

6-5. 公営住宅

6-5-1. 市営住宅等【19 団地】

(1) 施設の概要

市営住宅等では、市営住宅と再開発住宅店舗を対象とします。

市営住宅は、国の補助を受けて市が住宅を建設し、住宅に困っている低所得者に対し、健康で文化的な生活が営めるように低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として建設された公共施設です。その設置は、公営住宅法及び川越市市営住宅条例において、位置付けられています。

市営住宅は、18 団地、65 棟 1,100 戸を管理しており、そのうち月吉町北団地(2 棟 144 戸)は、埼玉県住宅供給公社から施設を市が借上げ、仙波町 4 丁目氷川団地は土地を賃借の上、市営住宅を供給しています。

新築住宅は、その都度募集を行い、原則として抽せんにより入居者を決定します。既存住宅は、毎年度 7~8 月と 1 月に申込みの受付を行い、7~8 月は抽せんにより入居者を決定し、1 月は入居の登録をしていただき、この登録に基づいて順次、入居者を決定しています。

入居の際には、連帯保証人が 2 人必要なほか、市内に住所がある、現に同居又は同居しようとする親族がいる(婚約者を含む)、住宅に困っていることが明らかである(自己所有住宅・公営住宅などに住んでいない方)、入居予定者全員の収入総額が基準以内である、市県民税の滞納がない、暴力団員でないなどの要件があります。

家賃の算出は、公営住宅法の規定に基づき以下の計算式によります。

$$\begin{aligned} \text{(本来入居者の家賃)} &= \text{(家賃算定基礎額)} \quad 1 \\ &\quad \times \text{(市町村立地係数)} \quad 2 \\ &\quad \times \text{(規模係数)} \\ &\quad \times \text{(経過年数係数)} \\ &\quad \times \text{(利便性係数)} \quad 3 \end{aligned}$$

1 家賃算定基礎額...入居者の収入に応じて設定される額

2 市町村立地係数...国土交通省が各市町村の地価の状況を勘案し、0.7~1.6までの範囲で市町村ごとに定める数値で、本市は1.0で算出しています。

3 利便性係数...市営住宅の立地、設備などを勘案し、0.7~1.0までの範囲内で設定しています。

再開発住宅店舗は、川越駅東口再開発事業の円滑な推進を図るため、事業の施行区域内に居住又は出店している借家人のために設置されました。入居又は出店の資格などは川越市再開発住宅店舗条例に規定され、家賃は面積などにより 31,000 円~53,000 円となっています。

【図 6-5-1-1】施設一覧

	施設名	面積 (㎡)				入居			
		土地	うち借地	建物	うち借家	管理戸数	入居戸数	入居率	
1	小仙波町1丁目団地	2,433.39	0.00	1,146.45	0.00	18	17	94%	
2	仙波町1丁目南団地	3,185.15	0.00	2,292.68	0.00	33	31	94%	
3	仙波町1丁目北団地	3,166.99	0.00	2,815.93	0.00	39	39	100%	
4	仙波町2丁目団地	7,830.16	0.00	5,853.11	0.00	86	82	95%	
5	仙波町4丁目氷川団地	1,759.00	1,759.00	2,188.00	0.00	40	37	93%	
6	岸町1丁目南団地	1,015.00	0.00	850.06	0.00	13	10	77%	
7	岸町1丁目東団地	1,794.34	0.00	1,556.07	0.00	24	22	92%	
8	岸町1丁目北団地	2,899.01	0.00	1,597.84	0.00	24	22	92%	
9	岸町1丁目カシの木団地	1,094.00	0.00	1,312.17	0.00	20	18	90%	
10	岸町3丁目団地	4,369.17	0.00	1,357.60	0.00	16	15	94%	
11	再開発住宅店舗	619.63	0.00	1,179.56	0.00	1	25	9	36%
12	月吉町団地	7,365.37	0.00	3,981.20	0.00	96	78	81%	
13	月吉町北団地	2 -	-	8,962.01	8,962.01	144	142	99%	
14	寿町2丁目団地	9,692.23	0.00	9,837.54	0.00	198	175	88%	
15	寿町2丁目南団地	4,937.90	0.00	3,469.95	0.00	50	46	92%	
16	藤倉団地	1,090.21	0.00	512.96	0.00	12	8	67%	
17	的場団地	10,962.09	0.00	10,081.00	0.00	165	141	85%	
18	笠幡団地	2,141.00	0.00	927.42	0.00	22	12	55%	
19	小堤団地	10,092.71	0.00	7,023.32	0.00	100	92	92%	

1 管理戸数25の内、店舗11出店2、住居用14入居7
 2 月吉町北団地は、借地・借家
 市内では県営住宅が18団地1440戸整備されています。

市内配置図(市営住宅等)



市営住宅戸数の中核市平均は、4,536戸です。市営住宅戸数の多い市は、鹿児島市(11,137戸)、尼崎市(10,813戸)、西宮市(9,819戸)です。逆に市営住宅戸数の少ない市は、高槻市(574戸)、柏市(835戸)、川越市(1,100戸)です。

県内類似市との比較では、本市は同程度の市営住宅を設置しています。

【図 6-5-1-2】県内類似市比較

	戸数	入居戸数	入居率
川越市 1	1,100	987	89.7%
川口市	2,650	2,524	95.2%
所沢市	797	755	94.7%
越谷市	250	220	88.0%

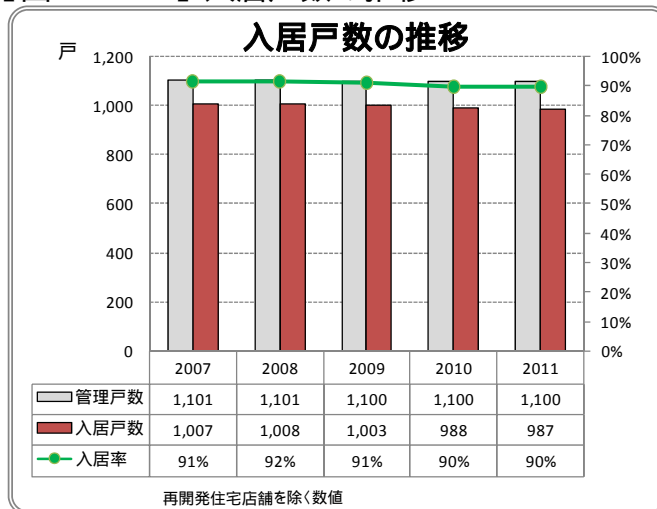
1 再開発住宅店舗を除いた数値

川口市は2012年4月時点、それ以外は2012年3月末時点

(2) 利用の実態

市営住宅はほぼ 90%の入居率で推移しています。

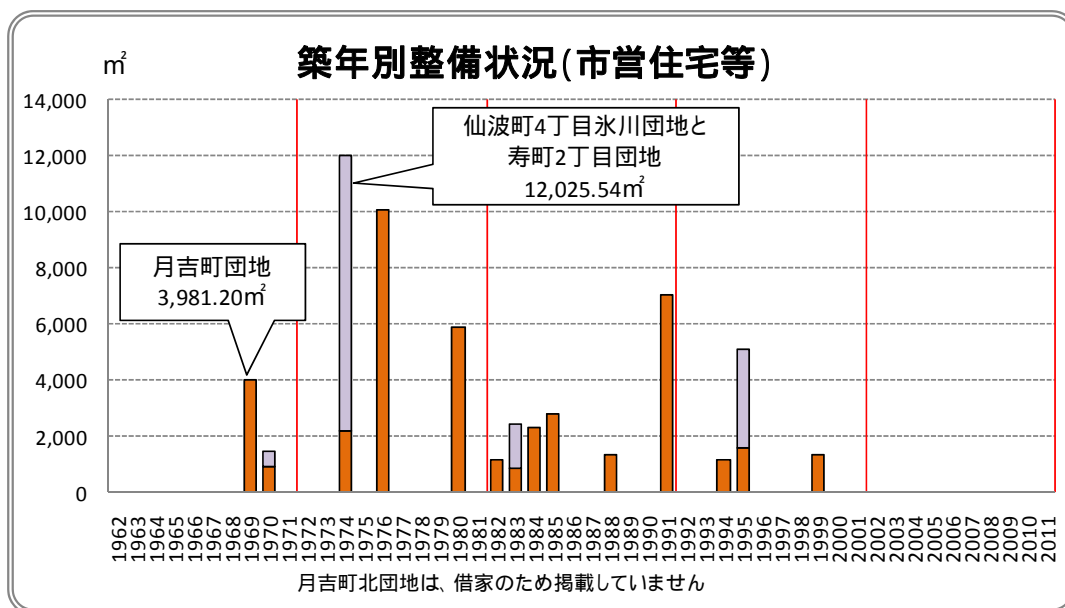
【図 6-5-1-3】入居戸数の推移



(3) 施設の物理的状況

市営住宅等の整備は、特に集中した時期はなく、各年度に分散して整備されています。ただし、1999年以降新築住宅はありません。寿町2丁目団地 K3・K4号棟は、2012年度に耐震補強工事設計を行っており、予定では2013年度に K3号棟の耐震補強工事を行い、入居者の安全を確保します。K3・K4以外の棟は、耐震補強工事は不要となっています。

【図 6-5-1-4】築年別整備状況



【図 6-5-1-5】スペック一覧表

施設名	構造	老朽化状況		耐震補強	バリアフリー						環境対応		
		建築年	経過年数		車椅子用エレベータ	手すり	車椅子用スロープ	障害者用トイレ	自動ドア	点字ブロック	太陽光発電	屋上・壁面緑化	環境対応設備
1 小仙波町1丁目団地	RC造	1994	18	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
2 仙波町1丁目南団地	RC造	1984	28	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
3 仙波町1丁目北団地	RC造	1985	27	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
4 仙波町2丁目団地	RC造	1980	32	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
5 仙波町4丁目氷川団地	RC造	1974	38	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
6 岸町1丁目南団地	RC造	1983	29	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
7 岸町1丁目東団地	RC造	1983	29	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
8 岸町1丁目北団地	RC造	1995	17	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
9 岸町1丁目カシの木団地	RC造	1988	23	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
10 岸町3丁目団地	RC造	1999	13	不要					×	×	×	×	×
11 再開発住宅店舗	RC造	1982	30	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
12 月吉町団地	RC造	1969	43	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
13 月吉町北団地	RC造	-	-	不要					×	×	×	×	×
14 寿町2丁目団地	RC造	1974	38	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
15 寿町2丁目南団地	RC造	1995	16	不要	×			×	×	×	×	×	×
16 藤倉団地	PC造	1970	42	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
17 的場団地	RC造	1976	35	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
18 笠幡団地	PC造	1970	42	不要	×		×	×	×	×	×	×	×
19 小堤団地	RC造	1991	20	不要	×			×	×	×	×	×	×

一部の棟(K3・K4棟)については、補強が必要

(4) コスト分析

市営住宅等では、約2億4,000万円のコストがかかっています。

コスト総額では、埼玉県住宅供給公社からの賃借料が大きい月吉町北団地が突出しており、居住者1人あたりのコストでも同様の傾向を示しています。受益者負担率では、ここでは施設整備費を考慮していないため、家賃(使用料等)によって支出を賄えています。100%を下回るのは月吉町北団地のみで、全施設の平均は、124.8%です。

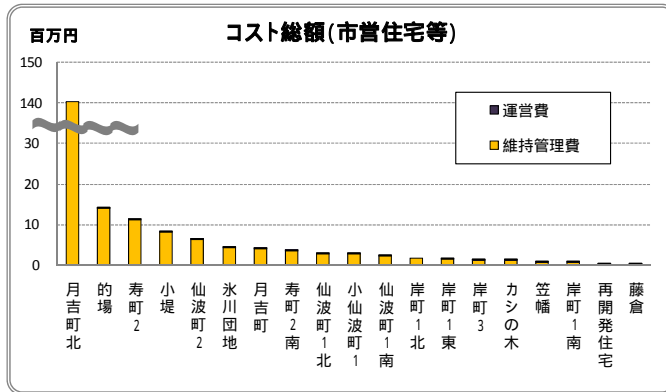
【図6-5-1-6】コスト一覧表

	1	2	3	4	5	6	7
市営住宅等	小仙波町1丁目 団地	仙波町1丁目 南団地	仙波町1丁目 北団地	仙波町2丁目 団地	仙波町4丁目 氷川団地	岸町1丁目 南団地	岸町1丁目 東団地
光熱水費	-	77,304	85,014	146,877	15,461	7,730	38,652
修繕費	1,807,575	-	-	-	-	-	-
外部委託料	1,245,811	2,491,383	3,059,983	6,360,391	2,377,631	923,734	1,690,932
使用料及び賃借料	-	-	9,450	-	2,107,116	-	-
備品購入費	-	-	-	-	-	-	-
工事請負費等	-	-	838,950	-	-	-	-
施設にかかるコスト 計	3,053,386	2,568,687	3,993,397	6,507,268	4,500,208	931,464	1,729,584
講師等報償費	-	-	-	-	-	-	-
消耗品費等	5,460	2,593	3,184	6,619	2,474	961	1,760
通信運搬費等	-	-	-	-	-	-	-
補助金等	-	-	-	-	-	-	-
人件費	-	-	-	-	-	-	-
事業にかかるコスト 計	5,460	2,593	3,184	6,619	2,474	961	1,760
支出合計	3,058,846	2,571,280	3,996,581	6,513,887	4,502,682	932,425	1,731,344
補助金等	-	-	377,000	-	-	-	-
使用料等 1	6,605,100	10,401,400	12,444,100	26,103,600	7,386,800	2,471,400	6,491,700
その他収入 2	6,000	9,000	9,000	18,000	-	-	3,000
収入合計	6,611,100	10,410,400	12,830,100	26,121,600	7,386,800	2,471,400	6,494,700
収支差額	-3,552,254	-7,839,120	-8,833,519	-19,607,713	-2,884,118	-1,538,975	-4,763,356
土地評価単価	128,000	150,000	162,000	165,000	借地	102,000	101,000
	8	9	10	11	12	13	14
市営住宅等	岸町1丁目 北団地	岸町1丁目 カシの木団地	岸町3丁目 団地	再開発住宅 店舗	月吉町団地	月吉町北団地	寿町2丁目団地
光熱水費	-	15,461	-	-	23,191	-	177,799
修繕費	-	-	-	-	94,185	-	667,590
外部委託料	1,736,323	1,425,894	1,475,261	630,000	4,326,245	9,738,735	10,690,146
使用料及び賃借料	-	-	-	-	-	130,680,000	-
備品購入費	-	-	-	-	-	-	-
工事請負費等	-	-	-	-	-	-	-
施設にかかるコスト 計	1,736,323	1,441,355	1,475,261	630,000	4,443,621	140,418,735	11,535,535
講師等報償費	-	-	-	-	-	-	-
消耗品費等	7,106	1,484	6,078	1,334	4,502	10,135	11,125
通信運搬費等	-	-	-	-	-	-	-
補助金等	-	-	-	-	-	-	-
人件費	-	-	-	-	13,000	-	13,000
事業にかかるコスト 計	7,106	1,484	6,078	1,334	17,502	10,135	24,125
支出合計	1,743,429	1,442,839	1,481,339	631,334	4,461,123	140,428,870	11,559,660
補助金等	377,000	-	-	-	-	4,940,000	-
使用料等 1	7,407,300	5,305,300	5,629,000	3,887,000	10,476,700	45,527,000	28,121,800
その他収入 2	10,500	6,000	110,937	-	31,500	-	126,800
収入合計	7,794,800	5,311,300	5,739,937	3,887,000	10,508,200	50,467,000	28,248,600
収支差額	-6,051,371	-3,868,461	-4,258,598	-3,255,666	-6,047,077	89,961,870	-16,688,940
土地評価単価	116,000	91,100	96,400	309,000	96,300	借家	67,300

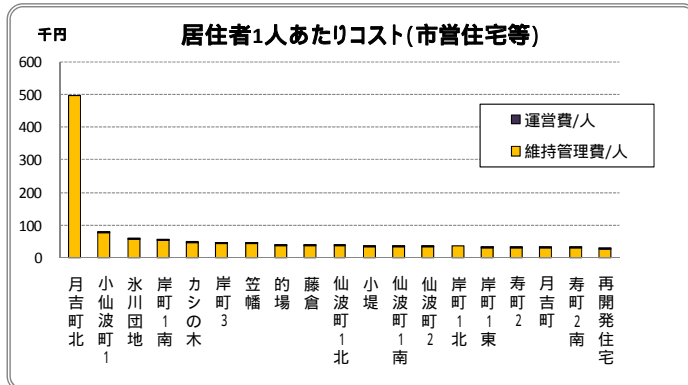
	15	16	17	18	19	
市営住宅等	寿町2丁目南団地	藤倉団地	的場団地	笠幡団地	小堤団地	合計
光熱水費	-	23,191	85,034	15,461	-	711,175
修繕費	-	-	3,120,075	-	849,660	6,539,085
外部委託料	3,770,686	557,418	10,954,707	1,007,798	7,632,022	72,095,100
使用料及び賃借料	-	36,000	-	-	-	132,832,566
備品購入費	-	-	-	-	-	0
工事請負費等	-	-	-	-	22,785,000	23,623,950
施設にかかるコスト計	3,770,686	616,609	14,159,816	1,023,259	31,266,682	235,801,876
講師等報償費	-	-	-	-	-	0
消耗品費等	14,523	580	11,400	1,049	42,768	135,135
通信運搬費等	-	-	-	-	-	0
補助金等	-	-	-	-	-	0
人件費	-	-	26,000	-	13,000	65,000
事業にかかるコスト計	14,523	580	37,400	1,049	55,768	200,135
支出合計	3,785,209	617,189	14,197,216	1,024,308	31,322,450	236,002,011
補助金等	-	-	-	-	4,268,000	9,962,000
使用料等 1	17,175,100	1,067,000	33,012,900	1,496,600	35,753,280	266,763,080
その他収入 2	10,500	3,000	284,400	9,000	17,225,500	17,863,137
収入合計	17,185,600	1,070,000	33,297,300	1,505,600	57,246,780	294,588,217
収支差額	-13,400,391	-452,811	-19,100,084	-481,292	-25,924,330	-58,586,206
土地評価単価	67,300	33,700	58,900	24,200	24,100	

- 1 駐車場使用料が含まれています。
- 2 NTTや東電の電柱等の年間土地使用から得た収入です。
- 3 外壁等改修工事の公営住宅改修償が含まれます。

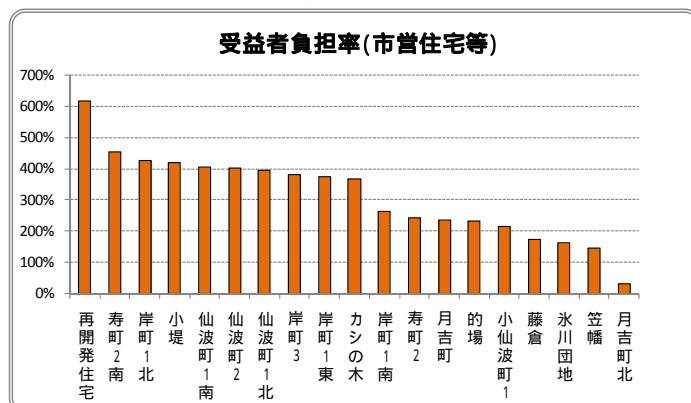
【図 6-5-1-7】コスト総額



【図 6-5-1-8】居住者あたりコスト



【図 6-5-1-9】受益者負担率



本市では、2009年10月1日から、埼玉県住宅供給公社を市営住宅の管理代行者、また再開発住宅店舗の指定管理者としています。そのため、家賃の収納、入居者の募集や入居者からの故障などの管理業務は、埼玉県住宅供給公社が行っており、本市では正規職員4人が対応しています。

(5)まとめ

本市の市営住宅は、1960、70年代に建設された住宅が約4割を占め、老朽化が進んでいる一方、低迷する景気を反映して、多数の入居希望があります。市内の県営住宅も含めた今後の公営住宅は、人口の減少に伴い長期的には需要が減少していくと推定されますが、本市は中核市の中では市営住宅戸数が少なく、少なくとも今後10年は供給戸数が需要に追いつかないと予測されます。

一方、空室改修工事の予算を十分に確保することが困難であることから、管理戸数の約1割が空室となり、施設の有効活用の観点からも課題があります。

特に、月吉町北団地は借上げ方式のため、維持管理コストが他の団地と比較して高額となっています。実際には、初期の建設費や修繕コストが不要(所有者である埼玉県住宅供給公社が負担します。)なため、単年度での比較は難しいですが、今後の需要動向を踏まえ、借上げ期間終了時の対応を検討する必要があります。

これらの課題に対し、予防保全的な修繕や改善の計画を定め、既存施設の長寿命化によるコスト削減を図るとともに、より一層長期的な視野に立った効率的な整備更新を推進していく必要があります。

老朽化した団地は、敷地の高度利用などにより、小規模団地の建替えを推進し、多様化する居住ニーズに応えていく必要があります。例えば、相当な年数を経過し、老朽化が著しく入居率も低下している藤倉団地などは、岸町3丁目団地の隣接地を候補地として統合することが効果的と考えられます。

再開発住宅店舗は、川越駅東口再開発事業に伴い建設された住宅であり、川越市再開発住宅店舗条例に規定する資格を満たす者が入居又は出店できることとされていますが、再開発事業の完了から年数が経過し、入居率も年々低下しています。国庫補助を受けており、有効活用の手法の選択には難しい面がありますが、本市の中心市街地に位置しており、今後のあり方について検討する必要があると考えます。