

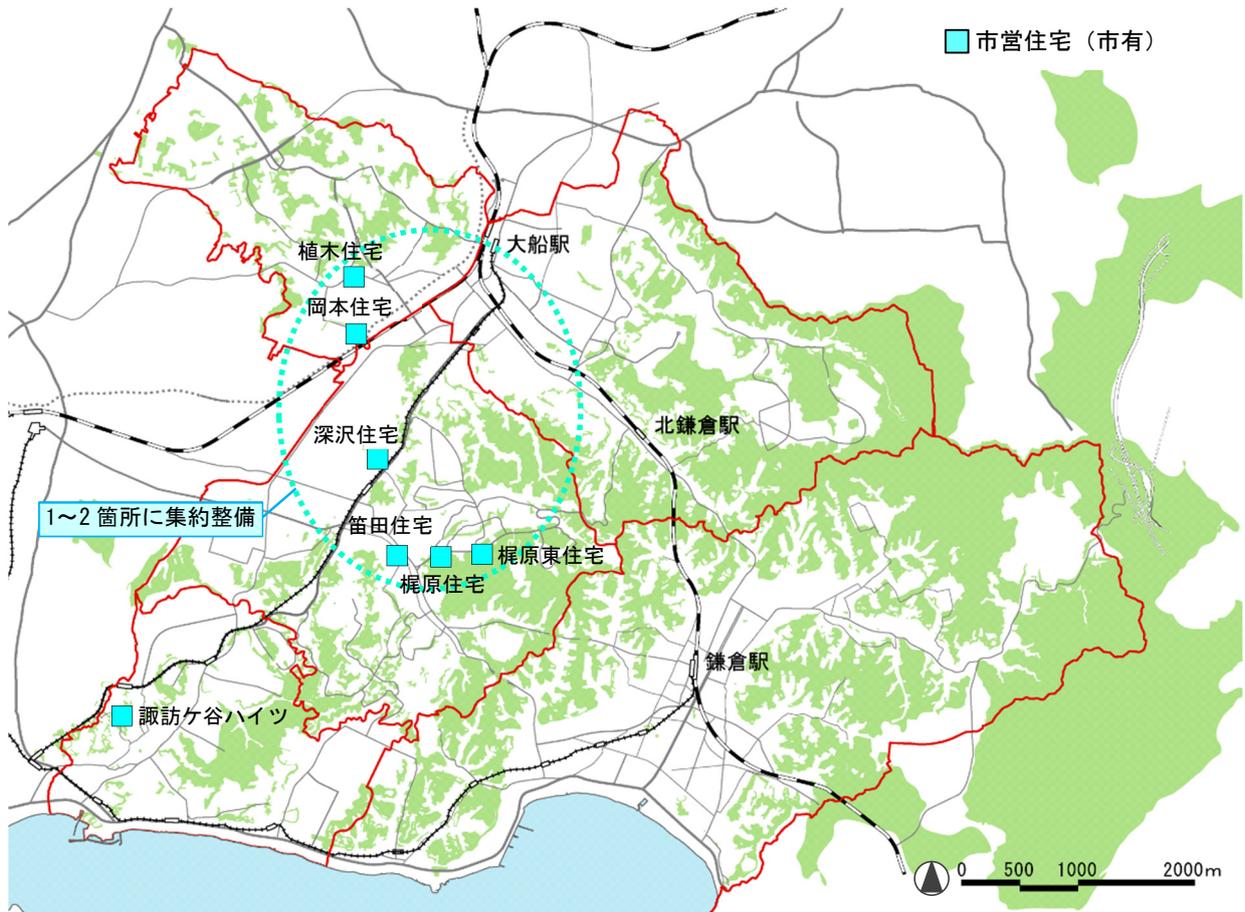
(11) 市営住宅（先行事業）

再編方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆老朽化した市営住宅の建替えに伴い、施設を集約し有効な土地利用を図る。 ◆高齢者単身世帯の増加傾向を考慮し、入居希望の世帯構成に合わせ、供給する住戸の規模を変更する。
------	--

再編内容	<p>短期（H26～H31 対応分）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諏訪ヶ谷ハイツを除く6施設を、1～2箇所程度に集約化して整備する。（PFI事業等で整備・運営） <p>長期（H38～H65 対応分）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諏訪ヶ谷ハイツの老朽化の状況に応じて、大規模修繕を実施する。
------	--

再編によるコストの削減効果等	<p>図表 市営住宅（市有）の規模の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">現状</th> <th>短期</th> <th>中期</th> <th>長期</th> </tr> <tr> <th>H31年度末時点</th> <th>H37年度末時点</th> <th>H65年度末時点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>施設数(戸数)</td> <td>7(547)</td> <td>2(547)</td> <td>2(547)</td> <td>2(547)</td> </tr> <tr> <td>施設面積</td> <td>26,757㎡</td> <td>約21,000㎡</td> <td>約21,000㎡</td> <td>約21,000㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>※集約化する市営住宅の戸数は現状維持とし、共用部分の面積は既存施設よりも10%削減されると仮定。 ※入居世帯構成と供給住戸の規模を適正化することで、単身者世帯1戸当たり10㎡削減されると仮定。 ※施設数の()で示すものは、全施設の総戸数。</p> <p>図表 市営住宅（市有）のコスト（累計） (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2"></th> <th>短期</th> <th>中期</th> <th>長期</th> </tr> <tr> <th>H26～H31 (6年間)</th> <th>H26～H37 (12年間)</th> <th>H26～H65 (40年間)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>従来型コスト</td> <td>$A=a+b$</td> <td>1,498.9</td> <td>4,037.4</td> <td>15,973.9</td> </tr> <tr> <td> 建設</td> <td>a</td> <td>656.9</td> <td>2,353.3</td> <td>10,360.2</td> </tr> <tr> <td> 管理運営</td> <td>b</td> <td>842.1</td> <td>1,684.1</td> <td>5,613.7</td> </tr> <tr> <td>再編後のコスト</td> <td>$B=c+d+e$</td> <td>2,549.2</td> <td>4,178.3</td> <td>6,441.6</td> </tr> <tr> <td> 建設</td> <td>c</td> <td>1,707.1</td> <td>3,803.6</td> <td>8,247.9</td> </tr> <tr> <td> 管理運営</td> <td>d</td> <td>842.1</td> <td>1,481.7</td> <td>4,466.9</td> </tr> <tr> <td> 借地料</td> <td>e</td> <td>0.0</td> <td>▲ 1,107.0</td> <td>▲ 6,273.2</td> </tr> <tr> <td>コスト削減効果</td> <td>$C=A-B$</td> <td>-1,050.2</td> <td>-140.9</td> <td>9,532.2</td> </tr> <tr> <td>削減率</td> <td>C/A</td> <td>-70.1%</td> <td>-3.5%</td> <td>59.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※施設の集約化に基づく事業の効率化により事業運営コストが3分の1程度削減されると仮定。 ※借地料収入は建設及び管理運営に係るコストに対してマイナスとなるため、数値に▲をつけて表記している。</p>		現状	短期	中期	長期	H31年度末時点	H37年度末時点	H65年度末時点	施設数(戸数)	7(547)	2(547)	2(547)	2(547)	施設面積	26,757㎡	約21,000㎡	約21,000㎡	約21,000㎡			短期	中期	長期	H26～H31 (6年間)	H26～H37 (12年間)	H26～H65 (40年間)	従来型コスト	$A=a+b$	1,498.9	4,037.4	15,973.9	建設	a	656.9	2,353.3	10,360.2	管理運営	b	842.1	1,684.1	5,613.7	再編後のコスト	$B=c+d+e$	2,549.2	4,178.3	6,441.6	建設	c	1,707.1	3,803.6	8,247.9	管理運営	d	842.1	1,481.7	4,466.9	借地料	e	0.0	▲ 1,107.0	▲ 6,273.2	コスト削減効果	$C=A-B$	-1,050.2	-140.9	9,532.2	削減率	C/A	-70.1%	-3.5%	59.7%
	現状			短期	中期	長期																																																																		
		H31年度末時点	H37年度末時点	H65年度末時点																																																																				
施設数(戸数)	7(547)	2(547)	2(547)	2(547)																																																																				
施設面積	26,757㎡	約21,000㎡	約21,000㎡	約21,000㎡																																																																				
		短期	中期	長期																																																																				
		H26～H31 (6年間)	H26～H37 (12年間)	H26～H65 (40年間)																																																																				
従来型コスト	$A=a+b$	1,498.9	4,037.4	15,973.9																																																																				
建設	a	656.9	2,353.3	10,360.2																																																																				
管理運営	b	842.1	1,684.1	5,613.7																																																																				
再編後のコスト	$B=c+d+e$	2,549.2	4,178.3	6,441.6																																																																				
建設	c	1,707.1	3,803.6	8,247.9																																																																				
管理運営	d	842.1	1,481.7	4,466.9																																																																				
借地料	e	0.0	▲ 1,107.0	▲ 6,273.2																																																																				
コスト削減効果	$C=A-B$	-1,050.2	-140.9	9,532.2																																																																				
削減率	C/A	-70.1%	-3.5%	59.7%																																																																				

図表 市営住宅の配置等



■ 参考事例：公営住宅の建替え（集約化と複合化）

施設概要

施設名	県営住宅健軍団地
所在地	熊本県熊本市東区栄町
建物用途	住宅(2~9階)、集会所・福祉施設(1階)
敷地面積	3,109 m ²
延床面積	4,798.75 m ²
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建
建設年度	本体工事H15~H16、外構工事H17

県営住宅健軍団地は、昭和36~37年度に改良住宅として建設されましたが、築40年以上経過し、躯体や設備の老朽化が著しいことから、3棟63戸(3階建て)を除却し、公営住宅として1棟50戸(9階建て)に建替えられました。
1階に地域の福祉・交流拠点「健軍くらしささえ愛工房」を併設しています。



＜健軍団地1階平面図＞



出典：熊本県、国土交通省ホームページ