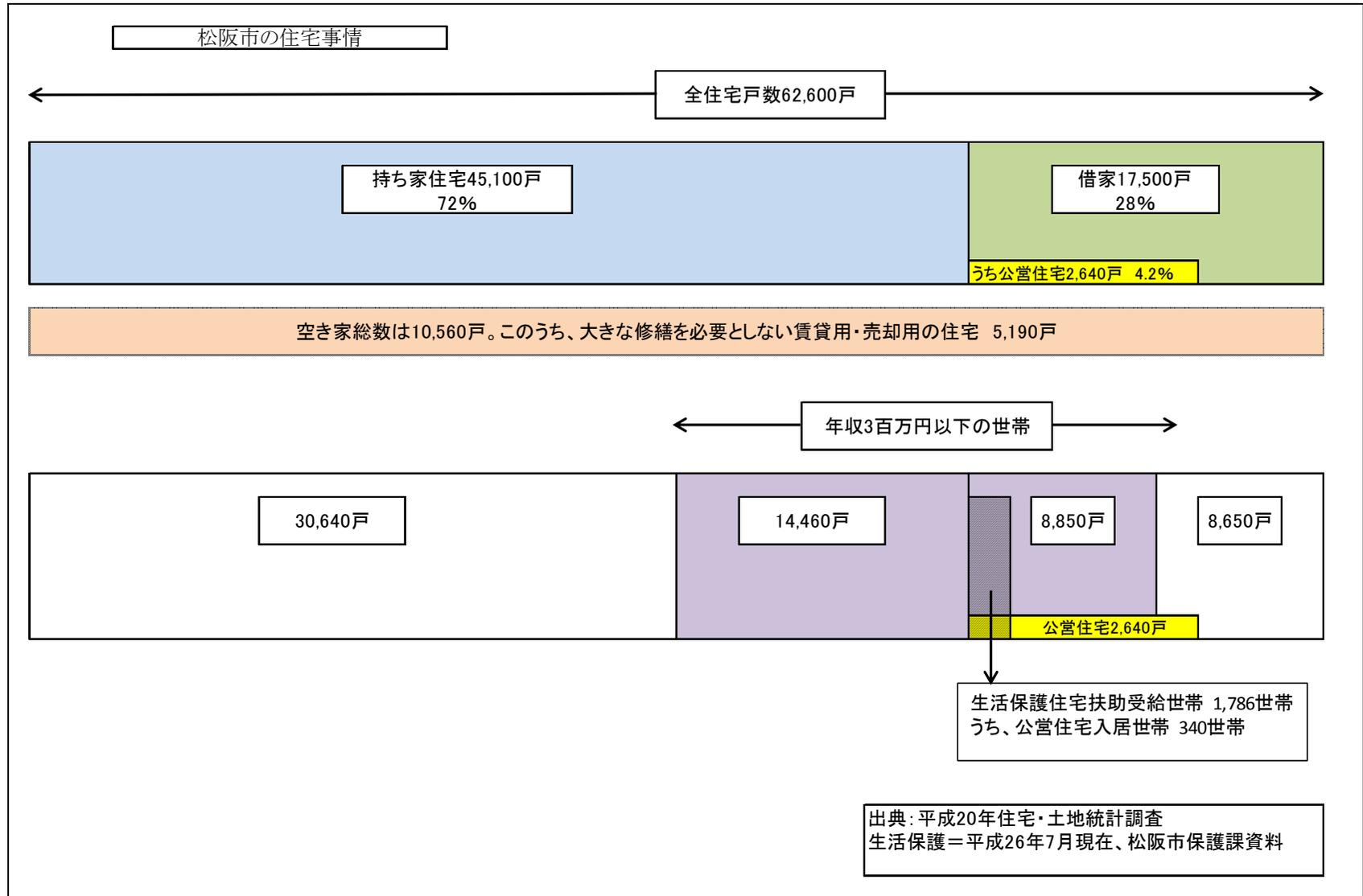


松阪市における市営住宅の現状と課題

## I 松阪市の住宅の状況

- 平成20年住宅・土地統計調査（総務省）によると、松阪市内の住宅総数は62,600戸で、持ち家が45,100戸（72%）、借家が17,500戸（28%）となっています。借家のうち、市営・県営などの公営住宅は2,640戸（4.2%）です。
- 空き家総数は10,560戸で、このうち、大きな修繕を必要としない賃貸用・売却用の住宅は5,190戸となっています。
- 借家居住世帯のうち、年収300万円未満の世帯は8,850戸で、単身世帯を除くと約3,000世帯となっています。



## II 市営住宅の分類について

38団地（管理戸数 1,679 戸）について、施設の構造、設置目的・経過、将来の管理形態などを勘案し、以下のように分類する。

### 1-1 一般市営住宅（中層4階建て住宅）

粥田団地・川井町団地・小黒田団地・清生町団地・高田団地・中万町団地・船江町団地・宮町団地・若葉町改良住宅

### 1-2 一般市営住宅（低層2階・中層3階・中層5階建て住宅）

城南団地・若葉町団地

### 2 一般市営住宅（簡易耐火2階建て住宅）

上川町団地・小片野住宅・粥田団地・清生町団地・宝塚団地・南郊団地・丹生寺町住宅・東町住宅・若葉町改良住宅

### 3 一般市営住宅（簡易耐火平屋・木造建て住宅）

庄厚生住宅・宝塚団地・南郊団地・公営森団地・公営第一宮前団地・公営第二宮前団地

### 4-1 小集落改良住宅（簡易耐火2階建て・木造平屋建て住宅）

幸生町改良住宅・東町改良住宅・笹川町改良住宅・こだま団地

### 4-2 小集落改良住宅（中層3階・中層4階建て住宅）

京町改良住宅

### 5 農林業・若者定住住宅（木造戸建て住宅・共同住宅）

農林業就業住宅・若者定住住宅・若者定住住宅（共同住宅）

### 6 その他戸建て住宅

春日町西罹災者住宅・若葉町一般住宅・粥見団地・下滝野住宅・堂山住宅・旧営林署住宅・波瀬住宅・森住宅・宮前住宅

### Ⅲ 市営住宅の収支の状況等

#### 1. 平成 25 年度の収支の状況

修繕費や保守点検料、職員人件費などの直接経費の支出額は約 256 百万円（24 年度 284 百万円）。これに減価償却費相当額を加えた総額は約 441 百万円（24 年度 464 百万円）となっています。

一方、市営住宅の使用料や国の交付金などの収入額は約 210 百万円（24 年度約 205 百万円）で、直接経費への税等一般財源充当額は約 47 百万円（24 年度約 79 百万円）となっています。

減価償却費相当額を含めた市税等一般財源充当額は約 232 百万円（24 年度約 259 百万円）です。

収入の部		支出の部	
項目	金額	項目	金額
住宅使用料	159,370	修繕費	149,306
駐車場使用料	49	保守点検委託料	7,094
修繕入居者負担収入	631	管理人手当	3,128
社会資本整備交付金	25,909	建物総合損害共済保険	1,917
地方債	23,700	その他経費	1,918
税等一般財源	46,818	職員人件費	93,114
直接経費分の合計額	256,477	直接経費分の合計額	256,477
税等一般財源	184,883	減価償却費相当額	184,883
減価償却費相当額を含めた合計	441,360	減価償却費相当額を含めた合計	441,360

減価償却費相当額を含めた税等一般財源の合計額 231,701千円

収入の部		支出の部	
項目	金額	項目	金額
住宅使用料	163,149	修繕費	155,777
駐車場使用料	44	保守点検委託料	11,787
修繕入居者負担収入	720	管理人手当	3,128
社会資本整備交付金	17,861	建物総合損害共済保険	1,961
地方債	15,100	その他経費	7,756
建物総合損害共済災害共済金	7,916	職員人件費	103,552
税等一般財源	79,171		
直接経費分の合計額	283,961	直接経費分の合計額	283,961
税等一般財源	180,140	減価償却費相当額	180,140
減価償却費相当額を含めた合計	464,101	減価償却費相当額を含めた合計	464,101

減価償却費相当額を含めた税等一般財源の合計額 259,311千円

#### 2. 市営住宅使用料の収入状況

市営住宅使用料の総額（調定額）は平成 25 年度の場合約 266 百万円。収入額は約 159 百万円で、未納額（収入未済額）は約 106 百万円となっています。収入率は 60%（現年度分 91.1%、過年度分 6.3%）で、過年度分の未納額が多くなっています。

未納額（収入未済額）は年々上昇し、現年度分の未納額が翌年度に持ち越され、過年度分の調定額が増加しています。

区分	平成25年度			平成24年度			平成23年度		
	総額	現年度分	過年度分	総額	現年度分	過年度分	総額	現年度分	過年度分
調定額	265,499	168,244	97,255	260,404	172,350	88,054	252,942	173,143	79,799
収入額	159,370	153,237	6,133	163,149	157,587	5,562	164,882	157,776	7,106
収入未済額	106,129	15,007	91,122	97,255	14,763	82,492	88,060	15,367	72,693
収入率	60.0%	91.1%	6.3%	62.7%	91.4%	6.3%	65.2%	91.1%	8.9%

#### IV 市営住宅の課題について

多くの自治体では、住宅マスタープランを策定して、公営住宅の供給量等の今後の方針を明確にしています。

松阪市の場合、マスタープランに代わるものとして「松阪市公営住宅等長寿命化計画＝平成 25 年度～34 年度」と「社会資本総合整備計画（地域住宅計画）＝平成 23 年度～27 年度」があります。社会資本総合整備計画（地域住宅計画）の改定が予定されていますので、計画策定にあわせて次のことを明確にしておく必要があります。

##### ① 公営住宅のニーズの把握について

公営住宅への入居を希望する市民、いわゆる住宅困窮世帯の把握が必要です（地域別を含む）。

##### ② 住宅困窮世帯に対する松阪市の対応方針について

上記困窮世帯に対する県営住宅、市営住宅の役割を明確にするとともに、必要な市営住宅の管理戸数に対する対応方針を明らかにする必要があります。

##### ③ 用途別整備数量の目標設定について

全体の管理戸数に対して、高齢者向け住宅、障がい者向け住宅など、用途限定の住宅への対応方針を示す必要があります。

##### ④ 市営住宅の管理運営方法について

市営住宅の効率的かつ効果的な管理運営方法を検討する必要があります。

##### ⑤ 住宅使用料について

住宅使用料の設定についての基本的な考え方を明らかにするとともに、住宅使用料未納者への対策を検討する必要があります。

## V 各住宅ごとの課題整理

II の分類ごとに、各住宅の課題について整理します。

### 1-1 一般市営住宅（中層4階建て住宅）

- 耐震上は課題がない。

入居率が7割～8割程度の団地があり（棟ごとに精査するとさらに低い住宅もあり）、しかも、募集しても応募が定員に満たない団地も見受けられ、入居率の低い団地について今後のあり方を検討する必要があります。

- 建物の老朽化が進み、屋上・外壁改修や設備の改善（浴槽は自費購入）、給水方式の変更（高架水槽方式から直接給水方式へ）など、予防保全的な対応を含め計画的な修繕が必要です。
- 高齢の入居者が多く、今後のバリアフリー対策を含め、高齢者向け、障がい者向けの住宅確保に対する方針を策定する必要があります。
- 省エネ化の観点から、共用スペースのLED化などエネルギー対策の検討が必要です。

### 1-2 一般市営住宅（低層2階・中層3階・中層5階建て住宅）

- 施設も比較的新しく、耐震対策、バリアフリー化（スロープ、エレベーター対応）、住宅設備（浴槽・流し台設置済み、24時間給湯対応）は充実しています。

高齢者や車椅子利用の障がい者が入居できるスペースが確保されています（エレベーターの両隣部分等）。今後の需要を見据え、高齢者向け、車椅子利用の障がい者向けの住宅確保に対する方針を策定する必要があります。

- 居住スペースも比較的広く、住宅設備等も充実しているなかで、住宅使用料は、他の市営住宅と比較してもほとんど変わりなく、県営住宅等に比べかなり低い状況となっています。立地条件、住宅の規模・建築年次、設備の充実などを勘案して使用料の見直しが必要です。

1-1 一般市営住宅＝中層4階建て住宅 9団地、45棟、管理戸数818戸（※＝他の分類にも住宅があるもの）

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考	
		管理戸数	入居戸数	入居率%	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数		
															退去		入居
① ※ 粥田団地	4	64	61	95.3	昭和49年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・4.5・3・K 約42㎡	浴槽 自己装備 ※一部浴槽有	有り	9,700～ 21,900円	約56歳	2.3人	19.7年	15	14	○松阪駅3 <sup>分</sup> 未満 ○隣接して県営粥田住宅 (88戸、空き12戸、11,400～27,300円)
② 川井町団地	6	96	91	94.8	昭和47～51年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・4.5・3・K 約42㎡	浴槽 自己装備 ※一部浴槽有	有り	9,600～ 20,200円	約56歳	2.2人	17.6年	18	17	○松阪駅1.5 <sup>分</sup> ○外壁老朽化 ○500m離れて船江町団地
③ 小黒田町団地	3	48	43	89.6	昭和52～53年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・6・4.5・K 約51㎡	浴槽 自己装備	有り	12,600～ 25,200円	約57歳	2.1人	20.3年	12	8	○松阪駅2.5 <sup>分</sup> 、保育園・幼稚園・小学校・SC近くあり ○500m離れて粥田団地、宝塚団地、県営住宅粥田・宝塚(28戸、空き11戸、3,100～15,500円、募集停止中)
④ ※ 清生町団地	14	216	172	79.6	昭和47～53年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・4.5・3・K 約42㎡	浴槽 自己装備 ※一部浴槽有	有り	9,600～ 25,200円	約60歳	1.9人	19.8年	51	33	○松阪駅1 <sup>分</sup> 未満、SC近くあり ○近接して、若葉団地・幸生町改良住宅・東町改良住宅・東町団地・京町改良住宅・県営エスペラント末広(62戸、空き3戸、24,800～97,200円)のほか民間共同住宅多数
		23	18	78.3				6・4.5・6・7.5・DK 約80㎡			15,900～ 33,600円						
⑤ 高田団地	3	48	42	87.5	昭和54年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・6・4.5・K 約51㎡	浴槽 自己装備	有り	13,100～ 25,700円	約59歳	2.0人	21.9年	10	5	○松阪駅約3 <sup>分</sup> ○外壁老朽化
⑥ 中万町団地	6	144	104	72.2	昭和54～56年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・6・4.5・K 約51㎡	浴槽 自己装備	有り	13,100～ 13,500円	約60歳	2.0人	21.7年	28	5	○松阪駅約6 <sup>分</sup> 以上(多気駅から2.5 <sup>分</sup> ) ○外壁老朽化 ○2年間募集するも応募なし
⑦ 船江町団地	4	64	59	92.2	昭和53年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・6・4.5・DK 約53㎡	浴槽 自己装備	有り	12,800～ 25,200円	約60歳	2.1人	19.1年	12	9	○松阪駅約2 <sup>分</sup> 未満 ○500m離れて川井町団地あり
⑧ 宮町団地	3	54	46	85.2	昭和50年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・4.5・3・K 約42㎡	浴槽 自己装備 ※一部浴槽有	有り	9,900～ 19,800円	約60歳	2.0人	20.1年	10	9	○松阪駅約500m ○近接して、若葉団地・幸生町改良住宅・東町改良住宅・東町団地・清生町団地・京町改良住宅・県営エスペラント末広(62戸、空き3戸、24,800～97,200円)のほか民間共同住宅多数
		5	3	60.0				6・4.5・6・7.5・DK 約80㎡			16,500～ 33,000円						
⑨ ※ 若葉町改良住宅	2	56	48	85.7	昭和47年	診断済み・耐震補強不要	1階のみ対応済み	6・4.5・3・K 約42㎡	浴槽 自己装備	有り	9,400～ 14,400円	約60歳	1.9人	17.4年	13	15	○松阪駅約500m ○近接して、若葉団地・宮町団地・幸生町改良住宅・東町改良住宅・東町団地・清生町団地・京町改良住宅・県営エスペラント末広(62戸、空き3戸、24,800～97,200円)のほか民間共同住宅多数

1-2 一般市営住宅＝低層2階・中層3階・中層5階建て住宅 2団地、4棟、管理戸数80戸

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況					備考		
		管理戸数	入居戸数	入居率%	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数				
															退去	入居			
① 城南団地C1 (5階建て)	1	38	33	86.8	平成14年	新耐震基準	全体的に対応済み	6・6・DK 約63㎡	浴槽完備 洗浄トイレ 24時間給湯 EV設置	有り	16,800～ 42,100円	約69歳	1.8人	9.0年	9	7	○松阪駅1.8* ○近接して県営大黒田住宅(48戸、空き7戸、14,100～29,800円)、県営五反田住宅(40戸、空き3戸、18,900～42,400円)、500m程度離れて雇用促進住宅井村(80戸、空き23戸、21,200～31,400円)		
		城南団地C2 (2階建て)	1	4				4			100	6.4・6・6・ 5.3・DK 約80㎡	19,000～ 47,000円	約55歳	4.0人	11.0年		0	0
		城南団地C3 (2階建て)	1	8				7			87.5	6・6・LDK 約63㎡	19,000～ 35,600円	約54歳	2.4人	7.3年		3	3
② 若葉町団地 (3階建て)	1	6	5	83.3	平成12年	新耐震基準	全体的に対応済み	6・6・LDK 約62㎡	浴槽完備 洗浄トイレ 24時間給湯 EV設置	有り	18,200～ 35,800円	約79歳	1.4人	12年	1	0	○松阪駅約500m ○近接して、若葉団地・幸生町改良住宅・東町改良住宅・東町団地・清生町団地・京町改良住宅・県営エスペラント末広(62戸、空き3戸、24,800～97,200円)のほか民間共同住宅多数		
		24	23	98.8				6・6・6洋・ DKL 約72㎡			21,400～ 42,100円	約61歳	1.9人	11.0年	5	4			

## 2 一般市営住宅（簡易耐火2階建て住宅）

- 耐震上の問題はありませんが、1階入り口部分と道路に段差（10～30㎝）があり、道路から入り口部分が近接しているためスロープの設置は難しく、車いす利用者には適していません。
- 居住スペースは1階部分に台所兼居間と2階部分に寝室等があるものの、2階への昇降は急階段のため高齢者は1階部分で寝起きしている場合もある旨を入居者から聞き及んでいます。
- 上川町団地・宝塚団地はトイレが汲み取り式であり、これを下水道に接続すると、上川町団地で3千万円、宝塚団地で5千万円規模の投資が必要との試算がされています。これらの団地は、今後10年程度で下水道が供用開始になる可能性があり、費用対効果を考え、検討する必要があります。
- 高齢の入居者が多く、入居率が低い団地がある一方、入居の契約を締結していても病院や施設に入院等し、不在となっている住宅も見受けられます。  
入院等が生じた場合の報告義務と退去の手続きが規定されていますので、その規定に基づき、適正な管理が望まれます。
- 建物の屋上・外壁の老朽化が激しく、住宅設備（浴槽は自費購入）の計画的な修繕が必要となっています。
- 住宅の面積が狭隘なため行政が増築（12㎡）している住宅がある一方、入居者が自らの費用で増築している住宅もあります。
- 簡易2階建て住宅については総じて老朽化が激しく、居住環境も良好とはいえず、一般市営住宅中層4階への転居の誘導を図りながら、市営住宅のあり方を検討する必要があります。

2 一般市営住宅＝簡易耐火2階建て住宅 9団地、38棟、管理戸数262戸（※＝他の分類にも住宅があるもの）

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考	
		管理戸数	入居戸数	入居率%	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数		
															退去		入居
① 上川町団地	9	49	30	61.2	昭和46年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・DK 約43㎡	浴槽 自己装備 汲み取り式 トイレ	無	8,200～ 13,400円	約72歳	1.7人	31.0年	9	0	○松阪駅約4 <sup>キロ</sup> 、バス交通不便 ○老朽化が激しく、2階への昇降は急階段のため、1階で常時生活する世帯が多い。南側に個人で増築している世帯が多い ○施設や病院に入所し、契約しているが生活はしていない世帯も多い ○周辺には民間の戸建てや共同住宅が多数。近隣に県営上川住宅（44戸、空き31戸、8,800～36,600円、募集停止中）、県営上川第2住宅（88戸、空き15戸、19,400～40,400円）、雇用促進住宅上川（160戸、空き154戸、募集停止中、28,100～39,200円）
② 小片野住宅	1	6	5	83.3	昭和45年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・6.3・DK 約55㎡	浴槽自己装備 汲み取り式 トイレ	有り	10,500～ 20,600円	約61歳	3.2人	27.4年	0	0	○松阪駅10 <sup>キロ</sup> 超 ○老朽化が激しく、2階への昇降は急階段で高齢者の生活には厳しい。南側に行政が増築（約12㎡）。
③ ※ 粥田団地	1	23	21	91.3	昭和48年	診断済み・耐震補強不要	対応済み	6・3・DK 約43㎡	浴槽 自己装備	有り	8,200～ 14,700円	約68歳	1.5人	14.4年	5	4	○松阪駅3 <sup>キロ</sup> 未満 ○老朽化が激しく、2階への昇降は急階段で、高齢者の生活には厳しい。南側に個人で増築している世帯が多い ○隣接して県営粥田住宅（88戸、空き12戸、11,400～27,300円）
④ ※ 清生町団地	1	18	8	44.4	昭和47年	診断済み・耐震補強不要	対応済み	6・6.3・DK 約55㎡	浴槽 自己装備	有り	8,300～ 21,000円	約64歳	1.9人	28.1年	6	1	○松阪駅1 <sup>キロ</sup> 未満。近くにSCあり ○老朽化が激しく、2階への昇降は急階段で高齢者の生活には厳しい。南側に行政が増築（12㎡）。 ○数百m離れて東町団地
⑤ ※ 宝塚団地	4	32	28	87.5	昭和41年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・DK 約43㎡	浴槽 自己装備 くみ取り式 トイレ	無	6,900～ 10,700円	約73歳	1.5人	21.6年	6	4	○松阪駅3 <sup>キロ</sup> 超 ○施設の老朽化が激しく、2階への昇降は急階段で高齢者の生活には規模しい。南側に個人で増築している世帯が多い ○入居者のうち6割程度が施設や病院に入所して物置化 ○同じエリア内に県営宝塚住宅あり（28戸、空き11戸、3,100～15,500円、募集停止中）
⑥ ※ 南郊団地	9	65	59	90.8	昭和41年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・DK 約43㎡	浴槽 自己装備	無	7,700～ 10,100円	約68歳	1.4人	20.8年	11	12	○松阪駅3 <sup>キロ</sup> 。バス交通など良好 ○施設の老朽化が激しく、2階への昇降は急階段で高齢者の生活には厳しい。南側に個人で増築している世帯が多い。 ○周辺に南郊雇用促進住宅あり（80戸、空き52戸、17,000～20,400円、募集停止中）。また、民間の戸建て、共同住宅多数あり

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考	
		管理戸数	入居戸数	入居率%	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数		
															退去		入居
⑦ 丹生寺町住宅	1	6	1	16.7	昭和46年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・DK 約43㎡	浴槽 自己装備 汲み取り式 トイレ	有り	8,000～ 13,600円	約71歳	1.0人	41.0年	3	0	○松阪駅5*。 ○施設の老朽化が激しく、2階への昇降は急階段で高齢者の生活には厳しい。南側に個人で増築している世帯が多い ○最近の募集は行っていない ○周辺に民間の戸建て・共同住宅が多い
⑧ 東町団地	7	12	11	91.7	昭和44～46年	診断済み・耐震補強不要	対応済み	6・3・DK 約43㎡	浴槽 自己装備	有り	8,000～ 14,000円	約69歳	1.3人	16.1年	1	3	○松阪駅1*。未満 ○施設の老朽化が激しく、2階への昇降は急階段で高齢者には生活が困難。南側に行政が増築(12㎡)した建物と個人で増築した建物が混在 ○周辺に、宮町団地・若葉団地等・幸生町改良住宅・東町改良住宅・清生町団地・京町改良住宅・県営エスぺラント末広(62戸、空き3戸、24,800～97,200円)のほか民間共同住宅多数
		41	33	80.5				6・6.3・DK 約55㎡			10,300～ 12,200円				約69歳	1.7人	
⑨ ※若葉町改良住宅	5	10	10	100	昭和51年	診断済み・耐震補強不要	対応済み	6・3・DK 約43㎡	浴槽 自己装備	有り	9,100～ 17,900円	約67歳	1.3人	18.7年	1	3	○松阪駅約500m ○施設の老朽激しく、2階への昇降が急階段で高齢者の生活には厳しい。個人増築したあつてものが多数あり ○近接して、若葉団地・宮町団地・幸生町改良住宅・東町改良住宅・東町団地・清生町団地・京町改良住宅・県営エスぺラント末広(62戸、空き3戸、24,800～97,200円)のほか民間共同住宅多数

### 3 一般市営住宅（簡易耐火平屋・木造建て住宅）

- 耐震上は課題がなく、平屋のためバリアフリーの面では課題はありませんが、建物の老朽化が進んでいます。  
庄厚生住宅、宝塚団地の場合、トイレが汲み取り式であり、これを下水道に接続したり、浄化槽を設置したりすると多額の投資が必要との試算がされています。
- 高齢の入居者が多く、入居率も50%の団地もあり、最近は新たな入居者が生じていない団地もあります。  
（庄厚生住宅、公営森住宅、公営第一宮前住宅、公営第二宮前住宅）
- 宝塚団地の居住面積は31～33 m<sup>2</sup>、庄厚生住宅は28 m<sup>2</sup>と狭隘であり、浴槽スペースもなく、入居者自らが増築し対応しています。
- 宝塚団地、南郊団地周辺には民間分譲住宅が多数建設され、良好な住宅地となっています。
- 公営森団地、公営第一・第二宮前住宅は平成4年、5年の建築であり、面積的にも広く、浴槽が完備されており入居率も高い状況です。
- 庄厚生住宅、宝塚団地は老朽化が進み、トイレが汲み取り式であり、居住環境の面から継続して維持するかどうか検討が必要です。  
特に、庄厚生住宅は入居率が低いこと、近年入居者が発生していない状況から、現在の入居者に対する対応を含め、見直しが必要です。

3 一般市営住宅＝簡易耐火平屋・木造建て住宅 6団地、30棟、管理戸数122戸（※＝他の分類にも住宅があるもの）

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考	
		管理戸数	入居戸数	入居率%	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数		
															退去		入居
① 庄厚生住宅	1	6	3	50.0	昭和33年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・DK 約28㎡	汲み取り式トイレ	無	1,600～3,200円	約76歳	1.3人	41.3年	0	0	○松阪駅8 <sup>キ</sup> 超（相可駅3 <sup>キ</sup> 超）
② ※宝塚団地	14	57	48	84.2	昭和37年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・DK 約34㎡	浴槽 自己装備 汲み取り式トイレ	無	2,500～6,600円	約71歳	1.1人	28.2年	11	9	○松阪駅3 <sup>キ</sup> 超 ○施設の老朽化が激しい。南側に個人で増築している世帯が多い ○入居者のうち6割程度が施設や病院に入所して物置化 ○同じエリア内に県営住宅あり（28戸、空き11戸、3,100～15,500円、募集停止中）
③ ※南郊団地	12	51	48	94.1	昭和42～44年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・DK 約34㎡	浴槽 自己装備	無	3,700～9,400円	約70歳	1.4人	23.5年	8	5	○松阪駅3 <sup>キ</sup> 。バス交通など良好 ○施設の老朽化が激しい。南側に個人で増築している世帯が多い ○周辺に雇用促進住宅あり（80戸、空き52戸、17,000～20,400円、募集停止中）のほか民間の戸建て、共同住宅が多数
④ 公営森団地	1	2	2	100	平成3年	新耐震基準	未対応	6・6・6・DK 約73㎡	浴槽完備	有り	17,600～34,600円	約71歳	2.0人	17.5年	0	0	○飯高町森地区に建設。静謐な環境
⑤ 公営第一宮前団地	1	2	1	50.0	平成4年	新耐震基準	未対応	8・6・6・DK 約80㎡	浴槽完備	有り	19,700～38,800円	約50歳	3.0人	9.0年	1	0	○飯高町宮前地区に建設。静謐な環境
⑥ 公営第二宮前団地	1	4	3	75.0	平成3年	新耐震基準	未対応	6・6・6・DK 約73㎡	浴槽完備	有り	17,600～34,600円	約69歳	1.3人	22.0年	1	0	○飯高町宮前地区に建設。静謐な環境

#### 4-1 小集落改良住宅（簡易耐火2階建て・木造平屋建て住宅）

- 小集落改良住宅は、当住宅を建設した経緯から（当該周辺住宅地の環境改善に協力した住民のための住宅として整備）、入居できる市民が限られており（地元が定めた一定の期間、対象地域に居住していることなど）、入居者は高齢者が多く、このままでは、さらに入居者の減少が見込まれます。

市民共有の財産として誰もが利用できるよう、入居者のあり方を検討する必要があります。

- 耐震上の問題はありませんが、1階入り口部分と道路に段差（10～30センチ）があり、道路から入り口部分が近接しているためスロープの設置は難しく、車いす利用者には適していません。また、建物の老朽化が進み、屋上・外壁改修や住宅設備改善（浴槽は自費購入）など計画的な対応が必要となっています。

- 居住スペースは1階部分に台所兼居間と2階部分に寝室等があるものの、2階への昇降は急階段のため高齢者は1階部分で寝起きしている場合もある旨を入居者から聞き及んでいます。

住宅が手狭なため行政が増築（12㎡）している住宅がある一方、入居者が自らの費用で増築している住宅もあります。

- 団地別では、幸生町改良住宅、東町改良住宅、こだま団地は入居率が高くなっています。

このうち、東町改良住宅とこだま団地は2戸で1棟の建て方で、入居者が自分の家のように使用している状況が見受けられます。現在の入居者に配慮しながら、譲渡することを含め、今後のあり方について検討する必要があります。

笹川町改良住宅は、今後、募集エリアを拡大し、そのうえで入居希望者がいない場合は、現在の入居者に配慮しながら今後のあり方を検討する必要があります。

#### 4-2 小集落改良住宅（中層3階・中層4階建て住宅）

- 耐震上は課題がなく、バリアフリー化も全体的に対応できています。居住面積も2LDK～3LDKと比較的広く、中心市街地からも至近な距離にあり、入居率も高くなっています。

しかし、当住宅を建設した経緯から入居できる市民が限られており、高齢者の入居が多く、このままでは入居者の減少が見込まれます。市民共有の財産として誰もが利用できるよう、入居者のあり方を検討する必要があります。

4-1 小集落改良住宅＝簡易耐火2階建て・木造平屋建て住宅 4団地、138棟、288戸

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考	
		管理戸数	入居戸数	入居率%	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数		
															退去		入居
① 幸生町改良住宅(2階建て)	2	17	15	88.2	昭和47年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・6・DK 約55㎡	浴槽 自己装備	有り	6,000円	約52歳	1.9人	22.1年	5	7	○松阪駅1.3 <sup>キロ</sup> ○老朽化が激しく、2階への昇降は急階段にため高齢者の生活には厳しい。南側に行政が増築(約12㎡) ○周辺に宮町団地、東町改良住宅、東町団地あり。このほか民間共同住宅多数
② 東町改良住宅(2階建て)	97	194	186	95.9	昭和52～60年	診断済み・耐震補強不要 新耐震基準	未対応	6・6・4.5・8. (作業室を改修)・DK 約73㎡	浴槽 自己装備	有り	7,500円 9,500円 10,500円 13,000円	約63歳	2.2人	25.0年	18	11	○松阪駅1 <sup>キロ</sup> ○2階ベランダ広く、居住環境は良好。敷地が広く、南側に個人で増築した建物が多数。 ○周辺に宮町団地、幸生町改良住宅、東町団地あり。このほか民間共同住宅多数
③ 笹川町改良住宅	2	4	1	25.0	平成3年	新耐震基準	未対応	8・6・6・DK 約79㎡	浴槽 自己装備	有り	15,500円	76歳	1.0人	21.0年	1	0	○松阪駅約6 <sup>キロ</sup> ○建物は良好。敷地は広く、駐車スペース、花きの栽培が可能
④ こだま団地(2階建て)	37	73	67	91.8	昭和49年	診断済み・耐震補強不要	未対応	6・3・8(作業室を改修)DK 約57㎡	浴槽 自己装備	有り	2,500円	約67歳	2.3人	22.9年	7	1	○松阪駅5 <sup>キロ</sup> 超(伊勢中川駅3 <sup>キロ</sup> 超) ○老朽化激しい。2階への昇降は急階段のため高齢者の生活には厳しい。南側の庭は広く、個人が増築している建物も多数 ○一団の敷地活用で、個々の敷地分筆が行われてなく、道路の境界確定がされていない。

4-2 小集落改良住宅＝中層3階・中層4階建て住宅 1団地、4棟、54戸

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考	
		管理戸数	入居戸数	入居率	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場	月額家賃	名義人平均	世帯平均	平均入居	21年度以降の入退去戸数		
															退去		入居
京町改良住宅(3階建て)	2	24	21	87.5	昭和62・63年	新耐震基準	全体的に対応済み	6・6・DLK 約53㎡	浴槽 自己装備	有り	9,000円 13,000円	約60歳	2.0人	22.9年	1	1	○松阪駅500 <sup>メートル</sup> ○建物良好。 ○周辺に、宮町団地・若葉団地等・幸生町改良住宅・東町改良住宅・清生町団地・京町改良住宅・泉宮エスプレント末広(62戸、空き3戸、24,800～97,200円)のほか民間共同住宅多数
③(3階建て)	1	18	18	100	平成元年			6・6・6・DLK 約76㎡	浴槽 自己装備	有り	13,000円	約57歳	2.1人	18.7年	0	0	
(4階建て)	1	12	12	100	平成2年			6・6・6・DLK 約78㎡	浴槽 自己装備	有り	13,000円	約67歳	2.0人	14.6年	2	4	

## 5 農林業・若者定住住宅（木造戸建て住宅・共同住宅）

- 飯高・飯南地域の農林業の従事者、若者の定住対策として平成11年度以降に建設され、耐震上課題がなく、住宅設備も完備されています。
- 住宅使用料は、政策的な配慮から一律35,000円（一部31,000円）で、間取りも3LDKなど広がっています。  
入居率は100%で、若い世代が入居し、入居年数は1戸建ての場合10年程度と固定化しています（共同住宅の場合は5年程度）。
- 過疎化が進む飯高・飯南地域に住宅を提供するにしても、入居要件について一定の制限を設けるなど利用者が固定化しないような仕組みを検討する必要があります。

5 農林業・若者定住住宅＝木造戸建て住宅・共同住宅 2団地、21棟、24戸

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考	
		管理戸数	入居戸数	入居率%	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数		
															退去		入居
① 農林就業者住宅	住宅1号 (2階建て)	1	1	100	平成11年	新耐震基準	未対応	6・6・6・4.5・DK 約111㎡	浴槽完備 24時間給湯	有り	35,000円	約40歳	3.3人	9.0年	1	1	○農林業従事者の確保と若者の定住を促進し、地域の活性化に寄与 ○飯高町宮前地区に建設、敷地面積303㎡
	住宅2号 (平屋建て)	1	1	100	平成11年		未対応	6・6・6・4.5・DK 約106㎡	浴槽完備								○飯高町森地区に建設、敷地面積150㎡
	住宅3号 (2階建て)	1	1	100	平成11年		未対応	6・6・6・4.5・DK 約125㎡									○飯高町波瀬地区に建設、敷地面積104㎡

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考		
		管理戸数	入居戸数	入居率%	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数			
															退去		入居	
②若者定住住宅	住宅1号(2階建て)	1	1	1	100	平成13年	新耐震基準	未対応	6・6・6・4・LDK 約108㎡	浴槽完備	有り	35,000円	約44歳	2.9人	9.8年	2	1	○若者の定住を促進し地域の活性化を図るため設置 ○飯高町下滝野に建設、敷地面積65㎡
	住宅2号(平屋建て)	1	1	1	100	平成13年		未対応	6・6・6・4・LDK 約102㎡	浴槽完備 24時間給湯	有り							○飯高町宮前に建設、敷地面積303㎡
	住宅3号(2階建て)	1	1	1	100	平成13年		未対応	6・6・4・4・LDK 約105㎡	浴槽完備	有り							○飯高町波瀬に建設、敷地面積104㎡
	住宅4号(2階建て)	1	1	1	100	平成14年		未対応	6・6・4・4・LDK 約104㎡	浴槽完備	有り							○飯高町下滝野に建設、敷地面積938㎡
	住宅5号(2階建て)	1	1	1	100	平成14年		未対応	6・6・4・4・LDK 約104㎡	浴槽完備	有り							○飯高町粟野に建設、敷地面積360㎡
	住宅6号(2階建て)	1	1	1	100	平成14年		未対応	6・6・4・4・LDK 約104㎡	浴槽完備	有り							○飯高町波瀬に建設、敷地面積192㎡
	住宅7号(平屋建て)	1	1	1	10	平成15年		未対応	6・6・4.5・4・LDK 約109㎡	浴槽完備	有り							○飯高町下滝野に建設、敷地面積579㎡
	住宅8号(平屋建て)	1	1	1	100	平成15年		未対応	6・6・6・4・LDK 約109㎡	浴槽完備	有り							○飯高町下滝野に建設、敷地面積271㎡
	住宅9号(2階建て)	1	1	1	100	平成15年		未対応	6・6・4.5・4・LDK 約100㎡	浴槽完備	有り							○飯高町波瀬に建設、敷地面積192㎡
	住宅10号(平屋建て)	1	1	1	100	平成16年		未対応	6・6・6・4・LDK 約111㎡	浴槽完備	有り							○飯高町下滝野に建設、敷地面積254㎡
③若者定住住宅	住宅11号(2階建て)	1	1	1	100	平成18年	新耐震基準	未対応	6・6・6・LDK 約85㎡	浴槽完備	有り	35,000円	約32歳	2.9人	3.0年	9	8	○飯南町粥見に建設、敷地面積146㎡
	住宅12号(2階建て)	1	1	1	100	平成18年		未対応	6・6・6・LDK 約83㎡	浴槽完備	有り							○飯南町粥見に建設、敷地面積1041㎡(全5戸)
	住宅13号(2階建て)	1	1	1	100	平成18年		未対応	6・6・6・LDK 約83㎡	浴槽完備	有り							
	住宅14号(2階建て)	1	1	1	100	平成21年		未対応	6・6・4.75・LDK 約85㎡	浴槽完備	有り							
	住宅15号(2階建て)	1	1	1	100	平成21年		未対応	6・6・4.75・LDK 約85㎡	浴槽完備	有り							
	住宅16号(2階建て)	1	1	1	100	平成21年		未対応	6・6・4.75・LDK 約85㎡	浴槽完備	有り							
	住宅AB(2階建て)	2	5	5	100	平成17年		未対応	6・6・6・3・LDK 約82㎡	浴槽完備	有り							31,000円

## 6 その他の戸建て住宅

○ 9団地 13棟のなかで、最も古い住宅は昭和 26 年で、同じ個人の方が長年に亘って占有している状況となっています。

最も新しい下滝野住宅（昭和 57 年建築）を除いて耐震診断は未実施で、老朽化など安全面から、また、汲み取り方式トイレなど衛生面から市営住宅として継続することについて検討が必要です。

○ 個別にみると、下滝野住宅（昭和 57 年建築）については既に入居者がなく、今後、用途廃止の手続きを行い、堂山住宅、宮前住宅 2 号は平成 26 年度に住み替えることが決定し、年度内に取り壊す予定です。

若葉町一般住宅（昭和 26 年建築）4 棟と、春日町西罹災者住宅（昭和 26 年建築）、旧営林署住宅（昭和 30 年建築）、波瀬住宅（昭和 30 年建築）、森住宅（昭和 49 年建築）、粥見団地（昭和 51 年建築）については、平成 23 年度に住み替え等の意向調査を行っていますが、継続して入居したいとの意向が多くなっています。

6 その他 戸建て住宅=9団地、13棟、13戸

団地名	棟数	入居状況			住宅の状況							入居者の状況				備考	
		管理戸数	入居戸数	入居率 %	建築年次	耐震化の状況	バリアフリー化	間取り・面積	設備	駐車場有無	月額家賃	名義人平均年齢	世帯平均人数	平均入居年数	21年度以降の入退去戸数 退去 入居		
① 春日町西罹災者住宅	1	1	1	100	昭和26年			6・3・K 約28㎡	浴槽 自己装備	無	500～ 1,000円	69歳	1.0人	62.0年	0	0	○老朽化、耐震診断見実施
② 若葉町一般住宅	4	4	4	100	昭和26年			6・3・K 約28㎡	浴槽 自己装備	無	700～ 1,400円	約74歳	1.0人	30.0年	0	0	○老朽化、耐震診断見実施 (全10棟のうち6棟は譲渡済み)
③ 粥見団地	1	1	1	100	昭和51年			6・3・3・DK 約52㎡	汲み取り式 トイレ	無	4,000円	59歳	2.0人	28.0年	0	0	○老朽化、耐震診断未実施
④ 下滝野住宅	1	1	0	0	昭和57年			6・6・3・DK 約102㎡	汲み取り式 トイレ	無	5,000円	空家	空家	空家	0	0	○空家のため老朽化が特に激しい ○耐震診断未実施 ○平成17年7月25日退去済
⑤ 堂山住宅	1	1	1	100	昭和30年			6・4・4・DK 約86㎡	汲み取り式 トイレ	無	5,000円	44歳	2.0人	15.0年	0	0	○入居について確認できず底などの老朽化が激しい ○耐震診断未実施 ○平成26年4月8日退去済
⑥ 旧営林署住宅	1	1	1	100	昭和30年			6・4・4・DK 約70㎡	汲み取り式 トイレ	無	5,000円	57歳	1.0人	15.0年	0	0	○周囲の片付けができてなく、老朽化が激しい ○耐震診断未実施
⑦ 波瀬住宅	1	1	1	100	昭和30年			6・6・4・3・DK 約141㎡	汲み取り式 トイレ	無	10,000円	66歳	1.0人	15.0年	0	0	○周囲の片付けができてなく、老朽化が激しい ○耐震診断未実施
⑧ 森住宅	1	1	1	100	昭和49年			6・3・3・DK 約55㎡	汲み取り式 トイレ	無	5,000円	56歳	2.0人	14.0年	0	0	○底などの老朽化が激しい ○耐震診断未実施
⑨ 宮前住宅	1	1	1	100	昭和53年			6・6・4・4・DK 約107㎡	汲み取り式 トイレ	無	5,000円	58歳	3.0人	14.0年	1	0	○老朽化 ○耐震診断未実施
	1	1	1	100	昭和30年			6・6・4・DK 約95㎡	汲み取り式 トイレ	無	5,000円						

## 7 集会所について

- 各団地の集会所については、団地の管理組合が入居者からの拠出金で光熱水費を賄い、自主的に管理運営を行っています。
- 面積的にも広く、かつては団地のお祭りや会合等で多くの利用がありましたが、入居者の高齢化や子どもの数の減少で団地のお祭りも行われなくなり、会合も月に数回程度の開催となっていると聞き及んでいます。
- 施設の清掃は、自治会長を中心に当番制であたっており、適切に管理されていますが、雨漏り等の躯体の修繕については行政の役割となっています。
- 一方、団地の集会所に隣接して松阪市が他の集会施設を設置している場合があります。

集会施設が設置されている団地等	近隣に、市の集会施設等や自治会の集会施設等がある団地等
1 上川町団地	西上川集会所、上川集会所
2 粥田団地	粥田集会所
3 川井町団地	
4 小黒田団地	
5 城南団地	城南教育集会所
6 清生町団地	清生団地教育集会所
7 高田団地	
8 中万町団地	
9 東町団地	東町集会所、東町教育集会所、宮町集会所、宮町教育集会所、幸生町集会所、幸生教育集会所
10 船江町団地	
11 宮町団地	宮町集会所、宮町教育集会所、清生町教育集会所、清生第三集会所
12 若葉団地	
13 東町改良住宅	東町集会所、東町教育集会所、宮町集会所、宮町教育集会所、幸生町集会所、幸生教育集会所
14 京町改良住宅	京町教育集会所、京町一区集会所
15 笹川町改良住宅	笹川教育集会所
16 こだま団地	
17 若葉一般・改良住宅	
18 宝塚団地	

## VI 市営住宅の管理運営について

### 1 管理体制について

- 松阪市の市営住宅の管理は、市の職員 10 名（正規職員 9 名、再任用職員 1 名）を配置して直営で行い、保守点検業務などを民間委託で実施しています。
- 平成 16 年の地方自治法の改正で、公共施設の管理運営には指定管理者制度が導入され、県営住宅のほか、近隣の自治体でも公営住宅の管理運営に指定管理者制度を導入している自治体もあります。  
指定管理者制度では、入居申し込みの受付審査や清掃・修繕等の維持管理、入居承継・同居承認申請の受付、家賃収納の業務が指定管理者に委任できます。
- 市が直接行わなければならない業務は、入居者の決定、家賃の決定、家賃・敷金の請求、徴収及び減免、長期滞納者対策、住宅の建設・改修計画の策定・執行となっています。  
松阪市として、市営住宅の管理体制をどのようにするのか、検討が必要です。

### 2 住宅の設備について

- 各住宅の浴槽については、一部の住宅を除き各自の負担で設置し、退去時には撤去し、現状に戻すことを条件にしています。  
流し台については住宅の付属設備として（ガスコンロを除く）設置されています。
- トイレについては、一部汲み取り式のトイレがあり、下水道への接続や浄化槽の設置による改善が望まれるものの高額な費用が生じることからそのままになっています。  
簡易 2 階、簡易平屋タイプの中で、バリアフリー化している清生団地、粥田団地、東町団地、若葉改良住宅、幸生町改良住宅は洋式トイレです。しかし、上川町団地、南郊団地、宝塚団地、東町改良住宅は水洗化されていますが和式便器がほとんどで、高齢の入居者が多くなっている現状では洋式便器への転換が望まれます。
- 4 階建の住宅では一部を除き高架水槽方式で給水を行っていますが、老朽化に伴い、赤錆や残留塩素などの課題も発生する可能性があります。
- 快適な居住環境の確保のため、住宅使用料への反映を含め、対応を検討する必要があります。

### 3 空き家募集について

- 市営住宅の空き家募集は基本的に年2回実施されていますが、入居希望は最近5年間では減少傾向にあります。  
入居決定までには、応募したすべての世帯について資格審査を行い、その上で該当者を絞り込んで抽選を行っているため、募集から決定までに多くの時間を要しています。  
市営住宅の募集方法について、募集のサイクルを短縮するなど、入居希望に迅速に応えられる方法を検討する必要があります。
- 空き家募集に対する応募状況は中心市街地に近い住宅に集中する傾向にあり、市街地から一定の距離にある住宅などは募集しても応募者がなく、長い期間、空室が続いている住宅も生じています。

### 4 入居者について

#### ① 入居基準について

- 年に一回、収入状況や家族構成等の現況調査を実施していますが、収入超過者への対応や、死亡退去などで継承の手続きが遅れている場合などへの適切な対応が求められます。

#### ② 高齢者向け、障がい者向けなど優先枠の設定

- 高齢者向け住宅については、バリアフリー対応済みの中高層4階建て住宅の1階部分などを使用しています。
- 城南団地、若葉団地については全室バリアフリー化対応となっていることから高齢者向け・障がい者向け住宅としても位置づけています。
- 高齢者向け、障がい者向け住宅のニーズが高くなっていますが、特定用途の住宅に対する対応方針が必要です。

## Ⅶ 住宅使用料等について

### 1 住宅使用料の金額

- 平成 25 年度の市営住宅全体の施設管理コストは 3 ページのとおり直接経費は 256,477 千円、減価償却費相当額を含めた総額は 441,360 千円となっています。市営住宅使用料の総額は 159,370 千円で、直接経費に対して 62%、全体経費に対して 36%となっています。
- 市営住宅使用料は、立地条件や住宅の広さ、経過年数、設備面などにに基づき、近傍の民間賃貸住宅の家賃を参考に算定しています。しかし、県営住宅や雇用促進住宅に比べてもかなり低い使用料も見受けられます。住宅設備などが完備されている住宅であっても最高で月額 2 万円程度であり、県営住宅の月額家賃と比較すると大きく乖離しています。
- 敷地面積が広く、個人的に建物を増築し、空きスペースを耕作地や駐車場として利用している場合でも低額な使用料となっています。

### 2 住宅使用料の徴収

- 3 ページのように、平成 25 年度の住宅使用料は、住宅使用料総額（調定額）265,499 千円に対して、収入額 159,370 千円（現年度分 153,237 千円、過年度分 6,133 千円）、収入率 60.0%（現年度分 91.1%、過年度分 6.3%）となっています。
- 全体の収入率は、23 年度 65.2%、24 年度 62.7%、25 年度 60.0%と年々低下し、未納額（収入未済額）は、23 年度 88,060 千円（現年度分 15,367 千円、過年度分 72,693 千円）  
24 年度 97,255 千円（現年度分 14,763 千円、過年度分 82,492 千円）  
25 年度 106,129 千円（現年度分 15,007 千円、過年度分 91,122 千円）と増加傾向にあります。
- 滞納世帯に対しては、督促状や催告書を送付するとともに、担当者が臨戸訪問して納付交渉を行っています。

### 3 駐車場について

- 各団地には駐車スペースが設けられているものの、駐車場使用料として徴収しているのは一部となっています（25 年度 49 千円）。市営住宅の使用料には駐車スペースの利用料は含まれていません。
- 明確に駐車スペースとしての位置付がなく空き地に無断で駐車し、一見すると自動車が放置されているように見受けられる住宅団地もあります。