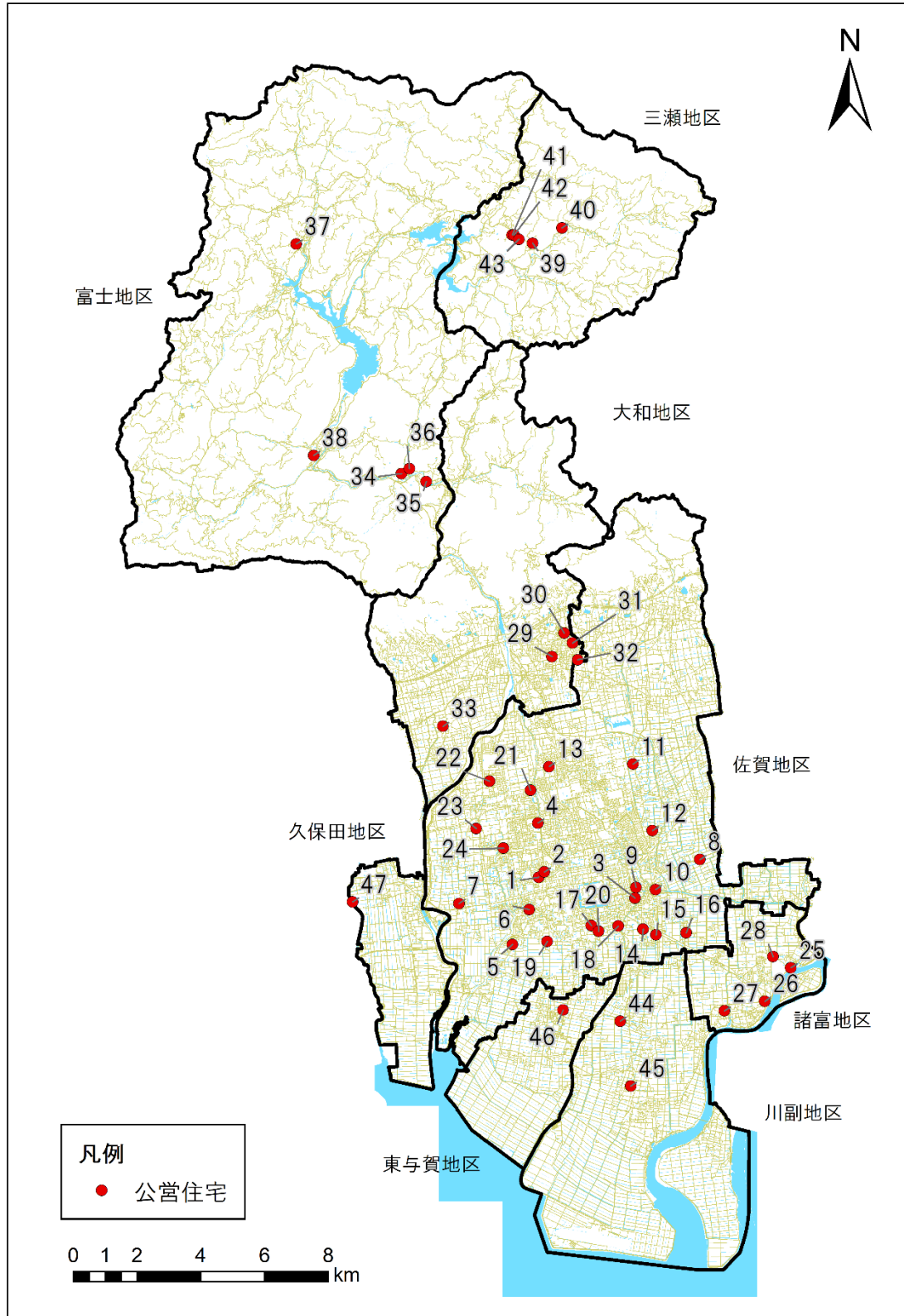


6. 住宅施設

6-1. 公営住宅

1) 概要



■施設の配置状況（公営住宅）

- 公営住宅は、47 施設を保有しています。
- 本類型の延床面積は、約 161,126 m²となっており、全施設の 20.0%を占めています。各施設の延床面積は、植木団地が約 15,181 m²と最も大きく、西佐賀団地が約 14,516 m²となっています。
- 築年数は、延床面積の 62.7%が築 30 年以上となっています。
- 耐震性能の状況は、延床面積の 54.7%が新耐震となっています。
- 用途を廃止・廃止予定としている施設や別用途としている施設があります。用途廃止の施設は、安住団地、厘外団地の 2 施設で、春日丘団地は、集会所として地区自治会に貸与されています。

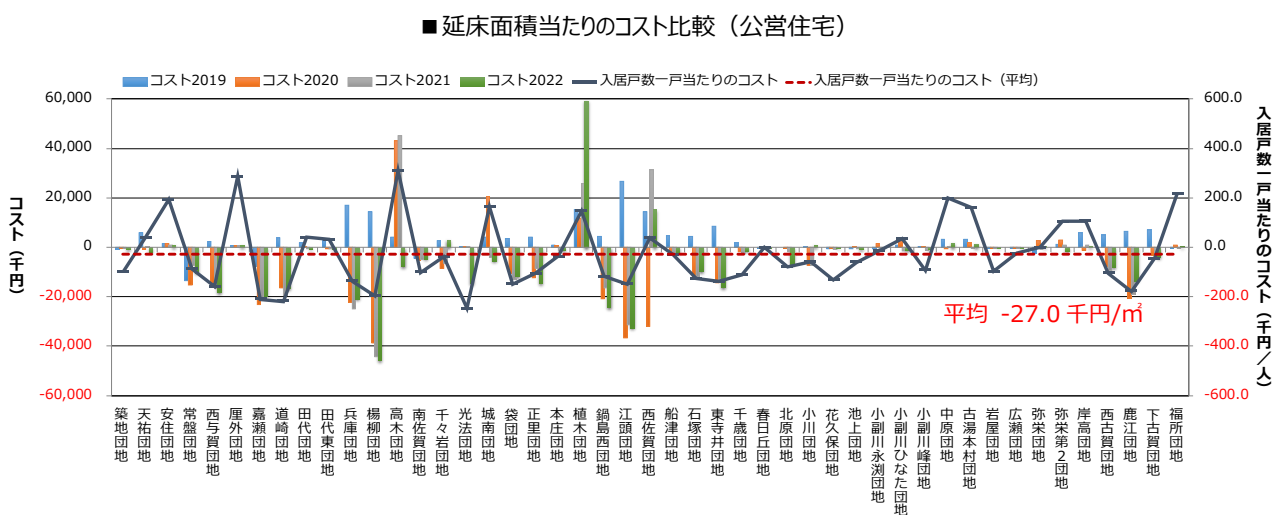
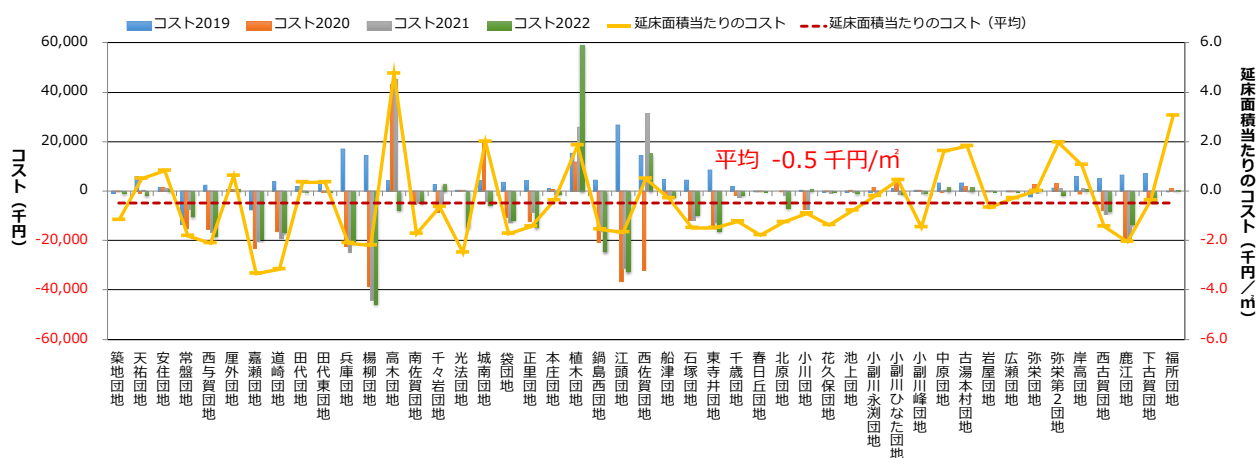
■ 施設の概要（公営住宅）

No.	施設分類		施設名	地区区分	所管課	建築年月	延床面積 (m ²)	構造	耐震診断	耐震改修
	中分類	小分類								
1	公営住宅	公営住宅	築地団地	佐賀地区	建築住宅課	1974年07月	512.32	CB造	未実施	不明
2	公営住宅	公営住宅	天祐団地	佐賀地区	建築住宅課	1972年03月	1,620.51	CB造	未実施	不明
3	公営住宅	公営住宅	安住団地	佐賀地区	建築住宅課	1961年04月	1,368.52	CB造	未実施	不明
4	公営住宅	公営住宅	常盤団地	佐賀地区	建築住宅課	1970年03月	6,298.48	RC造	実施済	不明
5	公営住宅	公営住宅	西与賀団地	佐賀地区	建築住宅課	1992年03月	5,717.56	RC造	新耐震	新耐震
6	公営住宅	公営住宅	厘外団地	佐賀地区	建築住宅課	1958年04月	917.42	CB造	未実施	不明
7	公営住宅	公営住宅	齋瀬団地	佐賀地区	建築住宅課	2011年10月	5,301.67	RC造	新耐震	新耐震
8	公営住宅	公営住宅	道崎団地	佐賀地区	建築住宅課	2014年08月	3,852.36	RC造	新耐震	新耐震
9	公営住宅	公営住宅	田代団地	佐賀地区	建築住宅課	1983年03月	468.18	CB造	新耐震	新耐震
10	公営住宅	公営住宅	田代東団地	佐賀地区	建築住宅課	1986年03月	390.15	CB造	新耐震	新耐震
11	公営住宅	公営住宅	兵庫団地	佐賀地区	建築住宅課	2016年08月	6,066.03	RC造	新耐震	新耐震
12	公営住宅	公営住宅	楊柳団地	佐賀地区	建築住宅課	1995年01月	13,046.91	RC造	新耐震	新耐震
13	公営住宅	公営住宅	高木団地	佐賀地区	建築住宅課	1974年05月	4,429.04	RC造	実施済	不明
14	公営住宅	公営住宅	南佐賀団地	佐賀地区	建築住宅課	1972年02月	2,860.96	RC造	実施済	不明
15	公営住宅	公営住宅	千々岩団地	佐賀地区	建築住宅課	1973年03月	3,722.40	RC造	実施済	不明
16	公営住宅	公営住宅	光法団地	佐賀地区	建築住宅課	1963年03月	1,421.78	CB造	未実施	不明
17	公営住宅	公営住宅	城南団地	佐賀地区	建築住宅課	1996年06月	1,819.65	RC造	新耐震	新耐震
18	公営住宅	公営住宅	袋団地	佐賀地区	建築住宅課	1993年05月	4,564.88	RC造	新耐震	新耐震
19	公営住宅	公営住宅	正里団地	佐賀地区	建築住宅課	1990年03月	5,438.74	RC造	新耐震	新耐震
20	公営住宅	公営住宅	本庄団地	佐賀地区	建築住宅課	1978年03月	818.64	CB造	未実施	不明
21	公営住宅	公営住宅	榎木団地	佐賀地区	建築住宅課	1968年03月	15,180.94	RC造	不明	不明
22	公営住宅	公営住宅	鍋島西団地	佐賀地区	建築住宅課	1987年07月	9,215.28	RC造	新耐震	新耐震
23	公営住宅	公営住宅	江頭団地	佐賀地区	建築住宅課	1998年10月	11,097.60	RC造	新耐震	新耐震
24	公営住宅	公営住宅	西佐賀団地	佐賀地区	建築住宅課	1981年03月	14,516.30	RC造	新耐震	不明
25	公営住宅	公営住宅	船津団地	諸富地区	建築住宅課	1976年03月	2,152.36	RC造	不明	不明
26	公営住宅	公営住宅	石塚団地	諸富地区	建築住宅課	1980年03月	4,847.00	RC造	実施済	不明
27	公営住宅	公営住宅	東寺井団地	諸富地区	建築住宅課	1999年12月	5,853.88	RC造	新耐震	新耐震
28	公営住宅	公営住宅	千歳団地	諸富地区	建築住宅課	2005年07月	890.33	RC造	新耐震	新耐震
29	公営住宅	公営住宅	春日丘団地	大和地区	建築住宅課	1964年02月	60.00	W造	未実施	不明
30	公営住宅	公営住宅	北原団地	大和地区	建築住宅課	2020年9月	2,448.93	RC造	新耐震	新耐震
31	公営住宅	公営住宅	小川団地	大和地区	建築住宅課	1974年05月	3,686.80	CB造	未実施	不明
32	公営住宅	公営住宅	花久保団地	大和地区	建築住宅課	1975年02月	400.09	CB造	未実施	不明
33	公営住宅	公営住宅	池上団地	大和地区	建築住宅課	1975年03月	534.77	CB造	未実施	不明
34	公営住宅	公営住宅	小副川永潤団地	富士地区	建築住宅課	1991年03月	678.60	W造	新耐震	新耐震
35	公営住宅	公営住宅	小副川ひなた団地	富士地区	建築住宅課	1998年11月	659.26	W造	新耐震	新耐震
36	公営住宅	公営住宅	小副川峰団地	富士地区	建築住宅課	2000年03月	254.87	W造	新耐震	新耐震
37	公営住宅	公営住宅	中原団地	富士地区	建築住宅課	2002年10月	674.29	W造	新耐震	新耐震
38	公営住宅	公営住宅	古湯本村団地	富士地区	建築住宅課	2003年03月	787.49	W造	新耐震	新耐震
39	公営住宅	公営住宅	岩屋団地	三瀬地区	建築住宅課	不明	290.00	W造	不明	不明
40	公営住宅	公営住宅	広瀬団地	三瀬地区	建築住宅課	1975年03月	345.30	W造	不明	不明
41	公営住宅	公営住宅	弥栄団地	三瀬地区	建築住宅課	1989年03月	1,362.10	W造	新耐震	新耐震
42	公営住宅	公営住宅	弥栄第2団地	三瀬地区	建築住宅課	1993年01月	442.89	RC造	新耐震	新耐震
43	公営住宅	公営住宅	岸高団地	三瀬地区	建築住宅課	1999年03月	1,416.11	W造	新耐震	新耐震
44	公営住宅	公営住宅	西古賀団地	川副地区	建築住宅課	1978年06月	3,518.65	RC造	実施済	不明
45	公営住宅	公営住宅	鹿江団地	川副地区	建築住宅課	2000年02月	5,688.73	RC造	新耐震	新耐震
46	公営住宅	公営住宅	下古賀団地	東与賀地区	建築住宅課	1977年03月	3,416.61	RC造	実施済	不明
47	公営住宅	公営住宅	福所団地	久保田地区	建築住宅課	1977年03月	70.90	CB造	不明	不明
						合計	161,126.28			

2) 現状把握

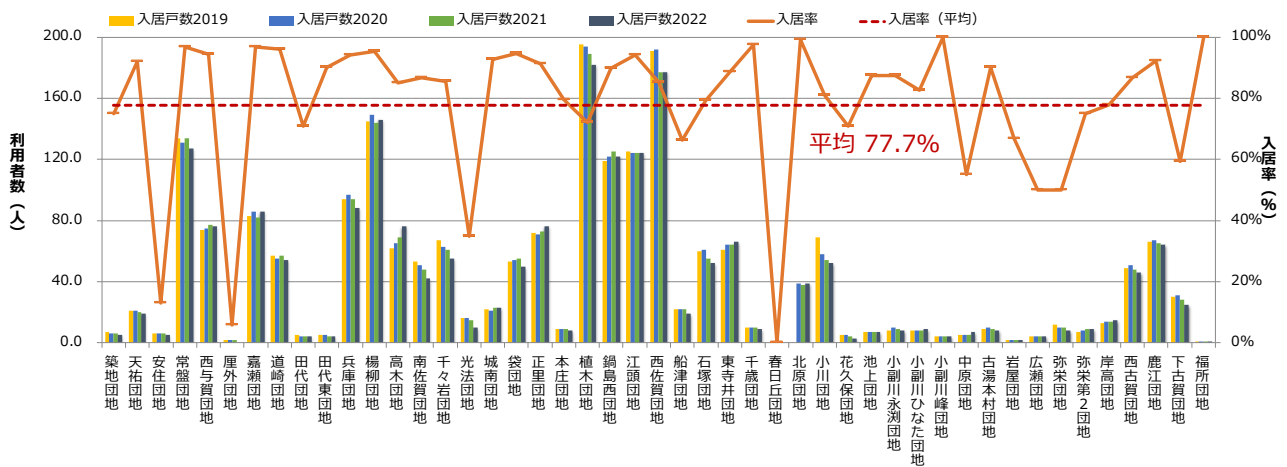
○コスト状況

- 公営住宅の4か年の平均コストは、-130,780千円となっており、全施設のコストの合計の-0.8%を占めています。なお、本類型は、歳入が歳出を上回っています。
- 各施設のコストは、植木団地が28,001千円と最も大きく、次いで、高木団地が21,107千円となっています。
- 延床面積当たりの平均コストは、-0.5千円/m²です。各施設で見ると、高木団地が4.8千円/m²と最も大きく、次いで、福所団地が3.1千円/m²となっています。
- 入居戸数一戸当たりの平均コストは、-27.0千円/戸です。各施設で見ると、高木団地が310.4千円/戸と最も大きく、次いで、厘外団地が286.6千円/戸となっています。



○利用状況

- 公営住宅の平均入居率は、77.7%です。
- 小副川峰団地、福所団地は、平均入居率が 100%となっています。一方、築地団地、安住団地、厘外団地など他 12 施設が平均を下回っています。
- 入居戸数の推移は、4 年で 2,069 戸から 2,016 戸と概ね減少傾向にあります。
- 各施設の平均入居戸数は、植木団地が 190 戸と最も多く、次いで、西佐賀団地が 184 戸となっています。
- 管理戸数が 50 戸未満の施設が 27 施設あり、延床面積の約 16%を占めています。



■入居戸数と入居率（公営住宅）

3) 分析結果

○施設性能

【施設の躯体に関する性能】

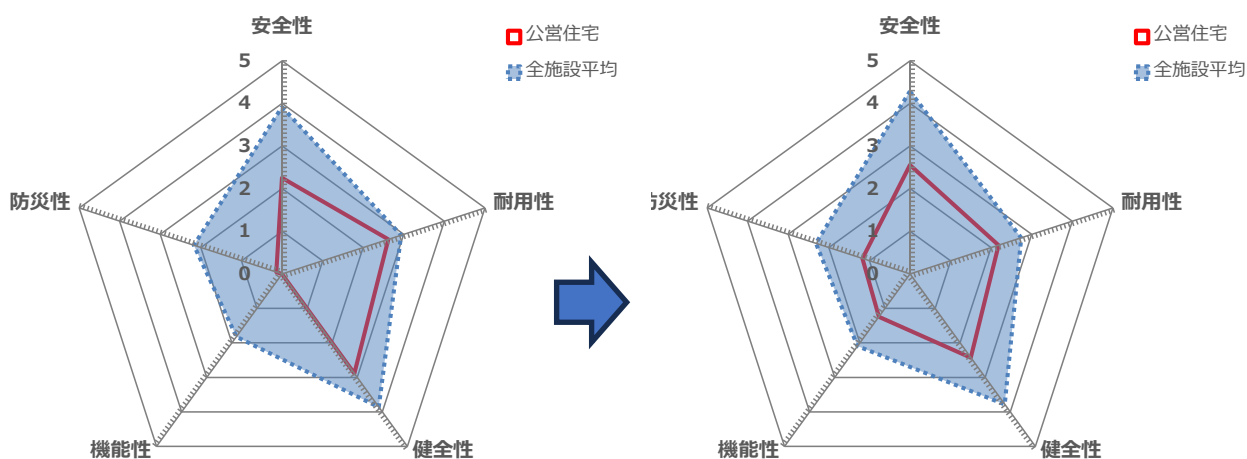
- 安全性：多くの施設で耐震性能や耐震改修の状況が不明となっています。
(例) 厘外団地、安住団地 など
- 耐用性：耐用年数を経過している施設があります。
(例) 厘外団地、安住団地 など
- 健全性：大規模改修や設備改修を実施していない施設があります。
(例) 厘外団地、安住団地 など

【施設の設備等に関する性能】

- 機能性：バリアフリーや環境配慮、アスベスト対策を実施していない施設や不明となっている施設があります。
(例) 厘外団地、安住団地 など
- 防災性：地域防災計画の指定や避難拠点設備の設置が不明となっている施設があります。
(例) 厘外団地、安住団地 など

【性能の変化】

- 各施設の経年劣化により、類型全体として耐用性、健全性が低下しています。一方で、整備状況の把握が進んだことにより、機能性、防災性が向上しています。



■レーダーチャート分析（公営住宅）

【平成 29 年度分析】

■レーダーチャート分析（公営住宅）

【令和 6 年度分析】

○施設評価

【評価指標】

- 利用・運営状況は、延べ床面積当たりのコストと入居率にて評価しています。

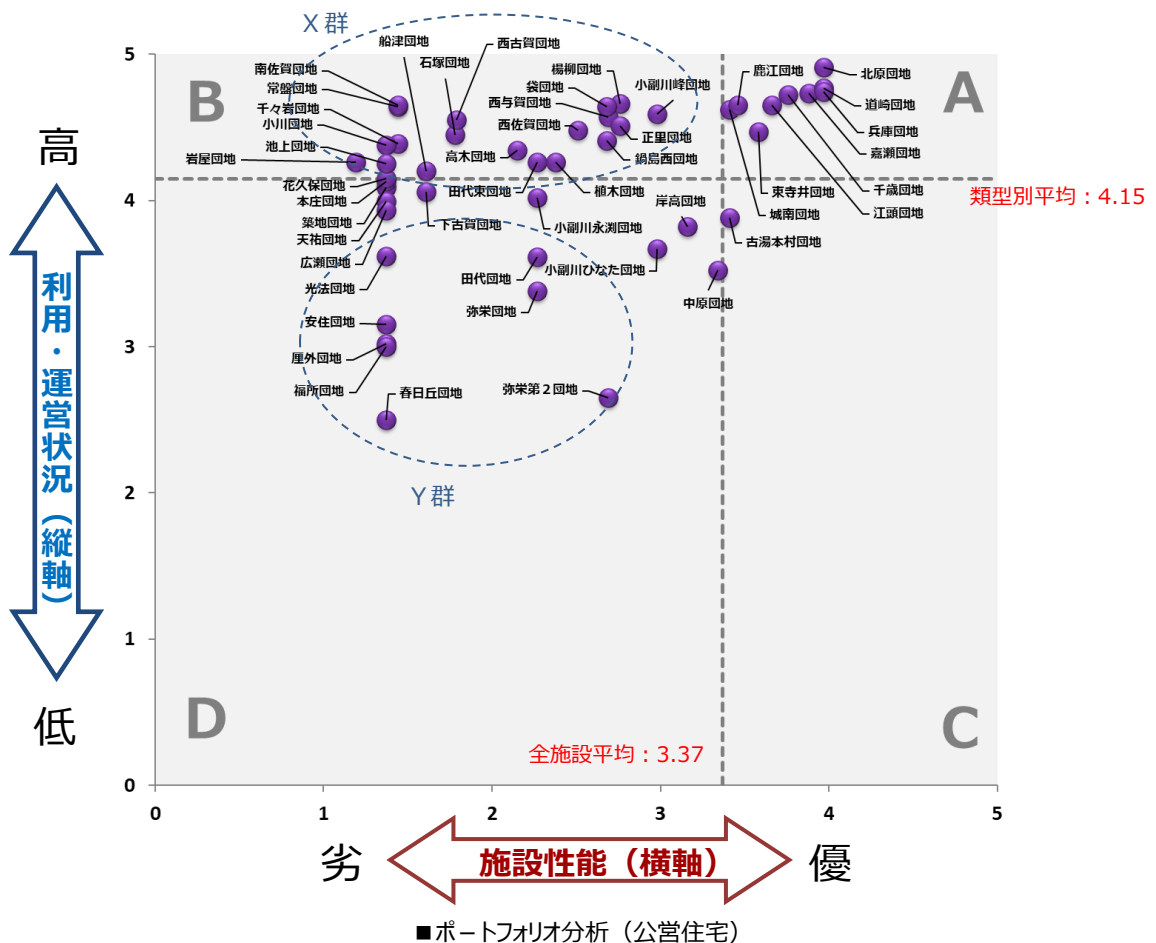
【評価区分の状況】

- 施設数はAが9施設、Bが20施設、Cが1施設、Dが17施設です。
- 面積割合はAが27%、Bが63%、Dが10%です。

【各施設の評価結果】

- A：施設性能が優れ、利用・運営状況も高い施設
(例) 北原団地、嘉瀬団地、道崎団地、兵庫団地、城南団地、千歳団地 など
- B：施設性能が劣っているが、利用・運営状況は高い施設
(例) 小副川峰団地、楊柳団地、袋団地、西与賀団地、正里団地、鍋島西団地 など
- C：施設性能が優れているが、利用・運営状況は低い施設
(例) 古湯本村団地
- D：施設性能が劣り、利用・運営状況も低い施設
(例) 厘外団地、安住団地、弥栄団地、弥栄第2団地 など

【令和6年度分析】



○本類型の考察

公営住宅は、施設性能が劣っているものの、利用・運営状況は高い傾向にある類型となっています。施設性能の劣化に伴い、建物に各種不具合が生じることが予想されます。

事後的保全による修繕費等の増加が懸念され、利用・運営状況にも影響する可能性があります。

今後検討すべき項目

- 今後の施設のあり方を検討する際には、市として施設を保有し続ける必要があるか、また市がサービスを提供する必要があるかを見直す必要があります。
- 見直しの結果、市で施設を保有する必要がある場合は、早急かつ計画的に改修・更新等を行う必要があります。
- 市がサービスを提供する必要があるが、現在の場所や建物でなくても可能な場合、施設性能の優れている施設へ機能の集約化を図ることにより、延床面積を削減しつつ、住民サービスを充実させる取組みが考えられます。

【特記事項】

(X群)

- 岩屋団地、小川団地などは、施設性能が劣っているものの、利用・運営状況が高い傾向にあります。施設性能の劣化に伴い、建物に各種不具合が生じることが予想されます。
- 事後的保全による修繕費等の増加が懸念され、利用・運営状況にも影響する可能性があります。
- 現状を維持しつつ、施設の大規模な改修や更新等のハード面での取組みを検討する必要があります。

(例)

- ・ 民間企業の資金力や経営のノウハウなどを活用した再整備手法を採用することによって、利用・運営状況の改善方法 など

施設名：岩屋団地、高木団地、小川団地、千々岩団地、常盤団地、南佐賀団地 など

(Y群)

- 厘外団地、安住団地などは、施設性能と利用・運営状況が低い傾向にあります。
- 施設の改修や更新を検討するに当たり、施設の廃止や集約などのハード面と、利用・運営状況の改善などのソフト面での取組みを検討する必要があります。

(例)

- ・ 市として施設を保有し続ける必要があるか、また市がサービスを提供する必要があるかを検討
- ・ 他の類型の施設との複合化の検討 など

施設名：安住団地、弥栄団地、弥栄第2団地 など

※安住団地、厘外団地は用途廃止としています。

※春日丘団地は、集会所として地区自治会へ貸与しています。

※光法団地は建替えを予定しています。