

3-17 市営住宅等（圏域：全市域）

3-17-1 施設再編の方針

対象施設
市営亀川住宅、市営内竈住宅、市営浜田住宅、市営平田住宅、市営南石垣住宅、市営石田住宅、市営北中住宅、市営宮園住宅、市営小倉住宅、市営扇山住宅、市営古賀口住宅、市営竹の内住宅、市営鶴見住宅、市営新別府住宅、市営朝日原住宅、市営石垣原住宅、市営荘園住宅、市営光の園住宅、市営西別府住宅、市営向原住宅、市営緑ヶ丘住宅、市営丸尾市民住宅、市営上野口住宅1・2、市営野口原住宅、市営青山住宅、市営中原住宅、市営真光寺住宅、市営浜町住宅、市営朝見住宅、市営浜脇高層住宅、市営東別府住宅、市営両郡橋勤労者住宅、市営松原住宅、市営朝見再開発住宅、市営浜脇再開発住宅、南部振興開発ビル（ベルハイツ・住宅棟）
施設再編の方針
<ul style="list-style-type: none">➤ 市営中原住宅、市営東別府住宅、市営朝日原住宅、市営丸尾市民住宅、市営両郡橋勤労者住宅、市営浜町住宅は施設老朽化に伴い現居住者が退居後に廃止します。➤ 個別計画である別府市公営住宅等長寿命化計画（平成28年2月改定）により、人口動態に合わせて市営住宅の管理戸数を縮減します。既存住宅の長寿命化を図りながら、老朽住宅を建替える際は集約化・再配置を進め、それに伴い生じる余剰地は積極的に有効活用を図ります。➤ 市営住宅の長寿命化計画では、平成37年度時点で管理戸数を2300戸程度に縮減する目標をたてていますが、今後とも住宅困窮世帯に適切に供給できるよう、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過世帯・高額所得者対策を実施するとともに、世帯人数等に応じた住戸への住替えを促進するなど市営住宅の管理の適正化に努めます。➤ 市営住宅は建設費や維持管理費を家賃収入で回収するため、既存住宅は適切な維持管理により耐用年数まで活用しますが、今後、老朽住宅の建て替えが集中するため、高齢単身者や障がい者に配慮しながら、計画的な集約化と敷地の高度利用、民間活力の導入等により更新コストの縮減を図ります。また、少人数世帯の増加に対応できるよう、小規模住戸の戸数比率を高めて住棟全体の床面積の縮小を図ります。➤ 今後、人口減少に伴い市営住宅の入居資格者数も減少していくことが見込まれるため、中長期的な視点でさらなる管理戸数の縮減を図るとともに、国の政策動向と民間借家の状況を踏まえながら、目標管理戸数の内数として、市営住宅の建替え等の際に民間賃貸住宅の活用を検討します。➤ 南部振興開発ビル（ベルハイツ・住宅棟）は、市街地に位置し、高い入居率を維持していることから、民間活力導入の方向性も検討します。

3-17-2 現状分析

① 施設の概要

市営住宅は、住宅に困窮する低所得者層に、低廉な家賃で良好な住宅を提供することを目的に整備されています。平成 27 年 10 月の管理戸数は 164 棟、2589 戸（南部振興開発ビル（ベルハイツ・住宅棟）は除く）です。市営亀川住宅の建替え計画について、平成 28 年度に P F I 事業等の導入可能性調査を実施します。

南部振興開発ビル（ベルハイツ・住宅棟）は南部地区活性化のために、土地信託方式で昭和 62 年に建築された複合施設で、住宅棟と公共棟に分かれています。公共棟には南部出張所、別府市立図書館、別府市ふれあい広場・サザンクロスがあります。管理戸数は 93 戸で、平成 24 年 3 月の信託期間満了により建物が返却され、以降、住宅棟は市が普通財産として管理しています。

市営住宅の施設所管課は建築住宅課、南部振興開発ビル（ベルハイツ・住宅棟）の施設所管課は財産活用課です。

② ポートフォリオ分析結果

市営住宅 36 施設に南部振興開発ビル（ベルハイツ・住宅棟）を含めると、市営住宅等は 37 施設あり、市全体の施設に対する保有量が多い施設用途となります。

市営住宅等は、老朽化が進んだ施設から順次、入居者募集停止、入居率減少となることが多いため、品質状況（築年数、耐震化対応率）の値のみを算出します。品質状況については、築年数が最も新しい住宅は市営西別府住宅の 5.5 年であり、最も古い住宅は市営中原住宅の 64.0 年となります。一方、耐震化対応がなされている住宅が大半となりますが、市営浜町住宅、市営丸尾市民住宅、市営中原住宅、市営両郡橋勤労者住宅は耐震化未対応の住宅であるため、品質状況に課題があります。

台帳 番号	施設名称	占有面積 (㎡)	品質				平均 偏差値 (ハード)
			築年数(年)	偏差値	耐震 対応率(%)	偏差値	
91	市営浜町住宅	1,167.9	44.0	41.9	0.0	30.0	35.9
92	市営丸尾市民住宅	378.4	47.0	40.1	0.0	30.0	35.1
93	市営青山住宅	4,987.3	39.3	44.6	100.0	55.3	50.0
94	市営朝見再開発住宅	3,514.1	31.2	49.5	100.0	55.3	52.4
95	市営朝日原住宅	1,934.9	51.0	37.7	95.5	54.2	46.0
96	市営朝見住宅	905.0	41.0	43.6	100.0	55.3	49.5
97	市営石垣原住宅	1,844.9	36.2	46.5	100.0	55.3	50.9
98	市営石田住宅	4,376.6	30.5	49.9	100.0	55.3	52.6
99	市営上野口住宅1	4,447.6	36.6	46.3	100.0	55.3	50.8
100	市営上野口住宅2	308.6	34.0	47.8	100.0	55.3	51.6
101	市営内籠住宅	955.2	36.0	46.6	100.0	55.3	51.0
102	市営扇山住宅	4,540.7	35.0	47.2	100.0	55.3	51.3
103	市営小倉住宅	1,882.6	27.0	52.0	100.0	55.3	53.7
104	市営亀川住宅	14,784.5	44.5	41.5	99.8	55.3	48.4
105	市営北中住宅	3,763.1	36.0	46.6	100.0	55.3	51.0
106	市営古賀口住宅	3,935.2	35.5	46.9	100.0	55.3	51.1
108	市営真光寺住宅	2,735.6	16.0	58.5	100.0	55.3	56.9
109	市営新別府住宅	3,674.3	35.7	46.8	100.0	55.3	51.1
110	市営荘園住宅	4,954.4	31.6	49.2	100.0	55.3	52.3
112	市営竹の内住宅	9,341.6	38.8	45.0	100.0	55.3	50.2
113	市営鶴見住宅	15,647.9	40.3	44.1	100.0	55.3	49.7
114	市営中原住宅	247.9	64.0	29.9	0.0	30.0	30.0
115	市営野口原住宅	3,392.9	25.8	52.7	100.0	55.3	54.0
116	市営浜脇高層住宅	6,448.0	25.0	53.2	100.0	55.3	54.3
117	市営浜脇再開発住宅	3,093.9	24.0	53.8	100.0	55.3	54.6
118	市営浜田住宅	1,893.0	36.0	46.6	100.0	55.3	51.0
119	市営東別府住宅	1,373.8	53.6	36.2	94.0	53.8	45.0
120	市営光の園住宅	19,638.8	42.5	42.7	100.0	55.3	49.0
121	市営平田住宅	1,539.2	36.0	46.6	100.0	55.3	51.0
122	市営松原住宅	4,440.2	15.0	59.1	100.0	55.3	57.2
123	市営緑ヶ丘住宅	2,665.3	35.6	46.9	100.0	55.3	51.1
124	市営南石垣住宅	256.7	37.0	46.0	100.0	55.3	50.7
125	市営宮園住宅	5,358.7	37.0	46.0	100.0	55.3	50.7
126	市営向原住宅	2,904.8	38.0	45.4	100.0	55.3	50.4
127	市営両郡橋勤労者住宅	631.8	41.5	43.3	0.0	30.0	36.7
128	市営西別府住宅	9,530.4	5.5	64.8	100.0	55.3	60.1
3478	南部振興開発ビル(ベルハイツ・住宅棟)	7,199.5	27.0	52.0	100.0	55.3	53.7

図 51 各指標の基礎データ(市営住宅)

※耐震対応率の対象には集会所や物置など住宅用途以外の建物も含まれています

③ 老朽化の状況

市営住宅の管理戸数 2589 戸のうち昭和 42 から昭和 55 年の間に建築されたものが 1,960 戸あり、全体の 75.7%を占めています。これらの住宅は老朽化が進んでいます。

南部振興開発ビル(ベルハイツ・住宅棟)は建築後 27 年が経過しているものの、他施設と比較して計画的な保全工事が行われてきており、建物の状態は良好と言えます。

④ 利用状況・コスト状況

(i)管理戸数に関する分析

市営住宅が、別府市の全世帯に占める管理戸数の割合は 4.2%となっています。平成 27 年 10 月の入居状況は管理戸数 2,589 戸に対し、2,198 戸(84.9%)が入居しています。60 歳以上の高齢者世帯は全体の 68.3%となっています。

南部振興開発ビル(ベルハイツ・住宅棟)の入居状況は、管理戸数 93 戸に対し、平成 24 年度 90 戸、平成 25 年度 89 戸、平成 26 年度数は 80 戸、平均して 92.8%の入居率となっています。

(ii)住戸あたりの居住面積

市営住宅は、人員構成の変化により各家族の少人数化が進んでおり、入居世帯のうち2人以下の世帯が75.1%を占めています。今後は世帯人員構成に合わせた適正な広さの住戸への入居と、整備計画段階における人口動態に合わせた全市域的な各世帯住戸数の検討が必要です。

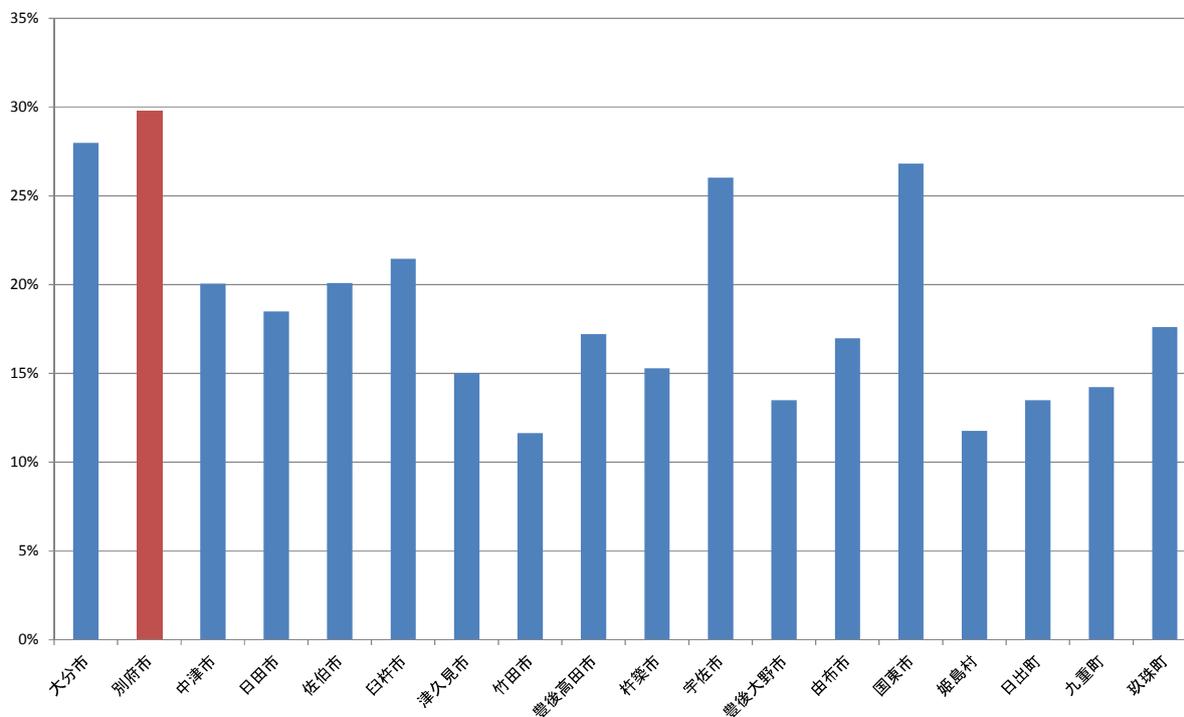
(iii)運営コスト

平成27年度から平成76年度までの50年間に見込まれる市の施設全体の維持更新費用の試算額、約2,221億円のうち、市営住宅が661億円で約30%を占めています。

⑤ 県内自治体との比較

別府市の行政財産に占める市営住宅の面積割合は、大分県内の市では最も高くなっています。

行政財産に占める市営住宅の割合(建物延面積(m²)ベース・H26)



出典：公共施設状況調（平成26年度）

図52 行政財産に占める市営住宅の割合（平成26年度）