

与謝野町公共施設白書

施設カテゴリー編



町営住宅

2 5 町営住宅

その1 施設の概要

与謝野町が管理する町営住宅は 21 団地、325 戸及び特定公共賃貸住宅 4 戸（下山田団地）と、教職員住宅 2 団地 12 戸、京都府から譲渡された緊急避難用住宅である多目的住宅 1 団地 5 戸の合計 24 団地 346 戸です。古くは昭和 29 年建設のもの、新しくは平成 16 年度に建設されたものと様々です。また町営住宅とは別に京都府が管理・運営する府営住宅が 9 団地 366 戸あります。

教職員住宅を除く町営住宅は平成 25 年度に「与謝野町公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」）を策定しており、平成 35 年度までの町営住宅の在り方を明示しています。本カテゴリーは他と違い、その長寿命化計画を基本にした説明になります。

町営住宅の概要は以下のとおりです。

【町営住宅施設一覧】

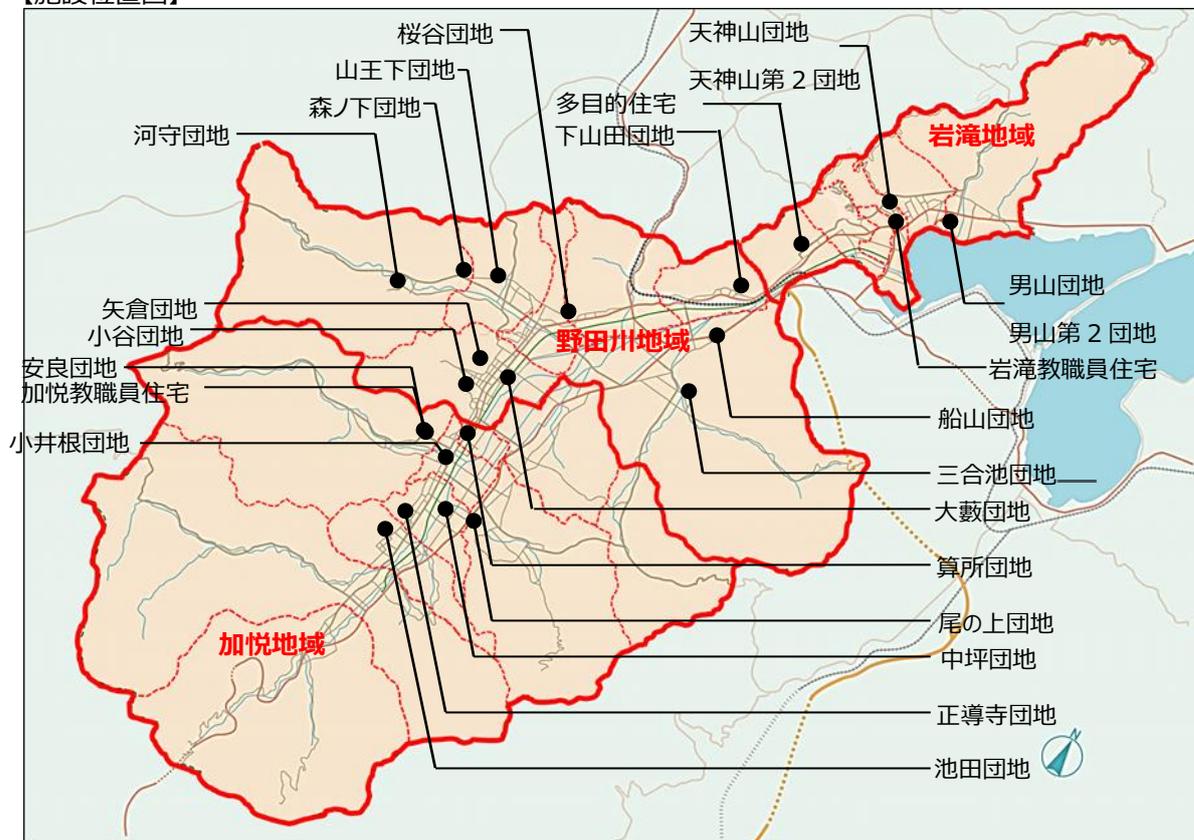
施設名	所在地	面積 (㎡)		建築年	運営形態
		敷地	延床		
正導寺団地	後野1048番地外	3,048.0㎡	62.1㎡	S41	直営
尾の上団地	温江2548番地外	7,562.8㎡	879.7㎡	S46	直営
算所団地	算所122番地1外	708.7㎡	655.6㎡	S56	直営
中坪団地	後野709番地1外	741.5㎡	292.0㎡	S59	直営
安良団地	加悦奥8番地	791.5㎡	356.2㎡	S62	直営
小井根団地	加悦884番地	659.2㎡	271.5㎡	H2	直営
池田団地	金屋421番地	2,356.9㎡	538.8㎡	H3	直営
天神山団地	岩滝1267番地1外	1,397.0㎡	1,815.0㎡	H11	直営
天神山第2団地	岩滝1262番地外	748.4㎡	697.1㎡	H16	直営
男山第1団地	男山248番地28外	7,026.4㎡	1,748.3㎡	H13	直営
男山第2団地	男山248番地27外		1,092.4㎡	H14	直営
矢倉団地	三河内1075番地	1,055.2㎡	40.4㎡	S29	直営
小谷団地	三河内1927番地1	744.1㎡	28.0㎡	S35	直営
大藪団地	三河内495番地外	8,660.0㎡	921.3㎡	S38	直営
河守団地	岩屋645番地	1,122.6㎡	124.0㎡	S41	直営
森ノ下団地	岩屋87番地1外	1,843.7㎡	524.7㎡	S45	直営
山王下団地	幾地2027番地	6,923.0㎡	2,013.3㎡	H15	直営
桜谷団地	四辻1063番地	888.1㎡	40.4㎡	S29	直営
下山田団地	下山田1441番地外	1,564.4㎡	1,269.5㎡	H13	直営
三合池団地	石川3001番地1	2,548.5㎡	371.2㎡	S62	直営
船山団地	石川1270番地1外	4,953.7㎡	1,079.1㎡	S40	直営
加悦教職員住宅	加悦奥11番地1外	330.0㎡	439.1㎡	S62	直営
岩滝教職員住宅	岩滝1209番地1	132.1㎡	264.2㎡	H13	直営
多目的住宅	弓木194番地1	760.6㎡	225.0㎡	不明	直営

合計 56,566.4㎡ 15,748.9㎡

※建築年は各団地の最も古い棟の建築年です。

※延床面積には後述する集会所も含まれています。

【施設位置図】



町営住宅は加悦地域に 8、岩滝地域に 6、野田川地域に 10 の合計 23 あります。岩滝地域はコンパクトな区域に府営住宅と合わせて要所に配置されている印象です。野田川地域も府営住宅と合わせて各地区に万遍なく配置されている印象です。加悦地域も府営住宅と合わせて配置されていますが、与謝区、滝区、香河区には配置されていません。

【写真で見る町営住宅】

町営住宅を写真で見ると以下の通りです。



正導寺団地



尾ノ上団地



算所団地



中坪団地



安良団地



小井根団地



池田団地



天神山団地



天神山第2団地



男山第1団地



男山第2団地



矢倉団地



小谷団地



大藪団地



河守団地



森ノ下団地



山王下団地



桜谷団地



下山田団地



三合池団地



船山団地



加悦教職員住宅



岩滝教職員住宅



多目的住宅

その2 施設の物理的状況

① 老朽化の状況

町営住宅は平成 25 年度に策定した「与謝野町公営住宅長寿命化計画」に記載された耐用年数を採用しています。他のカテゴリとは異なる建物構造や耐用年数になります。

【耐用年数】

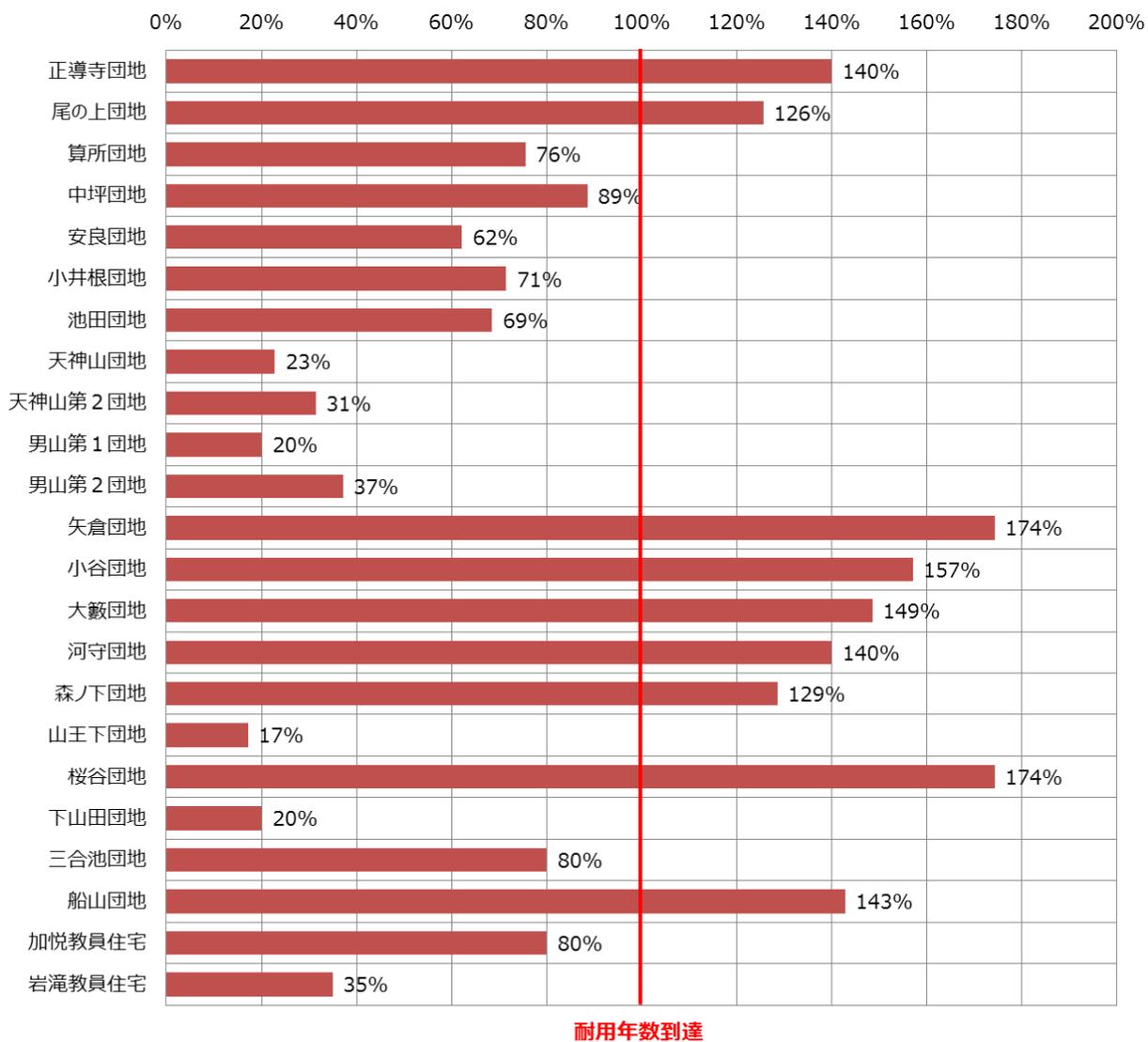
○木造と簡易耐火 1 階建・・・35 年 ○簡易耐火 2 階建・・・45 年 ○中層耐火と耐火 2 階・・・70 年
○コンクリートブロック造・・・40 年

【町営住宅施設老朽化一覧】

施設名	構造	老朽化状況			耐震性
		建築年	耐用年数到達	老朽化率	
正導寺団地	木造1階建	S41	H13	140%	無
尾の上団地	木造1階建	S46	H18	126%	無
算所団地	簡易耐火2階建	S56	H38	76%	無
中坪団地	簡易耐火1階建	S59	H31	89%	有
安良団地	簡易耐火 2 階建	S62	H44	62%	有
小井根団地	木造 2 階建	H2	H37	71%	有
池田団地	木造 2 階建	H3	H38	69%	有
天神山団地	中層耐火 3 階建	H11	H81	23%	有
天神山第 2 団地	木造1階建	H16	H51	31%	有
男山第 1 団地	中層耐火 3 階建	H13	H83	20%	有
男山第 2 団地	木造1階建	H14	H49	37%	有
矢倉団地	木造1階建	S29	H1	174%	無
小谷団地	木造1階建	S35	H7	157%	無
大藪団地	木造1階建	S38	H10	149%	無
河守団地	木造1階建	S41	H13	140%	無
森ノ下団地	簡易耐火1階建	S45	H17	129%	無
山王下団地	中層耐火 3 階建	H15	H85	17%	有
桜谷団地	木造1階建	S29	H1	174%	無
下山田団地	耐火 2 階建	H13	H83	20%	有
三合池団地	木造1階建	S62	H34	80%	有
船山団地	木造1階建	S40	H12	143%	無
加悦教職員住宅	木造2階建	S62	H34	80%	有
岩滝教職員住宅	コンクリートブロック造 2 階建	H13	H53	35%	有
多目的住宅	コンクリートブロック造 2 階建	不明	不明	不明	無

※老朽化率は（経過年数/耐用年数）で算出しています。100%を超えると耐用年数超過です。

※建築年は各団地の最も古い棟の建築年を、構造は各団地で最も多い構造をあげています。



特に木造の団地の老朽化が進んでおり、9の団地が耐用年数を超過、さらに3つの団地が10年以内に耐用年数を経過しようとしている状況です。

① 設備の状況

町営住宅の設備について見てみましょう。以下の一覧のとおりです。

施設名	下水道 接続	玄関段差 ○は有り	手すり		浴室 △は浴槽無	エレベーター	その他
			住戸内	共用部			
正導寺団地	-	○	-	-	△	-	
尾の上団地	-	○	-	-	△	-	集会所あり
算所団地	-	△ 一部段差無	△ 一部手すりあり	-	○	-	
中坪団地	○	-	-	-	○	-	
安良団地	○	○	-	-	○	-	
小井根団地	○	○	-	-	○	-	
池田団地	○	○	-	-	○	-	集会所あり
天神山団地	○	-	○	○	○	-	集会所あり
天神山第2団地	○	○	○	○	○	-	集会所あり
男山第1団地	○	-	○	○	○	○	集会所あり
男山第2団地	○	○	○	○	○	-	集会所あり
矢倉団地	-	○	-	-	△	-	
小谷団地	-	○	-	-	-	-	
大藪団地	-	○	-	-	△	-	集会所あり
河守団地	-	○	-	-	△	-	
森ノ下団地	-	○	-	-	△	-	集会所あり
山王下団地	○	-	○	○	○	○	集会所あり
桜谷団地	-	○	-	-	△	-	
下山田団地	○	-	○	○	○	-	
三合池団地	○	○	-	-	△	-	
船山団地	-	○	-	-	△	-	集会所あり
加悦教職員住宅	○	-	-	-	○	-	
岩滝教職員住宅	○	-	-	-	○	-	
多目的住宅	○	-	-	-	○	-	

※「○…設置済」、「-…未設置」を表しています。

下水道接続された団地とそうでない団地は半々ほどです。団地には集会所があり、入居者のみなさんでご利用いただいています。（天神山団地の集会所である藪後集会所、男山第1、2団地の集会所である阿蘇集会所は地元区に管理いただいています。）

【参考：町営住宅の集会所一覧】

施設名	構造	延床面積	備考
尾の上団地集会所	簡易耐火1階建	42.6㎡	
池田団地集会所	木造1階建	47.2㎡	
天神山団地集会所	木造1階建	149.9㎡	藪後集会所として地元区管理
男山団地集会所	木造1階建	126.4㎡	阿蘇集会所として地元区管理
大藪団地集会所	簡易耐火1階建	39.0㎡	
森ノ下団地集会所	簡易耐火1階建	39.0㎡	
山王下団地集会所	耐火1階建	-	
船山団地集会所	木造1階建	62.9㎡	

507.0㎡

※集会所の延床面積は前述の町営住宅の延床面積には含まれていません。

② 防災に関する状況

町営住宅の防災状況は以下のとおりです。

【町営住宅施設防災状況】

施設名	避難所指定		警戒区域の指定		
	水害	地震	浸水想定区域	土砂災害（特別）警戒区域	
				急傾斜地の崩壊	土石流
正導寺団地	-	-	-	-	警戒区域内
尾の上団地	-	-	-	-	-
算所団地	-	-	-	警戒区域内	-
中坪団地	-	-	0.5～3.0m未満	-	-
安良団地	-	-	-	-	警戒区域内
小井根団地	-	-	-	-	警戒区域内
池田団地	-	-	-	警戒区域内	警戒区域内
天神山団地	○	○	-	-	警戒区域内
天神山第2団地	○	○	-	-	警戒区域内
男山第1団地	○	○	-	-	-
男山第2団地	○	○	-	-	-
矢倉団地	-	-	-	-	警戒区域内
小谷団地	-	-	-	-	警戒区域内
大藪団地	-	-	0.5～3.0m未満	-	-
河守団地	-	-	-	-	警戒区域内
森ノ下団地	-	-	-	特別警戒区域	特別警戒区域
山王下団地	-	-	-	-	警戒区域内
桜谷団地	-	-	-	-	警戒区域内
下山田団地	-	-	-	-	警戒区域内
三合池団地	-	-	-	警戒区域内	-
船山団地	-	-	0.5～3.0m未満	-	-
加悦教職員住宅	-	-	-	警戒区域内	警戒区域内
岩滝教職員住宅	-	-	-	警戒区域内	警戒区域内
多目的住宅	-	-	-	-	警戒区域内

※天神山第1、2団地は団地内の藪後集会所、男山第1、2団地は団地内の阿蘇集会所が避難所指定されています。

18の団地が災害警戒区域指定をされており、3つの団地が浸水想定区域内にあります。

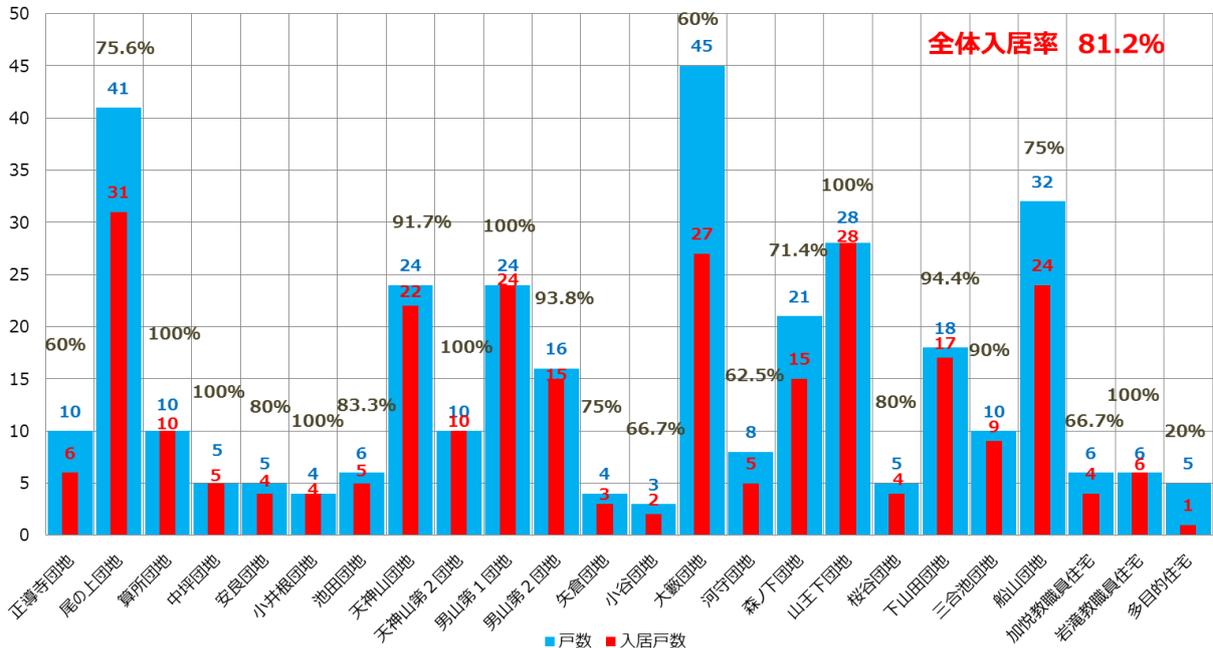
その3 施設の利用状況

町営住宅の利用状況は以下のとおりです。

【町営住宅利用状況一覧（平成25年度）】

施設名	棟数	戸数	入居戸数	入居率
正導寺団地	5	10	7	70.0%
尾の上団地	13	43	34	79.1%
算所団地	2	10	10	100.0%
中坪団地	1	5	5	100.0%
安良団地	1	5	4	80.0%
小井根団地	2	4	4	100.0%
池田団地	3	6	5	83.3%
天神山団地	2	24	23	95.8%
天神山第2団地	3	10	9	90.0%
男山第1団地	1	24	23	95.8%
男山第2団地	4	16	16	100.0%
矢倉団地	4	4	4	100.0%
小谷団地	3	3	2	66.7%
大藪団地	21	47	32	68.1%
河守団地	4	8	6	75.0%
森ノ下団地	6	21	17	81.0%
山王下団地	1	28	27	96.4%
桜谷団地	4	5	4	80.0%
下山田団地	3	18	17	94.4%
三合池団地	4	10	9	90.0%
船山団地	12	32	26	81.3%
加悦教職員住宅	6	6	4	66.7%
岩滝教職員住宅	1	6	6	100.0%
多目的住宅	1	5	1	20.0%
合計	107	350	295	84.3%

【町営住宅利用状況グラフ】



その4 コスト状況

① 管理・運営コスト

町営住宅に係る年間の管理・運営コストは以下のとおりです。

【町営住宅管理・運営コスト一覧】

単位：千円

項目	正導寺団地	尾の上団地	算所団地	中坪団地
賃金	0	0	0	0
光熱水費・燃料費	0	0	0	0
通信料・手数料	0	0	0	0
使用料・賃借料	0	0	0	0
消耗品費	0	0	0	0
備品購入費	0	0	0	0
賄・医薬材料費	0	0	0	0
修繕・維持補修費	18	220	127	36
委託料	0	0	0	0
指定管理料	0	0	0	0
その他（火災保険料など）	19	83	19	10
合計	37	303	146	46
項目	安良団地	小井根団地	池田団地	天神山団地
賃金	0	0	0	0
光熱水費・燃料費	0	0	0	35
通信料・手数料	0	0	0	17
使用料・賃借料	0	0	0	0
消耗品費	0	0	0	0
備品購入費	0	0	0	0
賄・医薬材料費	0	0	0	0
修繕・維持補修費	595	0	207	210
委託料	0	0	0	7
指定管理料	0	0	0	0
その他（火災保険料など）	10	8	12	46
合計	605	8	219	315
項目	天神山2団地	男山第1団地	男山第2団地	矢倉団地
賃金	0	0	0	0
光熱水費・燃料費	35	25	0	0
通信料・手数料	0	17	0	0
使用料・賃借料	0	0	0	0
消耗品費	0	0	0	0
備品購入費	0	0	0	0
賄・医薬材料費	0	0	0	0
修繕・維持補修費	625	438	444	50
委託料	0	1,007	13	0
指定管理料	0	0	0	0
その他（火災保険料など）	19	46	31	8
合計	679	1,533	488	58

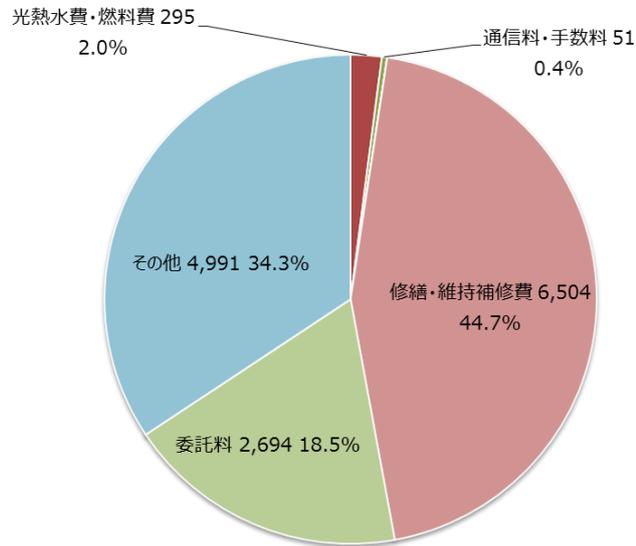
項目	小谷団地	大藪団地	河守団地	森ノ下団地
賃金	0	0	0	0
光熱水費・燃料費	0	50	5	0
通信料・手数料	0	0	0	0
使用料・賃借料	0	0	0	0
消耗品費	0	0	0	0
備品購入費	0	0	0	0
賄・医薬材料費	0	0	0	0
修繕・維持補修費	20	383	132	77
委託料	0	389	0	0
指定管理料	0	0	0	0
その他（火災保険料など）	6	91	15	41
合計	26	913	152	118
項目	山王下団地	桜谷団地	下山田団地	三合池団地
賃金	0	0	0	0
光熱水費・燃料費	9	6	105	0
通信料・手数料	17	0	0	0
使用料・賃借料	0	0	0	0
消耗品費	0	0	0	0
備品購入費	0	0	0	0
賄・医薬材料費	0	0	0	0
修繕・維持補修費	1,227	61	133	1,272
委託料	902	0	27	0
指定管理料	0	0	0	0
その他（火災保険料など）	54	10	35	19
合計	2,209	77	300	1,291
項目	船山団地	加悦教職員住宅	岩滝教職員住宅	多目的住宅
賃金	0	0	0	0
光熱水費・燃料費	24	1	0	0
通信料・手数料	0	0	0	0
使用料・賃借料	0	0	0	0
消耗品費	0	0	0	0
備品購入費	0	0	0	0
賄・医薬材料費	0	0	0	0
修繕・維持補修費	28	201	0	0
委託料	0	349	0	0
指定管理料	0	0	0	0
その他（火災保険料など）	62	20	4,322	5
合計	114	571	4,322	5
項目	合計			
賃金	0			
光熱水費・燃料費	295			
通信料・手数料	51			
使用料・賃借料	0			
消耗品費	0			
備品購入費	0			
賄・医薬材料費	0			
修繕・維持補修費	6,504			
委託料	2,694			
指定管理料	0			
その他（火災保険料など）	4,991			
合計	14,535			

※平成25年度の実績額です。

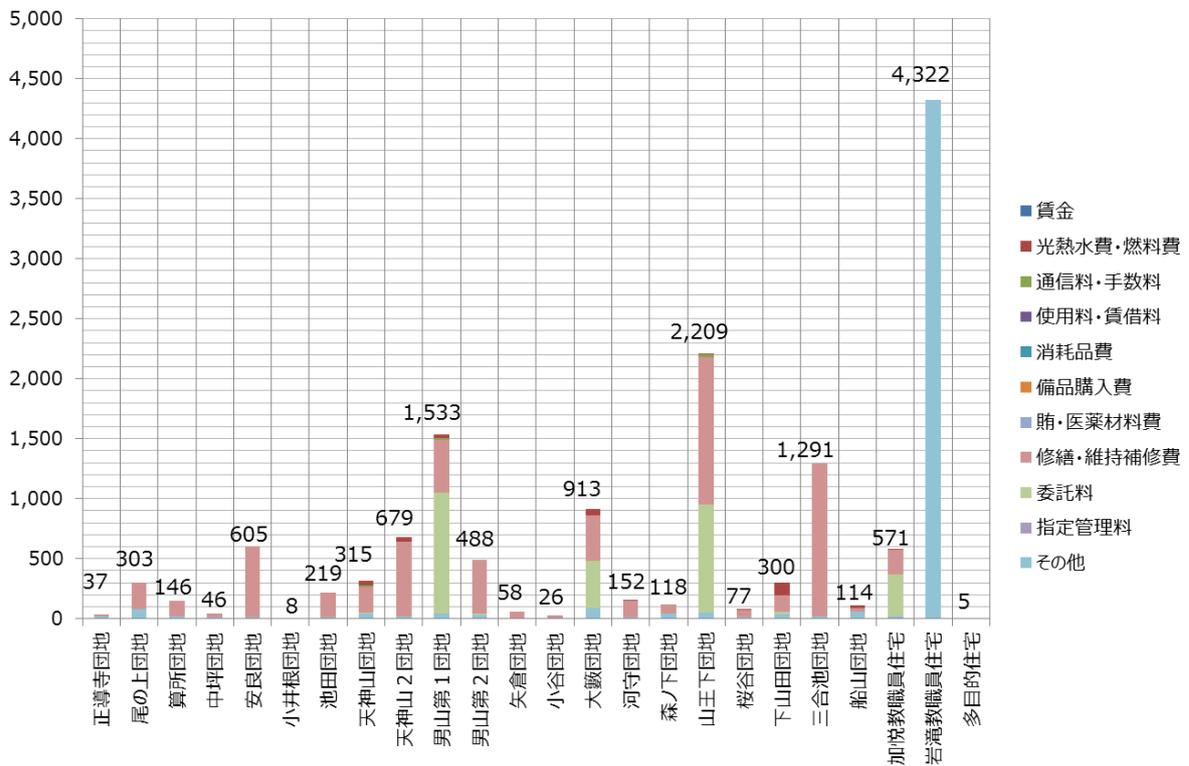
その他の経費は火災保険が主ですが、岩滝教職員住宅だけ金額が大きくなっています。

岩滝教職員住宅は現在の名義が公立学校共済組合であるため、年2回の譲渡代金を15年間支払っている最中です。譲渡代金の支払いが終了するまでの固定資産税は町から共済組合に請求されますが、この負担金相当分は共済組合より公租分担金として教育委員会に請求されます。それらがその他経費に計上されています。

【町営住宅管理・運営コスト内訳グラフ①（単位：千円）】



【町営住宅管理・運営コスト内訳グラフ②（単位：千円）】



【参考：町営住宅使用料収入一覧】

(単位：千円)

正導寺団地	尾の上団地	算所団地	中坪団地	安良団地	小井根団地	池田団地
260	2,356	2,068	645	810	960	1,577
天神山団地	天神山2団地	男山第1団地	男山第2団地	矢倉団地	小谷団地	大藪団地
5,919	2,409	7,155	3,928	67	43	1,791
河守団地	森ノ下団地	山王下団地	桜谷団地	下山田団地	三合池団地	船山団地
221	1,166	6,234	67	4,747	2,187	2,022
加悦教職員住宅	岩滝教職員住宅	多目的住宅	駐車場使用料	合計		
1,121	1,958	142	3,677	53,530		

町営住宅は家賃収入等が約 5,353 万円あります。管理・運営費との差額は職員人件費や町営住宅建設の際に借り入れた地方債の償還金等にあてています。

② 整備コスト（建替え・解体コスト）

まず、教職員住宅を除く町営住宅は平成 25 年度に策定した「与謝野町公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」）に基づき、用途廃止や建替、維持管理を行っていくことを明示しています。すでに平成 35 年度までに現行の 325 戸（特定公共賃貸住宅 4 戸と教職員住宅・多目的住宅 17 戸除く）を 236 戸にすることを目標にしています。そのために町営住宅を以下の方針で区分しています。

【方針】

- 維持管理・・・平成 35 年度まで既存どおり維持管理する
- 個別改善・・・居住性能等の向上のための改善を行い、改善後は概ね 10 年位以上管理
- 平成 35 年度までに耐用年数を迎え、長寿命化型改善を加え町営住宅として使用する。
- 建替え・・・住宅を解体して、その土地の全部または一部の区域に新たな住宅を建築
- 用途廃止・・・住宅の用途を廃止します。

長寿命化計画ではこの方針に基づいて、町営住宅を以下のとおり区分しています。

【長寿命化計画に基づく町営住宅の区分一覧】

方針	団地名 (戸数)				
維持管理 (90)	天神山団地 (24)	男山第1団地 (24)	山王下団地 (28)	下山田団地 (14)	
個別改善 (41)	天神山第2団地 (10)	男山第2団地 (16)	算所団地 (10)	安良団地 (5)	
経過後使用 (62)	尾の上団地 (37)	小井根団地 (4)	池田団地 (6)	三合池団地 (10)	中坪団地 (5)
建替対象 (21)	船山団地 (12) <small>(簡易耐火2階建)</small>	大藪団地 (9) <small>(簡易耐火2階建)</small>			
用途廃止 (115)	正導寺団地 (10)	矢倉団地 (4)	小谷団地 (3)	河守団地 (8)	桜谷団地 (5)
	大藪団地 (38)	尾の上団地 (6)	森ノ下団地 (21)	船山団地 (20)	

現行329戸 - 用途廃止115戸 + 新築等22戸 = 236戸

※集会所については考慮しません。

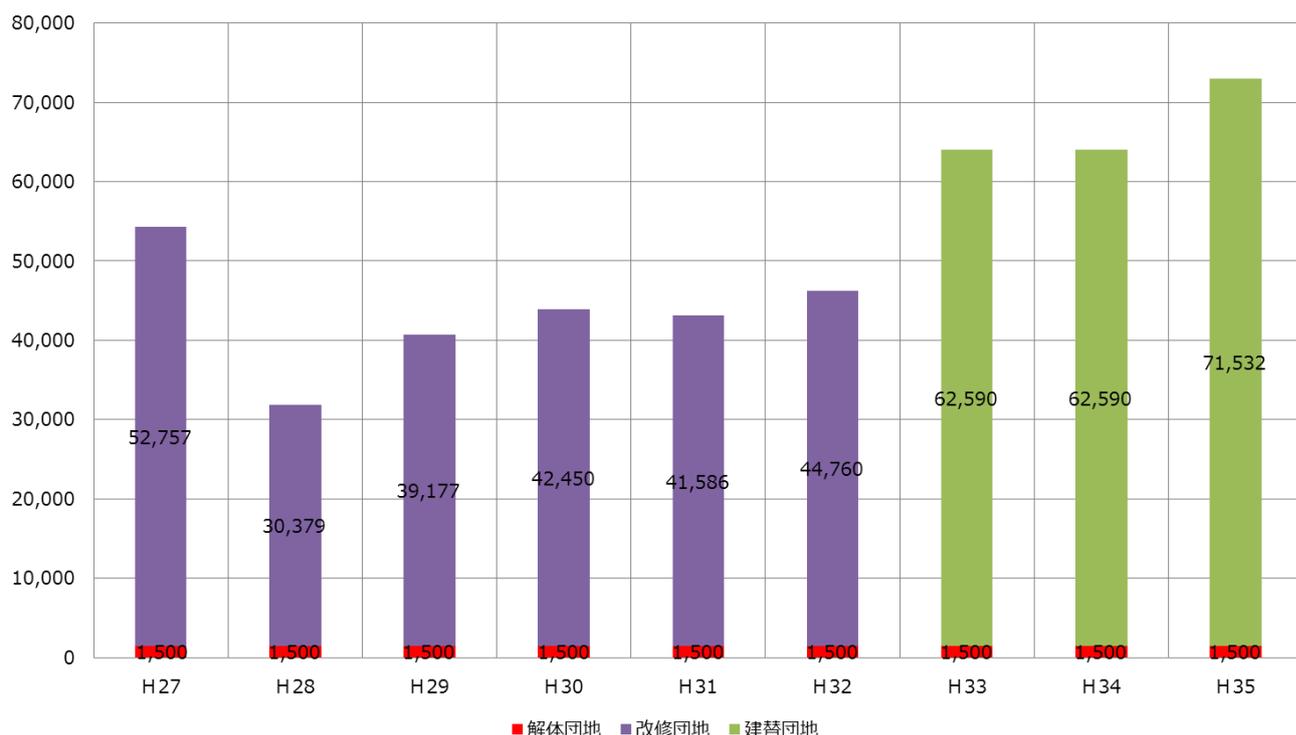
【長寿命化計画上の整備コスト】

区分	年度									合計
	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	
改修団地	52,757	30,379	39,177	42,450	41,586	44,760	-	-	-	251,109
建替団地	-	-	-	-	-	-	62,590	62,590	71,532	196,712
解体団地	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	13,500
合計	54,257	31,879	40,677	43,950	43,086	46,260	64,090	64,090	73,032	461,321

※長寿命化計画は平成26年度からの計画になっています。

※長寿命化計画は実情に応じて見直される場合があります。

【長寿命化計画上の整備コスト推移グラフ】



一方で、教職員住宅、多目的住宅については長寿命化計画等がありませんので、他のカテゴリーと同様に以下のとおりとします。

【整備時期の考え方（教職員住宅）】

☆耐用年数到達年に同等施設（同じ延床面積）に建替え。

☆耐用年数経過している建物は5年以内に同等施設（同じ延床面積）に建替え。

☆建替える必要がないと考えられる建物は耐用年数到達年に解体（耐用年数が既に到来している場合は5年以内に解体）

☆多目的住宅は建築年不明で耐用年数が判別できません。新たに建替えることは想定し難く、ここでは解体コストのみお示します。

【コストの考え方】

建替えコストは総務省明示のコストを参考に単価を設定しました。

- 建替えコスト・・・28 万円/㎡ （解体費含む：市営住宅）
- 解体コスト・・・3 万円/㎡

これらの単価に現在の延床面積を乗じて算出したコストは以下のとおりです。

【教職員住宅・多目的住宅整備コスト一覧】

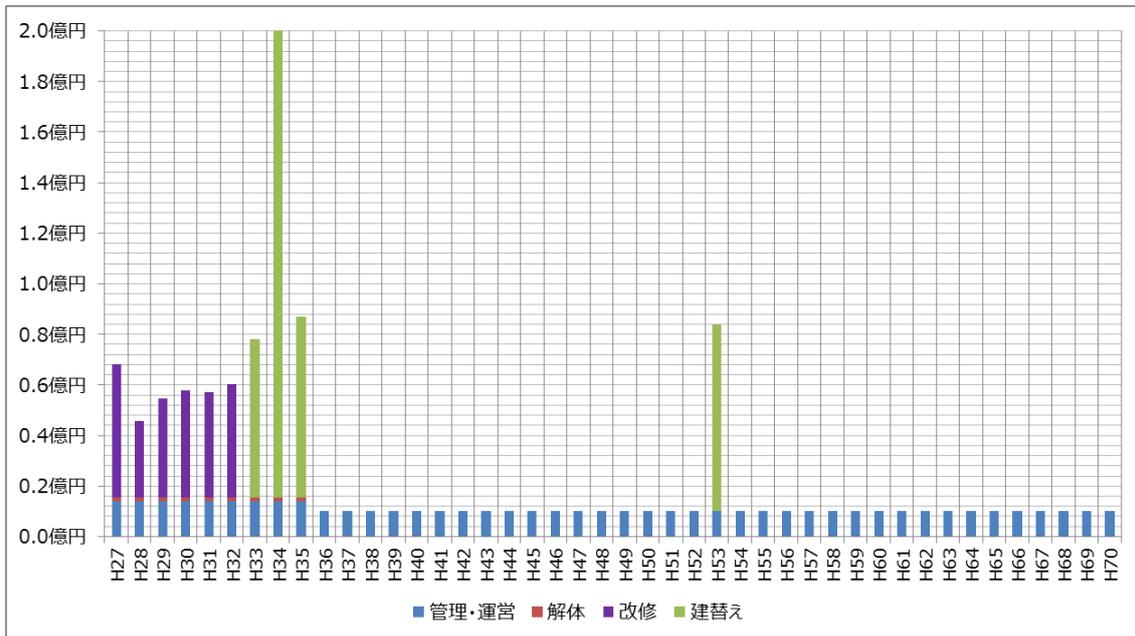
単位：千円

施設名	建築年	耐用年数	当初建設費	建替え		解体	
				実施年度	コスト (解体コスト含む)	実施年度	コスト
加悦教職員住宅	S62	35年	不明	H34	122,959	参考	13,174
岩滝教職員住宅	H13	40年	52,376	H53	73,970	参考	7,925
多目的住宅	不明	40年	不明	-	-	参考	6,750
合計					196,930		27,850

※解体コストは参考です。

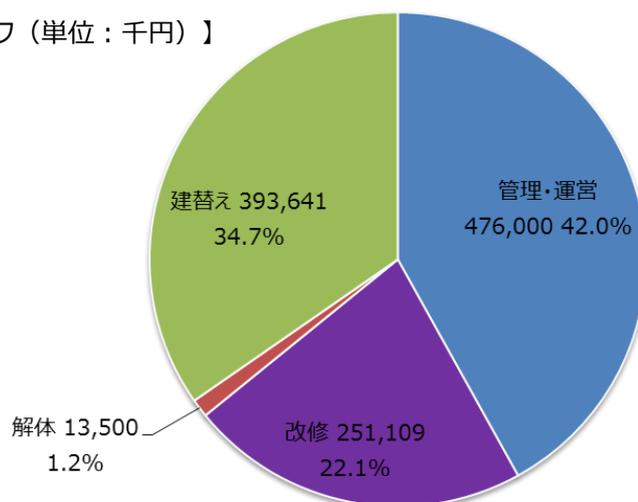
管理・運営コストと長寿命化計画も含めた将来コストの推移は以下のとおりです。

【町営住宅将来コスト推移表】



コスト総額約 11.3 億円（建替え 3.9 億円、改修 2.5 億円、解体 0.1 億円、管理・運営 4.8 億円）

【町営住宅将来コスト内訳グラフ（単位：千円）】



その5 まとめ

1 現状・課題

●利用状況

入居率は全体で 84%です。利用状況は高いと言えます。

●建物状況

9 の団地が耐用年数を超過しており、長寿命化計画では 6 つの団地を用途廃止する方針です（建替え方針や一部維持の方針もある尾の上、船山、大藪団地を除く）。その他の団地も長寿命化計画の方針に準じて整備・維持していきます。

●防災状況

18 の団地が災害警戒区域指定をされており、3 つの団地が浸水想定区域内にあります。

●コスト状況

まず管理・運営コストですが、施設全体の管理コストは約 1,450 万円となっており、修繕にかかるコストが割合としては多くなっています。使用料収入は駐車料金も入れて約 4,000 万円あります。

次に整備コストですが、教員住宅以外の町営住宅に関しては長寿命化計画のものを明示したに留まっています。長寿命化計画では改修・建替・解体で平成 35 年度までに約 4 億 6,000 万円かかります。試算した教員住宅の整備費と合わせると、約 6 億 5 千万円かかります。

●現状のまとめと今後の展望

今後の町営住宅については（2 つの教職員住宅と多目的住宅を除く）、平成 25 年度に策定した「与謝野町公営住宅長寿命化計画」に基づき整備・維持されていきます。この計画自体が平成 35 年度までの計画ですので、その後は人口推移と住宅事情に合わせて方針を決めていくことになります。平成 35 年度以降は長寿命化計画で明示した 236 戸を維持しながら、老朽化が著しくなった住宅を用途廃止していくことになります。