

与謝野町公営住宅等長寿命化計画

平成 26 (2014) 年 3 月 【策定】

平成 31 (2019) 年 3 月 【改定】

与 謝 野 町

< 目 次 >

序章 公営住宅等長寿命化計画の目的.....	1
1.はじめに.....	1
2.長寿命化計画の目的.....	1
3.長寿命化計画の位置づけ.....	2
4.計画の対象.....	3
5.計画の期間.....	3
第1章 公営住宅等を取りまく現況.....	4
1.与謝野町の概況.....	4
2.人口・世帯の現況.....	5
3.住宅の現況.....	9
第2章 公営住宅等ストックの現況と課題.....	12
1.公営住宅等の現況.....	12
2.居住者の現況.....	21
3.公営住宅等の現況と課題.....	26
第3章 長寿命化に関する基本方針.....	27
1.長寿命化の基本方針.....	27
2.公営住宅等ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針.....	28
3.長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	28
第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等.....	29
1.選定方法.....	29
2.最適な活用手法選定の基本的な考え方.....	30
3.事業手法の選定.....	32
4.計画期間における事業手法の決定.....	50
第5章 長寿命化活用計画.....	52
1.点検の実施方針.....	52
2.計画修繕の実施方針.....	52
3.改善事業の実施方針.....	53
4.建替事業の実施方針.....	56
5.長寿命化のための事業実施予定一覧.....	57
6.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	59
第6章 今後の課題と計画の推進.....	63
1.今後の課題.....	63
2.計画の推進に向けて.....	64

序章 公営住宅等長寿命化計画の目的

1.はじめに

平成 18 年（2006 年）6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

国民の居住ニーズの多様化や高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど、様々な課題を抱える 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠です。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確な対応をすることが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理や修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年（2009 年）3 月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定されました。

これに対して平成 26 年（2014 年）3 月に「与謝野町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的な管理や更新を進めてきました。また、平成 28 年（2016 年）8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことに加え、現行の「与謝野町公営住宅等長寿命化計画」が平成 31 年（2019 年）度に策定から 5 年経過することから、内容の見直しを行います。

2.長寿命化計画の目的

本計画は公営住宅等ストックの適切なマネジメント（運営管理）を行うために、その役割やあり方を考慮した上で、団地別、住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点を持って長寿命化のための維持管理計画、予防保全的な管理計画や改善を推進し、ライフサイクルコストの縮減などを目指すものです。

3.長寿命化計画の位置づけ

本計画は、町の最上位計画である「第2次与謝野町総合計画」を踏まえるとともに、「京都府住生活基本計画」による体系的、具体的な住宅施策と照らし合わせながら、町の公共施設等のあり方を示す「与謝野町公共施設等総合計画」に基づいて、公営住宅等に関する整備及び管理に関する実施方針を示すものです。長期的な視点で公営住宅の活用のあり方を検討した具体的な活用計画となります。

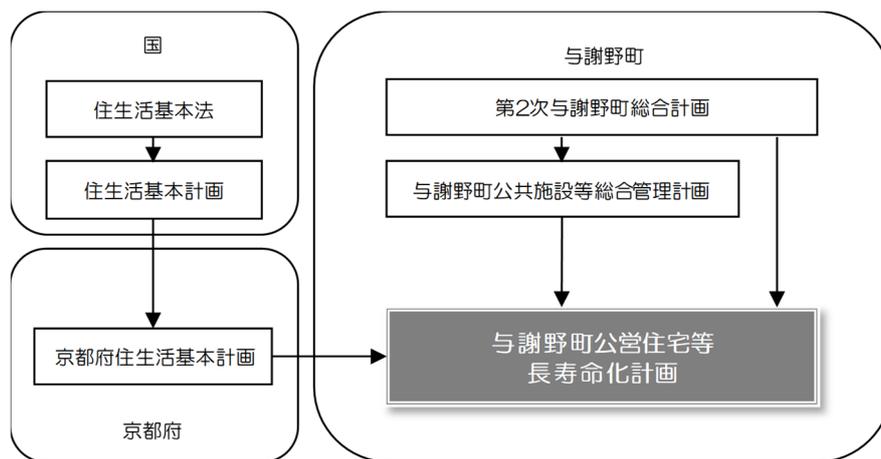


図-1：計画の位置づけ

4.計画の対象

本計画の対象は、公営住宅 21 団地 317 戸、特定公共賃貸住宅（特公賃）4 戸です。

表－1：対象一覧

団地名	住所
正導寺団地	与謝野町後野1048番地外
尾の上団地	与謝野町温江2548番地外
算所団地	与謝野町算所122番地1外
中坪団地	与謝野町後野736番地4
安良団地	与謝野町加悦奥8番地
小井根団地	与謝野町加悦884番地
池田団地	与謝野町金屋421番地5外
天神山団地	与謝野町岩滝1267番地1
天神山第2団地	与謝野町岩滝1262番地
男山第1団地	与謝野町男山248番地28
男山第2団地	与謝野町男山248番地27
矢倉団地	与謝野町三河内1075番地
小谷団地	与謝野町三河内1927番地1
大藪団地	与謝野町三河内495番地外
河守団地	与謝野町岩屋645番地
森ノ下団地	与謝野町岩屋87番地1
山王下団地	与謝野町幾地2027番地
桜谷団地	与謝野町四辻1063番地
下山田団地 (特公賃)	与謝野町下山田1441番地
三合池団地	与謝野町石川3001番地1
船山団地	与謝野町石川1270番地1外

5.計画の期間

本計画の計画期間は、平成 31 年（2019 年）度から 2028 年度までの 10 年間とします。



図－2：計画の期間

第1章 公営住宅等を取りまく現況

1. 与謝野町の概況

(1) 位置

京都府北部、日本海に面した丹後半島の尾根を背景に、南は福知山市、東は宮津市、西は京丹後市などに接しています。

大江山連峰をはじめとする山並みに抱かれ、野田川流域には肥沃な平野が広がり、天橋立を望む阿蘇海へと続いています。総面積 108 平方キロメートルの範囲に約2万2千人が暮らし、南北約 20 キロメートルの間に町並みや集落が連なり、居住地としてまとまりがうかがえます。

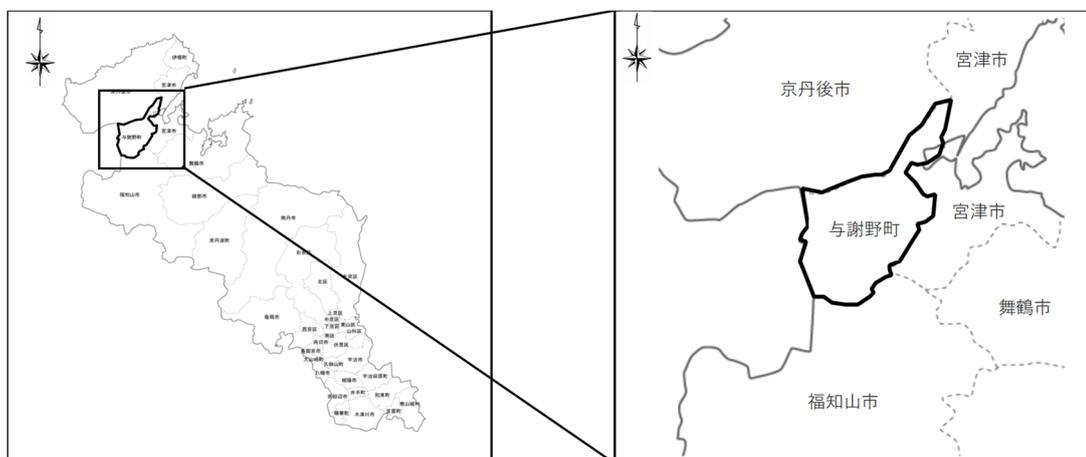


図1-1：与謝野町の位置図

(2) 沿革

与謝野町は平成 18 年(2006 年)に加悦町、岩滝町、野田川町が合併して誕生した町です。

かつては、本地域も出雲や越地方と並ぶ古代からの文化地帯で、弥生時代のガラス釧(腕輪)や多数の鉄剣などが発見された大風呂南墳墓群、丹後三大古墳の一つである蛭子山古墳(国史跡)をはじめとする貴重な遺跡が分布し、丹後王国の一面を占めていたとも主張されています。

近世では、岩滝が北国と大坂を結ぶ北前船で栄え、日本海側の廻船業地帯の一角を担い、また加悦、野田川は丹後ちりめんの主要産地として栄えました。その歴史を残す「ちりめん街道」は国の重要伝統的建造物保存地区に選定されています。

また、本町は雄略天皇の時代から「与謝」と称され、また「与謝郡」と称されてきており、「与謝」を名乗る、与謝蕪村、与謝野鉄幹、与謝野晶子らはいずれも本町ゆかりの文人です。

2.人口・世帯の現況

(1) 人口と世帯数

平成27年(2015年)現在、与謝野町の人口は21,834人、世帯数は8,140世帯です。人口は平成2年(1990年)から緩やかな減少傾向を示していますが、世帯数は平成2年(1990年)以降緩やかに増加しています。しかし、1世帯当たり的人员数は3.53人から2.68人へと低下し、世帯の小規模化の進行がうかがえます。

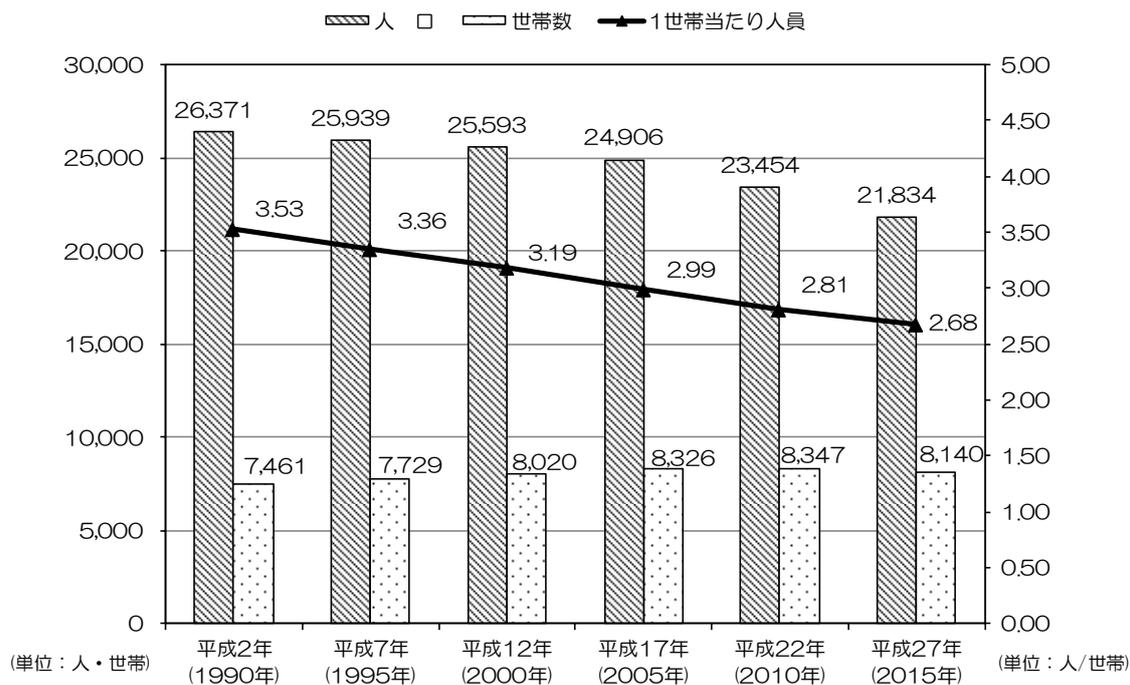


図1-2：人口・世帯数の推移(各年国勢調査)

(2) 年齢別人口

平成27年(2015年)現在、与謝野町の高齢化率(65歳以上の人口が総人口に占める割合)は34.3%です。また、全国の高齢化率は26.4%、京都府は26.9%であり、与謝野町の高齢化率が高いことがわかります。

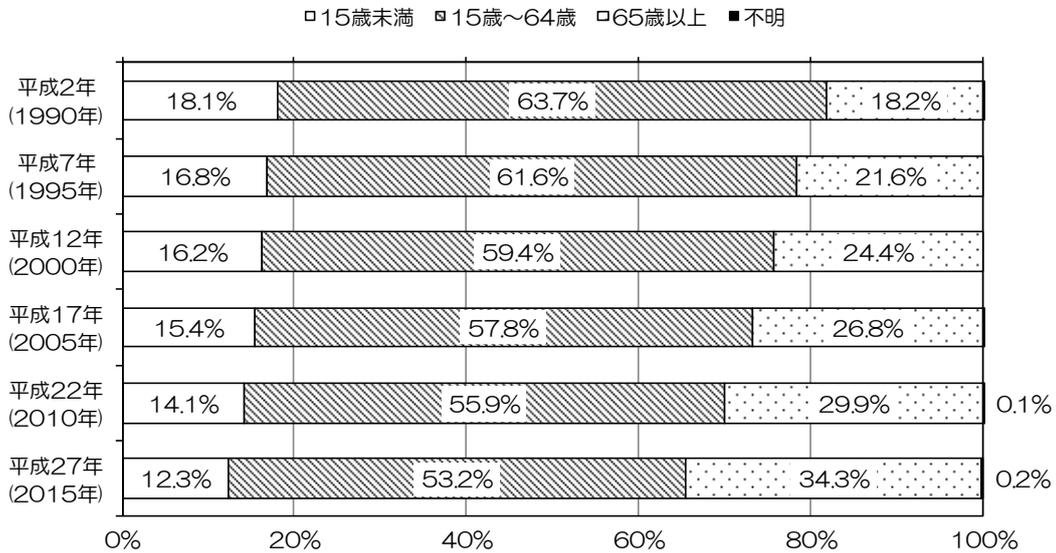


図1-3：年齢別人口割合の推移(各年国勢調査)

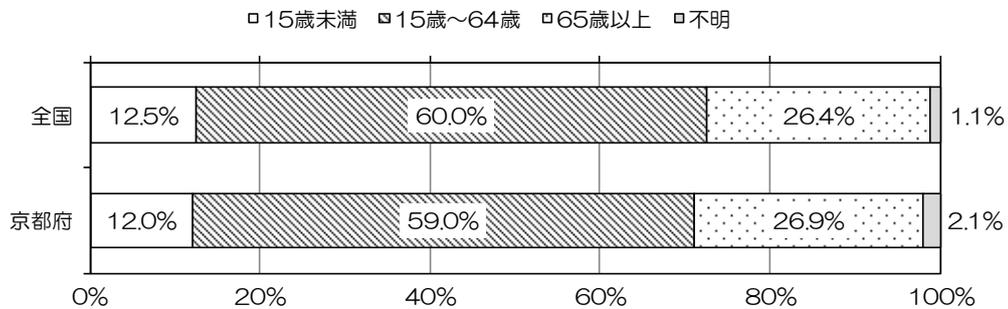


図1-4：全国・京都府の年齢別人口割合(平成27年(2015年)国勢調査)

(3) 人口動態

平成 28 年 (2016 年) 現在、自然動態及び社会動態はともに減少しています。自然動態 (出生、死亡) については、平成 18 年 (2006 年) 以降、出生が減少し、死亡が増え、自然減少傾向が強まっています。

また社会動態 (転入、転出) については、平成 7 年 (1995 年) から平成 11 年 (1999 年) までは社会増の状態にありましたが、平成 12 年 (2000 年) 以降、転出が増加し転入を上回っています。

表 1-1：人口動態の推移 (京都府統計書)

	出生	死亡	自然動態増減	転入	転出	社会動態増減
平成28年(2016年)	144	354	△210	491	657	△166
平成27年(2015年)	164	333	△169	497	618	△121
平成26年(2014年)	151	316	△165	506	659	△153
平成25年(2013年)	158	303	△145	475	681	△206
平成24年(2012年)	136	297	△161	537	622	△85
平成23年(2011年)	169	336	△167	531	643	△112
平成22年(2010年)	149	311	△162	520	655	△135
平成21年(2009年)	190	304	△114	571	690	△119
平成20年(2008年)	174	318	△144	550	712	△162
平成19年(2007年)	191	317	△126	613	746	△133
平成18年(2006年)	188	267	△79	630	789	△159
平成17年(2005年)	197	273	△76	798	814	△16
平成16年(2004年)	205	274	△69	801	872	△71
平成15年(2003年)	220	255	△35	800	843	△43
平成14年(2002年)	190	282	△92	799	916	△117
平成13年(2001年)	208	298	△90	932	908	24
平成12年(2000年)	271	272	△1	918	969	△51
平成11年(1999年)	258	271	△13	919	882	37
平成10年(1998年)	232	282	△50	927	926	1
平成9年(1997年)	271	275	△4	973	971	2
平成8年(1996年)	251	268	△17	995	950	45
平成7年(1995年)	252	284	△32	939	928	11
平成6年(1994年)	239	275	△36	851	938	△87

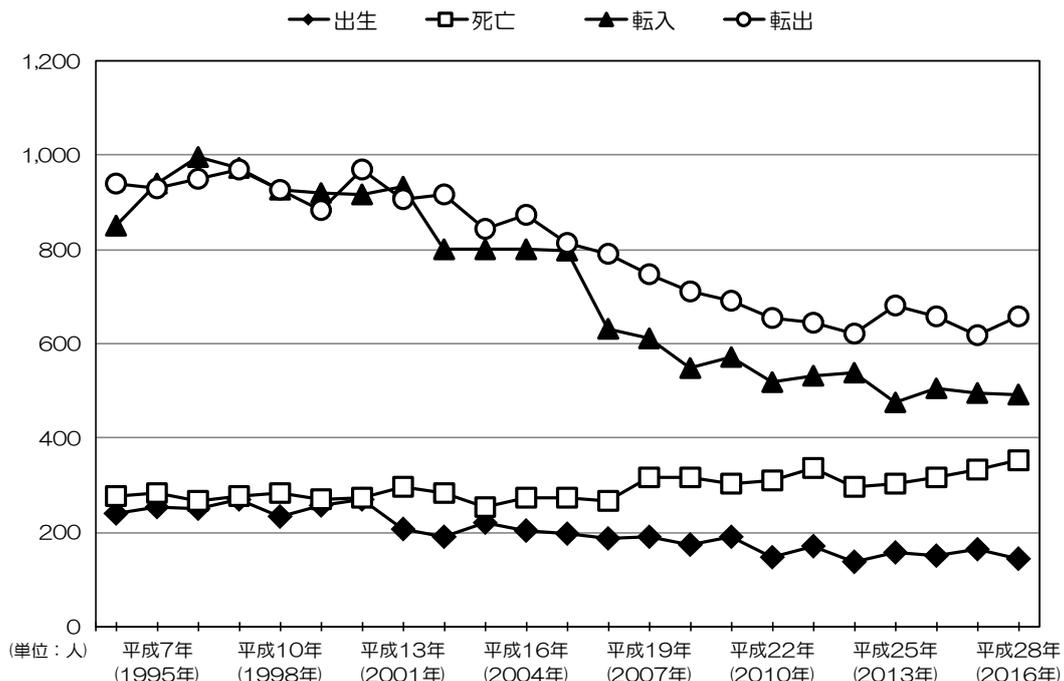


図 1-5：人口動態の推移 (京都府統計書)

(4) 世帯構成

与謝野町の世帯構成をみると、全世帯 8,120 世帯のうち核家族世帯が 4,732 世帯 (58.3%)、単身世帯が 1,883 世帯(23.2%)、次いで三世代世帯が 643 世帯 (7.9%) となっています。

1 世帯あたりの人員数をみると、核家族世帯で 2.73 人、二世代世帯で 3.25 人、三世代世帯で 5.16 人です。

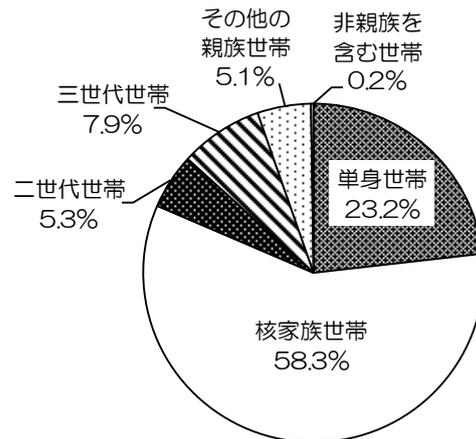


図 1-6：世帯構成
(平成 27 年 (2015 年) 国勢調査)

表 1-2：世帯構成 (平成 27 年 (2015 年) 国勢調査)

	一般世帯数		世帯人員 (人)	1世帯あたりの 人員数 (人/世帯)
	(世帯)	(割合%)		
単身世帯	1,883	23.2%	1,883	1.00
核家族世帯	4,732	58.3%	12,902	2.73
二世代世帯	429	5.3%	1,393	3.25
三世代世帯	643	7.9%	3,320	5.16
その他の親族世帯	413	5.1%	1,822	4.41
非親族を含む世帯	18	0.2%	52	2.89
総数	8,120	100%	21,376	2.63

(5) 産業別人口

与謝野町の産業別人口をみると、総数 11,132 人のうち第一次産業が 386 人 (3.5%)、第二次産業が 3,444 人(30.9%)、第三次産業 6,584 人(59.1%)、分類不能が 718 人(6.5%) となっており、第三次産業が最も多くなっています。

表 1-3：産業別人口 (平成 27 年 (2015 年) 国勢調査)

	人口(人)	割合 (%)
第一次産業	386	3.5%
第二次産業	3,444	30.9%
第三次産業	6,584	59.1%
分類不能	718	6.5%
総数	11,132	100.0%

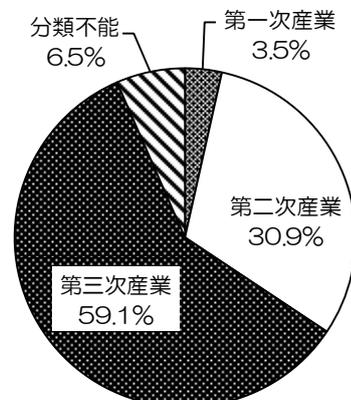


図 1-7：産業別人口
(平成 27 年 (2015 年) 国勢調査)

3.住宅の現況

(1) 住宅の所有形態

与謝野町の専用住宅総数は 8,310 戸で、うち「持ち家」が 6,620 戸（79.7%）、次いで「民営借家」が 980 戸（11.8%）、「公営の借家」が 620 戸（7.5%）です。

与謝野町における「公営の借家」の割合は、宮津市と京丹後市に比べて高くなっています。

表 1-4：住宅の所有形態（平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査）

		専用住宅総数	持ち家	公営の借家	都市再生機構 公社の借家	民営借家	給与住宅	不明
京都府	世帯数(世帯)	1,104,400	664,200	35,900	22,700	329,600	15,600	36,400
	割合(%)	100%	60.1%	3.3%	2.1%	29.8%	1.4%	3.3%
与謝野町	世帯数(世帯)	8,310	6,620	620	-	980	40	50
	割合(%)	100%	79.7%	7.5%	-	11.8%	0.5%	0.5%
宮津市	世帯数(世帯)	7,270	5,540	350	-	1,100	220	60
	割合(%)	100%	76.2%	4.8%	-	15.1%	3.0%	0.9%
京丹後市	世帯数(世帯)	19,280	16,590	210	-	2,210	250	20
	割合(%)	100%	86.0%	1.1%	-	11.5%	1.3%	0.1%

※与謝野町が属している丹後地域の市町村と比較を行っている。住宅・土地調査は市、区及び人口1万5千人以上の町村を対象としているため、伊根町の数値は集計されていない。

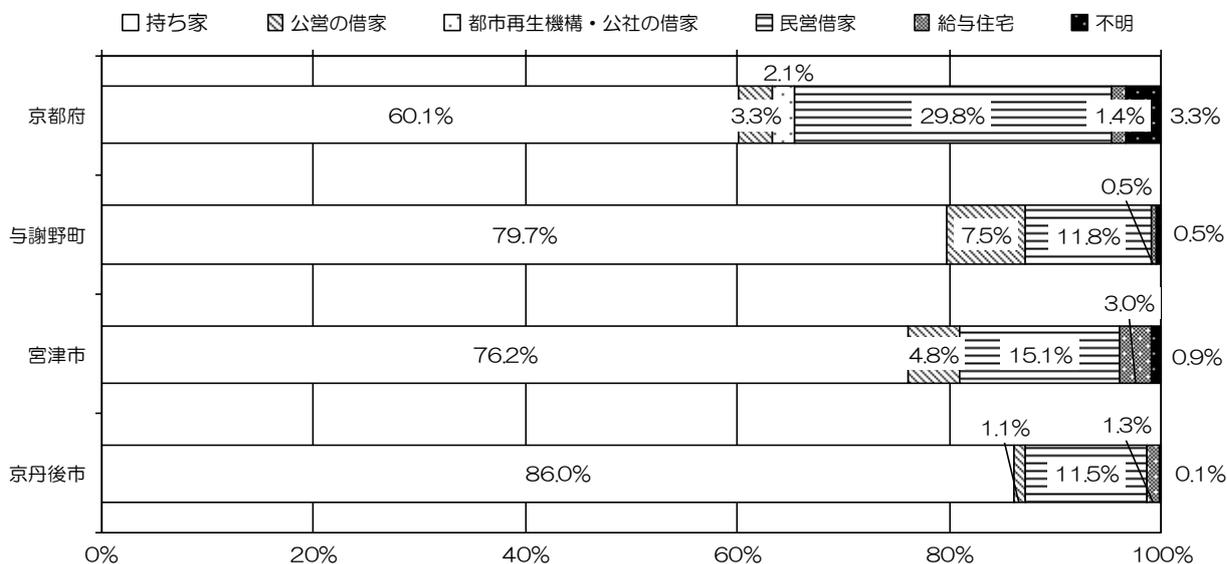


図 1-8：住宅の所有形態（平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査）

(2) 建築時期別の住宅数

与謝野町の住宅の所有形態別建築時期をみると、「持ち家」では、昭和45年（1970年）以前に建てられた割合が37.6%となっています。

「借家」では、平成13年～17年（2001年～2005年）に建てられた割合が45.5%と約半数を占めています。借家の内訳をみますと「公営の借家」と「民営借家非木造」は、平成13年～17年（2001年～2005年）に建てられた割合がそれぞれ67.7%、50.0%と、割合が特に高くなっています。京都府と比較すると、建築年数の浅い建物の割合が多くなっています。

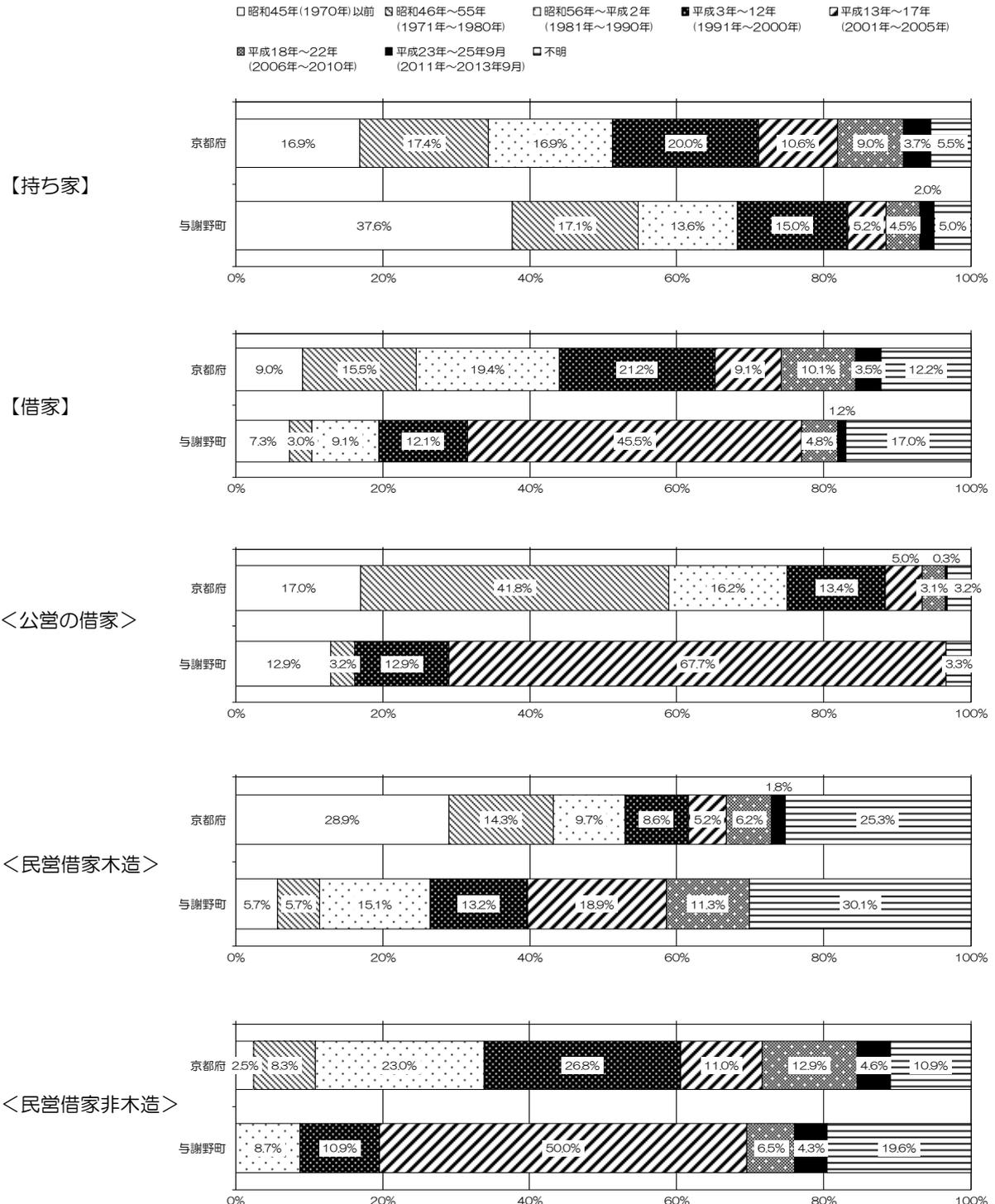


図1-9：建築時期別の住宅数（平成25年（2013年）住宅・土地統計調査）

(3) 空き家の現況

平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査に基づく本町の空き家数は 1,160 戸で、専用住宅では 1,140 戸となっています。本町の専用住宅戸数 8,310 戸に占める空き家率は 13.7%です。

表 1-5：空き家の状況
(平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査)

(単位：戸)

	空き家	一時現在者のみの住宅	建築中
専用住宅	1,140	30	-
併用住宅	20	30	-
総数	1,160	50	-

(4) 居住水準

平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査に基づく本町の主世帯数は 8,570 世帯で、うち「持ち家」が 6,860 世帯、「借家」が 1,650 世帯です。

「持ち家」に占める最低居住水準未達世帯は皆無ですが、「借家」は 30 世帯（1.8%）あり、とりわけ公営の借家に 20 世帯（3.2%）と多く、「持ち家」に比べ家族状況に応じた住宅専用面積が整備基準に達しない世帯があることがうかがえます。

表 1-6：居住水準の現況（平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査）

	総数 (世帯)	最低居住面積水準未達	
		(世帯)	割合(%)
主世帯数	8,570	60	0.7%
持ち家	6,860	30	0.4%
借家	1,650	30	1.8%
公営の借家	620	20	3.2%
都市再生機構・公社の借家	-	-	-
民営借家(木造)	530	10	1.9%
民営借家(非木造)	460	-	-
給与住宅	40	-	-

※公営住宅における最低居住面積水準未達世帯においては別団地への移転斡旋の取り組みを実施中。

(5) 耐震診断及び工事の有無

持家総数のうち耐震診断をした世帯は 280 世帯（4.1%）にとどまっています。戸建木造の耐震診断率は 3.6%ですが、戸建非木造は 16.1%と高くなっています。また耐震診断後の工事率は耐震診断しない場合より高くなっています。

表 1-7：耐震診断の実施状況（平成 25（2013 年）年住宅・土地統計調査） (単位：世帯)

	戸建			長屋建・共同住宅・その他		総数
	計	木造	非木造	計	木造	
持家総数	6,740	6,430	310	120	120	6,860
耐震診断をした	280	230	50	-	-	280
耐震性あり	160	130	30	-	-	160
耐震性なし	120	100	20	-	-	120
耐震診断していない	6,460	6,200	260	120	120	6,580
耐震診断率(%)	4.2%	3.6%	16.1%	-	-	4.1%

表 1-8：耐震診断・耐震工事の有無
(平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査) (単位：世帯)

	工事した	工事なし	総数	工事率(%)
持家総数	130	6,730	6,860	1.9%
耐震診断をした	80	200	280	28.6%
耐震性あり	50	110	160	31.3%
耐震性なし	30	90	120	25.0%
耐震診断していない	50	6,530	6,580	0.8%

第2章 公営住宅等ストックの現況と課題

1. 公営住宅等の現況

(1) 管理戸数（町営住宅）

本町が管理する公営住宅は 21 団地、317 戸及び特定公共賃貸住宅（特公賃）4 戸です。

表 2-1：公営住宅等一覧

団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年限	経過年数 (H30年時点)	戸当り専用面積	住戸タイプ	
正導寺団地	3	6	S41	木造平屋	30	52	31.05	2K	
尾の上団地	2	4	S46	木造平屋	30	47	31.40	2K	
	3	9	S47	準耐火平屋	45	46	33.88	2DK	
	2	8	S48	準耐火平屋	45	45	36.63	2DK	
	2	8	S49	準耐火平屋	45	44	41.60	2DK	
	2	8	S50	準耐火平屋	45	43	43.50	2DK	
	1	4	S51	準耐火平屋	45	42	46.44	2DK	
算所団地	1	5	S56	準耐火2階	45	37	65.56	3DK	
	1	5	S58	準耐火2階	45	35	65.56	3DK	
中坪団地	1	5	S59	準耐火平屋	45	34	58.39	3DK 3DK	
安良団地	1	5	S62	準耐火2階	45	31	71.23	3DK	
小井根団地	1	2	H2	木造2階	30	28	67.88	3DK	
	1	2	H2	木造2階	30	28	67.88	3DK	
池田団地	1	2	H3	木造2階	30	27	81.93	3LDK	
	1	2	H3	木造2階	30	27	81.93	3LDK	
	1	2	H3	木造2階	30	27	81.93	3LDK	
天神山団地	1	6	H11	中層耐火3階	70	19	56.60 69.50	2DK 3DK	
	1	6	H12	中層耐火3階	70	18	56.60 69.50	2DK 3DK	
天神山第2団地	1	2	H16	木造平屋	30	14	55.00	2DK	
		2		木造2階			72.90	3DK	
	1	2		木造平屋			55.00	2DK	
		2		木造2階			72.90	3DK	
男山第1団地	1	12	H13	中層耐火3階	70	17	56.70	2DK	
		12					69.50	3DK	
男山第2団地	1	2	H14	木造平屋	30	16	54.00	2DK	
		2		木造2階			71.20	3DK	
	1	2		木造平屋			54.00	2DK	
		2		木造2階			71.20	3DK	
	1	2		木造平屋			54.00	2DK	
		2		木造2階			71.20	3DK	
矢倉団地	4	4	S29	木造平屋	30	64	40.40	3K	
小谷団地	3	3	S35	木造平屋	30	58	28.05	2K	
大藪団地	1	2	S38	木造平屋	30	55	31.05	2K	
	5	10	S39	木造平屋	30	54	31.05	2K	
	2	4	S40	木造平屋	30	53	31.05	2K	
	2	4	S41	木造平屋	30	52	31.05	2K	
	2	4	S42	木造平屋	30	51	31.05	2K	
	4	8	S43	木造平屋	30	50	31.05	2K	
	1	5	S52	準耐火2階	45	41	56.70	3K	
	1	4	S53	準耐火2階	45	40	56.70	3K	
河守団地	2	4	S41	木造平屋	30	52	31.05	2K	
	2	4	S42	木造平屋	30	51	31.05	2K	
森ノ下団地	3	9	S45	準耐火平屋	45	48	33.55	2K	
	2	8	S46	準耐火平屋	45	47	33.55	2K	
	1	4	S54	準耐火2階	45	39	62.70	3K	
山王下団地	1	12	H15	中層耐火3階	70	15	43.10	1DK	
		8					66.00	2LDK	
		8					66.00	3LDK	
桜谷団地	4	5	S29	木造平屋	30	64	40.40	3K	
下山田団地	1	6	H13	耐火2階	70	17	75.10	2LDK	
	1	8		耐火2階（1階と2階別）			52.50	2DK	
(特公賃)	1	4		耐火2階			99.72	4LDK	
三合池団地	1	4	S62	木造平屋	30	31	61.90	3DK	
	3	6	S63		30	30	61.80	3DK	
船山団地	2	4	S40	木造平屋	30	53	31.00	2K	
	3	6	S41		30	52	31.00	2K	
	2	4	S42		30	51	31.00	2K	
	1	2	S43		30	50	31.00	2K	
	1	2	S44		30	49	31.00	2K	
	1	2	S45		30	48	31.40	2K	
	1	5	S50		準耐火2階	45	43	52.40	3K
	1	7	S51			45	42	54.60	3K

(2) 公営住宅等の位置

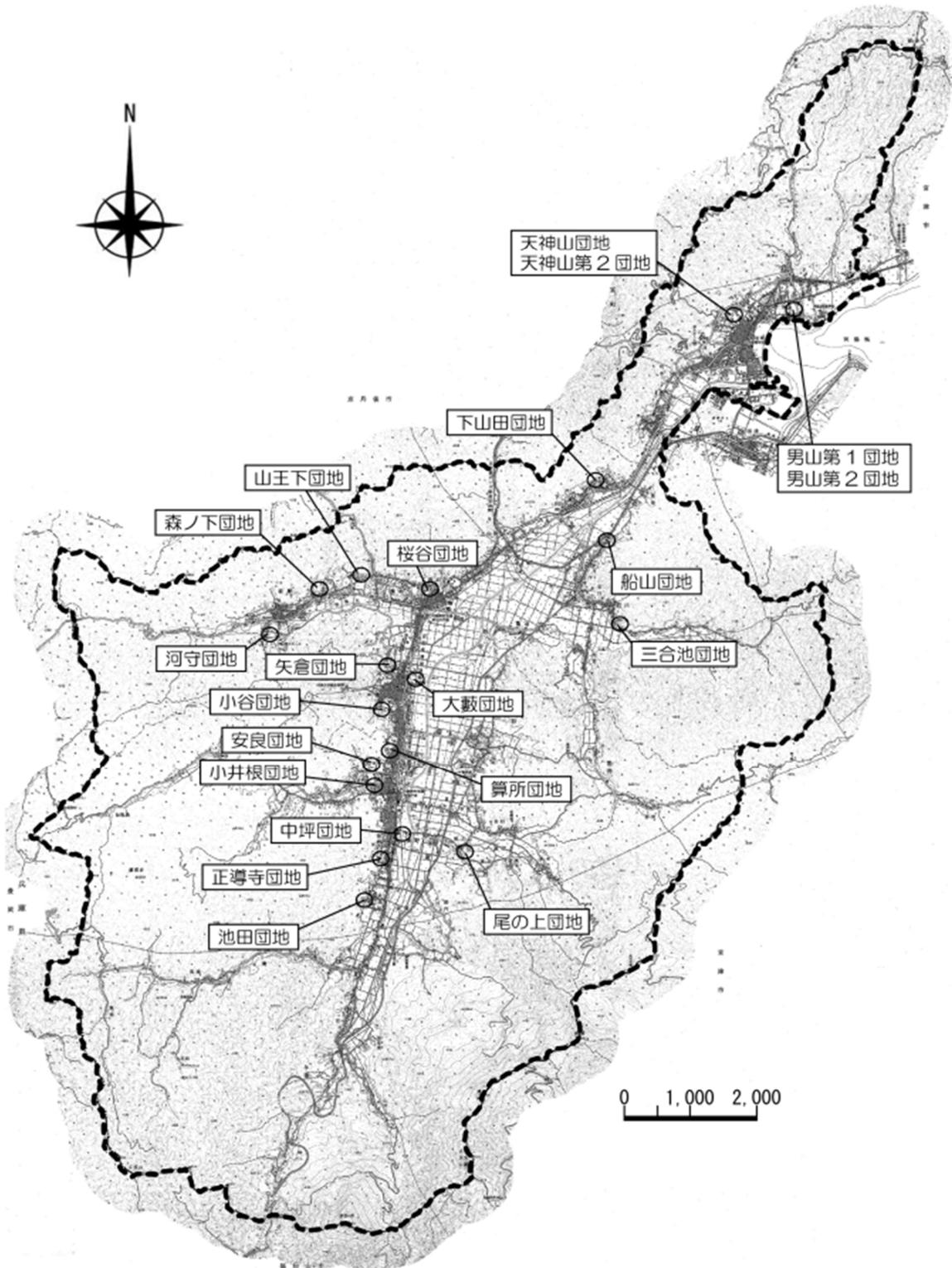


図2-1：公営住宅位置図