

9. 公営住宅

(1) 施設の概要

■ 設置の目的

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸し、健康で文化的な生活を営めることを目的に設置されている施設です。

■ 保有施設

市営住宅として 24 団地、1 住宅が設置されており、合計 1,000 戸、延床面積 58,402 m²を保有しています。

市内には市営住宅の他、京都府住宅供給公社によって 12 団地、1,111 戸の府営住宅が供給されています。

表 施設一覧（2012 年度（平成 24 年度））

施設名称	地区	所管課	延床面積	建築年	築年数*	住宅戸数
			m ²	年	年	戸
浜団地	東地区	建築住宅課	1,643.56	1953	59	21
浮島団地	東地区	建築住宅課	2,198.38	1978	34	32
田中団地	東地区	建築住宅課	1,243.20	1965	47	38
芥子谷団地	東地区	建築住宅課	3,174.00	1970	42	75
大迫団地	東地区	建築住宅課	2,343.20	1962	50	55
行永東町団地	東地区	建築住宅課	433.80	1957	55	16
森日の出団地	東地区	建築住宅課	2,623.36	1975	37	47
			591.10	1989	23	10
			628.30	1990	22	10
白鳥団地	東地区	建築住宅課	9,774.67	1997	15	112
三宅団地	東地区	建築住宅課	5,869.68	1960	52	146
余部上団地	東地区	建築住宅課	305.28	1976	36	6
加津良団地	東地区	建築住宅課	1,957.98	1980	32	30
			537.08	1982	30	8
上安団地	西地区	建築住宅課	613.18	1959	53	20
大野辺団地	西地区	建築住宅課	1,689.18	1969	43	35
城北団地	西地区	建築住宅課	1,163.49	1980	32	16
倉谷団地	西地区	建築住宅課	1,893.44	1985	27	28
市場団地	東地区	建築住宅課	4,929.11	2004	8	62
市場コミュニティ住宅	東地区	建築住宅課	175.55	2010	2	2
荒田団地	東地区	建築住宅課	1,464.70	1975	37	23
寿山団地	東地区	建築住宅課	2,368.73	1983	29	34
長浜団地	東地区	建築住宅課	2,985.57	1965	47	57
			346.75	1983	29	5
福来団地	西地区	建築住宅課	1,113.41	2003	9	13
片山団地	東地区	建築住宅課	1,448.90	1976	36	23
			485.45	1983	29	7
片山南団地	東地区	建築住宅課	1,407.43	1979	33	21
北浜団地	東地区	建築住宅課	2,737.73	1969	43	44
志高団地	加佐地区	建築住宅課	256.06	1973	39	4
計			58,402.27			1,000

※ 築年数：2012 年（平成 24 年）を基準年として算出している。

■ スペース構成

表 スペース構成

施設名称	構造	間取り	住居面積	棟数	戸数
浜団地	耐火	2K	31.5 m ²	1 棟	21 戸
浮島団地	耐火	3DK	57.4 m ²	1 棟	32 戸
田中団地	簡易耐火	2K	31 m ²	11 棟	38 戸
芥子谷団地	簡易耐火	3K	40.4～42.8 m ²	15 棟	75 戸
大迫団地	簡易耐火	2K・3K	31.0～45.0 m ²	11 棟	55 戸
行永東町団地	木造	2K	28.9 m ²	16 棟	16 戸
森日の出団地	簡易耐火・耐火	3K・3DK	46.8～62.8 m ²	9 棟	67 戸
白鳥団地	耐火	2DK・3DK・4DK	54.9～76.5 m ²	4 棟	112 戸
三宅団地	木造・簡易耐火	2K・3K	31.6～43.5 m ²	32 棟	146 戸
余部上団地	簡易耐火	2DK	49.6 m ²	3 棟	6 戸
加津良団地	簡易耐火	3DK	61.3～69.3 m ²	7 棟	38 戸
上安団地	木造	2K	28.0～34.7 m ²	16 棟	20 戸
大野辺団地	簡易耐火	2K・3K・2DK・3DK	31.6～55.4 m ²	7 棟	35 戸
城北団地	耐火	3DK	59.7 m ²	1 棟	16 戸
倉谷団地	耐火	3DK	59.1～62.8 m ²	3 棟	28 戸
市場団地	簡易耐火・耐火	2K・2DK・3DK・4DK	31.0～79.5 m ²	3 棟	62 戸
市場コミュニテイ住宅	準耐火	3DK・4DK	79.0～96.0 m ²	1 棟	2 戸
荒田団地	簡易耐火	4K	50.3～72.0 m ²	4 棟	23 戸
寿山団地	簡易耐火・耐火	3DK	58.1～69.3 m ²	5 棟	34 戸
長浜団地	簡易耐火	3K・3DK・4DK	31.0～72.0 m ²	16 棟	62 戸
福来団地	耐火	3DK・4DK	68.8～79.2 m ²	1 棟	13 戸
片山団地	簡易耐火	3DK・4K	52.6～69.3 m ²	8 棟	30 戸
片山南団地	簡易耐火	3DK	63.1 m ²	5 棟	21 戸
北浜団地	耐火	2K・4K	37.1～68.9 m ²	2 棟	44 戸
志高団地	簡易耐火	3K	64 m ²	2 棟	4 戸
合 計				184 棟	1,000 戸

表 公営住宅（府営）施設一覧（参考）

団地名	間取り	戸数	EV 設置	所在地	建設 年度	備 考
朝来西	3K	190 戸	×	舞鶴市朝来西町 4 他	1973	公営住宅
泉源寺	3DK	48 戸	×	舞鶴市愛宕中町 6	1992	
市場	3DK	36 戸	×	舞鶴市愛宕浜町 3-1	1989	
行永	3DK	30 戸	×	舞鶴市行永東町 9	1988	
	4DK				1988	
白鳥	2DK	164 戸	×	舞鶴市字森 250	1995	
	3DK				1995	
	4DK				1999	
清美が丘	3K	213 戸	×	舞鶴市清美が丘 5-2 他	1970	
伊佐津	2DK	71 戸	●	舞鶴市字伊佐津 36 他	1999	
	2LDK				1997	
	3LDK				1997	
松陰	3DK	27 戸	×	舞鶴市字松陰 5-5	1991	
京田	3K	83 戸	×	舞鶴市字京田 38-5	1977	
高迫	2LDK	80 戸	×	舞鶴市字上安久小字高迫 346-1	1980	
	3DK				1980	
常	2DK	145 戸	●	舞鶴市字常 363	2002	
	3DK				2002	
小 計		1,087 戸		11 団地		
伊佐津	3LDK	24 戸	●	舞鶴市字伊佐津 36 他	1999	とっこうちん住宅
小 計		24 戸		1 団地		
合 計		1,111 戸		12 団地		

※「●…設置あり」、「×…設置なし」を表している。

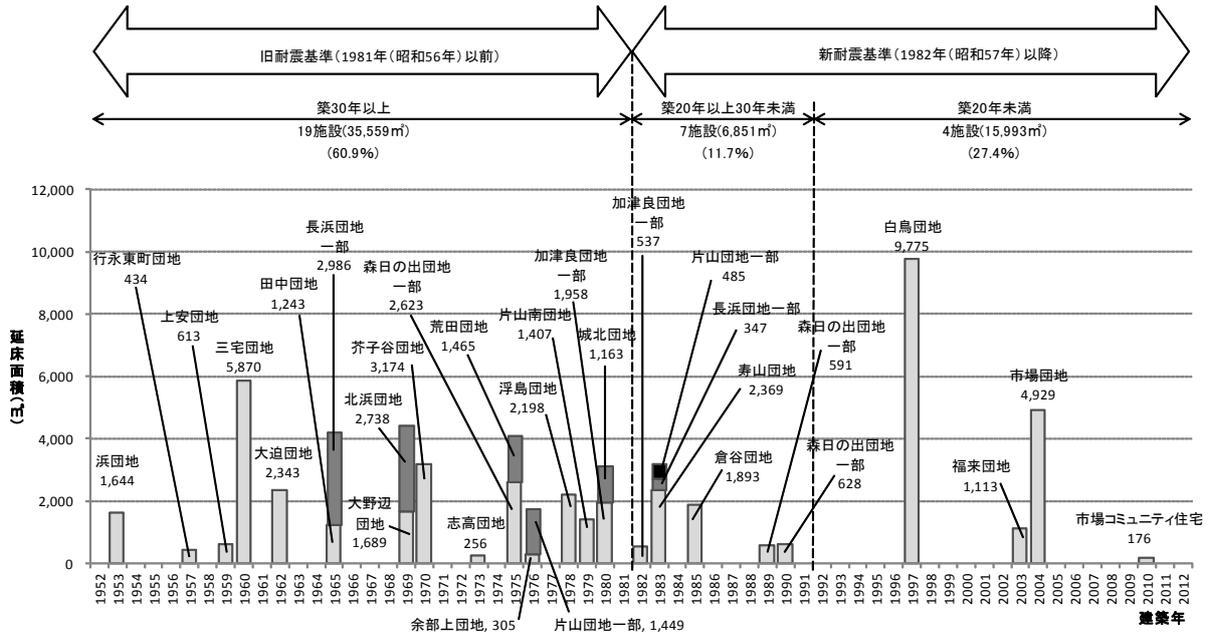
※現在でも入居募集を行っているものを対象とした。

(2) 建物状況

■ 老朽化

床面積ベースで見ると、築30年以上の団地等が約35,600㎡（約61%）、築20年以上30年未満が約6,900㎡（約12%）、築20年未満が約16,000㎡（約27%）です。

図 築年別整備状況



■ 機能改善、環境負荷低減

バリアフリー化は、手すりが全施設で一部対応済みです。また、一部の施設で車いす用エレベーターと車いす用スロープが設置されています。

環境への負荷を低減させる設備は設置されていません。

表 機能改善等の状況

		浜 団地	浮島 団地	田中 団地	芥子谷 団地	大迫 団地	行永 東町 団地	森日 の出 団地	白鳥 団地	三宅 団地	余部上 団地	加津良 団地	上安 団地	大野辺 団地
バリア フリー 化	車いす用 エレベーター	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	身障者用 トイレ	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	車いす用 スロープ	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×
	自動ドア	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	手すり	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	●	▲	▲	▲	▲	▲
	点字ブロック	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
環境 負荷 低減	自然エネルギー ・太陽光発電	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	屋上緑化 ・壁面緑化	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	環境対応設備	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

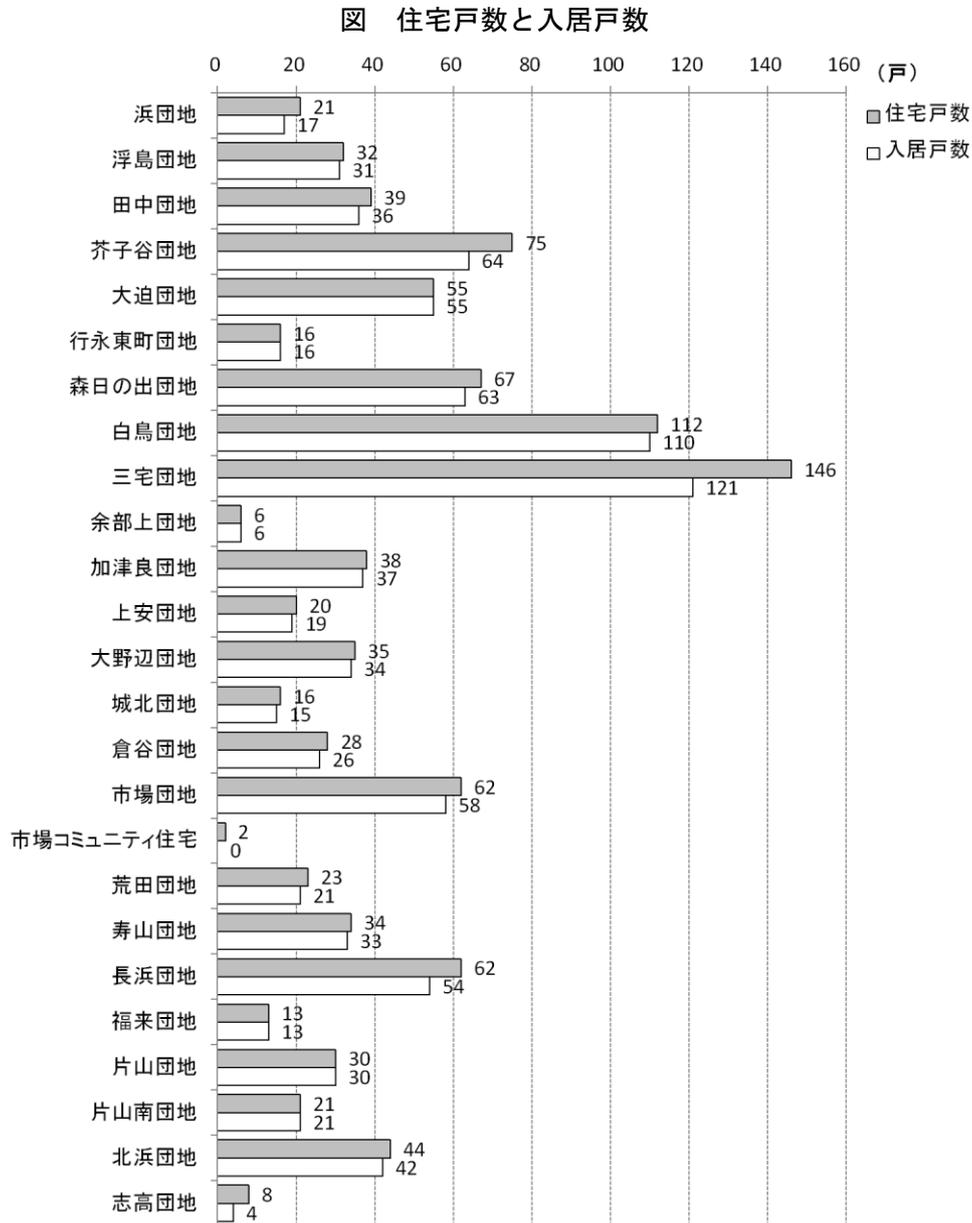
		城北 団地	倉谷 団地	市場 団地	市場 コミュニ ティ住宅	荒田 団地	寿山 団地	長浜 団地	福来 団地	片山 団地	片山南 団地	北浜 団地	志高 団地
バリア フリー 化	車いす用 エレベーター	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	身障者用 トイレ	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	車いす用 スロープ	×	×	●	×	×	×	×	●	×	×	×	×
	自動ドア	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	手すり	●	●	●	▲	▲	▲	▲	●	▲	▲	▲	▲
	点字ブロック	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
環境 負荷 低減	自然エネルギー ・太陽光発電	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	屋上緑化 ・壁面緑化	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	環境対応設備	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

※ 「●・・・設置済み」、「▲・・・一部設置」、「×・・・設置なし」を表している。

(3) 利用状況

■ 住宅戸数、入居戸数

2010年（平成22年）3月31日現在、全管理戸数1,005戸のうち926戸が入居しており、入居率は約92%と高くなっています。

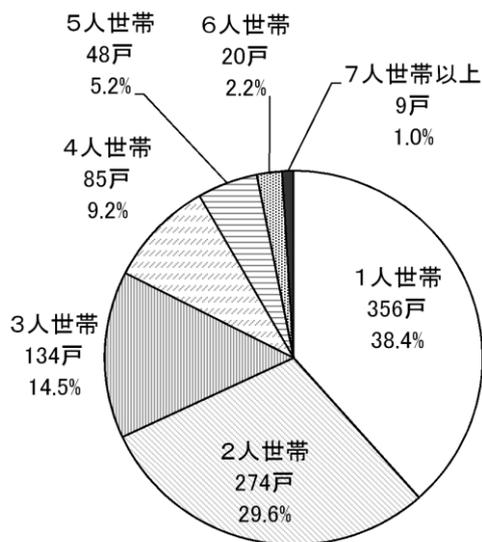


出典：舞鶴市公営住宅長寿命化計画（2011年（平成23年）3月）

■ 入居者の特性

2010年（平成22年）3月31日現在、入居世帯数926戸のうち、1人世帯が38.4%と最も多く、次いで2人世帯が29.6%、3人世帯が14.5%です。

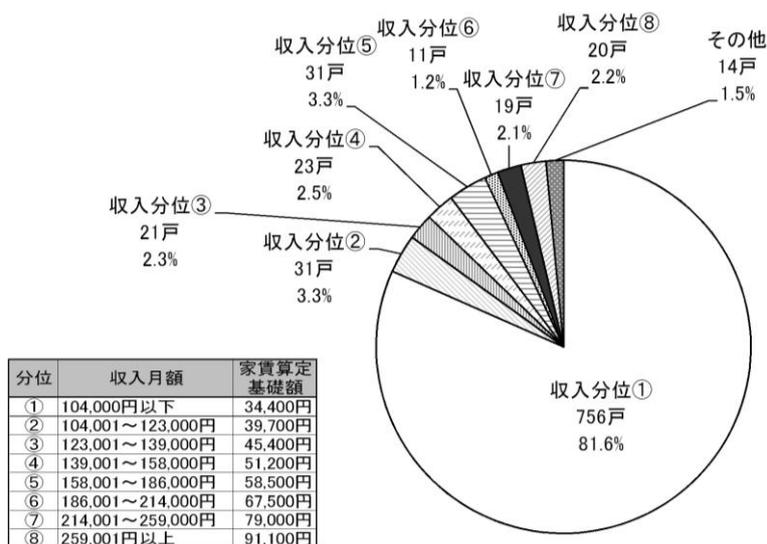
図 世帯人員別入居戸数



出典：舞鶴市公営住宅長寿命化計画（2011年（平成23年）3月）

所得月額区別にみると、入居世帯数926戸のうち、認定月額104,000円以下の第①分位が756世帯と全体の81.6%を占めています（2010年（平成22年）3月31日現在）。

図 所得月額区分入居戸数



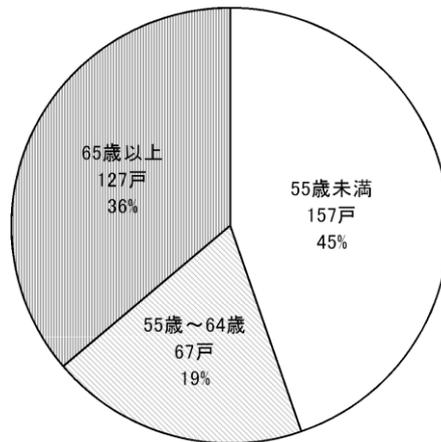
（平成22年3月31日現在）

出典：舞鶴市公営住宅長寿命化計画（2011年（平成23年）3月）

中層住宅の世帯主の年齢構成をみると、世帯主が55歳以上の世帯が過半数を占めており、入居者の高齢化が進んでいます。

65歳以上の世帯127戸のうち単身世帯は66戸を占めており、今後も高齢者単身世帯が増加するものと考えていきます。

図 世帯主の年齢構成



(平成22年3月31日現在)

出典：舞鶴市公営住宅長寿命化計画（2011年（平成23年）3月）

(4) 防災状況**■ 耐震性**

19 団地で耐震診断が実施されていません。

表 耐震性

	浜 団地	浮島 団地	田中 団地	芥子谷 団地	大迫 団地	行永 東町 団地	森日 の出 団地	白鳥 団地	三宅 団地
耐震診断	未実施	未実施	対象外	未実施	未実施・ 一部対象外	対象外	未実施・ 一部不要	不要	未実施・ 一部対象外
耐震補強	未実施	未実施	対象外	未実施	未実施・ 一部対象外	対象外	未実施・ 一部不要	不要	未実施・ 一部対象外

	余部上 団地	加津良 団地	上安 団地	大野辺 団地	城北 団地	倉谷 団地	市場 団地	市場 コミュニテイ 住宅	荒田 団地
耐震診断	未実施	未実施・ 一部不要	対象外	未実施・ 一部対象外	未実施	不要	不要・ 一部対象外	対象外	未実施
耐震補強	未実施	未実施・ 一部不要	対象外	未実施・ 一部対象外	未実施	不要	不要・ 一部対象外	対象外	未実施

	寿山 団地	長浜 団地	福来 団地	片山 団地	片山南 団地	北浜 団地	志高 団地
耐震診断	不要	未実施・ 一部不要・ 一部対象外	不要	未実施・ 一部不要	未実施	未実施・ 一部実施	未実施
耐震補強	不要	未実施・ 一部不要・ 一部対象外	不要	未実施・ 一部不要	未実施	未実施・ 一部実施	未実施

※ 耐震性の基準は、基本的に非木造の2階建て以上又は延床面積200㎡超の建物を対象とした市の調査に基づき、次のように分類している。

- ・対象外：上記の対象にならない建物
- ・不要：上記の対象建物の内、1981年（昭和56年）6月以降建築の建物、又は耐震診断を実施し耐震補強の必要がない建物
- ・実施済：上記の対象建物の内、診断・補強を実施した建物
- ・未実施：上記の対象建物の内、診断・補強を実施していない建物

■ 自然災害に対する安全性

ハザードマップ（洪水）で見ると、田中団地、浮島団地及び浜団地は0.5m未満の浸水が、上安団地及び倉谷団地は0.5から1.0m未満の浸水が、城北団地は1.0から2.0m未満の浸水が、それぞれ予想されるエリアに立地しています。

(5) コスト状況

■ 運営コスト

2010年度（平成22年度）の各施設の運営にかかる行政コストは以下のとおりで、年間約1億6,800万円が支出され、その全額が市の財政からの支出（行政コスト）です。

公営住宅全体の住居1戸当たりの行政コストの平均は167,612円で、芥子谷団地の4,611円から大規模修繕を行った森日の出団地の1,258,700円と、施設間でばらつきがあります。

表 施設別の運営コスト（2010年度（平成22年度））

(円)

		浜団地	浮島団地	田中団地	芥子谷団地	大迫団地	行永東町団地	森日の出団地	白鳥団地	三宅団地	
建物に係るコスト (維持管理費等)	燃料費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		油代	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕料	146,580	360,950	209,265	255,381	156,467	115,122	83,875,457	7,230,405	617,827	
	建物管理委託料	59,634	104,457	0	0	113,251	44,332	324,982	1,175,580	0	
	使用料・賃借料	地代	0	0	5,974,603	0	0	6,016,080	0	0	0
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	0	0	5,974,603	0	0	6,016,080	0	0	0		
工事請負費	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
負担金等	28,265	35,024	47,600	90,442	74,448	18,471	132,481	292,724	190,875		
合計(a)	234,479	500,431	6,231,468	345,823	344,166	6,194,005	84,332,920	8,698,709	808,702		
事業運営費	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
合計(b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b)	234,479	500,431	6,231,468	345,823	344,166	6,194,005	84,332,920	8,698,709	808,702		
減価償却費(c)	7,162,773	11,017,977	6,505,667	16,609,542	12,053,168	2,269,290	19,584,867	48,248,679	30,481,180		
トータルコスト(a+b+c)	7,397,252	11,518,408	12,737,135	16,955,365	12,397,334	8,463,295	103,917,787	56,947,388	31,289,882		
行政コスト	指定管理委託料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額	234,479	500,431	6,231,468	345,823	344,166	6,194,005	84,332,920	8,698,709	808,702	
	合計	234,479	500,431	6,231,468	345,823	344,166	6,194,005	84,332,920	8,698,709	808,702	
住宅戸数(戸)	21	32	39	75	55	16	67	112	146		
住居1戸当たりの行政コスト(円)	11,166	15,638	159,781	4,611	6,258	387,125	1,258,700	77,667	5,539		

表 施設別の運営コスト（2010年度（平成22年度））

(円)

		余部上団地	加津良団地	上安団地	大野辺団地	城北団地	倉谷団地	市場団地	市場コミュニティ住宅	荒田団地	
建物に係るコスト（維持管理費等）	燃料費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		油代	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕料	77,700	710,010	518,280	152,775	1,222,046	1,388,100	2,659,481	75,600	1,274,124	
	建物管理委託料	0	283,090	0	18,375	796,619	1,369,587	1,277,487	0	16,585	
	賃借料	地代	0	4,690,924	7,545,191	2,792,919	0	2,146,208	625,738	0	0
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		計	0	4,690,924	7,545,191	2,792,919	0	2,146,208	625,738	0	0
	工事請負費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
負担金等	13,120	102,412	25,812	56,408	25,620	50,487	163,199	4,598	50,865		
合計(a)	90,820	5,786,436	8,089,283	3,020,477	2,044,285	4,954,382	4,725,905	80,198	1,341,574		
事業運営費	人件費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計(b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
運営コスト(a+b)	90,820	5,786,436	8,089,283	3,020,477	2,044,285	4,954,382	4,725,905	80,198	1,341,574		
減価償却費(c)	1,557,498	13,056,333	3,169,155	8,560,823	5,878,124	9,838,353	24,074,259	918,653	7,726,891		
トータルコスト(a+b+c)	1,648,318	18,842,769	11,258,438	11,581,300	7,922,409	14,792,735	28,800,164	998,851	9,068,465		
行政コスト	指定管理委託料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額	90,820	5,786,436	8,089,283	3,020,477	2,044,285	4,954,382	4,725,905	80,198	1,341,574	
	合計	90,820	5,786,436	8,089,283	3,020,477	2,044,285	4,954,382	4,725,905	80,198	1,341,574	
住宅戸数(戸)	6	38	20	35	16	28	62	2	23		
住居1戸当たりの行政コスト(円)	15,137	152,275	404,464	86,299	127,768	176,942	76,224	40,099	58,329		

		寿山団地	長浜団地	福来団地	片山団地	片山南団地	北浜団地	志高団地	合計	
建物に係るコスト（維持管理費等）	燃料費	0	0	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0	0	0	0
		油代	0	0	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	0	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕料	1,595,312	1,332,041	3,187,663	2,084,101	332,157	15,554,272	58,130	125,189,246	
	建物管理委託料	258,016	37,942	426,239	21,384	14,890	178,353	453,443	6,974,246	
	賃借料	地代	0	3,321,858	0	106,718	1,186,846	0	0	34,407,085
		その他	0	0	0	0	0	0	0	0
		計	0	3,321,858	0	106,718	1,186,846	0	0	34,407,085
	工事請負費	0	0	0	0	0	0	0	0	
公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	0	0		
負担金等	78,055	116,955	42,125	110,286	57,928	50,639	20,888	1,879,727		
合計(a)	1,931,383	4,808,796	3,656,027	2,322,489	1,591,821	15,783,264	532,461	168,450,304		
事業運営費	人件費	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計(b)	0	0	0	0	0	0	0	0	
運営コスト(a+b)	1,931,383	4,808,796	3,656,027	2,322,489	1,591,821	15,783,264	532,461	168,450,304		
減価償却費(c)	11,853,268	17,677,388	5,585,338	9,963,004	6,937,544	13,229,181	1,339,962	295,298,917		
トータルコスト(a+b+c)	13,784,651	22,486,184	9,241,365	12,285,493	8,529,365	29,012,445	1,872,423	463,749,221		
行政コスト	指定管理委託料	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額	1,931,383	4,808,796	3,656,027	2,322,489	1,591,821	15,783,264	532,461	168,450,304	
	合計	1,931,383	4,808,796	3,656,027	2,322,489	1,591,821	15,783,264	532,461	168,450,304	
住宅戸数(戸)	34	62	13	30	21	44	8	1,005		
住居1戸当たりの行政コスト(円)	56,805	77,561	281,233	77,416	75,801	358,711	66,558	167,612		

運営コストの内訳をみると、修繕料が約 1 億 2,519 万円（約 74%）、使用料及び賃借料が約 3,441 万円（約 20%）、建物管理委託料が約 697 万円（約 4%）です。

図 全体の運営コストの内訳（2010 年度（平成 22 年度））

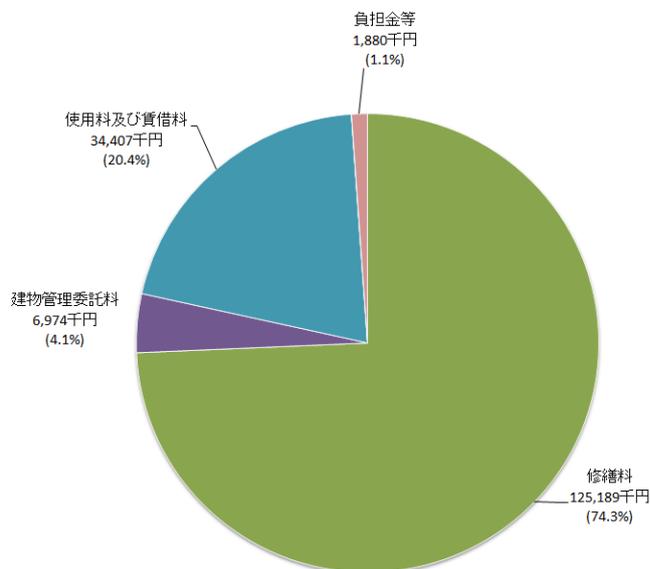
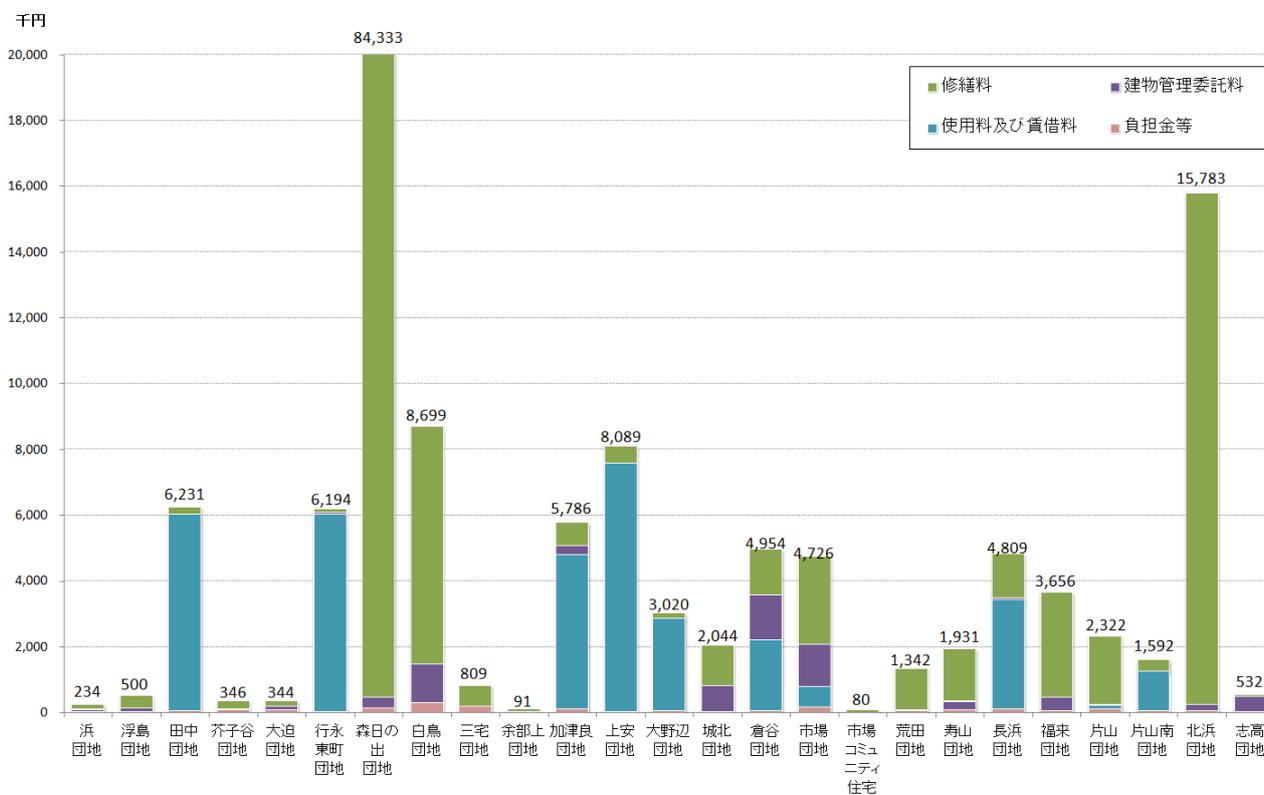


図 施設別の運営コストの内訳（2010 年度（平成 22 年度））



■ 維持管理経費（光熱水費、修繕料、建物管理委託料）

公営住宅全体の維持管理経費（光熱水費、修繕料、建物管理委託料）として、約1億3,216万円が支出されています。内訳は、修繕料が約1億2,519万円（約95%）、建物管理委託料が約697万円（約5%）です。

施設別では、市場コミュニティ住宅の約8万円から大規模修繕を行った森日の出団地の約8,420万円で、これを施設の延床面積1㎡当たりの維持管理経費でみると平均は2,263円で、最も低いのが芥子谷団地の約80円、最も高いのが森日の出団地の21,911円、次いで高いのが北浜団地の5,747円となり、施設間でばらつきがあります。

表 施設別の1㎡当たりの維持管理経費（2010年度（平成22年度））

(円)

		浜団地	浮島団地	田中団地	芥子谷団地	大迫団地	行永東町団地	森日の出団地	白鳥団地	三宅団地
延床面積(㎡)		1,643.56	2,198.38	1,243.20	3,174.00	2,343.20	433.80	3,842.76	9,774.67	5,869.68
維持管理経費	光熱水費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕料	146,580	360,950	209,265	255,381	156,467	115,122	83,875,457	7,230,405	617,827
	建物管理委託料	59,634	104,457	0	0	113,251	44,332	324,982	1,175,580	0
	合計	206,214	465,407	209,265	255,381	269,718	159,454	84,200,439	8,405,985	617,827
1㎡管理当りの経費	光熱水費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕料	89	164	168	80	67	265	21,827	740	105
	建物管理委託料	36	48	0	0	48	102	85	120	0
	合計	125	212	168	80	115	368	21,911	860	105

		余部上団地	加津良団地	上安団地	大野辺団地	城北団地	倉谷団地	市場団地	市場コミュニティ住宅	荒田団地
延床面積(㎡)		305.28	2,495.06	613.18	1,689.18	1,163.49	1,893.44	4,929.11	175.55	1,464.70
維持管理経費	光熱水費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕料	77,700	710,010	518,280	152,775	1,222,046	1,388,100	2,659,481	75,600	1,274,124
	建物管理委託料	0	283,090	0	18,375	796,619	1,369,587	1,277,487	0	16,585
	合計	77,700	993,100	518,280	171,150	2,018,665	2,757,687	3,936,968	75,600	1,290,709
1㎡管理当りの経費	光熱水費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕料	255	285	845	90	1,050	733	540	431	870
	建物管理委託料	0	113	0	11	685	723	259	0	11
	合計	255	398	845	101	1,735	1,456	799	431	881

		寿山団地	長浜団地	福来団地	片山団地	片山南団地	北浜団地	志高団地	合計	平均
延床面積(㎡)		2,368.73	3,332.32	1,113.41	1,934.35	1,407.43	2,737.73	256.06	58,402.27	2,336.09
維持管理経費	光熱水費	0	0	0	0	0	0	0	0 (0.0%)	0
	修繕料	1,595,312	1,332,041	3,187,663	2,084,101	332,157	15,554,272	58,130	125,189,246 (94.7%)	5,007,570
	建物管理委託料	258,016	37,942	426,239	21,384	14,890	178,353	453,443	6,974,246 (5.3%)	278,970
	合計	1,853,328	1,369,983	3,613,902	2,105,485	347,047	15,732,625	511,573	132,163,492 (100.0%)	5,286,540
1㎡管理当りの経費	光熱水費	0	0	0	0	0	0	0	-	0
	修繕料	673	400	2,863	1,077	236	5,681	227	-	2,144
	建物管理委託料	109	11	383	11	11	65	1,771	-	119
	合計	782	411	3,246	1,088	247	5,747	1,998	-	2,263

■ 将来コスト

今後 40 年間に於ける大規模改修、建替え及び耐震改修に必要な投資的経費と維持管理費の合計は約 257 億 5,000 万円、年平均で約 6 億 4,000 万円と見込まれます。

このうち、当面の 10 年間に必要なコストは、12 か所での大規模改修、3 か所での建替え及び 14 か所での耐震改修のための投資的経費約 68 億 1,000 万円と、全施設の維持管理費約 16 億 9,000 万円で、合計約 85 億円となり、年平均では約 8 億 5,000 万円と見込まれます。

表 施設の維持に必要なコスト

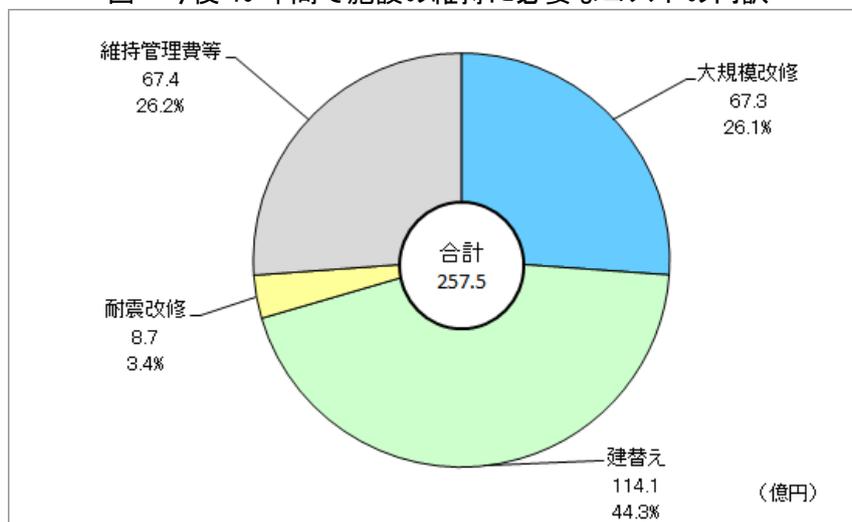
(億円)

	40年間で必要なコスト	直近10年間で必要なコスト												
		浜団地	浮島団地	田中団地	芥子谷団地	大迫団地	行永東町団地	森日の出団地	白鳥団地	三宅団地	余部上団地	加津良団地	上安団地	大野辺団地
投資的	67.3	-	-	2.1	5.4	4.0	-	-	-	-	-	4.2	-	2.9
大規模改修	114.1	-	-	-	-	-	1.2	-	-	16.4	-	-	-	-
建替え	8.7	-	0.7	-	1.0	0.7	-	0.8	-	1.8	0.1	0.6	-	0.5
耐震改修	190.1	-	0.7	2.1	6.4	4.7	1.2	0.8	-	18.2	0.1	4.8	1.7	3.4
経費計	(4.75)	-	(0.07)	(0.21)	(0.64)	(0.47)	(0.12)	(0.08)	-	(1.82)	(0.01)	(0.48)	(0.17)	(0.34)
(年平均)	67.4	0.0	0.1	0.6	0.0	0.0	0.6	8.4	0.9	0.1	0.0	0.6	0.8	0.3
維持管理費等	257.5	0.0	0.8	2.7	6.4	4.7	1.8	9.2	0.9	18.3	0.1	5.4	2.5	3.7
合計	(6.44)	(0.00)	(0.08)	(0.27)	(0.64)	(0.47)	(0.18)	(0.92)	(0.09)	(1.83)	(0.01)	(0.54)	(0.25)	(0.37)
(年平均)														

	直近10年間で必要なコスト												合計
	城北団地	倉谷団地	市場団地	市場コミュニティ住宅	荒田団地	寿山団地	長浜団地	福来団地	片山団地	片山南団地	北浜団地	志高団地	
投資的	-	3.2	-	-	2.5	4.0	5.7	-	3.3	2.4	-	0.4	40.1
大規模改修	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.3
建替え	0.3	-	-	-	0.4	-	0.9	-	0.4	0.4	-	0.1	8.7
耐震改修	0.3	3.2	-	-	2.9	4.0	6.6	-	3.7	2.8	-	0.5	68.1
経費計	(0.03)	(0.32)	-	-	(0.29)	(0.40)	(0.66)	-	(0.37)	(0.28)	-	(0.05)	(6.81)
(年平均)	0.2	0.5	0.5	0.0	0.1	0.2	0.5	0.4	0.2	0.2	1.6	0.1	16.9
維持管理費等	0.5	3.7	0.5	0.0	3.0	4.2	7.1	0.4	3.9	3.0	1.6	0.6	85.0
合計	(0.05)	(0.37)	(0.05)	(0.00)	(0.30)	(0.42)	(0.71)	(0.04)	(0.39)	(0.30)	(0.16)	(0.06)	(8.50)
(年平均)													

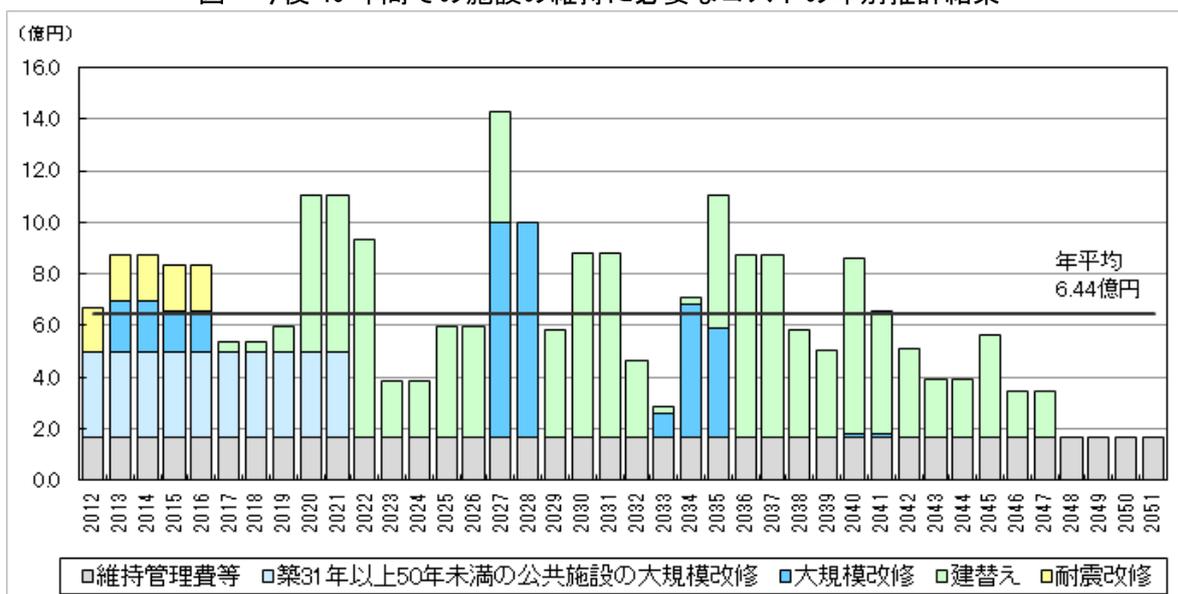
※市営住宅は、本試算とは別に、長寿命化計画を定め管理・運営されています。

図 今後 40 年間で施設の維持に必要なコストの内訳



※市営住宅は、本試算とは別に、長寿命化計画を定め管理・運営されています。

図 今後 40 年間で施設の維持に必要なコストの年別推計結果



※市営住宅は、本試算とは別に、長寿命化計画を定め管理・運営されています。

※各将来コストの算定方法は巻末を参照

(6) 評価(まとめ)

■ 現状・課題

施設の保有状況	<ul style="list-style-type: none">➢24 団地、1 住宅が設置されており、1,000 戸、延床面積 58,402 m²を保有しています。公営住宅として、市内には別途 12 団地、1,111 戸の府営住宅が供給されています。
建物状況	<ul style="list-style-type: none">➢全延床面積の 61%が築 30 年以上経過し、老朽化が進んでいます。➢バリアフリー化は、全施設で手すりが一部対応済みです。また、一部の施設で車いす用エレベータと車いす用スロープが設置されています。➢環境への負荷を軽減させる設備は設置されていません。
利用・運営状況	<ul style="list-style-type: none">➢2010 年(平成 22 年)3 月末時点の入居率は約 92%です。➢1 人世帯が多く、入居者の高齢化も進んでおり、今後、高齢者の単身世帯が増加することが予想されます。
防災対応状況	<ul style="list-style-type: none">➢19 団地で耐震診断が実施されていません。➢浜団地、浮島団地、田中団地、上安団地、城北団地及び倉谷団地が、河川氾濫時に浸水被害が予想されるエリアに立地しています。➢地域防災計画上の位置付けはありません。
コスト状況	<ul style="list-style-type: none">➢2010 年度(平成 22 年度)の運営コストは約 1 億 6,800 万円で、全額が建物に係るコスト(維持管理費等)で、市の財政からの支出(行政コスト)です。また、運営コストの約 74%が修繕料です。➢1 戸当たりの行政コストの平均は 167,612 円です。また、延床面積 1 m²当たりの維持管理経費の平均は 2,263 円です。➢今後 40 年間に必要な将来コスト(事業運営費を除く)は約 257 億 5,000 万円(年平均約 6 億 4,000 万円)で、当面 10 年間では、12 か所での大規模改修、3 か所での建替え及び 14 か所での耐震改修のために約 68 億 1,000 万円の投資的経費が必要になります。

■ 改善の方向性

- 市営住宅の長寿命化計画を定めて、計画的な管理運営が実施されています。
- 現在、利用率は非常に高い状況ですが、建築年が古い建物も多く、今後、大規模改修、建替えが続いて発生するためコストの平準化が必要です。

