

# 京丹後市公営住宅ストック総合活用計画

## 京丹後市公営住宅等長寿命化計画

(案)

京丹後市

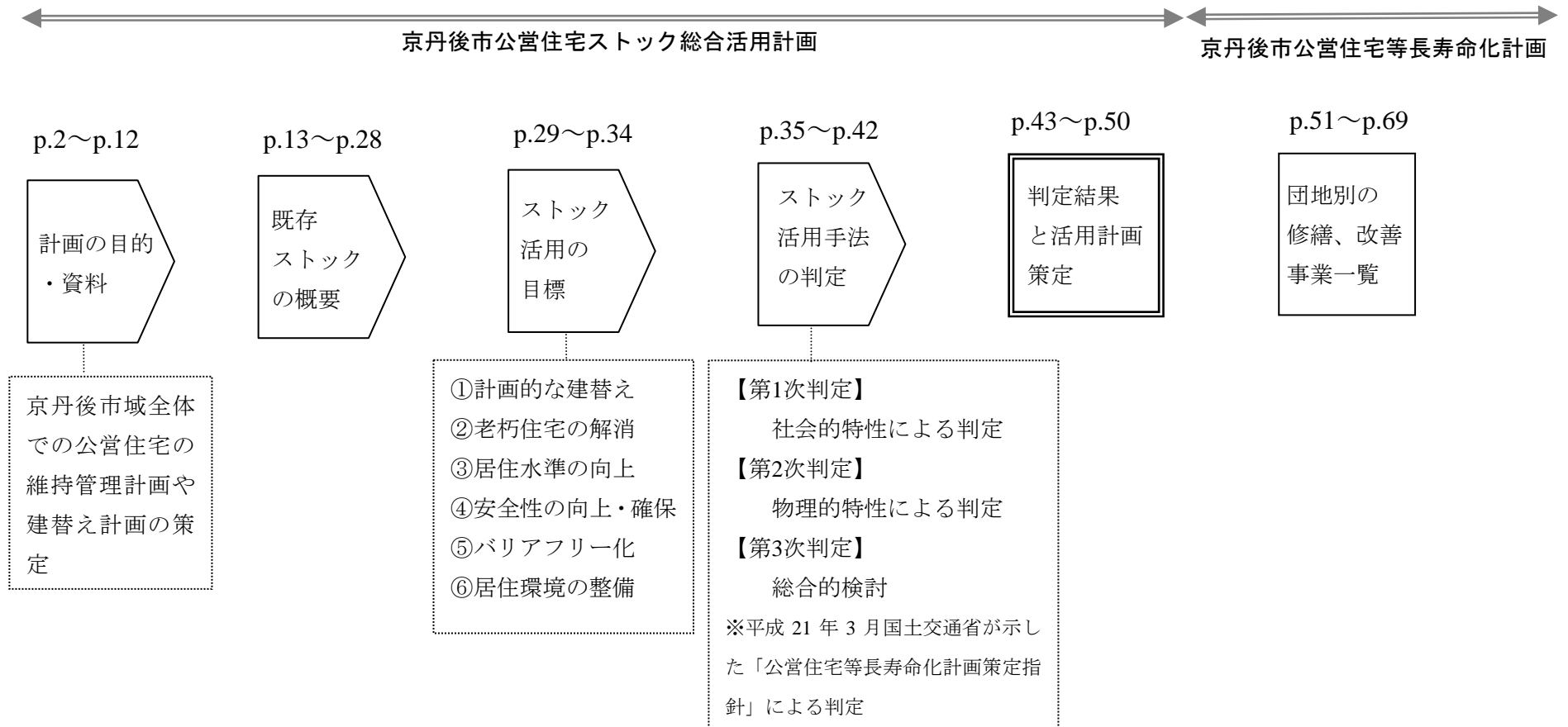


## 目 次

I	計画策定の目的等	1
1.	計画策定の目的等	2
2.	計画の位置づけ	3
3.	京丹後市の住宅を取り巻く状況	4
(1)	人口・世帯の状況	4
(2)	住宅の状況	8
II	京丹後市公営住宅ストック総合活用計画	13
1.	公営住宅ストックの概要	14
(1)	公営住宅等の立地	14
(2)	市営住宅の概要	17
2.	市営住宅ストック活用目標	29
(1)	基本方針	29
(2)	目標戸数	30
(3)	整備水準の目標	32
3.	ストック活用手法の判定方針	35
(1)	活用手法の判定手順	35
(2)	活用手法の判定基準	37
(3)	活用手法の判定結果	43
4.	ストック総合活用計画	46
(1)	団地別活用計画の策定	46
(2)	計画期間における取り組み	48
(3)	他の事業主体の活用計画の概要	49
5.	計画の実現に向けて	50
III	京丹後市公営住宅等長寿命化計画	51
1.	公営住宅等ストックの状況	52
2.	公営住宅等長寿命化計画の目的	53
(1)	背景	53
(2)	目的	53

3.	長寿命化に関する基本方針 .....	54
(1)	ストックの状況の把握および日常的な維持管理の方針 .....	54
(2)	長寿命化およびライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針 ...	54
4.	計画期間 .....	54
5.	長寿命化を図るべき公営住宅等 .....	55
6.	公営住宅等における建替事業の実施方針 .....	56
7.	長寿命化のための維持管理計画 .....	57
(1)	計画期間内に実施する修繕管理、改善事業の内容 .....	57
(2)	住棟単位の修繕、改善事業等の一覧 .....	58
8.	長寿命化のための維持管理による効果 .....	67

# 京丹後市公営住宅ストック総合活用計画・京丹後市公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



# I 計画策定の目的等

## 1. 計画策定の目的等

---

### (1) 背景

平成 16 年 4 月 1 日、峰山町、大宮町、網野町、丹後町、弥栄町および久美浜町の 6 町が合併し、新しく京丹後市が誕生した。峰山町では平成 7 年度に「峰山町住宅マスタープラン」、平成 14 年度には「峰山町公営住宅ストック総合活用計画」が、大宮町では平成 9 年度に「大宮町公営住宅再生マスタープラン」が、網野町では平成 7 年度に「網野町公営住宅再生マスタープラン」が策定され取り組みが進められてきた。

### (2) 国・府の動き

住宅および住生活を取り巻く社会構造の変化をふまえて国の住宅施策の見直しの中で平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定され、この基本理念や基本的施策を具体化し推進していくための住生活基本計画（全国計画）に即し、京都府においては平成 19 年 3 月に「京都府住生活基本計画」が策定された。

加えて、公営住宅等長寿命化計画を策定し、公営住宅の維持管理の推進と公営住宅等のストックの長寿命化を図り、建物のライフサイクルコストの縮減するよう国から求められている。

### (3) 目的

合併により市全域での公営住宅の維持管理および計画的な建替えの基本となる計画が必要であり、京丹後市公営住宅ストック総合活用計画を新たに策定する。さらにこの計画に基づき京丹後市公営住宅等長寿命化計画を策定し計画的な修繕等を図る。

### (4) 策定方針

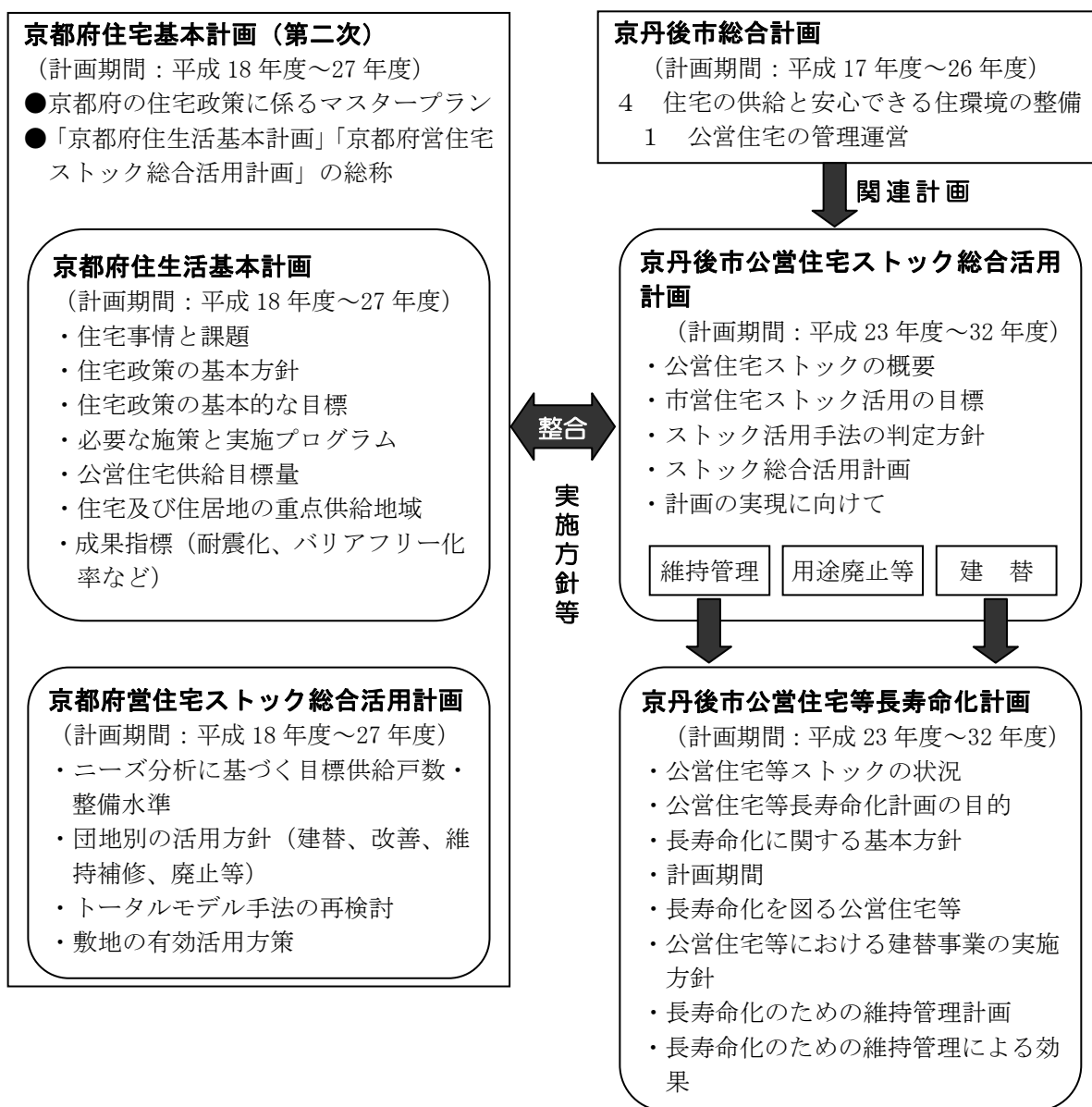
京丹後市公営住宅ストック総合活用計画および京丹後市公営住宅等長寿命化計画の策定については、京丹後市の公営住宅の現状や将来的な人口及び世帯並びに住宅の状況をふまえて、国から示されている「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月）に基づき策定を行うこととする。

## 2. 計画の位置づけ

京丹後市公営住宅ストック総合活用計画および京丹後市公営住宅等長寿命化計画は、第1次京丹後市総合計画を上位計画とし、計画項目「住宅の供給と安心できる住環境の整備」の事業を行うための関連計画として策定する。

本計画は、市内に立地するすべての市営住宅を対象とする。また、計画期間は平成23年度から10年間とし、平成32年度を目標年次とする。なお、計画内容は5年ごとに見直しを行うこととする。

図ト1 本計画の位置づけ





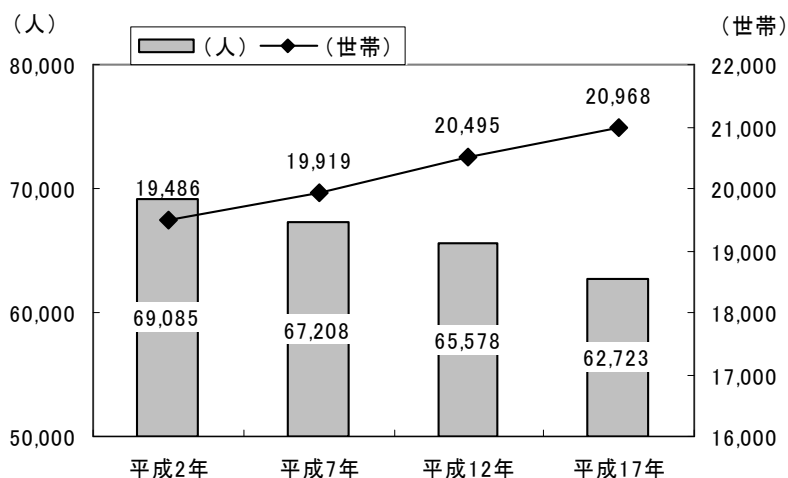
### 3. 京丹後市の住宅を取り巻く状況

#### (1) 人口・世帯の状況

##### 1) 人口・世帯数の動向

国勢調査の最新のものは平成17年のデータであり、これによると京丹後市の人口は、62,723人で、以前の国勢調査と比較し人口は減少の一途となっており、平成2年からの15年間で約1割減少している。一方、世帯数は、20,968世帯となっており、人口とは逆に増加している。

図 1-2 人口・世帯数の動向

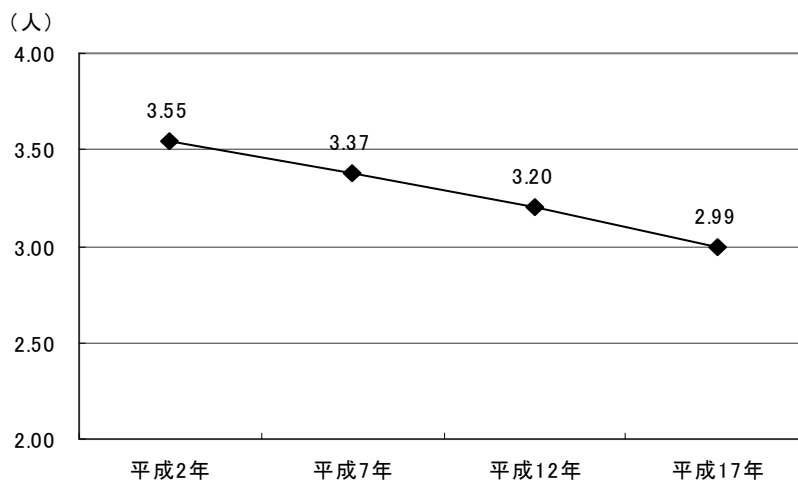


資料：各年国勢調査（平成2、7、12年は6町計）

##### 2) 世帯あたりの人員の動向

1世帯あたりの人員は、平成17年国勢調査では2.99人となっており、平成2年から年々減少しており、世帯規模が縮小している。

図 1-3 1世帯あたりの人員の動向

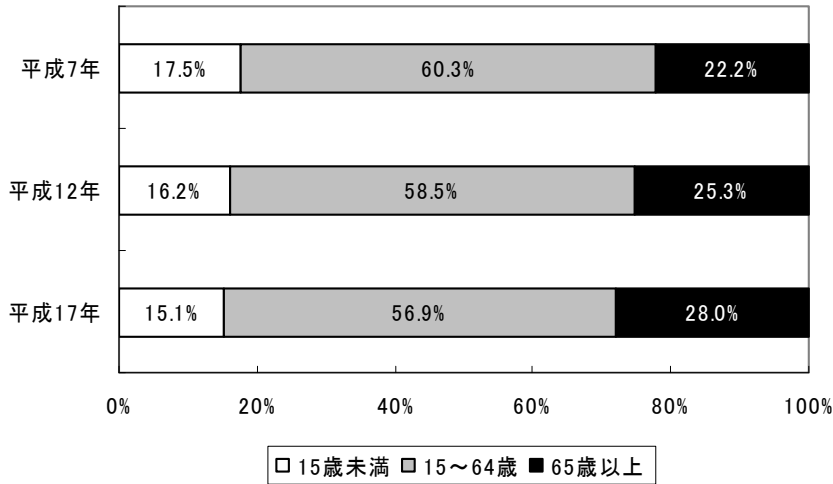


資料：各年国勢調査（平成2、7、12年は6町計）

### 3) 年齢別人口の動向

人口の年齢別構成比の推移を平成7年からみると、「15歳未満」「15～64歳」は全体で2～3%程度減少し、逆に「65歳以上」は6%程度の増加となっている。

図 I-4 年齢別人口構成比の動向

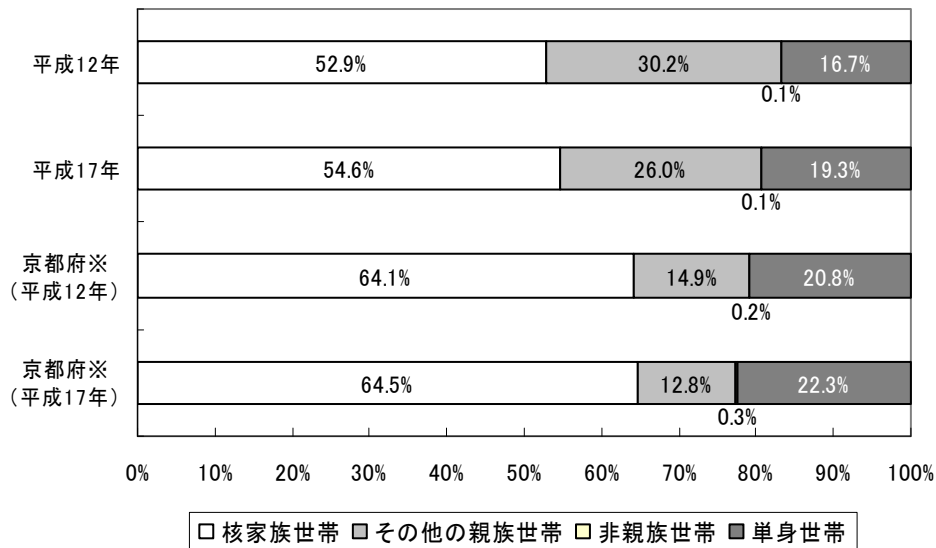


資料：各年国勢調査

### 4) 家族類型別世帯数の動向

家族類型別の世帯数をみると、平成17年国勢調査では、「核家族世帯」が最も多く全体の約54%を占めている。「核家族世帯」および「単身世帯」については、平成12年から増加傾向にあるものの、京都府と比較してみると、その割合は少ない。

図 I-5 家族類型別世帯数割合の動向



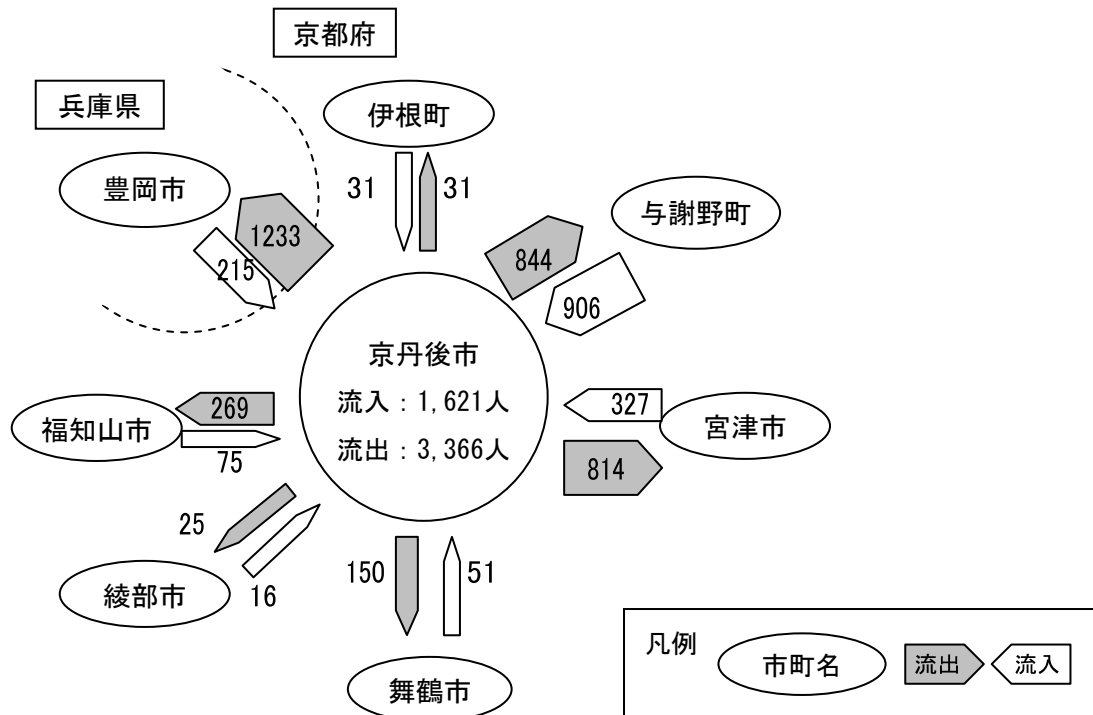
※京都市以外

資料：各年国勢調査

## 5) 通勤通学による人口流動

京丹後市の通勤・通学による人口流動をみると、流出が流入より1,745人多く、流出超過となっている。流出先については、兵庫県の豊岡市が一番多く、続いて与謝野町、宮津市、福知山市となっている。流入については、隣の与謝野町からの流入が906人と最も多く、市内への流入人口の5割以上を占めている。

図 1-6 京丹後市への人口流動図



資料：平成12年国勢調査

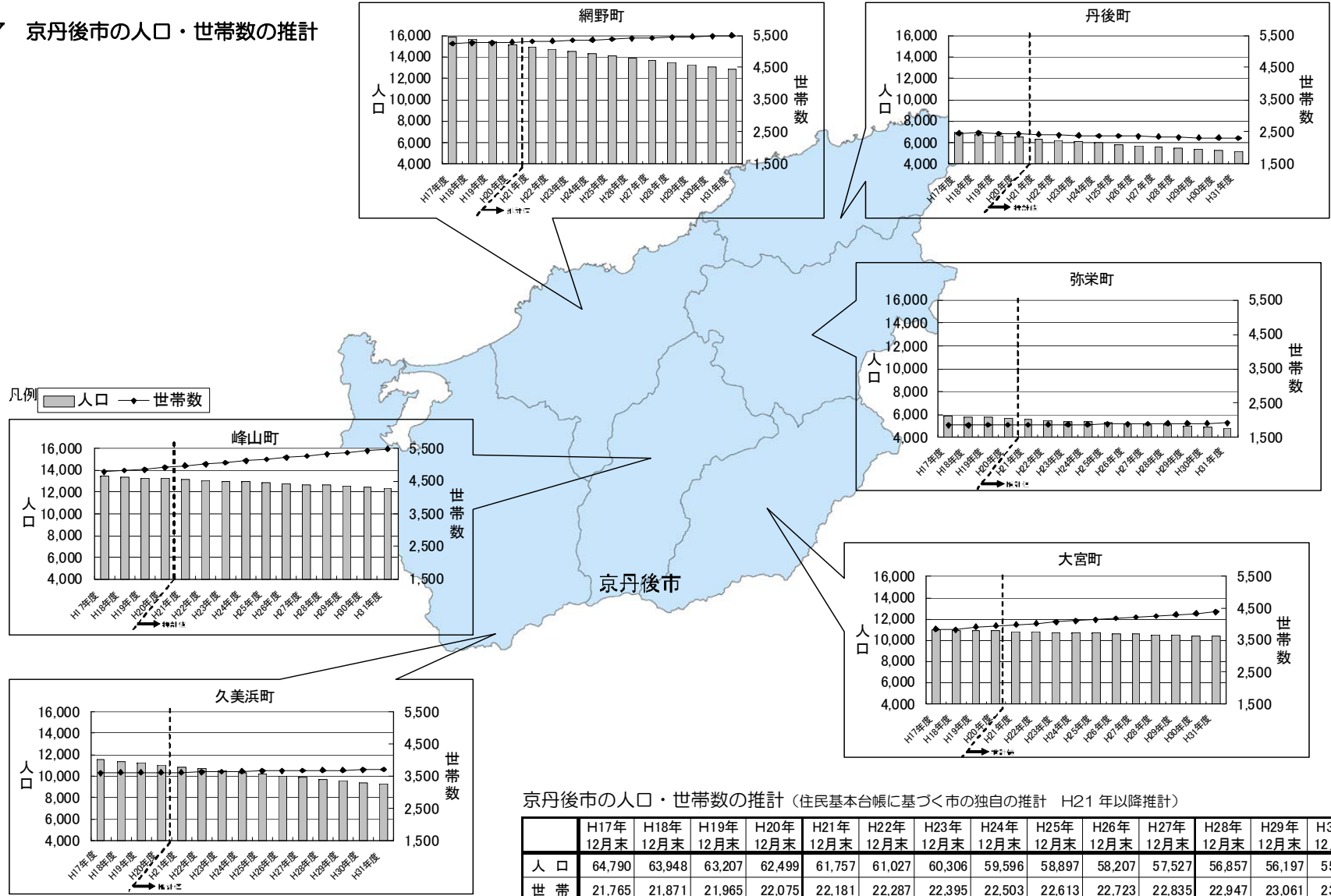
※豊岡市（城崎町、竹野町、日高町、但東町、出石町含む）  
 ※与謝野町（岩滝町、野田川町、加悦町含む）  
 ※福知山市（三和町、夜久野町、大江町含む）

## 6) 将来人口の推計

住民基本台帳による京丹後市の人口について、減少率から推計するに平成31年末では54,904人まで減少していると推計され、平成20年と比べると、約12%（7,595人）の減少の見込である。（次頁 図1-7 京丹後市の人口・世帯数の推計）

また、世帯数について、増加率から推計するに平成31年末では23,291世帯と推計され、平成20年と比べると、約6%（1,216世帯）の増加の見込である。

図 1-7 京丹後市の人口・世帯数の推計

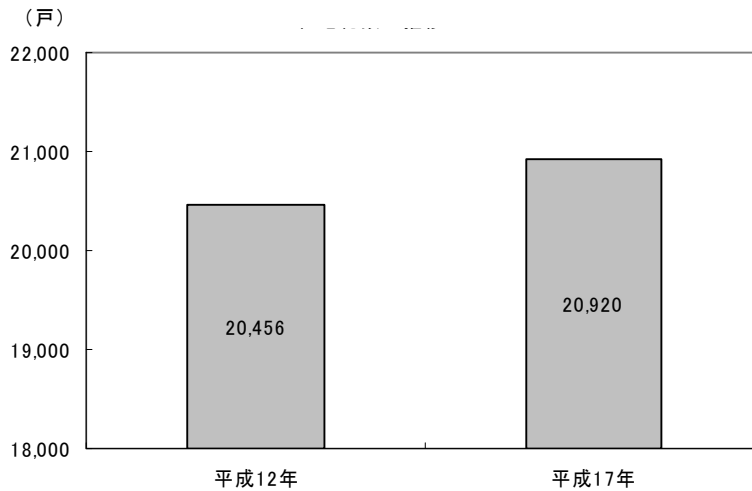


## (2) 住宅の状況

### 1) 住宅総数の推移

住宅総数は、平成12年国勢調査と比べると464戸増加し、平成17年は20,920戸となっている。

図 I-8 住宅総数の推移



※主世帯数を住宅総数と見なしている

資料：各年国勢調査

### 2) 空き家の状況

平成15年の空き屋数は2,820戸で、空き屋率は12.5%となっている。その内訳をみると、世帯が長期にわたって不在の「その他の住宅」が最も多く、空き屋全体の71.6%を占め、「賃貸用の住宅」が14.5%、別荘などの「二次的住宅」が11.7%となっている。

図 I-9 空き屋の総数

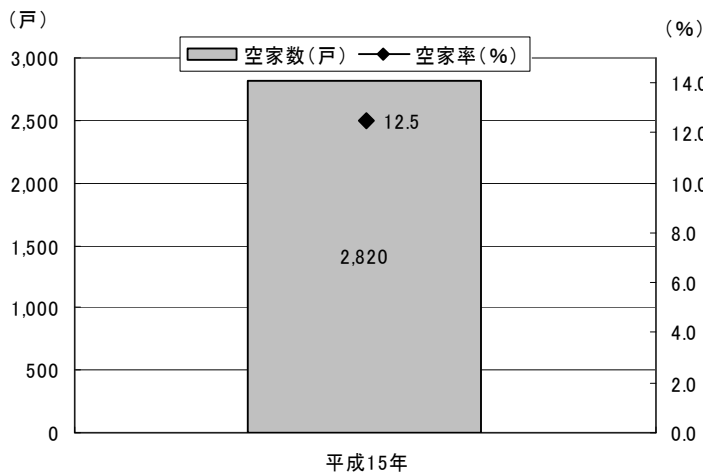
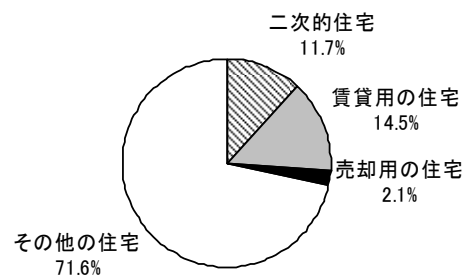


図 I-10 空き屋の種類



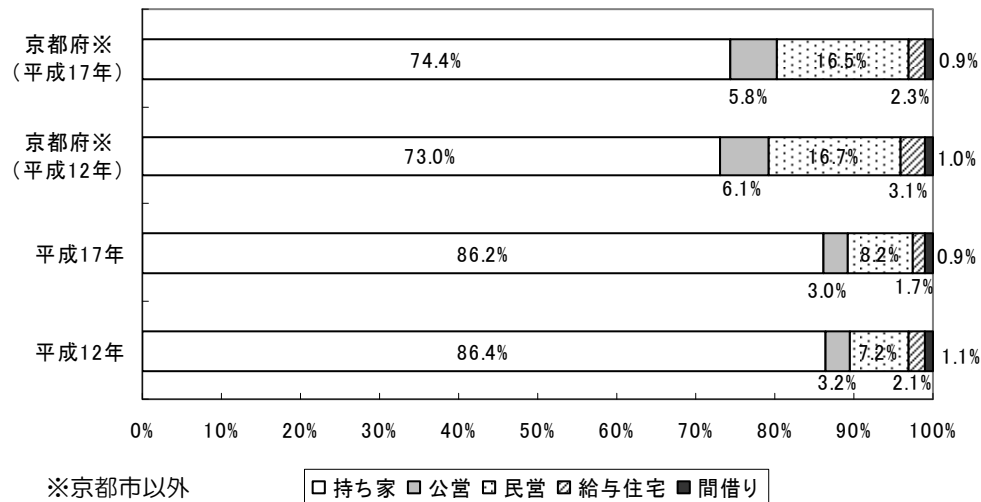
資料：平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計

### 3) 住宅の所有関係

住宅の所有関係別の主世帯比率は、平成 17 年では、「持ち家」が 86.2%となっており、ほとんどの世帯が持ち家に住んでいる。また、京都府の平均と比較しても持家率が 10%以上高い。

平成 12 年と比較してみると、借家で「民営」だけが微増傾向にある。

図 1-11 住宅の所有関係別主世帯比率の推移

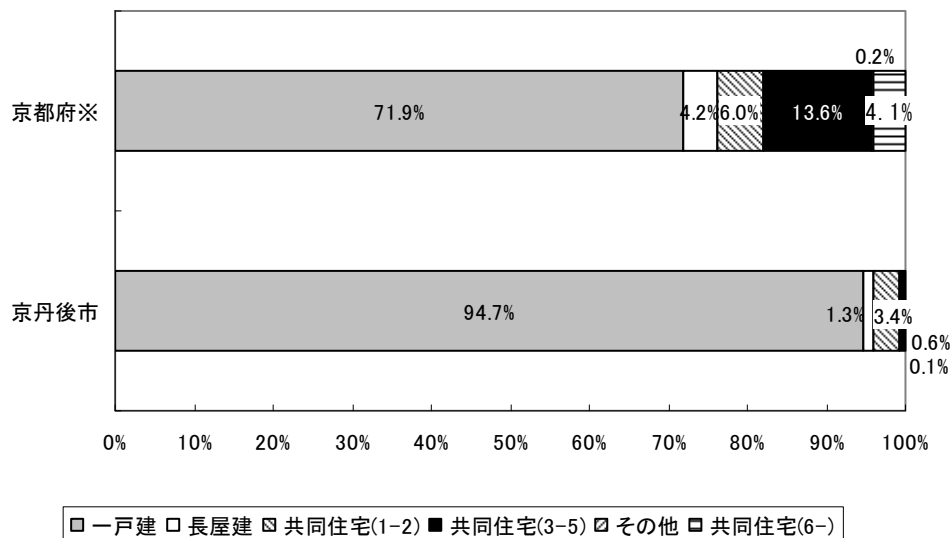


資料：各年国勢調査

### 4) 住宅の建て方

住宅の建て方は、「一戸建」の比率が 94.7%と非常に高く、京都府の平均と比較しても、20%以上高い比率になっている。

図 1-12 住宅の建て方

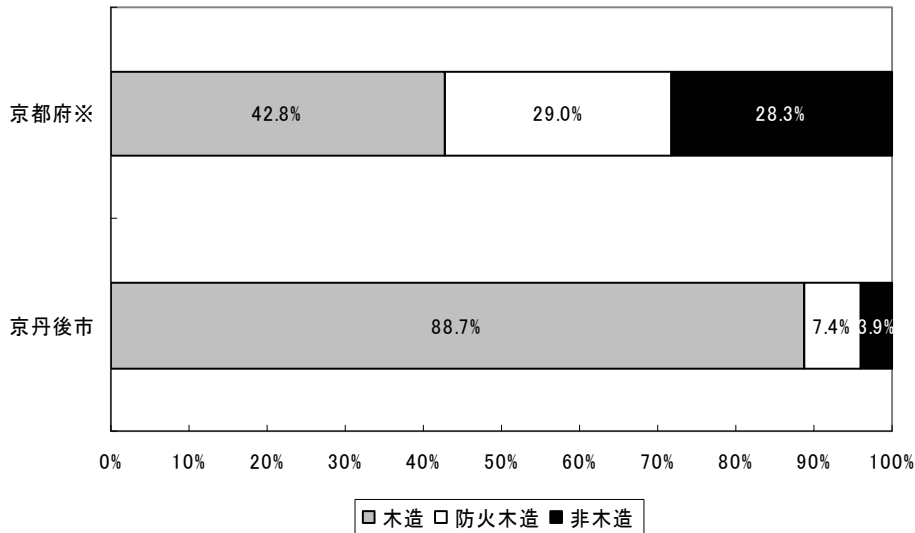


資料：平成 15 年住宅・土地統計調査京都府独自集計

## 5) 住宅の構造

住宅の構造は、「木造」の割合が 88.7%と高く、「木造」「防火木造」をあわせた木造住宅の割合は 90%を越え、非木造の住宅が極めて少ない。また、「木造」の割合は、京都府の平均の約 2 倍となっている。

図 I-13 住宅の構造



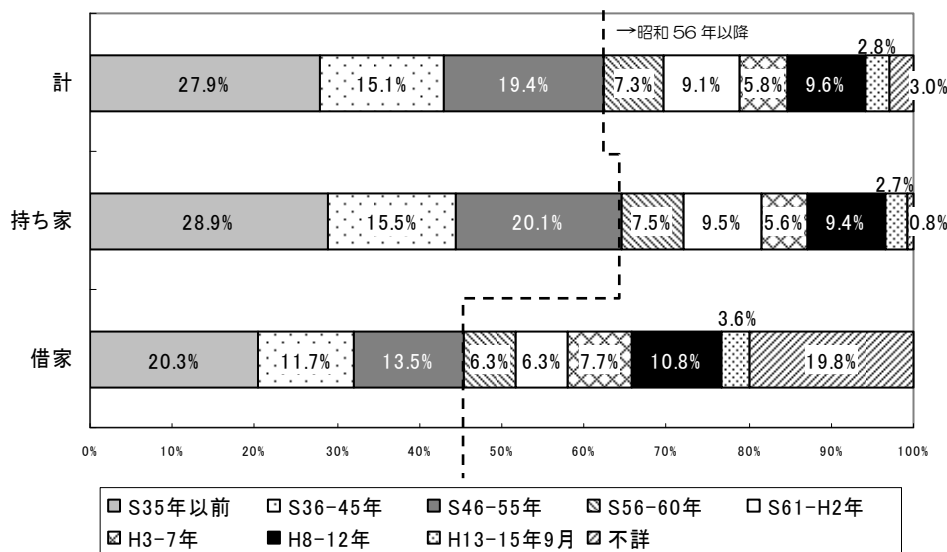
※京都市以外

資料：平成 15 年住宅・土地統計調査京都府独自集計

## 6) 住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、昭和 55 年以前の新耐震基準を満たしていない住宅は、全体の 62.4%を占めている。昭和 55 年以前の住宅は、「持ち家」では 64.5%と、「借家」の 45.5%に比べ高い割合となっている。

図 I-14 住宅の建築時期（所有関係別）

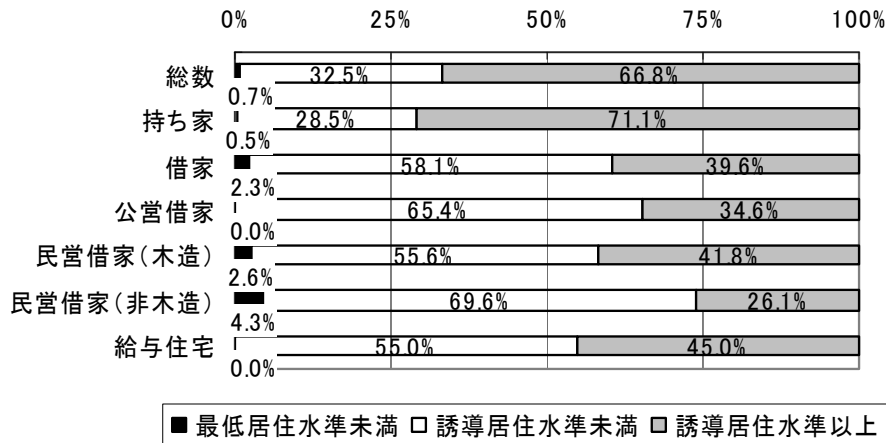


資料：平成 15 年住宅・土地統計調査京都府独自集計

## 7) 居住水準

居住水準について、誘導居住水準以上は、全体では 66.8%、「持ち家」では 71.1%と高い割合を占めているが、「民営借家（非木造）」や「公営借家」は 30%前後の低い割合となっている。また、最低居住水準未满是全体で 0.7%となっているが、「持ち家」の 0.5%に比べ借家は率が高く、「民営借家（非木造）」では 4.3%と高い。

図 I-15 居住水準（所有関係別）



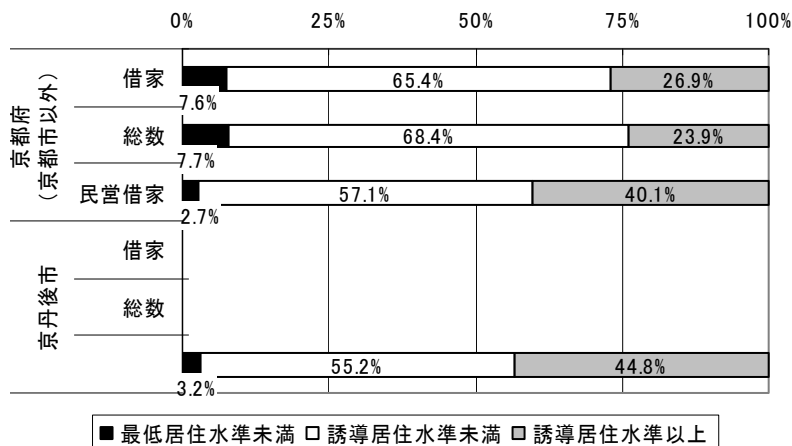
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査京都府独自集計

※居住水準：国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅建設五箇年計画で定めている目標であり、最低居住水準は健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準。

## 8) 個別の家族類型にみる居住水準

夫婦と 18 歳未満の世帯の居住水準は、最低居住水準達成状況（最低居住水準以上）が 96.8%、誘導居住水準達成状況も 44.8%と、府を上回っている。

図 I-16 夫婦と 18 歳未満の者の世帯の居住水準



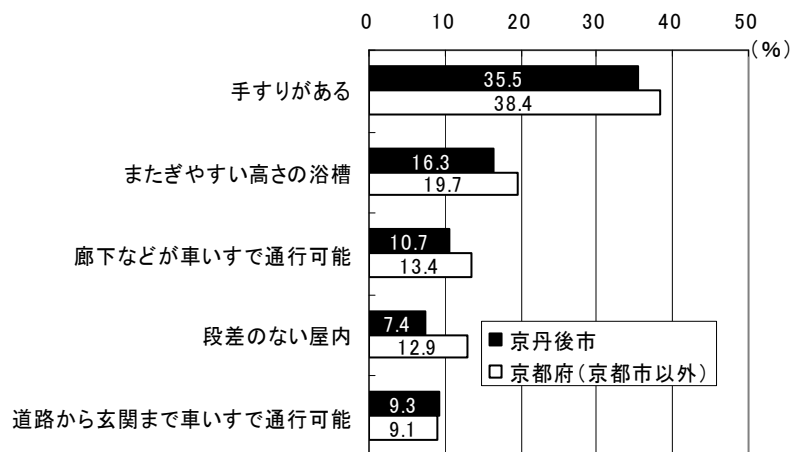
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査京都府独自集計



## 9) 高齢化対応の状況

高齢者のための設備については、「手すりがある」が35.5%と最も多く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」が16.3%、「廊下などが車いすで通行可能」が10.7%となっている。京都府と比較すると、「道路から玄関まで車いすで通行可能」以外は、いずれの項目も4%前後少ない。

図 1-17 高齢者のための設備のある住宅

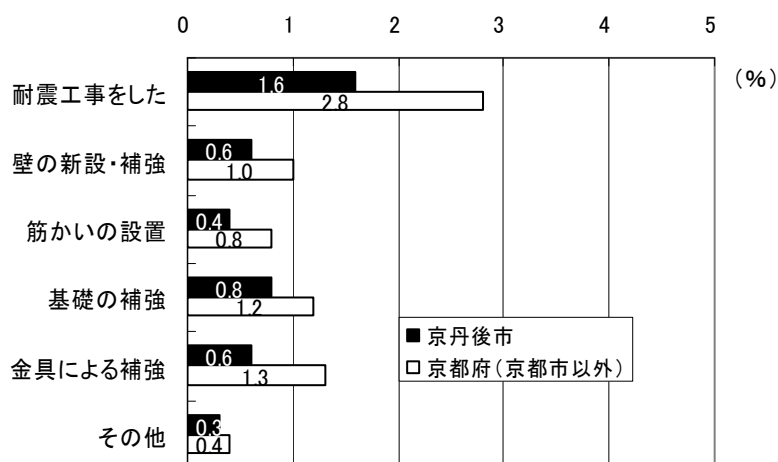


資料：平成 15 年住宅・土地統計調査京都府独自集計

## 10) 持ち家の耐震改修実施状況

京丹後市は昭和 2 年の北丹後地震による大規模な被害を受けているにも関わらず、持ち家の耐震改修の実施状況で「耐震工事をした」は1.6%にとどまり、京都府の2.8%と比較しても低い割合となっている。その他の項目でも、京都府の半分程度の割合となっている。

図 序-18 持ち家の耐震改修実施状況



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査京都府独自集計

## II 京丹後市公営住宅ストック総合活用計画

## 1. 公営住宅ストックの概要

---

### (1) 公営住宅等の立地

京丹後市には、府営住宅が12団地、41棟、343戸（46.3%）、市営住宅が29団地、167棟、386戸（52.1%）、特定公共賃貸住宅が2団地、3棟、9戸（1.2%）、定住促進住宅が1団地、3棟、3戸（0.4%）ある。

旧町別にみると、大宮町が187戸と最も多く、次いで網野町148戸、峰山町143戸となっている。

表 II-1 京丹後市の公営住宅等一覧表

<市営住宅>

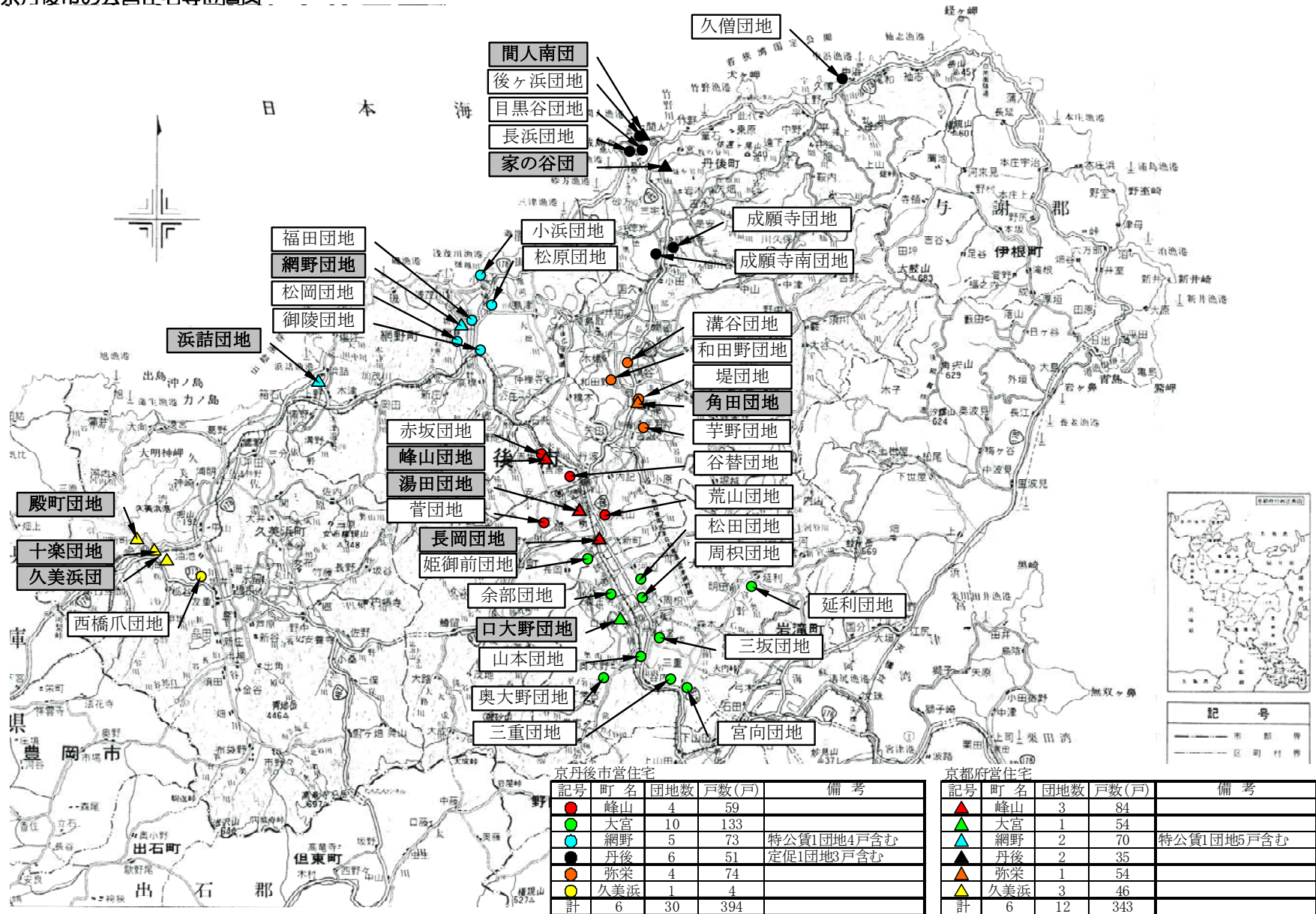
町	市営	団地名	建設年度	構造	間取	専用面積 (㎡)	住 宅		現状の管理 (維持管理・政策 空家、空家)
							棟数(棟)	戸数(戸)	
峰山	市営	谷替	S59・61	簡・2	3DK	66	4	15	維持管理
		赤板	S42・43	簡・平	2DK	32	4	20	政策空家
		荒山	H4	木・2	3DK	73	6	12	維持管理
		管	H6	RC・3	3DK	77	1	12	維持管理
	計	4					15	59	
大宮	市営	余部	S28・32・38・44	木・平, 簡・平	2DK, 3DK	35, 36, 37	20	28	政策空家
		奥大野	S39・40	木・平	3DK	36	6	6	政策空家
		山本	S47	簡・平	2DK	37	2	10	維持管理
		三重	S46	簡・平	2DK	37	2	10	維持管理
		宮向	S48	簡・平	2DK	40	2	10	維持管理
		三坂	S32	木・平	2DK	29	5	5	政策空家
		延利	S32	木・平	2DK	29	2	2	政策空家
		周枳	S41・42・43	簡・平	2DK	36, 37	6	30	政策空家
松田	S39・40	木・平	3DK	36	12	12	政策空家		
姫御前	S51・52	簡・平	3DK	50, 52	4	20	維持管理		
	計	10					61	133	
網野	市営	小浜	S33	木・平	2DK	29, 35	8	10	政策空家
		松原	S35・36	木・平	2DK	29, 30, 35	13	25	政策空家
		松岡	H17	木・平, 木・2	2DK, 3DK	54, 78	13	20	維持管理
		福田	H12・13	木・2	3LDK	72	4	8	維持管理
		御陵	H15改修(S64建設)	RC・3	3LDK	63	1	6	維持管理
	計	5					39	69	
丹後	市営	後分浜	S31	木・平	2K	29	16	16	政策空家
		目黒谷	S30	木・平	1K	28	2	2	政策空家
		長浜	S37	木・平	2K	31	8	12	政策空家
		成願寺	S31	木・平	2K	28	1	1	政策空家
		成願寺南	S63, H1・2	木・2	2LDK	70, 71, 72	8	16	維持管理
	計	5					35	47	
弥栄	市営	溝谷	S46・48	簡・平	2DK	34, 37	4	16	政策空家
		和田野	H9	RC・3	3DK	73	1	18	維持管理
		坂(私・簡)	S58・60	RC・3	3DK	61	2	24	維持管理
		芋野	S63, H2	木・2	3DK	80	8	16	維持管理
	計	4					15	74	
久美浜	市営	西橋爪	H6	木・2	2LDK	74	2	4	維持管理
	計	1					2	4	
合計		4					167	386	維持管理戸数 201

<府営住宅>

町	府営	団地名	建設年度	構造	間取	専用面積 (㎡)	住 宅		現状の管理 (維持管理・政策 空家、空家)	今後の計画 (維持管理・建替・用途 廃止、売却、未定)
							棟数(棟)	戸数(戸)		
峰山	府営	峰山	S36	簡・平	2K	29	1	4	政策空家	用途廃止
		湯田	H17	RC・4	2DK, 3DK	55, 69	1	30	維持管理	維持管理
		長岡	H8・10	RC・5	2DK, 3DK	55, 56, 69	2	50	維持管理	維持管理
	計	3					4	84		
大宮	府営	口大野	H3	RC・3	3DK	59, 62	4	54	維持管理	維持管理
	計	1					4	54		
網野	府営	網野	H12	RC・5	2DK, 3LDK	58, 70	1	60	維持管理	維持管理
		浜詰	S36	簡・平	2K	29	2	10	政策空家	用途廃止
	計	2					3	70		
丹後	府営	間人南	S35・36	木・平	2K, 2DK	28, 35	7	10	政策空家	用途廃止
		家の谷	S41・42・45	簡・平	2K	32, 34	7	25	政策空家	用途廃止
	計	2					14	35		
弥栄	府営	角田	H4・5・16	RC・3	2DK, 3DK	55, 62, 65, 70	3	54	維持管理	維持管理
	計	1					3	54		
久美浜	府営	殿町	S39・40	簡・平	2K	32	4	15	政策空家	用途廃止
			S46	簡・2	3K	40	1	7	維持管理	維持管理
		久美浜	S37	木・平	2K	31	4	4	政策空家	用途廃止
		十楽	S41・42	簡・平	2K	32	4	20	政策空家	用途廃止
	計	3					13	46		
合計		12					41	343	維持管理戸数 255	

資料：平成20年度末データ

図 II-1 京丹後市の公営住宅等位置図



## (2) 市営住宅の概要

### 1) 建物の特性

#### ① 管理戸数

市営住宅の管理戸数は 29 団地、167 棟、386 戸である。建設年代別にみると、最も古いストックは昭和 28 年建設の余部団地で、※昭和 40 年（1965）以前に建設された木造住宅は 109 戸（28%）となっている。

表 II-2 市営住宅の建設年度別管理戸数

建設年度	旧町	団地名	構造	旧1種	旧2種	新法建設	買取り	借上げ	建替え	種類
S28	大宮	余部	木	4						旧1種
S30	丹後	目黒谷	木・平		2					旧2種
S31	丹後	後ヶ浜	木・平		16					旧2種
S31	丹後	成願寺	木・平		1					旧2種
S32	大宮	余部	木	5						旧1種
S32	大宮	三坂	木・平		5					旧2種
S32	大宮	延利	木・平		2					旧2種
S33	網野	小浜	木・平	5						旧1種
S33	網野	小浜	木・平		5					旧2種
S35	網野	松原	木・平		10					旧2種
S36	網野	松原	木・平	5						旧1種
S36	網野	松原	木・平		10					旧2種
S37	丹後	長浜	木・平		12					旧2種
S38	大宮	余部	木	9						旧1種
S39	大宮	奥大野	木	4						旧1種
S39	大宮	松田	木・平	5						旧1種
S40	大宮	奥大野	木	2						旧1種
S40	大宮	松田	木・平	7						旧1種
S41	大宮	周枳	簡・平	10						旧1種
S42	峰山	赤板	簡・平		10					旧2種
S42	大宮	周枳	簡・平	10						旧1種
S43	峰山	赤板	簡・平		10					旧2種
S43	大宮	周枳	簡・平	10						旧1種
S44	大宮	余部	簡・平	10						旧1種
S46	大宮	三重	簡・平	10						旧1種
S46	弥栄	溝谷	簡・平		8					旧2種
S47	大宮	山本	簡・平	10						旧1種
S48	大宮	宮向	簡・平	10						旧1種
S48	弥栄	溝谷	簡・平		8					旧2種
S51	大宮	姫御前	簡・平	10						旧1種
S52	大宮	姫御前	簡・平	10						旧1種
S58	弥栄	堤(南)	RC・3		12					旧2種
S59	峰山	谷替	簡・2	8						旧1種
S60	弥栄	堤(北)	RC・3		12					旧2種
S61	峰山	谷替	簡・2	7						旧1種
S63	丹後	成願寺南	木・2	8						旧1種
S63	弥栄	芋野	木・2	10						旧1種
H1	丹後	成願寺南	木・2	2						旧1種
H2	丹後	成願寺南	木・2	6						旧1種
H2	弥栄	芋野	木・2	6						旧1種
H4	峰山	荒山	木・2	12						旧1種
H6	峰山	管	RC・3	12						旧1種
H6	久美浜	西橋爪	木・2		4					旧2種
H9	弥栄	和田野	RC・3			18				新法
H12	網野	福田	木・2			4				新法
H13	網野	福田	木・2			4				新法
H15	網野	御陵	RC・3				6			買取り
H17	網野	松岡	木・平			10			15	新法
H17	網野	松岡	木・2			10				新法
合計				207	127	46	6	0	15	

※新法建設：公営住宅法の改正に伴う平成8年以降建設の公営住宅

※旧1種・2種：平成8年の公営住宅法改正以前の第一種住宅と第二種住宅

※昭和40年（1965）以前とは、1次判定評価の考え方の年代区分

資料：平成20年度末データ

## ② 構造別の建設時期

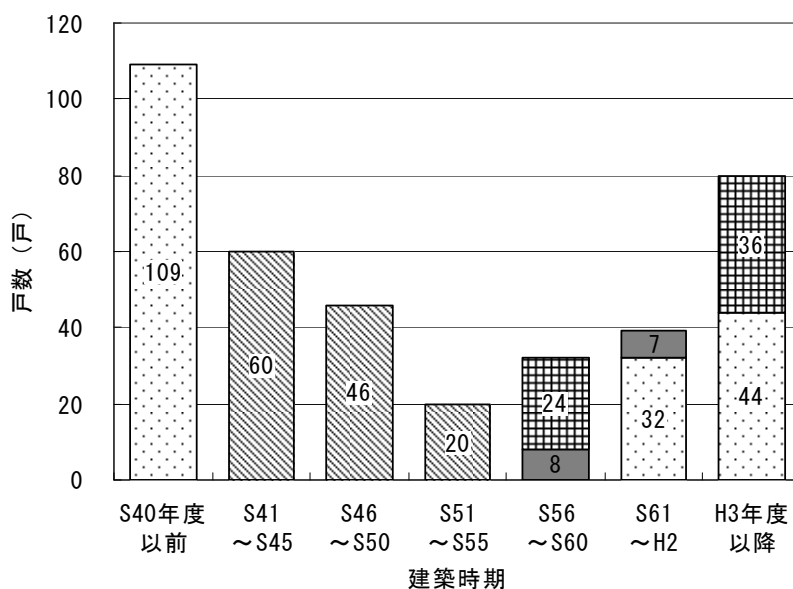
構造別にみると、木造が最も多く 185 戸（47.9%）、次いで簡易耐火平屋が 126 戸（32.6%）、耐火 3 階（鉄筋コンクリート造）が 60 戸（15.5%）、簡易耐火 2 階が 15 戸（3.9%）となっている。

建設時期別にみると、木造 185 戸のうち 109 戸（59%）が昭和 40 年度以前に建設されており、残り 76 戸は昭和 61 年度以降に建設された比較的新しい住宅となっている。簡易耐火平屋は、昭和 40 年度から 55 年度の間、簡易耐火 2 階および耐火 3 階は、昭和 56 年度以降に建設されている。

表 II-3 建設年度別構造別管理戸数

（単位：上段 戸、下段 %）

構造\建築時期	S40年度 以前	S41 ～S45	S46 ～S50	S51 ～S55	S56 ～S60	S61 ～H2	H3年度 以降	合計
木造	109 28.2					32 8.3	44 11.4	185 47.9
簡易耐火平屋		60 15.5	46 11.9	20 5.2				126 32.6
簡易耐火2階					8 2.1	7 1.8		15 3.9
耐火3階					24 6.2		36 9.3	60 15.5
合計	109 28.2	60 15.5	46 11.9	20 5.2	32 8.3	39 10.1	80 20.7	386 100.0



□ 木造 □ 簡易耐火平屋 ■ 簡易耐火2階 ▣ 耐火3階

資料：平成 20 年度末データ

### ③ 耐用年数の経過状況

平成 21 年度末時点で、木造 109 戸とすべての簡易耐火平屋 126 戸が耐用年数を経過する。目標年の前年となる平成 31 年度末には、木造 127 戸とすべての簡易耐火平屋 126 戸が耐用年数を経過し、簡易耐火 2 階 15 戸、耐火 3 階 12 戸が耐用年数の 1/2 を経過することとなる。

表 II-4 構造別耐用年数経過戸数

(単位：上段 戸、下段 %)

構造	総数	H21年度末時点		H31年度末時点	
		耐用年数1/2経過	耐用年数経過	耐用年数1/2経過	耐用年数経過
木造	185 47.9	157 84.9	109 58.9	165 89.2	127 68.6
簡易耐火平屋	126 32.6	126 100.0	126 100.0	126 100.0	126 100.0
簡易耐火2階	15 3.9	15 100.0		15 100.0	
耐火3階	60 15.5			12 20.0	
合計	386 100.0	298 77.2	235 60.9	318 82.4	253 65.5

資料：平成 20 年度末データ

表 II-5 公営住宅の耐用年数

構造	耐用年数
木造	30年
簡易耐火構造平屋建て	30年
簡易耐火構造2階建て	45年
耐火構造	70年



#### ④ 住戸規模

住宅規模は、30～40㎡が169戸と最も多く43.8%を占めている。次いで、70㎡以上も96戸と多く24.9%を占めている。

構造別にみると、木造や簡易耐火平屋は比較的住戸規模が小さく、簡易耐火2階や耐火3階は大きい傾向にある。

建設年度別にみると、建設年度が新しくなるにつれて、住戸規模も概ね大きくなる傾向にある。

表 II-6 構造別・住戸規模別管理戸数

(単位：戸)

面積 \ 構造	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	耐火3階	合計	(構成比) %
30㎡未満	46				46	11.9
30㎡以上～40㎡未満	63	106			169	43.8
40㎡以上～50㎡未満		10			10	2.6
50㎡以上～60㎡未満	10	10			20	5.2
60㎡以上～70㎡未満			15	30	45	11.7
70㎡以上	66			30	96	24.9
合計 (構成比%)	185 47.9	126 32.6	15 3.9	60 15.5	386 100.0	100.0

資料：平成20年度末データ

表 II-7 建設年度別・住戸規模別管理戸数

(単位：戸)

面積 \ 建築時期	S40年度以前	S41～S45	S46～S50	S51～S55	S56～S60	S61～H2	H3年度以降	合計	(構成比)
30㎡未満	46							46	11.9
30㎡以上～40㎡未満	63	60	46					169	43.8
40㎡以上～50㎡未満				10				10	2.6
50㎡以上～60㎡未満				10			10	20	5.2
60㎡以上～70㎡未満					32	7	6	45	11.7
70㎡以上						32	64	96	24.9
合計 (構成比%)	109 28.2	60 15.5	46 11.9	20 5.2	32 8.3	39 10.1	80 20.7	386 100.0	100.0

資料：平成20年度末データ

## ⑤ 設備等の状況

### ■浴室・洗面所

浴室の整備率は全体で 75.9%となっており、地区別では、旧弥栄町および旧久美浜町では全戸で整備されている。

洗面所の整備率は全体で 39.1%となっており、地区別では、旧久美浜町が全戸で整備されているほか、旧弥栄町、旧峰山町で高い整備率となっている。

### ■給湯設備

給湯設備は、浴室、台所、洗面所の3箇所での給湯設備（3箇所給湯）の整備率をみると、全体では 31.1%の整備率となっている。地区別では、旧久美浜町および旧弥栄町では高い整備率となっているものの、旧大宮町や旧丹後町では整備されていない。

### ■水洗化

全体の 39.1%にあたる 151 戸が水洗化されており、それ以外は汲み取りとなっている。地区別にみると、旧久美浜町が 100%、旧弥栄町が 78.4%と高い整備率となっている。

表 II-8 地区別設備の整備状況

(単位：上段 戸、下段 %)

町名	管理戸数	浴室	3点給湯	洗面所	水洗化
峰山	59 100.0	39 66.1	24 40.7	39 66.1	39 66.1
大宮	133 100.0	126 94.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0
網野	69 100.0	34 49.3	34 49.3	34 49.3	34 49.3
丹後	47 100.0	16 34.0	0 0.0	16 34.0	16 34.0
弥栄	74 100.0	74 100.0	58 78.4	58 78.4	58 78.4
久美浜	4 100.0	4 100.0	4 100.0	4 100.0	4 100.0
合計	386 100.0	293 75.9	120 31.1	151 39.1	151 39.1

資料：平成 20 年度末データ

表 II-9 主な設備等内容一覧表

「○」＝有、可 「×」＝無、不可

町名	団地名	型別	建設年度	戸数	構造	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	設備(市設置)						
							浴室の有無	浴槽の給湯	流し台への給湯	洗面台への給湯	洗面所の有無	トイレの方式	
峰山	赤坂	公営2DK	S42	10	簡・平	32.06	×	×	×	×	×	汲み取り	
			S43	10	簡・平	32.06							
	谷替	公営3DK	S59	8	簡・二	65.72	○	○	×	×	○	水洗	
			S61	7	簡・二	65.72							
	荒山菅	公営3DK	H4	12	木・二	72.93	○	○	○	○	○	水洗	
H6			12	RC・三	76.95								
大宮	余部	公営3LK	S28	4	木	34.7	○	○	×	×	×	汲み取り	
			S32	5	木	34.7							
			S38	9	木	36.4							
		公営2LK	S44	10	簡・平	36.7							
	奥大野	公営3LK	S39	4	木	36.4	○	○	×	×	×	汲み取り	
			S40	2	木	36.4							
	三重	公営2LK	S46	10	簡・平	36.7	○	○	×	×	×	汲み取り	
	山本	公営2LK	S47	10	簡・平	36.7	○	○	×	×	×	汲み取り	
	宮向	公営2LK	S48	10	簡・平	39.9	○	○	×	×	×	汲み取り	
	三坂	公営2LK	S32	5	木	28.9	×	×	×	×	×	汲み取り	
			S32	2	木	28.9							
	延利	公営2LK	S32	2	木	28.9	×	×	×	×	×	汲み取り	
			S41	10	簡・平	36.4							
			S42	10									
	周枳	公営2LK	S43	10			簡・平	36.7	○	○	×	×	×
			S43	10									
	松田	公営3LK	S39	5	木	36.4	○	○	×	×	×	汲み取り	
S40			7										
姫御前	公営3LK	S51	10	簡・平	49.5	○	○	×	×	×	汲み取り		
		S52	10									51.7	
網野	小浜	公営2DK	S33	5	木	35.12	×	×	×	×	×	汲み取り	
			S33	5									28.92
	松原	公営2DK	S35	10	木	28.92	×	×	×	×	×	汲み取り	
			S36	5									29.92
			S36	10									34.7
	福田	公営3DK	H12	4	木・二	72.2	○	○	○	○	○	水洗	
			H13	4									
	御陵	公営3LDK	H15	6	R・三	63.4	○	○	○	○	○	水洗	
松岡	公営2DK	H17	10	木	54.22	○	○	○	○	○	水洗		
		公営3DK	H17									10	木・二
丹後	目黒谷	公営1K	S30	2	木・平	28.05	×	×	×	×	×	汲み取り	
	後ヶ浜	公営1K	S31	16	木・平	28.88	×	×	×	×	×	汲み取り	
	成願寺	公営2K	S31	1	木・平	28.05	×	×	×	×	×	汲み取り	
	長浜	公営2K	S37	12	木・平	30.92	×	×	×	×	×	汲み取り	
	成願寺(南)	公営2LDK	S63	8	木・二	75.36	○	○	○	×	○	水洗	
			H1	2									74.93
			H2	6									77.84
弥栄	溝谷	公営3K	S46	8	簡・平	33.88	○	○	×	×	×	汲み取り	
			S48	8									36.63
	堤(南)	公営3DK	S58	12	耐・三	70.76	○	○	×	×	○	水洗	
	堤(北)	公営3DK	S60	12	耐・三	70.76	○	○	×	×	○	水洗	
	芋野	公営3DK	S63	10	木・二	80	○	○	×	×	○	水洗	
			H2	6									
和田野	公営3DK	H9	18	耐・三	73.38	○	○	○	○	○	水洗		
久美浜	西橋爪団地	公営LDK	H6	4	木・二	73.7	○	○	○	○	○	水洗	

資料：平成20年度末データー

⑥ 屋外附帯施設の状況

市営住宅 29 団地のうち、専用あるいは共用庭が整備されているのは 6 団地で、整備率は 20.7%となっている。

駐車場および集会所または児童遊園地の整備率は、ともに 27.6% (8 団地) となっている。

表 II-10 屋外附帯施設等の整備状況一覧表

「○」=あり、「×」=なし

町名	団地名	型別	建設年度	戸数	構造	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	共益費の有無 有=○	施設		
								庭(専用・共用いずれか)	駐車場	集会所または遊園地
峰山	赤坂	公営2DK	S42	10	簡・平	32.06	×	×	×	×
			S43	10	簡・平	32.06				
	谷替	公営3DK	S59	8	簡・二	65.72	×	○	×	○
			S61	7	簡・二	65.72				
	荒山	公営3DK	H4	12	木・二	72.93	○	○	○	○
菅	公営3DK	H6	12	RC・三	76.95	○	×	○	○	
大宮	余部	公営3LK	S28	4	木	34.7	×	×	×	×
			S32	5	木	34.7				
			S38	9	木	36.4				
		公営2LK	S44	10	簡・平	36.7				
	奥大野	公営3LK	S39	4	木	36.4	×	×	×	×
			S40	2	木	36.4				
	三重	公営2LK	S46	10	簡・平	36.7	×	×	×	×
	山本	公営2LK	S47	10	簡・平	36.7	×	×	×	×
	宮向	公営2LK	S48	10	簡・平	39.9	×	×	×	×
	三坂	公営2LK	S32	5	木	28.9	×	×	×	×
			S32	2	木	28.9				
	周枳	公営2LK	S41	10	簡・平	36.4	×	×	×	×
			S42	10						
			S43	10						
	松田	公営3LK	S39	5	木	36.4	×	×	×	×
			S40	7						
	姫御前	公営3LK	S51	10	簡・平	49.5	×	×	×	×
S52			10	51.7						
網野	小浜	公営2DK	S33	5	木	35.12	×	×	×	×
				5	木	28.92				
	松原	公営2DK	S35	10	木	28.92	×	×	×	×
			S36	5	木	29.92				
			S36	10	木	34.7				
	福田	公営3DK	H12	4	木・二	72.2	○	○	○	○
			H13	4						
御陵	公営3LDK	H15	6	R・三	63.4	○	×	○	×	
松岡	公営2DK	H17	10	木	54.22	○	○	○	○	
	公営3DK	H17	10	木・二	78.43					
丹後	目黒谷	公営1K	S30	2	木・平	28.05	×	×	×	×
	後分浜	公営1K	S31	16	木・平	28.88	×	×	×	×
	成願寺	公営2K	S31	1	木・平	28.05	×	×	×	×
	長浜	公営2K	S37	12	木・平	30.92	×	×	×	×
	成願寺(南)	公営2LDK	S63	8	木・二	75.36	×	×	×	○
			H1	2		74.93				
H2			6	77.84						
弥栄	溝谷	公営3K	S46	8	簡・平	33.88	×	×	×	×
			S48	8		36.63				
	堤(南)	公営3DK	S58	12	耐・三	70.76	○	○	○	○
	堤(北)	公営3DK	S60	12	耐・三	70.76	○	○	○	○
	芋野	公営3DK	S63	10	木・二	80	○	○	○	×
			H2	6						
和田野	公営3DK	H9	18	耐・三	73.38	○	×	○	○	
久美浜	西橋爪団地	公営LDK	H6	4	木・二	73.7	○	×	×	×

資料：平成 20 年度末データ

## 2) 従来の取り組み状況

6町が合併し京丹後市となった平成16年度以降は、1団地20戸の建替実績のみで、改善事業などの取り組みは行われていない。

表 II-11 建替事業の実績（平成16年度以降）

団地名		松岡団地
建替後	建設年度	平成16～17年
	棟数	13棟
	戸数	20戸
建替前	建設年度	昭和39年
	戸数	15戸
建替の概要		<ul style="list-style-type: none"><li>・府営住宅の移転建替により空地への隣接団地の現地建替</li><li>・戸数の増加と高齢者に配慮した設計、また若年層の定着しやすい仕様</li><li>・地域のコミュニティ形成を図るための集会所の設置</li><li>・団地へのアクセス道路の新設</li></ul>

### 3) 団地の特性

法規制については、峰山町と網野町の団地のある場所は都市計画法に基づく都市計画区域内であり、建ぺい率 60%、容積率 200%の規制があるが、その他の町域は都市計画区域外である。

立地特性においては、バス停は全ての団地で半径 1 k m 圏内にあるが、駅についてはほとんどの団地が遠く離れている。また病院に近い団地についてはごく一部の団地のみである。

敷地条件については、多くの団地が平坦地にあるが、一部の団地で傾斜地などの場所にある。

表 II-12 団地の特性一覧表

町	団地名	専用駐車場 ○=有 ×=無	法規制 (都市計画法)				立地特性								敷地条件				
			区域	地域地区	建ぺい率	容積率	駅	バス停	スーパー	保育所	小学校	市役所又は支所	病院	郵便局	土地の形状	接道数	接道幅員(m)	その他	
峰山	谷替	×	都市計画区域内	無指定	60%	200%		◎			◎			○	○	整形	1~2	4	
	赤坂	×	都市計画区域内	無指定	60%	200%	◎	◎	◎	○	○		○	○	整形	2	3~4		
	荒山	○	都市計画区域内	無指定	60%	200%		◎	○	◎	◎				整形	1	4		
	管	○	都市計画区域内	無指定	60%	200%		◎	○	○	◎				整形	1	6		
大宮	余部	×	—					◎	○		○				不整形	1	3~4		
	奥大野	×	—					◎			○				整形	1	6		
	山本	×	—				◎	◎	◎	○	○		○	整形	1	6			
	三重	×	—					◎						整形	1~2	3	山腹		
	宮向	×	—					◎						整形	2	3~4			
	三坂	×	—				○	◎	◎	○			○	整形	1	6			
	延利	×	—					◎			○		◎	整形	1	3			
	周積	×	—				○	◎	◎	○	◎		○	整形	2	4~6			
	松田	×	—					◎	◎		○		○	整形	1	3~4			
姫御前	×	—					◎	○		○			整形	2	3~4				
網野	小浜	×	都市計画区域内	無指定	60%	200%		◎	◎	○	◎		○		整形	1	3	海岸沿	
	松原	×	都市計画区域内	無指定	60%	200%		◎	◎	◎	○	◎		○	整形	1	4	傾斜地	
	松岡	○	都市計画区域内	無指定	60%	200%	○	○	○	○	○		○	整形	1~2	4~5	傾斜地		
	福田	○	都市計画区域内	無指定	60%	200%		◎	◎	◎	○	◎	◎	整形	1	3~5			
	御陵	○	都市計画区域内	無指定	60%	200%	○	◎	○	◎	◎	○	○	整形	1	5			
丹後	後ヶ浜	×	—					◎	○		◎	○		○	不整形	1	2	海岸沿	
	目黒谷	×	—					◎	◎	○	◎	○		◎	不整形	1	2~3	傾斜地	
	長浜	×	—					◎	○	○	○			○	不整形	1	2	海岸沿	
	成願寺	×	—					◎	◎		○			◎	整形	2	2		
	成願寺南	×	—					◎	◎		○			◎	整形	1~2	4~6		
弥栄	溝谷	×	—					◎	○	○	○	○	○	○	整形	2	4		
	和田野	○	—					◎	○	◎		○	○	○	整形	1	7		
	堤(北・南棟)	○	—					◎	○	◎	○	◎	◎	○	整形	1	3		
	芋野	○	—					◎		◎	◎				不整形	1~2	3~5		
久美浜	西橋爪	×	—				◎	○						整形	2	5~7			

※立地特性「◎」=団地から500m範囲内、「○」=団地から1km範囲内

※敷地条件の接道数及び接道幅員について、専用駐車場のある団地は駐車場に隣接する道路。

資料:平成21年度データー

#### 4) 入居者の特性

##### ① 団地別入居者の年齢構成

入居者の年齢構成をみると、全団地での平均は、19歳以下が27.9%と最も多く、次いで30～39歳が14.6%、40～49歳が14.5%、70～79歳が11.2%となっている。

また、団地別にみると、建設年度の古い団地の赤坂、余部、奥大野、宮向、三坂、松田、小浜、目黒谷、後ヶ浜、成願寺、長浜及び溝谷では、60歳以上の割合が50%以上となっている。

表 II-13 団地別の年齢別入居者数

		上段：入居者数（人） 下段：構成比（%）									計
町名	団地名	19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上	
峰山	赤坂	2 8.3%	2 8.3%	3 12.5%	1 4.2%	4 16.7%	7 29.2%	5 20.8%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%
	谷替	17 38.6%	3 6.8%	7 15.9%	4 9.1%	5 11.4%	5 11.4%	1 2.3%	2 4.5%	0 0.0%	44 100.0%
	荒山	19 51.4%	0 0.0%	5 13.5%	10 27.0%	2 5.4%	0 0.0%	1 2.7%	0 0.0%	0 0.0%	37 100.0%
	菅	15 42.9%	3 8.6%	8 22.9%	8 22.9%	0 0.0%	1 2.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	35 100.0%
大宮	余部	4 12.5%	2 6.3%	5 15.6%	1 3.1%	3 9.4%	7 21.9%	5 15.6%	4 12.5%	1 3.1%	32 100.0%
	奥大野	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	三重	3 16.7%	3 16.7%	3 16.7%	3 16.7%	2 11.1%	1 5.6%	3 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%
	山本	3 15.8%	2 10.5%	1 5.3%	4 21.1%	3 15.8%	3 15.8%	2 10.5%	0 0.0%	1 5.3%	19 100.0%
	宮向	3 18.8%	1 6.3%	1 6.3%	2 12.5%	1 6.3%	5 31.3%	3 18.8%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%
	三坂	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%
	延利	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	周枳	6 21.4%	1 3.6%	3 10.7%	4 14.3%	3 10.7%	5 17.9%	5 17.9%	1 3.6%	0 0.0%	28 100.0%
	松田	0 0.0%	0 0.0%	1 9.1%	1 9.1%	1 9.1%	4 36.4%	3 27.3%	1 9.1%	0 0.0%	11 100.0%
	姫御前	13 26.5%	7 14.3%	7 14.3%	6 12.2%	8 16.3%	4 8.2%	3 6.1%	1 2.0%	0 0.0%	49 100.0%
網野	小浜	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 10.0%	1 10.0%	2 20.0%	4 40.0%	1 10.0%	10 100.0%
	松原	2 4.5%	6 13.6%	4 9.1%	6 13.6%	6 13.6%	9 20.5%	8 18.2%	1 2.3%	2 4.5%	44 100.0%
	福田	15 46.9%	2 6.3%	9 28.1%	4 12.5%	2 6.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%
	御陵	7 53.8%	0 0.0%	3 23.1%	2 15.4%	1 7.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	13 100.0%
	松岡	14 29.8%	6 12.8%	5 10.6%	6 12.8%	2 4.3%	5 10.6%	6 12.8%	3 6.4%	0 0.0%	47 100.0%
丹後	目黒谷	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	後ヶ浜	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 14.3%	0 0.0%	1 7.1%	9 64.3%	2 14.3%	0 0.0%	14 100.0%
	成願寺	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	長浜	2 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	3 16.7%	0 0.0%	5 27.8%	7 38.9%	0 0.0%	1 5.6%	18 100.0%
	成願寺南	27 45.8%	5 8.5%	13 22.0%	9 15.3%	3 5.1%	0 0.0%	2 3.4%	0 0.0%	0 0.0%	59 100.0%
弥栄	溝谷	1 4.8%	1 4.8%	1 4.8%	1 4.8%	4 19.0%	8 38.1%	5 23.8%	0 0.0%	0 0.0%	21 100.0%
	堤(南)	16 44.4%	2 5.6%	6 16.7%	7 19.4%	3 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	2 5.6%	0 0.0%	36 100.0%
	堤(北)	10 29.4%	4 11.8%	9 26.5%	6 17.6%	2 5.9%	0 0.0%	3 8.8%	0 0.0%	0 0.0%	34 100.0%
	芋野	10 24.4%	4 9.8%	3 7.3%	13 31.7%	3 7.3%	4 9.8%	3 7.3%	1 2.4%	0 0.0%	41 100.0%
	和田野	18 36.0%	5 10.0%	10 20.0%	6 12.0%	3 6.0%	2 4.0%	4 8.0%	1 2.0%	1 2.0%	50 100.0%
久美浜	2 25.0%	2 25.0%	1 12.5%	0 0.0%	3 37.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	
計	210 27.9%	61 8.1%	110 14.6%	109 14.5%	65 8.6%	82 10.9%	84 11.2%	24 3.2%	7 0.9%	752 100.0%	

資料：平成21年12月現在

## ② 世帯人員別世帯数

市営住宅の入居者世帯数は320世帯であり、世帯人員別にみると、1人世帯が35.0%と最も多く、次いで2人世帯が29.4%、3人世帯、4人世帯がそれぞれ15.3%と、世帯人員が増えるにつれて、構成比が低くなっている。

表 II-14 地区別の世帯人員別世帯数

地区名	世帯人員					計
	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	
峰山町	17	17	7	11	4	56
大宮町	47	25	10	6	5	93
網野町	16	20	9	12	2	59
丹後町	14	10	5	6	3	38
弥栄町	17	20	17	14	2	70
久美浜町	1	2	1	0	0	4
計	112	94	49	49	16	320
(構成比)	35.0%	29.4%	15.3%	15.3%	5.0%	100.0%

資料:平成21年12月現在

## ③ 所得区分別世帯数

所得区分別の世帯数をみると、全世帯の75.6%が政令月額123,000円以下の第I分位となっている。また、生活保護を受けている世帯は、320世帯のうち15世帯で、全体の4.7%となっており、地区別では、大宮町の7世帯が最も多くなっている。

収入超過世帯は、全体で16世帯が入居しており、入居世帯全体の5.0%となっている。

表 II-15 地区別の所得区分世帯数

地区名	所得月額区分									計	生活保護世帯	収入超過世帯
	1	2	3	4	5	6	7	8	未申告			
峰山町	39	4	0	2	3	3	3	2	0	56	2	5
大宮町	68	3	4	8	4	0	3	1	2	93	7	3
網野町	50	2	1	3	2	0	1	0	0	59	3	1
丹後町	30	0	1	2	1	1	2	1	0	38	0	3
弥栄町	52	4	2	4	2	2	2	2	0	70	3	4
久美浜町	3	0	1	0	0	0	0	0	0	4	0	0
計	242	13	9	19	12	6	11	6	2	320	15	16
(構成比)	75.6%	4.1%	2.8%	5.9%	3.8%	1.9%	3.4%	1.9%	0.6%	100.0%	4.7%	5.0%

資料:平成21年12月現在



## 5) 市営住宅の需要動向

### ① 応募状況

過去5年間の市営住宅の応募状況をみると、1年間に平均で40世帯の応募がある。

応募倍率をみると、荒山団地が平均10倍と最も高く、全体の平均は約2.7倍となっている。

表 II-16 団地別の応募状況

町	団地名	建設年度	構 造	管理戸数	募集倍率（応募者／募集戸数）										
					H16		H17		H18		H19		H20		H21
					1回目	1回目	1回目	2回目	1回目	1回目	2回目	3回目	1回目		
峰山	谷替	S59・61	筋・耐・二	15			0.5(1/2)	6.0(6/1)							
	赤坂	S42・43	筋・耐・平	20		1.0(1/1)									
	荒山	H4	木・二	12	12.5(25/2)		9.0(9/1)		6.0(6/1)						
	管	H6	RC・三	12		5.0(10/2)	2.0(2/1)		5.0(5/1)		6.0(6/1)				
合計	4			59											
大宮	余部	S28・32・38・44	木・平、筋・平	28											
	奥大野	S39・40	木・平	6											
	山本	S47	筋・平	10	2.5(5/2)		3.0(3/1)	1.0(1/1)		5.0(5/1)					
	三重	S46	筋・平	10	0(0/1)	0.5(1/2)		1.0(1/1)		1.0(1/1)					
	宮向	S48	筋・平	10		4.0(4/1)		1.0(1/1)					2.0(2/1)		
	三坂	S32	木・平	5											
	延利	S32	木・平	2											
	周枳	S41・42・43	筋・平	30											
	松田	S39・40	木・平	12											
姫御前	S51・52	筋・平	20	7.0(7/1)		0(0/1)	2.0(4/2)	3.0(6/2)				4.0(8/2)			
合計	10			133											
網野	小浜	S33	木・平	10	5.0(5/1)										
	松原	S35・36	木・平	25											
	松岡	H17	木・平、木・二	20		2.0(2/1)	2.2(13/6)				7.0(7/1)				
	福田	H12・13	木・二	8								2.0(2/1)			
	御陵	S54	RC・三	6		4.0(4/1)									
合計	5			69											
丹後	後ヶ浜	S31	木・平	16											
	目黒谷	S30	木・平	2											
	長浜	S37	木・平	12											
	成願寺	S31	木・平	1											
	成願寺南	S63・H1・H2	木・二	16		1.0(2/2)		4.0(4/1)	3.0(3/1)				2.0(2/1)		
合計	5			47											
弥栄	溝谷	S46・48	筋・平	16											
	和田野	H9	RC・三	18		2.0(2/1)	1.0(1/1)	5.0(5/1)	1.0(1/1)						
	堤団地(南)	S58	RC・三	24	1.0(1/1)					1.0(1/1)	1.0(1/1)	1.0(1/1)			
	堤団地(北)	S60	RC・三				0.7(2/3)	1.3(5/4)	0.5(1/2)		2.0(2/1)		0.0(0/0)	2.0(2/1)	
	芋野	S63・H2	木・二	16		5.0(5/1)				6.0(6/1)		3.0(3/1)			
合計	5			74											
久美浜	西橋爪	H6	木・二	4				1.0(1/1)	0(0/1)	0.5(1/2)	1.0(1/1)				
合計	1			4											
総合計	30			386											

H18年度の松岡団地6戸以外は空家募集

## 2. 市営住宅ストック活用の目標

### (1) 基本方針

京丹後市の市営住宅のストック活用については、将来的なストックの必要量や住宅の老朽化の状況、地域的な状況等を判断し、建替、維持管理、用途廃止に分類を行うものとし、維持管理を行う団地については、住宅の構造の保守や快適性の向上を、また用途廃止する団地については、廃止まで適正な保守管理を行うこととする。

#### ①計画的な建替の推進

住宅困窮者の居住の安定を図るため将来における適切な目標戸数を設定し、現在ある団地の必要性等を勘案したうえで、適正な管理戸数に見合うよう計画的な建替を推進する。

#### ②老朽住宅の解消

老朽化した市営住宅のうち、現在の活用状況や整備効果等から建替を行わない団地については、必要な改修および修繕や適切な維持管理を行い、良質なストックとして活用を図る。

#### ③居住水準の向上

建設時のままの設備が多く、居住水準の向上が求められているため、必要な住棟について設備水準の向上を中心にストックの質の向上を図る。

#### ④安全性の向上・確保

より安全で安心して暮らせる居住環境を提供できるよう、防災等に配慮した改修等をおこない安全性の向上・確保を図る。

#### ⑤バリアフリー化の推進

建替や大規模な修繕においては、住戸・住棟・団地内においてバリアフリー化を進め、高齢者、障害者等の居住に配慮した整備により、安心して暮らせる住宅ストックを形成する。

#### ⑥居住環境の整備

魅力的な団地とするために、団地景観の質の向上や屋外施設の利便性の向上等に資する整備を進め、良好な居住環境の形成を図る。

## (2) 目標戸数

### 1) 対象とする世帯

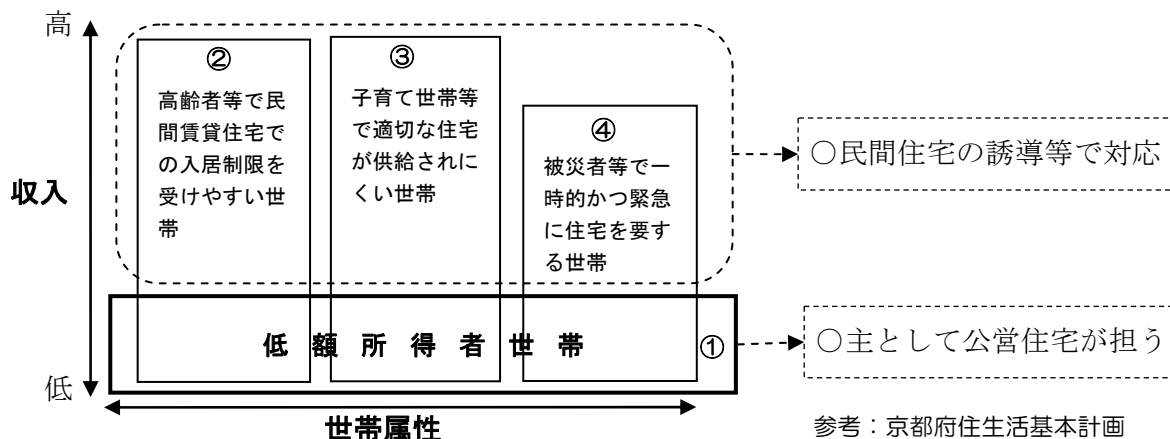
公営住宅の供給にあたっては、住宅に困窮する世帯に最低居住水準を確保し、健康で文化的な住生活を送ることのできる住宅を提供することが重要である。

住宅に困窮する世帯は、

- ① 自力で最低居住水準の住宅の確保が困難な低額所得者の世帯
- ② 高齢者等で民間賃貸住宅での入居制限を受けやすい世帯
- ③ 子育て世帯等で適切な住宅が供給されにくい世帯
- ④ 被災者等で一時的かつ緊急に住宅を要する世帯等

に分類できるが、京丹後市における公営住宅の供給については、①の低額所得者の世帯への供給を主とし、②および③の世帯については民間住宅への誘導とし、④の世帯については、現有の市営住宅での対応の範囲とする。

図 II-2 対象とする住宅困窮世帯



### 2) 目標とするストック戸数 (ストック活用戶数+新規整備戸数)

目標とするストック戸数については、前記①の自力で最低居住水準の住宅の確保が困難な低額所得者世帯数の見込みとする。よって、世帯数の見込み×2人以上の世帯の率(公営住宅は基本的に2人以上の世帯が対象)、住宅の確保が困難＝借家、低額所得者＝公営住宅で入居基準となる収入分位とし、各項目の数値から算出することとする。

世帯数の見込みについては、平成17年の国勢調査の数値20,968世帯をそのまま採用とした。この理由として、世帯数は増加傾向(参考：4頁図I-2)となっているが、人口は減少の一途であることから、世帯数の増加は単身世帯の増加あるいは世帯の分離が増加しているものと推測されること。また人口流動(参考：6頁図I-6)については、市外への流出人口が流入人口を上回っていることによる。

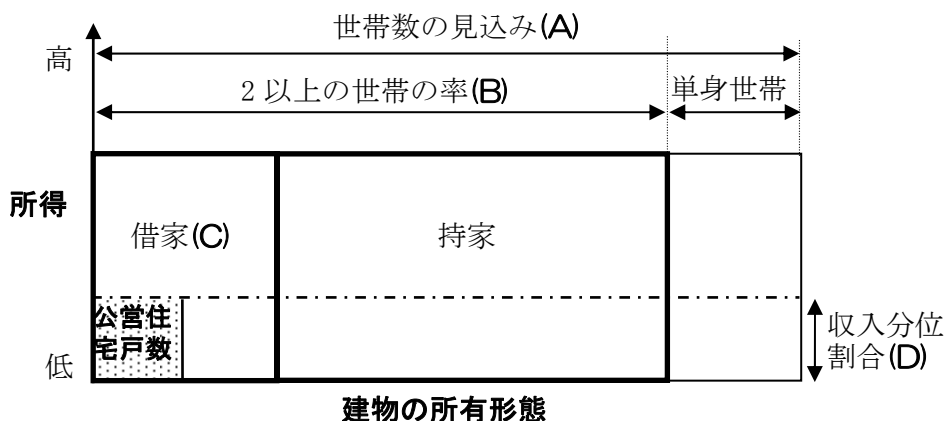
2人以上の世帯について、その率は单身以外の世帯であり80.7%(100%－19.3%単身世帯)である。(参考：5頁図I-8)

住宅の確保が困難な世帯となる借家について、その率は13.8%(100%－86.2%持家率)である。(参考：9頁図I-11)

低額所得者の所得基準となる公営住宅の収入分位は、25%に該当する所得の低い世帯となり、政令月収では15万8千円以下の世帯である。(年間粗収入が3人世帯で400万円以下の世帯)

以上により目標とする公営住宅のストック戸数については、図 II-3 目標戸数のイメージ図にみるように、世帯数の見込み(A)×2人以上の世帯の率(B)×借家の率(C)×収入分位(D)により算定することとする。

図 II-3 目標戸数のイメージ



※借家には間借含む

(A) : 世帯数の見込み=20,968戸 (平成17年国勢調査)

(B) : 2以上の世帯の率=80.7% (100%-19.3%単身世帯の率)

※平成17年国勢調査 I3.(1)4)家族類型別世帯数の動向 参照

(C) : 借家の率=13.8% (100%-86.2%持家率)

※平成17年国勢調査 I3.(2)3)住宅の所有関係 参照

(D) : 収入分位=25% (公営住宅の対象となる所得階層)

以上より、京丹後市内での目標戸数(市営+府営)は、

$(A) \times (B) \times (C) \times (D) = 20,968 \text{戸} \times 80.7\% \times 13.8\% \times 25\% \approx 583 \text{戸}$ となり、概ね580戸とする。

### 3) 市営住宅のストック目標戸数(維持管理+建替)

平成20年度末の京丹後市内の公営住宅は、府営住宅343戸、市営住宅386戸の計729戸あり、市営住宅の管理戸数の比率は、 $386 \text{戸} \div 729 \text{戸} \approx 53\%$ となる。

よって、市営住宅の目標戸数は、580戸に京丹後市の管理戸数の比率53%を乗じて算出し307.4戸となるため、改め300戸を目標とする。

表 II-17 公営住宅ストックの目標戸数

H32年度目標

種別	管理戸数 A	市内の目標戸数 (府営+市営) B	府営と市営の管理比率 $C = A \div 729 \text{戸}$	市営住宅 目標戸数 $D = B \times C$
市営住宅	386戸	580戸	$386 \div 729 \approx 53\%$	300戸

### **(3) 整備水準の目標**

市営住宅の整備水準は、建築基準法、公営住宅整備基準、および住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅性能表示基準）などの関連規定を遵守し、あわせて以下のような目標を設定する。

#### **①必要戸数の確保**

現在の市営住宅の戸数 386 戸について、10 年後のストック目標戸数が 300 戸となるよう、建替、維持管理、空家の用途廃止を進める。

#### **②居住水準の向上**

維持管理となる団地で、計画期間内に耐用年数に至らない団地については、3 箇所給湯（浴室・洗面所・台所）、必要電気容量の確保、老朽化した流し台や洗面台の更新、開口部や外壁の気密性・断熱性の確保、下水道供用区域内の住戸における水洗化などの内容について、建物の状況や日常生活における必要性をふまえ居住水準の向上を図る。

#### **③安全性の向上**

維持管理となる団地で、計画期間内に耐用年数に至らない団地について、安全性を図る必要があるものについては、適宜その向上を図る。

#### **④バリアフリー化**

新たに建設する住宅について、戸内については段差解消や手すりの設置、洋式（腰掛け）便座の設置、高齢者対応浴槽の設置、また共用部分については階段の手摺やスロープの設置など高齢者等に配慮したバリアフリーの住戸の整備を図る。

維持管理となる団地の鉄筋 3 階建の建物で、階段の手摺のない住棟については手摺の設置を検討する。

#### **⑤屋外施設の整備**

敷地の形状等を考慮しながら土地の有効利用を図り、原則として 1 戸あたり 1 台の駐車場の確保を目指す。また、倉庫については、経年により劣化しているものは改修も検討する。

## <参考資料>

### 京都府の計画

#### ○京都府住生活基本計画（平成 19 年 3 月策定）

##### 6. 公営住宅の供給目標

今後 10 年間の地域別要支援世帯数と今後発生する公営住宅等の空家募集見込みとの比較から 10 年後において必要となる公営住宅戸数については、京都の北中部として現管理戸数による空家募集で地域内の要支援世帯への対応が可能としており、さらに 4 割程度の削減が可能とされている。

#### ○京都府営住宅ストック総合活用計画（平成 19 年 3 月策定 第二次）

（平成 18 年度～平成 27 年度までの 10 カ年）

建替える団地 無

集約する団地 峰山・荒山・余部・浜詰・間人南・家の谷・殿町の一部・久美浜・十楽

### 旧町での公営住宅の計画

#### ○峰山町公営住宅ストック総合活用計画（平成 14 年 7 月）

団地名	建設年度	戸数	活用手法の方針	計画年度	備考
赤坂団地 簡平	昭和 42 年度 2 棟	10 戸	建替	平成 18 年度	
	昭和 43 年度 2 棟	10 戸	建替	平成 19 年度	
谷替団地 簡二	昭和 59 年度 2 棟	8 戸	個別改善 下水接続設備	平成 15 年度	
	昭和 61 年度 2 棟	8 戸	個別改善 下水接続設備	平成 15 年度	
荒山団地 木二	平成 4 年度 6 棟	12 戸	個別改善 下水接続	平成 22 年度	
菅団地 RC三	平成 5 年度 1 棟	12 戸	個別改善 下水接続	平成 24 年度	

○大宮町公営住宅再生マスタープラン（平成9年3月）

団地名	建設年度	戸数	管理方針	計画年度	備考
余部団地	昭和28、32、38、44年	36戸	建替（40戸程度・特公賃（10戸程度）	平成11・13年度	建替後は高齢者対応（シルバーハウジングも検討）
三坂団地	昭和32年	5戸	用途廃止		敷地狭小のため
延利団地	昭和32年	3戸	譲渡		敷地狭小のため
奥大野団地	昭和39年	8戸	移転（統合）建替	平成15年度	敷地狭小のため近接の山本団地と統合
松田団地	昭和39、40年度	12戸	用途廃止		建替反対意見が強い
周枳団地	昭和41～43年度	30戸	移転建替（30戸程度）	平成17、18年度	建設用地検討中
三重団地	昭和46年度	10戸	移転（統合）建替	平成20年度以降	敷地狭小のため近接の宮向団地と統合
山本団地	昭和47年度	10戸	建替（20戸程度・特公賃（10戸程度）	平成15年度	建替後は若年世帯に対応
宮向団地	昭和48年度	10戸	建替（20戸程度）	平成20年度以降	
姫御前団地	昭和51・52年度	20戸	建替（20戸程度）	平成20年度以降	

○網野町公営住宅再生マスタープラン（平成7年3月）

団地名	建設年度	戸数	活用手法の方針	計画年度	備考
小浜団地	昭和33年	10戸	移転建替		新規団地借地
松原団地	昭和35、36年	25戸	移転建替		新規団地借地
松岡団地	昭和39年	15戸	現地建替		
新規団地		48戸		平成14・15年度	

### 3. スtock活用手法の判定方針

Stock活用手法の判定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21年3月 国土交通省住宅局」に基づく手順と基準により行う。

#### (1) 活用手法の判定手順

##### 【1次判定】（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

団地及び住棟単位の1次判定として、維持管理、建替え、用途廃止の区分を判定する（継続判定とするケースあり）。

- ・住棟の経過年数
- ・住棟の位置する団地に対する需要
- ・法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性
- ・住棟の改善履歴の状況

##### 【2次判定】（住棟単位の物理的特性による判定）

1次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟）を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討する。

- ・躯体の安全性
- ・避難の安全性
- ・居住性

1次判定及び2次判定において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定する。

- ・耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・予防保全的な改善の必要性
- ・他の修繕、改善工事と合わせた効率性

##### 【3次判定】（団地単位の総合的検討）

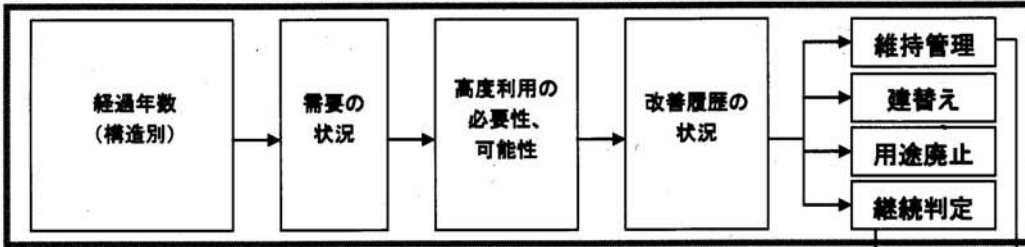
1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込む。

- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・周辺道路の整備状況、仮住居の確保等から見た事業の容易性
- ・他の事業主体との連携による一体的整備

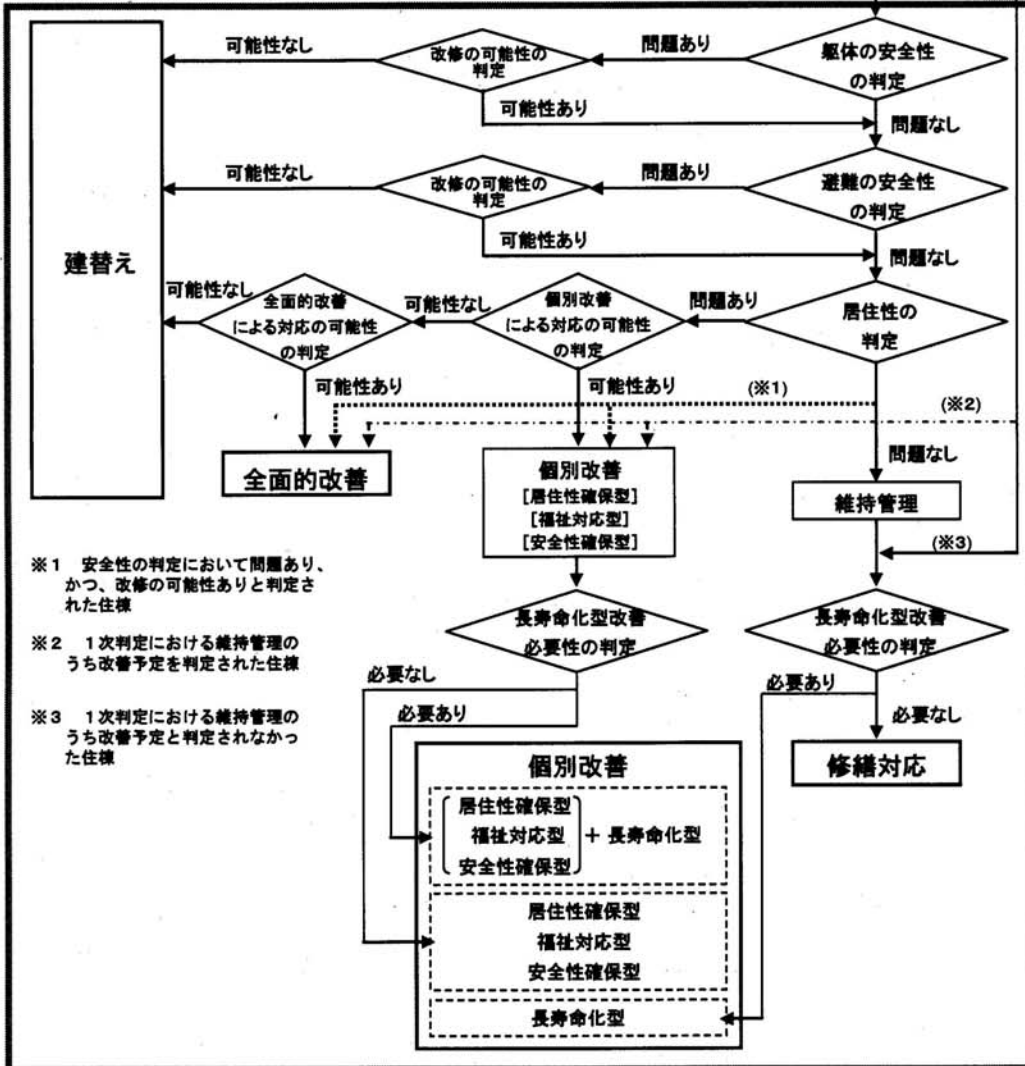


図 II-4 活用手法の判定フロー

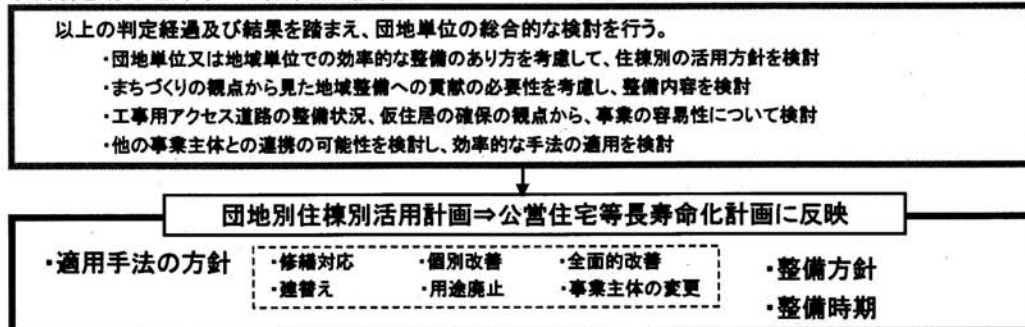
1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



3次判定(団地単位の総合的検討)



資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21年3月 国土交通省」より抜粋

## (2) 活用手法の判定基準

### 【1次判定】

- ・経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定する。
- ・また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）について2次判定を行う。

1次判定における評価の考え方の例は次のとおりである。

(建替えの対象とする住棟)

- ・昭和30年代ストックおよび木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。)

(用途廃止の対象とする住棟)

- ・昭和30年代ストックおよび木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟。(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。)

(維持管理の対象とする住棟)

- ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

(継続判定とする住棟)

- ・維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

需要、高度利用の必要性と可能性の評価の考え方の例は、次のとおりである。

(需要)

- ・応募倍率および空家率の状況等により需要を評価する。
- ・地域における公営住宅の需要が高いにも関わらず応募倍率が低い団地や、空家率が高い団地は、建替え又は改善による更新の対象とする。

(高度利用の必要性および可能性)

- ・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率）、位置条件、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を評価する。

## 【2次判定】

- ・1次判定の結果、未判定の住棟（維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。
- ・1次判定および2次判定において維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討する。

### ①躯体の安全性の判定

- 躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定する。
- 評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりである。
  - ・躯体の耐震性の判定は、次に従い行う。
    - 1) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
    - 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。
    - 3) 上記1)及び2)以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとする。
  - ・躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
  - ・躯体について耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として建替えの候補とする。
  - ・躯体について耐震性に問題がないと判断され、又は問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、修繕対応又は改善予定とし、避難の安全性の判定を行う。

### ②避難の安全性の判定

- 二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。
- 評価の手法、評価の考え方の例は次のとおり。
  - ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定する。
  - ・確保されていない場合で、確保の必要の高い場合には個別改善又は全面的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断する。
  - ・措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とする。

### ③居住性の判定

- 居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討する。
  - 評価の手法、評価の考え方の例は次のとおり。
    - ・設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定する。
- 《判定の項目・水準の例》
- 1) 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音 等
  - 2) 住戸：最低居住水準
  - 3) 住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）、高齢化対応 等
  - 4) 共用部分：高齢化対応
  - 5) 附帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無 等
  - 6) 共同施設：集会所・児童遊園の有無、高齢化対応 等
  - 7) 多様な住宅供給
- ・地方公共団体が求める公営住宅の整備水準を満たしている場合には維持管理の対象とする。
  - ・地方公共団体が求める公営住宅の整備水準を満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては個別改善、それ以外の場合については全面的改善又は建替えの対象とする。

### ④長寿命化型改善の必要性の判定

- 長寿命化型改善の必要性、可否について検討する。
  - ・中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行う。
  - ・上記のような改善について、予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は、長寿命化型改善を行う。
  - ・長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とする。

### 【3次判定】

- ・1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

#### ①団地単位での効率的ストック活用

- 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- 検討の考え方の例は次のとおり。
  - ・建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
  - ・大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討する。

#### ②まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- 周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
- 検討の考え方の例は次のとおりである。
  - ・周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
  - ・団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
  - ・団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討する。

#### ③地域単位での効率的ストック活用

- 建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- 検討の考え方の例は次のとおり。
  - ・団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討する。
  - ・高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討する。

#### ④周辺道路の整備状況

- 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。
- 検討の考え方の例は次のとおりである。
  - ・幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討する。

※幅員6m未満の道路は国の指針であり、京丹後市は幅員5m未満の道路を検討する。

#### ⑤仮住居の確保

- 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。
- 検討の考え方の例は次のとおりである。
  - ・同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

#### ⑥他の事業主体との連携

- 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。
  - 多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。
- 具体的な検討の例としては、
- 1) 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
  - 2) 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
  - 3) 供給スケジュールの検討
  - 4) 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整
  - 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討する。

<参考資料>

**耐用年数を経過している団地**

平成 21 年度末時点で耐用年数を経過する団地は、20 団地 117 棟 235 戸である。成願寺南団地および芋野団地は、すでに耐用年数の 1/2 を経過しており、平成 31 年度末には昭和 63 年度に建設された 18 戸も耐用年数が経過する。

**表 II-18 耐用年数を経過している団地一覧**

町	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	耐用年数 (年)	耐用年数満了戸数(戸)		入居戸数(戸)
							H21年度末時点	H31年度末時点	H21.10末
峰山	赤板	S42・S43	簡・平	4	20	30	20	20	17
	計			4	20		20	20	17
大宮	余部	S28・S32・S38・S44	木・簡平	20	28	30	28	28	17
	奥大野	S39・S40	木	6	6	30	6	6	3
	山本	S47	簡・平	2	10	30	10	10	9
	三重	S46	簡・平	2	10	30	10	10	10
	宮向	S48	簡・平	2	10	30	10	10	9
	三坂	S32	木	5	5	30	5	5	3
	延利	S32	木	2	2	30	2	2	0
	周枳	S41・S42・S43	簡・平	6	30	30	30	30	14
	松田	S39・S40	木	12	12	30	12	12	7
	姫御前	S51・S52	簡・平	4	20	30	20	20	20
計			61	133		133	133	92	
網野	小浜	S33	木	8	10	30	10	10	8
	松原	S35・S36	木	13	25	30	25	25	19
	計			21	35		35	35	27
丹後	後ヶ浜	S31	木	16	16	30	16	16	11
	目黒谷	S30	木	2	2	30	2	2	2
	長浜	S37	木	8	12	30	12	12	8
	成願寺	S31	木	1	1	30	1	1	1
	成願寺南	S63・H1・H2	木	8	16	30	0	8	15
	計			35	47		31	39	37
弥栄	溝谷	S46・S48	簡・平	4	16	30	16	16	13
	芋野	S63・H2	木	8	16	30	0	10	16
	計			12	32		16	26	29
合計			133	267		235	253	202	

### (3) 活用手法の判定結果

#### 1) 1次判定結果

1次判定の基準により判定したストックの活用手法は次のとおりである。

なお、入居者が10戸未満の団地は小規模として位置づけた。

判定内容と団地	判定結果 (活用手法)
<p>○耐用年数が経過している団地の内</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者世帯が10戸以上の団地 <b>周枳団地</b> (大)</li> <li>・小規模で新たに団地を形成するのが困難であり、用途廃止若しくは払い下げの検討の他、地理的な面で他の団地の建替えによる統合の検討をすべき団地 <b>奥大野団地</b> (大) <b>三坂団地</b> (大) <b>松田団地</b> (大) <b>余部団地</b> (大)</li> </ul> <p>※建替については、団地統合を検討する。</p>	<b>建 替</b>
<p>○耐用年数が経過している団地の内</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模で新たに団地を形成するのが困難であり、需要が見込めない団地 <b>小浜団地</b> (網) <b>成願寺団地</b> (丹) <b>目黒谷団地</b> (丹)</li> <li>・建設時には風呂がなく個人が設置しているなど整備水準の低い団地で、旧町域内あるいは同一地域に維持管理の公営住宅が多く、建替え需要の低い団地 <b>赤坂団地</b> (峰) <b>松原団地</b> (網) <b>溝谷団地</b> (弥)</li> </ul> <p>※峰山町域内に維持管理の公営住宅5団地 119戸 網野町域内に維持管理の公営住宅4団地 94戸 弥栄町域内に維持管理の公営住宅4団地 112戸</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模団地あるいは小規模に近い団地であり、地域的に新たな団地の形成や統合による建替えが困難と思われる団地 <b>後ヶ浜団地</b> (丹) <b>長浜団地</b> (丹)</li> <li>・入居者が不在であり募集を行っていない団地 <b>延利団地</b> (大)</li> </ul>	<b>用途廃止</b>
<p>○耐用年数が経過していない団地</p> <p><b>谷替団地</b> (峰) <b>菅団地</b> (峰) <b>荒山団地</b> (峰) <b>御陵団地</b> (網) <b>福田団地</b> (網) <b>松岡団地</b> (網) <b>成願寺南団地</b> (丹) <b>堤団地</b> (弥) <b>芋野団地</b> (弥) <b>和田野団地</b> (弥) <b>西橋爪団地</b> (久)</p>	<b>維持管理</b>
<p>○建替、維持管理の対象と判定できなかった団地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・簡易平屋の建物で耐用年数は経過しているが、既に屋根の葺替えや窓枠のアルミサッシ化により居住性の向上を行った団地。</li> </ul> <p><b>三重団地</b> (大) <b>宮向団地</b> (大) <b>山本団地</b> (大) <b>姫御前団地</b> (大)</p>	<b>継続判定</b>

(峰)：峰山町 (大)：大宮町 (網)：網野町 (丹)：丹後町 (弥)：弥栄町 (久)：久美浜町

※建替、用途廃止の団地で、入居者への払い下げが可能なものは検討を行う。



## 2) 2次判定結果

1次判定で維持管理あるいは継続判定とした団地について、2次判定の基準により判定したストックの活用手法は次のとおりである。

判定内容と団地	判定結果 (活用手法)
<p>1次判定結果で継続判定となった団地の内</p> <p>○躯体および避難の安全性が確保されていない団地で、改修による安全性の確保が困難な住宅</p> <p><b>該当なし</b></p>	<p><b>建替</b></p>
<p>1次判定結果で維持管理の判定となった団地の内</p> <p>○昭和56年以降の建築物であり躯体の安全性の問題はないが、長期的な使用のため屋上や外壁等の住棟の改善を図る必要がある共同住宅の団地</p> <p><b>菅団地（峰） 堤団地（弥）</b></p>	<p><b>全面的改善</b></p>
<p>1次判定結果で維持管理の判定となった団地の内</p> <p>○昭和56年以降の建築物であり躯体の安全性の問題はないが、長期的な使用のため屋根や外壁等の住戸の改善を図る必要がある団地</p> <p><b>谷替団地（峰） 荒山団地（峰） 成願寺南団地（丹）</b> <b>芋野団地（弥）</b></p>	<p><b>個別改善</b></p>
<p>1次判定結果で維持管理の判定となった団地の内</p> <p>○既に個別改善事業又は全面的改善事業を終えた団地</p> <p><b>該当なし</b></p> <p>○今回の計画で長寿命化のための改善が特に必要のない団地</p> <p><b>御陵団地（網） 福田団地（網） 松岡団地（網）</b> <b>和田野団地（弥） 西橋爪団地（久）</b></p> <p>1次判定結果で継続判定となった団地の内</p> <p>○簡易平屋であり、建物は現行の建築基準法上の基準を満たしていることから躯体は耐震性を有していると判断されること。また避難の安全性について、二方向避難が可能であることや窓の修繕により居住性の向上が図られ、維持管理が可能と判断される団地</p> <p><b>三重団地（大） 宮向団地（大） 山本団地（大）</b></p> <p>○簡易平屋であり、建物は現行の建築基準法上の基準を満たしていることから躯体は耐震性を有していると判断されること。また避難の安全性について、二方向避難が可能であり、居住性について大規模な改善の必要がないと判断され、維持管理が可能と判断される団地。</p> <p><b>姫御前団地（大）</b></p>	<p><b>維持管理</b></p>

### 3) 3次判定及び活用手法の判定結果

これまでの1次判定、2次判定により、さらに3次判定による総合的な検討を必要とする団地がないことから、これを最終の判定結果とする。団地毎の活用手法の判定結果は、下表に示すとおりである。

なお、この表は団地毎の戸数の集計であり、建替、用途廃止については、空家の戸数も含んでいることから、活用手法別の目標戸数については、団地別活用計画で策定する。

表 II-19 活用手法の判定結果

町	団地名	建設年度	判定結果 (活用手法)	建替 (統合)	用途 廃止	全面的 改善	個別 改善	維持 管理
峰山	谷替	S59・S61	個別改善				15	
	赤板	S42・S43	用途廃止		20			
	荒山	H4	個別改善				12	
	管	H6	全面的改善			12		
大宮	余部	S28・S32・S38・S44	建替(統合)	28				
	奥大野	S39・S40	建替(統合)	6				
	山本	S47	維持管理					10
	三重	S46	維持管理					10
	宮向	S48	維持管理					10
	三坂	S32	建替(統合)	5				
	延利	S32	用途廃止		2			
	周枳	S41・S42・S43	建替(統合)	30				
	松田	S39・S40	建替(統合)	12				
姫御前	S51・S52	維持管理					20	
網野	小浜	S33	用途廃止		10			
	松原	S35・S36	用途廃止		25			
	松岡	H17	維持管理					20
	福田	H12・H13	維持管理					8
	御陵	H15	維持管理					6
丹後	後ヶ浜	S31	用途廃止		16			
	目黒谷	S30	用途廃止		2			
	長浜	S37	用途廃止		12			
	成願寺	S31	用途廃止		1			
	成願寺南	S63・H1・H2	個別改善				16	
弥栄	溝谷	S46・S48	用途廃止		16			
	和田野	H9	維持管理					18
	堤(南・北棟)	S58・S60	全面的改善			24		
	芋野	S63・H2	個別改善				16	
久美浜	西橋爪	H6	維持管理				4	
小計				81	104	36	59	106
合計				386				

## 4. ストック総合活用計画

### (1) 団地別活用計画の策定

市営住宅のストック総合活用計画による団地の活用は、活用手法の判定結果（表Ⅱ-19）によるものとし、目標戸数は市営住宅目標戸数（表Ⅱ-17）の300戸とする。

戸数の内訳については、個別改善・全面的改善及び維持管理を行う団地は現状の管理戸数とし、建替（統合）については建替時の入居の戸数を確保するものとする。

また、用途廃止の団地については、一部を除き78戸については入居者があるものの、空家となる、あるいは管理が困難になるまでは維持管理を行うものであるが、将来的に廃止とするため0戸とする。

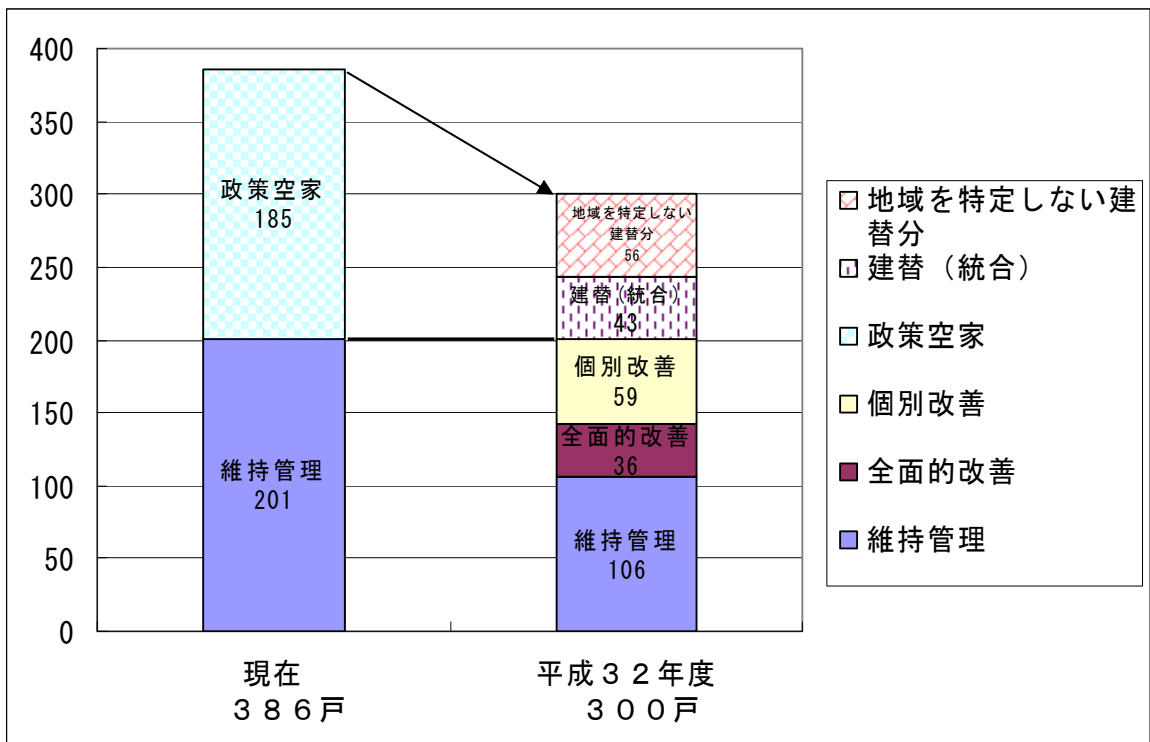
また、改善、維持管理及び建替の現在での入居者数の合計は、244戸となり目標戸数の300戸との差54戸については、地域を特定しない建替分として計上する。

現在の入居戸数が319戸あり、目標戸数の300戸を上回っているため、戸数の確保については、新規の建設や借り上げによる供給でなく、用途廃止の団地の退去や払い下げを含む既存団地の建替により行う。

表Ⅱ-20-1 団地別活用計画

町	団地名	建設年度	活用手法の 方針	現状管理 戸数(戸)	入居戸数 H21.9月	空家	目標戸数 (戸)
管理戸数 合計				386	319	67	
峰山	谷替	S59・S61	個別改善	15	15	—	15
	赤板	S42・S43	用途廃止	20	17	3	0
	荒山	H4	個別改善	12	12	—	12
	管	H6	全面的改善	12	12	—	12
大宮	余部	S28・S32・S38・S44	建替(統合)	28	17	11	17
	奥大野	S39・S40	建替(統合)	6	3	3	3
	山本	S47	維持管理	10	9	1	10
	三重	S46	維持管理	10	10	—	10
	宮向	S48	維持管理	10	10	—	10
	三坂	S32	建替(統合)	5	3	2	3
	延利	S32	用途廃止	2	0	2	0
	周枳	S41・S42・S43	建替(統合)	30	14	16	14
	松田	S39・S40	建替(統合)	12	6	6	6
	姫御前	S51・S52	維持管理	20	20	—	20
網野	小浜	S33	用途廃止	10	7	3	0
	松原	S35・S36	用途廃止	25	19	6	0
	松岡	H17	維持管理	20	19	1	20
	福田	H12・H13	維持管理	8	8	—	8
	御陵	H15	維持管理	6	6	—	6
丹後	後ヶ浜	S31	用途廃止	16	11	5	0
	目黒谷	S30	用途廃止	2	2	0	0
	長浜	S37	用途廃止	12	8	4	0
	成願寺	S31	用途廃止	1	1	0	0
	成願寺南	S63・H1・H2	個別改善	16	16	—	16
弥栄	溝谷	S46・S48	用途廃止	16	13	3	0
	和田野	H9	維持管理	18	18	—	18
	堤(南・北棟)	S58・S60	全面的改善	24	23	1	24
	芋野	S63・H2	個別改善	16	16	—	16
久美浜	西橋爪	H6	維持管理	4	4	—	4
活用手法の方針別 小計							
			個別改善	59	59	—	59
			全面的改善	36	35	—	36
			維持管理	106	104	—	106
			建替(統合)	81	43	38	43
地域を特定しない建替分				—	—	—	56
目標戸数 合計							300

表 II-21-2 活用計画比較グラフ



## (2) 計画期間における取り組み

適正な事業量の確保に配慮しつつ、団地ごとの手法別の活用計画の内容と事業スケジュールを以下のとおりに設定する。

表 II-22 活用手法別計画

活用計画	戸数	事業量 (戸数)	
		前期	後期
建替(統合)	43	43	
全面的改善	36	24	12
個別改善	59	0	59
維持管理	106	—	—
地域を特定しない建替分	56	0	56
合計	300		

表 II-23 団地別事業スケジュール

町	団地名	建設年度	管理戸数 (戸数)		活用手法の 方針	事業スケジュール	
			現状H21	目標H32		前期 H23~H27	後期 H28~H32
峰山	谷替	S59・S61	15	15	個別改善		○
	赤板	S42・S43	20	0	用途廃止		○
	荒山	H4	12	12	個別改善		○
	管	H6	12	12	全面的改善		○
大宮	余部	S28・S32・S38・S44	28	17	建替(統合)		○
	奥大野	S39・S40	6	3	建替(統合)		○
	山本	S47	10	10	維持管理	→	
	三重	S46	10	10	維持管理	→	
	宮向	S48	10	10	維持管理	→	
	三坂	S32	5	3	建替(統合)		○
	延利	S32	2	0	用途廃止		○
	周枳	S41・S42・S43	30	14	建替(統合)		○
	松田	S39・S40	12	6	建替(統合)		○
	姫御前	S51・S52	20	20	維持管理	→	
網野	小浜	S33	10	0	用途廃止		○
	松原	S35・S36	25	0	用途廃止		○
	松岡	H17	20	20	維持管理	→	
	福田	H12・H13	8	8	維持管理	→	
	御陵	H15	6	6	維持管理	→	
丹後	後ヶ浜	S31	16	0	用途廃止		○
	目黒谷	S30	2	0	用途廃止		○
	長浜	S37	12	0	用途廃止		○
	成願寺	S31	1	0	用途廃止		○
	成願寺南	S63・H1・H2	16	16	個別改善		○
弥栄	溝谷	S46・S48	16	0	用途廃止		○
	和田野	H9	18	18	維持管理	→	
	堤(南・北棟)	S58・S60	24	24	全面的改善	○	
	芋野	S63・H2	16	16	個別改善		○
久美浜	西橋爪	H6	4	4	維持管理	→	
地域を特定しない建替分				56			○
合計			386	300			

### (3) 他の事業主体の活用計画の概要

京都府営住宅ストック総合活用計画（第二次）の概要は以下のとおりで、京丹後市内の集約等の計画の団地として以下の団地が予定されている。

峰山団地 荒山団地 余部団地 浜詰団地 間人南団地 家の谷団地  
殿町団地（一部） 久美浜団地 十楽団地

<b>(1) 計画期間</b>		
平成18年度から27年度までの10カ年（5年ごとに10カ年計画として見直し）		
<b>(2) 計画の考え方</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年数を経過した住戸の早期の建替・集約及び老朽化した耐火住戸の計画的建替</li> <li>・地域別公営住宅需要(北中部、京都・乙訓、南部)を踏まえた建替・集約の実施</li> <li>・将来の建替、集約等を踏まえた計画的な改善の実施</li> <li>・建替、改善内容の変更も含めた徹底したコストダウンの実施</li> <li>・適切な入居者管理及び入居世帯人数と住宅規模が乖離した場合の住み替え促進</li> </ul>		
<b>(3) 事業計画</b>		
	対 象 予 定 団 地 等	事 業 量
建 替 (団地名)	<b>【団地全て建替】</b> ：常・百合が丘・明石・横島・桃山日向 馬路・中村・桃山伊賀 <b>【団地の一部建替】</b> ：芥子谷・岩倉・岩倉長谷・向日台 （10年後以降継続して事業を行う）	約 1,450 戸
トータルリモデル	西大久保団地	約 480 戸
エレベーター設置	原則として5階建片廊下型で40戸以上の住棟	約 30 棟
身障・高齢向改善	一定の条件に基づき個別に改善	—
浴室設置	耐火建物で浴室スペースのある住棟	約 1,500 戸
外壁落下防止改修	必要のある住棟	約 6,500 戸
屋上断熱化改修	必要のある住棟	約 2,400 戸
電気容量改修	耐火建物で必要のある住棟	約 1,500 戸
火災警報器設置	必要のある全住戸	約 13,000 戸
デジタル放送対応	共同住宅全棟	約 13,000 戸
集 約 等 (団地名)	<b>【北・中部】</b> 国名賀・木の部・杉の末・須津・鳥が尾の一部・上げ石 野田・ <b>峰山・荒山・余部・浜詰・間人南・家の谷</b> <b>殿町の一部・久美浜・十楽</b> ・南天田・つつじが丘 笹尾の一部・正明寺・寺・植松・山根・大谷・上野 川糸・神宮寺・明知・吉美・野田・東八田・行永東 三宅・上安・福来の一部・上安久・城山・古世・吉川 青戸・角 <b>【京都・乙訓】</b> 天授が岡・淀・伏見呉竹・山国 <b>【南部】</b> 伊勢田・大久保・神明・御牧・八幡・岩田・山の上 狛田・大河原	約 1,000 戸

## 5. 計画の実現に向けて

計画の実現にあたっては、次の項目に留意し適正な実施を図ります。

### ① 他の事業主体との連携

#### ● 募集情報、相談体制についての連携の方針

京丹後市内において公営住宅を提供している他の事業主体については、京都府のみであり、京都府と情報交換を行いつつ事業の実施を図ることとする。

#### ● 他の事業主体との一体的整備の方針（併存団地、土地の交換）

地域的に公営住宅の供給のバランスを保つため、京都府との建替えについて調整を行い可能であれば実施するものとする。

#### ● 事業主体の変更方針

基本的には事業主体の変更は予定していないが、地域的な公営住宅の供給状況や必要があれば変更を検討するものとする。

#### ● 連携のための体制づくり

公営住宅の果たす役割として、住宅の供給のみならず福祉的要素が高まりつつあり、また、量から質へのニーズがあるので、状況に応じ関係機関と連携するための体制をつくるものとする。

### ② 維持管理のための適正修繕計画

本計画は10年間としているが、計画と事業との取り組みに大きく乖離が生じ計画を見直す必要がある場合は、修正を行うものとする。

### ③ 居住者との合意形成

ストック総合活用計画を円滑に実施していくためには、計画の実施に際して、居住者への説明と理解を求め、合意の形成を図ることが必要である。また地域の協力なくして事業は成り立たないので、策定後の計画の公表と周知を十分行い地域の合意の形成に努力するものとする。

### ④ その他

居住者が不在となった団地、空地となっている土地については売り払いを行う。また、用途廃止する団地であって借地でない団地については、入居者への払い下げの検討を行う。

### III 京丹後市公営住宅等長寿命化計画



# 1. 公営住宅等ストックの状況

京丹後市には 172 棟、393 戸の市営住宅等があり、市営住宅が 29 団地、167 棟、386 戸、特定公共賃貸住宅が 1 団地、2 棟、4 戸、定住促進住宅が 1 団地、3 棟、3 戸ある。

表 III-1 京丹後市の市営住宅等一覧表

町		市営府営	団地名	建設年度	構造	間取	専用面積 (㎡)	住宅		ストック活用計画 活用手法の方針
								棟数(棟)	戸数(戸)	
峰山	市営	谷替	S59・61	簡・2	3DK	66	4	15	個別改善	
		赤板	S42・43	簡・平	2DK	32	4	20	用途廃止	
		荒山	H4	木・2	3DK	73	6	12	個別改善	
		管	H6	R C・3	3DK	77	1	12	全面的改善	
		<b>計</b>	<b>4</b>					<b>15</b>	<b>59</b>	
大宮	市営	余部	S28・32・38・44	木・平, 簡・平	2DK, 3DK	35, 36, 37	20	28	建替(統合)	
		奥大野	S39・40	木・平	3DK	36	6	6	建替(統合)	
		山本	S47	簡・平	2DK	37	2	10	維持管理	
		三重	S46	簡・平	2DK	37	2	10	維持管理	
		宮向	S48	簡・平	2DK	40	2	10	維持管理	
		三坂	S32	木・平	2DK	29	5	5	建替(統合)	
		延利	S32	木・平	2DK	29	2	2	用途廃止	
		周枳	S41・42・43	簡・平	2DK	36, 37	6	30	建替(統合)	
		松田	S39・40	木・平	3DK	36	12	12	建替(統合)	
		姫御前	S51・52	簡・平	3DK	50, 52	4	20	維持管理	
<b>計</b>	<b>10</b>					<b>61</b>	<b>133</b>			
網野	市営	小浜	S33	木・平	2DK	29, 35	8	10	用途廃止	
		松原	S35・36	木・平	2DK	29, 30, 35	13	25	用途廃止	
		松岡	H17	木・平, 木・2	2DK, 3DK	54, 78	13	20	維持管理	
		福田	H12・13	木・2	3LDK	72	4	8	維持管理	
		御陵	H15改修(S54建設)	R C・3	3LDK	63	1	6	維持管理	
<b>計</b>	<b>5</b>					<b>39</b>	<b>69</b>			
丹後	市営	後ヶ浜	S31	木・平	2K	29	16	16	用途廃止	
		目黒谷	S30	木・平	1K	28	2	2	用途廃止	
		長浜	S37	木・平	2K	31	8	12	用途廃止	
		成願寺	S31	木・平	2K	28	1	1	用途廃止	
		成願寺南	S63、H1・2	木・2	2LDK	70, 71, 72	8	16	個別改善	
<b>計</b>	<b>5</b>					<b>35</b>	<b>47</b>			
弥栄	市営	溝谷	S46・48	簡・平	2DK	34, 37	4	16	用途廃止	
		和田野	H9	R C・3	3DK	73	1	18	維持管理	
		堤(北・南棟)	S58・60	R C・3	3DK	61	2	24	全面的改善	
		芋野	S63、H2	木・2	3DK	80	8	16	個別改善	
<b>計</b>	<b>4</b>					<b>15</b>	<b>74</b>			
久美浜	市営	西橋爪	H6	木・2	2LDK	74	2	4	維持管理	
<b>計</b>	<b>1</b>					<b>2</b>	<b>4</b>			
<b>合計</b>		<b>29</b>					<b>167</b>	<b>386</b>		

## <特公賃住宅>

網野町	市営	福田	H12・13	木・2	3LDK	86	2	4	
<b>合計</b>		<b>1</b>					<b>2</b>	<b>4</b>	

## <定住促進住宅>

丹後町	市営	久備	H12・13	木・2	3LDK, 4LDK, 5LDK	77, 80, 81	3	3	
<b>合計</b>		<b>1</b>					<b>3</b>	<b>3</b>	

資料：数値は平成 20 年度データー

## 2. 公営住宅等長寿命化計画の目的

---

### (1) 背景

平成 16 年 4 月 1 日に峰山町、大宮町、網野町、丹後町、弥栄町および久美浜町の 6 町が合併し京丹後市となり、市営住宅のストック活用計画を市全域での計画として新たに策定し、公営住宅の適正な維持管理および建設について進めていく必要がある。

また、築後 30 年を経過する市営住宅が 6 割あり、老朽化している住宅の割合が高く、建替計画とあわせストックの長寿命化を図る必要が生じているほか、合併により 10 年間の普通地方交付税の一本算定が平成 25 年度までとなり、その後 5 年間の縮減措置となることから、財政状況は一層厳しくなることが予想される。

### (2) 目的

安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法に基づき、長期的な維持管理を実現する。また、予防保全的な観点からストックの修繕や改善を計画的に定め、長寿命化による更新コストの削減と事業費の平準化を図ることを目的とする。

### 3. 長寿命化に関する基本方針

---

#### (1) ストックの状況の把握および日常的な維持管理の方針

- 管理する住宅を団地別・住棟別・個別ごとに整理し、設備や給排水や設備の修繕の履歴データを整備する。
- 定期検査を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

#### (2) 長寿命化およびライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

- 対処療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施していくことによって公営住宅等の長寿命化を図る。
- 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

### 4. 計画期間

---

計画期間は、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間とする。

## 5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

ストック活用計画に基づく維持管理となった市営住宅のうち、経過年数や団地の状況を踏まえ長寿命化を図る団地を選定するものとする。

### <市営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計	備 考
市営住宅管理戸数	386戸	全体の戸数
・維持管理予定戸数	201戸	
うち修繕対応戸数	106戸	維持管理
うち改善予定戸数	95戸	個別改善59戸＋全面的改善36戸
・建替予定戸数	99戸	建替43戸＋地域を特定しない建替分56戸
・用途廃止予定戸数	86戸	

### <特定公共賃貸住宅>

特定公共賃貸住宅については、木造2階建ての住宅であり、平成12年度の建築から10年が経過するが、計画の最終年度までに大規模な修繕は必要でないと判断されるので本計画には含めず、今後の見直しの際にあらためて検討するものとする。

(単位：戸)

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	4戸
・維持管理予定戸数	4戸
うち修繕対応戸数	4戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

### <定住促進住宅>

入居者への売却予定の住宅であり、長寿命化を図る対象外とする。

## 6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

### ①地域の選定

建替する団地が複数となる場合、既存の入居者の移転が円滑に進むよう対象となる団地の中心的な地区を選定する。

### ②建替場所の選定

公有財産の活用または取得し易く利便の良い場所を選定する。

### ③住宅の構造

長期的な使用を可能とするため、鉄筋コンクリート造の建物とし、階層については、付近の景観や都市計画法の地域に準じて5階建以下の階層とする。

ただし、低層の団地を建設する場合には、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に基づき木造の建物も検討するものとする。

### ④建替

コミュニティバランスを維持できるよう多様な世帯が居住する団地とするため、既存入居者分に加え新規入居者の戸数を含めたものとする。

### ⑤間取り

公営住宅での入居要件の一つとして同居親族のあることが必要であり、京丹後市の1世帯あたりの人員については3人以下となっていることから、入居する世帯については、夫婦と子ども一人の3人を想定した3DKを基本とする。

また生活スタイルの洋式化をふまえ、居室について従来の和室型中心から洋室型中心とする。

### ⑥バリアフリー化等

段差の解消やトイレ等への手摺の設置の他、安全性を高めた設備の導入を検討する。

### ⑦駐車場

駐車場のある市営住宅は各戸1台のみの整備となっているが、駐車場の現状として、団地の敷地内あるいは路上駐車が多い実情があることから、駐車場については、敷地の条件により各戸2台分の確保も検討する。

※公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律：平成22年5月26日公布

## 7. 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 計画期間内に実施する修繕管理、改善事業の内容

#### 1) 修繕対応

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検をおこない、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

#### 2) 居住性向上型

引き続き活用を図る昭和 40 年代のストック（簡易耐火平屋）について、必要に応じて住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を図るものとするが、一部既に実施している内容もあり、通常の修繕の範囲内での対応とし、本計画には含めないものとする。

【実施内容】 開口部のアルミサッシ化、電気容量のアップ、給湯能力向上と給湯箇所  
所の増加

#### 3) 福祉対応型

引き続き活用を図る昭和 40 年代のストック（簡易耐火平屋）について、維持管理を行うが、耐用年数を経過しており、団地全体での福祉対応型への対応は困難であることから、必要に応じて一般の修繕で住戸内のバリアフリー化を図る。

【実施内容】 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

#### 4) 安全性確保型

維持管理や改善を行う団地において、非常時に円滑な避難が困難となる場合は、避難設備や経路の整備、防災に配慮した改善の検討を行う。

【実施内容】 屋外通路等の避難経路の整備、防災に配慮した建物部品の設置 等

#### 5) 長寿命型

一定の居住性や安全性等が確保されており長寿命化を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響等の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行う。

【実施内容】 外壁の防水性の向上や断熱改修、給排水管の取替え等

## (2) 住棟単位の修繕、改善事業等の一覧

本計画期間内に維持管理する団地で必要な修繕、全面的改善または個別改善の団地の改善事業及び建替事業他について、実施する住棟単位で次の様式により整理をした。

### i) 修繕・改善に係る事業予定一覧

様式1に整理した。

### ii) 建替に係る事業予定一覧

様式2に整理した。

### iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧

様式3に整理した。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：京丹後市

住宅の区分：公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地優賃  
(公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (単位：千円/ 棟・年)	備考	
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			
谷替団地	1	4	簡2	S59									外壁、屋 根、ドア、 浴室補修 (長寿命)				363	
谷替団地	2	4	簡2	S59									外壁、屋 根、ドア、 浴室補修 (長寿命)				363	
谷替団地	3	3	簡2	S61									外壁、屋 根、ドア、 浴室補修 (長寿命)				272	
谷替団地	4	4	簡2	S61									外壁、屋 根、ドア、 浴室補修 (長寿命)				363	
荒山団地	1	2	木2	H4												外壁補修 (長寿命)	178	
荒山団地	1	2	木2	H4												外壁補修 (長寿命)	178	
荒山団地	1	2	木2	H4												外壁補修 (長寿命)	178	
荒山団地	1	2	木2	H4												外壁補修 (長寿命)	178	
荒山団地	1	2	木2	H4												外壁補修 (長寿命)	178	
荒山団地	1	2	木2	H4												外壁補修 (長寿命)	178	



【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：京丹後市

住宅の区分： 公営住宅  特定公共賃貸住宅  地優賃（公共供給）  改良住宅  その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (単位:千円/棟・年)	備考	
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			
菅団地	1	12	RC3	H6												外壁、屋上防水、屋根補修(全面的改善)	583	
姫御前団地	1	5	簡2	S51				外壁、屋根、浴室補修(長寿命)									206	H21屋根修繕
姫御前団地	2	5	簡2	S51				外壁、屋根、浴室補修(長寿命)									206	H21屋根修繕
姫御前団地	3	5	簡2	S52				外壁、屋根、浴室補修(長寿命)									206	H21屋根修繕
姫御前団地	4	5	木2	S52				外壁、屋根、浴室補修(長寿命)									206	H21屋根修繕
福田団地	1	2	木2	H12												木バルコニー交換(補修)	186	
福田団地	2	2	木2	H12												木バルコニー交換(補修)	186	
福田団地	3	2	木2	H13												木バルコニー交換(補修)	186	
福田団地	4	2	木2	H13												木バルコニー交換(補修)	186	
御陵団地	1	6	RC3	S54												木バルコニー交換(補修)	310	H15改修

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：京丹後市

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  地優賃（公共供給）賃貸住宅  改良住宅  その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (単位:千円/ 棟・年)	備考	
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			
成願寺南団地	1	2	木2	S63											外壁補修 (長寿命)	179		
成願寺南団地	2	2	木2	S63											外壁補修 (長寿命)	179		
成願寺南団地	3	2	木2	S63											外壁補修 (長寿命)	179		
成願寺南団地	4	2	木2	S63											外壁補修 (長寿命)	179		
成願寺南団地	5	2	木2	H1											外壁補修 (長寿命)	179		
成願寺南団地	6	2	木2	H2											外壁補修 (長寿命)	179		
成願寺南団地	7	2	木2	H2											外壁補修 (長寿命)	179		
成願寺南団地	8	2	木2	H2											外壁補修 (長寿命)	179		
堤団地	1	12	RC3	S58				躯体、内壁、 屋上、 浴室補修 (全面的改善)									523	
堤団地	2	12	RC3	S60				躯体、内壁、 屋上、 浴室補修 (全面的改善)									523	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：京丹後市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地優賃  
(公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (単位：千円/ 棟・年)	備考
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		
芋野団地	1	2	木2	S63										外壁補修、 給湯器交換 (長寿命)	167		
芋野団地	2	2	木2	S63										外壁補修、 給湯器交換 (長寿命)	167		
芋野団地	3	2	木2	S63										外壁補修、 給湯器交換 (長寿命)	167		
芋野団地	4	2	木2	S63										外壁補修、 給湯器交換 (長寿命)	167		
芋野団地	5	2	木2	S63										外壁補修、 給湯器交換 (長寿命)	167		
芋野団地	6	2	木2	H2										外壁補修、 給湯器交換 (長寿命)	167		
芋野団地	7	2	木2	H2										外壁補修、 給湯器交換 (長寿命)	167		
芋野団地	8	2	木2	H2										外壁補修、 給湯器交換 (長寿命)	167		

## 【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：京丹後市

住宅の区分： 公営住宅  特定公共賃貸住宅  地優賃(公共供給)  改良住宅  その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
周枳団地	1	5	簡平	S41		H27	
周枳団地	2	5	簡平	S41		H27	
周枳団地	3	5	簡平	S42		H27	
周枳団地	4	5	簡平	S42		H27	
周枳団地	5	5	簡平	S43		H27	
周枳団地	6	5	簡平	S43		H27	
奥大野団地	1	1	木平	S39		H28	
奥大野団地	2	1	木平	S39		H28	
奥大野団地	3	1	木平	S39		H28	
奥大野団地	4	1	木平	S39		H28	
奥大野団地	5	1	木平	S40		H28	
奥大野団地	6	1	木平	S40		H28	
三坂団地	1	1	木平	S32		H28	
三坂団地	2	1	木平	S32		H28	
三坂団地	3	1	木平	S32		H28	
三坂団地	4	1	木平	S32		H28	
三坂団地	5	1	木平	S32		H28	

## 【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：京丹後市

住宅の区分：公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地優賃  
(公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
松田団地	1	1	木平	S39		H28	
松田団地	2	1	木平	S39		H28	
松田団地	3	1	木平	S39		H28	
松田団地	4	1	木平	S39		H28	
松田団地	5	1	木平	S39		H28	
松田団地	6	1	木平	S40		H28	
松田団地	7	1	木平	S40		H28	
松田団地	8	1	木平	S40		H28	
松田団地	9	1	木平	S40		H28	
松田団地	10	1	木平	S40		H28	
松田団地	11	1	木平	S40		H28	
松田団地	12	1	木平	S40		H28	
余部団地	1	1	木平	S28		H27	
余部団地	2	1	木平	S28		H27	
余部団地	3	1	木平	S28		H27	
余部団地	4	1	木平	S28		H27	
余部団地	5	1	木平	S32		H27	

## 【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：京丹後市

住宅の区分：公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地優賃  
(公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
余部団地	6	1	木平	S32		H27	
余部団地	7	1	木平	S32		H27	
余部団地	8	1	木平	S32		H27	
余部団地	9	1	木平	S32		H27	
余部団地	10	1	木平	S38		H27	
余部団地	11	1	木平	S38		H27	
余部団地	12	1	木平	S38		H27	
余部団地	13	1	木平	S38		H27	
余部団地	14	1	木平	S38		H27	
余部団地	15	1	木平	S38		H27	
余部団地	16	1	木平	S38		H27	
余部団地	17	1	木平	S38		H27	
余部団地	18	1	木平	S38		H27	
余部団地	19	5	簡平	S44		H28	
余部団地	20	5	簡平	S44		H28	

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：京丹後市

住宅の区分：

公営住宅

特定公共  
賃貸住宅

地優賃  
(公共供給)

改良住宅

その他 (

)

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		
谷替団地	児童遊園	S59										ベンチ交 換・柵塗 装(長寿 命)			
管団地	駐輪場	H6												鉄部塗装 (長寿命)	
堤団地	物置	S58				外壁補修 (長寿命)									
堤団地	駐輪場	S58				鉄部塗装 (長寿命)									

## 8. 長寿命化のための維持管理による効果

市営住宅の長寿命化計画として様式1であげた修繕・改善に係る事業について、予防保全的な修繕や耐久性の向上の効果を計るため、ライフサイクルコスト（LCC）を「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21年3月 国土交通省住宅局」に基づく算出の手順により算出する。

算出の結果については、次頁以降の表のとおりであり、いずれの住棟においても⑫の年平均改善額はプラスであり、ライフサイクルコストの縮減効果があると判断できる。

### 参考

#### ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時から次の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりコストの比較を行う。

#### ライフサイクルコスト（LCC）算出の手順

##### <計画前モデル>

①使用年数 建替前の住棟の築年数を構造毎に平均した数値

事業主体の過去の建替事例による平均数値を基本とするが、京丹後市での公営住宅の建替事例が少ないので、木造の住宅及び簡易耐火平屋については、公営住宅法施行令による処分に係る耐用年限と同じ30年とし、簡易耐火2階建は45年の耐用年限となっているが、簡易耐火平屋に準じ30年とする。また鉄筋について耐用年限は70年となっているが、鉄筋コンクリート造の共同住宅の平均寿命調査結果や減価償却資産の耐用年数等に関する省令をふまえ50年と設定する。

②累積修繕費 修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

③建替工事費 構造毎に平均した戸当たり建設費

京丹後市は戸当たりの建設費を現在の価格に算定し、以下の平均の額とする。

木造平屋	12,600,000円	木造2階建	19,300,000円
簡易耐火平屋	12,400,000円	簡易耐火2階建	23,300,000円
鉄筋	28,200,000円		

④計画前LCC＝（③建替工事費＋②累積修繕費）÷①使用年数（単位：円／戸・年）

##### <計画後モデル>

⑤使用年数 当該改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数

木造の住宅、簡易耐火平屋および簡易耐火2階建について、長寿命化により①の使用年数が、耐用年限の1/2程度さらに長期の使用に耐えうると想定し45年とし、鉄筋については、公営住宅法施行令による耐用年限の70年として設定する。

⑥累積修繕費 修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

⑦長寿命化型改善工事費

⑧建替工事費 構造毎に平均した戸当たり建設費 ③と同額

⑨計画後LCC＝（⑧建替工事費＋⑦長寿命化型改善工事費＋⑥累積修繕費）÷

⑤使用年数（単位：円／戸・年）

##### <LCC改善効果>

⑩年平均改善額 ＝ ⑨計画後LCC－④計画前LCC

⑪累積改善額 ⑩年平均改善額に将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、⑤使用年数期間の累積改善額を算出

現在価値化のための算出式

築後経過年数a年における年平均改善額bの現在価値＝ $b \times c$

a：築後経過年数

b：上記⑩年平均改善額

c：現在価値化係数  $c = 1 \div (1 - d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

⑫年平均改善額（現在価値化）＝⑪累積改善額÷⑤使用年数（単位：円／戸・年）

以上により求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸分を積算し、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであればLCC縮減効果があると判断される。



ライフサイクルコスト（LCC）算出のための長寿命型改善工事（次頁⑦）

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用(単位:円/棟)														
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	躯体補修	外壁補修	内壁補修 (結露)	屋上防水	屋根	ドア交換	木バルコ ニー交換	浴室・給湯 器交換	給湯器 交換	合計
谷替団地	1	4	簡2	S59		1,900,000			2,000,000	1,200,000		4,000,000		9,100,000
谷替団地	2	4	簡2	S59		1,900,000			2,000,000	1,200,000		4,000,000		9,100,000
谷替団地	3	3	簡2	S61		1,425,000			1,500,000	900,000		3,000,000		6,825,000
谷替団地	4	4	簡2	S61		1,900,000			2,000,000	1,200,000		4,000,000		9,100,000
荒山団地	1	2	木2	H4		1,100,000								1,100,000
荒山団地	1	2	木2	H4		1,100,000								1,100,000
荒山団地	1	2	木2	H4		1,100,000								1,100,000
荒山団地	1	2	木2	H4		1,100,000								1,100,000
荒山団地	1	2	木2	H4		1,100,000								1,100,000
荒山団地	1	2	木2	H4		1,100,000								1,100,000
菅団地	1	12	RC3	H6		5,500,000		4,200,000	2,500,000					12,200,000
姫御前団地	1	5	簡2	S51		1,800,000			2,700,000			5,000,000		9,500,000
姫御前団地	2	5	簡2	S51		1,800,000			2,700,000			5,000,000		9,500,000
姫御前団地	3	5	簡2	S52		1,800,000			2,700,000			5,000,000		9,500,000
姫御前団地	4	5	木2	S52		1,800,000			2,700,000			5,000,000		9,500,000
福田団地	1	2	木2	H12							300,000			300,000
福田団地	2	2	木2	H12							300,000			300,000
福田団地	3	2	木2	H13							300,000			300,000
福田団地	4	2	木2	H13							300,000			300,000
御陵団地	1	6	RC3	S54		2,300,000								2,300,000
成願寺南団地	1	2	木2	S63		1,000,000								1,000,000
成願寺南団地	2	2	木2	S63		1,000,000								1,000,000
成願寺南団地	3	2	木2	S63		1,000,000								1,000,000
成願寺南団地	4	2	木2	S63		1,000,000								1,000,000
成願寺南団地	5	2	木2	H1		1,000,000								1,000,000
成願寺南団地	6	2	木2	H2		1,000,000								1,000,000
成願寺南団地	7	2	木2	H2		1,000,000								1,000,000
成願寺南団地	8	2	木2	H2		1,000,000								1,000,000
堤団地	1	12	RC3	S58	4,400,000		4,800,000	3,700,000				12,000,000		24,900,000
堤団地	2	12	RC3	S60	4,400,000		4,800,000	3,700,000				12,000,000		24,900,000
芋野団地	1	2	木2	S63		1,200,000							900,000	2,100,000
芋野団地	2	2	木2	S63		1,200,000							900,000	2,100,000
芋野団地	3	2	木2	S63		1,200,000							900,000	2,100,000
芋野団地	4	2	木2	S63		1,200,000							900,000	2,100,000
芋野団地	5	2	木2	S63		1,200,000							900,000	2,100,000
芋野団地	6	2	木2	H2		1,200,000							900,000	2,100,000
芋野団地	7	2	木2	H2		1,200,000							900,000	2,100,000
芋野団地	8	2	木2	H2		1,200,000							900,000	2,100,000

# ライフサイクルコスト（LCC）算出

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画前モデル(単位:円/棟)				計画後モデル(単位:円/棟)				LCC改善効果(単位:円/戸)				
					① 使用年 数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前) (②+③)÷①	⑤ 使用年 数	⑥ 累積修繕費	⑦今後10年間 の長寿命化型 改善工事費	⑧ 建替工事費	⑨LCC (計画後) (⑥+⑦+⑧) ÷⑤	⑩ 年平均 改善額 (④-⑨)× 戸数	⑪ 累積改善額 (現在価値) (⑩×⑤の現在価 値化係数(表積))	⑫年平均 改善額 (現在価値) (⑪÷⑤)	
谷替団地	1	4	簡2	S59	30	33,709,788	93,200,000	4,230,326	45	52,592,667	9,100,000		93,200,000	3,442,059	197,067	4,083,231	90,738
谷替団地	2	4	簡2	S59	30	33,709,788	93,200,000	4,230,326	45	52,592,667	9,100,000		93,200,000	3,442,059	197,067	4,083,231	90,738
谷替団地	3	3	簡2	S61	30	25,282,341	69,900,000	3,172,745	45	39,444,500	6,825,000		69,900,000	2,581,544	197,067	4,083,231	90,738
谷替団地	4	4	簡2	S61	30	33,709,788	93,200,000	4,230,326	45	52,592,667	9,100,000		93,200,000	3,442,059	197,067	4,083,231	90,738
荒山団地	1	2	木2	H4	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,100,000		38,600,000	1,366,265	192,890	3,996,685	88,815
荒山団地	1	2	木2	H4	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,100,000		38,600,000	1,366,265	192,890	3,996,685	88,815
荒山団地	1	2	木2	H4	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,100,000		38,600,000	1,366,265	192,890	3,996,685	88,815
荒山団地	1	2	木2	H4	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,100,000		38,600,000	1,366,265	192,890	3,996,685	88,815
荒山団地	1	2	木2	H4	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,100,000		38,600,000	1,366,265	192,890	3,996,685	88,815
荒山団地	1	2	木2	H4	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,100,000		38,600,000	1,366,265	192,890	3,996,685	88,815
菅団地	1	12	RC3	H6	50	199,595,765	338,400,000	10,759,915	70	280,397,902	12,200,000		338,400,000	9,014,256	145,472	3,403,238	48,618
姫御前団地	1	5	簡2	S51	30	22,424,966	62,000,000	2,814,166	45	34,986,538	9,500,000		62,000,000	2,366,368	89,560	1,855,679	41,237
姫御前団地	2	5	簡2	S51	30	22,424,966	62,000,000	2,814,166	45	34,986,538	9,500,000		62,000,000	2,366,368	89,560	1,855,679	41,237
姫御前団地	3	5	簡2	S52	30	22,424,966	62,000,000	2,814,166	45	34,986,538	9,500,000		62,000,000	2,366,368	89,560	1,855,679	41,237
姫御前団地	4	5	木2	S52	30	22,424,966	62,000,000	2,814,166	45	34,986,538	9,500,000		62,000,000	2,366,368	89,560	1,855,679	41,237
福田団地	1	2	木2	H12	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	300,000		38,600,000	1,348,488	201,779	4,180,863	92,908
福田団地	2	2	木2	H12	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	300,000		38,600,000	1,348,488	201,779	4,180,863	92,908
福田団地	3	2	木2	H13	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	300,000		38,600,000	1,348,488	201,779	4,180,863	92,908
福田団地	4	2	木2	H13	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	300,000		38,600,000	1,348,488	201,779	4,180,863	92,908
御陵団地	1	6	RC3	S54	50	99,797,882	169,200,000	5,379,958	70	140,198,951	2,300,000		169,200,000	4,452,842	154,519	3,614,903	51,641
成願寺南団地	1	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,000,000		38,600,000	1,364,043	194,001	4,019,707	89,327
成願寺南団地	2	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,000,000		38,600,000	1,364,043	194,001	4,019,707	89,327
成願寺南団地	3	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,000,000		38,600,000	1,364,043	194,001	4,019,707	89,327
成願寺南団地	4	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,000,000		38,600,000	1,364,043	194,001	4,019,707	89,327
成願寺南団地	5	2	木2	H1	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,000,000		38,600,000	1,364,043	194,001	4,019,707	89,327
成願寺南団地	6	2	木2	H2	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,000,000		38,600,000	1,364,043	194,001	4,019,707	89,327
成願寺南団地	7	2	木2	H2	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,000,000		38,600,000	1,364,043	194,001	4,019,707	89,327
成願寺南団地	8	2	木2	H2	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	1,000,000		38,600,000	1,364,043	194,001	4,019,707	89,327
堤団地	1	12	RC3	S58	50	199,595,765	338,400,000	10,759,915	70	280,397,902	24,900,000		338,400,000	9,195,684	130,353	3,049,535	43,565
堤団地	2	12	RC3	S60	50	199,595,765	338,400,000	10,759,915	70	280,397,902	24,900,000		338,400,000	9,195,684	130,353	3,049,535	43,565
芋野団地	1	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	2,100,000		38,600,000	1,388,488	181,779	3,766,462	83,699
芋野団地	2	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	2,100,000		38,600,000	1,388,488	181,779	3,766,462	83,699
芋野団地	3	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	2,100,000		38,600,000	1,388,488	181,779	3,766,462	83,699
芋野団地	4	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	2,100,000		38,600,000	1,388,488	181,779	3,766,462	83,699
芋野団地	5	2	木2	S63	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	2,100,000		38,600,000	1,388,488	181,779	3,766,462	83,699
芋野団地	6	2	木2	H2	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	2,100,000		38,600,000	1,388,488	181,779	3,766,462	83,699
芋野団地	7	2	木2	H2	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	2,100,000		38,600,000	1,388,488	181,779	3,766,462	83,699
芋野団地	8	2	木2	H2	30	13,961,350	38,600,000	1,752,045	45	21,781,941	2,100,000		38,600,000	1,388,488	181,779	3,766,462	83,699

業務受託

大阪府中央区谷町2丁目2番22号 NSビル5F

TEL 06-6942-1877

株式会社 総合計画機構