

7. 公営住宅

(1) 施設の概要

公営住宅は、低所得者向けに低廉な家賃で住宅を賃貸し、健康で文化的な生活を営めることを目的に公営住宅法（昭和26年法律193号）に基づき設置された施設です。

■ 保有施設

公営住宅は46団地（延床面積41,816㎡：778戸）を保有しています。また、内6か所の団地（天神団地（旧津田）、鶉部団地、大井団地、神前団地、山王団地、長尾A団地）には集会所が配置されています。

表 施設一覧

施設名称	地区	所管課	延床面積(㎡)	建築年※1	経過年数※2	住居戸数(戸)
吉見(浜)団地	旧津田町	都市計画課	321	昭和38年	50	10
吉見団地	旧津田町	都市計画課	231	昭和34年	54	8
北原(水源地)団地	旧津田町	都市計画課	126	昭和30年	58	4
北原(中)団地	旧津田町	都市計画課	188	昭和31年	57	6
薬師堂団地	旧津田町	都市計画課	63	昭和31年	57	2
琴林東団地	旧津田町	都市計画課	188	昭和31年	57	6
琴林団地	旧津田町	都市計画課	2,038	平成2年	23	30
天神下団地	旧津田町	都市計画課	311	昭和41年	47	10
天神団地(旧津田)	旧津田町	都市計画課	1,571	昭和45年	43	45
一本松団地	旧津田町	都市計画課	297	昭和36年	52	10
脇元団地	旧津田町	都市計画課	191	昭和38年	50	6
鶉部団地	旧津田町	都市計画課	3,121	昭和60年	28	48
国道団地(改良住宅)	旧津田町	都市計画課	150	昭和54年	34	2
西町団地(改良住宅)	旧津田町	都市計画課	152	昭和58年	30	2
天神団地(旧大川)	旧大川町	都市計画課	1,066	平成14年	11	16
旧王子団地	旧大川町	都市計画課	288	昭和37年	51	9
王子新団地	旧大川町	都市計画課	879	昭和44年	44	24
田辺団地	旧大川町	都市計画課	866	昭和41年	47	26
田辺新団地	旧大川町	都市計画課	133	昭和46年	42	4
吉金団地	旧大川町	都市計画課	200	昭和42年	46	6
羽鹿団地	旧大川町	都市計画課	1,218	昭和43年	45	29
日浦団地	旧大川町	都市計画課	359	昭和47年	41	10
筒野団地	旧大川町	都市計画課	2,041	平成1年	24	30
大井団地	旧大川町	都市計画課	2,444	平成7年	18	32
昭南団地	旧大川町	都市計画課	578	平成5年	20	8
津村団地	旧志度町	都市計画課	911	昭和35年	53	27
正面団地	旧志度町	都市計画課	219	昭和28年	60	6
小岩団地	旧志度町	都市計画課	134	昭和34年	54	4
西山団地	旧志度町	都市計画課	97	昭和35年	53	3
仁兵谷団地	旧志度町	都市計画課	582	昭和56年	32	10
新町団地(改良住宅)広域付近	旧志度町	都市計画課	300	昭和53年	35	4
新町団地(改良住宅)蓮住寺横	旧志度町	都市計画課	300	昭和54年	34	4
神前団地	旧寒川町	都市計画課	3,323	昭和62年	26	50
天王団地	旧寒川町	都市計画課	1,740	平成5年	20	24
女体団地	旧寒川町	都市計画課	1,020	昭和46年	42	25
千代町団地	旧寒川町	都市計画課	481	昭和52年	36	10
山王団地	旧寒川町	都市計画課	5,804	平成12年	13	78
横内団地	旧寒川町	都市計画課	33	昭和40年	48	1
下所団地	旧長尾町	都市計画課	580	昭和38年	50	16
西内間団地	旧長尾町	都市計画課	368	昭和39年	49	10
西井手団地	旧長尾町	都市計画課	1,204	昭和43年	45	32
下屋団地	旧長尾町	都市計画課	655	昭和47年	41	19
長尾A団地	旧長尾町	都市計画課	3,734	平成3年	22	54
上辛立団地(改良住宅)	旧長尾町	都市計画課	282	昭和51年	37	4
公文明団地(改良住宅)	旧長尾町	都市計画課	391	昭和47年	41	6
上辛立更新団地(改良住宅)	旧長尾町	都市計画課	638	平成12年	13	8
					合計	778

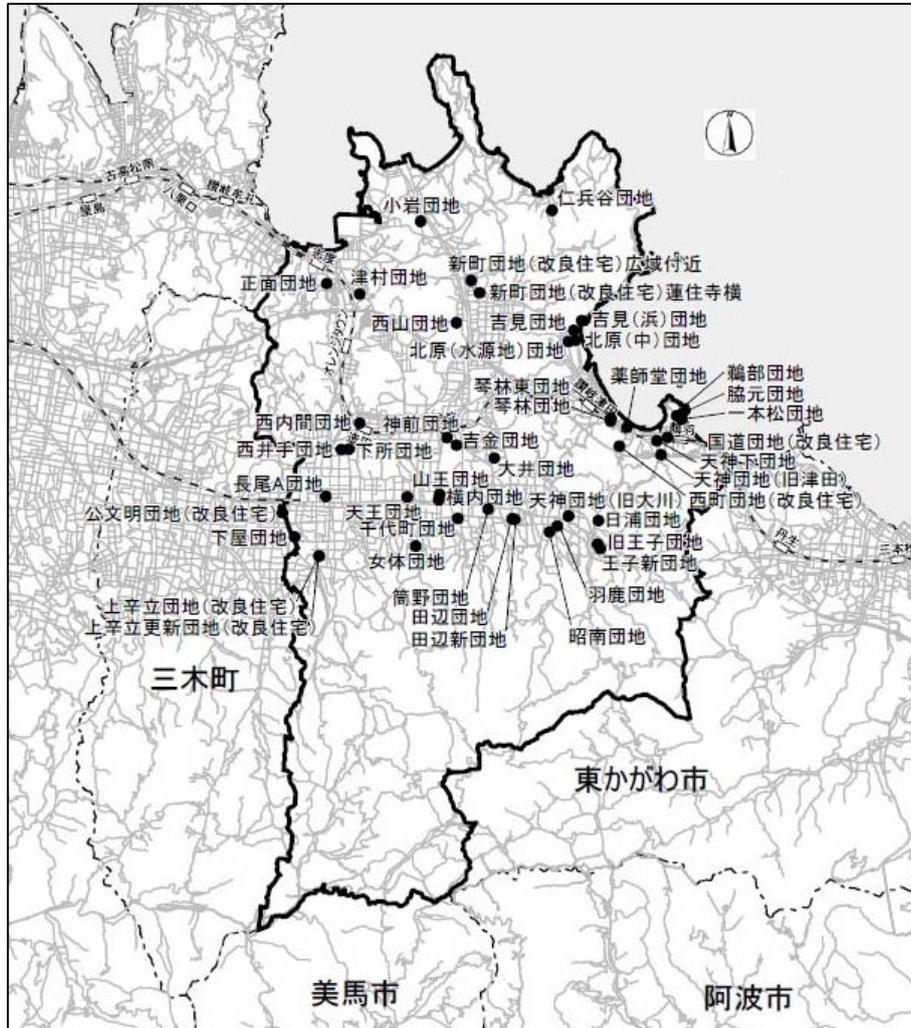
※1 建築年が複数にわたる場合については、一番古い建築年で記載

※2 経過年数：平成25年を基準年として算出している。

■ 配置状況

旧津田町に14団地(189戸)、旧大川町に11団地(194戸)、旧志度町に7団地(58戸)、旧寒川町に6団地(188戸)、旧長尾町に8団地(149戸)が配置されています。

図 施設配置



(2) 建物状況

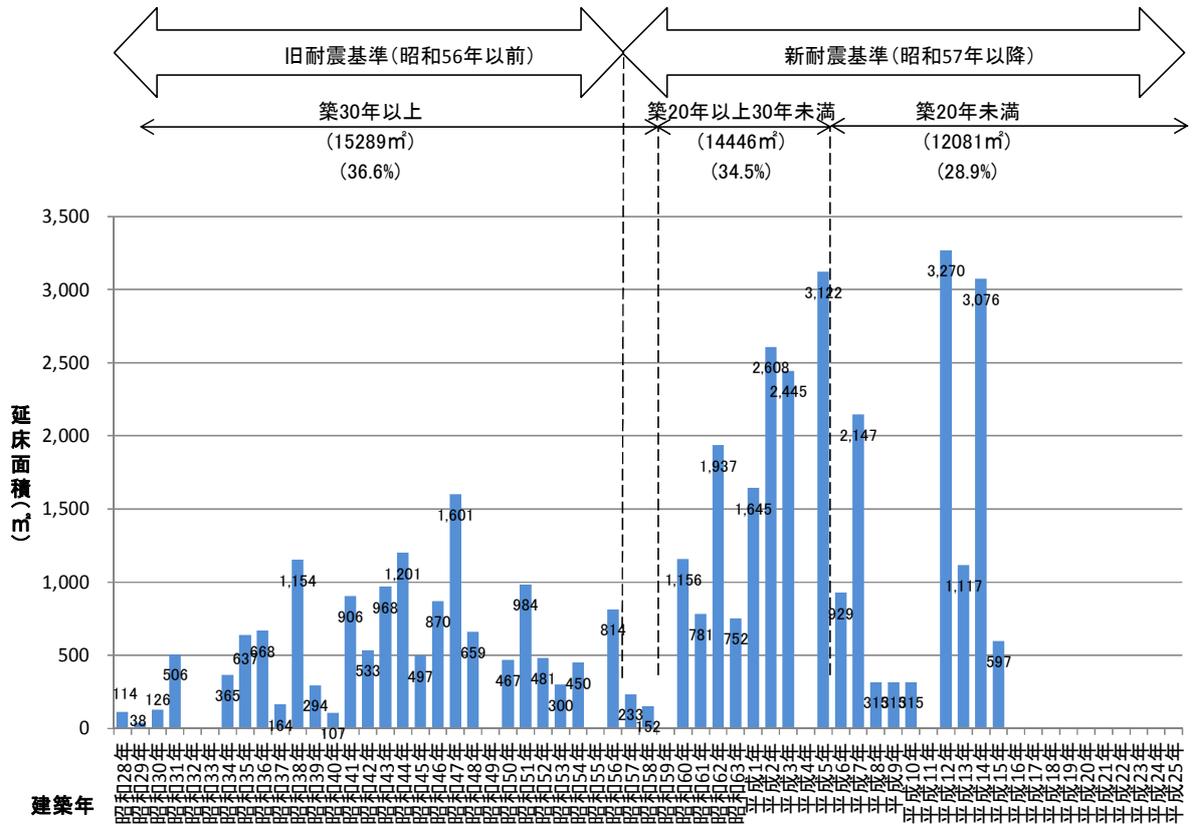
■ 老朽化

築30年以上経過している公営住宅は15,289㎡(36.6%)で全体の3割程度ですが、20年以上30年未満が14,446㎡(34.5%)あり、今後、老朽化した施設が急増することが予想されます。

表 築年別整備状況

建築年度 (年)	団地名	延床面積 (㎡)	建築年度 (年)	団地名	延床面積 (㎡)
昭和28	正面	114	昭和50	王子新	280
昭和29	正面	38		羽鹿	187
昭和30	北原(水源地)	126	昭和51	女体	561
昭和31	正面	67		上辛立	282
	北原(中)	188		公文明	141
	琴林東	188	昭和52	千代町	481
昭和34	薬師堂	63	昭和53	新町	300
	小岩	134	昭和54	新町	300
昭和35	吉見	231		国道	150
	昭和36	津村	540	昭和56	羽鹿
西山		97	仁兵谷		349
昭和37	津村	371	昭和57	仁兵谷	233
	一本松	297	昭和58	西町	152
昭和38	旧王子	164	昭和60	鶯部	1,156
	旧王子	124	昭和61	鶯部	781
	吉見(浜)	321	昭和62	神前	752
脇元	129	鶯部		1,185	
昭和39	下所	580	昭和63	神前	752
	西内間	294	平成1	筒野	1,645
昭和40	横内	33	平成2	筒野	534
	西内間	74		神前	935
昭和41	田辺	533		平成3	琴林
	天神下	311	筒野		746
	脇元	62	琴林		897
昭和42	田辺	333	平成5	長尾A	802
	吉金	200		昭南	578
昭和43	羽鹿	366		天王	1,742
	西井手	602	長尾A	802	
昭和44	王子新	599	平成6	長尾A	929
	西井手	602	平成7	大井	945
昭和45	天神	497		長尾A	1,202
	昭和46	田辺新	133	平成8	大井
羽鹿		200	平成9	大井	315
女体		166	平成10	大井	867
天神		371	平成12	山王	2,080
昭和47	日浦	359		上辛立更新	638
	天神	337	平成13	山王	1,117
	公文明	250		天神	469
昭和48	下屋	655	平成14	山王	2,608
	女体	293		天神	597
	天神	366			

図 築年別整備状況



■ バリアフリー化、環境負荷低減

さぬき市の公営住宅のうち、住居部分のバリアフリー化への対応は、一部の団地で手すりが設置されている他は、未対応です。

表 機能改善等の状況

		吉見(浜)団地	吉見団地	北原(水源地)団地	北原(中)団地	薬師堂団地	琴林東団地
アスベスト対策		不要	不要	不要	不要	不要	不要
バリアフリー化	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	×	×	×	×	×	×
	車いす用エレベーター	×	×	×	×	×	×
環境負荷低減	自然エネルギー活用施設	×	×	×	×	×	×
	屋上緑化・壁面緑化	×	×	×	×	×	×

		琴林団地	天神下団地	天神団地(旧津田)	一本松団地	脇元団地	鶉部団地
アスベスト対策		不要	不要	不要	不要	不要	不要
バリアフリー化	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	×	×	×	×	×	×
	車いす用エレベーター	×	×	×	×	×	×
環境負荷低減	自然エネルギー活用施設	×	×	×	×	×	×
	屋上緑化・壁面緑化	×	×	×	×	×	×

		国道団地 (改良住宅)	西町団地 (改良住宅)	天神団地 (旧大川)	旧王子団地	王子新団地	田辺団地
アスベスト対策		不要	不要	不要	不要	不要	不要
バリアフリー化	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	×	×	×	×	×	×
	車いす用エレベーター	×	×	×	×	×	×
環境 低減 負荷	自然エネルギー 活用施設	×	×	×	×	×	×
	屋上緑化 ・壁面緑化	×	×	×	×	×	×

		田辺新団地	吉金団地	羽鹿団地	日浦団地	筒野団地
アスベスト対策		不要	不要	不要	不要	不要
バリアフリー化	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	×	×	×	×	×
	車いす用エレベーター	×	×	×	×	×
環境 低減 負荷	自然エネルギー 活用施設	×	×	×	×	×
	屋上緑化 ・壁面緑化	×	×	×	×	×

		大井団地	昭南団地	津村団地	正面団地	小岩団地	西山団地
アスベスト対策		不要	不要	不要	不要	不要	不要
バリアフリー化	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	×	×	×	×	×	×
	車いす用エレベーター	×	×	×	×	×	×
環境減負荷	自然エネルギー活用施設	×	×	×	×	×	×
	屋上緑化・壁面緑化	×	×	×	×	×	×

		仁兵谷団地	新町団地 (改良住宅) 広域付近	新町団地 (改良住宅) 蓮住寺横	神前団地	天王団地	女体団地
アスベスト対策		不要	不要	不要	不要	不要	不要
バリアフリー化	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	×	×	×	×	×	×
	車いす用エレベーター	×	×	×	×	×	×
環境減負荷	自然エネルギー活用施設	×	×	×	×	×	×
	屋上緑化・壁面緑化	×	×	×	×	×	×

		千代町団地	山王団地	横内団地	下所団地	西内間団地	西井手団地
		アスベスト対策					
バリアフリー化	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	×	×	×	×	×	×
	車いす用エレベーター	×	×	×	×	×	×
環境低減負荷	自然エネルギー活用施設	×	×	×	×	×	×
	屋上緑化・壁面緑化	×	×	×	×	×	×

		下屋団地	長尾A団地	上辛立団地 (改良住宅)	公文明団地 (改良住宅)	上辛立更新 団地 (改良住宅)
		アスベスト対策				
バリアフリー化	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	×	×	×	×	×
	車いす用エレベーター	×	×	×	×	×
環境低減負荷	自然エネルギー活用施設	×	×	×	×	×
	屋上緑化・壁面緑化	×	×	×	×	×

※ 「●…あり」、「×…なし」、「▲…一部あり」を表している。

(3) 利用状況

■ 住居戸数・入居戸数

平成 24 年度の公営住宅（778 戸）のうち、587 戸が入居済みであり、入居率は 75%でした。

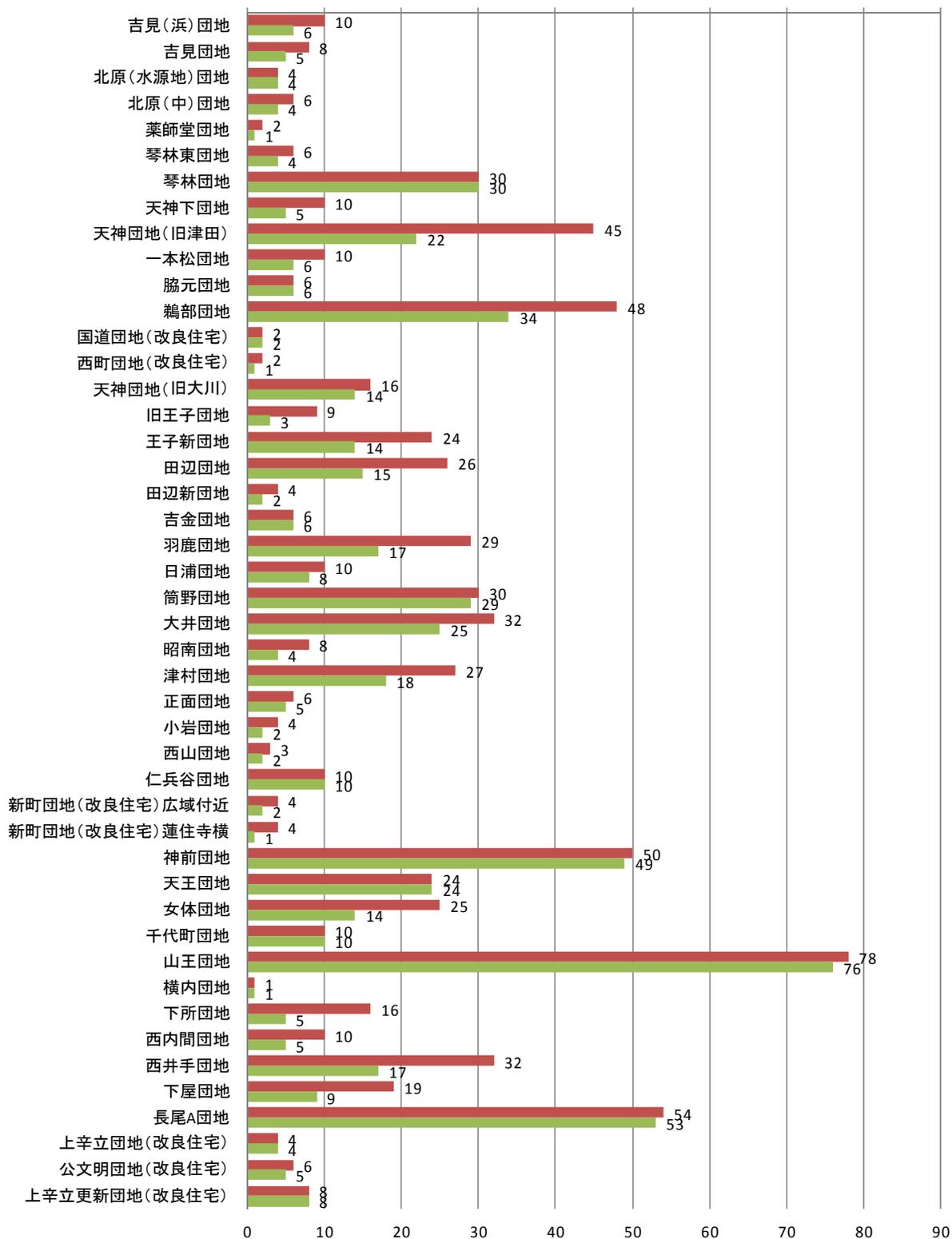
表 入居率

施設名称	住居 戸数	入居 戸数	入居率
	戸	戸	%
吉見(浜)団地	10	6	60%
吉見団地	8	5	63%
北原(水源地)団地	4	4	100%
北原(中)団地	6	4	67%
薬師堂団地	2	1	50%
琴林東団地	6	4	67%
琴林団地	30	30	100%
天神下団地	10	5	50%
天神団地(旧津田)	45	22	49%
一本松団地	10	6	60%
脇元団地	6	6	100%
鵜部団地	48	34	71%
国道団地(改良住宅)	2	2	100%
西町団地(改良住宅)	2	1	50%
天神団地(旧大川)	16	14	88%
旧王子団地	9	3	33%
王子新団地	24	14	58%
田辺団地	26	15	58%
田辺新団地	4	2	50%
吉金団地	6	6	100%
羽鹿団地	29	17	59%
日浦団地	10	8	80%
筒野団地	30	29	97%
大井団地	32	25	78%
昭南団地	8	4	50%
津村団地	27	18	67%
正面団地	6	5	83%
小岩団地	4	2	50%
西山団地	3	2	67%
仁兵谷団地	10	10	100%
新町団地(改良住宅)広域付近	4	2	50%
新町団地(改良住宅)蓮住寺横	4	1	25%
神前団地	50	49	98%
天王団地	24	24	100%
女体団地	25	14	56%
千代町団地	10	10	100%
山王団地	78	76	97%
横内団地	1	1	100%
下所団地	16	5	31%
西内間団地	10	5	50%
西井手団地	32	17	53%
下屋団地	19	9	47%
長尾A団地	54	53	98%
上辛立団地(改良住宅)	4	4	100%
公文明団地(改良住宅)	6	5	83%
上辛立更新団地(改良住宅)	8	8	100%
計	778	587	75%

表 入居戸数 住居戸数

■ 入居戸数 ■ 住居戸数

(戸)



(4) 防災状況

■ 耐震性

昭和 56 年以前に建てられた公営住宅については、耐震診断・耐震補強ともに未実施であり、安全対策は万全ではありません。

表 防災設備状況

		吉見(浜)団地	吉見団地	北原(水源地)団地	北原(中)団地	薬師堂団地	琴林東団地
耐震性	耐震診断(1次)	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施
	耐震診断(2次)	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施
	耐震補強	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施

		琴林団地	天神下団地	天神団地(旧津田)	一本松団地	脇元団地	鶉部団地
耐震性	耐震診断(1次)	不要	未実施	未実施	未実施	未実施	不要
	耐震診断(2次)	不要	未実施	未実施	未実施	未実施	不要
	耐震補強	不要	未実施	未実施	未実施	未実施	不要

		国道団地(改良住宅)	西町団地(改良住宅)	天神団地(旧大川)	旧王子団地	王子新団地	田辺団地
耐震性	耐震診断(1次)	未実施	不要	不要	未実施	未実施	未実施
	耐震診断(2次)	未実施	不要	不要	未実施	未実施	未実施
	耐震補強	未実施	不要	不要	未実施	未実施	未実施

		田辺新団地	吉金団地	羽鹿団地	日浦団地	筒野団地
耐震性	耐震診断(1次)	未実施	未実施	未実施	未実施	不要
	耐震診断(2次)	未実施	未実施	未実施	未実施	不要
	耐震補強	未実施	未実施	未実施	未実施	不要

		大井団地	昭南団地	津村団地	正面団地	小岩団地	西山団地
耐震性	耐震診断(1次)	不要	不要	未実施	未実施	未実施	未実施
	耐震診断(2次)	不要	不要	未実施	未実施	未実施	未実施
	耐震補強	不要	不要	未実施	未実施	未実施	未実施

		仁兵谷団地	新町団地 (改良住宅) 広域付近	新町団地 (改良住宅) 蓮住寺横	神前団地	天王団地	女体団地
耐震性	耐震診断(1次)	未実施	未実施	未実施	不要	不要	未実施
	耐震診断(2次)	未実施	未実施	未実施	不要	不要	未実施
	耐震補強	未実施	未実施	未実施	不要	不要	未実施

		千代町団地	山王団地	横内団地	下所団地	西内間団地	西井手団地
耐震性	耐震診断(1次)	未実施	不要	未実施	未実施	未実施	未実施
	耐震診断(2次)	未実施	不要	未実施	未実施	未実施	未実施
	耐震補強	未実施	不要	未実施	未実施	未実施	未実施

		下屋団地	長尾A団地	上辛立団地 (改良住宅)	公文明団地 (改良住宅)	上辛立更新 団地 (改良住宅)
耐震性	耐震診断(1次)	未実施	不要	未実施	未実施	不要
	耐震診断(2次)	未実施	不要	未実施	未実施	不要
	耐震補強	未実施	不要	未実施	未実施	不要

※ 「●・・・あり」、「×・・・なし」を表している。

※ 耐震性の基準は、次のように分類している。

- ・不要：上記の対象建物の内、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

46 団地中、5 団地が津波浸水区域内にあり、7 団地が河川浸水区域内にあります。また、29 団地は液状化危険度がかなり高いとされる区域にあります。

表 自然災害に対する安全性

施設名称	津波浸水	河川浸水	液状化危険度
吉見(浜)団地	×	○	D
吉見団地	○	×	D
北原(水源地)団地	○	○	A
北原(中)団地	○	×	A
薬師堂団地	×	○	A
琴林東団地	×	○	A
琴林団地	○	○	A
天神下団地	○	○	B
天神団地(旧津田)	○	○	D
一本松団地	○	○	A
脇元団地	×	○	A
鵜部団地	○	○	A
国道団地(改良住宅)	○	○	B
西町団地(改良住宅)	○	○	D
天神団地(旧大川)	○	○	A
旧王子団地	○	○	A
王子新団地	○	○	A
田辺団地	○	○	D
田辺新団地	○	○	D
吉金団地	○	○	D
羽鹿団地	○	○	D
日浦団地	○	○	A
筒野団地	○	○	B
大井団地	○	○	D
昭南団地	○	○	D
津村団地	○	○	A
正面団地	○	○	A
小岩団地	×	×	D
西山団地	○	○	D
仁兵谷団地	○	○	A
新町団地(改良住宅)広域付近	○	×	A
新町団地(改良住宅)蓮住寺横	○	×	A
神前団地	○	○	A
天王団地	○	○	A
女体団地	○	○	D
千代町団地	○	○	D
山王団地	○	○	A
横内団地	○	○	A
下所団地	○	○	A
西内間団地	○	×	A
西井手団地	○	×	A
下屋団地	○	○	A
長尾A団地	○	○	A
上辛立団地(改良住宅)	○	○	A
公文明団地(改良住宅)	○	○	A
上辛立更新団地(改良住宅)	○	○	A

※津波浸水、河川浸水「○…浸水区域外」、「×…浸水区域内」を表している。

※液状化危険度「A:極めて高い」、「B:高い」、「C:低い」、「D:かなり低い」を表している。

(5) コスト状況

■ 運営コスト

平成 24 年度に、公営住宅の維持管理や運営に要した行政コストの総額は約 4 千万円であり、建物の減価償却費を加味したトータルコストは約 1 億 4 千万円でした。内訳は人件費を含む事業運営費が約 2 千 4 百万円と最も多く、次いで修繕料の順になっています。

住居戸数 1 戸あたりの行政コストは平均 51,082 円でした。

一方、使用料等の収入は総額約 1 億 2 千万円であり、維持管理や運営に要した行政コストの 3 倍に該当します。

表 施設別の運営コスト（平成 24 年度）

		吉見(浜) 団地	吉見団地	北原(水源地) 団地	北原(中) 団地	薬師堂団地	琴林東団地	
建物に係るコスト (維持管理費等)	燃料費	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0	0
		油代	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0
	修繕料	0	223,650	0	127,470	0	0	
	建物管理委託料	0	0	0	0	0	0	
	賃借料	使用料・賃貸料	0	0	0	0	0	0
		地代	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0
	工事費(改修費)	0	0	0	0	0	0	
	公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	
	負担金等	0	37,402	0	0	37,402	0	
合計(a)	0	261,052	0	127,470	37,402	0		
事業運営費	常勤職員人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	臨時職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	その他	0	0	0	0	0	0	
合計(b)	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400		
指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b+c)	527,400	788,452	527,400	654,870	564,802	527,400		
減価償却費(d)	139,900	57,667	25,400	39,000	13,000	39,000		
トータルコスト(a+b+c+d)	667,300	846,119	552,800	693,870	577,802	566,400		
行政コスト	指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額(a+b)	527,400	788,452	527,400	654,870	564,802	527,400	
	合計(a+b+c)	527,400	788,452	527,400	654,870	564,802	527,400	
住居戸数(戸)	10	8	4	6	2	6		
行政コスト÷住居戸数(円/戸)	52,740	98,557	131,850	109,145	282,401	87,900		

(円)

		琴林団地	天神下団地	天神団地 (旧津田)	一本松団地	脇元団地	鶉部団地	
建物に係るコスト (維持管理費等)	燃料費	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0	90
		油代	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	4,500	0	0	0	0	4,500
		計	4,500	0	0	0	0	4,590
	修繕料	555,177	20,790	110,550	96,705	55,440	1,032,601	
	建物管理委託料	35,700	0	0	0	0	35,700	
	賃借料	使用料・賃貸料	0	0	0	0	0	0
		地代	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0
	工事費(改修費)	0	0	0	0	0	0	
	公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	
	負担金等	17,850	37,402	37,402	0	37,402	25,200	
合計(a)	613,227	58,192	147,952	96,705	92,842	1,098,091		
事業運営費	常勤職員人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	臨時職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	その他	0	0	0	0	0	0	
合計(b)	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400		
指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b+c)	1,140,627	585,592	675,352	624,105	620,242	1,625,491		
減価償却費(d)	5,934,114	173,033	1,913,467	93,733	84,667	5,724,914		
トータルコスト(a+b+c+d)	7,074,741	758,625	2,588,819	717,838	704,909	7,350,405		
行政コスト	指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額(a+b)	1,140,627	585,592	675,352	624,105	620,242	1,625,491	
	合計(a+b+c)	1,140,627	585,592	675,352	624,105	620,242	1,625,491	
住居戸数(戸)	30	10	45	10	6	48		
行政コスト÷住居戸数(円/戸)	38,021	58,559	15,008	62,411	103,374	33,864		

(円)

		国道団地 (改良住宅)	西町団地 (改良住宅)	天神団地 (旧大川)	旧王子団地	王子新団地	田辺団地	
建物に係るコスト (維持管理費等)	燃料費	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0	0
		油代	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0
	修繕料	0	0	130,893	7,560	33,600	32,550	
	建物管理委託料	0	0	0	0	0	0	
	賃借料	使用料・賃貸料	0	0	0	0	0	0
		地代	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0
	工事費(改修費)	0	0	0	0	0	0	
	公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	
	負担金等	0	37,402	42,071	51,750	0	35,134	
合計(a)	0	37,402	172,964	59,310	33,600	67,684		
事業運営費	常勤職員人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	臨時職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	その他	0	0	0	0	0	0	
合計(b)	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400		
指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b+c)	527,400	564,802	700,364	586,710	561,000	595,084		
減価償却費(d)	211,400	228,311	2,659,429	106,767	1,004,333	484,167		
トータルコスト(a+b+c+d)	738,800	793,113	3,359,793	693,477	1,565,333	1,079,251		
行政コスト	指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額(a+b)	527,400	564,802	700,364	586,710	561,000	595,084	
	合計(a+b+c)	527,400	564,802	700,364	586,710	561,000	595,084	
住居戸数(戸)	2	2	16	9	24	26		
行政コスト÷住居戸数(円/戸)	263,700	282,401	43,773	65,190	23,375	22,888		

(円)

		田辺新団地	吉金団地	羽鹿団地	日浦団地	筒野団地	
建物に係るコスト (維持管理費等)	燃料費	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0
		油代	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	0	0	0	3,000
		計	0	0	0	0	3,000
	修繕料	0	8,400	265,510	14,175	606,038	
	建物管理委託料	0	0	0	0	35,700	
	賃借料	使用料・賃貸料	0	0	0	0	0
		地代	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0
	工事費(改修費)	0	0	0	0	0	
	公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	
負担金等	0	0	145,849	0	0		
合計(a)	0	8,400	411,359	14,175	644,738		
事業運営費	常勤職員人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	
	臨時職員人件費	0	0	0	0	0	
	人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	その他	0	0	0	0	0	
合計(b)	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400		
指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b+c)	527,400	535,800	938,759	541,575	1,172,138		
減価償却費(d)	112,100	116,467	2,197,667	318,400	3,871,457		
トータルコスト(a+b+c+d)	639,500	652,267	3,136,426	859,975	5,043,595		
行政コスト	指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額(a+b)	527,400	535,800	938,759	541,575	1,172,138	
	合計(a+b+c)	527,400	535,800	938,759	541,575	1,172,138	
住居戸数(戸)	4	6	29	10	30		
行政コスト÷住居戸数(円/戸)	131,850	89,300	32,371	54,158	39,071		

(円)

		大井団地	昭南団地	津村団地	正面団地	小岩団地	西山団地	
建物に係るコスト (維持管理費等)	燃料費	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0	0
		油代	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	1,500	0	0	0	0
		計	0	1,500	0	0	0	0
	修繕料	934,353	496,429	303,135	30,870	0	0	
	建物管理委託料	35,700	35,700	0	0	0	0	
	賃借料	使用料・賃貸料	0	0	0	0	0	0
		地代	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0
	工事費(改修費)	0	0	0	0	0	0	
	公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	
負担金等	65,266	11,300	28,548	56,235	0	0		
合計(a)	1,035,319	544,929	331,683	87,105	0	0		
事業運営費	常勤職員人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	臨時職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	その他	0	0	0	0	0	0	
合計(b)	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400		
指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b+c)	1,562,719	1,072,329	859,083	614,505	527,400	527,400		
減価償却費(d)	12,246,686	3,236,800	237,833	53,800	31,467	9,163		
トータルコスト(a+b+c+d)	13,809,405	4,309,129	1,096,916	668,305	558,867	536,563		
行政コスト	指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額(a+b)	1,562,719	1,072,329	859,083	614,505	527,400	527,400	
	合計(a+b+c)	1,562,719	1,072,329	859,083	614,505	527,400	527,400	
住居戸数(戸)	32	8	27	6	4	3		
行政コスト÷住居戸数(円/戸)	48,835	134,041	31,818	102,418	131,850	175,800		

(円)

		仁兵谷団地	新町団地 (改良住宅) 広域付近	新町団地 (改良住宅) 蓮住寺横	神前団地	天王団地	女体団地	
建物に係るコスト (維持管理費等)	燃料費	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	0	0	0	12,008	3,187	10,539
		油代	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	6,300	6,300	7,500	1,500	1,500
		計	0	6,300	6,300	19,508	4,687	12,039
	修繕料	17,115	95,000	0	856,587	387,387	390,190	
	建物管理委託料	0	0	0	35,700	35,700	0	
	賃借料	使用料・賃貸料	0	0	0	0	0	0
		地代	0	0	0	96,000	0	5,000
		計	0	0	0	96,000	0	5,000
	工事費(改修費)	0	0	0	0	0	0	
	公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	
	負担金等	21,065	134,510	100,550	11,300	29,150	0	
合計(a)	38,180	235,810	106,850	1,019,095	456,924	407,229		
事業運営費	常勤職員人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	臨時職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	その他	0	0	0	0	0	0	
	合計(b)	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b+c)	565,580	763,210	634,250	1,546,495	984,324	934,629		
減価償却費(d)	1,761,767	1,680,000	1,680,000	7,792,557	5,191,714	2,187,633		
トータルコスト(a+b+c+d)	2,327,347	2,443,210	2,314,250	9,339,052	6,176,038	3,122,262		
行政コスト	指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額(a+b)	565,580	763,210	634,250	1,546,495	984,324	934,629	
	合計(a+b+c)	565,580	763,210	634,250	1,546,495	984,324	934,629	
住居戸数(戸)	10	4	4	50	24	25		
行政コスト÷住居戸数(円/戸)	56,558	190,803	158,563	30,930	41,014	37,385		

(円)

		千代町団地	山王団地	横内団地	下所団地	西内間団地	西井手団地	
建物に係るコスト (維持管理費等)	燃料費	0	0	0	0	0	0	
	光熱水費	電気代	11,205	8,591	3,187	0	0	0
		油代	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	1,500	7,500	0	0	0	0
	計	12,705	16,091	3,187	0	0	0	
	修繕料	79,905	1,287,173	10,080	158,970	7,560	762,090	
	建物管理委託料	0	3,346,806	0	0	0	0	
	賃借料	使用料・賃貸料	0	0	0	0	0	0
		地代	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	0	0	0	
	工事費(改修費)	0	0	0	0	0	0	
	公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	
負担金等	0	147,380	70,000	27,786	23,574	0		
合計(a)	92,610	4,797,450	83,267	186,756	31,134	762,090		
事業運営費	常勤職員人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	臨時職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	
	その他	0	0	0	0	0	0	
合計(b)	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400		
指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b+c)	620,010	5,324,850	610,667	714,156	558,534	1,289,490		
減価償却費(d)	1,619,467	15,814,314	17,167	216,100	147,100	837,267		
トータルコスト(a+b+c+d)	2,239,477	21,139,164	627,834	930,256	705,634	2,126,757		
行政コスト	指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額(a+b)	620,010	5,324,850	610,667	714,156	558,534	1,289,490	
	合計(a+b+c)	620,010	5,324,850	610,667	714,156	558,534	1,289,490	
住居戸数(戸)	10	78	1	16	10	32		
行政コスト÷住居戸数(円/戸)	62,001	68,267	610,667	44,635	55,853	40,297		

(円)

		下屋団地	長尾A団地	上辛立団地 (改良住宅)	公文明団地 (改良住宅)	上辛立更新 団地 (改良住宅)	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	
	光熱水費	電気代	0	0	0	0	0	48,807
		油代	0	0	0	0	0	0
		ガス代	0	0	0	0	0	0
		上下水道代	0	1,500	1,500	1,500	14,770	64,870
		計	0	1,500	1,500	1,500	14,770	113,677
	修繕料	4,725	254,342	0	251,055	122,252	9,770,327	
	建物管理委託料	0	220,500	0	0	0	3,817,206	
	賃借料	使用料・賃貸料	0	0	0	0	0	0
		地代	0	360,000	0	0	0	461,000
		計	0	360,000	0	0	0	461,000
	工事費(改修費)	0	0	0	0	0	0	
	公有財産・備品購入費	0	0	0	0	0	0	
負担金等	11,788	0	0	0	38,342	1,319,060		
合計(a)	16,513	836,342	1,500	252,555	175,364	15,481,270		
事業運営費	常勤職員人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	24,260,400	
	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	臨時職員人件費	0	0	0	0	0	0	
	人件費	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	24,260,400	
	その他	0	0	0	0	0	0	
合計(b)	527,400	527,400	527,400	527,400	527,400	24,260,400		
指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0		
運営コスト(a+b+c)	543,913	1,363,742	528,900	779,955	702,764	39,741,670		
減価償却費(d)	699,900	10,558,200	440,756	2,189,600	1,824,057	96,021,740		
トータルコスト(a+b+c+d)	1,243,813	11,921,942	969,656	2,969,555	2,526,821	135,763,410		
行政コスト	指定管理委託料(c)	0	0	0	0	0	0	
	その他行政支出額(a+b)	543,913	1,363,742	528,900	779,955	702,764	39,741,670	
	合計(a+b+c)	543,913	1,363,742	528,900	779,955	702,764	39,741,670	
住居戸数(戸)	19	54	4	6	8	778		
行政コスト÷住居戸数(円/戸)	28,627	25,254	132,225	129,993	87,846	51,082		

※ 正規職員の人件費は一人当たり平均給与費(平成24年、普通会計決算、退職金除く)を適用。

図 全体の運営コストの内訳（平成 24 年）

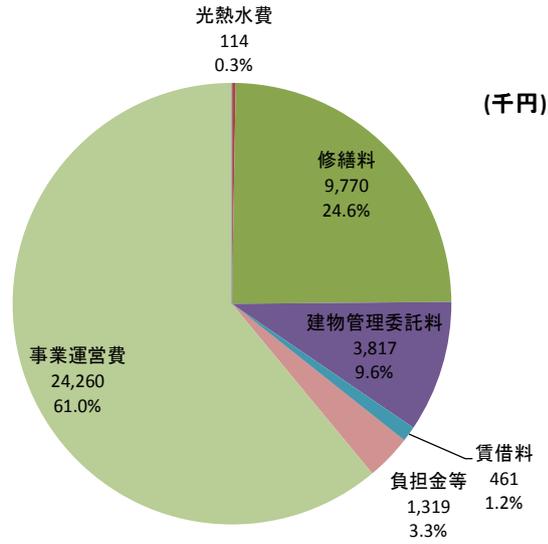


図 施設別の運営コストの内訳（平成 24 年）

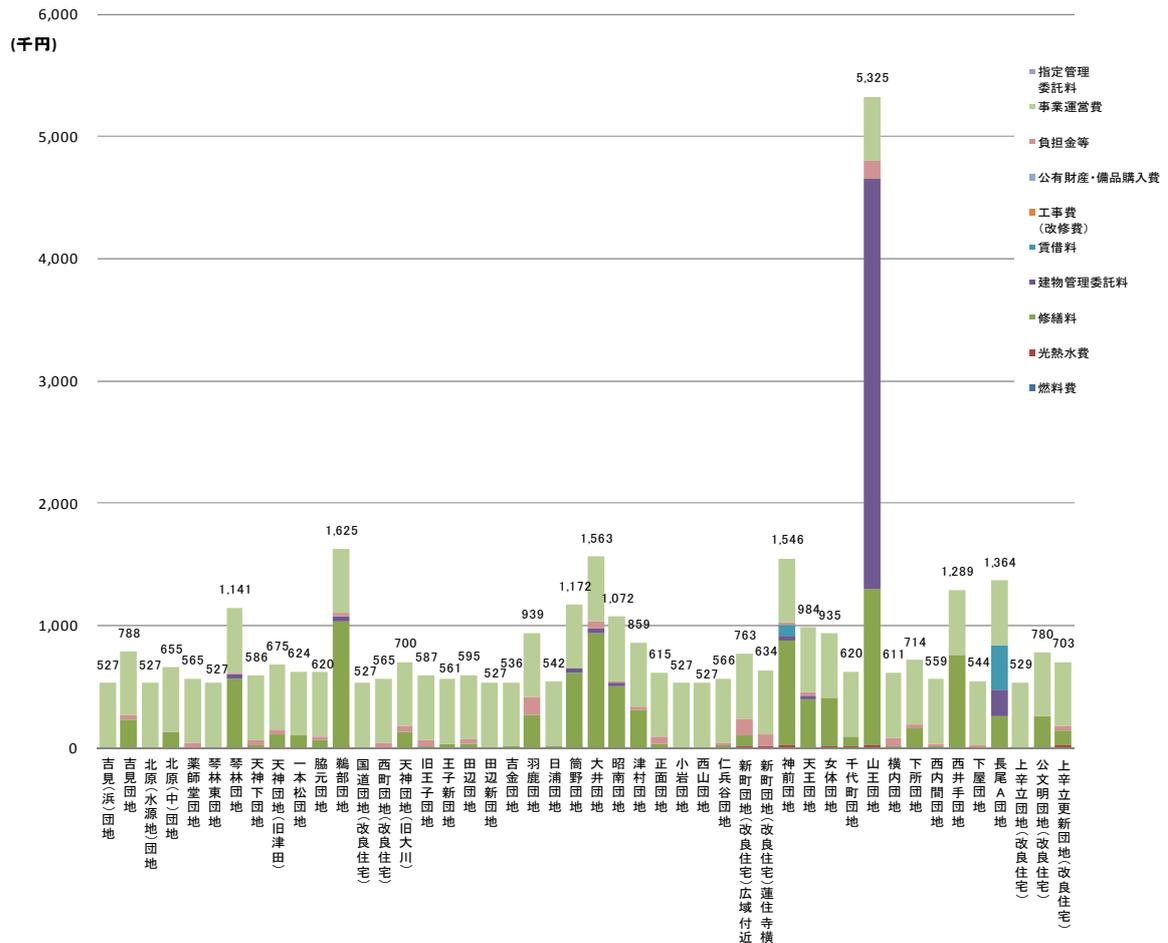


表 施設別の収入（平成 24 年度）

(円)

		吉見(浜)団地	吉見団地	北原(水源地)団地	北原(中)団地	薬師堂団地	琴林東団地
収入	使用料	140,700	195,600	115,200	57,600	15,600	62,400
	手数料	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0
	計	140,700	195,600	115,200	57,600	15,600	62,400

(円)

		琴林団地	天神下団地	天神団地(旧津田)	一本松団地	脇元団地	鶉部団地
収入	使用料	8,069,500	243,600	1,332,200	150,800	182,400	9,845,800
	手数料	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0
	計	8,069,500	243,600	1,332,200	150,800	182,400	9,845,800

(円)

		国道団地(改良住宅)	西町団地(改良住宅)	天神団地(旧大川)	旧王子団地	王子新団地	田辺団地
収入	使用料	103,200	57,600	4,363,400	86,400	919,200	627,500
	手数料	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0
	計	103,200	57,600	4,363,400	86,400	919,200	627,500

(円)

		田辺新団地	吉金団地	羽鹿団地	日浦団地	筒野団地	大井団地
収入	使用料	156,000	259,200	1,510,100	601,600	7,353,100	13,560,500
	手数料	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0
	計	156,000	259,200	1,510,100	601,600	7,353,100	13,560,500

(円)

		昭南団地	津村団地	正面団地	小岩団地	西山団地	仁兵谷団地
収入	使用料	2,728,500	454,600	224,300	43,200	87,600	1,008,300
	手数料	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0
	計	2,728,500	454,600	224,300	43,200	87,600	1,008,300

(円)

		新町団地(改良住宅)広域付近	新町団地(改良住宅)蓮住寺横	神前団地	天王団地	女体団地	千代町団地
収入	使用料	36,000	72,000	11,318,500	6,187,100	1,353,000	938,800
	手数料	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0
	計	36,000	72,000	11,318,500	6,187,100	1,353,000	938,800

(円)

		山王団地	横内団地	下所団地	西内間団地	西井手団地	下屋団地
収入	使用料	28,216,900	33,600	207,600	181,500	885,000	624,100
	手数料	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0
	計	28,216,900	33,600	207,600	181,500	885,000	624,100

(円)

		長尾A団地	上辛立団地 (改良住宅)	公文明団地 (改良住宅)	上辛立更新団地 (改良住宅)	合計
収入	使用料	15,245,500	270,000	344,500	749,600	121,219,400
	手数料	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0
	計	15,245,500	270,000	344,500	749,600	121,219,400

図 全体の収入の内訳（平成 24 年）

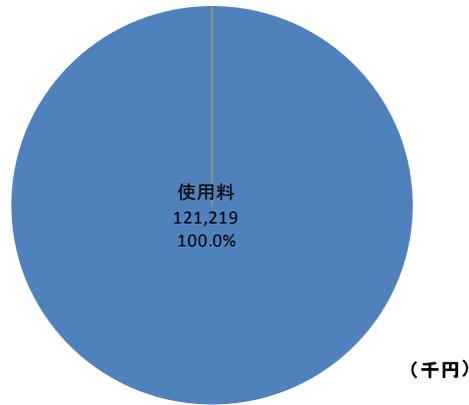
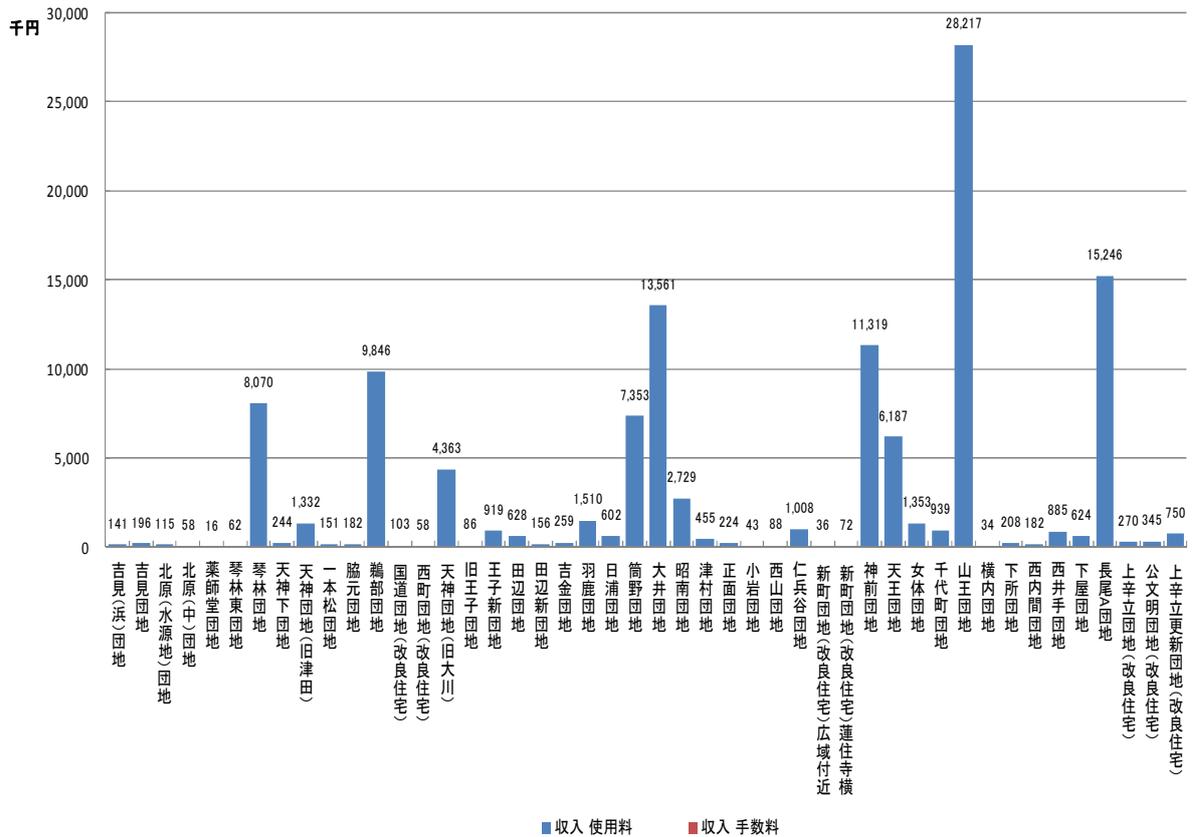


図 施設別の収入の内訳（平成 24 年）



■ 維持管理経費（光熱水費、修繕料、建物管理委託料）

平成 24 年度に、公営住宅の運営に要した行政コストの内、建物の維持管理経費は約 1 千 4 百万円であり、1 m²あたり平均で 328 円となっています。

表 施設別の 1 m²当たりの維持管理経費（平成 24 年度）

(円)

		吉見(浜)団地	吉見団地	北原(水源)団地	北原(中)団地	薬師堂団地	琴林東団地
延床面積(m ²)		321	231	126	188	63	188
維持管理経費	光熱水費	0	0	0	0	0	0
	修繕料	0	223,650	0	127,470	0	0
	建物管理委託料	0	0	0	0	0	0
	合計	0	223,650	0	127,470	0	0
維持管理経費の 1 m ² 当たりの	光熱水費	0	0	0	0	0	0
	修繕料	0	968	0	678	0	0
	建物管理委託料	0	0	0	0	0	0
	合計	0	968	0	678	0	0

(円)

		琴林団地	天神下団地	天神団地(旧津田)	一本松団地	脇元団地	鶉部団地
延床面積(m ²)		2,038	311	1,571	297	191	3,121
維持管理経費	光熱水費	4,500	0	0	0	0	4,590
	修繕料	555,177	20,790	110,550	96,705	55,440	1,032,601
	建物管理委託料	35,700	0	0	0	0	35,700
	合計	595,377	20,790	110,550	96,705	55,440	1,072,891
維持管理経費の 1 m ² 当たりの	光熱水費	2	0	0	0	0	1
	修繕料	272	67	70	326	290	331
	建物管理委託料	18	0	0	0	0	11
	合計	292	67	70	326	290	344

(円)

		国道団地 (改良住宅)	西町団地 (改良住宅)	天神団地 (旧大川)	旧王子団地	王子新団地	田辺団地
延床面積(m ²)		150	152	1,066	288	879	866
維持管理 経費	光熱水費	0	0	0	0	0	0
	修繕料	0	0	130,893	7,560	33,600	32,550
	建物管理委託料	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	130,893	7,560	33,600	32,550
維持管理 経費の 1m ² 当 たりの	光熱水費	0	0	0	0	0	0
	修繕料	0	0	123	26	38	38
	建物管理委託料	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	123	26	38	38

(円)

		田辺新団地	吉金団地	羽鹿団地	日浦団地	筒野団地
延床面積(m ²)		133	200	1,218	359	2,041
維持管理 経費	光熱水費	0	0	0	0	3,000
	修繕料	0	8,400	265,510	14,175	606,038
	建物管理委託料	0	0	0	0	35,700
	合計	0	8,400	265,510	14,175	644,738
維持管理 経費の 1m ² 当 たりの	光熱水費	0	0	0	0	1
	修繕料	0	42	218	39	297
	建物管理委託料	0	0	0	0	17
	合計	0	42	218	39	316

(円)

		大井団地	昭南団地	津村団地	正面団地	小岩団地	西山団地
延床面積(㎡)		2,444	578	911	219	134	97
維持管理経費	光熱水費	0	1,500	0	0	0	0
	修繕料	934,353	496,429	303,135	30,870	0	0
	建物管理委託料	35,700	35,700	0	0	0	0
	合計	970,053	533,629	303,135	30,870	0	0
維持管理経費の 1㎡当たりの	光熱水費	0	3	0	0	0	0
	修繕料	382	859	333	141	0	0
	建物管理委託料	15	62	0	0	0	0
	合計	397	923	333	141	0	0

(円)

		仁兵谷団地	新町団地 (改良住宅) 広域付近	新町団地 (改良住宅) 蓮住寺横	神前団地	天王団地	女体団地
延床面積(㎡)		582	300	300	3,323	1,740	1,020
維持管理経費	光熱水費	0	6,300	6,300	19,508	4,687	12,039
	修繕料	17,115	95,000	0	856,587	387,387	390,190
	建物管理委託料	0	0	0	35,700	35,700	0
	合計	17,115	101,300	6,300	911,795	427,774	402,229
維持管理経費の 1㎡当たりの	光熱水費	0	21	21	6	3	12
	修繕料	29	317	0	258	223	383
	建物管理委託料	0	0	0	11	21	0
	合計	29	338	21	274	246	394

(円)

		千代町団地	山王団地	横内団地	下所団地	西内間団地	西井手団地
延床面積(m ²)		481	5,804	33	580	368	1,204
維持管理経費	光熱水費	12,705	16,091	3,187	0	0	0
	修繕料	79,905	1,287,173	10,080	158,970	7,560	762,090
	建物管理委託料	0	3,346,806	0	0	0	0
	合計	92,610	4,650,070	13,267	158,970	7,560	762,090
1m ² 当たりの維持管理経費	光熱水費	26	3	97	0	0	0
	修繕料	166	222	305	274	21	633
	建物管理委託料	0	577	0	0	0	0
	合計	193	801	402	274	21	633

(円)

		下屋団地	長尾A団地	上辛立団地 (改良住宅)	公文明団地 (改良住宅)	上辛立更新 団地 (改良住宅)	合計	平均
延床面積(m ²)		655	3,734	282	391	638	41,816	909
維持管理経費	光熱水費	0	1,500	1,500	1,500	14,770	113,677 (0.8%)	2,471
	修繕料	4,725	254,342	0	251,055	122,252	9,770,327 (71.3%)	212,398
	建物管理委託料	0	220,500	0	0	0	3,817,206 (27.9%)	82,983
	合計	4,725	476,342	1,500	252,555	137,022	13,701,210 (100.0%)	297,852
1m ² 当たりの維持管理経費	光熱水費	0	0	5	4	23	-	3
	修繕料	7	68	0	642	192	-	234
	建物管理委託料	0	59	0	0	0	-	91
	合計	7	128	5	646	215	-	328

※平均はいずれも単純平均値を示す。

■ 将来コスト

今後40年間で建物の建替えや大規模な改修、および日常の維持管理経費として必要なコストは、約7億円、年平均で約2千万円と見込まれます。

また、今後10年間には、一部の公営住宅で耐震改修や大規模改修の費用が発生すると見込まれ、約1億8千万円の投資的経費を確保することが必要となります。

表 施設別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								
		吉見(浜)団地	吉見団地	北原(水源地)団地	北原(中)団地	薬師堂団地	琴林東団地	琴林団地	天神下団地	
投資的経費	大規模改修	1.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	0.00
	建替え	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	耐震改修	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	計 (年平均)	1.77 (0.04)	0.00 (0.00)	0.15 (0.02)						
維持管理費等	5.18	0.00	0.03	0.00	0.01	0.00	0.00	0.06	0.01	
合計 (年平均)	6.95 (0.17)	0.00 (0.00)	0.03 (0.00)	0.00 (0.00)	0.01 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.06 (0.02)	0.01 (0.00)	

(億円)

	直近10年間で必要なコスト	直近10年間で必要なコスト								
		天神団地(旧津田)	一本松団地	脇元団地	鶴部団地	国道団地(改良住宅)	西町団地(改良住宅)	天神団地(旧大川)	旧王子団地	王子新団地
投資的経費	大規模改修	0.00	0.00	0.00	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建替え	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	耐震改修	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
	計 (年平均)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.24 (0.02)	0.01 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)
維持管理費等	0.01	0.01	0.01	0.11	0.00	0.00	0.02	0.01	0.00	
合計 (年平均)	0.01 (0.00)	0.01 (0.00)	0.01 (0.00)	0.35 (0.03)	0.01 (0.00)	0.00 (0.00)	0.02 (0.00)	0.01 (0.00)	0.00 (0.00)	

(億円)

	直近10年間で必要なコスト	直近10年間で必要なコスト								
		田辺団地	田辺新団地	吉金団地	羽鹿団地	日浦団地	筒野団地	大井団地	昭南団地	津村団地
投資的経費	大規模改修	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	0.12	0.04	0.00
	建替え	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	耐震改修	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	計 (年平均)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.15 (0.02)	0.12 (0.01)	0.04 (0.00)
維持管理費等	0.01	0.00	0.00	0.04	0.00	0.06	0.10	0.05	0.03	
合計 (年平均)	0.01 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.04 (0.00)	0.00 (0.00)	0.06 (0.02)	0.10 (0.02)	0.05 (0.01)	0.03 (0.00)	

(億円)

		直近10年間で必要なコスト								
		正面団地	小岩団地	西山団地	仁兵谷団地	新町団地 (改良住宅) 広域付近	新町団地 (改良住宅) 蓮住寺横	神前団地	天王団地	女体団地
投資的 経費	大規模改修	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.12	0.00
	建替え	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	耐震改修	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	0.02	0.00	0.00	0.00
	計 (年平均)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.02 (0.00)	0.02 (0.00)	0.25 (0.03)	0.12 (0.01)	0.00 (0.00)
維持管理費等		0.01	0.00	0.00	0.00	0.02	0.01	0.10	0.05	0.04
合 計 (年平均)		0.01 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.05 (0.00)	0.03 (0.00)	0.35 (0.04)	0.17 (0.02)	0.04 (0.00)

(億円)

		直近10年間で必要なコスト								
		千代町団地	山王団地	横内団地	下所団地	西内間団地	西井手団地	下屋団地	長尾A団地	上辛立団地 (改良住宅)
投資的 経費	大規模改修	0.00	0.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.27	0.00
	建替え	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	耐震改修	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02
	計 (年平均)	0.00 (0.00)	0.33 (0.03)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.27 (0.03)	0.02 (0.00)
維持管理費等		0.01	0.48	0.01	0.02	0.00	0.08	0.00	0.08	0.00
合 計 (年平均)		0.01 (0.00)	0.81 (0.08)	0.01 (0.00)	0.02 (0.00)	0.00 (0.00)	0.08 (0.01)	0.00 (0.00)	0.35 (0.04)	0.02 (0.00)

(億円)

		直近10年間で 必要なコスト		合 計
		公文明団地 (改良住宅)	上辛立 更新団地 (改良住宅)	
投資的 経費	大規模改修	0.00	0.00	1.67
	建替え	0.00	0.00	0.00
	耐震改修	0.02	0.00	0.10
	計 (年平均)	0.02 (0.00)	0.00 (0.00)	1.77 (0.18)
維持管理費等		0.03	0.02	1.53
合 計 (年平均)		0.05 (0.00)	0.02 (0.00)	3.30 (0.33)

※上表の値は一定の仮定の基で試算した結果であり、実施年度、金額については実際の値と異なることがある。

将来コストの算定について

公営住宅の将来コストの算定は、「さぬき市市営住宅長寿命化計画：平成26年3月」を参考に、以下の方針で行ないました。

H25長寿命化計画 最終判定	将来コストの算定方針				備 考
	大規模改修	耐震改修	建替え	維持管理費	
用途廃止 建替え	計上しない	計上しない	計上しない	廃止年度まで、建物に係るコスト調査結果より計上する。廃止を10年後と仮定する。建替えとされているものも、用途廃止されるものと想定し、同様の扱いとする。	<用途廃止> 基本的には入居者が退去した時に廃止 <立替> 暫定的に建替えとしており、基本的には入居希望者の増加が見込めない場合は、10年ごとに計画を見直す際に用途廃止となる可能性もある。
長寿命化型	長寿命化計画より外壁改修、屋根改修費用を計上	耐震改修不要のため計上しない	計上しない	建物に係るコスト調査結果より計上	建築から30年程度経過したもので、外壁補修等を計画的に行っていくとするもの。
安全確保型	長寿命化計画より計上しない	長寿命化計画より耐震改修費用を計上	計上しない	建物に係るコスト調査結果より計上	耐震補強が行われていない建物について、耐震改修を行うもの。
維持修繕	計上しない	耐震補強未実施の建物については、平成26年度に改修実施する。他は計上しない。	計上しない	建物に係るコスト調査結果より計上	建築から10年程度経過したもので、躯体等の安全性の面から、当面は随時維持補修を行うもの。

図 今後40年間で施設の維持に必要なコストの内訳

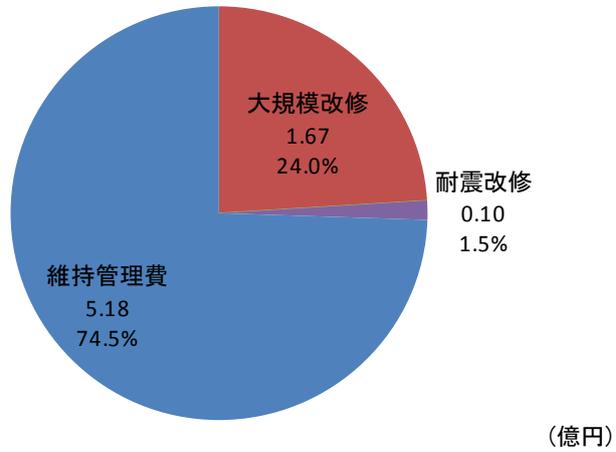
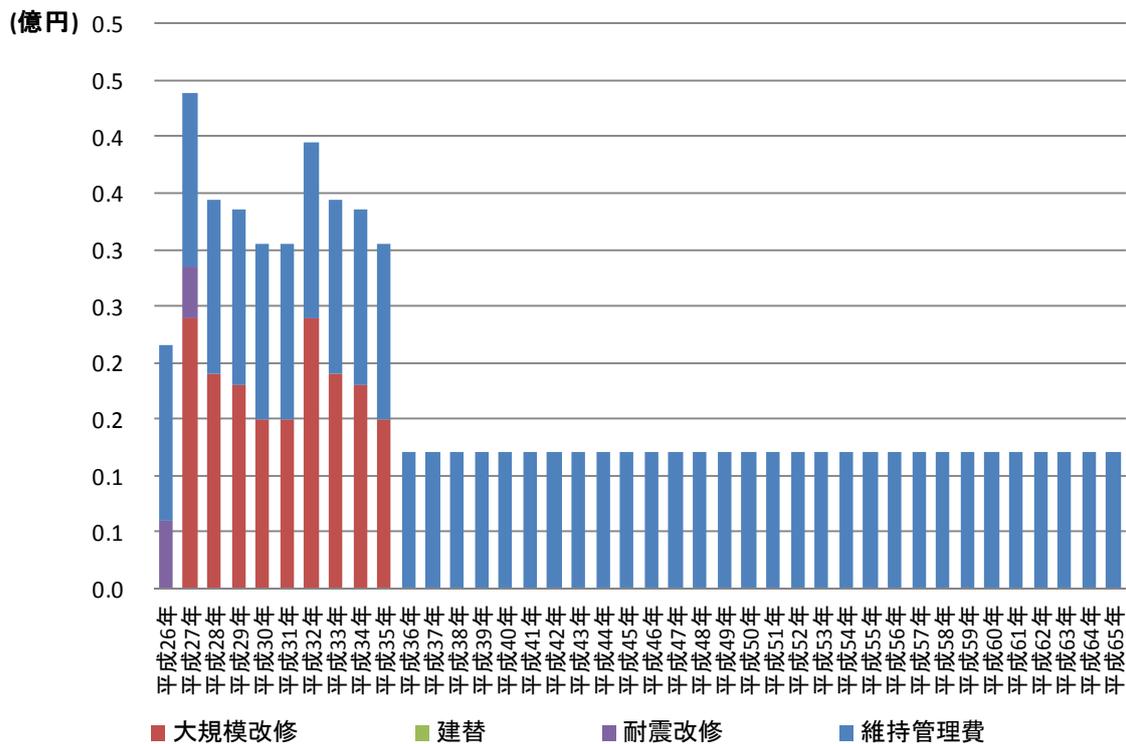


図 今後40年間で施設の維持に必要なコストの年別推計結果



※上図の値は一定の仮定の基で試算した結果であり、実施年度、金額については実際の値と異なることがある。

(6) まとめ

■ 建物に関して

築 30 年以上経過した施設は現在 3 割程度ですが、今後、急速に増加することが考えられます。

また、一部を除き住宅部分のバリアフリー化は未対応です。

さぬき市では「さぬき市営住宅長寿命化計画：平成 26 年 3 月」を策定し、建物の長寿命化への取組を進めています。

■ 利用に関して

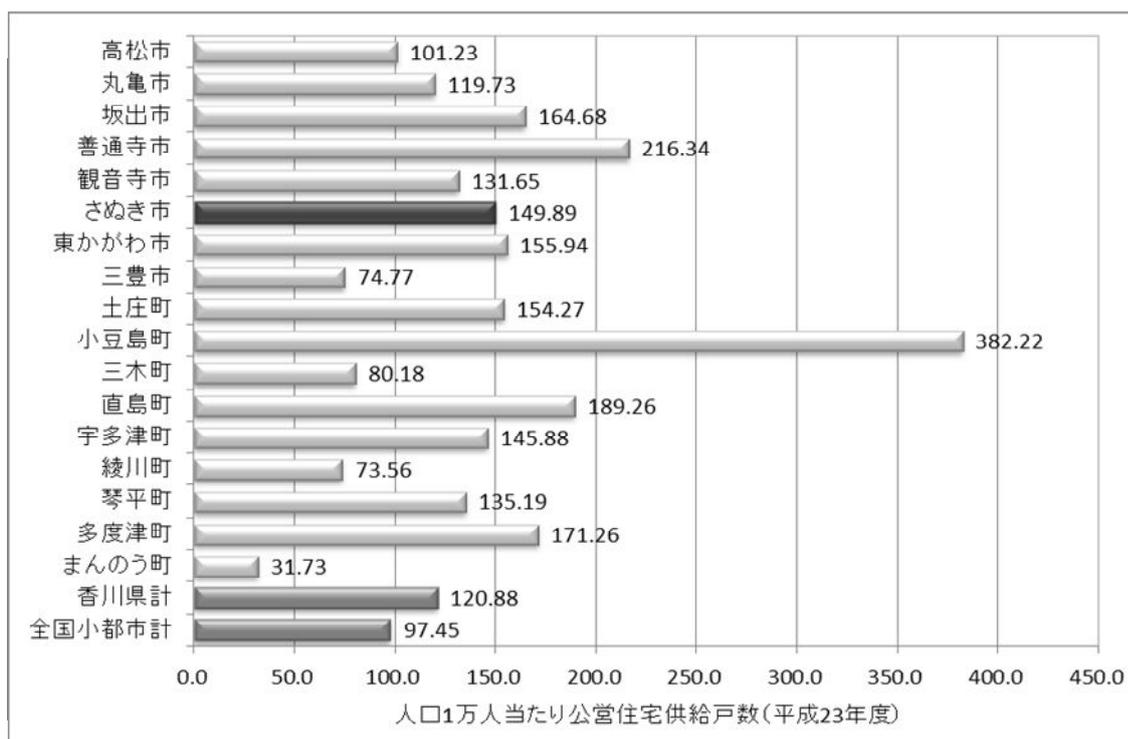
公営住宅の入居率については、全体で 75%であり、地域や設備等により多少の差があります。バリアフリー化や住居面積の見直しなど市民のニーズに合った住宅水準への改変を実施していくとともに、供給量の見直しも検討していくことが重要です。

■ コストに関して

公営住宅は家賃収入で必要な経費を賄うことが原則ですが、年間家賃収入等は、維持管理や運営に要した行政コストに対して 3 倍程度確保されていますが、設備の省エネ化等のコスト削減や長寿命化など、更なる行政コストの削減策の検討も重要です。

■ 公営住宅の保有水準

さぬき市の公営住宅は、人口 1 万人当たり約 150 戸となり、県平均 (121 戸)、小都市平均 (97 戸) よりもやや多い水準にあります。限られた人的資源や財源といった制約の中で、公営住宅の長寿命化計画の中で、今後のあり方について考えていきます。



	人口	戸数	人口1万人当たり
高松市	424,490	4297	101.23
丸亀市	112,173	1343	119.73
坂出市	56,351	928	164.68
善通寺市	33,419	723	216.34
観音寺市	63,349	834	131.65
さぬき市	52,637	789	149.89
東かがわ市	34,243	534	155.94
三豊市	69,812	522	74.77
土庄町	15,557	240	154.27
小豆島町	16,221	620	382.22
三木町	28,809	231	80.18
直島町	3,223	61	189.26
宇多津町	17,549	256	145.88
綾川町	25,150	185	73.56
琴平町	10,060	136	135.19
多度津町	23,590	404	171.26
まんのう町	19,855	63	31.73
香川県計	1,006,488	12166	120.88
全国小都市計	27,365,324	266674	97.45

出典：住民基本台帳

に基づく人口、人口動態及び世帯数（平成24年3月31日現在）、
 公共施設状況調経年比較表（総務省）

注1：平成24年3月31日現在で市町村管理の公営住宅、改良住宅及び単独住宅数

注2：小都市は人口10万人未満の市（520都市）