

(社会資本総合整備計画)

ながおかきょうし
長岡京市における市営住宅の長寿命化と住環境の向上

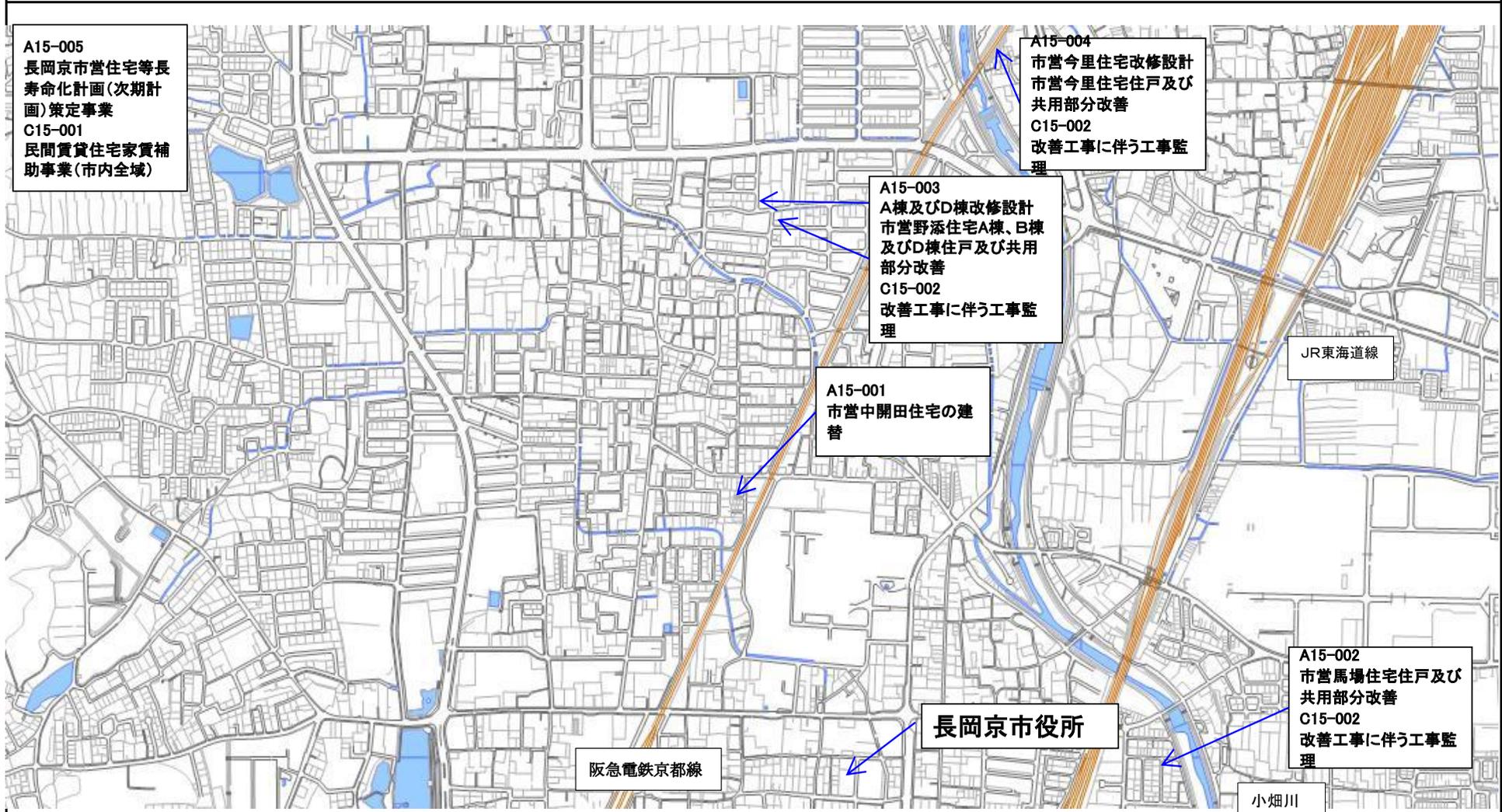
ちいきじゅうたくけいかく ながおかきょうし ちいき
(地域住宅計画 長岡京市地域)
(第2回変更)

ながおかきょうし
長岡京市

令和元年8月

(参考様式3) 参考図面

計画の名称	長岡京市における市営住宅の長寿命化と住環境の向上	交付対象	京都府長岡京市
計画の期間	平成28年度 ~ 平成32年度 (5年間)		



社会資本整備総合交付金チェックシート

(地域住宅計画に基づく事業等タイプ)

計画の名称: 長岡京市における市営住宅の長寿命化と住環境の向上

事業主体名: 長岡京市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
★④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 (該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新 イ 安全面、衛生面等の住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進 カ 地方定住の推進 キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	
④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	○
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	
⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 (評価結果として該当するものに○) ア 80点以上 イ 60～79点 ウ 60点未満	
III. 計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	○
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	
⑥計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	

(★は必須事項)

地域住宅計画

※「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）」第6条第1項に基づく「地域住宅計画」

計画の名称	長岡京市における市営住宅の長寿命化と住環境の向上			地域住宅計画の名称	長岡京市地域住宅計画
都道府県名	京都府	作成主体名	長岡京市		
計画期間	平成 28	年度	～	32	年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、京都府南部の京都及び大阪の大都市圏の中間にある、人口約8万人、世帯数3万4千世帯のまちである。長岡京市では、この数年、JR長岡京駅前再開発、阪急の西山天王山駅の新駅設置そして京都縦貫道路の開通による長岡京ICの設置などの取り組みがなされ、交通の利便性が飛躍的に高まったことで、人口の微増化につながっている。しかしながら、他の都市と同様、今後人口の少子・高齢化が進み人口減少が一方で懸念されている。

市内の住まいの状況は、平成25年住宅・土地統計調査においても持家率が72%、借家率26%を示すとおり、その後はより定住化傾向が見られる。

また公営の借家（市営住宅）は、7団地、管理戸数171戸が存在するが、老朽化が進み、平成21年の国の指針に基づき、平成23年3月に長寿命化計画を策定している。

平成23年度から平成27年度までを「前期計画」、平成28年度から平成32年度までを「後期計画」と位置づけている。

2. 課題

○耐用年数が経過している市営中開田住宅は、管理戸数14戸のうち12戸が政策的空家となり、建替時期となっている。今後、新設を含め、市営住宅の潜在需要に対する対処について検討する必要がある。

○昭和49年に建築した馬場住宅のほか、昭和60年前後に建築した野添住宅や今里住宅の老朽化が進んでおり、躯体の安全性から屋根、外壁等の改修が必要である。

○管理戸数171戸のうち、高齢者の単身世帯を含め高齢者が入居される世帯は、44.4%を占め、さらに障害者世帯を含めると、52%に達している。今後高齢化が進む中で、安全で安心して住めるよう、バリアフリー化が急務である。

○給水設備のほとんどが、ポンプで高架水槽に揚水し、自然落水による給水方式を採用している。このため、水質の衛生上や上階の水圧低下が問題となっている。住棟内の既設管の取替は非常に困難で、新たな給水方式（加圧式）に変える必要がある。

○生活様式が変わる中で、排水施設にも影響が出ている。流し台やトイレ等から出る雑排水や汚水による管の詰まりが多発している。定期的に清掃等管理する必要がある。

3. 計画の目標

- 耐用年数が経過した住宅の建替を推進する。
- 老朽化の進む建物の屋根や外壁等の長寿命化を図ることで、躯体の安全性を図る。
- 玄関口、浴室、トイレに「手すり」の設置や浴槽を「高齢者対応」に取り替え、居住性の向上を図る。
- 可能な限り、住棟の共用部である階段や入口などで「手すり」の設置や「段差解消」を図り、バリアフリー化を推進する。
- 受水槽による給水設備を高架水槽方式から加圧式に替えることで、衛生面や水圧問題の解消を図る。
- 本計画期間終了以降の事業を見据え、本計画の期間内に次期長寿命化計画を策定する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
耐用年数を経過した住宅の解消率	%	耐用年数を経過していない住宅戸数÷全戸数	91%	28	100%	32
老朽化による外装材の落下等による危険性の解消率	%	危険性を解消した住棟÷危険性の解消を必要とする住棟	44%	28	100%	32
高齢者等が居住する住宅のバリアフリー化率	%	住戸内の手すり及び高齢者対応浴槽設置戸数÷全戸数	63%	28	100%	32

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標①: セーフティネットの構築と少子高齢社会への対応を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。

・人口の少子・高齢化が言われて久しいが、本市でも人口の高齢化が急速に進んでいる。しかも、家族の核家族化の影響で、高齢者の単身世帯も増え、市営住宅のセーフティネットとしての役割は非常に大きい。低所得者で市営住宅に入居希望があっても入居できない人や、高齢者など要配慮者が安心して住めるよう、民間賃貸住宅の入居者に対し、家賃助成を実施する。

目標②: 自らが住む地域へと関心が広がる中、地域づくりにつながるような住環境向上を実現する。

<事業の概要>

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・耐用年数が経過し老朽化が進む市営中開田住宅の建替をおこなう。
- ・老朽化が進む市営野添住宅、馬場住宅及び今里住宅の屋根、外壁等の改修をおこなう。
- ・入居者が、安全・安心して暮らせるよう市営野添住宅及び今里住戸内に「手すり」設置や「高齢者対応」の浴槽に取り替える。
- ・市営野添住宅、馬場住宅及び今里住宅の改修時に、住棟の共用部の階段に手すり設置や、入り口の段差解消をおこなう。
- ・市営野添住宅及び馬場住宅の給水方式を高架方式から加圧方式に変える。
- ・本計画の期間内に次期長寿命化計画を策定する。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

- ・民間賃貸住宅の入居者への家賃助成を実施する。
- ・住戸及び共用部分の改善工事を円滑に進めるため、工事監理業務を委託する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅整備事業等	(市営中開田住宅の建替)	長岡京市	20戸	326
公営住宅等ストック総合改善事業	(市営馬場住宅住戸及び共用部分改善)	長岡京市	14戸	40
公営住宅等ストック総合改善事業	(市営野添住宅住戸及び共用部分改善)	長岡京市	49戸	140
公営住宅等ストック総合改善事業	(市営今里住宅住戸及び共用部分改善)	長岡京市	4戸	12
公営住宅等ストック総合改善事業	(次期長寿命化計画の策定)	長岡京市		4
合計				522
関連事業(効果促進事業)				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
民間賃貸住宅家賃補助事業	家賃助成	長岡京市	のべ100戸	18
市営馬場住宅他整備事業関連事業	改善工事に伴う工事監理	長岡京市	のべ87戸	24
合計				42

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
		—
		—
		—
		—

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

特になし。

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

特になし。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

特になし。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。