

(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(第3期)

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)

ながおかきょうし
長岡京市

令和8年4月

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（第3期）
-------	-------------------------------

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	令和 8 年度 ~ 12 年度
------	-----------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- 当該地域は、京都府南部に位置し、京都及び大阪の大都市圏の中間にある、人口約8万人、世帯数約3万4千世帯のまちである。長岡京市では、この数年、阪急西山天王山駅の新設や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、人口の微増につながっている。しかしながら、他の都市と同様、今後は少子・高齢化が進み人口減少に転じる事が懸念されている。
- 市内の住まいの状況は、令和5年住宅・土地統計調査においても持家率が74.2%、借家率25.8%を示すとおり、より定住化傾向が見られる。
- 公営（市営）住宅は、6団地、管理戸数157戸が存在するが、老朽化が進み、第2期計画では、2団地26戸において老朽化の進んだ住宅の外壁等の長寿命化や、浴室をユニットバスにして高齢者対応浴槽（段差の低いもの）にする等の住戸内の設備改善により居住性の向上を進めてきた。平成28年の国指針改訂を受けて、令和8年3月に策定（変更）した市営住宅等長寿命化計画に基づき、今後も引き続き躯体の長寿命化や居住性の向上を進めていく。
- 令和4年度末における市内マンション総数は4,284戸（49件）で、築40年超のマンションが1,760戸（14件）と、戸数ベースで全体の4割を占めている。
- 令和5年度住宅・土地統計調査では、市内の空き家が3,150戸と、平成30年調査の3,380戸から減っているが、そのうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が微増している。そのため、令和8年3月に「長岡京市空き家等対策計画」を改訂し、引き続き空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に進めていく。

2. 課題

- 全ての市営住宅において、耐震診断の結果、耐震性が確認されているまたは新耐震基準で建設されているが、神足住宅（H3～4、9建設）の経年劣化が進んでおり、躯体の長寿命化を図る改修が必要である。
- 管理戸数157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約6割を占めている。前社会資本総合整備計画期間までに、全体の79%にあたる124戸の住宅について、住戸内への手すりの設置や高齢者対応浴槽への改善を行ったが、今後、高齢化が進む中で安全で安心して住めるよう、更なるバリアフリー化が急務である。
- 老朽化する市内マンションでは入居者の高齢化がすすみ、役員のなり手不足が課題となっている。また、建物や設備の適正管理や、適切な管理組合の運営が必要となっている。

3. 計画の目標

市営住宅

○老朽化の進む市営神足住宅B～D棟の外壁改修等による長寿命化、また、居住性の向上を図る改修工事を行う。また、省エネ性能の向上を目的として照明設備のLED化を実施する。

民間住宅

○民間賃貸住宅家賃補助事業を実施し、公営住宅入居階層の居住の安定を図る。

○令和6年に策定したマンション管理適正化推進計画に基づき、市内マンション管理の適正化を推進する。

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
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戸数÷全管理戸数	79%	R8	100%	R12
市営住宅住戸内のバリアフリー化率	%	住戸内の手すり設置済戸数÷全管理戸数	79%	R8	100%	R12

※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

(1) 基幹事業の概要

(市営住宅)

- ・老朽化が進む神足住宅B～D棟の外壁面の改修及び躯体の耐久性や防水性の向上により長寿命化を図るための改修工事を行う。
- ・入居者が、安全に安心して暮らせるよう、市営神足住宅住戸内に手すりを設置する改修等を行い、福祉対応や居住性の向上を図る。
- ・カーボンニュートラルの実現に資するよう、照明設備のLED化を行い、省エネ性能向上を図る。

(2) 提案事業の概要

- ・民間賃貸住宅に入居する公営住宅入居階層への家賃補助を実施する。
- ・市内マンションの適正管理と管理組合の運営支援のため、マンション管理士の派遣を行う。

(3) その他（関連事業など）

(市営住宅)

- ・改修工事に伴う工事監理等

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(公営住宅等ストック総合改善事業)	(市営神足住宅住戸及び共用部分改善)	長岡京市	33戸	233
(提案事業)民間賃貸住宅家賃補助事業	(民間賃貸住宅家賃補助)	長岡京市	市内一円	14
(提案事業)マンション管理士派遣事業	(マンション管理士派遣)	長岡京市	1年あたり5件	1
合計				248
関連事業(効果促進事業)				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	細項目			
公営住宅等ストック総合改善関連事業(市営神足住宅)	改善工事に伴う工事監理等	長岡京市	33戸	19
合計				19

(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

該当なし

※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

該当なし

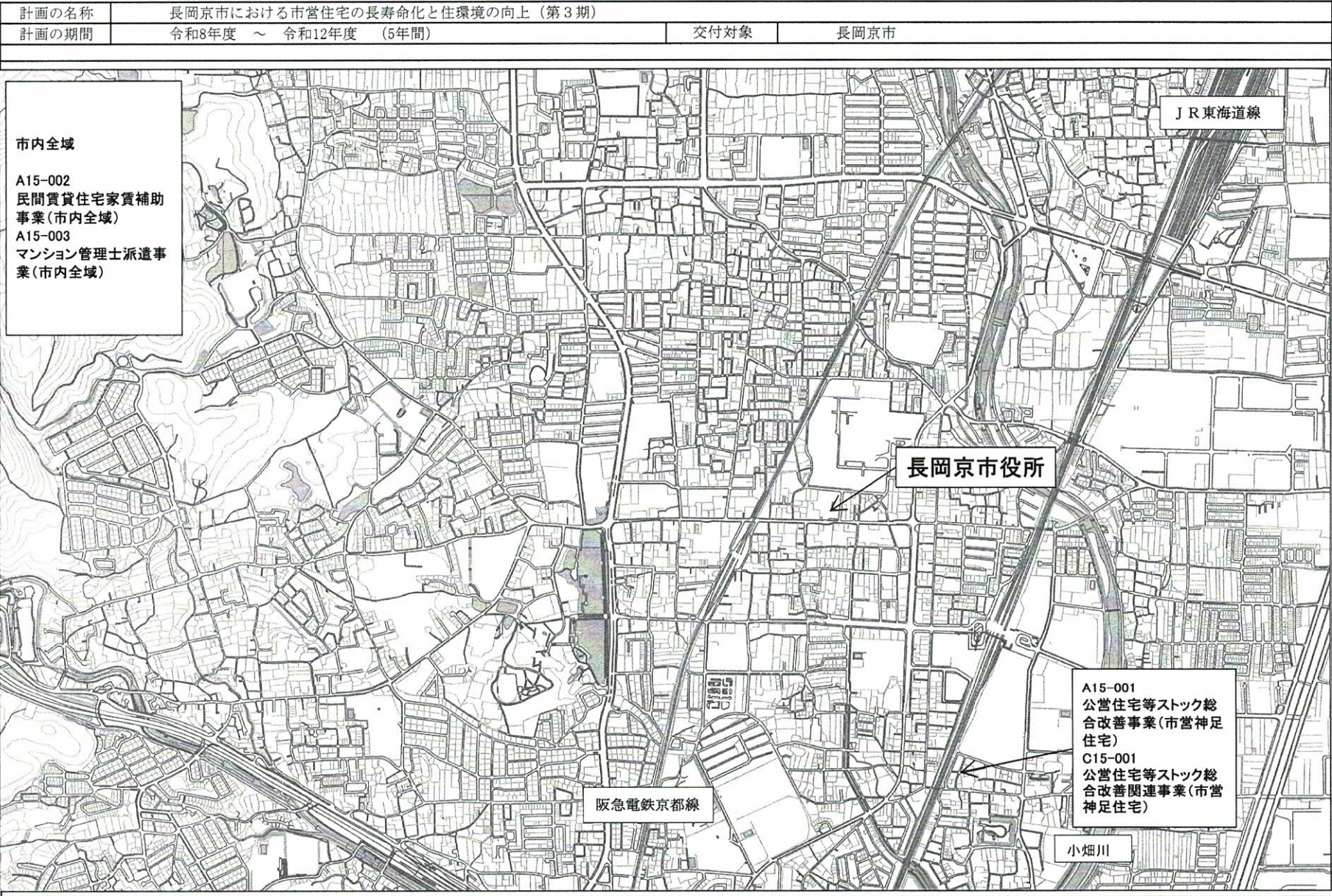
※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当なし

「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。

(参考様式3) 参考図面



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等の住環境の向上
 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○) ㊦ 老朽化した住宅ストックの更新 ㊦ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ㊧ 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)