

(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2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2年12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2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 3 年度 ~ 7 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、平成30年住宅・土地統計調査においても持家率が71.9%、借家率24.9%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1期計画では、4団地98戸において老朽化の進んだ住宅の屋根や外壁等の長寿命化や、居室内外の手すりの設置によるバリアフリー化等の居住性の向上を進めてきた。平成28年の国の指針に基づき、令和3年3月に市営住宅等長寿命化計画を策定（変更）し、残る2団地59戸を対象に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3年度から令和7年度までを「前期計画」、令和8年度から令和12年度までを「後期計画」と位置づけている。
- セーフティネット住宅は、33棟322戸の登録がされているが、専用住宅としての登録はされていない。
- 平成30年住宅・土地統計調査では、市内の空き家が3,380戸と平成25年調査の3,480戸から減っているが、そのうち管理不全の住宅などを含む「その他住宅」が占める割合は微増している。そのため、令和3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

- 前社会資本総合整備計画期間中に市営住宅等長寿命化計画を策定（変更）し、耐用年数が経過した市営中開田住宅（管理戸数14戸）を用途廃止としたため、今後、市営住宅を必要とする市民の要望に対する対応について検討する必要がある。
- 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、昭和50年に建築した深田住宅のほか、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中に、全体の75%にあたる118戸の住宅について、住戸内や共用部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。
- 特定空家等は倒壊等の恐れがあるため、倒壊した場合、道路の通行に支障をきたすなど生活に多大な影響を及ぼしたり、屋根瓦等家屋の部材が落下した場合、通行人や地域住民等の生命や財産に悪影響を及ぼす可能性が高いため、市において除却する必要がある。

3. 計画の目標

(1) 市営住宅

- 老朽化の進む市営深田住宅及び神足住宅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。
- 市営神足住宅の玄関口、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。
- 市営神足住宅の住棟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。
- 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。

(2) 空き家対策

- 長岡京市空き家等対策計画に基づき、特定空家等の除却を実施し、地域住民の生活環境を良好に保つと共に、空き家の適正管理に関して、市民への啓発を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	
				基準年度	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	62%	R3	84% R7
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済戸数÷全管理戸数	75%	R3	84% R7
危険な状態にある空家等(廃屋相当)の割合	%	危険な状態にある空家等(廃屋相当)件数／空き家等件数(※R2水道使用量調査により把握した空き家等)	0.3%	R3	0% R7

※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)

- ・長寿命化計画に基づき、老朽化が進む市営深田住宅及び神足住宅の屋根、外壁等の改修を行い、耐久性や防水性の向上を図る。
- ・入居者が、安全・安心して暮らせるよう、市営神足住宅住戸内の手すりの設置や高齢者対応浴槽への改善を行う。
- ・市営神足住宅の改修時に、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行う。

(空き家対策)

- ・危険な状態にある特定空家等の除却を略式代執行により行う。

(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。

(3) その他（関連事業など）

(市営住宅)

- ・住戸改善に合わせた節水型便器等の環境へ配慮した改善の実施、工事監理等

(空き家対策)

- ・特定空家等敷地内の家財処分等並びに植栽及び住宅以外の工作物の除去その他関連事業

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	
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業) (市営深田住宅住戸改善)	長岡京市	20戸	78	
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	14戸	105	
(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		14	
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業) (特定空家等の除却)	長岡京市	2戸	4	
合計			201	

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
改良住宅ストック総合改善関連事業(市営深田住宅)		長岡京市	20戸	7
公営住宅等ストック総合改善関連事業(市営神足住宅)		長岡京市	14戸	14
住宅地区改良関連事業等(特定空家等の除却に伴う家財処分等)		長岡京市	2戸	2
合計				23

(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

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

