

(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)

し え い じ ゅ う た く ち ょ う じ ゅ み ょ う か じ ゅ う か ん き ょ う こ う じ ょ う
(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6年11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」を改定し、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。
- 築40年を超える高経年のマンションが市内で増加する中、マンションの管理の適正化を推進するため、令和6年2月に「長岡京市マンション管理適正化推進計画」を策定した。

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処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。
- 本市では、平成28年に空き家等の実態調査を実施し、801件の建物を空き家等と判定し、その調査結果を基に平成30年4月に長岡京市空き家等対策計画を策定した。令和8年に同計画の改定を予定しているが、前回の実態調査から年数が経過しており、現況に変化が生じていると考えられるため、最新の实態を把握した上で現状に即した空き家政策を講じていくことが必要である。
- 市内の高経年マンションの割合が増加し、計画的な修繕が必要とされる一方で、各マンション管理組合に法律・技術的な専門知識が不足している場合、具体的な検討が進みにくくなるという現状がある。

3. 計画の目標

(1) 市営住宅

- 老朽化の進む市営深田住宅の居住性の向上を図る。
- 老朽化の進む市営神足住宅A棟の安全性や居住性の向上を図る改修工事を行う。
- 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) 民間住宅対策

- 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。
- 令和7年度までを計画期間とする長岡京市空き家等対策計画の改定を行う。
- 長岡京市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	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、市営深田住宅の浴室を段差解消や衛生環境改善のためにUB化する等し、福祉対応と居住性の向上を図る。
- ・長寿命化計画に基づき、市営神足住宅A棟の外壁面の全面改修及び躯体の耐久性や防水性の向上を図るための改修工事を行う。

(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。
- ・長岡京市空き家等対策計画の改定を行うため、空家等実態調査を実施する。

(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。
- ・長岡京市内のマンションの管理組合に対してマンション管理士を派遣する。

(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	6戸	43
(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	市内全域	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
住宅地区改良事業等(住宅地区改良事業等計画基礎調査事業) (空家等対策計画改定等)	長岡京市	市内全域	10
(提案事業)マンション管理士派遣事業 (マンション管理士の派遣)	長岡京市	市内全域	1
合計			150

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

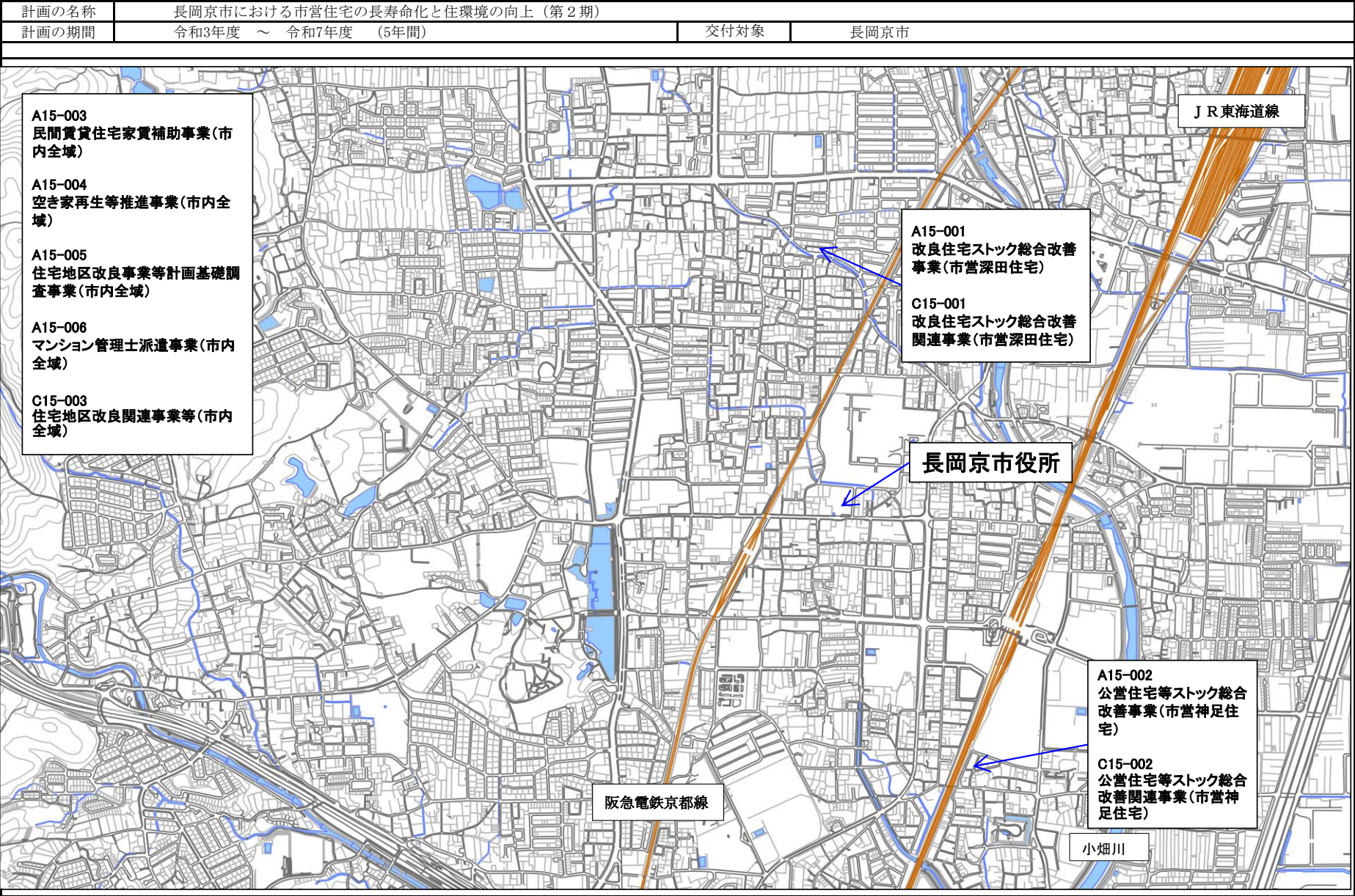
※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

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)