

(社会資本総合整備計画)

せい か ちょう ちょう えい じゅう たく ちょう じゅう みょう か きょ じゅう かん きょう こう じょう だい き
精華町における町営住宅の長寿命化と居住環境の向上(第3期)

ち い き じゅう たく けい かく きょう と ふ せい か ちょう ち い き
(地域住宅計画 京都府 精華町地域)

せい か ちょう
精華町

令和8年4月

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和08年01月13日

計画の名称	精華町における町営住宅の長寿命化と居住環境の向上（第3期）												
計画の期間	令和08年度～令和12年度（5年間）										重点配分対象の該当		
交付対象	精華町												
計画の目標	○耐用年数が経過した耐震基準に適合しない老朽化した町営住宅の建替えを行い、修繕等の維持管理コストを縮減するとともに、町営住宅の耐震化率の向上を図る。 ○町営住宅の屋根・外壁等の改修を行い、更新コストの削減と事業費の標準化を図ることで、町営住宅の長寿命化改善を実施する。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	2,798	A	2,655	B	0	C	143	D	0	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C+D)	5.11	%

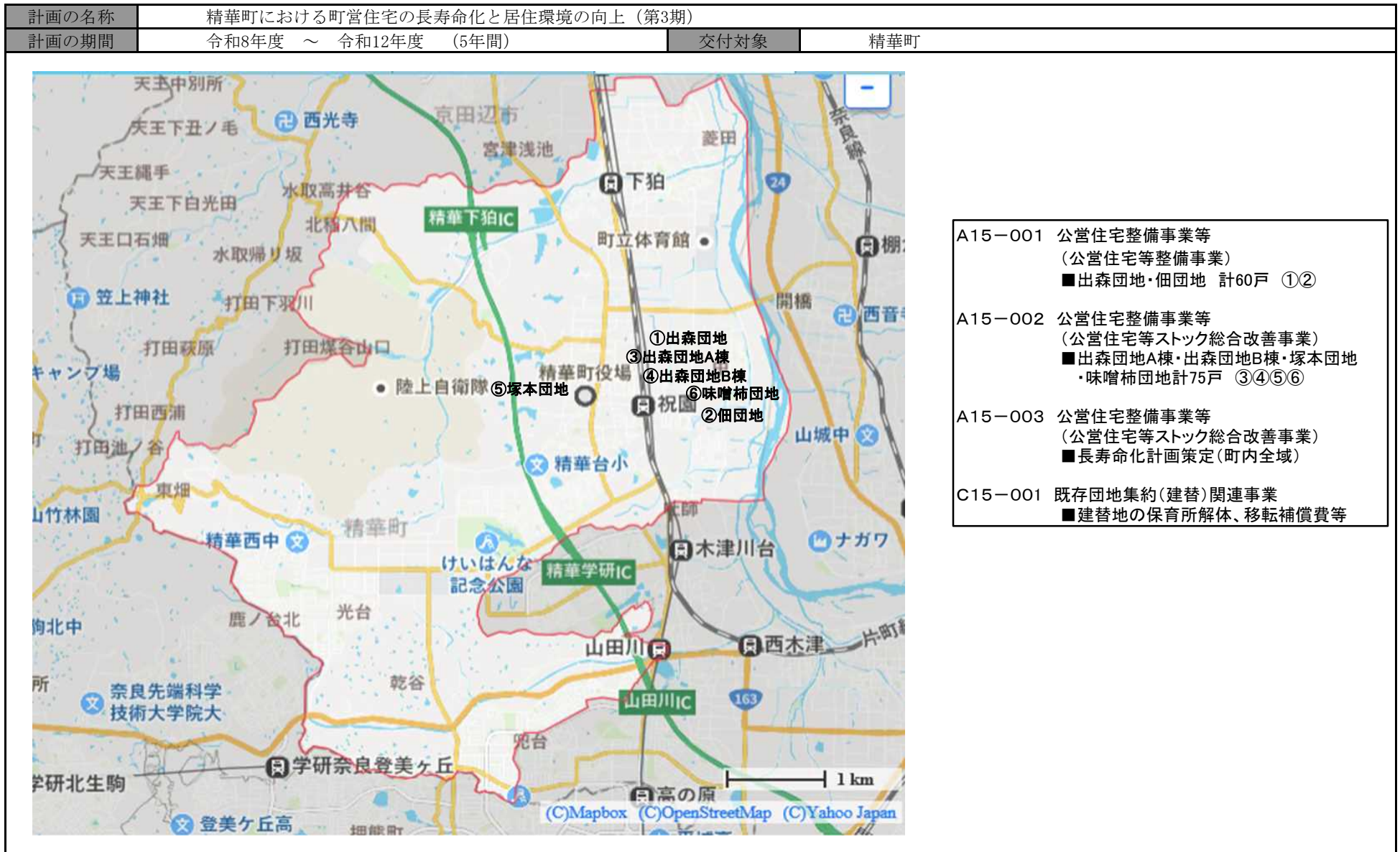
番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値 (R8当初)	中間目標値	最終目標値 (R12末)
1	町営住宅の耐震化率を向上させる。 町営住宅の耐震化率 (耐震化率) = (耐震基準を満足する戸数) / (全管理戸数)	55%	%	94%
2	町営住宅の長寿命化を推進する。 町営住宅の長寿命化型改善実施済住戸の割合 (長寿命化型改善実施済住戸の割合) = (長寿命化型改善実施済住戸数) / (全管理戸数)	15%	%	55%

備考等	個別施設計画を含む	-	国土強靱化を含む	-	定住自立圏を含む	-	連携中枢都市圏を含む	-	流域水循環計画を含む	-	地域再生計画を含む	-
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---

A 基幹事業

基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												R08	R09	R10	R11	R12				
一体的に実施することにより期待される効果																				
備考																				
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	精華町	直接	精華町	-	-	公営住宅整備事業等(公営住宅等整備事業)	公営住宅の整備(建替) 出森団地・佃団地 計60戸	精華町						2,091		策定済	
	A15-002	住宅	一般	精華町	直接	精華町	-	-	公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業)	長寿命化型改善(屋根・外壁他)出森団地AB棟他 計75戸	精華町						557		策定済	
	A15-003	住宅	一般	精華町	直接	精華町	-	-	公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業)	長寿命化計画策定	精華町						7		策定済	
											小計						2,655			
											合計						2,655			

(参考様式3) 参考図面



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	精華町における町営住宅の長寿命化と居住環境の向上（第3期）			地域住宅計画の名称	精華町地域
都道府県名	京都府	作成主体名	精華町		
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

精華町は、京都府の南西端に位置し、町域面積は約2.6km²を有しており、令和7年4月1日現在、人口は36,005人、世帯数は15,600世帯で、西部と南部はなだらかな丘陵、東部には平坦な農地が広がり、東端には木津川が流れている。

町としての歴史は、昭和26年に川西村、山田荘村が合併して精華村が誕生し、昭和30年に町制を施行した。

町政施行当時は、農村的な地域社会が形成されていたが、昭和40年代より、京都、大阪、奈良のベッドタウンとして、小規模な住宅開発が進み、昭和60年以降は、けいはんな学研都市（関西文化学術研究都市）開発に伴う先進的な研究施設の立地、大規模な住宅開発が進み、発展してきた。

本町の町営住宅の状況としては、現在、5団地151戸の町営住宅を管理しているが、昭和56年以前の旧耐震基準において建設した木造住宅8戸、準耐火住宅60戸の計68戸の住宅は、いずれも老朽化が進み、全て耐用年数を経過している。今後は、精華町営住宅長寿命化計画に基づき、町営住宅の効率的・効果的な活用を進める。

2. 課題

○耐用年数を迎える老朽化した町営住宅が全体の4割以上を占めており、修繕等の維持管理コストが増加している状況であるため、老朽化住宅の建替えや集約・除却、長寿命化改善を行うことで、耐震化率の向上や維持管理コストの縮減を図り、安心安全な町営住宅の供給を行う必要がある。

○物価高騰や温暖化等により電気料金などのコストが増加している状況から、町営住宅の共有部分のLED化や太陽光発電設備の設置などのカーボンニュートラルの取組を行う必要がある。

3. 計画の目標

- 耐用年数が経過した耐震基準に適合しない老朽化した町営住宅の建替えを行い、修繕等の維持管理コストを縮減するとともに、町営住宅の耐震化率の向上を図る。
- 町営住宅の屋根・外壁等の改修を行い、更新コストの削減と事業費の標準化を図ることで、町営住宅の長寿命化改善を実施する。

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
町営住宅の耐震化率	%	(耐震基準を満足する戸数)/(全管理戸数)	55%	R8	94%	R12
町営住宅の長寿命化改善実施戸数率	%	(長寿命化改善実施済戸数)/(全管理戸数)	15%	R8	55%	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

- 公営住宅等整備事業
 - ・耐用年数を経過している町営住宅の建替事業の実施（出森団地・佃団地（計60戸））
 - ・移転補償（除却に伴う移転分）
- 公営住宅等ストック総合改善事業
 - ・屋根・外壁改修等の長寿命化改善事業の実施（出森団地A棟・出森団地B棟・塚本団地・味噌柿団地（計75戸））
 - ・精華町営住宅ストック総合活用（長寿命化）計画の次期計画策定

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業・効果促進事業など）

- 効果促進事業
 - ・建替事業を円滑に推進するために必要な事業（入居者の移転補償及び仮住居家賃補助、建替地の既存施設（元保育所）解体）

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(公営住宅等整備事業)	精華町	12棟60戸	2091.0
公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業) 長寿命化型改善(屋根・外壁他)	精華町	10棟75戸	557.0
公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業) 長寿命化計画策定	精華町	町内全域	7.0
合計			2655.0

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
既存団地集約(建替)関連事業	入居者の移転補償及び仮住居家賃補助 建替地の既存施設(元保育所)解体	精華町		143.0
合計				143.0

(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。

事前評価チェックシート

計画の名称： 精華町における町営住宅の長寿命化と居住環境の向上（第3期）

事 前 評 価	チェック欄
I. 目標の妥当性 計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 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。	○
I. 目標の妥当性 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。	○
I. 目標の妥当性 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。	○
I. 目標の妥当性 緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	○
I. 目標の妥当性 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 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。	○
II. 計画の効果・効率性 十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
III. 計画の実現可能性 事業熟度が十分である。	

