

(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2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2年12月

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和02年12月24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2期）												
計画の期間	令和03年度～令和07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	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数が経過し耐震基準に適合しない住宅の建替えを行い、修繕等の維持管理コストを削減するとともに耐震化率の向上を図り、安全安心な住宅を供給する。 ・予防保全的な観点から屋根・外壁等の長寿命化型改善を行い、更新コストの削減と事業量の平準化を図る。 												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	712	A	710	B	0	C	2	D	0	効果促進事業費の割合C／（A+B+C+D）	0.28	%

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 (R3当初)	中間目標値	最終目標値 (R7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%	%	100%
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戸数) / (維持管理対象戸数)	0%	%	46%

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	
												R03	R04	R05	R06	R07				
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	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	■	■	■	■	■	587	—	策定済	
	A15-002	住宅	一般	精華町	直接	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）味噌柿団地他 計42戸	精華町		■	■	■	■	123	—	策定済	
											小計						710			
											合計							710		

C 効果促進事業																			
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
												R03	R04	R05	R06	R07			
		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	C15-001	住宅	一般	精華町	直接	町	—	—	既存団地集約（建替）関連事業	入居者移転、既存住宅除却、用地測量等	精華町	■	■	■	■	■	2	—	策定済
		団地集約（建替）にあたり関連事業を一体的に実施することにより、円滑な事業推進が期待できる。																	
											小計						2		
											合計						2		

(参考様式3) 参考図面

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2期)		
計画の期間	令和3年度 ~ 令和7年度 (5年間)	交付対象	精華町



- A15-001 公営住宅整備事業等
(公営住宅等整備事業)
■出森団地・佃団地 計60戸
- C15-001 既存団地集約(建替)関連事業
■入居者移転、既存住宅除却、用地測量等

- A15-002 公営住宅整備事業等
(公営住宅等ストック総合改善事業)
■味噌柿団地他 計42戸

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2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 3 年度	～	7 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26km²を有しており、人口は約3万7千人、世帯数は約1万5千世帯で、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展しており、人口が急激に増加している。

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、簡易耐火住宅60戸の計68戸の住宅は、いずれも老朽化が進み、今後5年以内には全て耐用年数を経過することとなる。

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とともに、耐震基準に適合していないことから、維持管理コストの軽減、安全安心な住宅供給に向けた整備が必要となっている。

○建築後25年以上経過している町営住宅については、屋根・外壁等の劣化が進行しており、長寿命化改善を行い長期的な活用を図る必要がある。

3. 計画の目標

- ・耐用年数が経過し耐震基準に適合しない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耐震化率の向上を図り、安全安心な住宅を供給する。
- ・予防保全的な観点から屋根・外壁等の長寿命化型改善を行い、更新コストの削減と事業量の平準化を図る。

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
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%	R3	100%	R7
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戸数)/(維持管理対象戸数)	0%	R3	46%	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

公営住宅等整備事業

- ・耐用年数を経過する住宅の建替事業の実施（出森団地・佃団地（計60戸））

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型改善事業の実施（味噌柿団地他（計42戸））

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業・効果促進事業など）

既存団地集約（建替）関連事業

- ・建替事業を円滑に推進するために必要な事業（入居者移転、既存住宅の除却、建替予定地の測量の実施等）

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(公営住宅等整備事業)		精華町	12棟60戸	587.0
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	12棟42戸	123.0
合計				710.0
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	入居者移転、既存住宅除却、用地測量等	精華町		2.0
合計				

(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2期）

事前評価	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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ⑤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 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。	○
II. 計画の効果・効率性 ★②十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 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。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 ⑤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 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。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
III. 計画の実現可能性 ★①事業熟度が十分である。	○

事前評価	チェック欄
III. 計画の実現可能性 ★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。	○
III. 計画の実現可能性 ★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
III. 計画の実現可能性 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。	
III. 計画の実現可能性 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。	
III. 計画の実現可能性 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。	