

(社会資本総合整備計画)

キョウタンバチョウ コウエイ ジュウタク トウ チョウジュミョウカ タイサク
京丹波町における公営住宅等の長寿命化対策
ち い き じゅうたくけいかく きょうたんばちょうち い き
(地域住宅計画 京丹波町地域)

きょうたんばちょう
京丹波町

令和6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	京丹波町における公営住宅等の長寿命化対策			地域住宅計画の名称	京丹波町地域
都道府県名	京都府	作成主体名	京丹波町		
計画期間	令和 6 年度	～	10 年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

京丹波町は、京都府のほぼ中央部にあたる丹波高原の由良川水系上流部に位置し、人口約1.3万人、世帯数約5,200の町である。古くから、都と丹後・山陰地方を結ぶ交通の要衝として栄え、現在も京都縦貫自動車道（京都丹波道路）やJR山陰本線をはじめ、国道9号、27号、173号などが交わり、京阪神など大都市圏へ1時間台で移動できるなど、比較的交交通環境に恵まれた地域である。

町営住宅は、公営住宅86戸、特定公共賃貸住宅55戸、特別賃貸住宅2戸が整備されているものの、外壁や設備の老朽化が進んでいる住宅が多いため、住宅改善等の整備、維持管理、用途廃止、適正な活用及び長寿命化を図ることが求められている。

空家は、全国的な社会問題となっており、本町においても少子高齢化及び過疎化といった事情により管理不十分な空家が増加しており、地域全体に悪影響をもたらすため早急な対応が必要とされている。

2. 課題

○町営住宅

町営住宅は整備後から現在に至るまで、外壁や屋根等の改修工事を実施していないため、平成24年に一斉調査を実施した結果、経年による老朽化が著しく進んでいる住宅が多数あったことから、入居者が安心して住み続けられる快適な住まいの実現に向けて、経年劣化した外壁及び屋根等の改修工事といったストック改善及び維持管理を管内の住宅事情や財政事情を考慮しながら、計画的・効率的に進めていく必要がある。

また、老朽化が著しい住宅、入居者及び入居応募者が少ない住宅は用途廃止をすると共に、多様性が尊重される現代のニーズに合わせることを検討する必要がある。

○空家

管理不十分な空家の増加は地域全体に悪影響をもたらすことから、空家の除却および活用を視野に入れて、空家等対策を進める必要がある。

3. 計画の目標

- ①対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、修繕周期の延長等、公営住宅等の長寿命化を実現し、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ②空家等対策計画を策定して、空家対策を推進する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度	目標年度	目標年度	
屋根及び外壁の耐久性向上等、長寿命化改善工事済住宅の割合	%	長寿命化改善工事実施済住戸数 町営住宅の管理戸数	0%	6	68%	10

※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

【公営住宅整備事業等（公営住宅等ストック総合改善事業）】

町営住宅長寿命化計画を見直し、当面必要な維持管理及び耐久性向上のための改善による既存ストックの長寿命化に係る手法を検討し、外壁及び屋根等の長寿命化改修工事の設計及び施工をする。

本庄木上団地、本庄木ノ上団地、本庄若宮団地、エスポワールわち、大倉団地、質美団地、蒲生野団地)

【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）】

空家等対策計画案の策定を委託する。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

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。