（社会資本総合整備計画）

木津川市における公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　京都府　木津川市地域）
（第4回変更）

木津川市

令和5年5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	木津川市における公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	木津川市地域

都道府県名	京都府	作成主体名	木津川市

計画期間	平成　31　年度　～　令和5　年度

１．地域の住宅政策の経緯及び現況

木津川市は、近畿のほぼ中央、京都府南部の山城地域に位置し、北は井手町、和束町、東は笠置町、西は精華町、南は奈良県奈良市と接している。京都・大阪の中心部から30km圏内にあり当地域の北側と南東側に細やかなやさしい稜線を持った山地が広がり、その山地の間をぬって、市域の中心部を東から西に、そして市域の西端部で大きくカーブし、北へ向かって木津川が流れており、木津川に沿った地域に平野部が広がっている。
また、旧木津町において、昭和60年代以降、関西文化学術研究都市の建設が進められ、先進的な研究施設が立地するとともに、質の高い都市空間が整備され、京都、大阪、奈良のベッドタウンとして、人口が急増した。平成17年4月に木津町・加茂町・山城町合併協議会が設置され、約2年間の合併協議を経て平成19年3月12日に「木津川市」が発足した。
住環境の整備状況は、一住宅当たりの居住面積は増加傾向にあるが、持家と借家の格差は大きく、持家の半分以下(持ち家129.25㎡、借家57.84㎡)である。高齢者世帯が増加傾向にある中、今後の市域の新興住宅地の人口は増加傾向にあり、さらに世帯数は人口の伸び率を上回る比率で、今後も増加していくことが予測されている。

２．課題

・躯体の安全対策に資する共用部分等の長寿命化改善を行い、既存住宅を長期に渡り維持活用していく必要がある。
・ストック計画において、長寿命化型改善を行うとした住宅は全管理戸数の内、４割程度であり、残りの住宅が老朽化し、修繕コストも高い住宅と認識できる。また、耐震基準についても現行の耐震基準を満たしておらず、安心安全な住宅を提供できていない。

３．計画の目標

・耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から外壁改修等の長寿命化型改善事業を行い、更新コストの削減と事業量の平準化を図る。
・経過年数の増加に応じて修繕コストが増加することから、建替事業を行い、将来的に発生するコストを削減する。また、建替事業によって耐震基準を満たす住戸になることから、入居者に対して安心安全な住宅を提供する。
・本計画期間終了以降の事業を見据え、本計画の期間内に次期長寿命化計画を策定する。

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
外壁改修等により躯体の長寿命化改修が図られた住戸の割合	%	（長寿命化改修等実施済戸数）／（全管理戸数）	15%	H31	40%	R5
現行耐震基準を満たしている住戸の割合	%	（現行の耐震基準を満たしている戸数）／（全管理戸数）	40%	H31	51%	R5

※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

目標①：セーフティネットの構築と少子高齢社会への対応を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。

・住宅は、市民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であり、家族と暮らし、人を育て、くつろぐことができるかけがえのない空間となるほか、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点となるものである。また住宅は、都市空間の重要な構成要素でもあり、地域の生活環境に大きな影響を及ぼすため、個人や家族の生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する。
・市営住宅は、住宅に困窮する低所得者等に対して、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するセーフティネットにおける重要な役割を担っている。そのため、木津川市においても、老朽化するストックの更新や、真に市営住宅を必要とする世帯への安定した供給に努めていくこととする。

目標②：自らが住む地域へと関心が広がる中、地域づくりにつながるような住環境向上を実現する。

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

公営住宅等ストック総合改善事業　：　長寿命化計画に基づき外壁等の改修事業を行う。
　　下川原団地（外壁改修）
公営住宅等整備事業：長寿命化に基づき建替え事業を行う。
　　清水団地
住宅地区改良事業等：長寿命化計画に基づき、更新住宅建設事業を行う。
　小谷下団地・北団地
公営住宅等ストック総合活用（長寿命化計画）次期計画策定事業：第2次ストック総合活用計画を策定し、インフラ空間の生活の質の向上・安全・安心で豊かな生活の実現を図る。
　　木津川市内団地全体
公営住宅等整備事業：公営住宅等整備事業（住宅集約）
　尻枝団地

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

公営住宅等整備事業（住宅集約）に係る入居者移転費用助成等及び除却関連事業等

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（公営住宅等ストック総合改善事業）下川原団地長寿命化型改善	木津川市	66戸	61
公営住宅整備事業等（公営住宅等整備事業）清水団地建替	木津川市	30戸	133
住宅地区改良事業等（更新住宅整備事業）小谷下団地他建替	木津川市	40戸	4
公営住宅整備事業等（公営住宅ストック総合改善事業）（長寿命化計画）次期計画策定	木津川市	220戸	4
公営住宅整備事業等（公営住宅等整備事業）尻枝団地住宅集約（用途廃止）	木津川市	1戸	2
合計			204

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
公営住宅整備事業関連事業（移転費用助成等）		木津川市	30戸	1
公営住宅等整備事業関連事業（除却関連事業等）		木津川市	1戸	1
合計				2

（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。

（参考様式３） 参考図面

計画の名称	木津川市における公営住宅の長寿命化と居住環境の向上（第２期）		
計画の期間	2019年度　～　2023年度　　（５年間）	交付対象	京都府　木津川市

事前評価チェックシート

計画の名称： 木津川市における公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。	○

案件番号：0000446589

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。	