

井手町における地域住宅等整備計画(防災・安全)
(地域住宅計画に基づく事業)

井手町地域
(第3回変更)

京都府井手町

平成30年8月

社会資本総合整備計画 防災・安全交付金

平成30年01月29日

計画の名称	井手町における地域住宅等整備計画（防災・安全）												
計画の期間	平成27年度 ～ 平成31年度（5年間）								重点配分対象の該当				
交付対象	井手町												
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・ベランダ・屋根等に経年劣化や老朽化に伴う外壁等の落下防止等に関する安全対策・雨水侵入の防止や外壁・屋根改修等による景観の向上となることから、町営住宅の長寿命化改善工事を実施し、豊かで安全でゆとりのある住まい・まちづくりを実現し、住民の生活向上、衛生面などの住環境向上を図る。 ・老朽化が進む木造町営住宅の除却・建替えをおこない、地域の防災・安全の向上を図り、良好な住宅・住環境の形成、定住促進の実現を目指す。 												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	542	A	522	B	0	C	20	D	0	効果促進事業費の割合C / (A+B+C+D)	3.69	%

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 (H27当初)	中間目標値	最終目標値 (H31)
1	町営住宅の長寿命化改善工事実施率			
	町営住宅の長寿命化改善工事実施率 中層耐火構造町営住宅の長寿命化改善工事実施率=実施済み棟（戸）数/計画棟（戸）数	0%	%	100%
2	町営住宅の耐震化率			
	町営住宅の耐震化率 町営住宅の耐震化率=建替又は耐震改修済み町営住宅の棟（戸）数/全管理棟（戸）数	44%	%	51%

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	-
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---

案件番号： 0000042897

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	
												H27	H28	H29	H30	H31				
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	井手町	直接	井手町	—	—	住宅地区改良事業等 (改良住宅ストック総合改善事業)	共用部分改善: 屋根・躯体等の安全対策 (改良北・南団地 5棟59戸)	井手町	■	■	■			177		—	
	A15-002	住宅	一般	井手町	直接	井手町	—	—	公営住宅整備事業等 (公営住宅等ストック総合改善事業)	共用部分改善: 屋根・躯体等の安全対策 (公営南団地 1棟20戸)	井手町			■			45		—	
	A15-003	住宅	一般	井手町	直接	井手町	—	—	公営住宅整備事業等 (公営住宅等整備事業)	建設: 老朽化した既存団地の集約 (建替) (公営東北河原・宮ノ後団地 計10戸)	井手町			■	■	■	300		—	
											小計							522		
											合計							522		

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	
												H27	H28	H29	H30	H31				
		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	井手町	直接	井手町	—	—	既存団地集約（建替）関 連事業	除却設計・工事・移転補償	井手町		■	■	■	■	20		—	
		老朽化した木造住宅の除却及び入居者移転を促進することにより、団地の集約（建替）を円滑に進めることができる。																		
												小計						20		
										合計							20			

交付金の執行状況

(単位：百万円)

	H27	H28	H29		
配分額 (a)	32	34	22		
計画別流用増△減額 (b)	0	22	0		
交付額 (c=a+b)	32	56	22		
前年度からの繰越額 (d)	0	0	20		
支払済額 (e)	32	30	42		
翌年度繰越額 (f)	0	20	0		
うち未契約繰越額 (g)	0	0	0		
不用額 (h = c+d-e-f)	0	6	0		
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	0	10.71	0		
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由		他事業主体からの流用額受 入			

参考図面 (防災・安全交付金)

計画の名称	井手町における地域住宅等整備計画 (防災・安全)		
計画の期間	平成27年度 ~ 平成31年度 (5年間)	交付対象	京都府井手町



1-A1-3
建設：老朽化した既存団地の集約（建替）
1-C1-1
除却設計・工事、移転補償

1-A1-1
共用部分改善：屋根・躯体等の安全対策

1-A1-2
共用部分改善：屋根・躯体等の安全対策

事前評価チェックシート

計画の名称： 井手町における地域住宅等整備計画（防災・安全）

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。	

地域住宅計画

計画の名称	井手町における地域住宅等整備計画（防災・安全）		
都道府県名	京都府	作成主体名	井手町
計画期間	平成 27 年度	～	31 年度

地域住宅計画の名称	井手町地域
-----------	-------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

井手町は、京都府の南部に位置し、平成22年度の国勢調査では、人口8,447人、世帯数3,110世帯となっています。昭和33年に井手町と旧多賀村が合併し以後、人口及び世帯数ともに増加していましたが、昭和60年代をピークとして人口が減少傾向の中、世帯数につきましては、核家族化により1世帯人員の減少しているものの増加傾向にあります。住宅入居者についても、単身世帯老人世帯が、増加している状況であります。

本町の町営住宅の状況としましては、現在町営住宅北団地・南団地・宮ノ後団地・東北河原団地と府営住宅井手団地の管理戸数258戸を管理（内府営住宅42戸）しています。その中で小集落事業、改良事業により建設されました公営住宅及び改良住宅が町営住宅の管理戸数としましては216戸であります。その中におきましても同和向公営住宅、改良住宅により建設された住宅が206戸であります。

2. 課題

ほとんどの住宅の建設時期が昭和40年代～60年代である為、設備の老朽化も進んでいる状況であります。又建築基準法、消防法等の改正をはじめ住宅を取巻く住環境が大きく変化している中、本町におきましても、下水道整備等の住環境の整備などをおこなってきました。法改正に伴う住環境の整備が遅れている現状の中、以下の課題があります。

- 法改正に伴う設備の変更等。住環境の整備及び各住宅の老朽化が著しい。
- 安心して暮らせる居住環境は全ての生活の基本となるものであるが、バリアフリー対策も遅れており、高齢者等誰もが安心して暮らせる環境が整っていない。
- 古い住宅に関しては、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のままである。

3. 計画の目標

・外壁・ベランダ・屋根等に経年劣化や老朽化に伴う外壁等の落下防止等に関する安全対策・雨水浸入の防止や外壁・屋根改修等による景観の向上となることから、町営住宅屋上改修及び外壁の補強を実施し、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現し、住民の生活向上、衛生面などの住環境向上を図る。

・老朽化が進む木造町営住宅の除却・建替えをおこない、地域の防災・安全の向上を図り、良好な住宅・住環境の形成、定住促進の実現を目指す。

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	基準年度	目標年度
町営住宅の長寿命化改善工事実施率	%	中層耐火構造町営住宅の長寿命化改善工事実施率＝実施済み棟(戸)数／計画棟(戸)数	0%	27	100%	31
町営住宅の耐震化率	%	町営住宅の耐震化率＝建替又は耐震改修済み町営住宅の棟(戸)数／全管理棟(戸)数	44%	27	51%	31

※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

中層耐火構造の改良及び公営住宅の共用部分について、長寿命化改善工事を実施し、住宅の安全性と住環境の向上を実現する。

1) 以下の団地において、屋根・躯体の安全対策工事等を実施する。

- ・北団地 (改良) 1号棟 S46築 14戸
- ・北団地 (改良) 2号棟 S47築 8戸
- ・北団地 (改良) 3号棟 S49築 14戸
- ・南団地 (改良) 1号棟 S47築 15戸
- ・南団地 (改良) 2号棟 S49築 8戸
- ・南団地 (公営) 3号棟 S53築 20戸

2) 以下の団地を集約(建替)して、公営住宅1棟10戸を整備する。

- ・東北河原団地(公営) S30築 6戸、宮ノ後団地(公営) S30築 4戸

(2) 提案事業の概要

(3) その他(関連事業など)

■効果促進事業

既存団地の集約(建替)を行うにあたって、一体となってその効果を一層高めるため、以下の事業を実施する。

- 1) 既存団地の除却に係る調査・設計及び除却工事
- 2) 新たに整備する住宅への既存住宅入居者の移転補償

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	細項目		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	事業	細項目			
改良住宅ストック総合改善事業	屋根躯体等安全対策工事	北1号棟	井手町	14戸	30
	屋根躯体等安全対策工事	北2号棟	井手町	8戸	30
	屋根躯体等安全対策工事	北3号棟	井手町	14戸	36
	屋根躯体等安全対策工事	南1号棟	井手町	15戸	51
	屋根躯体等安全対策工事	南2号棟	井手町	8戸	30
公営住宅等ストック総合改善事業	屋根躯体等安全対策工事	南3号棟	井手町	20戸	40
公営住宅等整備事業	(仮称)新東北河原団地 1号棟		井手町	10戸	300
合計					517

… K
… K
… K
… K
… K
… K
… K
… K
… K
… K

提案(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
	事業	細項目			
既存団地集約(建替)関連事業	東北河原団地 6戸、宮ノ後団地 4戸		井手町	10戸	20
合計					20

(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

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。

■ 社会资本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）
 <Step0> START

(単位：百万円)

基幹事業	交付金算定対象事業費			
	A	K	B	
① 公営住宅等整備事業 ② 地域再生緊急促進事業 ③ 公営住宅入居者向け改善事業 ④ 優良建築物等整備事業 ⑤ 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型） ⑥ 都市共同住宅供給事業 ⑦ 住宅市街地再生整備事業 ⑧ 住宅市街地再生整備事業（空室入居率向上）形成事業 ⑨ 住宅市街地再生整備事業 ⑩ 住宅市街地再生整備事業 ⑪ 災害公営住宅等整備事業	0	517	300	40
提案事業				177

これらの事業をKに含める場合には、補助金の割合の国費と変わらぬ
 これらの事業は補助金の割合の国費と変わらぬように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象率について平成21年1月27日付で都市・地域整備局長・住宅局長通知に基づいて国費(補助率)

$$9/10 \times (A+B) + K \text{ と } 10/9 \times A + K \text{ のいずれか少ない額} \times 1/2 + B$$

交付限度額1

259 百万円

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step 1>

住宅の種類Ⅰ	住宅の種類Ⅱ	構造	(単位：戸)										
			北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多摩圏外地区	圏外地区	圏外地区	圏外地区	圏外地区	小計	
N2 地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	① 公営住宅	超高層											0
	② 住宅地区改良事業等	超高層											0
	③ その他の住宅	一般											0
N1 (1) 計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を超過している公営賃貸住宅等 (2) 必要な耐震性がないと認められる公営賃貸住宅等 (3) その他の事由により住宅として認められていると認められる公営賃貸住宅等	① 公営住宅	超高層				38							38
	② 住宅地区改良事業等	一般											168
	③ その他の住宅	一般											0
① 公営住宅	一般												0
② 住宅地区改良事業等	一般												0
③ その他の住宅	一般												0
④ 公営住宅	一般												0
⑤ 住宅地区改良事業等	一般												0
⑥ その他の住宅	一般												0

<Step1>
 住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
 ⇒ 交付限度額1が交

$$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$$

3,108 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step 2>

施設の種別	規模(棟数)	用地費(千円)	区域内の建築物の戸数	補償費(千円)	単位当たり整備費(千円)	Ch
(1) 道路・公園・緑地・広場 [m ²]		0	0	0	23	0
(2) 下水道 [m ³]		0	0	0	23	0
(3)-1 河川 [m]		0	0	0	23	0
(3)-2 河川 [m ³]		0	0	0	23	0
(4)-1 調整池 [m ³]		0	0	0	23	0
(4)-2 調整池 [m ³]		0	0	0	23	0
(5) 再開発・整備 [m ²]		0	0	0	23	0
(6) 電線共同溝等 [m]		0	0	0	23	0
(7) 人工地盤 [m ²]		0	0	0	23	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円
 大規模な構造物等に係る補正額 千円

$$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn] \times 0.5$$

3108 百万円

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額） 259 百万円

<Step2>
 施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。