

井手町における公営住宅等の整備と住環境の向上  
(地域住宅計画に基づく事業)

井手町地域

京都府井手町

令和3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03年12月08日

計画の名称	井手町における公営住宅等の整備と住環境の向上												
計画の期間	令和04年度～令和08年度(5年間)												
交付対象	井手町												
計画の目標	高齢化等により、既存の町営住宅のバリアフリー化を推進すべく、公営及び改良住宅ストック総合改善事業を実施する。 バリアフリー化工事を実施し、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。 町営住宅の耐久性の向上や躯体の劣化の低減を図るため外壁等の改善をおこない、良好な住環境を維持し住民生活向上を図る。 また、老朽化が進む木造町営住宅の除却・建替えを行い、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)	173	A	171	B	0	C	2	D	0	効果促進事業費の割合C/(A+B+C+D)	1.15	%

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	中間目標値	最終目標値
		R4当初	R6末	R8末
1	井手町における町営住宅の住環境を向上させる。 町営住宅の長寿命化改善工事の実施率 建替又は長寿命化改善済み町営住宅の棟(戸)数/全管理棟(戸)数	37%	%	58%
2	井手町における町営住宅の住環境を向上させる。 町営住宅のバリアフリー化改善工事の実施率 建替又はバリアフリー改善済み町営住宅の棟(戸)数/全管理棟(戸)数	35%	%	80%

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	-	連携中核都市圏を含む	-	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	
												R04	R05	R06	R07	R08				
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	町	-	-	住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	浴室改善 バリアフリー化 外壁・屋根等改修 (改良北団地・改良南団地)	井手町	■	■	■	■	■	129		策定済	
	A15-002	住宅	一般	井手町	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)	浴室改善 バリアフリー化 (公営北団地・公営南団地)	井手町	■	■	■	■	■	15		策定済	
	A15-003	住宅	一般	井手町	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)(公営東北河原・宮ノ後団地 計12戸)	井手町	■	■				23		策定済	
	A15-004	住宅	一般	井手町	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)	長寿命化計画策定(変更)(公営住宅48戸)	井手町	■						1		-
	A15-005	住宅	一般	井手町	直接	町	-	-	住宅地区改良事業等(改良住宅改善推進事業)	長寿命化計画策定(変更)(改良住宅168戸)	井手町	■						3		-
											小計						171			

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			
												R04	R05	R06	R07	R08						
		一体的に実施することにより期待される効果																				
		備考																				
											合計						171					

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	
												R04	R05	R06	R07	R08				
		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	町	-	-	既存団地建替(集約)関連事業	除却設計・工事、移転補償	井手町		■	■				2		策定済
		A15-002に関連して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出来る。																		
													小計						2	
											合計							2		

## 事前評価チェックシート

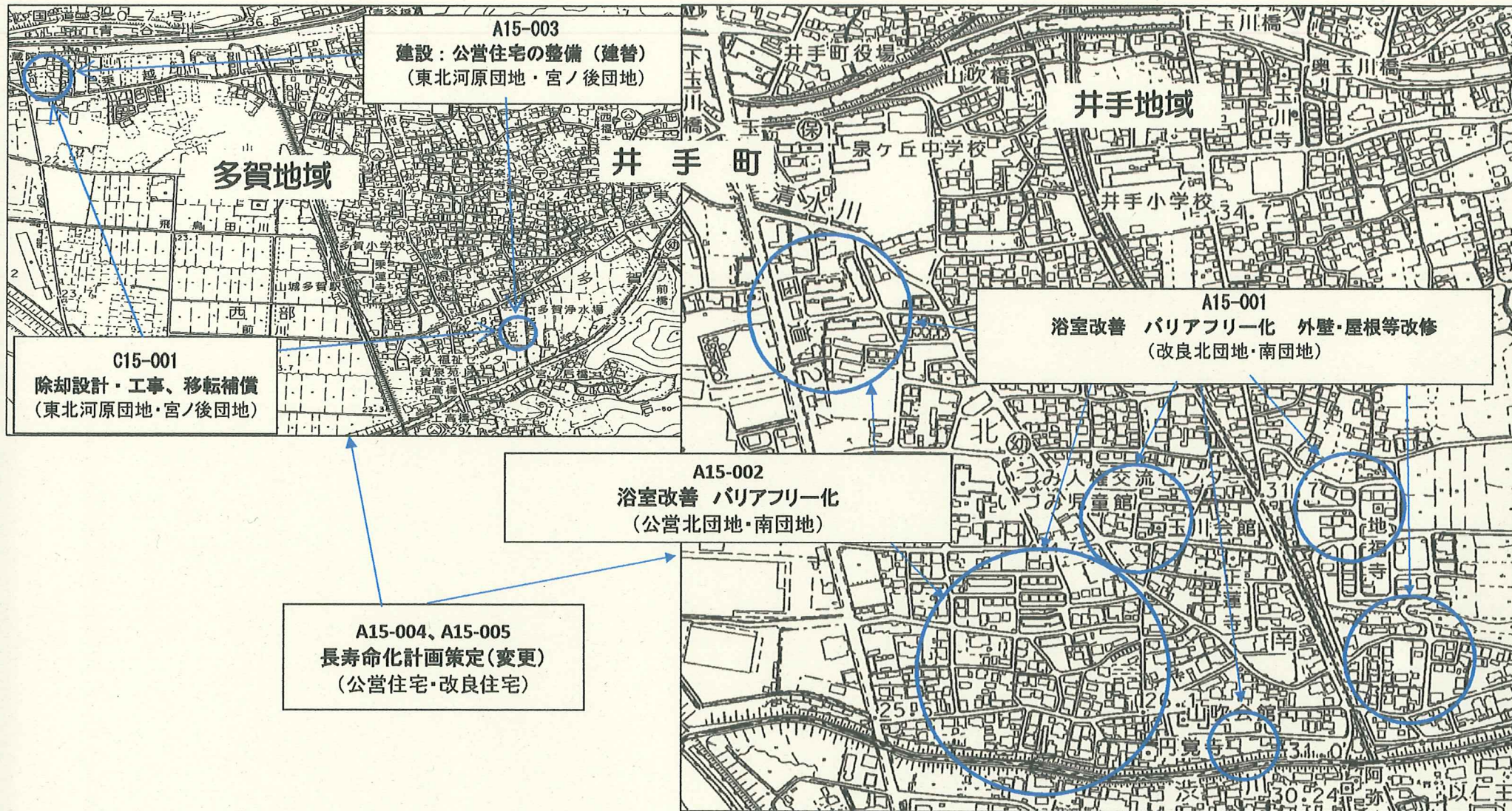
計画の名称： 井手町における公営住宅等の整備と住環境の向上

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。	

参考図面 (通常分)

計画の名称	井手町における公営住宅の整備と住環境の向上		
計画の期間	令和4年度 ~ 令和8年度 (5年間)	交付対象	京都府井手町





# 地域住宅計画

計画の名称	井手町における公営住宅等の整備と住環境の向上		
都道府県名	京都府	作成主体名	井手町
計画期間	令和 4 年度	～	8 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、西側に木津川が接しており、面積は18.04Km<sup>2</sup>、東西7Km、南北4.5Kmと東西方向に細長い形をしています。地形的には、200mの等高線を境に東側の山地と西側の丘陵地に分けられますが、町域の大半は東部の標高300m前後の山地で占められています。南部を井手地域、北部を多賀地域と呼び分けています。西側の平地には、南部井手地域に位置するJR玉水駅と北部多賀地域に位置するJR多賀駅の駅周辺に住宅地が固まって位置し、木津川沿いを中心に工業地帯が見られます。また、丘陵部のすそ野には田園や果樹園が広がっています。令和2年度の国勢調査では、人口7,406人、世帯数3,161世帯となっています。本町は、古都、京都と奈良のほぼ中間に位置し古来より交通の要衝として栄えてきました。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世帯人員の増加傾向にあります。近年では、城陽市と井手町多賀地域にまたがる白坂工業団地の開発及び企業誘致並びに、国道24号線城陽井手木津バイパスの整備効果を最大限に生かした沿線のまちづくりを推進し、住民の転入促進と転出抑制のために必要な住宅等を確保できるよう、住宅・宅地の計画的な開発を促進するとともに「井手町空家対策計画」等に基づき空家・空き店舗の有効活用を推進中です。民間賃貸住宅についても、駅周辺を中心に新たに建設が進んできているところです。

## 2. 課題

ほとんどの町営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。本町におきましても、下水道整備等の町営等住宅環境の整備などをおこなってきました。民間住宅についても町内住宅2,994戸の162戸、5.4%に当たる空家の適正な管理や解体、利活用を効果的に推進するため「井手町空家等対策計画」を策定を行いました。前期、前々期（H24年度～R3年度）において中耐の耐震化、長寿命化、簡二等のバリアフリー化を進めてきました。今期計画期間では、令和4年度に改定する「井手町公営住宅等長寿命化計画」の課題となる以下の改善を進めます。

- コミュニティバランスに配慮した団地の建替え。
- 高齢者等誰もが安全・安心して暮らせる町営住宅の整備と維持管理。
- 建替え困難な簡二等の長期的な活用を目的とした耐久性の向上や省エネ性能が低い住戸の遮熱性等を高める外壁改修、傾斜屋根の改善。
- 3点給湯が整備されていない住戸の浴槽設置とバリアフリー化（段差解消）。

### 3. 計画の目標

高齢化等により、既存の町営住宅のバリアフリー化を推進すべく、公営及び改良住宅ストック総合改善事業を実施する。バリアフリー化工事を実施し、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。

町営住宅の耐久性の向上や躯体の劣化の低減を図るため外壁等の改善をおこない、良好な住環境を維持し住民生活向上を図る。また、老朽化が進む木造町営住宅の除却・建替えを行い、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
町営住宅の長寿命化改善工事の実施率	%	建替又は長寿命化改善済み町営住宅の棟(戸)数/全管理棟(戸)数	37%	4	58%	8
町営住宅のバリアフリー化改善工事の実施率	%	建替又はバリアフリー改善済み町営住宅の棟(戸)数/全管理棟(戸)数	35%	4	80%	8

※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

既存の町営住宅の長寿命化及びバリアフリー化を推進すべく、公営住宅及び改良住宅ストック総合改善事業（バリアフリー化改善工事等）を実施する。

- 1) 以下の団地において、耐久性の向上や遮熱性等を高める外壁・屋根等改修工事を実施する。
  - ・改良北団地、南団地 63戸
- 2) 以下の団地において、3点給湯が整備されていない簡二等の浴室改善（浴槽設置、段差解消等）工事を実施する。
  - ・公営北団地、南団地 24戸
  - ・改良北団地、南団地 62戸
- 3) 現行長寿命化計画の改定を行う。
  - ・公営住宅等長寿命化計画策定（変更）（公営 48戸）
  - ・改良住宅等長寿命化計画策定（変更）（改良168戸）
- 4) 以下の団地において、公営住宅の建替（集約）事業の外構工事等を実施する。
  - ・東北河原団地 12戸（建替）

### (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	
				戸数	金額
公営住宅等ストック総合改善事業	浴室改善工事 公営北団地・南団地	井手町	24戸		15
	長寿命化計画策定(変更)(公営48戸)	井手町	48戸		1
改良住宅ストック総合改善事業	外壁・屋根等改修工事 改良北団地・南団地	井手町	63戸		90
	浴室改善工事 改良北団地・南団地簡二	井手町	62戸		39
	長寿命化計画策定(変更)(改良168戸)	井手町	168戸		3
公営住宅等整備事業	東北河原団地 外構工事等	井手町	12戸		23
合計					171

… A  
… A  
… A  
… A  
… K  
… K  
… K  
… K  
… K  
… K  
… K

提案事業・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	
				戸数	金額
既存団地集約(建替)関連事業	東北河原団地、宮ノ後団地	井手町	7戸		2
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。