

社会資本総合整備計画

や わ た し  
八幡市における地域住宅等整備計画  
ち い き じゅうたくとうせいびけいかく  
(ち い き じゅうたくけいかく や わ た し ち い き  
地域住宅計画 八幡市地域)

(第4回変更)

令和2年11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11月26日

計画の名称	八幡市における地域住宅等整備計画												
計画の期間	平成28年度～令和02年度（5年間）								重点配分対象の該当				
交付対象	八幡市												
計画の目標	建物住戸内の高齢者対応に取り組むことで、『幅広い年齢・世帯に対する安全・快適な居住環境の実現』を目指す。 地域住民の生活環境の保全を図る。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	259	A	254	B	0	C	5	D	0	効果促進事業費の割合C / (A+B+C+D)	1.93	%

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
		H28当初	H30末	H32末
1	住宅セーフティネットの確保（高齢者等が居住する住宅のバリアフリー化率）			
	住宅セーフティネットの確保（高齢者等が居住する住宅のバリアフリー化率） （既存公営住宅等の住戸内バリアフリー化率）＝バリアフリー化改善実施済み戸数 / （維持管理対象戸数）	1%	%	43%

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	
												H28	H29	H30	H31	R02				
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	八幡市	直接	八幡市	—	—	公営住宅整備事業等（公営住宅等ストック総合改善事業）	福祉対応型改善（13戸）、長寿命化型改善（104戸）	八幡市	■	■				9		策定済	
	A15-002	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	—	—	公営住宅整備事業等（公営住宅等ストック総合改善事業）	福祉対応型改善（13戸）、長寿命化型改善（104戸）、居住性向上型改善（16戸）	八幡市				■	■	9		策定済	
	A15-003	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	—	—	住宅地区改良事業等（改良住宅ストック総合改善事業）	福祉対応型改善、居住性向上型改善（183戸）、長寿命化型改善（234戸）	八幡市	■	■	■	■	■	227		策定済	
	A15-004	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	—	—	公営住宅整備事業等（公営住宅等ストック総合改善事業）	長寿命化計画策定業務	八幡市			■			4		策定済	
	A15-005	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	—	—	住宅地区改良事業等（空家再生等推進事業）	空家実態把握等（八幡市全域）	八幡市			■			5		—	
												小計						254		

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
												H28	H29	H30	H31	R02			
一体的に実施することにより期待される効果																			
備考																			
											合計						254		

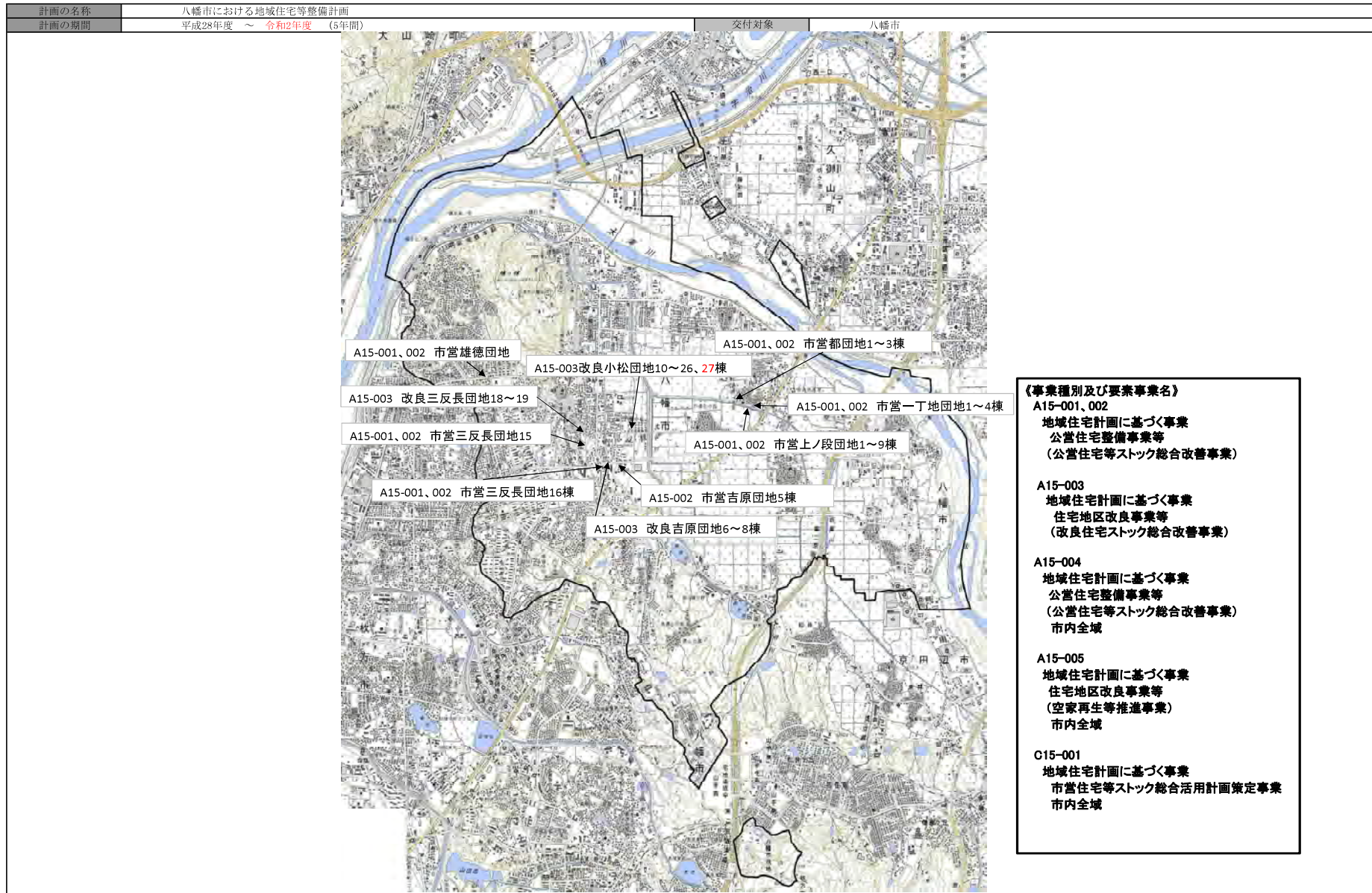


交付金の執行状況

(単位：百万円)

	H28	H29	H30	H31	
配分額 (a)	3	1	9	13	
計画別流用増△減額 (b)	0	0	0	0	
交付額 (c=a+b)	3	1	9	13	
前年度からの繰越額 (d)	0	3	0	0	
支払済額 (e)	0	4	9	13	
翌年度繰越額 (f)	3	0	0	0	
うち未契約繰越額 (g)	3	0	0	0	
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0	0	0	
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	100	0	0	0	
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由	計画に関する諸条件（通行規制時間）により繰越したため。				

参考図面（社会資本整備総合交付金）



# 社会資本総合整備計画（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	八幡市における地域住宅等整備計画		地域住宅計画の名称	八幡市地域
都道府県名	京都府	作成主体名	八幡市	
計画期間	平成 28 年度	～	32 年度	

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は京都府の南西部に位置し、人口約7万3千人、世帯数約3万2千世帯の地域である。  
八幡市は、石清水八幡宮の門前町として栄えてきたまちであり、石清水八幡宮を中心とした旧市街地には、戦前から住宅地が形成されてきたため、全体的に狭隘な道路が多く、戸建てを中心とした老朽化木造住宅が多い状況である。  
一方、市域西部の丘陵地において、昭和45年から当時の住宅都市整備公団（現UR都市機構）により、多くの集合住宅が整備され、現在、築40年以上経過し、集合住宅の再成に取り組んでいるところです。  
また、市中央部の丘陵地から市街地部にかけて、市営住宅等13団地（591戸）の大部分があり、それ以外にも府営住宅がある。これら公営住宅の適正な戸数、配置等の見直しが必要となっている。  
平成25年住宅・土地統計調査によると、持家が約1万9千5百世帯、借家が約9千6百世帯で、総住宅戸数約2万9千戸に対し総世帯数が3万2千世帯となっている。  
現在、民間住宅施策としては耐震化の促進支援、マンション管理支援、住情報の提供等を行っており、公的住宅施策としては、多様な住宅困窮者対策として、低家賃の住宅を供給し、老朽化した市営住宅については住戸改善を行ってきた。一方、耐用年数を経過した老朽木造住宅については、用途廃止済住宅として防災や環境の観点から随時除却及び建替えを行ってきた。

## 2. 課題

### （市営住宅等）

- 高齢者世帯が年々増加しているため、加齢に伴う設備面での配慮が必要である。
- 躯体の安全対策に資する共用部分の長寿命化改善を行い、住宅を長年にわたり活用していく必要がある。

### （民間住宅等）

- 空家の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、空家の所在、状態及び所有者の意向等を把握する必要がある。



### 3. 計画の目標

躯体の安全対策に資する共用部分の長寿命化改善及び建物住戸内の高齢者対応に取り組むことで、『幅広い年齢・世帯に対応する安全・快適な居住環境の実現』をめざす。  
空家対策事業を推進することにより、地域住民の生活環境の保全を図る。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
住宅セーフティネットの確保(高齢者等が居住する住宅のバリアフリー化率)	%	バリアフリー化改善実施済み管理戸数／維持管理対象戸数	0.7%	28	42.6%	32
良質な住宅ストックの維持形成(公営住宅等の長寿命化改善率)	%	(長寿命化改善実施済管理戸数)／(全管理戸数)	10.6%	28	68.1%	32
空家の可能性がある候補のうち、調査を実施した件数割合	%	(調査済割合) = (調査件数)／(空家候補数)	0.0%	28	100.0%	32

※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

- ・ 既存公営住宅等(改良住宅も含む)の安全性を確保する為に、外壁の落下防止や屋上の断熱防水改善を行う。
- ・ 既存公営住宅等(改良住宅も含む)の高齢者対応の為、住戸内のバリアフリー化を行う。
- ・ 既存公営住宅等(改良住宅も含む)を長期にわたり活用する為に、外壁改修や屋上防水改修を行う。
- ・ 空家等対策計画を策定するために必要となる空家の実態把握のための調査を行う。
- ・ 市営住宅等長寿命化計画の見直しを行う。

### (2) その他事業の概要

八幡市営住宅等ストック総合活用計画の見直しを行う。

### (3) 関連事業など

## 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) 福祉対応型改善・長寿命化型改善・居住性向上型改善	八幡市	133戸	18.7
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業) 福祉対応型改善・長寿命化型改善・居住性向上型改善	八幡市	417戸	226.9
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・安全確保型改善	八幡市	130戸	150.1
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業) 長寿命化型改善・安全確保型改善	八幡市	255戸	278.1
公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業) 長寿命化計画策定業務	八幡市	市内全域	4.0
住宅地区改良事業等(空家再生等推進事業) 空家実態把握	八幡市	市内全域	5.0
合計			682.8

### その他事業(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
市営住宅等ストック総合活用計画策定事業		八幡市		5.0
合計				5.0

### 関連事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計			

## 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： 八幡市における地域住宅等整備計画

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。	