

社会資本総合整備計画

や わ た し ち い き じゅうたくとうせいびけいかく だい き
八幡市における地域住宅等整備計画(第3期)
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)

令和8年1月

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和08年01月19日

計画の名称	八幡市における地域住宅等整備計画（第3期）												
計画の期間	令和08年度～令和12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	○事前防災・減災対策による安心・安全な公営住宅等の供給。 ・事前防災・減災対策として外壁等改修・耐震改修の防災対策改修を行い、安心・安全な公営住宅等の供給を図る。 ○高齢化を支える居住環境の実現。 ・高齢者等が安心して生活が出来るよう、改修により対応可能な範囲でのバリアフリー化を図る。 ○空き家相談に関する解決件数の向上。 ・市内の空き家に対する相談件数の内、解決した件数の割合を確保することにより、地域の住環境の保全を図る。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	1,129	A	945	B	0	C	184	D	0	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C+D)	16.29	%

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
		R8当初		R12末
1	公営住宅の耐震化率の確保 用途廃止団地を除いた公営住宅の耐震化率 耐震化基準を満足する戸数/用途廃止団地を除いた公営住宅の戸数	97%	%	100%
2	公営住宅のバリアフリー化改善率の確保 公営住宅のバリアフリー改善率 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	23%	%	29%
3	空き家に関する相談件数の内解決した件数の確保 空き家に関する相談件数の内、解決した件数の割合 相談件数の内、解決した件数/空き家総数の内、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	0%	%	1%

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	
												R08	R09	R10	R11	R12				
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・居住性向上型改善・長寿命化型改善・安全性確保型改善・脱炭素社会対応型改善(139戸)及び集会場	八幡市						73		策定済	
	A15-002	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・長寿命化型改善・安全性確保型改善・脱炭素社会対応型改善(298戸)及び集会場	八幡市							81		策定済
	A15-003	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(ストック総合活用計画)の策定(更新)(公営181戸)	八幡市							8		-
	A15-004	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	-	-	住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	略式代執行による特定空家等の除却(2戸)、不良住宅の除却(48戸)	八幡市							384		-

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	
												R08	R09	R10	R11	R12				
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	A15-005	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	-	-	公営住宅整備事業等(公 営住宅等整備事業)	用途廃止に伴う除却(3戸)	八幡市						31		策定済	
	A15-006	住宅	一般	八幡市	間接	民間	-	-	住宅地区改良事業等(空 き家再生等推進事業)	古民家等空き家のリノベシ ョン)(4戸)	八幡市						350		-	
	A15-007	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	-	-	住宅地区改良事業等(改 良住宅改善推進事業)	長寿命化計画(ストック総合 活用計画)の策定(更新)(改良400戸)	八幡市						18		-	
												小計						945		
												合計						945		

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	
												R08	R09	R10	R11	R12				
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	八幡市	直接	八幡市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業に係る関連事業等	用途廃止に伴う除却及び移転集約（10戸）	八幡市						1	-		
	A15-001と一体的に実施することにより、他団地の空住戸を活用した入居者の住替えによる市営住宅ストックの集約事業を行い、その効果を一層高めることができる。																			
	C15-002	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	-	-	改良住宅等ストック総合改善事業に係る関連事業等	用途廃止に伴う除却及び移転集約（102戸）	八幡市							110	-	
	A15-002と一体的に実施することにより、用途廃止及び除却を行い、他団地の空住戸を活用した入居者の住替えによる市営住宅ストックの集約事業を行い、その効果を一層高めることができる。																			
	C15-003	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	-	-	空き家再生等推進事業に係る関連事業等	残置物の処分（2戸）	八幡市							1	-	
A15-004と一体的に実施することにより、略式代執行による特定空家等の除却に伴う残置物の処分を行い、その効果を一層高めることができる。																				
C15-004	住宅	一般	八幡市	直接	八幡市	-	-	公営住宅等整備事業に係る関連事業等	用途廃止に伴う移転集約（3戸）、駐車場整備	八幡市							33	-		
A15-005と一体的に実施することにより、用途廃止及び除却を行い、跡地に駐車場を整備することで、その効果を一層高めることができる。																				
C15-005	住宅	一般	八幡市	間接	民間	-	-	空き家再生等推進事業に係る関連事業等	古民家等空き家リノベーションに伴う関連工事（4戸）	八幡市							39	-		
A15-006と一体的に実施することにより、古民家等空き家の関連工事を行うことで、その効果を一層高めることができる。																				
											小計						184			

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
												R08	R09	R10	R11	R12			
		一体的に実施することにより期待される効果																	
		備考																	
											合計						184		

参考図面（社会資本整備総合交付金）

計画の名称	八幡市における地域住宅等整備計画（第3期）	
計画の期間	令和8年度～令和12年度（5年間）	交付対象
		八幡市

《事業種別及び要素事業名》

A15-001
地域住宅計画に基づく事業
公営住宅整備事業等
(公営住宅等ストック総合改善事業)

A15-002
地域住宅計画に基づく事業
住宅地区改良事業等
(改良住宅ストック総合改善事業)

A15-003
地域住宅計画に基づく事業
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(ストック総合活用計画)策定
(更新)
市内全域

A15-004
地域住宅計画に基づく事業
住宅地区改良事業等
(空き家再生等推進事業)
市内全域

A15-005
地域住宅計画に基づく事業
公営住宅整備事業等
(公営住宅等整備事業)

A15-006
地域住宅計画に基づく事業
住宅地区改良事業等
(空き家再生等推進事業)
市内全域

C15-001
地域住宅計画に基づく事業
公営住宅等ストック総合改善事業
に係る関連事業等

C15-002
地域住宅計画に基づく事業
改良住宅ストック総合改善事業
に係る関連事業等

C15-003
地域住宅計画に基づく事業
空き家再生等推進事業
に係る関連事業等
市内全域

C15-004
地域住宅計画に基づく事業
公営住宅整備事業等
に係る関連事業等

C15-005
地域住宅計画に基づく事業
空き家再生等推進事業

団地名	対象要素事業
① 改良三反長団地	A15-002、C15-002
② 改良輪団地	A15-002、C15-002
③ 改良広門団地	A15-002、C15-002
④ 市営三反長団地	A15-001、C15-001
⑤ 改良小松団地	A15-002、C15-002
⑥ 市営吉原団地	A15-001、C15-001
⑦ 改良吉原団地	A15-002、C15-002
⑧ 改良東林団地	A15-002、C15-002
⑨ 市営小松団地	A15-001、C15-001
⑩ 市営一丁団地	A15-005、C15-004
⑪ 市営上ノ段団地	A15-001、C15-001
市内全域	
長寿命化計画 (ストック総合活用計画)策定 (更新)	A15-003、A15-007
空き家再生等推進事業及び関連 事業	A15-004、A15-006、C15-003、C15-005

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（第3期）			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	令和 8 年度	～	12 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6万8千人、世帯数約3万4千世帯の地域である。

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、集合住宅の再生に取り組んでいるところである。

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15団地（581戸）の大部分があり、それ以外にも府営住宅がある。これら公営住宅等の適正な戸数、配置等の見直しが必要となっている。

令和5年住宅・土地統計調査によると、持家が約2万1千世帯、借家が約8千世帯で、総住宅戸数約3万8百戸に対し総世帯数が3万6百世帯となっている。

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、老朽化した公営住宅等については住戸改善を行ってきた。一方、耐用年限を超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。

また、空き家対策としては、空き家対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく「八幡市空き家等対策計画」を令和2年度策定し、空き家等の発生の抑制、利用の促進、適正に管理されていない空き家への対応といった空き家等に関する総合的な対策を、関係機関と連携し、計画的かつ効率的に行うこととしている。

2. 課題

（公営住宅等）

- 将来の需要変動を見据え「住宅セーフティネット制度」による民間連携を考慮した供給手法を考える必要性がある。
- 管理費負担の低減のため団地の建替えに伴う集約や市有地の利用、市営住宅ストック活用計画に基づき、中長期的な維持管理を見通す必要がある。
- 法定耐用年限を超過する住戸の除却・集約及び耐震診断で安全性が確認された住戸についてライフサイクルを考慮した性能向上を図る必要がある。
- 入居者の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。
- 2050年までにカーボンニュートラルに向けて市として既存公営住宅等（改良住宅も含む）の照明設備、共同施設の照明設備についてLED化に取り組む必要がある。

（空き家対策等）

- 人口減少や住民の高齢化に伴い、将来的に空き家が増加すると見込まれていることから、空き家等の増加の抑制に努めるとともに、特定空き家等にならないよう空き家所有者に対し、指導・勧告を含め適切な管理を行うよう啓発する必要がある。

3. 計画の目標

○事前防災・減災対策による安心・安全な公営住宅等の供給。
 ・事前防災・減災対策として外壁等改修・耐震改修の防災対策改修を行い、安心・安全な公営住宅等の供給を図る。

○高齢化を支える居住環境の実現
 ・高齢者等が安心して生活が出来るよう、改修により対応可能な範囲で公営住宅等のバリアフリー化を図る。

○空き家相談に関する解決件数の向上。
 ・市内の空き家に対する相談件数の内、解決した件数の割合を確保することにより、地域の住環境の保全を図る。

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	目標年度	目標年度
用途廃止団地を除いた公営住宅等の耐震化率	%	耐震化基準を満足する戸数／用途廃止団地を除いた公営住宅等の戸数	97.3%	8	100.0%	12
公営住宅等のバリアフリー化改善率	%	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	22.7%	8	28.8%	12
空き家に関する相談件数の内、解決した件数の割合	%	相談件数の内、解決した件数／空き家総数の内、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	0.7%	8	1.0%	12

※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)の居住性を向上させる為に、三点給湯方式への変更や居室の電気容量改修等を行う。
- ・既存公営住宅等(改良住宅も含む)の高齢者等対応の為、住戸内外の手摺設置や風呂の低浴槽化等によるバリアフリー化改善を行う。
- ・八幡市営住宅長寿命化計画(八幡市営住宅ストック総合活用計画)の策定(更新)を行う。(公営181戸、改良400戸)
- ・既存公営住宅等の除却を行う。
- ・既存公営住宅等(改良住宅も含む)において耐震基準を満たさない住棟において耐震改修を行う。
- ・既存公営住宅等(改良住宅も含む)の安全性を確保し、長期にわたり活用する為に、外壁等改修(屋根を含む)を行う。
- ・既存公営住宅等(改良住宅も含む)の断熱性の向上等を行う。
- ・既存公営住宅等(改良住宅も含む)の照明設備、共同施設の照明設備についてLED化を行う。
- ・八幡市空家等対策計画に基づき、特定空家等の除却(略式代執行)及び不良住宅の除却を行う。
- ・空き家となっている古民家等を宿泊施設や飲食施設として活用できるようにリノベーションする。

(2) その他事業の概要

(3) 関連事業など(効果促進事業)

- ・住戸改善事業を行う空き住戸への移転を促進するため入居者の移転費用及び移転後の住戸の除却設計・工事を行う。
- ・住戸個別改善の効果を高めるために付帯工事を行う。
- ・既設公営住宅等の除却にあたり、空き住戸への移転を促進するため入居者の移転費用及び除却後の駐車場整備工事を行う。
- ・特定空家等の除却に伴う残置物の処分等を行う。
- ・古民家等空き家のリノベーションに伴う関連工事を行う。

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・居住性向上型改善・長寿命化型改善・ 安全性確保型改善・脱炭素社会対応型改善	八幡市	139戸及び集会場	73.0
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・長寿命化型改善・ 安全性確保型改善・脱炭素社会対応型改善	八幡市	298戸及び集会場	81.0
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(ストック総合活用計画)の策定(更新)	八幡市	市内全域	8.0
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(ストック総合活用計画)の策定(更新)	八幡市	市内全域	18.0
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	略式代執行による特定空家等の除却、不良住宅の除却	八幡市	2戸(略式代執行) 48戸(不良住宅)	384.0
公営住宅整備事業等(公営住宅等整備事業)	用途廃止に伴う除却	八幡市	3戸	31.0
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	古民家等空き家のリノベーション	八幡市	4戸	350.0
合計				945.0
その他事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
				0.0
関連事業(効果促進事業)				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業に係る関連事業等	移転費用及び除却設計・工事、住戸個別改善に付帯 する工事	八幡市	10戸	1.0
改良住宅ストック総合改善事業に係る関連事業等	移転費用及び除却設計・工事、住戸個別改善に付帯 する工事	八幡市	102戸	110.0
空き家再生等推進事業に係る関連事業等	略式代執行に伴う残置物の処分等	八幡市	2戸	1.0
公営住宅整備事業等に係る関連事業等	用途廃止に伴う除却及び移転集約(3戸)、駐車場整備	八幡市	3戸	33.0
空き家再生等推進事業に係る関連事業等	古民家等空き家リノベーションに伴う関連工事(4戸)	八幡市	4戸	39.0
合計				184.0

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（第3期）

事 前 評 価	チェック欄
I. 目標の妥当性 計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 事業熟度が十分である。	○

