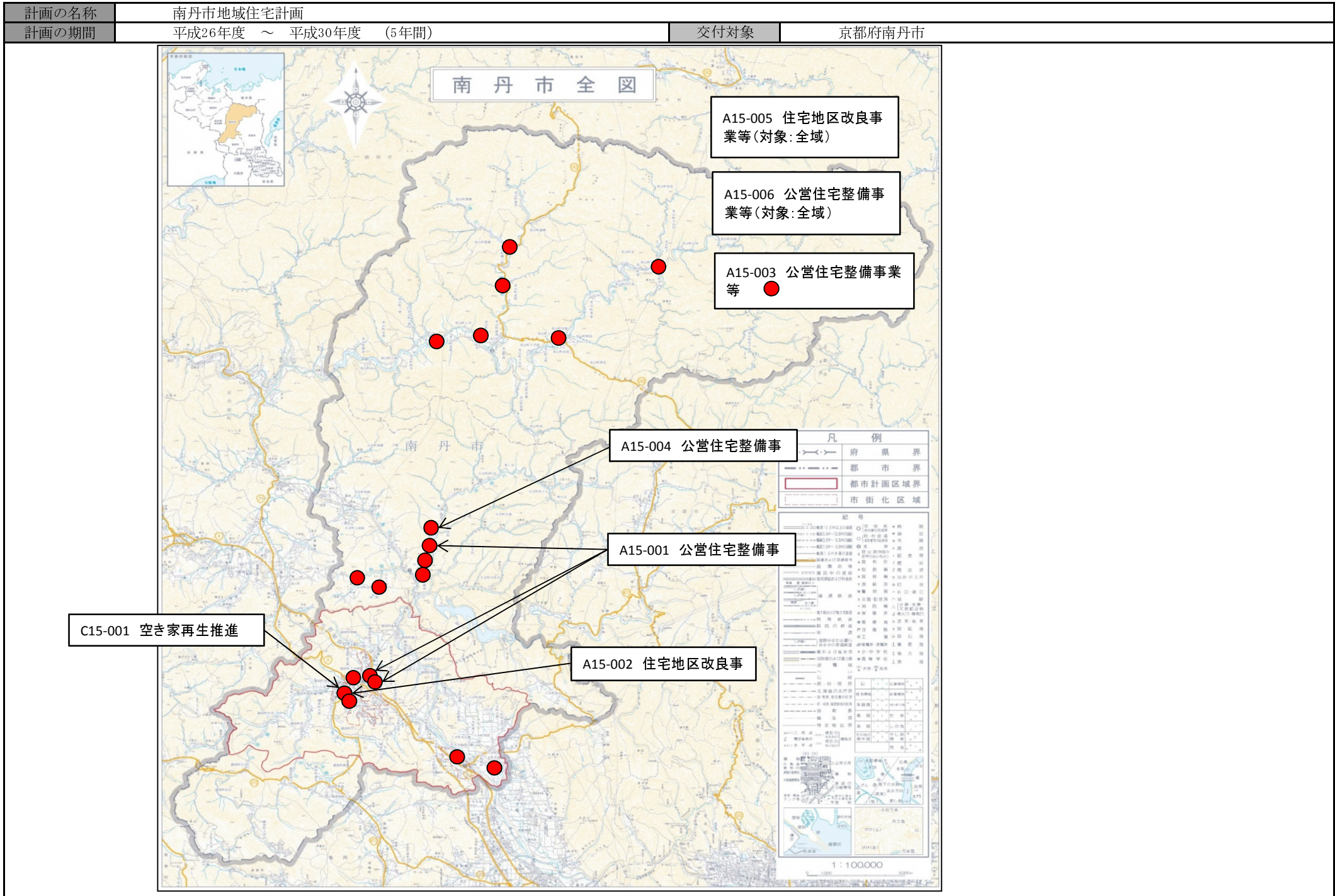


(参考様式3) 参考図面



(社会資本総合整備計画)

なんたんしちいきじゅうたくけいかく  
南丹市地域住宅計画

ちいきじゅうたくけいかく なんたんしちいき  
(地域住宅計画 南丹市地域)

(第3回変更)

なんたんし  
南丹市

平成29年3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	南丹市地域住宅計画			地域住宅計画の名称	南丹市地域	
都道府県名	京都府	作成主体名	南丹市			
計画期間	平成	26	年度	～	30	年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

南丹市は京都府のほぼ中央に位置し、人口約3万4千人、世帯数約1万4千世帯の地域である。南丹市の市営住宅は、現在公営住宅250戸、小集落改良住宅26戸、特定公共賃貸住宅26戸、特定目的住宅12戸の計314戸と多くの住宅を管理しており、住宅困窮者への対応を行うため多くの市営住宅が建設され、住宅困窮者対応という役割を果たしてきている。現在、市内には民間の賃貸住宅も建設される中、市営住宅の供給戸数に大きな増加は見られないが、平成12年に園部向河原団地を老朽化団地の建替団地として新たに建設した。しかし市内には老朽化や狭隘化等の問題団地が多くあり、住宅施策において重要な課題となっている。また、耐用年限を経過し老朽化が著しく空き家となる用途廃止可能な住宅施策も課題となっている。

平成20年に実施の土地家屋調査によるところでは南丹市の空き家率は13.1%となっており深刻な問題となっている。南丹市は平成26年3月に定住促進アクションプランを策定し、平成27年度から各定住施策を展開することとしている。なかでも空き家を活用した定住促進施策については地域と連携しながら積極的に推進していくこととしている。

## 2. 課題

- 昭和20年、30年代に建設された木造の市営住宅が残っており、これらの住宅は設備水準が低く、防災面での危険性も高いため、早期に建替え、居住水準を向上させる必要がある。また、昭和40年代以降に建設された簡易耐火構造住宅においては、老朽化にともなって修繕費が年々増加しており、適切な維持保全とともに、効果・効率的な建替えに向けた検討が必要となっている。
- 近年高齢化率の上昇に伴い、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加している状況にあり、高齢者世帯の安全な居住に関して、住戸内バリアフリー化や手すり設置などの課題を有しているといえる。
- 建替事業等の手法については、民間の資金、経営能力、技術能力を活用し、効率且つ効果的に住宅を提供するため、PFI事業あるいはPFI的事業の検討を視野に入れる必要がある。
- 耐用年限を経過し老朽化が著しく空き家となる用途廃止可能な住宅についても地域コミュニティ活性化に向け対策を検討する必要がある。
- 全国的に空き家が増加している状況にあるが、特に過疎地域においては深刻な状況となっており、空き家の管理がなされず老朽化の一途をたどっていることが多い。空き家の老朽化はその家だけでなく景観など地域全体に悪影響をもたらすことから早めの活用を推進したい。田舎暮らしのニーズが高まっている状況をふまえ、積極的な活用を図りたい。

### 3. 計画の目標

- ①地域コミュニティの活性化に向けて用途廃止となる住宅を除去し整備する。
- ②外壁等の劣化がみられる住宅について長寿命化型改善を行う。
- ③高齢者や障害者等の安全かつ円滑な利用に供するため、福祉対応型へ設備等を改善する。
- ④居住環境の整備改善及び地域活性化に資するため、民間の空き家住宅等の活用を進める。

### 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
除却することとしている市営住宅の除却割合	%	除却を推進すべき区域内における用途廃止が可能で除却予定の市営住宅に対する除却済み市営住宅の割合	66%	26	100%	30
長寿命化型改善をすることとしている改善済住戸の割合	%	長寿命化型改善を行うこととしている市営住宅の実施割合	0%	26	100%	30
福祉対応型をすることとしている改善済住戸の割合	%	福祉対応型改善を行うこととしている市営住宅の実施割合	0%	26	100%	30
活用することとしている民間空き家住宅等の活用済住宅の割合	%	活用を行うこととしている民間空き家住宅等の実施割合	0%	27	100%	30

※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

・市営住宅において居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の団地の区域内において老朽化が著しく用途廃止が可能な住宅で地域のニーズに応じ除却すべき住宅を除却するための事業を行う。

特目小桜団地

・老朽化により改善の必要な以下の市営住宅について躯体等の耐久性確保のための長寿命化型改善を進める。

園正団地、貝尻団地、園正北団地

・高齢者や障害者等の安全かつ円滑な利用に供するため、以下の市営住宅において福祉対応型へ設備等の改善を進める。

園正団地、園正北団地、小桜団地、南広瀬団地、広小段団地、広野団地、岩吹団地、片野団地、鶴ヶ岡団地、大野団地、一ツ橋団地、貝尻団地、安井団地、和泉団地、浅黄野団地

・居住環境の整備及び地域活性化に資するため、空き家再生等推進事業により、民間の空き家住宅等を活用するための事業を行う。

・市営住宅（公営住宅）の効率的な維持管理が実施できるよう長寿命化計画の策定（変更）事業を行う。

### (2) 提案事業の概要

・空き家再生等推進事業の推進により一体的に空地となる土地の整備及び活用の中で、市営住宅において駐車場が整備されていない、また、不足している団地の住宅性能を向上させるために、駐車場の整備を行う。

小桜団地

### (3) その他（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)	園正団地外長寿命化型改善事業(外壁)	南丹市	21戸	15.0
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(過疎地域)	南丹市	1戸	2.0
公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業)	園部園正団地他 福祉対応型改善事業	南丹市	210戸	4.0
公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業)	日吉広小段団地 共用部分改善(外壁)事業	南丹市	11戸	9.0
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(過疎地域)	南丹市 民間	8戸	24.0
公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業)	長寿命化計画策定等	南丹市		4.0
合計				58.0
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
空き家再生推進事業	駐車場整備	南丹市		2.0
合計				2.0

(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。