

## 第 2 次

# 京丹後市公営住宅ストック総合活用計画

平成 30 年 3 月

京丹後市

## 目次

1 計画策定の目的等.....	1
(1) 経過.....	1
(2) 国・府の動き.....	1
(3) 目的.....	1
(4) 策定方針.....	1
2 計画の位置づけ.....	2
(1) 位置づけ.....	2
(2) 計画期間.....	2
3 公営住宅ストック活用の目標.....	3
(1) 基本方針.....	3
(2) ストック活用の戸数.....	3
(3) 整備水準の目標.....	6
4 ストック活用事業手法の選定.....	7
(1) 事業手法の選定手順.....	7
(2) 事業手法の選定基準.....	9
(3) 事業手法の選定結果.....	10
5 事業の実施計画.....	11

## 1 計画策定の目的等

### (1) 経過

本市の公営住宅は、高度経済成長期に建てられたものが多く、老朽化対策が喫緊の課題となっています。

本市では、平成 23 年 3 月に京丹後市公営住宅ストック総合活用計画を策定し、公営住宅の適切な維持管理を行い、必要な住宅の供給に努めてきました。

### (2) 国・府の動き

国では、平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定され、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する「住生活基本計画（全国計画）」が定められました。

これに即して京都府では、平成 19 年 3 月に「京都府住生活基本計画」が策定されました。その後、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、平成 28 年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」が変更され、これを受けて京都府では、平成 29 年 1 月に「京都府住生活基本計画」が新たに策定されました。

また、公営住宅においては予防保全的な管理や長寿命化に資する改善を進めるため、国において平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定されました。その後、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅の需要の見通しに基づく事業手法の選定を進めるため、平成 28 年 8 月に同指針が改定されました。

### (3) 目的

人口・世帯減少社会のもと、老朽化し更新期を迎えた公営住宅について、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応します。

### (4) 策定方針

本市の公営住宅の現状や将来的な世帯数の推移等を踏まえ、国から示されている「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月）に基づき策定を行うこととします。

## 2 計画の位置づけ

### (1) 位置づけ

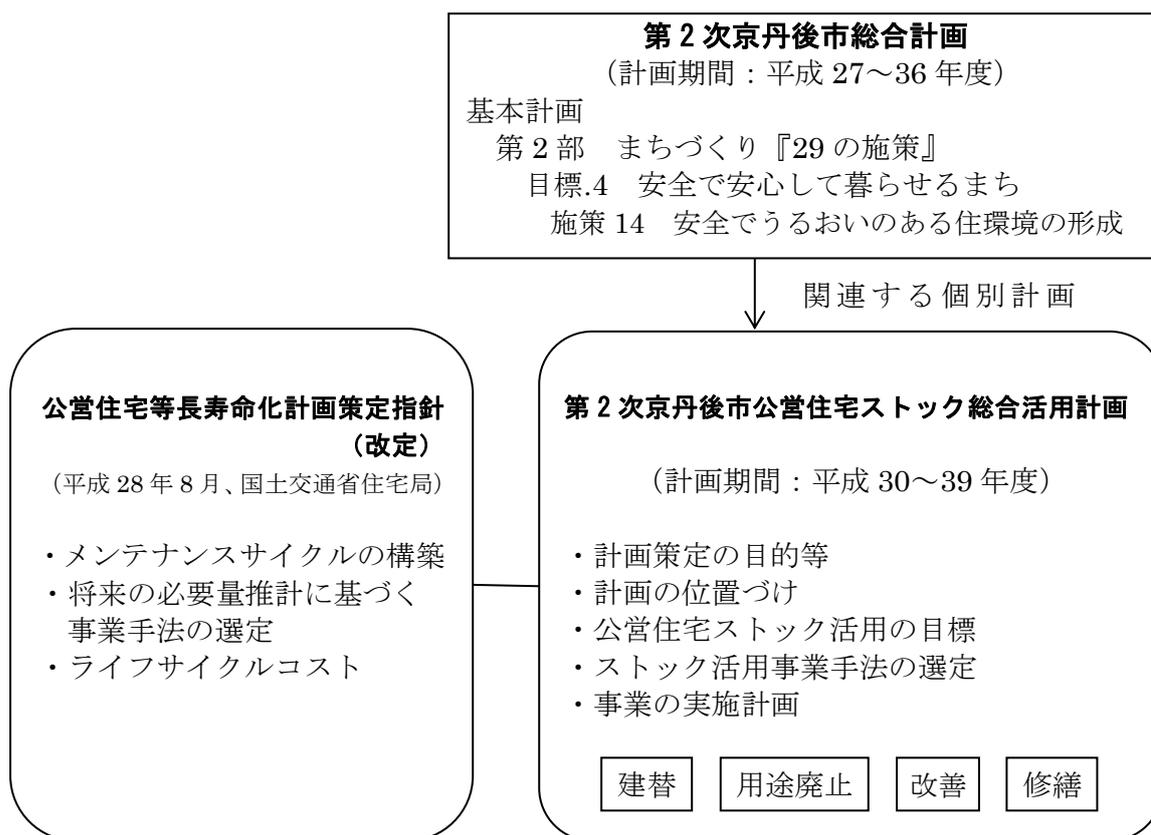
第2次京丹後市公営住宅ストック総合活用計画は、第2次京丹後市総合計画を上位計画とし、計画項目「安全でうるおいのある住環境の形成」の施策に関連する個別計画として策定します。

この計画は、「京丹後市公営住宅ストック総合活用計画」（平成23年3月）を改定するものとし、本市の公営住宅を対象とします。

### (2) 計画期間

計画期間は、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況を踏まえ、5年ごとに見直しを行うこととします。

図1 本計画の位置づけ



### 3 公営住宅ストック活用の目標

#### (1) 基本方針

既存の公営住宅をできるだけ長く有効に使用するため、将来の供給量や住宅の老朽化及び立地条件等を判断し、建替、用途廃止、改善、修繕の事業分類を行い、ストックの活用を図ります。

##### ・ 建替

建替を行う団地については、将来(30年程度の中長期)の必要供給量を見据え、適正な戸数となるよう建替を行います。

##### ・ 用途廃止

用途廃止を行う団地については、入居募集を停止するとともに、段階的に他団地への住替えを推進し集約します。また、借地以外の戸建ての住戸について入居者への払下げの検討を行います。

##### ・ 改善

改善を行う団地については、設備の機能向上等による居住性の向上やバリアフリー化を進めます。

##### ・ 修繕

修繕を行う団地については、経年劣化に応じて適時適切に機能・品質を保持します。

#### (2) ストック活用の戸数

##### ① 計画戸数

将来の必要供給量を推計し、計画期間内の計画戸数は244戸とします。

##### ② 公営住宅の対象世帯

市場において適正な負担で最低居住面積水準※の確保が困難な世帯(公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯(要支援世帯))とします。

##### ※最低居住面積水準

健康で文化的な住生活の基礎であり、必要不可欠な住宅の面積の基準(住生活基本法)

・ 単身者 25 m<sup>2</sup>

・ 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

### ③ 計画戸数の算定方法

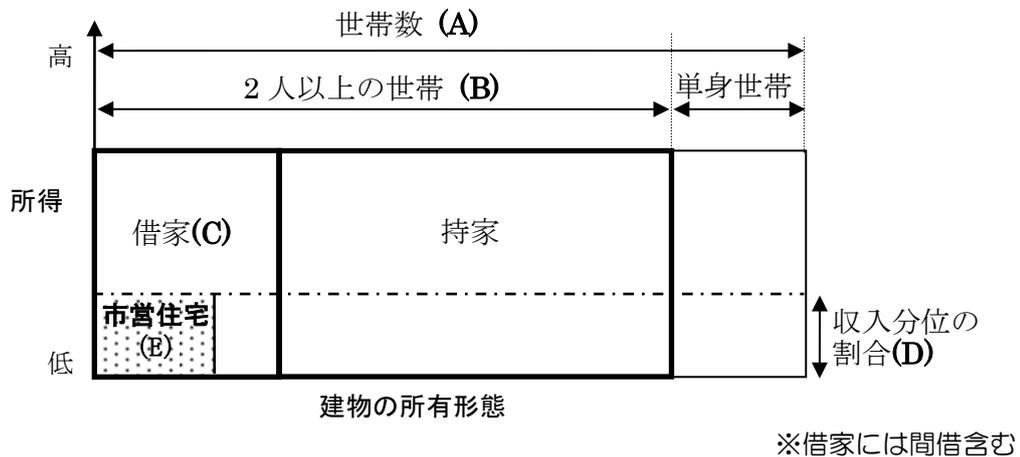
国勢調査の世帯数等及び将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）を活用し、ストック推計プログラム（国土交通省）を用いて算出した世帯数等から、30年後の必要供給量を推計し、その推計から10年後の必要供給量を算定します。

#### 【必要供給量】

世帯数、世帯人員、借家率等から想定される住宅に困窮する低額所得者を対象として、以下により計算します。

$$\begin{aligned} \text{必要供給量} = & \text{(A) 世帯数} \times \text{(B) 2人以上の世帯率} \times \text{(C) 借家率} \\ & \times \text{(D) 公営住宅の対象となる所得階層} \\ & \times \text{(E) 市内公営住宅に対する市営住宅の割合} \end{aligned}$$

図 2



※(A)(B)はストック推計プログラム（国土交通省）による。

※(C)は総務省統計局『国勢調査』（平成 27 年）による。

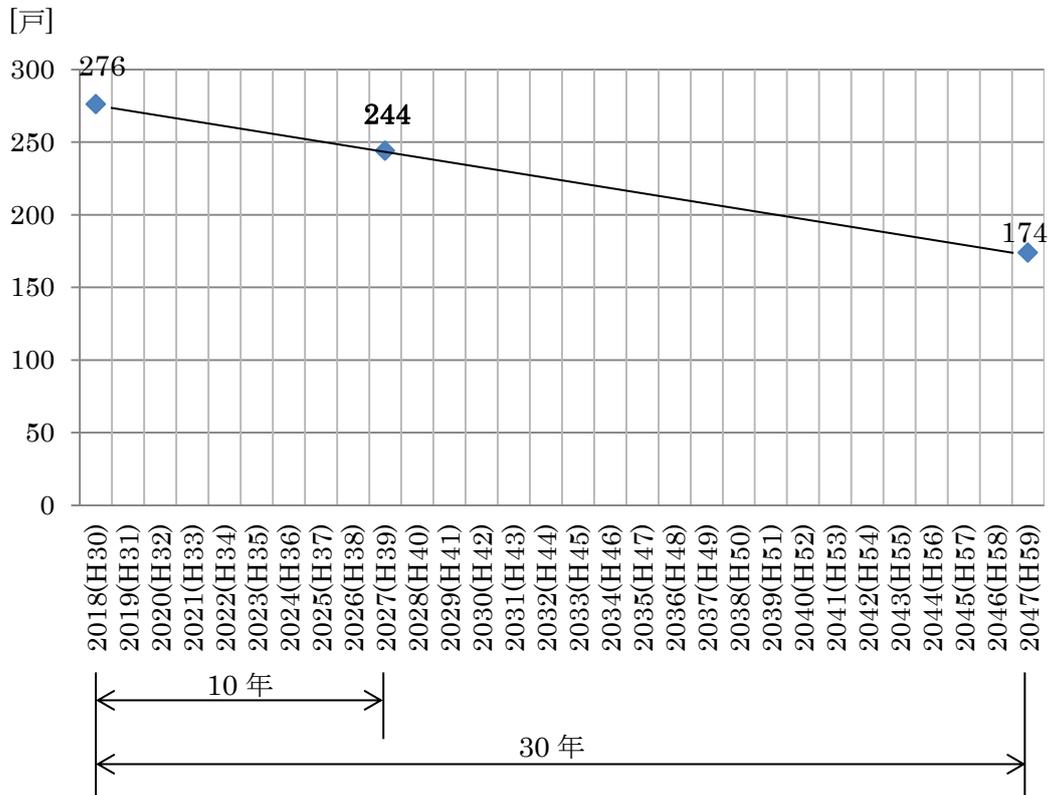
※(D)は公営住宅法施行令第 1 条第 1 項第 3 号に定める収入分位の率とする。

※(E)は（平成 29 年 9 月現在）の率分とし、特定公共賃貸住宅を除く。

### 【計画期間内の計画戸数の算定】

30年後(2047年(平成59年))の必要供給量を174戸と推計し、10年後(2027年(平成39年))の計画戸数は244戸と算定します。

図3 公営住宅の必要供給量(推計)



### (3) 整備水準の目標

建替及び改善における整備水準は、建築基準法、公営住宅整備基準及び住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅性能表示基準）等の関連規定を遵守し、あわせて以下の目標を設定します。

#### ① 居住水準の向上

改善においては、3箇所給湯（浴室・洗面所・台所）、必要電気容量の確保、老朽化した流し台や洗面台の更新、開口部や外壁の気密性・断熱性の確保、下水道供用区域内の住戸における水洗化等について、建物の状況や必要性を踏まえ居住水準の向上を図ります。

#### ② バリアフリー化

住戸内については段差解消や手すりの設置、洋式（腰掛け）便座の設置、共用部分については階段の手摺やスロープの設置など高齢者等に配慮したバリアフリーの整備を図ります。

#### ③ 屋外施設の整備

敷地の利用状況等を考慮し、原則として、戸あたり1台の駐車場を確保します。

## 4 スtock活用事業手法の選定

京丹後市公営住宅ストック総合活用計画（平成23年3月策定）の進捗状況を踏まえ、団地別、住棟別に下記の手順により、計画期間内の事業手法を選定します。

### (1) 事業手法の選定手順

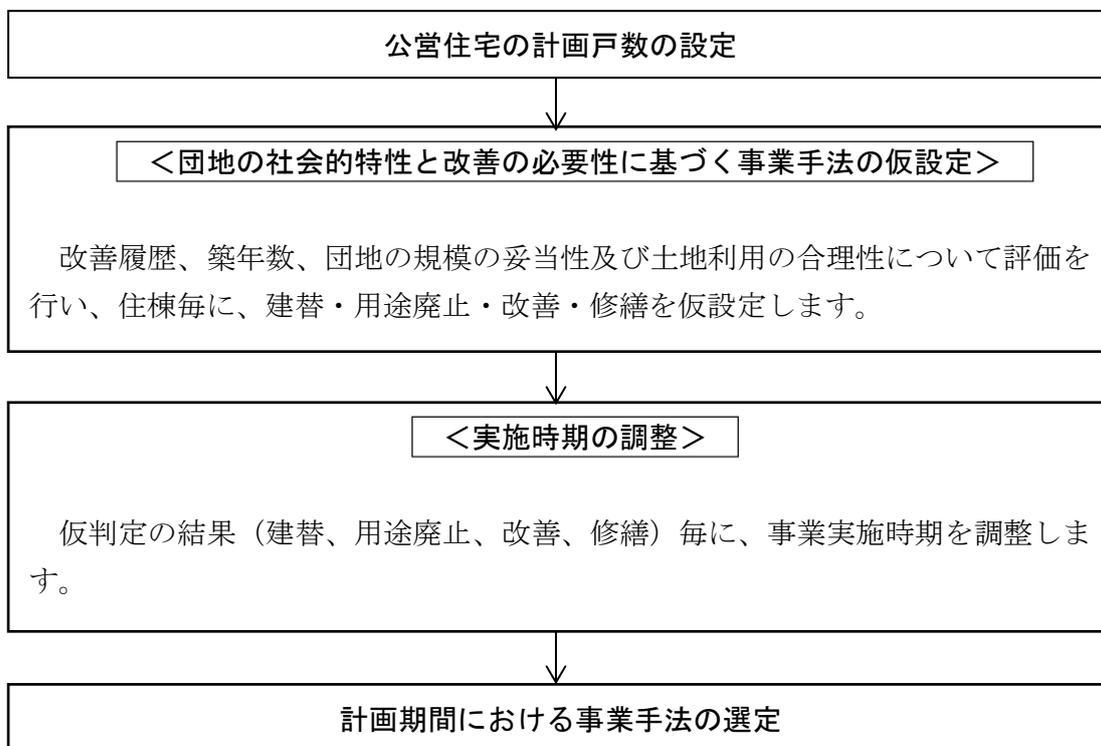
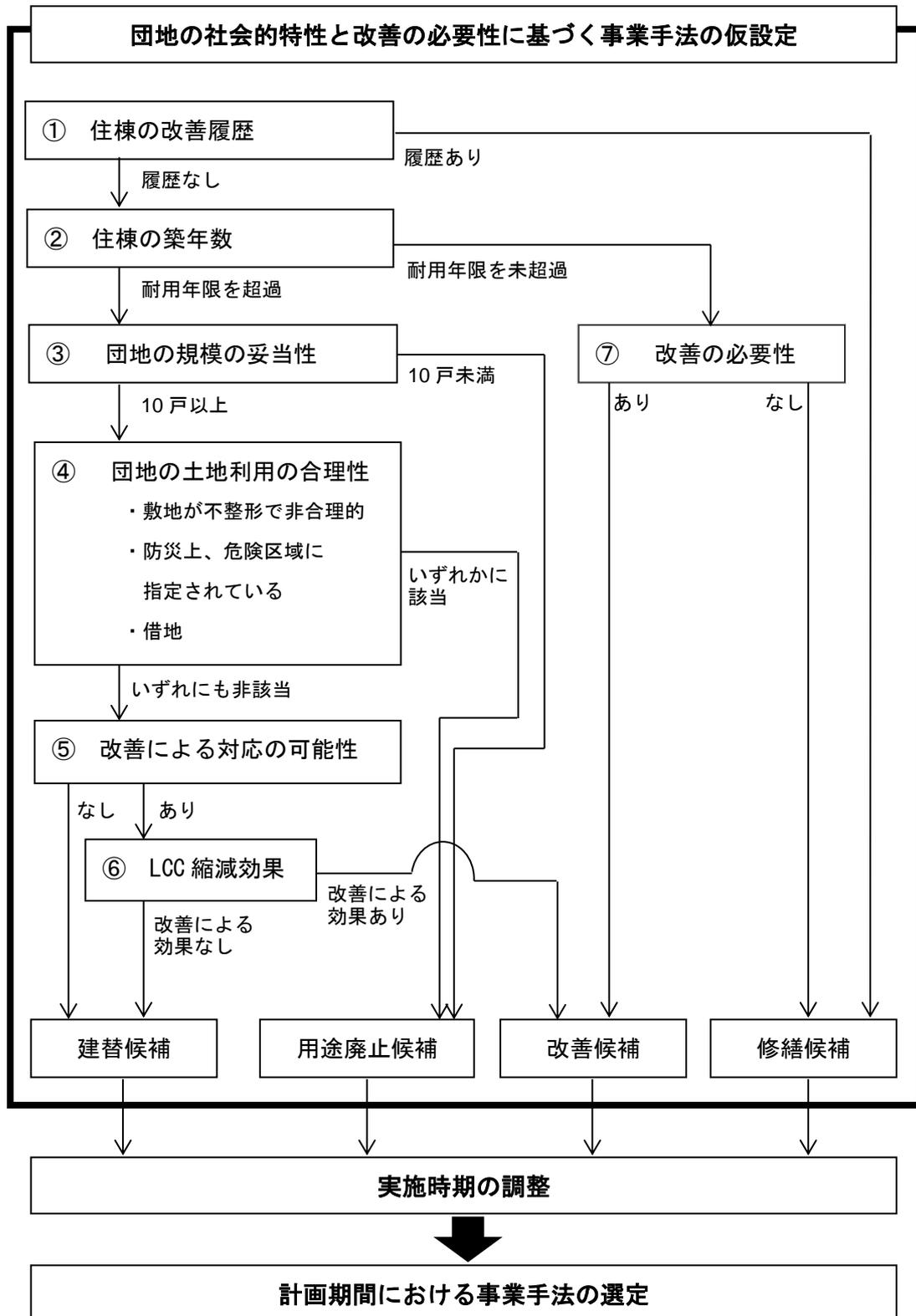


図4 事業手法の選定フロー



## (2) 事業手法の選定基準

### <団地の社会的特性と改善の必要性に基づく事業手法の仮設定>

#### ① 住棟の改善履歴

改善は、事業実施後 10 年以上使用することを前提として実施しており、過去 10 年以内に改善の履歴があるかどうかを判断します。

#### ② 住棟の築年数

既に耐用年限※を超えているかどうかを判断します。

※耐用年限（公営住宅法）

- |           |      |
|-----------|------|
| ・耐火構造の住宅  | 70 年 |
| ・準耐火構造の住宅 | 45 年 |
| ・木造の住宅    | 30 年 |

#### ③ 団地の規模の妥当性

コミュニティ形成に配慮して 10 戸以上の供給規模を標準とし、現入居戸数が 10 戸以上かどうかを判断します。

#### ④ 団地の土地利用の合理性

公営住宅としての継続的な土地利用において、以下の項目に該当するかどうかを判断します。

- ・敷地が不整形等であることにより非合理的
- ・防災上、建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令に基づき災害の発生のおそれがあると認められる区域
- ・借地（敷地の一部が借地の場合も含む。）

#### ⑤ 改善事業による対応の可能性

改善の余地があるかどうかを判断します。

#### ⑥ ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

改善によるライフサイクルコストの縮減効果があるかどうかを判断します。

#### ⑦ 改善の必要性

設計図書や点検結果により、居住性等改善の必要性を総合的に判断します。

- ・省エネルギー性
- ・バリアフリー性
- ・住戸内設備状況等

### <実施時期の調整>

団地の築年数や改善及び修繕の履歴等を基に、事業実施の優先順位を決定し、計画期間内の事業量及び年度別事業費の調整を図ります。

#### (3) 事業手法の選定結果

選定内容と団地	事業手法
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に耐用年限を超過し、立地環境等社会的特性が比較的良好であり、改善による対応の可能性がない団地 <b>余部団地 (大)、周枳団地 (大)</b></li> </ul>	<b>建替</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に耐用年限を超過し、団地の規模が 10 戸未満の団地 <b>三坂団地 (大)、奥大野団地 (大)、松田団地 (大)、延利団地 (大)、小浜団地 (網)、目黒谷団地 (丹)、成願寺団地 (丹)、後ヶ浜団地 (丹)、長浜団地 (丹)</b></li> <li>・既に耐用年限を超過し、土地利用の合理性から継続使用しない団地 <b>赤坂団地 (峰)、三重団地 (大)、山本団地 (大)、宮向団地 (大)、姫御前団地 (大)、松原団地 (網)、溝谷団地 (弥)</b></li> </ul>	<b>用途廃止</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年限を超過しておらず、優先的な改善が必要な団地 <b>谷替団地 (峰)、荒山団地 (峰)、御陵団地 (網)、成願寺南団地 (丹)、芋野団地 (弥)</b></li> </ul>	<b>改善</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 10 年以内に改善の履歴がある団地 <b>堤団地 (弥)</b></li> <li>・耐用年限を超過しておらず、改善の必要性はあるが、実施時期の調整により修繕とする団地 <b>菅団地 (峰)、和田野団地 (弥)、西橋爪団地 (久)</b></li> <li>・耐用年限を超過しておらず、改善の必要性のない団地 <b>福田団地 (網)、松岡団地 (網)</b></li> </ul>	<b>修繕</b>

※

(峰) : 峰山町 (大) : 大宮町 (網) : 網野町 (丹) : 丹後町 (弥) : 弥栄町 (久) : 久美浜町

## 5 事業の実施計画

平成 29 年度現在の入居戸数は 289 戸であり、ストック推計プログラムによる必要供給量を上回っています。この計画では、将来（30 年程度の中長期）の必要供給量の推計 174 戸を見据え、計画期間内の計画戸数を 244 戸とするため、以下の事業により戸数調整を行います。なお、実施の際は地域や居住者との合意形成を図ります。

改善及び修繕を行う団地は、今後 30 年以上使用するものとし、改善を 65 戸、修繕を 86 戸、合計 151 戸を計画戸数とします。

建替を行う団地は、30 年後の必要供給量の推計 174 戸と上記 151 戸との差引きにより、23 戸の建替を行います。

用途廃止を行う団地は、現管理戸数 160 戸を段階的に 70 戸に減らします（計画期間内に 90 戸の減）。

		現管理 戸数	入居 戸数	事業量（戸数）			計画 戸数
				1～5 年目	6～10 年目	合計	
事業 手法	建替 余部・周枳	58 戸	23 戸	58 戸	-	58 戸	23 戸
	用途廃止 赤坂・三坂・延利・ 奥大野・松田・三重・ 山本・宮向・姫御前・ 小浜・松原・目黒谷・ 成願寺・後ヶ浜・ 長浜・溝谷	160 戸	115 戸	45 戸	45 戸	90 戸	70 戸
	改善 谷替・荒山・御陵・ 成願寺南・芋野	65 戸	65 戸	37 戸	28 戸	65 戸	65 戸
	修繕 菅・福田・松岡・堤・ 和田野・西橋爪	86 戸	86 戸	86 戸		86 戸	86 戸
	計	369 戸	289 戸				<b>244 戸</b>

※現管理戸数・・・平成 29 年 12 月末現在の政策空家を含めた戸数