

(社会資本総合整備計画)

住^すんでよかった、住^すみたいになる綾^あ部^{やべ}を^め目^ざ指^{だい}して(第^き3期)
(地^ち域^い住^き宅^{じゅう}計^{たく}画^{けい} 綾^あ部^{やべ}市^し地^ち域^い)

綾^あ部^{やべ}市^し

令和8年4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	住んでよかった、住みたくなる綾部を目指して（第3期）			地域住宅計画の名称	綾部市地域
都道府県名	京都府	作成主体名	綾部市		
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、京都府の中央からやや北寄りに位置する綾部市を対象とし、人口約3万人、世帯数約1.38万世帯の地域である。綾部市の今後の人口動向は、令和2年国勢調査を基にした推計では、令和22年に約2.3万人（令和2年比△27.9%）となり、人口減少に歯止めがかからないと予想されている。

○本市の市営住宅は、「綾部市営住宅基本計画（公営住宅等長寿命化計画）」に記載の29団地（287戸）を管理し、これまで団地の改善を進め、居住性の向上や長寿命化を図ってきたが、住宅の老朽化が進み、本計画において用途廃止として位置付けた住宅の戸数は、全体の半数以上となっている。

○公営住宅の施策としては、「綾部市営住宅基本計画（公営住宅等長寿命化計画）」に基づき、平成28年度から借上型住宅の導入を行い、用途廃止団地から借上型市営住宅への住替を推進するとともに、維持管理団地の改善など入居者の住環境の向上に努めている。

○民間住宅の施策としては、市で民間の空き家情報の提供・斡旋（空き家バンク）を行うとともに、木造住宅の耐震診断、耐震改修補助を行っている。

○空き家対策としては、令和元年10月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「綾部市空き家等対策計画（令和6年9月改定）」を定め、その対策を総合的かつ計画的に進めるとともに、関係機関と連携し、増加の抑制、活用、措置等総合的に取り組むこととしている。

○国や京都府が掲げる「2050年までの温室効果排出ゼロ」を踏まえ、市営住宅においても市内の温室効果ガス排出量の削減に向けた取組を実施する。

2. 課題

○耐用年数を超過している市営住宅は全体の約65%に達し、多くは新耐震基準を満たしておらず、「綾部市営住宅基本計画（公営住宅等長寿命化計画）」において、老朽化した住宅は全て用途廃止として位置付けている。このため、借上型住宅への転居による住替を進め、住替後に空き家となった住宅は速やかに除却する必要がある。

○「綾部市営住宅基本計画（公営住宅等長寿命化計画）」において、維持管理団地として位置付けた住宅の計画的な改善を行い、維持管理コストの縮減と長寿命化を図る必要がある。

○人口減少等により空き家等の増加が予想されることから、空き家等を地域の資源と考え、状態が悪くなる前に移住希望者等への住居確保に利活用し地域の活性化を図るとともに、空き家増加の抑制につなげる必要がある。

○適切な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあるので、所有者等による空き家の適切な管理や自発的な対処を促し、特定空き家等にならないよう努めるとともに空き家等の適切な管理、除却等に対する実効性ある仕組みづくりが課題となっている。

○市営住宅においてもカーボンニュートラル（省エネ）を進める必要がある。

3. 計画の目標

- 民間資金の導入により借上型住宅の建設を進めるとともに、借上型住宅への住替後に空き家となった住宅の除却を行い、除却後の団地を活用する新たなまちづくりを視野に入れ、インフラ整備や民間への売却等を検討する。
- 用途廃止団地から借上型住宅への転居を住替補助により進め、入居者の住環境の向上に務める。
- 改善を要する市営住宅の長寿命化を図るための改修を進め、長期的な維持管理を図る。
- 特定空き家等で危険な状態にある空き家の除却を推進し、地域住民の良好な生活環境の形成を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の更新時における民間資金投与率	%	民間資金の導入による借上型市営住宅の整備戸数／全市営住宅管理戸数	29.0%	8	37.0%	12
改善を要する住戸の改修率	%	長寿命化の改修を行った住戸／全市営住宅管理戸数	0.0%	8	30.0%	12
問題が解決した空き家の割合	%	相談のあったもののうち問題が解決した空き家件数／綾部市独自の空き家調査による空き家の数	0.0%	8	5.0%	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

- 公営住宅等整備事業
 - ・借上型市営住宅（民間の賃貸住宅を20年間借上げ市営住宅として使用）の整備 10戸
 - ・住替（用途廃止団地の入居者⇒借上型市営住宅）により空家となった住宅の除却 10戸
- 公営住宅等ストック総合改善事業
 - ・綾部市営住宅基本計画（公営住宅等長寿命化計画）に基づき改善（屋根防水等）を行う住戸の改修 10戸
- 綾部市空家等対策計画に基づく特定空家等の除却
 - ・特定空家等の除却補助 25戸
 - ・空き家等対策特別措置法第22条第10項による略式代執行の施行 2戸

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

- 〈効果促進事業〉
- 綾部市営住宅基本計画（公営住宅等長寿命化計画）に基づき、用途廃止となる市営住宅から借上型市営住宅への転居費用を補助する。
- 住替により空家となった既存市営住宅の除却を行う。
- 市が緊急安全措置や略式代執行を行う場合、住居内に放置された残置物の撤去等を行う。

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(公営住宅等整備事業)	借上型市営住宅建設費補助	綾部市	10戸	10.0
公営住宅整備事業等(公営住宅等整備事業)	住替後の空き家の除却	綾部市	10戸	30.0
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(屋根防水等)に伴う住戸の改修	綾部市	10戸	25.5
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	特定空家等の除却補助	綾部市	25件	7.5
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	略式代執行、緊急安全措置	綾部市	2戸	3.0
合計				76.0

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
借上型市営住宅整備関連事業	入居者移転費	綾部市	5戸	0.8
空き家再生等関連事業	残置物の処理等	綾部市	2戸	1.2
合計				2.0

(参考)関連事業

※交付期間内事業費は概算事業費

事業(例)	事業主体	規模等

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必要があります。）

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。

(参考図面)

計画の名称	住んでよかった、住みたくなる綾部を目指して（第2期）		
実施年度	令和8年度～令和12年度（5年間）	交付対象	京都府綾部市

