

# 綾部市営住宅基本計画

改定版

令和4年4月

綾 部 市

# 目 次

<b>1. 市営住宅基本計画の目的と位置づけ</b> .....	<b>1</b>
(1) 背景 .....	1
(2) 目的と位置づけ .....	1
(3) 計画の対象 .....	1
(4) 計画の期間 .....	1
<b>2. 市営住宅の現状と課題</b> .....	<b>5</b>
(1) 管理戸数・棟数 .....	5
(2) 居住水準 .....	6
(3) 入居者の状況 .....	7
(4) 団地特性 .....	8
(5) 入居の状況 .....	9
(6) 空家募集の応募状況 .....	10
(7) 借上事業の実施状況 .....	11
(8) 公営住宅等の中長期的な需要見込み .....	11
<b>3. 市営住宅の供給方針</b> .....	<b>13</b>
(1) 基本方針 .....	13
(2) 市営住宅整備水準、位置の選定 .....	13
(3) 供給方法の考え方 .....	13
<b>4. ストックの活用方針と事業手法の選定（既存市営住宅の活用）</b> .....	<b>16</b>
(1) 選定の考え方 .....	16
(2) 団地別活用手法の判定結果 .....	17
(3) 中長期的な管理の見通し .....	18
(4) 用途廃止団地の跡地整備 .....	18
<b>5. 整備計画</b> .....	<b>19</b>
(1) 点検の実施 .....	19
(2) 計画修繕の実施 .....	19

(3) 改善事業の実施.....	19
(4) 建替事業の実施.....	19
(5) 用途廃止（譲渡・除却）に係る事業の実施.....	19
(6) 借上事業の実施.....	19
<b>6. 計画の着実な推進に向けて.....</b>	<b>21</b>
(1) 事業実施に係る入居者との合意形成.....	21
(2) 用途廃止団地における住み替えの促進.....	21
(3) 新たな住宅セーフティネット制度との連携.....	21
(4) 需要に即した供給方針の見直し.....	21
<b>【資料】</b>	
<b>住生活基本計画（全国計画）.....</b>	<b>22</b>

## 1. 市営住宅基本計画の目的と位置づけ

### (1) 背景

綾部市では、現在の居住水準にあった良質な住宅を長期にわたり安定的に供給するために、今後予想される人口の減少、更なる高齢化の進行、世帯の少人数化や住宅に対するニーズの多様化など、住宅及び住生活を取り巻く社会構造の変化を踏まえ、2012（平成24）年5月に「綾部市営住宅基本計画」を策定していますが、計画に基づく事業の進捗や社会情勢の変化に加え、2016（平成28）年には上位計画となる住生活基本計画（全国計画）や公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されるなど、新たな政策の体系に即した見直しが求められています。

また、2020（令和2）年3月に第2期綾部市まち・ひと・しごと創生総合戦略を、2021（令和3）年3月に第6次綾部市総合計画を策定し、より具体化した市の将来像の実現に寄与する計画への改定が必要となっています。

### (2) 目的と位置づけ

綾部市における住宅確保要配慮者等の居住の安定を図るため、市営住宅等の適正供給と保有ストックの効率的な整備・管理にかかる方針を定めるものです。

なお、本計画は、第6次綾部市総合計画を上位計画とし、市営住宅施策の具体的な計画として位置づけます。

### (3) 計画の対象

本計画の対象は、綾部市が管理する市営住宅等とします。なお、直接建設型には旧第1種・第2種公営住宅及び市単独で整備等を行ったその他住宅と災害公営住宅を含みます。

種別	建て方の区分	根拠法等	対象
公営住宅	直接建設型	公営住宅法	住宅に困窮する低額所得者
	借上住宅		
その他住宅	直接建設型	(なし)	
改良住宅	直接建設型	小集落地区等改良事業制度要綱	住宅地区改良事業の実施に伴い住宅を失う従前居住者
地優賃 (地域優良賃貸住宅)	直接建設型	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	特定優良賃貸住宅制度要綱第5条に該当する者

### (4) 計画の期間

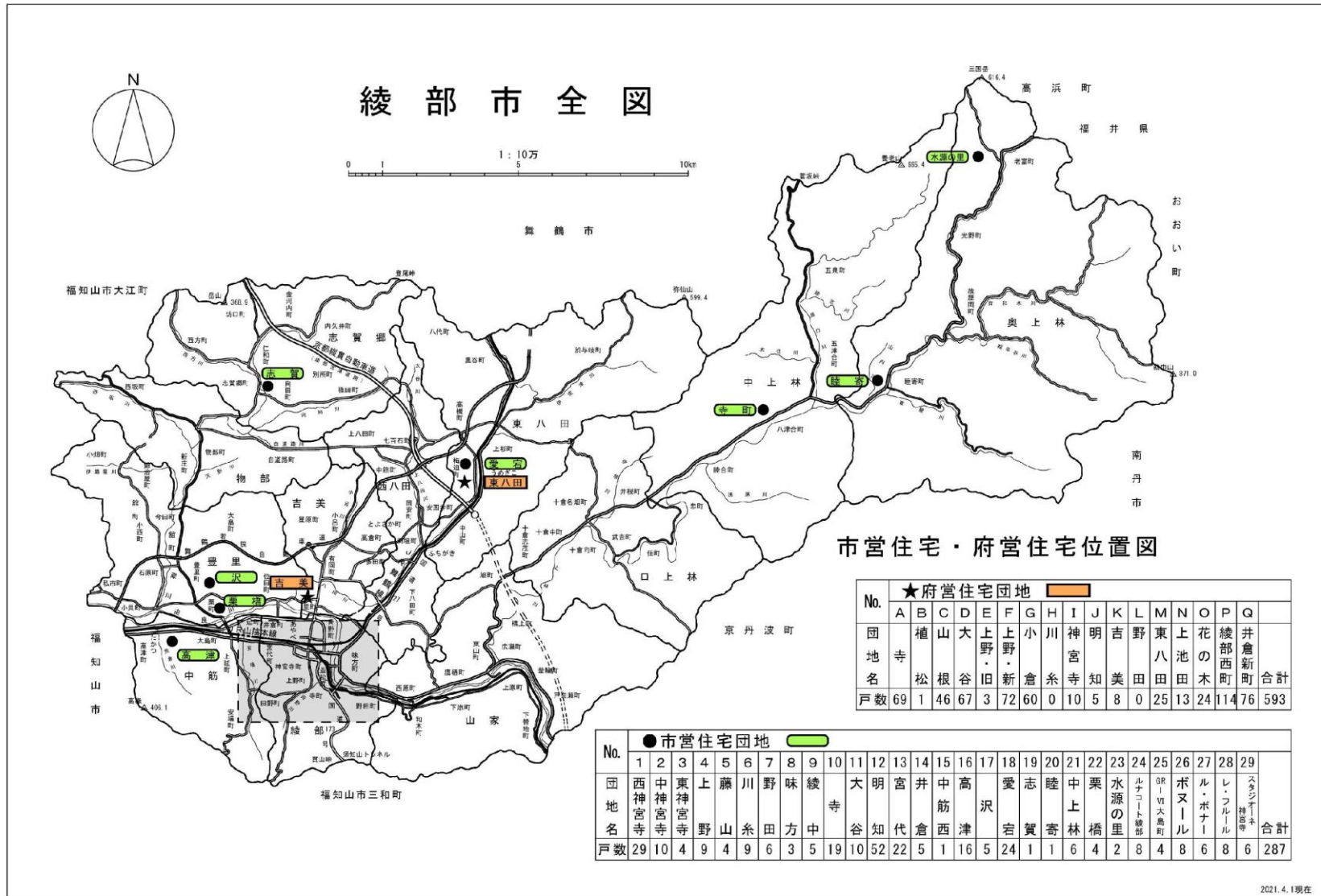
本計画は、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までを計画期間としますが、計画の進捗状況や社会情勢の変化に応じて見直しを行うものとします。

綾部市営住宅一覧

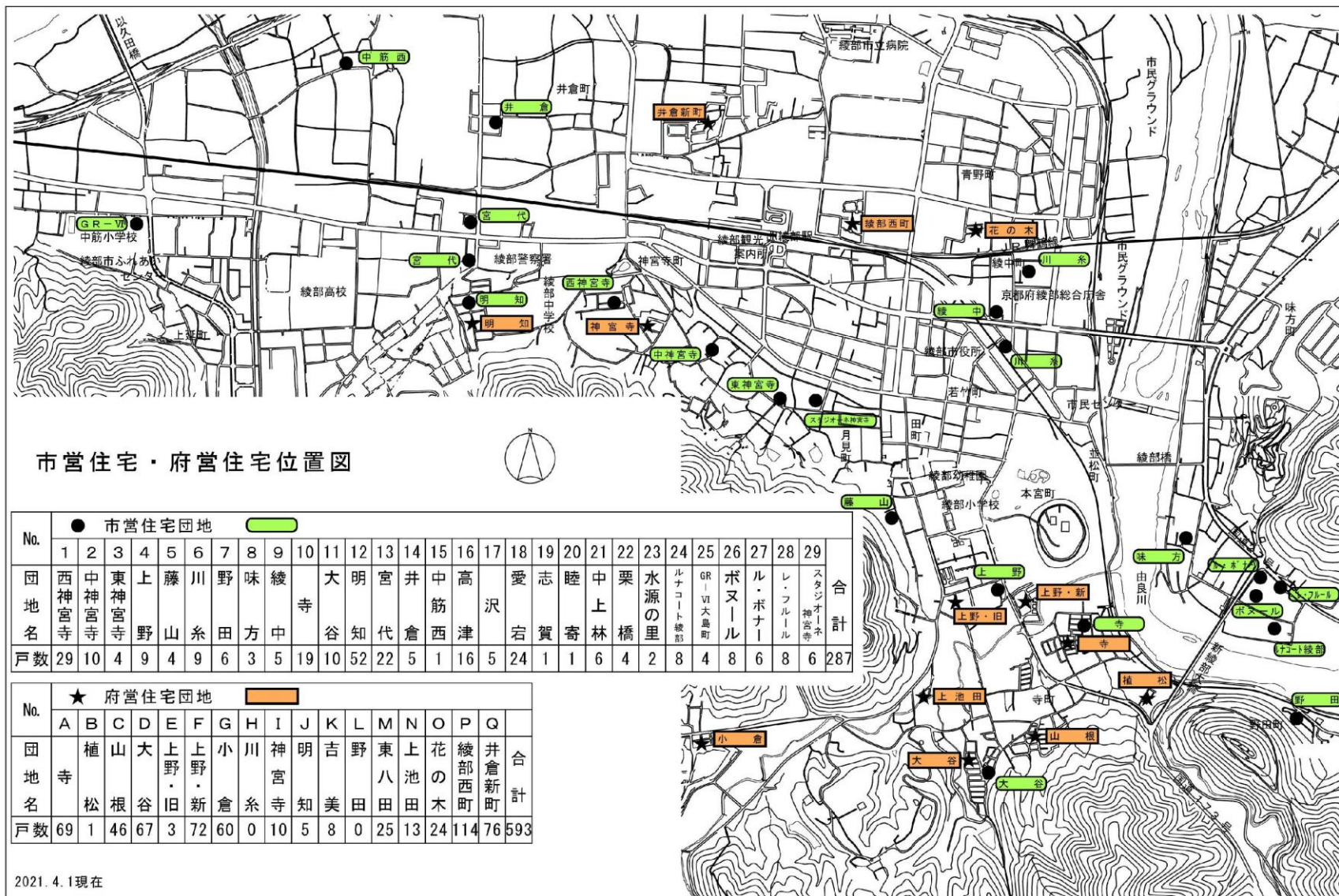
(令和3年4月1日現在)

団地名	種別	建設年度		管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	構造	形式	耐用年数(年)	耐用年数の年度	
		元号	西暦						元号	西暦
府営混在団地は◆										
◆ 西 神 宮 寺 28/29戸	公営	S 26	1951	13	13	木造平	戸建	30	S 56	1981
	公営	S 27	1952	6	5	木造平		30	S 57	1982
	公営	S 29	1954	5	5	木造平		30	S 59	1984
	公営	S 31	1956	5	5	木造平		30	S 61	1986
中 神 宮 寺 9/10戸	公営	S 25	1950	6	5	木造平	2戸1棟	30	S 55	1980
	公営	S 25	1950	4	4	木造平	戸建	30	S 55	1980
東神宮寺	その他	S 28	1953	4	2	木造平	長屋	30	S 58	1983
上 野 6/9戸	公営	S 25	1950	6	4	木造平	2戸1棟	30	S 55	1980
	公営	S 25	1950	3	2	木造平	戸建		S 55	1980
藤 山	公営	S 28	1953	4	1	木造平	2戸1棟	30	S 58	1983
川 系 4/9戸	公営	S 28	1953	5	2	簡耐2	長屋	45	H 10	1998
	その他	S 44	1969	4	2	木造平	2戸1棟	30	H 11	1999
野 田 4/6戸	公営	S 34	1959	4	3	木造平	2戸1棟	30	H 元	1989
	公営	S 35	1960	2	1	木造平	2戸1棟	30	H 2	1990
味 方	公営	S 29	1954	3	3	木造平	戸建	30	S 59	1984
綾 中	公営	S 28	1953	5	3	簡耐2	長屋	45	H 10	1998
◆ 寺 13/19戸	公営	S 33	1958	5	5	木造平	戸建	30	S 63	1988
	公営	S 34	1959	8	5	簡耐2	長屋	45	H 16	2004
	公営	S 35	1960	6	3	簡耐平		30	H 2	1990
◆ 大 谷	公営	S 45	1970	10	8	簡耐2	長屋	45	H 27	2015
◆ 明 知 41/52戸	公営	S 30	1955	14	13	木造平	戸建	30	S 60	1985
	公営	S 31	1956	8	7	簡耐2	長屋	45	H 13	2001
	公営	S 31	1956	12	10	木造平	戸建	30	S 60	1986
	公営	S 32	1957	12	9	簡耐2	長屋	45	H 14	2002
	公営	S 32	1957	6	2	簡耐平		30	S 62	1987
宮 代 17/22戸	公営	S 29	1954	10	5	簡耐2	長屋	45	H 11	1999
	公営	S 59	1984	12	12	中耐3	階段室型	70	R 36	2054
井 倉	公営	S 48	1973	5	2	簡耐2	長屋	45	H 30	2018
中 筋 西	公営	S 28	1953	1	1	木造平	戸建	30	S 58	1983
高 津 8/16戸	公営	S 32	1957	8	6	木造平	戸建	30	S 62	1987
	公営	S 33	1958	2	1	木造平	2戸1棟	30	S 63	1988
	公営	S 33	1958	6	1	簡耐平	長屋	30	S 63	1988
沢 5/5戸	公営	S 28	1953	1	1	木造平	戸建	30	S 58	1983
	その他	S 25	1950	4	4	木造平	2戸1棟	30	S 55	1980
◆ 愛 宕 18/24戸	公営	S 42	1967	10	6	簡耐2	長屋	45	H 24	2012
	公営	S 43	1968	4	3	簡耐平	長屋	30	H 10	1998
	公営	S 44	1969	10	9	簡耐平		30	H 11	1999
志 賀	公営	S 34	1959	1	1	木造平	戸建	30	H 元	1989
睦 寄	公営	S 28	1953	1	1	木造平	2戸1棟	30	S 58	1983
中 上 林	その他	T 7	1918	6	2	木造平	長屋	30	S 22	1947
栗 橋	改良	S 60	1985	4	4	簡耐2	2戸1棟	45	R 12	2030
水 源 の 里	地優賃	H 20	2008	2	1	木造平	戸建	30	R 20	2038
合 計				247	182					
団地名 (借上住宅)	種別	建設年度		管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	構造	形式	借上 年数 (年)	借上年数の年度	
		元号	西暦						元号	西暦
ルナコート綾部	借上(新築)	H 28	2016	8	8	準耐火	共同住宅	20	R 18	2036
GR-VI大島町	借上(新築)	H 28	2016	4	4	準耐火	共同住宅	20	R 18	2036
ポヌール	借上(新築)	H 29	2017	8	8	準耐火	共同住宅	20	R 19	2037
レ・フルール	借上(新築)	H 30	2018	8	8	準耐火	共同住宅	20	R 20	2038
ル・ボナー	借上(新築)	H 30	2018	6	6	準耐火	共同住宅	20	R 20	2038
スタジオーネ神宮寺	借上(新築)	R 2	2020	6	6	準耐火	共同住宅	20	R 22	2040
合 計				40	40					

市営住宅・府営住宅位置図



市営住宅・府営住宅位置図（市街地）



## 2. 市営住宅の現状と課題

### (1) 管理戸数・棟数

2021(令和3)年4月1日現在、本市の市営住宅は、直接建設型では公営住宅が19団地(114棟、223戸)、その他住宅が4団地<sup>※1</sup>(6棟、18戸)、改良住宅が1団地(2棟、4戸)、地域優良賃貸住宅が1団地(2棟、2戸)、合計23団地(124棟、247戸)となっています。

(※1 その他住宅の4団地のうち2団地は公営住宅の19団地と重複しています)

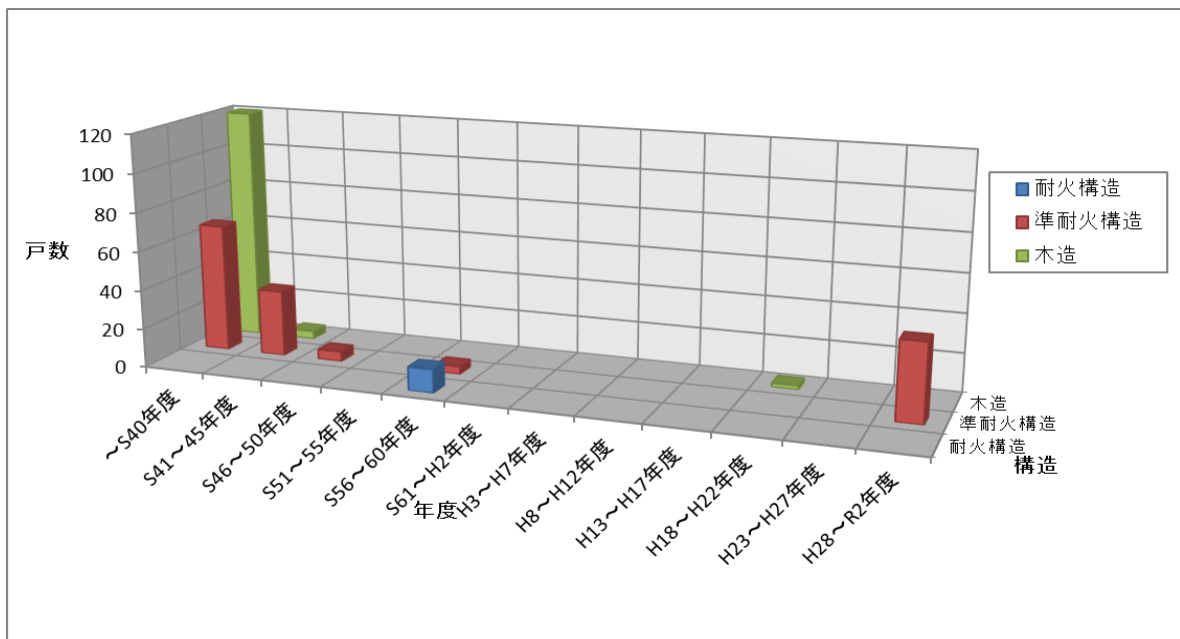
また、2015(平成27)年度から事業を開始した借上住宅は、6団地(6棟、40戸)で、それを含めた市営住宅287戸の64.8%は、1965(昭和40)年以前に建設されたもので、その内64.5%は木造住宅が占めています。

また、管理戸数を年度別の推移で見ると、木造は1965(昭和40)年度以前の建設に集中し、低層準耐火構造(簡易耐火構造)は1970(昭和45)年度以前の建設に集中しています。

さらに、耐用年数が超過している市営住宅は、全体の79.8%に達しています。

種別、区分別		対 象	棟 数	戸 数
公営住宅 (旧1・2種)	直接建設型	公営住宅法に基づき建設した住宅	114	223
その他住宅		市単独で取得した住宅	6	18
改良住宅		小集落地区等改良事業により建設した住宅	2	4
地域優良賃貸住宅(一般型)		地域優良賃貸住宅(水源の里定住促進住宅)	2	2
借上住宅		借上住宅(新築借上型)	6	40

### 建設年代別・構造別住宅戸数





## (2) 居住水準

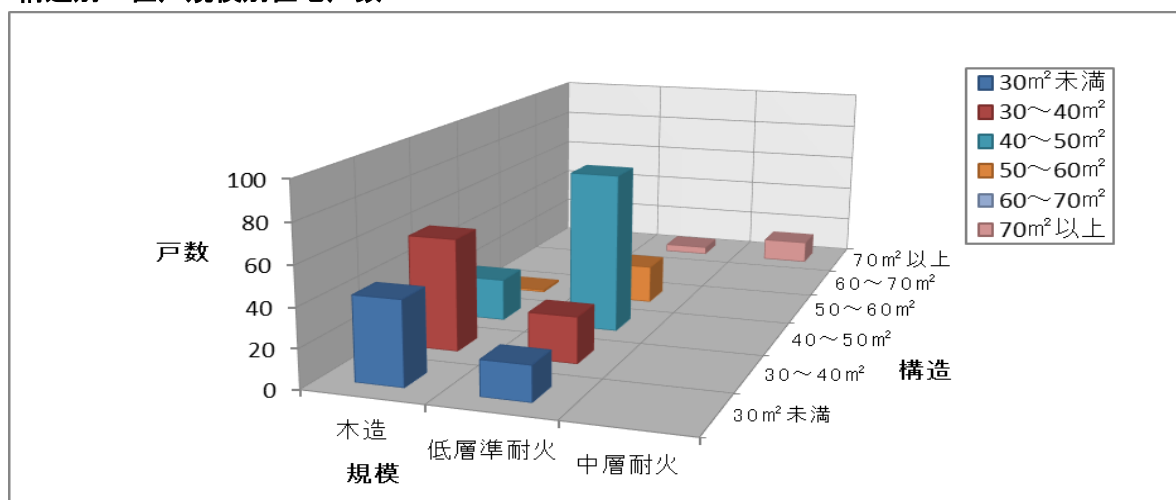
### ① 住戸規模

構造別住戸規模で見ると、木造は 40 m<sup>2</sup>未満に集中し、低層準耐火構造は 40～50 m<sup>2</sup>が最も多くなっています。また、中層耐火構造は 70 m<sup>2</sup>以上に分布しています。

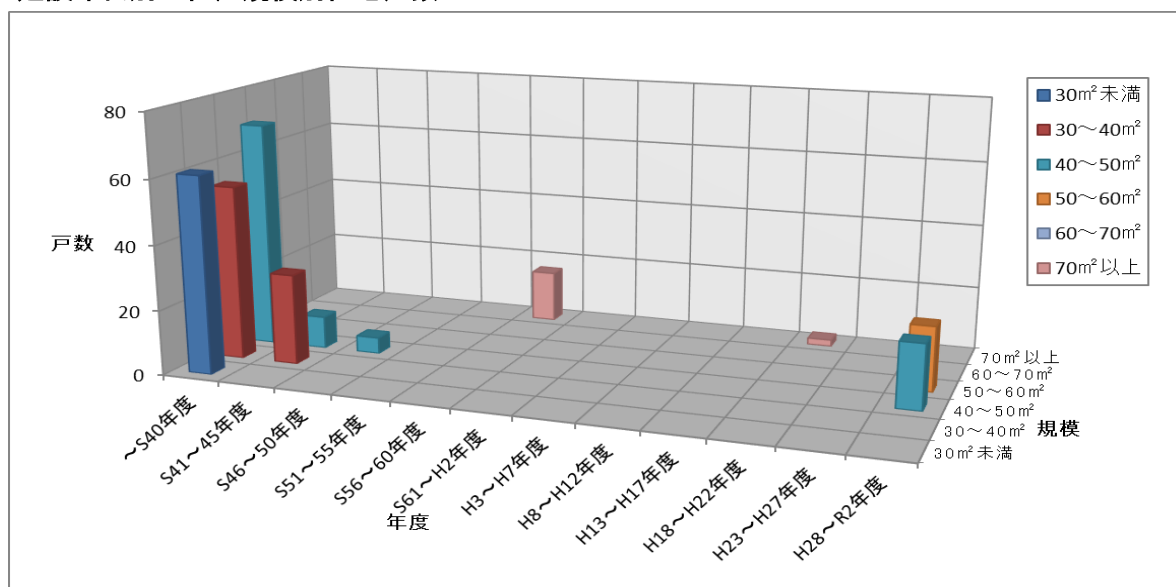
建設年代別に住戸規模で見ると、1970（昭和 45）年度以前はほぼ 30 m<sup>2</sup>未満、30～40 m<sup>2</sup>、40～50 m<sup>2</sup>に分布し、1981（昭和 56）年度以降は 70 m<sup>2</sup>以上に分布していますが、2016（平成 28）年度からの借上住宅は 40～60 m<sup>2</sup>の範囲となっています。

全住戸中で最も分布が多いのは、40～50 m<sup>2</sup>であり、次いで 30～40 m<sup>2</sup>となっています。

#### 構造別・住戸規模別住宅戸数



#### 建設年代別・住戸規模別住宅戸数



### ② 設備等の整備状況

設備等の整備状況についてみると、綾部市で浴室を設置している住戸が 98 戸（34.2%）、3 箇所給湯（浴室、台所、洗面所への給湯）の設備が整っている住戸が 46 戸（16.0%）となっていますが、借上方式の導入により住宅設備が整っている住宅は徐々に増えてきています。

### (3) 入居者の状況

#### ① 年齢構成

入居者の年齢構成についてみると、70歳以上が48.4%と最も多く、次いで40～49歳が10.6%、50～59歳と60～69歳の10.3%の順で50歳以上が全体の約7割を占めています。

#### 市営住宅入居者の年齢別構成比

(令和3年4月1日現在)

年齢区分	市営住宅入居者	
	入居者数	割合 (%)
20歳未満	37	9.79
20～29歳	23	6.08
30～39歳	17	4.50
40～49歳	40	10.58
50～59歳	39	10.32
60～69歳	39	10.32
70歳以上	183	48.41
合計	378	100.00

#### ② 世帯人員別世帯割合

市営住宅入居世帯を人員別にみると、単身世帯が全入居世帯の半数以上を占めており、2人世帯と合わせると8割以上となっています。

#### 世帯人員別世帯割合

(令和3年4月1日現在)

世帯人員	市営住宅入居世帯	
	世帯数	割合 (%)
1人	118	53.15
2人	69	31.08
3人	21	9.46
4人	12	5.41
5人	1	0.45
6人以上	1	0.45
合計	222	100.00

#### ③ 高齢世帯、子育て世帯の状況

高齢者を含む世帯(65歳以上の高齢者を含む世帯)の市営住宅入居者総世帯に占める割合は69.8%と高い状況にあります。また、高齢単身世帯も38.7%となっています。

#### 高齢世帯、子育て世帯の世帯数

(令和3年4月1日現在)

区分	市営住宅入居世帯数	
	世帯数	割合 (%)
総世帯数	222	100.00
高齢者を含む世帯	155	69.82
高齢単身世帯	86	38.74
高齢夫婦世帯	40	18.02
子育て世帯(18歳未満同居)	20	9.01
6歳未満同居	8	3.60

#### (4) 団地特性

綾部市の市営住宅は、小規模で分散していますが、市街地中心地から2km圏内に大部分の団地が立地しています。また、府営・市営混在団地は5団地となっています。

##### 団地概況

(令和3年4月1日現在)

団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)	都市計画 用途地域
西 神 宮 寺	29	29	市/借	60	200	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域
中 神 宮 寺	7	10	市	60	200	第1種住居地域
東 神 宮 寺	1	4	市/借	60	200	第1種住居地域
上 野	6	9	市	60	200	第1種住居地域
藤 山	2	4	市	60	200	第1種住居地域
川 糸	3	9	市	60	200	第2種住居地域
野 田	3	6	市	60	200	田園居住地区
味 方	3	3	市	60	200	第1種住居地域
綾 中	1	5	市	60	200	第2種住居地域
寺	9	19	市/借	60	200	第1種中高層住居専用地域
大 谷	2	10	借	60	200	第1種中高層住居専用地域
明 知	32	52	市/借	60	200	第1種中高層住居専用地域
宮 代	3	22	市	60	200	第1種住居地域
井 倉	1	5	市	60	200	田園居住地区
中 筋 西	1	1	借	60	200	田園居住地区
高 津	6	16	市	60	200	第1種住居地域
沢	3	5	市	60	200	田園居住地区
愛 宕	5	24	市	60	200	田園居住地区
志 賀	1	1	借	60	200	田園居住地区
睦 寄	1	1	借	60	200	都市計画区域外
中 上 林	1	6	市	60	200	都市計画区域外
栗 橋	2	4	市	60	200	田園居住地区
水 源 の 里	2	2	市	60	200	都市計画区域外
ルナコート綾部	1	8	-	60	200	第1種中高層住居専用地域
G R-VI大島町	1	4	-	60	200	第1種住居地域
ボ ヌ ー ル	1	8	-	60	200	第1種中高層住居専用地域
レ・フルール	1	8	-	60	200	第1種中高層住居専用地域
ル・ボナー	1	6	-	60	200	第1種中高層住居専用地域
スタジオーネ神宮寺	1	6	-	60	200	第1種住居地域
計	130	287				



: 府営・市営混合団地

市 : 市有地

借 : 借地

## (5) 入居の状況

管理戸数 287 戸に対して、222 戸の入居数となっています。

空家は 65 戸存在しますが、その内用途廃止団地等として位置付けた政策空家が 64 戸あるため、実質空家は 1 戸のみとなっています。

### 団地別入居状況

(令和3年4月1日現在)

団地名	①管理戸数	②入居世帯数	③政策空家戸数	④空家戸数	空家率 (%) ④/ (①-③)
西 神 宮 寺	29	28	1	0	0.00
中 神 宮 寺	10	9	1	0	0.00
東 神 宮 寺	4	2	2	0	0.00
上 野	9	6	3	0	0.00
藤 山	4	1	3	0	0.00
川 糸	9	4	5	0	0.00
野 田	6	4	2	0	0.00
味 方	3	3	0	0	0.00
綾 中	5	3	2	0	0.00
寺	19	13	6	0	0.00
大 谷	10	8	2	0	0.00
明 知	52	41	11	0	0.00
宮 代	22	17	5	0	0.00
井 倉	5	2	3	0	0.00
中 筋 西	1	1	0	0	0.00
高 津	16	8	8	0	0.00
沢	5	5	0	0	0.00
愛 宕	24	18	6	0	0.00
志 賀	1	1	0	0	0.00
睦 寄	1	1	0	0	0.00
中 上 林	6	2	4	0	0.00
栗 橋	4	4	0	0	0.00
水 源 の 里	2	1	0	1	50.00
ルナコート綾部	8	8	0	0	0.00
GR-VI大島町	4	4	0	0	0.00
ポ ヌ ー ル	8	8	0	0	0.00
レ・フルール	8	8	0	0	0.00
ル・ボナー	6	6	0	0	0.00
スタジオネ神宮寺	6	6	0	0	0.00
計	287	222	64	1	0.45

## (6) 空家募集の応募状況

2020（令和2）年度以前の辞退者数を除く実質応募倍率は平均1.22倍です。

2021（令和3）年4月1日現在において用途廃止もしくは建替等に位置付けた229戸を募集停止としており、2016（平成28）年度以降の新規募集は借上住宅のみで、借上住宅の実質応募倍率は平均1.26倍となっています。

### 綾部市営住宅の応募状況

年度	募集回	一般募集 (住替除く)	応募 (住替除く)	名目応募 倍率	辞退者数	実質応募 倍率
2003 (平成15)	第1回	3戸	1人	0.3倍	0人	0.3倍
	第2回	1戸	1人	1.0倍	0人	1.0倍
2004 (平成16)	第1回	4戸	4人	1.0倍	2人	0.5倍
	第2回	6戸	8人	1.3倍	1人	1.2倍
2005 (平成17)	第1回	3戸	8人	2.7倍	1人	2.3倍
	第2回	4戸	5人	1.3倍	2人	0.8倍
	第3回	2戸	2人	1.0倍	0人	1.0倍
2006 (平成18)	第1回	2戸	3人	1.5倍	1人	1.0倍
	第2回	2戸	2人	1.0倍	0人	1.0倍
2007 (平成19)	第1回	4戸	7人	1.8倍	1人	1.5倍
2008 (平成20)	第1回	2戸	3人	1.5倍	0人	1.5倍
2009 (平成21)	第1回	5戸	11人	2.2倍	0人	2.2倍
2013 (平成25)	第1回	2戸	3人	1.5倍	0人	1.5倍
2015 (平成27)	第1回	2戸	0人	0.0倍	0人	0.0倍
	第2回	1戸	1人	1.0倍	0人	1.0倍
2016 (平成28)	第1回	7戸	13人	1.9倍	1人	1.7倍
2017 (平成29)	第1回	5戸	12人	2.4倍	2人	2.0倍
2018 (平成30)	第1回	13戸	24人	1.9倍	2人	1.7倍
2020 (令和2)	第1回	2戸	6人	3.0倍	1人	2.5倍
	第2回	7戸	12人	1.7倍	0人	1.7倍

## (7) 借上事業の実施状況

2016（平成28）年度から公的賃貸住宅の供給手法として民間賃貸住宅ストック等の借上事業を実施しています。2021（令和3）年4月1日現在の借上団地数は6団地、借上戸数は40戸です。

### 借上住宅供給状況

借上年度	団地名	構造・建て方	間取り	借上戸数
2016 (平成28)	ルナコート綾部	準耐火・共同建	1LDK/2LDK	8戸
	GR-VI大島町	準耐火・共同建	2LDK	4戸
2017 (平成29)	ポヌール	準耐火・共同建	1LDK/2LDK	8戸
2018 (平成30)	ル・ポナー	準耐火・共同建	1LDK/2LDK	6戸
	レ・フルール	準耐火・共同建	1LDK/2LDK	8戸
2020 (令和2)	スタジオオーネ神宮寺	準耐火・共同建	1LDK	6戸
合計				40戸

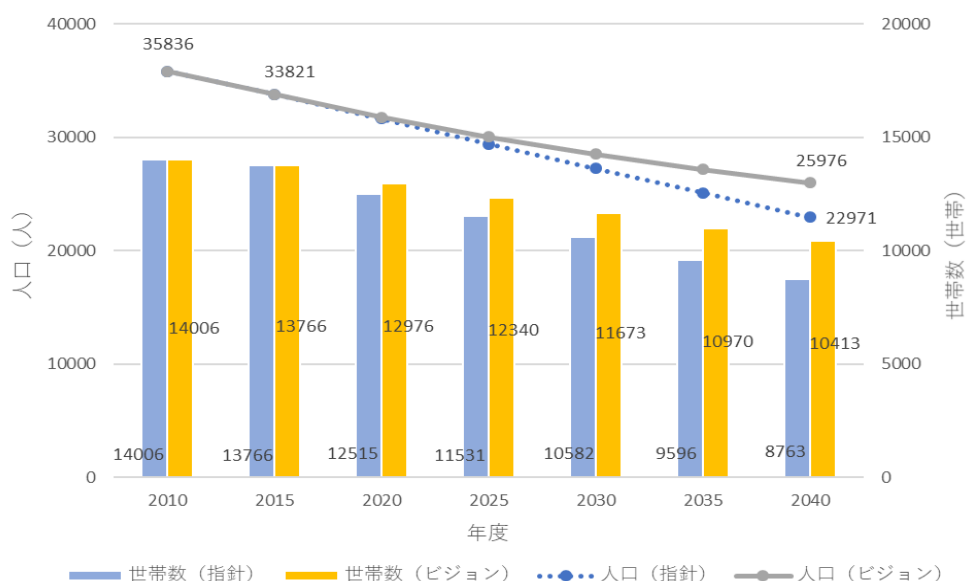
## (8) 公営住宅等の中長期的な需要見込み

### ① 市の将来世帯数の推計

推計のベースとなる世帯数推計については、国立社会保障・人口問題研究所の市町村別将来推計人口と1995～2010（平成7～22）年における綾部市・京都府の世帯主率格差から求める方法（以下「指針準拠版」といいます。）に加え、綾部市人口ビジョンにおける目標人口と2000～2015（平成12～27）年における綾部市・京都府の世帯主率格差から求める方法（以下「ビジョン準拠版」といいます。）の両方を用いて算出しました。

指針準拠版とビジョン準拠版の差は2030年度央で1,091世帯、2040年度央で1,650世帯となります。

### 市の将来人口・世帯数見込み



## ② 将来世帯数に基づく市営住宅需要の推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016（平成28）年8月）のストック推計プログラムを用いて、2040年までの「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

指針準拠版の推計では、綾部市における2030年度央（10月1日）における「著しい困窮年収未満の世帯数」は524世帯、2040年度央では439世帯と推計されます。

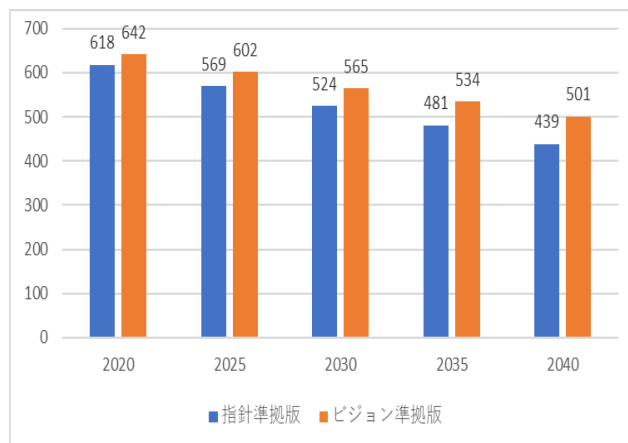
一方、ビジョン準拠版の推計では、綾部市における2030年度央における「著しい困窮年収未満の世帯数」は565世帯、2040年度央では501世帯と推計されます。

綾部市内における公営住宅の比率は市営287戸に対し府営が593戸（計880戸、32.6%対67.4%、市府比おおむね1：2）となっており、将来的にも現在と同程度の割合で分担供給すると考えると、2030年及び2040年度央において市が公営住宅として供給すべき戸数は指針準拠版で約168戸／約140戸、ビジョン準拠版で約181戸／約161戸となります。

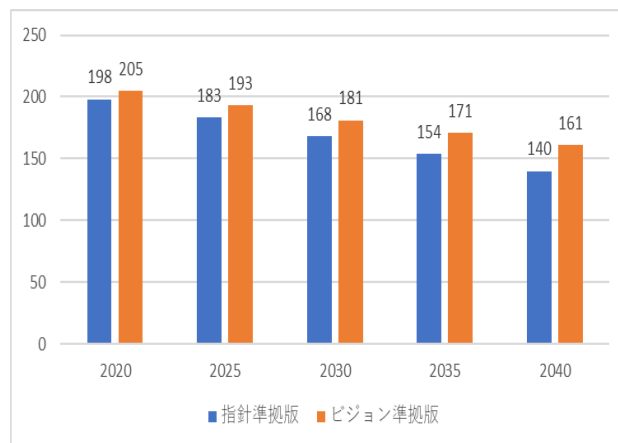
なお、本計画の最終年度末である2031年度末においては、指針準拠版の場合は現況戸数より122戸減、ビジョン準拠版の場合は108戸減となります。

### 公営住宅の需要見込み

#### （市域全体）



#### （市負担分）



### 市営住宅の需要見込み

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2031年度末(按分)	2035年度央	2040年度央
指針準拠版	198	183	168	165	154	140
現況戸数との差	△89	△104	△119	△122	△133	△147
ビジョン準拠版	205	193	181	179	171	161
現況戸数との差	△82	△94	△106	△108	△116	△126

### 3. 市営住宅の供給方針

#### (1) 基本方針

老朽化した住宅の更新を図り、住宅に困窮する低額所得者に、現在の居住水準にあった良質な住宅を長期にわたり安定的に供給することにより現在のライフスタイルやニーズに対応します。

なお、供給にあたっては、高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯、小さな子供のいる世帯・多子世帯等に配慮するとともに、若い世代、U I ターン者の定住を促す住宅施策を展開するものとします。

また、本計画における目標管理戸数については、「2. 市営住宅の現状と課題／(8) 公営住宅等の中長期的な需要見込み」で示した需要推計結果に基づき、170 戸程度とします。

#### (2) 市営住宅整備水準、位置の選定

綾部市営住宅の整備水準は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する住生活基本計画（全国計画）に準じるものとし、良好な居住環境の確保に努め、温室効果ガスの排出量の削減や熱損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じるものとします。

また、敷地の位置については、災害の発生のおそれが多い土地や公害等により居住環境が阻害されるおそれがある土地を避け、綾部市立地適正化計画で「まちなか居住エリア【中心市街地地区】」（都市再生特別措置法第 8 1 条第 2 項第 2 号に規定される居住誘導区域）に指定する地域とします。

#### (3) 供給方法の考え方

人口・世帯ともに減少局面に入っている本市では、需要世帯もほぼ均等に低減する傾向にあり、今後とも長期的に保有すべき最小のストック数が判明する見込みは少ないです。徐々に減少する需要にあわせて供給を確保しつつ管理の適正化を進める方策として、民間賃貸住宅の借上事業を恒常的に活用することを念頭におきます。

一方、住宅セーフティネットの重層化を図る上で直接建設型ストックを市として保有しておく妥当性は失われていません。綾部市の借上事業は開始して間もなく、今後明らかになる様々な課題や自然災害等による突発的な住宅確保の必要性に対応するためにも、一部の直接建設型ストックについては適切に更新し管理していくものとします。

また、建替事業については直接建設型や借上型に替わる新たな手法として P F I 方式の一つである「民間事業者が建設し、借上住宅として一定期間管理したあと、最終的に市が引き渡しを受ける方式（B O T 方式）」についても検討を行うものとし、以下の供給方式について検討を行います。

##### ① 直接建設方式による供給

綾部市が直接建設して供給します。

##### ② 借上方式による供給

民間賃貸住宅を借上住宅として一定期間借り上げ供給します。



### ③ 既存市営住宅の供給

既存の市営住宅で維持管理を行い引き続き供給します。

### ④ 買取（借上）方式（BOT方式）による供給

民間事業者が建設し、借上住宅として一定期間管理したあと、市が引き渡しを受けます。

## ■市営住宅建替えにかかる供給方式別事業収支の比較

### ・想定条件

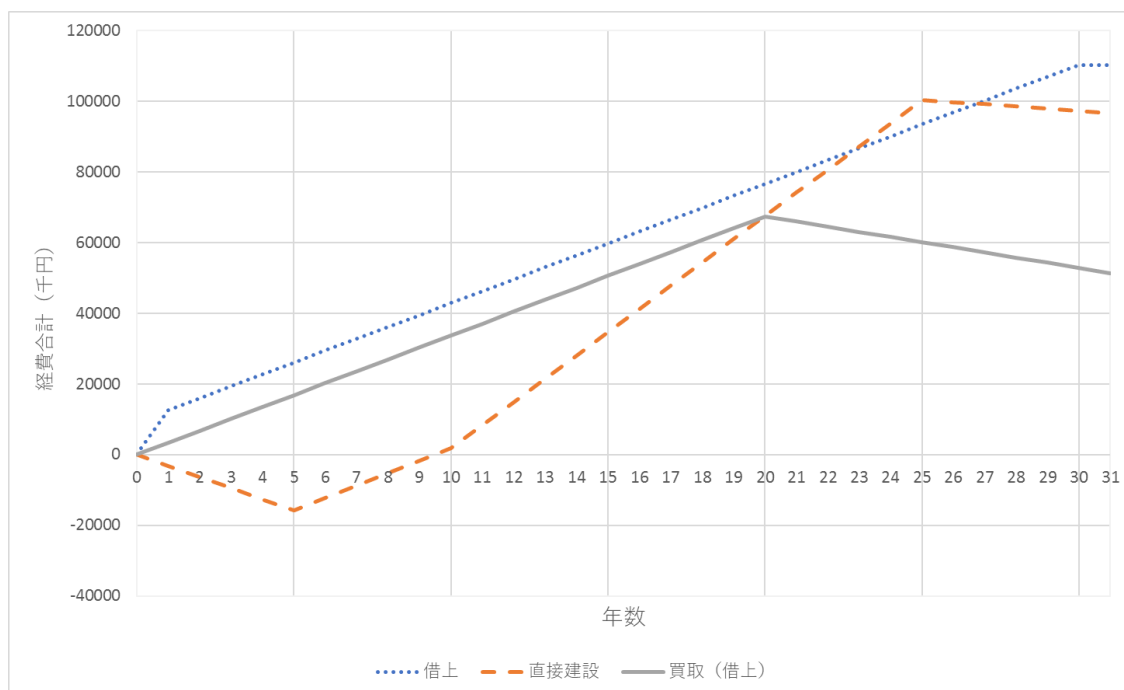
	直接建設方式	買取（借上）方式	借上方式
構造	鉄筋コンクリート造		
戸数	2LDK6戸、1LDK6戸		
建設費補助金(国費)	建設費×50%	建設費×50%	
起債	充当率100%、償還期間25年、金利0.4%	なし	なし
借上期間	—	20年	30年
家賃補助	10年	20年	30年

※建設費については外構工事及び既設市営住宅除却費を除く

※入居率97%、用地購入無しとして算出

※買取（借上）方式については、初年度の建設費補助金と20年間の借上料により買取を行うものとし、借上方式については20年借上後さらに10年間既存借上方式として借上げを行うものとして算出

### 建替団地における手法別費用の検討



借上方式については、建設費の共有部分にあたる経費の一部を初年度に補助することから初年度の支出が多く、その後は借上料と設定家賃との差額(1/2)などの綾部市が負担する経費により経過年数がたつにつれ一定の割合で負担が増えていきます。

直接建設方式については起債の償還に5年の据え置き期間があるため9年間は家賃収入により経費はマイナス計上となりますが、その後プラスに転じ国からの家賃補助がなくなる11年後から起債の償還が終わる25年後まで経費が多くなります。

買取（借上）方式については、借上料による支出が20年続きますが、その後は家賃収入が見込まれるため、経過年数がたつにつれ徐々に負担は少なくなります。

以上から、既存市営住宅の改築については買取（借上）方式が有利と考えますが、事業者の選定や条件の設定等に十分な検討が必要になります。

## 4. ストックの活用方針と事業手法の選定（既存市営住宅の活用）

### （1）選定の考え方

ストックの活用にかかる事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）で示すフローに即して行い、長寿命化及び LCC（ライフサイクルコスト）に基づく判断により、「計画期間内における事業手法」と「長期的な管理の見通し」を決定します。

活用手法については以下のうち適切な手法を選定します。

#### ・維持管理

現在の活用状況や整備効果等から総合的に判断し、用途廃止や建て替えを行うまでの間、維持修繕に努める住宅。

（市営住宅の効用を維持するため、維持保守点検、経常修繕、計画修繕等を行うもの。）

#### ・改善

今後長期的に活用する住宅で、改善することで長寿命化が図れ、ライフサイクルコストの縮減を図ることができる住宅。

個別改善：市営住宅の質の向上のために、規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善、駐車場整備など個別に行うもの。

全面的改善：改善内容は住戸改善、共用部分改善、屋外・外構部分の全てを含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。

#### ・建替

用地の確保・道路整備などが不要なく、現状での建て替えが可能な団地。

（市営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するもの。）

#### ・用途廃止（除却）

耐用年数を超過した住宅で、現状の立地条件では建て替えが困難な団地。

（用途廃止にあたっては原則除却処分とする。）

#### ・用途廃止（譲渡検討）

小規模団地で市営住宅を譲渡することが適当と考えられる住宅や、入居者からの借地している敷地に建っている住宅。

（入居者の譲渡希望があることが条件。）

参考

**標準管理期間**

活用手法別の標準管理期間は以下を標準とします。

手 法		標準管理期間
建替	耐火構造	35年～70年
	準耐火構造2階建	22.5年～45年
	木造・準耐火構造平家建	15年～30年
全面改善	耐火構造	おおむね30年以上
個別改善	耐火構造・準耐火構造2階建	おおむね10年以上

管理期間は公営住宅法、公営住宅ストックの活用に基づく

**(2) 団地別活用手法の判定結果**

活用手法の判定結果は以下のとおりです。

**団地別判定結果**

維持管理	改善	建替	新規供給	用途廃止
42戸	16戸	39戸	73戸	▲209戸
長寿命化維持管理	個別改善	現地建替	新規借上	除却
0戸	16戸	39戸	73戸	▲206戸
(なし)	宮代(耐火) 栗橋(簡二)	綾中(簡二) 川糸(簡二) 宮代(簡二)	(各年上限10戸程度)	西神宮寺(木) 中神宮寺(木) 東神宮寺(木) 上野(木) 藤山(木) 川糸(木) 野田(木) 味方(木) 寺(簡二/簡平/木) 大谷(簡二) 明知(簡二/簡平/木) 井倉(簡二) 高津(簡平/木) 沢(木) 愛宕(簡二/簡平) 中上林(木)
修繕対応	全面的改善	統合建替	新規直接建設	譲渡検討
42戸	0戸	0戸	0戸	▲3戸
水源の里市茅野(木)	(なし)	(なし)	(なし)	中筋西(木)
水源の里大唐内(木)				志賀(木)
ルナコート綾部(準二)				睦寄(木)
GR-VI大島町(準二)				
ポヌール(準二)				
レ・フルール(準二)				
ル・ボナー(準二)				
スタジオーネ神宮寺(準二)				

### **(3) 中長期的な管理の見通し**

本市の中長期的なストック数の推移については、本計画に基づく用途廃止が計画期間中に完了した場合、以後しばらくは需要と供給が均衡する見込みです。2036年には借上住宅の当初計画期間が終了するため、契約期間の更新判断によって需要に応じた供給の調整が可能となります。

### **(4) 用途廃止団地の跡地整備**

用途廃止団地の跡地については、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こととします。

## 5. 整備計画

### (1) 点検の実施

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟においては建築基準法第12条の規定に準じて点検を実施します（あわせて「定期点検」とします）。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に「公営住宅等日常点検マニュアル（2016（平成28）年8月）」に則って実施することを基本とします。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

### (2) 計画修繕の実施

計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、大規模修繕としてグループ化することにより効率的な実施を図ります。

また、法定点検および日常点検マニュアルに基づく点検において必要が確認された場合は、随時修繕を実施します。

### (3) 改善事業の実施

改善は、おおむね20年程度の活用を可能とするため、改善工事の内容を設定し、市営住宅等ストック全体の維持管理スケジュールを平準化するよう、綾部市総合計画に即して実施します。

なお、事業の効率化のために経常的な修繕についても改善事業と同時に実施することが考えられます。

### (4) 建替事業の実施

建替については、社会・経済情勢や市の財政状況、従前の居住者との意向調査等を勘案して実施時期を定めるものとします。

また、直接建設に替わる建替事業の新たな手法としてPFI方式の一つである買取（借上）方式についても検討を行います。

### (5) 用途廃止（譲渡・除却）に係る事業の実施

用途廃止（譲渡・除却）に係る事業については、耐震性に問題のある団地は先行して住替を進め、用途廃止のうえ除却とします。

極めて小規模の団地については従前居住者への譲渡についても検討を行います。

その他の各団地は募集停止とし、自然退居や他の存続団地（借上団地を含む）への住替にあわせて用途廃止のうえ除却とします。

### (6) 借上事業の実施

借上住宅は、建替対象団地や用途廃止に位置づけられた住宅の住替先として、また新規入居募集の対象住宅として、民間賃貸住宅の借り上げを行います。

2022（令和4）年度の新規借上戸数は8戸を予定しており、2023（令和5）年度以後は年あた

り 10 戸程度を上限として計画期間終了時点における 113 戸を目標に供給を進めます。

### 計画期間における借上事業の実施スケジュール

	現況 戸数	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	将来 戸数
ルナコート 綾部	8 戸 8 世帯	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸
GR-VI大島町	4 戸 4 世帯	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸
ボヌール	8 戸 8 世帯	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸
レ・フルール	8 戸 8 世帯	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸	8 戸
ル・ボナー	6 戸 6 世帯	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸
スタジオ ネ神宮寺	6 戸 6 世帯	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	6 戸
新規借上	-	+8 戸	+10 戸	+10 戸	+10 戸	+10 戸	+10 戸	+10 戸	+5 戸	-	-	+73 戸
合計	40 戸 40 世帯	48 戸	58 戸	68 戸	78 戸	88 戸	98 戸	108 戸	113 戸	113 戸	113 戸	113 戸

## 6. 計画の着実な推進に向けて

### (1) 事業実施に係る入居者との合意形成

建替事業の実施に際しては、住み替えや仮移転、工事に伴う騒音や車両の出入りなどにより入居者の生活に大きな影響を与えます。

事前の調査や住民説明会などにより入居者の意見や個々の事情を計画段階から把握し、事業に関する合意の形成に努める必要があります。

### (2) 用途廃止団地における住み替えの促進

本計画では、安全性・居住性の確保が困難な住宅について計画期間中の用途廃止を目指しています。これらの住宅に入居する世帯のおよそ半数は高齢単身世帯であることから一定数の自然退去が見込まれるものの、他の市営住宅への住み替えについても入居者の理解を得ながら着実に進めていく必要があります。

### (3) 新たな住宅セーフティネット制度との連携

2017（平成 29）年 10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が改正され、京都府及び京都府居住支援協議会を主体とした住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度、登録住宅の改修・入居者への経済的支援、住宅確保要配慮者のマッチングや居住支援などへの取組が始まっています。

これらの制度との連携を図り、本市における重層的な住宅セーフティネットの形成を図っていくことが重要となります。

### (4) 需要に即した供給方針の見直し

本市の借上事業では 2016（平成 28）年度からの 6 年間で 40 戸を供給しています。最終的には 113 戸を目標としており、安定的かつ着実な供給のためには建設主体である民間事業者との連携・調整が不可欠です。

また、長期的な需要の変動と連動し供給量をコントロールしていくため、市の公営住宅等需要に係る展望を必要に応じて見直すことが重要となります。



## 資料

### 住生活基本計画（全国計画）

#### 【住宅性能水準】

住宅性能水準は、以下のとおりとする。

#### 1 基本的機能

##### (1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

##### (2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

#### 2 居住性能

##### (1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

##### (2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

##### (3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

##### (4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

##### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

##### (6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

### 3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

## 【居住環境水準】

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

### 1 居住環境水準の項目

#### (1) 安全・安心

##### ① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ② 自然災害に対する安全性

出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

##### ① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

##### ② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。

また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### (3) 持続性

##### ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

##### ② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

##### ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

##### ② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

### 【誘導居住面積水準】

市営住宅の目標とすべき居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）に定められた、最低居住面積水準と誘導居住面積水準の範囲で設定する。

表 1 国の住生活基本計画に定める居住面積水準 (㎡)

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人
最低居住面積水準	25	30	40	50	57
都市型誘導居住面積水準	40	55	75	95	110

※ 10歳未満の世帯人数がいる場合は、人数・年齢によって定められた面積を減ずる。

表 2 住戸面積タイプの例

世帯人数	1~2人	2~3人	3人以上
住戸タイプ	1DK	2DK	3DK
住戸専用面積	30~40㎡程度	40~55㎡程度	50~75㎡程度