

(社会資本総合整備計画)

かめおかし  
亀岡市における公営住宅等の住環境の向上

ちいきじゆうたくけいかく かめおかしちいき  
(地域住宅計画 亀岡市地域)

「第1回変更」

きょうとふかめおかし  
京都府亀岡市

令和4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05年08月30日

計画の名称	亀岡市における公営住宅等の住環境の向上												
計画の期間	令和04年度～	令和08年度	(5年間)										
交付対象	亀岡市												
計画の目標	亀岡市の市営住宅については、急速な高齢化の進行に対応しつつ、成熟社会における市場を補充するセーフティネットとして真に住宅に困窮する世帯に対して的確な住宅供給を行うとともに、高齢者世帯や身体障害者世帯などの政策的支援が必要な世帯への適切な住宅供給を行うことが重要である。 既に事業承認を取得している建替事業を完了させる等により、住宅の安定的供給を目指し、地域の住環境の向上を図るとともに、既設市営住宅の衛生面、安全面等を向上させることで、安全・安心な住環境の向上を目指す。												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	584	A	583	B	0	C	1	D	0	効果促進事業費の割合C/(A+B+C+D)	0.17	%

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		最終目標値	
		当初現況値	中間目標値	R4当初	R8末
1	市営住宅の建替事業等による安全性の向上 安全性の向上した市営住宅の割合 (耐用年数を超過していない市営住宅戸数) / (全市営住宅管理戸数)	72%	%	76%	
2	市営住宅の長寿命化改善率の向上 市営住宅の長寿命化改善率 (改善工事を実施した市営住宅戸数) / (全市営住宅管理戸数)	9%	%	15%	

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	—	連携中核都市圏を含む	—	流域水循環計画を含む	—	地域再生計画を含む	—	避難確保計画の策定	避難行動要支援者名簿の提供
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---	-----------	---------------

A 基幹事業	基幹事業(大)	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
												R04	R05	R06	R07			
	地域住宅計画に基づく事業	住宅	一般	亀岡市	直接	市	-	-	公営住宅整備事業等(公営住宅等整備事業)	滝の花団地B棟建設(新築) : 12戸	亀岡市	■	■	■	■	417		策定済
		住宅	一般	亀岡市	直接	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)	前川原住宅改修工事: 12戸 清水住宅改修工事: 17戸	亀岡市	■	■	■	■	100		策定済
		住宅	一般	亀岡市	直接	市	-	-	公営住宅整備事業等(公営住宅等整備事業)	老朽住宅除却: 19戸(平和台住宅)	亀岡市	■	■	■	■	37		策定済
		住宅	一般	亀岡市	直接	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)	つつじヶ丘住宅昇降機設備 改修工事: 2棟	亀岡市	■	■	■	■	27		策定済
		住宅	一般	亀岡市	直接	市	-	-	空き家再生等推進事業	空き家住宅の除却等(2戸)	亀岡市	■	■	■	■	2		-
											小計					583		
											合計					583		

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													
												R04	R05	R06	R07	R08																	
地域住宅計画に基づく事業	C15-001	住宅	一般	亀岡市	直接	市	-	-	老朽住宅除却関連事業	老朽住宅除却事業に係る移転費用助成等	亀岡市	■	■	■	■	■	1		策定済														
												一体的に実施することにより期待される効果																					
												備考																					
												公営住宅等整備事業(A15-003)に係る公営住宅の除却を円滑に進めることが期待される。																					
												小計																					
												合計																					

交付金の執行状況

(単位：百万円)

	R04				
配分額 (a)	1				
計画別流用増△減額 (b)	0				
交付額 (c=a+b)	1				
前年度からの繰越額 (d)	31				
支払済額 (e)	21				
翌年度繰越額 (f)	0				
うち未契約繰越額 (g)	0				
不用額 (h = c+d-e-f)	11				
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d)) %	34.37				
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由	地元調整の結果、工事実施が不可能となったため。				

# 事前評価チェックシート

計画の名称： 亀岡市における公営住宅等の住環境の向上

事前評価	チェック欄
I. 目標の妥当性	
★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性	
★②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	
★③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	
★④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	
⑤緊急性の高い課題に取り組み内容となっている。	○
I. 目標の妥当性	
⑥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	
★①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	
★②十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	
③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	
④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	
⑤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	
⑥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	
⑦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	
⑧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	
★①事業熟度が十分である。	○

事前評価	チェック欄
III. 計画の実現可能性	
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
III. 計画の実現可能性	
★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
III. 計画の実現可能性	
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑥計画期間中の計画管理（モニタリング）体制が適切である。	○

# 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項に基づき「地域住宅計画」

計画の名称	亀岡市における公営住宅等の住環境の向上	地域住宅計の画名称	亀岡市地域
都道府県名	京都府	作成主体名	亀岡市
計画期間	令和 4 年度 ～ 令和 8 年度		

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域（亀岡市）は京都市の西に隣接し、人口約8万7千人、世帯数約3万9千世帯の地域である。亀岡市の市営住宅は、昭和28年度に平和台住宅と前川原住宅が建設されたのがはじまりであり、昭和30年代後半から昭和40年代にかけての人口急増期には、住宅困窮者への対応を行うための多くの市営住宅が建設され、持家を取得するまでの一時的な住宅として、住宅困窮者への対応という役割を果たしてきたといえる。

その後、亀岡市の住宅政策が住宅不足の解消から持家政策へと転換したこともあり、市営住宅の供給戸数に大きな変化はみられないうが、一方で老朽化や狭小化の課題に対応するため、昭和63年度以降には前川原住宅や清水住宅等において建替事業を実施し、平成17年度には、つつじヶ丘住宅（第2ブロック）が完成した。

近年の住宅政策としては、建替事業に伴い用途廃止となった住宅の除却や、周辺の公共施設、河川及び道路等を整備することにより、地域の住環境の向上を図るとともに、公営住宅等ストック総合改善事業等として、市営住宅の各戸に住宅用火災警報器の設置、吉川住宅の下水道接続、清水住宅の改修等を行った。

## 2. 課題

○亀岡市には14団地の市営住宅等があるが、このうち令和3年度末までに耐用年数を経過しているものが6団地121戸ある。

○近年、亀岡市では高齢化率の上昇や世帯分離等による世帯の小規模化の進行にともな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、高齢者世帯や身体障害者世帯の安全な居住に課題を有している。また、近年の応募世帯の状況をみると、母子世帯の応募が多くなり、母子世帯については、一般的に収入が少ない状況にあり、真に住宅に困窮する世帯として公的部門による的確な支援の対象となる世帯といえる。

○市営住宅には、政令月収が15万8千円を超える収入超過者等が2.6%程度みられる。真に住宅に困窮する世帯に対して的確に住宅の供給を図るためにも、これらの世帯に対しては自主的な明け渡しを求めるとともに適切な世帯の斡旋を行うことが必要となっている。また、中堅所得者向け住宅である（独）都市再生機構との役割分担を明確にし、連携することが必要となっている。



### 3 計画の目標

亀岡市の市営住宅については、急速な高齢化の進行に対応しつつ、成熟社会における市場を補完するセーフティネットとして真に住宅に困窮する世帯に対して的確な住宅供給を行うとともに、高齢者世帯や身体障害者世帯などの政策的支援が必要な世帯への適切な住宅供給を行うことが重要である。

既に事業承認を取得している建替事業を完了させる等により、住宅の安定的供給を目指し、地域の住環境の向上を図るとともに、既設市営住宅の衛生面、安全面等を向上させることで、安全・安心な住環境の向上を目指す。

### 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	目標年度
				目標値	目標年度
市営住宅の建替事業等による住宅の安全性の向上	%	安全性の向上した市営住宅の割合 (耐用年限を超過していない市営住宅戸数/ 全市営住宅戸数)	72%	令和4	令和8
市営住宅の長寿命化改善率の向上	%	市営住宅の長寿命化改善率 (改善工事を実施した市営住宅戸数/全市 営住宅戸数)	9%	令和4	令和8

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

(1) 基幹事業の概要

- ・ 滝の花団地の建替事業について、事業を完了させ、地域の住環境の向上を図る。外壁・屋根等の改修工事を行う。
- ・ 亀岡市公営住宅等長寿寿命化計画に基づき、市営前川原住宅、清水住宅に関わる。外壁・屋根等の改修工事を行う。
- ・ 亀岡市公営住宅等長寿寿命化計画に基づき、市営平和住宅の除却工事を行う。
- ・ 亀岡市公営住宅等長寿寿命化計画に基づき、市営つつじヶ丘住宅の昇降機設備防災改修工事を行う。
- ・ 亀岡市空家等対策計画に基づき、空き家の除却等を実施する。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

「効果促進事業」  
公営住宅等整備事業に係る市営平和台住宅除却事業を円滑に進めるための移転費用助成等を実施する。

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)

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業 (滝の花団地)建替事業	亀岡市	12戸	417.0
公営住宅等ストック総合改善事業 (前川原住宅・清水住宅)改修事業	亀岡市	29戸	100.0
公営住宅等整備事業 (平和台住宅)除却事業	亀岡市	19戸	37.0
公営住宅等ストック総合改善事業 (つじヶ丘住宅)昇降機設備防災改修事業	亀岡市	2棟	27.0
空き家再生等推進事業(除却)	亀岡市	2戸	2.0
合計			583.0

提案(効果促進)事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
老朽住宅除却関連事業	亀岡市	8戸	1.0
合計			1.0

(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。)

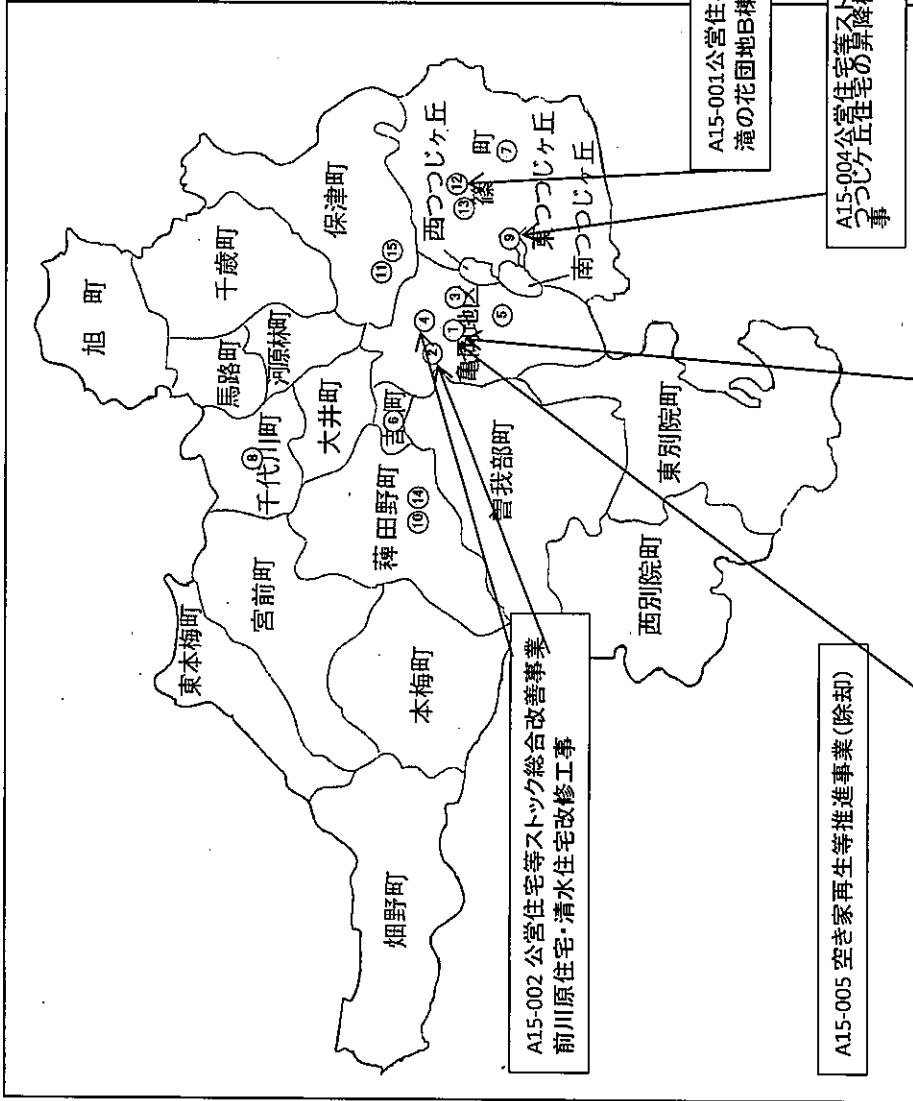
**9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項**

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。

# (参考様式3) 参考図面

計画の名称	亀岡市における公営住宅等の住環境の向上
計画の期間	令和4年度～令和8年度(5年間)
交付対象	亀岡市



番号	住宅名	基幹事業			効果促進事業	
		公営整備	低廉化	ストック改善	除却	除却
①	平和台住宅				○	○
②	前川原住宅			○		
③	北古世住宅			○		
④	清水住宅					
⑤	城山住宅					
⑥	吉川住宅					
⑦	合戦野住宅					
⑧	千代川住宅					
⑨	つつじヶ丘住宅			○		
⑩	町畑住宅					
⑪	大年住宅					
⑫	滝の花住宅	○				
⑬	野条住宅					
⑭	車垣内住宅					
⑮	保津改良住宅					

