

(社会資本総合整備計画)

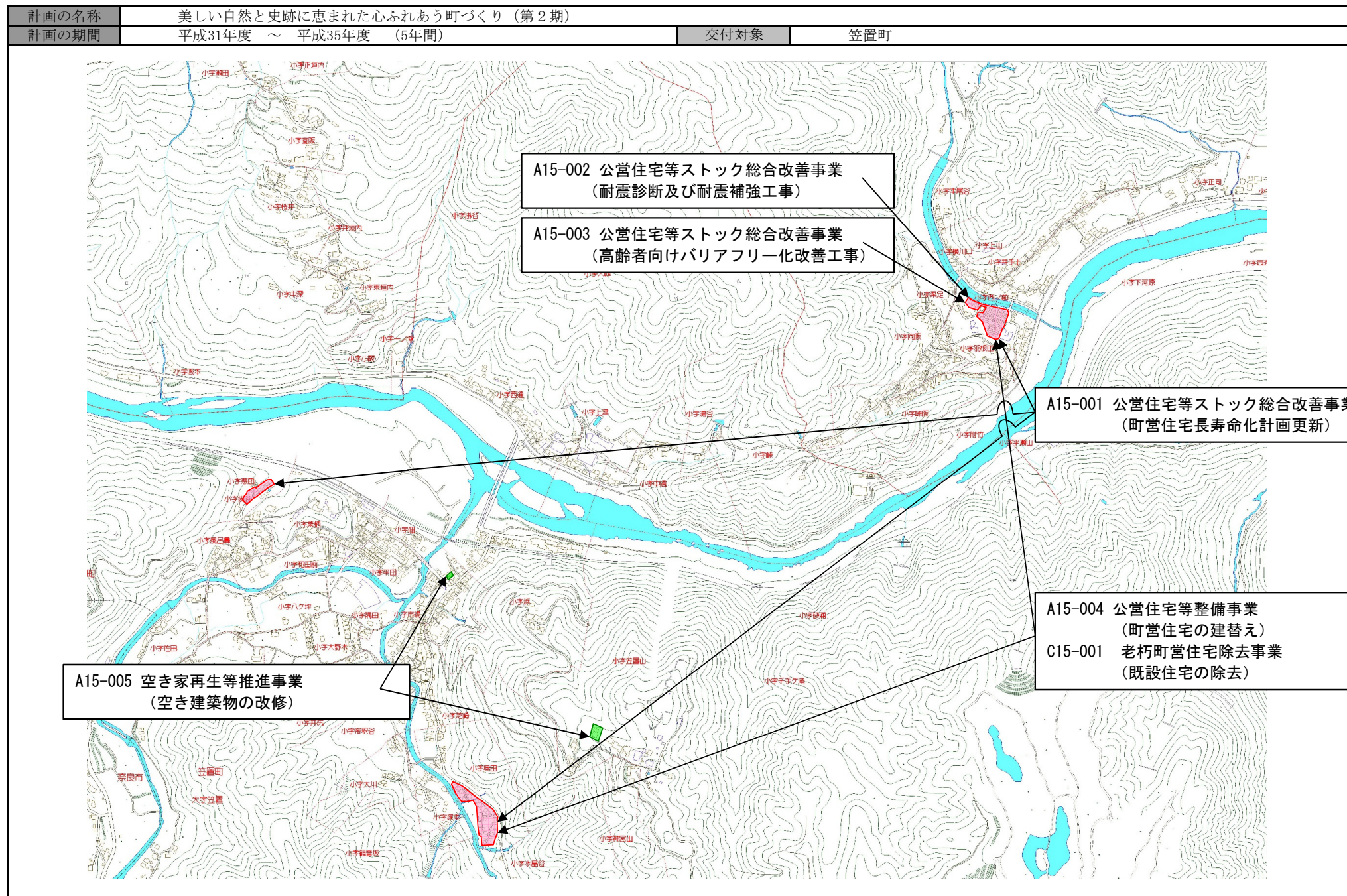
美しい自然と史跡に恵まれた心ふれあう町づくり(第2期)

ち い きじゅうたくけい かく か さ ぎ ちよう ち い き
(地域住宅計画 笠置町地域)

きょうと ふそうらくぐん か さ ぎ ちよう
京都府相楽郡笠置町

平成30年12月

(参考様式3) 参考図面 (社会資本整備総合交付金)



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	美しい自然と史跡に恵まれた心ふれあう町づくり（第2期）			地域住宅計画の名称	笠置町地域住宅計画
都道府県名	京都府	作成主体名	笠置町		
計画期間	平成	31	年度	～	35 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

笠置町は、京都府の南端に位置し、人口1,382人（平成30年3月31日現在）、世帯数656世帯で、町域2357haの土地利用は、約80%が山林で、残りの約20%が耕地や宅地等です。平成12年及び17年の国勢調査に基づく人口推計により将来人口を推計すると、平成33年には約1,300人となり、年々、人口の減少が続くことが予測されます。町営住宅入居者についても、単身世帯は、ほぼ老人世帯となっています。

本町は古くからの集落を居住の基礎とし、住宅は持ち家がほとんどで、多世代同居の家族形態も多いものとなっていました。近年では、町を取り巻く社会情勢の変化から、若者の町外流出が進み、また世帯分離の傾向が強まってきました。また、若者の流出と裏腹に高齢者のみの世帯が増加しています。住宅建設についてみると、本町の場合、地形的な制約が大きく、住宅地の確保が必ずしも進まない状況にあり、それが若者流出を加速させている面も指摘できます。また一方では、空き家の発生が進む集落もあり、集落維持の問題が表れています。今後は、町営住宅や分譲住宅の供給、空き家の活用を検討し、若者定住に向けた住宅供給を進めます。

町営住宅の状況としましては、現在、町営住宅奥田団地28戸・後谷団地10戸・有市団地36戸の管理戸数74戸を管理しています。その中で、改良事業により建設されました同和向けの公営住宅が36戸あります。建設時期は、奥田住宅においては昭和20～30年と昭和54年、後谷住宅においては昭和37年と2つの団地の建設時期は古く、有市住宅においても、昭和50年代であり、管理する住宅全戸において、著しく老朽化しており、その耐震性は極めて低く、居住者に安心で安全な暮らしを提供できていない状況にある。近年の建築基準法、消防法等の改正をはじめ、住宅を取り巻く住環境が大きく変化している中、本町におきましては、火災報知機の設置、地上デジタル化を実施致しました。法改正に伴う、住宅環境の整備が遅れている現状の中、新たに整備をしなくてはならない、住宅の耐震診断、高齢者への配慮等の課題も多く残っており、住宅環境整備に向けて検討しているところです。

2. 課題

○町営住宅の効率的かつ円滑なストック更新を実現するため、予防保全的に維持管理することにより、町営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが課題となっている。

○新耐震基準施行前に建設された住宅がほとんどであり、耐震診断及び耐震改修が課題となる。

○高齢者世帯及び独居老人世帯の増加に伴い、道路からのアプローチ及び玄関の上り框による段差が解消できていない。また、既設浴槽が高齢者に対応できず、浴槽への段差もバリアフリー化できていない。

○若者定住に向け、子育て世帯、母子世帯等に配慮できる内装設備の整った住宅がないため、若者が定住できるような住宅の配慮が必要。

○既設木造住宅の建設年度が古いもので、長期間空き家となっている住宅の老朽化が著しく、環境及び耐震面も考慮して除却する必要がある。

○町唯一の店舗が並び、観光客のメインとなる南笠置地区において、山村集落の風景が残されているが、その風景の一部を形成している古民家に空き家が増加しており、空き家を放置しておく「美しい自然と史跡」の風景が喪失する恐れがある。

3. 計画の目標

- 町営住宅長寿命化計画の更新
- 簡易耐火構造の住宅全てにおいて耐震診断及び診断結果に基づく耐震改修。
- 高齢者に配慮するため、玄関アプローチ部及び玄関上り框の段差解消、及び浴室のバリアフリー化をはかる。
- 若者定住に向け、子育て世帯、母子世帯等に配慮できる内装設備の整った住宅への建替え。
- 空き家となっている古民家を田舎暮らしを体験できる交流体験施設として活用し、地域の活性化と地域コミュニティの維持再生を図るとともに、若者定住の促進を目指す。

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	目標値	目標年度
既設町営住宅の耐震化率	%	町営住宅における耐震化(新耐震基準に適合)した住宅の率	15%	31	100%	35
既設町営住宅のバリアフリー化率	%	町営住宅における高齢者配慮に伴う玄関、浴室等のバリアフリー化した住宅の率	30%	31	80%	35

※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

○町営住宅長寿命化計画更新業務

長寿命化計画策定指針の改定（H28.8）に基づき、継続活用する住宅の見直し、維持修繕計画の見直しを行う。

○新耐震基準施工前に建設された住宅の耐震診断及び診断結果に基づく耐震補強により、安全性と住環境向上を実現する。

昭和56年6月以前に建設された低層住宅（簡易耐火構造）の耐震診断及び耐震補強

・奥田団地 1棟 5戸 ・有市団地 5棟 25戸

○高齢者に配慮するため、玄関アプローチ部及び玄関上り框の段差解消、及び浴室のバリアフリー化をはかる。

・奥田団地 1棟 5戸 ・有市団地 6棟 21戸

○若者定住に向けた住宅の建て替え

・有市団地 3棟 6戸 → 1棟 5戸

○住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）

地域コミュニティの維持再生を図るために、空き家になっている古民家を改修し、地域の交流施設として活用する。

(2) 提案（効果促進）事業の概要

○環境に配慮した既存空き家住宅の除却

老朽化した木造住宅のうち、長年、空き家化している住宅の除却を行い整地し、環境に配慮する。

・奥田団地 3棟 3戸 ・後谷団地 1棟 2戸

(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	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業	町営住宅長寿命化計画更新	笠置町		2.0
	高齢者向けバリアフリー化改善工事	笠置町	26戸	25.0
	耐震診断及び耐震補強工事	笠置町	30戸	40.0
公営住宅等整備事業	町営住宅の建て替え	笠置町	5戸	52.0
空き家再生等推進事業	空き建築物の改修	笠置町	2戸	10.0
合計				129.0
提案事業(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
老朽町営住宅除却事業	既設木造住宅の除却	笠置町	5戸	7.0
合計				7.0

(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

該当なし

※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

該当なし

※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

該当なし

「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。