

宇治市における公営住宅等住環境整備の推進
(地域住宅計画 宇治市地域)

宇治市

令和6年4月

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項に基づく「地域住宅計画」

計画の名称	宇治市における公営住宅等の住環境整備の推進			地域住宅計画の名称	宇治市地域
都道府県名	京都府	作成主体名	宇治市		
計画期間	令和 6 年度	～	令和 10 年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

宇治市地域は京都府の南東部に位置し、人口約18.1万人、世帯数約8万5千世帯（R5.12時点）の地域です。本地域は、鉄道網の利便性が高くその立地条件から昭和40年代後半から急速な住宅開発と共に人口が急増しました。これに対応するため公的賃貸住宅の建設を行い、現在公営住宅591戸、改良住宅27戸、準公営住宅5戸、小規模改良住宅35戸、小規模改良住宅に準ずる住宅17戸（以下、「市営住宅等」という）のストックを有しています。

令和5年度に「宇治市公営住宅等長寿命化計画」を改定し、予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により公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ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を図っています。令和17年には高齢化率が32.1%に達すると見込まれており、今後、高齢者を含めた住宅確保要配慮者への対応として、公営住宅等に加え、民間賃貸住宅を含めた対応を進めていくことが住宅施策上重要な課題となっています。

また、空き家等対策としては、令和5年12月「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正が施行、令和6年3月「宇治市空き家等対策計画（第2期）」を策定し、管理不全な空き家等の対応のみならず、総合的かつ計画的に空き家等対策を推進します。

2. 課題

（市営住宅等）

○耐用年限を迎えつつある住戸を解消し、カーボンニュートラルなどの新たな取り組みを加味して、住環境の改善を図ることが必要である。

○市営住宅住棟の躯体の耐久性向上等のために長寿命化型改善を実施することが必要である。

○高齢者や障害者が安心して生活できるよう、市営住宅の住環境の改善・整備等を進めていく。

（空き家等対策）

○適正に管理されておらず、周辺に悪影響を及ぼす恐れがある空き家等に対しては、改正法に基づき、指導等を行い、状況に応じて、勧告、命令、行政代執行をする必要がある。

○管理不全な空き家等の発生を抑止するために、空き家等の流通を促進し、併せて空き家等の利活用モデルとなるような取組を支援する必要がある。

（その他）

○民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を進めていくことが必要である。

3. 計画の目標

『耐用年限を迎つつある住戸の建替を行い、カーボンニュートラルの取組を加味して、安全・安心な住環境の向上を図る。』

『市営住宅住棟の躯体の耐久性向上等のために、計画的に改善工事を実施する。』

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
市営住宅の建替事業等による安全性の高い住戸のストック率	%	耐用年限を経過していない住戸の割合	96.0%	6	98.5%	10
躯体の長寿命化が図られた住戸の割合	%	住棟の外壁の改善・整備を終えた住戸の割合	54.4%	6	74.1%	10

※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

- ・ 宇治東山市営住宅において、住戸の建替を行う。
- ・ 既存市営住宅の居住性を向上させるために、給湯箇所の増設や給水方式の変更を行う。
- ・ 既存市営住宅の安全性を確保するために、耐震性が既存不適格状態にある受水槽の更新を行う。
- ・ 既存市営住宅を長期に渡り活用するために、外壁（屋上防水、屋根を含む）や給排水管等の改善工事を行う。
- ・ 既存市営住宅の省エネ化を推進するために、消費電力の低いLED電灯や給排水ポンプへの更新、断熱性能の高い屋根への改修を行う。
- ・ 宇治市公営住宅等長寿命化計画の中間見直しに取り組む。
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅「悠明館」において、高齢者の居住の安定確保に引き続き取り組む。
- ・ 宇治市空き家等対策計画（第2期）（令和6年3月策定）に基づき、空き家等を住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に改修するための補助を行う。

(2) 提案（効果促進）事業の概要

- ・ 宇治東山市営住宅の建替において、移転助成や外構工事等の他、公営住宅建替整備事業をまちづくりと一体的に実施することで、よりコミュニティの形成を図る市営住宅を整備する。
- ・ 公営住宅等ストック総合改善事業に係る事前調査・設計業務等を行い、改善事業の円滑な実施を図る。

(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	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 宇治東山市営住宅建替事業	宇治市	1団地、17戸	1,248
公営住宅等ストック総合改善事業 公営住宅のストック改善等	宇治市	7団地、289戸	686
(居住性向上型改善、安全性確保型改善、長寿命型改善、脱炭素社会対応型改善)			
公営住宅等ストック総合改善事業 長寿命化計画中間見直し	宇治市	市内全域	4
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
家賃補助(悠明館)	宇治市	1住宅	52
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 空家を活用した住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修補助	宇治市	5戸	5
合 計			1,995

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
公営住宅整備関連事業(宇治東山市営住宅)	移転助成、外構工事等	宇治市	1団地 17戸	125
公営住宅等ストック総合改善関連事業	事前調査・設計	宇治市	4団地、98戸	20
公営住宅等ストック総合改善事業に係る調査設計等				
合 計				145

(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

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

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

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

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

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。

計画の名称	宇治市における公営住宅等住環境整備の推進
-------	----------------------

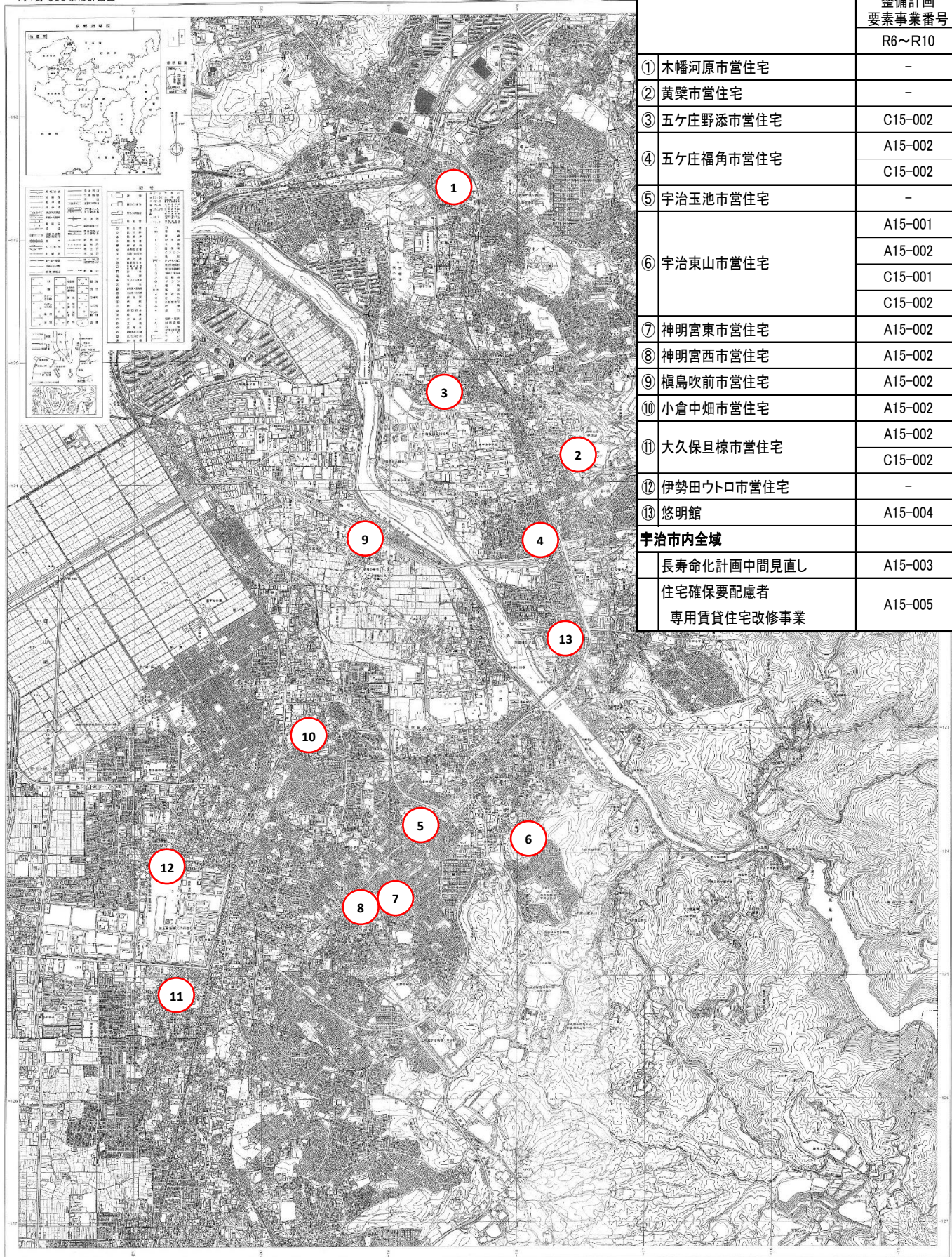
計画の名称	宇治市における公園は七寺は環境
計画の期間	令和6年度 ～ 令和10年度（5年間）

交付対象

宇治市

宇治市管内図

1:10,000 都市計画図



平成18年 3月 測量

[illegible]

この場合は、半値角が半角の約1.5倍

1:10,000

[illegible]

この調査結果は、日本銀行の「金融経済の展望」の中で、短期金融の市場連動性が高まっていること、金融機関の

宇治市

アジア航測株式会社