

こうえいじゅうたくとう じゅうかんきょうせいび すいしん  
公営住宅等の住環境整備の推進  
ちいきじゅうたくけいかく うじしちいき  
(地域住宅計画 宇治市地域)  
ダイ カイ ヘンコウ  
(第10回変更)

うじし  
宇治市

令和5年8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 | 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  | 平成             | 28    | 年度  | ～         | 令和    | 5 | 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18.9万人、世帯数約8万2千世帯の地域です。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戸のストックを有しています。

平成25年度に「宇治市公営住宅等長寿命化計画」を策定（平成30年度に改定）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、市内伊勢田町ウトロ地区では平成27年度より住環境の改善や防災性の向上などを目的に、国・京都府・宇治市三者連携のもと、宇治市を事業主体としてウトロ地区小規模住宅地区改良事業を推進しています。

## 2. 課題

○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とともに、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。

○住棟躯体の外壁等の改善整備による長寿命化型改善を実施することが必要である。

○ウトロ地区及び周辺住環境改善と防災性向上のため、公共施設の整備、不良住宅等の除却及び公的住宅の整備を推進する必要がある。

### 3. 計画の目標

『高齢者等が安心して居住できるよう市営住宅の居住環境の改善・整備を実施するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図る』

『市営住宅住棟の躯体の予防保全のために長寿命化型改善を実施する』

『ウトロ地区の不良住宅の除却、公的住宅の建設及び公共施設を整備することにより、地区及び地区周辺の防災性の向上と住環境の改善、浸水対応能力の向上を図る。』

### 4. 目標を定量化する指標等

| 指 標                             | 単 位 | 定 義                       | 従前値   | 目標値  |       |      |
|---------------------------------|-----|---------------------------|-------|------|-------|------|
|                                 |     |                           | 基準年度  | 目標年度 | 目標年度  | 目標年度 |
| 市営住宅の居住環境の改善・整備の実施率             | %   | 住棟の住環境改善・整備等の実施割合         | 85.1% | 28   | 98.7% | 2    |
| 市営住宅住棟の躯体の改善・整備による長寿命化型改善の実施率   | %   | 住棟の外壁等の改善・整備を終えた住戸の割合     | 20.7% | 28   | 55.2% | 5    |
| 小規模住宅地区改良事業により住居が除却された世帯の地区内居住率 | %   | 住居除却後も地区内で継続して居住している世帯の割合 | 0%    | 28   | 100%  | 5    |

※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

- ・ 榎島吹前市営住宅等に於いて、給湯箇所の増設及び浴室の福祉対応等に取り組む。
- ・ 榎島吹前市営住宅等に於いて、クラック・外壁剥落予防及び外壁防水等の実施により住棟の長寿命化、蛍光灯からLEDへの交換により省エネルギーに取り組み、既存不適格状態の既設エレベーターの改修により安全性の確保に取り組む。また、一部の工事の実施に先立ち、事前調査・設計に取り組み、工事の円滑な実施をする。
- ・ 国の指針に基づいた長寿命化計画の再検討に取り組む。
- ・ 宇治東山市営住宅において、建て替えに向けた地質調査や基本計画の策定等に取り組む。
- ・ ウトロ地区において小規模住宅地区改良事業を活用し、住環境改善とともに既存公共施設の改良及び新たな整備に取り組む。
- ・ ウトロ地区住民の居住の安定と既存コミュニティの継承を実現するため、公的住宅の整備に取り組む。
- ・ 京都府高齢者向け優良賃貸住宅「悠明館」に於いて、高齢者の居住の安定確保に取り組む。
- ・ 宇治市空き家等対策計画（平成31年度～令和5年度。平成31年3月策定）に基づき、住宅確保要配慮者対策として、宇治市居住支援協議会（平成31年4月設置）との連携により、住宅確保要配慮者専用の住宅改修補助事業を実施するとともに、セーフティネット住宅の登録を促進する。
- ・ 「宇治市空き家再生・利活用コンペ」を実施することにより、居住環境の整備改善及び地域の活性化を促進する。

### (2) 提案（効果促進）事業の概要

- ・ 榎島吹前市営住宅等で取り組む給湯設備・浴室等改修工事及び神明宮東市営住宅で取り組むクラック・外壁剥落予防及び外壁防水等の実施に先立ち、事前調査・設計に取り組み工事の円滑な実施をする。
- ・ 宇治東山市営住宅の建て替えにおいて、まちづくりも含めた基本計画策定等の取り組みを、基幹事業と一体的に実施する。
- ・ 本市住宅施策の及び市営住宅整備事業等の指針となる住宅マスタープランの作成に取り組む。
- ・ ウトロ地区において改良住宅に準ずる住宅の建設・整備等に取り組む。
- ・ ウトロ地区民有地内の住宅等の除却や地区内居住者のための新たな公的住宅の整備や移転等の取組みを基幹事業と一体的に実施する。

### (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<br>事業費 |
| 公営住宅整備事業等                                    |      |          |              |
| 公営住宅等ストック総合改善事業 給湯設備・浴室等改修事業(榎島吹前6棟)         | 宇治市  | 1団地、30戸  | 68           |
| 公営住宅等ストック総合改善事業 給湯設備・浴室等改修事業(榎島吹前7棟他)        | 宇治市  | 2団地、55戸  | 90           |
| 公営住宅等ストック総合改善事業 住棟の外壁等の改修事業(神明宮東)            | 宇治市  | 1団地、36戸  | 50           |
| 公営住宅等ストック総合改善事業 住棟の外壁・エレベーター等の改修事業(榎島吹前他)    | 宇治市  | 6団地、247戸 | 344          |
| 公営住宅等ストック総合改善事業 長寿命化計画改訂                     | 宇治市  | 市内全域     | 4            |
| 公営住宅整備事業 宇治東山市営住宅建替事業                        | 宇治市  | 1団地、17戸  | 36           |
| 住宅地区改良事業等                                    |      |          |              |
| 改良住宅ストック総合改善事業 住棟の外壁・エレベーター等の改修事業(木幡河原)      | 宇治市  | 1団地、27戸  | 8            |
| 小規模住宅地区等改良事業 ウトロ地区小規模住宅地区改良事業                | 宇治市  | 1地区      | 2,106        |
| 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      | 80           |
| 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  | 2戸       | 2            |
| 空家再生等推進事業(活用事業) 空家を活用した改修事業費補助               | 宇治市  | 1戸       | 1            |
|  |      |          |              |
| 合 計  |      |          | 2,789        |

| 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<br>事業費 |
|                                    |               |      |         |              |
| 給湯設備・浴室・洗面所等改修及び<br>住棟の外壁改修 事前調査設計 | 事前調査・設計       | 宇治市  | 3団地 91戸 | 5            |
| 公営住宅整備事業関連事業(宇治東山)                 | 基本計画策定等       | 宇治市  | 1団地 17戸 | 1            |
| 住宅マスタープランの策定                       | 調査研究・策定       | 宇治市  | 市内全域    | 5            |
| 小規模住宅地区改良事業関連事業(ウトロ地区)             | 建築物除却・公的住宅建設等 | 宇治市  | 1地区     | 596          |
|                                    |               |      |         |              |
| 合 計                                |               |      |         | 607          |

| (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

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。

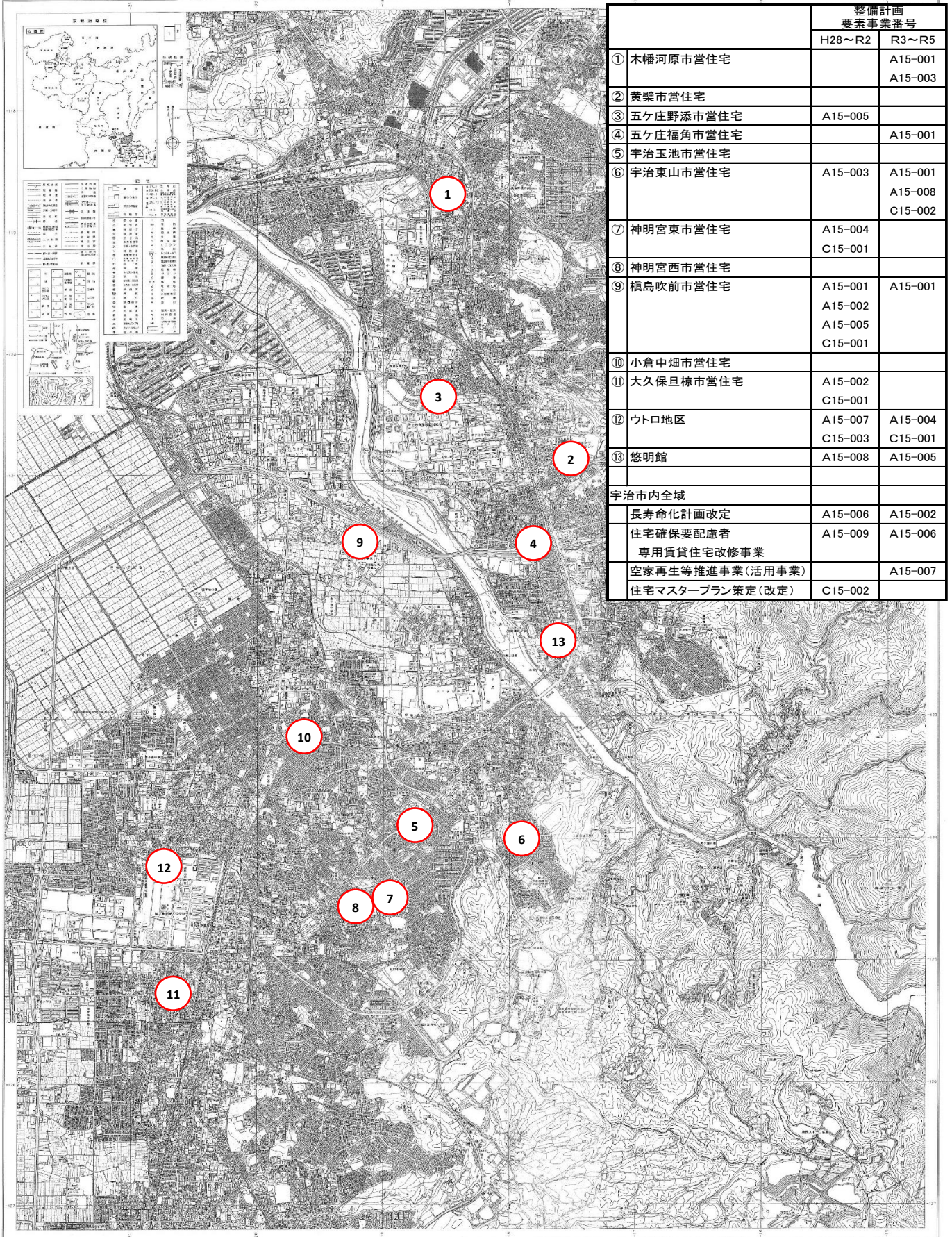
社会資本総合整備計画

|       |                      |      |     |
|-------|----------------------|------|-----|
| 計画の名称 | 公営住宅等の住環境整備の推進       |      |     |
| 計画の期間 | 平成28年度 ~ 令和5年度 (8年間) | 交付対象 | 宇治市 |

宇 治 市 全 図 1

宇治市管内図

1:10,000都市計画図



|                        | 整備計画<br>要素事業番号                           |                               |
|------------------------|--|-------------------------------|
|                        | H28~R2                                   | R3~R5                         |
| ① 木幡河原市営住宅             |  | A15-001<br>A15-003            |
| ② 黄檗市営住宅               |  |                               |
| ③ 五ヶ庄野添市営住宅            | A15-005                                  |                               |
| ④ 五ヶ庄福角市営住宅            |  | A15-001                       |
| ⑤ 宇治玉池市営住宅             |  |                               |
| ⑥ 宇治東山市営住宅             | A15-003                                  | A15-001<br>A15-008<br>C15-002 |
| ⑦ 神明宮東市営住宅             | A15-004<br>C15-001                       |                               |
| ⑧ 神明宮西市営住宅             |  |                               |
| ⑨ 槇島吹前市営住宅             | A15-001<br>A15-002<br>A15-005<br>C15-001 | A15-001                       |
| ⑩ 小倉中畑市営住宅             |  |                               |
| ⑪ 大久保旦椋市営住宅            | A15-002<br>C15-001                       |                               |
| ⑫ ウト口地区                | A15-007<br>C15-003                       | A15-004<br>C15-001            |
| ⑬ 悠明館                  | A15-008                                  | A15-005                       |
| 宇治市内全域                 |  |                               |
| 長寿命化計画改定               | A15-006                                  | A15-002                       |
| 住宅確保要配慮者<br>専用賃貸住宅改修事業 | A15-009                                  | A15-006                       |
| 空家再生等推進事業(活用事業)        |  | A15-007                       |
| 住宅マスタープラン策定(改定)        | C15-002                                  |                               |