

地域住宅計画

きょうとふぜんちいき
京都府全地域

きょうとふ みやづし
京都府 宮津市

平成21年12月

地域住宅計画

計画の名称	京都府全地域		
都道府県名	京都府	作成主体名	京都府 宮津市
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

京都府は、人口約265万人、世帯数約106万世帯で、面積約4,600km²であり、住宅計画上、人口や住宅事情等に係る特徴から、中北部地域（京都市より北の地域）、京都市地域、南部地域（京都市より南の地域）の3つに大別される。

中北部地域は、人口約48万人、世帯数約17万世帯であり、府のおよそ7割の面積を占めながら人口はおよそ2割に満たず、当該地域以外の人口密度1,530人/km²に対し当該地域の人口密度は約150人/km²である。また、持家比率は約76%であり、65歳以上の人口比率も地域内各市町ごとに20～37%と高い。

京都市地域は人口約147万人の政令指定都市の区域である。世帯数約64万世帯、持家比率は約53%、65歳以上の人口比率は約17%である。

南部地域は、人口約70万人、世帯数約25万世帯、持家比率約73%で、65歳以上の人口比率は地域内各市町村ごとに概ね13～26%であり、京都・大阪からの近郊住宅地として昭和40年代から50年代にかけて人口が急増した地域を含み、また近年、関西文化学術研究都市開発に伴う住宅供給及び人口の増加が著しい地域を有する。

2. 課題

中北部地域では、若者定住や子育て支援といった地域活性化を目指す政策とともに、高齢者が安心して暮らせるためのバリアフリー化が必要であり、既設府営住宅においても、市町営住宅との混在団地や小規模、耐用年数超過住宅団地が多い傾向がある。

京都市地域では借家が多いことから全体的な居住水準の向上、単身高齢者対策が必要である。また、府営住宅においても特別賃貸住宅（独自施策住宅）を含む既存ストックの活用が課題である。

南部地域では、人口急増期における狭小宅地(ミニ開発)の住宅・住環境の改善や、住工混在の課題がある。また、昭和40年代に転入した世代の急速な高齢化が今後懸念される。さらに、昭和40～50年代に大量に供給された府営住宅が耐用年数の1/2を迎えている。

このような中で、府営住宅等については、住宅困窮者に対するセーフティネットとしての役割を基本としつつ、若者定住や福祉施策との連携、地域のまちづくりの拠点性、府内産木材活用や環境への配慮などの政策課題への対応といった様々な役割や、事業実施における民間資源の活用といった視点が求められる中、既存ストックを有効に活用するとともに、市町村等とも役割を分担し、地域の実情に対応したきめ細かな施策が求められる。

また、市場機能を活用して多様化・高度化する府民ニーズに対応した良質な住宅整備を進めるに当たり、府民による安定した整備資金の確保や府民（消費者）保護の観点から、公的な住宅相談や住情報の提供を多様な主体と連携して充実させることが必要である。

中北部では、市町村合併が進行しており、市町単位地域ごとの将来的な人口動向を見据えつつ、地域密着的な需要への対応は市町が行うことを基本としつつ、府営住宅においては、中広域的視点から建替を契機とした団地の集約化や市町との混在団地の解消を進める。

京都市地域及び南部地域では、既存公営住宅等ストックの維持・活用については、当面、各事業主体が各々行うことを基本とし、府営住宅について、大規模団地や特別賃貸住宅をはじめとするストックの建替・改善を進める。なお、事業の実施に当たっては、地元事業主体の事業の動向を把握しながら、必要に応じ連携を図る。また、民間賃貸住宅との役割分担や大規模団地のあり方などの検討も必要である。

3. 計画の目標

府民のニーズに対応した良質な住宅ストックの形成
 ・既設府営住宅の建替や改修により、現在の生活水準に合わせた良質な府営住宅ストックを形成していく。
 特に耐用年数を経過した府営住宅の早急な除却、建替・集約を図る。

高齢化を支える居住環境の実現
 ・建替においては、全ての住戸のバリアフリー対応を図るとともに、既存府営住宅についても可能な範囲でのバリアフリー化を図る。

4. 目標を定量化する指標等

地域住宅計画

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	基準年度	目標年度
(1) 中北部地域: 地域内の耐用年数経過府営住宅の割合	%	公営住宅法による耐用年数(木造・簡易耐火平家建: 30年、簡易耐火二階建・準耐火: 45年、耐火: 70年)	27%	18%	16	21
(2) 全域: 府営住宅の浴室設置率	%	既存府営住宅の浴室設置率	72%	80%	16	21
(3) 全域: 地域内のバリアフリー化された府営住宅の割合	%	平成8年度以降の建物で、エレベータの設置されている戸数、及びトータルリモデル戸数、高齢改善戸数(着工ベース)	20%	26%	16	21
(4) 全域: 中高層住宅のエレベーター設置率	%	府営住宅における、既存・建替住宅のエレベーター設置率	19%	32%	16	21
(5) 全域: 誘導居住水準を満足する世帯の割合	%	世帯の構成、居住する住宅の建て方に応じた住宅の規模と設備を有する良質な住宅に居住する世帯の割合(住宅・土地統計調査)	47%	55%	15	20

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

公営住宅整備事業：常団地（舞鶴市内）期及び期工事におけるPFI事業、明石団地（与謝郡加悦町地内）期建替事業、湯田団地（京丹後市峰山地内）建替事業及び百合が丘団地（宮津市内）期期建替事業、桃山日向団地（京都市内）建替事業、芥子谷（舞鶴市）、中村（福知山市）の建替準備着手。
公営住宅ストック改善事業：西大久保団地（宇治市内）におけるトータルリモデル事業、府全域対象の外壁改修・屋上断熱化防水改修・エレベーター設置工事、消防法H16.6改正を踏まえた防災警報器の設置及び地上波デジタル放送対応工事。
住宅新築資金等貸付助成事業：京都府住宅新築資金等貸付事業管理組合に対する事業費補助
公的賃貸住宅家賃低廉化事業：公営住宅、特定優良賃貸住宅等の入居者の家賃負担の軽減を図り、居住の安定を支援する。

(2) 提案事業の概要

【公営住宅等整備事業】
公営住宅団地内の違法・迷惑駐車防止、入居者の利便の確保のため駐車場を整備
建替、団地集約事業における建替前の造成・建替後の従前地整備等及びトータルリモデル事業を含めた事業の実施に伴う入居者の移転、仮住居借り上げ助成
老朽化し、周辺の住環境に悪影響のある府営住宅から他の公営住宅等への移転を促進するための建物の除却整備
特別賃貸府営住宅（独自施策住宅）における外壁改修・屋上断熱化防水改修及びエレベーター設置事業、基幹事業対象外となる団地の消防法H16.6改正を踏まえた防災警報器の設置及び地上波デジタル放送対応工事等、関連工事
身体障害者・高齢者向け改善工事（身体障害者及び65歳以上の高齢者が入居する住戸を対象として、当該身体障害者等の状況に応じ個別に行うバリアフリー化対応改修工事。）
建替事業等に係る周辺道路及び下水施設整備事業等、関連事業

【利子補給事業】
府民を対象とした、低利の住宅金融融資制度に係る利子補給事業
【住宅相談・住情報提供】
府民を対象にした住宅相談（一般・建築・法律相談）とインターネットを活用した公共賃貸住宅関連情報の提供
【耐震改修助成事業】
大規模地震による被害を軽減し、府民の安心安全の向上を図るため、耐震性能が不十分な木造住宅に対し、所得税の税額控除と連携した耐震改修助成事業
【子育て支援事業】
二人以上の子育て世帯（小学校卒業前の子供を含む）の特定公共賃貸住宅家賃を、公営住宅家賃を限度に減額を行う子育て支援事業
【住宅統計調査事業】
住宅施策立案のための、住宅及び住環境等の現状把握に必要な調査及び集計等
【公営住宅管理システム改修事業】
公営住宅法施行令の一部改正に伴うシステム改修

(3) その他（関連事業など）

【都市再生機構供給の地域優良賃貸住宅整備事業】
現に都市再生機構賃貸住宅の存する区域（都市再生機構が今後その供給を予定し、かつ当該市町村の地域住宅計画等との整合が図られている区域に限る。）において地域優良賃貸住宅高齢者型の整備の促進を行う。

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		事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
公営住宅等整備事業		京都府・宮津市	205戸	2,594	
公営住宅ストック総合改善事業		京都府	44696戸	5,719	
合計				8,313	...A
住宅地区改良事業等	京都中丹等地區	京都府		609	
公的賃貸住宅低廉化事業等		京都府		268	
公営住宅整備事業		京都府	35戸	581	
公営住宅ストック総合改善事業		京都府		856	
合計				2,314	...K

提案事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
事業	細項目				
公営住宅整備	公営住宅等の駐車場整備	京都府	276台	74	
公営住宅整備	建替等による移転補償費	京都府・宮津市	682戸	127	
公営住宅整備	建替等による敷地造成・従前地整備	京都府・宮津市		205	
府営住宅整備	老朽府営住宅除却	京都府	7戸	5	
府営住宅整備	府営住宅(特賃等含む)整備事業	京都府・宮津市	6704戸	1,023	
公営住宅整備	関連道路整備・下水道整備	京都府		256	
公営住宅整備	団地整備に係る周辺整備	京都府		65	
住宅耐震化支援事業	耐震改修助成事業	京都府	301戸	45	
住宅相談・住情報提供		京都府		70	
利子補給事業	住宅資金融資利子補給事業	京都府		16	
子育て支援事業	特定賃貸府営住宅子育て支援事業	京都府	10戸	13	
住宅統計調査事業	統計調査・集計等	京都府		7	
公営住宅管理システム改修事業	公営住宅法施行令の一部改正に伴うシステム改修	京都府		5	
合計				1,911	...B

(参考)関連事業		
	事業主体	規模等
都市再生機構供給の地域優良賃貸住宅整備事業	都市再生機構	

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。