

地域住宅計画

計画の名称	京都府全地域住宅計画			地域住宅計画の名称	京都府地域
都道府県名	京都府	作成主体名	京都府		
計画期間	平成 27 年度	～	31 年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

○京都府は、人口約264万人、世帯数約112万世帯（H22）で、面積約4,600km²である。南北に長い地形や都市的状況の人口規模等から、①北中部地域（京都市より北の地域）、②京都・乙訓地域、③南部地域（京都市より南の地域）の3つの地域で、住宅施策を計画する。

○北中部地域は、人口約45万人、世帯数約17万世帯であり、府のおよそ7割の面積を占めるが、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・乙訓地域は人口約162万人（京都市147万人）の政令指定都市を含む区域である。世帯数約74万世帯、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56万人、世帯数約21万世帯、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%である。京都・大阪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、関西文化学術研究都市建設に伴う住宅供給により人口増加が著しい地域を有する。

2. 課題

○北中部地域では、若者定住や子育て支援といった地域活性化を目指す施策が必要であるとともに、高齢者が安心して暮らせるための住宅のバリアフリー化が必要である。また、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、耐用年数を超過した住宅団地が多く、地域の課題に対応する改善や活用が必要である。

そのため市町単位ごとの将来的な人口動向を見据えつつ、地域個別のニーズへの対応は市町の住宅施策を基本とし、府においては、広域的視点による住宅対策を行い、府営住宅の建替計画に当たっては、各市町のまちづくりとの連携のもと、団地の集約化や市町営住宅との混在団地の解消が必要である。

○京都・乙訓地域では、民間借家が多いことから全体的な居住水準の向上や単身高齢者が安心して住める対策が必要である。また、府営住宅及び特別賃貸住宅（府条例住宅）（以下、「府営住宅等」という。）においては、既存ストックの住環境向上や居住ニーズに対応できる活用方策が課題である。

○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、住工混在を解消する課題がある。また、昭和40年代に宅地造成した大規模団地の急速な高齢化によるコミュニティ維持や団地活力の再生が課題である。また、昭和40～50年代に大量に供給された府営住宅等が耐用年数の1/2を迎えており、更新・建替の検討、長寿命化改善など、更新費用の平準化や適切な維持管理が求められる。

○そのため、京都・乙訓地域及び南部地域での、既存公営住宅等の維持・活用については、当面、各事業主体が対応することを基本とする。また、府営住宅等ストックについては、大規模団地の建替・改善を進める。

なお、事業実施に当たっては、地元市町の事業計画を把握しながら、必要に応じて地元市町との連携を図る。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。

○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金の活用といった視点が求められる中で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。

○独立行政法人都市再生機構が供給する賃貸住宅において、多世代間の交流を促進するミクストコミュニティ形成されるよう、子育て支援策を講じる必要がある。

○低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対するセーフティネット政策としては、公営住宅や公的賃貸住宅等の的確な供給だけでなく、民間賃貸住宅への適正な家賃で入居できるような入居支援策が必要である。

○京都府住宅供給公社が所有・管理する堀川団地（全6棟：京都市上京区）については、建築後60年以上経過し、老朽化が著しいため、地域の特性や課題を踏まえつつ、伝統産業の振興と地域の活性化、団地の再生を両立させた事業を推進する必要がある。

3. 計画の目標

- 地域におけるインフラ再構築と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。
- 事前防災・減災対策による安心・安全な公営住宅の供給
 - ・事前防災・減災対策として、外壁改修・既設エレベーターの防災対策改修を行い、安心・安全な公営住宅の供給を図る。
- 子育て支援住戸の整備と安心・安全な公営住宅の供給
 - ・子育て支援住戸整備（2戸1改善）を行うのに併せ、界壁（RC壁）の撤去を伴うことから、耐震性の再検証を行い、必要な補強を行い、安心・安全な公営住宅の供給を図る。

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	基準年度	目標年度
(1)用途廃止団地を除いた中層耐火構造住宅の耐震化率	%	(耐震基準を満足する戸数) / (用途廃止団地を除いた中層耐火構造住宅の戸数)	87%	27	88%	31
(2)戸開走行保護装置の設置率	%	(戸開走行保護装置を設置したエレベーターの設置基数) / (エレベーターの設置済基数)	26%	27	61%	31
(3)子育て支援住戸整備の目標達成率	%	(子育て支援住戸の整備戸数) / (子育て支援住戸の整備目標戸数)	0%	27	50%	31

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

- 公営住宅等整備事業
 - ①老朽化した府営住宅の建替
- 公営住宅等ストック総合改善事業（府全域対象）
 - ①外壁及び屋根改修（安全性確保型及び長寿命化型）
 - ②既設エレベーターへの戸開走行保護装置設置工事
 - ③子育て支援住戸整備（耐震補強及び住戸改善（2戸1化））
 - ④電気容量改修等設備改修工事
 - ⑤低層集約型改善工事（簡易耐火構造二階建住戸における耐震性の確保及び住戸改善等）
 - ⑥その他

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

〈効果促進事業〉

- 府営住宅整備事業等
 - ①公営住宅等ストック総合改善事業に係る調査設計業務を行い、改善事業の円滑な実施を図る。
 - ②公営住宅整備事業等に係る駐車場の整備、移転費用助成及び仮住整備等を行い、公営住宅の建替及び改善事業の円滑な実施を図る。

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)

A 基幹事業					
A1(a, k) 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)					
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
A1(a) 小計				0	
公営住宅等整備事業		京都府	約300戸	5,100	
公営住宅等ストック総合改善事業		京都府	約3,000戸	2,100	
A1(k) 小計				7,200	
A1a、(k) 小計				7,200	
A1(b) 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)					
事業		細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
A1bk) 小計					0
小計(A1(a, k)+A1(b))				7,200	
C 関連事業(効果促進事業)					
C 効果促進事業					
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	公営住宅等ストック総合改善事業に係る調査設計等	京都府		100	
公営住宅整備関連事業	公営住宅整備事業等に係る駐車場の整備及び移転費用助成等	京都府		138	
B 小計				238	
合計(A1(a, k)+A1(b)+A2+B+C)				7,438	

…A1(a, k)+A1(b)+A2+B+C

※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

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。