

# 地域住宅計画 (社会資本総合整備計画)

きょうとふぜんちいきじゅうたくけいかく ぼうさい あんぜん  
京都府全地域住宅計画(防災・安全)  
(第1回変更)

きょうとふ  
京都府

平成26年7月

社会資本総合整備計画

社会資本整備総合交付金交付要綱（国官会第2317号）第8「社会資本総合計画」  
 ※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」を含む

平成26年7月16日

計画の名称	1 京都府全地域住宅計画（防災・安全）		交付対象	京都府												
計画の期間	平成25年度～平成26年度（2年間）															
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															
計画の成果目標（定量的指標）	(1) 全域：中層耐火構造住宅の耐震化率															
定量的指標の定義及び算定式				定量的指標の現況値及び目標値												
				当初現況値 (H22当初)	中間目標値 (H2〇末)	最終目標値 (H27末)	備考									
	(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)			77%	〇%	88%	※中間目標は任意									
全体事業費	合計 (A+B+C)	2,970百万円	A	2,970百万円	B	0百万円	C	0百万円	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C)	0.00%						
交付対象事業																
A 基幹事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考		
								H22	H23	H24	H25	H26				
1-A-1	住宅	一般	京都府	直接	京都府	地域住宅計画に基づく事業 公営住宅等整備事業	公営住宅の建て替え等						2,220	A1(a)		
				直接	京都府	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						750	A1(a)		
合計												2,970				
B 関連社会資本整備事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
										H25	H26	H27	H28	H29		
合計																
番号	一体的に実施することにより期待される効果													備考		
C 効果促進事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
										H25	H26	H27	H28	H29		
合計																
番号	一体的に実施することにより期待される効果													備考		

その他関連する事業																
計画等の名称 京都府全地域住宅計画																
事業種別		交付対象	要素となる事業名 (事業箇所)				市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考		
								H23	H24	H25	H26	H27				
1-A`-1	住宅	京都府	地域住宅計画に基づく事業			公営住宅等整備事業								3,558	防災・安全移行元	
						公営住宅等ストック総合改善事業										3,322
						住宅地区改良事業等										576
						公的賃貸住宅低廉化事業等										0
						公営住宅等整備事業										65
						優良建築物等整備事業										630
						(提案事業) 公営住宅整備										750
						(提案事業) 府営住宅整備										1,608
						(提案事業) 団地関連公共施設整備										273
						(提案事業) 住宅耐震化支援事業										71
						(提案事業) 住宅相談										61
						(提案事業) 利子補給事業										25
						(提案事業) 子育て支援事業										16
						(提案事業) 住宅基本計画策定										7
(提案事業) 計画基礎調査等事業(宇治市ウトロ地区)									10							
(提案事業) 住宅統計調査事業									8							
事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考		
								H23	H24	H25	H26	H27				

A`	8,151百万円	B`	0百万円	C`	2,829百万円	$(C+C') / ((A+A') + (B+B') + (C+C'))$	20.72%
----	----------	----	------	----	----------	---------------------------------------	--------

# 地域住宅計画

計画の名称	京都府全地域住宅計画		
都道府県名	京都府	作成主体名	京都府
計画期間	平成 22 年度	～	26 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4,600km<sup>2</sup>であり、住宅計画上、人口や住宅事情等に係る特徴から、①中北部地域（京都市より北の地域）、②京都市地域、③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/km<sup>2</sup>に対し当該地域の人口密度は約150人/km<sup>2</sup>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。

○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。

○また、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の賃貸住宅への入居支援等が必要である。

○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。
- 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。
- 重層的なセーフティネットの構築
  - ・民間住宅も含めた住宅全体のセーフティネット機能を向上し、府民の居住の安定を確保する。
- 堀川団地の再生
  - ・現居住者の居住安定や地元商店街の意向に配慮しつつ、コミュニティ再生、伝統産業振興、国際交流等の機能を導入することにより、地域活力の再生を図り、新たな魅力が創造される拠点として再生させる。

### 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	基準年度	目標値	目標年度
(1) 全域：中層耐火構造住宅の耐震化率	%	用途廃止団地を除いた中層耐火構造住宅の耐震化率	77%	24	88%	27
(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	82%	21	89%	26
(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年度以前に建設された建物で、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)	26%	21	30%	26
(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	32%	21	40%	26
(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)	49%	20	55%	25

## 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：榎島団地（宇治市内）、桃山日向団地（京都市内）、桃山伊賀団地（京都市内）、向日台団地（向日市内）、芥子谷団地（舞鶴市内）、中村団地（福知山市内）、馬路団地（亀岡市内）建替事業
- 公営住宅等ストック総合改善事業：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・地上波デジタル放送対応工事他。
- 住宅新築資金等貸付助成事業（住宅地区改良事業等）：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。
- 堀川再生地区（仮称）整備事業（優良建築物等整備事業）：移転交渉の成立及び当該敷地における建築協定の締結後、京都府住宅供給公社が実施する建築物除却・整地事業（家屋調査及び地質調査を含む）に対し補助を行う。

### (2) 提案事業の概要

#### 【公営住宅駐車場整備推進】

- 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する。

#### 【公営住宅移転等助成】

- 建替、集約に伴う入居者への移転等補償

#### 【府営住宅除却】

- 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し、建物の除却を図ることにより、空き地を再整備する。

#### 【府営住宅解体及び敷地造成】

- 建替事業に係る解体及び敷地造成等を行う。

#### 【府営住宅整備】

- 府営住宅（特賃、特公賃含む）整備事業

#### 【府営住宅デジタル放送対応化】

- 地上波デジタル放送対応のため特賃及び特公賃の現況調査及び必要に応じ設備改修工事を実施する。

#### 【ガス配管改修】

- 地中埋設ガス管（鉄管）を耐久性向上のため、ポリエチレン管に取り替える。

**【屋内給水管改善】**

○屋内給水管（鉄管）を耐久性向上のため、耐衝撃性硬質塩化ビニル管に取り替える。

**【防鳥対策】**

○防鳥対策のため、鳩避けネット取り付け等を実施する。

**【バリアフリー化推進】**

○空住戸について、居住性の向上のため、一定のバリアフリー化改善を行う。

**【集会所再生支援】**

○様々な活動の拠点である集会所を自治会等の要望も踏まえ、子育て、子育て支援、地域行事等に対応できる用途整備を行うとともに、地球環境にやさしい太陽光発電の導入を図り、光熱費の負担軽減等、入居者のコミュニティ活動再生に向けて支援を行う。

**【府営住宅高齢者・身体障害者向け改善】**

○身体障害者、高齢者が入居する住戸、共用部分において、個別の入居者の状況に応じた住宅設備等の改善（バリアフリー化）を行い、身体障害者等の生活行動の円滑化を支援する。

**【団地関連公共施設整備】**

①団地建設に併せ、団地周辺の道路、下水道等を整備し、団地及び周辺の交通利便性及び住環境の向上を図る。②団地建替に伴う周辺整備を行い、住環境の向上を図る。

**【住宅耐震化支援事業（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を対象とした耐震改修助成事業

**【住宅相談】**

○府民を対象にした住宅相談（一般・建築・法律相談）事業

**【利子補給事業】**

○府民を対象とした、低利の住宅資金融資制度に係る利子補給事業

**【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

**【住生活基本計画策定事業】**

○京都府住生活基本計画及び京都府営住宅ストック総合活用計画の策定（見直し）事業

**【計画基礎調査等事業】**

○宇治市ウトロ地区の住環境改善を図るため、宇治市とともに、基礎調査を実施し基本構想を策定する。

**【住宅統計調査事業】**

○住宅施策立案のため、住宅及び住環境等の現状把握に必要な調査及び集計等

**(3) その他（関連事業など）**

**【公営住宅整備事業】**

○榎島団地（宇治市内）、中村団地（福知山市内）建替事業。

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	
公営住宅等整備事業	京都府	5団地	5,778	
公営住宅等ストック総合改善事業	京都府	6491戸	4,072	
A1(a) 小計			9,850	
住宅地区改良事業等	京都府		576	
公的賃貸住宅低廉化事業等	京都府		0	
公営住宅等整備事業	京都府	2団地	65	
優良建築物等整備事業	京都府	2団地	630	
A1(k) 小計			1,271	
A1a、(k) 小計			11,121	
A1(b) 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
公営住宅整備	府営住宅駐車場整備推進	275区画	194	
公営住宅整備	移転補償費(既設住宅の集約)	755回	94	
公営住宅整備	府営住宅除却		113	
公営住宅整備	府営住宅整備(解体・造成等)		349	
府営住宅整備	府営住宅(特貸含む)整備事業	3324戸	1,043	
府営住宅整備	地上波デジタル放送対応改修	125戸	6	
府営住宅整備	ガス配管改修事業		22	
府営住宅整備	屋内給水管改善事業		61	
府営住宅整備	防鳥対策事業		6	
府営住宅整備	府営住宅バリアフリー化推進事業	1500戸	185	
府営住宅整備	集会所再生支援事業		98	
府営住宅整備	身体障害者・高齢者向け改善事業		187	
団地関連公共施設整備	団地関連道路・下水等		273	
住宅耐震化支援事業	耐震改修助成等事業	345戸	71	
住宅相談	住宅相談		61	
利子補給事業	住宅資金融資利子補給事業		25	
子育て支援事業	特定賃貸府営住宅子育て支援事業	50戸	16	
住宅基本計画策定	住宅基本計画策定事業		7	
計画基礎調査等事業(宇治市ウトロ地区)	基礎調査・基本構想策定事業		10	
住宅統計調査事業	統計調査・集計等		8	
A1bk) 小計			2,829	
小計(A1(a, k)+A1(b))			13,950	
A2 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業以外の事業)				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
A2 小計			0	
小計(A1(a, k)+A1(b)+A2)			13,950	



B 関連事業(関連社会資本整備事業)

B 関連社会資本整備事業			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
B 小計			0…B

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
B 小計			0…C

合計(A1(a, k)+A1(b)+A2+B+C)	13,950	…A1(a, k)+A1(b)+A2+B+C
---------------------------	--------	------------------------

提案事業費の割合	22.31%	$(A1(b) / (A1(a) + A1(b)))$
効果促進事業等の割合	20.27%	$(A1(b) + C) / (A1(a, k) + A1(b) + A2 + B + C)$

※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

(特定優良賃貸住宅の入居の資格に係る認定基準の特例)  
認定事業者は、当該団地に入居者を有する者の入居が一定期間以上ない場合、地域の実情等を勘案し知事（市の区域内にあっては、当該市の長）が入居させることが望ましいと認める配慮入居者に賃貸することができる。

※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

独立行政法人都市再生機構が定めた供給計画に基づく子育て世帯向け住宅を供給する。

「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。