

京都府府営住宅等長寿命化計画

平成 29 年 3 月

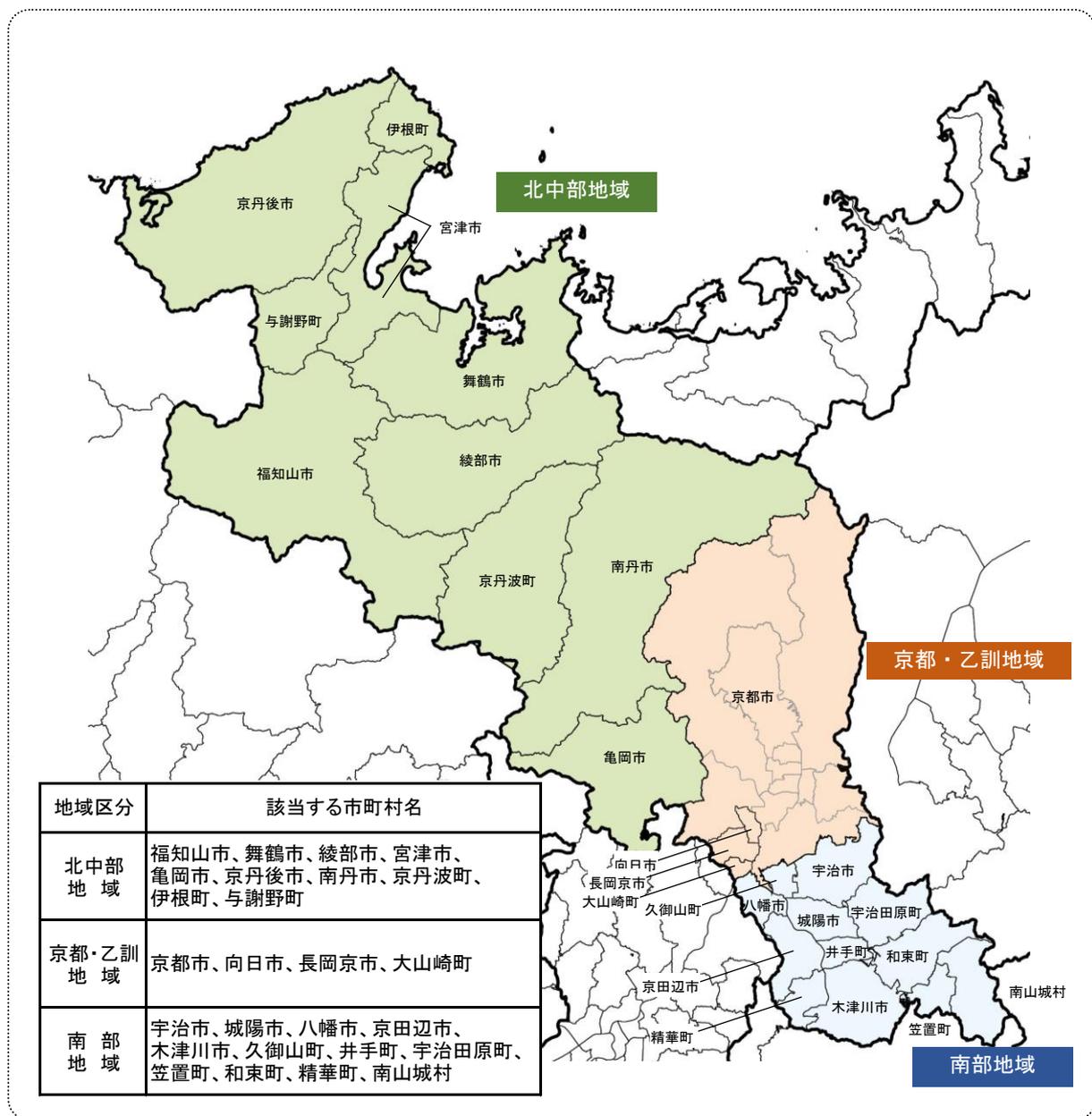
(令和 6 年 3 月 最終稿)

京 都 府

目 次

1. 計画の位置付け	
(1) 計画の背景と目的	1
(2) 計画の対象	1
(3) 計画期間	1
2. 府営住宅等ストックに係る現状と課題	
(1) 府営住宅等ストックの状況	3
(2) 府営住宅等ストックを取り巻く社会構造の変化等	15
(3) 府営住宅等ストックに係る現状を踏まえて取り組むべき課題	20
3. 長寿命化に関する基本方針	23
4. 府営住宅等の活用方針	
(1) 活用手法選定の考え方	27
(2) 活用手法の判定手順	28
(3) 団地別・住棟別活用計画	34

*本書における地域区分は、次のとおりです



1. 計画の位置付け

(1) 計画の背景と目的

全国的に高度経済成長期に大量につくられた社会インフラの老朽化対策が喫緊の課題となっている。このため、国においては内閣官房を中心に国土交通省のほか関係省庁により「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」を設置し、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進することとしている。これを受け、本府においても平成29年3月に「京都府公共施設等総合管理方針」を策定し、総合管理計画に先行して平成26年3月には、土木施設の大部分や府営住宅を所管する建設交通部において「京都府建設交通部インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定している。さらに、行動計画を踏まえ、道路、河川、港湾、府営住宅等各施設の個別施設計画を策定することとしている。

翻って、府営住宅等に関しては現在府内に約15,000戸のストックがあり、これらの約7割は昭和40年代から昭和50年代前半に建設されている。将来的にこれらのストックが一斉に更新時期を迎えるため、総合的な検討による計画的な事業の実施により、財政負担の縮減や平準化を図ることが強く求められている。このため、本府では従来から、平成18～27年度を計画期間とする「京都府営住宅ストック総合活用計画（第二次）」を策定し、府営住宅ストックの計画的な建替えやエレベーター設置等の改善、集約等を推進してきたところである。

本計画は、財政状況や人口減少・少子高齢化等の社会構造の変化を総合的に勘案し、京都府住生活基本計画に基づく住宅セーフティネットの核として府営住宅等が今後も適切な機能を発揮し続けられるよう、平成27年度で期間満了する「京都府営住宅ストック総合活用計画（第二次）」を見直し、新たに「京都府建設交通部インフラ長寿命化計画（行動計画）」の個別施設計画の位置付けとして策定したものである。

(2) 計画の対象

計画の対象は、京都府府営住宅条例に基づき京都府が管理する府営住宅（公営住宅及び準公営住宅）、特別賃貸府営住宅、特定公共賃貸住宅（以下「府営住宅等」という。）850棟15,019戸（平成28年3月31日時点）とする。

(3) 計画期間

計画期間は、「京都府建設交通部インフラ長寿命化計画（行動計画）」との整合を図るとともに、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成21年3月国土交通省住宅局住宅総合整備課）に準拠して10年間（平成28～37年度）とし、概ね5年毎に見直しを行うこととする。

■府営住宅等ストック 一覧（平成28年3月31日時点）

地域	所在	団地	戸数	府営		特賃	特公賃	
				公営	準公営			
京都・乙訓	左京区	吉田近衛	50	50	0	0	0	
		田中関田	59	59	0	0	0	
		西天王町	30	30	0	0	0	
		岩倉	350	350	0	0	0	
		岩倉長谷	350	0	0	350	0	
	山科区	山科東野	61	61	0	0	0	
		山科大宅	121	121	0	0	0	
	下京区	西七条	31	31	0	0	0	
	南区	久世	36	36	0	0	0	
	右京区	嵯峨天竜寺	56	56	0	0	0	
		常盤	50	50	0	0	0	
		天授が岡	6	6	0	0	0	
		周山	18	18	0	0	0	
		墨染	41	41	0	0	0	
	伏見区	深草鍵屋	70	70	0	0	0	
		淀	1	1	0	0	0	
		淀際目	200	200	0	0	0	
		深草	96	90	2	0	4	
		桃山日向	180	180	0	0	0	
		桃山伊賀	50	0	0	50	0	
		小栗栖西	1,630	1,330	0	300	0	
		北後藤	540	440	0	100	0	
		羽束師	225	225	0	0	0	
		京都計		4,251	3,445	2	800	4
	西京区	洛西西境谷	360	360	0	0	0	
		洛西竹の里	439	339	0	100	0	
		洛西沓掛	70	70	0	0	0	
	向日市	向日台	495	495	0	0	0	
		上植野	206	206	0	0	0	
	大山崎町	円明寺	48	48	0	0	0	
	乙訓計		1,618	1,518	0	100	0	
	南部	宇治市	五か庄	32	32	0	0	0
			野添	24	24	0	0	0
砂田			100	50	27	0	23	
西大久保			2,080	1,580	0	500	0	
神明			1	1	0	0	0	
三室戸			160	160	0	0	0	
槇島大川原			150	150	0			
城陽市		城南	175	175	0	0	0	
		水主	245	245	0	0	0	
八幡市		八幡	6	6	0	0	0	
		上津屋	18	18	0	0	0	
		岩田	12	12	0	0	0	
		八幡男山	95	95	0	0	0	
		男山美桜	70	70	0	0	0	
		八幡小松	34	34	0	0	0	
京田辺市		八幡軸	30	30	0	0	0	
		八幡吉原	60	60	0	0	0	
		一休が丘	30	24	6	0	0	
木津川市		興戸	21	21	0	0	0	
		田辺	1,130	1,130	0	0	0	
久御山町		木津	39	39	0	0	0	
		山の上	8	8	0	0	0	
井手町		北代	50	50	0	0	0	
		御牧	3	3	0	0	0	
精華町		東佐山	215	115	0	100	0	
		下津屋	246	146	0	100	0	
南山城村		井手	42	42	0	0	0	
		狛田	3	3	0	0	0	
山城計			5,081	4,325	33	700	23	
北中部		亀岡市	下矢田	33	33	0	0	0
			城山	8	8	0	0	0
			古世	8	8	0	0	0
			吉川	4	4	0	0	0
	穴川		178	178	0	0	0	
	琴敷		12	12	0	0	0	
	馬路		20	20	0	0	0	
	向河原		69	69	0	0	0	
	南丹市	屋賀上	24	24	0	0	0	
		青戸	2	2	0	0	0	
	京丹波町	須知	10	10	0	0	0	
		角	15	15	0	0	0	
	南丹計		383	383	0	0	0	

地域	所在	団地	戸数	府営		特賃	特公賃	
				公営	準公営			
北中部	福知山市	つつじが丘	87	87	0	0	0	
		広峯	65	35	12	0	18	
		矢見所	48	48	0	0	0	
		笹尾	35	35	0	0	0	
		正明寺	4	4	0	0	0	
		小松が丘	176	176	0	0	0	
		中山口	40	40	0	0	0	
		西佳屋野	48	48	0	0	0	
		小谷が丘	16	16	0	0	0	
		日吉が丘	117	117	0	0	0	
		中村	84	84	0	0	0	
		宮前	30	30	0	0	0	
		舞鶴市	朝来西	190	190	0	0	0
			泉源寺	48	48	0	0	0
			市場	36	36	0	0	0
			行永	30	30	0	0	0
	芥子谷		190	190	0	0	0	
	常		145	145	0	0	0	
	白鳥		164	164	0	0	0	
	清美が丘		213	213	0	0	0	
	上安		92	92	0	0	0	
	福来		82	82	0	0	0	
	綾部市	高迫	80	80	0	0	0	
		上安久	8	8	0	0	0	
		伊佐津	95	71	18	0	6	
		松蔭	27	27	0	0	0	
		京田	83	83	0	0	0	
		寺	69	69	0	0	0	
		植松	5	5	0	0	0	
		山根	46	46	0	0	0	
		大谷	67	67	0	0	0	
		上野	75	75	0	0	0	
		小倉	60	60	0	0	0	
		上池田	13	13	0	0	0	
		花の木	24	24	0	0	0	
		綾部西町	114	114	0	0	0	
		神宮寺	10	10	0	0	0	
		明知	5	5	0	0	0	
	吉美	8	8	0	0	0		
	東八田	25	25	0	0	0		
	井倉新町	76	76	0	0	0		
	中丹計		2,830	2,776	30	0	24	
宮津市	須津	44	44	0	0	0		
	百合が丘	80	80	0	0	0		
	東波路	32	32	0	0	0		
	峰山	4	4	0	0	0		
	湯田	30	30	0	0	0		
京丹後市	長岡	50	50	0	0	0		
	口大野	54	54	0	0	0		
	網野	65	60	5	0	0		
	浜詰	5	5	0	0	0		
	間人南	10	10	0	0	0		
	家の谷	25	25	0	0	0		
	角田	54	54	0	0	0		
	殿町	18	18	0	0	0		
	十楽	20	20	0	0	0		
	明石	50	50	0	0	0		
与謝野町	上げ石	1	1	0	0	0		
	加悦奥	18	18	0	0	0		
	後野	24	24	0	0	0		
	野田	4	4	0	0	0		
	石田	60	60	0	0	0		
	弓木	24	24	0	0	0		
	天神山	60	56	0	0	4		
	立町	52	52	0	0	0		
幾地	36	36	0	0	0			
四辻	36	36	0	0	0			
丹後計		856	847	5	0	4		
京都府合計		15,019	13,294	70	1,600	55		

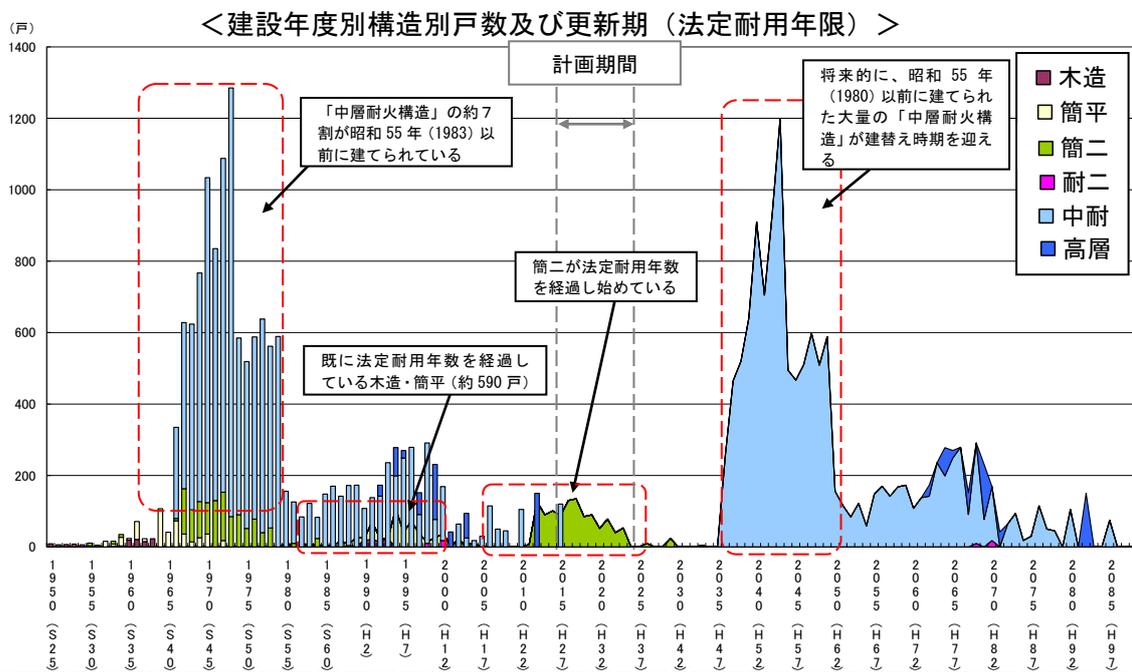
2. 府営住宅等ストックに係る現状と課題

(1) 府営住宅等ストックの状況

1) 老朽化した府営住宅等ストックの増大

- 府営住宅等ストックは全体で約 15,000 戸ある。
- 木造・簡易耐火構造のストックは約 1,700 戸あり、うち約 1,000 戸が既に法定耐用年限*を超過している。
- 耐火構造のストックは約 13,300 戸あり、このうち新耐震基準以前の昭和 55 年以前のストックは約 9,000 戸となっており、これらが更新期（法定耐用年限*の 1/2 を経過）を迎えるにあたり建替事業のみではストックの改善・更新を進めることは困難な状況にあるといえる。また、そのうち昭和 45 年以前に建設された約 2,800 戸については、建設年度・構造形式のタイプ別に代表的な住棟を抽出して耐震性を調査した結果から、緊急ではないにしても耐震化が必要とされており、これらのストックを中心として円滑なストック更新を図ることが求められる。

※法定耐用年限：公営住宅法施行令第 12 条及び平成 8 年 8 月 30 日建設省住総発第 135 号「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」に規定する住宅の構造別の耐用年限（木造（木造、簡易耐火構造・平屋建）：30 年、準耐火構造（簡易耐火構造・二階建）：45 年、耐火構造：70 年）であり、公営住宅の法定建替えや処分における経過年数の基準となる。



※各項目は右の略称である。【木造】木造の住棟 【耐二】耐火構造で2階建の住棟
 【簡平】簡易耐火構造で平屋建の住棟 【中耐】耐火構造で中層(3～5階建)の住棟
 【簡二】簡易耐火構造で2階建の住棟(特殊耐火構造を含む) 【高層】耐火構造で高層(6階建以上)の住棟

※棒グラフは「建設年度」、折線グラフは「法定耐用年限」を示す。

	～S40	S41～S45	S46～S50	S51～S55	S56～S60	S61～H2	H3～H7	H8～H12	H13～H17	H18～H22	H23～H27	総計
木造	127 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	127 戸
簡平	257 戸	185 戸	18 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	460 戸
簡二	24 戸	413 戸	492 戸	171 戸	34 戸	4 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	1,138 戸
耐二	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	28 戸	0 戸	0 戸	0 戸	28 戸
中耐	0 戸	2,790 戸	3,802 戸	2,362 戸	529 戸	761 戸	964 戸	879 戸	137 戸	315 戸	120 戸	12,659 戸
高耐	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	131 戸	215 戸	111 戸	0 戸	150 戸	607 戸
総計	408 戸	3,388 戸	4,312 戸	2,533 戸	563 戸	765 戸	1,095 戸	1,122 戸	248 戸	315 戸	270 戸	15,019 戸

○なお、「京都府営住宅ストック総合活用計画（第二次）」に基づき平成18～27年度の間に実施した事業のうち、改修等については概ね計画どおり達成となっているが、建替えや集約等については3～4割の達成率に留まっており、老朽化したストックや耐震性に課題のあるストックへの対応については引き続き喫緊の課題となっている。

＜「京都府営住宅ストック総合活用計画（第二次）」に基づく事業実績＞

	内容	事業計画 (H18～27)	実施状況	
			実績 (H18～27)	達成率
建 替 え (※)	老朽化した住宅の建替え、非現地建替えのほか、近隣の府営住宅等の集約を図る。	約 1,450 戸	585 戸	40%
トータル リモデル	躯体だけを残し、それ以外の内外装・電気設備・給排水設備の全てをリニューアル化・バリアフリー化する全面的改善事業（エレベーター設置を含む。）	約 480 戸	480 戸	100%
エレベーター 設置	既設中層住宅におけるエレベーターの設置。	約 30 棟	28 基	93%
身障・高 齢向改善	身体障害者や高齢者が入居する住戸及び共用部分において、日常生活がより容易となるよう住宅設備等の改善を行う。	—	1,809 戸	—
浴室設置	既設中層住宅における浴室の設置（浴室を設置できるスペースがある住戸に限る）。	約 1,500 戸	1,240 戸	83%
外壁落下 防止改修	外壁等の落下の危険性がある住宅において、外壁等の改修を行う。	約 6,500 戸	5,843 戸	90%
屋上断熱 化改修	屋上の断熱性の向上とともに、防水改修を行う。	約 2,400 戸	2,715 戸	113%
電気容量 改修	住戸内のコンセント数を増やすとともに、使用可能な電気容量を増設する。	約 1,500 戸	2,165 戸	144%
火災警報 器設置	消防法の改正により設置が義務化された住宅用火災警報器の設置。	約 13,000 戸	13,000 戸	100%
デジタル 放送対応	電波法の改正による地上デジタル放送への完全移行への対応。	約 13,000 戸	13,000 戸	100%
集約等	既設住宅の入居者の移転等の上で、除却・用途廃止を行う。	約 1,000 戸	307 戸	31%

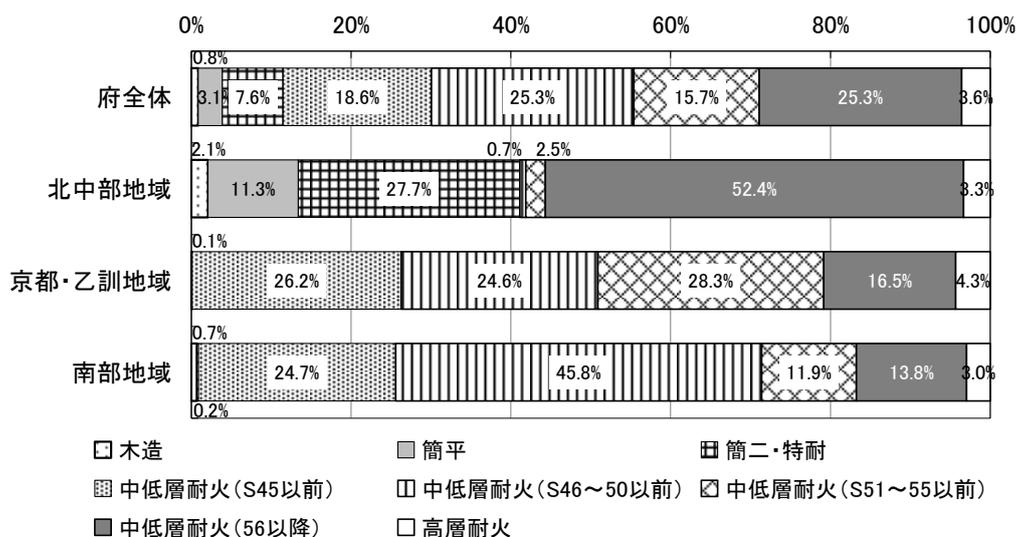
※建替えに位置付けた団地の状況（平成28年3月31日時点）

- ・実施済：常・百合が丘・明石・槇島・桃山日向
- ・事業中：中村・芥子谷
- ・未着手：向日台・岩倉・岩倉長谷・桃山伊賀・馬路（未着手となった要因：限られた予算の中で建替事業全体の事業計画が遅延したこと、高さ規制の強化などにより現住戸数の確保が困難となったこと、募集停止後における現入居者分の仮住戸の確保が困難であること等）

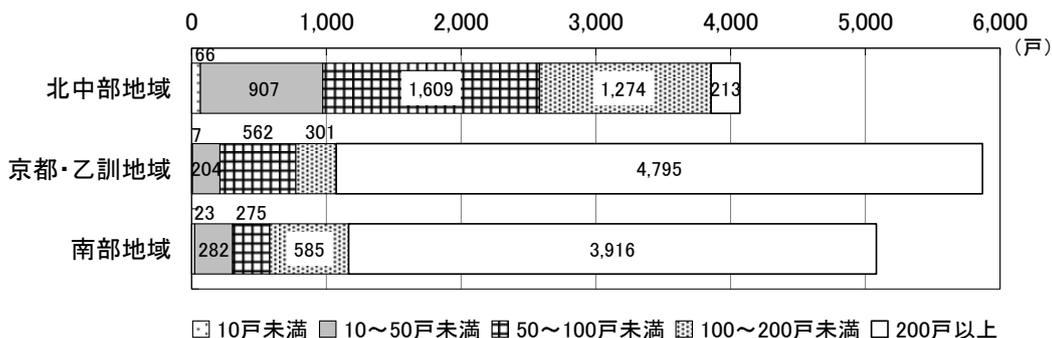
2) 地域により異なる団地の規模・立地等

- 北中部地域には木造・簡易耐火構造の住宅が多く、地域のストックの約4割を占める。また、北部地域には小規模団地が多く、78団地のうち約6割の46団地が総戸数50戸未満となっている。住宅の構造や規模等の特性から共用施設がないこともあり、78団地のうち約半数の37団地において自治会が無い。さらに、北部地域には鉄道駅から離れているなど立地利便性の低い団地も多い。
- 京都・乙訓地域や南部地域はほぼすべてが耐火構造の住宅である。また、これらの地域は昭和40年代を中心に建設された耐火構造の大規模団地が戸数の大半を占め、このうち1,000戸を超える団地も3団地(西大久保2,080戸、小栗栖西1,630戸、田辺1,130戸)となっている。周辺に都市再生機構のUR賃貸住宅や市町村の公営住宅など他の事業主体による公的賃貸住宅が集積している団地もある。京都・乙訓地域ではほとんどの団地に自治会があり、南部地域では29団地のうち木造の団地を中心とする約4割の13団地で自治会が無い。

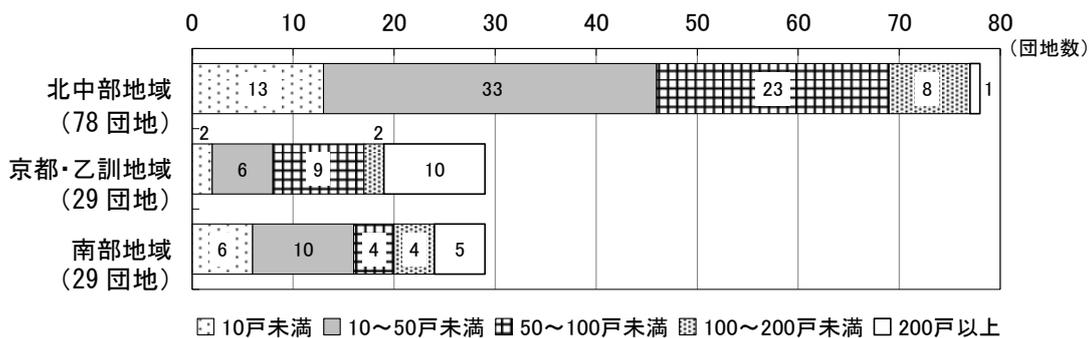
<地域別 構造別の構成(戸数)>



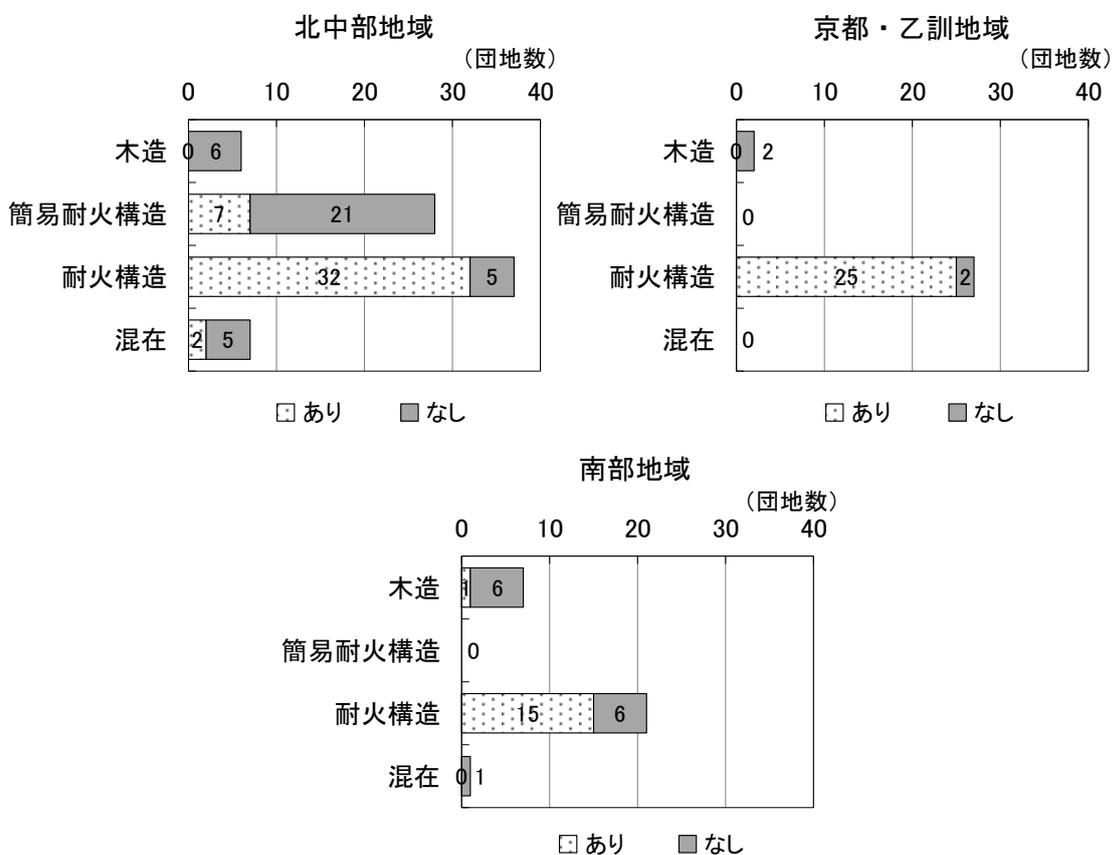
<地域別 団地規模別 戸数>



<地域別 団地規模別 団地数>



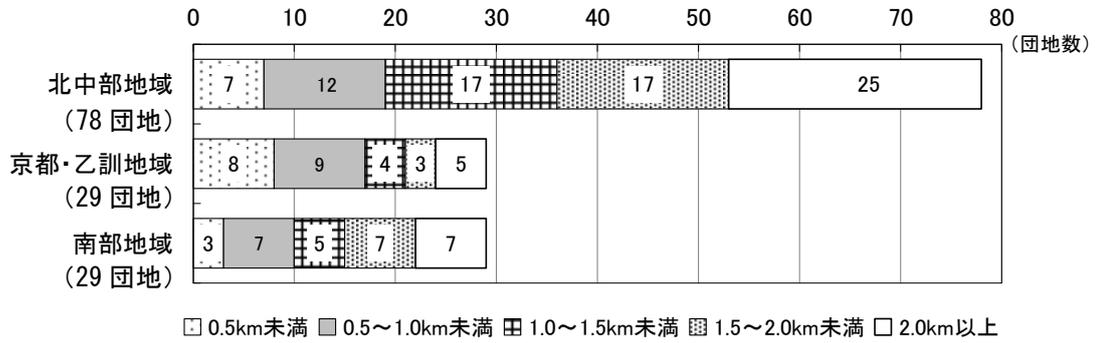
<地域別 構造別 自治会の有無>



<地域別 構造別 自治会を有する団地数>

		木造	簡易耐火構造	耐火構造	混在	合計
北中部地域	あり	0	7	32	2	41
	なし	6	21	5	5	37
京都・乙訓地域	あり	0	0	25	0	25
	なし	2	0	2	0	4
南部地域	あり	1	0	15	0	16
	なし	6	0	6	1	13
府全体		15	28	85	8	136
	あり	1	7	72	2	82
	なし	14	21	13	6	54

＜地域別 鉄道駅からの距離別 団地数＞



＜簡易耐火構造・二階建の住宅の例＞

(京田団地(舞鶴市・昭和 53 年度建設))



＜耐火構造・中層の住宅の例＞

(小栗栖西団地(京都市・昭和 46 年度建設))

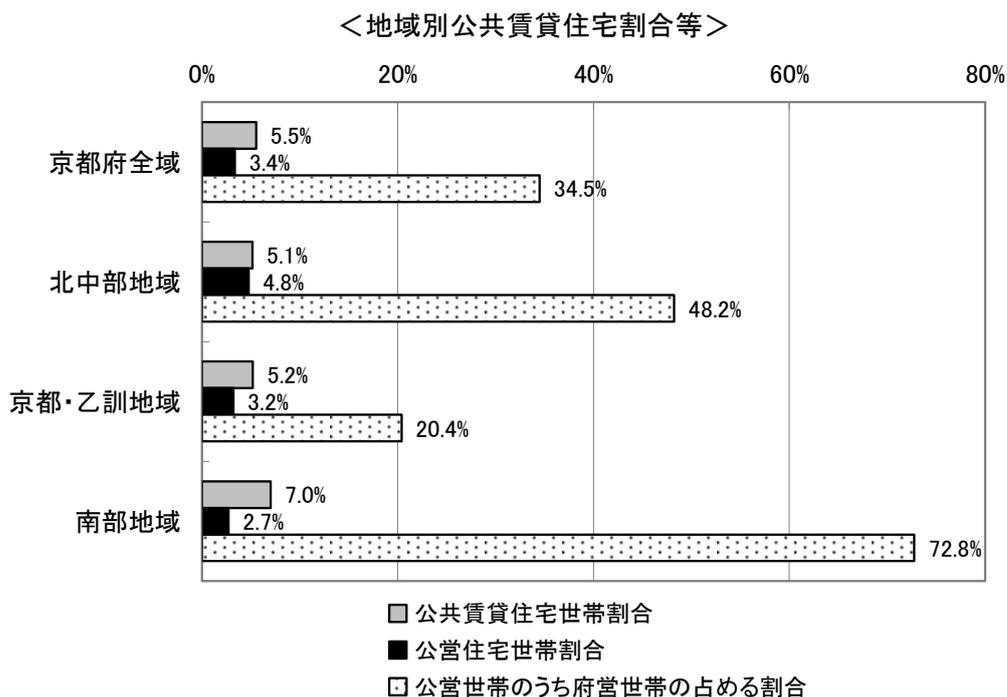
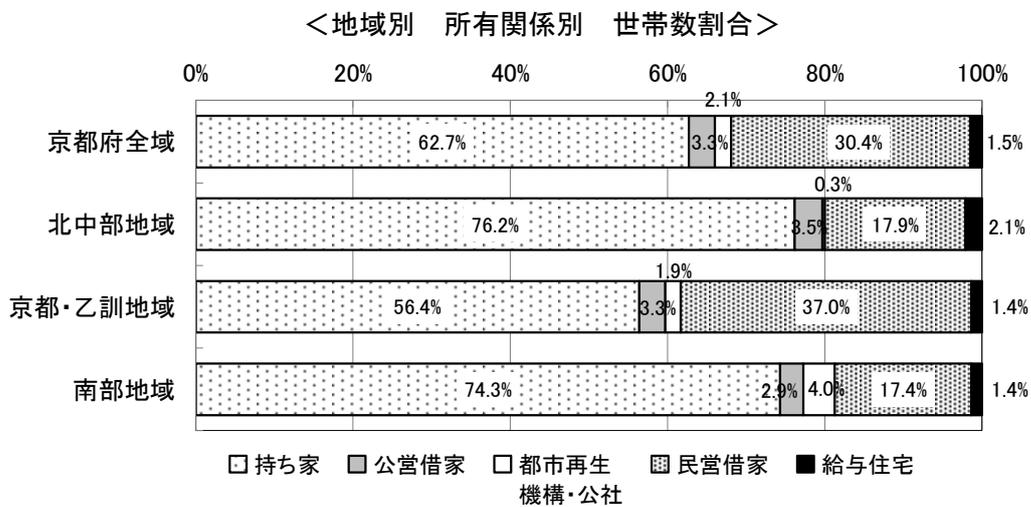


(榎島大川原団地(宇治市・平成 24 年度建設))



3) 地域間の需給バランスの違い

- 北中部地域は、公営借家割合が3.5%と3地域で最も高い。
- 京都・乙訓地域は、民営借家割合が37.0%と府内で突出して高く、公営借家割合は3.3%となっている。UR賃貸住宅や公社賃貸住宅も1.9%あり、特に京都市域に集積している。
- 南部地域は、民営借家割合が17.4%、公営借家割合は2.9%となっている。UR賃貸住宅や公社賃貸住宅も4.0%あり、特に八幡地域に集積している。
- 公営住宅のうち府営住宅の占める割合は、京都府全域で34.5%に対し、北中部地域48.2%、京都・乙訓地域で20.4%、南部地域で72.8%と地域による差が大きい。



＜地域別公共賃貸住宅の状況＞

	公共賃貸 合計 (H27.3)	公営			都市再生 機構	府特別賃 貸及び 特別公共 賃貸	世帯数 (H26.10)	公共 賃貸 合計/ 世帯 数	公営 合計/ 世帯 数	府営 住宅/ 公営 合計
		合計	住宅	市町村営 住宅						
京都府全域	63,840	38,645	13,328	25,317	23,540	1,655	1,152,168	5.5%	3.4%	34.5%
北中部地域	8,911	8,295	4,002	4,293	588	28	173,106	5.1%	4.8%	48.2%
京都・乙訓地域	39,491	24,357	4,966	19,391	14,230	904	758,720	5.2%	3.2%	20.4%
南部地域	15,438	5,993	4,360	1,633	8,722	723	220,342	7.0%	2.7%	72.8%

資料：平成 26 年京都府統計書

○府営住宅等の応募倍率を見ると、年度毎に応募倍率は変動するものの平成 25～27 年度では 5.43 倍という状況であり、南部地域が 6.47 倍と高く、次いで京都・乙訓地域は 5.32 倍、北中部地域は 3.93 倍であり、需要の地域差が見受けられる。

＜地域別 応募倍率（一般募集）＞

	平成 25～27 年度		
	公募 戸数	応募 者数	応募 倍率
京都府全域	1,506	8,175	5.43
北中部地域	325	1,278	3.93
京都・乙訓地域	645	3,431	5.32
南部地域	536	3,466	6.47

資料：府・応募者データ

＜地域別 年度別 応募倍率（一般募集）の推移（平成 25～27 年度）＞

	平成 25 年度			平成 26 年度			平成 27 年度		
	公募 戸数	応募 者数	応募 倍率	公募 戸数	応募 者数	応募 倍率	公募 戸数	応募 者数	応募 倍率
京都府全域	496	2,988	6.02	527	2,743	5.20	483	2,444	5.06
北中部地域	105	502	4.78	117	396	3.38	103	380	3.69
京都・乙訓地域	196	1,006	5.13	238	1,232	5.18	211	1,193	5.65
南部地域	195	1,480	7.59	172	1,115	6.48	169	871	5.15

資料：府・応募者データ

4) 需給のミスマッチの発生

- 府営住宅等の応募者の状況を見ると、3人以下世帯でも3LDK以上に入居できている一方で、4人以上世帯でも3LDK以上の広い住戸に入居できていない状況が見られる。
- 一方で、府営住宅（公営住宅及び準公営住宅）における住宅型別の入居状況を見ると、60㎡超の住戸に住む全入居世帯数4,106世帯のうち単身世帯は908戸、2人世帯は1,434戸となっており、入居後における家族構成の変化により単身世帯又は2人世帯となった世帯においてミスマッチが発生している。また、60㎡以下の住戸に住む4人以上世帯は1,479世帯中609世帯と世帯人員と住戸面積とのミスマッチが見られる。
- また、府営住宅（公営住宅及び準公営住宅）の入居後において所得の上昇により入居者資格である収入基準を超過した収入超過者又は高額所得者と認定された入居者もいる。平成21年度の公営住宅法施行令改正により、収入超過者・高額所得者の収入基準が下がったことに伴い、その経過措置が終了した平成26年度に収入超過者・高額所得者が増加しているが、平成27年度にかけて減少している。

<府営住宅等応募者の入居者数別・型別 応募者数・当選者数・当選割合※>

	1LDK・2K・2DK		2LDK・3K・3DK		3LDK以上		希望なし・不明		応募者全体	
	当選者数	応募者数	当選者数	応募者数	当選者数	応募者数	当選者数	応募者数	当選者数	応募者数
入居者数1人	82	588	36	476	0	0	21	154	139	1,218
	13.9%		7.6%		-		13.9%		11.4%	
2人	75	442	118	760	14	175	139	913	345	2,290
	16.9%		15.5%		7.8%		15.2%		15.1%	
3人	16	93	110	631	21	150	98	610	245	1,484
	16.7%		17.4%		14.3%		16.1%		16.5%	
4人	1	11	54	204	33	126	37	201	125	542
	9.1%		26.7%		26.2%		18.4%		23.1%	
5人以上	1	4	14	65	15	74	9	53	38	196
	24.8%		20.9%		19.7%		16.4%		19.3%	
応募者全体	174	1,138	331	2,136	83	525	304	1,931	892	5,731
	15.3%		15.5%		15.7%		15.8%		15.6%	

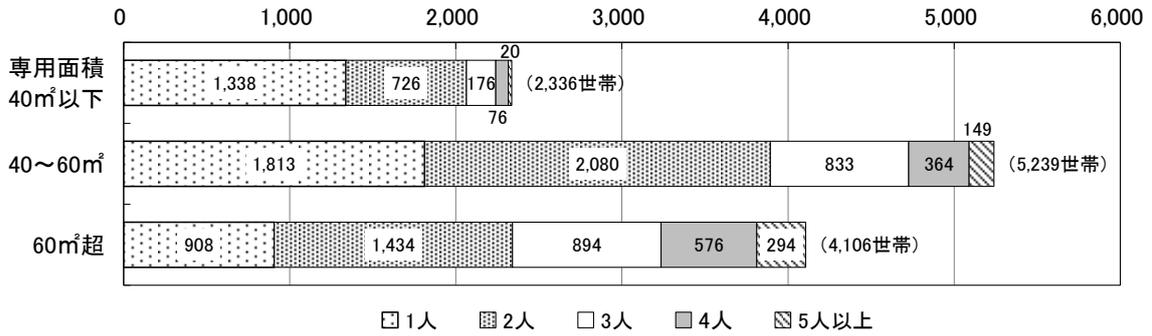
左上：当選者数
 左下：応募者数
 右：当選割合

（「希望なし・不明」は、応募書類に希望型別の記入がないもの）

※当選割合＝当選者数／応募者数

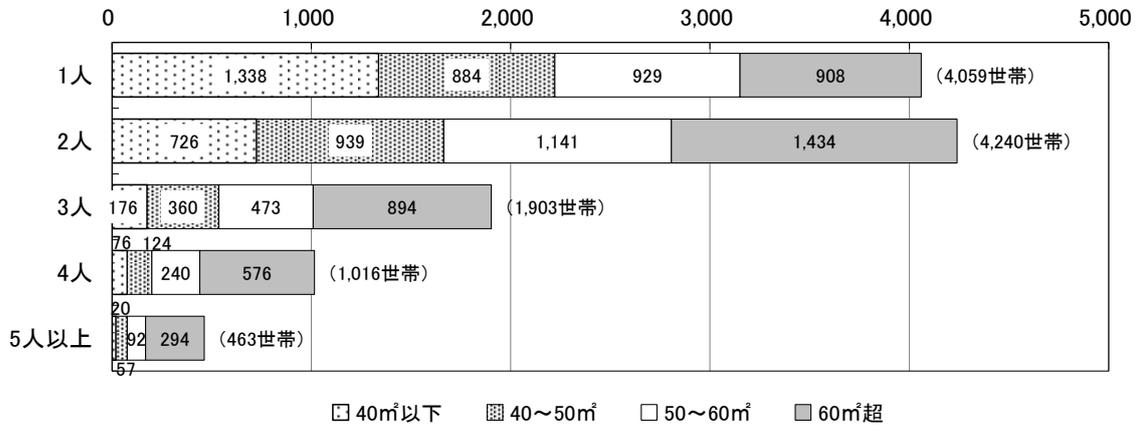
資料：府・応募者データ（平成25年度・平成26年度）

＜府営住宅（公営住宅及び準公営住宅）の住戸面積別 入居世帯数＞



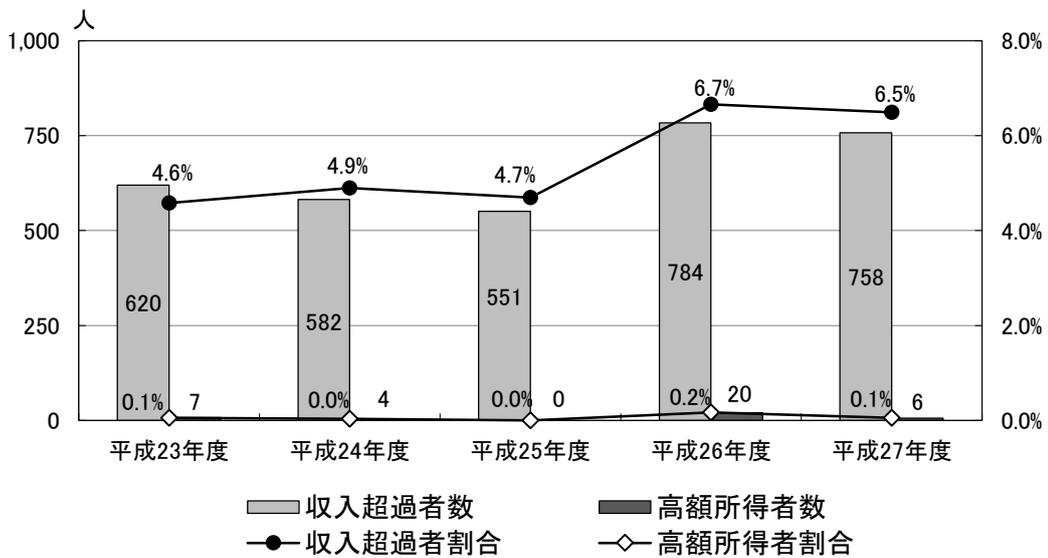
資料：府・入居者データ（平成28年3月31日時点）

＜府営住宅（公営住宅及び準公営住宅）の世帯人員別 入居世帯数＞



資料：府・入居者データ（平成28年3月31日時点）

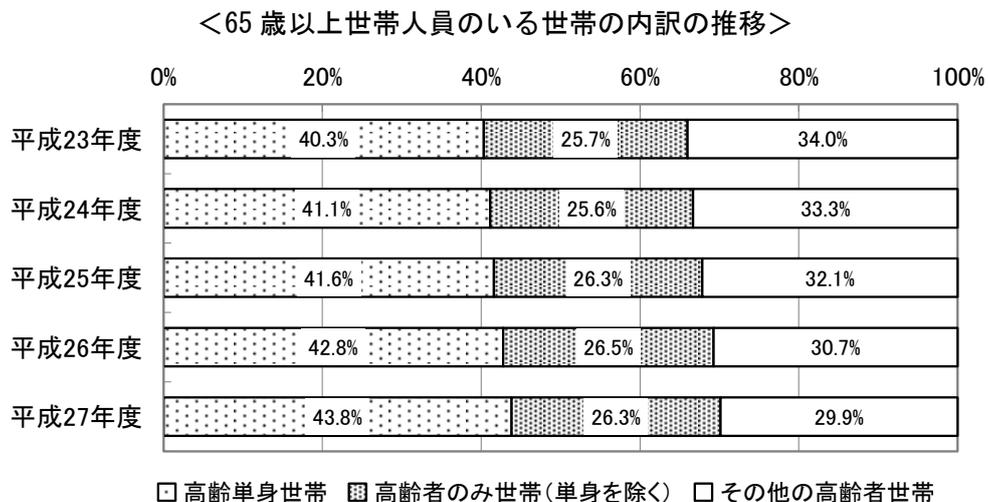
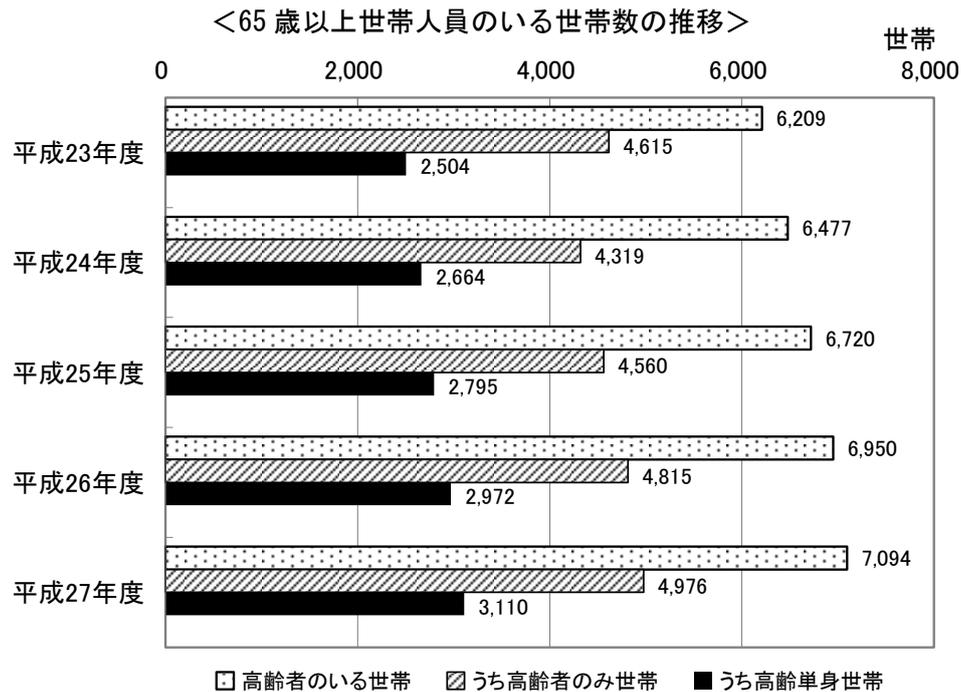
＜府営住宅（公営住宅及び準公営住宅）の収入超過者・高額所得者の推移＞



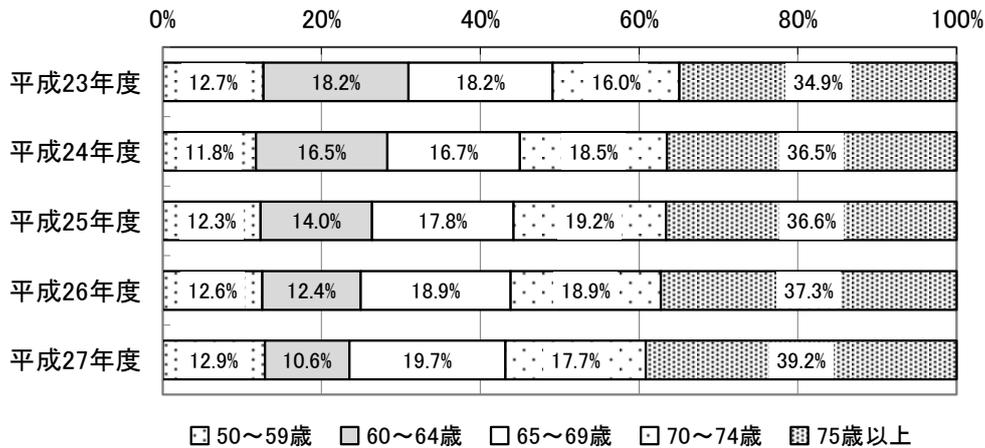
資料：府・入居者データ等

5) 入居者の高齢化・小規模化・低収入化等

○入居者のうち 65 歳以上の高齢者のいる世帯は年々増加しており、中でも高齢者のみの世帯割合が高く、平成 27 年度時点で高齢者のみ世帯は 4,976 世帯（そのうち高齢単身世帯は 3,110 世帯）となっている。また、高齢単身世帯については 65 歳以上の割合が年々上昇しており、平成 27 年度には 75 歳以上の高齢単身世帯が 39.2%を占めている。



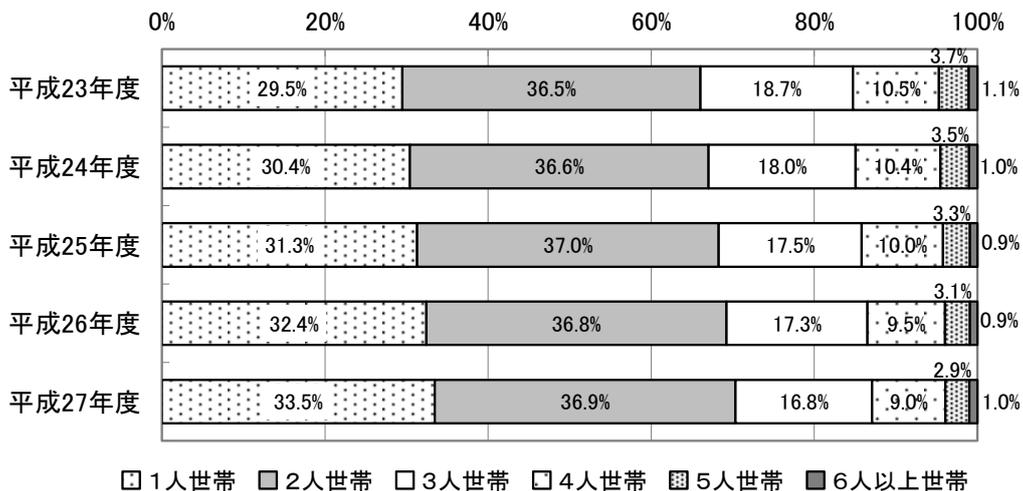
＜高齢単身世帯の年齢別割合の推移＞



資料：府・入居者データ

- 入居者の世帯規模に関しては、単身世帯や2人世帯の割合が上昇傾向にあり、平成27年度時点でこれらの小規模世帯は約70.4%（単身世帯33.5%、2人世帯36.9%）となっている。
- また、府営住宅等においては18歳未満の子どもがいる子育て世帯は平成27年度時点で2,920世帯と全体の22.2%になっている。また、このうちひとり親世帯が1,290世帯と子育て世帯の4割強を占めている。

＜世帯人員別 世帯数割合の推移＞



資料：府・入居者データ

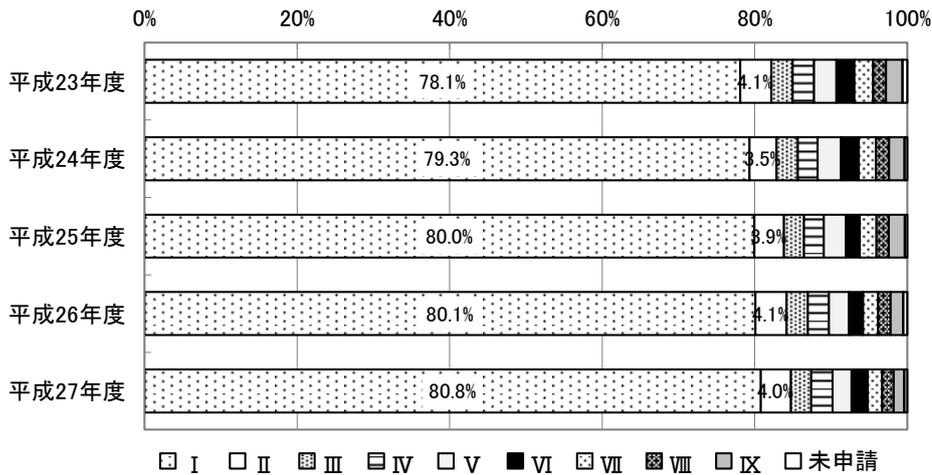
＜子育て世帯の状況＞

() は府営住宅等世帯に占める割合

	平成 25 年度末	平成 26 年度末	平成 27 年度末
府営住宅等世帯	13,256 世帯 (100.0%)	13,261 世帯 (100.0%)	13,155 世帯 (100.0%)
うち子育て世帯	3,113 世帯 (23.5%)	3,023 世帯 (22.8%)	2,920 世帯 (22.2%)
うちひとり親世帯 【子育て世帯に占める割合】	1,316 世帯 (9.9%) 【42.3%】	1,318 世帯 (9.9%) 【43.6%】	1,290 世帯 (9.8%) 【44.2%】

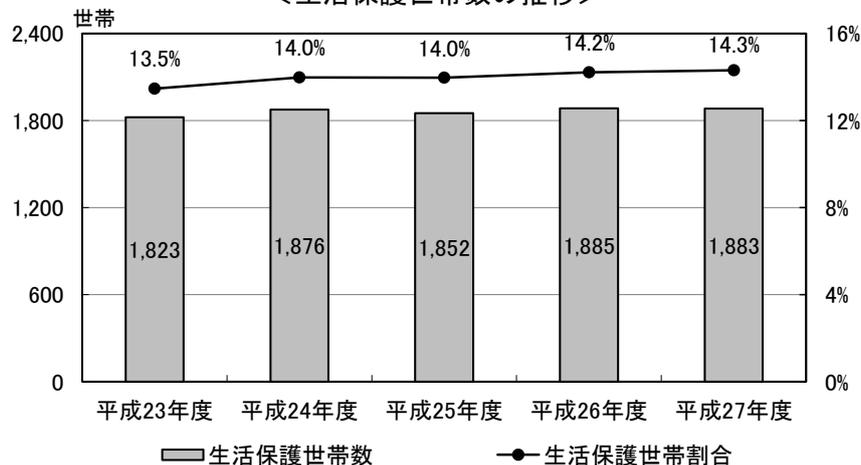
○入居者の収入を収入分位（全国貯蓄動向調査の結果に基づいて単身世帯を除く全世帯を収入の低い順に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数位）で見ると、最も収入の低い分位 I の世帯（下から 0～10%の世帯、認定収入額は 10.4 万円）の割合が年々上昇しており、平成 27 年度時点で 80.8%を占めている。また、入居者のうちの生活保護世帯数は横ばいであるが、入居者に占める割合は上昇しており、平成 27 年度時点で 14.3%となっている。

＜収入分位別 世帯数割合の推移＞



資料：府・入居者データ

＜生活保護世帯数の推移＞

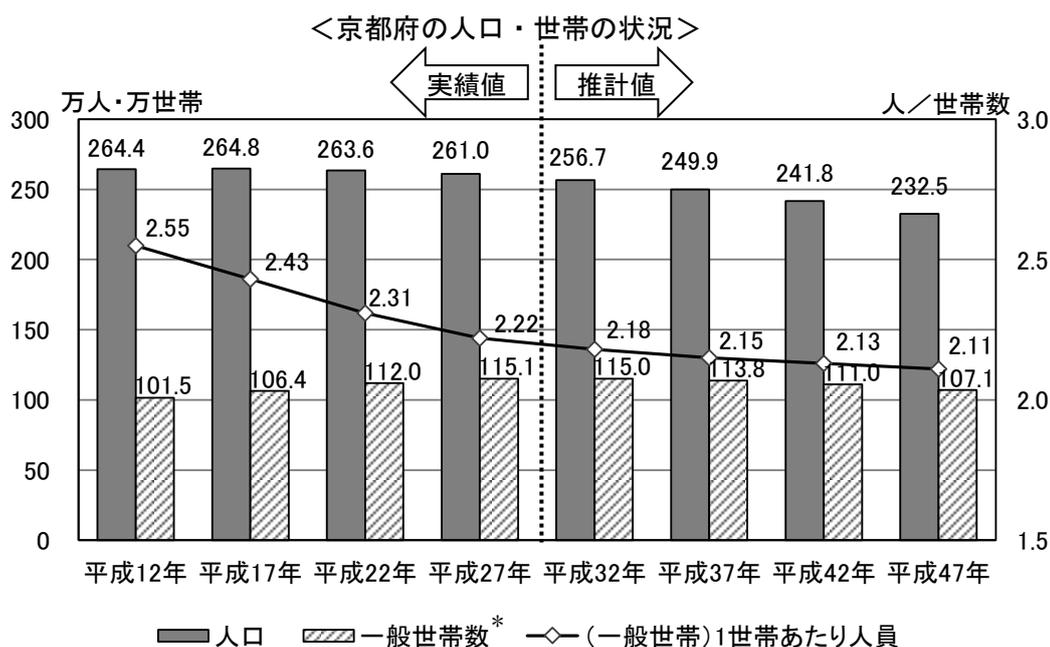


資料：府・入居者データ

(2) 府営住宅等ストックを取り巻く社会構造の変化等

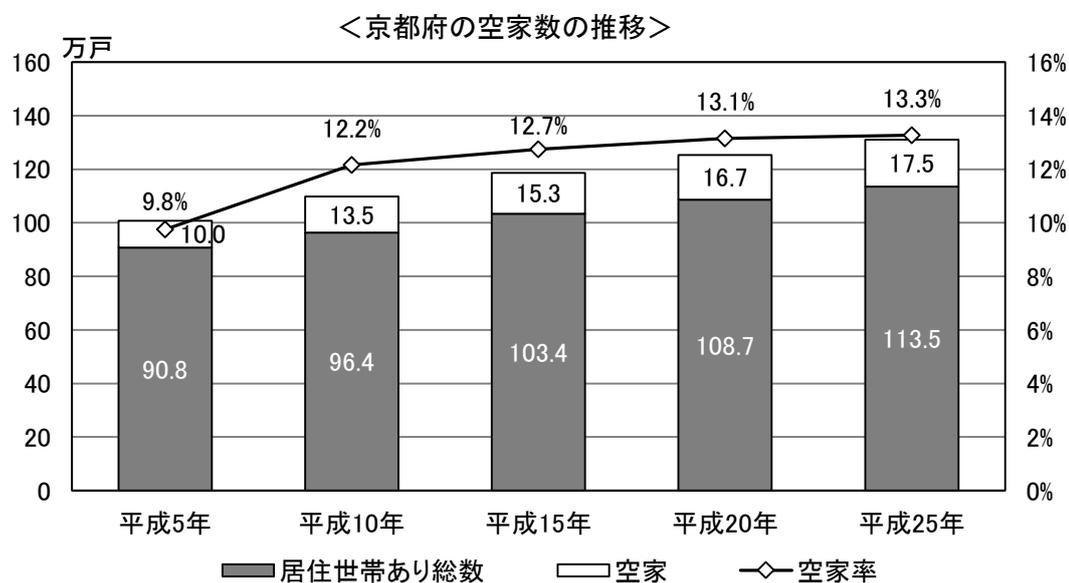
1) 人口減少・住宅ストック余剰時代の到来

- 京都府の総人口は平成17年の約265万人をピークに減少が続いており、既に本格的な人口減少局面となっている。総世帯数についても平成32年頃をピークに、その後は減少に転じるものと推計されている。
- また、空家数は増加傾向が続いており、平成25年には京都府の全住宅数の約131万戸のうち13.3%が空家となっている。



資料：国勢調査（各年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成26年4月推計）」

*一般世帯：施設等の世帯(学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者等から成る)以外の世帯をいう

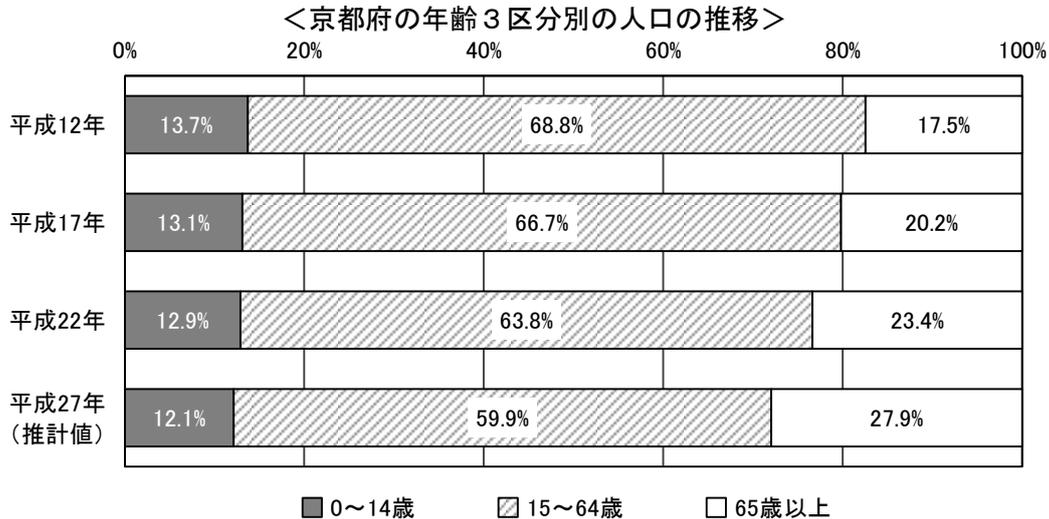


資料：住宅・土地統計調査（各年）

2) 少子高齢化のさらなる進展

○京都府でも人口の高齢化が進展しており、年少人口割合（0～14歳）、生産年齢人口割合（15～64歳）は既に低下を続けている一方、老年人口割合（65歳～）は上昇の一方となっている。

○また、京都府の合計特殊出生率は平成27年で1.26と東京都に次いで全国ワースト2位であり、出生数も4年連続で減少している。



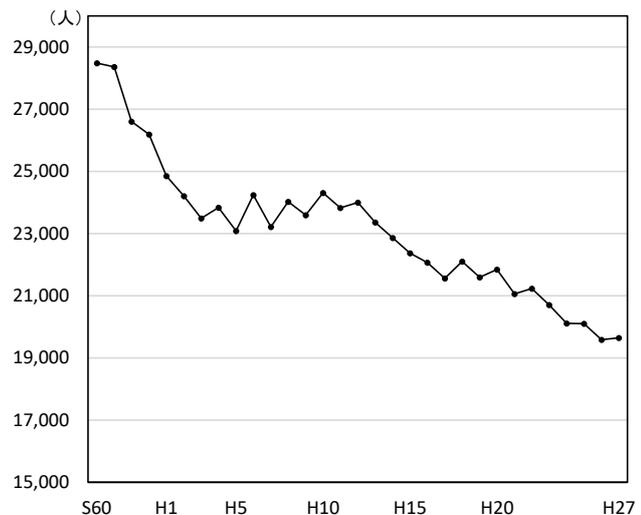
		人口(人)			人口割合		
		0～14歳	15～64歳	65歳以上	0～14歳	15～64歳	65歳以上
京都府	平成12年	360,531	1,810,233	459,273	13.7%	68.8%	17.5%
	平成17年	345,071	1,755,447	530,350	13.1%	66.7%	20.2%
	平成22年	334,444	1,653,812	605,709	12.9%	63.8%	23.4%
	平成27年(推計値)	317,561	1,566,229	730,729	12.1%	59.9%	27.9%

資料：国勢調査（各年）、国立社会保障人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（都道府県・市区町村）」

＜都道府県別の合計特殊出生率※＞ （上位5位・下位5位）

順位	都道府県	合計特殊出生率(H27)
上位	1 沖縄	1.94
	2 宮崎	1.80
	3 島根	1.72
	4 鳥取	1.69
	5 長崎	1.68
下位	41 埼玉	1.34
	41 神奈川	1.34
	41 大阪	1.34
	44 宮城	1.31
	45 北海道	1.29
	46 京都	1.26
	47 東京	1.17
全国		1.46

＜京都府の出生数の推移＞



※合計特殊出生率：その年の15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計した値で、その年の女性の年齢別出生傾向が将来も変わらないと仮定した場合、1人の女性が一生の間に生む平均の子どもの数に相当する

資料：人口動態調査（各年）

○なお、京都府においては平成 27 年 10 月に「京都府人口ビジョン」及び「京都府地域創生戦略」を策定し、非常事態ともいふべき少子化の進行に歯止めをかけるための施策として、「多子世帯をはじめとする子育て世帯の支援」として「子育てしやすい住環境の整備」を位置付け、子育て世帯向け府営住宅等の供給に取り組んでいる。

<「京都府地域創生戦略」抜粋>

京都府地域創生戦略（平成 27 年 10 月京都府）

基本目標 1 京都の未来を拓く人をつくる

2 多子世帯をはじめとする子育て世帯の支援

「夫婦子ども 2 人の標準モデル世帯」が少数世帯となる中、多世代同居・近居の促進や経済的負担軽減などにより、多子世帯をはじめとする子育て世帯を総合的に支援

(1) 子育てしやすい住環境の整備

○子育て世帯向け府営住宅等の供給

○ (略)

指標	基準値	目標値
府営住宅における子育て世帯支援住戸の募集戸数（累計）	55 戸 (平成 25 年度)	550 戸 (平成 27～31 年度)

3) 地球環境問題や防災対策の社会的要請

○地球規模の環境・エネルギー問題に対する省資源・省エネルギーの要請が一層高まっており、我が国では平成 32 年度までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準への適合が義務化されることとなっているなど、住宅における省エネルギーの対応が急務となっている。

○府営住宅等においては、これまでも建替えや集会所の改修の際に太陽光発電設備の設置に取り組むとともに、「公共建築物等における京都府産木材の利用促進に関する基本方針（平成 23 年 3 月京都府）」に定められた公共建築物等における「木材利用の目標」に従って府営住宅等の建替えの際の木質化（床面積百㎡当たり木材使用料 3 ㎡以上、うち府内産木材の割合は 50%以上）等に取り組んでいる。

<府営住宅等における太陽光発電設備の設置例（中村団地(福知山市)）>

住棟屋上や集会所屋根に太陽光発電設備を設置し、再生可能エネルギー利用設備を導入



<府営住宅等における木質化等の例（桃山日向団地(京都市)）>

低層建築物については、木造化を進め、内装についても木質化とし、府内産木材を積極的に活用

<集会所（外観）>



<集会所（内観）>

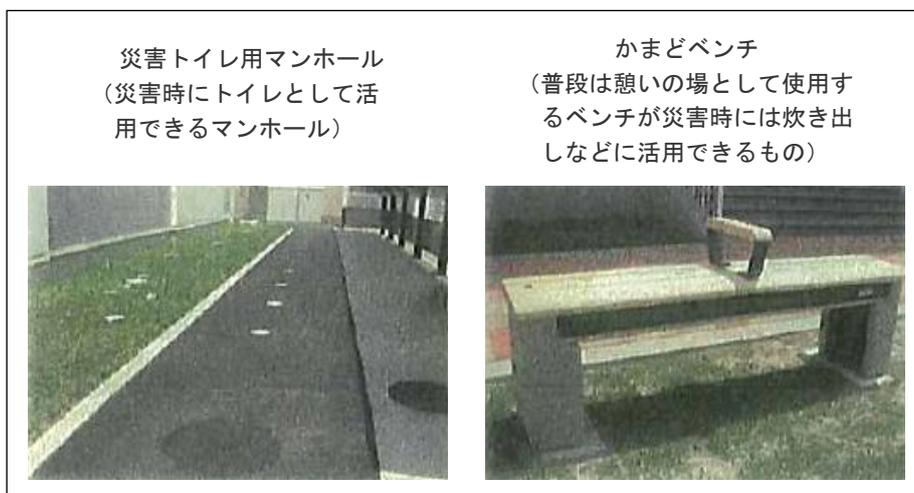


- また、南海トラフ地震や直下型地震の発生も懸念されているとともに、近年は3年連続で大規模災害が発生するなど想定を超える大規模災害が頻発している。
- 府営住宅等においては、平成23年の東日本大震災や平成24～26年に連続して発生した豪雨災害、平成28年の熊本地震における被災者を行政財産の目的外使用許可により受け入れている。また、榎島大川原団地では雨水の一時貯留となる駐車場を整備するとともに、災害時の使用を考慮したかまどベンチや災害トイレ用マンホールを設置している。

＜府営住宅等における災害発生時の被災者受入実績＞

近年の主な災害	総累計受入戸数
平成23年東日本大震災	65戸
平成24年南部豪雨災害	29戸
平成25年台風18号災害	13戸
平成26年8月豪雨災害	18戸
平成28年熊本地震	2戸

＜榎島大川原団地(宇治市)における災害対策＞



(3) 府営住宅等ストックに係る現状を踏まえて取り組むべき課題

1) 事業計画に基づくストックマネジメント

- 主に北中部地域にある老朽化したストックや主に京都・乙訓地域及び南部地域にある昭和 45 年以前の耐震性に問題のある耐火構造のストックへの対応が喫緊の課題となっている。また、耐火構造のストックのうち昭和 55 年以前のストックについては約 9,000 戸と府営住宅等ストックの約 7 割にもあたるボリュームとなっており、大量のストックが今後一斉に老朽化して耐用年限を迎えることとなるため、中長期的スパンで建替えや修繕・改善等の事業量を平準化していくことが課題となる。
- 京都府においてはこれまで、府営住宅等ストックの全てについて建築基準法や消防法等に基づく定期点検（法定点検※）に加え、任意にエレベーターメーカーによるエレベーターの予防保全点検（1 箇月毎）や団地内の公園遊具の定期点検（1 年毎）等の法定外点検を実施し不具合等があった場合には速やかに修繕等を行うメンテナンスサイクルとともに、府営住宅ストック総合活用計画（第二次）に基づく計画的な事業実施を進めてきたところである。今後も老朽化したストック等について、比較的早期に更新すべきストックと長寿命化を図るストックとを適切に峻別したうえで、計画的な建替えや修繕・改善等を進めていく必要がある。また、比較的早期に更新すべきストックについては、将来の世帯数減少や高齢化の進展等を見据えつつ、地域別の需要や立地特性等を踏まえた団地別・住棟別の活用手法の判断が必要である。

※法定点検：建築基準法に基づき外壁・屋根・バルコニー手摺等の点検を 3 年毎に実施（赤外線による外壁の詳細調査を 10 年毎に実施）、エレベーターの点検を 1 年毎に実施。消防法に基づき消防用設備等の機器点検を 6 箇月毎、総合点検を 1 年毎に実施。水道法に基づき受水槽等の検査・清掃を 1 年毎に実施。

2) 個別事業に係る事業コストの合理化

- 厳しい財政状況や限られた組織・人員の中、前述の老朽化したストック等の計画的な建替えや修繕・改善等を進めていくに当たっては、個別事業に係る事業コストの縮減による効率的な事業実施が課題となる。
- 京都府においてはこれまで、PFI 事業（BT0）による常団地の建替えやトータルリモデル事業による西大久保団地の全面的改善などを行ってきたところであるが、今後も個別事業の実施に当たっては、民間活力の活用による建替えの実施や民間賃貸住宅の空家の活用、個別の改善事業の組み合わせなど多様な事業手法の検討により、事業コストの合理化を図る必要がある。

3) 地元市町村や他事業主体との連携

- 府内の公営住宅のうち府営住宅は約35%で、このほかは市町村による市町村営住宅となっており、これらを合わせた整備・管理により京都府住生活基本計画に定める公営住宅供給目標量の達成が課題となる。また、府営住宅等においても入居年数の長期化に伴い大規模な住戸に居住する単身世帯や入居基準を大幅に超過する高額所得者が存在し、逆にUR賃貸住宅や公社賃貸住宅においても所得からみて府営住宅等に住み替えることが望ましい者も存在することが考えられる。
- 京都府においてはこれまで、京都府地域住宅協議会（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第5条第1項に基づき組織された協議会）を通じ公的賃貸住宅の整備・管理に関する先進的な取組の情報交換などを行ってきたところであるが、特に府営住宅等の建替えにおいては、地域全体において管理の適正化を図る観点から、地元市町村や都市再生機構、住宅供給公社等との適切な連携・役割分担を図りつつ事業を進めていく必要がある。

4) 地域における課題を踏まえた取組

- 府営住宅等の一義的な目的は低額所得者等の居住の安定を図ることであるが、一方で広く府民のためのインフラとしてみた場合、建替えや改善等を進める中で少子高齢化や防災対策等に対応した地域におけるまちづくりの観点からの課題に貢献することも重要となる。特に府営住宅等の建替えについては、高齢者福祉施設や子育て支援施設等の誘致、地域における防災拠点化を図る好機となる場合もある。また、既設住宅の集会所や空き住戸の活用も考えられる。
- 京都府においてはこれまで、榎島大川原団地において府営住宅等の整備に併せて認知症高齢者グループホームや知的障害者グループホーム、保育所等の併設等や地域防災への貢献（雨水の一時貯留、かまどベンチ、災害トイレ用マンホールの設置）を進めるとともに、既設住宅の集会所の改善等による地域コミュニティの活性化などを行ってきたところであるが、今後も府内全域にわたり多様な立地特性のある府営住宅等において、市町村における地域創生に係る取組や地域における課題に対応した府営住宅等ストックの住棟や集会所、敷地の有効活用を進めていく必要がある。

5) 少子高齢化や地球環境問題・防災対策への対応

<少子高齢化への対応>

- 少子高齢化のさらなる進展を踏まえ、高齢者や身体障害者のみならず子育て世帯等も含めた多様なニーズへの対応が課題となる。
- 京都府においてはこれまで、入居者である高齢者等の希望に応じたバリアフリー改善や榎島大川原団地における高齢者福祉施設等の併設等や子育て世帯用住宅（期限付き入居）の導入のほか、高齢者や身体障害者、子育て世帯等に係る優先入居の実施など

を行ってきたところであるが、今後も府営住宅等ストックの一層のバリアフリー化を図るとともに、多様化する世帯構成に対応した住戸の供給や入居管理の適正化等に係る取組による需給のミスマッチの解消などを図る必要がある。

- 「京都府子育て環境日本一推進戦略」（令和5年12月）の実現に向け、府営住宅建替事業に加え既存ストック改善事業においても取組を進める必要がある。

<地球環境問題・防災対策への対応>

- 地球環境問題や防災対策への社会的要請が高まっている。地球環境問題については、住宅における省エネルギー化を一層推進するとともに、再生可能エネルギーの活用やZEHの推進などにも引き続き取り組んでいく必要がある。また防災対策においては、日常の大半の時間を過ごす住宅での対応は重要である。特に大規模団地については、地域において一定の住宅・敷地のボリュームを占めていることから、地域への影響や貢献について留意する必要がある。
- 京都府においてはこれまで、府営住宅等における太陽光発電設備の設置や木質化等、共用部分・防犯灯のLED化、槇島大川原団地における前述の地域防災への貢献などを行ってきたが、今後も府における環境・防災政策のモデルを示す意味でも、府営住宅等ストックにおける地球環境問題や防災対策への取組を一層推進する必要がある。

3. 長寿命化に関する基本方針

府営住宅等ストックに係る現状と課題を踏まえ、以下を府営住宅等の長寿命化に関する基本方針として施策を推進する。

<施策展開の基本方針>

- 財政負担の縮減・平準化を図りながら、府営住宅等の再編整備を効率的に推進
- 多様化するニーズに対応した住環境の整備を先導的に推進

基本方針 1：財政負担の縮減・平準化を図りながら、府営住宅等の再編整備を効率的に推進

1) ライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化

- 老朽化したストック等の増大に対し、将来、更新が必要なストックが一時期に集中することを未然に防ぎ、中長期的な視点で事業の平準化を図るため、更新するストックと長寿命化するストックとを峻別し、府営住宅ストック総合活用計画（第二次）からの継続性も考慮した上で、府営住宅等ストックの活用手法の再整理を行う。
- 全団地を対象に団地・住棟・住戸別カルテを作成し、点検結果や修繕・改修履歴等を一元的に管理し、予防保全型の維持管理の実施によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- 建替事業においては、民間活力の導入（後述）なども含めたイニシャルコストの低減を図るとともに、維持管理のし易さ等に配慮したライフサイクルコストの縮減に資する住戸・住棟計画とする（例：共用部分に面したパイプスペースの設置等）。
- 既存住宅においては、個別ストックの状況に応じてライフサイクルコストの縮減等に資する長寿命化に向けた改善（以下「長寿命化改善」という。）を実施し、将来の修繕コストを抑制しながら長寿命化を図る。なお、長寿命化改善の実施に当たっては、国における「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会とりまとめ（平成 24 年 8 月国土交通省）」による技術情報・個別技術シート集や「公的賃貸住宅長寿命化モデル事業」による先進事例を参考に進める。
- なお、これらについては府営住宅等のストック効果の最大化を図ることを軸に進めることとし、管理の適正化に係る募集方法や優先入居・入居要件の見直し、入居承継範囲の合理化や高額所得者・収入超過者の退去促進等の検討と併せて進める。

2) 地域全体で考える団地再編・民間活力の活用の推進

○建替事業等の実施に当たっては、京都府地域住宅協議会において市町村や都市再生機構、住宅供給公社と調整及び協議し、京都府住生活基本計画に定める公営住宅供給目標量の達成に向け、需要を踏まえた戸数の調整や仮住戸の確保に係る事業実施上の課題の解決等の連携した取組を進める。特に建替事業においては、国の「地域居住機能再生推進事業」*の活用を図るとともに、法規制により高度利用が困難な団地や利便性が低い団地等について、周辺の建替え団地等と一体的に考えて集約を行うなどの地域全体での団地再編を図る。

※大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組を総合的に支援するための補助制度

○建替事業においては、イニシャルコストの抑制やより円滑で迅速な事業推進を図るため、VFM（バリュー・フォー・マネー）が得られる場合のPFI事業の実施等の民間活力の導入を図る。また、地域における府営住宅等の将来的な需要の見込みや民間賃貸住宅等の状況等に応じて、民間空家を活用した借り上げ公営住宅等も検討する。

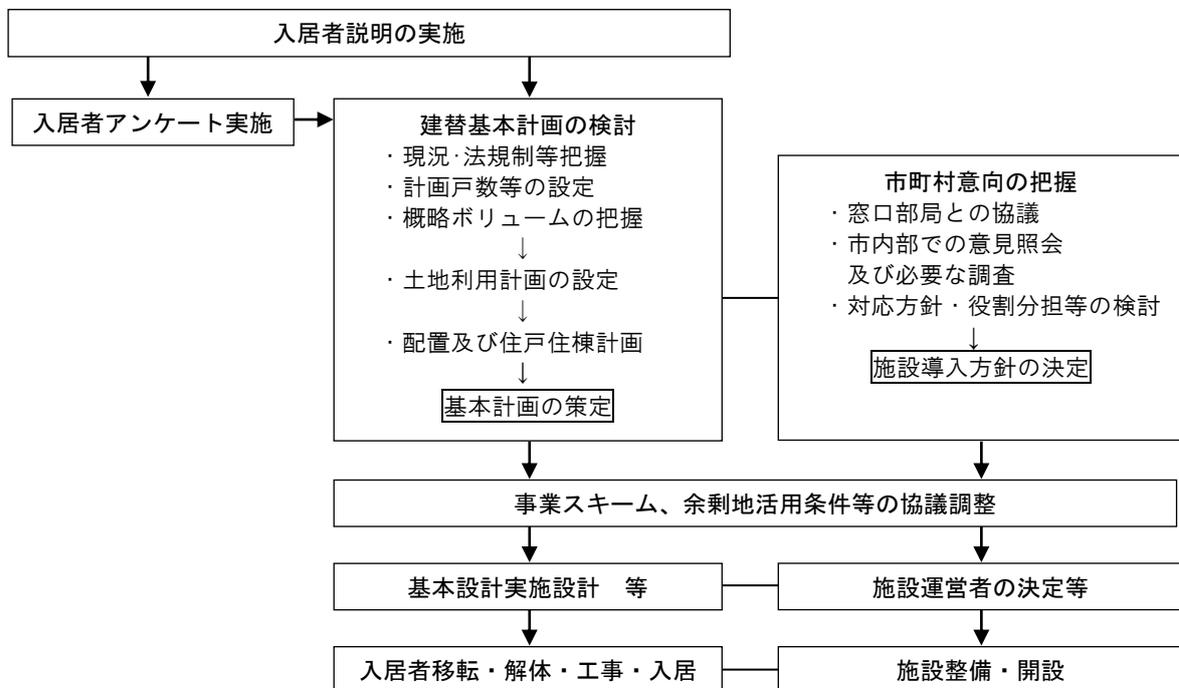
○既存住宅においては、地域全体の需要の状況等を踏まえ、多様な活用手法及びそれらの組み合わせによる団地再編を図り、例えば空家率が高い状態が定常的に続いている（更に空家率の増加が続いている）団地について、団地内における集約及び長寿命化を図るなどの手法も検討する。

基本方針 2：多様化するニーズに対応した住環境の整備を先導的に推進

1) 地元市町村のまちづくりへの寄与

- 地元市町村の地域創生に係る取組や定住政策、福祉政策、防災まちづくり等を踏まえて、子育て支援施設や福祉施設等の機能を導入し、地元市町村と連携したまちづくりへの寄与を図る。
- 建替事業においては、地域のニーズに応じて上記の施設整備のための余剰地の活用や地域に開かれた多世代交流スペースの整備などにより、地元市町村のまちづくりへの寄与を図る。
- 既存住宅においては、本来の使用目的に支障を来さない範囲内において、地域のニーズに応じた空き住戸の目的外使用や集会所の有効活用等を検討する。

＜建替事業における地域のニーズを踏まえた計画づくりの進め方（イメージ）＞



2) 社会構造の変化等に対応した居住水準の向上

<少子高齢化への対応>

- 建替事業においては、ユニバーサルデザインを基本的な考え方として、誰もが安全に安心して暮らせる住環境として整備を図る。また、現入居者の意向調査等を実施してニーズに応じた型別供給計画を行うことを基本に、様々な世帯構成・規模に見合った住戸タイプの整備（多子世帯向けに間取りの可変性を考慮した4DK住戸や1～2人世帯に対応した2K住戸など）を図り、コミュニティミックスに配慮して高齢者や身体障害者、子育て世帯等に係る優先入居や子育て向け期限付き入居の推進など募集・入居方法に係る取組と併せた適切な供給を図る（ただし、型別の細分化や単身世帯専用住戸の建設は、更なるミスマッチを誘発する可能性があるため避ける）。
- 既存住宅においては、高齢者や身体障害者等が入居する住戸及び共用部分における入居者のニーズに応じたバリアフリー改修（手すりの設置（玄関、浴室、便所等）、給水栓・ドアノブのレバーハンドル化、共用階段の手すり設置、住棟へのスロープ設置等）を推進するとともに、エレベーター設置や水回りの改善などの住戸改善、空家募集住戸における改善においてバリアフリー化率の向上を図る。また、優先入居や子育て向け期限付き入居の推進、特定入居の活用のほか、2戸1改善事業や大規模な住戸に住む小規模世帯の住み替え支援による多子世帯向け住戸の確保などを図る。

<地球環境問題・防災対策への対応>

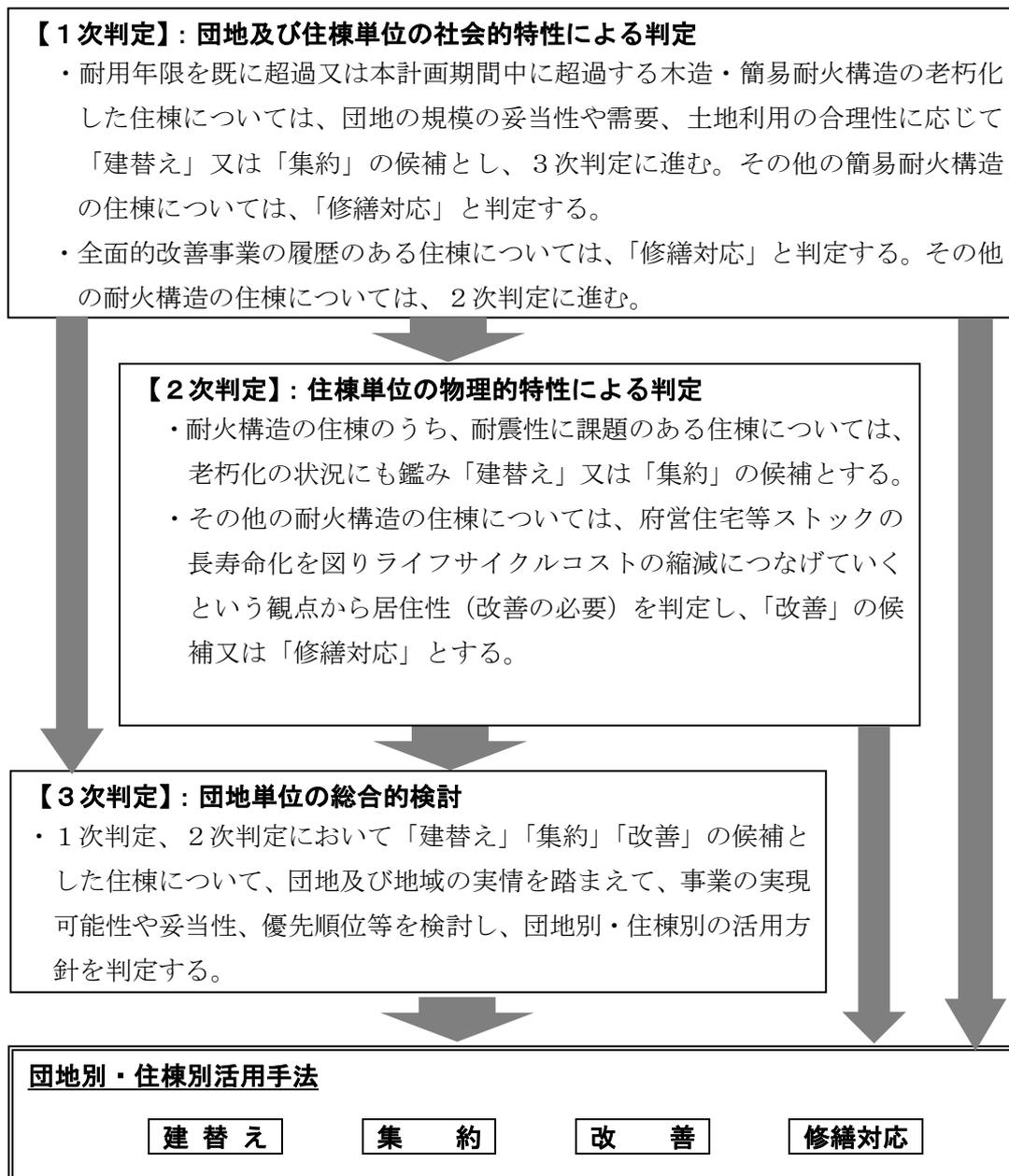
- 建替事業においては、住宅に係る省エネルギー義務化に向けた動向等に鑑み、建替後の住棟の省エネルギー対策等級を等級4相当（平成11年省エネルギー告示水準）に引き上げるとともに、太陽光発電設備の設置やLED照明設備の設置を行う。また、住棟や集会所の木造化、内装下地の木質化など府内産木材の活用等を進め、その際、府内におけるCLT（直交集成板）等の新たな木材加工施設の整備状況等に応じて、CLT等の積極的な活用を図る。さらに、雨水貯留施設の設置等も含めた防災対策を進めるとともに、地域全体の役割分担の中で防災拠点化を進めるなど地域防災への貢献を図る。
- 既存住宅においては、屋根防水改修時に断熱性の高い改修を行うことや老朽化したサッシの改修等により、費用対効果を踏まえた可能な範囲内での断熱・省エネ化を進める。また、これまで既存住宅の耐震化については、老朽化の状況等にも鑑みて建替えによってのみ行ってきたが、ストックの長寿命化の観点から耐震改修による耐震化についても検討する。

4. 府営住宅等の活用方針

(1) 活用手法選定の考え方

府営住宅ストック総合活用計画（第二次）の達成状況や今後の施策展開の基本方針を踏まえつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成21年3月国土交通省住宅局住宅総合整備課）の考え方を参考として、団地別・住棟別に下記の3段階で活用手法の判定を行う。

※改善実施住棟の判定に当たっては、予防保全的な維持管理によるライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を確認。

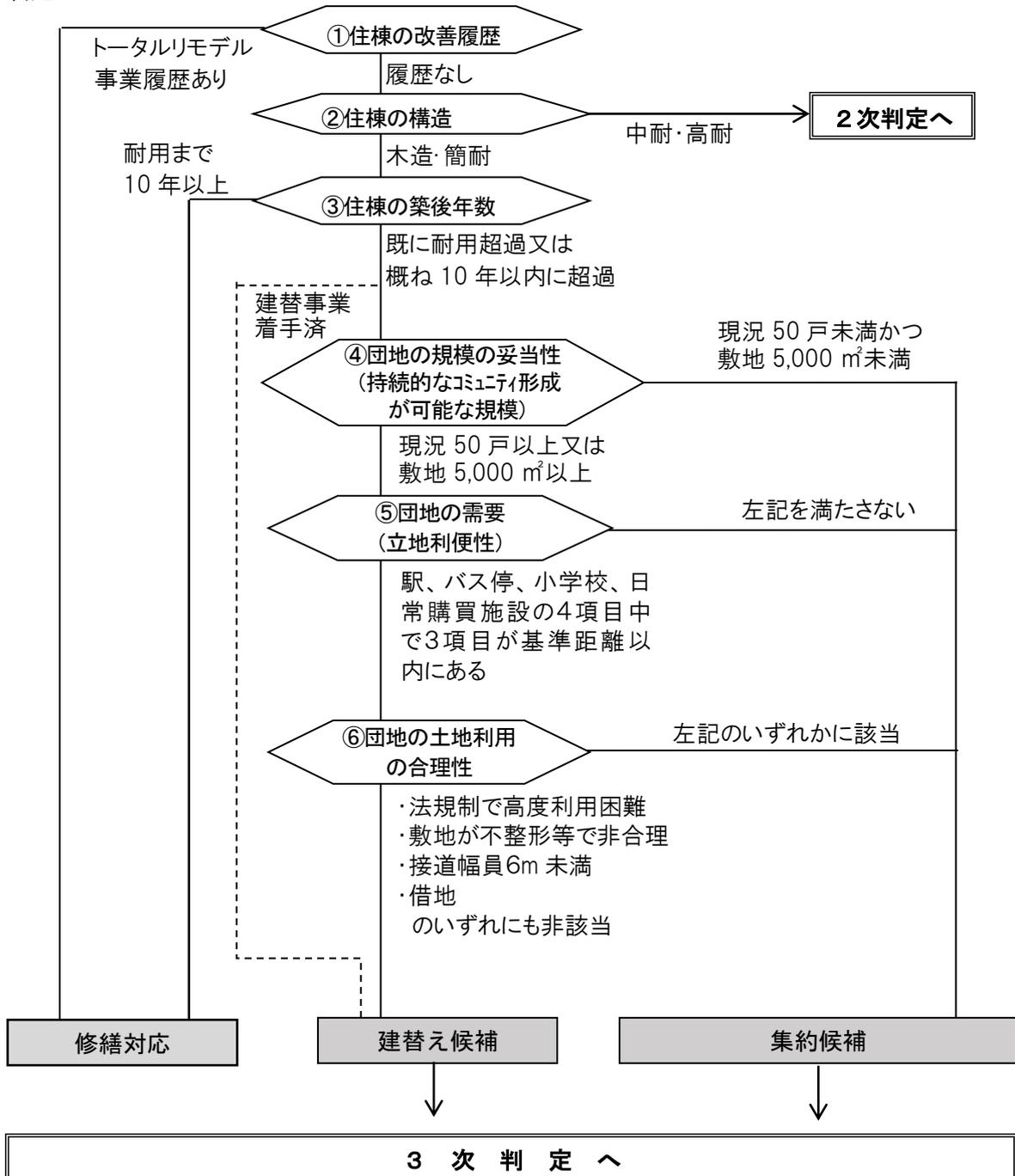


(2) 活用手法の判定手順

【1次判定】団地及び住棟単位の社会的特性による判定

- ・耐用年限を既に超過又は本計画期間中に超過する木造・簡易耐火構造の老朽化した住棟については、団地の規模の妥当性や需要、土地利用の合理性に応じて「建替え」又は「集約」の候補とし、3次判定に進む。その他の木造・簡易耐火構造の住棟については、「修繕対応」と判定する。
- ・全面的改善事業の履歴のある住棟については、原則「修繕対応」と判定する。その他の耐火構造の住棟については、2次判定に進む。

<判定フロー>



< 1次判定の考え方 >

①住棟の改善履歴

- ・全面的改善事業は、事業の実施後概ね30年以上管理する予定であることを要件として実施しており、過去に全面的改善事業の履歴のある住棟については、本計画期間中は修繕対応とする。

②住棟の構造

- ・耐火構造の住棟については、2次判定において住棟毎の物理的特性（耐震性や居住性等）を踏まえた判定を行う。
- ・木造・簡易耐火構造の住棟については、建替え又は集約（又は修繕対応）とすることを見据えて、1次判定を継続する。

③住棟の築後年数

- ・木造・簡易耐火構造の住棟のうち、本計画期間中に耐用年限に至らない住棟は、建替えや集約等の優先度が相対的に低いため、本計画期間中は修繕対応とする。
- ・既に建替事業に着手済み（工事・計画又はその準備に着手済み）の団地については、予定どおりに建替えとする。

④団地の規模の妥当性

- ・持続的なコミュニティ形成が可能な規模である団地（現況管理戸数が50戸以上の団地）は、1次判定を継続する。ただし、50戸未満でも敷地が5,000㎡以上ある場合は周辺団地との集約により50戸以上とできる可能性があるため、1次判定を継続する。
- ・上記のいずれにも該当しない団地（現況50戸未満かつ敷地5,000㎡未満の団地）については、集約候補とする。

⑤団地の需要

- ・公共交通機関や生活利便施設等から遠隔地にある団地については、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者のための住宅としての適性が低いものと考えられ、また実際の需要も低くなるものと考えられる。このため、一定の立地利便性を満たす団地（以下の各施設までの距離が全て基準距離の範囲にある団地）は1次判定を継続するものとし、それ以外の団地は集約候補とする。

交通機関、施設等	基準距離(※)
鉄道駅又はバス停	0.5km 未満
小学校	1.0km 未満
日常購買施設	1.5km 未満

(※)…「歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査（平成21年7月 内閣府）」を参考に設定。高齢者等の生活を考慮して鉄道駅等は短くし、日常購買施設は現在の各団地の立地状況を踏まえて設定。

⑥団地の土地利用の合理性

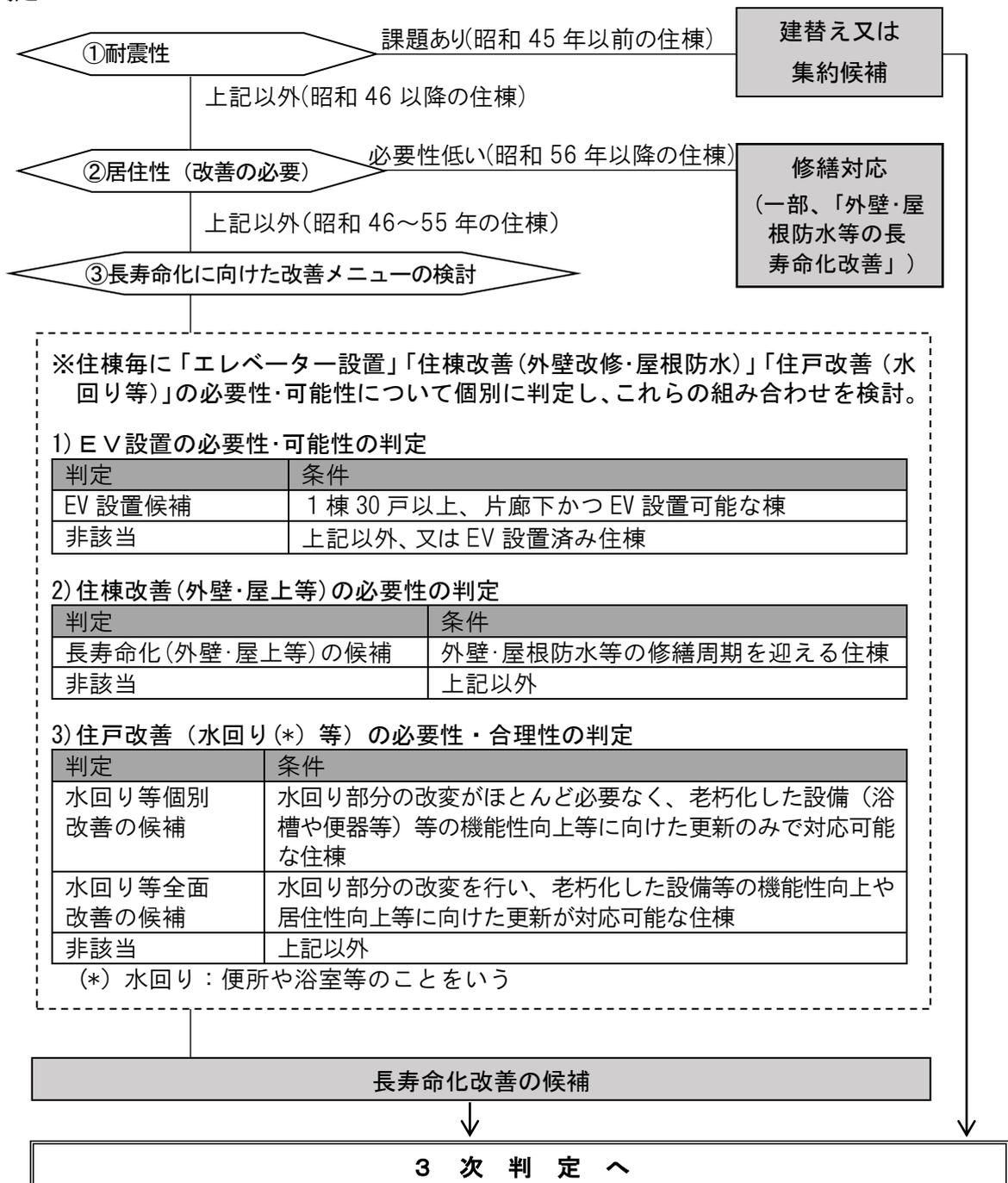
- ・敷地の高度利用可能性や敷地が借地の場合の敷地利用にかかるコスト（＝借地料）を踏まえて、以下のいずれかに該当する団地は、集約候補とする。

- 1) 法規制により高度利用が困難
- 2) 敷地が不整形等であることにより非合理的
- 3) 接道（道路幅員）が6m 未満
- 4) 借地（敷地の一部が借地の場合も含む）

【2次判定】住棟単位の物理的特性による判定

- ・耐火構造の住棟のうち、耐震性に課題のある住棟については、老朽化の状況にも鑑み「建替え」又は「集約」の候補とする。
- ・その他の耐火構造の住棟については、府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ていくという観点から、原則として長寿命化することを旨として居住性改善の必要性を判定して、「改善」の候補又は「修繕対応」と判定する。
- ・「改善」と判定された場合は、住棟毎に「エレベーター設置」「住棟改善(外壁改修・屋根防水)」「住戸改善(水回り等)」の必要性・可能性について個別に判定を行う。

<判定フロー>



< 2次判定の考え方 >

①耐震性

- ・建設年度・構造形式のタイプ別に代表的な住棟を抽出して耐震性を調査した結果から、昭和45年に建築基準法が改正される以前に建設された住棟については、緊急ではないにしても耐震化が必要とされている。このため、昭和45年以前に建設された住棟については、躯体や設備等の劣化・陳腐化や住戸規模や間取り、バリアフリー性等の居住性の課題等も鑑み、建替え又は集約候補とする。
- ・上記以外の昭和46年以降に建設された住棟については、2次判定を継続する。

②居住性(改善の必要)

- ・昭和46～55年頃に建設された住棟については、昭和46年以降に建設された府営住宅等ストックの約6割(10,504戸中の6,164戸)を占めるボリュームとなっており、これらの更新期を平準化する観点から、住棟を適切に維持管理して劣化の防止を図ることとする。このため、これらの住棟については、本計画期間中にエレベーターの設置や水回りの改善等を行う必要性が高いものと判断して長寿命化改善の候補とし、③において具体的なメニューの検討を行う。
- ・昭和56年以降に建設された住棟については、「修繕対応」として現状の水準での活用を基本とする。ただし、本計画期間中に外壁や屋根防水の修繕周期(外壁:25年、屋根防水:30年)を迎える住棟については、躯体等の長寿命化改善を実施する。

③長寿命化に向けた改善メニューの検討

- ・住棟毎にエレベーター設置の必要性・可能性、住棟改善(外壁・屋根防水)の必要性・可能性、住戸改善タイプをそれぞれ個別に判定し、これらの組み合わせを長寿命化改善の具体的なメニューの候補とする。

1) エレベーター設置の必要性・可能性

- エレベーターが未設置であり、合理的な事業費の範囲内で設置が可能となる片廊下型住棟については、エレベーター設置の候補とする。ただし、エレベーター設置に係る事業の費用対効果や設置後の入居者の負担増に鑑み、エレベーター設置の候補とする住棟は原則5階建て片廊下型の1棟当たり30戸以上を対象としつつ、「京都府子育て環境日本一推進戦略」の実現に向けた住戸改善事業等と併せてエレベーター設置を行う場合は別途検討する。(なお、昭和56年以降に建設された住棟では、5階建て片廊下型の1棟当たり30戸以上に該当する住棟は存在しない。)

また、階段室型住棟については、費用対効果を踏まえ、別途長寿命化に向けた改善メニューを検討する。

設置後相当期間が経過したエレベーターは、点検結果等を踏まえて更新の検討をする。

2) 住棟改善(外壁・屋根防水等)の必要性

- 本計画期間中に外壁や屋根防水の修繕周期を迎える住棟については、耐久性が向上する改善を行うとともに、定期点検や日常点検等の結果を踏まえ、外壁と防水を同時に改善する住棟を検討する。
- 設置又は改修後相当期間が経過した給排水、電気、ガス等ライフラインは、点検結果等を踏まえて更新・改善を行い、耐久性や居住性等の向上を図る必要がある。

3) 住戸改善(水回り等)の必要性・合理性

- 長寿命化を進めるにあたり、耐用年数の中で必ず設備や配管等の更新・改善を行い、耐久性や居住性等の向上を図る必要がある。
- 水回り部分のスペースが一定確保されており、大きな間取りの改変を要せず、設備等の更新や設置が可能な住戸については、「水回り等個別改善」の候補とする。
- 水回り周辺の間取りの改変(住戸内の部分的な改変)により、設備等の更新が可能な住戸については、「水回り等全面改善」の候補とする。

4) 法令等の定めにより必要となる改修等

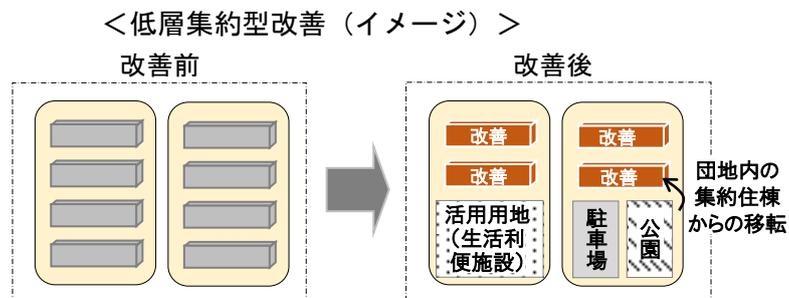
- 既存不適格となる事項(耐震改修・エレベーター改修等)や公共下水道接続等は、現行法令等の基準に合致する改修を実施する。

【3次判定】団地単位の総合的検討

1次判定と2次判定において「建替え」「集約」「改善」の候補とした住棟について、以下のような事業の実現可能性や妥当性の観点から団地単位で総合的検討を行うことにより活用手法を判定し、これを団地別・住棟別活用計画とする。

①集約候補に係る総合的検討（1次判定からの継続検討）

- ・耐用年限を既に超過又は本計画期間中に超過する木造・耐火構造で、1次判定において団地の規模の妥当性や需要、土地利用の合理性から集約候補とした団地のうち、現入居者や周辺団地・地域の状況等も含め総合的に検討して長寿命化を図るべきと考えられるものについては、必要に応じて団地内の一部住棟を除却・用途廃止した上で「低層集約型改善」を行うこととし、団地内の一部を「改善」、一部を「集約」と判定する。
- ・ただし、上記に該当する団地のうち、早期に低層集約型改善に着手することが財政負担の平準化等の観点から本計画期間中に実施困難な団地は団地全体を「修繕対応」と判断し、状況に応じて次期計画以降で「低層集約型改善」の対象とする。

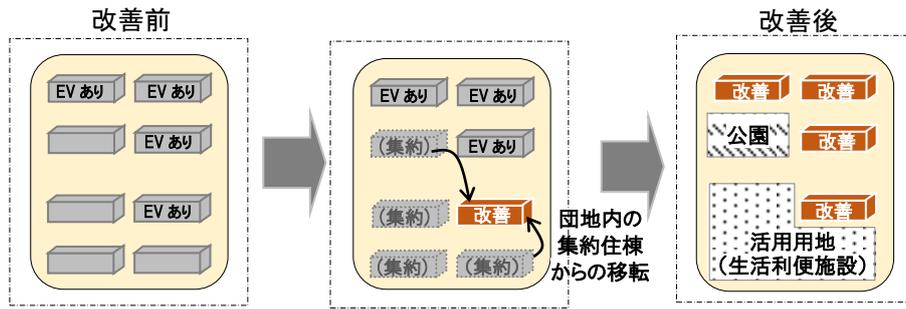


- ・耐用年限を既に超過又は本計画期間中に超過する木造・耐火構造で、総合的に検討した上で低層集約型改善を行わない団地については、「集約」と判定する。
- ・「集約」と判定した団地については、空家募集を停止し、最低限の維持管理を継続しつつ入居者の他団地への移転等を進め、全ての入居者が退去した後に除却・用途廃止することを基本とする。

②建替え又は集約候補に係る総合的検討（1次・2次判定からの継続検討）

- ・耐火構造で、2次判定において耐震性の課題から建替え又は集約候補とした団地については、原則として建設年度の古いものから建替えを行うこととし、「建替え」と判定する。
- ・ただし、土地利用の合理性が低い団地については、団地内での集約や建替え団地への集約を進めた上で、エレベーター設置済みの一部住棟を耐震改修による耐震性の確保とともに長寿命化改善を行うこととし、団地内の一部を「改善」、一部を「集約」と判定する。

＜団地の部分集約と合わせた長寿命化改善（イメージ）＞



③長寿命化改善の候補に係る総合的検討（２次判定からの継続検討）

- ・耐火構造で、２次判定において長寿命化改善の候補とした団地については、地域での需要や改善の緊急度の高さ、各工事の合理性等を総合的に検討し、優先順位をつけて本計画期間中の事業化の候補団地を絞り込む。事業化に当たっては、候補団地について順に入居者等との協議を進め、合意形成ができた団地から事業化を行う。

④建設年度の異なる住棟が併設する団地に係る総合的検討（２次判定からの継続検討）

- ・耐火構造で、昭和 45 年以前に建設された住棟と昭和 46 年以降に建設された住棟とが併設する団地については、コミュニティの一体性等も考慮して団地全体での長寿命化（併せて一部住棟は耐震改修による耐震性の確保）を図ることとし、「改善」と判定する。

⑤異なる構造の住棟が併設する団地に係る総合的検討（１次・２次判定からの継続検討）

- ・耐火構造の住棟に併設して入居戸数の少ない木造・簡易耐火構造の住棟がある団地については、木造・簡易耐火構造の住棟の入居者に耐火構造の住棟への移転等を進めることとし、木造・簡易耐火構造の住棟は「集約」と判定する。

