

【表1.2.2-1.構造別、年代別、住戸専用面積】

(単位：㎡)

	～S29	～S39	～S49	～S59	～H6	～H17
木 造	28.9	34.7	-	-	-	-
簡平(簡易耐火平屋建)	-	28.9	31.5	-	-	-
簡二(簡易耐火2階建)	-	42.8	50.3	56.7		-
耐 火	-	35.6	30.1～46.9	46.9～58.4	53.9～70.8	56～70

(簡平：簡易耐火構造平屋建 簡二：簡易耐火構造2階建 耐火：耐火構造、以下同様)

(2) 公営住宅必要管理戸数をふまえた地域別の建替等の方針

北・中部のストックの現状と活用方針

木造・簡平は、公営住宅必要管理戸数をふまえ、一部の団地を建替え、その他の団地は可能な限り建替団地等に集約を図る。簡二は、今後10～20年間で耐用年数を超過するので、改善せずに維持管理していく。

耐火住宅は、有効ストックとしてそのまま維持管理していく。

【表1.2.2-2.北・中部のストックの現状と活用方針】

(単位：戸)

	耐用年数	～S29	～S39	～S49	～S59	～H6	～H17	合計	活用方針
木造	30年	63	83	-	-	-	-	146	10年で建替・集約
簡平		-	369	368	-	-	-	737	
簡二	45年	6	52	982	150	-	-	1,190	維持管理
耐火	70年	-	-	30	314	1,082	709	2,135	維持管理
				30	100				

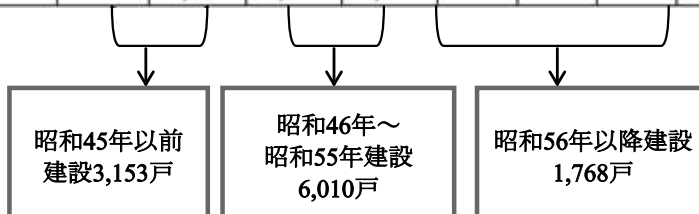
京都・乙訓及び南部のストックの現状と活用方針

木造・簡平は、耐用年数を超過し団地規模も小さいので10年間で集約を進める。簡二は、耐用年数が約20年間残っているので、維持管理していく。昭和45年度以前に建設された耐火住宅は、建替等の具体的な方針を決めていく。昭和46年度以後に建設された耐火住宅は、改善後10年間(エレベーター設置は20年間、リモデルは30年間)維持管理する必要があるため、将来計画をふまえ、改善する棟を選定していく。昭和56年度以後に建設された耐火住宅は、有効ストックとして原則としてそのまま維持管理していく。

【表1.2.2-3.京都・乙訓及び南部のストックの現状と活用方針】

(単位：戸)

	耐用年数	～S29	～S39	～S49	～S59	～H6	～H17	合計	活用方針		
木造	30年	23	55	-	-	-	-	78	集約		
簡平		-	5	-	-	-	-	5			
簡二	45年	-	-	-	10	-	-	10	維持管理		
耐火	70年	-	318	6,140		2,992		876	605	10,931	維持管理
				2,835	3,305	2,705	287				



(3) 個別団地の検討

建替可能戸数の検討

府営住宅は、エレベーターを備えた長寿社会対応(バリアフリー)住宅として整備していくため、原則として

1棟40戸以上の団地として建替えていく。また、一部の団地においては、法令等の規制により現状の階数以下で建替えねばならない場合もあり、建替可能戸数の検討が必要である。

なお、同一敷地内では必要戸数が確保できず、近隣にも移転先となる公営住宅等がない場合には、借り上げ公営住宅の検討も必要である。

立地条件等の評価

公営住宅必要管理戸数をふまえ、北・中部の団地については、敷地の安全性、敷地へのアクセス、敷地の所有関係、生活利便性、交通便利性などにより立地条件等を評価する。

大規模団地の検討

管理戸数500戸を超える団地のうち、住戸専用面積が50㎡（4人世帯の最低居住面積水準）以上の北後藤団地を除き、4団地においてはこれまで大規模な改善事業を実施してきている。今後、これらの大規模団地の建替を検討するに当たっては、今まで実施してきた大規模改善事業をふまえて検討していく必要がある。また、コミュニティの偏りを緩和させるため、建替に当たり一部の敷地を民間賃貸住宅や民間分譲住宅としていくことも検討する必要がある。さらに、事業が長期間に渡ることになるので、随時、地域の公営住宅需要を見直し、柔軟な事業展開が必要となる。

(4) 建替住戸の型別面積

府営住宅において目指すべき居住面積水準と住戸面積タイプ（住戸の型別）

京都府の全世帯における誘導居住水準達成率は、平成15年の「土地・住宅統計調査」結果では、48.8%である。住宅困窮者対策として、収入の低い方から25%までを対象とする公営住宅においては、平成10年3月に出された公営住宅企画計画指針を参考に、最低居住面積水準と誘導居住面積水準の間で、府営住宅の目標とすべき居住面積水準を設定することが適当と考えられる。

また、住戸と世帯人数の乖離が起きても入居者の移転は容易ではないので、型別の細分化及び単身者専用住戸の建設を避けて住戸の型別を考える必要がある。

【表1.2.2-4. 国の住生活基本計画に定める居住面積水準】

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
最低住居面積水準(㎡)	25	30	40	50	57	66.5	76
都市型誘導居住面積水準(㎡)	40	55	75	95	115	135	155

10歳未満の世帯人員がいる場合は、人数・年齢によって定められた面積を減ずる。

【表1.2.2-5. 公営住宅企画計画指針に基づく住戸面積タイプの例】

	1～2人	2～3人	3人以上
住戸タイプ	1DK	2DK	3DK
住戸専用面積	40㎡程度	50～55㎡	60～70㎡

建替等における府営住宅の型別戸数比率の考え方

現在の府営住宅入居者の世帯人数とその経年変化をふまえて、個別団地の状況に配慮し型別戸数の比率を検討していく必要がある。なお、家族構成の多様化や住宅ニーズの変化、公営住宅入居世帯人数の減少傾向をふまえ、住宅タイプ（型別）及びその戸数比率については、柔軟に検討する。

【表1.2.2-6. 世帯人数別、府営住宅居住世帯数及び比率】

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
府営住宅の現住居者(%)	23.7	34.6	21.2	14.5	4.7	1.3	100
同上(世帯数)	3,281	4,808	2,939	2,012	655	176	13,871

(H18.4.1の府営住宅入居者の状況)

【表1.2.2-7.世帯人数別、府営住宅居住世帯比率の経年変化】

	昭和 58 年度	平成 12 年度	平成 18 年度	平成 22 年度
1～2人世帯	30%(住調公営)	51%	58%	63%(推計値)
3人以上世帯	70%(住調公営)	49%	42%	37%(推計値)

(5) 地域のまちづくりや行政課題等への対応

府営住宅の建替に当たり、集会所や児童遊園を災害時の拠点や地域コミュニティの活性化のために活用することや、PFI手法の導入、地球温暖化防止等の環境対策、府内産木材の活用などに対応するなど、地域のニーズや府の政策課題に積極的に取組み、府の政策のモデルを目指す。

1.2.3.府営住宅ストックの改善の方針

(1) 大規模団地の将来計画との整合

エレベーターを設置した場合には原則として20年間、その他のストック改善を行った場合は原則として10年間は建替・用途廃止ができないため、大規模団地については将来計画を検討しつつ、整合のとれた改善を進めていく。

(2) トータルリモデル(全面的改善)の完了

耐火構造の住宅を70年間活用する手法として、平成13年度からトータルリモデル(全面的改善)事業を実施してきたが、将来計画を検討しつつ、現在事業継続中の西大久保団地の計画をもって本事業を完了させる。

(3) エレベーターの設置

原則として、5階建40戸以上の片廊下型住棟を対象に、団地間のバランス及び将来計画をふまえて、入居者との調整を図りつつ管理戸数の多い住棟から設置していく。

なお、コスト縮減等のため、既存住棟については4人乗りのエレベーターを設置する。

【表1.2.3-1.既存住宅への年度別エレベーター設置状況(トータルリモデルを含む)】

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	計
設置基数	2	2	2	10	5	3	3	6	33基
設置戸数	120	115	115	545	250	140	150	360	1,790戸

既存共同建住宅約1万2千戸のエレベーターの設置率；約15%

(4) バリアフリー化の推進

建替、トータルリモデルにより住戸のバリアフリー化(段差なし、手すり付き、廊下等の幅が広い)を進める。また、一定の条件に基づき入居者の要望により、既存住宅の個別改善を行いセミバリアフリー化(手すりの設置、入りやすい浴槽への改善等)を進める。

【表1.2.3-2.年度別バリアフリー化の進捗状況】

	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度
共同住宅管理戸数	12,890	12,914	13,048	13,066	13,096
バリアフリー戸数	2,134	2,215	2,460	2,550	2,674
同上 比率(%)	16.6%	17.2%	18.9%	19.5%	20.4%

平成17年度末で全府営住宅に対するバリアフリー化率は約17%
セミバリアフリー住宅は戸数に含めていない

【表1.2.3-3.高齢者(65歳以上)のいる世帯比率の推移】

年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度
高齢者のいる世帯の比率(%)	29.8	31.6	33	34.5	36.7

内訳；高齢者単身世帯約36%、単身を除く高齢者のみの世帯約39%、その他約25%

(5) その他の改善

外壁落下防止改修及び屋上断熱化防水の実施

住棟ごとに現況を把握し、緊急性の高いものから順次実施する。

浴室設置及び電気容量改修の実施

今後10年間以上維持管理を行う予定の耐火住宅において、府による浴室が未設置の場合は、入居者からの要望をふまえ、順次、浴室設置を行う。今後10年間以上維持管理を行う予定の耐火住宅において、電気容量改修が必要な場合は棟単位で実施する。

住宅用火災警報器の設置及び地上波デジタル放送への対応

住宅用火災警報器は、平成18年度から平成22年度にかけて全府営住宅に計画的に設置していく。地上波デジタルテレビ放送への対応は、平成23年7月にアナログテレビ放送が終了することをふまえ、平成19年度から平成22年度にかけて、府営住宅のうち共同住宅を対象に計画的に改修を進める。

1.2.4. 府営住宅の管理方針

(1) 適切な維持保全の方針

特に、京都・乙訓及び南部の耐火構造の住宅については、年々建設後年数が増加することにより、外壁や屋上防水、給水管の劣化等が進んでいる。定期的な点検に基づく計画修繕及び緊急修繕により、適切な維持保全に努める。

(2) 適切な募集と入居者管理

住宅困窮度の高い世帯に的確に府営住宅を供給し、府民の入居機会を拡大し、入居者と非入居者の不公平感を緩和するため、入居承継範囲を見直すとともに、高額所得者や収入超過者の退去を促進する。また、入居世帯の人数、構成等と住宅規模の乖離の解消を図るため、効果的な型別供給を行うとともに、特定入居制度を活用して住み替えを促進する。中堅所得者層に対するファミリー向け住宅である特定公共賃貸住宅を低廉な家賃で提供することにより、子育て・障害者世帯の家賃負担の軽減を図る。

(3) 既存ストックの幅広い活用

多様な府営住宅需要に対応するため、空家募集戸数の一部について、高齢者、障害者、母子・父子世帯、犯罪被害者、DV被害者、外国人研究者等に対する優先入居を引き続き行う。また、一定の条件に合致する場合、既存住宅を使用したグループホームの開設等、府営住宅の福祉施設としての活用も柔軟に対応する。

1.2.5. 京都府営住宅ストック総合活用計画（第二次）に基づく事業計画

(1) 計画期間

平成18年度から27年度までの10ヶ年（5年ごとに10ヶ年計画として見直し）

(2) 計画の考え方

- ・耐用年数を経過した住戸の早期の建替・集約及び老朽化した耐火住戸の計画的建替
- ・地域別公営住宅需要（北中部、京都・乙訓、南部）をふまえた建替・集約の実施
- ・将来の建替、集約等をふまえた計画的な改善の実施
- ・建替、改善内容の変更も含めた徹底したコストダウンの実施
- ・適切な入居者管理及び入居世帯人数と住宅規模が乖離した場合の住み替え促進

(3) 事業計画

	対 象 予 定 団 地 等	事 業 量
建 替 (団地名)	【団地全て建替】 ：常・百合が丘・明石・槇島・桃山日向 馬路・中村・桃山伊賀 【団地の一部建替】 ：芥子谷・岩倉・岩倉長谷・向日台 (10年後以降継続して事業を行う)	約 1,450 戸
トータルリモデル	西大久保団地	約 480 戸
エレベーター設置	原則として5階建片廊下型で40戸以上の住棟	約 30 棟
身障・高齢向改善	一定の条件に基づき個別に改善	—
浴室設置	耐火建物で浴室スペースのある住棟	約 1,500 戸
外壁落下防止改修	必要のある住棟	約 6,500 戸
屋上断熱化改修	必要のある住棟	約 2,400 戸
電気容量改修	耐火建物で必要のある住棟	約 1,500 戸
火災警報器設置	必要のある全住戸	約 13,000 戸
デジタル放送対応	共同住宅全棟	約 13,000 戸
集 約 等 (団地名)	【北・中部】 国名賀・木の部・杉の末・須津・鳥が尾の一部・上げ石 野田・峰山・荒山・余部・浜詰・間人南・家の谷 殿町の一部・久美浜・十楽・南天田・つつじが丘 笹尾の一部・正明寺・寺・植松・山根・大谷・上野 川糸・神宮寺・明知・吉美・野田・東八田・行永東 三宅・上安・福来の一部・上安久・城山・古世・吉川 青戸・角 【京都・乙訓】 天授が岡・淀・伏見呉竹・山国 【南部】 伊勢田・大久保・神明・御牧・八幡・岩田・山の上 粕田・大河原	約 1,000 戸

1.3. 過年度実績について

平成13～22年度の10年間のストック総合活用計画とその実績は下表のとおりである。耐火構造の既存住宅を長期にわたり活用し、既存住宅の水準を建替住宅に近づけるべく、トータルリモデルをはじめとする各種改善事業を中心に行ってきた。

【ストック総合活用計画と実績】

	内 容	現計画戸数 (H22までの計画)	実績戸数 (H17までの実績)	達成率 A/B(%)	
建 替	老朽化している住宅の建替、現地建替の他、近隣の公営住宅の集約を図る。	1,837 戸	248 戸	13.5%	
トータルリモデル	トータルリモデル・エレベーター設置、設備改修及び外壁改修工事と併せて建物の全面的改善を行う	900 戸	250 戸	27.8%	
個別改善	EV設置	既設中層住宅(廊下型)においてエレベータを設置するとともに共用部分の改善(スロープ設置、既存階段への手摺設置等)を行う(トータルリモデルを含む)。	98 基	26 基	26.5%
	高齢改善	手摺設置、段差解消、浴室改善等住戸内のセミ・バリアフリー化を行う	1,445 戸	84 戸	5.8%
	浴室設置	既設中層住宅の内、浴室の設置出来るスペースがある住戸に浴室を設置する	2,947 戸	574 戸	19.5%
	外壁改修	外壁等の落下の危険性がある団地において外壁等の改修及び鉄部の塗装工事を行う	7,828 戸	1,614 戸	20.6%
	屋上断熱化防水改修	屋上防水の改修に合わせて屋上の断熱化をはかる	4,892 戸	1,825 戸	37.3%
	電気設備改修	日常的に電気容量が不足する住戸において電気容量の増設と幹線改修を行う	2,851 戸	736 戸	25.8%

計画と実績の対比表によれば、平成17年度までの達成率は5.8%～37.3%という結果となっている。平成13～22年度までの計画に対し、達成率については、各事業項目の前期における目標量が記載されていないため、進捗度が早いのか、遅いのかこの実績表からは判断できない。

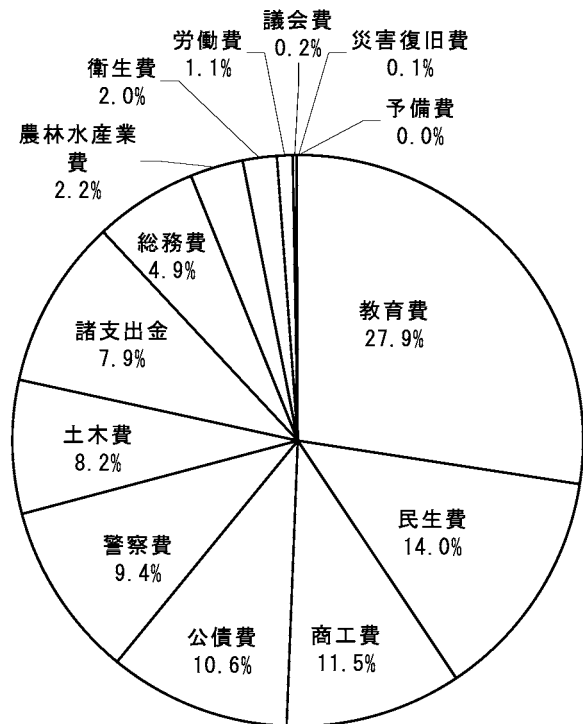
計画と実績を比較する目的は、計画との差異を把握しその差異はなぜ発生したのかの原因を明らかにして、次のアクションにつなげていくことにある。いわゆる PLAN-DO-CHECK-ACTION の P D C A サイクルを確立することが必要となる。

2 住宅政策に関する事業の予算等

(1) 平成22年度京都府一般会計当初予算額

(予算額の単位：千円)

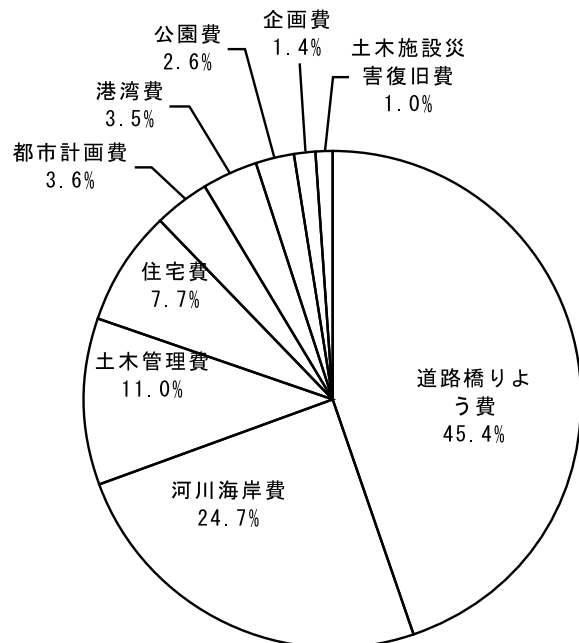
	予算額	構成比
議 会 費	2,020,878	0.2%
総 務 費	41,430,550	4.9%
民 生 費	119,241,029	14.0%
衛 生 費	16,733,324	2.0%
労 働 費	9,199,227	1.1%
農林水産業費	18,888,989	2.2%
商 工 費	97,738,267	11.5%
土 木 費	69,623,268	8.2%
警 察 費	79,517,843	9.4%
教 育 費	236,778,833	27.9%
災 害 復 旧 費	862,102	0.1%
公 債 費	90,049,456	10.6%
諸 支 出 金	66,887,234	7.9%
予 備 費	300,000	0.0%
歳 出 計	849,271,000	100.0%



(2) 平成22年度建設交通部一般会計当初予算額内訳

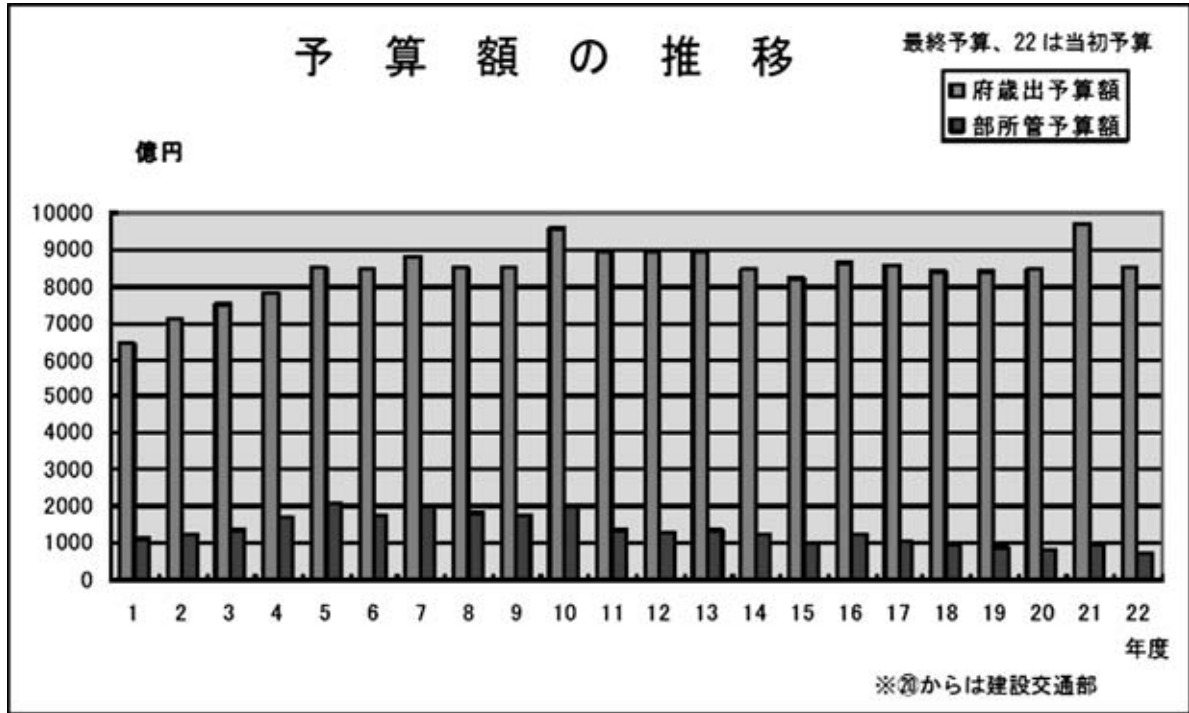
(予算額の単位：千円)

科 目 (項)	予算額	構成比
企 画 費	978,532	1.4%
土 木 管 理 費	7,443,850	11.0%
道 路 橋 り よ う 費	30,613,632	45.4%
河 川 海 岸 費	16,671,447	24.7%
港 湾 費	2,396,328	3.5%
都 市 計 画 費	2,431,402	3.6%
公 園 費	1,764,636	2.6%
住 宅 費	5,203,667	7.7%
土木施設災害復旧費	654,362	1.0%
部 所 管 計	68,157,856	100.0%



部所管予算額の推移

府歳出予算額と部所管予算額の比較

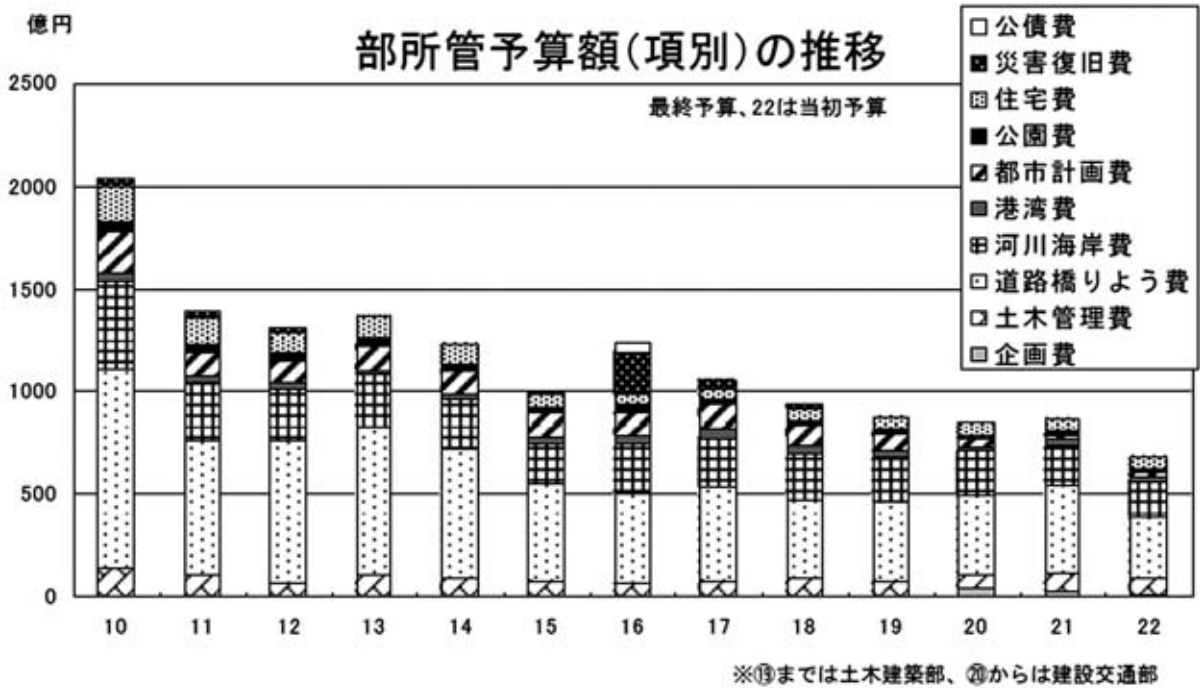


京都府の予算額は、平成10年度をピークに減少もしくは横這いの傾向にある。

また、府予算に占める部所管予算の割合は平成22年度当初予算で8.0%である。

部所管予算額（項別）

府予算額が横ばいの状況にある中で、部所管の予算額は減少している。各項の予算額では、道路橋りょう費が約5割、河川海岸費が約2割となっている。



3 住宅課の概要

3.1.業務内容

京都府組織規程の第62条に住宅課の業務内容が定められている。第62条の内容は以下のとおりである。

第 62 条 住宅課においては、次の事務をつかさどる。

- (1)住宅対策に関すること。
- (2)府営住宅の計画、建設及び管理に関すること。
- (3)市町村営住宅に関すること。
- (4)住宅供給公社に関すること。

組織規程に基づき住宅課は以下の業務内容を行っている。

1. 多様な住まいのセーフティネットの充実

低所得者、高齢者、子育て世帯など、府民の多様なニーズに応えるため「住宅市場」と「住宅ストックの有効活用」を重視し、市町村をはじめ、民間事業者や NPO 等と連携、協働を拡大して安心して暮らせる住まいづくりの推進

2. 府営住宅の着実な整備と適切な維持管理の推進

厳しい財政状況の下、建替や改善事業及び維持管理コストの縮減、適切な入居者管理の徹底、資産の有効活用と民間活力の活用を推進

3. 府営住宅の供給

低所得者をはじめとした住宅困窮者に対して府営住宅、特別賃貸府営住宅、特定公共賃貸府営住宅を合わせて 15,110 戸(平成 22 年 4 月 1 日現在)の良質な賃貸住宅を所得に応じた家賃で供給

昭和 40 年代に大量に建設した府営住宅の更新時期を迎える中で、地域の需給動向を踏まえ、既存ストックを最大限有効に活用していく視点で策定した「府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替整備や全面的改善(トータルリモデル事業)、バリアフリー化等を進め老朽化した既存府営住宅を再整備

再整備にあたっては、コストの縮減を図りながら、アセットマネジメントによる計画的な整備や長期的な維持管理を推進

府営住宅整備戸数の推移



平成22年度の主要事業の概要は以下のとおりである。

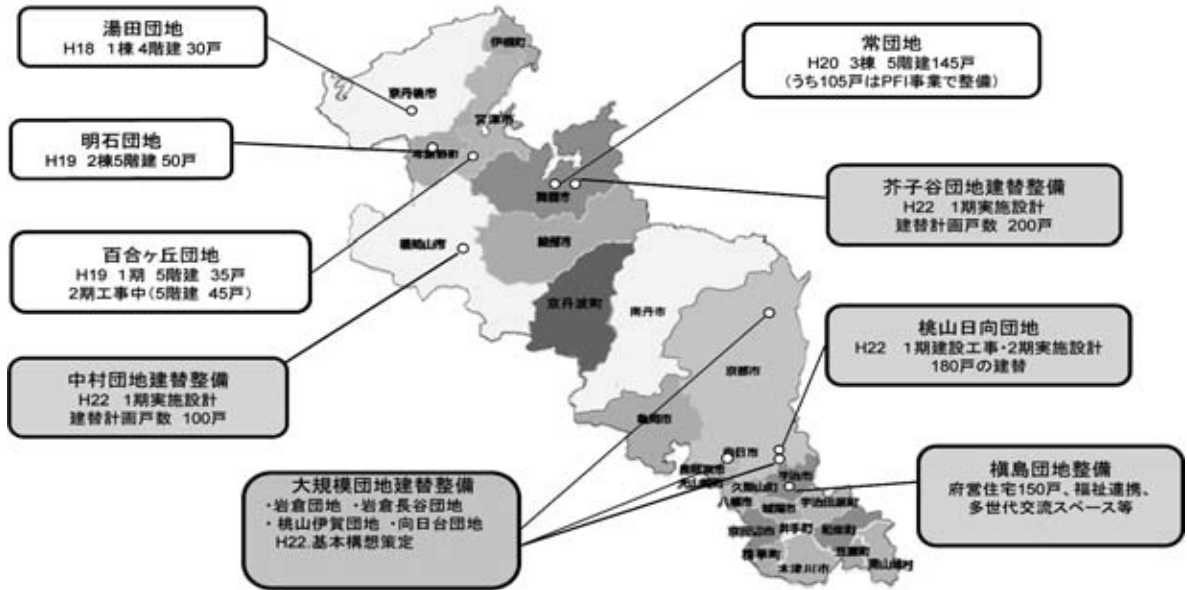
・多様な公的賃貸住宅の整備と運用

(1) 既存府営住宅の計画的建替・改善等の推進

府営住宅の建設(建替)

建設後長期間が経過し老朽化が著しく、設備、間取りの陳腐化や現在の居住面積水準を満たさない小規模な府営住宅の建替を計画的に行い、居住水準の向上を図るとともに、安全な住環境の整備

府営住宅ストック総合活用計画に基づく整備事業状況



横島団地整備事業は入札中止の決定により実施時期は未定となっている。

府内産木材の利用促進



常団地の木造集会所

地域の資源や技術を活用した府営住宅は、親しみやすさを高めるだけではなく、環境との共生や地域文化の継承にも貢献。木造集会所の建設のほか、鉄筋コンクリート造の住宅の棟でも住戸内の内装パネルの枠材及び押入れの仕上げ材に府内産木材を活用

既設府営住宅の改善

既設府営住宅の居住水準の向上、高齢者対応、安全性確保、住環境の整備を図るため、府営住宅ストック総合活用計画に基づき、全面的改修（トータルリモデル）、エレベーター設置、高齢者向け改善、外壁改修工事、屋上断熱化防水工事、公共下水道接続工事、駐車場設備等を実施、また、身体障害者や高齢者が利用しやすいスロープ、手すりの設置等共用部分の改善を図るとともに、入居者の身体状況にあわせた住戸内等の改善を行い、住生活における安全性、利便性を向上