

京都府公報

号外 第23号

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入敷ノ内町
発行所 京 都 府
政 策 法 務 課
電 話 (075) 414-4037

〒602-8048 京都市上京区下立売通小川東入
印刷所 中 西 印 刷 株 式 会 社
電 話 (075) 441-3155

目 次

監 査 委 員	ページ
包括外部監査結果の公表	1

監 査 委 員

23年監査公表第5号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、包括外部監査人土江田雅史から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、次のとおり公表する。

平成23年4月28日

京都府監査委員 千 歳 利三郎
同 武 田 祥 夫
同 村 山 佳 也
同 園 田 能 夫

平成22年度京都府包括外部監査報告書

平成23年3月23日

京都府包括外部監査人
公認会計士 土江田 雅史

平成22年度京都府包括外部監査

監査テーマ

- 府営住宅・住宅関係施策の成果と課題について
- 使用料収入・手数料収入に関する事務の執行について

目 次

監査テーマ(1)

「府営住宅・住宅関係施策の成果と課題について」

第1 外部監査の概要	4
1 外部監査の種類	4
2 外部監査のテーマ	4
2.1. 選定したテーマ	4
2.2. テーマの選定理由	4
3 外部監査の実施期間	4
4 外部監査の方法	4

4.1. 監査の要点（監査の着眼点）	4
4.2. 主な監査手続	4
4.3. 往査の実施状況	5
5 包括外部監査人および補助者の氏名・資格	5
5.1. 包括外部監査人	5
5.2. 外部監査補助者	5
6 利害関係	5
第2 府営住宅・住宅関係施策の概要	5
1 住宅施策に関する事業の概要	5
1.1. 京都府住生活基本計画	5
1.2. 京都府営住宅ストック総合活用計画	9
1.3. 過年度実績について	15
2 住宅施策に関する事業の予算等	17
3 住宅課の概要	18
3.1. 業務内容	18
3.2. 組織の概要・職員数	23
4 府営住宅	24
4.1. 概要	24
4.2. 主要事業の状況	26
4.3. 住宅毎の将来見通しと空家状況	31
4.4. 府営住宅への入居基準	40
4.5. 家賃の金額	43
4.6. PFI事業	44
5 住宅建設資金融資制度及び住宅改良資金融資制度	50
5.1. 融資制度	50
5.2. 住宅資金融資状況	50
6 京都府住宅供給会社の概要	51
6.1. 概要	51
6.2. 事業内容	51
6.3. 組織の概要・職員数	52
6.4. 会社の現在の事業の内容	53
7 往査視察住宅の概要	54
7.1. 伊佐津団地（公営住宅・特定公共賃貸住宅）	54
7.2. 芥子谷団地（建替）	56
7.3. 常団地（PFI）	60
7.4. 堀川団地（再生）	61
7.5. 桃山日向団地（建替）	62
7.6. 悠明館（高齢者向け優良賃貸住宅）	64
7.7. 横島団地（建設予定）	66
7.8. 西大久保団地（トータルリモデル）	66
7.9. ソレーユ大久保（たいあっぷ住宅）	68
8 往査府営住宅管理センターの概要	69
8.1. 住宅管理センターの全般的概要	69
8.2. 中丹・丹後府営住宅管理センター	72
8.3. 京都府営住宅管理センター	72
9 工事関係の概要	73
10 耐震状況	73
第3 外部監査の結果及び意見	76
1 京都府内の公的住宅の概要について	77
1.1. 住宅施策の内容の事業概況	77
1.2. 京都府における世帯数・人口推移・戸数	77
1.3. 空家の状況	77
1.4. 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の課題	78

1.5.宇治市槇島の整備計画の概要	82
1.6.京都市営住宅・京都市住宅供給公社との連携	88
2 京都府住宅供給公社への業務移管について	90
2.1.京都府住宅供給公社の決算及び予算の状況	90
2.2.公社による府営住宅管理代行等について	94
2.3.中堅勤労者向け公共賃貸住宅事業（愛称：たいあっぱ住宅）の管理について	96
2.4.京都府住宅供給公社について	103
2.5.公社剰余金について	104
3 特定公共賃貸住宅の課題	104
3.1.特定公共賃貸住宅の概要	104
3.2.公営住宅との相違	104
3.3.特定公共賃貸住宅の設置状況	104
3.4.特定公共賃貸住宅の利用状況	105
3.5.特定公共賃貸住宅の活用に向けての方策	107
4 家賃等滞納管理の状況について	108
4.1.府営住宅家賃等滞納整理事務の概要	108
4.2.府営住宅家賃等滞納金額の概要	109
4.3.家賃滞納額の京都府財務諸表への反映について	109
5 入居者選定方法及び家賃算定方法について	110
5.1.申込受付から入居までの流れ	110
5.2.家賃算定方法	111
5.3.収入認定事務	112
6 京都府住宅供給公社の個別論点	113
6.1.堀川団地	113
6.2.五条問屋町団地	120
6.3.鬼の里ウッドタウン	123
6.4.下鴨北芝町公舎	125
6.5.住宅相談事業	126
7 各住宅毎の収支管理の必要性について	127
7.1.現状	127
7.2.団地毎の管理の必要性和検討	127
8 居住面積水準と建築費の縮減	128
8.1.居住面積水準	128
8.2.近年建設住宅の状況	129
8.3.課題	130
9 住戸と世帯人数の乖離	130
9.1.概要	130
9.2.入居世帯人数の乖離	130
9.3.課題	131
10 空家の対応について	131
10.1.概要	131
10.2.政策空家	131
10.3.課題	132
11 入居者の選定	132
11.1.概要	132
11.2.課題	132
12 住宅資金融資制度	133
12.1.概要	133
12.2.融資実績	133
12.3.課題	134

（注）報告書本文中で用いている表中の数値については、四捨五入等の関係で合計が一致しない場合がある。

第1 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び京都府外部監査契約に基づく監査に関する条例の規定に基づく包括外部監査

2 外部監査のテーマ（地方自治法第252条の37第1項にいう特定の事件）

2.1.選定したテーマ

府営住宅・住宅関係施策の成果と課題について

2.2.テーマの選定理由

住環境は生活の基本であり、活力あるコミュニティの形成に直結する基本的で不可欠な要素である。わが国は、まさに住環境の向上を大きな目標として発展してきた感があり、府民にとっても大きな関心事である。

平成15年度の包括外部監査において、京都府住宅供給公社を対象に監査実施されたところであるが、世帯の少人数化や高齢化、長引く不況など厳しい社会情勢が続く今日において、パブリックセクターに求められる役割を果たしているかどうか、府民の福祉増進に向けて効果的かつ効率的なものとなっているか、過剰なものにはなっていないか、といった観点から、同公社も含めた京都府の住宅施策全体について、あらためて検証する必要があると考えた。また、国や各市町村も独自に住宅政策を実施しているが、これらにより、いわゆる二重行政の弊害が生じていないか、という観点も必要と考え、本テーマを選定した。

3 外部監査の実施期間

平成22年6月8日から平成23年3月9日まで

なお、監査対象期間は、原則として平成21年度とするが、必要に応じて過年度にも遡及するとともに、平成22年度以降の予算等についても言及していることを申し添える。

4 外部監査の方法

4.1.監査の要点（監査の着眼点）

住宅関係施策は、社会情勢を的確に反映し、府民の福祉増進に効果的なものとなっているか、あるいは過剰となっていないか。

施策の基礎となる住生活基本計画や住宅ストック活用計画は、社会情勢・府民ニーズに対応した見直しを検討されているか。

府営住宅の供給・維持管理は、政策目的に合致し計画的に行われているか。

府営住宅の指定管理・管理代行は効率的に行われているか。

府営住宅の入居審査・滞納管理は適正に行われているか。

住宅供給について国や市町村、民間セクターとの役割分担は十分に図られているか。

4.2.主な監査手続

関係書類の閲覧

所管部署より各種関係書類や資料の提供を受けるとともに、これらの通査・閲覧を通して理解を深めるとともに、問題点等の検出に努めた。

関係者への質問

関係書類等を通じた理解のみでは不十分な点については、所管部署の担当者に対して直接質問をし、回答を得るという形で監査を進めた。

府営住宅等及び住宅管理事務実施場所の現場視察

監査の要諦は「現場確認」にあるといわれるように、監査対象となっている現場の視察は何よりも重要な監査手続であると理解している。南北に長く展開する京都府の地理的条件から、監査対象となった府営住宅等や住宅管理事務実施場所も各地に点在しているが、代表的なものを選択して臨場して、その概要を把握するとともに、現場責任者に対する質問等を積極的に行い、その状況把握に努めるとともに問題点の検出に注力した。

上記の手続を通じて検出された問題点についての改善策の検討

監査の主目的が問題点の検出にあることは言うまでもなく、これは監査の批判的機能と説明されることが多く、監査の本源的機能である。しかし、監査の機能はそれに留まるものではなく、検出された問題点をどのように改善するべきかという提案・提言等を行うことも重要な役割である。それは監査の指導的機能ともいわれているが、こうした機能にも留意しつつ、可能な限り改善策についての検討を加え、積極的な提案・提言に繋げられるよう努力した。

4.3. 往査の実施状況

上記4.2. でも述べたとおり、外部監査の実施にあたっては所管部署におけるヒアリングのみならず、実際に府営住宅等や住宅管理事務実施場所に赴いて、文字どおり最前線における管理事務の運営状況を把握することに努めた。

なお、この往査の状況は以下のとおりである。

往査実施機関	往査実施日	往査担当者
中丹・丹後府営住宅管理センター	平成 22 年 9 月 2 日	包括外部監査補助者 3 名
伊佐津団地<特公賃>(舞鶴市)	〃	〃
芥子谷団地<建替>(舞鶴市)	〃	包括外部監査人及び同補助者 3 名
常団地<PFI>(舞鶴市)	〃	〃
堀川団地	平成 22 年 9 月 13 日	〃
桃山日向団地	〃	〃
悠明館<高優賃>	〃	〃
西大久保団地<トータルリモデル>(宇治市)	〃	〃
槇島団地予定地<PFI>(宇治市)	〃	〃
ソレーユ大久保<たいあっぷ>(宇治市)	〃	〃
京都府営住宅管理センター	平成 22 年 10 月 19 日	〃

そのほか、京都市都市計画局住宅室住宅政策課に平成22年11月2日（包括外部監査人及び同補助者2名）、京都市住宅供給公社に平成22年11月29日（包括外部監査人及び同補助者1名）赴き、ヒアリングの機会を得た。地方行政の多くは、政令指定都市内では、府県と政令指定都市は役割を分担し、二重行政にならないように工夫している。たとえば、京都市内には府立高校と市立高校が併存するが、高校所在地もある程度分散され、それぞれの教育委員会の役割も多少異なっている。しかし、住宅行政は府も市も公営住宅や住宅供給公社を有しており、京都市内においても府営住宅は多数存在する。したがって、京都市内における住宅行政については、市の住宅政策も知るべきである、と考えた。

当然のことながら、京都府包括外部監査の対象に京都市は含まれない。にもかかわらず、監査人の無理なお願いを快く受けていただいた京都市都市計画局住宅室住宅政策課及び京都市住宅供給公社にこの紙上を借りて感謝の意を表明したい。

5 包括外部監査人及び補助者の氏名・資格

5.1. 包括外部監査人

公認会計士・税理士 土江田 雅 史

5.2. 包括外部監査補助者

公認会計士・税理士 岡 本 宗 一

公認会計士・税理士 土 井 拓 人

公認会計士・税理士 村 尾 慎 哉

（五十音順）

6 利害関係

京都府と包括外部監査人ならびに補助者との間には、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

第2 府営住宅・住宅関係施策の概要

1 住宅施策に関する事業の概要

1.1. 京都府住生活基本計画

京都府は住生活基本法に基づき、府民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画として、平成18年度から平成27年度までに取り組みべき施策等について定める「京都府住生活基本計画」(以下基本計画という。)を策定している。

基本計画における理念は以下のとおりである。

理念

- 全ての府民が、世帯構成、収入、居住地、ライフステージ、住要求に応じた適正な水準の住宅と住環境を、適正な負担で確保
- 人と地域と世代を結び合い安らぎ輝く “きょうとの住まい” の創造

この2つの理念を実現させるため、5つの基本方針を打ち出している。基本方針は以下のとおりである。

基本方針

- ①府民、NPO等の活動主体、事業者、行政が連携し、それぞれの役割分担により施策を推進
- ②府民が安心して住宅を確保できる市場整備の誘導とともに、市場では対応できない低額所得者等の住宅困窮者に対する支援機能を補完
- ③ストック対策を重視し、循環利用が進む環境を整備
- ④トータルな住生活の安定と向上のために、関連する施策分野と連携して住宅政策を総合化
- ⑤多様な地域特性に応じたきめ細かな施策展開を進行

計画は上記の基本方針にしたがって、目標と施策の方向を打ち出し、施策展開のイメージを策定している。そして、計画では、24,000世帯を要支援世帯数として算出し、平成18年度から平成27年度までの10年間で15,800戸の公営住宅の供給及び公営住宅以外の公的賃貸住宅の活用を実施することで8,200戸を供給し、要支援世帯数24,000世帯に対応することとしている。

「京都府住生活基本計画」の概要

計画の位置づけ

京都府住宅基本計画（第二次）

京都府住生活基本計画（計画期間：H18～H27）

- 住生活基本法に基づく法定計画
- 住宅政策全体の理念・基本方針を示す。
- 社会情勢の変化等による新たな時代のニーズに応じて、達成すべき目標と戦略的な施策の展開を位置づける。

計画相互の
役割分担

京都府営住宅ストック総合活用計画

（計画期間：H18～H27）

- 府営住宅の活用方策等を位置づける（目標量等の設定、活用手法の設定などによる）
- 既存の「京都府営住宅ストック総合活用計画」を住宅事情の変化等を踏まえて見直す。

京都府住生活基本計画

理念

全ての府民が、世帯構成、収入、居住地、ライフステージ、住要求に応じた適正な水準の住宅と住環境を、適正な負担で確保

人と地域と世代を結び合い
安らぎ輝く
“きょうとの住まい”の創造

基本方針

- ① 府民、NPO等の活動主体、事業者、行政が連携し、それぞれの役割分担により施策を推進
- ② 府民が安心して住宅を確保できる市場整備の誘導とともに、市場では対応できない低額所得者等の住宅困窮者に対する支援機能を補完
- ③ ストック対策を重視し、循環利用が進む環境を整備
- ④ トータルな住生活の安定と向上のために、関連する施策分野と連携して住宅政策を総合化
- ⑤ 多様な地域特性に応じたきめ細かな施策展開を進行

目標と施策展開

目 標

【目標1】 安全と安心を確保した 住まい・まちづくり

＜成果指標＞

- 新耐震基準適合住宅ストックの比率
【74%(H15)→90%(H27)】
- 共同住宅共用部のバリアフリー化(車いす等で通行可)比率
【9%(H15)→25%(H27)】
- 住戸内バリアフリー化(手摺2箇所又は屋内段差解消)比率
【29%(H15)→75%(H27)】
- 高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数
【3.4千戸(H17)→5千戸(H27)】
- 最低居住面積水準未達世帯数の解消
【5%(H15)→早期に解消】

施策の方向

安全性を重視した 住まい・まちの基本 性能の確保

安心して暮らせる住 まい・まちの形成

誰もが居住の場に 困らないための適 切な住宅の確保

施策展開のイメージ

- 耐震改修促進計画に基づく耐震診断・耐震改修の促進
- 「京都府住宅耐震診断事業」による耐震診断促進の支援
- 立地環境等の違いを踏まえた耐震改修促進の支援
- 耐震診断士等の情報提供による耐震改修環境の整備
- 大規模盛土造成地等における耐震化の支援
- 密集住宅市街地における耐震化、不燃化

- 既存住宅のバリアフリー化を対象とする低利の融資
- 福祉施策と連携し、見守り支援などソフト施策の推進
- ユニバーサルデザインの普及を担う事業者や人材の育成
- 防犯設計に係る情報の提供
- 「京都府犯罪のない安心・安全なまちづくり条例」の推進

- 各公的賃貸住宅による重層的な居住支援策の構築
- 低額所得者に対する、公平かつ的確な公営住宅の供給
- 定期入居制度導入の検討
- 多様化するニーズに対応した公的賃貸住宅の供給
- 福祉施策等と連携した公的賃貸住宅供給の誘導
- 民間活力との協働による事業の拡充
- 民間住宅買取・借上方式による公営住宅供給の検討
- 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の活用促進
- 高齢者向け優良賃貸住宅等供給の支援
- 安心して入居できる民間賃貸住宅の供給

(次頁へ続く)

目 標	施策の方向	施策展開のイメージ
<p>【目標2】 住み続けられる住まい・まちのストックの形成</p> <p>＜成果指標＞ ○二重サッシ等のある住宅比率【12%(H15)→40%(H27)】 ○新築住宅の次世代省エネ基準達成率【23%(H15)※→60%(H27)】※全国値 ○リフォーム実施戸数の割合【2%(H11-15)→5%(H27)】 ○長期修繕計画での積立をしたマンション管理組合の割合【14%(H18)→35%(H27)】 ○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率</p>	<p>住み続けられる住まい・まちの性能の確保</p> <p>適切な維持管理・改善を施した住まい・まちづくり</p> <p>世帯類型に応じた居住ニーズへの対応</p>	<p>○高耐久住宅、内部可変住宅等に関する情報提供 ○耐久性の高い住宅に対する低利融資 ○京都府版「CASBEE-住まい」の普及 ○省エネルギー化住宅等に対する低利融資</p> <p>○「京都府住宅リフォーム推進協議会(仮称)」の設立 ○マンション履歴システムの普及 ○NPOや専門家と連携したマンション管理相談体制の充実 ○生活関連施設等の地域管理活動への支援協力</p> <p>○公営住宅の優先入居や期限付入居制度導入の検討 ○大規模公営住宅の建替における保育所等の併設の検討 ○子育てに適した住宅供給と子育て世帯の家賃負担軽減 ○持家高齢者世帯の住み替えと子育て世帯へのサブリースを併せたシステムの検討 ○公営住宅の建替等における戸当たり床面積の見直し</p>
<p>【目標3】 地域の魅力を活かした住まい・まちづくり</p>	<p>暮らしやすい居住環境を形成する住まい・まちづくり</p> <p>ゆとりある住生活を担う地域固有の住まい・まちづくり</p> <p>住まい・まちの魅力づくり活動の促進</p>	<p>○市街地状況に応じた住宅更新や生活基盤整備への協力 ○環境負荷軽減に配慮した住宅市街地整備等の促進協力</p> <p>○特色ある居住文化を支え、継承する取組の促進 ○緑化や遊歩道、コミュニティスペース整備等の推進 ○固有の景観や住環境を整備・保全する取組の促進 ○福祉施設等の併設などに対応した住宅供給の促進</p> <p>○地域コミュニティが主体となって地域の居住環境を保全・向上させる取組の促進</p>
<p>【目標4】 住宅市場や住生活産業に対する環境整備</p> <p>＜成果指標＞ ○安心リフォーム事業者登録制度の登録事業者数【100(H17)→500(H22)】 ○住宅相談窓口設置市町村数【6(H17)→全市町村(H27)】 ○住宅の全流通戸数に占める既存住宅の割合【20%(H5)→30%(H27)】 ○ウッドマイレージ認証材など、府内産木材等を使用する住宅戸数【9戸(H18)*→300戸(H22)】</p>	<p>居住者と事業者等をつなぐ情報の充実</p> <p>多様な住宅を選択できる住宅市場の環境整備</p> <p>住生活産業の活性化に通じる良質な住宅形成の促進</p>	<p>○居住者と事業者が共有する住情報提供システムの構築 ○市町村や関係機関等と連携した住宅相談体制の整備</p> <p>○契約に係る書類の適切化、ガイドライン等の普及促進 ○高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の充実 ○住宅性能評価に対応した優良住宅認定制度創設の検討 ○住宅取得にかかる住宅性能表示制度等の利用促進 ○ライフスタイルの多様化に対応したサブリース事業の検討 ○住宅履歴情報等による市場価値評価システムの検討 ○リフォーム関連物件や事業者等の情報システムの整備</p> <p>○ウッドマイレージ認証材などの府内産木材等を使用する住宅に対する低利融資 ○講習会の開催や技術開発による、地域の住文化を担う技術の継承・発展や新しい技術の普及</p>
<p>【目標5】 地域のテーマに対応した住まい・まちづくり</p>	<p>地域の魅力を高める定住・交流居住の促進</p> <p>中心市街地の活性化に向けたコンパクトなまちづくりの促進</p> <p>大規模公的賃貸住宅団地等における居住機能の再生</p>	<p>○地域定住や交流居住に向けた空家利用情報等の発信 ○新規居住者の受入に向けた住宅の供給・整備への協力 ○特徴的な環境に適した住まいや暮らしの継承</p> <p>○公共公益施設を活用しやすい歩行環境の整備や生活支援サービスの提供等による都市住宅供給の促進 ○景観団体等と連携した住環境の整備・保全への協力 ○市町村による歩行環境のユニバーサルデザイン化や歩いて暮らせるまちづくりの取組への協力 ○町家型住宅の維持・再生による、居住空間とコミュニティ</p> <p>○市町村との連携による、にぎわいと活力ある団地の再生の検討 ○民間事業者の参画やコミュニティ活動を担うNPOとの連携等の取組の検討</p>

施策推進体制

《地域住民、NPO等》

- 自らが関わる住宅の質の確保
- 住生活サービス等の実施
- 地域づくり等の活動への参画、協力等

情報提供
活動等の連携等

情報提供
活動協力等

《住宅関連事業者》

- 良質な住宅の供給・住環境の形成
- 住宅に関連する情報の(適切な)提供
- 健全な住宅市場形成への貢献
- 地域特有の住宅産業・伝統等の継承等
- 住生活に関連する産業間の連携

情報提供
(NPO等)活動支援協議等

相談、情報提供
活動計画等の提示等

相談、情報提供
事業計画等の提示等

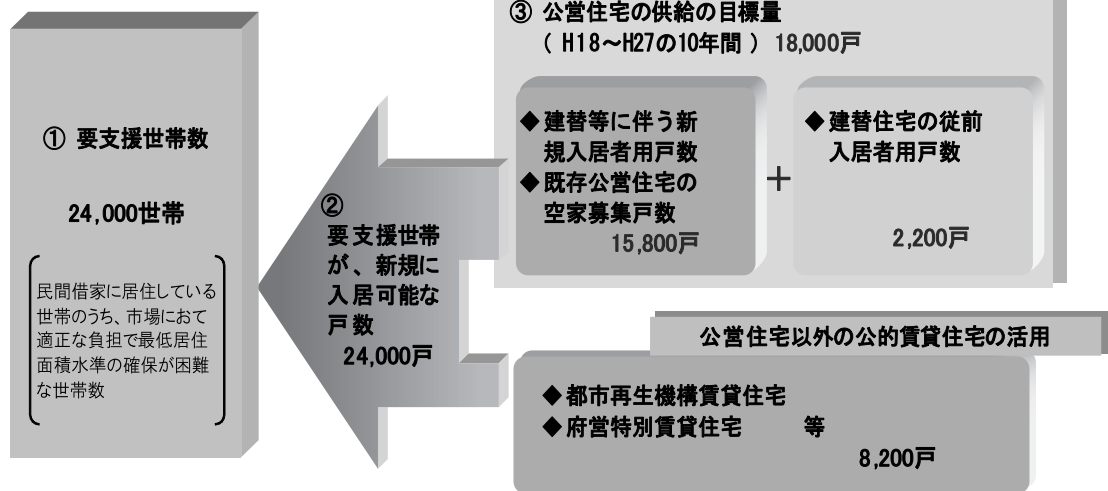
啓発(モデル提示等)
(施策等)情報提供等

《公的主体(府、市町村、府住宅供給公社、都市再生機構、等)》

- 住宅施策の実施(公的主体間の役割分担及び連携により実現)
- 「居住の安定」の確保(公的関与による住宅の確保)等

住宅及び住宅地の供給目標

■今後10年間における公営住宅の供給目標



■重点供給地域

住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域：28地域を指定

(出典：京都府住生活基本計画の概要)

1.2. 京都府営住宅ストック総合活用計画

1.2.1. 概要

京都府は、平成13年10月に策定した「京都府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、老朽化した現在所有している施設・設備等(以下ストックという。)の更新やバリアフリー化等住宅環境の改善を進めてきている。そして、計画策定から5年が経過し、社会情勢の変化等をふまえ、新たに平成18年度から27年度までの10年間における建替計画及びエレベーター設置等の改善についての具体的な数値目標を定めた「京都府営住宅ストック総合活用計画(第二次)」を策定している。

この計画では、府営住宅を取り巻く状況を分析した上で、公営住宅の位置づけと要支援世帯数の設定、地域の需給バランスをふまえた必要管理戸数の設定、地域のまちづくりへの貢献という3つの視点から、現在管理している府営住宅の役割と供給戸数の策定を図ろうとしている。また、計画では府営住宅管理戸数約15,000戸の活用についての方針も策定している。その内容は以下のとおりである。(なお、『京都府営住宅ストック総合活用計画(第二次)』は平成

18年度に策定されているため、計画に記載されているデータは平成17年時点でのものである。)

(1) 老朽化したストックへの対応

府営住宅管理戸数約15,000戸のうち、既に法定耐用年限を超過しているストックは約1,000戸を占め、このうち約900戸は北中部に立地している。さらに、今後10年間で約700戸が耐用年限を超過する。京都・乙訓地域及び南部地域に存在する昭和45年以前に建設された中層耐火造ストック約3,200戸は、耐用年限を超過していないものの耐震性に課題がある。

これらのストックについて、地域ごとの必要管理戸数を見据えた上で、建替や改善、集約の計画を定めることが緊急の課題である。すなわち、立地条件や地域需要、市町村営住宅の状況等を勘案して、事業計画を定める必要がある。

(2) 中層耐火造ストックの建替の平準化と改善事業

中層耐火造ストックの多くが今後数年で耐用年限の1/2を経過し始め、建替が可能となる。耐用年限が70年と長い長期活用を図ることが可能であるが、これらのストックは一時期に大量に供給されたため、建替事業量を平準化することが課題である。上記の老朽ストックの将来計画をふまえて活用方針を定めることが求められる。

国の交付金を活用するストック改善事業を行った場合は、改善後住宅を一定期間除却できないため、トータルリモデルをはじめとする中層耐火造ストックの改善においては、その団地の将来的な活用方針を併せて検討する必要がある。

(3) 大規模団地のマネジメント

中層耐火造住宅のうち500戸以上の大規模団地も主に昭和40年代に供給されている。物的条件は同じ建設年代の他団地と変わらないが、大規模団地特有の課題に留意する必要がある。すなわち、大規模団地において老朽化が一樣に進行すると、低廉な公営住宅とはいえ相対的な不人気化が生じ、特に住宅困窮度の高い世帯が集積し、コミュニティの活力が低下することが懸念される。また、それによって周辺地域に及ぼす影響も大きい。したがって、大規模団地については特に、事業量の平準化や年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすることに留意して適切なマネジメントを推進することが重要である。

(4) 型別供給の見直し

現状の型別供給は2DK(約55㎡)、3DK(約70㎡)に限られており、少人数世帯が多い建替団地等では、都市型誘導居住面積水準¹を大幅に上回る世帯が相当な割合を占める事態となっている。府営住宅非入居者との格差是正の観点からも、世帯規模に見合った住戸タイプを供給できるよう見直しが必要である。

1.2.2. 府営住宅ストックの建替等の方針

京都府営住宅ストック総合活用計画における府営住宅ストックの建替等の方針は以下のとおりである。

(1) 構造別、年代別のストックの概要

木造及び簡易耐火平屋建の府営住宅は、住戸専用面積も狭く、全てが耐用年限を超えているため、条件が整い次第すみやかに建替又は集約を進める。

また、簡易耐火構造二階建の府営住宅は、住戸専用面積が昭和40年代から50㎡を超えているが、浴室は設置されておらず(個人負担による設置)、耐用年限が45年であることから大半が今後10~20年で耐用年限を迎える。したがって、耐用年限を超えたものは建替又は集約を進め、耐用年限以内のものも原則として新たな改善は行わず耐用年数経過とともに順次建替又は集約を進める。

耐火構造の府営住宅は、住戸専用面積が昭和50年代半ばから4人世帯の最低居住水準である50㎡を超え、昭和52年頃から浴室も設置され、昭和56年以後は現在の耐震設計となっている。したがって、昭和50年代後半以後の住宅は、有効ストックとしてそのまま維持管理していくことが可能である。

1 都市型誘導居住面積水準：住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針として、国が住生活基本法に基づいて住生活基本計画において定めているもの。誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

一般型で 単身者が55㎡ 2人以上の世帯で25㎡×世帯人数+25㎡

都市居住型で単身者が40㎡ 2人以上の世帯で20㎡×世帯人数+15㎡

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、単身者で25㎡、2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡となっている。(出典：徳島県Webサイト、一部改変)