

(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だいき  
京都府全地域住宅計画 第Ⅱ期

(地域住宅計画 京都府地域)

(第4回変更)

きょうとふ  
京都府

令和5年1月

(参考様式3) 参考図面



# 地域住宅計画

計画の名称	京都府全地域住宅計画 第Ⅱ期			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	令和 2 年度	～	6 年度		

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- 京都府は、人口約258万人、世帯数約119万世帯（R1.10）で、面積約4,600km<sup>2</sup>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・実施してきた。
- 北中部地域は、人口約41万人、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1,571人/km<sup>2</sup>に対し当該地域の人口密度は約127人/km<sup>2</sup>である。また、65歳以上の人口比率は31%で他地域に比べて高い。
- 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79万世帯、65歳以上の人口比率は約25%である。
- 南部地域は、人口約55万人、世帯数約23万世帯、65歳以上の人口比率は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、高齢者等が安心して暮らせるための住宅のバリアフリー化等の推進が必要である。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、これらの地域個別ニーズ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、建物所有者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・改善を進める必要がある。

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等に対応した良質な住まいの整備とあわせたコミュニティ活性化を進めるには、良質な民間住宅ストックの活用や、府民による安定した整備資金の確保、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等が所有・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。

○令和3年度住生活月間中央イベント等の開催に呼応した、地域イベントを企画立案し、住生活に関する施策の推進をはかる必要がある。

### 3. 計画の目標

○子育て・高齢者世帯等を支える居住環境の実現

- ・高齢者等が安心して暮らせるよう、融資制度等により民間住宅のバリアフリー化を促進するとともに、府営住宅においては子育て
- ・高齢者世帯向けに、建替え時に全ての住戸のバリアフリー対応を実施し、改修により可能な範囲でのバリアフリー化を図る。

○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

- ・全体的な居住水準の向上を図るため、融資制度等により良質な民間住宅ストックの形成を促進するとともに、府営住宅においては建替えや改修により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。

○重層的なセーフティネットの構築

- ・府営住宅やその他多様な公的賃貸住宅等により重層的なセーフティネット機能の向上を図るとともに、住まいの様々な相談に的確な対応や多様な主体が連携した住情報の提供を図ることにより府民の居住の安定を確保する。

○堀川団地の再生

- ・現入居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。

○民間住宅ストックの有効活用

- ・既存の民間持ち家住宅の空き室等を活用して学生等の若者が低廉な家賃で住む異世代同居の推進により、学生の居住の安定確保と地域の魅力向上、地域コミュニティの活性化を図る

### 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	目標年度	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	75%	2	76%	6
(2) 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	29%	2	35%	6

## 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

- 公営住宅整備事業等（公営住宅等整備事業）
  - ①向日台団地（向日市内）、城南団地（城陽市）、馬路団地（亀岡市内）等建替事業
- 公営住宅整備事業等（公営住宅等ストック総合改善事業（府全域対象））
  - ①屋内給水管改修工事、污水管改修工事、ガス管改修工事、水回り等全面改善工事
  - ②エレベーター設置工事
  - ③浴室設置工事、公共下水道接続工事、低層集約型改善工事
  - ④身体障がい者・高齢者向け改善事業
  - ⑤空家バリアフリー改善事業
  - ⑥集会所コミュニティ再生支援事業
  - ⑦共用灯LED化工事
  - ⑧その他（長寿命化計画策定事業等）
- 住宅新築資金等貸付助成事業（住宅地区改良事業等）
  - ①京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
- 堀川再生地区（仮称）整備事業（優良建築物等整備事業）
  - ①民間事業者が実施する耐震改修をはじめ、居住ニーズに合ったストックの改修工事に対する補助

### (2) 提案事業の概要

- 府営住宅整備事業等（特賃含む住環境改善事業）
  - ①府営住宅等（特別賃貸府営住宅、特定公共賃貸住宅含む）整備事業（基幹事業に準じる工事）
  - ②身体障がい者・高齢者向け改善事業
  - ③空家バリアフリー改善事業
  - ④集会所コミュニティ再生支援事業
  - ⑤老朽化し、府営住宅等長寿命化計画において用途廃止対象と判定された住宅の除却、調査及び跡地の整地
  - ⑥その他
- 駐車場整備及び移転支援事業等
  - ①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
  - ②建替、集約に伴う用途廃止対象とされた住宅入居者への移転費用の助成等
- 住宅相談
  - ①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
  - ①府民を対象とした、低金利の住宅資金融資制度に係る金融機関への利子補給事業
- 子育て支援事業
  - ①小学校卒業前を含む子どもの人数が二人以上の子育て世帯の特定公共賃貸住宅家賃を、公営住宅家賃を限度に減額及び住み替え支援を行う子育て支援事業
- 住生活基本計画等策定事業
  - ①京都府住生活基本計画等の策定事業
  - ②住生活に関する施策の推進に資する事業
- 次世代下宿京都ソリデール事業
  - ①異世代同居の推進等に資する次世代下宿「京都ソリデール」事業関係業務委託等
  
- 府営住宅整備事業等（住環境改善事業）（市町村への事業委託）
  - ①府営住宅等整備事業（基幹事業に準じる工事）
  - ②老朽化し、府営住宅等長寿命化計画において用途廃止対象と判定された住宅の除却、調査及び跡地の整地
  - ③その他

### (3) その他（関連事業など）

- 〈効果促進事業〉
- 公営住宅整備関連事業等
  - 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等を行い、改善事業の円滑な実施を図る。
- 駐車場整備及び移転支援事業等
  - ①公営住宅整備事業等に係る移転費用助成等を行い、公営住宅の建替等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
公営住宅等整備事業		京都府	3団地	1,090
公営住宅等ストック総合改善事業		京都府	約2,500戸	4,297
A1(a) 小計				5,387
住宅地区改良事業等		京都府	-	122
優良建築物等整備事業		京都府	1団地	107
A1(k) 小計				229
A1a、(k) 小計				5,616
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
公営住宅整備事業等(特賃含む住環境改善事業)	特賃含む公営住宅の住環境改善等	京都府	-	981
公営住宅整備事業等(住環境改善事業)	関係市町へのアロケーション	京都府	-	130
駐車場整備及び移転支援事業等	駐車場の整備及び移転費用の助成等(既設住宅の集約)	京都府	122戸	38
住宅相談	住宅相談	京都府	-	53
利子補給事業	住宅資金融資利子補給事業	京都府	-	25
子育て支援事業	特定公共賃貸住宅子育て支援事業	京都府	-	2
住生活基本計画策定	住生活基本計画等の策定及び住生活に関する施策の推進に資する事業	京都府	-	16
次世代下宿京都ソリデール事業	異世代同居の推進に資する委託事業等	京都府	-	5
A1bk) 小計				1,250
小計(A1(a, k)+A1(b))				6,866
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
公営住宅整備関連事業等	公営住宅整備事業等に係る調査設計等	京都府	-	25
駐車場整備及び移転支援事業等	公営住宅整備事業等に係る移転費用助成等	京都府	約100戸	18
B 小計				43

※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。  
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として、空き家の有効活用を図る。

「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。