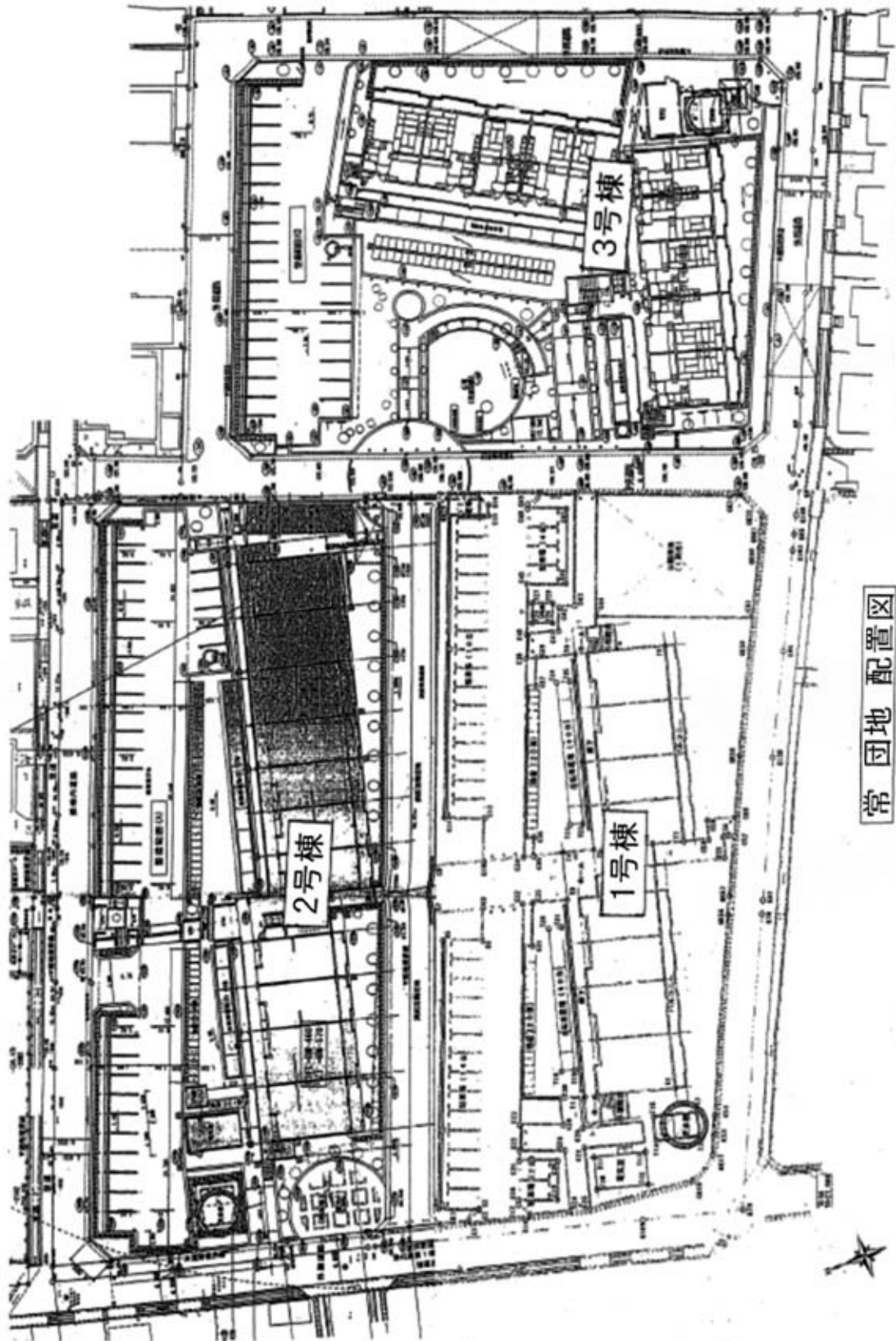


【図7.3-1.常団地配置図】



7.4.堀川団地（再生）

堀川団地は、第二次世界大戦中に防空帯を作る目的で建物疎開を強いられた後の生活再建を担うという重要な役割をもって誕生した。一番古いものは昭和25年度に建築されている。鉄筋コンクリート造3階建て、水洗便所、ガス、大きなベランダが完備された住宅団地で当時としては先端をいくもので、1階が店舗、2・3階が住宅となっている。しかし、建設後60年が経ち、建物の老朽化及び耐震性が問題となっており、「堀川団地まちづくり協議会」を設け団地再生

のあり方を模索している。現在新規入居は募っていない。

堀川団地は6つの区画に分かれており、それぞれの概要は以下のとおりである。

【図7.4.堀川団地の概要】

区画名	建設年	延床面積 (㎡)	延床延床 (㎡)	戸数	
				宅数(戸)	公営住宅 として利用
上長者町	S28年度	713	1,400	12戸	府職員住宅として利用
出水団地3	S25年度	853	1,521	9戸	18戸
出水団地2	S25年度	827	1,522	10戸	18戸
出水団地1	S25年度	860	1,522	9戸	18戸
下立売	S27年度	1,056	2,100	12戸	24戸
榎木町	S28年度	879	1,697	10戸	20戸
計		5,188	9,762	62戸	98戸



【写真7.4.堀川団地】

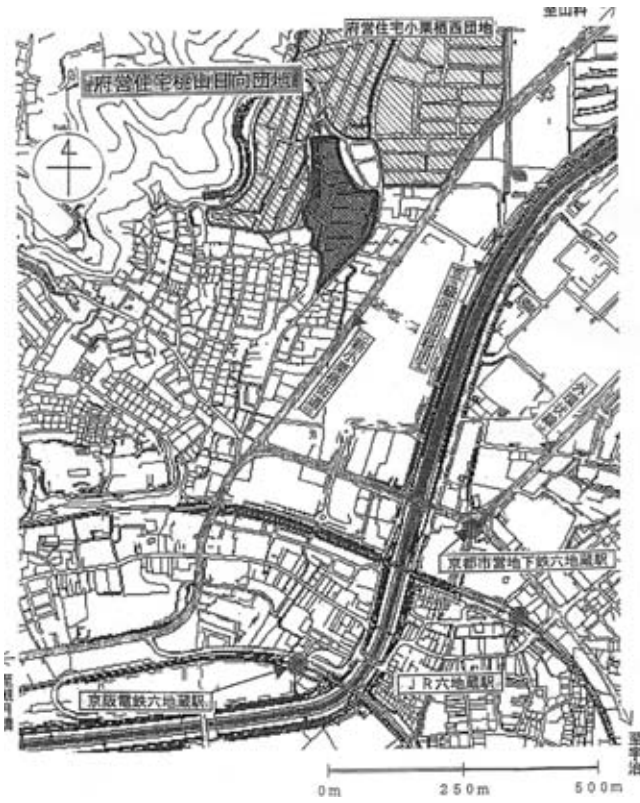
【写真7.5.府営住宅桃山日向団地】



7.5. 桃山日向団地（建替）

桃山日向団地の所在地は以下のとおりである。

【図7.5-1.府営住宅桃山日向団地 位置図】



桃山日向団地については現在建替の計画を進めており、計画の内容、比較は以下のとおりである。

【図7.5-2.桃山日向団地の現状配置と建替計画】



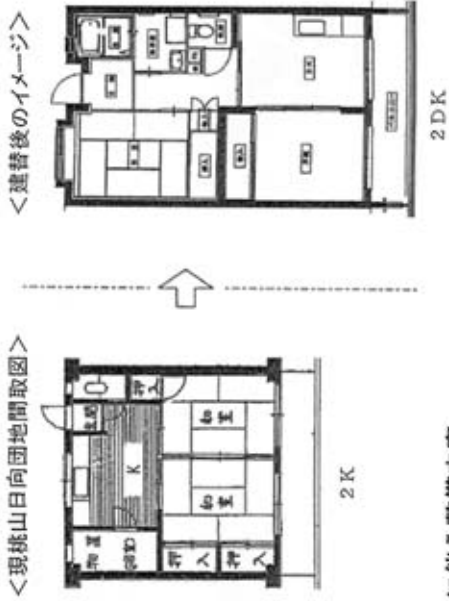
◆現桃山日向団地の建替計画

事項	桃山日向団地の現状(建替前)	建替後の計画
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	4～5階	5階 (一部時間帯を除き約1.5m)
棟数	9棟	3～4棟程度で検討中
戸数	318戸 (1号棟=32戸, 2号棟=40戸, 3号棟=40戸, 4号棟=55戸, 5号棟=30戸, 6号棟=25戸, 7号棟=20戸, 8号棟=40戸, 9号棟=36戸)	180戸
付帯施設	集会所、児童遊園 自転車置場	集会所、児童遊園 駐車場、自転車置場
設備	エレベーター無し	エレベーター設置

※1期工事区域の9号棟、1～3号棟(148戸)は解体撤去済み
※平成22年度1期工事建設着手(105戸)

【図7.5-3. 桃山日向団地の現状と整備の考え方】

1. 間取りの比較



2. 建替に伴う整備内容

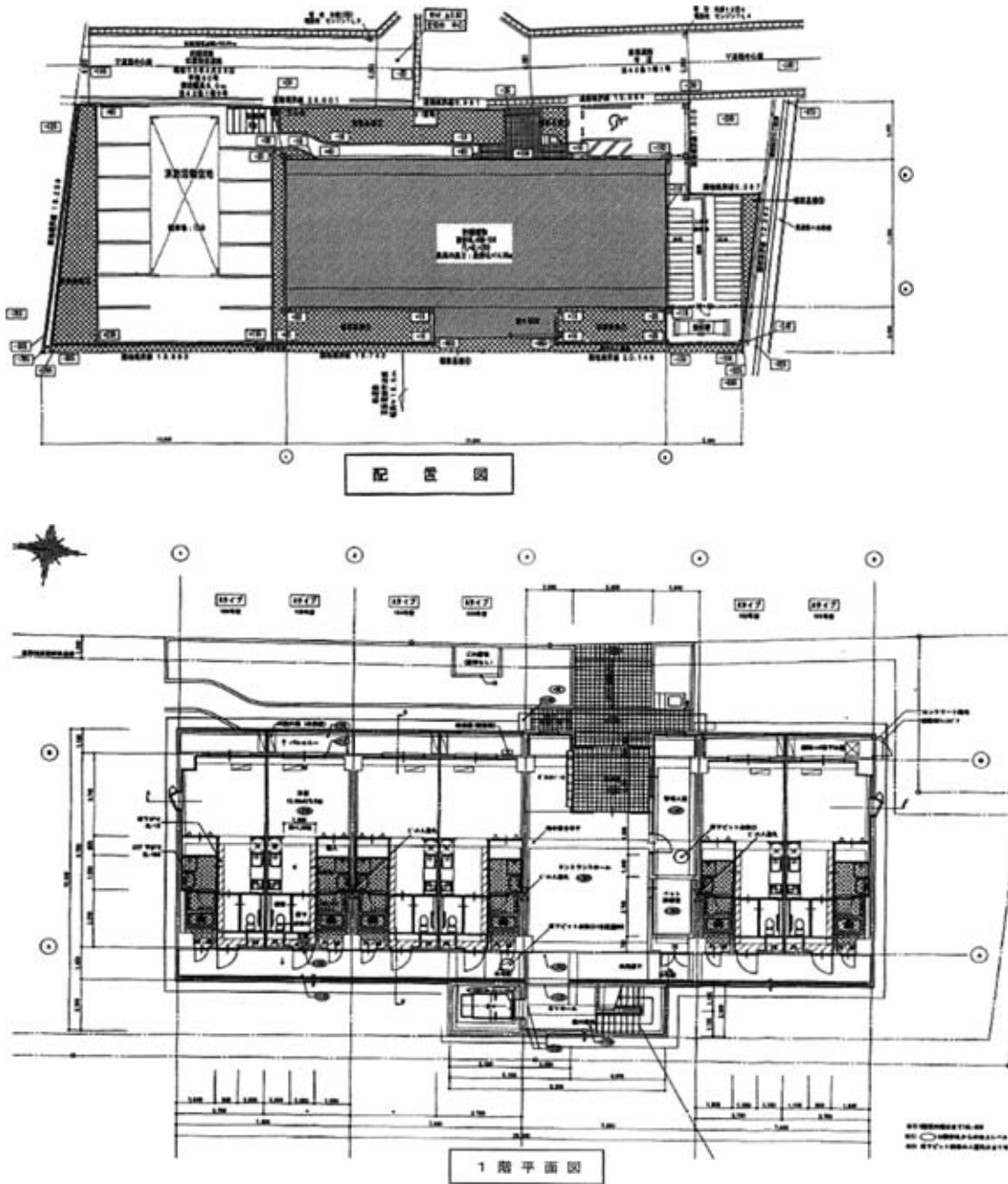
住戸面積	現 状	建 替 後	備 考
35.3㎡～35.6㎡	2K:40.0㎡, 2DK:50.0㎡ 3DK:55.0㎡	2K:40.0㎡, 2DK:50.0㎡ 3DK:55.0㎡	*200歳
備	最低居住水準*(専有):25㎡, 2人:30㎡, 3人:40㎡	浴室設置 電気容量アップ(50A) 給湯3箇所(浴室、台所、洗面所)	
バリアフリー	浴室なし:物置、浴槽なし 電気容量:3回路(15A) 給湯器なし	段差なし 手摺設置(玄関、浴室、便所) エレベーター設置 玄関、廊下幅80cmの確保 レバーハンドル式に改善	
その他の課題	① 耐震上の危険性 ② ベランダの遊歩路が課題 ③ 給排水管の老朽化 ④ 地下埋設式の受水槽 ⑤ 1階床下が水遣(通気等問題)	すべて解決	
家 賃	14,000円～21,000円	22,000円～59,000円(見込)	転居10ヶ年
駐車場・料金	未整備	月額9,000円(見込)	

7.6. 悠明館（高齢者向け優良賃貸住宅）

京都府知事が認定した供給計画に基づいて整備された高齢者向け優良賃貸住宅で、収入に応じた家賃補助を受けられるのが特徴である。

平成21年3月完成 鉄筋コンクリート造5階建て 1R30戸 / 2LDK4戸
 全室バリアフリー化、緊急時通報システムあり
 悠明館の配置図及び平面図は以下のとおりである。

【図7.6.悠明館の配置図及び平面図】



【写真7.6.悠明館】



【写真7.8.西大久保団地(トータルリモデル)】



7.7. 槇島団地（建設予定）

京都府は、宇治市槇島にPFI手法を用いた団地整備事業を計画していた。
しかし、入札が不調であったため、現在、事業手法について、検討されている。

7.8. 西大久保団地（トータルリモデル）

昭和40年代後半に建設された団地で耐用年数の1/2が経過し一斉建て替えの時期に差し掛かっている。平成14年度からトータルリモデル（全面改善）に着手し、対象棟14棟730戸を行う計画となっている。

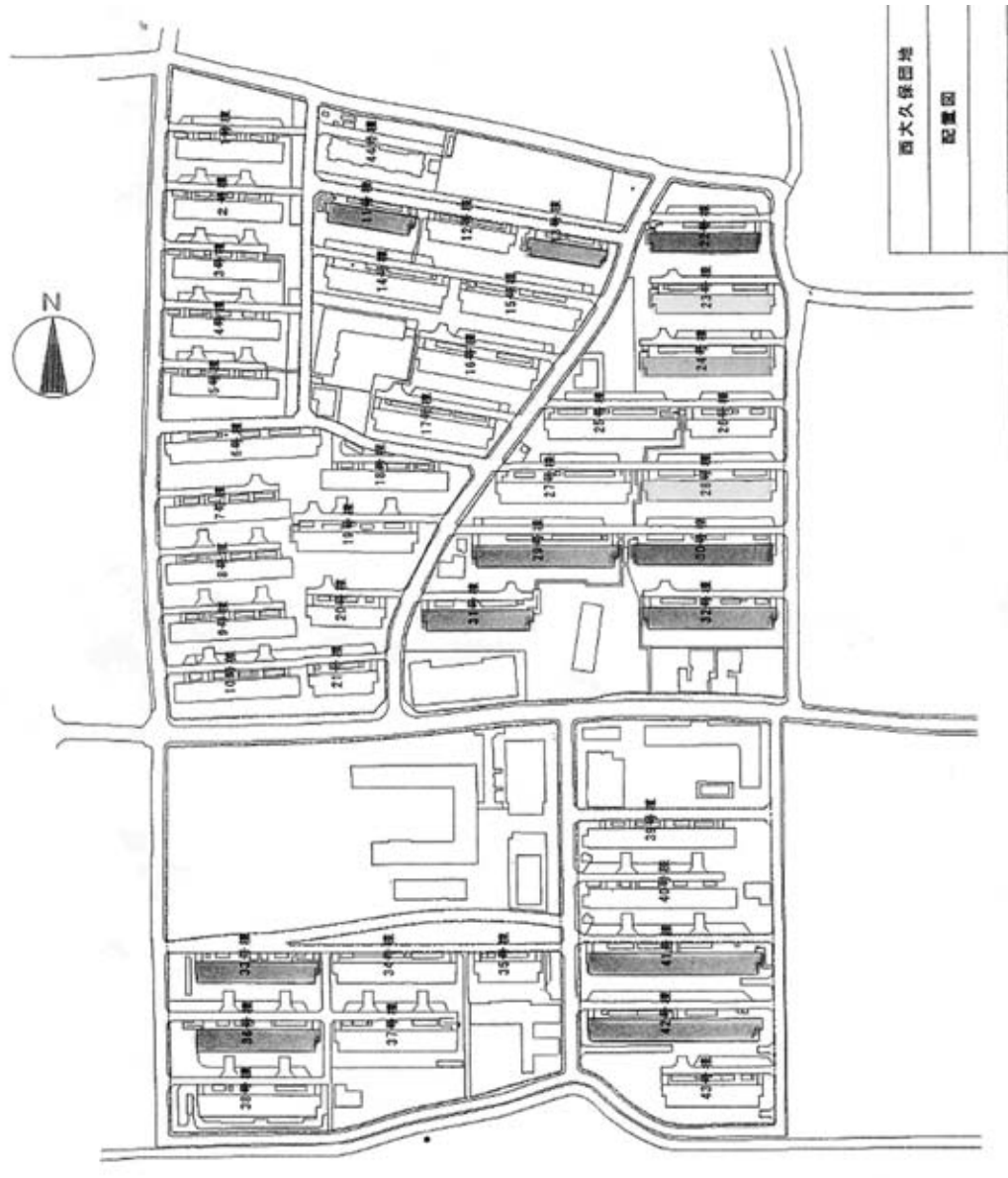
平成21年度までの実施状況及び22年度の計画は以下のとおりとなっている。





【表7.8-1. 西大久保団地トータルリモデル事業実施状況】

年度	対象棟(号棟)	戸数(戸)	住戸面積(m ²)	
14	31	45	41.9	
15	11	35	41.9	
	36	50	44.4	
16	33	50	44.4	
17	42	70	46.9	
18	41	70	46.9	
	29	60	41.9	
19	13	30	36.9	
	32	55	41.9	
20	22	45	36.9	
	30	60	41.9	
21	23	50	36.9	
	28	55	41.9	
22	24	55	36.9	計 14棟 730戸

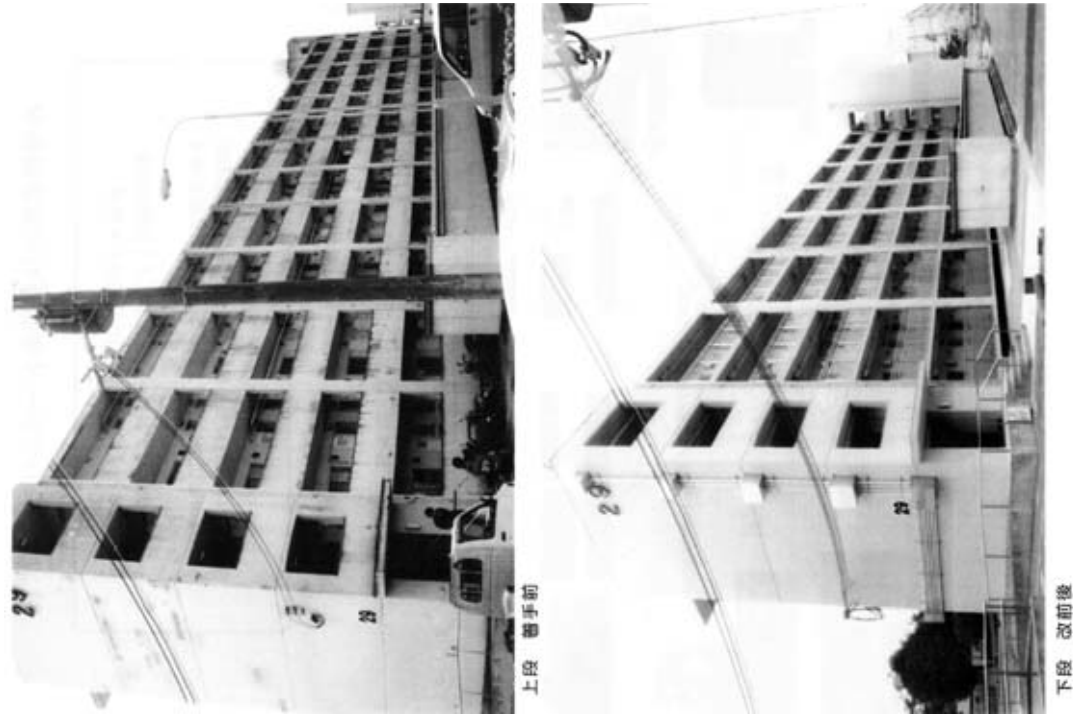
また、西大久保団地の全体図及びトータルリモデル事業の概要については以下となっている。

【図7.8-1.西大久保団地 全体図】



府営住宅西大久保団地トータルリモデル事業 (14棟 : 730戸)	
	=実施済み棟 (H19まで : 9棟 465戸)
	=H20完成住棟 (2棟 105戸)
	=H21完成住棟 (2棟 105戸)
	=H22実施住棟 (1棟 55戸)

【図7.8-2.トータルリモデル事業概要】



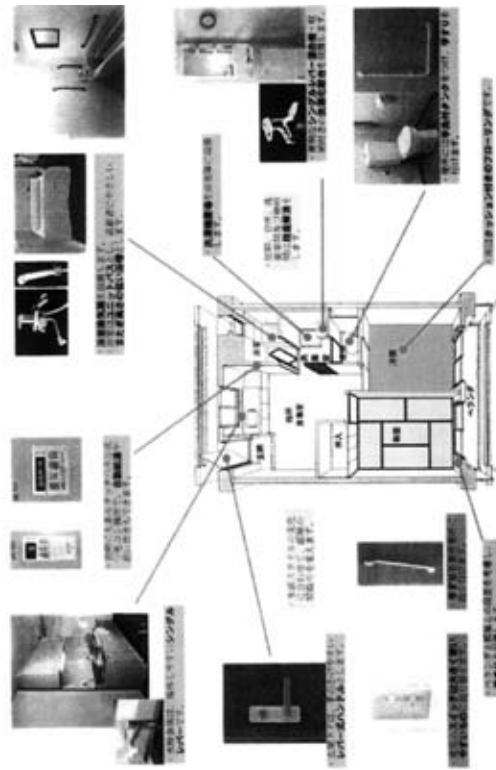
府営住宅西大久保地トータルリモデル事業

昭和40年代後半建設の大層ストック
耐用年数の1/2を経過し一斉建て替え時期へ
↓
全面改修による延命化、建て替え時期の集中回避
居住性向上とエレベーター設置等バリアフリー化
による高齢化対応等、トータルの改善を実施

○ 対象棟 14棟 (730戸)

全体計画 平成22年度までの間で全数実施

府営住宅トータルリモデル (全面的改善) のイメージ



7.9. ソレーユ大久保 (たいあっぷ住宅)

ソレーユ大久保は平成10年3月に供給計画の認定を受け平成11年4月より入居を開始したたいあっぷ住宅である。戸数は全部で28戸あり、Aタイプ(3LDK 66.71㎡): 8戸、Bタイプ(3LD+K 66.71㎡): 8戸、Cタイプ(3LDK 66.07㎡): 8戸、Dタイプ(3LD+K 66.07㎡): 4戸の4タイプに分かれており、家賃は全タイプとも同額となっている。

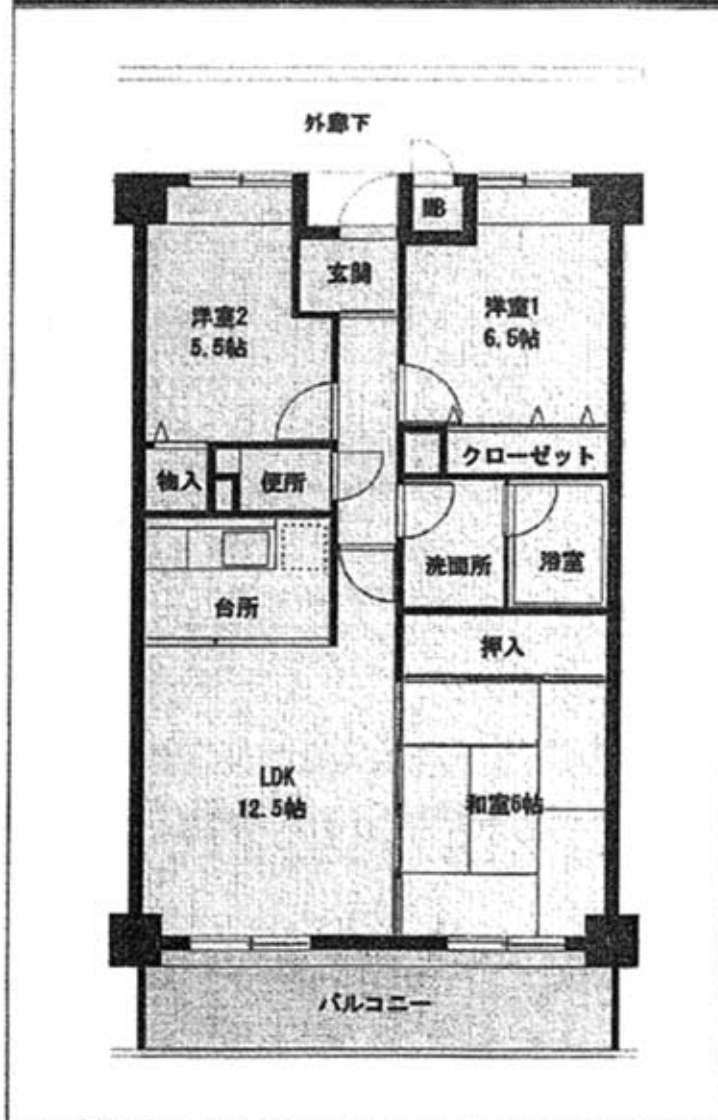
ソレーユ大久保の外観及び住宅平面図(Aタイプ)は右図のようにになっている。

【図7.9.ソレーユ大久保外観・平面図】

ソレーユ大久保



住宅平面図・一例 Aタイプ



8 住査府営住宅管理センターの概要

8.1.住宅管理センターの全般的概要

京都府住宅供給公社の組織として、府内に4ヶ所の府営住宅管理センターがある。

京都府営住宅管理センター

京都市左京区賀茂今井町10番地の4

京都府京都土木事務所内

乙訓・南丹府営住宅管理センター

向日市上植野町馬立 8 番地

京都府乙訓総合庁舎 3 階

山城府営住宅管理センター

京田辺市田辺明田 1 番地

京都府田辺総合庁舎 1 階

中丹・丹後府営住宅管理センター

綾部市川糸町丁畠 10 - 2

京都府綾部総合庁舎 2 階

京都府から公社への管理代行移行において各土木事務所管内における管理運営上の課題を整備し、下記取組を行なった。

南丹管内：亀岡市は京都市に近いが、旧船井郡は綾部市に近いところもある。管理戸数は300余りで単独でのセンター設置は困難なため、綾部庁舎での管理も考えられたが、センターからの距離的な関係から乙訓センターでの管理とした。

山城管内：山城南土木事務所管内は100戸程度しか管理しておらず、北土木事務所管内分との一括所管を図り、田辺庁舎（北土木）に管理センターを設置したが、当分の間、木津庁舎（南土木）に駐在室を設けた（平成21年4月に廃止）。

丹後管内：管理戸数は900戸余りあるが、管理の効率化のため綾部庁舎に設置するセンターで管理することとし、宮津庁舎に丹後駐在室を設置することとした。

府営住宅管理センターで行なっている業務は概ね以下のとおりである。

【表8.1.府営住宅管理センターの業務】

1	所管業務に係る計画、実施及び調整等に関すること
	①センター業務の総括に関すること
	②センター職員の人事、服務、その他勤務条件に関すること
	③府営住宅の防火管理等に関すること
	④センター業務の調整に関すること
	⑤京都府、関係機関(土木事務所、管内市町村等)との連絡調整に関すること
	⑥管理人に関すること
	⑦自治会対応等の連絡調整に関すること
2	府営住宅の入居者に関すること
	①入退去に関すること
	②家賃等の決定補助及び収納に関すること
	③滞納家賃(退去者を含む)に関すること
	④家賃滞納者に対する法的措置の業務補助に関すること
	⑤強制執行の業務補助に関すること
	⑥収入調査に関すること
	⑦収入認定及び家賃減免の業務補助に関すること
	⑧高額所得者・収入超過者に対する指導及び明け渡し事務に関すること
	⑨高額所得者に対する法的措置の業務補助に関すること
	⑩同居承認、継続居住、特定入居等に関すること
	⑪迷惑行為等の入居者指導に関すること
	⑫不正入居者に対する指導に関すること
	⑬管理人及び入居者の各種相談に関すること
	⑭各種申請等の受付及び各種証明に関すること
	⑮府営住宅の募集に関すること (中丹・丹後府営住宅管理センターのみ)
	⑯入居募集住戸の調整に関すること
	⑰「公共料金等暴力対策連絡会」に関すること
3	府営住宅施設の管理に関すること
	①計画修繕及び環境整備等の予算執行調整に関すること
	②計画修繕及び環境整備等の企画、設計及び監督に関すること
	③計画修繕及び環境整備等の検査に関すること
	④空家状況の把握及び空家整備の発注に関すること
	⑤小修繕等受付(窓口、電話)及び発注に関すること
	⑥障害者・高齢者改善に関すること
	⑦少額工事等の入札・契約に関すること
	⑧付帯設備の点検修理に関すること(児童遊具施設・電波障害設備を含む)
	⑨樹木の剪定及び管理に関すること
	⑩小修繕工事等の執行状況に関すること(勘定表の管理を含む)
	⑪各種支払の進達に関すること
	⑫模様替え承認に関すること
	⑬退去検査に関すること
	⑭建替、用途廃止等に係る調査に関すること
4	府営住宅の維持保全に係る点検及び行政財産の使用に関すること
	①保守点検業務の委託に関すること
	②行政財産使用許可等の業務補助に関すること
	③境界確定及び寄付受付等の業務補助に関すること
5	総務事務に関すること
	①文書主任に関すること
	②会計及び経理事務に関すること
	③庶務関係に関すること ○公印・領収書の保管 ○備品等の調達・保管 ○切手等の収出・管理 ○文書の收受・整理 ○公用車の運行管理

8.2. 中丹・丹後府営住宅管理センター

8.2.1. 事務所の概要

- (1) 所在地 京都府綾部総合庁舎 2階（綾部市川糸町）
京都府宮津総合庁舎内に丹後駐在室を設置
- (2) 発足 平成22年 6月 1日
- (3) 職員数 11名（府派遣 5名 その他 6名）
- (4) 管轄状況 管内は 5市・2町で、府営住宅のない伊根町を除き、人口は、約31万人（府の12%）、面積は約2,000 km²（府の43%）。

8.2.2. 業務概要

(1) 管理戸数（H22.9.1現在）

市町	団地数	公営住宅	特公賃住宅
綾部市	15	619	
舞鶴市	16	1,574	24
福知山市	13	716	30
宮津市	5	222	
与謝野町	11	362	4
京丹後市	12	343	5
計	72	3,836	63

(2) 入居者の対応

空家募集計画 年 2回（6月、12月）

平成22年 6月募集概要

（一般募集） 募集戸数 44戸 応募者数 269名 6.11倍

（特目募集） 募集戸数 14戸 応募者数 75名 5.36倍

(3) 施設の管理

平成22年度修繕計画

区分	件数等	執行計画(千円)
計画修繕	12 件	46,000
保守点検等	20 件	44,000
空家整備	80 戸	52,000
その他小修繕等		36,000
計		178,000

(4) 特徴等

管内が広く、当センターから遠方の団地では車で 1時間30分の距離にあり、冬季にはそれ以上の時間を必要とする。

管理する半数の団地が、ブロック造 2階、平屋建て、木造などで古い。

4 団地63戸管理している特定公共賃貸住宅の入居率が 4割強と低い。

（27戸 / 63戸 = 43%）

8.3. 京都府営住宅管理センター

8.3.1. 事務所概要

- (1) 所在地 京都市左京区賀茂今井町10番地
京都府京都土木事務所（2階）
- (2) 発足 平成21年 4月 1日
- (3) 職員数 12名（府派遣 4名 その他 8名）
- (4) 管轄区域 京都市（西京区域を除く）

8.3.2. 業務概要

- (1) 管理戸数 24団地 4,292戸

内訳	公営住宅	3486戸
	特定公共賃貸住宅	6戸
	特別賃貸府営住宅	800戸

(2) 入居者の対応

入退去の手續、家賃の収納、収入調査、入居者対応、
 管理人・自治会対応等（募集業務は本社業務）

(3) 施設の管理

住宅・共同施設の修繕、維持管理等
 平成22年度修繕計画

区分	件数等	執行計画(千円)
計画修繕	13 件	366,000
保守点検等	19 件	60,000
空家整備	200 戸	107,000
その他小修繕等		121,000
計		654,000

(4) 特徴等

中層耐火構造で建設後40～50年を経過している住宅が全体の55%（2,375戸）を占めるなど老朽化が進んでおり、設備改善等計画的な修繕を順次取り組んでいるが、日常的に生じる不具合が多く発生している。

65歳以上で構成される世帯が約4割を占めるなど入居者の高齢化が進んでおり、バリアフリー化やエレベーターの設置を推進している。

9 工事関係の概要

平成21年度の主要な工事の概要と金額等、業者選定及び契約金額決定方法は以下となっている。なお【表9-1】は京都府執行分【表9-2】は公社執行分である。

【表9-1.平成21年度工事概要等<京都府執行分>】

府営住宅建設費

工 事 名	契約額 (円)	契約年月日	完成年月日	業者選定及び契約金額決定方法
府営住宅桃山日向団地道路改修工事	49,044,450	21. 9. 25	22. 3. 19	一般競争入札
府営住宅桃山日向団地(第3号棟)解体除却工事	22,830,150	22. 1. 7	22. 3. 25	一般競争入札

府営住宅ストック総合活用事業費

工 事 名	契約額 (円)	契約年月日	完成年月日	業者選定及び契約金額決定方法
府営住宅西大久保団地(第28号棟)トータルリモデル建築工事	323,295,000	21. 9. 11	22. 3. 8	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第28号棟)トータルリモデル電気設備工事	55,779,150	21. 8. 28	22. 3. 12	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第28号棟)トータルリモデル機械設備工事	85,493,100	21. 8. 28	22. 3. 12	一般競争入札
同 団地(第23号棟・第28号棟)トータルリモデル昇降機設備工事	25,410,000	21. 8. 28	22. 3. 10	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第23号棟)トータルリモデル建築工事	235,620,000	21. 9. 14	22. 3. 10	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第23号棟)トータルリモデル電気設備工事	48,092,100	21. 8. 31	22. 3. 12	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第23号棟)トータルリモデル機械設備工事	79,695,000	21. 8. 31	22. 3. 12	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第17号棟)外壁改修工事	31,251,150	21. 9. 14	21. 12. 18	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第35号棟)外壁改修工事	16,176,300	21. 9. 30	22. 1. 15	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第37号棟)外壁改修工事	23,487,450	21. 9. 14	21. 12. 22	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第4号棟)外壁改修工事	30,335,550	21. 9. 30	22. 1. 20	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第5号棟)外壁改修工事	29,032,500	21. 9. 30	22. 1. 20	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第6号棟)外壁改修工事	32,988,900	21. 9. 30	22. 1. 20	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第16号棟)外壁改修工事	30,654,750	21. 9. 14	21. 12. 18	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第7号棟)外壁改修工事	18,173,400	21. 9. 14	21. 12. 17	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第8号棟)外壁改修工事	17,772,300	21. 9. 14	21. 12. 21	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第10号棟)外壁改修工事	19,878,600	21. 9. 30	22. 1. 18	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第18号棟)外壁改修工事	18,785,550	21. 9. 30	21. 12. 16	一般競争入札
府営住宅水主団地(第3号棟)外壁及び屋上防水改修工事	32,307,450	21. 9. 14	21. 12. 21	一般競争入札
府営住宅北後藤団地(第10号棟)外壁改修工事	16,685,550	21. 9. 14	21. 12. 21	一般競争入札
府営住宅北後藤団地(第11号棟)外壁改修工事	23,223,900	21. 9. 14	21. 12. 21	一般競争入札
府営住宅田辺団地ほか共同受信設備地上デジタル放送対応改修工事	10,581,900	21. 9. 17	21. 12. 21	一般競争入札
府営住宅西大久保団地(第3号棟ほか)外壁改修工事	49,522,200	21. 12. 18	22. 3. 18	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第7号棟ほか)外壁改修工事	84,642,600	21. 12. 18	22. 3. 23	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第32号棟)外壁及び屋上防水改修工事	19,013,400	21. 12. 18	22. 3. 23	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第22号棟ほか)電気容量改修工事	37,627,800	21. 12. 24	22. 3. 15	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第37号棟)電気容量改修工事	27,506,850	21. 12. 24	22. 3. 24	一般競争入札
府営住宅小栗栖西団地(第39号棟)電気容量改修工事	20,464,500	21. 12. 24	22. 3. 23	一般競争入札

【表9-2.平成21年度工事実施状況< 公社執行分 >】

区分	種別	番 号	工 事 名 称	契約方法	当初税込契約金額	税込精算額
京都	計修	京住京21計修第4-1号	府営住宅岩倉長谷団地浴室改修工事	一般競争入札	28,140,000	30,375,450
京都	計修	京住京21計修第4-2号	府営住宅小栗栖西団地衛生設備改修工事	一般競争入札	16,023,000	16,023,000
京都	計修	京住京21計修第4-3号	府営住宅小栗栖西団地屋内給水管改修工事	一般競争入札	12,482,400	12,943,350
京都	計修	京住京21計修第4-4号	府営住宅岩倉団地(5,6号棟)屋内給水管改修工事	一般競争入札	17,758,650	12,316,500
京都	計修	京住京21計修第4-5号	府営住宅北後藤団地(4,5号棟)屋内給水管改修工事	一般競争入札	15,579,900	14,080,500
京都	計修	京住京21計修第4-7号	府営住宅岩倉長谷団地(5,6,7,8,9号棟)浴室改修工事	一般競争入札	55,815,900	55,815,900
京都	計修	京住京21計修第4-8号	府営住宅山科東野団地・山科大宅団地給湯器取替工事	一般競争入札	17,570,700	15,449,700
京都	計修	京住京21計修第4-9号	府営住宅小栗栖西団地地下受水槽防水改修工事	指名競争入札	3,752,700	3,752,700
乙訓	計修	京住乙21計修第4-1号	府営住宅洛西西境谷団地(9,10,11,12号棟)流し台改修工事	一般競争入札	20,842,500	20,842,500
乙訓	計修	京住乙21計修第4-2号	府営住宅洛西竹の里団地受水槽改修工事	一般競争入札	12,726,000	12,726,000
乙訓	計修	京住乙21計修第4-3号	府営住宅洛西西境谷団地受水槽改修工事	指名競争入札	6,234,900	6,234,900
乙訓	計修	京住乙21計修第4-4号	府営住宅洛西沓掛団地屋上防水改修工事	一般競争入札	14,805,000	14,805,000
乙訓	計修	京住乙21計修第4-5号	府営住宅洛西竹の里団地屋内給水管改修工事	一般競争入札	12,188,400	12,188,400
山城	計修	京住山城21計修第4-1号	府営住宅西大久保団地(2号棟・3号棟)浴槽・釜取替工事	一般競争入札	26,284,650	26,284,650
山城	計修	京住山城21計修第4-2号	府営住宅水主団地(2号棟)・下津屋団地(7号棟)浴槽・釜取替工事	一般競争入札	29,925,000	29,925,000
山城	計修	京住山城21計修第4-3号	府営住宅西大久保団地給水ポンプ取替工事	指名競争入札	3,979,500	3,979,500
山城	計修	京住山城21計修第4-4号	府営住宅田辺団地24号棟高架水槽取替工事	指名競争入札	2,717,400	2,717,400
山城	計修	京住山城21計修第4-5号	府営住宅田辺団地分電盤取替工事	指名競争入札	5,989,200	5,989,200
山城	計修	京住山城21計修第4-6号	府営住宅田辺団地衛生設備改修工事	指名競争入札	3,711,750	3,711,750
山城	計修	京住山城21計修第4-7号	府営住宅東佐山団地(1号棟)浴槽・釜取替工事	一般競争入札	15,292,200	15,292,200
京都	環境	京住京21駐車第9-1号-1	府営住宅小栗栖西団地フェンス設置工事	随意契約	911,400	911,400
山城	環境	京住山城21環整第5号	府営住宅西大久保団地8,18号棟自転車置場増設工事	指名競争入札	3,090,150	3,090,150
					325,821,300	319,455,150

区分	種別	番 号	工 事 名 称	契約方法	当初税込契約金額	税込精算額
京都	スト	京住京 21 浴第 7号	府営住宅小栗栖西団地他浴室設置工事	一般競争入札	13,056,750	14,335,650
京都	スト	京住京 21 身改第 6号	府営住宅小栗栖西団地他既設住宅身体障害者・高齢者向け改善工事	一般競争入札	12,072,900	12,072,900
京都	スト	京住京 21 火報第 10号	府営住宅桃山日向団地他住宅用火災警報器設置工事	指名競争入札	2,761,500	3,540,600
乙訓	スト	京住乙 21 身改第 6号	府営住宅向日台団地他既設住宅身体障害者・高齢者向け改善工事	指名競争入札	2,814,000	2,814,000
乙訓	スト	京住乙 21 防第 8-1号	府営住宅竹の里団地屋上断熱化改修工事	一般競争入札	23,142,000	23,142,000
乙訓	スト	京住乙 21 防第 8-2号	府営住宅西境谷団地屋上断熱化改修工事	一般競争入札	21,674,100	21,674,100
山城	スト	京住山城 21 身改第 6号	府営住宅西大久保団地他既設住宅身体障害者・高齢者向け改善工事	一般競争入札	17,239,950	17,239,950
山城	スト	京住山城 21 浴第 7-1号	府営住宅西大久保団地(8・35・37号棟)浴室設置工事	一般競争入札	33,568,500	33,568,500
山城	スト	京住山城 21 浴第 7-2号	府営住宅田辺団地浴室設置工事	一般競争入札	14,331,450	14,331,450
山城	スト	京住山城 21 浴第 7-3号	府営住宅西大久保団地他浴室設置工事	一般競争入札	15,549,450	15,549,450
山城	スト	京住山城 21 防第 8-1号	府営住宅田辺団地屋上断熱化改修工事その 1	一般競争入札	33,253,500	33,253,500
山城	スト	京住山城 21 防第 8-2号	府営住宅田辺団地屋上断熱化改修工事その 2	一般競争入札	25,975,950	25,975,950
					215,440,050	217,498,050

区分	種別	番 号	工 事 名 称	契約方法	当初税込契約金額	税込精算額
京都	駐車	京住京 21 駐車第 9-1号	府営住宅小栗栖西団地駐車場整備工事	指名競争入札	7,460,250	8,023,050
京都	駐車	京住京 21 駐車第 9-2号	府営住宅羽束師団地駐車場整備工事	一般競争入札	16,642,500	21,043,050
					24,102,750	29,066,100

平成19年度以前は指名競争入札や随意契約も散見されたが、京都府全体の動きとして契約手続きの競争性・透明性の向上のため平成19年度以降一般競争入札の範囲を拡大している。現在は公社においても府の規則等を準用しており、工事請負の場合、原則として1,000万円以上は一般競争入札、250万円以上は指名競争入札、250万円未満は随意契約となっている。

なお、【図9.1-2.平成21年度工事实施状況】において、当初契約金額と精算額に差が生じている工事があるが、増額のものとは設計前現地調査では発見できなかった部分の損傷等が多く補修等の工事を追加したためであり、減額のものとは実施対象戸数が減少したためのものである。

10 耐震状況

府営住宅の耐震診断は、昭和40年代では同一の設計タイプにより、大量の住宅を建設していることから、平成8年3月にタイプ別(建築年次や構造形式)に代表的な住棟で抽出診断を行い、耐震改修促進法に基づく指針と照らした結果、早急に改修の必要とする建物は無かった。

なお、平成7年の阪神淡路大震災においても、3～5階の中低層住宅のうち、府営住宅と同様の構造形式でピロティがなく、整形で張間方向には、戸境壁連層で配置されている住棟では、地震被害は軽微や無害であったと伺っているとのことである。

しかし、昭和45年以前に建設された府営住宅については、耐震上早急な改修が必要ではないというもの、全体的な

老朽化が進んでいることから、府営住宅ストック総合活用計画に基づき順次建替等を推進し、その中で耐震化を適時図っていくことが必要である。

第3 外部監査の結果及び意見

1 京都府内の公的住宅の概要について

1.1.住宅施策の内容の事業概況

第2 府営住宅・住宅関係施策の概要の項目の3 住宅課の概要で記載のとおりである。

1.2.京都府における世帯数・人口推移・戸数

京都府における住宅総数・世帯総数・空家数の推移は以下のとおりである。

【表1.2.1.住宅総数・世帯総数・空家数の推移】

	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
住宅総数（戸）	885,800	959,800	1,023,000	1,110,900	1,201,100	1,270,200
世帯総数（世帯）	788,900	846,000	911,800	968,500	1,041,000	1,092,400
空家数（戸）	85,800	98,900	99,800	135,100	153,100	167,000

（各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）による）

昭和58年と平成20年を比較すると、京都府における世帯総数は昭和58年の1.38倍となっている。住宅総数においては1.35倍となっている。昭和58年から平成20年までは世帯総数も増加しており、住宅総数も同様に増加している。世帯数の増加に対応する形で、住宅供給も増加し、住宅供給数は充足している状況である。

一方、空家戸数に関しては、85,800戸から167,000戸となっており1.94倍となっており、住宅総数や世帯総数の増加率より高くなっている。これは、世帯数の増加以上に住宅供給数が増加しているといえ、その結果、空家数が増加し、住宅は供給過多傾向になっていることが伺える。

これまで、京都府における世帯数も増加しており、それに対応する形で、住宅供給数も増加するという方向でよかったが、今後はどうなのだろうか。今後の人口将来推計の情報を見て今後の推移の動向を見て見ることにしよう。京都府における一般世帯の総数は次のとおりとなっている。

【表1.2.2.京都府における一般世帯の総数の将来推計】

都道府県	世帯数（単位：千世帯）					
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
京都府	1,064	1,076	1,072	1,062	1,041	1,013

（『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2009年12月推計）国立社会保障・人口問題研究所 本推計による一般世帯：寮・寄宿舎の学生、病院入院中患者・施設入居者等の世帯を除く）

上記の統計から、平成27年度までは世帯数は増加傾向であるが、平成27年度を境に京都府の世帯数は、減少局面に入ると推計されている。住宅総数・世帯総数・空家数の推移で記載のとおり、現状においても住宅数は供給過多傾向で空家数は増加していることから、平成27年を境に人口や世帯数が減少局面に入ると、空家数はさらに増加していくことが予想される。今後、住宅の数は飽和状態になり、量的充足をもとめる時代は終了したことを統計は物語っている。今後は、住環境の質的充足が主題となる局面にさしかかっていることがうかがえる。

1.3.空家の状況

京都府は住宅困窮者に対して15,110戸（府営住宅、特賃、特公賃の合計）の住宅を供給している。このうち純粋に空家となっている戸数（以下実空家という。）は550戸存在し、その他に、建替を実施するためや、緊急に住宅を確保しなければならない必要性が生じたときに、入居が可能にするための政策的に空家になっている戸数（以下政策空家という。）が752戸存在する。実空家の供給戸数に占める割合は4%であり、政策空家は5%となっている。京都府の住居供給戸数の9%が空家であるといった状態である。

【表1.3.地区別空家の状況】

	管理戸数	政策空家	実空家	実空家率	空家計	空家率
京都	4,292	61	164	4%	225	5%
乙訓	1,618	5	17	1%	22	1%
山城北	4,835	172	183	4%	355	7%
山城南	108	2	2	2%	4	4%
南丹	388	21	13	3%	34	9%
中丹東	2,217	335	105	5%	440	20%
中丹西	746	62	51	7%	113	15%
丹後	906	94	15	2%	109	12%
合計	15,110	752	550	4%	1,302	9%

実空家率に極端な地域間格差はない状況である。中丹地区が5%、7%と若干高めになっているが、概ね4%前後となっている状況である。政策空家までの空家率を見ると地域間の特色はより鮮明になる。中丹と丹後地区が12%～20%でありいずれも10%を超えている。一方京都府南部地域の京都市や乙訓、山城南は概ね5%以下という空家率となっている。京都府における人口分布と比例して、比較的、人口が多い地域は空家率も低く、逆に人口が少ない地域は、空家率が高くなっている傾向が見取れる。

個別の団地の状況は 第2【図4.3.2-1.空家状況（明細表）】に記載のとおりである。

1.4.高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の課題

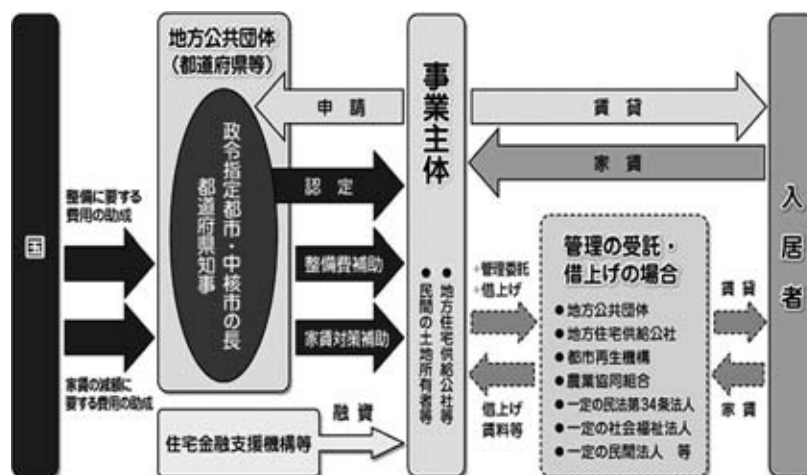
1.4.1.概要

高齢者向け優良賃貸住宅（以下高優賃という。）の制度概要は以下のとおりである。

高齢者向け優良賃貸住宅とは、高齢者が安全に安心して居住できるよう配慮された住宅である。具体的には「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が特徴となっている。

高齢者向け優良賃貸住宅制度は、60歳以上の単身・夫婦世帯等を入居対象として、民間活力を活用し、良質な賃貸住宅を供給促進するための制度となっている。また高齢者向け優良賃貸住宅を供給する事業者は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、各種の支援措置を受けることが可能となっている。

【図1.4.1.高齢者向け優良賃貸住宅の供給の流れ】



(財団法人 高齢者住宅財団のHPより転載)

1.4.2.入居者募集の流れ

事業者は、以下の事務の流れで、京都府知事が認定した供給計画に基づいて整備された高齢者向け優良賃貸住宅の入居者を募集している。

「高齢者向け優良賃貸住宅」を建設・買取りまたは既存住宅等の改良により供給しようとする事業者は、供給計画を作成し、都道府県知事に認定の申請をする。

認定を受けた「高齢者向け優良賃貸住宅」については、整備に要する費用の補助、家賃の減額に要する費用の補助など各種の助成が行われる。

また、認定を受けた「高齢者向け優良賃貸住宅」については、供給計画にしたがって、一定の要件を満たす賃貸人により、適切に管理されることが必要となる。整備に要する費用の補助としては、地域住宅交付金制度等により、住宅の共用部分等建設費の一部が助成される。

1.4.3. 京都府における実績

この制度は、まず、市町村が事業主に対する窓口となって補助を行い、京都府は市町村が事業主体に補助する金額の一部分の補助をするという間接補助となっている。そのため市町村との連携が必要不可欠である。

京都府においては、平成20年度までに、宇治市においての1件のみ34戸の供給となっている。1件のみである理由は、事業主体と直接対応するのは市町村であり、京都府が直接窓口となることができないため、当該制度を利用したい事業主体の存在の情報を把握しづらい環境にあるということと、京都市以外の京都府内の各市町村の財政事情により当該施策に対する補助を実施することの困難さも一要因として挙げられるということである。

ちなみに近畿圏の他の府県の供給状況は、三重県と滋賀県がそれぞれ2件ずつで、三重県は32戸、滋賀県においては42戸の供給となっている。また、大阪府が73件で3128戸の供給、兵庫県が13件で340戸の供給、和歌山県が5件で87戸の供給、奈良県は0件となっている。市町村では、京都市が9件で200戸、大津市は5件で98戸、大阪市が6件で342戸、神戸市も3件で163戸となっている。

各府県の人口状況や各地における住宅事情が異なり、単純比較できるものではないものであることは承知しているが、京都市における当該施策の利用状況からしても、京都府内で1件というのは、少ないといわざるを得ない。事業主体と直接の窓口になることは困難な不利さはあるにしても、当該制度が事業主体に充分認知されているかどうか京都府における各市町村と連携に改善の余地が多分にあるといえる。

現在宇治市において供給している案件は平成22年9月時点においてすべての部屋が利用されている状態であるということであり、高齢者向けの賃貸住宅の需要は少なくないはずである。需要が存在しているということは、高齢者向の建物を供給しようという事業主体は存在する可能性は皆無ではないはずである。

今後の人口構成を考えると、団塊の世代がこの制度の対象となり、高齢者向けの住宅供給の需要はさらに多くなることが見込まれる。さらに市町村との連携を強化し、この制度の利用状況を高める工夫が望まれるところである。

全国の都道府県及び政令指定都市・中核市別の認定状況一覧は以下のとおりとなっている。

【表1.4.3-1.都道府県】

(平成22年 3月末現在)(財団法人 高齢者住宅財団の資料から抜粋)以下 4表同じ

認定年度		計		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
番号	都道府県名	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
1	北海道	7	206	3	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	青森県	3	70	0	0	1	24	0	0	0	0	0	0	0	0
3	岩手県	4	42	0	0	2	24	0	0	0	0	0	0	1	12
4	宮城県	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	秋田県	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	山形県	9	87	1	15	0	0	1	10	1	6	0	0	0	0
7	福島県	2	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	茨城県	1	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	栃木県	4	66	1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	群馬県	1	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	90
11	埼玉県	3	74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	千葉県	4	72	0	0	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0
13	東京都	38	825	4	87	2	44	2	28	2	61	2	38	5	88
14	神奈川県	9	259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	新潟県	1	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	富山県	4	188	1	61	0	0	0	0	0	0	1	60	0	0
17	石川県	1	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	福井県	8	278	2	50	1	26	0	0	1	89	1	47	1	23
19	山梨県	5	76	2	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	長野県	4	96	1	18	0	0	0	0	1	20	0	0	1	12
21	岐阜県	2	24	1	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	静岡県	2	30	1	15	0	0	1	15	0	0	0	0	0	0
23	愛知県	12	276	0	0	2	39	0	0	1	40	0	0	2	38
24	三重県	2	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	滋賀県	2	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	京都府	1	34	0	0	0	0	0	0	0	0	1	34	0	0
27	大阪府	73	3,128	8	229	14	600	12	606	8	514	3	166	3	169
28	兵庫県	13	340	2	26	0	0	2	100	2	70	0	0	0	0
29	奈良県	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	和歌山県	5	87	1	20	1	21	1	19	0	0	0	0	1	15
31	鳥取県	7	286	3	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	島根県	15	324	6	76	1	30	1	30	1	27	1	35	4	120
33	岡山県	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	広島県	15	347	1	22	3	64	3	62	4	100	0	0	1	15
35	山口県	11	288	4	105	2	52	2	56	0	0	0	0	0	0
36	徳島県	6	128	1	28	2	55	0	0	0	0	1	22	1	15
37	香川県	2	50	1	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	愛媛県	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	高知県	3	22	1	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	福岡県	35	946	6	150	5	118	3	122	3	68	4	122	1	36
41	佐賀県	1	11	1	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	長崎県	7	235	1	24	0	0	0	0	1	20	0	0	1	20
43	熊本県	12	165	1	14	2	36	1	10	0	0	0	0	0	0
44	大分県	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	宮崎県	6	144	0	0	1	8	0	0	1	20	1	8	1	40
46	鹿児島県	6	79	1	6	1	20	2	29	0	0	0	0	0	0
47	沖縄県	9	243	4	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

注1) 財団法人高齢者住宅財団調べ。

注2) 数値は、これまでに認定の事実のあったものを全てを集計した数値であり、実際に管理開始される戸数とは異なる場合がある。以下 3表同じ