

京都府府営住宅等長寿命化計画概要

第1章 計画の位置付け

- 本計画は「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」と位置付け。
- 「京都府営住宅ストック総合活用計画（第二次）」の計画期間がH27年度で期間満了したことから、これを見直して長寿命化計画に統合し、H28年度から37年度の10カ年計画として策定。

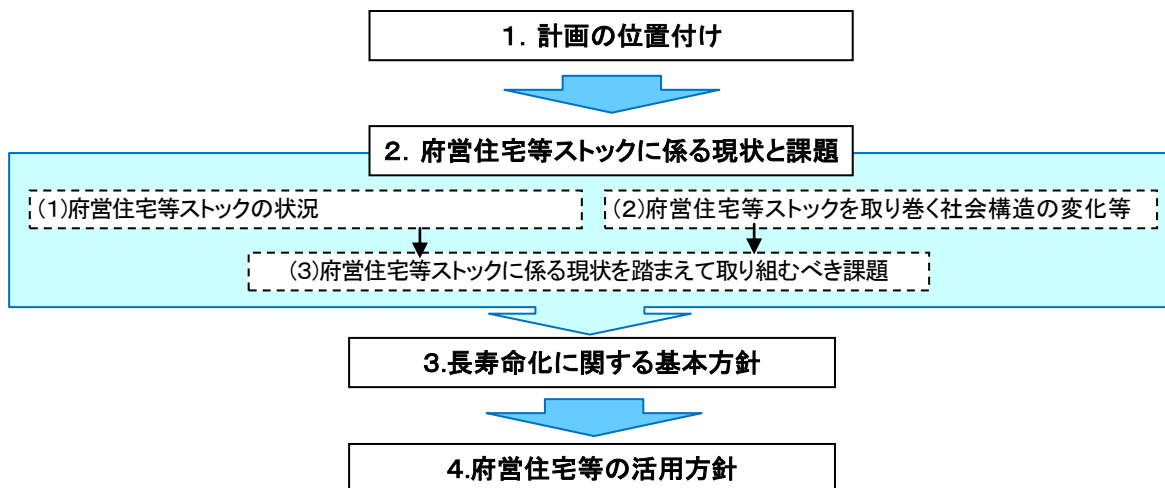
◆計画の対象

- 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）

◆計画期間

- 平成28年度から37年度の10年間（概ね5年毎の見直し）

◆計画の構成



第2章 府営住宅等ストックに係る現状と課題

◆府営住宅等ストックの状況

《老朽化した府営住宅等ストックの増大》

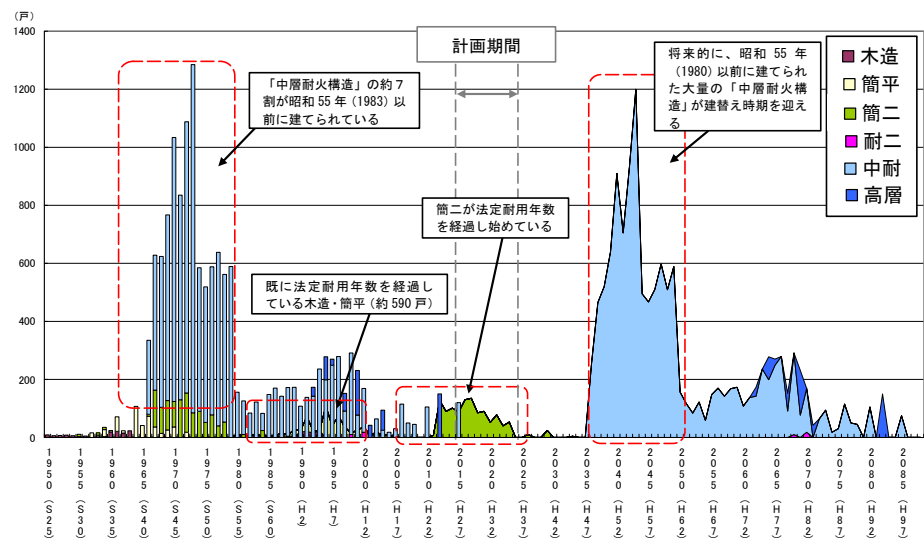
木造・簡耐

約1,700戸
⇒うち1,000戸
が耐用年限超過

S55 以前の中耐

約9,000戸
⇒これらが一気に
更新時期を迎える
⇒うちS45 以前の
2,800戸は
耐震化が必要

- ・ストック総合活用計画（第二次、H18～27年度）に基づく事業実績は、建替えや集約等は3～4割の達成率。



第2章 府営住宅等ストックに係る現状と課題

《地域により異なる団地の規模・立地等》

北中部

木造・簡耐の住宅が多い(約4割)。
小規模団地、立地利便性の低い
団地が多い。

京都・乙訓、南部

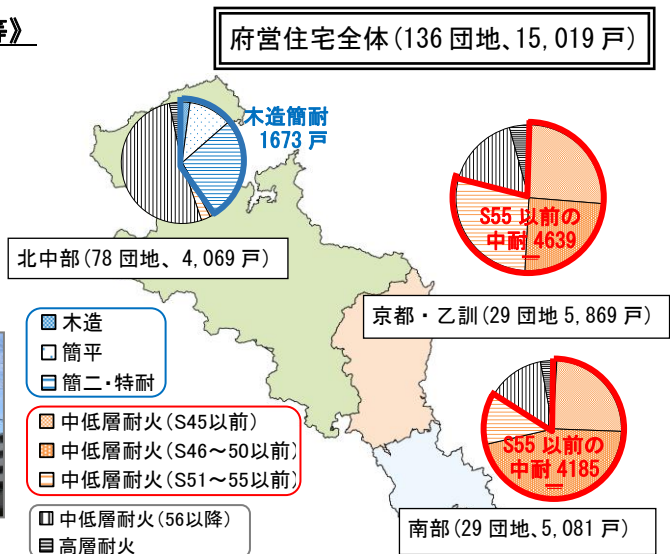
ほぼ全てが耐火構造の住宅。
大規模団地が多い(1,000戸以上が3団地)。



簡耐の住宅(例)



耐火構造の住宅(例)



《地域間の需給バランスの違い》

北中部：公営の借家世帯割合が3.5%(最も高い)。
府営住宅の応募倍率は最も低い。

京都・乙訓

公営の借家世帯割合は3.3%。
UR・公社住宅もあり、特に京都市域に集積。
府営住宅の応募倍率は高い。

南部

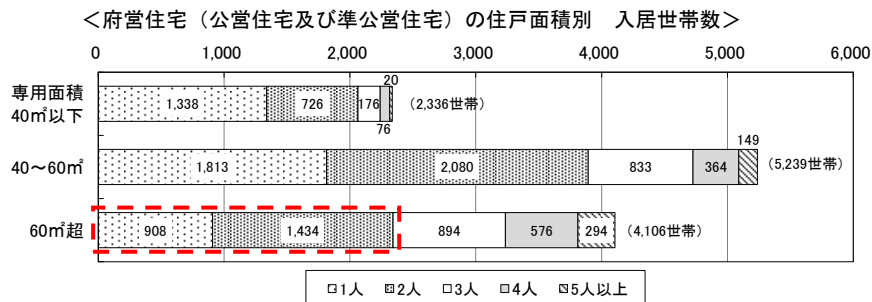
公営の借家世帯割合は2.9%(最も低い)。
UR・公社住宅が多く、特に八幡地域に集積。
府営住宅の応募倍率は最も高い。

＜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

《需給のミスマッチの発生》

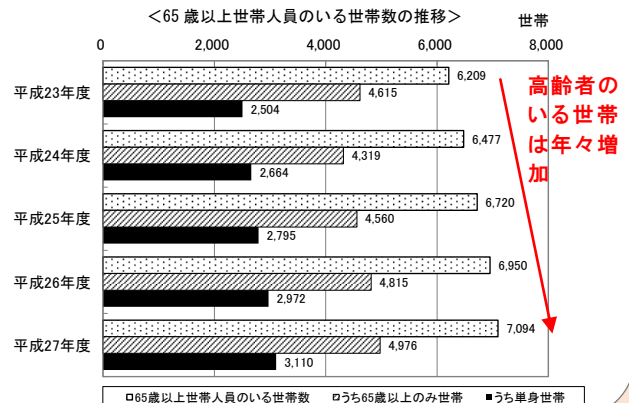
- ・4人以上世帯が3LDK以上の広い住戸に入居できていない。
- ・入居後の家族構成の変化により、60㎡超の住戸に入居する半数以上の世帯が単身又は2人世帯。
- ・収入超過者又は高額所得者と認定された入居者がいる。



資料：府・入居者データ(平成28年3月31日時点)

《入居者の高齢化・小規模化・低収入化等》

- ・65歳以上の高齢者のいる世帯は年々増加。
- ・単身・2人世帯が増加。世帯の小規模化が進展。
- ・子育て世帯が約2割。そのうち4割強はひとり親世帯。
- ・最も低い収入分位の世帯、生活保護世帯の割合が上昇。



◆府営住宅等ストックを取り巻く社会構造の変化等

《人口減少・ストック余剰時代の到来》

- ・京都府では平成 17 年から人口減少。平成 32 年頃からは世帯数も減少する見込み。
- ・空家数・空家率の増加が続く（H25：17.5 万戸・13.3%）。

《少子高齢化のさらなる進展》

- ・老年人口は増加の一方となっており、高齢化が進展。
- ・京都府では合計特殊出生率が全国ワースト 2 位（1.26）。
- ・地域創生の観点から、子育てしやすい住環境の整備として、子育て世帯向け府営住宅の供給に取り組んでいる。

《地球環境問題や防災対策の社会的要請》

- ・H32 年までに新築住宅・建築物の省エネ基準への適合が義務化されるため、省エネ対応が急務。
- ・「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（H23.3）」に従い、府営住宅等の建替えの際の木質化等に取り組んでいる。
- ・想定を超える大規模災害が頻発。



府営住宅等における
太陽光発電設備の設置例



府営住宅等における
木質化等の例（集会所）



府営住宅等における
災害対策の例（かまどベンチ）

◆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

■事業計画に基づくストックマネジメント

- ・大量のストックが一斉に耐用年限を迎えるため、中長期的スパンで建替えや修繕・改善等の事業量の平準化が課題。
- ・ストックを更新と長寿命化に分け、更新するものは将来の世帯減少や高齢化の進展等を見据え、地域別の需要や立地特性等から団地別・住棟別の活用手法の判断が必要。

■個別事業に係る事業コストの合理化

- ・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ことが必要。

■地元市町村や他事業主体との連携

- ・府営住宅等の建替えでは、地域全体での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、事業を進めていくことが必要。

■地域における課題を踏まえた取組

- ・地域におけるまちづくりの観点から少子高齢化や防災対策等の課題に貢献することも重要。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の住棟や集会所、敷地の有効活用を進めていくことが必要。

■少子高齢化や地球環境問題・防災対策への対応

- ・少子高齢化のさらなる進展を踏まえ、高齢者や身体障害者、子育て世帯等も含めた多様なニーズへの対応が課題。
- ・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、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行うことが必要。
- ・地球環境問題や防災対策への社会的要請を踏まえ、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取組を一層推進することが必要。

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

■ライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化

- ・ストックを更新と長寿命化に分け、ストック総合活用計画（第二次）からの継続性を考慮した上で、活用手法の再整理を行う。
- ・全団地を対象に住棟・住戸カルテを作成・一元管理し、予防保全型の維持管理を実施する。
- ・建替事業では、民間活力導入等も含めたイニシャルコストの低減、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・住棟の計画を行う。
- ・既存住宅では、個別ストック状況に応じて修繕コストを抑制し長寿命化に向けた改善を実施する。

■地域全体で考える団地再編・民間活力の活用の推進

- ・市町村やUR、公社と調整協議し、連携した取組を進める。特に建替事業では、周辺の建替団地等との一体的な団地再編を図る。
- ・建替事業ではイニシャルコストの抑制や円滑で迅速な事業推進のため民間活力の導入を図る。また、将来的な需要等の状況に応じ、民間空家を活用した借り上げ公営住宅等も検討する。
- ・既存住宅では、地域全体の需要状況等を踏まえ、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

■地元市町村のまちづくりへの寄与

- ・地元市町村の各種政策等を踏まえ、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。
- ・地域のニーズに応じ建替事業では余剰地の活用や多世代交流スペースの整備、既存住宅では空き住戸の目的外使用や集会所の有効活用を検討する。

■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>

- ・建替事業では、募集入居に係る取組に加え、ユニバーサルデザインの導入、ニーズに応じた型別供給を行い、コミュニティミックスにも配慮。既存住宅では、バリアフリー改修等の推進、EV設置や水回り改善などの住戸改善、多子世帯向け住戸の確保等を図る。

<地球環境問題・防災対策への対応>

- ・建替事業では、省エネルギー対策等級4相当に引き上げる等、省エネルギー化に努めるとともに、地域全体の役割分担の中で地域防災への貢献を図る。また、住棟や集会所の木質化等、府内産木材を活用するとともに、CLTの活用も検討する。
- ・既存住宅においては、断熱・省エネルギー化を進めるとともに、耐震改修等を検討する。

第4章 府営住宅等の活用方針

○ストック総合活用計画（第二次）の達成状況や基本方針等を踏まえつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省）の考え方を参考として、構造・耐震性・立地（需要）等の観点から団地別・住棟別の活用手法を判定（次ページ「活用手法選定の考え方」参照）。

◆団地別・住棟別活用計画

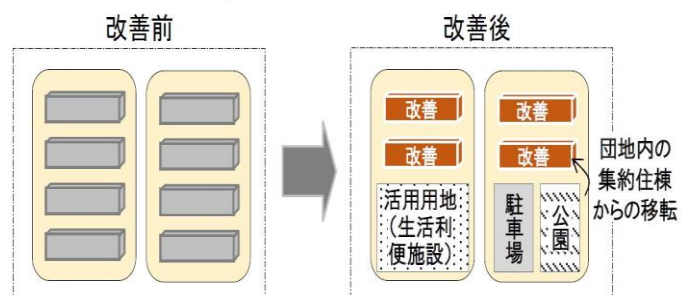
活用手法		事業量（注）
建替え予定 【団地全て建替え】中村・芥子谷・城南 【団地一部建替え】向日台・岩倉長谷・馬路（10年後以降も継続して事業を行う）		1,269 戸
維持管理予定		12,789 戸
	うち修繕予定	4,131 戸
	うち改善予定	8,658 戸
	低層集約型改善 ※	100 戸
	エレベーター設置	45 棟
	住棟改善（外壁）	3,185 戸
	住棟改善（屋根防水）	5,606 戸
	住戸改善（水回り等）	1,141 戸
集約予定 【北中部】須津・上げ石・野田・峰山・浜詰・間人南・家の谷・殿町・十楽・つ つじが丘・笹尾の一部・正明寺・宮前・寺・植松・山根・大谷・上野の一部・ 神宮寺・明知・吉美・東八田・朝来西の一部・上安・福来・上安久・城山・古 世・吉川・青戸・角 【京都・乙訓】岩倉の一部・天授が岡・淀・桃山伊賀 【南部】神明・御牧・八幡・岩田・山の上・狛田・大河原		961 戸
総計		15,019 戸

（注）複数の改善を実施する住戸があるため、各活用手法の事業量の合計は総計と一致しない。

※低層集約型改善

- ・団地内の一部住棟を除却・用途廃止した上で、残りの住棟で「改善」を実施。
- ・耐用年限を既に超過又は本計画期間中に超過する木造・簡耐の住宅で、現入居者や周辺団地・地域の状況等を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を対象。

<低層集約型改善（イメージ）>



● 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。

