

京都府営住宅を取り巻く 状況について

1. 公的賃貸住宅の種類

■ 主な公的賃貸住宅 (戸数は令和7年4月1日現在)

	府営住宅等				UR 賃貸住宅
	公営住宅	準公営住宅	特定公共賃貸 府営住宅 (略称：特公賃)	特定公共賃貸 府営住宅 (略称：特公賃)	
事業主体	地方公共団体	地方公共団体	京都府	地方公共団体 住宅供給公社 民間事業者	UR
目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給		中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給		主にファミリー世帯に対して良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給
根拠等	公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅	府営住宅条例第2条第1号イに規定する、特公賃の用途を廃止した住宅で、公営住宅に準じる住宅として低額所得者に賃貸する住宅	条例第2条第3号に規定する、府が設置し、府営住宅及び特公賃以外の住宅(高度成長期に中堅所得者向けに府単費で建設)	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第1項に規定する住宅	独立行政法人都市再生機構法に規定された行政法人によって賃貸される住宅
対象世帯 (収入要件)	低額所得者(全世帯の25%) 0円～158,000円 裁量階層(全世帯の40%) 0円～214,000円	低額所得者(全世帯の25%) 0円～158,000円 裁量階層(全世帯の40%) 0円～214,000円	低額所得者～中堅所得者 (全世帯の60%) 0円～313,000円 ※H16年に下限158千円→0円に変更	中堅所得者 (全世帯の25%～80%) 158,000円～487,000円	【基準月収額以上の世帯】 家賃の4倍または33万円以上等 【基準月収額に満たない世帯】 貯蓄額が家賃の100倍以上等
府営住宅の 管理戸数	122団地 12,851戸	7団地 104戸 (公営住宅と併設)	8団地 1,600戸 (公営住宅と併設※)	4団地 21戸 (公営住宅と併設)	

※特別賃貸府営住宅のうち、京都地域の2団地は公営住宅と併設しない単独団地(岩倉長谷団地、桃山伊賀団地)

2. 府営住宅の種類と管理戸数

■ 地域別・構造別戸数 (令和7年4月1日現在)

	北中部地域		京都・乙訓地域		南部地域	
	中高層耐火	木造等	中高層耐火	木造等	中高層耐火	木造等
団地数	39	30	27	1	19	8
棟数	116	289	162	4	132	29
戸数	2,536	1,266	5,787	4	4,916	67
計	69 団地 405 棟 3,802 戸		28 団地 166 棟 5,791 戸		27 団地 161 棟 4,983 戸	
	124 団地 732 棟 14,576 戸					

木造	木造の住棟
簡平	簡易耐火構造で平屋建の住棟
簡二	簡易耐火構造で2階建の住棟 (特殊耐火構造を含む)
耐二	耐火構造で2階建の住棟
中耐	耐火構造で中層(3~5階建)の住棟
高層	耐火構造で高層(6階建以上)の住棟

■ 府営住宅 (構造別)

公営住宅法施行令における
住宅の構造別の耐用年限

- ・木造住宅 : 30年
- ・準耐火構造住宅 : 45年
- ・耐火構造住宅 : 70年

(木造、簡平)
(簡二)

(参考) 減価償却資産の耐用年数等に関する省令
における法定耐用年数

- ・木造住宅 : 22年
- ・準耐火構造住宅 : 38年
- ・耐火構造住宅 : 47年

◆木造◆



◆簡易耐火◆



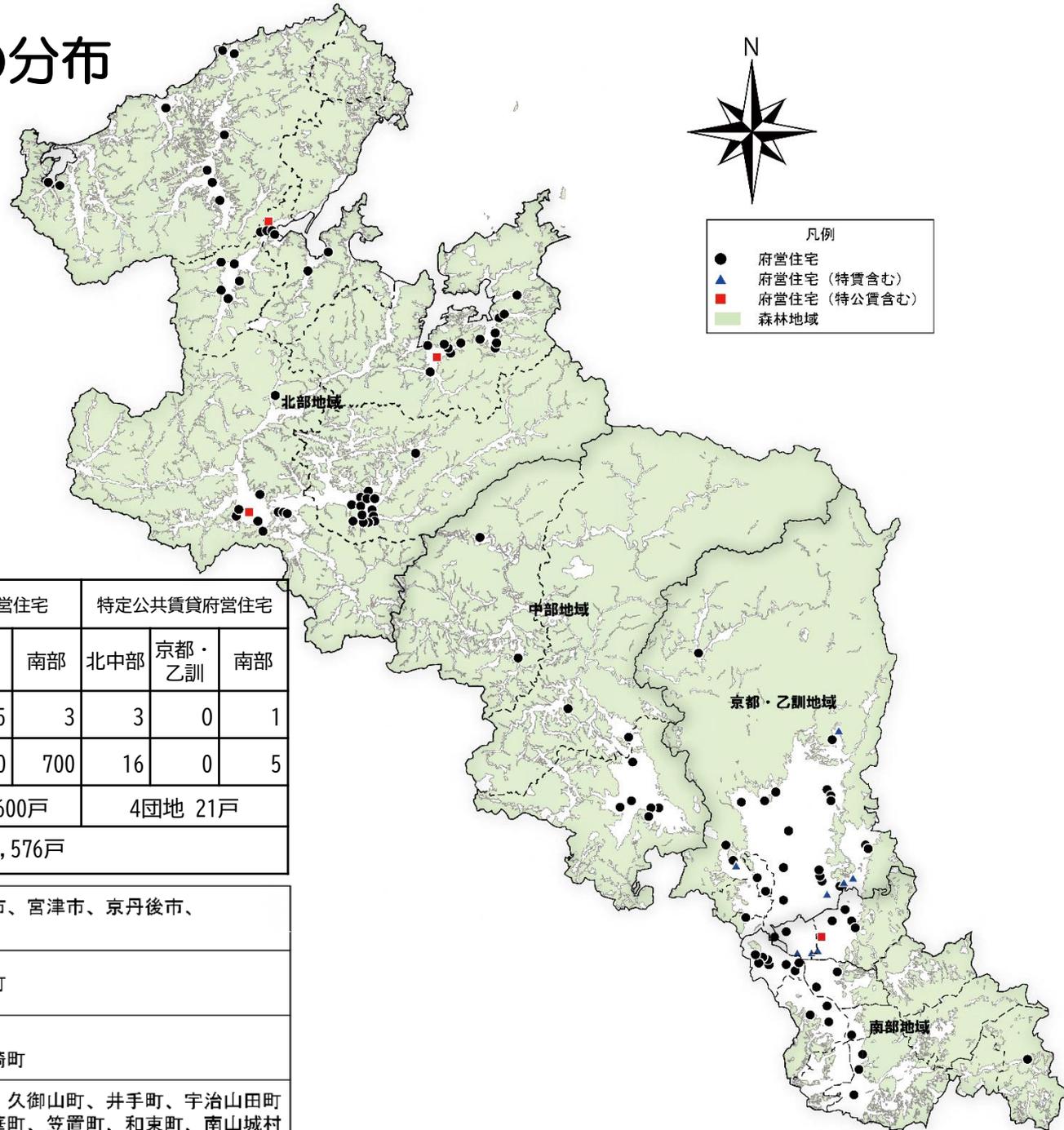
※簡易耐火構造：コンクリートブロック造

◆中高層耐火◆



※耐火構造：鉄筋コンクリート造

3. 府営住宅の分布



種類	公営住宅・準公営住宅			特別賃貸府営住宅			特定公共賃貸府営住宅		
	北中部	京都・乙訓	南部	北中部	京都・乙訓	南部	北中部	京都・乙訓	南部
団地数	73	27	29	0	5	3	3	0	1
戸数	3,786	4,891	4,278	0	900	700	16	0	5
計	122団地 12,955戸			8団地 1,600戸			4団地 21戸		
	124団地 14,576戸								

北部地域	福知山市、舞鶴市、綾部市、宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町
中部地域	亀岡市、南丹市、京丹波町
京都・乙訓地域	京都市 向日市、長岡京市、大山崎町
南部地域	宇治市、城陽市、八幡市、久御山町、井手町、宇治山田町 京田辺市、木津川市、精華町、笠置町、和束町、南山城村

4.管理公営住宅が占める割合

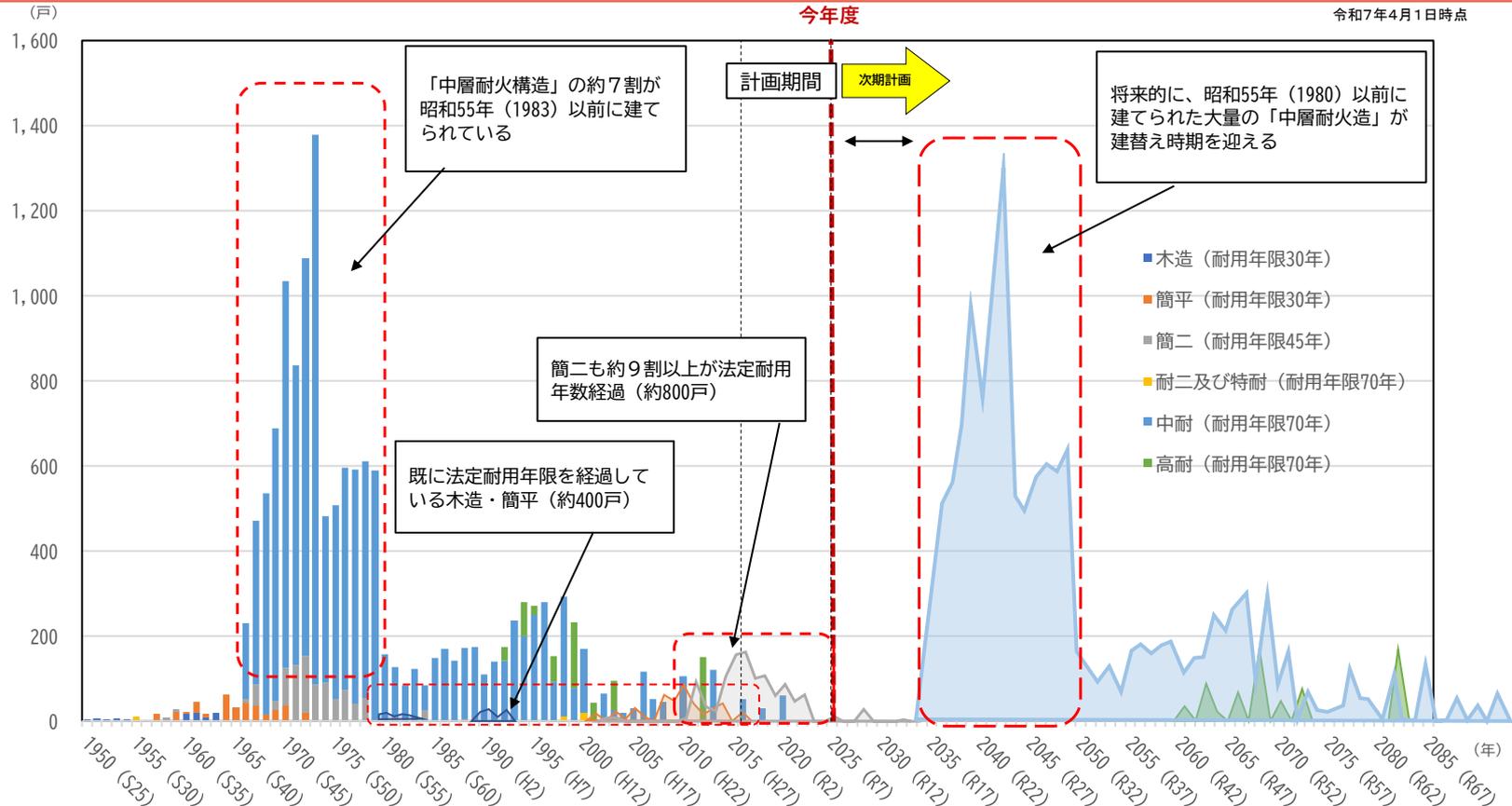
- 北中部において公営住宅の占める割合が多くなっている。
⇒ 公営住宅ストックが住宅セーフティネットとして機能するよう活用を図っていくことが重要。
- 管理公営住宅が占める割合について平均を超えるものを赤字で表示。
(全国平均：県営は1.5%、公営住宅合計は3.5%)※

※平成30年国土交通省調べの県営公営住宅戸数の割合

市町村	全体 令和7年4月1日時点		府営 令和7年4月1日時点			市町村営 令和7年4月1日時点			公営住宅等合計			【参考】UR賃貸			公営住宅等+UR合計		
	人口	世帯数	住戸数	府域分布割合	公営住宅が占める割合	住戸数	府域分布割合	公営住宅が占める割合	住戸数	府域分布割合	公営住宅が占める割合	住戸数	府域分布割合	UR賃貸住宅が占める割合	住戸数	府域分布割合	公営住宅等が占める割合
京都市	1,430,552	752,238	5,117	35.11%	0.68%	22,562	77.08%	3.00%	27,679	63.13%	3.68%	13,133	58.58%	1.75%	40,812	61.59%	5.43%
うち西京区	143,106	65,485	869	5.96%	1.33%	3,643	12.45%	5.56%	4,512	10.29%	6.89%	3,109	13.87%	0.41%	7,621	11.50%	11.64%
福知山市	74,195	33,972	650	4.46%	1.91%	1,038	3.55%	3.06%	1,688	3.85%	4.97%	0	0.00%	0.00%	1,688	2.55%	4.97%
舞鶴市	74,007	33,457	1,384	9.50%	4.14%	828	2.83%	2.47%	2,212	5.04%	6.61%	0	0.00%	0.00%	2,212	3.34%	6.61%
綾部市	29,814	13,701	589	4.04%	4.30%	286	0.98%	2.09%	875	2.00%	6.39%	0	0.00%	0.00%	875	1.32%	6.39%
宇治市	173,320	75,234	2,536	17.40%	3.37%	675	2.31%	0.90%	3,211	7.32%	4.27%	1,134	5.06%	0.15%	4,345	6.56%	5.78%
宮津市	15,044	6,942	112	0.77%	1.61%	359	1.23%	5.17%	471	1.07%	6.78%	0	0.00%	0.00%	471	0.71%	6.78%
亀岡市	84,137	35,603	259	1.78%	0.73%	565	1.93%	1.59%	824	1.88%	2.31%	588	2.62%	0.08%	1,412	2.13%	3.97%
城陽市	71,816	30,920	340	2.33%	1.10%	7	0.02%	0.02%	347	0.79%	1.12%	0	0.00%	0.00%	347	0.52%	1.12%
向日市	55,529	23,889	626	4.29%	2.62%	42	0.14%	0.18%	668	1.52%	2.80%	0	0.00%	0.00%	668	1.01%	2.80%
長岡京市	81,688	35,479	0	0.00%	0.00%	157	0.54%	0.44%	157	0.36%	0.44%	0	0.00%	0.00%	157	0.24%	0.44%
八幡市	68,310	31,559	323	2.22%	1.02%	581	1.98%	1.84%	904	2.06%	2.86%	4,582	20.44%	0.61%	5,486	8.28%	17.38%
京田辺市	74,931	33,628	1,181	8.10%	3.51%	234	0.80%	0.70%	1,415	3.23%	4.21%	0	0.00%	0.00%	1,415	2.14%	4.21%
京丹後市	46,691	20,084	326	2.24%	1.62%	344	1.18%	1.71%	670	1.53%	3.34%	0	0.00%	0.00%	670	1.01%	3.34%
南丹市	29,770	13,114	93	0.64%	0.71%	290	0.99%	2.21%	383	0.87%	2.92%	0	0.00%	0.00%	383	0.58%	2.92%
木津川市	78,242	31,726	97	0.67%	0.31%	259	0.88%	0.82%	356	0.81%	1.12%	1,677	7.48%	0.22%	2,033	3.07%	6.41%
大山崎町	16,157	6,796	48	0.33%	0.71%	0	0.00%	0.00%	48	0.11%	0.71%	0	0.00%	0.00%	48	0.07%	0.71%
久御山町	14,622	6,634	462	3.17%	6.96%	0	0.00%	0.00%	462	1.05%	6.96%	1,213	5.41%	0.16%	1,675	2.53%	25.25%
井手町	7,047	3,189	42	0.29%	1.32%	210	0.72%	6.59%	252	0.57%	7.90%	0	0.00%	0.00%	252	0.38%	7.90%
宇治田原町	8,372	3,524	0	0.00%	0.00%	36	0.12%	1.02%	36	0.08%	1.02%	0	0.00%	0.00%	36	0.05%	1.02%
笠置町	929	443	0	0.00%	0.00%	73	0.25%	16.48%	73	0.17%	16.48%	0	0.00%	0.00%	73	0.11%	16.48%
和束町	3,053	1,298	0	0.00%	0.00%	88	0.30%	6.78%	88	0.20%	6.78%	0	0.00%	0.00%	88	0.13%	6.78%
精華町	35,062	13,986	0	0.00%	0.00%	151	0.52%	1.08%	151	0.34%	1.08%	92	0.41%	0.01%	243	0.37%	1.74%
南山城村	2,137	1,006	2	0.01%	0.20%	0	0.00%	0.00%	2	0.00%	0.20%	0	0.00%	0.00%	2	0.00%	0.20%
京丹波町	11,478	5,036	25	0.17%	0.50%	140	0.48%	2.78%	165	0.38%	3.28%	0	0.00%	0.00%	165	0.25%	3.28%
伊根町	1,733	811	0	0.00%	0.00%	63	0.22%	7.77%	63	0.14%	7.77%	0	0.00%	0.00%	63	0.10%	7.77%
与謝野町	18,154	7,817	364	2.50%	4.66%	283	0.97%	3.62%	647	1.48%	8.28%	0	0.00%	0.00%	647	0.98%	8.28%
計	2,506,790	1,222,086	14,576		1.19%	29,271		2.40%	43,847		3.59%	22,419		1.83%	66,266		5.42%

5. ストックの建設時期及び建替え時期

- 高度経済成長期のストックが一斉に更新時期を迎え計画的な対応が必要。
 ⇒ 中長期的スパンで建替えや修繕・改善等の事業手法を選択（平準化）すること、ストックを有効活用することが必要。



	～1955年	～1960年	～1965年	～1970年	～1975年	～1980年	～1985年	～1990年	～1995年	～2000年	～2005年	～2010年	～2015年	～2020年	～2025年	～2030年	総計
	S25年～S30年	S31年～S35年	S36年～S40年	S41年～S45年	S46年～S50年	S51年～S55年	S56年～S60年	S61年～H2年	H3年～H7年	H8年～H12年	H13年～H17年	H18年～H22年	H23年～H27年	H28年～R2年	R3年～R7年	R8年～R12年	
木造	24戸	16戸	45戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	85戸
簡平	0戸	41戸	127戸	155戸	18戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	341戸
簡二	0戸	16戸	0戸	166戸	490戸	165戸	34戸	4戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	875戸
耐二（特耐）	8戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	28戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	36戸
中耐	0戸	0戸	0戸	2,635戸	3,778戸	2,374戸	529戸	761戸	964戸	879戸	137戸	315戸	120戸	140戸	0戸	0戸	12,632戸
高耐	0戸	0戸	131戸	215戸	111戸	0戸	150戸	0戸	0戸	0戸	607戸						
総計	32戸	73戸	172戸	2,956戸	4,286戸	2,539戸	563戸	765戸	1,095戸	1,122戸	248戸	315戸	270戸	140戸	0戸	0戸	14,576戸
割合	0.22%	0.50%	1.18%	20.28%	29.40%	17.42%	3.86%	5.25%	7.51%	7.70%	1.70%	2.16%	1.85%	0.96%	0.00%	0.00%	

6. 現行の京都府府営住宅等長寿命化計画の概要

■ 現行計画の目標

従前計画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」（国交省）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

・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

■ 地域全体で考える団地再編・民間活力の活用の推進

・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

■ 社会構造の変化等に対応した居住水準の向上

■ 府営住宅活用計画

活用手法		事業量
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		961戸
総 計		15,019戸

7. これまでの取り組み（改善事業1）

エレベーター設置

■エレベーター設置対象住棟

- ・ 5階建・30戸以上・片廊下型の住棟
⇒ 設置対象住戸数13,396戸

■整備状況（R7.4.1現在）

	設置棟数	設置住戸数
既設住棟への増築	84棟	4,356戸
新築	49棟	1,834戸
合計	133棟	6,190戸

設置率：46.2%

■経過

- ・ 設置対象住棟の基準について、当初は5階建・50戸以上・片廊下型であったが、現在は対象戸数を30戸以上に要件緩和



バリアフリー改善

■バリアフリー改善

- ・ 身体障害者や高齢者が入居する住戸及び共用部分において、日常生活がより容易となるよう、住宅設備等の改善を行う。

■全体実績（S56～R4年度）

対象戸数	実施戸数
13,916戸	7,904戸

実績率：56.8%

<バリアフリー改善の例>

- ① 手摺りの設置（玄関、浴室、便所等）
- ② 給水栓・ドアノブをレバー式に取替え
- ③ 共用階段の手摺り設置 等



8. これまでの取り組み（改善事業2）

その他

■低層集約型改善

団地内の一部住棟を除却・用途廃止、一部住棟の改善（耐震化、外壁、内装、水回り改修など）を行う。

※現長寿命化計画より開始。朝来西団地にて実施中。

施工前



朝来西団地

施工後



■屋根、外壁改善

老朽化した屋根、外壁の修繕を行う。

※25～30年周期で実施中。

屋根



外観



矢見所団地

石田団地

屋根



外観



■水回り等改善

老朽化した水回り部分の設備（浴槽、便器）等の更新行う。

※現長寿命化計画より開始。北後藤団地にて実施中。

浴室



便所



北後藤団地

浴室



便所



9. これまでの取り組み（建替え事業）

- 建設資材の高騰・不足、建設業者の人手不足、入居者との調整の難航等による遅延が課題となっている。

概要・実績

■ 実績（H28～R5年度） ※未着手団地：2団地

計画戸数	実施済み・実施中戸数
1,269戸	810戸



<芥子谷団地>



(外観)



(台所)



(浴室)



進捗状況

■ 進捗状況（H14～R5年度）

建替年度	団地名	建替前戸数	建替後戸数
H14～H19	常（舞鶴市）	72	145
H15～H19	明石（与謝野町）	15	50
H18～H20	百合が丘（宮津市）	24	80
H24～H26	榎島大川原（宇治市）【新設】	0	150
H22～H27	桃山日向（京都市）	318	180
H24～R2	中村（福知山市）	66	75
H28～R3	芥子谷（舞鶴市）	259	110
R4事業開始	向日台（向日市）	205	231
R5事業開始	城南（城陽市）	175	110
合計		1,134	1,246

※団地の規模の妥当性や需要、土地利用の合理性が低い用地については、集約も進めている。（木造、低層団地など）

10. これまでの取り組み（その他）

子育て向け住戸の整備

■ 整備内容

- ・ 子育てしやすい間取り（ベビーカー置場の確保、親子で利用できる浴室スペースの確保、対面キッチンの設置）
- ・ 防音性UP（子どもが駆け回っても安心できる床材の設置）
- ・ 安全対策、事故防止対策等（コーナーガード等の設置）

■ 実績

- ・ 洛西竹の里団地
- ・ 穴川団地
- ・ 上野団地 等

府営住宅ストック公民連携活用

■ 利活用の目的・イメージ

利活用の目的	利活用イメージ
①子育て支援	ひとり親家庭向けシェアハウス、育児シェアハウス、子ども・若本の居場所づくり(子ども食堂、学習の場、遊びの場)等
②まちづくりの推進、地域の活性化	地域活性起業人・地域おこし協力隊向け住宅、若者(学生・社会人)シェアハウス等
③産業成長・人材確保支援	従業員向け住宅・起業家シェアハウス、ルームファーム(果物工場等)、若手芸術家向けアトリエ兼自宅等
④団地コミュニティ活性化・入居者支援	コレクティブハウス(コミュニティ型賃貸住宅)、新鮮野菜の移動販売等
⑤高齢者等の生活支援、不眠福祉の向上	見守りサービス付き高齢単身者シェアハウス、就職サポート付き離職者向け住宅
⑥その他	ウィズコロナ時代を見据えたテレワーク施設等

■ 実績（令和6年12月末時点）

- ・ 4団体5団地8戸（すべて③産業成長・人材確保支援）

様々なニーズに伴う住居募集

■ 特定目的による優先入居

特に住宅に困っている高齢者世帯、母子・父子世帯、障害者世帯などを対象に優先入居制度を実施。

■ 高齢者等の単身者による入居

府営住宅は世帯向けに整備されたものであるため原則世帯向けだが、60歳以上の高齢者、障害者手帳の交付を受けている人等、条件に該当する人は単身での入居も可能としている。