

# 府営住宅の適正な ストック規模について

## ○現状の課題

- ・ 府営住宅の老朽化が進んでおり、耐震化が必要な住棟もみられる
- ・ 予算が増えていないにもかかわらず、物価上昇等により修繕等の進捗が芳しくない
- ・ 京都府内全地域の人口、世帯数は減少傾向



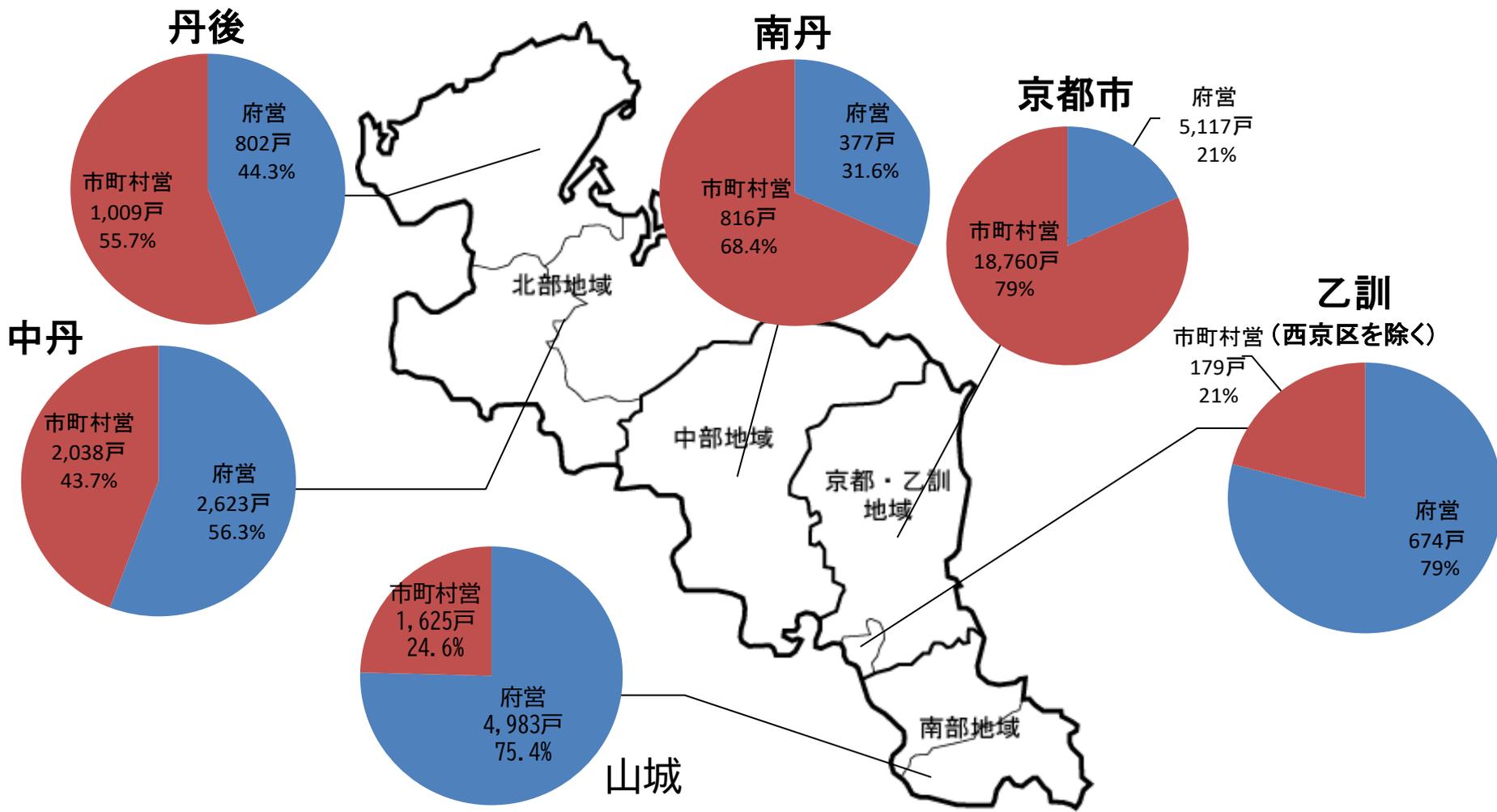
## ○論点

- ・ 府営住宅の適正なストック規模はどの程度か

# 1 公営住宅（府営＋市町村営）の地域別管理戸数

- ・全国における公営住宅の割合：3.5%、うち、都道府県営約30%、市町村営約70%
- ・府内における公営住宅の割合：3.59%（府営：1.19%、市町村営：2.4%）
- ・京都府全体では、全国と比べやや府営住宅の割合が高く、地域別では、京都市・南丹地域・丹後地域を除き、府営住宅の供給割合が高い。

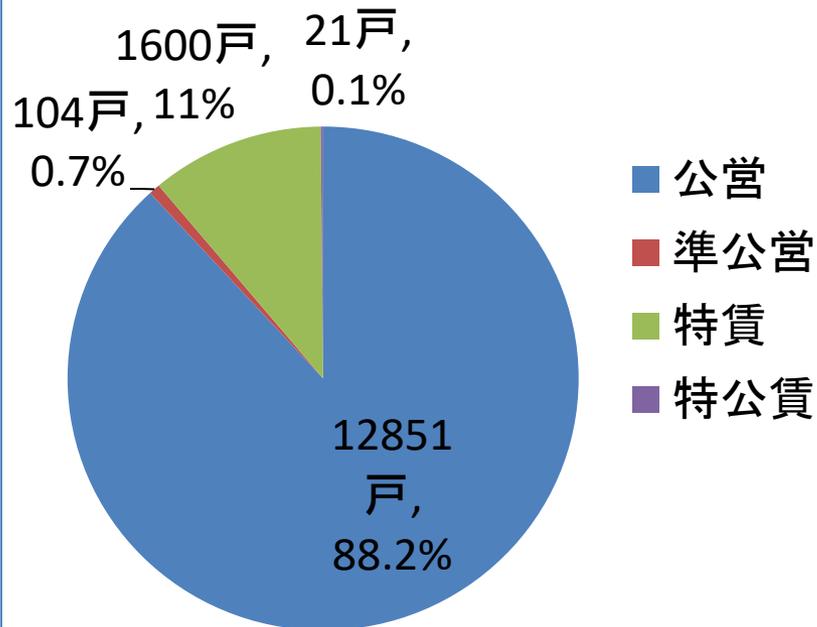
令和7年3月31日時点



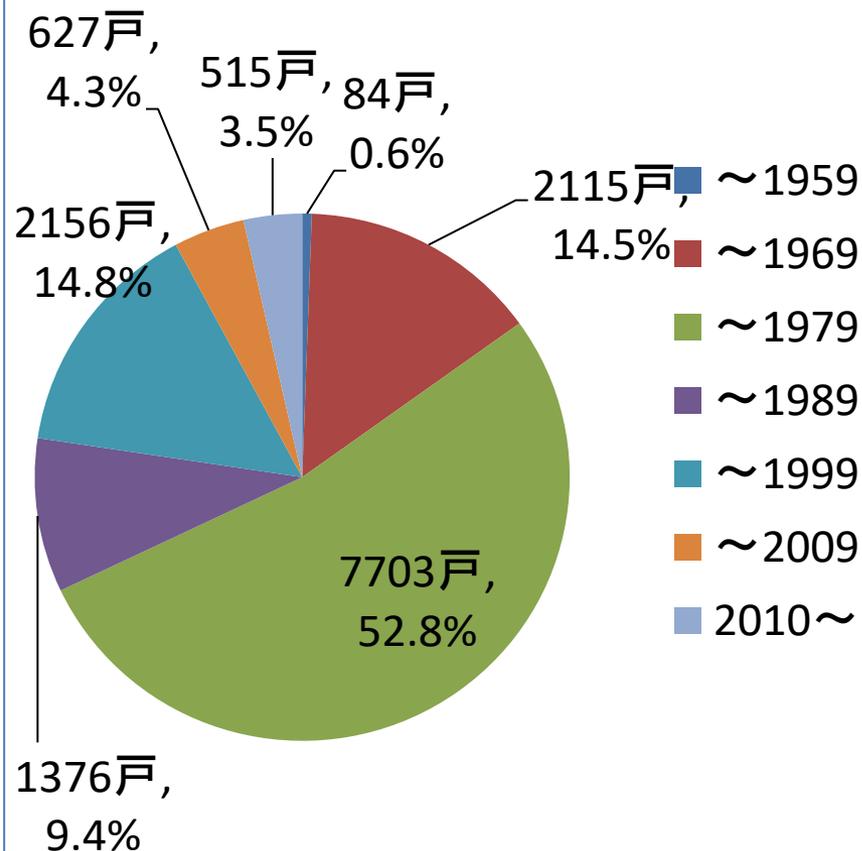
## 2 種別・建設年度別管理戸数

- ・管理戸数14,576戸のうち12,851戸（88.2%）が公営住宅
- ・管理戸数14,576戸のうち9,902戸（67.9%）が築40年以上

### 種別管理戸数

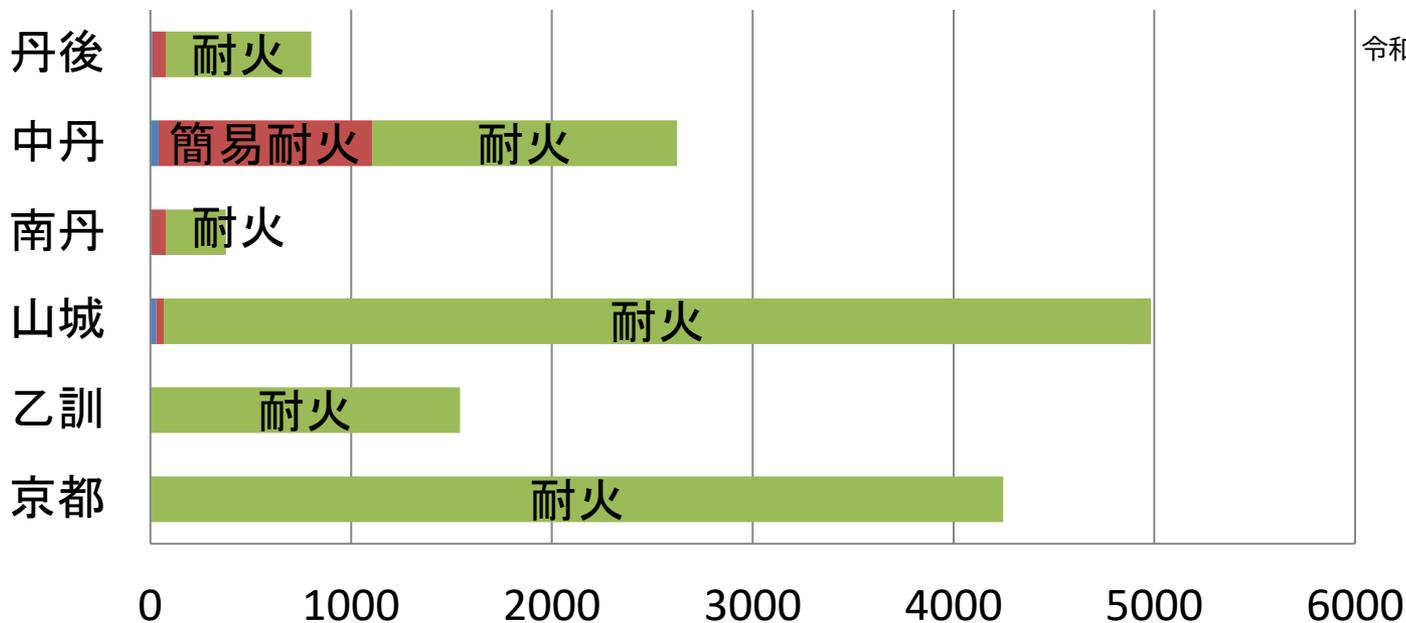


### 建設年度別管理戸数



### 3 構造別管理戸数

- 管理戸数14,576戸のうち4,983戸（34.2%）が山城地域、4,248戸（29.1%）が京都地域に分布
- 簡易耐火管理戸数1,244戸のうち1,062戸（85.3%）が中丹地域に分布  
（日吉が丘、清美が丘、朝来西等）

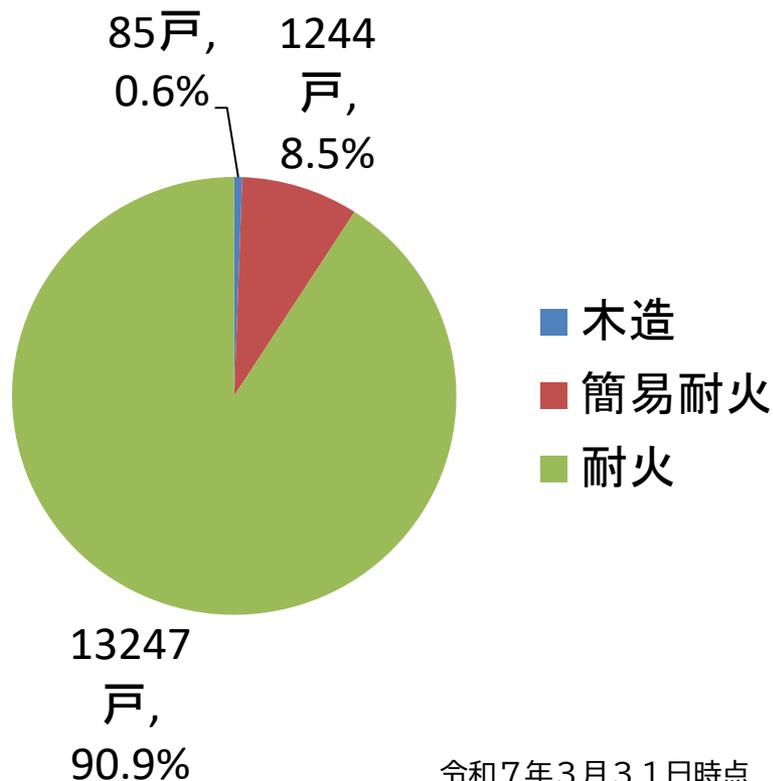


	京都	乙訓	山城	南丹	中丹	丹後
■ 木造	4	0	29	0	42	10
■ 簡易耐火	0	0	38	77	1062	67
■ 耐火	4244	1543	4916	300	1519	725

※耐火構造の耐震性については、S45年以前の約3000戸はIS値0.3~0.6緊急ではないにしても、耐震化が必要とされている。

## 4 構造別管理戸数

- ・耐火構造が全体の約91%
- ・公営住宅法施行令第13条に基づく耐用年限を目安に建て替えや大規模修繕が計画されている



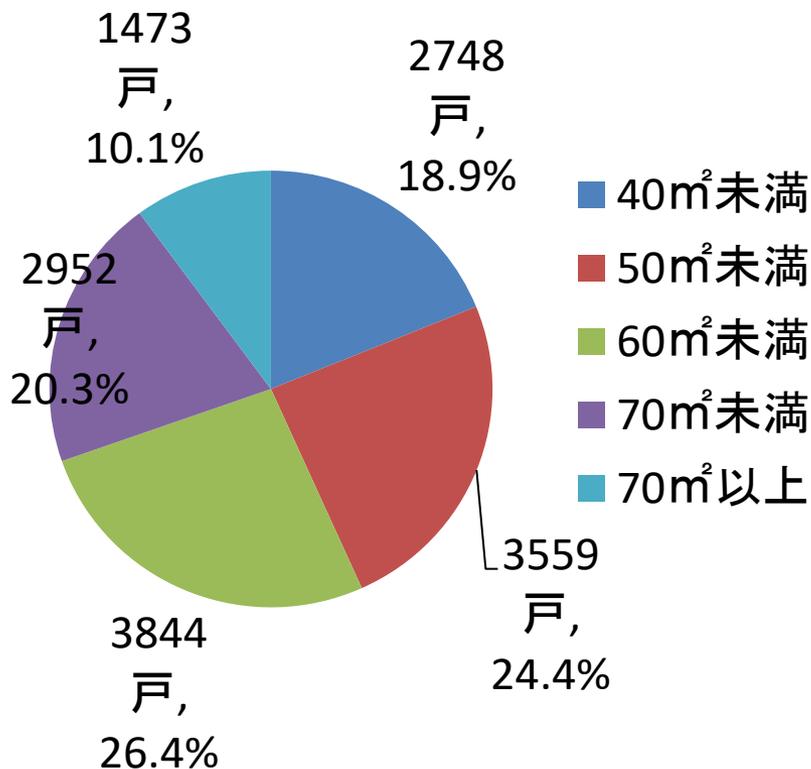
住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

※耐火構造の住宅において、10年後までに耐用年限を迎える住戸は、6団地1,725戸。内2団地515戸は建替中。

# 5 住戸面積別管理戸数

- 全体の43.3%が50㎡未満の住戸
- 最低居住面積水準を満たさない住戸はないが、狭小で現在の住宅ニーズに合っていない住戸もある

住戸面積別管理戸数



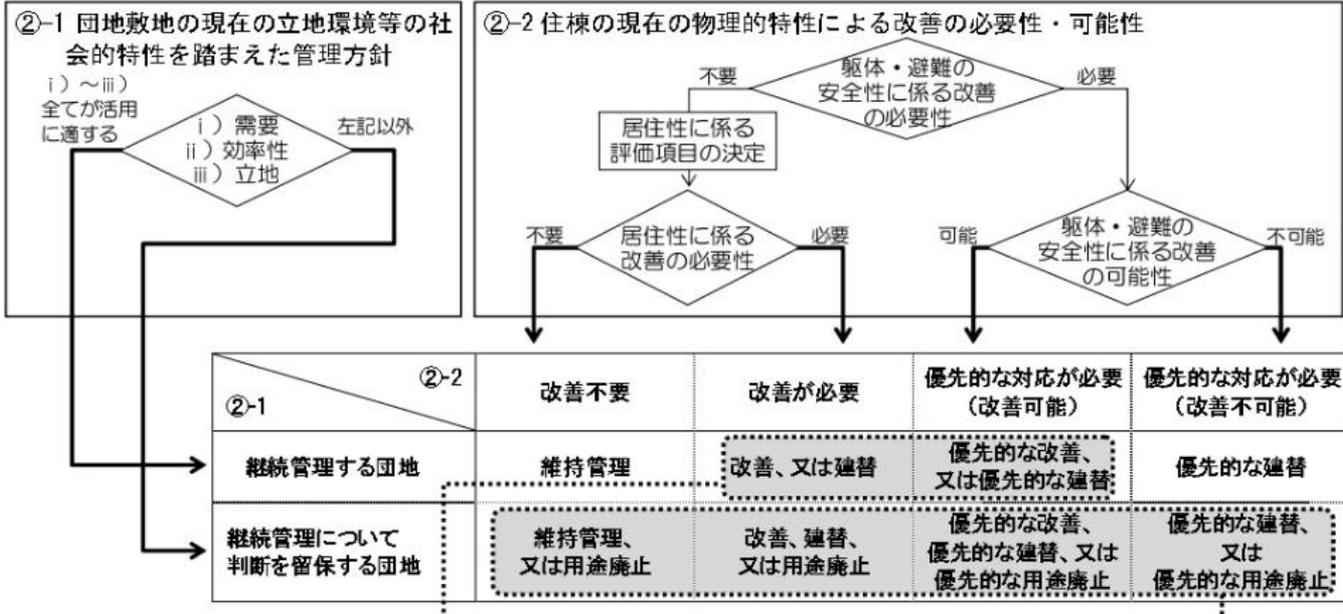
世帯人数	最低居住面積水準
1人	25㎡
2人	30㎡
3人 (10歳以上3人の場合)	40㎡
4人 (10歳以上4人の場合)	50㎡
計算式	① 単身者 25㎡ ② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

※世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。  
ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

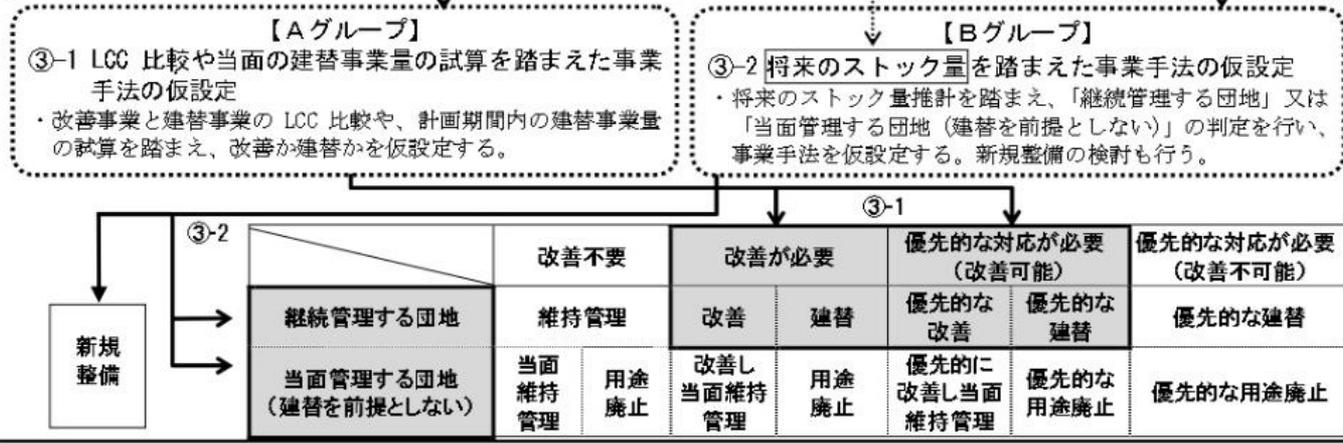
# 6 長寿命化計画（現行指針）の手法選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

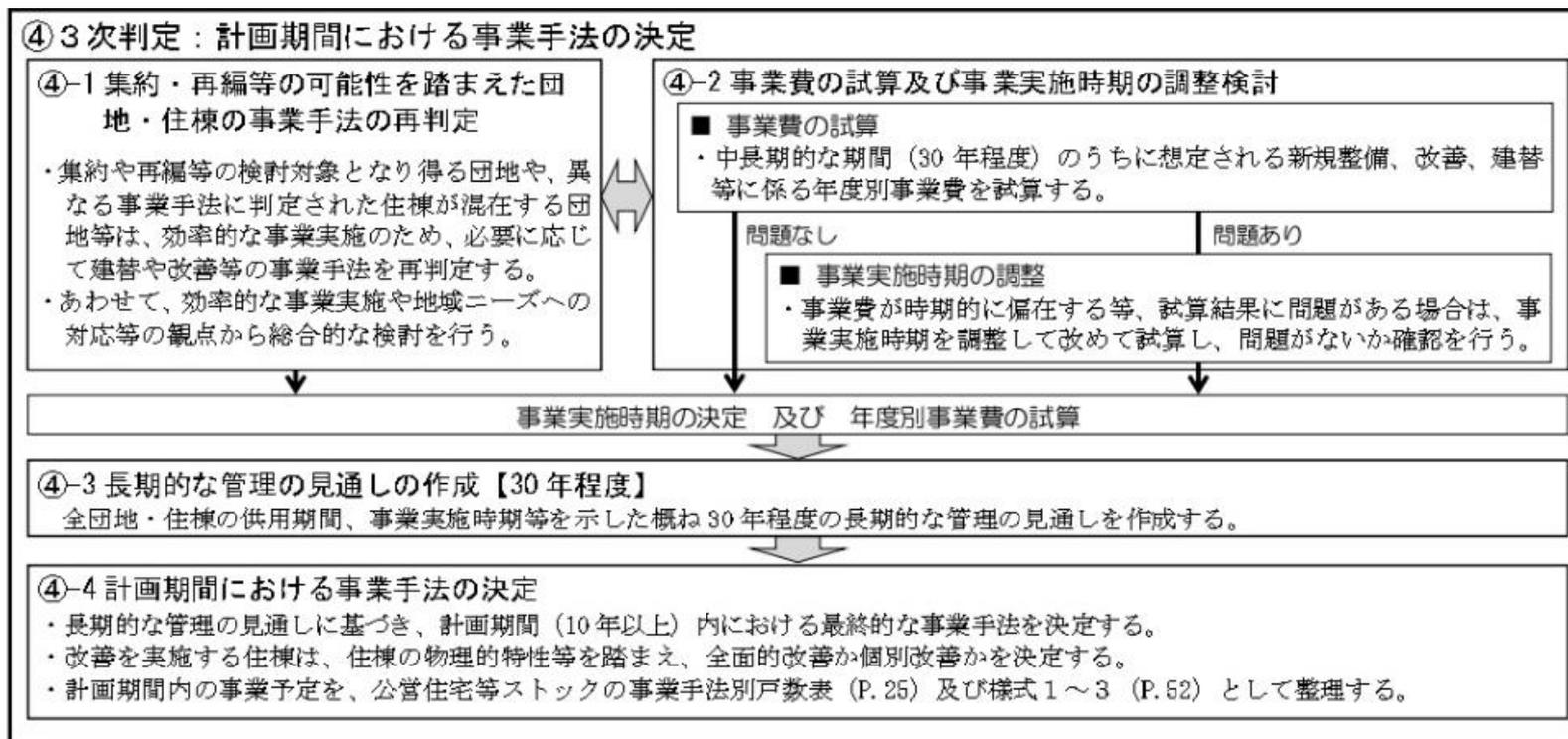
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



# 7 長寿命化計画（現行指針）の手法選定フロー



# 8 京都府における適正なストック規模

- ・世帯数推計プログラムに基づき「著しい困窮年収未満世帯」への対応を踏まえた表
- ・府営住宅数はR4年時点の現行長寿命化計画の進捗、耐用年数等を基に今後のストック規模を試算
- ・下記表、世帯数の減少、予算や修繕実績等を考慮し、管理戸数は削減する方向で検討

R4年時点

時期(単位・年度)			現状値	推計値				備考(推計値の算出方法等)	
			2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22		2045 R27
1. 総世帯数(単位・世帯)			1,164,533	1,157,598	1,135,507	1,099,515	1,056,052	1,012,242	世帯数推計プログラム(国土交通省)により算出。
2. ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			115,307	113,006	109,729	105,286	100,505	95,725	著しい困窮年収未満の世帯数推計プログラム(国土交通省)により算出。
3. 対応ストック量(単位・戸)合計	公営住宅等	府営住宅	14,841	13,995 (参考R7現況: 14,576戸)	13,149	12,303	11,457	10,949	低調な募集状況、1/2耐用年数経過の住宅もR27までには耐用年数超過または耐用年数に近づく状況、R4時点での計画(維持管理1,556戸・建替6,255戸・改善3,138戸)と用途廃止確定863戸の決定状況を踏まえ、各年度の推計値を設定した試算(減少率は一定)。
		市町村営住宅	29,925	29,747	29,179	28,254	27,137	26,012	総世帯数に占めるストック数の割合を各市町村ストック量にも設定。 総世帯数の減少と連動して各年度の推計値を設定。
		小計	44,766	43,742	42,328	40,557	38,594	36,961	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	32,361	32,168	31,554	30,554	29,346	28,129	総世帯数の減少と連動して各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き家	7,503	7,458	7,316	7,084	6,804	6,522	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定。 総世帯数の減少に連動して各年度の推計値を設定。
		小計	39,864	39,626	38,870	37,638	36,150	34,651	
	持ち家	67,925	67,520	66,232	64,133	61,598	59,042	総世帯数の減少と連動して各年度の推計値を設定。	
合計	152,555	150,888	147,430	142,328	136,342	130,654			