

# 個別施設計画【概要版】

類型：府営住宅

## 1 対象施設

対象施設は、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136団地850棟15,019戸（平成28年3月31日時点）とする。

## 2 計画期間

10箇年（平成28年～令和7年度）

## 3 対策の優先順位の考え方

全団地を対象とした点検結果や修繕・改修履歴等を基に優先順位付けを行い、予防保全型の維持管理の実施によるライフサイクルコストの削減を図る。

## 4 個別施設の状態等

木造・簡易耐火構造 約1,700戸 内、法定耐用年限超過約1,000戸  
耐火構造 約13,300戸 内、新耐震基準以前約9,000戸

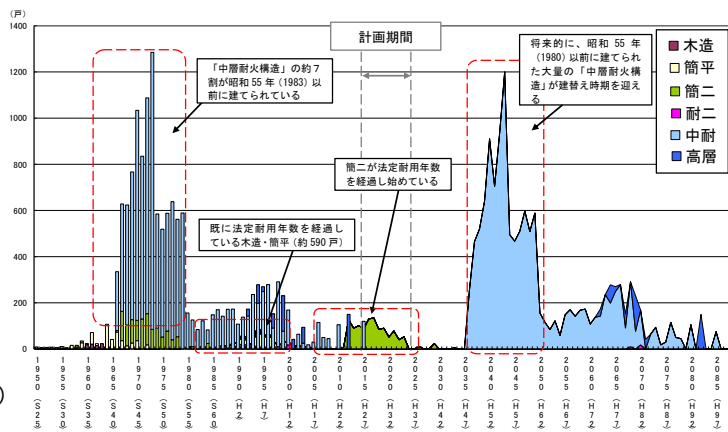
### 《老朽化した府営住宅等ストックの増大》

#### 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。



## 5 対策内容と実施時期

既存住宅においては、個別ストックの状況に応じてライフサイクルコストの削減等に資する長寿命化に向けた改善を実施し、将来の修繕コストを抑制しながら長寿命化を図る。

建替事業においては、イニシャルコストの抑制やより円滑で迅速な事業推進を図るため、VFMが得られる場合のPFI事業の実施等の民間活力の導入を図る。また、地域における府営住宅等の将来的な需要の見込みや民間賃貸住宅等の状況等に応じて、民間空家を活用した借り上げ公営住宅等も検討する。

団地別・住棟別活用計画は別紙のとおり

## 6 対策費用

約26億円/年（平成29年度～令和元年度の平均）

## 団地別・住棟別活用計画

| 活用手法  | 事業量 (注)  |
|---|----------|
| 建替え予定<br>【団地全て建替え】中村・芥子谷・城南<br>【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<br>【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<br>【京都・乙訓】岩倉の一部・天授が岡・淀・桃山伊賀<br>【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。

※建替えについては、現入居者の居住確保の上実施。

※以上の他、本計画期間内の早期に電気容量改修を約 1,400 戸で実施し、電気容量改修の必要な対象住戸の全てにおいて改修を完了。

※以上の他、既設住宅の入居者 (高齢者等) の希望に応じて身体障害者・高齢者向け改善を個別に実施するとともに、西大久保団地における多子世帯に対応した 2 戸 1 改善事業 (平成 27～28 年度、10 戸) や過去に実施した大規模団地における 2 戸 1 改善事業 (田辺団地 380 戸、小栗栖西団地 480 戸等) の検証結果を踏まえて 2 戸 1 改善事業等を適宜実施。