

テーマ 「既存公営住宅ストック活用のあり方」

資料・参考資料目次

資料

- 資料1 論点と審議のポイントについて
- 資料2 公営住宅の現状の公募・住み替え基準と実績
- 資料3 他都市の型別供給基準
- 資料4 多様な住宅供給の主な手法
- 資料5 福祉施設の合築等のニーズ
- 資料6 行政区別ストック分析
- 資料6－1 市営住宅の耐用年数シミュレーション

参考資料

- 資料7 京都市市営住宅入居希望者アンケート集計結果
- 資料8 安心住空間創出プロジェクト
- 資料9 耐震改修促進計画
- 資料10 京都市市営住宅の分布図

・京都市の現状は、公募と住み替え、建て替え（新築）について、それぞれ基準があり、別々に運用されている。

1 現行の公募の基準

募集内容	申込資格（世帯員数に関するもの）	供給する住戸
一般向け募集	同居者があること	2 K, 2 DK, 3 K, 3 DK
単身者向け募集	単身者であること	1 K, 1 DK, 2 K, 2 DK
大家族向け募集	60 歳以上を含む 5 人以上の世帯又は 60 歳以上を含まない 5 人以上の世帯	4 DK, 4 LDK
親子ペア住宅募集	若夫婦世帯とその親である高齢者世帯（どちらかが 60 歳以上の高齢者夫婦世帯又は 60 歳以上の単身の親）の 2 世帯で構成されている世帯	特殊設計住宅 (3 DK と 1 K 又は 3 DK と 1 DK)
母子世帯優先選考	特になし	毎年度空き住戸の中から決定
戦傷病者世帯優先選考	特になし	
身体障害者世帯	特になし	
知的障害者世帯優先選考	特になし	
精神障害者世帯優先選考	特になし	
原子爆弾被爆者世帯優先選考	特になし	
長期療養を必要とする結核等回復者世帯優先選考	特になし	
引揚者世帯優先選考	特になし	特殊設計住宅(1 LDK, 2 DK, 2 LDK, 3 DK,)
車いす専用住宅募集	特になし	

2 住み替え（住宅変更）の基準（内容）

申込資格	住替え先住戸
(1)エレベーターの設置されていない棟の 3 階以上の住宅に居住している入居者世帯で階段の昇降等が困難であると認められる者があること	エレベーターの設置されていない棟の 1, 2 階又はエレベーターの設置されている棟
(2)入居者双方が相互に住宅を変更することに同意している場合でどちらかが(1)に該当すること	同じ団地の住宅間
(3)特殊設計住宅(車いす専用住宅, 大家族向け住宅, 親子ペア住宅及びシルバーハウジングをいう。)に居住している入居者世帯がその住宅の入居資格要件を喪失したこと	同じ団地内
(4)エレベーターを設置した棟のある団地のエレベーター未設置住棟の入居者世帯	当該設置棟

3 建て替えの基準

住戸タイプ	供給方針	入居対象世帯人数	入居想定世帯人数
70 m ² タイプ	重点的に供給する。	設定せず	2人以上
55 m ² タイプ	必要に応じて供給する。	設定せず	2人以下
45 m ² タイプ	シルバーハウジング等として供給する場合に限る。	1人（高齢単身等）	—
70 m ² 超え（80 m ² 程度）タイプ	引き続き供給の可否について十分な検討を加える。	—	—

4 公募と住み替えの実績

- ・公営住宅の公募は、毎年650戸程度実施しており、シルバーハウジング等で応募倍率が高い。
- ・住み替えは毎年30戸程度実施している。

○公募の実績

	H16	H17	H18	H19	H20
戸数	676	796	717	606	528
平均倍率	14.3	11	10.3	12.3	12.7

H20年度の公募の実績				
タイプ			戸数	平均倍率
一般選考募集	一般住宅	2DK・2LDK	88	3.3
		3DK・3LDK	273	18.9
	単身者向け住宅		42	20
	親子ペア住宅		4	応募なし
	多家族向け住宅		3	2.6
	特別空家住宅		5	27
	シルバーハウジング		2	52
	子育て世帯優先住宅		6	6.6
多回数落選者優先選考募集	一般住宅	2DK・2LDK	1	1
		3DK・3LDK	19	1
	単身者向け住宅		10	1.7
特目住宅			75	4.1
			合計	528

○住み替えの実績

	H16	H17	H18	H19	H20
戸数	33	28	27	26	26
平均倍率	1.1	1.4	1.7	2.1	1.6

他都市の型別供給基準

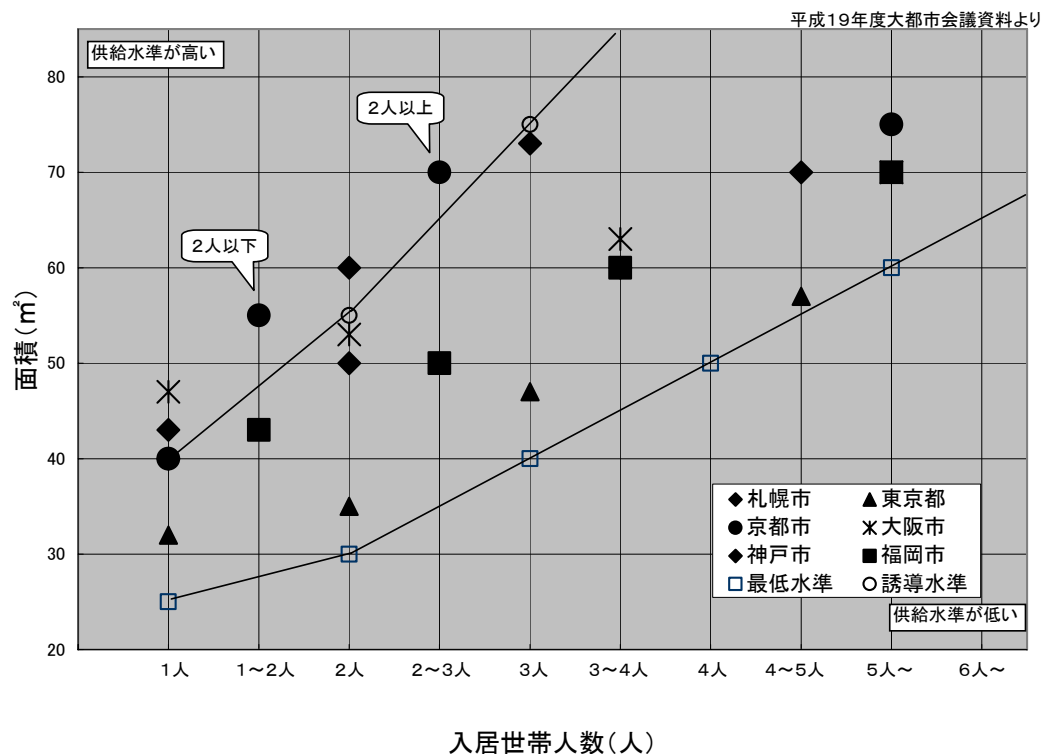
- ・政令指定都市の多くで型別供給を実施している。
- ・京都市のデータについては、比較のため、建て替えにおける基準をのせた。
- ・京都市の型別供給（建て替え）の供給水準は他都市に比べて比較的高い。

他都市の型別供給基準

都市名	入居世帯人数									
	1人	1～2人	2人	2～3人	3人	3～4人	4人	4～5人	5人～	6人～
札幌市	43㎡		60㎡		73㎡					
仙台市		35㎡		50㎡		65㎡			75㎡	
千葉市	40㎡	50㎡		60㎡				70㎡		80㎡
東京都	32㎡		35㎡		47㎡			57㎡		
川崎市	33㎡		44㎡		52㎡			61㎡		
横浜市	40㎡		50㎡				65㎡			
名古屋市	43㎡	52㎡		65㎡					75㎡	
京都市	40㎡	55㎡		70㎡					75㎡	
大阪市	47㎡		53㎡			63㎡			70㎡	
神戸市	40㎡		50㎡			60㎡		70㎡		
福岡市		43㎡		50㎡		60㎡			70㎡	
北九州市	45㎡		55㎡		65㎡					

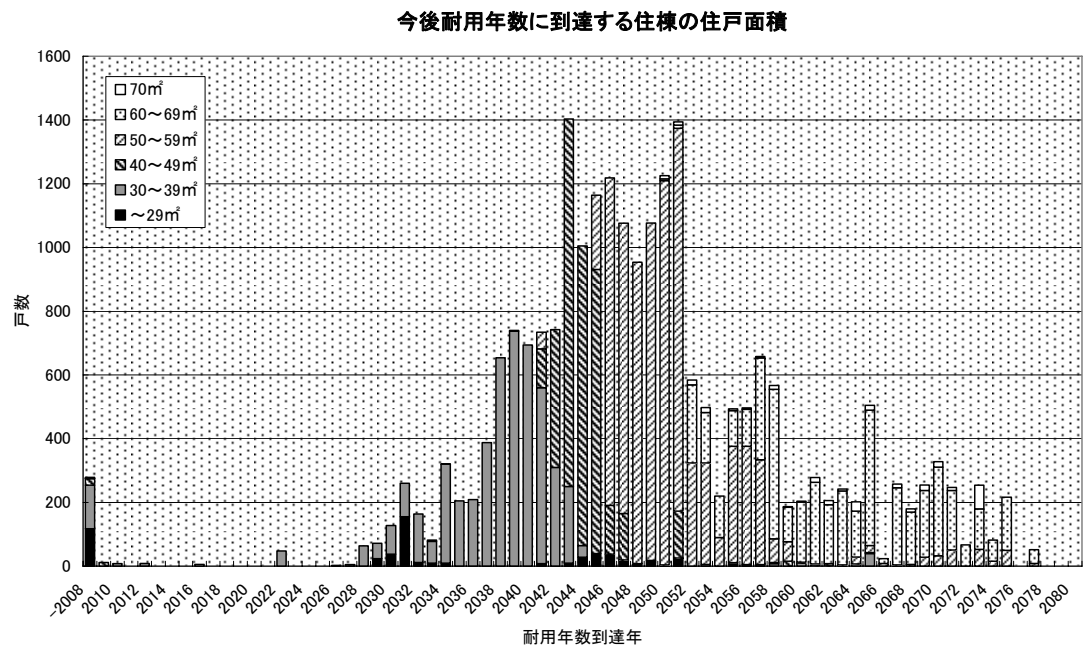
平成19年度大都市住宅建設担当者会議(千葉市と北九州市は平成14年度のデータ)

他都市の型別供給基準

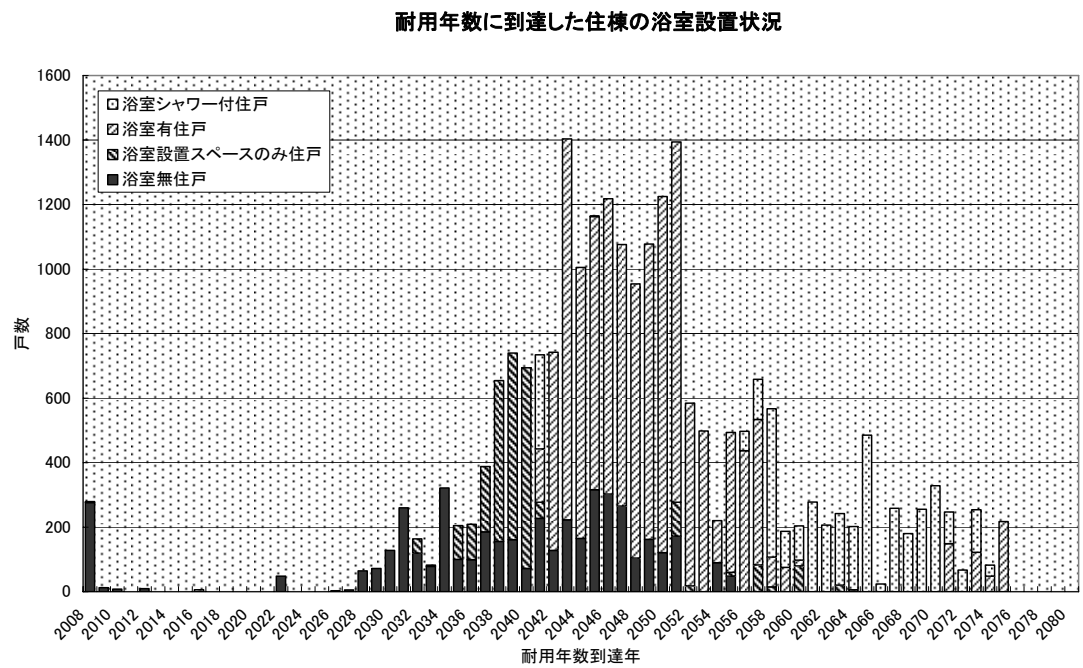


市営住宅の耐用年数シミュレーション

・ 40㎡未満の小規模住戸から順番に耐用年数をむかえる。

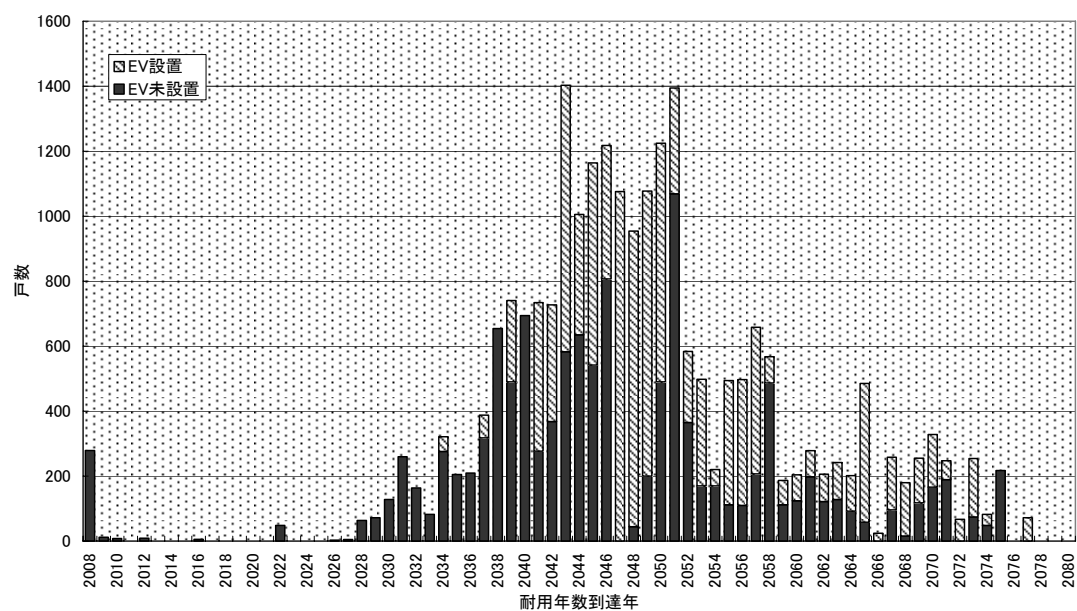


・ 今後、比較的早く耐用年数を迎える住棟には、浴室が設置されていない住戸や浴室設置スペースのみの住戸が多い。
・ 比較的新しい住棟の中にも、浴室が設置されていないものがある。



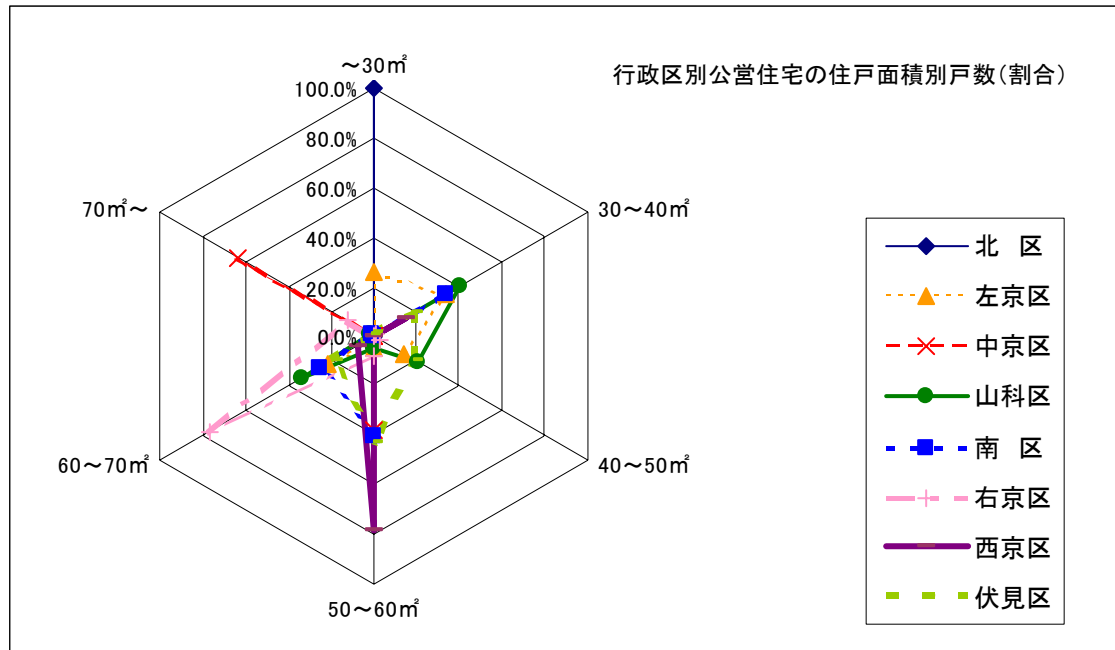
- ・ 比較的、新しい住棟の中にも、エレベーター未設置の住戸が多い。

耐用年数に到達した住棟のエレベーター設置状況

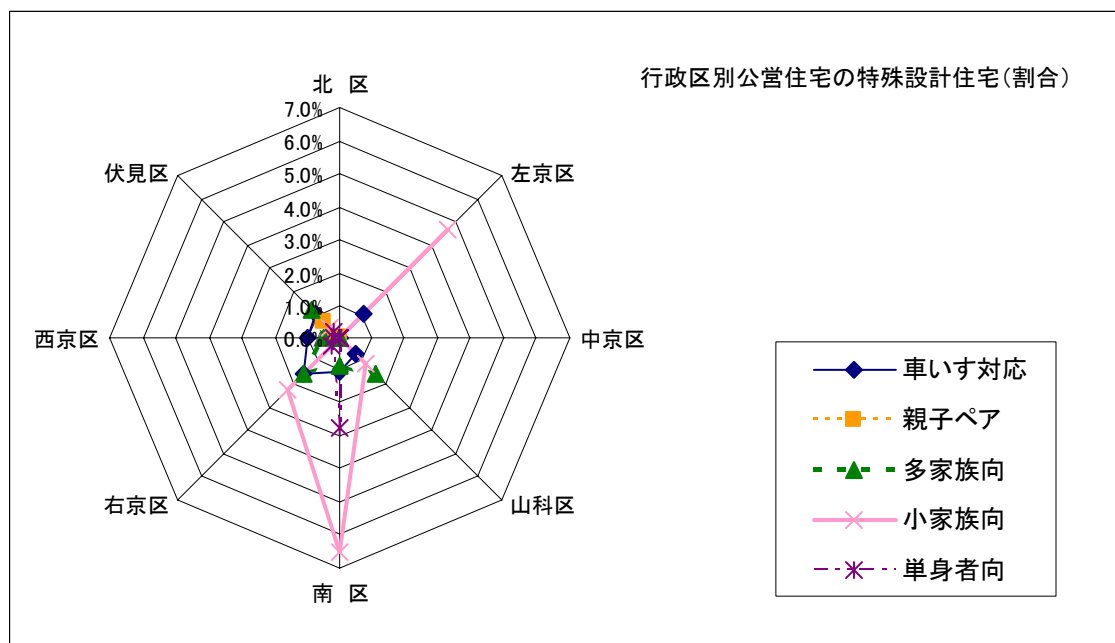


行政区別ストック分析

- ・ ニュータウンがあり、建て替えの進んでいる右京区，西京区，伏見区で 50 m²以上の住戸が多く，木造戸建の公営住宅が多く残る北区，左京区，山科区にかけて 40 m²未満の住戸が多い。
- ・ 行政区別では，木造戸建の公営住宅しかない北区や1棟しかない中京区では，一定の規模の住宅しかないため，入居者の世帯構成に合わせて住宅を供給できない。



- ・ 特殊設計の住宅は，基本的に総数の1%程度である。
- ・ 全体的に行政区ごとの差は大きい，特に小家族向け住宅（2DK住戸）の偏りが大きく，南区や左京区で突出している。



- ・世帯総数に占める代表的な住宅要配慮者である高齢者や障害者を含む世帯の割合は、東山区が若干高いものの差はない。
- ・市営住宅のエレベーターや浴室設置の割合は、行政区によって非常に大きな差がある。
- ・上記2点から、現在供給されている市営住宅の戸数が適正であると仮定した場合、住宅要配慮者を含む世帯数の割合と市営住宅の設備の設置割合に大きなミスマッチが生じていることが分かる。

