

京都市市営住宅ストック総合活用指針

令和3年9月

京都市

目 次

第 1	はじめに	… 1
1	背景と目的	… 1
2	本指針の位置付け	… 3
3	計画期間	… 4
4	指針の対象	… 4
第 2	市営住宅の現状と課題	… 5
1	前ストック計画の進捗	… 5
2	現状と課題	… 7
第 3	ストック活用の基本方針	… 10
1	すまいの安心・安全の確保	… 10
2	市営住宅の的確な供給	… 10
3	更新時期の平準化と将来を見据えた市営住宅ストックの整備	… 12
4	市営住宅団地のコミュニティの再生及びまちづくりへの活用	… 14
第 4	団地及び住棟の活用判定と優先順位	… 15
1	団地の活用判定	… 15
2	団地の活用判定ごとの方針，取組内容と住棟判定	… 16
3	事業の優先順位	… 24
第 5	本指針での目標	… 25
1	目標の方針	… 25
2	具体的な目標	… 25
第 6	団地及び住棟の活用方針と本指針で実施する事業一覧	… 26
1	団地及び住棟の活用方針と本指針で実施する事業一覧	… 26
資料	京都市の住宅・住環境及び市営住宅の現状と動向	… 46
1	京都市の人口・世帯状況	… 46
2	京都市の住宅・住環境を取り巻く動向	… 47
3	市営住宅ストックの現状	… 50
4	住宅性能の状況	… 54
5	入居者の状況	… 57
6	応募の状況	… 60

第1 はじめに

1 背景と目的

京都市では、戦前の大正9年に社会事業の一環として市営住宅¹の建設を開始し、昭和26年の公営住宅法の公布以降、時代のニーズにあった住まいと住環境の整備を進めてきており、令和3年4月1日現在で、94団地²、591棟、23,113戸の市営住宅を管理しています。

市営住宅ストック³は、昭和40～50年代に建設したものが多く、約7割が築40年を経過しており、老朽化が進んでいます。また、耐震性が低い⁴住棟や浴室が設置されていない住戸⁵、共用部⁶や住戸内のバリアフリー化ができていない住戸が一定数あります。一方で、入居世帯のうち、高齢者のいる世帯⁷の割合が約6割を占めており、京都市全体の高齢化率（約3割）より高く、入居者の高齢化等による自治活動等への影響が懸念されています。

こうした市営住宅ストックの改善を図るため、平成23年2月に、その後の10年間における市営住宅ストックの活用方針を示す「京都市市営住宅ストック総合活用計画（以下「前ストック計画」という。）」を策定しました。前ストック計画では、公営住宅の管理戸数を現状程度に留めながら、市営住宅が住宅セーフティネット⁸の中核的な役割を担えるよう施策を講じるとした平成22年策定の京都市住宅マスタープランを受け、「住宅を作っては壊す」というフロー重視の考え方から、「しっかりと手入れして、長く大切に使う」というストック重視の考え方に転換しました。そのうえで、建替えを大幅に抑制し、既存ストックの長期的な有効活用を図る中で、耐震改修による市営住宅の耐震化及び入居者の安心・安全の確保、エレベーター設置によるバリアフリー化、浴室設置による住環境の改善等を図ってきました。

しかしながら、現時点においても、市営住宅は、耐震性が低い住棟や浴室が設置されていない住戸があるほか、入居世帯数の減少や高齢化の進行等に伴う自治活動や管理運営への影響の深刻化など、様々な課題を抱えているうえに、今後20～30年の間に、多くの市営住宅ストックが更新⁹時期を迎えるなど、今後想定される課題への対応を求められます。また、全国的な少子高齢化の進行や、新型コロナウイルス

¹ 京都市が管理する公営賃貸住宅

² 管理上の団地数

³ 京都市が保有している既存の市営住宅

⁴ 本指針では、市営住宅の耐震性能を、以下の5つに分類しており、その中で、「耐震ランクⅡ又はⅢの住棟」

① 新耐震 = 昭和56年施行の新耐震基準に基づき設計された住棟で、補強の必要のないもの

② 耐震ランクⅠ = 新耐震基準施行前の基準により設計された住棟のうち、新耐震基準で設計された住棟と同等の耐震性を有し、補強の必要のないもの又は耐震補強実施済みのもの（Is値が0.6以上の住棟）

③ 耐震ランクⅡ = 新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準で設計された住棟と同等の耐震性を確保するために補強が必要なもの（Is値が0.3以上0.6未満の住棟）

④ 耐震ランクⅢ = 新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準で設計された住棟と同等の耐震性を確保するために特に補強が必要なもの（Is値が0.3未満の住棟）

⑤ 耐震ランク外 = 2階建ての住棟や除却の計画のある住棟等で、耐震診断を実施していないもの

⁵ 「住戸内に浴室がない住戸」又は「浴室（浴槽）を設置できるスペースはあるが、浴槽が設置されていない住戸」

⁶ 住棟の入口から、各住戸の玄関へ至るまでの経路

⁷ 65歳以上の方が1人以上入居している世帯

⁸ 経済的理由などで、自身で住宅の確保が困難であっても、状況に応じた住宅を確保できるようにする様々な社会的仕組みの総称

⁹ 住棟の建替え等により、住棟の劣化を改善するとともに、性能の向上を図ること

ス感染症拡大、「2050年に二酸化炭素排出量正味ゼロ」を目指す脱炭素社会¹⁰の実現に向けた取組、本市の危機的な財政状況の脱却を図る行財政改革計画の策定など、市営住宅を取り巻く環境は日々変化しています。

このような背景の下、新たな「京都市住宅マスタープラン」では、将来像の実現に向けた施策の方向性として、「公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築」や「将来を見据えた市営住宅の最適化」を掲げており、入居状況や社会的ニーズ、入居者の高齢化やコミュニティの状況、さらには民間賃貸住宅の動向等を総合的に考慮しながら取組を進めるとしています。

本指針は、新たな「京都市住宅マスタープラン」に掲げる将来像の実現に向けた施策の方向性等の具体化を図るため、市営住宅の「質」と「量」の最適化やコミュニティ再生とまちづくりへの活用等を図るため、今後の市営住宅ストック活用の基本方針、各団地及び住棟の活用方針等を示すとともに、より一層の経営的な視点も踏まえた計画的かつ効率的な市営住宅の住宅性能¹¹の向上、適切な維持管理の在り方等を示す内部指針として策定するものです。

¹⁰ 地球温暖化の原因である温室効果ガスの排出源となる化石燃料の使用から脱却し、持続可能な発展が可能となった社会

¹¹ 住戸の浴室や台所等にある建築設備やバリアフリーの状況等を踏まえた住戸の性能（グレード）のこと

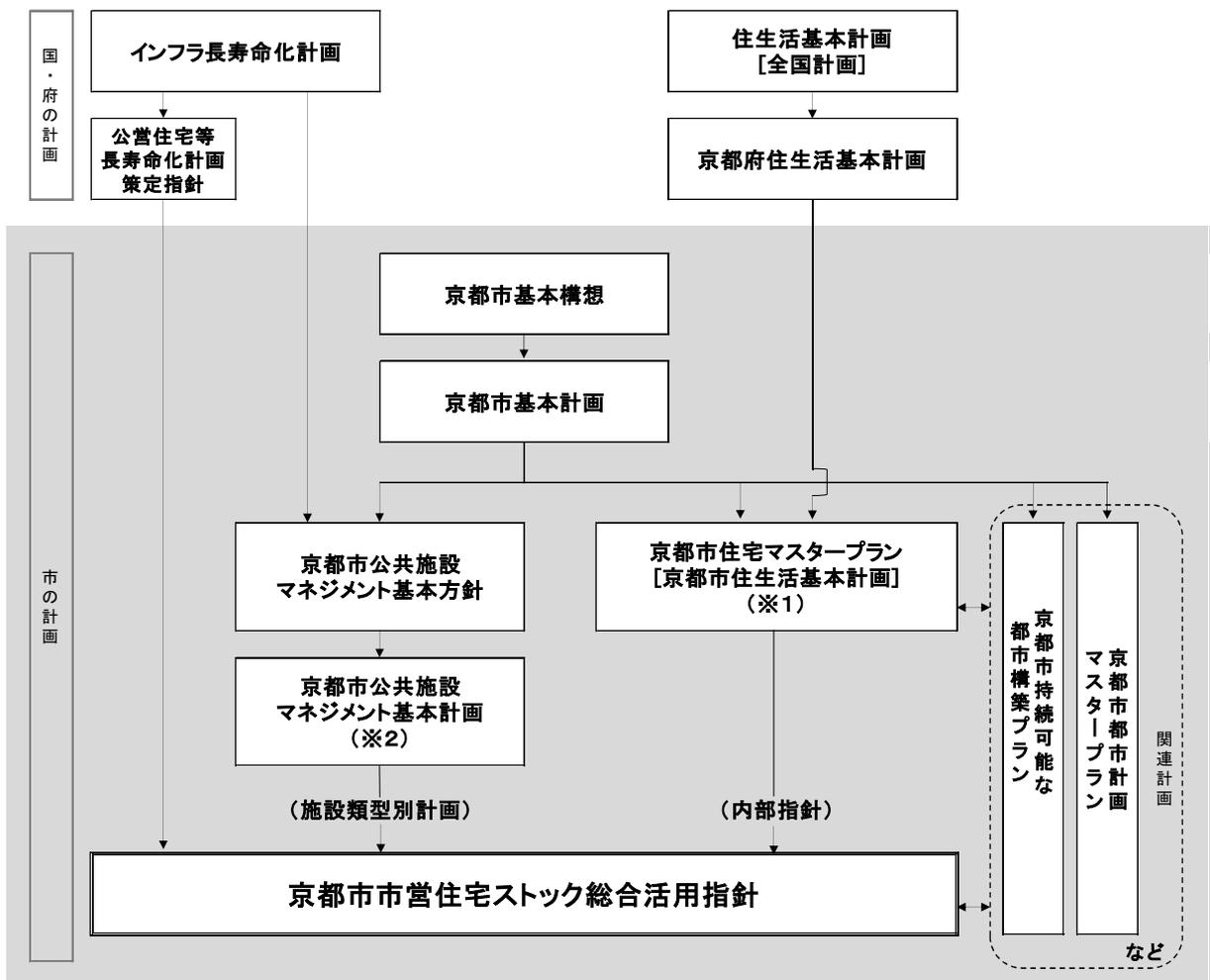
2 本指針の位置付け

本指針は、京都のすまいや住環境のあるべき将来像を定め、その将来像を実現するために京都市が10年程度において進めていく住宅政策の基本的な考え方等を示す目的で策定した「京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）」における市営住宅ストックの活用に関する内部指針として策定します。

また、本市の公共施設におけるマネジメントを分野横断的に展開するための具体的な推進指針や取組方策を定めた「京都市公共施設マネジメント基本計画」における市営住宅分野の施設類型別計画として位置付けます。

なお、本指針は、国が公営住宅ストック等の適切なマネジメントを行う目的で、公営住宅等における長寿命化計画の方向性や記載すべき事項等を示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき策定しています。

図1-1 本指針の位置付け



※1 京都市住宅マスタープラン（令和3年9月策定）

「京都市住宅マスタープラン」では、誰もが住宅の確保に困窮することがないように、市営住宅を含めた公的賃貸住宅と民間賃貸住宅との連携による総合的な住宅セーフティネットの構築を目指しており、次の4つの視点を総合的に考慮し、将来を見据えた市営住宅の最適化を図るとしています。

- 視点1 入居者が安心してくらししていくための対応
- 視点2 市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応
- 視点3 公民連携の充実
- 視点4 より一層の経営的な視点

※2 京都市公共施設マネジメント基本計画（平成31年3月改訂）

公共施設マネジメントを分野横断的に展開するための具体的な推進指針や取組方策を定める「京都市公共施設マネジメント基本計画」では、市営住宅を含む公共建築物及び公共土木施設に共通する取組の柱として、次の2つが掲げられています。

- 柱1 京都ならではのマネジメントの推進
- 柱2 環境に配慮したマネジメントの推進

また、公共建築物のみの柱としては、次の4つが掲げられています。

- 柱1 中長期的な計画保全等による長寿命化の推進と防災機能の強化
- 柱2 保有量とライフサイクルコストの最適化
- 柱3 保有資産（既存ストック）の有効活用
- 柱4 市民等との情報共有と課題解決に向けた協働の推進

3 計画期間

計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

なお、計画期間の中間点である令和7年度を目途に、必要に応じて、社会情勢の変化や事業の進捗状況などを踏まえた点検を実施します。

その他、国の制度改正等により、直ちに市営住宅の活用方針の変更等の対応が必要となった場合は、適宜、本指針を見直します。

4 指針の対象

令和3年4月1日時点で京都市が管理する市営住宅、94団地、591棟、23,113戸とします。（公営住宅¹²：75団地 470棟 18,795戸、改良住宅¹³：19団地 121棟 4,318戸）

¹² 公営住宅法第2条第1項第二号に規定する住宅。特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給された中堅所得者向けの優良な賃貸住宅で、京都市が保管する特定共同賃貸住宅等を含む。

¹³ 住宅地区改良法第2条第6項に規定する住宅。住宅地区改良法施行前に建設された公的な賃貸住宅等を含む。

第2 市営住宅の現状と課題

1 前ストック計画の進捗

前ストック計画では、市営住宅ストックの長期活用に向けた適切な維持管理・改善に係る目指すべき指標として、耐震化率、共用部バリアフリー化率（エレベーター等設置率）、住戸内バリアフリー化率（高齢者等対応率）及び浴室設置率の4つを定め、必要な改善事業を進めてきました。加えて、団地再生計画検討団地と位置付けた16団地のうち、13団地において、団地単位で建替えや耐震改修等の改善事業、入居者移転などを総合的に実施する団地再生事業¹⁴に着手し、6団地で団地再生事業を完了¹⁵しています。

これまでに約5,800戸を耐震化し、約2,200戸で共用部をバリアフリー化するなど、改善事業は着実に進捗しました。

しかし、階段室型住棟¹⁶へのエレベーター設置については、その構造的制約から、廊下型住棟¹⁷に比べて多大な費用を要するにもかかわらず、共用部のバリアフリー化は極めて困難であるという結果でした。

表2-1 前ストック計画における目標指標と進捗

項目	目指すべき指標	前ストック計画策定時 (平成22年11月1日時点)	現在の進捗 (令和3年8月31日時点)
耐震化率	全住戸数の90%	56.2% (13,275戸/ 23,616戸)	82.7% (19,106戸/ 23,113戸)
共用部バリアフリー化率（エレベーター等設置率）	全住戸数の70%	51.0% (12,033戸/ 23,616戸)	61.6% (14,232戸/ 23,113戸)
住戸内バリアフリー化率（高齢者等対応率）	高齢者が居住する住戸数の75%	40.5% (4,145戸/ 10,239戸)	51.3% (5,664戸/ 11,044戸)
浴室設置率	全住戸について早期に実施	70.5% (16,640戸/ 23,616戸)	78.3% (18,098戸/ 23,113戸)

¹⁴ 団地又は複数の団地を単位として、建替えや改善、入居者移転などの事業を総合的に実施することで、入居者の住環境の改善と同時に地域コミュニティの活性化等、持続可能なまちづくりへの貢献を目指す事業

¹⁵ 団地内の全ての入居者に対し、耐震性が確保され、浴室が設置されている住戸を提供しており、安心・安全な住環境が確保できている状況

¹⁶ 共用の外廊下を有しておらず、隣り合う住戸で共用の階段を持つ住棟の型式

¹⁷ 共用の外廊下を有しており、外廊下に複数の住戸が繋がっている住棟の型式

表 2-2 前ストック計画における団地再生検討団地の進捗

団地再生検討団地	事業完了団地 15 (用途廃止含む)	事業中団地
16 団地 (鈴塚, 七瀬川, 八条, 桃陵, 深草, 鷹峯, 楽只, 崇仁, 泓ノ壺, 錦林, 養正, 三条, 岡崎, 壬生東, 壬生, 改進)	6 団地 (鈴塚, 七瀬川, 八条, 鷹峯, 楽只, 泓ノ壺)	7 団地 (崇仁, 錦林, 養正, 三条, 岡崎, 壬生東, 壬生)

2 現状と課題

(1) 市営住宅の「質」

ア 入居者の安心・安全な住環境を確保するため、最優先で取り組むべき耐震性の確保¹⁸や浴室の設置ができていない住戸が一定数存在します。

イ 入居世帯数の減少や入居者の高齢化の進行などから、コミュニティの弱体化が進んでいます。

ウ 市営住宅の多くは、昭和40～50年代に建設されており、今後20～30年の間に、建替え等が必要となる時期（更新時期）を迎える住棟が集中します。

エ 市営住宅は、2DKや3DKといったファミリー向けの間取り、規模の住戸が多く、エレベーターが設置されていない住棟も多くあります。一方で、入居者の高齢化や高齢単身世帯の増加等が想定されており、市営住宅の間取りや、規模、エレベーターの設置状況といった住戸の状況と、入居者のニーズとの差異（ミスマッチ）が、更に進行することが想定されます。

(2) 市営住宅の「量」

ア 市営住宅の入居世帯数は年々減少（毎年1%ずつ減少）しており、令和3年4月1日時点で、約5,700戸程度が空き住戸となっています。

また、これまで毎年700戸程度の住戸を公募してきましたが、申込者数や新規の入居世帯数も年々減少しており、公募の結果、応募がない住戸が相当数存在し、今後も空き住戸が増加していくことが想定されます。

イ 生活保護制度の住宅扶助世帯は、令和2年7月時点で、その約8割に当たる約23,000世帯が民間賃貸住宅に入居していることから、低額所得者に対応した住宅が市場で一定供給されている状況にあります。

ウ 平成30年度時点の市内の空き家、約106,000戸のうち、民間賃貸住宅の空き家は、その約半数に当たる約54,600戸を占めています。一方で、民間賃貸住宅の新築着工数は毎年約3,600～5,200戸程度で推移しており、今後も空き家が増加していくことが懸念されます。

エ 以上から、市営住宅に対する住宅確保要配慮者¹⁹のニーズは一定充足していると考えられます。

¹⁸ 「新耐震」又は「耐震ランクⅠ」の耐震性能を確保すること

¹⁹ 高齢者や子育て世帯、低額所得者など住宅の確保に配慮が必要な方

(3) 社会情勢の変化への対応

ア 「市営住宅を中核とした住宅セーフティネット」から「公民が連携した総合的な住宅セーフティネット」への転換

京都市では、全国に先駆け、京都市居住支援協議会を立ち上げ、高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」登録制度や、高齢者等のすまい探しに協力する不動産事業者等を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録する制度を創設するなど、民間賃貸住宅へ的高齢者の居住支援を進めてきました。

さらに、福祉事業者と不動産事業者が連携し、福祉事業者による見守りと、低廉な家賃の民間賃貸住宅の提供をセットで行う「高齢者すまい・生活支援事業」に取り組むなど、市内の居住支援方針や福祉・不動産事業者とも連携しながら、さらなる居住支援の強化、民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実に取り組んでいます。

また、国においても、全国的に公的賃貸住宅が大幅な増加が見込めない状況である一方で、民間の空き家が増加していることを踏まえ、住宅確保要配慮者向けの住宅として、平成29年10月に民間賃貸住宅を活用する新たな住宅セーフティネット制度を開始するなど、公民が連携した住宅セーフティネットの構築を目指しています。

こうした状況を踏まえ、将来的な姿として、公民連携が成熟する中で、市営住宅と民間賃貸住宅が相互に連携しながら、誰もが入居を拒まれることなく、適切に住宅を選択できる、重層的かつ総合的な住宅セーフティネット（公民が連携した総合的な住宅セーフティネット）を構築することが求められます。

市営住宅については、引き続き住宅セーフティネットの一翼として活用するため、入居状況や需要に見合った戸数へ見直すことや、民間賃貸住宅での供給が困難な住戸を的確に供給することなどが求められます。

イ 危機的な財政状況を踏まえた市営住宅ストックの戦略的なマネジメント

京都市では、平成27年3月に「京都市公共施設マネジメント基本計画」を策定し、公共施設の保有量の最適化を図ったうえで、効率的かつ効果的な維持修繕による長寿命化を実施するなど、保有する公共施設を資産として維持管理し、有効活用を図る取組を進めています。

一方で、京都市の財政は、危機的な状況にあり、「はばたけ未来へ！京プラン2025」（京都市基本計画）の「行政経営の大綱」に掲げる財政構造の抜本的な改革を着実に実行し、公債償還基金の枯渇を回避するとともに、基金の計画外の取崩しからの脱却の道筋を示すため、令和3年8月に「行財政改革計画」を策定するなど、財政状況の改善に取り組んでいます。

このため、市営住宅についても、最優先で取り組むべき耐震性の確保や浴室の設置、長寿命化の実施など、市営住宅ストックを長く有効に活用する取組の一層の推進とともに、入居実態を踏まえた管理戸数や供給戸数の見直し、計画的かつ効率的な維持管理によるコストの削減や、事業により生じる用地や空き住戸の有効活用など、戦略的なマネジメントが求められます。

ウ 市営住宅の持続可能なまちづくり資源としての活用

京都市では、平成31年3月に「京都市持続可能な都市構築プラン」を策定し、持続可能な都市の在り方や実現に向けた方針を示すとともに、このプランに基づく適切な土地利用や都市機能の誘導を進めています。

また、令和3年9月に「京都市都市計画マスタープラン」の見直しを行い、その中で、市営住宅や団地再生事業等で生じる用地は、京都の活力の維持・向上やまちの将来像の実現を目指すうえで貴重な財産であることから、地域の将来像を踏まえながら、地域及び市全体の魅力・活力を高めるため、民間活力も活かしながら計画的・戦略的な土地利用を図ることが求められています。

エ 地球温暖化への対応

京都市は、「京都議定書」誕生の地であり、平成16年度に「京都市地球温暖化対策条例」を策定するなど、全国に先駆けて地球温暖化対策に取り組んでおり、令和2年度には、太陽光発電装置等の再生可能エネルギー設備の更なる設置などを盛り込んだ地球温暖化対策条例の改正を行いました。

京都市の公共建築物の整備においては、平成21年3月に「京都市公共建築物低炭素仕様」を策定し、公共建築物の低炭素化への取組を進めてきました。令和3年3月には、京都市公共建築物低炭素仕様を見直した「京都市公共建築物脱炭素仕様」を策定し、今後の脱炭素社会の実現に向けた更なる環境負荷の低減に取り組んでいます。

市営住宅においても、再生可能エネルギーの利用や省エネルギー化の推進、木質化・木造化による木材利用の促進など、地球温暖化対策や脱炭素社会の実現に向けた取組が求められます。

第3 ストック活用の基本方針

京都市の住宅政策の基本的な方向性を定めた「京都市住宅マスタープラン」では、公民連携が成熟する中で、市営住宅と民間賃貸住宅が相互に連携しながら、誰もが入居を拒まれることなく、適切に住宅を選択できる、重層的かつ総合的な住宅セーフティネット（公民が連携した総合的な住宅セーフティネット）を充実していくことが必要としています。

市営住宅には、この公民が連携した総合的な住宅セーフティネットの一翼を担うことが求められますが、今なお最優先で取り組むべき耐震性の確保や浴室の設置ができておらず、入居者の安心・安全な住環境の確保に課題がある住戸があります。また、募集しても応募がなく今後の利活用が見込めない団地があるほか、空き住戸の増加、コミュニティ弱体化の進行など、様々な課題があります。

「京都市住宅マスタープラン」では、市営住宅の抱える課題や、取り巻く環境、社会的ニーズ、民間賃貸住宅の動向等を踏まえた市営住宅の方向性として、「入居者が安心してくらししていくための対応」、「市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応」、「より一層の経営的な視点」及び「公民連携の充実」といった4つの視点を総合的に考慮し、将来を見据えた最適化を図ることを掲げています。

この市営住宅の方向性を踏まえ、市営住宅ストック活用の基本方針を定めます。

1 すまいの安心・安全の確保

(1) 最優先で取り組むべき課題である耐震性の確保と浴室の設置を推進

耐震性の確保と浴室の設置を最優先で推進し、入居者の安心・安全な住環境を確保していきます。

なお、耐震性の確保や浴室の設置に当たっては、耐震改修工事や浴室設置工事などの個別改善事業²⁰ではなく、「住替え事業²¹」や、団地単位での建替えや入居者移転等を総合的に実施する「団地再生事業」を中心に進めることで、バリアフリー化や省エネルギー化の推進などの住環境の向上も合わせて図っていきます。

2 市営住宅の的確な供給

(1) 需要に見合った管理戸数及び供給戸数への見直し（保有量の最適化）（※3）

市営住宅に対する住宅確保要配慮者のニーズは一定充足している状況にあることを前提に、今後の少子高齢化の進行などの社会情勢の変化や、公民が連携した総合的な住宅セーフティネット構築における市営住宅の担うべき役割等を鑑み、市営住宅の保有量を、入居実態や需要に見合った管理戸数や供給戸数に削減していきながら、最適化していきます。

²⁰ 耐震性や浴室設置など、住棟や住戸のある特定の機能の改善を目的として実施する事業。例として、耐震性に着目した耐震改修工事、バリアフリー化に着目したエレベーター設置工事、浴室の設置状況に着目した浴室設置工事などがある

²¹ 耐震性が低い住棟や浴室がない住戸等の入居者を対象に、耐震性が確保され、かつ、浴室が設置された既存の団地や住棟に住み替えていただくことで、入居者の安心・安全な住環境を確保する事業

なお、保有量の最適化に当たっては、団地再生事業や住替え事業によって、耐震性が低いなど、入居者の安心・安全な住環境に課題がある住棟や住戸を中心に、集約²²や整備を行っていきます。また、事業により生じる用地については、京都でくらし、働き、子育てするといった持続可能なまちづくりに資する活用を図っていくほか、市営住宅としての活用が見込めない空き住戸については、社会福祉法人によるグループホームや地域のまちづくりの拠点など、公営住宅の枠を超えた利活用を検討していきます。

※3 市営住宅保有量の最適化

市営住宅の入居世帯数は年々減少しており、公募しても応募がない住戸や空き住戸が一定数あります。また、低額所得者に対応した住宅が、民間賃貸住宅を含めた市場で一定供給されている状況です。民間賃貸住宅における空き家は、今後も増加することが想定されており、民間賃貸住宅に高齢者等が安心して暮らせる制度の促進等が進められています。

このような状況を踏まえ、今後は、住宅確保要配慮者向けの住宅として必要な保有量へと見直したうえで、民間賃貸住宅を積極的に活用した公民が連携した総合的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

本指針の計画期間の10年間は、団地再生事業等により、耐震性が低いなど、入居者の安心・安全な住環境に課題がある住棟を中心とした集約のほか、空き住戸の公営住宅の枠を超えた活用など、市営住宅に対する住宅確保要配慮者のニーズが一定充足していることを前提に管理戸数や供給戸数を削減していきながら、保有量の最適化を進めていきます。

(2) 住替えなどによる住環境のミスマッチ解消の検討

建築年次や、住棟型式²³、改善履歴等により、様々な住宅性能を有する市営住宅ストックがあること踏まえ、入居者の身体的状況等に合わせた階数、住戸面積、間取り、住宅性能を有する住戸を提供するなど、住替えの取組を充実することによって、住環境のミスマッチの解消に向けた検討を進めていきます。

(3) 将来の需要への対応

今後の少子高齢化の進行や高齢単身世帯の増加を見据え、団地再生事業等による新築住棟には、ファミリー世帯向けの住戸に加え、小規模な住戸を一定数整備するなど、コミュニティ・ミックス²⁴に配慮した住戸を計画していきます。

また、市営住宅が、公民が連携した総合的な住宅セーフティネットの一翼を担っていく中で、車いす専用住宅²⁵など、民間賃貸住宅での供給が困難で、市営住宅で供給すべき住戸等の整備を検討していきます。

²² 対象住棟にお住まいの入居者に、新たに建設する住棟や他の既存住棟へ住み替えていただいたうえで対象住棟を廃止するなど、活用する住棟の効率化と保有量の最適化を図ること

²³ 住棟の型式のことで、外廊下の有無により主に次の2つに分類しています。

① 廊下型：共用の外廊下を有しており、外廊下に複数の住戸が繋がっている住棟型式

② 階段室型：共用の外廊下を有しておらず、隣り合う住戸で共用の階段を持つ住棟型式

²⁴ 子育て世帯、若者、中高年、高齢者等、多様な世代が繋がるコミュニティ

²⁵ 車いす常用者の利用を想定した特別な住戸

3 更新時期の平準化と将来を見据えた市営住宅ストックの整備

(1) 長寿命化による更新時期の平準化と計画的な維持管理

今後、20～30年の間に、更新時期を迎える団地、住棟については、建物の躯体（コンクリートや鉄筋）などの安全性や劣化状況を確認したうえで、必要に応じて法定耐用年限²⁶（耐火構造²⁷の場合：70年）以上の活用も見据えた長寿命化を行い、団地再生事業等による集約と合わせて更新時期の平準化を図っていきます。

また、外壁改修と同時に屋上断熱防水改修を行うなど、計画的かつ効率的な維持管理を図っていきます。

(2) 住棟の特性に合わせた住棟整備と段階的な住宅性能の向上

エレベーターやスロープ（以下「エレベーター等」という。）を設置することで、共用部の完全なバリアフリー化につながる廊下型住棟のみを対象に、エレベーター等の設置を行うほか、廊下型住棟や階段室型住棟の低層階にある住戸を中心に、住戸内の手すり設置、段差解消を実施するなど、住棟の特性や導入効果を踏まえた住棟整備を進めていきます。

また、応募状況や入居状況等を踏まえ、空き家整備に合わせて浴室の給湯器化²⁸を実施するなど、段階的な住宅性能の向上も検討していきます。

(3) 将来を見据えた団地・ニュータウンの在り方等の検討

ニュータウンにある団地や比較的建築年次が古く、これまでに改善事業を実施していない団地や住棟については、将来の在り方や再生手法等を検討するとともに、事業を円滑に進めるための取組（公募停止等）を先行的に実施するなど、順次、事業化に向けて必要な対応を行っていきます。

住棟の特性に合わせた整備の例（共用部のバリアフリー化）

廊下型住棟は、同一階の各住戸が共用廊下で結ばれており、各住戸の玄関が共用廊下に面する型式です。このため、各階の共用廊下を繋ぐエレベーターを1台設置することで、共用部のバリアフリー化が可能です。

一方、階段室型住棟は、隣り合う住戸で共用階段を持ち、上下階の住戸が共用階段で結ばれ、各住戸は、直接共用階段から出入りする型式です。このため、エレベーターを設置しても、階段の踊り場に着床することになり、半階程度の階段昇降が残るなど、効果が限定的で完全なバリアフリーとなりません。また、階段室ごとにエレベーターを設置する必要があるため、多くの経費が掛かります。

²⁶ 公営住宅法の規定により構造別に定められた除却や処分基準となる年数で、耐火構造（鉄筋コンクリート造棟）の住宅では70年、準耐火構造の住宅では45年、木造の住宅では30年と規定されている

²⁷ 主要構造部を耐火構造とするなど、公営住宅法施行令第1条第1項第一号に規定するもの。なお、準耐火構造は、公営住宅法施行令第1条第1項第二号に規定するものをいう

²⁸ 浴室（浴槽）のない住戸に給湯器付きの浴室を設置すること又は外焚き釜やバランス釜付きの浴室を給湯器付きの浴室に取り替えること

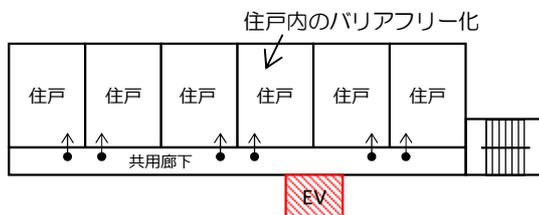
このような住棟型式の特徴を踏まえ、耐震性が確保され、かつ、浴室が設置された廊下型住棟については、エレベーター等の設置による共用部のバリアフリー化、住戸内の手すり設置や段差解消等による住戸内のバリアフリー化を進めていきます。

階段室型住棟については、低層階にある住戸で住戸内のバリアフリー化を進めていきます。そのうえで、バリアフリーへの配慮が特に必要となる高齢者等には、このバリアフリー化されて低層階にある住戸やエレベーターがある住棟の住戸へ住み替えていただくなど、入居者の状況等にあわせた住宅性能を有する住戸を提供できるよう検討を進めていきます。

廊下型住棟	階段室型住棟
<p>1つエレベーターを設置することで、共用部のバリアフリー化が可能である住棟型式</p> 	<p>共用部のバリアフリー化には、階段室ごとにエレベーターの設置が必要となるうえ、設置後も半階程度の昇降があるなど、バリアフリー化の効果が限定的となる住棟型式</p> 

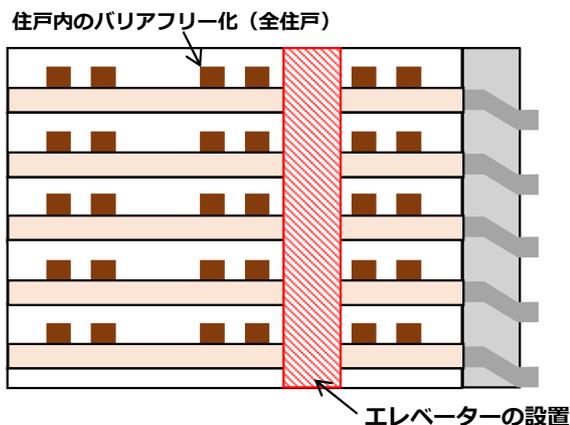
■ 廊下型住棟におけるエレベーター設置のイメージ

《平面イメージ》

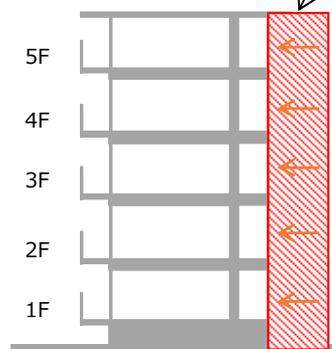


エレベーターを設置することで、共用部のバリアフリー化が可能であるため、積極的にエレベーター等を設置する。

《立面イメージ》



《断面イメージ》



4 市営住宅団地のコミュニティの再生及びまちづくりへの活用

(1) 事業により生じる用地の活用

住替え事業や団地再生事業により生じる用地は、そのポテンシャルを最大限に発揮させるべき貴重な財産として、地域の活性化はもとより、本市全体の活性化にも有効活用できるよう、地域の将来像や人々の暮らしを踏まえ、子育て世帯向けの住戸や施設、生活利便施設、医療福祉施設の誘致など、団地内及び団地周辺の多様なコミュニティの活性化とともに、京都で暮らし、働き、子育てするといった、本市全体の持続可能なまちづくりへ資する活用を進めていきます。

なお、用地の活用に当たっては、民間活力を積極的に導入することで、京都市の財政負担軽減を図っていきます。

(2) 空き住戸等の活用

公募しても応募がない住戸等については、社会福祉法人によるグループホームや地域まちづくりの拠点など、公営住宅の枠を超えた利活用を検討していきます。

また、大学と連携した大学生、留学生の入居や、幅広い年齢層、所得階層を含めたコミュニティ・ミックスに繋がる取組など、団地内コミュニティ・ミックスの促進や、多様な住民が支え合い活躍できる取組など、団地を含めた地域のコミュニティの活性化に資する活用を図っていきます。

第4 団地及び住棟の活用方針と優先順位

1 団地の活用判定

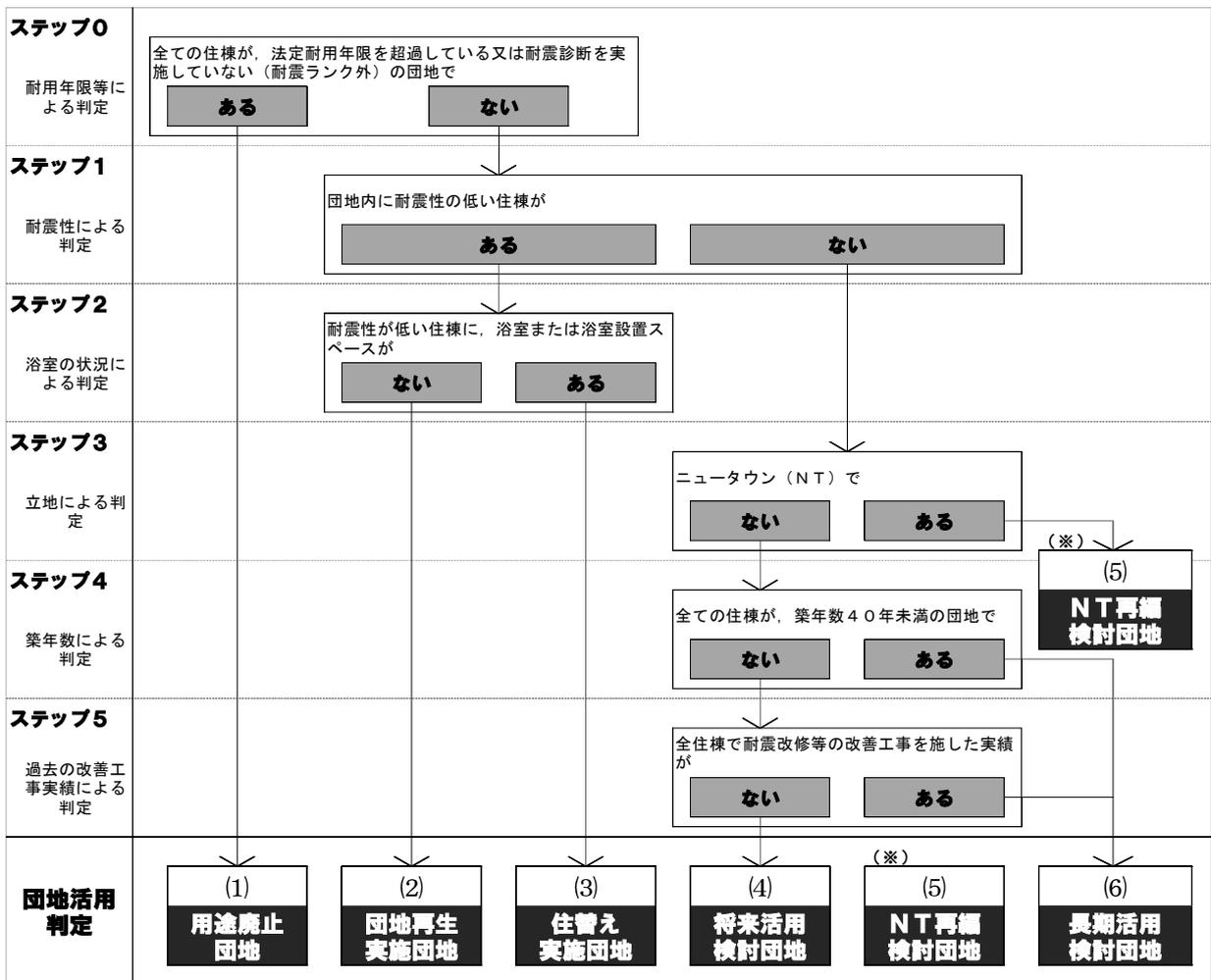
市営住宅ストックの基本方針や各団地の法定耐用年限、耐震性、浴室設置スペースの有無²⁹も含めた浴室の設置状況及び過去の改善履歴等を踏まえ、団地ごとの活用方針を判定します。

団地の活用判定は、図4-1の団地活用判定フローチャートに基づき、「用途廃止団地」、「団地再生実施団地」、「住替え実施団地」、「将来活用検討団地」、「NT（ニュータウン）再編検討団地」及び「長期活用検討団地」の6つに分類します。

ただし、「団地再生実施団地」以外に分類される団地についても、近接する「団地再生実施団地」における団地再生事業と一体的に整備を検討することが望ましい場合は、団地の活用判定を「団地再生実施団地」としたうえで、一体的に整備することがあります。

また、経費や効果等を総合的に検討する中で、団地の活用判定を変更することがあります。

図4-1 団地活用判定フローチャート



²⁹ 浴室（浴槽）が設置されていない住戸内に、浴室を設置できるスペースが設けられているか否か。

2 団地の活用判定ごとの方針，取組内容と住棟判定

6つに分類した団地の活用判定ごとに，計画期間内の方針と取組内容を定め，たうえで，団地の活用判定の実現に向けた住棟の方針を示す住棟の活用判定を行います。

なお，取組内容の実施に当たっては，京都市の危機的な財政状況や社会情勢を踏まえ，実施時期等を検討したうえで取り組んでいきます。

また，住棟の活用判定についても，経費や効果等を総合的に検討する中で，変更することがあります。

(1) 用途廃止団地

ア 方針

全住棟が，法定耐用年限を経過している又は耐震診断を実施していない（耐震ランク外）木造住宅を中心とした団地（木造住宅等）を対象とします。

全ての入居者に耐震性が確保され，かつ，浴室が設置された住戸へ住み替えていただくことで，入居者の安心・安全な住環境を確保したうえで，用途廃止していきます。

イ 取組内容

- (7) 住替えによる入居者の安心・安全な住環境の確保と用途廃止
- (4) 用途廃止後の敷地における持続可能なまちづくりに資する活用

ウ 住棟の活用判定

- (7) 団地の用途廃止に伴う住棟の用途廃止が必要であるため，全住棟を「用途廃止住棟」とします。

(2) 団地再生実施団地

ア 方針

耐震性の低い住棟がある団地のうち，主に昭和30年代に建設され，かつ，耐震性が低い住棟に浴室設置スペースすらない団地を対象とします。

団地再生事業による入居者の安心・安全な住環境を確保するとともに，都市活力のけん引，都市格の向上，定住人口の求心力向上など，京都でくらし，働き，子育てするといった持続可能なまちづくりへの貢献を図っていきます。

具体的には，1つの団地又は複数の団地で「団地再生計画」を策定したうえで，最優先で取り組むべき耐震性の確保や浴室の設置がされていない住棟の建替えや，継続して活用する廊下型住棟におけるエレベーター等設置などの改善を総合的に実施するとともに，建替えに伴う住棟の集約等による管理戸数の見直しを行うことで，入居者の安心・安全な住環境の確保と保有量の最適化を図っていきます。

また，事業により生じる用地については，そのポテンシャルを最大限に発揮させるべき貴重な財産として，民間活力を積極的に導入し，団地内のみならずその周辺の多様なコミュニティの活性化や文化・福祉の向上，働く場の確保など本市全体の活性化，持続可能なまちづくりに資する活用を図っていきます。

需要がない空き住戸には、社会福祉法人によるグループホームや地域のまちづくりの拠点など、公営住宅の枠を超えた利活用，幅広い年齢層や所得階層も含めた団地のコミュニティ・ミックスに資する取組を検討していきます。

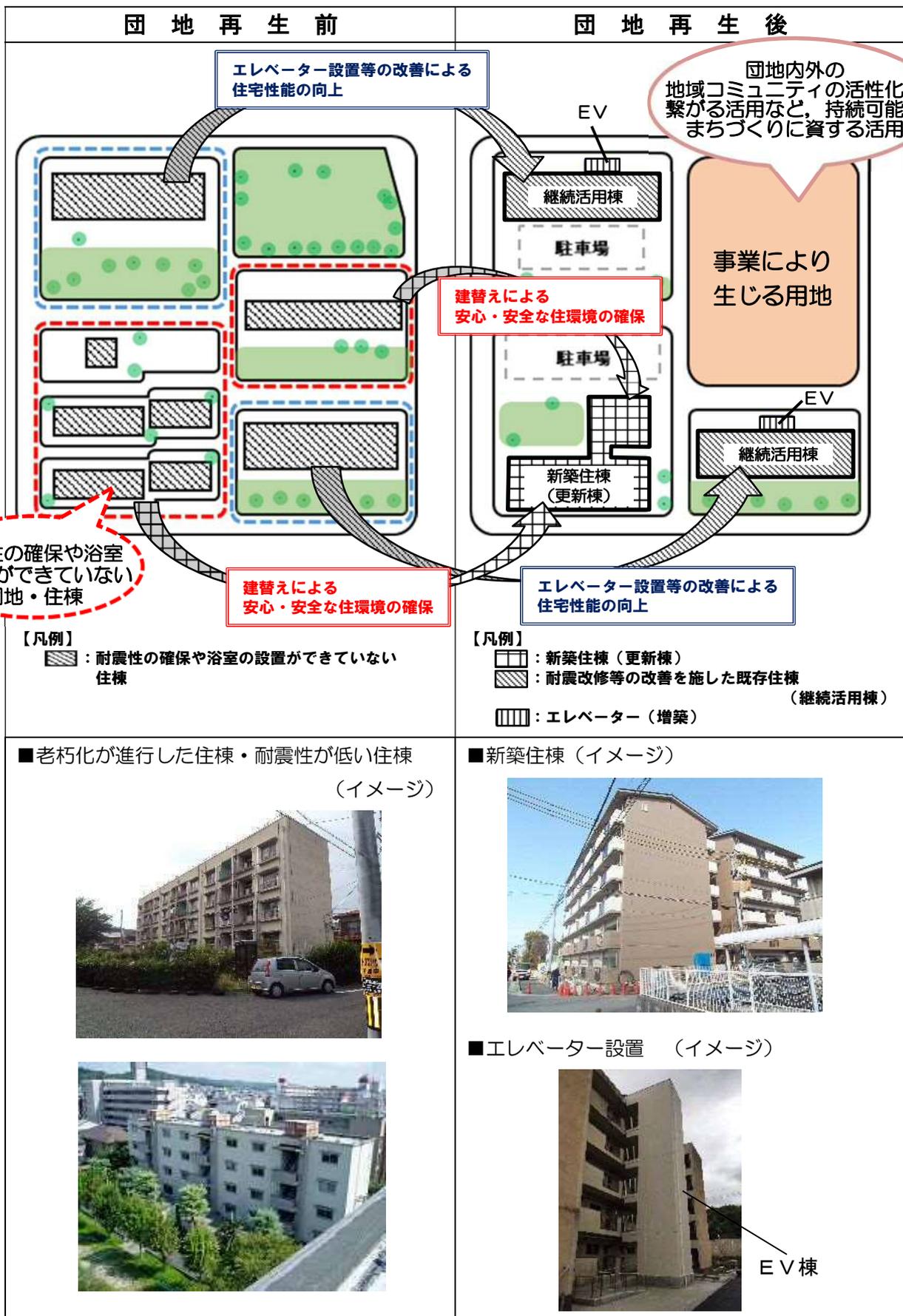
イ 取組内容

- (7) 耐震性の確保や浴室の設置ができていない住棟を中心とした建替えによる入居者の安心・安全な住環境の確保
- (4) 建替えに伴う集約，管理戸数の見直しによる保有量の最適化
- (6) 事業により生じる用地等における持続可能なまちづくりに資する活用
- (5) 継続して活用する廊下型住棟におけるエレベーター等の設置による共用部のバリアフリー化
- (4) 継続して活用する浴室設置スペースのある住戸における浴室の設置
- (4) 継続して活用する住棟の適切な維持管理，空き家整備の機会をとらえた給湯器化や住戸内バリアフリー化などによる住宅性能の向上

ウ 住棟の活用判定

- (7) 「団地再生計画」において各住棟の活用方針を定め，たうえで事業を進めていくことから，団地再生計画の策定に至っていない団地については，全住棟を「団地再生実施住棟」とします。
- (4) 団地再生計画を策定した団地については，計画に基づき，住替え等によって入居者に移転していただいたうえで廃止する住棟を「用途廃止住棟」，法定耐用年限まで活用する住棟を「継続活用住棟」，法定耐用年限を越えて活用を検討する住棟を「長期活用検討住棟」とします。

表 4-1 団地再生事業のイメージ



(3) 住替え実施団地

ア 方針

耐震性の低い住棟がある団地のうち、主に昭和40年代以降に建設され、かつ、耐震性が低い住棟にも浴室又は浴室設置スペースがある団地を対象とします。

まずは、全ての入居者に耐震性が確保され、かつ、浴室が設置された住戸へ住み替えていただき、入居者の安心・安全な住環境を確保します。そのうえで、用途廃止も含め、市営住宅の最適化に資する活用方針を幅広く検討していきます。

イ 取組内容

- (7) 住替え事業による入居者の安心・安全な住環境の確保
- (4) 住替え後の敷地等における持続可能なまちづくりに資する活用

ウ 住棟の活用判定

- (7) 団地内の全ての住棟を対象として住替えを実施するため、全住棟を「住替え実施住棟」とします。

(4) 将来活用検討団地

ア 方針

全住棟で耐震性を確保しており、ニュータウンより前に建設され、築45年以上経過している団地を対象とします。ただし、これまでに耐震改修を行った団地を除きます。

設備の老朽化等が進んでいることから、計画期間内（令和12年度まで）は適切に維持管理を進めていくとともに、将来的な団地再生事業や住替え事業等の再生手法を検討していきます。

計画期間（令和12年度）以降に、円滑な事業着手ができるよう、団地再生事業等の事業化に向けて必要な対応を実施します。

イ 取組内容

- (7) 計画期間以降の円滑な事業着手に向けた将来の再生方針の検討
- (4) 再生方針の方向性を踏まえた移転の先行実施など、必要な対策の検討
- (7) 入居者の身体的な状況等に合わせた住戸の提供に向けた検討（階段昇降が困難な方の低層階にある住戸やエレベーターがある住棟への住替えなど）

ウ 住棟の活用判定

- (7) 計画期間内（令和12年度まで）は全ての住棟を継続して活用するため、全住棟を「継続活用住棟」とします。

(5) NT再編検討団地

ア 方針

ニュータウンは、昭和51～62年にかけて住宅と緑豊かな自然などによる良好な住環境の確保と住宅難の解消を目指し、行政機関や教育施設、生活利便施設等とともに計画的に建設された団地です。

全住棟で耐震性が確保されており、かつ、浴室が設置されているため、計画期間（令和12年度まで）内は、適切な維持管理を行うとともに、今後のニュータウンの在り方について、京都府や都市再生機構等の関係機関と連携しながら検討していくほか、再編に係る事業化に向けて必要な対応を実施していきます。

イ 取組内容

- (7) 計画期間（令和12年度）以降の事業実施に向けて、京都府や都市再生機構等の関係機関と連携し、団地の在り方や再編方針を検討
- (4) 再編方針の方向性を踏まえた移転の先行実施など、必要な対策の検討
- (7) 再編方針の方向性を踏まえた空き家整備の機会をとらえた給湯器化や住戸内バリアフリー化による住宅性能の向上検討
- (2) 再編方針の方向性を踏まえた既存車いす専用住宅の充実や一般住戸の車いす専用住宅への改修検討
- (4) 入居者の身体的な状況等に合わせた住戸の提供に向けた検討（階段昇降が困難な方の低層階にある住戸やエレベーターがある住棟への住替えなど）
- (4) 空き住戸を利用した社会福祉法人等による福祉サービスや子育て支援サービスの提供など、公民連携による市営住宅ストックの有効活用

ウ 住棟の活用判定

- (7) 計画期間内（令和12年度まで）は全ての住棟を継続して活用するため、全住棟を「継続活用住棟」とします。

(6) 長期活用検討団地

ア 方針

全住棟で耐震性を確保しており、ニュータウンより後に建設された比較的建築年次が新しい団地や、これまでに耐震改修を行った団地を対象とします。

計画的かつ効率的に維持管理するとともに、入居状況や財政状況等を踏まえ、実施効果が高い住棟などについては、必要に応じ長寿命化や住宅性能の向上を図りつつ、長期間、有効に活用していきます。

イ 取組内容

- (7) 廊下型住棟におけるエレベーター等の設置による共用部のバリアフリー化
- (4) 浴室設置スペースのある住戸における浴室の設置
- (7) 空き家整備の機会をとらえた給湯器化のほか、廊下型住棟や階段室型住棟

の低層階のある住戸を中心とした手すり設置，段差解消等の住戸内のバリアフリー化による住宅性能の向上検討

- (エ) 既存車いす専用住宅の充実や一般住戸の車いす専用住宅への改修検討
- (オ) 入居者の身体的な状況等に合わせた住戸の提供に向けた検討（階段昇降が困難な方の低層階にある住戸やエレベーターがある住棟への住替えなど）
- (カ) 空き住戸を利用した社会福祉法人等による福祉サービスや子育て支援サービス提供など，公民連携による市営住宅ストックの有効活用

ウ 住棟の活用判定

- (7) 団地内の全ての住棟を対象とし，必要に応じた法定耐用年限以上の活用も見据えた長期活用を検討するため，全住棟を「長期活用検討住棟」とします。

表 4-2 団地の活用判定と住棟の活用判定の関係一覧（参考）

		住棟の活用判定				
		用途廃止住棟	団地再生実施住棟	住替え実施住棟	継続活用住棟	長期活用検討住棟
団地の活用判定	用途廃止団地	●				
	団地再生実施団地	△	●		△	△
	住替え実施団地			●		
	将来活用検討団地				●	
	N T再編検討団地				●	
	長期活用検討団地					●

※ △は，団地再生計画策定後，団地再生計画の内容に応じて判定します。

各団地で実施する住棟の取組方針

○ 住替え

耐震性の確保や浴室の設置がされていない住棟の入居者を対象に、耐震性が確保され、かつ、浴室が設置された既存住戸へ住み替えていただくことで、できるだけ早期に入居者の安心・安全な住環境を確保していきます。

○ 建替え

団地再生事業等の中で、新築住棟を建設し、既存住棟から住み替えていただくことで、入居者の安心・安全な住環境の確保や住環境の向上等を図っていきます。

新築住棟については、従前の住戸数にとらわれず、入居実態や需要に見合った戸数に見直すほか、一定数の小規模住戸を整備することで、保有量の最適化や住環境のミスマッチの解消を図っていきます。

また、公民が連携した総合的な住宅セーフティネットの構築に向け、特に公営住宅については、建設戸数50戸に対して1戸程度を目途に、車いす専用住宅を整備するなど、様々な需要への対応についても検討していきます。

なお、建替えは、耐震性の確保や浴室の設置がされていない住棟を中心に実施しますが、それ以外の住棟についても、効率性や経済性等を総合的に判断し、効果的であると判断する場合は実施していきます。

○ 改善事業

既存住棟や住戸において、耐震改修のほか、エレベーター等の設置、浴室設置、屋上防水、外壁修繕、給排水管更新等を実施することで、安心・安全な住環境の確保や住環境の向上、長寿命化等を図っていきます。

団地の立地、劣化状況、改善・修繕履歴、応募倍率、入居状況等を踏まえ、住棟の長寿命化、維持管理等の観点で、効果の高いものから優先的に、かつ、効率的に実施していきます。

なお、改善事業は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき4つに類型化されます。（参考参照）

○ 維持管理

・ 修繕

入居者の日常生活を維持するための外壁・給排水設備等の小規模な修繕、共用部LED化、自動火災報知設備更新、緊急修繕などの住宅性能を維持する修繕や、入退去及び公募計画等に合わせて実施する空き家整備等の事業です。

立地、劣化状況、改善・修繕履歴、応募倍率、入居状況、緊急対応の必要性等を踏まえ、適切な維持管理や住宅供給等の観点で、効果の高いものから優先的に実施していきます。

・ 点検

市営住宅ストックの状況を的確に把握するとともに、維持管理や長寿命化に係る計画の基礎資料とするために実施する法定点検等です。

建築基準法第12条の規定に基づく住棟や昇降機設備の定期点検や、消防法に基づく消防設備の点検等の法定点検を適切に実施します。

(参考) 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に基づく改善事業の種類と実施方針

改善事業 類型 ³⁰	概要	実施方針	具体的な取組例
安全性 確保型	耐震性等の安全性を確保し、入居者が安心・安全に暮らし続けるために実施する改善をいいます。 具体的には、耐震性等の躯体安全性の確保、防犯性の確保、避難安全性の確保、生活事故防止等のために実施する改善等をいいます。	既に事業着手している耐震改修工事を完了するとともに、経過年数等を踏まえ、順次、エレベーター改修等を実施します。	耐震改修、エレベーター更新(戸開走行保護装置の設置等) など
長寿命化 型	耐震性が確保され、かつ、浴室が設置された住棟を長期間に渡り活用するために実施する予防保全的な改善をいいます。 具体的には、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から行う改善等をいいます。	住棟の経過年数や劣化状況、改善・修繕履歴等を踏まえ、計画的に改善事業を実施します。 また、外壁改修と屋上断熱防水改修を同時に行うなど、効率的な実施を検討します。	外壁改修、給水管改修、排水管改修、エレベーター更新、ガス管改修など
福祉 対応型	高齢者、障害者等の居住の円滑化を図り、安心・安全に暮らし続けるために実施する改善をいいます。 具体的には、共用部や住戸内及び屋外をバリアフリー化する改善等をいいます。	廊下型住棟でエレベーター等の設置を実施します。 また、空き家整備の機会に合わせて、順次、住戸内のバリアフリー化等を実施します。	エレベーター等設置、住戸内の高齢者等対応(浴室改善、便所改善、段差解消、手すり設置等)、車いす専用住宅への改修 など
居住性 向上型	利便性、衛生、快適性等居住性の向上のために実施する改善をいいます。 具体的には、老朽化した設備の更新による住宅性能の向上に資する改善等をいいます。	住棟の経過年数や劣化状況、改善・修繕履歴等を踏まえ、計画的に改善事業を実施します。 また、空き家整備の機会に合わせて、順次、浴室設置スペースのある住戸への浴室設置や浴室のある住戸の浴室改善等を検討します。	屋上断熱防水改修、浴室設置、浴室改善 など

³⁰ 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)の記載例に示された改善事業類型による

3 事業の優先順位

具体的な取組の実施時期等は、京都市の危機的な財政状況や、新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応などの社会情勢を踏まえて検討していきます。

最優先で取り組むべき耐震性の確保や浴室の設置は、入居者の安心・安全に関わることから、まずは、耐用年数を経過した「用途廃止団地」、耐震性の低い住棟がある「団地再生実施団地」及び「住替え実施団地」における取組を着実に実施していきます。

一方、耐震性が確保され、かつ、浴室が設置されている「将来活用検討団地」、「NT再編検討団地」及び「将来活用検討団地」における住宅性能の向上等の取組については、各団地の想定活用年数や劣化状況、入居者の状況など、以下に示す視点等を総合的に踏まえ、優先的に進める団地を選定して進めていきます。

- ・ 入居者の状況（入居率や単身高齢世帯率など）
- ・ 立地（周辺の民間も含めた住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の立地状況など）
- ・ 応募倍率の動向（一般募集の応募倍率など）
- ・ 今後の想定使用年数（残耐用年限など）
- ・ 住棟の劣化状況（躯体の安全性（コンクリート強度、中性化）の状況など）
- ・ 改善、修繕履歴（過去の改善工事、修繕工事の実績など）

第5 本指針での目標

1 目標の方針

本指針では、計画期間内（令和12年度まで）で、入居者がいる全ての住戸で、耐震性が確保され、かつ、浴室が設置されている状況を目指します。

そのため、入居者の安心・安全に関わる耐震性の確保及び浴室の設置を最優先で取り組みます。

2 具体的な目標

(1) 耐震性の確保

耐震性が低い住棟に入居者がいる状況を最優先で解消します。団地再生事業や住替え事業等の実施により、できるだけ早期に、入居者がいる全ての住戸で、耐震性の確保されている状況を目指します。

(2) 浴室の設置

浴室（浴槽）がない住戸に入居者がいる状況を最優先で解消します。団地再生事業や住替え事業、浴室設置スペースがある住戸への浴室設置等により、できるだけ早期に、入居者がいる全ての住戸で、浴室（浴槽）が設置されている状況を目指します。

なお、浴室設置スペースがある住戸への浴室設置は、入居状況等を踏まえながら実施します。

第6 団地及び住棟の活用方針と本指針で実施する事業一覧

1 団地及び住棟の活用方針と本指針で実施する事業一覧

表6-1 団地の活用判定結果 一覧

団地の活用判定	団地数	住戸数	団地名
用途廃止団地	10団地	153戸	上賀茂, 高野, 山端北, 山端南, 三宅第二, 上鳥羽口, 橋向, 越後屋敷, 七瀬川, 木津
団地再生 実施団地	13団地	4,462戸	桃陵, 楽只, 岡崎, 錦林, 養正, 壬生東, 三条, 崇仁, 久世, 壬生, 辰巳, 改進, 加賀屋敷
住替え 実施団地	7団地	1,053戸	西野山[13~15棟](※), 勸修寺北, 川西, 石田東, 石田西, 深草, 岩本
将来活用 検討団地	3団地	1,917戸	醍醐中山, 小栗栖, 大受[4~13棟](※)
NT再編 検討団地	10団地	6,982戸	洛西東新林, 洛西北福西, 洛西南福西, 洛西東竹の里, 向島1街区, 5街区, 8街区, 9街区, 10街区, 11街区
長期活用 検討団地	53団地	8,546戸	東天王町, 二条, 山科, 東野, 御陵, 音羽千本, 音羽, 大宅, 柳辻西, 柳辻, 西野山[1~12棟](※), 勸修寺第一, 勸修寺第二, 八条, 唐橋, 唐橋第二, 東松ノ木, 南烏丸, 東九条, 蜂ヶ丘, 葛野, 西大路, 西京極, 嵯峨, 広沢, 大覚寺, 鳥谷, 檜原, 醍醐南, 醍醐中, 醍醐東1~3街区, 醍醐西1~5街区, 大受[1~3棟](※), いわたの森, 深草第三, 鈴塚, 桜島, 竹田, 下鳥羽, 久我のもり, 際目, 南岩本, 東岩本, 高瀬川南, 山ノ本, 久世南, 田中宮

※ 耐震改修等の改善実施住棟の有無により, 改善済の住棟群と未改善の住棟群を分けて団地を活用判定

西野山: [1~12棟]改善済の住棟群, [13~15棟]未改善の住棟群

大受: [1~3棟]改善済の住棟群, [4~13棟]未改善の住棟群

表6-2 団地、住棟の活用判定と本指針での実施予定事業

“住棟型式等”欄	木造:木造の住棟 準耐火:準耐火構造の住棟 階段:耐火構造の階段室型住棟 廊下:耐火構造の廊下型住棟
“浴室設置状況”欄	給:給湯器 バラ:バランス釜 外:外焚き釜
“耐震性能”欄	<p>新耐震 昭和56年施行の新耐震基準に基づき設計された住棟で、補強の必要のないもの</p> <p>I (耐震ランクⅠ) 新耐震基準施行前の基準により設計された住棟のうち、新耐震基準で設計された住棟と同等の耐震性を有し、補強の必要のないもの又は耐震補強実施済みのもの(ls値が0.6以上の住棟)</p> <p>II (耐震ランクⅡ) 新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準で設計された住棟と同等の耐震性を確保するために補強が必要なもの(ls値が0.3以上0.6未満の住棟)</p> <p>III (耐震ランクⅢ) 新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準で設計された住棟と同等の耐震性を確保するために特に補強が必要なもの(ls値が0.3未満の住棟)</p> <p>ランク外 (耐震ランク外) 2階建ての住棟や除却の計画のある住棟等で、耐震診断を実施していないもの</p>
“本指針での実施予定の取組”欄	<p>●:計画期間内で実施</p> <p>○:計画期間内で、築年数、立地、想定活用年数、劣化状況、改善履歴、入居者の状況等を踏まえ、一部住棟で実施</p> <p>*1 外壁改修や屋上断熱防水改修等の計画的に実施する改善事業(耐震改修、EV設置、浴室設置を除く)</p>

令和3年4月1日時点

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定
											住替え	建替え	改善				
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置		
上賀茂	1	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	2	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	3	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	4	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	5	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	6	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	7	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	8	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	9	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	10	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	11	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	12	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	13	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	14	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	15	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	16	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	17	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	18	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	19	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	20	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	21	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	22	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	23	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	24	2	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
東天王町	1	28	2006	70	15	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり					○	長期活用
	2	24	2006	70	15	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり					○	長期活用

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定
											住替え	建替え	改善				
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置		
高野	6	2	1952	30	69	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	8	2	1952	30	69	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	23	2	1952	30	69	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	25	2	1952	30	69	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
山端北	1	1	1952	30	69	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	3	1	1952	30	69	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
山端南	16	2	1952	30	69	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
三宅第二	1	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	2	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	3	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	5	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	6	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	8	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	11	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	16	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	19	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	20	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	21	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	22	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	23	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	24	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
	25	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止
26	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止	
34	1	1959	30	62	低層	木造	ランク外	なし	なし	●						用途廃止	
二条	1	40	1994	70	27	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり					○	長期活用
山科	1	292	1971	70	50	高層	廊下	I	あり	給	あり					○	長期活用
	2	344	1972	70	49	高層	廊下	I	あり	給	あり					○	長期活用
	3	350	1973	70	48	高層	廊下	I	あり	給	あり					○	長期活用
東野	1	18	1994	70	27	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし					○	長期活用
	2	16	1994	70	27	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし					○	長期活用
	3	16	1994	70	27	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし					○	長期活用
	4	30	1992	70	29	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし					○	長期活用
	5	16	1992	70	29	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし					○	長期活用
	6	24	1992	70	29	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし					○	長期活用
	7	12	1992	70	29	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし					○	長期活用

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
											住替え	建替え	改善					
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置			その他の改善*1
御陵	1	16	1997	70	24	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	2	16	1997	70	24	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	3	12	1997	70	24	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	4	16	1997	70	24	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
音羽千本	1	18	1989	70	32	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	2	24	1989	70	32	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
音羽	1	12	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	2	24	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	3	24	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
大宅	1	32	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	2	14	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	3	16	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
柳辻西	1	20	1984	70	37	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	2	40	1984	70	37	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	3	30	1985	70	36	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	4	50	1985	70	36	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	5	20	1985	70	36	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
柳辻	1	36	1997	70	24	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	2	30	1999	70	22	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	3	29	1999	70	22	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	4	36	1997	70	24	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	5	48	1997	70	24	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
西野山	1	40	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	2	45	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	3	40	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	4	45	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	5	35	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	6	50	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	7	45	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	8	45	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	9	45	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	10	45	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	11	45	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	12	45	1969	70	52	中層	廊下	I	設置スペース	あり						●	○	長期活用
	13	20	1968	70	53	中層	廊下	II	設置スペース	なし		●						住替え実施
	14	24	1968	70	53	中層	廊下	II	設置スペース	なし		●						住替え実施
	15	20	1968	70	53	中層	廊下	II	設置スペース	なし		●						住替え実施

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況		EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定
												住替え	建替え	改善				
														耐震改修	共用部 バリアフリー化 (EV等)	浴室設置		
勤修寺第一	1	42	1997	70	24	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	2	18	1997	70	24	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	3	18	1997	70	24	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	4	53	1995	70	26	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	5	16	1995	70	26	中層	廊下	新耐震	あり	給	なし			●			○	長期活用
	6	36	1995	70	26	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
勤修寺第二	1	36	2000	70	21	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	2	36	2000	70	21	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	3	12	2000	70	21	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	4	12	2000	70	21	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
勤修寺北	1	40	1967	70	54	中層	廊下	Ⅲ		設置スペース	なし	●						住替え実施
	2	40	1967	70	54	中層	廊下	Ⅲ		設置スペース	あり	●						住替え実施
	3	40	1967	70	54	中層	廊下	Ⅲ		設置スペース	なし	●						住替え実施
	4	20	1967	70	54	中層	廊下	Ⅲ		設置スペース	なし	●						住替え実施
八条	1	230	2020	70	1	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
唐橋	1	39	2002	70	19	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	2	28	2002	70	19	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	3	34	2004	70	17	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
唐橋第二	1	56	2000	70	21	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
東松ノ木	1	24	1996	70	25	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	2	44	1999	70	22	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	3	18	2003	70	18	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
南島丸	1	145	1985	70	36	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用
	2	189	1985	70	36	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用
東九条	1	79	1995	70	26	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
上鳥羽口	13	2	1952	30	69	低層	木造	ランク外		なし	なし	●						用途廃止
	15	2	1952	30	69	低層	木造	ランク外		なし	なし	●						用途廃止
蜂ヶ丘	1	30	1993	70	28	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	2	30	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	3	32	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	4	24	1993	70	28	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	5	24	1993	70	28	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
葛野	1	100	1987	70	34	高層	階段	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用
西大路	1	75	1989	70	32	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況		EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
												住替え	建替え	改善					
														耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置			その他の改善*1
西京極	1	20	1986	70	35	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用	長期活用
	2	20	1986	70	35	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
	3	20	1986	70	35	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
	4	20	1987	70	34	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
	5	30	1987	70	34	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
	6	20	1987	70	34	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
	7	20	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
	8	30	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
	9	30	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
	10	30	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○		長期活用
嵯峨	1	30	2003	70	18	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用	長期活用
	2	16	2003	70	18	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○		長期活用
	3	20	2003	70	18	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○		長期活用
	4	8	2003	70	18	低層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○		長期活用
広沢	1	39	1995	70	26	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用	長期活用
	2	42	1995	70	26	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○		長期活用
大覚寺	1	12	1994	70	27	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用	長期活用
	2	12	1994	70	27	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○		長期活用
	3	12	1994	70	27	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○		長期活用
鳥谷	1	1	1994	30	27	低層	木造	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用	長期活用
	2	1	1994	30	27	低層	木造	新耐震	あり	給	なし						○		長期活用
	3	1	1994	30	27	低層	木造	新耐震	あり	給	なし						○		長期活用
横向	1	2	1986	30	35	低層	木造	新耐震	あり	バラ	なし	●						用途廃止	用途廃止
	2	2	1986	30	35	低層	木造	新耐震	あり	バラ	なし	●							用途廃止
	3	2	1986	30	35	低層	木造	新耐震	あり	バラ	なし	●							用途廃止
川西	1	36	1968	70	53	中層	廊下	Ⅲ		設置スペース	なし	●					住替え実施	住替え実施	
	2	37	1968	70	53	中層	廊下	Ⅲ		設置スペース	なし	●							住替え実施

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
											住替え	建替え	改善					
													耐震改修	共用部ハリアプリー化(EV等)	浴室設置			その他の改善*1
椋原	1	28	1967	70	54	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○	長期活用	長期活用	
	2	35	1967	70	54	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○		長期活用	
	3	50	1968	70	53	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○		長期活用	
	4	40	1968	70	53	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○		長期活用	
	5	25	1968	70	53	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○		長期活用	
	6	25	1968	70	53	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○		長期活用	
	7	25	1968	70	53	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○		長期活用	
	8	35	1968	70	53	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○		長期活用	
	9	24	1968	70	53	中層	廊下	III	設置スペース	なし			●	●	●		○	長期活用
	10	24	1968	70	53	中層	廊下	III	設置スペース	なし			●	●	●		○	長期活用
	11	24	1968	70	53	中層	廊下	I	設置スペース	あり				●	○		長期活用	
	12	20	1968	70	53	中層	廊下	III	設置スペース	なし			●	●	●		○	長期活用
	13	15	1968	70	53	中層	廊下	II	設置スペース	なし			●	●	●		○	長期活用
洛西東新林	1	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし					NT再編 検討	継続活用	
	2	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	3	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	4	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	5	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	6	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	7	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	8	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	9	30	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	10	40	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	11	40	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	12	40	1976	70	45	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	13	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	14	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	15	20	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	
	16	24	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						継続活用	

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
											住替え	建替え	改善					
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置			その他の改善*1
洛西北福西	21	40	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	22	40	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	23	40	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	24	40	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	25	40	1979	70	42	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	26	40	1979	70	42	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	27	40	1979	70	42	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	28	40	1979	70	42	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	29	40	1979	70	42	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	30	131	1979	70	42	高層	廊下	I	あり	バラ	あり						○	NT再編検討 継続活用
	31	153	1979	70	42	高層	廊下	I	あり	バラ	あり						○	継続活用
	32	177	1979	70	42	高層	廊下	I	あり	バラ	あり						○	継続活用
	33	20	1983	70	38	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	継続活用
	34	30	1983	70	38	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	継続活用
	35	40	1983	70	38	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	継続活用
	36	40	1983	70	38	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	継続活用
	37	40	1983	70	38	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	継続活用
	38	40	1984	70	37	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	継続活用
	39	30	1984	70	37	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	継続活用
洛西南福西	41	40	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	43	40	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	44	40	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	45	30	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	46	30	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	NT再編検討 継続活用
	47	30	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	48	30	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	49	40	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	50	30	1980	70	41	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
											住替え	建替え	改善					
													耐震改修	共用部 バリアフリー化 (EV等)	浴室設置			その他の改善 *1
洛西東竹の里	51	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	52	20	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	53	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	54	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	55	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	56	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	57	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	58	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	59	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	60	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	61	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	62	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	63	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	64	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	65	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	66	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	67	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	68	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	69	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	70	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	71	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	72	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	73	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	74	30	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	75	40	1981	70	40	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用

N T再編
検討

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
											住替え	増替え	改善					その他改善*1
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置			
桃陵	1	32	1958	70	63	中層	廊下	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	2	32	1958	70	63	中層	廊下	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	3	32	1960	70	61	中層	廊下	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	4	24	1960	70	61	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	5	12	1959	70	62	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	6	12	1960	70	61	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	7	12	1960	70	61	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	10	12	1959	70	62	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	27	40	1962	70	59	中層	階段	III	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	28	32	1964	70	57	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	29	40	1961	70	60	中層	廊下	II	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	34	32	1964	70	57	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	35	32	1964	70	57	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	36	12	1961	70	60	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	37	12	1961	70	60	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	38	32	1961	70	60	中層	廊下	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	39	32	1964	70	57	中層	階段	I	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	40	15	1964	70	57	中層	廊下	III	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	41	15	1964	70	57	中層	廊下	III	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	43	15	1964	70	57	中層	廊下	III	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	44	15	1964	70	57	中層	廊下	III	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
	51	16	1990	70	31	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施	
52	16	1990	70	31	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
53	16	1990	70	31	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
54	16	1990	70	31	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
71	24	1992	70	29	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
72	16	1992	70	29	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施		
向島1街区	1	132	1979	70	42	高層	廊下	I	あり	バラ	あり					○	NT再編検討	継続活用
	2	142	1978	70	43	高層	廊下	I	あり	バラ	あり					○		継続活用
	3	132	1979	70	42	高層	廊下	I	あり	バラ	あり					○		継続活用
	4	174	1978	70	43	高層	廊下	I	あり	バラ	あり					○		継続活用
	5	119	1978	70	43	高層	廊下	I	あり	バラ	あり					○		継続活用
	6	161	1978	70	43	高層	廊下	I	あり	バラ	あり					○		継続活用

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況			EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定		
													住替え	建替え	改善						
															耐震改修	共用部 バリアフリー化 (EV等)	浴室設置			その他の改善 *1	
向島5街区	1	160	1976	70	45	高層	廊下	I	あり	外	あり							○	N T再編 検討	継続活用	
	2	131	1977	70	44	高層	廊下	I	あり	外	あり							○		継続活用	
	3	196	1977	70	44	高層	廊下	I	あり	外	あり							○		継続活用	
	4	152	1977	70	44	高層	廊下	I	あり	外	あり							○		継続活用	
	5	165	1977	70	44	高層	廊下	I	あり	外	あり							○		継続活用	
	6	177	1977	70	44	高層	廊下	I	あり	外	あり									○	継続活用
	7	133	1978	70	43	高層	廊下	I	あり	外	あり									○	継続活用
	8	131	1978	70	43	高層	廊下	I	あり	外	あり									○	継続活用
向島8街区	1	120	1980	70	41	高層	廊下	I	あり	バラ	あり							○	N T再編 検討	継続活用	
	2	164	1980	70	41	高層	廊下	I	あり	バラ	あり							○		継続活用	
	3	186	1980	70	41	高層	廊下	I	あり	バラ	あり							○		継続活用	
	4	164	1980	70	41	高層	廊下	I	あり	バラ	あり							○		継続活用	
	5	153	1981	70	40	高層	廊下	I	あり	バラ	あり							○		継続活用	
向島9街区	1	219	1982	70	39	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○	N T再編 検討	継続活用	
向島10街区	1	186	1983	70	38	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○	N T再編 検討	継続活用	
	2	142	1983	70	38	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		継続活用	
向島11街区	1	80	1988	70	33	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○	N T再編 検討	継続活用	
	2	116	1987	70	34	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		継続活用	
	3	116	1987	70	34	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		継続活用	
	4	119	1987	70	34	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		継続活用	
	5	119	1986	70	35	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		継続活用	
	6	149	1986	70	35	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		継続活用	
	7	119	1986	70	35	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		継続活用	

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況			EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
													住替え	建替え	改善					
															耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置			その他の改善*1
醍醐中山	10	50	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	11	32	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	12	32	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	13	40	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	14	40	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	15	32	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	16	30	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	17	20	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	18	20	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	19	50	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	20	50	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	21	50	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	22	34	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	23	25	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	24	42	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	25	34	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	26	37	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	27	34	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	28	32	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	29	26	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	30	20	1975	70	46	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	31	32	1976	70	45	中層	階段	I	あり	外	なし								○	継続活用
	醍醐南	1	30	1971	70	50	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
		2	30	1971	70	50	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
		3	15	1972	70	49	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
		4	35	1971	70	50	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
		5	35	1971	70	50	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
		6	35	1971	70	50	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
		7	30	1972	70	49	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
		8	30	1972	70	49	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
		9	30	1972	70	49	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用
10		45	1972	70	49	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用	
11		45	1972	70	49	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用	
12		45	1972	70	49	中層	廊下	I	あり	外	あり							○	長期活用	

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
											住替え	建替え	改善					
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置			その他の改善*1
醍醐中	1	58	1998	70	23	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	2	58	1998	70	23	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	3	30	1998	70	23	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	4	18	1998	70	23	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	5	16	1998	70	23	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
醍醐東1街区	1	22	1999	70	22	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	2	24	1999	70	22	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	3	24	1999	70	22	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	4	16	1999	70	22	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	5	34	1999	70	22	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	6	16	1999	70	22	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	7	16	1999	70	22	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
醍醐東2街区	8	16	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	9	14	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	10	16	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	11	34	2001	70	20	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
醍醐東3街区	12	34	2001	70	20	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	13	16	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	14	24	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	15	24	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	16	16	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	17	24	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	18	16	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	19	24	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
	20	16	2001	70	20	中層	階段	新耐震	あり	給	なし						○	長期活用
醍醐西1街区	1	24	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	2	31	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	3	25	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
醍醐西2街区	4	16	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	5	16	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	6	24	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	7	80	1991	70	30	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用
醍醐西3街区	8	18	1993	70	28	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	9	12	1993	70	28	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	10	34	1993	70	28	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用
	11	80	1993	70	28	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況			EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定	
													住替え	建替え	改善					
															耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置			その他の改善*1
醍醐西4街区	12	75	1995	70	26	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○	長期活用	長期活用
	13	75	1995	70	26	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		長期活用
	14	28	1995	70	26	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○		長期活用
	15	12	1995	70	26	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし							○		長期活用
	16	12	1995	70	26	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし							○		長期活用
	17	18	1995	70	26	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし									○
醍醐西5街区	18	84	1992	70	29	高層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり							○	長期活用	長期活用
小栗栖	1	30	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○	将来活用	継続活用
	2	30	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	3	30	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	4	50	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	5	50	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	6	40	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	7	40	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	8	40	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	9	30	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	10	50	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	11	60	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	12	40	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	13	40	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	14	20	1974	70	47	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	15	40	1975	70	46	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	16	50	1975	70	46	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
	17	50	1975	70	46	中層	階段	I	あり	バラ	なし							○		継続活用
石田東	1	30	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施	住替え実施	
	2	35	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●								住替え実施	
	3	35	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●								住替え実施	
	4	35	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●								住替え実施	
	5	35	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●								住替え実施	
	6	30	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●								住替え実施	
	7	30	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●								住替え実施	
	8	24	1970	70	51	中層	廊下	Ⅱ	設置スペース	なし	●								住替え実施	
	9	24	1970	70	51	中層	廊下	Ⅱ	設置スペース	なし	●								住替え実施	

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組						団地活用判定	住棟活用判定
											住替え	建替え	改善					
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置	その他改善*1		
石田西	1	45	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
	2	45	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
	3	35	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
	4	35	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
	5	35	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
	6	35	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
	7	30	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
	8	30	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
	9	30	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	設置スペース	なし	●							住替え実施
大受	1	306	1974	70	47	高層	廊下	I	あり	バラ	あり						○	長期活用
	2	154	1973	70	48	高層	廊下	I	あり	バラ	あり						○	長期活用
	3	162	1973	70	48	高層	廊下	I	あり	バラ	あり						○	長期活用
	4	50	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	5	50	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	6	50	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	7	50	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	8	40	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	9	50	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	10	50	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	11	50	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	12	45	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
	13	30	1973	70	48	中層	階段	I	あり	バラ	なし						○	継続活用
いわたの森	1	30	1982	70	39	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	2	40	1982	70	39	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	3	30	1982	70	39	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	4	30	1982	70	39	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	5	30	1982	70	39	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	6	40	1982	70	39	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	7	30	1982	70	39	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	8	20	1982	70	39	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
越後屋敷	1	2	1956	30	65	低層	木造	ランク外	なし	なし	●							用途廃止
	2	2	1956	30	65	低層	木造	ランク外	なし	なし	●							用途廃止
	3	2	1956	30	65	低層	木造	ランク外	なし	なし	●							用途廃止
	4	2	1956	30	65	低層	木造	ランク外	なし	なし	●							用途廃止
	5	2	1956	30	65	低層	木造	ランク外	なし	なし	●							用途廃止
	6	2	1956	30	65	低層	木造	ランク外	なし	なし	●							用途廃止
	7	2	1956	30	65	低層	木造	ランク外	なし	なし	●							用途廃止

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況		EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定
												住替え	建替え	改善				
														耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置		
深草	1	16	1968	70	53	中層	廊下	Ⅱ	なし	なし	なし	●						住替え実施
	2	50	1971	70	50	中層	廊下	Ⅱ	設置スペース	なし	なし	●						住替え実施
	3	24	1970	70	51	中層	廊下	Ⅱ	設置スペース	なし	なし	●						住替え実施
	4	24	1969	70	52	中層	廊下	Ⅱ	設置スペース	なし	なし	●						住替え実施
深草第三	1	30	1987	70	34	中層	階段	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用
	2	24	1987	70	34	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	3	24	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	4	24	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	5	30	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	あり						○	長期活用
	6	24	1990	70	31	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	7	18	1991	70	30	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	8	18	1990	70	31	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
七瀬川	1	24	1952	70	69	中層	階段	ランク外	なし	なし	なし	●						用途廃止
	2	24	1952	70	69	中層	階段	ランク外	なし	なし	なし	●						用途廃止
	3	1	1955	30	66	低層	木造	ランク外	なし	なし	なし	●						用途廃止
	4	1	1955	30	66	低層	木造	ランク外	なし	なし	なし	●						用途廃止
	5	1	1955	30	66	低層	木造	ランク外	なし	なし	なし	●						用途廃止
鈴塚	2	24	1968	70	53	中層	廊下	Ⅰ	設置スペース	あり	あり					●	○	長期活用
	8	30	1968	70	53	中層	廊下	Ⅰ	設置スペース	あり	あり					●	○	長期活用
	9	30	1969	70	52	中層	廊下	Ⅰ	設置スペース	あり	あり					●	○	長期活用
	10	41	2015	70	6	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
桜島	1	40	2003	70	18	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
竹田	1	70	1994	70	27	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
下鳥羽	1	350	1975	70	46	高層	廊下	Ⅲ	あり	外	あり			●			○	長期活用
久我のもり	1	30	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	2	24	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	3	24	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	4	30	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	5	24	1988	70	33	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	6	40	1989	70	32	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
	7	30	1989	70	32	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用
木津	5	2	1954	30	67	低層	木造	ランク外	なし	なし	なし	●						用途廃止
際目	1	50	1986	70	35	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし						○	長期活用

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況		EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定		
												住替え	建替え	改善						
														耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置			その他の改善*1	
楽只	6	24	1969	70	52	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	7	40	1965	70	56	中層	廊下	Ⅱ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	8	7	1963	70	58	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	9	12	1971	70	50	中層	廊下	Ⅱ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	10	40	1973	70	48	中層	廊下	Ⅱ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	11	37	1972	70	49	中層	廊下	Ⅰ	あり	給	あり							○	長期活用	
	12	38	1974	70	47	中層	廊下	Ⅰ	あり	給	あり							○	長期活用	
	13	36	1976	70	45	中層	廊下	Ⅰ	あり	給	あり								○	長期活用
	14	36	1979	70	42	中層	廊下	Ⅰ	あり	給	あり								○	長期活用
	15	37	1977	70	44	中層	廊下	Ⅰ	あり	給	あり								○	長期活用
	16	3	1981	45	40	低層	準耐火	ランク外	なし	なし	なし	●								用途廃止
	21	24	2001	70	20	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり								○	長期活用
	22	20	2006	70	15	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり								○	長期活用
	23	15	2009	70	12	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり								○	長期活用
24	65	2018	70	3	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり								○	長期活用	
岡崎	1	31	1968	70	53	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	なし	●							団地再生実施 用途廃止	
	2	16	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
錦林	5	18	1963	70	58	中層	階段	Ⅰ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	6	18	1967	70	54	中層	廊下	Ⅰ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	7	6	1967	45	54	低層	準耐火	ランク外	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	9	21	1966	70	55	中層	廊下	Ⅰ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	10	21	1966	70	55	中層	廊下	Ⅰ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	11	9	1966	70	55	中層	廊下	Ⅰ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	12	9	1966	70	55	中層	廊下	Ⅰ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	13	18	1967	70	54	中層	階段	Ⅰ	なし	なし	なし	●							団地再生実施 用途廃止	
	16	18	1969	70	52	中層	廊下	Ⅱ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	17	21	1968	70	53	中層	廊下	Ⅱ	なし	なし	なし	●							用途廃止	
	18	21	1982	70	39	中層	廊下	新耐震	あり	バラ	あり	●							用途廃止	
	19	12	1982	70	39	中層	廊下	新耐震	あり	バラ	なし	●							用途廃止	
	20	6	1987	70	34	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし	●							用途廃止	
	21	6	1987	70	34	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし	●							用途廃止	
	22	4	1987	45	34	低層	準耐火	新耐震	あり	バラ	なし	●							用途廃止	
K1	38	2005	70	16	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり								○	長期活用	

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況		EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定
												住替え	建替え	改善				
														耐震改修	共用部ハリアプリー化(EV等)	浴室設置		
養正	6	12	1960	70	61	中層	階段	I	なし	なし	なし	●						用途廃止
	7	12	1962	70	59	中層	階段	I	なし	なし	なし	●						用途廃止
	8	25	1963	70	58	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						用途廃止
	9	27	1966	70	55	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						用途廃止
	10	12	1966	70	55	中層	階段	I	なし	なし	なし	●						用途廃止
	11	130	1971	70	50	高層	廊下	III	なし	あり	あり	●						団地再生実施 用途廃止
	12	171	1976	70	45	高層	廊下	III	なし	あり	あり	●						用途廃止
	13	172	1981	70	40	高層	廊下	II	なし	あり	あり	●						用途廃止
	21	48	2004	70	17	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○	長期活用
	51	20	1968	70	53	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						用途廃止
52	28	1969	70	52	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						用途廃止	
壬生東	1	30	1973	70	48	中層	廊下	II	なし	あり	あり	●						用途廃止
	2	24	1967	70	54	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						用途廃止
	3	24	1969	70	52	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						用途廃止
	4	24	1970	70	51	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						団地再生実施 用途廃止
	5	28	1973	70	48	中層	廊下	II	なし	なし	なし	●						用途廃止
	6	25	1975	70	46	中層	廊下	II	なし	なし	なし	●						用途廃止
	7	47	1980	70	41	中層	廊下	III	なし	あり	あり	●						用途廃止
三条	3	110	1964	70	57	中層	廊下	III	なし	あり	あり	●						用途廃止
	4	20	1968	70	53	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						用途廃止
	5	20	1972	70	49	中層	廊下	III	なし	なし	なし	●						用途廃止
	6	30	1987	70	34	中層	廊下	新耐震	設置スペース	なし	なし		●	●		○	長期活用	
	7	20	1993	70	28	中層	階段	新耐震	設置スペース	なし	なし			●		○	長期活用	
	11	167	1975	70	46	高層	廊下	III	なし	あり	あり	●						団地再生実施 用途廃止
	12	112	1979	70	42	高層	廊下	III	なし	あり	あり	●						用途廃止
	13	55	2005	70	16	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり					○	長期活用	
	21	47	2003	70	18	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり					○	長期活用	
	22	48	2010	70	11	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり					○	長期活用	

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組						団地活用判定	住棟活用判定							
											住替え	建替え	改善												
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置	その他の改善*1									
兼仁	1	18	1972	70	49	中層	廊下	Ⅱ	なし	なし		●						用途廃止							
	4	27	1960	70	61	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし		●						用途廃止							
	8	40	1977	70	44	中層	廊下	Ⅲ	なし	あり		●						用途廃止							
	9	48	1985	70	36	中層	廊下	新耐震	なし	あり	●							用途廃止							
	31	155	1973	70	48	高層	廊下	Ⅲ	なし	あり	●							用途廃止							
	32	5	1982	45	39	低層	準耐火	新耐震	なし	なし				●	○			継続活用							
	33	80	1990	70	31	高層	廊下	新耐震	設置スペース	あり				●	○			継続活用							
	41 I	40	2001	70	20	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり							○	長期活用						
	41 II	35	2001	70	20	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり								○	長期活用					
	51	54	2005	70	16	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり								○	長期活用					
	M1	35	2005	70	16	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり									○	長期活用				
	M2	36	2010	70	11	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり										○	長期活用			
	W1	50	2007	70	14	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり										○	長期活用			
	52	26	2010	70	11	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり										○	長期活用			
	53	52	2015	70	6	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり										○	長期活用			
	54	54	2019	70	2	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり										○	長期活用			
61	25	2019	70	2	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり										○	長期活用				
62	96	2019	70	2	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり										○	長期活用				
南岩本	1	50	2001	70	20	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり									○	長期活用	長期活用			
岩本	1	64	1982	70	39	高層	廊下	Ⅲ	あり	バラ	あり	●										住替え実施	住替え実施		
東岩本	1	30	2011	70	10	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり											○	長期活用	長期活用	
	2	47	2011	70	10	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり											○	長期活用	長期活用	
高瀬川南	1	75	2003	70	18	高層	廊下	新耐震	あり	給	あり											○	長期活用	長期活用	
山ノ本	1	20	1978	70	43	中層	廊下	Ⅰ	あり	給	あり											○	長期活用	長期活用	
	2	19	1978	70	43	中層	廊下	Ⅰ	あり	給	あり											○	長期活用	長期活用	
久世	1	60	1974	70	47	中層	廊下	Ⅱ	なし	あり														団地再生実施	
	2	40	1976	70	45	中層	廊下	Ⅲ	なし	あり															団地再生実施
	3	20	1977	70	44	中層	廊下	Ⅲ	なし	あり															団地再生実施
	4	20	1980	70	41	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし															団地再生実施
	5	15	1988	70	33	中層	階段	新耐震	設置スペース	なし															団地再生実施
	6	40	1984	70	37	中層	廊下	新耐震	なし	あり															団地再生実施
	7	35	1987	70	34	中層	廊下	新耐震	設置スペース	なし															団地再生実施
久世南	1	18	1990	70	31	中層	階段	新耐震	あり	バラ	なし												○	長期活用	長期活用
壬生	1	45	1964	70	57	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし		●												用途廃止	
	2	15	1964	70	57	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし		●												用途廃止	
	3	8	1965	45	56	低層	準耐火	ランク外	なし	なし		●												用途廃止	
	4	15	1965	70	56	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし		●												用途廃止	

団地	棟	管理戸数	竣工年度	耐用年限	築年数	規模	住棟型式等	耐震性能	浴室設置状況	EV設置状況	本指針での実施予定の取組					団地活用判定	住棟活用判定
											住替え	増替え	改善				
													耐震改修	共用部バリアフリー化(EV等)	浴室設置		
辰巳	1	32	1976	70	45	中層	廊下	Ⅲ	なし	あり	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施	団地再生実施
	2	28	1980	70	41	中層	廊下	Ⅲ	なし	あり	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	3	6	1985	70	36	中層	階段	新耐震	設置スペース	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	4	6	1985	70	36	中層	階段	新耐震	設置スペース	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	5	6	1987	70	34	中層	階段	新耐震	設置スペース	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	6	6	1987	70	34	中層	階段	新耐震	設置スペース	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	7	6	1987	70	34	中層	階段	新耐震	設置スペース	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
田中宮	1	51	1981	70	40	高層	廊下	Ⅰ	設置スペース	あり				●	○	長期活用	長期活用
	2	12	1981	70	40	中層	廊下	Ⅰ	設置スペース	なし			●	●	○		長期活用
	3	12	1981	70	40	中層	廊下	Ⅰ	設置スペース	なし			●	●	○		長期活用
	4	18	1981	70	40	中層	廊下	Ⅰ	設置スペース	なし			●	●	○		長期活用
	5	12	1981	70	40	中層	廊下	Ⅰ	設置スペース	あり				●	○		長期活用
	6	18	1982	70	39	中層	廊下	Ⅰ	設置スペース	なし			●	●	○		長期活用
	7	6	1994	70	27	中層	廊下	新耐震	あり	給	あり						○
改進	1	12	1963	70	58	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施	団地再生実施
	2	16	1963	70	58	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	3	25	1965	70	56	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	4	20	1967	70	54	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	5	3	1967	45	54	低層	準耐火	ランク外	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	6	16	1970	70	51	中層	廊下	Ⅲ	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
	7	105	1975	70	46	高層	廊下	Ⅱ	なし	あり	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施
加賀屋敷	1	20	1973	70	48	中層	廊下	Ⅱ	なし	なし	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)					団地再生実施	団地再生実施
	2	155	1977	70	44	高層	廊下	Ⅲ	なし	あり	(団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施)						団地再生実施

資料 京都市の住宅・住環境及び市営住宅の現状と動向

1 京都市の人口・世帯状況

京都市の人口は、平成27年時点で約148万人であり、平成17年からほぼ横ばいとなっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、何も対策を行わないと、今後人口減少に転じ、令和27年には約130万人まで減少するとされています。

一方、65歳以上の高齢者の人口に占める割合（高齢化率）は増加傾向にあり、平成27年で26.7%であった高齢化率は、令和27年には36.4%まで上昇すると推測されます。

また、高齢単身世帯が増加傾向にあります。

図1 年齢別人口及び高齢化率の推移



出典：国勢調査（2015）、国立社会保障・人口問題研究所推計（2019）

表1 高齢者が居住する世帯の推移

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数		546,157	579,369	610,665	641,455	680,634	705,142
65歳以上の世帯員がいる一般世帯	世帯数	135,264	153,209	178,731	201,924	224,635	255,859
	構成比	24.8%	26.4%	29.3%	31.5%	33.0%	36.3%
	単身世帯	29,616	37,737	51,198	60,714	70,738	86,310
	構成比	21.9%	24.6%	28.6%	30.1%	31.5%	33.7%
	夫婦のみの世帯	32,060	39,856	49,164	57,448	64,730	74,095
	構成比	23.7%	26.0%	27.5%	28.5%	28.8%	29.0%
	親と子のみの世帯	24,284	29,351	36,571	45,144	54,124	63,745
構成比	18.0%	19.2%	20.5%	22.4%	24.1%	24.9%	
三世帯世帯	33,791	30,105	24,855	26,337	22,046	19,325	
構成比	25.0%	19.6%	13.9%	13.0%	9.8%	7.6%	
その他の世帯	15,513	16,160	16,943	12,281	12,997	12,384	
構成比	11.5%	10.5%	9.5%	6.1%	5.8%	4.8%	

(出典元) 第8期京都市民長寿すこやかプラン

2 京都市の住宅・住環境を取り巻く動向

(1) 住宅セーフティネットの動向

ア 市営住宅の動向

これまで毎年700戸程度の住戸を公募してきましたが、公募に対する応募者数が年々減少し、申込者数や新規の入居世帯数も減少し続けています。

このため、市営住宅の入居世帯数は年々減少(毎年1%ずつ減少)しており、約23,000戸の管理戸数のうち、約5,700戸が空き住戸となっています。

また、生活保護制度の住宅扶助の適用を受けている世帯の約8割が民間賃貸住宅に入居しており、低額所得者に対応した民間賃貸住宅が市場で一定供給されています。

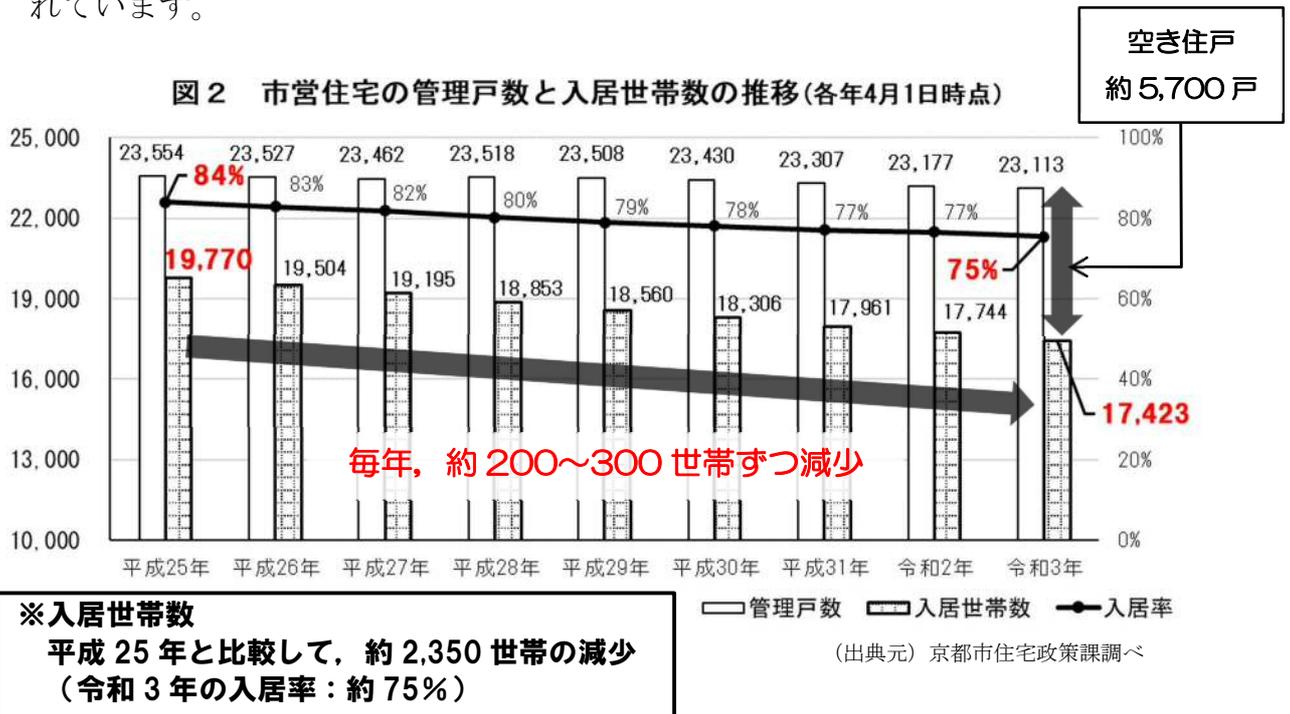
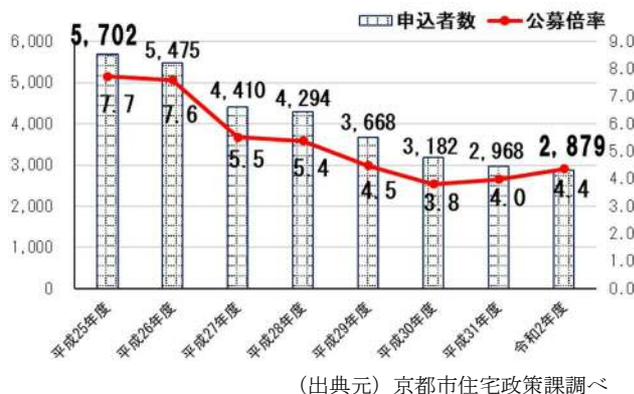
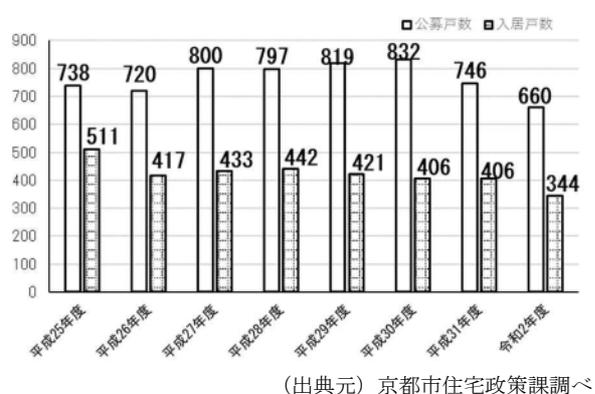


図3 年度ごとの公募申込者数と公募倍率の推移



公募申込者数 は、平成25年度と比較して半数程度までに減少

図4 年度ごとの公募戸数と実際の入居世帯数の推移



毎年の新規入居世帯数 は、平成25年度と比較して約3分の2まで減少

イ 生活保護制度における住宅扶助を受給されている世帯の状況

京都市の生活保護制度における住宅扶助を受給されている約28,450世帯のうち、住宅別で見ると、8割に当たる約23,000世帯が民間賃貸住宅にお住まいであり、世帯人員別で見ると、全世帯の約8割弱が1人世帯です。

図5 住宅扶助世帯の状況（住宅別）

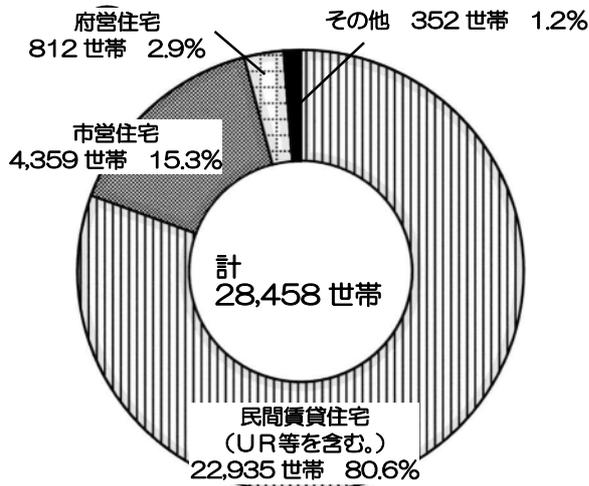
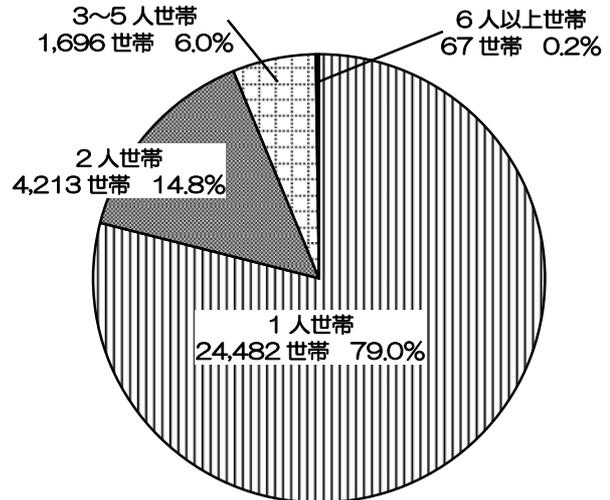


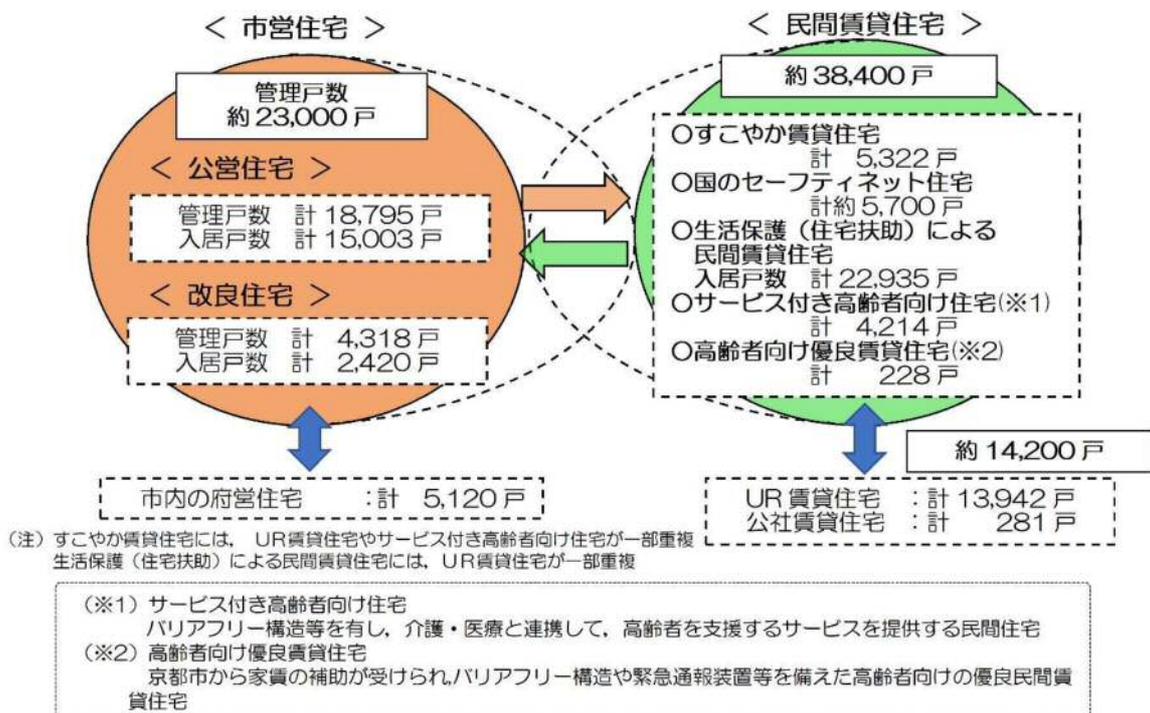
図6 住宅扶助世帯の状況（世帯人員別）



ウ 公民にける様々なセーフティネット住宅

本市のセーフティネット住宅のうち、市営住宅と府営住宅を合わせた公営住宅が、約28,000戸あります。

一方、民間賃貸住宅においては、生活保護制度における住宅扶助を受給されている世帯が居住する住宅が約23,000戸あり、UR賃貸住宅や本市独自の制度である「すこやか賃貸住宅」等を含めると、約47,000戸に及ぶ住宅が住宅確保要配慮者への住戸として活用されている状況です。



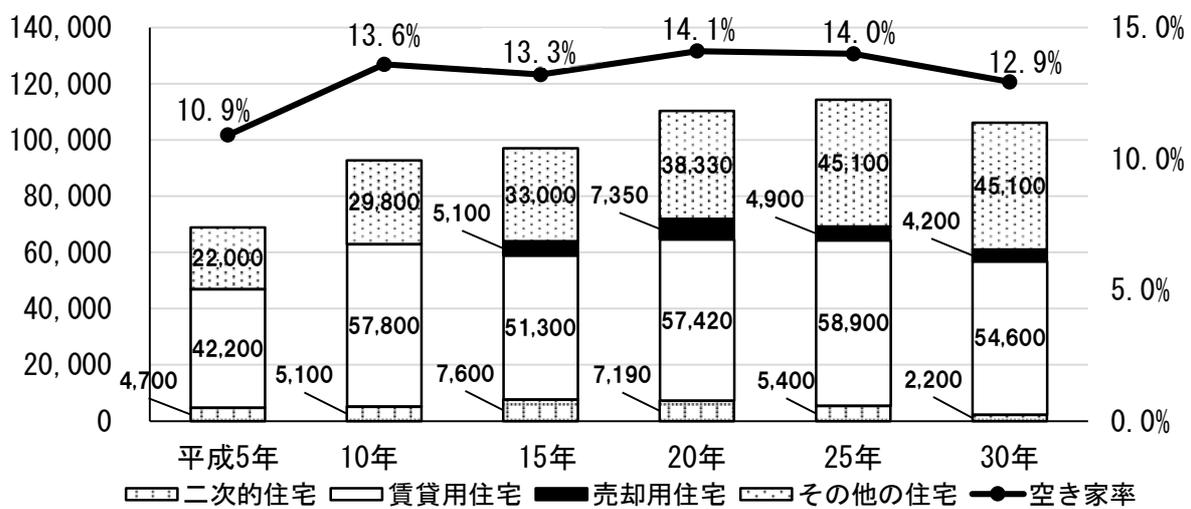
(2) 空き家数・空き家率の推移

平成25年までは、京都市内の空き家数は増加が続いていましたが、平成30年時点では、空き家数は約8,300戸（空き家率は1.1%）減少しています。

平成25年以降、空き家の利活用等が進んだとみられるものの、依然として、平成30年時点で、約106,000戸の空き家（空き家率は12.9%）が存在しており、市場に流通していない「その他空き家」が約45,100戸、「賃貸住宅の空き家」が約54,600戸となっています。

また、近年、新築住宅の着工数は、9,000戸程度で推移しており、今後、人口が減少し、世帯数も伸び悩むことが見込まれていることから、今後空き家が増加する恐れがあります。

図7 年齢別人口及び高齢化率の推移

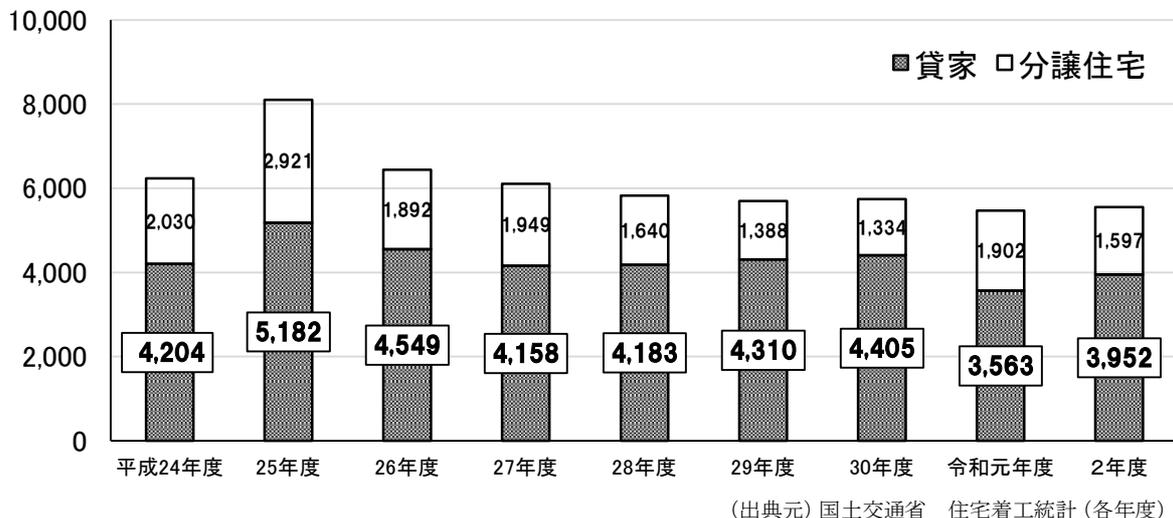


(出典元) 総務省 住宅・土地統計調査 (各年)

(3) 新築住宅の着工動向

民間賃貸住宅（共同住宅・貸家）の新築着工数は、毎年約3,600～5,200戸程度で推移しています。

図8 共同住宅（貸家・分譲住宅）の新築着工数の推移



(出典元) 国土交通省 住宅着工統計 (各年度)

3 市営住宅ストックの現状

(1) 管理戸数

京都市では、令和3年4月1日時点で、94団地、591棟、23,113戸の市営住宅を管理しています。

そのうち公営住宅は、75団地、470棟、18,795戸、改良住宅、19団地、121棟、4,318戸です。

構造別に管理戸数を見ると、全体の99.4%が耐火構造の住戸となっており、残りの0.6%は、木造又は準耐火構造の住戸（以下「木造住戸等」という。）です。

構造別に管理棟数を見ると、全体の87.7%が耐火構造の住棟であり、残りの12.3%は木造住戸等の住棟です。

木造住戸等の住棟は1棟当たりの戸数が少ないため、管理戸数では0.5%ですが、管理棟数では11.3%です。そのほとんどが、昭和35年度以前に竣工した木造住宅です。

表2 構造別の管理戸数・管理棟数

		管理戸数		管理棟数	
		戸数	割合	棟数	割合
公営住宅	耐火	18,687	80.8%	403	68.2%
	準耐火	0	0.0%	0	0.0%
	木造	108	0.5%	67	11.3%
改良住宅	耐火	4,289	18.6%	115	19.5%
	準耐火	29	0.13%	6	1.0%
	木造	0	0.0%	0	0.0%
市営住宅全体	耐火	22,976	99.4%	518	87.7%
	準耐火	29	0.1%	6	1.0%
	木造	108	0.5%	67	11.3%

(2) 竣工後の経過年数

竣工後経過年数別に管理戸数を見ると、全体の65.1%が築40年以上経過した住戸となっており、老朽化が進行しています。このまま更新等を行わなければ、10年後にその割合が83%を超えることになります。

特に、昭和46～55年度に竣工した築40～50年の住戸が1万戸以上あり、全体の47.7%を占めています。今後、20～30年の間に、これらの住戸が法定耐用年限を迎えます。

また、竣工時期別に住棟規模と住棟型式を見ると、昭和40年代前半までは中層廊下型³¹の建設が多く、それ以降は中層階段室型³²や高層³³の住棟を多く建設しています。

図9 竣工後経過年数別の管理戸数の割合

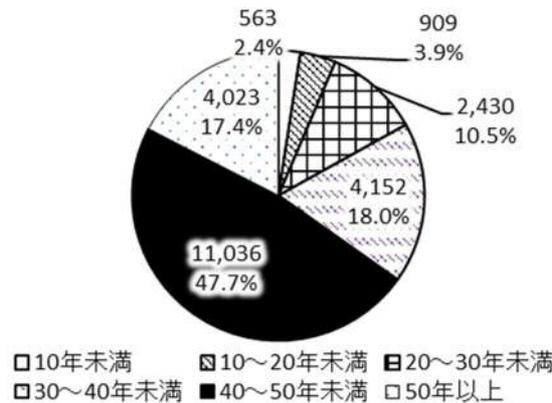
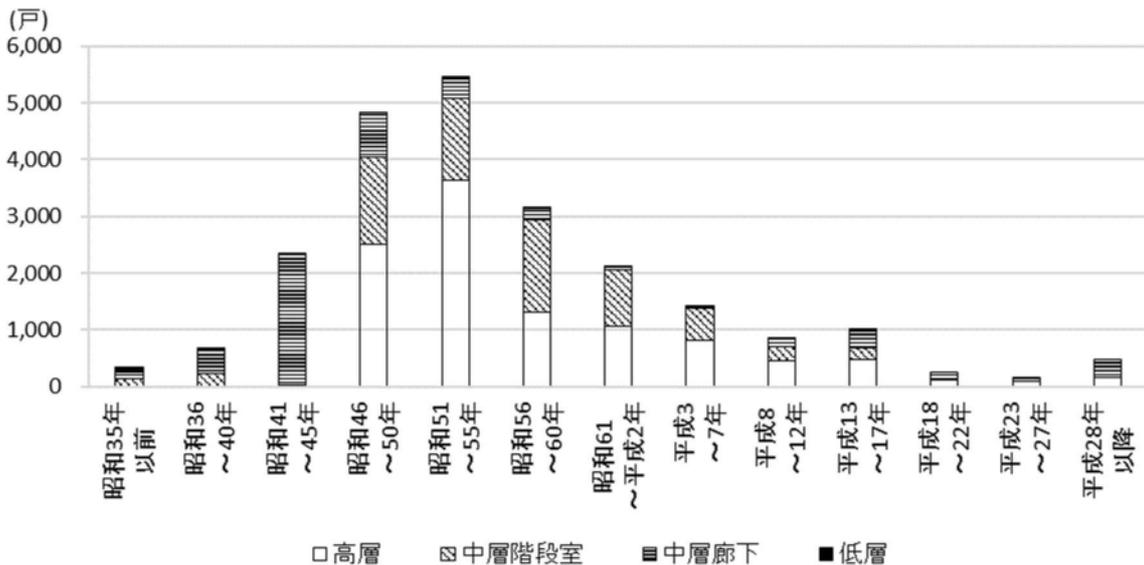


図10 竣工時期別管理戸数



³¹ 3～5階建てで、住棟型式が廊下型の住棟

³² 3～5階建てで、住棟型式が階段室型の住棟

³³ 6階建て以上の住棟

(3) 住棟規模・住棟型式

住棟型式別に管理戸数を見ると、中層住棟が全体の52.2%を占めており、次いで高層住棟が47.2%となっています。また、中層階段室型の住戸の割合は30.3%です。

一方、住棟型式別に管理棟数を見ると、中層住棟が70.7%、低層住棟が12.5%となっており、中層住棟又は低層住棟で全体の83.2%を占めています。また、中層階段室型の住棟の割合が、42.1%です。

低層住棟の割合は、改良住宅では5.0%に留まるのに対し、木造住宅等が残る公営住宅では14.5%です。

図 1 1 住棟型式別管理戸数

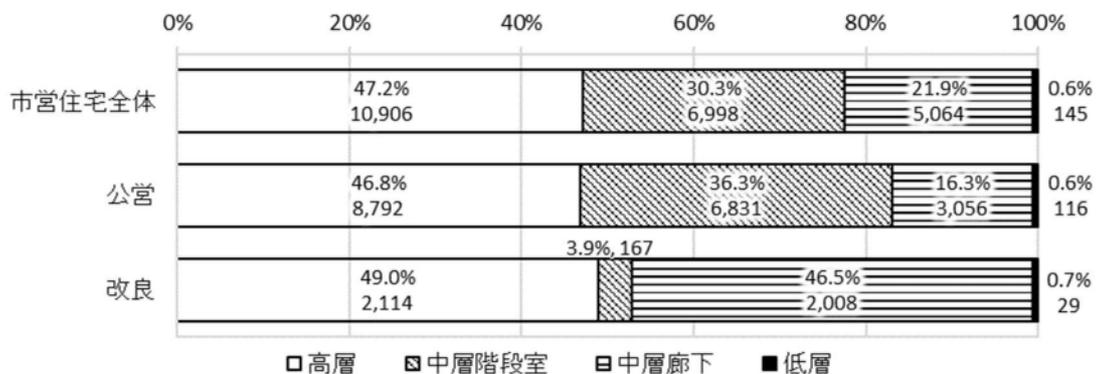
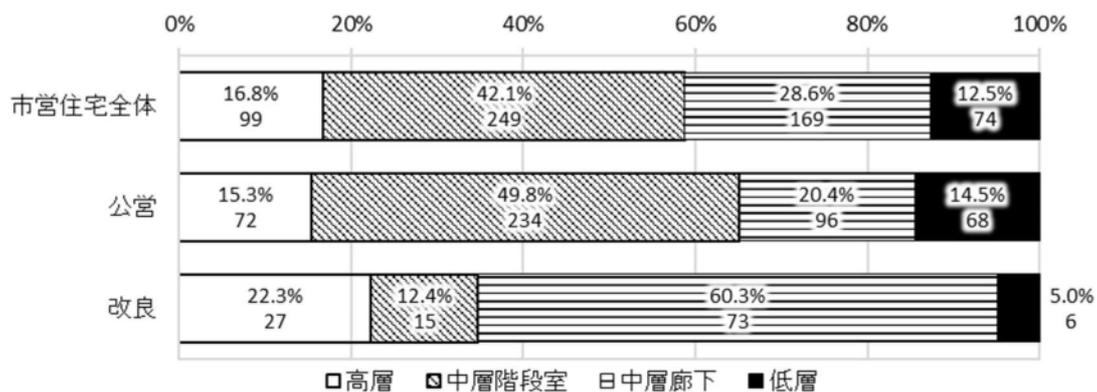


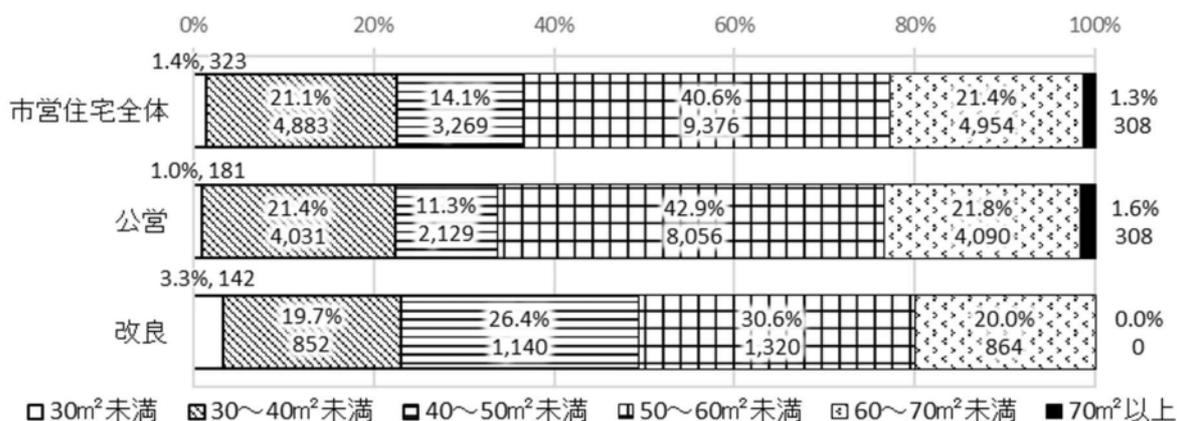
図 1 2 住棟型式別管理棟数



(4) 住戸面積

住戸面積別に管理戸数を見ると、30㎡未満の住戸が1.4%、30㎡以上40㎡未満の住戸は21.1%、40㎡以上50㎡未満の住戸は14.1%、50㎡以上の住戸が63.3%です。

図13 住戸面積別管理戸数の割合



住戸面積は、平成22年度までは、竣工年度が新しいほど大きくなっていきますが、平成23年度以降は、多様な面積規模の住戸を供給しています。

なお、30㎡未満の住戸については、そのほとんどが昭和55年度以前に着工したものであり、築40年以上が経過しています。

表3 竣工年度及び住戸面積別の管理戸数

竣工年度 住戸面積	公営住宅/ 改良住宅	昭和27~ 35年	昭和36~ 45年	昭和46~ 55年	昭和56~ 平成2年	平成3~ 12年	平成13~ 22年	平成23年 以降	総計
30㎡未満	公営住宅	69	24	88	0	0	0	0	181
	改良住宅	7	32	98	5	0	0	0	142
	市営住宅全体	76	56	186	5	0	0	0	323
30~40㎡ 未満	公営住宅	166	2,149	1,658	30	28	0	0	4,031
	改良住宅	17	730	67	10	0	0	28	852
	市営住宅全体	183	2,879	1,725	40	28	0	28	4,883
40~50㎡ 未満	公営住宅	0	0	1,989	24	14	0	102	2,129
	改良住宅	0	126	933	0	0	0	81	1,140
	市営住宅全体	0	126	2,922	24	14	0	183	3,269
50~60㎡ 未満	公営住宅	0	0	4,989	2,792	119	28	128	8,056
	改良住宅	0	0	772	208	0	231	109	1,320
	市営住宅全体	0	0	5,761	3,000	119	259	237	9,376
60~70㎡ 未満	公営住宅	0	0	5	1,838	1,767	439	41	4,090
	改良住宅	0	0	8	184	56	542	74	864
	市営住宅全体	0	0	13	2,022	1,823	981	115	4,954
70㎡以上	公営住宅	0	0	10	91	115	92	0	308
	改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
	市営住宅全体	0	0	10	91	115	92	0	308

4 住宅性能の状況

(1) 耐震性能

耐震性能別に管理戸数を見ると、耐震性がある住戸の割合は、市営住宅全体で82.3%であり、公営住宅で90.9%、改良住宅で44.9%です。

耐震性能別に管理棟数を見ると、耐震性がある住棟の割合は、市営住宅全体で73.1%であり、公営住宅で77.7%、改良住宅で55.4%です。

図14 耐震性能別の管理戸数

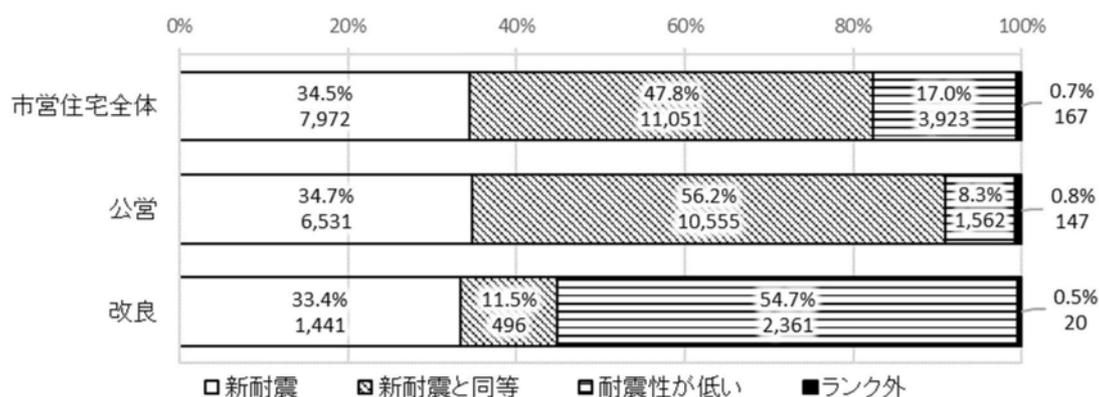
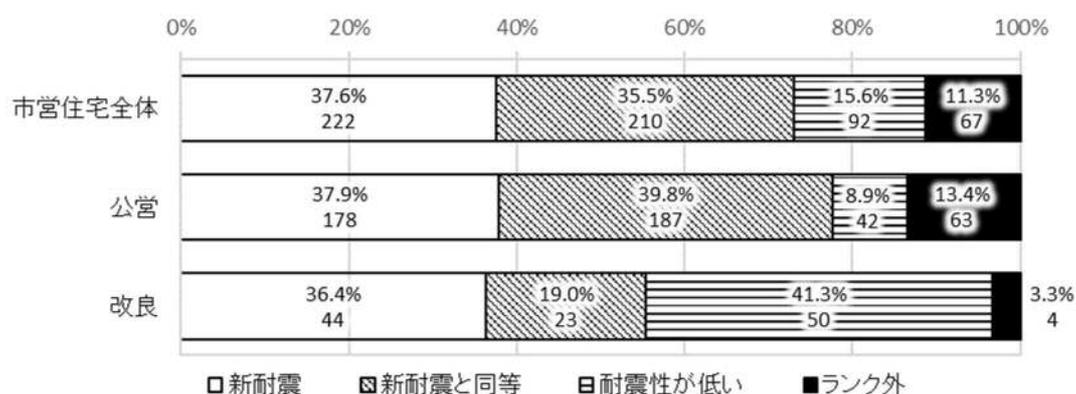


図15 耐震性能別の管理棟数



(2) 浴室設置

浴室設置状況別に管理戸数を見ると、浴室が設置されている住戸の割合は、市営住宅全体で78.2%であり、公営住宅で88.3%、団地内に市立浴場を建設し、共同で利用することとしてきた改良住宅では34.3%です。

また、浴室が設置されている住戸の給湯方式は、バランス釜を最も多く整備しており、全体の56.2%です。なお、改良住宅で給湯器が91.2%を占めているのは、浴室のある住棟のほとんどが、耐震性の確保のために建替えた比較的新しい住棟であるためです。

図16 浴室設置状況別の管理戸数

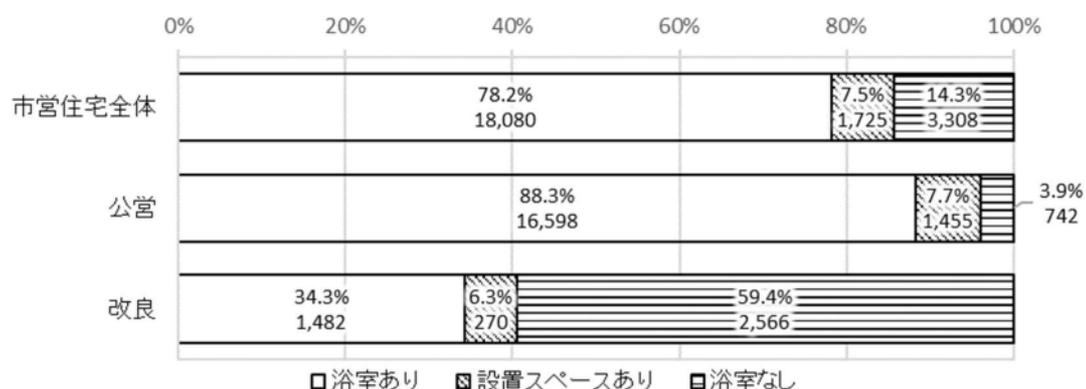
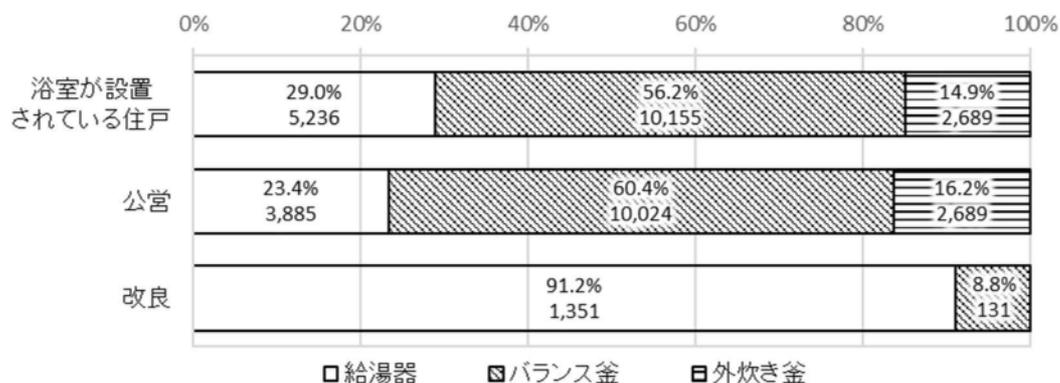


図17 浴室が設置されている住戸における給湯方式別の管理戸数

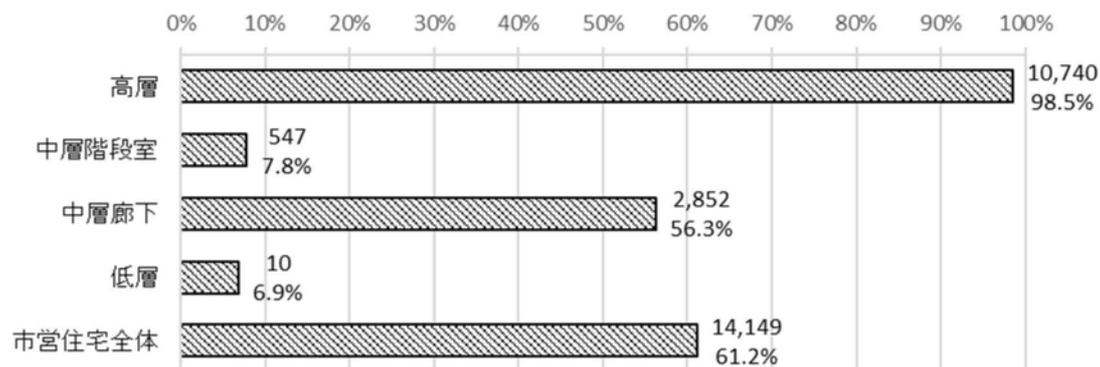


(3) 共用部のバリアフリー化（エレベーター等設置）

エレベーターやスロープの設置等により共用部のバリアフリー化ができてい
る住戸の割合は、市営住宅全体で61.2%です。

住棟型式別に見ると、エレベーター設置が義務付けられている高層の住棟以
外では、中層廊下型の住棟で56.3%であるのに対し、中層階段室型の住棟
では7.8%に留まっています。

図18 規模及び住棟型式別の共用部のバリアフリー化率



(4) 住戸内のバリアフリー化（高齢者等対応）

段差解消や手すり設置等により住戸内のバリアフリー化ができてい
る住戸は、市営住宅全体で24.5%です。

車いす専用住宅は214戸整備しており、市営住宅全体の0.9%を占めてい
ます。

表4 高齢者等対応住戸及び車いす専用住宅の状況

	戸数	割合
高齢者等対応住戸	5,664	24.5%
車いす専用住宅	214	0.9%

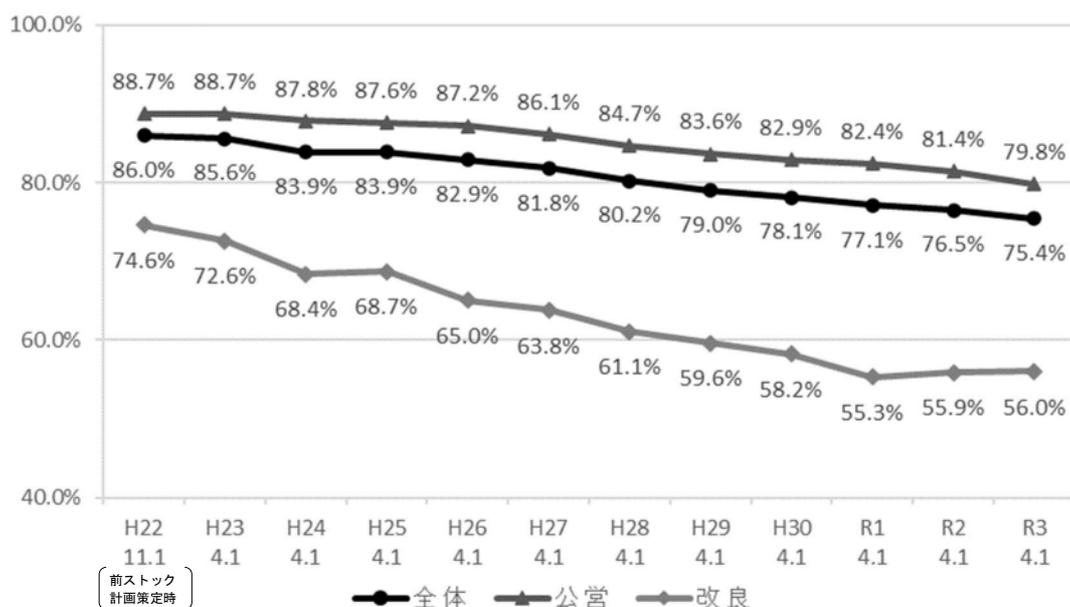
[参考] 高齢者が居住する世帯数 11,086 戸

5 入居者の状況

(1) 入居率

入居率は、令和3年4月1日時点で、市営住宅全体では17,423世帯で75.4%、そのうち公営住宅では15,003世帯で79.8%、改良住宅では2,420世帯で56.0%となっており、前ストック計画策定時から全体的に低下しています。

図19 入居率の推移



竣工時期別に見ると、近年建設された公営住宅については入居率が高い傾向にあります。

表5 竣工時期別の入居率（令和3年4月1日時点）

	公営			改良			市営住宅全体		
	管理戸数	入居世帯	入居率	管理戸数	入居世帯	入居率	管理戸数	入居世帯	入居率
昭和35年以前	315	93	29.5%	39	4	10.3%	354	97	27.4%
昭和36～45年	2,242	1,483	66.1%	778	184	23.7%	3,020	1,667	55.2%
昭和46～55年	8,590	6,779	78.9%	1,698	877	51.6%	10,288	7,656	74.4%
昭和56～平成2年	4,559	3,829	84.0%	712	465	65.3%	5,271	4,294	81.5%
平成3～12年	2,259	2,110	93.4%	26	18	69.2%	2,285	2,128	93.1%
平成13～22年	559	522	93.4%	696	561	80.6%	1,255	1,083	86.3%
平成23年以降	271	187	69.0%	369	311	84.3%	640	498	77.8%
総計	18,795	15,003	79.8%	4,318	2,420	56.0%	23,113	17,423	75.4%

(2) 世帯構成

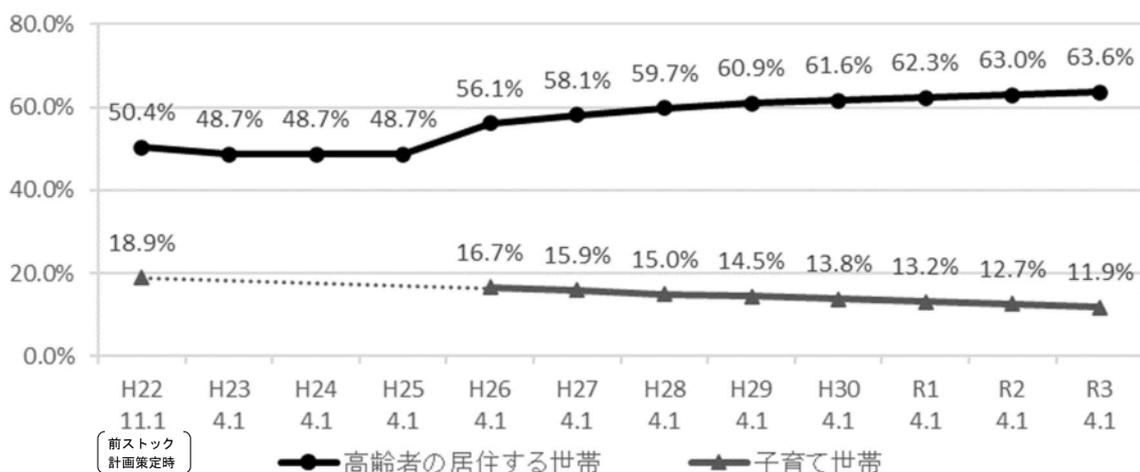
世帯構成別の入居状況を見ると、令和3年4月1日時点で、高齢者を含む世帯は、入居世帯の63.6%を占めており、前ストック計画策定時の50.4%から13.2%上昇しています。京都市における高齢者を含む世帯の割合は、36.3%であり、それよりも27.3%高くなっています。

一方、子育て世帯は、入居世帯の11.9%となっており、前ストック計画策定時の18.9%から7.0%減少しています。京都市における子育て世帯の割合は、17.1%であり、それよりも5.2%低くなっています。

世帯人員別の入居状況を見ると、世帯人員が二人以下の世帯が入居世帯の約82.6%を占めており、単身世帯が46.3%、二人世帯が36.3%となっています。

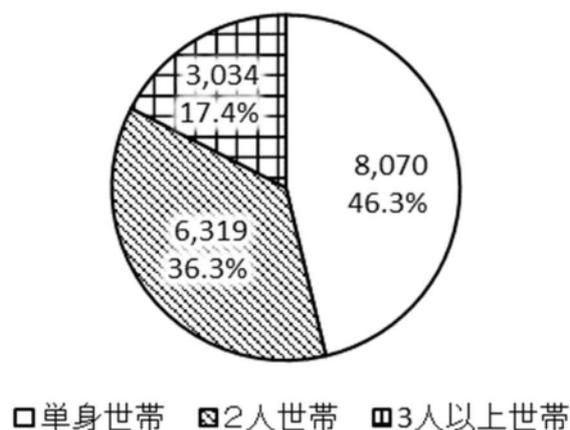
京都市の世帯人員が二人以下の世帯の割合である70.2%より、12.4%高くなっています。

図20 入居世帯に占める高齢者が居住する世帯・子育て世帯の割合の推移



※子育て世帯の割合について、点線部の期間は不詳

図21 世帯人員別の入居世帯数



(3) 世帯人員別の住戸面積別世帯数

世帯人員別の住戸面積別世帯数をみると、単身世帯の77.4%が40㎡以上の住戸に入居しています。図13からも分かるように、市営住宅は住戸面積の大きい住戸が多く、入居者のニーズとの差異（ミスマッチ）が見られます。

図22 世帯人員別の住戸面積別世帯数

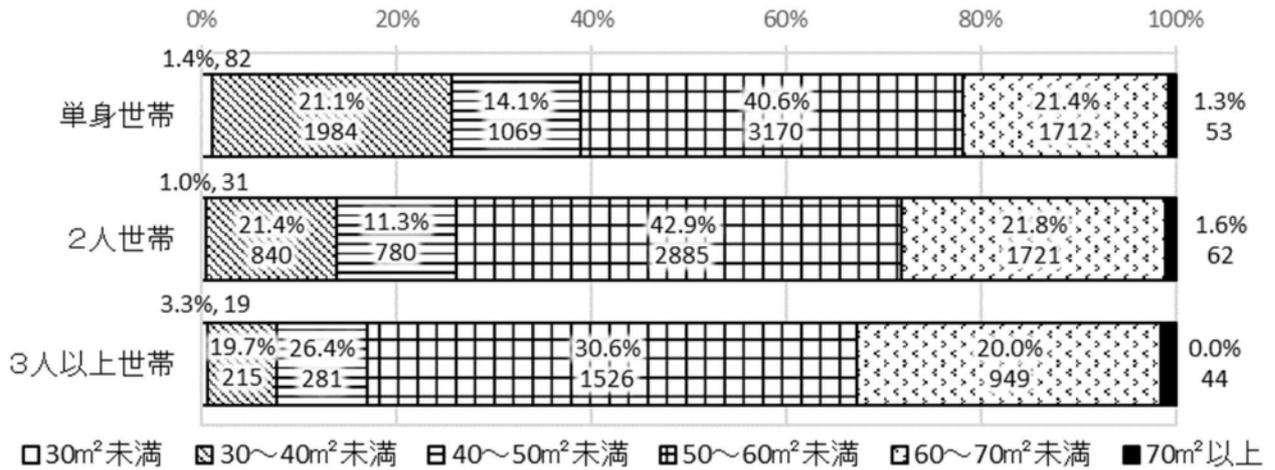
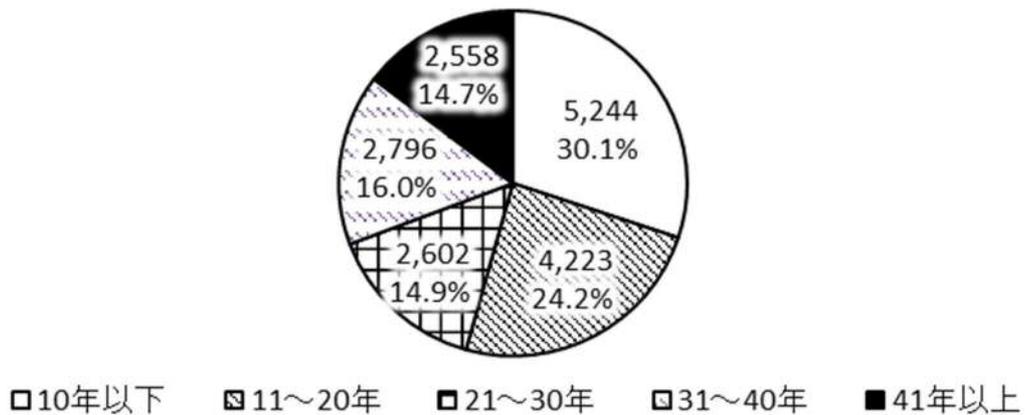


図23 居住年数別の入居世帯数

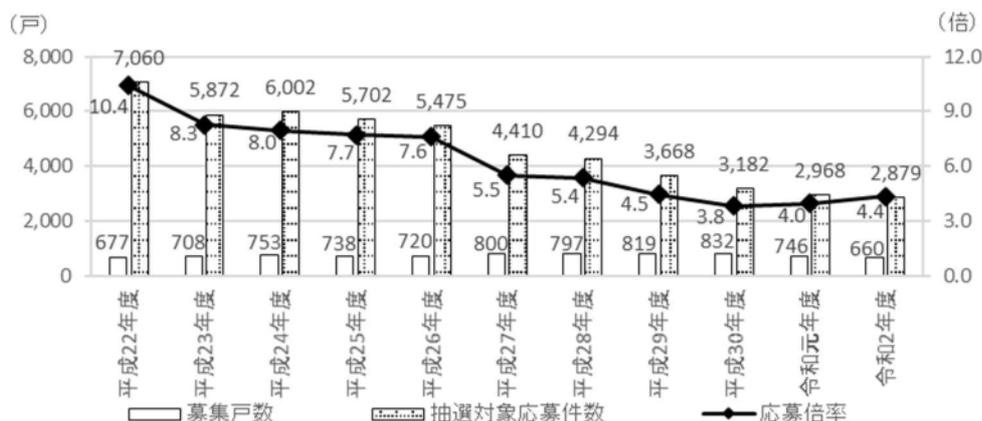


6 応募の状況

(1) 応募倍率

公営住宅の応募倍率の推移を見ると、募集戸数は横ばいであるのに対し、抽選対象応募件数は減少傾向にあります。

図24 公営住宅の応募倍率の推移



また、応募倍率別の応募状況を見ると、抽選対象応募件数の約9割が2.5倍以上の住戸に集中しています。立地がよく建築年次が比較的新しい団地などでは応募倍率が高い傾向にある一方で、郊外に立地する建築年次が比較的古い団地などでは、応募倍率が1倍を下回るなど、団地ごとの人気に偏りが生じています。

表6 応募倍率別の応募状況 (一般住宅・親子ペア・多家族向けのみ)

応募倍率別		1.0倍未満		1.0倍以上2.5倍未満		2.5倍以上		合計 戸数
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
平成22年度	募集戸数	54	10.8%	106	21.1%	342	68.1%	502
	抽選対象応募件数	23	0.4%	211	3.7%	5448	95.9%	5682
	入居戸数	21	5.9%	62	17.3%	275	76.8%	358
平成23年度	募集戸数	52	9.9%	210	39.9%	264	50.2%	526
	抽選対象応募件数	8	0.2%	360	7.6%	4377	92.2%	4745
	入居戸数	6	1.7%	124	35.4%	220	62.9%	350
平成24年度	募集戸数	47	8.8%	126	23.5%	364	67.8%	537
	抽選対象応募件数	26	0.5%	180	3.7%	4650	95.8%	4856
	入居戸数	15	3.9%	80	20.8%	290	75.3%	385
平成25年度	募集戸数	64	12.1%	182	34.3%	284	53.6%	530
	抽選対象応募件数	40	0.9%	264	6.0%	4113	93.1%	4417
	入居戸数	22	5.9%	112	29.9%	241	64.3%	375
平成26年度	募集戸数	205	39.6%	101	19.5%	212	40.9%	518
	抽選対象応募件数	131	3.1%	159	3.8%	3892	93.1%	4182
	入居戸数	65	21.1%	67	21.8%	176	57.1%	308
平成27年度	募集戸数	223	37.4%	203	34.1%	170	28.5%	596
	抽選対象応募件数	111	3.4%	327	10.0%	2832	86.6%	3270
	入居戸数	53	16.4%	122	37.8%	148	45.8%	323
平成28年度	募集戸数	229	45.1%	109	21.5%	170	33.5%	508
	抽選対象応募件数	109	3.7%	185	6.2%	2676	90.1%	2970
	入居戸数	64	22.6%	70	24.7%	149	52.7%	283
平成29年度	募集戸数	235	46.4%	85	16.8%	187	36.9%	507
	抽選対象応募件数	118	4.6%	120	4.7%	2321	90.7%	2559
	入居戸数	65	23.4%	56	20.1%	157	56.5%	278
平成30年度	募集戸数	285	53.5%	58	10.9%	190	35.6%	533
	抽選対象応募件数	121	5.9%	89	4.3%	1853	89.8%	2063
	入居戸数	64	25.0%	33	12.9%	159	62.1%	256
令和元年度	募集戸数	204	43.4%	108	23.0%	158	33.6%	470
	抽選対象応募件数	100	5.1%	182	9.3%	1676	85.6%	1958
	入居戸数	53	20.6%	69	26.8%	135	52.5%	257
令和2年度	募集戸数	186	43.2%	70	16.2%	175	40.8%	431
	抽選対象応募件数	107	5.4%	111	5.6%	1753	88.9%	1971
	入居戸数	53	21.9%	45	18.6%	144	59.5%	242

