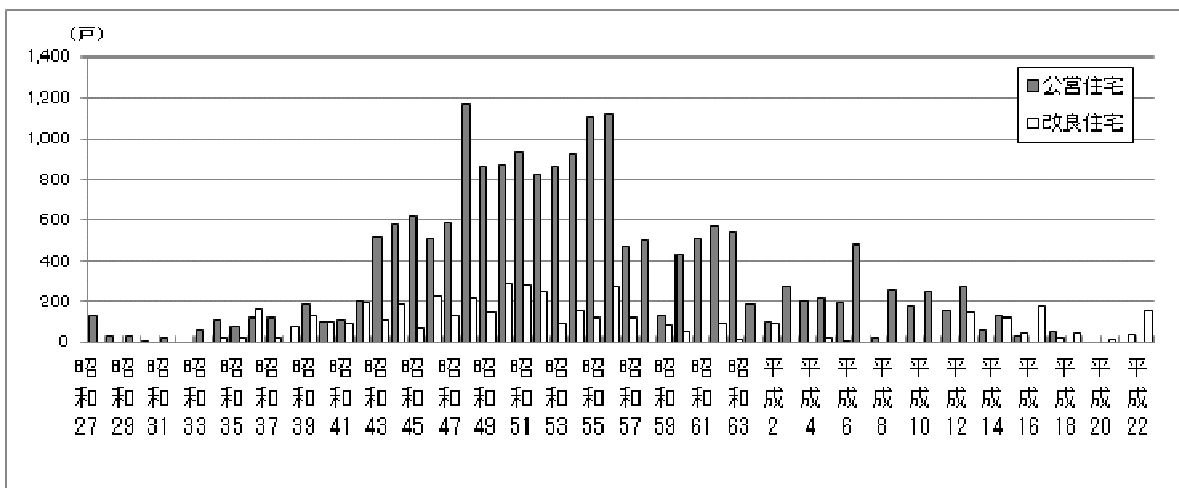


市営住宅の概要

1 管理戸数及び入居世帯数（平成 24 年 1 月 1 日現在）

	団地数	住棟数	管理戸数	入居世帯数	入居率
公営住宅	78 団地	565 棟	19,045 戸	16,889 世帯	88.7%
改良住宅	22 団地	141 棟	4,707 戸	3,270 世帯	69.5%
合 計	100 団地	706 棟	23,752 戸	20,159 世帯	84.9%

2 竣工年度別管理戸数（平成 24 年 1 月 1 日現在）



(戸)

竣工年度 区 分	S27 ～35	S36 ～45	S46 ～55	S56 ～H2	H3 ～12	H13 ～23	合 計
公営住宅	479	2,561	8,628	4,559	2,259	559	19,045
改良住宅	48	1,173	1,925	762	26	773	4,707
合 計	527	3,734	10,553	5,321	2,285	1,332	23,752

3 構造別内訳（平成 24 年 1 月 1 日現在）

(戸)

	構 造 別 内 訳					合 計
	木 造	特 耐	簡 耐	中 耐	高 耐	
公営住宅	219	24	29	10,235	8,538	19,045
改良住宅	—	21	8	2,791	1,887	4,707
合 計	219	45	37	13,026	10,425	23,752

※特耐…特殊耐火，簡耐…簡易耐火，中耐…中層（～5 階建）耐火，高耐…高層（6 階建～）耐火

4 市営住宅の家賃

入居者の収入に応じて定められた家賃算定基礎額（※１）に，住宅の立地，規模，経過年数，利便性を反映させた家賃（応能応益家賃）で，かつ，近傍同種の住宅の家賃（※２）以下で定める。

$$\text{家賃} = \frac{\text{応能部分}}{\text{家賃算定基礎額}} \times \frac{\text{応益部分}}{\text{立地・規模・経過年数・利便性}}$$

※１ 家賃算定基礎額（公営住宅法施行令第２条第２項）

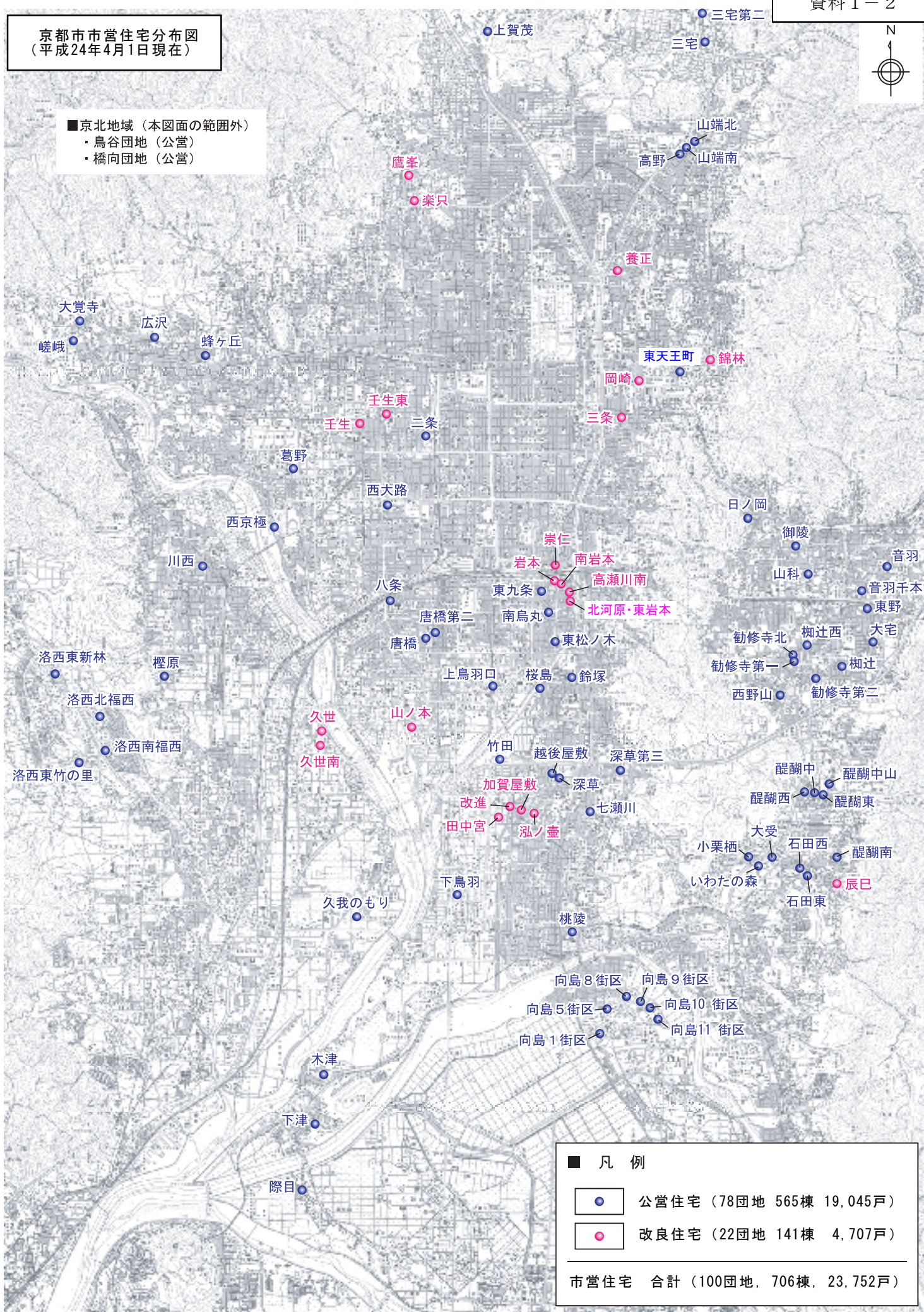
入居者の収入	家賃算定基礎額
～ 104,000 円以下	34,400 円
104,000 円超 ～ 123,000 円以下	39,700 円
123,000 円超 ～ 139,000 円以下	45,400 円
139,000 円超 ～ 158,000 円以下	51,200 円
158,000 円超 ～ 186,000 円以下	58,500 円
186,000 円超 ～ 214,000 円以下	67,500 円
214,000 円超 ～ 259,000 円以下	79,000 円
259,000 円超 ～	91,100 円

※２ 近傍同種の住宅の家賃（公営住宅法第１６条）

家賃として定めることのできる上限額。住宅及び敷地の時価に利回りを乗じた額，償却額，修繕費，管理事務費，損害保険料，空家引当金，公課を合算して算出する。

京都市市営住宅分布図
(平成24年4月1日現在)

- 京北地域（本図面の範囲外）
- ・鳥谷団地（公営）
 - ・橋向団地（公営）



地域主権1次一括法による公営住宅制度の改正の概要

※ は地域主権1次一括法による改正部分

公営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【整備基準】

○原則として、以下の基準（省令で規定）に従って整備

- ・床面積19㎡以上
- ・省エネ、バリアフリー対応であること
- ・給排水、電気、便所等の設備があること等

・条例委任

※ただし、
参酌基準を省令で規定

- ・床面積25㎡以上
 - ・省エネ、バリアフリー対応であること
 - ・給排水、電気、便所等の設備があること等
- （平成25年3月末までに条例で規定する必要がある。）

【入居者資格】

○同居親族要件

原則として、同居している親族があること
（高齢者、障害者等は除く）

・削除

⇒京都市市営住宅条例を一部改正（H24年4月1日施行）、これまでどおり、
・原則、同居している親族があることを要件とし、
・高齢者、障害者等は単身での入居ができることとした。

済

○入居収入基準

・ 本来階層

原則として、月収15万8千円（収入分位25%）以下
（政令で規定）

・基準金額を条例委任

※ただし、①参酌基準を政令で規定（収入分位25%） 15万8千円
②収入分位50%を上限（政令で規定） 25万9千円
（平成25年3月末までに条例で規定する必要がある。）

・ 裁量階層

ただし、高齢者等特に居住の安定を図る必要がある者（政令で規定）について、地方公共団体の裁量により月収21万4千円（収入分位40%）
（政令で規定）まで基準を引上げ可能

・対象範囲を条例委任

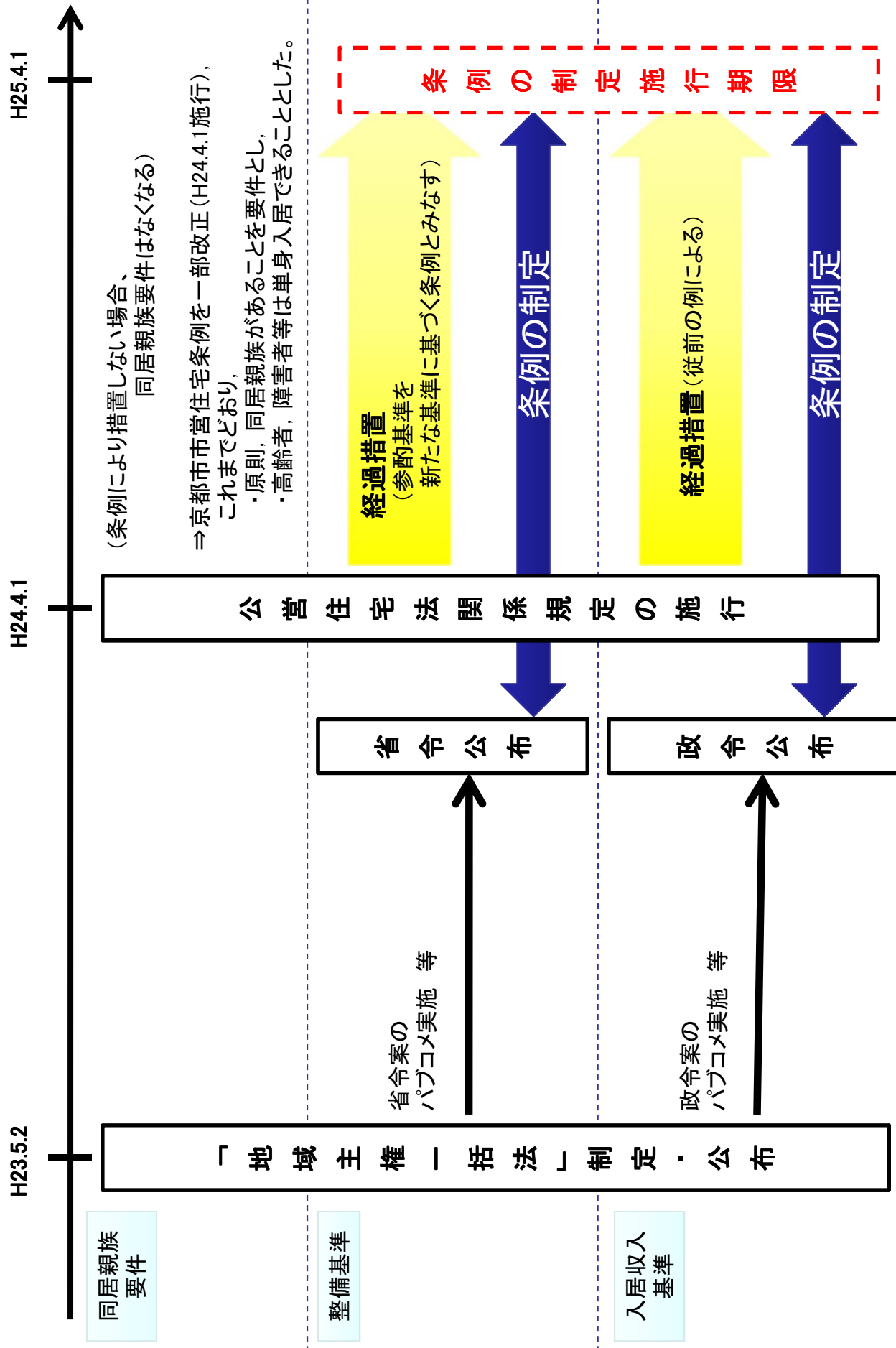
・基準金額の上限引上げ
収入分位50%まで（政令で規定） 25万9千円
（平成25年3月末までに条例で規定する必要がある。）

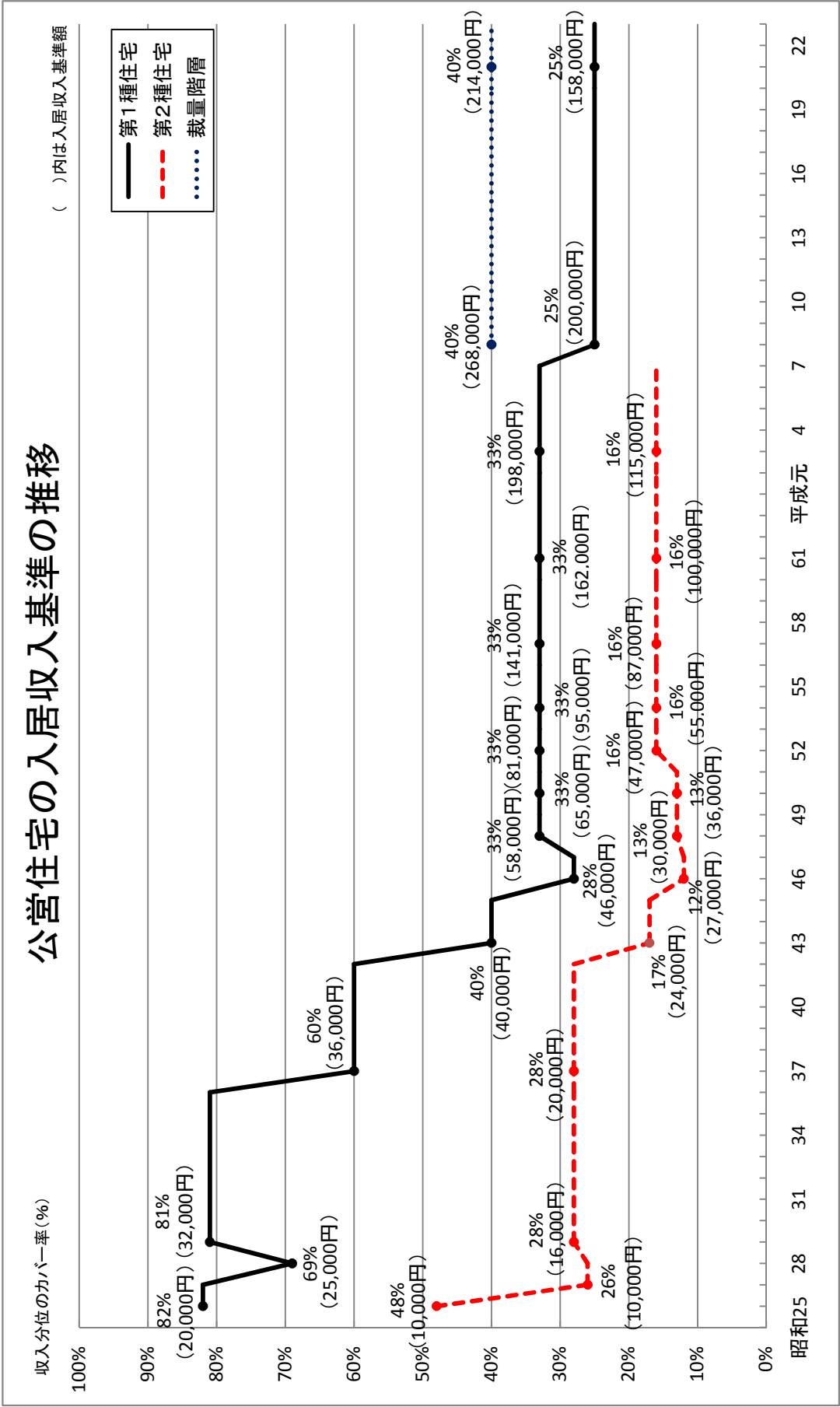
○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

（ 改正なし ）

公営住宅法関係規定の施行に関するスケジュール





※ 平成8年の公営住宅法改正により、第1種、第2種住宅の種別は廃止
裁量階層とは、高齢者・障害者世帯等に適用される収入基準

公営住宅法改正における入居収入基準の見直し

収入分位		法改正前		法改正後	
		収入基準 (月 収)		収入基準 (月 収) ※条例で規定	
1	～10.0% 以 下	本来階層	～ 104,000 円		～ 104,000 円
2	～15.0% 以 下		～ 123,000 円		～ 123,000 円
3	～20.0% 以 下		～ 139,000 円		～ 139,000 円
4	～25.0% 以 下		～ <u>158,000 円</u>	本来階層の 参酌基準	～ <u>158,000 円</u>
5	～32.5% 以 下	裁量階層	～ 186,000 円		～ 186,000 円
6	～40.0% 以 下		～ <u>214,000 円</u>		～ 214,000 円
7	～50.0% 以 下		～ 259,000 円	<u>入居収入基準 の上限額 (本来階層・ 裁量階層)</u>	～ <u>259,000 円</u>
8	50.0%超		259,000 円 ～		259,000 円 ～

※ 「収入分位 25%」とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう。

※ 収入基準（月収）は、年間粗収入額から、給与所得控除（高齢者世帯は公的年金等控除）、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで、月収換算することにより算定

本市における入居収入基準の試算

○ 現在の入居収入基準（平成 19 年公営住宅法施行令改正で規定）設定の考え方
（地域主権一括法に伴う公営住宅法改正に係る国施行通知の参考資料より）

本来階層

- ・ 真に住宅に困窮する低額所得者に対し，公営住宅がより公平かつ的確に供給されるよう，最低居住水準^{※1}の住宅を市場において自力で確保することが困難な収入分位を，調査・統計データ^{※2}に基づき設定 ⇒ 収入分位 25 %
- ・ 設定した収入分位に相当する月収を算定 ⇒ 158,000 円

※1 最低居住水準…健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅に関する水準として，国が住生活基本計画において定めているもの（2人世帯 30 ㎡以上，3人世帯 40 ㎡以上など）

※2 調査・統計データ…住宅・土地統計調査，全国消費実態調査，家計調査等

裁量階層

- ・ 高齢者，障害者等については，本来階層を上回る家賃負担能力があっても，賃貸住宅市場において適切な住宅を確保することが困難な場合が多く，これらの者が市場において確実に居住の安定を図るためには，自らで住宅を購入することが必要。中古マンションを購入できる収入分位を設定 ⇒ 収入分位 40 %
- ・ 設定した収入分位に相当する月収を算定 ⇒ 214,000 円

○ 京都市の状況の試算

収入分位		現在の基準額（国基準）		京都市（試算）
4	～ 25.0% 以下	本来階層	158,000 円	約 153,800 円 〔※現在の基準 158,000 円 は，収入分位 26.1% に相当〕
6	～ 40.0% 以下	裁量階層	214,000 円	約 205,200 円 〔※現在の基準 214,000 円 は，収入分位 43.0% に相当〕

※ 調査・統計データがない場合は，より広域でのデータ等で補完し，国の算定方法に準じて試算

(参考) 試算の内訳

国の算出方法に準じ、京都市での状況で試算（データがない場合は、より広域のデータ等で補完）。

本来階層

① 最低居住水準未満に居住する 2 人以上世帯の平均世帯人数 [H20 住宅・土地統計調査より（京都市）]	⇒	平均世帯人数 2.76 人
② ①の世帯が居住水準以上の住宅を確保するための必要年間粗収入 (民間賃貸平均月額家賃単価×最低居住水準面積÷家賃負担率) ×12 月 (1,555 円/㎡ × 37.6 ㎡ ÷ 0.181) ×12 月	⇒	年間粗収入 387 万円
③ ②で算出した年間粗収入に対応する収入分位を算出 [H21 家計調査より（京阪神大都市圏）]	⇒	収入分位 26.1% (≒25%)
④ ③の収入分位（25%）に相当する月収を算出 { 収入分位 25%の年間粗収入を所得換算した給与所得額 － 扶養親族控除 1 人当たりの額 × (平均世帯人数 － 1 人) } /12 月 { 250.32 万円 － 38 万円 × (2.73 人 － 1 人) } /12 月	⇒	入居収入基準 15.38 万円

裁量階層

① 京都府の中古マンションの平均価格 [京都府内の中古マンションの成約状況（H23.3 月～H24.3 月）]	⇒	平均価格 1,796 万円 (28.5 万円/㎡)
② 仮に収入分位 40%に相当する年間粗収入を得る者の月々の返済可能額 (収入分位 40%の年間粗収入 / 12 月 × 持家償還金負担限度) (466 万円 / 12 月 × 25%)	⇒	返済可能額 9.7 万円/月
③ ②の返済可能額から、収入分位 40%に相当する者の借入限度額を算定 (住宅金融支援機構のフラット 35 を融資期間 35 年、金利 2.16%で利用した場合の借入限度額)	⇒	借入限度額 2,850 万円

※ ①及び③より、収入分位 40%に相当する者であれば、自ら住宅を購入することができる者であると認められることから、この水準以下の者を裁量階層として位置づけ。

④ 収入分位 40%に相当する月収を算出 { 収入分位 40%の年間粗収入を所得換算した給与所得額 － 扶養親族控除 1 人当たりの額 × (平均世帯人数 － 1 人) } /12 月 { 318.8 万円 － 38 万円 × (2.91 人 － 1 人) } /12 月	⇒	入居収入基準 20.52 万円
--	---	--------------------

市営住宅への応募倍率

〔平成 18 年度〕

募集戸数	抽選対象者数	倍率
一般公募※1 632戸	6,988名	11.0倍
うち単身向け住宅※2 37戸	960名	25.9倍
特定目的住宅※3 95戸	426名	4.4倍

〔平成 19 年度〕

募集戸数	抽選対象者数	倍率
一般公募※1 514戸	6,527名	12.6倍
うち単身向け住宅※2 42戸	918名	21.8倍
特定目的住宅※3 80戸	424名	5.3倍

〔平成 20 年度〕

募集戸数	抽選対象者数	倍率
一般公募※1 477戸	6,913名	14.4倍
うち単身向け住宅※2 42戸	863名	20.5倍
特定目的住宅※3 81戸	348名	4.2倍

〔平成 21 年度〕

募集戸数	抽選対象者数	倍率
一般公募 567戸	7,290名	12.8倍
うち単身向け住宅 42戸	957名	22.7倍
特定目的住宅 92戸	289名	3.1倍

〔平成 22 年度〕

募集戸数	抽選対象者数	倍率
一般公募 576戸	6,856名	11.9倍
うち単身向け住宅 51戸	846名	16.5倍
特定目的住宅 101戸	204名	2.0倍

〔平成 23 年度〕

募集戸数	抽選対象者数	倍率
一般公募 595戸	5,689名	9.5倍
うち単身向け住宅 43戸	685名	15.9倍
特定目的住宅 113戸	183名	1.6倍

※1 一般公募は一般向け、単身者向け、多家族向け、特別空き家、親子ペア、シルバーハウジング、多回数落選を含む

※2 単身向け住宅の申込み資格 60歳以上、身体障害者、戦傷病者、原子爆弾被爆者、生活保護受給者等、引揚者、ハンセン病療養所入所者等、DV 被害者

※3 特定目的住宅は母子世帯、障害者世帯、車椅子専用住宅、被爆者・引揚げ者世帯、子育て世帯を含む

市営住宅申込者の収入の状況

(市営住宅入居申込者アンケート結果より (H 2 3 年 9 月実施))

1 申込み世帯の人数

	人数	回答数	割合
1	1 人	2 1	1. 7 %
2	2 人	6 9 3	5 6. 6 %
3	3 人	3 4 0	2 7. 8 %
4	4 人	1 1 5	9. 4 %
5	5 人	5 6	4. 6 %
合計		1, 2 2 5	1 0 0 %
(無回答)		(1 1)	—

※ 申込み世帯の平均世帯人数 … 2. 6 人

2 申込み世帯の総収入 (月額・税込・年金収入含む)

	総収入	回答数	割合
1	0 円	1 5 2	1 4. 2 %
2	1 円～5 万円未満	3 7	3. 5 %
3	5 万～1 0 万円未満	1 5 5	1 4. 5 %
4	1 0 万～1 5 万円未満	2 8 8	2 6. 9 %
5	1 5 万～2 0 万円未満	2 5 3	2 3. 6 %
6	2 0 万～3 0 万円未満	1 5 7	1 4. 6 %
7	3 0 万円以上	3 0	2. 8 %
合計		1, 0 7 2	1 0 0 %
(無回答)		(1 6 4)	—

8 2. 6 %

9 7. 2 %

3 1 及び 2 より申込み世帯の月額換算収入を算出

※ 総収入 (月額) 2 5 万円, 世帯人数 2. 6 人 の場合の控除後の月収

年 収 3 0 0 万円 (2 5 万円 × 1 2 箇月)

給与所得額 1 9 2 万円 (3 0 0 万円 × 0. 7 - 1 8 万円)

扶養控除後 1 3 1. 2 万円 (1 9 2 万円 - 3 8 万円 × 1. 6 人)

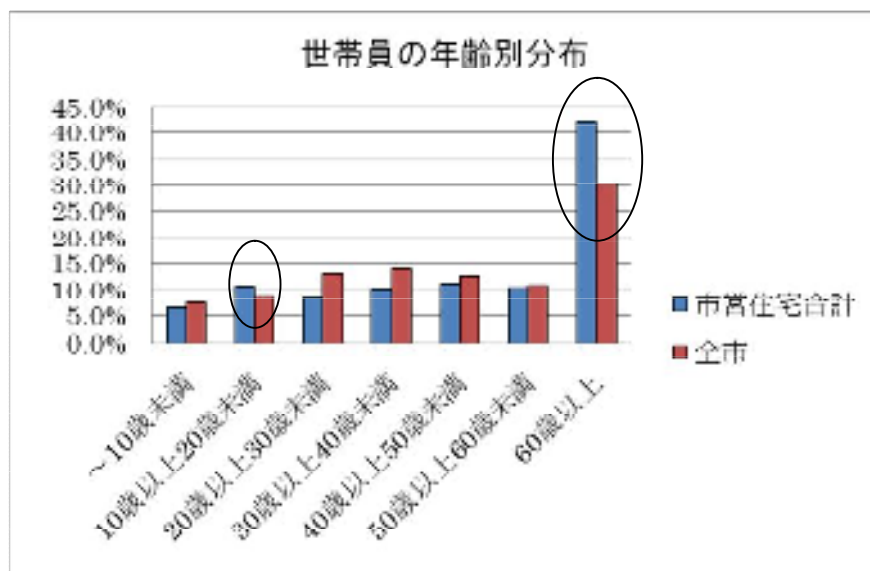
月 額 換 算 1 0. 9 万円 (1 3 1. 2 万円 ÷ 1 2 箇月)

* 収入分位 1 0 % 以下 = 1 0. 4 万円以下

市営住宅入居者の年齢構成について

（世帯員の年齢別分布）（基準日 23 年 10 月 1 日, 24 年 1 月 1 日現在, 単位: 人）

全市の状況と比較して、市営住宅では「10 歳以上 20 歳未満」及び「60 歳以上」の割合が多い。



年 齢	公 営		改 良		合 計		(参考)全市※	
～10 歳未満	2,344	6.6%	343	6.1%	2,687	6.5%	111,256	7.5%
10 歳以上 20 歳未満	3,978	11.2%	405	7.2%	4,383	10.7%	131,667	8.9%
20 歳以上 30 歳未満	3,128	8.8%	484	8.6%	3,612	8.8%	193,351	13.1%
30 歳以上 40 歳未満	3,552	10.0%	591	10.5%	4,143	10.1%	206,417	14.0%
40 歳以上 50 歳未満	4,029	11.4%	580	10.3%	4,609	11.2%	185,508	12.6%
50 歳以上 60 歳未満	3,730	10.5%	558	9.9%	4,288	10.5%	162,540	11.0%
60 歳以上	14,618	41.3%	2,684	47.5%	17,302	42.2%	445,598	30.2%
合 計	35,379	100.0%	5,645	100.0%	41,024	100.0%	1,474,015	100.0%

※全市は、平成 22 年度国勢調査より

（子育て世帯の状況）※18 歳未満世帯員が 1 人以上いる世帯

	公 営		改 良		合 計		(参考)全市※	
子育て世帯	3,256	19.3%	404	12.4%	3,660	18.2%	122,200	18.6%

※全市は、平成 22 年国勢調査（速報値）より

京都市住宅マスタープラン（施策一覧抜粋）

3 支え合う

(1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

ア 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

施 策 名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1	より住宅確保の優先度が高い世帯へ市営住宅を供給するため方策としての優先入居制度の拡充（障害のある市民や母子世帯等福祉対象世帯の優先入居の拡充） 新規	○					○
2	子育て世帯優先入居の対象年齢の引上げや入居枠の拡大，期限付入居の導入 新規	○					○
3	住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設 新規	○					○
4	市営住宅の耐震化，バリアフリー化及び適正な維持管理による長寿命化の推進	○					○
5	住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた住宅の情報を一元的に提供できる仕組みの検討 新規	○			○	○	○
6	社会的困窮度の減額率への反映，応益性を取り入れた最低家賃額，生活保護基準を参考とした収入認定を導入することにより，公平性，応益性，福祉との整合性を勘案した家賃減免制度の改正 新規	○					○
7	収入超過者及び高額所得者への対応	○					○
8	市営住宅等における安否確認などの生活支援サービスの実施 新規		○		○	○	○
9	留学生住居整備支援プロジェクトの推進	○			○	○	○
10	政策目的入居促進事業（市営住宅への留学生，子育て世帯等の入居支援）の推進	○					○

(2) 中・大規模団地のマネジメント

ア コミュニティバランスに配慮した団地づくり

施 策 名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市 民	事業 者	各種 団体等	行政 等
1	多様な世代の入居を促し、コミュニティバランスの確保を図る方策としての優先入居制度の対象拡大（若年夫婦・多子世帯優先入居の導入） 新規	○			○	○	○
2	子育て世帯優先入居の対象年齢の上げや入居枠の拡大，期限付入居の導入 新規（再掲）	○					○
3	住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設 新規（再掲）	○					○
4	特定公共賃貸住宅への転用などコミュニティミックスに配慮した住宅供給 新規		○				○

市営住宅条例に規定する整備基準の枠組

公営住宅改正の概略

- 公営住宅法は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄することを目的としている。公営住宅等の整備に際しては、それらにふさわしい住宅の整備基準を定める必要があり、公営住宅等整備基準」を制定し、全国一律に適用されてきた。
- 今般の公営住宅法が改正により、整備基準については事業主体が条例で定めることとなった。国土交通省は、事業主体が条例制定に当たり参酌すべき基準(参酌基準)を公布し、住戸面積の下限及び省エネルギー対策措置等の水準を定めている。

本市の整備基準の検討

- 本市の政策課題を勘案した市営住宅の整備の視点等を踏まえ、市営住宅に求められる基準について検討する。
⇒①市営住宅として必要な水準としては、基本的に国の定めた公営住宅等整備基準（参酌基準）と同等とすることが適当。
②政策課題や社会情勢等を踏まえて、京都市の特性に応じた市営住宅の整備基準についても加える。

東京都営住宅条例に規定する整備基準

国の定めた公営住宅等整備基準（参酌基準）			
I 総則 ・費用の縮減への配慮 II 敷地の基準 ・位置の選定 ・敷地の安全等 III 公営住宅の基準 1 住棟等の基準 ・敷地内及び周辺の居住環境の確保 2 住宅の基準 ・防火、避難、防犯措置 ・省エネルギー対策 ・遮音性能確保 ・劣化対策 ・給排水ガス設備の維持管理対策 3 住戸の基準 ・住戸面積(25㎡以上) ・給排水電気設備・便所の設置 ・炊事、入浴、便所等設備の設置 ・ホルムアルデヒド対策 4 住戸内の各部及び共用部分 ・高齢者等配慮対策 5 附帯施設 ・自転車置場、物置、ごみ置場等の設置 IV 共同施設の基準 ・児童遊園 ・集会所 ・広場及び緑地 ・通路・階段	<table border="1"> <tr> <td> 対応した整備基準に </td><td> 1 環境への配慮 2 景観への配慮 3 地域交流の促進への配慮 4 災害等の緊急時における使用への配慮 </td></tr> </table>	対応した整備基準に	1 環境への配慮 2 景観への配慮 3 地域交流の促進への配慮 4 災害等の緊急時における使用への配慮
対応した整備基準に	1 環境への配慮 2 景観への配慮 3 地域交流の促進への配慮 4 災害等の緊急時における使用への配慮		

＜京都市市営住宅の整備の視点＞

1 コスト縮減への配慮 ・費用の縮減への配慮
2 周辺を含めた居住環境の整備 ・位置の選定 ・健全な地域社会の形成 ・共同施設の整備
3 防災、安全性への配慮 ・敷地の安全性 ・防火、避難、防犯措置 ・ホルムアルデヒド対策 ・災害等の緊急時における対応
4 地球環境への配慮 ・省エネルギー対策等級
5 良質な住宅ストックの整備 ・住戸面積 25㎡以上 ・遮音性能 ・劣化対策 ・給排水ガス設備の維持管理対策 ・炊事、入浴、便所等設備の設置 ・附帯施設の整備
6 居住者の高齢化への対応 ・高齢者等配慮対策

＜京都市の政策課題＞

公共工事コスト縮減対策 ・京都市公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画 ・京都市公共事業コスト構造改善プログラム
景観政策 ・新景観政策による許可・認定・届出等 ・京都市公共建築デザイン指針
居住環境の整備 ・京都市中高層建築物等の建築等に係る 住環境の保全及び形成に関する条例による届出等
環境モデル都市行動計画 ・京都市地球温暖化対策条例による建築物排出量削減計画書の提出 ・京都府地球温暖化対策条例による緑化計画書の提出 ・エネルギーの使用の合理化に関する法律による特定建築物に係る省エネ措置の届出
京都市住宅マスタープラン ・京都市市営住宅ストック総合活用計画 ・市営住宅の適切な更新と維持管理 ・団地内外の交流やコミュニティの活性化に資する機能の充実
公共建築物の長寿命化
建築物等のバリアフリーの促進 ・京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例による協議
東日本大震災を踏まえた防災対策の推進

市営住宅の整備基準に定める住宅の性能

平成24年5月
都市計画局住宅室

項目	品確法の評価方法 基準	公営住宅等 整備基準 (参酌基準※1)	市営住宅整備 基準の等級※2	措置の概要	本市の整備水準に対する考え方	民間等の 共同住宅で もっとも割合の 多い等級	平成21年度統計調査結果(%)※3					対象外 該当無
							等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	
省エネルギー対策	第5の5 5－1(3)	等級4 ただし、これに より難しい場合 は等級3	等級4 ただし、これに より難しい場合 は等級3	等級4：エネルギーの大きな削減のための対策が講じられている。 等級3：エネルギーの一定程度の削減のための対策が講じられている。	・等級4とする。ただし、これにより難しい場合は、等級3とする。 ・現在の水準は等級3であり、技術的助言のただし書きに相当する。 ・等級を向上させるとコストが増加する。本市の環境政策を推進する観点から、省エネ法(努力規定)に定められた基準と同等の参酌基準に沿う内容とする。 ・本市の財政が極めて厳しい状況にあり、更なるコスト縮減が課題となっていることから、国と同様にただし書きの規定を設け、建設時に判断を行う。	等級3	1.3	4.7	78.5	15.6		
重量床衝撃音対策 (重量音対策)	第5の8 8－1(3)イ	—	等級2	やや低い重量床衝撃音の遮断性能 (JISのLir,H-65等級相当以上)	・等級を向上させるためには、スラブを厚くする必要があり、躯体全体のコストが大きく増加する。 ・従来から目立った騒音トラブル等はないことから、現行どおりとする。	等級3	24.0	11.1	36.9	9.6	0.0	18.4
重量床衝撃音対策 (相当スラブ厚)	第5の8 8－1(3)ロ①c	—	Cの基準	やや低い重量床衝撃音の遮断性能重量床衝撃音の遮断の程度をコンクリート床の厚さに換算した場合の厚さ(15cm以上)	・等級を向上させるためには、スラブを厚くする必要があり、躯体全体のコストが大きく増加する。 ・Cの基準は民間の共同住宅の70%以上で採用されており、一般的な仕様であるといえることから、現行どおりとする。	Cの基準	E 0.6	D 7.4	C 56.8	B 26.2	A 1.5	7.6
透過損失 (外壁開口部)	第5の8 8－4(3)	等級2	等級2	優れた空気伝搬音の遮断性能 (JISのRm(1/3)-20等級相当以上)	・等級を向上させるためには、サッシの防音性の向上が必要であり、コストが増加する。 ・従来から、幹線道路等に近接する場合には、環境基本法に基づく環境基準を満足するよう、さらに高い防音性能を有するサッシを採用している。 ・従来から目立った苦情等が無いことから、現行どおりとする。	等級2	0.4	7.0	6.2			68.5
劣化対策 (構造躯体等)	第5の3 3－1(3)	等級3	等級3	3世代(75～90年)まで大規模な改修工事が必要とするまでの期間を延長するための対策が講じられている	・現行の水準は、すでに最高等級である。 ・等級を低下させると市営住宅の長寿命化の方針に反するため、現行の水準を維持する。	等級3	6.1	21.9	72.0			
維持管理対策 (専用配管)	第5の4 4－1(3)	等級2	等級2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている	・等級を向上させると、コストが増加する。 ・現状において基本的な維持管理に支障がないことから、現行の水準を維持する。	等級2	8.7	64.8	26.7			
維持管理対策 (共用配管)	第5の4 4－2(3)	等級2	等級2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている	同上	等級2	33.2	58.6	7.5			
ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	第5の6 6－1(3)ロ	等級3	等級3	ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない (JIS又はJASのF☆☆☆☆等級相当以上)	・現行の水準は、すでに最高等級である。 ・低い等級に対応できる建築材料が一般に流通しておらず、調達が困難である。 ・ホルムアルデヒド対策は、住民の健康に直接関わるものであり、最善策を講じる必要があることから、現行の水準を維持する。	等級3	0.1	1.5	98.5			0.0
高齢者等配慮対策 (専用部分)	第5の9 9－1(3)	等級3	等級3	高齢者が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が生活行為を行うための基本的な措置が講じられている	・「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例」を十分満たしていることから、現行どおりとする。	等級1	66.2	1.1	32.5	0.1	0.1	
高齢者等配慮対策 (共用部分)	第5の9 9－2(3)	等級3	等級3	高齢者が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達するための基本的な措置が講じられている	同上	等級1	72.7	0.2	8.5	17.4	0.0	1.2

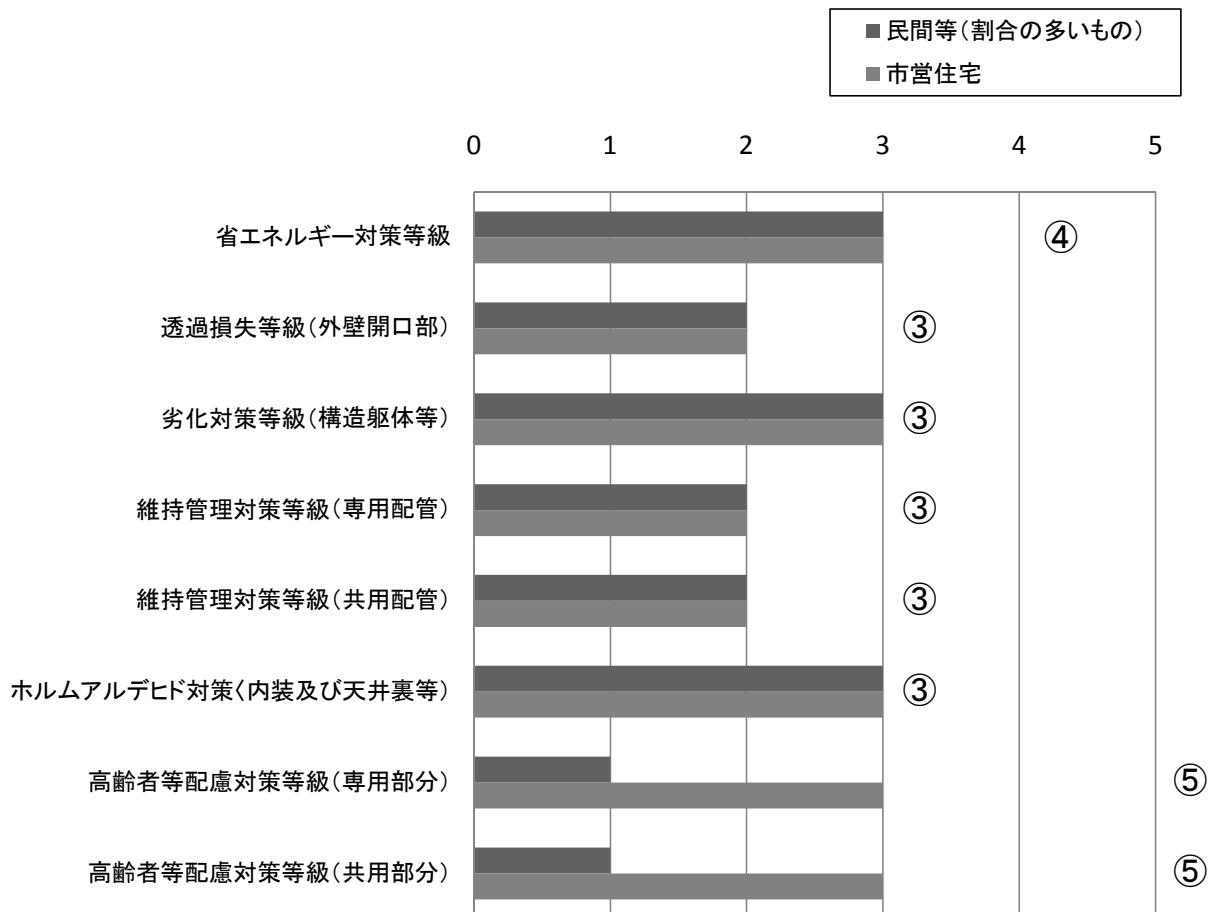
現在の整備水準と同一レベル

※1：公営住宅法施行規則及び公営住宅等整備基準の一部を改正する省令(平成23年国土交通省令第103号)により、従来の公営住宅等整備基準が改正され、事業主体が公営住宅等の整備に関する基準を条例で定めるに当たって参酌すべき基準となった。

※2：省令で定める基準を参酌して、条例で定めることとされているが、具体的には「公営住宅等整備基準について(技術的助言)」(平成24年1月17日付け国住備第196号)を目安としつつ、地域の実情を勘案し、適切な基準を定めるものである。

※3：一般社団法人住宅性能評価・表示協会調べ

市営住宅と民間等の共同住宅の住宅性能比較



(注1)○内の数値は、各項目の最高等級を示す

(注2)公営住宅等整備基準(参酌基準)と同一の項目について比較

環境への配慮

景観への配慮

地域交流の促進への配慮

災害等の緊急時における使用への配慮

和を基調とした
土壁風の色調

階段斜め線を隠す
縦格子

長大感を抑え
変化を生む屋根の重なり

軒の深さを表現

日本瓦屋根
(3.5~4寸程度)

修景のための
高木を植える

意匠、色彩に変化
を持たせ、低層階
と中層階を分節

木造化・木質化し、地
域産木材の利用を推進

近隣住民が利用
しやすい集会所

壁を分節する
軒庇

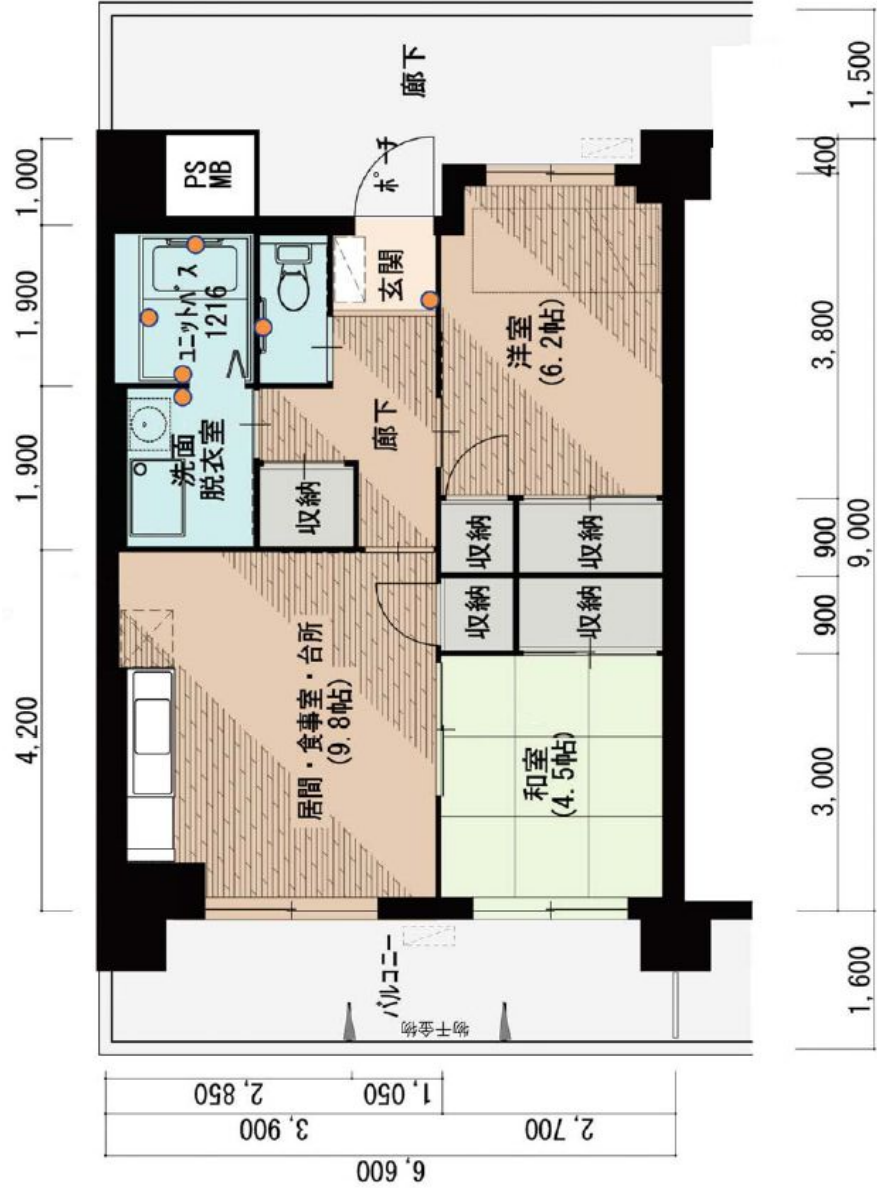
町並みになじむ
板塀

災害時を想定した施設
となるように整備

沿道沿いにオープンスペースを設置

災害に備えて
防災倉庫を設置

市営住宅の整備の現状



高齢者等にやさしい住宅

高齢者等が使いやすい住宅
(高齢者等配慮対策等級3)

＜段差＞
玄関框は段差20mm以下，
室内は段差なし，
廊下幅は850mm以上を基本とする。

＜浴室＞
浴室は1.2m×1.6mの高齢者
対応型とする。

＜手すり＞
玄関，浴室，便所，洗面，脱衣室に
手すりを設置する。(図内 ● 印)

＜引き戸＞
住戸内建具は引き戸を基本とする。玄関扉は1～3階を引き戸とする。

＜寝室＞
寝室はベッドでの就寝を基本とし，洋室とする。

＜バルコニー＞
バルコニーの奥行きは有効1.4mを確保し，物干金物は可動式とする。

高齢者等が使いやすい共用部(高齢者等配慮対策等級3)

団地の通路から各住戸までの段差をなくすとともに，必要に応じて
手すり等を設置する。



＜恒時T桟＞ ＜浴室T桟＞ ＜洗面・脱衣室T桟＞



＜引き戸＞

環境への配慮

再生可能エネルギーの利用

・屋根面に太陽光発電パネルを設置し，共用部の
エレベーター制御盤等を利用する。

地域産木材の利用

・積極的な木材利用。

雨水の利用

・樋に雨水貯留タンクを接続し，雨水を植栽への散水や
非常時の雑用水などに利用できるようにする。

雨水の地中浸透

・外構材は透水性のある舗装材や雨水集水枘を採用し，敷地外への



＜太陽光発電パネル＞



＜雨水貯留タンク＞

災害対策・防犯対策

災害・防犯に配慮した玄関扉

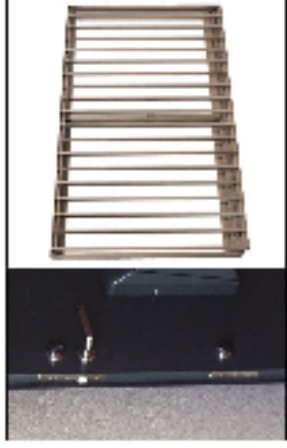
・耐震ドア枠を採用する。
・防犯性能の合格を受けたツーロック錠を採用する。

災害・防犯に配慮した面格子

・防犯や災害に備え，共用廊下側の窓には非常時に
脱出可能な「脱出機構付面格子」を設置する。

災害等の緊急時における使用への配慮

・災害等の緊急時に備え，防災倉庫を設置したり，共用施設を
防災空間として活用できるようにする。

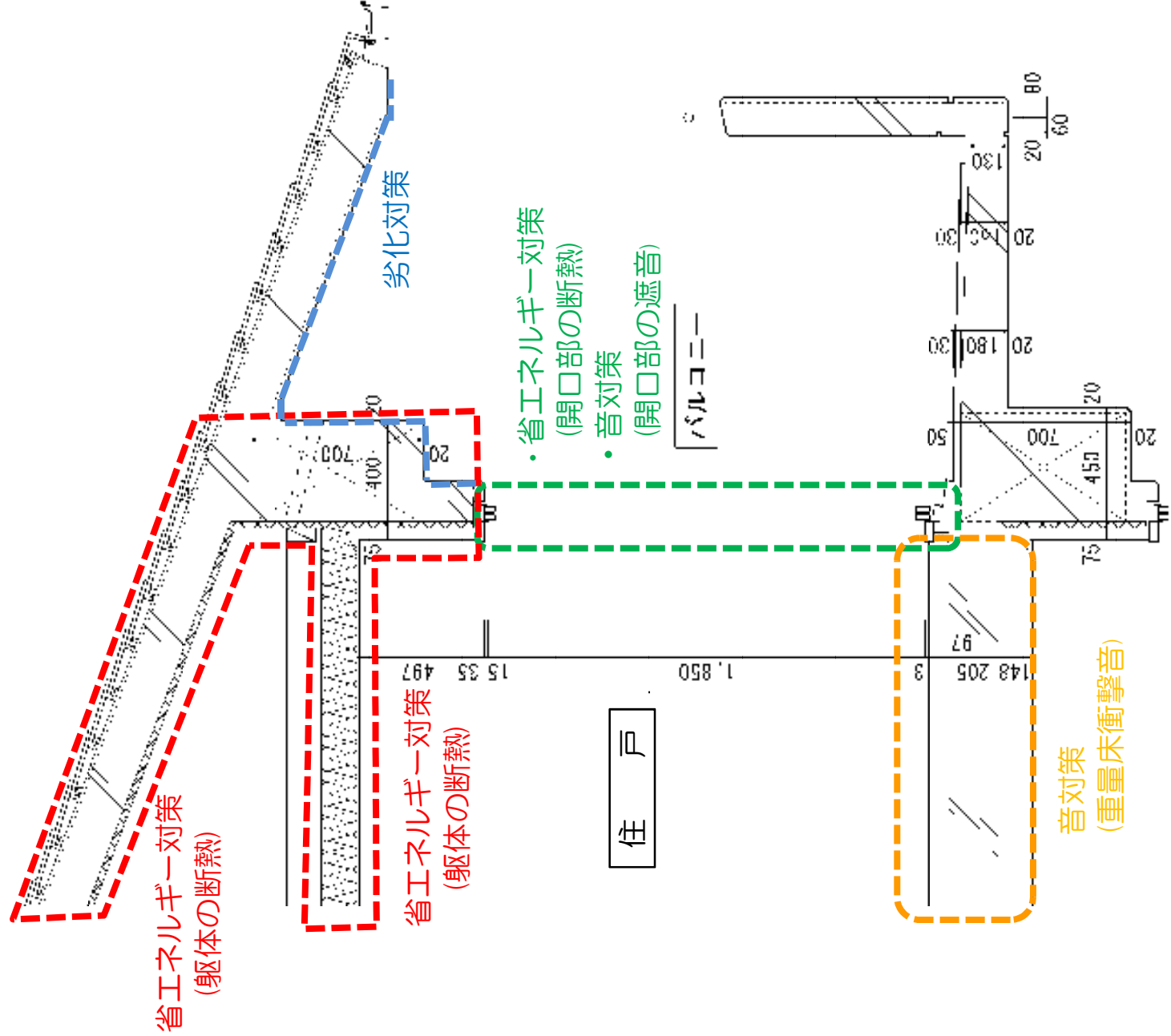


＜ツーロック錠＞ ＜面格子＞

容易な管理

外部からの維持管理が可能な設備配管(維持管理対策等級2)

・共用設備配管は住戸外に集約し，外部からの点検，更新が可能な計画とする。



断面図

◆省エネルギー対策

躯体の断熱(省エネルギー対策等級3)

部位	使用材料	厚さ(mm)
屋根スラブ下	硬質ポリスチレンフォーム	25
最上階天井裏	グラスウール	150
最下階床下	硬質ポリスチレンフォーム	25
外壁	硬質ウレタンフォーム	25

開口部の断熱(省エネルギー対策等級3)

サッシの種類	気密性	枠見込み
普通サッシ	A-3	70mm

◆音対策

重量床衝撃音(重量床衝撃音対策等級2及びCの基準)

部位	使用材料	厚さ(mm)
床	フローリング	12
	発泡プラスチック系下地	65
	モルタル	20
	鉄筋コンクリート	205

開口部の遮音(等価損失等級2)

サッシの種類	遮音性	枠見込み
普通サッシ	T-1	70mm

◆劣化対策

コンクリートを10mm増打ち(劣化対策等級3)

他都市の検討状況（政令指定都市）

1 入居収入基準

(1) 本来階層

対 応	都市数
現行基準（＝参酌基準）と同じ（15万8千円）	12
引き上げ	0
引き下げ	0
検討中	7

(2) 裁量階層

① 収入基準

対 応	都市数
現行基準と同じ（21万4千円）	6
引き上げ ※	4
引き下げ	0
検討中	9

※ 上限（25万9千円）まで引き上げ（2），子育て世帯について引き上げ（1），中山間地について引き上げ（1）

② 対象範囲

対 応	都市数
現行と同じ	6
拡大 ※	4
縮小	0
検討中	9

※ 子育て世帯の子どもの年齢引上げ（4），中山間地を追加（1） *複数回答

2 整備基準

対 応	都市数
現行整備基準と同じ	0
参酌基準と同じ	8
現行整備基準・参酌基準から変更 ※	3
検討中	8

※ 地域産木材の活用（1），高齢者対応等級引き上げ（2），ユニバーサルデザイン導入（1），新エネルギーの利用（1），エネルギーの使用合理化（1） *複数回答

3 同居親族要件

対 応		都市数
同居親族要件を廃止		0
同居親族要件を規定		1 9
(内訳)	単身入居の要件は従来どおり	1 6
	同居親族要件を規定，単身入居の要件を拡大 ※1	2
	同居親族要件を規定，単身入居の要件を縮小 ※2	1

※1 災害等で困窮度の特に高い者を追加（1），応募倍率の低い住戸で単身入居可（1）

※2 戦傷病者については，高齢者・障害者で対応できるため削除（1）

京都府（案）との比較

	京 都 府（案）	京 都 市（案）
入 居 収 入 基 準	○収入基準 ・本来階層 158,000円 ・裁量階層 214,000円 ○裁量階層の対象 ・障害者がいる世帯 ・戦傷病者がいる世帯 ・原子爆弾被爆者がいる世帯 ・引揚者がいる世帯 ・ハンセン病療養所入所者がいる世帯 ・入居者が全員60歳以上、又は、60歳以上と18歳未満の者からなる世帯 ・中学校就学未満の者がいる世帯（年齢引上げ） ・多子世帯（新規） ・新婚世帯（新規）	○収入基準 ・本来階層 158,000円 ・裁量階層 214,000円 ○裁量階層の対象 ・障害者がいる世帯 ・戦傷病者がいる世帯 ・原子爆弾被爆者がいる世帯 ・引揚者がいる世帯 ・ハンセン病療養所入所者がいる世帯 ・入居者が全員60歳以上、又は、60歳以上と18歳未満の者からなる世帯 ・中学校就学未満の者がいる世帯（年齢引上げ） ・多子世帯（新規）
整 備 基 準	○参酌基準を基本とする。 （相違点のみ） ・高齢者等対策等級（共用部分） … 等級4 ○地域の特性に応じた整備 ・気候や景観等地域の特性への配慮 ・温室効果ガス排出の抑制等 ・多様な世帯の入居を考慮した間取りの住戸の整備 ・集会所や公園、広場等の地域への開放 ・社会福祉施設の併設を配慮した整備 ・適切な駐車場の整備 ・災害等の緊急時における地域への支援	○参酌基準を基本とする。 （相違点のみ） ・高齢者等対策等級（共用部分） … 等級3 ○地域の特性に応じた整備 ・地域の環境に配慮 ・地域の景観に配慮 ・災害等の緊急時における使用への配慮 ・地域交流の促進

	京 都 府 (案)	京 都 市 (案)
同 居 親 族 要 件	○原則，同居親族要件が必要 ○単身入居ができる者 ・ 高齢者（60 歳以上の者） ・ 障害者 ・ 戦傷病者 ・ 原子爆弾被爆者 ・ 生活保護被保護者 ・ 引揚者 ・ ハンセン病療養所入所者 ・ DV 被害者 ・ 犯罪被害者（新規） ・ 長期結核療養者（新規）	○原則，同居親族要件が必要 ○単身入居ができる者 ・ 高齢者（60 歳以上の者） ・ 障害者 ・ 戦傷病者 ・ 原子爆弾被爆者 ・ 生活保護被保護者 ・ 引揚者 ・ ハンセン病療養所入所者 ・ DV 被害者 ・ 犯罪被害者（新規） ・ 長期結核療養者（新規）