

公営住宅の現状・課題

公営住宅における現状・課題の整理

① 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

② 郊外部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中

③ 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

④ 公募申込者数の減少, 公募倍率の低下

【参考】市営住宅、公営住宅と改良住宅

○ 市営住宅には、大きく公営住宅と改良住宅がある。

市
営
住
宅

公 営 住 宅【66団地 511棟 18,931戸（H30.4.1時点）】

根拠法	公営住宅法
目的	国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、国と地方公共団体が協力して住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で提供するもの
入居要件	住宅に困窮する低額所得者

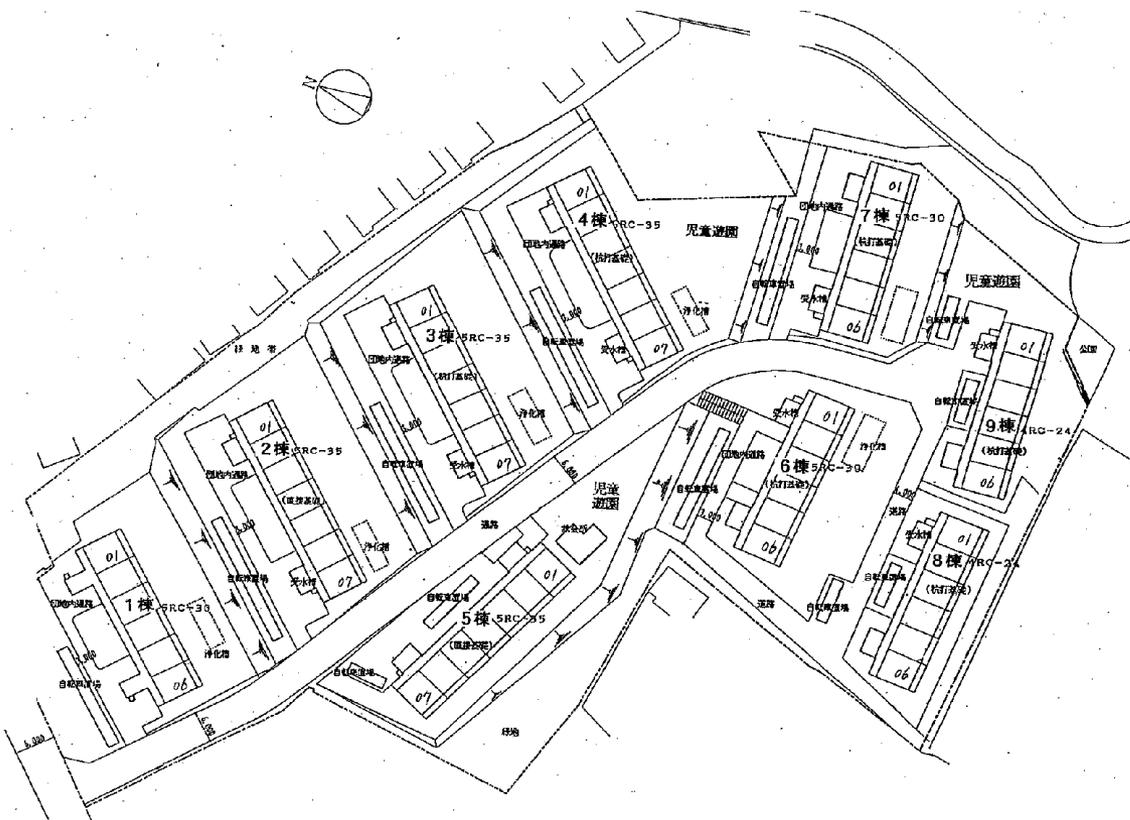
改 良 住 宅【20団地 133棟 4,499戸（H30.4.1時点）】

根拠法	住宅地区改良法
目的	不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、改良地区の整備や改良住宅の建設など、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進するもの
入居要件	改良事業により住宅を失った者

【参考】昭和40年代前半の公営住宅のイメージ

○ 昭和40年代前半の公営住宅は、郊外の大規模敷地に多く整備されており、住棟形式は、中層（5階建て程度）の廊下型住棟が多い。

住棟配置イメージ



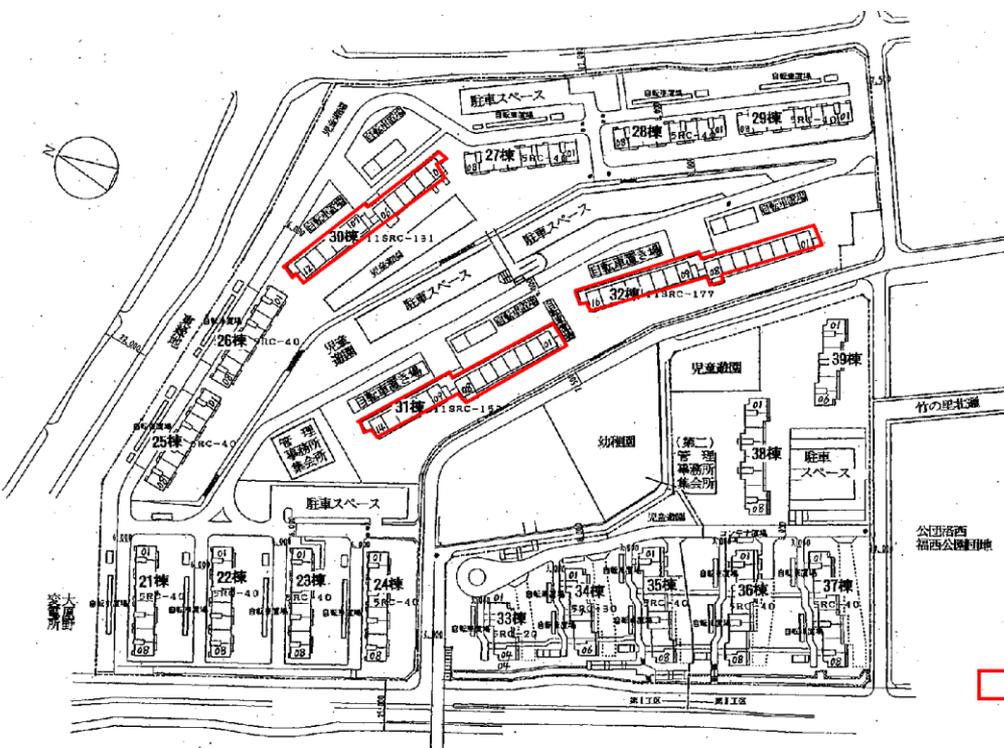
事例写真



【参考】昭和50年代前半の公営住宅のイメージ

○ 昭和50年代前半の公営住宅は、郊外にニュータウンとして整備されており、住棟形式は、高層（11階建て程度）や、中層（5階建て程度）の階段室型住棟が多い。

住棟配置イメージ



事例写真

5階建て階段室型住棟



事例写真

11階建て高層住棟



① 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

現状の公営住宅の既存ストックに対する取組

○ 公営住宅の既存ストックについては、平成23年2月に策定した「京都市市営住宅ストック総合活用計画」において、建替えを最小限としたうえで、長期活用に向けた適切な維持管理と改善を行うとの方針のもと、住棟ごとに活用方針を掲げ、計画的に耐震改修やエレベーター等の設置を進めている。

■ 耐震改修事例(アウトフレームによる補強)



■ エレベーター及びスロープ設置事例



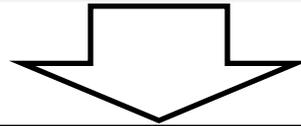
■ 建替え実績 10年間で約500戸

① 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

公営住宅の既存ストックに対する課題認識

<現状の課題認識>

- 事業に伴う入居者の負担が大きいため、合意形成等に時間がかかる。
- 厳しい財政状況のため、十分な予算が確保できていない。



- 耐震改修等の改善の遅れによる老朽化が進行しており、団地の維持修繕費が増加している。また、改善できている団地とできていない団地がある。

<将来想定される課題>

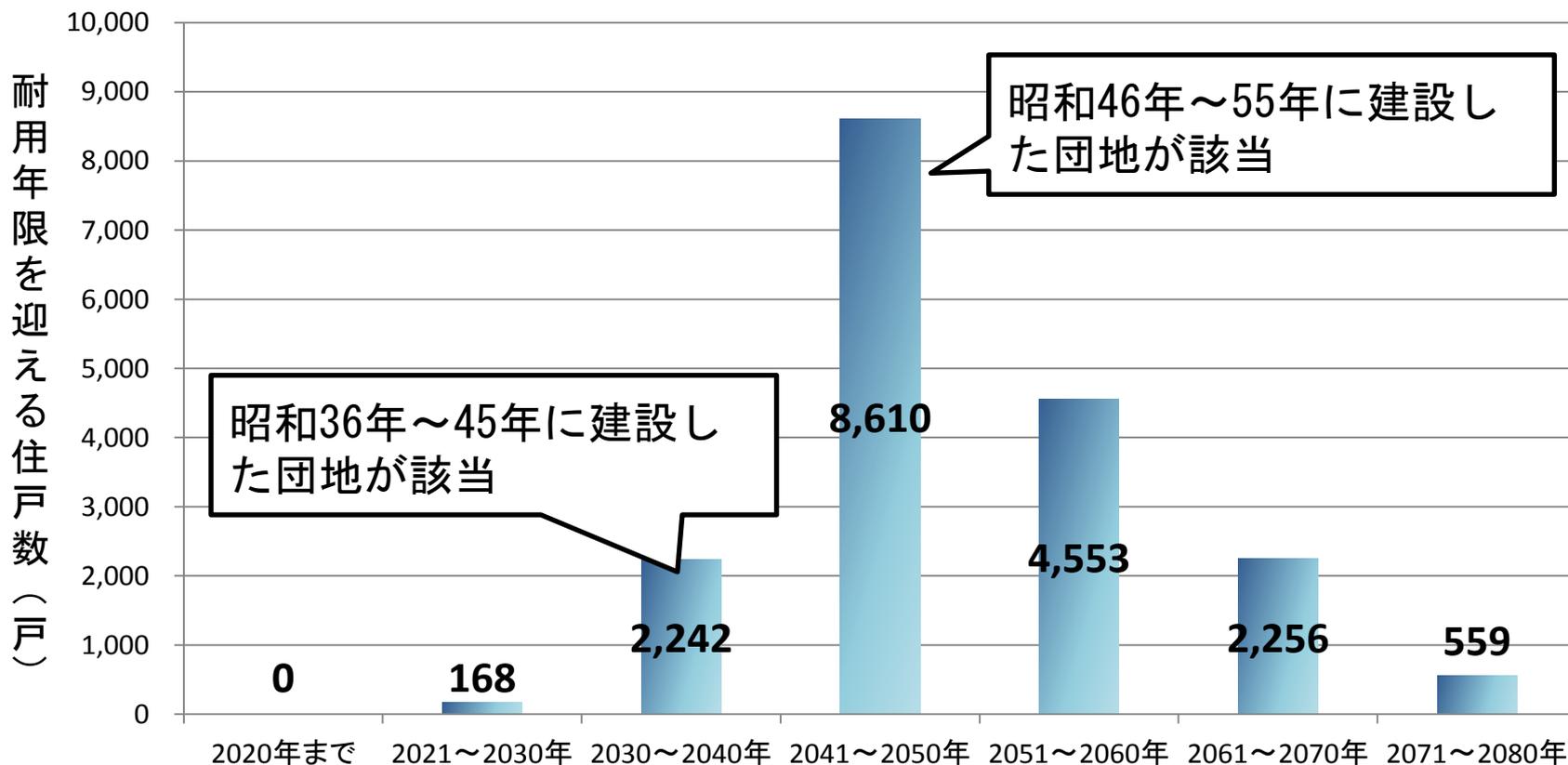
- 高度成長期（昭和40年代～50年代前半）に大量に整備した団地が法定耐用年限（70年）を迎えることによる更新時期の集中が発生する。
- これまで以上に改善の遅れが発生することによる、さらなる老朽化の進行や、維持修繕費、建替え費用の更なる増加が想定される。

① 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

将来想定される課題① ～更新時期の集中の発生～

高度成長期に大量に整備した団地が法定耐用年限（70年）を迎えることにより、更新時期が集中する。

■ 公営住宅法上の耐用年限（70年）を迎える住戸数



① 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

将来想定される課題② ～事業費の増大～

公営住宅法における耐用年限を迎える公営住宅を管理戸数を維持しつつ、建て替えを実施するには、莫大な費用が必要となる。

■ 耐用年限を迎える住棟を建て替える場合の事業費（工事費，設計費）

	2020年 まで	2021～ 2030年	2031～ 2040年	2041～ 2050年	2051～ 2060年	2061～ 2070年	2071～ 2080年
整備 戸数	0戸	168戸	2,242戸	8,610戸	4,553戸	2,256戸	559戸
工事費	0億	30億	404億	1,550億	820億	406億	101億
設計費	0億	3億	32億	123億	66億	32億	8億

※ 工事費は、過去実績から、18,000千円／戸で算定した。

設計費は、工事費の8%で算定した。

【参考】公営住宅の上位計画等による位置付け

- 公営住宅の供給目標量については、京都府住生活基本計画に規定されている。
- 公営住宅の管理戸数については、京都市住宅マスタープランに規定している。
- 現行の京都市住宅マスタープランの策定年次は、国・府が定める計画期間と1年ずれており、国等の動向への対応が困難となる可能性がある。

住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月策定) <平成28年度～平成37年度:平成32年度に見直し予定>

住生活基本法に基づき、住生活の安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するために策定

(目標) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

京都府住生活基本計画(平成29年1月策定) <平成28年度～平成37年度:国の見直しを踏まえ見直す予定>

住生活基本法に基づく京都府の計画

住生活基本法により、都道府県は住生活基本計画を定めることを義務付けられており、その中で**公営住宅の供給目標量**を定め、計画的な実施を図ることとされている。

京都市住宅マスタープラン

(平成22年3月策定) <平成22年度～平成31年度>

公営住宅の管理戸数は現状程度に留めながら、市営住宅が住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中核的な役割を担えるよう施策を講じていく。

京都市市営住宅ストック総合活用計画

(平成23年2月策定) <平成23年度～平成32年度>

建替え等を大幅に抑制しつつ、耐震改修、エレベーター等の設置、計画的な修繕など、既存ストックの長期有効活用を図る中で、市営住宅ストックの抱える様々な課題を解決

京都市
公共施設
マネジメント
基本計画

京都市公共施設マネジメント基本計画【平成27年3月策定】（平成27年度～36年度）

○ 京都市の公共施設の現状

- ・ 京都市の公共施設は、高度経済成長期に集中的に整備されており、今後、10年～30年に更新時期が集中
- ・ 現在は、道路、庁舎建築、学校、市営住宅等、それぞれ個別に改善や建替え等を実施

○ 京都市の公共施設の課題

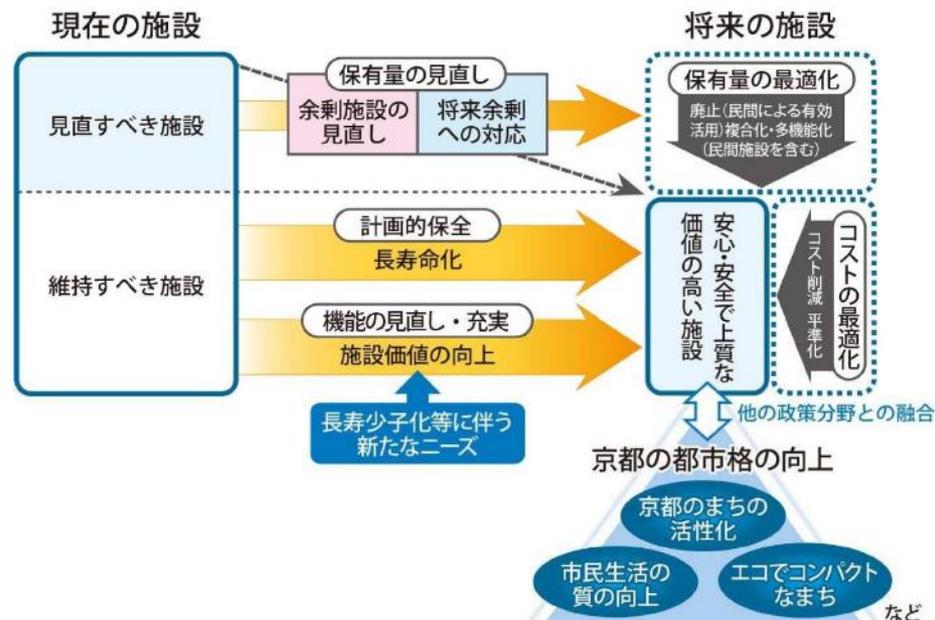
- ・ 施設ごとに改善状況に差異があるなど、全庁的な調整がなされていない。
- ・ 京都市の財政状況を考慮すると、今後の更新時期の集中に対応できない。

○ 今後の方針

- ・ 効率かつ効果的な維持修繕の実施による長寿命化や施設保有量の最適化など、本市が保有する公共施設を資産として最適に維持管理し、有効活用を図る公共施設マネジメントの取組を推進することで、「安心・安全で上質な価値の高い施設」を構築することを目指す。

○ 具体的取組

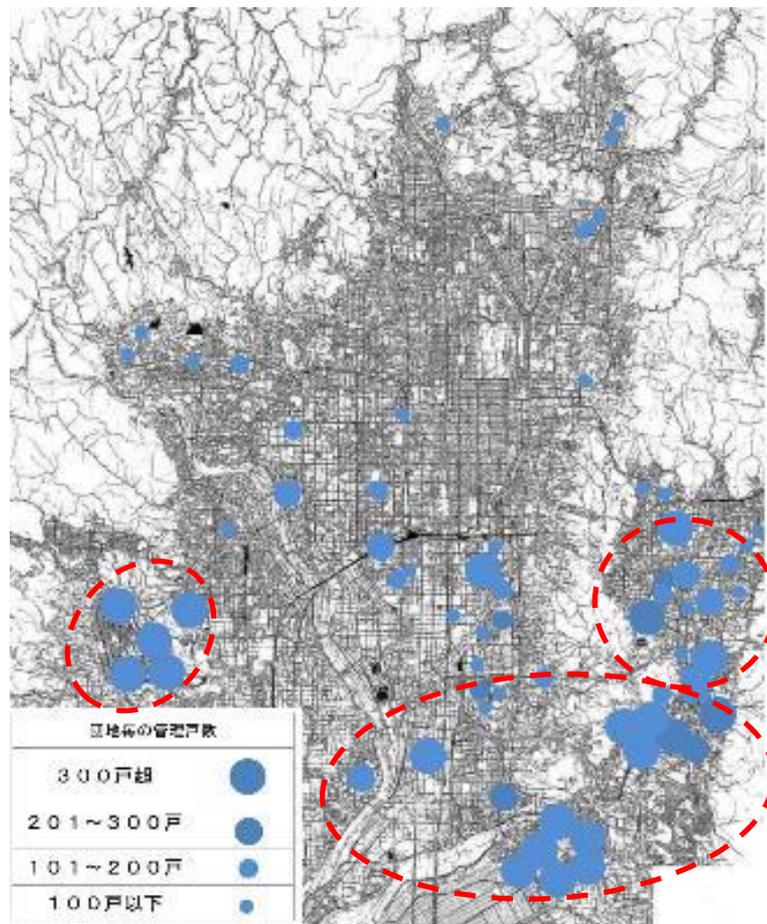
- ・ 京都市が保有する公共施設に関する現状と課題を調査・分析し、今後の対応方策を導き出したうえで、公共施設の計画的な保全による長寿命化を進めるとともに、新たなニーズを踏まえた施設機能の見直し、充実により施設価値の向上を促し、コスト及び保有量の最適化を図る。



② 郊外部への立地の偏在・特定の地域への住戸の集中

公営住宅の郊外部への立地の偏在・特定の地域への住戸の集中

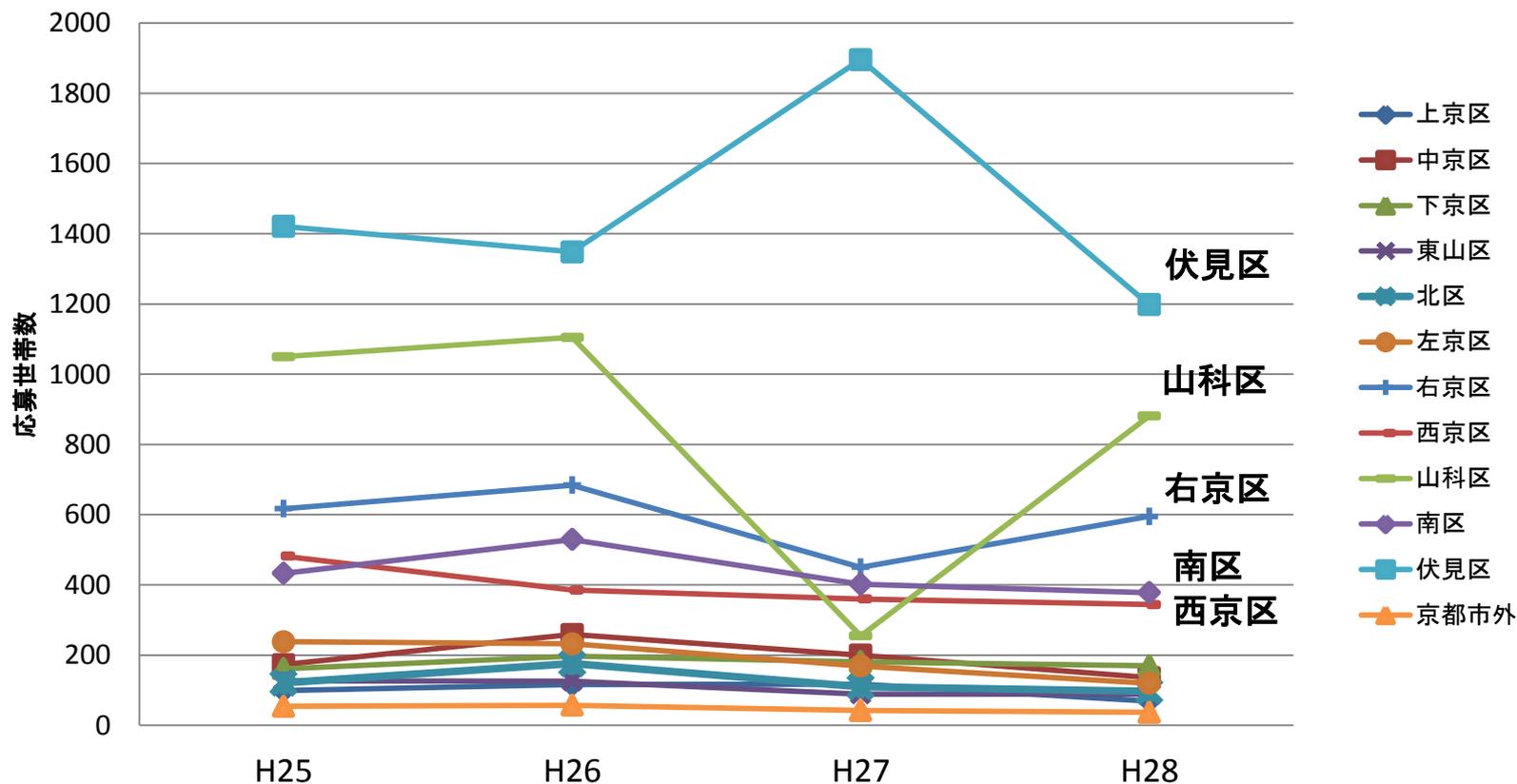
伏見区，山科区，西京区への立地の割合が高く，管理戸数の約90%を占め，かつ大規模団地が特定の地域に集中している。



② 郊外部への立地の偏在・特定の地域への住戸の集中

市営住宅に応募した世帯の居住行政区別に見た応募数の推移

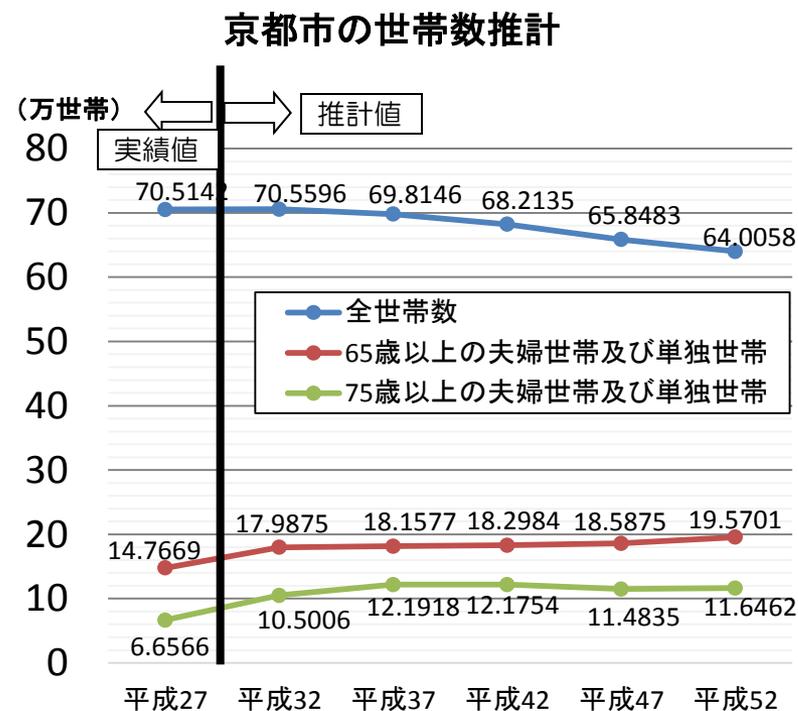
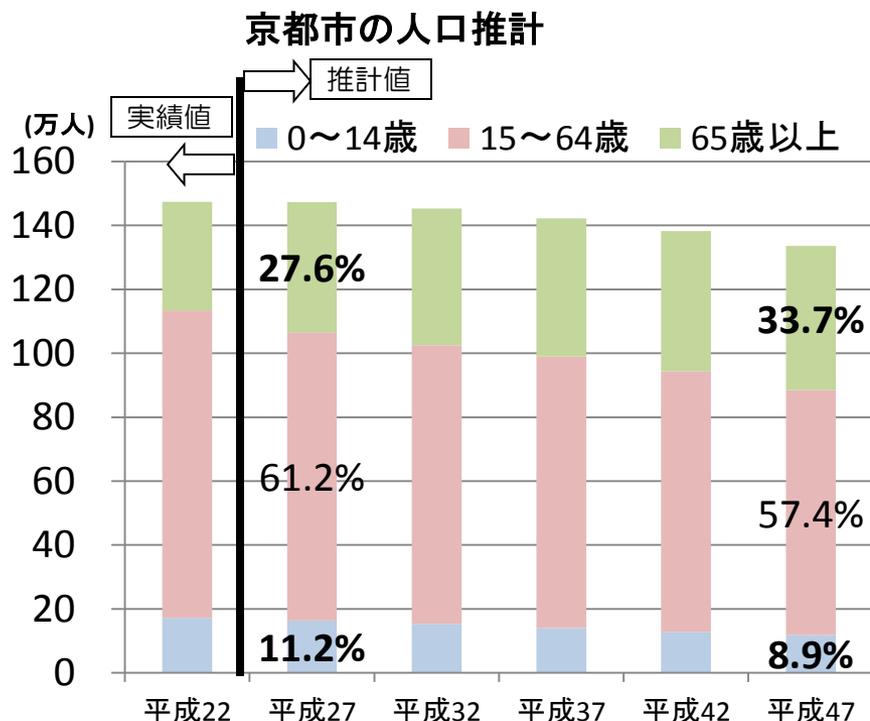
- 伏見区, 山科区, 右京区, 南区, 西京区の順に概ね応募が多い状況であり, 公営住宅が立地する郊外部の応募が多い。
- 公営住宅が立地していない上京区や東山区等からの応募は少ない。



③ 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

京都市における今後の高齢者・高齢者のみ世帯数の推計

- 今後、総人口は減少することが予測されている中、65歳以上人口比率は増加する見込み
- 世帯数の推計では、今後10年程度は横ばいとなる中、高齢者の夫婦世帯及び単身世帯数は増加する見込み



(出典)平成22年:国勢調査
平成27～47年:国立社会保障・人口問題研究所
日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)

(出典)平成27年:国勢調査
平成32～52年:国のプログラムを元に京都市住宅政策課が
独自に算出

③ 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

建設年次ごとに見た高齢化率・高齢単身世帯率・1世帯当たり人員

○ 建設年次が古い団地ほど、高齢化率や高齢単身世帯率が高くなり、1世帯当たりの人員も減少する傾向にある。

(例)昭和41～45年に建設された団地(平均)

- ・ 高齢化率 平成25年:約53% ⇒ 平成30年:約64%
- ・ 高齢単身世帯率 平成25年:約46% ⇒ 平成30年:約63%
- ・ 1世帯当たり人員 平成25年:1.5人 ⇒ 平成30年:1.4人

昭和51～55年に建設された団地(平均)

- ・ 高齢化率 平成25年:約30% ⇒ 平成30年:約41%
- ・ 高齢単身世帯率 平成25年:約19% ⇒ 平成30年:約25%
- ・ 1世帯当たり人員 平成25年:2.2人 ⇒ 平成30年:2.0人

○ 建設年次が古い団地ほど、入居率は低下するが、単身向けの公募を行うことにより、一定の入居率が維持されている。

(例)昭和41～45年に建設された団地(平均)

- ・ 入居率 平成25年:約85% ⇒ 平成30年:約75%

昭和51～55年に建設された団地(平均)

- ・ 入居率 平成25年:約89% ⇒ 平成30年:約84%

平成1～5年に建設された団地(平均)

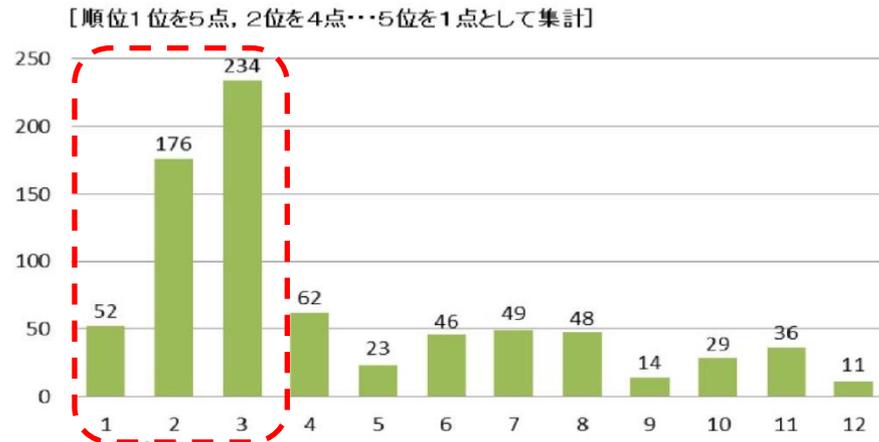
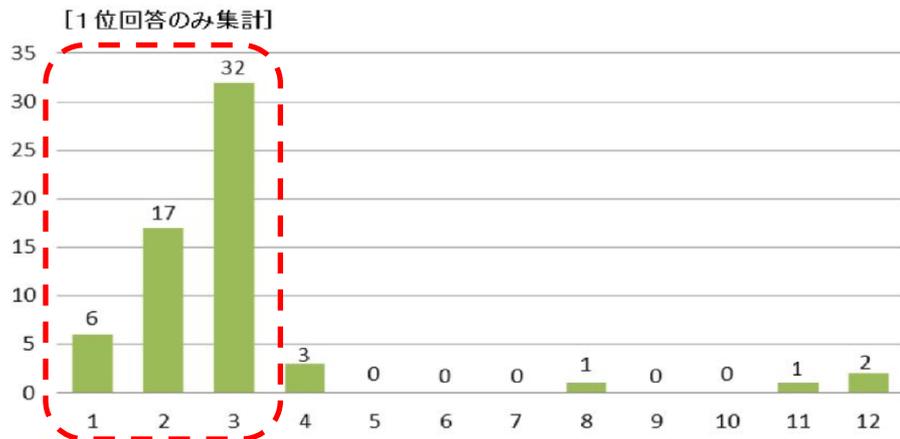
- ・ 入居率 平成25年:約95% ⇒ 平成30年:約94%

【参考】 地域コミュニティの弱体化に対する懸念

市営住宅における自治会活動等に関する調査結果（平成29年度）

自治会の活動で現在困っている内容としては、「自治会役員の担い手が見つからない」「自治会活動やイベントに人が集まらない」「自治会に加入しない人がいる」が多い。

自治会の活動で現在困っていること（5つまで順位を付けて選択）



- 1: 自治会に加入しない人がいる。 2: 高齢化、若年世帯の減少等により自治会活動やイベントに人が集まらない。
3: 高齢化、若年世帯の減少等により自治会役員の担い手が見つからない。
4: 自治会費の滞納者がいる。 5: 総会・会計管理など自治会運営の方法に悩んでいる。
6: 新旧住民の交流が難しい。 7: 活動内容がマンネリ化している。 8: 活動の指導者がいない。
9: 活動のための情報が不足している。 10: 予算が不足している。 11: 他の地域との連携が弱い。
12: その他

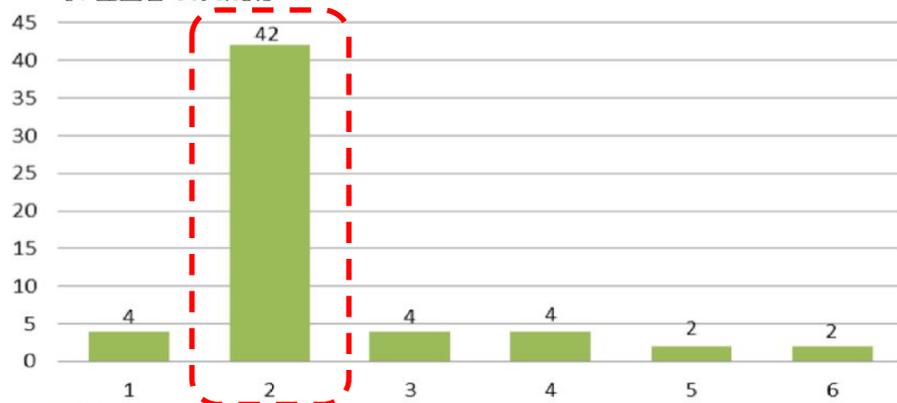
【参考】 地域コミュニティの弱体化に対する懸念

市営住宅における自治会活動等に関する調査結果（平成29年度）

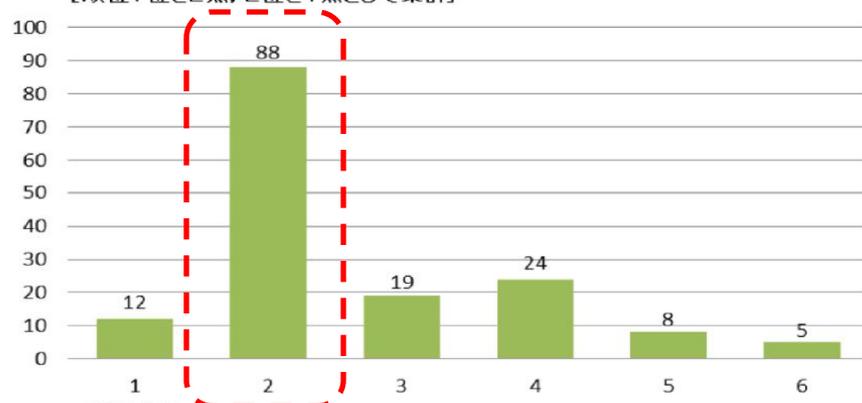
自治会活動を支えるための要望としては、「若者世帯や子育て世代の入居促進」が圧倒的に多く、市営住宅入居者の高齢化が進んでいることを強く危惧する自治会が多い。

自治会活動を支えるための要望（2つまで順位を付けて選択）

[1位回答のみ集計]



[順位1位を2点、2位を1点として集計]



- 1: 自治会活動に関する専門家やアドバイザーの派遣
- 3: 自治会運営に関する他の団地での取組事例の紹介
- 4: 空き住戸などを活用し、自治会活動の活性化につなげる取組
- 6: その他

2: 若者世帯や子育て世代の入居促進

5: 大学等との地域連携

③ 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

建設年次ごとに見た退去世帯の状況

○ 建設年次が古い団地ほど、管理戸数に対して退去世帯数の占める割合は高くなる。

- (例) 昭和41～45年に建設された団地 (平成24年度～28年度の1年当たりの平均)
- ・ 管理戸数に対する退去世帯数の占める割合 : 約5%
- 昭和51～55年に建設された団地 (平成24年度～28年度の1年当たりの平均)
- ・ 管理戸数に対する退去世帯数の占める割合 : 約3%

○ 入居から退去までの平均期間は、約15～20年

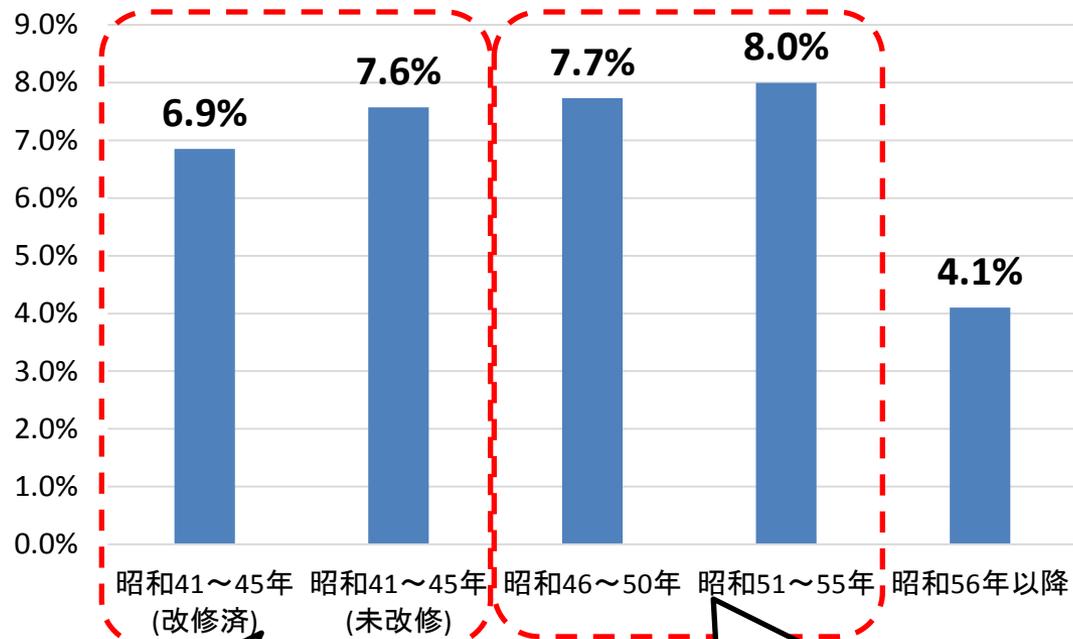
- (例) 昭和41～45年に建設された団地 (平成24年度～28年度の1年当たりの平均)
- ・ 入居から退去までの平均期間 : 約19.5年間
- 昭和51～55年に建設された団地 (平成24年度～28年度の1年当たりの平均)
- ・ 入居から退去までの平均期間 : 約17.9年間
- 平成1～5年に建設された団地 (平成24年度～28年度の1年当たりの平均)
- ・ 入居から退去までの平均期間 : 約15.3年間

【参考】 入居期間が長期化することに伴う課題

火災等により多額の整備費用がかかるため公募が困難な住戸の状況

○ 昭和55年までに建設された団地では、火災や長期間の居住等により、整備費が多額となることから、再整備できず、公募が困難となっている住戸の割合が高い。

＜管理戸数に対する公募困難住戸の占める割合＞



長期間の居住等により、傷みが激しい住戸の状況



住戸面積が小さく、設備も古いため、未整備

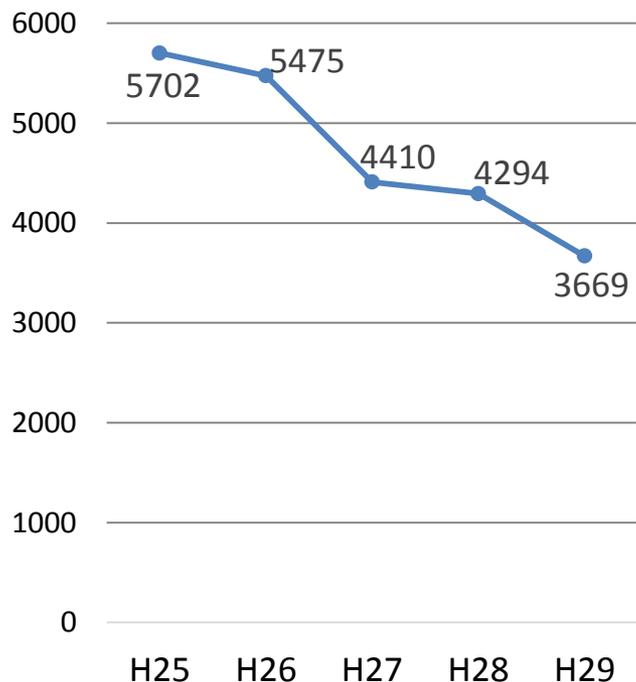
住戸面積が一定規模(45㎡以上)あることから、ニュータウンを中心に、子育て世帯向けにリノベーションを行い、再整備

④ 公募の申込者数の減少，公募倍率の低下

近年の公募の推移(応募総数・応募世帯主の年齢別応募数)

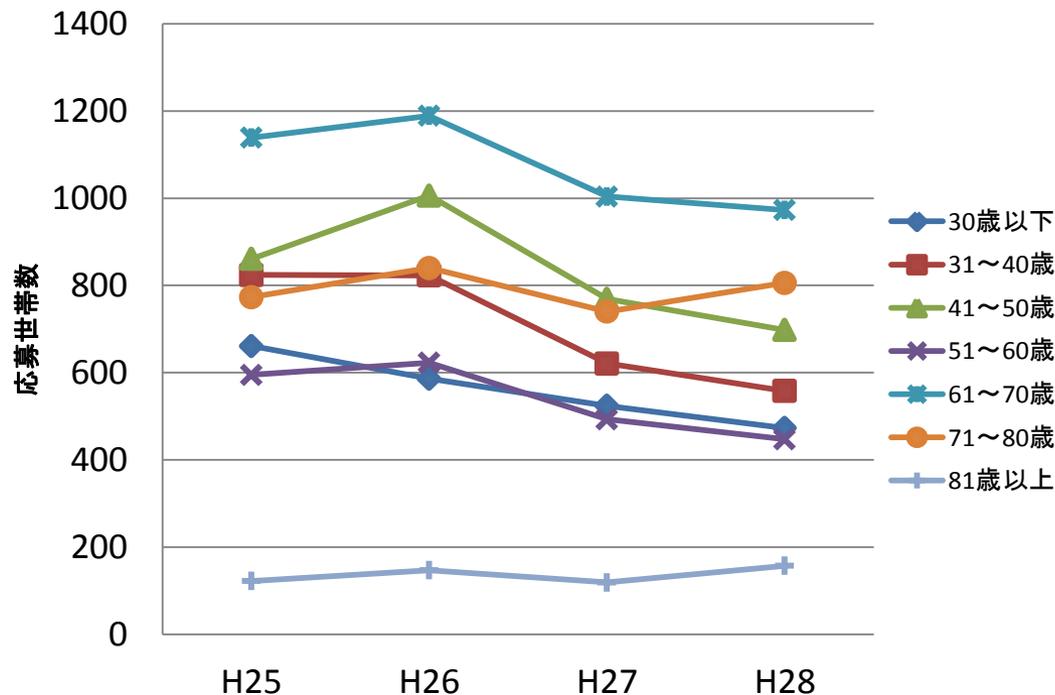
- 応募総数は年々減少傾向にある。(平成25年度:5,702件→平成29年度:3,669件)
- 世帯主の年齢が61～70歳である世帯からの応募が，毎年最も多い。
- 世帯主の年齢が「30歳以下」「31～40歳」「41～50歳」「51～60歳」「61～70歳」の応募数は低下しているが，「71～80歳」「81歳以上」の応募数は増加傾向にある。

応募総数の推移



(各年:年度内の応募総数)

公募に対する10歳年齢別の応募世帯主数の推移



(各年:年度内の応募総数)

④ 公募の申込者数の減少，公募倍率の低下

過去5箇年の公募戸数及び申込者数の推移

○ 公募倍率は低下しており，現在のところ5倍前後で推移

年度	公募戸数合計（※）		申込者数	倍率
	一般公募	優先選考		
平成25	738	602	5,702	7.7
26	720	577	5,475	7.6
27	800	657	4,410	5.5
28	797	594	4,294	5.4
29	817	575	3,669	4.5

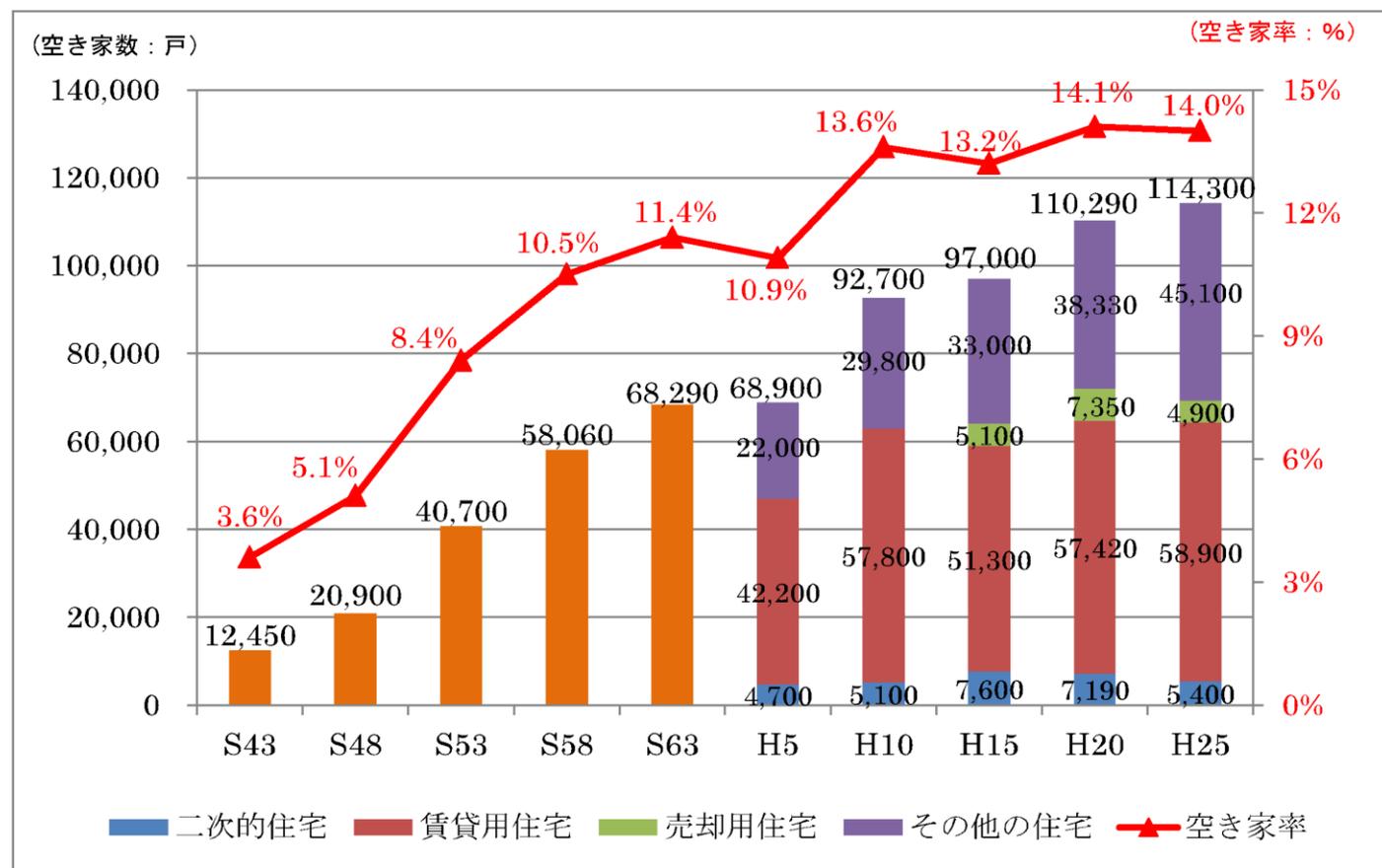
（※）改良住宅を含む。

○ 建設年次が古い団地やエレベーターが未設置の団地では，申込があったとしても，すべての募集住戸に対して入居があるわけではなく，辞退者が出ている。

④ 公募の申込者数の減少，公募倍率の低下

種類別の空き家の推移（住宅・土地統計調査結果）

空き家総数や賃貸用住宅空き家数は増加し続けている。



※ 昭和63年以前の調査に関しては，空き家の種類別の集計がない。

※ 平成10年以前の調査に関しては，賃貸用住宅・売却用住宅の区別がない。