

# 京都市市営住宅ストック総合活用計画

平成23年2月

京都市

## 目 次

<b>第 1</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
1	策定の背景と目的 .....	1
2	計画の位置付け .....	3
3	計画期間 .....	3
4	計画対象 .....	3
<b>第 2</b>	<b>市営住宅の状況</b> .....	<b>4</b>
1	ストックの状況 .....	4
2	入居者の状況 .....	10
<b>第 3</b>	<b>前ストック計画の評価と課題</b> .....	<b>12</b>
1	事業実績 .....	12
2	前ストック計画の評価とストックの課題 .....	16
<b>第 4</b>	<b>ストック活用の基本方針</b> .....	<b>20</b>
<b>第 5</b>	<b>団地及び住棟活用方針</b> .....	<b>25</b>
1	整備手法 .....	25
2	判定基準 .....	26
3	団地及び住棟活用方針 .....	30
<b>第 6</b>	<b>事業の優先順位</b> .....	<b>42</b>
<b>第 7</b>	<b>おわりに</b> .....	<b>44</b>
	<b>用語解説</b> .....	<b>45</b>

# 第1 はじめに

## 1 策定の背景と目的

---

京都市は、平成22年11月1日現在、99団地、702棟、23,616戸の市営住宅を管理しています。

京都市の市営住宅ストックは、昭和40年代から50年代前半に建設したものを中心に、60%以上が築30年を経過しており、建物や建築設備の老朽化が進んでいます。また、耐震性能が不足している住棟や高齢者等への対応ができていない住戸、浴室が設置されていない住戸が多くあります。一方、高齢者のいる世帯の割合が約5割と高く、入居者の高齢化が進んでいます。こうした市営住宅ストックの改善を図るため、京都市公営住宅ストック総合活用計画及び京都市改良住宅等ストック総合活用計画（以下「前ストック計画」という。）を平成22年度までの10年間の計画として策定し、建て替えや全面的改善を中心に組み進めました。

この間、市営住宅ストックを取り巻く状況は大きく変化しています。環境問題や建物の耐震化、財政のひっばく等、様々な課題に対して的確に対応することが求められています。

これらの課題に対し、京都未来まちづくりプラン（平成21年1月策定）、京都市環境モデル都市行動計画（平成21年3月策定）、建築物の耐震化の促進に関する法律（以下「耐促法」という。）に基づく京都市建築物耐震改修促進計画（以下「耐促計画」という。）（平成19年7月策定）等を策定し、京都市としての基本的な対応方針を定めています。

京都未来まちづくりプランでは、市債残高の減少を目指して、市債発行額を縮減し、投資的経費を抑制すること、アセットマネジメントの観点から施設の長寿命化や売却、有効活用など施設の在り方について検討することとしています。特に重点的に取り組む分野として、市民のいのちと暮らし、安心・安全を支える施策を一番に掲げ、住宅政策における具体的な施策として、住宅の耐震化や市営住宅の改善・整備事業等をあげています。

環境モデル都市行動計画の中では、既存施設の最適維持管理及び長寿命化（建て替え抑制）により、公共施設における二酸化炭素排出削減に取り組むことが示されています。

耐促法では、一定規模以上の賃貸共同住宅は特定建築物として、所有者に耐震改修の努力義務が課せられています。これを受けた耐促計画の中では、市営住宅を除く市有建築物については、平成27年度までに耐震化率90%以上を目指すべき指標に設定し、市営住宅については、本計画の中で検討することとしています。

さらに、京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会（以下「総点検委員会」という。）の報告書では、これまでと同様に改良住宅を建て替え、管理するのではなく、多様な住宅の供給を促進することにより、定住人口の増加と多様な

階層が居住できるまちづくりを推進することが求められています。

これらを踏まえ、住生活基本法（平成18年6月施行）に基づき、平成22年3月に京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）（以下「住宅マスタープラン」という。）を策定し、市営住宅を含めた今後の住宅政策の基本的な方向性を定めています。

この中で、市営住宅ストックに関しては、「重層的な住宅セーフティネットの構築」として、管理戸数は現状程度に留めながら、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果たす施設と位置付け、計画的なストックの更新と改善の実施を行うこととしています。

また、「中・大規模の市営住宅団地のマネジメント」では、コミュニティバランスに配慮した団地づくりや、団地内外との交流によるコミュニティの活性化に資する機能の充実を行うこととしています。

具体的な施策としては、市営住宅の耐震化、バリアフリー化、コミュニティの活性化に資する施設整備等をあげています。

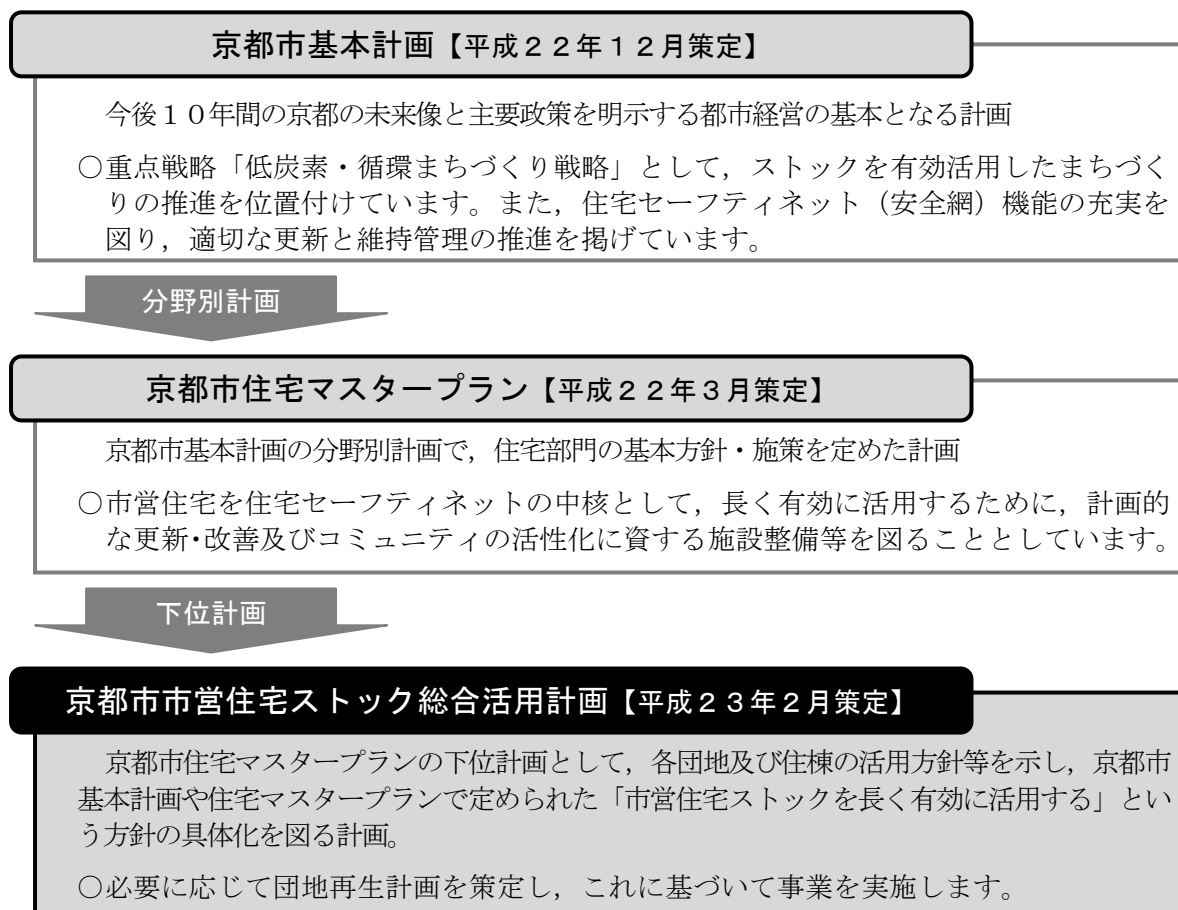
さらに、平成22年12月に策定した京都市基本計画では、市民ぐるみで、くらしやまちの変化を実現する「低炭素・循環型まちづくり戦略」を重点戦略の一つに掲げ、この中で、行政の役割として、既存の道路や公共施設などのストックを有効活用したまちづくりの推進という方向性を示すとともに、政策分野別の推進施策では、市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実を図り、適切な更新と維持管理の推進を掲げています。

本計画は、各団地及び住棟の活用方針等を示し、京都市基本計画や京都市住宅マスタープランで定められた「市営住宅ストックを長く有効に活用する」という方針の具体化を図るために「京都市市営住宅ストック総合活用計画」として策定するものです。

## 2 計画の位置付け

本計画は、京都市基本計画及び住宅マスタープランの下位計画として位置付け、市営住宅ストックを有効に活用するための基本方針や各団地、住棟ごとの活用方針等を示します。

### <本計画の関連図>



## 3 計画期間

計画期間は、平成23年度から平成32年度までの10年間とします。

また、京都市基本計画では、個別具体的な事業やスケジュール、目標等を明示した5年程度を計画期間とする「実施計画」を策定することとしており、本計画は、その「実施計画」にも沿った取組として推進します。

なお、社会情勢の変化等へ対応するとともに、「実施計画」とも整合を図り、5年程度を目途に計画の見直しを行うほか、国の制度改正等により、直ちに対応する必要がある場合は随時見直しを行います。

## 4 計画対象

計画対象は、京都市が管理する市営住宅、99団地、702棟、23,616戸とします。

## 第2 市営住宅の状況

### 1 ストックの状況

#### (1) 管理戸数

京都市では99団地702棟23,616戸の市営住宅を管理しており、そのうち公営住宅は78団地565棟19,060戸(単費住宅<sup>※1</sup>、特定公共賃貸住宅<sup>※2</sup>等を含む。)、改良住宅は21団地137棟4,556戸(住宅地区改良法施行前に改良地区に建設された、公的な賃貸住宅等を含む。)となっています。

※1：単費住宅とは、京都市が国の補助を受けずに建設した賃貸住宅です。

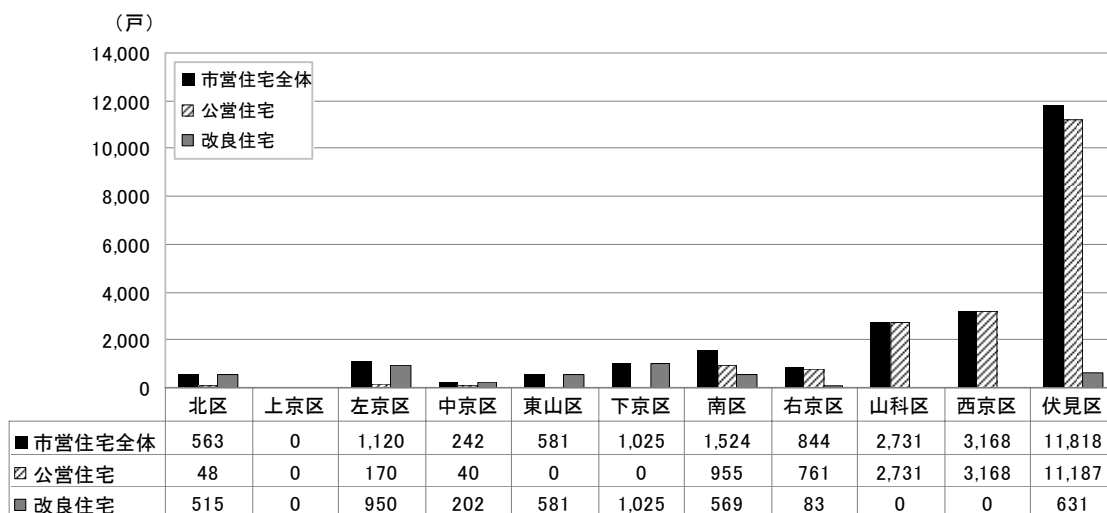
※2：特定公共賃貸住宅とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給された中堅所得者層向けの優良な賃貸住宅で、京都市が管理するものです。

#### (2) 立地状況

行政区別に市営住宅の管理戸数をみると、都心部の周辺に位置する山科区、西京区、伏見区(以下「郊外」という。)への立地割合が高く、合計で全戸数の約75%が立地しています。特に、大規模団地を複数抱える伏見区の占める割合が、全体の半数を超えるなど、市営住宅の多くは郊外に集積しています。

公営住宅と改良住宅の違いをみると、公営住宅の約90%が郊外に立地している一方で、改良住宅の多くは公営住宅の供給が少ない地域(以下「都心部等」という。)に立地しています。

図2-1 行政区別の管理戸数



### (3) しゅん工後経過年数

現在、京都市が管理している住戸は、昭和27年度以降にしゅん工したものです。しゅん工後経過年数別(10年区切り)に市営住宅の管理戸数をみると、全体の60%以上が築30年以上の住戸であり、老朽化が進んでいます。このまま更新等を行わなければ、10年後にその割合は85%を超えることになります。

また、昭和46年度から55年度にかけてしゅん工した、築30年以上40年未満の住戸が1万戸以上あり、この期間にしゅん工した住戸だけで全体の約45%を占めます。このまま更新等を行わなければ、これらが耐用年限<sup>※3</sup>を迎える30~40年後には、平均して年間1,000戸程度の住戸の更新が必要となります。

公営住宅と改良住宅の違いをみると、築40年以上50年未満の住戸数が公営住宅では約13%であるのに対し、改良住宅では約26%となっています。

※3：耐用年限とは、公営住宅法の規定により構造別に定められた、除却処分等の基準となる年数で、耐火構造（鉄筋コンクリート造等）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年と規定されています。

図2-2 しゅん工後経過年数別の管理戸数の割合

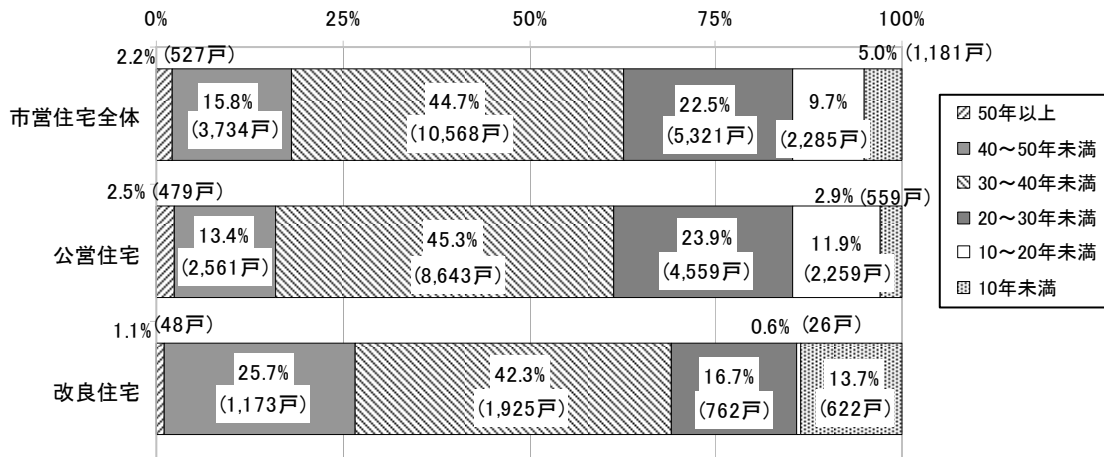
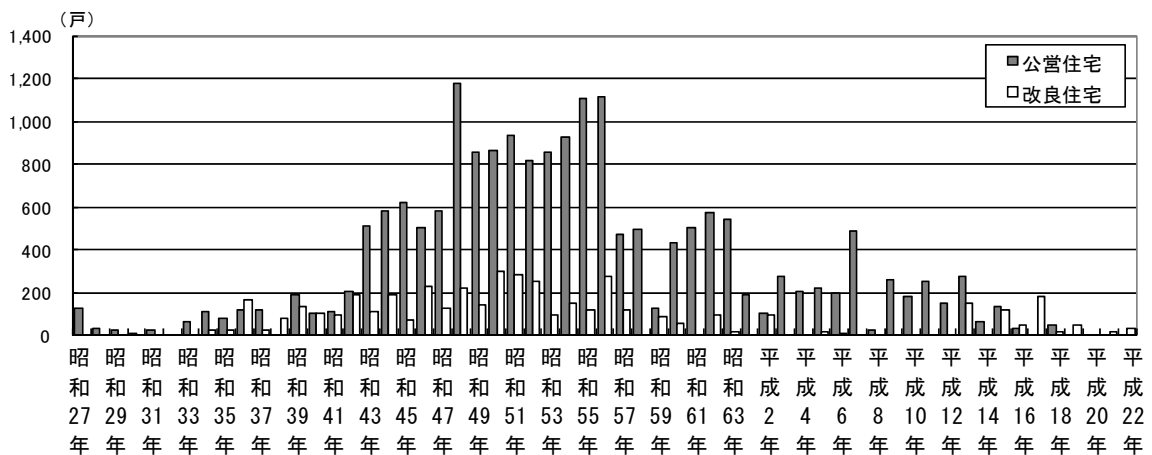


図2-3 しゅん工年度別の管理戸数



#### (4) 構造・規模

構造別に市営住宅の管理戸数をみると、全体の約99%が耐火構造の住戸となっています。残りの約1%は、木造と準耐火構造の住戸（以下「木造住戸等」という。）です。

管理棟数でみると、全体の約77%が耐火構造の住棟となっています。残りの約23%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、戸数割合では1%程度と小さいですが、棟数では割合が高くなっています。そのほとんどが築50年以上（昭和35年度以前にしゅん工）の木造住宅です。

表2-1 構造別管理戸数と割合

	市営住宅全体					
			公営住宅		改良住宅	
木造	219戸	0.9%	219戸	1.1%	0戸	0.0%
準耐火	82戸	0.3%	53戸	0.3%	29戸	0.6%
耐火	23,315戸	98.7%	18,788戸	98.6%	4,527戸	99.4%
総計	23,616戸	100.0%	19,060戸	100.0%	4,556戸	100.0%

表2-2 構造別管理棟数と割合

	市営住宅全体					
			公営住宅		改良住宅	
木造	145棟	20.7%	145棟	25.7%	0棟	0.0%
準耐火	17棟	2.4%	11棟	1.9%	6棟	4.4%
耐火	540棟	76.9%	409棟	72.4%	131棟	95.6%
総計	702棟	100.0%	565棟	100.0%	137棟	100.0%

住棟の規模別に市営住宅の管理棟数をみると、中層住棟が全体の約64%、低層住棟<sup>※4</sup>が約23%となっており、80%以上を中層又は低層の住棟が占めています。

公営住宅と改良住宅とを比べると、公営住宅では木造住戸等の住棟が多いため、低層住棟の割合が高くなっています。

※4：低層住棟は2階建て以下、中層住棟は3～5階建て、高層住棟は6階建て以上のものです。

表2-3 規模別管理棟数と割合

	市営住宅全体					
			公営住宅		改良住宅	
低層	163棟	23.2%	157棟	27.8%	6棟	4.4%
中層	446棟	63.5%	338棟	59.8%	108棟	78.8%
高層	93棟	13.2%	70棟	12.4%	23棟	16.8%
総計	702棟	100.0%	565棟	100.0%	137棟	100.0%

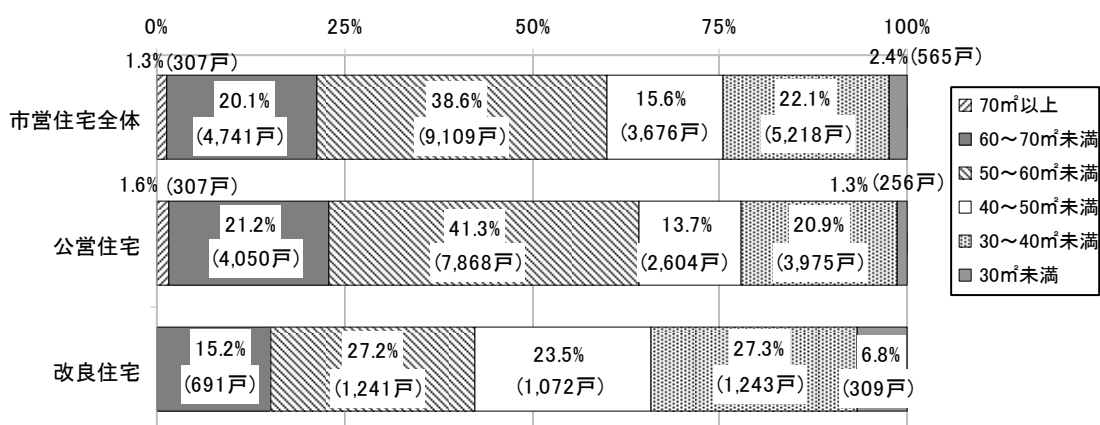


## (5) 住戸面積

住戸面積別に市営住宅の管理戸数をみると、約76%が40㎡以上の住戸で、30㎡以上40㎡未満の住戸は約22%、30㎡未満の住戸は約2%あります。

公営住宅と改良住宅とを比べると、50㎡以上の住戸は公営住宅での割合が約64%であるのに対し、改良住宅での割合は約42%となっており、改良住宅の方が面積の小さな住戸の占める割合が高いことが分かります。特に30㎡未満の住戸の割合は、公営住宅での割合は約1%ですが、改良住宅での割合は約7%と、改良住宅での割合が高くなっています。

図2-4 住戸面積別管理戸数の割合



住戸面積は、着工年度が進むにつれて大きくなってきており、最近10年間（平成13年度以降）に着工した住戸はすべて50㎡以上となっています。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30年以上が経過しています。

表2-4 着工年及び住戸面積別の管理戸数

(単位：戸数)

着工年度	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	合計
30㎡未満	公営住宅	166	0	90	0	0	0	256	
	改良住宅	11	185	108	5	0	0	309	
	市営住宅全体	177	185	198	5	0	0	565	
30~40㎡未満	公営住宅	304	2,942	671	30	28	0	3,975	
	改良住宅	49	1,147	37	10	0	0	1,243	
	市営住宅全体	353	4,089	708	40	28	0	5,218	
40~50㎡未満	公営住宅	33	0	2,533	31	7	0	2,604	
	改良住宅	0	212	860	0	0	0	1,072	
	市営住宅全体	33	212	3,393	31	7	0	3,676	
50~60㎡未満	公営住宅	0	52	5,979	1,690	124	23	7,868	
	改良住宅	0	0	881	189	44	127	1,241	
	市営住宅全体	0	52	6,860	1,879	168	150	9,109	
60~70㎡未満	公営住宅	0	0	10	2,038	1,814	188	4,050	
	改良住宅	0	0	0	214	96	381	691	
	市営住宅全体	0	0	10	2,252	1,910	569	4,741	
70㎡以上	公営住宅	0	0	20	97	116	74	307	
	改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	
	市営住宅全体	0	0	20	97	116	74	307	

## (6) 設備

設備別の設置率（設置戸数／全管理戸数）、対応率（対応戸数／全管理戸数）で市営住宅の管理戸数をみると、全体でエレベーター等設置率<sup>※5</sup>（スロープ設置を含む。）が約51％、高齢者等対応率<sup>※6</sup>が約18％、浴室設置率<sup>※7</sup>は約70％となっています。

エレベーター等設置率、高齢者等対応率は、公営住宅と改良住宅とを比べても大きな違いはありません。

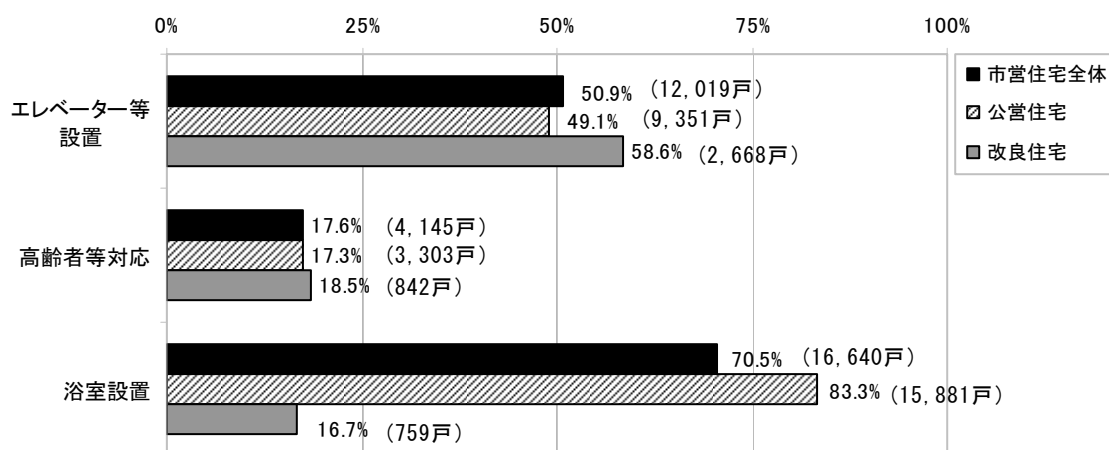
一方で浴室設置率は、公営住宅が約83％、改良住宅が約17％であり、大きな差がみられます。また、浴室が未設置で設置スペースもない住戸も、公営住宅で約5％であるのに対し、改良住宅では約76％と、改良住宅における割合が非常に高くなっています。

※5：エレベーター等設置率は、エレベーターやスロープ等により住戸までの共用部の段差が解消されている住戸の割合です。

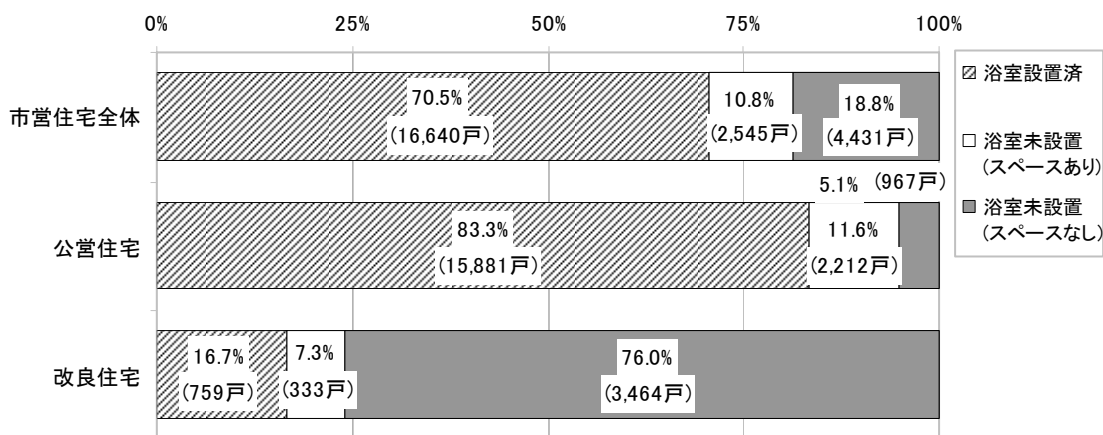
※6：高齢者等対応率は、住戸内の段差が解消されている住戸の割合です。

※7：浴室設置済の住戸には、入居者の負担で浴室が設置された住戸は含まれていません。

### 図2-5 設備別管理戸数の割合



### 図2-6 管理住戸の浴室設置率



## (7) 耐震性能

耐震性能<sup>※8</sup>別に市営住宅の管理戸数をみると、新耐震基準を満たしており補強の必要がない住戸（新耐震及び耐震性能ランクⅠ）の割合（耐震化率）は、市営住宅全体で約56%、公営住宅では約63%、改良住宅では約29%と、公営住宅における割合が高くなっています。一方で新耐震基準を満たしておらず、特に補強が必要な住戸（耐震性能ランクⅢ）の割合は市営住宅全体で約20%ありますが、公営住宅では約13%、改良住宅では約50%と、改良住宅における割合が高くなっています。

管理棟数でみると、新耐震基準を満たしており補強の必要のない住棟（新耐震及び耐震性能ランクⅠ）の割合は、市営住宅全体の約52%で、公営住宅では約55%、改良住宅では約38%となり、戸数での割合よりその差は小さくなっています。一方、新耐震基準を満たしておらず、特に補強が必要な住棟（耐震性能ランクⅢ）の割合は市営住宅全体の約16%ありますが、公営住宅では約10%、改良住宅は約40%と、住戸と同様に改良住宅における割合が高くなっています。

※8：本計画では住棟の耐震性能を、次の5つに分類しています。I s 値（構造耐震指標）とは建物の耐震性能を表す値で、数値が大きいほど耐震性能は高くなります。

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

耐震性能ランクⅠ＝新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準を満たしており補強の必要のないもの。（I s 値が0.6以上）

耐震性能ランクⅡ＝新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準に適合するよう補強が必要なもの。（I s 値が0.3以上0.6未満）

耐震性能ランクⅢ＝新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準に適合するよう特に補強が必要なもの。（I s 値が0.3未満）

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。

表2-5 耐震性能別の管理住戸数と割合

	市営住宅全体					
			公営住宅		改良住宅	
新耐震	7,308戸	30.9%	6,260戸	32.8%	1,048戸	23.0%
I	5,967戸	25.3%	5,694戸	29.9%	273戸	6.0%
II	5,106戸	21.6%	4,329戸	22.7%	777戸	17.1%
III	4,728戸	20.0%	2,466戸	12.9%	2,262戸	49.6%
ランク外	507戸	2.1%	311戸	1.6%	196戸	4.3%
総計	23,616戸	100.0%	19,060戸	100.0%	4,556戸	100.0%

表2-6 耐震性能別の管理住棟数と割合

	市営住宅全体					
			公営住宅		改良住宅	
新耐震	215棟	30.6%	179棟	31.7%	36棟	26.3%
I	147棟	20.9%	131棟	23.2%	16棟	11.7%
II	70棟	10.0%	49棟	8.7%	21棟	15.3%
III	112棟	16.0%	57棟	10.1%	55棟	40.1%
ランク外	158棟	22.5%	149棟	26.4%	9棟	6.6%
総計	702棟	100.0%	565棟	100.0%	137棟	100.0%

## 2 入居者の状況

---

### (1) 入居率

入居率は、市営住宅全体では20,306世帯で約86%、公営住宅では16,906世帯で約89%、改良住宅では3,400世帯で約75%となっています。

### (2) 世帯構成

世帯構成別に市営住宅の入居状況を見ると、高齢者のいる世帯<sup>※9</sup>が入居世帯の約50%を占めています。京都市の高齢者のいる世帯の割合<sup>※10</sup>は、約31%であり、それよりも約19ポイント高くなっています。

一方、子育て世帯<sup>※11</sup>は入居世帯の約19%となっています。京都市の子育て世帯の割合は、約20%であり、大きな違いはありません。

世帯人数別にみると、単身者世帯が入居世帯の約36%、二人世帯が約36%と、世帯人員が二人以下の世帯が入居世帯の約73%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は、約64%であり、それよりも約9ポイント高くなっています。

公営住宅と改良住宅を比較すると、高齢者のいる世帯の割合では大きな違いはありませんが、子育て世帯の割合はそれぞれ約20%、約12%と公営住宅における割合が高くなっています。また、単身者世帯は公営住宅で約33%であるのに対し、改良住宅では約53%と、改良住宅における割合が高いことが分かります。

※9：高齢者のいる世帯とは、65歳以上の方が1人以上入居している世帯です。

※10：京都市での割合は、平成17年の国勢調査結果によるものです。

※11：子育て世帯とは、18歳未満の方が1人以上入居している世帯です。

図 2-7 高齢者のいる世帯・子育て世帯の割合

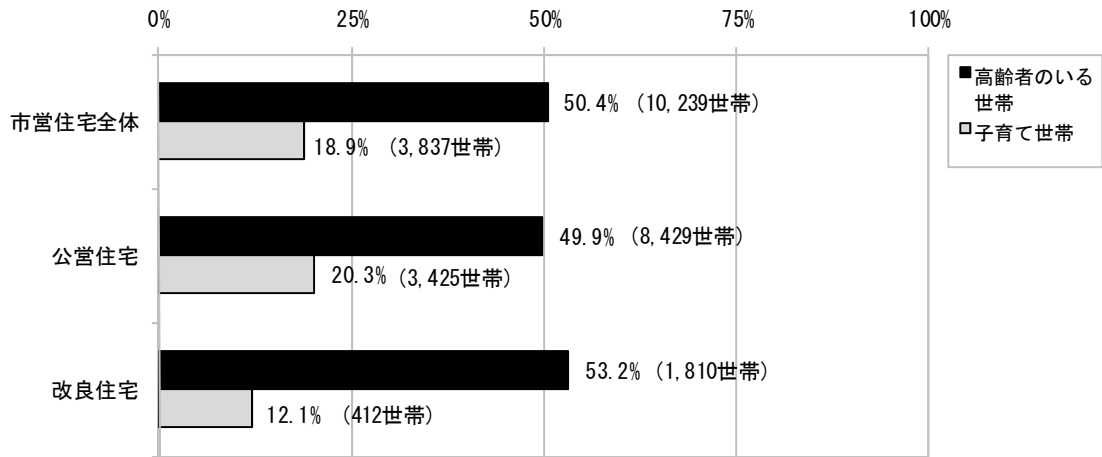
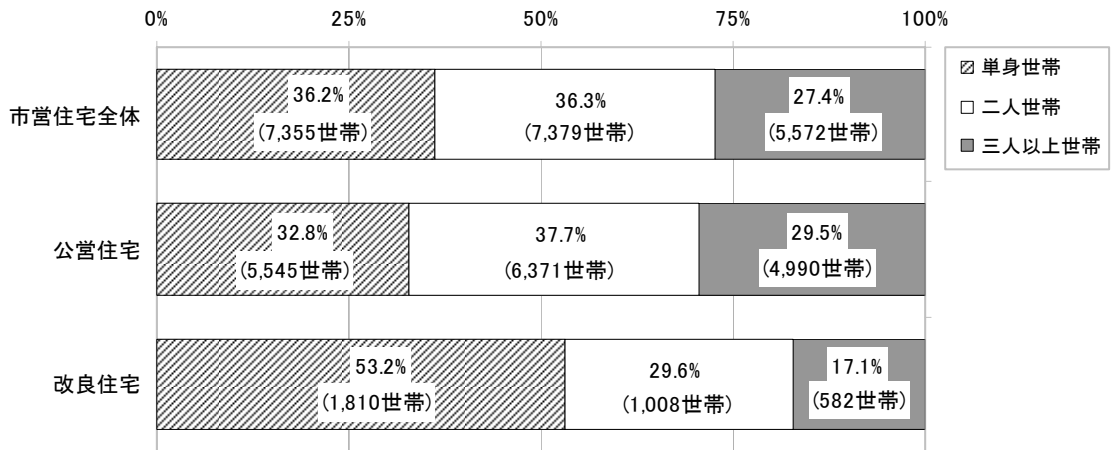


図 2-8 世帯人数別の割合



(注1) 端数処理により、表と本文の数値が一致していない箇所があります。

(注2) 本章のデータは、平成22年11月1日現在のものです。

### 第3 前ストック計画の評価と課題

#### 1 事業実績

前ストック計画は平成13年度に策定されたもので、計画期間は平成13年度から22年度までの10年間です。

##### (1) 京都市公営住宅ストック総合活用計画

###### ア 建て替え事業の実績

京都市公営住宅ストック総合活用計画に基づく建て替え事業は、469戸の建て替えが行われており、進ちよく率は戸数割合で約32%となっています。

表3-1 公営住宅における建て替え事業の実績<sup>※1, 2, 3</sup>

団地名	実績戸数	
	建て替え前	建て替え後
東天王町	72	52
唐橋	128	101
北河原	152	77
桜島	29	40
嵯峨	88	74
合計	469	344
対象戸数 1,471	進ちよく率	32%

※1：実績は着工を基準としています。

※2：建て替え前と建て替え後では戸数が変わるため、進ちよく率は建て替え前の戸数により求めています。

※3：北河原団地は本計画では改良住宅として扱いますが、前ストック計画において公営住宅ストックに位置付けられていたことから、公営住宅の実績に入っています。

###### イ 改善事業の実績

京都市公営住宅ストック総合活用計画に基づく改善事業の実績及び進ちよく率は、全面的改善<sup>※4</sup>（トータルリモデル）が879戸、約28%、廊下型住棟<sup>※5</sup>へのエレベーター設置が175戸、約26%、階段室型住棟<sup>※6</sup>へのエレベーター設置が0戸、0%、高齢者向け改善<sup>※7</sup>は39戸、約5%となっています。

※4：全面的改善とは、躯体を残して行う全面的又はそれに準ずる改善で、耐震改修や段差解消、住戸規模の変更等を実施するものです。

※5：廊下型住棟とは、共用廊下から住戸にアプローチする形式の住棟です。

※6：階段室型住棟とは、階段室から直接住戸にアプローチする形式の住棟です。

※7：高齢者向け改善とは、住戸内の段差を解消するものです。

表 3-2 公営住宅における全面的改善事業の実績<sup>※8, 9</sup>

事業	団地名	実績戸数	
		改善前	改善後
全面的改善	山科	879	808
	合計	879	808
	対象戸数 3,185	進ちよく率	28%

※8：実績は着工を基準とします。

※9：改善前と改善後では戸数が変わるため、進ちよく率は改善前の戸数により求めています。

表 3-3 公営住宅における改善事業の実績<sup>※10</sup>

事業	団地名	実績戸数	
廊下型住棟へのエレベーター設置	勸修寺北	40	
	西野山	135	
	合計	175	
	対象戸数 680	進ちよく率	26%
階段室型住棟へのエレベーター設置	実績なし	0	
	合計	0	
	対象戸数 990	進ちよく率	0%
高齢者向け改善	洛西北福西	14	
	洛西南福西	3	
	洛西東竹の里	22	
	合計	39	
	対象戸数 711	進ちよく率	5%

※10：実績は着工を基準とします。

## ウ 用途廃止の実績

京都市公営住宅ストック総合活用計画に基づく用途廃止は、すべての住戸について事業を完了しています。

表 3-4 公営住宅における用途廃止の実績<sup>※11</sup>

事業	団地名	実績戸数	
用途廃止	九条	6	
	合計	6	
	対象戸数 6	進ちよく率	100%

※11：前ストック計画策定後、旧京北町との合併により京都市が管理することとなった団地の用途廃止については、本実績に含んでいません。

## (2) 京都市改良住宅等ストック総合活用計画

### ア 建て替え事業の実績

京都市改良住宅等ストック総合活用計画に基づく建て替え事業は、349戸の建て替えが行われており、進ちよく率は戸数割合で約28%となっています。

表3-5 改良住宅における建て替え事業の実績<sup>※12, 13</sup>

団地名	実績戸数		
	建て替え前	建て替え後	
楽只	44	35	
養正	48	48	
錦林	48	38	
三条	65	55	
崇仁	144	121	
合計	349	297	
対象戸数	1,233	進ちよく率	28%

※12：実績は着工を基準とします。

※13：建て替え前と建て替え後では戸数が変わるため、進ちよく率は建て替え前の戸数により求めています。

### イ 改善事業の実績

京都市改良住宅等ストック総合活用計画に基づく改善事業<sup>※14</sup>の実績及び進ちよく率は、全面的改善（トータルリモデル）が0戸、0%、廊下型住棟へのエレベーター設置が318戸、高齢者向け改善が209戸、景観改善<sup>※15</sup>は356戸となっています。

※14：改善事業については、事業別の設定目標がないため進ちよくを記載していません。

※15：景観改善とは、住棟の外壁の仕上げ材等を改善するものです。

表3-6 改良住宅における全面的改善事業の実績<sup>※16</sup>

事業	団地名	実績戸数	
		改善前	改善後
全面的改善	実績なし	0	0
	合計	0	0
	対象戸数	524	進ちよく率

※16：実績は着工を基準とします。



表 3-7 改良住宅における改善事業の実績<sup>※17</sup>

事業	団地名	実績戸数
廊下型住棟への エレベーター設置	楽只	40
	壬生東	30
	崇仁	116
	久世	100
	辰巳	32
	合計	318
高齢者向け改善	三条	130
	崇仁	79
	合計	209
景観改善	楽只	120
	三条	30
	崇仁	48
	久世	15
	加賀屋敷	20
	田中宮	123
	合計	356

※17：実績は着工を基準とします。

### (3) 予算の推移

前ストック計画に基づく市営住宅の建て替えや改善にかかる予算は、平成13年度から22年度において、年間平均約27億円で推移しています。

表 3-8 前ストック計画に関する予算の推移 (単位：百万円)

年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	計
建て替え	1,379	2,214	2,033	2,001	2,556	1,850	234	554	994	1,417	15,232
改善	357	1,323	1,008	2,123	673	1,546	592	1,780	737	1,737	11,876
合計	1,736	3,537	3,041	4,124	3,229	3,396	826	2,334	1,731	3,154	27,108

## 2 前ストック計画の評価とストックの課題

### (1) 前ストック計画の評価

前ストック計画に基づく事業は、平成13年度から建て替え、エレベーター設置や高齢者向け改善など、幅広く行ってきました。

建て替え事業は、一部の住棟において着実に事業が進みましたが、事業に伴う入居者の移転等の対応に相当の時間を要し、すべての住棟に取り掛かることはできませんでした。

全面的改善事業についても、建て替え事業同様に入居者の移転等の対応に相当の時間を要したことに加え、すでに建築後、相当年数が経過しており、事業後、耐用年限までの利用可能期間を考慮した場合、事業費圧縮への課題も大きく、一部の住棟での実施にとどまりました。

個別改善事業については、エレベーター設置事業では、設置後の家賃等の上昇について入居者の合意を得ることが困難であったことや、階段室型住棟に設置する場合に、段差の解消が困難といった課題等がありました。

また、高齢者向け改善事業については、入居中の住戸内で工事を行う場合は、入居者の生活に大きく影響を与えることから、その調整等が困難でした。

さらに、前ストック計画の期間中に京都市の財政状況が深刻化し、市全体で年間平均300億円を超える財源不足が見込まれる状態となったことが計画に大きく影響し、前ストック計画では、10年間で1,000億円を超える事業費が必要と算出されるのに対し、実際の事業費は10年間で約270億円と、十分な予算を確保することができませんでした。

結果として、当初の予定に遅れを生じることとなりました。

### (2) ストックの課題

#### ア 耐震性能の向上

耐促計画の中では、早急に建築物の耐震化を進め、地震災害に強い都市づくりを推進することとされています。京都市の市営住宅ストックには、新耐震基準を満たしていない昭和56年以前に建設された住棟や、昭和45年以前の現行から2つ前の耐震基準で建設された住棟があり、耐震改修の必要性が高い（耐震性能ランクⅢに相当）住棟が全体の約16%、戸数では全体の約20%となっています。

前ストック計画では主に建て替えによって住戸の耐震化を進めてきましたが、事業の進捗は計画の3割程度にとどまりました。市民の安全のためにも早期の対応が必要となっています。

## イ エレベーター等設置率及び高齢者等対応率の向上

国の推計では、現在約23%の日本の高齢化率は10年後に約6ポイント、20年後には約9ポイント上昇すると予測<sup>※18</sup>されています。

現在、エレベーター等設置率(約51%)は、高齢者のいる世帯の割合(約50%)を上回っています。しかし実際には、高齢者が対応住戸に入居していない場合や、今後の高齢化の進行、ベビーカー等を利用した子育て世帯や車椅子の利用者にも対応する必要があります。また、前ストック計画により、約1,100戸の住戸が新たにエレベーター等対応住戸となりましたが、全住戸数に対する割合では約5ポイントの増加であり、今後も同程度のペースで事業を実施した場合、高齢化率の上昇に追い付かないことになり、これまで以上のペースでの設置が必要です。

市営住宅全体の高齢者等対応率は約18%で、高齢者のいる世帯数に対する対応戸数の割合は約40%となっています。前ストック計画では約1,700戸の住戸が新たに高齢者等対応住戸になり、高齢者のいる世帯数に対する割合では約17ポイント増加しましたが、高齢者が対応住戸に入居していない場合や、今後の高齢化の進行を考慮すると、更なる対応率の向上が必要です。

※18：高齢化率は、平成22年版の高齢社会白書によるものです。

## ウ 浴室設置率の向上

国が定めた住生活基本計画(全国計画)の住宅性能水準の中で、浴室は住戸の基本的機能の一つとして位置付けられており、住戸への設置(又はそれに代わる施設を共用部へ設置。)を促進する必要があります。前ストック計画では、主に建て替えによって浴室設置率の向上を図りましたが、事業の進ちょくは計画の3割程度にとどまり、現状でも、市営住宅全体の約30%の住戸で浴室が未設置のままであり、特に改良住宅では住戸の約83%に設置されておらず、設置を進める必要があります。

## エ 適正な住戸面積の確保

住生活基本計画(全国計画)の最低居住面積水準において、2人以上の世帯では30㎡以上を確保するべきとされています。居住面積が30㎡未満の住戸は約2%ありますが、これらは2人以上が入居できず、今後良質なストックとして活用することが困難です。前ストック計画では、これらの住戸について、建て替えにより対応を図りましたが、事業の進ちょくは計画の3割程度にとどまりました。現在、これら30㎡未満の住戸の多くが、しゅん工後30年以上経過し、老朽化しています。

## オ 木造住戸等の更新

現在、市営住宅のうち耐火構造でない木造住戸等が住棟全体の約23%存在しています。これらは、ほとんどが耐用年限を超え老朽化が進んでいます。前ストック計画では、これらについて建て替え、用途廃止により対応を図りましたが、用途廃止は完了したものの、建て替え事業の進ちょくは計画の3割程度にとどま

りました。また、木造住戸等で構成される団地は、敷地が狭小で周辺が低層住宅中心の地域であるなど、都市計画上の規制も厳しい場合が多いことから、効率的な建て替えが困難な状況です。

#### カ 建て替え事業費の削減と平準化

住宅マスタープランでは、公営住宅の管理戸数は現状程度に留めながら、住宅確保要配慮者の居住確保のための中核的な役割を担っていくことが示されています。

しかしながら、公営住宅、改良住宅ともにしゅん工後30年以上40年未満の住戸数の割合が40%を超えており、これらは今後同時期に集中して修繕、建て替えの時期を迎えることとなります。前ストック計画において着工した建て替え事業が計641戸（年平均64戸）であることから考えると、これらの住棟を建設時同等（年平均1,000戸程度）で更新していくことは現実的に不可能であり、事業費の削減と平準化を図る必要があります。

#### キ 供給の少ない都心部への公営住宅の立地

現状では、公営住宅は都心部等に少なく、郊外に集積しています。公営住宅の担う住宅セーフティネットの役割からすれば、入居の際に生活環境に大きな変更が必要な現状はふさわしくなく、住宅マスタープランでも課題とされています。これらを緩和するために、公営住宅の都心部等への立地を進める必要があります。

#### ク コミュニティの活性化

現在、市営住宅全体で入居者の高齢化が進んでおり、改良住宅においては、高齢化に加え、新たな人口流入がないために人口減少も進んでいます。その結果、これまで地域社会を支えていたコミュニティの弱体化が進んでおり、幅広い階層の市民が入居可能な施策を実施することで、コミュニティバランスに配慮することが必要です。

#### ケ 環境負荷の低減

前ストック計画では、老朽化への対応や耐震性能の向上、浴室設置など、市営住宅の様々な課題に対し、主に建て替え事業により解決を図ってきました。一方で京都市は、国連気候変動枠組条約第3回締約国会議（以下「COP3」という。）の開催地として、環境負荷の少ないまちづくりを目指し、平成21年に環境モデル都市に選定されました。これを受け、本計画においては環境への影響の大きい建て替え事業を主とせず、可能な限り環境負荷を低減できる計画とする必要があります。

これらの課題を改善するには、様々な取組が必要となってきます。京都市の厳しい財政状況により、今後さらなる事業量や費用の低減、平準化が求められる中で、デザインビルドやPFI等、民間の活力を導入した事業手法の検討を行っていく必要が高まっています。

京都市の現況から想定される課題や、住生活基本法の制定、耐促法の改正、住宅マスタープランの策定、といった状況を踏まえ、前ストック計画の実績も考慮しながら、本計画の基本方針を定めます。

## 第4 ストック活用の基本方針

今後の市営住宅ストックの活用を検討する上で、環境問題への対応は、最も重要なテーマの1つです。

京都市は、COP3を契機に、環境への負荷の少ない持続可能なまちづくりを目指し、議定書誕生の地として、先進的な地球温暖化防止対策を進めてきました。平成21年には、環境モデル都市に選定されており、京都未来まちづくりプランの重点分野として、「地球温暖化防止対策や低炭素社会の構築に資する施策」があげられています。

今後の市営住宅ストックの活用を検討する上で、省資源、省エネルギー、廃棄物の減少等に対応することは特に重要であり、これまでの「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す。

また、京都市は財政面でも極めて深刻な状況が続いており、京都未来まちづくりプランにおいても、「投資的経費の抑制、市債残高減少を目指した市債発行額の縮減」の方針が打ち出されています。加えて、平成22年10月に京都市財政改革有識者会議から提出された「京都市の財政改革に関する提言」においては、「公共投資の規模を抑制し、その主たる財源である市債発行額を縮減することにより、将来の公債費負担の軽減を図ることが必要である」とされています。

今後の市営住宅ストックの活用を検討する場合、建て替え等の大規模な投資を抑制する一方、日常的な維持管理や計画的な修繕、改善も含めた、建物に関連した中長期の費用の削減も求められています。

以上から、本計画においては、建て替え等を大幅に抑制し、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していきます。

中でも耐震化は、一定規模以上の市営住宅が、耐促法における特定建築物に位置付けられ、京都未来まちづくりプランの中でも、「市民のいのちと暮らし、安全・安心を支える施策（セーフティネット）」として重点分野に位置付けられていることから、京都市の住宅セーフティネットを強化するうえで、最も重要なストック活用上の課題であり、重点的に取り組みます。

## 1 長期活用に向けて適切な維持管理と改善を実施します

市営住宅ストックを長期間有効に活用するために、適切な維持管理と改善を実施します。

これまでは、しゅん工後35年から45年が経過した市営住宅を対象に、建て替えや全面的改善を中心に、老朽化や設備等の劣化に対応してきましたが、可能な限り環境負荷を低減し、事業費を削減するため、この方針を転換し、適切な維持管理や改善を重点的に実施します。

適切な維持管理については、法定点検や建物診断によって市営住宅ストックの現状を把握したうえで、日常的な維持管理や計画的な修繕を実施するとともに、そのための財源については国費の導入や維持管理経費の点検も含めて確保に努めていきます。

改善については、最も基本的な機能である安全性の確保のための耐震改修の実施と、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者等）に対して適切な住環境を提供するための高齢者等対応の改善等により、京都市全体の住宅セーフティネットを強化していきます。

本計画では、耐震改修、エレベーター等設置（スロープ設置を含む。）、高齢者等対応、浴室設置の4つについて改善事業を実施します。

### （1）耐震改修

京都市においては、耐促法に基づく耐促計画において、すべての一般住宅の耐震化率の目指すべき指標を、平成27年度末で90%以上としています。市営住宅の耐震化については、現在の耐震化率が56%であり、厳しい財政状況や事業に伴う入居者の移転等に時間を要することを考慮し、本計画期間内に90%以上とすることを目指すべき指標とします。

### （2）エレベーター等設置（スロープ設置を含む。）

エレベーター、スロープの設置については、前ストック計画の目標値が約70%であることから、現在のエレベーター等設置率<sup>※1</sup>51%を本計画期間内に70%以上とすることを目指すべき指標とします。

※1：エレベーター等設置事業を実施した上で、なお住戸までの共用部の段差が残る住戸は、一定の段差解消ができていないものとして、エレベーター等設置住戸に含むものとします。

### （3）高齢者等対応

住戸内の高齢者等対応（段差解消、手すり設置等）については、住宅マスタープランにおいて、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の目標値を平成32年度末までに75%としています。現在は、段差解消された住戸数は市営住宅に居住する高齢者のいる世帯数の約40%ですが、本計画期間内に75%以上とすることを目指すべき指標とします。

#### (4) 浴室設置

浴室が設置されていない住戸については、国の定めた住生活基本計画（全国計画）の住宅性能水準において、基本的に浴室を設置することが求められています。現在の浴室設置率が約70%ですので、早期に浴室を住戸に設置、又は、それに代わる簡易な施設を住棟内へ設置します。

#### (5) 全面的改善

本計画では、各住棟について全面的改善の方針は出していませんが、複数の改善事業を実施する場合には、必要に応じて全面的改善事業として実施します。また、現在、事業を進めている山科団地については、引き続き全面的改善事業を実施します。

## 2 最小限の建て替え・計画的な集約を実施します

---

市営住宅の建て替えは老朽化等の著しい住宅に限定し、公営住宅については、住宅マスタープランの方針に基づき、計画的に最小限の建て替えを実施します。

住宅地区改良事業が完了した地区の改良住宅については、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善という当初の目的を達成しており、総点検委員会の指摘どおり、これまでと同様の建て替えは行いません。適切に改善された住棟への住み替えを進め、早期に集約します。

老朽化が進み、特に狭小な住戸が大半の住棟や、浴室が未設置等の住棟について、建て替え、集約を実施します。

公営住宅の建て替えに当たっては、住宅マスタープランの中で、都心部等への供給を促進し、住宅セーフティネットを強化することが示されていますので、これに対応する必要があります。

具体的には、都心部等に立地している改良住宅の集約後の敷地を利用した公営住宅の建て替えを検討します。また、改良住宅の空き住戸の公営住宅への転用を促進します。一方、市営住宅ストックが集積している郊外においては、先行して他団地等への移転を進め、建て替え時の新規建設戸数を抑制することで、郊外のストックの集積の緩和と事業費の抑制を行います。

改良住宅については、これまでと同様の建て替えを行いませんが、すでに事業化している住棟の建て替えは進めます。

建て替えの手法についても、従来の手法にとらわれることなく、民間活力の導入（PFI等）や借上げ公営住宅制度の利用等を検討します。

各団地の更新も含めた在り方については、後述の団地再生計画策定の中で検討します。



### 3 耐用年限を経過した木造住宅等については用途廃止を実施します

---

老朽木造住宅等で構成される団地については、敷地が狭小で都市計画上の規制も厳しい場合が多いことから、効率的な利用が困難な状況であり、各住棟を用途廃止し、順次敷地の売却等を検討します。

主に耐火構造の住棟で構成される団地の中にある老朽木造住宅等の住棟については、用途廃止し、団地再生計画の中で活用方法を検討します。

早期の用途廃止を目指して、既存の市営住宅の中で入居者の移転先を確保するとともに、借上げ公営住宅制度を利用した、団地周辺での移転先の確保を検討します。

用途廃止により公営住宅の戸数が減少する場合は、改良住宅の空き住戸の公営住宅への転用等により、公営住宅の戸数を維持します。

### 4 団地再生計画を策定し、総合的に事業を実施します

---

これまで、市営住宅の建て替えに当たっては、団地毎に建て替え基本構想を策定し、入居者の移転や建て替え事業のスケジュールの調整を行ってきました。

今後は、建て替えだけでなく、上記の3つの方針に基づき、一つの団地の中で複合的に事業を実施する必要があります。

また、住宅マスタープランの中で、団地内のコミュニティの弱体化への対応や福祉施策との連携、コミュニティに資する施設の設置、周辺も含めた住環境の改善等、建物に関連した課題への対応が求められています。

以上の要素を、各団地固有の状況（敷地や法的な条件、住棟や入居者の状況等）の中で、必要に応じて関係する機関等と連携しながら、事業やスケジュールを相互に調整し、計画的に実行する必要があります。

このため1団地又は複数の団地をまとめて団地再生計画を策定し、これに基づいて総合的に事業を実施します。

団地再生計画を策定するに当たっては、市営住宅を地域資源と位置付け、検討する団地を含む周辺地域も含めた課題（住環境、高齢者対応、子育て支援等）を抽出した上で、対応について検討します。特に周辺地域も含めた高齢化に対応するための、福祉機能については、福祉施策等との連携をしながら積極的に導入します。

団地内のコミュニティの弱体化に対しては、集約等で発生した敷地の活用や空き住戸の転用により、多様な住宅供給（子育て世帯の優先入居や特定公共賃貸住宅等）を促進するとともに、敷地、空き住戸又は既存施設の活用により、地域の様々な活動拠点を団地内に導入することにより周辺地域との関係の強化を図ります。

活用予定のない敷地については、売却を検討し、今後の事業の財源とします。

建て替え、集約等によって発生する余剰地や空き住戸等の利活用については、発生時期が確定しない段階では検討が困難であること、幅広い関係者や周辺自治会等の意見の反映が必要であること等の理由により、相当の時間を要することが予想されます。事業の早期着手のために、余剰地や空き住戸等の利活用については保留し

て、団地内入居者の移転や、改善、建て替え事業を主とした団地再生計画を策定する場合があります。この場合、利活用の内容が確定した後、計画を更新します。

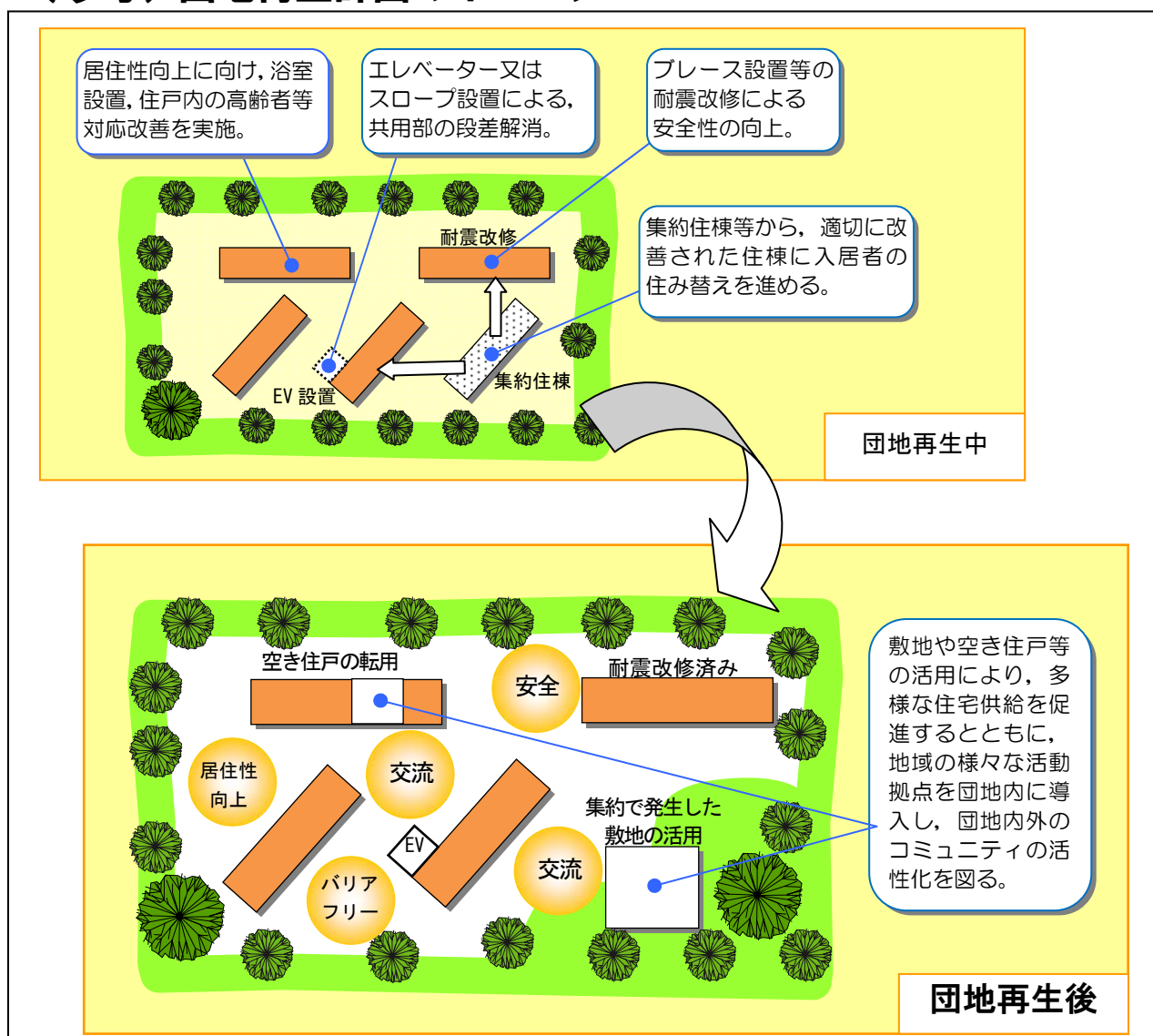
改良住宅の団地内で住み替え先が不足する場合は、他団地への移転や、集約予定の住棟に対して改善を実施して、当面の間、維持管理すること、借り上げ制度を利用した住み替え先の確保等を検討します。

住棟活用方針で、建て替え又は集約と判定された住棟を含む団地については、団地再生計画を策定します。

団地再生計画の策定には、入居者等の合意形成に相当の時間を要すること、特に大規模団地では事業実施にも相当の時間を要することから、団地再生計画の実施期間が本計画期間を超えることも予測されます。そのため、本計画期間内には、建て替え及び集約と判定された住棟の総戸数について、それぞれの事業が50%以上進ちょくすることを目指すべき指標とします。なお、建て替えについては工事着工を、集約については住み替えの完了を進ちょくの基準とします。

団地再生計画を策定しない団地についても、コミュニティの弱体化等への対応を別途検討します。

## (参考) 団地再生計画のイメージ



## 第5 団地及び住棟活用方針

住棟別に住棟活用方針と改善方針を判定し、住棟活用方針に基づき団地別に団地活用方針を判定します。今後は原則としてこの判定に基づいて市営住宅ストックの活用を進めます。

なお、団地再生計画を検討する中で、各団地固有の状況への対応やコスト比較等の検討により、判定を一部変更することがあります。

### 1 整備手法

---

本計画に位置付ける市営住宅ストックの住棟活用方針及び改善方針は、次のとおりです。

#### (1) 住棟活用方針

住棟別に今後の活用方針を判定します。

##### ア 用途廃止

適切に改善された住棟等へ入居者の住み替えを進め、当該住棟を用途廃止のうえ除却します。敷地は順次売却等を検討します。

##### イ 建て替え

老朽化し、狭小で、浴室が未設置等の住棟を除却し、その全部又は一部について新たに建設します。

##### ウ 集約

老朽化し、狭小で、浴室が未設置等の住棟から適切に改善された住棟等への入居者の住み替えを進めます。

##### エ 継続活用

適切な維持管理、改善を実施しながら、これまでどおり市営住宅として利用を続けます。

#### (2) 改善方針

住棟別に実施を検討する改善方針を判定します。

##### ア 耐震改修検討

住棟の柱や梁などを補強し、地震に対する安全性の向上を検討します。

##### イ エレベーター等設置検討

共用部にエレベーターやスロープを設置し、廊下等の段差解消の実施を検討します。

#### ウ 高齢者等対応検討

住戸内において、玄関から居室、水まわりの段差解消や手すりの設置等の実施を検討します。

#### エ 浴室設置検討

浴室を住戸内に設置、又は、それに代わる簡易な施設を住棟内に設置することを検討します。

#### オ 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を実施します。この中で、耐震改修や段差解消、住戸規模の変更等を実施します。

### (3) 団地活用方針

住棟活用方針の判定に基づいて、団地別に活用方針を判定します。

#### ア 団地再生計画検討団地

団地再生計画を策定し、総合的に団地内の各住棟の活用方針を検討します。

#### イ 用途廃止団地

住棟をすべて除却し、市営住宅としての用途を廃止します。

#### ウ 継続活用団地

適切な維持管理、改善を実施しながら、これまでどおり市営住宅として利用を続けます。

## 2 判定基準

---

### (1) 住棟活用方針

#### ア 用途廃止

計画期間の半分以上が経過する平成27年度までに公営住宅法上の耐用年限を経過する住棟は、「用途廃止」と判定します。

#### イ 建て替え及び集約

昭和45年度以前に着工（現在の基準から2つ前の耐震基準で建設。）され、次の項目に該当する公営住宅の住棟は「建て替え」、改良住宅の住棟は「集約」と判定します。現在、事業を進めている北河原団地第1～第4棟は、「建て替え」と判定します。

**(ア) 避難安全上の問題がある住棟**

二方向避難が確保されていないなど、避難安全上問題がある住棟

**(イ) すべての住戸の面積が30㎡未満の住棟**

すべての住戸が二人世帯の最低居住面積水準を下回り、今後、良質な市営住宅ストックとして活用することが困難と判断される住棟

**(ウ) すべての住戸に浴室設置スペースがない住棟**

浴室設置等、今後利用し続けるために必要な改修に大きな費用がかかる住棟

**ウ 継続活用**

用途廃止、建て替え及び集約と判定されなかった住棟を、「継続活用」と判定します。

**(2) 改善方針**

住棟活用方針で、「継続活用」と判定された住棟について、次の基準により改善事業の実施を検討します。

**ア 耐震改修検討**

新耐震基準に適合していないことを確認した住棟（耐震性能ランクⅡ又はⅢ）は、「耐震改修検討」と判定します。

**イ エレベーター等設置検討**

共用部の全部又は一部が段差解消されていない住棟は、「エレベーター等設置検討」と判定します。エレベーターは3階建て以上の住棟において設置を検討します。

**ウ 高齢者等対応検討**

高齢者等対応（住戸内の段差解消）が実施されていない住棟は、「高齢者等対応検討」と判定します。

**エ 浴室設置検討**

浴室が設置されていない住棟については、「浴室設置検討」と判定します。

**オ 全面的改善**

現在、事業を進めている山科団地第3棟については、これまでどおり「全面的改善」と判定します。

### (3) 団地活用方針

#### ア 団地再生計画検討団地

住棟活用方針において、建て替え又は集約と判定された住棟を含む団地については、「団地再生計画検討団地」と判定します。現在、事業を進めている北河原団地については、「継続活用（建て替え後）」と判定します。

#### イ 用途廃止団地

団地内のすべての住棟が用途廃止と判定された団地は、「用途廃止団地」と判定します。

#### ウ 継続活用団地

団地再生計画検討団地及び用途廃止団地と判定されなかった団地は、「継続活用団地」と判定します。

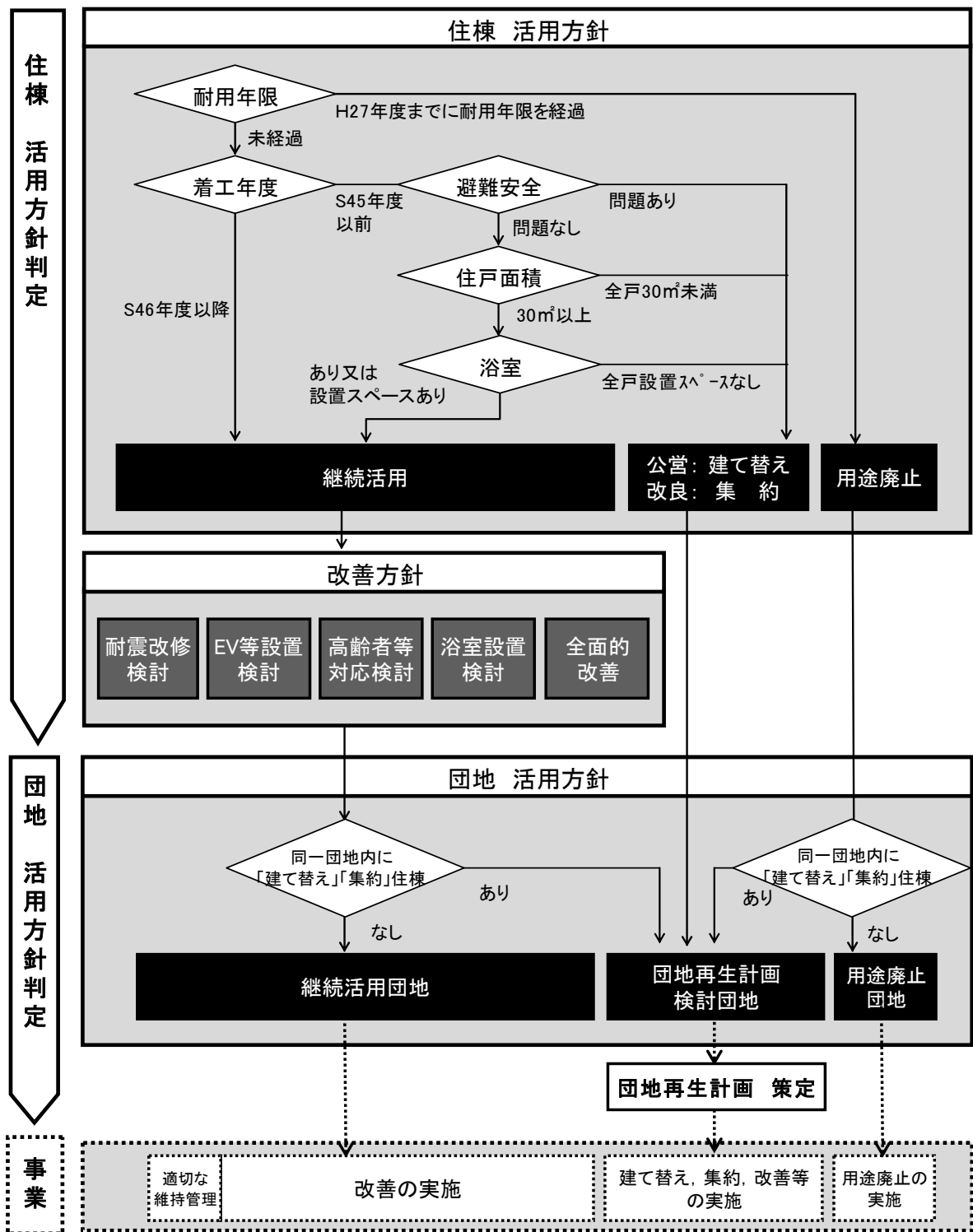


図5 市営住宅活用方針判定フローチャート

### 3 団地及び住棟活用方針

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
上賀茂	1	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					用途廃止
上賀茂	2	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	3	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	4	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	5	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	6	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	7	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	8	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	9	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	10	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	11	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	12	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	13	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	14	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	15	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	16	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	17	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	18	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	19	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	20	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	21	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	22	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	23	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
上賀茂	24	1959	30	51	ランク外	木造	2	用途廃止					
東天王町	1	2005	70	4	新耐震	廊下	28	継続活用					継続活用
東天王町	2	2005	70	4	新耐震	廊下	24	継続活用					
高野	1	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					用途廃止
高野	2	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	3	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	4	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	5	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	6	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	7	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	8	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	9	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	10	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	11	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	12	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	13	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	14	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	15	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	16	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	17	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	18	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	19	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	20	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	21	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	22	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	23	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	24	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
高野	25	1951	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
山端北	1	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					用途廃止
山端北	2	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	3	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	4	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	5	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	6	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	7	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	8	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	9	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	10	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端北	11	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					



団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
山端南	1	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					用途廃止
山端南	2	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端南	3	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端南	4	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端南	5	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端南	6	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端南	7	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端南	9	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端南	10	1951	30	58	ランク外	木造	1	用途廃止					
山端南	14	1952	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
山端南	16	1952	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
山端南	18	1952	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
山端南	20	1952	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					
三宅	1	1954	45	56	ランク外	準耐火	4	用途廃止					用途廃止
三宅	2	1954	45	56	ランク外	準耐火	4	用途廃止					
三宅	3	1954	45	56	ランク外	準耐火	4	用途廃止					
三宅	13	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	14	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	16	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	17	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	18	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	19	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	20	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	21	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	22	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	23	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅	24	1956	30	54	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	1	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					用途廃止
三宅第二	2	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	3	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	5	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	6	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	8	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	11	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	16	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	19	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	20	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	21	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	22	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	23	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	24	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	25	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	26	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
三宅第二	34	1959	30	51	ランク外	木造	1	用途廃止					
二条	1	1993	70	16	新耐震	廊下	40	継続活用					継続活用
山科	1	1970	70	39	I	廊下	292	継続活用					継続活用
山科	2	1971	70	38	I	廊下	344	継続活用					
山科	3	1971	70	37	II	廊下	380	継続活用 (全面的改善)	○	△	○		
東野	1	1992	70	16	新耐震	階段	18	継続活用		○			継続活用
東野	2	1992	70	16	新耐震	階段	16	継続活用		○			
東野	3	1992	70	16	新耐震	階段	16	継続活用		○			
東野	4	1990	70	18	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
東野	5	1990	70	18	新耐震	階段	16	継続活用		○	○		
東野	6	1990	70	18	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
東野	7	1990	70	18	新耐震	階段	12	継続活用		○	○		
日ノ岡	1	1953	45	57	ランク外	準耐火	6	用途廃止					用途廃止
日ノ岡	2	1953	45	57	ランク外	準耐火	6	用途廃止					
御陵	1	1995	70	13	新耐震	階段	16	継続活用		○			継続活用
御陵	2	1995	70	13	新耐震	階段	16	継続活用		○			
御陵	3	1995	70	13	新耐震	階段	12	継続活用		○			
御陵	4	1995	70	13	新耐震	階段	16	継続活用		○			
音羽千本	1	1988	70	21	新耐震	階段	18	継続活用		○	○		継続活用
音羽千本	2	1988	70	21	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
音羽	1	1987	70	22	新耐震	階段	12	継続活用		○	○		
音羽	2	1987	70	22	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		継続活用
音羽	3	1987	70	22	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
大宅	1	1989	70	19	新耐震	階段	32	継続活用		○	○		
大宅	2	1989	70	19	新耐震	階段	14	継続活用		○	○		継続活用
大宅	3	1989	70	19	新耐震	階段	16	継続活用		○	○		
榎辻西	1	1983	70	26	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		
榎辻西	2	1983	70	26	新耐震	階段	40	継続活用		○	○		
榎辻西	3	1984	70	25	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		継続活用
榎辻西	4	1984	70	25	新耐震	階段	50	継続活用		○	○		
榎辻西	5	1984	70	25	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		
榎辻	1	1995	70	13	新耐震	廊下	36	継続活用					
榎辻	2	1998	70	11	新耐震	廊下	30	継続活用					継続活用
榎辻	3	1998	70	11	新耐震	廊下	29	継続活用					
榎辻	4	1995	70	13	新耐震	廊下	36	継続活用					
榎辻	5	1995	70	13	新耐震	廊下	48	継続活用					
西野山	1	1968	70	41	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○		○	○	
西野山	2	1968	70	41	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○		○	○	
西野山	3	1968	70	41	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○		○	○	
西野山	4	1968	70	41	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	
西野山	5	1968	70	41	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○		○	○	
西野山	6	1968	70	41	Ⅲ	廊下	50	継続活用	○	○	○	○	
西野山	7	1968	70	41	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	
西野山	8	1968	70	41	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	継続活用
西野山	9	1968	70	41	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○		○	○	
西野山	10	1968	70	41	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○		○	○	
西野山	11	1968	70	41	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	
西野山	12	1969	70	41	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	
西野山	13	1967	70	42	Ⅱ	廊下	20	継続活用	○	○	○	○	
西野山	14	1967	70	42	Ⅱ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	
西野山	15	1967	70	42	Ⅱ	廊下	20	継続活用	○	○	○	○	
勸修寺第一	1	1995	70	13	新耐震	廊下	42	継続活用					
勸修寺第一	2	1995	70	13	新耐震	階段	18	継続活用		○			
勸修寺第一	3	1995	70	13	新耐震	階段	18	継続活用		○			継続活用
勸修寺第一	4	1994	70	15	新耐震	廊下	53	継続活用					
勸修寺第一	5	1994	70	15	新耐震	階段	16	継続活用		○			
勸修寺第一	6	1994	70	15	新耐震	廊下	36	継続活用					
勸修寺第二	1	1998	70	10	新耐震	廊下	36	継続活用					
勸修寺第二	2	1998	70	10	新耐震	廊下	36	継続活用					継続活用
勸修寺第二	3	1998	70	10	新耐震	階段	12	継続活用		○			
勸修寺第二	4	1998	70	10	新耐震	階段	12	継続活用		○			
勸修寺北	1	1966	70	43	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○	○	○	○	
勸修寺北	2	1966	70	43	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○		○	○	
勸修寺北	3	1966	70	43	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○	○	○	○	継続活用
勸修寺北	4	1966	70	43	Ⅲ	廊下	20	継続活用	○	○	○	○	
八条	1	1965	70	45	Ⅲ	廊下	50	継続活用	○	○	○	○	
八条	2	1966	70	44	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○	○	○	○	
八条	3	1965	70	45	Ⅲ	廊下	55	継続活用	○	○	○	○	
八条	4	1961	70	48	Ⅱ	廊下	35	建て替え					団地再生 検討団地
八条	5	1962	70	48	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	
八条	6	1966	70	44	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
八条	7	1966	70	44	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
唐橋	1	2001	70	8	新耐震	廊下	39	継続活用					
唐橋	2	2001	70	8	新耐震	廊下	28	継続活用					継続活用
唐橋	3	2003	70	6	新耐震	廊下	34	継続活用					
唐橋第二	1	1998	70	10	新耐震	廊下	56	継続活用					継続活用
東松ノ木	1	1993	70	14	新耐震	廊下	24	継続活用					
東松ノ木	2	1997	70	11	新耐震	廊下	44	継続活用					継続活用
東松ノ木	3	2002	70	7	新耐震	廊下	18	継続活用					
南烏丸	1	1983	70	25	新耐震	廊下	145	継続活用			○		継続活用
南烏丸	2	1983	70	25	新耐震	廊下	189	継続活用			○		
東九条	1	1992	70	15	新耐震	廊下	79	継続活用					継続活用
上鳥羽口	13	1952	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					用途廃止
上鳥羽口	15	1952	30	58	ランク外	木造	2	用途廃止					用途廃止

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
蜂ヶ丘	1	1991	70	17	新耐震	階段	30	継続活用		○			継続活用
蜂ヶ丘	2	1990	70	19	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
蜂ヶ丘	3	1990	70	19	新耐震	階段	32	継続活用		○	○		
蜂ヶ丘	4	1991	70	17	新耐震	階段	24	継続活用		○			
蜂ヶ丘	5	1991	70	17	新耐震	階段	24	継続活用		○			
葛野	1	1985	70	23	新耐震	廊下	100	継続活用		△	○		継続活用
西大路	1	1987	70	21	新耐震	廊下	75	継続活用			○		継続活用
西京極	1	1985	70	24	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		継続活用
西京極	2	1985	70	24	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		
西京極	3	1985	70	24	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		
西京極	4	1986	70	23	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		
西京極	5	1986	70	23	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
西京極	6	1986	70	23	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		
西京極	7	1987	70	22	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		
西京極	8	1987	70	22	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
西京極	9	1987	70	22	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
西京極	10	1987	70	22	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
嵯峨	1	2002	70	7	新耐震	廊下	30	継続活用					継続活用
嵯峨	2	2002	70	7	新耐震	廊下	16	継続活用					
嵯峨	3	2002	70	7	新耐震	廊下	20	継続活用					
嵯峨	4	2002	70	7	新耐震	廊下	8	継続活用					
広沢	1	1993	70	15	新耐震	廊下	39	継続活用					継続活用
広沢	2	1993	70	15	新耐震	廊下	42	継続活用					
大覚寺	1	1993	70	16	新耐震	階段	12	継続活用		○			継続活用
大覚寺	2	1993	70	16	新耐震	階段	12	継続活用		○			
大覚寺	3	1993	70	16	新耐震	階段	12	継続活用		○			
鳥谷	1	1994	30	16	新耐震	木造	1	継続活用			○		継続活用
鳥谷	2	1994	30	16	新耐震	木造	1	継続活用			○		
鳥谷	3	1994	30	16	新耐震	木造	1	継続活用			○		
鳥谷	5	1952	30	57	ランク外	木造	1	用途廃止					
鳥谷	7	1952	30	57	ランク外	木造	1	用途廃止					
鳥谷	8	1952	30	57	ランク外	木造	1	用途廃止					
鳥谷	9	1952	30	57	ランク外	木造	1	用途廃止					
鳥谷	10	1953	30	56	ランク外	木造	1	用途廃止					
鳥谷	11	1953	30	56	ランク外	木造	1	用途廃止					
橋向	1	1986	30	24	新耐震	木造	1	継続活用			○		継続活用
橋向	2	1986	30	24	新耐震	木造	1	継続活用			○		
橋向	3	1986	30	24	新耐震	木造	1	継続活用			○		
橋向	4	1986	30	24	新耐震	木造	1	継続活用			○		
橋向	5	1986	30	24	新耐震	木造	1	継続活用			○		
橋向	6	1986	30	24	新耐震	木造	1	継続活用			○		
川西	1	1967	70	42	Ⅲ	廊下	36	継続活用	○	○	○	○	継続活用
川西	2	1967	70	42	Ⅲ	廊下	37	継続活用	○	○	○	○	
檜原	1	1966	70	43	Ⅱ	廊下	28	継続活用	○	○	○	○	継続活用
檜原	2	1966	70	43	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
檜原	3	1967	70	42	Ⅲ	廊下	50	継続活用	○	○	○	○	
檜原	4	1967	70	42	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○	○	○	○	
檜原	5	1967	70	42	Ⅲ	廊下	25	継続活用	○	○	○	○	
檜原	6	1967	70	42	Ⅲ	廊下	25	継続活用	○	○	○	○	
檜原	7	1967	70	42	Ⅲ	廊下	25	継続活用	○	○	○	○	
檜原	8	1967	70	42	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
檜原	9	1967	70	42	Ⅲ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	
檜原	10	1967	70	42	Ⅲ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	
檜原	11	1967	70	42	Ⅱ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	
檜原	12	1968	70	42	Ⅲ	廊下	20	継続活用	○	○	○	○	
檜原	13	1967	70	42	Ⅱ	廊下	15	継続活用	○	○	○	○	

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針														
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討															
洛西東新林	1	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○		継続活用														
洛西東新林	2	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○			継続活用													
洛西東新林	3	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○				継続活用												
洛西東新林	4	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○					継続活用											
洛西東新林	5	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○						継続活用										
洛西東新林	6	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○							継続活用									
洛西東新林	7	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○								継続活用								
洛西東新林	8	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○									継続活用							
洛西東新林	9	1975	70	34	I	階段	30	継続活用		○	○										継続活用						
洛西東新林	10	1975	70	34	I	階段	40	継続活用		○	○											継続活用					
洛西東新林	11	1975	70	34	I	階段	40	継続活用		○	○												継続活用				
洛西東新林	12	1975	70	34	I	階段	40	継続活用		○	○													継続活用			
洛西東新林	13	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○														継続活用		
洛西東新林	14	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○															継続活用	
洛西東新林	15	1980	70	29	I	階段	20	継続活用		○	○																継続活用
洛西東新林	16	1980	70	29	I	階段	24	継続活用		○	○																
洛西北福西	21	1979	70	30	I	階段	40	継続活用		○	○		継続活用														
洛西北福西	22	1979	70	30	I	階段	40	継続活用		○	○			継続活用													
洛西北福西	23	1979	70	30	I	階段	40	継続活用		○	○				継続活用												
洛西北福西	24	1979	70	30	I	階段	40	継続活用		○	○					継続活用											
洛西北福西	25	1978	70	31	I	階段	40	継続活用		○	○						継続活用										
洛西北福西	26	1978	70	31	I	階段	40	継続活用		○	○							継続活用									
洛西北福西	27	1978	70	31	I	階段	40	継続活用		○	○								継続活用								
洛西北福西	28	1978	70	31	I	階段	40	継続活用		○	○									継続活用							
洛西北福西	29	1978	70	31	I	階段	40	継続活用		○	○										継続活用						
洛西北福西	30	1978	70	31	I	廊下	131	継続活用		△	○											継続活用					
洛西北福西	31	1978	70	31	I	廊下	153	継続活用		△	○												継続活用				
洛西北福西	32	1978	70	31	I	廊下	177	継続活用		△	○													継続活用			
洛西北福西	33	1982	70	27	新耐震	階段	20	継続活用		○	○														継続活用		
洛西北福西	34	1982	70	27	新耐震	階段	30	継続活用		○	○															継続活用	
洛西北福西	35	1982	70	27	新耐震	階段	40	継続活用		○	○																継続活用
洛西北福西	36	1982	70	27	新耐震	階段	40	継続活用		○	○																
洛西北福西	37	1982	70	27	新耐震	階段	40	継続活用		○	○		継続活用														
洛西北福西	38	1983	70	26	新耐震	階段	40	継続活用		○	○			継続活用													
洛西北福西	39	1983	70	26	新耐震	階段	30	継続活用		○	○				継続活用												
洛西南福西	41	1979	70	30	I	階段	40	継続活用		○	○					継続活用											
洛西南福西	43	1979	70	30	I	階段	40	継続活用		○	○						継続活用										
洛西南福西	44	1979	70	30	I	階段	40	継続活用		○	○							継続活用									
洛西南福西	45	1979	70	30	I	階段	30	継続活用		○	○								継続活用								
洛西南福西	46	1979	70	30	I	階段	30	継続活用		○	○									継続活用							
洛西南福西	47	1979	70	30	I	階段	30	継続活用		○	○										継続活用						
洛西南福西	48	1979	70	30	I	階段	30	継続活用		○	○											継続活用					
洛西南福西	49	1979	70	30	I	階段	40	継続活用		○	○												継続活用				
洛西南福西	50	1979	70	30	I	階段	30	継続活用		○	○													継続活用			

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
洛西東竹の里	51	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		継続活用
洛西東竹の里	52	1980	70	29	I	階段	20	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	53	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	54	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	55	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	56	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	57	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	58	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	59	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	60	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	61	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	62	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	63	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	64	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	65	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	66	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	67	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	68	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	69	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	70	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	71	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	72	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	73	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	74	1980	70	29	I	階段	30	継続活用		○	○		
洛西東竹の里	75	1980	70	29	I	階段	40	継続活用		○	○		
桃陵	1	1958	70	52	I	廊下	32	建て替え					団地再生 検討団地
桃陵	2	1958	70	52	I	廊下	32	建て替え					
桃陵	3	1960	70	50	I	廊下	32	建て替え					
桃陵	4	1960	70	50	I	階段	24	建て替え					
桃陵	5	1959	70	51	I	階段	12	建て替え					
桃陵	6	1960	70	50	I	階段	12	建て替え					
桃陵	7	1960	70	50	I	階段	12	建て替え					
桃陵	10	1959	70	51	I	階段	12	建て替え					
桃陵	27	1962	70	48	Ⅲ	階段	40	建て替え					
桃陵	28	1963	70	46	I	階段	32	建て替え					
桃陵	29	1961	70	49	Ⅱ	廊下	40	建て替え					
桃陵	34	1964	70	46	I	階段	32	建て替え					
桃陵	35	1964	70	46	I	階段	32	建て替え					
桃陵	36	1961	70	49	I	階段	12	建て替え					
桃陵	37	1961	70	49	I	階段	12	建て替え					
桃陵	38	1961	70	49	I	廊下	32	建て替え					
桃陵	39	1964	70	46	I	階段	32	建て替え					
桃陵	40	1963	70	46	Ⅲ	廊下	15	建て替え					
桃陵	41	1963	70	46	Ⅲ	廊下	15	建て替え					
桃陵	43	1964	70	46	Ⅲ	廊下	15	建て替え					
桃陵	44	1964	70	46	Ⅲ	廊下	15	建て替え					
桃陵	51	1988	70	20	新耐震	階段	16	継続活用		○	○		
桃陵	52	1988	70	20	新耐震	階段	16	継続活用		○	○		
桃陵	53	1988	70	20	新耐震	階段	16	継続活用		○	○		
桃陵	54	1988	70	20	新耐震	階段	16	継続活用		○	○		
桃陵	71	1991	70	18	新耐震	階段	24	継続活用		○			
桃陵	72	1991	70	18	新耐震	階段	16	継続活用		○			
向島1街区	1	1978	70	31	Ⅱ	廊下	132	継続活用	○	△	○		継続活用
向島1街区	2	1977	70	32	Ⅱ	廊下	142	継続活用	○	△	○		
向島1街区	3	1978	70	31	Ⅱ	廊下	132	継続活用	○	△	○		
向島1街区	4	1977	70	32	Ⅱ	廊下	174	継続活用	○	△	○		
向島1街区	5	1977	70	32	I	廊下	119	継続活用		△	○		
向島1街区	6	1977	70	32	I	廊下	161	継続活用		△	○		

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
向島5街区	1	1975	70	34	Ⅱ	廊下	160	継続活用	○	△	○		継続活用
向島5街区	2	1976	70	33	Ⅱ	廊下	131	継続活用	○	△	○		
向島5街区	3	1976	70	33	Ⅱ	廊下	196	継続活用	○	△	○		
向島5街区	4	1976	70	33	Ⅱ	廊下	152	継続活用	○	△	○		
向島5街区	5	1976	70	33	Ⅱ	廊下	165	継続活用	○	△	○		
向島5街区	6	1976	70	33	Ⅱ	廊下	177	継続活用	○	△	○		
向島5街区	7	1977	70	32	Ⅱ	廊下	133	継続活用	○	△	○		
向島5街区	8	1977	70	32	Ⅱ	廊下	131	継続活用	○	△	○		
向島8街区	1	1979	70	30	Ⅱ	廊下	120	継続活用	○	△	○		継続活用
向島8街区	2	1979	70	30	Ⅱ	廊下	164	継続活用	○	△	○		
向島8街区	3	1979	70	30	Ⅱ	廊下	186	継続活用	○	△	○		
向島8街区	4	1979	70	30	Ⅱ	廊下	164	継続活用	○	△	○		
向島8街区	5	1980	70	29	Ⅱ	廊下	153	継続活用	○	△	○		
向島9街区	1	1981	70	28	新耐震	廊下	219	継続活用			○		継続活用
向島10街区	1	1982	70	27	新耐震	廊下	186	継続活用		△	○		継続活用
向島10街区	2	1982	70	27	新耐震	廊下	142	継続活用			○		
向島11街区	1	1986	70	22	新耐震	廊下	80	継続活用			○		継続活用
向島11街区	2	1986	70	23	新耐震	廊下	116	継続活用			○		
向島11街区	3	1985	70	23	新耐震	廊下	116	継続活用			○		
向島11街区	4	1985	70	23	新耐震	廊下	119	継続活用			○		
向島11街区	5	1984	70	24	新耐震	廊下	119	継続活用			○		
向島11街区	6	1984	70	24	新耐震	廊下	149	継続活用			○		
向島11街区	7	1984	70	24	新耐震	廊下	119	継続活用			○		
醍醐中山	10	1975	70	34	I	階段	50	継続活用		○	○		継続活用
醍醐中山	11	1975	70	34	I	階段	32	継続活用		○	○		
醍醐中山	12	1975	70	34	I	階段	32	継続活用		○	○		
醍醐中山	13	1975	70	34	I	階段	40	継続活用		○	○		
醍醐中山	14	1975	70	34	I	階段	40	継続活用		○	○		
醍醐中山	15	1975	70	34	I	階段	32	継続活用		○	○		
醍醐中山	16	1974	70	35	I	階段	30	継続活用		○	○		
醍醐中山	17	1974	70	35	I	階段	20	継続活用		○	○		
醍醐中山	18	1974	70	35	I	階段	20	継続活用		○	○		
醍醐中山	19	1974	70	35	I	階段	50	継続活用		○	○		
醍醐中山	20	1974	70	35	I	階段	50	継続活用		○	○		
醍醐中山	21	1974	70	35	I	階段	50	継続活用		○	○		
醍醐中山	22	1974	70	35	I	階段	34	継続活用		○	○		
醍醐中山	23	1975	70	34	I	階段	25	継続活用		○	○		
醍醐中山	24	1975	70	34	I	階段	42	継続活用		○	○		
醍醐中山	25	1975	70	34	I	階段	34	継続活用		○	○		
醍醐中山	26	1974	70	35	I	階段	37	継続活用		○	○		
醍醐中山	27	1974	70	35	I	階段	34	継続活用		○	○		
醍醐中山	28	1974	70	35	I	階段	32	継続活用		○	○		
醍醐中山	29	1975	70	34	I	階段	26	継続活用		○	○		
醍醐中山	30	1974	70	35	I	階段	20	継続活用		○	○		
醍醐中山	31	1975	70	34	I	階段	32	継続活用		○	○		
醍醐南	1	1970	70	39	Ⅱ	廊下	30	継続活用	○	○	○		継続活用
醍醐南	2	1970	70	39	Ⅱ	廊下	30	継続活用	○	○	○		
醍醐南	3	1971	70	38	Ⅱ	廊下	15	継続活用	○	○	○		
醍醐南	4	1970	70	39	Ⅱ	廊下	35	継続活用	○	○	○		
醍醐南	5	1970	70	39	Ⅱ	廊下	35	継続活用	○	○	○		
醍醐南	6	1970	70	39	Ⅱ	廊下	35	継続活用	○	○	○		
醍醐南	7	1971	70	38	Ⅱ	廊下	30	継続活用	○	○	○		
醍醐南	8	1971	70	38	Ⅱ	廊下	30	継続活用	○	○	○		
醍醐南	9	1971	70	38	Ⅱ	廊下	30	継続活用	○	○	○		
醍醐南	10	1971	70	38	Ⅱ	廊下	45	継続活用	○	○	○		
醍醐南	11	1971	70	38	Ⅱ	廊下	45	継続活用	○	○	○		
醍醐南	12	1971	70	38	Ⅱ	廊下	45	継続活用	○	○	○		
醍醐中	1	1996	70	12	新耐震	廊下	58	継続活用					継続活用
醍醐中	2	1996	70	12	新耐震	廊下	58	継続活用					
醍醐中	3	1996	70	12	新耐震	廊下	30	継続活用					
醍醐中	4	1996	70	12	新耐震	廊下	18	継続活用					
醍醐中	5	1996	70	12	新耐震	階段	16	継続活用		○			

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
醍醐東1街区	1	1997	70	11	新耐震	階段	22	継続活用		○			継続活用
醍醐東1街区	2	1997	70	11	新耐震	階段	24	継続活用		○			
醍醐東1街区	3	1997	70	11	新耐震	階段	24	継続活用		○			
醍醐東1街区	4	1997	70	11	新耐震	階段	16	継続活用		○			
醍醐東1街区	5	1997	70	11	新耐震	廊下	34	継続活用					
醍醐東1街区	6	1997	70	11	新耐震	階段	16	継続活用		○			
醍醐東1街区	7	1997	70	11	新耐震	階段	16	継続活用		○			
醍醐東2街区	8	2000	70	9	新耐震	階段	16	継続活用		○			継続活用
醍醐東2街区	9	2000	70	9	新耐震	階段	14	継続活用		○			
醍醐東2街区	10	2000	70	9	新耐震	階段	16	継続活用		○			
醍醐東2街区	11	2000	70	9	新耐震	廊下	34	継続活用					
醍醐東3街区	12	2000	70	9	新耐震	廊下	34	継続活用					継続活用
醍醐東3街区	13	2000	70	9	新耐震	階段	16	継続活用		○			
醍醐東3街区	14	2000	70	9	新耐震	階段	24	継続活用		○			
醍醐東3街区	15	2000	70	9	新耐震	階段	24	継続活用		○			
醍醐東3街区	16	2000	70	9	新耐震	階段	16	継続活用		○			
醍醐東3街区	17	2000	70	9	新耐震	階段	24	継続活用		○			
醍醐東3街区	18	2000	70	9	新耐震	階段	16	継続活用		○			
醍醐東3街区	19	2000	70	9	新耐震	階段	24	継続活用		○			
醍醐東3街区	20	2000	70	9	新耐震	階段	16	継続活用		○			
醍醐西1街区	1	1986	70	22	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		継続活用
醍醐西1街区	2	1986	70	22	新耐震	階段	31	継続活用		○	○		
醍醐西1街区	3	1986	70	22	新耐震	階段	25	継続活用		○	○		
醍醐西2街区	4	1989	70	19	新耐震	階段	16	継続活用		○	○		継続活用
醍醐西2街区	5	1989	70	19	新耐震	階段	16	継続活用		○	○		
醍醐西2街区	6	1989	70	19	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
醍醐西2街区	7	1989	70	19	新耐震	廊下	80	継続活用			○		
醍醐西3街区	8	1991	70	17	新耐震	階段	18	継続活用		○			継続活用
醍醐西3街区	9	1991	70	17	新耐震	階段	12	継続活用		○			
醍醐西3街区	10	1991	70	17	新耐震	廊下	34	継続活用					
醍醐西3街区	11	1991	70	17	新耐震	廊下	80	継続活用					
醍醐西4街区	12	1993	70	15	新耐震	廊下	75	継続活用					継続活用
醍醐西4街区	13	1993	70	15	新耐震	廊下	75	継続活用					
醍醐西4街区	14	1993	70	15	新耐震	廊下	28	継続活用					
醍醐西4街区	15	1993	70	15	新耐震	階段	12	継続活用		○			
醍醐西4街区	16	1993	70	15	新耐震	階段	12	継続活用		○			
醍醐西4街区	17	1993	70	15	新耐震	階段	18	継続活用		○			
醍醐西5街区	18	1990	70	18	新耐震	廊下	84	継続活用			○		継続活用
小栗栖	1	1973	70	36	I	階段	30	継続活用		○	○		継続活用
小栗栖	2	1973	70	36	I	階段	30	継続活用		○	○		
小栗栖	3	1973	70	36	I	階段	30	継続活用		○	○		
小栗栖	4	1973	70	36	I	階段	50	継続活用		○	○		
小栗栖	5	1973	70	36	I	階段	50	継続活用		○	○		
小栗栖	6	1973	70	36	I	階段	40	継続活用		○	○		
小栗栖	7	1973	70	36	I	階段	40	継続活用		○	○		
小栗栖	8	1973	70	36	I	階段	40	継続活用		○	○		
小栗栖	9	1973	70	36	I	階段	30	継続活用		○	○		
小栗栖	10	1973	70	36	I	階段	50	継続活用		○	○		
小栗栖	11	1973	70	36	I	階段	60	継続活用		○	○		
小栗栖	12	1973	70	36	I	階段	40	継続活用		○	○		
小栗栖	13	1973	70	36	I	階段	40	継続活用		○	○		
小栗栖	14	1973	70	36	I	階段	20	継続活用		○	○		
小栗栖	15	1974	70	35	I	階段	40	継続活用		○	○		
小栗栖	16	1974	70	35	I	階段	50	継続活用		○	○		
小栗栖	17	1974	70	35	I	階段	50	継続活用		○	○		
石田東	1	1970	70	40	Ⅲ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	継続活用
石田東	2	1969	70	40	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
石田東	3	1969	70	40	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
石田東	4	1969	70	40	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
石田東	5	1969	70	40	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
石田東	6	1969	70	40	Ⅲ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	
石田東	7	1969	70	40	Ⅲ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	
石田東	8	1969	70	40	Ⅱ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	
石田東	9	1969	70	40	Ⅱ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
石田西	1	1969	70	40	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	継続活用
石田西	2	1969	70	40	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	
石田西	3	1969	70	40	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
石田西	4	1969	70	40	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
石田西	5	1970	70	40	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
石田西	6	1969	70	40	Ⅲ	廊下	35	継続活用	○	○	○	○	
石田西	7	1969	70	40	Ⅲ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	
石田西	8	1970	70	40	Ⅲ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	
石田西	9	1970	70	40	Ⅲ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	
大受	1	1973	70	36	Ⅱ	廊下	310	継続活用	○	△	○		継続活用
大受	2	1972	70	37	Ⅱ	廊下	170	継続活用	○	△	○		
大受	3	1972	70	37	Ⅲ	廊下	165	継続活用	○	△	○		
大受	4	1972	70	37	Ⅰ	階段	50	継続活用		○	○		
大受	5	1972	70	37	Ⅰ	階段	50	継続活用		○	○		
大受	6	1972	70	37	Ⅰ	階段	50	継続活用		○	○		
大受	7	1972	70	37	Ⅰ	階段	50	継続活用		○	○		
大受	8	1972	70	37	Ⅰ	階段	40	継続活用		○	○		
大受	9	1972	70	37	Ⅰ	階段	50	継続活用		○	○		
大受	10	1972	70	37	Ⅰ	階段	50	継続活用		○	○		
大受	11	1972	70	37	Ⅰ	階段	50	継続活用		○	○		
大受	12	1972	70	37	Ⅰ	階段	45	継続活用		○	○		
大受	13	1972	70	37	Ⅰ	階段	30	継続活用		○	○		
いわたの森	1	1981	70	28	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		継続活用
いわたの森	2	1981	70	28	新耐震	階段	40	継続活用		○	○		
いわたの森	3	1981	70	28	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
いわたの森	4	1981	70	28	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
いわたの森	5	1981	70	28	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
いわたの森	6	1981	70	28	新耐震	階段	40	継続活用		○	○		
いわたの森	7	1981	70	28	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
いわたの森	8	1981	70	28	新耐震	階段	20	継続活用		○	○		
越後屋敷	1	1956	30	54	ランク外	木造	2	用途廃止					用途廃止
越後屋敷	2	1956	30	54	ランク外	木造	2	用途廃止					
越後屋敷	3	1956	30	54	ランク外	木造	2	用途廃止					
越後屋敷	4	1956	30	54	ランク外	木造	2	用途廃止					
越後屋敷	5	1956	30	54	ランク外	木造	2	用途廃止					
越後屋敷	6	1956	30	54	ランク外	木造	2	用途廃止					
越後屋敷	7	1956	30	54	ランク外	木造	2	用途廃止					
深草	1	1967	70	42	Ⅱ	廊下	16	建て替え					団地再生 検討団地
深草	2	1971	70	39	Ⅱ	廊下	50	継続活用	○	○	○	○	
深草	3	1970	70	40	Ⅱ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	
深草	4	1969	70	41	Ⅱ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	
深草第三	1	1986	70	23	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		継続活用
深草第三	2	1986	70	23	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
深草第三	3	1987	70	22	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
深草第三	4	1987	70	22	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
深草第三	5	1987	70	22	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
深草第三	6	1989	70	20	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
深草第三	7	1989	70	19	新耐震	階段	18	継続活用		○	○		
深草第三	8	1989	70	20	新耐震	階段	18	継続活用		○	○		
七瀬川	1	1951	70	58	ランク外	階段	24	建て替え					団地再生 検討団地
七瀬川	2	1952	70	58	ランク外	階段	24	建て替え					
七瀬川	3	1955	30	55	ランク外	木造	1	用途廃止					
七瀬川	4	1955	30	55	ランク外	木造	1	用途廃止					
七瀬川	5	1955	30	55	ランク外	木造	1	用途廃止					
鈴塚	1	1959	70	51	Ⅰ	階段	24	建て替え					団地再生 検討団地
鈴塚	2	1968	70	42	Ⅱ	廊下	24	継続活用	○	○	○	○	
鈴塚	3	1960	45	49	ランク外	準耐火	4	用途廃止					
鈴塚	4	1960	45	49	ランク外	準耐火	4	用途廃止					
鈴塚	5	1960	45	49	ランク外	準耐火	4	用途廃止					
鈴塚	6	1960	45	49	ランク外	準耐火	6	用途廃止					
鈴塚	7	1960	45	49	ランク外	準耐火	6	用途廃止					
鈴塚	8	1968	70	42	Ⅱ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	
鈴塚	9	1969	70	41	Ⅱ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	
桜島	1	2002	70	7	新耐震	廊下	40	継続活用					継続活用
竹田	1	1992	70	16	新耐震	廊下	70	継続活用					継続活用



団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
下鳥羽	1	1974	70	35	Ⅲ	廊下	350	継続活用	○	△	○		継続活用
久我のもり	1	1987	70	22	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		継続活用
久我のもり	2	1987	70	22	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
久我のもり	3	1987	70	22	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
久我のもり	4	1987	70	22	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
久我のもり	5	1987	70	22	新耐震	階段	24	継続活用		○	○		
久我のもり	6	1988	70	21	新耐震	階段	40	継続活用		○	○		
久我のもり	7	1988	70	21	新耐震	階段	30	継続活用		○	○		
木津	3	1954	30	56	ランク外	木造	2	用途廃止					用途廃止
木津	5	1954	30	56	ランク外	木造	2	用途廃止					
木津	7	1954	30	56	ランク外	木造	2	用途廃止					
木津	9	1954	30	56	ランク外	木造	2	用途廃止					
下津	1	1953	45	57	ランク外	準耐火	5	用途廃止					用途廃止
下津	6	1953	30	57	ランク外	木造	1	用途廃止					
下津	7	1953	30	57	ランク外	木造	1	用途廃止					
下津	9	1953	30	57	ランク外	木造	1	用途廃止					
下津	10	1953	30	57	ランク外	木造	1	用途廃止					
下津	11	1953	30	57	ランク外	木造	2	用途廃止					
下津	13	1953	30	57	ランク外	木造	2	用途廃止					
下津	15	1953	30	57	ランク外	木造	2	用途廃止					
下津	17	1953	30	57	ランク外	木造	2	用途廃止					
下津	19	1953	30	57	ランク外	木造	2	用途廃止					
下津	21	1954	30	56	ランク外	木造	1	用途廃止					
下津	22	1954	30	56	ランク外	木造	2	用途廃止					
下津	24	1954	30	56	ランク外	木造	2	用途廃止					
下津	28	1954	30	56	ランク外	木造	2	用途廃止					
際目	1	1986	70	24	新耐震	階段	50	継続活用		○	○		継続活用
鷹峯	1	1964	70	45	Ⅲ	廊下	20	集約					団地再生 検討団地
鷹峯	2	1967	70	42	Ⅲ	廊下	20	集約					
鷹峯	3	1969	70	41	Ⅲ	廊下	40	集約					
鷹峯	4	1970	70	39	Ⅲ	廊下	50	集約					
楽只	6	1966	70	41	Ⅲ	廊下	24	集約					団地再生 検討団地
楽只	7	1963	70	45	Ⅱ	廊下	40	集約					
楽只	8	1962	70	47	Ⅲ	廊下	7	集約					
楽只	9	1970	70	39	Ⅱ	廊下	12	集約					
楽只	10	1971	70	37	Ⅱ	廊下	40	継続活用	○	○	○	○	
楽只	11	1970	70	38	Ⅱ	廊下	40	集約					
楽只	12	1971	70	36	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○	○	○	○	
楽只	13	1975	70	34	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○		○	○	
楽只	14	1976	70	31	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○		○	○	
楽只	15	1976	70	33	Ⅱ	廊下	40	継続活用	○		○	○	
楽只	16	1980	45	29	ランク外	準耐火	3	継続活用			○	○	
楽只	21	2000	70	9	新耐震	廊下	24	継続活用					
楽只	22	2005	70	4	新耐震	廊下	20	継続活用					
楽只	23	2008	70	1	新耐震	廊下	15	継続活用					
岡崎	1	1967	70	42	Ⅲ	廊下	31	集約					団地再生 検討団地
岡崎	2	1969	70	40	Ⅲ	廊下	16	集約					
錦林	5	1962	70	47	Ⅰ	階段	18	集約					団地再生 検討団地
錦林	6	1966	70	43	Ⅰ	廊下	18	集約					
錦林	7	1966	45	43	ランク外	準耐火	6	用途廃止					
錦林	9	1965	70	44	Ⅰ	廊下	21	集約					
錦林	10	1965	70	44	Ⅰ	廊下	21	集約					
錦林	11	1965	70	44	Ⅰ	廊下	9	集約					
錦林	12	1965	70	44	Ⅰ	廊下	9	集約					
錦林	13	1967	70	43	Ⅰ	階段	18	集約					
錦林	16	1967	70	41	Ⅱ	廊下	18	集約					
錦林	17	1967	70	42	Ⅱ	廊下	21	集約					
錦林	18	1981	70	28	新耐震	廊下	21	継続活用		○	○		
錦林	19	1981	70	28	新耐震	廊下	12	継続活用		○	○		
錦林	20	1986	70	23	新耐震	階段	6	継続活用		○	○		
錦林	21	1986	70	23	新耐震	階段	6	継続活用		○	○		
錦林	22	1986	45	23	新耐震	準耐火	4	継続活用			○		
錦林	K1	2004	70	5	新耐震	廊下	38	継続活用					

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
養正	6	1959	70	50	I	階段	12	集約					団地再生 検討団地
養正	7	1961	70	48	I	階段	12	集約					
養正	8	1962	70	47	Ⅲ	廊下	25	集約					
養正	9	1965	70	44	Ⅲ	廊下	27	集約					
養正	10	1966	70	44	I	階段	12	集約					
養正	11	1969	70	39	Ⅲ	廊下	130	集約					
養正	12	1973	70	34	Ⅲ	廊下	171	継続活用	○		○	○	
養正	13	1977	70	29	Ⅱ	廊下	172	継続活用	○		○	○	
養正	21	2003	70	6	新耐震	廊下	48	継続活用					
養正	51	1967	70	42	Ⅲ	廊下	20	集約					
養正	52	1967	70	41	Ⅲ	廊下	28	集約					
壬生東	1	1971	70	37	Ⅱ	廊下	30	継続活用	○	○	○	○	団地再生 検討団地
壬生東	2	1966	70	43	Ⅲ	廊下	24	集約					
壬生東	3	1967	70	41	Ⅲ	廊下	24	集約					
壬生東	4	1968	70	40	Ⅲ	廊下	24	集約					
壬生東	5	1970	70	37	Ⅱ	廊下	28	集約					
壬生東	6	1973	70	35	Ⅱ	廊下	25	継続活用	○	○	○	○	
壬生東	7	1980	70	30	Ⅲ	廊下	47	継続活用	○		○	○	
三条	旧3	1961	70	46	Ⅲ	廊下	45	集約					団地再生 検討団地
三条	中3	1965	70	43	Ⅲ	廊下	30	集約					
三条	新3	1970	70	39	Ⅲ	廊下	35	集約					
三条	4	1965	70	42	Ⅲ	廊下	20	集約					
三条	5	1970	70	38	Ⅲ	廊下	20	集約					
三条	6	1985	70	23	新耐震	廊下	30	継続活用		○	○	○	
三条	7	1992	70	17	新耐震	階段	20	継続活用		○	○	○	
三条	11	1973	70	35	Ⅲ	廊下	167	継続活用	○		○	○	
三条	12	1976	70	31	Ⅲ	廊下	112	継続活用	○		○	○	
三条	13	2004	70	5	新耐震	廊下	55	継続活用					
三条	21	2002	70	7	新耐震	廊下	47	継続活用					
崇仁	1	1970	70	38	Ⅱ	廊下	18	集約					団地再生 検討団地
崇仁	旧4	1959	70	50	Ⅱ	廊下	12	集約					
崇仁	新4	1968	70	41	Ⅲ	廊下	15	集約					
崇仁	5	1958	70	51	ランク外	階段	24	集約					
崇仁	旧6	1960	70	49	Ⅱ	廊下	12	集約					
崇仁	新6	1961	70	48	Ⅱ	廊下	12	集約					
崇仁	7	1962	70	46	Ⅱ	廊下	28	集約					
崇仁	8	1975	70	33	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○		○	○	
崇仁	9	1984	70	25	新耐震	廊下	48	継続活用			○	○	
崇仁	21	1966	70	43	Ⅲ	廊下	35	集約					
崇仁	22	1969	70	40	Ⅲ	廊下	16	集約					
崇仁	23	1970	70	38	Ⅲ	廊下	50	集約					
崇仁	24	1982	70	26	新耐震	廊下	50	継続活用			○	○	
崇仁	25	1966	70	43	Ⅲ	廊下	40	集約					
崇仁	26	1971	70	36	Ⅲ	廊下	45	継続活用	○	○	○	○	
崇仁	27	1979	70	30	Ⅲ	廊下	26	継続活用	○	△	○	○	
崇仁	旧31	1971	70	37	Ⅲ	廊下	105	継続活用	○		○	○	
崇仁	新31	1976	70	32	Ⅲ	廊下	50	継続活用	○		○	○	
崇仁	32	1982	45	28	新耐震	準耐火	5	継続活用			○	○	
崇仁	33	1987	70	20	新耐震	廊下	80	継続活用			○	○	
崇仁	41 I	2000	70	9	新耐震	廊下	40	継続活用					
崇仁	41 II	2001	70	9	新耐震	廊下	35	継続活用					
崇仁	51	2003	70	5	新耐震	廊下	54	継続活用					
崇仁	M1	2004	70	5	新耐震	廊下	35	継続活用					
崇仁	M2	2008	70	0	新耐震	廊下	36	継続活用					
崇仁	W1	2006	70	3	新耐震	廊下	50	継続活用					
南岩本	1	2000	70	9	新耐震	廊下	50	継続活用					継続活用
岩本	1	1979	70	28	Ⅲ	廊下	64	継続活用	○	△	○		継続活用
北河原	1	1961	70	49	ランク外	廊下	28	継続活用 (建て替え後)					継続活用 (建て替え後)
北河原	2	1961	70	49	ランク外	廊下	45	継続活用 (建て替え後)					
北河原	3	1961	70	49	ランク外	廊下	34	継続活用 (建て替え後)					
北河原	4	1961	70	49	ランク外	廊下	45	継続活用 (建て替え後)					

団地	棟	着工年度	耐用年限	築年数	耐震性能	住棟形式	管理戸数	住棟活用方針	改善方針				団地活用方針
									耐震改修検討	EV等設置検討	高齢者等対応検討	浴室設置検討	
高瀬川南	1	2002	70	7	新耐震	廊下	75	継続活用					継続活用
山ノ本	1	1977	70	32	Ⅱ	廊下	22	継続活用	○	○	○	○	継続活用
山ノ本	2	1977	70	32	Ⅱ	廊下	22	継続活用	○	○	○	○	継続活用
久世	1	1972	70	36	Ⅱ	廊下	60	継続活用	○		○	○	継続活用
久世	2	1975	70	34	Ⅲ	廊下	40	継続活用	○		○	○	
久世	3	1976	70	33	Ⅲ	廊下	20	継続活用	○		○	○	
久世	4	1978	70	30	Ⅲ	廊下	20	継続活用	○	○	○	○	
久世	5	1986	70	22	新耐震	階段	15	継続活用		○	○	○	
久世	6	1983	70	26	新耐震	廊下	40	継続活用			○	○	
久世	7	1985	70	23	新耐震	廊下	35	継続活用		○	○	○	
久世南	1	1989	70	20	新耐震	階段	18	継続活用		○	○		継続活用
壬生	1	1962	70	46	Ⅲ	廊下	45	集約					団地再生 検討団地
壬生	2	1963	70	46	Ⅲ	廊下	15	集約					
壬生	3	1964	45	45	ランク外	準耐火	8	用途廃止					
壬生	4	1964	70	45	Ⅲ	廊下	15	集約					
辰巳	1	1975	70	34	Ⅲ	廊下	32	継続活用	○		○	○	継続活用
辰巳	2	1978	70	30	Ⅲ	廊下	28	継続活用	○		○	○	
辰巳	3	1983	70	25	新耐震	階段	6	継続活用		○	○	○	
辰巳	4	1984	70	25	新耐震	階段	6	継続活用		○	○	○	
辰巳	5	1986	70	23	新耐震	階段	6	継続活用		○	○	○	
辰巳	6	1986	70	23	新耐震	階段	6	継続活用		○	○	○	
辰巳	7	1986	70	23	新耐震	階段	6	継続活用		○	○	○	
田中宮	1	1979	70	29	Ⅰ	廊下	51	継続活用			○	○	継続活用
田中宮	2	1979	70	29	Ⅰ	廊下	12	継続活用		○	○	○	
田中宮	3	1979	70	29	Ⅰ	廊下	12	継続活用		○	○	○	
田中宮	4	1979	70	29	Ⅰ	廊下	18	継続活用		○	○	○	
田中宮	5	1979	70	29	Ⅰ	廊下	12	継続活用		○	○	○	
田中宮	6	1981	70	28	Ⅰ	廊下	18	継続活用		○	○	○	
田中宮	7	1992	70	16	新耐震	廊下	6	継続活用					
改進	1	1962	70	47	Ⅲ	廊下	12	集約					団地再生 検討団地
改進	2	1962	70	47	Ⅲ	廊下	16	集約					
改進	3	1964	70	45	Ⅲ	廊下	25	集約					
改進	4	1966	70	43	Ⅲ	廊下	20	集約					
改進	5	1966	45	43	ランク外	準耐火	3	用途廃止					
改進	6	1970	70	40	Ⅲ	廊下	16	集約					
改進	7	1973	70	35	Ⅱ	廊下	105	継続活用	○		○	○	
加賀屋敷	1	1971	70	37	Ⅱ	廊下	20	継続活用	○	○	○	○	継続活用
加賀屋敷	2	1974	70	33	Ⅲ	廊下	155	継続活用	○		○	○	継続活用
泓ノ壺	1	1968	70	41	Ⅲ	廊下	15	集約					団地再生 検討団地
泓ノ壺	2	1969	70	41	Ⅲ	廊下	25	集約					

※ 築年数は、しゅん工年度からの経過年数を示しており、着工年度からの経過年数と異なる場合があります。

※ 耐震性能の分類は下記のとおりです。

新耐震：昭和56年施行の新耐震基準（現在の耐震基準）に基づき設計された住棟で、補強の必要のないもの。

耐震性能ランクⅠ：新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準を満たしており補強の必要のないもの。（Is値が0.6以上）

耐震性能ランクⅡ：新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準に適合するよう補強が必要なもの。（Is値が0.3以上0.6未満）

耐震性能ランクⅢ：新耐震基準施行前の基準により設計された住棟で、新耐震基準に適合するよう特に補強が必要なもの。（Is値が0.3未満）

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。

※ 住棟形式は、それぞれ、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を示しています。

※ エレベーター（EV）等設置検討において「△」となっているものは、スロープ設置のみを検討するものです。

### 住棟活用方針

方針	住棟数	住戸数
継続活用 <sup>※1</sup>	467棟	20,906戸
全面的改善	1棟	380戸
建て替え	26棟	615戸
集約	58棟	1,435戸
用途廃止	150棟	280戸
計	702棟	23,616戸

※1 全面的改善を行うものを除く。

### 団地活用方針

方針	団地数
継続活用団地	72団地
団地再生検討団地	16団地
用途廃止団地	11団地
計	99団地

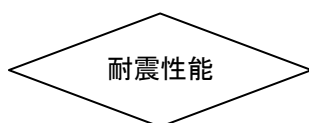
## 第6 事業の優先順位

### 1 個別の改善事業については、改善事業ごとに以下の条件で実施を検討します

#### (1) 耐震改修

耐震性能が低いもの（耐震性能ランクⅢ）から実施を検討します。

一定の耐震性能を有しているものであっても、市民生活に与える効果が大きいもの、耐震性能がより低位にあるものからの住み替えの受け皿となるもの、費用対効果が高いものについては、優先順位を超えて実施を検討します。



#### (耐震性能)

耐震性能が低く、耐震改修の必要性が高い住棟を優先します。

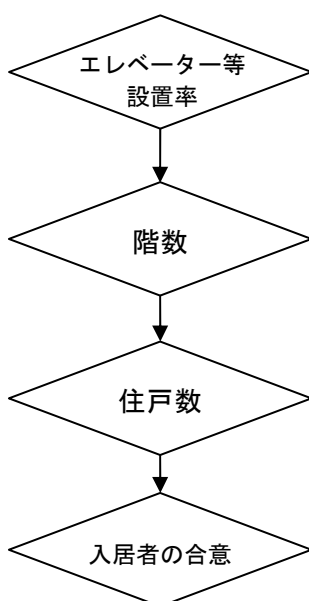
#### (2) スロープ設置

スロープを単独で設置する住棟を優先して実施を検討します。

エレベーターとの同時実施を検討する住棟の優先順位は、(3)エレベーター設置と同等とします。

#### (3) エレベーター設置

エレベーター等設置率の低い団地を優先して実施を検討します。エレベーター設置に当たっては、団地内で階数の高い住棟、住戸数の多い住棟、入居者の合意が得られた住棟を優先して実施を検討します。



#### (エレベーター等設置率)

団地内のエレベーター等設置率が低い団地を優先します。

#### (階数)

エレベーター設置に当たっては団地内で、階数が高い住棟を優先します。

#### (住戸数)

エレベーター設置に当たっては団地内で、住戸数の多い住棟を優先します。

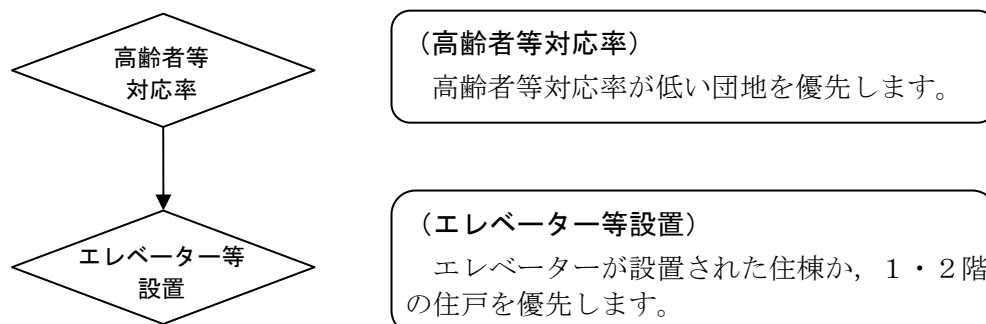
#### (入居者の合意)

入居者の合意が得られた住棟を優先します。

#### (4) 高齢者等対応

高齢者等対応率が低い団地を優先して実施を検討します。

団地内では，エレベーターが設置されている住戸又は，1，2階の住戸を優先して実施を検討します。



#### (5) 浴室設置

原則，高齢者等対応との同時実施を検討します。優先順位については，(4) 高齢者等対応と同等とします。

## 2 団地再生計画に位置付けられた事業については，以下の条件で実施を検討します

団地再生計画検討団地において，団地再生計画を推進するために，上記1で示した個別の改善事業が必要な場合は，優先して実施を検討します。

## 3 事業全体を通して，以下の条件で最終的な事業の優先順位を決定します

(1) 改善事業については，耐震改修を優先的に実施します。

(2) 事業の実施は，原則，事業の影響を受ける入居者の合意を前提とし，合意が得られたものから順次事業を実施します。

(3) 優先順位の高い事業（耐震改修等）を実施する際には，同時期に実施することでコストの削減や，入居者への影響の軽減等が見込める事業については，同時実施します。

(4) 費用対効果が高い事業を優先的に実施します。

## 第7 おわりに

今後、市営住宅ストックをより効率よく有効に活用していくために、アンケートによる実態調査の実施等により、入居者ニーズの把握を行います。

調査結果については、改善事業の重点化等に利用し、厳しい財政状況の中でも、入居者ニーズに沿ったサービスを提供できるよう検討していきます。

## 用語解説（五十音順）

### ○エレベーター等設置率

本計画において、エレベーターやスロープの設置等により、住戸までの共用部の段差が解消されている住戸の割合。

### ○改良住宅

住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集する地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けに供給する公的な賃貸住宅

### ○京都市環境モデル都市行動計画

平成21年3月に策定した計画。車優先から公共交通優先への交通政策の転換、伝統的建築を活かした環境負荷の少ない美しい建築など、「低炭素型まちづくり」を推進する新たな戦略を示し、温室効果ガスの大幅な削減目標を達成しうる施策展開を進めるもの。

### ○京都市基本計画

平成22年12月に策定した今後10年間の京都の未来像と主要政策を明示する都市経営の基本となる計画で、市民、NPO、企業、大学などの様々な主体と行政とが夢と希望、危機感と責任を共有し、共に汗を流して未来を実現していくための指針となるもの。

### ○京都市建築物耐震改修促進計画

平成18年1月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正施行されたことを受け、地震対策の重要性が増す中で、これまで以上に積極的に住宅・建築物の耐震化を促進するため、平成19年7月に策定した計画。平成27年度末までの概ね10年間で耐震化についての目指すべき指標を設定している。

### ○京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）

住生活基本法に基づき、平成21年11月の京都市住宅審議会の答申を踏まえて平成22年3月に策定したもので、「京都市基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画。京都らしいすまいの文化の継承と発展に寄与し、市民、事業者、行政が協働する今後の京都のすまいづくりの指針となるもの。

## ○京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会

「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の期限後における、京都市の同和問題に関わる行政の在り方について、総点検し、必要な改革及び見直しを行うことにより、市民の行政に対する不信感を払拭し、同和問題の解決に資することを目的として設置され、平成21年3月に、委員会の意見をまとめた報告が市長に提出された。

## ○公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、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建設する住宅

## ○高齢者等対応率

本計画において、住戸内の段差が解消されている住戸の割合。

## ○市営住宅

市が運営する賃貸住宅で、京都市には公営住宅と改良住宅がある。

## ○市営住宅ストック

本計画においては、ある時点までに地域に蓄積された既存市営住宅、その数、又はその集合等を示す。主に、新規供給（フロー）と対比する意味で用いている。

## ○住宅セーフティネット

経済的その他の理由により独力では住宅を確保することが困難な状況においても、それぞれの状況等に適した住宅を確保するための様々な取組の総称。

## ○集約

本計画においては、老朽化し、狭小で、浴室が未設置等の住棟から適切に改善された住棟等へ入居者の移転を進めること。

## ○新耐震基準

昭和56年の建築基準法の改正で定められた以降の耐震基準。昭和53年の宮城県沖地震を受け、基準が強化された。平成7年の阪神淡路大震災では、新耐震基準に基づく建築物は、被害が少なかったとされている。

## ○全面的改善

既存の住棟において、躯体を残して行う全面的又はそれに準ずる改善で、耐震改修や段差解消、住戸規模の変更等を実施するもの。



## ○耐用年限

本計画においては、公営住宅法の規定により構造別に定められた、除却処分等の基準となる年数で、耐火構造（鉄筋コンクリート造等）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。

## ○団地再生計画

改善事業を複合的に実施する場合、各団地の状況（入居状況、法的規制等）を踏まえ、さらに団地の整備を通じてコミュニティの活性化と地域資源としての市営住宅の活用を図るため、1団地又は複数の団地ごとに策定する計画。

## ○デザインビルド

建設工事の設計から建設までを一括して発注する方式。

## ○PFI

設計、建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行う新しい事業手法。（プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。）