八 幡 市 住 宅 基 本 計 画

第２編　八幡市市営住宅ストック総合活用計画

２０１９年３月

八　幡　市

目次

序．はじめに 1

１．市営住宅をとりまく情勢の変化 2
(1) 制度の沿革 2
(2) 近年の住宅政策にかかる法改正等の流れ 2
(3) 住宅政策にかかる上位計画 5
(4) 都市計画・公共施設整備にかかる関連計画 12
(5) 住宅確保要配慮者にかかる関連計画 14

２．八幡市の住生活の概況 15
(1) 人口・世帯数の推移 15
(2) 年齢構成 18
(3) 高齢者がいる世帯 20
(4) 一般世帯人員 22
(5) 住宅の状況 23
(6) 住宅の規模水準 24
(7) 新築住宅着工状況 26
(8) 他の公的住宅の状況 27

３．市営住宅入居世帯の状況 28
(1) 世帯人員 28
(2) 居住年数 29
(3) 世帯の型 30
(4) 高齢者のみ世帯・子育て世帯 31
(5) 高齢者・障がい者のいる世帯 32
(6) 収入等の状況 33

４．市営住宅団地及びストックの状況 34
(1) 団地の概況 34
(2) 近年の整備状況 38
(3) 募集・応募状況 39
(4) 耐用年限の経過状況 40
(5) 建設年度と構造別の状況 41
(6) 住戸の規模 43
(7) 住戸性能 45

５．市営住宅の問題点と課題 46

６．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 48
(1) 事業手法の基本的な考え方 48
(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計 49
(3) １次判定 51
(4) ２次判定 53
(5) ３次判定 56
(6) 事業手法の選定結果 58

７．計画の推進にあたって 59

付録．参考資料 60
(1) 八幡市市営住宅ストック総合活用計画等懇話会 60
(2) 市営住宅入居者アンケート調査 61

序．はじめに

(1) 計画の目的と位置づけ

八幡市市営住宅ストック総合活用計画は、八幡市における住宅確保要配慮者等の居住の安定を図るため、市営住宅の適正供給と保有ストックの効率的な整備・管理にかかる中長期的な方針を定めるものです。

なお、本計画は第５次八幡市総合計画の施策体系につらなる住宅政策分野のマスタープランである「八幡市住生活基本計画」の第２編として位置づけられるとともに、市営住宅の維持管理にかかる「八幡市市営住宅等長寿命化計画」の検討に際して基本的な方針となる市営住宅の中長期事業計画としても位置づけられます。

(2) 改定の背景

八幡市では 2014 年 3 月に「八幡市住生活基本計画（第 1 編：住生活基本計画／第 2 編：八幡市営住宅等ストック総合活用計画）」及び「八幡市営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な展望に基づいた市営住宅事業を展開してきました。

策定後 5 年が経過し社会経済情勢も変化する中、2016 年 3 月には国の住宅政策の最上位方針である住生活基本計画（全国計画）が改定され、八幡市においても 2018 年 3 月に第 5 次八幡市総合計画を策定するなど、市営住宅事業の上位政策が見直されてきました。また、2016 年 8 月には国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定され、より長期的な見通しに立った事業計画が必要となったことから、このたび「八幡市市営住宅ストック総合活用計画」を改定するものです。

(3) 対象

本計画においては、市が管理するすべての公的な賃貸住宅（公営住宅及び改良住宅、以下「市営住宅」といいます。）を対象とします。

(4) 計画期間

本計画の計画期間は、2019 年度から 2028 年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化と施策の効果に対する評価を踏まえて、必要に応じて中間年度での点検・見直しを行うこととします。

１．市営住宅をとりまく情勢の変化

国の制度の沿革や、住宅にかかる上位政策の見直し状況についてまとめます。

(1) 制度の沿革

１）市営住宅

○かつては市が管理する公営住宅を市営住宅としてきましたが、2018 年 3 月 27 日に「八幡市公の施設の設置及び管理に関する条例」を改正以降、市が管理する公営住宅及び改良住宅を市営住宅としています。

２）公営住宅

○公営住宅法は、低額所得者を対象とする公営住宅の供給を恒久的な施策として確立し、計画的に推進する趣旨で 1951 年に制定されました。

○その後いくつかの改正を重ねながら、1996 年度には高齢者等に配慮した入居者資格（裁量階層等）の設定、入居者の収入と住宅条件（立地規模や築年数等）に応じた応能・応益家賃制度の導入、民間事業者が保有する住宅の借り上げや買い取り方式の導入など大幅な法制度の改正が行われました。

○2009 年度には入居収入基準額の引き下げを含む大規模な見直しと改正が行われ、2011 年の地域主権改革一括法の施行以後は公営住宅への入居資格や収入基準、建物の整備基準などに各自治体の裁量を加えられるようになりました。

３）改良住宅

○改良住宅制度は、地域の住環境整備と災害防止を目的とした住宅の建設、敷地の整備を行うため 1919 年に制度化された住宅改良助成通牒要綱に端を発するもので、戦後もその理念は住宅地区改良法（1960 年）や小集落地区等改良事業制度要綱（1982 年）等に引き継がれました。

○改良住宅は事業の施行に伴いその居住する住居を失われる方のために建設された住宅ですが、2002 年の「小集落地区等改良事業制度要綱等の廃止について（平成 14 年国住整第 1236 号）」を受け、八幡市においても維持管理及び入退居の管理は公営住宅と同一の取扱いとなっています。

(2) 近年の住宅政策にかかる法改正等の流れ

2013 年度以降における、住宅政策にかかる主な法改正等の流れを示します。

１）耐震改修促進法の改正

○2014 年 6 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、要緊急安全確認大規模建築物については耐震診断の実施が義務付けられました。

○すべての既存耐震不適格建築物の所有者には耐震診断と必要に応じた耐震改修の努力義務が課せられました。

○耐震性に係る情報を表示する制度が創設され、要緊急安全確認大規模建築物については耐震診断結果の公表が義務づけられました。
○耐震改修計画の認定基準が緩和され、容積率・建ぺい率にも特例措置が講じられるとともに、区分所有建築物における耐震改修の必要性が認定された場合の決議要件が「3/4 以上」から「1/2 超」に緩和されました。

２）マンション建替え円滑化法

○2014 年 6 月に「マンションの建替え等円滑化に関する法律」が改正され、マンション敷地の売却制度（4/5 以上の賛成）が創設されました。
○耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションのうち、一定の敷地面積を有するとともに市街地環境の整備・改善に資するものについては容積率制限を緩和する措置が講じられました。

３）空家対策特別措置法

○2014 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、適切な管理が行われていない空き家等に対する国の基本指針の策定・市町村による空家等対策計画の作成が位置づけられました。
○危険あるいは周辺の生活環境を損なうおそれのある空き家（特定空家等）について立ち入り調査や指導・勧告・命令・代執行が可能になりました。

４）建築物省エネ法

○2015 年 7 月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が公布され、省エネルギー基準に則した規制・誘導方策が定められました。
○大規模な非住宅建築物（特定建築物）には、建築確認の際にエネルギー消費性能基準への適合・適合性判定が義務づけられました。また、中規模以上の建築物にも新築時等における省エネ計画の届出が義務づけられました。
○省エネ性能の優れた建築物については、容積率の特例を受けることができるようになりました。また、エネルギー消費性能基準に適合している旨を建築物に表示することができるようになりました。
○法改正を受けて住宅性能表示制度が改訂され、既存住宅についても「劣化の軽減」「温熱環境・エネルギー消費」に関する性能表示が可能となりました。

５）長期優良住宅普及促進法施行規則の改正

○2016 年 4 月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則」が改正され、従来は新築住宅のみを対象としていた認定制度が既存住宅の増改築に対しても適用できるようになりました。

６）新たな住宅セーフティネット制度

○2017 年 4 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正され、《新たな住宅セーフティネット制度》が始まりました。

○地方自治体が策定する「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の中で、セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の役割や要件、入居対象とする要配慮者について、地域の実情に即してきめ細かく設定できるようになりました。

○国のセーフティネット住宅情報提供システムが運用を開始し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（登録住宅）を誰もが簡単に検索できるようになりました。

○登録住宅の改修や入居者への経済的支援にかかるメニューが拡充されました。

○住宅確保要配慮者のマッチング・居住支援に向けた体制（住宅確保用配慮者居住支援協議会等）の構築が位置付けられました。

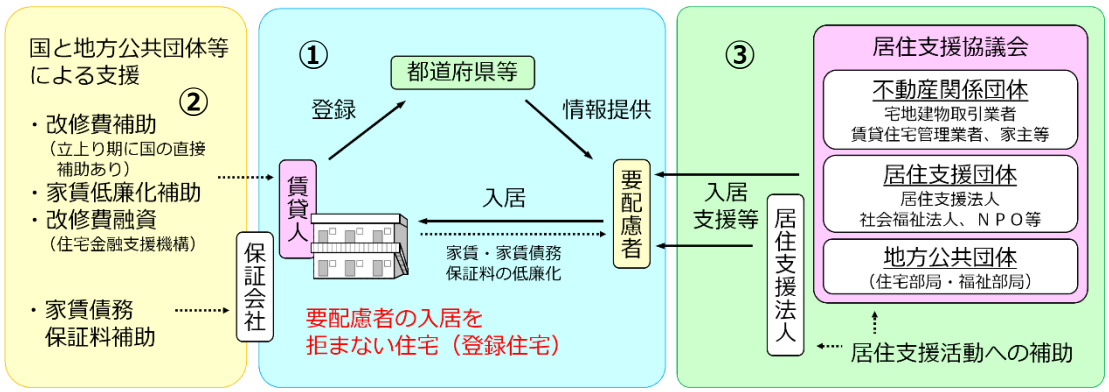
図表 1　新たな住宅セーフティネット制度の概要

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



(3) 住宅政策にかかる上位計画

1）住生活基本計画（全国計画）：2016 年 3 月改定

ここでは、国の住生活基本計画における「公営住宅のめざす方向」を整理します。
なお、特記のない目標値はすべて 2025 年における全国値です。

目標１：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標	公営住宅に関係する指標	目標値	八幡市現況値（年度）
(1)結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備 (2)子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる	・子育て世帯（18 歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率	50%	49.3% (2013)*1

*1 住宅・土地統計調査より

目標２：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標	公営住宅に関係する指標	目標値	八幡市現況値（年度）
(1)高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 (2)高齢者が望む場所で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現	・平成 28～平成 37 年の期間内に建て替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	概ね 9 割	過去 10 年間で市営に対象団地なし
	・高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（２箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）	75%	41.0% (2013)*2

*2 住宅・土地統計調査より

目標３：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

目標	公営住宅に関係する指標	目標値	八幡市現況値（年度）
・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、被生活保護者、外国人、ホームレス等（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	・平成 28～平成 37 年の期間内に建て替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率【再掲】	概ね 9 割	過去 10 年間で市営に対象団地なし

目標４：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標	公営住宅に関係する指標
(1)「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出 (2)既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出	（公営住宅に関係する指標値はない）

目標５：建て替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標	公営住宅に関係する指標	目標値	八幡市現況値（年度）
(1)約 900 万戸ある耐震性を充たさない住宅の建て替え、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 (2)多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建て替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る	・耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	概ね解消	13.9% (2016)
	・省エネ基準を充たす住宅ストックの割合	20%	－

*3 八幡市耐震改修促進計画(2017 年 3 月)より

目標６：急増する空き家の活用・除却の推進

目標	公営住宅に関係する指標
(1)空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制 (2)地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献	（公営住宅に関係する指標値はない）

目標７：強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長

目標	公営住宅に関係する指標
(1)後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住宅関連産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 (2)住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献	（公営住宅に関係する指標値はない）

目標８：住宅地の魅力の維持・向上

目標	公営住宅に関係する指標	目標値	**八幡市現況値（年度）**
(1)地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す (2)国土強靭化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策の推進により、居住者の安全性の確保・向上を促進	・平成 28～平成 37 年の期間内に建て替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率【再掲】	概ね9割	**過去 10 年間で市営に対象団地なし**

２）京都府住生活基本計画：2017 年 1 月改定

《重点目標Ⅰ　府民安心の再構築》

目標１　社会全体での子育て支援に向けた住環境の整備

○公的賃貸住宅への入居の支援
○公営住宅における先導的な取組の推進
○民間住宅等における子育てへの支援
○子育て世帯に対する適切な住情報の提供

目標２　高齢者等が安心して住み続けられる住環境の整備

○住宅のバリアフリー化等の推進
○サービス付き高齢者向け住宅等の多様な住まいの供給促進と高齢者共生型まちづくりの推進
○公営住宅における取組
○高齢者等に対する適切な住情報の提供

目標３　住宅市場全体の中での住宅セーフティネットの構築

○地域における公的賃貸住宅のストック数や地域特性、需給バランスを踏まえた適正な公営住宅等の供給
○公営住宅の管理の適正化
○居住支援協議会等による民間賃貸住宅を活用した取組

《重点目標Ⅱ　地域共生の実現と京都力の発揮》

目標４　地域特性を活かした魅力あるまちづくり

○地域の課題に対応した取組の推進
○地域力向上や地域コミュニティ活性化を図るための活動を行う各種団体との連携やその活動支援
○景観や建築文化等の京都の特性を活かした施策の展開や取組の支援

目標５　地域における既存住宅ストックの活用促進と空き家対策

○既存住宅ストックの質の向上と流通促進
○空き家対策

目標６　世界に範となるべき地球環境・エネルギー問題への対応

○あらゆる段階における長寿命化や省エネルギー化の推進
○府内産木材利用の促進
○家庭での省エネルギー・省 CO_2 の意識向上
○居家庭での再生可能エネルギーの導入拡大

《重点目標Ⅲ　府民安全の確保（災害等への備え）》

目標７　災害対策等の推進による府民安心の確保

○既存住宅の耐震化等の促進
○各種の災害に対するハード面とソフト面での防災・減災の総合的・段階的な取組
○公的賃貸住宅団地等における災害対策の推進、地域防災への貢献
○宅地や市街地の安全性の確保

《横断的効果促進目標》

目標８　住まいに関する情報提供と住教育による府民の住まい力の向上

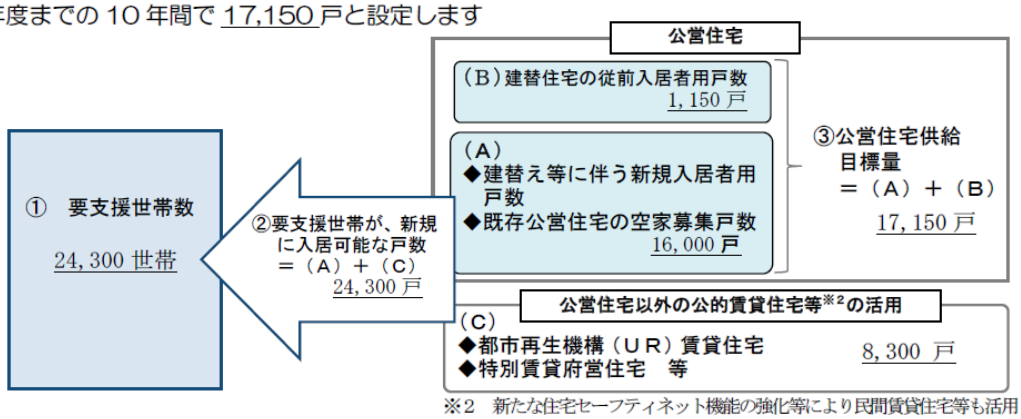
○住情報の提供
○住教育に係る幅広い取組
○住生活に係る各種相談窓口の連携・一元化、専門家との連携等

図表 2　住宅及び住宅地の供給に関する方針

◆公営住宅の役割
・ 住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保を図ること
・ 住宅ストック量の充足やこれに伴う空き家の増加等の状況下で、公営住宅の事業主体間や都市再生機構（UR）との連携、民間賃貸住宅の活用を図りつつ、人口減少や少子高齢化等の社会経済情勢の変化等に対応し地域の住宅事情に応じたきめ細かで柔軟な取組による需給ミスマッチの解消が必要

◆公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（要支援世帯※1）
※1 民間賃貸住宅に居住している世帯のうち、市場において適正な負担で最低居住面積水準の確保が困難な世帯

◆公営住宅の供給目標
本計画では、京都府内の区域において計画期間内に供給する公営住宅供給目標量を、平成 28 年度から 37 年度までの 10 年間で 17,150 戸と設定します



※2　新たな住宅セーフティネット機能の強化等により民間賃貸住宅等も活用

◆住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点的供給地域）

３）第 5 次八幡市総合計画：2018 年 3 月策定

①計画期間

基本構想：2018 年度から 2027 年度

前期基本計画：2018 年度から 2022 年度

②人口の見通し

八幡市人口ビジョン（2016 年）に即し、転出超過の解消や出生率の上昇により 2040 年において約 6 万 5 千人以上を確保。

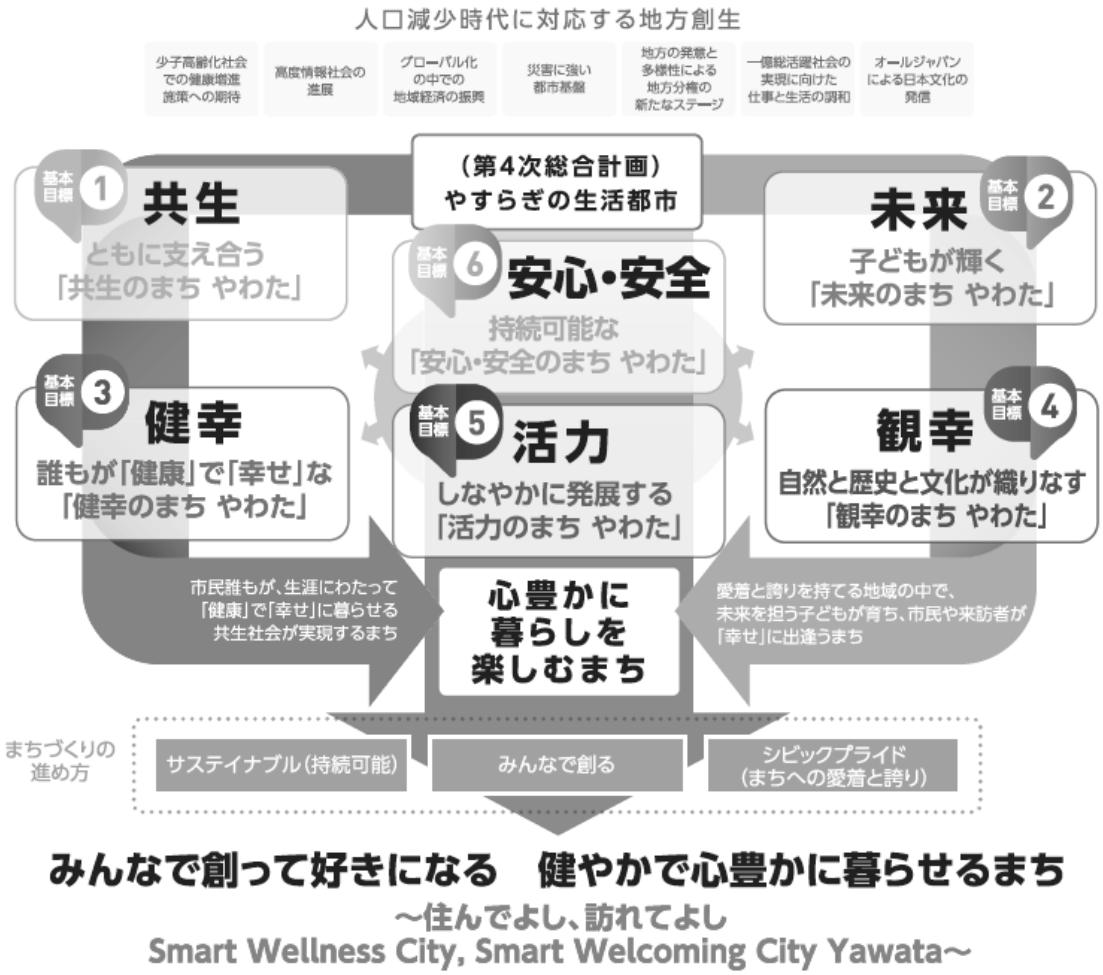
③将来都市像

みんなで創って好きになる　健やかで心豊かに暮らせるまち

～住んでよし、訪れてよし

Smart Wellness City, Smart Welcoming City Yawata ～

図表 3　将来都市像・基本目標・まちづくりの進め方



④市営住宅にかかる主な取組と方向性（前期基本計画より）

第 6 章「持続可能な「安心・安全のまち やわた」
→第 3 節「持続可能な暮らしの基盤づくり」
→1　生活都市としての魅力の向上
→公営住宅の適正管理

○市営住宅ストック総合活用計画に基づき、建物ごとに改善事業等を実施します。また、幅広い年齢層のニーズに対応するため、安全性の確保、居住性の向上、バリアフリー化を図ります。
○安全で快適な住まいを長く確保するため、市営住宅長寿命化計画に基づき、非木造市営住宅の長寿命化を図ります。
○施策の進捗をはかる指標（現状 2018 年、目標 2027 年）
→市営住宅の耐震化棟数：現状 67 棟→目標 104 棟
→市営住宅の長寿命化改善棟数（外壁改修・屋上防水）：現状 1 棟→目標 90 棟
→市営住宅のバリアフリー改善済戸数：現状 3 戸→目標 517 戸

第 6 章「持続可能な「安心・安全のまち やわた」
→第 3 節「持続可能な暮らしの基盤づくり」
→2　公共施設の適正管理とインフラ施設の更新・耐震化・長寿命化
→公共施設の適正管理

○「八幡市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設分類別の適正な配置及び計画的な保全を推進するとともに、旧小学校施設の今後のあり方について具体的な検討を行います。
○各施設の利用状況や必要性を考慮した優先順位付けを行うとともに、「八幡市建築物耐震改修促進計画」の目標を踏まえ、早期の効率的かつ効果的な耐震化を図ります。
○公共施設等の整備・運営に民間の資金や創意工夫を活用することにより、効果的かつ効率的で良好な公共サービスを実現するため、官民連携手法の導入を検討します。
○施策の進捗をはかる指標（現状 2018 年、目標 2027 年）
→公共施設耐震化率：現状 80.2%→目標 100%

(4) 都市計画・公共施設整備にかかる関連計画

1）八幡市都市計画マスタープラン：2008 年 3 月改訂

【将来都市像】

自然と歴史文化が調和し　人が輝く　やすらぎの生活都市

～自立と協働による個性あふれるまちづくり～

【整備の基本目標】

「個性豊かな都市魅力の創出と

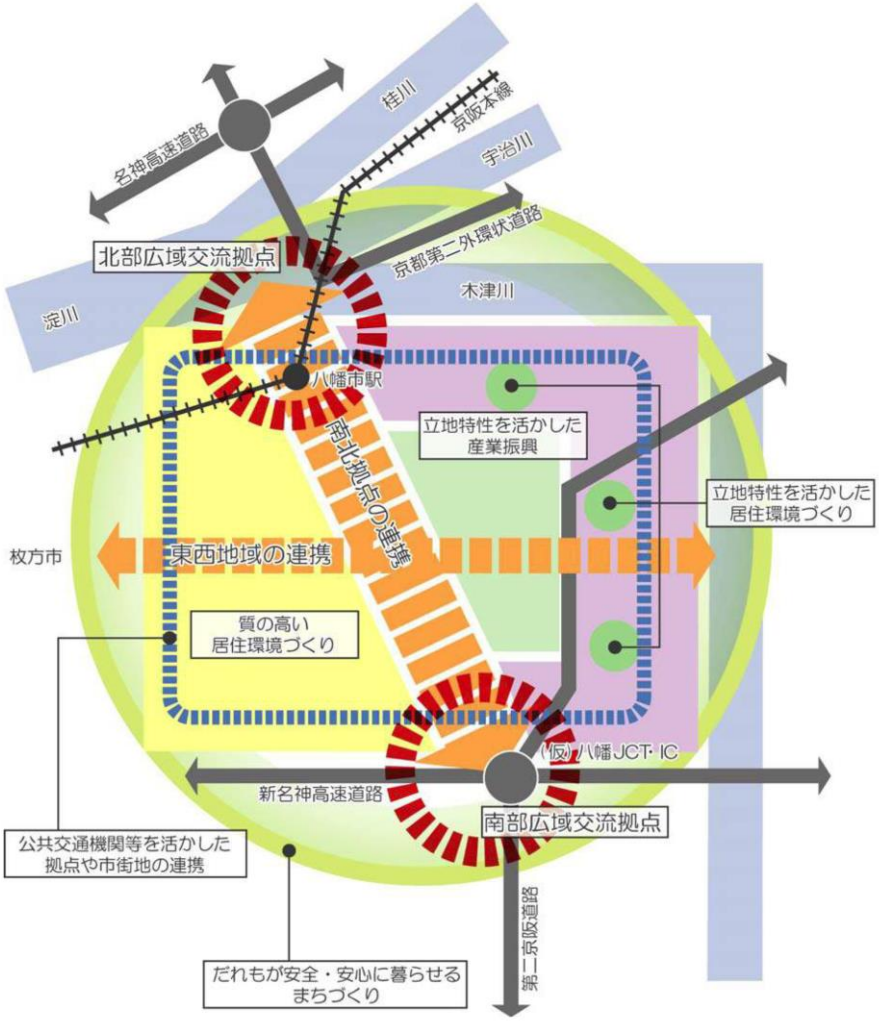
都市としての機能・質を高めるまちづくり」

【将来人口フレーム】

中間目標（2016 年）の人口フレーム：77,000 人　／　32,000 世帯

目標年次（2026 年）の人口フレーム：72,000 人　／　33,000 世帯

図表 4　将来都市構造図



２）八幡市耐震改修促進計画（改定版）：2018 年 3 月策定

【耐震化の目標】

○住宅の耐震化率：2025 年度末までに 95.0%をめざす

○多数の者が利用する建築物の耐震化率：病院や集会所などを優先し向上に努める

○公共建築物の耐震化率：早期に 100%をめざす

３）八幡市公共施設等総合管理計画：2017 年 3 月策定

【公共施設の管理に関する基本的な考え方】

①点検・診断等の実施方針

・定期的に点検し劣化・損傷程度や原因を把握

・劣化・損傷が進行する可能性や公共施設に与える影響等ついて評価

・点検・診断結果を情報として蓄積して今後の修繕に活用

②維持管理・修繕・更新等の実施方針

・個別施設ごとに戦略的な維持管理・修繕・更新等を推進

・省エネルギー設備導入を促進

・指定管理者制度の促進、民間活力の導入の検討

③安全確保の実施方針

・安全面で危険性が認められたものについて費用面、利用状況、優先度を勘案して修繕等の対応を決定

・今後利活用のない休止している公共施設等については、必要に応じて早期に建物を解体・除却

④耐震化の実施方針

・耐震診断の結果等を踏まえて耐震性能の確保を図る

・他の公共施設との集約も含めた建替、耐震補強、休止や廃止など複数の選択肢から効果的・効率的な対策を検討

⑤長寿命化の実施方針

・ライフサイクルコストの削減を図る観点で「予防保全」の考え方による点検・診断等を行い、計画的な維持管理・更新を検討

⑥統合や廃止の実施方針

・公共施設の利用度、立地条件、維持管理コストを勘案して、公共施設の統廃合や再配置、他用途への転換、多機能化・複合化を検討

・休止している利活用の予定のない公共施設については売却や処分等を検討

⑦総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

⑸ 住宅確保要配慮者にかかる関連計画

１）八幡市高齢者健康福祉計画・介護保険事業計画（第７期）：2018 年３月策定

【基本理念】

『健康いきいき、助け合いの心ふれあうまち・八幡』

【基本目標】

①地域包括ケアの推進
②健康づくりと介護予防の推進
③社会参加と生きがいづくりの促進
④認知症施策の推進と家族介護者への支援
⑤安心して暮らし続けられる生活環境の整備
⑥介護保険サービスの質の向上と円滑な運営

２）八幡市障がい者計画・第５期障がい福祉計画・第１期障がい児福祉計画：2018 年３月策定

【将来像】

『支え合い、ともに生き、暮らせるまち』

【基本理念】

１．自立・自己決定の保障
２．生活の質（ＱＯＬ）の向上
３．機会の均等化
４．地域での支え合いの推進

【基本目標】

①早期発見・相談・保健医療体制の充実
②障がいに応じた自立と参加支援体制の充実
③障害のある人が安心して暮らせるまちづくり
④福祉サービスの充実
⑤ともに生きる地域づくり

２．八幡市の住生活の概況

国の統計資料や市の台帳などを基に、八幡市域における住生活（住まいと暮らし）の概況についてまとめます。

(1) 人口・世帯数の推移

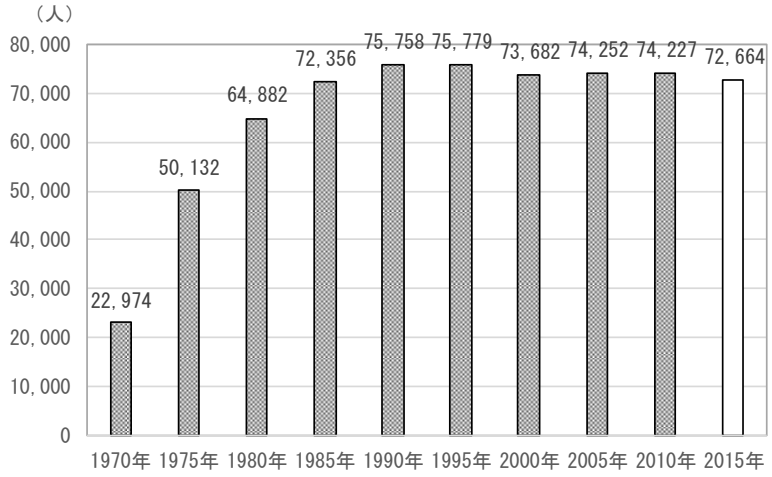
１）八幡市全体

本市の人口は、2015 年国勢調査で 72,664 人となっています。

1970 年代の人口急増後、1995 年の 75,779 人をピークに微減傾向を示しています。

なお、2018 年（３月末）住民基本台帳では 71,611 人となっています。

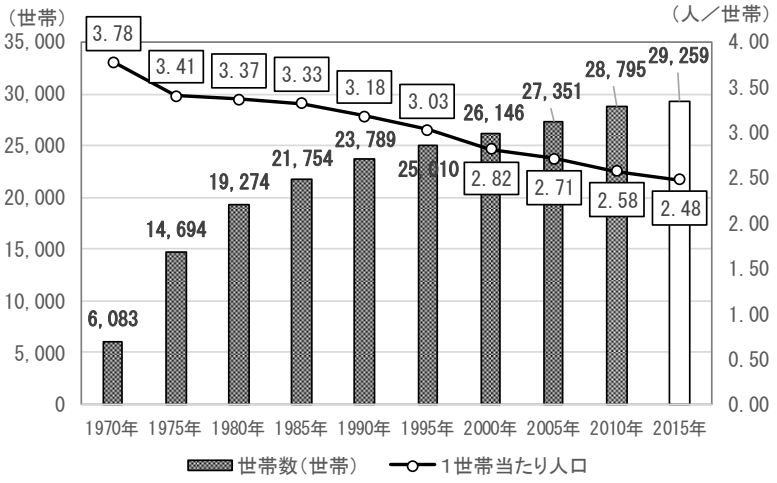
図表 5　人口の推移（各年国勢調査）



世帯数は 2015 年国勢調査で 29,259 世帯となり、増加傾向を示しています。

１世帯当たりの人員は 2015 年国勢調査で 2.48 人／世帯となり、減少傾向になっています。なお、2018（３月末）住民基本台帳では、世帯数が 32,710 世帯、１世帯当たりの人員は 2.19 人／世帯となっています。

図表 6　世帯数及び１世帯当たりの人員の推移（各年国勢調査）

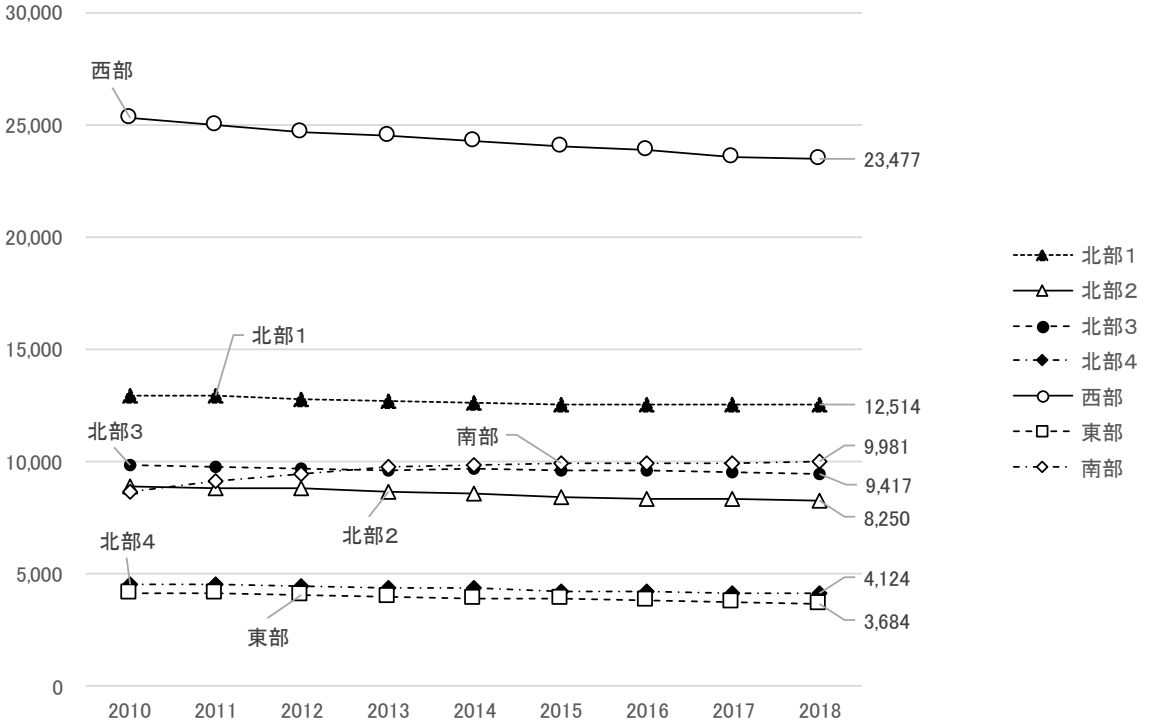


２）地域別

八幡市住生活基本計画（2014 年 3 月）の地域区分ごとに人口の推移を見ると、南部地域を除くすべての地域で減少傾向にあります。

2013 年から 2028 年にかけて人口がもっとも減少したのは西部地域（▲1,028 人）で、減少の割合がもっとも高いのは東部地域（▲6.9%）となっています。

図表 7　地域別の人口の推移（住民基本台帳より）



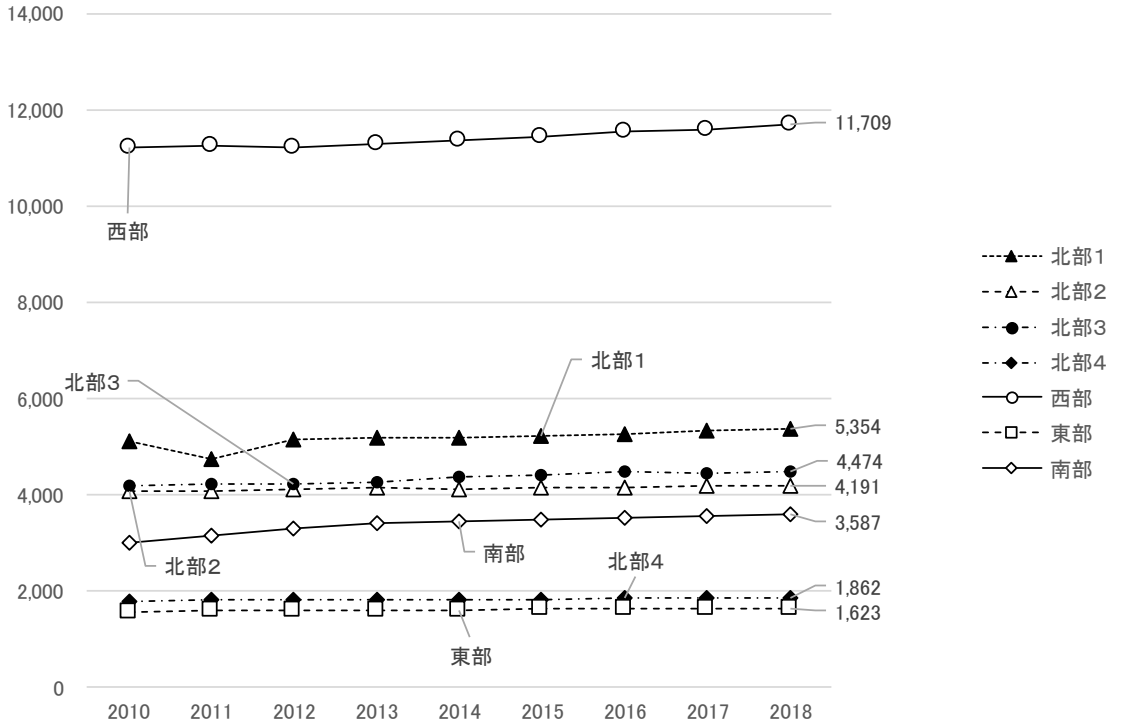
図表 8　地域別の人口の推移と比較（住民基本台帳より）

地域別人口	北部1	北部2	北部3	北部4	西部	東部	南部
2010	12,952	8,882	9,808	4,489	25,317	4,089	8,670
2011	12,924	8,794	9,760	4,522	25,023	4,103	9,101
2012	12,757	8,773	9,681	4,472	24,675	4,014	9,439
2013	12,691	8,646	9,611	4,388	24,505	3,959	9,791
2014	12,583	8,542	9,666	4,333	24,292	3,920	9,841
2015	12,565	8,429	9,584	4,239	24,078	3,886	9,910
2016	12,540	8,339	9,585	4,206	23,890	3,813	9,919
2017	12,548	8,299	9,502	4,151	23,594	3,762	9,946
2018	12,514	8,250	9,417	4,124	23,477	3,684	9,981
2018/2013比	▲1.4%	▲4.6%	▲2.0%	▲6.0%	▲4.2%	▲6.9%	+1.9%

同様に地域区分別の世帯数の推移を見ると、すべての地域で世帯数が増加しています。

2013 年から 2018 年にかけて世帯数がもっとも増加したのは西部地域（＋419 世帯）で、増加の割合がもっとも高いのは南部地域（＋5.1%）となっています。

図表 9　地域別の世帯数の推移（住民基本台帳より）



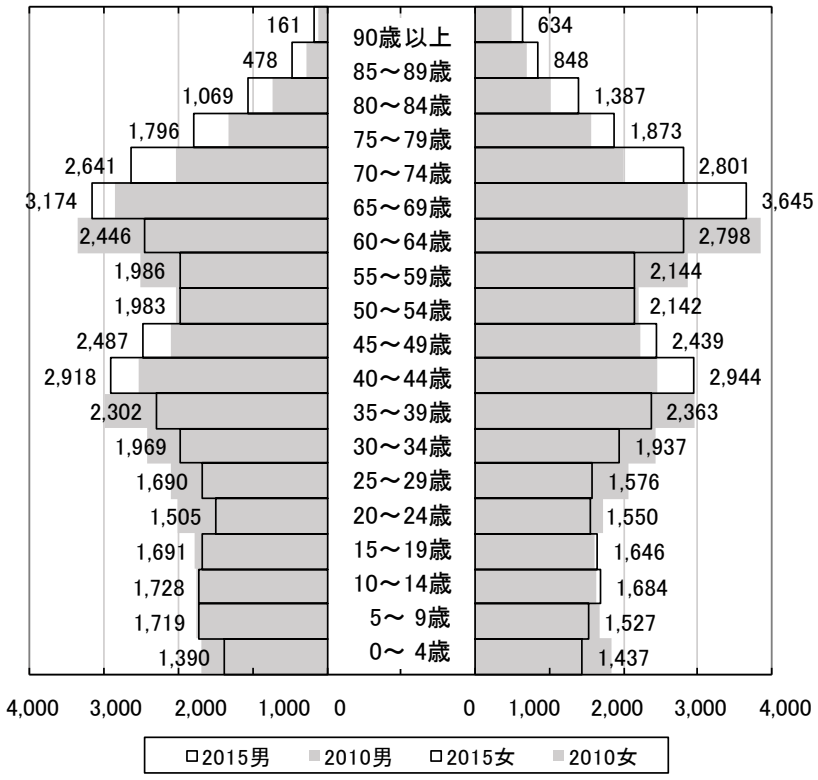
図表 10　地域別の世帯数の推移と比較（住民基本台帳より）

地域別世帯数	北部1	北部2	北部3	北部4	西部	東部	南部
2010	5,114	4,059	4,203	1,784	11,222	1,548	2,983
2011	4,738	4,066	4,207	1,809	11,258	1,585	3,149
2012	5,161	4,115	4,240	1,822	11,228	1,575	3,303
2013	5,173	4,132	4,267	1,820	11,290	1,604	3,414
2014	5,184	4,127	4,361	1,828	11,360	1,610	3,444
2015	5,224	4,131	4,412	1,827	11,464	1,613	3,492
2016	5,269	4,156	4,469	1,851	11,559	1,628	3,514
2017	5,335	4,172	4,450	1,855	11,614	1,619	3,538
2018	5,354	4,191	4,474	1,862	11,709	1,623	3,587
2018/2013比	+3.5%	+1.4%	+4.9%	+2.3%	+3.7%	+1.2%	+5.1%

⑵ 年齢構成

2015 年の５歳階級別人口を見ると、65～69 歳人口が最も多く、次いで 40～44 歳が多くなっています。

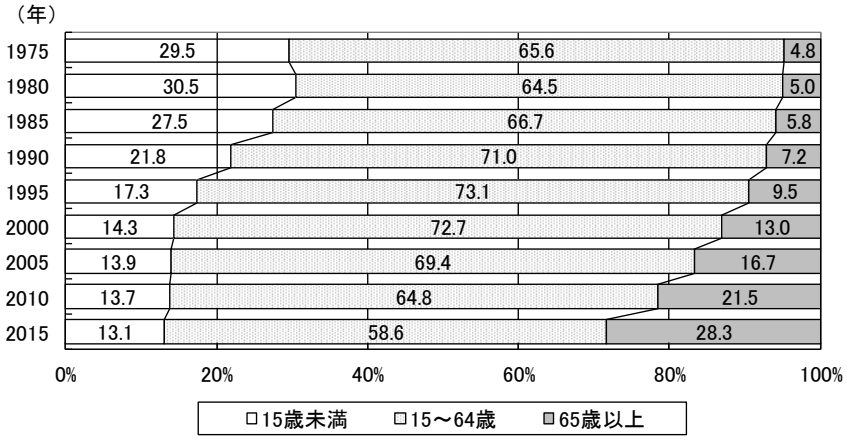
図表 11　5 歳階級別人口（2010 年・2015 年国勢調査）



年齢３区分別の人口の割合は、2015 年には年少人口（0～14 歳）が 13.1%、生産年齢人口（15～64 歳）が 58.6%、老年人口（65 歳以上）が 28.3%となっています。年少人口割合はピーク時に比べて半減していますが、2000 年以降の減少は緩やかで、少子化には一定の歯止めが掛かっています。

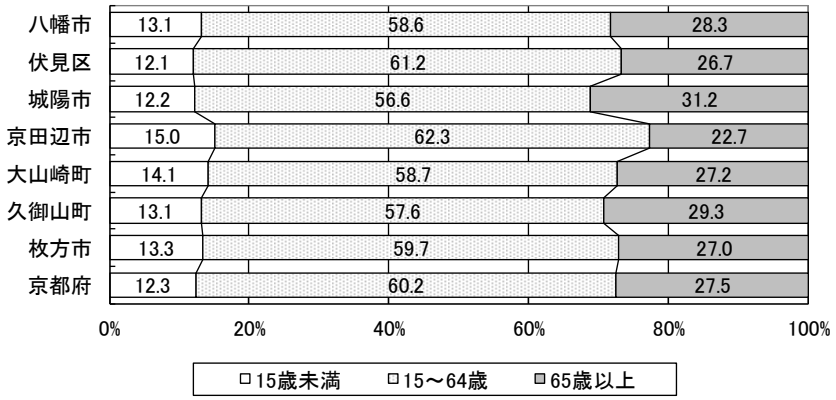
老年人口が 21%を超える「超高齢社会」には 2010 年時点で突入しており、さらなる高齢化が進んでいるといえます。

図表 12　年齢 3 区別人口割合の推移（各年国勢調査）



近隣自治体においても年齢３区分別の人口割合は概ね同様の傾向を示していますが、京田辺市では老年人口の割合が 25%を下回っています。また、他市区町に比べて年少人口および生産年齢人口の割合も高くなっています。

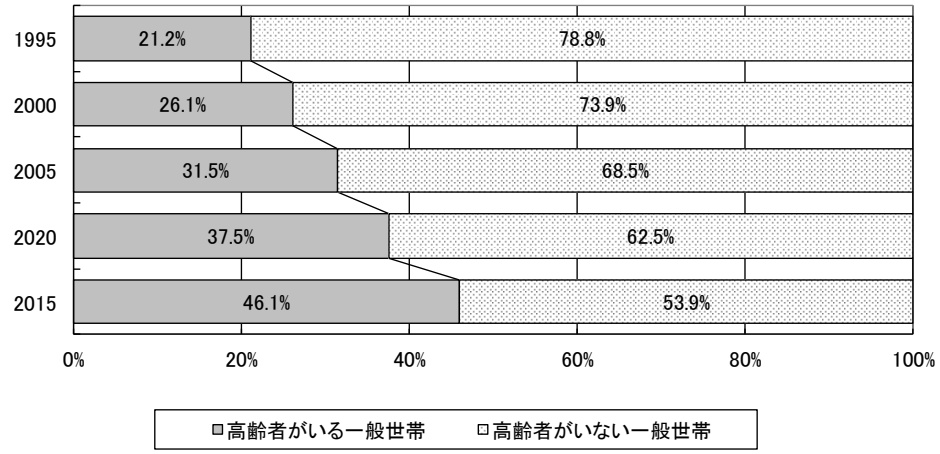
図表 13　年齢 3 区別人口割合（2015 年国勢調査）



⑶ 高齢者がいる世帯

本市の 65 歳以上の高齢者がいる一般世帯の割合は、2015 年時点において全一般世帯数の 46.1%となっています。

図表 14　高齢者の有無の推移（各年国勢調査）



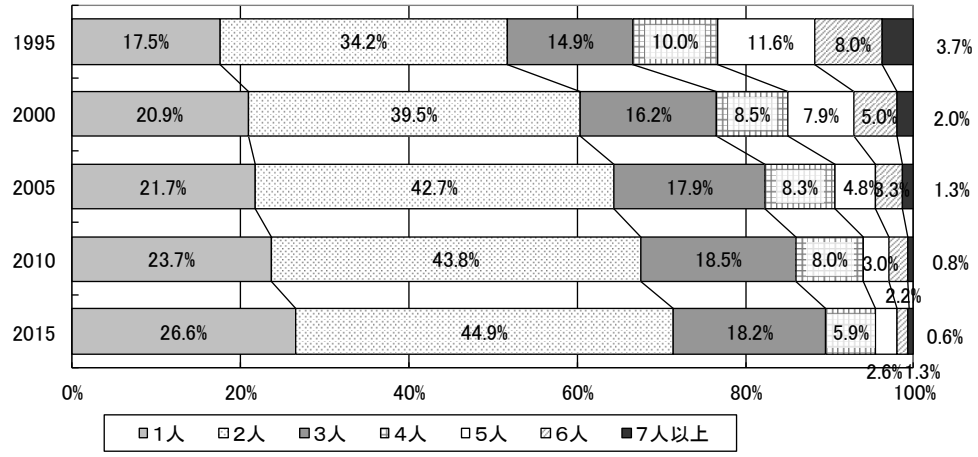
高齢者がいる世帯の数は年々増加しており、2000 年との比較ではおよそ２倍に増加しています。

図表 15　高齢者がいる世帯の世帯人員別世帯数（各年国勢調査）

年	総数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
1995	5,291	928	1,811	787	530	615	422	198
2000	6,800	1,421	2,684	1,101	577	538	341	138
2005	8,618	1,870	3,683	1,541	717	415	281	111
2010	10,800	2,559	4,734	1,998	863	327	237	82
2015	13,465	3,576	6,043	2,446	789	347	181	83

2015 の高齢者がいる世帯の世帯人員は、２人世帯が 44.9%と最も多くなっています。また、1995 年以降の推移をみると、１～３人世帯で増加し、４人以上の世帯で減少していることから、高齢者の夫婦のみまたは単身化が進んでいるといえます。

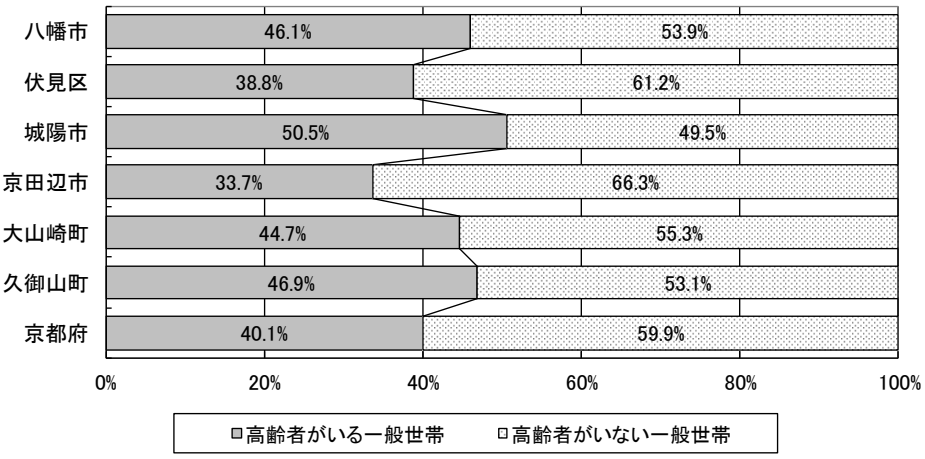
図表 16　高齢者がいる世帯の世帯人員の推移（各年国勢調査）



近隣自治体の状況をみると、高齢者がいる世帯の割合は、京田辺市が 33.7％で他の自治体に比べて低くなっています。

その他自治体では、城陽市が 50％を超えているほか、八幡市、久御山町が 45％以上となっています。

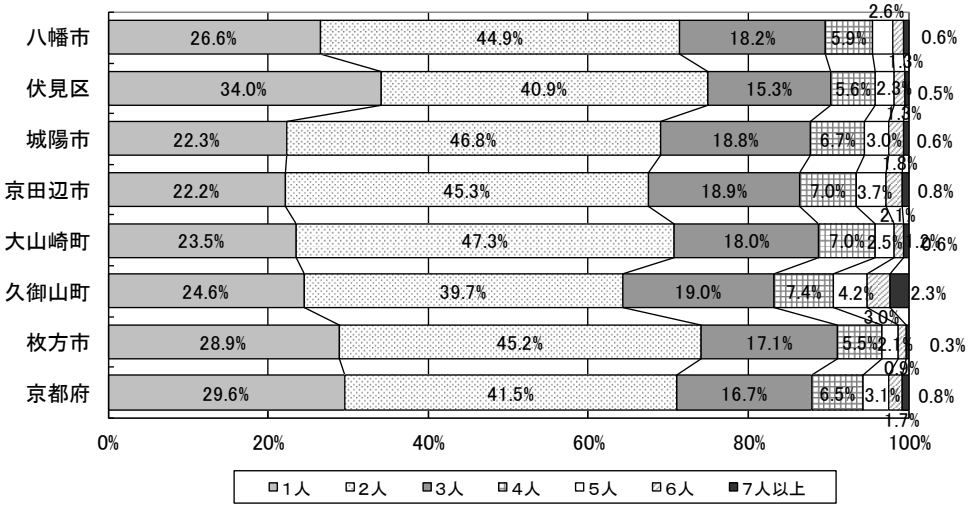
図表 17　高齢者の有無（2015 年国勢調査）



高齢者がいる世帯の世帯人員は、いずれの自治体も１人または２人世帯が 60％を超えています。

久御山町と京田辺市、城陽市では３人以上の世帯が 30％を超えており、八幡市と大山崎町は京都府全体の割合とほぼ同じです。また、伏見区と枚方市は京都府全体の割合よりも低くなっています。

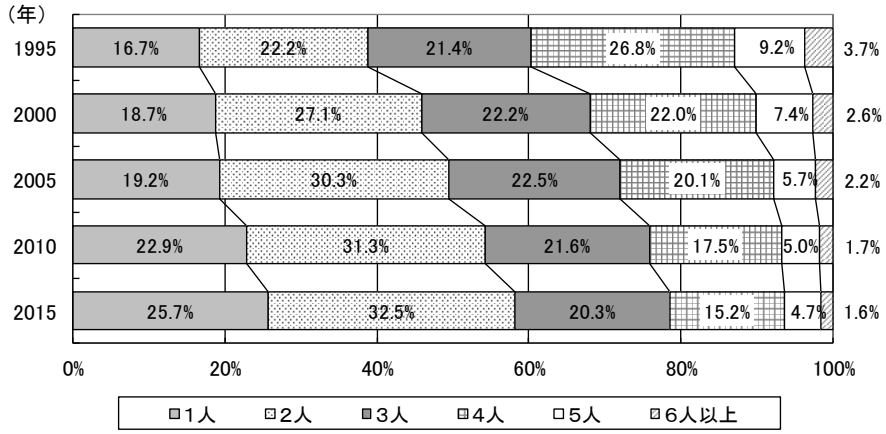
図表 18　高齢者がいる世帯の世帯人員(2015 年国勢調査)



(4) 一般世帯人員

一般世帯人員の推移を見ると、４人以上の世帯の割合は 1995 年で 39.8%とおよそ４割を占めていましたが、2015 年では 21.5%とほぼ半減しています。また、２人以下の世帯の割合は 38.8%から 58.2%に増加しています。

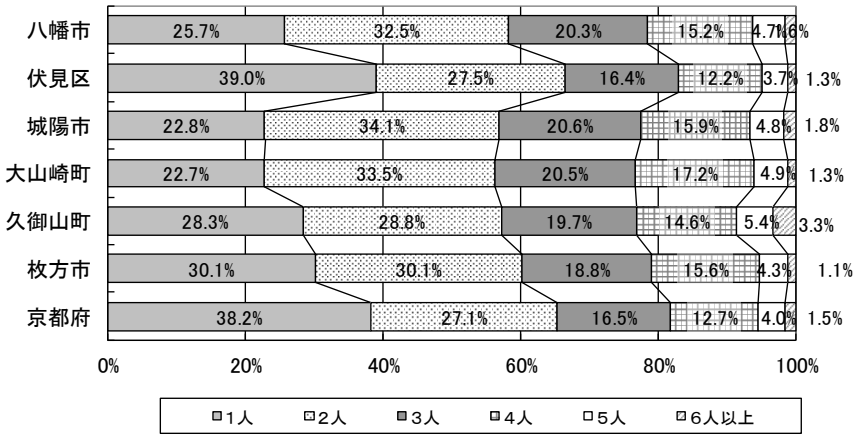
図表 19　一般世帯人員の推移（各年国勢調査）



近隣自治体の状況を見ると、２人以下の世帯が概ね６割前後となっています。

その中でも、京都市の伏見区と京都府全体の平均では単身世帯が約４割弱と他市町に比べて高くなっています。

図表 20　一般世帯人員の推移（2015 年国勢調査）



注）「一般世帯」：世帯総数から「施設等の世帯」を除いたもの。
「施設等の世帯」：寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入院者、社会福祉施設の入所者等。

⑸ 住宅の状況

１）住宅総数及び居住世帯の有無別住宅数

2013 年における本市の住宅総数は 32,750 戸、うち“居住世帯あり”が 29,650 戸、“居住世帯なし”が 3,100 戸になっています。空き家は 3,080 戸で住宅総数の 9.4%を占め、5 年前と比較して 2.2 ポイント下落しています。

図表 21　住宅総数及び居住世帯の有無別住宅数

区分	住宅総数								住宅以外で人が居住する建物数
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし				
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家	建築中	
建物数	32,750	29,650	29,400	250	3,100	0	3,080	20	50
比率	100.0%	90.5%	89.8%	0.8%	9.5%	0.0%	9.4%	0.1%	

資料：2013年住宅・土地統計調査

２）住宅の所有関係

持ち家は 19,560 戸で 66.0%を占めていますが、前回の 2008 年調査と比較して 3.8 ポイント下落しました。借家は 9,650 戸で 32.5%を占め、同じく 3.9 ポイント上昇しています。

公営の借家は 560 戸で 1.9%、ＵＲ都市機構・公社の借家が 4,460 戸（15.0%）、民営借家が 4,510 戸（15.2%）、給与住宅が 120 戸（0.4%）になっています。

図表 22　所有関係別住宅数・規模

区　分	住宅数	（比率）	世帯数	（比率）	世帯人員	１住宅当たり居住室数	１住宅当たり居住室の畳数	１住宅当たり延べ面積(㎡)
総数	29,650	100.0%	29,910	100.0%	73,510	4.86	33.15	92.76
持ち家	19,560	66.0%	19,800	66.2%	54,060	5.64	39.78	114.00
借家（小計）	9,650	32.5%	9,660	32.3%	18,530	3.27	19.69	49.69
公営の借家	560	1.9%	560	1.9%	1,300	3.91	23.37	56.95
都市再生機構・公社の借家	4,460	15.0%	4,460	14.9%	8,330	3.25	18.06	45.84
民営借家	4,510	15.2%	4,510	15.1%	8,660	3.19	20.62	52.18
給与住宅	120	0.4%	130	0.4%	240	3.94	29.02	66.03

資料：2013年住宅・土地統計調査
注：実数、比率の合計は総数に合わない場合がある。

３）１世帯当たりの住宅規模

住宅規模は、総数では１世帯当たりの居住室数が 4.86 室、居住室の畳数が 33.15 畳、延べ面積が 92.76 ㎡になっています。

所有関係別にみると、持ち家は１世帯当たりの居住室数が 5.64 室、居住室の畳数が 39.78 畳、延べ面積が 114.00 ㎡で、5 年前と比較して面積が増大しています。

借家は１世帯当たりの居住室数が 3.27 室、居住室の畳数が 19.69 畳、延べ面積が 49.69 ㎡になっており、室数・面積ともやや減少しています。

このうち、公営の借家は１世帯当たりの居住室数が 3.91 室、居住室の畳数が 23.37 畳、延べ面積が 56.95 ㎡で、借家全体の１世帯あたりの規模に比べて幾分広くなっています。

⑹ 住宅の規模水準

１）最低居住面積水準状況

本市において最低居住面積水準を満たしていない世帯は 2013 年時点で 1,160 世帯あり、前回の 2008 年調査と比較して 90 世帯増加しました。

所有関係別にみると、持ち家が 100 世帯（同 160 世帯減少）、借家が 1,060 世帯（同 250 世帯増加）となっています。借家のうち、公営の借家が 50 世帯、ＵＲ都市機構・公社が 210 世帯、民営借家（木造＋非木造）が 780 世帯、給与住宅が 20 世帯になっています。（図表 23）

２）誘導居住面積水準状況

本市において誘導居住面積水準を満たしていない世帯は、2013 年時点で 11,700 世帯になっています。

所有関係別にみると、持ち家・借家とも 5,850 世帯になっています。借家のうち、公営の借家が 350 世帯、ＵＲ都市機構・公社が 2,490 世帯、民営借家（木造＋非木造）が 2,940 世帯、給与住宅が 70 世帯になっています。

図表 23　住宅の所有の関係別最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別主世帯数

区　分	総　数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準	
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
主世帯総数	29,650	28,050	1,160	17,510	11,700
持ち家	19,560	19,460	100	13,710	5,850
借　家	9,650	8,590	1,060	3,800	5,850
公営の借家	560	510	50	200	350
都市再生機構･公社の借家	4,460	4,250	210	1,980	2,490
民営借家（木造）	1,400	1,230	180	530	880
民営借家（非木造）	3,110	2,510	600	1,040	2,060
給与住宅	120	100	20	50	70

資料：2013年住宅・土地統計調査

注)総数は、最低居住面積水準及び誘導居住面積水準状況「不詳」を含む。

【参考】住生活基本計画（全体計画）における居住面積水準の考え方

住生活基本法に基づき国が策定した「住生活基本計画（全国計画）」（2016 年 3 月）において、住宅の面積に関する水準は図表 24 のように定められています。

◎「最低居住面積水準」

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

◎「誘導居住面積水準」

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

○「都市居住型誘導居住面積水準」

誘導居住面積水準のうち、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの。

○「一般型誘導居住面積水準」

誘導居住面積水準のうち、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの。

図表 24　居住面積水準の考え方

<table>
<tr><td colspan="3" rowspan="2"></td><td colspan="4">世帯人員別の面積（単位：㎡）</td></tr>
<tr><td>単身</td><td>2人</td><td>3人</td><td>4人</td></tr>
<tr><td rowspan="2">最低居住面積水準</td><td rowspan="2">世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（すべての世帯の達成を目指す）</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">25</td><td>30</td><td>40</td><td>60</td></tr>
<tr><td>【30】</td><td>【35】</td><td>【40】</td></tr>
<tr><td rowspan="4">誘導居住面積水準</td><td rowspan="4">世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準</td><td rowspan="2">＜都市居住型＞
都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定</td><td rowspan="2">40</td><td>55</td><td>75</td><td>95</td></tr>
<tr><td>【55】</td><td>【65】</td><td>【85】</td></tr>
<tr><td rowspan="2">＜一般型＞
都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定</td><td rowspan="2">55</td><td>75</td><td>100</td><td>125</td></tr>
<tr><td>【75】</td><td>【87.5】</td><td>【112.5】</td></tr>
<tr><td colspan="7">【　】内は、3～5歳児が1名いる場合</td></tr>
</table>

資料：住生活基本計画（全国計画）

(7) 新築住宅着工状況

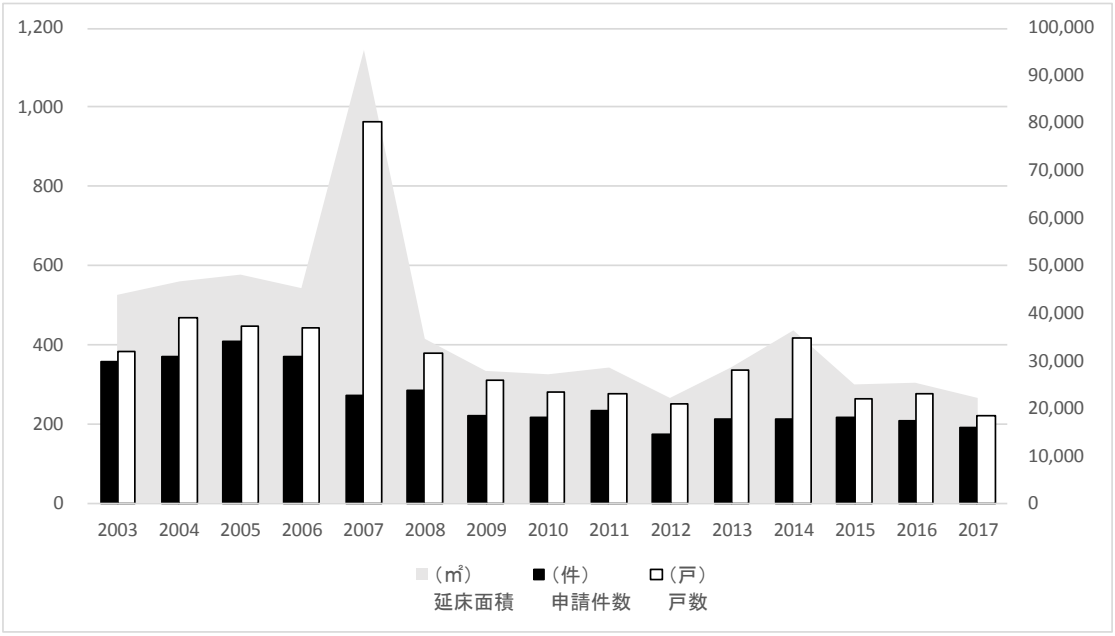
新築住宅は 2008 年から 2017 年の 10 年間において、申請件数が 2,166 件、戸数が 3,012 戸、延床面積が 277,549 ㎡になっています。内訳では 1 戸建が多く、申請件数では全体の 94.8%、戸数では 68.2%、延床面積では 82.6%を占めています。

着工状況を 2003～2012 年までの 10 年間と 2013 年以降の 5 年間で比較すると、申請件数・戸数・延床面積とも 3 割程度の減少傾向となっていますが、共同住宅の申請件数、長屋の戸数と延床面積は増加しています。

図表 25　新築住宅着工状況

年　次		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2008-2017平均	2013-2017/2008-2016比
申請件数（件）	共同住宅	6	8	6	2	5	14	11	3	8	5	6.8	+34.4%
	住宅(1戸建)	269	213	204	230	165	188	196	207	197	184	205.3	▲30.2%
	長屋	9	0	5	2	3	5	6	7	0	2	3.9	▲2.4%
	併用住宅	0	0	1	1	0	3	0	0	1	0	0.6	▲57.9%
	合計	284	221	216	235	173	210	213	217	206	191	216.6	▲28.6%
戸数（戸）	共同住宅	83	97	54	40	67	128	200	21	79	32	80.1	▲27.0%
	住宅(1戸建)	269	213	204	230	165	188	196	207	197	184	205.3	▲30.2%
	長屋	26	0	22	7	18	17	23	35	0	4	15.2	+13.7%
	併用住宅	0	0	1	1	0	3	0	0	1	0	0.6	▲57.9%
	合計	378	310	281	278	250	336	419	263	277	220	301.2	▲27.9%
延床面積（㎡）	共同住宅	3,918	4,171	1,965	1,130	2,813	5,318	13,685	825	3,176	1,452	3,845.3	▲45.4%
	住宅(1戸建)	29,331	23,482	23,398	26,768	18,446	21,894	21,169	22,296	22,054	20,350	22,918.8	▲32.3%
	長屋	1,466	0	1,298	404	931	961	1,494	1,887	0	215	865.6	+8.1%
	併用住宅	0	0	371	280	0	459	0	0	142	0	125.2	▲63.1%
	合計	34,715	27,653	27,032	28,582	22,190	28,632	36,348	25,008	25,372	22,017	27,754.9	▲34.6%

資料:都市計画課資料



資料：都市計画課資料

(8) 他の公的住宅の状況

2018 年 10 月時点の本市における市営住宅以外の公的住宅は、京都府営住宅の直接管理が 131 戸、管理代行が 194 戸の計 325 戸で、ＵＲ都市機構・公団住宅は 4,592 戸になっています。

これら公的住宅は合計で 4,917 戸になっています。

図表 26　八幡市以外の公的住宅戸数（2018 年 10 月時点）

区　分		戸数（戸）
府営住宅	直接管理	131
	管理代行	194
	計	325
UR都市機構・公団住宅（男山団地）		4,592
合計		4,917

資料：府営住宅は京都府山城府営住宅管理センター
ＵＲ都市機構・公団はＵＲ都市機構西日本支社京都住宅管理センター

３．市営住宅入居世帯の状況

2018 年 7 月 31 日時点における、市営住宅（公営及び改良住宅）の入居世帯の状況についてとりまとめます。

(1) 世帯人員

１）概況

市営住宅の入居世帯は 466 世帯で、総管理戸数 587 戸に対する入居率は 79.4%です。

世帯人員別に世帯数を見ると、１人世帯が 206 世帯（全体の 44.2%）で最も多く、次いで２人世帯が 130 世帯（同 27.9%）、３人世帯が 57 世帯（同 12.2%）になっています。

１世帯当たりの平均人員は 2.1 人／世帯です。（図表 27）

図表 27　世帯人員別世帯数

区分	世帯人員別世帯数(世帯)								世帯人員の計(人)	世帯当たり人員(人
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	計		
公営住宅	67	49	22	16	8	1	1	164	348	2.1
	40.9%	29.9%	13.4%	9.8%	4.9%	0.6%	0.6%	100.0%		
改良住宅	139	81	35	34	9	4	0	302	611	2.0
	46.0%	26.8%	11.6%	11.3%	3.0%	1.3%	0.0%	100.0%		
合計	206	130	57	50	17	5	1	466	959	2.1
	44.2%	27.9%	12.2%	10.7%	3.6%	1.1%	0.2%	100.0%		

２）公営住宅

公営住宅の入居世帯は 164 世帯で、管理戸数 181 戸に対する入居率は 90.6%です。

世帯人員別に世帯数を見ると、１人世帯が 67 世帯（公営住宅全体の 40.9%）で最も多く、次いで２人世帯が 49 世帯（同 29.9%）、３人世帯が 22 世帯（同 13.4%）になっています。

１世帯当たりの平均人員は 2.1 人／世帯です。

３）改良住宅

改良住宅の入居世帯は 302 世帯で、管理戸数 406 戸に対する入居率は 74.4%です。

世帯人員別に世帯数を見ると、１人世帯が 139 世帯（改良住宅全体の 46.0%）で最も多く、次いで２人世帯が 81 世帯（同 26.8%）、３人世帯が 35 世帯（同 11.6%）になっています。

１世帯当たりの平均人員は 2.0 人／世帯です。

⑵ 居住年数

１）概況

全体の居住年数別世帯数は、30 年～35 年未満が 103 世帯（全体の 22.1%）で最も多く、次いで 20 年～25 年未満が 87 世帯（同 18.7%）、15 年～20 年未満が 79 世帯（同 17.0%）、10 年～15 年未満が 57 世帯（同 12.2%）になっています。

平均居住年数は 22.1 年になっています。（図表 28）

図表 28　市営住宅の居住年数別世帯数

区分	総世帯数	5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25～30年未満	30～35年未満	35～40年未満	40年以上	平均居住年数
公営住宅	164	19	17	16	37	23	14	15	18	5	20.3
	100.0%	11.6%	10.4%	9.8%	22.6%	14.0%	8.5%	9.1%	11.0%	3.0%	
改良住宅	302	6	23	41	42	64	17	88	19	2	23.1
	100.0%	2.0%	7.6%	13.6%	13.9%	21.2%	5.6%	29.1%	6.3%	0.7%	
合計	466	25	40	57	79	87	31	103	37	7	22.1
	100.0%	5.4%	8.6%	12.2%	17.0%	18.7%	6.7%	22.1%	7.9%	1.5%	

２）公営住宅

公営住宅の居住年数別世帯数は、15 年～20 年未満が 37 世帯（公営住宅全体の 22.6%）で最も多く、次いで 20 年～25 年未満が 23 世帯（同 14.0%）、５年未満が 19 世帯（同 11.6%）、35 年～40 年未満が 18 世帯（同 11.0%）になっています。

平均居住年数は 20.3 年になっています。

３）改良住宅

改良住宅の居住年数別世帯数は、30 年～35 年未満が 88 世帯（改良住宅全体の 29.1%）で最も多く、次いで 20 年～25 年未満が 64 世帯（同 21.2%）、15 年～20 年未満が 42 世帯（同 13.9%）、10 年～15 年未満が 41 世帯（同 13.6%）になっています。

平均居住年数は 22.1 年になっています。

(3) 世帯の型

1）概況

全体の世帯の型別世帯数は、単身が 206 世帯（全体の 44.2%）で最も多く、次いで夫婦と子が 100 世帯（同 21.5%）、夫婦のみが 63 世帯（同 13.5%）、母子・父子が 53 世帯（同 11.4%）、その他が 44 世帯（同 9.4%）になっています。（図表 29）

図表 29　市営住宅の世帯の型別世帯数

区分	単身	夫婦のみ	夫婦と子	母子･父子	その他	計
公営住宅	67	23	34	20	20	164
	40.9%	14.0%	20.7%	12.2%	12.2%	100.0%
改良住宅	139	40	66	33	24	302
	46.0%	13.2%	21.9%	10.9%	7.9%	100.0%
合計	206	63	100	53	44	466
	44.2%	13.5%	21.5%	11.4%	9.4%	100.0%

2）公営住宅

公営住宅の世帯の型別世帯数は、単身が 67 世帯（市営住宅全体の 40.9%）で最も多く、次いで夫婦と子が 34 世帯（同 20.7%）、夫婦のみが 23 世帯（同 14.0%）、母子・父子、その他が各々20 世帯（同 12.2%）になっています。

3）改良住宅

改良住宅の世帯の型別世帯数は、単身が 139 世帯（改良住宅全体の 46.0%）で最も多く、次いで夫婦と子が 66 世帯（同 21.9%）、夫婦のみが 40 世帯（同 13.2%）、母子・父子が 33 世帯（同 10.9%）、その他が 24 世帯（同 7.9%）になっています。

(4) 高齢者のみ世帯・子育て世帯

１）概況

全体について、単身世帯・夫婦のみ世帯の年齢階層別世帯人員をみると、65 歳以上の単身世帯は 123 世帯（全体の 26.4%）、世帯主が 65 歳以上の夫婦のみ世帯は 45 世帯（同 9.7%）となっています。

また、子と同居する世帯（夫婦と子・母子/父子・その他世帯）において、子の年齢階層別世帯人員をみると、18 歳未満の子と同居している世帯は 80 世帯（同 17.2%）、うち 12 歳未満の子と同居している世帯は 44 世帯（同 9.4%）、うち 6 歳未満の子と同居している世帯は 17 世帯（同 3.6%）になっています。

図表 30　市営住宅の世帯タイプ別年齢階層別世帯人員数

棟名称	単身（人）			夫婦のみ（人）			夫婦と子、母子・父子、その他（人）			総世帯数
	50歳未満	50～64歳	65歳以上	世帯主が50歳未満	世帯主が50～64歳	世帯主が65歳以上	18歳未満の子と同居	うち12歳未満の子と同居	うち6歳未満の子と同居	
公営住宅	13	16	38	0	9	14	29	23	10	164
	7.9%	9.8%	23.2%	0.0%	5.5%	8.5%	17.7%	14.0%	6.1%	100.0%
改良住宅	19	35	85	1	8	31	51	21	7	302
	6.3%	11.6%	28.1%	0.3%	2.6%	10.3%	16.9%	7.0%	2.3%	100.0%
合計	32	51	123	1	17	45	80	44	17	466
	6.9%	10.9%	26.4%	0.2%	3.6%	9.7%	17.2%	9.4%	3.6%	100.0%

２）公営住宅

公営住宅について、単身世帯・夫婦のみ世帯の年齢階層別世帯人員をみると、65 歳以上の単身世帯は 38 世帯（全体の 23.2%）、世帯主が 65 歳以上の夫婦のみ世帯は 14 世帯（同 8.5%）となっています。

また、子と同居する世帯（夫婦と子・母子/父子・その他世帯）において、子の年齢階層別世帯人員をみると、18 歳未満の子と同居している世帯は 29 世帯（同 17.7%）、うち 12 歳未満の子と同居している世帯は 23 世帯（同 14.0%）、うち 6 歳未満の子と同居している世帯は 10 世帯（同 6.1%）になっています。

３）改良住宅

改良住宅について、単身世帯・夫婦のみ世帯の年齢階層別世帯人員をみると、65 歳以上の単身世帯は 85 世帯（全体の 28.1%）、世帯主が 65 歳以上の夫婦のみ世帯は 31 世帯（同 10.3%）となっています。

また、子と同居する世帯（夫婦と子・母子/父子・その他世帯）において、子の年齢階層別世帯人員をみると、18 歳未満の子と同居している世帯は 51 世帯（同 16.9%）、うち 12 歳未満の子と同居している世帯は 21 世帯（同 7.0%）、うち 6 歳未満の子と同居している世帯は 7 世帯（同 2.3%）になっています。

⑸ 高齢者・障がい者のいる世帯

１）概況

高齢者（65 歳以上）がいる世帯数は 239 世帯で総世帯数の 51.3%になっています。また、高齢者は 300 人で、総世帯人員の 31.3%になっています。

障がい者のいる世帯は 73 世帯で、総世帯数の 7.6%になっています。（図表 31）

図表 31　市営住宅の高齢者数、障がい者数

区分	総世帯数	65歳以上がいる世帯数	総世帯数に占める割合	総世帯人員	65歳以上の入居者	総世帯人員に占める割合	障がい者のいる世帯数	総世帯数に占める割合
公営住宅	164	84	51.2%	348	108	31.0%	27	7.8%
改良住宅	302	155	51.3%	611	192	31.4%	46	7.5%
合計	466	239	51.3%	959	300	31.3%	73	7.6%

２）公営住宅

公営住宅において高齢者（65 歳以上）がいる世帯数は 84 世帯で、総世帯数の 51.2%になっています。また、高齢者は 108 人で、総世帯人員の 31.0%になっています。

障がい者のいる世帯は 27 世帯で、総世帯数の 7.8%になっています。

３）改良住宅

改良住宅において高齢者（65 歳以上）がいる世帯数は 155 世帯で、総世帯数の 51.3%になっています。また、高齢者は 192 人で、総世帯人員の 31.4%になっています。

障がい者のいる世帯は 46 人で、総世帯数の 7.5%になっています。

(6) 収入等の状況

1）概況

全体の入居者のうち、収入超過者世帯[*1] は 29 世帯で、総世帯数の 6.2%になっています。

高額所得者世帯[*2] は 5 世帯で、総世帯数の 1.1%になっています。（図表 32）

図表 32　市営住宅の入居者の収入状況

区分	総世帯数	収入超過の世帯数	総世帯数に占める割合	高額所得の世帯数	総世帯数に占める割合
公営住宅	164	6	3.7%	2	1.2%
改良住宅	302	23	7.6%	3	1.0%
合計	466	29	6.2%	5	1.1%

[*1] 収入超過者世帯：公営住宅に 3 年以上居住し、政令で定める基準を超える収入がある世帯。

[*2] 高額所得者世帯：公営住宅に 5 年以上居住し、最近２年間引き続いて政令で定める基準を超える高額の収入がある世帯。

2）市営住宅

市営住宅の入居者のうち、収入超過者世帯は 6 世帯で、市営住宅の総世帯数の 3.7%になっています。

高額所得者世帯は 2 世帯で、公営住宅の総世帯数の 1.2%になっています。

3）改良住宅

改良住宅の入居者のうち、収入超過者世帯は 23 世帯で、改良住宅の総世帯数の 7.6%になっています。

高額所得者世帯は 3 世帯で、改良住宅の総世帯数の 1.0%になっています。

４．市営住宅団地及びストックの状況

2018 年 7 月 31 日時点における、市営住宅の団地及びストックの状況についてとりまとめます。

(1) 団地の概況

１）市営住宅

本市が管理する市営住宅は 16 団地 102 棟 587 戸、うち公営住宅が 9 団地 38 棟 181 戸、改良住宅が 7 団地 64 棟 406 戸あります。

2014～2015 年度に実施した清水井団地・中ノ山団地の統合建替により、建築後 60 年近くが経過した木造平屋住宅は解消されています。

現在、市営住宅で最も建築年度の古い住宅は改良軸団地の鉄筋コンクリート造（1972～1973 年度）、次いで公営都団地のコンクリートブロック造（1974 年度）となっています。

図表 33　公営住宅の概況

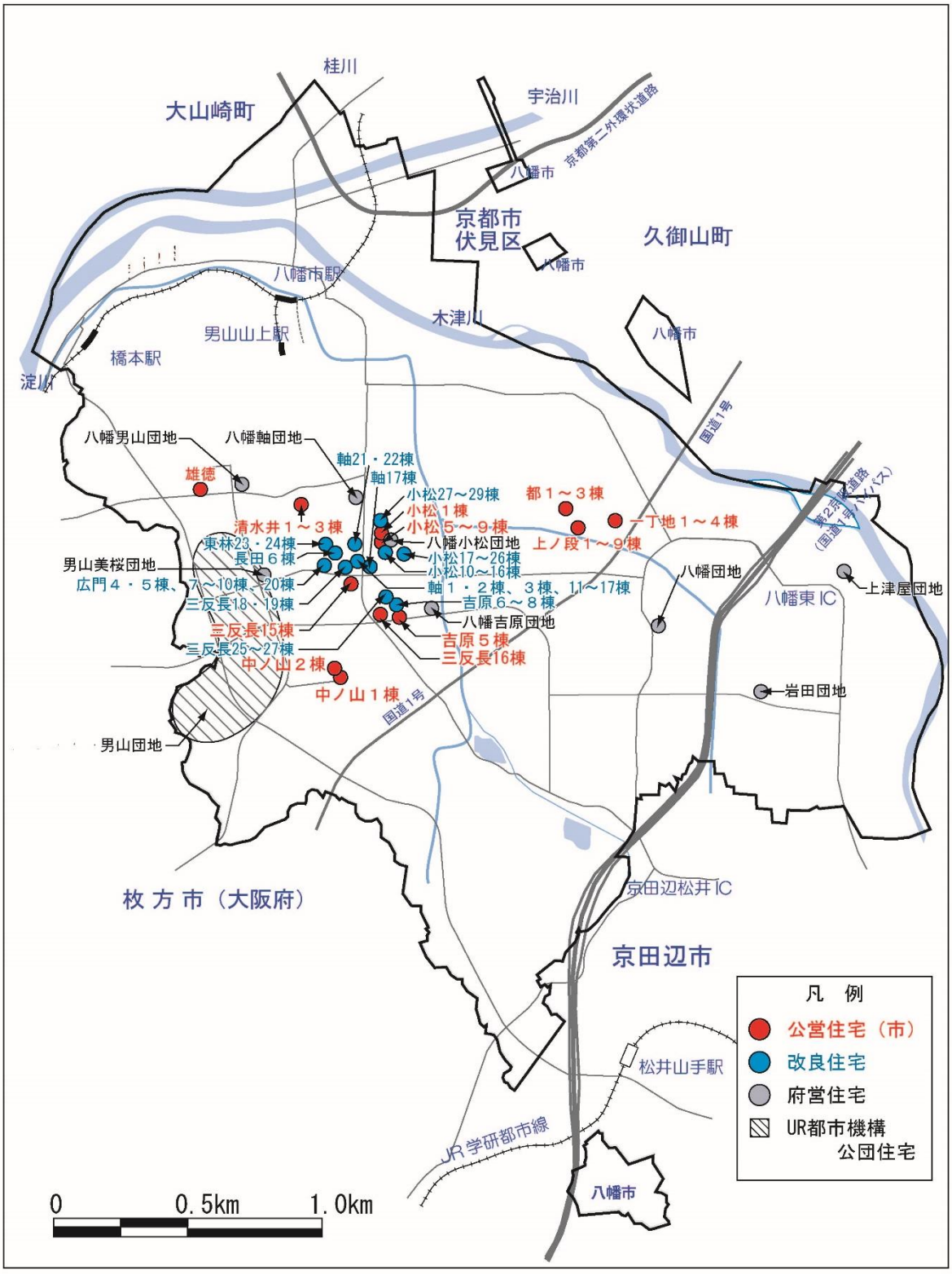
団地名	棟番号	敷地面積（㎡）	建設年度	改良年度	構 造*	専用面積（㎡）	間取り	階数（階）	棟数（棟）	戸数（戸）
都	1棟	728.76	1974	1989	CB（準耐火）	59.21	3DK	2	1	2
	2棟		1974	1989	CB（準耐火）	59.21	3DK	2	1	3
	3棟		1974	1989	CB（準耐火）	64.05～64.32	3DK	2	1	2
一丁地	1棟	1992.96	1976	2000	PC（準耐火）	54.46	3DK	2	3	8
	2棟		1977	2000	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	3	8
	3棟		1978	2000	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	3	8
	4棟		1979	2000	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	2	6
上ノ段	1棟	5081.71	1985		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	2
	2棟		1985		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	2
	3棟		1985		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	4
	4棟		1985		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	4
	5棟		1987		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	5
	6棟		1987		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	5
	7棟		1987		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	5
	8棟		1988		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	3
	9棟		1991		PC（準耐火）	69.15～72.07	3DK	2	1	3
三反長	15棟	882.35	1980		PC（準耐火）	63.13	3DK	2	1	5
	16棟		1979		PC（準耐火）	63.13	3DK	2	1	5
小松	1棟	3729.96	1981	2004	RC（耐火）	61.07	3DK	5	1	30
	5棟		1982	2013	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	6棟		1982	2013	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	7棟		1982	2013	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	8棟		1982	2013	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	9棟		1982	2013	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
吉原	5棟	1328.38	1987	2017	RC（耐火）	72.23	4K	3	1	18
清水井	1棟	2700.00	2015		RC（耐火）	61.33～61.95	2DK/3DK	2	1	10
	2棟		2015		RC（耐火）	61.41～61.95	2DK/3DK	2	1	3
	3棟		2015		RC（耐火）	45.58～45.71	2K	2	1	6
中ノ山	1棟	1432.00	2014		RC（耐火）	69.58～72.83	3DK	2	1	8
	2棟		2015		RC（耐火）	68.38	3DK	2	1	5
雄徳	1棟	594.00	1984	2018	RC（耐火）	65.78～67.07	3DK	2	1	6
							【9団地】	総計	38	181

＊CBとはコンクリートブロック造を指す。

図表 34　改良住宅の概況

団地名	棟番号	敷地面積（㎡）	建設年度	改良年度	構 造*	専用面積（㎡）	間取り	階数（階）	棟数（棟）	戸数（戸）
軸	1棟	1960.18	1972	1987	RC（耐火）	74.2	5DK	5	1	15
	2棟		1973	1987	RC（耐火）	74.2	5DK	5	1	15
	3棟	817.36	1973	1989	PC（準耐火）	78.41,43.20	5DK	2	1	7
	11棟	6202.77	1978	2001	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	2	6
	12棟		1978	2001	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	3	9
	13棟		1978	2001	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	3	9
	14棟		1978	2001	PC（準耐火）	55.46～69.15	3DK	2	3	9
	17棟		1982	2012	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	4	15
	21棟	798.14	1987		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	2
	22棟		1987		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	4
広門	4棟	362.82	1975	1999	RC（耐火）	24.91～90.39	1DK,3DK,店舗	2	1	5
	5棟	324.61	1975	1999	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	1	4
	7棟	2774.10	1976	1999	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	1	4
	8-76棟		1976	1999	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	1	6
	8-81棟		1981	1999	PC（準耐火）	55.46～61.32	3DK,店舗	2	1	4
	8-82棟		1982	1999	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	1	2
	9-77棟		1977	1999	PC（準耐火）	55.46～61.32	3DK,店舗	2	2	8
	9-85棟		1985	1999	PC（準耐火）	58.07	3DK	1	1	2
	10棟		1980	1999	PC（準耐火）	55.46	3DK	2	2	8
	20棟	221.92	1986		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	2
小松	10棟	3837.87	1982	2001	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	4
	11棟		1982	2001	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	4
	12棟		1982	2001	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	13棟		1982	2001	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	14棟		1982	2001	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	4
	15棟		1982	2001	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	4
	16棟		1982	2001	PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	5
	17棟	16167.00	1985		RC（耐火）	72.94～77.32	4K	3	1	20
	18棟		1985		RC（耐火）	72.85～77.32	4K	3	1	16
	19棟		1984		RC（耐火）	72.94～77.32	4K	3	1	20
	20棟		1984		RC（耐火）	72.85～77.32	4K	3	1	20
	21棟		1984		RC（耐火）	72.94～77.32	4K	3	1	12
	22棟		1984		RC（耐火）	72.85～77.32	4K	3	1	12
	23棟		1985		RC（耐火）	72.94～77.32	4K	3	1	12
	24棟		1985		RC（耐火）	72.85～77.32	4K	3	1	14
	25棟		1984		RC（耐火）	72.94～77.32	4K	3	1	14
	26棟		1985		RC（耐火）	72.85～77.32	4K	3	1	14
	27棟	4133.21	1986	1998	RC（耐火）	78.22～81.96	4DK	3	1	8
	28棟		1986	1998	RC（耐火）	78.22～81.96	4DK	3	1	12
	29棟		1986	1998	RC（耐火）	78.22～82.15	4DK	3	1	10
	店舗棟		1985		RC（耐火）	39.25～39.76	店舗	1	1	4
三反長	18棟	642.78	1985		RC（耐火）	56.88～79.89	4K	2	1	4
	19棟	525.54	1986		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	25棟	1430.54	1987		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	26棟		1987		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	27棟		1987		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	2
長田	6棟	408.61	1976	1993	PC（準耐火）	72.40～75.10	3DK	2	1	5
吉原	6棟	4073.76	1986	2018	RC（耐火）	78.22～81.96	4DK	3	1	10
	7棟		1986		RC（耐火）	78.22～81.96	4DK	3	1	10
	8棟		1986		RC（耐火）	78.22～81.96	4DK	3	1	8
東林	23棟	970.66	1987		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	3
	24棟		1987		PC（準耐火）	69.15	3DK	2	1	4
							【7団地】	総計	64	406

図表 35　市営住宅等の位置図



２）府営住宅

市内の京都府営住宅は全部で 325 戸あり、そのうち 194 戸を八幡市が管理の代行を委託されています。

京都府が直接管理している府営住宅の内訳は、岩田団地が 12 戸、上津屋団地が 18 戸、八幡男山団地が 95 戸、八幡団地が 6 戸の計 131 戸です。

市が管理の代行を委託されている府営住宅の内訳は、男山美桜団地が 70 戸、八幡吉原団地が 60 戸、八幡小松団地が 34 戸、八幡軸団地が 30 戸の計 194 戸です。

図表 36　八幡市内の京都府営住宅団地の一覧

番号	団地名	棟名称	建築年度	構造	階数	棟数	戸数	住宅性能等								
								戸当面積(㎡)				間取り	浴室の設置	住棟タイプ	エレベーターの有無	高齢者対応
1	八幡団地		1960 (S35)	木造	1	4	6	28.0				2K	×		ー	無し
2	上津屋団地	1棟	2000 (H12)	鉄筋	2	1	10					2DK・3LDK	○	片廊下型	ー	有り
	上津屋団地	2棟	2000 (H12)	鉄筋	2	1	8					3LDK	○	階段室型	ー	有り
		小計						56.6	70.8							
3	岩田団地		1962 (S37)	木造	1	3	4					2K	×		ー	無し
	岩田団地		1963 (S38)	木造	1	6	8					2K	×		ー	無し
		小計						30.2	31.3							
4	八幡男山団地	E19棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	25					3DK	△	片廊下型	無し	有り
	八幡男山団地	E20棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	25					3DK	△	片廊下型	無し	有り
	八幡男山団地	E21棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	45					3DK	△	片廊下型	有り	有り
		小計						44.4								
5	男山美桜団地	1棟	1998 (H10)	鉄筋	3	1	9					2LDK・3LDK	○	片廊下型	ー	有り
	男山美桜団地	2棟	1998 (H10)	鉄筋	3	1	6					2LDK・3LDK	○	階段室型	ー	有り
	男山美桜団地	4棟	1975 (S50)	鉄筋	5	1	27					3DK	○	片廊下型	無し	無し
	男山美桜団地	5棟	1977 (S52)	鉄筋	5	1	28					3DK	○	片廊下型	無し	無し
		小計						46.9	55.5	56.8	70.0					
6	八幡小松団地	2棟	1980 (S55)	鉄筋	4	1	24					3DK	○	階段室型	ー	無し
	八幡小松団地	3棟	1981 (S56)	簡耐	2	1	5					3DK	○		ー	無し
	八幡小松団地	4棟	1981 (S56)	簡耐	2	1	5					3DK	○		ー	無し
		小計						61.0	69.1							
7	八幡軸団地	1棟	1983 (S58)	鉄筋	3	1	18					3DK	○	階段室型	ー	一部有り
	八幡軸団地	2棟	1983 (S58)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	ー	無し
		小計						70.0	71.9							
8	八幡吉原団地	1棟	1985 (S60)	鉄筋	3	1	24					3DK	○	階段室型	ー	無し
	八幡吉原団地	2棟	1986 (S61)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	ー	一部有り
	八幡吉原団地	3棟	1986 (S61)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	ー	無し
	八幡吉原団地	4棟	1988 (S63)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	ー	無し
		小計						70.0	71.9							
	計					31	325									

※府営住宅の状況:2018 年 10 月 1 日時点

浴室の設置　△:一部の住戸のみ設置

高齢者対応　一部有り:一部の住戸のみ対応

(2) 近年の整備状況

公営住宅における直近 10 年間（2009～2018 年度）の改善履歴は、屋上防水と外壁改修を小松５棟～９棟が 2013 年度に、吉原５棟が 2017 年度に、雄徳１棟が 2018 年度に実施しています。また、バリアフリー化工事を雄徳１棟で 2017 年度に実施しています。

また、2014～2015 年度には、老朽化した小規模木造住宅団地を統合し中ノ山・清水井の両団地で建替を実施しています。

図表 37　公営住宅の近年の整備状況

団地名	棟番号	建設年度	構 造*	改善の内容	階数（階）	棟数（棟）	戸数（戸）
小松	5棟	1982	PC（準耐火）	H25屋上防水と外壁改修	2	1	3
	6棟	1982	PC（準耐火）	H25屋上防水と外壁改修	2	1	3
	7棟	1982	PC（準耐火）	H25屋上防水と外壁改修	2	1	3
	8棟	1982	PC（準耐火）	H25屋上防水と外壁改修	2	1	3
	9棟	1982	PC（準耐火）	H25屋上防水と外壁改修	2	1	3
中ノ山	1棟	2014	RC（耐火）	H26統合建替	2	1	10
	2棟	2015	RC（耐火）	H27統合建替	2	1	3
清水井	1棟	2015	RC（耐火）	H27統合建替	2	1	6
	2棟	2015	RC（耐火）	H27統合建替	2	1	8
	3棟	2015	RC（耐火）	H27統合建替	2	1	5
吉原	5棟	1987	RC（耐火）	H29屋上防水と外壁改修	3	1	18
雄徳	1棟	1984	RC（耐火）	H29バリアフリー化3戸/H30屋上防水と外壁改修	2	1	6
					総計	12	71

＊CBとはコンクリートブロック造を指す。

改良住宅における直近 10 年間（2009～2018 年度）の改善履歴は、軸 17 棟が 2012 年度に屋上防水と外壁改修を、吉原６棟が 2018 年度にバリアフリー化工事を行っています。

図表 38　改良住宅の近年の整備状況

団地名	棟番号	建設年度	構 造*	改善の内容	階数（階）	棟数（棟）	戸数（戸）
軸	17棟	1982	PC（準耐火）	H24屋根と外壁改修	2	4	15
吉原	6棟	1986	RC（耐火）	H30バリアフリー化	3	1	10
					総計	5	25

＊CBとはコンクリートブロック造を指す。

(3) 募集・応募状況

市の管理する市営住宅・府営住宅の 2014～2018 年度（５年間）における空き家募集の累計戸数は 35 戸、応募件数が 147 件で、平均倍率は 4.2 倍になっています。市営住宅では募集 16 戸に対して応募 78 件（4.9 倍）、府営住宅では募集 19 戸に対して応募 69 件（3.6 倍）になっています。

年度別では、2014 年度が募集なし、2015 年度では募集戸数が 13 戸、応募件数が 50 件で倍率が 3.8 倍、2016 年度では募集戸数が 10 戸、応募件数が 37 件で倍率が 3.7 倍、2017 年度では募集戸数が 6 戸、応募件数が 25 件で倍率が 4.2 倍、2018 年度では募集戸数が 6 戸、応募件数が 35 件で倍率が 5.8 倍になっています。

図表 39　募集状況

募集年度（年度）	募集戸数（戸）	応募件数（件）	応募倍率		
			管理全体	府営除く	市営のみ
2009	10	41	4.1	3.7	2.7
2010	0	0	－	－	－
2011	15	33	2.2	2.0	1.4
2012	0	0	－	－	－
2013	16	36	2.3	1.3	1.3
2009～2013 年小計	41	110	2.7	2.4	1.8
2014	0	0	－	－	－
2015	13	50	3.8	4.3	4.3
2016	10	37	3.7	5.5	7.0
2017	6	25	4.2	4.0	4.0
2018	6	35	5.8	7.0	7.0
2014～2018 年小計	35	147	4.2	4.9	5.1
10 年計	76	257	3.4	3.5	3.4

(4) 耐用年限の経過状況

市営住宅で、計画目標年度の 2028 年度までに市営住宅の法定建替や処分の基準となる耐用年限の 1/2 を経過する住戸は全体で 555 戸になります。

計画目標年度までに市営住宅の法定建替や処分の基準となる耐用年限を経過する住戸は、公営住宅が 62 戸（公営住宅総戸数の 34.3%）、改良住宅が 125 戸（改良住宅総戸数の 30.8%）で、全体では 187 戸（全体戸数の 31.9%）になります。

図表 40　耐用年限の経過状況

＜公営住宅＞

団地名	棟番号	構造	建設年度	戸数	耐用年限の1/2を経過する年度	耐用年限を経過する年度	耐用年限を経過する戸数
都	1棟	CB	1974	2	1997	2019	2
	2棟	CB	1974	3	1997	2019	3
	3棟	CB	1974	2	1997	2019	2
一丁地	1棟	PC	1976	8	1999	2021	8
	2棟	PC	1977	8	2000	2022	8
	3棟	PC	1978	8	2001	2023	8
	4棟	PC	1979	6	2002	2024	6
上ノ段	1棟	PC	1985	2	2008	2030	
	2棟	PC	1985	2	2008	2030	
	3棟	PC	1985	4	2008	2030	
	4棟	PC	1985	4	2008	2030	
	5棟	PC	1987	5	2010	2032	
	6棟	PC	1987	5	2010	2032	
	7棟	PC	1987	5	2010	2032	
	8棟	PC	1988	3	2011	2033	
	9棟	PC	1991	3	2014	2036	
三反長	15棟	PC	1980	5	2003	2025	5
	16棟	PC	1979	5	2002	2024	5
小松	1棟	RC	1981	30	2016	2051	
	5棟	PC	1982	3	2005	2027	3
	6棟	PC	1982	3	2005	2027	3
	7棟	PC	1982	3	2005	2027	3
	8棟	PC	1982	3	2005	2027	3
	9棟	PC	1982	3	2005	2027	3
吉原	5棟	RC	1987	18	2022	2057	
清水井	1棟	RC	2015	10	2050	2085	
	2棟	RC	2015	3	2050	2085	
	3棟	RC	2015	6	2050	2085	
中ノ山	1棟	RC	2014	8	2049	2084	
	2棟	RC	2015	5	2050	2085	
雄徳		RC	1984	6	2019	2054	
【9団地】		公営住宅･計		181			62

※CB は補強コンクリートブロック造を指す。
※網掛け部は 2028 年度までにそれぞれの耐用年数を超過することを示す。
※耐用年限：公営住宅法施行令第 12 条及び平成 8 年 8 月 30 日建設省住総発第 135 号「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」に規定する住宅の構造別の耐用年限であり、公営住宅の法定建替や処分における経過年数の基準となる。

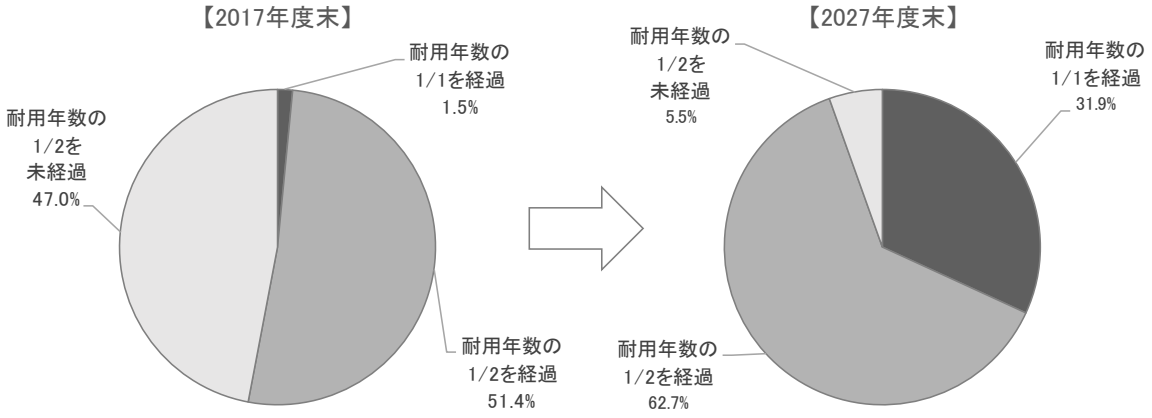
【（参考）構造別の耐用年限】

躯体の構造	耐用年限
木造、準耐火構造平屋建	30 年
準耐火構造2階建	45 年
耐火構造	70 年

＜改良住宅＞

団地名	棟番号	構造	建設年度	戸数	耐用年限の1/2を経過する年度	耐用年限を経過する年度	耐用年限を経過する戸数
軸	1棟	RC	1972	15	2007	2042	
	2棟	RC	1973	15	2008	2043	
	3棟	PC	1973	7	1996	2018	7
	11棟	PC	1978	6	2001	2023	6
	12棟	PC	1978	9	2001	2023	9
	13棟	PC	1978	9	2001	2023	9
	14棟	PC	1978	9	2001	2023	9
	17棟	PC	1982	15	2005	2027	15
	21棟	PC	1987	2	2010	2032	
	22棟	PC	1987	4	2010	2032	
広門	4棟	RC	1975	5	2010	2045	
	5棟	PC	1975	4	1998	2020	4
	10棟	PC	1980	8	2003	2025	8
	7棟	PC	1976	4	1999	2021	4
	8-76棟	PC	1976	6	1999	2021	6
	8-81棟	PC	1981	4	2004	2026	4
	8-82棟	PC	1982	2	2005	2027	2
	9-77棟	PC	1977	8	2000	2022	8
	9-85棟	PC	1985	2	2000	2015	2
	20棟	PC	1986	2	2009	2031	
小松	10棟	PC	1982	4	2005	2027	4
	11棟	PC	1982	4	2005	2027	4
	12棟	PC	1982	3	2005	2027	3
	13棟	PC	1982	3	2005	2027	3
	14棟	PC	1982	4	2005	2027	4
	15棟	PC	1982	4	2005	2027	4
	16棟	PC	1982	5	2005	2027	5
	17棟	RC	1985	20	2020	2055	
	18棟	RC	1985	16	2020	2055	
	19棟	RC	1984	20	2019	2054	
	20棟	RC	1984	20	2019	2054	
	21棟	RC	1984	12	2019	2054	
	22棟	RC	1984	12	2019	2054	
	23棟	RC	1985	12	2020	2055	
	24棟	RC	1985	14	2020	2055	
	25棟	RC	1984	14	2019	2054	
	26棟	RC	1985	14	2020	2055	
	27棟	RC	1986	8	2021	2056	
	28棟	RC	1986	12	2021	2056	
	29棟	RC	1986	10	2021	2056	
	店舗棟	RC	1985	4	2020	2055	
三反長	18棟	RC	1985	4	2020	2055	
	19棟	PC	1986	3	2009	2031	
	25棟	PC	1987	3	2010	2032	
	26棟	PC	1987	3	2010	2032	
	27棟	PC	1987	2	2010	2032	
長田	6棟	PC	1976	5	1999	2021	5
吉原	6棟	RC	1986	10	2021	2056	
	7棟	RC	1986	10	2021	2056	
	8棟	RC	1986	8	2021	2056	
東林	23棟	PC	1987	3	2010	2032	
	24棟	PC	1987	4	2010	2032	
【7団地】		改良住宅･計		406			125

図表 41　耐用年数の経過状況の推移（市営住宅全体）



(5) 建設年度と構造別の状況

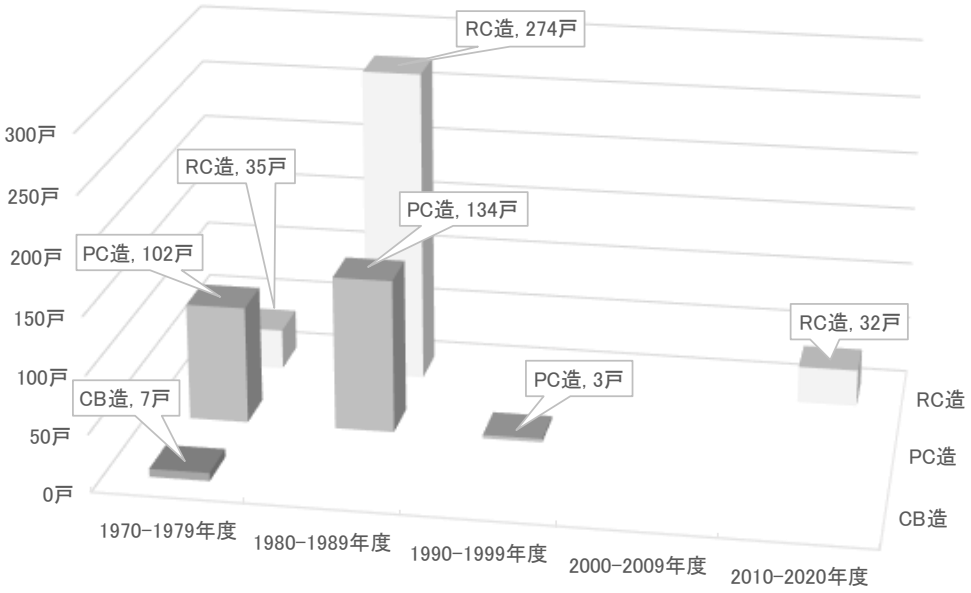
建設年度別に戸数を見ると、1985～1989 年度に建設されたものが 218 戸（全体の 37.1%）で最も多く、次いで 1980～1984 年度が 190 戸（同 32.4%）、1975～1979 年度が 100 戸（同 17.0%）となっています。

構造別の戸数は、低層準耐火造が 246 戸（全体の 41.9%）、低層耐火造が 51 戸（同 8.7%）になっており、低層が全体の 50.6%を占めています。また、メゾネット３階耐火造が 212 戸（同 36.1%）になっています。

図表 42　建設年度・構造別の戸数

建設年度	低層準耐火造	低層耐火造	メゾネット3階耐火造	中層耐火造階段室型	中層耐火造廊下型	総計	
1970～74年度	14				30	44	7.5%
1975～79年度	95	5				100	17.0%
1980～84年度	76	6	78	30		190	32.4%
1985～89年度	58	8	134	18		218	37.1%
1990～94年度	3					3	0.5%
1995～99年度							0.0%
2000～04年度							0.0%
2005～09年度							0.0%
2010～14年度		8				8	1.4%
2015年度以降		24				24	4.1%
計	246	51	212	48	30	587	100.0%
	41.9%	8.7%	36.1%	8.2%	5.1%	100.0%	－

図表 43　建築年代・構造別の戸数分布



建築年代別の棟数では、1985～1989 年度に建築されたものが 32 棟（全体の 38.6%）で最も多く、次いで 1980～1984 年度が 24 棟（同 28.9%）、1975～1979 年度が 15 棟（同 18.1%）となっています。

構造別の棟数は、低層準耐火造が 54 棟（全体の 56.1%）、低層耐火造が 9 棟（同 10.8%）になっており、低層が全体の 75.9%を占めています。

図表 44　建築年度・構造別の棟数

建設年代	低層準耐火造	低層耐火造	メゾネット3階耐火造	中層耐火造階段室型	中層耐火造廊下型	総計	
1970～74年度	4				2	6	7.2%
1975～79年度	14	1				15	18.1%
1980～84年度	17	1	5	1		24	28.9%
1985～89年度	18	2	11	1		32	38.6%
1990～94年度	1					1	1.2%
1995～99年度							0.0%
2000～04年度							0.0%
2005～09年度							0.0%
2010～14年度		1				1	1.2%
2015年度以降		4				4	4.8%
計	54	9	16	2	2	83	100.0%
	65.1%	10.8%	19.3%	2.4%	2.4%	100.0%	－

⑹ 住戸の規模

１）構造別の棟数及び戸数

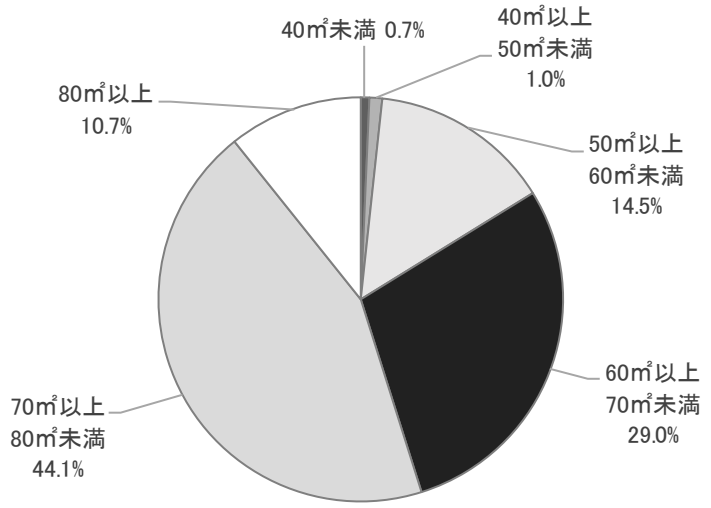
住戸規模別戸数は 70 ㎡以上 80 ㎡未満が 259 戸（全体の 44.1%）で最も多く、次いで 60 ㎡以上 70 ㎡未満が 170 戸（全体の 29.0%）、50 ㎡以上 60 ㎡未満が 85 戸（同 14.5%）になっています。

50 ㎡未満の住戸は低層耐火造の 10 戸のみで、全体の 1.7%を占めています。

図表 45　構造別・住戸規模別戸数

住戸規模	低層準耐火造	低層耐火造	メゾネット3階耐火造	中層耐火造階段室型	中層耐火造廊下型	総計	
40㎡未満		4				4	0.7%
40㎡以上50㎡未満		6				6	1.0%
50㎡以上60㎡未満	85					85	14.5%
60㎡以上70㎡未満	116	24		30		170	29.0%
70㎡以上80㎡未満	45	12	154	18	30	259	44.1%
80㎡以上		5	58			63	10.7%
計	246	51	212	48	30	587	100.0%
	41.9%	8.7%	36.1%	8.2%	5.1%	100.0%	－

図表 46　住戸規模別の戸数割合



住戸規模別棟数は 60 ㎡以上 70 ㎡未満が 33 棟（全体の 39.8%）で最も多く、次いで 70 ㎡以上 80 ㎡未満が 26 棟（同 31.3%）、50 ㎡以上 60 ㎡未満が 15 棟（同 18.1%）になっています。

図表 47　構造別・住戸規模別の棟数（同一棟内における最大の住戸規模で集計）

住戸規模	低層準耐火造	低層耐火造	メゾネット3階耐火造	中層耐火造階段室型	中層耐火造廊下型	総計	
40㎡未満		1				1	1.2%
40㎡以上50㎡未満		1				1	1.2%
50㎡以上60㎡未満	15					15	18.1%
60㎡以上70㎡未満	28	4		1		33	39.8%
70㎡以上80㎡未満	11	2	10	1	2	26	31.3%
80㎡以上		1	6			7	8.4%
計	54	9	16	2	2	83	100.0%
	65.1%	10.8%	19.3%	2.4%	2.4%	100.0%	－

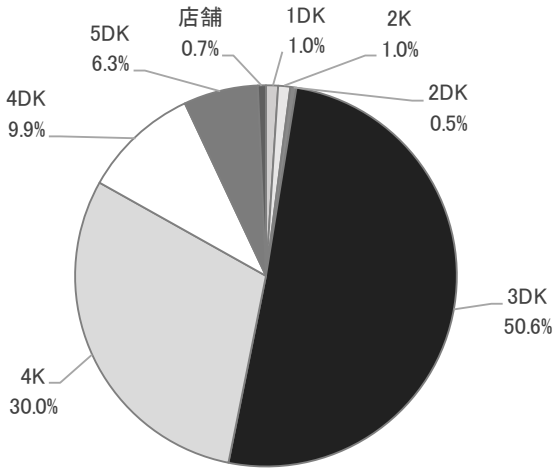
2）間取り別の戸数

間取りは、３ＤＫが 297 戸（全体の 50.6%）で最も多く、次いで４Ｋが 176 戸（同 30.0%）になっています。

図表 48　間取り別・住戸専用面積別戸数

住戸規模	1DK	2K	2DK	3DK	4K	4DK	5DK	店舗	総計	
40㎡未満								4	4	0.7%
40㎡以上50㎡未満		6							6	1.0%
50㎡以上60㎡未満				85					85	14.5%
60㎡以上70㎡未満	1		3	166					170	29.0%
70㎡以上80㎡未満				46	176		37		259	44.1%
80㎡以上	5					58			63	10.7%
計	6	6	3	297	176	58	37	4	587	100.0%
	1.0%	1.0%	0.5%	50.6%	30.0%	9.9%	6.3%	0.7%	100.0%	－

図表 49　間取り別の戸数割合



(7) 住戸性能

１）浴室設置の状況

浴室の設置状況は、“浴室浴槽未設置”が 15 棟あります。

２）エレベーター設置の状況

３階建以上の住棟でエレベーターがないものは 4 棟あります。

３）バリアフリー対応の状況

バリアフリーへの対応状況については、清水井団地の 19 戸と中ノ山団地の 13 戸が建設当初よりバリアフリー対応であるのに加え、雄徳団地の 6 戸と吉原 6 棟の 10 戸（2018 年度中に完成予定）が改修によりバリアフリー化、広門 9 棟の 2 戸と三反長 18 棟の 2 戸、長田 6 棟の 5 戸は手摺り設置などにより一部バリアフリー化済みとなっています。

図表 50　市営住宅の住戸性能

	棟数	戸数	入居世帯数	浴室浴槽未設置の棟数	エレベーターのない棟数※	高齢者対応の棟･戸数
公営住宅	31	181	164	2	2	清水井1～3棟19戸、中ノ山1～2棟13戸、
改良住宅	52	406	302	13	2	広門9棟2戸、三反長18棟2戸、
合計	83	587	466	15	4	57

※　1 住戸が 2 層以上（住戸が複数階にわたり住戸内に階段が設置されているもの）で構成され、玄関が２階以下にあるメゾネットタイプの住棟は除きます。

５．市営住宅の問題点と課題

本市が管理する市営住宅の現況を踏まえ、問題点と課題を以下にまとめます。

⑴ 将来の需要を見すえた中長期的な市営住宅の供給方針を明らかにする必要がある

2016 年 3 月に改訂された住生活基本計画（全国計画）では、「定住人口の確保にかかる取り組み」への重点化が明らかになっています。

本市においても 2018 年 3 月策定の「第 5 次八幡市総合計画」において、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計を上回る人口見通しを掲げていることから、市営住宅の供給にあたっても、これらの政策効果を念頭においた需要変動への適切な対応が必要となります。

一方で、2017 年 10 月には「新たな住宅セーフティネット制度」がはじまり、住宅確保用配慮者向けの賃貸住宅の供給に関して、民間市場とのさらなる連携強化が位置付けられました。従来の行政による直接供給だけでなく、不動産事業者等とも連携した供給手法のベストミックスを模索していく必要があります。

⑵ 維持管理の中長期的な見通しを立てる必要がある

公営住宅のみならず、社会インフラの維持管理にかかる負担は長期的な人口減少により今後とも大きくなっていくものと考えられます。

市営住宅についても、市の直接・間接的な管理負担を低減するよう、団地の建替にともなう小規模団地の移転集約や市有地の高度利用、住宅ストックの計画的かつ効率的な維持管理などについて、計画期間を超えた中長期的な見通しを立てる必要があります。

⑶ 既存の住宅ストックの性能を向上する必要がある

市営住宅のストックはその 3 割近く（187 戸）が本計画期間の終了年度に法定の耐用年限を経過しますが、これらすべてを 10 年間で建て替えることは困難です。新耐震基準となる 1981 年以降に建築された住棟はもとより、耐震診断で安全性が確認された住棟についても現代的な居住水準を確保し、長寿命化を図ることで建替時期の平準化を図っていく必要があります。

本市におけるこれまでの改修の取り組みは外壁改修や屋上防水など主に設計段階での機能維持を念頭においてきましたが、今後は一部住宅において法定の耐用年限を超過しても使い続けられるような性能向上への投資について、ライフサイクルコスト（以下「LCC」といいます。）に基づく試算もあわせて検討していく必要があります。

⑷ 老朽化した住宅ストックを適切に更新する必要がある

改善投資が効果に見合わない住宅については法定建替を念頭に適切な更新を図り、住宅確保用配慮世帯に供給可能な「実質の稼働戸数」を維持していく必要があります。

供給主体として行政以外の不動産事業者などとも連携していくとともに、市が主導する市営住宅の建替事業に際しても民間の資本を積極的に活用するなど、ストック更新に合わせてサービスの提供のあり方も見直す機会としていく必要があります。

⑸ 入退居管理の適正化を図る必要がある

市営住宅の居住年数は長期化する傾向にあり、超高齢社会の社会情勢を考慮しても将来的に入居世帯の流動性が自然と向上する見込みは低いと考えられます。一方、市営住宅ストックの建替に際しては、家賃の上昇や引っ越しの出費、住み慣れた住環境やコミュニティからの離脱など有形無形の大きな負担が発生します。

ストックの管理にかかる中長期的な見通しだけでなく、入居世帯の居住サイクル・世代交代サイクルも念頭においた団地内・団地間の住み替えにかかる考え方、さらには市営住宅からの出口戦略を検討していく必要があります。

また、市営住宅の入居世帯のうち高額所得世帯・収入超過者世帯・未申告世帯の合計は 40 世帯で、入居世帯数の約 1 割程度を占めています。これら世帯への適切な対応についても引き続き検討が必要です。

６．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

本計画における事業手法ごとの基本的な考え方は以下の通りとします。

１）建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを建替とします。

建て替える戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性が高い別の敷地において新たに建設するなど、現存する団地の敷地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設する統合建替（非現地建替）も含みます。

２）用途廃止

耐用年数が経過しており将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合などに、市営住宅または共同施設の用途を廃止・集約し、敷地を異なる用途へ転換するものを用途廃止とします。

３）改善

市営住宅の性能や品質を向上するため、当初の仕様からグレードアップする工事を行うものを改善とします。

なお、本計画においては、以下の４つの類型を想定します。

１） 居住性確保型：三点給湯化、トイレの洋式化 等

２） 福祉対応型：住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等

３） 安全性確保型：耐震改修、外壁改修（長寿命化型と重複） 等

４） 長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等

４）維持管理

市営住宅の性能・品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持管理とします。

なお、本計画においては、長期活用を念頭に置き計画修繕や空き家修繕を行う長寿命化型の維持管理と、建替や用途廃止を前提とし経常修繕のみを行う修繕対応型の維持管理を想定します。

・保守点検
・経常修繕（対象、時期を定めない小修繕）
・計画修繕（対象、時期ごとに実施する大規模修繕）
・空き家修繕（退去後の原状回復） 等

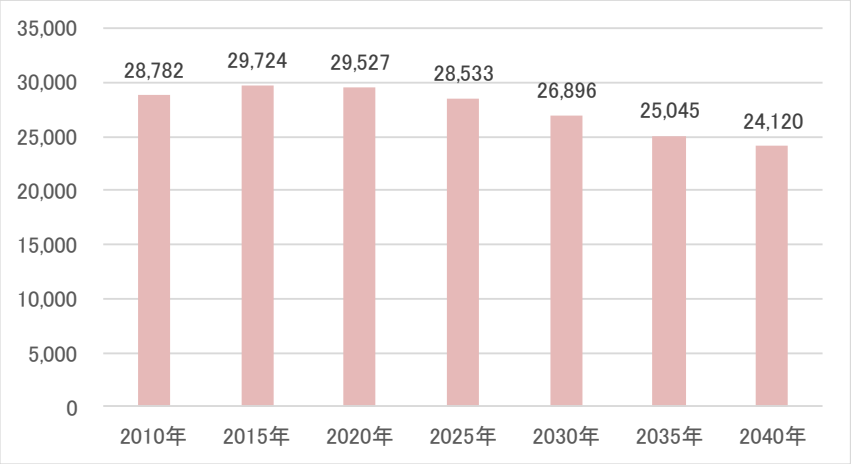
(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

１）市の将来世帯数の推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016 年 8 月）のストック推計プログラム（step0）を用いて、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）の市町村別将来推計人口と 1995～2010 年における八幡市・京都府の世帯主率格差を元に、八幡市の将来世帯数を求めます。

2040 年度央における八幡市全体の世帯数は 24,120 世帯と推計されます。

図表 51　市の将来世帯数見込み

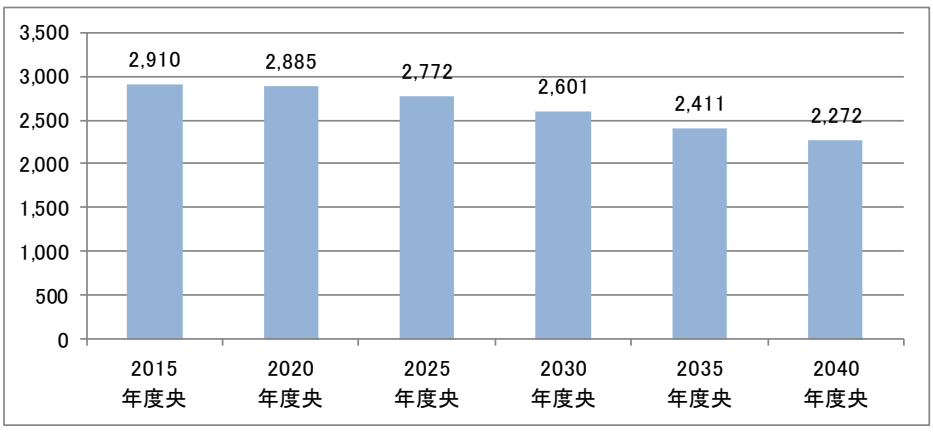


２）将来世帯数に基づく公営住宅需要の推計

前項１）で求めた市の将来世帯数と公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016 年 8 月）のストック推計プログラム（step1～step3）を用いて、中長期的な「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

八幡市における 2030 年度央（10 月 1 日）における「著しい困窮年収未満の世帯数」は 2,601 世帯、2040 年度央では 2,272 世帯と推計されます。

図表 52　著しい困窮年収未満世帯数の見込み（2015～2040 年度央）



図表 53　著しい困窮年収未満世帯数の見込み（2019～2028 年度末）

年度末	2019 年度末	2020 年度末	2021 年度末	2022 年度末	2023 年度末	2024 年度末	2025 年度末	2026 年度末	2027 年度末	2028 年度末
市域全体	2,887	2,873	2,851	2,828	2,805	2,783	2,754	2,720	2,686	2,652

３）供給手法の考え方

低所得者向け住宅の確保・供給という公営住宅法の本旨に則り、本計画期間の最終年度となる 2028 年度末時点での市営住宅ストックの目標管理戸数は 460～470 戸程度とします。

なお、その他の住宅確保要配慮世帯（市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な世帯）への対応にあたっては、府営住宅やＵＲ住宅など市内の公的賃貸住宅や、「新たな住宅セーフティネット制度」に基づく住宅確保要配慮者向け民間賃貸住宅等も含めた活用の促進により、重層的な住宅セーフティネットの形成をめざします。

①公営住宅等ストックの適切な維持管理による対応

市営住宅ストックの適切な更新・改善を行い、空き家として供給します。

②市営住宅の入退居管理の適正化による対応

長期滞納者や高額所得者世帯等への明け渡しを促進し、それにより発生した空き家を供給します。

③ＵＲ住宅の活用による対応

地域医療福祉拠点の形成に取り組んでいるＵＲ男山団地住宅の空き家を市営住宅として借り上げる等、活用について検討します。

④民間賃貸住宅の活用による対応

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、セーフティネット住宅情報提供システムに登録された民間賃貸住宅の活用を検討します。

⑤福祉施策との連携による対応

市営住宅で自立した生活を営むのが困難になった単身・夫婦のみ世帯について、特別養護老人ホームなどの福祉施設や、サービス付き高齢者向け住宅などの福祉対応型住宅への住み替えを促進し、発生した空き家を供給します。

【新たな住宅セーフティネット制度について】
○民間の空き家・空き室を活用した住宅セーフティネットの構築に向け、2017 年 10 月よりスタートした制度。
○[1]住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、[2]登録住宅の改修（改修費への支援）や入居者への経済的な支援、[3]住宅確保要配慮者に対する居住支援を３つの柱とする。
※制度の概要は 4 ページを参照

(3) １次判定

１）団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の需要／効率性／立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定します。

いずれかの項目が評価されない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

①需要

団地の需要について、空き家の発生状況から評価します。

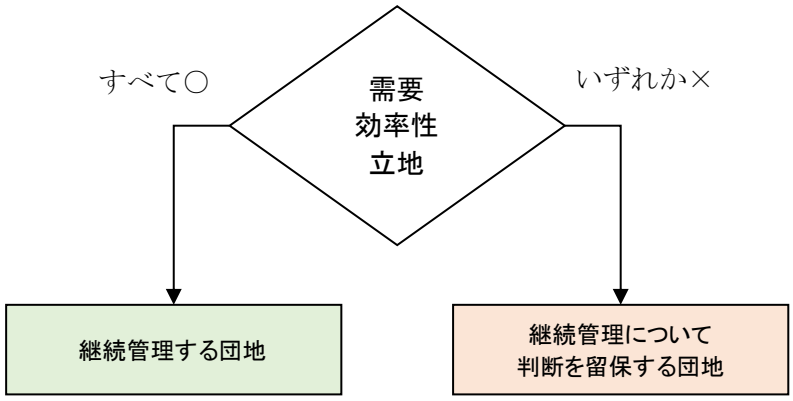
②効率性

敷地の高度利用の可能性について、団地の敷地条件等を評価します。

③立地

団地敷地の立地について、まちづくりの観点から評価します。

図表 54　社会的特性の判定フロー



２）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

躯体・避難の安全性に係る改善が「必要」とされたストックについては、改善の可能性判断に基づき「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」に２区分します。

躯体・避難の安全性にかかる改善が「不要」とされたストックは、居住性に係る改善の必要性判断に基づき「改善不要」、「改善が必要」に２区分します。

①躯体の安全性

躯体の耐震性および経年劣化状況を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。

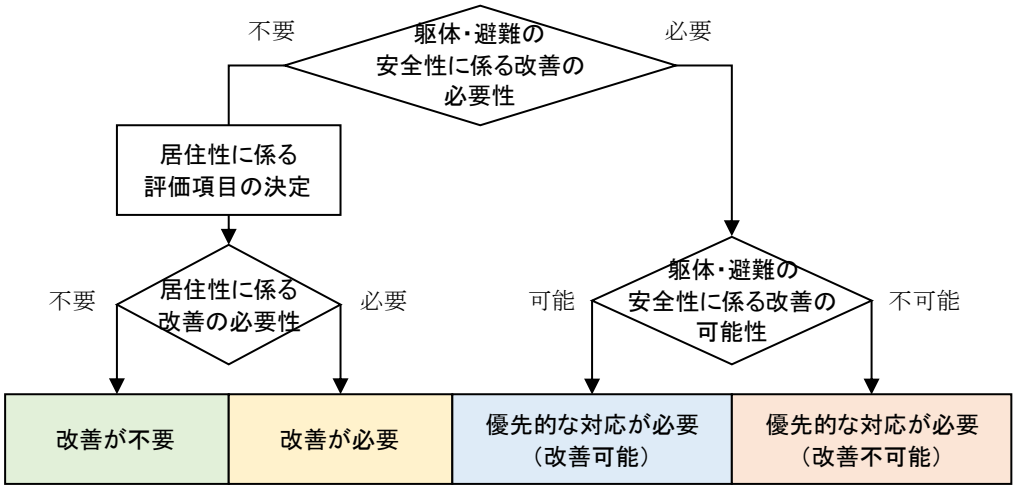
②避難の安全性

二方向避難の確保の状況、必要性を判定します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。なお、２階以下の住棟については判定の対象から除外します。

③居住性

住生活基本計画（全国計画）や長寿社会対応住宅設計指針の基本整備水準を満たしているかどうかを判断します。各判定ともおおむね「OK」と判定された場合以外は改善の必要性があると判断しますが、「NG」の項目があり、かつ本計画期間内に耐用年数を迎えるものについては改善不可と判断します。

図表 55　物理的特性の判定フロー



(4) ２次判定

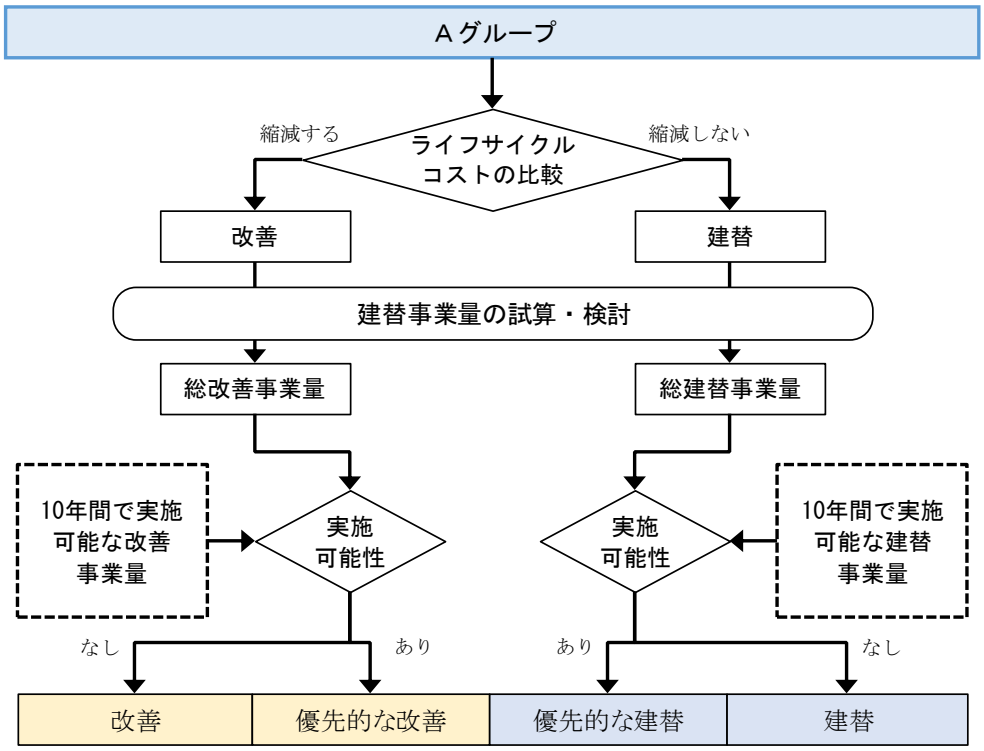
2 次判定では、1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Ａグループ・Ｂグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

１）LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

①検討の流れ

本項では１次判定でＡグループに選別されるストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC の比較や、計画期間内での建替事業量の試算により事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

図表 56　２次判定のフロー（Ａグループ）



②ライフサイクルコストの比較

下記の条件に基づくストック個別の算定結果を改善前・改善後で比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方が LCC を縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮設定します。

図表 57　２次判定における LCC 算定の仮設定条件

❶計画前の活用期間	長寿命化改善を実施しない場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。
❷計画後の活用期間	長寿命化改善を実施した場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。
❸改善項目および工事単価	上記②の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目と工事にかかる事業費（活用期間において 2 回の改善を実施する想定での累積事業費）。

③総事業量及び 10 年間で実施可能な事業量の検討

LCC の比較で仕分けられた建替・改善の総事業量を確認し、計画最終年度までに投入できる事業資源と比較します。

本計画期間内に実施可能とするストックは「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、実施が困難とし本計画期間後における実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置づけます。

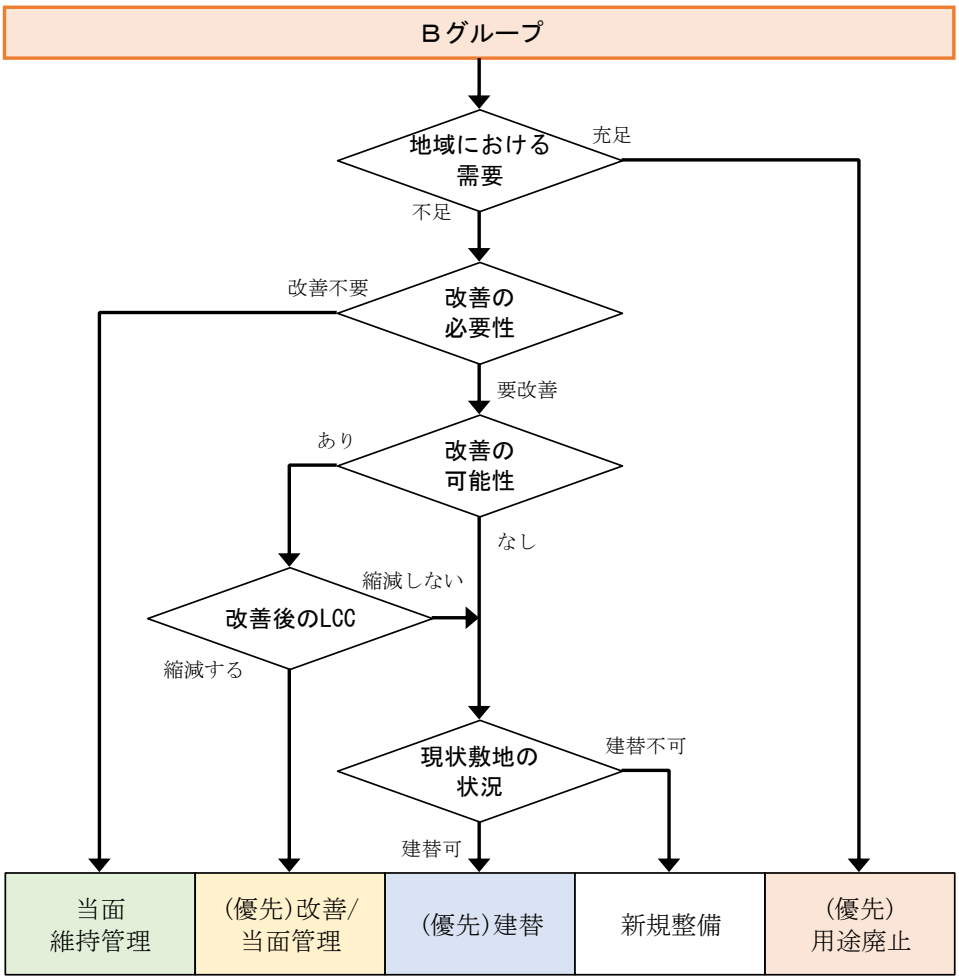
2）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

①検討の流れ

１次判定でＢグループ（判断保留）に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定します。

同時に、公営住宅の新規整備の必要性についても検討します。

図表 58　２次判定のフロー（Ｂグループ）



図表 59　２次判定のマトリクス（Ｂグループ）

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">改善が
不要</td><td colspan="5">改善が必要</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">改善が
不可能</td><td colspan="3">改善が可能</td></tr>
<tr><td colspan="2">LCC が
縮減しない</td><td rowspan="2">LCC が
縮減する</td></tr>
<tr><td>建替が
可能</td><td>建替が
不可能</td><td>建替が
可能</td><td>建替が
不可能</td></tr>
<tr><td>地域に
おける
需要あり</td><td>維持管理</td><td>（優先）
建替</td><td>新規整備</td><td>（優先）
建替</td><td>新規整備</td><td>（優先）
改善</td></tr>
<tr><td>地域に
おける
需要なし</td><td>当面
維持管理</td><td colspan="2">優先用途廃止</td><td colspan="2">（優先）用途廃止</td><td>（優先）改善/
当面管理</td></tr>
</table>

②将来ストック量からの事業手法の検討

本項では、計画最終年度における耐用年数あるいは LCC が縮減する長寿命化改善による延命後の活用期間について判定し、当面活用可能なストックについては需要への適切な対応に用いていくものとします。

耐用年数あるいは活用期間を経過するストックについては、団地の社会特性による移転集約の必要性を判断し、他団地での建替における戸数上乗せ、もしくは民間賃貸住宅の活用等による代替供給を図り用途廃止とします。

③LCC 比較

グループＢに含まれるストックのほとんどは耐用年数を大幅に経過しており、耐用年数を基準とした活用年数の設定が困難です。

したがって、耐用年数を経過しているストックについては「2018 年度末における建築後の築年数」を基準とし、そこから 10 年間の活用期間延長を図るものとします。

耐用年数を経過しないストックについては、計画前の活用期間を耐用年数とし、そこから 10 年間の活用期間延長を図るものとします。

図表 60　LCC 算定における改善工事の設定条件

改善項目	屋上防水／床防水／外壁塗装等／鉄部塗装等／建具（玄関ドア、MB 扉）／建具（アルミサッシ）／バルコニー手摺／金物類／給水管、給湯管／貯水槽／給水ポンプ／排水設備／ガス設備／給湯器／共用灯／電力幹線・盤類／避雷設備／電話設備／テレビ共聴設備／連結送水管／自火報設備／EV保守／EV更新／流し台／浴室ユニット
計画前の活用期間	・耐火ストックは 50 年、準耐火ストックは 45 年
計画後の活用期間	・耐火ストックは 70 年、準耐火ストックは 55 年

⑸ ３次判定

１）集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

以下の項目について検討します。

①団地単位の効率的活用

住棟相互の連携による効果的・効率的なストック活用の手法を検討します。

建替／改善／優先的な建替または優先的な改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案し隣接住棟との一体的な事業とします。

なお、維持管理の住棟は原則として 2 次判定の結果を継承します。

②団地の統廃合、再編の可能性

近接、または地域単位での団地相互の事業調整を検討します。

建替団地の敷地において高度利用の可能性が低い場合、近接する団地への統合の可能性を検討します。また、団地相互の住み替えによるコミュニティミックスや事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減を図るため、事業の実施時期を調整します。

③地域のまちづくりへの寄与

建替にあたっては、市の整備計画や事業予定を反映しまちづくりへの貢献を検討します。

既に実施が予定されている事業や道路・公共下水道等の整備計画がある場合は、建替事業への影響を勘案し、活用手法と整備時期を調整します。

また、周辺地区の公共公益施設等の立地状況を勘案し、団地内における整備を検討します。特に 100 戸以上の建替においては、子育て世帯や高齢者世帯向けの支援施設等について併設を検討します。

④他の事業主体等との連携

一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公的賃貸住宅が存在する場合、活用方針と事業の実施時期を調整します。

２）事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

①事業費の試算

計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行います。

⇒２次判定時に整理した事業費から再度確認します。

②事業実施時期の調整

優先的な対応を行う住棟とそれ以外の住棟について、当面 10 年間における対応を整理します。

⇒計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替」「優先的な改善」として、当面 10 年間のスケジュールに位置づけます。

それ以外の「建替」「改善」については本計画期間外の対応とします。

３）長期的な管理の見通し

法定点検や計画的な修繕の実施周期、時期を勘案したおおむね 30 年程度の管理スケジュールを想定し、本計画期間における事業実施時期を調整します。

(6) 事業手法の選定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

図表 61　３次判定の結果（戸）

３次判定		種別	団地名	棟番号	戸数（戸）	
維持管理		公営１	清水井	1～3 棟	19	32
			中ノ山	1, 2 棟	13	
維持管理（修繕対応）		公営１	都	1～3 棟	7	285
			上ノ段	1～9 棟	33	
			小松	5～9 棟	15	
			吉原	5 棟	18	
		改良	軸	17, 21, 22 棟	21	
			広門	4, 20 棟	7	
			小松	10～18, 23～29, 店舗棟	151	
			三反長	19, 25～27 棟	11	
			長田	6 棟	5	
			吉原	6 棟	10	
			東林	23, 24 棟	7	
個別改善	安全性確保型＋長寿命化型＋居住性向上型	公営１	一丁地	1～4 棟	30	152
	長寿命化型＋居住性向上型	公営１	小松	1 棟	30	
		改良	小松	19～22 棟	64	
	福祉対応型	公営２	雄徳	1 棟	6	
		改良	三反長	18 棟	4	
			吉原	7, 8 棟	18	
用途廃止		公営１	三反長	15, 16 棟	10	118
		改良	広門	5, 7, 8-76, 8-81, 8-82, 9-77, 9-85, 10 棟	38	
			軸	1, 2, 3, 11～14 棟	70	
総計					587	

７．計画の推進にあたって

(1) 集約対象団地における円滑な住み替えの実現

本計画では、耐用年限を迎える耐震性の確保が困難な老朽住宅 118 戸について計画期間中の用途廃止を予定していますが、その半数近くには入居世帯が暮らしています。耐震性の確保された他の市営住宅団地への住み替えについて、あらかじめ入居世帯ごとの事情を把握し、理解を得ながら着実に進めていく必要があります。

(2) 住環境の保全に向けた跡地や空き住戸の活用検討

市営住宅団地は地域の住環境を形成する上で大きな役割を担っています。集約を進める団地では空き家や除却後の跡地の発生が予想されますが、これらを放置すると団地だけでなく周辺の住環境の荒廃につながりかねません。地域の要望に応じて社会福祉施設など住生活向上に資する施設を用途廃止後の跡地で整備することや、空き家を地域活動の拠点として活用することについても検討していくことが考えられます。

(3) 市営住宅団地の役割にかかる周知

市営住宅は市民の財産であり、様々な状況において誰もが利用する可能性があります。制度の沿革もあわせて周知・啓発に努め、市営住宅事業へのご理解をいただくとともに、近隣の住民も団地内の集会所施設や遊具を利用できるようにするなど愛着をもたれる市営住宅団地となるよう努めることが重要です。

(4) 最新の統計データや上位･関連計画の改定、事業の進捗に即した計画の適宜見直し

本市の住宅セーフティネットは、府営住宅やＵＲ住宅など市営住宅以外の公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅も活用した重層的なものとしていく必要があります。長期的な需要の変動と連動し、市以外の主体とも連携しながら住宅確保要配慮者向けの住宅を適切に供給していくため、市の公営住宅等需要にかかる展望を必要に応じて見直すことが重要です。

また、八幡市における重層的な住宅セーフティネットのあり方については、八幡市住生活基本計画の改定にあわせた最新の需要推計に基づき見直しを行うものとします。

付録．参考資料

(1) 八幡市市営住宅ストック総合活用計画等懇話会

1）委員名簿（敬称略）

区分	氏名	現職
委員長	髙 田　光 雄	京都美術工芸大学　教授
委員	檜谷　美恵子	京都府立大学　大学院生命環境科学研究科　教授
委員	一本松　孝治	八幡市男山金振町内会　会長（自治連合会推薦）
委員	岩 井　恵 美	（自治連合会推薦）
委員	平 井　伸 和	市民公募委員
委員	塩 野　孝 行	独立行政法人都市再生機構西日本支社　副支社長
委員	岡 田　有 資	京都府建設交通部住宅課長
委員	森　下　　徹	八幡市副市長
委員	辻　　和 彦	八幡市福祉部長
事務局	上 村　文 洋	八幡市政策推進部長
事務局	東　　睦	八幡市都市整備部長

2）開催概要

回	開催日時	議題
1	2018 年 11 月 5 日	・計画の概要について ・市営住宅等を取り巻く概況について ・市営住宅入居者アンケート実施方針について ・他自治体での取組み事例紹介について
2	2019 年 1 月 17 日	・第１回懇話会での意見について ・団地別・住棟別の活用方針（１次判定結果）について ・市営住宅入居者アンケート調査結果（第一報）について ・市営住宅の運営に関する考えについて
3	2019 年 2 月 27 日	・第２回懇話会での意見について ・八幡市市営住宅ストック総合活用計画（骨子）について ・八幡市営住宅長寿命化計画（骨子）について
4	2019 年 3 月 27 日	・パブリックコメント実施結果について ・八幡市市営住宅ストック総合活用計画（案）について ・八幡市営住宅長寿命化計画（案）について

⑵ 市営住宅入居者アンケート調査

１）実施の概要

①調査の目的

「八幡市市営住宅ストック総合活用計画」の改定にあたり、①市営住宅（団地・住棟・住戸）および周辺の住環境に関する評価と、②市営住宅団地の中長期的な存続／廃止（統廃合）の検討にかかる将来の暮らし方・居住の意向を把握するために実施しました。

②調査の対象

八幡市の市営住宅（公営・改良）に居住する全世帯の世帯主。
（2018 年 11 月 30 日時点）

③配布・回収の方法

いずれも郵送による。

④調査期間

2018 年 11 月 30 日（金）～2019 年 1 月 31 日（木）

⑤発送・回収状況

発送数：457 票／回収数：121 票
回収率：26.5%

２）アンケート調査票

次ページ以降に示します（全 8 ページ）。

Ⅰ．あなたご自身とあなたの世帯（ご家族）について

問１　あなたご自身（世帯主の方）の年齢は、以下のどれにあてはまりますか。
１つだけ○をつけてお答えください。

１．20 歳代	２．30 歳代	３．40 歳代	４．50 歳代
５．60～64 歳	６．65～69 歳	７．70～74 歳	８．75 歳以上

問２　現在同居している家族の構成は、以下のどれにあてはまりますか。
１つだけ○をつけてお答えください。

１．単身	２．夫婦のみ	３．２世代同居（親と子）
４．３世代同居（親・子・孫）	５．その他（　　）	

問３　現在同居している家族の人数（ご自身を含めた人数）は何人ですか。
１つだけ○をつけてお答えください。

１．１人	２．２人	３．３人	４．４人
５．５人	６．６人	７．７人	８．８人以上

問４　ご自身を含む同居しているご家族の中に 12 歳以下（小学生以下）の方、あるいは 65 歳以上（高齢者）の方はいらっしゃいますか。
①と②それぞれに１つずつ○をつけ、（　　）内に人数をご記入ください。

①12 歳以下（小学生以下）の子ども	１．いる	（　　）人	２．いない
②65 歳以上の高齢者	１．いる	（　　）人	２．いない

問５　家族の中に介護を必要とされる方はいらっしゃいますか。
１つだけ○をつけてお答えください。

１．いる	⇒下の付問１にお答えください。
２．いない	⇒問６にお進みください。

付問１　上の問５で「１」と回答した方にのみ、おたずねします。
介護を必要とされている方の状態について、あてはまるものすべてに○をつけてください。

１．要介護認定を受けている	２．障害者手帳を持っている
３．寝たきりである	４．移動に車いすが必要である
５．その他（　　）	

問６　世帯の家計を支えている人の主な職業は、以下のどれにあてはまりますか。
１つだけ○をつけてお答えください。（あてはまる職業が複数ある場合、収入がもっとも多いものに１つだけ○をつけてください。）

１．農林水産業	２．自営業および家族従業員
３．会社員、公務員、団体職員	４．専門職・自由業（医師、弁護士など）
５．学生	６．パート・アルバイトなど
７．無職	８．家事専業
９．その他（　　）	

問７　世帯全体での自動車（四輪車）の保有状況は、以下のどれにあてはまりますか。
１つだけ○をつけてお答えください。

１．１台
２．２台
３．３台以上　⇒下の付問１にお答えください。
４．保有していない　⇒問８にお進みください。

付問１　上の問７で「１～３」と回答した方にのみ、おたずねします。
自動車は普段どこに駐車していますか。
あてはまるものすべてに○をつけてください。

１．敷地内の駐車場	２．民間の駐車場
３．敷地内の空スペース	４．その他（　　）

問８　世帯全体での自転車やオートバイの保有状況は、以下のどれにあてはまりますか。
１つだけ○をつけてお答えください。

１．１台
２．２台
３．３台以上　⇒下の付問１にお答えください。
４．保有していない　⇒問９にお進みください。

付問１　上の問８で「１～３」と回答した方にのみ、おたずねします。
自転車やオートバイは普段どこに駐輪していますか。
あてはまるものすべてに○をつけてください。

１．駐輪場	２．住戸の周辺
３．敷地内の空スペース	４．その他（　　）

Ⅱ．現在お住まいの住宅について

問９　お住まいの団地はどこですか。<u>１つだけ</u>○をつけてお答えください。

１．市営 一丁地団地	２．市営 吉原団地５棟
３．市営 三反長団地 15 棟、16 棟	４．市営 小松団地１棟、5～9 棟
５．市営 上ノ段団地	６．市営 都団地
７．市営 清水井団地	８．市営 中ノ山団地
９．市営 雄徳団地	10．改良 吉原団地 6～8 棟
11．改良 広門団地 4～5 棟、7～10 棟、20 棟	
12．改良 三反長団地 18 棟、19 棟、25～27 棟	
13．改良 軸団地 1～3 棟、11～14 棟、17 棟、21 棟、22 棟	
14．改良 小松団地 10～29 棟	15．改良 長田団地６棟
16．改良 東林団地 23 棟、24 棟	17．わからない

問 10　市営住宅（改良住宅を含む）に入居された理由は、以下のどれにあてはまりますか。
<u>あてはまるものすべて</u>に○をつけてください。

１．家賃が安い	２．通勤・通学が便利
３．買い物など生活するのに便利	４．自然環境が良い
５．その他（　　）	

問 11　市営住宅（改良住宅を含む）での居住年数は、以下のどれにあてはまりますか。
<u>１つだけ</u>○をつけてお答えください。（親族などから入居資格を承継された方は、その方が住み始めた時期からの年数でお答えください。）

１．１年未満	２．1～3 年未満	３．3～5 年未満
４．5～10 年未満	５．10～15 年未満	６．15～20 年未満
７．20～30 年未満	８．30 年以上	９．わからない

問 12　お住まいの住宅の間取りは、以下のどれにあてはまりますか。
<u>１つだけ</u>○をつけてお答えください。

１．１Ｋ（１部屋＋台所）	２．２Ｋ（２部屋＋台所）
３．３Ｋ（３部屋＋台所）	４．４Ｋ（４部屋＋台所）
５．１ＤＫ（１部屋＋食事室兼台所）	６．２ＤＫ（２部屋＋食事室兼台所）
７．３ＤＫ（３部屋＋食事室兼台所）	８．４ＤＫ（４部屋＋食事室兼台所）
９．５ＤＫ（５部屋＋食事室兼台所）	10．その他（　　）

Ⅲ．現在の住宅・住環境の満足度について

問 13　現在お住まいの住宅や住宅まわりの環境についてどのようにお考えですか。
以下のそれぞれについて、５段階の満足度に１つだけ○をつけてください。

住宅・住宅まわりに関する項目			満足度（どれか１つに○）				
			満足	やや満足	どちらでもない	やや不満	不満
１．住宅について							
広さ・使いやすさ	1	住宅の広さや間取り	5	4	3	2	1
	2	収納の多さ、使いやすさ	5	4	3	2	1
	3	台所・トイレ・浴室などの使いやすさ、広さ	5	4	3	2	1
安全性	4	地震・台風等の災害時における住宅の安全性	5	4	3	2	1
	5	火災時の避難の安全性（防火性）	5	4	3	2	1
	6	空き巣などからの防犯性	5	4	3	2	1
住宅設備等の状況	7	住宅のいたみの少なさ	5	4	3	2	1
	8	住宅の維持や管理のしやすさ	5	4	3	2	1
	9	住宅の断熱性や気密性	5	4	3	2	1
	10	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	5	4	3	2	1
	11	高齢者等への配慮（段差がない等）	5	4	3	2	1
快適性等	12	換気性能（臭気や煙などの残留感がない）	5	4	3	2	1
	13	居間など主な居住室の採光	5	4	3	2	1
	14	外部からの騒音などに対する遮音性	5	4	3	2	1
	15	上下階や隣戸の騒音などに対する遮音性	5	4	3	2	1
２．住宅まわりの環境について							
安全性等	16	火災・地震・水害などに対する安全性	5	4	3	2	1
	17	敷地やまわりのバリアフリー化の状況	5	4	3	2	1
	18	道路を歩くときの安全性	5	4	3	2	1
	19	治安、犯罪発生の防止	5	4	3	2	1
	20	騒音、大気汚染などの少なさ	5	4	3	2	1
利便性等	21	通勤・通学などの利便性	5	4	3	2	1
	22	日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便性	5	4	3	2	1
快適性等	23	子どもの遊び場・公園など	5	4	3	2	1
	24	緑・水辺など自然とのふれあい	5	4	3	2	1
	25	敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	5	4	3	2	1
	26	まちなみ、景観	5	4	3	2	1
コミュニティ・サービス等	27	親や親戚などの住宅との距離	5	4	3	2	1
	28	近隣の人達やコミュニティとの関わり	5	4	3	2	1
	29	福祉・介護等の生活支援サービスの状況	5	4	3	2	1
	30	子育て支援サービスの状況	5	4	3	2	1

問 14　前ページ問 13 の 30 項目から、満足度にかかわらずあなたが重要と思うもの上位5位まで選んでください。また、あなたが重要でないと思うものがあれば、5つまで選んで下の表に番号を書いてください。
※いずれの項目も、5つすべて埋めなくても構いません。

	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
重要と思う項目					
重要と思わない項目（最大5つまで）					

Ⅳ. 現在お住まいの住宅の改善について

問 15　現在お住まいの住宅を建替えることについて、どのようにお考えですか。
1つだけ○をつけてお答えください。

1．現在のままでよい（建替える必要はない）　⇒下の付問1にお答えください。
2．早い時期に建替えてほしい
3．いずれは建替えてほしい　⇒下の付問2、付問3にお答えください。
4．大規模修繕をしてほしい
5．その他　⇒問 16 にお進みください。
（　　）

付問 1　上の問 15 で「1」と回答した方にのみ、おたずねします。
希望しない理由としてあてはまるものすべてに○をつけてください。

1．現在の住まいに満足しているから　2．生活環境の変化が不安だから
3．建替えによる引っ越しが負担だから　4．家賃の上昇が負担だから
5．その他（　　）

付問 2　上の問 15 で「2～4」と回答した方にのみ、おたずねします。
希望する理由としてあてはまるものすべてに○をつけてください。

1．電気、ガス、水道など設備が古い　2．外壁、屋根など外装が古い
3．内装が古い　4．使い勝手が悪い
5．子どもが誕生、独立などしたため　6．二世帯、三世帯で住むため
7．省エネ設備の設置がない。（例：太陽光発電など）
8．自然災害への対応が行われていない（例：耐震改修など）
9．バリアフリーへの対応が行われていない
（例：段差の解消、手すり設置、トイレや浴室のバリアフリー化、建具の変更など）
10．その他（　　）

付問３ 前ページの問 15 で「２～４」と回答した方にのみ、おたずねします。
建替え、あるいは大規模修繕を希望する時期はいつですか。
１つだけ○をつけてお答えください。

１．できるだけ早く	２．３年以内
３．５年以内	４．10 年以内
５．10 年後以降	

問 16 現在お住まいの住宅（住戸内）を改修する場合について、どのような改修を希望されますか。１つだけ○をつけてお答えください。

１．特に改修する必要はない ⇒問 17 にお進みください。		
２．内装	３．玄関や廊下の幅員の確保	⇒下の付問１にお答えください。
４．玄関や廊下への手すり設置	５．玄関や廊下の段差解消	
６．便所の設備更新	７．浴室の設備更新	
８．台所の設備更新	９．オール電化	
10．押入など広い収納の確保		
11．その他（ ）		

付問１ 上の問 16 で「２～11」のいずれかと回答した方にのみ、おたずねします。
改修を希望する時期はいつですか。１つだけ○をつけてお答えください。

１．できるだけ早く	２．３年以内
３．５年以内	４．10 年以内
５．10 年後以降	

問 17 現在お住まいの団地（敷地内あるいは周辺）の環境について、どのようなことを希望しますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

１．手すりやスロープの設置	２．外灯の設置や増設
３．エレベーターの設置	４．豊かな緑地や植栽
５．公園や広場の充実	６．遊具の改善
７．非常ベルの設置	８．集会施設の設置
９．日常の買い物をする店舗の併設	10．高齢者福祉施設の併設
11．子育て支援施設の併設	12．駐車場の確保
13．駐輪場の確保	
14．その他（ ）	

Ⅴ．今後の住まい方、市営住宅団地のありかたについて

問 18　市営住宅には、出産や子どもの別居などによって人数とマッチしない広さの住宅に住んでおられる世帯や、高齢化により上層階で暮らし続けるのが困難な世帯もおられます。世帯の状況に応じて他の住宅への住み替えについて、どうお考えになりますか。
１つだけ○をつけてお答えください。
（なお、住み替え後の家賃は収入や住宅の広さによって変わります。）

１．住み替えはしたくない
２．実際に困っている世帯がいるのなら、別の住宅に住み替えてもよい
３．同じ団地の中であれば、別の住宅に住み替えてもよい
４．階数や広さ、新しい家賃など条件によっては住み替えてもよい
５．その他（　　）

問 19　もし、現在お住まいの住宅とは別の市営住宅（建替えする場合も含む）に住み替えるとしたら、以下に示す住戸モデルと階数のうち、いずれを希望されますか。
それぞれ１つずつ○をつけてお答えください。

①間取りと広さ	②建物内の階数
１．１ＤＫ（およそ４０㎡）	１．１階部分
２．２ＤＫ（およそ５５㎡）	２．２階部分
３．３ＤＫ（およそ６５㎡）	３．３階部分より上
４．４ＤＫ（およそ７５㎡）	４．どの階でもかまわない

問 20　もし、建替え・移転する団地の敷地内で暮らしに役立つ施設を新たにつくるとしたら、どのような施設があるとよいと思いますか。
主なものを２つまで選び、○をつけてお答えください。また、具体的な施設の条件やイメージがありましたらそれもお聞かせください。

１．団地周辺の住民と市営住宅の入居者が交流できる施設 （具体的には：　　）
２．高齢者の暮らしの安全・安心を支える施設 （具体的には：　　）
３．子育て中の家族をサポートする施設 （具体的には：　　）
４．地域の防犯や防災に役立つ施設 （具体的には：　　）
５．その他 （具体的には：　　）

問２１　今年に入り、震度５強を計測した地震や大規模な土砂災害など、かつてない規模の自然災害が多発しました。
これらの災害をうけて、お住まいの住宅や団地内、ご家族のあいだで新たに対策されたことがありましたら、あてはまるものすべてに○をつけてください。

１．家具の転倒防止対策	
２．窓ガラス等の飛散防止（シート等）対策	
３．もよりの避難場所の確認	４．避難場所への徒歩ルート確認
５．家族との連絡手段や集合場所の確認	６．食料品や電池など備蓄品の確保
７．団地内や住宅周辺の片付け	８．地域の避難訓練などへの参加
９．防災・救急アプリなどの導入	

問２２　八幡市営住宅についてお気づきの点、ご意見などありましたらご記入ください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

八幡市住宅基本計画
第２編　八幡市市営住宅ストック総合活用計画

発行：2019 年 3 月
編集：八幡市 都市整備部 住宅管理課
〒614 - 8501
住 所：八幡市八幡園内 75
電 話：（075）983 - 1111
ＦＡＸ：（075）982 - 7988
https://www.city.yawata.lg.jp/