

第 3 章

住宅・住環境の現状

- ◆ 3－1 住環境
- ◆ 3－2 人口・世帯数
- ◆ 3－3 住宅ストック
- ◆ 3－4 世帯属性
- ◆ 3－5 市営住宅等

Chapter III

第3章 住宅・住環境の現状

3-1 住環境

ポイント

- 市域の多くは森林で、豊かな自然環境に恵まれています。
- 園部町、八木町、日吉町、美山町といった個性的なまちづくりが進められてきた4つのまちが合併して誕生したまちであり、多様な地域特性を有しています。
- 園部地域では、土地区画整理事業による計画的な市街地整備が進められています。

(1) 位置、交通網

- ・南丹市は、京都府のほぼ中央部に位置し、北は福井県と滋賀県、南は兵庫県と大阪府、西は綾部市と京丹波町、東は京都市と亀岡市に隣接する面積616.31平方キロメートルのまちで、京都府下では京都市に次ぐ広大な規模となっています。
- ・道路は、北部に国道162号、南部に国道9号、国道477号、国道372号、京都縦貫自動車道（国道478号）、南北に貫く府道19号線が走っており、さらに域内を走る各府道が国道へのアクセス道路となっています。
- ・鉄道は、南東の京都市から北西にかけてJR山陰本線が走っており、京都市などの通勤圏にあります。平成22年3月には、JR山陰本線京都・園部間の複線化事業が完成し、所要時間の短縮や利便性・快適性の向上が図られました。

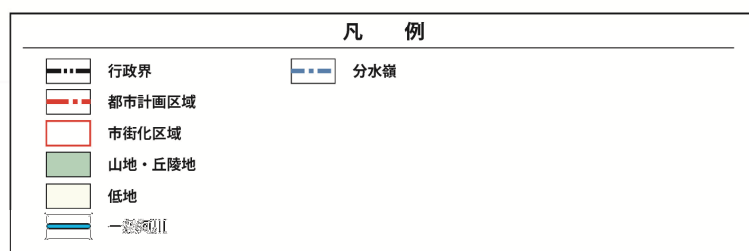
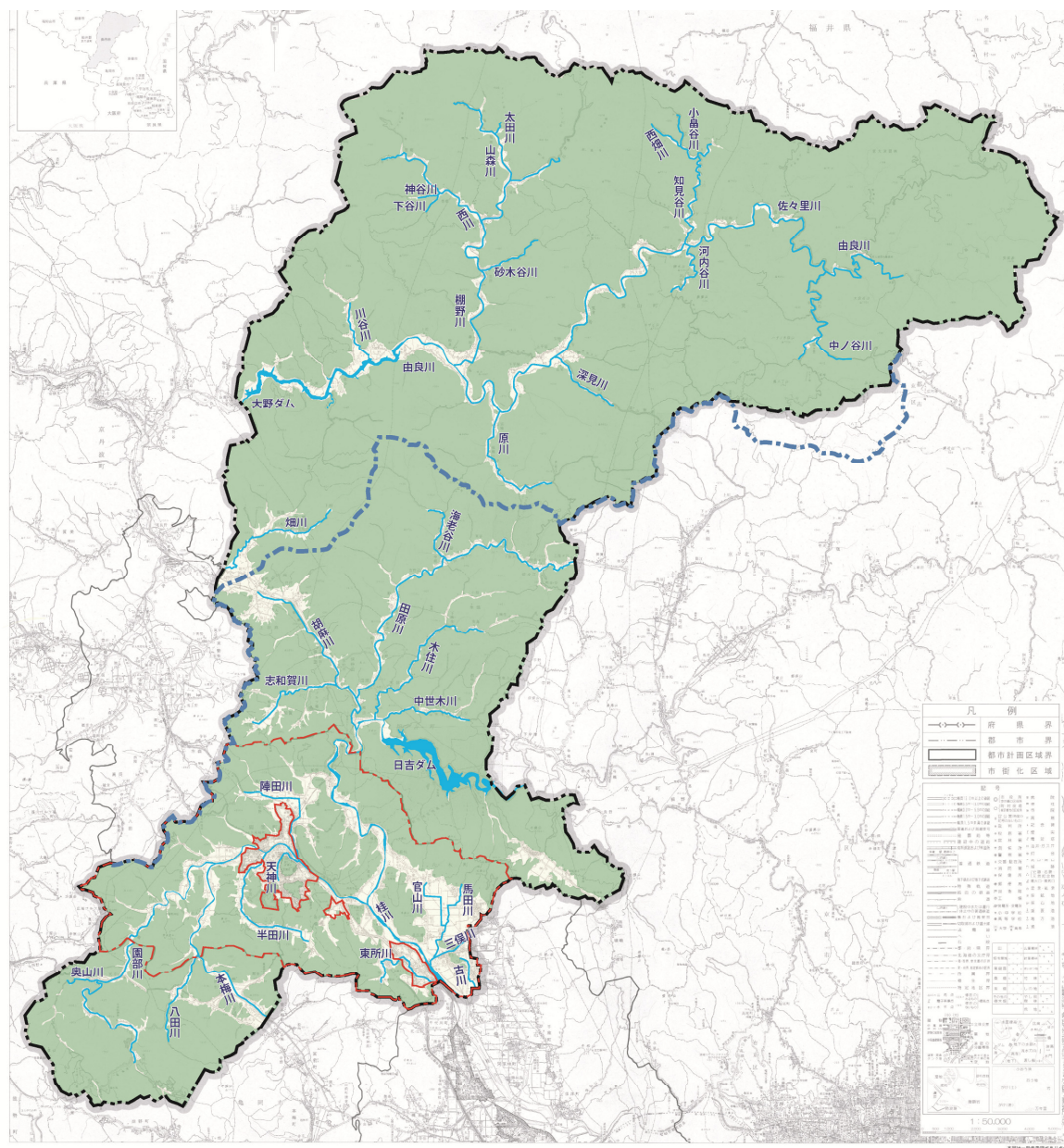


(2) 歴史的経緯

- ・南丹地域の多くは森林で、丹波高原と丹波山地の中に、いくつもの盆地や谷がつくられています。これらの中に城下町や村落がつくられ、山に囲まれたそれぞれの地域が独自の生活・文化・経済圏を形成してきました。地域の中で、各集落は生活の糧を里山から得て、山林と深く関わってきました。
- ・南丹地域は、山陰街道、山陰古道、篠山街道など各方面を結ぶ街道が行き交う地域でもあり、交通の要衝として発展し、街道には多くの人や物資が行き交いました。
- ・篠山街道が「京街道」と呼ばれるように、特に京都に都がおかれてからの丹波は、京都と深く関わってきました。

(3) 土地利用

- ・緑豊かな自然に恵まれた地域で、市域の 88%に相当する約 54,300ha を丹波山地などの森林が占めています。
- ・主に J R 山陰本線及び国道 9 号沿道を中心に市街地が形成されています。
- ・桂川、園部川沿いの平坦部は、肥沃な耕地が開けており、景観的にも優れた農地や集落地域が広がっています。



(4) 地域別の特徴

- ・南丹市は、園部町、八木町、日吉町、美山町といった個性的なまちづくりが進められてきた4つのまちが合併して誕生したまちであり、多様な地域特性を有しています。
- ・園部地域は、交通利便性の高い地域となっており、市役所をはじめとする公共公益施設が集中しています。また、京都医療科学大学や京都建築大学校などの高等教育機関も多く立地しており、「国際学園都市」として発展しています。さらに、国の名勝地に指定されている府立自然公園「るり溪」などの観光資源、生身天満宮や黒田古墳などの歴史的資源が多く分布しています。



図一 地域区分

- ・八木地域は、京都市から特に至近な立地を活かして、企業誘致を進めた結果、優良な企業が数多く立地しています。また、公立南丹病院によって南丹地域の高度医療の拠点としての役割を担っています。さらに、平野部を中心に農業が盛んな地域となっています。
- ・日吉地域は、緑豊かな山々に囲まれた盆地や谷沿いに田園と集落が分布しており、J R山陰本線の各駅周辺には、市役所支所や明治国際医療大学および同附属病院といった公共公益施設が立地しています。また、スプリングスひよしや府民の森ひよしなどの観光レクリエーション資源が分布しています。
- ・美山地域は、そのほとんどが森林となっていますが、広大な自然を背景に「日本一の田舎づくり」を目指したまちづくりに取り組み、地域そのもののブランド化が進められています。また、昔ながらの茅葺き民家があちこちで見られ、特に自然景観と茅葺き民家が調和する「かやぶきの里」は、伝統的な技法とともに継承された歴史景観が評価され、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、多くの人々が季節を問わず訪れています。

(5) 都市開発

- ・土地区画整理事業は、横田地区が完了、小山東町、内林町、本町の3ヶ所が実施中となっており、都市計画決定面積は86.3ha（市街化区域の1.5%）となっています。

表一 土地区画整理事業の実施状況

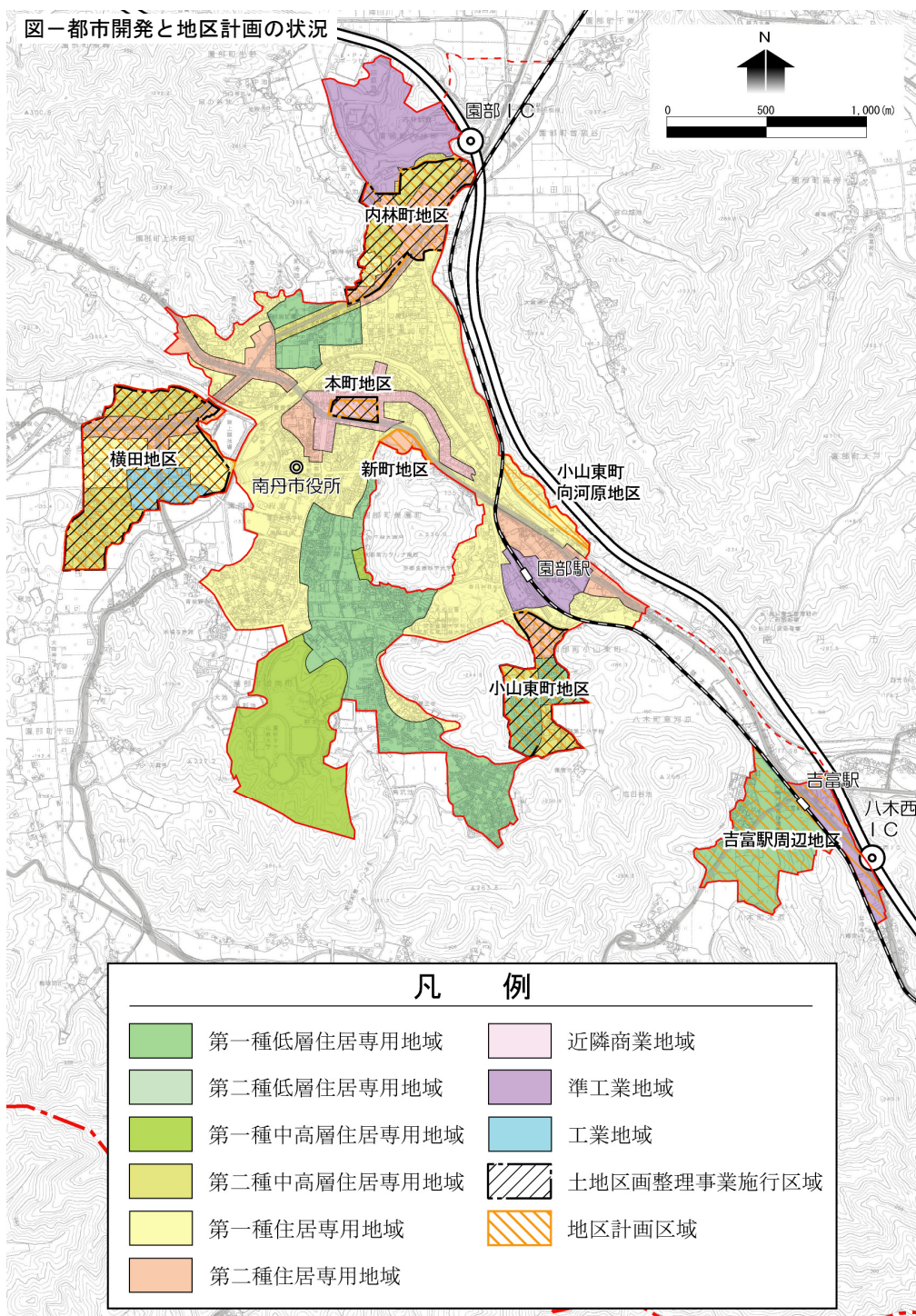
地区名		都市計画決定面積
完了	①横田地区（市役所西側）	43.5 ha
実施中	②小山東町地区（J R園部駅近く）	17.3 ha
	③内林町地区（園部I C近く）	23.0 ha
	④本町地区（市役所北東側）	2.5 ha
合 計		86.3 ha

(6) 地区計画

- ・地区計画は、7地区で指定されています。

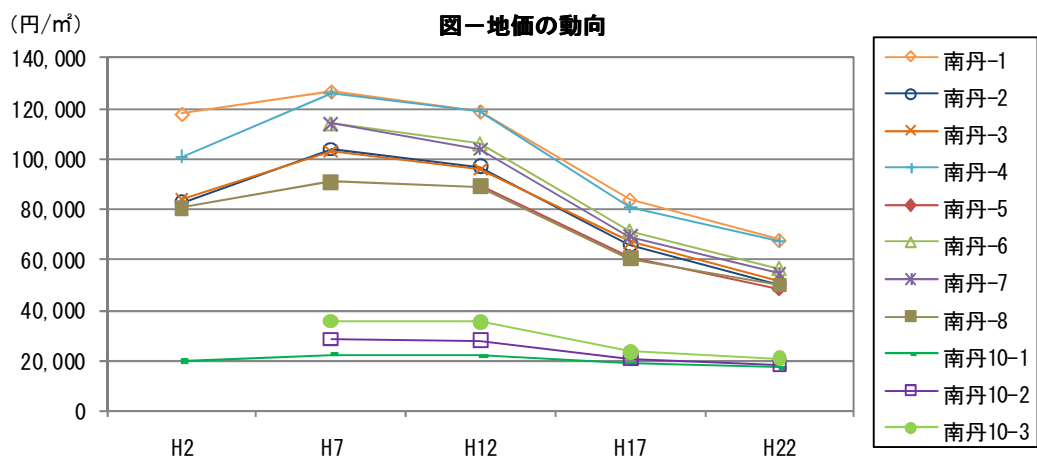
表一地区計画の状況

地域	地区名	面積	地区計画のねらい	最終決定年月日
園部	横田地区	45.4ha	住居系と工業系の調和	H 5.10/ 1
	小山東町向河原地区	5.1ha	住宅地、業務地として良好で合理的な市街地の形成	H12. 6/ 9
	小山東町地区	17.2ha	周辺自然環境と調和のとれた居住環境の規制・誘導	H13. 3/29
	新町地区	1.6ha	幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導	H12. 6/ 9
	内林町地区	21.7ha	良好な住環境の維持・増進	H15. 8/29
	本町地区	2.0ha	地域の核となる個性豊かで魅力ある商業業務空間・ゆとりある生活空間の形成	H19. 4/10
八木	吉富駅周辺地区	35.2ha	健全でにぎわいのある市街地の形成	H19.11/13



(7) 地価の動向

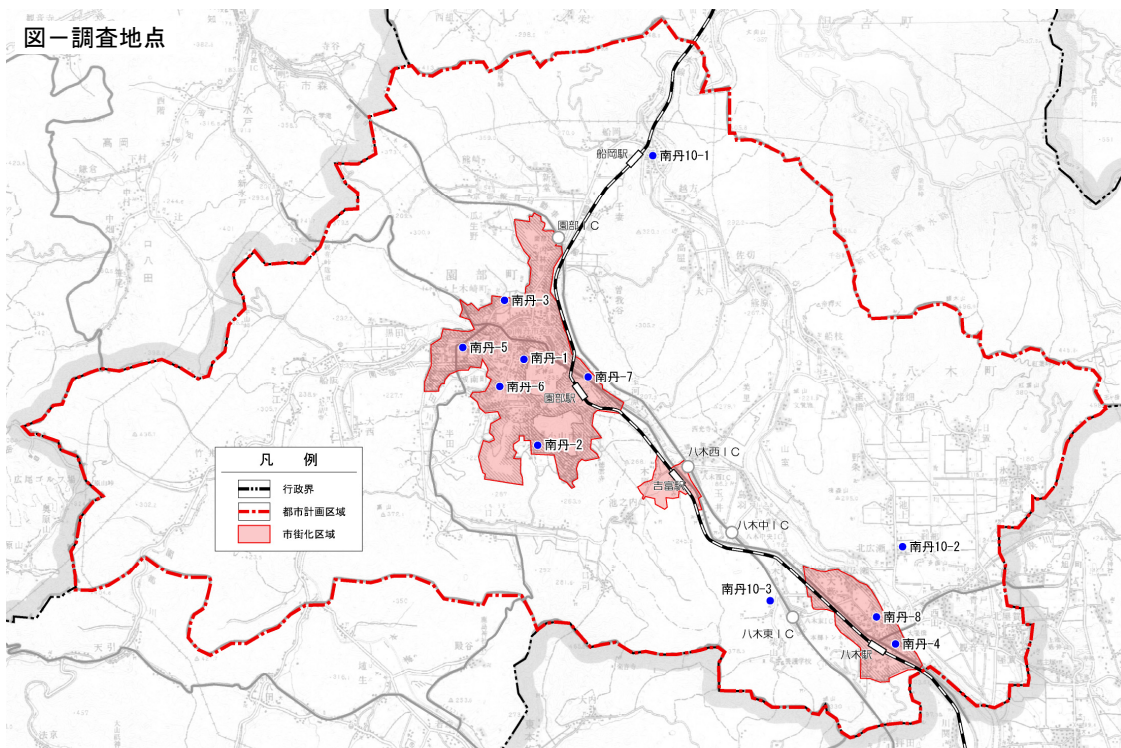
- ・地価は、平成7年をピークに下落に転じており、平成22年の市街化区域内の地価は、50,000～68,000円/㎡となっています。



表一 地価の動向

標準地番号	所在及び地番	用途区分等
南丹-1	園部町美園町四号16番7	一種住居地域
南丹-2	園部町小山西町油縄手13番5	一種低層住居専用地域
南丹-3	園部町上木崎町宮ノ口1番14	一種低層住居専用地域
南丹-4	八木町八木西町裏27番8	一種住居地域
南丹-5	園部町横田三号104番	二種住居地域
南丹-6	園部町小桜町136番17	一種住居地域
南丹-7	園部町小山東町平岩1番12	一種住居地域
南丹-8	八木町南広瀬下野1番3	一種低層住居専用地域
南丹10-1	園部町船岡堂坂21番3	市街化調整区域
南丹10-2	八木町刑部横畑6番18外	市街化調整区域
南丹10-3	八木町八木嶋神田68番1	市街化調整区域

資料：国土交通省地価公示



3-2 人口・世帯数

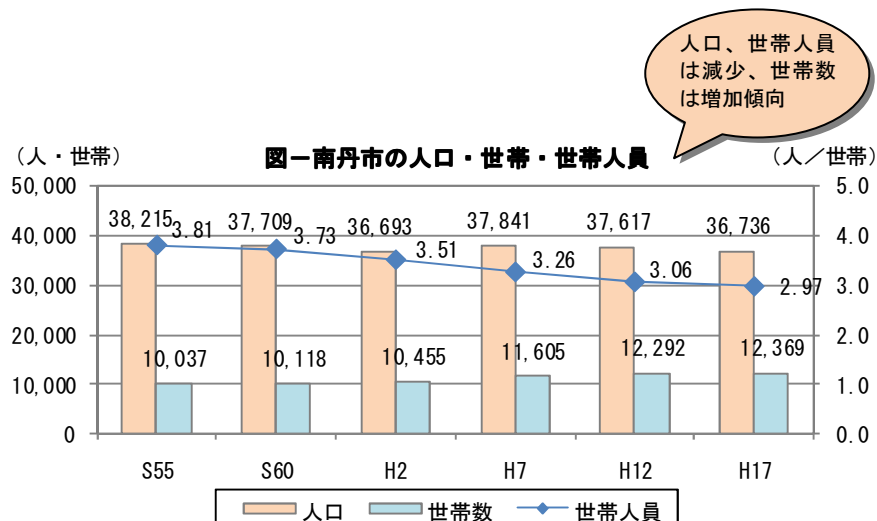
ポイント

- 人口は、緩やかに減少しており、今後も減少すると予測されます。
- 世帯数は、これまで増加してきましたが、今後は減少に転じると予測されます。
- 人口世帯数の約半分を占める園部地域で人口増加となっている他は、人口減少となっています。
- 少子高齢社会が到来しており、八木、日吉、美山の3地域でその傾向が顕著となっています。
- 転出超過が人口減少の一因となっています。
- 通勤・通学の流出入先は、亀岡市と京都市の占める割合が高くなっています。

(1) 人口・世帯数の推移

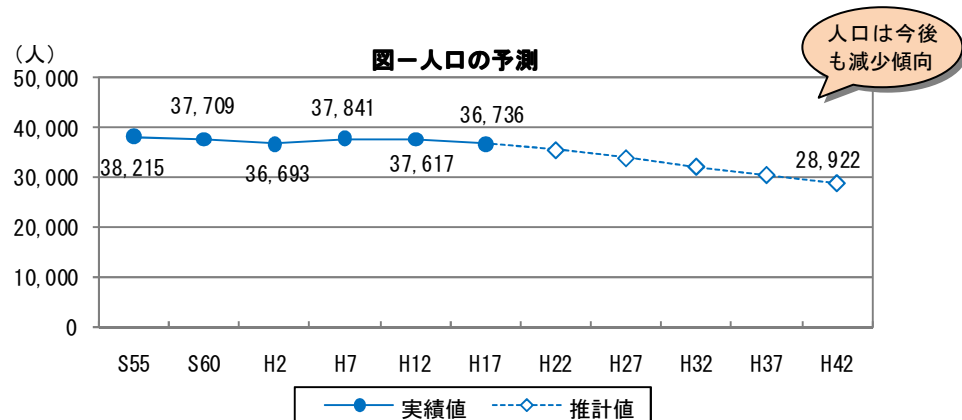
①経年的な傾向

- ・人口は、平成 7 年に一旦増加に転じたものの、平成 12 年から再び減少傾向にあり、平成 17 年現在（国勢調査）で 36,736 人となっています。
- ・世帯数は、近年、やや鈍化していますが、堅調な増加傾向にあり、平成 17 年現在（国勢調査）で 12,369 世帯となっています。
- ・1 世帯当りの人員は、年々低下する傾向にあり、平成 17 年現在（国勢調査）2.97 人/世帯となっています。
- ・これらことから、世帯の小規模化にともない世帯数が増加している様子が伺えます。

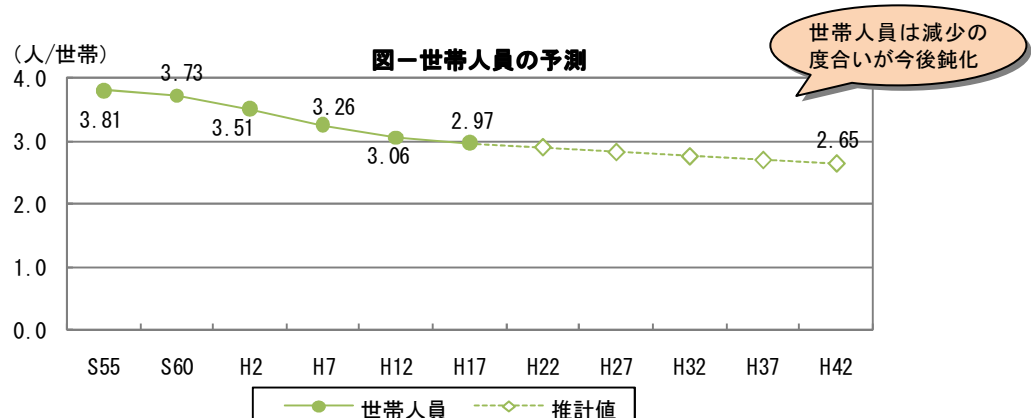


②将来推計

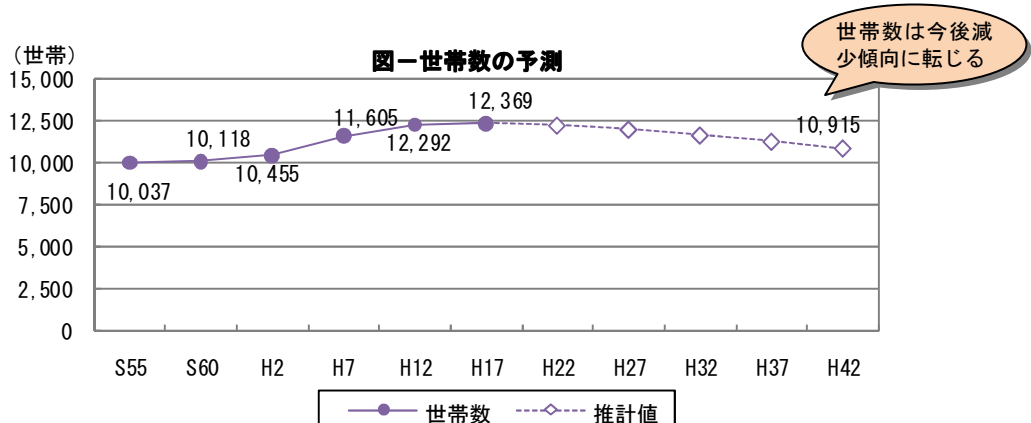
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所が公表している「日本の市区町村別将来推計人口（平成 20 年 12 月推計）」によると、南丹市の人口は今後も減少し、平成 42 年時点で 28,922 人になると予測されます。
- ・ 世帯人員は、世帯分離や学生の増加等により低下する傾向にありましたが、今後はこの傾向が鈍化し、平成 42 年時点で 2.65 人／世帯になると予測されます。
- ・ 以上の結果から、世帯数は、ほぼ現在をピークに減少し、平成 42 年時点で 10,915 世帯になると予測されます。



資料：国勢調査、日本の市区町村別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所：平成 20 年 12 月推計）



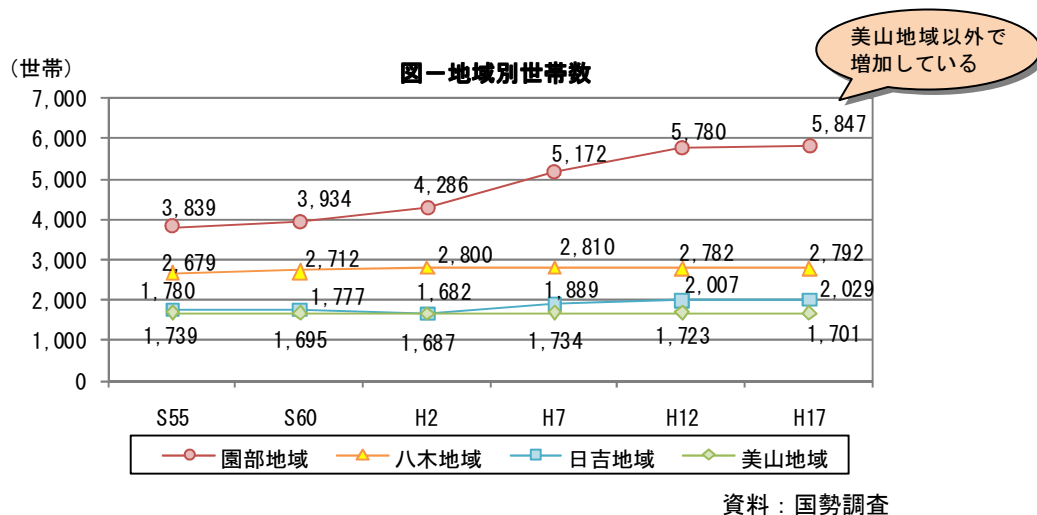
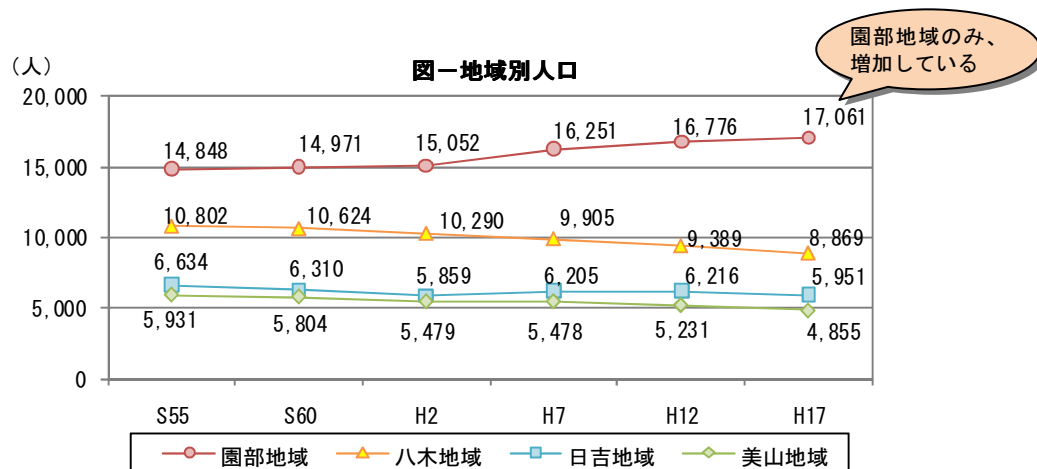
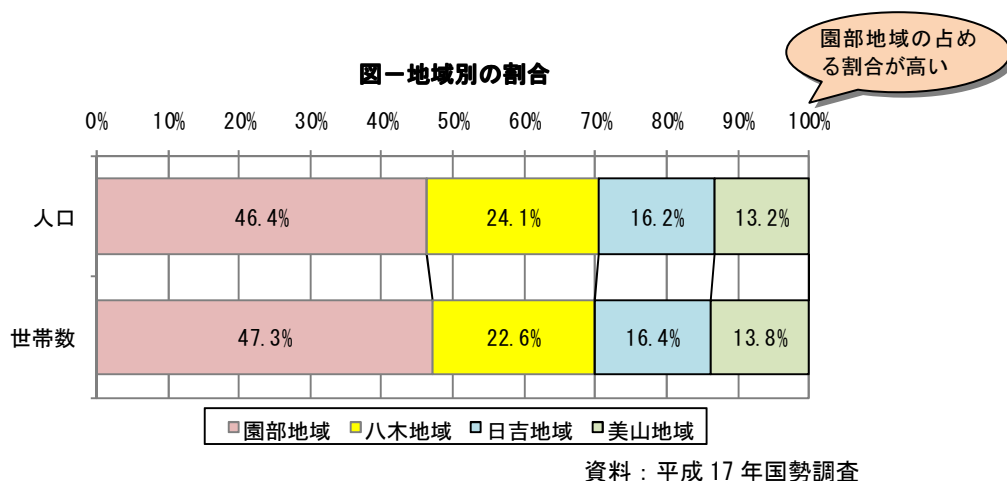
資料：国勢調査（昭和 55 年～平成 17 年の世帯人員をもとにトレンド法（自然対数）を用いて推計）



資料：国勢調査等（上記の人口、世帯人員の推計値を用いて推計）

③地域別の傾向

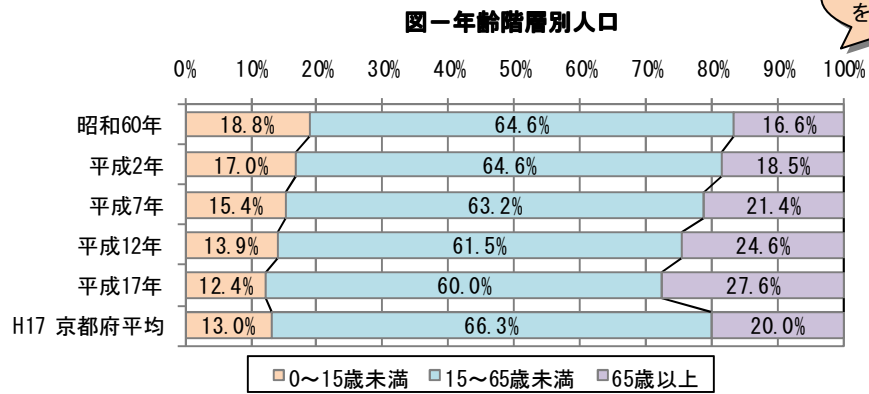
- ・人口・世帯数は、多い地域から園部地域、八木地域、日吉地域、美山地域の順となっており、園部地域が半数近くを占めています。
- ・人口の推移を地域別にみると、園部地域のみ増加傾向となっている。その他の八木、日吉、美山の3地域は、いずれも減少傾向となっており、美山地域の減少の度合いが比較的大きくなっています。
- ・世帯数の推移を地域別にみると、美山地域で減少している以外、園部、八木、日吉の3地域は、増加傾向となっており、特に園部地域で世帯数の増加が顕著にみられます。



(2) 年齢階層別人口

①経年的な傾向

- ・年々、少子高齢社会の傾向が顕著になっています。
- ・平成 17 年現在の高齢化率は、27.6%となっており、京都府平均（20.0%）を大きく上回っています。

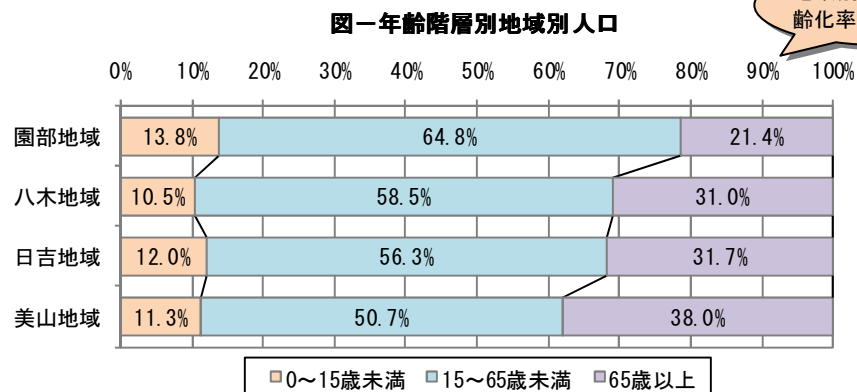


少子高齢社会
を迎えている

資料：国勢調査

②地域別の傾向

- ・平成 17 年現在の地域別の高齢化率は、園部地域が 21.4%と最も低く、八木地域が 31.0%、日吉地域が 31.7%と同程度で続いており、美山地域が 38.0%と大幅に高くなっています。



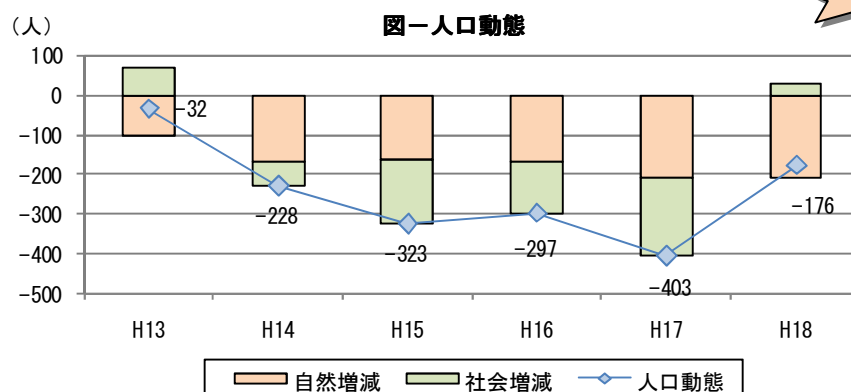
地域別によって高
齢化率に差がある

資料：平成 17 年国勢調査

(3) 人の動き

①人口動態

- ・自然増減（出生－死亡）は、近年マイナス傾向が続いています。
- ・社会増減（転入－転出）は、平成 13 年や平成 18 年にわずかにプラス（転入超過）となっていますが、経年的にはマイナス（転出超過）の傾向となっています。
- ・全体的には、自然減、社会減による減少傾向が続いています。



②通勤・通学（流出入）

- ・昼夜間人口比は、平成 17 年現在で 101.6 であり、流入超過となっています（596 人の流入超過）。
- ・地域別では、園部地域と八木地域は流入超過、日吉地域と美山地域は流出超過となっています。
- ・通勤・通学者の主な流出先は、京都市（42.2%）、亀岡市（30.6%）、京丹波町（11.0%）となっています。一方、主な流入元は亀岡市（44.5%）、京都市（23.3%）、京丹波町（13.2%）となっています。

表一 昼夜間人口比

資料：平成17年国勢調査

	夜間人口	昼間人口	昼夜間人口比
南丹市	36,736	37,332	101.6
園部地域	17,061	17,626	103.3
八木地域	8,869	9,374	105.7
日吉地域	5,951	5,577	93.7
美山地域	4,855	4,755	97.9



資料：国勢調査

3-3 住宅ストック

ポイント

- 南丹市内の住宅は、量的に充足しており、空き家率は 13.1%となっています。
- 近年では貸家の供給の割合が高くなっています。
- 住宅ストック全体の約3分の1は、概ね 30 年を経過している木造住宅であり、今後建て替えニーズが高まる可能性があります。
- 持ち家の耐震診断及び耐震改修の実施率は、いずれも低くなっています。
- 住宅の面積は、持ち家の水準が高く、借家の水準が低い傾向がみられます。

住宅は、量的に充足している

(1) 住宅ストック（これまで蓄積されてきた既存の住宅数）

- ・南丹市内の住宅ストックは 16,200 戸であり、このうち入居世帯がある戸数は、13,960 戸となっています。
- ・平成 17 年現在の世帯数（12,369 世帯、国勢調査）と住宅総数を比較して 1 世帯当たりの住宅戸数を算出すると、1.31 戸／世帯となることから、南丹市内の住宅は、量的に充足している状況となっています。

表-住宅ストック

種別	戸数
住宅総数	16,200
居住世帯あり	13,960
居住世帯なし	2,240
一時現在者のみ	90
空き家	2,130
二次的住宅	270
賃貸用の住宅	750
売却用の住宅	100
その他の住宅	1,000
建築中	10

資料：平成20年住宅土地統計調査

■空き家の分類

[二次的住宅]：普段は人が住んでいない住宅（別荘など）

[賃貸用・売却用の住宅]：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

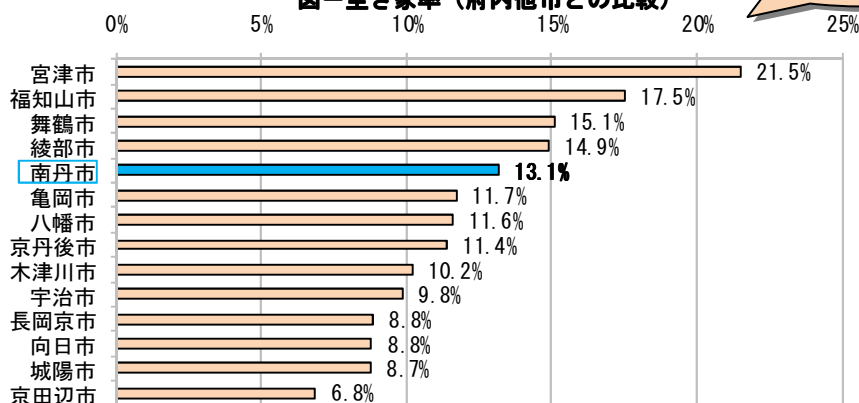
[その他の住宅]：転勤・入院などのため居住世帯が長期不在の住宅など

(2) 空き家ストック

- ・南丹市の空き家率は、13.1%（空き家総数／住宅総数）となっています。
- ・政令市である京都市を除く府内全市の空き家率をみると、京都市より北に位置する市の空き家率が高い傾向がみられます。
- ・南丹市の空き家率は、府内 14 市の中で 5 番目に空き家率が高くなっています。また、上位 6 市は、京都市より北に位置しています。

京都市以北の市の空き家率が比較的高い

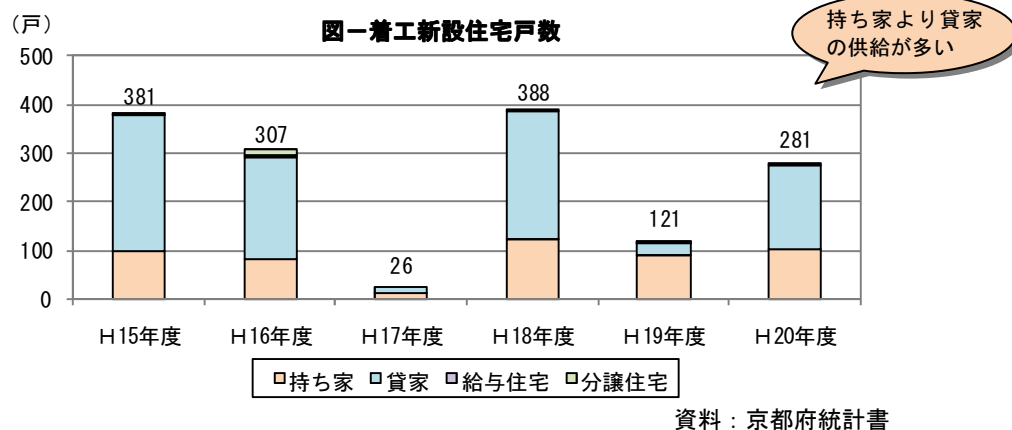
図-空き家率（府内他市との比較）



資料：平成 20 年住宅土地統計調査

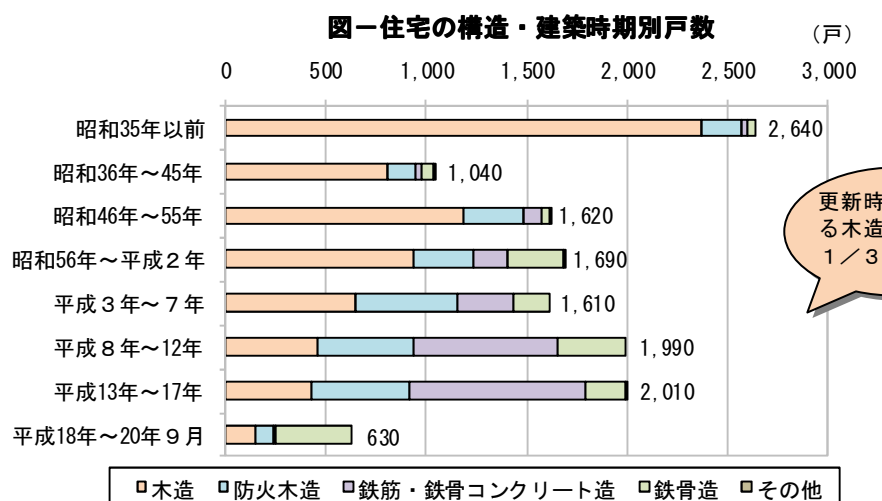
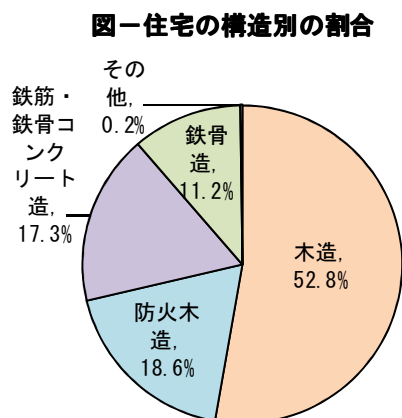
(3) 住宅フロー（新規に供給される住宅数）

- ・新設される住宅戸数は、年によって差があるものの、近年では多い都市で 400 戸近く供給されています。
- ・近年では、持ち家より貸家の方が多く供給される傾向がみられます。



(4) 住宅の構造と建築の時期

- ・住宅ストック（居住世帯あり 13,960 戸）のうち、約 7 割が木造（木造もしくは防火木造）の住宅となっており、残り 3 割は非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造りもしくは鉄骨造）となっています。
- ・概ね 30 年を経過している木造住宅（昭和 55 年以前の木造および防火木造：5,000 戸）が、住宅ストック全体の約 3 分の 1 を占めており、これらのストックが更新時期を迎えることによって、今後建て替えニーズが高まる可能性があります。



(5) 耐震診断と耐震改修

- ・持ち家（9,380 戸）のうち、耐震診断の実績のある住宅（420 戸）の占める割合は 4.5%、耐震改修の実績のある住宅（350 戸）の占める割合は 3.7%となっており、いずれも低い実施率となっています。

表一 耐震診断と耐震改修の実施状況

住宅の耐震診断の有無(3区分)	総数	耐震改修 工事をした 総数	改修内容					耐震改修 工事をして いない
			壁の新設・補強	筋かいの設置	基礎の補強	金具による補強	その他	
持ち家総数	9,380	350	130	190	190	150	30	9,030
耐震診断をしたことがある	420	100	50	70	80	50	10	320
耐震性が確保されていた	380	90	40	60	70	30	10	290
耐震性が確保されていなかった	40	10	10	10	10	10	-	30
耐震診断をしたことはない	8,960	250	80	120	110	100	20	8,710

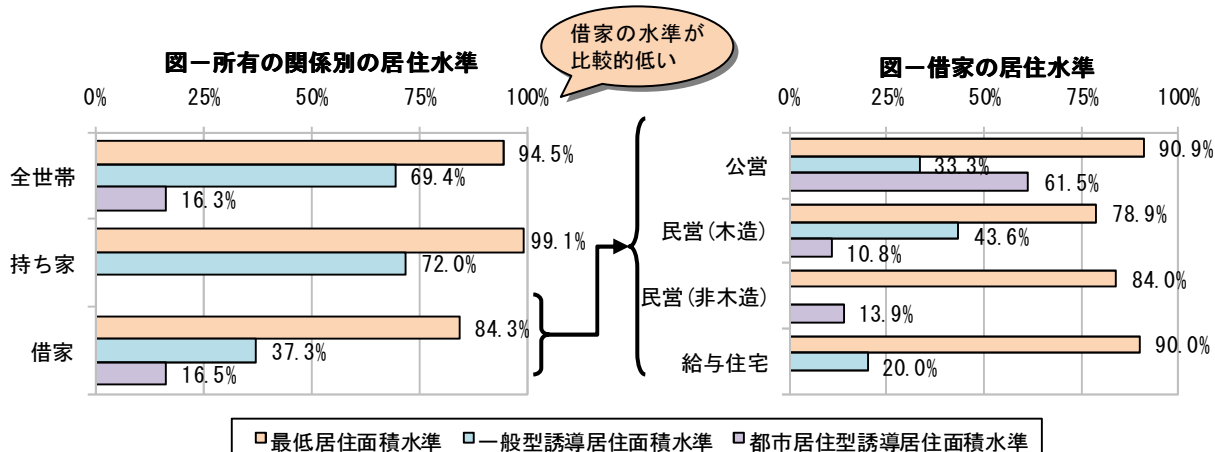
注) 改修内容の内訳は複数回答

資料：平成 20 年住宅土地統計調査

実施率は低くなっている

(6) 住宅の面積に関する水準*

- ・住宅の面積は、全体的に持ち家の水準が高く、借家の水準が低い傾向がみられます。



資料：平成 20 年住宅土地統計調査

※) 住生活基本計画（全国計画）で設定された住宅の面積に関する水準。次の 3 つの水準がある。

水準の種類	概要	面積（住戸専用面積・壁芯）
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	①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
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	(以下の一般型、都市居住型参照)
一般型誘導居住面積水準	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誘導居住面積水準	①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡
都市居住型誘導居住面積水準	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誘導居住面積水準	①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

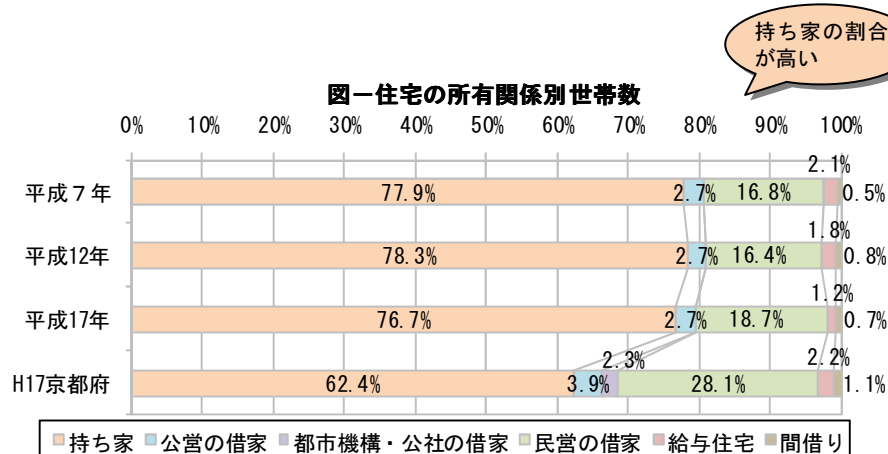
3-4 世帯属性

ポイント

- 「持ち家」が減少し、「民間借家」が増加していますが、府平均と比較すると「持ち家」の割合が高く、借家（公営・民営）の割合が低い状況です。
- 世帯の小規模化が進行していますが、府平均と比較すると3世代同居などの規模の大きい世帯の割合が高い状況です。
- 高齢者を含む世帯は、全世帯数の約半数を占めており、特に「高齢単身世帯」、「高齢夫婦世帯」といった高齢者のみで構成される世帯が増加しています。

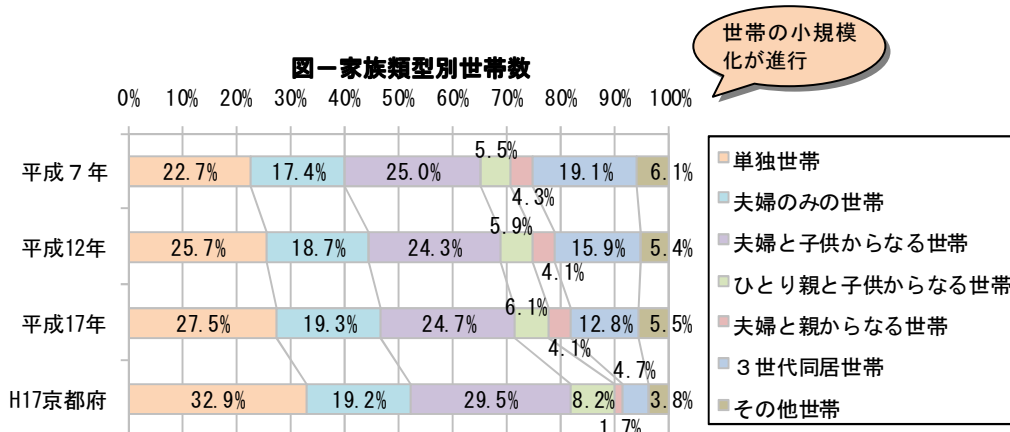
(1) 住宅の所有関係別世帯数

- ・「持ち家」が最も多く、平成17年現在で全世帯数の約76.7%を占めています。
- ・経年的には、「持ち家」が減少し、「民間借家」が増加しています。
- ・府平均と比較すると、南丹市は「持ち家」の割合が高く、借家（公営、民営）の割合が低くなっています。



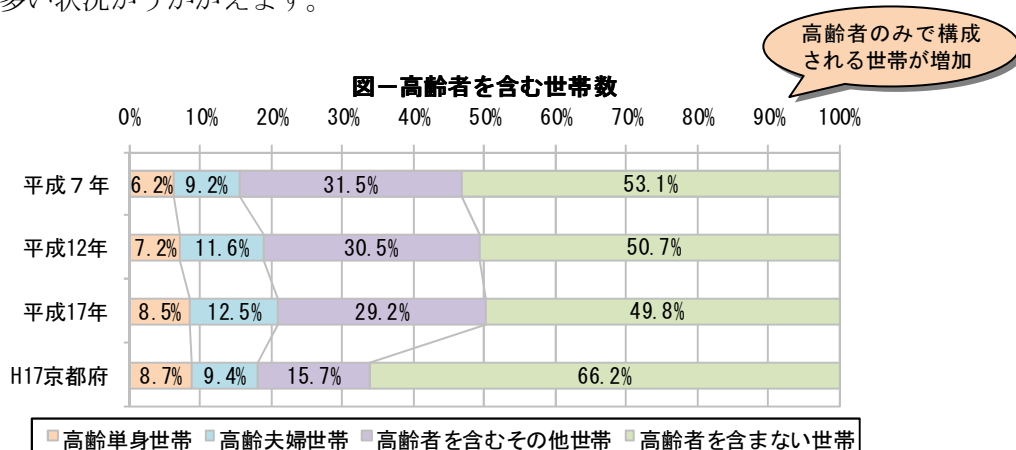
(2) 家族類型別世帯

- ・経年的には、「単身」、「夫婦のみ」、「夫婦と子供」、「ひとり親と子供」は増加傾向、「夫婦と親」、「3世代同居」は減少傾向となっており、比較的世帯規模の小さい世帯が増加しています。
- ・府平均と比較すると、南丹市は、「単身」、「夫婦のみ」、「夫婦と子供」の割合が低く、「ひとり親と子供」、「夫婦と親」や「3世代同居」といった比較的規模の大きい世帯の割合が高くなっています。



(3) 高齢者を含む世帯

- ・高齢者を含む世帯は、平成17年現在で全世帯数の約半数を占めています。
- ・特に「高齢単身世帯」、「高齢夫婦世帯」といった高齢者のみで構成される世帯が増加しています。
- ・府平均と比較すると、「高齢単身世帯」の割合は同程度となっていますが、「高齢夫婦世帯」と「高齢者を含むその他世帯」の割合が多くなっており、家族と同居している高齢者が比較的多い状況がうかがえます。



注) 高齢単身世帯：65歳以上の人1人のみの一般世帯
 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯（他の世帯員がいないもの）
 高齢者を含むその他世帯：上記の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯を除く高齢者と同居する世帯

3-5 市営住宅等

(1) 市営住宅等ストックの状況

ポイント

- 348 戸の市営住宅等のうち、園部地域で約4割、八木地域で約3割、日吉地域で約2割、美山地域で約1割供給されています。
- 計画期間内に耐用年数を経過する住戸は、100 戸（28.7%）となっています。
- 50 ㎡以上のファミリー向けのストックの占める割合が多くなっています。
- 高齢者対応がなされている住戸が少ない状況となっています。

①種別・地域

- ・ 南丹市には、公営住宅が 258 戸（74.1%）、改良住宅が 26 戸（7.5%）、特定公共賃貸住宅が 27 戸（7.8%）、特定目的住宅が 13 戸（3.7%）、府営住宅（南丹市に管理委託されている住宅）が 24 戸（6.9%）、合計で 348 戸の市営住宅が供給されています。
- ・ 地域別では、園部地域が 135 戸（38.8%）と最も多く、次いで八木地域で 99 戸（28.4%）、日吉地域で 73 戸（21.0%）、美山地域で 41 戸（11.8%）供給されています。

表一 種別・地域別の管理戸数

地域	公営	改良	特公賃	特定目的	府営	合計（割合）
園部	118戸	0戸	15戸	2戸	0戸	135戸（38.8%）
八木	38戸	26戸	0戸	11戸	24戸	99戸（28.4%）
日吉	69戸	0戸	4戸	0戸	0戸	73戸（21.0%）
美山	33戸	0戸	8戸	0戸	0戸	41戸（11.8%）
総計（割合）	258戸 （74.1%）	26戸 （7.5%）	27戸 （7.8%）	13戸 （3.7%）	24戸 （6.9%）	348戸（100.0%）

園部地域での供給量が多い

- ・ 南丹市以外の管理主体が管理運営する公営住宅としては、府営住宅（向河原団地、青戸団地）があります。

表一 その他の管理主体の公営住宅

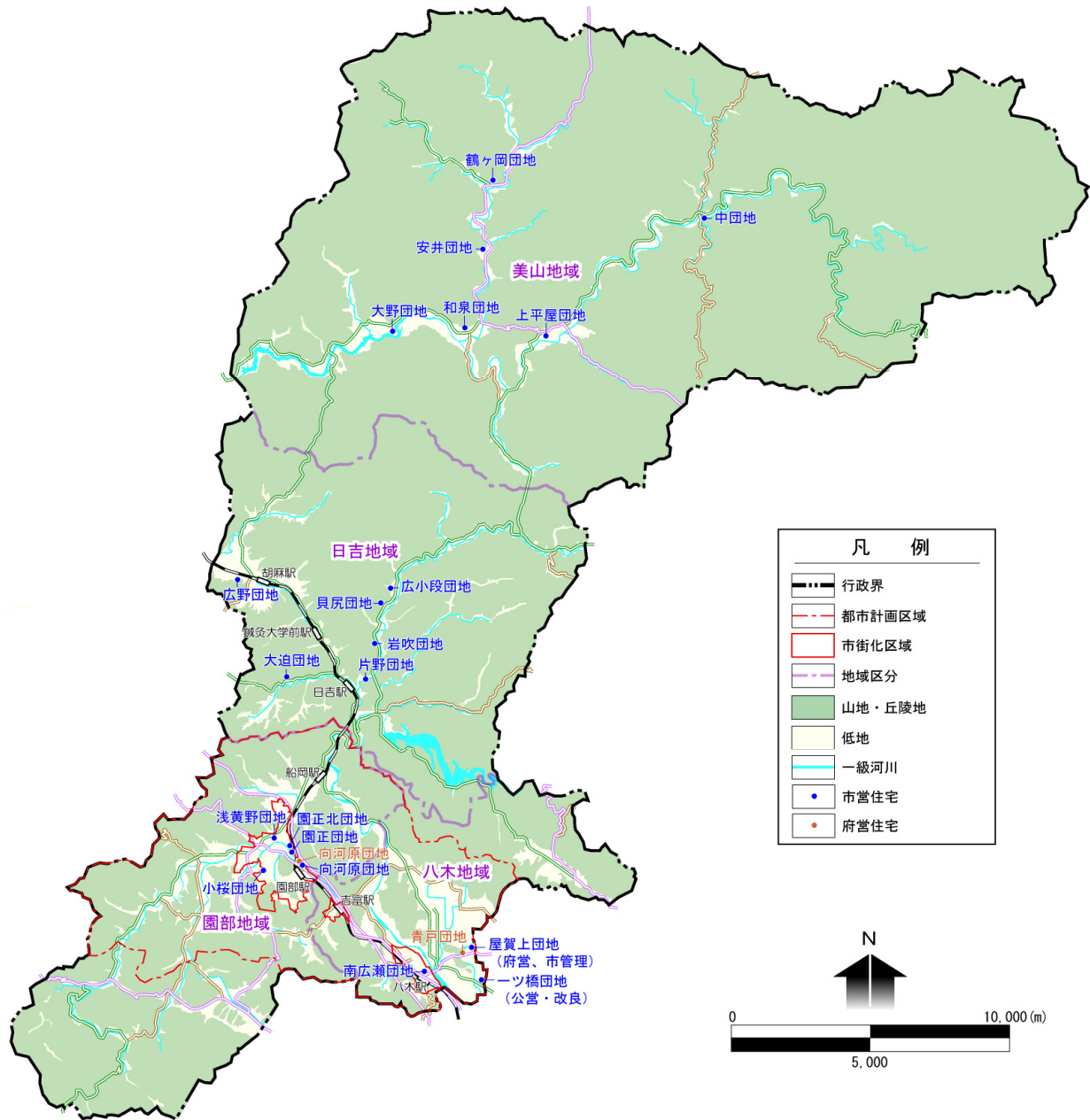
団地名	所在地	構造	棟数	戸数
向河原団地	南丹市園部町小山東町	R C 造	2 棟	69 戸
青戸団地	南丹市八木町青戸	木造	2 棟	2 戸

表一 南丹市営住宅一覧表

平成22年7月末時点

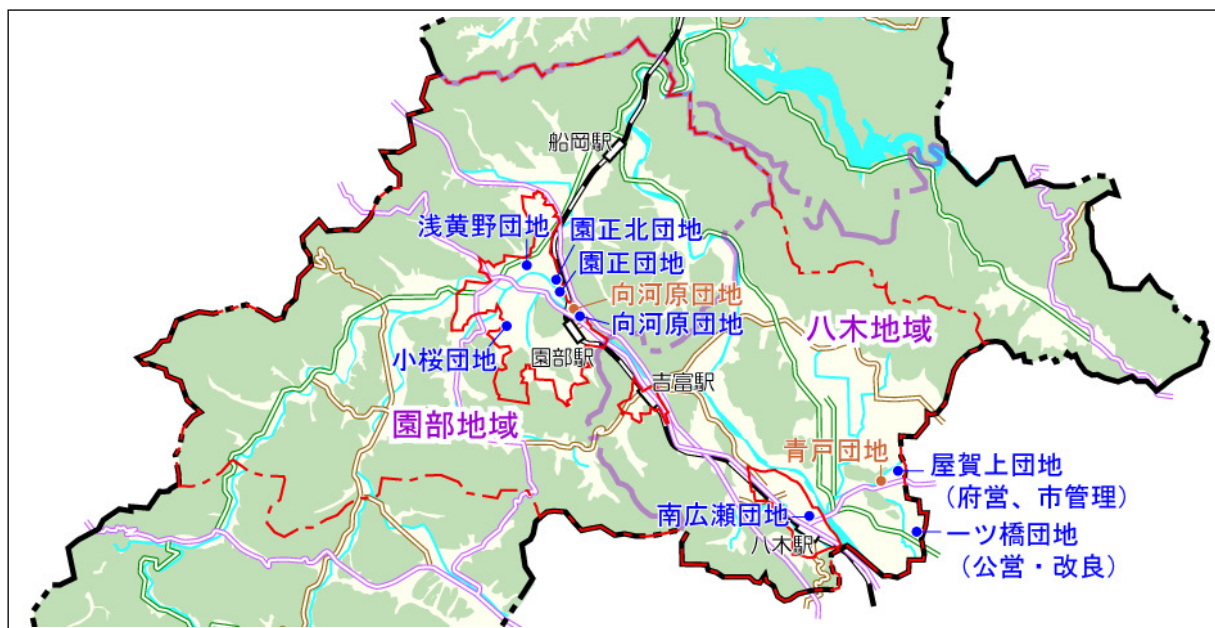
団地名		棟番号	種別	建築 年度	経過 年数	構造階数	住棟形式	専用床面積	間取り	管理戸数	所在地	
1-1	園正	1～3	公営	S61	24年	準耐2階	長屋	60～70㎡以下	3DK	6戸	園部	
1-2	園正北	1～2	公営	S62	23年	準耐2階	長屋	60～70㎡以下	3DK	4戸		
1-3	小桜	1	公営	H5	17年	中耐3階	片廊下型	60～70㎡以下	3LDK	15戸		
1-4	向河原	1	公営	H11	11年	高耐6階	片廊下型	60～70㎡以下	3DK	17戸		
								40～50㎡以下	2DK	17戸		
								25～30㎡以下	1R	6戸		
								30～40㎡以下	1DK	3戸		
								25～30㎡以下	1R	2戸		
								70㎡以上	3LDK	6戸		
		特公賃	30～40㎡以下	1DK	3戸							
			2	公営	H11	11年	中耐4階	片廊下型	60～70㎡以下	3DK		11戸
									40～50㎡以下	2DK		11戸
									25～30㎡以下	1R		4戸
30～40㎡以下	1DK	2戸										
25～30㎡以下	1R	2戸										
70㎡以上	3LDK	4戸										
特公賃	30～40㎡以下	1DK	2戸									
	1-5	浅黄野	1～2	公営	S51	34年	準耐2階	長屋	50～60㎡以下	3K	4戸	
3～7			公営	S52	33年	準耐2階	長屋	50～60㎡以下	3K	10戸		
8～9			公営	S57	28年	準耐2階	長屋	60～70㎡以下	3K	4戸		
1-6	特目小桜	1	特目	S45	40年	木造1階	長屋	25～30㎡以下	2K	1戸		
1-7	特目仁江	1	特目	H5	17年	木造1階	戸建	60～70㎡以下	3DK	1戸		
2-1	南広瀬	1～3	公営	S25	60年	木造1階	長屋	～25㎡以下	3K	6戸		
		4～10、25、26	公営	S28	57年	木造1階	長屋	30～40㎡以下	3K	8戸		
		39・41	公営	S28	57年	木造1階	長屋	25～30㎡以下	3K	2戸		
		11～19	公営	S29	56年	木造1階	長屋	30～40㎡以下	3K	9戸		
		20～24	公営	S33	52年	木造1階	長屋	30～40㎡以下	3K	7戸		
2-2	一ツ橋改良	1～4	改良	S57	28年	準耐2階	長屋	70㎡以上	4DK	8戸		
		5～10	改良	S59	26年	準耐2階	長屋	70㎡以上	4DK	12戸		
		11～13	改良	S60	25年	準耐2階	長屋	70㎡以上	4DK	6戸		
2-3	一ツ橋	1～3	公営	S51	34年	準耐2階	長屋	50～60㎡以下	3DK	6戸		
2-4	特目八木	1	特目	S45	40年	木造1階	戸建	40～50㎡以下	不明	1戸		
		2～3		S50	35年			50～60㎡以下	不明	2戸		
		4		S50	35年			50～60㎡以下	不明	1戸		
		5		S52	33年			50～60㎡以下	不明	1戸		
		6		S56	29年			60～70㎡以下	不明	1戸		
		7		S61	24年			60～70㎡以下	不明	1戸		
		8		S61	24年			60～70㎡以下	不明	1戸		
		9～10		H2	20年			60～70㎡以下	不明	2戸		
		12		H6	16年			60～70㎡以下	不明	1戸		
2-5	屋賀上	1～12	府営	S60	34年	準耐2階	長屋	70㎡以上	4DK	24戸		
3-1	貝尻	1～2	公営	S58	27年	低耐2階	長屋	60～70㎡以下	3DK	7戸		
		3	公営	S59	26年	低耐2階	長屋	60～70㎡以下	3DK	4戸		
3-2	広小段	1～3	公営	H6	16年	木造2階	長屋	70㎡以上	4DK	6戸		
		4～6	公営	H7	15年	木造2階	長屋	70㎡以上	4DK	6戸		
3-3	大迫	1～4	特公賃	H8	14年	木造2階	戸建	70㎡以上	3DK	4戸		
3-4	広野	1～2	公営	S45	40年	準耐1階	長屋	30～40㎡以下	3K	10戸		
		3～4	公営	S46	39年	準耐1階	長屋	30～40㎡以下	3K	10戸		
3-5	岩吹	1～3	公営	S53	31年	準耐2階	長屋	50～60㎡以下	3DK	6戸		
3-6	片野	1～4	公営	S48	37年	準耐2階	長屋	40～50㎡以下	3K	20戸		
4-1	鶴ヶ岡	1～2	公営	H9	13年	木造2階	長屋	60～70㎡以下	3DK	4戸		
4-2	大野	1～2	公営	H10	12年	木造1階	長屋	70㎡以上	3LDK	4戸		
4-3	安井	1～3	公営	H16	6年	木造1階	長屋	70㎡以上	3LDK	6戸		
4-4	和泉	4～5	公営	S44	41年	準耐1階	長屋	30～40㎡以下	2K	4戸		
		6	公営	S50	35年	準耐1階	長屋	40～50㎡以下	2DK	5戸		
		1～3	公営	S62	23年	木造2階	長屋	60～70㎡以下	3DK	6戸		
		7～8	公営	S63	22年	木造1階	長屋	50～60㎡以下	3DK	4戸		
4-5	上平屋	1～3	特公賃	H6	16年	木造1階	戸建	70㎡以上	2LDK	3戸		
4-6	中	1～3	特公賃	H6	16年	木造1階	戸建	70㎡以上	2LDK	3戸		
		4～5	特公賃	H7	15年	木造1階	戸建	70㎡以上	2LDK	2戸		

図一市営住宅位置図（市域全体）



※市営住宅のうち、特定目的住宅は除く。
※市が管理している府営住宅（屋賀上）は市営住宅として、府が管理している府営住宅（向河原、青戸）は府営住宅として図示した。

図一市営住宅位置図（園部、八木地域）



図一市営住宅位置図（日吉地域）



図一市営住宅位置図（美山地域）



②構造・経過年数

- ・木造・準平※¹の全住戸（122 戸、35.1%）のうち、67 戸が既に耐用年数（30 年）を経過、13 戸が計画期間内に耐用年数を経過する予定となっています。
- ・準二※²の全住戸（110 戸、31.6%）のうち、20 戸が今後 10 年以内に耐用年数を経過する予定となっています。
- ・耐火構造※³の全住戸（116 戸、33.3%）は、現時点で最も古い住棟の経過年数が 38 年であり、今後 10 年以内に経過年数を経過する住棟はありません。
- ・以上のことから、計画期間内に耐用年数を経過する住戸は、100 戸（28.7%）となります。

※1) 準耐火構造平屋建て。準耐火構造とは、壁・柱・床・梁・屋根などの主要な構造部分が、一定の耐火性能を持った構造のもの。

※2) 準耐火構造二階建て

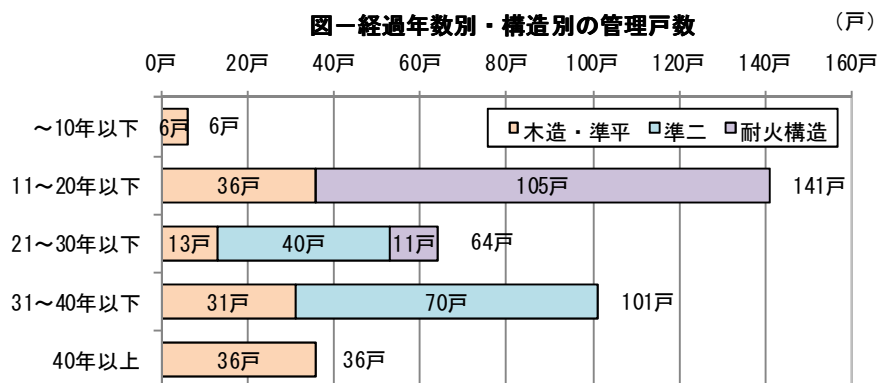
※3) 建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリートなどの耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造。

木造・準平で
古い住戸が多い

表一 経過年数別・構造別の管理戸数

	木造・準平	準二	耐火構造	合計（割合）
～10年以下	6戸	0戸	0戸	6戸（1.7%）
11～20年以下	36戸	0戸	105戸	141戸（40.5%）
21～30年以下	13戸	40戸	11戸	64戸（18.4%）
31～40年以下	31戸	70戸	0戸	101戸（29.0%）
40年以上	36戸	0戸	0戸	36戸（10.4%）
総計 （割合）	122戸 （35.1%）	110戸 （31.6%）	116戸 （33.3%）	348戸（100.0%）

図一 経過年数別・構造別の管理戸数



表一 構造別の耐用年数

構造	木造・準平	準二	耐火構造
耐用年数	30 年	45 年	70 年

③耐震性

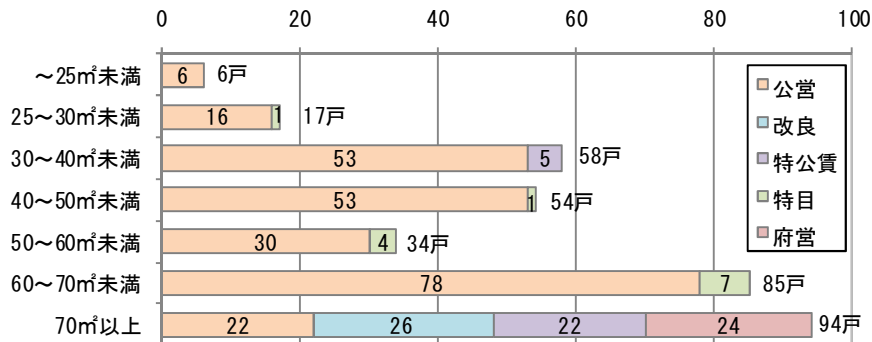
- ・耐火構造の住棟は、昭和 56 年以降の新耐震基準に基づき建設されていることから、耐震性に問題はありません。

④住戸規模

- ・ 50 m²未満の小規模世帯向けストックは 135 戸で全体の約 4 割、50 m²以上のファミリー向けのストックは 214 戸で全体の約 6 割を占めています。

ファミリー向けの
ストックが多い

図一住戸規模別の管理戸数（専用床面積）



⑤設備の状況

- ・ 主な設備の状況について整理したところ、高齢者対応の住戸が少ない状況がみられます。
- ・ 比較的規模の大きな団地では、集会場や駐輪場、児童遊園などの共用施設が整備されています。

団地名		棟番号	種別	建築 年度	構造 階数	浴室・ 浴槽	エレベーター	高齢者 対応	ケー ブル テレ ビ	その他共用施設				
										集会 場	駐車 場	駐輪 場	児童 遊園	外部 物置
1-1	園正	1～3	公営	S61	準二	○	—	×	○	×	○	×	×	○
1-2	園正北	1～2	公営	S62	準二	○	—	×	○	×	○	×	×	○
1-3	小桜	1	公営	H5	中耐	○	×	△	○	×	○	○	○	○
1-4	向河原	1～2	公営・特公賃	H11	中耐・高耐	○	○	○	○	○	○	○	○	×
1-5	浅黄野	1～9	公営	S51～57	準二	○	—	×	○	×	○	×	×	○
1-6	特目子桜	1	特目	S45	木平	×	—	×	○	×	○	×	×	○
1-7	特目仁江	1	特目	H5	木平	○	—	×	○	×	○	×	×	×
2-1	南広瀬	1～26	公営	S25～33	木平	×	—	×	○	×	○	×	×	×
2-2	一ツ橋改良	1～13	改良	S57～60	準二	○	—	×	○	○	○	×	○	○
2-3	一ツ橋	1～3	公営	S51	準二	○	—	×	○	×	○	×	×	×
2-4	八木特目	1～10、12	特目	S45～H6	木平	○、×	—	×	○	×	○	×	×	×
2-5	屋賀上	1～12	府営	S60	準二	○	—	×	○	○	○	×	○	○
3-1	貝尻	1～3	公営	S58～59	低耐	○	—	×	○	×	×	×	×	×
3-2	広小段	1～6	公営	H6～7	木二	○	—	×	○	○	○	×	○	○
3-3	大迫	1～4	特公賃	H8	木二	○	—	×	○	×	○	×	○	○
3-4	広野	1～4	公営	S45～46	準平	×	—	×	○	×	○	×	×	×
3-5	岩吹	1～3	公営	S54	準二	○	—	×	○	×	○	×	×	×
3-6	片野	1～4	公営	S48	準二	×	—	×	○	×	○	×	×	×
4-1	鶴ヶ岡	1～2	公営	H9	木二	○	—	△	○	×	○	○	○	○
4-2	大野	1～2	公営	H10	木平	○	—	△	○	×	○	×	×	○
4-3	安井	1～3	公営	H16	木平	○	—	×	○	×	○	×	○	○
4-4	和泉	4～5	公営	S44	準平	△	—	×	○	○	○	○	×	×
		6	公営	S50	準平	△	—	×	○	○	○	○	×	×
		1～3	公営	S62	木二	△	—	×	○	○	○	○	×	×
		7～8	公営	S63	木平	△	—	×	○	○	○	○	×	×
4-5	上平屋	1～3	特公賃	H6	木平	○	—	△	○	×	○	○	×	○
4-6	中	1～5	特公賃	H6～7	木平	○	—	△	○	×	○	○	○	○

■凡例【浴室・浴槽】○：浴室・浴槽あり △：浴室スペースのみ（浴槽は持込） ×：浴室スペース無
【高齢者対応（住戸内バリアフリー、手すり、スロープ）】 ○：3つ該当 △：2～1つ該当 ×：該当無
【その他】○：設備あり ×：設備無 —：該当無

(2) 市営住宅等人居者の状況

ポイント

- 空家は、一部の公営住宅や特公賃で多くみられます。
- 市営住宅全体では、市平均と比較して少子高齢社会の傾向が少なくなっています。
- 団地別では、古い団地に高齢単身、高齢夫婦等の高齢者のみで構成される世帯が多くなっています。
- 応募倍率は、全体で 0.4～0.6 倍となっており、一部団地（特公賃）では常時空家が発生している状況がみられます。

①空家率

- ・空家は 68 戸（管理戸数の 19.5%）ありますが、募集停止による空家（政策空家）25 戸（管理戸数の 7.2%）を除くと、実質的空家は 43 戸（管理戸数の 12.4%）となっています。
- ・入居可能な住戸（募集停止対象住戸 111 戸を除く 237 戸）に占める実質的空家（43 戸）の占める割合は 18.1%となっています。
- ・昭和 20～50 年代に建築された老朽化の著しい住宅が募集停止となっています。

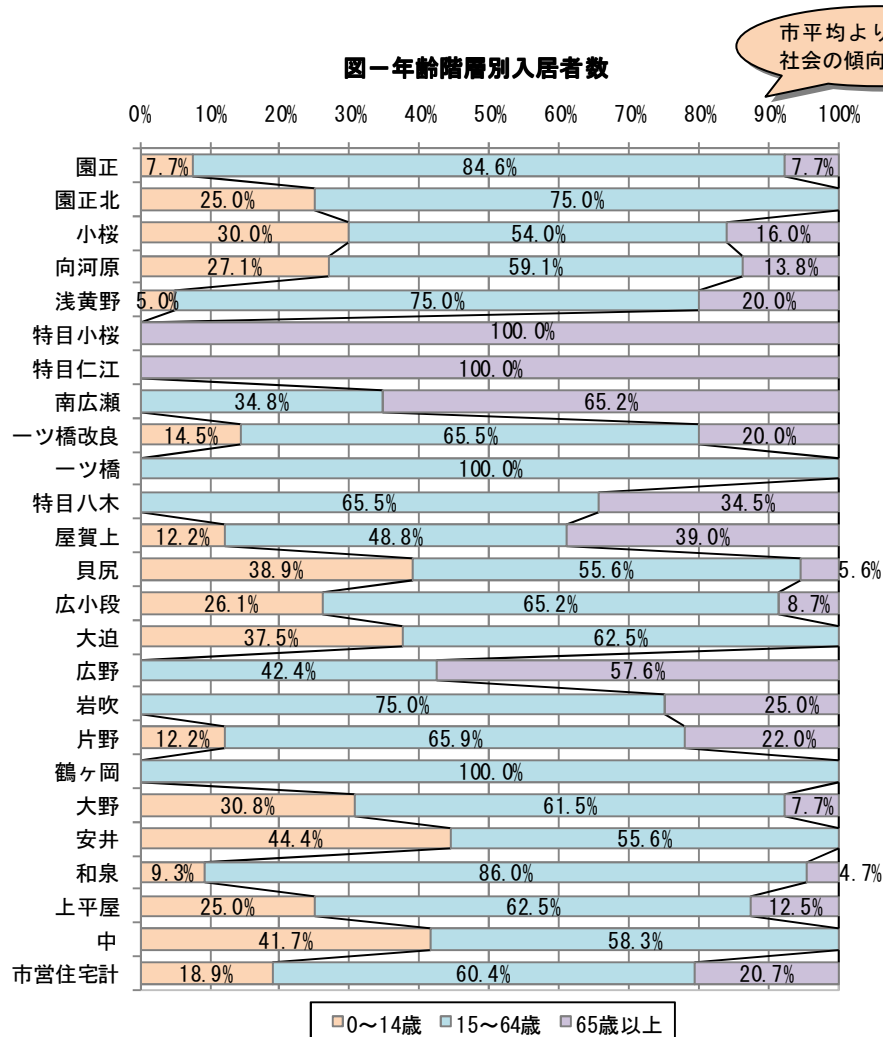
表一 空家率

平成22年7月現在

団地名	種別	構造	管理戸数	入居戸数	空家戸数	実質的空家の割合		全住戸に占める割合	入居可能な住戸に占める割合	募集状況
						うち政策空家	うち実質的空家			
園正	公営	準二	6 戸	5 戸	1 戸	0 戸	1 戸	16.7%	16.7%	
園正北	公営	準二	4 戸	2 戸	2 戸	0 戸	2 戸	50.0%	50.0%	
小桜	公営	中耐	15 戸	15 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
向河原	公営	中耐・高耐	75 戸	64 戸	11 戸	0 戸	11 戸	14.7%	14.7%	
	特公賃		15 戸	4 戸	11 戸	0 戸	11 戸	73.3%	73.3%	
浅黄野	公営	準二	18 戸	10 戸	8 戸	8 戸	0 戸	0.0%	—	募集停止
特目小桜	特目	木平	1 戸	1 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
特目仁江	特目	木平	1 戸	1 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
南広瀬	公営	木平	32 戸	28 戸	4 戸	4 戸	0 戸	0.0%	—	募集停止
一ツ橋改良	改良	準二	26 戸	23 戸	3 戸	0 戸	3 戸	11.5%	11.5%	
一ツ橋	公営	準二	6 戸	2 戸	4 戸	4 戸	0 戸	0.0%	—	募集停止
特目八木	特目	木平	11 戸	11 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
屋賀上	府営	準二	24 戸	18 戸	6 戸	0 戸	6 戸	25.0%	25.0%	
貝尻	公営	低耐	11 戸	10 戸	1 戸	0 戸	1 戸	9.1%	9.1%	
広小段	公営	木二	12 戸	11 戸	1 戸	0 戸	1 戸	8.3%	8.3%	
大迫	特公賃	木二	4 戸	3 戸	1 戸	0 戸	1 戸	25.0%	25.0%	
広野	公営	準平	20 戸	19 戸	1 戸	1 戸	0 戸	0.0%	—	募集停止
岩吹	公営	準二	6 戸	4 戸	2 戸	2 戸	0 戸	0.0%	—	募集停止
片野	公営	準二	20 戸	15 戸	5 戸	5 戸	0 戸	0.0%	—	募集停止
鶴ヶ岡	公営	木二	4 戸	3 戸	1 戸	0 戸	1 戸	25.0%	25.0%	
大野	公営	木平	4 戸	4 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
安井	公営	木平	6 戸	5 戸	1 戸	0 戸	1 戸	16.7%	16.7%	
和泉	公営	木平・木二・準平	19 戸	15 戸	4 戸	1 戸	3 戸	15.8%	30.0%	4～6号棟募集停止
上平屋	特公賃	木平	3 戸	3 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
中	特公賃	木平	5 戸	4 戸	1 戸	0 戸	1 戸	20.0%	20.0%	
公営住宅 合計			258 戸	212 戸	46 戸	25 戸	21 戸	8.1%	8.1%	
改良住宅 合計			26 戸	23 戸	3 戸	0 戸	3 戸	11.5%	11.5%	
特定公共賃貸住宅 合計			27 戸	14 戸	13 戸	0 戸	13 戸	48.1%	48.1%	
特定目的住宅 合計			13 戸	13 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
府営住宅 合計			24 戸	18 戸	6 戸	0 戸	6 戸	25.0%	25.0%	
市営住宅 合計			348 戸	280 戸	68 戸	25 戸	43 戸	12.4%	18.1%	

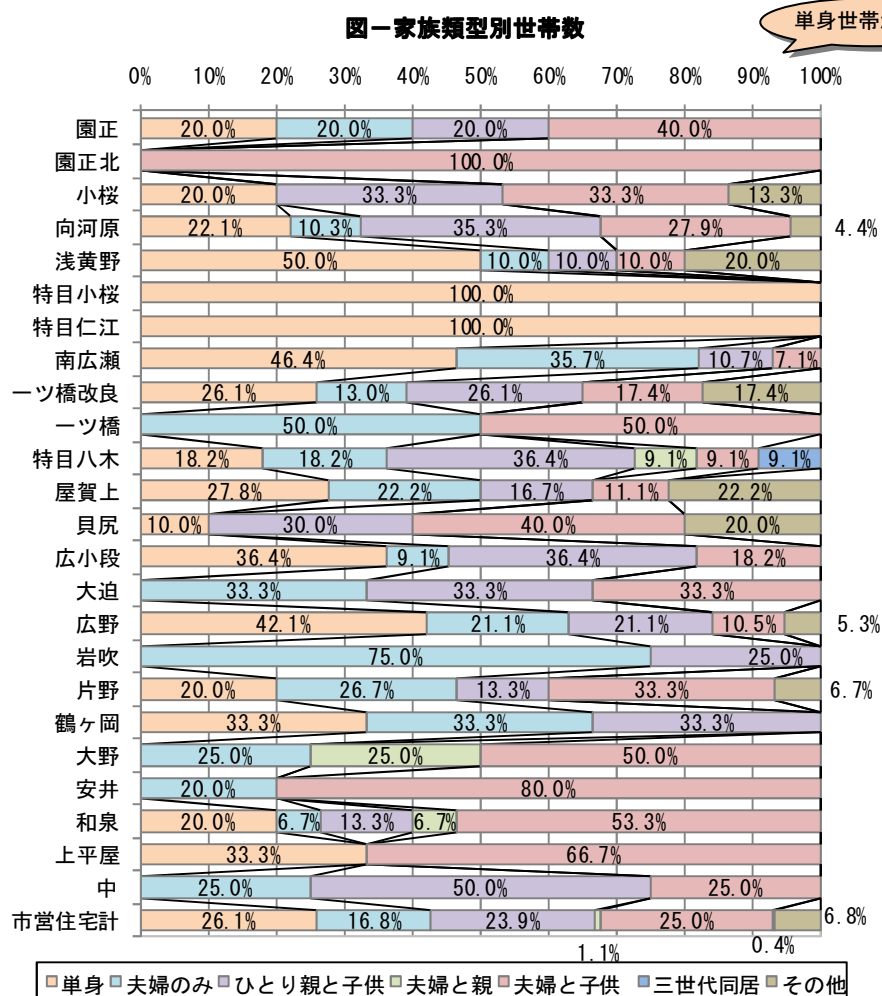
②年齢階層別入居者

- ・市営住宅の入居者は、市全体の傾向と比較して、少子高齢社会の傾向が少なくなっています。
- ・団地別の傾向としては、昭和 20～40 年代に建築された古い団地に高齢者層が多く、耐火構造や新しい木造の団地に若年層が多くなっています。



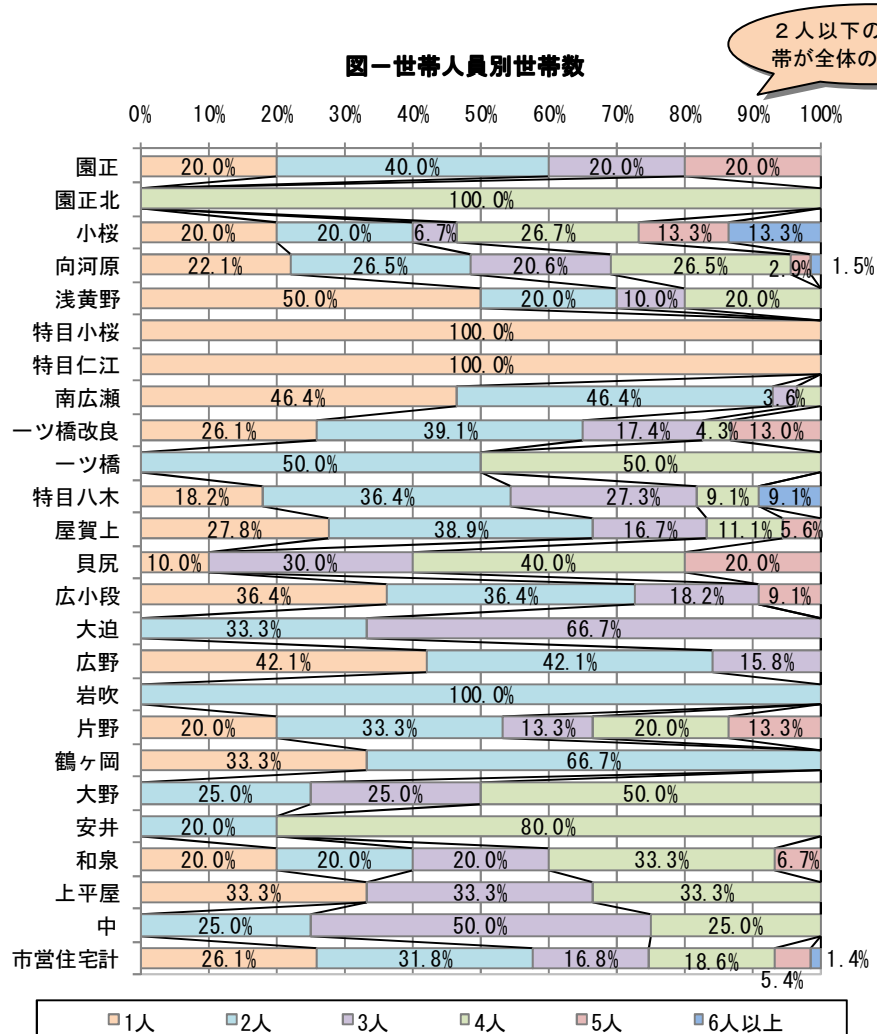
③家族類型別世帯

- ・入居世帯は、「単身世帯（26.1%）」が最も多く、次いで「夫婦と子供（25.0%）」、「ひとり親と子供（23.9%）」、「夫婦のみ（16.8%）」となっており、三世代同居はほとんどみられません。
- ・団地別の傾向としては、昭和 20～40 年代に建築された古い団地に単身世帯が多く、耐火構造や新しい木造の団地に子供のいる世帯が多くなっています。



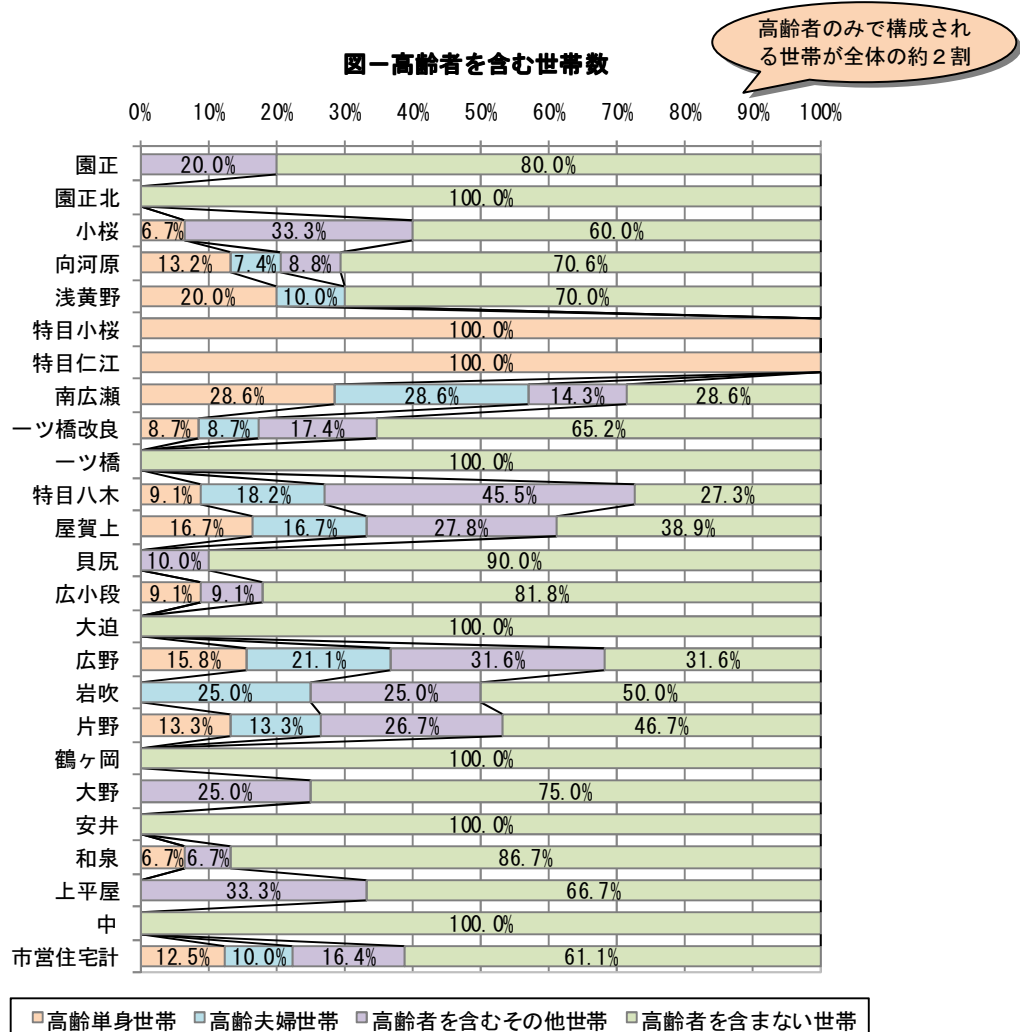
④世帯人員別世帯

- ・市営住宅の入居世帯は、2人世帯（31.8%）が最も多くなっています。
- ・1～2人以下の小規模世帯が全体の約6割近くを占めています。
- ・団地別の傾向としては、昭和20～40年代に建築された古い団地に1～2人世帯が多く、耐火構造や新しい木造の団地に3人以上の世帯が多くなっています。



⑤高齢者を含む世帯

- ・市営住宅の入居世帯は、高齢者を含まない世帯が全体の約6割を占めており、高齢者のみで構成される世帯（高齢単身世帯、高齢夫婦世帯）は、全体の約2割を占めています。
- ・団地別の傾向としては、昭和20～40年代に建築された古い団地に高齢者のみで構成される世帯が多く、耐火構造や新しい木造の団地に高齢者を含まない世帯が多くなっています。



⑥収入超過者・高額所得者

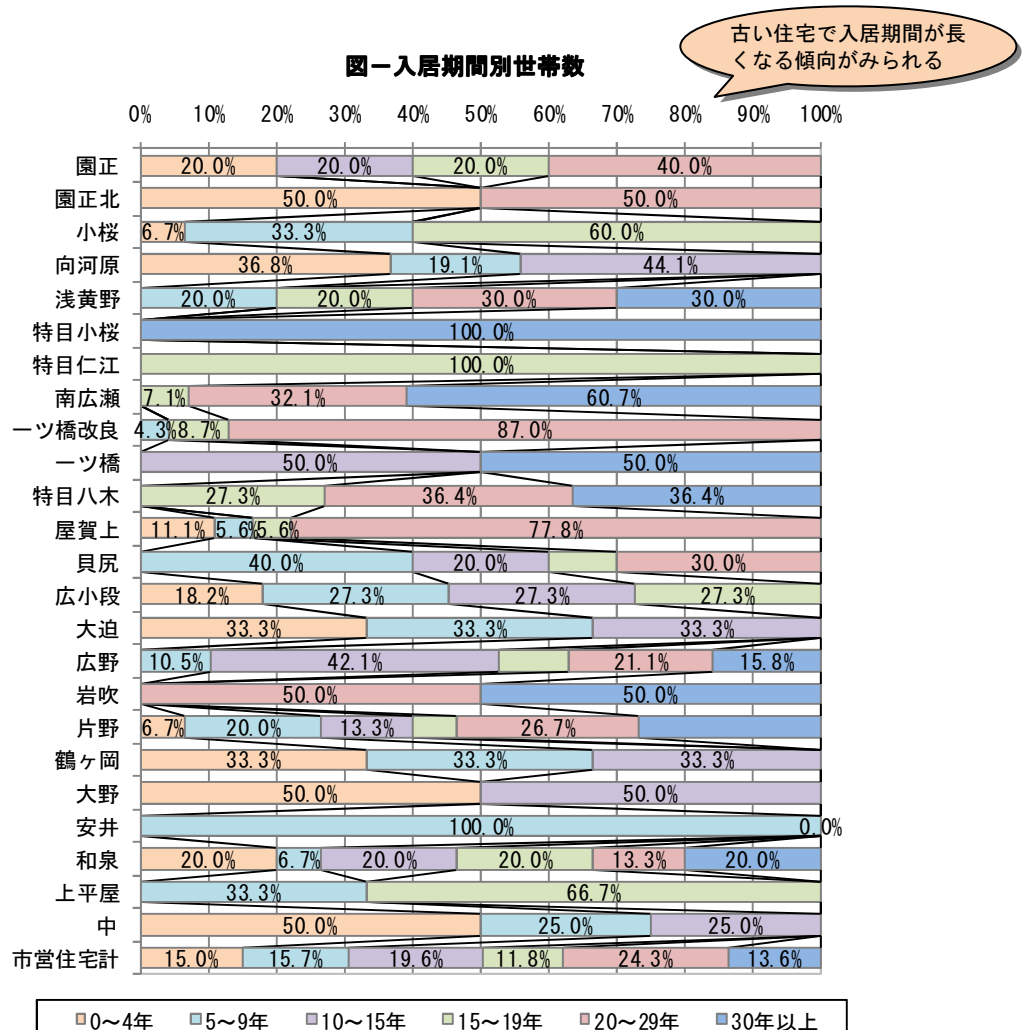
- ・平成 22 年 7 月現在、収入超過者は 16 世帯、高額所得者は 1 世帯該当しています。
- ・該当世帯に対して、収入額等認定時に収入超過者・高額所得者に認定されている旨を通知しています。

表一収入超過者・高額所得者の基準（平成 21 年 4 月以降）

分類	基準	
収入超過者	市営住宅に引き続き 3 年以上入居し、政令月収を超える者	一般入居者：政令月収 158,000 円 裁量階層対象者：政令月収 214,000 円
高額所得者	市営住宅に引き続き 5 年以上入居し、最近 2 年間引き続き政令月収を超える者	政令月収 313,000 円

⑦入居期間

- ・全体では、20～29 年未満（24.3%）が最も多く、次いで 10～15 年未満（19.6%）が多くなっています。
- ・団地別では、若い世帯の多い耐火構造や新しい木造の団地では、入居期間が比較的短い傾向がみられる一方で、高齢世帯の多い昭和 20～40 年代に建築された古い団地では、入居期間が長くなる傾向がみられます。



⑧応募倍率

- ・市営住宅全体では、募集倍率が0.4～0.6倍となっています。
- ・向河原団地の特公賃は、募集をしても応募がない常時空家となっている住戸がみられます。
- ・向河原団地以外の団地では、募集をかければ、ほぼ入居の応募がある状況です。
- ・また、申込者が、入居条件を満たしていなかったり、途中で応募を取りやめたりすることが多くなっています。

表一 応募倍率

団地名	種別	構造	管理戸数	平成19年度			平成20年度			平成21年度			募集状況
				募集戸数	応募件数	応募倍率	募集戸数	応募件数	応募倍率	募集戸数	応募件数	応募倍率	
園正	公営	準二	6戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
園正北	公営	準二	4戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
小桜	公営	中耐	15戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
向河原	公営	中耐・高耐	75戸	4戸	5戸	1.3倍	11戸	15戸	1.4倍	6戸	2戸	0.3倍	
	特公賃		15戸	10戸	0戸	0.0倍	11戸	1戸	0.1倍	10戸	0戸	0.0倍	
浅黄野	公営	準二	18戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	募集停止
特目小桜	特目	木平	1戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
特目仁江	特目	木平	1戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
南広瀬	公営	木平	32戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	募集停止
一ツ橋改良	改良	準二	26戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
一ツ橋	公営	準二	6戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	募集停止
特目八木	特目	木平	11戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
屋賀上	府営	準二	24戸	0戸	0戸	—	2戸	2戸	1.0倍	4戸	1戸	0.3倍	
貝尻	公営	低耐	11戸	1戸	0戸	0.0倍	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
広小段	公営	木二	12戸	1戸	2戸	2.0倍	1戸	0戸	0.0倍	1戸	2戸	2.0倍	
大迫	特公賃	木二	4戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	1戸	1戸	1.0倍	
広野	公営	準平	20戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	募集停止
岩吹	公営	準二	6戸	1戸	0戸	0.0倍	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	募集停止
片野	公営	準二	20戸	1戸	0戸	0.0倍	1戸	0戸	0.0倍	0戸	0戸	—	募集停止
鶴ヶ岡	公営	木二	4戸	0戸	0戸	—	1戸	0戸	0.0倍	2戸	1戸	0.5倍	
大野	公営	木平	4戸	1戸	1戸	1.0倍	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
安井	公営	木平	6戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
和泉	公営	木平・木二・準平	19戸	2戸	1戸	0.5倍	1戸	0戸	0.0倍	1戸	2戸	2.0倍	4～6号棟募集停止
上平屋	特公賃	木平	3戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
中	特公賃	木平	5戸	2戸	2戸	1.0倍	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
公営住宅 合計			258戸	11戸	9戸	0.8倍	15戸	15戸	1.0倍	10戸	7戸	0.7倍	
改良住宅 合計			26戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
特定公共賃貸住宅 合計			27戸	12戸	2戸	0.2倍	11戸	1戸	0.1倍	11戸	1戸	0.1倍	
特定目的住宅 合計			13戸	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	0戸	0戸	—	
府営住宅 合計			24戸	0戸	0戸	—	2戸	2戸	1.0倍	4戸	1戸	0.3倍	
市営住宅 合計			348戸	23戸	11戸	0.5倍	28戸	18戸	0.6倍	25戸	9戸	0.4倍	

(3) 市営住宅の修繕、改善の状況

①建替事業の実績

- ・ 建替事業の実績はありません。

②改善事業の実績

- ・ 個別改善事業の実績はありません。

③維持保全の実績

1) 保守点検

- ・ 各団地の設備の状況に応じて、エレベーター点検、消防保守点検、受水槽・給排水保守点検、浄化槽保守点検を実施しています。

2) 経常修繕

- ・ それぞれの団地や住戸の老朽化の状況に応じて、必要な修繕を実施しています。

3) 計画修繕

- ・ 補修基準を設けておらず、計画的な修繕は実施していません。

