

# 京都市の市営住宅の現状・課題・今後の方向性について



京都市都市計画局住宅室住宅管理課長  
菱崎 裕之

## 1 京都市の市営住宅の現状・課題

京都市の市営住宅の管理戸数は、令和3年4月1日時点で23,113戸であり、うち公営住宅は18,795戸、改良住宅は4,318戸となっている。

公営住宅の立地場所は、三方を山で囲まれている市内中心部には少なく、滋賀県大津市や京都府宇治市、亀岡市に隣接する郊外部（伏見区の醍醐地域、向島地域、西京区の洛西地域）に集中しており、郊外部の立地が管理戸数の約90%を占めている。その中でも昭和40年代後半から50年代にかけて建設された伏見区の向島ニュータウン、西京区の洛西ニュータウンなど大規模な団地に集中している。

### (1) 市営住宅の管理戸数と入居戸数について

平成25年度と令和2年度の状況を比較した場合、入居戸数は19,770戸から17,744戸と7年間で約2,000戸減少しており、それに伴い入居率も7%減少している。

また、近年では、年間の退去戸数が650戸から700戸程度であるのに対して、新規入居戸数が400戸程度となっており、入居戸数は毎年250戸程度の減少となっている。

### (2) 市営住宅の空き住戸の内訳について

多くの団地が昭和40年代後半から50年代にかけて建設されており、建物も設備も老朽化している状況である。現在、老朽化した住棟を建替えにより集約化する「団地再生事業」、耐震性が不足している住棟から耐震性がある住棟に住み替えていただく「大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業」に取り組んでいる。

また、市営住宅の管理戸数約23,000戸には、用途廃止を予定する住戸約900戸や団地再生等の事業活用として確保している空き住戸（除却、閉鎖、移転用住戸として確保）約1,800戸のほか、火災等によって整備に多額の費用を要するため整備が困難な住戸等として約2,000

戸が含まれており、実質的に公募できる住戸は700戸程度となっている。

### (3) 市営住宅の公募申込件数と公募倍率、公募戸数と入居戸数の推移について

平成25年度と平成30年度の公募結果を比較してみると、申込件数は5,702件から3,186件となり、2,516件減少している。公募倍率も7.7倍から3.8倍に半減している。さらに、平成30年度では、公募戸数835戸に対して入居戸数は406戸となっており、公募しても半分程度しか入居していない状況となっている。

また、近年の公募では、市内中心部の団地では100倍という団地もあるが、郊外部の団地では公募しても応募がない団地もあるなど、極端に公募倍率が高い団地と低い団地に二極化している。あわせて、世帯向けのニーズのある団地とニーズが少ない団地の差も顕著となっている一方、単身向け住戸のニーズは非常に高まっている。

そのほか、年4回の定期公募では、申込みから入居までに3箇月程度を要することから、直ぐに入居したいという方に住戸を提供できる状況にはなっていないという課題もある。

### (4) 耐震性が不足している団地や、耐震性はあるが浴室設置スペースがない団地について

市営住宅には、耐震性が不足している団地や、耐震性はあるが浴室設置スペースがない団地があり、平成22年度の住宅マスタープラン策定時では、耐震性が不足している団地は37団地4,534戸で、耐震性はあるが浴室設置スペースがない団地は5団地595戸であった。その後、耐震改修、トータルリモデル、団地再生事業、大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業等により、令和2年度では30団地3,730戸に減少している。

また、耐震性はあるが、エレベーターが設置されていない階段室型住棟の上階に高齢者

の方が入居されている場合、今後、身体機能の低下等により、生活の維持が困難になる可能性があることが、課題の一つとなっている。

## 2 今後の取組の方向性について

このように、市営住宅には様々な課題があるが、その課題に対して、現在、次のような取組を行っている。

### (1) 耐震性が不足している団地の解消と団地再生事業について

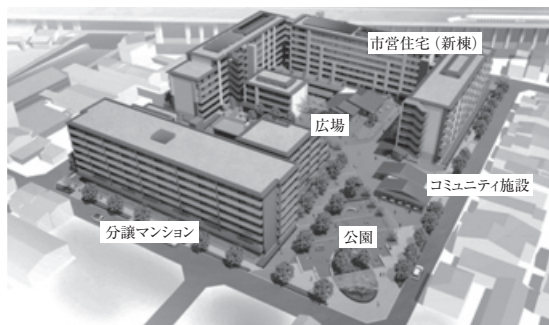
耐震性が不足している住戸については、現在でも約3,700戸残っていることから、今後も、「大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業」で、耐震性を有する団地に住み替えていただき、現入居者の早期の安心・安全の確保を図っていく。あわせて、「団地再生事業」により、団地単位での総合的な建替えや改善を図っていく。

なお、事業実施に伴い生じる用地については、そのポテンシャルを最大限に発揮すべき貴重な財産として、子育て世帯向けの住戸や施設、生活利便施設等の誘致など、団地内及び団地周辺の多様なコミュニティの活性化とともに、京都で暮らし、働き、子育てするといった本市全体の持続可能なまちづくりに資する活用を進めることが重要である。

その一つの事例として、市内中心部の老朽化した団地の建替えを、PFI手法により民間活力を導入して実施するという取組がある。八条市営住宅の建替えは、PFI手法により実施したが、設計、工事、移転支援等を途切れることなく同一の事業者（グループ）が実施することで、事業期間の短縮、費用の節減につながることができた。

また、団地再生の中で生み出された土地に

図1 上空（敷地南東側）から見た施設全体のイメージ



については、活用地として事業者売却し、民間事業者の分譲マンション建設による子育て世代の呼び込みとともに、公園やコミュニティ施設の整備による世代を超えたコミュニティの活性化を目指している。

### (2) 随時公募の実施について

現在、年4回（4月、6月、9月、12月）実施している定期公募では、市営住宅に申込みをしても、①1次審査、②抽選番号の通知、③公開抽選会、④2次審査、⑤入居説明会などを経る必要があり、入居できるまでには概ね3箇月程度の期間を要しており、直ぐにでも入居したいという方に臨機に対応できない状況であった。

そのため、令和3年11月から、複数回公募をしても応募のない住戸について、随時で公募を行うこととしている。応募方法については、先着順で受け付けることとし、コロナ禍の状況であるため、電話でも仮受けができるよう配慮した。

### (3) 社会福祉法人による障がい者グループホームとしての利活用事例について

令和3年4月から、向島市営住宅の空き住戸を社会福祉法人に貸し出し、当該住戸で障がい者グループホームが開設された。このグループホーム用住戸には、親子ペア住宅という二世帯用の住戸が利用された。

この親子ペア住宅は、昭和49年度から昭和54年度の間に、親世帯、子世帯が隣接して居住できるよう建設されたものであり、風呂付3LDKと風呂なし1LDKを1組としており、玄関は別々にあるが、ベランダがつながっており、互いに行き来できる構造となっている。ただし、現在は、大家族での同居というニーズ自体が縮小したことから、人気のない住戸となっている。

このように現在は需要が少なくなっている親子ペア住宅ではあるが、障がい者グループホームとしては、適した構造になっている。3LDKの広い方の住戸に障がい者2名が入居し、1LDKの狭い方の住戸には社会福祉法人の職員が常駐することにより、何かあれば、直ぐに隣の住戸から職員が駆けつけることが可能となっている。現在、グループホームとしては、向島市営住宅で2組のペア住宅を活

用しており、4名が入居している。

開設のきっかけは、地域住民が主体となって活動しているワーキンググループにおいて、「向島で生まれ育った障がいを持っている人が、親が高齢で介護を受けなければならない状況で、世話ができない。慣れ親しんだ地域で住み続けられるようにできないか。」というような話が出たことが始まりである。親の高齢化や死去に伴い、障がいのある人が遠方の施設に移らざるを得ないケースもあったと聞いている。空き住戸の利活用と地域の課題解決につながる取組であり、地元の理解もあったため順調に進展し、実現に至った。

自治会役員の方からは「手伝えることがあったら言ってね」、「応援しているよ」というお声や、住民の方が「4月からグループホームができると聞いたから、気持ちよく迎えらるるように、きれいにしておいてあげようと思って」とグループホームの部屋のちょうど真ん前の花壇の雑草を取って、花を植えてくださるなど、こころ温まるつながりが芽生えている。



みんなの優しさの詰まった花壇に季節の花が咲いています

#### (4) 大学と連携した団地内コミュニティ・ミックスにつながる取組事例について

##### 3L APARTMENT

##### 市営住宅に大学生入居で、「地域活性化」と「持続可能な住民自治」を!!

全国的に高齢化が進み、京都市においても、地域の自治会の担い手不足が深刻な問題となっており、市営住宅でも、近年、空き家の増加や高齢化の進展により、コミュニティの希薄化や自治会の担い手不足が課題となっている。一方で、市営住宅では空き住戸の有効活用が長年の課題となってきた。

こうした背景のもと、本事業では、人口の

約1割が大学生であるといった京都市の特徴を活かして、田中宮市営住宅に龍谷大学の学生が入居し、日常的に自治会活動に参加することにより、「地域コミュニティの活性化」を図りつつ、「持続可能なこれからの住民自治」を模索する取組を行っている。この事業により、大学生が住民と共に課題に取り組むことで市営住宅が抱える課題解決の一助となるとともに、大学生にとっても社会経験を得る貴重な機会となっている。

##### ア 経常的な会議体「運営協議会の設置」

大学生の入居による団地活性化事業は、これまでも他都市で行われた例があるが、その多くが行政と大学の二者協定であり、公営住宅への学生入居に大学が協力するものだった。本事業は、京都市と龍谷大学、田中宮市営住宅自治会の三者による協定を締結し、学生の入居後も事業の課題や成果について、定期的で開催する会議体「運営協議会」で情報を共有し、持続可能な住民自治を模索するところに大きな特徴がある。

##### イ 学術的側面と教育的側面

自治会活動の担い手不足の要因には、住民の高齢化のほか、暮らし方や働き方の多様化も根底にある。こうした諸条件を踏まえつつ、誰もが参加できる住民自治の形を模索することは、広く社会的な研究としても価値がある。

また、入居する学生は、年配の団地住民と共に自治会活動を行うことで、机上では得られない実学的な経験を積み重ねることができる。本事業は、こうした学生の中から、地域課題を率先して解決する次世代のリーダーを輩出することを狙いとしている。

##### ウ コロナ禍における主体的な学生活動

令和元年度に3名の入居学生で始まった本事業は、今年3年目を迎え、入居学生も女子学生1名を含む7名になった。初年度は地元の藤森神社の<sup>かけ</sup>駈馬神事や区民体育祭など、様々な地域行事に参加できたが、2年目以降はコロナ禍により、これらの行事が相次いで中止となり、活躍の場が限定された。それでも学生たちは自主的に、小学生の集団登校の見送り活動、夏休みの勉強会開催、子どもふれあいまつりの企画等に

取り組み、主体的に団地住民への浸透を図っている。

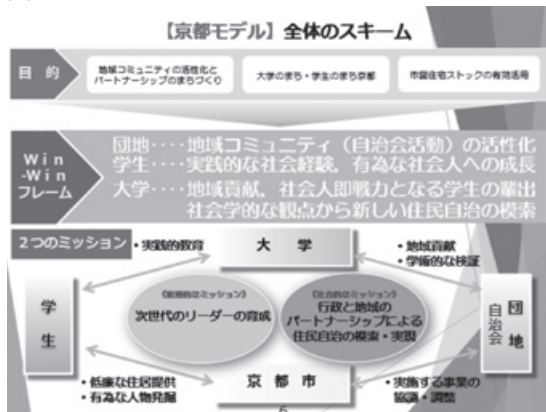
## エ 自治会の気づきと変化

団地内での学生の活動が浸透するにつれて、住民の中にも変化がみられるようになってきた。当初、一部住民の中には、学生入居により騒音等を危惧する声もあったが、「団地の雰囲気が明るくなった」「挨拶が気持ちいい」などの声が聞かれるようになった。中には「学生に負けてられない」と自治会の会議や祭に顔を出す住民も現れるなど、学生の入居が住民にこれまでにない刺激を与えつつある。



朝の小学生集団登校の見送り「車に気をつけて」。きっと子供たちに思いが伝わっている

図2



## 3 最後に

今回、JIAMの研修講師として皆様の前でお話しさせていただく機会があり、改めて何のために仕事しているかと自身に問いかけました。

自治会の高齢化に伴い役員の成り手が少ない、高齢化に伴う孤独死の問題、障がいをお持ちの方が引き続き地域に住みたいなど、地域には様々な課題や困りごとが存在します。現在担当している市営住宅の管理業務の中で、地域の課題を一つでも解決していく、このことが自身に与えられた仕事、忘れてはならな

いことだということが、自身に問い直して改めて考えさせられた結果です。

今でもできる限り、現場には行くように心がけています。現場に行き、住民の方と話をすると色々なヒントがあります。以前、市営住宅を管理している京都市住宅供給公社に派遣されていたときに、地元の自治会の会長さんから「朝夕はデイサービスの車で渋滞して危なくて」という話を聞きました。市営住宅も高齢化が進みデイサービスを利用される方が非常に多くなっています。市営住宅敷地内に空いている土地があれば事業者を誘致できないか、近くにあれば車の送迎は必要なくなり、車の渋滞もなくなり事故も減るかもしれない。空き住戸を利用して、配食サービスの事業者を誘致して、食事の配食サービスの際に見守りができないかなど、色々なアイデアが考えられます。市営住宅の入居者を対象に考えるのではなく、周辺の方にも利用してもらえる。苦情を言われていると感じるのか、課題を伝えていただいていると感じるのか、感じ方一つで問題意識の持ち方が変わる。違う角度から見れば解決策の何かが見えてくるのではないかな。

今回の研修では、京都市で取り組んでいることを紹介させていただきました。各自自治体で課題は様々だと思います。この研修を通じて、「京都市、何か面白いことやってるな」、「元気が出たな」と感じて研修を終えていただきましたという気持ちで、講師を務めさせていただきました。今後も担当業務を通じて、地域課題の解決に挑戦していきたいと考えております。

### 著者略歴

菱崎 裕之 (ひしざき・ひろゆき)

1967年生まれ。1989年7月京都市採用、2010年4月、保健福祉局生活福祉部保険年金課徴収対策担当係長、2013年4月、都市計画局都市景観部風致保全課古都保存係長、2017年4月同課課長補佐、2018年4月同局住宅室住宅政策課担当課長(京都市住宅供給公社派遣)、2020年4月同局住宅室住宅管理課長