

政策環境建設常任委員会 議事次第

令和7年2月5日(水)

午後1時30分～

於：第2委員会室

1 開 会

2 所管事項の調査

「住宅セーフティネットと公営住宅をめぐる施策課題について」

参考人：京都府立大学大学院 生命環境科学研究科

教授 檜谷 美恵子 氏

3 その他

4 閉 会

政策環境建設常任委員会 出席要求理事者  
(2月5日)

【建設交通部】	
建設交通部長	石 井 宏 明
建設交通部副部長 (監理課長事務取扱)	白波瀬 衛
建設交通部技監 (都市・建築住宅担当)	西 村 祥 一
住宅課長	内 藤 良 辰

( 計 4 名 )

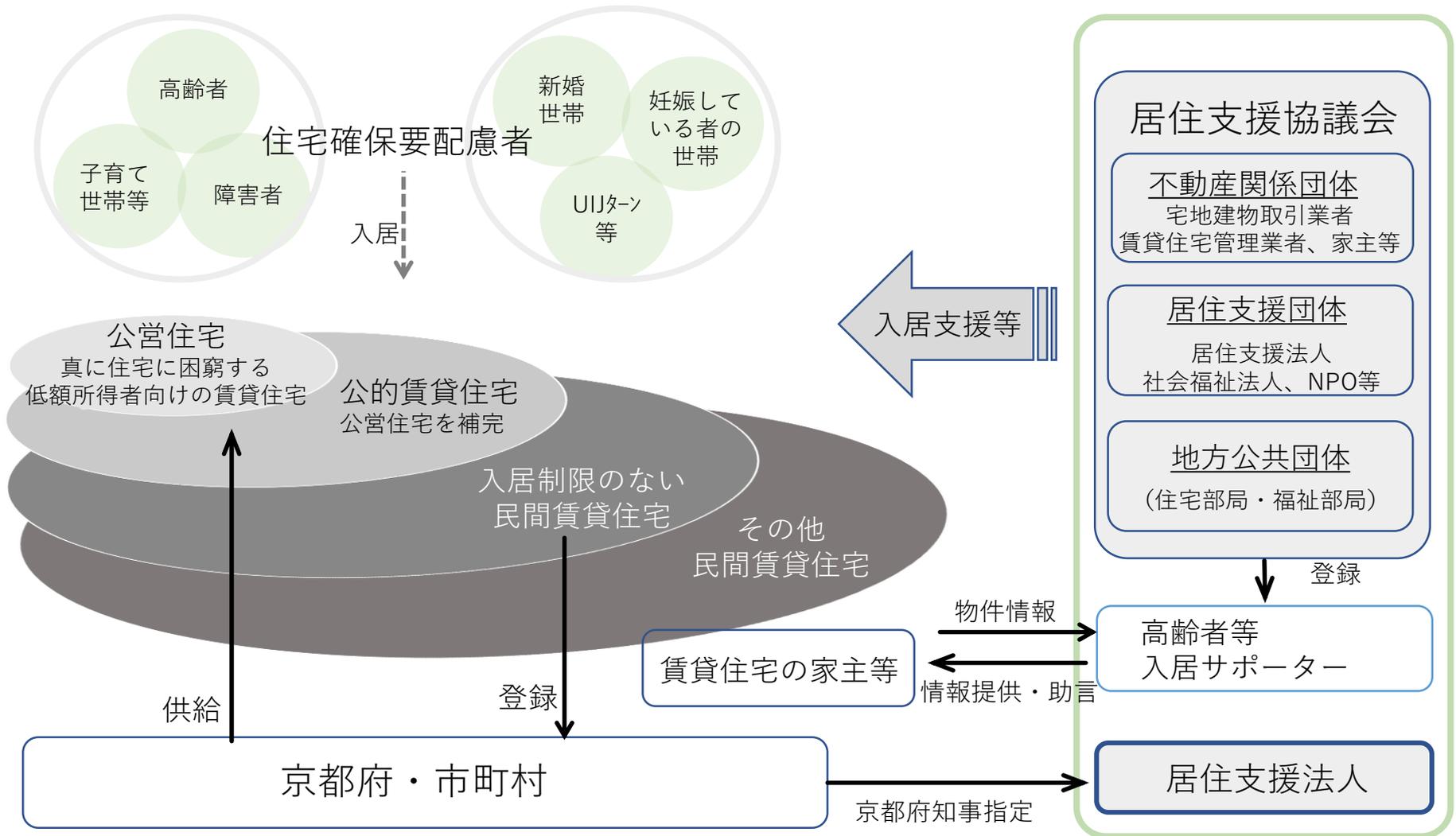
テーマ

住宅セーフティネットと公営住宅をめぐる  
政策課題について

令和7年2月5日  
建設交通部

# 住宅セーフティネットの構築に向けて

- 住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットと入居支援の全体像



# 重層的な住宅セーフティネット政策の基本的な考え方

	地方公共団体	民間等	民間等
供給・管理 主体	公共が <u>直接供給・管理</u> (民間で整備した住宅を買取り・ 借上げするものを含む)	民間等が供給・管理 地方公共団体が <u>認定</u>	民間等が <u>地方公共団体に 登録</u> 地方公共団体が情報提供
補助の考え方	国が地方公共団体に 整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間 等に整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間 等に整備費・家賃対策の補助 【予算補助】
主な施策	・公営住宅	・特定優良賃貸住宅 等 (地域優良賃貸住宅)	・ <b>新たな住宅セーフティネット制度 (セーフティネット住宅)</b> ・ <b>サービス付き高齢者向け住宅等</b>
公的関与 (地方公共団体 の裁量)	大		小

国土交通省資料抜粋

## ◆ 京都府の民間住宅における住宅セーフティネットの取組 令和6年12月末現在

### 【住宅の状況】

セーフティネット住宅の登録 : 約1,560棟 14,200戸  
サービス付き高齢者向け住宅 : 約170棟 6,500戸

### 【入居支援の体制】

京都府居住支援協議会 : 平成27年2月設置  
居住支援法人の指定 : 40法人  
高齢者等入居サポーターの登録人数: 61名

# 公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。(ストック数：約213万戸(R3年度末))

## 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国の助成：整備費等：全体工事費の原則50%(建設、買取り)又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則50%(借上げ)を助成  
家賃低廉化：近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成

## 【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
  - ・床面積25㎡以上
  - ・省エネ、バリアフリー対応であること
  - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること等(参酌基準の規定)

## 【入居者資格】

### ○入居者基準

・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能

### ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

## 【入居制度】

○原則として、入居者を公募。

○特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)

### ○収入超過者

3年以上入居し入居収入基準を超える収入のある者

→明渡努力義務が発生

### ○高額所得者

5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)を超える収入のある者

※条例で、収入分位50%まで引き下げることが可能

→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

## 【家賃】

○入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定

○収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用

○高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

# 府営住宅について～管理戸数等～

## 府営住宅の種類と管理戸数

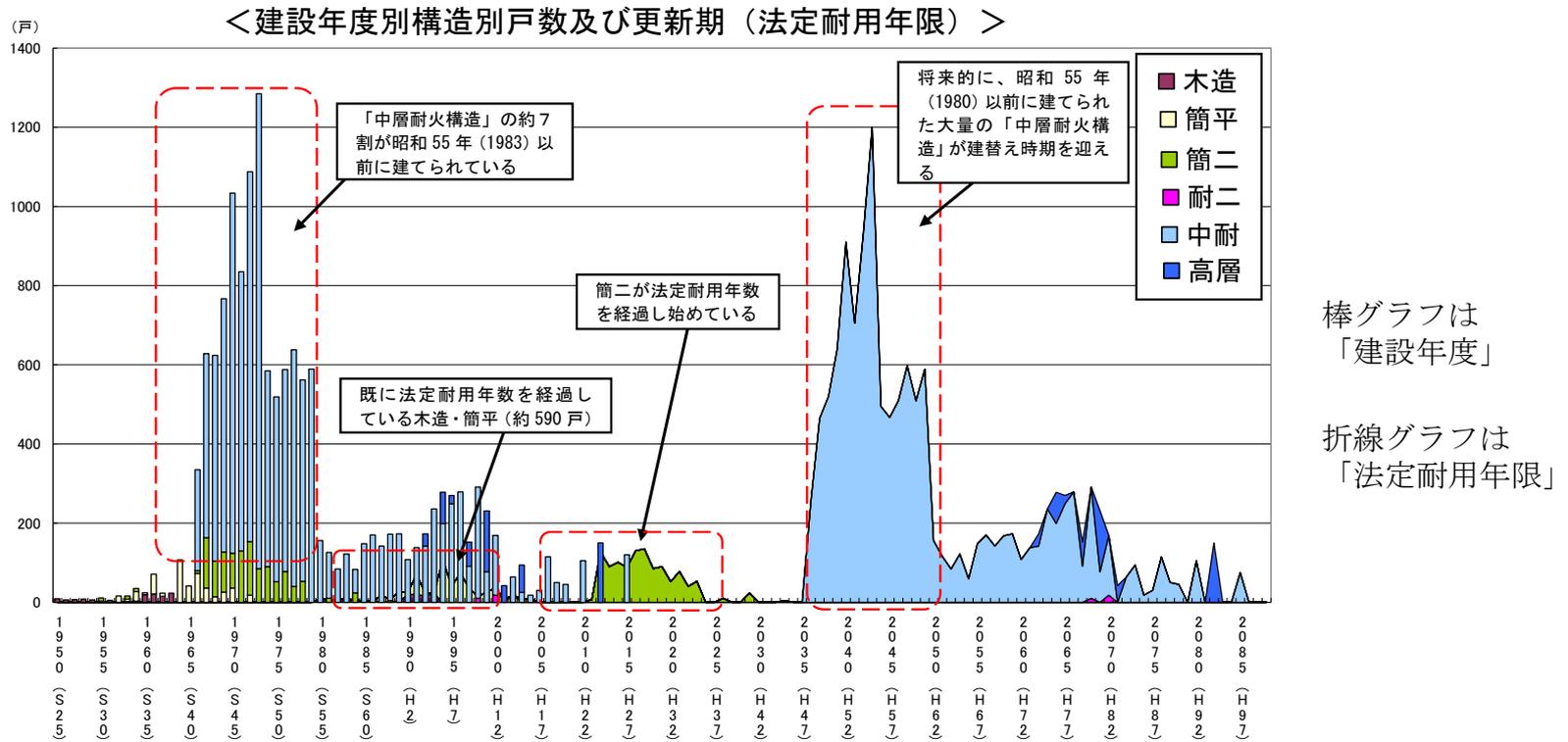
種 別		根 拠 等	対象者・認定収入額 (※)	管理戸数 (R6.4.1現在)
府営住宅	公営住宅	公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅	低額所得者 (全世帯の25%) 0円～158,000円 裁量階層 (全世帯の40%) 0円～214,000円	124団地 13,100戸
	準公営住宅	府営住宅条例第2条第1号イに規定する、特公賃の用途を廃止した住宅で、公営住宅に準じる住宅として低額所得者に賃貸する住宅	低額所得者 (全世帯の25%) 0円～158,000円 裁量階層 (全世帯の40%) 0円～214,000円	7団地 104戸
特別賃貸府営住宅 (略称：特賃)		条例第2条第3号に規定する、府が設置し、府営住宅及び特公賃以外の住宅 (高度成長期に中堅所得者向けに府単費で建設)	低額所得者～中堅所得者 (全世帯の60%) 0円～313,000円 ※H16年に下限158千円→0円に変更	8団地 1,600戸
特定公共賃貸 府営住宅 (略称：特公賃)		特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第1項に規定する住宅	中堅所得者 (全世帯の25%～80%) 158,000円～ 487,000円	4団地 21戸

※ 認定収入額 = (世帯合算年間所得 - (38万円 × 同居者数 + その他障害等控除)) ÷ 12月

# 府営住宅について～整備状況の推移～

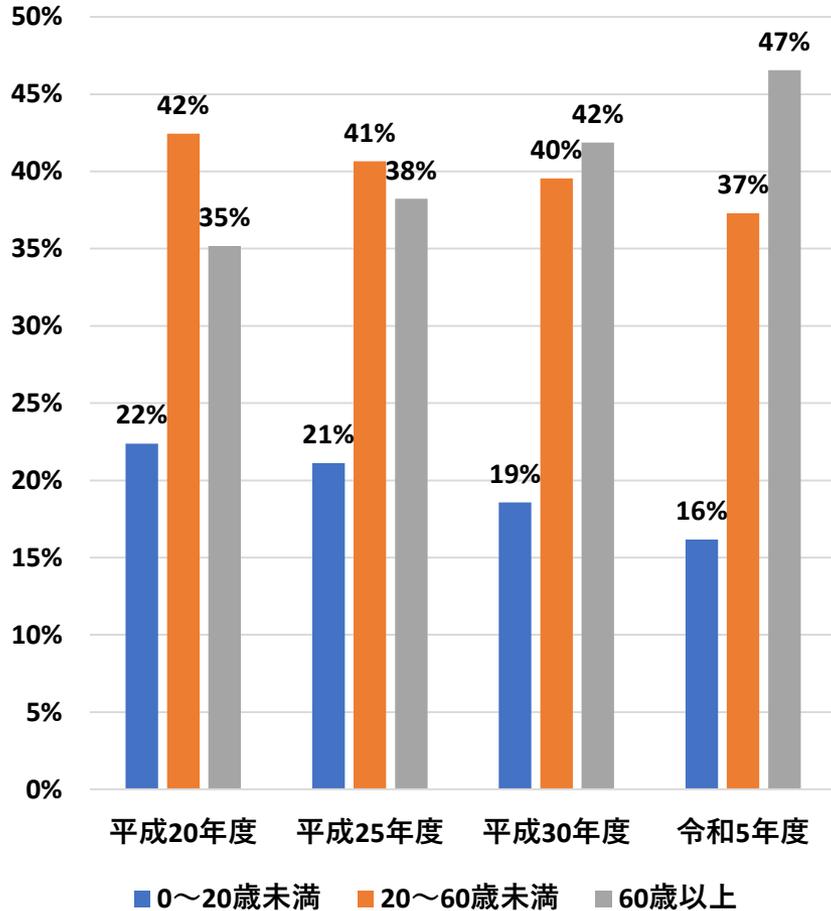
## 府営住宅等ストックの状況（老朽化した府営住宅等ストックの増大）

- 府営住宅等ストックは全体で約15,000戸ある。
- 木造・簡易耐火構造のストックは約1,700戸あり、うち約1,000戸が既に法定耐用年限を超過している。
- 耐火構造のストックは約13,300戸あり、このうち新耐震基準以前の昭和55年以前のストックは約9,000戸。建替事業のみではストックの改善・更新を進めることは困難な状況にあり、これらのストックを中心として円滑なストック更新を図ることが求められる。

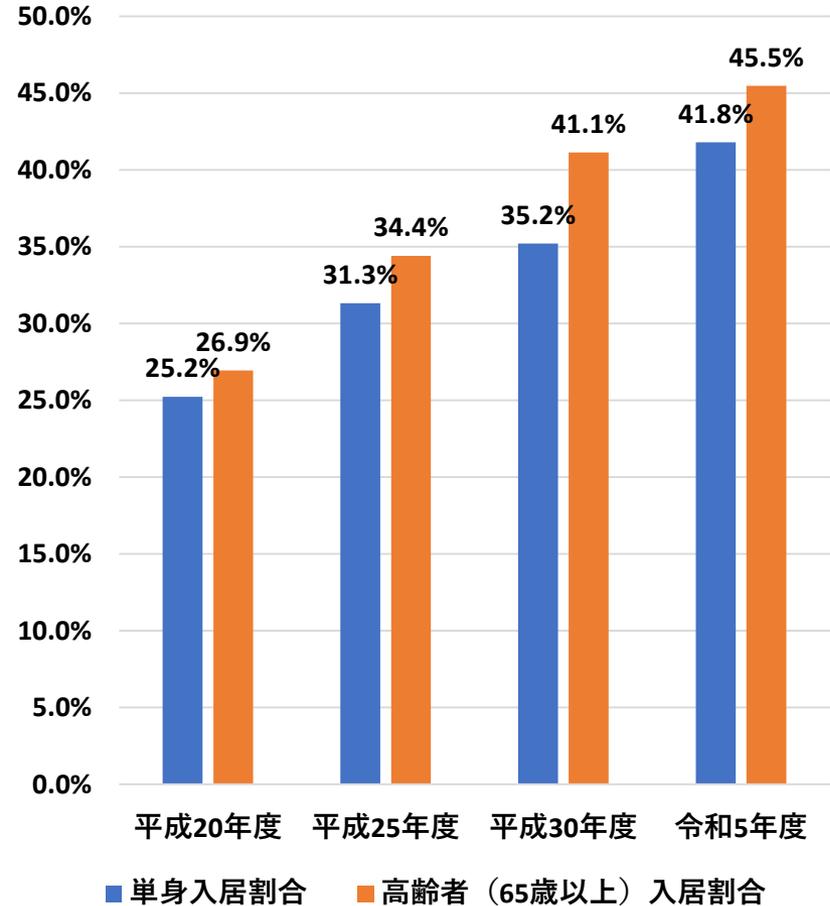


# 府営住宅について～入居者の状況～

## 入居者の年齢構成



## 高齢者世帯及び単身世帯状況

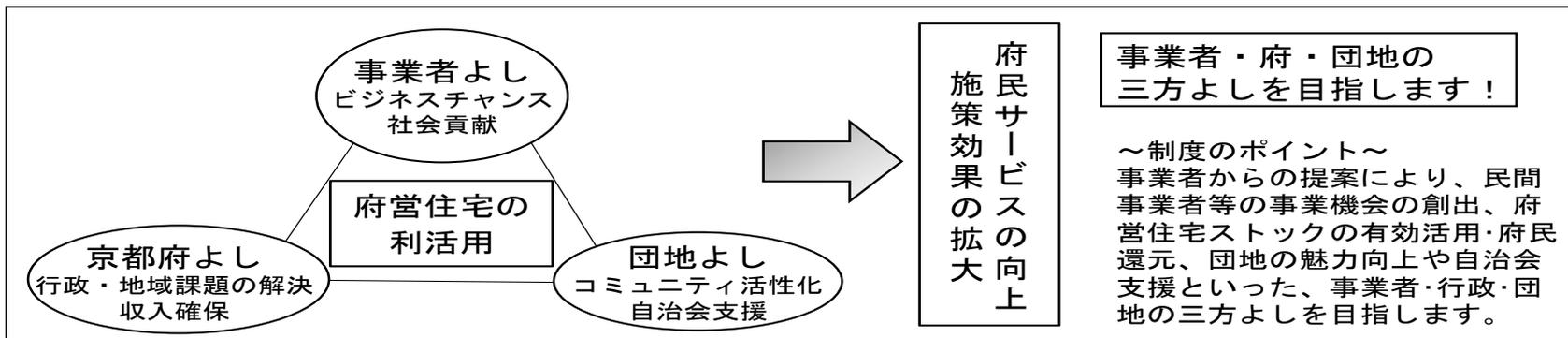


# 府営住宅について～空き家の活用～

## 京都府府営住宅ストック公民連携活用事業

### <事業目的>

府営住宅空き住戸等の利活用について、民間事業者等から提案を募り、子育て支援、地域活性化、産業成長等の公益性のある利用に供することにより、収入確保をはじめ府有資産の有効活用や団地コミュニティの活性化、ひいては府民サービスの向上・施策効果の拡大を図る。



利活用の目的	利活用イメージ
①子育て支援	ひとり親家庭向けシェアハウス、育児シェアハウス、子ども・若者の居場所づくり（子ども食堂、学習の場、遊びの場）等
②まちづくりの推進、地域の活性化	地域活性化起業人・地域おこし協力隊向け住宅、若者（学生・社会人）シェアハウス等
③産業成長・人材確保支援	従業員向け住宅、起業家シェアハウス、ルームファーム（果物工場等）、若手芸術家向けアトリエ兼住宅等
④団地コミュニティ活性化・入居者支援	コレクティブハウス、新鮮野菜の移動販売等 ※コレクティブハウス…コミュニティ型賃貸住宅
⑤高齢者等の生活支援、府民福祉の向上	見守りサービス付き高齢単身者シェアハウス、就職サポート付き離職者向け住宅
⑥その他	ウィズコロナ時代を見据えたテレワーク施設等

### <事業実績(令和6年12月末時点)>

4 団体 5 団地 8 戸（すべて③産業成長・人材確保支援）

# 府営住宅～子育て世帯向けリノベーション事業～

## 令和7年3月末リフォーム完了予定

- 府営住宅洛西竹の里団地（京都市西京区大原野東竹の里町）  
※近隣保育園・小学校まで徒歩約10分
- 府営住宅穴川団地（亀岡市吉川町穴川吹ケ）  
※近隣小学校まで徒歩約7分
- 府営住宅上野団地（綾部市上野町下池田）  
※近隣保育園まで徒歩約10分、小学校まで徒歩約5分



### 整備内容（例）



#### 子育てしやすい間取り

- ・ベビーカー置場の確保
- ・子どもと親と一緒に利用できる浴室・洗面所のスペース確保
- ・見守りができる対面キッチン等の設置

#### 防音性UP

- ・子どもが駆け回っても安心できる床材の設置

#### 安全対策、事故防止対策等

- ・コーナーガード、ソフトモーション付き建具の設置

#### 【お問合せ】

◆ 募集に関すること：府営住宅空家募集情報

<https://www.pref.kyoto.jp/jutaku/r-bosyu.html>

募集時期：12月,2月,4月,6月,8月,10月 ※入居があり次第、募集終了



◆ 団地・周辺に関すること

【洛西竹の里団地・穴川団地】

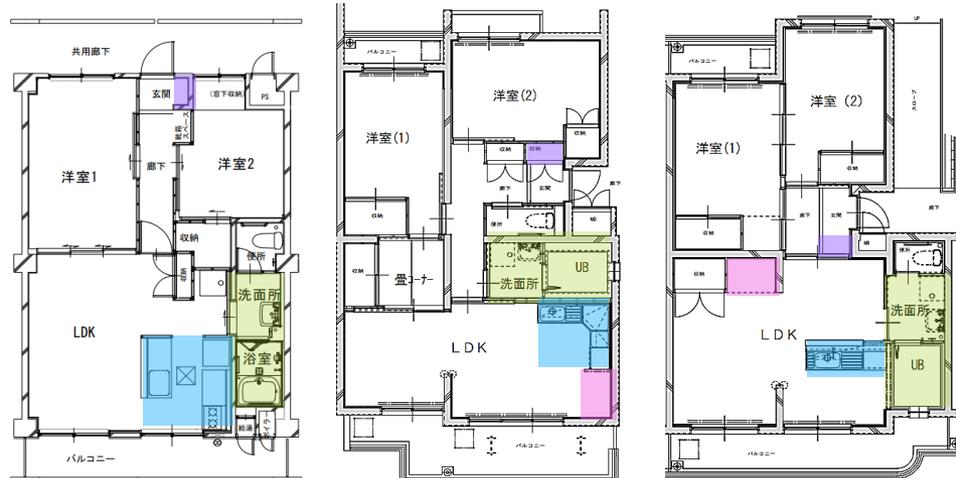
乙訓・南丹府営住宅管理センター

電話：075-382-1091 FAX：075-382-1092

【上野団地】

京都府住宅供給公社 中丹・丹後府営住宅管理センター

電話：0773-42-1021 FAX：0773-42-1037



洛西竹の里団地 (2LDK 58m<sup>2</sup>)

穴川団地 (2LDK 70m<sup>2</sup>)

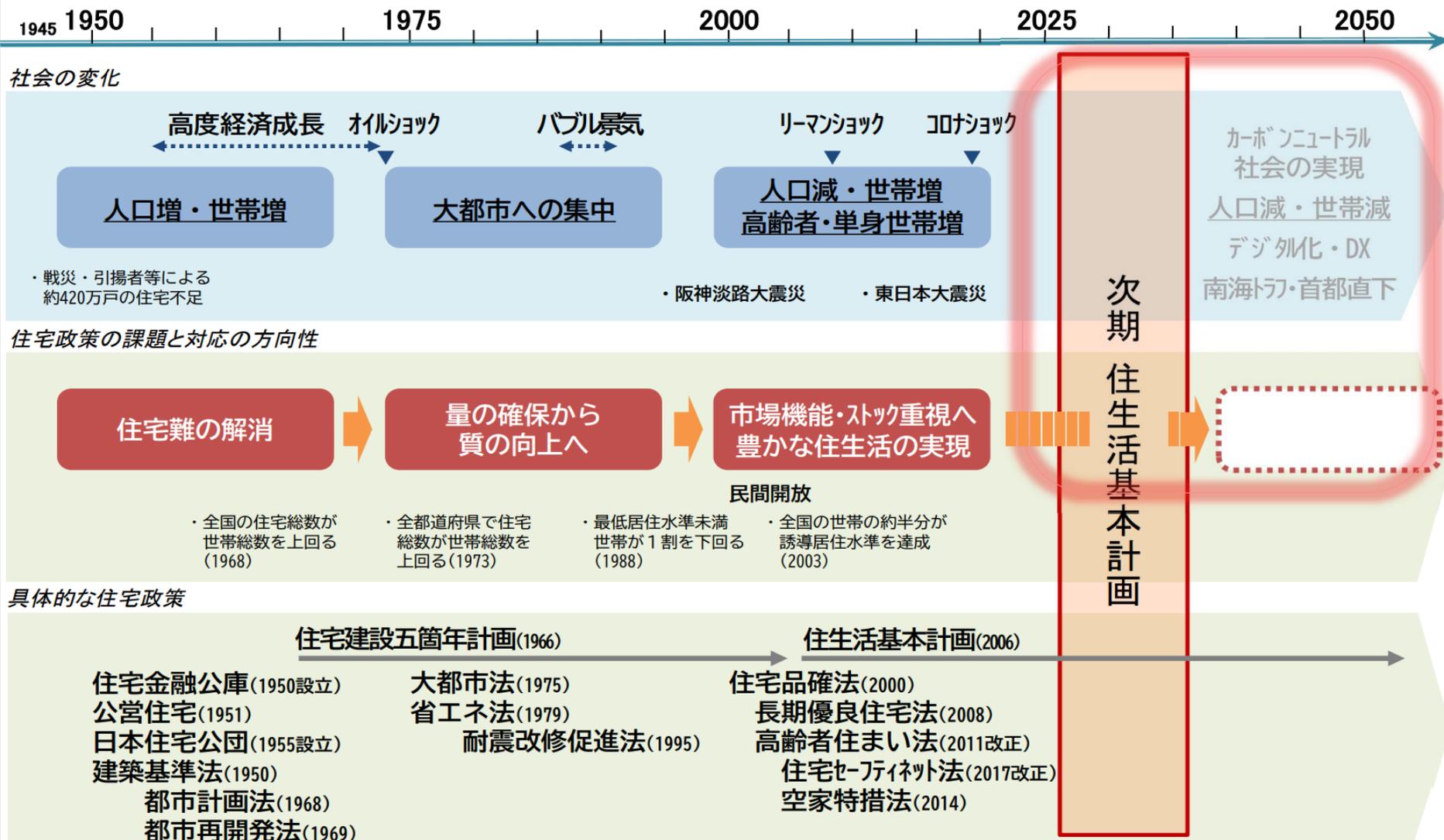
上野団地 (2LDK 64m<sup>2</sup>)



※ 府営住宅八幡男山団地（八幡市男山雄徳）においても、事業実施しており、令和7年4月下旬ごろ入居予定。

# (全国) 住生活基本計画の見直しの動きについて

## 次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



# (全国) 住生活基本計画の見直しの動きについて

## 見直しに当たっての主な論点 (総論)

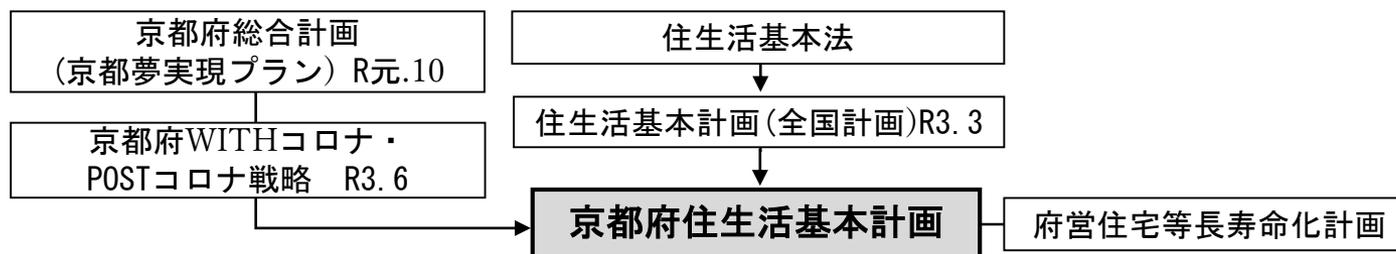
### 1. 総論

住生活基本計画 = 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための計画

- 社会と住宅政策の課題に関する大きな流れを踏まえると、コロナ禍後の社会経済環境における今の住生活の姿に加えて、四半世紀先の2050年の住生活の姿を見据えた議論も必要ではないか。
- そのため、近年の住生活に見られる課題や新たな動きへ対応する施策の方向性に加えて、2050年の住生活の姿から逆算される施策の方向性も加味した上で、当面10年間に取り組む施策の方向性を議論してはどうか。
- 現在の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)と、2050年に推計される世帯構成を踏まえると、2050年の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)はどのような状態にあることが望ましいか。その状態に向けて、今から取り組んでおく必要のあることは何か。
- その際、国、地方公共団体、大小様々な住生活関連事業者やNPO法人等はどのような役割を担うか。また、理想の住まいを実現するために居住者自身がどのような役割を担い、それをどのように誘導していくのがよいか。
- 住生活基本計画において、当面10年間の施策に加えて、これから2050年に向けて国、地方公共団体、住生活関連事業者が取り組む具体的な行動に繋がる基本的な考え方を共有することとしてはどうか。

# 京都府住生活基本計画の見直しについて

- 現在の計画の期間：令和3年～令和12年度の計画  
計画の位置づけ



- 計画策定後概ね5年を目途に見直し

## 見直しの背景

- 社会経済情勢の変化  
人口・世帯の状況  
**住宅セーフティネットをめぐる課題** など
- 京都府総合計画の改正（令和5年3月）
- 国の住生活基本計画の見直し（令和8年3月閣議決定見込み）

**令和8年度末の策定を目指して今後、検討**