

# 京都府賃貸住宅供給促進計画

令和4年3月

京 都 府

## 目 次

第1章 基本事項.....	1
1 計画の背景	
2 計画の目的	
3 計画の位置づけ	
4 計画期間	
第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標と推進体制.....	5
1 住宅確保要配慮者の範囲	
2 賃貸住宅の供給の目標	
3 目標の推進体制	
第3章 賃貸住宅の供給の目標を達成するために必要な事項.....	8
1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項	
2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項	
3 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項	
第4章 用語の定義.....	10

# 第1章 基本事項

## 1 計画の背景

京都府における75歳以上の高齢者の人口割合は2015年（平成27年）の12.9%から2025年（令和7年）には19.0%になるといわれています。単独世帯の高齢者の割合は2015年（平成27年）の34.3%から2035年（令和17年）には41.5%になると推計されており、特に都市部においてこういった高齢者の社会的孤立のリスクが上昇しています。また身体障害者等の手帳交付者数は2019年（令和元年）に約143,360人であり、外国人は2015年（平成27年）の52,970人から2020年（令和2年）に61,140人と増加しており、こうした人々の中には、その属性に応じた適切な規模、構造等を有する民間賃貸住宅において入居制限があるなど住宅の確保を困難にする特別な事情等が存在する者（以下「住宅確保要配慮者」という）がいます。

### ■ 高齢者単独世帯の推移

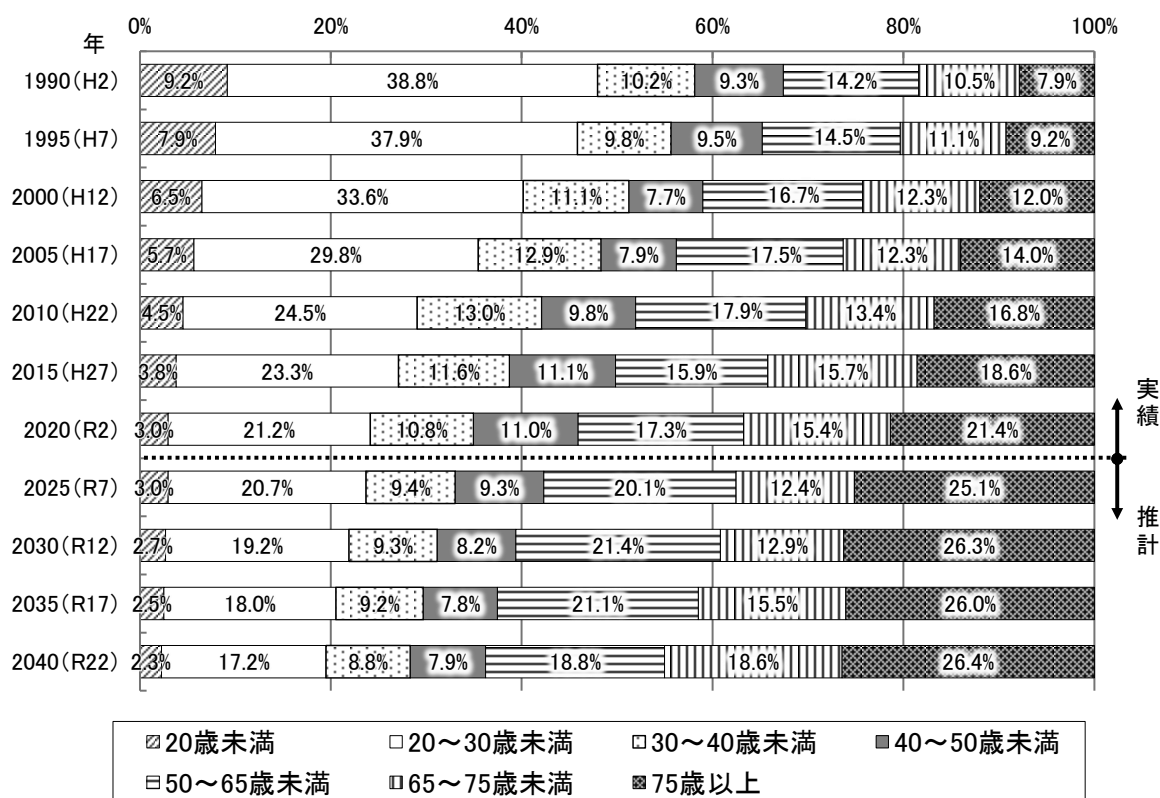


図 年齢階級別単独世帯割合の推移と推計（京都府）

資料：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

## ■民間賃貸住宅における入居拒否の状況

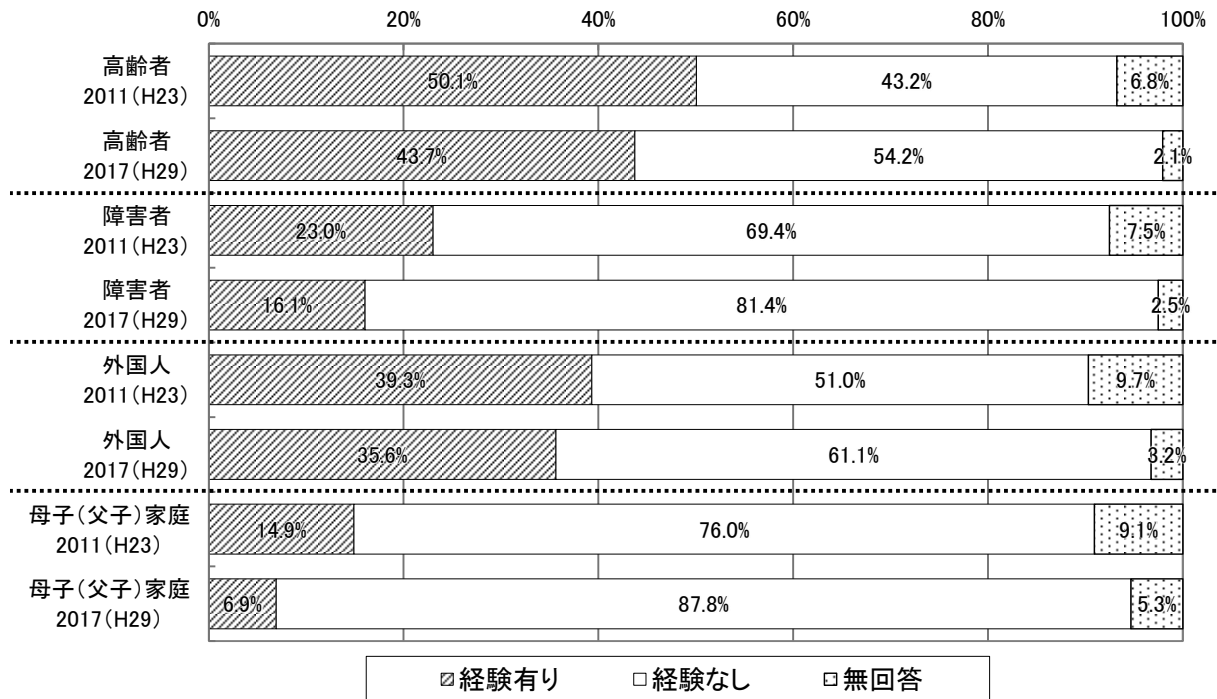


図 賃貸住宅の媒介に際して賃貸人から入居を断るよう言われた経験の有無（京都府）

資料：宅建業者を対象とした「人権問題についてのアンケート」（京都府建設交通部）  
 2011（H23）調査：N=651  
 2017（H29）調査：N=679

しかし、公営住宅は主に住宅に困窮する低額所得者を対象としていることや、立地条件のいい団地では応募倍率が高い場合もあるなど、公営住宅のみでは多様な住宅確保要配慮者のニーズに十分に対応できないことがあります。一方で、府内には2018年（平成30年）に7万6千戸の賃貸住宅の空き家があるため、このような住宅ストックを有効に活用して住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットを図ることが必要となります。

また、民間賃貸住宅の活用には、賃貸住宅の家主等への啓発とあわせて、家主等の不安解消、入居支援をする必要があります。

表 住宅数等の推移（京都府）

	住宅総数	居住世帯あり総数	居住世帯なし総数							
			一時現在のみの住宅*1	空き家計*2 (空き家率)	空き家の種類				建築中	
					二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
1993(H5)年	1,023,000	907,700	115,400	11,900	99,800 (9.8%)	8,100	56,700	35,000	3,700	
1998(H10)年	1,110,900	963,500	147,400	9,700	135,100 (12.2%)	9,600	77,900	47,600	2,500	
2003(H15)年	1,201,100	1,034,000	167,000	11,500	153,100 (12.7%)	12,200	75,200	8,200	57,500	2,500
2008(H20)年	1,270,224	1,086,797	183,426	11,076	167,007 (13.1%)	11,000	79,400	10,300	66,300	5,343
2013(H25)年	1,320,300	1,135,000	185,200	7,700	175,300 (13.3%)	9,400	80,600	7,700	77,500	2,200
2018(H30)年	1,338,300	1,158,900	179,400	5,600	171,800 (12.8%)	7,000	76,700	6,900	81,300	2,000

単位：戸

## 2 計画の目的

京都府では総合計画「京都夢実現プラン」(令和元年10月策定)で20年後の将来像に「人とコミュニティを大切にする共生の京都府」を位置づけ、誰もが生き生きと暮らし幸せを実感できるよう、京都府居住支援協議会での取り組みを進めるなど住宅セーフティネットの構築に取り組んできました。

しかし依然として、高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者の住宅確保には様々な課題があります。また、住宅セーフティネットに関しては、公営住宅、その他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅がその役割を分担・補完しながら重層的かつ柔軟に構築する必要があります。

これらの経緯を踏まえて、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進と円滑な入居に向けた取組を効率的かつ効果的に推進するため京都府賃貸住宅供給促進計画を策定します。

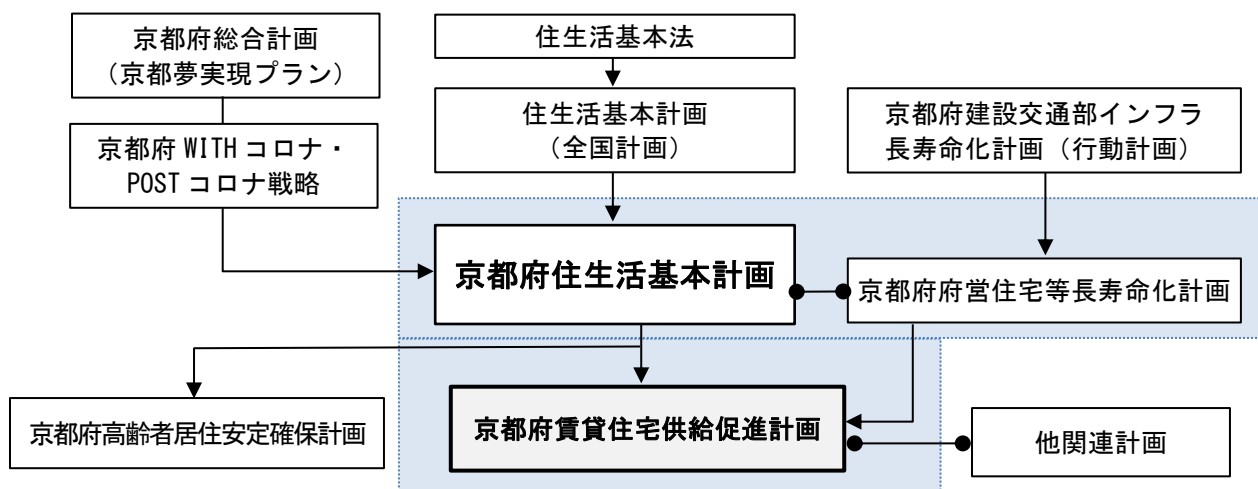
## 3 計画の位置づけ

この計画は、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(平成19年法律第112号。以下「法」という。)第5条第1項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画として、京都府の区域内における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計画を定めるものです。

また、住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づく「京都府住生活基本計画」(令和4年3月策定)の目標の一つである「重層的な住宅セーフティネットによりすべての人が安心して暮らせる住生活の実現」をより具体化したものとなります。

そのため、この計画は住生活基本計画と調和を図り、そのほかの関連施策とあわせて住宅セーフティネットの促進を図っていくこととしています。

また、住宅確保要配慮者である高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等に対する様々な京都府の関連計画とあわせて、すべての人が安心して暮らせる住生活の実現を推進していきます。



#### 4 計画期間

本計画の計画期間は、京都府住生活基本計画との整合を図るため、策定の日から令和12年度までとします。

なお、社会・経済情勢の変化や京都府住生活基本計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

## 第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標と推進体制

### 1 住宅確保要配慮者の範囲

誰もが生き生きと暮らし幸せを実感できる「共生の京都府」、また「子育て環境日本一」の実現に向けて住宅確保要配慮者を以下のとおり設定します。

#### (1) 法に規定されている者

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者（発災後3年以内）
- ・ 高齢者
- ・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・ 子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者をいう。）を養育している者

#### (2) 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施行規則第3条第1号から第10号に規定されている者

- ・ 外国人
- ・ 中国残留邦人
- ・ 児童虐待をうけた者
- ・ ハンセン病療養所入所者
- ・ DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・ 北朝鮮拉致被害者
- ・ 犯罪被害者等
- ・ 生活困窮者
- ・ 更生保護対象者
- ・ 東日本大震災による被災者

#### (3) 本計画で規定する者

- ・ 海外からの引き揚げ者
- ・ 新婚世帯
- ・ 原子爆弾被爆者
- ・ 戦傷病者
- ・ 児童養護施設退所者
- ・ LGBT
- ・ UIJ ターンによる転入者
- ・ これらの者に対して必要な生活支援等を行う者
- ・ 妊娠している者がいる世帯

基本方針\*で示されている者

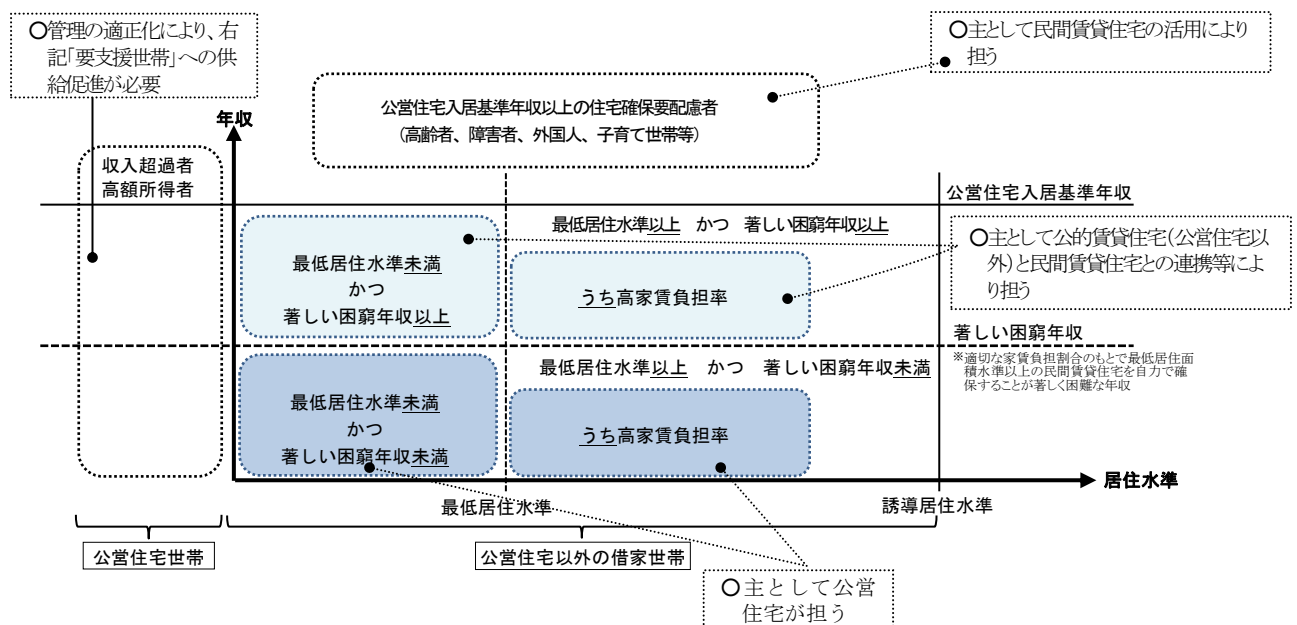
\*住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針（平成29年国土交通省告示第965号）

## 2 賃貸住宅の供給の目標

多様な住宅確保要配慮者のニーズに十分にちえつつ、居住の安定を図るには、住宅市場全体での住宅セーフティネットの構築を図る必要があります。公営住宅に加え、公営住宅以外の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅がそれぞれの役割を分担・補完する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するため、供給目標量を次のとおり設定します。

### (1) 公営住宅及び公的賃貸住宅の供給の目標

京都府住生活基本計画に定めるとおり、令和3年度から令和12年度までの公営住宅の供給目標（新規建設、建替及び既存公営住宅の空き家募集等の住戸）を14,680戸、公的賃貸住宅等の活用戸数を10,250戸とします。



### (2) 登録住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「セーフティネット登録住宅」の供給目標は 20,815 戸 とします。



### 3 目標の推進体制

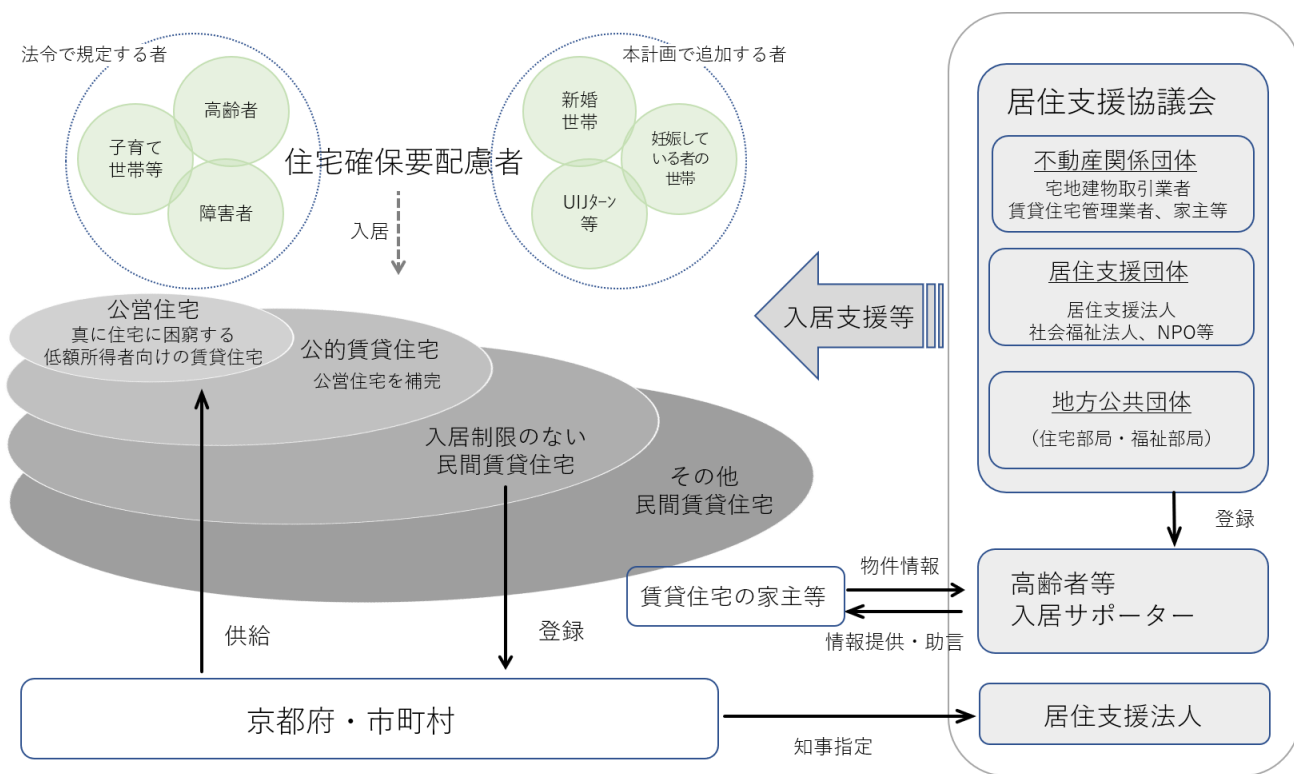
公営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅からなる住宅市場全体での重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築には、地方公共団体、福祉制度の担い手である居住支援団体、賃貸住宅の供給を担う不動産関係団体が連携した居住支援協議会の取組が必要です。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援の促進には、住宅確保要配慮者の入居に対し賃貸住宅の家主等が抱く不安感の解消が課題となります。そのためには、家主等と直接関わっている不動産関係団体の役割が重要です。

さらに、心身の課題や孤立などの様々な状況にある住宅確保要配慮者に対しては、その住宅確保要配慮者に応じた柔軟な支援が必要となり、その支援は入居時だけでなく入居後も必要なことがあります。

このような様々な課題に対応していくためには、地方公共団体の住宅部局と福祉部局との連携強化はもちろんのこと、居住支援協議会、高齢者等入居サポーター、居住支援法人が密接に連携し、それぞれの立場から賃貸住宅の家主等への働きかけや住宅確保要配慮者への情報提供、入居支援を行う必要があります。

#### ■住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットと入居支援の全体像



## 第3章 賃貸住宅の供給の目標を達成するために必要な事項

### 1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

社会情勢の変化や賃貸住宅市場の動向等に応じつつ公営住宅、そのほかの公的賃貸住宅での住宅セーフティネットへの取組を進めます。

#### (1) 公営住宅における取組

- ・ 公営住宅は主に、住生活基本計画等に基づき特に民間賃貸住宅が不足する地域における住宅確保要配慮者の居住の安定を図ります。
- ・ 真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、空き家活用や住棟内の住み替えなどにより入居制度の柔軟な運用を図ります。
- ・ 使いやすい間取りの住戸やバリアフリー整備住戸、単身高齢者・障害者等入居可能住戸の拡充、地域活動ができる集会所の整備などにより、高齢者・障害者・子育て世帯等が住みやすい団地を供給します。
- ・ 単身高齢者等の安心に繋がる見守りサービスの提供や、福祉施設を併設するなど、福祉部局・団体と連携した対策を図るとともに、地域の居住環境の向上にも繋がります。

#### (2) 公的賃貸住宅における取組

- ・ 公的賃貸住宅は公営住宅の補完的役割を担いつつ、地域の活性化のため多様な世代・対象のコミュニティミックスにも配慮した供給を行います。
- ・ 既存住宅のバリアフリー化だけでなく、空き住戸を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給・障害者向けのグループホーム設置強化・保育室の提供、さらに新たな地域づくりの担い手となる移住者や二地域居住者の住まいの確保などの多様な取り組みを進めます。

### 2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

民間住宅市場では、住宅確保要配慮者の入居に対する家主等の不安感の解消とあわせて、住宅確保要配慮者への入居支援を行う必要があります。また住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「セーフティネット登録住宅」を中心に住宅確保要配慮者への円滑な入居の促進を図ります。

#### (1) セーフティネット登録住宅の登録基準

住宅確保要配慮者を拒まない賃貸住宅の登録基準については、府内の活用可能な賃貸住宅ストック数を踏まえ、法令基準と同じとします。なお、住宅確保要配慮者のニーズや、単身世帯の増加傾向など今後の動向に応じて見直しも検討します。

## (2) セーフティネット登録住宅の促進に向けた取組

- ・ 賃貸住宅の家主等・管理者、賃貸住宅事業者等への普及啓発により、セーフティネット住宅の登録を促進します。
- ・ 高齢者等入居サポーターについて普及啓発を図るとともに、その活動を促進して、賃貸住宅の家主等や住宅確保要配慮者に身近で取り組みを行うことにより、賃貸住宅の家主等が抱える不安感の解消や、住宅確保要配慮者の入居にあたっての課題の解消を図ります。
- ・ 耐震改修の補助制度やリフォーム支援制度の活用により、耐震性や必要な設備を備えた住宅の安定的な供給を促進します。
- ・ 経済的に困窮する住宅確保要配慮者を支援するため、住宅確保要配慮者専用住宅の登録を促進するとともに、地域と連携して市町村等の地域実情も考慮した補助制度を検討します。

## (3) そのほかの民間賃貸住宅における取組

- ・ 多世代同居や近居などの多様な選択ができることは子育て環境の向上にも繋がるため、多様な選択ができるような住宅市場に関する総合的な情報の提供に取り組みます。
- ・ 住宅確保要配慮者の入居促進は、賃貸住宅の空き家対策の効果も期待できることから、行政・住宅事業者・福祉団体・NPO団体等との連携を強化して様々な情報提供窓口の充実を図ります。
- ・ 居住支援法人をわかりやすく紹介したり、高齢者等入居サポーターとの情報共有を強化して、居住支援法人の活動を促進するとともに、居住支援協議会とも連携して住宅確保要配慮者のニーズに応じた支援に取り組みます。

## 3 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

耐震性が不足していたり、バリアフリー化が不十分などの住宅については、耐震化や「京都市府福祉のまちづくり条例」への適合など、質の向上に向けた適切な改修工事を行うよう、耐震改修の補助や低利リフォーム融資などの制度の活用について賃貸住宅の家主等や管理者へ普及啓発します。

また、住宅セーフティネット登録住宅以外の民間賃貸住宅においても不当な入居差別がおきないよう賃貸住宅の家主等や管理者への啓発を行います。

## 第4章 用語の定義

### 【海外からの引き揚げ者】

海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を超えない者

### 【外国人】

日本の国籍を有しない者

### 【北朝鮮拉致被害者】

北朝鮮当局によって拉致された被害者等の支援に関する法律(平成14年法律第143号)第2条第1項第五号に規定する帰国被害者等

### 【京都府住生活基本計画】

「住生活基本法」に基づく、京都府民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。国が策定する全国計画に即して、京都府の住宅政策の基本的な方針や目標、施策等について定めている。

### 【京都府総合計画「京都夢実現プラン」】

「京都府行政運営の基本理念・原則となる条例」に基づき、京都府のめざす方向性を将来構想、基本計画等の形で明らかにするため、令和元年10月に策定。計画では「一人ひとりの夢や希望が全ての地域で実現できる京都府をめざして」を掲げ、「将来構想」と「基本計画」、「地域振興計画」によって構成している。

### 【京都府福祉のまちづくり条例】

一定規模以上の共同住宅などの「特定まちづくり施設」に対し、高齢者や障害者等の様々な利用者の利用特性を十分把握した上で、手すり、スロープの設置や通路・廊下の幅の規定など全ての人が使いやすい施設とするための基準、手続等を定めている。

### 【居住支援協議会】

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体等により組織。京都府では平成26年度に設立

### 【居住支援法人】

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施するとして都道府県が指定した法人

### 【原子爆弾被爆者】

原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

### 【公営住宅】

「公営住宅法」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設、買い取り又は借り上げを行い、低額所得者に賃貸する住宅

### 【更生保護対象者】

更生保護法(平成19年法律第88号)第48条に規定する保護観察対象者若しくは売春防止法(昭和31年法律第118号)第26条第1項に規定する保護観察に付されている者又は更生保護法第85条第1項(売春防止法第31条の規定により読み替えて適用する場合を含む。)に規定する更生緊急保護を受けている者

### 【公的賃貸住宅】

公的資金により、または公的資金の支援を受けて供給される賃貸住宅  
地方公共団体が独自の負担で供給する賃貸住宅や独立行政法人都市再生機構または地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅など。  
なお、本計画では公営住宅とは区別して記述している。

### 【高齢者】

60歳以上の者

### 【高齢者等入居サポーター】

高齢者等住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、貸主や入居を希望する高齢者等に対し各種制度の情報提供や助言を行うとして、京都府居住支援協議会の登録を受けた宅地建物取引業等の従事者

### 【コミュニティミックス】

団地や住棟ごとに高齢者や子育て世代など多様な世代・世帯が住まい、交流することにより、地域の健全なコミュニティの維持・発展を目指すこと

### 【サービス付き高齢者向け住宅】

「高齢者の居住の安定を確保に関する法律（略称：高齢者住まい法）」に基づき整備、供給される、バリアフリー構造や一定の面積、設備など高齢者にふさわしい住宅性能と、安否確認や生活相談などの見守りサービスを備えた賃貸住宅

### 【児童虐待をうけた者】

児童虐待の防止等に関する法律(平成 12 年法律第 82 号)第 2 条に規定する児童虐待を受けた者

### 【住宅セーフティネット】

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み

### 【新婚世帯】

配偶者(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び婚姻の予約者を含む。)を得て 5 年以内の者

### 【身体障害者、知的障害者、指針障害者、その他の障害者】

障害者基本法(昭和 45 年法律第 84 号)第 2 条第一号に規定する障害者

### 【生活困窮者】

生活困窮者自立支援法(平成 25 年法律第 105 号)第 3 条第 2 項第三号に規定する事業による援助を受けている者

### 【セーフティネット登録住宅】

高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市の登録を受けた民間賃貸住宅

### 【セーフティネット登録住宅の登録基準、法令基準】

登録に必要な規模、構造・設備の基準は原則法令の規定によるが、都道府県又は市町村が定める賃貸住宅供給促進計画で基準の強化・緩和が可能とされている。

法令基準は以下のとおり。(共同居住型住宅(シェアハウス)は別途基準あり。)

[規模] 各戸の床面積が 25 m<sup>2</sup>以上 ただし共同利用できる台所、収納設備又は浴室・シャワー室を備える場合は各居住部分が 18 m<sup>2</sup>以上

[構造・設備] ・耐震性を有すること

・台所、便所、収納設備、浴室・シャワー室があること(便所以外は共同利用でも可)

### 【戦傷病者】

戦傷病者特別援護法(昭和 38 年法律第 168 号)第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者で、その障害の程度が恩給法(大正 12 年法律第 48 号)別表第 1 号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第 1 号表ノ三の第一款症に該当する者

### 【耐震性】

昭和 56 年 6 月 1 日に建築基準法の耐震関係規定が大きく強化されており、これ以前の基準と区別するため、以降の基準は、一般的に「新耐震基準」と呼ばれている。新耐震基準は、昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工した建築物等に適用され、中程度の地震に対しては被害が起こらないことや、大地震に対しては倒壊のおそれが少ないことを目標とした基準となっているが、構造体が全く無傷というわけではなく、何らかの損傷を被ることがある。

なお、木造住宅の耐震関係規定は、平成 12 年にも強化(耐力壁の配置バランスの規定及び接合部の継ぎ手の規定)されており、昭和 56 年 6 月 1 日から平成 11 年までに着工された木造住宅は、現行の耐震関係基準を満足しない場合もある。

### 【中国残留邦人】

中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成 6 年法律第 30 号)第 14 条第 1 項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成 19 年法律第 127 号)附則第 4 条第 1 項に規定する支援給付を含む。)を受けている者

### 【低額所得者】

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施行規則第 1 条に規定する収入が 1 5 万 8 千円を超えない者

### 【犯罪被害者等】

犯罪被害者等基本法(平成 16 年法律第 161 号)第 2 条第 2 項に規定する犯罪被害者等

### 【ハンセン病療養所入所者】

ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成 13 年法律第 63 号)第 2 条に規定するハンセン病療養所入所者等

**【東日本大震災による被災者】**

著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害であつて発生した日から起算して国土交通大臣が定める期間を経過していないものにより滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は当該災害に際し災害救助法(昭和 22 年法律第 118 号)が適用された同法第 2 条に規定する市町村の区域(国土交通大臣が定めるものを除く。)若しくはこれに準ずる区域として国土交通大臣が定めるものに当該災害が発生した日において住所を有していた者

**【被災者(発災後 3 年以内)】**

災害(発生した日から起算して 3 年を経過していないものに限る。以下同じ。)により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法(昭和 22 年法律第 118 号)が適用された同法第 2 条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者

**【DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者】**

配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成 13 年法律第 31 号。以下「配偶者暴力防止等法」という。)第 1 条第 2 項に規定する被害者でイ又はロのいずれかに該当するもの

- イ 配偶者暴力防止等法第 3 条第 3 項第三号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第 5 条の規定による保護が終了した日から起算して 5 年を経過していない者
- ロ 配偶者暴力防止等法第 10 条第 1 項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して 5 年を経過していない者

**【U I J ターンによる転入者】**

京都府移住の促進及び移住者等の活躍の推進に関する条例(令和 3 年京都府条例第 25 号)第 2 条第(2)号アに規定する移住者