

# 京都府住生活基本計画（改定中間案）

令和 年 月

京 都 府

## 目 次

第1章 計画の位置付け.....	1
1 計画の目的と背景	
2 計画の位置付け	
3 計画期間	
4 計画の構成	
5 住生活基本計画の策定について	
第2章 京都府の住生活をめぐる現状と課題.....	3
1 社会経済情勢等の変化及び住宅政策等に係る課題	
2 上位計画等	
3 前計画での取組状況	
第3章 住宅政策の基本的な方針.....	28
1 基本的な方針	
2 重点目標及び目標	
第4章 住宅施策への展開.....	30
1 住宅政策の目標と基本的な施策	
2 目標の達成に向けた施策	
3 住宅政策を担う体制	
第5章 住宅及び住宅地の供給に関する方針.....	44
1 公営住宅の供給の目標量	
2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域	

## 第1章 計画の位置付け

### 1 計画の目的と背景

京都府住生活基本計画は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項の規定により、京都府の区域内における住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として定めるものです。

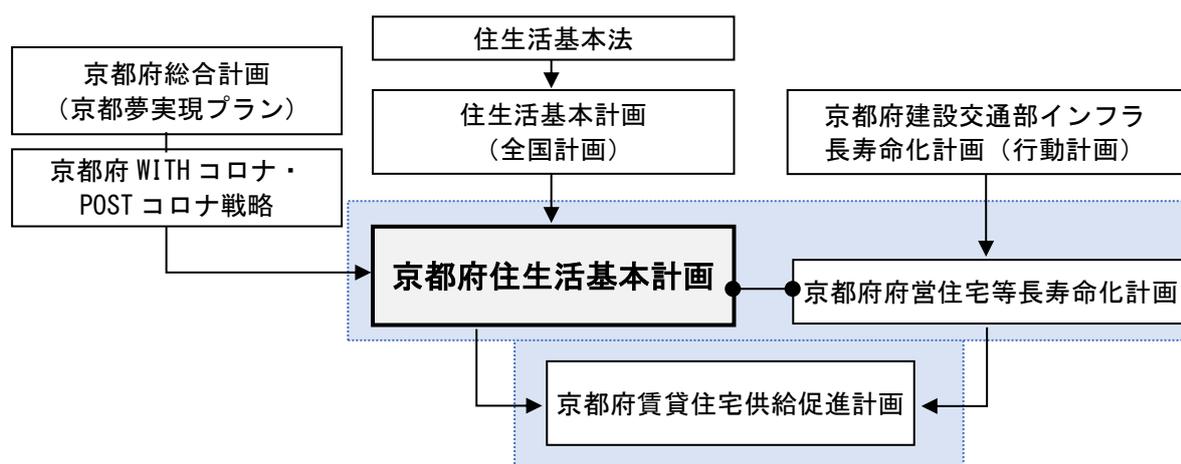
本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）に即してこれまで策定を行ってきており、当初は平成19年3月に策定、その後、概ね5年ごとに見直しを行いながら平成29年1月に平成28度から平成37年度（令和7年度）を計画期間として策定しました。

この度、前回の見直しから概ね5年間が経過し、また、新たな国の住生活基本計画（全国計画）が令和3年3月に策定されたことを受け、この間の本格的な少子高齢化や人口減少の急速な進行、自然災害の頻発・激甚化など社会経済情勢等の変化等を踏まえ、今後10年間（令和3年度から令和12年度）の計画として新たに策定したものです。

### 2 計画の位置付け

本計画は、令和元年10月に策定された府政運営の指針である「京都府総合計画（京都夢実現プラン）」及び新型コロナウイルス感染症が及ぼしている影響を点検し、WITHコロナ・POSTコロナ社会を見据えた京都府総合計画推進のための取組方針である「京都府 WITH コロナ・POSTコロナ戦略（令和3年6月）」、そして、令和3年3月に策定された国の住生活基本計画（全国計画）等を踏まえたものであり、「京都府建設交通部インフラ長寿命化計画（行動計画）」の個別施設計画として別途定めている「京都府府営住宅等長寿命化計画」と併せ、京都府の住宅行政に係る基本的な計画となるものです。

また、住生活基本計画の主要な施策である住宅セーフティネットの構築をより促進するため今回、新たに京都府賃貸住宅供給促進計画を策定します。



### 3 計画期間

計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

なお、全国計画に即して、社会情勢の変化や事業実績等を踏まえ、概ね5年毎に計画の見直しを行います。

#### 4 計画の構成

本計画は、1章から5章までで構成しています。

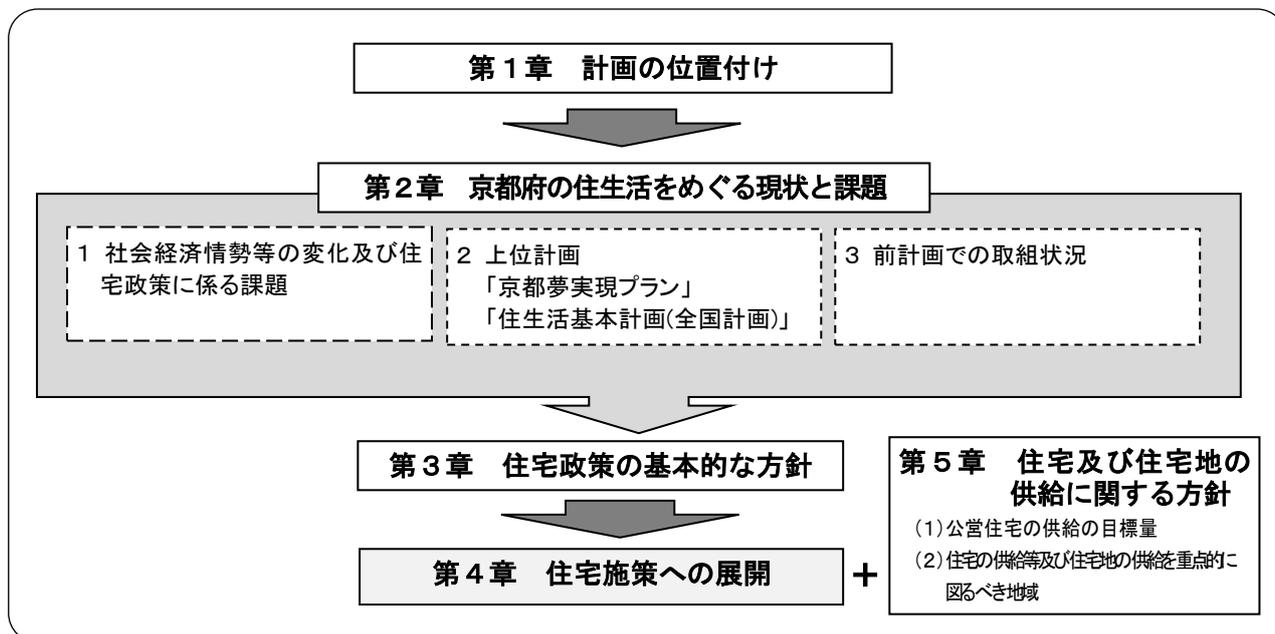


図 住生活基本計画の構成

#### 5 住生活基本計画の策定について

本計画の策定にあたっては、京都府住宅審議会（会長：高田光雄京都美術工芸大学教授）の答申「今後10年の住宅政策のあり方について」（令和3年 月 日）を踏まえるとともに、パブリックコメント（実施期間：令和 年 月 日～ 月 日）で府民の皆様からいただいた御意見を参考にしています。

## 第2章 京都府の住生活をめぐる現状と課題

### 1 社会経済情勢等の変化及び住宅政策等に係る課題

今後10年間の住宅政策の検討に当たっては、この間の本格的な少子高齢化や人口減少の急速な進行、自然災害の頻発・激甚化等、様々な社会経済情勢の変化を踏まえる必要があります。

#### (1) 人口及び世帯の動向

##### ① 人口・世帯数の推移

- ・令和2（2020）年における京都府の人口は約258万人で、平成16（2004）年の約265万人をピークに減少、平成17（2005）年以降は自然減となっており、すでに本格的な人口減少局面に入っています。
- ・世帯数については、令和2（2020）年が約119万世帯とこれまで増加してきていますが、今後は減少に転ずると予想されており、令和17（2035）年で約110万世帯、令和22（2040）年で約106万世帯と推計されています。

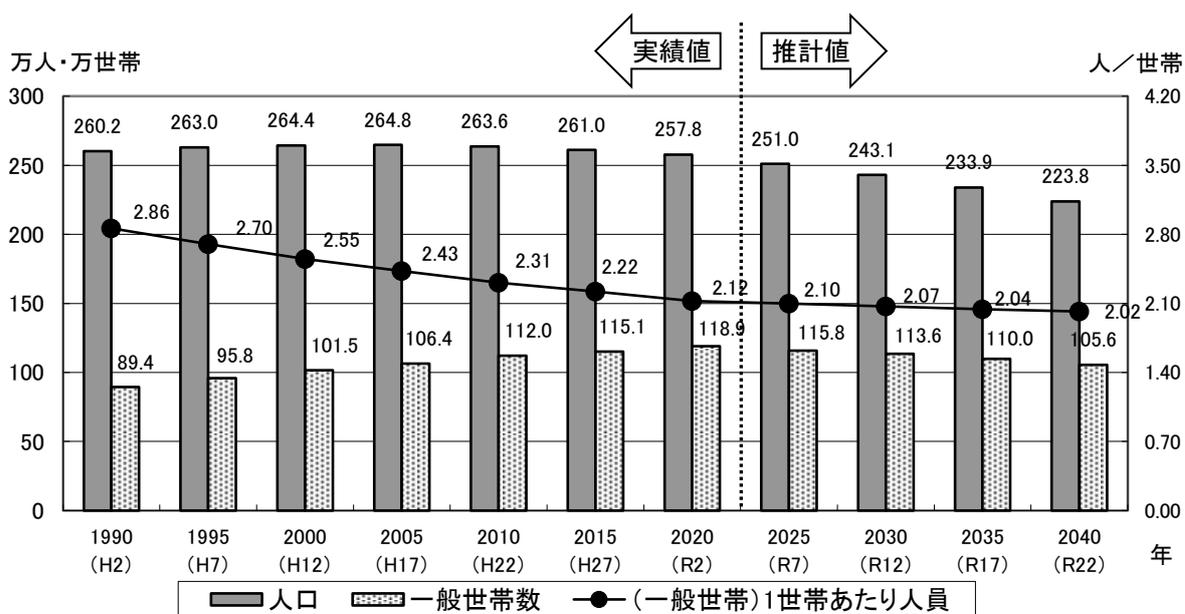


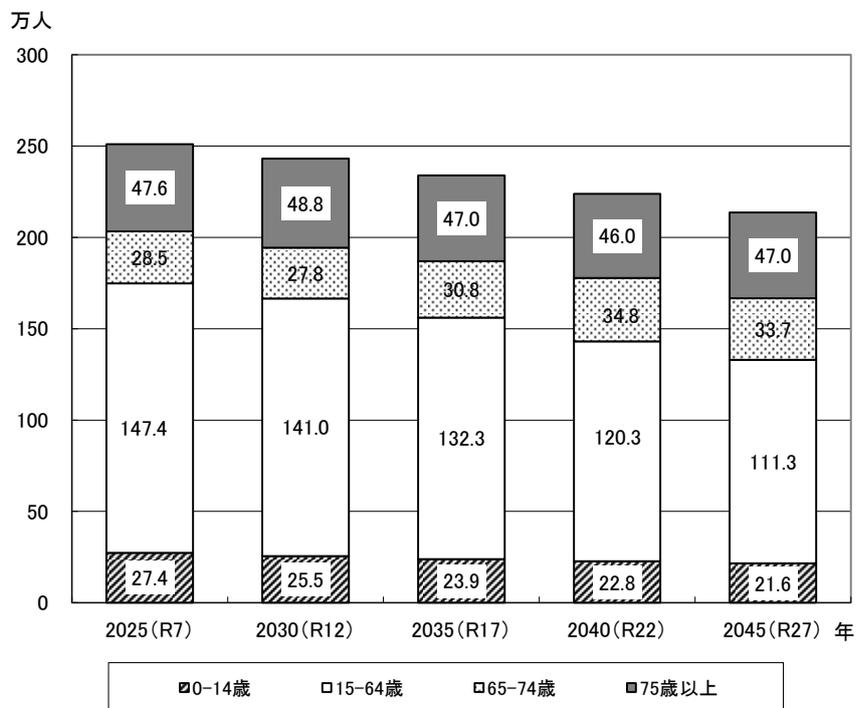
図 人口、世帯の推移と推計（京都府）

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）、日本の世帯数の将来推計（平成31年4月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）  
 \*一般世帯：施設等の世帯（学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者等から成る）以外の世帯をいう

##### ② 年齢区分別人口の将来推計

- ・人口の高齢化も進展し、年少人口（0歳から14歳）と生産年齢人口（15歳から64歳）は既に減少を続けている一方で、老年人口（65歳以上）は増加し続けています。
- ・今後も高齢化は進み65歳以上の高齢者の総人口に占める率は、令和12（2030）年に31.5%、令和27（2045）年に37.8%になると推計されています。

■実数



■比率

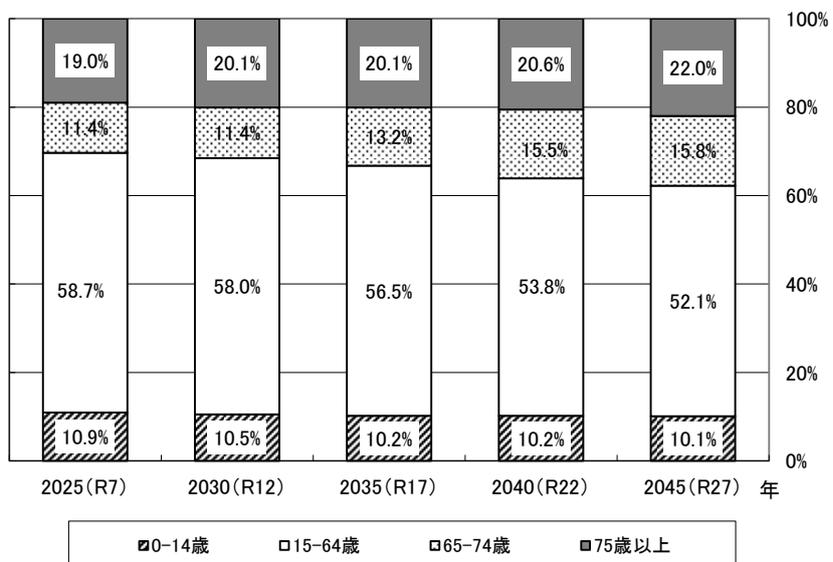


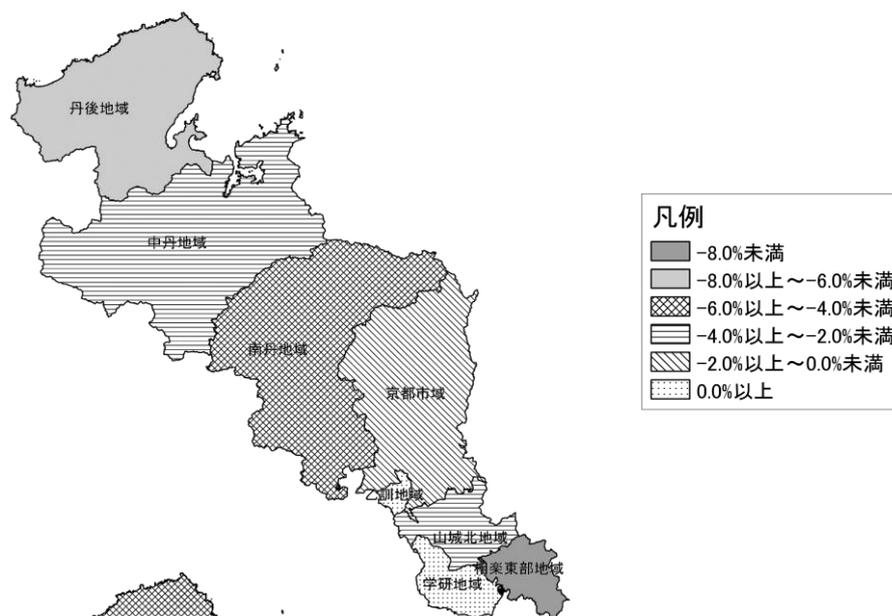
図 年齢4区分別将来人口実数・比率の推移（京都府）

資料：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）

### ③ 地域別人口・世帯数の推移

- ・地域別の令和2（2020）年の人口は、京都市域が全体の56.7%を占めており、次いで山城北地域（八幡市、宇治市、城陽市、久御山町、井手町、宇治田原町）が13.8%、中丹地域（福知山市、舞鶴市、綾部市）が7.3%となっています。世帯は、京都市域が全体の61.3%を占めており、次いで山城北地域が12.4%、中丹地域が6.9%となっています。
- ・人口の推移をみると、学研地域（京田辺市、木津川市、精華町）では年々増加が続いていますが、増加率は緩やかになっています。また、相楽東部地域（笠置町、和束町、南山城村）、中丹地域、丹後地域（宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町）では、年々減少傾向にあります。
- ・平成27（2015）年から令和2（2020）年にかけて既に丹後地域では3.7万世帯から3.6万世帯に減少しており、相楽東部地域でも既に減少しています。

#### ■人口



#### ■世帯数

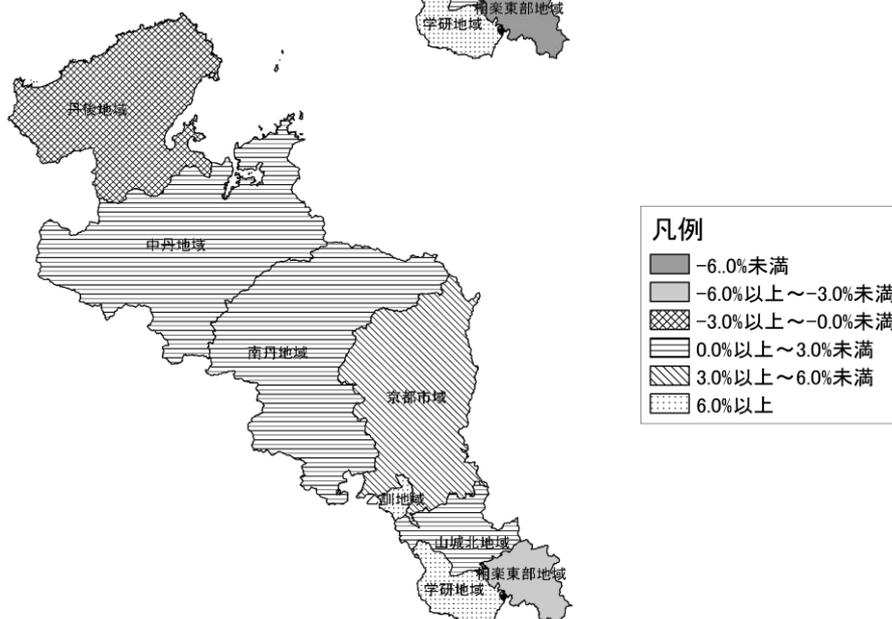


図 平成27年～令和2年の人口・世帯数の増減率（地域別）

資料：国勢調査（総務省）

④ 家族類型別世帯の推移

- ・夫婦と子供からなる世帯は減少が続く中、「65歳以上の単独世帯」、「ひとり親と子供」世帯は今後も増加する見通しで、令和2（2020）年に比べ令和12（2030）年では、「夫婦と子供」世帯が、全世帯の24.1%から23.3%に減少しているのに比べ、特に「ひとり親と子供」世帯は8.9%から9.5%になっています。

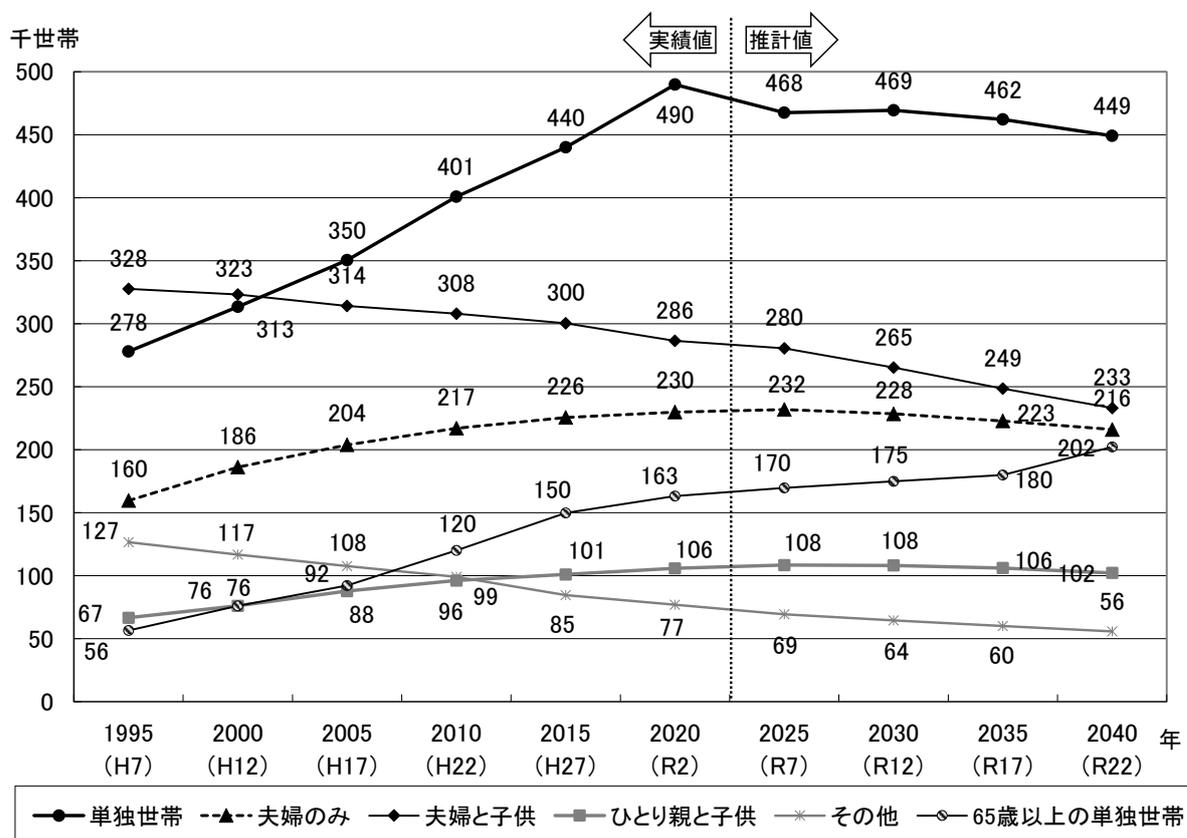


図 家族類型別世帯数の推移と推計（京都府）

資料：国勢調査（総務省）、日本の世帯数の将来推計（平成31年4月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

⑤ 高齢単独世帯の増加

- ・単独世帯の割合は今後増加すると予測されており、令和2（2020）年では41.2%ですが、令和17（2035）年には42.0%になると推計されています。
- ・単独世帯の中でも、令和2（2020）年では36.7%が高齢単独世帯に該当しており、今後も単独世帯の高齢化が進行した結果、令和17（2035）年には41.5%となると推計されています。

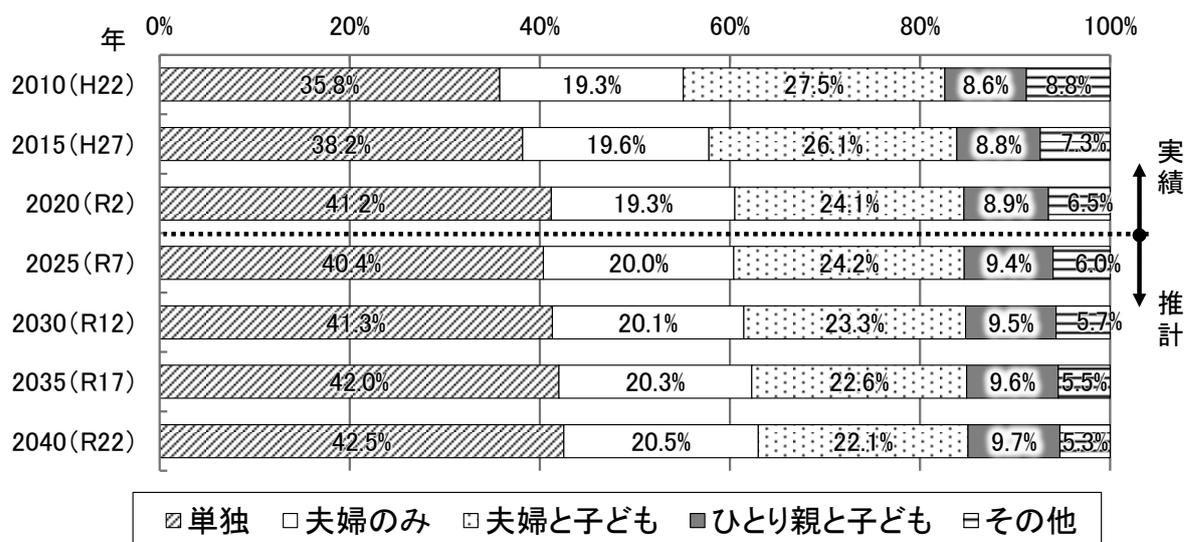


図 家族類型別世帯割合の推移と推計（京都府）

資料：日本の世帯数の将来推計（平成31年4月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

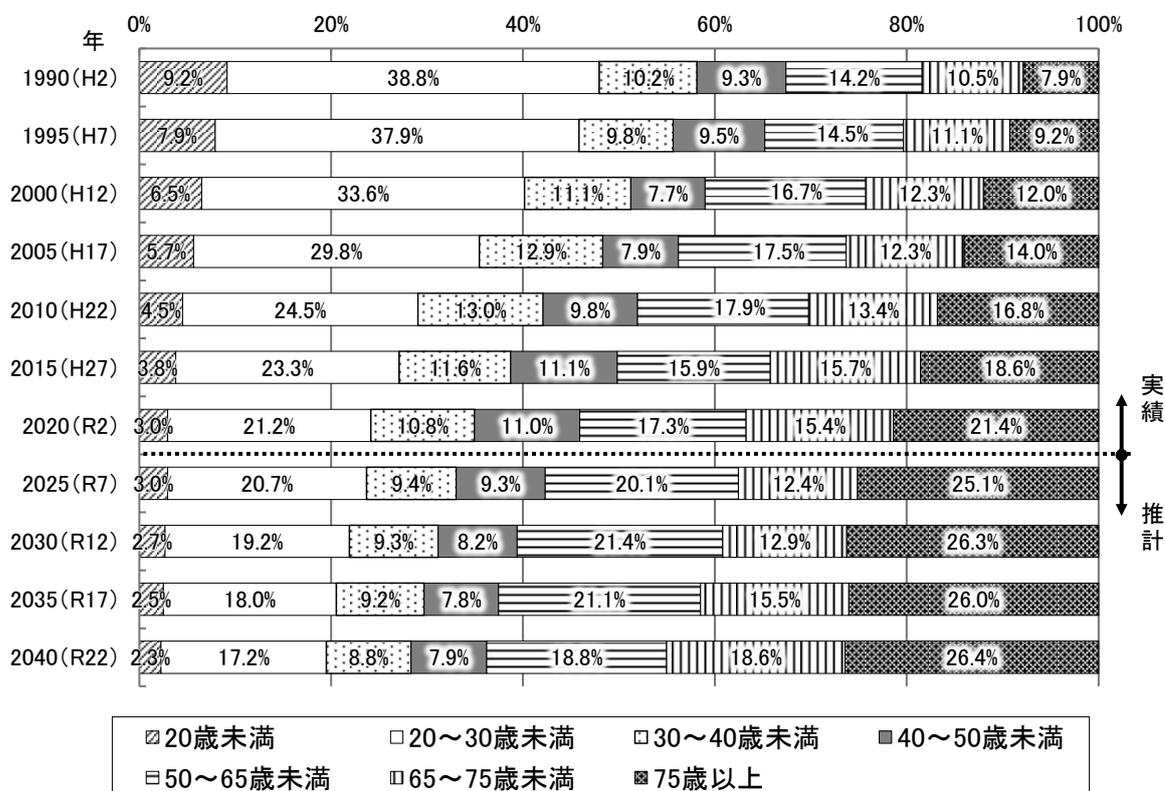


図 年齢階級別単独世帯割合の推移と推計（京都府）

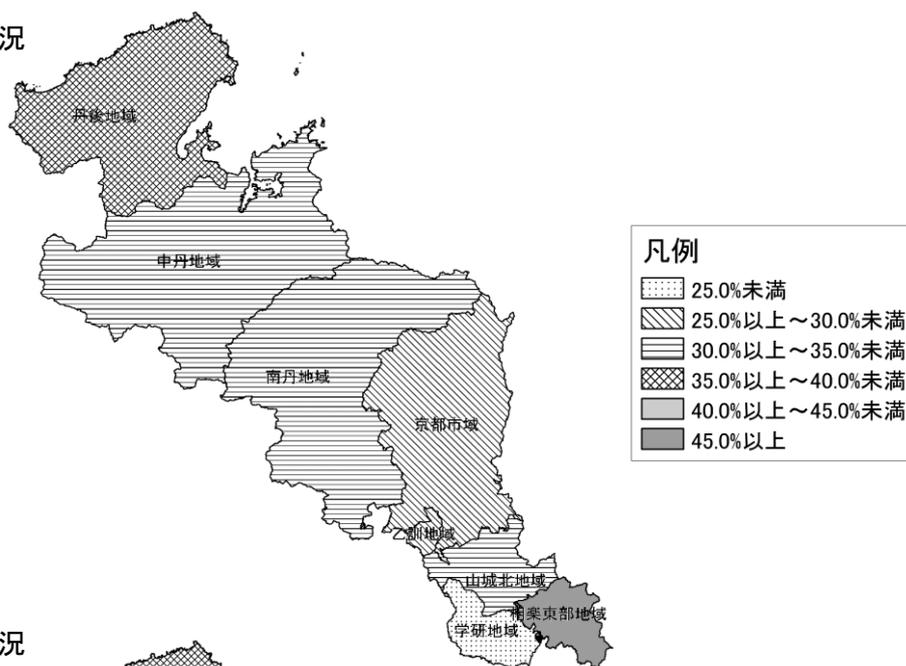
資料：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

表 将来高齢者人口比率（地域別）

区分		実績値		推計値			
		平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
京都府	総人口	2,610,353	2,578,087	2,509,875	2,430,849	2,338,843	2,238,226
	65歳以上	718,949 27.5%	734,493 28.5%	761,704 30.3%	765,958 31.5%	777,428 33.2%	807,559 36.1%
	75歳以上	337,422 12.9%	384,663 14.9%	476,328 19.0%	487,788 20.1%	469,568 20.1%	459,982 20.6%
京都市域	総人口	1,475,183	1,463,723	1,451,751	1,423,318	1,386,600	1,343,401
	65歳以上	393,834 26.7%	394,406 26.9%	420,143 28.9%	428,969 30.1%	443,262 32.0%	466,375 34.7%
	75歳以上	187,361 12.7%	209,563 14.3%	265,625 18.3%	271,452 19.1%	263,969 19.0%	264,296 19.7%
乙訓地域	総人口	148,651	153,420	144,922	140,291	135,059	129,691
	65歳以上	39,191 26.4%	41,536 27.1%	40,779 28.1%	40,616 29.0%	41,375 30.6%	43,801 33.8%
	75歳以上	17,133 11.5%	21,704 14.1%	25,756 17.8%	25,936 18.5%	24,241 17.9%	23,508 18.1%
山城北地域	総人口	367,245	356,237	336,124	315,678	293,475	270,963
	65歳以上	104,813 28.5%	111,079 31.2%	112,255 33.4%	110,107 34.9%	108,807 37.1%	110,694 40.9%
	75歳以上	43,938 12.0%	55,657 15.6%	70,351 20.9%	72,370 22.9%	67,253 22.9%	62,871 23.2%
学研地域	総人口	180,051	187,858	186,891	186,631	184,549	181,200
	65歳以上	40,726 22.6%	45,534 24.2%	47,635 25.5%	49,590 26.6%	52,275 28.3%	57,112 31.5%
	75歳以上	16,697 9.3%	21,865 11.6%	28,194 15.1%	30,493 16.3%	30,106 16.3%	30,119 16.6%
相楽東部地域	総人口	7,976	7,013	6,067	5,191	4,359	3,592
	65歳以上	3,349 42.0%	3,395 48.4%	3,191 52.6%	2,906 56.0%	2,525 57.9%	2,225 61.9%
	75歳以上	1,679 21.1%	1,765 25.2%	1,902 31.3%	1,930 37.2%	1,740 39.9%	1,502 41.8%
南丹地域	総人口	137,077	130,710	122,729	114,812	106,370	97,553
	65歳以上	40,634 29.6%	42,803 32.7%	43,696 35.6%	43,091 37.5%	41,943 39.4%	41,187 42.2%
	75歳以上	19,524 14.2%	21,546 16.5%	25,941 21.1%	27,427 23.9%	26,703 25.1%	25,339 26.0%
中丹地域	総人口	196,746	189,488	178,867	169,565	160,068	150,409
	65歳以上	61,105 31.1%	60,725 32.0%	59,737 33.4%	57,654 34.0%	55,939 34.9%	56,153 37.3%
	75歳以上	31,722 16.1%	32,895 17.4%	37,059 20.7%	36,871 21.7%	35,155 22.0%	33,022 22.0%
丹後地域	総人口	97,424	89,638	82,524	75,363	68,363	61,417
	65歳以上	35,297 36.2%	35,015 39.1%	34,268 41.5%	33,025 43.8%	31,302 45.8%	30,012 48.9%
	75歳以上	19,368 19.9%	19,668 21.9%	21,500 26.1%	21,309 28.3%	20,401 29.8%	19,325 31.5%

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）

■65歳以上の状況



■75歳以上の状況

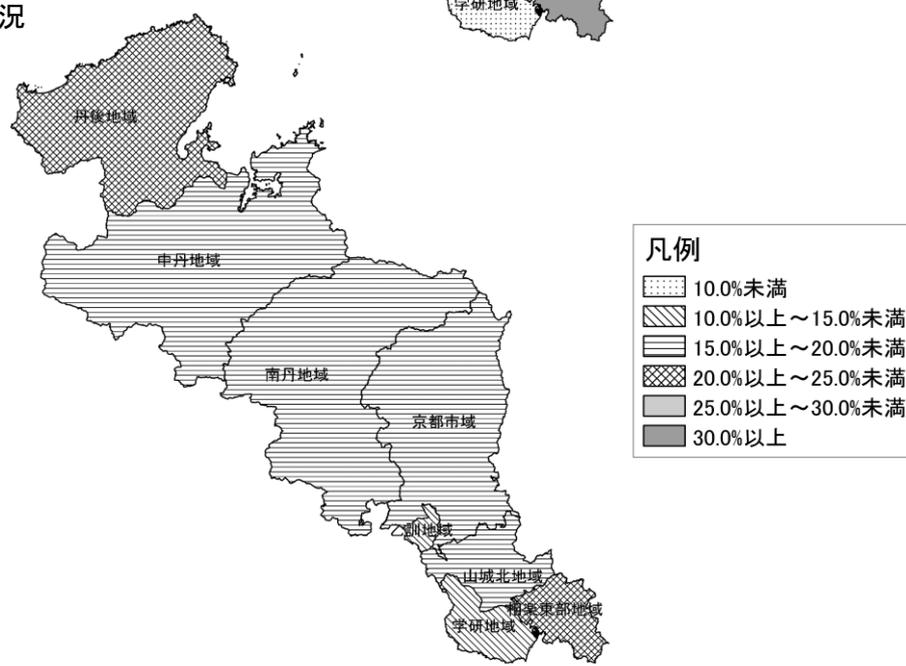


図 高齢者の状況（地域別）：令和2年

資料：国勢調査（総務省）

課題 高齢単独世帯の住まいの確保及び社会的孤立の防止

- ・今後増加する高齢単独世帯の受け皿となる住宅の不足や、高齢者の社会的孤立による孤独死等の問題が懸念され、住宅施策としてこれらの課題への対策が必要です。

(2) 子育て環境

全国の中でも特に低い合計特殊出生率

- ・京都府の合計特殊出生率は、昭和35(1960)年以降、一貫して全国平均を下回っており、令和2(2020)年では、全都道府県中でも4番目に低い状況です。
- ・平成17(2005)年に比べると、近年の合計特殊出生率は上昇していますが、出産する女性の絶対数が減少しているため出生数は減少が続いています。
- ・地域別にみると、北部の市町村(福知山市、舞鶴市、京丹後市、与謝野町等)では合計特殊出生率が高い一方、京都市や南部の人口が少ない町村(笠置町、和束町、南山城村)では低くなっています。

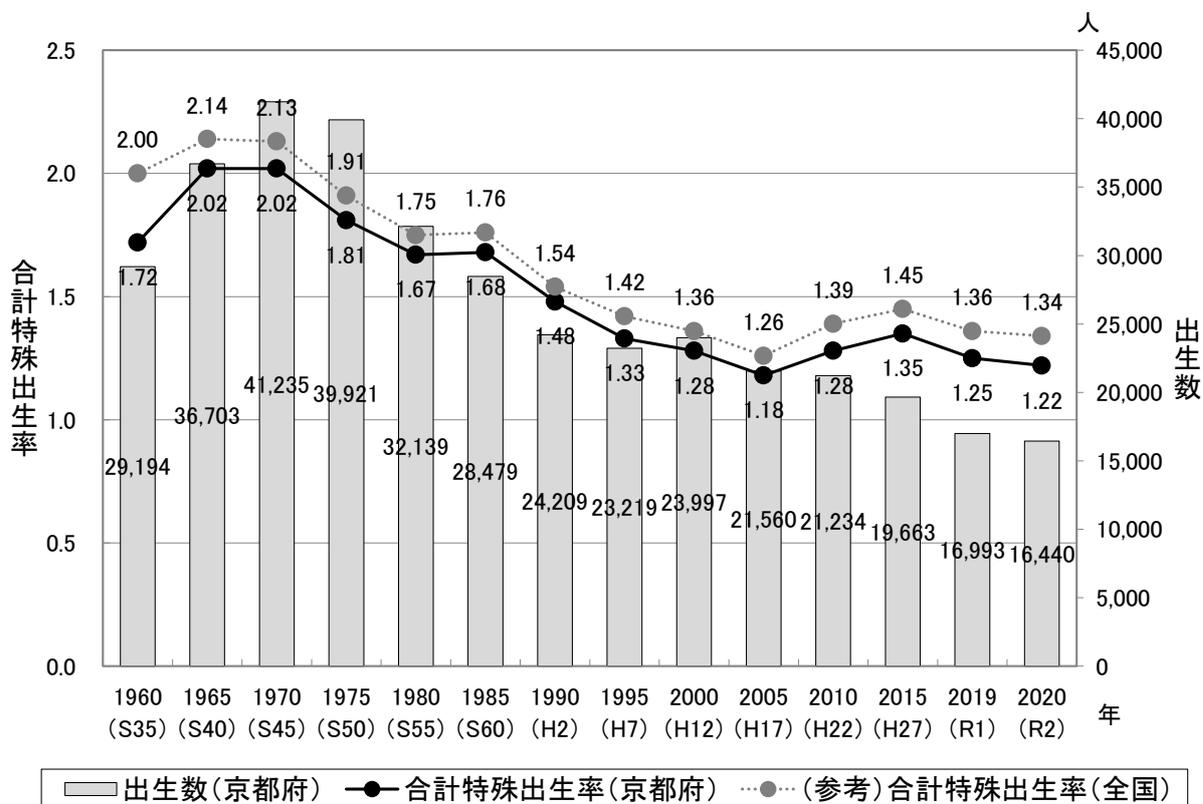


図 合計特殊出生率及び出生数の推移(京都府・全国)

資料：人口動態統計(厚生労働省)

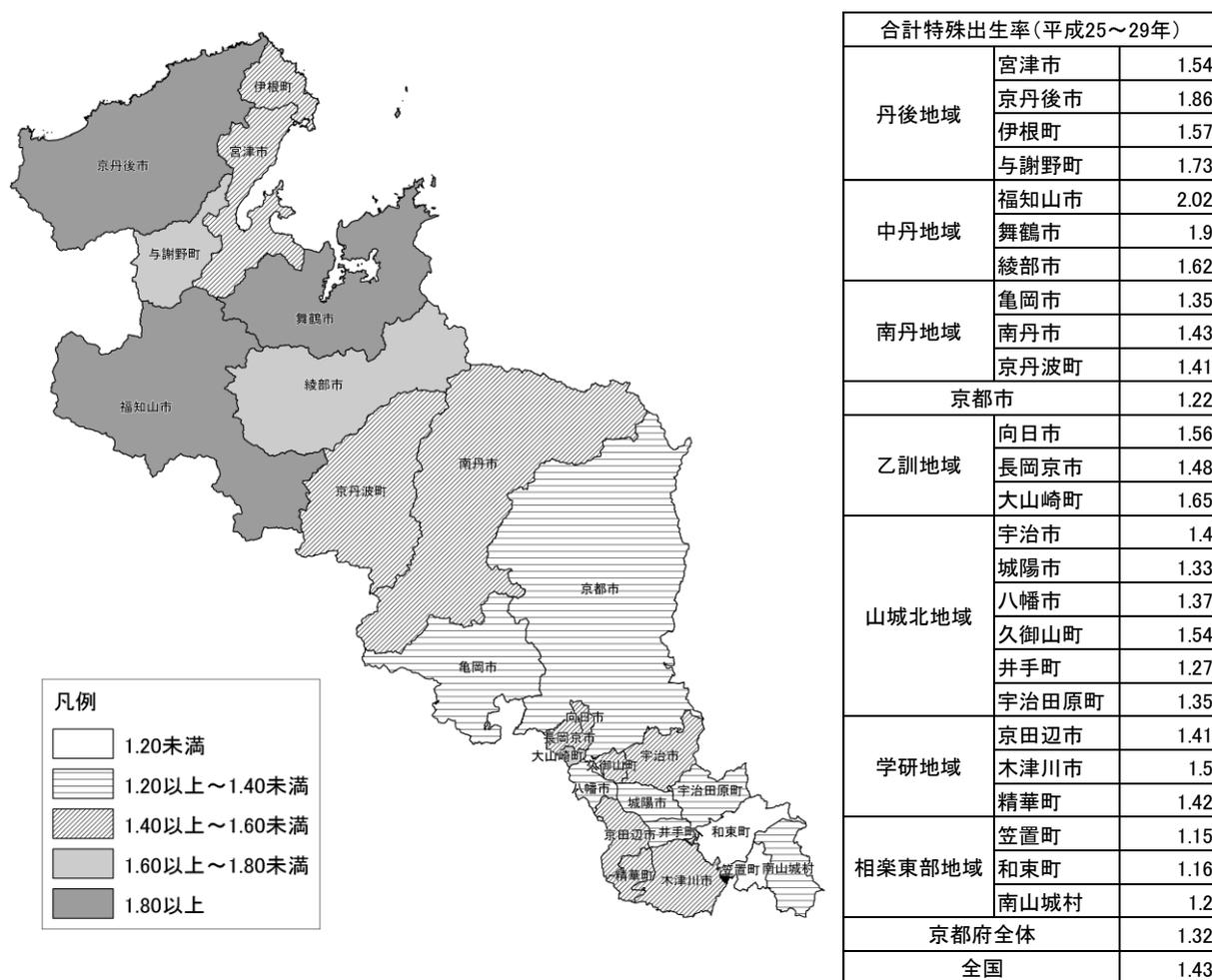


図 合計特殊出生率：平成25～29年（市町村別）

資料：平成25年～平成29年人口動態保健所・市区町村別統計（厚生労働省）

### 共働き世帯の増加

- ・18歳未満の子どもがいる世帯のうち、共働き世帯の占める割合は増加傾向にあり、平成27（2015）年では60.1%が共働き世帯となっています。

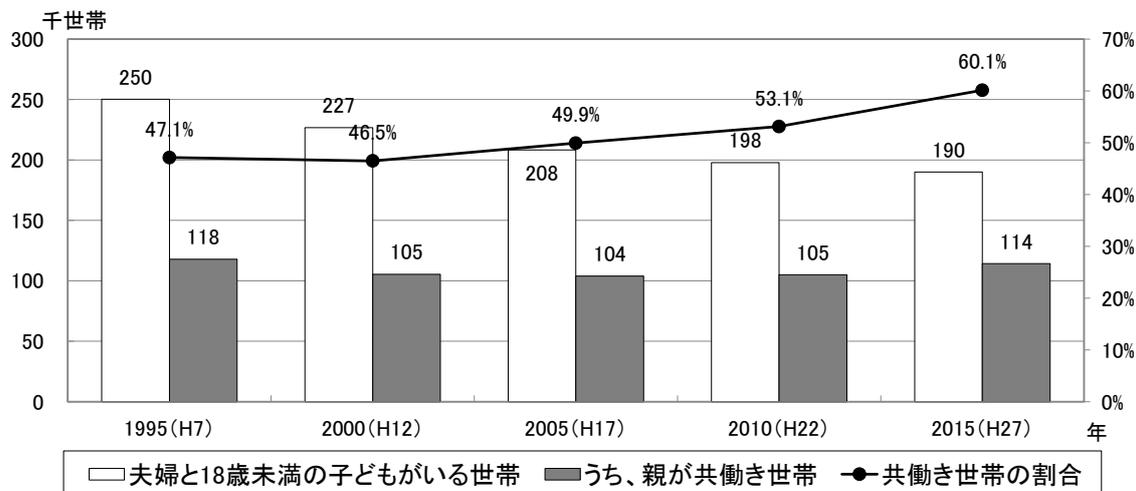


図 共働き世帯の世帯数及び世帯割合の推移（京都府）

資料：国勢調査（総務省）

子育て世帯が求める住宅の広さや間取り等の質

・住まいにおいて重要と思う項目は、子育て世帯では、全世帯に比べて「広さや間取り」、「収納の多さ、使い勝手」等を選択した割合が高くなっています。

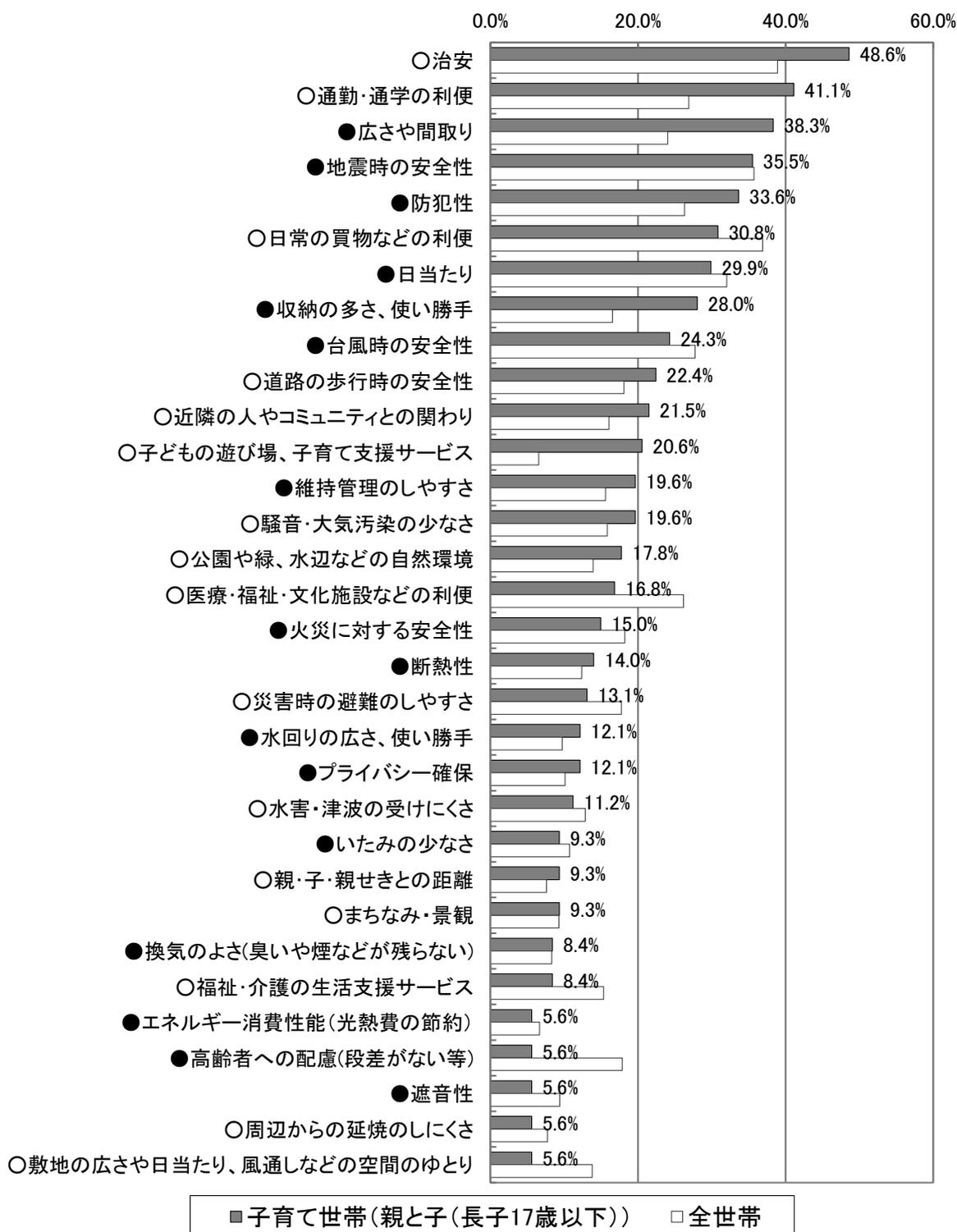


図 住まいにおいて重要と思う項目 (京都府)

資料：H30 住生活総合調査 (国土交通省)

課題 京都府が目指す子育て環境日本一の実現に向けた住宅及び住環境の整備

- ・これから子育てをしようとする世帯も含め、子育て世帯のニーズに応じた住宅の確保に対する支援が求められています。
- ・共働き世帯の増加等を念頭に、住宅政策の観点からも社会全体で子育てを支える環境の整備が求められます。

(3) 居住者の状況

住宅確保要配慮者に対する入居拒否

- ・府内の宅地建物取引事業者に対するアンケート結果によると、高齢者、障害者、外国人、母子（父子）家庭の入居を断るように入居拒否の経験は、平成 23（2011）年から平成 29（2019）年にかけて解消傾向にあるものの、入居拒否の実態は依然として存在しています。

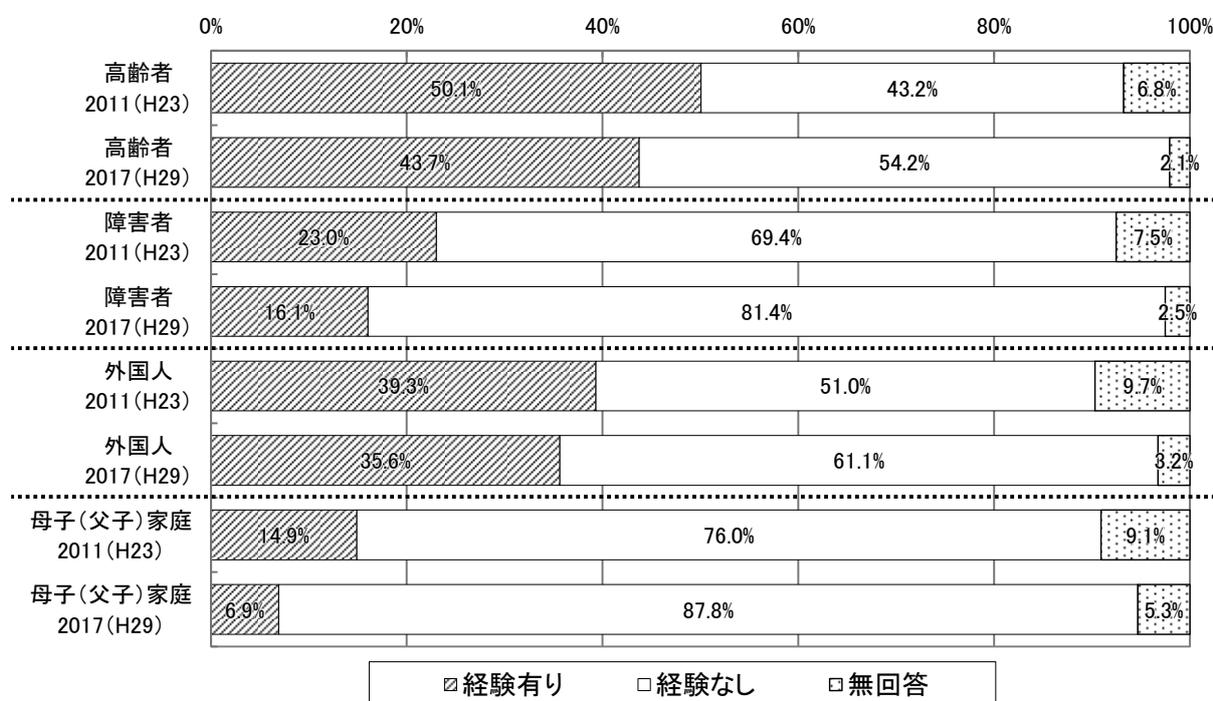


図 賃貸住宅の媒介に際して賃貸人から入居を断るように入居拒否の経験の有無（京都府）

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

新たな住宅セーフティネット制度の創設

- ・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の改正（平成 29 年 10 月）により、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者その他の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県等が登録する制度等が創設されました。増加する民間空き家・空き室を活用しつつ公的賃貸住宅を補完する住宅セーフティネットの役割を担うものとして、同制度の活用が期待されています。
- ・住宅施策、福祉施策、府が指定する居住支援法人、居住支援協議会が連携して、住宅確保要配慮者の入居支援に求められる取組を進める必要があります。

課題 全ての人が安心して暮らせる住環境の整備

- ・高齢者、障害者、外国人、ひとり親家庭を含め、全ての人が安心して暮らせる社会の実現のため住宅セーフティネットの構築を促進する必要があります。
- ・民間賃貸住宅を有効に活用することで公営住宅・公的賃貸住宅を補完し、柔軟で重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることが求められます。

(4) 住宅ストックの状況

現状 北中部地域における空き家の増加

- ・平成30（2018）年における住宅総数は133万8,300戸、居住世帯は115万8,900戸となっており増加傾向にありますが、その増加率は徐々に鈍化しています。
- ・空き家総数及び空き家率の推移をみると、平成25（2013）年までは一貫して増加を続けてきましたが、平成30（2018）年では減少に転じ、17万1,800戸（12.8%）となっています。
- ・一方、空き家の内訳をみると、長期間使われていないなどの「その他の住宅」が平成30（2018）年では8万1,300戸と、平成25（2013）年の7万7,500戸から3,800戸増加しており、空き家全体に占める割合は一貫して増加しています。
- ・地域別の空き家率は、丹後地域、中丹地域、南丹地域といった北中部の地域で増加している一方、京都・乙訓地域、山城北地域、学研地域といった南部の地域では横ばいで推移しています。

表 住宅数等の推移（京都府）

単位：戸

	住宅総数	居住世帯あり総数	居住世帯なし総数							建築中
			一時現在者のみの住宅*1	空き家計*2 (空き家率)	空き家の種類					
					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

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

\*1：一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

\*2：空き家の区分の判断が不明なものを含む。

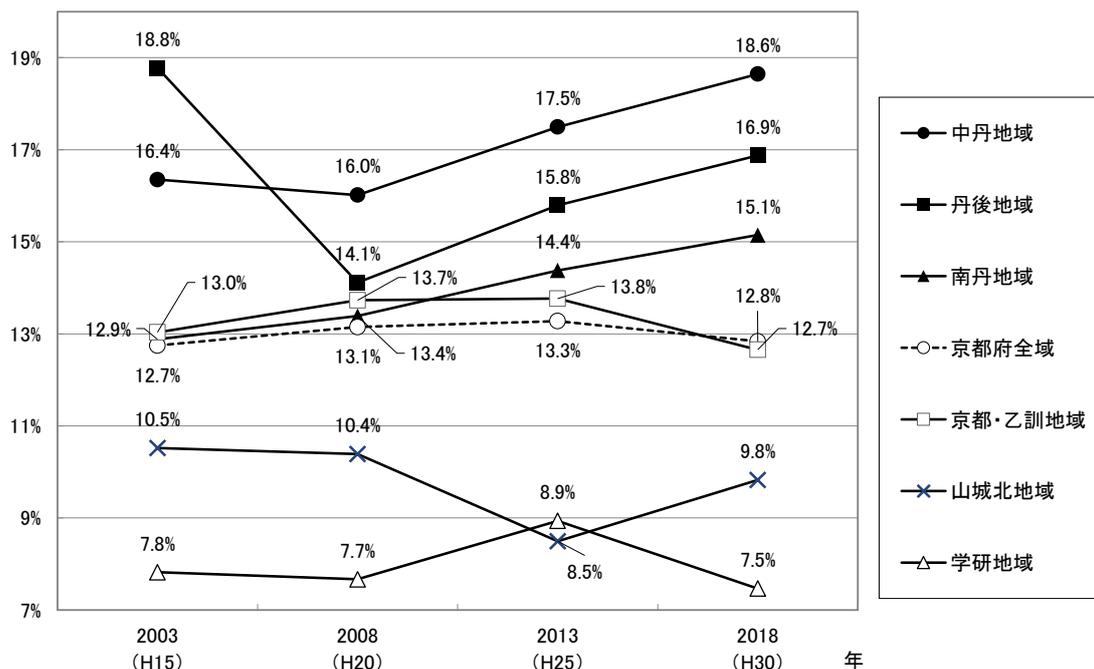


図 空き家率の推移 (地域別)

資料：住宅・土地統計調査 (総務省)

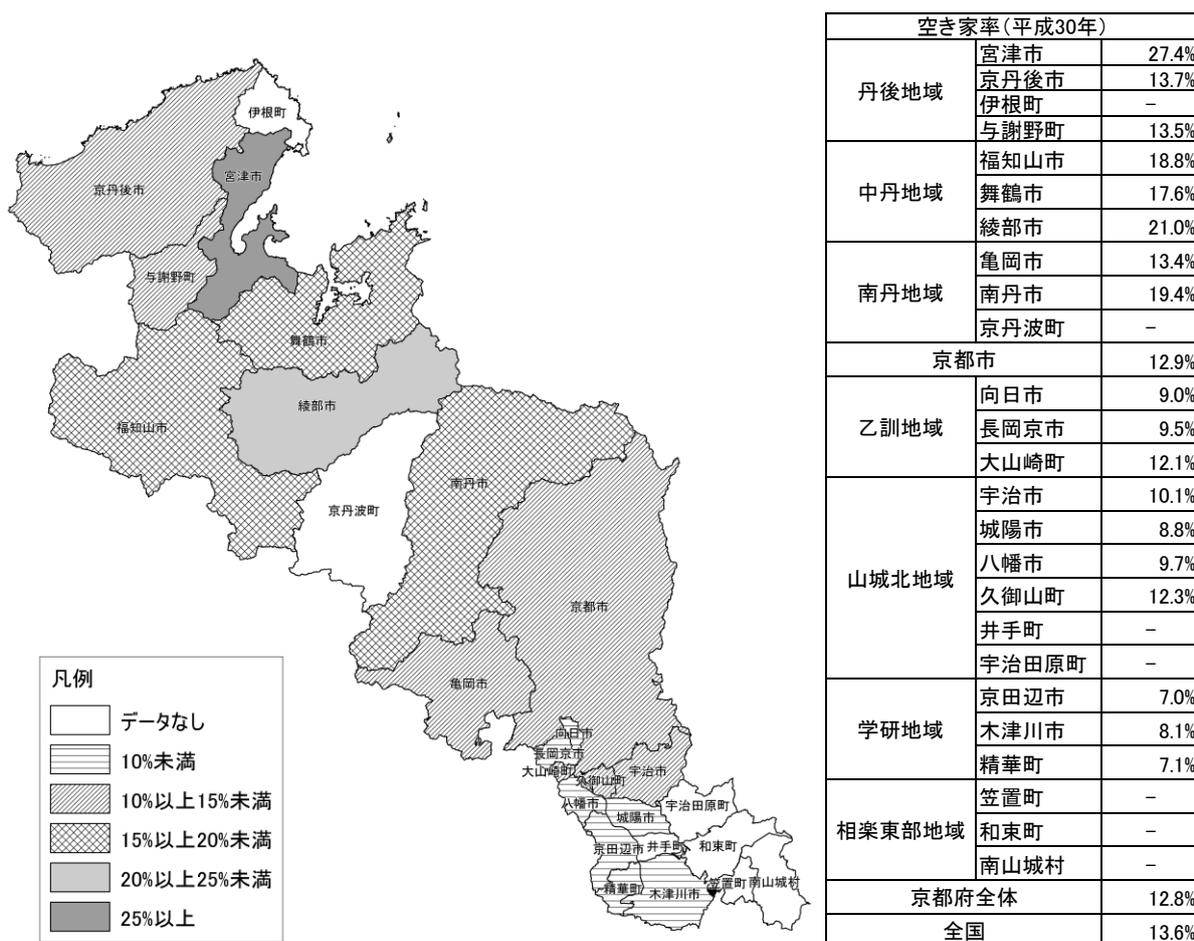


図 空き家率 (市町村別) : 平成 30 年

資料：H30 住宅・土地統計調査 (総務省)

**課題 空き家の発生抑制と適切な管理、除却及び利活用**

- ・空き家の増加に伴う周辺の居住環境への悪影響、地域活力の低下等を防止するため、空き家の発生抑制に向けた対策を進めるとともに、空き家の状況に応じて、管理、除却及び利活用の対策を進める必要があります。
- ・空き家の発生抑制や適切な管理だけでなく、地域活性化の観点とも連携して、空き家の活用を進める必要があります。

**(5) 災害****現状 自然災害の激甚化・頻発化**

- ・近年、全国的に自然災害が発生しており、今後、気候変動の影響により、さらに降雨量が増大し、浸水被害・土砂災害が激甚化・頻発化することが懸念されています。
- ・京都府でも、平成29年台風第21号、平成30年大阪府北部地震、平成30年7月豪雨等、大規模な自然災害が相次いで発生しています。
- ・大阪府北部地震では八幡市において大きな被害が発生しました。また、先ほど述べた3つの大規模な自然災害以外の風水害によっても京都市や舞鶴市などで大きな被害が発生しています。
- ・住民が個々に取り組む身近な災害への対策として、火災報知器の設置、家具転倒防止、災害時に備えて普段から準備することなどが必要です。

**表 住宅用火災報知器の設置率（全国・京都府）：令和2年7月**

	*1 設置率	*2 条例設置率
全国	82.6%	68.3%
京都府	87.9%	75.1%

資料：住宅用火災警報器の設置率等の調査（消防庁）

\*1：市町村の火災予防条例で設置が義務付けられている住宅の部分のうち、一箇所以上設置されている世帯の全世帯に占める割合

\*2：市町村の火災予防条例で設置が義務付けられている住宅の部分全てに設置されている世帯の全世帯に占める割合

■平成30年大阪府北部地震による被害棟数 (一部破損及び半壊の合計)



■近年の水害・雪害による被害棟数 (床上浸水、一部破損、半壊及び半壊の合計)

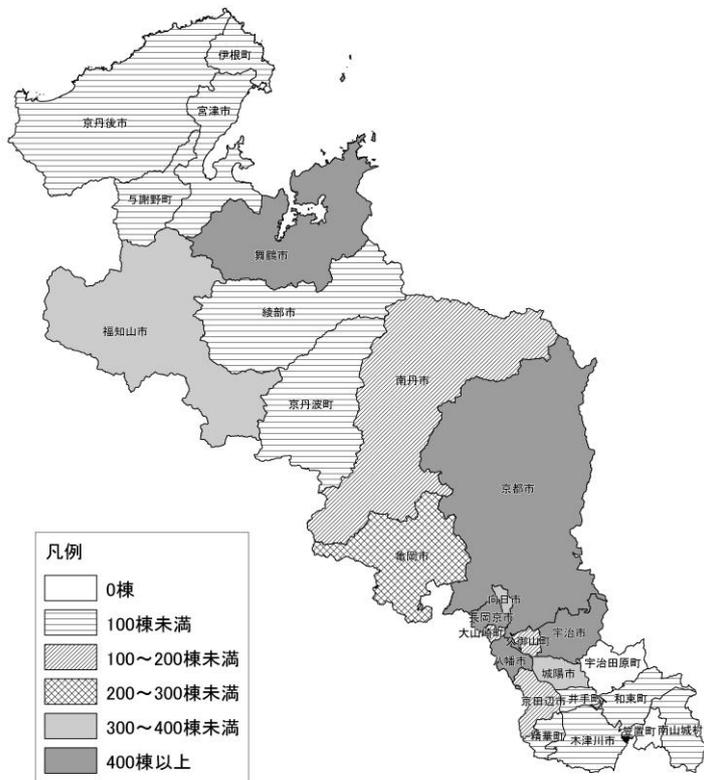


図 平成29年以降の災害による住宅の被害状況 (京都府)

資料：京都府

## 課題 災害に強い住宅及び住宅地の整備

- ・防災対策の基本は「自助」「互助・共助」「公助」で、行政・住民や事業者が連携協働して取り組むことが必要です。
- ・府民の生命・財産を守り、災害被害を最小限に抑えるため、安全な住宅・住宅地の形成に向けた取組を進める必要があります。
- ・安心して暮らせる住まいの実現のため、特に災害リスクの高い地域でのまちづくりの抑制や、より安全な地域への移転促進等が必要です。

## (6) 地球環境・エネルギー

## 現状 省エネルギー対策を講じた住宅の増加

- ・「太陽熱利用の温水機器等あり」の住宅は減少傾向にありますが、「太陽光利用の発電設備あり」、「二重サッシ・複層ガラス窓あり」の住宅は増加しています。

表 省エネルギー設備等の導入状況の推移（京都府）

単位：戸

区分		総数	太陽熱利用の 温水機器等あり	太陽光利用の 発電機器あり	二重サッシ・ 複層ガラス窓	
					すべての窓 にあり	一部の窓 にあり
2003 (H15)年	実数	1,034,000	42,600	5,100	39,800	90,000
	構成比	100.0%	4.1%	0.5%	3.8%	8.7%
2008 (H20)年	実数	1,086,797	34,952	8,550	61,237	103,890
	構成比	100.0%	3.2%	0.8%	5.6%	9.6%
2013 (H25)年	実数	1,135,000	27,000	24,900	84,800	131,600
	構成比	100.0%	2.4%	2.2%	7.5%	11.6%
2018 (H30)年	実数	1,158,900	23,500	35,600	114,000	159,400
	構成比	100.0%	2.0%	3.1%	9.8%	13.8%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

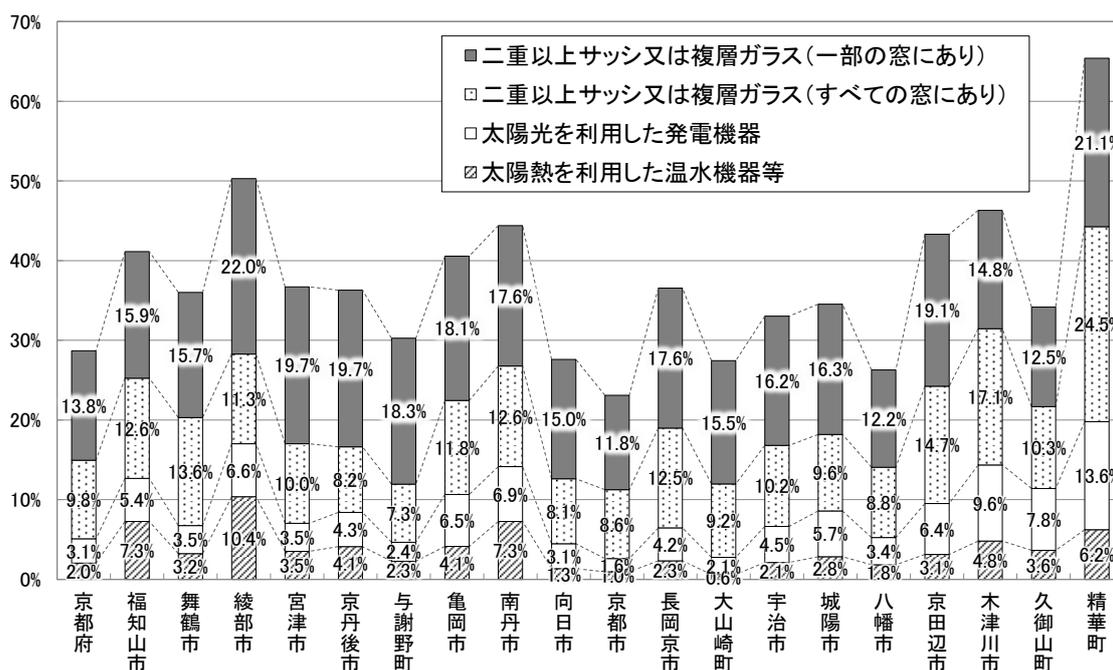


図 省エネルギー設備等の導入状況（市町村別）：平成30年

資料：H30 住宅・土地統計調査（総務省）

**課題 住宅における省エネルギー性能の更なる向上**

- ・持続可能な脱炭素社会の実現を見据えるとともに、居住者の快適性や健康長寿の確保等、幅広い視点から住宅の省エネルギー化を進める必要があります。

**(7) その他住生活をめぐる状況**

**現状 多様な住まい方、新しい住まい方**

- ・働き方改革や新型コロナウイルス感染症の影響などにより、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっています。

**課題 新しい生活様式に対応した住宅・住生活の普及**

- ・地方、郊外での住まいへの関心の高まりや二地域居住へのニーズに対応するため、空き家の活用を進める必要があります。
- ・テレワークの普及や WITH コロナ POST コロナを見据え、住まいに求められる役割、機能にも変化が見られます。これらの新しい生活様式に対応した住まい方の普及も進める必要があります。

## 2 上位計画等

今後10年間の住宅政策は、国における住宅政策の動向や、京都府全体における長期的な展望のもとでの総合的な計画の下に、その実現をめざし施策を推進していく必要があります。

### (1) 京都府総合計画（京都夢実現プラン）（令和元年10月策定）

京都府では、府政運営の指針となる「京都府総合計画（京都夢実現プラン）」を令和元年10月に策定し、20年後の2040年に実現したい京都府の姿として、「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」を掲げた上で、「人とコミュニティを大切にする共生の京都府」、「文化の力で新たな価値を創造する京都府」、「豊かな産業を守り創造する京都府」及び「環境にやさしく安心・安全な京都府」の4つの姿を提示しています。

#### I 人とコミュニティを大切にする共生の京都府

子育てに優しい社会は、全ての世代にとっても暮らしやすい社会です。一人ひとりの尊厳と人権が尊重され、男性も女性も、子どもも高齢者も障害者も、外国人も、全ての人が地域で「守られている」「包み込まれている」と感じ、誰もが持つ能力を発揮し、参画することのできる社会づくりをめざします。

<2040年の京都府社会の姿>

誰もが生き生きと暮らし、幸せを実感できる、

「人とコミュニティを大切にする共生の京都府」

#### II 文化の力で新たな価値を創造する京都府

地域の文化を継承・発展させ、京都府に住む人、学び働く人、訪れる人など全ての人を惹きつけ、さらには、文化が、観光、食、伝統産業から先端産業まであらゆる分野と融合し、京都流の新たな価値を創造し、発信し続ける社会づくりをめざします。

<2040年の京都府社会の姿>

暮らしの中に多様な文化が息づき、文化の力が、京都力の源泉となり、

「文化の力で新たな価値を創造する京都府」

#### III 豊かな産業を守り創造する京都府

大学や多様な企業、研究機関の集積を生かし、高度人材の確保、あらゆる産業分野の融合、ビッグデータの活用、さらには、AI、IoT分野の新たな技術開発やその活用で、イノベーションを起こし、キラリと光り輝く企業が府内のあらゆる地域に立地している社会づくりをめざします。

<2040年の京都府社会の姿>

伝統と先端の融合により、「豊かな産業を守り創造する京都府」

#### IV 環境にやさしく安心・安全な京都府

頻発する自然災害の要因ともいわれる気候変動に適応し、「脱炭素」で環境にやさしい社会を実現するとともに、ハード・ソフトの両面から、災害・犯罪等からの安心・安全、そして全ての地域が地域資源を生かした豊かさを実感できる地域づくりをめざします。

<2040年の京都府社会の姿>

地球環境と調和した、しなやかで強靱な「環境にやさしく安心・安全な京都府」

## (2) 住生活基本計画（全国計画）

### ア 施策の基本的な方針

令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、住生活基本法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、以下のとおり「**社会環境の変化からの視点**」「**居住者・コミュニティからの視点**」「**住宅ストック・産業からの視点**」の3つの視点から8つの目標を設定しています。

### イ 目標と基本的な施策

#### 1) 社会環境の変化からの視点

##### 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

（基本的な施策）

○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進

○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進

○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

（基本的な施策）

○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進

○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進

##### 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

（基本的な施策）

○ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供

○関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、

・豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制

・災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の

移転を誘導

- 住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上
- 災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供
- 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保

2) 居住者・コミュニティからの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを

広く一般に普及

- サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり  
(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成

### 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保  
(基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進
- UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援  
(基本的な施策)

- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施
- 賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。  
多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

### 3) 住宅ストック・産業からの視点

#### 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化  
(基本的な施策)

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める

- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

（基本的な施策）

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

（基本的な施策）

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、
  - ・長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充
  - ・ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進
  - ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

（基本的な施策）

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上
- 官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

### 3 前計画での取組状況

本計画の見直し前の京都府住生活基本計画（平成29年1月策定）で定めた成果指標の目標値に係る現況は、次のとおりです。

目標値の達成状況をみると、いくつかの項目において後退が見られるものの、概ね改善\*しています。

#### 重点目標Ⅰ：府民安心の再構築

項目	成果指標	策定時	目標値	現況値
社会全体での子育て支援に向けた住環境の整備	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 <sup>①</sup>	36.6% (平25)	55% (令7)	35.7% (平30)
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 <sup>②</sup>	16.6% (平25)	38% (令7)	18.7% (平30)
	子育て支援サービスの状況に対する満足度 <sup>③</sup>	67.3% (平25)	—	60.3% (平30)
高齢者等が安心して住み続けられる住環境の整備	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化（手すり2箇所または屋内段差解消）率 <sup>④</sup>	41.3% (平25)	75% (令7)	39.9% (平30)
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 <sup>②</sup> （再掲）	16.6% (平25)	38% (令7)	18.7% (平30)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 <sup>⑤</sup>	1.6% (平27)	4% (令7)	1.9% (令2)
	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 <sup>⑥</sup>	76.2% (平27)	90% (令7)	77.3% (令1)
	福祉、介護などの生活支援サービスの状況に対する満足度 <sup>③</sup>	69.8% (平25)	—	69.1% (平30)
住宅市場全体の中での住宅セーフティネットの構築	最低居住面積水準未達の世帯 <sup>⑦</sup>	4.4% (平25)	早期に 解消	4.4% (平30)

#### 重点目標Ⅱ：地域共生の実現と京都力の発揮

項目	成果指標	策定時	目標値	現況値
地域特性を活かした魅力あるまちづくり	地域力再生交付金による事業実施数 <sup>⑧</sup>	5,193 団体 (平27 累計)	10,693 団体 (令7 累計) (550 団体/年間)	5,974 団体 (令1 累計) (156 団体/年間)
	農山漁村へ移住した都市住民等の人数 <sup>⑨</sup>	35 人 (平25)	1,800 人 (平28-令7 計)	2,140 人 (平28-令1 計)
	近隣の人とのつながりやコミュニティに対する満足度 <sup>③</sup>	75.2% (平25)	—	78.0% (平30)
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	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 <sup>⑩</sup>	3.6% (平25)	6% (令7)	3.5% (平30)
	住宅の全流通戸数に占める既存住宅の割合 <sup>⑪</sup>	19.7% (平25)	40% (令7)	17.3% (平30)

	空家等対策計画を策定した市町村数 <sup>⑫</sup>	1市町村 (平27)	概ね8割の 市町村 (令7)	概ね6割の 15市町村 (令1)
	新築住宅の建築・購入時と既存住宅購入時の住宅・居住環境に対する満足度 <sup>⑬</sup>	新築83.5% 既存77.9% (平25)	—	新築81.7% 既存71.0% (平30)
世界の範となるべき地球環境・エネルギー問題への対応	新築住宅における認定長期優良住宅の割合 <sup>⑭</sup>	10.8% (平26)	20% (令7)	12.9% (令1)
	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 <sup>⑮</sup>	19.1% (平25)	50% (令7)	23.6% (平30)
	ウッドマイレージ認証材など、府内産木材等を使用する住宅戸数 <sup>⑯</sup>	2,148戸 (平27累計)	5,148戸 (令7累計) (300戸/年間)	3,137戸 (令1累計) (247戸/年間)
	住宅の断熱性や気密性に対する満足度 <sup>⑰</sup>	53.6% (平25)	—	56.1% (平30)

## 重点目標Ⅲ：府民安全の確保（災害等への備え）

項目	成果指標	策定時	目標値	現況値
災害対策等の推進による府民安全の確保	耐震化を含めた減災に関する幅広い対策が実施された住宅（減災化住宅）率 <sup>⑱</sup>	—	97% (令7)	非公表
	住宅の耐震化率 <sup>⑲</sup>	83% (平27)	95% (令7)	87% (平30)
	火災・地震・水害などに対する安全に対する不満度 <sup>⑳</sup>	11.9% (平25)	—	12.3% (平30)
	住宅の防犯性に対する満足度 <sup>㉑</sup>	57.0% (平25)	—	61.5% (平30)

\*府民満足度指標を除き、現況値が策定時より後退している項目が4項目、改善している項目が11項目

## （各指標の説明等）

- ① 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）をもとに国土交通省算出：  
子育て世帯（構成員に18歳未満の者が含まれる世帯）に対する誘導居住面積水準達成世帯の割合
- ② 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）：  
共同住宅のうち、道路から各戸玄関までバリアフリーとなっているストックの割合
- ③ 平成30年住生活総合調査（国土交通省）：  
調査における満足度4区分のうち「満足」又は「まあ満足」と回答した世帯の総世帯に対する割合
- ④ 平成30年住宅土地統計調査（総務省）：  
65歳以上の者が居住する住宅の総戸数に対する一定のバリアフリー化がなされた住宅戸数
- ⑤ 京都府調査及び国勢調査（総務省）：65歳以上の高齢者人口に対する高齢者の住まいの割合
- ⑥ 京都府調査：サービス付き高齢者向け住宅のうち生活支援施設を併設する割合
- ⑦ 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）をもとに国土交通省算出：  
短期居住者を除く最低居住面積未満世帯の割合
- ⑧ 京都府算出：地域力再生交付金による事業実施数
- ⑨ 京都府算出：農産漁村への移住者数
- ⑩ 国土交通省算出：住宅ストック数に対するリフォーム実施世帯数の割合
- ⑪ 国土交通省算出：年度の新設住宅着工戸数に対する持ち家として取得した既存住宅の戸数の割合
- ⑫ 京都府算出：府内全市町村のうち空家等対策計画を策定した市町村数
- ⑬ 京都府算出：年度の新築住宅のうち長期優良住宅の認定戸数の割合
- ⑭ 平成30年住宅土地統計調査（総務省）：  
居住世帯のある住宅のうち二重サッシ又は複層ガラスがすべての窓又は一部の窓にあるストックの割合
- ⑮ 京都府算出
- ⑯ 策定時、目標値は京都府建築物耐震改修促進計画（H28.3月）。現況値は同計画（R3.3月）
- ⑰ 平成30年住生活総合調査（国土交通省）：  
調査における満足度4区分のうち「非常に不満足」と回答した世帯の総世帯に対する割合

### 第3章 住宅政策の基本的な方針

#### 1 基本的な方針

本格的な少子高齢化や人口減少社会の進行、空き家の増加、自然災害の頻発・激甚化など様々な社会経済情勢等から、住まいの安心・安全の確保にむけた取り組みは一層重要となっています。さらに世界的な課題である脱炭素社会の実現、近年の働き方改革や新しい住まい方の広がりに加え、新型コロナウイルス感染症の拡大により住まい・住環境への関心はさらに高まっています。

これらの住宅政策への課題に対応し、京都の文化を踏まえた豊かで魅力ある住生活の実現に向けては、府民目線からの質の向上を第一に捉え、府民が住まう住宅・住環境の質の向上をめざし、これらのベースである安全が確保されるとともに、府民それぞれの住まい力の向上を図ることを視点とします。

京都府において中長期的にめざすべき住生活の姿は、以下に示すようなものです。

#### 府民だれもが安心して暮らせること

具体的には…

- ・未来を担う**新婚・子育て世帯等**が、適切な規模等の住宅確保が可能となること。
- ・**高齢者等**が、適切な構造等の住宅確保が可能となること。
- ・公営住宅・公的賃貸住宅・民間賃貸住宅からなる重層的な住宅セーフティネット等により、**住宅確保要配慮者をはじめ全ての者に適切に住宅が供給されること。**

#### 良質な住宅・住環境が次世代に継承されること

具体的には…

- ・気候風土や文化、歴史等が様々な京都府内において、地域特性を活かしたまちづくりや新しい住まい方の推進により、**良質な住環境**<sup>※1</sup>が形成されること。
- ・地域において**良質な住宅ストック**<sup>※2</sup>が形成・流通されるとともに、**空き家**に関しては地域で適切な活用等がなされること。
- ・住宅における**カーボンニュートラルに向けた取り組み**として、省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入、府内産木材の活用等があらゆる段階で図られること。

#### 住生活の前提となる安全が確保されること

具体的には…

- ・地震や大規模火災、頻発・激甚化する風水害等に対応した災害対策等の推進により、府民が住生活を営む上での前提となる**災害等への備え**が確保されること。

#### 府民それぞれの住まい力の向上が図られること

具体的には…

- ・福祉サービスなども含め各種取組に係る**住情報・住教育**が府民に届き、必要な時に府民からもアクセスしやすい環境の形成により、府民の**住まい力の向上**が図られること。

※1 良質な住環境に係る要素としては、安全・安心（大規模な火災に対する安全性、地震・風水害等自然災害に対する安全性、日常生活の安全性、環境阻害の防止）、美しさ・豊かさ（緑、市街地の空間のゆとり・景観）、持続性（良好なコミュニティ及び市街地の持続性、環境負荷への配慮）、日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ（高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ、ユニバーサルデザイン）がある。

※2 良質な住宅ストックに係る要素としては、居住性能として耐震性、防火性、防犯性、耐久性、維持管理等への配慮、断熱性、室内空気環境、採光、遮音性、高齢者等への配慮、その他（家具等の転倒の防止や落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等）、外部性能として環境性能と外観等がある。

## 2 重点目標及び目標

府民の住生活の質の向上に向けて、今後10年間の住宅行政に関する基本的な計画である京都府住生活基本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）に即しつつ、京都府が直面している社会経済情勢等の変化や府政運営の指針である「京都府総合計画（京都夢実現プラン）」、「WITH コロナ POST コロナ戦略」等を踏まえて策定し、京都府における住宅政策の方向性を府民に分かりやすく示すこととします。

本計画における住宅政策の重点目標は、「京都府総合計画（京都夢実現プラン）」における20年後に実現したい京都府の4つの将来像である「人とコミュニティを大切にする共生の京都府」、「文化の力で新たな価値を創造する京都府」、「豊かな産業を守り創造する京都府」及び「環境にやさしく安心・安全な京都府」を軸とし、

**重点目標Ⅰ 人とコミュニティを大切にする共生の京都府**

**重点目標Ⅱ 地域の文化と新たな価値を伝え創造する京都府**

**重点目標Ⅲ 環境にやさしく安心・安全な京都府**

の3つとします。

また、この3つの重点目標のもとに7つの目標をたて各種施策を促進するとともに、横断的にこれらの効果を促進するため、住まいに関する多様な情報の提供と住教育による府民の住まい力の向上を進めます。

### 重点目標Ⅰ 人とコミュニティを大切にする共生の京都府

- ・目標1：子育てにやさしい社会を支える住まい・まちづくり
- ・目標2：高齢者をはじめ全ての世代が暮らしやすい住まい・まちづくり
- ・目標3：重層的な住宅セーフティネットにより全ての人々が安心して暮らせる住生活の実現

### 重点目標Ⅱ 地域の文化と新たな価値を伝え創造する京都府

- ・目標4：新たな日常を踏まえた地域の文化・特性を継承・発展させる住まい・まちづくり
- ・目標5：住宅ストックの活用促進と地域交流を促進する住まい・まちづくり

### 重点目標Ⅲ 環境にやさしく安心・安全な京都府

- ・目標6：環境にやさしい社会を支える住まい・まちづくり
- ・目標7：激甚化・頻発化する災害に備え、府民の安心・安全を守る住まい・まちづくり

### 横断的効果促進目標

- ・目標8：住まいに関する多様な情報の提供と住教育による府民の住まい力の向上

## 第4章 住宅施策への展開

### 1 住宅政策の目標と基本的な施策

3つの重点目標のものと7つの目標に、「住まいに関する多様な情報の提供と住教育による府民の住まい力の向上」を加えた8つの目標の達成に向け、住生活に係る様々な施策を推進していきます。

また、住生活基本計画以外の住生活に関連する様々な計画とあわせて住宅施策を総合的に推進していきます。

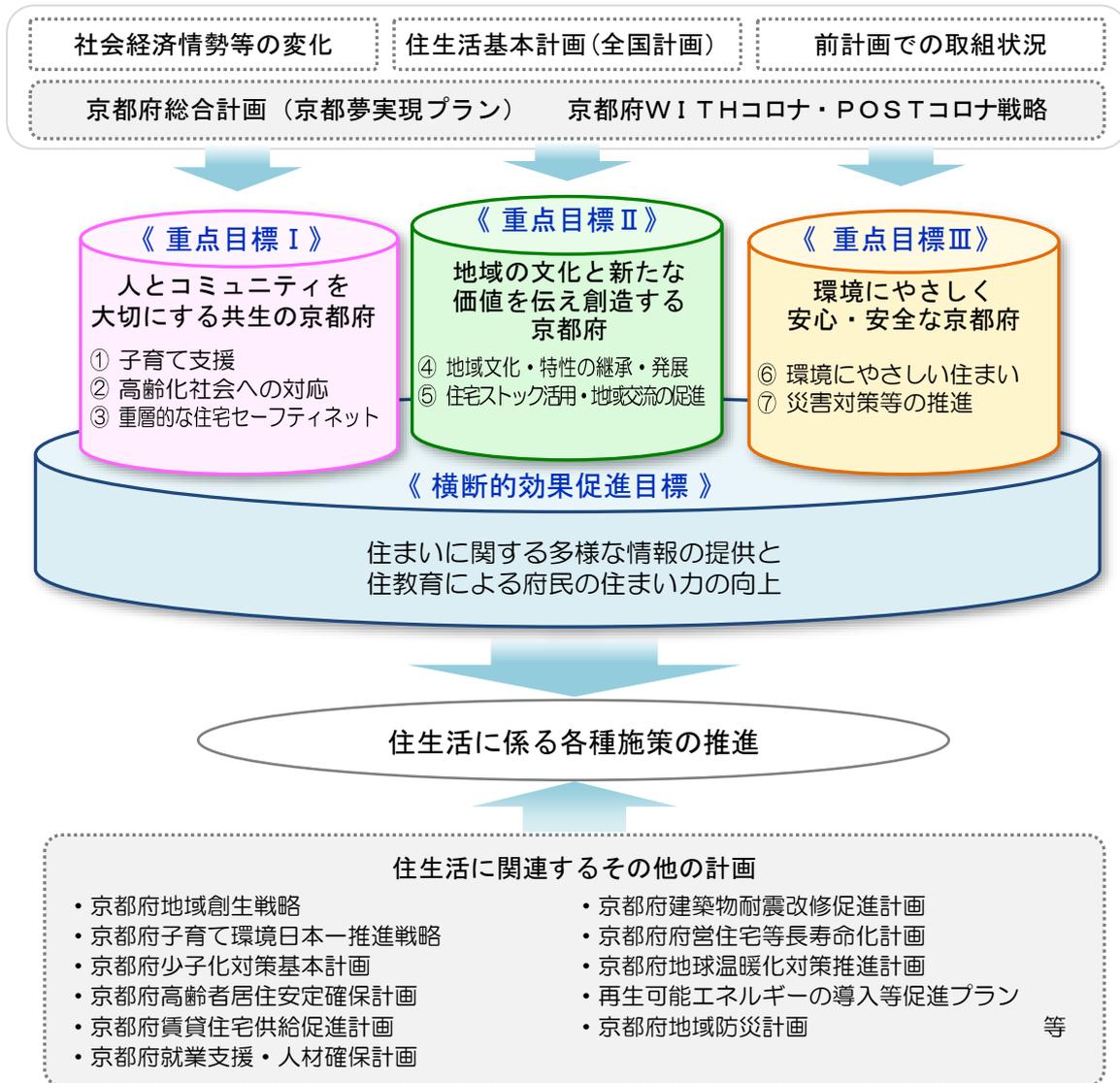
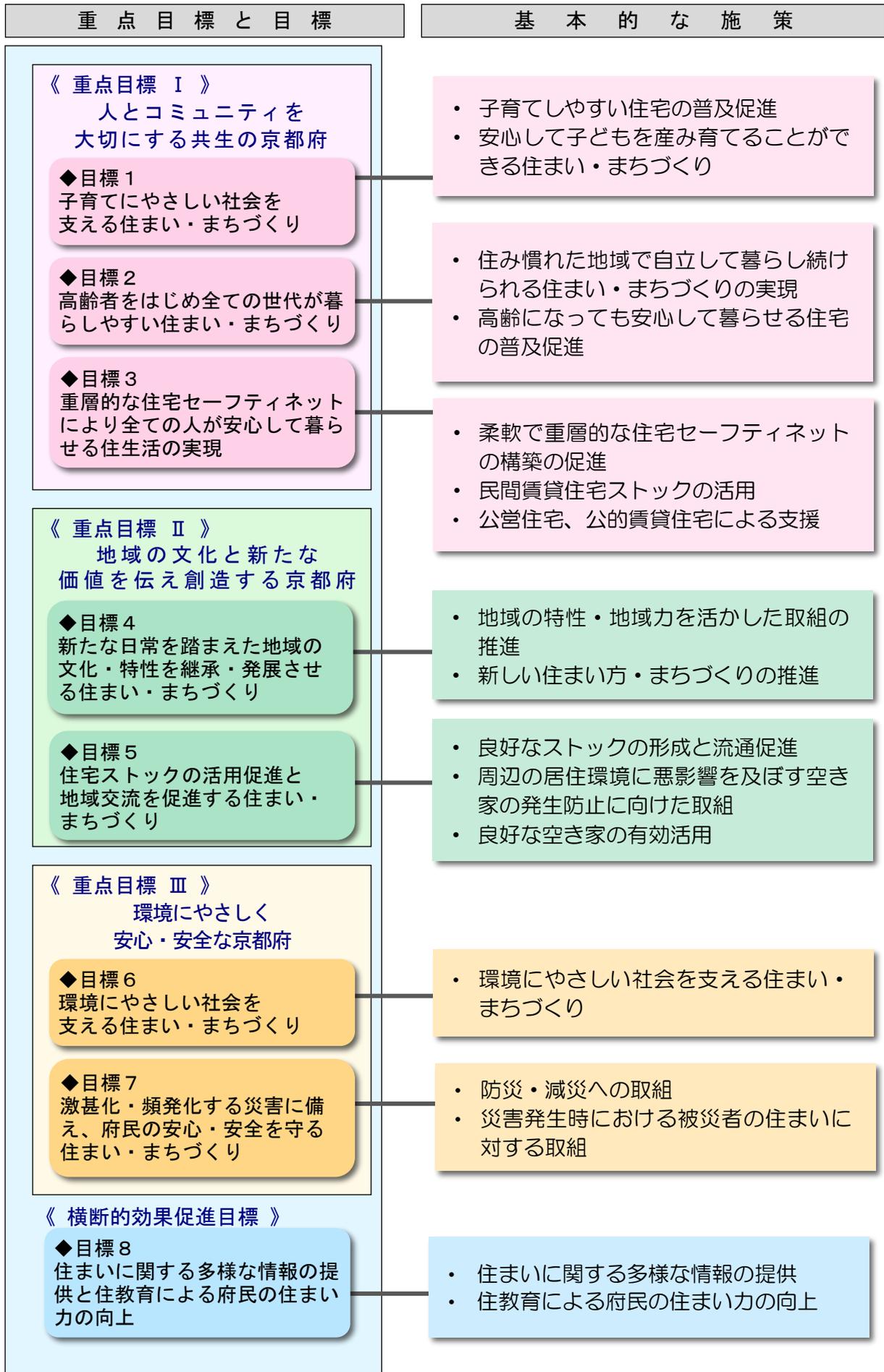


図 重点目標及び目標の体系図



## 2 目標の達成に向けた施策

住宅政策を進めるには、府や市町村等の公的主体はもちろん、住宅関連事業者等の各主体がそれぞれの特性を活かし適切な役割を担いつつ連携・協力することが必要です。

また、住生活には、住宅分野だけでなく福祉・雇用や環境、産業、防災、地域活性化等、幅広い分野と関係があることから、様々な分野と連携しながら総合的に推進することが必要です。

### 重点目標Ⅰ 人とコミュニティを大切にする共生の京都府

#### 目標1：子育てにやさしい社会を支える住まい・まちづくり

##### 1) 子育てしやすい住宅の普及促進

- ・子育て世帯が求める主な住宅の性能は「住宅の広さ・間取り」や「収納の多さ・使い勝手」であり、これらを備えた住宅確保ができるような支援を図ります。
- ・公営住宅においても、住棟や集会所について子育て世帯が利用しやすいような整備を進めるとともに、空き家活用や住棟内住み替え、入居制度の柔軟な運用により子育て世帯をサポートする取組を進めます。
- ・「子育てにやさしい住宅・住環境ガイドライン」の周知等を通じて、適切な住情報の提供を図ります。

##### 2) 安心して子どもを産み育てることができる住まい・まちづくり

- ・社会全体での結婚から子育て完了までの切れ目のない支援に向けて、多世代同居や近居などの子育てしやすい住環境の推進を図ります。
- ・子育て世帯を地域全体でサポートできるよう、地域での子育て支援活用の拠点等にもなる共同住宅の共用部分や空き家を子育て支援活動に活用する取組を促進します。
- ・新婚世帯や未婚者を含むこれから子育てする世帯が今後子どもを産み育てることができると実感できる住宅を確保できるような取組を進めます。

#### 【成果指標と目標値】

成果指標	現況値	目標値
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 <sup>①</sup>	35.7% (平 30)	55% (令 12)
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 <sup>②</sup>	18.7% (平 30)	40% (令 12)
民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合 <sup>③</sup>	0.6割 (平 30)	1.2割 (令 12)

①住宅・土地統計調査（総務省）・国土交通省集計をもとに算出

②住宅・土地統計調査（総務省）をもとに算出

③住宅・土地統計調査（総務省）・国土交通省集計をもとに算出

## 目標2：高齢者をはじめ全ての世代が暮らしやすい住まい・まちづくり

### 1) 住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住まい・まちづくりの実現

- ・高齢者の単独世帯や地域で暮らす障害者は今後もさらに増える見込まれており、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を促進し住まいの確保を図ります。
- ・高齢者の心身の特性を考慮した「災害・火災対策」への取組による不安解消とともに、災害時に孤立させないような取組を市町村や地域と連携して進めます。
- ・住まいの選択がしやすい住情報の提供とあわせてサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、高齢者が地域で安心して住みつづけられるよう地域交流拠点となる施設の整備等を図ります。
- ・高齢者同士や高齢者と若者とが支え合う住まいの仕組みづくりを推進します。

### 2) 高齢になっても安心して暮らせる住宅の普及促進

- ・高齢者の各種ニーズに対応した福祉施策との連携を強化するとともに、地域の福祉サービスを利用しやすい住宅改修の促進を図ります。
- ・高齢者や障害者等が安心して住み続けられるような住宅のバリアフリー改修を促進するため、助成・融資制度やリバースモーゲージなどの有効な制度活用に向けた啓発の強化に取り組めます。また、高齢期に備えた早めの住まい改修の促進や、離れて暮らす身内などでも使いやすい相談体制や情報提供に取り組めます。
- ・ICTの活用やAIデバイスの整備等により、リモートによる健康状態の見守りや在宅診療ができる新しい技術を取り入れた住宅設備の導入を促進するなど、高齢者の安心・安全な生活をサポートする住宅の普及に取り組めます。

#### 【成果指標と目標値】

成果指標	現況値	目標値
高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 <sup>④</sup>	14.9% (平30)	22% (令12)
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率【再掲】	18.7% (平30)	40% (令12)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 <sup>⑤</sup>	1.9% (令2)	4% (令12)

<sup>④</sup>住宅・土地統計調査（総務省）・国土交通省集計をもとに算出  
<sup>⑤</sup>京都府調査・国勢調査（総務省）をもとに算出

## 目標3：重層的な住宅セーフティネットにより全ての人が安心して暮らせる住生活の実現

### 1) 柔軟で重層的な住宅セーフティネットの構築の促進

- ・地方公共団体、不動産関係団体、福祉関連団体等が連携した居住支援協議会での取組を進め、高齢者などの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します。
- ・居住支援法人相互の連携や情報共有の場を持つことにより、法人のノウハウの蓄積を図るとともに、地方公共団体との連携を進めることで、地域の実情に応じた住宅セーフティネットの推進体制としての活動ができるようにします。

- ・要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録促進をするとともに、見守りなどの生活支援サービスとの連携もあわせ賃貸住宅の賃貸人等への普及啓発を進めます。

## 2) 民間賃貸住宅ストックの活用

- ・改修支援制度や融資制度の活用により、耐震性やバリアフリーなどを適切に備えた民間賃貸住宅が供給されるような取組を進めるとともに、経済的に困難な者への支援についても地域と連携して検討します。
- ・賃貸住宅の空き家状況と入居を求める要配慮者のマッチングが円滑に進むように、民間事業者やNPO団体との連携を強化し、情報提供窓口などの充実を図ります。

## 3) 公営住宅・公的賃貸住宅による支援

- ・公営住宅の供給においては、長寿命化計画のもと費用対効果を踏まえた安定的な供給を図ることと併せ、地域における公的賃貸住宅全体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供給に取り組みます。
- ・特に高齢者世帯、母子・父子世帯、障害者世帯等で住宅に困窮している人を対象とした優先入居については、高齢者等の単独世帯の増加等の様々なニーズに応じて運用し、高齢者世帯等の居住の安定の確保を図ります。
- ・柔軟で重層的な住宅市場体制の整備を図るとともに、住宅確保要配慮者のニーズに合った住宅が確保できるよう公営住宅の管理の適正化や入居制度の柔軟な運用とあわせて、民間市場との適切な役割分担による住宅セーフティネットの構築を進めます。

### 【成果指標と目標値】

成果指標	現況値	目標値
最低居住面積水準未達の世帯率 <sup>⑥</sup>	4.4% (平 30)	早期に解消
市町村が設立する居住支援協議会の数 <sup>⑦</sup>	2 市 (令 2)	4 市 (令 12)

⑥住宅・土地統計調査（総務省）・国土交通省集計をもとに算出

⑦京都市調査をもとに算出

## 重点目標Ⅱ 地域の文化と新たな価値を伝え創造する京都府

## 目標4：新たな日常を踏まえた地域の文化・特性を継承・発展させる住まい・まちづくり

## 1) 地域の特性や地域力を活かした取組の推進

- ・京都府は北部から南部まで地域性が異なるため、地域の特性・住宅事情や市町村の意向に即した地域での主体的な取組の支援を進めます。
- ・団地再生などの先進的な活動やその手法について市町村等に情報提供をするとともに、府や市町村、また地域での活動を行う団体等が連携した地域の特性に応じた取組を推進します。
- ・公営住宅等の活用も含めた地域の課題に対応したコミュニティミックスの推進や防災まちづくり等を進めるとともに、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を進めます。
- ・景観や建築文化など、京都ならではの特性を活かした施策の展開や取組支援を進めます。

## 2) 新しい住まい方・まちづくりの推進

- ・けいはんな学研都市におけるスマートシティの取組の推進など、地域の特性を活かした新たなまちづくりや企業と連携した先進的な技術の導入による地域活性化等の取組を推進します。
- ・働き方改革の進展や多様な住まい方への関心の高まりを受けて地域外の様々な人を受け入れることで、移住者や地域で活躍する関係人口等が住民とともに地域社会の担い手として活躍できる地域づくりを推進します。
- ・働き方改革や新たな日常に対応した住まいの整備を図るため、融資制度の拡充などによりテレワークに対応した間取りへの改修や換気・通風機能などの住宅性能の向上、玄関への手洗い設置などの新しい生活様式に対応する住宅改修を促進します。

## 【成果指標と目標値】

成果指標	現況値	目標値
地域交響プロジェクト交付金を活用して新たに施策の担い手となった団体数（累計） <sup>⑧</sup>	—	155 団体 （令1～5の累計）
移住者数 <sup>⑨</sup>	658 人/年 （平30）	1,300 人/年

⑧京都府集計・京都府総合計画（計画期間令1から令5）をもとに算出

⑨京都府集計・京都府総合計画（計画期間令1から令5）をもとに算出

## 目標5：住宅ストックの活用促進と地域交流を促進する住まい・まちづくり

## 1) 良好なストックの形成と流通

- ・地域における既存ストックの活用促進に向け、中古住宅の流通促進を図ります。
- ・耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化、防災性能向上等の住宅改修や一部除却の促進による既存住宅ストックの質の向上を図ります。
- ・建物の価値が適正に評価されるための国や民間における各種制度のいっそうの普及促進を図ります。
- ・既存住宅への長期優良住宅の認定制度の普及を促進します。
- ・マンションの建替えや大規模改修等への支援、マンション管理適正化計画の策定や管理組合への指導・助言等について市と連携した取組を進めるとともに、先進自治体、関係機関の情報やノウハウの提供を行います。

## 2) 周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の発生防止に向けた取組

- ・空き家による環境悪化の防止は所有者への啓発が最も重要であり、そのための取組として、市町村、関係団体との連携の強化を図ります。
- ・仮に空き家となっても、周辺への悪影響を防止するため、地域住民等との連携による見守りや管理等の取組を進めます。

## 3) 良好な空き家の有効活用

- ・空き家バンクによる空き家の情報提供とあわせて、移住の支援や移住先住宅の改修支援制度の情報を総合的に提供するなど、空き家の活用促進に取り組みます。
- ・入居希望者とのマッチングに加え古民家等の空き家の有効活用が促進されるよう、移住促進や古民家活用を行う NPO 団体等への情報提供や空き家所有者への働きかけ、気軽に相談できる窓口の拡大等に取り組みます。
- ・空き家対策に当たっては、地域に密着した拠点施設等としての空き家の活用方策を関係者が連携して検討します。

## 【成果指標と目標値】

成果指標	現況値	目標値
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 <sup>⑩</sup>	3.5% (平 30)	6% (令 12)
住宅の全流通戸数に占める既存住宅の割合 <sup>⑪</sup>	17.3% (平 30)	40% (令 12)
居住目的のない空き家数 <sup>⑫</sup> (住宅・土地統計調査における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数)	81 千戸 (平 30)	93 千戸程度に おさえる (令 12)

⑩住宅・土地統計調査（総務省）・国土交通省集計をもとに算出

⑪住宅・土地統計調査（総務省）・国土交通省集計をもとに算出

⑫住宅・土地統計調査（総務省）・国土交通省集計をもとに算出

## 重点目標Ⅲ 環境にやさしく安心・安全な京都府

## 目標6：環境にやさしい社会を支える住まい・まちづくり

- ・民間建築物を含む建築物一般で木材利用を促進するため「公共建築物等における木材利用の促進に関する法律」の一部が改正され「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」となったことを踏まえ、住宅の新築・改修等を問わずあらゆる段階における府内産木材利用の促進をさらに進めます。
- ・長期優良住宅の普及促進や建築文化を活かした省エネルギー化の促進を図ります。
- ・住宅における環境対策として、新築・既存住宅のいずれにおいても省エネ性能の高い設備の導入や住宅の長寿命化等に向けた取組を支援します。
- ・京町家など、伝統的な住宅が持つ特性を普及啓発することで、地域の風土や特性を活かした省エネルギー住宅の推進に取り組みます。
- ・省エネルギー性能に加え住宅の断熱性能の向上がヒートショックなどの心疾患リスク軽減に繋がることもあわせて啓発し、住宅の省エネルギー化を一層促進します。
- ・太陽光発電や蓄電池の設置など住宅における再生可能エネルギーの導入やその活用を支援します。
- ・住宅においても電気自動車の普及促進や水素エネルギーの活用につながる設備の導入促進などカーボンニュートラルに向けた取組を進めます。
- ・高断熱窓や太陽光発電・電気自動車等と組み合わせたネット・ゼロ・エネルギーハウス（ZEH）の普及に取り組みます。
- ・公営住宅においても、率先してZEHなど省エネルギー性能の向上を推進するとともに、住棟や集会所などの木造化、内装の木質化など府内産木材の活用も含め環境対策に有効な取組を進めます。

## 【成果指標と目標値】

成果指標	現況値	目標値
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 <sup>⑬</sup>	23.6% (平30)	60% (令12)
府内で消費される府内産木材利用量 <sup>⑭</sup> (住宅以外も含む)	11.6万m <sup>3</sup> (平29)	28.9万m <sup>3</sup> (令11)
新築住宅における認定長期優良住宅の割合 <sup>⑮</sup>	12.9% (令1)	24% (令12)

<sup>⑬</sup>住宅・土地統計調査（総務省）をもとに算出

<sup>⑭</sup>京都府集計・京都府森林利用保全指針（計画期間令1から令11）をもとに算出

<sup>⑮</sup>住宅着工統計・京都府集計をもとに算出

## 目標7：激甚化・頻発化する災害に備え、府民の安心・安全を守る住まい・まちづくり

## 1) 防災・減災への取組

- ・大規模地震、風水害、土砂災害、大規模な火災などへの防災・減災化は、火災報知器の設置、家具転倒防止や避難経路の事前の確認など、住まい手自らの取組も必要なため、デジタル技術の活用や身近で伝わりやすい情報提供などにより府民の防災意識の向上に取り組みます。
- ・災害の危険性の高い地域の住宅開発・建築の抑制など、地域防災計画や都市計画法等を踏まえた防災対策をさらに推進します。
- ・京都府地域再建被災者住宅等支援事業の活用などにより危険性の高い地域からの既存居住者の移転促進や安全な住まい・まちづくりに向けた取組を進めます。
- ・住宅の耐震診断、耐震改修の促進とあわせて、簡易耐震改修や耐震シェルター設置などの制度活用に向けて周知します。
- ・府民の安心・安全を守る住まいの確保には、災害の危険性の高い地域の情報を府民が早い時期に把握することが重要であり、それらの情報が地域の防災窓口や不動産業者などの関係者から府民に確実に伝わるような取組を進めます。
- ・高齢者など特に避難時に配慮が必要な者に対しては、日頃から安全な住まいへの意識啓発や緊急時防災・災害情報の入手方法の周知、避難先情報の提供などが重要なため、これらが適切に伝わる取組を進めます。
- ・府営住宅など公的賃貸住宅団地においては多様な災害対策を進め、地域全体の役割分担のもとで防災拠点化を図るなど、地域防災への貢献を推進します。

## 2) 災害発生時における被災者の住まいに対する取組

- ・感染症対策の視点も踏まえ、被災者に対する応急的な住宅の提供や既存ストック活用を進めます。
- ・被災住宅の復興に向けた助成・融資制度については、国の制度活用と併せ、京都府地域再建被災者住宅支援事業の推進や住宅金融支援機構の「災害復興住宅融資」の窓口である民間金融機関との日常的な情報交換や連携など、発災後の円滑な実施に向けた取組を図ります。
- ・災害発生時にもすみやかな住宅再建が進められるよう関係団体との連携やマニュアル整備に取り組みます。

## 【成果指標と目標値】

成果指標	現況値	目標値
住宅耐震化率 <sup>⑩</sup>	87% (平 30)	95% (令 7)
地域防災計画等を踏まえ、ハード・ソフト合わせて住まいに対する出水対策に取り組む市区町村の割合 <sup>⑪</sup>	—	約5割

⑩京都府建築物耐震改修促進計画（計画期間平 27 から令 7 年度）をもとに算出

⑪京都府集計をもとに算出

## 横断的効果促進目標

### 目標8：住まいに関する多様な情報の提供と住教育による府民の住まい力の向上

#### 1) 住まいに関する多様な情報の提供

- ・住まいに関する情報が必要な人に的確に届くよう、多様な媒体の活用を進めます。
- ・住宅や福祉に関する制度など多様な情報を一元的に提供できるような総合的な窓口の設置とあわせて、住宅・福祉等の主体が相互に連携し、より専門的な情報も得られるような、府民に分かりやすい情報の提供に取り組みます。
- ・住まいに関する相談については、府民がそれぞれの事情に応じ、身近な場所・窓口・方法でできるよう、府と市町村・事業者・関係団体・NPOなどの連携を強化します。

#### 2) 住教育による住まい力の向上

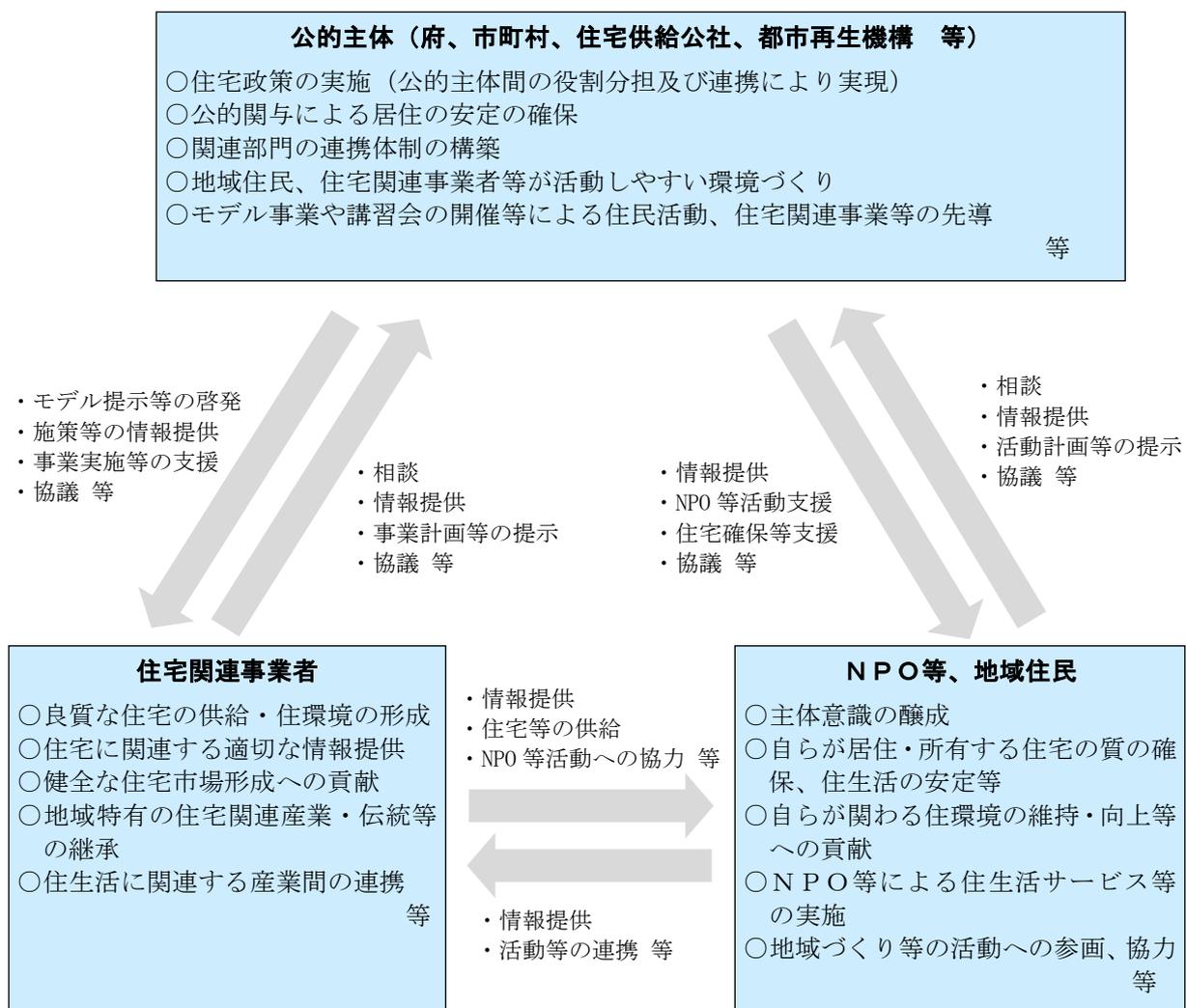
- ・住宅を「自らの身近な問題」として、また「地域の問題」として考えられるよう、年齢に応じた住教育などによって府民の地域での住まい力の向上を図ります。
- ・個々の住民が地域コミュニティの一員として生活できるよう、地域の居住環境を向上させる活動の促進や区分所有住宅における基本的な居住ルールの普及啓発などを行います。

### 3 住宅政策を担う体制

#### (1) 体制の基本的な考え方

目標を達成するためには、住生活に関わる府や市町村等の公的主体、住宅関連事業者、各種団体、地域住民等がそれぞれの特性を活かし適切な役割を担いつつ連携・協力することで、効果的・効率的に取り組むことが必要です。特に、住生活へのニーズが幅広くかつ多様化する中で、住宅関連事業者の役割がますます重要になっているとともに、各種の住宅政策の推進には地域住民やNPO等による自主的な活動も求められます。

また、住宅政策は住宅分野に留まらず、福祉や環境、産業、防災、地域活性化等、幅広い分野と関係があることから、これらの分野に係る部局・主体と連携しながら住宅政策を推進していきます。



## (2) 各主体の役割と連携

関係する各主体は、次のようにそれぞれの役割を認識しつつ、積極的な連携・協力を図ることによって、各分野にわたる施策の効果的・効率的な実現を図ります。

## ア 公的主体の役割分担

主体	役割	施策・連携の方向	
京都市府	①府における計画立案及び施策推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府全域及び長期的視点に立った住宅政策の遂行</li> <li>・府全域での基準設定、先導施策展開、住情報の提示等の推進</li> <li>・新たな政策課題に対応する関連行政分野との連携・調整</li> <li>・庁内(関係部門)推進体制の構築等の連携の強化</li> <li>・市町村との住宅施策の一体的な推進・役割分担に向けた連携</li> <li>・一般財団法人京都技術サポートセンター等による市町村の技術支援</li> <li>・市町村における住生活基本計画の策定の促進</li> <li>・NPOや住宅事業者等とのネットワークの構築等</li> </ul>	
	②広域的な「居住の安定」需要に対応する住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅による「居住の安定」のため既存府営住宅の維持管理や建替え</li> <li>・地域需要に対応し、市町村営住宅と連携した広域的需要への対応等</li> </ul>	
市町村	①市町村独自の計画立案及び施策推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民に最も身近な公共団体として、地域特性に適応した政策の展開</li> <li>・市町村の住生活基本計画策定等を通じた、地域の住宅需要の把握や施策方向の設定・実施</li> <li>・多様な住宅供給主体や住宅施策関係者等と協調した施策の展開等</li> </ul>	
	②地域実態に見合った「居住の安定」需要に対応する住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅による「居住の安定」のため既存市町村営住宅の維持管理や建替え</li> <li>・高齢者入居への配慮等、地域における細やかで多様な需要に対応した住宅供給等</li> </ul>	
その他公的団体	住宅供給公社 ①供給主体としての役割 ②公的な機関として住宅政策を補完 ③住宅困窮者向け住宅確保と連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者との役割分担を明確にした上で、政策目的に沿った適切な住宅供給及び住宅の維持管理等(住宅ストックの利活用においては、政策目的、地域需要、地域住環境への影響等も考慮して対応)</li> <li>・府や市の住宅政策を補完する公的な機関としての役割(例えば住情報の提供等や技術的な支援)</li> <li>・住宅困窮者等の居住の安定のため、公営住宅との連携や補完</li> </ul>	
	都市再生機構	①供給主体としての役割 ②地域の住宅需要動向に対応した適切な住宅供給 ③住宅困窮者向け住宅確保と連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各主体の政策目的に沿った適切な住宅供給及び住宅の維持管理、福祉や子育て支援施設等の地域の生活拠点の形成等(住宅ストックの利活用においては、政策目的、地域需要、地域住環境への影響等も考慮して対応)</li> <li>・各主体の特性や地域の住宅需要動向に対応した適切な住戸数の供給</li> <li>・ファミリー向け賃貸住宅需要の高い地域での住宅供給</li> <li>・住宅困窮者等の居住の安定のため、公営住宅との連携や補完</li> </ul>
	住宅金融支援機構	①政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への支援 ②融資制度等の活用による地域政策課題の解決支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・政策上重要で公的機関でなければ対応困難な長期固定金利の住宅ローンの安定供給を支援するため、証券化支援業務を通じて、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの供給を支援するとともに、金利引下げ等により省エネルギー性等が優れた住宅への誘導や既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を推進</li> <li>・高齢社会における地域の住まいづくりを支援する観点から、民間金融機関によるリバースモーゲージを活用した住宅ローンの提供を支援</li> <li>・災害で被災した住宅の早期再建、サービス付き高齢者向け住宅の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンションの建替えや大規模修繕、既存住宅ストックの耐震化の推進など、政策上重要な分野に対する融資等を実施</li> </ul>

## イ 公的主体の連携

	連携の方向
地方公共団体間の連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域的な需要対応等での府（全体方向の提示）と市町村等の協調</li> <li>・府による先導的取組の市町村への波及促進（取組み方や施策効果等の情報提供）</li> <li>・公営住宅の管理等の共通する取組における自治体間、関係する主体間の連携による効率的、効果的な取組</li> <li>・住生活基本計画（市町村計画）策定に対する府からの適切な助言・協力と市町村の施策執行への支援</li> <li>・住宅施策と福祉施策、環境施策、景観施策等を合わせて推進する際の府・市町村等の総合的に連携した体制による施策の実現</li> </ul>
その他公的主体との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅困窮者対策等における公共主体とその他公的主体とが連携した分担等の調整、相互協力、柔軟な運用</li> <li>・市町村とNPOによる住生活サービス活動等の連携に限界がある場合の府による代替等の支援等</li> </ul>

## ウ 住宅関連事業者、NPO等、地域住民

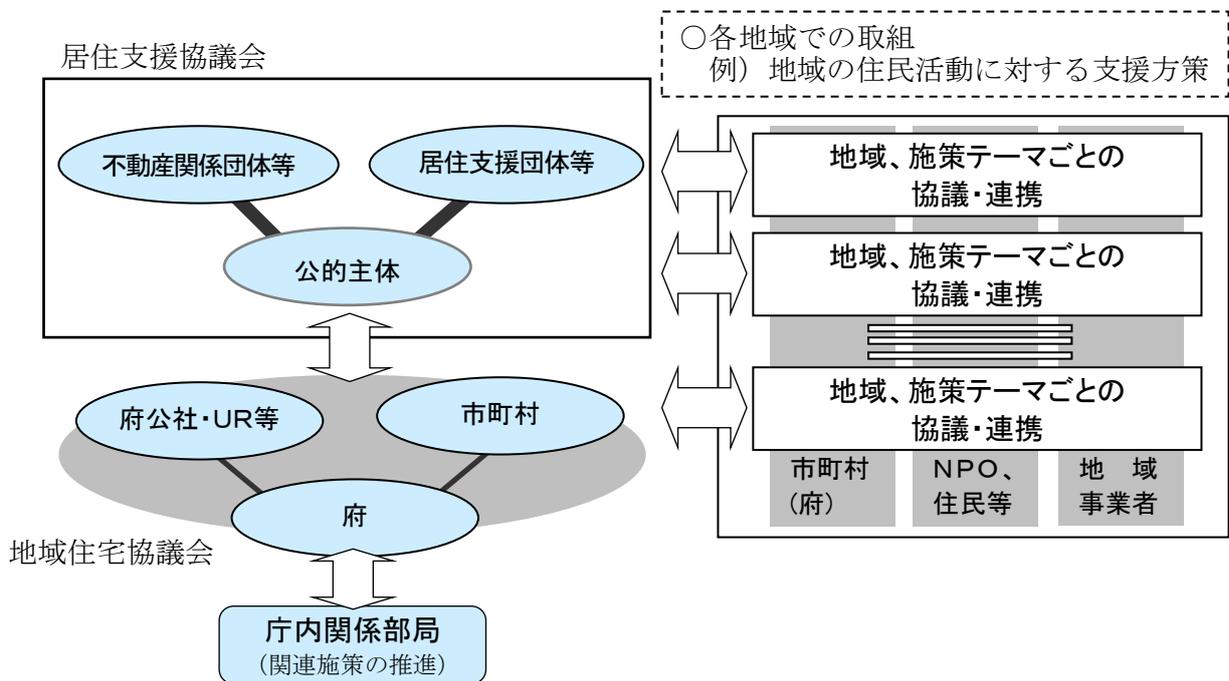
主体	役割	施策・連携の方向
住宅関連事業者	①住宅需要動向に即した、良質な住宅等の供給及び住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者と直接的につながる住宅の安全性、品質及び性能の確保</li> <li>・市場の主要な担い手としての住宅需要動向に対応した住宅の供給</li> <li>・良質な住宅ストックの形成及び良好な住環境の形成に資する住宅の供給等</li> </ul>
	②住宅に関する情報等の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅性能や事業者情報等の提示による消費者が利用しやすい透明性の高い市場の形成等</li> </ul>
	③市場における公正な取引の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正な契約や保証等の励行等、公正な取引等による、消費者が安心して利用できる市場の形成</li> </ul>
	④「居住の安定」に資する住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、障害者世帯に対する市場における公的主体と連携した入居制限等の障壁の解消等</li> </ul>
	⑤福祉サービス・生活支援サービスの提供等の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス付き高齢者向け住宅の供給等</li> </ul>
NPO等	①地域に密着した住生活にかかる活動（サービス提供）等の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ニーズに即した住宅施策に関わる新たな公の担い手としての、情報やサービス提供、地域住民の認識・意向等の先導</li> <li>・NPOや地域の住民組織等による地域の高齢者世帯や子育て世帯等への住生活サービス提供等の活動において、公的主体等と連携した効率的・効果的な取組等</li> </ul>
	②地域づくりや地域の維持管理等の活動への参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO等の活動や住民間の協力による地域の実情に即した住環境の形成や維持管理</li> <li>・公的主体の公共空間整備や維持管理等と連携した、地域全体での良好な住環境形成への効率的・効果的な取組等</li> </ul>
（地域住民） （居住者）	①自らが関わる住宅の質の向上の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な住宅の取得（賃貸）や住宅の適切な維持管理等による、地域における良質な住宅ストックの形成等への貢献</li> <li>・地域住民による良質な住宅の形成等に関する情報の取得促進（公的主体やNPO等による情報提供等）等</li> </ul>
	②住環境の維持・向上への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自らが関わる範囲での住環境の維持管理等への対応による、地域の良好な住環境の維持等への貢献</li> <li>・地域住民による良好な住環境の維持等に関する情報取得や参画等の促進（公的主体やNPO等と連携した地域の住環境の維持・改善）等</li> </ul>

(3) 推進体制の整備

多様な主体が連携を進めるため、以下に示すような体制イメージにより、関係者間での協議等の場となる体制や公的主体間・部門間の連携を進めます。

また、心身に課題を抱えていたり孤立している住宅確保要配慮者の入居促進には、それぞれの状況に応じた入居支援が必要となります。公的主体、居住支援団体、不動産関係団体に加え、居住支援法人とも密接に連携していく必要があります。

- 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
- 賃貸住宅に関する適切な情報の提供、相談の実施に必要な情報共有や連携の形成等



- 主要な住宅政策の展開について
- 「居住の安定」に資する公的賃貸住宅の確保等について
- 各市町村に密着した課題等への対応相互の情報共有や連携の形成等

## 第5章 住宅及び住宅地の供給に関する方針

### 1 公営住宅の供給の目標量

#### (1) 公営住宅の役割

住宅は民間の住宅市場を通じて供給されるものであり、住宅市場の中から府民それぞれの生活に適した住宅が選択されることで、豊かな住生活が享受されます。

一方で、所得に見合った住宅や高齢者・子育て世帯等の生活に適した住宅が十分に供給されていない現状においては、

- ・生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援【補助・融資・税制等】
- ・民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備【環境整備】
- ・公的賃貸住宅の適切な供給【直接供給】

が求められ、これら住宅セーフティネットの中核となる制度として公営住宅の役割があります。

公営住宅の一義的な役割は、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にありますが、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の今後の公営住宅の供給においては、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<sup>\*</sup>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求められます。

このため、

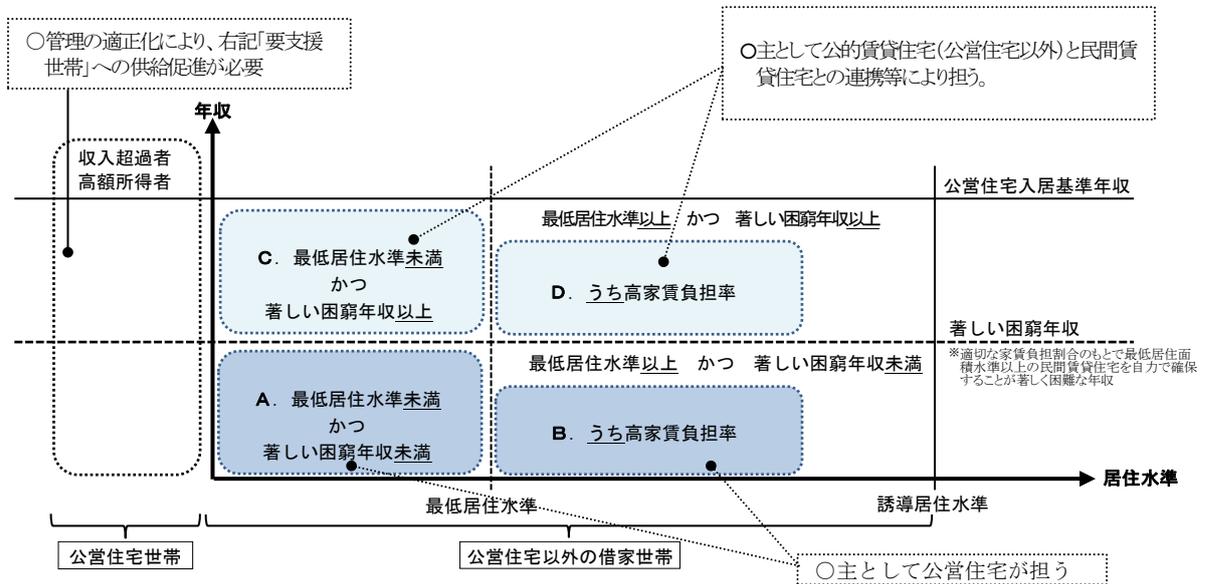
- ・低額所得者である高齢者等については、引き続き公営住宅で担いつつも、居住支援協議会等を通じた低廉で質の高い民間賃貸住宅の活用等に係る新たな取組を推進
- ・低額所得者である子育て世帯（特に多子世帯やひとり親世帯）等については、居住支援協議会等を通じた取組を進めつつ、公営住宅における一層の取組を推進
- ・被災者等の一時的かつ緊急に住宅を要する世帯については、災害の規模等に応じ目的外使用で適時受入れ

等により、京都府及び市町村が連携して公営住宅の適切な供給を図ります。

※ 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、府内の空き家の総数は17.2万戸となっているが、このうち賃貸用で腐朽・破損なしの空き家は6.1万戸ある。実際に活用可能と考えられるストックを想定すると、例えば延べ面積30㎡以上では3.3万戸、家賃0～4万円では1.0万戸と推計され、耐震性や高齢者等への配慮等の居住性能も考慮すると更に限定的となり、地域偏在もあることに注意して民間賃貸住宅の活用を図る必要がある。

(2) 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）

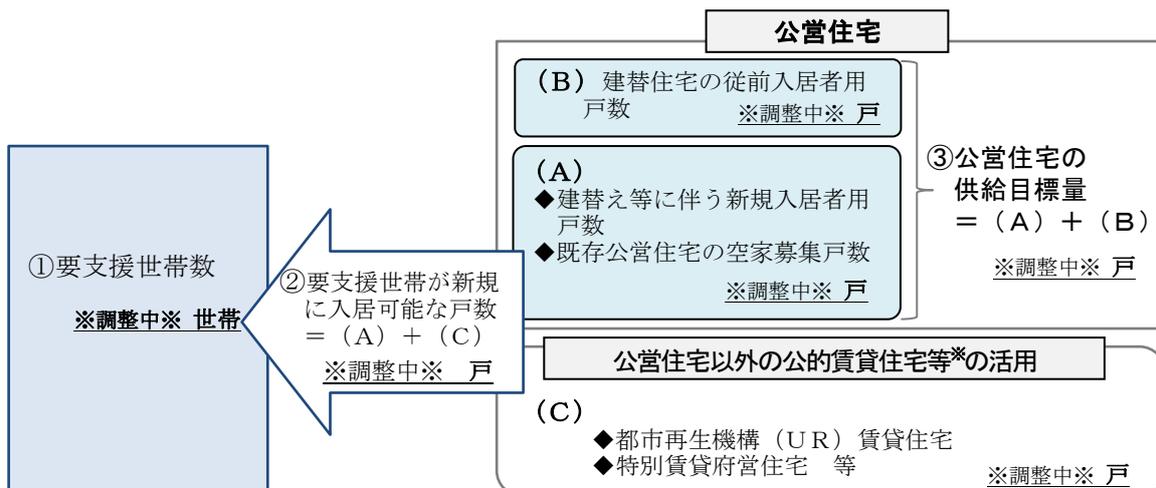
民間賃貸住宅に居住している世帯のうち、市場において適正な負担で最低居住面積水準の確保が困難な世帯（公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（要支援世帯））に対して、公営住宅と公的賃貸住宅（公営住宅以外）等により適切な供給を図ります。



※要支援世帯数の推計にあたっては、AとBに該当する世帯を基本とするが、地域別の民間賃貸住宅市場の状況を踏まえて、CとDに該当する世帯にも一定の対応を図る。（要支援世帯数=A・Bに該当する世帯+C・Dに該当する世帯の一部）

(3) 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令和12年度までの計画期間内に供給する公営住宅供給目標量を、令和3年度から12年度までの10年間で ※調整中※ 戸と設定します。



※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

※ 要支援世帯数や公営住宅の供給目標量については市町村やURと調整しながら算定中であり、今後、国土交通大臣協議等を踏まえ決定

## 2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

本計画の期間内に、京都府内の区域において住宅及び住宅地の供給を計画的に実現するため、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）を定めます。

### ■住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域一覧

番号	重点供給地域名	所在	供給促進策
1	伏見西部	京都市	土地区画整理事業
2	男山地域	八幡市	ニュータウンの再生
3	東ローズタウン	京田辺市	開発許可
4	三山木駅周辺	京田辺市	土地区画整理事業・開発許可
5	南田辺・狛田	京田辺市・精華町	土地区画整理事業
6	菅井・植田	精華町	土地区画整理事業
7	精華・西木津（精華町域）	精華町	土地区画整理事業
8	狛田駅東	精華町	土地区画整理事業
9	大井町南部	亀岡市	土地区画整理事業
10	高野林・小林	亀岡市	土地区画整理事業
11	亀岡駅北	亀岡市	土地区画整理事業
12	曾我部町寺	亀岡市	土地区画整理事業
13	篠町篠牧田	亀岡市	土地区画整理事業
14	八木駅西	南丹市	土地区画整理事業
15	みなくるタウン	久御山町	土地区画整理事業