

# 補 足 資 料

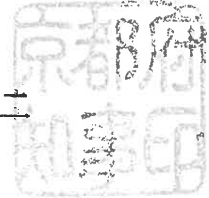
令和3年10月

京都府建設交通部住宅課

8 住 第 5 4 6 号  
平成 28 年 11 月 17 日

京都府住宅審議会  
会長 高田光雄 様

京都府知事 山田啓二



諮 問

京都府附属機関設置条例（昭和 28 年京都府条例第 4 号）に規定する諮問として、下記の事項について諮問します。

記

- 1 少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて
- 2 府営住宅等の入居者資格等について

以 上

## 諮問事項 1

少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて

### 諮問趣旨

平成 28 年 3 月に閣議決定された国の住生活基本計画（全国計画）では少子化対策を第一の目標に掲げている。本府でも全国的にも低い合計特殊出生率等の状況を踏まえて少子化対策条例を制定するとともに、現在見直し作業中の京都府住生活基本計画に基づき子育てしやすい住環境の整備に係る施策を今後も展開することとしている。

翻って府営住宅団地においては、団地の老朽化とともに入居者の高齢化が進展し、世帯構成に偏りが生じるなどしており、自治会等の活動を通じた住民相互の助け合いを支えるための世帯構成のバランスが取れたコミュニティの確保が重要となっている。

このため、府営住宅等における子育て世帯や高齢者世帯などの多様な年齢・属性・家族構成の世帯によるコミュニティミックスを図るとともに、社会全体での子育て支援を総合的に推進していく中での府営住宅等における少子化対策の取組として、子育て世帯に対する優遇措置の改善や公営住宅の空き住戸等の目的外使用による新たな住まい方の展開などをどのように進めていくかについて、調査審議を諮りたく諮問するもの。

## 諮問事項 2

府営住宅等の入居者資格等について

### 諮問趣旨

府営住宅（公営住宅法上の公営住宅）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、特別賃貸府営住宅や特定公共賃貸府営住宅等とあわせ公平・公正な住宅セーフティネットとして、真の住宅困窮者に対し適確な府営住宅等の供給を図る必要がある。

このため、高齢化の進展や単身世帯の増加など世帯構成が変化する中で、府営住宅等の応募者・入居者の実態や他府県の取組等を踏まえ、府営住宅等の募集方法や連帯保証人要件等の入居者資格の合理化を図るとともに、住戸面積・住棟構造と世帯人員・構成との需給ミスマッチ解消やペット同行避難の取扱いも含めた災害時の被災者の受け入れ体制の構築などをどのように進めていくかについて、団地内の円滑なコミュニティ形成等の観点からの自治会の様々な役割を中心とした団地生活における居住のルールのある方も含め、調査審議を諮りたく諮問するもの。

平成29年3月30日

京都府知事 山田 啓二 様

京都府住宅審議会  
会長 高田 光雄



少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて（中間答申）  
府営住宅等の入居者資格等について（中間答申）

平成28年11月17日付け8住第546号で諮問のあったことについて、下記のとおり答申する。

記

1 少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて

- (1) 新築団地である槇島大川原団地及び桃山日向団地に限り導入している入居期限付き住宅について、槇島大川原団地における同団地の整備経過を踏まえた取組やコミュニティ形成の状況等を検証しつつ、府営住宅等における更なる子育て支援や多様な年齢階層の世帯の入居促進等の観点から既存の大規模団地（概ね100戸以上）においても展開することが適当である。その際、実施する住戸の住戸専用面積、対象世帯、入居期間、入居期限到来時の居住安定措置等については現行制度と同じ枠組みとし、必要に応じて子育て支援に資する仕様への改修も併せて実施することが適当である。
- (2) その他、子育て世帯に対する優遇措置の改善や公営住宅の空き住戸等の目的外使用による新たな住まい方の展開などについては、他の公的賃貸住宅事業主体の先行事例を参考としつつ、子育て支援に係る地域のNPO等との連携などのソフト面での取組も含め、引き続き調査審議を行う。

2 府営住宅等の入居者資格等について

- (1) 府営住宅等の入居者資格として入居者に求めている連帯保証人要件について、家賃収納方法の工夫や滞納整理強調期間の取組、滞納整理事務取扱要領に基づく取組、弁護士への徴収事務委託など家賃徴収に係る各種取組による近年の家賃徴収率の状況に加え、単身高齢者世帯やひとり親世帯の増加等により連帯保証人が1名に減免されている世帯の増加等の状況等に鑑み、現行の原則2名から1名に緩和することが適当である。
- (2) その他、府営住宅等の募集方法や入居者資格の合理化、住戸面積・住棟構造と世帯人員・構成との需給ミスマッチ解消やペット同行避難の取扱いも含めた災害時の被災者の受け入れ体制の構築、団地生活における居住のルールのあり方などについては、国における家賃債務保証業者の登録制度の検討状況を踏まえた機関保証の導入など更なる連帯保証人要件の合理化も含め、引き続き調査審議を行う。

平成 30 年 3 月 28 日

京都府知事 山田 啓二 様

京都府住宅審議会  
会長 高田 光雄



少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて（第 2 次中間答申）  
府営住宅等の入居者資格等について（第 2 次中間答申）

平成 28 年 11 月 17 日付け 8 住第 546 号で諮問のあったことについて、下記のとおり答申する。

記

少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックス\*や府営住宅等の入居者資格等に関し、府営住宅等の募集改善やストック有効活用等に向け、以下の方策を図ることが適当である。

※多様な世帯が地域に居住すること

1 府営住宅等の募集改善について

- (1) 需給ミスマッチ解消による住宅確保要配慮者の入居機会の向上に向け、住戸毎から住戸タイプ毎の募集への見直し、受付窓口での誘導や応募状況途中経過の情報提供等による応募倍率の平準化、先月（さきづき）募集への重点化、応募なし住戸の随時募集への切替え、多様な応募方法の導入、応募者の複数希望の把握や重層的な補欠当選者の確保など、府営住宅を取り巻く実情に適した募集方法の改善を図るべき。
- (2) 各団地における世帯・年齢構成バランスに配慮しつつ、世帯構成の変化に対応した単身入居可能住戸の拡充や親子近居向け優先入居の導入を図るべき。

2 府営住宅等のストック有効活用について

- (1) 少子化対策や高齢化対策、コミュニティミックスの観点からのストック有効活用に向け、長期空家の特定住戸について、府営住宅等の一義的な役割である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等に留意しつつ、団地全体の空家率・数などの一定の判断基準を設けた上で、長期空家の原因別の状況に応じ、
  - ・同居親族要件や在住在勤要件など入居者資格の緩和による若年単身者の転入や府外からの若年世帯の移住定住促進
  - ・国の補助制度等を活用した目的外使用による NPO 等運営主体と連携した学生・若年・ひとり親世帯向けシェアハウスや子育て・高齢者支援施設、子ども食堂等の導入などを推進すべき。
- (2) 大規模団地の駐車場の空き区画について、高齢の入居者に対する子世帯の訪問や介護サービス提供などのニーズの高まりに応じた団地自治会の要望を踏まえつつ、空き

区画の一部を外来用駐車場や一時駐車スペースとして再整備すべき。

- (3) 団地集会所について、コミュニティ再生のための整備・改善を引き続き推進するとともに、団地自治会によるコミュニティ活動のための団地集会所の有効活用事例を引き続き収集し、他の団地自治会の取組の参考となるよう発信していくべき。

### 3 これらに関連した対応について

- (1) エレベーターが設置されていない住棟について、費用対効果による優先順位を付けたエレベーター設置推進に係る取組の中で、京都府と他の事業主体とのストックの状況の違い（廊下型と階段室型の比率、階数など）にも留意しつつ、日影規制等で容易な設置が困難な住棟や階段室型住棟においても順次設置を推進して行く方向も検討すべき。
- (2) 将来的な団地経営の観点から、団地全体の空家率が高く、住棟毎に空家率の偏りがあるような大規模団地について、例えば長期空家の多い住棟から少ない住棟への団地内移転を進めることも検討すべき。

諮問事項に関しては、平成 29 年 3 月 30 日付け中間答申（第 1 次中間答申）に加え、今回の第 2 次中間答申により一定の結論が得られたが、連帯保証人要件に係る様々な動向を踏まえた一層の合理化など、その余の課題（ペット同行避難の取扱いも含めた災害時の被災者の受入体制の構築や違法・迷惑行為への対応など団地生活における居住のルールのあるあり方等）も含め、引き続き調査審議を行う。

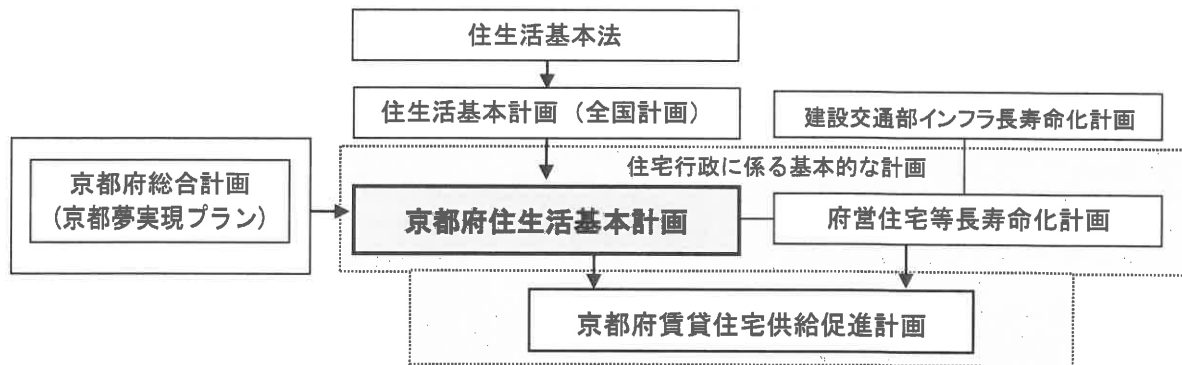
# 京都府住生活基本計画（令和3年度から令和12年度）見直し計画（素案）概要

## 第1章 計画の目的・位置付け

- 住生活基本計画は、住生活基本法に基づき、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
- 前回の計画（計画期間平成28年度から37年度）見直しから5年間に経過し、また、国の全国住生活基本計画（全国計画）が令和3年3月に見直されたことをうけ、この間の社会経済情勢等の変化を踏まえて見直し

### ◆計画の位置づけ

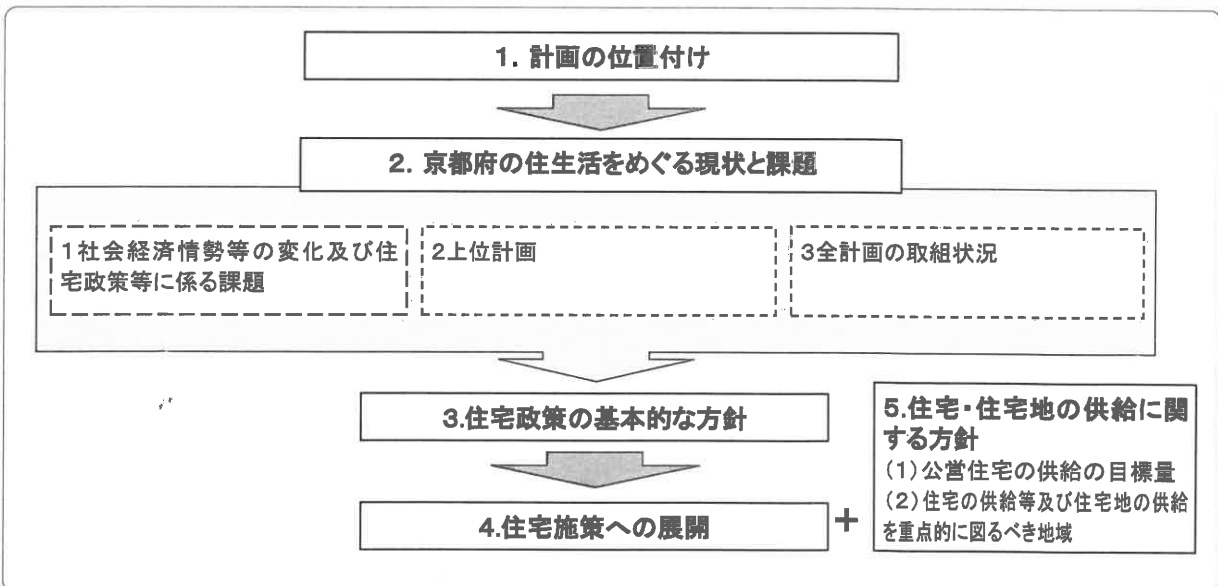
- 本計画は、令和元年10月に策定された行政運営の指針となる「京都府総合計画（京都夢実現プラン）」及びコロナ禍を踏まえた京都府総合計画推進のための取組方針である「京都府 WITH コロナ・POSTコロナ戦略」（令和3年6月策定）や、この間の社会経済情勢の変化等を踏まえたものです。
- 京都府公共施設等総合管理計画の下での建設交通部インフラ長寿命化計画（行動計画）の個別施設計画として別途定めている「府営住宅等長寿命化計画」と併せ、京都府の住宅行政に係る基本的な計画に位置づけられます。
- また、住生活基本計画の主要な施策である住宅セーフティネットの構築をより促進するため、今回、新たに京都府賃貸住宅供給促進計画を策定します。



### ◆計画期間

- 令和3年度から12年度の10年間

### ◆計画の構成



## 第2章 京都府の住宅政策をめぐる状況

### ◆社会経済情勢等の変化及び住宅政策に係る課題

#### 《人口動向》

- ・令和2年における京都府の人口は258万人で、平成16年の264.8万人をピークに減少局面
- ・世帯数については令和2年が約119万世帯と引き続き増加している、今後は減少に転ずる予想

#### 《少子高齢化》

- ・人口の高齢化も進展。年少人口と生産年齢人口は減少を続けている一方、老年人口は増加
- ・全国平均を下回る合計特殊出生率、共働き世帯の増加があり、京都府が目指す子育て環境日本一の実現に向けた取り組みが必要
- ・家族別世帯のなかで単独世帯の割合が今後増加。平成27年の38.2%から令和7年には40.4%になると推計。高齢者の孤立が懸念

#### 《住宅セーフティネット》

- ・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に向けた取組が必要

#### 《住宅ストック》

- ・地域コミュニティの希薄化。地域活力の低下による地域の様々な課題の顕在化。
- ・空き家は平成25年に13.3%から平成30年には12.8%と減少に転じている。
- ・地域別の状況では丹後地域、中丹地域、南丹地域の北中部の地域で空き家率が増加。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

#### 《社会的要請》

- ・南海トラフ地震や直下型地震への対応に加え、激甚化、頻発化する集中豪雨等による浸水被害、土砂災害の発生への恐れ
- ・ゼロカーボン、脱炭素社会の実現と居住者の快適性や健康長寿の確保等、幅広い視点からの住宅省エネルギー化の要請
- ・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る、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まり。

### ◆「京都夢実現プラン」「京都府WITHコロナ・POSTコロナ」

#### ○京都府総合計画「京都夢プラン」（令和元年10月策定）

～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目指して～

- ・人とコミュニティを大切に共生の京都府
- ・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
- ・環境にやさしく安心・安全な京都府

#### ○京都府WITHコロナPOSTコロナ戦略

- ・子育てにやさしい風土・地域・まちづくり
- ・新しい生活様式に対応した地域づくり

### ◆新たな全国住生活基本計画（令和3年3月）

- 「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つも目標

#### 視点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
- 目標2 頻発化・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

#### 視点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
- 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
- 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

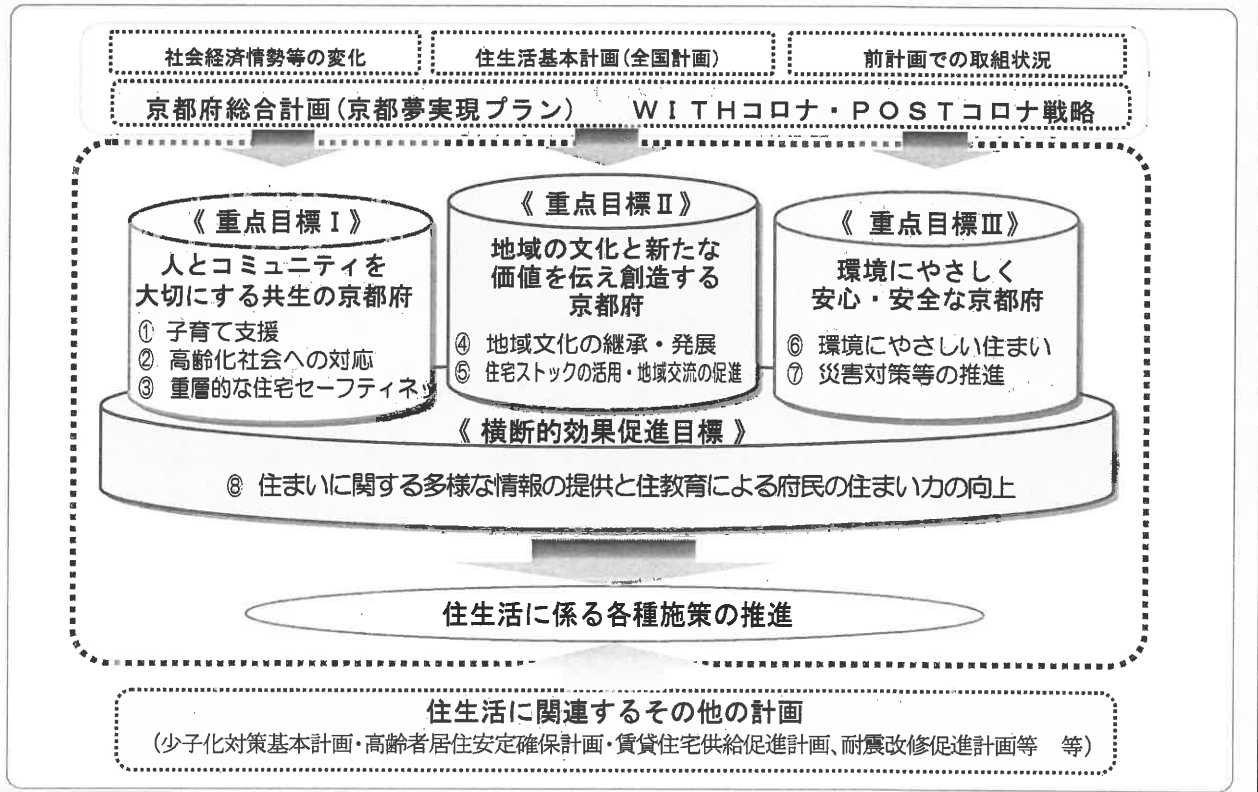
#### 視点3 住宅ストック・産業からの視点

- 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
- 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
- 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



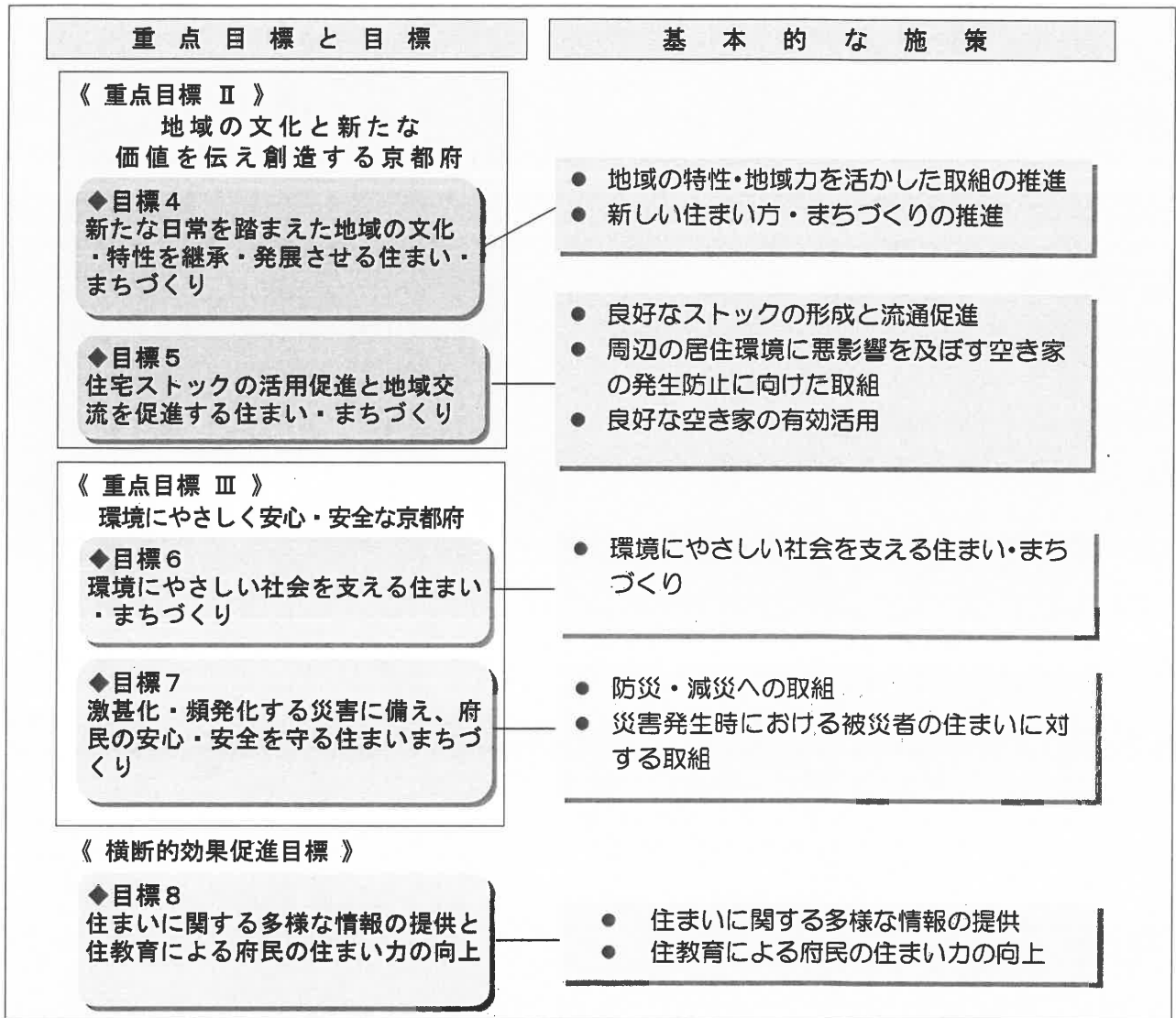
### 第3章 住宅政策の基本的な方針

#### ◆住宅政策の目標と基本的な施策



### 第4章 住宅施策への展開

重点目標と目標	基本的な施策
<p>《重点目標Ⅰ》 人とコミュニティを大切に 共生の京都府</p> <p>◆目標1 子育てに優しい社会を支える 住まい・まちづくり</p> <p>◆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</p> <p>◆目標3 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子育てしやすい住宅の普及促進</li> <li>● 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</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 高齢になっても安心して暮らせる住宅の普及促進</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 柔軟で重層的な住宅セーフティネットの構築の促進</li> <li>● 民間賃貸住宅ストックの活用</li> <li>● 公営住宅、公的賃貸住宅による支援</li> </ul>



## 第5章. 住宅及び住宅地の供給に関する方針

