

今後 10 年の住宅政策のあり方について

－ 中間とりまとめ（素案）－

令和 3 年〇月〇日

京都府住宅審議会

【 参 考 】

＜中間とりまとめ（素案）の構成＞

1. 京都府の住宅・住生活にかかる現状と課題等

- (1) 社会経済情勢等の変化と今後の推移
- (2) 関連計画

2. 住宅政策の方向性と施策の推進について

- (1) 子育てに優しい社会を支える住まいづくり・住環境整備
- (2) 全ての世代が暮らしやすい住まいづくり・住環境整備
- (3) 全ての人が安心して暮らせる住生活の実現
- (4) 地域の文化・特性の継承・発展
- (5) 良好な住宅ストックの形成・維持・継承
- (6) 脱炭素社会を見据えた環境・エネルギー問題への対応
- (7) 頻発・激甚化する災害への備え
- (8) 住まいの多様な情報が身近にある環境
- (9) WITHコロナ・POSTコロナ社会への対応

※ 赤字は前回答申(平成28年11月17日)からの引用(追加の要否は検討が必要)

1. 京都府の住宅・住生活にかかる現状と課題等

(1) 社会経済情勢等の変化と今後の推移

- 世帯の状況
 - ・ 単身世帯の更なる増加及び高齢化に伴う社会的孤立のリスク上昇
- 子育て環境
 - ・ 全国の中でも特に低い合計特殊出生率、女性人口の減少等に伴う出生数の減少
 - ・ 子育てに係る経済的負担等を背景に、子育て世帯の多くが共働き世帯に該当
 - ・ テレワーク等の進展による個室需要と相まって、子育て世帯において高まる住宅の広さや間取り等への不満
- 高齢化
 - ・ 特に都市部において単身高齢者世帯が増加する一方、不十分なバリアフリー改修
- 住宅セーフティネット
 - ・ 新たな住宅セーフティネット制度創設に伴う民間賃貸住宅ストック活用への期待
 - ・ 住宅確保要配慮者に対する入居拒否の実態を踏まえた受入れ先確保の必要性
- 住宅ストック
 - ・ 地域間で異なる空き家率の状況（北部及び中部で増加する一方、都心部及び南部では横ばいで推移）
- 地域特性
 - ・ 働き方改革、コロナ禍等を背景に、二地域居住、半農半X等の新たな住まい方に対する関心が向上
- 災害
 - ・ 近年の災害の頻発化・激甚化にみる既存想定を超える災害発生のおそれ
 - ・ 不動産取引における水害リスクに係る情報提供の義務化等、住情報との連携によるソフト対策を含む総合的な防災の進展
- 住教育・住情報
 - ・ 住宅相談による事後の対策のみならず、府民一人ひとりの住宅に関する知見を広げるための情報提供・教育の必要性
- 地球環境・エネルギー
 - ・ 住宅における省エネルギー基準適合義務化を見据えた、幅広い視点による省エネルギー対策の必要性
- 新型コロナウイルス感染症の影響
 - ・ テレワーク空間、通風・換気、住戸内の遮音性等の新たな住宅性能に対する需要及び関心の向上

(2) 関連計画

＜京都府夢実現プラン 京都府総合計画（令和元年12月策定）＞

20年後に実現したい京都府の将来像

1. 人とコミュニティを大切にする共生の京都府
2. 文化の力で新たな価値を創造する京都府
3. 豊かな産業を守り創造する京都府
4. 環境にやさしく安心・安全な京都府

2. 住宅政策の方向性と施策の推進について

(1) 子育てに優しい社会を支える住まいづくり・住環境整備

- ・ 社会全体での結婚から子育てまでの切れ目のない支援に向けて、子育てしやすい住環境の整備を図るべき。

【子育てしやすい住宅の普及促進】

- ・ 子育て世帯が基本的に住宅に求めるのは「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るべき。
- ・ 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など、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るべき。

- ・「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るべき。

【安心して子どもを産み育てることができる住環境の整備】

- ・子育て世帯を地域ぐるみでサポートできるよう、共同住宅の共用部分や空き家子育て支援活動に活用できるような空間形成の推進と、そのような空間を上手く活用できるよう支援するきめ細やかな取組を進めるべき。
- ・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推進すべき。

(2) 全ての世代が暮らしやすい住まいづくり・住環境整備

【高齢になっても住み慣れた地域で自立して暮らせる住環境の形成】

- ・単身高齢者世帯は今後さらに増加する傾向であり、受け皿住宅の確保等、対象を絞った対策を図るべき。
- ・高齢者の身体的な特性を考慮した「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ためのソフト面からの支援も検討すべき。
- ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給や地域交流拠点の整備等を図るべき。
- ・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検討すべき。

【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強化により、地域における福祉サービスとも有機的に連携した住宅改修の促進を図るべき。
- ・バリアフリー改修などの促進のために、助成、融資制度の充実と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むべき。また、離れて暮らす身内などでも使いやすい相談窓口の柔軟な運用を検討すべき。
- ・さらにはリモートによる健康状態の監視や在宅診療といった新しい技術を使った設備の導入など、高齢者の安心・安全な生活をサポートする住宅の普及についても検討すべき。

(3) 全ての人が安心して暮らせる住生活の実現

【住宅セーフティネット制度の実効性ある運用】

- ・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、法人のノウハウ蓄積を図り、京都府独自の施策も担えるよう、その役割や位置づけを強化、明確にすべき。
- ・要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」について実効性のある制度運用を進めるべき。

【民間賃貸住宅ストックの活用】

- ・耐震性などを適切に備えた民間賃貸住宅が安定的に供給される条件を整備するとともに、希望する住宅への入居が経済的に困難な者への支援をさらに進めるべき。
- ・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るべき。

【公営住宅等による支援】

- ・公営住宅の供給においては費用対効果を踏まえた安定的な供給方法の検討と併せ、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量の検討を行うべき。
- ・要配慮者のニーズに合った住宅供給を行うとともに、管理の適正化や入居制度の柔軟な運用により、引き続き民間市場との適切な役割分担により住宅セーフティネットを担うべき。

(4) 地域の文化・特性の継承・発展

- ・気候風土や文化、課題などが地域により様々な京都府内において、地域特性を活かした持続可能で魅力あるまちづくりを推進すべき。
- ・京都府は北部から南部まで地域性が異なるため、市町村の意向や地域の住宅事情を把握し、その主体的な取組支援に繋がる施策を検討すべき。
- ・これまでの先進的な団地再生などの取組で得られたノウハウを汎用化し、他の事業主体への継承に努めるべき。
- ・地域の課題に対応したコミュニティミックスの推進や定住・移住促進、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るべき。
- ・景観や建築文化など京都の特性を活かした施策の展開や取組支援を進めるべき。

(5) 良好な住宅ストックの形成・維持・継承

【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るべき。
- ・耐震化やバリアフリー化、省エネ化、防災性能向上等の住宅改修や一部除却の推進による既存住宅ストックの質の向上を図るべき。
- ・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るべき。

【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、まずは市町村、関係団体との連携の強化を図るべき。
- ・仮に空き家となっても、地域住民等との連携による見守りや管理による周辺への悪影響防止に向けた取組を検討すべき。

【空き家の有効活用】

- ・空き家バンクとこれに併用可能な移住や改修などの支援制度の情報をセットでわかりやすく発信するなど、空き家バンクの活用推進に努めるべき。
- ・市場において空き家と入居希望者のマッチングが不十分であることを踏まえ、NPO団体等への空き家情報提供など、気軽に相談できる窓口を広げるべき。
- ・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すべき。

【マンション対策】

- ・マンション管理適正化計画の策定に向けた市への啓発とともに、府や先進自治体、関係機関が情報やノウハウの提供・支援を行うべき。

(6) 脱炭素社会を見据えた環境・エネルギー問題への対応

- ・新築・改修等を問わずあらゆる段階における長寿命化や府内産材利用の促進をさらに進めるべき。
- ・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推進を図るべき。
- ・住宅における環境対策として、省エネ性能の高い設備の導入促進、長寿命化等を柱に、新築・既存住宅いずれにも支援の取組を進めるべき。
- ・環境対策上高性能な設備導入については、所得層にかかわらずあらゆる世帯で取り組めるように、公営住宅においても地球全体の環境対策の視点から検討すべき。
- ・京町家など、伝統的な住宅が持つ環境面の特性を活かした施策の推進にも取り組むべき。
- ・省エネ性能の向上がもたらすヒートショック対策など、健康問題からの意識啓発にも取り組むべき。
- ・住宅施策からの再生可能エネルギーの導入・活用について検討すべき。
- ・国政レベルの将来目標（2030年代後半ガソリン車の販売禁止、2050年カーボンニュートラル）へ地方の住宅政策の立場からどう対応していくかも検討すべき。

(7) 頻発・激甚化する災害への備え

【防災・減災への取組】

- ・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を踏まえた防災対策をさらに推進すべき。
- ・災害の危険性の高い地域の情報を府民が把握することは非常に重要であり、それらの情報が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施策の充実を検討すべき。
- ・危険性の高い宅地からの既存居住者の移転促進は実効性のある制度を検討すべき。
- ・住宅の耐震診断、耐震改修の推進と併せて、簡易改修や耐震シェルターなどの制度活用に向けた周知活動を強化すべき。
- ・高齢者など要配慮者に対する安全な住まいへの意識啓発や支援は特に重要であり、これらに特化した施策も検討すべき。
- ・府営住宅など公的賃貸住宅団地における災害対策（雨水貯留施設の設置等）を進め、地域全体の役割分担の中で防災拠点化を図るなど地域防災への貢献を推進すべき。

【災害発生時における被災者の住まいに対する取組】

- ・被災者に対する応急的な住宅の提供には既存ストック活用や感染症対策の視点も踏まえるべき。
- ・被災住宅の復興に向けた助成・融資制度については、例えば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るべき。
- ・災害発生時の住宅再建に向けた関係団体との連携について、マニュアル整備や平時からの訓練などに努めるべき。

(8) 住まいの多様な情報が身近にある環境

- ・住情報の発信は多様な媒体を活用し、必要な人に必要な情報が的確に届くような仕組みを検討すべき。
- ・発信元の一元化による総合的な情報と各主体の役割分担による、より専門的な情報が得られるよう、府民に分かりやすい情報発信体制の構築を検討すべき
- ・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などの連携を強化すべき。
- ・住教育に関しては、年齢や学年に応じ、住宅を「自らの身近な問題」として、また「地域の問題」として考える機会の提供という観点で取り組むべき。
- ・住教育については個々の住民が地域コミュニティの一員として住み続ける際に必要な地域コミュニティ活動や区分所有による合意形成の困難さを伴う居住ルールなど、幅広い取組を行うべき。

(9) WITHコロナ・POSTコロナ社会への対応

【テレワーク等、働き方の変化への対応】

- ・在宅勤務の空間確保に向け、集合住宅の共用スペースや空き家の活用を住棟単位で検討すべき。
- ・府営住宅でも、空き家の活用について検討すべき。
- ・賃貸住宅でも原状回復が容易にできる住宅改修方法も検討すべき。
- ・郊外への移住促進に向けては、時短勤務の働きかけや保育時間の延長など、労働・保育などの関連部局と連携し、子育て世帯でも移住可能な環境整備の実現に向けた取組を図るべき。

【感染の拡大防止に向けた住宅性能向上の視点】

- ・換気や通風を「住宅の性能」としてとらえた視点から、具体的な基準設定や性能向上に向けた支援制度を検討すべき。
- ・特に通風は開口部の配置など、建築の計画の中で取り入れる必要が生じていることも踏まえて取り組むべき。
- ・シックハウス対策やCO₂対策などの既存の換気基準とは区別された、コロナ対策に特化した換気性能のあり方について検討すべき。
- ・遮音性能についてもその必要性は今後着目すべき。

【暮らしや住まい方の変化への対応】

- ・公営住宅でもインターネット環境整備や宅配ボックスの設置など、コロナ対策の視点からの取組も検討すべき。
- ・外出の自粛等に伴い、デジタル技術を活用した地域コミュニティの維持やオンラインによる防災訓練など災害対策の取組にも反映すべき。
- ・コロナ収束後の施策継続の必要性なども精査すべき。

