

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
- (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

※ 赤文字は前回の住宅審議会(第19回)での御意見を踏まえた追加・修正

※ []の数字は、「前回審議会における委員御意見等」の意見No.

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

京都府においては住生活基本法に基づき平成19年3月に「京都府住生活基本計画」を策定し、その後「今後10年間の住宅政策のあり方について(答申)(平成28年11月17日 京都府住宅審議会)」を踏まえ、平成29年1月には計画の第2回見直しを行い、住生活の安定の確保と向上の促進に向けた施策を推進しているところであるが、府の住宅・住生活をとりまく現状等を鑑みると、以下のような社会経済情勢等の変化に直面している状況にある。

(以下、○の各項目の順序を、2(1)～(8)の順序に並び替え) [9]

- 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
 - ・ 子育て世帯の約6割が共働き世帯
 - ・ テレワーク等の進展による個室需要と相まって、特に子育て世帯で住宅の広さや間取りを重要視
- 高齢化
 - ・ 特に都市部において単身高齢者世帯が増加する中で、住宅のバリアフリー化を一層促進する必要性
- 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
- 地域特性
 - ・ 働き方改革、コロナ禍等を背景に、二地域居住、地方移住などの新たな住まい方に対する関心が向上
 - ・ 南北に長い地形等により、様々な気候風土や文化を有する各地域で、地域特性を活かしたまちづくりや施策が進展 [10]
- 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)
 - ・ 空き家総数はここ20年で約27%増加。近年は法や税制での対応により急激な増加は収まっているが、今後のさらなる増加の可能性に向け、引き続きの対策が必要 [11]
- 地球環境・エネルギー
 - ・ 国政レベルの将来の目標や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
- 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防災への取り組みが重要
- 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
- 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

京都府では、府全体の長期的な展望の元での総合的な計画の下に、その実現をめざし、各政策分野が互いに連携しながら積極的な施策に取り組むことが必要であり、その中で住宅政策は府民の住生活の安定と向上を担う立場から、京都府住生活基本計画に基づいて施策を推進すべきである。

なお、京都府住生活基本計画は、国が策定する住生活基本計画(全国計画)に即して定めるものとされている。

<京都府総合計画「京都府夢実現プラン」(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

<住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月策定予定)>

国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

3つの視点から8つの目標を設定

①「社会環境の変化」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・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

②「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子供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、高齢者が健康で安心して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

③「住宅ストック・産業の視点」

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

2. 住宅政策の方向性と施策の推進について

前述のような住宅・住生活にかかる現状と課題が指摘される一方、府では交通基盤などの整備の進捗と相まって、各地で産業や交流施設の立地や計画が進むとともに、「もう一つの京都」など地域の活性化に向けた取り組みも活発に行われている。

これらの課題解決と地域の発展を支えるため、府民の生活の基盤である住宅に関し、地域ごとの状況を踏まえた上で、京都府ならではの住宅政策の方向性を定め、市町村や関係団体等と連携して各種施策を総合的・重点的に推進していくことが必要である。

また、住宅政策のみにとどまらず、他部局との連携を要する施策については、部局間での十分な認識共有のもと、その推進に努めるべきである。【12】

なお、新型コロナウイルス感染症の影響による生活等の変化への対応については、将来的な施策の継続の必要性について、慎重に見極めることが重要である。

(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が終わる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。
- ・子育て世帯の住宅確保に向け、多世代同居・近居も含めた多様な選択ができるような支援も必要であり、そのための市場の環境整備を検討すべき。
- ・「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を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、公的・民間賃貸住宅への入居支援などの取組を推進すべき。
- ・コロナ禍を契機とした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。

(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コミュニティの中地域で自立して暮らせる住環境の形成】 **[1]**

- ・単身高齢者世帯は今後さらに増加する傾向であり、**住まいに対する不安やとまどいに寄り添いながらのサポート**、受け皿住宅の確保とともに、福祉部局・団体との連携による見守りや生活相談の充実等、対象を絞った対策を図るべき。 **[4]**
- ・低所得高齢世帯への公的・民間賃貸住宅への入居支援を推進すべき。
- ・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。
- ・**長寿命化はさらに進み、後期高齢化社会への対応の必要性が生じている今、前期高齢者の段階で住まいの選択が可能のように、現在の住居の情報など、高齢者の多様なニーズに応える住情報の提供を図るべき。** **[2, 3]**

【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。
- ・**有効なリフォーム支援として、高齢期になる前の経済的な余力のある層を対象にすることも検討すべき。** **[5]**
- ・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。
- ・高齢者向け設備の充実は「住宅への投資」という視点からも啓発すべき。

(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。
- ・居住支援協議会を活用した行政・住宅事業者・福祉団体等の連携強化を図るべき。
- ・市町村ごとなど、地域レベルでの連携に向けた取り組みを強化すべき。

【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。
- ・高齢者入居等サポーター制度の普及促進による要配慮者への情報提供の推進

【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。
- ・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。

(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。
- ・市町村が行う空き家バンクと移住促進施策の連携強化を図るべき。
- ・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、**多様な年齢層や家族形態の世帯が同じ地域や団地で住まう**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べき。 **[13]**
- ・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、**住環境なども兼ね備えた良質な中古住宅の流通促進**を図るべき。 **[14]**
- ・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。
- ・**建物状況調査(インスペクション)や住宅性能表示制度など**、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。 **[14]**
- ・居住者のニーズの変化に応じ、将来の間取りや規模変更が容易な柔軟な発想の平面計画の普及に努めるべき。
- ・**住みたい団地で、希望者の事情に応じ持ち家や賃貸住宅が選択できるなど、住宅地としての計画の誘導も施策として検討すべき。** **[6]**

【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、関係団体との連携強化を図るとともに、**不動産事業者への相談誘導なども検討すべき。** **[15]**
- ・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を検討すべきであり、**先進的な取組事例の他地域への展開も図るべき。** **[16]**

【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。

【コロナ禍や働き方改革を契機とした空き家等の有効活用】

- ・集合住宅の共用スペースや空き家を、在宅勤務空間として、また地域の交流の場として活用できるように検討すべき。
- ・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在宅勤務空間のための住宅改修方法も検討すべき。

【マンション対策】

- ・**今後老朽化するマンションが増える見込みであり、これに対する支援を検討すべき。** **[17]**
- ・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、その基本としている断熱、気密性の向上と省エネ性能の高い設備の導入促進、長寿命化等を柱に、**日々の生活や運用面での取組強化という視点も踏まえながら新築・既存住宅いずれにも支援の取組を進めるべき。** [18]
- ・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。
- ・これまでの公営住宅における環境対策の効果を検証し、有効な対策は積極的に活用すべき。
- ・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。
- ・~~断熱性能が不足する住宅が心疾患リスクを増大させるなど、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。~~ [19]
- ・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。**特に集合住宅におけるEVの充電設備について導入支援を検討すべき。** [20]

【コロナ禍を契機とし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。
- ・**住戸内における各部屋間での遮音性能についてもその必要性は今後着目すべき。** [21]

(7) 頻発・激甚化する災害への備え

【防災・減災への取組】

- ・**防災への取組は「地域の防災まちづくり」として住民が自ら取り組むという観点も重視すべき。** [23]
- ・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。
- ・「ハザードマップ」、「水害履歴」、「盛土、切り土」など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、~~不動産取引の場面で、そのような情報が流通する仕組みづく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。 [8, 25, 26]
- ・府民がハザードマップの情報を得やすいように、公開状況や取得方法の周知を強化すべき。 [24]
- ・浸水情報はハザードマップだけでなく、身近な支川や農業用水など、きめ細かな情報の充実を図るべき。 [28]
- ・危険性の高い宅地の既存居住者に対する実効性のある移転促進制度の検討とともに、移転完了前の災害発生を見越し、地域コミュニティの移転も含めた事前復興計画を検討すべき。
- ・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強化すべき。
- ・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**地域**防災への貢献を推進すべき。 [29]
- ・コロナ禍を契機とした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。

【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。
- ・公的賃貸住宅においては、浸水時に上階へ避難する「垂直避難」にも資する取組を図るべき。 [30, 31]

【被災地の復興への取組】 [7]

- ・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。
- ・食物、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等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について検討すべき。【22】

(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。

