

# 京都府住生活基本計画の 中間見直しに向けて

---

平成31年2月21日

京都府住宅審議会資料

# 京都府住生活基本計画（施策の体系）

## 重点目標

### 《重点目標Ⅰ》府民安心の再構築

#### ◆目標1

社会全体での子育て支援に向けた住環境の整備

#### ◆目標2

高齢者等が安心して住み続けられる住環境の整備

#### ◆目標3

住宅市場全体の中での住宅セーフティネットの構築

### 《重点目標Ⅱ》地域共生の実現と京都力の発揮

#### ◆目標4

地域特性を活かした魅力あるまちづくり

#### ◆目標5

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

#### ◆目標6

世界の範となるべき地球環境・エネルギー問題への対応

### 《重点目標Ⅲ》

### 府民安全の確保（災害等への備え）

#### ◆目標7

災害対策等の推進による府民安全の確保

### 《横断的効果促進目標》

#### ◆目標8

住まいに関する情報提供と住教育による府民の住まい力の向上

## 基本的な施策

- 1) 公的賃貸住宅への入居の支援
- 2) 公営住宅における先導的な取組の推進
- 3) 民間住宅等における子育て世帯や多子世帯、多世代同居・近居世帯への支援
- 4) 子育て世帯に対する適切な住情報の提供

- 1) 住宅のバリアフリー化等の推進
- 2) サービス付き高齢者向け住宅等の多様な住まいの供給促進と高齢者共生型まちづくりの推進
- 3) 公営住宅における取組
- 4) 高齢者等に対する適切な住情報の提供

- 1) 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公営住宅等の供給
- 2) 公営住宅の管理の適正化
- 3) 居住支援協議会等による民間賃貸住宅を活用した取組

- 1) 地域の課題に対応した取組の推進
- 2) 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
- 3) 景観や建築文化等の京都の特性を活かした施策の展開や取組支援

- 1) 既存住宅ストックの質の向上と流通促進
- 2) 空き家対策

- 1) あらゆる段階における長寿命化や省エネルギー化の推進
- 2) 府内産木材利用の促進
- 3) 家庭での省エネルギー・省CO<sub>2</sub>の意識向上
- 4) 家庭での再生可能エネルギーの導入拡大

- 1) 既存住宅の耐震化等の促進
- 2) 各種の災害に対するハード面とソフト面での防災・減災の総合的・段階的な取組
- 3) 公的賃貸住宅団地等における災害対策の推進、地域防災への貢献
- 4) 宅地や市街地の安全性の確保

- 1) 住情報の提供
- 2) 住教育に係る幅広い取組
- 3) 住生活に係る各種相談窓口の連携・一元化、専門家との連携等

# 京都府住生活基本計画における位置付け

## 京都府住生活基本計画（H28-37）

### 《重点目標Ⅰ》府民安心の再構築

#### ◆目標1

社会全体での子育て支援に向けた住環境の整備

#### ◆目標2

高齢者等が安心して住み続けられる住環境の整備

#### ◆目標3

住宅市場全体の中での住宅セーフティネットの構築

### 《重点目標Ⅱ》地域共生の実現と京都力の発揮

#### ◆目標4

地域特性を活かした魅力あるまちづくり

#### ◆目標5

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

#### ◆目標6

世界の範となるべき地球環境・エネルギー問題への対応

### 《重点目標Ⅲ》

府民安全の確保（災害等への備え）

#### ◆目標7

災害対策等の推進による府民安全の確保

### 《横断的効果促進目標》

#### ◆目標8

住まいに関する情報提供と住教育による府民の住まい力の向上

「今後10年の住宅政策のあり方について(答申)」  
(平成28年11月17日) 抜粋

## 2. 住宅政策の方向性と施策の推進について

### (3) 住宅市場全体の中でのセーフティネットの構築

- 住宅確保要配慮者の居住の安定に向け、住宅市場全体の中でのセーフティネットの構築について、雇用政策や教育政策、福祉政策と連携した総合的な対応を図るべき。
- 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（建設／買取り・借上げ／その他）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。その際、募集方法の改善や適切な入退去管理、入居者資格や入居承継等の合理化の検討、住み替え支援によるミスマッチの解消など府営住宅等の管理の適正化を進めるとともに、入居者自らによる管理との適切な役割分担を図るべき。
- 低額所得者や高齢者や障害者、子育て世帯、ひとり親世帯などの居住安定確保に向け、一定の質を確保した低廉な家賃の民間賃貸住宅ストックの活用なども含め、地域の多様な住宅事情（対象とする世帯の所得・世帯構成や空き家の立地・構造・性能などの状況）に適切に対応した取組を居住支援協議会（行政、宅建業者、福祉団体等）等において進めるべき。

新総合計画（H31.10月策定予定）

京都府住生活基本計画の見直し



# 新たな住宅セーフティネット制度 の概要

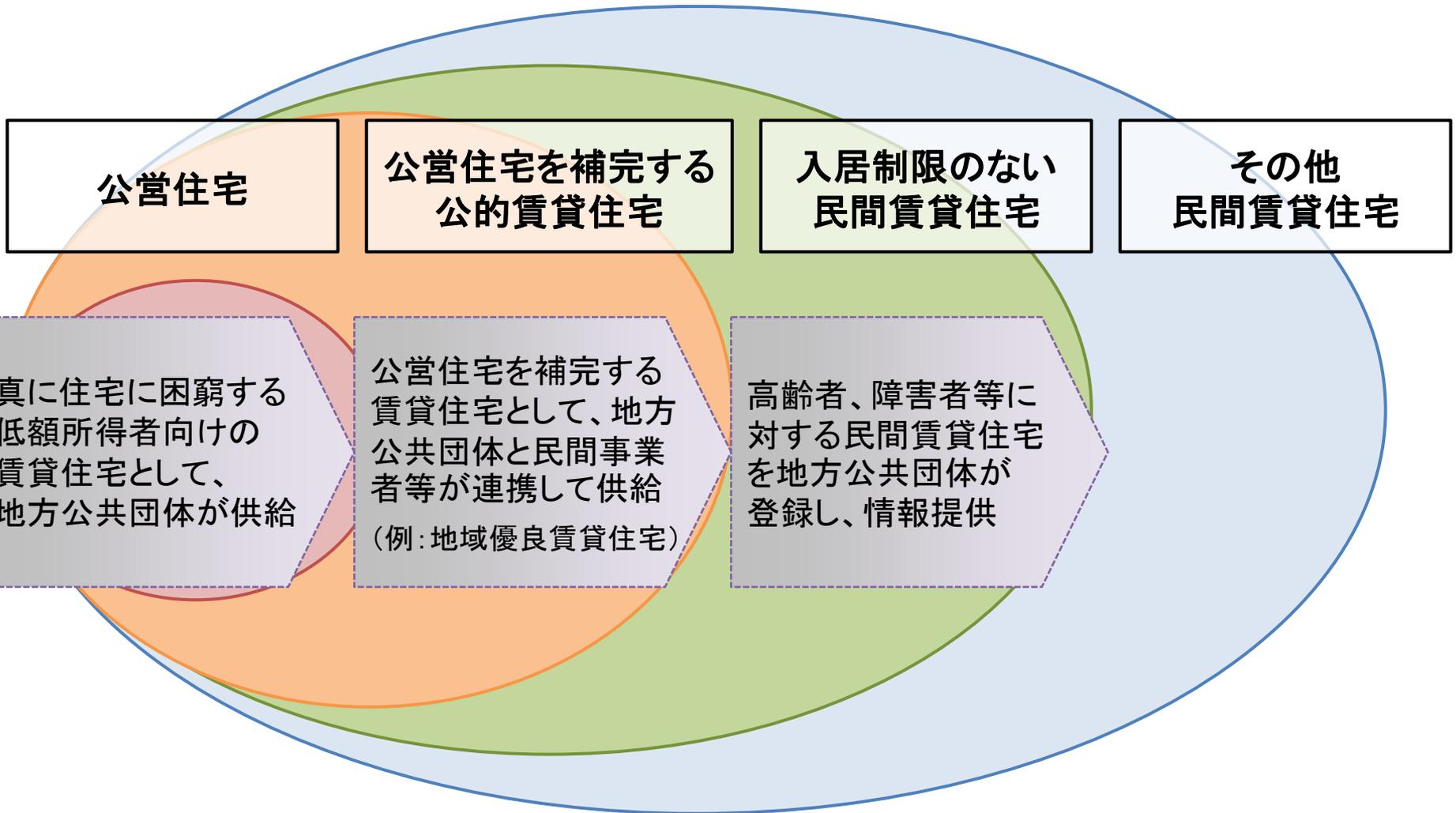
---

平成31年2月21日

京都府住宅審議会資料

# 住宅セーフティネットの基本的体系

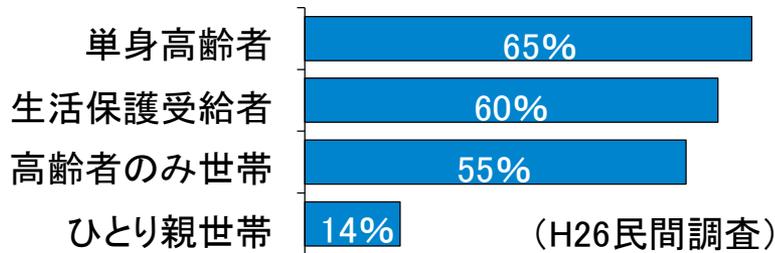
## ●重層的な住宅セーフティネットのイメージ



# 新たな住宅セーフティネット制度（背景）

※高齢者、障害者、低額所得者、被災者、子育て世帯等

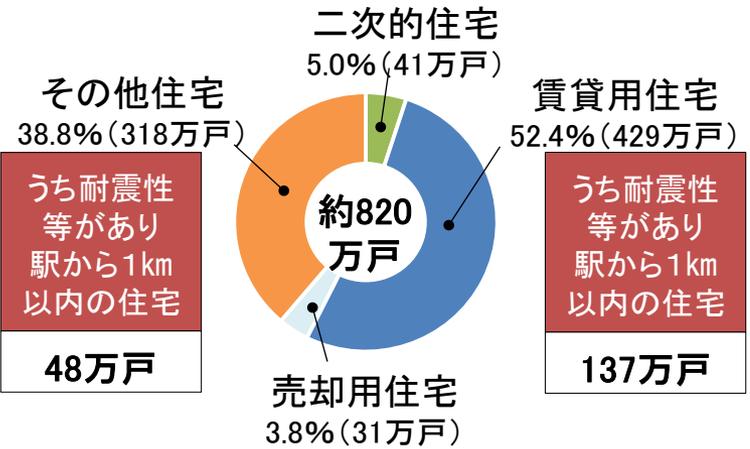
## 住宅確保要配慮者※の状況



### 大家の入居拒否感

- ひとり親世帯の低収入  
H26年収:ひとり親 296万円、夫婦子育て 688万円
- 単身高齢者の大幅増  
(H27)601万世帯 →(H37)701万世帯
- 若年層の収入減  
30歳代給与:(H9)474万円 →(H27)416万円
- 子どもを増やせない若年夫婦  
理想の子ども数を持たない理由:「家が狭いから」16.0%
- 家賃滞納等の不安から要配慮者入居拒否

## 住宅ストックの状況



### 空き家・空き室の現状

- 総人口減少の中、公営住宅増は見込薄  
管理戸数:全国 (H17)219万戸 → (H26)216万戸  
府 (H21)39.1千戸 → (H26)38.7千戸
- 民間空き家・空き室は増加傾向  
全国 (H15)659万戸 → (H25)820万戸  
府 (H15)153千戸 → (H25)175千戸

民間空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

# 新たな住宅セーフティネット制度（全体像）

## ●住宅セーフティネット法※の一部改正（H29.4公布、H29.10施行）

※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

### 経済的支援

【法律・予算】

国・地公体等

- ・改修費補助\*
- ・家賃低廉化補助\*
- ・改修費融資  
(住宅金融支援機構)
- ・家賃債務保証料補助\*

\* 要配慮者専用住宅に限る。

要配慮者の入居を拒まない  
賃貸住宅の登録制度【法律】

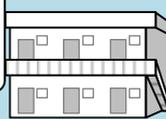
賃貸住宅供給促進計画を策定可

登録

都道府県等

情報提供

賃貸人



入居

要配慮者

家賃・家賃債務  
保証料の低廉化

要配慮者の入居  
を拒まない住宅  
(登録住宅)

保証会社

### マッチング・入居支援

【法律・予算】

指定

居住支援協議会

不動産関係団体

宅地建物取引業者  
賃貸住宅管理業者、家主等

居住支援団体

居住支援法人  
社会福祉法人、NPO等

地方公共団体

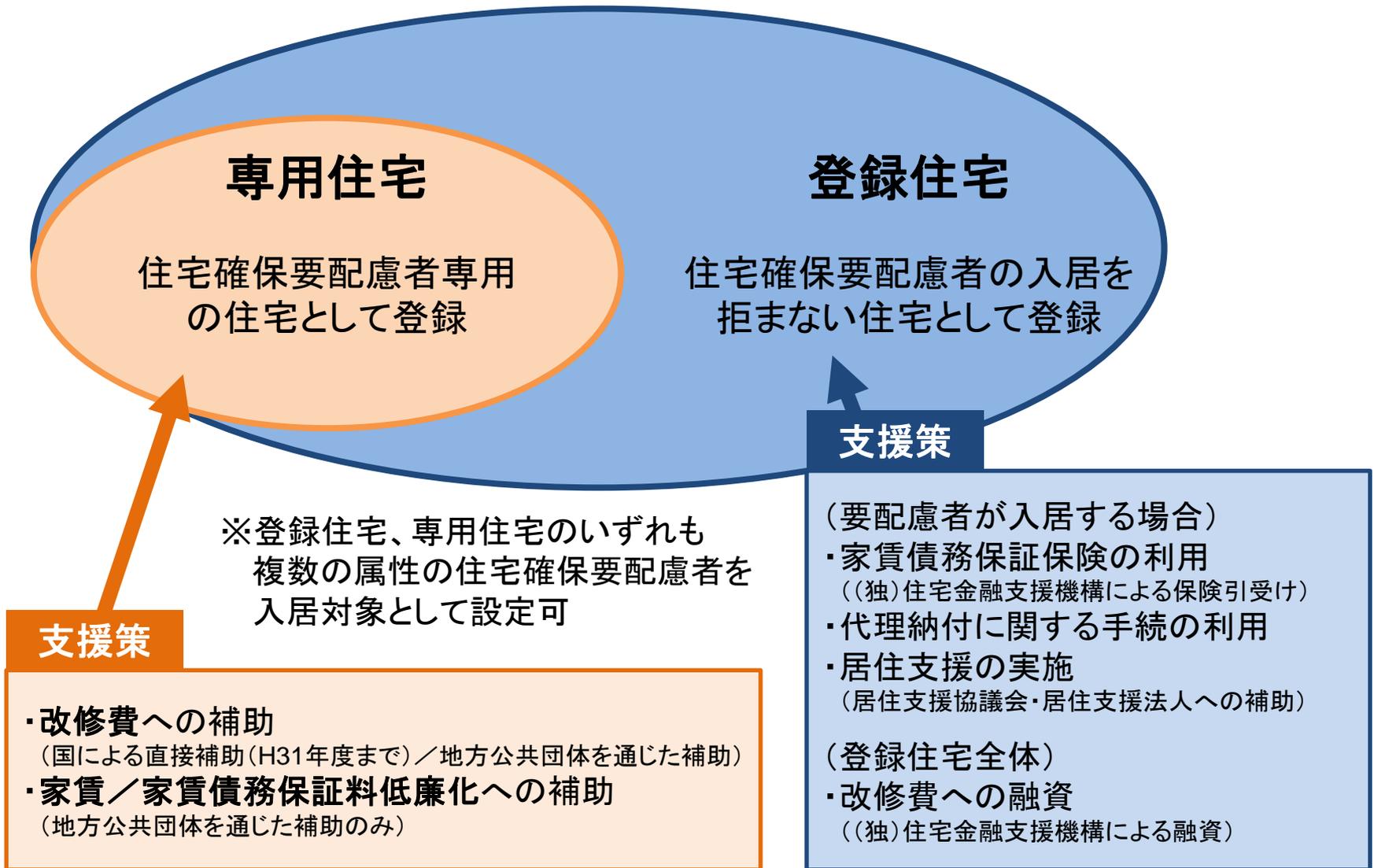
(住宅・福祉部局)

居住支援法人

活動費補助  
(国)

# 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅

## ●登録住宅と専用住宅との関係(支援策)



# 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅

## 住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅に対する経済的支援 ①

### ● 改修費の補助

	国による直接補助	地方公共団体を通じた補助
事業主体	大家等	
補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等	
補助率	国1/3	国1/3+ 地方1/3
補助限度額	50万円/戸	国50万円/戸 + 地方50万円/戸
	※共同居住用のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を含む場合は各々2倍	
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て、高齢者、障害者世帯（収入要件なし）</li> <li>・ 低額所得者（月収15.8万円以下）</li> <li>・ 被災者世帯 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て、高齢者、障害者世帯（月収38.7万円以下）</li> <li>・ 低額所得者（月収15.8万円以下）</li> <li>・ 被災者世帯 等</li> </ul>
家賃	公営住宅に準じた家賃の額以下	近傍同種家賃と均衡を失しない額
その他	住宅確保要配慮者専用住宅として管理期間10年以上	
備考	平成31年度末で終了	府は制度未設置

# 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅

## 住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅に対する経済的支援 ②

### ●家賃補助・家賃債務保証料の補助

	家賃補助	家賃債務保証料
事業主体	大家等	家賃債務保証会社等
補助世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※生活保護(住宅扶助)及び生活困窮者自立支援制度(住居確保給付金)を受給している世帯を除く。	
補助率	国1/2+ 地方1/2	
補助限度額	国 2万円/月・戸 +地方2万円/月・戸	国 3万円/月・戸 +地方3万円/月・戸
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度に併用可	
家賃(補助前)	近傍同種家賃と均衡を失しない額	—
支援期間	管理開始から原則10年以内 ※ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	
備考	府は制度未設置	

# 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等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

## 概要

### (1) 設立状況 76協議会が設立(H30.11月末時点)

- 都道府県(全都道府県)
- 区市町(29区市町)

北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、横浜市、川崎市、名古屋市、岐阜市、京都市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

### (2) 居住支援協議会による主な活動内容

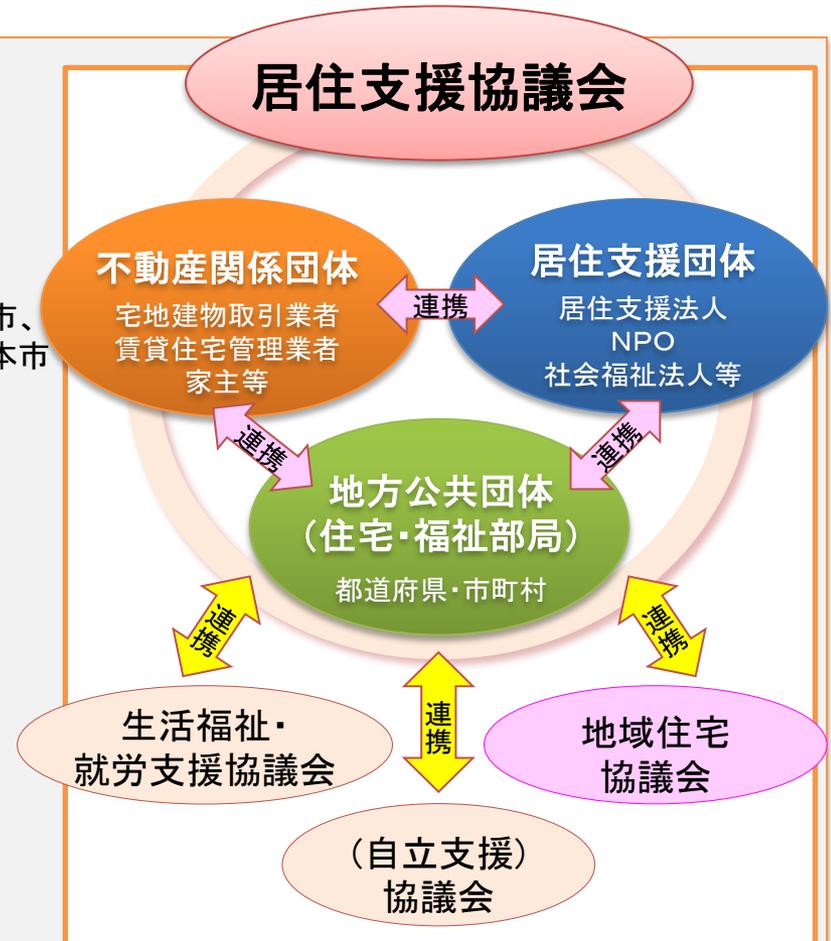
- ・構成団体間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施  
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等)
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

### (3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取組を支援

[H30年度予算]

重層的住宅セーフティネット構築支援事業(6.5億円)の内数



# 居住支援法人

- 居住支援法人とは：居住支援を行う法人として、法に基づき都道府県が指定
- 住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手

## ● 居住支援法人の指定状況

・36都道府県 のべ173団体（H30.11月末時点）

## ● 居住支援法人に指定される法人

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

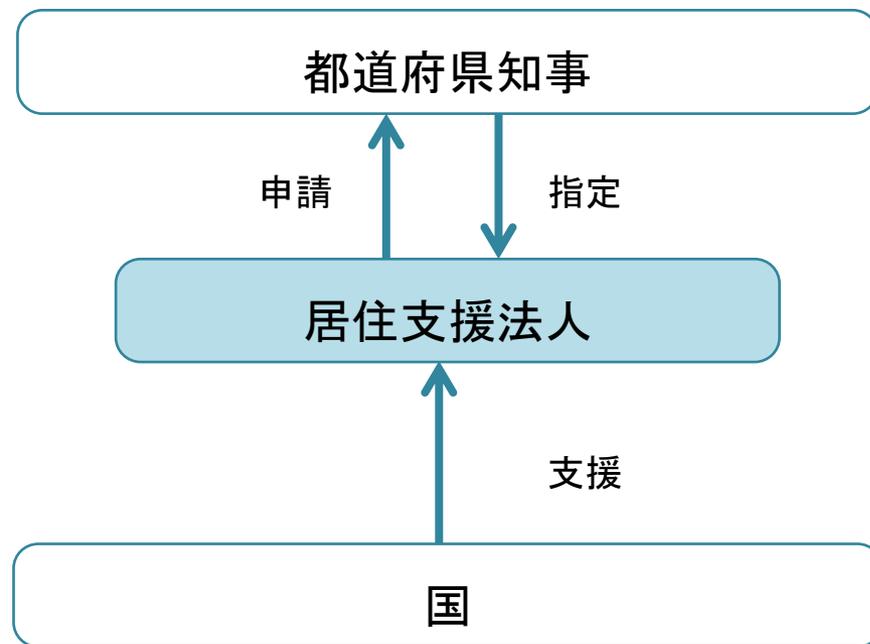
## ● 居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

## ● 居住支援法人への支援措置

居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（補助率10/10、補助限度額1,000万円）  
[H30年度予算]重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

## 【制度スキーム】



# 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅供給促進計画

## 地方公共団体による住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅供給促進計画の策定

- 地方公共団体は、国の基本方針に基づき、賃貸住宅供給促進計画を定めることが可能  
＜計画に定めなければならない事項＞
  - (1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標
  - (2) 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
  - (3) 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
  - (4) 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
  - (5) 計画期間
- 賃貸住宅供給促進計画に記載することにより、地域の実情に応じて以下の事項が可能
  - ・ 法令に定める者以外の住宅確保要配慮者の追加
  - ・ 登録住宅の規模等の基準(25㎡/室)の強化又は緩和

### 法令で定める者

- ・ 低額所得者(月収15.8万円以下)
- ・ 被災者(発災後3年以内)
- ・ 高齢者
- ・ 障害者
- ・ 子ども(満18歳未満)を養育している者
- ・ 国土交通省令で定める者

### 国土交通省令で定める者

外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV被害者、犯罪被害者等、拉致被害者等、更正施設退所者、生活困窮者、東日本大震災等の大規模災害の被災者、**地公体が供給促進計画において定める者**  
例)新婚世帯、児童養護施設退所者等





# 京都府における民間賃貸住宅 に係る状況等

---

平成31年2月21日

京都府住宅審議会資料

# 京都府における制度施行状況 [H31. 2/19時点]

## ● 要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録 (法第8条関係)

15戸 (府: 1戸、京都市: 14戸) ※登録権者: 都道府県、政令市、中核市

## ● 居住支援法人の指定 (法第40条関係)

3団体 ※指定権者: 都道府県

名称	所在地	業務 エリア	業務内容	指定 年月日
ホームネット(株)	東京都 新宿区	府全域	住宅確保要配慮者への ・保証会社との連携による家賃債務保証 ・住まい探しなどの入居支援相談及び 入居後の健康相談・メンタル相談等 ・見守り(安否確認)	H30.3.8
(株)たくみ	京都府 城陽市		・住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供 ・相談業務・見守りなど要配慮者への生活支援業務	H30.11.1
(一社)きょうの くらしがかり	京都府 京都市	京都市内	・賃貸住宅等への円滑な入居支援 ・入居後の居住支援	H31.2.15

## ● 居住支援協議会 (法第51条関係)

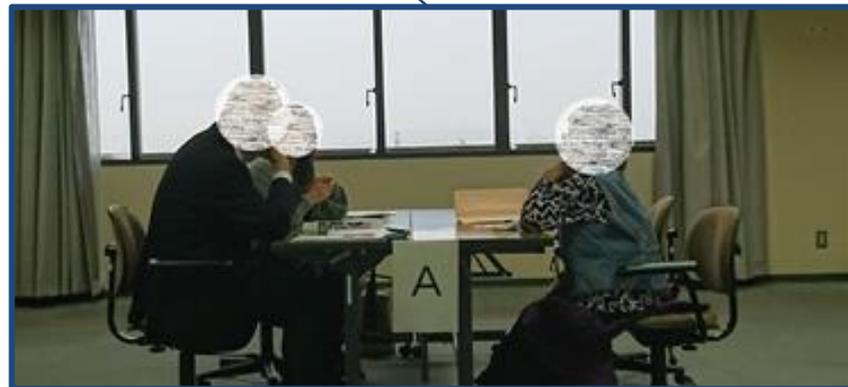
「京都府居住支援協議会」の設立(H27. 3月)以来、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等に関する各種の取組を実施

# 京都府居住支援協議会の概要

設立日	平成27年3月26日	
構成団体	○地方公共団体	22団体 ・府、府内市町
	○不動産関係団体	4団体 ・(公社)京都府宅地建物取引業協会 ・(公社)全日本不動産協会京都府本部 ・(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会京都中央支部 ・(公財)日本賃貸住宅管理協会京都府支部
	○居住支援関係団体	2団体 ・(福)京都府社会福祉協議会 ・京都府地域包括・在宅介護支援センター協議会
事業 (H29,30年度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●(1) 新たな住宅セーフティネット制度に係る必要な取組</li> <li>(2) 居住支援の取組に関する地域連携の促進 ●</li> <li>(3) 高齢者等入居サポーターの登録・支援</li> <li>(4) ポスター・リーフレットによる普及啓発事業</li> <li>(5) 居住支援協議会、構成団体のHP等による情報提供</li> </ul>	



新たな住宅セーフティネット制度推進検討会  
(H30.2/2)



宇治市民・高齢者等の住み替え相談会  
(H31.1/15)

# 高齢者等入居サポーター登録制度

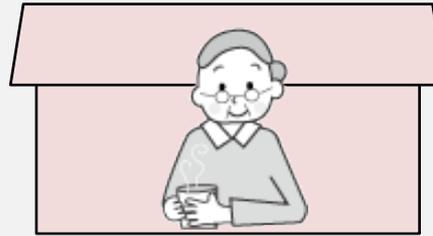
高齢者等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、民間賃貸住宅の賃貸人及び民間賃貸住宅への入居を希望する高齢者等に対する助言並びに安心居住を推進する各種制度の情報提供等に努める高齢者等入居サポーターを登録する。【平成27年度～】

○ 府内の宅建事業者30名が登録（H31. 2/19時点）



サポーター登録講習会  
・登録証授与式  
(H30.11/12)

物件への  
入居



高齢等を理由に  
入居を拒否しない物件

入居

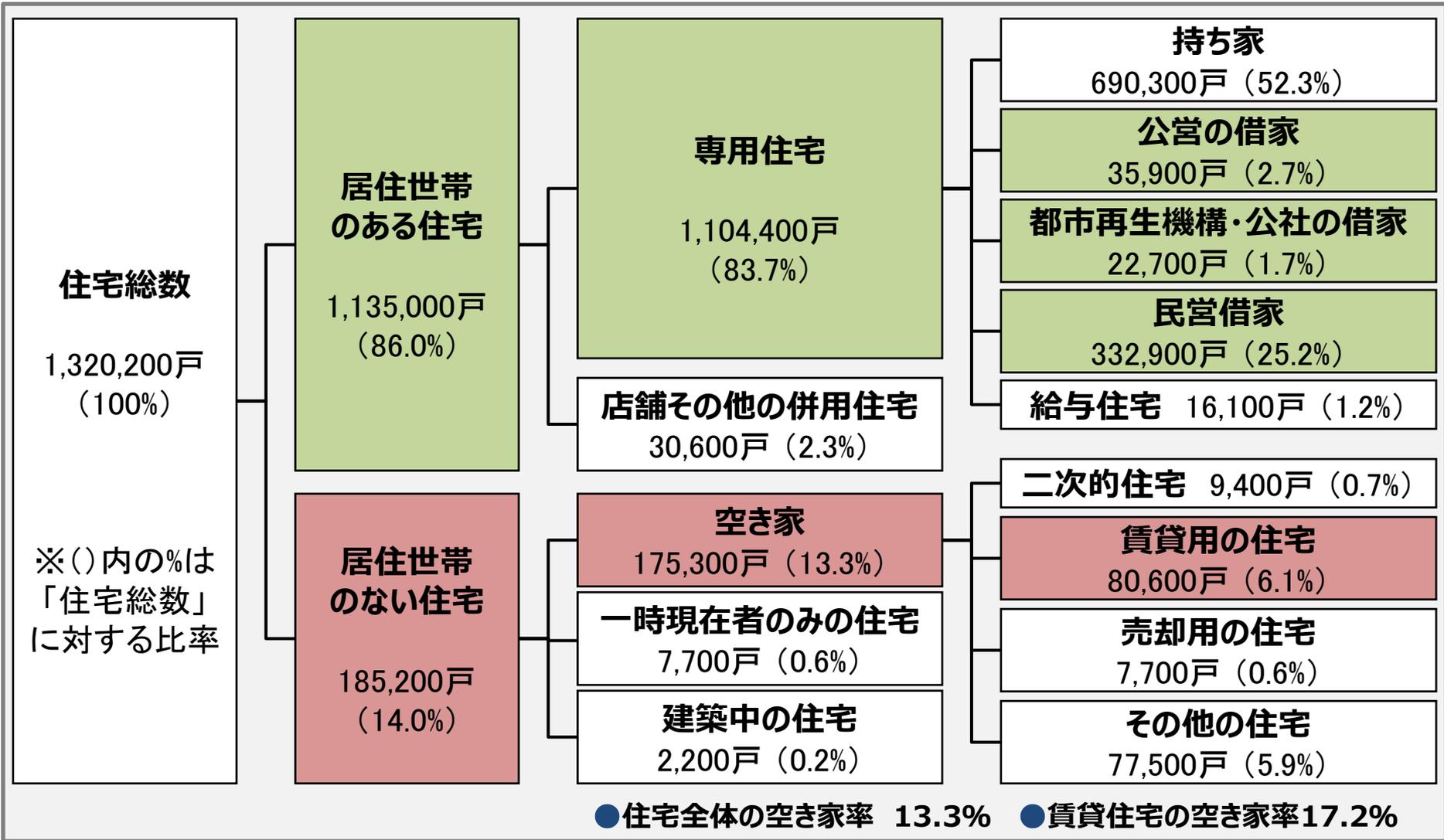
入居  
サポート



サポーター  
の支援



# 京都府の賃貸住宅ストックの概要



平成25年住宅・土地統計調査（確報集計）結果

※「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅  
 ※「一次現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているなど、普段そこに居住している者が一人もいない住宅

# 京都府の賃貸住宅ストックの概要

## ● 居住世帯あり

出典：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

単位：戸

地域・市町村	居住あり 総数	借家									持ち家			
		借家 総数		公営の借家		UR・公社の借家		民営借家		給与住宅				
<b>京都市</b>	692,790	301,220	(43.48%)	23,550	(3.40%)	13,980	(2.02%)	254,870	(36.79%)	8,810	(1.27%)	362,910	(52.38%)	
丹後 地域	宮津市	7,680	1,710	(22.27%)	350	(4.56%)	-	-	1,120	(14.58%)	240	(3.13%)	5,900	(76.82%)
	京丹後市	20,530	2,790	(13.59%)	210	(1.02%)	-	-	2,300	(11.20%)	270	(1.32%)	17,730	(86.36%)
	与謝野町	8,570	1,650	(19.25%)	620	(7.23%)	-	-	990	(11.55%)	-	-	6,860	(80.05%)
中丹 地域	<b>福知山市</b>	31,560	10,410	(32.98%)	1,080	(3.42%)	-	-	8,190	(25.95%)	1,150	(3.64%)	20,920	(66.29%)
	<b>舞鶴市</b>	34,260	9,920	(28.96%)	1,810	(5.28%)	-	-	6,870	(20.05%)	1,240	(3.62%)	22,960	(67.02%)
	綾部市	13,440	2,790	(20.76%)	600	(4.46%)	-	-	1,940	(14.43%)	250	(1.86%)	10,620	(79.02%)
南丹 地域	亀岡市	33,770	6,740	(19.96%)	770	(2.28%)	570	(1.69%)	5,200	(15.40%)	210	(0.62%)	26,330	(77.97%)
	<b>南丹市</b>	12,980	3,100	(23.88%)	180	(1.39%)	-	-	2,850	(21.96%)	70	(0.54%)	9,400	(72.42%)
	京丹波町	5,290	350	(6.62%)	200	(3.78%)	-	-	140	(2.65%)	-	-	4,920	(93.01%)
乙訓 地域	向日市	21,090	4,830	(22.90%)	520	(2.47%)	-	-	4,150	(19.68%)	160	(0.76%)	15,770	(74.77%)
	<b>長岡京市</b>	31,570	8,310	(26.32%)	130	(0.41%)	-	-	7,390	(23.41%)	790	(2.50%)	22,960	(72.73%)
	大山崎町	5,690	1,080	(18.98%)	-	-	-	-	1,040	(18.28%)	-	-	4,590	(80.67%)
山城 北 地域	宇治市	73,490	17,750	(24.15%)	2,590	(3.52%)	970	(1.32%)	12,200	(16.60%)	1,990	(2.71%)	53,520	(72.83%)
	城陽市	29,510	5,330	(18.06%)	480	(1.63%)	-	-	4,630	(15.69%)	220	(0.75%)	23,660	(80.18%)
	八幡市	29,650	9,650	(32.55%)	560	(1.89%)	4,460	(15.04%)	4,510	(15.21%)	120	(0.40%)	19,560	(65.97%)
	久御山町	6,260	2,440	(38.98%)	440	(7.03%)	1,260	(20.13%)	740	(11.82%)	-	-	3,770	(60.22%)
学研 地域	<b>京田辺市</b>	29,200	9,910	(33.94%)	1,550	(5.31%)	-	-	8,180	(28.01%)	180	(0.62%)	18,590	(63.66%)
	木津川市	25,410	5,070	(19.95%)	310	(1.22%)	1,450	(5.71%)	3,160	(12.44%)	160	(0.63%)	19,770	(77.80%)
	精華町	12,660	1,840	(14.53%)	-	-	-	-	1,750	(13.82%)	-	-	10,740	(84.83%)
<b>京都府計</b>	1,135,000	407,600	(35.91%)	35,900	(3.16%)	22,700	(2.00%)	332,900	(29.33%)	16,100	(0.63%)	690,300	(60.82%)	

# 京都府の賃貸住宅ストックの概要

## ● 居住世帯なし

出典：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

単位：戸

地域・市町村	居住なし 総数	空き家						一時現在のみの 住宅	建築中の 住宅		
		空家総数	空き家率		二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅			その他の 住宅	
			二次的利用除く								
京都市	121,610	114,290	14.03%	13.37%	5,390	58,880	4,940	45,090	5,950	1,360	
丹後 地域	宮津市	2,870	2,760	26.16%	19.72%	680	570	50	1,460	70	40
	京丹後市	3,150	3,030	12.80%	11.70%	260	310	180	2,280	110	10
	与謝野町	1,220	1,160	11.86%	11.96%	-	320	10	840	50	-
中丹 地域	福知山市	7,100	6,770	17.51%	16.74%	300	2,670	250	3,550	290	40
	舞鶴市	7,320	7,100	17.07%	16.49%	250	2,770	180	3,910	120	100
	綾部市	3,140	3,070	18.52%	17.43%	170	830	100	1,960	30	40
南丹 地域	亀岡市	4,800	4,460	11.56%	10.66%	350	1,820	310	1,980	220	130
	南丹市	3,300	3,290	20.20%	16.82%	550	730	120	1,890	10	-
	京丹波町	1,060	1,050	16.54%	14.49%	120	-	60	860	-	10
乙訓 地域	向日市	2,700	2,570	10.80%	10.51%	70	1,090	110	1,300	90	40
	長岡京市	3,790	3,480	9.84%	9.56%	100	1,710	140	1,530	240	80
	大山崎町	840	820	12.56%	9.65%	180	180	140	310	-	20
山城北 地域	宇治市	6,270	5,900	7.40%	7.36%	30	2,290	350	3,230	250	120
	城陽市	3,290	3,100	9.45%	9.17%	100	1,300	130	1,580	130	70
	八幡市	3,100	3,080	9.40%	9.01%	130	1,520	120	1,310	-	20
	久御山町	880	870	12.18%	10.64%	100	380	30	350	-	20
学研 地域	京田辺市	3,460	3,330	10.20%	9.98%	60	2,040	220	1,000	80	50
	木津川市	1,990	1,920	7.01%	6.61%	110	600	90	1,120	50	30
	精華町	1,470	1,380	9.77%	8.92%	120	440	190	630	30	60
京都府計	185,200	175,300	13.28%	12.56%	9,400	80,600	7,700	77,500	7,700	2,200	

# 京都府における民間賃貸住宅の供給状況

## ●床面積帯・家賃帯別民間借家数

出典：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

家賃 床面積	総数	家賃							
		1万円 未満	1～2万円 未満	2～3万円 未満	3～4万円 未満	4～6万円 未満	6～8万円 未満	8万円 以上	不詳
29㎡以下	156,000 (100.0%)	1,100 (0.7%)	1,600 (1.0%)	3,900 (2.5%)	29,800 (19.1%)	86,400 (55.4%)	23,600 (15.1%)	2,600 (1.7%)	7,100 (4.6%)
30～49㎡	81,300 (100.0%)	1,300 (1.6%)	900 (1.1%)	1,700 (2.1%)	4,900 (6.0%)	30,300 (37.3%)	29,100 (35.8%)	10,500 (12.9%)	2,700 (3.3%)
50～69㎡	55,400 (100.0%)	900 (1.6%)	1,000 (1.8%)	1,400 (2.5%)	1,900 (3.4%)	9,500 (17.1%)	22,200 (40.1%)	16,800 (30.3%)	1,700 (3.1%)
70～99㎡	22,700 (100.0%)	1,000 (4.4%)	500 (2.2%)	500 (2.2%)	1,500 (6.6%)	4,100 (18.1%)	5,000 (22.0%)	8,400 (37.0%)	1,800 (7.9%)
100㎡以上	14,300 (100.0%)	1,000 (7.0%)	200 (1.4%)	600 (4.2%)	900 (6.3%)	2,200 (15.4%)	2,600 (18.2%)	4,000 (28.0%)	2,400 (16.8%)
民間借家 (専用住宅)総数	329,600 (100.0%)	5,400 (1.6%)	4,300 (1.3%)	8,100 (2.5%)	39,000 (11.8%)	132,500 (40.2%)	82,400 (25.0%)	42,200 (12.8%)	15,700 (4.8%)

比較的に容易に入居できる家賃水準の民間賃貸住宅

# 京都府における民間賃貸住宅の供給状況

## ● 建築年別民営借家数

出典：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

建築年	総数		木造		非木造	
	数	(%)	数	(%)	数	(%)
～昭和25年	10,500	(3.2%)	10,000	(3.0%)	600	(0.2%)
昭和26年～35年	3,400	(1.0%)	2,500	(0.8%)	1,000	(0.3%)
昭和36年～45年	12,000	(3.6%)	7,300	(2.2%)	4,700	(1.4%)
昭和46年～55年	31,600	(9.6%)	10,100	(3.1%)	21,500	(6.5%)
昭和56年～平成2年	66,600	(20.2%)	7,000	(2.1%)	59,600	(18.1%)
平成3年～12年	75,700	(23.0%)	6,100	(1.9%)	69,600	(21.1%)
平成13年～22年	70,000	(21.2%)	8,100	(2.5%)	62,100	(18.8%)
平成23年～25年9月	13,300	(4.0%)	1,300	(0.4%)	11,900	(3.6%)
不詳	46,400	(14.1%)	17,900	(5.4%)	28,500	(8.6%)
民営借家 (専用住宅)総数	329,600	(100.0%)	70,300	(21.3%)	259,400	(78.7%)

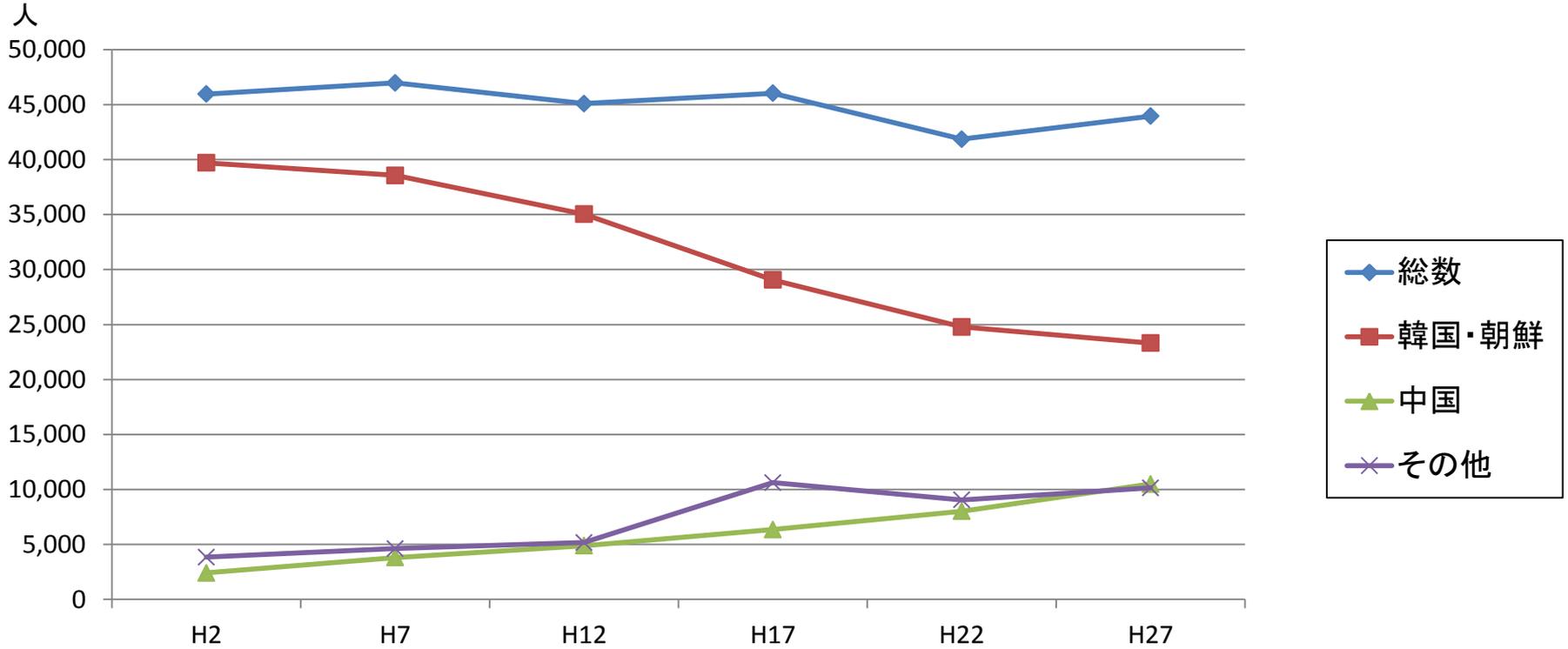
# 京都府における入居拒否の状況

宅建業者に対するアンケート結果(H29.8月)によれば、平成23年時点と比較して解消の傾向にあるものの、依然として家主による入居拒否の実態は存在

## 賃貸住宅の媒介に際して、家主から断るよう言われた経験の有無

入居者の種別	H23.8月 ※回答総数:651						H29.8月 ※回答総数:679					
	経験有り		経験なし		無回答		経験有り		経験なし		無回答	
高齢者	326	50%	281	43%	44	7%	297	44%	368	54%	14	2%
障害者	150	23%	452	69%	49	8%	109	16%	553	81%	17	3%
外国人	256	39%	332	51%	63	10%	242	36%	415	61%	22	3%
母子(父子)家庭	97	15%	495	76%	59	9%	47	7%	596	88%	36	5%

# 京都府における外国人数の推移（国籍別）



各年10月1日現在

外国人数	総数	韓国・朝鮮	中国	フィリピン	タイ	インドネシア	ベトナム	インド	イギリス	アメリカ	ブラジル	ペルー	その他
H2	45,958	39,706	2,412	416	...	...	...	...	...	833	...	...	2,591
H7	46,981	38,562	3,798	651	112	...	...	...	239	869	627	194	1,929
H12	45,094	35,034	4,886	978	152	...	...	...	239	778	476	135	2,416
H17	46,044	29,066	6,355	1,276	178	275	120	...	265	865	366	107	7,171
H22	41,855	24,780	8,022	1,424	258	228	244	...	252	899	304	108	5,336
H27	43,949	23,318	<b>10,490</b>	1,574	<b>393</b>	<b>416</b>	<b>931</b>	200	<b>346</b>	1,051	254	106	4,870

注1)その他には、無国籍及び国名「不詳」を含む。

注2)当該データは国勢調査の調査時における常住の外国人数であり、登録外国人数とは異なる。

出典：国勢調査(総務省、府企画統計課)

# 京都府における外国人人数（市町村別、国籍別）

## ●市町村別外国人人数(H27.10時点)

出典：国勢調査(総務省、府企画統計課)

赤字:H22から20%以上増、青字:H22から20%以上減

市町村別、国籍別外国人人数		総数	韓国、朝鮮	中国	フィリピン	タイ	インドネシア	ベトナム	インド	イギリス	アメリカ	ブラジル	ペルー	その他
京都市		34,608	19,165	8,426	738	281	334	538	168	291	787	130	56	3,694
中丹地域	福知山市	729	245	138	166	3	8	42	10	3	8	15	15	76
	舞鶴市	789	412	70	182	6	-	33	-	2	14	7	-	63
	綾部市	258	59	91	33	7	3	20	-	1	6	1	1	36
丹後地域	宮津市	105	51	7	36	1	1	2	-	-	2	-	-	5
	京丹後市	339	73	84	98	3	3	31	-	-	26	-	1	20
	伊根町	5	-	2	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-
	与謝野町	101	41	14	32	-	1	3	-	1	4	-	-	5
南丹地域	亀岡市	662	331	114	47	13	3	27	2	2	15	6	7	95
	南丹市	204	119	18	17	-	1	10	-	3	4	4	1	27
	京丹波町	110	39	27	17	2	6	13	-	-	1	1	-	4
乙訓地域	向日市	400	268	45	11	3	3	3	1	2	10	3	1	50
	長岡京市	512	250	105	22	13	5	13	4	4	19	3	1	73
	大山崎町	98	59	10	3	-	-	12	-	1	4	-	-	9
山城北地域	宇治市	2,106	1,167	578	71	17	18	34	5	10	34	13	9	150
	城陽市	488	256	68	21	3	11	13	-	2	10	4	7	93
	八幡市	656	204	139	23	3	5	6	2	3	10	30	4	227
	久御山町	282	104	102	1	3	1	34	-	-	-	13	-	24
	井手町	55	21	10	-	11	-	3	-	-	2	-	-	8
	宇治田原町	142	17	78	1	-	-	27	-	1	4	8	1	5
学研地域	京田辺市	684	249	215	21	14	8	32	2	8	39	5	1	90
	木津川市	391	110	91	28	6	5	14	6	11	29	10	-	81
	精華町	198	73	51	4	3	-	21	-	1	19	-	1	25
相楽東部地域	笠置町	5	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	和束町	10	2	2	1	-	-	-	-	-	3	-	-	2
	南山城村	12	3	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2

# 住宅確保要配慮者に対する 賃貸住宅供給促進計画の検討

---

平成31年2月21日

京都府住宅審議会資料

# 新たな住宅セーフティネット制度（再掲）

## 地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定

- 地方公共団体は、国の基本方針に基づき、賃貸住宅供給促進計画を定めることが可能

＜計画に定めなければならない事項＞

- (1) **住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標**
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 計画期間

- 賃貸住宅供給促進計画に記載することにより、地域の実情に応じて以下の事項が可能

- ・ **法令に定める者以外の住宅確保要配慮者の追加**
- ・ 登録住宅の規模等の基準(25m<sup>2</sup>/室)の強化又は緩和

### 法令で定める者

- ・ 低額所得者(月収15.8万円以下)
- ・ 被災者(発災後3年以内)
- ・ 高齢者
- ・ 障害者
- ・ 子ども(満18歳未満)を養育している者
- ・ 国土交通省令で定める者

### 国土交通省令で定める者

外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV被害者、犯罪被害者等、拉致被害者等、更正施設退所者、生活困窮者、東日本大震災等の大規模災害の被災者、**地公体が供給促進計画において定める者**  
例) 新婚世帯、児童養護施設退所者等

# 賃貸住宅供給促進計画の構成（イメージ）

<下線：法定記載事項>

## 第1章 計画の位置付け

- 1 計画の目的と背景
- 2 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

- 1 **住宅確保要配慮者の範囲**
- 2 **住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標**
  - (1) 公的賃貸住宅の供給目標
  - (2) 登録住宅の供給目標

## 第3章 目標を達成するために必要な施策

- 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

# (参考) 供給促進計画に係る全国状況 [H30. 12/27時点]

## ● 賃貸住宅供給促進計画を策定した地方公共団体

### 20都道府県 3市町

北海道、青森県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、東京都、山梨県、岐阜県、静岡県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、徳島県、香川県、愛媛県、長崎県、宮崎県、沖縄県、盛岡市、横浜市、栃木県茂木町

## ● 住宅確保要配慮者の追加の状況(概要)

	海外引揚	新婚	原爆被爆	戦傷病	児童養護施設	LGBT	UIJ	要配慮者支援	その他(主なもの)
徳島県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦、炭鉱離職、離職退去、要介護要支援、被虐待
長崎県	○	○	○	○	○	○	○	○	難病、要介護要支援
宮城県、秋田県、静岡県、和歌山県、愛媛県、宮崎県	○	○	○	○	○	○	○	○	妊婦
山形県	○	○	○	○	○	○	○	○	若者
北海道、東京都、福島県、大阪府	○	○	○	○	○	○	○	○	
岐阜県	○	○	○	○	○		○	○	
兵庫県	○	○	○	○	○	○		○	被虐待
鳥取県	○		○	○	○	○			起訴・執行猶予、罰金・科料
沖縄県	○		○	○	○				
青森県	○		○	○					
盛岡市		○			○				妊婦
横浜市					○				
茂木町							○※		※新婚又は子育て(妊婦含む)の場合に限る
山梨県、香川県									

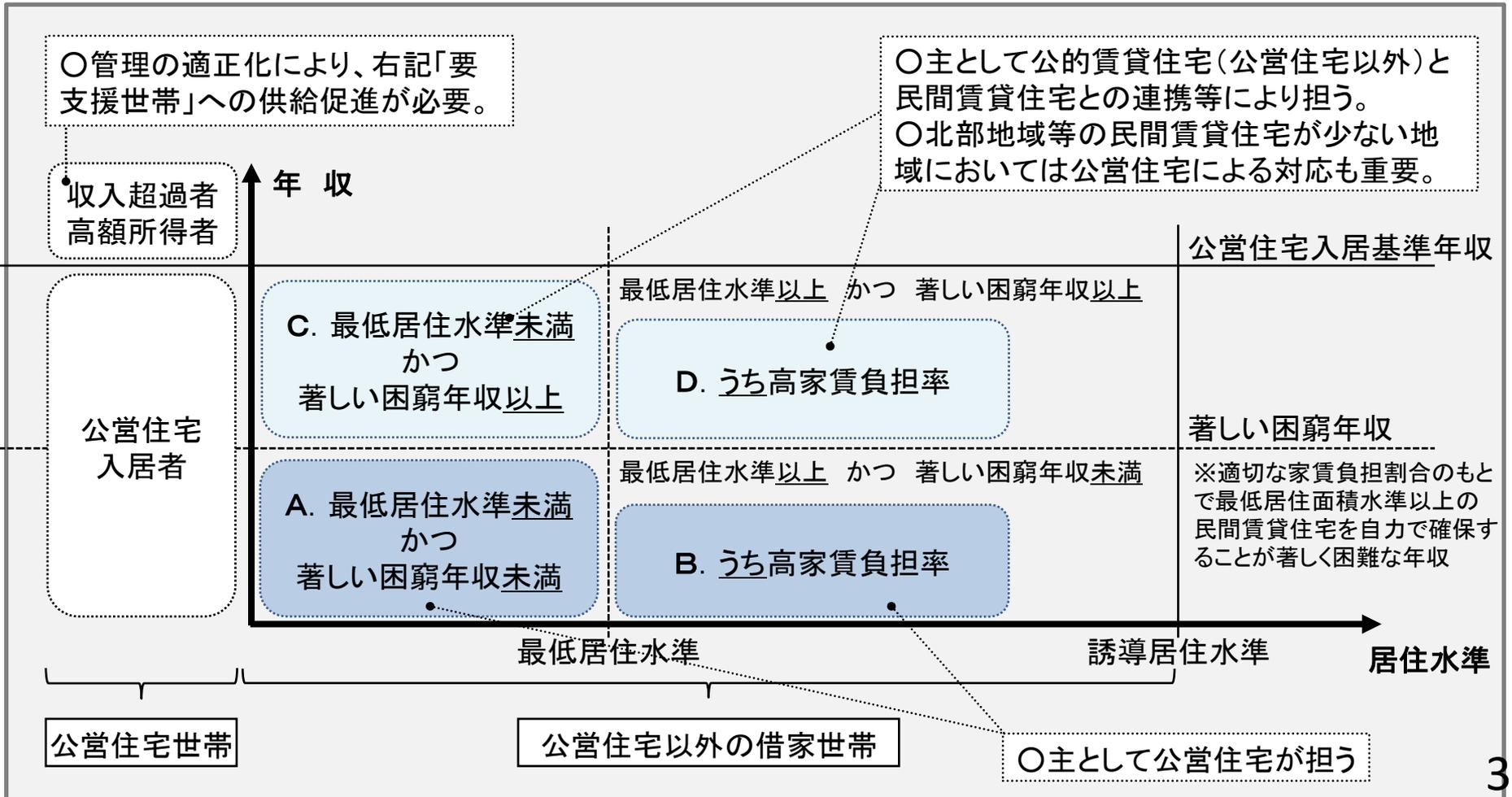
## ● 登録住宅に係る面積基準等の緩和状況

【国の基準】	一般【住戸25㎡】	一部共用【住戸18㎡】	共同居住型【1人専用居室9㎡、全体(15N+10)㎡】
東京都	H7年度以前着工: <b>15㎡以上</b> H8~17年度着工: <b>17㎡以上</b> H18年度以降着工: <b>20㎡以上</b>	<b>13㎡以上</b>	1人専用居室面積: <b>7㎡以上</b> 住宅全体面積: (13×居住人数+10)㎡以上
大阪府	<b>18㎡以上</b>	<b>13㎡以上</b>	1人専用居室面積: <b>7.5㎡以上</b> 住宅全体面積: (13.5×居住人数+10)㎡以上
岐阜県	<b>23㎡以上</b>	<b>16㎡以上</b>	定員(ひとり親世帯の場合): <b>「各居室部分の床面積÷9㎡」人</b>
横浜市	<b>18㎡以上</b>	—	—
長崎県	—	—	1人専用居室面積: <b>7㎡以上</b> 住宅全体面積: (13×居住人数+10)㎡以上

# 京都府住生活基本計画における供給目標

## ●要支援世帯(京都府住生活基本計画より)

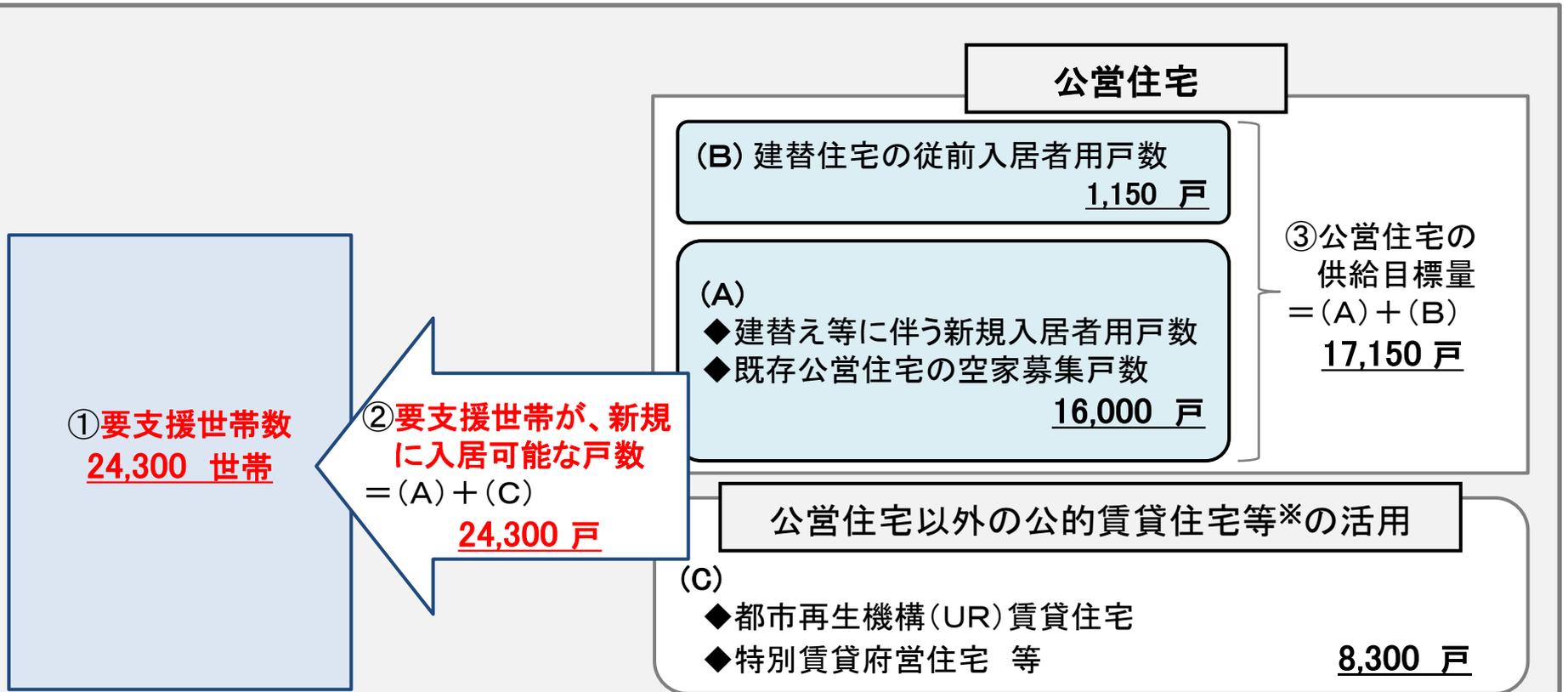
要支援世帯数の推計にあたっては、AとBに該当する世帯を基本とするが、地域別の民間賃貸住宅市場の状況等を踏まえて、CとDに該当する世帯にも一定の対応を図る。  
(要支援世帯数=A・Bに該当する世帯+C・Dに該当する世帯の一部)



# 京都府住生活基本計画における供給目標

## ●要支援世帯(京都府住生活基本計画より)

要支援世帯数及びこれに対する供給戸数は、民間賃貸住宅等の活用も含めて24,300戸



※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

# 住宅確保要配慮者の範囲

- 法令に定める者のほか、住宅確保要配慮者の追加事例を告示(※)において例示
- 供給促進計画に位置付けることにより、地域の実情に応じて、住宅確保要配慮者の追加が可

※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(H19国交省告示第1165号)

## 住宅確保要配慮者

### 法令規定

- ・低額所得者(月収15.8万円以下)
- ・被災者(災害から3年以内)
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子どもを養育している者
- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・DV被害者
- ・犯罪被害者等
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・更正施設退所者
- ・生活困窮者

### 追加事例 (国の例示)

- ・新婚世帯
- ・海外引揚者
- ・原爆被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBT
- ・UIターン転入者
- ・要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

# 住宅確保要配慮者の範囲（公営住宅との比較）

	公営住宅制度 (公営住宅法・京都府府営住宅条例)	新たな住宅セーフティネット制度 (法・省令・告示)
低額所得者 (月収15.8万円以下)	○	○ (法)
被災者	○	○ (法、省令)
高齢者	○ (単身可)	○ (法)
障害者	○ (単身可)	○ (法)
子どもを養育している者	○	○ (法)
外国人	—	○ (省令)
中国残留邦人	○ (単身可)	○ (省令)
児童虐待を受けた者	—	○ (省令)
ハンセン病療養所入所者等	○ (単身可)	○ (省令)
DV被害者	○ (単身可)	○ (省令)
犯罪被害者等	○ (単身可)	○ (省令)
北朝鮮拉致被害者等	—	○ (省令)
更正施設退所者	—	○ (省令)
生活困窮者	—	○ (省令)

# 住宅確保要配慮者の範囲（公営住宅との比較）

	公営住宅制度 (公営住宅法・京都府府営住宅条例)	新たな住宅セーフティネット制度 (法・省令・告示)
新婚世帯	—	△ (告示)
海外引揚者	○ (単身可)	△ (告示)
原爆被爆者	○ (単身可)	△ (告示)
戦傷病者	○ (単身可)	△ (告示)
児童養護施設退所者	—	△ (告示)
LGBT	—	△ (告示)
UIJターン転入者	—	△ (告示)
要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者	—	△ (告示)
生活保護受給者	○ (単身可)	—
長期結核療養者	○ (単身可)	—

# 賃貸住宅供給促進計画の検討スケジュール

- 京都府住生活基本計画の中間見直しに併せて策定
- 本審議会へは、京都府住生活基本計画の中間見直しと一体で、H31年度中に諮問

主な内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅の供給の定量目標の設定</li> <li>・住宅確保配慮者の範囲の検討</li> </ul>
対象者	法令に定める低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の他、対象範囲を拡大 ※住宅・土地統計調査結果（H32.1月頃公表）等を踏まえ検討
計画の位置付け	<b>京都府住生活基本計画（H28-37）の中間見直しに併せて策定</b> （同計画の目標のひとつ「住宅セーフティネットの構築」の推進を具体化）
京都府住宅審議会への附議	<b>H31年度中に諮問</b> ※京都府住生活基本計画（H28-37）の中間見直しに係る諮問と同時
スケジュール（概要）	<p>H31. 2月 京都府住宅審議会（以降、適宜開催）</p> <p>H31.11月 <b>京都府住宅審議会（諮問）</b></p> <p>H32. 1月 住宅・土地統計調査結果公表</p> <p>H32. 3月 計画（骨子）まとめ</p> <p>H32. 9月 府議会報告</p> <p>H32.12月 府議会報告（中間案）、パブコメ</p> <p>H33. 2月 <b>京都府住宅審議会（答申）</b>、府議会報告（最終案）</p> <p>H33. 3月 策定</p>
関連予算	<p>～H31年度 … 改修費補助《国直接》</p> <p>H32年度当初予算検討 … 改修費、家賃等補助《国 + 府 + 市町村》</p>