

<審議事項資料>

資料 1 - 1	付議事項に関する部会審議報告書	-----	1
資料 1 - 2	中間とりまとめ(案)	-----	3
資料 1 - 3	住宅関連データ	-----	13
資料 2 - 1	中間とりまとめ(素案)に対する京都府住宅審議会(第19回)及び基本政策部会(第7, 8回)における委員御意見	-----	45
資料 2 - 2	中間とりまとめ(案) <修正内容>	-----	47

令和 3 年 8 月 2 3 日

京都府住宅審議会
会長 高田 光雄 様

基本政策部会
部会長 高田 光雄

付議事項に関する部会審議報告について

令和 2 年 1 0 月 2 日付けで付議のあった下記のことについて、別添のとおり報告
します。

記

- 付議事項 令和 2 年 7 月 1 6 日付け 2 住第 4 6 6 号で京都府知事から本審議会に諮
問された事項に係る審議
- 1 今後 1 0 年間の住宅政策のあり方について
 - 2 今後 1 0 年間の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進の
あり方について

(別添)

- 1 今後 10 年の住宅政策のあり方について
- 2 今後 10 年の住宅確保要配慮者に対する
賃貸住宅の供給促進のあり方について

－ 中間とりまとめ（案）－

令和 3 年〇月〇日

京都府住宅審議会

目 次

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) 高齢者をはじめ、全ての世代が暮らしやすい住まいづくり・住環境整備	-----
(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	-----
(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	-----
3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進のあり方について	
(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標について	-----
(2) 目標達成のために必要な事項	-----

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。

- 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
 - ・ 日本海に面する北部地域から中部の丹波山地を経て、京阪神都市圏に連なる南部地域まで、南北に長い地形により、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
- 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
- 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、府では交通基盤整備の進展を活かして、各地で産業や交流施設の立地や計画が進められ「もう一つの京都」など地域の活性化に向けた取り組みが活発に行われている。

また、京都夢実現プランにおいて、「共生の京都府」や「新たな価値の創造」、「環境にやさしく、安心・安全」といった将来像に向けた取組が進められている。

これらの課題解決、地域の発展の支援、府の将来像実現のため、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。

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) 高齢者をはじめ、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、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。
- ・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ないように、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。

【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。
- ・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) 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

【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、多様な世代がつながり交流する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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・住みたい地域で、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。

【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。
- ・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。

【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、建替えや大規模改修などの支援を検討すべき。
- ・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。
- ・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、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。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。

【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。

(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。
- ・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を検討すべき。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・公的賃貸住宅をはじめ、集合住宅においては、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。

【被災地の復興への取組】

- ・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。

(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。

3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進のあり方について

京都府における住宅確保要配慮者の住宅確保は依然として様々な課題があり、要配慮者に対する賃貸住宅の供給と円滑な入居のための取組をいっそう推進するため、京都府住生活基本計画の見直しに合わせ、京都府では「京都府賃貸住宅供給促進計画」を策定することとされている。

また、京都の特徴でもある学生なども含め、困窮世帯への居住支援は、単に住宅の確保にとどまらず「定住」や「地域づくり」など、誰もが生き生きと暮らし幸せを実感できる「共生の京都府」の実現の第一歩にもなることを踏まえ、本項では重層的なセーフティネットの構築について、さらに施策の方向性を示すものである。

住宅セーフティネットについては、社会情勢の変化や賃貸住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅、その他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅がその役割を分担・補完しながら重層的かつ柔軟に構築されることが望ましい。

また、要配慮者の属性を十分理解した上で、住宅部局だけでなく福祉部局や市町村、関連団体との連携の下で進めていくことが必要である。

(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標について

【住宅確保要配慮者の範囲】

- ・要配慮者の範囲については、多様な属性の世帯の賃貸住宅へのニーズ及び入居実態を把握の上、広く対象にすることを基本とするが、支援に当たっては「明確な基準」や「公平性確保」など慎重に検討すべき。
- ・「子育て世帯」や「高齢者世帯」、「障害者世帯」等に加え、「子育て環境日本一」を目指す京都府としては、「妊婦」も要配慮者の対象として検討すべき。
- ・その他の属性についても、引き続きその実情を見ながら対象に追加することを検討すべき。

【賃貸住宅の供給の目標】

- ・住生活基本計画や公営住宅等長寿命化計画と整合し、できるだけ定量的に定めるべき。

(2) 目標達成のために必要な事項

【公的賃貸住宅の供給の促進】

- ・公営住宅は民間賃借住宅が不足する地域での居住の安定を担うとともに、定住促進や地域活性化などの施策効果にも注目し、市町村や地元住民が実施する地域のまちづくりとの連携の視点も踏まえて供給すべき。

- ・公営住宅の整備に当たっては、子育て世帯、高齢者世帯などの福祉施設併設などによる周辺地域の居住環境向上の視点も考慮すべき。
- ・その他の公的賃貸住宅は公営住宅を補完する賃貸住宅として供給が図られるものであるが、その役割として多様な世代によるコミュニティミックスの実現など、地域のまちづくりや活性化への寄与も図られるべき。
- ・高齢者や障害者以外の単身の低額所得者なども含め、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。
- ・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。**【再掲】**
- ・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。**【再掲】**

【民間賃貸住宅への円滑な入居】

- ・高齢者等入居サポーターを活用するなど、要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録促進に向け、ニーズや課題の把握とともに賃貸人への啓発を進めるべき。
- ・啓発に当たっては要配慮者に対する賃貸人等への不安感の解消も課題であり、不安感を減らす仕組みづくりに向け、まずは入居者支援などのソフト対策を検討すべき。
- ・高齢者や外国人、LGBTなどの住宅確保要配慮者の入居の促進のためには、これらのものに対する賃貸人等の差別意識をなくす啓発にも取り組むべき。
- ・耐震性を含め必要な設備を適切に備えた民間賃貸住宅が安定的に供給されるようなインセンティブを検討するとともに、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。
- ・賃貸住宅の空き家対策の効果も期待できる「空き家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、居住支援協議会を活用した行政・住宅事業者・福祉団体等や、さらにはNPO団体等との連携を強化し、情報提供窓口などの充実を図るべき。
- ・行政や居住支援協議会との連携の下で、居住支援法人相互の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。
- ・子育て世帯やUIJターンなどニーズが様々な住宅確保要配慮者に対しては、居住支援法人も活用し、個々の実情に応じた課題把握に努め、入居支援を検討すべき。
- ・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。**【再掲】**

【登録住宅の面積基準の強化・緩和】

- ・登録住宅の面積基準に関しては、府内の活用可能な賃貸住宅ストック数を踏まえ、独自基準による強化・緩和の必要性は少ないが、ストックの地域差の考慮や、設備共用のない一般的な住宅の面積基準(25㎡以上)が単身世帯にも適切かについては検討しておくべき。

【賃貸住宅の管理の適正化】

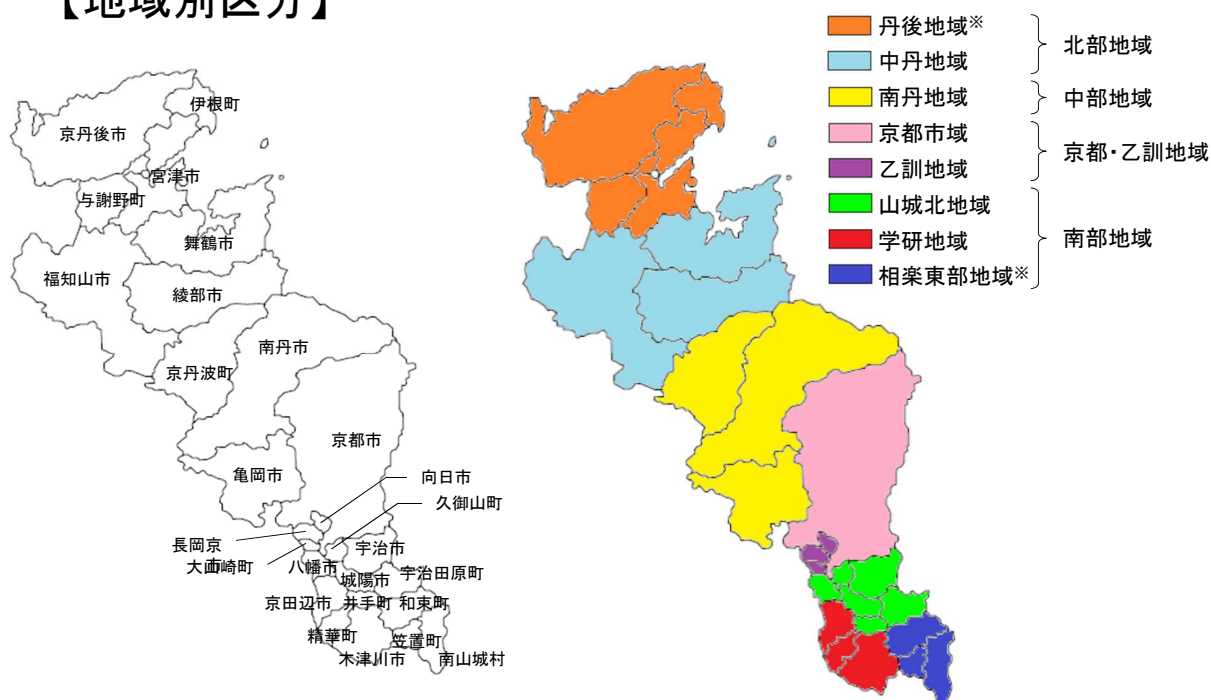
- ・耐震性不足など災害に弱い住宅には要配慮者が居住している例が比較的多く、耐震改修に対する補助や低利融資などを活用した補強や住み替えなどの啓発と実現の仕組みが必要

住宅関連データ

- | | |
|--|---|
| <p>1 世帯の状況 …… P. 15</p> <p>(1) 年齢階級別 人口の推移(京都府)</p> <p>(2) 家族類型別世帯割合(京都府)</p> <p>(3) 年齢階級別 単独世帯割合の推移(京都府)</p> <p>2 子育て支援 …… P. 16</p> <p>(1) 合計特殊出生率と出生数の推移(全国・京都府)</p> <p>(2) 子どものいる夫婦世帯の年収階級別割合(京都府)</p> <p>(3) 共働き世帯の推移(京都府)</p> <p>(4) 住まいにおいて重要と思う項目(京都府)</p> <p>3 住宅セーフティネット …… P. 18</p> <p>(1) 新たな住宅セーフティネット制度</p> <p>(2) 賃貸住宅における入居拒否の状況(京都府)</p> <p>(3) 賃貸住宅ストックの概要(京都府)</p> <p>(4) 床面積別・家賃別民間借家数(京都府)</p> <p>(5) 活用可能な民間賃貸住宅ストックの推計(京都府)</p> <p>4 高齢化社会への対応 …… P. 21</p> <p>(1) 高齢者がいる世帯数の推移(京都府・地域別)</p> <p>(2) 高齢者等のための設備のある住宅の割合(市町村別)</p> <p>(3) 高齢者世帯の居住環境に関する不満(京都府)</p> <p>5 既存ストック・空き家 …… P. 23</p> <p>(1) 空き家の状況(市町村別)</p> <p>(2) 空き家の種類別内訳(市町村別)</p> <p>(3) 空き家率の推移(京都府・地域別)</p> | <p>6 地域特性の発揮 …… P. 25</p> <p>(1) 人口、人口密度(市町村別)</p> <p>(2) 人口・世帯の推移(地域別)</p> <p>(3) 建て方別住宅数(地域別・市町村別)</p> <p>(4) 所有関係別住宅数(地域別・市町村別)</p> <p>(5) 二地域居住(デュアルライフ)の状況</p> <p>(6) 専業兼業別 販売農家数の推移(京都府)</p> <p>7 災害対策等の推進 …… P. 31</p> <p>(1) 最近の災害による住家被害状況(京都府)</p> <p>(2) 宅地建物取引業法施行規則の改正 (R2.8.28施行)</p> <p>(3) 洪水浸水想定区域の分布状況(京都府)</p> <p>(4) 洪水浸水想定区域と人口集中地区の関係(京都府)</p> <p>(5) 土砂災害警戒区域等の分布状況(京都府)</p> <p>8 住教育・住情報 …… P. 35</p> <p>(1) 京都府住宅相談所(京都府住宅供給公社内) 相談件数</p> <p>(2) 住まいるダイヤル相談件数(全国)</p> <p>9 地球環境・エネルギー問題 …… P. 36</p> <p>(1) 新築住宅(300㎡以上)における省エネルギー基準適合率の推移(京都府)</p> <p>(2) 省エネルギー設備等の導入状況(市町村別)</p> <p>10 WITHコロナ・POSTコロナ社会への対応 …… P. 37</p> <p>(1) 新型コロナ拡大による住宅に求める条件の変化(三大都市圏)</p> <p>(2) テレワーク実施率(都道府県別)</p> <p>(3) テレワーク実施場所(調査地域: 関東1都8県)</p> <p>(4) 今後の住まいに取り入れたい要素(全国)</p> |
|--|---|

- (1) 世帯の年収階級の推移(京都府)
- (2) 生活保護受給世帯の推移及び住居区分(京都府)
- (3) 年収階級別 住宅の所有関係(京都府)
- (4) 高齢者人口比率の推移(地域別)
- (5) 高齢者を含む世帯の住宅の所有関係(京都府)
- (6) 身体・知的障害者数(手帳交付台帳掲載数)の推移(京都府)
- (7) 精神障害者数(申請・通報・届出件数)の推移(京都府)
- (8) 子育て世帯数の推移(京都府)
- (9) 子育て世帯の住宅の所有関係別割合(京都府)

【地域別区分】



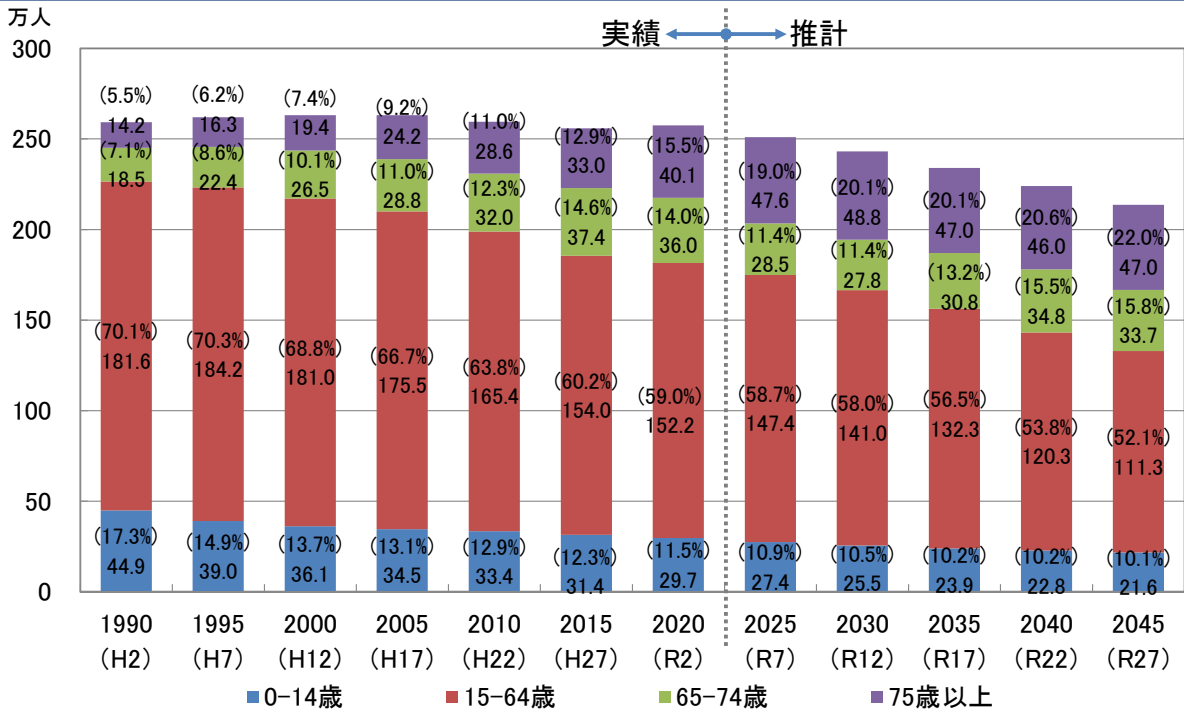
※H30住宅・土地統計調査については、
人口1万5千人未満の以下町村は集計外

北部地域：伊根町
中部地域：京丹波町
南部地域：井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、南山城村

府総世帯数	に占める集計外町村の世帯数割合	1.3%
・北部地域の総世帯数	〃	0.7%
・中部地域の総世帯数	〃	10.1%
・南部地域の総世帯数	〃	4.2%

1-(1) 年齢階級別人口の推移（京都府）

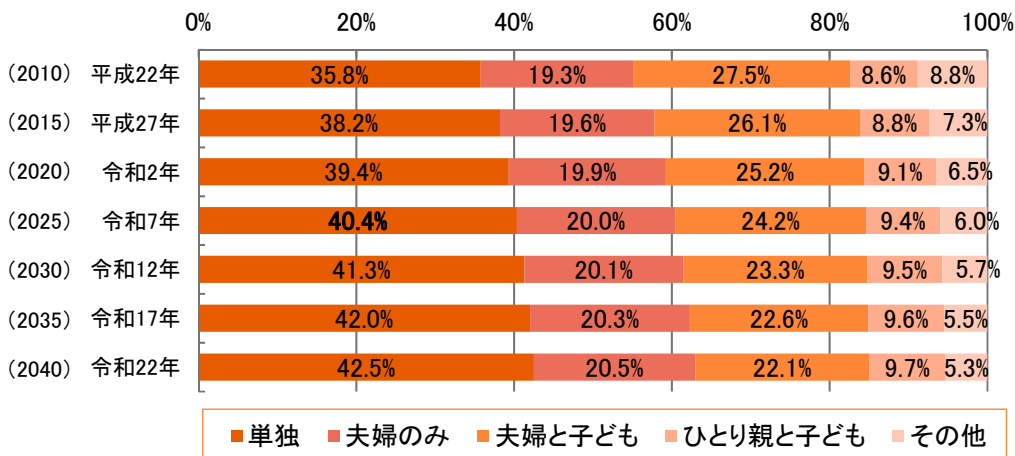
- ・後期高齢者人口（75歳以上）割合は年々増加し、2030（R12）年には20%超となる見通し
- ・生産年齢人口（15～64歳）割合は年々減少し、2045（R27）年には約52%となる見通し



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）
 （注）2020(R2)は、令和2年国勢調査結果（速報集計）に基づく暫定値
 （注）実績値は年齢「不詳」を除く一方、推計値は年齢「不詳」を按分している。

1-(2) 家族類型別世帯割合（京都府）

単身世帯は増加傾向（2025（令和7）年には4割超が単身世帯になると推計）

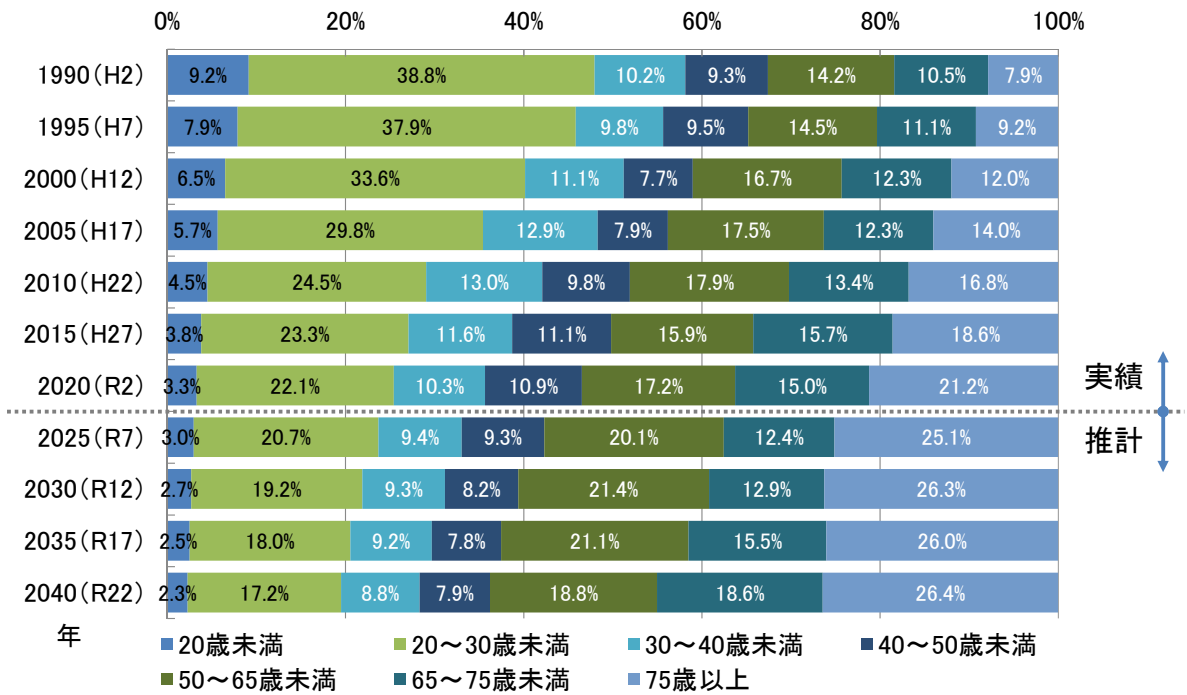


	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)
単独	35.8%	38.2%	39.4%	40.4%	41.3%	42.0%	42.5%
夫婦のみ	19.3%	19.6%	19.9%	20.0%	20.1%	20.3%	20.5%
夫婦と子ども	27.5%	26.1%	25.2%	24.2%	23.3%	22.6%	22.1%
ひとり親と子ども	8.6%	8.8%	9.1%	9.4%	9.5%	9.6%	9.7%
その他	8.8%	7.3%	6.5%	6.0%	5.7%	5.5%	5.3%

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）

1-(3) 年齢階級別 単身世帯割合の推移 (京都府)

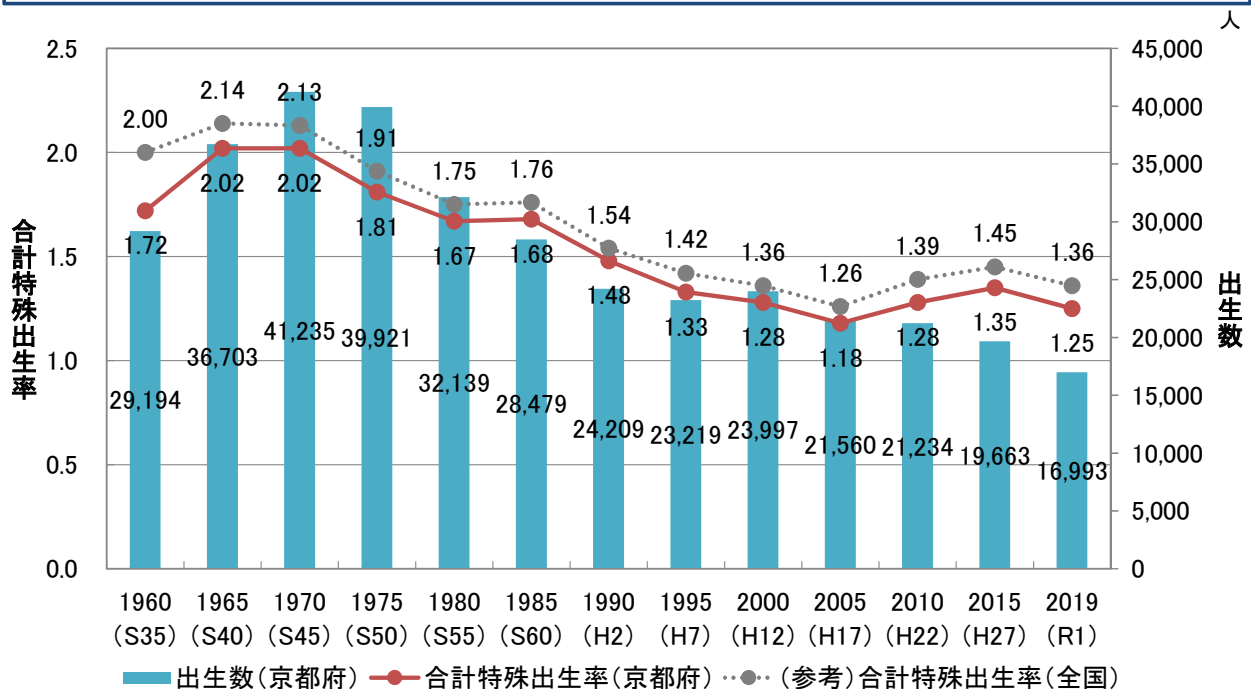
- ・単身世帯のうち、約34%が65歳以上の高齢者単身世帯に該当 (2015 (H27) 年時点)
- ・単身世帯は年々高齢化しており、2035 (R17) 年には40%超となる見通し



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)
 (注) 2020(R2)は、令和2年国勢調査結果(速報集計)に基づく暫定値

2-(1) 合計特殊出生率と出生数の推移 (全国・京都府)

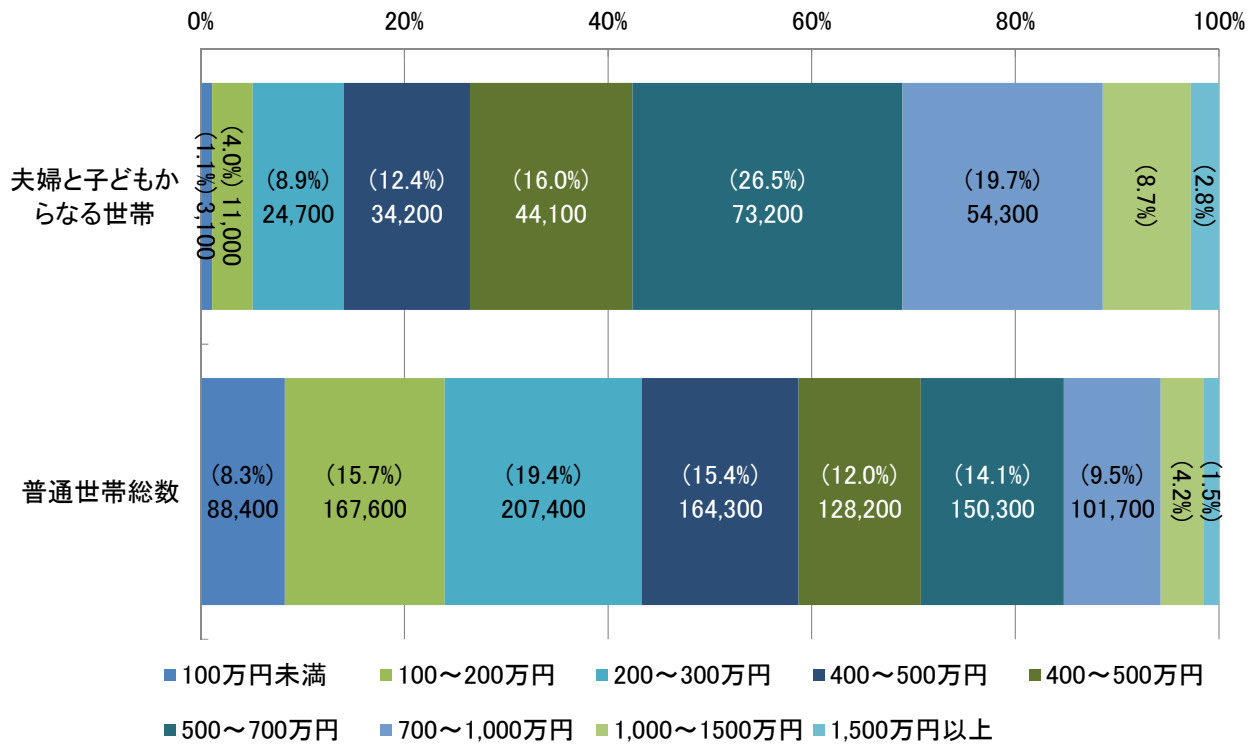
- ・京都府の合計特殊出生率は一貫して全国平均を下回っており、全都道府県のうち、東京都、宮城県、北海道に次いで4番目に低い。(2019 (R1) 年時点)
- ・2005 (H17) 年に比べて合計特殊出生率は上昇しているが、出産する女性の絶対数が減少しているため、出生数は減少傾向が続いている。



資料: 人口動態調査(厚生労働省)

2-(2) 子どものいる夫婦世帯の年収階級別割合（京都府）

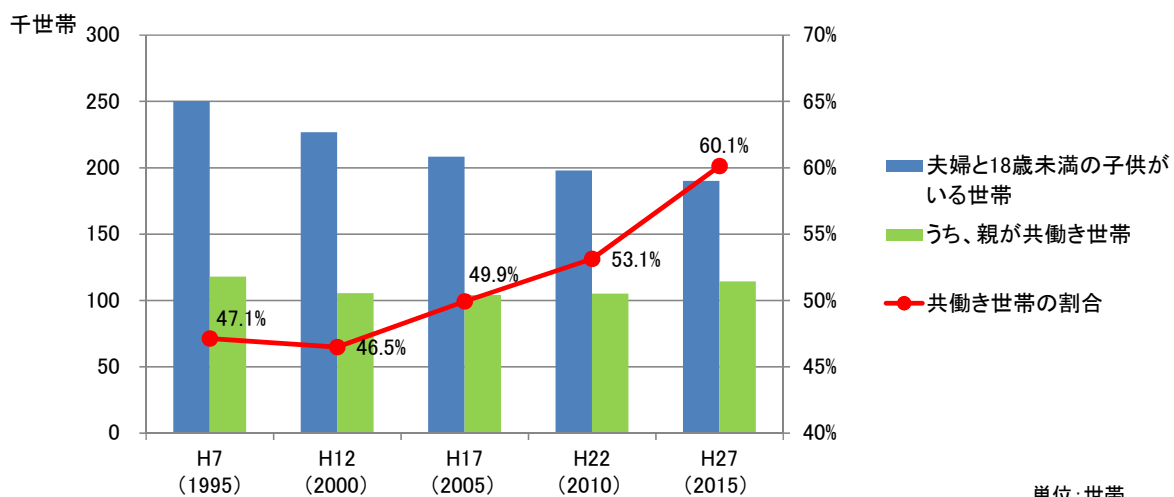
夫婦と子どもからなる世帯では、年収500～700万円未満の世帯が26.5%と最多であり、普通世帯全体に比べて高所得者層の占める割合が高くなっている。



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

2-(3) 共働き世帯の推移（京都府）

1 8歳未満の子供がいる世帯のうち、6割が共働き世帯

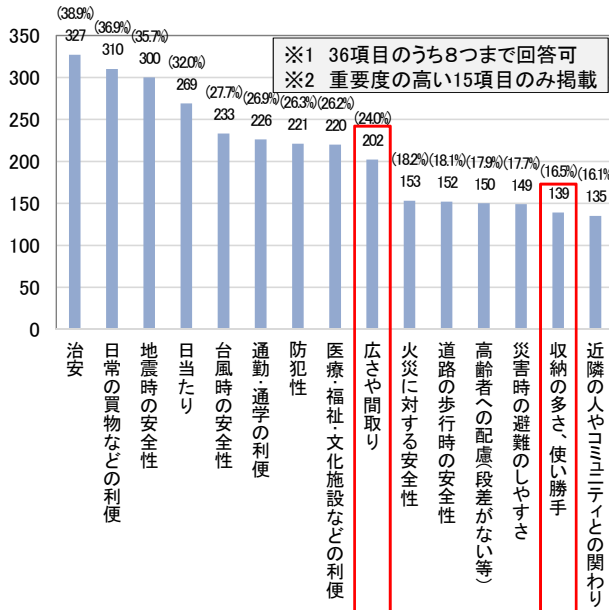


	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
夫婦と18歳未満の子供がいる世帯	250,195	226,687	208,317	197,829	190,099
うち、親が共働き世帯	117,921	105,380	104,009	105,113	114,302
共働き世帯の割合	47.1%	46.5%	49.9%	53.1%	60.1%

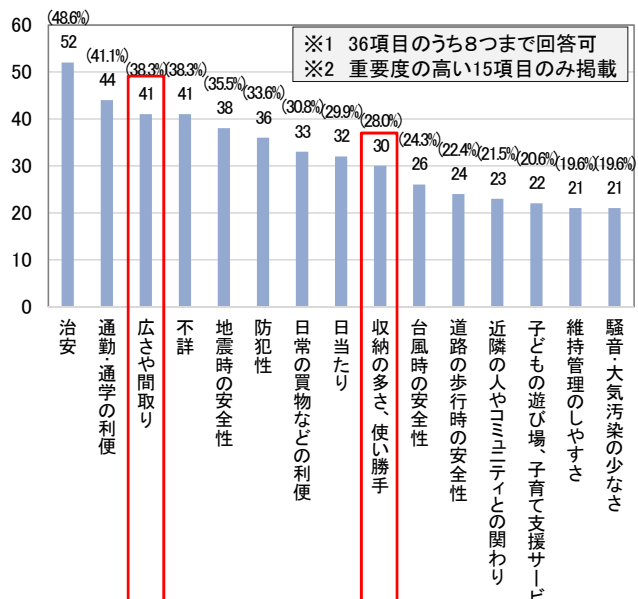
資料：国勢調査（総務省）

2-(4) 住まいにおいて重要と思う項目（京都府）

- ・子育て世帯では「広さや間取り」「収納の多さ、使い勝手」を重要視する回答が多い。
- ・住宅の質に関する最も基本的要素である広さの確保をまずは優先しつつ、更なる質の向上として、子どもの成長に合わせた可変性等も備えた収納の確保が必要



全世帯 (N=840)



子育て世帯【親と子(長子17歳以下)】(N=107)

資料: H30住生活総合調査(国土交通省)

3-(1) 新たな住宅セーフティネット制度 (H29.10.25施行)

H29年の法改正により「新たな住宅セーフティネット制度」が創設され、これまでより具体的な居住支援がスタート

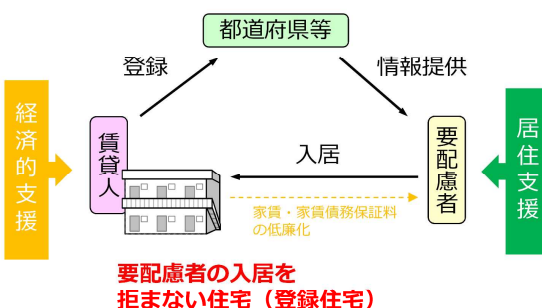
制度の全体像

2. 制度の全体像

- 新たな住宅セーフティネット制度は、主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村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
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督



② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助(一定期間、国の直接補助あり)
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助

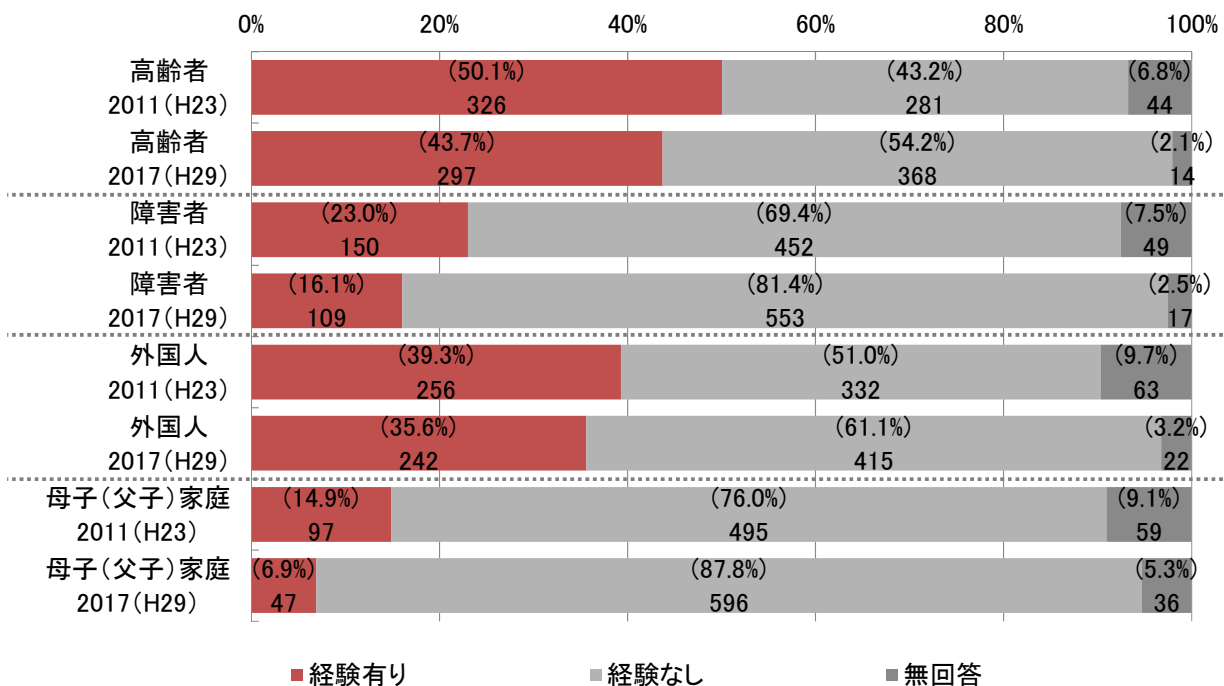
③ 住宅確保要配慮者の居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助

国土交通省HPから

3-(2) 賃貸住宅における入居拒否の状況（京都府）

府内宅建業者に対するアンケート結果（2017（H29）年）によれば、前回（2011（H23）年）よりも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



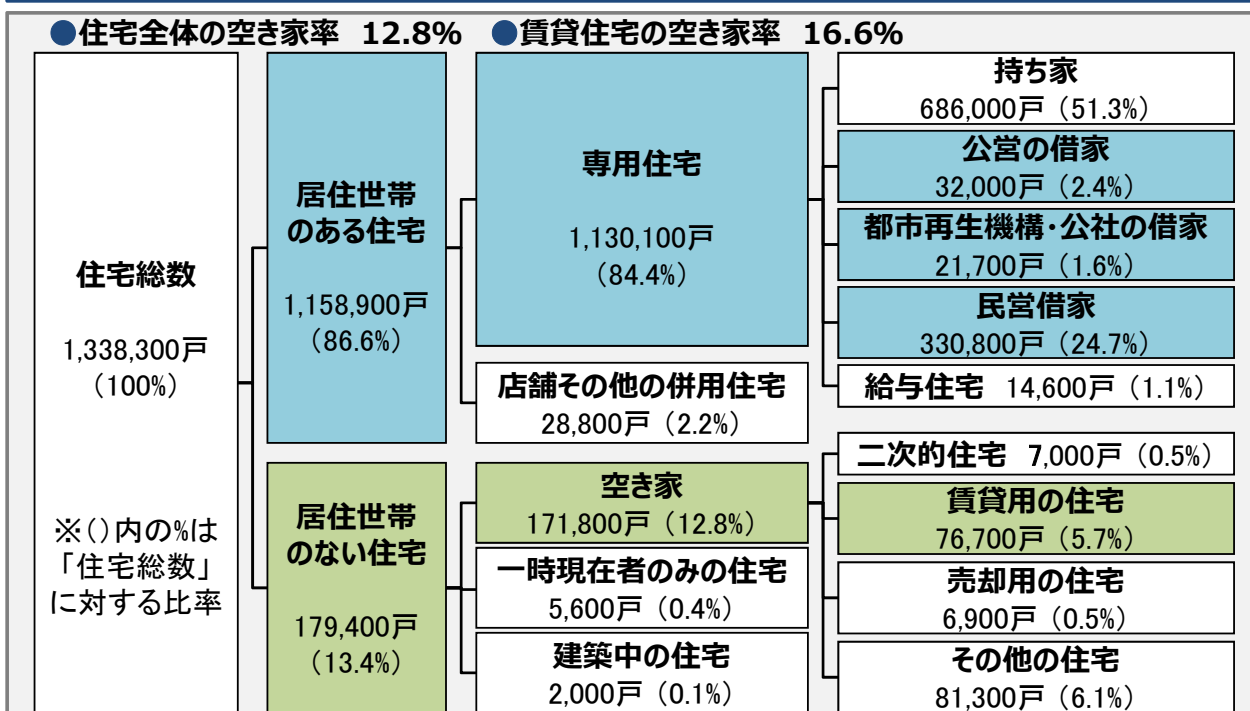
賃貸住宅の媒介に際して、家主から断るよう言われた経験の有無

2011(H23)調査: N = 651
2017(H29)調査: N = 679

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)

3-(3) 賃貸住宅ストックの概要（京都府）

- 住宅セーフティネット法の対象となる賃貸住宅ストックは、府全体で約46.1万戸
- このうち、空き家に該当するものは、7.67万戸で約16.6%を占める。

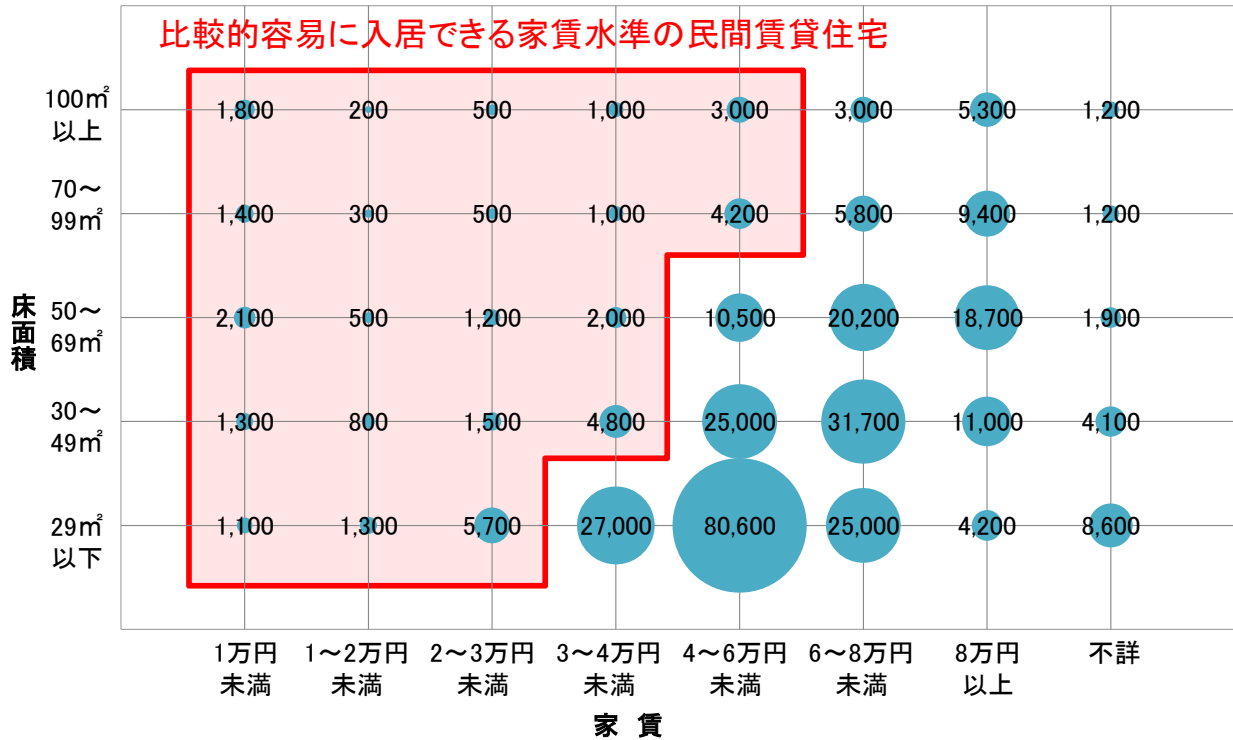


資料: H30住宅・土地統計調査(総務省)

(注1)「二次的住宅」: 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
(注2)「一時現在者のみの住宅」: 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
(注3)賃貸住宅の空き家率 = 賃貸用空き家 / (公営の借家 + UR・公社の借家 + 民営借家 + 賃貸用空き家)

3-(4) 床面積別・家賃別民営借家数（京都府）

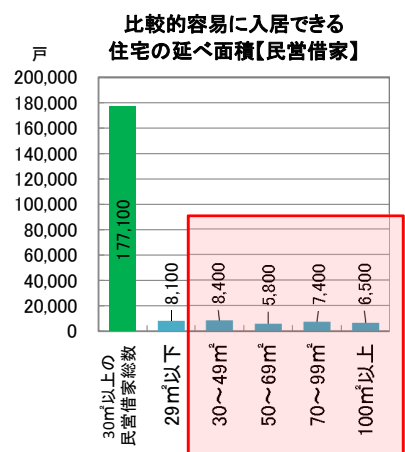
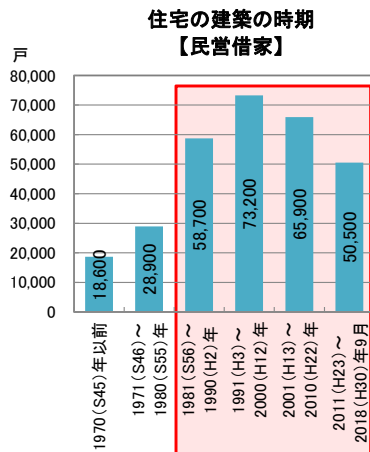
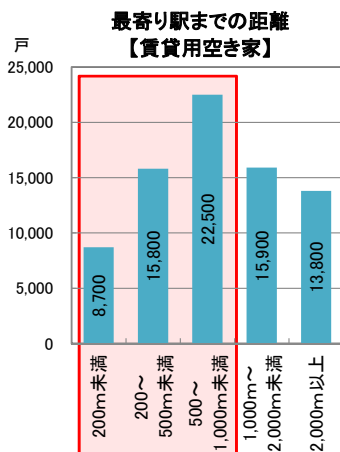
- ・床面積別・家賃別に民営借家数を比較すると、床面積29㎡以下・家賃4～6万円が最多
- ・比較的容易にできる家賃水準の民営借家数は、約3.6万戸で全体の約10%



3-(5) 活用可能な民間賃貸住宅ストックの推計（京都府）

立地・規模・耐震性を考慮した活用可能な賃貸用空き家の戸数は、約5,600戸（推計）

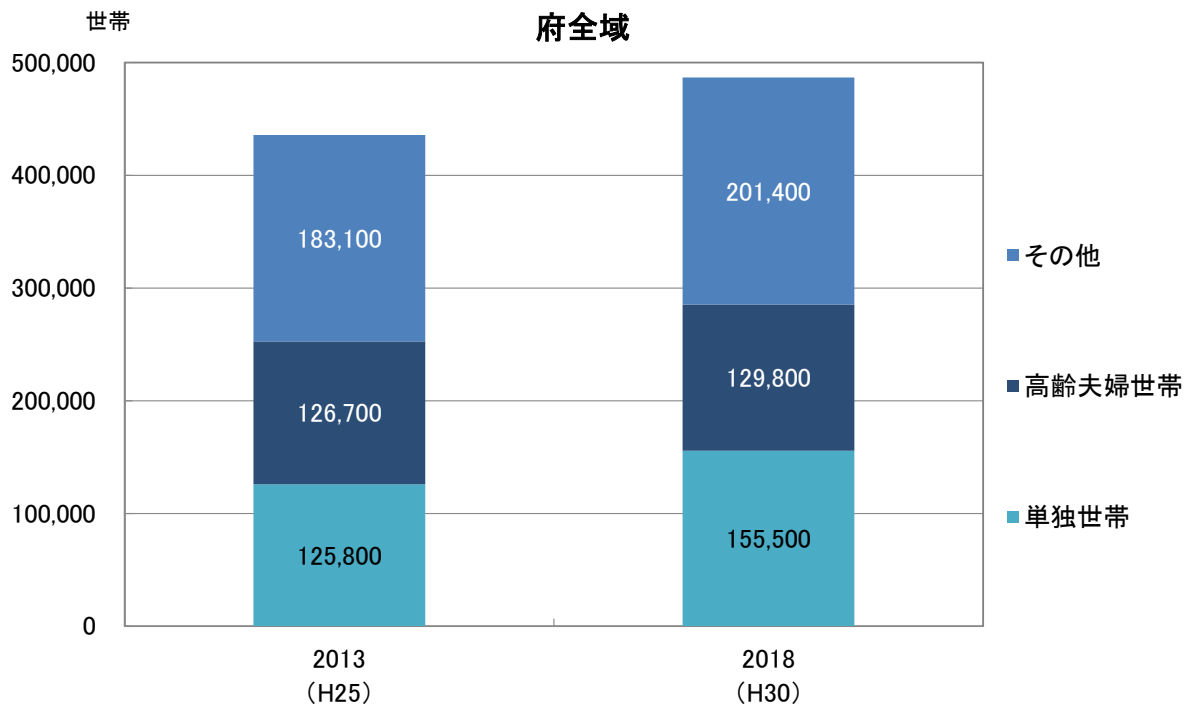
(1) 賃貸用空き家の総数	76,700戸	
立地	(2) 賃貸用空き家のうち、最寄駅までの距離が1km未満の住宅の割合	61.3%
耐震性	(3) 民営借家のうち、昭和56年以降に建設された住宅の割合	74.6%
規模	(4) 30㎡以上の民間借家のうち、比較的容易に入居できる家賃水準の住宅の割合	15.9%
(1)×(2)×(3)×(4) ≒		5,600戸



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

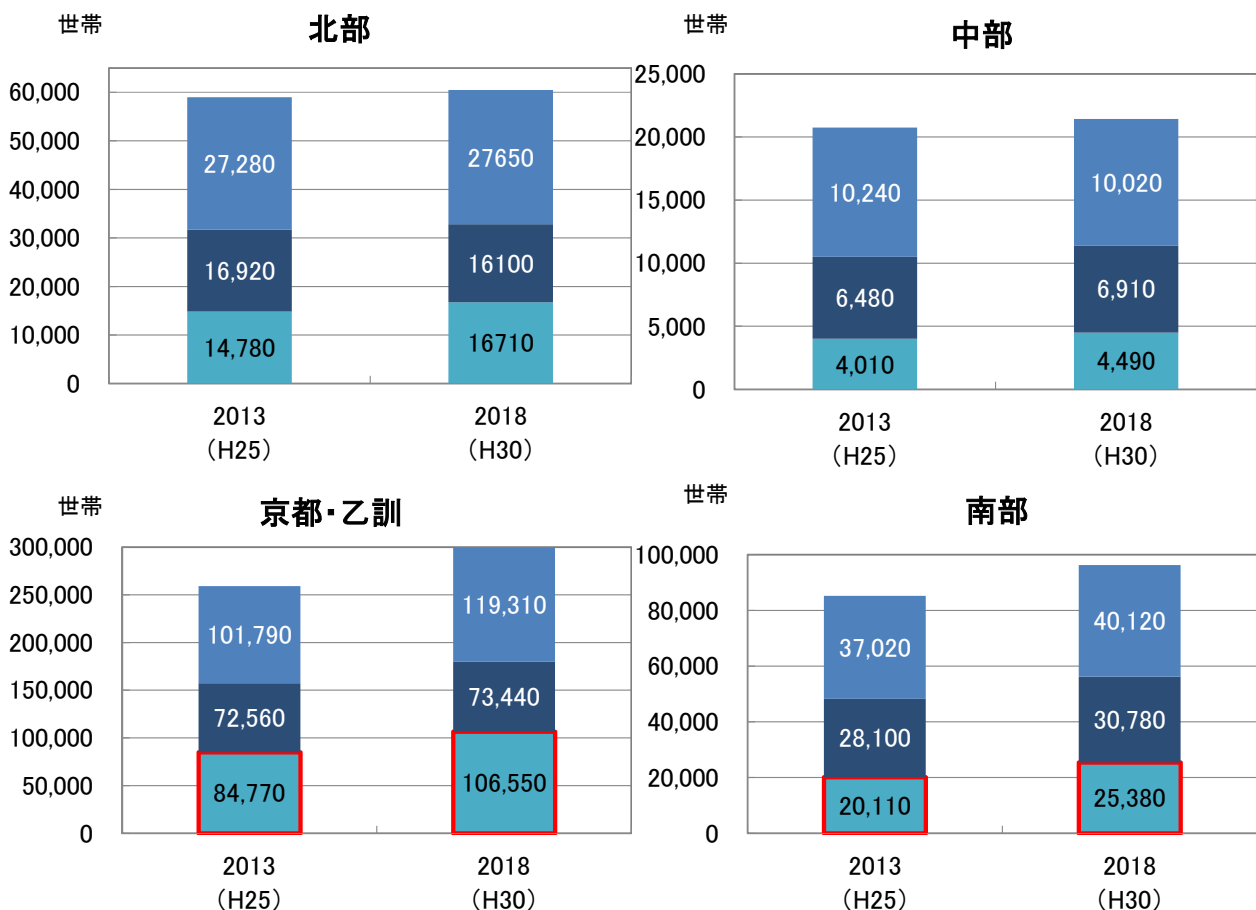
4-(1) 高齢者がいる世帯数の推移（京都府・地域別）

65歳以上の高齢者がいる世帯数は、いずれの地域においても増加しており、特に、京都・乙訓地域及び南部地域における単身高齢者世帯の増加が著しい。



(注) 65歳以上の世帯員のいる主世帯数を集計

資料: 住宅・土地統計調査(総務省)



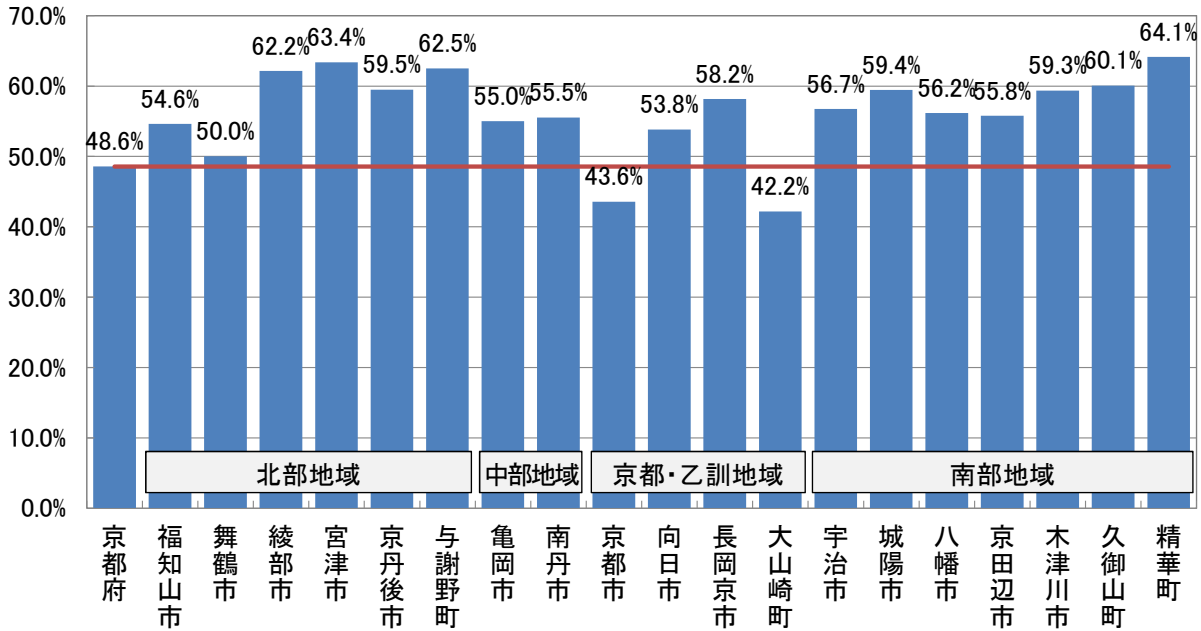
資料: 住宅・土地統計調査(総務省)

4-(2) 高齢者等のための設備のある住宅の割合（市町村別）

高齢者等のための設備のある住宅の割合は府全域で48.6%であり、市町村別にみると、大山崎町・京都市において50%を下回っている。

【高齢者等のための設備】

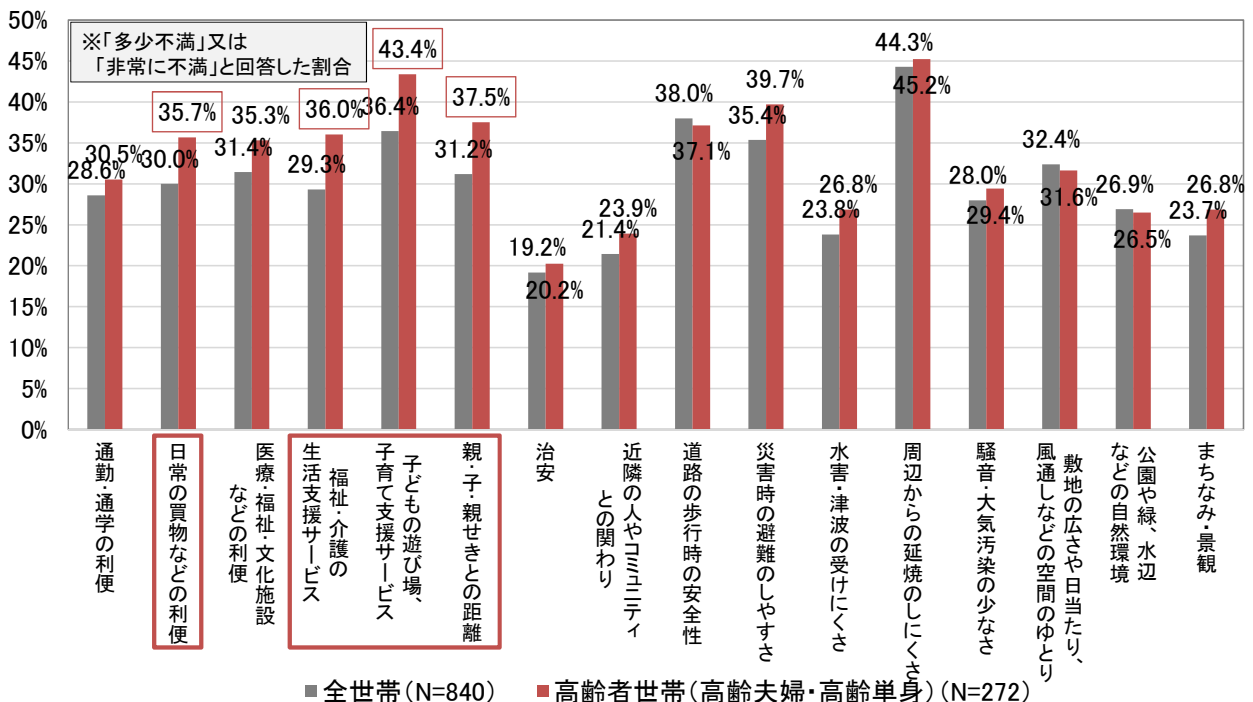
手すりがある/またぎやすい高さの浴槽/車いす通過可能な幅の廊下/段差のない屋内/道路から玄関まで車いすで通過可能



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

4-(3) 高齢者世帯の居住環境に関する不満（京都府）

高齢者世帯は、世帯全体に比べて「福祉・介護の生活支援サービス」「子供の遊び場、子育て支援サービス」「親・子・親せきとの距離」「日常の買物などの利便」等に対する不満度が高い。

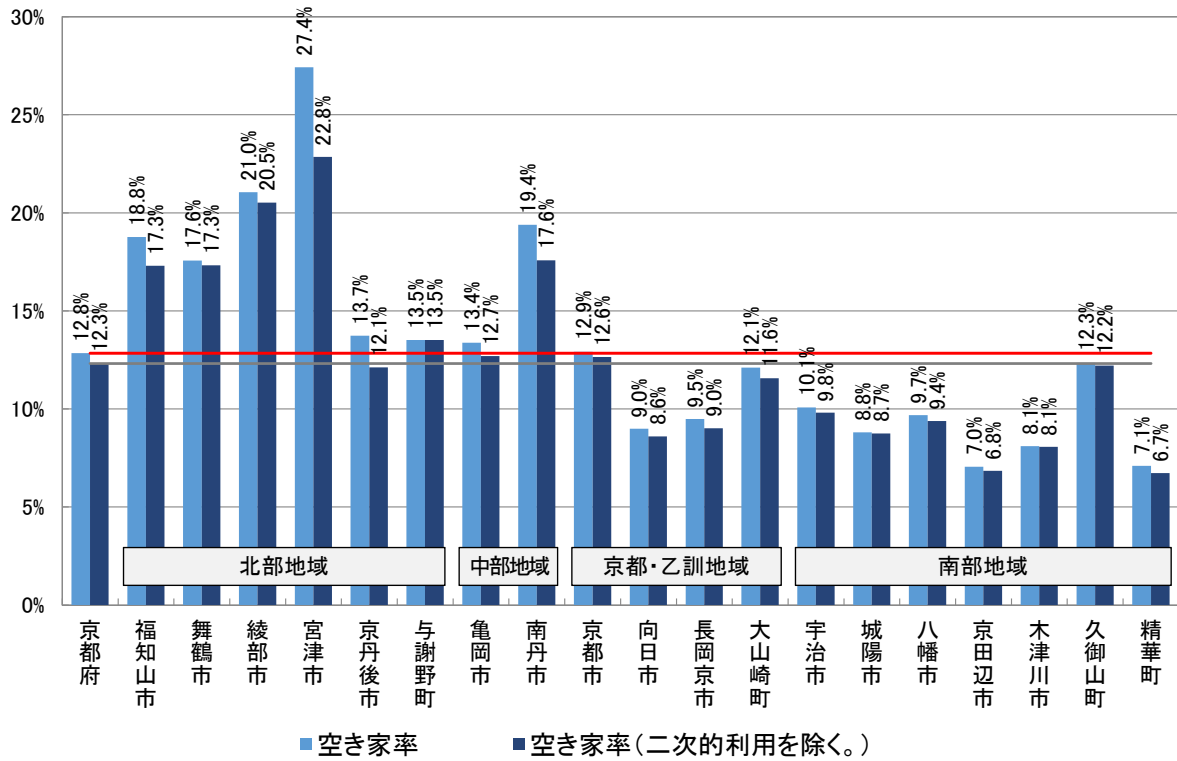


(注) 高齢夫婦世帯(夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯)及び高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)の合計

資料：H30住生活総合調査（国土交通省）

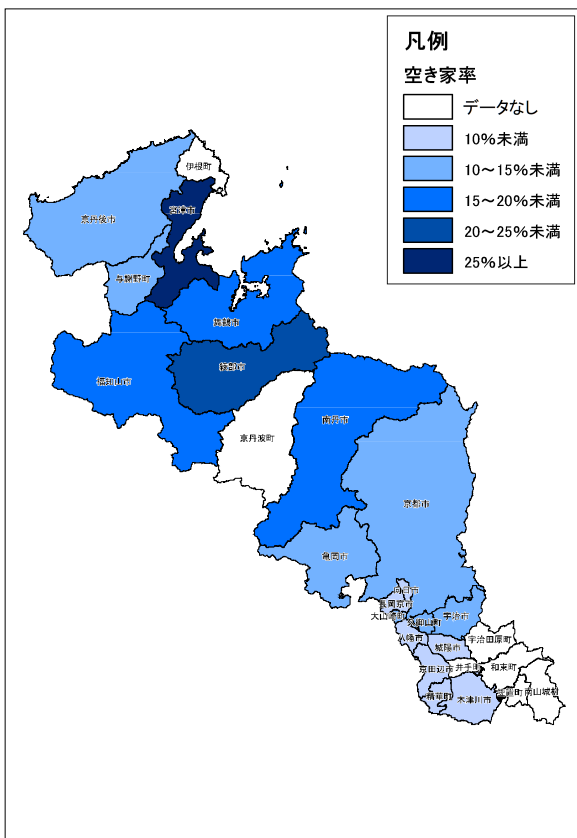
5-(1) 空き家の状況（市町村別）

- ・ 空き家率は宮津市で27.4%と最多だが、同市には二次的空き家（別荘等）も多い。
- ・ 京都・乙訓地域（京都市を除く。）及び南部地域では、全市町で府平均空き家率を下回る。

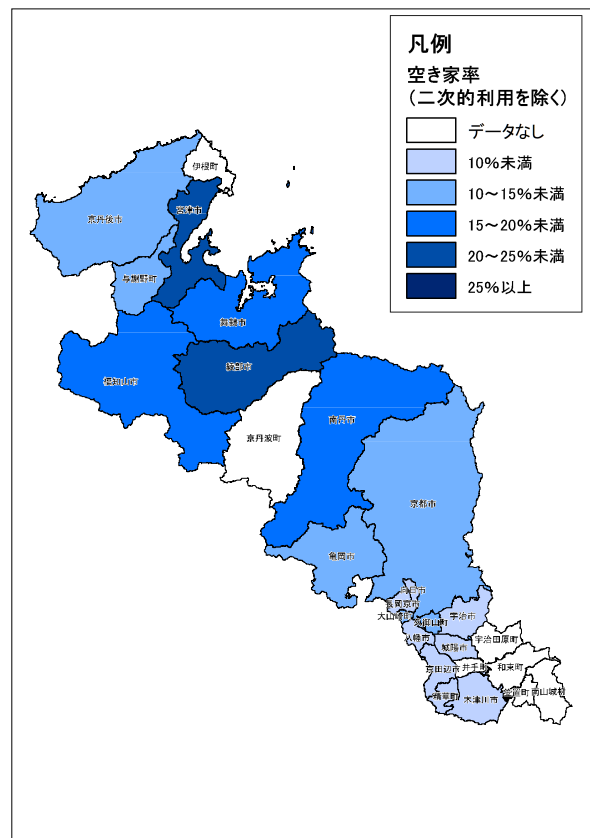


資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

空き家率



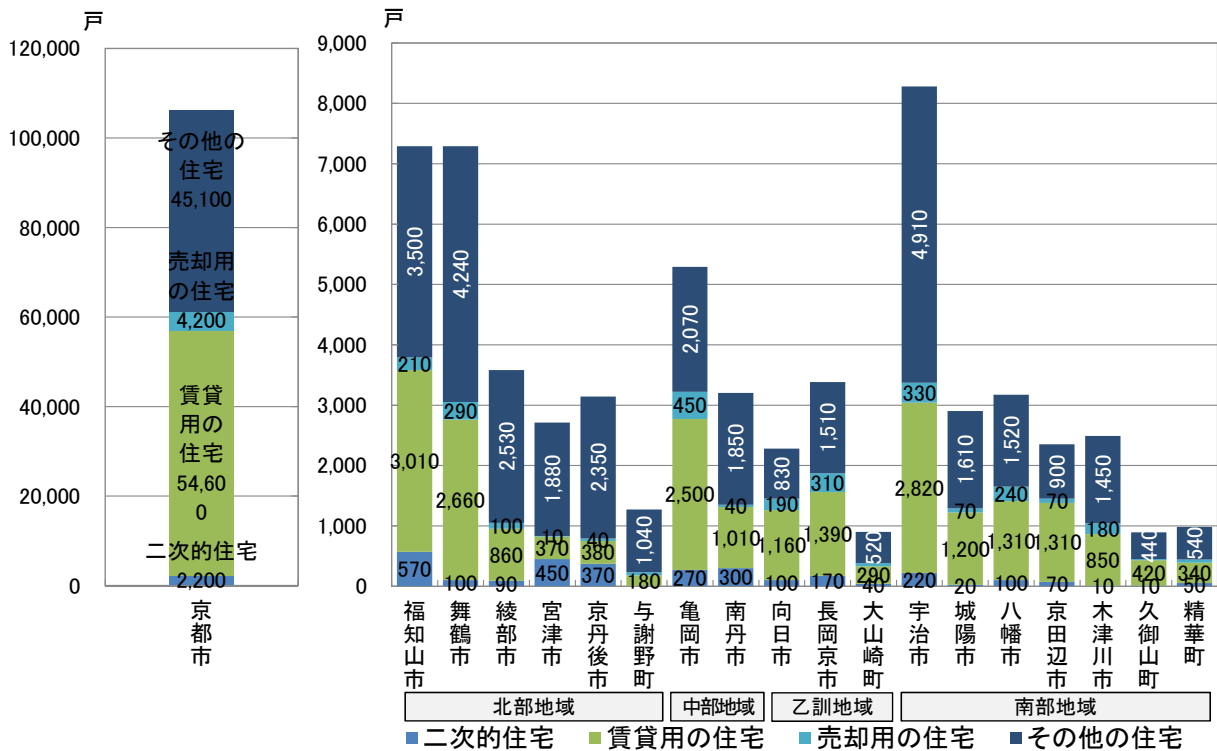
空き家率(二次的利用を除く。)



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

5-(2) 空き家の種類別内訳（市町村別）

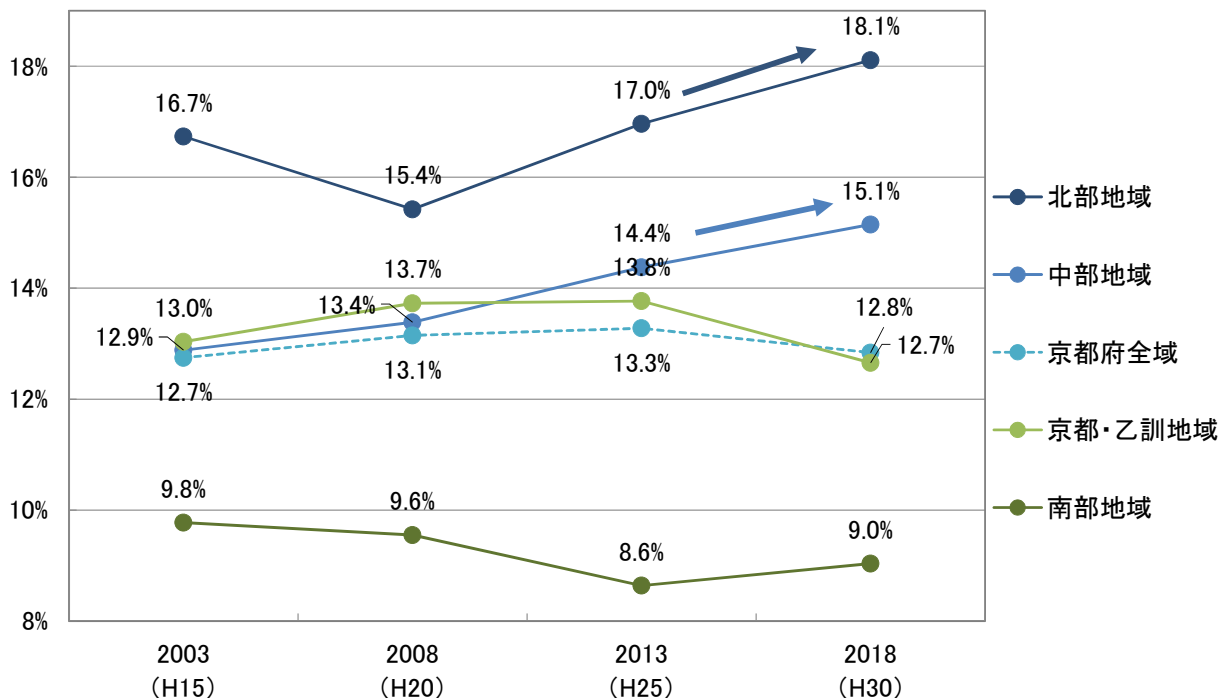
北部地域において「その他空き家」の占める割合が高く、与謝野町、京丹後市、綾部市では7割超となっている。



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

5-(3) 空き家率の推移（京都府・地域別）

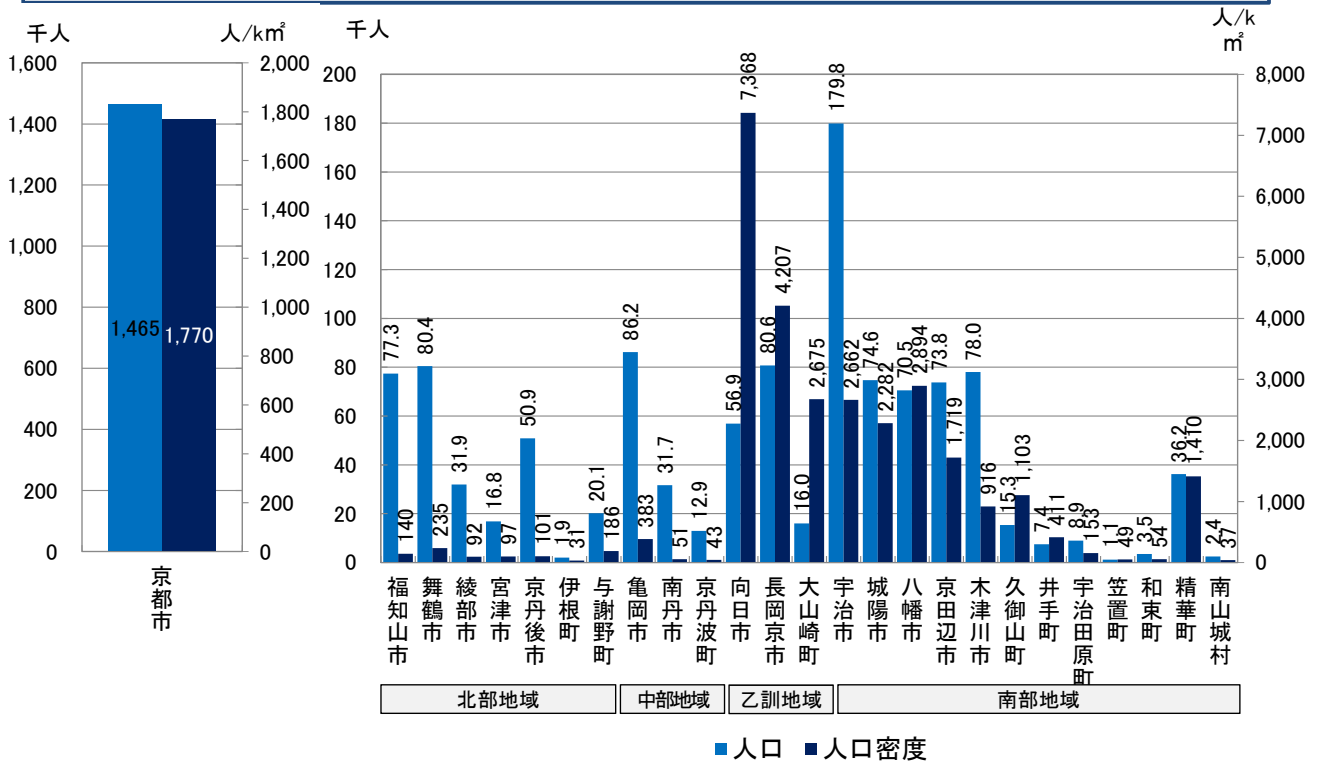
空き家率の増加は、北部地域及び中部地域で生じている。京都・乙訓地域及び南部地域では、空き家率はほぼ横ばいで推移しており、特に、南部地域では一貫して10%を下回っている状況にある。



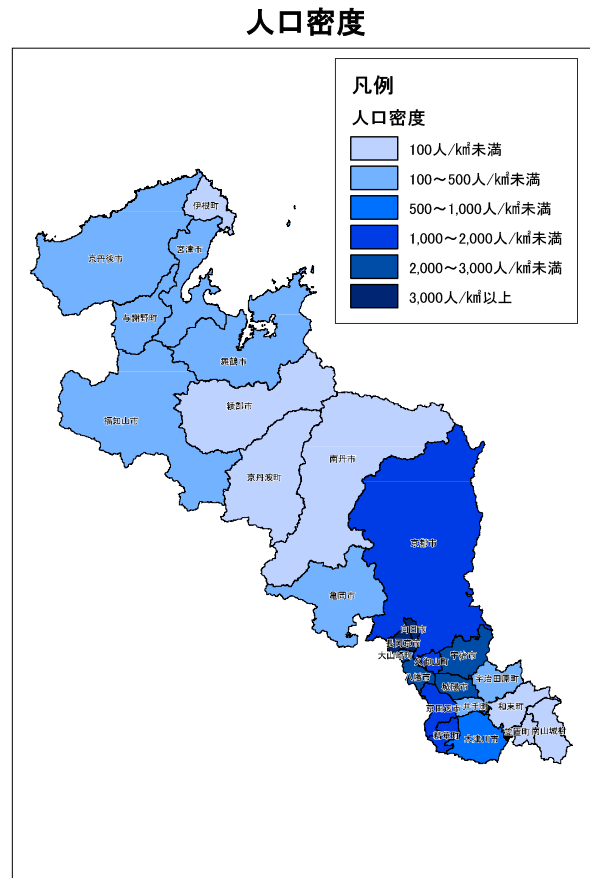
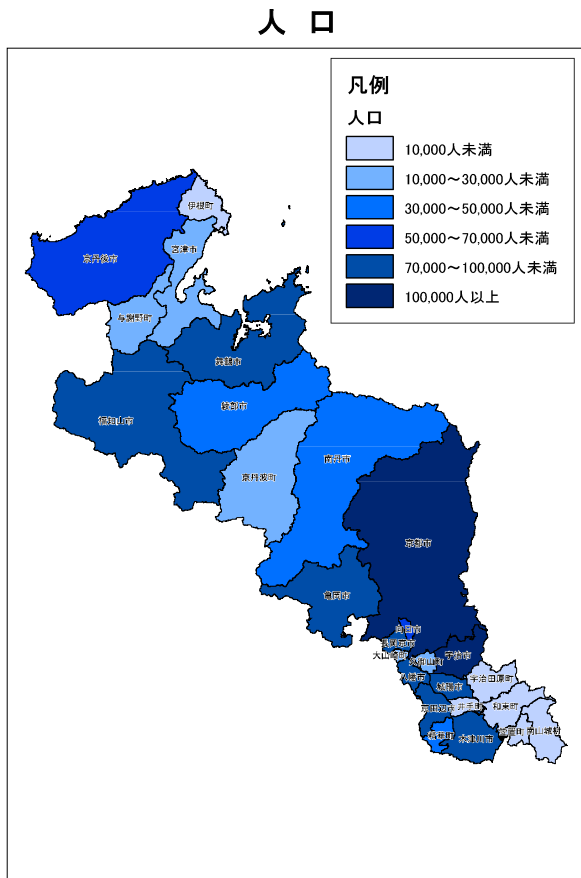
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

6-(1) 人口、人口密度（市町村別）

人口は京都市が最多だが、人口密度は向日市、長岡京市、八幡市、宇治市、大山崎町、城陽市、京都市の順に高い。



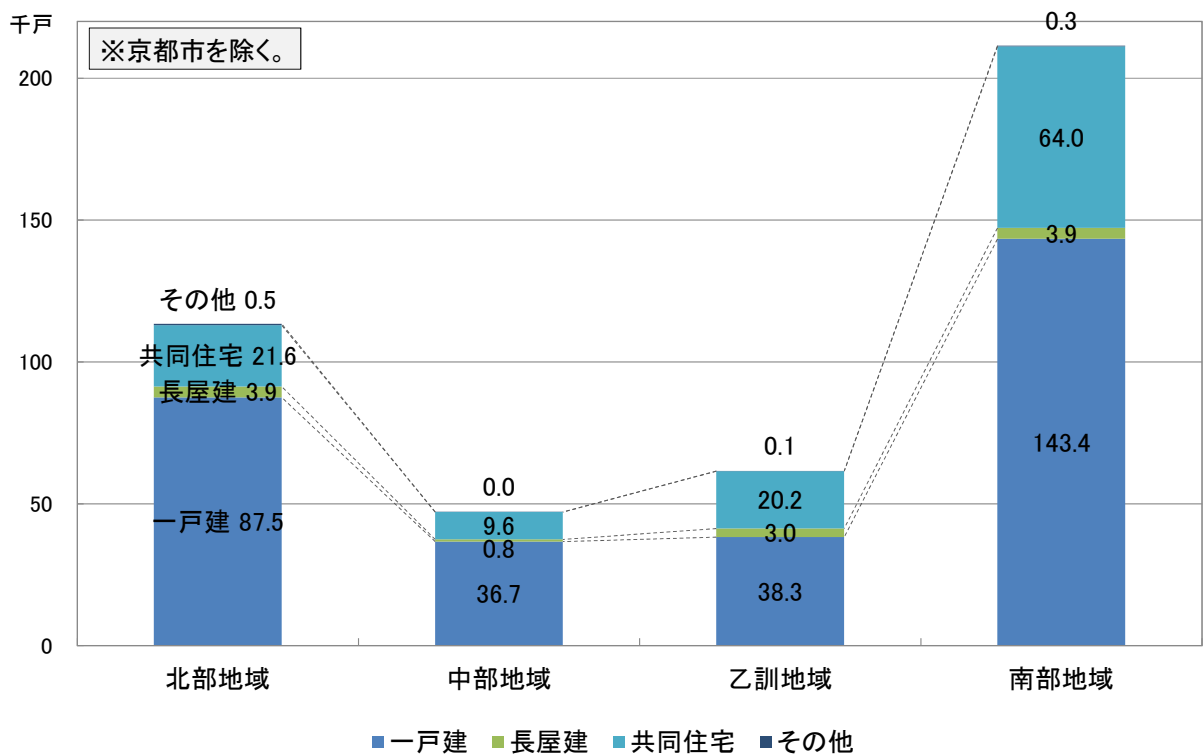
資料：R2国勢調査速報集計（総務省）



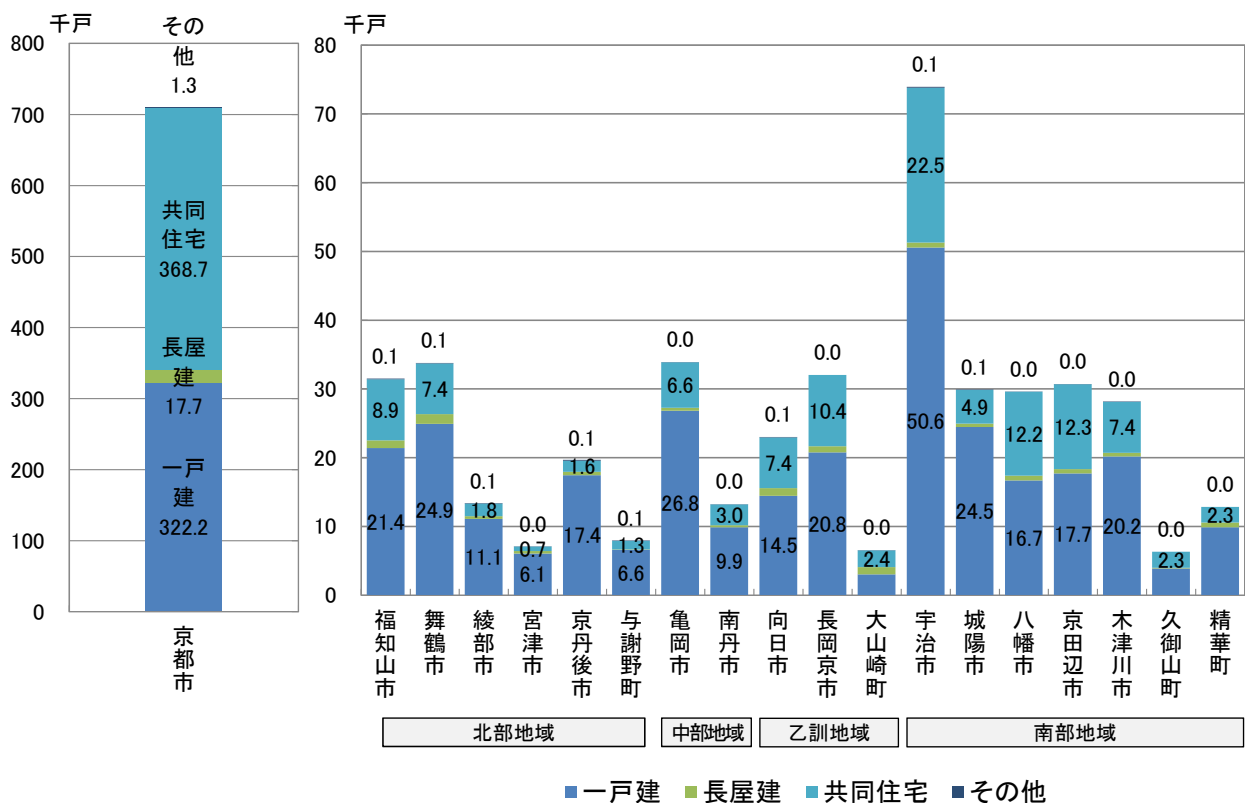
資料：H27国勢調査（総務省）

6-(3) 建て方別住宅数（地域別・市町村別）

- ・中部地域で一戸建住宅の割合が高く、南部地域で共同住宅の割合が高い。
- ・京都市では、共同住宅が約52%を占める。



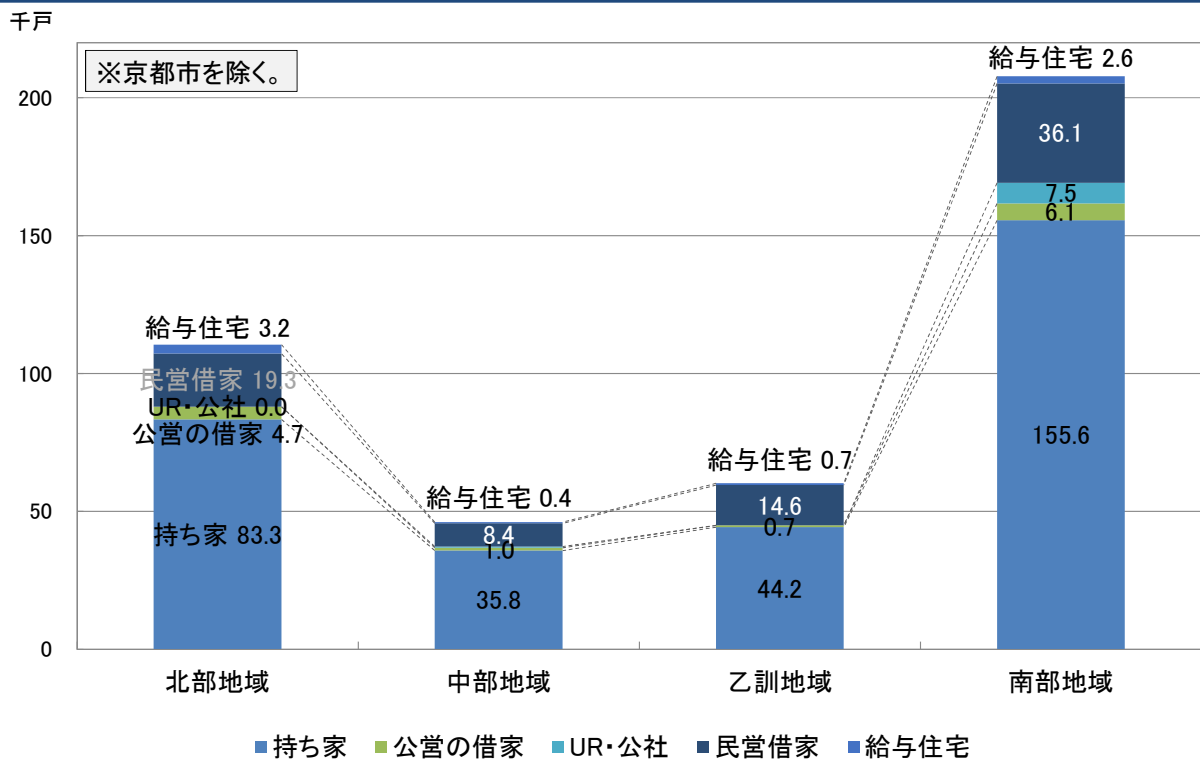
資料：H30住宅・土地統計調査(総務省)



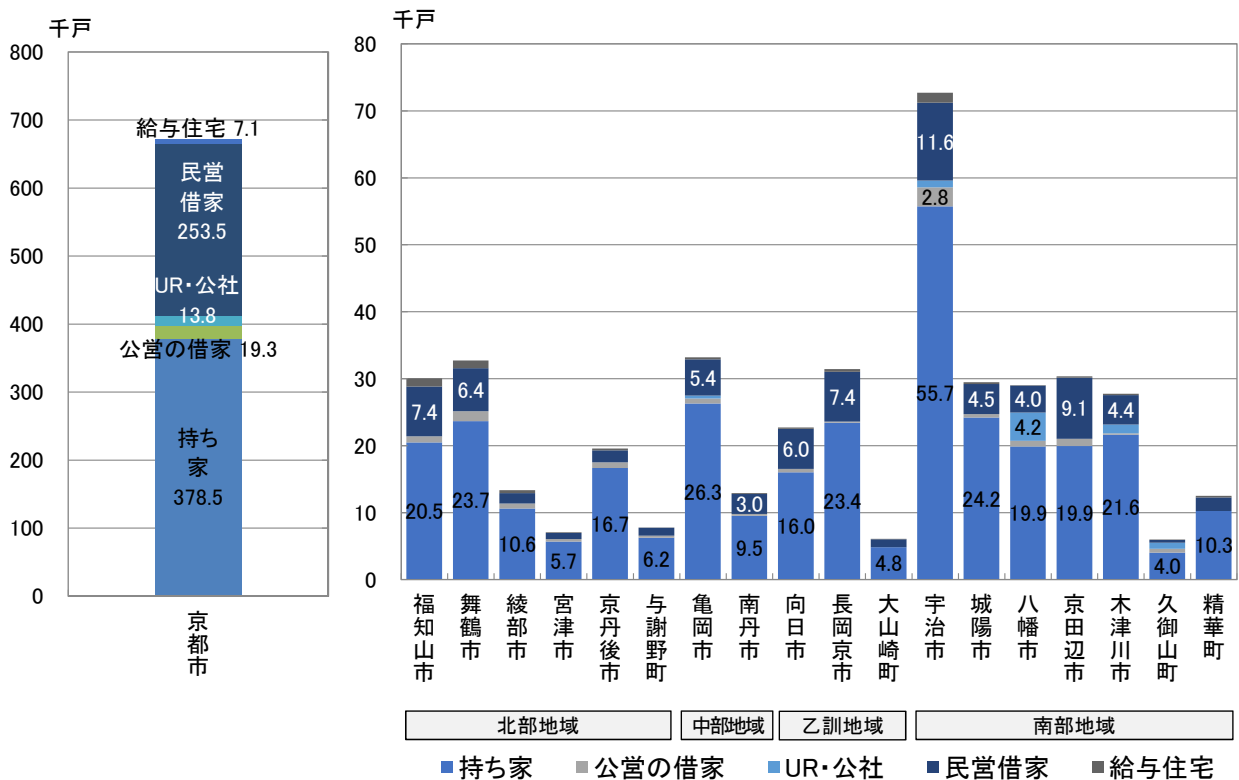
資料：H30住宅・土地統計調査(総務省)

6-(4) 所有関係別住宅数（地域別・市町村別）

- ・各地域とも、持ち家の割合が7割強であり、乙訓地域で民間借家の割合が若干高い。
- ・京都市では、持ち家の割合が約53%と低くなっている。



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

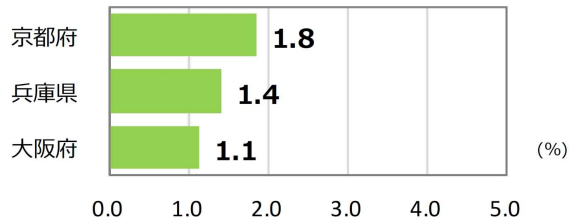


資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

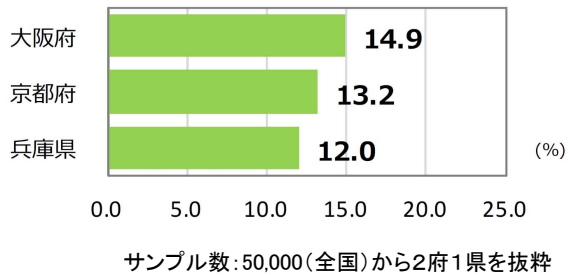
6-(5) 二地域居住（デュアルライフ）の状況

- ・ 関西（2府1県）におけるデュアルライフ実施率は、京都府が1.8%で最も高い。
- ・ 2拠点目の住居形態は、持ち家が約61%、賃貸が約35%

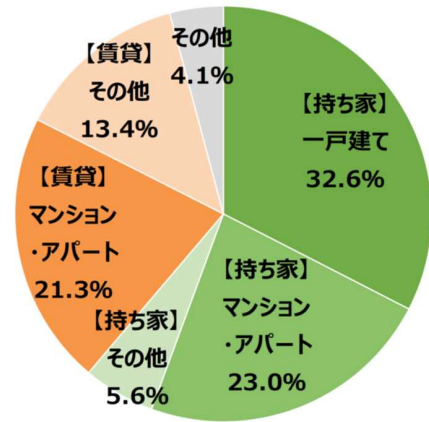
デュアルライフの実施率



デュアルライフの意向率



2拠点目の住居形態



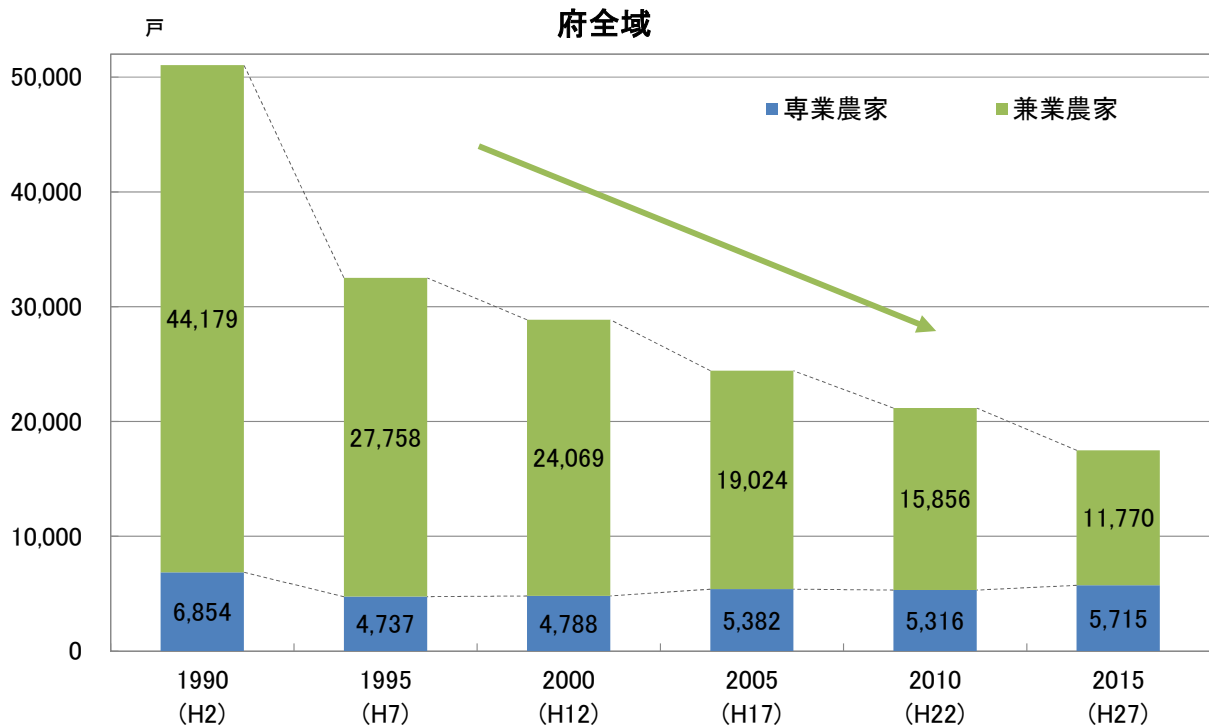
サンプル数: 427

※1都3県(東京・千葉・埼玉・神奈川)／
2府1県(京都・大阪・兵庫)
のデュアルライフ実施者

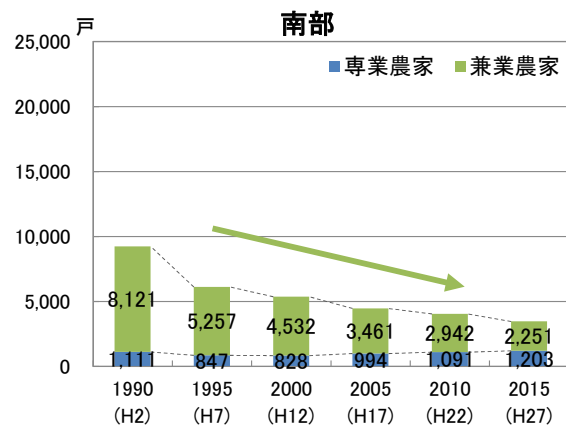
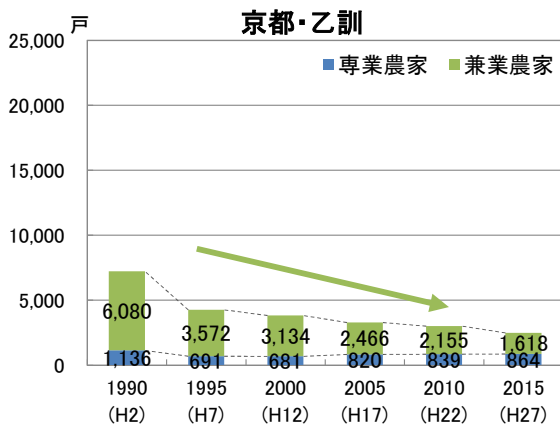
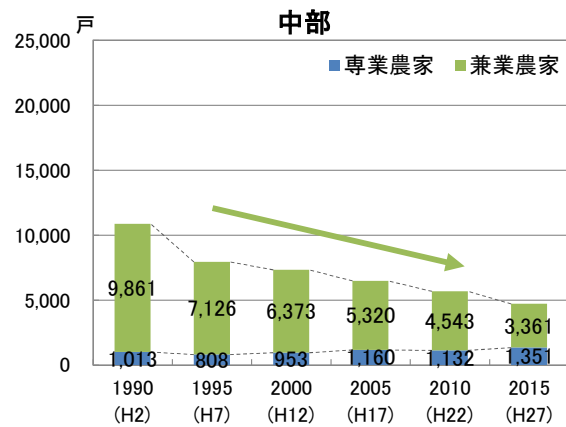
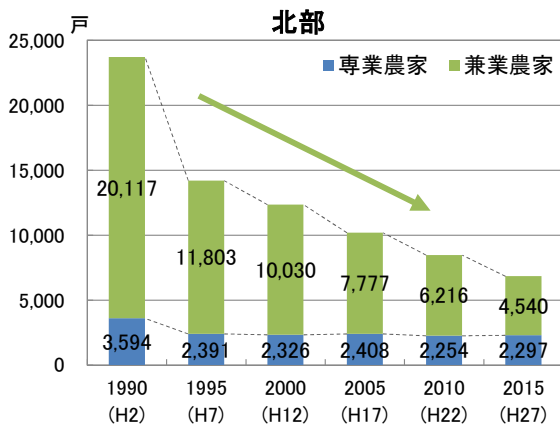
資料:「デュアルライフ(2拠点生活)に関する意識・実態」調査(リクルート住まいカンパニー)

6-(6) 専業兼業別 販売農家数の推移（京都府）

- ・ 専業農家数はほぼ横ばいで推移しているのに対して、兼業農家数の減少が顕著
- ・ 地域別にみると、北部地域において農家数が最多である一方、減少率も最も高く、1990（H2）年～2015（H27）年の25年間で約3割にまで減少している。



資料: 京都府統計書

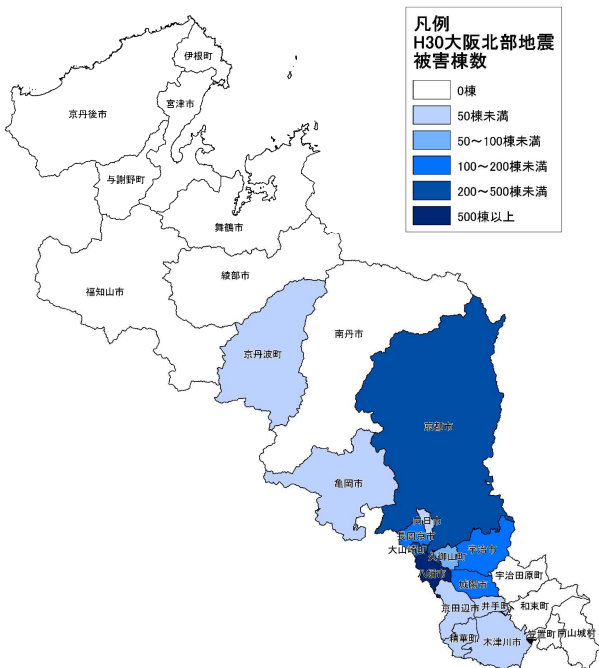


資料: 京都府統計書

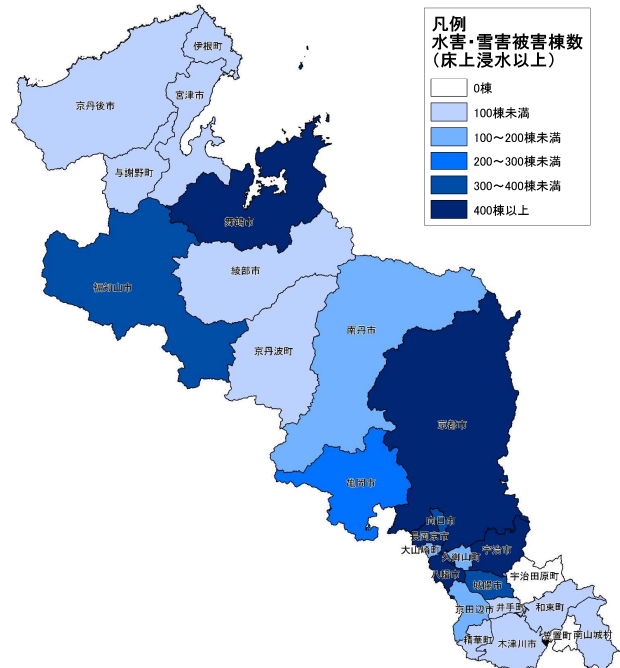
7-(1) 最近の災害による住家被害状況（京都府）

- ・地震…H30年大阪北部地震で八幡市において被害多発
- ・水害…H30年台風第21号で京都市、H30年7月豪雨で舞鶴市において被害多発

■平成30大阪北部地震による被害棟数
※一部破損、半壊の合計(全壊は該当なし)



■直近3年間の水害・雪害による被害棟数
※床上浸水、一部破損、半壊、全壊の合計



資料: 京都府

地震

平成30年大阪北部地震(6/18)

	半壊	一部破損
京都府計	9	3,424
京都市		395
宇治市		129
亀岡市	1	30
城陽市		189
向日市	1	44
長岡京市		167
八幡市	5	2,063
京田辺市		25
木津川市		2
大山崎町	1	322
久御山町	1	53
井手町		1
精華町		3
京丹波町		1

水害・雪害

■平成29(2017)年

1月14日からの大雪(1/14)

	一部破損
京都府計	20
福知山市	1
京丹波町	19

平成29年台風18号(9/17)

	一部破損	床上浸水	床下浸水
京都府計	7	111	992
京都市	1		
福知山市	3	2	29
舞鶴市		5	23
綾部市		2	
宮津市	1	17	343
城陽市	1		
京丹後市		60	382
南丹市	1		
伊根町		12	25
与謝野町		13	190

平成29年台風21号(10/21)

	半壊	一部破損	床上浸水	床下浸水
京都府計	21	507	368	631
京都市		113		
福知山市	12	8	69	92
舞鶴市	5	213	286	463
綾部市	1	4	12	53
宮津市		5		1
亀岡市		46		
城陽市		4		2
長岡京市		4		
京田辺市		2		
京丹後市		2		4
南丹市	2	66		3
木津川市			1	11
久御山町		1		
和束町				1
精華町			1	
南山城村				1
京丹波町		31		
伊根町		5		
与謝野町	1	2		

単位: 棟

資料: 京都府

■平成30(2018)年

平成 30 年7月豪雨(7/5)					
	全壊	半壊	一部破損	床上浸水	床下浸水
京都府計	18	50	83	544	1,760
京都市			14	5	9
福知山市	5	39	(不明)	208	493
舞鶴市		2	25	236	507
綾部市	8	5	12	54	243
宮津市	2		4	24	254
亀岡市		2	7	2	45
向日市			5		
長岡京市			1		
京丹後市			2	7	52
南丹市	3		4		5
井手町			1		
精華町			3		
京丹波町		1	1	5	13
伊根町					1
与謝野町		1	4	3	138

平成 30 年台風第 21 号(9/4)					
	全壊	半壊	一部破損	床上浸水	床下浸水
京都府計	4	45	11,532	4	15
京都市	4	19	8,531	2	
宇治市		8	397		
亀岡市		1	229	1	
城陽市		1	321		
向日市			326		
長岡京市		5	578		
八幡市		1	610		
京田辺市			123		
京丹後市					1
南丹市		10	48	1	14
木津川市			41		
大山崎町			164		
久御山町			106		
井手町			18		
和束町			2		
精華町			32		
京丹波町			6		

■令和元年(2019)年

令和元年台風第 10 号(8/15)	
	一部破損
京都府計	5
城陽市	2
長岡京市	2
南丹市	1

令和元年台風第 19 号(10/20)	
	一部破損
京都府計	9
福知山市	1
舞鶴市	2
城陽市	1
長岡京市	2
八幡市	2
南丹市	1

単位:棟

資料:京都府

7-(2) 宅地建物取引業法施行規則の改正 (R2.8.28施行)

不動産取引において、水害リスクに係る情報提供が義務化

◆ 改正の趣旨

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっていることから、不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について重要事項説明の対象項目として追加し、説明することを義務化

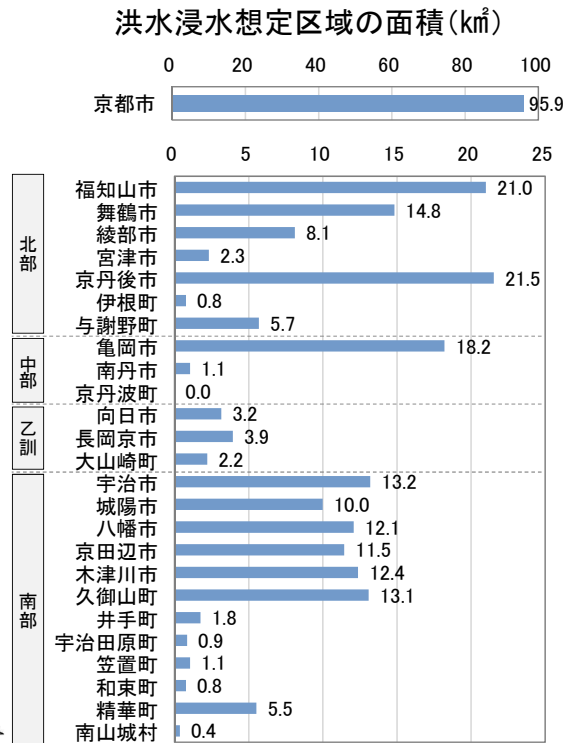
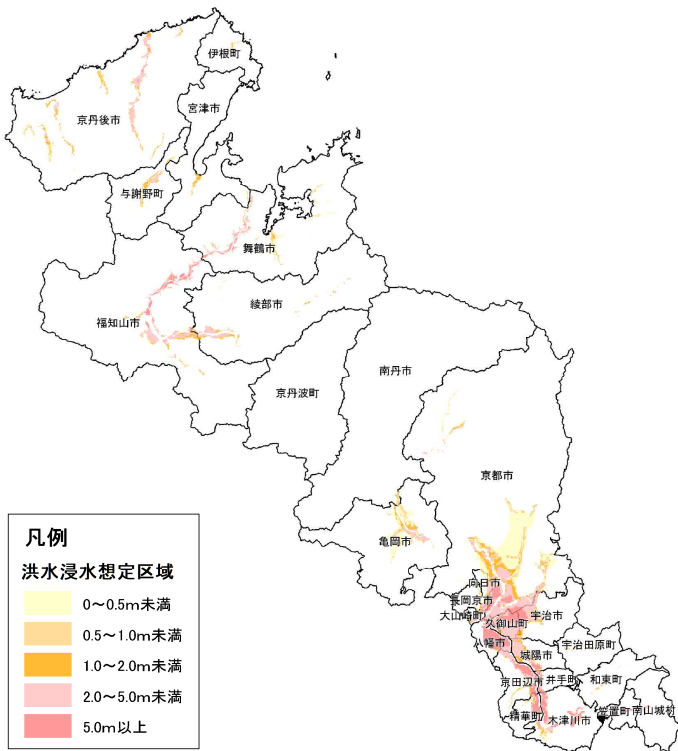
◆ 具体的な説明方法等

(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン))

- ・ 水防法に基づき作成された水害(洪水・雨水出水・高潮)ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示す。
- ・ 市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを使用
- ・ ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましい。
- ・ 対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮

7-(3) 洪水浸水想定区域の分布状況（京都府）

- ・洪水浸水想定区域の面積は、京都市において最大（鴨川・高野川等）
- ・その他、由良川（福知山市等）、桂川（亀岡市）、竹野川（京丹後市）沿岸で大きい。



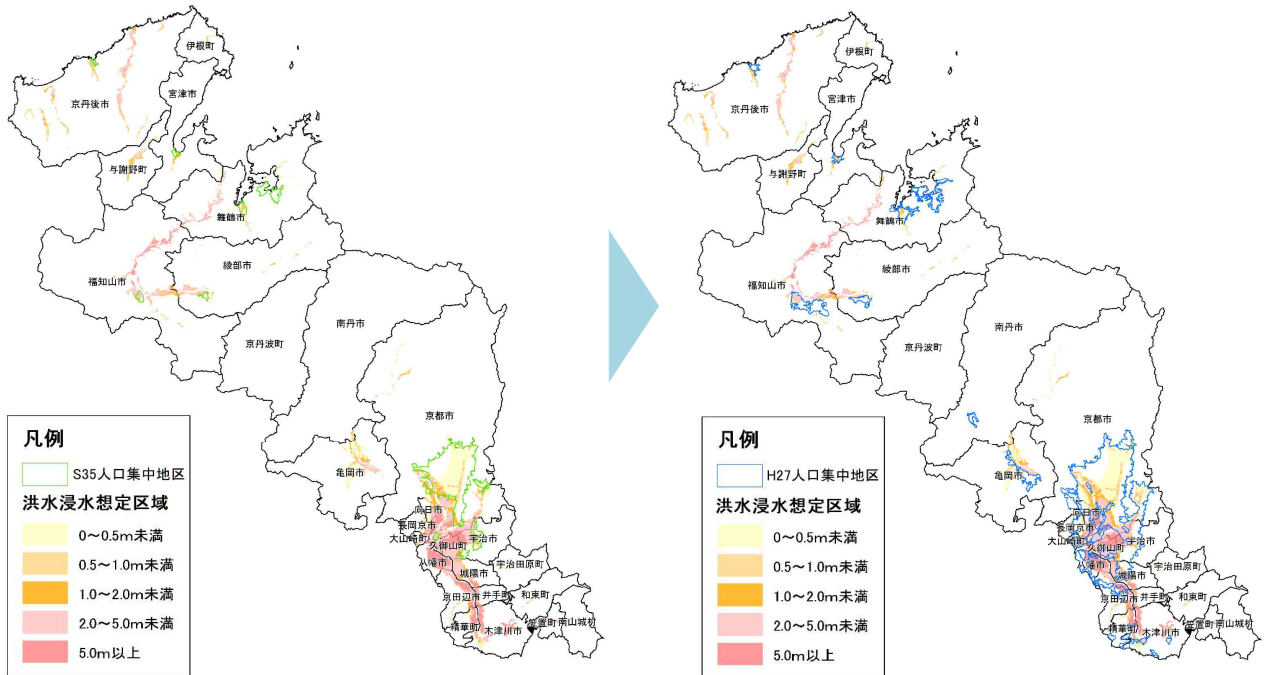
資料: 国土数値情報 - H24年度 (国土交通省)

7-(4) 洪水浸水想定区域と人口集中地区の関係（京都府）

1960（S35）年から2015（H27）年にかけて人口集中地区（DID）が拡大する中で、特に京都・乙訓地域や南部地域において浸水想定区域と重複する地域が増加している。

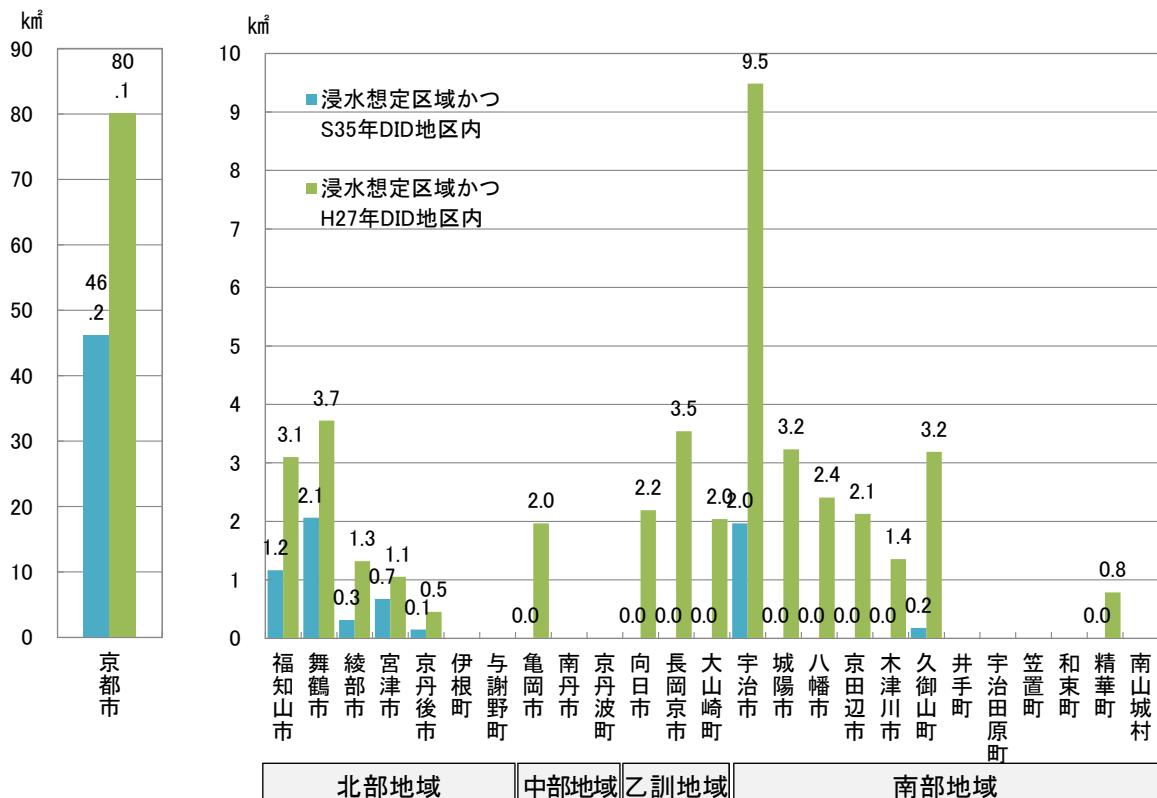
■ 洪水浸水想定区域と1960（S35）年のDID

■ 洪水浸水想定区域と2015（H27）年のDID



資料：国土数値情報（国土交通省）

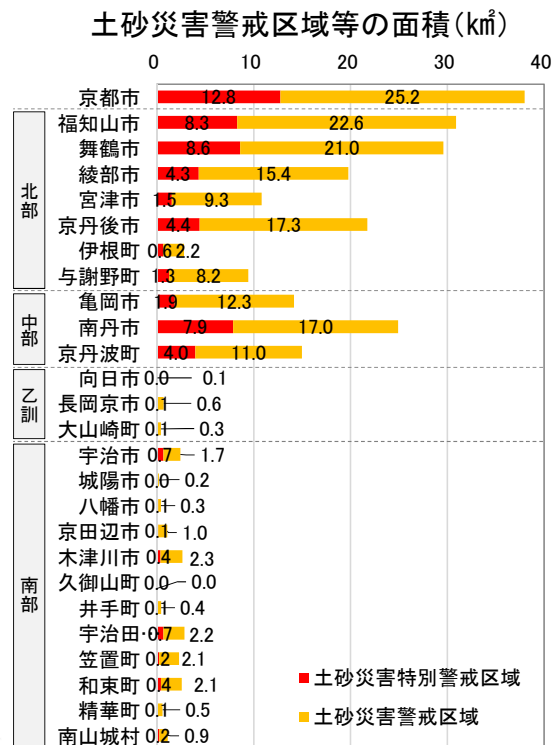
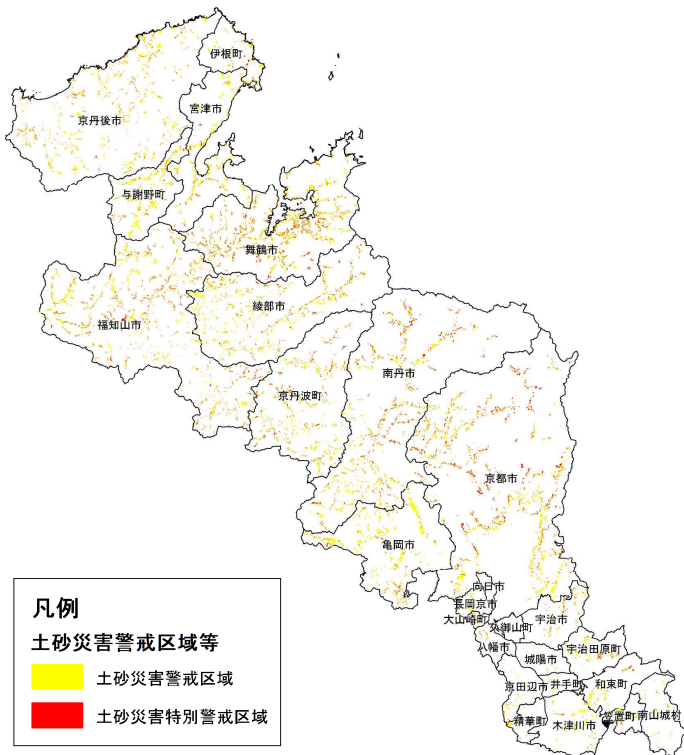
洪水浸水想定区域とDIDの重複する面積



資料：国土数値情報（国土交通省）

7-(5) 土砂災害警戒区域等の分布状況（京都府）

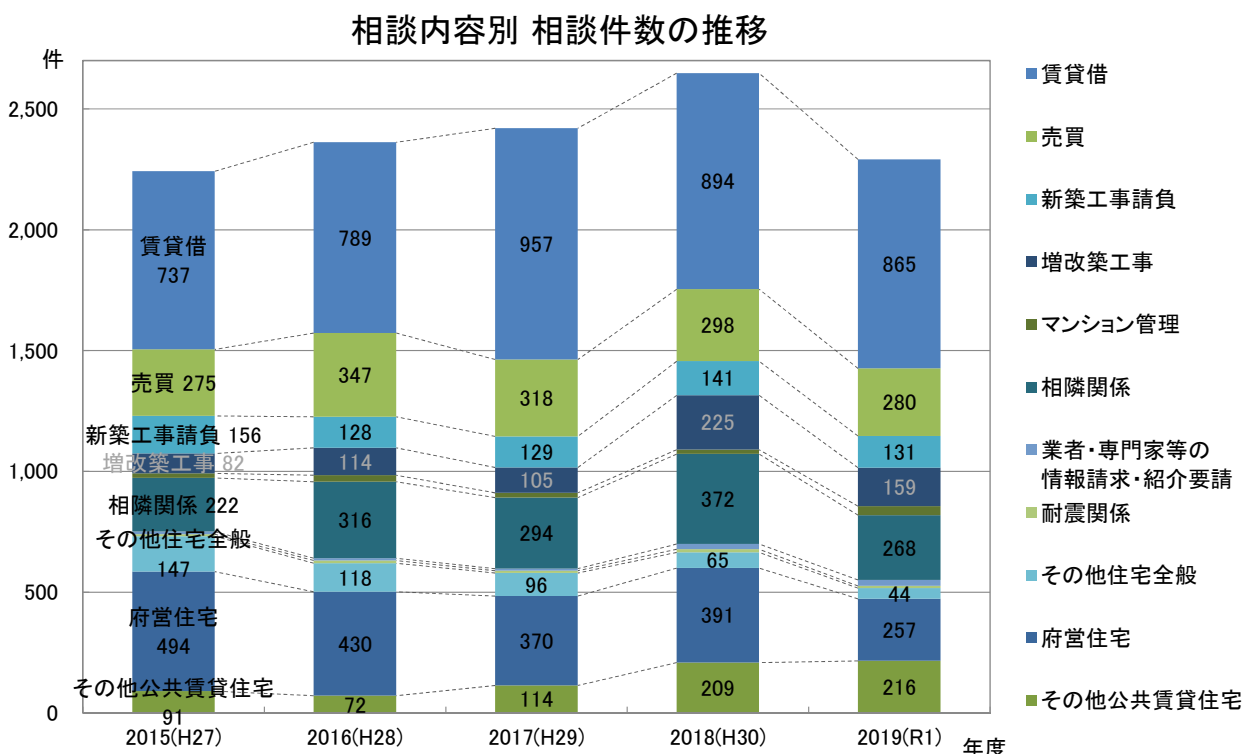
- ・土砂災害警戒区域等の面積は、京都市において最大
- ・府域全体では行政区域面積及び山地の割合が高い北中部で指定面積が大



資料: 国土数値情報- R1年度(国土交通省)

8-(1) 京都府住宅相談所（京都府住宅供給公社内）相談件数

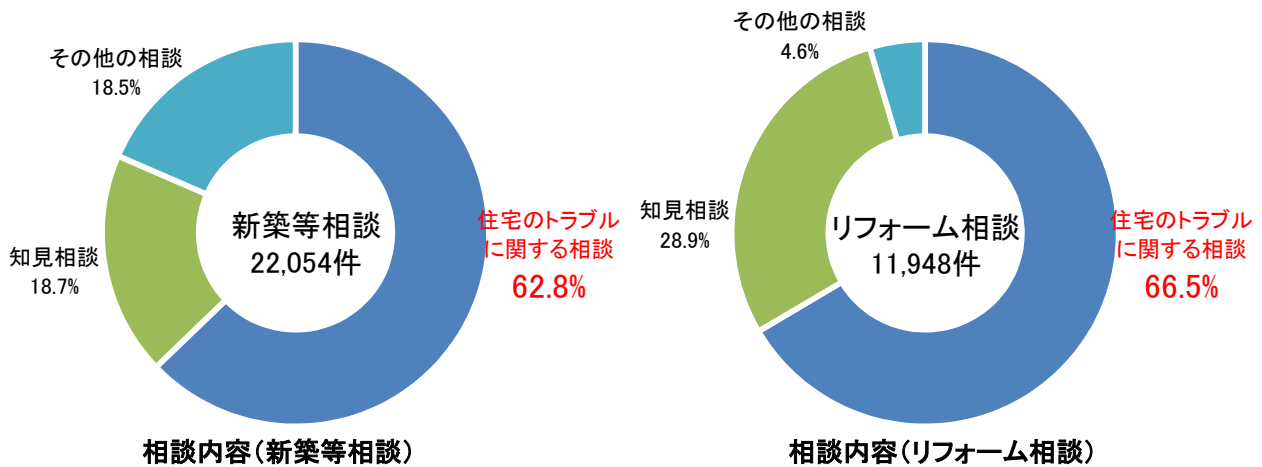
- ・相談内容は、賃貸借に関する相談が最多で全体の約38%を占める（2019（R1）年度）。
- ・府営住宅に関する相談は減少傾向にある。



資料: 京都府住宅課

8-(2) 住まいるダイヤル相談件数（全国）

相談内容は、新築等相談、リフォーム相談ともに、事前に知識を広げるための相談（知見相談）よりも、トラブル発生後の相談が大多数を占めている。



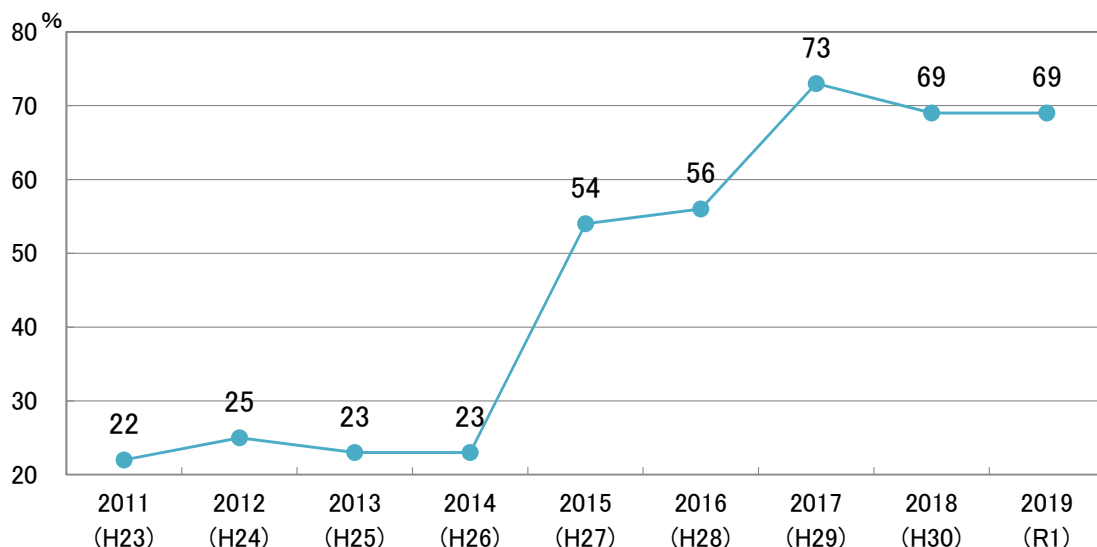
(注1) 新築等相談：注文や売買等により取得した住宅(既存住宅を含む)に関する相談

(注2) 知見相談：住宅に関する技術、法令、制度等に関する知識、情報などの一般的な問い合わせ及び検査機関などの照会

資料：住宅相談統計年報2020((公財)住宅リフォーム・紛争処理センター)

9-(1) 新築住宅（300㎡以上）における省エネルギー基準適合率の推移（京都府）

H25省エネ基準の完全施行（2015年4月）以降、新築住宅における省エネ基準適合率は上昇するも、適合率70%前後で高止まりとなっている。



2010年4月～
省エネ措置の届出
対象拡大(300㎡以上)

2013年10月～
H25省エネ基準
(住宅)の施行

2015年4月～
H25省エネ基準
の完全施行

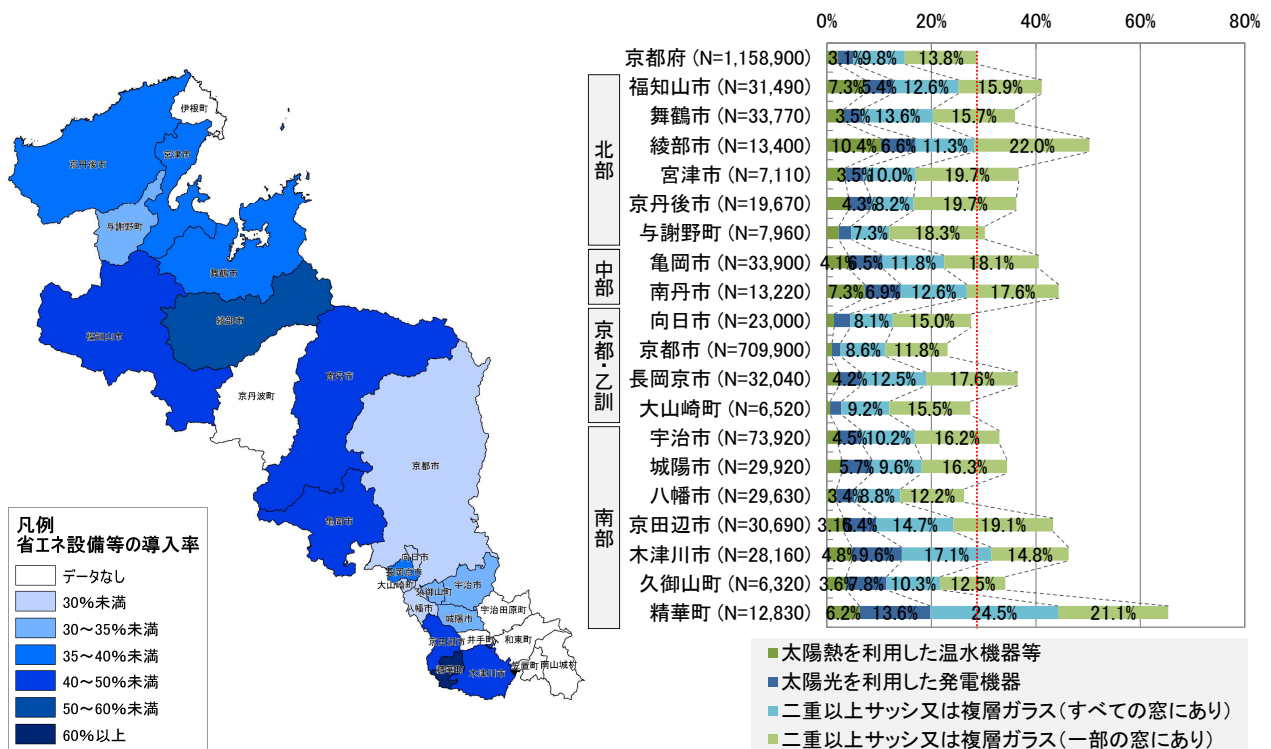
2017年4月～
非住宅(2,000㎡以上)
基準適合義務化

2020年4月～
建築士から建築主へ
省エネ性能説明
義務化(300㎡未満)

資料：京都府

9-(2) 省エネルギー設備等の導入状況（市町村別）

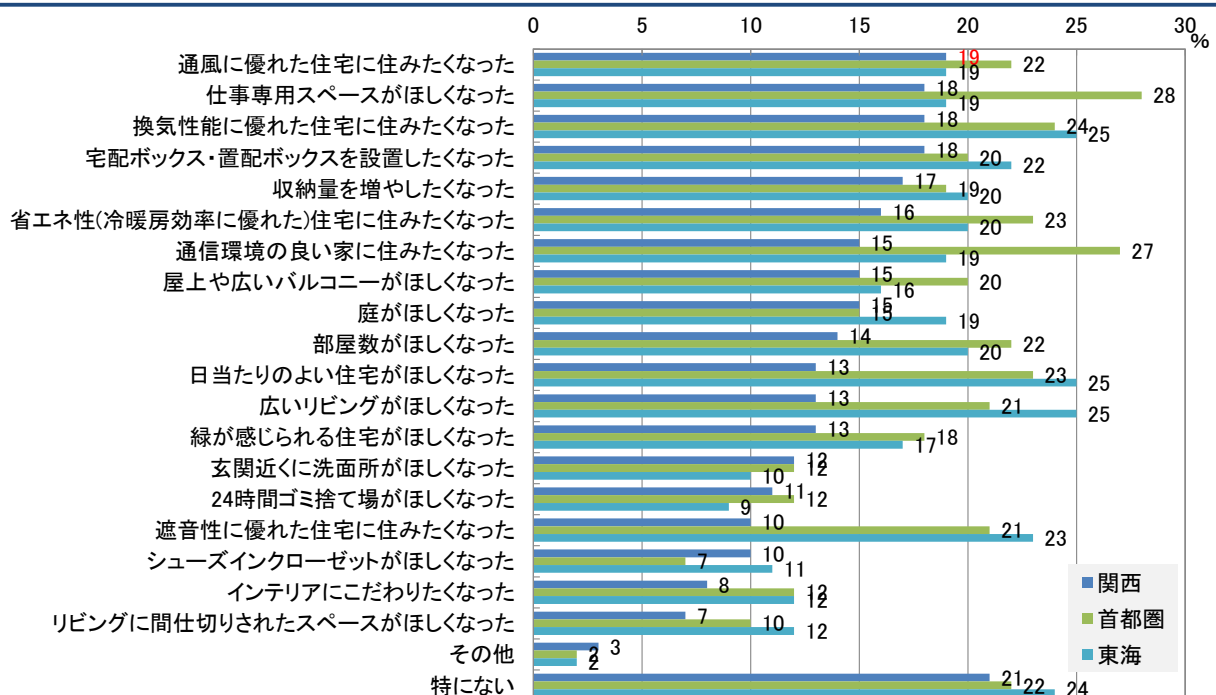
省エネルギー設備等を導入している住宅の割合は精華町において最も高くなっている一方、京都市、八幡市、向日市、大山崎町では府平均を下回っている。



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

10-(1) 新型コロナ拡大による住宅に求める条件の変化（三大都市圏）

- ・ 関西圏では「通風に優れた住宅に住みたくなった」が19%で最多
- ・ 「仕事専用スペース」「換気性能」「宅配ボックス」「収納量」等の項目が上位に該当



(注1) 調査実施時期：2020年8～9月 (注2) 実サンプル数：975、ウェイトバック後：261.5万

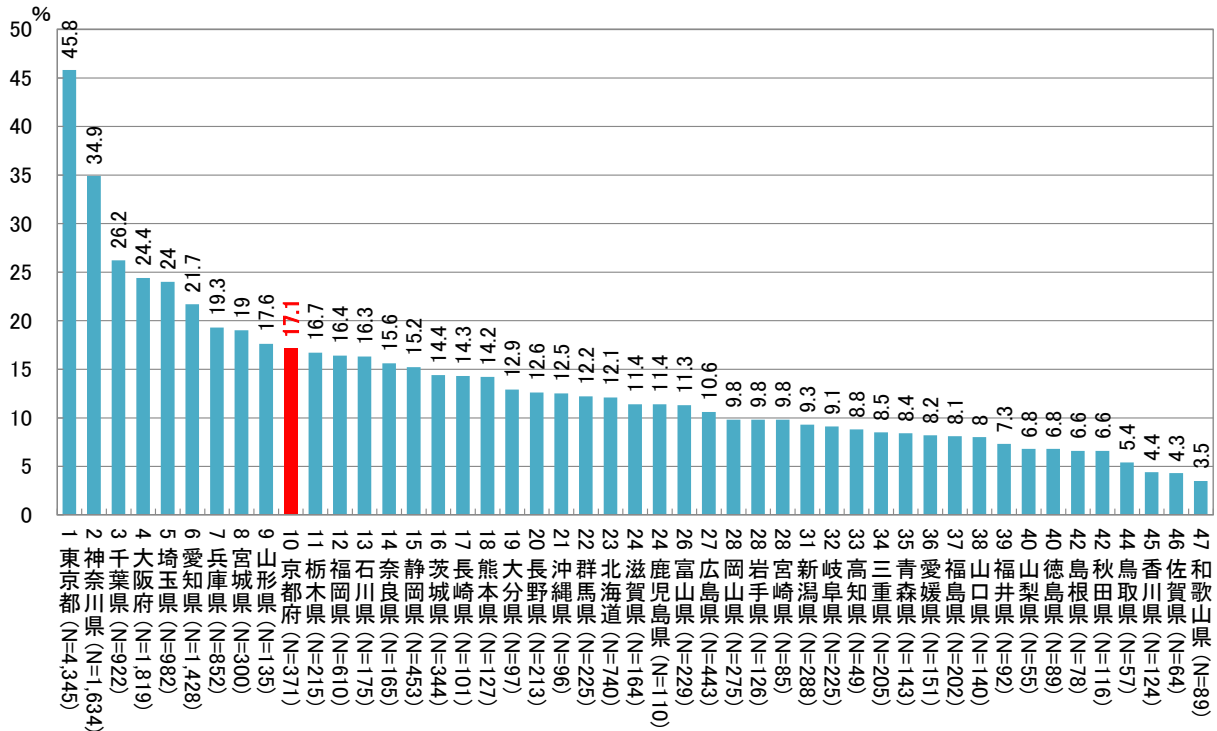
(注2) 首都圏：東京都/千葉県/埼玉県/神奈川県、関西：大阪府/京都府/奈良県/兵庫県/和歌山県/滋賀県、東海：愛知県/岐阜県/三重県

(注3) 緊急事態宣言解除後(2020年5月下旬)以降に住宅の購入・建築、リフォームについて検討した者が対象(賃貸は除く。)

資料：第2回 コロナ禍を受けた「住宅購入・建築検討者」調査(リクルート住まいカンパニー)

10-(2) テレワーク実施率（都道府県別）

- ・都道府県別のテレワーク実施率（2020年11月時点）を比較すると、関東圏が上位を占める。
- ・京都府は10位の17.1%であり、近畿圏内では大阪府や兵庫県に比べて実施率が低い。



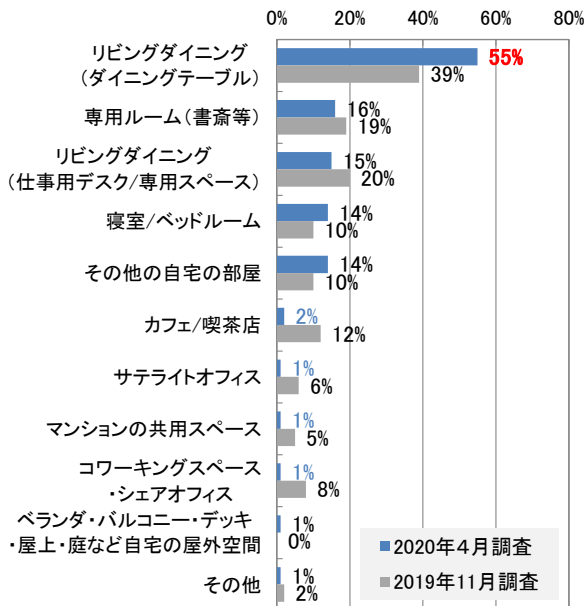
(注) サンプル数は性別・年代の補正のためのウェイトバック後の数値であり、実サンプル数とは異なる。

資料：第四回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査（パーソル総合研究所）

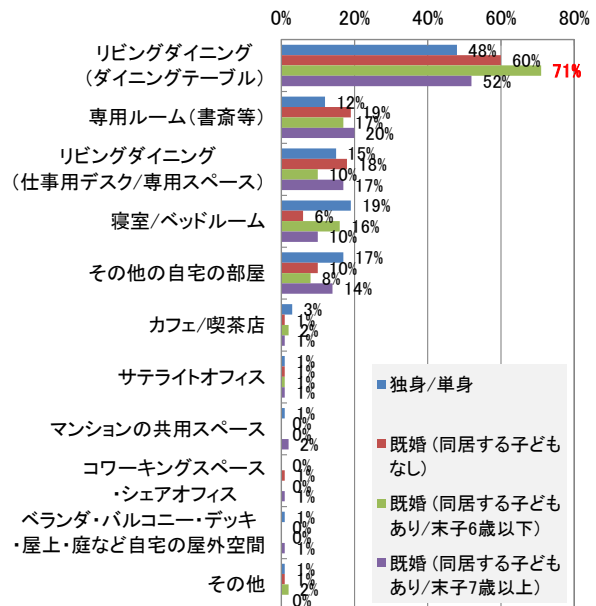
10-(3) テレワーク実施場所（調査地域：関東1都8県）

- ・テレワーク実施場所はリビングダイニング（ダイニングテーブル）が55%と最多であり、家族構成別に比較すると、6歳以下の子どもと同居する既婚者で71%と最も割合が高い。
- ・新型コロナ感染拡大前（2019年11月時点）と比較すると、カフェ/喫茶店やサテライトオフィス等の自宅専用部以外での実施は減少している。

● 調査時期による比較（2020年4月と2019年11月）



● 家族構成による比較（2020年4月調査）



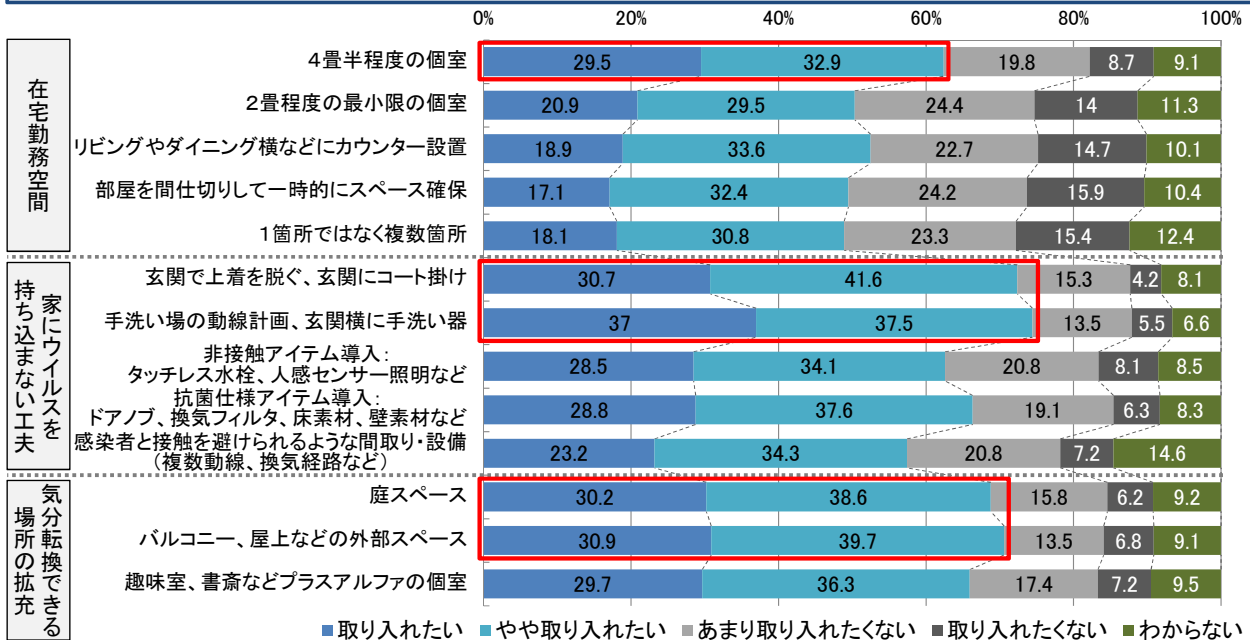
(注1) 全仕事量の内、テレワークで実施している割合が10%以上の回答者を集計

(注2) 上位2箇所までの複数回答 (注3) 各数値は小数点第一位での四捨五入値

資料：「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態」調査（リクルート住まいカンパニー）

10-(4) 今後の住まいに取り入れたい要素（全国）

- ・在宅勤務空間は「4畳半程度の個室」の意向が最も高い。
- ・ウイルス対策は「手洗い場の動線計画、玄関横に手洗い器」「玄関で上着を脱ぐ、玄関にコート掛け」等、個別の設備よりも動線や外部からの流入を防ぐ計画への意向が高い。
- ・気分転換できる場所は「庭」「バルコニー、屋上」等、外部空間の充実への意向が高い。

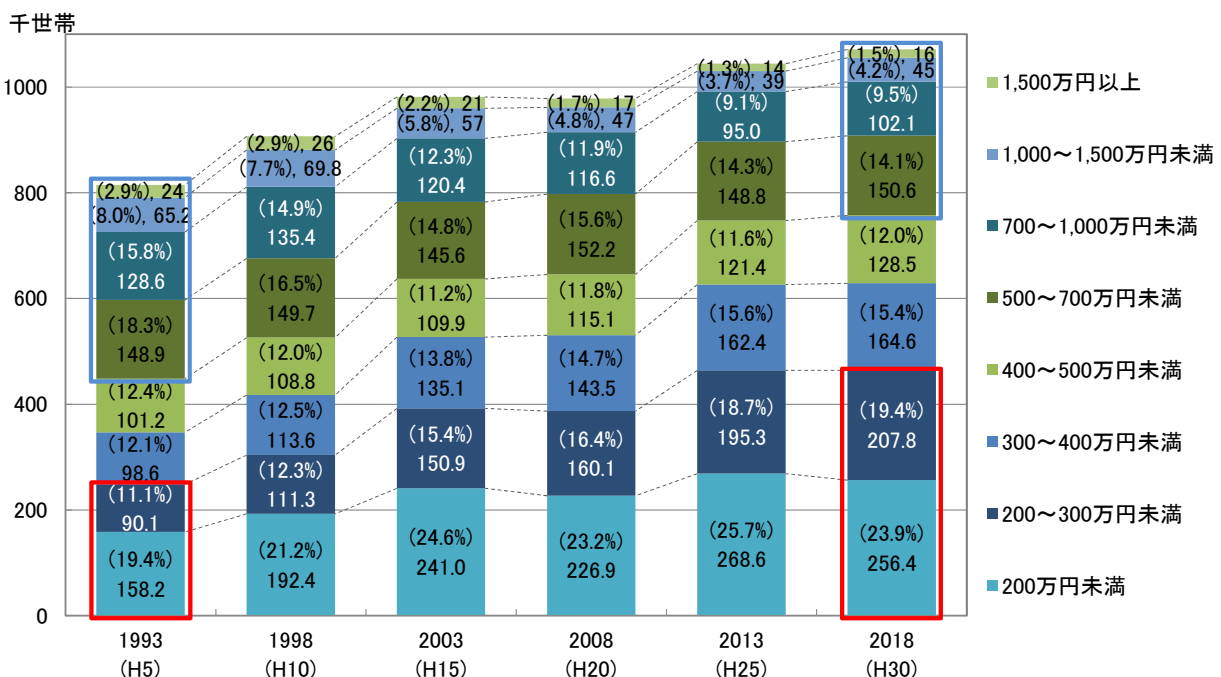


(注1) 調査時期: 2020年6月 (注2) 調査対象: 既婚者、世帯年収400万円以上、新型コロナウイルスの影響で在宅勤務した者
(注3) サンプル数: 824名 (戸建居住618名、マンション居住206名)

資料: 新型コロナウイルス影響下における住まいの意識調査レポート(ミサワホーム総合研究所)

11-(1) 世帯の年収階級の推移（京都府）

- ・年収300万円未満の低所得者世帯は世帯数・割合ともに増加傾向にあり、特に、200~300万円未満の世帯は2018（H30）年時点で全体の19.4%を占めている。
- ・年収500万円以上の世帯の割合は減少傾向にあり、1993（H5）年時点では全体の45.0%を占めていたが、2018（H30）年時点では29.3%まで減少している。



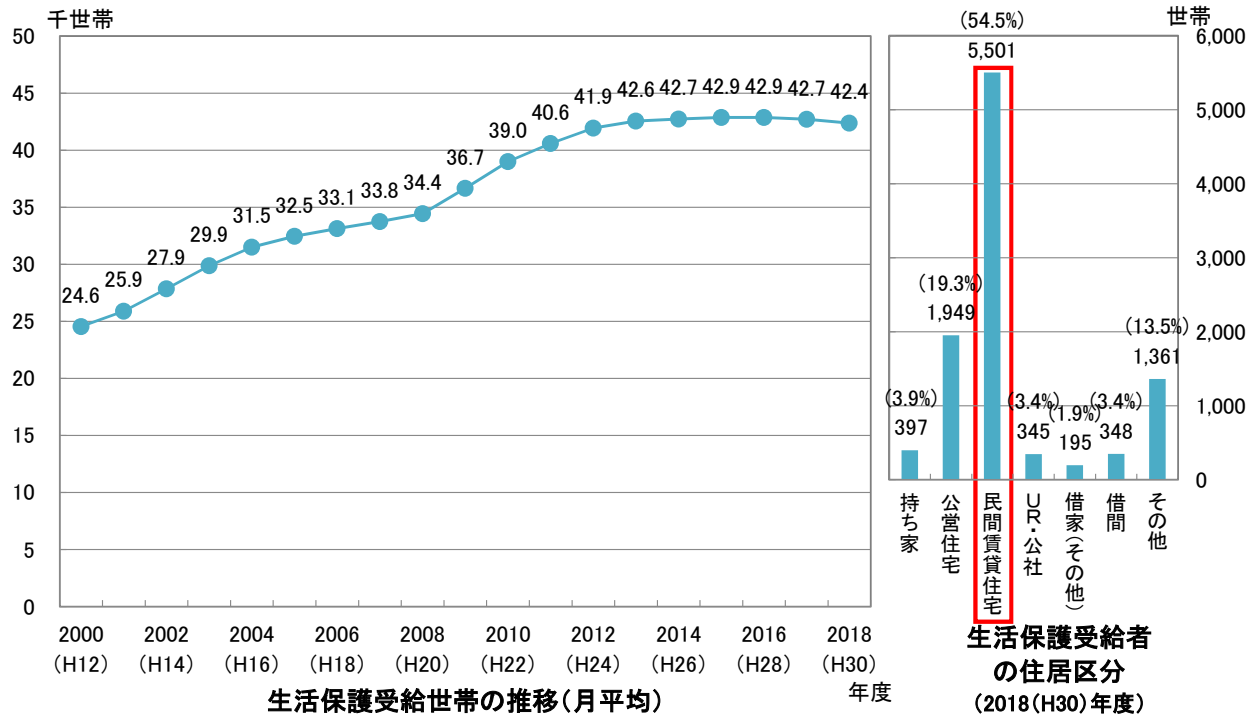
(注) 世帯年収「不詳」を除く。

資料: 住宅・土地統計調査(総務省)

11-(2) 生活保護受給世帯の推移及び住居区分（京都府）

第2回基本政策部会資料再掲

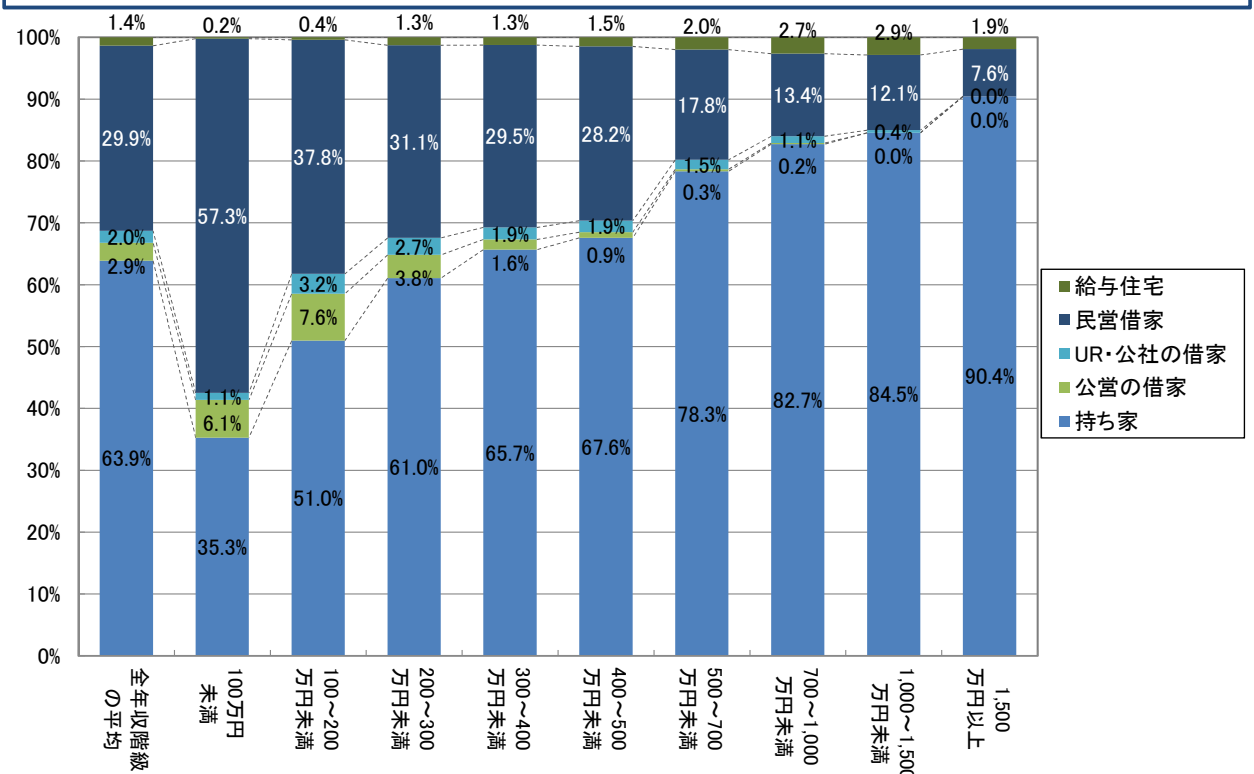
- 生活保護受給世帯は2012年（H24）年頃まで増加傾向にあったが、近年は横ばい
- 生活保護受給世帯の約54.5%は民間賃貸住宅に居住している。



資料：京都府統計書、H30年度被保護者調査（厚生労働省）

11-(3) 年収階級別 住宅の所有関係（京都府）

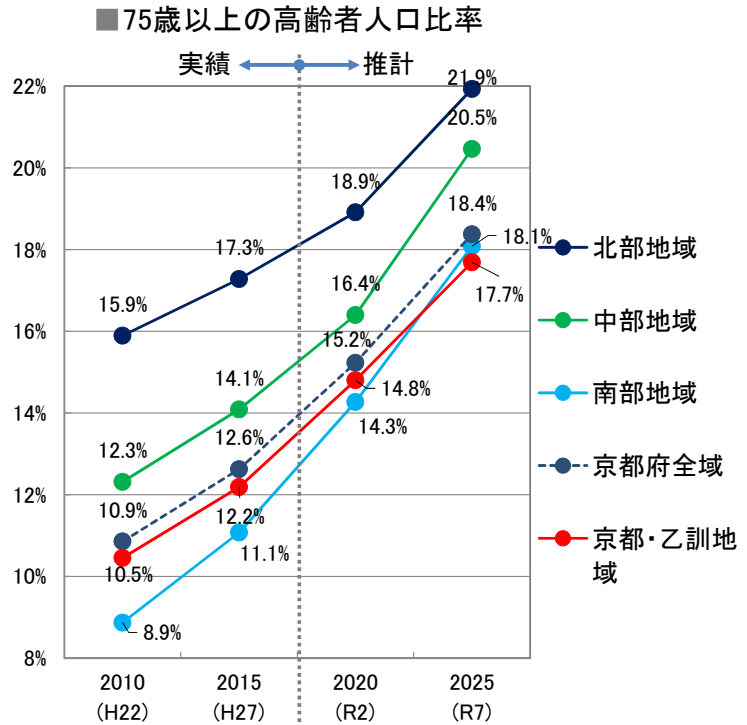
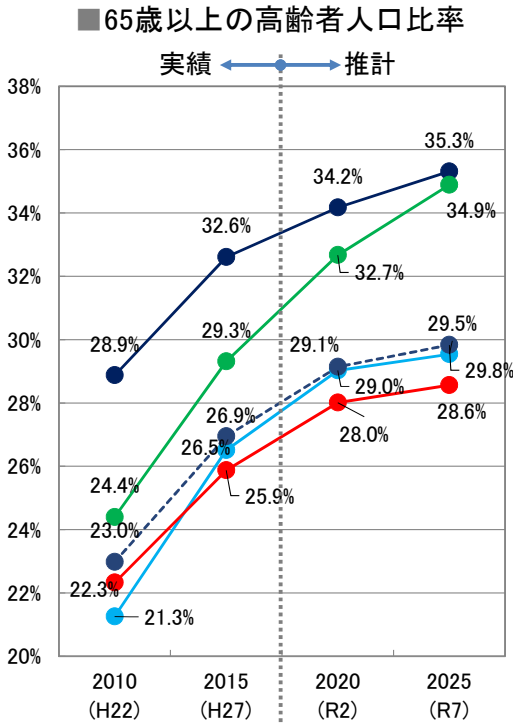
所得の低い世帯ほど、持ち家比率が低く、民間賃貸住宅に居住している割合が高い。



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

11-(4) 高齢者人口比率の推移（地域別）

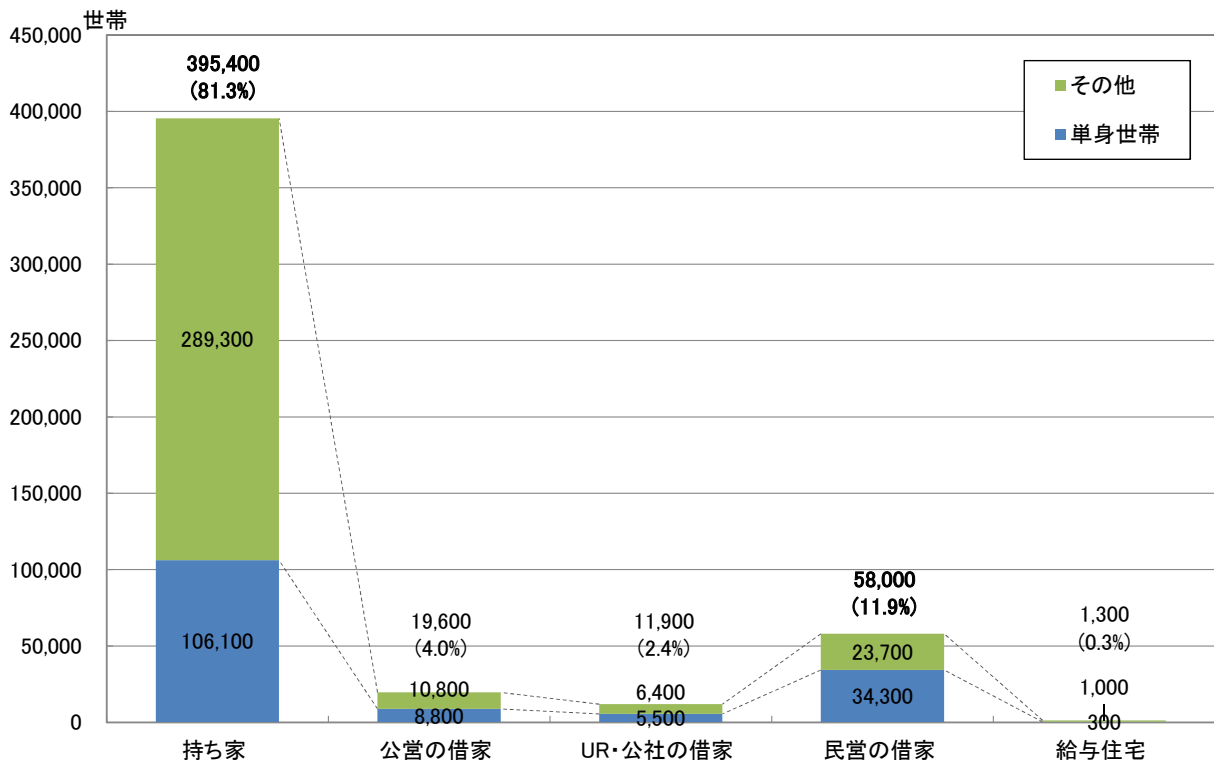
- ・ 65歳以上人口比率は収束する一方、75歳以上人口比率は加速度的に増加する見通し
- ・ 2010（H22）年時点では南部地域が最も高齢者人口比率が低かったが、65歳以上人口比率は京都・乙訓地域を既に上回り、75歳以上人口比率も今後上回る見通し



資料：第9次京都府高齢者健康福祉計画（京都府）

11-(5) 高齢者を含む世帯の住宅の所有関係（京都府）

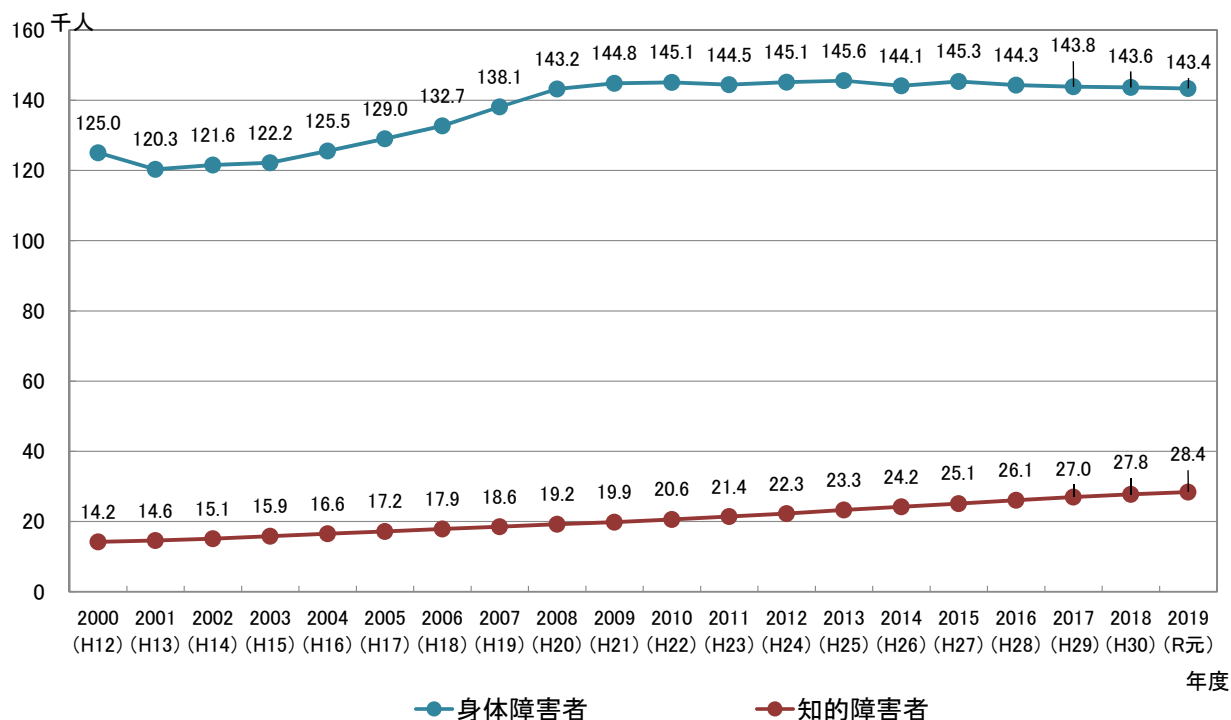
- ・ 65歳以上の高齢者を含む世帯の81.3%が持ち家、11.9%が民間賃貸に居住している。
- ・ 単身世帯の割合は、持ち家では26.8%、民間賃貸では59.1%となっている。



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

11-(6) 身体・知的障害者数（手帳交付台帳登録数）の推移（京都府）

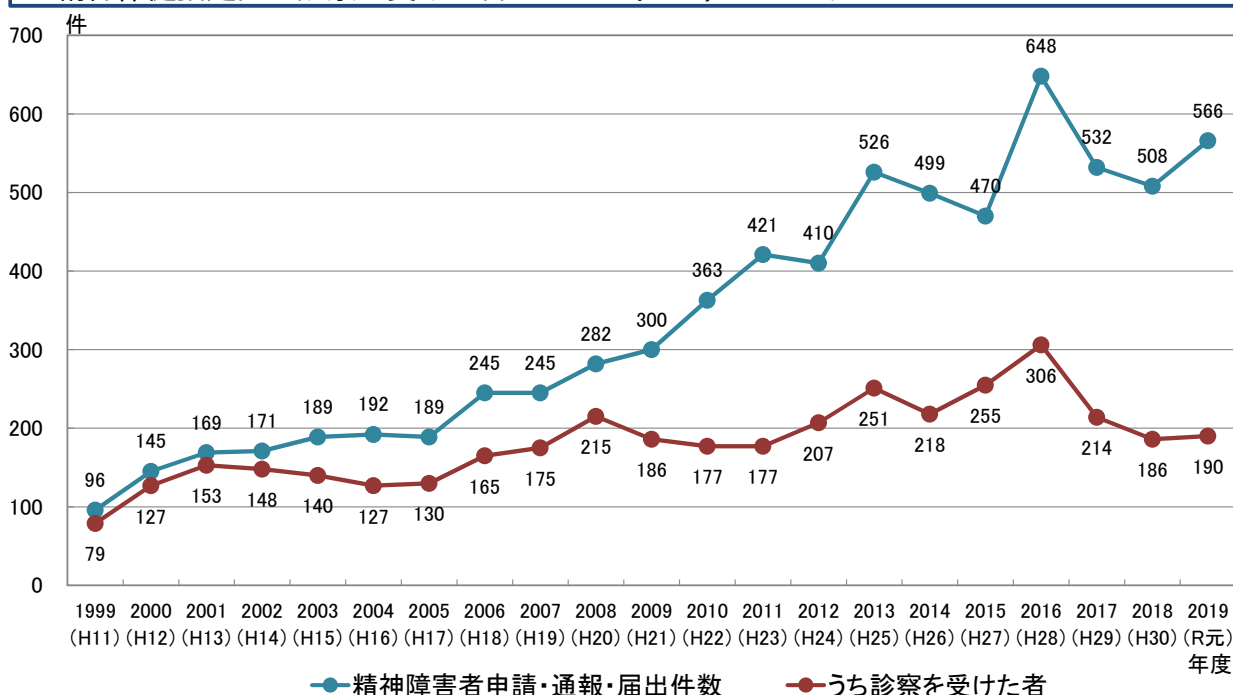
- ・身体障害者は、近年は横ばい傾向であり、約14.4万人前後で推移している。
- ・知的障害者は一貫して増加傾向であり、直近（2019（R元年））で約2.8万人となっている。



資料：京都府保健福祉統計

11-(7) 精神障害者数（申請・通報・届出件数）の推移（京都府）

- ・精神障害者の申請等件数は増加傾向にあり、2016（H28）年度をピークに一旦減少したが、2019年（R元）には再度増加
- ・精神保健指定医の診察を受けた者も2016（H28）がピーク

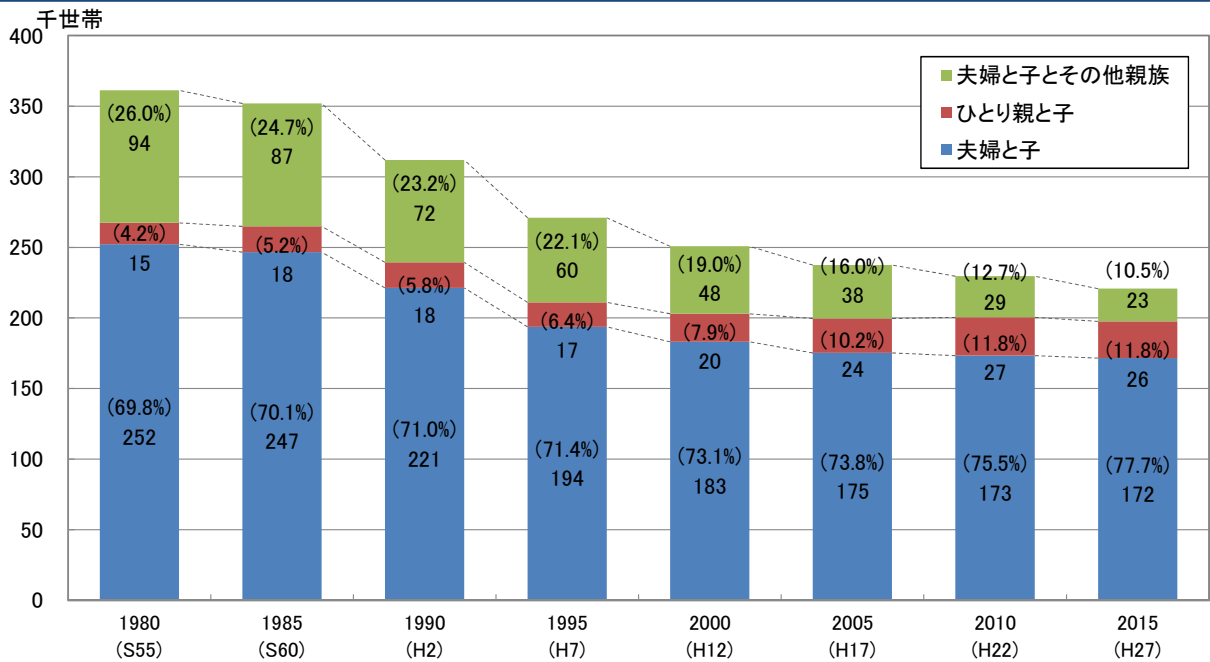


(注)「申請・通報・届出」とは、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第23条から第26条の2までの規定により、一般・警察官等から、精神障害者又はその疑いのある者等について、最寄りの保健所長を経て都道府県知事に申請・通報又は届出がなされることをいう。

資料：京都府保健福祉統計

11-(8) 子育て世帯数の推移（京都府）

- ・ 18歳未満の子どもを養育している世帯は減少傾向にあり、2015（H27）年時点で約22.1万世帯
- ・ 家族類型別にみると、「夫婦と子」、「ひとり親と子」に該当する世帯の割合が増加

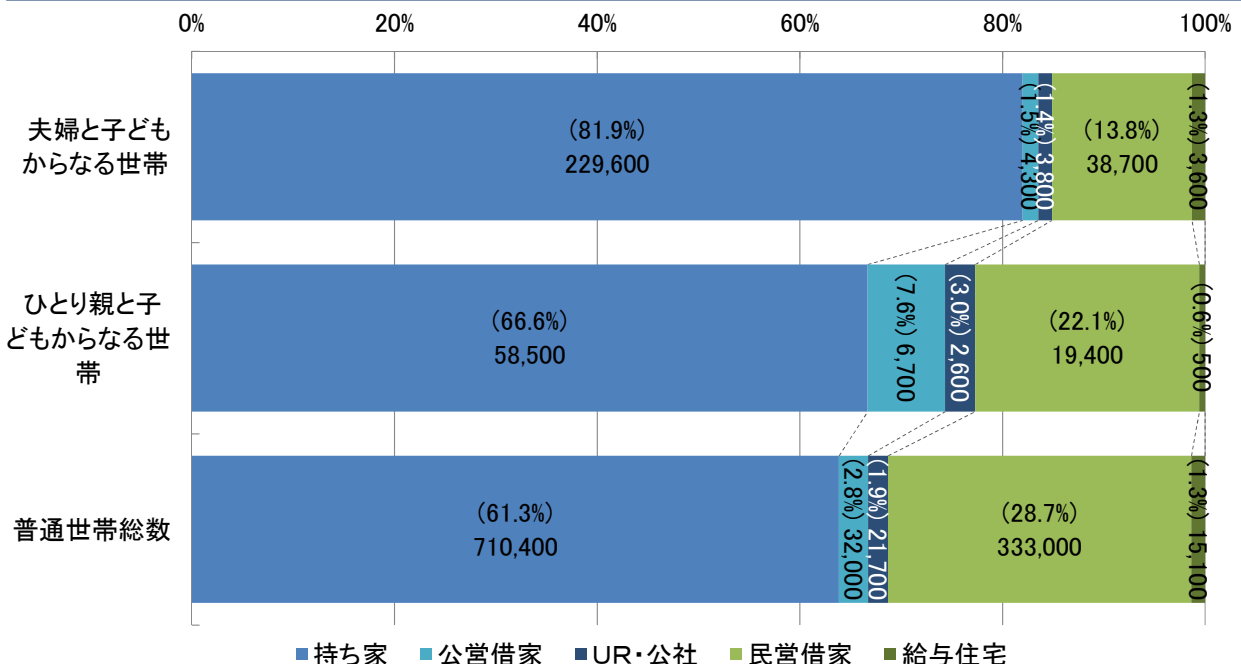


資料：国勢調査（総務省）

（注）18歳未満世帯員のいる一般世帯のうち、「夫婦と子供から成る世帯」、「男親と子供から成る世帯」、「女親と子供から成る世帯」、「夫婦、子供と両親から成る世帯」、「夫婦、子供とひとり親から成る世帯」、「夫婦、子供と他の親族（親を含まない）から成る世帯」、「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」の合計

11-(9) 子育て世帯の住宅の所有関係別割合（京都府）

- ・ 夫婦と子どもからなる世帯では、持ち家が81.9%で最も多く、次いで民営借家が13.8%となっており、持ち家比率は普通世帯全体よりも高い。
- ・ ひとり親と子どもからなる世帯では、夫婦と子どもからなる世帯よりも持ち家比率は低い。また、公営借家の割合が7.6%と普通世帯全体に比べて高くなっている。



（注）18歳以上の子どもを含む。

資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

中間とりまとめ（素案）に対する京都府住宅審議会（第19回）
及び基本政策部会（第7,8回）における委員御意見

(No. 欄の [] は審議会、○数字は部会における御意見を示す。)

項目	No.	御意見
1 現状と課題等 (1) 社会経済情勢等の変化 (項目の順序)	[1]	1 (1)の項目と2の項目の並び順が対応していないので、そろえた方がわかりやすい。
○地域特性	[2]	京都府にとって重要な要素である「気候風土や文化」に触れ、地域特性を活かしたまちづくりが進んでいることを記述すべき。
○住宅ストック	[3]	今後さらに空き家は増えることを記載すべき。
2 政策の方向性と施策の推進 (前文)	①	「3.」前文で、「人とコミュニティを大切にする共生の京都府」に関し、具体的に「京都夢実現プラン」との関係を示す。
	②	同前文は、むしろ「2. 住宅政策と施策の方向性について」の前文で記述し、「3.」の前文では、2章との関係について記述してはどうか。
	[4]	記述の中には住宅政策の範疇を超えるものがあり、関連部局への働きかけ等を等、記述に工夫が必要(例、防災の項目における「事前復興計画の策定等」)
(項目タイトル)	③	「2. (1)、(2)、(3)」の各タイトルは、順に広がっているように見え、対象が明確でないので、タイトルの表現を再考されたい。
(2) 高齢者をはじめ、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で自立して暮らせる住環境の形成】	[5]	「住み慣れた地域で自立して暮らせる」の表現が地域とのつながりが弱く感じる。「住み慣れたコミュニティの中で」等、表現を再考されたい。
	[6]	「住み慣れた地域で自立」に至るまでには、高齢者の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が必要
	[7]	長寿命化社会が進展し、今後は住宅の維持管理や住み替え対応がさらに困難な「後期高齢者」対策も重要になってくる。
	[8]	高齢者対応としての「多様なニーズに応える住情報の提供」といった施策を盛り込むべき。
【高齢になっても安心して暮らせる住宅の普及促進】	[9]	住宅のバリアフリー化や断熱化への改修は高齢期になる前の所得が高い時期の層を対象にすることが有効
(4) 地域の文化・特性の継承・発展	[10]	「地域課題に対応したコミュニティミックス」の表現が不明確。説明等が必要
(5) 良好な住宅ストックの形成・維持・継承 【良好な住宅ストックの形成と流通】	[11]	「建物の価値が適正に評価」とあるが、建物に限定せず、周辺環境も含めた価値の評価が必要
	[12]	住宅地によっては、現状では賃貸住宅の選択肢がないという問題があり、どのように住宅地の計画を誘導していくのか施策として検討していく必要があるのではないかと。
【空き家の発生防止に向けた取組】	[13]	空き家の発生防止への取組として、「不動産業者への相談」への誘導が効果的
	[14]	空き家への取組は地域によって様々であるので、進んだ取組はパイロットモデルとして他地域への展開が必要
【マンション対策】	[15]	「老朽化マンションが増え、これに対する支援を考える必要がある。」ことを記載すべき。
	④	「今後老朽化するマンション（略）に対する支援を検討」との表現は、マンションへの支援ではなく、大規模改修、建替え等を促進するような支援とした方が適切

(6) 脱炭素社会を見据えた環境・エネルギー問題への対応	[16]	環境・エネルギー問題は、日々の生活や運用面での話であり、とらえどころがないため、運用面の取組強化につながるような制度設計が必要
	[17]	環境と健康問題の記述には、プラスの視点ではなく、「対応ができないと健康被害が大きくなる」といったマイナスの視点からの記述にされたい。
	[18]	国の「ガソリン車からEVへ」の動きに対して、充電が困難な集合住宅での導入支援を検討されたい。
【コロナ禍を契機とした住宅性能向上の視点】	[19]	コロナ禍を契機とした遮音性能は「住戸の戸境間」から「住戸内」の問題であるが、今後シェアハウスなど、同じ住戸内での遮音性の確保は重要な視点となってくる。
(7) 頻発・激甚化する災害への備え 【防災・減災への取組】	[20]	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が重要。受け身だけでは限界がある。
	[21]	災害の危険性の高い地域に関する情報として「ハザードマップ」、「水害履歴」、「盛土・切り土」など具体的に記述すべき。
	[22]	災害の危険性に関する情報が府民に届く仕組みづくりのために、「不動産取引の場面でそのような情報が流通する仕組みをつくる。」という踏み込んだ表現が良い。
	[23]	宅建業法に関する制度改正で不動産取引におけるハザードマップの説明が義務化されたが、ハザードマップがどこで見られるのか、府民へのアナウンスが必要
	[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、きめ細かな情報を充実すべき。
	[25]	府営住宅の記述について、「…役割分担の中で 地域 防災への貢献を推進すべき。」とされたい。
【災害発生時における被災者の住まいに対する取組】	[26]	コロナ禍による在宅避難において、集合住宅の上階への避難の必要性など、「自助」だけでは厳しい現状への対応についても今後検討していく必要があるのではないかな。
	[27]	公的賃貸住宅における「垂直避難」に資する取組も加えると良い。
【被災地の復興への取組】	[28]	「防災・減災」だけではなく「復興」の視点でも議論してきたので、そのような整理を望む。
	[29]	全国計画を踏まえ、被災後の速やかな復興に向けてレジリエンス機能の向上について記述すべき。
3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進のあり方について (前文)	⑤	京都の特徴として学生が多い点が挙げられる。支援が必要な学生への取組が定住にもつながり、府としても有効であるということも視点に加えるとよい。
(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標について 【住宅確保要配慮者の範囲】	⑥	「要配慮者」として「妊婦」が強調されているが、府が重点を置く属性として「子育て世帯」、「高齢者世帯」、「障害者世帯」も併記すべき。
(2) 目標達成のために必要な事項 【公的賃貸住宅の供給の促進】	⑦	「コミュニティ・ミックス」と「ミクストコミュニティ」の表現が混在している。
【民間賃貸住宅への円滑な入居】	⑧	1、5項目目において「ニーズや課題の把握に努める」ことや「課題への対策につなげる」方向性を追記されたい。
	⑨	LGBTに対しては「要配慮」ではなく「差別や偏見」をなくすることが重要

- ・ 今後 10 年の住宅政策のあり方について
- ・ 今後 10 年の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進のあり方について

－ 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) 高齢者をはじめ、全ての世代が暮らしやすい住まいづくり・住環境整備
 - (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
 - (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

3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進のあり方について
 - (1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標について
 - (2) 目標達成のために必要な事項

※ 赤文字は第 20 回審議会での御意見を踏まえた修正箇所（[] : 意見No.）

※ 青文字は第 7、8 回基本政策部会での御意見を踏まえた修正箇所（○ : 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・住生活を取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)の順序どおりに並び替え)【1】

- 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
 - ・ 日本海に面する北部地域から中部の丹波山地を経て、京阪神都市圏に連なる南部地域まで、南北に長い地形により、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【2】
- 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【3】
- 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展を活かして進捗と相まらず、各地で産業や交流施設の立地や計画が進められ、~~ともにも~~「もう一つの京都」など地域の活性化に向けた取り組みがも活発に行われている。

また、京都夢実現プランにおいて、「共生の京都府」や「新たな価値の創造」、「環境にやさしく、安心・安全」といった将来像に向けた取組が進められている。①②

これらの課題解決、~~き地域の発展の支援を支えるため~~、府の将来像実現のため、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。【4】

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) 高齢者をはじめ、全ての世代が暮らしやすい住まいづくり・住環境整備 ③

【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】 [5]

- ・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。 [6]
- ・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。** [7] [8]

【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。** [9]
- ・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) 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 ③

【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、**多様な世代がつながり交流する**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。【10】
- ・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。【11】
- ・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。【11】
- ・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。
- ・**住みたい地域で、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。【12】**

【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。【13】**
- ・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。【14】**

【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、建替えや大規模改修などの支援を検討すべき。【15】④**
- ・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。** [16]
- ・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。~~ [17]
- ・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。** [18]

【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。** [19]

(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。** [20]
- ・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。 [21] [22]
- ・**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。** [23]
- ・**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。** [24]
- ・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。** [25]
- ・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。

- ・公的賃貸住宅をはじめ、集合住宅においては、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。 [26] [27]

【被災地の復興への取組】 [28]

- ・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。 [29]

(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。

3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進のあり方について

京都府における住宅確保要配慮者の住宅確保は依然として様々な課題があり、要配慮者に対する賃貸住宅の供給と円滑な入居のための取組をいっそう推進するため、京都府住生活基本計画の見直しに合わせ、京都府では「京都府賃貸住宅供給促進計画」を策定することとされている。

また、京都の特徴でもある学生なども含め、困窮世帯への居住支援は、単に住宅の確保にとどまらず「定住」や「地域づくり」など、誰もが生き生きと暮らし幸せを実感できる「共生の京都府」の実現の第一歩にもなることを踏まえ、本項では重層的なセーフティネットの構築について、さらに施策の方向性を示すものである。① ② ⑤

住宅セーフティネットについては、社会情勢の変化や賃貸住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅、その他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅がその役割を分担・補完しながら重層的かつ柔軟に構築されることが望ましい。

~~また、京都の特徴でもある学生なども含め、困窮世帯への居住支援は、「定住」や「地域づくり」など、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共生の京都府」の実現の第一歩であるという認識が重要である。なお、同計画の策定及び施策の推進については、京都府の社会情勢の変化や賃貸住宅市場の動向等を踏まえつつ、~~

また、要配慮者の属性を十分理解した上で、住宅部局だけでなく福祉部局や市町村、関連団体との連携の下で進めていくことが必要である。

(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標について

【住宅確保要配慮者の範囲】

- ・要配慮者の範囲については、多様な属性の世帯の賃貸住宅へのニーズ及び入居実態を把握の上、広く対象にすることを基本とするが、支援に当たっては「明確な基準」や「公平性確保」など慎重に検討すべき。
- ・「子育て世帯」や「高齢者世帯」、「障害者世帯」等に加え、「子育て環境日本一」を目指す京都府としては、「妊婦」も積極的に要配慮者の対象として検討支援すべき。⑥
- ・その他の属性についても、引き続きその実情を見ながら対象に追加することを検討すべき。

【賃貸住宅の供給の目標】

- ・住生活基本計画や公営住宅等長寿命化計画と整合し、できるだけ定量的に定めるべき。

(2) 目標達成のために必要な事項

【公的賃貸住宅の供給の促進】

- ・公営住宅は民間賃貸住宅が不足する地域での居住の安定を担うとともに、定住促進や地域活性化などの施策効果にも注目し、市町村や地元住民が実施する地域のまちづくりとの連携の視点も踏まえて供給すべき。
- ・公営住宅の整備に当たっては、子育て世帯、高齢者世帯などの福祉施設併設などによる周辺地域の居住環境向上の視点も考慮すべき。
- ・その他の公的賃貸住宅は公営住宅を補完する賃貸住宅として供給が図られるものであるが、その役割として多様な世代による~~コミュニティミックスミクス~~~~コミュニティ~~の実現など、地域のまちづくりや活性化への寄与も図られるべき。⑦
- ・高齢者や障害者以外の単身の低額所得者なども含め、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。
- ・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。【再掲】
- ・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。【再掲】

【民間賃貸住宅への円滑な入居】

- ・高齢者等入居サポーターを活用するなど、要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録促進に向け、~~ニーズや課題の把握~~とともに賃貸人への啓発を進めるべき。⑧
- ・啓発に当たっては要配慮者に対する賃貸人等への不安感の解消も課題であり、不安感を減らす仕組みづくりに向け、まずは入居者支援などのソフト対策を検討すべき。⑧
- ・高齢者や外国人、LGBTなどの住宅確保要配慮者の入居の促進のためには、これらのものに対する賃貸人等の差別意識をなくす啓発にも取り組むべき。⑨
- ・耐震性を含め必要な設備を適切に備えた民間賃貸住宅が安定的に供給されるようなインセンティブを検討するとともに、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。
- ・賃貸住宅の空き家対策の効果も期待できる「空き家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、居住支援協議会を活用した行政・住宅事業者・福祉団体等や、さらにはNPO団体等との連携を強化し、情報提供窓口などの充実を図るべき。
- ・行政や居住支援協議会との連携の下で、居住支援法人相互の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。
- ・~~子育て世帯やUIJターンなどニーズが様々な属性の住宅確保要配慮者に対しては、一元的なニーズ課題の把握ができないことから、~~居住支援法人も活用し、個々の実情や属性に応じた課題把握に努め、~~入居支援をの手法も~~検討すべき。⑧
- ・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。【再掲】

【登録住宅の面積基準の強化・緩和】

- ・登録住宅の面積基準に関しては、府内の活用可能な賃貸住宅ストック数を踏まえ、独自基準による強化・緩和の必要性は少ないが、ストックの地域差の考慮や、設備共用のない一般的な住宅の面積基準(25㎡以上)が単身世帯にも適切かについては検討しておくべき。

【賃貸住宅の管理の適正化】

- ・耐震性不足など災害に弱い住宅には要配慮者が居住している例が比較的多く、耐震改修に対する補助や低利融資などを活用した補強や住み替えなどの啓発と実現の仕組みが必要