

9 住宅

基本方針

社会情勢の変化に対応し、京都の文化を踏まえた豊かで魅力ある住生活を実現するため、住宅・住環境の安心・安全の確保や質の向上に努め、府民1人1人の住まい力を高めます。

また、高齢者、障害者等の住宅の確保に配慮が必要な方への住宅セーフティネット構築や、地域全体で子どもや子育て世代を支える子育てにやさしいまちづくりに向けて、府営住宅の計画的な建て替えや住戸の改善等を推進するとともに、民間の空き家・空き室も含めたストックの有効活用などにより、住宅に関する社会的な課題に取り組んでいきます。

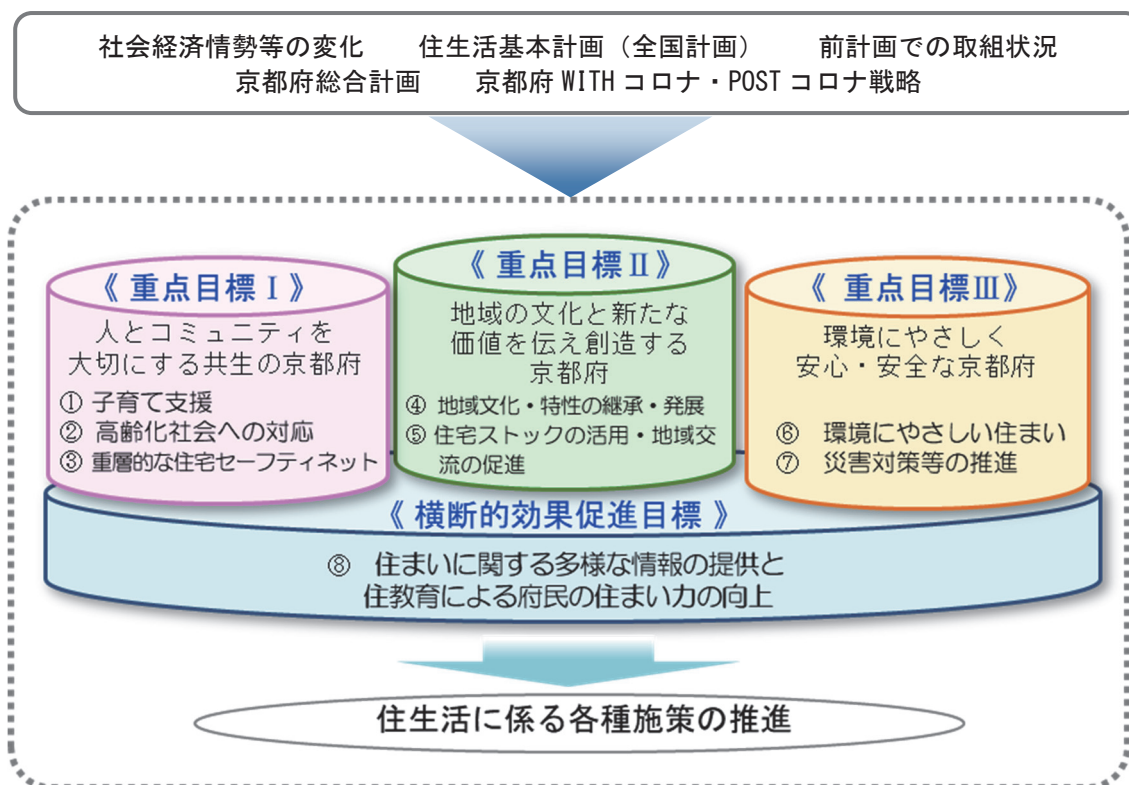
1 「京都府住生活基本計画」に基づき、住宅施策を着実に推進します。

（計画期間：令和3年度～令和12年度（中間見直しを実施し、令和8年度中に改定予定）

（1）京都府において中長期的にめざすべき住生活の姿

- 府民のだれもが安心して暮らせること
- 良質な住宅・住環境が次世代に継承されること
- 住生活の前提となる安全が確保されること
- 府民それぞれの住まい力の向上が図られること

（2）住宅政策の目標と基本的な施策



2 「京都府府営住宅等長寿命化計画」に基づく府営住宅施策を着実に推進します。

（計画期間：平成28年度～令和8年度）

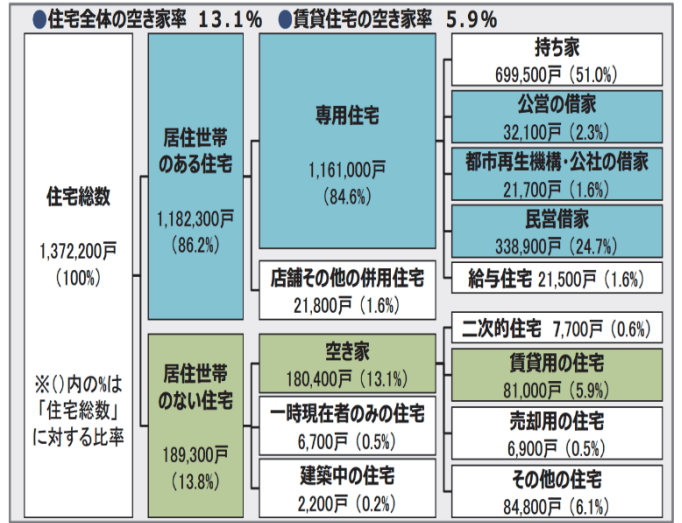
現状と課題

1 京都府の住宅事情

京都府の人口は、平成16年の265万人をピークに減少しています。世帯数についても今後は減少に転ずると見込まれていますが、一方で単独世帯は増加を続けており、特に高齢者の孤立が懸念されています。

また、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下なども課題となっており、令和5年時点で府全体の空き家率は13.1%でした。

住宅総数（約137万戸）のうち3.9%（約5.4万戸）が公的賃貸住宅、24.7%（約34万戸）が民間賃貸住宅、13.8%（約19万戸）が居住世帯のない住宅であり、賃貸用住宅の空き家は5.9%（8.1万戸）となっています。

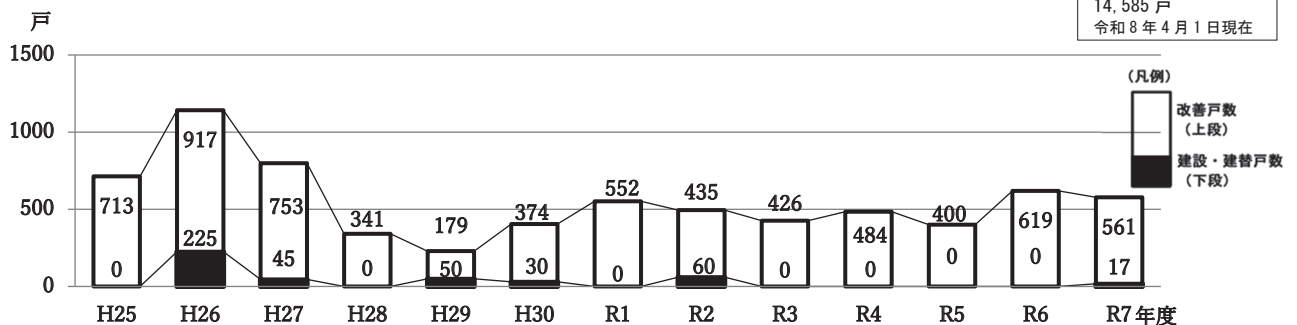


(注1)「二次的住宅」：別荘及び職業で遠く離れた時に専ら泊まりするなど、たまに専ら泊まりする人がいる住宅
(注2)「一時現在者のみの住宅」：季節だけ使用しているなど、普段そこに居住している者が一人もいない住宅
(注3)賃貸住宅の空き家率 = 賃貸用空き家 / (公営の借家 + UR・公社の借家 + 民営借家 + 賃貸用空き家)

2 課題

- 今後増加する高齢単身世帯の受け皿となる住宅の不足や、高齢者の社会的孤立による孤独死等の問題が懸念され、住宅団地での建て替え等におけるコミュニティスペースの整備や社会福祉施設の併設等、地域で高齢世帯が暮らしやすい環境を整備することが必要です。
- 高齢者、障害者をはじめとした住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への入居を拒まれることがあるため、空き家等を活用した住宅確保要配慮者に対する支援「住宅セーフティネット」の構築が重要となっています。
- 子育て環境日本一の実現に向け、子育て世代を地域で支え、その不安や負担を軽減するため、子育て世代同士の交流の場創出や子育て世代が取得しやすい住まいの確保が必要です。
- 空き家の増加に伴う周辺環境への悪影響、地域活力の低下等を防止するため、空き家の発生抑制や適切な管理に加えて、地域活性化を図る観点からも利活用をさらに進める必要があります。
- 持続可能な脱炭素社会の実現を見据えるとともに、居住者の快適性や健康長寿の確保等、幅広い視点から住宅の省エネルギー化を進める必要があります。
- 昭和40年代に大量に建設した府営住宅等の更新時期を迎える中で、財政負担を縮減し、平準化させながら既存ストックを長寿命化し、最大限有効に活用していくとともに、誰もが安心して暮らせる建替整備やエレベーターの設置といったバリアフリー化など既存府営住宅等の再整備を推進する必要があります。

府営住宅整備戸数の推移



令和８年度主要事業の概要

1 府営住宅の整備と活用

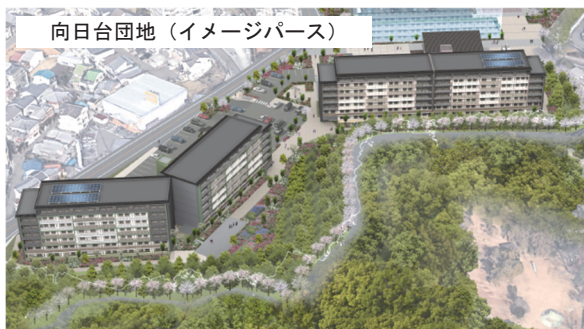
(1) 既存府営住宅等の計画的な建替え・改善等の推進

■ 既存府営住宅の建替え

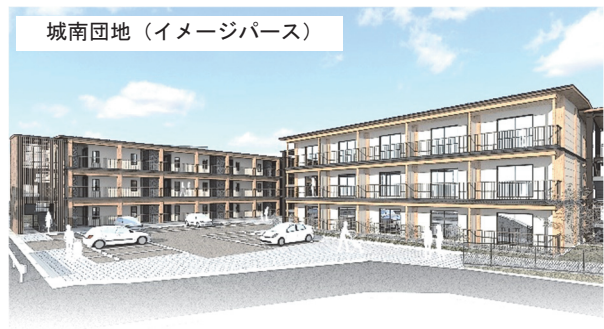
建築後長期間が経過して老朽化や、設備、間取りの陳腐化が進み、現在の居住面積水準を満たさない府営住宅において、「府営住宅等長寿命化計画」に基づいて建替えを実施し、居住水準を向上させるとともに、コミュニティバランスを配慮し、子育て世帯を含む多様な世帯が居住し交流できる住宅・住環境の整備を推進します。

○向日台団地（R6：解体工事、建設工事等、R7：建設工事等、R8：建設工事等、解体工事）

○城南団地（R6：実施設計、解体工事等、R7：建設工事等、R8：建設工事等）



向日台団地（イメージパース）



城南団地（イメージパース）

■ 既設府営住宅等の改善

既存住棟へのエレベーターやスロープの設置、住戸内に手すりを設置する等のバリアフリー化、ユニットバス化等水回り箇所の改善や電気容量アップなどにより居住性を向上させ、安心して暮らしやすい住宅を整備するとともに、外壁材の落下や屋根材の飛散を防止するための改修を行い、安全性を高めます。



エレベーター設置



手すり設置



屋根改修



屋上防水改修

■ 府内産木材の利用及びZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）化の推進

「京都府府内産木材の利用等の促進に関する条例」に基づき、住棟や集会所に府内産木材等の地域資源を積極的に活用することで、親しみやすさを高め、周辺環境と調和した住宅の整備を推進し、建替え時はZEH化や太陽光パネル等の再生可能エネルギー設備の設置により、温室効果ガス排出量を削減します。

■ 子育て世帯向け府営住宅リノベーション事業

子どもを産み・育てやすい居住空間を備える住戸リノベーションを実施し、優れた子育て環境の整備を図ります。

<改修イメージ>

子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、間取り、キッチンの変更。



(2) 空き家の活用

■ 府営住宅ストック公民連携活用事業

府営住宅空き住戸等の利活用について、民間事業者などから提案を募り、子育て支援、地域活性化、産業成長等の公益性のある利用に供することにより、収入確保をはじめ府有資産の有効活用や団地コミュニティの活性化、ひいては府民サービスの向上・施策効果の拡大を図ります。

2 府営住宅等の管理の適正化

(1) 府民のニーズに対応した府営住宅等の管理の推進

■ 住宅困窮者へのニーズに明確に対応し、住宅困窮度が特に高い高齢者、障害者、母子・子育て世帯等を対象にした特定目的優先入居を実施して、多様化する住宅困窮者に対しても府営住宅等の入居基準等を適切に運用し、安心して暮らすことができる住宅を確保します。

府営住宅家賃等の長期滞納者や高額所得者については、家屋明渡請求訴訟等の法的措置により退去を進め、入居希望者の入居の機会の拡大に努めるとともに、弁護士を活用による退去者滞納家賃の回収を進めています。

(2) 府営住宅等駐車場整備推進事業

■ 入居者の利便性と団地環境を向上させるため、駐車場を整備します。

3 民間住宅の住宅セーフティネット

■ 高齢者や障害者等、全ての住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住生活の実現のため、京都府賃貸住宅供給促進計画等に基づき、行政の住宅部局や福祉部局・福祉関係者・不動産関係者・高齢者等入居サポーターや住宅確保要配慮者居住支援法人などの関係者が連携して住宅セーフティネットの構築に取り組みます。

4 大規模自然災害に係る被災者の支援

(1) 府営住宅等を活用したセーフティネットの確保

■ 自然災害等により罹災し、住宅に住めない方などを府営住宅に受け入れます。

(2) 大規模自然災害に係る地域再建被災者住宅等支援事業

■ 大規模自然災害により住宅等の被害を受けた府民が、可能な限り早期に安定した生活を再建することにより地域のコミュニティの崩壊を防止し、活力を取り戻すため、市町村、金融機関と連携して、住宅再建等への助成・融資を行います。

5 民間住宅の良質ストックの形成

(1) 住宅建設資金及び住宅改良資金の融資

■ 良質な住宅の建設や生活様式の変化に対応した住宅改修等を促進するため、金融機関と連携して住宅建設資金及び住宅改良資金の融資を行っています。

(2) 長期優良住宅建築等計画の認定

■ 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進することを目的として、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、「長期優良住宅建築等計画」の認定等を行っています。

6 次世代下宿「京都ソリデール」事業

■ 低廉で質の高い住宅確保を求める若者と自宅の一室を提供する高齢者との交流を図る次世代下宿「京都ソリデール」事業を推進し、若者の府外への転出抑制、府外からの転入及び地方への定住を促進します。

7 住宅に関する情報提供

(1) 住宅相談事業

■ 住宅に関する様々な相談や法律や建築に関する専門的な相談ができる事業を行っています。

(2) ホームページによる住情報の提供

■ 府営住宅や住宅資金融資制度、分譲マンションの管理に関するガイドライン等の住宅施策に関する情報を府民が容易に得られるよう、ホームページにおいて住情報を提供します。