

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 8 年 5 月 7 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) はじめに
- (2) 社会経済情勢等の変化
- (3) 住宅施策等に係る課題
- (34) 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) 多世代が支え合い、高齢者、障害者などをはじめ、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 全ての入居者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) 事業主体や担い手の育成・連携

※赤文字は前回答申（令和 3 年 8 月 23 日）からの引用（追加の可否は要検討）

※青文字は第 14 回部会での御意見等を踏まえた追加・修正

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

1. 京都府の住宅・住生活にかかる現状と課題等

(1) はじめに

京都府においては、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条第 1 項の規定により、京都府の区域内における住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として「京都府住生活基本計画」を定めている。本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）や京都府総合計画等の関連計画に即してこれまで策定してきており、当初は平成 19 年 3 月に策定し、その後、概ね 5 年ごとに見直しを行っており、令和 4 年 3 月に策定した「京都府住生活基本計画」においては、全国計画に即して、社会情勢の変化や事業実績等を踏まえ、概ね 5 年ごとに計画の見直しを行うこととしている。

京都府住宅審議会及び基本政策部会においては、新たな京都府住生活基本計画の策定に向け、最新の住宅関係統計調査結果や人口・世帯構造の変化等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、今後 10 年の京都府の住宅政策のあり方について、住宅政策に関わる個別論点などについて令和 7 年 7 月より議論を行ったところ。

この中間とりまとめは、これまでの京都府住宅審議会及び基本政策部会における今後 10 年の京都府の住宅政策のあり方を見据えた議論を踏まえ、今後の検討を進めるにあたっての住宅政策の検討の方向性と施策の推進について中間的に整理したものである。

今後、関連計画に改定がある場合は、改定内容を考慮の上、必要に応じて住宅政策の検討の方向性や施策に反映するものとする。

(2) 社会経済情勢等の変化

京都府の住宅・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。

○ 地価や住宅価格

・住宅地における地価が高騰

・住宅価格は変動が比較的緩やかであるものの上昇

○ 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。

・子育て世帯は、人口減少・少子高齢化に伴い減少し、今後もさらに減少する見込み。

・子育て世帯の約 6 割が共働き世帯であり、今後も増加の見込み。

・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

・高齢者世帯数は増加してきており、特に都市部において単身高齢者世帯数は今後さらに増加する見込み。

・手すりがあることや段差のない屋内など高齢者等のための設備のある住宅は府全域で 50 %以上程度にとどまる

・高齢者世帯では「災害時の避難のしやすさ」に対する不満度が高い。

○ 住宅セーフティネット

・令和 6 年の住宅セーフティネット法の改正を受けにより、貸主と入居者の双方が安心して利用できる市場環境の整備として、新たに居住サポート住宅の認定制度の創設や、住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制の強化等への期待。

・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の高まり。

・外国人数の増加。に対する住宅確保などの居住支援の必要性。

○ 地域特性

・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

・ 令和5年空き家等対策特別措置法の改正

・ 令和2年以降マンション関係法の改正

・ 新設住宅着工戸数は、減少傾向。

・ 新設住宅の一戸あたりの着工床面積は、概ね横ばいで推移。

・ 中古住宅の流通は増加傾向。

・ 地域間で異なる空き家率の状況（北部で増加する一方、都心部及び南部では横ばいで推移）。

・ 認定長期優良住宅は年間2,000戸程度であり、横ばいで推移。

・ 公営府営住宅については、入居開始から40年以上経過する団地が約6割あり、老朽化が進んでいる。

○ カーボンニュートラル

・ 令和7年建築物省エネ法の改正

・ 2050年のカーボンニュートラル実現に向け、2030年までに省エネ基準をZEH基準の水準にまで引き上げられることとされているため、住宅全体の省エネ化の推進の必要性。

○ 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。

・ 令和5年の、災害発生危険性のある盛土等を規制する法律の施行改正。

・ 災害リスクの高い区域における住まい方の工夫や規制、誘導等が求められる。

○ 住情報の提供・住教育

・ 住情報の提供方法の多様化

・ 点検商法など消費者が巻き込まれる住宅情報関連トラブルの増加

○ 事業主体や担い手

・ 事業主体の役割の増加や担い手の不足

(3) 住宅施策等に係る課題

以上のような社会経済情勢等の変化に対して、京都府における住宅施策等に係る課題は以下のとおり。

○ 子育て環境

・ 子育て世帯のニーズに応じた住宅の確保に対する支援や住環境整備が求められる

○ 高齢化

・ 今後増加が見込まれる単身高齢者世帯の住宅確保や住み慣れた地域で孤立せず安心して暮らし続けられる住環境整備が求められる

○ 住宅セーフティネット

・ 柔軟で重層的な住宅セーフティネットの構築を促進することが求められる

・ 民間賃貸住宅を有効活用し、公営住宅等を補完することで住宅セーフティネット機能の強化が求められる

○ 地域特性

・ 地域特性や地域の実情に応じた住宅施策が求められる

・ 地域資源を活かしたまちづくりの推進が求められる

○ 住宅ストック

・ 既存住宅ストックの性能向上や流通促進、適正な管理が求められる

・ 空き家の発生予防から除却等を含めた空き家対策の推進が求められる

○ カーボンニュートラル

・ 持続可能な脱炭素社会の実現を見据え、住宅の省エネルギー化や長寿命化を促進する必要がある

○ 災害

・ 府民の生命・財産を守り、災害被害を最小限に抑えるため、安全な住宅・住宅地の形成に向けた防災・減災の取り組みを促進する必要がある

○ 住情報の提供・住教育

・ 住まいに関する多様な情報が必要な者に適切に分かりやすく届くよう住情報の提供が求め

- 132 られる
133 ・住民が地域のコミュニティの一員として生活できるよう、住まい力の向上の必要性
134 ○事業主体や担い手
135 ・住生活に関わる府や市町村などの公的主体、住宅関連事業者、各種団体、地域住民等がそ
136 れぞれの役割を活かした連携・協力の必要性
137

138 (4) 関連計画

139 本計画は、府政運営の指針である「京都府総合計画「あたたかい京都づくり」」及び国の住
140 生活基本計画（全国計画）や「京都府府営住宅等長寿命化計画」等と併せ、京都府の住宅行政
141 に係る基本的な計画となるものである。計画に基づき、各分野が互いに連携しながら積極的な
142 施策に取り組むことが必要である。

144 <住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月策定予定）>

145 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

146 3つの視点から2050年を見据えた11の目標を設定

147 ①「住もうヒト」の視点

148 目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環
149 境整備

150 目標2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現

151 目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

152 目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

153 ②「住もうモノ」の視点

154 目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

155 目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの
156 構築

157 目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的
158 推進

159 目標8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成

160 目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

161 ③「住まいを支えるプレイヤー」の視点

162 目標10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展

163 目標11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備
164

165 <京都府総合計画「あたたかい京都づくり」（令和5年3月策定）>

166 2040年に実現したい京都府の将来像

167 1. 人と地域の絆を大切にする共生の京都府

168 2. 文化の力を継承し新たな価値を創造する京都府

169 3. 豊かな産業と交流を創造する京都府

170 4. 環境と共生し安心・安全が実感できる京都府
171

172 2. 住宅政策の検討の方向性と施策の推進について

173 前述のような住宅・住生活にかかる現状と課題等がある中で、府では交通基盤整備の進展を活
174 かして、各地で産業や交流施設の立地に関する計画が進められ「8つの広域連携プロジェクト」
175 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、「あたたかい京都づくり」に
176 おいて、「共生の京都府」、「新たな価値の創造」、「環境と共生し、安心・安全を実感できる」
177 といった将来像に向けた取組を進めているところ。

178 これらの課題解決、地域の発展の支援、府の将来像の実現のため、府民の生活の基盤である住
179 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
180 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~~
181 ~~宅政策のみにとどまらずにおいては、その他部局との連携を要する施策についてはが多数あるた~~
182 ~~め、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が必要である。~~

183 これまでの京都府住宅審議会及び基本政策部会における議論を踏まえ、今後10年の京都府の
184 住宅政策のあり方について、住宅政策に関わる109の項目に整理し、それぞれの項目ごとに今後

10年で取り組む施策の検討の方向性について以下のとおり示す。

(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

◆子育てしやすい住宅の整備や供給、子育て世帯の入居の円滑化

- ・子育て世帯のニーズに応じた住宅を確保し、子育て支援を推進すべき。
- ・公営住宅においても、子育て世帯が利用しやすい住環境の整備を促進するとともに、空き住戸を民間事業者を活用してもらうことで子育て世帯をサポートする取組を促進すべき。
- ・「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。

◆子育てしやすい住環境の推進

- ・地域全体で子育て世帯をサポートできるように空き家等を子育て支援活動に活用する取組を促進すべき。
- ・多世代同居や近居、二地域居住の他、多様な住まい方の中で、地域の実情に応じて子育てしやすい住環境ネットワークを推進すべき。
- ・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充実を図るべき。
- ・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。

(2) 多世代が支え合い、高齢者や障害者などをはじめ、全ての世代が暮らしやすい住まいづくり・住環境整備

◆高齢者などが住み慣れた地域で孤立せず安心して暮らし続けられる住環境の形成

- ・高齢者などの住まいの確保に向けた取組と孤立を未然に防ぐ取組等により効果的に連携すべき。
- ・高齢者などのニーズに応じた福祉施策や地域の民間事業者や関係団体との連携を強化すべき。
- ・高齢者が孤立せず役割を持って地域に関わりが持てるよう、高齢者と若者が支え合う住まいの仕組みづくりを推進すべき。
- ・障害者の居住支援について、障害者のニーズに応じてその周辺住民に対する働きかけによる支援を積極的に検討すべき。
- ・サービス付き高齢者向け住宅等高齢期の暮らしを支える住宅の供給の促進等をや地域交流拠点の整備等を図るべき。
- ・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高齢者向けに提供される住宅高齢期の暮らしを支える住宅の情報の提供を図るべき。
- ・高齢者の心身の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。

◆高齢期に適した住宅の普及促進

- ・助成や融資制度の活用による住み続けられる住宅改修への経済的な支援を推進すべき。
- ・高齢期に住み続けられる住宅へのバリアフリー化、部分的改修及び定期的なメンテナンス等の実施に対して市町村と連携した情報提供を充実すべき。
- ・安全で快適な居住を実現するため耐震性の乏しい住宅に住む高齢者に対して簡易であっても効果的な最低限の簡易な耐震改修への誘導を検討すべき。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

(3) 重層的な住宅セーフティネットにより 全ての人住宅確保要配慮者 が安心して暮らせる住生活の実現

◆柔軟で重層的な住宅セーフティネットの構築の促進

- ・府及び市町村の関係部局、福祉団体、民間事業者、居住支援法人等との連携強化を促進すべき。
 - ・市町村と居住支援法人の連携による地域資源を活かした居住支援の取組が効果的に実現されるよう、府からの働きかけについて検討すべき。
 - ・外国人を含む住宅確保要配慮者が住宅相談や情報入手ができる環境を整備すべき。
 - ・外国人や障害者の居住支援について、その周辺住民に対する働きかけによる支援を検討すべき。
 - ・居住支援法人の取組に関する好事例の発信などモチベーションアップにつながる取組を積極的に検討するべき。
 - ・民間賃貸住宅の空き家と入居を必要とする要配慮者のマッチングが進むよう民間事業者等との連携を強化すべき。
 - ・居住支援法人による若者の賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、学生、若手芸術家、若手エッセンシャルワーカーの住宅確保要配慮者への追加について検討すべき
 - ・令和6年の法改正を受け、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等を行う居住サポート住宅の供給等に係る計画の策定・実施の促進にあたり、住宅の規模及び設備に係る基準や専用賃貸住宅の戸数の基準について検討すべき
 - ・令和6年の法改正を受け、賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項等について検討すべき
 - ・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。

(4) 地域の文化・特性の継承・発展

◆地域特性、地域の実情に応じた施策の展開

- ・地域特性に合った住宅政策を展開すべき。
- ・地域の住宅事情をよく知る担い手の育成に向けた取組を検討すべき。
- ・市町村の取組に対する府の支援を継続するとともに、特に北部地域における取組に対して府の支援を検討すべき。

◆地域力向上や地域コミュニティ活性化へのつながり、広がり

- ・公営住宅等の利活用も含めた地域での活動を行う団体等との連携や活動支援を検討すべき。

◆地域資源を活かした持続的なまちづくりの推進

- ・地域に根差したモデル住宅事業の推進を検討すべき。
- ・京都ならではの景観や、建築、コミュニティの文化の醸成を継続すべき。
- ・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。

(5) 良好な住宅ストックの形成・維持・継承

◆住宅ストックの性能向上及び流通促進

- ・耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化、長寿命化などによる住宅改修により、既存住宅ストックの性能向上を図るべき。

- ・良質な住宅ストックの形成に向け、特に住宅需要の高い地域では住宅ストックに係る各種制度のより一層の普及を促進すべき。
- ・地域ごとに異なる住宅需要の必要性を踏まえた住宅の性能向上や耐震化に関する情報提供や相談体制の充実を検討すべき。
- ・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。

◆マンション管理の適正化

- ・マンション管理の適正化においては流通促進の観点から、特に不動産市場の力で管理の適正化を促す仕組みづくりが重要。
- ・高経年マンションの維持管理や建替えや、大規模改修等への支援に関する相談体制を検討充実すべき。
- ・市におけるマンション管理の適正化の取組みや関係機関からの情報提供の共有を促進すべき。
- ・マンション管理の適正化に向け、地域の実情に応じて民間団体と連携し、民間の力を活用したマンション管理の適正化を検討すべき。

◆空き家に対する取組み

- ・地域特性に応じた空き家の発生予防から除却等を含めた空き家対策の推進のため、市町村、関係団体との連携の強化を検討すべき。
- ・住み続けられる住宅へのバリアフリー化、部分的改修及び定期的なメンテナンス等の実施に対して市町村と連携した情報提供を充実すべき。
- ・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。
- ・空き家の活用促進のため、空き家の情報提供に加え、移住支援や移住先の各種支援制度を総合的に提供することを検討すべき。
- ・空き家の有効活用が促進されるように、若い世代への働きかけや相談窓口の充実を促進すべき。

(6) 脱炭素社会を見据えた環境・エネルギー問題への対応

◆住宅における省エネルギー化・長寿命化

- ・住宅の総合的なエネルギー消費の抑制に向け、省エネ性能の高い設備の導入や適切な維持管理を含む長寿命化等に向けた取組を促進すべき。
- ・省エネ性能の向上による住まい手のリスク低減についても啓発し、住宅の省エネルギー化を促進すべき。
- ・断熱改修などの比較的安価で身近な施策により性能向上の効果を実感できる取組を検討すべき。
- ・公営住宅等においても府内産木材利用を促進するとともに、率先してネット・ゼロ・エネルギーハウス（ZEH）など省エネルギー性能の向上を推進すべき。
- ・地域の風土や特性に適応し、住まい手の生活手法を活かした省エネルギー住宅を推進すべき。
- ・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。
- ・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。

(7) 頻発・激甚化する災害への備え

◆防災・減災への取組

- ・耐震化についてはストックベースの考え方に基づき、地盤対策も含め社会的施策の推進として検討すべき。
- ・耐震シェルター設置など比較的安価に実施できる対策については耐震診断や耐震改修の促進とともに制度活用に向けた周知を検討すべき。
- ・密集市街地における地域資源を、コミュニティ内の協定等を活用した二方向避難の確

保などの施策を推進すべき。

- ・高齢者など避難時に配慮が必要な者に対する耐震改修、バリアフリー化などに関する制度周知や意識啓発を検討すべき。
- ・住宅金融支援機構等、関係団体との協働による必要な耐震施策を周知すべき。
- ・地域特性に応じた市町村の取組に対して府との連携を推進すべき。
- ・大規模地震、風水害、崖崩れ、大規模な火災などに対する防災への取組は「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。
- ・公営住宅等における災害対策（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。

◆被災者の住まい確保に対する取組

- ・被災者に対する応急的な住宅の提供や既存ストックの活用を促進すべき。
- ・迅速な住まいの確保、住宅再建に向けた官民連携による支援体制の構築を検討すべき。

(8) 住まいの多様な情報が身近にある環境

◆住まいに関する多様な情報の提供

- ・公的主体による住まいに関する多様な情報が、必要な者に、的確に届き、活用されるような仕組みを検討すべき。
- ・住まいに関する多様な情報を一元的に提供できるよう公的主体による連携強化を検討すべき。
- ・府民に対して信頼できる事業者に関する情報を共有すべき。
- ・申請手続き等に対する情報の支援を検討すべき。
- ・住情報のリテラシー向上のため、住情報に関する適切な管理を検討すべき。
- ・住宅情報関連のトラブルに関して、消費者への効果的な注意喚起等を検討すべき。

◆住教育による住まい力の向上

- ・住宅の日常的な維持管理の観点を前提とすることが重要。
- ・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) 事業主体や担い手の育成・連携

◆公的主体間における役割分担

- ・市町村の居住支援に関する取組に対しては、府が、居住支援法人や市町村の関係者とのつながりを促進・強化することにより、地域の総合的かつ包括的な居住支援体制の整備を図るなど、地域にふさわしい住宅施策の推進に向け、市町村の取組を支援する府の役割がますます重要。

◆住生活に関わる担い手の活動促進

- ・担い手を確保し、担い手のモチベーションアップや消費者が安心して事業者と相談等ができる環境の整備が必要。
- ・地域に精通した担い手の育成を含めた地域特性に適応した住宅政策の展開を検討すべき。
- ・福祉等の幅広い分野に係る関連機関との連携による住宅施策を検討すべき。

◆担い手の活動促進のための公的主体の連携促進

- ・担い手による活動の全体像を把握した上での連携強化の支援を検討すべき。