

今後10年の府営住宅等のあり方について
－管理部会における審議結果報告（中間案）－

令和 8 年 月 日

京都府住宅審議会府営住宅管理部会

1. 京都府の府営住宅等を取り巻く現状と課題等

(1) はじめに

京都府においては、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、府の住宅政策の最も重要な柱として府営住宅を供給・管理してきた。平成27年3月には、当時の社会情勢を踏まえた「今後10年の府営住宅のストック活用・長寿命化のあり方」が報告され、効率的かつ効果的な施策展開が進められてきたところである。現行の「京都府府営住宅等長寿命化計画」は平成28年度から令和7年度までの10年間を期間としているが、令和8年度までの延長を経て、次期計画（令和9年度～18年度）の策定が求められている。

これを受け、京都府住宅審議会府営住宅管理部会においては、令和7年7月の諮問及び付議に基づき、最新の人口・世帯動態や住宅困窮者の実態、厳しい財政状況等の社会経済情勢の変化を踏まえ、今後10年の府営住宅等のあり方について集中的に審議を行ってきた。具体的には、第20回から第23回までの部会を通じ、「府営住宅の役割とストック有効活用」「環境配慮」「更新期を迎えるストック整備」「民間活力の導入」「適正なストック規模」「裁量階層世帯の収入基準」といった多岐にわたるテーマについて議論を重ねてきた。本中間とりまとめは、これまでの部会における議論を整理し、次期長寿命化計画の策定及び今後の府営住宅政策の推進に向けた検討の方向性を中間的に示したものである。

(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に鑑みると、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し、住宅価格も上昇傾向にある。

- ・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が上昇している。

- ・子育て環境

合計特殊出生率の低下や女性人口の減少に伴い出生数が減少しており、子育て世帯の約6割が共働き世帯となっている。

- ・高齢化

特に都市部で単身高齢者世帯が増加し、住宅のバリアフリー化や「災害時の避難のしやすさ」へのニーズが高まっている。

- ・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改正、入居拒否の実態、外国人数（技能実習生等）の増加への対応が求められている。

- ・地域特性

南北に長い地形による多様な気候風土・文化に応じたまちづくりが進展している。

- ・住宅ストック

府営住宅の老朽化：

入居開始から40年以上経過する団地（法定耐用年数の2分の1を超過）が約6割に達しており、維持管理コストの増大が懸念されている。

管理戸数の推移：

人口減少や世帯数減少の加速により、将来的な需要に見合ったストック規模の再構築が必要となっている。

既存ストック：

耐震性能・断熱性能の不足や、エレベーター未設置住棟の存在など、現代の居住ニーズとのミスマッチが生じている。

- ・カーボンニュートラル

2050年のカーボンニュートラル実現に向け、2030年までのZEH水準への引き上げが必須となっている。

- ・ 災害

災害の頻発化・激甚化により、既存の想定を超える災害発生への備えが急務である。

- ・ 京都府総合計画の見直し（12月最終とりまとめ予定）

「あたたかい京都」の上に、「安心」と「はぐくみ」と「輝き」という3つのキーワードで、子どもから若者、現役世代、お年寄りまで、誰もが「わくわくする京都」をつくる。「はぐくみ」に関連する「若者・現役世代に選ばれる京都づくり」を目指すための方策の追加について検討・作業を行っている。

(3) 住宅施策等に係る課題

社会経済情勢の変化に対応するため、府営住宅管理部会では以下の課題を整理した。

- ・ 持続可能な管理体制の構築

厳しい財政状況下で、いかにライフサイクルコスト（LCC）を抑制しながら、膨大な老朽化ストックを維持・更新していくかが最大の課題である。

- ・ 環境配慮と居住性能の向上

新築建替え時のZEH水準確保だけでなく、既存住宅の改修・改善における断熱性能向上など、数値目標や成果が見える形での取組が求められる。

- ・ 社会ニーズに応じた入居支援

「子育て環境日本一」の実現やコミュニティの活性化に向け、現行の収入基準や入居要件が、若年世帯や子育て世帯のニーズに合致しているか検証が必要である。

- ・ 適正なストック規模と地域バランス

需要の減少に合わせて管理戸数を削減しつつも、地域ごとのセーフティネット機能を維持し、災害時のバッファ（政策空家）をどう確保するかが課題である。

- ・ 市町村及び多様な主体との連携

府と市町村の役割分担を明確にし、空き住戸の目的外使用等を通じて、移住促進や福祉連携などの地域課題解決に寄与する必要がある。

- ・ 府営住宅の将来のコミュニティ活動に懸念

京都府の人口・世帯の減少が加速し高齢化率が高まる中、府営住宅の入居者・世帯の減少や高齢化率が顕著であり、将来のコミュニティ活動が懸念されるため、特に若い世帯の入居の増加を図る必要がある。

2. 府営住宅における住宅政策の方向性と施策の推進について

これまでの部会審議を踏まえ、今後の府営住宅政策が取り組むべき施策の検討の方向性を以下のとおり整理する。

方向性Ⅰ 財政負担の縮減・平準化を図りながら、更新期を迎える府営住宅等ストックを一層「効率的」に整備・維持管理

(1) データに基づく戦略的な維持管理の推進

・住棟・住戸別カルテの整備

指定管理者が有する設備や改修履歴等のデータを活用し、住棟・住戸別の情報を一元管理できる「カルテ」を整備する。これにより、修繕箇所や時期を的確に把握し、事後保全から予防保全型の維持管理への転換を加速させる。

・ライフサイクルコスト（LCC）の縮減

予防保全の徹底により、将来にわたる修繕コストの抑制と事業費の平準化を図り、長寿命化を推進する。

(2) 民間活力（PFI等）の導入と余剰地の有効活用による地域課題解決

・PFI手法の積極的な活用

建替事業においては、初期投資の抑制や民間ノウハウの導入を図るため、PFI手法を積極的に検討・活用する。

・地域課題解決型の余剰地活用

建替えによって生じた余剰地を単に売却するだけでなく、地域課題の解決に資する福祉施設、子育て支援施設、多世代交流スペースなどの導入を、PFI事業の範囲内や市町村連携を通じて柔軟に検討する。

(3) 適正なストック規模の確保と管理戸数の削減

・世帯推計に基づく戸数管理

国の最新の推計プログラム等を活用し、将来の住宅確保要支援世帯数を 見極めた上で、長期的には管理戸数を削減する方向で検討する。

・地域バランスとセーフティネットの維持

削減にあたっては、地域ごとの需要や市町営住宅の供給状況を考慮し、セーフティネットとしての必要最低限のストックを適正に配置する。

・災害時バッファの確保

大規模災害時の緊急的な住まいとしての機能を維持するため、一定の「政策空家」を計画的に確保する。

方向性Ⅱ 住宅セーフティネットの核として、誰もが安心して暮らせる持続可能な住環境を一層「効果的」に確保

(4) 市町村及び多様な主体との連携による地域づくり

- ・広域と地域の役割分担の明確化

府は広域的・長期的な政策推進を担い、市町村は地域事情に応じた個別案件に対応するという役割分担を明確化した上で、連携を強化する。

市町村においては市民の実生活への距離が近い分、目的外使用も含めて、より多様なニーズを把握し、個別に対応できる可能性がある。一方、府営住宅においては、例えば、より共通性の高いセーフティネットや災害時のバッファーとしての役割の比重を上げる。これらを相互に連携して実行することで、計画的・効率的な運用が期待できる。

- ・空き住戸の目的外使用の促進

国の技術的助言（令和８年）を踏まえた目的外使用の柔軟化や、使用料の減免等の費用負担軽減等により、民間企業や非営利法人等による京都府府営住宅等ストック活用公民連携事業の利用促進を図る。特に、エレベーターの無い中層階の利用促進や加速する入居世帯の減少・高齢化を考慮し、若者世帯の入居促進等によるコミュニティの活性化について留意する。

(5) 子育て世帯・高齢者等への対応

- ・子育て世帯や高齢者等が利用しやすい住環境の整備

高齢者に対する住戸の整備として新築時及び既存住戸改修においてバリアフリー設計を実現している。今後も高齢者に配慮した住居設計、設備技術の動向を継続的に調査し、経済性・実現性・運用性を総合的に評価しながら、適切な技術の導入検討を行う。

子育て世代に向けては、間取り、キッチン、浴室を使いやすくした住戸の整備を実現してきた。

一方、ソフト面でも高齢者、子育て世代ともに世帯状況の変化に合わせた対応を継続していく。

- ・子育て世帯や高齢者等の居住者増を図る

国通知（令和５年）を踏まえた子育て世帯の入居収入基準額の引き上げ（月収21.4万円→月収25.9万円）や、高齢者世帯等の入居収入基準額の引き上げにより居住対象者の拡大を図る。特に、加速する入居世帯の減少・高齢化を考慮し、若者世帯の入居促進等によるコミュニティの活性化について留意する。

(6) 環境配慮型住宅の普及と既存ストックの改修

- ・ Z E H水準の新築整備

建替え時には、京都府の条例に基づき、ZEH-M 0riented相当の省エネルギー性能確保と太陽光発電設備の設置を原則とし、脱炭素社会の実現を先導する。

- ・ 既存住宅の性能向上改修

子育て住戸改修などの機会を捉え、既存住宅においても可能な範囲内で断熱性能の改善に努める。

3. 検証等

各施策は、達成目標（数値目標）の設定と定期的な検証・評価により P D C A で機動的な見直しを図る。