

令和8年 月 日

京都府住宅審議会会長 高 田 光 雄 様

京都府住宅審議会府営住宅管理部会
部会長 檜 谷 美恵子今後10年の府営住宅等のあり方について
— 中間とりまとめ（案） —

令和7年7月4日付けで付議のあったことについて、府営住宅管理部会における審議の結果を下記のとおり報告する。

記

府営住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で、府の住宅政策の最も重要な柱である。人口減少や世帯数の減少が加速する中であっても、住宅セーフティネットの核としての役割を維持しつつ、市町村営住宅やUR賃貸住宅等との連携（市町村営住宅等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅との連携）により、重層的な住まいの確保を図っていくことが求められている。

1 府営住宅の役割とストックの有効活用

(1) 住宅セーフティネットの核としての機能強化

高齢者・子育て世帯向け住戸のハード面の整備について、現状の施策を順次展開するとともに建築・設備分野の市場動向や先進事例の情報収集を行い、経済性・実現性・運用性を総合的に評価して施策に反映していく。

ソフト面では要配慮者が優先的に入居できる仕組みや、社会情勢の変化に合わせた施策を整備していく。

(2) 市町村及び多様な主体との連携

府と市町村の役割分担（府：広域的・長期的な政策推進、市町村：地域事情に応じた個別対応）を明確化し、連携を効率的に進める。

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。

(3) 目的外使用による地域の活性化

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。

(4) 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。

2 府営住宅整備における環境配慮

(1) 脱炭素社会の実現に向けたZEH水準の導入

建替え時には、府の条例に基づき「ZEH-M 0oriented相当」の省エネルギー化と太陽光発電設備の設置を原則とする。

(2) 既存ストックの環境改修

既存住宅の改修・改善（子育て住戸改修等）に併せて断熱性能の改善を図り、脱炭素社会の実現を先導する。

3 更新期を迎えるストックの戦略的整備

(1) 民間活力（PFI等）の導入と余剰地の多角的活用

建替事業においてPFI手法を積極的に活用し、初期コストを抑制する。創出した余剰地は、市町村及び多様な主体との連携により、福祉施設や交流スペースなど地域課題の解決に資する活用を図る。

(2) データに基づく「予防保全型維持管理」への転換

住棟・住戸別の「カルテ」を整備し、点検結果や修繕履歴を一元管理することで、予防保全型の維持管理を実現し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

4 適正な府営住宅等ストック規模の確保

(1) 将来需要を見据えた管理戸数の適正化

将来の世帯数減少を考慮し、全体としては管理戸数を削減する方向で検討するが、最新の推計プログラムに基づき算定された目標戸数の確保に努める。

(2) 地域バランスとバッファ機能の保持

地方部を含めた最低限のストックを確保し、災害時の緊急的な住まいの確保（政策空家の活用）、住宅要配慮者への支援といったバッファ機能を維持する。

5 施策の検証と改善（PDCA）

取り組む施策については、達成目標（数値目標）を設定し、定期的な検証・評価を行うことで、社会情勢の変化に応じた機動的な見直しを図る。