

セーフティネットの核として活用する にはどのような機能が必要か

○現状の課題

- ・ 京都府内全地域において人口は減少傾向。
- ・ 京都府営住宅においても入居者数は減少傾向、空き家戸数が増加傾向。
- ・ 入居者の高齢化、子育て世帯の減少。
- ・ 府営住宅の募集において、単身申込者の倍率が高い。特に南部地域で増加傾向。

○高齢者、子育て世帯等住宅確保要配慮者への取り組み

- ・ 特定目的優先入居により、一般募集と合わせて申込を行える募集枠の確保。
- ・ 対象世帯の収入基準の緩和(裁量階層)。
- ・ 子育て世帯に向けた住戸のリノベーション改修。



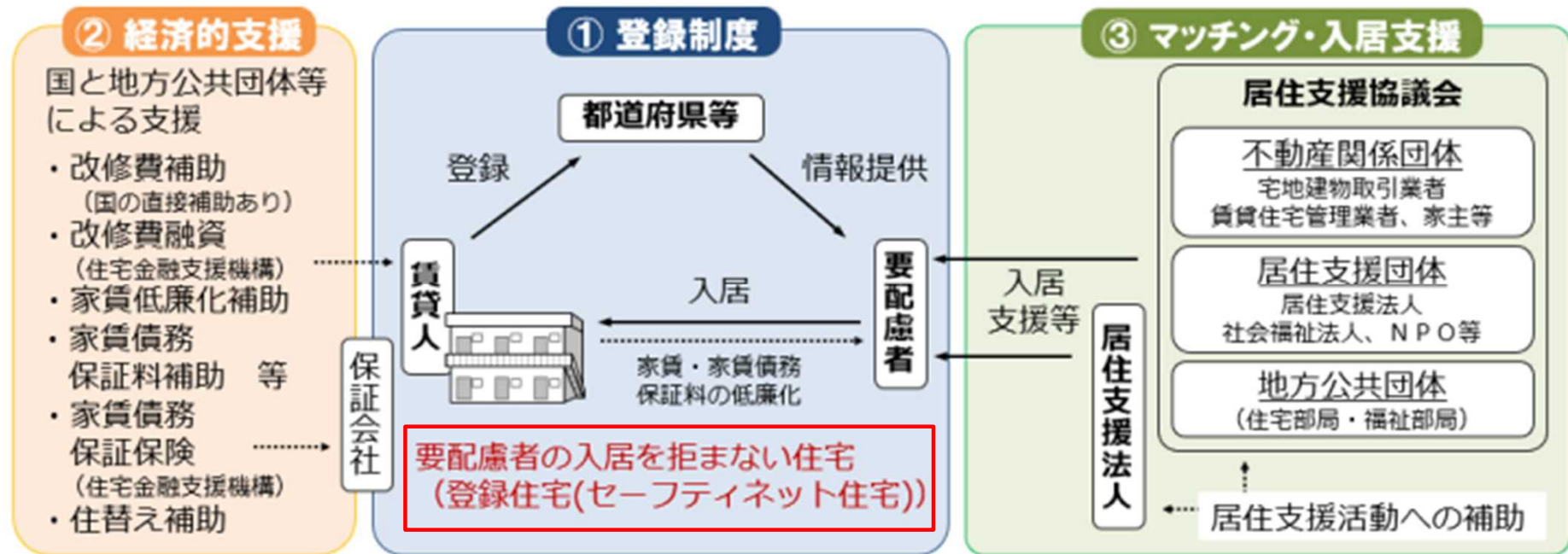
上記を踏まえ、今後の府営住宅ニーズとそれに合わせた取り組みについて。

住宅セーフティネットにおける公営・民 営の役割分担

セーフティネット住宅

セーフティネット住宅とは…

○高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯、低所得者、被災者といった「住宅確保要配慮者」の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県などに登録された住宅。



出典：国土交通省HP

住宅の登録基準

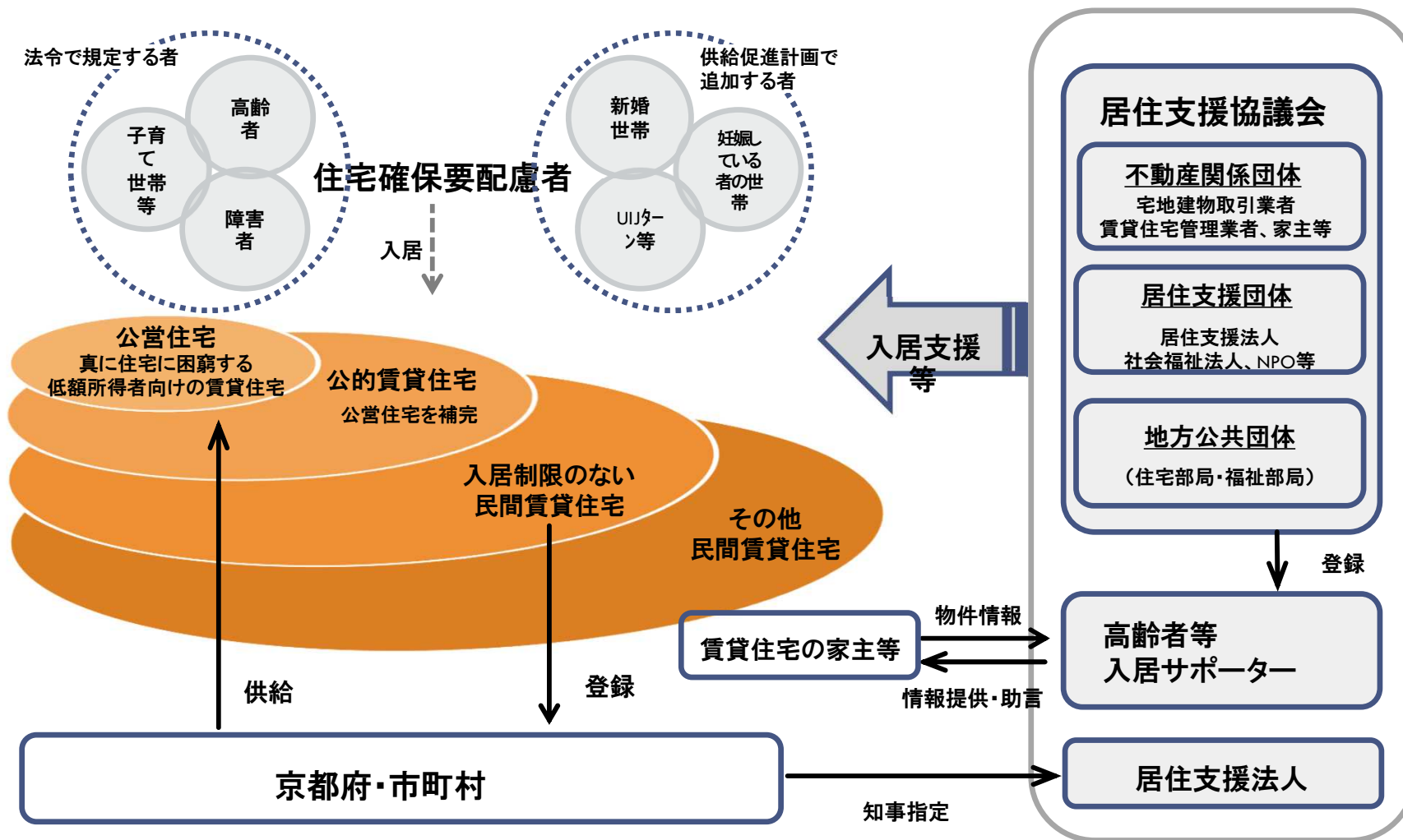
登録の際には、住宅の規模、構造等について一定の基準に適合する必要がある。主な基準は下記のとおり。

- [1] 耐震性を有すること
- [2] 住戸の床面積が原則25㎡以上であること
- [3] 家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと

なお、共同居住型住宅（シェアハウス）等については別途基準が定められている。

登録基準は、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画を定めることによって、強化・緩和することが可能。

住宅セーフティネットと入居支援の全体像

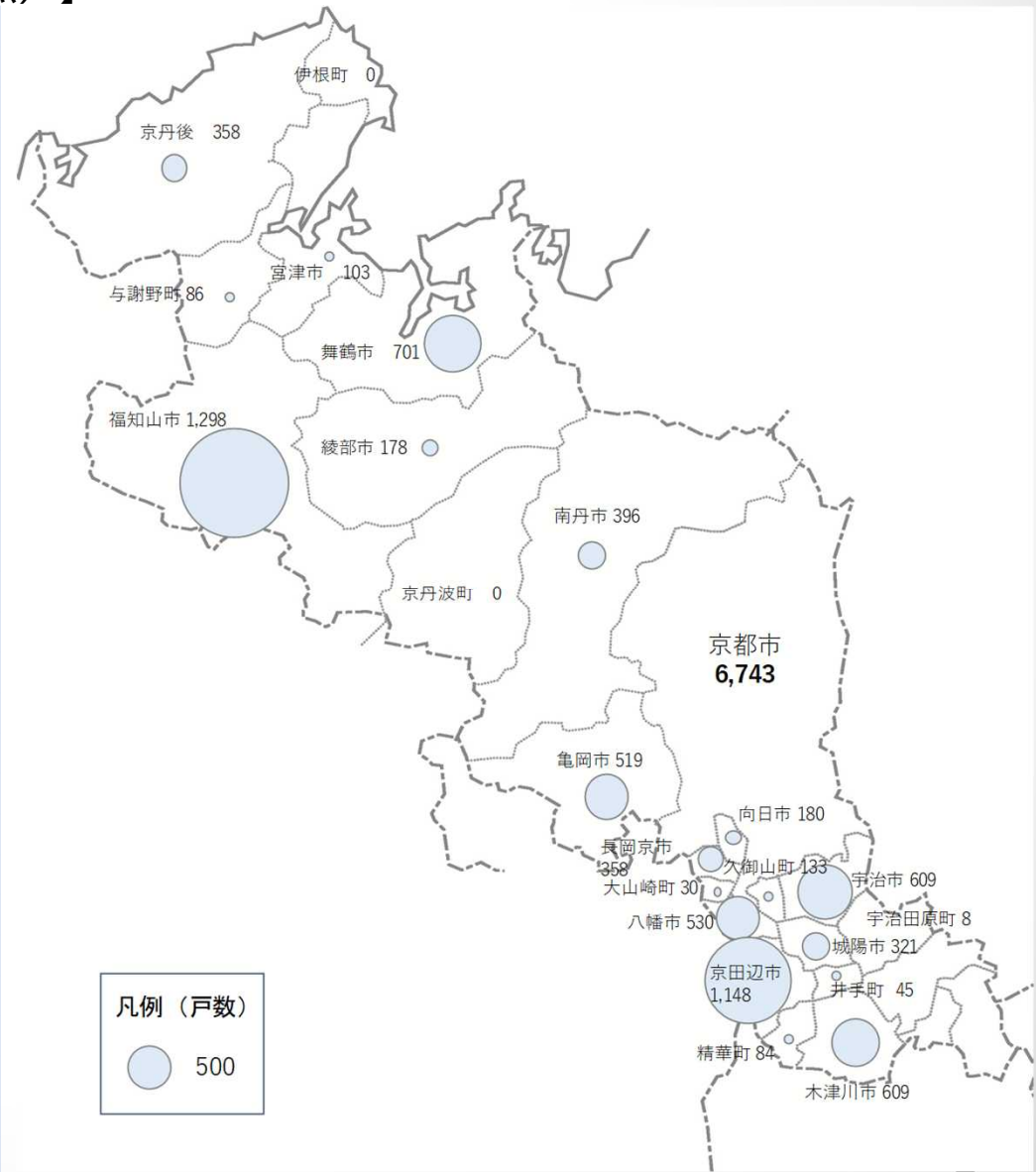


セーフティネット住宅登録状況（京都府）

- ・セーフティネット住宅の登録戸数は、京都市、福知山市、京田辺市、舞鶴市、宇治市の順に多い。

【セーフティネット住宅の登録戸数（R7. 5. 13時点）】

	登録数		うち空室	
	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)
京都府合計	1,596	14,568	98	116
京都市	646	6,743	39	47
福知山市	158	1,298	9	10
舞鶴市	102	701	6	6
綾部市	27	178	6	6
宇治市	63	609	3	3
宮津市	16	103	0	0
亀岡市	59	519	1	1
城陽市	41	321	4	5
向日市	17	180	0	0
長岡京市	36	355	3	3
八幡市	80	530	0	0
京田辺市	91	1,148	7	12
京丹後市	55	358	0	0
南丹市	58	396	10	12
木津川市	88	609	8	9
大山崎町	4	30	0	0
久御山町	16	133	0	0
井手町	9	45	2	0
宇治田原町	1	8	0	0
笠置町	0	0	0	0
和束町	0	0	0	0
精華町	11	84	0	0
南山城村	0	0	0	0
京丹波町	0	0	0	0
伊根町	0	0	0	0
与謝野町	15	86	0	0



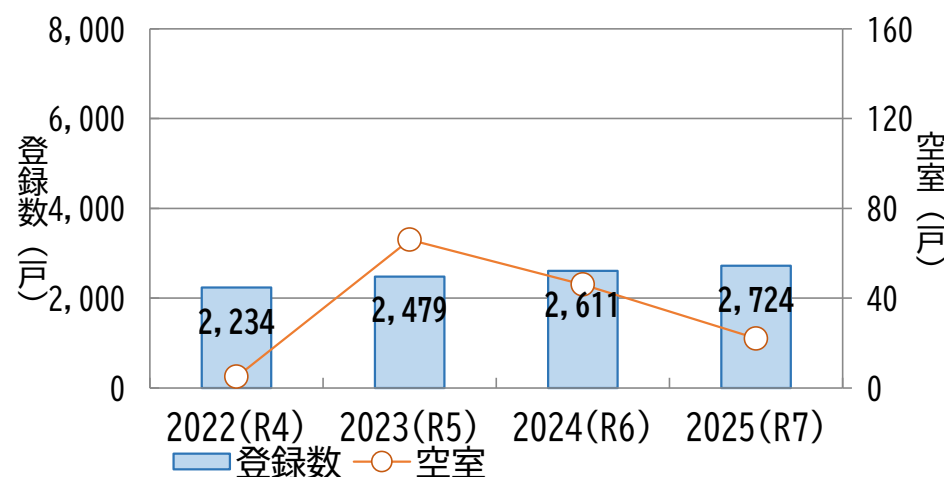
※要配慮者専用住宅登録件数：7棟15戸

出典：セーフティネット住宅情報提供システム

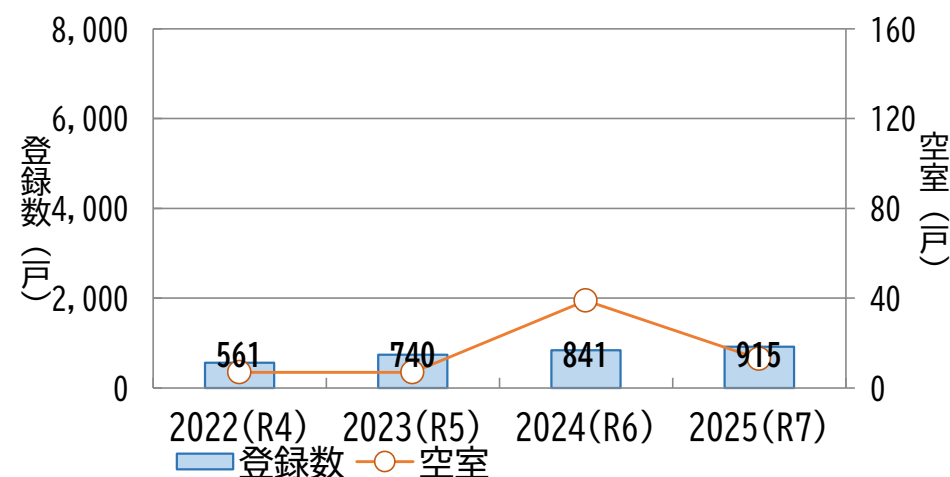
セーフティネット住宅登録状況（京都府・地域別）

- ・登録戸数は、全地域で増加傾向にある（2022（R4）～2025（R7））。
- ・空室は、北部、京都・乙訓及び南部では2023（R5）、中部では2024（R6）が最も多い。

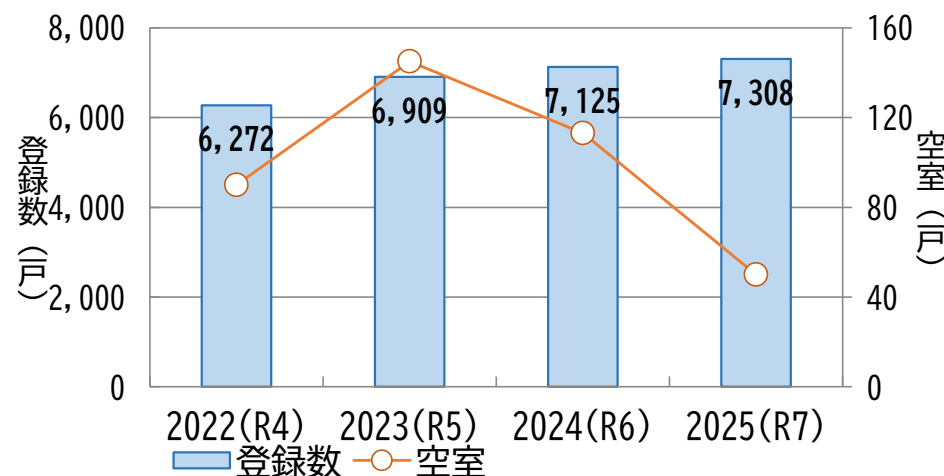
北部地域



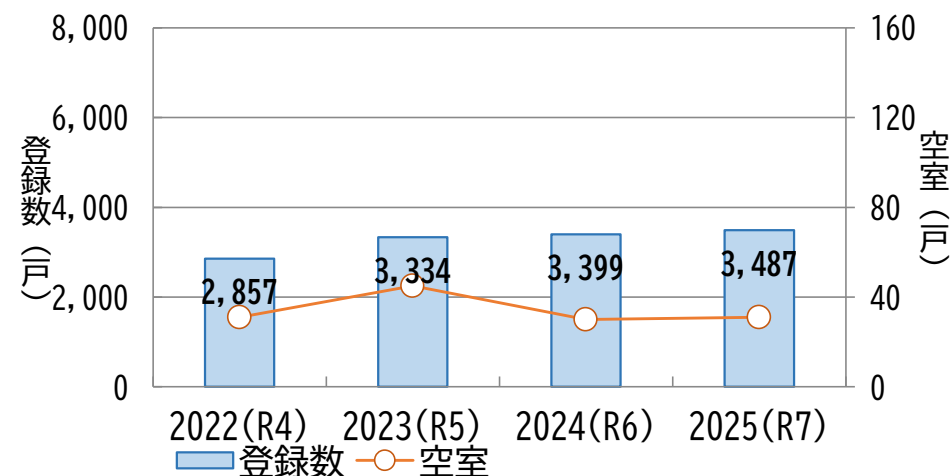
中部地域



京都・乙訓地域



南部地域

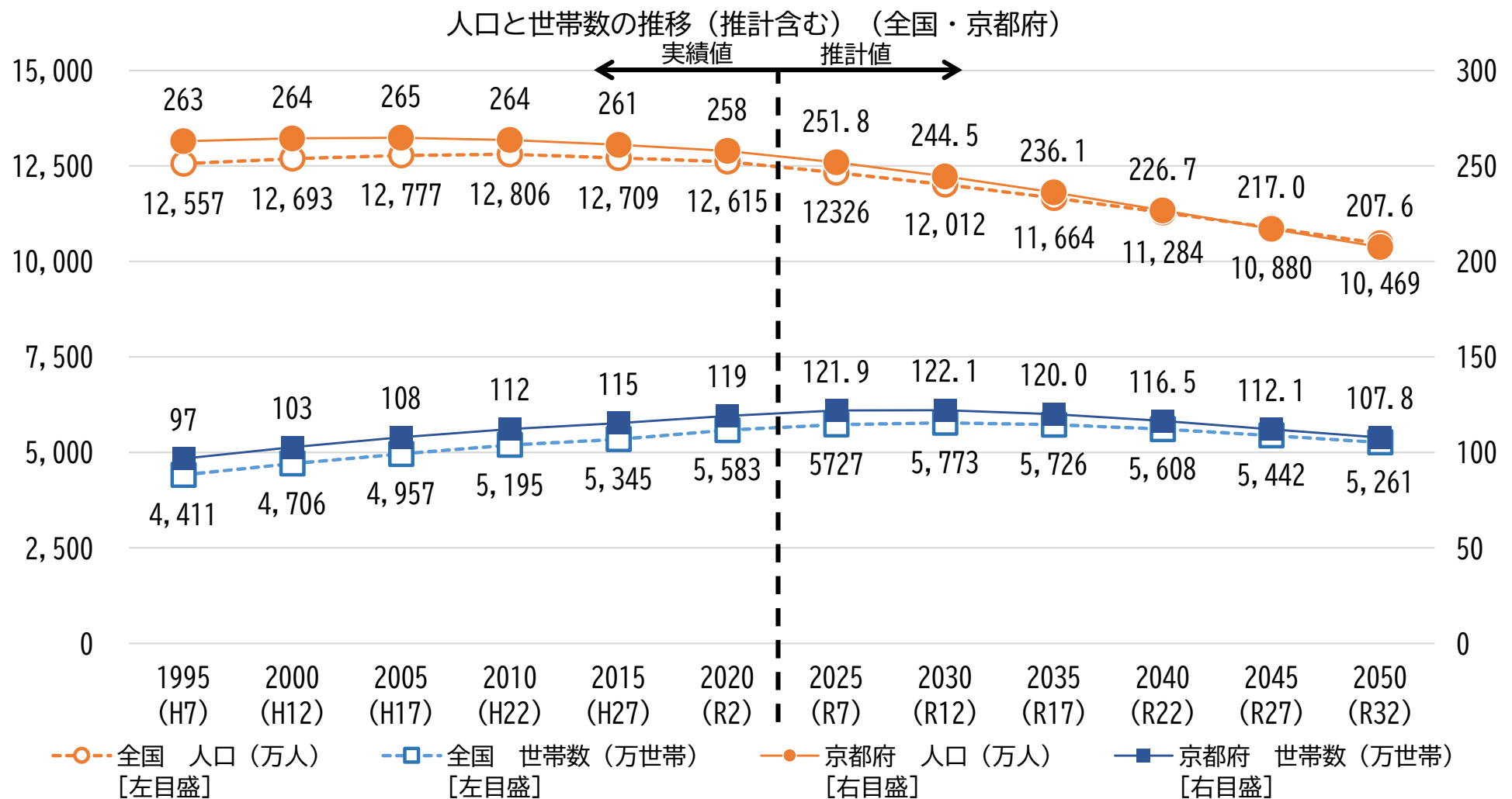


人口・世帯推移

人口と世帯数の推移（全国・京都府）

- 委員御意見：人口・世帯の推移に関して、府内各地域の特性をより把握しやすくするために、全国と京都府の比較資料がほしい。

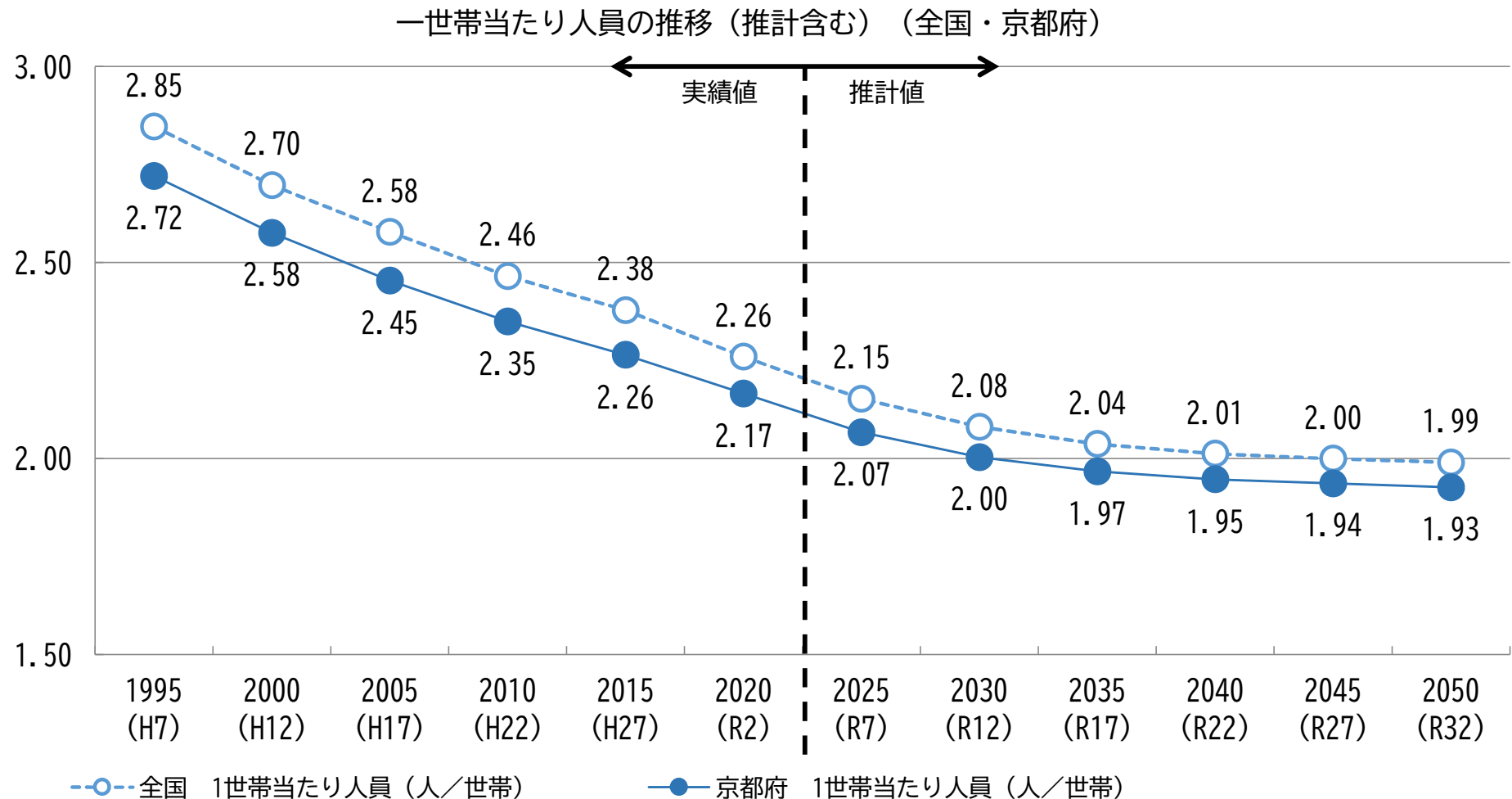
- ・ 人口は、全国では2010（H22）年、京都府では2005（H17）年をピークに減少傾向にある
- ・ 世帯数は、全国及び京都府ともに増加傾向にある



一世帯あたり人員（全国・京都府）

- 委員御意見：人口・世帯の推移に関して、府内各地域の特性をより把握しやすくするために、全国と京都府の比較資料がほしい。

・ 一世帯あたりの人員は、全国及び京都府ともに減少傾向にある

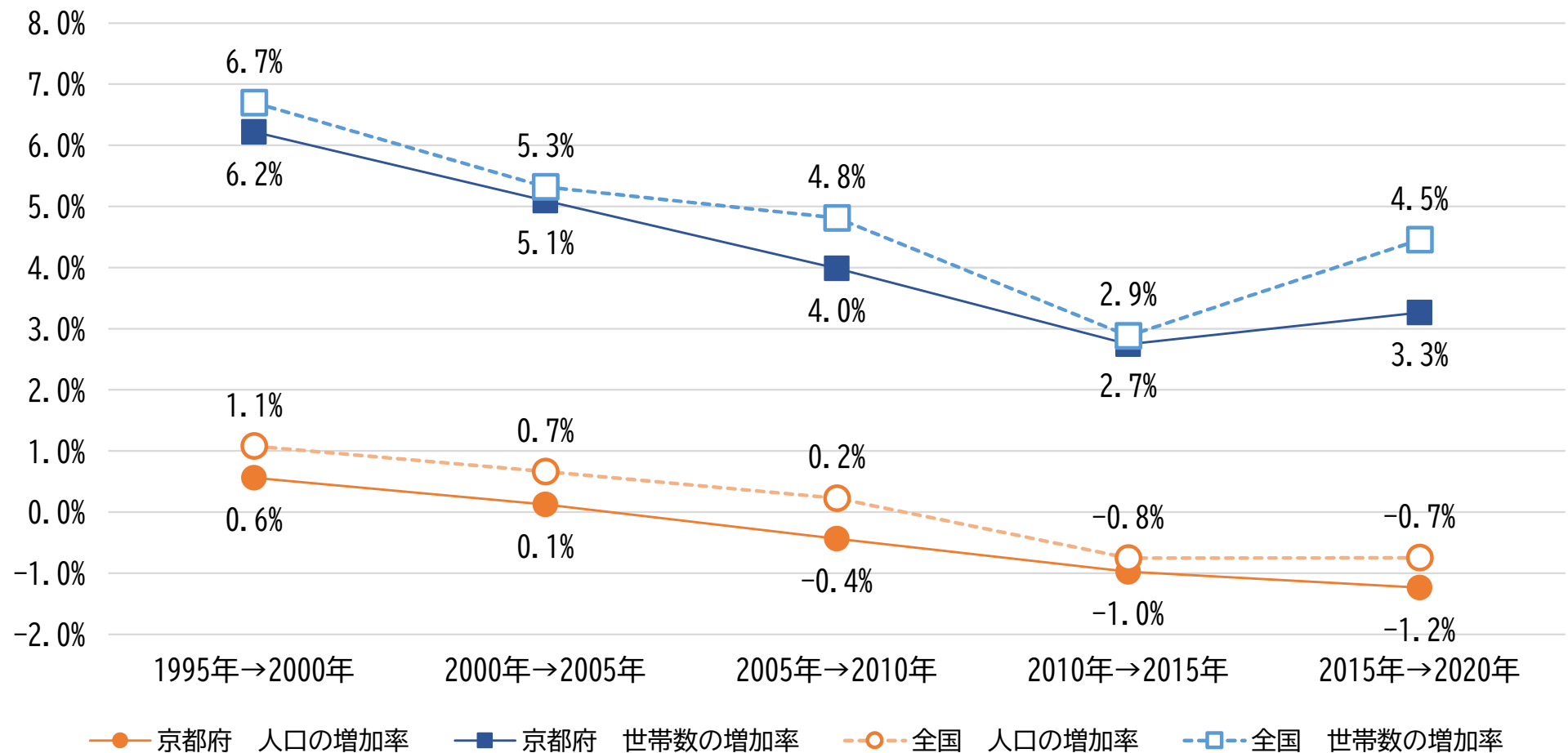


人口と世帯数の増加率（全国・京都府）

- 委員御意見：人口・世帯の推移に関して、府内各地域の特性をより把握しやすくするために、全国と京都府の比較資料がほしい。

- ・ 人口増加率は、全国及び京都府ともに2010年以降、マイナス（減少）となっている
- ・ 世帯数の増加率は、全国及び京都府ともに2015年以降、増加率が上がっている

人口と世帯数の増加率（全国・京都府）



府営住宅を取り巻く社会情勢の変化

公営住宅供給量の目標設定について

供給目標の設定

住生活基本法に基づく住生活に係る総合的な計画である、「京都府住生活基本計画」に公営住宅の供給目標量を設定(期間R3～R12)

■要支援世帯数 23,900世帯(10年間)

民間賃貸住宅に居住する低額所得者等で、適正な負担で最低居住面積水準の確保が困難な世帯数等

※統計調査(H20住宅・土地統計調査)等を基に推計

■要支援世帯に対する公的賃貸住宅の

供給戸数 23,900戸(①+②)

・公営住宅(府営・市町村営) 14,680戸

-空家募集等 13,650戸①

-建替住宅(従前入居者用) 1,030戸

・UR等他の公的賃貸住宅 10,250戸②

供給目標への対応

公営住宅の実空家(建替え、除却予定等で募集停止中の政策空家は含まない)等により供給目標に対応の見込み

▽京都府の公営住宅数 38,502戸③

※住宅総数1,338,300戸の2.9%(H30年)

▽公営住宅の実空家1,540～1,925戸④

※③×府営住宅の実空家率準用(約4～5%)

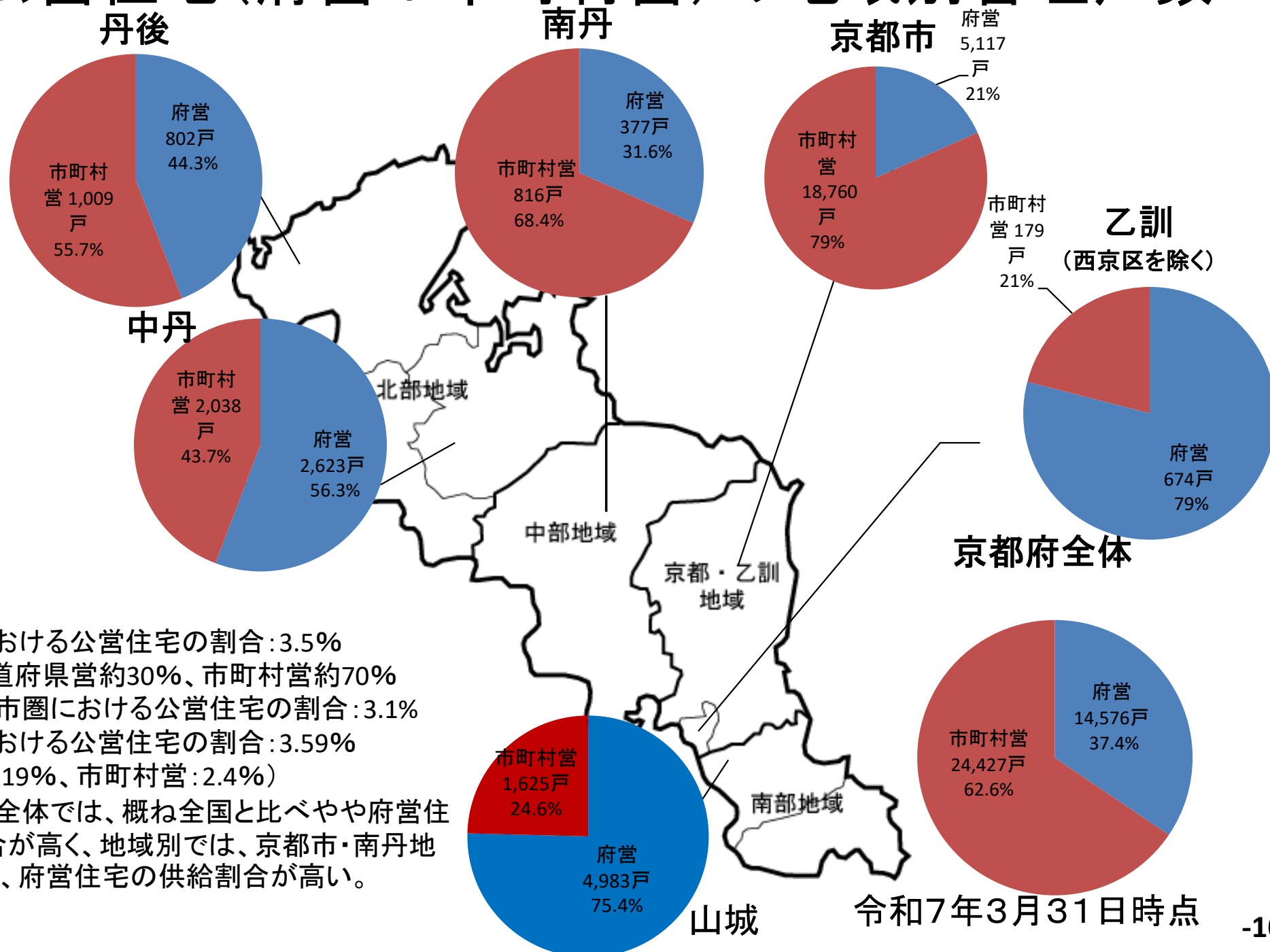
■計画期間(10年間)の実空家

15,540～19,250戸

※④×10年間

供給目標
に 対 応

公営住宅(府営＋市町村営)の地域別管理戸数

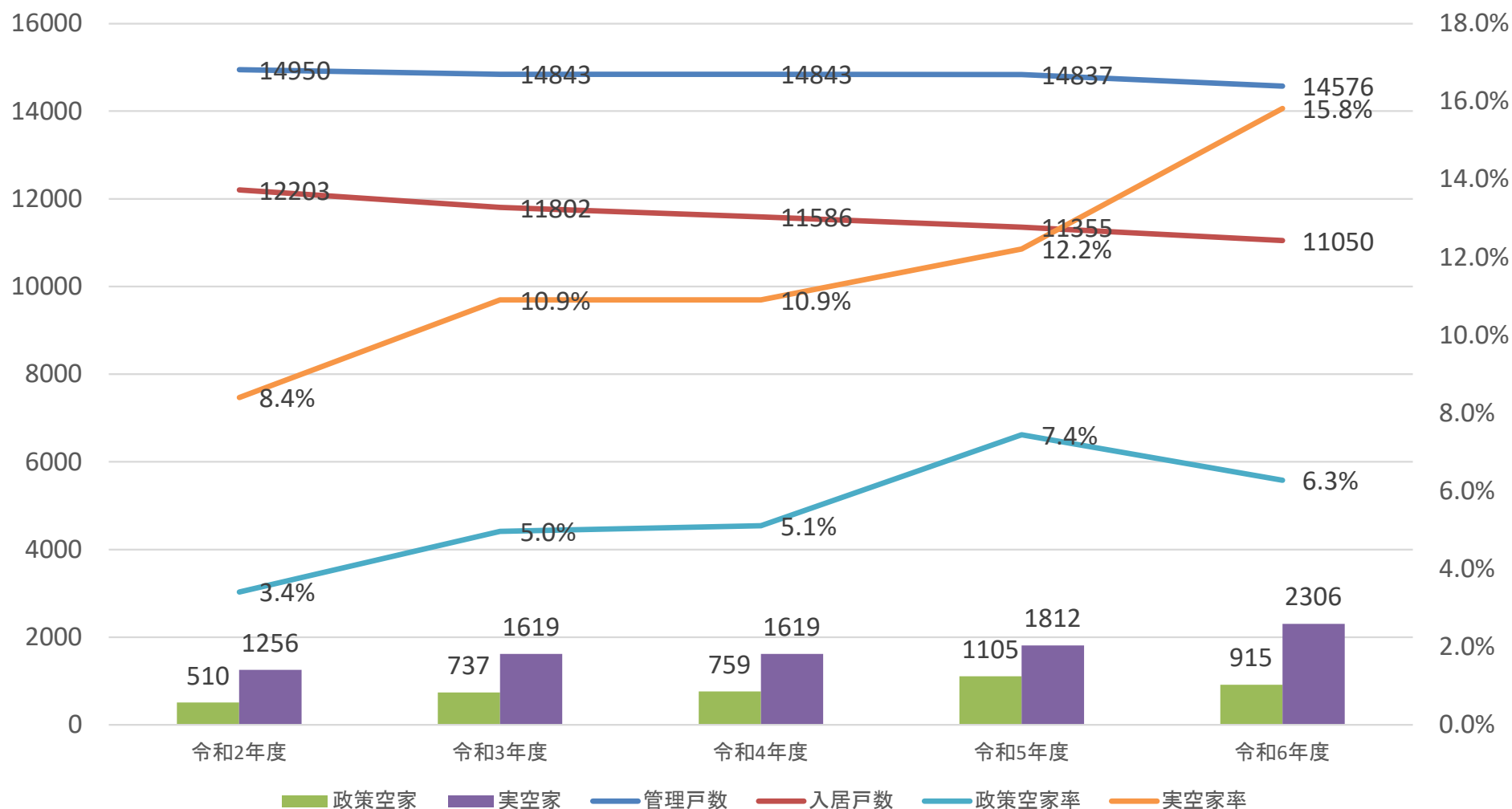


- ・全国における公営住宅の割合:3.5%
うち、都道府県営約30%、市町村営約70%
- ・三大都市圏における公営住宅の割合:3.1%
- ・府内における公営住宅の割合:3.59%
(府営:1.19%、市町村営:2.4%)
- ・京都府全体では、概ね全国と比べやや府営住宅の割合が高く、地域別では、京都市・南丹地域を除き、府営住宅の供給割合が高い。

令和7年3月31日時点

管理・入居戸数と空家状況

・管理戸数・入居戸数は減少傾向である一方、空家数・空家率は増加。



※政策空家：用途廃止予定、特定入居用、緊急用等

令和7年3月31日時点

空家及び入居期間状況

■ 空家期間1年以上が85%

(原因)

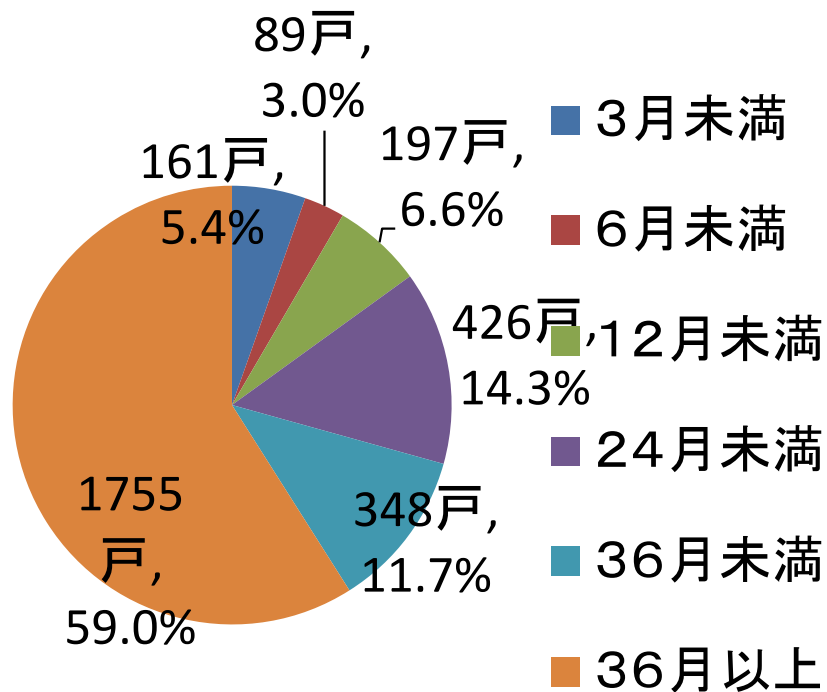
残置物住戸の増加、募集に出すも応募なし等

■ 平均入居期間は、約22年(入居承継を含む。)

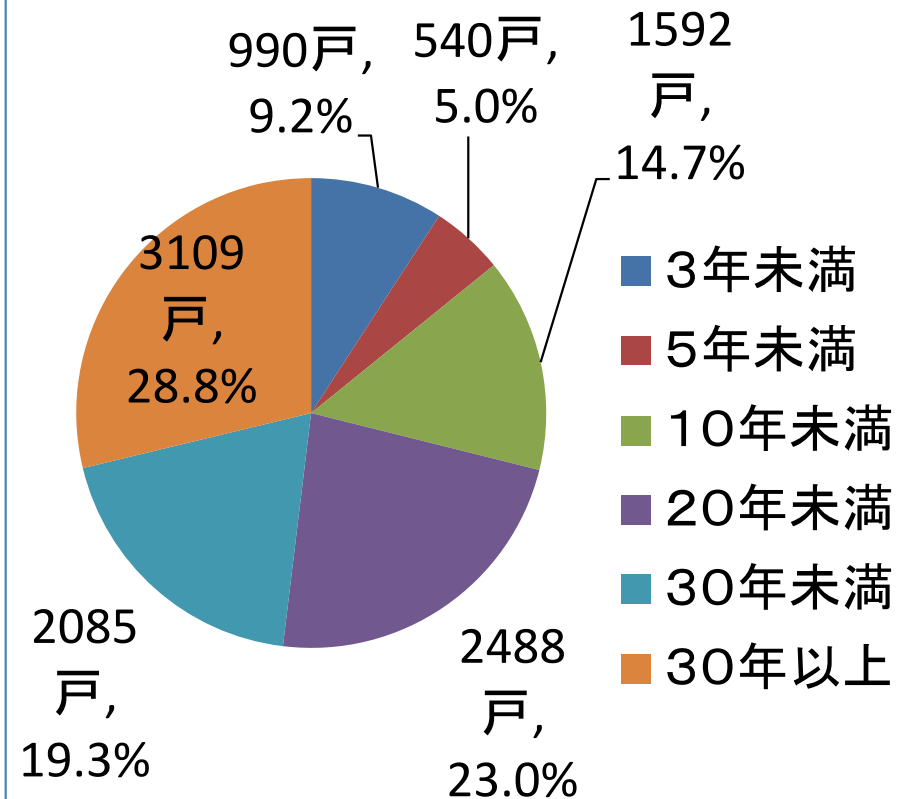
■ 10年以上は、全体の約71%

公営住宅法は、入居者の住宅困窮事情の解消等の事由が生じない限り居住が継続することを前提とした制度と解する

空家期間

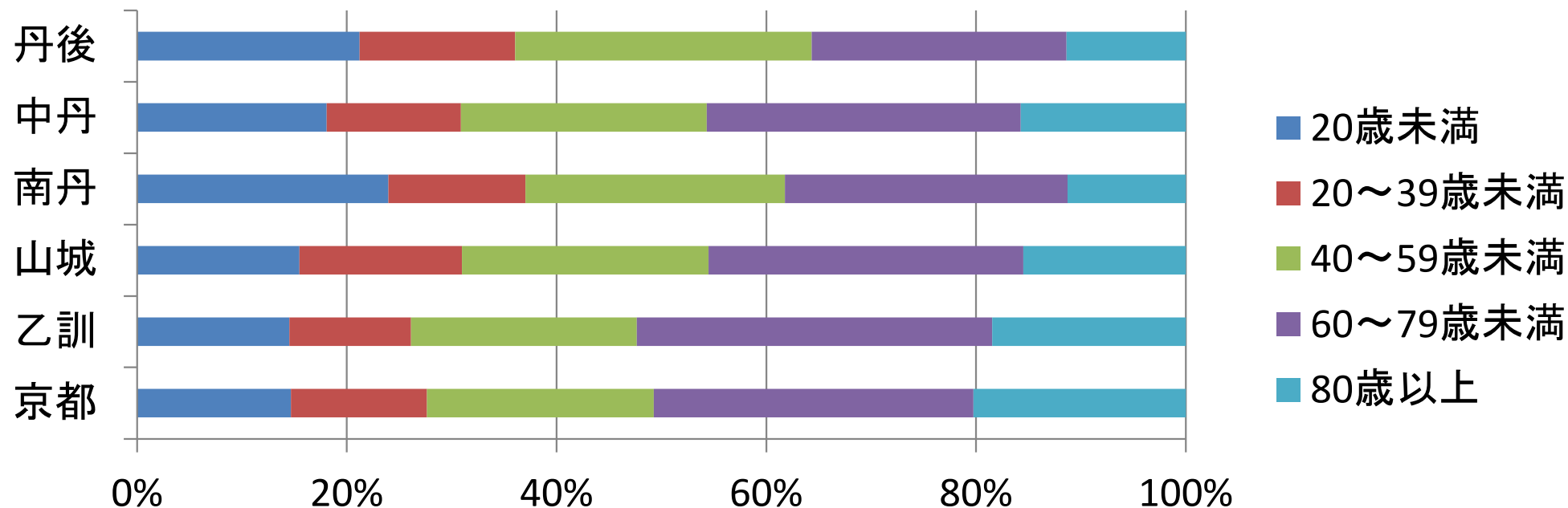


入居期間



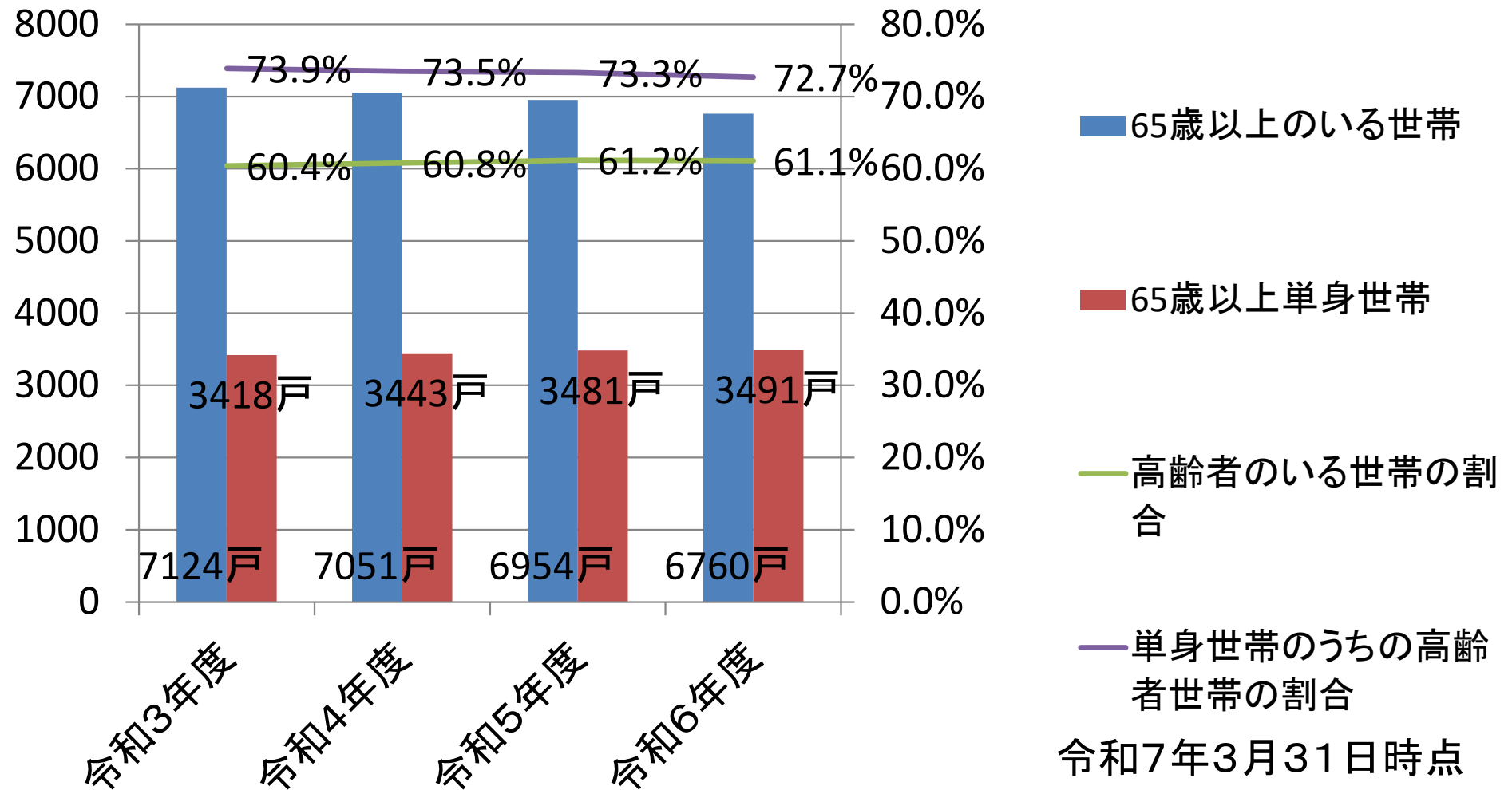
令和7年3月31日時点

地域別・年齢別入居者数



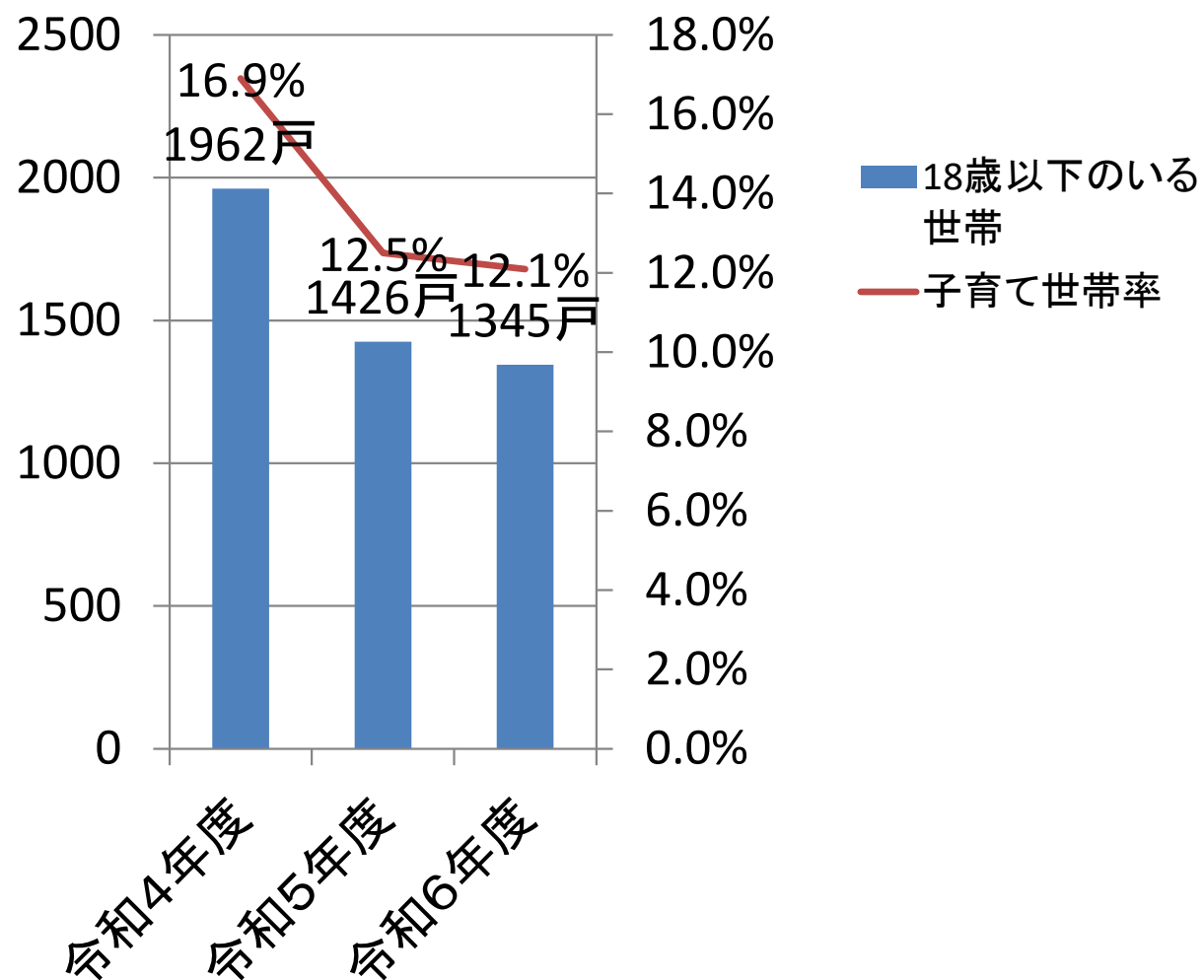
	入居者数	20歳未満	20～39歳未満	40～59歳未満	60～79歳未満	80歳以上	平均年齢
京都府計	20,997	3,363	2,910	4,832	6,341	3,551	53.4
		16.0%	13.9%	23.0%	30.2%	16.9%	
京都	5,989	879	777	1,295	1,825	1,213	55.4
		14.7%	13.0%	21.6%	30.5%	20.3%	
乙訓	2,308	335	268	497	782	426	55.6
		14.5%	11.6%	21.5%	33.9%	18.5%	
山城	8,072	1,250	1,250	1,899	2,422	1,251	52.7
		15.5%	15.5%	23.5%	30.0%	15.5%	
南丹	505	121	66	125	136	57	47.2
		24.0%	13.1%	24.8%	26.9%	11.3%	
中丹	3,086	558	395	723	924	486	52.5
		18.1%	12.8%	23.4%	29.9%	15.7%	
丹後	1,037	220	154	293	252	118	47.8
		21.2%	14.9%	28.3%	24.3%	11.4%	

高齢者のいる世帯数



(参考) 2040年における京都府の高齢者人口比率が56.7%

18歳以下の子どもがいる世帯数



■ 18歳以下の子どもがいる世帯は、全体の約12%

(参考)

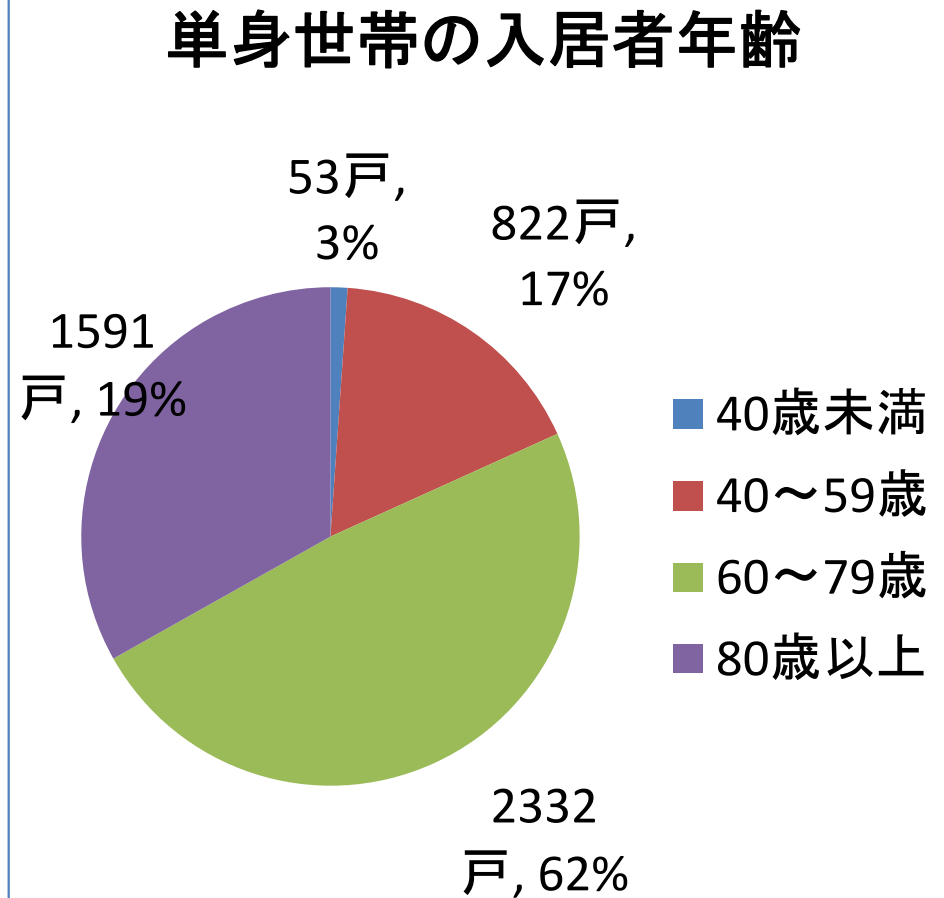
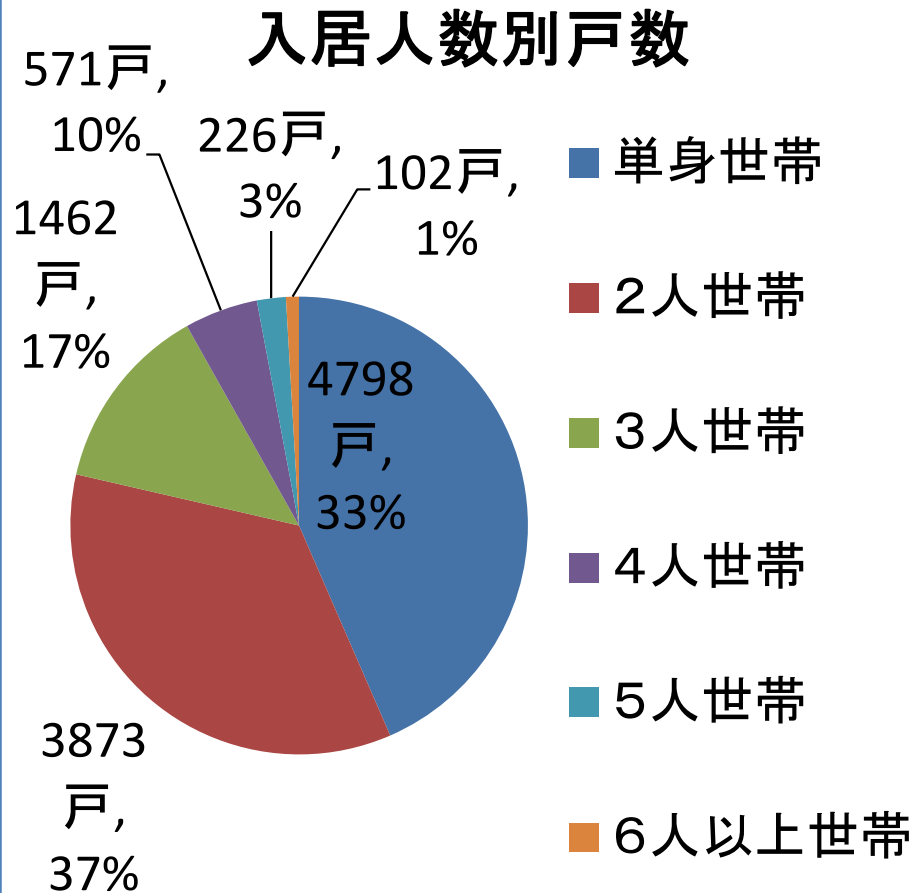
府内の15歳未満の子どもがいる世帯は全体の約11%(R2年国勢調査)

令和7年3月31日時点

入居人数別戸数

- 全世帯の33%が単身世帯
- 1戸当たり平均入居人数は1.90人

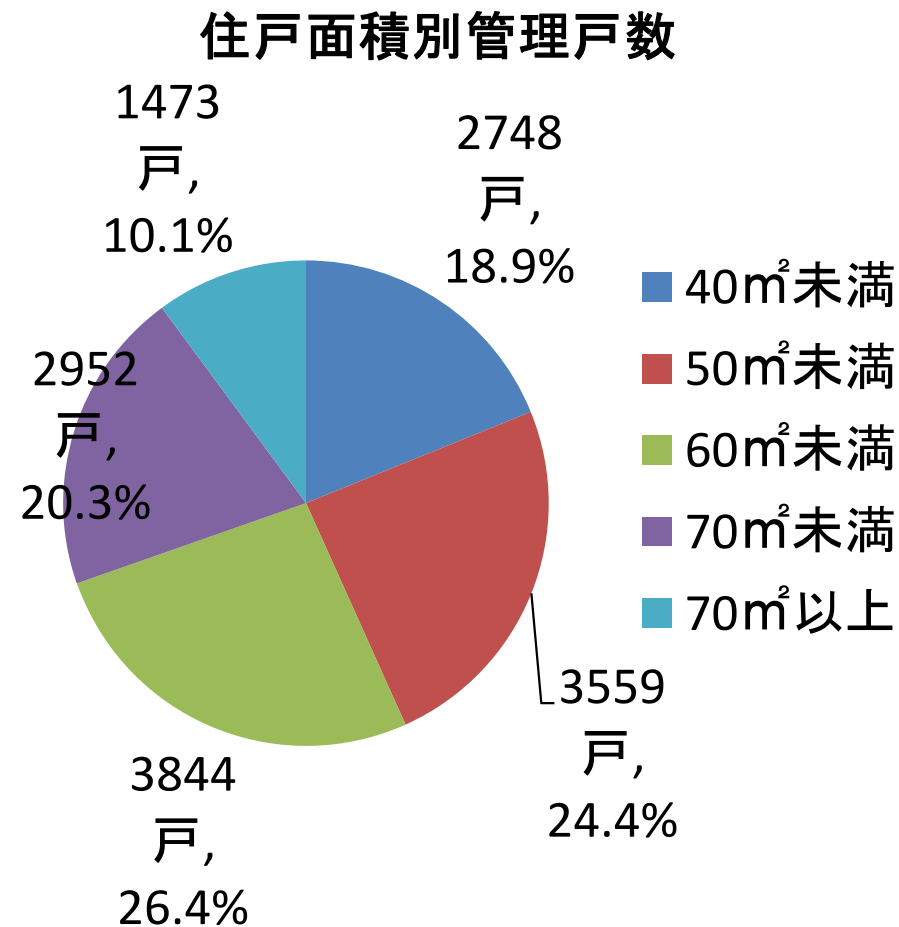
- 60歳以上の単身世帯は3,923世帯で全世帯の約80%。65歳以上は3,491世帯で約73%
(参考)府内の65歳以上の単身世帯は、全世帯の13%
(H27年の将来推計値(国立社会保障・人口問題研究所(H26.4月)))



住戸面積別管理戸数

■ 全体の43.3%が50㎡未満

■ 最低居住面積水準



世帯人数	面積水準
1人	25㎡
2人	30㎡
3人(10歳以上3人の場合)	40㎡
4人(10歳以上4人の場合)	50㎡

①単身者 25㎡

②2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。

ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

令和7年3月31日時点

入居者募集(府営住宅及び特別賃貸府営住宅)

■ 制度

- ・公募原則(公営住宅法第22条、府営住宅条例第5条)
- ・南部と北部の2地域に分けて実施、申込書類を郵送もしくは、スマートフォンやパソコンから電子申請にて申込
- ・一般募集は1世帯1戸に限る(特定目的優先入居募集の対象者は、一般募集との重複応募可)

■ 実績

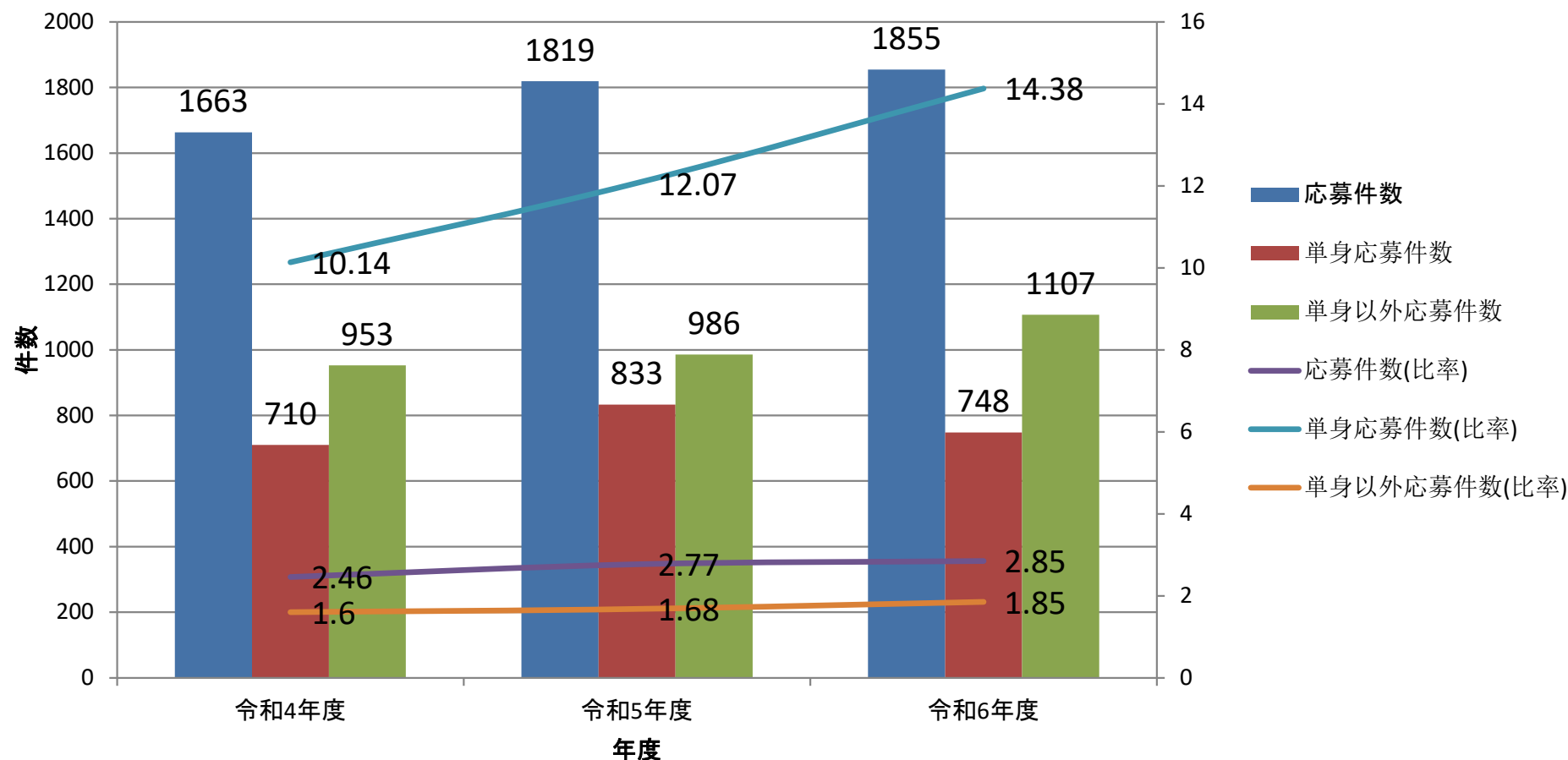
募集、応募状況 年間651戸募集、倍率は2.85倍(R6)

	一般募集			優先入居			合計		
	募集数	応募数	倍率	募集数	応募数	倍率	募集数	応募数	倍率
南部募集(京丹波町以南)	374	1,507	4.03	183	208	1.14	557	1,715	3.08
北部募集(綾部市・福知山市以北)	68	116	1.71	26	24	0.92	94	140	1.49
計	442	1,623	3.67	209	232	1.11	651	1,855	2.85

■ 課題

- ・単身入居可能住戸に応募が集中し、倍率が高く、中々入居できない申込者が多い。
(特に高齢者の申込者が多い)
- ・倍率は2.85倍であるが、応募者の状況をデータとして整理し把握していないため、実効倍率は不明(同一世帯が同じ団地に何回も募集している可能性有り)

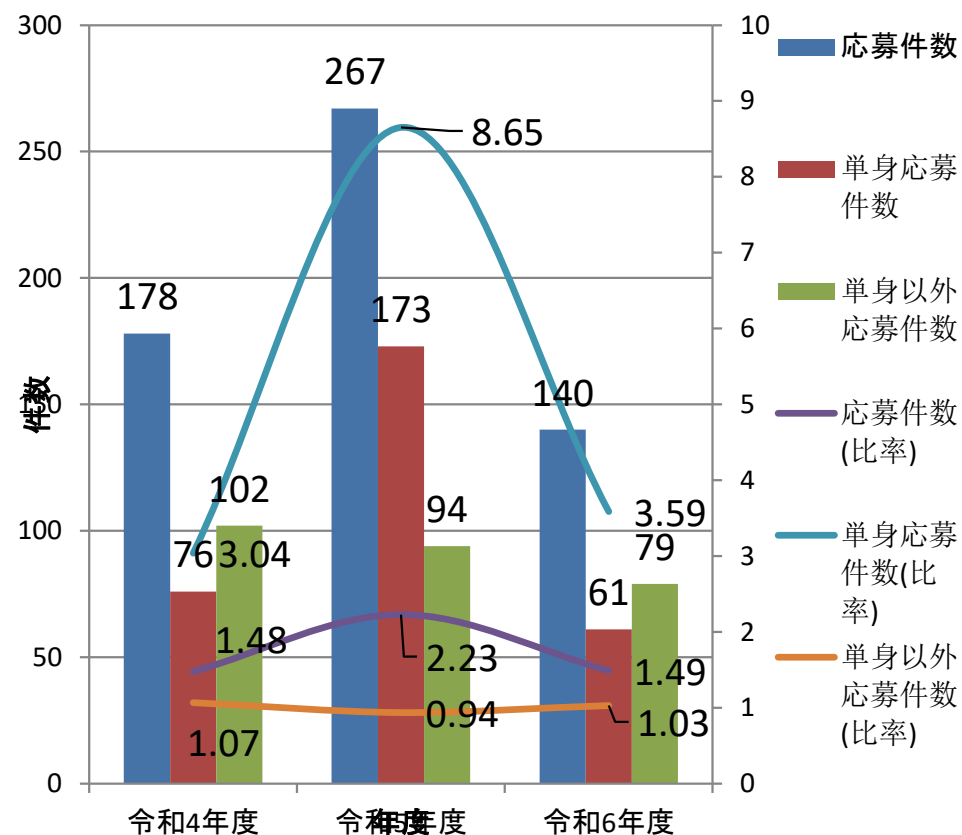
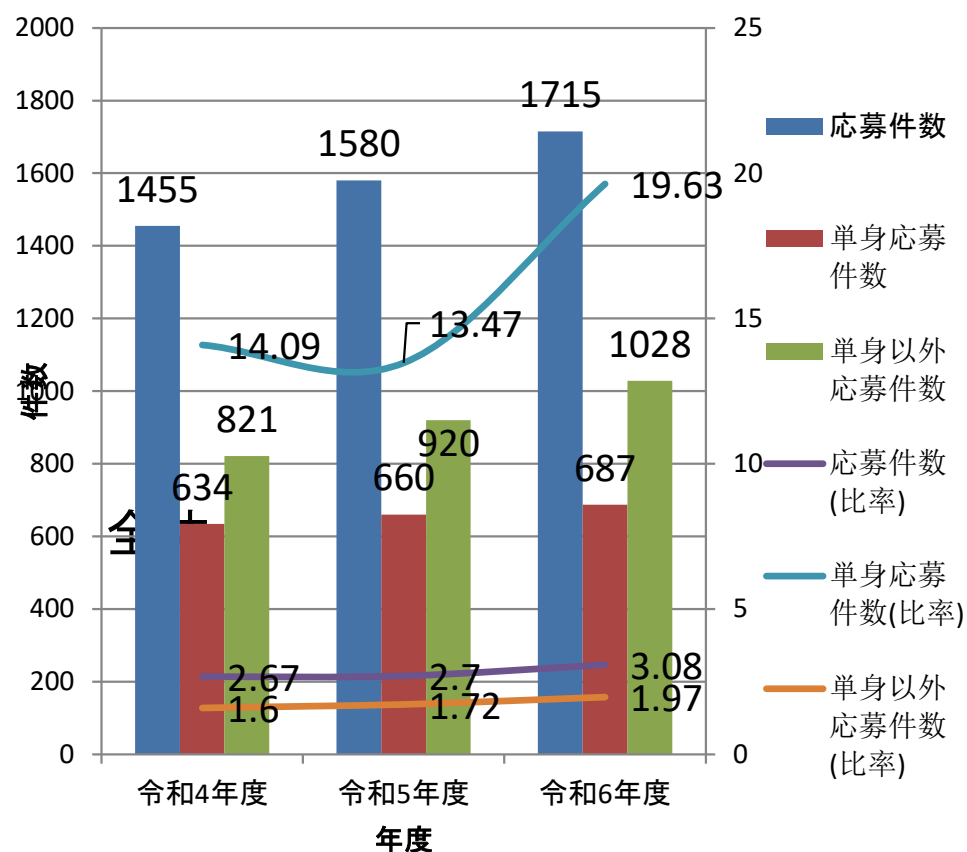
一般募集応募状況の推移 (南部・北部の合計)



地域別一般募集応募状況の推移

■ 南部地域応募状況

■ 北部地域応募状況



住宅確保要配慮者への取組

優先入居制度(府営住宅及び特別賃貸府営住宅)

現状・制度概要

■制度概要

- ・ 住宅に困窮する低所得者を対象とする公営住宅の申込みは1世帯1戸に限られる。この一般募集に加え、特に住宅に困窮している世帯向けに優先入居募集を実施しており、一般募集と優先入居募集の両方への申込みが可能。
- ・ 多子・新婚世帯、近居世帯分を除き、担当課で選考の上、入居者選考委員会での審議を経て入居予定者を決定。

■対象世帯及び担当課は次ページ参照

■現状

- ・ 南部では年6回の募集のうち3回で、北部では年3回の募集時に、一般募集と優先入居募集を実施している。
- ・ ただし、留学生、犯罪被害者向けの優先入居募集は南部募集でのみ実施している。

課題・実績

■課題

- ・ 対象世帯ごとに空き住戸を募集しているため、対象世帯によっては、応募が多く落選者がでる住戸と応募が無く、又は辞退によりそのまま空き住戸となる場合がある。

■実績(南部地域における応募数)

	R4 年度	R5 年度	R6 年度
高齢者世帯	56戸	57戸	54戸
母子・父子・ DV被害者世帯	7戸	8戸	6戸
障害者世帯	24戸	26戸	13戸
留学生世帯	0戸	0戸	0戸
犯罪被害者世帯	0戸	0戸	0戸
多子・新婚世帯	109戸	148戸	134戸

(参考)優先入居対象世帯

対象世帯	特定目的優先入居	担当課
障害者	入居者又は同居者が次の各号の一に該当 ・身体障害者(4級以上) ・精神障害者(1～3級) ・知的障害者(重度又は中度)	障害者支援課
高齢者	入居者が60歳以上 同居者全てが次の各号のいずれか ①配偶者 ②18歳未満の児童 ③重度又は中度の身体障害者若しくは知的障害者等の障害を有する者 ④おおむね60歳以上の者	高齢者支援課
戦傷病	入居者又は同居者が戦傷病者(恩給法の特別項症～第6項症又は第1款症)	福祉・援護課
ハンセン	入居者又は同居者がハンセン病療養所入所者等	健康対策課
結核療養	入居者又は同居者が長期結核療養者(1年以上入院)	地域福祉推進課
母子家庭	夫(事実婚を含む)と死別、離婚した女子及び未婚の母等であって現に婚姻をしておらず、20歳未満の児童を扶養している世帯	家庭・青少年支援課
父子家庭	妻(事実婚を含む)と死別、離婚した男子等であって現に婚姻をしておらず、20歳未満の児童を扶養している世帯	
犯罪	入居者又は同居者が犯罪被害者等	安心・安全まちづくり推進課
DV	DV被害者	家庭・青少年支援課
外国人	外国人研究者・留学生	国際課
多子・新婚	多子世帯(18歳未満2人以上)・新婚世帯(40歳未満、結婚後1年を経過しない夫婦)	住宅政策課

府営住宅における収入要件の緩和(裁量階層)

- ◆ 高齢者、障害者世帯など一定の要件を満たす世帯（いわゆる裁量階層）を対象に収入基準の緩和を行い、入居の促進を行っている。
- ◆ 趣旨としては、高齢者、障害者世帯等について、本来階層の収入基準額を上回っていても、バリアフリー化等適当な民間賃貸住宅の確保が困難な世帯への支援措置として導入されているもの。
- ◆ 対象者及び基準額については公営住宅法の規定により京都府府営住宅条例で定めているところであり、上限額は最低基準面積を満たす中古住宅が確保できる所得水準とされている。（家賃制度ともリンク）

■収入基準の緩和 158千円→214千円(認定収入額)
(収入分位25%→40%に緩和)

■ 対象世帯は、次ページ参照

■根拠

公営住宅法第23条第1号、条例第7条第3項第1号

(参考)裁量階層対象世帯

対象世帯	要 件
障害者	入居者又は同居者が次の各号の一に該当 <ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者(1級から4級まで) ・精神障害者(1級又は2級) ・知的障害者(精神障害の程度に相当する程度)
高齢者	入居者が60歳以上 同居者がいる場合は、同居親族全員が次の各号のいずれかである場合 ①60歳以上の者 ②18歳未満の者
戦傷病者	入居者又は同居者が戦傷病者(恩給法の特別項症～第6項症又は第1款症)
原爆被害者	入居者又は同居者が厚生労働大臣の認定を受けている原子爆弾被爆者
引揚者	入居者又は同居者が海外からの引揚者(5年以内)
ハンセン病	入居者又は同居者がハンセン病療養所入所者等(平成8年3月31日までの入所者)
多子・新婚	多子世帯(18歳未満3人以上) 新婚世帯(40歳未満かつ結婚後1年を経過しない夫婦)→期間は10年
子育て	小学校卒業までの子どものいる世帯

期限付き入居制度の導入(子育て専用住宅)

制度概要・実績

■制度概要

- ・ 子育て支援を目的として「期限付き入居制度」を導入し、子育て世帯への支援と高齢化が進む団地内におけるコミュニティバランスの改善を目指す。

□入居者資格

3人以上世帯で、入居時点で小学6年生以下（12歳以下）の子どもがいる世帯

□入居期限

入居日時点の末子が18歳に達する年度末

- ・ 期限到来時に末子が18歳未満の場合、府営住宅の入居者資格を有する場合、18歳の年度末まで再入居決定。
- ・ 期限到来時に府営住宅の入居者資格を有する場合、団地内空家への特定入居が可能。

■実績

京都地域 : 2団地25戸
乙訓・南丹地域 : 3団地9戸
山城地域 : 5団地50戸
中丹・丹後地域 : 1団地2戸

課題・今後の方向

■課題・今後の方向

- ・ 新築団地だけでなく、建替団地、既存の団地にも期限付き入居制度を導入していく必要
- ・ 入居期間中に子育て世帯でなくなった場合に転居を求めることができる仕組みの検討が必要
- ・ 子育て世帯向けリノベーション改修住戸を子育て期限付き住戸に指定(32ページ参照)

【整備実績】

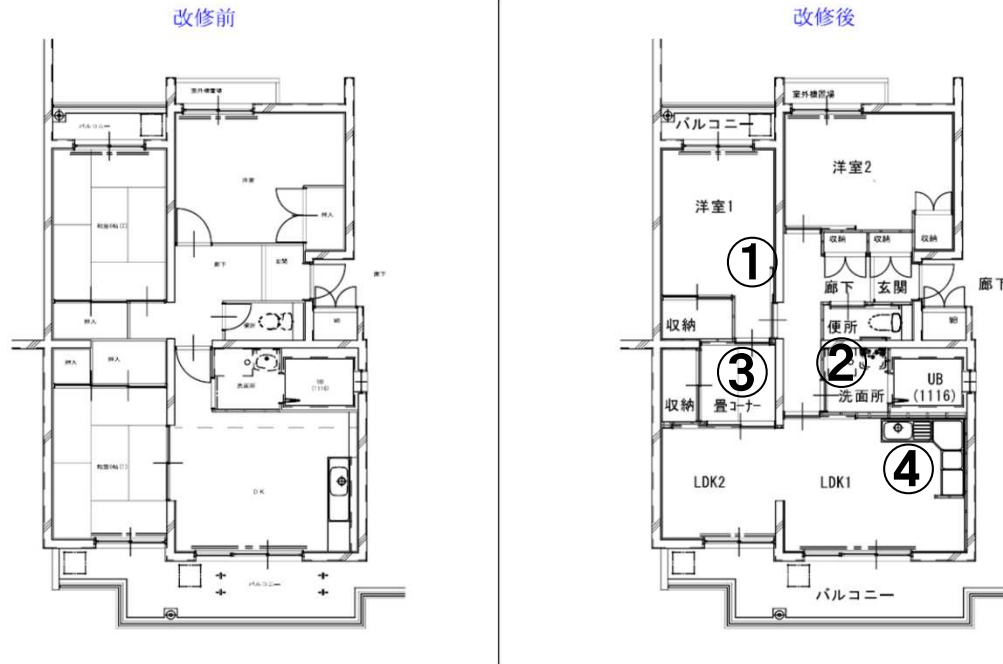
令和6年度: 4団地8戸

令和7年度: 1団地2戸

【整備内容】

- ・ ベビーカー置場確保
- ・ 親子で利用できる浴室・洗面所スペース確保
- ・ 見守りしやすいキッチン等の設置
- ・ 防音性の高い床材を設置
- ・ コーナーガード、ソフトモーション付き建具を設置
- ・ 在宅勤務にも対応できるワークスペースを設置

穴川団地(亀岡市所在)



八幡男山団地(八幡市所在)→2戸1

