

# 地域住宅計画(社会資本総合整備計画)

きょうと し ち い き  
京都市地域

きょうとし  
京都市

令和8年1月

# 地域住宅計画

計画の名称	京都市地域		
都道府県名	京都府	作成主体名	京都市
計画期間	令和 8 年度	～	令和 12 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

京都市では、令和3年度に策定した新たな京都市住生活基本計画において、持続可能な都市の構築につながる住宅政策として「居住の促進」を、誰もが安心・安全にらせる都市の実現につながる住宅政策として「居住の安定の確保」を、目指すべき方向性として掲げ、住宅政策を推進している。

一方、直近の国勢調査では、人口約146万人、世帯数約73万世帯、高齢化率28.2%であり、平成27年度の調査（人口約147万人、世帯数約69万世帯、高齢化率26%）と比べ、人口は減少に転じており、本格的な人口減少社会の到来、少子化傾向の継続、高齢者の増加・単身化の進行、若年・子育て層の市外流出などへの対応が喫緊の課題となっている。

住宅総数は、約84万戸と世帯数を大きく上回っており、空き家は105,300戸、うち約52.0%が賃貸用である。住宅の内訳は、持家381,800戸、公営借家20,300戸、機構・公社借家13,300戸、民営借家264,000戸、給与住宅13,600戸となっている。（令和5年住宅・土地統計調査）

市営住宅においては、高齢化等により、市営住宅の入居者は400～500世帯ずつ減少するとともに、耐震性が低い市営住宅や浴室を設置するスペースがない団地が存在している。

そのため、公民が連携した重層的な住宅セーフティネット構築に向けて、民間賃貸住宅については、「京都市居住支援協議会」や居住支援法人、不動産・福祉事業者等と連携しながら、高齢者の居住支援をさらに充実していくとともに、高齢者以外の住宅確保要配慮者への居住支援に取り組む。市営住宅については、現在の入居状況や社会的ニーズ、現入居者の高齢化やコミュニティの状況、さらには民間賃貸住宅の動向等を踏まえながら、耐震性の確保や浴室設置等の基本的な住宅性能の確保、長寿命化、計画的な維持管理、住棟の特性に合わせた住戸性能の向上を図る。さらに、入居実態や需要等に合わせた管理戸数や供給戸数への見直し、建替えを進め、将来を見据えた市営住宅の最適化を図り、「居住の安定の確保」に向けた施策を進めていく。

また、京都市域においても、大規模な地震の発生が予測される中で、引き続き、市内の民間住宅の耐震化率の更なる向上を図っていくとともに、被災を受けた市民へ住まいの情報提供、市営住宅ストックの耐震化率の向上や耐震性が低い住棟の解消に重点的に取り組む。

持続可能な都市の構築に向けては、京都に暮らす魅力が広く認知され、多様な居住ニーズに対応した住宅の供給を図り、手頃な住宅の供給を促進することと、若年・子育て世帯の定住促進を図り、さらに将来にわたり住み見続ける事が出来るよう、すまい・住環境を適切に維持していく必要がある。

そのため、京都での暮らしやすさの魅力について情報発信を行うほか、環境に配慮した良質な新築住宅の促進、空き家やマンションを含む既存住宅の利活用の促進や省エネルギー化の促進、分譲マンションの適正な管理・更新の推進等、民間住宅の質の向上と活用の促進を図ることと、「居住の促進」に向けた施策を進めていく。

そして、2つの方向性に関連して、京都の暮らしの魅力や住宅の改修、マンション支援、居住支援等について、事業者や制度等の情報等を一元的に発信し、住まいに関わる相談を気軽にできる環境整備を図る。

## 2. 課題

- 都市としてのブランドイメージは高いが、「住むまち」「暮らすまち」としての評価はそれほど高くない
- 若い世代等からのニーズがあるにも関わらず、他都市と比較して新築戸建て・分譲マンションの供給量が少ない
- 賃貸住宅については、単身用住戸が多く、若年・子育て世帯に適した広さの供給が少ない傾向
- 空き家数は減少に転じたが、引き続き、住宅総数が世帯総数を上回る状態が続いており、地域によっては、今後、生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある
- 中古住宅が市場で適正に評価される仕組みが整っていないため、中古住宅の流通に必要な環境が不十分
- 京都らしい町並みの形成やすまい方を継承する京町家が減少傾向にある
- 都心居住の歴史が長く、美しい町並みを形成している一方で、密集市街地や細街路が多く存在し、袋路等の細街路に面した老朽木造住宅が数多く存在する
- 10年後には、築30年以上の高経年の分譲マンションの数が、市内全体の半数以上となる見込みであるが、現状では、マンションの管理状況を継続的に把握する仕組み等がない
- 郊外を中心に、住宅がスプロールして建築された地域では、道路等の基盤が不十分なまま狭小な敷地の住宅が大量に存在している
- 2050年CO2排出量正味ゼロに向けて、住宅の省エネ性能の向上をさらに進めていく必要がある
- ニュータウン等の周辺部では高齢化・人口減少が進行が続いている
- 市街化調整区域の既存集落や山間地域については、山間地域では高齢化や人口減少がさらに進行し、空き家化も進んでいる
- 高齢者を中心とした住宅確保要配慮者の増加が予想される
- 市営住宅の入居世帯数、公募申込者数が年々減少し続けており、市営住宅のニーズの減少、入居者の高齢化やコミュニティ弱体化が進展している
- 耐震性が不足する住棟がある一方、今後、大量の市営住宅が耐用年数を迎えることから、計画的な更新、居住環境の整備が必要である
- また、住宅ストックを、長く有効に活用していくために、適切な維持管理や長寿命化が必要である
- 京都市域においても、大規模な地震の発生が予測される一方で、市内では耐震化が不足する住宅がまだ存在している
- 全国的に大規模災害が頻発しており、平時からの準備が不可欠
- 火災・自然災害等で被害にあっても、住宅に関する相談窓口が不明で、再建までの住宅確保が困難である

### 3. 計画の目標

#### 【基本的な方針】

市民、企業・事業者、行政が一体となって、京都がこれまで培ってきた環境、景観、コミュニティ、生活文化を大切にしながら、防災・減災、住宅セーフティネット機能の充実を図ることにより、くらしやすく魅力ある、持続可能なすまい・まちづくりを推進していく。

#### 【住宅政策として目指すべき方向性】

持続可能な都市の構築につながる住宅政策として「居住の促進」を、誰もが安心・安全にくらせる都市の実現につながる住宅政策として「居住の安定の確保」を、目指すべき方向性として掲げている。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
				基準年度		目標年度
中古住宅の売買件数	件数	中古住宅の年間の売買件数	約3,200件	2024	3,000件以上を継続	2030
通報のあった管理不全状態にある空き家の解決率	%	通報のあった管理不全状態にある空き家の解決率	約70%	2025	100%	2030
住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅戸数	戸	住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅戸数	約17,000戸	2024	約20,000戸	2030
住宅の耐震化率	%	京都市内における耐震性が確保された住宅の割合	94.1%	2025	95.0%	2030

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### 【方向性1】居住の促進 持続可能な都市の構築につながる住宅政策

<将来像1> 京都に「くらす」の魅力が広く認知され、多様なニーズに対応できるすまい探しの環境が整っている

(施策の方向性)

#### ○「住むまち京都」のイメージ戦略(ブランディング)

- ・公民連携による「京都くらし」や「住むまち京都」としてのイメージ戦略と積極的な情報発信
- ・京都のくらしの文化(和のしつらえ、年中行事、コミュニティ、職住共存等)の継承・発展(住教育・住育等の推進)

#### ○京都に「くらす」×「働く」の発信

- ・企業や大学等と連携した市内定住促進(入学や就職、住替え時の住宅相談や情報提供)
- ・地域の不動産・建築・開発事業者による住宅情報と地域の魅力発信情報の一元的な提供
- ・地域・大学と連携した学生・留学生のすまいの確保及び就職後の定住の促進

<将来像2> 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる

(施策の方向性)

#### ○「京都で働く×くらす」「京都で子育て×くらす」を実現する住宅の供給

- ・子育て等を支え合うすまい、京町家や路地でのくらし等の魅力的なすまいの提案
- ・ものづくりや文化芸術、スタートアップ支援等と合わせたすまいの供給促進
- ・住宅地やマンション等に近接するオフィスやコワーキングスペースなど働く場の提供を促進

#### ○既存住宅の利活用の促進

- ・地域の活性化や人口流入につなげる空き家利活用の促進
- ・管理不全状態にある空き家に対する固定資産税等の住宅用地特例の厳格な運用による、空き家適正管理及び利活用の促進
- ・居住者のない住宅に対する新たな税の創設と、これらを対象とする不動産・建築事業者と連携した相談・活用提案等による流通及び居住の促進

・既存住宅の性能が分かる仕組み、定期的な点検やリフォームなどの家歴情報の蓄積や性能向上に対する公的な証明等の仕組みの構築や普及啓発

- ・既存住宅を適正に流通させるための施策、制度改善等の国への要望
- ・既存住宅の活用につながる情報を一元的に発信
- ・既存住宅のリフォームの計画等に対する市場評価の仕組みづくり(金融機関、保険制度との連携)

#### ○新築住宅の良質化の促進

- ・ZEHの供給促進や、「京都らしい省エネ住宅」「新町家」の推進
- ・長期優良住宅やZEH等の環境に配慮した住宅など、住宅の性能について消費者等が確認・閲覧できる仕組みの構築
- ・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正を踏まえた戸建て、マンションでの活用に向けた普及啓発
- ・住宅建設やリフォーム時における市内産をはじめとする地域産木材の利用及び木造住宅の普及促進(木の文化・森林政策と連動)
- ・子育て世帯のニーズや職住近接に対応した良質な新築マンション等の誘導
- ・長期優良住宅に認定されたマンション「長期優良住宅認定マンション」の普及
- ・まちづくりに貢献するマンション計画に対する特例許可制度や地区計画制度等の積極的な運用

＜将来像3＞ 将来にわたり住み続けることができるよう、すまい・住環境が適切に維持・改善されている  
(施策の方向性)

○住宅ストックの良質化及び適正な維持管理の促進

- ・耐震改修や省エネ改修等の住宅リフォームの促進
- ・事業者・専門家(建築、リフォーム、マンション等)を一元的に紹介する仕組みの構築

○分譲マンションの適正な管理・更新の推進

- ・分譲マンション購入者への意識啓発及び適正管理を促進するための支援
- ・分譲マンション(既存不適格を含む。)の長寿命化や修繕、建替えの円滑化に向けた支援等

○ニュータウン等住宅地の再生

- ・多様な住民のライフスタイル、住み替えに対応した様々な規模・形態の住宅の供給と交流の促進
- ・商業機能や働く場等、多様な機能の追加・充実と新しい土地利用の在り方の検討
- ・学生、子育て世帯から高齢者等の多世代ニーズに対応したくらしのサービスを展開
- ・京町家や共同住宅などの既存ストックを活用した都心居住の促進
- ・路地を生かした都心居住の促進
- ・子育て世帯のニーズや職住近接に対応した良質な新築マンション等の誘導【再掲】
- ・既存集落における住宅の新築の促進及び維持・定住人口の確保
- ・山間部の自然豊かな地域におけるくらしの促進
- ・住み続けられる住環境の維持・向上に関する住民主体の取組への支援(交通や買い物利便性の向上等)
- ・地域の特性に応じた住環境の保全や改善に向けた地域における自主的なまちづくり活動の促進(建築協定、地区計画、地域景観づくり協議会制度等)
- ・地域の活性化や人口流入につながる空き家利活用の促進【再掲】
- ・市街化調整区域における地区計画制度の活用など、山間部等における移住・定住の促進につながる取組への支援

【方向性2】居住の安定確保 誰もが安心・安全にくらせる都市の実現につながる住宅政策

＜将来像4＞ 誰もがすまいに困窮することがないように、公民が連携した取組が行われている  
(施策の方向性)

- 公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築
  - ・公民連携による京都市居住支援協議会による居住支援の取組の充実
  - ・居住支援法人による居住支援活動の促進
  - ・福祉分野との連携による住宅確保要配慮者のすまいに関する総合的な窓口の設置の検討
  
- 民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実
  - ・高齢者の居住支援に対する取組の強化
  - ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進
  - ・高齢者以外の住宅確保要配慮者に対する居住支援の拡大
  - ・家主の不安解消、低減につながる取組の実施
  
- 将来を見据えた市営住宅の最適化
  - ・すまいの安心・安全の確保  
(耐震性の確保や浴室設置等の基本的な住宅性能の確保)
  - ・市営住宅の的確な供給(「質」と「量」の最適化)  
(ニーズに見合った的確な供給)  
(需要に見合った管理戸数及び供給戸数への見直し(保有量の最適化))
  - ・更新時期の平準化と将来を見据えた市営住宅ストックの整備  
(長寿命化による更新時期の平準化と計画的な維持管理)  
(住棟の特性に合わせた整備や段階的な住戸性能の向上)
  - ・市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生  
(事業により生じる用地の活用)  
(コミュニティ活性化やまちづくりにつながる空き住戸の利活用の促進(目的外使用など))

<将来像5> 様々な災害に対して強く、また、発災後にも、しなやかに対応が可能なすまい・住環境が形成されている  
(施策の方向性)

○住宅・住環境の安全性の向上

- ・住宅の耐震化の促進
- ・密集市街地・細街路対策の促進(路地再生による安全性の向上及び居住の促進)

○大規模災害を想定した平時からの準備

- ・不動産関係団体等と連携した賃貸型応急住宅の供給体制の構築
- ・建設型応急住宅の建設・供給に向けた事前準備及び体制の構築
- ・災害時の迅速な「住宅の応急修理」の実施に向けた仕組みづくり
- ・ハザードマップを活用した災害における危険性の情報提供

【将来像1～5の実現に向けた横断的な取組】

○伝える・伝える住情報の発信

- ・不動産、建築、リフォーム(耐震、省エネ)、居住支援、空き家、京町家、マンション等に関わる事業者・専門家を一元的に紹介する仕組みの構築
- ・福祉分野との連携によるすまいに関する総合的な案内窓口の創設に向けた検討
- ・相談業務や申請等について、デジタル化による市民の利便性の向上
- ・民間事業者、関係団体等とのネットワークの拡充による、空き家、京町家、居住支援、リフォーム、マンション等のすまいに関する総合的な住情報発信を充実
- ・京都ならではの住宅やまちの相談に対し、実績のある専門家と解決につながるADR(裁判外紛争解決手続)※の活用による相談体制について検討

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業			
事業		事業主体	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業		京都市	7,368
公営住宅等整備事業		京都市	558
住宅地区改良事業等		京都市	17,755
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		京都市	54
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)		京都市	216
空き家再生等推進事業		京都市	45
すまいまちづくり情報発信事業		京都市	566
住宅政策関連調査事業		京都市	28
公営住宅等関連事業		京都市	81
合計			26,671
効果促進事業			
事業	細項目	事業主体	交付期間内 事業費
市営住宅整備等促進事業		京都市	293
密集住宅市街地整備型等関連事業		京都市	55
合計			348

※交付期間内事業費は概算事業費

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

○老朽木造低層住宅団地については将来的に閉鎖する団地（用途廃止）と位置付け、あわせて、住み替えあっせんによる他団地移転を促進する。なお、従前敷地については、売却を含めた活用を検討する。

○建て替えに当たっては、都市再生機構との事業連携を図る。

○民間賃貸住宅の空き家等において、京都市すこやか賃貸住宅や住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅等としての有効活用を促進する。

○公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱第4条第4項第四号に基づく高齢者世帯を家賃低廉化の対象とする場合に関する事項  
公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱第4条第4項第一号ロ（1）①に規定される高齢者世帯（概ね264,000世帯（令和2年国勢調査 65歳以上世帯員に係る世帯の状態））のうち、世帯の月額所得が158,000円以下で住宅に困窮している世帯を家賃低廉化補助の対象とする。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。