

京都市基本構想における関連記述

住宅

～だれもが安心してらせるまち～

わたしたち京都市民は，日々のくらしの場が安全であり，緑豊かで，環境への負担も少ないようなまちをめざす。（中略）そして高齢者や子ども，障害のあるひとが安全にくらせるようなまちをつくっていく。

～まちの基盤づくり～

（中略）諸活動を円滑に行えるようにするには，生活の利便性・快適性に優れ，生活に潤いのある住み心地のよいまち，多様な経済・文化活動を支える基盤のしっかりしたまちをつくっていかねばならない。

これまでの主な取組

- ・京町家の保全・再生（京町家なんでも相談，京町家再生賃貸住宅など）
- ・耐震診断・改修の積極的な推進（木造住宅耐震診断士派遣，耐震改修助成）
- ・分譲マンションの管理支援（分譲マンション実態調査，セミナー開催など）
- ・地域優良賃貸住宅（一般型），（高齢者向け）の供給
- ・ストック総合活用計画に基づく市営住宅の再整備
- ・良好な住環境の整備改善（住宅地区改良事業，住宅市街地総合整備事業）



山科団地トータルリモデル事業

住宅市街地総合整備事業
東九条地区

論点1 現状と課題

- ◇ 活かすべきチャンス(追い風)は？ 放置できない問題(向かい風)は？
- ◇ 活用できる資源(強み)は？ 克服すべきもの(課題)は？

外部環境分析（施策を推進するうえで，追い風又は向かい風となる変化や社会的な状況）	
追い風	向かい風
<ul style="list-style-type: none"> ○地球温暖化対策がますます重要となっており，既存住宅ストックの有効活用や，良質な住宅の供給が求められている。 ○施策対象者が拡大する中で，セーフティネットの中核となる市営住宅の更なる適正な管理・運営が求められる。 ○平成18年6月の住生活基本法，平成19年7月の住宅セーフティネット法により，住生活の質の向上を図る住宅政策への法整備が進んだ。 	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少が予測され，高齢化の進展とともに世帯当たり人員が減少している。 ○経済成長がしばらくは望めない状況である。 ○住宅総数が世帯総数を上回り，空き家が増加し続けており，地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある。 ○京都らしい町並みの形成やすまい方を継承する京町家の減少が進んでいる。 ○築30年以上の高経年の分譲マンションが増加しており，管理運営に支障をきたすおそれがある。 ○住宅確保要配慮者が増加している。 ○都心部に改修が進まない低家賃の老朽木造住宅が数多く存在している。
京都の現況分析（他都市等と比較して，京都の現況が優位又は劣位である事項）	
京都の強み	京都が解決・克服すべき課題
<ul style="list-style-type: none"> ○多くの伝統的な建物や町並み等が残され，都市文化の基盤となっている。 ○戦前木造住宅は，京都独自の暮らし方やコミュニティを反映する良質な住宅として，景観の形成にも寄与している。 ○周辺の山間地域からの良質な木材の供給によって京都のすまいづくりが支えられてきた。 	<ul style="list-style-type: none"> ○他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しい。 ○良好なコミュニティが形成されている住宅地の特徴や良さを生かした流通の仕組みが不十分であるなど，既存住宅の流通に必要な環境が整っていない。 ○住宅の流通に関する地域特有の課題がある。 ○住宅ストック全体の耐震性能が不十分であり，耐震改修が進んでいない。 ○安全性が確認されないまま流通・使用されている住宅がある。 ○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。 ○既存の民間賃貸住宅等には性能が低いものが多く，居住者と住宅のマッチングが難しい。

論点2 政策の基本方向

◇ 今後10年間の基本的考え，価値観は？

これまでの動き

<現在の方向性>

★京都市住宅マスタープラン素案

- 住宅政策の理念
 - 市民にとって不可欠な生活基盤である住宅の確保と多様な住宅が供給される社会環境の整備により，生活の安定向上と社会福祉の増進，市民社会の健全な発展を目指す。
- 基本的な考え方
 - ・京都の財産となる「環境」「景観」「コミュニティ」を継承発展させ，京都のアイデンティティの確立による京都のすまいの将来像とあり方を示す。
 - ・防災・減災，住宅セーフティネットの構築を効果的に進めるため，市場の機能を生かした住宅政策を展開する。
- 住宅政策の目標
 - 人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり
- 施策の方向
 - ～住み継ぐ～
 - (1) 京都らしいすまい方の継承
 - (2) 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援
 - (3) 既存住宅の流通の活性化のための条件整備
 - ～そなえる～
 - (1) 住宅・住環境の安全性の向上
 - ～支え合う～
 - (1) 重層的な住宅セーフティネットの構築
 - (2) 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

★崇仁地区のまちづくり

- 崇仁地区将来ビジョン検討委員会（平成21年9月～）
 - ・土地区画整理事業などの新たな手法を用いて住宅地区改良事業の早期完了を図る。
 - ・崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンを検討する。
 - …京都駅に近接した立地を生かし，未来の京都を見据えたまちとなるような活用の検討

論点3 市民と行政の役割分担と共汗

◇ 政策の推進に当たって市民や行政が行うべきことは？

論点4 10年後に目指すべき姿

◇ 10年後のあるべき姿やそれが達成された状態を測る指標・目標値は？