

政策番号	24	政策分野	住宅
------	----	------	----

基本方針	京都の財産である環境、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（都市を特徴付ける個性や独自性）の確立による京都のすまいの将来像とあり方を示すとともに、防災・減災、住宅セーフティネット（安全網）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。
------	---

担当局	都市計画局	共管局	
-----	-------	-----	--

政策に関係する 主な分野別計画等	京都市住宅マスタープラン 京都市建築物耐震改修促進計画
---------------------	--------------------------------

## 政策の評価

### 1 客観指標評価

政策の客観指標評価	23年度 評価値	32年度 目標値	25 年度	26 年度	27年度評価				
					前回値	最新値	目標値	達成度	評価
1 平成の京町家と認定長期優良住宅が戸建て住宅の年間着工件数に占める割合(%)	22.2	30	a	b	19.7	19.2	21.7	88.5%	c
2 耐震化、バリアフリー化又は省エネ化による固定資産税の減額を受けた件数(件)	80	-	b	a	341	362	135	268.1%	a
3 高齢者向け賃貸住宅(高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅)の戸数(戸)	680	-	a	a	2,173	2,824	1,148	246.0%	a
4 市営住宅の当該年度の公募戸数(戸)	677	-	a	a	730	720	700	102.9%	a
			a	a					a

施策の客観指標評価		評価		
施策番号	施策名	25年度	26年度	27年度
2401	京都らしいすまい方の継承(1指標)	e	e	e
2402	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(2指標)	b	a	a
2403	既存住宅の流通活性化のための条件整備(1指標)	a	a	b
2404	住宅・住環境の安全性の向上(2指標)	c	c	c
2405	重層的な住宅セーフティネット(安全網)の構築(3指標)	a	a	b
2406	中・大規模の市営住宅団地のマネジメント(1指標)	c	c	c
(6施策平均)		b	b	c

政策の客観指標総合評価 (政策の客観指標評価:施策の客観指標評価=1:0.5)	25年度	26年度	27年度
	—	a	a

### 2-1 市民生活実感評価

番号	設問	評価		
		25年度	26年度	27年度
1	長く大切に使える住宅が増えている。	c	c	c
2	地域の行事や自治会活動に、以前から住んでいるひとも、新しく転入してきたひとも、分け隔てなく参加している。	c	c	c
3	身近な地域で空き家が減っている。	c	d	d
4	低所得者や高齢者などがくらしやすい市営住宅や民間賃貸住宅が十分に確保されている。	d	c	d
市民生活実感調査総合評価		c	c	d

### 2-2 政策の重要度(27政策における市民の重要度)

25年度		26年度		27年度	
順位	%	順位	%	順位	%
19	79.9%	16	82.3%	19	78.0%

### 3 総合評価

C	政策の目的がそれぞれ達成されている		
	<p>【客観指標】●「平成の京町家と認定長期優良住宅が戸建て住宅の年間着工件数に占める割合」について、長期優良住宅の割合は、ほぼ変化がなかったものの、消費税の引き上げ等に伴い、平成の京町家の認定件数が大きく減少したため、全体としてはb→c評価となったと考えられる。</p> <p>●まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業や、既存住宅省エネリフォーム支援事業などの既存住宅改善に対する補助制度の充実により、リフォーム件数の増加傾向が、固定資産税の減額の適用を受けた件数に反映され、昨年度と同様、a評価と高い評価で安定している。</p> <p>●「高齢者向け賃貸住宅の戸数」については、サービス付き高齢者向け住宅の普及とともに、関係団体等と連携しながら、高齢者の円滑な入居への支援を進めており、単年度の目標戸数を大幅に上回った結果、3年連続a評価と高い評価で安定している。</p> <p>●市営住宅の当該年度の公募戸数は、前年度並みの空き室整備に努めた結果、3年連続a評価と高い評価で安定している。</p>	26年度	B
	<p>【市民の実感】●「長く使える住宅」については、ハード整備の面で時間が掛かり、「地域の行事や自治会活動への参加」については、新たな転入者と以前から住んでいる人の交流が、一見して変化が実感しにくいものでもあるため、「どちらとも言えない」とする回答が多数を占めており、3年連続c評価が続いている。</p> <p>●平成25年の住宅・土地統計調査において、京都市における空き家の割合は、住宅総数の14.0%を占めており、少子高齢化の進展や分譲住宅・マンションの新設着工戸数の増加を理由に、空き家戸数は引き続き増加傾向にあり、昨年同様、d評価と低い評価が続いている。</p> <p>●消費税増税後の景気の衰退や高齢化の進行や生活・雇用が不安定である社会情勢などから、低所得者や高齢者への賃貸住宅供給への市民の実感はc→d評価に悪化した。</p>	25年度	B
	<p>【総括】●市民の実感が昨年度より悪化し低い評価となっている一方、客観指標については、消費税増税に伴う景気の低迷により悪化した指標もあるが、ストックの転換に向けた環境整備に関する取組は一定進捗していることがうかがえる。</p> <p>●こうしたことを総合的に勘案し、この政策の目的はそれぞれ達成されていると評価する。</p>		

#### 今後の方向性の検討

#### <この政策を構成する施策とその総合評価(客観指標評価+市民生活実感評価)>

施策番号	施策名	総合評価		
		25	26	27
2401	京都らしいすまい方の継承	D	D	D
2402	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	B	B	B
2403	既存住宅の流通活性化のための条件整備	B	B	C
2404	住宅・住環境の安全性の向上	C	C	C
2405	重層的な住宅セーフティネット(安全網)の構築	C	B	C
2406	中・大規模の市営住宅団地のマネジメント	C	C	C

#### <今後の方向性>

<p>●京都らしいすまい方の継承に向けては、京都らしい環境配慮型住宅の供給促進に向け、平成の京町家の普及・啓発に加えて、新たな施策の検討を行うほか、京都らしい暮らしの文化を継承するための住教育の充実などを図っていく。</p> <p>●住宅ストックの良質化に向けては、今後も引き続き、京(みやこ)安心すまいセンターの耐震・エコ助成ホットラインを窓口にも、様々な住宅改修助成制度に関する普及・啓発に取り組んでいく。</p> <p>●既存住宅の流通活性化に向けては、平成26年4月に施行した「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」に基づく施策により、空き家の流通・活用の更なる促進を図るとともに、引き続き、良質な既存住宅を安心して取得できる環境の整備に取り組む。</p> <p>●住宅・住環境の安全性の向上に向けては、引き続き、地域ぐるみでのすまいの耐震化の促進や、密集市街地対策・細街路対策を通じた地域防災まちづくりを推進していく。</p> <p>●重層的な住宅セーフティネットの構築に向けては、引き続き、京都市居住支援協議会において高齢者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に取り組むほか、「京都市市営住宅ストック総合活用計画」に基づく耐震改修、エレベーター設置、高齢者対応改善等の計画的なストック改善により、市営住宅の住宅セーフティネット機能の向上を着実に推進する。</p> <p>●中・大規模の市営住宅団地のマネジメントに向けては、団地住民の合意が必要なこともあり、成果が出るまでに時間は要するが、引き続き、団地内の既存施設を広く有効活用しながら、団地住民と周辺地域との幅広い交流が進むよう、具体的な取組を行っていく。</p> <p>●長く使える住宅が増えているという市民実感が伸びていないことが課題となっていることから、平成の京町家や長期優良住宅の普及・啓発による良質な新築住宅ストックの形成を図るとともに、上述の既存住宅の良質化、流通活性化の推進を図っていく。</p> <p>●地域の行事や自治活動への参加が課題となっていることから、上記の施策ごとに地域コミュニティの維持・活性化という視点を念頭において、地域の多様な特性を生かした事業を展開していく。</p> <p>●なお、上記の施策については、平成26年度から実施している「京都市住宅マスタープラン」の中間見直しにおいて、社会情勢の変化等を踏まえて点検し、見直し等を行っていく。</p>
--

<b>政策名</b>	24	<b>住宅</b>	
<b>指標名</b>	<b>平成の京町家と認定長期優良住宅が戸建て住宅の年間着工件数に占める割合(%)</b>		
担当部室	住宅室	連絡先 222-3666	
<b>1 指標の説明</b> 京都らしいすまい方を継承した平成の京町家や環境に配慮した高耐久な認定長期優良住宅の認定件数の割合			
<b>2 指標の意味</b> 京都らしい住まい方を継承した住宅や環境に配慮した高耐久な住宅が普及していることを端的に示す指標		<b>3 算出方法・出典等</b> 出典：各年住宅着工統計及び事業担当課（住宅政策課）調べ	
<b>4 数値</b>			
10年後の(平成32年度)目標値	平成23年度評価値 22.2	平成32年度目標値 30.0	根拠 国の改正住生活基本計画が掲げる、認定長期優良住宅が新築住宅に占める割合(平成32年度に20%)を上回る値を目標として設定
	前回数値 25年度 19.7	最新数値 26年度 19.2	推移 0.5ポイント減
数値	19.7	19.2	0.5ポイント減
			単年度目標値 数値 21.7
			根拠 平成32年度の目標値を達成するために当年度達成すべき数値
			達成度 88.5%
	全国順位	中長期目標	
		数値	目標年次
		30%	32年度
		達成度	64.0%
		根拠 国の改正住生活基本計画が掲げる、認定長期優良住宅が新築住宅に占める割合(平成32年度に20%)を上回る値を目標として設定	
		備考	
<b>5 評価基準</b> 達成度(最新数値/単年度目標値)が a: 100%以上 b: 90%以上100%未満 c: 80%以上90%未満 d: 70%以上80%未満 e: 70%未満		<b>6 基準説明</b> 達成度(単年度目標値に対する最新数値の割合)100%以上をa(目標以上に進んでいる)とし、100%未満については10%ごとに区分している。	
		<b>7 評価結果</b>	
		25	26
		27	
		a	b
		c	

<b>指標名</b>	<b>耐震化、バリアフリー化又は省エネ化による固定資産税の減額を受けた件数(件)</b>		
担当部室	住宅室	連絡先 222-3666	
<b>1 指標の説明</b> 住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化による固定資産税の減額申請件数			
<b>2 指標の意味</b> 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新がなされていることを間接的に示す指標		<b>3 算出方法・出典等</b> 出典：行財政局税務部資産税課調べ(固定資産概要調査より)	
<b>4 数値</b>			
10年後の(平成32年度)目標値	平成23年度評価値 80	平成32年度目標値 -	根拠
	前回数値 25年度 341	最新数値 26年 362	推移 21件増
数値	341	362	21件増
			目標値 数値 135
			根拠 中長期目標を達成するために当年度達成すべき数値
			達成度 268.1%
	全国順位	中長期目標	
		数値	目標年次
		180件	31年度
		達成度	201.1%
		根拠 京都市住宅マスタープランにおけるバリアフリー改修率の目標値への伸び率を参考として約2倍の伸び率と想定	
		備考	
<b>5 評価基準</b> 達成度(最新数値/単年度目標値)が a: 100%以上 b: 80%以上100%未満 c: 60%以上80%未満 d: 40%以上60%未満 e: 40%未満		<b>6 基準説明</b> 達成度(単年度目標値に対する最新数値の割合)100%をaとし、100%未満については20%ごとに区分している。	
		<b>7 評価結果</b>	
		25	26
		27	
		b	a
		a	

政策名	24	住宅
指標名	高齢者向け賃貸住宅（高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅）の戸数（戸）	
担当部室	住宅室	連絡先 222-3666
<b>1 指標の説明</b> 高齢者向けに整備された賃貸住宅の住戸（高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅）の戸数		
<b>2 指標の意味</b> 高齢者が安心して暮らせる住宅の提供戸数を示す指標		<b>3 算出方法・出典等</b> 出典：事業担当課（住宅政策課）調べ
<b>4 数値</b>		
10年後の（平成32年度） 目標値	平成23年度評価値 680	平成32年度目標値 - 根拠 -
	前回数値 25年度 2,173	最新数値 26年度 2,824
	推移 651戸増	数値 1,148
	目標値 根拠 高齢者向け優良賃貸住宅の過去の供給伸び率から算出した数値	達成度 246.0%
	全国順位	中長期目標
	数値	目標年次
	達成度	根拠
数値		
<b>5 評価基準</b> 達成度（最新数値／単年度目標値）が a：90%以上 b：80%以上90%未満 c：70%以上80%未満 d：60%以上70%未満 e：60%未満		<b>6 基準説明</b> サービス付き高齢者向け住宅は、制度開始当初の着エラッシュが一旦落ち着く可能性も想定されるため、達成度（単年度目標値に対する最新数値の割合）が90%以上をaとし、90%未満については10%ごとに区分している。
		<b>7 評価結果</b>
		25 26 27
		a a a

指標名	市営住宅の当該年度の公募戸数（戸）	
担当部室	住宅室	連絡先 222-3666
<b>1 指標の説明</b> 年4回実施している市営住宅の公募戸数		
<b>2 指標の意味</b> 低額所得者に対するセーフティネットとしての住宅が一定量確保できたかどうかを示す指標		<b>3 算出方法・出典等</b> 算出方法：京都府内の要支援世帯数に対して必要な公募戸数を京都市分として割り戻す。 出典：京都府住生活基本計画
<b>4 数値</b>		
10年後の（平成32年度） 目標値	平成23年度評価値 677	平成32年度目標値 - 根拠 -
	前回数値 25年度 730	最新数値 26年度 720
	推移 10戸減	数値 700
	目標値 根拠 中長期目標と同様	達成度 102.9%
	全国順位	中長期目標
	数値	目標年次
	達成度	根拠
数値	700戸	27年度 102.9%
<b>5 評価基準</b> 最新数値が a：700戸以上 b：650戸以上700戸未満 c：600戸以上650戸未満 d：550戸以上600戸未満 e：550戸未満		<b>6 基準説明</b> 目標を達成した場合をaとし、700戸未満については50戸刻みとしたうえで、b以下を設定し基準を作成
		<b>7 評価結果</b>
		25 26 27
		a a a