

①-1 “京都らしい住宅ストックの形成に向けて” ⇒(本会)

【問題意識】

- 新景観政策にもとづく景観規制がスタートしており、基準に基づく規制・誘導型の施策は充実したことから、今後、建築主や地域住民の景観への意識向上、供給側の仕組み改善の方策など、暮らし手、つくり手の能動性・創造性を促進する仕組みが求められるのではないかな。
- 地球温暖化をはじめとする環境への負荷低減が社会問題となるなか、住宅においても低炭素社会の実現に向け、高断熱・高気密住宅の拡大や太陽光エネルギーの積極的活用が求められるのではないかな。
- 京都の強みである木造住宅の多さを活かし、既存木造住宅ストックを有効に活用することが、CO2 排出量の削減に効果があるのではないかな。
- 環境モデル都市の提案における取組でも、木の文化首都として木材の活用をあげている。
- これまで、コンペやモデル住宅を提示してきたが、未だに新規供給の多くは、低質（耐久性、断熱性能が低い、景観性等）となっているのはなぜかな。

（背景）

- ・新景観政策として、高度地区の切下げ、デザイン基準、眺望景観保全地域等の制度が一体的に創設された。
- ・これまで京都らしいすまいづくりに向けた取組として、モデル住宅の開発・供給、「まちなみ住宅」設計コンペ、「京都まちなかこだわり住宅」設計コンペ、「景観・まちづくりコンクール」、「町家型共同住宅ガイドブック」など、京都らしさや課題を踏まえた住宅計画のあり方や指針の検討、さらにそれに基づく実践がなされてきている。
- ・木造住宅の割合が約5割と大都市平均の約4割を大きく上回っている。
- ・環境モデル都市として、低炭素型まちづくりを目指し「景観と低炭素が創る品格ある京のまちづくり」を掲げ、「カーボンゼロ・都市」に挑もうとしている。
- ・木材供給量、木造住宅着工の減少、国産、府内産木材の減少
- ・北山杉など、地域産木材を利用した住宅建設に向けた取り組みが施工者や施主を対象に進められているが、供給量の実績は、なかなか上がっていない。

【課題】

- 材料、工法、設備など技術的視点だけでは、京都らしい良質なストック形成が実現していないことをどう解決するか

- ・経済的理由等で望ましい技術的レベルが実現できていないことの突破口をどうするのか

- 一般の住宅地における今後の景観形成（景観創造）のあり方

- ・地域ごとの「美しさ」、「京都らしさ」等を自主的、自発的に形成する取組を促す必要性

- 地域産木材の活用など、住宅生産における地産地消のシステムのあり方

- ・市内産木材を活用した木造住宅の振興
- ・地場産材活用のネックとなっている点（コスト、安定供給等）の解消策

①-2 (ア) “分譲マンション対策について” ⇒ (分譲マンション小委員会)

【問題意識】

- マンションの維持管理が不適切で、良質なストックとなっていないマンションがあるのではない
か？
- 更新時期を迎えるマンションが増加する中で、スムーズな更新を進める方法が求められるのでは
ないか？

(背景)

- ・京都市では、1965年から分譲マンションが供給されはじめ、バブル経済が崩壊した1990年代前半に供給戸数が減少したものの年々増加し、現在、1,414団地(管理組合数)、85,760戸の分譲マンションが立地している。
- ・都心部では中京区(13,846戸(16.1%))と下京区(9,488戸(11.1%))、周辺部では伏見区(15,811戸(18.4%))と右京区(10,531戸(12.3%))に多く立地している。
- ・築年数ごとに分譲マンション戸数をみると、築年数10年以内の新しいものが約3割を占めているが、築年数30年以上を経過したものが約1割みられる。
- ・マンション管理組合50団体へのアンケートをみると、一部に、維持管理能力が低いマンション管理組合もみられる。

【課題】

○分譲マンションの維持管理のあり方

- ・入居者の高齢化等により維持管理能力が衰えつつあるマンション、もともと維持管理能力が弱いマンション(投資マンションも含む。)への対応のあり方
- ・適切な維持管理ノウハウの普及啓発
- ・マンション管理組合相互の情報交換の促進
- ・維持管理の状況が評価される仕組み
- ・分譲・賃貸問わず共同住宅の適切な維持管理のあり方(分譲化、賃貸化する共同住宅の状況把握等)

論点に反映①

○分譲マンションの更新への対応

- ・老朽マンションの建替えや改修における問題点の解決方策について

○住宅戸数が充足した今、分譲マンションという形態の公共性、社会性の再検証

- ・所有権から利用権へのマンションにおける権利の変更を進めるための仕組み

①-2 (イ) “住宅ストックの流通をどう考えるか” ⇒ (市場小委員会)

【問題意識】

○人口減少時代を迎える中で、地域のコミュニティ維持等の観点から、住宅ストックの適切な流動化による住宅と世帯のミスマッチを解消していくことが必要ではないか？

○施策を適切に実現するためには、市民と市場の意識を高め、行政と連携するための仕組みが必要ではないか？

(背景)

- ・京都市では、平成12年以降、毎年1.3～1.7万戸の住宅が建設されている。
- ・平成12～18年にかけて、毎年2.1～3.2千戸の分譲マンションが供給されている。
- ・日本の住宅取引量に占める年間中古住宅取引戸数は、他国と比べて低い。
- ・京都市の住宅取引量に占める年間中古住宅取引戸数は、日本平均の2倍以上である。
- ・本市のすまいよろず相談に、借地借家に関する相談、契約に関する相談などが多い。

【課題】

論点に反映②

○~~中古住宅の流通活性化が進んでいない~~ 住まいの資産としての適正な評価に向けた方策のあり方

・適切な維持管理に向けた方策

論点に反映③

- ・ストックの良質化・流通促進のあり方
- ・中古住宅の評価のあり方
- ・住情報の提供のあり方
- ・住み替えシステムのあり方

・地域や複数の住宅から成る環境における価値の評価のあり方

論点に反映④

○市民、民間事業者、行政における連携のあり方

論点に反映⑤

- ・市民、市場の意識向上のための仕組みづくり
- ・市場と行政の役割分担のあり方

①-2 (ウ) “都心部に多く見られる木造住宅をどう考えるか” ⇒ (市場小委員会)

【問題意識】

- 伝統的京町家に代表される都心部の伝統木造住宅は、京都の地域性、文化的伝統を継承することや地球環境という面から再評価されるべきではないか。しかし、現在の法制度、金融の仕組みでは、残したくても残せない状況にあるのではないか。
- 現状の安全性に問題があるとしても、単に壊して建て替えるだけでいいのか。
- 町家を優良な住宅ストックとしていくためには、改修・改善を前提とした融資の仕組みなどをつくる必要があるのではないか？
- 長屋町家の安全性を高めることにより、高齢者の居住の安定を図る必要があるのではないか？

(背景)

- ・上京区、東山区、下京区では、昭和35年以前に建てられた住宅が、それぞれ全体の2割以上を超えている。また、木造住宅においては、5割を超えている。
- ・長屋町家の居住者の7割近くが60歳以上と、高齢化が著しい。(「東山区 まちなか住まいのアンケート」より)
- ・2人以下の世帯が6割近くとなっており、高齢者のみ世帯が大半を占めている。(「東山区 まちなか住まいのアンケート」より)
- ・東山区では、居住者の6割近くが、住み続けたいと答えており、高齢者になるほど継続居住の意向が高い。(「東山区 まちなか住まいのアンケート」より)
- ・近年、町家に対するニーズが高まっており、内外装のリニューアルや耐震補強などにより、住宅として商品価値が高まっている。(事業者ヒアリング)
- ・町家の大半は、建築基準法の既存不適格建築物となり、改修等を行おうとしても銀行による融資を受けることが困難な状況にある。(事業者ヒアリング)

【課題】

○木造住宅の課題の検証

- ・技術的課題(耐震・防火安全性、法的制約、伝統技術者の不足等)
- ・流通的課題(物件情報提供)
- ・金銭面の課題(融資条件)

○良好なコミュニティが形成されていることが多い袋路等の長屋について、住宅としての活用促進のあり方

- ・長屋家主の経営困難性(公的賃貸住宅としての活用やファンド等による再生の可能性の検討)

○密集市街地、袋路に立地する木造住宅の課題

- ・老朽・密集環境の改善整備のあり方(現状維持・改善、危険住宅の除却)
- ・避難協定のあり方
- ・建物除却跡地の利用

○老朽木造住宅の分類による対応のあり方

- ・老朽危険家屋への対応
- ・手を入れれば住宅ストックとして活用できるものへの対応

論点に反映⑥

- ・**保全・再生すべきとされた都心部における老朽木造住宅の地震に対する応急かつ緊急的な方策のあり方**

①-2 (エ) “郊外型住宅ストックをどう考えるか”

⇒ (市場小委員会)

【問題意識】

- 高度経済成長期における郊外住宅には、公共施設も乏しく狭小で良質とは言えない住宅が存在しており、これが人口減少下では、急速に空家化しコミュニティが弱体化するおそれがあるのではないかな？
- 基盤の脆弱な郊外でミニ開発が進み、防災上問題を抱える住宅が存在しており、これを抑制していく必要があるのではないかな？
- ニュータウン等計画的開発地でも良質な住宅と居住者の世帯構成にミスマッチが生じたり空家が多くなっているのをどうすべきか。(オールドタウン化)
- 人口減少下では、一定の良好な集積、コミュニティのある住宅地に人口を集約化していくことが必要ではないかな？

(背景)

- ・1960～80年代にかけて、伏見区や山科区の郊外部において、大きく人口増加している。
- ・郊外部の人口密度の低いエリアで、急激に人口増加と人口減少する地区が近接しているところが見られる。
- ・昭和30～40年代を中心に形成された郊外住宅団地では、世帯主が60歳以上の世帯が半数以上を占めるなど、局所的に高齢化しているところが見られる。(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)
- ・郊外住宅団地では、土地面積が20坪未満のものが4割近くを占めるほか、前面道路が4m未満のものが半数近くを占めるなど、住宅ストックとして水準の低いものが多くみられる。(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)
- ・なかには、隣の敷地を買い増して、敷地面積を拡大して建て替えを行っている例などもみられるほか、隣地の敷地の買い増しを希望する人もみられる。(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)
- ・居住意向についてみると、約4割が住み続けたいとしているが、3割近くがわからないと答えている。(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)
- ・現在の住宅について、約2割は親族に引き継ぐつもりとしているが、大半がわからないと答えている。(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)
- ・市街化調整区域内の既存集落での人口、世帯数の減少

【課題】

○高度経済成長期における郊外型住宅ストックの良質化の方策

- ・更新を通じた住環境、資産価値の向上の方策
- ・新規ミニ開発の抑制

○ニュータウン等における高齢化への対応のあり方

- ・住み替え促進
- ・住宅改善、福祉、見守り、コミュニティ維持など安全・安心確保