

京都市の今後の住宅政策を考えるに当たって重要な論点について（テーマ別の御意見）

【全体】

- 10年後の京都の「住宅」や「住み方」等のイメージ・ビジョンを想定しつつ課題を検討すべきである。
- 様々なテーマについて、統一的な視点を持つ必要がある。
- 厳しい財政状況のなか、現実性が求められるが、夢を持つことが必要。
- 市財政の先が見えない中で、民間の力を活用していく必要があり、民間が賛同して実施していくような政策が必要。
- 10年後の経済予測は難しいが、住まいにポイントを絞れば、ビジョンが出せるのではないかな。
- 計画の進行管理が重要で、政策モニターなどの仕組みが必要。
- 政策を着実に進めるためにも重視する課題と成果の設定を考えるべき。
- 個々のテーマでは、公共と民間の役割分担を明確にした上で、市民と一緒に取り組む仕組みづくりを検討してはどうか。
- 現在の介護施設は、個室が中心で住居の様相を帯びてきている。
- 福祉と住宅の接点をつかむ

論点に反映⑤

【①-1 “京都らしい住宅ストックの形成に向けて”】

- 京都は、イメージを共有されやすい都市である。高度成長期のようにトレンドでは先が予測できない今日では、京都は、イメージを主張でき、受け入れられやすい。
- 課題は、他都市にも共通しているが、京都では、どのように出なのか考えていきたい。
- 京都らしさを考える場合、木は有効な素材で、環境面、景観面でも重要な要素となる。
- 京都は2つの異なる課題がある。京都らしさに関する課題がある一方、山科や右京などの郊外部は、一般都市と同じ課題を有する。
- 京都の町並みについては、居住者と来訪者とのどの「まなざし」から見るかがポイントではないかな。
- コミュニティは、住む人が作るものであり、京都らしいコミュニティという点では、住宅の外観等関係はなく、近代的な住宅であっても地蔵盆等が活発になされている方が京都らしい。

【①-2（ア）“分譲マンション対策について”】

○分譲マンションは、賃貸化する動きもあれば、賃貸マンションの一部が持家化する動きもある。問題は、共同建てという建物形態であり、その適正な維持管理が重要な課題である。

論点に反映①

○上記課題に適切に対応するためにも、事前の状況把握の手法を検討する必要がある。

論点に反映①

○既に首都圏のマンションでは、老朽等で「価格破壊」とも見られる安価な物件がある。こういった物件を購入する低所得層が出現すれば、管理運営や建替え・大規模修繕も難しくなっていく。そうならない為にも事前に対応できる仕組みをつくることが重要。

【①-2（イ）“住宅ストックの流通をどう考えるか”】

論点に反映③

○ストック形成には、維持管理力の形成が重要である。

○市場を通してどのような住まいの安全性、公共性を求めるか、市場に対し何か働きかけるような仕組みや制度が必要かどうかが課題。

論点に反映⑤

○提案された資料では、住宅が集合することからなる地域の環境や空間の質や、地域環境に対する評価の観点が弱い。

○住宅の資産価値は、個々の住宅性能の評価と同時に、その住宅のある地域の環境価値とによって評価されるべきであり、地域や複数住戸の環境価値をどう評価の対象とするかの位置づけが住宅政策にも必要。

論点に反映④

○中古住宅の流通は、性能評価等により活性化する。

○中古住宅の流通が活性化は、良好な住環境の形成にも寄与する。

○ストック活用や流通を促進するためにも、住宅の「居住のための住まい」と「資産としての住まい」の2面性を考慮する必要がある。

論点に反映②

○京都市は、新景観政策導入により建設抑制を採っている分、不動産流通やストック改修による居住者と住宅との関係の適正化が必要。

○不動産流通や維持管理等の情報を市場に出すなど、住宅の適応性を高める施策の促進が必要。

【①-2（ウ）“都心部に多く見られる木造住宅をどう考えるか”】

○新景観政策で保全・再生すべきとされた都心部の老朽住宅に対し、地震から最低限命を守る補強対策を行うことが重要。

論点に反映⑥

○その補強の結果、家賃が上がっても継続居住ができるよう家賃補助も併せて検討すべき。

論点に反映⑥

※【①-2（エ）“郊外型住宅ストックをどう考えるか”】については、御意見ございませんでした。