

京都市における分譲マンションをめぐる論点の整理（試案）

	都市政策として（集合住宅全般の要素を含む）	住宅ストックとして（居住としての要素を含む）
プ ラ ス 面	<ul style="list-style-type: none"> ○固定資産税・都市計画税の増収につながる ○都市防災機能が向上する （防火帯の形成等） ○居住密度の向上によりスプロールを抑制できる ○生活エネルギー使用効率が向上する ○都心人口の維持・回復に寄与する （職住近接の実現，コンパクトシティに寄与等） ○賃貸住宅に比べ，定住志向が強く，地域コミュニティの維持・回復の可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅としての基本性能が高い （耐火性，耐震性，バリアフリー等） ○法の規定により管理がルール化・システム化されている （管理の仕組みが定められた形で供給される，専門家が関与しやすい，管理履歴等が残りやすい等） ○管理の外注化の仕組みがある （専門家が関与しやすい，所有者に能力がなくても維持管理が可能等） ○価格が手頃であり，都心居住における住宅の選択肢が拡大する ○「土地」の価値ではなく「住宅」として中古市場に流通する ○高齢者が居住しやすいため，地域での永住に寄与できる ○所有者が居住することが困難になった場合も，賃貸に出すことで，空室化を防ぐことができる
マ イ ナ ス 面	<ul style="list-style-type: none"> ○本市の重要な都市資源である寺社仏閣・京町家をはじめとする伝統的建築物との不調和を引き起こす ○眺望景観や借景が喪失される ○地域コミュニティの継続性の毀損や分断を発生させることがある ○既存居住者の生活環境の悪化の原因となる （日照の悪化，居住者層の変化等） ○建築材料の地産地消が困難である 	<ul style="list-style-type: none"> ○管理がいったん滞ると，悪化が進行しやすく回復が困難であり，また，改修・建て替えも困難になる ○管理の際に，合意形成のための時間や費用がかかり，特に1棟の戸数が多くなると，合意形成が比例的に困難となる ○共用部については，私有財産としての感覚がなく，管理に無関心になる人が多くなる傾向がある ○解体コストが高くなる傾向がある ○投資の対象となった場合，居住目的の所有者との間で利害が一致せず，合意形成が困難となる