

住宅ストックの活用・流通のあり方について

住宅ストックの流通をどう考えるか（論点①－2（イ）に対応）

問題意識	○人口減少時代を迎える中で、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。 ・京都市の人口は減少することが予想されている（資料1） （現在147万人→2025年142万人、2035年129万人、仮に現在の平均世帯人員2.25人が維持されたとすると世帯数は現在65.4万世帯→2025年61.5万世帯、2035年57.4万世帯） ・住宅総数が世帯総数を上回り、年々空き家が増加している（資料2） ・年間1.3～1.7千戸の住宅供給が続いている。（資料3） ・住宅の購入状況をみると持ち家総数の約3割が中古住宅を購入している（資料4） ・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¹が、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。（資料5）
	○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。 ・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。（資料6）
	○住宅確保要配慮者に適切な住宅の供給を行い居住の安定を図る必要があるのではないか。（資料7） ・民営借家には、年間収入200万円未満の方が約半数を占める。 ・借家に占める高齢者の割合は、昭和36年以降に建てられた借家の約2割に対し、昭和35年以前に建てられた借家は、約6割となっており、古い借家に高齢者が多く住んでいると考えられる。 ・高齢者対応がなされている住宅は、持ち家が約33%であるのに対し、民営借家では、9%と更に対応がなされていない状況である。



検討の方向性	○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 ⇒人口減少時代に対応し、低炭素社会を構築するためには、住宅ストックを有効に活用するとともに、ストックを適正に評価する市場を形成し、安心して中古住宅を取得できる環境をつくる必要がある（資料8、9、10、11、12）
	○市民、民間事業者、行政における連携のあり方 ⇒ストックを適正に評価する住宅市場の活性化のためには、市民、事業者、行政の役割分担や市場への行政の関与のあり方を検討することが必要（資料13、14）
	○民間賃貸住宅における住宅セーフティネットのあり方 ⇒公営住宅だけでなく民間賃貸住宅も含めた重層的な住宅セーフティネットを構築することが必要

現状施策	評価・分析
低炭素社会の構築に向けた取組	・『木の文化を大切にすまち・京都』市民会議を設置し、低炭素社会構築に向けた具体的な取組みの検討をはじめようとしており、更に環境負荷への対策の機運が高まっている。 ・具体的には環境負荷の少ない建築物の認証基準「casbee 京都」の検討、低炭素景観ハイブリット住宅等「平成の京町家」の検討等を行う予定にある。（資料8、9）
住宅ストックの良質化に向けた取組	・平成19年度の京都府の新設住宅のうち、住宅性能表示制度を活用した住宅（建設住宅性能評価書交付）は2割未満と少なく、中古住宅についてはほとんど活用されていない。（資料10） ・平成21年6月より長期優良住宅の普及の促進に関する法律が施行される。（資料11）
住情報の提供	・すまいよろず相談、すまいスクールの開催等を実施しているが効果がわかりにくい。（資料12）
住宅市場における取組	・住宅購入時における重要事項説明書には、住宅ストックそのものの評価に関する事項が含まれていない。（資料13） ・リフォネットの事業登録制度など、住宅リフォーム等に対する公的な情報提供等の取組がある。（資料14）

《住宅ストックの流通を考える上で、考慮すべき事項》

都心部：都心部の木造住宅ストックをどう考えるか（論点①－2（ウ）に対応）

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。 ・京都市内の木造住宅総数は平成15年現在、151千戸あり、その中で、昭和35年以前に建築された木造住宅が、都心部（上京区、東山区、下京区）ではそれぞれ全体の5割を占める（資料15、33）
	○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。 ・市内の木造持家総数は110千戸、その内、耐震工事済みは3,6千戸（3.2%）である。（資料16） ・市内の木造住宅総数は322千戸、その内、防火設備があるのは40千戸（12.4%）である。（資料17） ・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。 ・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）

問題意識	○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（資料18）。 ・長屋町家の居住者の7割近くが60歳以上、また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）
------	--



検討の方向性	○木造住宅の課題の検証 ⇒都心部を中心に多く見られる高築年の木造住宅の安全性確保が必要 ⇒京都の町並みをつくっている町家を住宅ストックとして長く使い続けられるような仕組みづくりが必要（資料19、20、21）
	○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 ⇒都心部に多く見られる長屋町家を住宅ストックとして活用するためには、制度、資金調達等の多角的な検証、仕組みづくりが必要（資料22、23）
	○密集市街地、袋路に立地する木造住宅の課題の検証 ⇒防災上課題のある密集地、袋路に立地する木造住宅の安全性確保が必要（資料24） ○老朽木造住宅の分類による対応のあり方の検討 ⇒防災上課題のある老朽木造住宅において地震等の災害時にも生命を守るためにどのようなことができるかの検証が必要

現状施策	評価・分析
京町家再生賃貸住宅制度など	・長屋町家を改修し、賃貸住宅として再生する事業であるが、5戸以上の戸数が必要であるといった事業要件や、長屋町家のオーナーの大半が零細事業者であるといったことにより事業の拡大が困難（資料20）
木造住宅における耐震支援	・木造住宅、京町家等を対象に耐震対策事業を実施しているが、所有者の一定の負担や業者への信頼性、耐震改修工事になかなか踏み込めないという問題等があり、事業を受ける所有者が増えていない。
袋路の再生（連担建築物設計制度の活用等）	・未接道宅地の建替・更新に向けた制度であるが、地権者の合意形成が困難といった課題があり、利用実績が少ない。（資料22、23）

郊外部：郊外型の住宅ストックをどう考えるか（論点①－2（エ）に対応）

問題意識

○高度経済成長期における郊外住宅地には、前面道路が狭いなど公共施設も乏しく、また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。

・1960～80年代にかけて人口増加の受け皿であった郊外部の伏見区や山科区において人口増加傾向が鈍化している。

・近年、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(資料24)

・高度経済成長期に建てられた郊外住宅団地では、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。(資料33)

(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)(資料26)

・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)(資料26)

・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)(資料26)

○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。

・伏見区南部における郊外宅地の様子(資料28、33)

○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)

・ニュータウンの人口・世帯数等(資料29)

○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についても配慮が必要ではないか。

・資料26、28参照



検討の方向性

○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
⇒今後、住環境の悪化が懸念される、道路幅員が狭く、狭小住宅の多い初期の郊外住宅地における住宅地の良質化への対応が必要
(資料26、30)

○ニュータウン等における高齢化への対応のあり方
⇒急激な高齢化が想定されるニュータウン等への対応が必要
(資料29)

○山間部等における人口減少への対応のあり方
⇒それぞれの地域特性に応じた人口減少への対応が必要
(資料32)

現状施策	評価・分析
地区計画	・地区計画では、マンション等の用途や形態規制が中心で、地域の人口定着や活性化に向けては、ソフトな取り組みもあわせた計画づくりが求められる(資料30)
ニュータウンにおける少子高齢化の対応	・ニュータウン特有の急激な人口減少、高齢化に備え、地域が主体となった地域づくりの計画を策定している(資料29)
移住・住み替え支援	・高齢者の住宅を借り上げ、住宅の流通を促進する移住・住み替え支援機構が平成18年4月に設立されたが、市内ではまだ実績はない(資料31)
山間部における定住促進の取組	・花背・別所・広河原・久多・百井の5地区が共同で、地域の暮らしなどの情報発信による、地域活性化に向けた取り組みを始めている(資料32)