

住宅ストックの活用・流通のあり方に関する住宅政策の課題と論点整理

1 課題整理の観点

住宅ストックの活用・流通のあり方についての検討を行うにあたっては、

- ・ 地域状況によってその課題に差異がある
- ・ 安全性など、地域類型のみによらない、特筆すべき課題がある
- ・ 住宅流通そのものに関する課題がある

ことから、以下の3点から課題を整理する。

住宅ストックの活用・流通のあり方に関する課題

住宅地の類型別に見た課題

特筆すべき住宅の課題

住宅市場の動向・メカニズムに関する課題

《参考：これまでのテーマ》

- ①－2 住宅ストックの活用・流通のあり方について
- ①－2（イ）住宅ストックの流通をどう考えるか
- ①－2（ウ）都心部の木造住宅ストックをどう考えるか
- ①－2（エ）郊外型の住宅ストックをどう考えるか

2 住宅地の類型別に見た課題と考えられる施策

(1) 都市住宅として暮らしの文化を継承している京町家の継承, 利活用を促進すべきではないか。

【考えられる施策】

- ⇒耐震改修に係る費用の助成, 融資
- ⇒まちなかの住まい方の検証と普及 (住教育など)
- ⇒改修, 賃貸等にかかる資金調達の仕組みの検討 (信託手法, 証券化, 定期借家等)
- ⇒平成の京町家の研究, 開発, 普及, 木造住宅の振興支援 (フロー対策)
- ⇒法規制の合理化 (適切な保全・活用を可能とする方策及び法規制のあり方など) の検討
- ⇒地域が一体となって進めるまちづくりの支援の継続
- ⇒貸し手と借り手をマッチングさせる仕組みの検討 (情報提供, お見合い)

(2) 建て替えが進まず, 改善が困難な都心部の地震災害における危険度が高いとされている地域について, 安全性を確保する方策が必要ではないか。

【考えられる施策】

- ⇒住宅市街地総合整備事業
- ⇒連担建築物設計制度

(3) スプロール市街地のスラム化への対応について検討する必要があるのではないか。

【考えられる施策】

- ⇒狭小宅地の改善 (2戸1化の促進)
- ⇒まちづくりの支援
- ⇒違反建築物, 新耐震前の住宅等のストックの扱い等についての検討

(4) 人口減少が進む中, 現在も開発が続いている地域について, 学校, 道路等の都市基盤に対する負荷, 良好な住宅地の形成という側面から供給量と質をコントロールすべきではないか。

- ・昭和43年の開発許可制度以前に開発された住宅団地の中には, 敷地面積が小さくかつ前面道路の幅員が狭小なため, 住宅の更新が行えず, 住宅地としての環境が悪化しているところが見られる。

【考えられる施策】

- ⇒将来の住宅地としてのあり方に関する検証

(5) 市街化調整区域等の人口減少が進む山間部等の地域へは, 良好な住環境の保全・形成や地域コミュニティの維持・活性化等の地域での活動を後押しする仕組みが必要ではないか。

【考えられる施策】

- ⇒地域コミュニティの維持・活性化の推進
- ⇒市街化調整区域での条件把握とその情報を生かした空き家の利活用

- (6) ニュータウン等の高齢化・空き家の増加に対しては、その住宅ストックを利用することを望む世帯（子育て世帯等）に行き渡るような仕組みが必要ではないか

【考えられる施策】

⇒住み替え支援制度の促進

3 特筆すべき住宅の課題及び住宅市場の動向・メカニズムに関する課題と考えられる施策

(これまでの議論の中で指摘された普遍的な住宅課題（地区類型によらないもの))

(1) 住宅の安全性の向上

- ① 全住宅ストックの耐震性の向上を図るべきではないか

【考えられる施策】

⇒耐震改修助成，融資制度の充実

- ② 老朽木造住宅の安全性を確保すべきではないか。

- ・現在，京都市内には，概ね築 60 年以上となる昭和 25 年以前の専用住宅が 39.58 千戸あるが，そのうち 12.2 千戸（30.9%）が借家であり，大半が民営借家となっている。
- ・民営借家のうち，7,800 戸が一戸建て，3,100 戸が長屋建てとなっている。

【考えられる施策】

⇒命を守るための応急的な最低限の住宅改修等の促進

表 京都市の昭和 25 年以前に建築した住宅

	総数			
		一戸建て	長屋建て	共同住宅
専用住宅	39,500	32,500	5,800	1,300
持ち家	27,300	24,600	2,700	100
借家	12,200	7,900	3,100	1,200
公営の借家	0	0	0	0
公団・公社の借家	0	0	0	0
民営借家	12,000	7,800	3,100	1,200
木造	11,700	7,700	3,000	900
非木造	300	0	0	200
給与住宅	100	100	0	0

(2) 中古住宅ストックの流通の活性化

① 中古住宅ストックの流通促進のため、住宅の高質化が必要ではないか

【考えられる施策】

⇒業者への支援によるリフォームの促進

⇒リフォネットの推進（登録制度など）

② 良質な住宅ストックとして適正な評価がなされていることを購入者等に的確に行き渡るための住情報の提供が必要ではないか。

【考えられる施策】

⇒既存住宅の性能表示制度の普及

⇒分譲マンションの管理状況表示の普及

⇒中古住宅瑕疵担保制度の普及

⇒インスペクションの普及

⇒住情報の一元的な提供

（住宅の物件情報だけではなく生活関連施設の情報も含めた一元的な住情報の提供）

⇒住まい方ガイドブックの作成

⇒長期優良住宅の普及

③ 空き家が増加する中で、空家の発生を抑制しながら利活用を図る必要があるのではないか。

・戦前からの住宅地など、古くからのコミュニティが形成される地域では、見ず知らずの人へ住宅を譲ることが敬遠され、一般市場へ中古住宅として流通せず、そのまま放置されているケースが多い。

・そのため、近隣の住民が、子供用の住宅として購入するものの、空き家のまま放置されるといったケースもみられる。

【考えられる施策】

⇒地域コミュニティと不動産事業の連携によるエリアマネージメントの促進（流通促進）

⇒大学等との連携による中古住宅の寮、下宿としての活用促進（流通促進）