

京都市住宅審議会：市場小委員会のまとめについて（小浦・井上メモ）

## 1. 検討にあたって

まず、市場に対する公的施策を検討する前提を以下のように整理する。

\*既存ストックについての検討であり、新規供給への対応（例えば、開発許可と連動した住宅供給量と立地の規制管理、条例などによる新規供給の規模や設備などの住戸基準の設定など）は市場小委員会の検討の範囲外とする。新規供給については必要に応じて本審の検討課題とする。

\*今ある住宅ストックの「活用」「流通」に論点をしぼり、政策課題を明確にし、市場における課題解決のための施策の検討とする

\*本来、住宅は市場において供給流通する個人資産とされ、公的介入の対象外とされてきたが、ここにおいて公的施策を検討する公共性として、以下の3点を考える。

①安全性：個人資産であっても市街地の公共的安全性を脅かしている状況がある

②地域性：個々の住宅の集合体として、まちやコミュニティの安全や快適性の質が決まる

③環境負荷：適正なストックの評価と計画的活用による長期的な環境負荷の軽減

## 2. まとめのフレームの方針

まとめについて、以下のような方針を提案する。

### 「1. はじめに」

検討の背景と公的政策において市場に対する施策を考える必要についての問題認識を整理する。

特に検討のテーマとなる課題認識として以下の3点に着目する。

- ・市街地の安全性や快適性を高めるために、流通（売買や賃貸）に乗らない既存ストックに対して市場での更新や活用を可能とする対策
- ・京都の歴史や特徴ある住環境を保全継承するために、それを構成する住宅ストックの改修や持続的な管理を促進し、そうした住宅地・住空間が適正に市場で評価されるようにする対応
- ・地域・コミュニティのまちづくりから求められる地域に現在ある住宅ストックの市場性向上にむけての支援

### 「2. …住宅ストックの現状と課題」

#### 1) 現状の整理

これまで整理してきた項目で、まとめの問題意識にてらして表現・必要な内容を整理する

#### 2) 住宅地の課題

「都心・都心周辺」「中間地域」「郊外・外縁部」として整理する。

これまでの検討から、地域の現状と課題に応じて地域のまとめを設定し検討する必要性が認識されるが、これに対応するように住宅地の型を細分化するまえに、政策の論点となる市場形成における共通する主要な課題を「都心・都心周辺」「中間地域」「郊外・外縁部」に類型してまとめることが適切であると考える。

### 3) 京都市の中古市場に関する課題

住宅地類型によるのではなく、京都のストックを活かしていくうえで、京都の固有性を考慮したうえでの中古市場の課題認識を整理する。

#### 「3. 住宅市場におけるストック活用のために重点課題と検討の方針」

施策提案を検討するにあたって、考えるべき課題、また、新たな施策のために市として検討すべき課題など、制度設計をしていくための検討方針を提示する。

#### 「4. 住宅政策における市場施策の役割」

住宅政策の長期計画における市場に対する施策の位置づけを確認しておく必要があるのではないか。市場についての検討も、住宅政策の検討の一環であり、施策リストの作成を目的とするのではなく、むしろ、長期的戦略において、京都固有の市場をどのように形成していくのか、そのなかで民間と公共の役割を踏まえた住環境の改善のあり方を示し、そのときにストックを活用していくためには市場の課題に対して何が重点政策となるのかを検討し提示することが計画の重要な役割だと考える。施策の目的や意味が説明される必要があります。

また、今回では、都心の既存不適格問題と郊外の違反建築への対応の違いは、確認しておきたい。