

住宅ストックの流通をどう考えるか

問題意識	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京都市の人口は減少することが予想されている (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 ・年間 1.3~1.7 千戸の住宅供給が続いている。 ・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 ・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。
	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

現状施策		評価・分析
	低炭素社会の構築に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・『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の検討をはじめており、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」の検討等を開始している。
	住宅ストックの良質化に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
	住情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	住宅市場における取組	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・リフォーム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。

課題

○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

○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

○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

考えられる施策の方向性(案)

○良質な住宅ストックを安心して取得できる環境整備のためには、個々の住宅ストックの正確な情報を把握でき、その情報が購入者等に的確に行き渡るための仕組みを検討すべきではないか。

○良質な住宅ストックが正当な評価を受け、市場において選択されるような意識づけについて検討すべきではないか。

○住宅確保要配慮者が入居に制限がかかることなく安心して住宅を確保できる仕組みづくりについて検討すべきではないか。

○上記の環境を整備するために、市民への意識啓発や、民間事業者への働きかけについて検討すべきではないか。

課題解決のための施策(案)

○適正に評価される市場環境の形成

【資料】現行制度の状況等
・住宅性能表示の概要等(資料 1)
・長期優良住宅の概要(資料 2)
・インスペクションについて(資料 3)

○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

【資料】現行制度の状況等
・住情報の提供事例(資料 4)
・重要事項説明の概要(資料 5)
・告知書の概要等(資料 6)

○民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

【資料】現行制度の状況等
・住宅確保要配慮者属性別の対応について(資料 7)
・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅における状況(資料 8)
・民間賃貸住宅のセーフティネット活用に向けた制度等(資料 9)

○既存住宅の良質化

【資料】現行制度の状況等
・既存住宅の流通促進における国の検討状況(資料 10)
・中古住宅流通促進に向けた取組事例(資料 11)
・リフォームの概要(資料 12)
・既存住宅市場における国の検討状況(資料 13)