

『住宅審議会の議論の枠組み』

背景・問題意識

社会動向

- ・今後、人口減少が進むと予想されている
- ・人口増加の受け皿であった伏見区や山科区などで、人口増加が止まる
- ・市街化調整区域内の既存集落での人口、世帯数の減少
- ・都心部では、一部、人口増加が見られる
- ・世帯当り人員は年々少なくなっている
- ・高齢化の進展や、ひとり親世帯の増加、経済低迷に伴う低所得者の増加など住宅確保要配慮者が多様化、拡大している
- ・審議政策にもとづく景観規制の実施
- ・環境モデル都市として、低炭素型まちづくりを目指している

住宅事情

- ・木造住宅の割合が他都市と比べて高い
- ・これまでも京都市らしさや課題を踏まえた住宅計画のあり方や指針の検討、実践されている
- ・木材供給量、木造住宅着工の減少
- ・地域産木材の供給実績の低迷
- ・分譲マンションは都市居住の一形態として定着
- ・高経年の分譲マンションの増加
- ・小規模マンションが多い
- ・要支援マンションが存在
- ・京都市の年間中古住宅取引戸数は日本平均の2倍以上
- ・借地借家に関する相談や契約に関する相談が多い
- ・都心4区では昭和35年以前に建てられた木造住宅が半数以上
- ・町家に対するニーズは高まっているが、大半は、建築基準法の既存不適格物件となり、銀行等からの融資が困難
- ・昭和30～40年代を中心に形成された郊外住宅団地の中には狭小敷地で、前面道路が4m未満のものもある
- ・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もある

公的住宅を取り巻く状況

- ・入居できない住宅困窮者がいる
- ・公営住宅施行令改正により入居収入基準が見直された
- ・公営住宅と改良住宅では、最低家賃額や減免が適用される収入基準額に差異がある
- ・市営住宅では高齢者が多い
- ・高層階の高齢者等対応
- ・少人数世帯が多い
- ・規模の大きな住戸が多い
- ・住戸規模と世帯人数のミスマッチ
- ・団地コミュニティの弱体化
- ・地域で必要となる施設整備
- ・公営住宅の地域偏在
- ・既存ストックの活用と住戸改善
- ・中層住棟でEVが少ない
- ・厳しい財政状況

諮問事項

諮問1

『新たな住宅マスタープランの策定に向けた住宅政策の基本的な考え方について』  
(内容)

- ・人口の減少、更なる少子高齢化の進展等の社会情勢の変化への対応が求められている。
- ・地球温暖化防止のための更なるCO2削減などに対する対応が求められている
- ・都心部の老朽木造住宅の住宅ストックとしての活用や改修等の促進が求められている
- ・郊外部の高度経済成長期に開発された狭小敷地の初期住宅団地の建て替え・更新への対応が求められている
- ・分譲マンションの高経年化等に伴う更なる管理の適正化への対応が求められている

諮問2

『公的住宅のあり方について』  
(内容)

- ・市内には公的住宅として46,551戸(うち市営住宅23,649戸＝公営住宅19,100戸＋改良住宅4,549戸)がある
- ・市営住宅の半数以上は郊外部に立地し、偏在している
- ・多くが高度経済成長期に供給されており、設備の更新や耐震化、バリアフリー化といったハード面の課題がある
- ・また世帯像が多様化し、世帯規模と住戸規模の不一致や、居住者の高齢化に伴うコミュニティの弱体化等のソフト面の課題がある
- ・多様な世代への適正な住戸の供給や周辺地域も含めたコミュニティ活性化に資する役割が求められている
- ・厳しい財政状況を踏まえ、適切な維持管理や住宅困窮者に対しては、民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの構築が必要となっている
- ・家賃減免制度については、公営住宅と改良住宅とは、異なる減額基準となっている
- ・また非入居者との公平性を欠いているという指摘もある

論点

- 1  
1
- 京都らしい良質なストック形成に向けて技術的視点以外の解決も必要
  - 一般の住宅地の景観形成が必要
  - 地域産木材の活用など、住宅生産における地産地消のシステムが必要

- 1  
2  
(ア)
- 分譲マンションの適切な維持管理が必要
  - 分譲マンションの更新への対応が必要
  - 分譲マンションという形態の公共性、社会性の再検証が必要

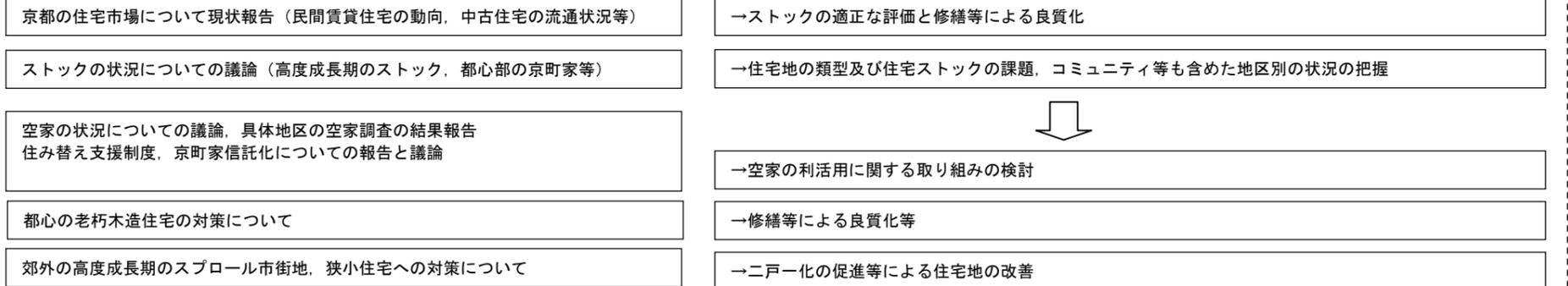
方針

- 都心部における町家、長屋の町並み保全と、都心部以外の地域における住宅地の町並み形成 [1]
- 既存の住宅ストックを活用するだけでなく、数世代に渡り住み続けることのできる住宅の普及 [2]
- 環境への負荷が低い地域産材を活用した木造住宅の普及 [3]
- 地域で互いに支えあう暮らし方の推進 [4]

- 地域のまちづくりに貢献し、良質な住宅ストックを形成するための支援 [5]
- 各主体との連携の強化と、各主体における管理状況の情報開示の促進 [6]
- 分譲マンションの特性に応じた課題への対応 [7]
- 予防的な措置を適切に講じるための環境整備 [8]
- 「要支援マンション」への対応 [9]
- 区分所有形態以外の集合住宅供給のあり方の検討 [10]

市場小委員会のこれまでの議論

- 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) 郊外部の木造住宅ストックをどう考えるか



- 2  
1  
1
- 公営住宅施行令の改正の反映と住宅の種類で異なる制度の一元化が必要 [11]
  - 改良住宅の減額基準の現行の公営住宅の減額適用区分へ統一 [11]
  - 入居者と非入居者との公平性に配慮した基準の構築が必要 [12]
  - 現下の経済情勢を踏まえた、家賃減免制度の改正 [12]

- 2  
1  
2
- 多様な世代が居住するコミュニティ活性化が必要 [13]
  - 施策対象者に応じた住宅性能基準の策定、公募住み替えの運用 [13]
  - 地域に必要な機能の導入や市営住宅団地の再編が必要 [14]
  - 市営住宅ストック(敷地・住戸・店舗)の転用等によるコミュニティの活性化 [14]
  - 福祉施設等の併設・転用による、福祉等との連携強化 [15]
  - 既存住宅の良好なストックとしての再生方策が必要 [16]
  - 改良住宅の敷地を活用した公営住宅の建て替えや借上げによる公的・民間賃貸住宅等の活用等の実施 [16]
  - 将来の人口減少や市街地の縮退や厳しい財政状況を踏まえた適切な更新と改善 [17]

- 2  
1  
3
- 住宅確保要配慮者の属性別の課題への対応が必要 [18]
  - 住宅確保要配慮者の属性に応じた施策の充実 [18]
  - 市営住宅、公的住宅、民間賃貸住宅におけるセーフティネットの構築が必要 [19]
  - 民間賃貸住宅の活用も含めた居住の安定の確保 [19]
  - 市営住宅の施策対象(低所得者だけでなく、より困窮度合いの高い方に重点)に応じた住宅の供給 [20]
  - 民間賃貸住宅等の性能向上及び入居の円滑化 [21]