

市場小委員会における審議内容について（報告）

目次

1 審議事項 住宅ストックの活用・流通のあり方について

2 報告内容

（１）はじめに ～住宅市場に対する施策の必要性について～

ア 京都市の住宅政策を取り巻く背景

イ 京都市における住宅市場への公的関与の必要性

（２）京都市における住宅ストックの現状と課題

ア 住宅ストックの質に係る現状と課題

（ア）安全性に問題のある老朽木造住宅が多くみられる

（イ）市場性の低い住宅市街地がみられる

イ 京都特有の住宅ストックに係る現状と課題

（ア）京都特有の京町家ストックや袋路の長屋等の利活用が困難

（イ）住宅地として良好なコミュニティが形成されている地域等の特徴や良さを生かした流通の仕組みが確立されていない

ウ 郊外や山間地域における住宅ストックに係る現状と課題

（ア）ニュータウン等の住宅ストックは、空き家の増加や今後の急激な高齢化への対応が必要となっている

（イ）市街化調整区域の既存集落や山間地域については、農林業従事者等の人口減少によるストックの空き家化が進んでいる

エ 住宅ストック（既存住宅）の流通に係る現状と課題

（ア）既存住宅の性能がわかりにくい

（イ）住宅の性能に応じた価値の評価が行われていない

（３）住宅市場におけるストック活用のための重点課題と検討の方針

ア 住宅ストックの質の向上

（ア）市場を通じた改善や適正なメンテナンスを促す仕組みづくり

（イ）建て替え更新や流通が停滞している狭小ミニ開発宅地、建ぺい率や容積率等の既存不適格となる住宅地の市場における更新促進

イ 京都らしさを活かした住宅市場の形成

（ア）地域コミュニティのあり方と連動した市場形成

（イ）京都の歴史的・文化的居住空間（京町家・路地空間など）を保全するためのストック流通の仕組みづくり

ウ 住宅ストックの適正な評価と戦略的な住情報の発信

（ア）住宅ストックの評価の適正化と的確な住情報の提供

（イ）空き家の利活用の促進（コミュニティ・まちづくりと一体となった需要創造型の空き家対策）

（４）付帯意見