住宅審議会答申の構成（案２）

１　京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

社会動向
○今後，人口減少が予想される一方で，世帯数は増加
○高齢化の進展や，ひとり親世帯が増加
○他の政令指定都市と比べても厳しい財政状況

京都らしい住宅ストックを取り巻く特徴
○全国と比べても高い木造住宅ストック比率
○京都の町並み形成や住まい方の継承として活用が求められる京町家
○高経年や小規模なストックの多い分譲マンション
○木の文化を大切にする環境モデル都市に向けた取組
○歴史都市・京都の創生を目指す新景観政策の実施

住宅ストックの有効活用に向けた課題
○住宅総数が世帯総数を上回るなかで住宅ストックの有効活用が求められる
○築３０年以上の高経年マンションの居住者の高齢化や賃貸化の進行や管理組合が機能していない分譲マンションが存在している
○既存住宅は流通しにくい状況がある
○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
○京都特有の町家ストックや袋路の長屋等の利活用が困難である
○郊外部には，狭小敷地の解消や住宅の供給量と質のコントロールが必要な住宅地がある
○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
○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

住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保に向けた課題
○今後増加が予想される住宅確保要配慮者への対応が求められる
○施策対象者の範囲が拡大する中で，セーフティネットの中核となる市営住宅の適正な管理・運営が求められる
○市営住宅を補完する民間賃貸住宅等の性能の向上や入居の円滑化が必要となっている
○都心部の老朽木造住宅の多くは，公営住宅入居階層が多く居住し，低家賃で改修が進まず老朽化している

安心安全の住宅ストックの形成に向けた課題
○袋路，細街路には安全性に問題のある老朽木造住宅が多くみられる
○大規模な震災等に備え全住宅ストックの耐震化が必要となっている

２　住宅政策の基本的な考え方と目標

基本的な考え方

京都らしいすまい・まちづくりの実現

○京都らしい歴史や文化，コミュニティを活かした質の高い住宅やまちを育む住宅政策へ

○地球環境の保全，資源循環型社会への転換を先導する住宅政策へ

○人口減少社会における住宅ストックの余剰を見据え，本格的な住宅ストック活用を進める住宅政策へ

○少子高齢化や家族像・地域像の変貌，経済環境の激変に対応して安心なくらしを支えることのできる住宅政策へ

○市民の住宅防災の意識を高め，安心安全を推進する住宅政策へ

目標

住み継がれるすまい・まちづくりの実現

住生活の安定の確保と向上

安心安全のすまい・まちづくり

３　施策推進のための横断的な視点

低炭素社会の実現を目指す

京都特有の自然・文化・景観を生かす

地域のコミュニティを生かす

きめ細かな地域の特性を生かす

多様な主体・分野の役割分担と連携を図る

４　施策の方向

住宅ストックの良質化と適切な維持管理の支援
ア　数世代に渡り住み続けることのできる住宅の普及
イ　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
ウ　民間の活力を活用した住宅ストックの良質化
エ　予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進
オ　安心してリフォームを実施するための環境整備

既存住宅の流通の活性化のための条件整備
ア　良質な住宅ストックが正当に評価されるための仕組みづくり
イ　良質な住宅ストックを安心して取得できる環境の整備

地域のコミュニティの特徴や良さを活かした流通の推進（空き家の利活用）
ア　地域コミュニティの活動状況等も含めた住まい方に関する情報提供
イ　マンション内や周辺地域とのコミュニティ形成の円滑化支援
ウ　都市住宅として暮らしの文化を継承している町家，長屋の保全・活用の推進
エ　住宅地の町並み景観の保全・形成の推進
オ　郊外，山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

重層的なセーフティネットの構築
ア　市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実
イ　市営住宅の適正な更新と維持管理
ウ　民間賃貸住宅等の活用
エ　市営住宅の供給が少ない地域（都心部等）における住宅セーフティネット機能の向上
オ　住宅確保要配慮者等の居住する老朽木造住宅における応急的な最低限の住宅改修等の促進

コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント
ア　コミュニティバランスに配慮した団地づくり
イ　団地内外との交流やコミュニティの活性化に資する機能の充実

住宅・住環境の安全性の向上
ア　袋路・細街路に立地する長屋・町家の安全性の確保
イ　耐震化の促進等