京都市住宅審議会答申（原案）について

（案1）

目次

はじめに.....	1
1 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題.....	2
(1) 社会動向.....	2
(2) 京都らしいストックを取り巻く特徴.....	2
(3) 住宅ストックの有効活用に向けた課題.....	3
(4) 住宅確保用配慮者の住生活の安定の確保に向けた課題.....	5
(5) 安心安全の住宅ストックの形成に向けた課題.....	8
2 住宅政策の基本的な考え方と目標.....	9
(1) 基本的な考え方.....	9
(2) 目標.....	9
3 施策推進のための横断的な視点.....	10
(1) 地域の特徴を活かす視点.....	10
(2) 多様な主体・分野の役割分担と連携との視点.....	10
4 施策の方向.....	13
(1) 京都らしいすまい・まちづくりの実現.....	13
(2) 住み継がれるすまい・まちづくりの実現.....	13
(3) 住生活の安定の確保と向上.....	15
(4) 安心安全のすまい・まちづくりの実現.....	17

はじめに

答申内容の検討を踏まえて最終的に次のような事項を記載することが考えられる

(例)

- ・我が国の住宅の大きな見通し
- ・住宅をめぐる象徴的な事象
- ・京都市の住宅政策の今日的な視点と方向
- ・答申の位置づけと策定経過，特徴
- ・京都市住宅行政への期待

など

1 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

(1) 社会動向

ア 今後、人口減少が予測される一方で、世帯数は増加

- 近年、京都市の人口は147万に前後で推移する一方で、世帯数は増加しており、核家族化や単身化等の世帯規模の縮小が進んでいる。
- 京都市の将来人口は今後減少するものと予測され、2035（平成47）年には129万人程度にまで減少の見通しである。

イ 高齢化の進展や、ひとり親世帯が増加

- 人口の高齢化が進んでいる。
- 世帯当たり人員が減少しているなかで、世帯像も大きく変化してきている。
- 夫婦と子どもの世帯が減少するなかで、単独世帯が増加しているほか、夫婦のみ世帯、ひとり親と子どもの世帯についても増加している。
- これらは、70歳以上での増加が顕著なほか、30歳から40歳未満という若い世代でも増加している。

ウ 他の政令都市と比べても厳しい財政状況

- 市民1人当たりの税収は他の政令指定都市平均よりも低く、国からの地方交付税に財源を依存しているが、交付税の減額が進み、財政は厳しいものとなっている。
- 一方で、義務的経費は増加を続けており、2011（平成23）年度には財源不足が964億円に達すると見込まれている。

(2) 京都らしい住宅ストックを取り巻く特徴

ア 全国と比べても高い木造住宅ストック比率

- 木造住宅数(防火木造を除く)は173,700戸で、平成15年からの5年間で21,750戸(14.3%)増加している。
- 昭和55年以前(ほぼ新耐震以前)に建築されたものが87,500戸で、木造住宅全体(建築時期不詳を除く)の59.2%と高くなっている。
- また、昭和25年以前のものが木造住宅(建築時期不詳を除く)の20.6%を占め、全国の11.8%と比べて約2倍存在する。

イ 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

- 平成20年、21年度に行われた京町家調査(西陣エリア、伏見エリア)結果からは、16,355軒の京町家が存在し、年間2%程度(西陣エリア)減失していることや、空き家も1,866軒(11.4%)確認されている。
- 京都の町並みを形成しているという側面や京都らしい住まい方を継承するためにも京町家を住宅ストックとして長く使い続けられるような仕組みづくりが必要となっている。
- 京町家という資源の活用を考えた場合に、建築基準法等の規制による増改築の課題や貸し手の心理面の問題など賃貸借に関する課題がある。

ウ 高経年や小規模なストックの多い分譲マンション

- 分譲マンションのストック数は約 8.5 万戸と、住宅総数の 1 割以上を占めるまでになっており、都心居住の一形態としてしっかり定着している。
- 分譲マンション支援事業を展開するなかで、築年数が古いマンションや小規模のマンションにおいて、管理がうまくいかなくなる要因が多いこと、そして実際に管理が機能していない分譲マンションが存在していることが分かってきており、その対応が求められている。

エ 木の文化を大切にす環境モデル都市に向けた取組

- 京都議定書誕生の地として、さらなる温室効果ガスの大幅な削減を目指し、伝統的建築を活かした環境負荷の少ない美しい建築など「低炭素型まちづくり」を推進している。
- シンボル・プロジェクトの 1 つに『「低炭素景観の創造」を目指す「木の文化を大切にすまち・京都」』戦略を掲げ、「低炭素景観ハイブリッド型住宅（平成の京町家）」のモデル建設や市内産木材利用（地産地消）の促進を掲げており、実現に向け取組みが進められている。

オ 歴史都市・京都の創生を目指す新景観政策の実施

- 平成 19 年 9 月より歴史都市・京都の創生を目指した新景観政策を実施、全市的に優れた景観づくりに取り組んでいる。
- その中で、京都らしい景観を形成する重要な要素のひとつとして、都心部に約 6,000 軒残る京町家が挙げられている。
- 京町家を住まいとして活用することは、景観だけでなく京都の住まい方を継承する良好な住宅ストックの確保にも寄与するため、その対応が求められている。

(3) 住宅ストックの有効活用に向けた課題

ア 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

- 住宅総数（733,000 戸）が、世帯総数（627,300 世帯）を大きく上回り、空き家が増加している（約 100,000 戸）。
- 今後、人口減少が予想される中で、既存の住宅ストックを長く有効に活用していくことが、重要な課題となっている。

イ 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

- 分譲マンション総数（管理組合数）は、平成 19 年には 1,414、住戸数は 85,760 戸あるが、築年数が 30 年以上の高経年マンションが 135 (9.5%)、住戸数で見ると 14,103 戸 (16.4%) あり、居住者の高齢化や賃貸化の進展によって、管理組合の維持管理能力が衰えつつある。
- また、市内には 50 戸未満の小規模マンションが多いが、集会所がない、理事会の開催頻度が低いなど、管理運営に困難性を抱えている。
- 管理状況を向上には、適切な維持管理の状況が第三者から見た資産価値となって現れることが望ましいが、この評価に必要な管理組合や不動産業者等からの情報開示が不足している。

ウ 既存住宅は流通しにくい状況がある

- 平成19年度の京都府内の新設住宅のうち、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、更に、既存住宅については当該制度がほとんど活用されておらず、既存住宅の評価が行われていない状況にある。
- ユーザー側から見ると、個々の既存住宅についての安全性や改修履歴など、その基礎的な質がわかりにくいといった状況があり、流通を阻害している一因となっている。
- 一方で、本来ならば市場メカニズムにおいて淘汰されるべき良質でない住宅ストックも市場で流通している状況がある。
- 更に、住宅の性能に関わらず、築年数が長いものほど市場での価値が低くなることや、使用しなくても住宅であれば税負担も少なく所有に係るコストが相対的に低いことも、長期にわたって放置されたり流通しにくい一因として考えられる。

エ 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で流通に乗らない住宅がある

- 戦前からの住宅地など、古くからの良好なコミュニティが形成されている地域があるが、見ず知らずの人へ住宅を譲ることが敬遠され、住宅市場へ既存住宅として流通せず、そのまま放置されているケースが多い。また、近隣の住民が、子ども用の住宅として購入し、空き家のまま放置しているといったケースもみられる。
- 一例として、東山区内の空き家調査では、交通等の利便性が高い地域であるにもかかわらず、空き家となっても住宅市場には流通しないままの事例があることが確認されている。

オ 地域ごとの事情に応じた施策展開が求められる**(ア) 京都らしい暮らし方を支える京町家や袋路の長屋等の利活用が困難である**

- 京町家は、町並み形成の側面だけでなく、職住共存や都心居住といった住まい方を継承するくらしの器としての側面を持っている。年々減少下にある中で、住宅ストックとして長く使い続けられる仕組みづくりが必要となっている。
- 一方、建築基準法の施行前に建てられた京町家は、防火性や耐震性等の現行規定に適合しない既存不適格建築物であり、京町家の活用を進める上で、改修や増改築に関する建築基準法等の規制の課題が指摘されている。
- 京町家再生の事例は多数見られるが、建築基準法の規定が適用されない範囲で工事が行われているものや、防火性や耐震性などについてどの程度確保されているか十分に検証されていないものが大半を占める。したがって、これらの安全確保に向けた法制度等の仕組みづくりが急務である。
- そのほか、実際に京町家を住宅ストックとして活用するためには、貸し手の心理的な抵抗感、資金調達の困難性など、多角的な課題の検証と、仕組みづくりが必要となっている。

(イ) 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

- 昭和40年前後の郊外スプロールの住宅地では、土地面積が20坪未満のものや前面道路が4m未満のものが多く存在するなど、住宅ストックや基盤として水準の低いものが多くみられる。
- また、スプロール市街地における昭和50年代から平成初期の開発による住宅は、狭小敷

地（10坪～15坪）の建物が多。

○これらの住宅地の中には、違反建築物も多く、また敷地面積が小さいことや前面道路の幅員が狭小なことから、銀行からの融資が得られず、住宅の更新が行えないといった経済的背景による課題も抱えている。

○今後、こうした住宅地における空き家の増大やコミュニティの弱体化、住環境の悪化が懸念されることから、住宅地の良質化への対応が必要となっている。

○さらに、中大規模の農地が残存する地区では、未だ基盤整備が不十分のまま、農地転用による開発が続いているなど、住宅の供給量と質のコントロールが必要となっている。

(ウ) ニュータウン等では、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

○ニュータウン等の大規模団地においては、比較的良質な住宅ストックが多いが、開発後30年を経て、共同住宅や戸建住宅に空き室や空き家が増加しつつある。

郊外のニュータウンの場合、公共交通機関があまり発達していないにも関わらず駐車スペースが十分に確保されていないなどの理由から、流通が進まない状況が見られる。

○また、ニュータウンの性質上、同世代の世帯が多く、急激に高齢化することが予想されており、対応が必要となっている。

(エ) 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空き家化が進んでいる

○市街化調整区域や山間地域など、農林業が中心の地域では、既存集落の人口減少と高齢化が急速に進行しており、今後空き家の増加が予想される。また、農林業等の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になるなどの地域課題を抱えている。

(4) 住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保に向けた課題

ア 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

○平成19年7月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）が施行され、住宅確保要配慮者として、低額所得者だけでなく、高齢者や障害者、子育て世帯などがその範囲として定義された。

○これら住宅確保要配慮者は、長寿化の進展や雇用の不安定化等により、今後増加していくと考えられる。

○住宅確保要配慮者の大多数が民間賃貸住宅に居住している実態がある。

○低家賃で供給されている民間賃貸住宅の老朽木造住宅などのうち、未改修で安全性に問題のある住宅が受皿になっていると考えられる。

○民間賃貸住宅確保の困難性の共通要因としては、低家賃の住宅が少ない、家賃を滞納する恐れ、また、保証人を立てることができないということが挙げられる。

○高齢者や障がい者などについては、住宅の性能がバリアフリー化など身体等の状況にあったものとなる必要があるが、そういった住宅の数は少ないといった課題がある。

○公営住宅を補完する公社住宅や特優賃、高優賃等の公的賃貸住宅、更には、円滑に入居できる民間賃貸住宅など賃貸住宅全体を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築が必要となっている。

イ 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

- これまで公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を確保するための要として、一定の成果を挙げてきた。
- 環境への取組や財政状況の面からも既存市営住宅ストックを長く有効に活用していくことが重要な課題となっている。
- 更に、施策対象者と住宅の適正なマッチングのあり方など、住宅性能や管理の面からも、社会的公平性とともに関地内での居住を支えるコミュニティバランス等の観点から、見直しが必要とされている。
- 市営住宅の状況は以下のとおり

(住宅の立地状況)

- 市営住宅の多くが郊外地域に集積しており、比較的供給の少ない都心部にもともと居住している方が、郊外の市営住宅に入居する場合、これまでの生活圏を離れることや、生活環境の大きな変更を余儀なくされる状況もみられる。
- また、市内に数多くある市営住宅の中には、団地内に福祉施設等の設置を要望されているところもある。

(住宅の性能の状況)

- 昭和40年代～50年代前半に建てられたものを中心に、建物や建築設備の老朽化や陳腐化が進んでいる。その中には、浴室がなく、高齢者対応（エレベーターの設置や住戸内のバリアフリー化など）でない住宅が数多く残っている。
- これまでも、計画的な建て替えによる更新等が進められてきたが、50年以内に約16,000戸の市営住宅が耐用年限を迎える状況にあり、全ての更新は困難な状況である。

(管理の状況)

- 公営住宅の公募倍率は、平均10倍を超えているが、1倍に満たないところもあるなど、団地によって差がある。
- 社会的困窮度が高い障がい者や母子世帯等を対象に優先入居枠を設けているが、障がい者団体などから戸数の増設の要望がなされている。
- 車いす住宅など、公募倍率が高い状況にあるが、一般の住宅と仕様が大幅に異なることから、安定した供給が困難な状況にある。
- また、世帯の家族構成や規模の変化に対応については、高齢者や障がい者などに対する限定的な住み替えに留まっており、単身世帯が比較的広い住戸に住んでいる一方で、比較的狭い住戸に多人数の世帯が住んでいる状況もみられる。
- 更に結果として、住宅確保要配慮者の集中や入居者の高齢化によって、居住を支えるコミュニティの弱体化が進んでおり、居住者の暮らしを支える様々な問題が発生している。
- 現行の市営住宅家賃減免制度は、国が定めた応能応益制家賃にさらに減額がなされていることや、民間賃貸住宅の家賃と大きく乖離していること、高齢や障がい等の社会的困窮度や世帯の事情を的確に反映した制度設計になっていない。また、福祉制度と十分連携が図られていない。

ウ 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

- 住宅総数が、世帯総数を大きく上回り、空き家が増加しており、今後、人口減少が予想される中で、民間の持家・賃貸ともに、空き家への対応が課題となっている。
- また、京都市は震災を受けていないこともあり、昭和25年以前の木造住宅が多く、保全・活用と整合した耐震化の推進など、京都独自の施策が重視される場所である。
- 更に都心部には、昔のままの低家賃で賃貸借関係が継続される木造住宅が多く、これらは、所有者が改修費を賄えず、改修がなされないまま老朽化している。こうした住宅には、住宅確保要配慮者である高齢者が多く居住しており、公営住宅入居階層の受皿となっていると考えられる。

(住宅の性能の状況)

- 民間賃貸住宅のバリアフリー化については、持ち家に比べて居住者による大掛かりな改修等が必要であるなど、経済的、技術的な面においても困難を抱えているという問題がある。
- 更に、耐震化については、所有者の負担が大きいことや、業者への信頼性、耐震改修工事になかなか踏み込めないという問題等がある。
- また、現在の福祉施策の中でも、生活保護による住宅扶助などの家賃補助は、住宅の質の向上につながっていないという事例もあるなど、住宅確保要配慮者は、依然として居住水準が極めて低い住環境にある。

(入居時の状況)

- これまで、京都市では、低額所得者に対する市営住宅の供給を中心に、民間による高齢者向けの住宅の供給促進や、生活保護世帯への住宅扶助など、それぞれの属性に応じた福祉施策や住宅施策を展開している。
- 仲介業者の窓口等で、高齢者との理由で入居拒否が行われる訳ではないが、高齢者等が生活圏内にバリアフリーなどの一定の性能を備えた住宅を安価に確保することが困難であることが多く、その方々の適性に合わない住宅へ入居せざるを得ない場合が多いなどといった問題がある。
- こういった場合に対し、民間賃貸住宅の入居に対する支援制度を設けているが、所得や住宅の品質といった課題を直接解決するものではないため、効果は限定的である
- 現在のところ、住宅確保要配慮者に係る住宅の情報提供としては、外国人を対象とするものが一定の成果を挙げているが、高齢者向けの住宅の情報提供については、その情報の数が少ないといった課題がある。

エ 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

- 現在、京都市内には、概ね築60年以上となる昭和25年以前の専用住宅が39,500戸あるが、そのうち12,200戸(30.9%)が借家であり、大半が民営借家となっている。また、民営借家のうち、7,900戸が一戸建て、3,100戸が長屋建てとなっている。
- 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。
- 市内で公営の借家に居住する世帯は、約4割に止まっており、住宅確保要配慮者の大多数が民間賃貸住宅に居住している状況にある。
- 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

○京都市は戦災を受けていないことから、木造戸建住宅のうち昭和25年以前のもものが占める比率が全国平均を大きく上回っている。これら老朽木造住宅は、昔から低家賃で賃貸借関係を継続しているために、大家が改修費を賄えないために改修がなされないまま老朽化している。

○こうした老朽木造住宅には、住宅確保要配慮者である高齢者が多く居住しており、地震等の災害時にも生命を守るためにどのようなことができるかが課題となっている。

(5) 安心安全の住宅ストックの形成に向けた課題

ア 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

○京都市内の木造住宅総数は平成15年現在、322,560戸あり、そのうち、都心部(上京区、東山区、下京区)では、木造住宅総数に占める、昭和35年以前に建築された木造住宅の割合が、約1/3である。

○平成20年、21年度に行われた京町家調査(西陣エリア、伏見エリア)結果からは、16,355軒の京町家が確認されているが、そのうち長屋は5,347軒(32.7%)、袋路にのみ面している京町家は2,425軒(14.8%)確認されている。

○長屋や袋路にのみ面している京町家は、今すぐ修理が必要であったり、空き家となっていたりするものが全体と比べて多く、保全に向けた対応が求められている。

○また、平成18年度の国土施策創発調査結果からは、上京区、中京区、下京区、東山区に約3,300本の細街路が存在し、その沿道には約41,000軒もの建築物が面している。

イ 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

○昭和55年以前(ほぼ新耐震以前)に建築された住宅は、201,500戸で、住宅全体(建築時期不詳を除く)の35.6%となっている。

○木造住宅(防火木造を除く)の場合は、昭和55年以前(ほぼ新耐震以前)に建築されたものが87,500戸で、木造住宅全体(建築時期不詳を除く)の59.2%と高くなっている。

○京都市の都心部では、これらの老朽化した木造住宅が高密度の市街地を形成しており、耐震性能や防火性能の他、避難等、防災上の様々な課題を抱えている。

○耐震診断や耐震改修が行われるものは経済的なハードルから、ストック総数からみるとごくわずかに過ぎない。

○京都市建築物耐震化促進計画では、現状、約69%(平成15年度の推計値)の住宅の耐震化率を平成27年度末までに90%以上とすることを目指している。

○耐震化の状況は、平成15年住宅・土地統計調査によると、耐震工事を行った住宅は、3%と低い。耐震化が進んでいない要因の一つとして、所有者の負担が大きいことや、業者への信頼性、耐震改修工事になかなか踏み込めないという問題等がある。

2 住宅政策の基本的な考え方と目標

(1) 基本的な考え方

- 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

(2) 目標

ア 京都らしいすまい・まちづくりの実現

- 京町家をはじめとした美しいすまい，木の文化を生かしたすまい守り，つくる
- 地域になじみ，地域空間を活かしたすまいをつくる

イ 住み継がれるすまい・まちづくりの実現

- 地域社会の仕組みのなかで人々が住み継ぐ
- ストックを有効に活かして住み継ぐ

ウ 住生活の安定の確保と向上

- 住宅を必要とする多様な人々の住宅困窮の場面に対応した住宅を提供する
- 住宅セーフティネットの確保において，市営住宅が重要な役割を果たす

エ 安心安全のすまい・まちづくりの実現

- 震災をはじめとする災害に対して安心・安全なすまいを増やす
- すまいの改善を通じて安全なまちをつくる

3 施策推進のための横断的な視点

(1) 地域の特性を生かす視点

(京都のすまい・まちの多様性)

- 京都市の住宅地は、大きく都心部、郊外部、山間部にわけることができ、それぞれの住環境が異なる。
- さらに、地域の歴史やコミュニティ、地理的な条件等に着目し、学区等のきめ細かな地域の特性や住環境に応じた対応が必要となる。

(都心部)

- 都心部は、古くからの市街地で、戦前木造住宅が残されており、住宅確保要配慮者の大きな受皿となっているほか、京都独自のまちなみ景観を形成している。
- このような特性を勘案しながら、住宅確保要配慮者の受皿としての機能を高めるとともに、地域コミュニティやまちなみ保全を進めていく必要がある。

(郊外部)

- 郊外部は、高度成長期に開発された低層住宅地やニュータウン、工業地域や農地の転用による住宅地が形成されている。
- 高度経済成長期に形成された住宅地については、人口減少時代に入り、住宅地の空洞化が懸念されるなか、狭小宅地や小規模住宅の更新を進めながら、良質な住宅地形成を進めていく必要がある。

(山間部)

- 山間部には、古くからの集落を中心とした住宅地が形成されている。
- 山間部では、過疎化が大きな課題となっており、地域活性化に寄与する住宅対策を進めていく必要がある。

(2) 多様な主体・分野の役割分担と連携

ア 市民の役割

(居住者・所有者)

- 居住者・所有者（以下、居住者等）は、住宅が個人の資産のみならず、社会的性格を持つことを十分に理解することが必要である。
- 居住者等は、各自が地域社会を支える良好なコミュニティ形成の担い手として、地域活動への積極的な参画などを通じ、住みよいうすまい・まちづくりの実現に努めることが必要である。

(NPO・地域の自主組織)

- NPO・地域の自主組織（以下、NPO等）は、居住者等や事業者に対し、住宅の維持・管理に関する情報提供の支援等を行うことなどを通じ、すまい・まちづくりの実現を支援することが必要である。
- NPO等は、事業者や公的主体との良好なパートナーシップのもと、高齢者や障がい者等の居住に対する支援やコミュニティ形成の支援など住宅施策に密接に関連する取組を行うことが必要である。

イ 事業者の役割

(建設・不動産事業者)

- 建設・不動産事業者（以下、建設事業者等）は、住宅の品質・性能を十分に確保し、供給することが必要である。
- 建設事業者等は、正確かつ適切な情報提供を行うことが必要である。
- 建設事業者等は、良質なすまい・まちづくりの実現に向けて、市と連携して住宅施策を推進することが必要である。
- リフォーム事業者は、既存住宅ストックの良質化を図るためのリフォームに関する情報提供やサービスの充実を図ることが必要である。

(福祉サービス事業者)

- 福祉サービス事業者は、多様なニーズを要する高齢者世帯や子育て世帯等に対して、適切な福祉サービスや情報を提供することが必要である。

ウ 公的主体の役割

(国の役割)

- 国は、住生活基本法及び全国計画、住宅関連法令、住宅・宅地審議会の答申、各大綱・方針等に基づき、府や市と十分に連携した上で住宅の諸問題を解決するための法制度や支援制度の整備や統計調査の充実等に努めることが必要である。

(府の役割)

- 府は、広域自治体として府と市による一体的な政策の推進のための連携体制を強化し、市が事業を円滑かつ効果的に進めることができるよう支援を行うことが必要である。

(市の役割)

- 市は、地域の多様な居住ニーズに的確に対応するための住宅・住環境整備、公営住宅などの供給・管理を通じた住宅確保要配慮者の居住の安定確保など、地域の住宅事情の実態や地域特性を踏まえたきめ細やかな施策展開が必要である。
- 市は、市民や住宅関連事業者などすまい・まちづくりに係る活動やネットワークづくりを支援し、それらの活動から得られた経験や情報を集め、共有し、すまい・まちづくりに活用することが必要である。
- 市は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進する上では、国や府との連携を図り、必要に応じて関連制度の運用や法的な整備などを要望していくことが必要である。

(住宅供給公社・都市再生機構等の役割)

- 住宅供給公社・都市再生機構等は、市の住宅政策を補完する公的な機関として、その特性を活かし、民間事業者との役割を明確にした上で、それぞれの政策目的に沿って、適切な住宅供給及び住宅の維持管理等を行うことが必要である。
- 住宅供給公社・都市再生機構等は、地域の住宅需要動向を踏まえ、コミュニティバランス等に配慮し、適切な住戸数規模の供給を図ることが必要である。

エ 連携の方向

- 市内の住宅の大半は、民間の住宅で占められており、住宅の所有者である市民のほか、住宅に係るあらゆる事業者や団体等との連携により、その対策を進めていく必要がある。
- 住宅を所有する市民や、その流通を担う事業者には、住宅は単なる個人資産ではなく、社会的ストックであることの認識をもってもらい、住宅の活用について、行政等との連携により活用していくことが求められる。
- また、多様化する暮らしのニーズや社会のニーズに対応していくため、福祉や環境分野などとの連携を進めていく必要がある。
- それぞれの主体が連携を図る最初の段階において行政が関与することも必要に応じて行っていかなければならない。
- 加えて、各主体が行う継続的な活動を行政が把握しておくことも重要である。
- 今後の検討課題として掲げている具体的な施策については、その詳細を検討していく際に、各主体との連携の場を設けて進めていくことが大切である。

4 施策の方向

(1) 京都らしいすまい・まちづくりの実現

ア 低炭素社会の実現を目指した住宅の普及

(ア) 数世代に渡り住み続けることのできる住宅の普及

○京都議定書誕生の地として、また、環境モデル都市として、低炭素社会構築に向けた取組を全市的に進めているなかで、住宅においても、これまでの「つくっては壊す」というあり方から、ストックとして長く使い続けることへの転換が、低炭素社会の実現という面からも求められている。

(イ) 環境への負荷が低い地域産木材を活用した木造住宅の普及

○輸送による環境負荷の低い地域産材の活用を促すことが求められている。

イ 京都らしいすまい方の継承の支援

(ア) 地域コミュニティの活動状況等も含めたすまい方に関する情報提供

○古くから自治意識が高く、現在も、学区単位等での地域活動が活発に取り組まれているなかで、地域コミュニティの活動状況等も含めた住情報の総合的マネジメントが求められている。

○地域の特性を活かし、地域コミュニティのあり方と連動した市場形成及びエリアマネジメントの促進が必要である。

(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

○まちの将来像について地域が一体となって考えていくことができるようにするため、分譲マンションが周辺地域と調和し、関係する各主体の活動が地域のまちづくりに貢献できるものとなるよう促していく必要がある。

○また、分譲マンションが新しい都市コミュニティの形成に寄与できる可能性がある、という視点も大切である。

(ウ) 都市住宅として暮らしの文化を継承している京町家、長屋の保全・活用の推進

○都心部を中心に多く見られる築年数の長い木造住宅の安全性確保が必要である。

○また、京都の町並みを形成し、職住共存や都心居住等京都らしい暮らしの文化を継承している京町家、長屋を住宅ストックとして長く使い続けられるような資金調達や法規制の合理化等の仕組みづくりが必要である。

(エ) 住宅地の町並み景観の保全・形成の推進

○都心部以外の住宅地においては、必ずしも良好な景観を形成しているとは言えないところもあり、新景観政策の推進のためには、その地域（学区、町）ごとのきめ細かな景観形成を促進する市民参加の景観づくりが大切である。

(2) 住み継がれるすまい・まちづくりの実現

ア 住宅ストックの良質化と適切な維持管理の支援

(ア) 民間の活力を活用した住宅ストックの良質化と良好な住環境の形成

○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を促進する必要がある。

(イ) 予防的な観点重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進

- 予防的な措置を講じることで、分譲マンションの管理が機能不全に陥らないようにし、もって京都らしい良質な住宅ストックの形成に資することに重点をおくべきである。

(分譲マンションの改修促進)

- 分譲マンションが良質なストックとして、また良好な景観の形成に寄与するものとなるよう、計画修繕や改修によって既存の建物をできるだけ長く使い続けるよう促していくことも重要であり、特に耐震性の向上やバリアフリー化など住宅としての基本的な性能を高めるための改修については、積極的に推進していくべきものである。

(マンションの特性に応じた管理のあり方の提示)

- 特に高経年マンションや小規模マンション、賃貸化が進んだマンションといった、管理運営に支障が生じやすい要素をもつものについては、多様な管理のあり方を提示するなど、その特徴に応じた措置を講じるべきである。

(情報提供、相談等の環境整備)

- これまでの相談事業や情報提供に加えて、分譲マンションの住宅ストックとしての情報や居住実態の状況、流通の状況を継続的に把握し、分譲マンションの管理についての相談に適切に対応できる環境を整備する必要がある。

(「要支援マンション」への対応)

- 管理組合が機能していない「要支援マンション」(※)については、現状では各区分所有者の努力による管理組合の機能の回復に多大な労力がかかるため、問題が放置される傾向にある。このため、「要支援マンション」に対しては、より踏み込んだ措置を検討するべきである。

※高経年マンションのうち、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成13年8月施行)の施行前に建築されたもので、かつ以下の項目のいずれかを満たすもの
 ①管理規約がない、②総会又は理事会が開かれていない、③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない、④大規模修繕工事を実施していない

(区分所有形態以外の集合住宅供給のあり方の検討)

- 分譲マンションは、区分所有という形態をとっているために、区分所有者間において共同で意思決定を行わなければならないという、管理運営を行ううえでの困難性を抱えている。住宅戸数が充足した今、分譲マンションという区分所有形態以外の集合住宅の供給についても、検討しておくことが大切である。

(ウ) 安心してリフォームを実施するための環境整備

- 所有者に対する適正なメンテナンスを促す仕組みが必要である。
- 老朽住宅ストックの安全対策の促進が必要である。

イ 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

- ストックや地域に応じた市場の評価形成と融資プログラム開発などとの連携を図り、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を行う必要がある。

(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

- インスペクション（第三者による建物検査）の普及など、良質な住宅ストックを安心して取得できる環境を整備する必要がある。
- 分譲マンションでは、管理組合や管理業者、不動産仲介業者等が、その管理状況を自発的に情報開示し、その情報が流通において評価されるための仕組みが必要である。
- 分譲マンションの管理状況についての情報の開示を促し、その情報を継続的に把握することは、その情報が個人資産に関するものであることからハードルが高いが、良質な住宅ストックの形成のためには、そこを乗り越えるための手順をしっかりと検討していく必要がある。

ウ 空き家の利活用の促進**(ア) 良質な住宅ストックとしての活用促進**

- 需要のある空き家を市場で流通させるための仕組みが必要である。

(イ) 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

- 郊外・外縁部における需要創造型の空き家対策と情報発信が必要である。
- 住み替え支援制度の周知等、需要と供給を促す仕組みが必要である。

(3) 住生活の安定の確保と向上**ア 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**

- 多くの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に居住している状況において、公営住宅の管理戸数は現状程度にとどめざるを得ないが、これからも市営住宅が住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中心的な役割を担っていく必要がある。
- そのためには、これまで以上に、より適正な募集や入居者管理、ストックの有効活用を行っていく必要がある。そこで、市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実に向け、適正な公募と住み替え等の実施、ストックの更新と改善の実施、家賃減免制度の見直しなどを行うこととする。
- また、市営住宅の施策対象者をより住宅確保の優先度が高い方、すなわち民間住宅において、その受皿となる住宅が少ない低額所得者であり、かつ高齢者や障がい者に重点を置くべきである。
- 加えて、家賃減免については、応能応益家賃制度との整合のみならず、住宅確保要配慮者への対応全般のあるべき姿を検討したうえでその必要性を検討する必要がある。

(イ) 市営住宅の適正な更新と維持管理

- 住宅ストックを、長く有効に活用していくためには、適正な維持管理や長寿命化に向けた改善を行うとともに、施策対象として重点を置く高齢者や障がい者に適した改善を行う必要がある。一時期に大量の住宅が耐用年限を迎えることから、計画的に最小限の更新を行っていくことが重要である。
- 更新に当たっては、単に建て替えるだけでなく、都心部等での住宅セーフティネット機能の充実に配慮することが重要である。その活用においては、民間活力の導入を行うな

ど、厳しい財政状況の中でも実行性を確保する必要がある。

(ウ) 民間賃貸住宅等の活用

(住宅の性能の向上)

- 民間賃貸住宅は、市内に広く立地しており、ストック数も多いことから、公的住宅よりも様々な住宅を供給し易く、多様なニーズに対応し易い側面があり、住宅確保要配慮者の選択肢の拡大につながるべきものである。
- こうしたことから、住宅確保要配慮者への対応に向けては、市営住宅だけでなく低額所得者の多くが居住する民間賃貸住宅も含めた住宅ストックの有効活用を中心に住宅政策を展開していくことが求められる。
- 住宅確保要配慮者が居住の安定を確保するための受皿として民間賃貸住宅を活用するためには、高齢者や障がい者といった、住宅の性能の確保が必要な世帯に対して、その属性にあわせた住宅の整備を進めていくことが望ましい。

(入居の円滑化と居住支援)

- 住宅確保要配慮者に対しては、家賃や保証等といった入退去時の問題だけではなく、居住における継続のための住生活のサポート等についても、個々の状況に応じた柔軟で総合的な住宅施策を展開していくことが必要である。
- こうした柔軟で総合的な住宅政策の展開に当たっては、福祉施策との整合性に配慮し、住宅施策と福祉施策をつないでいくことが望ましい。

(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

- 都心部には市営住宅がほとんど立地していない一方、老朽化した木造の民間賃貸住宅に、公営住宅入居階層の方も含めた高齢者等の住宅確保要配慮者が多く居住しているとみられる。
- このような状況において、民間賃貸住宅の住機能の向上や市営住宅の確保など、都心部における住宅セーフティネット機能を向上する必要がある。

(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

- 高齢者が多く居住している都心部の老朽木造住宅について、昔のままの低家賃で賃貸借関係を継続しているために大家が改修費を賄えないなどの問題があることから、居住者の生命・身体を守るため、応急かつ緊急的な改修を行っていく必要がある。

イ 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

- 中・大規模団地におけるコミュニティ弱体化への対応は、コミュニティバランスに配慮した公募や住み替えによって、団地内での世代や収入などの偏りを解消することが重要である。

(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

- 市営住宅の土地・建物をまちづくり資産として位置付け、周辺地域とのコミュニティ形成も視野に入れた検討が重要である。

(4) 安心安全のすまい・まちづくりの実現

ア 住宅・住環境の安全性の向上

(ア) 袋路・細街路における安全性の確保

○防災上課題のある袋路・細街路に立地する住宅地の安全性を確保する必要がある。

(イ) 耐震化の促進等

○京都市建築物耐震改修促進計画に基づき、住宅ストックの耐震化を進めていく必要がある。

○近年、京町家に対するニーズが高まっており、内外装のリニューアルや耐震補強などにより、住宅として商品価値が高まっているなか、耐震化の促進等を積極的に進め、安全性の高い住宅としていくことが必要である。