

## 京都市住宅審議会答申（案）の概要

## 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

## 社会動向

- ・人口減少が予想される一方で、世帯数は増加
- ・高齢化の進展とともに、世帯当たり人員が減少
- ・他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しい

## 京都のすまいの特徴・アイデンティティ

- ・多くの伝統的な建物や町並みなどが残され、都市文化の基盤となっている
- ・戦前木造住宅は、京都独自の暮らし方やコミュニティを反映しており、景観の形成にも寄与している
- ・山間地域は、古くから良質の木材の供給地として知られている

## 住宅ストックの課題

- ・住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が増加しつづけており、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある
- ・既存住宅の流通が十分ではない
- ・京都らしい町並みの形成やすまい方を継承する京町家の減少が進んでいる
- ・築30年以上の高経年の分譲マンションや賃貸化の進む分譲マンションが増加しており、管理運営に支障をきたす恐れがある
- ・良好なコミュニティが形成されている住宅地の特徴や良さを生かした流通の仕組みが不十分である
- ・京都らしい暮らし方を支える袋路の利活用が困難である
- ・郊外部には基盤が不十分のまま大量に狭小な敷地が供給された地域がある
- ・ニュータウン等では、空き家の増加や急激な高齢化が進展しつつある
- ・市街化調整区域の既存集落や山間地域については、農林業従事者等の減少による空き家化が進んでいる

## 安全上の課題

- ・袋路など細街路に面した老朽木造住宅が数多く存在する
- ・住宅ストック全体の耐震性能が不十分であり、耐震改修が進んでいない
- ・安全性が確認されないまま流通・使用されている住宅がある

## 住宅確保要配慮者の住生活の課題

- ・今後、住宅確保要配慮者の増加が予想される
- ・施策対象者の範囲が拡大する中、セーフティネットの中核となる市営住宅の一層適正な管理・運営が求められる
- ・民間賃貸住宅等には性能の低いものが多く、居住者と住宅のマッチングが難しい
- ・都心部に改修の進まない低家賃の老朽木造住宅が数多く存在する

## 住宅政策の基本的な考え方と目標

## 住宅政策の基本的な考え方

○京都の財産として継承・発展させていくべき環境への配慮、景観の形成、地域コミュニティの活性化を住宅政策として推進することで、京都のすまいの将来像・あり方を示す。

○防災や減災、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの構築をより効果的に進めるため、直接供給とあわせて市場メカニズムの機能や仕組みを生かし、また既存住宅の流通を促進していくため、市場環境の整備を図る。

## 目標

## 住み継ぐ

～京都らしい良質なすまいやまちを守り、育て、大切に手入れをしながら、すまい方や暮らし方とともに次代に引き継ぐ～

## そなえる

～災害に備え、被害を最小限に抑えるためのまちづくりを進める～

## 支え合う

～誰もが安心して暮らすことの出来るすまいやまちをみんなで実現する～

人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり

## 施策推進のための横断的な視点

○多様な主体・分野と役割分担し、融合を図る  
○市場の仕組みや機能を生かす  
○ストックの活用を重点的に進める  
○きめ細かな地域の特性を生かす

## 施策の方向

## 京都らしいすまい方の継承の支援

- ア 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
- イ マンションも含めた周辺地域とのコミュニティ形成の円滑化支援
- ウ 京町家、長屋の保全・活用の推進
- エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・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

## 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援

- ア 数世代に渡り住み続けることのできる住宅の普及
- イ 木の循環システムを支える地域産木材を活用した木造住宅の普及と維持管理及び更新の推進
- ウ 民間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整備

## 住宅・住環境の安全性の向上

- ア 袋路など細街路に面する長屋・京町家等防災上課題のある地区の安全性の確保
- イ 住宅の安全性の確保
- ウ コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

## 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 老朽木造住宅における安全性確保のための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

## 早急に取り組むべき重点施策

## 地域コミュニティと不動産事業の連携によるエリアマネジメントの促進

（継続的かつ自立的な地域のまちづくり活動として、空き家の活用を促進するための仕組みづくりを支援する）

## 平成の京町家の普及

（京町家の保全はもとより、新たに建設する「平成の京町家」の普及を図り、環境に配慮、都心居住等のすまい方の継承や法規制の合理化検討や伝統構法の継承につなげる）

## リフォームの推進と住情報の一元的な提供

（適正な住宅の流通を目指し、生活に密着したすまいの情報発信やリフォームの推進等を行うとともに、福祉や生活情報との一元化と連携を行う。）

## 命を守るための応急的な最低限度の住宅改修等の促進

（民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築のため、老朽木造住宅において最低限命を守るための住宅改修の工法について研究し、改修に対する支援を行う。）

## 市営住宅のストックの活用

（住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設や優先入居枠の拡充等を行う。）

## 社会福祉法人・医療法人との提携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進

（民間活力による良質な高齢者の住宅の供給制度として地域優良賃貸住宅（高齢者型）の普及を促進し、福祉分野や医療分野との連携を進めるとともに既存住宅の改修による良質化を図る。）

## 市営住宅団地の複合的再生

（市営住宅ストックを地域のまちづくり資産として位置付け、団地内や周辺地域も含めた交流の拠点づくり等複合的な団地再生等を行う。）