

1 社会動向

(1) 人口減少が予測され、高齢化の進展とともに世帯当たり人員が減少している

近年、京都市の人口は147万人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による世帯規模の縮小が進んでいます。

京都市の推計結果によると、京都市の将来人口は減少するものと予測され、計画期間が終了した後の2020(平成32)年には141万人、さらに2035(平成47)年には130万人程度にまで減少する見通しです。

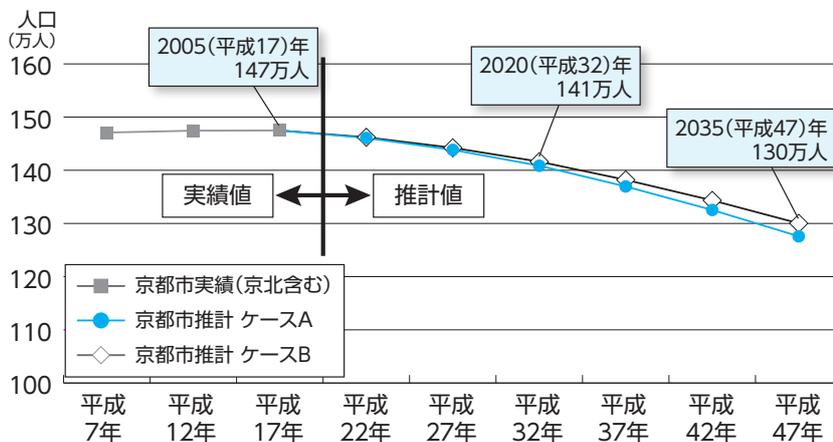
高齢化については、2005(平成17)年の京都市の高齢化率は20.1%でしたが、2020(平成32)年には27.9%になると予測され、今後

高齢者比率が更に高くなる見通しです。

世帯についてみると、1世帯当たりの人員が減少しています。世帯構成も「夫婦と子どもの世帯」が減少する一方、「単身世帯(ひとり暮らし)」が増加しています。また、「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子どもの世帯」も増加するなど多様化してきています。

「単身世帯」や「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子どもの世帯」は、世帯主が70歳以上の世帯での増加が顕著なほか、世帯主が30歳以上40歳未満という若い世代でも増加しています。

■ 将来の京都市の人口推計



※「推計方法の概要」

- ケースA** 純移動率(人口の社会増減の傾向)を2000~2005年の実績で固定(全国的な人口減少の見通しや市内住宅建設の減少動向を勘案)
- ケースB** 純移動率のこれまでの傾向(転出超過の縮小)に沿って延長(住宅供給や産業活性化、雇用の確保等により、今後転入超過に転じると仮定)

資料：京都市推計

(2) 地球温暖化対策がますます重要となってきた

京都市は、平成9年12月に開催された「国連気候変動枠組条約第3回締約国会議(COP3)」を契機に、自治の伝統に裏打ちされたパートナーシップの精神のもと、市民、事業者、行政が一体となって、環境への負荷の少ない持続可能なまちを目指し、京都議定書誕生の地として、先進的な地球温暖化対策を進めてきました。

また、平成21年1月には、国から「環境モデル都市」に選定され、温室効果ガスを2030年までに1990年比40%削減、2050年までに60%削減という目標を設定し、その実現に向

け「木の文化を大切にすまちなち・京都」や「歩くまち・京都」等の戦略を掲げ、現在、施策を推進しています。

政府においても温室効果ガスを2020年までに1990年比で25%削減することを表明しており、更なる地球温暖化対策が国を挙げた目標となっています。さらに、平成16年3月に「ヒートアイランド対策要綱」が策定されるなど、21世紀に入り、都市に特有の環境問題としてヒートアイランド現象への対応が求められています。

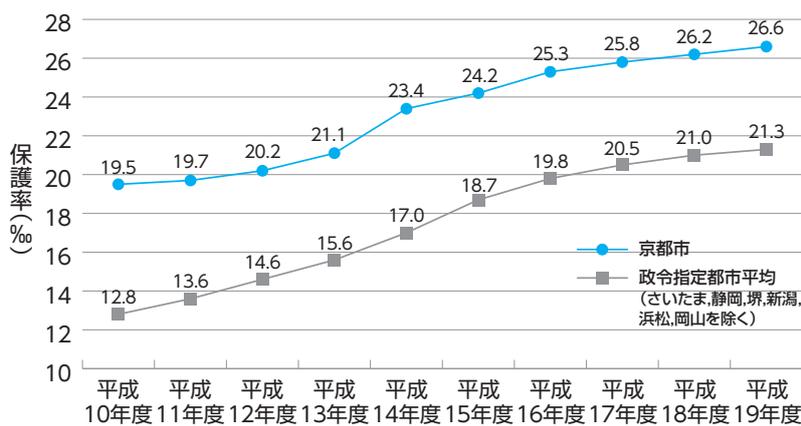
(3) 経済成長がしばらくは望めない状況である

これまで運用されてきた様々な制度は、経済成長が続くことを前提として構築されてきました。しかし未曾有の経済危機と言われる状況が生じる中で、十分に機能していない面が出てきています。一例として、昨今の経済危機の中、人びとの生活・雇用が不安定化していますが、こうした状況に対応するセーフティネットとなるべき社会保障制度が十分に機能

しているとは言い難いことが挙げられます。

京都市においても、有効求人倍率が0.5前後で推移するまでに落ち込んでいることや、生活保護の受給者数が増加するなど、生活や雇用が不安定になってきています。このような社会動向を受け、今後更にすまいを取り巻く環境が悪化するおそれがあります。

■京都市及び政令指定都市の保護率の推移



資料：京都市保健福祉局地域福祉課調べ

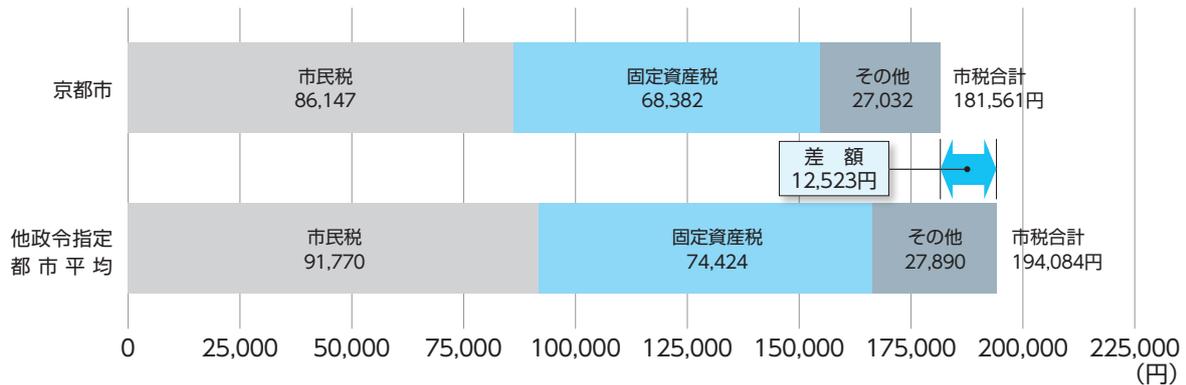
(4) 他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しい

京都市は、他の政令指定都市に比べて市税収入が低い(平成20年度決算 指定都市平均と比べ市民一人当たり△12,523円)反面、義務的経費が高い(平成20年度決算 指定都市平均と比べ市民一人当たり+27,818円)とい

う構造的な財政課題を抱えています。

近年では、生活保護扶助費等の増加傾向の中、国による地方交付税が大幅に削減されたことなどにより、厳しい財政運営が続いています。

■ 市民1人当たり市税収入(平成20年度決算)



資料：京都市行財政局「平成20年度決算参考資料」

2 京都のすまいの特徴

(1) 多くの伝統的な建物や町並み等が残され、都市文化の基盤となっている

京都は日本の歴史、文化の中心として古くから栄え、現在も、多くの伝統的な建物や町並み等が残されており、これらは、長い時間

をかけて洗練されてきた工芸や祭礼とともに、都市文化の基盤となっています。

(2) 戦前木造住宅は、京都らしい暮らし方やコミュニティを反映する良質な住宅として、景観の形成にも寄与している

京都市は、大きな戦災を免れたことなどから、戦前木造住宅が多く残されています。

都心部では、都心居住の歴史が長く、京町家(長屋を含む。以下同じ)が、袋路等の細街路を生かしたコミュニティ等も含め、京都らしい暮らし方を維持する役割を果たすとともに、それらによる町並みが京都の景観の大き

な特徴となっています。

戦前木造住宅は、郊外でも背景となる山並みの緑や山すその緑豊かな自然と調和したゆとりある戸建て住宅地として界わいの景観を形成し、山間部においても、生業や暮らしが一体となった居住形態として引き継がれています。

(3) 周辺の山間地域からの良質な木材の供給によって京都のすまいづくりが支えられてきた ——

全市域の3/4が森林で占められており、山紫水明の自然に囲まれるとともに、北部の山間地域は、古くから良質な木材の供給地として知られ、京都の市街地形成を支えてきました。

しかし、現在は価格の安い外国産材等の影響もあり、周辺の山々とすまいや暮らしとの

関係が薄くなり、林業の衰退が進んでいます。

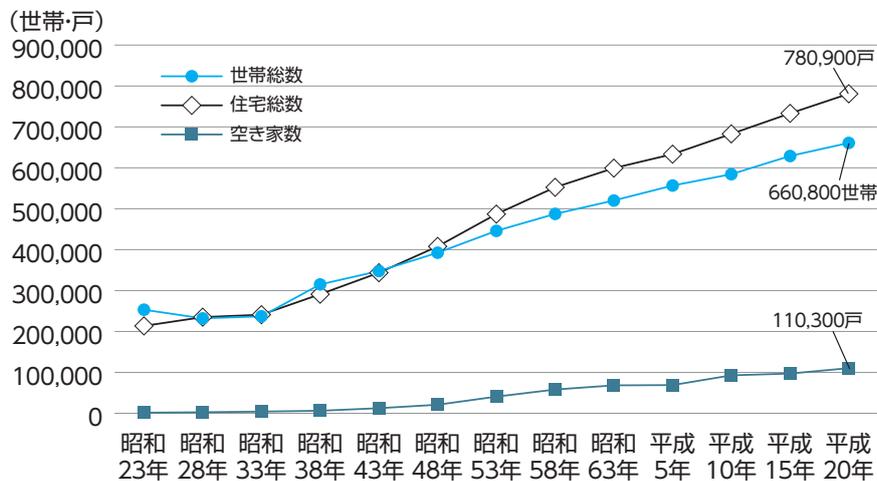
その中で、京都市では低炭素社会の構築に向け、すまいや暮らしにおける自然との共生による木の文化を見直し、地産地消や地域の木材の循環に向けた検討を進めています。

3 住宅ストックの流通・管理の課題**(1) 住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が増加し続けており、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある** ——

住宅総数と世帯総数の推移は、昭和48年頃から住宅総数が世帯総数を上回り始め、平成20年住宅・土地統計調査では、住宅総数(780,900戸)が、世帯総数(660,800世帯)を大きく上回り、空き家数(別荘等の二次的住宅を含む)(約110,300戸)が増加し続けています。

空き家の増加は、防犯、防災の面だけでなく町並みやコミュニティの維持の面から、更にその一部は危険住宅となることで、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

■京都市の住宅総数と世帯総数の推移



※空き家数は、二次的の住宅を含む。

資料：各年住宅・土地統計調査

(2) 既存住宅の流通に必要な環境が整っていない

平成20年住宅・土地統計調査では、京都市における持ち家総数は344,060戸です。そのうち「中古住宅の購入によるもの」は86,400戸(25.1%)に止まっています。

京都市における全住宅取引量に占める中古住宅取引戸数の割合は平成15年時点で28.9%と、全国の平均の11.8%と比べて2倍以上ですが、諸外国と比べると低い割合です。

京都府における建設時の住宅性能表示を活用した住宅(建設住宅性能評価書交付)の率は18%であり、建設された状態の評価の実施率が、設計時の住宅性能表示の実施率(26%)に比べて低い状況です(平成19年度)。

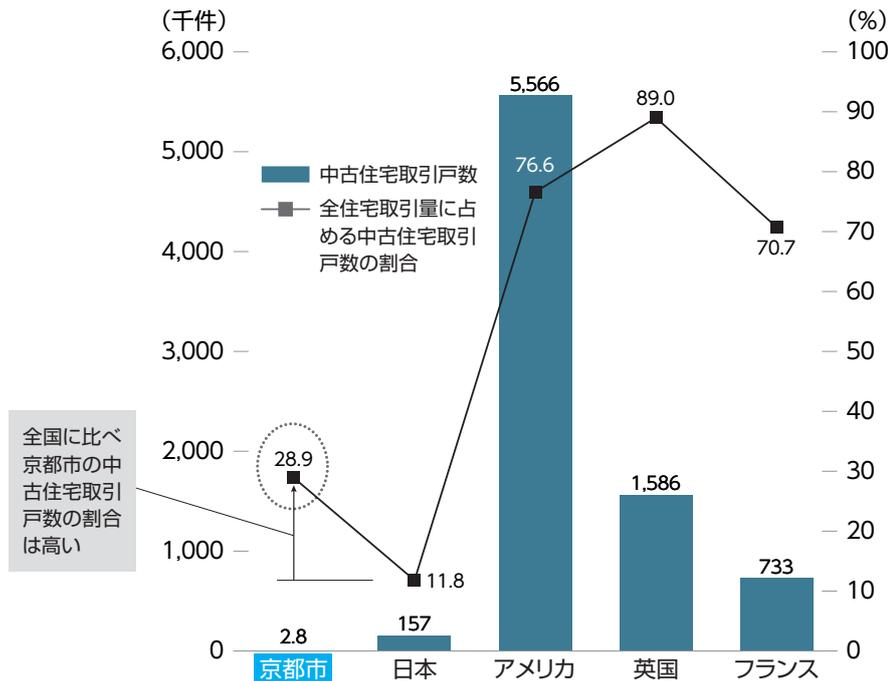
さらに、既存住宅については住宅性能表示制度がほとんど活用されていない状況です。

このため個々の既存住宅についての安全性や改修履歴等の基礎的な品質が消費者にわかりにくく、結果として既存住宅の流通を妨げる一因となっています。

また、本来ならば市場の機能において淘汰されるべき安全性等の必要不可欠な性能を備えていない住宅が、市場で流通している状況もあります。

一方、住宅の性能にかかわらず、築年数が長いものほど市場での価値が低くなることや、空き家としていても住宅であれば税負担が少ないことから、空き家の所有にかか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くなる一因として考えられます。

■年間中古住宅取引戸数の状況



資料：京都市住宅政策課調べ

参考 日本:国土交通省「平成15年度住宅着工統計」, 総務省「平成10年住宅・土地統計調査」
 アメリカ:「Statistical Abstract of the U.S. 2003」
 英国:「Housing Statistics 2003」
 フランス:公共事業・交通・住宅・海事局ホームページ(<http://www.equipement.gouv.fr/>)
 (注) 1 全住宅取引量とは、新築住宅着工戸数と中古住宅取引戸数とを合わせた戸数をいう。
 2 新築住宅着工戸数は、日本は2003年度、アメリカ及び英国は2002年、フランスは2003年の値を使用
 3 中古住宅取引戸数は、日本は1997年、アメリカ及び英国は2002年、フランスは1999年の値を使用
 4 京都市の数値は、2003(平成15)年度の値(住宅・土地統計調査)

(3) 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

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すまい方を継承する暮らしの器としての側面を持っていますが、京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学3者による平成20年、21年度実施の京町家まちづくり調査の中間報告(西陣エリア、伏見エリア)(以下「京町家調査」という。)では、16,355軒の京町家が存在し、立命館大学が平成16年に実施した調査結果と比較すると、西陣エリアでは年間2%程度減少していることが確認されています。

近年、京町家再生の事例は店舗化をはじめとして多数見られますが、防火性や耐震性等について十分に検証されないまま、建築基準法の規定が適用されない範囲で工事が行われることもあり、現在必要とされている耐震性能等を満たさないものが多数存在しています。

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不

適格部分を有する建築物であるため、その活用を進める上で、建築基準法の遡及適用が障害となり必要な改修が進みにくいといった課題があります。

また、京町家調査(西陣エリア)では、空き家が10.2%存在することが確認されていますが、10年前の調査時では空き家率は5.3%であり、空き家の比率が大幅に高まっています。

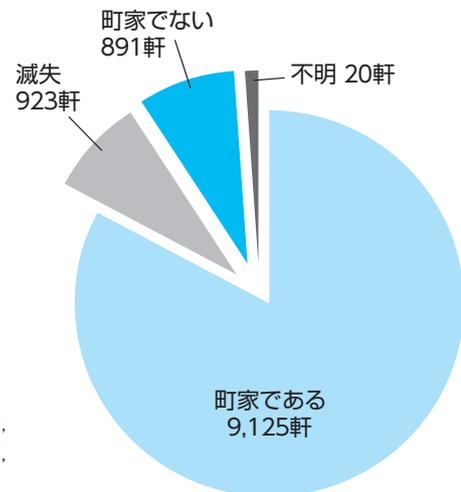
京町家を空き家としている理由については、「将来利用する予定がある」の他には、「利用したり、貸したりするためには改修費がかかるから」という答えが最も多く、次に「借り手を探しているが見つからないから」や「人に貸すことに不安があるから」の順となっています。このように京町家を住宅ストックとして活用するためには、貸し手の抵抗感、資金調達の困難性等、多角的な課題の検証と、克服のための仕組みづくりが急務となっています。

■町家の減失状況(西陣エリア内 過去調査エリアにおける5年前調査との比較)

町家確認	軒
A 5年前調査軒数	9,792
B 減失軒数	923
減失率 = B / A	9.4%

過去5年間ににおける減失率は9.4%であり、年間2%程度の割合で町家が減少している。都心18学区における5年前調査(※)結果でも年間約2%の減少率であり、同程度の傾向が見られる。

(※) 中京区及び下京区の一部(職住共存地区含む18元学区:竹間、富有、城巽、龍池、初音、柳池、銅駝、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、豊園、開智、醒泉、修徳、有隣の各元学区)



資料：(財)京都市景観・まちづくりセンター作成

(4) 築30年以上の高経年の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ものがある

平成19年の京都市分譲マンション実態調査によると、分譲マンション総数(管理組合数)は1,414件、住戸数は85,760戸あります。その内、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%)を占めています。

築年数が古いほど、高齢者居住世帯率や賃貸率が高くなる傾向にあり、居住者の高齢化や分譲マンションの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ります。

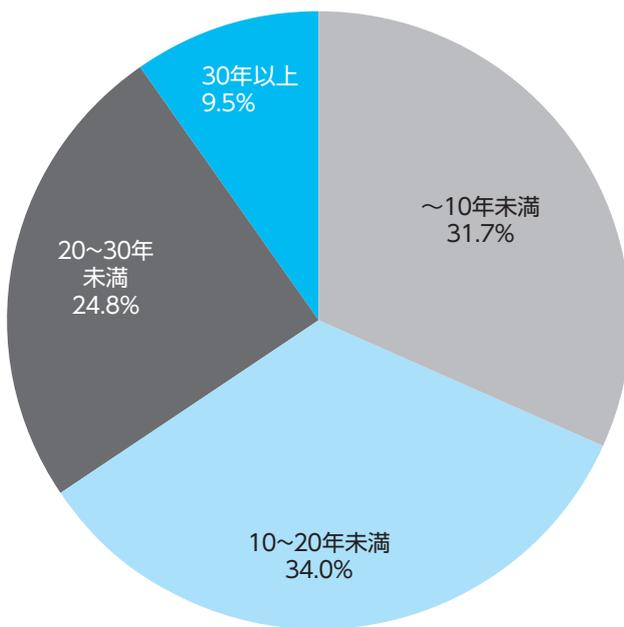
また、市内には50戸未満の小規模マンションが多く、それらは「集会所がない」、「理事会

の開催頻度が低い」など、管理運営に困難性を抱えています。

さらに、「管理規約がない」、「管理費等を徴収していない」など、管理組合が機能しておらず、その結果、建物の維持管理が適切になされていない分譲マンションが存在しています。

管理状況の向上には、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評価されることが望ましいですが、その評価をする際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ます。

■ 築年数ごとの分譲マンション数(平成18年) N=1,414



築年数	マンション数	割合
～10年未満	448	31.7%
10～20年未満	481	34.0%
20～30年未満	350	24.8%
30年以上	135	9.5%
計	1,414	100.0%

資料：京都市住宅政策課調べ(平成19年)

(5) 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

市内には戦前からの住宅地等、古くからの良好なコミュニティが形成され、維持されている地域があります。

しかし、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ます。

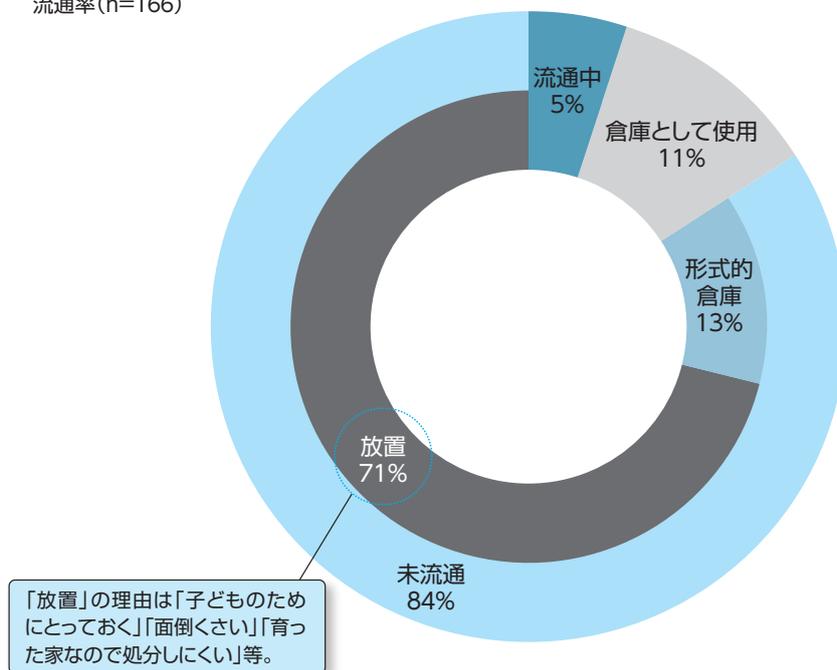
そのような地域では空き家を見ず知らずの人へ譲ることが敬遠され、既存住宅が住宅市場へ流通せず、そのまま空き家として放置されているケースが多くあります。また、近隣の住民が、自分たちの子ども用の住宅として購入し、空き家のまま放置しているといったケースもみられます。

また、買い手や借り手にとっても、住宅の立地や間取り等、利便性や家賃に関する情報しか得られない状況です。例えば、「病院が近い」、「保育園が近い」などは、安心して住める住宅を選択する条件の一つとして考えられ、不動産情報にも出ていることが多いのですが、その地域の活動やコミュニティが活発であるかといった地域の評価に関する情報を得る仕組みがありません。

さらに、良好な住環境が形成されてきた地域においても、世代交代時期における相続をきっかけとして宅地の細分化が行われ、従来の住宅地の魅力が引き継がれない場合もあります。

■東山区六原学区における空き家の流通状況

流通率(n=166)



→調査における「空き家」の定義：

「本来住宅だった建物で、現在、日常生活に使われていない建物」

「子どもが寝室のみに使用」や週末住宅は「空き家」としない。

資料提供：京都女子大学(平成19年)

(6) 住宅の流通に関する地域特有の課題がある

ア 京都らしい暮らし方を支える袋路等の細街路に面した住宅の利活用が困難である

都心部には、袋路等の細街路に接する京町家が多く、古くからの町並みが残されています。

しかし、4m未満の道路に接道する場合は道路の拡幅が必要となったり、建ぺい率等が既存不適格の場合は、建て替えによって現在の住宅規模を確保できなくなることがあります。また、敷地の接道義務を満足しない場合は、建て替えや増築が不可能なことがあり、これら住宅ストックの利活用や更新、改善が進まない状況にあります。

このように、袋路等の細街路においては個別の建て替えが困難なことから、都心部では、住宅や暮らしの質にかかわらず市場において流通しにくいものが見られます。

イ 郊外には道路等の基盤が不十分なまま狭小な敷地の住宅が大量に供給された地域がある

昭和40年前後に郊外へのスプロールにより開発された住宅地では、敷地面積が小さいものや前面道路が狭いものも多く、住宅ストッ

クや道路、公園等の基盤として水準の低いものが多くみられます。

また、平成19年に山科区で実施した調査によると、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地では、狭小敷地(10坪～15坪)に建つ住宅が多くみられます。

これらの住宅地では、敷地が狭小な場合は建ぺい率等に違反している住宅が多く、こうした違反を理由として銀行からの融資が得られないなどの問題があり、現在の敷地のままでは住宅の更新が困難であるといった課題を抱えています。

今後、こうした住宅地においては、空き家の増加やコミュニティの弱体化、住環境の悪化が懸念されます。

さらに、中大規模の農地が残存する地区では、いまだ道路や公園等の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、住宅の供給量と住宅地として必要な基盤整備といった質のコントロールができていません。

㊦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

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ですが、開発後30年を経て、共同住宅、戸建住宅とも空き住戸や空き家が増加しつつあります。

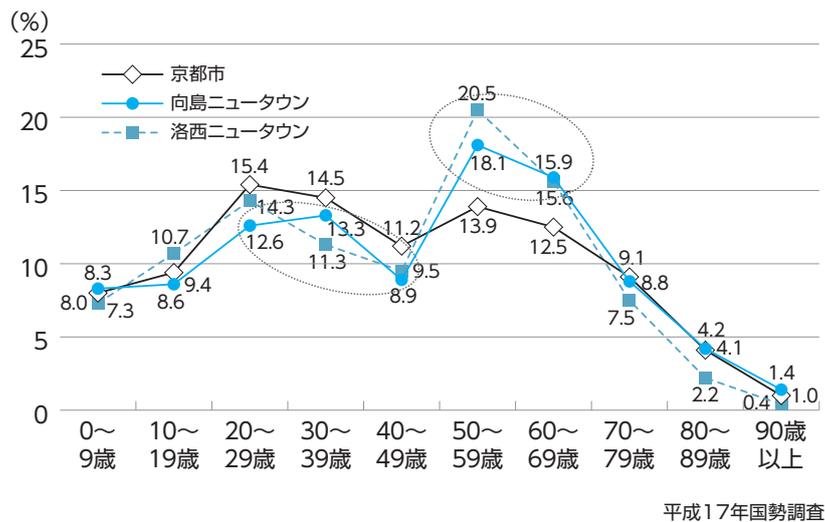
また、公共交通機関があまり発達していないにもかかわらず、駐車スペースが十分に確保されていないなどの理由から、流通が進まない地域が見られます。

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ます。

㊧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

市街化調整区域や山間地域等、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、今後ますます空き家の増加が予想されます。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ます。

■ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合



4 住宅・住宅地の安全上の課題

(1) 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

平成20年住宅・土地統計調査によると、昭和55年以前(昭和56年の耐震基準が大幅に引き上げられた建築基準法改正以前(以下「新耐震基準以前」という。))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%となっています。

木造住宅(防火木造を含む)は、昭和55年以前に建築されたものが132,200戸で、木造住宅全体(建築時期不詳を除く)の48.1%と高くなっています。

京都市建築物耐震改修促進計画(平成19年7月策定)では、住宅の耐震化率を平成15年

度推計値で約69%から平成27年度末までに90%以上とすることを目指しており、その達成には77,000戸の耐震改修が必要です。

しかし、平成20年住宅・土地統計調査によると、耐震改修工事の必要性が高い昭和55年以前に建築された持ち家のうち耐震工事を行った住宅は約4%と極めて低い状況です。耐震化が進んでいない要因としては、所有者の改修費用の負担が大きいことや、相談体制や支援体制に対する情報がいまだ不十分であることが考えられます。

(2) 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

京都市の検査済証交付率は、他の政令指定都市と比べて低く、建築基準法における最低限の安全性が十分に確認されないまま使用されている住宅が多く存在しています。特に、中間検査制度(平成12年)導入以前に建築された住宅には、建築基準法に違反しているものも多いとみられ、性能上の課題を抱えていると考えられます。

また、特に既存不適格である住宅について

は、改修等の内容によっては、現行の建築基準法の遡及適用を受け、その規定に適合させる工事を併せて行う必要があります。

このため、遡及適用が及ばない程度や建築確認が不要である範囲において改修等が行われる場合があり、こうした改修等については、その内容が安全なものであるかを確認されないまま使用されている現状があります。

(3) 袋路等の細街路に面した老朽木造住宅が数多く存在する

平成18年度の国土施策創発調査結果では、上京区、中京区、東山区、下京区に約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ことが確認されています。

また、京町家調査(西陣エリア、伏見エリア)では、16,355軒の京町家のうち袋路にのみ面している京町家は2,425軒(14.8%)確認されています。

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、「空き家になっている」ものが京町家全体と比べて多く、保全に向けた対応が求められています。

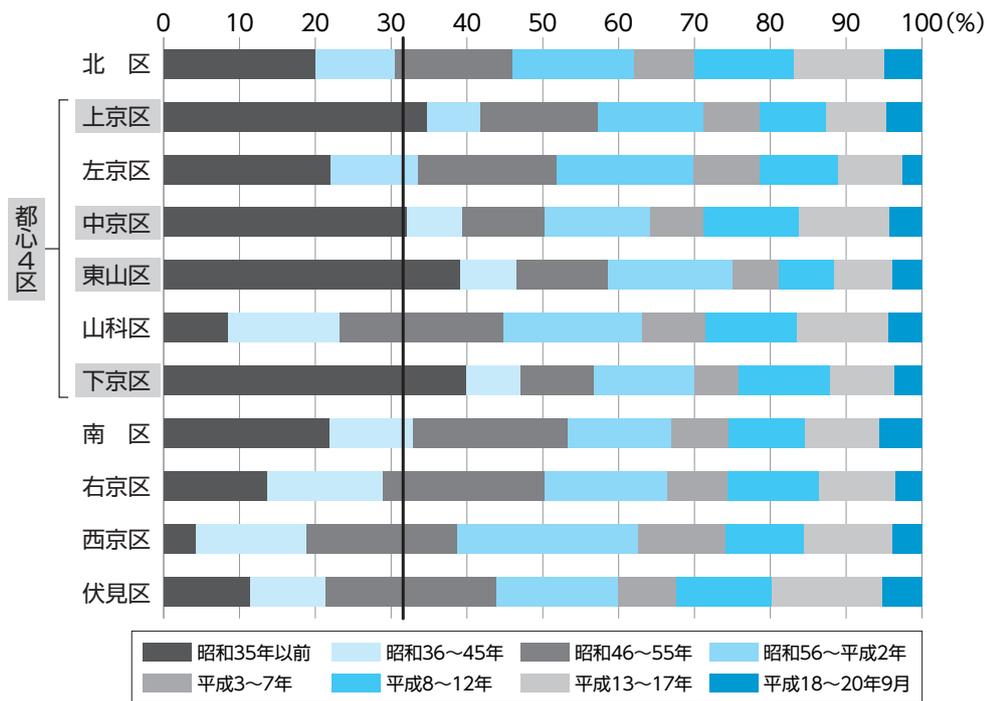
こうした空き家は、長期にわたり放置され

維持管理がなされず、地震等の災害時に倒壊し避難路を閉塞するなど危険な住宅となる可能性があります。

平成20年住宅・土地統計調査によると、京都市内の木造住宅総数(防火木造を含む)は316,950戸あり、そのうち、都心部の4区(上京区、中京区、東山区、下京区)では、木造住宅の約3分の1が昭和35年以前に建築されています。

京都市の都心部では、これら耐震性能や防火性能に劣る老朽化した木造住宅が高密度の市街地を形成しており、火災の拡大や避難路の閉塞のおそれなど、防災上の様々な課題を抱えています。

■木造住宅(含、防火木造)の建築時期別割合(行政区別)(建築時期不詳を除く)



資料：平成20年住宅・土地統計調査

5 住宅確保要配慮者の住生活の課題

(1) 今後住宅確保要配慮者の増加が予想される

平成19年7月に「住宅セーフティネット法」が施行され、住宅確保要配慮者として、低額所得者に加え、高齢者や障害のある市民、子育て世帯、外国人等がその範囲として挙げられました。

これらの住宅確保要配慮者は、高齢化の進展や生活・雇用の不安定化等により、今後増加していくと考えられます。

現在、住宅確保要配慮者向けの住宅や制度はいくつかありますが、供給量が不十分であったり、対象者が限られているなど、既存の制度では全ての住宅確保要配慮者を包含することはできません。

平成20年住宅・土地統計調査によると、京都市内で借家に居住する世帯総数のうち「公営の借家」に居住する世帯は、約1割に止まっており、借家に居住する住宅確保要配慮者の多くが民間賃貸住宅に居住しているとみられません。

高齢者や障害のある市民等の住宅は、バリアフリー化されているなど身体の状態に合ったものである必要がありますが、そのような賃貸住宅は少ない状況です。また、子育て期

の世帯は、養育費負担があるため住居にけることのできる費用が少なく、子育てに適したゆとりある面積を有する住宅を確保しにくいといった状況があります。

また、老朽化した木造賃貸住宅等低家賃で供給されている民間賃貸住宅では耐震改修等が進んでおらず、安全性に問題を抱えていたり、バリアフリー化が進んでいないものがその受皿になっていると考えられます。

住宅確保要配慮者にとって民間賃貸住宅の確保が困難な要因としては、低家賃の住宅が少ないことや、家賃を滞納するおそれがあると家主が考えること、保証人を立てることができないため家主が入居を拒むことが挙げられます。

住宅確保要配慮者の居住の選択肢拡大に向けては、住宅供給公社が管理する住宅や特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の公営住宅を補完する公的賃貸住宅、更には、円滑に入居できる民間賃貸住宅等、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課題となっています。

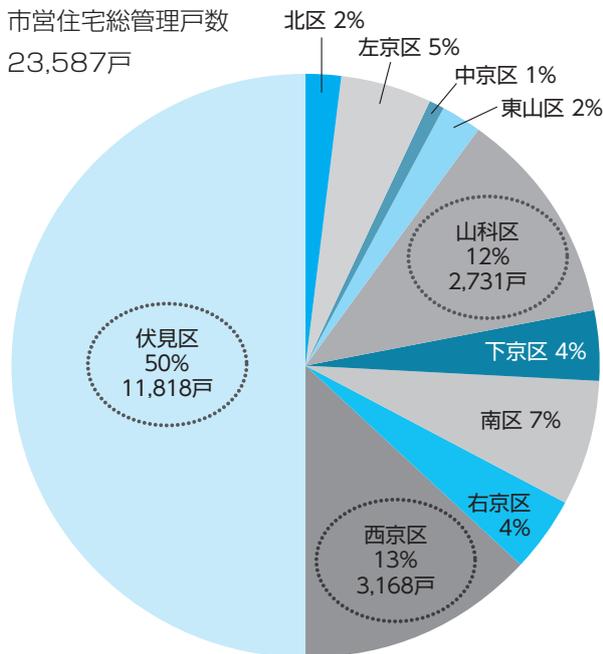
(2) 施策対象者の範囲が拡大する中で、セーフティネットの中核となる市営住宅の更なる適正な管理・運営が求められる

⑦ 市営住宅の立地状況

市営住宅の多くが郊外に集積しており都心部に少ないため、現在都心部に居住している世帯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見られます。

また、団地内に福祉施設等の設置が要望されている市営住宅もあります。

■ 市営住宅の行政区別管理戸数割合



資料：京都市すまいまちづくり課調べ(平成21年10月1日現在)

⑧ 市営住宅の性能の状況

昭和40年代から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ます。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等)でない住宅が数多く残っています。

これまでに、計画的な建て替え等による住宅の更新を進めてきましたが、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す。

⑨ 市営住宅の管理の状況

公営住宅の全体の公募倍率は常に平均10倍を超えています。団地によっては募集割れするところもあるなど、団地によって差があります。

社会的困窮度が高い障害のある市民や母子世帯等を対象に優先入居枠を設けていますが、障害者団体等から戸数の増枠の要望がなされています。

車いす住宅は、公募倍率が高い状況ですが、一般の住戸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です。

また、入居後の世帯員数の変動により、世帯規模と住戸面積のミスマッチが生じている状況も見られます。しかし、世帯の状況に応じた住み替えについては、高齢者や障害のある市民等に限定しています。

住宅確保要配慮者の集中や入居者の高齢化によって、団地コミュニティの弱体化が進んでおり、団地の維持管理や自治会活動の担い手不足等居住者の暮らしを支える上での様々な問題が発生しています。

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更に減額を行っていることや、民間賃貸住宅の家賃と大きくかい離していること、高齢や障害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などの問題があります。また、福祉制度と十分連携が図られていません。

(3) 既存の民間賃貸住宅等には性能が低いものが多く、居住者と住宅のマッチングが難しい

ア 住宅の性能の状況

民間賃貸住宅等のバリアフリー化については、居住者による大掛かりな改修等が困難であり、補助制度も活用されにくく、所有者にとっても経済的、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ります。

さらに、耐震化については、所有者の負担が大きいことや、相談体制や支援体制が十分周知できていないために、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ります。

また、現在の福祉施策の中でも、生活保護による住宅扶助等の家賃補助がありますが、住宅の性能についての要件を設けていないため、住宅の質の向上につながっているとは言えず、依然として居住水準が極めて低い状況にあります。

■ 民間賃貸住宅の高齢者対応の状況

項目	数値	割合
高齢者対応がなされている(総数)	158,089	25.5%
うち、持ち家数	131,902	32.7%
うち、借家数	23,634	11.9%
うち、民営借家数	12,367	9.0%

項目	数値	割合
住宅に対する評価のうち、高齢者への配慮に「非常に不満がある」	160,685	25.9%
うち、持ち家数	90,078	22.3%
うち、借家数	67,121	33.9%
うち、民営借家数	45,309	32.8%

資料：平成15年住宅需要実態調査

イ 居住支援の状況

これまで京都市では、低額所得者に対する公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、障害のある市民を対象とする「いきいきハウジングリフォーム(京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業)」、生活保護世帯への住宅扶助、外国人を対象とする「HOUSE-navi(ハウスナビ)」等、住宅確保要配慮者の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ます。

仲介業者の窓口等で、高齢者であることを理由に入居を拒否されている状況が顕著になっているということではありませんが、高齢者等が生活圏内にバリアフリー等の一定の性能を備えた民間住宅を安価に確保することは困難であり、身体等の状況に合っていない住宅へ入居せざるを得ない場合が多いといった問題があります。

このような問題に対し、民間賃貸住宅の入居に対する支援制度を設けていますが、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、効果は限定的です。

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ます。しかし、高齢者向けの住宅の情報提供については、その物件、情報等の数が少ないといった課題があります。

(4) 都心部に改修の進まない低家賃の老朽木造賃貸住宅が数多く存在している

平成20年住宅・土地統計調査によると、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36,300戸あります。このうち11,100戸(30.6%)が借家であり、大半が民営借家(10,700戸)です。

民営借家に居住する世帯では、世帯主の年間収入が200万円未満の世帯が半数近くを占めています。

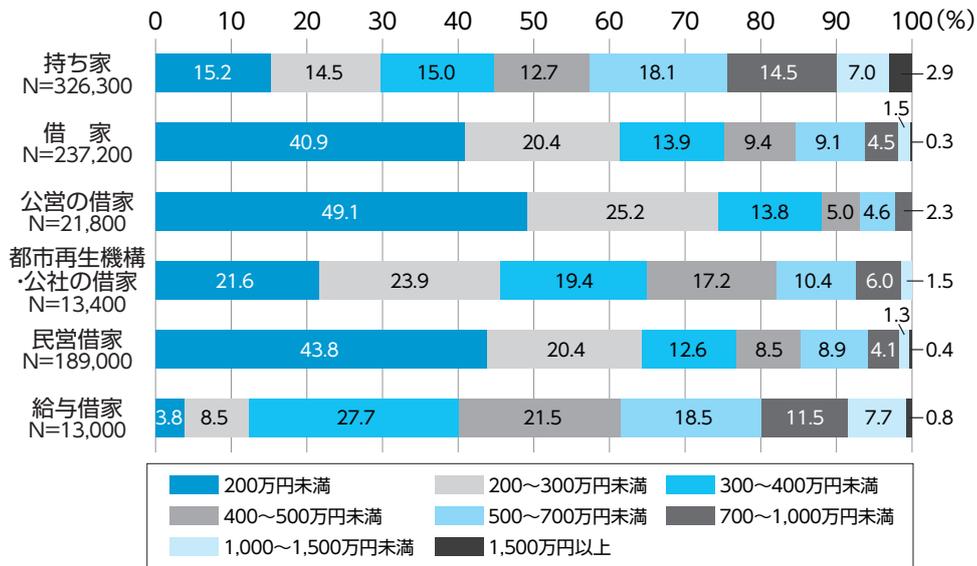
京都市は大きな戦災を免れたことから、木造戸建住宅のうち昭和25年以前のもものが占める比率が全国平均を大きく上回っています。これらの木造住宅の中には、地代家賃統制令

の廃止以降も低家賃で賃貸借関係を継続しているために、家主が費用を賄えず改修がなされないまま老朽化しているものもあると考えられます。

平成15年住宅需要実態調査によると、昭和55年以前の家賃4万円未満の民営借家(戸建て、長屋建て)に約8,000世帯の方が住んでいます。

こうした木造住宅には、住宅確保要配慮者である高齢者が多く居住していると考えられ、地震等の災害時に生命を守るための対策が必要となっています。

■ 世帯主の年間収入階級別世帯比率



資料：平成20年住宅・土地統計調査