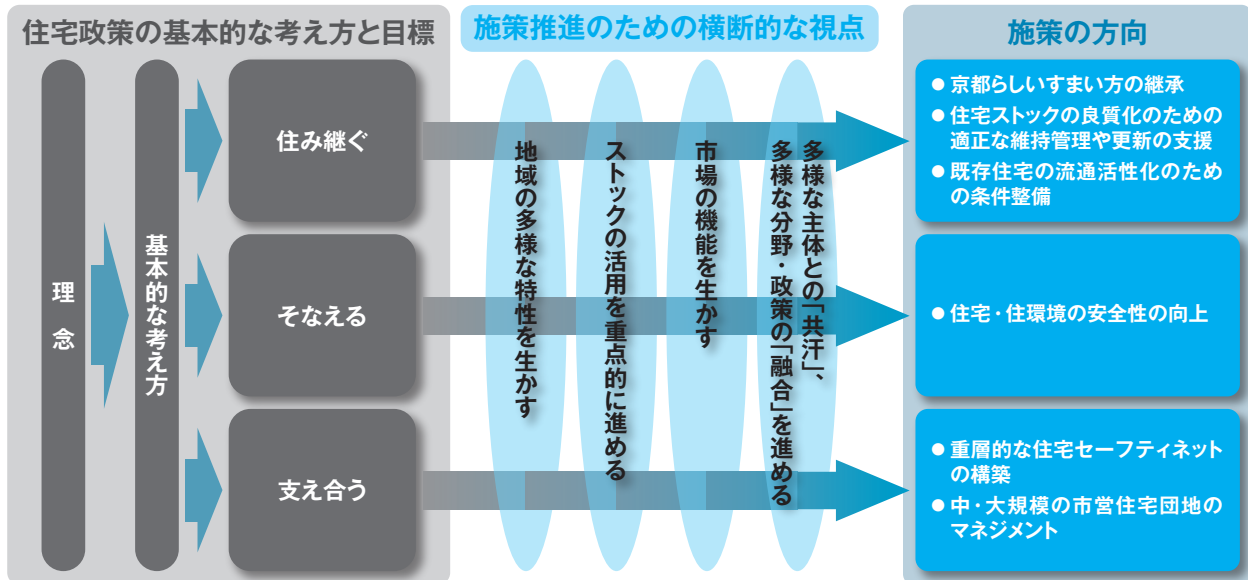


施策を推進するに当たっては、「基本的な考え方」や「目標」を念頭に全ての施策に共通する横断的視点に留意し、計画的、総合的に施策を実行していきます。



1 地域の多様な特性を生かす

京都市の住宅地は、大きく都心部、郊外部、山間部に分かれ、さらに、地域ごとの成り立ちや公共交通の利便性等それぞれの住環境が異なるため、これらに配慮した流通の促進策やすまい・まちの評価と将来像、施策のあり方を検討する必要があります。

例えば、京都市景観計画(2005(平成17)年12月策定、2007(平成19)年9月変更)では

76地域の特性を示し、きめ細かな景観の誘導を行うことを目標に新景観政策を推進しています。

また市内には、自治組織が存在しているところが多いですが、組織形態や活動が活発な分野は地域によってかなり異なります。地域の歴史やコミュニティ、地理的な条件等に着目し、元学区等の地域の多様な特性や住環境に応じた対策を進めていきます。

2 ストックの活用を重点的に進める

住宅ストックが量的に充足し、空き家が増え続け、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでのフロー重視の社会から、ストック重視の社会へと移行することが重要です。

このような観点から、既存住宅及び新規に

供給される住宅の質を高めるとともに、適切に維持管理された既存住宅が市場において循環利用される環境を整備することを重視し、「良いものをつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会を構築します。

3 市場の機能を生かす

世帯構成やライフスタイルの多様化に伴い、多様化・高度化する市民の居住ニーズに的確に対応するためには、市場の機能を生かした対応が最も効果的です。

そのため、需要者が求める情報が手に入らないことなど、市場における円滑な取引を妨げる要因をなくすことが必要です。需要者が安心して住宅を活用していく環境を整備することで、京都にふさわしい、住み継ぐことのできるすまい・まちづくりを進めます。

また、これまで市場において十分に解決されてこなかった、市街地の安全性や快適性の

向上、京都の歴史や特徴ある住環境の保全・継承、地域コミュニティのあり方を踏まえた住宅ストックの評価や活用といった問題に対して、その解決に向けて適切に行政が関与するとともに、市場の機能が最大限に発揮されるような環境の整備を図ります。

さらに、住宅関連業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益を擁護するために、市場における法令の遵守を徹底したうえで、可能な限り市場の機能を生かすことを重視した住宅施策を進めます。

4 多様な主体との「共汗」、多様な分野・政策の「融合」を進める

京都には、町衆による自主的なまちづくりの伝統があり、自治連合会等やNPO等社会的役割を担う組織が成熟しています。また、不動産・建設事業者等の中にも、専門家として京都らしいすまいやまちづくりのあり方について研究する動きがあります。

このことを踏まえ、京都市内の住宅の大半が、民間の住宅で占められている中で、行政等だけでなく、住宅の所有者である市民のほか、住宅に関連するあらゆる事業者や団体等との役割分担や連携、すなわち「共汗」により、その対策を進めていく必要があります。

また、多様化・高度化する居住のニーズや

社会のニーズに対応していくため、福祉や環境、まちづくりの分野等との綿密な連携、すなわち「融合」を進めていく必要があります。

しかしそれぞれの主体が連携を図るための最初の段階においては、必要に応じて行政が関与していかなければなりません。

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となります。

住宅マスタープランに掲げている施策については、その詳細を検討していく際、各主体との「共汗」や「融合」の場を設けて進めていきます。

(1) 市民の役割

ア 居住者・所有者

居住者及び所有者(以下、「居住者等」という。)は、住宅が個人の資産のみならず、次の居住者等に引き継ぐべき社会的ストックであるということを十分に理解することが求められます。

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等を通じ、居住環境の向上に努めることが求められます。

① 地域の自治組織

地域の自治組織は、事業者や行政等との良好なパートナーシップのもと、見守り等の高齢者や障害のある市民等の居住に対する支援やコミュニティ形成の支援等、住宅施策に密接に関連する取組を行うことが求められます。



(2) 事業者の役割

ア 不動産・建設事業者

不動産・建設事業者(以下、「不動産事業者等」という。)は、住宅の安全性や快適性はもとより、環境への配慮等の品質・性能を十分に確保し、供給するとともに、これらの品質・性能や維持管理の状況等について、正確かつ適切な情報提供を行うよう努めることが求められます。

不動産事業者等は、地域住民にとって身近で気軽に相談できる専門家であり、地域のまちづくりを担う一員として、良質な住宅ストックの形成や良好なまちづくりに向けて、地域や行政等と連携し、地域の特徴を生かした住宅施策を推進することが求められます。

リフォーム事業者は、既存住宅の性能の向上を図るため、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求められます。

① 福祉サービス事業者

福祉サービス事業者は、多様なニーズへの対応が必要な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提供を行うよう努めるとともに、安心して住み続けられるよう、また、世帯や身体の状態を踏まえた適切な暮らしができるよう、多様な主体と連携するなど、総合的に居住を支援していくことが求められます。



(3) 各種団体等(NPO, 業界団体, 専門家の団体等)の役割

各種団体等は、居住者等や事業者に対し、地域情報や住宅の維持・管理に関する情報の提供等の支援を行うことなどを通じ、住宅政策の推進に向けた支援を行うことが求められます。

また、業界団体や専門家の団体等は、専門的な知識やノウハウ、組織力を生かし、個々の事業者では難しい情報提供や相談事業の一元化や、普及活動等における新たな連携のあり方について検討することが求められます。



(4) 行政等の役割

ア 京都市の役割

京都市は、住宅政策の推進のため、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、公営住宅等の供給・管理を通じた住宅確保要配慮者の居住の安定確保等、地域の住宅事情の実態や地域特性を踏まえたきめ細かな施策展開を進めます。

そこで、都市計画やまちづくり、福祉、防災、税制等総合的な観点から効率的で適正な施策を実施することはもとより、市民や住宅関連事業者等すまい・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・まちづくりに活用します。

また、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うえでは、住生活基本法及び住生活基本計画(全国計画)、住宅関連法令、社会資本整備審議会の答申、各大綱・

方針等に基づき、京都市の庁内の連携だけでなく、国や府と十分に連携を図り、必要に応じて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、統計調査の充実等を求めます。

さらに、広域自治体である府と一体となって政策を推進するための連携体制を強化し、事業の円滑かつ効果的な実施について支援を行います。



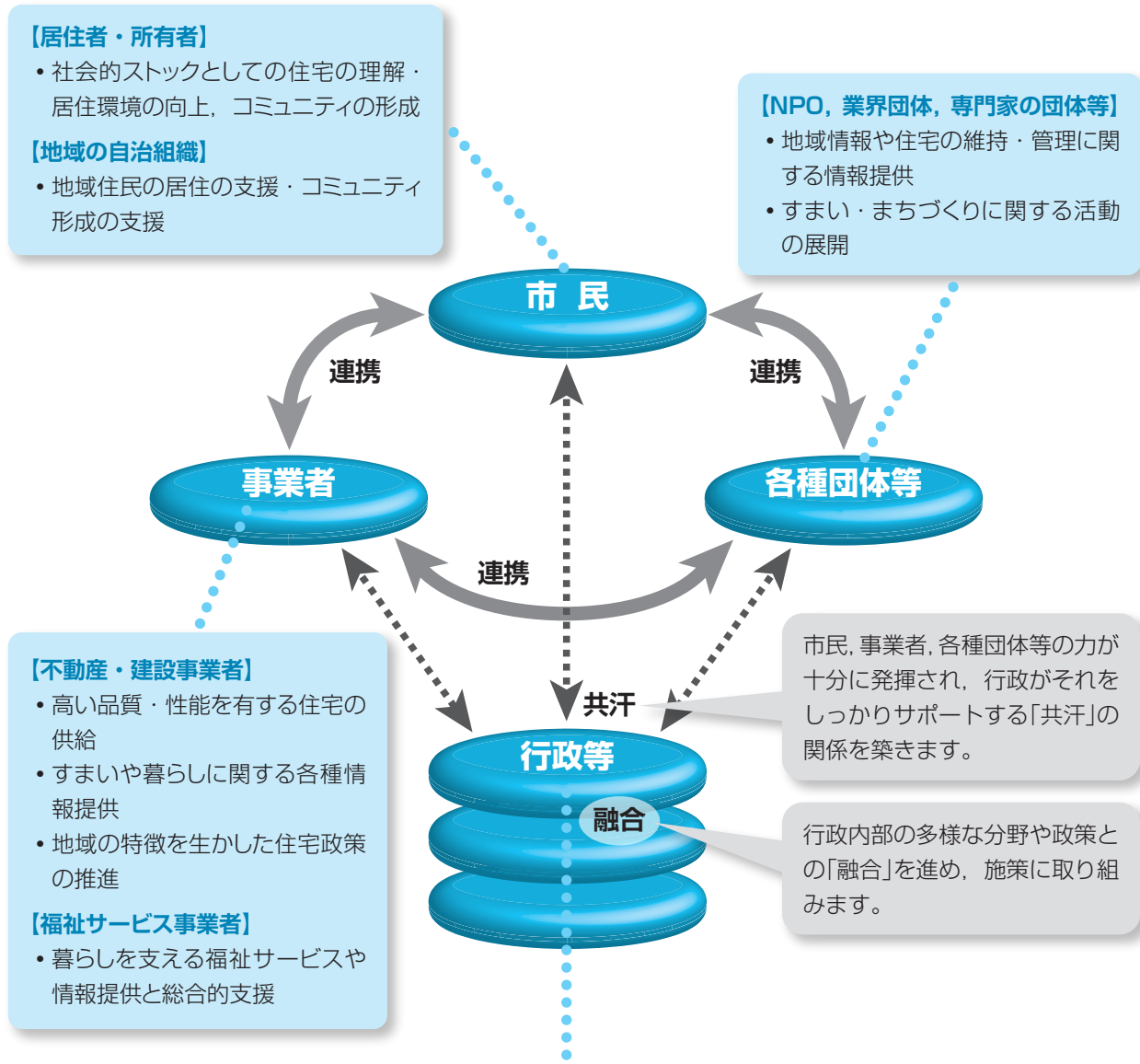
①住宅供給公社の役割

住宅供給公社は、京都市の住宅政策を補完する公的な機関として、その特性を生かし、民間事業者との役割分担を明確にしたうえで、それぞれの役割に則り、適切な住宅供給及び住宅の維持管理、住情報の提供等を行うことが必要です。

平成18年6月に住宅供給公社法の改正が行われ、他法令における公社法の特例措置が設

けられていることに鑑み、業務の主眼を、当初の設立趣旨であった新規供給から、耐震改修や長期優良住宅の適正な維持管理等の担い手として既存住宅の適切な管理及びリフォームの支援、住情報の提供等へ移行し、地域の住宅需要動向を踏まえ、ストック重視の社会の時代にふさわしい役割を担っていく組織としての検討を進めます。

■各主体の役割のイメージ



- 【不動産・建設事業者】**
- 高い品質・性能を有する住宅の供給
 - すまいや暮らしに関する各種情報提供
 - 地域の特徴を生かした住宅政策の推進
- 【福祉サービス事業者】**
- 暮らしを支える福祉サービスや情報提供と総合的支援
- 【京都市】**
- きめ細かな住宅施策の展開
 - すまい・まちづくりに係る各主体間の連携支援
 - 国や府との連携強化
- 【住宅供給公社】**
- 適切な住宅の供給、維持管理
 - 住情報の提供
 - ストック重視の社会に向けた役割の検討



第4章
施策推進のための横断的な視点