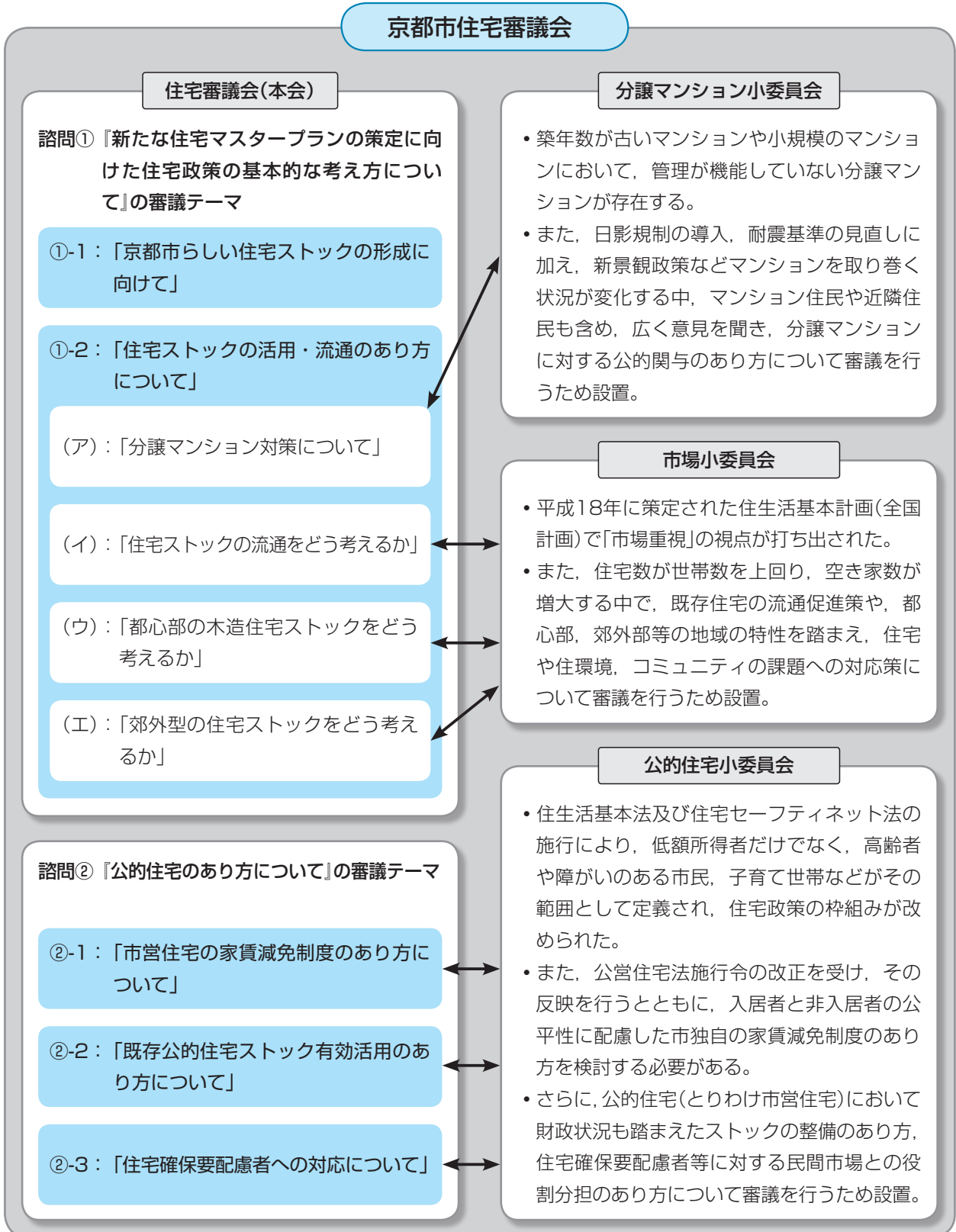
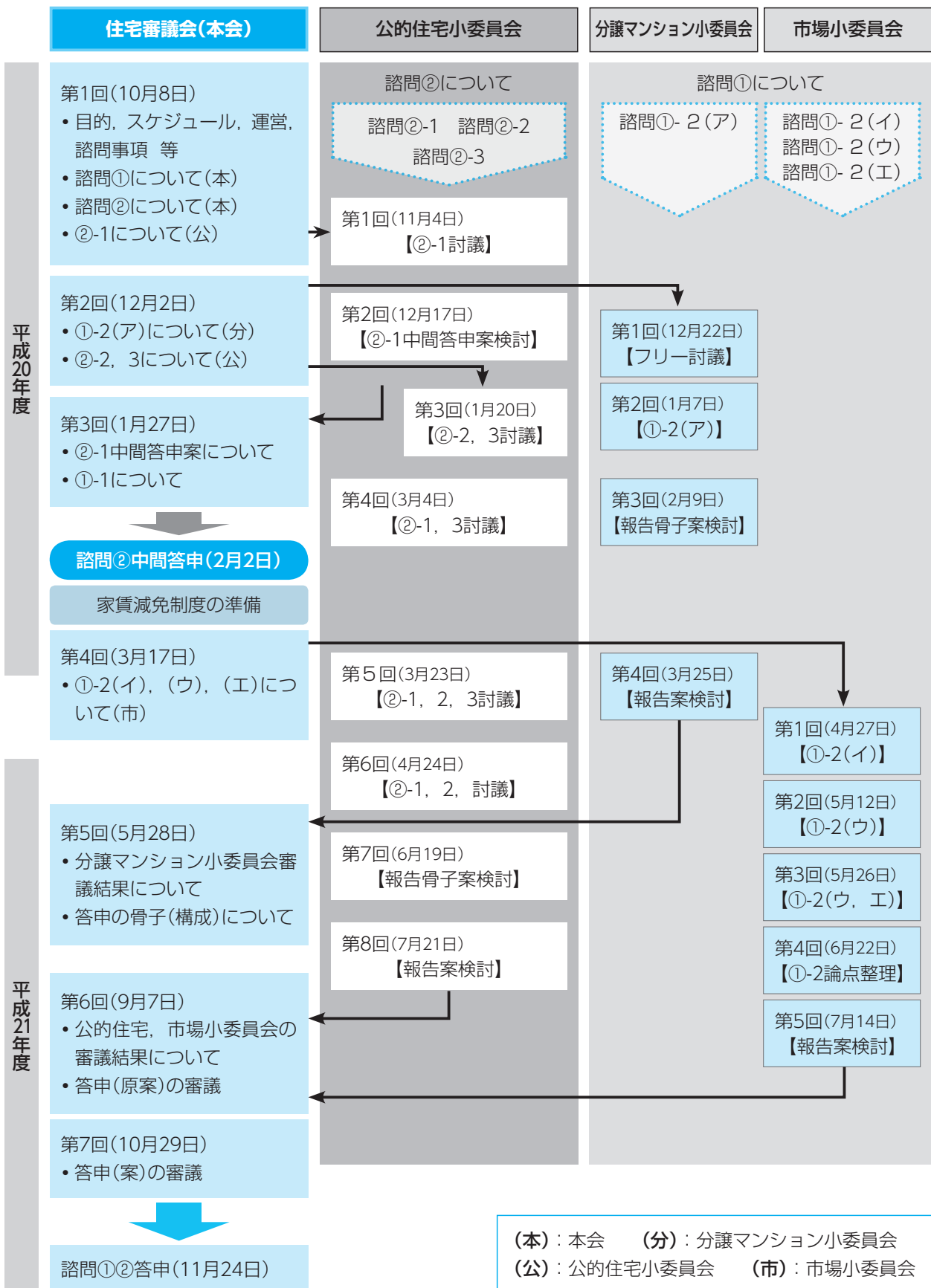


1 京都市住宅審議会の概要

●京都市住宅審議会の構成



●京都市住宅審議会の審議経過について



〈京都市住宅審議会（本会）〉

● 委員構成

(五十音順 敬称略)

	氏名	所属・役職
会長	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
副会長	西垣 泰幸	龍谷大学副学長、経済学部教授
委員	井上 えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科准教授
	好田 陽一	市民公募委員
	小浦 久子	大阪大学大学院工学研究科准教授
	佐藤 知久	京都文教大学人間学部文化人類学科准教授
	野田 崇	関西学院大学法学部法律学科准教授
	檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境科学研究科教授
	村田 麻起子	高齢者福祉総合施設はなぞの施設長
	矢部 安希子	市民公募委員

● 審議内容

年度	住宅審議会(本会)	議 題
平成20年度	第1回 平成20年 10月8日	<ul style="list-style-type: none"> 今後の審議の進め方について 京都市の今後の住宅政策を考えるに当たって重要な論点について 公的住宅のあり方を考えるに当たって重要な論点について 市営住宅の家賃減免制度のあり方について
	第2回 平成20年 12月2日	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション対策について 公的住宅のあり方について
	第3回 平成21年 1月27日	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の家賃減免制度のあり方について(中間報告及び中間答申案の提案) 京都らしい住宅ストックの形成に向けて
	第4回 平成21年 3月17日	<ul style="list-style-type: none"> 京都らしい住宅ストックの形成に向けて 住宅ストックの活用・流通のあり方について
平成21年度	第5回 平成21年 5月28日	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション小委員会審議結果について 京都市住宅審議会答申の構成(骨子)について
	第6回 平成21年 9月7日	<ul style="list-style-type: none"> 公的住宅小委員会審議結果について 市場小委員会審議結果について 京都市住宅審議会答申(原案)について
	第7回 平成21年 10月29日	<ul style="list-style-type: none"> 京都市住宅審議会答申案について

〈公的住宅小委員会〉

● 委員構成

(五十音順 敬称略)

	氏名	所属・役職
委員長	西垣 泰幸	龍谷大学副学長, 経済学部教授
副委員長	村田 麻起子	高齢者福祉総合施設はなぞの施設長
委員	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
	弘本 由香里	大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所客員研究員
	矢部 安希子	市民公募委員

● 審議内容

年度	公的住宅小委員会		議 題
平成20年度	第1回	平成20年 11月4日	・市営住宅の家賃減免制度のあり方について
	第2回	平成20年 12月17日	・市営住宅の家賃減免制度のあり方について(中間報告案)
	第3回	平成21年 1月20日	・住宅確保要配慮者への対応について ・市営住宅の家賃減免制度のあり方について
	第4回	平成21年 3月4日	・住宅確保要配慮者への対応について
	第5回	平成21年 3月23日	・住宅確保要配慮者への対応について ・既存公的住宅ストック有効活用のあり方について ・市営住宅の家賃減免制度のあり方について
平成21年度	第6回	平成21年 4月24日	・既存公的住宅ストック有効活用のあり方について ・市営住宅の家賃減免制度のあり方について
	第7回	平成21年 6月19日	・民間賃貸住宅等の品質の向上と入居の円滑化の支援施策について ・公的住宅のあり方について(報告骨子(案))
	第8回	平成21年 7月21日	・公的住宅のあり方について(報告(案))

〈分譲マンション小委員会〉

● 委員構成

(五十音順 敬称略)

	氏名	所属・役職
委員長	檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境科学研究科教授
副委員長	野田 崇	関西学院大学法学部法律学科准教授
委員	佐藤 知久	京都文教大学人間学部文化人類学科准教授
	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
	平田 陽子	京都光華女子大学短期大学部ライフデザイン学科教授

● 審議内容

年度	分譲マンション小委員会	議 題
平成20年度	第1回 平成20年 12月22日	・分譲マンション対策について
	第2回 平成21年 1月7日	・分譲マンション対策について(幅広く市民の意見・提言を伺う意見交換会)
	第3回 平成21年 2月9日	・分譲マンション対策について(報告骨子(案))
	第4回 平成21年 3月25日	・分譲マンション対策について(報告(案))

〈市場小委員会〉

● 委員構成

(五十音順 敬称略)

	氏 名	所属・役職
委員長	小浦 久子	大阪大学大学院工学研究科准教授
副委員長	井上 えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科准教授
委 員	大垣 尚司	立命館大学大学院法学研究科教授
	好田 陽一	市民公募委員
	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
	吉田 光一	日本賃貸住宅管理協会京都府支部長

● 審議内容

年度	市場小委員会		議 題
平成21年度	第1回	平成21年 4月27日	・住宅ストックの流通をどう考えるか
	第2回	平成21年 5月12日	・都心部の木造住宅ストックをどう考えるか
	第3回	平成21年 5月26日	・これまでの議論の確認 ・京都市における住宅地の型と住宅ストックの主な課題
	第4回	平成21年 6月22日	・住宅ストックの活用・流通のあり方に関する住宅政策の課題と論点整理について
	第5回	平成21年 7月14日	・市場小委員会の論点の確認について ・住宅ストックの活用・流通のあり方について(報告骨子(案))

2 用語解説

【あ行】

歩くまち・京都 「人が主役の魅力あるまちづくり」を推進するため、健康、環境、観光などの幅広い観点から、公共交通優先の「歩いて楽しいまち」の実現を目指す取組。京都市環境モデル都市行動計画に位置付けられたシンボルプロジェクトのひとつでもある。平成21年度に「歩くまち・京都」総合交通戦略を策定。

あんしん賃貸支援制度 国土交通省の事業で、高齢者等が民間賃貸住宅に入居しやすくすることを目的に、家賃の滞納等に対する保証や民間等による見守り等の生活を支援するサービスの実施により家主の不安の解消を図った上で、「入居を拒まない賃貸住宅」として住宅の登録を行い、高齢者等にはこれらの住宅、支援の情報を提供し、円滑な入居を促進する制度(平成18年10月に創設)。平成22年度まで実施するモデル事業。

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) 京都市の事業で、重度障害のある方が住み慣れた家での生活を暮らしやすく、また介護する方の負担を軽くするために、住宅改造や移動設備設置を行う場合、専門チームが相談に応じるとともに、費用の一部を助成する事業。

NPO Non Profit Organizationの略称で非営利組織又は民間非営利組織とも言われる。営利を目的とせず社会的使命を意識して様々な活動を自主的・自発的に行う組織・団体のこと。特に特定非営利活動促進法(NPO法)に基づく認証を受けた団体をNPO法人(特定非営利活動法人)という。

エリアマネジメント 地域における良好な環境や地域価値を維持・向上させるための、住民・事業者、地権者等による主体的な取組。地域内の自治活動や交流活動だけでなく、地域外への情報発信や不動産・テナントの管理・運営といった事業を含む場合も多い。

応能応益家賃(制度) 平成8年の公営住宅法改正により入居者に適正な負担を求めるために導入された家賃制度のこと。入居者の収入に基づく家賃負担能力(応能)と住宅の立地・規模等の便益(応益)に応じて補正し、事業主体が家賃を設定するもの。

【か行】

改良住宅 住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集する地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けに供給された公的な賃貸住宅。

環境モデル都市 内閣官房による取組で、低炭素社会の実現に向け、高い目標を掲げて先駆的な取組にチャレンジする自治体を政府が選定し、各自治体の取組を国が国内外に発信することで、先進的な取組の普及を促進し、低炭素社会の実現を目指すもの。京都市は平成21年1月23日に国から選定を受けた。



既存不適格建築物	建築時には適法に建てられた建築物であったが、その後、法令の制定・改正等により法令に適合しない部分が生じている建築物。そのまま使用するのであれば法令上の支障はないが、大規模な修繕や増築等を行う場合、規定によっては現行法令に適合させることが必要となる。
木の文化を大切に するまち・京都	京都市環境モデル都市行動計画に位置づけられたシンボルプロジェクトのうち、「低炭素景観の創造」を目指す戦略。平成21年1月に市民会議を設置し、「CASBEE京都」、「平成の京町家」、「森と緑」の3つの検討プロジェクトチームを設け、CO ₂ の削減目標の実現に向け、政策展開を図っている。
義務的経費	地方公共団体の支出の中で、支出が義務付けられ、任意に削減できない費用である生活保護や児童手当など福祉・医療等の扶助費、職員の給料などの人件費、市債の返済などの公債費のこと。
京都市環境モデル都市行動計画	京都市は温室効果ガスの削減目標として、2030年までに1990年レベルから40%削減、2050年までに60%削減とする中長期目標を設定している。また、長期的には温室効果ガスの削減だけにとどまらず、「排出しない」という観点に立って、「カーボンゼロ都市に挑む」ことを基本姿勢としており、シンボルプロジェクトとして、「『歩くまち・京都』戦略」、「『木の文化を大切に するまち・京都』戦略」、「『DO YOU KYOTO ?』ライフスタイルの転換と技術革新」の3つを掲げている。
京都市建築物耐震改修促進計画	平成18年1月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正施行されたことを受け、地震対策の重要性が増す中で、これまで以上に積極的に住宅・建築物の耐震化を促進するために京都市が策定した計画。平成19年7月策定。平成27年度末までの概ね10年間で目指すべき指標を設定している。
京都市分譲マンション実態調査	京都市が行う事業で、分譲マンションの実態等を把握するために、全てのマンションを対象に行う調査。平成12年度に1回目の調査を行い、平成19年度に2回目の調査を行った。
京町家まちづくり調査	京都市が行う事業で、残存する京町家の実態等を把握し、その活用・保全を図るために行う調査。平成10年に1回目の調査を行い、その後、平成15年に都心部において2回目の調査を行った。平成20年度から21年度にかけて、京町家等の残存が推測できる全域を対象に3回目の調査を行っている。
公営住宅	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし建設された住宅。本プランでは、京都市が管理するものについてのみ対象としている。
高経年マンション	住宅マスタープランでは、建築後30年以上を経過した分譲マンション、又は昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンションを示す。

公社住宅	地方住宅供給公社が、地域の賃貸住宅の需要状況に応じ供給した住宅。分譲と賃貸があるが、居住の安定の確保に係る文脈では主に賃貸住宅を指す。
公的住宅	住宅マスタープランでは、新築や整備に公的資金が投入されており、かつ、法令に基づき、公的機関が管理するもの又は公的機関が管理に関与するものを指す。公営住宅(市営、府営を含む。)、改良住宅、都市再生住宅、都市機構住宅、公社住宅、地域優良賃貸住宅(特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅)等。
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき供給される一定の基準を満たした高齢者向けの優良な賃貸住宅。民間活力を活用した供給に主眼が置かれており、整備費や家賃減額のための補助制度がある。平成19年に地域優良賃貸住宅(高齢者型)に再編。
国土施策創発調査	国土交通省が、地域からの発案等、ボトムアップ的な手法による国土の利用策を推進するために実施している事業で、地方公共団体を募集し、国と地方の連携により行っている。平成18年度に、「美しい細街路の維持・保全のための調査研究」をテーマに京都市、大津市、宇治市の共同の調査が採択された。
コミュニティバ ランス	住宅マスタープランでは、団地の居住者が特定の年齢等に偏っておらず、その構成がコミュニティを維持するための阻害要因となっていない状況のことを示す。
【さ行】 細街路	幅員4m未満の道のこと。なお、建築基準法では、幅員4m未満のものは、原則として道路とみなされない。
市営住宅	住宅マスタープランでは、「公的住宅」のうち、京都市が管理している公営住宅や改良住宅等を示す。
市営住宅家賃減 免制度	国の応能応益家賃制度で設定された家賃では、一定所得以下の世帯は同じ基準による負担となるため、著しく所得の低い入居者に対して、地方公共団体で独自に更に家賃の減額を行う制度。京都市でも独自の制度として運用している。
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、無秩序な開発を防ぎ、計画的な市街化を進めるため、市街化を抑制する区域のこと。この区域内では、原則として開発行為や建築行為が禁止されている。
自主防災組織	災害対策基本法に規定するもので、自主的な防災活動を実施することを目的とし、近隣地域住民を単位として隣保共同の精神に基づき自ら組織されたもの。京都市では、概ね学区を単位とした「自主防災会」、町内会や自治会を単位とした「自主防災部」から構成されている。

住生活基本計画 (全国計画)	住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために国が策定した計画。現行計画は、平成18年度から平成27年度までの10年間を計画期間としている。
住宅供給公社	地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により住宅及び宅地を供給することを目的に設立された機関。住宅の量が充足した現在は、住宅ストックの良質化を促進するため、実施できる業務の範囲が拡大されている。
住宅ストック (ストック)	住宅マスタープランでは、ある時点までに地域に蓄積された既存住宅、その数、又はその集合等を示す。主に、新規供給(フロー)と対比する意味で用いている。
住宅性能表示 (制度)	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で、住宅の建設や購入に先立ち、住宅の性能を比較検討できるように、国が定めた基準により、第三者機関による客観的な評価が受けられる制度。新築住宅の場合は、構造耐力、遮音性等10の分野について設計段階と建設工事・完成段階でチェックがあり、既存住宅の場合は、構造耐力等7の分野について現状の性能をチェックする。
住宅セーフティ ネット	住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、経済的その他の理由により住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な状況においても、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための様々な仕組みの総称。
住宅扶助(生活 保護制度による)	生活保護法による保護の種類の一つで、家賃などの住まいの費用(ローン返済は含まない)を支給するもの。
職住共存	店舗付住宅や工場付住宅が立ち並び等、産業と暮らしが結びつき、職と住が共存している町並み又は職と住が一体となった暮らし。京町家は職住共存の場としてのすまいであり、京都市では、都心や西陣、伏見等で商業や工業とすまいが一体となった形態のまちが広がっている。
新景観政策	京都の優れた景観を守り、育て、50年後、100年後の未来へと引き継いでいくため、平成19年9月から実施している京都市の政策。建物の高さやデザイン及び屋外広告物の規制等の全市的な見直し、眺望景観や借景の保全、京町家等の歴史的建造物の保全・再生と支援制度を備えた景観に関する総合的な政策。
新耐震(基準)	昭和56年の建築基準法の改正で定められた以降の耐震基準。昭和53年の宮城県沖地震を受け、基準が強化されたもので、耐震設計法の抜本的見直しや木造住宅では、壁量規定、軸組の種類・倍率等の改定が行われた。平成7年の阪神淡路大震災では、新耐震基準に基づく建築物は、被害が少なかったとされている。

(市営住宅)ストック総合活用計画 既に整備された市営住宅ストックに対して、建て替えや改善工事(耐震改修やエレベーター設置等)を実施することにより、適切な質の市営住宅を効率的に供給するための計画。

スプロール 道路、下水道等宅地としての最低限の都市基盤すら満足に備えていないまま宅地開発が行われ、不良市街地が、都市周辺に無秩序に拡散する現象。そうした市街地をスプロール市街地と呼び、京都市では急激な人口増加に伴い、昭和40年代から50年代にかけて開発された宅地に多いが、現在もそうした開発が行われている地域もある。

【た行】

(市営住宅の)耐用年限 公営住宅法の規定により構造別に定められた、公営住宅の除却処分等の基準となる年数で、建築物の主要部材(柱や土台、梁等)の腐食・老朽化・損傷などによる物理的な寿命により定められている。耐火構造(鉄筋コンクリート造等)の住宅では70年、準耐火構造の住宅では45年、木造の住宅では30年と規定されている。

地域優良賃貸住宅 特定優良賃貸住宅制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編して創設された制度に基づき、一定の基準を満たすよう整備された住宅で、民間の土地所有者等により供給される高齢者や子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの良質な賃貸住宅。整備費や家賃減額のための補助制度がある。

地方交付税 地方交付税法に基づき、地方自治体間の財源の不均衡を是正し、すべての地方自治体が合理的かつ妥当な水準の行政を行うのに必要な財源を国が保障する財政制度。

長期優良住宅 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用できるよう、構造及び設備等について一定の基準を満たしたものと市の認定を受けた住宅。建設時の基準だけではなく、維持保全等の計画を策定し、履歴を残すことが定められている。

特定優良賃貸住宅 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給される中堅所得者層向けの優良な賃貸住宅。整備費や家賃減額のための補助制度がある。

都市機構住宅 いわゆる公団住宅と呼ばれるもので、住宅の不足の著しい地域において日本住宅公団が供給した主に住宅に困窮する勤労者のための耐火性能を有する構造の集団住宅。分譲と賃貸があるが、居住の安定の確保に係る文脈では主に賃貸住宅を指す。日本住宅公団は、数回の改組を経て、現在は独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)となっている。

都市再生住宅 市街地の再開発等(土地区画整理事業等の施行)に伴い、住宅に困窮することとなる従前居住者のために供給された公的住宅等。

都心居住

人口の増大や市域が拡大すると、宅地以外の機能が都市の中心部に強く求められるようになるが、そうした機能を継承しつつも、一定数の住宅が都心にあり、世帯が居住している状態、又は居住すること。近年、人口の減少や都心の空洞化が進展する中、少子、高齢化、環境問題への対応として全国的に進められている。

【な行】

長屋

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入り口を持っているもの。木造のものを指すことが多いが、統計上は、コンクリート造等のものも含む。

2項道路

建築基準法では、原則として幅が4m以上のものを道路といい、建築物を建築する場合は、敷地が道路に接していなければならない。この道路の例外が、2項道路で、建築基準法の施行時(昭和25年)に、現に建築物が建ち並んでいた幅員1.8m以上4m未満の道で建築基準法第42条第2項の規定により、指定されたもの(京都市では袋路は除いている)。

ニュータウン

都市への人口増加の受皿として、市街地周辺部に計画的に建設された大規模住宅地のこと。(京都市が事業に関わったものとして、西京区の洛西ニュータウン(昭和44年事業計画決定、昭和57年度事業完了)、伏見区の向島ニュータウン(昭和44年事業着手、平成元年度事業完了)がある。)

農地転用

農地法に基づき農地に区画形質の変更を加えて住宅用地や工場用地、道路などの農地以外の用地に転換すること。

【は行】

HOUSE-navi (ハウナビ)

財団法人京都市国際交流協会が運営するサービスで、外国人の受け入れの促進を図るため、外国人向けに民間賃貸住宅の情報を収集し、インターネット上で公開しているもの。

東山区内の空き家調査(歴史的街区における空き家等ストック活用による新たなまちづくりの実証的調査)

東山区役所と財団法人京都市景観・まちづくりセンターが共同で行った東山区の六原学区における空き家調査。平成18年度に実施。対象区域内の全建物の状況調査のほか、関係者へのアンケートやヒアリング調査を行い空き家の発生するメカニズムを解明する素材を収集するとともに、実際に空き家を利活用する実験を行った。

袋路

道の一端のみが他の道に接続し、行き止まり等で通り抜けができない道。

【ま行】**町衆**

そもそもは、室町時代、京都などの都市で自治的な共同体を組織・運営し、中世後期の民衆文化の担い手の中心となった町人等のことを指す。ここでは、その後の時代の町人等であっても、その精神を受け継ぐ者を町衆としている。

元学区

1869(明治2)年に、住民自治組織である番組が日本で最初の小学校である64の番組小学校を発足したときの小学校区のこと。現在も番組小学校を創設した地域においては、地域住民の自治単位として使われている。

【や行】**要支援マンション**

管理に問題があり、放置すると悪影響が大きくなると予想される分譲マンションとして、京都市が位置付けたもの。具体的には、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、といういずれかの項目を満たすもの。

3 統計資料, 主な関係法令

目次

(1) 社会動向

- 京都市の人口動向77
- 世帯数の状況78
- 高齢化の進行動向79
- 世帯の多様化の状況79
- 生活保護率の状況81
- 京都市の財政状況81

(2) 住宅ストックの流通・管理の課題

- 住宅総数, 空き家状況82
- 現在の住宅の入手等の状況82
- 年間中古住宅取引戸数の状況83
- 住宅の増改築・改修工事等別の割合84
- 京町家の滅失状況84
- 分譲マンションの状況85
- 東山区六原学区における空き家の流通状況の調査結果86
- スプロール市街地における狭小敷地の状況86
- ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合87

(3) 住宅・住宅地の安全上の課題

- 木造住宅の建築時期別割合88
- 袋路に面する京町家の状況88
- 新耐震以前の住宅ストックの状況89

(4) 住宅確保要配慮者の住生活の課題

- 市営住宅の状況90
- 民間賃貸住宅の高齢者対応の状況91
- 老朽木造住宅の状況91
- 年間収入階級別にみた住まいの状況92
- 低家賃の民営借家に住む世帯の状況92

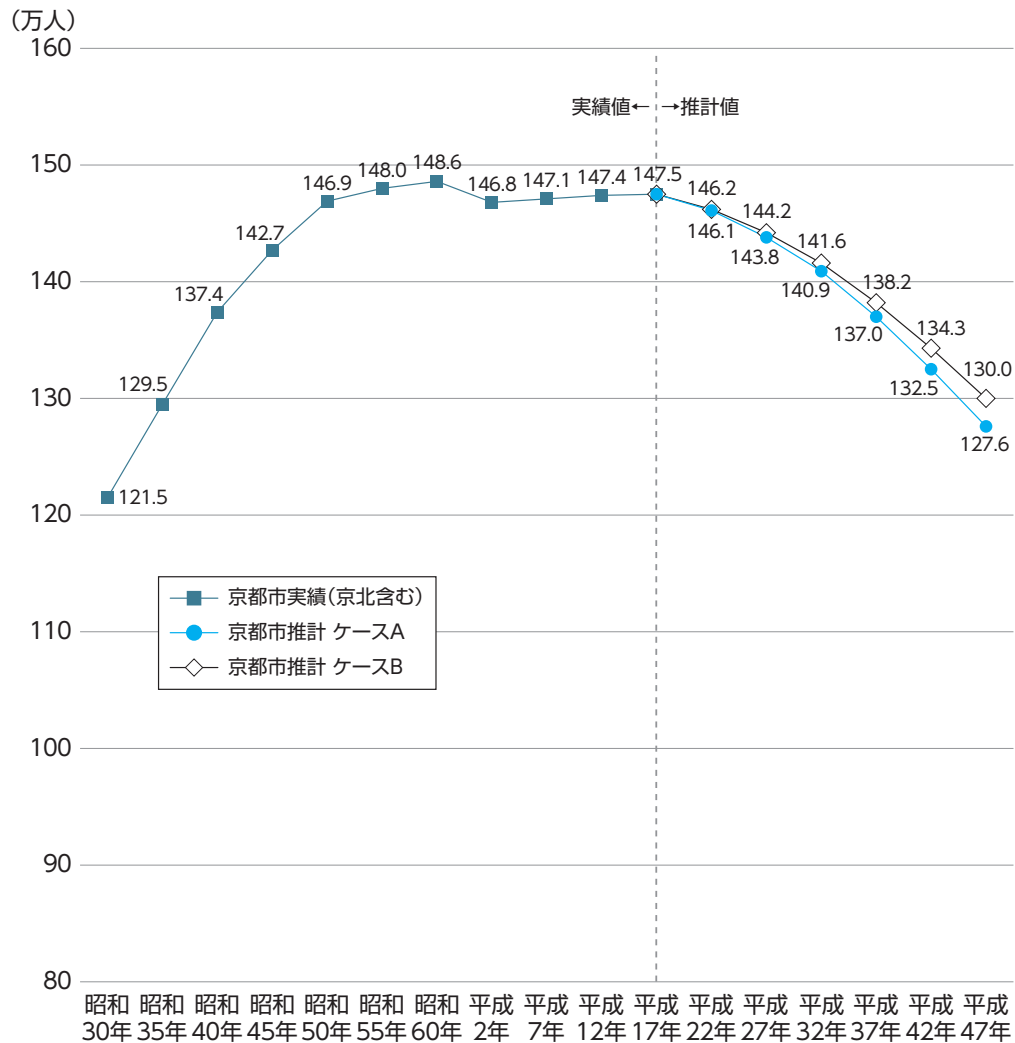
(5) 主な関係法令93

(1) 社会動向

○京都市の人口動向

- 京都市の独自推計人口では、2020(平成32)年には約141万人、2035(平成47)年には約130万人と推計される。

■京都市人口推移と推計



《推計方法の概要》

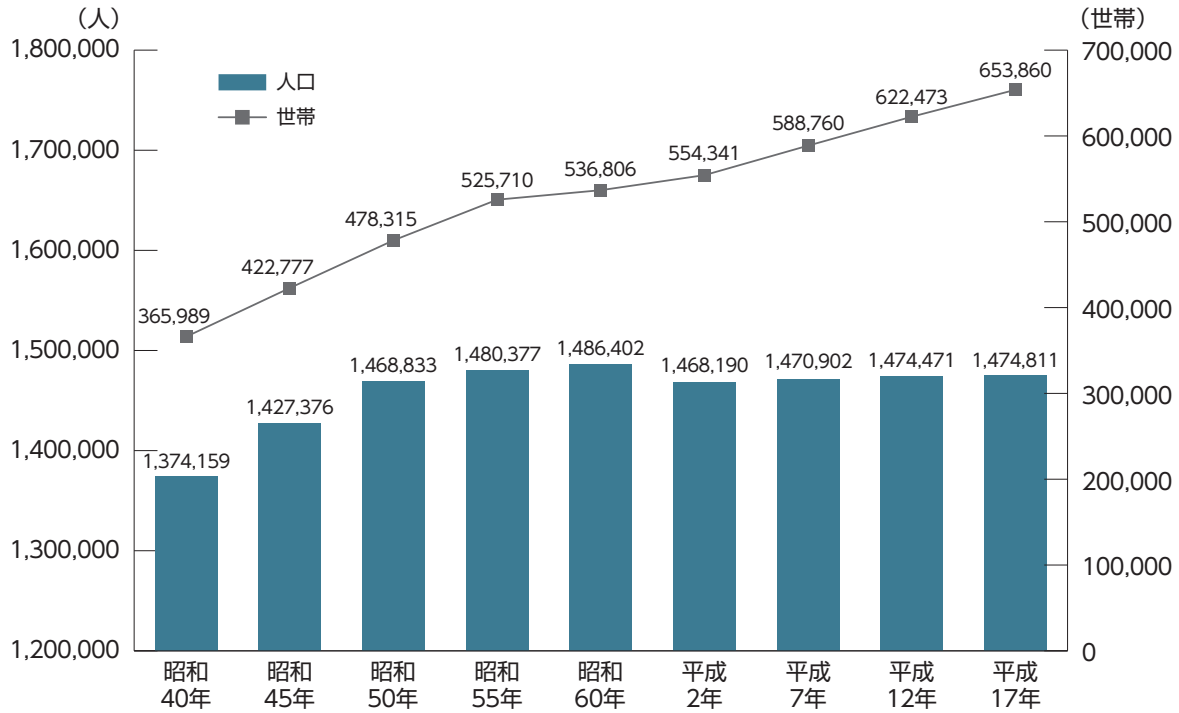
- ケースA** 純移動率(人口の社会増減の傾向)を2000~2005年の実績で固定
(全国的な人口減少の見通しや市内住宅建設の減少動向を勘案)
- ケースB** 純移動率のこれまでの傾向(転出超過の縮小)に沿って延長
(住宅供給や産業活性化, 雇用の確保等により, 今後転入超過に転じると仮定)

資料：京都市推計

○世帯数の状況

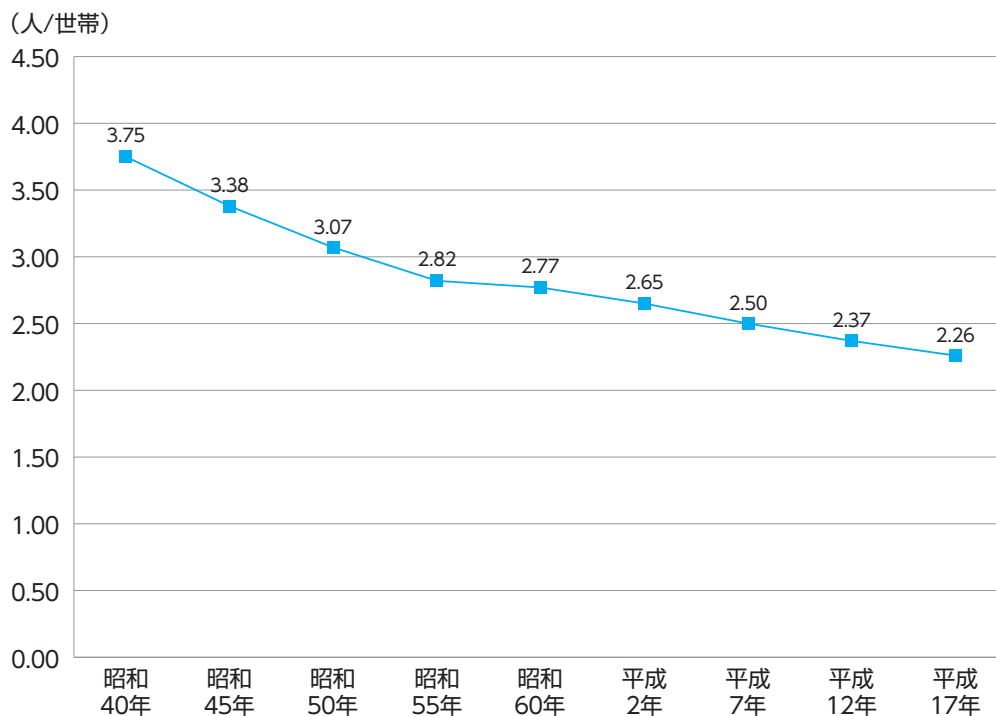
- 全市人口は、147万人前後で推移している。世帯数は増加し続けている一方で、世帯当たり人員については減少している。

■京都市の人口と世帯の推移



資料：各年国勢調査

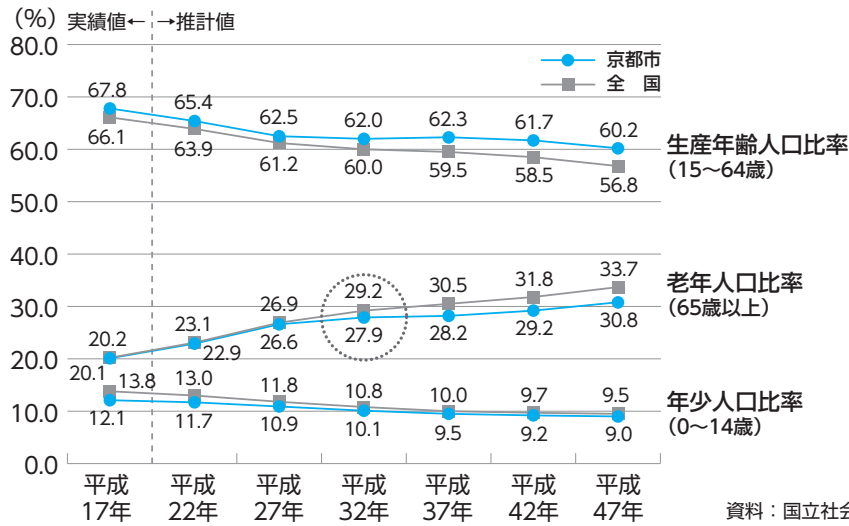
■京都市の世帯当たり人員の推移



資料：各年国勢調査

○高齢化の進行動向

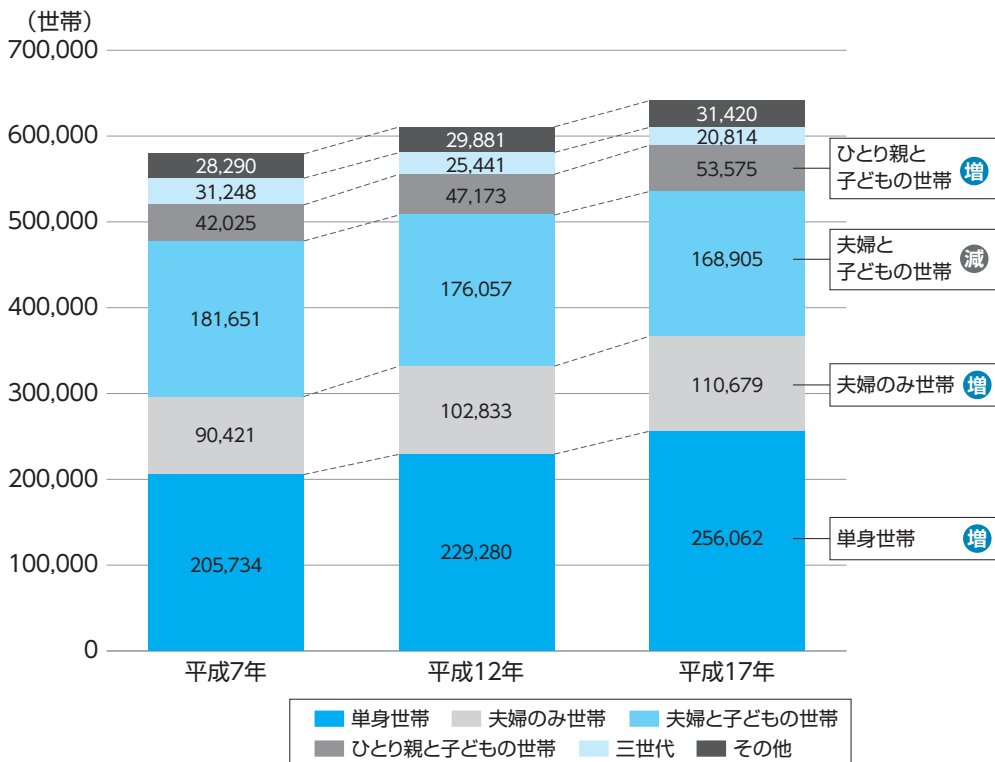
- 京都市の高齢者比率は平成17年では20.1%であり、平成32年には27.9%となると予想される。



○世帯の多様化の状況

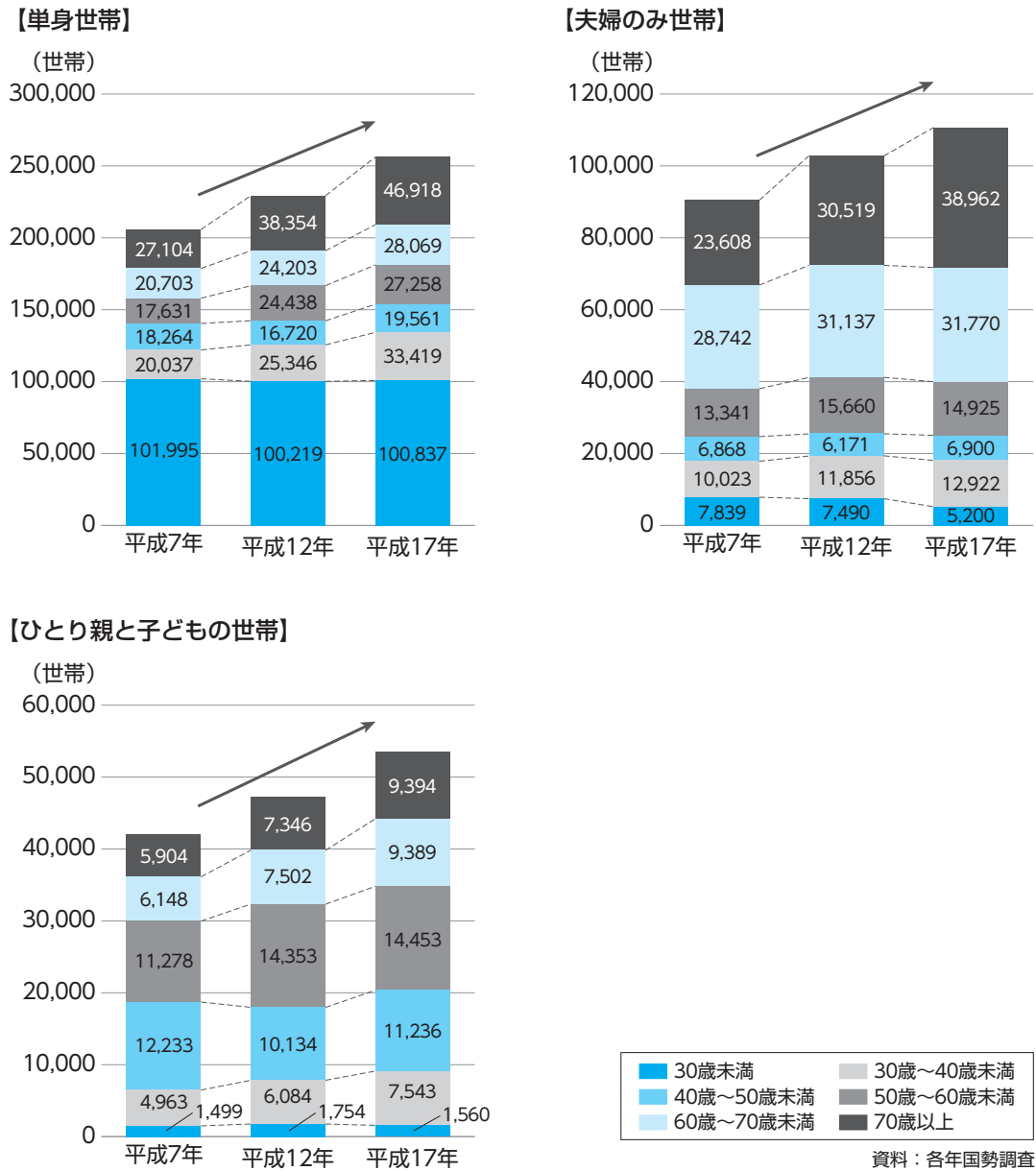
- 世帯類型別世帯数の平成7年から平成17年までの10年間の動きをみると、「夫婦と子どもの世帯」が減少する中で、「単身世帯」が約5万世帯増加しているほか、「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子どもの世帯」についても増加が続いている。

■世帯類型別世帯数の推移



- 増加している「単身世帯」、「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子どもの世帯」について世帯主の年齢別にその推移をみると、社会的に高齢化が進む中で70歳以上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が見られる。

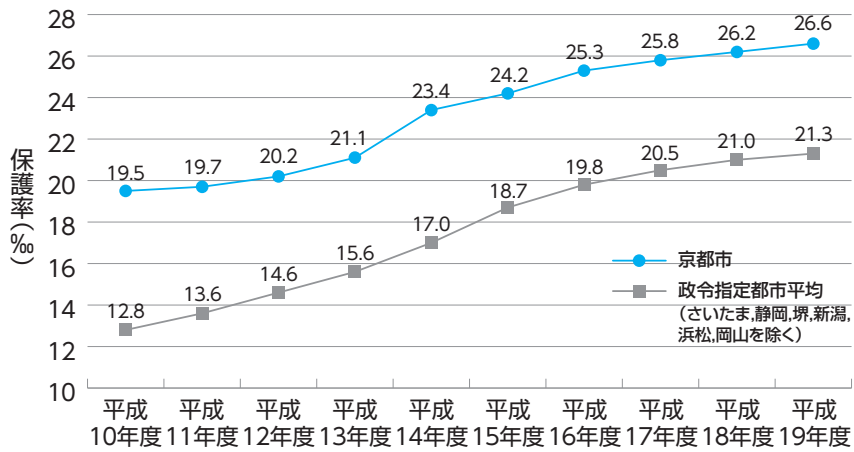
■世帯主の年齢別世帯類型別世帯数の推移(単身世帯, 夫婦のみ世帯, ひとり親と子どもの世帯)



○生活保護率の状況

- 保護率は平成10年以降上昇傾向にあり、指定都市平均(21.3%)と比較しても京都市(26.6%)は高い。

■京都市及び政令指定都市の保護率の推移

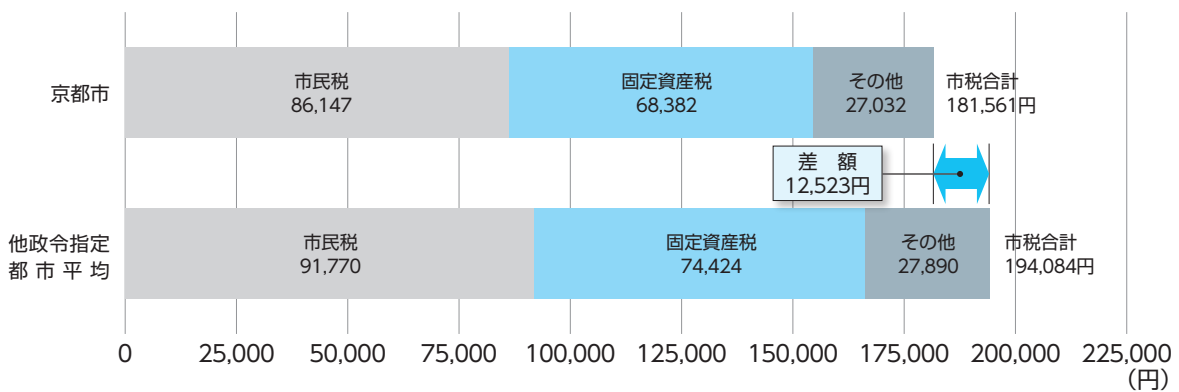


資料：京都市保健福祉局地域福祉課調べ

○京都市の財政状況

- 京都市は他の政令指定都市平均と比べて市民1人当たりの市税収入が12,523円低い。

■市民1人当たり市税収入(平成20年度決算)



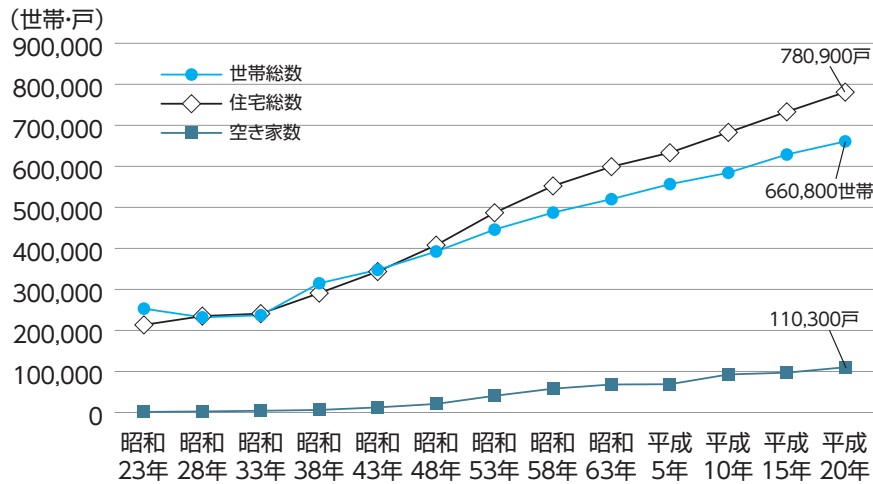
資料：平成20年度決算概要参考資料(京都市)

(2) 住宅ストックの流通・管理の課題

○住宅総数、空き家状況

- 住宅総数(780,900戸)が、世帯総数(660,800世帯)を大きく上回り、空き家が増加し続けている。

■京都市の住宅総数と世帯総数の推移

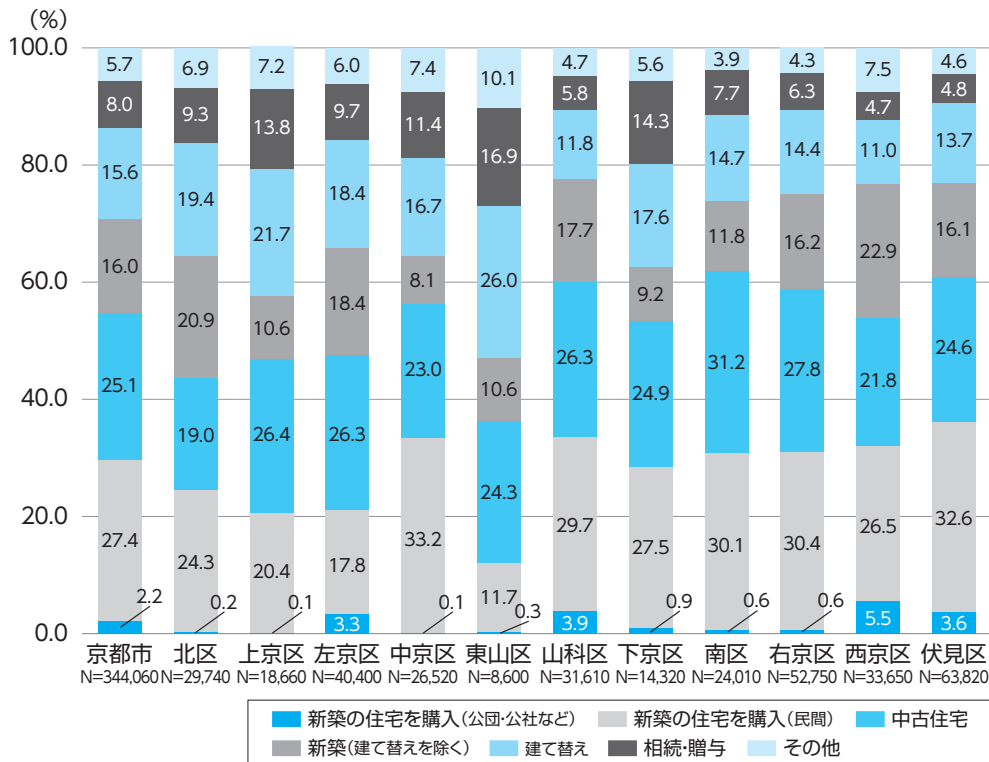


資料：各年住宅・土地統計調査

○現在の住宅の入手等の状況

- 京都市の持ち家総数は344,060であるが、そのうち中古住宅を購入した数は86,400 (25.1%)である。

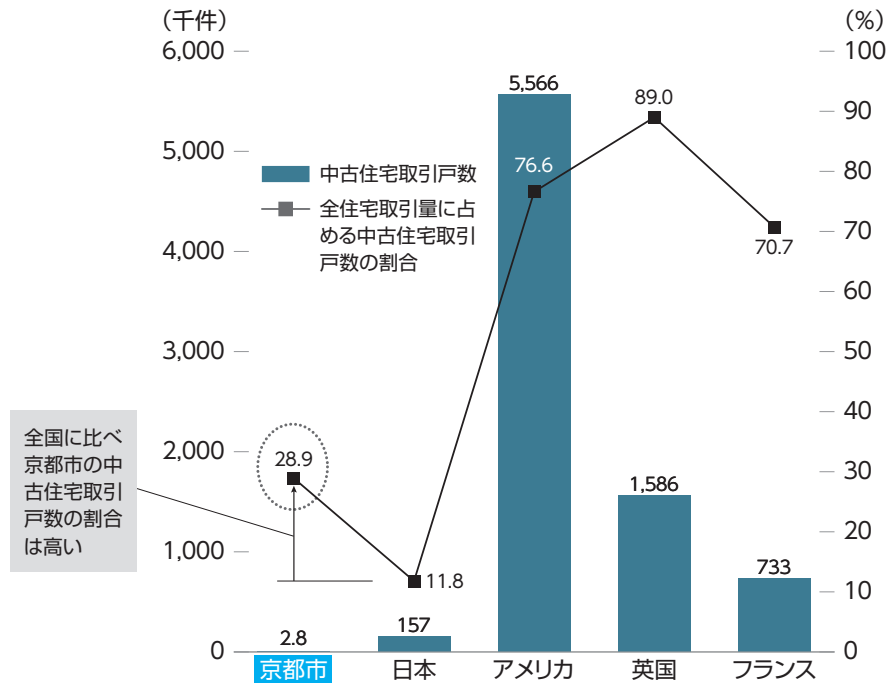
■行政区別の状況(割合)



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○年間中古住宅取引戸数の状況

- 日本の全住宅取引量に占める中古住宅取引戸数(持ち家として取得した中古住宅数)の割合は11.8%と、他国と比べて低い値となっている。
- その中で、京都市における中古住宅取引戸数は日本の平均の2倍以上となっている。



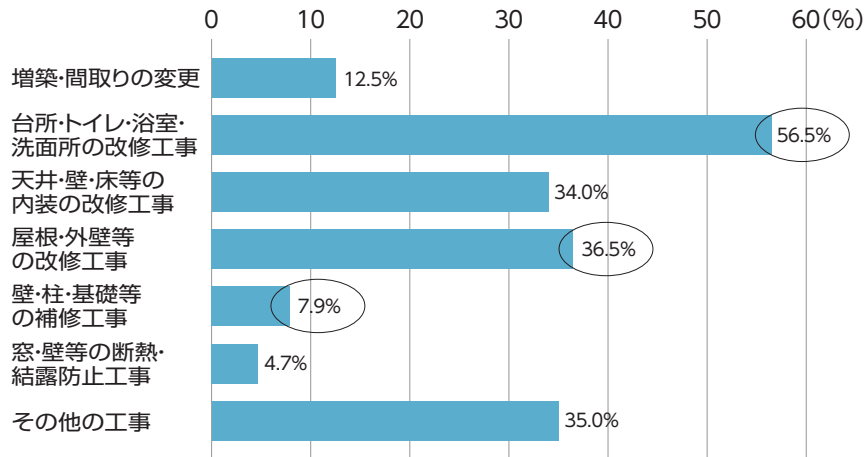
資料：京都市住宅政策課調べ

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)

○住宅の増改築・改修工事等別の割合

- 住宅の増改築・改修工事等別の割合についてみると、屋根・外壁等の改修工事(36.5%)や壁・柱・基礎の補強工事(7.9%)など住宅を長く使っていくための改修に比べて、台所・トイレ・浴室等の水回りの改修工事(56.5%)が多い状況である。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○京町家の減失状況

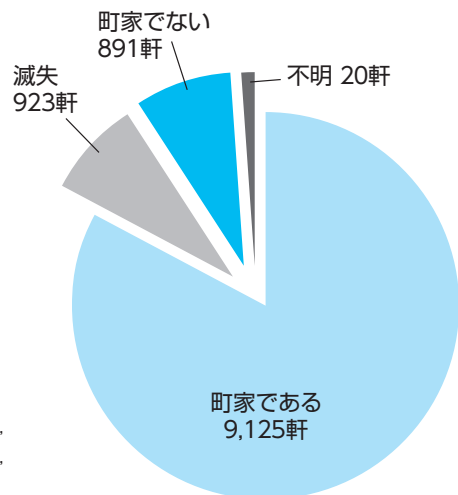
- 町家は5年前調査と比較して9.4%、年間2%程度減少している。(西陣エリア内)

■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)

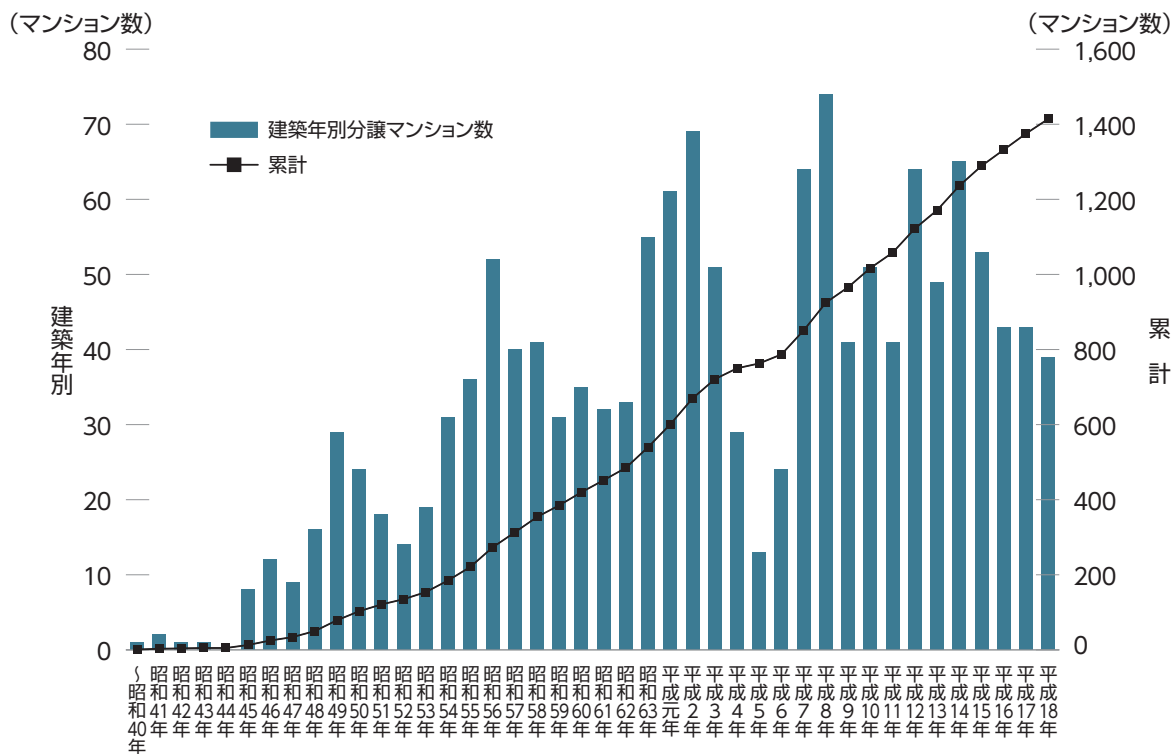


資料：(財)京都市景観・まちづくりセンター作成

○分譲マンションの状況

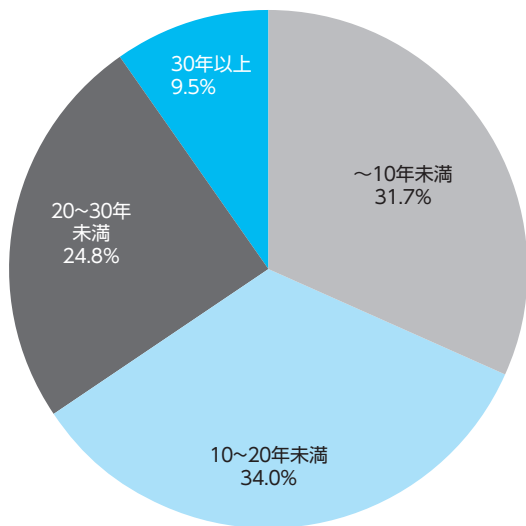
- 全市の分譲マンションについてみると、総数(管理組合数)は平成19年には1,414であり、住戸数は85,760戸となっている。平成14年以降、新たな分譲マンション数は減少傾向にある。

■分譲マンション数の推移



- 築年数ごとの分譲マンション数をみると、総数1,414のうち、築年数が30年以上のマンションが135と全体の9.5%あり、住戸数で見ると総数85,760戸のうち、14,103戸と全体の16.4%ある。

■築年数ごとの分譲マンション数(平成18年) N=1,414



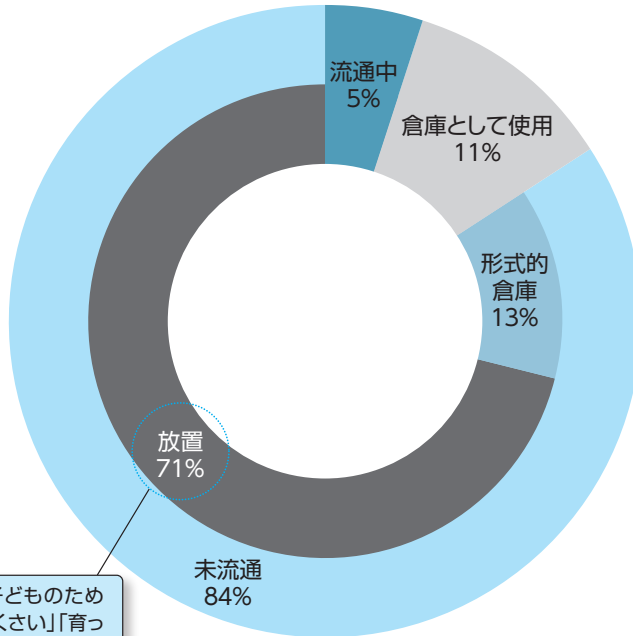
築年数	マンション数	割合
~10年未満	448	31.7%
10~20年未満	481	34.0%
20~30年未満	350	24.8%
30年以上	135	9.5%
計	1,414	100.0%

資料：京都市住宅政策課調べ(平成19年)

○東山区六原学区における空き家の流通状況の調査結果

- 空き家は、放置されて流通していないものが7割と多く、その理由としては、「子どものためにとっておく」や「面倒である」等があげられている。

流通率(n=166)



「放置」の理由は「子どものためにとっておく」「面倒くさい」「育った家なので処分しにくい」等。

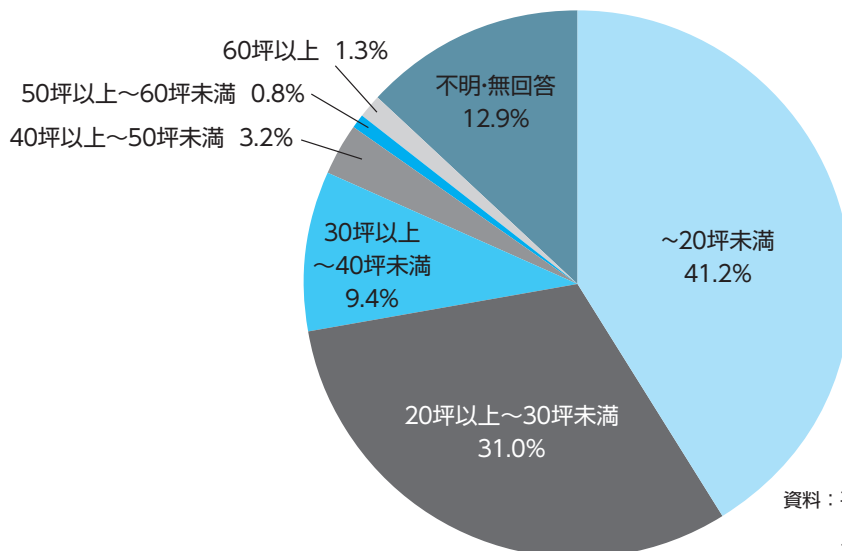
→調査における「空き家」の定義：
「本来住宅だった建物で、現在、日常生活に使われていない建物」
「子どもが寝室のみに使用」や週末住宅は「空き家」としない。

資料提供：京都女子大学(平成19年)

○スプロール市街地における狭小敷地の状況

- 「20坪未満」が41.2%と最も多く、次いで、「20～30坪未満」が31.0%となっており、30坪未満の住宅が全体の7割を占めている。

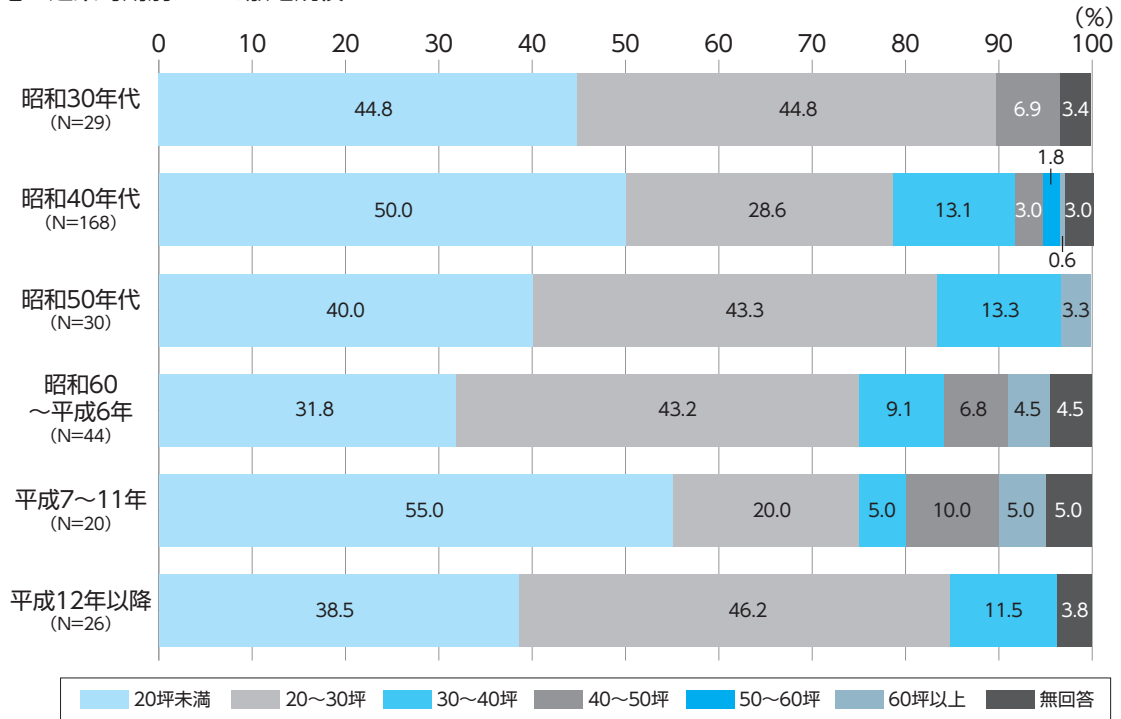
■現在の住宅の敷地規模



資料：平成19年度京都市住宅審議会関連調査
(戸建て住宅調査：昭和40年代頃に開発分譲された山科区の戸建住宅地を対象)

- 住宅の建築時期別に敷地規模をみると、「20坪未満」は昭和40年代と平成7～11年に建築された住宅に多く半数以上を占める。

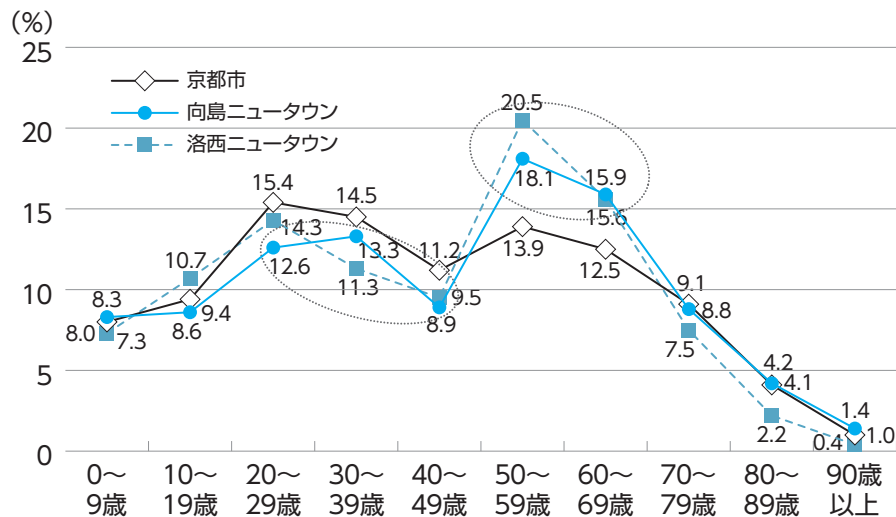
■住宅の建築時期別にみた敷地規模



資料：平成19年度京都市住宅審議会関連調査
 (戸建て住宅調査：昭和40年代頃に開発分譲された山科区の戸建て住宅地を対象)

○ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合

- ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口の割合をみると、20歳代から40歳代の居住者は少ない一方で、50歳代、60歳代の居住者が多く、今後急速に高齢化することが予想される。

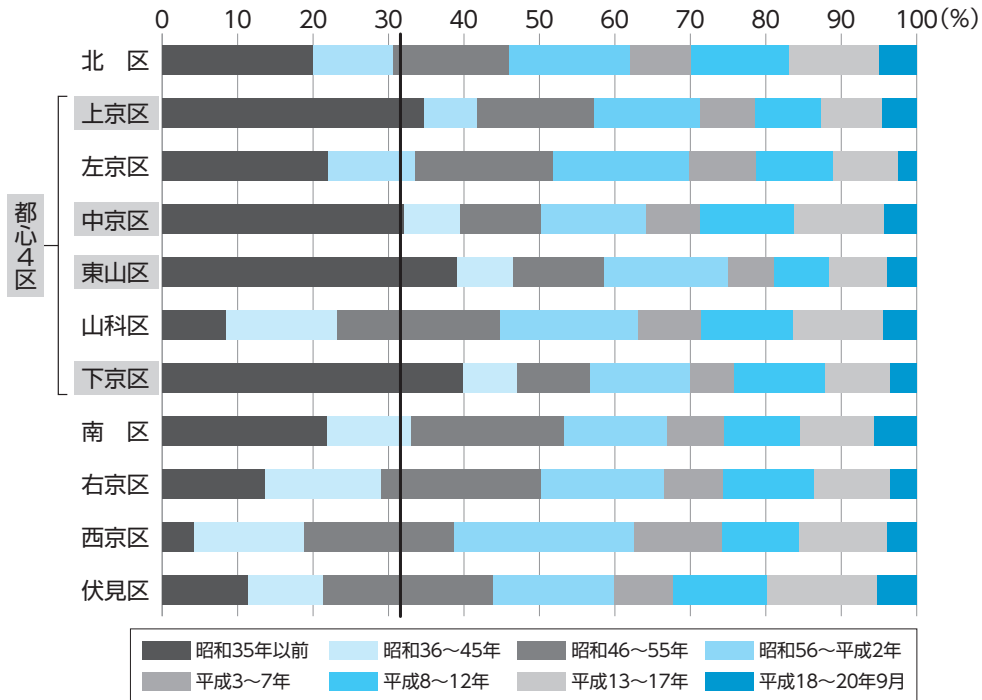


平成17年国勢調査

(3) 住宅・住宅地の安全上の課題

○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)

- 木造住宅(含、防火木造)の建築時期別の割合をみると、都心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る。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○袋路に面する京町家の状況

- 町家と判定した件数は16,355軒、そのうち袋路にのみ面する町家は2,425軒(14.8%)となっている。(西陣エリア、伏見エリア)

袋地にのみ面する	軒	%	西陣エリア		伏見エリア	
袋地にのみ面する町家	2,425	14.8	1,751	16.6	674	11.6
袋地にのみ面する町家ではない	13,801	84.4	8,737	82.9	5,064	87.1
不明	129	0.8	52	0.5	77	1.3
合計	16,355	100.0	10,540	100.0	5,815	100.0

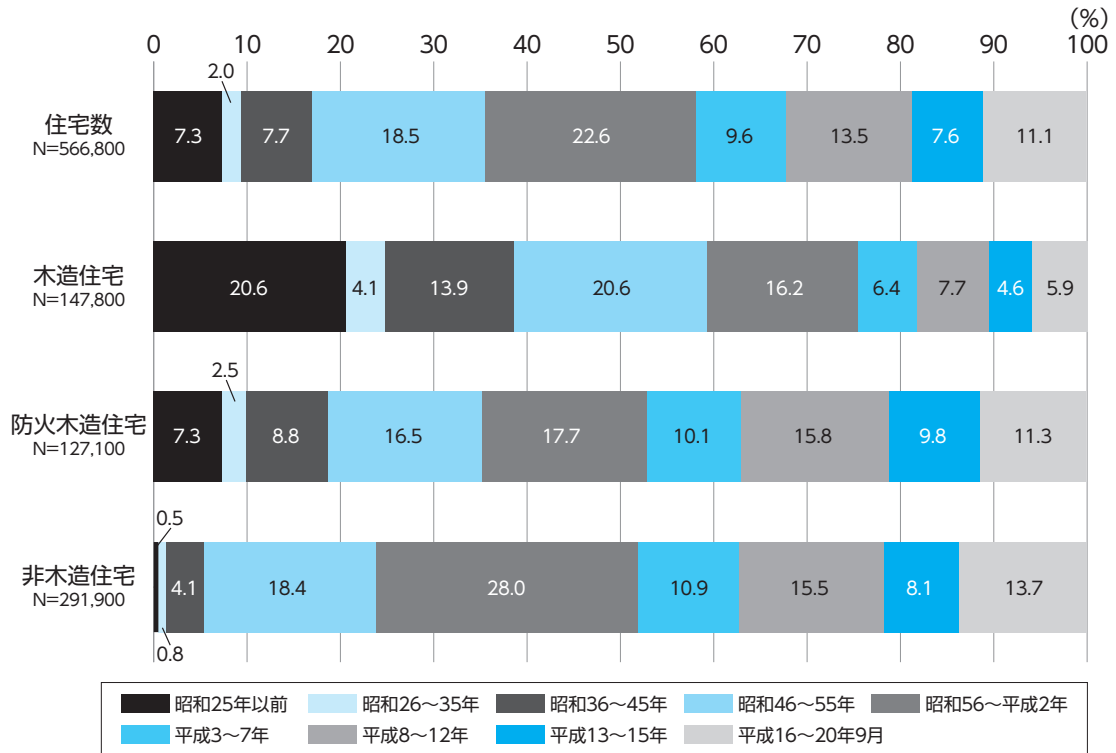
(注)不明とは、データ未記入や確認できなかったものをさす。

資料：財京都市景観・まちづくりセンター作成

○新耐震以前の住宅ストックの状況

- 建築時期別では、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(防火木造含む)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%と高くなっている。

■住宅の建築時期別に見た構造別割合(建築時期不詳を除く)



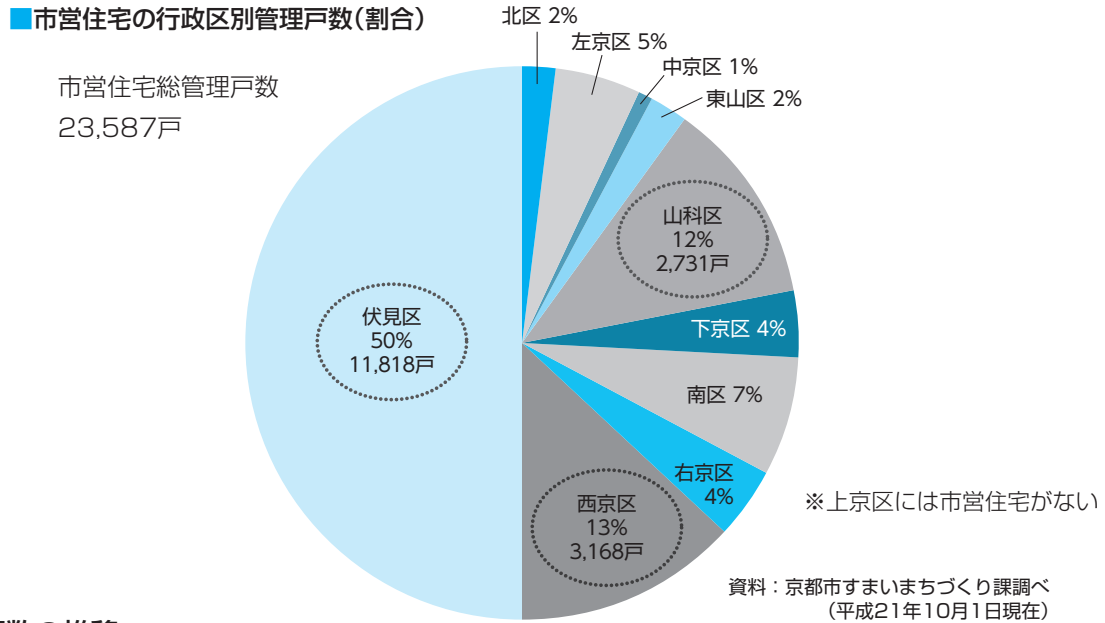
資料：平成20年住宅・土地統計調査

(4)住宅確保要配慮者の住生活の課題

○市営住宅の状況

▶立地状況

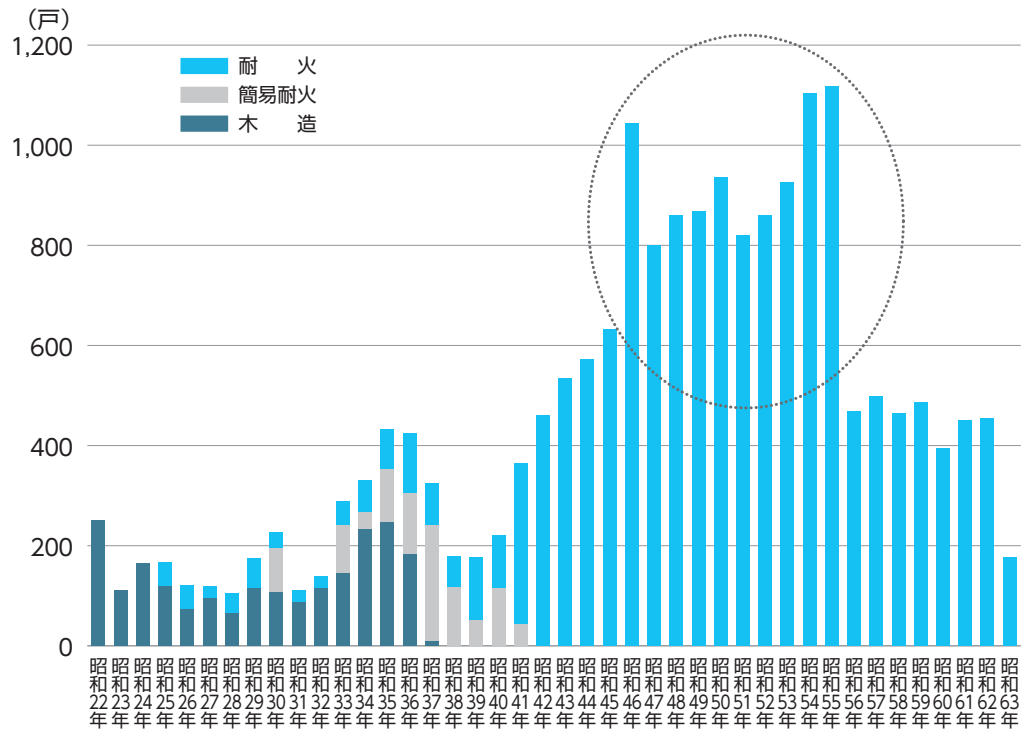
- 伏見区や西京区，山科区など郊外の立地が大半を占める。



▶建設戸数の推移

- 高度経済成長期における都心部への人口集中に対応するために，昭和46年から昭和55年にかけて大量供給された。

■市営住宅建設戸数



○民間賃貸住宅の高齢者対応の状況

- 高齢者対応がなされている住宅は、持ち家が32.7%であるのに対し、民営借家では、9.0%と対応が遅れている状況となっている。

■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

○老朽木造住宅の状況

- 昭和25年以前の専用住宅36,300戸のうち、借家は11,100戸(30.6%)である。
- 借家の大半は民営借家(10,700戸)である。

■昭和25年以前に建築された住宅

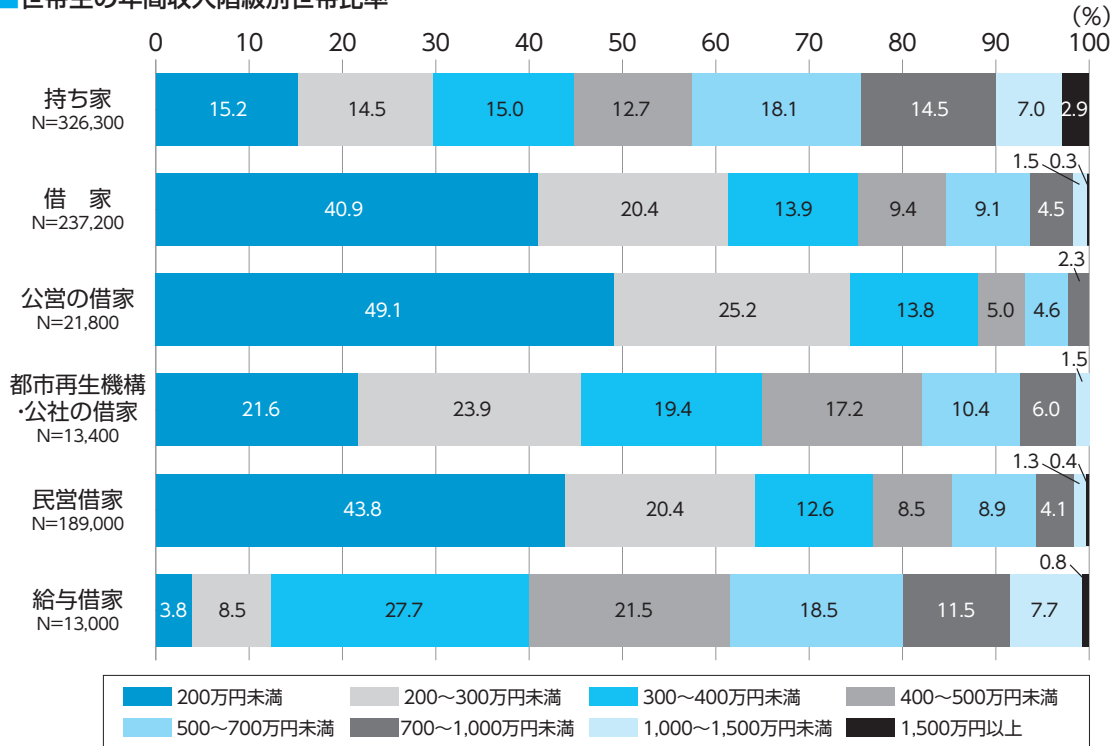
	総数
専用住宅	36,300
持ち家	25,200
借家	11,100
公営の借家	200
都市機構・公社の借家	—
民営借家	10,700
木造	10,200
非木造	400
給与住宅	200

資料：平成20年住宅・土地統計調査

○年間収入階級別にみた住まいの状況

- 公営の借家については世帯主の年間収入が200万円未満の層が約半数以上を占めている。また、民営借家についても、半数近くを占めている。

■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

○低家賃の民営借家に住む世帯の状況

- 昭和55年以前の家賃4万円未満の民営借家（一戸建，長屋建）には，約8,000世帯の方が住んでいる。

■家賃階級別世帯数（一戸建・長屋建，4.0万円未満）

	0円	0.1~1.9万円	2.0~2.9万円	3.0~3.9万円	計
昭和35年以前	0	968	3,280	1,849	6,097
昭和36~45年	0	144	382	776	1,302
昭和46~55年	0	69	0	550	619
昭和56~平成2年	0	144	436	144	724
平成3~10年	0	188	202	168	558
平成11~15年	0	188	137	716	1,041

資料：平成15年住宅需要実態調査

8,018世帯

(5) 主な関係法令(施行順)

地代家賃統制令	昭和21年10月に施行された勅令で、戦後の著しい住宅難を背景として、地代・家賃の高騰を防ぎ、国民生活の安定を図ることを目的として、一定の土地、家屋について地代・家賃の上限を定めたもの。住宅事情の好転とともに対象を順次縮小し、昭和61年12月31日に廃止。
建築基準法	昭和25年11月に施行された法律で、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資するため、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めている。
公営住宅法	昭和26年7月に施行された法律で、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することについて必要な事項を定めている。
宅地建物取引業法(宅建業法)	昭和27年8月に施行された法律で、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的に、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことを定めたもの。
住宅地区改良法	昭和35年5月に施行された法律で、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進するため、当該地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項を定めている。
建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)	昭和38年4月に施行された法律で、建物の区分所有(一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居等の用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、それぞれ所有権の目的とすることができること)等について定めたもの。
地方住宅供給公社法	昭和40年6月に施行された法律で、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給するため、これらの者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して住宅及び宅地を供給する地方住宅供給公社について必要な事項を定めている。
住宅建設計画法	昭和41年6月に施行された法律で、住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することで国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、住宅建設五箇年計画の策定及び実施等、国及び地方公共団体の責務などを定めたもの。平成18年6月に廃止。
都市計画法	昭和44年6月に施行された法律で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めている。

<p>借地借家法</p>	<p>平成4年8月に施行された法律で、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等について定めたもの。不動産の賃借人の保護を目的として制定された借地法(大正10年制定)、借家法(大正10年制定)及び建物保護に関する法律(明治42年制定)の3法を統合したもの。</p>
<p>特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律</p>	<p>平成5年7月に施行された法律で、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図るため、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を定めている。</p>
<p>住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)</p>	<p>平成12年4月に施行された法律で、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について必要な事項を定めている。</p>
<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者居住法)</p>	<p>平成13年8月に施行された法律で、高齢者の居住の安定の確保を図るため、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けること、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置、高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を定めている。</p>
<p>住生活基本法</p>	<p>平成18年6月施行された法律で、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。</p>
<p>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(住宅セーフティネット法)</p>	<p>平成19年7月に施行された法律で、住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者を「住宅確保要配慮者」として、こうした世帯に対する賃貸住宅の供給の促進を図るために施策の基本となる事項等を定めている。</p>
<p>長期優良住宅の普及の促進に関する法律</p>	<p>平成21年6月に施行された法律で、住生活基本法の基本理念にのっとり、長期にわたり良好な状態で使用できるよう、構造及び設備についての措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国の基本方針や必要な措置について定めている。</p>