

「京都市住宅マスタープラン」(素案) に対する御意見の要旨と 御意見に対する本市の考え方

○募集結果

【募集期間】 平成22年2月1日(月)から平成22年2月26日(金)まで

【意見書及び意見数】 意見書 29通 意見数 79件

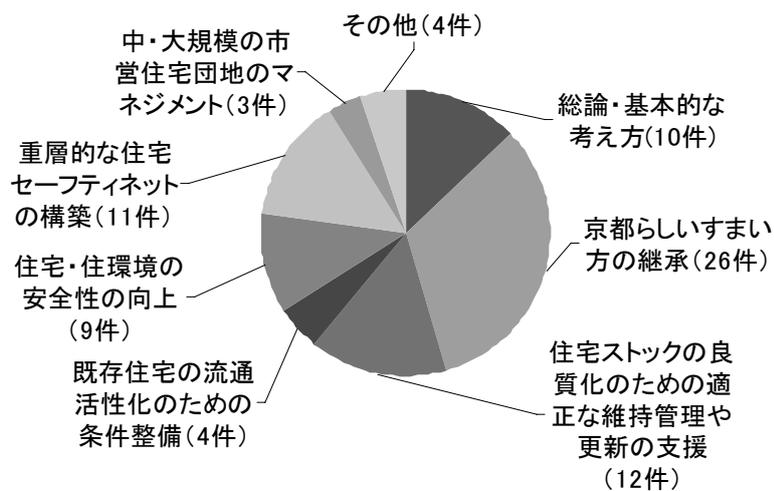
【意見を寄せられた方の属性】

- ① 性別等 男性(17件), 女性(4件), 団体(2件), 不明(6件)
- ② 年齢 19歳~39歳(2件), 40歳~60歳(11件), 61歳~79歳(8件), 不明(団体分含む)(8件)

○主な御意見の内容

【意見数の内訳】

分類	意見数
1 総論・基本的な考え方について	10件
2 京都らしいすまい方の継承について	26件
3 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について	12件
4 既存住宅の流通活性化のための条件整備について	4件
5 住宅・住環境の安全性の向上について	9件
6 重層的な住宅セーフティネットの構築について	11件
7 中・大規模の市営住宅団地のマネジメントについて	3件
8 その他	4件
計	79件



【主な御意見の内容及び本市の考え方】

1 総論・基本的な考え方について（10件）

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	「住宅」を住んでいる人だけの問題にせず、社会資本としての性格を明確にしている点で評価できると思う。	—
②	3つのキーワードや基本的な考え方に賛成である。住宅は様々なケースがあるので柔軟な対応を行政ができるかが重要だと思う。	施策の実施段階においては、各々の住宅の具体的な状況やその地域の特性を把握しながら進めて参ります。
③	この素案は、広範囲にわたって詳細な現状分析と課題が述べられ、施策、対策をやっていくと書いてあり十分だと思う。	—
④	既存住宅を長く住み続ける、流通させるための調査、検討、策定、普及を掲げているが、是非とも早い段階で、具体的な方法・手段を施策として実施してほしい。	施策一覧に掲げている「短期的(策定後、早期に取り組むもの。)な施策」から順次実施して参ります。
⑤	「京都市らしさ」とは、歴史と文化を身近に感じ、四季によりその感じ方が変わる魅力、さらに、その中で人々がいきいきとしていることだと思う。車や家に駐車場があるのは似合わない。マンション、大店舗ではなく、小さい店が繁盛する街がよい。	施策推進のための横断的な視点として「地域の多様な特性を生かす」を掲げており、地域の歴史やコミュニティ、地理的な条件等に着目し、地域の多様な特性や住環境に応じた対策を進めていくこととしております。
⑥	計画期間を単純一律に10年とするのではなく、事柄の性格により、長期計画期間・中期計画期間・短期計画期間と仕分けて政策立案をするべきである。	住宅マスタープランは京都市基本計画(計画期間10年間)の下位計画であること、また住生活基本計画(全国計画)や京都府住生活基本計画の計画期間である10年間とも合わせる必要があることから、計画期間を10年間としております。
⑦	現行のマスタープランについての実施状況や内容評価についての記載がない。	現行の住宅マスタープランの実施状況や評価について、記述させていただきます。
⑧	「共汗」「融合」の図の、行政から市民・事業者・各種団体等への矢印が一方通行であるが、矢印は双方向であるべきではないか。	「共汗」の観点から、矢印を双方向とさせていただきます。
⑨	現状分析の記述が総数レベルであり、具体的な実態が分かりにくい面があるので、マンション、戸建、町家、公営住宅などのタイプごとに、空家、年代、地域差などがうまく描かれるとわかりやすい。	施策の方向に施策対象とその方策を記載しています。 今後、施策の実施段階においては、各々の住宅の具体的な状況やその地域の特性を把握しながら進めて参ります。
⑩	単身高齢者世帯の分布なども、国勢調査に町丁別データがあるため、安心安全面の実態を示したらどうか。	施策の実施段階においては、御指摘のとおり地域の特性を把握し進めて参ります。

2 京都らしいすまい方の継承について（26件）

(1)京町家の保全について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	京町家については、外観の維持のため十分な補償をするとともに、家の中は快適に住めるように大幅な改修を認めるべきである。	歴史的な町並みを保全・再生するために、外観の修理・修景に対する助成を推進しております。今後更に京町家の保全・活用を進めるために、大規模な改修が可能になるよう「京町家の保全・活用の推進」として、京町家を住宅ストックとして活用するために必要となる資金調達の仕組みや改修のために課題となる法規制の合理化等を推進することとしております。
②	京町家を保全するには、徹底した防災対策が必要であり、一定の地域を決めて残し、その他は、近代的な京町家にすべき。	京町家の保全については、外観だけでなく、安全性の向上が必要と考えており、現在、京町家耐震診断士派遣制度や耐震改修助成制度を設け、実施しているところです。 また、京都らしい住まいを継承するため、「平成の京町家」の普及を進めることとしております。
③	京町家を、後世に引き継ぐ価値あるストックとするため、適正な改修や使われ方を進めていく必要がある。	「環境に配慮した数世代にわたり住み継ぐことのできる住宅の普及」として、長い歴史の中で住み継がれてきた京町家を今後も良質なストックとして活用するために、修繕等の履歴を残すなど適切な維持管理を促し、維持管理の状況が市場で適正に評価される仕組みづくりを行って参ります。
④	京町家を長く快適に使っていくためには、バリアフリー化や階段の勾配を緩やかにする改修、耐震補強といった現代のニーズに応じた適切な改修が不可欠である。そのためには「過半の改修による法の遡及」が大きな問題となっており、このため、建築基準法の画一的な規制を当てはめるのではなく、京都独自の基準を設定するなど、改修の際に課題となる法規制の問題などを解消させる必要がある。	「京町家の保全・活用の推進」として、京町家を住宅ストックとして活用するために改修の際に課題となる法規制の合理化等を推進することとしております。

(2)まちづくりについて

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	洛西ニュータウンの住宅については、地価が高いなど若年世代が住みにくいこともあり、高齢化が進行している。若い人と高齢者の同居により子育てや介護問題を解消させるためにも、2世帯住宅を進めるべきであり、その構造、開発の提案が必要だと思う。また、2世帯住宅に建て替える場合は、補助等の支援制度が必要。	「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」として、郊外の住宅地については、ストックの活用を重点的に進めるという視点から、今後高齢化や空き家の増加に対し、若年世代を呼び込むための地域活動の支援や住み替え支援等によって地域の特性に応じた施策を展開することとしております。
②	京町家の所有者(住んでる人、貸している人)と、京町家に住みたいと思っている人(購入したい人、借りたい人)のマッチングをうまくする仕組み作りが実現すると良い。	
③	袋路等の奥の住宅は、建て替えや改修が困難なものが多く、防災面で不安を抱える住民も多い。そのためにも、行政がコーディネートし、助成等空き家を再生させていける制度を創設してほしい。	
④	空き家対策は、家族以外の他人に貸しやすい環境を整備し、空き家を作らないことが現実的である。そのためには他人に貸す場合、法的にも安全性が求められるので、仲介者や改修者がうまく動けるような法整備が必要と考える。	

(3)景観保全・形成について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	京都は町の美しさを取り戻す未来を選んだが、徹底的に景観を守ることを推進していかなければならない。しかし、目標に対して手段が記されておらず、都市計画として誘導する仕組みや事業者、消費者に対するインセンティブもない。到底目標は達成できないと思うので、現実的な問題の抽出やアイデアを募る仕掛けを考えるべき。	景観は、市民をはじめとするあらゆる主体が参加・協力・協働して形成するものであり、絶えず政策の進化を図るため、都市計画及び条例等の施行の状況について検討を加え、必要に応じて所要の措置を講じて参ります。
②	町家対策については、改修や助成をしても1階部分がガレージになってしまうものは保全の意味が無いと思う。	周囲の町並みとの調和や連続性に配慮した計画となるようにデザイン基準などを定めております。
③	景観を重要視し過ぎると、住宅の更新が進まなかったり、他地域への流出につながるのではないかと思う。	京都の景観は、都市の魅力を向上させるものであると考えております。このためには、景観の形成だけでなく、人と人が支え合う地域のコミュニティの活性化や自然を生かすなど環境に配慮したすまい方を進めていくことも重要と考えております。

(4)住環境について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	ある住宅地では、地区計画等を要望し続けているが動かないところがある。	本市では、基本的には地域等が主体となったまちづくりを支援する制度として地区計画を活用しているため、まずは地域内の住民や関係権利者等の合意形成の下に地区計画の案を検討いただくこととなります。 なお、より良いまちづくりの推進に向けたひとつの手法として地区計画を検討される際には、専門的な知識等も必要とすることから、財団法人京都市景観・まちづくりセンターのまちづくり専門家派遣制度など、地域等が主体となったまちづくりを支援する制度を設けています。
②	住宅ストックが量的に充足し、なお、さらなる人口減と予想される中、高層マンションの建設は認めない、きめ細かいゾーニングを設定することが必要である。	高度地区の指定制度を活用した地域の特性に合わせたきめ細やかな高さの規定を設けています。
③	色々なプランの推進に当たっては、高齢者が日常の買い物の利便性の確保を念頭におき実施してほしい。地域商業施設を如何に安定経営させるか、これが出来ない場合は住み継ぐことは不可能となる、更なる方策を検討してほしい。	地域商業施設の活性化は地域コミュニティの活性化とも関連するものと考えております。 京都ではこれまで、地域のコミュニティや人と人が支え合う仕組みを育んできました。これらを生かし、市民や事業者、各種団体、専門家、行政の支え合いにより、安心して暮らすことのできるすまい・まちづくりを進めて参ります。

(5)環境への配慮について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	地球温暖化について、市民一人一人が何をしなければならぬかを考える必要がある。	「環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進」として、自然を生かし、ものを大切にするなどの先人たちの精神文化やすまい方を後世に引き継ぐための施策を推進していくこととしております。
②	地球温暖化防止のため更に政策を強化してほしい。	

(6)瓦について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	京都らしいすまいづくりに向けて、屋根瓦は、景観面にも優れ、断熱、耐火についても優れており、京都らしいすまいづくりにとって、欠かせないものである。	「環境に配慮した数世代にわたり住み継ぐことのできる住宅の普及」として、長い歴史の中で住み継がれてきた京町家の保全はもちろんのこと、その特徴や考え方を継承し、住み継ぐことのできる住宅を普及するとしており、瓦については、京町家を構成する重要な素材であると考えております。
②	京都らしいすまい・まちづくりについて、景観や環境を考慮した京町家やその町並みのデザインが重要。京町家が日本瓦(いぶし瓦)葺きであることから瓦が京都らしいすまい・まちづくりに資するとともに耐用年数が長く、メンテナンスが容易である最適な素材であると思う。	
③	京都は千年の都と言われ、私たちが生まれる前から住宅の屋根は日本瓦が葺かれていた。瓦葺きは、防火性、断熱性、経済性、リサイクル性など現代のニーズを備えており、すばらしいまちづくりを担えるものと思う。	
④	永年京都の町並みを守ってきた日本建築には、瓦が葺いてある。京都の住宅には、瓦が葺いてあってこそ、京都らしく世界に誇る日本の住宅であると思う。	
⑤	瓦は町家に欠かせないものである。京都の町並みを形成する最適な素材であり、平成の京町家でも、当然ながら日本瓦葺き(いぶし瓦)であるべきだと思う。	

(7)コミュニティについて

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	地域コミュニティの活性化は従来の自治連合会に頼らない協議機関の育成(各種NPO)が必要である。	各施策の推進に当たっては、市民、地域の自治組織、事業者、NPO や業界団体等の各種団体等、行政等の連携によって進めていくこととしております。
②	分譲マンションと地域とのコミュニティ形成は、デベロッパーの意欲が必要である。	「共同住宅の供給時等における新規入居者と周辺地域との調和の誘導」として、デベロッパー等の事業者等とともに進めていく施策であると位置付けております。

(8)「平成の京町家」について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	「平成の京町家」の目標5,200戸の達成に向けた取組を進めてほしい。	目標に向け、平成の京町家の普及を促進していきます。
②	「平成の京町家」の制度はいつ頃明らかになるか「平成の京町家」の対象は、既存住宅も含まれるのか。	制度の発表は平成22年度早期に予定しております。当初は、新築のみを対象としますが、既存の京町家についても保全と再生について検討を進めて参ります。

(9)住教育について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	「住み継ぐ」という考え方を広めるためにも住教育が重要であり、どの年齢層をターゲットにするか考えて進める必要がある。	「環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進」として、住教育等を推進することとしております。

3 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について（12件）

(1) マンション対策について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	行政による「30年以上」と、経年を明記した「高経年マンション」の用語の発信は、ストックの推進を阻害するものになるため、素案 P67 の「建築後 30 年以上を経過した分譲マンション」を「高経年マンション」とする定義の削除又は訂正を求める。	高経年マンションを他の分譲マンションと区別する理由としては、築30年以上の分譲マンションには、高齢者居住世帯率や賃貸率が高くなる傾向があるといった点で管理に支障をきたす要因があること、及びその一部は管理が機能していない「要支援マンション」となっていることがあります。 このため、高経年マンションを対象とする施策が必要となると考えます。
②	京都市のマンション実態調査の結果で「現在建て替え必要なマンション無し」と、素案 P33 の位置付けと相反するものであり、素案の計画期間時点での「勧告制度」は、「スクラップ&ビルド」を助長するものと言えるため、素案 P47、19 項「マンション建て替え勧告制度の運用の検討」の削除を求める。	「要支援マンション」の中には、建物の老朽化が進んでおり、最終的な手段として建て替えを選択肢に入れて今後の検討を進める必要があるものが存在しています。 その際、「要支援マンション」においては、通常の建て替えにおける合意形成が困難であることから、「要支援マンション」の解消に向け、マンション建替え円滑化法による勧告制度を視野に入れておく必要があると考えます。
③	新景観政策により既存不適格となったマンションでは、そのままの規模で建て替えることが不可能であることから、住み継ぐことが妨げられている、ということについて言及すべきではないか。	「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」として、分譲マンションを住み継ぐに当たっては、良質な住宅ストックとなるとともに良好な景観の形成にも寄与するために、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られるよう促していくことが重要であると記載しております。
④	袋路等の細街路に接する京町家は、建ぺい率等が既存不適格であるために、建て替えが困難なことから、市場において流通しにくいものが見られる、ということがあるならば、既存不適格のマンションも、素案に規定されているものとは別種の、建て替え不可能な「要支援マンション」として、その予防措置を盛り込むべきではないか。	既存不適格のマンションを含め、アドバイザー派遣や助成制度によって分譲マンションの耐震性の向上やバリアフリー化を推進するなど、分譲マンションを計画修繕や改修によってできるだけ長く使い続けられるよう促していくことが重要であることを挙げています。 なお、分譲マンションの建て替えについては将来的には課題となってくると考えております。
⑤	高経年分譲マンションの管理運営の支障が発生した原因の追求がない。	「現状と課題」において、高経年分譲マンションでは、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ことを記載しています。
⑥	分譲マンションの分譲時における管理の評価が不可欠ではないか。	分譲時における購入者や不動産業者等への意識啓発を施策として記載しています。
⑦	分譲マンションの購入者向けの「公的教育」も取り上げてほしい。	「京都らしいすまい方の継承」として、住教育等の学習支援を掲げています。

(2)リフォームについて

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	<p>町並み景観を守るために、メンテナンスを行っているが、海外とは違い不動産価格は築年数により下がるので今後の修繕計画を立てるのも不安になる。地域を衰退させないためにもスクラップアンドビルドではなく、リフォームやメンテナンスをして住み続けることが評価されていないため、国とタイアップして補助制度を作ってもよいのではないか。</p>	<p>「良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり」として、築年数や利便性だけでなく、地域のまちづくりや暮らし方の状況、住宅の良質さ、良質な既存住宅が正当に評価される仕組みづくりを行うこととしております。</p>
②	<p>高齢化の進展や生活・雇用の不安定化など住宅確保要配慮者の増加が予想される中、安心してリフォームを実施するために、住宅を個人資産ではなく社会的資産と捉え経済的な後押しが必要ではないか。</p> <p>その場合、雨漏り、台所改修等一般のリフォームをきっかけに耐震化やバリアフリー化ができるようそれらを合わせたリフォームの費用補助とするべきである。</p>	<p>「既存住宅の流通活性化のための条件整備」として、住宅は、計画的な点検、維持、修繕等を行い、必要な手入れを行うことによって長く使っていくことが大切であるとしております。</p> <p>また、民間活力を活用した住宅ストックの良質化を掲げており、そのために、安心してリフォームに取り組むために、関係団体と連携を深め、住情報の提供や、リフォームに併せて耐震改修を誘導する取組の検討を進めることとしております。</p>
③	<p>古い空き家を活用し住み継いでいくことは賛成である。そのためには住宅改修に必要となる資金への助成が必要であり、地元中小企業への景気対策ともなるので検討してほしい。</p>	<p>す。</p>
④	<p>成果指標の年間リフォーム実施率の目標5.0%は、現状値から目標値として少ない。</p>	<p>年間リフォーム実施率の目標値の見直しについて、検討を行って参りたいと考えております。</p>

(3)狭小住宅の改善について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	<p>京都は狭小宅地が多いので、隣地を購入し敷地を広げることで違反建築の改善や2世帯住宅の建築も可能となる。隣の不動産を購入する場合に、「固定資産税の軽減」や「不動産取得税の免除」といった税の優遇措置を設けるなど市場を生かす仕組みがつかれないか。</p>	<p>「民間活力を活用した住宅ストックの良質化」として、狭小宅地については、市場における更新を促進するため、隣接地の取得に対する意識向上のための施策を展開することとしております。</p>

4 既存住宅の流通活性化のための条件整備について（4件）

(1)住宅の評価について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	町並み景観を守ったり、メンテナンスを行っているが、不動産価格は築年数によって下がるので、今後の修繕計画を立てるのも不安になる。スクラップアンドビルドではなく、リフォームやメンテナンスをして住み続けることが評価される環境整備が必要である。	「良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり」として、築年数や利便性だけでなく、地域のまちづくりや暮らし方の状況に応じた評価が行われ、良質な既存住宅が正当に評価される仕組みづくりを行うこととしております。
②	町家を保全することも大事だが、一般住宅やマンションもリフォームやメンテナンスをして住み続けることがエコであり、価値があることが制度として成り立つ仕組みを金融業界や不動産業界を巻き込んで実施してほしい。	「安心してリフォームを実施するための環境整備」や「良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり」として、リフォームや適切なメンテナンスを行い、住み続けることが評価される仕組みを構築していくこととしております。
③	「マンションにおける管理組合や管理会社、不動産業者等による維持管理実態の積極的な開示の促進と、維持管理の状況が流通において評価される仕組みの検討」は、新たな分譲マンションの格差を生じさせるものであり、一部の利益のために奉仕するものではないか。 また、開示する情報作成の業務を管理組合が担い得る条件が整備されていない等の問題点がある。	中古マンションの取得の際に、管理状況の評価がわかるということは、購入者にとっての利益というだけでなく、管理組合のことを理解した人の入居の促進になるため、管理組合にもメリットのあることですが、現状はそうなっていません。 この課題を解決するためには、管理組合や管理者、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を構築する必要があります。 施策の実施に当たっては、市民や事業者、各種団体等、多様な主体との「共汗」によって進めて参ります。

(2)空き家対策について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	空き家対策として中心市街地だけでなく市全体を対象とする政策のねらいと実現性に疑問を感じる。	地域コミュニティの維持は、中心市街地だけでなく市全体で必要な課題です。そのため市全体で空き家対策が必要であると考えており、地域や事業者と連携して空き家の流通を促進する仕組みづくりや狭小宅地の改善の促進など各地域の特性を踏まえた施策を掲げております。

5 住宅・住環境の安全性の向上について（9件）

（1）耐震対策について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	最低限倒壊は免れる基準や、万が一震災に遭遇した場合でも、地震保険とのミックスで再建を促し、街のスラム化やコミュニティの崩壊を防ぐことを考える必要がある。	「高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実」として、安価で効果的な工法についての研究や開発を促進することとしております。 また、防災や減災の推進について、市場の機能を生かした政策の展開や、地域のコミュニティを生かした防災・減災対策の展開を掲げております。
②	応急的かつ緊急的な耐震改修を進めるための工法の研究や開発は、早急に結果を出すべきである。また、木造の改修は地場産材を活用することが望ましい。	住宅マスタープランのシンボルプロジェクトの一つとして「高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実」を掲げており、その中で、より安価で効果的な工法についての研究や開発を促進することとしております。 なお、改修材料として地場産材を使用することについては、前向きに検討していきたいと思っております。
③	耐震診断結果については、危険度と補強などについてもっとしっかりと市民にわかりやすく伝えるべき。	耐震診断結果の説明、耐震診断後の補強に関する相談や情報提供については、耐震診断の申込をされた方の希望や申出に応じて、実施しております。今後は、耐震診断の結果が耐震改修を行う動機付けとなるためにも、これらを積極的に行って参りたいと考えています。
④	瓦にはガイドライン工法があるのに耐震改修に瓦がふくまれないのはなぜか。	耐震化の手段の一つとして、屋根の軽量化のため、土葺き瓦からより軽い屋根材にされる場合があるかと思いますが、瓦の使用を規制しているものではありません。
⑤	地震に備え、耐震構造診断の促進と耐震改修費用助成やモデル耐震化住宅建て替え促進が必要である。	現在、耐震化の支援施策として耐震診断士派遣制度や耐震改修助成制度、耐震建て替え融資制度等の制度を設けて推進しております。 今後、こういった制度のほかに、「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」として、資力等の問題で耐震化ができない高齢者等を対象に応急かつ緊急的な耐震改修への支援の充実を行うことやより安価で効果的な工法についての研究や開発を促すこととしております。

(2)防災対策について(耐震対策以外)

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	戸建住宅等の火災警報器等の防火設備の設置については、まだまだ遅れており、普及させていく必要がある。	「住宅の安全性の確保」及び「コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進」として、地域のコミュニティを生かした防災・減災対策を展開することとしており、その中で普及を進めることとしております。
②	袋路等に接する京町家は、接道要件等の悪さから資産価値が低く、適切な維持管理がなされず老朽化が進んでいる状況である。 これに対して、先人達の知恵や地域のコミュニティ力を生かし、それを支援するなど防災対策を考える必要がある。	「袋路等の細街路が存在する防災上課題のある地区等の安全性の確保」として、袋路等の細街路が存在する防災上課題のある地区については、避難経路、避難地の確保、危険建築物対策等により安全性の確保を進めていくこととしております。 また、地域が一体となって耐震診断を行うことや避難協定の締結等コミュニティを生かした防災・減災対策を展開することとしております。
③	各自治会による実践防災訓練と避難対応が必要と思う。	「コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進」として、これまで自主防災組織等高い防災力を保ち続けられている背景を京都の強みとして捉え、地域が一体となって耐震診断を行うことや避難協定の締結等コミュニティを生かした施策を展開することとしております。

(3)違反对策について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	ニュータウンの一戸建ての建て替えが進んでいる。町並みを守るためにも違反建築物に対して厳格に取り締まることが必要である。	「住宅の安全性の確保」として、悪質な違反に対しては毅然とした措置を執ることにより、違反建築物の発生の抑止を目指して参ります。

6 重層的な住宅セーフティネットの構築について（11件）

(1) バリアフリー対応について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	障害のある人には、バリアフリーが大切だと思う。そういった人の住宅についても改修しやすいような手立てが大事だと思う。	「民間賃貸住宅等の性能の向上によるセーフティネットの整備」として、高齢者や障害のある市民といった住宅性能の確保が必要な世帯の属性に合わせた住宅改修を支援することとしております。
②	これからの住宅・環境計画としては、玄関の段差解消や扉の構造等誰もが住みやすいものを進めてほしい。	「民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備」として、高齢者や障害のある市民といった住宅の性能の確保が必要な世帯の属性に合わせた住宅改修(段差解消、開口部改修含む。)を支援することとしております。
③	現在の建物のデザインや照明については、視覚障害のある人が安心安全に歩くことができない。そういった方々に配慮した明るく目に優しいものとしてほしい。	
④	空き家が増加しても、障害のある人や高齢者等バリアフリー住宅を求める人にとっては住宅不足が続いている。空き家のバリアフリー化を進めるとともに、バリアフリー対応の住宅だけでなく、みんなが希望する地域に住めるよう現場の意見を聴き、早急に対策を講じてほしい。	<p>「民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備」として、高齢者や障害のある市民等住宅確保要配慮者への対応については、民間賃貸住宅を活用し、その属性に対応した性能を有する優良な賃貸住宅の普及促進や住宅のバリアフリー化改修を支援していくこととしております。</p> <p>また、「民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援」として、民間賃貸住宅等への入居の円滑化や居住支援の施策の推進、都心部などにおける住宅セーフティネット機能の向上等を進めていくこととしております。</p> <p>なお、施策を実施する際には、十分に障害のある市民や高齢者からの御意見を伺い進めて参りたいと考えております。</p>

(2) 支え合いについて

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	3つの目標のうち、「支え合う」が特に大切だと思う。一人暮らしの高齢者の孤独死など、お互いに支え合い助け合っていけば防げらと思う。	これからの京都のすまい・まちづくりにおいて、「支え合う」ことが重要であると考えており、これまで培ってきた地域コミュニティを生かし、市民や事業者、行政など多様な主体による支え合いによって、一人暮らしの高齢者等への支援を行うなど安心して暮らせるすまい・まちづくりを進めます。
②	近年、人間関係を希薄にしている原因として、家族関係、携帯の普及、パソコンの普及があるが、人間関係を形成するには会話が大切。過去のように人と人とのつながりがある社会が重要であると思う。	住宅政策の目標「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」を市民の方々と共有するためのキーワードの一つに「支え合う」を掲げております。 これまで京都が大切にし、培ってきた地域コミュニティや、人と人との支え合う仕組みを生かし安心して暮らすことのできるすまい・まちづくりを進めることとしております。

(3) 市営住宅について

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	市営住宅のエレベーター設置が進んでいない。	市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実に向けて、市営住宅のエレベーター設置及び住宅内のバリアフリー化については、住棟の改善事業等の機会をとらえ、進めて参ります。
②	市営住宅のバリアフリー化はエレベーターの設置が必要である。	
③	車イス住宅の抽選を一般住宅と同等の水準にすることや、新たに着工する市営住宅は、計画段階からユニバーサルデザインを考慮するなど、誰もが住みやすいものとしてほしい。	「重層的な住宅セーフティネットの構築」として、市営住宅セーフティネット機能の充実に当たっては、障害のある市民などを施策の重点に置くよう掲げております。現在の市営住宅の抽選倍率は、一般公募が車イス住宅のそれを上回っている状況ではありますが、引き続き必要な施策として実施して参ります。 また、新たに着工する市営住宅は、計画段階からユニバーサルデザインを考慮し、既存の市営住宅についても、住棟の改善事業等の機会をとらえ、整備を進めて参ります。

(4)住宅セーフティネットについて

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	長屋方式で共同食堂等をそなえたものなど高齢者向け福祉住宅の建設が必要。	「民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備」として、福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による優良な賃貸住宅の普及促進等を行うとともに高齢者や障害のある人に対応するための住宅改修を支援することとしております。
②	社会環境の整備、社会福祉の増進をもっと積極的に取り組み、障害がある人たちでも気楽に安心して住めるよう住宅セーフティネットの構築を強化し、災害に対し安全暮らせるようにしてほしい。	「民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備」として、高齢者や障害のある方等住宅確保要配慮者への対応については、市営住宅による施策はもちろんのこと、民間賃貸住宅等を活用し、その属性に対応した性能を有する優良な賃貸住宅の普及促進や住宅のバリアフリー化改修を支援していくこととしております。 また、「民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援」として、民間賃貸住宅等への入居の円滑化や居住支援の施策の推進等、住生活全体を通じた支援についても進めていくこととしております。

7 中・大規模の市営住宅団地のマネジメントについて（3件）

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	町を活気付けるためにも学生が住めるよう近くの大学のために公営住宅の一部を改良するなどし、彼らが安く快適に住めるようにできないか。	<p>「中・大規模の市営住宅団地のマネジメント」として、コミュニティバランスに配慮した団地づくりを行なうため、入居制度の見直し行なうよう掲げられています。</p> <p>学生の単身入居は現在の公営住宅法で認められていないため、実施できませんが、市営住宅の入居に当たっては、学生を含む若年層を誘導するために留学生や子育て世帯などの優先入居により多様な世代の入居を促進する施策を展開します。</p>
②	公営住宅が集中し過ぎてその周辺住民とのコミュニティが取りにくい。量的なバランスが必要である。	<p>「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」として、中大規模団地について、団地内外との交流やコミュニティ活性化のため、その活動の場となる福祉施設等の併設・転用や住戸・店舗の転用による機能の導入（子育て施設等）等も視野に入れていくこととしております。</p>
③	公営住宅団地内の団地ごとに平均年齢化が必要であり、公営住宅だからこそ色々な世代の人がバランスよく住むよう施策を考えるべき。	<p>「コミュニティバランスに配慮した団地づくり」として、団地内での世代や収入等の偏りを解消するために、コミュニティバランスに配慮した住宅供給の実施や世帯構成・規模に応じた公募や住み替え等、入居制度の見直しを進めることとしております。</p>

8 その他の御意見（4件）

	御意見の趣旨	御意見に対する本市の考え方
①	主な施策(新規)は、まだ確定できないためかと思いますが、もう少し内容を示さないとわかりにくい。	施策一覧に掲げている施策については、現時点で考えられるものを挙げています。その内容については、御指摘のとおり未確定であることから記していませんが、シンボルプロジェクトとなるものについては、施策一覧の下段に取り上げて内容を記しています。今後、実施段階においては、市民、事業者、各種団体等との連携のもと進めて参りたいと考えております。
②	政策を実施し制度化する際は、セミナーの開催や制度を利用する専門家等と制度運営について話し合う場を設けて進めてほしい。	施策推進のための横断的な視点として「多様な主体との「共汗」を掲げており、施策の実施に当たっては、事業者、各種団体等と十分に連携を図り、進めて参ります。
③	「住宅審議会」だけでなく、様々な居住形態の住民や、地域の代表等、行政が市民や住宅関係者を集め、文章ではなくシンポジウムなどを開催し意見を聞くべき。	この素案は、京都市住宅審議会の答申の基本的な考え方に基づいて策定しております。同審議会の運営については、京都市市民参加推進条例に基づき、市民委員の参画や審議会の公開、また随時審議会への意見を求める意見フォームを住宅政策課ホームページに開設するなど、住宅政策の基本的な考え方を検討する段階で広く市民の意見を伺う機会を設けました。 また、分譲マンション対策を集中して審議を行う分譲マンション小委員会では、マンション住民等幅広く市民の意見・提言を伺う意見交換会を開催しました。 なお、審議会の委員については、学識経験者だけではなく、直接住宅に携わる方を委員に迎えたほか、審議会の資料の作成に当たっては、住宅関係の事業者や団体等にヒアリングを行うなど現状把握に努めました。
④	子育てを地域で支えるため保育所、学童保育を小学校区単位に設置する必要がある。	地域で子どもを安心して生み健やかに育てることができるよう、子育て施設の不足する地域においては、市営住宅の敷地や建物を活用した子育て施設の導入について、福祉部局と協力して進めて参ります。