

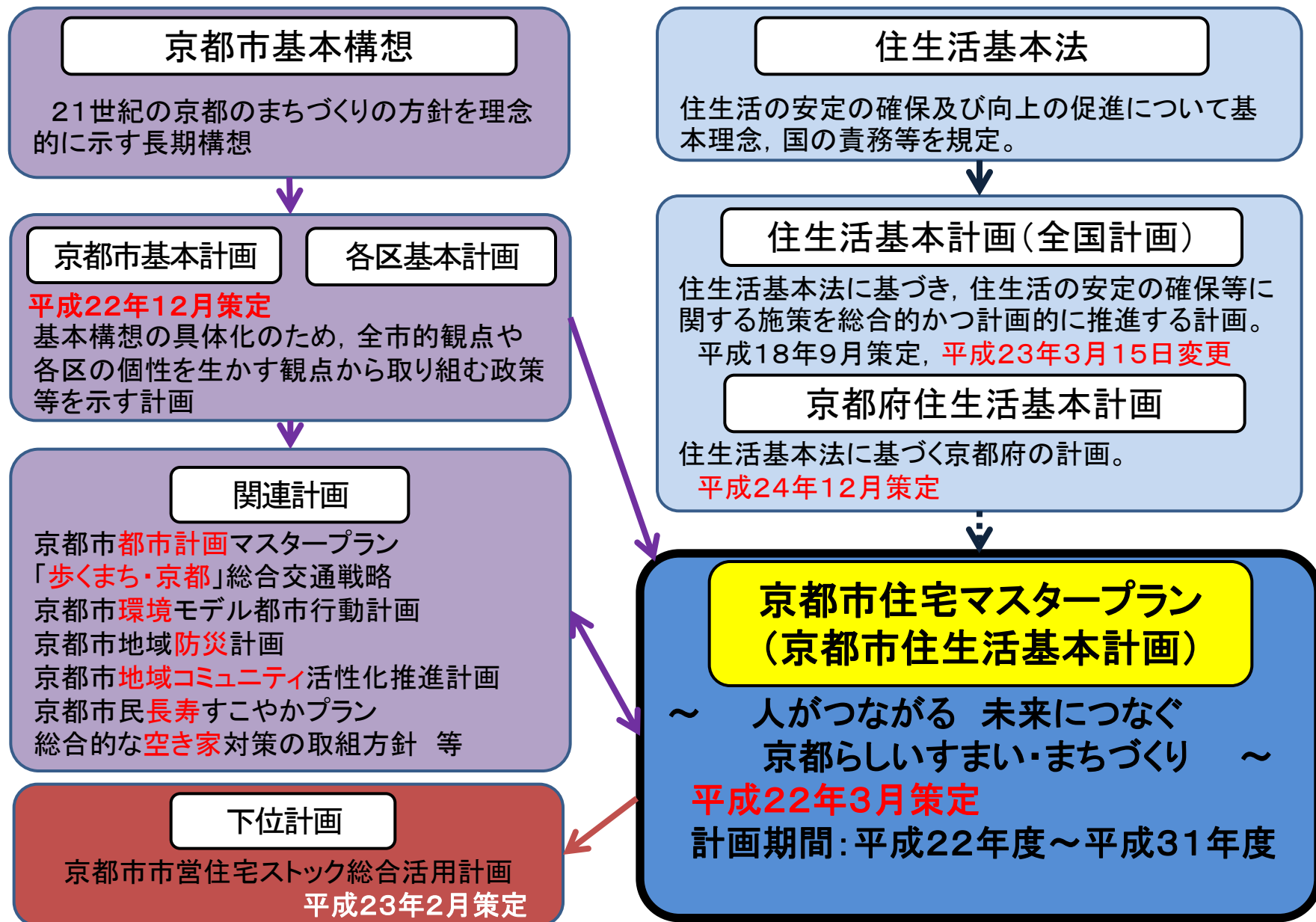
京都市の今後の住宅政策を考える に当たって重要な論点について

日時：平成26年10月3日（金）
10:00～

場所：職員会館かもがわ

「京都市住宅マスタープラン」 について

京都市住宅マスタープランの位置付け



京都市住宅マスタープランの概要①

理念

市民にとって健康で文化的な生活を営むために不可欠な生活基盤である住宅の確保と多様な住宅が供給される社会環境の整備により、生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに市民社会の健全な発展を目指す。

基本的な考え方

- 京都の財産となる「環境」「景観」「コミュニティ」を継承，発展させる取組を進め，京都のアイデンティティの確立による京都のすまいの将来像・あり方を示す。
- 防災・減災，住宅セーフティネットの構築を効果的に進めるため，市場の機能を生かす。

目標

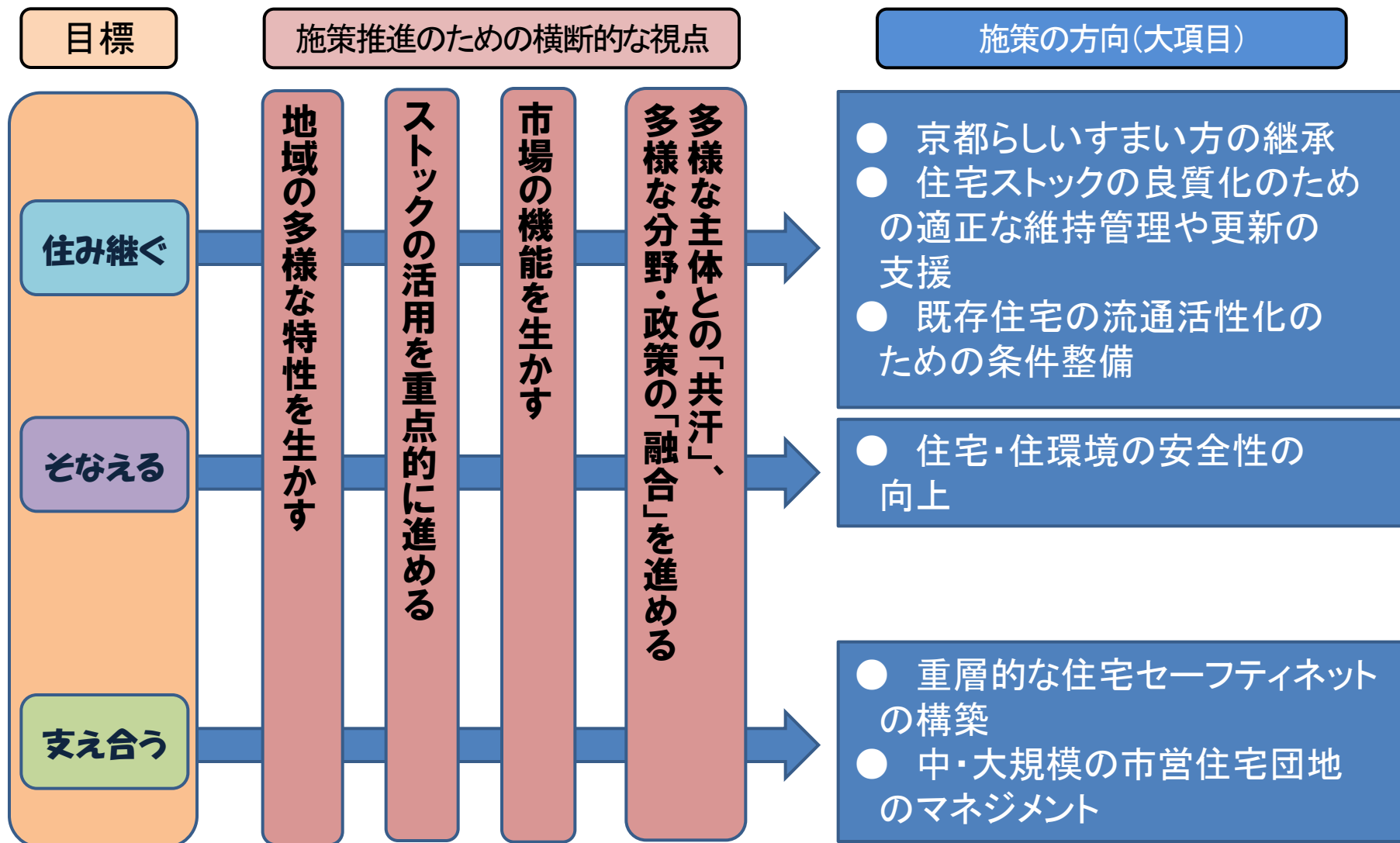
人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり

住み継ぐ

そなえる

支え合う

京都市住宅マスタープランの概要②



京都市住宅マスタープランの概要③

施策の方向(大項目)

施策の方向(中項目)

住み継ぐ

●京都らしいすまい方の継承

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

良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

京町家の保全・活用の推進

共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援

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

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

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

民間活力を活用した住宅ストックの良質化

木の循環システムを支える京都市地域産材を活用した木造住宅の普及と維持管理及び更新の促進

安心してリフォームを実施するための環境整備

●既存住宅の流通活性化のための条件整備

良質な既存住宅が正當に評価されるための仕組みづくり

良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

京都市住宅マスタープランの概要④

施策の方向(大項目)

施策の方向(中項目)

そなえる

●住宅・住環境の安全性の向上

住宅の安全性の確保

コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

袋地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

支え合う

●重層的な住宅セーフティネット機能の構築

市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

市営住宅の適切な更新と維持管理

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

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

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

老朽木造住宅における安全性の確保のための応急的な最低限の住宅改修等の促進

●中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

コミュニティバランスに配慮した団地づくり

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

京都市基本計画における住宅政策の位置づけ

京都市基本計画の構成

都市経営の理念

京都の未来像(6項目)

重点戦略(11項目)

政策の体系(4カテゴリー, 27政策)

うるおい(7政策)

活性化(5政策)

すこやか(7政策)

まちづくり(8政策)

⇒ 「24 住宅」

政策分野 24 住宅

基本方針

← 住宅マスタープランの基本的な考え方

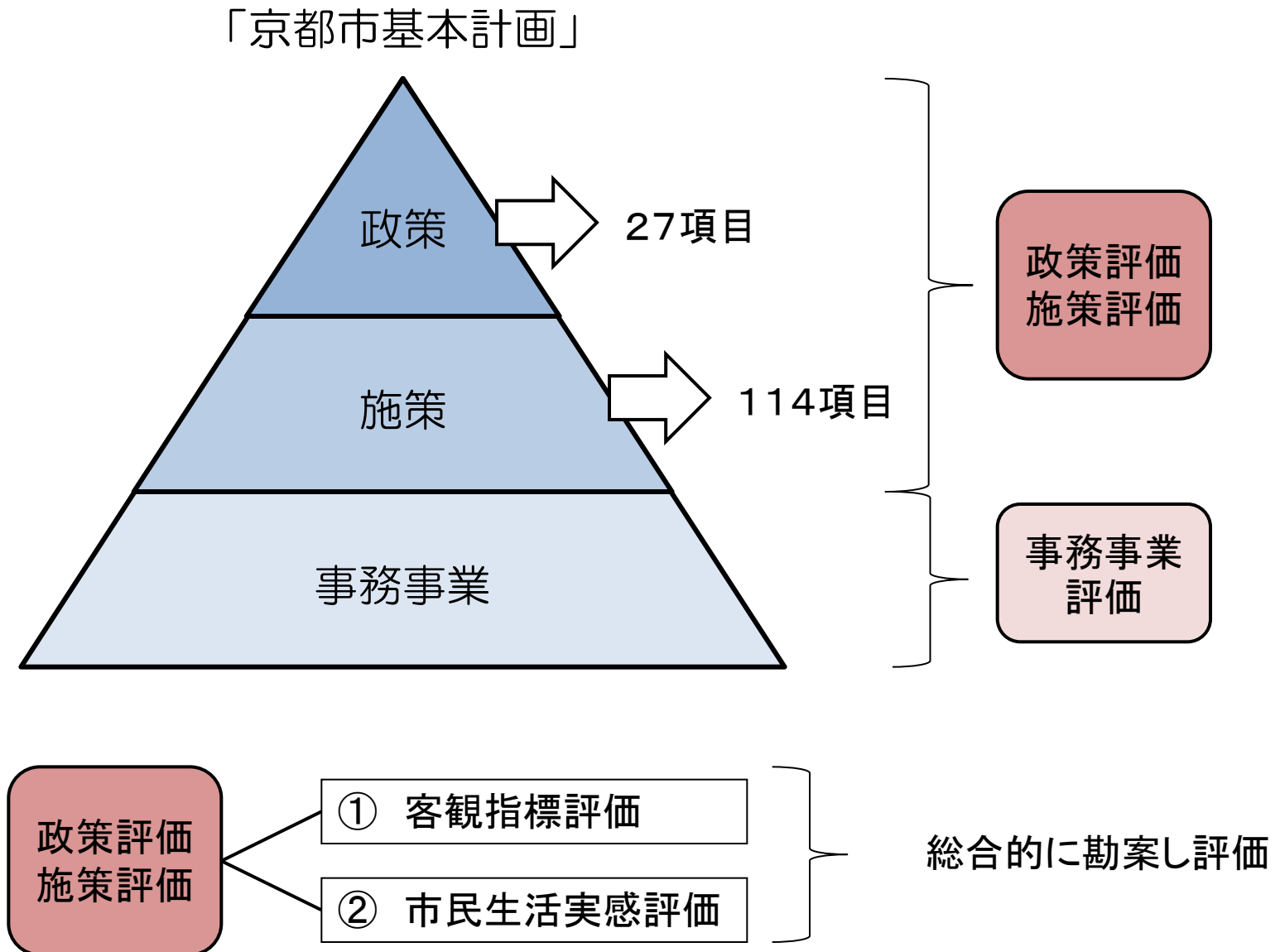
みんなでめざす10年後の姿(4項目)

- 1 良質な住宅が住み継がれている
- 2 地域コミュニティの活性化が進んでいる
- 3 既存住宅の流通が活性化している
- 4 重層的な住宅セーフティネット(安全網)が構築されている

推進施策
(6項目)

← 住宅マスタープランの施策の方向

京都市の政策評価，事務事業評価



政策分野24「住宅」に関する政策評価

客観指標評価

平成の京町家と認定長期優良住宅が戸建て住宅の年間着工件数に占める割合(%)

耐震化, バリアフリー化又は省エネ化による固定資産税の減額を受けた件数(件)

高齢者向け賃貸住宅(高齢者向け優良賃貸住宅, サービス付き高齢者向け住宅)の戸数(戸)

市営住宅の当該年度の公募戸数(戸)

市民生活実感評価

← 「みんなでめざす10年後の姿(4項目)」に対応

長く大切に使える住宅が増えている。

地域の行事や自治会活動に, 以前から住んでいるひと, 新しく転入してきたひと, 分け隔てなく参加している。

身近な地域で空き家が減っている。

低所得者や高齢者などがくらしやすい市営住宅や民間賃貸住宅が十分に確保されている。

政策分野24「住宅」に関する施策評価

施策番号2401 京都らしいすまい方の継承

客観指標評価

平成の京町家累計認定戸数(京都らしい住宅ストックの普及)(戸)

住宅マスタープラン
の成果指標

市民生活実感評価

長く大切に使える住宅が増えている。

施策番号2402 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

客観指標評価

耐震化, バリアフリー化又は省エネ化による固定資産税の減額を受けた件数(件)

要支援マンション率(%)

住宅マスタープラン
の成果指標

市民生活実感評価

長く大切に使える住宅が増えている。

政策分野24「住宅」に関する施策評価

施策番号2403 既存住宅の流通活性化のための条件整備

客観指標評価

中古住宅の売買件数(件)

市民生活実感評価

身近な地域で空き家が減っている。

施策番号2404 住宅・住環境の安全性の向上

客観指標評価

検査済証の交付率(%)

住宅マスタープラン
の成果指標

耐震化による固定資産税の減額を受けた件数(件)

市民生活実感評価

地域の行事や自治会活動に、以前から住んでいるひと、新しく転入してきたひと、
分け隔てなく参加している。

政策分野24「住宅」に関する施策評価

施策番号2405 重層的な住宅セーフティネット(安全網)の構築

客観指標評価

バリアフリー化による固定資産税の減額を受けた件数(件)

高齢者向け賃貸住宅(高齢者向け優良賃貸住宅, サービス付き高齢者向け住宅)の戸数(戸)

市営住宅の当該年度の公募戸数(戸)

市民生活実感評価

低所得者や高齢者などがくらしやすい市営住宅や民間賃貸住宅が十分に確保されている。

施策番号2406 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

客観指標評価

中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場の機能を導入した新規団地数(団地)

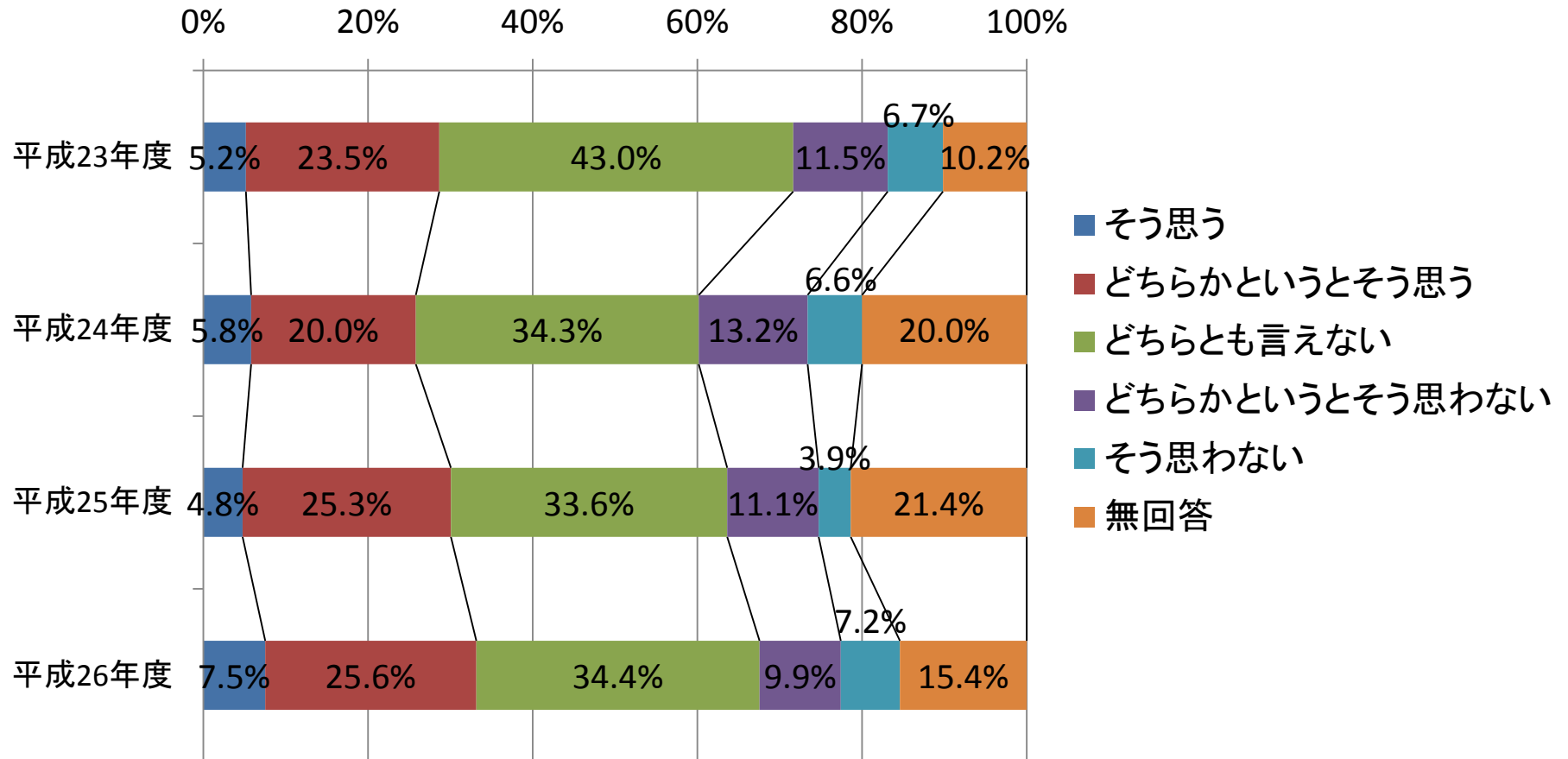
市民生活実感評価

低所得者や高齢者などがくらしやすい市営住宅や民間賃貸住宅が十分に確保されている。

京都市「市民生活実感調査」 (住宅関連)

市民生活実感調査の推移

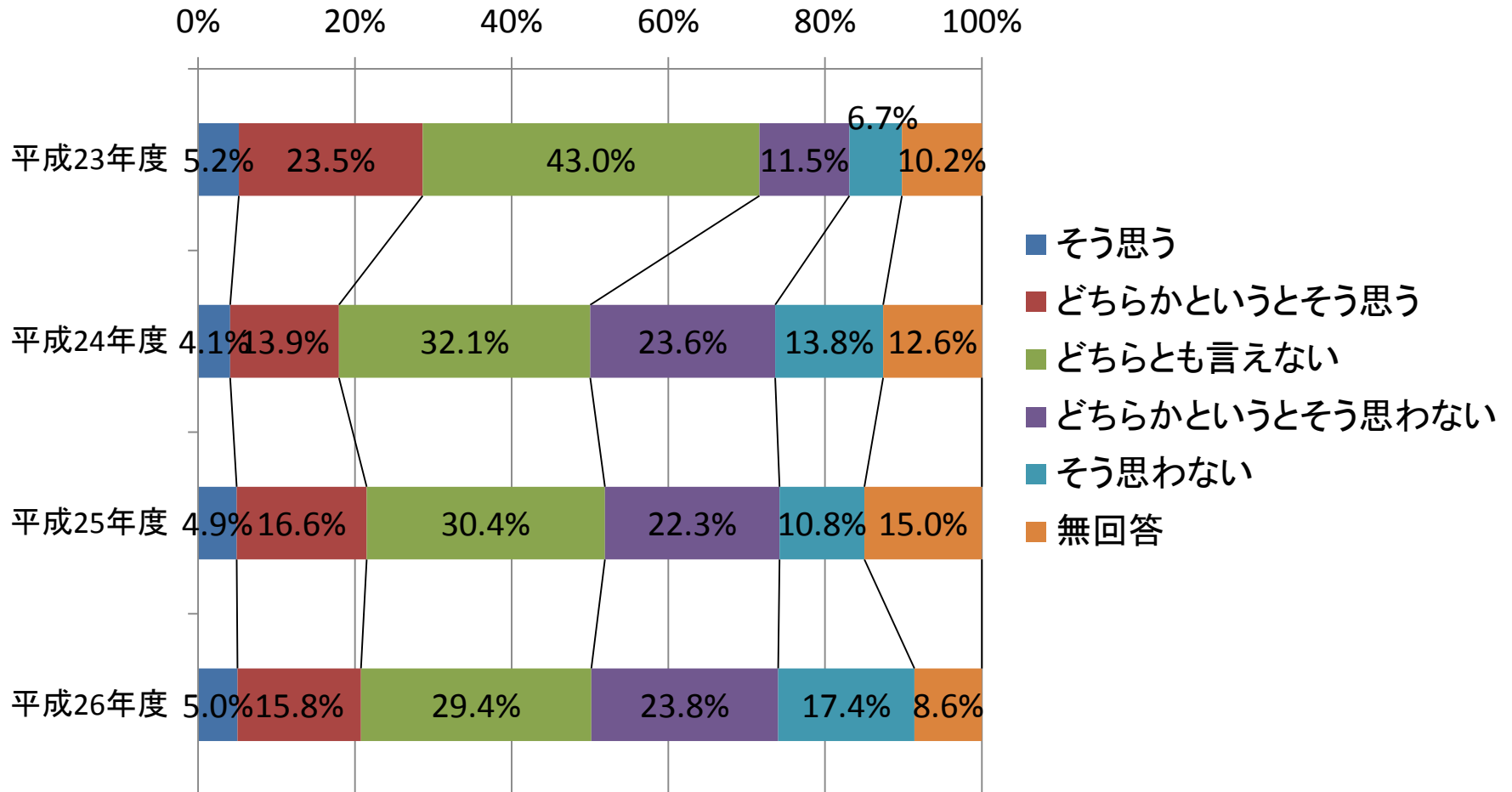
長く大切に使える住宅が増えている。



資料)京都市「市民生活実感調査」

市民生活実感調査の推移

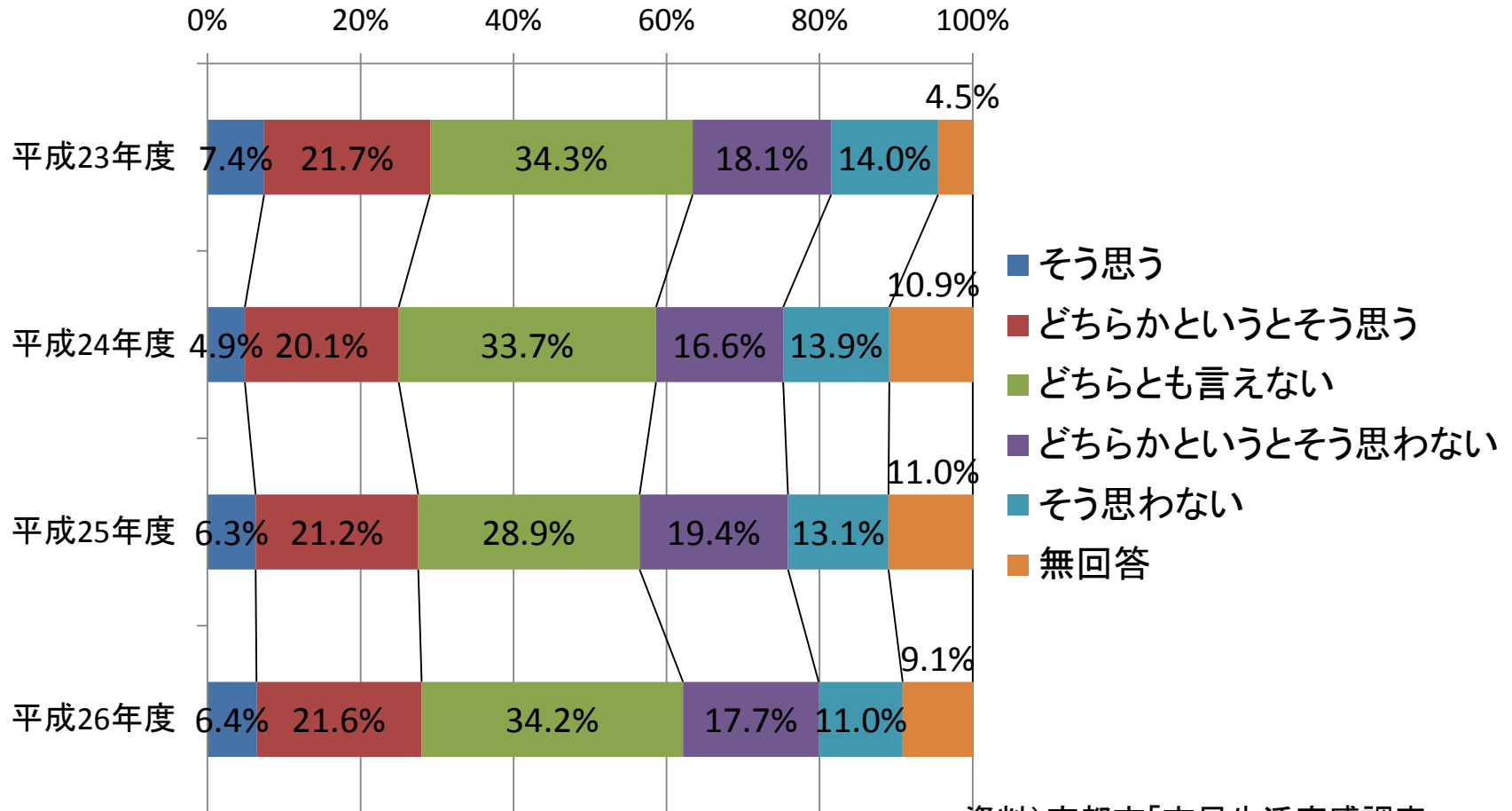
身近な地域で空き家が減っている。



資料)京都市「市民生活実感調査」

市民生活実感調査の推移

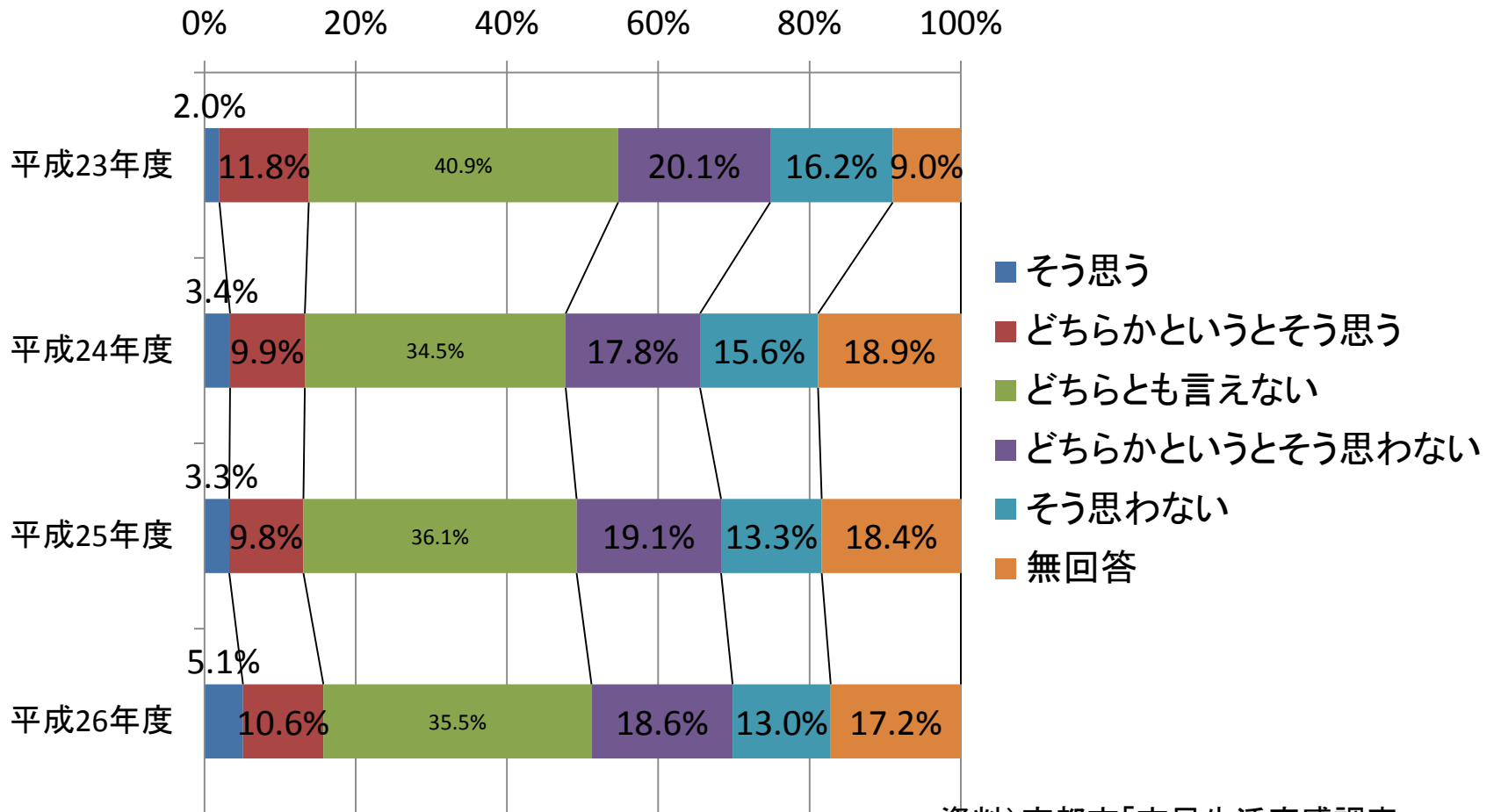
地域の行事や自治会活動に、以前から住んでいるひと、新しく転入してきたひと、分け隔てなく参加している。



資料)京都市「市民生活実感調査」

市民生活実感調査の推移

低所得者や高齢者などがしやすい市営住宅や民間賃貸住宅が十分に確保されている。



資料)京都市「市民生活実感調査」

京都市住宅マスタープランに 掲げる成果指標の達成状況

住み継ぐ「京都らしいすまい方の継承」

■京町家の年間リフォーム実施率

昭和25年以前建築の持ち家のうち、増改築・改修工事等をした住宅の割合
(5年間の平均値) ※住宅・土地統計調査

住マス策定時 7.0%(H16-H20年平均)
(=10,200/29,100/5)

目標値(H31) 10.0%(H26-H30年平均)

達成状況

—(H21-H25年平均)

※H27年1月頃公表予定

(関連データ)

京町家等耐震改修助成(年度別交付決定件数)

H21	H22	H23	H24	H25
0件	5件	3件	9件	12件

京町家まちづくりファンド(年度別選定件数)

H21	H22	H23	H24	H25
8件	15件	11件	6件	4件

伝統的建造物群保存地区、界わい景観整備地区等助成

H21	H22	H23	H24	H25
63件	54件	72件	61件	63件

「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援」の伝統型の実績

H24	H25
194件	114件

住み継ぐ「京都らしいすまい方の継承」

■平成の京町家累積認定戸数

住マス策定時
目標値(H31)

制度創設前
5, 200戸

達成状況

45戸(うち伝統型2戸)

※H25年度末時点

(関連データ)

長期優良住宅の認定件数

H22	H23	H24	H25
853件	848件	728件	839件

住み継ぐ「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」

■要支援マンション率

高経年マンションのうち、要支援マンションが占める割合（京都市調べ）

住マス策定時 目標値（H31）	6.0%（H18年度末） 解消
--------------------	--------------------

達成状況

3.66%（=10/273）

※H25年度末時点

住み継ぐ「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」

■年間リフォーム実施率

持ち家のうち、増改築・改修工事等をした住宅の割合（5年間の平均値）

※住宅・土地統計調査

住マス策定時 4.7%（H16-H20平均）
目標値（H31） 7.0%（H26-H30年平均）

達成状況

—（H21-H25年平均）
※H27年1月頃公表予定

（関連データ）

耐震化、バリアフリー化又は省エネ化による固定資産税減額件数

H21	H22	H23	H24	H25
92件	80件	97件	114件	341件

介護保険住宅改修費の支給決定件数

H21	H22	H23	H24	H25
531件	7,013件	7,473件	7,486件	7,795件

介護予防安心住まい推進事業実績

H22	H23	H24	H25
4件	5件	7件	19件

住み継ぐ「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」

■共同住宅のうち、道路から各戸までの玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率

共同住宅のうち、高齢者等のための設備がある住宅の割合

※住宅・土地統計調査

住マス策定時 6.9%(H20)
(=23,100/334,600)

目標値(H30) 25.0%(H30)

達成状況

—(H21-H25年平均)

※H27年1月頃公表予定

(関連データ)

分譲マンション共用部分バリアフリー改修助成事業の実績

H22	H23	H24	H25
4件	8件	10件	10件

京都市あんぜん住宅改善資金融資制度(バリアフリーリフォーム融資)

H22	H23	H24	H25
2件	3件	4件	1件

住み継ぐ「既存住宅の流通の活性化のための条件整備」

■ 既存住宅取得率

5年の間に、住宅を新築又は購入（新築，中古）した世帯のうち，中古住宅を購入した世帯の割合 ※住宅・土地統計調査

住マス策定時 33. 0%（H20）
目標値（H30） 50. 0%

達成状況
—（H21-H25年平均）
※H27年1月頃公表予定

（関連データ）

市内の中古住宅の売買件数の推移

H21	H22	H23	H24	H25
2, 083件	2, 176件	2, 538件	2, 860件	2, 887件

住み継ぐ「既存住宅の流通の活性化のための条件整備」

■空き家となっている住宅の割合

住宅総数に対する二次的住宅を除く空き家の割合

※住宅・土地統計調査

住マス策定時 13.2%(H20)
($= (110,300 - 7,200) / 780,800$)
目標値 減少(H30)

達成状況

13.4%
($= (114,500 - 5,400) / 815,200$)
※H25住宅・土地統計調査(速報値)

そなえる「住宅・住環境の安全性の向上」

■ 検査済証の交付率

確認済証を交付したもののうち、交付から3年以内に検査済証が交付された割合

住マス策定時 73.6%

※H18年度に確認済証を交付したもののうち、交付から3年以内に検査済証が交付された割合

目標値 90.0%(H24), 100%(H26)

達成状況

96.4%

※H22年度に確認済証を交付したもののうち、交付から3年以内に検査済証が交付された割合

そなえる「住宅・住環境の安全性の向上」

■住宅の耐震化率

住マス策定時 69.3%(H15)

※「京都市耐震改修促進計画」より
目標値(H27) 90.0%以上

達成状況

—(H25)

※H27年度に推計予定

(関連データ)

木造住宅耐震改修助成の実績

H22	H23	H24	H25
29件	33件	42件	36件

京町家等耐震改修助成の実績

H22	H23	H24	H25
5件	3件	9件	12件

まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援の実績

H24	H25
602件	399件

耐震化による固定資産税の減額を受けた件数

H22	H23	H24	H25
37件	36件	68件	297件

支え合う「重層的な住宅セーフティネットの構築」

- 高齢者(65歳以上の者)が居住する住宅のバリアフリー化率
65歳以上の者がいる世帯のうち、一定のバリアフリー化がされた住宅に居住する世帯の割合 ※住宅・土地統計調査

住マス策定時 36. 6%(H20)
(=71,320/(117,000+77,880))
目標値(H30) 75. 0%

達成状況

—(H25)
※H27年1月頃公表予定

(関連データ)

バリアフリー化による固定資産税減額件数

H22	H23	H24	H25
23件	24件	26件	29件

介護保険住宅改修費の支給決定件数

H22	H23	H24	H25
7, 013件	7, 473件	7, 486件	7, 795件

介護予防安心住まい推進事業実績

H22	H23	H24	H25
4件	5件	7件	19件

いきいきハウジングリフォームの実績

H22	H23	H24	H25
87件	74件	67件	53件

サービス付き高齢者向け住宅の登録件数 47棟1,945戸(H25年度末現在)

高齢者向け優良賃貸住宅の管理戸数 10団地228戸(H25年度末現在)

支え合う「重層的な住宅セーフティネットの構築」

■最低居住面積水準未満率

主世帯総数に占める最低居住面積水準未満の世帯の割合

住マス策定時 11.5%(H20)

($=70,700/(546,600+70,700)$)

目標値 早期に解消

達成状況

—(H25)

※H27年1月頃公表予定

支え合う「重層的な住宅セーフティネットの構築」

■行政・大学等が提供する留学生住戸数

住マス策定時 約950戸(H20)

※「京都市国際化推進プラン」より
目標値(H29) 2,000戸

達成状況

2,014戸
※H25年度末時点

支え合う「中・大規模の市営住宅団地のマネジメント」

■中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場を有する団地数

住マス策定時 16団地(H21)
目標値(H31) 全団地(52団地)

達成状況

23団地

※H25年度末時点

(関連データ)

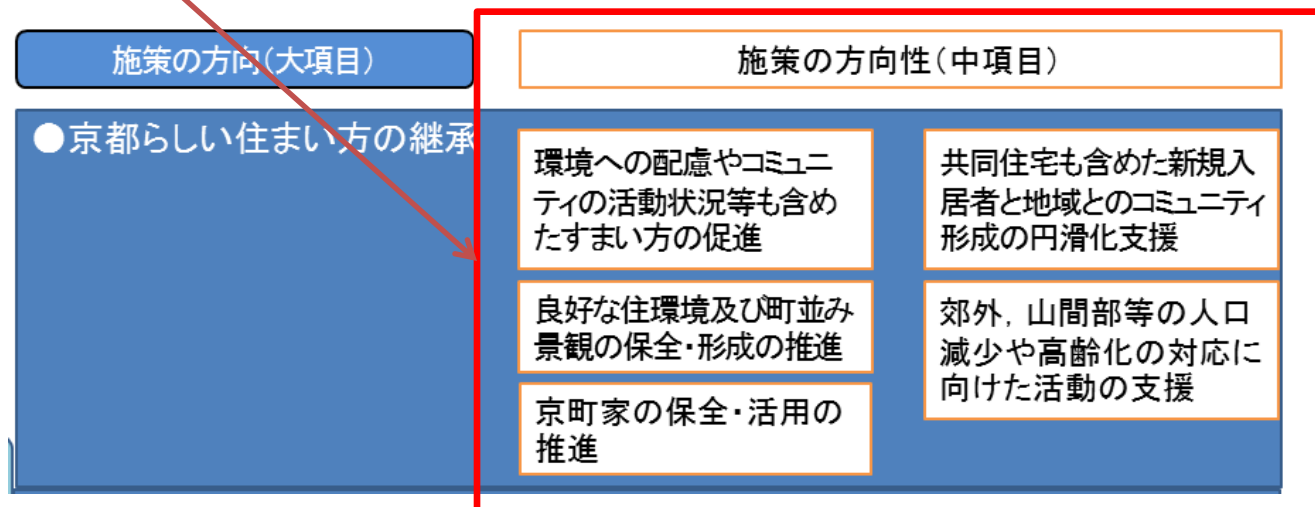
中・大規模の市営住宅団地のうち地域コミュニティに資する活動の場を新たに導入した団地数の推移

H22	H23	H24	H25
1団地	2団地	2団地	2団地

「京都市住宅マスタープラン」の 施策の進捗状況の点検について

施策の点検・評価の方法について

- 住宅マスタープランに掲げる全129施策について、本市の自己点検結果をもとに、住宅審議会において、本市の評価の妥当性等について点検・検証し、必要な改善、見直し等について御意見をいただく。
- 全129施策に対応する評価票（本市の**事務事業評価票**に準じたもの）を作成する。
- また、上記評価票とあわせて、**住宅マスタープランの施策の方向における中項目ごとの「評価票」**についても作成し提示する。



京都市の事務事業評価票①

平成26年度 (平成25年度分)		事務事業評価票		1/2 ページ		
I 事業の概要		A 一般型		No.	2523001	
I-1 事業の概要		通常評価				
事務事業名	安心すまいづくり推進事業		所管局部課等	都市計画局住宅室住宅政策課		
ホーム・ページ	http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-6-1-0-0_2.html		(連絡先)	222-3666		
			(評価票作成者)	住宅政策担当課長 岡田 圭司		
業務運営方法	全部委託	委託(補助)先の名称, 委託(補助)の内容	事務事業の性格	任意的事業		
		1 (名称) 京都市住宅供給公社 (内容) 京安心すまいセンターの運営, すまい よろず相談の実施等	類型	3 イベント・講座・普及啓発		
			会計区分	一般会計		
			開始時期	平成	8	年度
			終了(予定)時期	平成		年度
実施根拠 (法令, 条例, 規則, 要綱等)	京都市安心すまいづくり推進事業実施要綱					
主たる上位施策	2402 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					
事業概要	目的 (どのような 状態にしたい のか)	すまいに関する総合的な相談, 各種講座, 普及啓発イベント, インターネット等による情報発信を行うことで, すまい手の利益を守り, すまいに関する知識の普及やすまい方・くらし方に関する意識を高め, 良好な居住環境の実現を図る。				
	背景 (どのような 経緯で事業を 開始したの か)	阪神・淡路大震災での木造住宅の深刻な被災や高齢期の身体機能の低下に伴う家庭内事故の多発等により, 適切な住情報が知りたいという社会のニーズが高まったことを踏まえ, 平成8年度から開始した。現在, 東日本大震災の発災や人口減少・少子高齢化に伴う世帯変化等により, 依然として住情報に対する高いニーズがあることから, 今後も事業を継続する必要性がある。				
	対象 (誰を, 何 を)	市内在住の方, 市内に住居を所有している方				
	活動 内容 (どのような 手段で)	京安心すまいセンター(烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階)を拠点として, 以下の業務を行う。 ①すまいに関するあらゆる相談に対し, 電話や面談により, 無料でアドバイスをを行う『相談事業』の実施(センター職員が電話又は面談で応じる「一般相談」, 一般相談では対応できない高度な内容について法律・建築・不動産・分譲マンション管理に関する専門家が面談で応じる「専門相談」, センターへの来所が困難な場合等に現地で相談に応じる「訪問相談」, 地域主催のイベント等で相談に応じる「出前相談」) <25年度実績: 相談件数2, 070件> ②すまいに関する知識や工夫など様々なテーマについて学ぶ講座である「すまいスクール」やイベントへのブース出展等を行う『普及啓発事業』の実施 <25年度実績: 42回> ③タイムリーな情報をウェブサイト等で発信する『住情報発信事業』の実施(センター内の情報コーナーでのパンフレット・チラシ等の配架, 「安心すまいづくり☆通信」の発行(月1回)・配布, 「京安心すまいセンター」ホームページの運営, すまいに関する各種団体のイベント等, 幅広い住情報を発信する「京すまいの情報広場」ホームページの運営 <平成25年度実績: センター内情報コーナーの設置, 安心すまいづくり☆通信の発行(月1回)・配布, 「京安心すまいセンター」ホームページの運営, 「京すまいの情報広場」ホームページの運用開始(11月)>				

京都市の事務事業評価票②

I-2 投入量

年間経費等推移 (千円)	No.	区分	H23年度決算	H24年度決算	H25年度決算	H26年度予算
	①	事業費 (千円)	69,173	55,070	58,208	59,122
		負担金補助及び交付金（公共賃貸住宅募集情報提供システム）	72	0	0	0
		需用費（書籍など消耗品費）	721	0	0	0
		その他（旅費等）	483	0	0	0
			0	0	0	0
			0	0	0	0
			0	0	0	0
	①'	委託料 住情報提供事業	67,897	55,070	58,208	59,122
	②	委託料が事業費に占める割合（①' ÷ ①） (%)	98.2	100.0	100.0	100.0
	③	人件費 (千円)	7,432	9,468	8,239	8,645
		職員（課長級） (人)	0.14	0.19	0.19	0.13
		職員（課長補佐級，係長級） (人)	0.19	0.23	0.23	0.34
		職員（係員） (人)	0.49	0.61	0.51	0.51
		嘱託職員等人件費 (千円)	0	0	0	0
	④	年間経費（①＋③） (千円)	76,605	64,538	66,447	67,767
	⑤	特定財源（市税等の一般財源以外） (千円)	30,109	25,193	25,778	26,614
		国庫・府支出金 (千円)	30,105	25,191	25,776	26,604
		受益者負担分(使用料, 手数料等) (千円)	0	0	0	0
		その他(財産収入) (千円)	4	2	2	10
	⑥	京都市年間負担経費（④－⑤） (千円)	46,496	39,345	40,669	41,153
	⑦	受益者負担率（受益者負担分÷④） (%)	0.0	0.0	0.0	0.0

京都市の事務事業評価票③

Ⅱ-2 業績評価

目標達成度		指標名			単位	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	
指標 1	専門相談利用者へのアンケートで「大変満足」「満足」と回答した人の割合				目標値 …①	%			81.6	80.4
					実績値 …②	%			80.0	
					目標達成度 (②÷①)	%			98.0	
区分	成果指標	種類	増加することが良いとされる指標			評価			良い	
指標 2	すまいスクール受講者へのアンケートで「期待したとおり」「ほぼ期待どおり」と回答した人の割合				目標値 …①	%			91.8	91.8
					実績値 …②	%			80.3	
					目標達成度 (②÷①)	%			87.5	
区分	成果指標	種類	増加することが良いとされる指標			評価			普通	
						総合評価			良い	

指標の選択理由					目標値設定の考え方				
指標 1	本事業の目的の1つである「すまい手の利益を守ること」について、客観的に評価できる指標である。				過去5年間の最高値を目標値として設定する。ただし、アンケートでの本項目の聞き取り開始が平成22年度以降であるため、平成25年度については過去3年間、平成26年度については過去4年間の最高値を設定する。				
指標変更の有無	無	指標名		区分		適用年度		単位	
指標 2	本事業の目的の1つである「すまいに関する知識の蓄積やすまい方やくらし方に関する意識の向上を推進すること」について、客観的に評価できる指標である。				過去5年間の最高値を目標値として設定する。ただし、アンケートでの本項目の聞き取り開始が平成23年度以降であるため、平成25年度については過去2年間、平成26年度については過去3年間の最高値を設定する。				
指標変更の有無	無	指標名		区分		適用年度		単位	

【参考】前年度に設定した評価指標の見直しの状況

		見直しの状況		前年度に設定した評価指標名			単位	H23年度	H24年度	H25年度
指標 1	変更有	すまい体験館来館者数		目標値 …① 実績値 …② 目標達成度 (②÷①)		人	3,100	2,600	1,810	
						人	2,348	2,343	2,022	
						%	75.7	90.1	111.7	
	区分	成果指標	種類	増加することがいいとされる指標	評価	普通	良い	かなり良い		
指標 2	変更有	すまいよろず相談・相談件数		目標値 …① 実績値 …② 目標達成度 (②÷①)		件		934	1,539	
						件		1,399	2,070	
						%		149.8	134.5	
	区分	成果指標	種類	増加することがいいとされる指標	評価		かなり良い	かなり良い		

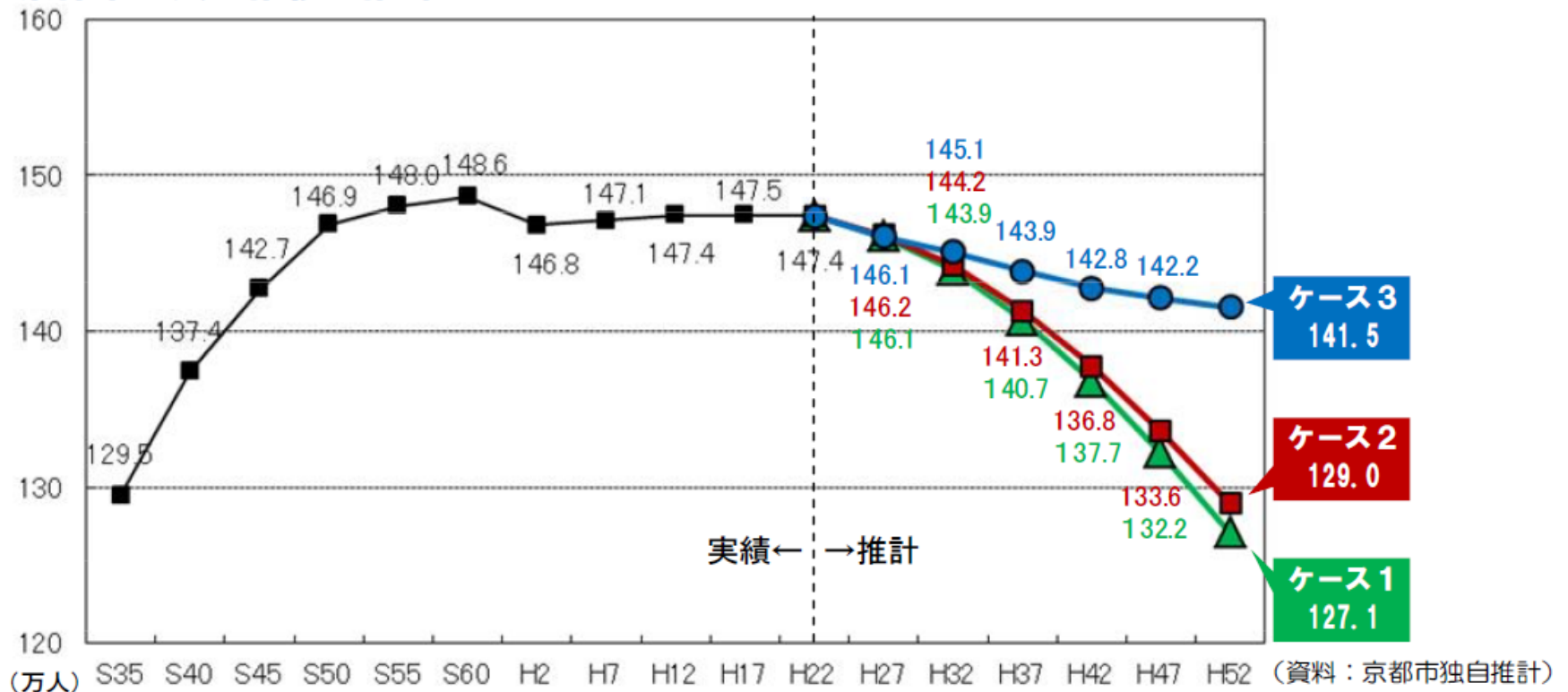
京都市住宅マスタープラン策定後の変化①

～京都市におけるすまいを取り巻く状況～

社会動向

○京都市の人口動向

京都市の人口推移と推計



ケース1 自然動態に加え、社会動態を考慮した人口予測

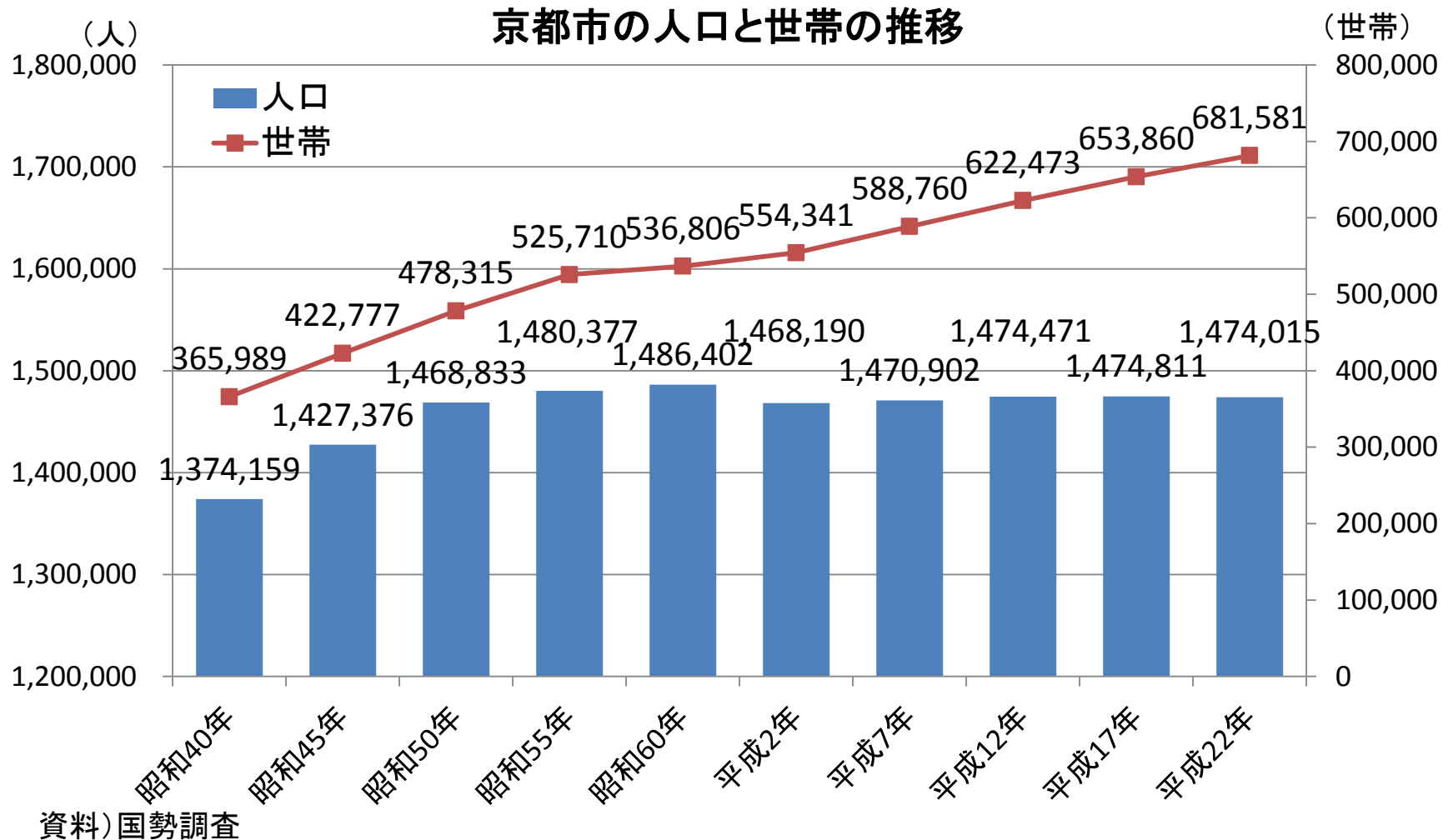
ケース2 ケース1に標準的な社会動態を上回る政策効果を加えた人口予測

ケース3 ケース1に、合計特殊出生率が平成42年に2.07となることを仮定した場合の人口予測

※合計特殊出生率は、平成42年に2.07になるよう、平成27年から均等に上昇していくものと仮定

社会動向

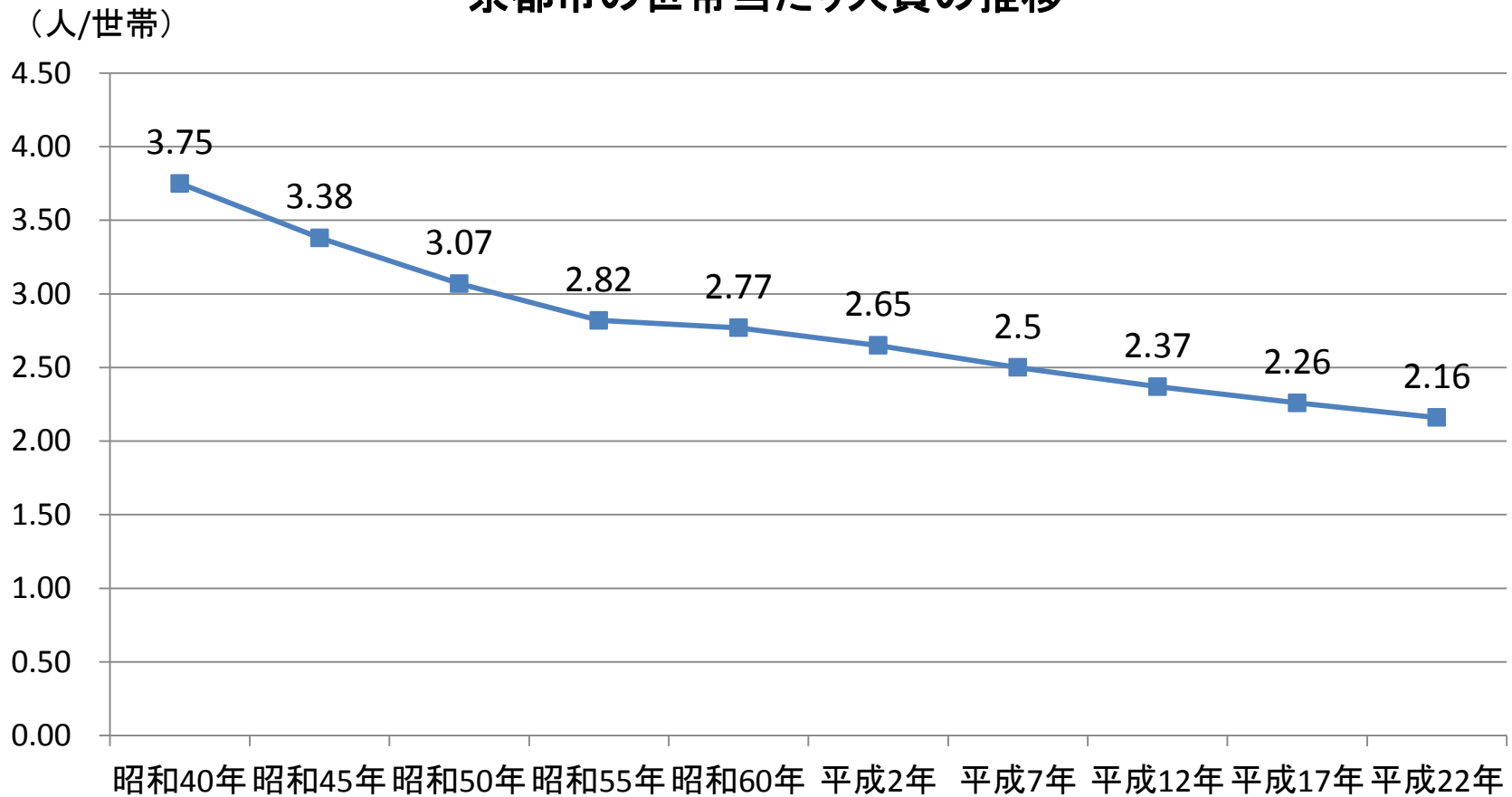
○世帯数の状況



社会動向

○世帯数の状況

京都市の世帯当たり人員の推移

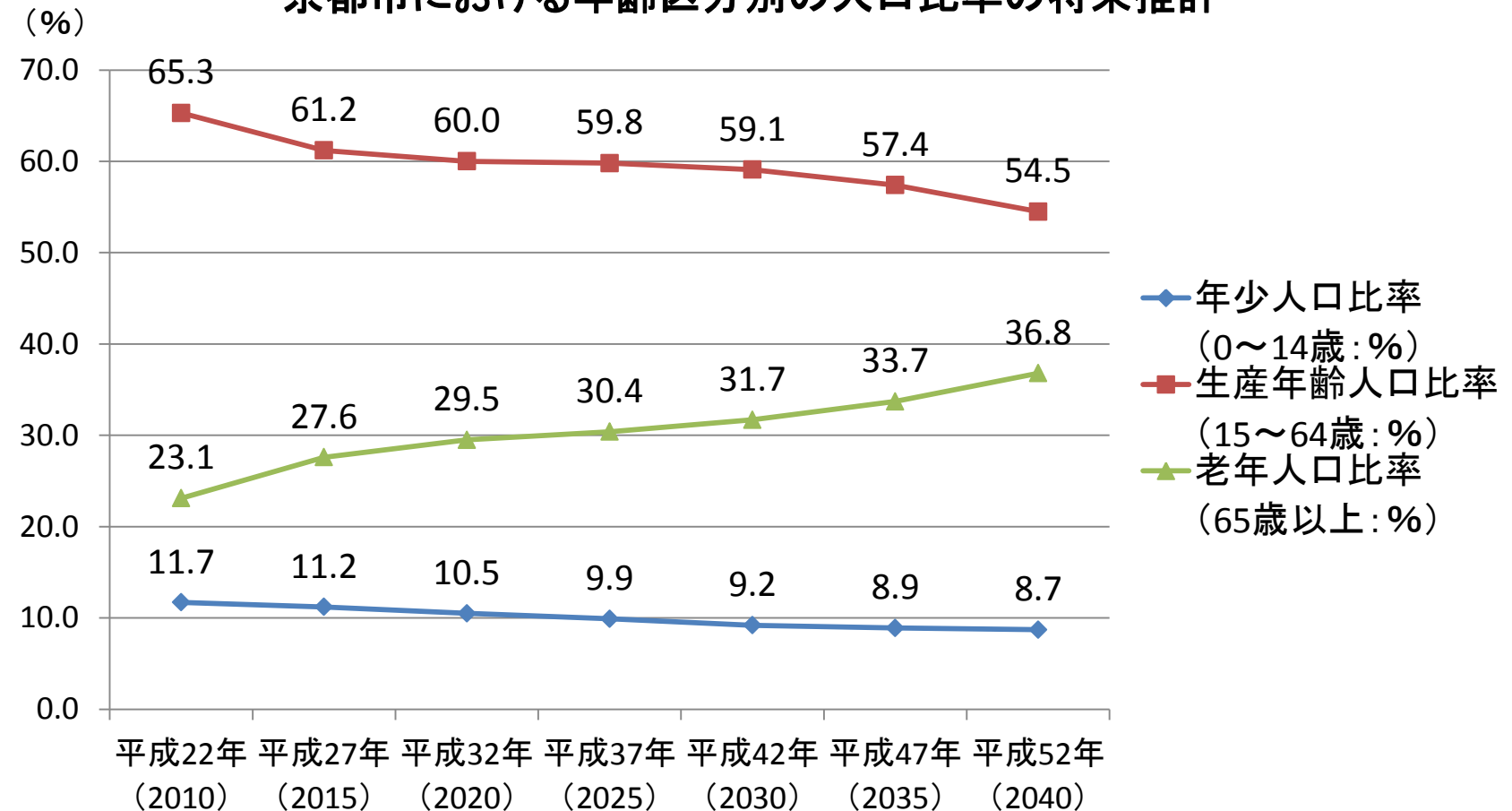


資料) 国勢調査

社会動向

○高齢化の進行動向

京都市における年齢区分別の人口比率の将来推計

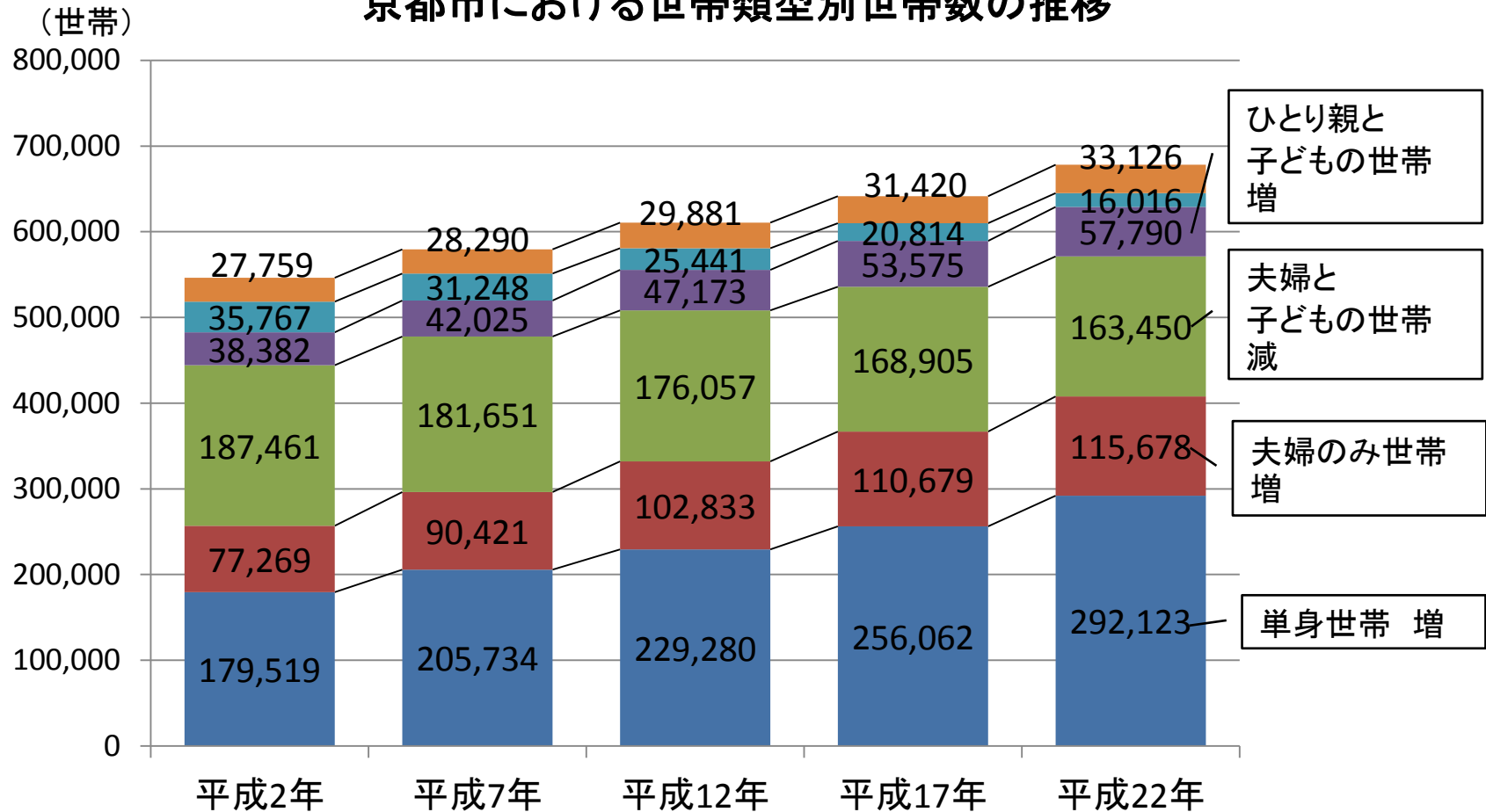


資料) 日本の市町村別将来推移人口(2010年 国立社会保障・人口問題研究所)

社会動向

○世帯の多様化の状況

京都市における世帯類型別世帯数の推移



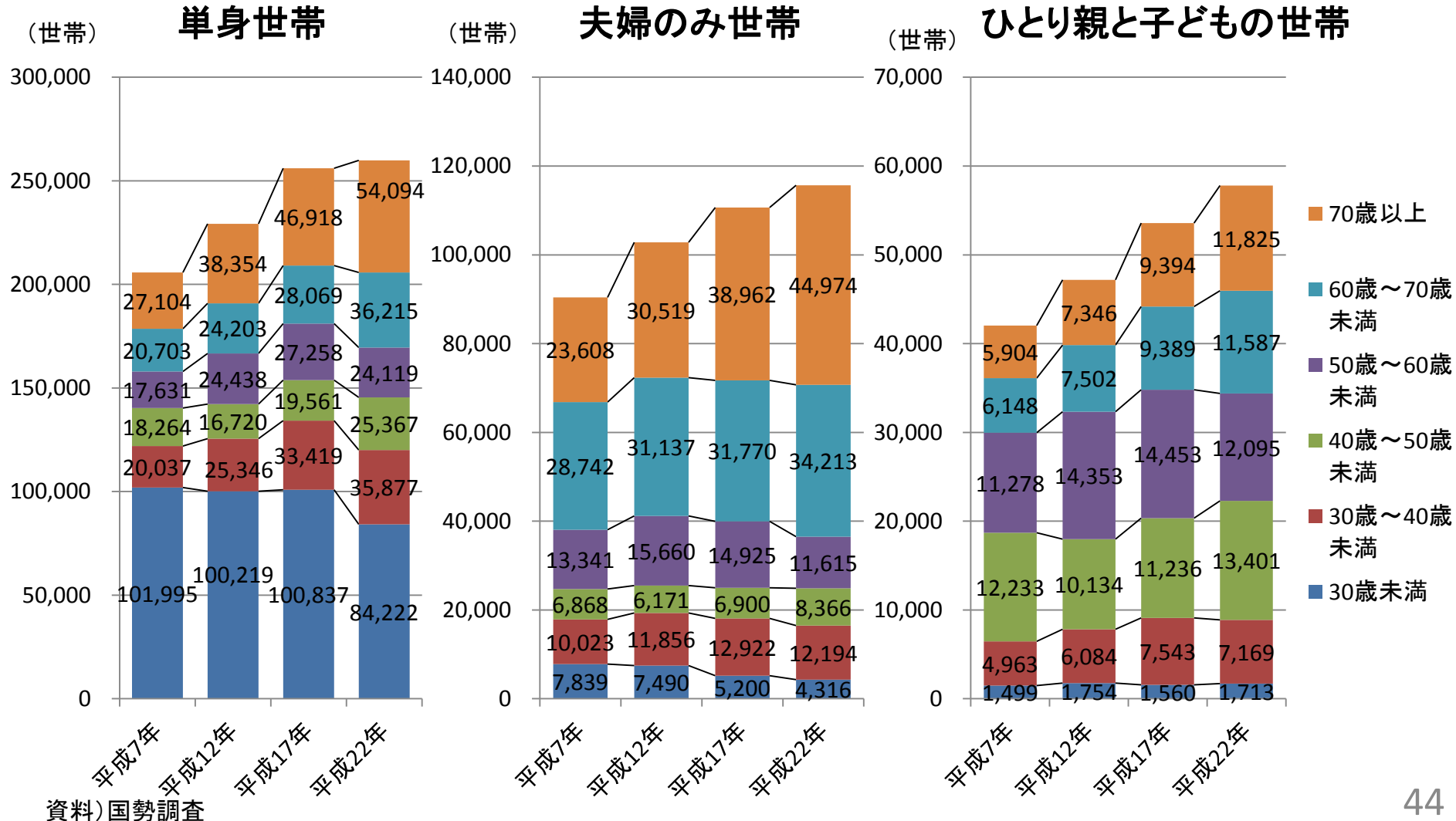
資料) 国勢調査

■ その他 ■ 三世帯 ■ ひとり親と子どもの世帯
 ■ 夫婦と子どもの世帯 ■ 夫婦のみ世帯 ■ 単身世帯

社会動向

○世帯の多様化の状況

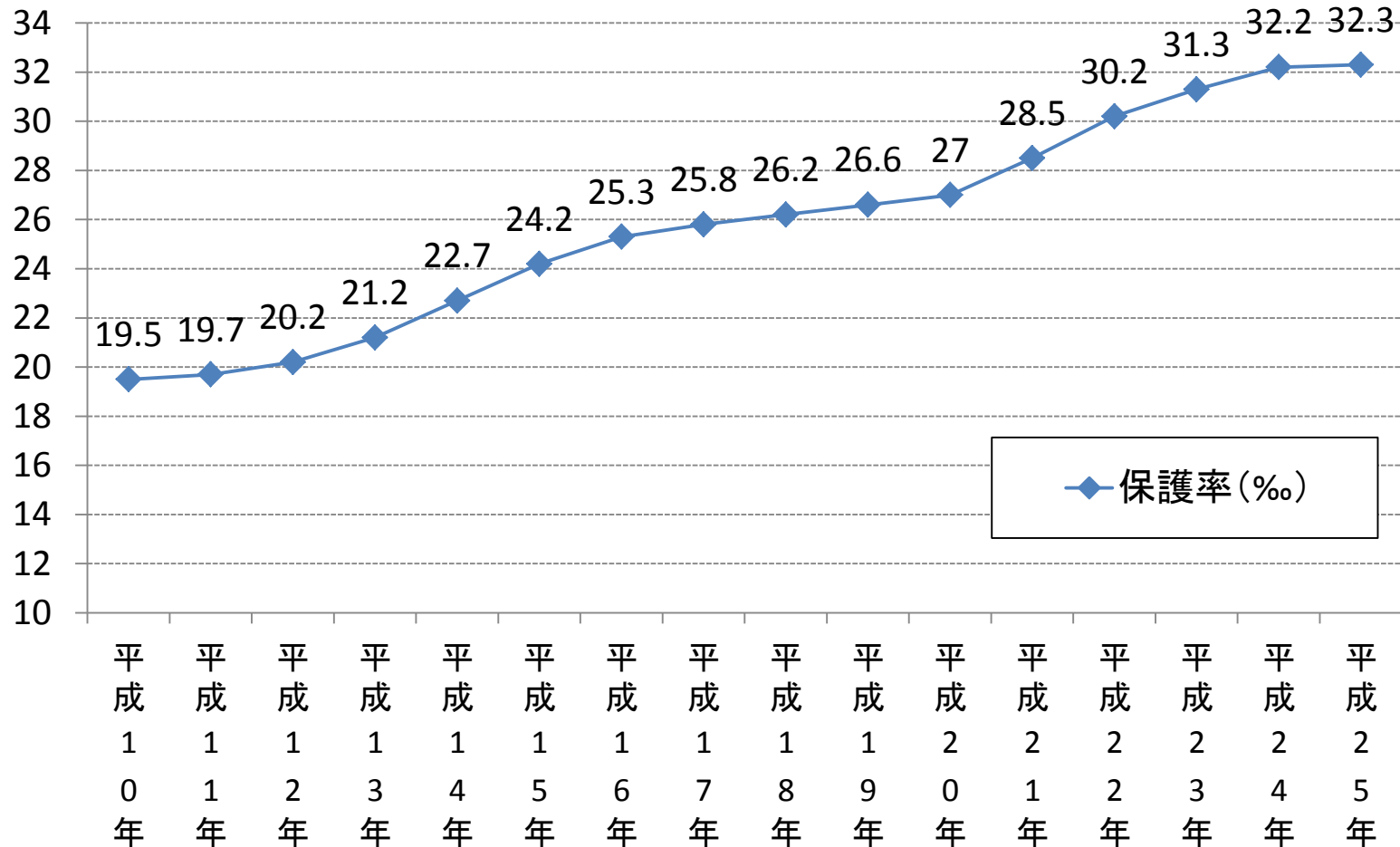
京都市における世帯主の年齢別世帯数の推移



社会動向

○生活保護率の状況

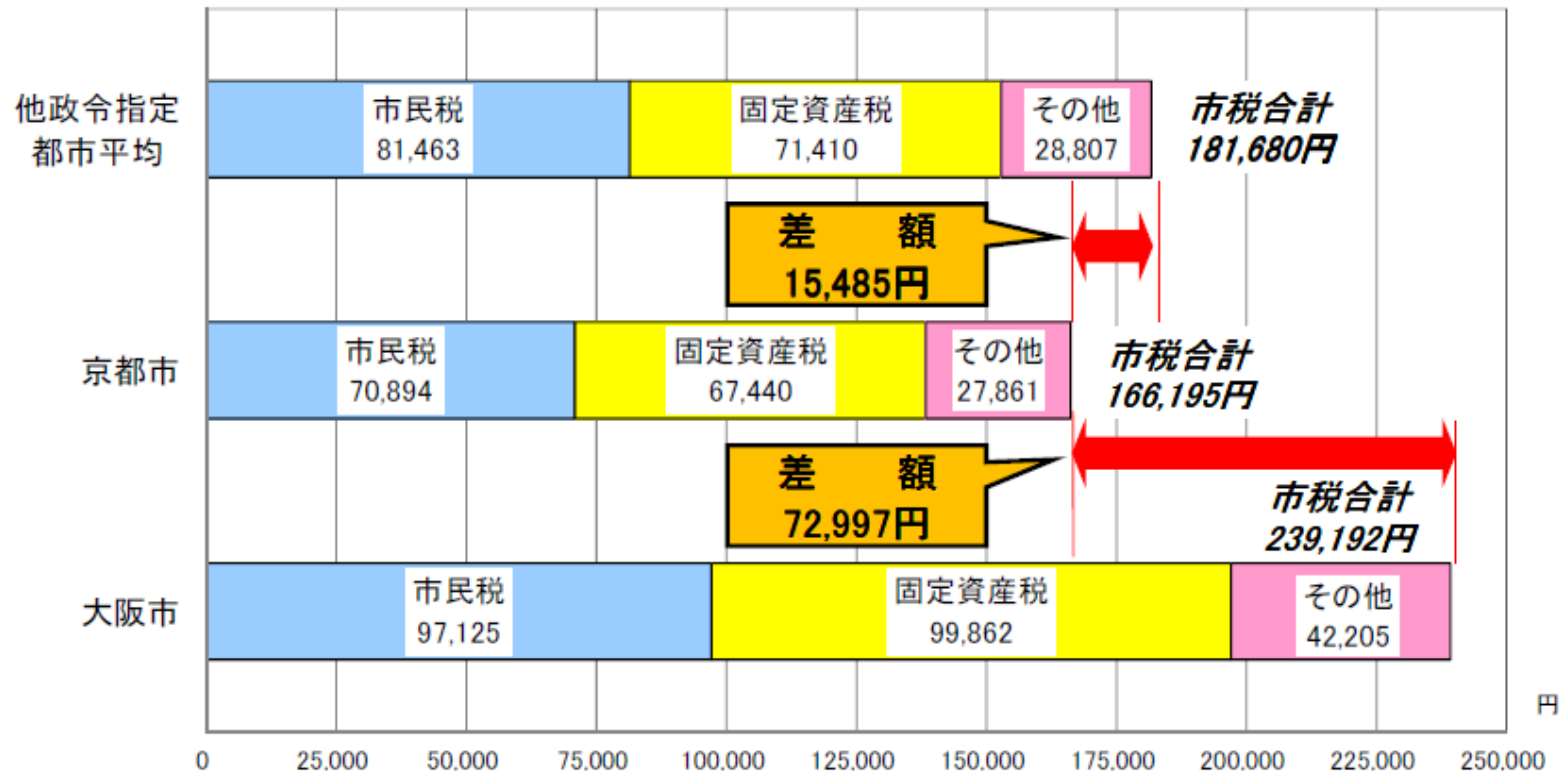
京都市の保護率(%)の推移



資料)京都市調べ

社会動向

○京都市の財政状況



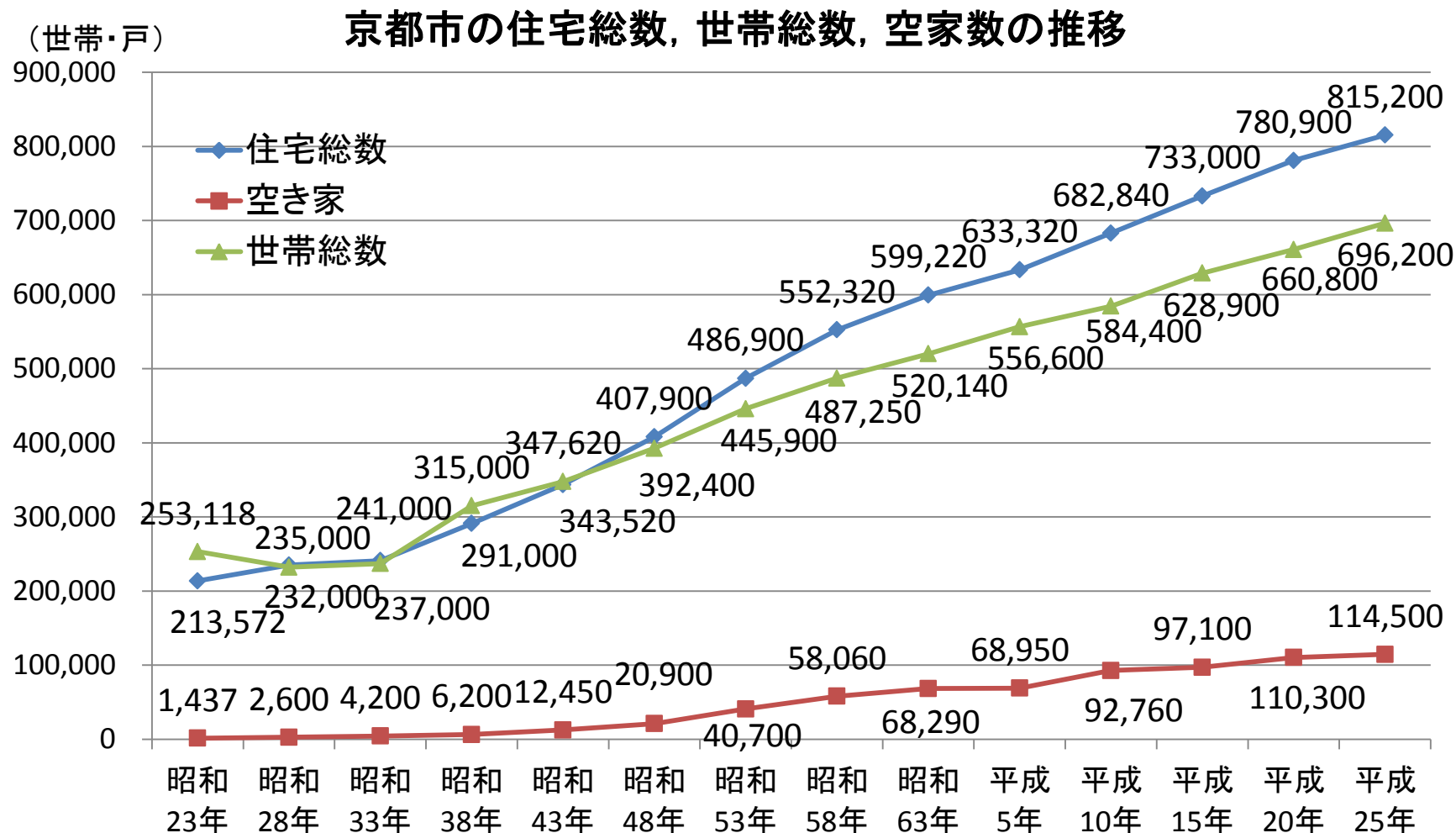
京都市の市民一人当たり市税収入は、他の指定都市の平均より約15,500円も少なく、京都市の人口は約147万人なので、市税収入総額では228億円も少ないこととなります。

大阪市と比較すると、京都市域の面積は約830km²と大阪市の約210km²を上回っており、市域の面積に応じて消防・防災をはじめとした財政需要が多い一方で、市民一人当たりの市税収入は約73,000円下回っており、市税収入総額では1,073億円も少ない状況にあります。

資料) 平成25年度決算概要参考資料(京都市)

住宅ストックの流通・管理の課題

○住宅総数, 空き家状況

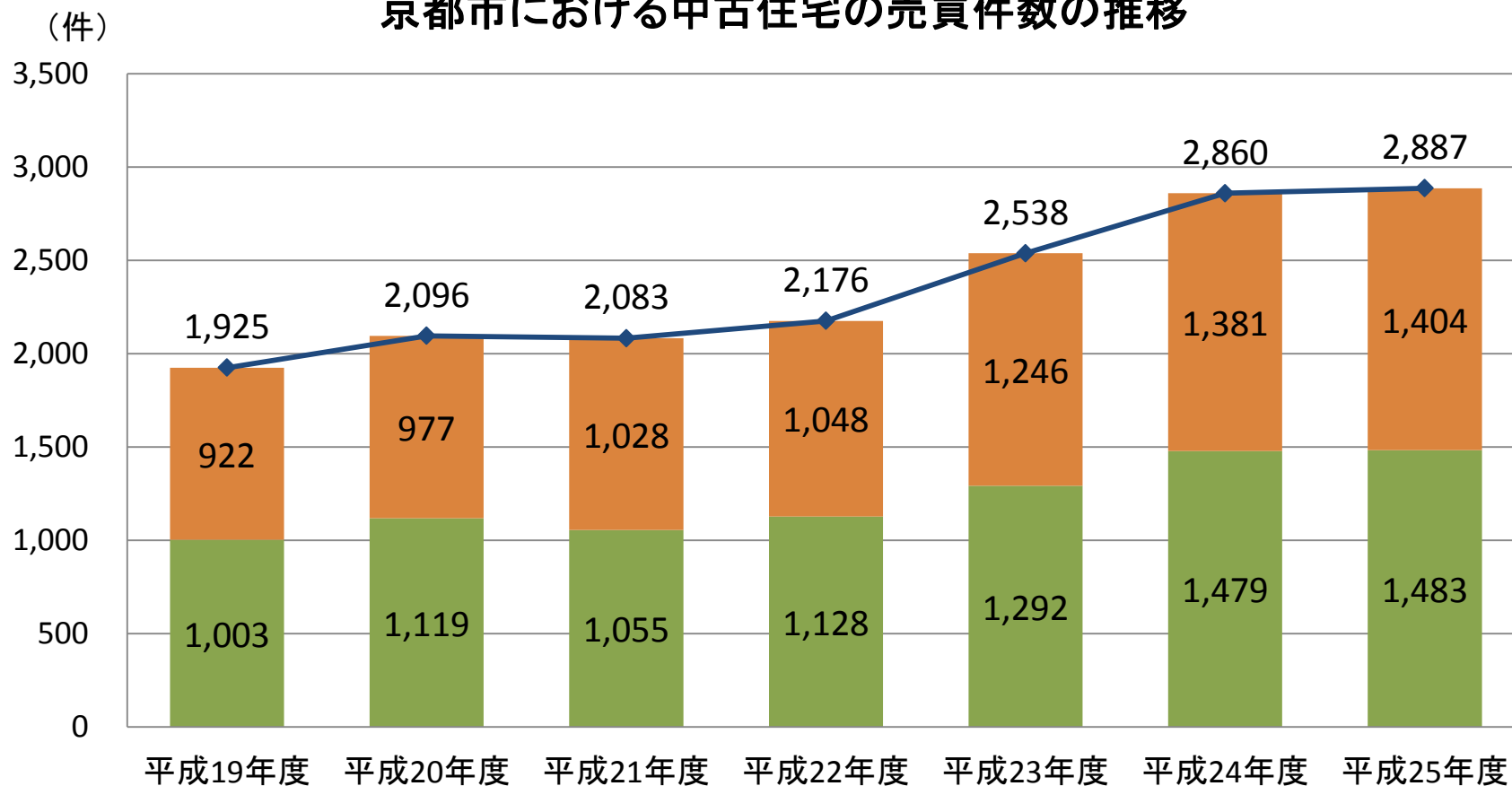


資料) 住宅・土地統計調査(平成25年は速報値)

住宅ストックの流通・管理の課題

○中古住宅の取引戸数の状況

京都市における中古住宅の売買件数の推移



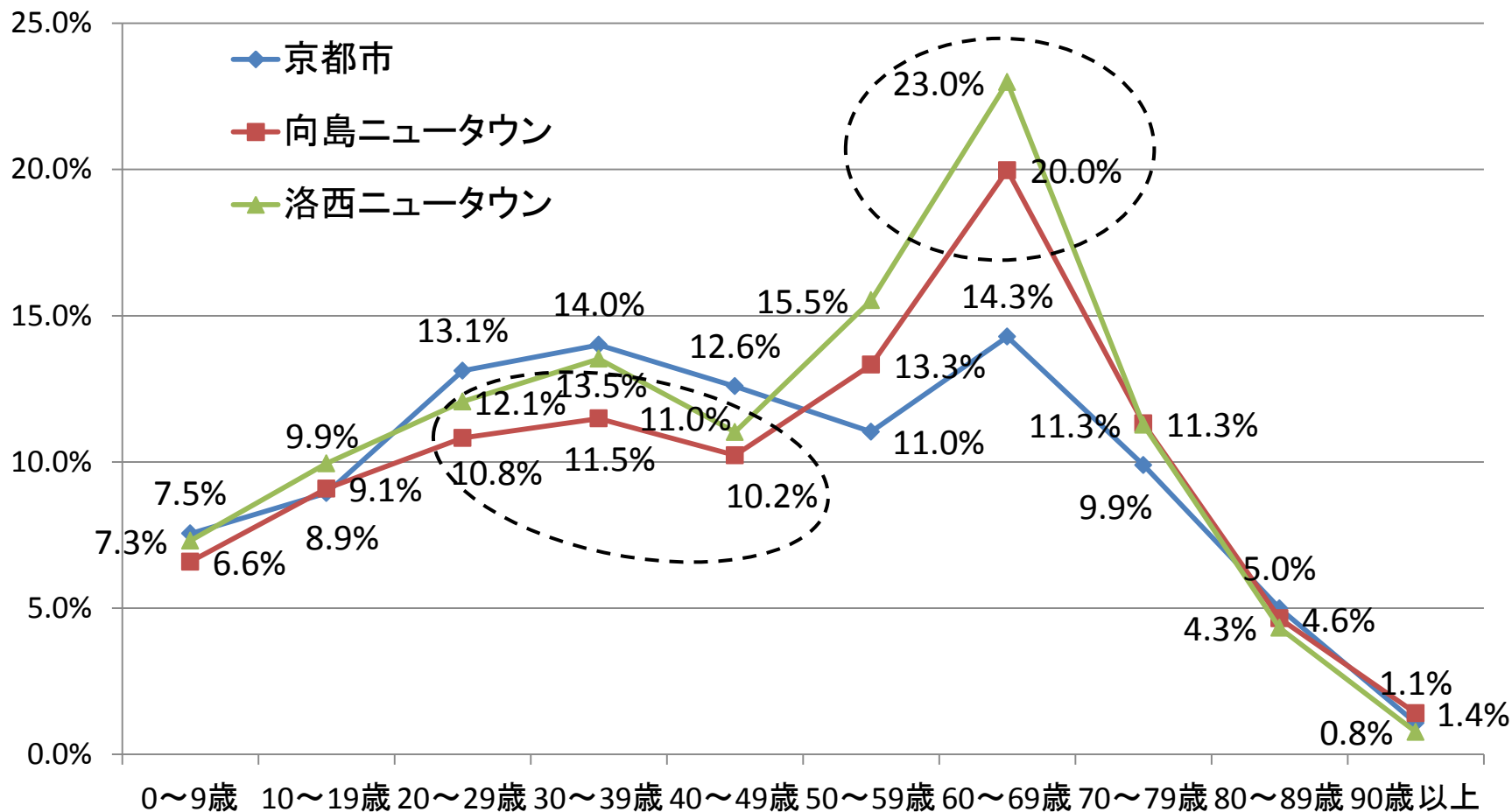
■ 戸建 ■ 中古マンション ◆ 合計

資料) 近畿レインズ 中古住宅・中古マンション成約件数

住宅ストックの流通・管理の課題

○ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合

京都市のニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合

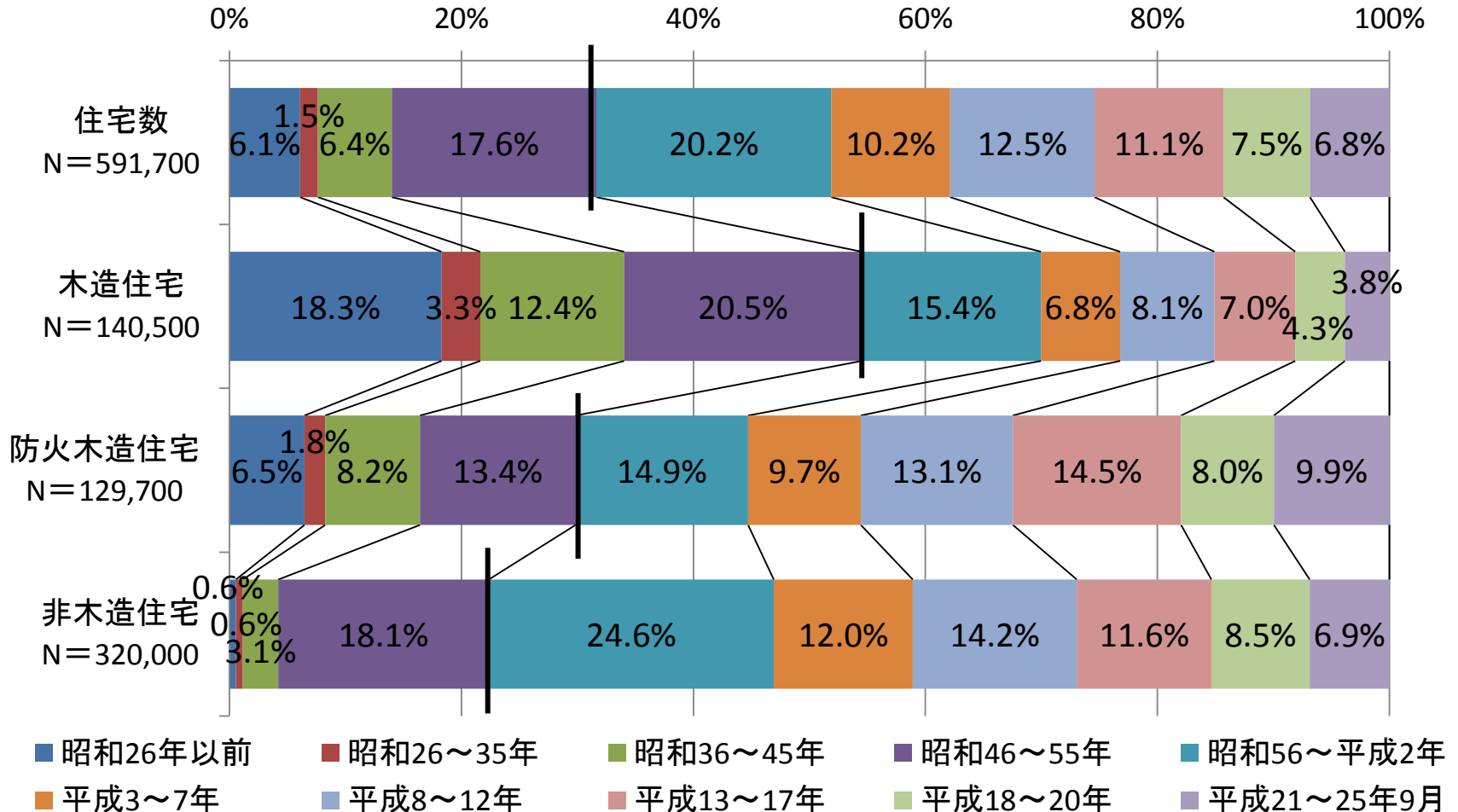


資料) 平成22年国勢調査

住宅・住宅地の安全上の課題

○新耐震以前の住宅ストックの状況

京都市におけ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）

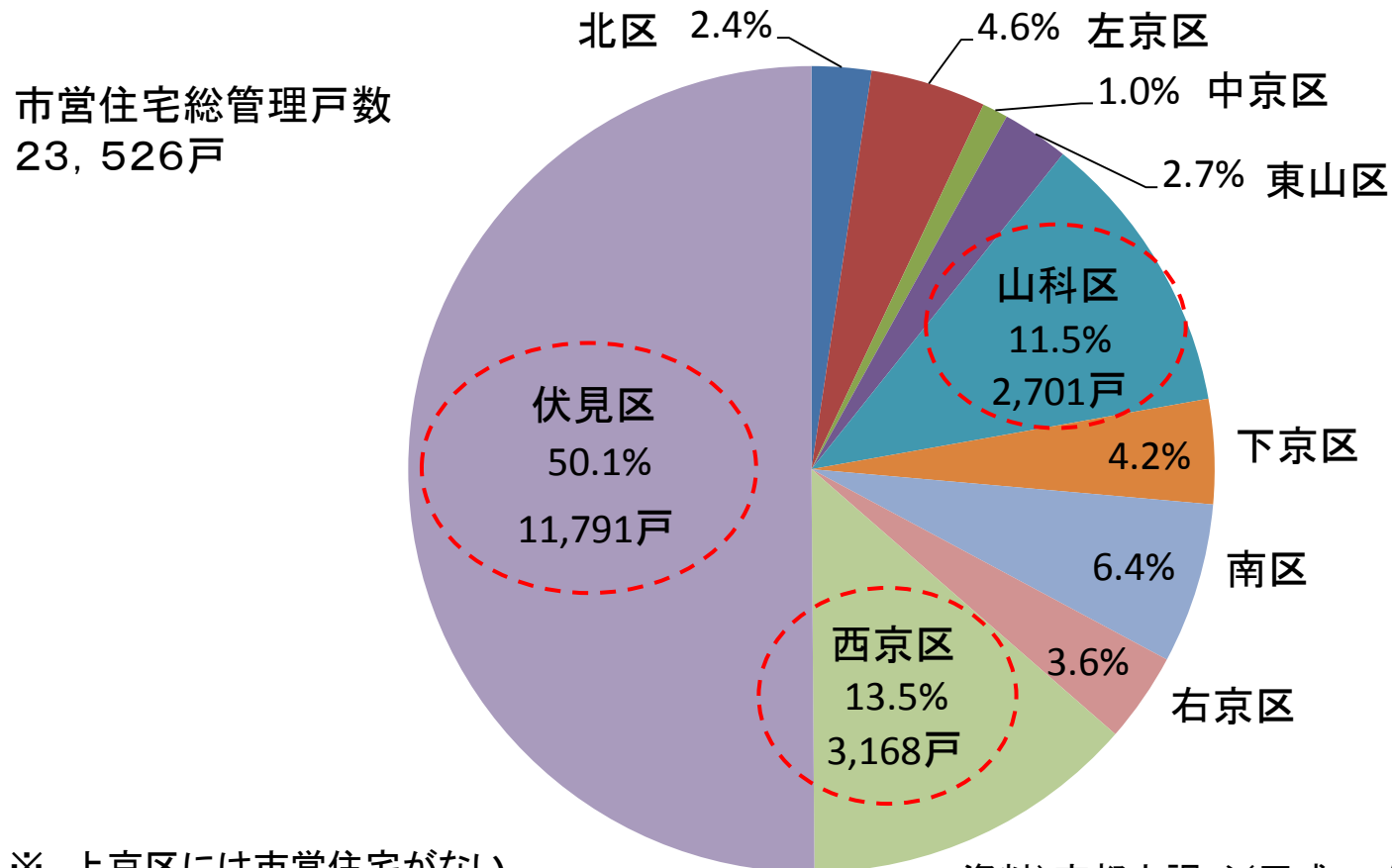


資料)平成25年住宅・土地統計調査(速報値)

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)

京都市市営住宅の行政区別管理戸数(割合)



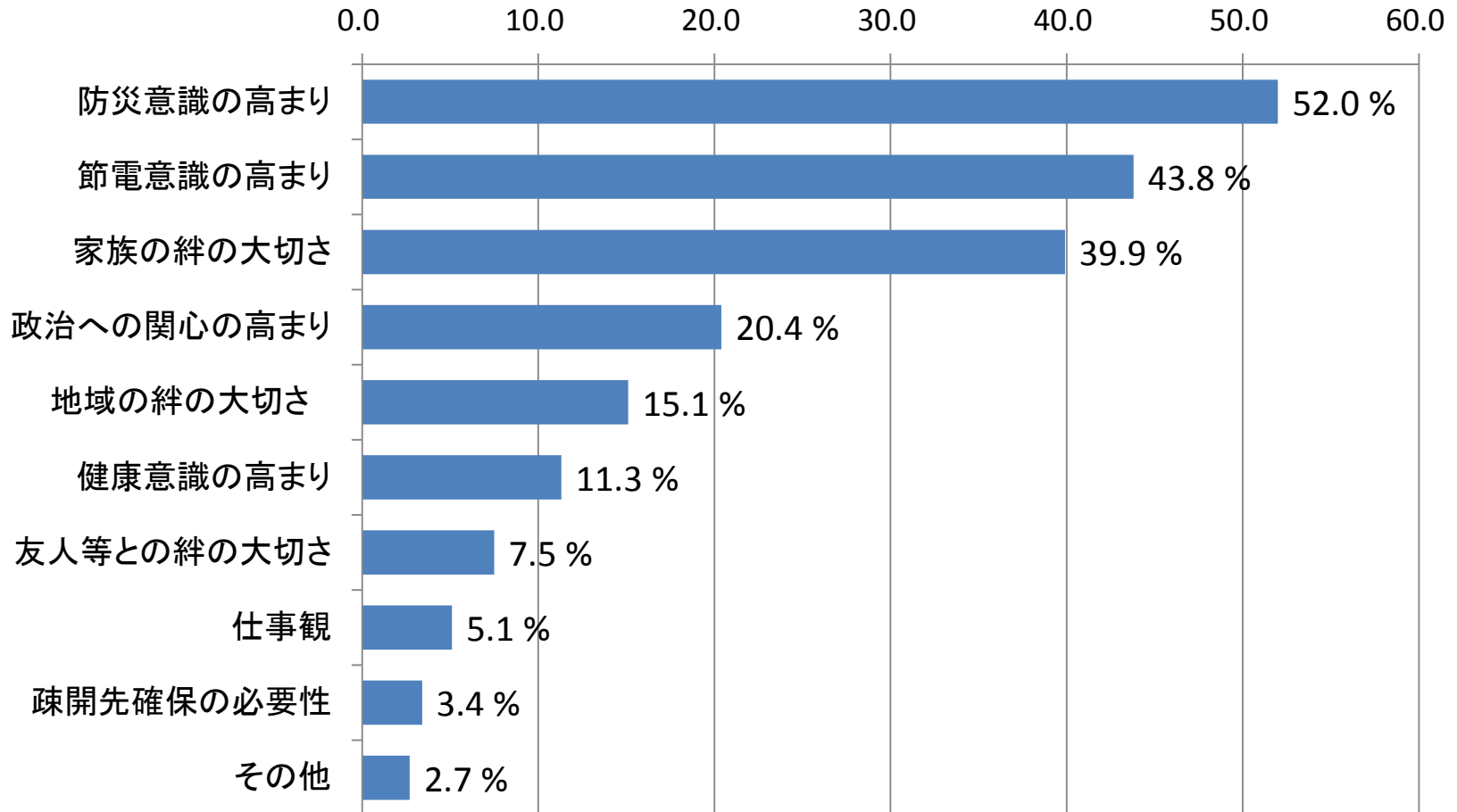
資料)京都市調べ(平成26年7月1日現在)

京都市住宅マスタープラン策定後の変化②

～社会情勢の変化～

東日本大震災の発災

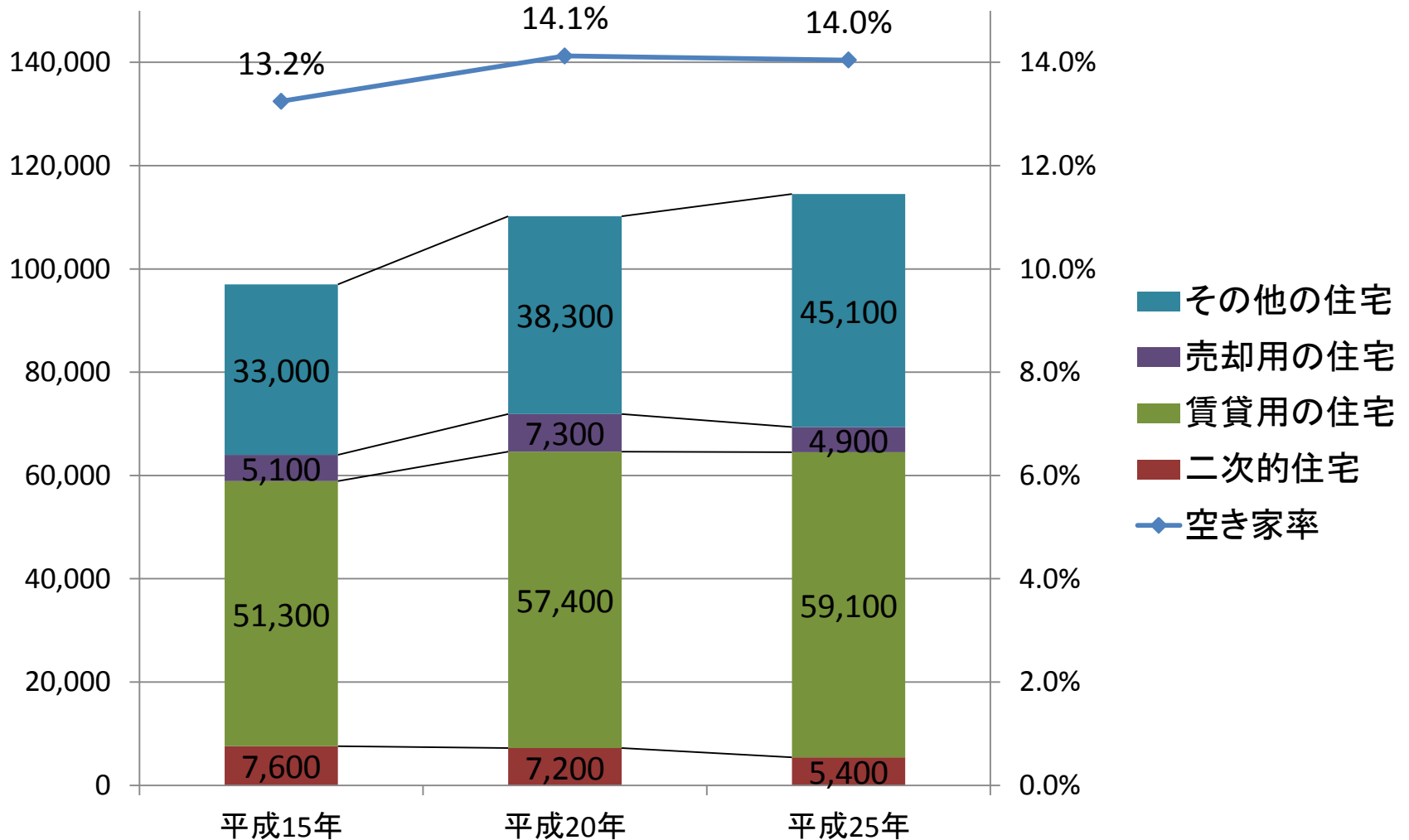
2011年3月に起こった東日本大震災後、あなたの考え方で変わったことは何ですか。(3つまで)



資料)国土交通省「国民意識調査」

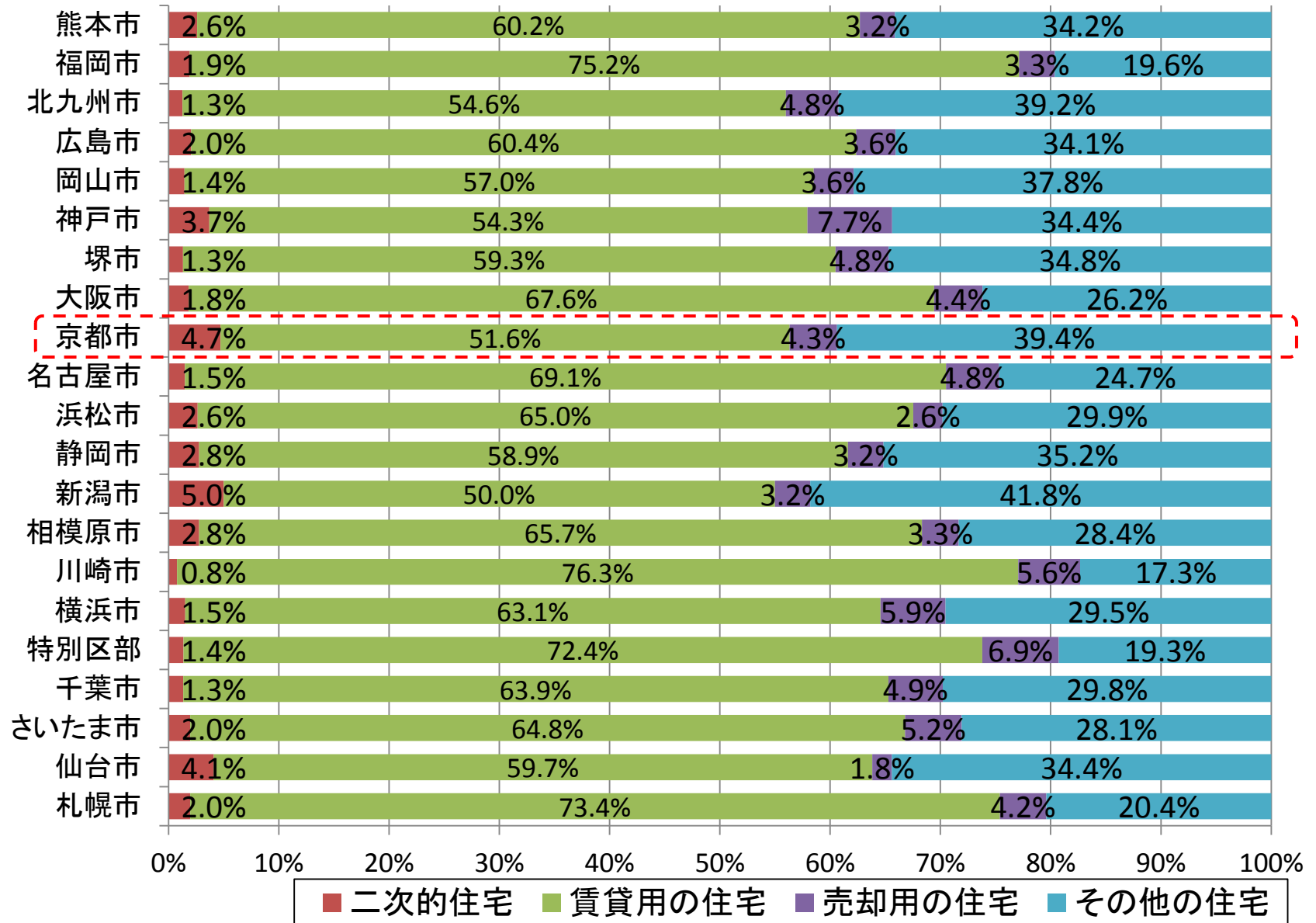
空き家の増加

京都市における種類別にみた空き家数の推移



資料) 住宅・土地統計調査(平成25年は速報値)

空き家の種類別内訳(大都市比較)



資料) 平成25年住宅・土地統計調査(速報値)

世界的旅行雑誌で京都市が1位に

■ 世界における「KYOTO」ブランド ～海外の権威ある旅行誌で高まる評価～

Travel + Leisure ワールドベストシティ

● 2012年

順位	都市名	得点
1	バンコク(タイ)	89.87
2	フィレンツェ(イタリア)	89.14
3	イスタンブール(トルコ)	89.11
4	ケープタウン(南アフリカ)	88.64
5	シドニー(オーストラリア)	88.52
6	ローマ(イタリア)	88.49
7	ニューヨーク(アメリカ)	88.12
8	香港(中国)	88.03
9	京都	87.90
10	パリ(フランス)	87.67

● 2013年

順位	都市名	得点
1	バンコク(タイ)	90.40
2	イスタンブール(トルコ)	89.96
3	フィレンツェ(イタリア)	89.84
4	ケープタウン(南アフリカ)	89.57
5	京都	89.31
6	ローマ(イタリア)	89.09
7	チャールストン(アメリカ)	88.65
8	バルセロナ(スペイン)	88.45
9	パリ(フランス)	88.35
10	チェンマイ(タイ)	88.15

● 2014年

順位	都市名	得点
1	京都	90.21
2	チャールストン(アメリカ)	90.18
3	フィレンツェ(イタリア)	89.99
4	シェムリアップ(カンボジア)	89.82
5	ローマ(イタリア)	89.61
6	イスタンブール(トルコ)	89.58
7	セビリア(スペイン)	89.28
8	バルセロナ(スペイン)	89.18
9	メキシコシティ(メキシコ)	89.07
10	ニューオーリンズ(アメリカ)	88.74

**ランクインから2年で世界トップに！
オール京都でのまちづくりが世界から評価**

— 「Travel + Leisure」誌 —

100万部の発行を誇る月刊旅行雑誌。アメリカンエクスプレスカードの会員を中心とした北米の富裕者層が主な読者で、世界的にも強い影響力をもつと言われている。

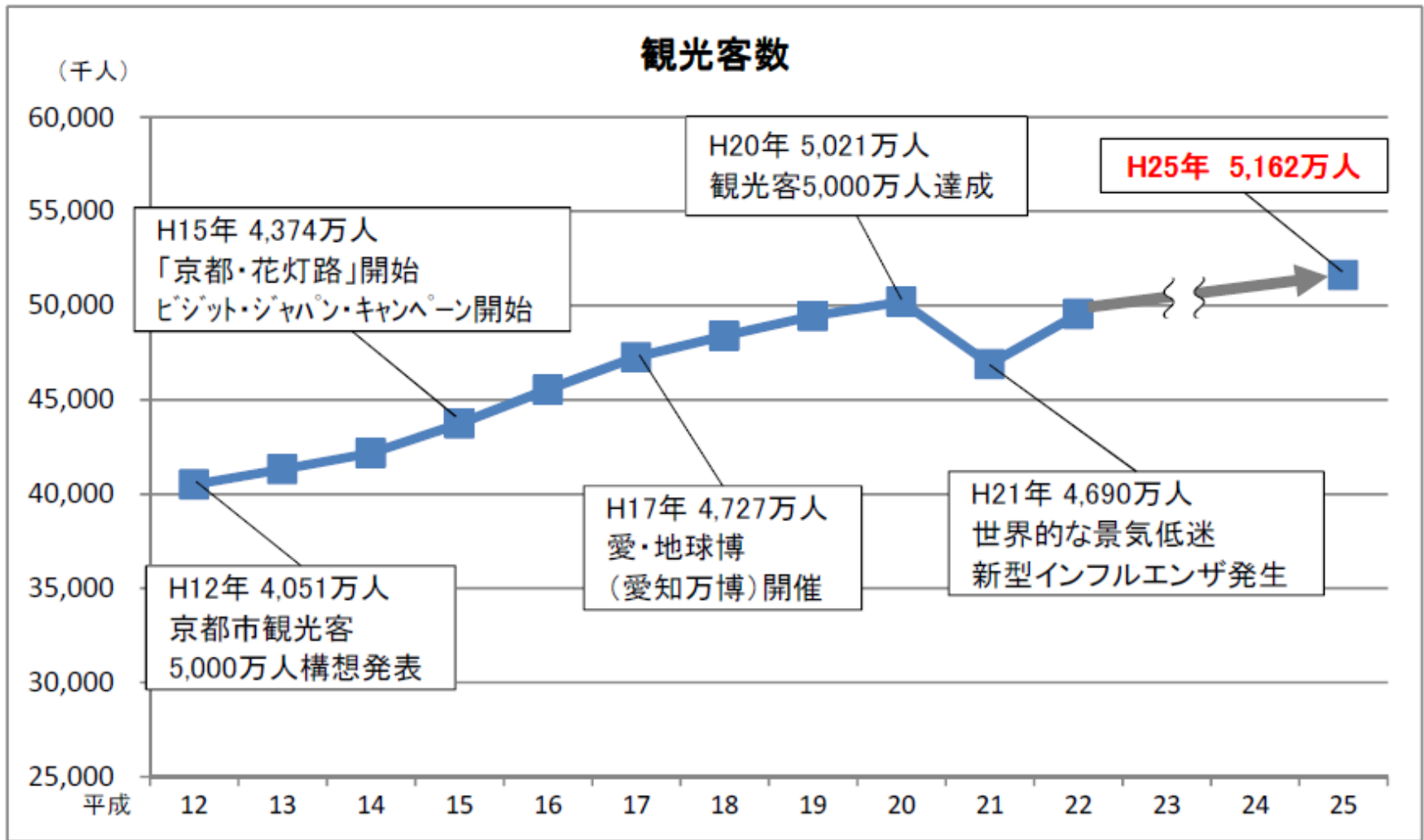
ワールドベストアワードは、同誌で1995年から始まった読者投票ランキング。

ベストシティ採点ポイントは、

①風景、旧跡・名所 ②文化、芸術 ③レストラン、食べ物 ④人 ⑤価値 の5項目。

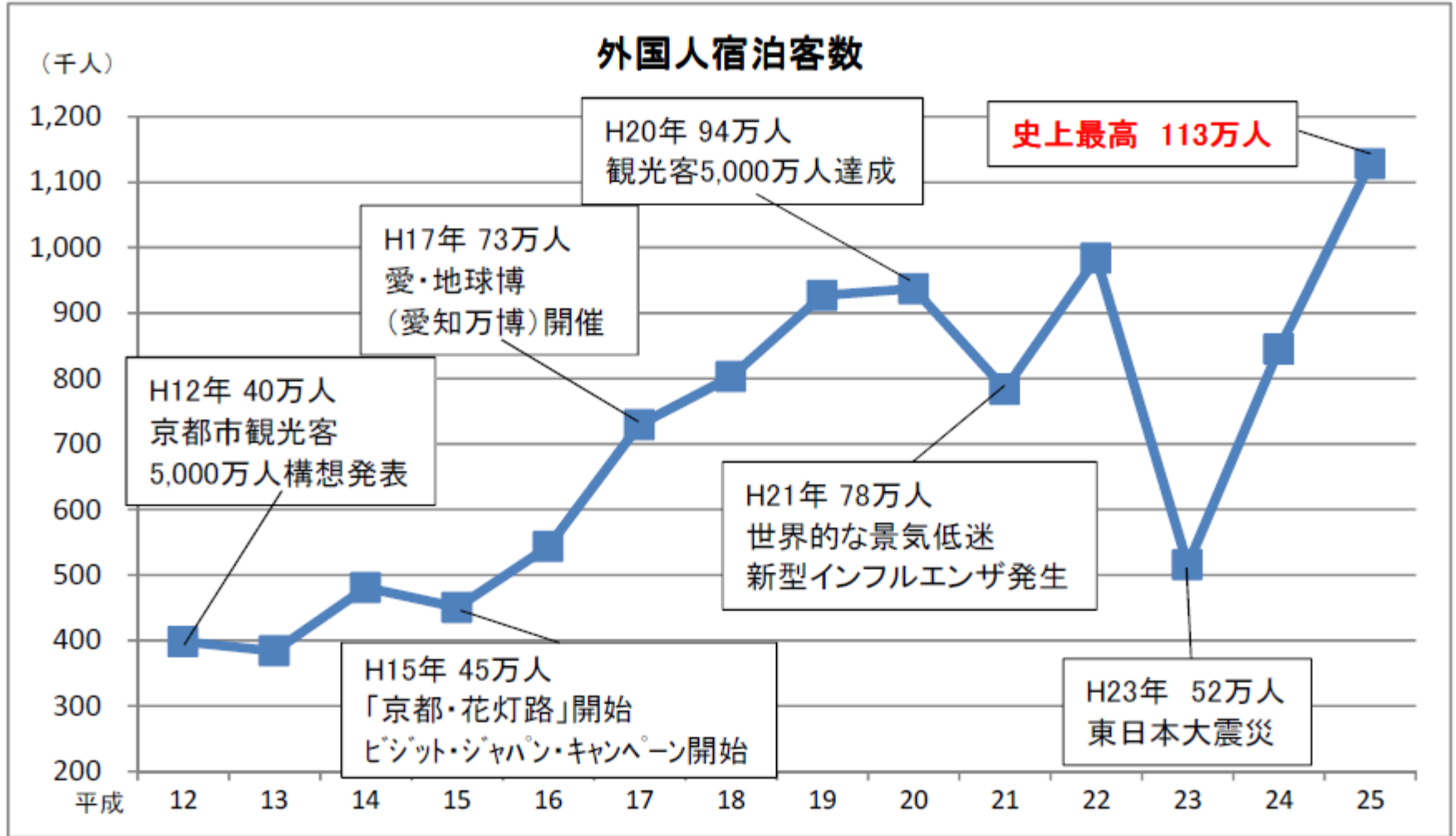


観光客数の増加



(平成25年 京都総合観光調査結果から抜粋)

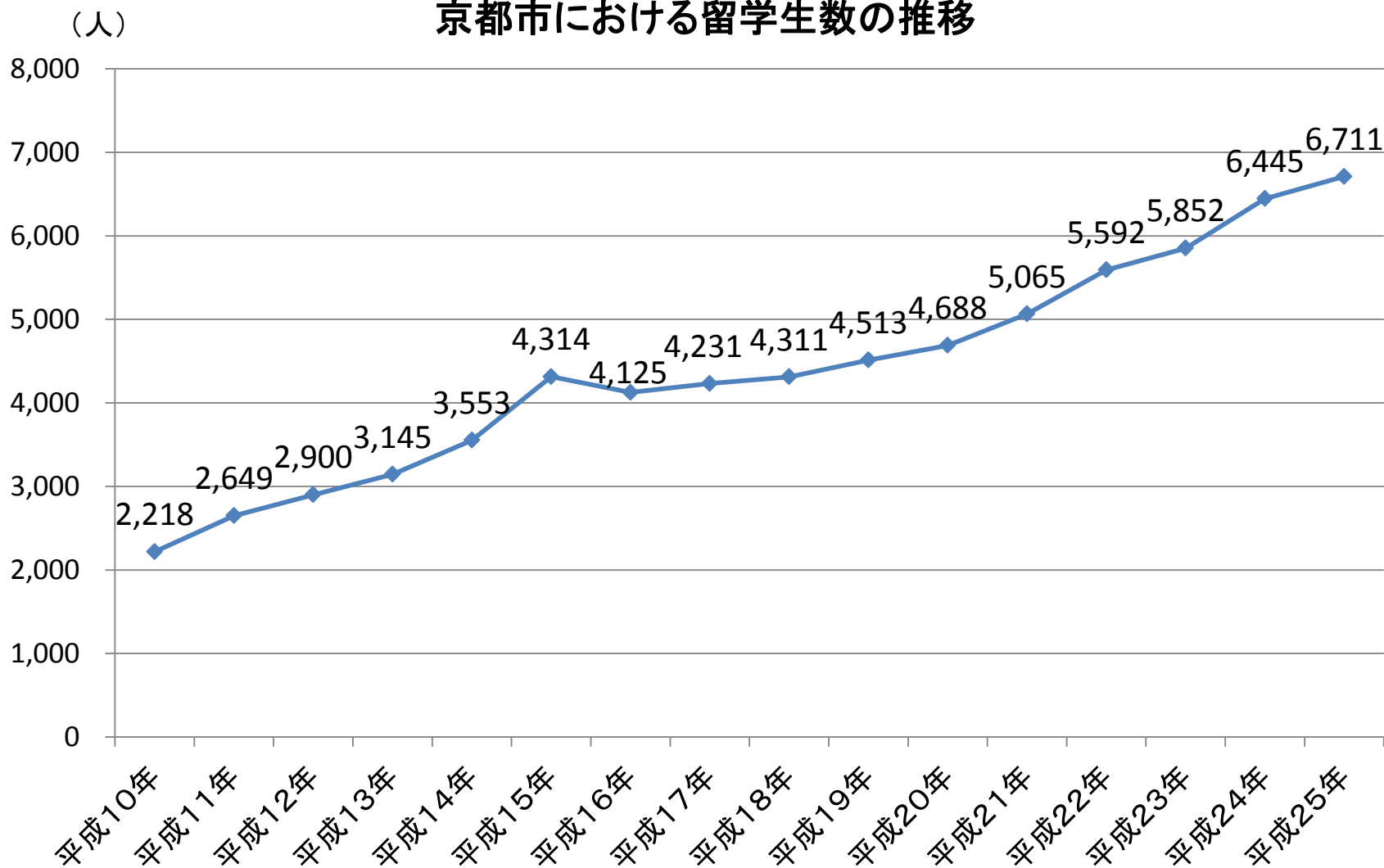
外国人宿泊客数の増加



(平成25年 京都総合観光調査結果から抜粋)

留学生の増加

京都市における留学生数の推移



資料)「国際化推進プラン」より、平成25年の数値は速報値

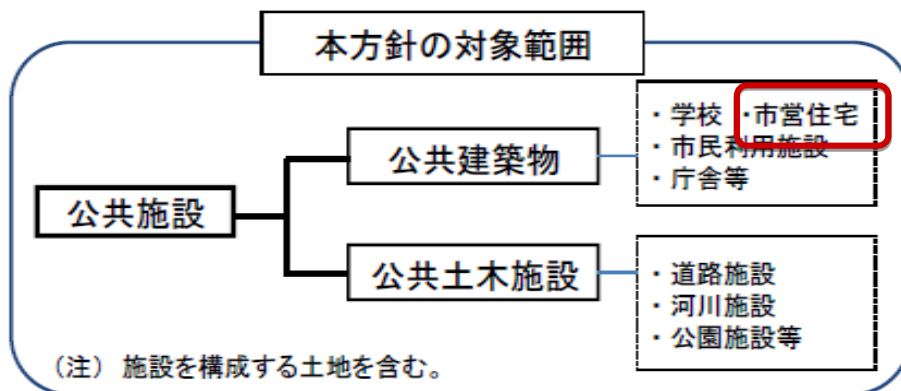
京都市における住宅関連の 主要な取組内容について

「京都市市営住宅ストック総合活用計画」

策定	平成23年2月
位置づけ	○「京都市住宅マスタープラン」の下位計画 ○「京都市住宅マスタープラン」における「市営住宅ストックを長く有効に活用する」という方針に基づき、その方針を具体化する実施計画として、市営住宅の各団地、住棟ごとの活用方針等を示したものの。
計画期間	平成23年度～平成32年度
基本方針	ア 長期有効活用に向けて適切な維持管理と改善を実施。 イ 公営住宅の建て替えは、老朽化等の著しいものに限定し、最小限に抑制。 ウ 耐用年限を経過した木造住宅については用途廃止。 エ 建替えや集約を行う団地については、団地ごとに実施計画として団地再生計画を策定する。

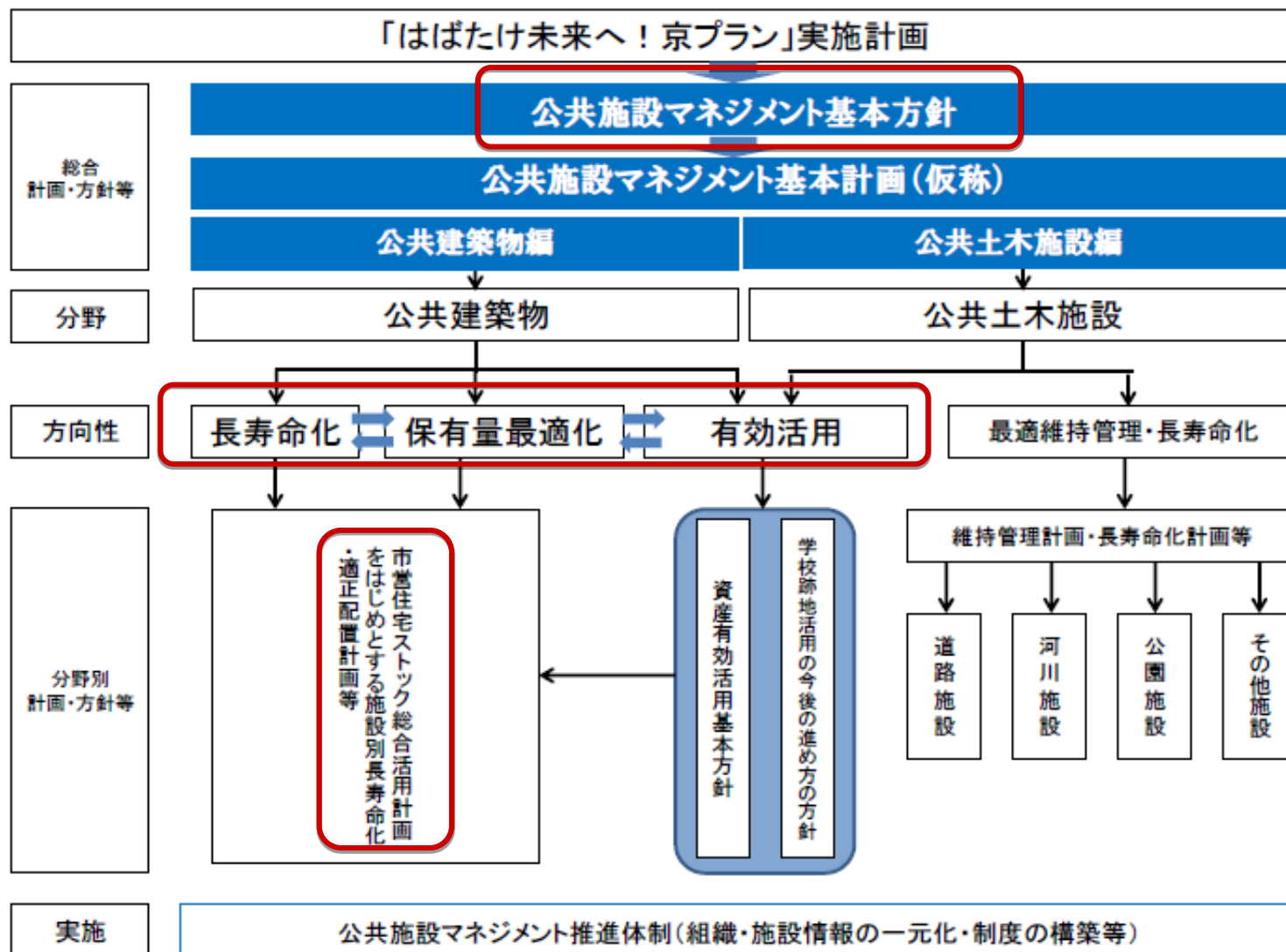
「京都市公共施設マネジメント基本方針」

策定	平成26年3月
背景	<ul style="list-style-type: none">・ 施設の老朽化の進行・ 人口減少，少子高齢化の進展等の社会環境の変化・ 厳しい財政状況・ 大規模改修と建替えの「時期の集中」と「費用の増大」
目的	保有する公共施設を資産として最適に維持管理し，有効活用を図る取組である「公共施設マネジメント」を着実に推進し，本市が重点的に取り組む他の政策分野との融合を図りながら，市民とともに，安心・安全で上質な価値の高い施設の構築を進めることを目的とする。



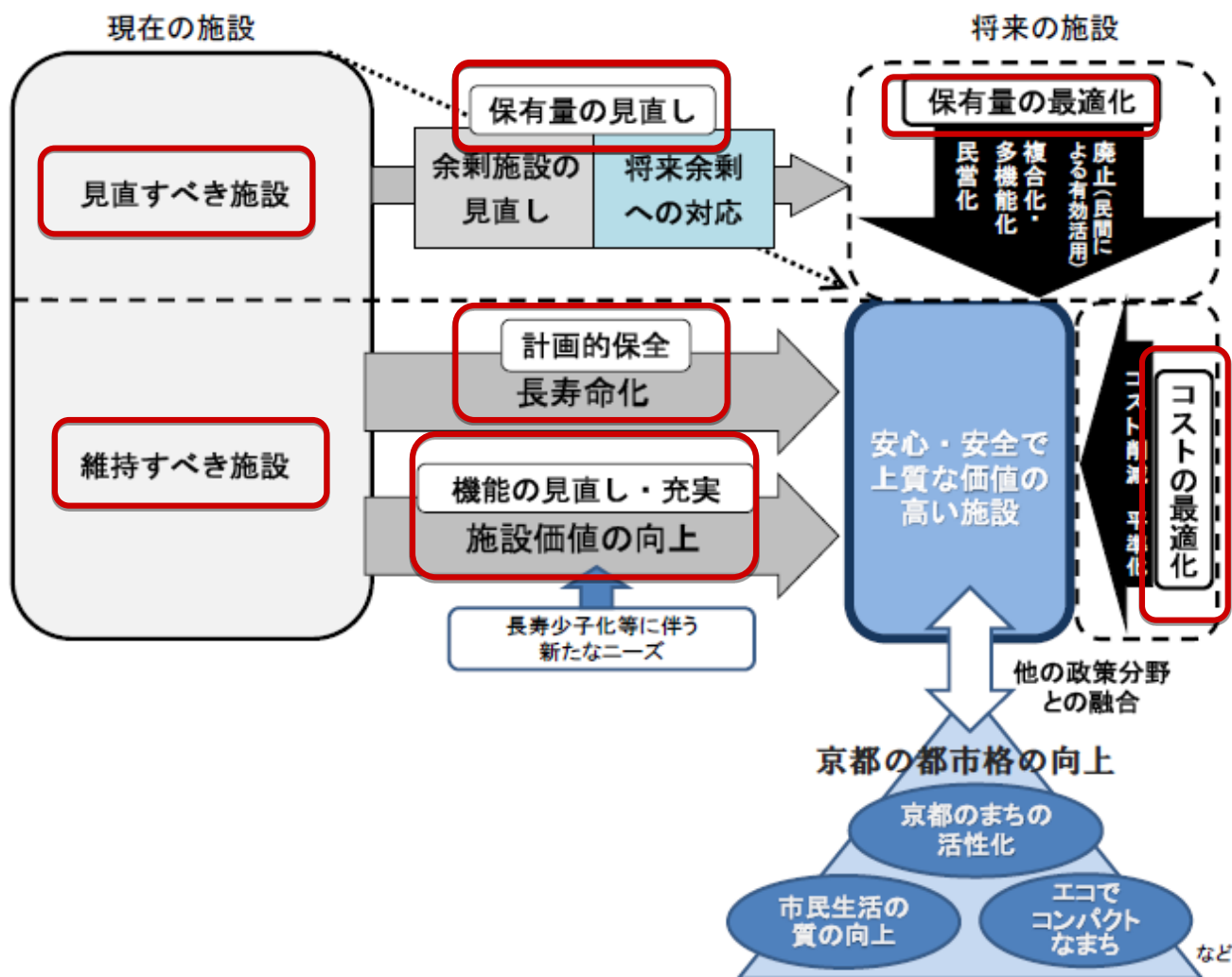
「京都市公共施設マネジメント基本方針」

《公共施設マネジメントに係る方針等の関係》



「京都市公共施設マネジメント基本方針」

《公共施設マネジメント展開イメージ》



「都市計画マスタープラン」

策定	平成24年2月
位置づけ	○住宅マスタープランの関連計画 ○京都市基本計画に基づき、「都市づくりの将来ビジョン」を明確にしたもの。
基本的な考え方	将来の都市構造 ～エコ・コンパクトな都市構造～ 公共交通の拠点等に都市機能を集積 させるとともに、地域コミュニティを基本とした生活圏の維持・構築を図ることで、それぞれの地域が公共交通等によりネットワークされた、暮らしやすく、地球環境への負荷が少ないエコ・コンパクトな都市構造を目指す。
具体的な検討状況	現在、都市計画の見直しも含め、 「京都市駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会」 において、検討中。

「都市計画マスタープラン」

○ 「京都市駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会」 における検討状況

平成25年度	<p>市内130駅を、以下の3つに分類。</p> <ul style="list-style-type: none">● 広域拠点 ⇒ 市内外からの多くの来訪がある駅周辺● 地域複合拠点 ⇒ 市内からの来訪があり地域の拠点となる駅周辺● 日常の生活を支えている地域
平成26年度 (検討予定)	<ul style="list-style-type: none">・ 都市計画の見直し対象駅周辺の選定・ 都市計画の見直し内容の策定
平成27年度 (検討予定)	<ul style="list-style-type: none">・ 都市計画の見直しの実施(都市計画決定手続) ⇒ 早期に見直しの効果が見込まれる駅周辺
平成28年度以降 (検討予定)	<ul style="list-style-type: none">・ 継続的に見直しを検討

空き家対策に係る取組

○ 主な取組経過

平成24年度	「京都市空き家対策検討委員会」の設置
平成25年7月	「総合的な空き家対策の取組方針」の策定
平成25年12月	「京都市空き家の活用, 適正管理等に関する条例」の制定(平成26年4月施行)

○ 空き家対策の基本的な考え方

空き家をまちづくりの資源として捉えた「活用・流通の促進」

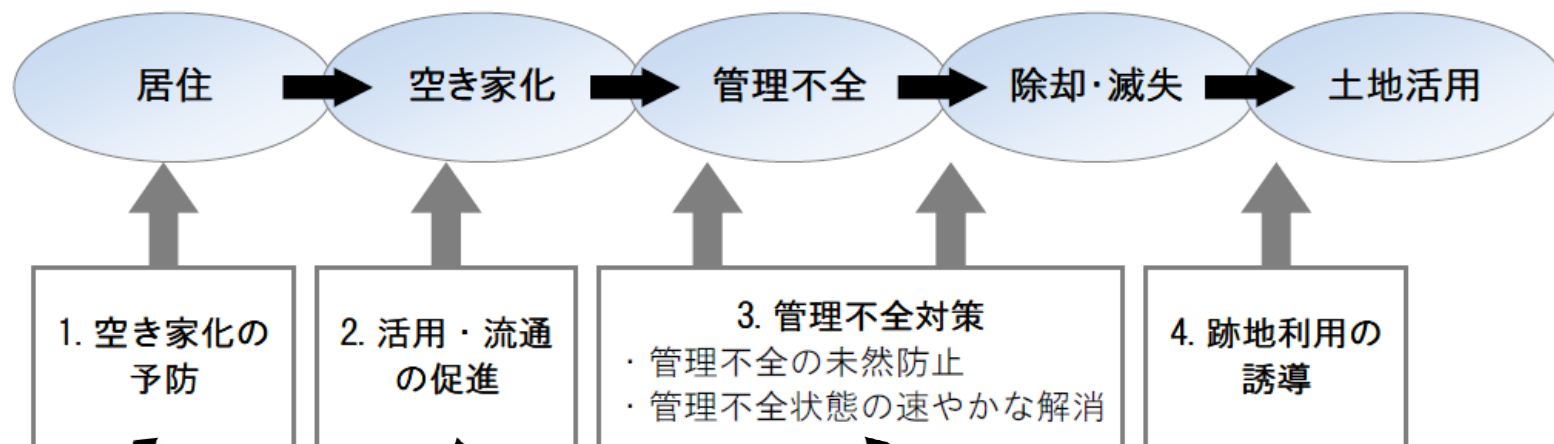
適正管理を軸とした「安心・安全の確保」

地域力を活かした「地域との連携」

を3つの柱として総合的に取り組む。

空き家対策に係る取組

○ 具体的な対策



- 既存建築物の質の向上
- 生前相続対策
- 相続登記の推進 等

- 民間事業者との連携によるコンサルティング体制の構築
- 地域連携型空き家流通促進事業の拡充
- まちの活性化に資する活用への支援 等

- 管理不全となった空き家に対する過料を含めた勧告・命令制度の創設

- 細街路対策との連携
- まちの防災性向上に資する活用への支援 等

京都市居住支援協議会

根拠法令	住宅セーフティネット法(平成19年7月施行)
概要	住宅確保要配慮者 (※)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、 地方公共団体や関係業者、居住支援団体が連携 し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。
設立日	平成24年9月13日
構成団体	不動産・福祉団体 、京都市、京都市住宅供給公社
取組	京都市居住支援協議会では、主に高齢者を対象として、賃貸住宅への円滑な入居に資する事業を展開。 <ul style="list-style-type: none">○ 高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」の情報発信○ 高齢者すまい・生活支援モデル事業

※ 低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭その他
住宅の確保に特に配慮を必要とする者

京都市居住支援協議会

○ 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業

概要	空き家等を活用し、低廉な「住まい」と社会福祉法人による「見守り」等サービスを一体的に提供する。 平成26年度は市内一部地域において実施する予定。
対象	原則65歳以上の一人暮らしの方で、地域での継続的な生活の確保に向けて見守り・生活相談等の支援を必要とする方であって、住み替えを希望している方
事業開始時期	平成26年10月以降

少子化対策に係る取組

○ 「京都市未来子どもプラン」について

→ 平成22年3月策定,

計画期間:平成22年度～平成26年度

※ 今年度で取組期間が終了するため,現在,次期プランである「京都市未来こどもはぐくみプラン」(仮称)の策定に向けて検討中。

○ 「京都市未来こどもはぐくみプラン」(仮称)について

→ 平成27年1月頃策定予定

計画期間:平成27年度～平成31年度

※ これまでの取組に加え少子化対策を大きく取り上げて盛り込まれる予定。

住宅政策上の課題

社会情勢の変化

京都や日本文化への関心の高まり

人口減少, 少子高齢化の更なる進展

東日本大震災の発災に伴う
安心・安全志向や省エネ志向の高まり

他分野の取組との共汗

公共施設マネジメント

エコ・コンパクトなまちづくり

少子化対策・子育て支援

京都市居住支援協議会

住宅政策における課題

京都の強みを生かした, 京都ならではの
住まい方の継承・発展

住宅行政としての子育て支援・少子化
対策

まちづくり資源としての空き家の活用

地域特性を生かした魅力あるすまい・
まちづくり

災害に備えた平常時からの取組

住まい手目線の住宅情報の提供・発信

高齢者が安心して暮らせるすまい・ま
ちづくり(福祉施策との連携)

住宅セーフティネットの検証