

住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しの方向性について【そなえる】【支え合う】

案

目標	大項目	中項目	点検及び評価		③社会情勢の変化	④ ②及び③を踏まえ中間見直しの方向性策定に向け、審議会等で出た意見など
			①総合評価(3段階)	②点検及び評価の内容や、点検及び評価により見えてきた課題など		
【そなえる】	①住宅・住環境の安全性の向上	住宅の安全性の確保	B	概ね順調に取組が進んでいる。	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の発災 水害及び土砂災害の増加(H25.9桂川大洪水、H26.8広島土砂災害、その他台風等の豪雨による水害の増加) 恒常的な財政悪化 市民の財政負担能力の弱体化 	<p>(防災・減災)</p> <ul style="list-style-type: none"> 応急仮設住宅の設置に係る計画や住宅再建計画等の策定 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 被災都市が京都市なのか京都近隣都市なのかによって、計画の内容が異なるため、それぞれについて策定が必要 ⇒ 既に公表されている花折断層を震源とした地震発生時の全壊戸数等を基に、シミュレーションをしてはどうか。 ⇒ 住宅を建設するためのオープンスペースが少ないため、仮設用地の確保が必要 ⇒ 緊急時の市営住宅の活用も検討が必要。簡単でもよいので書いておけば、いざという時に活用できる。 ⇒ 被災後の再建住宅のイメージについても記載しておけば、再建が理想形に近付くのでは。 ⇒ いずれについても、「緊急時」と限定して対応を検討するのではなく、平常時の取組の延長線上の対応として検討することが必要 更なる防災意識の啓発のための取組の検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 水災に係るハザードマップは既に配布されているが、震災時の延焼危険度についても同様に作成・配布できないか。西陣のように老朽木造住宅が密集している地区では、面的に危険であるといえる。それを通じて危機感を感じてもらってもできるのではないかと。 細街路もそうであるが、防災を考えると「京都らしさ」とか「安い木造賃貸住宅」は危険を伴っているとの認識を一般化し、宅地やマンションの売買の際に、災害リスクがあることをコストに織り込んでもらうなど。(ただし、価格は市場で形成されるため直接の介入はできないが。) 京都が培ってきた暮らしの文化を生かした減災機能の強化 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 震災時には自分たちで消火しないと、消防車が来るまでに燃えてしまう。可搬式の消防設備や消防団との連携など、消防局との連携や取組の融合が必要 ⇒ 大規模マンションの地下に、消火のための貯水槽の設置を誘導するような取組を検討してはどうか。木造のまちを守る以上は水が必要で、マンションにもその役割を担ってもらう。 ⇒ 大規模マンションがある地域は既存の避難所では対応できないと思われるため、被災時にはマンション単独で完結できる設備や備蓄を確保してもらう必要がある。 水害及び土砂災害対策の検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 水害・土砂災害に強い住宅の整備が必要。例えば、基礎を上げる(海外では3階建てに見えるが、認定的には基礎+2階建て住宅)だけでも十分対策になるのでは(建築基準法の緩和の有無について検討が必要)。 モデル事業の検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 空き家の改善や袋路の再生につながるような、一定エリアを面的にとらえたモデル事業を(民間事業としても採算に合うかどうかパイロット的な意味も含めて)取り組んでみてはどうか。
		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	A	取組が大きく前進している。		
		コミュニティを生かした防災減災への取組の促進	B	概ね順調に取組が進んでいる。		

「コミュニティを活かした防災減災への取組の促進」については、更に議論が必要と考えられる。

住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しの方向性について【そなえる】【支え合う】

案

目標	大項目	中項目	点検及び評価		③社会情勢の変化	④ ②及び③を踏まえ中間見直しの方向性策定に向け、審議会等が出た意見など	
			①総合評価(3段階)	②点検及び評価の内容や、点検及び評価により見えてきた課題など			
【支え合う】	① 重層的な住宅セーフティネットの構築	市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実	B	概ね順調に取組が進んでいる。	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少社会の到来 少子高齢化の深刻化 恒常的な財政悪化 市民の財政負担能力の弱体化 空き家の増加 住宅困窮の変化(雇用環境の不安定化によるワーキングプアの増加) 	<p>(市営住宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅住戸数の適正化に向けた検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 市営住宅を単に減らすのではなく、地域性を勘案して市内の住宅の偏在を適正化する観点から、民間賃貸住宅の活用も含め検討する必要がある。 ⇒ 市営住宅を減らす場合は、サービス付き高齢者向け住宅への転用についても検討してはどうか。その際の手法として、集居室などをサービス拠点として使っていくとする代わりに、住戸を低廉な家賃で提供する、というやり方もあるのでは。 未活用となっている市営住宅の活用可能性について再検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 財政的な理由で未活用となった市営住宅について、単に改修費用と家賃収入だけを比べるのではなく、ストックが未活用であることによる機会損失も加味して検討するべき。 ⇒ 他にも、住み手のニーズが多様化していることも踏まえ、原状回復義務を一定程度緩め、入居者による自由な改修を認めていく、というやり方もあるのでは。 <p>(民間賃貸住宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者が安心して暮らせる民間賃貸住宅の確保に向けた取組の検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 低所得高齢者向けの低廉な家賃の住宅の供給について、市による借上げか、大家が安心できるような信用力(保証人等)の付与等について検討してはどうか。 ⇒ 高齢者等の入居拒否についても、家主側には漠然とした不安があり、何をどこまでやればいいのか分かりづらいことも原因としてあるため、課題等を整理して示すような取組を検討してはどうか。 民間賃貸住宅への家賃補助の検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 国の住宅セーフティネット整備推進事業に更に要件を加えようとして、家賃補助を付けてはどうか。 ⇒ 家賃補助を行うことを条件に整備費用は大家持ちにしてもいいのでは。 ⇒ エリア限定や、アーティスト志望などの若者については補助期間の限定など、一定の歯止めも考慮してはどうか。 <p>(住宅情報の提供・発信)</p> <ul style="list-style-type: none"> 個々の状況に応じた必要な住情報を提供できるセンター機能の強化 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ すまいに関する相談は、相談者により千差万別である。個々の相談に對しきめ細かく対応するとともに、ワンストップ窓口となるような機能が必要である。 	
		市営住宅の適切な更新と維持管理	B	概ね順調に取組が進んでいる。			
		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	B	概ね順調に取組が進んでいる。			
		民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援	A	取組が大きく前進している。			
		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	B	概ね順調に取組が進んでいる。			
		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	B	概ね順調に取組が進んでいる。			
	② 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	B	概ね順調に取組が進んでいる。	<p>○ 評価できる点</p> <ul style="list-style-type: none"> 京都市、京都大学及び醍醐中山団地町内連合会の地域連携事業といった、市営住宅のコミュニティ活性化に資する先駆的な取組が進められている。 団地内外や地域のコミュニティ活性化に向け、集居室等の利活用が積極的に進められている。 <p>● 今後の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の団地の集居室などの利用について、集居室機能+αとなるような更に一歩進めた取組が必要である。 公営住宅団地に、周辺地域の人々も利用できるような施設を引き続き誘導していくべきである。 特定公共賃貸住宅への転用については、民間住宅が供給過剰となっている中で、改めて必要性の検証が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少社会の到来 少子高齢化の深刻化 恒常的な財政悪化 市民の財政負担能力の弱体化 空き家の増加 住宅困窮の変化(雇用環境の不安定化によるワーキングプアの増加) 	<p>(コミュニティ関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅におけるコミュニティ活性化と維持管理の手法の再検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ より一層のコミュニティ活性化を図るため、例えば、日頃の維持管理(除草や排水溝の清掃等)を自治会に委託することにより、自治会のコミュニティを強めるような取組も検討してはどうか。 または、公営住宅の余っている容積を社会福祉法人に貸し、社会福祉法人に日常的な維持管理についても担ってもらうなどでもいいのでは。 コミュニティビジネスの活動拠点として市営住宅集居室等を活用することについての検討 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ NPOなどに集居室を貸出し、高齢者や障害者が日常的に集まりたいと思うような仕掛けを行い、見守りの役割を発揮してもらうような取組を検討してはどうか。
		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	B	概ね順調に取組が進んでいる。			