

京都市住宅マスタープランの 中間見直しに係る中間とりまとめ

(平成26年度 京都市住宅審議会)

1. 平成26年度における住宅審議会の議事内容

	開催日	議事内容
第1回	10月3日	○会長及び副会長の選出 ○諮問事項 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 ①京都市の住宅事情・住宅政策について ②「京都市住宅マスタープラン」策定後の社会情勢について
第2回	11月7日	○京都市住宅マスタープランの施策の進ちよく状況の点検について ①防災関係 ② 市営住宅
第3回	11月21日	○京都市住宅マスタープランの施策の進ちよく状況の点検について ①新築ストック対策 ② 既存ストック対策
第4回	12月19日	○京都市住宅マスタープランの施策の進ちよく状況の点検について ①分譲マンション対策 ② 重層的な住宅セーフティネットの構築
第5回	1月26日	○京都市住宅マスタープランの施策の進ちよく状況の点検について ・京都らしい住まい方の継承 ○京都市住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しについて (【そなえる】【支え合う】)
第6回	2月18日	○京都市住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しについて (【住み継ぐ】) ○京都市住宅マスタープランの中間見直しの取りまとめ案について

2. 施策の方向(中項目)ごとの総合評価結果について

(1) 総合評価結果

- 京都市住宅マスタープランに掲げる「施策の方向(6の大項目, 23の中項目)」及び129の施策について, 施策の進捗状況や関連する成果指標等について点検及び評価を行った。

施策の方向(中項目)別の総合評価結果

	A	B	C	合計
住み継ぐ	1 (1)	10 (6)	1 (1)	12
そなえる	1	2 (1)	0	3
支え合う	1	7 (3)	0	8
合計	3 (1)	19 (10)	1 (1)	23

()は, 更に充実して取り組むべき項目数で内数

※ 総合評価(3段階)

A: 取組が大きく前進している。 B: 取組が概ね進んでいる。

C: 更なる取組が必要である。

3. 総合評価結果の概要(総合評価A)

総合評価A(更に充実して取り組むべきもの) → 1項目

目 標	大項目	中項目
住み継ぐ	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当に 評価されるための仕組みづくり (空き家対策など)

(参考)その他の2項目

目 標	大項目	中項目
そなえる	住宅・住環境の 安全性の向上	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 (密集市街地対策など)
支え合う	重層的な住宅 セーフティーネット の構築	民間賃貸住宅等への 入居の円滑化と居住支援 (京都市居住支援協議会 における取組など)

4.総合評価結果の概要(総合評価B)

総合評価B(更に充実して取り組むべきもの)

→10項目

目標	大項目	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
		京町家の保全・活用の推進
		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	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
		安心してリフォーム実施するための環境整備
既存住宅の 流通活性化の ための条件整理	良質な既存住宅を安心して取得できる環境市整備	
そな える	住宅・住環境の 安全性の向上	コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進
支え 合う	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
		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
		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

5. 総合評価結果の概要(総合評価C)

総合評価C(更に充実して取り組むべきもの) → 1項目

目 標	大項目	中項目
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	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 ○ 平成の京町家の普及 ・認定基準等が細かいことなどが要因 となり認定戸数が伸び悩んでいる。 ・成果指標が不適切である。

6. 昨年度の審議会における議論を踏まえた新たな検討事項

【住み継ぐ】

● 京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展

- 京都で培われてきた多様な地域特性や地域コミュニティの状況を踏まえたうえで、「京都らしいすまい方」について引き続き検討する必要がある。また、その際には、市民の意見を十分に取り入れつつ、審議会における継続的な議論を経るなど、全市的な取組に繋げることが求められる。

● 次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援

- 子育て世帯・若者世帯の就業状況などを十分に考慮しつつ、ニーズを踏まえた必要かつ効果的な住まいに対する支援について検討する必要がある。
- 子どもにとって望ましい居住環境についても検討することが求められる。
- 中長期的なスパンで、市全体の目指すべき将来像を見据えつつ、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地などについて、住宅政策と都市政策との融合を図りながら検討すべきである。

6. 昨年度の審議会における議論を踏まえた新たな検討事項

【そなえる】

● 災害に備えた平時からの取組の推進

- 平時から京都市が被災した場合を想定することが必要であり、仮設住宅の建設といった応急的な対応やその後の住宅の再建に関する対応などの対応についての検討が求められる。

【支え合う】

● 誰もが安心して暮らせるすまい・まちづくり

- 人口減少社会の到来や厳しい財政状況を踏まえ、中長期的な視点から、既存団地やその周辺の地域におけるコミュニティの維持・活性化に向けた団地の再編成についての考え方や、市営住宅ストックの役割について検討する必要がある。

● 歩いて暮らせるコンパクトで魅力あるすまい・まちづくり

- 洛西ニュータウンや向島ニュータウンなどの中・大規模な公的賃貸住宅団地については、周辺地域も含めたコミュニティの活性化等を目的として、団地再生・ストック活用方策について考える必要がある。

(参考)中項目毎の取組状況，課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	①京都らしい住まい方の継承	B
中項目	環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めた住まい方の促進	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 環境家計簿の普及拡大 ○ まちの美化住民協定制度の推進 ○ 京安心すまいセンターによる各種啓発事業 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ どのレベルで「京都らしい住まい方」を求めるのか，今後も継続した議論が必要 ➤ 平成32年度を目途に予定されている新築住宅の省エネ義務化が，「京都らしい住まい方」にどのような影響を及ぼすか。 	
昨年度の 審議会 における 論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 中長期的な観点も踏まえた継続的な議論 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「京都らしさ」については中長期的な観点の議論が必要である。 ➤ 空間作りの観点も踏まえた議論 <ul style="list-style-type: none"> ・ 京都がこれまで培ってきた，庭や道をはじめとする外部空間との関係性も考慮に入れた議論を行う必要がある。 	

(参考) 中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	①京都らしい住まい方の継承	B
中項目	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	
主な取組	○ 京都市地域コミュニティ活性化推進条例の制定	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 町内会の高齢化が進んでいるなか, 若者に地域コミュニティに入ってもらえない状況がある。 ➤ 若い世代は地域コミュニティに無関心であるためこの間を繋ぐような, 若い世代が受け入れやすいような観点からの検討が必要である。 	
昨年度の審議会における論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 大学生を地域のコミュニティに取り込めるような取組の検討 <ul style="list-style-type: none"> • 大学生の頃から地域の行事に参加したくなるような環境整備が必要では。 • 地域貢献活動に力を入れ始めている大学との連携も可能では。 • 今までは, 町内会はボランティアで何とか回ってきたが, 今の若い世代はシビアであり, 町内会の活動に参加することでメリットを出すという視点が必要ではないか。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	①京都らしい住まい方の継承	B
中項目	京町家の保全活用の推進	
主な取組	○「京町家できること集」の作成 ○「京町家カルテ」の整備	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 京町家に関して様々な施策が行われているが、特に市外の方への周知については改善の余地がある。 ➤ 大規模な町家の保全・活用策として、居住用の京町家に対するリノベーションなどの支援が考えられる。 	
昨年度の 審議会 における 論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 住まいとしての京町家の魅力発信に係る取組の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 京町家の魅力発信はもとより、市民に「住まい」のことを考えるきっかけづくりとして、京町家を活用できればよいのでは。 ・ 京町家について県外の方に発信していくための取組が必要では。 ➤ 京町家の保全・活用についての更なる検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の中には京町家を京都市に寄付したいという方がいる。中にはしっかり家賃が取れるような京町家もあるため、京都市が引き取ることを検討できないか。 ・ 京町家を借り上げ公営住宅として活用してはどうか。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	①京都らしい住まい方の継承	B
中項目	良好な住環境及び町並み景観の保全形成の推進	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 狭小宅地の改善の促進(隣接地の取得に対する2戸1化の促進) ○ 住宅地区改良事業及び住宅市街地総合整備事業等の活用 ○ 袋路再生の推進(優良建築物等整備事業の活用など) 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域のまちづくり活動や地域の魅力・特性を生かす取組について, 新たな居住者の呼び込みにつながるような情報発信が必要である。 ➤ 狭小宅地の改善の促進に向けて, 2戸1化を促す低利融資制度が創設されているが, 利用実績がない。 	
昨年度の 審議会 における 論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不動産事業者等との連携のもと, 地域の魅力や特性の情報発信を, 住宅流通市場において効果的に情報発信されるような仕組みが必要では。 ➤ 狭小宅地の2戸1化の促進に当たっては, ニーズを把握したうえで, 改めて必要な施策について取り組むことも必要 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	①京都らしい住まい方の継承	B
中項目	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	
主な取組	○ 市街化調整区域内における地区計画制度の活用	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市街化調整区域における住宅の建設は, 長期的には空き家の増加につながるため, 空き家対策とセットで考えていく必要がある。 ➤ 市街化調整区域はストック活用の時代に設けられたものではないため, 現在のニーズに合った市街化調整区域内における既存集落の維持のあり方について検討が必要である。 	
昨年度の審議会における論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市街化調整区域内の既存集落を維持するための方策の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画からの検討が必要となるが, 現在の住宅ニーズを把握したうえで, 必要な対策について検討してはどうか。 	

(参考)中項目毎の取組状況，課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	②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	C
中項目	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	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 平成の京町家コンソーシアムの立ち上げ ○ KYOMOにおける様々なイベントの実施 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 認定基準等が細かく設定されているが，買い手にメリットが見えにくい。 ➤ 事業者にとって，認定基準を満たすための設計が煩雑で利用しにくい。 ➤ 住宅マスタープランに掲げる指標の目標設定について再検討が必要 	
昨年度の審議会における論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成の京町家の認定基準や住宅マスタープランの指標等の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成の京町家の認定基準のうち，優先順位を付け，特に重要な数点を取り入れた住宅を評価してはどうか。 ・ 平成の京町家の概念を取り入れている住宅」を新たな指標の設定候補としてはどうか。 ➤ KYOMOの更なる活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 夏や冬にKYOMOに来場し，京町家の知恵や工夫を直接感じてもらえるような取組が必要ではないか。 	

(参考) 中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	②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	B
中項目	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	
主な取組	○ みやこ杉木の活用に向けた取組	
課題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市内の販売業者の流通ルートの確立など, 大きな役割を担うと考えられる事業者に対する取組が更に必要である。 ➤ みやこ杉木の価値を高め, より産業として成立させるための取組が必要である。 	
昨年度の審議会における論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 関係団体と協力しながら, 地域産材の利用・流通促進について, より一層の普及啓発に努めていく必要があるのではないかと。 ➤ 木の文化を具体化する推進会議を通じて, 地域産材の活用に向けた方向性と具体案の検討を進めるとともに, 地域産材ストック情報システムの充実に取り組んでいく必要があるのではないかと。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	②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	B
中項目	民間活力を活用した住宅ストックの良質化	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 狭小宅地の改善の促進(隣接地の取得に対する2戸1化の促進) ○ 住宅地区改良事業及び住宅市街地総合整備事業等の活用 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 低金利下にある現在の経済情勢において, 金融機関にとって, 本市の融資制度を推進することが負担となっている。 ➤ 特に, 二戸一化耐震建替融資については十分な周知がされておらず, 利用実績がない。 	
昨年度の 審議会 における 論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 今後の経済・金融動向を踏まえ, 利率の算定方法や, 預託金方式による本市の融資制度について, 必要に応じて抜本的な見直し検討が必要 ➤ 二戸一化耐震建替融資制度についても, 必要に応じた見直しが必要 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	②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	B
中項目	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	
主な取組	○ マンション関連団体と連携した「要支援マンション再生支援事業」の取組	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ マスタープランに掲げられた施策が細分化されすぎている。 ➤ 既に空き家戸数がマンション供給戸数を上回っている。 ➤ 既存マンションの管理不全対策や新築マンションの長寿命化対策が必要 ➤ 中古・賃貸マンションも対象した地域コミュニティとの結び付けが必要 	
昨年度の 審議会 における 論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 京都におけるマンション供給の在り方についての検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮に分譲マンションを規制する場合は, 単に規制ではなく, 町家型共同住宅に補助するなどのメリハリが必要 ・ セカンドハウスなど, 区分所有者が居住していない状況への留意が必要 ➤ 区分所有による課題を克服できるような取組の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンションの管理が問題であれば, 行政の支援を検討しては。 ・ 低層で一戸毎に建替えができる長屋型の集合住宅の供給を検討しては。 ➤ マンション入居者が円滑に地元団体に参加できるような施策の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの不動産情報に関するガイドブックのようなものがあればよいのでは。また, 賃貸マンションの場合における, 町内会等への説明機会がないのではないか。 	

(参考)中項目毎の取組状況，課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	②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	B
中項目	安心してリフォームを実施するための環境整備	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 京安心すまいセンター内情報コーナーでの情報発信 ○ 「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」の整備 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 超低金利時代といわれている中，市による融資制度を推進していく必要性について，再検証が必要である。 ➤ 単にリフォームをするのではなく，コミュニティ活性化や子育て世帯や高齢者世帯に配慮したリフォームなどへの支援が必要ではないか。 	
昨年度の審議会における論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 融資制度の再検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 超低金利時代といわれている中，市による融資制度を推進していく必要性について，再検証が必要。 ➤ 改修助成の優先順位の明確化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存ストックのリノベーションについても，子育て世帯や高齢者世帯など世帯別に特化して助成対象を絞ってはどうか。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	③ 既存住宅の流通活性化のための条件整備	A
中項目	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	
主な取組	京都市地域連携型空き家流通促進事業	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 色々なタイプの空き家があり状況がそれぞれ異なる。 ➤ 最も効果的なのは予防であり, 居住者にその認識を持ってもらうことが必要である。 ➤ 各世帯のニーズに合った「実質的に活用可能な空き家」がどれくらいあるかを把握することが重要である。 	
昨年度の 審議会 における 論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 長期的な視点の下での空き家対策の推進 ➤ 空き家化の予防に向けたより一層の取組の推進 ➤ 借上げ公営住宅としての空き家の活用の検討 ➤ 節税対策で建設された賃貸集合住宅の空き家の今後の管理 ➤ 不良ストックになっているバブル期に建設されたオーナーズマンションに対する対策 ➤ 子育て世帯で家を探している人に対する住宅取得意向の調査 	

(参考) 中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	住み継ぐ	総合評価
大項目	③ 既存住宅の流通活性化のための条件整備	B
中項目	良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 京都市地域連携型空き家流通促進事業 ○ 京都市安心すまいづくり推進事業における情報発信 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中古住宅の取引実態や消費者ニーズ等に応じて効果的な施策が講じられていない。 ➢ 市場で超過供給になっているにもかかわらず, 結果, 家賃が下がっていない等, 市場メカニズムが機能せず, 歪んだ状態にある。 ➢ いかにニーズを捉えた住宅の供給や供給に向けた支援ができるか。 	
昨年度の審議会における論点	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中古住宅流通の状況及び住宅取得に係るニーズの把握 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中古住宅流通の状況や消費者ニーズを掴んだうえで, 住宅の取得, リフォーム, 売却等のステージ別に必要な支援を検討する必要があるのではないか。 ・ 今の不動産流通では, 家の管理や修繕状況の不安というよりも, 立地や住環境といった条件で購入されており, 立地や住環境が悪ければ新築住宅でも売れない。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	そなえる	総合評価
大項目	①住宅・住環境の安全性の向上	B
中項目	住宅の安全性の確保	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 京都市建築物耐震改修促進計画の策定 ○ 耐震ネットワークによる支援 ○ まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業の創設 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 災害発生時を想定した住宅再建計画が検討されていない。 ➤ 応急仮設, 災害復興等, その後の対応が未整理 	
昨年度の 審議会 における 論点	<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"> ・ 平常時の取組の延長線上の対応として「緊急時」を検討することが必要 ・ 花折断層を震源とした地震発生時のシミュレーションをしてはどうか。 ・ 緊急時の市営住宅の活用についても検討してはどうか。 ・ 被災後の再建住宅のイメージについても記載してはどうか。 ➤ 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などの検討が必要では。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	そなえる	総合評価
大項目	①住宅・住環境の安全性の向上	A
中項目	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	
主な取組	(密集市街地対策) ○ 防災まちづくり方針の策定 ○ 細街路対策指針の策定	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 震災時の消火対策などの「延焼防止」はあまり進んでいない。 ➤ 近年, 水害や土砂災害が増加しており, 京都についても例外ではない。 ➤ 水害や土砂災害についての住宅に係る対策がされていない。 ➤ 路地を再生する新たな道路指定制度を活用した取組の誘導を図っていく必要がある。 	
昨年度の 審議会 における 論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 更なる防災意識の啓発のための取組の検討 ➤ 密集市街地におけるモデル事業の検討 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	そなえる	総合評価
大項目	①住宅・住環境の安全性の向上	B
中項目	コミュニティを生かした防災減災への取組の促進	
主な取組	○ 地域が一体となった耐震診断や避難協定の締結等コミュニティを生かした防災・減災施策	
課 題	▶ コミュニティの一員としての専門家, 事業者の必要性 <ul style="list-style-type: none"> • 防災・減災に向けた取組としては, 実際にハードを動かして安全性の向上を図っていく必要 • 様々な専門家や事業者がコミュニティの一員として継続的に関わることができる仕組みが必要 	
昨年度の審議会における論点	▶ 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"> • 震災時における消防車が来るまでの対応として, 可搬式の消防設備や消防団との連携などが必要 • 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あり, マンションにもその役割を担ってもらうことも考えられる。 • 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。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	支え合う	総合評価
大項目	①重層的な住宅セーフティネットの構築	B
中項目	市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 父子世帯やDV被害者への優先入居の拡大 ○ 子育て世帯の入居対象の拡大 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 公営住宅だけに依存したセーフティネットの確保は望ましくないが、一方で、一定範囲の手持ちのリソースは必要。 ➤ 福祉では地域密着型サービスの整備が進められており、公営住宅の余剰地も有効に活用しながら、これらのサービスとの連携を進めていく必要がある。 ➤ 市営住宅の取組の中に高齢者支援や低所得者支援など、様々な目的が入っている。目的を絞って供給する方が効率的である。 	
昨年度の 審議会 における 論点	<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た検討が必要では。 ・ 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、集会室などをサービス拠点として使っていていいとする代わりに、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。 	

(参考) 中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目標	支え合う	総合評価
大項目	①重層的な住宅セーフティネットの構築	B
中項目	市営住宅の適切な更新と維持管理	
主な取組	○ 京都市市営住宅ストック総合活用計画の策定	
課題	<p>➤ 厳しい財政状況や, 今後, 様々な公共財が更新時期を迎えていくことを踏まえると, 公営住宅を今のような形で維持していくべきかどうかについて, 検討する必要がある。</p>	
昨年度の審議会における論点	<p>➤ 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</p> <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ではないか。 • 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ないか。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	支え合う	総合評価
大項目	①重層的な住宅セーフティネットの構築	B
中項目	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	
主な取組	○ まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 低所得高齢者が入れるような低廉な家賃の住宅の確保・供給が必要。 ➤ 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, 市による借上げや, 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。 	
昨年度の審議会における論点		

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	支え合う	総合評価
大項目	①重層的な住宅セーフティネットの構築	A
中項目	民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 京都市居住支援協議会の設立 ○ 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の推進 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 高齢者の入居に際してリスクを感じている大家に対するケアが必要 	
昨年度の 審議会 における 論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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たうえで、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を大家の負担としてもいいのでは。 ・ 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。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	支え合う	総合評価
大項目	①重層的な住宅セーフティネットの構築	B
中項目	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	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 施策対象者の家族構成や規模に応じた適正な公募と住み替えの実施 ○ 計画的なストックの更新と改善の実施等の施策を展開 ○ 社会的困窮度の減額率への反映, 応益性を取り入れた最低家賃額, 生活保護基準を参考とした家賃減免制度における収入認定の導入等の見直し 	
課 題	<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より, ハード面の取組が進められているが, 入居後のフォローや家賃補助など, 「人」に着目した取組が不足している。 	
昨年度の審議会における論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 今後の社会情勢の変化等を注視し, 現行制度の対象世帯以外にも住宅確保に配慮が必要な世帯の把握に努めることが必要 ➤ 市営住宅の限られたストックを活用し, 住み替えを必要とする者に対して適当な住戸を提供するうえで, 入居者の状況や住宅規模・世帯人員などに応じた円滑な住み替えの方法についての研究が必要 	

(参考) 中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(更に充実して取り組むべきもの)

目 標	支え合う	総合評価
大項目	①重層的な住宅セーフティネットの構築	B
中項目	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	
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 木造住宅耐震改修助成事業の実施 ○ まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業の実施 	
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 都心部の低廉な木造賃貸住宅の性能向上に向けて, 家主への働きかけを強化して改修を促すとともに, 居住者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう, 地域での支え合いや近隣での住み替え支援を促進するなど, ハード施策とソフト施策の両面から対策を講じていく必要がある。 	
昨年度の審議会における論点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 老朽木造住宅に居住する高齢者等の住宅確保要配慮者の居住実態, 住宅・住生活に関するニーズ, さらには, 賃貸住宅所有者の意向を把握したうえで, 福祉施策との連携も含めた対策についての検討が必要である。 ➤ 危険家屋対策の中で居住者がいる事例や, 防災まちづくり活動支援の中で見えてきた事例等をもとに, 具体的な施策の検討を進めていくべきではないか。 	

(参考)中項目毎の取組状況，課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	支え合う	総合評価
大項目	②中・大規模の市営住宅団地のマネジメント	B
中項目	コミュニティバランスに配慮した団地づくり	
主な取組	○ 京都市，京都橘大学及び醍醐中山団地町内連合会の地域連携事業	
課 題	<p>➤ 公営住宅の団地の集会室などの利用について，集会室機能+αとなるような更に一步進めた取組が必要である。</p>	
昨年度の 審議会 における 論点	<p>➤ 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民間賃貸住宅への家賃補助の検討</p> <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。 • 公営住宅の余剰部分を社会福祉法人などに貸し，日常的な維持管理についても担ってもらうことなどを検討してはどうか。 	

(参考)中項目毎の取組状況, 課題及び昨年度の審議会における論点
(引き続き取組を継続するもの)

目 標	支え合う	総合評価
大項目	②中・大規模の市営住宅団地のマネジメント	B
中項目	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	
主な取組	○ 団地内外や地域のコミュニティ活性化に向けた集会室等の利活用	
課 題	➤ 公営住宅団地に, 周辺地域の人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。	
昨年度の 審議会 における 論点	➤ コミュニティビジネスの活動拠点として市営住宅集会室等を活用することについての検討 <ul style="list-style-type: none"> • NPOなどに集会室を貸出し, 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。 	