

平成27年度の 京都市住宅審議会における主な御意見

第1回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展

【これからの住宅に対する考え方】

- 空き家が増加している状況を踏まえると、持家という考え方から脱却して、ライフステージごとに賃貸住宅が提供される環境を整備すべきでは。
- 賃貸住宅市場については、これまでの所有者と借り手のみの関係ではなく、例えば、その間にリフォームに投資する人が入り、所有者が賃料で得る利益の一部が投資する人に還元される仕組みや、借り手が資金を出し、所有者のリフォームを補助するかわりに一定期間居住できる仕組みなど、賃貸の新たな形態が求められるのではないか。
- 従来の「住宅双六」モデルにこだわらない、住宅に関する多様な考えが求められる。

第1回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展

【新築住宅：平成の京町家について】

- 今後は、平成の京町家の概念を取り入れた住宅の普及に重点を置くべきである。
- 地域特性などの視点も盛り込みつつ、平成の京町家の普及版の基準を作成するとともに、手続を簡素化してはどうか。
- 平成の京町家は、買い手にとってのメリットが見えにくいと感じるため、メリットを効果的に打ち出すべきではないか。

第1回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展

【既存住宅：京町家について】

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」を活用して、大規模な町家の所有者と連絡を取るなどを行うことが考えられる。
- 大型町家を現代に引き継ぐにはどうすべきかということが問われているなか、現代の暮らしや生業を前提に大型町家の活用策を考えないと、使い方に困り、結局は使われないこととなる。
- 解体に関する法制度が未整備であることから、安易に解体されない仕組みを検討する必要がある。

第1回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展

【地域の特性】

- 「京都ならではのすまいやすまい方」には、地域力やコミュニティが非常に大切であるが、空き家の増加や高齢化によりその力が落ちているので、活性化することが求められている。
- 「京都ならではのすまいやすまい方」については、幅広いテーマであるため、今後も継続的に議論が必要である。

第1回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

2 次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援

【定期借地権による若者向けの住宅供給】

- 定期借地権により住宅を供給している事例では、土地も所有する場合と比較すると、子育ての時期はメリットがあるかもしれないが、50年後に更地にして返却しなければならず、高齢になり持ち家を失うことになるため、賛否が分かれる。
- 定期借地権の問題は、更地で返却しなければならないことであり、「ローンを支払った後に何が残るか」ということをしっかり考える必要がある。
- 平均寿命が80歳台である現在では、老後に建て替えが必要となることも考えられる。また、今後の人口減少社会では土地の価格もあまり上がらなくなることが予想されている。

第1回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

2 次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援

【若者世代のための住宅施策】

- 人口減少社会への対応として、次世代の住まい手を育むため、若者や新婚世帯、子育て世帯に対し、それぞれのニーズを踏まえた支援が必要である。
- 40歳くらいまでの世代についても、年間所得が200万円未満の人が増加しており、親世代も高齢化しているなかで、親の家に住み続いている状況がある。
- 学生が就職していくというライフステージのなかで、引き続き京都に住み続けられるよう、住宅セーフティネットのハードルを下げていく理屈付けをしながら、住宅政策の面からも施策を考えていくべきではないか。

第1回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

2 次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援

【子どもにとって望ましい居住環境】

- 子育て中の親に対する支援としては、必要としている住情報の提供が考えられる。仕事と子育て支援をセットにして相談を受けている事例はあるが、これに住まいも加えて相談できる仕組みがあれば、適切な情報が提供できる。
- 子どもは様々な経験をしながら成長するため、危険を回避しつつも、様々な経験ができる、子どもにとって望ましい居住環境を検討していく必要がある。
- 子どもにとっての居住環境については、住宅そのものだけでなく周辺環境を考えるべきであり、子どもを育てる環境が周辺にない状況をどうするか等、住宅政策以外の観点も必要である。

第2回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 住まい手目線の住情報の提供・発信

【京安心すまいセンターにおける相談業務について】

- 京安心すまいセンターでは、賃貸借契約の原状回復義務に係る相談が多い。国土交通省のガイドラインをわかりやすくするなど、情報発信の工夫が必要ではないか。
- 気軽に相談できるようにすることにより、解決に向けて情報を得るため多くの人が訪れる状況をつくることが大事である。
- 相談した結果の追跡が行われていないようだが、可能な限り情報を収集すべきである。

第2回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 住まい手目線の住情報の提供・発信

【京安心すまいセンターにおける情報発信について】

- ホームページは、ニーズと政策がつながるよう、利用者の属性（子育て世帯、学生等）や目的（借りる、買う、リフォームする等）に応じてアクセスしやすいように情報を整理すべきである。
- どのような相談が可能かがわかりにくいので、相談事例等が掲載されているとよいのではないか。また、セミナーのアーカイブ化や想定質問集の作成等、結果を積み重ねて残していくと良いのではないか。
- 発信した情報が必要としている人に届いているかどうか、セミナーやホームページ利用者がどこから情報を得てきているかということをしっかりと把握すべきである。

第2回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 住まい手目線の住情報の提供・発信

【社会教育としての住教育について】

- 住まい手が知っておくべき住情報が、これまで積極的に提供されてきていない。学校教育等も含めしっかりと情報提供し、基本的な住情報は誰もが知っている状況にするべきである。
- 学校の総合学習の授業等において、住まいに関する基礎的な知識をきちんと教えることも必要である。

第2回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 住まい手目線の住情報の提供・発信

【高齢者の入居に関する問題について】

- 住宅政策と福祉政策の連携を強めることにより、居住支援協議会 자체を活性化させ、さらなる取組につなげていくべきである。
- 高齢者が入居後に認知症等を発症し、近隣にも影響が出た場合に、根本解決に至らず問題となるケースがある。

【センター機能の強化について】

- センター機能については、ワンストップ総合相談窓口として、組織体制や、関係団体との連携に加え、継続的にデータを収集し分析を行う研究機関としての機能の強化を図る必要がある。

第2回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

2 災害に備えた平時からの取組の推進

【発災から復興までの総合的な住宅供給について】

- 災害発生から復興に至るまでの各段階における住宅供給に係る業務を、京都府との役割分担も含め、包括的に整理しておく必要がある。そのために、何らかの想定の下で、復旧・復興の具体的な作業のシミュレーションをしてはどうか。
- 応急危険度判定と、住宅として居住が可能かどうかの判断は異なるものである。災害時に居住可能判断を実行できるよう、事前に検討しておく必要がある。
- 仮設住宅は、民間賃貸住宅の利用が主流になると思われる所以、応急仮設住宅用に借り上げる契約について、事前に契約書のひな形を作成しておくなど、民間団体との連携が必要である。

第2回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

2 災害に備えた平時からの取組の推進

【耐震改修の取組について】

- 保全や再生をベースにしている京都にとっての、実質的な耐震改修の方法について議論していくことが重要である。

【密集市街地・細街路における防災まちづくりの取組について】

- まちづくり計画を住民主体でつくる際、家が倒壊した場合を想定しつつコミュニティで話し合うことをプログラムに入れておくべきである。
- 老朽空き家や使い道のない土地を防災ひろばとして整備し、町内会の所有にすることは、防災上良いことである。

第3回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実について

【これからの市営住宅のあり方】

- 今後、高齢者に対するセーフティネット機能の重要性が増すが、高齢者施策に偏るのではなく、次世代の若者困窮者も市営住宅に入居できるようにすべきである。
- 住宅確保要配慮者に対する施策を考える場合は、市営住宅だけでなく、あわせて民間賃貸住宅による対応についても考えるべきである。
- 市営住宅の役割だけでなく、民間賃貸住宅の動向をしっかりと把握したうえで、市営住宅以外のセーフティネットを中長期的に考えていかなければならぬ時期にきている。

第3回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実について

【既存ストックとしての市営住宅の今後について】

- 住宅確保要配慮者の現状を踏まえると、当面は現在の管理戸数を維持しながら、既存ストックをできるだけ活用すべきである。
- 高齢化や1人親世帯の増加などに対応するために、市営住宅の集会室等を活用し、生活支援サービスを提供する民間事業者等に貸すなどの取組も考えられる。
- 改修コストの平準化という観点から、PFI等による民間活力導入についても検討してはどうか。

第3回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実について

【市営住宅の管理のあり方について】

- 市営住宅の家賃減免については、駐車場使用料等とともに、社会情勢等の変化を踏まえて、入居者の負担が激変しないよう配慮しながら、応益という観点でより公平性が確保されるよう検討することが求められる。
- 駐車場については、例えば便利なところの使用料は高くする一方で、郊外の不便なところは使用料を安くしたり、カーシェアリングを取り入れるなど、立地状況によってメリハリをつけてはどうか。

第3回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

1 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実について

【民間賃貸住宅について】

- 地域活性化のために若者にある一定の期間だけ支援して定住を促すなどの対応を検討してはどうか。
- 高齢化が進行している都心部で高齢者が住み続けるために、住宅セーフティネットを担っている民間の木造賃貸住宅に対して、耐震改修を促しつつ、改修工事による家賃上昇分を補助するなどの仕組みがあれば良いのではないか。

第3回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

2 ニュータウンにおける団地再生・ストック活用について

【洛西ニュータウンについて】

- 洛西ニュータウンについては、UR住宅や戸建て住宅のあるニュータウン内の住み替えを促しながら、外に出た世帯を呼び戻すような対応が有効ではないか。
- 緑が多く、ゆったりとした環境で、商業施設等が計画的に配置されているというニュータウンが持つ良さをアピールしつつ、あわせて子育て支援や高齢者支援について考えていくべきである。
- エレベーターのない中層の市営住宅においても魅力を高めるリノベーションを進めれば、新婚世帯や子育て世帯が住みたくなるような契機になるのではないか。

第3回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

2 ニュータウンにおける団地再生・ストック活用について

【向島ニュータウンについて】

- 向島ニュータウンについては、洛西ニュータウンにおいてまちづくり計画が立てられているように、まずは「この地域をどうしていくべきであるか。」ということを地域の住民を含めて考えることが必要ではないか。
- 駅が近接するという利点を生かしつつ、今後的小中学校の統合等のまちの大きな変化にあわせて、土地利用等も含めた見直しを検討してはどうか。
- 駅から遠いエリアについては、できるだけ管理コストがかからないように低密度化するなど、抜本的な土地利用の変更も考えられるのではないか。

第3回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

2 ニュータウンにおける団地再生・ストック活用について

【ニュータウン全般について】

- 教育的な環境の良さや治安の良さ等が子どもや若い世代を取り入れるために大事な要素になるのではないか。
- 共働き世帯が多くなることを踏まえると、短時間でも働ける場所等がニュータウン内にあれば、「ここに住みたい」と思う人が増えるのではないか。
- 子育て世帯を呼び込むには、家から近いところに保育園等の施設が必要なので、そういう施設の誘導についてもあわせて考えるべきである。