

平成21年度の京都市住宅審議会の答申構成（現行「京都市住宅マスタープラン」の策定に向けた諮問事項に対する答申）

京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

社会動向

- ・人口減少が予想され、高齢化の進展とともに世帯当たり人員が減少している
- ・地球温暖化対策がますます重要となってきた
- ・経済成長がしばらくは望めない状況である
- ・他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しい

京都のすまいの特徴・アイデンティティ

- ・多くの伝統的な建物や町並みなどが残され、都市文化の基盤となっている
- ・戦前木造住宅は、京都独自の暮らし方やコミュニティを反映する良質な住宅として景観の形成にも寄与している
- ・山間地域は古くから京都のすまいづくりを支える良質な木材供給地として知られている

住宅ストックの流通・管理の課題

- ・住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が増加しつつあり、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある
- ・既存住宅の流通に必要な環境が整っていない
- ・京都らしい町並みの形成やすまい方を継承する京町家の減少が進んでいる
- ・築30年以上の高経年の分譲マンションや賃貸の進む分譲マンションが増加しており、管理運営に支障をきたすおそれがある
- ・良好なコミュニティが形成されている住宅地の特徴や良さを生かした流通の仕組みが不十分である
- ・京都らしい暮らし方を支える袋路等の細街路に面した住宅の利活用が困難である
- ・郊外には道路などの基盤が不十分なまま狭小な敷地が大量に供給された地域がある
- ・ニュータウン等では、空き家の増加や急激な高齢化が進んでいる
- ・市街化調整区域の既存集落や山間地域については、農林業従事者等の減少による空き家化が進んでいる

住宅・住宅地の安全上の課題

- ・袋路等の細街路に面した老朽木造住宅が数多く存在する
- ・住宅ストック全体の耐震性能が不十分であり、耐震改修が進んでいない
- ・安全性が確認されないまま流通・使用されている住宅がある

住宅確保要配慮者の住生活の課題

- ・今後住宅確保要配慮者の増加が予想される
- ・施策対象者の範囲が拡大する中で、セーフティネットの核となる市営住宅の更なる適正な管理・運営が求められる
- ・既存の民間賃貸住宅等には性能の低いものが多く、居住者と住宅のマッチングが難しい
- ・都心部に改修が進まない低家賃の老朽木造住宅が数多く存在している

住宅政策の基本的な考え方と目標

- ・市民にとって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
- ・生活の安定向上と社会福祉の増進
- ・市民社会の健全な発展

住宅政策の基本的な考え方

○京都の財産となる「環境」、「景観」、「コミュニティ」を継承、発展させる住宅政策を推進する

○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とあり方を示す

○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、行政と市場との役割分担や連携、市場の環境整備を行い、市場の機能を生かした住宅政策を展開する

目標

住み継ぐ

～京都らしい良質なすまいやまちを守り、育て、大切に手入れをしながら、すまい方や暮らし方とともに次代に引き継ぐ～

そなえる

～災害に備え、被害を最小限に抑えるためのまちづくりを進める～

支え合う

～誰もが安心して暮らすことの実現をすすめる～

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

施策推進のための横断的な視点

- 多様な主体・分野との役割分担や連携を進める
- 市場の機能を生かす
- ストックの活用を重点的に進める
- 地域の多様な特性を生かす

施策の方向

京都らしいすまいの継承の支援

- ア コミュニティの活動状況等も含めたすまいに関する情報提供
- イ マンションも含めた周辺地域とのコミュニティ形成の円滑化支援
- ウ 京町家の保全・活用の推進
- エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進
- オ 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

- ア 数世代にわたり住み続けることのできる住宅の普及
- イ 木の循環システムを支える地域産木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
- ウ 民間活力を活用した住宅ストックの良質化
- エ 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
- オ 安心してリフォームを実施するための環境整備

既存住宅の流通の活性化のための条件整備

- ア 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
- イ 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

住宅・住環境の安全性の向上

- ア 袋路等の細街路が存在する防災上課題のある地区の安全性の確保
- イ 住宅の安全性の確保
- ウ コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

重層的な住宅セーフティネットの構築

- ア 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実
- イ 市営住宅の適正な更新と維持管理
- ウ 民間賃貸住宅等の活用
- エ 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
- オ 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

コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

- ア コミュニティバランスに配慮した団地づくり
- イ 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

重点施策

地域コミュニティと市場をつなぐエリアマネジメントの促進

- ・地域のまちづくりの中で空き家の掘り起こしを行い、地域の魅力やすまい方の発信と合わせた空き家活用の仕組みを構築する。

既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進

- ・既存京町家の耐震改修の促進とともに、法規制の合理化、資金調達仕組み等を検討する。
- ・京町家の知恵と現代の技術を融合した「平成の京町家」の普及促進を図る。

リフォームの推進と住情報の一元的な提供

- ・安心して既存住宅の取得やリフォームができるための情報発信（マンション維持管理情報を含む）、検査、評価制度の普及等の環境整備を行なう。
- ・生活に密着したすまいの情報発信を行う等住情報の一元的な提供を進める。

命を守るために不可欠な住宅改修等の促進

- ・既存木造住宅の活用による住宅セーフティネットの構築のため、老朽木造住宅の安全性の向上を図り、地震災害から命を守るための改修工法の研究、改修に対する支援を行う。

福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅の普及促進

- ・民間活力の活用による良質な高齢者の住宅の供給制度として地域優良賃貸住宅（高齢者型）について福祉分野や医療分野との連携を進め、供給を促進する。
- ・また既存住宅の改修による供給促進を図る。

市営住宅による住宅セーフティネット機能充実とコミュニティ活性化のための入居制度の拡充等

- ・耐震化、バリアフリー化及び適正な維持管理による長寿命化を推進する。
- ・住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設や優先入居枠の拡充等を行う。

市営住宅団地の複合的再生

- ・地域に必要な都市機能の導入やコミュニティ活性化のための用途転用等を行う。
- ・地域と一体的な居住環境の再編、供給の少ない地域への転用や借り上げ等による供給等市営住宅団地のマネジメントを行う。

※多様な主体：市民、事業者、行政、公社など
※分野：福祉、まちづくりなど

※重点施策：早期に取り組むべきものや、「目標」、「施策の方向」を多面的かつ効果的に達成するためのもの