

(案)

資料 2

○「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

○点検結果及び社会情勢の変化を踏まえた「京都市
住宅マスタープラン」の中間見直しに係る基本的な
住宅政策の考え方や施策の在り方について

答 申

平成27年9月

京 都 市 住 宅 審 議 会

はじめに.....	1
1 「京都市住宅マスタープラン」策定後の社会情勢等の変化.....	2
(1) 京都や日本文化への関心の高まり	2
(2) 人口減少，少子高齢化	2
(3) 自然災害	2
(4) 住宅ストックの流通・管理状況.....	3
(5) 住宅確保要配慮者の動向	3
(6) 経済情勢	3
(7) 国及び京都市全体の動向	4
2 施策の進捗状況の点検及び評価結果	5
(1) 点検及び評価の方法	5
(2) 点検結果	5
(3) 点検による総評.....	11
3 中間見直しに係る基本的な住宅政策の考え方	12
4 施策推進のための横断的な視点	13
5 今後の施策の方向.....	14
(1) 京都の強みを活かしたすまいやすまい方の継承・発展.....	14
(2) 人口減少社会に対する対応	15
(3) 安心・安全な暮らし・まちづくりの推進.....	16
(4) 将来を見据えた住宅セーフティネット機能の構築.....	17
(5) 住情報の提供・発信の拡充.....	18

はじめに

京都市住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）は、京都市住宅審議会（以下「本審議会」という。）からの答申（平成21年11月）を受け、「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」を目標と定め、目標を市民と共有するため、「住み継ぐ」、「そなえる」及び「支え合う」の3つのキーワードの下、平成22年度から10年間の計画として平成22年3月に策定され、計画に掲げた施策について順次取組が進められてきたところである。

一方で、マスタープランの策定以降、人口減少・少子高齢化社会の更なる進行に伴う人口構造の変化や、未曾有の大災害となった東日本大震災をはじめとする多くの自然災害の発災に伴う安心・安全への意識の高まり、さらに、消費税率の引き上げや経済の低成長、若年層世帯等の収入の低下、適切に管理されていない空き家の増加など、社会情勢や住まいを取り巻く様々な環境が大きく変化している。

またこの間、世界的な旅行雑誌において、世界の人気都市を決める「ワールドベストシティランキング」で京都市が2年連続1位となるなど、京都や日本文化への関心については、これまで以上の高まりを見せている。

こうした状況の中、平成26年度末にマスタープラン計画期間の前期5年が経過することから、平成26年10月3日、京都市から本審議会に対し、「マスタープランの施策の進捗状況の点検」と「点検結果及び社会情勢の変化を踏まえたマスタープランの中間見直しに係る基本的な住宅政策の考え方や施策の在り方」についての諮問がなされた。

本審議会では、これを受け、平成26年度から27年度にかけて、合計11回の審議を行ってきた。

平成26年度は、マスタープランに掲げられた施策の進捗状況の点検を実施し、計画期間前期5年間の取組について、項目ごとに評価結果を取りまとめたが、計画期間の折り返し地点での点検・評価ということを考慮し、現時点で実績のある取組に加え、着実な一歩を踏み出し、今後の展開が大いに期待できる取組についても、今回は高く評価している。

また、平成27年度は、施策の点検結果及び社会情勢の変化等を踏まえて審議テーマを設定し、今後進めていくべき施策の考え方、在り方についての議論を重ねてきた。

このような過程を経て、本答申には、計画期間の後期5年間に於いて着実に実施していくべき内容を盛り込んでいる。加えて、現行計画期間以降も見据え、引き続き中長期的に検討していく必要のある事項についても取りまとめている。

この答申の内容が、京都の強みを活かした京都らしいすまいやすまい方の継承と発展に寄与し、今後の人口減少社会における京都のすまいづくりの指針として活用されるとともに、マスタープランの中間見直しに反映されることを期待するものである。

京都市住宅審議会

1 「京都市住宅マスタープラン」策定後の社会情勢等の変化

(1) 京都や日本文化への関心の高まり

- 国際観光面では、米国旅行雑誌「Travel+Leisure」の「ワールドベストシティ」ランキングにおいて、平成26年から2年連続で世界1位を獲得し、平成26年度の観光客数は過去最高となる5,564万人を記録するなど、評価が高まっている。
- また、文化面では、平成25年に「和食」がユネスコ無形文化遺産へ登録されたことや、祇園祭後祭が復興されたことなど、都市の魅力がより高まっている。

(2) 人口減少、少子高齢化

- 日本の人口は、現在の状況が続くと平成60年には1億人を割り込み、45年後の平成72年には約8,700万人、現在の3分の2程度まで減少するとの推計が示されている。
- 京都市の平成27年7月現在の人口約146.9万人は、上記推計における平成27年時点の値（約147.3万人）を下回っている状況にある。同推計では25年後の平成52年には130万人を割るとみられており、今後も減少傾向が続くことが想定されている。
- 京都市の合計特殊出生率は1.26で、全国平均の1.43（いずれも平成25年時点）を大きく下回っている。
- 京都市の人口に占める65歳以上の高齢者の割合は現在約26%（平成26年時点）となっているが、20年後の平成47年にはこの割合が3分の1に達すると推計されており、今後人口減少が進む中で、高齢化の傾向は益々強まる見通しである。

(3) 自然災害

- 平成23年3月11日に発生した東日本大震災を受けて、発災後直ちに設置された「京都市防災対策総点検委員会」において、これまでの京都市の防災の取組の成果と課題の検証、今後の方向性の検討が行われ、同年12月にその結果が最終報告として提出されており、これを踏まえた取組が着実に進められているところである。
- 一方で、京都市は、内陸活断層の密集する地域にあり、活断層の運動で形成された都市であるため、これまでから規模の大きな地震が発生し、数多くの地震被害を受けてきている。今後も内陸型の地震活動や、南海トラフのプレート境界における海溝型の巨大地震が予測されており、更なる対策が求められる状況にある。
- また更に、近年は台風や局地的な集中豪雨に伴う水害や土砂災害等、各地で大きな被害が相次いで発生しており、京都市においても、平成25年の台風18号の際には、人的被害として負傷者が3名発生したほか、物的被害として建物の全壊及び半壊が10件、浸水被害が1,400件余り生じるなど、自然災害の脅威が増している。

(4) 住宅ストックの流通・管理状況

- 京都市の総住宅数は約 81.4 万戸で、このうち空き家が約 11.4 万戸あり、空き家率は 14.0 %となっている（平成 25 年住宅・土地統計調査）。5 年前と比較すると、空き家総数は約 4 千戸増加したが、空き家率は 14.1 %からわずかに減少している。
- 新築住宅の着工件数については、年間 1 万軒前後で推移しており、新築住宅に対する需要は依然として高い状況である。
- 京都市内の持ち家総数 362,910 戸のうち、中古住宅の購入によるものは 94,730 戸であり、全体に占める割合は 26.1 %に止まっている（平成 25 年住宅・土地統計調査）。

(5) 住宅確保要配慮者の動向

- 世帯の年間収入額は、5 年前と比較して減少している（平成 26 年総務省家計調査）。
- 生活保護を受給している世帯及び実人員については、平成 25 年度までは年々増加していたが、平成 26 年度に減少に転じている。
- 今後人口減少が予測されるなか、高齢者に関しては、総数及び割合の両方において増加が見込まれている。
- 子育て世帯については減少が予想されているが、ひとり親世帯は増加傾向にある。
- 以上の状況を踏まえると、今後、人口が減少したとしても、そのまま低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の減少に繋がるというわけではない。

(6) 経済情勢

- 日本全体の経済情勢については、金融緩和をはじめとする政府の経済政策によってデフレ状況を脱却しつつあり、緩やかな回復が続いている。京都市においても、市内総生産、企業倒産件数、完全失業率等が改善するなど、全体としては回復傾向をたどっている。
- 一方で、消費の動向などが未だ不透明であることや、平成 29 年 4 月に消費税率が 8 %から 10 %に引き上げられることなど、今後の景気において不確かな要素が見られる。
- 京都市の産業構造は、伝統産業をはじめとする製造業や卸売・小売業が減少する一方で、医療・福祉、教育・学習支援等のサービス業が増加するなど産業構造の変化が続いている。
- 市民一人当たりの市税収入が指定都市の中では少なく、地方交付税についても国において削減の議論がある一方、社会福祉関連経費が年々増加するなど、京都市の財政状況としては、依然厳しい状況である。

(7) 国及び京都市全体の動向

- 国においては、「住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：平成23年度～平成32年度）の中間見直しが始動されており，既存住宅の流通促進や，リフォーム・リノベーションによる質の向上，また，適切な維持管理や空き家の利活用の促進など，既存住宅ストックを軸とした新たな住宅政策の検討が進められている。
- また，京都市においても，京都市住宅マスタープランの上位計画に当たる京都市基本計画「はばたけ未来へ！京プラン」の点検等が行われたところであり，平成27年3月に，京都市基本計画点検委員会から，人口減少等の課題を見据えた提言が答申されている。
- さらに，人口減少社会への挑戦，東京一極集中の是正という政策課題に対応する「横断的分野別計画」として，「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」長期ビジョン及び同総合戦略の今年度前半期での策定に向けた取組が進められている。

2 施策の進捗状況の点検及び評価結果

(1) 点検及び評価の方法

本審議会への諮問を受け、マスタープランに掲げられている施策の進捗状況について、「施策の方向（２３の中項目）」ごとに点検及び評価を実施した。

今回は中間見直しであることから、関連する成果指標の現状値だけにとらわれず、京都の強みを生かした取組がなされているかという点や、マスタープランの策定後に施策を大きく推進させる取組であるかという点も考慮しつつ、マスタープラン後期にあたる今後の５年間も見据えた総合的な評価を行い、その結果を以下に取りまとめている。

(2) 点検結果

ア 住み継ぐ

(7) 京都らしいすまい方の継承

ａ 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

- ・ 京安心すまいセンターによる各種啓発事業や、環境家計簿の普及拡大、まちの美化住民協定制度などが推進されており、暮らしの知恵と工夫、環境への配慮等、京都が培ってきたすまい方や暮らし方を次代に引き継ぐための取組が進められている。
- ・ 一方で、地域コミュニティの維持・活性化と一体化した京都らしいすまい方の更なる促進を図るには、将来の担い手である若い世代の参加、コミュニティ形成の核となるような芸術や文化の担い手の居住促進について、検討する必要がある。

ｂ 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

- ・ 地域コミュニティ活性化推進条例が制定され、「地域コミュニティ活性化に向けた地域活動支援制度」をはじめ、地域活動への参加や住民同士の交流の促進につながる様々な施策が体系的に取り組まれている。
- ・ 地域貢献活動に力を入れ始めている大学と連携し、学生の頃から地域とのつながりに興味を持ち、京都の良さを体感できるような環境を整えていくべきである。

ｃ 京町家の保全・活用の推進

- ・ 現行の建築基準法において可能な改修等について紹介する「京町家できること集」の作成や、京町家の価値に対する理解を深め、適切な維持管理、次世代への継承につなげるための仕組みである「京町家カルテ」の整備など、京町家の保全・活用に資する取組が着実に進められている。
- ・ しかし、京町家の減少が引き続き進んでおり、年間リフォーム実施率もそれほど向上していない状況を踏まえると、住まいとしての京町家の需要喚起に繋がる方策を更に検討する必要がある。とりわけ、滅失による社会的影響の大きい大型町家に

については、別途、解体を食い止めるような対策が必要である。

d 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

- ・ 「地域景観づくり協議会制度」や建築協定、地区計画等を活用した、住民主体の良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の取組が進められている。

e 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

- ・ 郊外、山間部において、地域連携型空き家流通促進事業の推進による空き家対策の取組に着手されている。
- ・ 一方で、今後、山間部等の市街化調整区域内にある既存集落の維持、保全がますます困難になると考えられるため、既存集落をストックとして活用することが可能となるよう、現代社会の需要に合わせた見直しも検討していく必要がある。

(4) 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

a 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

- ・ 京都型環境配慮住宅として「平成の京町家」を示し、それを普及させるため、KYOMOにおいて様々なイベントを実施するなど、積極的に取組が進められている。
- ・ 京町家で培われた生活文化の継承・発展や、伝統構法による新築促進など、平成の京町家が掲げる理念の普及は「京都らしいすまい方の継承」等の観点からも政策的意義が大きい。が、実際の住宅供給においては、その理念が十分に反映されている状況ではなく、平成の京町家の認定件数については、目標値と現状が大きく乖離しているため、理念の普及に向けた見直しが必要である。

b 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

- ・ 京都市環境配慮建築物認証制度（CASBEE 京都）の策定等により、京都の特性を生かした京都らしい環境配慮建築物への評価や誘導が進められている。
- ・ 木質ペレットやみやこ杉木の取組については、補助制度の利用が進み、地域産材が一定活用されていることは評価できるが、今後の更なる普及を考えると、木材利用によるメリットをより明確にし、補助制度がなくても商業としてしっかりと成立するような仕組みを考えていくことが望ましい。

c 民間活力を活用した住宅ストックの良質化

- ・ 「二戸一耐震化建て替え融資」制度の創設、住宅ストックの良質化に向けた取組が進められている。
- ・ 「二戸一耐震化建て替え融資」制度が作られたことは評価できるものの、制度自体の利用は進んでいないため、目的の達成につながるよう、制度の見直しも含めた

検討，改善が望まれる。

d 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

- ・ 分譲マンションは個人所有物ではあるが，行政の支援が必要なマンションを「要支援マンション」として定義し，関連団体と適切に連携を取りながら，要支援マンション再生支援事業をはじめ先進的な取組が進められていることは評価できる。
- ・ 一方で，プランに掲げられた施策が細分化され過ぎており，指標である要支援マンション率の早期解消の達成に向けて，住宅政策として真に行政が行う必要がある施策の整理を図るべきである。

e 安心してリフォームを実施するための環境整備

- ・ 耐震改修，省エネリフォームに係る助成や住宅のリフォームに関する融資などの支援メニューが用意されており，一定の環境が整備されている。
- ・ 今後は，支援を必要とする人に対して，利用できるメニューを漏れなく周知できるよう，相談窓口の一元化を図るとともに，各支援メニューについてもパッケージ化するなど，情報発信を充実させることを検討する必要がある。

(7) 既存住宅の流通活性化のための条件整備

a 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

- ・ 「京都市空き家の活用，適正管理等に関する条例」の制定をはじめ，総合的な空き家対策の推進のための基盤が整備され，地域連携型空き家流通促進事業の推進に加えて，管理不全となっている空き家に対しても対応等が行われており，既存住宅の流通促進に向けた取組が大きく進んだと言える。
- ・ また，空き家数は増加しているものの，年間の新築数の減少や既存住宅の売買数の増加など，徐々にではあるが民間市場において既存住宅の流通が進んでおり，今後，住宅の「量」から「質」への更なる転換が期待される。
- ・ 一方で，空き家に係る課題は，所有者に活用意向がないもの，市場に出ているが市場メカニズムが働いていないものなど様々であり，それらが複合しているものも多い。これらの空き家を課題別に整理したうえで，長期的な観点から京都の将来の都市構造の在り方も踏まえ，対策を検討する必要がある。また，良質な既存住宅の流通を活性化しようとする場合の最も効果的な対策は予防であり，これについても更に取組を進める必要がある。

b 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

- ・ 京安心すまいセンターにおける情報発信や啓発等，既存住宅が安心して取得されるための環境整備の取組が一定行われている。

- ・ 継続的な調査や、住宅市場との連携により、既存住宅の流通に係る実態を把握することが必要である。

イ そなえる

(7) 住宅・住環境の安全性の向上

a 住宅の安全性の確保

- ・ 平成23年に京都市建築物耐震改修促進計画の進捗状況が検証され、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、耐震ネットワークによる支援、地域におけるローラー作戦が打ち出されるなど、耐震化を進める京都ならではの様々な取組が行われている。
- ・ 住宅の耐震化率については、指標で定めている90%の目標値の達成は困難な状況であるが、建替えを見込んだ数値目標だけでなく、保全や再生をベースにしている京都市にふさわしい実質的な耐震改修を更に進めていく必要がある。

b 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

- ・ 密集市街地対策については、住宅マスタープラン策定以降である平成24年に「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」が策定され、これに基づく防災まちづくり活動支援がはじまるなど、取組が前進している。
- ・ 細街路対策についても、平成24年に「京都市細街路対策指針」が策定され、これに基づく新たな道路指定制度が整備されるなど、環境整備が大きく前進している。
- ・ 今後は、それらの制度を活用した取組が広がっていくための普及啓発や、継続されていくための仕組みづくり、環境整備を図っていくことが必要である。

c コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

- ・ 耐震ネットワークによる地域におけるローラー作戦をはじめ、防災や減災に係る普及啓発等が積極的に行われている。また、防災まちづくり活動に取り組まれている地域組織を「防災まちづくり活動団体」に認定し、活動を支援するなど、被災時の対応につながる先進的な取組が進められている。

ウ 支え合う

(7) 重層的な住宅セーフティネットの構築

a 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

- ・ 父子世帯やDV被害者への優先入居の拡大や、子育て世帯の入居対象の拡大など、市営住宅の入居制度は市の裁量による改善が実施されており、取組がよく進められている。特に、子育て世帯の優先入居はコミュニティの面からも有意義である。
- ・ 今後は、人口減少の進行や、少子高齢化、雇用環境の不安定化による若年者のワ

ーキングブアの増加等を踏まえ、改めて、住宅確保要配慮者の捉え方を検討するとともに、民間賃貸住宅の動向も踏まえながら、市営住宅の活用方法及び果たすべき役割についても、中長期的に検討する必要がある。

b 市営住宅の適切な更新と維持管理

- ・ 京都市市営住宅ストック総合活用計画が策定され、市営住宅の適切な更新と維持管理について、計画的に進められている。
- ・ 財政的な理由で未活用となっている市営住宅については、活用の可能性について再検討することも必要である。
- ・ また、市営住宅の耐用年数や京都市の財政状況を考慮すると、より住宅に困窮する人に対しての既存ストック整備や管理が、今後ますます求められる。そうした状況に対応するために、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者層への住宅提供の動向も踏まえつつ、中長期的に市営住宅のあり方について検討する必要がある。

c 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

- ・ 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といった先駆的な取組が進められており、改修補助の対象に、持ち家だけでなく賃貸住宅も含まれていることは評価できる。
- ・ 公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の供給状況や機能について把握したうえで、各住宅が担うべき役割を踏まえつつ、対象者である住宅確保要配慮者とのマッチングについて、世帯属性ごとに必要とされる居住水準が異なることに留意した検討を行うことが求められる。

d 民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

- ・ 高齢者の居住支援については、不動産関係団体及び福祉関係団体と協働しながら、「京都市居住支援協議会」を中心に大きく取組が前進している。とりわけ、「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」については全国的にも先駆的な取組である。
- ・ 引き続き、高齢者が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できるよう、居住支援協議会を中心とした取組を進めるとともに、子育て世帯等、その他の住宅確保要配慮者に対する支援についても引き続き取り組んでいくことが望まれる。

e 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

- ・ 都心部に多く見られる老朽化した木造賃貸住宅については、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などにより、建物の性能の向上につながる取組の推進が図られている。
- ・ 都心部等では、木造の賃貸住宅に低家賃で高齢者が多く住まれている状況が想定

される。これらの住宅に対して、地震等の災害が起きた場合を想定し、耐震補強を推進するなどにより、住宅セーフティネット機能を確保する必要がある。

f 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

- ・ 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が創設されるなど、居住者を守るための地震対策が大きく進んでいる。
- ・ 今後は、老朽化の著しい木造住宅など、命を守るための緊急的な対応が必要などところへの優先的な取組について、再度検討を進める必要がある。

(4) 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

a コミュニティバランスに配慮した団地づくり

- ・ ひとり親世帯、子育て世帯の優先入居は、対象世帯への支援の必要性の面からも、コミュニティの面からも有意義であり、取組が着実に進められている。

b 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、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。集会室等の利活用も積極的に進められている。
- ・ 今後も引き続き、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誘導していくべきである。

(3) 点検による総評

計画期間の前期5年を終えた現時点の進捗としては、「施策の方向（23の中項目）」ごとに点検した結果のとおり、各項目とも取組が概ね進んでいる状況であるといえる。その中であって、取組が大きく前進していると評価できる点、逆に、更なる取組が必要であると考えられる点は、以下のとおりである。

- 人口減少等の進行により、管理の行き届かない空き家が急増し、全国的に大きな問題として顕在化する中、京都市においては、「地域連携型空き家流通促進事業」の推進や「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」の制定等により、総合的な空き家対策のための基盤が整備され、住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新につながる京都ならではの取組が大きく進められている。
- また、東日本大震災の発災等を受け、防災対策の見直しが強く求められる中で、耐震改修や密集市街地対策、細街路対策等の住宅・住環境の安全性の向上につながる取組が、歴史的な町並みが残るまちの特性や、京都の持つ地域コミュニティの力を最大限に活かしながら先駆的に進められている。
- さらに、高齢化が進行し、高齢者の住宅確保に対する支援の必要性がますます高まりつつある中で、「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」など、高齢者の居住支援として進められている京都市居住支援協議会を中心とした取組については、全国的に見ても先進的な取組として、大いに評価できるものである。
- 他方、「平成の京町家」については、その理念の普及が「京都らしいすまい方の継承」や「京町家の保全・活用」につながり、政策的な意義も大きいことは理解できるが、広く一般の市民や市場に普及、浸透しているとは言い難い状況であり、京都らしい住宅の啓発モデルとして、より一層の普及を目指した見直しが求められる。

今後、人口減少社会の到来等、更なる大きな社会情勢の変化も想定される状況にあつては、「京都が持つ強みや魅力を最大限に活かす」という考え方を常に念頭に置きながら、見直しが必要とした平成の京町家の取組をはじめ、大きく前進した取組も含め、更なる推進を図っていくことが望まれる。

3 中間見直しに係る基本的な住宅政策の考え方

今回は中間見直しであることから、現行のマスタープランで掲げてきた目標や「住み継ぐ」、「そなえる」、「支え合う」という3つのキーワードは堅持しつつ、社会情勢の変化やこれまでに京都市が進めてきた取組状況を踏まえる中で、現行のマスタープランを充実させることに力点を置くこととし、議論を進めてきた。

社会情勢の変化としては、京都に対する世界からの関心の高まり、今後の更なる人口減少や少子高齢化の進展、東日本大震災をはじめとする地震災害や局地的な集中豪雨等に伴う水害・土砂災害の発生による災害に対する更なる防災意識の高まり、空き家数の増加などが確認された。

このような社会情勢の変化のもと、空き家対策、密集市街地対策、京都市居住支援協議会を中心とした取組など、京都の強みを生かした取組が新たに進展しており、これらの取組を更に推進し、京都のまちの強みや魅力に繋げていくことが望まれる。

今後の住宅政策を展開するに当たっては、こうした社会情勢の変化やこれまでに京都市が進めてきた取組状況を踏まえ、より一層、「歴史」、「文化」、「環境」、「景観」、「地域力」などの京都の持つ強みと魅力を最大限に活用することを、すべての施策の基本に位置付けることが必要である。

また、今後の人口構造の変化に対応し、人口減少の進行に歯止めをかけるためには、若者世代、新婚・子育て世帯に対する居住支援など、新たな観点が求められる。

さらに、大量消費を前提としたフロー型社会からストック型社会への移行が進むなか、住まい手が望ましい住宅選択や住宅改修ができるよう、必要な情報を的確に入手し、利用することが不可欠である。そのためには、様々な施策に対する横断的な視点として、新たに「住情報の提供・発信」を位置付けることが求められる。

今後、これらの考え方を前提とした以下の基本的な考え方を元として、マスタープランの中間見直しを行うことが望まれる。

＜プランの中間見直しに係る基本的な考え方＞

- 京都の持つ強みと魅力を最大限に活用した住宅政策を展開する中で、京都らしいすまいやすまい方を継承、発展させるとともに、今後の人口構造の変化に的確に対応し、子育て世帯などの多様な住宅ニーズに応じた住環境・住情報を提供することにより、人口減少の進行に歯止めをかける。
- 住宅政策の根幹である安心安全なすまい・まちづくりのために、古い町並みが残る京都において耐震改修や密集市街地対策等のこれまでの取組を更に進めるとともに、危険家屋だけでなく、空き家の予防から管理まで一体的な京都ならではの対策を推進する。また、誰もが安心して暮らすことができるすまいの実現に向けて、市営住宅をはじめとする住宅セーフティネット機能の充実を図る。

4 施策推進のための横断的な視点

本格的な少子高齢化の到来、住宅ストックの量の充足などの社会情勢の変化の中、今後、大量消費を前提としたフロー型の社会から、ストック型の社会への移行が求められている。それに伴い、多様な居住ニーズに対応した住宅選択や住宅改修ができるように、住まい手自らが、望ましい住宅選択や住宅改修ができるように、必要な住情報を的確に入手し、利用できる環境整備がより一層求められる。

そこで、今後の住宅政策の施策を推進するためには、これまでのマスタープランにおいて横断的な視点として掲げられている「地域の多様な特性を生かす」、「ストックの活用を重点的に進める」、「市場の機能を生かす」、「多様な主体・分野との役割分担や連携を進める」といった視点だけでなく、「住み継ぐ」「そなえる」「支え合う」のそれぞれの分野において、市民の暮らしに即した住情報の発信・提供をこれまで以上に充実させていくという視点が必要である。

ここでいう住情報とは、例えば、子育て世帯が生活の本拠を決める際に求める情報を広く住情報として提供することであったり、すまいを柱とする先人の知恵を学校教育段階に住教育として提供すること、さらに災害等のリスク情報を住情報として発信するということも考えられる。

また、住情報の普及・啓発により、子どもを含む幅広い市民がすまいやすまい方について学ぶこと、また学びを通じて、京都らしいすまいや住まい方の継承、発展を促進することが期待できる。

これらについては、他の施策と連携しつつ、多様化する住まいのニーズに的確に対応し、必要とする市民の元へしっかりと届くよう、横断的な視点で取り組むことが求められる。

5 今後の施策の方向

上述の基本的な考え方等を踏まえ、京都市が今後実施すべき施策の方向として、「京都の強みを活かしたすまいやすまい方の継承・発展」「人口減少社会に対する対応」「安心・安全な暮らし・まちづくりの推進」「将来を見据えた住宅セーフティネット機能の構築」の4点を提示する。また、さらにこれらを横断的に網羅する事項として「住情報の提供・発信の拡充」を提示する。

これらの方向性が、福祉や環境、都市計画、まちづくりなどの他の施策との融合や民間事業者との連携も図りながら、京都市における今後の住宅政策に反映され、マスタープランの中間見直しが行われることを期待する。

(1) 京都の強みを活かしたすまいやすまい方の継承・発展

- 京都には、歴史を大事にし、文化や芸術を楽しみ、自然とともに暮らすことや、大学力、ものづくり力や地域力など、これまで京都で培われた様々な強みがある。
- また、京都には、様々な地域特性や地域コミュニティの中で、ライフステージに応じた多様なすまいがある。
- さらに、京都らしいすまい方として、多世代の家族同士がつながり、それぞれの暮らしを支え合うことや、地域のコミュニティを大切に、皆が助け合うというすまい方が挙げられる。
- 今後の人口減少社会の到来を見据えた住宅政策を展開するに当たっては、こうした京都が持つ様々な強みを最大限に生かすことや、これまでの京都らしいすまいやすまい方の継承・発展させることを基本としつつ、京町家の保全・活用や、平成の京町家の普及など、京都らしいすまいやすまい方に関わる施策を展開していくべきである。
- また、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、現在の居住ニーズや社会情勢の変化など、中長期的な観点も意識しながら、「京都らしいすまいやすまい方」そのものについても、引き続き、研究、分析、調査を進めることが重要である。
- その際には、行政の考えだけに偏ることがないように、市民の意見を十分に取り入れつつ、また、大学等と連携したり本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中で、京都らしいすまい・すまい方の継承・発展を図るために有効な施策を講じる必要がある。
- さらに、京都らしいすまいやすまい方を体現している市民の暮らしを、行政が住情報として発信・提供することにより、多様な京都らしいすまいやすまい方を共有することも大変重要である。

(京町家の保全・活用)

- 京町家は、京都の町並みを形成し、暮らしの文化を継承しており、より一層保全・活用を図るための取組を推進することが、京都市の住宅政策において必要であると考え。

- 京町家全体に対する施策としては、空き家対策としての取組を推進することにより保全・活用を図るとともに、特に大型町家については、滅失することにより地域のアイデンティティが喪失するなど、地域への影響が大きいことから、解体を未然に防ぐために、所有者と行政が関わり、安易に解体されない保全・活用に向けた仕組みを構築していく必要がある。

(平成の京町家の普及)

- 平成の京町家については、その理念の普及拡大に向け、「平成の京町家」に住むことで得られる環境面やコスト面のメリットを市民や事業者に対して分かりやすく周知すべきである。あわせて、平成の京町家の理念を取り入れた新築住宅の普及を評価する指標を設定するなどの取組が必要である。

(住教育の推進)

- 京都ならではのすまいやすまい方を継承するためには、家族のつながりや地域のコミュニティを大切に、皆が助け合うという、これまで培われてきた京都らしいすまい方を、家庭教育や地域教育の場だけでなく、学校教育の場においても住教育として推進することが重要である。
- また、住宅の取得や賃貸借契約の仕組みといった実生活に役立つ基礎的な知識についても、住教育として学校教育段階で子どもに教えることが必要である。

(2) 人口減少社会に対する対応

- 人口減少社会が到来する中であっても、雇用や子育てをはじめとする各施策との融合を図りながら、京都の強みを活かした空き家の活用、ニュータウンの再生など、既存ストックを活用した次世代の居住促進策を講じることにより、定住人口の増加を目指していくべきである。
- また、人口減少社会の到来を念頭に置き、エコ・コンパクトな都市構造の実現を踏まえつつ、住宅政策と都市政策との融合を図りながら、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、中長期的な視点で検討する必要がある。

(次世代の居住促進・子育て支援)

- 若者世代や子育て世帯が京都に住まうことを選択し、次世代の住まい手を育むことができる居住環境の形成に向け、子どもにとって望ましい居住環境や若者世代等の就業状況などを十分に考慮しつつ、若者世代等のニーズを踏まえた、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。

- また、定住人口の増加という観点から、郊外のニュータウンの再生に実績のあるUR都市機構などの住宅関連団体と連携を図り、市営住宅における子育て環境の整備、若者世代を新たに呼び戻す施策の推進等、若者世代等に対して新たな支援を行うことについても検討すべきである。
- さらに、京都の持つ地域力という強みを活かし、家族や地域の居住者が互いに支え合い、助け合うことにより、子育て世帯のサポートなどにつながる居住環境の形成に向けた取組が求められる。

(ニュータウンの再生)

- 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、団地内部だけでなく、周辺地域も含めたコミュニティの活性化及びそれに伴う居住環境の改善等を図ることを目的として、団地再生・ストック活用方策が必要である。

(3) 安心・安全な暮らし・まちづくりの推進

- 東日本大震災の発災を踏まえた更なる地震対策の推進や、近年頻発している水害や土砂災害の対策等を含め、平時からの取組を充実し、災害に強い安心・安全な暮らし・まちづくりを更に推進していく必要がある。

(災害に備えた平時からの取組)

- 京都が被災した場合における、仮設住宅の建設をはじめとする応急的な対応や、その後の住宅の再建に関する対応、住宅再建計画の策定等について、早急に検討していく必要がある。このため、災害発生から復興までを想定した住宅供給のシミュレーション等を行うべきである。
- また、これら非常時の対応は、平時の住宅政策の仕組みにも関連するものであることから、非常時と平時の対応の連動についてもあわせて検討する等の取組が必要がある。

(水害、土砂災害対策)

- 三山に囲まれている京都においては、地震災害のほか、あわせて水害、土砂災害に対する対策が必要である。
- 住宅政策分野における水害及び土砂災害に対する対策として、ハザードマップの被災想定情報や避難場所を住情報として発信するなどの環境整備が考えられる。

(4) 将来を見据えた住宅セーフティネット機能の構築

- 住宅市場全体における住宅セーフティネット機能の状況を見た場合、高齢者の居住支援については、不動産関係団体及び福祉関係団体と協働しながら、「京都市居住支援協議会」を中心に大きく取組が前進しているといえる。
- 住宅確保要配慮者の入居の確保に向けて更に取組を推進することが求められるが、そのためには、引き続き、高齢者が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できるよう、居住支援協議会を中心とした取組を進めるとともに、子育て世帯等、その他の住宅確保要配慮者に対する取組についても行っていくことが望まれる。
- また、若者への支援として、学生のまち・京都の特性を生かし、卒業後も若者単身者が継続して京都に住み続けられるよう、住宅政策面からの施策を中長期的に考えていくことも望まれる。
- 市営住宅については、住宅確保要配慮者にとっての最後の砦として今後も必要な機能であるが、今後は、これまで重点的に取り組んできた高齢者施策だけでなく、若者世代、新婚・子育て世帯の困窮者に対する施策が求められると考える。
- さらに、将来を見据えた住宅セーフティネット機能の構築に向け、市営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅のそれぞれの役割について、社会情勢に応じた中長期的、継続的な検討が必要である。

(市営住宅の制度)

- セーフティネットの中核をなす市営住宅において、入居者間あるいは入居者と非入居者との間で、より公平性、中立性の高い制度となるよう、平成27年度から実施している家賃の利便性係数の見直しに加えて、駐車場使用料等その他の使用料についても、必要に応じて見直しを進めていくべきである。

(市営住宅の再生)

- 市営住宅については、厳しい財政状況の中、今後、多くの住棟が更新時期を迎えることになるが、住宅確保要配慮者の現状を踏まえると、当面は現状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。
- 一方で、京都市の将来的な都市構造の展望を見据え、中長期的な視点から、既存団地におけるコミュニティの維持・活性化に向けた再編成についての考え方や、民間賃貸住宅との役割分担を含めて、市営住宅ストックを今のような形で維持していくべきか否か、今後の住宅セーフティネットの在り方について継続して検討する必要がある。
- 加えて、市営住宅については周辺地域も含めた活性化に向けて、団地再生におけるPFI等の民間活力の導入について、引き続き検討を進めることが求められる。

(5) 住情報の提供・発信の拡充

- 住宅に関連する制度は多岐にわたっており，そのような住情報が必要とする市民のもとへしっかりと届くよう，ワンストップ総合相談窓口としてのセンター機能の充実・強化を図る必要がある。
- 例えば，空き家を所有する人に対しては，二次相続等により権利関係が輻輳しないよう予防対策として情報を発信することや，子育て世帯に対しては，そうした世帯が集まるような場において必要とされる住情報を発信することが有効である。
- 住宅セーフティネット機能の観点からは，高齢者だけでなく子育て世帯の住宅確保に向けた支援として，子育て世帯が住みやすい民間賃貸住宅情報の提供，発信についても今後必要であると考えられる。
- このように，多様化する住まいに関するニーズに的確に対応するためには，様々な分野にまたがる住情報を横断的に発信，提供していくという観点が求められる。
- 今後は，こうした住情報に関して研究・調査・分析をしっかりと行ったうえで，データを基にした住宅政策を進めていくべきであり，そのためには，調査研究を専門的に行う機関を設け，大学や民間研究所等の調査研究機関と連携しつつ，研究・分析することが望まれる。