

新たな京都市住宅マスタープランの策定に向けた
今後の住宅政策の基本的な考え方について

答 申

令和3年3月

京 都 市 住 宅 審 議 会

目次

はじめに.....	1
1 京都市の住宅政策を取り巻く動向.....	2
(1) 人口・世帯数等の動向及び都市に対するイメージ.....	2
(2) 住宅供給の動向.....	3
(3) 住宅・住環境を取り巻く動向.....	4
(4) 住宅セーフティネットの動向.....	6
(5) 災害等に対する備え.....	7
(6) 国及び京都市の動向.....	8
2 都市政策の根幹としての住宅政策の今後のあり方.....	9
(1) 京都市における住宅政策の今後のあり方.....	9
(2) 住宅政策としての基本的な考え方.....	10
(3) 施策推進のための横断的な視点.....	11
3 今後の住宅施策のあり方.....	13
(1) 持続可能な都市の構築につながる住宅政策.....	13
ア 住むまちとしてのブランディング及び魅力の発信.....	13
イ 多様な居住ニーズに対応する魅力的な住まい・暮らしの提供.....	14
ウ 将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成.....	18
(2) 誰もが安心・安全に暮らせる都市の実現につながる住宅政策.....	21
ア 公民連携による重層的な住宅セーフティネットの構築.....	21
イ 災害に備えた安心・安全な住まい・まちづくりの推進.....	28
おわりに.....	30

<参考資料>

はじめに

京都市住宅審議会は、2020年（令和2年）1月31日に京都市長から、「新たな京都市住宅マスタープランの策定に向けた今後の住宅政策の基本的な考え方」についての諮問を受けた。

審議会では、日本全体をめぐる様々な社会経済情勢の変化はもとより、京都市の住宅・住環境を取り巻く状況や住宅施策の実施状況等について、幅広く点検を行うとともに、住むまちとしての魅力や次代のまちの担い手等が魅力を感じる住まい・暮らし、将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境、さらには公民連携による重層的な住宅セーフティネットの構築、安心安全な住宅・住環境、住情報の効果的な発信の重要性など、延べ9回にわたり、住宅政策の全般について審議を進めてきた。

世帯総数に対して住宅総数が大きく超過する現代において、市民の住宅・住環境に対するニーズはより一層多様化しており、安心・安全に暮らせる住宅や環境に配慮した住宅などへの意識の高まりや、生活利便性や子育て環境などの住環境に対する期待など、ライフスタイルに応じた多様な居住ニーズへの対応が求められるところである。

また、この間、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、テレワークの実施拡大等、これまでの働き方やライフスタイルに大きな変化が生じた。こうした変化は、我々がこれまで当たり前のように享受してきた「京都に住む」ことの価値・意義を改めて見直す大きな転機となった。

本答申は、これまでの審議会における審議を踏まえ、長期的な展望を見据えた京都市の今後の住宅政策のあり方を示すとともに、今後10年間を目途に取り組むべき住宅施策の基本的な考え方について、取りまとめたものである。

この答申の内容が次期京都市住宅マスタープランの策定に反映されるとともに、将来にわたって京都市民が「京都に住む」ことの誇りとまちへの愛着を持ちつづけることに加えて、さらに、新たな人々を惹きつけていく持続可能な京都らしい都市居住のあり方を示す指針となることを期待するものである。

京都市住宅審議会

1 京都市の住宅政策を取り巻く動向

(1) 人口・世帯数等の動向及び都市に対するイメージ

<人口・世帯数等の動向>

- 京都市の人口は、平成27年までは約147万人前後でほぼ横ばいで推移していたが、直近5年間の人口増減を見ると、転入数が転出数を上回っているものの、出生数の減少及び死亡数の増加が進んでおり、その結果、人口が減少し続けている。
- 今後の推計では、令和22年度までに約13万人が減少すると推計されているなど、今後も減少傾向が続くことが想定されている。（国立社会保障・人口問題研究所 平成30年3月推計）
- 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28%（令和2年10月時点推計）であるが、令和22年にはこの割合が34%に達すると推計されており、今後も高齢化の傾向は強まる見込みである。
- 世帯数については、高齢単身世帯の増加等により、平成27年の約70.5万世帯から5年間で約2万世帯増加しているところであるが、近年の増加率は確実に鈍化しており、今後10年間に於いて世帯数が減少に転じることが見込まれる。
- 行政区毎の直近5年間の生産年齢人口の動向を見ると、市内中心部ではほぼ横ばいで推移している一方で、市周辺部では減少傾向となっている。特に、都市に活力を生み出し、社会を支える中核となる若年・子育て世帯層については、継続的に市外への転出超過が続いている。就職期に当たる20歳代は主に東京都や大阪府の大都市圏へ、子育て期に当たる30歳代は主に京都府南部や滋賀県などの近郊都市へ転出している状況が見られる。
- 京都市の合計特殊出生率は、平成22年時点の1.21から上昇し、平成27年及び28年には1.30まで回復したが、その後減少に転じ、令和元年は1.22となっている。

<都市に対するイメージ>

- 京都市は、一般財団法人 森記念財団による「日本の都市特性評価」では3年連続首位を獲得しており、また、株式会社ブランド総合研究所による「地域ブランド調査2020」でも首位を獲得するなど、民間シンクタンクによる様々な都市ランキングにおいて高い評価を得ている。
- さらに、持続可能な開発目標（SDGs）の観点から全国815市区を対象に実施される、日本経済新聞による「SDGs先進度調査」においても、第1回が首位、直近の第2回が第2位を獲得するなど、トップクラスにランキングされており、京都市の都市としてのブランドイメージは、日本の中で突出して高いと言える。
- 一方で、「住む」「暮らす」という指標に特化した民間シンクタンクによるランキン

グでは必ずしも評価が高いわけではなく、都市全体の評価と比べて、「住むまち」「暮らすまち」としての評価が低い状況が見られる。

(2) 住宅供給の動向

<持ち家>

ア 新築住宅

- 直近5年間における持ち家の新築着工数は、戸建て住宅は毎年約3,500戸程度、分譲マンションは毎年1,300～1,900戸程度となっており、ほぼ横ばいで推移している。(各年の住宅着工統計)
- 今後の居住形態に関する意向では、借家への住み替えを希望する比率が徐々に高まっているものの、子育て層に限ると、今後5年以内の住み替え意向としては、「借家から持ち家」が最も高く、依然として持ち家志向が根強いことがうかがえる。(平成30年 住生活総合調査)
- 他方で、子育て世帯に対応した住戸規模や、若年・子育て世帯層が購入しやすい価格帯の新築住宅の供給は、都心部を中心に少ない傾向にある。(株)リクルートすまいカンパニーによる調査では、新築戸建て住宅の取得時の住替え先が、主に、京都府内のほか、滋賀県や高槻市、茨木市等の北摂エリア等に、また、新築分譲マンションの取得では、主に、滋賀県や北摂エリア、大阪市内となっているという結果が示されている。

イ 既存住宅

- 既存住宅の持ち家流通戸数は、戸建て住宅は毎年1,200～1,400戸程度、分譲マンションは毎年1,400～1,500戸程度で推移しており、少しずつではあるが増加傾向にある。
- 京都市既存住宅省エネリフォーム支援事業の補助を受けた人を対象としたアンケート調査の結果では、既存住宅の購入者における購入の決め手には、立地や住宅の状態の良さ、価格帯が上位を占めている。逆に、住宅品質の確保や、不具合・購入後のリフォーム費用の明確化等、住宅の性能に関する項目は、購入の決め手の評価としては低い。

<賃貸住宅>

ア 新築住宅

- 直近5年間の賃貸住宅の新築着工数は、毎年3,500～4,500戸程度で推移しているが、住戸面積が61㎡以上の比較的大規模な住戸の供給数は減少傾向にある。

イ 既存住宅

- 京都市の賃貸住宅におけるワンルームの比率は、政令指定都市の中で最も高く、全借家のうち約44%を占めている。また、人口100万人を超える規模の政令指定都市の中で、3室以上の部屋を有する大きな借家に居住する世帯の比率が最も低いなど

(約16%)、他都市と比較して、学生のまちとしての特徴から、単身用住戸が多く子育て世帯層に適した広さの賃貸住宅の供給が少ない傾向がある。

(3) 住宅・住環境を取り巻く動向

<空き家の動向>

- 平成25年と平成30年の5年間で、全国では空き家数・率ともに増加したが、京都市の住宅総数は、空き家数が約8,300戸減少し、空き家率は1.1ポイント減少した。しかしながら依然として、平成30年時点で約106,000戸の空き家(空き家率は12.9%)が存在するなど、劇的に空き家が減少しているわけではない。(平成25年及び30年住宅・土地統計調査)
- 住宅の種類別の空き家数は、5年前と比較すると、別荘等の二次的住宅は3,200戸、賃貸用住宅は4,300戸それぞれ減少したが、空き家問題の根源である市場に流通していない「その他の空き家」は5年前から減少しておらず、45,100戸存在している。なお、45,100戸のうち、一戸建て・長屋建て住宅の占める割合は71.2%(平成25年)から61.0%(平成30年)に減少しており、マンション等の空き室が占める割合が増加している。
- また、管理が行き届かない空き家について、市民から京都市に対して通報があり、改善を要するものが、これまでに約2,500件あった。このうち約55%が解決に至っているが、空き家所有者の様々な事情により、京都市が助言や指導を行ってもなお、適正な管理に至るまでに相当の期間を要する場合が多く見られる。また、改善されず京都市が代執行により除却を行う事例も生じている。
- こうした状況の中、京都市では、不動産事業者や専門家と連携し、地域の空き家相談員による活動や、活用又は流通させるためのアドバイスを行う専門家の派遣等により、空き家所有者への働きかけを行うほか、固定資産税の住宅用地特例の適正な運用など様々な取組を行っている。

<既存住宅の性能向上>

- 既存住宅の流通件数については増加傾向にあるが、一方で、国土交通省が行ったアンケート調査結果では、平成30年度中にインスペクション等の既存住宅状況調査等の実施実績がなかった事業者は全体の約8割を占めるなど、適切な維持管理やリフォームにより性能向上した既存住宅が流通時に正しく評価される仕組み等が普及していない。そのため、消費者への一層のPR等による意識改革が求められる。
- 消費者が求める多様なニーズやライフステージに応じた適切な住宅を提供できるようにするためには、リフォームによる既存住宅の性能向上や適切な維持管理による住宅性能の保全・長寿命化、さらには不良な既存住宅の建替え等により、良質な住宅が資産として次世代に継承されていくシステムの構築が求められる。
- こうした既存住宅の流通促進に係る問題は全国的な課題と言えるが、他方で、京町家

や密集市街地・細街路に面して老朽化した住宅が多く存在する京都市として、個別に対応すべき課題でもある。

<京町家の保全・継承>

- 京町家は、歴史の中で磨かれてきた美しい景観や、茶道・華道などの伝統文化、四季折々の自然や地域と共生する生活文化、洗練された精神文化の象徴であり、市民にとって貴重な財産であるとともに、日本の宝である。
- 一方で、平成20年・21年の調査及び平成28年度実施調査を比較すると、京町家の残存件数は、7年間で47,735軒から40,146軒に減少しており、年間平均減失率は約1.7%となっている。
- このような状況から、京都市では、京町家の取壊しの危機を事前に把握し、保全・継承に繋げる仕組みとして、平成30年から、個別の建物や区域を指定することにより、解体に着手する1年前までの届出を義務付けるとともに、支援の充実が図られ、令和2年12月末までに個別に指定された京町家は958軒、指定された区域は12地区に及ぶなど、京町家の保全・継承に向けた様々な取組を進めている。

<分譲マンションを取り巻く動向>

- 分譲マンションは、令和2年9月時点で市内の住宅総数の約14%を占めており、約112,000戸存在している。このうち築30年以上となる高経年化した分譲マンションが10年後には全体の半数以上を占める見込みである。
- 旧耐震基準時に建築された分譲マンションは全体の約1割、棟数としては429棟存在するが、このうち耐震診断を行ったものは58棟、耐震改修済みのものが30棟に留まっている。また、平成19年の新景観政策による高度地区の見直し等により高度地区の制限に不適格となっている分譲マンションはマンション全体の約4割を占めており、今後、これらマンション居住者の居住の安定確保が課題となる可能性が高い。
- 令和元年度及び2年度に京都市が実施した分譲マンション実態調査（途中集計時点）では、回答のあった分譲マンションの約半数で、建物の将来や寿命についての協議が行われており、その多くが「修繕して長く使い続ける」と回答している。
- また、管理状況については、回答があった分譲マンションのほとんどが適切に管理運営されていることが確認された。しかしながら、小規模な分譲マンションや築40年以上のマンションの一部では、管理体制や長期修繕計画に基づく費用の積立等に課題が見受けられた。
- さらに、京都市からの調査に協力・回答していない分譲マンションにおいて、すでに管理不全状態、又はその恐れがあることが懸念されるが、こうしたマンションの実態を把握するための手段を充実していくことが求められる。

<地域ごとの特性に応じた様々なまちづくりの進展>

- 京都市には、都心部からニュータウン等の周辺部、北部の山間部地域など、地域ごとに固有の歴史や伝統、風習、生活文化など、多様な魅力と個性があり、それぞれの地域

において特色ある暮らしや住環境が形成されている。

- 特に自発的に熱心な取組が行われている地域では、住民自治の歴史を引き継ぐ町内会や自治連合会が中心となり、防災・福祉活動のほか、地区計画や建築協定などの地域まちづくり、地域景観づくり協議会等の景観まちづくり、山間部地域での移住定住を促進するまちづくりなど、様々な活動が見られる。
- このように、京都市は様々な個性ある地域が集合した都市であることから、地域ごとの暮らしや営み、住宅地の形成の過程、地域の人々によりこれまでに取り組まれてきたまちづくり活動などの経緯を丁寧に読み解きながら、住民や地域コミュニティなどの様々な主体と共に、将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境を図っていくことが求められる。

＜社会やライフスタイルの変化等に伴う居住ニーズの多様化＞

- 働き方改革の進展に伴い、これまでのライフスタイルが変化し、二地域居住など、働き方、暮らし方の状況に応じて住まいを柔軟に選択するという流れも見られる。こうした潮流は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴い、テレワークの実施拡大等を契機として、徐々に進みつつある。
- こうした居住ニーズの変化の下、仕事と住まいの関係、さらには日常生活と自然との関わり等があらためて見直されているが、これまでから京都では、職住一体・近接の暮らしや、寺社仏閣や鴨川、周辺の日々等の自然の豊かさなど、身近な生活圏の中で歴史や文化、自然を感じることができる暮らしが営まれてきた。

(4) 住宅セーフティネットの動向

＜市営住宅の現状＞

- 市営住宅の入居世帯数は毎年200～300世帯ずつ減少しており、令和2年4月時点では管理戸数23,177戸に対して入居世帯数は17,744世帯（入居率76.6%）となっている。
- 現在の入居世帯の属性を見ると、3世帯のうち1世帯が高齢単身世帯であり、また、高齢者を含む世帯の割合が全体の約6割に及んでいることから、団地内のコミュニティの弱体化が進むことが懸念される。
- 耐震性がない団地や浴室を設置するスペースがない団地については、平成22年3月時点で37団地5,129戸あったが、この間のストック改善事業により、令和2年4月時点で30団地3,740戸が事業に着手済又は実施予定となるなど、大きく改善されたが、一方で未だに着手できていない団地も存在している。
- 市営住宅の公募については、毎年700戸以上の空き住戸の募集を行っているが、申込数は年々減少しており、令和元年度は10年前の約4割に減少し、3,000件程度（公募倍率4倍）となっている。
- 近年は、常に公募倍率が1倍に満たない団地が複数存在しており、さらに、市営住宅

に当選しても、「他の住宅を確保した」「利便性が悪い」等の自己都合による理由で入居を直前で辞退する者なども多数見られる。

- これらの結果、実際の入居世帯数は年間400世帯程度に留まり、公募しても実際の入居に繋がっておらず、引き続き空き住戸が増加していくことが予想される。そのため、市営住宅の管理及び供給等に関するこれまでの方針の見直しが求められる。
- このほか、現行の家賃減免制度については、入居者間の公平性の観点から、また非入居者との公平性の観点から見て、適正に行われているとは言えない課題を抱えており、さらに生活保護制度との整合性の観点からも改善の余地がある制度となっている。

<民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの動向>

- 生活保護制度の住宅扶助の適用を受けている世帯は、28,600～28,900世帯で近年推移しており、このうち約8割に当たる約23,000世帯が民間賃貸住宅に入居していることから、低額所得者に対応した民間賃貸住宅が市場で一定供給されている状況にある。
- 京都市内の空き家(約106,000戸)のうち、民間賃貸住宅の空き家はその半数(約54,600戸)を占めている中、賃貸住宅の新築着工数は毎年3,500～4,500戸程度で推移するなど、居住水準が向上した住戸が供給されていることから、今後も、過去に供給された学生向けのワンルームマンションなどの空き家の増加が懸念される。
- 京都市では、福祉団体と不動産団体との連携により、平成24年に京都市居住支援協議会が設立され、高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅を登録する「すこやか賃貸住宅制度」や、福祉事業者の見守りと低廉な家賃の民間賃貸住宅の提供をセットで行う「高齢者すまい・生活支援事業」など、高齢者を対象とした居住支援が実践されている。
- さらに、国において、平成29年4月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律が改正され、一定の基準を満たした民間の空き家を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録する制度が創設されるなど、様々なセーフティネット住宅が供給されつつある。
- こうした状況から、ハード面における住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の供給は促進されているが、住宅確保要配慮者に対しては、単に住宅の提供に留まらず、生活支援や就労支援など多岐にわたる内容の相談対応が求められる場合が多いことから、福祉政策と住宅政策が連携し、より一層細やかに対応していくことが必要である。

(5) 災害等に対する備え

- 京都市は、内陸活断層が密集する地域内の都市であるため、これまでから規模の大きな地震が度々発生しており、数多くの地震被害を受けている。今後も花折断層をはじめとする内陸型の地震活動や、南海トラフのプレート境界での海溝型の大地震が予測されている。
- 近年、台風や局地的な集中豪雨に伴う水害や土砂災害などによる大きな被害が全国各地で相次いで発生しているなど自然災害の脅威が増しており、不動産取引時においても、水

害ハザードマップにおける対象物件の所在地の事前説明が義務付けられるなどしている。

- 京都市では、令和2年4月1日に災害救助法に基づく救助実施市の指定を受けたことにより、これまでは京都府が主体となっていた災害時における応急仮設住宅の供与等の救助の実施主体となったことから、これまで以上に災害に対する平時からの準備が必要である。
- 京都市内の住宅の耐震化については、「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震支援事業」など、簡易な耐震改修も含めた幅広い支援等により、平成27年度末は84.7%であった耐震化率は令和2年度末には90.0%に達する見込みであるが、耐震診断結果に基づくより高いレベルの耐震改修工事などの改修をさらに促進していく必要がある。
- また、大きな戦災に遭っていない歴史都市である京都市には、旧市街地やその周辺を中心に細街路や古い木造住宅が集積する密集市街地が古くから多く分布している。現時点においても、全国共通の指標に基づき抽出したところ、上京区や東山区を中心に密集市街地に該当する地区が残存している一方で、こうした地区を中心に地域住民等が主体となった防災まちづくりが進められている。

(6) 国及び京都市の動向

- 国においては、令和3年度から12年度までを計画期間とする新たな住生活基本計画(全国計画)の策定に向けて、リフォーム・リノベーションによる質の向上、ライフスタイルに合わせた住宅循環システムの構築、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化など、既存住宅ストックを軸とした住宅政策が検討されている。
- また、京都市では令和2年5月に、国では同年10月に、「2050年カーボンニュートラル」が宣言され、令和2年12月に国が策定した「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」では、建築から解体・再利用までのライフサイクル全体を通じた二酸化炭素排出量をマイナスにするLC-CM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅の普及に加え、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及、省エネ改修の推進、木材利用の促進等が掲げられている。
- 京都市では、令和元年度までの5年間で市税収入を9%増加させるとともに、事業の見直しや人件費の削減に取り組みながら、福祉、医療、教育、子育て支援をはじめ、国や他都市の水準を上回る施策を実施してきたが、国からの地方交付税が削減され、一般財源収入に大きな伸びが見込めない中、高齢化の進展などにより社会福祉関連経費の増加が続いていることから、令和3年1月に行財政改革推進本部を設置し、令和3年度から5年度を集中改革期間に位置づけ、持続可能な行財政の確立・改革に取り組んでいく方針が示されたところである。

2 都市政策の根幹としての住宅政策の今後のあり方

(1) 京都市における住宅政策の今後のあり方

都市の構成要素として不可欠なものは「人」である。

「人」が集い、住み、働き、暮らすことにより都市が形成され、さらに、歴史や文化、経済、コミュニティなどが複層的に蓄積され、都市格が形成されていく。

また、都市は、そこに暮らす人々が快適に住むこと（＝居住の安定）はもとより、若者や子育て世帯などの新たなまちの担い手が途切れることなくまちに集い、暮らし、世代の循環を繰り返していくこと（＝居住の促進）により、持続されていく。

京都は、古来から、幾世代にもわたり人が集い、住み、職住が近接した暮らしが営まれてきた千年の都である。今日においては、広く世界と文化的に交わることによって、優れた文化を創造し続ける永久に新しい「文化都市」である。

また、京都は、これまでから自然災害や人口減少をはじめとする幾多の深刻な危機を乗り越えながら、粘り強くしなやかに対応し、創造・発展し続けてきたレジリエント・シティであるとともに、異なる価値観が共存しながら居住の安定と促進が持続的に実践されている「住みごたえのあるまち」である。

とはいえ、今後、京都においても人口減少の進行や、コミュニティの弱体化、気候危機などが懸念されている。また新型コロナウイルスの蔓延により、これまでの生活が大きく見直されている。

今こそ、職と住が適度な距離感を持った、自然豊かで文化的な人間らしい暮らしを営むことができる「京都」というまちに住む強みを最大限に生かすとともに、SDGsの理念を実現する持続可能な都市居住のあり方を提示していくべきである。

京都は、大都市でありながら、ヒューマンスケールな都市として、「人と人とのつながり」、「人が織りなす文化」、さらには「快適で住みごたえのある都市居住」を実現することが全ての政策の基礎であり、その根幹に住宅政策が位置付けられるべきである。

(2) 住宅政策としての基本的な考え方

行政が住宅政策として行うべきことは「住宅市場の環境整備」である。

市場は万能ではないが、人々のニーズを最も良く映し出す鏡である。行政は、住宅市場が上手く機能するように環境を整えるとともに、市場が失敗している場合や市場のメカニズムが上手く機能していない場合、市場に対して直接的に支援・働きかけを行うことが考えられる。

また、将来的な都市の目指すべきビジョンを明示し、民間住宅市場のプレイヤーとビジョンを共有することにより、市場では成し得ない役割を補完することや、民間と連携しながら課題を解決するなど間接的に関与するといった役割もある。

このほか、行政関与という点においては、京都市だけでなく、都道府県である京都府や、国が行う住宅政策もあり、行政間による連携・棲み分けという観点が必要である。

さらに、施策を推進する際には、京都市の様々な部署が行う取組の融合に加え、京都市住宅供給公社や公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター等の住宅政策に関わる外郭団体と連携しながら民間による取組を総合的に融合していくという観点も求められる。

京都市が今後の住宅政策を進めていくに当たっては、こうした前提を踏まえつつ、さらに「京都に住む」ことの価値・意義を再認識したうえで、

- 持続可能な都市の構築につながる住宅政策が展開できているか
- 誰もが安心・安全に暮らせる都市の実現につながる住宅政策が展開できているか

ということに留意する必要がある。

京都市住宅審議会では、「都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会」と「市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会」の2つの検討部会において、今後概ね10年間において展開すべき住宅政策について審議を深めてきたが、

「持続可能な都市の構築につながる住宅政策」としては、

- ・ 住むまちとしての魅力の向上
- ・ 次代のまちの担い手等が魅力を感じる住まい・暮らしの提供
- ・ 将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の維持・保全

に重点を置きながら、議論を行った。

「誰もが安心・安全に暮らせる都市の実現につながる住宅政策」としては、

- ・ 公民連携による重層的な住宅セーフティネットの構築
- ・ 様々な災害に対して強く、しなやかに対応が可能な住宅・住環境の形成

に重点を置きながら、議論を行った。

今後、こうした基本的な考え方を基に、京都市において、次期京都市住宅マスタープランを策定するとともに、今後の住宅政策を展開していくことが望まれる。

(3) 施策推進のための横断的な視点

住宅施策を推進するに当たっては、常に、「京都に住む」ことの価値・意義や、今後の住宅政策の基本的な考え方を念頭に置きながら、さらに、横断的な視点として以下の点について留意する必要がある。

ア 京都に住む魅力・価値を最大限に生かす

- 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、大学のまち、ものづくり、地域力など、これまで京都で培われてきた様々な強みがある。
- 京都の住宅地を大きく都心部、周辺部、山間部等に分けて見た場合、それぞれに様々な地域特性や地域コミュニティがあり、その中で、ライフステージに応じた多様な住まいや暮らし方が実現できる。
- 「住むまち」として魅力的な都市とは、そこに住みたいと思う人が、ライフスタイル等に応じて魅力的に感じる住宅・住環境を入手することができるよう、人と住宅をつなぐ多様なマッチングの仕組みが用意されている都市である。
- 今後の住宅施策の展開に当たっては、「京都に住む」ことの魅力・価値を最大限に生かしながら、住宅と住まい手をつなぐ仕組みをより充実させていくことが求められる。

イ 全ての根幹に住宅政策を据えてあらゆる都市政策を横断的に展開する

- 行政が行う全ての政策の最終目標は「人が都市に快適に暮らす」ことであることから、産業、福祉、環境、教育、文化などの様々な政策は「人が都市に快適に暮らす」ために実行されるものである。
- 住宅政策は、快適で住みごたえのある都市居住の促進及び居住の安定確保など、「人が都市に快適に暮らす」ための土台を成す政策であることから、全ての根幹に住宅政策を据えて、あらゆる都市政策を横断的に展開していくことが求められる。

ウ 地域特性に応じた多様な住宅の供給を促進する

- 住宅総数が世帯数を上回り、既存住宅が量的に充足する今日では、新築住宅のみならず、京町家をはじめとする昔から住み継がれてきた木造既存住宅のほか、利便性の高い都心居住を可能とするマンションなど、住まい・暮らし方について多様な選択肢がある。
- 他方で、依然として、住宅に対するニーズとしては新築住宅への強い志向が見られる。京都市は、近接する他の市町村と比べて地価や賃料が相対的に高いため、若年・子育て世帯が新築住宅の購入・賃借を検討する際に、主に価格の面から、京都市内が選択肢から外れてしまう状況も見られる。
- 近接する市町村を含め、新築住宅の供給量や地価をコントロールすることはできないという現実を考慮すると、異なる価値が共存してきた京都の都市特性を踏まえながら、地域毎に存在する既存住宅の活用促進を重点的に進めていくとともに、都市戦略として

産業政策や都市政策等の他の政策と連動しつつ、若年・子育て世帯が求める新築住宅の供給を促進するなど、多様な住宅の供給を促進するという視点が必要である。

エ 様々な分野において公民一体となった取組を進める

- 市内の住宅の大半は民間の住宅で占められている中で、行政が住宅施策を展開する際には、市民、住宅を所有する家主、不動産・建築設計・施工などの住宅に関連するあらゆる事業者や団体、さらには銀行や信用金庫、住宅金融支援機構等の金融機関など、住宅分野に関わる様々な主体との公民一体の取組を進めることが不可欠である。
- また、住宅に対するニーズに留まらず、住環境や暮らし方に対するニーズも多様化している。そのため、福祉分野、環境分野、地域まちづくりの分野など、住宅分野に関わりのある様々な分野に関わる主体との連携をより一層深めていくことが求められる。
- さらに、公と民をつなぐ役割として、京都市住宅供給公社や公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター等の機関が公民それぞれに対して積極的に関与するなど、総合的な住宅政策を推進していくための体制整備という観点も必要である。

オ 住情報を的確に発信する

- 住まい手が求める住宅選択や住宅改修に必要な住情報は多岐にわたるため、多様化する居住ニーズに対応するためには、様々な実務者がそれぞれの強みを生かしながら、常に住まい手が求める情報を提供していくことが求められる。
- そのためには、行政だけでなく、市民や民間実務者が連携しながら、行政が保有する情報とともに、市民による地域のまちづくり活動や、不動産、建築、福祉、金融等に係る民間の様々な主体が保有する住情報を、住まい手に分かりやすく一元的に発信していくという観点が必要である。

3 今後の住宅施策のあり方

前述の住宅政策としての基本的な考え方や施策推進のための横断的な視点を踏まえ、京都市が今後進めていく住宅施策のあり方を提示する。

これらのあり方が、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とともに、京都市における今後の住宅政策に反映され、さらに、民間事業者との公民連携が図られながら、持続可能な都市の構築に向けて、実行に移されることを願うものである。

(1) 持続可能な都市の構築につながる住宅政策

京都市住宅審議会では、「都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会」において、持続可能な都市の構築につながる住宅政策に関する審議を行い、主に「住むまちとしてのブランディング及び魅力の発信」について、「多様なニーズに対応可能な魅力な住まい・暮らしの提供」について、さらには、「将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成」について取りまとめを行った。

ア 地域ごとの魅力的な住まい・暮らし方の発信

- 京都市は、1200年を超えて受け継がれてきた歴史や文化、観光資源などが市域の隅々まで存在し、特色ある多様な地域がネットワークするコンパクトな都市である。
- また、自然環境や文化などが生活圏の中に身近な存在としてあり、大学のまち、ものづくりの都市、住民自治の伝統など、これまでに培われてきた様々な強みがある。
- 都市の魅力という点において、京都市は「京都であること自体」が他都市にはない魅力となっており、日本国内のみならず、世界的にも広く認識されている。
- また、京都は、古来から他の地域の人々を広く受け入れながら、文化力、地域力を高めてきた開かれた都市であるにも関わらず、他方で、「よそもんに閉鎖的な都市」との認識が過度に広まってしまっているなど、様々な要因から、都市の魅力や都市格の向上が「住むまち」としての評価に十分に結びついていない。
- そのため、都市の強みを「住むまち」としての評価に繋げていけるよう、都市ブランディングの構築とともに、広く都市政策として「京都に住む」ことの魅力や価値を発信していくことが求められる。
- さらに、空き家やリフォーム等の住宅情報、子育て環境、地域活動等の地域毎の住まいに関する様々な情報とともに、その地域でどのような暮らしが実現するかなどの具体的な住まい方を住情報として一元的に発信することが必要である。
- 都心部では、京町家や路地空間を生かした京都らしい暮らしのほか、分譲マンションをリノベーションした便利で快適な暮らし、さらには様々な業種が集まった新たな職住一体の暮らしなど、魅力的で特色ある暮らしが営まれており、一般的には、これらが「住むまち」としての京都市のイメージになっている。

- 一方で、周辺部における良質な住宅地の住み継ぎ、意欲的な家主による魅力ある賃貸住宅の供給や、山間部における自然豊かな暮らしなど、多様な住まいや暮らしが営まれているが、都心部と比較すると「住むまち」としてのイメージが定着していないため、京都市全体の「住むまち」としての評価を下げる一因となっている。
- それぞれがライフスタイルに応じて自分にあった住まい・住まい方を見つけ、選択していくことの重要性、多様性が増す中、住宅を必要とする人は、地域毎の個性や独自性、魅力的な暮らし方など、行政、市民、民間事業者、不動産・建築をはじめとする関係団体等の多様な主体が持つ情報を自ら収集し、複合的に判断していく必要がある。
- 住宅を必要とする人が、自らのライフスタイルやライフステージに応じた住まいや暮らし方にたどり着くことができるようにするためには、これら住情報の総合的、一元的な発信など、住宅選択により直接的につながる情報発信の仕組みが必要である。
- 特に、新築住宅等のフローの供給が中心の時代では、主に民間が主体となり住宅と住まい手のマッチングが行われてきたが、既存ストックが中心となる現代においては、公民が一体となりながら、物件を含めた幅広い多様な住情報の発信や、購入・賃貸希望者と物件をより直接的につなぐ仕組みの構築に取り組んでいくことが求められる。

イ 多様な居住ニーズに対応する魅力的な住まい・暮らしの提供

- 持続可能な都市居住は、AIを活用した新しいサービスやIotの進展等によるライフスタイル等の変化への対応など、新たな居住者や若い世代等が魅力的に感じる時代に合った住まいや暮らしが提供されるとともに、世代や価値観等が異なる幅広い市民の多様なニーズやライフステージの変化に対応し、住むことへの満足や生きがい等を感じることができる住まいや暮らしが提供されることにより実現する。
- また、住宅数が世帯総数を大きく上回っている現代においては、既存住宅の活用促進を基本としつつ、新築される住宅についても、長期に利活用される良質なものとなるよう誘導していくことが求められる。
- さらに、京都の都市特性や気候風土等を考慮した京都らしい住まい・暮らしの保全・継承とともに、これらを現代のニーズに合わせて発展させていくことも重要である。
- こうした点を踏まえつつ、主に以下の住宅施策を展開することが望まれる。

(既存住宅の更なる利活用の促進)

- 京都市は、近接する市町村よりも相対的に地価が高く、新築住宅の供給面で他都市と競合することが困難な状況があること等を踏まえると、これまで以上に使用可能な既存住宅の更なる利活用を促進していくべきである。
- 近年の既存住宅の売買数の増加など、民間市場において、徐々に既存住宅の流通が進みつつあるが、その一方で、所有者に活用意向がない空き家や、リフォーム等を行っても金融機関から融資が受けられないなど、市場メカニズムが働かない空き家など、使用

- 可能であるにも関わらず様々な理由により放置された状態の空き家も多数存在している。
- 住宅は私有財であるものの、長期に亘り地域の環境、安全、文化、景観、地域コミュニティ等の要素となるなど、周囲に様々な影響を与える外部性を有する財でもある。
 - こうした点を踏まえると、専ら居住の用に供する者がいないにも関わらず、市場に流通しない状態が長く続くことは、都市に対して多大な損失を生じさせるものである。
 - そのため、空き家を活用したくても費用面や相続等で困っている所有者に対しては、空き家の活用に関わる改修費補助や専門家による相談等の支援を行うとともに、他方で、活用の意向がなく非居住のまま放置し続ける所有者に対しては、放置することに対する受益や社会的費用に見合った対応の1つとして、例えば税の追加負担を求めるなど、住宅供給や居住の促進等の観点から、既存住宅を放置させないための総合的な取組を講じるべきである。
 - また、依然として、家主が賃貸住宅として貸し出すことについて不安を抱いている場合もあることから、行政が家主に対して、借地借家法に基づく定期借家制度等の周知を図る等、市場流通に対する阻害要因を丁寧に紐解いていくことが求められる。
 - さらに、空き家の利活用を通じて、地域コミュニティの維持、活性化、ひいてはまちの活性化等につなげるとともに、「きちんと手入れして長く大切に使う」といった古来から京都で大切にされてきた考え方が現代においても市民に定着し、新築から既存住宅への志向の転換等につながるよう、様々な機会を捉えた住情報の発信や、より直接的に既存住宅と購入・賃貸希望者をつなげるためのマッチング等を行うことが求められる。

(既存住宅の流通促進につながる仕組みの普及・促進)

- 既存住宅の流通促進を図るためには、既存住宅を購入・賃借しようとする者が、既存住宅の性能等の情報を的確に取得することができ、さらに状態に応じた適正な価格・賃料で取引が行われるような環境を整備する必要がある。
- 他方で、既存住宅の現在の流通状況をみると、適切な維持管理やリフォームにより性能向上した結果が、必ずしも市場の評価に反映されず、金融機関の融資の際にも審査上有利に働くことがないといった課題がある。
- さらに、性能向上等の結果が情報として市場で十分に公開されていないなど、既存住宅を購入・賃借しようとする者が既存住宅の性能を評価できる仕組みが不十分である。
- こうした課題に対応するための仕組みの一つとして、建物の現況を診断・把握し、表示する建物状況調査（インスペクション）があるが、現時点では、制度そのものの認知や制度活用による効果が不明瞭であることから、耐震改修や省エネ改修等のリフォームに合わせて建物状況調査の実施を促進するなど、様々な機会を活用した普及が望まれる。
- その他の仕組みとしては、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく既存住宅売買瑕疵保険制度や、リフォームの履歴情報等を保存し、引き継ぐ住宅履歴情報等の仕組みがある。こうした仕組みについては、消費者に認知されていない可能性

もあることから、消費者に周知を図ることが求められる。

- また、現行制度の仕組みや市場の動向を踏まえると、建物状況調査等の結果が、市場の取引と連動した仕組みになっているとは言い難いことから、市場による適正な評価及び流通促進につながるよう、国に対する環境整備への要望とともに、不動産・建築・金融等と連携しながら流通促進に向けた仕組みについて検討を行っていくことが望ましい。

(魅力的な賃貸住宅の供給の促進)

- 次代のまちの担い手となる若い世代等の住まい・暮らしに対するニーズは多様化しており、近年では、D I Y (Do It Yourself) が可能な賃貸住宅や、職住が近接・一体となった賃貸住宅、さらには農園が付属した賃貸住宅など、若い世代等を惹き付ける魅力的な賃貸住宅の供給事例が見られる。
- このほか、高齢者宅の空き室を低家賃で大学生に賃貸し交流する下宿サービス「京都ソリデール」など、「大学のまち 京都」ならではの賃貸居住も実践されている。
- さらに、京都では、シェアハウス、コレクティブハウスといった共同居住型の賃貸住宅のほか、路地空間や共用空間を生かした賃貸住宅など、家族や共同居住者、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もつながる居住環境を備えた賃貸住宅の供給事例も見られる。
- 民間賃貸住宅については、市内に空き家が約54,600戸存在するなど、量的には充足していることから、今後は、こうした地域特性や様々な資源を生かした魅力的な賃貸住宅の供給を促進していくことが求められる。
- また京都市では、子育て世帯のニーズに対応した住戸規模を有する賃貸住宅の供給量が絶対的に少ないといった課題があることから、賃貸住宅として戸建て住宅の活用を促進したり、需要に応じて市営住宅を中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅として活用するなど、ゆとりある居住空間を有する賃貸住宅の供給を促進していくことが望ましい。
- さらに、魅力的な賃貸住宅の供給促進に向けて、家主や不動産事業者への働きかけとともに、魅力的な事例を住情報として発信していくことなどが望まれる。

(人と地球環境にやさしい良質な新築住宅の供給促進)

- 不良な既存住宅の建替え等の更新に伴い、新たに供給される住宅の質をより高め、より寿命が長く、環境性能の高い新築住宅の普及を促進し、これらをストックとして多世代にわたり良質な状態で住み継いでいくことが求められる。
- この点において、長期優良住宅やZ E H (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) 等の良質な住宅ストックの形成につながる新築住宅の普及を促進していくことが考えられる。
- こうした次代に継承すべき住宅性能を有する新築住宅の供給を促進するとともに、京都の都市特性や気候風土に対応した新築住宅の普及を促進することも重要である。
- 三山を山々に囲まれた京都盆地では、山々に源流を持つ鴨川や桂川等の清流が、この

地形に沿うように市街地を緩やかに南下し、他の歴史都市とは異なる都市の特色となっている。山紫水明と称えられるこれらの緑豊かな山々と清流が、自然、そしてそこで育まれた精神性や美意識とともに京都の建築文化、ひいては「木の文化」を育ててきた。

- こうした「木の文化」を大切に継承してきたまちとして、歴史の中で培われてきた生活の知恵を活かした新築住宅や、現代の省エネ性能基準だけでなく京都の気候風土にも配慮された新築住宅、さらに地域内で生産された木材を活かした新築住宅など、京都の地域特性を加味した新築住宅の供給を促進していくことが求められる。
- 京都市ではこれまでに、京都の気候風土に適合した「京都らしい省エネ住宅」や京町家の知恵を活かした「新町家」の推奨、さらには市内産をはじめとする地域産木材の住宅への利用を促進しており、住宅性能そのものの向上とともに、引き続き、「木の文化」を大切に継承しながら、こうした地域特性を加味した取組を進めていくべきである。

(地域の特色を活かした住まい・暮らしの保全、継承、発展)

- 京都市は、総じて、生活圏の中に自然環境や生活利便施設、文化的資源等を有するヒューマンスケールでコンパクトな暮らしやすいまちであり、地域によって様々な特色のある住まい・暮らし方が見られる。
- 京町家は、京都固有の景観や文化を象徴するとともに、都市居住の基盤として、個性豊かで洗練された京都の生活文化を象徴するものであることから、あらためて、住まいとしての京町家を再評価し、京町家の保全・継承に向けて取組を強化すべきである。
- また、家庭や地域、さらには学校教育の場において、住教育・住育として新たに京都に住む大人や子どもたちに、環境への配慮や四季を愛でる知恵や工夫等の京都らしい暮らし方や生活文化を「住文化」として継承していくことが求められる。
- さらに、市内には数多くの路地があり、これらに面した木造住宅は現行法による建替えが制限されている場合が多いが、路地空間には、歴史的に培われた景観やコミュニティが維持・継承されており、京都ならではの都心居住の魅力や価値を多分に秘めている。
- 路地を生かした都心居住は、次代のまちの担い手である若い世代等にとっても魅力的であるとともに、次代に継承していくべき住まい・暮らしでもある。そのため、密集市街地・細街路対策による防災性能の向上とともに、若い世代等の居住促進につなげていくべきである。
- このほか、都心部を中心に多くの分譲マンションがあり、都心居住を支える重要な受け皿となっている。こうした分譲マンションにおいて、管理組合による適正な管理運営等を前提としながら、住戸の居住性や省エネ性能の向上につながるリノベーション等を促進することも考えられる。
- これらに加えて、京都では都心部を中心として、職住が共存した住まい・暮らしが営まれてきた都市居住の歴史がある。こうした住まい・暮らしは、若年・子育て世帯にとっても働きやすく、子育てしやすい魅力にあふれた住まい方であり、今こそ評価される

ものであることから、現代のライフスタイルに合わせた形に発展させながら、次代に引き継いでいくことが求められる。

- 公共交通機関の駅に近接している等の利便性の高い地域であるにも関わらず、人口減少が進むなど活力が低下している地域では、「住むまち」としてのブランディングとともに、賃貸住宅や持ち家の空き家の利活用の促進や、若年・子育て世帯のニーズに合った生活しやすい良質な新築マンション等の供給を誘導していくことが考えられる。
- ニュータウンをはじめ住宅が中心となった地域では、戸建ての持ち家など、同種の住宅が画一的に同時期に大量に建築された結果、高齢化と空き家化が一斉に進む懸念があることから、ゆとりある居住環境を生かし、空き家の利活用のほか、賃貸住宅、共同住宅といった他の種類の住宅の導入、さらには現代の居住ニーズに合わせた新築住宅の供給促進等、様々な規模や形態の住宅供給を促進するとともに、生活利便施設等の誘導により、若年・子育て世帯をはじめ、新たな居住を促進していくことが求められる。
- 山間部の自然豊かな地域では、既存集落における空き家の活用とともに、地区計画制度を活用するなどしながら、新たな入居者の定住を促進していくことが考えられる。

ウ 次世代に引き継ぐ持続可能な住宅・住環境の形成

次世代に引き継ぐ持続可能な住宅・住環境の形成に向けて、リフォーム等による既存住宅の維持管理及び性能向上、分譲マンションの適正な管理の促進、さらには地域における自主的なまちづくりの推進など、ハード・ソフト両面から、現在の居住者が暮らし続けることができる住宅・住環境の形成を促進することが求められる。

(既存住宅の良質化の促進)

- 住み慣れた地域で安心・安全に暮らし続けるためには、日常的に住宅の維持管理や性能向上につながるリフォーム等が行われるように促進することが必要である。
- そのため、定期的な点検に基づく維持修繕をはじめ、耐震診断・耐震改修による耐震性の向上や、省エネ改修による断熱性や温熱環境の向上、バリアフリー改修によるバリアフリー性能の向上など、既存住宅の良質化につながる様々な改修についても、さらに促進していくことが求められる。
- また防災性の向上の観点からは、密集市街地・細街路対策などの面的なまちづくりの中で、エリア単位や路地単位による防災性に課題のある住宅の建替えや、町並み等にも配慮された防火改修等をより一層促進していくことが必要である。
- このほか、市民が安心してリフォーム工事を実施しようとする際に、必要となるリフォームに関する情報を市民自らが取捨選択できるだけの知識や判断力が不足している場合がある。
- そのため、市民と専門家であるリフォーム事業者との間の情報量の差を埋めるための環境整備として、一般的な内容を相談できる窓口や、リフォームに係る補助メニューの

紹介，さらには，市内のリフォーム事業者の紹介など，京安心すまいセンター等の住まいの相談窓口において，住情報を一元的に発信・対応していくことが求められる。

- 近年では，住まいに関する相談や情報提供，普及啓発等の様々なサービスを提供する団体や事業者が存在することから，従来の枠組みにとらわれることなく，京安心すまいセンターがプラットフォーム的な役割を担うなど，公民協働による総合的な住情報発信のあり方について検討を深めていくべきである。

(管理不全空き家の防止に向けた取組の推進)

- 管理不全のある空き家については，その損壊状況等に応じて，改修による再活用や除却による危険性の除去など，的確に対処される必要があるが，複雑な相続関係や資力が無いなどから，所有者に対して，京都市による粘り強い指導が必要な場合がある。
- 少子高齢化の進行等により，将来的にはさらに所有者が不明となる空き家が増加していくことも想定されることから，早期の段階から，略式代執行等の制度を活用するなど，解決に向けて迅速に取り組んでいくことが求められる。

(分譲マンションの適正な管理の促進)

- 分譲マンションは私有財産であり，区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で適正に管理を行うことが基本であるが，一方で，その管理状況が周辺地域へ与える影響も大きく，公共性・公益性の観点からも管理組合による適正管理を促すことは重要である。
- 管理組合が適正な管理を行おうとする場合，敷地と一体となった建物を多くの区分所有者が共有しており，個々の区分所有者では意思決定ができないという特殊性があること，また，法律，会計などの専門的な知識やノウハウが必要となることが多いことなど，区分所有者等だけでは管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。
- 管理組合に専門的な知識が不足しており，管理規約が従前のまま改定されていない場合は，例えば，区分所有者がベランダに面する窓等の開口部の改良工事を行おうとするなど，その都度，総会による決議が必要となるなどの維持管理上の課題が生じている。
- また，築年数の経過とともに，建物の老朽化，居住者の高齢化，賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み，管理組合の活動そのものが不活発となっている状況も見られる。
- 京都市では，これまでも分譲マンションの適正管理の促進につながる取組を進めてきたところであるが，今後より一層促進するために，管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導する施策を展開していくべきである。
- そのためには，京都市が分譲マンションの管理状況等の実態を把握する仕組みが必要である。この点について，マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正されたこと等も踏まえ，分譲マンションの管理組合が管理状況を定期的に市に届け出る「届出制度」の創設を検討すべきである。

- また、管理組合による自主的かつ適正な維持管理が市場で適切に評価される仕組みを構築するには、不動産売買において重要とされる分譲マンションの管理に関する情報が市場に開示される必要があるが、現状ではそのような仕組みとなっていない。
- 管理状態の良いマンションに対するインセンティブとなるよう、分譲マンションの管理情報等が市場において適切に評価される仕組みについて検討するとともに、管理水準の低いマンションに対しては、専門家を派遣したり、指導、勧告等により底上げを図ることについても検討すべきである。
- また、先進的な取組を行う分譲マンション管理組合の事例を他の管理組合に紹介したり、管理組合間の交流につながる支援を行ったりするなど、管理組合の活動促進につながる取組等を進めていくことが求められる。
- 分譲マンションは権利関係が複雑であることから、課題解決に向けて、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正等の様々な環境整備が行われているが、現状では、こうした内容が分譲マンションの住まい手や購入予定者に正確に認識されているとはいえないことから、新築分譲マンションの購入を検討している人に対して、区分所有の留意点を伝えたり、マンションの管理運営に対する意識啓発等を行っていくべきである。

(既存不適格である分譲マンションの長寿命化・建替えの円滑化)

- 分譲マンションは都市居住の重要な受け皿となっていることを踏まえると、分譲マンションの入居者の居住の安定の確保の観点から、今後、建物を長く大切に使用していくための長寿命化につながる取組とともに、将来的な建替え等の円滑化に向けた取組が求められる。
- また、京都市固有の課題としては、高度地区制限に適合しない分譲マンションが市内の分譲マンションの約4割を占めているということが挙げられる。
- 建替えについては区分所有者の5分の4以上の同意があることが前提となり、また、現居住者の居住の安定を確保するために同規模の建替えをしようとする場合は、高度地区の特例許可制度又は地区計画制度の活用が必要となることを踏まえると、耐震改修や大規模修繕等の長寿命化につながる取組への支援とともに、区分所有者間の合意形成や特例許可制度の適用など、円滑な建替え等を希望する管理組合からの相談対応等の支援が求められる。

(地域における自主的なまちづくり活動の促進)

- 京都市では、これまでに地区計画や建築協定、地域景観づくり協議会などのまちづくり、密集市街地・細街路対策として進められている防災まちづくりに対して、また、学区単位で空き家対策に取り組む地域や、移住・定住促進等のまちづくりを行う山間部地域など、自主的なまちづくりに対して支援を行っている。
- 引き続き、こうした住環境の維持保全につながる自主的なまちづくりに対して、行政

が支援していくことは重要である。

- 一方で、すべての地域を行政が支援し続けることは現実的ではないため、支援に当たっては、地域の自主性や持続可能な地域まちづくりを促進するという観点も必要である。

(2) 誰もが安心・安全に暮らせる都市の実現につながる住宅政策

ア 公民連携による重層的な住宅セーフティネットの構築

京都市住宅審議会では、平成31年2月に、「新たな住宅セーフティネット制度を契機とした公営住宅と民間賃貸住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方」について答申を行ったが、今回、当該答申をさらに深化させる形で、市営住宅、民間賃貸住宅、さらには公民連携による住宅セーフティネットの今後のあり方について、審議を行った。

(i) 市営住宅について

(市営住宅の今後の方向性)

- 我が国では、戦後の絶対的な住宅不足に対処するため、公営住宅法及び住宅建設計画法に基づき、公営住宅を直接供給することにより住宅の量の確保を図ってきた経過があり、京都市においても、戦後から高度経済成長期にかけて急激に増加する人口に対して住まいを確保するため、世帯向けの賃貸住宅として公営住宅を供給してきた。
- 京都市では、戦災による被害が少なかったことから、市街地の住宅の多くが残存したため、建設用地が確保可能な郊外に集中して公営住宅を建設してきた経緯がある。
- その後、市場全体では住宅総数が世帯数を大きく上回り、民間賃貸住宅において空き家が増加する中、公営住宅は低額所得者向けの賃貸住宅としての役割を担うこととなるなど住宅セーフティネットとしての位置付けが転換された。
- こうした結果、昨今の市営住宅では、高齢化の進行や世帯数の減少等に伴い、空き住戸の増加やコミュニティの弱体化が進んでいる。
- 一方で、単身向けの公募は高倍率の状況があるものの、公募申込件数全体は減少し続けており、更に空き住戸を公募しても応募倍率が1倍を下回る団地が多数生じているなど、経営的な観点で不経済な状態となっている。
- また、ストックの状況を見ると、利活用可能な住戸が存在する一方で、耐震性が不足する団地や老朽化が進む団地など、今後の利活用が見込めない住戸も多くある。
- そのため、今後は、周辺環境や住宅性能・規模、団地内のコミュニティ等も考慮しつつ、ニーズを踏まえた利活用を図りながら、一方で、利活用が見込めない住戸については入居実態に合わせて減らしていくなど、適正な管理戸数及び供給戸数に見直していく必要がある。
- また、戦後の住宅難の時代に制定された公営住宅法や、同法に基づき整備された市営住宅の仕様や間取り等が、現在の社会的ニーズに適合しなくなりつつあることも念頭に置きながら、これまでの公営住宅としての管理運営だけでなく、公営住宅法によらない新たな利活用についても検討すべき時期に差し掛かっている。

- 既存住宅の維持管理の観点からは、現時点でも耐震性が低い住戸や、浴室が未設置の住戸が約5,000戸存在するなど、現入居者の安心・安全の面で課題がある。
- また、現行の家賃減免制度については、入居者間において、さらには市営住宅に入居していない者との間において公平性が確保されているとは言い難い状況がある。
- これらを踏まえると、今後は、将来を見据えて、需要に見合った管理戸数や供給戸数に見直すとともに、入居者の安心・安全な居住環境の確保や、より公平性を確保した制度改善に取り組むなど、「市営住宅の最適化」に向けた取組を進めるべきである。
- さらに、民間賃貸住宅の供給状況や空き家の動向、さらには現時点で住宅確保要配慮者の大半が民間賃貸住宅に居住している状況等も踏まえ、今後は、民間の住宅ストックや活力の更なる活用に注力すべきであり、市営住宅の最適化を図りながら、民間市場が主体となる住宅セーフティネット機能の構築を目指していくべきである。

(市営住宅の最適化に必要な視点)

- 市営住宅の最適化に向けては、「入居者が安心して暮らしていくための対応」「市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応」「整備と入居の収支等のより一層の経営的な視点」「公民連携の充実」といった視点を複合的に考慮しながら、市営住宅の管理運営及び活用に取り組んでいく必要がある。

(入居者の住まいの安心・安全の確保)

- 入居者の住まいの安心・安全の確保の観点からは、耐震性のない住戸や浴室が未設置の住戸が現在も存在する状況の改善に最優先に取り組んでいくべきである。
- 京都市では、現在すでに、耐震性のない住戸から耐震性のある住戸への住替え事業や、老朽化した団地における建替えや改善、入居者移転等を総合的に行う団地再生事業に取り組んでおり、今後もこうした事業に集中的に取り組んでいくべきである。
- 今後の高齢化や単身化の更なる進行を考慮すると、安心・安全な住宅の提供とともに、団地内のコミュニティの維持につながる取組や、見守りなどの生活支援などについても検討していくべきである。

(需要に合わせた的確な供給等による市営住宅の供給戸数及び管理戸数の最適化)

- 単身世帯が増加していることを踏まえると、現行の高齢者を中心とする単身者向け公募の供給を拡大すること等が考えられるが、他方で、市営住宅は世帯を対象として供給されてきた経過があることや、単身者の増加による団地内コミュニティへの影響等も考慮すべきであること、さらにワンルームマンション等の民間賃貸住宅の空き住戸も多数存在することなどを踏まえながら、適宜、検討していくことが望まれる。
- また、上階等に居住している階段昇降が困難な高齢者等が、低層階の空き住戸やバリアフリー化された他の団地の空き住戸に住み替えることができる取組を促進するな

ど、居住者の居住性向上につながる空き住戸の利活用も考えられる。

- このほか、社会福祉法人によるグループホーム等や、居住支援法人による住宅確保要配慮者向けの住宅としての利活用、さらには団地周辺の住民も含めた幅広い交流につながる地域まちづくり活動の拠点など、団地コミュニティへの影響等も考慮しながら公営住宅の枠を超えた利活用についても検討すべきである。
- また、京都市では現在、年4回の公募を行っているが、毎回、公募しても応募がない住戸が多数存在している。これら公募したが応募がなかった住戸等については、ただちに入居が可能となるよう随時募集を行うなど、弾力的な供給の仕組みについて検討すべきである。
- このように様々な形で空き住戸の利活用を促進し、需要に見合った市営住宅の供給・管理を進める一方で、需要が無い又は極めて少ない住戸については、経営的な視点等を考慮し廃止するなど、管理戸数や供給戸数を削減していきながら全体的な最適化を図るべきである。
- また、市営住宅として管理運営上の必要なサービス水準は維持しながら、より一層の経営的な視点から管理コストの削減や無駄を省くことができないかなど、常に現状を改善していく意識を持つことが求められる。

(更新時期の平準化と将来を見据えた市営住宅ストックの整備)

- 市営住宅については、厳しい財政状況の中、今後、多くの住棟が同様の時期に耐用年限を迎えることになるため、耐震性能等の基本的な性能があり、かつ需要がある団地については、建物の躯体調査等による安全性の確認を実施したうえで、長寿命化を図るなど、更新時期の平準化を図るべきである。
- また、住棟の整備に当たっては、一律的にすべての住棟を等しく整備するのではなく、住棟の特性を踏まえたり、利活用の工夫等を行うほか、費用対効果も考慮するなど、総合的に検討したうえでメリハリのある整備を進めていくべきである。
- このほか、需要があるにも関わらず、これまでは整備に多額の費用が生じるという理由から十分に整備が行われていなかった空き住戸についても、経営的な観点、更には災害時の対応等を含め点検し、整備、供給の可否を判断することも必要である。

(市営住宅団地のコミュニティの再生及びまちづくりへの活用)

- 団地内の空き住戸が、新たに社会福祉法人や居住支援法人等により利活用されることは、空き住戸の利用の観点に留まらず、団地内コミュニティの再生・活性化等の観点、さらには地域まちづくりの観点からも非常に有効な手段である。
- 団地コミュニティにこうした新たな一員が加わることにより、入居者間の交流促進や、地域住民との交流が生まれること等が期待できる。
- また、少子高齢化が進展する団地内のコミュニティミックスの観点からは、これま

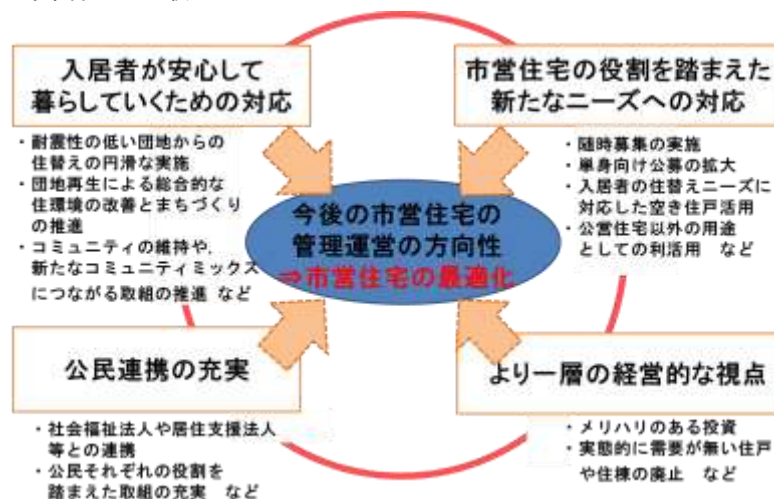
でも公営住宅法の枠組みの中で、子育て世帯やひとり親世帯向けの優先入居や、子育て世帯向けにリノベーションした住戸の供給など、幅広い年齢層の入居に繋がる取組が行われてきたが、現在、取組が行われている団地の状況を見ると、必ずしもコミュニティの活性化につながっているとは言えず、一定の限界があるのも事実である。

- 今後は、年齢層だけでなく収入階層等も含めた様々なコミュニティミックスを目指し、ニーズが見込まれる団地では、特定公共賃貸住宅制度を導入した中堅所得者の入居促進や、大学と連携した大学生・留学生の入居促進など、入居者間のコミュニティ活性化につながる様々な取組を進めていくべきである。
- 加えて、団地再生事業等の団地の建替えに当たっては、家族構成や規模に応じた多様な住宅の供給に配慮すべきである。
- さらに、建替え等により創出される用地等については、地域コミュニティの活性化や都市活力の向上に資するまちづくりの資源として、新たな人口の流入につながる移住・定住の促進や、福祉、子育て、生活利便など多様な機能の導入を図るために活用されることが期待される。

(市営住宅入居者の負担の適正化)

- 生活困窮度が高い世帯の自立を助長する福祉施策として生活保護制度がある中、市営住宅の家賃減免制度は、生活保護制度を実質的に補完する役割を果たしている。
- 真に必要とする世帯に対しては、今後も引き続き、家賃減免制度を適用していくことが求められるが、本来的な制度趣旨を踏まえると、入居者間の公平性の観点から、また非入居者との公平性の観点から見た場合、現在の制度は、制度対象となる所得の判定方法により、必ずしも、世帯構成や高齢等による困窮実態を的確に反映した制度設計になっているとは言い難い状況がある。
- 加えて、生活保護制度との整合性の観点からも制度改善の余地があることから、これらの点を踏まえながら、早急に制度の見直しを行うべきである。
- また、著しく公募倍率が高い市営住宅では、需要を見極めたうえで、中堅所得層向けの特定公共賃貸住宅として活用することなども検討すべきである。

<概念図>市営住宅の最適化について



(ii) 民間賃貸住宅について

(民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性)

- 京都市では、平成24年度に、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」を設立し、高齢者の居住支援に積極的に取り組んでいる。
- 今後さらに、高齢化の進展や世帯の単身化の進行が懸念される中、市営住宅については世帯向けの賃貸住宅として供給されてきたこと、さらには賃貸住宅市場全体を見ると民間賃貸住宅ストックがその大半を占めており、単身者向けから世帯向けまで幅広く供給されている状況等を踏まえると、市営住宅の最適化とともに、民間賃貸住宅をより積極的に活用した重層的な住宅セーフティネット機能の構築が求められる。
- 民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の強化には、賃貸住宅の家主や不動産事業者等の理解が不可欠であり、家主等の住宅確保要配慮者の入居に対する忌避意識や不安感の低減に向けた対応が求められる。
- また、住宅確保要配慮者については、高齢者や障害のある市民、ひとり親世帯など属性が多岐にわたっており、連帯保証人が立てられない場合など属性によらない共通課題はもとより、それぞれが抱える異なる社会的・経済的困窮理由等に対しても、より細やかに対応していく必要があることから、福祉、不動産など、各分野の課題解決に必要な専門的知識を持った主体との連携・協働がより一層求められる。
- こうした状況を踏まえると、民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの今後の方向性としては、これまでの高齢者への居住支援の強化とともに、高齢者以外への居住支援体制の充実、さらには、これらを可能とする福祉・不動産分野との更なる連携強化、家主等の忌避意識や不安感の低減につながる取組など、民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の強化につながる取組を進めていくべきである。

(高齢者の居住支援の強化)

- 京都市居住支援協議会では、平成24年度に、高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅登録制度」を創設し、5,200戸余りの賃貸住宅が登録されている。また、高齢者等の住まい探しに協力的な不動産事業者等を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録する制度を設けるなど、国の住宅セーフティネット制度に先駆けて様々な居住支援の取組が進められている。
- さらに、福祉事業者の見守りと低廉な家賃の民間賃貸住宅の提供をセットで行う「高齢者すまい・生活支援事業」など先進的な取組が進められているが、当該事業については、市内の一部の地域での実施に留まっていることから、今後、市内全域による事業の実施を目指し、実施地域の拡大を図っていくべきである。
- 実施地域の拡大に当たっては、高齢入居者の見守りを実施する社会福祉法人と、物件を紹介する不動産事業者の更なる協力が前提となる。
- 現在においても、社会福祉法人の方では、見守りを行う従業員の移動時間の短縮等

の検討が進められたり、不動産事業者の方では、提供可能な賃貸住宅が長期間見つからない場合等は、業者間で協力して物件を調整したりするなど、高齢者の入居促進に向けた工夫や連携が進んでいる。

- 今後も引き続き、京都市居住支援協議会を中心に、福祉・不動産分野が更なる連携に向けて実情に合わせた実践を重ねていくとともに、家主等の理解が深まるよう取組を進めながら、高齢者の居住支援の強化を進めていくべきである。
- また、高齢になっても住み慣れた地域で暮らし続けていけるよう、すこやか賃貸住宅、国のセーフティネット住宅のほか、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者の居住の安定の確保につながる様々な賃貸住宅の供給を促進していく必要がある。

(高齢者以外の住宅確保要配慮者に対する居住支援の拡大)

- 現在、京都市居住支援協議会では、高齢者を対象とした居住支援に取り組んでいるところであるが、その他の住宅確保要配慮者の居住支援についても検討すべきである。
- 現時点では住宅確保要配慮者の住まいが全く見つからないといった状況ではないが、障害のある市民からは、「民間賃貸住宅探しの際に相談に乗ってもらえる不動産事業者に出会うまでに時間がかかった」といった意見や、京都市障害者地域自立支援協議会からは、「京都市居住支援協議会と連携したい」との意見が京都市に寄せられていた。
- 今後も、住宅確保に配慮を要した事案の収集や、福祉分野からの住まいに関するニーズの把握など、住宅分野と福祉分野が現場レベルでより連携を密にするとともに、こうしたニーズに対応していくために、両分野が連携しながら、障害のある市民等の住宅確保要配慮者への居住支援の拡大等に取り組むべきである。
- さらに、生活困窮者など、その他の住宅確保要配慮者についても、福祉分野と連携を図りながら、引き続き幅広く対象としていく方向で検討を行っていくべきである。

(住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給拡大)

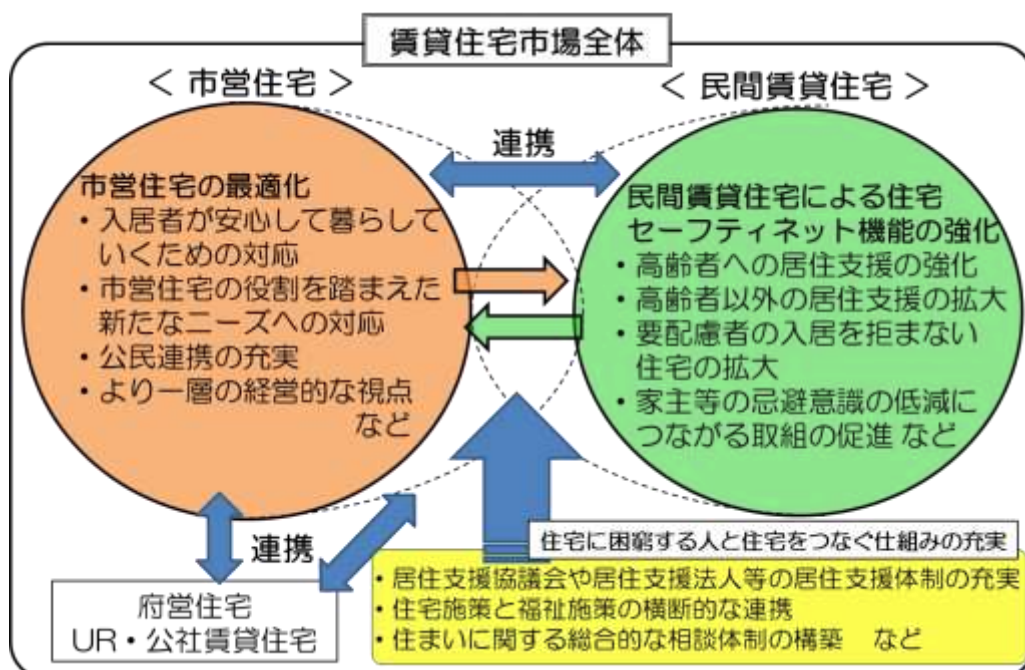
- すこやか賃貸住宅や国のセーフティネット住宅については、登録されていたとしても、常に空き室の状態ではない。また、京都市内の空き家のうち、約半数にあたる約54,600戸が民間賃貸住宅であることを踏まえると、こうした既存住宅が住宅確保要配慮者向けに活用されるよう、継続的に家主等に働きかけていくべきである。
- 京都市が実施した「すこやか賃貸住宅協力店」へのアンケート結果でも、すこやか賃貸住宅の登録件数は十分ではないとの回答が最も多い結果となっており、引き続き、家主等の忌避意識や不安感の低減につながる取組等とともに、すこやか賃貸住宅を中心に住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の拡大を促進していくことが求められる。
- このほか、福祉事業者や居住支援法人等がサブリース方式により住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を運用している事例もあり、こうした住宅等の供給拡大を促進していくことが望ましい。

- 賃貸借契約によっては連帯保証人が複数人必要とされる場合があり、こうした理由等により実質的に民間賃貸住宅への入居ができないなどの様々な課題に対して、京都市居住支援協議会や居住支援法人等と連携しながら、現状を解決できる具体的な手法の検討を深めていくことが望まれる。

(iii) 公民連携による住宅セーフティネットについて

- 住まいに困窮する方への居住支援に当たっては、住宅のみならず生活、就労等の複合的な悩みにも対応する必要があるが、現時点では、こうした相談に対応が可能な総合相談窓口等の仕組みが用意されていない。
- そのため、住宅分野と福祉分野をまたぐ相談に横断的に対応でき、担当する部署や福祉団体、不動産事業者への確につなぐことができる相談窓口が求められる。
- また、行政の住宅部署や福祉部署はもとより、福祉事業者や不動産事業者、さらには居住支援協議会や居住支援法人など、課題解決に必要な専門的知識をもった各主体と連携しながら、市営・府営住宅やUR賃貸住宅の空き住戸を紹介したり、すこやか賃貸住宅協力店の斡旋を行うなど、幅広く住宅確保要配慮者の相談に対応できることが望ましい。
- こうした相談窓口については、例えば、京都市居住支援協議会の事務局を担っている京安心すまいセンターの機能を強化するなどにより、住まいに関する総合的な相談窓口を構築していくことが考えられる。
- 公民連携による住宅セーフティネットの今後の方向性としては、公民連携を深めながらそれぞれの役割を果たすとともに、居住支援体制の強化や住宅・福祉分野の横断的な連携、総合的な相談窓口の設置など、住宅に困窮する人と住宅をつなぐ仕組みの充実を図ること等により、重層的な住宅セーフティネットの構築を目指すべきである。

<概念図>公民連携による住宅セーフティネットについて



イ 災害に備えた安心・安全な住まい・まちづくりの推進

市民が安心・安全な暮らしを営むためには、住まいやまちの基本的な安全性が確保されていることが大前提となる。

特に近年は、大規模な地震や水災害等が頻発・激甚化しており、平時から、災害に備えて、住まいやまちの安全性の確保に取り組むとともに、発災後に迅速に応急救助を行うことができるような体制整備を進めることが重要である。

(住宅の耐震化の促進)

- 住宅の耐震化については、「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震支援事業」を核とした取組等により、令和2年度末で住宅の耐震化率は90%に達する見込みであるが、今後、より実質的な耐震改修をさらに進めていく必要がある。
- 引き続き、当該事業を核とした住宅の耐震化に取り組みながら、今後は、耐震診断結果に基づく耐震改修などのより高いレベルの耐震改修への誘導を図るとともに、伝統的な構法により建築されている京町家等については、構造特性に即した適切な耐震改修を促進していくことが望ましい。
- さらに、高経年化した分譲マンションでは、適正な管理組合運営や建物修繕の促進とともに、耐震化を促進するための方策についても検討を行うことが求められる。

(密集市街地・細街路対策の促進)

- 密集市街地・細街路対策については、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」及び「京都市細街路対策指針」が策定されて以降、著しく老朽化が進んだ建物の除却をはじめ、袋路の解消、耐震改修の実施等による避難困難性の改善が進んでいるが、全国共通の指標に基づき抽出した結果、現時点においても、上京区や東山区を中心に密集市街地が残存している。
- 密集市街地には、京町家や路地の町並み等が多く残されており、景観やコミュニティ、生活文化が維持、継承されている。こうしたまちの良さを活かしながら、まずは命を守ることを最重点に考え、「避難ができるまち」、「倒れないまち」、「燃えにくい、燃え広がらないまち」を目指し、ハード・ソフト両面によるまちの防災力の向上につながる「修復型のまちづくり」を更に進めていくべきである。
- また、地域内の住民や事業者により主体的な防災まちづくりが行われることは、防災力の向上だけでなく、まちの魅力や価値の再発見など、住民等がまちへの愛着を持つことにもつながるものであり、次代のまちを担う若い世代等からも、より魅力なまちとして認識・評価される。
- 地域の防災力の向上の観点だけでなく、「住むまち」としての魅力の向上の観点からも、京都の魅力を活かした密集市街地・細街路対策に、より一層取り組んでいくことが望まれる。

(大規模災害に備えた実効性のある平時からの取組の推進)

- 三方を山々に囲まれた盆地地形である京都においては、地震災害のほか、水害、土砂災害などの災害に対する対策が必要である。
- 特に、災害救助法が適用されるような大規模災害に被災した場合を想定し、平時から、応急仮設住宅の供与や住宅の応急修理などの準備を進めておくことが重要である。
- 応急仮設住宅の供与に当たっては、建設型応急仮設住宅は設置に少なくとも2箇月程度を要するが、迅速な住宅供給の観点からは、既存住宅の活用が現実的であることから、賃貸型応急仮設住宅の供給により対応することを基本とすべきである。
- 賃貸型応急仮設住宅については、賃貸住宅の家主及び不動産事業者の協力が前提となることから、被災後に迅速に供給が可能となるよう、不動産関係団体や賃貸住宅の家主等と連携しながら、平時から、応急仮設住宅として供給が可能な賃貸住宅の空き住戸の把握及び確保する仕組みを構築していくべきである。
- また、市営住宅についても、平時から、利用可能な空き住戸数の把握や、被災後の安全確認、使用の可否等の手順をシミュレーションしておくなど、被災後すぐに住戸を供給できるよう準備しておくべきである。
- このほか、市場に流通していない「その他の空き家」についても、大規模災害時において活用することを検討すべきストックであることから、災害時における賃貸型応急仮設住宅としての利用を念頭に置きながら、平時から、不動産関係団体及び不動産事業者等と連携し、市場への流通促進をより一層強化すべきである。
- また、建設型応急仮設住宅についても、公園等のオープンスペースにおける建設のシミュレーションや、住戸の仕様の検討などを行っておくことが考えられる。
- さらに、災害発生時に迅速に住宅の応急修理を行うことができるよう、あらかじめ、平時から、建設関係団体等との協議等を行っておく必要がある。
- このほか、市民に対し様々な機会を通じて、ハザードマップの被災想定や避難場所等の情報の周知・認知を促すことが求められる。

5 おわりに

本答申は、長期的な展望を見据えた京都市の今後の住宅政策のあり方及び今後 10 年間を目途に取り組むべき住宅施策の基本的な考え方について、京都市住宅審議会において議論を重ね、取りまとめたものである。

審議に当たっては、主に、新型コロナウイルス感染症が拡大する前の住宅動向等を元に、新型コロナウイルスが沈静化した後の社会を想定しながら議論を進めてきたが、今後のアフター・コロナ社会では、審議時には想定し得なかった新たな価値観や社会動向の変化が生じる可能性がある。

そのため、京都市が今後の住宅政策を推進していくに当たっては、社会の動向を十分に注視しながら、新たに生じる様々な情勢の変化に対して、必要に応じて柔軟に対応していくことが望まれる。

また、多様化する市民の居住ニーズに的確に対応した施策を推進するためには、住宅政策としての長期的な方向を見据えながら、住宅政策だけでなく、都市政策、環境政策、保健福祉政策、産業政策、文化政策等の様々な政策との連携を図り、より一層関係部局と協働しながら、横断的に取り組んでいくことが必要である。

加えて、京都市住宅供給公社や京都市景観・まちづくりセンター等の外郭団体のほか、住宅に関わる様々な民間事業者や業界団体、NPO 等との公民連携をより一層深めていくことが求められる。

京都市におかれては、本答申の趣旨を踏まえつつ、新たな京都市住宅マスタープランを策定し、今後、常に効果等について検証しながら施策を実施し、必要に応じて改善を加えながら、「快適で住みごたえのある都市居住」の実現につながる住宅政策に取り組んでいかれることを期待するものである。

<参考資料>

京都市から京都市住宅審議会への諮問について（諮問文）

都 住 政 第 1 5 6 号

令 和 2 年 1 月 3 1 日

京都市住宅審議会会長 様

京都市長 門 川 大 作

(担当 都市計画局住宅室住宅政策課)



京都市住宅審議会への諮問について

次のとおり、貴審議会の御意見を賜りたく諮問いたしますので、御審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

記

1 諮問事項

新たな京都市住宅マスタープランの策定に向けた今後の住宅政策の基本的な考え方について

2 諮問の趣旨

京都市では、平成22年3月に、「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」を目標に掲げた京都市住宅マスタープランを策定し、その中で、「住み継ぐ」「そなえる」「支え合う」の3つのキーワードに沿った住宅政策を推進してきましたが、計画の策定から10年を迎えます。

この間、人口はほぼ横ばいで推移してきましたが、世帯数や住宅数は増加しており、今後、少子高齢化の進行に伴い、人口・世帯数の減少や家族構成の変化などが見込まれる中、住宅ストックの余剰、地域コミュニティの希薄化、頻繁に起こる大規模な自然災害、地球温暖化の進行、環境・エネルギー問題など、すまい・住環境に関する動向や市民ニーズが大きく変わろうとしています。

今こそ、京都のまちに受け継がれてきた「レジリエンス」の力を磨き上げるとともに、「誰一人取り残さない」持続可能な社会の実現に向けて、これらの社会情勢の変化や課題等に粘り強くしなやかに対応していく必要があります。

50年後、100年後も持続可能な京都のまちであり続けるために、多様化する居住ニーズへの対応、良質な住宅ストックの形成・流通促進、京都らしいすまい・すまい方の継承、大規模災害を想定した対応、民間賃貸住宅も含めた重層的な住宅セーフティネットの構築など、今後10年程度を見据えた新たな住宅マスタープランの策定に向けた今後の住宅政策の基本的な考え方について、貴審議会に諮問いたします。

京都市住宅審議会委員名簿

(50音順, 敬称略)

	氏名	所属・役職
会 長	高田 光雄	京都美術工芸大学工芸学部教授 京都大学名誉教授
副会長	三浦 研	京都大学大学院工学研究科教授
委 員	井上えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科教授
	梶原 義和	(公社) 京都府宅地建物取引業協会 副会長 (有) ファミリーライフ代表取締役
	加藤 秀弥	龍谷大学経済学部准教授
	栗木 雅美	市民公募委員
	黒坂 則子	同志社大学法学部教授
	佐藤 由美	奈良県立大学地域創造学部教授
	松本 正富	京都橘大学現代ビジネス学部教授
	渡邊 博子	(公社) 全日本不動産協会京都府本部 理事 (株) スリーシー代表取締役
特別委員	池本 洋一	株式会社リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長
	岸本 千佳	株式会社アッドスパイス代表取締役
	小出 佳世	株式会社リクルート住まいカンパニー SUUMOリサーチセンター

京都市住宅審議会における審議等の概要

<全体会議> (計3回)

	開催日時	審議内容
令和元年度 第1回	令和2年 1月31日 (金) 18:00~20:00	・諮問 ・今後10年間の住宅政策を考えるに当たっての論点について
令和2年度 第1回	令和2年 12月17日 (木) 10:00~12:00	・これまでの検討部会における審議の取りまとめ ・更に審議を深める必要がある事項について ・答申の取りまとめの方向性について
令和2年度 第2回	令和3年 3月11日 (木) 10:00~12:00	・「新たな京都市住宅マスタープランの策定に向けた今後の住宅政策の基本的な考え方」に係る答申(案)について

<検討部会> (計6回)

都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会

	開催日時	審議内容
令和2年度 第1回	令和2年 8月4日 (火) 10:00~12:00	・「京都に住む」ことの魅力について ・将来のまちの担い手となる若い世代が求め、かつ取得することができる住宅の供給について
令和2年度 第2回	令和2年 9月17日 (木) 10:00~12:00	・「京都に住む」ことの魅力について ・将来のまちの担い手となる若い世代が求め、かつ取得することができる住宅の供給について ・現居住者が将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成について
令和2年度 第3回	令和2年 11月19日 (木) 18:15~20:15	・「京都に住む」ことの魅力について ・将来のまちの担い手となる若い世代が求め、かつ取得することができる住宅の供給について ・現居住者が将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成について

市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会

	開催日時	審議内容
令和2年度 第1回	令和2年 7月27日 (月) 14:00~16:00	・市営住宅の現状・課題を踏まえた今後のあり方について
令和2年度 第2回	令和2年 9月4日 (金) 10:00~12:00	・市営住宅の現状・課題を踏まえた今後のあり方について ・公民連携による住宅セーフティネットのあり方について
令和2年度 第3回	令和2年 11月5日 (木) 10:00~12:00	・民間賃貸住宅におけるセーフティネットの今後の取組の方向性について ・公民連携による住宅セーフティネットのあり方について ・災害等に対して市民の安全・安心な暮らしを守る住宅政策について