

これまでの検討部会における 委員からの主な御意見(まとめ)

(論点1～4)

前回の検討部会における委員からの主な御意見（まとめ）

＜論点１＞京都に住むことの魅力について

- ① 「京都に住む」ことの魅力とは？東京や大阪とは異なるすまい・すまい方を提示していくには、どうすれば良いか？
- ② 京都ならではの生活文化を継承していくためには、どうすれば良いか？

＜論点２＞若い世代にとって魅力的な住宅の供給について

- ① 将来の都市の担い手となる若い世代等が求める魅力的な住宅とは？
また、こうした住宅が市内で供給されているか？
- ② 本市において、ライフスタイルに応じた多様な暮らし方を提供していくために
目指すべき住宅供給の方向性とは？
(既存⇄新築, 都心⇄郊外, 持ち家⇄賃貸, 戸建て⇄マンション 等)

＜論点３＞ウィズコロナ、ポストコロナ社会のすまい・すまい方について

- ① ウィズコロナ、ポストコロナ社会は京都のすまい・すまい方にどのような変化をもたらすのか？
- ② ウィズコロナ、ポストコロナ社会において、他都市とは異なる京都ならではの
すまい・すまい方を提示することは可能か？

＜論点４＞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

- ① 既存の分譲マンションの適正な管理・更新や郊外住宅地等を維持・再生していくためにはどうすれば良いか？
- ② 市民にとって住み心地の良いすまい・まちであり続けるにはどうすれば良いか？

第１回
第２回
の審議
事項

↓
引き続き
審議



＜第１回＞

岸本特別委員からの話題提起



＜第２回＞

池本、小出特別委員からの話題提起

これまでの検討部会における委員からの主な御意見（まとめ）

＜論点 1＞京都に住むことの魅力

＜住むまちとしてのイメージ戦略＞

- 「住みたいまち」としての京都市の評価が低いのは、観光都市という印象が強く、「住むまち」の印象付けができていないためではないか。（第 1 回）
- 京都に住むということを議論する際は、都心周辺と郊外住宅地を明確に分けて議論すべきではないか。（第 1 回）
- 今後 10～20 年間は中間地域や郊外地域の空き家率が高くなると考えられるため、こうしたイメージカラーのない地域をどうしていくかを考えていくべきではないか。（第 2 回）
- 若者のまち選びが憧れから等身大に変わっているという点も踏まえ、そういった若者が住みたいと思えるまちづくりを中間地域等で進めていくべきではないか。（第 2 回）
- 地域毎の居住イメージを作っていくことが求められるが、そのような作業は行政だけでできることではないので、民間事業者等と行政が連携しながら、検討を深めていく必要があるのではないか。（第 2 回）
- 都心部で京都独特のコミュニティや価値、歴史を学び京都の住文化を継承する居住生活と、郊外で自然に触れながら地産地消を楽しむ居住生活の、二地域居住を推進してはどうか。（第 2 回）

＜論点２＞若い世代にとって魅力的な住宅の供給

＜全体的な内容＞

- 京都市全体で「質」と「量」の両面で住宅供給をしていくことが理想的であり、そうすることで、若年層や子育て層が住みたいと思える魅力的な住宅が増えていくのではないか。（第１回）
- 本質的には、高性能で居住品質の高い一般的な戸建て住宅に住みたいというニーズは、別に京都市に限らず、全国共通ではないか。（第２回）
- 京都市は、若い世代等からのニーズがあるにも関わらず、他都市と比較して、新築の戸建て住宅や分譲マンションの供給量が少ないという弱みがある。
（第２回）
- 中古住宅が市場で適正に機能する仕組みが整っていないため、中古住宅流通が促進されていないという課題がある。（第１回）
- 京都市には、若年・子育て世帯が求める賃貸住宅をあまり用意できていないのではないか。（第２回）
- 郊外部の既存住宅については、若い世代にとって魅力のないものも含まれていると思われるため、今から減らしていくということも必要ではないか。
（第１回）

＜論点２＞若い世代にとって魅力的な住宅の供給

＜地域ごとの内容＞

- 都心部の新築マンションは若い世代が手を出せる価格帯で供給されずらいいため、中古マンションのリノベーション等が現実的ではないか。（第１回）
- 今後、人口減少の進行に伴い、中間地域や郊外部から空洞化が進んでいくと思われるため、住みやすい都市を目指すということを前提としながら、そうした地域の住宅を維持していくかどうかで、既存住宅の流通促進を主とするのか、建替え促進を主とするのかなど、住宅政策としての取組内容が変わるのではないか。（第２回）
- 中間地域、郊外・外縁部では、敷地面積が狭小のため分割できない場合、区割りを二戸一にして面積を広げた敷地や、そもそも面積が広い敷地を利用するなどしながら、若者・子育て世帯層を呼び込めないか。（第２回）
- ニュータウン等へのファミリー層の呼び水として、まず地域内の民間賃貸住宅に住んでもらい、まちの魅力を感じてもらい、その後に中古物件を購入・リノベーションしてもらうなどの方法も考えられるのではないか。（第２回）
- 都心以外のところについて、具体的な居住イメージが伴って議論が深まっているわけではないということではないか。また、郊外地域についても、単に「郊外」という単一的なくくり方もできるわけではなく、結局は、それぞれの地域ごとの在り方を住宅政策として考えていくべきではないか。（第２回）

＜論点３＞ウィズコロナ・ポストコロナ社会のすまい・すまい方

- 規模が小さいため、家の中でリモートワークする場を確保することが難しい場合や、日常生活と気持ちを切り替えて自宅でリモートワークすることに抵抗感がある場合は、自宅の近くで共用のリモートワーク用のスペースがあれば、職住近接の暮らしが実現するのではないかと。（第１回）
- 京都では、わざわざ大型ショッピングセンターに車で行かなくても、家の近くに様々な店舗があるなど、都心居住のコンパクトなまちの良さがあるのではないかと。（第１回）
- リモートワークの浸透により、交通利便性が悪かったり、敷地面積が広すぎる郊外住宅地が見直される可能性があるため、郊外住宅地のイメージを変えていったり、郊外住宅のリノベーションや建替え促進等が考えられるのではないかと。（第１回）
- コロナ禍にあってもすべての郊外地域が人気があるわけではなく、地域の居住イメージがないところや、利便性の高くないところは人口流入が増えているとは言い難い状況である。（第２回）
- ポストコロナ社会では、コロナ禍の前の状態には戻るとは考えられないため、大きな流れとしては、テレワークの浸透など、これまでのライフスタイルとは異なる新しい暮らしが定着するのではないかと。（第２回）

＜論点４＞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

- 都心部と中間地域，さらに郊外地域というのは分けて考える必要があり，さらに，既存，新築，持ち家，賃貸，戸建て，マンションという区分がある中，地域の特性や，どういう人に住んでもらう，又は住み続けてもらうのかといった点を考慮すべきではないか。（第２回）
- 中古の分譲マンションについて，求めている人は多く存在するが，担保価値がなく，金融機関が融資してくれないため，行政の立場から，金融機関も巻き込んで，マンションの適正管理が評価されるよう，マンション管理組合に対する長期修繕計画への指導等や，適正管理により物件の価値が上がるような仕組みの構築が必要ではないか。（第１回）
- 住まいを求める人たち，あるいはすでに暮らしている人たちに対して，住まいに関する多様で必要な情報を提供できる仕組みや相談に対応できる仕組みが大事になるのではないか。（第２回）
- 大きな方向性として，既存住宅を工夫して残していくのか，又は建替えを促進していくのかといったことも議論すべきではないか。また，この議論はイメージカラーのない地域をどうするのかを考える事と関連するのではないか。（第２回）

住宅政策としての観点についての御意見

- ある程度明確に「京都市はこういう人に来てほしいと考えています」というメッセージと、「それに対応した施策を用意しています」というメッセージを同時に打ち出すことが必要ではないか。（第1回）
- 住宅政策として行政がやらなければならないことは、住宅市場の環境整備であるが、そもそも、市が行うべきなのか、府が行うべきなのか、国が行うべきなのかを分けて考えるべきではないか。（第2回）
- 住宅市場に行政がどう介入するかということになるが、市場の失敗に対して行政が関与すること以外にも、市場メカニズムが上手く働いていないところを行政が手当てしていくという観点もある。（第2回）
- 将来的な京都の住まいやまちの在り方を考えたときに、都市ブランディングや地域の居住イメージなど、「都市戦略」として、どういう戦略を講じるべきかということと、それを実現するために「住宅政策」として何をしなければいけないかということは分けて考えるべきではないか。（第2回）

これまでの検討部会における委員からの主な御意見（まとめ）

これまでの議論を踏まえた検討の方向性

都市戦略

「住むまち」としての
イメージ定着・向上

- 都市ブランディングや地域の居住イメージの構築
- 住宅・住環境だけでなく、京都のまち全体としての魅力や、各地域の個性・独自性等を整理しPR

住宅政策

良質で魅力的な
住宅・住環境の形成

- 都市や地域の特性を踏まえた住宅の流通・供給の現状・課題を整理し、今後の方向性を検討
- 住宅市場の失敗や、市場メカニズムが機能していないところ等に対して、行政として、関与、環境整備すべきかどうかを整理し対応

相互に連動

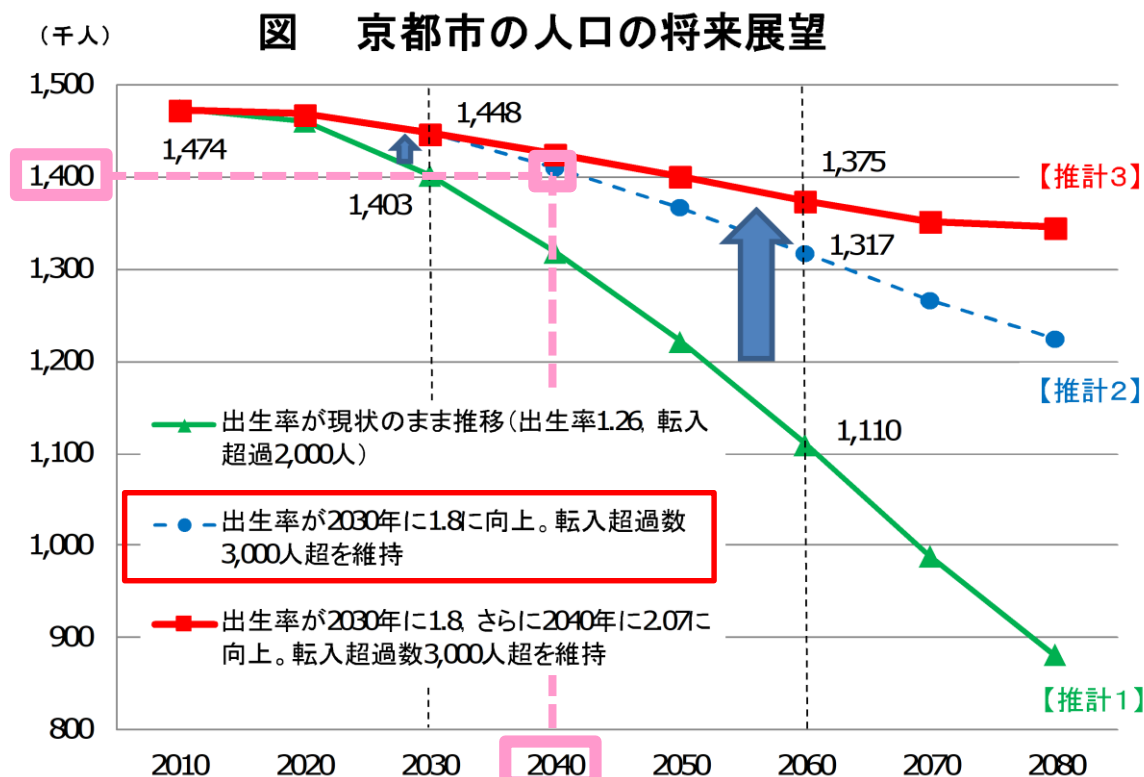
<参考>京都市の人口の将来展望

京都市持続可能な都市機能構築プラン（平成31年3月）に掲げる目標人口

様々な施策を講じる中、以下の前提条件を満たすことにより、京都市持続可能な都市構築プラン（平成31年3月）に掲げる目標である、人口140万人規模（2040年時点）の維持が可能（下図の【推計2】の場合）

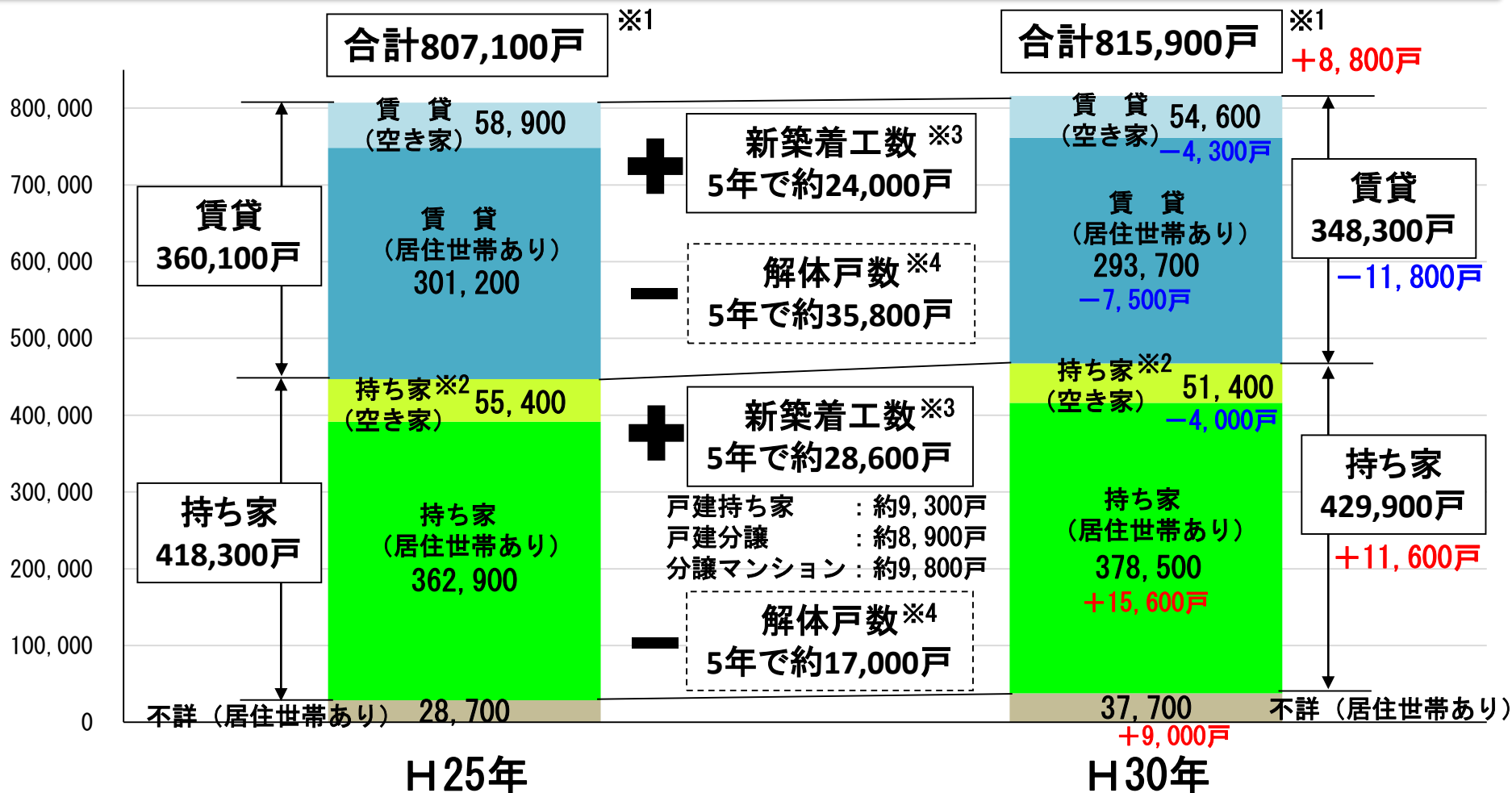
<前提条件>

2030年に本市の出生率が、市民の希望出生率の1.8まで伸び、また、（平成27年時点の転入超過数から見込んで）転入が転出を約3,000人上回る状況を維持し続ける場合



<参考>近年の住宅ストックの動向について

住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が約10万戸存在する中、新築着工数は、年間1万戸程度（持ち家：5～6千戸程度，賃貸：4～5千戸程度）供給され続けている。



※1：「一時現在者」及び「建築中」を除く戸数

※2：空き家のうち、賃貸用の空き家を除くものを持ち家として集計

※3：平成25年度～29年度の新築住宅の着工数の合計

※4：既存住宅数及び新築着工数から推計した値

総務省「住宅・土地統計調査」

及び国土交通省「住宅着工統計調査」

から集計