

都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会における審議のまとめ（案）

検討部会における委員からの御意見については、参考1を参照

資料2

現状・課題等

現状・課題を踏まえて着目すべき視点

答申における取りまとめの方向性

住むまちとしての魅力

○京都市は、「SDGs先進度」総合ランキングや、地域ブランド力調査等では上位にランキングされており、都市としてのブランドイメージは高い。
○一方で、「住みたい自治体ランキング」等では、他の自治体と比べてランキング上位に入っておらず、「住むまち」としての印象付けが弱い。

次代のまちの担い手等が魅力を感じる住まい・暮らし

○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戸建て・分譲マンションの供給量が少ない。
○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。
○若年・子育て世帯のニーズに応えられるような規模や内容の賃貸住宅の供給量が少ない。
○地域毎に想定される住宅供給のイメージ
○京町家などの京都らしい住まい・暮らしに魅力を感じ、京都への移住・定住に魅力を感じる人が多数存在する。
○都心部等では、新築分譲マンションは若い世代等が購入可能な価格帯で供給されづらいため、現実的には、中古マンションのリノベーション等が想定される。
○郊外部等では、ゆったりとした敷地を活かした既存戸建て住宅のリノベーションや狭小敷地を統合して良質な新築住宅を供給していくことが想定される。
○地域の拠点となるエリアなど、一定の利便性がある地域では、子育てニーズに対応した良質な新築分譲マンションの誘導や魅力的な賃貸住宅の促進等が考えられる。

将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境

○地域によっては、高齢化等の理由により、今後空き家等がさらに増加することが懸念される。
○敷地面積の小さい老朽化した住宅等の場合は、大規模なリフォーム（耐震化・省エネ化）等が見込みづらい。
○今後10年後には築30年以上経過する分譲マンションが市内全体の半数以上となる見込みであるが、現状では、マンションの管理状況を把握する仕組み等がない。
○住環境の維持保全等の面から見た現状・課題
○土地区画整理事業により住環境整備がされた地域では、良好な住宅・住環境が形成されている一方で、住宅がスプロールして建築された地域では、狭小な敷地に多くの住宅が建てられている。
○地区計画や建築協定、地域景観づくり協議会の他、防災まちづくりなどが行われている地区が多数存在する。
○山間部地域では、自然環境の維持保全のほか、急激な人口減少など、既存集落の維持が課題となっている。

都市戦略としてのブランディング

住むまちとしての魅力の発信

総合的な定住促進策

都市戦略

相互に連動

■京都のまち全体の都市プランディングの構築

■京都に住むことの魅力や価値の発信 (住むまちとしてのブランド力の向上)

■地域ごとの個性・独自性や暮らしのPR

まちの担い手となる若い世代等を惹きつける魅力的な住まいの流通

ライフスタイルに応じた多様な住まい・暮らし

住まい・暮らしへの多様なニーズに対して、地域の特性に応じた住宅が供給されているか？

既存ストックのより一層の活用促進

住宅総数が余剰する中、既存ストックをしっかりと活用できているか？

京都らしい住まい・暮らしの提供

京町家や路地を生かした暮らし等、京都らしさを形成する生活文化等が継承されているか？

安心・安全に暮らせる住宅・住環境の形成

既存住宅の良質化の促進

分譲マンションの適正な管理促進

分譲マンションの管理は状況や段階に応じて適切に行われているか？

また管理状況の良い分譲マンションが市場で適正に評価されているか？

良好な住環境の維持保全

地区計画や建築協定等により形成されている住宅地や自然豊かな山間部地域等が良好に維持されているか？

ライフスタイルに応じた多様な居住ニーズへの対応

循環

次世代に引き継ぐ持続可能な住宅・住環境の形成

■使用可能な空き家の更なる流通促進

○使用可能な空き家（持ち家・賃貸）の流通促進
○空き家のまま放置させないための取組の推進 等

■魅力的な賃貸住宅の供給促進

○魅力的なライフスタイル（職住近接の暮らしや住農近接の暮らしなど）を実現できる賃貸住宅の推奨
○都心部等の市営住宅を中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅として供給 等

■良質な新築住宅の供給促進

○長期優良住宅やZEH等の良質な新築住宅の普及促進
○京都らしい省エネ住宅や新町家、木造住宅等の推奨
○地域産木材を利用した住宅の供給促進 等

■良質な新築分譲マンションの誘導

■京都らしい住まい・暮らしの保全・継承・発展

○住まいとしての京町家の保全・継承
○密集市街地・細街路対策（路地を生かした暮らし）
○職住近接の暮らしや生活文化（地域とのコミュニティ形成や暮らしの知恵等）の継承・発展 等

■既存住宅の良質化

耐震・省エネリフォームやインスペクション等の既存住宅の良質化・維持保全に向けた取組の促進 等

■管理不全空き家の防止

■分譲マンションの適正管理の更なる促進

分譲マンションの適正な維持管理や長寿命化の促進 等
○法に基づく「マンション管理適正化推進計画の策定」
や「届出制度等管理状況を把握する仕組み」の創設
○段階に応じた分譲マンション管理支援の充実 等

■地域における自立的なまちづくり活動の促進

職住共存地区やニュータウン、山間部地域など、様々な地域の自立的なまちづくりによる住環境保全の促進 等

住情報の効果的な発信