

新たな「京都市住宅マスタープラン」(素案) に関して、市民の皆様からの御意見を募集します

新たな「京都市住宅マスタープラン」の策定について

京都市は、歴史ある文化遺産と美しい自然景観を保持してきた千年の都であり、多様な価値観が共存する中で、様々な人々が深く交わり、優れた生活文化を継承、創造し続ける「文化都市」です。

京都にくらす人々は、家族をはぐくみ、憩い、安らぐことができ、まちに不可欠な基盤である「すまい」をはじめ、身近な生活圏、さらには生活文化を守り、育て、大切に手入れしながら、これらを脈々と次代に引き継いできました。

一方で、近年、若年・子育て世帯層の市外流出、さらには新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴う新たな生活様式や働き方への転換など、住宅を取り巻く社会情勢が大きく変化しています。

こうした状況などを踏まえ、今後も、京都らしい住まいの文化を継承・発展させつつ、持続可能な都市を構築し、誰もが安心・安全にくらせる都市の実現につながる住宅政策を展開するため、令和2年1月からの京都市住宅審議会における審議等を経て、この度、新たな「京都市住宅マスタープラン」(素案)を取りまとめましたので、広く市民の皆様からの御意見を募集いたします。

| | |
|-----------|---|
| 意見募集期間 | 令和3年7月14日(水) ~ 令和3年8月13日(金)【必着】 |
| 意見提出方法 | <p>次のいずれかの方法により、提出していただけます。 (様式は自由ですが、本冊子に挟み込んだ意見募集用紙も御活用ください。)</p> <p>①市民意見募集ホームページ：https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000284644.html</p> <p>②電子メール：house@city.kyoto.lg.jp</p> <p>③FAX：075-222-3526</p> <p>④郵送：以下提出先にお送りください。</p> <p>⑤持参：平日の午前8時45分～午後5時30分の間に以下の提出先に御持参ください。 ※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、できる限り①～④の方法を御利用ください。</p> |
| 提出先(お問合せ) | <p>京都市都市計画局住宅室住宅政策課(京都市役所分庁舎3階)</p> <p>〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地</p> <p>TEL：075-222-3666 FAX：075-222-3526</p> |
| 御意見等の取扱い | <ul style="list-style-type: none"> ・頂きました御意見等は、個人に関する情報を除き、御意見等の概要を取りまとめ、ホームページで公表します。 ・御意見等に対する個別の回答はいたしませんので、御了承願います。 |

1 新たな「京都市住宅マスタープラン」(素案)の構成

「京都市住宅マスタープラン」の位置付け

策定の背景と経過

【国の動き(住宅政策の転換)】

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正(令和2年6月)
- ・「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」の策定(令和2年12月)
- ・住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)の見直し(令和3年3月)
- ・文化庁の京都移転(令和4年8月以降)

【京都市の動き】

- ・京都市持続可能な都市構築プラン、京都市レジリエンス戦略の策定(平成31年3月)
- ・京都市地球温暖化対策条例の改正(令和2年12月)
- ・「はばたけ未来へ!京プラン2025(京都市基本計画)」の策定(令和3年3月)

京都市住宅審議会への
諮問(令和2年1月)

「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)

京都市におけるすまいを取り巻く 現状と課題 (P4~5参照)

社会動向

- ・人口減少及び少子化傾向の継続、高齢化の進行
- ・若年・子育て世帯層の市外流出
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴う新たな生活様式や働き方への転換
- ・2050年CO₂排出量正味ゼロへの取組の推進
- ・本市の危機的な財政状況

住宅供給の動向

- ・新築住宅の着工数はほぼ横ばいで推移
- ・既存住宅の流通量は少しずつ増加
- ・賃貸住宅については、単身用住戸が多く、子育て世帯層に適した広さの供給が少ない傾向

住宅・住環境を取り巻く動向

- ・市内の空き家約10万6千戸。市場に流通していない「その他の空き家」は約4万5千戸、民間賃貸住宅は約5万5千戸存在
- ・既存住宅の流通に必要な環境整備が不十分
- ・京町家が多く存在するが、一方で減少が進行
- ・分譲マンションの半数以上が10年後(令和12年)には築30年以上となる見込み
- ・都心居住の歴史が長く、美しい町並みを形成している一方で、密集市街地や細街路が多く存在
- ・ニュータウン等の周辺部では高齢化・人口減少が進行
- ・山間地域では高齢化や人口減少がさらに進行

住宅セーフティネットの動向

- ・高齢化等により、市営住宅の入居者は毎年200~300世帯ずつ減少
- ・耐震性がない市営住宅や浴室を設置するスペースがない団地が存在
- ・福祉政策との連携による民間における住宅セーフティネット機能が徐々に充実

住宅・住宅地の安全上の課題

- ・安全性が確認されないまま使用されている住宅への耐震改修等を更に促進する必要がある
- ・全国的に大規模災害が頻発しており、平時からの準備が不可欠

住宅政策の基本的な方針、目指す 方向性・将来像

基本的な方針

市民、企業・事業者、行政が一体となって、京都がこれまで培ってきた環境、景観、コミュニティ、生活文化を大切にしながら、防災・減災、住宅セーフティネット機能の充実を図ることにより、くらしやすく魅力ある、持続可能なすまい・まちづくりを推進していく。

【方向性1】居住の促進

持続可能な都市の構築につながる住宅政策

<将来像1>

京都にくらす魅力が広く認知され、多様なニーズに対応できるすまい探しの環境が整っている

<将来像2>

多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる

<将来像3>

将来にわたり住み続けることができるよう、すまい・住環境が適切に維持・改善されている

【方向性2】居住の安定確保

誰もが安心・安全にくらせる都市の実現につながる住宅政策

<将来像4>

誰もがすまいに困窮することがないよう、公民が連携した取組が行われている

<将来像5>

様々な災害に対して強く、また、発災後にも、しなやかに対応が可能な住宅・住環境が形成されている

レジリエントシティの構築・SDGs・ポストコロナ

住宅マスタープランの役割

京都らしいすまいの文化の継承と発展に寄与し、市民、事業者、行政が協働して京都市におけるすまいや住環境に関する様々な取組を推進するに当たっての住宅政策上の基本的な考え方や視点を示す指針

住宅マスタープランの位置付け

- ・「はばたけ未来へ！京プラン2025（京都市基本計画）」を上位計画とする住宅部門の基本計画
- ・住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）に沿った計画（京都市住生活基本計画を兼ねる。）

計画期間と中間見直し

- ・2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間
- ・社会経済情勢等の変化に的確に対応するため、5年を目途に施策の効果や進捗状況等を点検し、見直し等を検討

施策推進のための横断的な視点

○京都にくらす魅力・価値を最大限に生かす

○地域特性に応じた多様な住宅の供給を促進する

○住情報を的確に発信する

○「まちに人が快適にくらす」ことを全ての根幹に据える

○様々な分野において公民一体となった取組を進める

○ポストコロナを見据えた多様なすまい方に対応する

将来像の実現に向けた基本的な施策の方向性（P6～15参照）

「住むまち京都」のイメージ戦略(ブランディング)

京都に「くらす」×「働く」を発信

「京都で働く×くらす」「京都で子育て×くらす」を実現する住宅の供給

既存住宅の利活用の促進

新築住宅の良質化の促進

住宅ストックの良質化及び適正な維持管理の促進

分譲マンションの適正な管理・更新の推進

ニュータウン等住宅地の再生

公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築

民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実

将来を見据えた市営住宅の最適化

住宅・住環境の安全性の向上

大規模災害を想定した平時からの準備

伝
わ
る
・
伝
え
る
住
情
報
の
発
信

成果指標（例）

○「京都に住み続けたいと思っている。」と感じる市民の割合
⇒R3年度以降増加

○中古住宅の売買件数
⇒R2年度以降増加

○市場に流通していない空き家の数を抑制
約68,700戸（R5年の推計値）
⇒約55,000戸に抑制（R5年）
（空き家等対策計画に掲げる目標）

○断熱性など環境に配慮された住宅の割合
20%（H30年）⇒30%（R10年）

○長期優良住宅ストック数
約8,000戸（R1年度）
⇒約18,000戸（R12年度）

○住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅戸数
約9,700戸（R2年度）
⇒約20,000戸（R12年度）

○「すまいに困っている人が少ない。」と感じる市民の割合
⇒R3年度以降増加

○住宅の耐震化率
90%（R2年度末）⇒95%（R7年度末）
（建築物耐震改修促進計画に掲げる目標）

2 現行の京都市住宅マスタープラン（平成22年3月策定）の主な取組内容

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～

- 空き家の発生の予防、活用・流通の促進、適正な管理といった「総合的な空き家対策」の推進
- 京町家の保全・継承の推進（「京町家の保全及び継承に関する条例」制定、改修助成の創設等）
- 住教育・住育の推進（すまいに関する子ども・親子向けセミナー、指定校での授業実施等）
- 住宅ストックの良質化の推進（省エネルギーフォーム支援、「京都らしい省エネ住宅」の啓発等）
- 分譲マンションの適切な維持管理の推進（高経年マンションへの専門家派遣等） 等

■空き家の改修・活用事例



改修前



改修後

■省エネルギーフォーム



外壁への断熱材設置

（写真提供：硝子繊維協会）

■住教育・住育の推進



土塗壁体験セミナー

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～

- 住宅の安全性の確保（「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業」等）
- 災害に備えた平時からの取組の推進（「防災まちづくり活動支援事業」等）
- 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向上 等

■住宅の安全性確保につながる改修支援

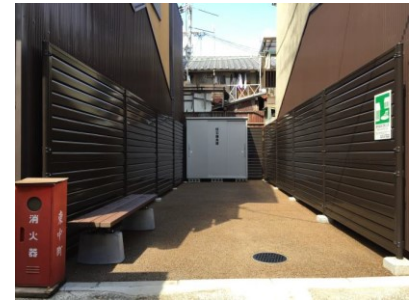


屋根の軽量化（屋根の葺き方を土葺き⇒引っ掛け棧瓦葺きに変更）



柱等の劣化修繕

■避難経路や防災ひろばの確保等による地区内の安全性向上



まちなか commons（防災ひろば）

支え合う

～誰もが安心してくらすことのできるすまいやまちをみんなで実現する～

- 市営住宅の適切な更新・維持管理（団地再生事業、耐震改修、エレベーター設置等）
- 子育て・若年層世帯に対する市営住宅の供給（子育て世帯向けリノベーション住宅）
- 民間賃貸住宅への入居の円滑化と居住支援（「京都市居住支援協議会」における高齢者の居住支援）
- ニュータウンにおけるまちづくりの推進 等

■市営住宅の適切な更新・維持管理【団地再生事業】



〈建替前〉



〈建替後〉

【耐震改修】

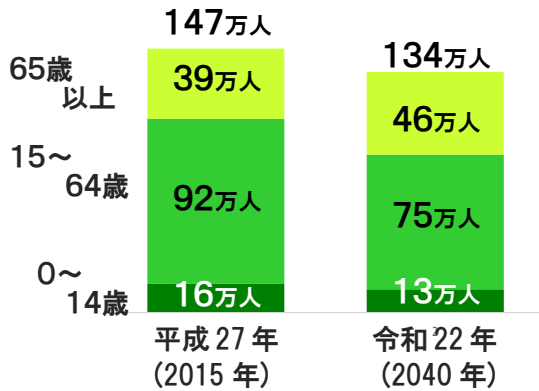


【エレベーター設置】



3 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

(1) 京都市の人口の推移と推計(平成27(2015)年~令和22(2040)年)



※国の推計(資料)
京都市持続可能な都市構築プランから抜粋

平成27年まで
147万人前後で推移



今後の人口減少局面でも、京都市では、
令和22年(2040年)に、

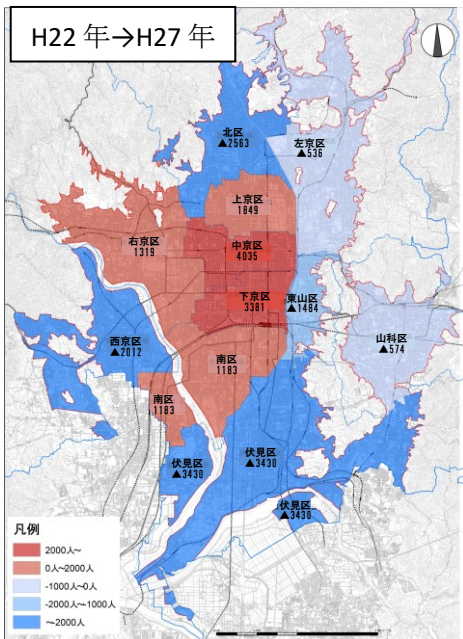
140万人規模

の都市として、まちの活力の維持・向上を目指す*。
*「京都市持続可能な都市構築プラン」(平成31年3月)による

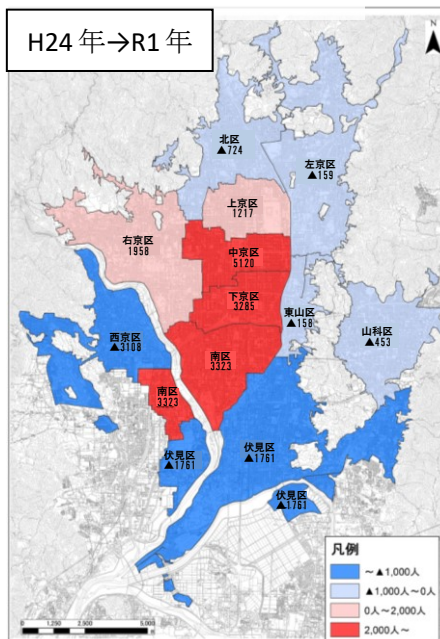
なお、何も対策を行わないと令和22年には、
134万人に減少すると推計されている。

(2) 地域ごとの人口の増減

【行政区別の人口の増減】



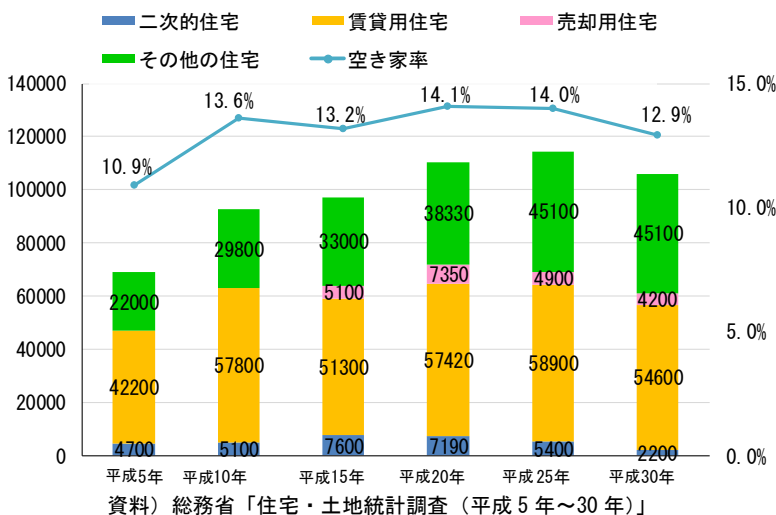
【生産年齢人口の増減】



市周辺部では
近年、人口・生産年齢人口
とも減少傾向

資料)
令和2年7月8日京都市都市計画審議会
第1回都市計画マスタープラン部会
から抜粋

(3) 空き家の動向



平成25年度までは増加の一途だが、
直近5年間では、市内の空き家数は減少

平成30年

空き家数：約10万6千戸
空き家率：12.9%

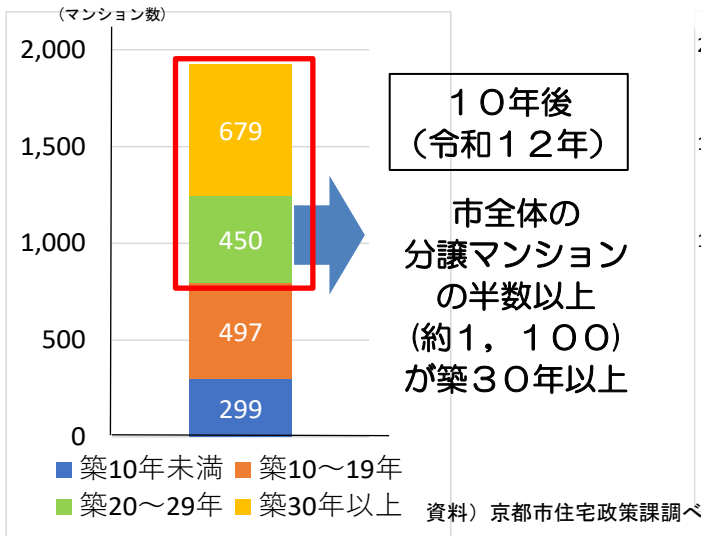


このうち、

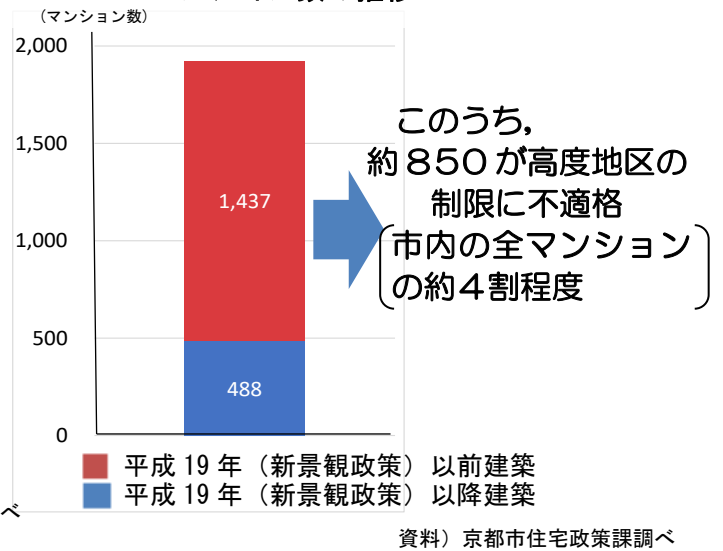
- 市場に流通していない
「その他の空き家」：約4万5千戸
- 賃貸住宅の空き家：約5万5千戸

(4) 分譲マンションの動向

分譲マンションの高経年化（2020年時点）



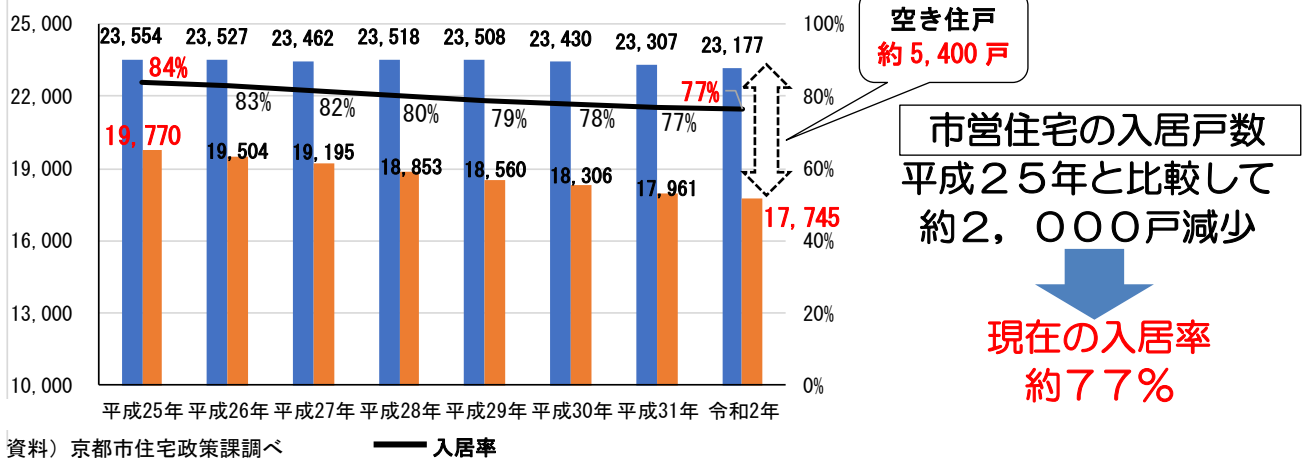
平成19年（新景観政策）以前・以降のマンション数の推移



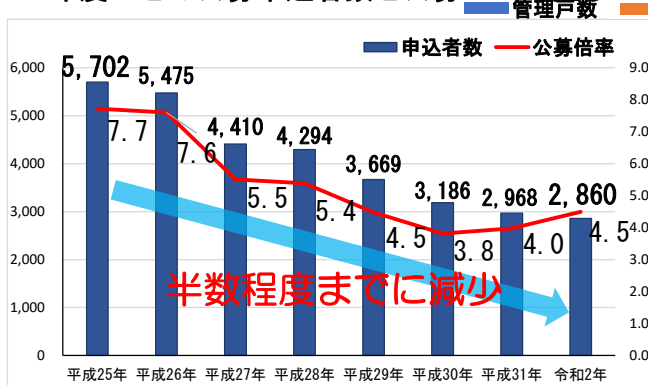
(5) 市営住宅の動向

- 市営住宅の入居戸数は年々減少（毎年概ね250戸ずつ減少）しており、約23,000戸の管理戸数のうち、約5,400戸（約23%）が空き住戸となっています。
- 毎年700戸余りの住戸について、入居者を募集していますが、申込者数及び新規入居世帯数は減少し続けています。

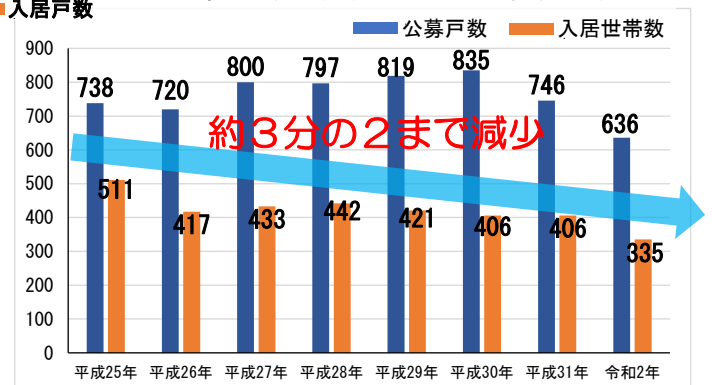
市営住宅の管理戸数と入居戸数の推移（各年4月1日時点）



年度ごとの公募申込者数と公募倍率の推移



年度ごとの公募戸数と実際の入居世帯数の推移



市営住宅の公募申込者数

平成25年度と比較して

半数程度（約2,900件）までに減少

市営住宅の毎年の新規入居世帯数

平成25年度と比較して

約3分の2まで減少（340世帯程度）

4 将来像の実現に向けた基本的な施策の方向性

【方向性1】居住の促進 ～持続可能な都市の構築につながる住宅政策～

＜将来像1＞

京都にくらす魅力が広く認知され、多様なニーズに対応できるすまい探しの環境が整っている

京都市は、様々な民間の「都市ランキング」の調査(※1)で1位を獲得するなど、都市としての非常に高い評価を得ていますが、一方で「住みたい街ランキング」調査(※2)では、都市の評価と比べると「住むまち」「くらすまち」としての評価がそれほど高くはありません。

一方で、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、これまでの働き方やライフスタイルにも大きな変化が生じる中、京都は、職住一体や職住が近接する長い歴史を有し、生活圏の中に、自然や商店、寺社等があり、ヒューマンスケールでコンパクトな京都のまちやくらしを再評価する声もあがっています。このことは、これまで培われてきた京都ならではのくらしの文化を、次代に引き継ぎ、京都での豊かなくらしを広めるチャンスです。

こうしたことを踏まえ、持続可能な都市の構築に向けて、市内への居住を促進することで、まちの活力の維持向上を目指し、改めて、京都市内外の多くの人々に、「京都でくらしたい」、「京都で働きたい」、「京都で子育てしたい」、「京都に住み続けたい」と思ってもらえるよう、民間事業者等と協働して、京都にくらす魅力をしっかり伝えます。あわせて、自分に合ったすまい、くらし方が幅広く選択できるよう、環境を整備します。

- ※1 一般財団法人 森記念財団による「日本の都市特性評価」3年連続首位
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」首位
日本経済新聞による「SDGs先進度調査」2018年が首位、2020年が第2位
- ※2 (株)リクルート住まいカンパニー「SUUMO 住みたい街ランキング2020 関西版」

施策の方向性

「住むまち京都」のイメージ戦略(ブランディング)

- 公民連携による「京都くらし」や「住むまち京都」としてのイメージ戦略と積極的な情報発信
 - ・ 地域ごとに引き継がれてきたくらしの魅力等の情報を、公民がそれぞれ運営するすまい探しや移住・定住の促進に関するサイトに掲載
 - ・ 民間事業者等が顧客に情報提供できる環境の整備



「住むなら京都」サイトの拡充

- 京都のくらしの文化(和のしつらえ、年中行事、コミュニティ、職住共存等)の継承・発展(住教育、住育等)
 - ・ 京町家や路地を生かした職住共存・近接の京都らしいくらし方の発信
 - ・ 長年引き継がれてきた京都ならではのすまいやくらし方、家族の絆や地域とのつながりを大切にしたいくらし等について、子供から大人までが学ぶ機会を増やし、日々のくらしの中に取り入れるよう誘導



小学校での住教育



京町家模型の教材



「新町家のすずめ」ガイドブック

- ※ 住育：心豊かなくらしを実現するため、日々のくらしの中で、住まいや住環境に関する知識や知恵・工夫を学び、取り入れること。

京都に「くらす」×「働く」を発信

○ 企業や大学等と連携した市内定住促進（入学や就職、住替え時の住宅相談や情報提供）

- ・ 市内企業向けに、就職内定者や住替えを予定している社員を対象にした各地域のくらしの魅力PRやすまい探しの相談会等の実施
- ・ 地域・大学と連携した学生のすまいの確保や卒業生の定住の促進



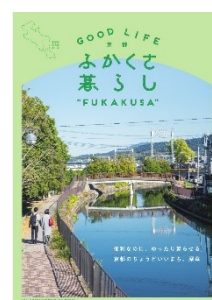
不動産事業者による相談会

○ 地域の不動産・建築・開発事業者による住宅情報と地域の魅力発信情報の一元的な提供

- ・ 地域の不動産・建築事業者による区役所・支所等が作成した地域の魅力発信ツール等の活用
- ・ 地域の不動産・建築事業者と連携し、地域での特徴ある魅力的なすまい事例の紹介や、移住・定住相談会、物件情報の提供や地域の魅力を知る企画などの実施



「ちよいなか暮らし」
山科区特設サイト



「ふかくさ暮らし」
PR冊子

○ 地域・大学と連携した学生・留学生の住まいの確保及び就職後の定住の促進

- ・ 市営住宅の空き住戸を学生・留学生に割安な家賃で提供（希望者には就職後も居住可能）することで、市内定住を促進

<将来像2>

多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる

京都市は、若年・子育て世帯が他都市に流出している状況が続いています。一方、市内には数多くの空き家が存在しており、これらは若年世代が経済的にも手が届く貴重な住宅となる可能性を有するものです。若年・子育て世帯をはじめとする次代のまちの担い手となる人が、魅力を感じ、選択できる多様なすまいの供給を不動産・建築事業者とともに進めます。

そのため、「京都で働きながらくらす」「京都で子育てしながらくらす」ことを実現できる住宅の提供や、更なる既存住宅の利活用・流通促進により、京都ならではの持続可能な市場をつくり、若年世代が経済的にも手が届く住宅の供給に取り組みます。

さらに、新築住宅については、地域の特色をふまえ、環境への配慮や木の文化の振興につながる良質化を進めます。

施策の方向性

「京都で働く×くらす」「京都で子育て×くらす」を実現する住宅の供給

○ 子育て等を支え合うすまい、京町家や路地でのくらし等の魅力的な住宅の提案

- ・ 共用スペースがあり子育て等居住者同士がつながり支え合うコレクティブハウジング、子育て空間として路地を生かしたくらしなど、魅力的なすまいやくらしの事例の幅広い発信や、こうした住宅の供給に向けた家主や不動産・建築事業者への働きかけ



コレクティブハウジングの事例



路地くらしの事例

- **ものづくりや文化芸術，スタートアップ支援等と合わせたすまいの供給促進**
 - ・ ものづくりや文化芸術，スタートアップの支援等と合わせ，ものづくりや文化芸術に適した京町家などの職住共存の住宅等の紹介や，職場に近接した住居として，市営住宅の親子ペアの空き住戸等を供給
- **ウィズコロナを踏まえ，住宅地やマンション等に近接するオフィスやコワーキングスペースなど働く場の提供を促進**



職住共存の賃貸住宅の事例



コワーキングスペース事例

既存住宅の利活用の促進

- **地域の活性化や人口流入につなげる空き家利活用の促進**
 - ・ 不動産・建築事業者と連携した空き家を含めた既存住宅の利活用の促進や事例紹介の充実
 - ・ 路地の保全・再生を可能とする法制度の運用改善による既存住宅の改修・更新の促進



【改修前】



空き家の利活用の事例



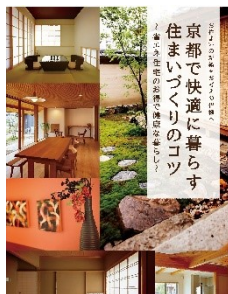
【改修後】

- **管理不全空き家に対する固定資産税の住宅用地特例の厳格な運用による，空き家の適正管理及び利活用の促進**
- **居住者のない住宅に対する新たな税の創設と，これらを対象とする不動産・建築事業者と連携した相談・活用提案等による流通及び居住の促進**
- **既存住宅の性能向上に対する市場評価の仕組みづくり（金融機関，保険制度との連携）**
 - ・ 性能評価や，耐震診断，インスペクション（建物状況調査）などを受けた住宅や適正な管理を評価されたマンションを優遇するローンや保険制度等の開発提案
- **既存住宅を適正に流通させるための施策，制度改善等の国への要望**
 - ・ 流通時におけるインスペクションを普及させるための措置（税制優遇等），中古住宅流通促進のための仲介手数料の見直し等
- **既存住宅の活用につながる情報を一元的に発信**
 - ・ 安心して既存住宅が活用できるよう，性能評価など既存建物の状態や性能を把握する方法や，既存住宅の改修などに使える支援制度，手軽な価格で既存住宅を購入し，魅力的に改修した事例，実績のある事業者等の情報を一元的に発信

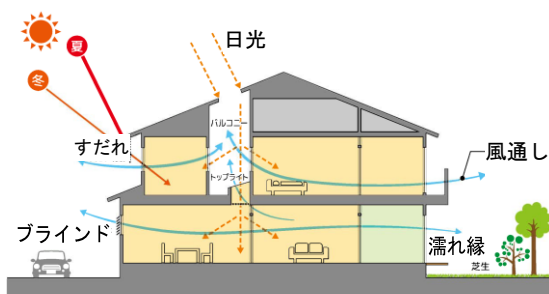
新築住宅の良質化の促進

○ ZEH^{※1}の供給促進や、「京都らしい省エネ住宅^{※2}」「新町家^{※3}」の推進

- ・ 京都の気候風土に対応した「京都らしい省エネ住宅」や「新町家」について、事業者との連携等による普及促進
- ・ 「京（みやこ）安心すまいセンター」の耐震・エコ窓口や、民間事業者と連携した再生可能エネルギーの導入促進、0円ソーラー^{※4}、ZEH等の普及啓発
- ・ ZEH等の環境に配慮した住宅を対象としたローン優遇等の開発提案



リーフレット



イメージ図

「京都らしい省エネ住宅」



事例写真

- (※1) ZEH（ネットゼロエネルギーハウス）：高い断熱性能と高効率設備による省エネ化と再生可能エネルギーの導入により、年間のエネルギー消費量が正味でゼロ又はおおむねゼロとなる住宅
- (※2) 「京都らしい省エネ住宅」：省エネ基準を満たしつつ、省エネにつながる京都の暮らし方や和の文化を取り入れた住宅
- (※3) 「新町家」：京町家の知恵をいかした、京都のまちに相応しい住宅
- (※4) 0円ソーラー：初期費用ゼロで、住宅や施設に太陽光発電設備を設置できる仕組み

○ 住宅建設やリフォーム時における市内産をはじめとする地域産木材の利用促進（木の文化・森林政策と連動）

- ・ 地域の関係事業者・団体との協働により、地域産木材の供給や地域産木材を使った木造住宅の供給を促進

○ 子育て世帯のニーズや職住近接に対応した良質な新築マンション等の誘導

- ・ マンション周辺も含めた子育てサポートなどの機能を備えたマンション供給を誘導

○ まちづくりに貢献するマンション計画に対する特例許可制度や地区計画制度等の積極的な運用

<将来像3>

将来にわたり住み続けることができるよう、住宅・住環境が適切に維持・改善されている

住み慣れた住宅、地域において、将来にわたり住み続けることができるようにするためには、人口減少、少子化傾向の継続、高齢者の増加・単身化が進む中で、ライフステージの変化、住宅の老朽化への対応、さらにはウィズコロナ等も含めたライフスタイルの変化等に対応することが必要です。

そのため、地域に将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成に向けて、リフォーム等による既存住宅の性能向上、分譲マンションの適正な管理の促進、さらには多様な世代・世帯が安心してくらすことができる良好な住環境の保全・形成につながるまちづくりの推進など、ハード・ソフト両面から取組を推進します。

施策の方向性

住宅ストックの良質化及び適正な維持管理の促進

○ 耐震改修や省エネ改修等の住宅リフォームの促進

- ・ 分譲マンション、賃貸マンションでの省エネ・創エネの普及促進
- ・ 戸建て住宅等の定期的な点検、家歴情報の蓄積などによる適正な維持管理の啓発と、住宅市場における適正な維持管理状況を評価したローン優遇等の開発提案

- 事業者・専門家（建築、リフォーム、マンション等）を一元的に紹介する仕組みの構築
 - ・ 既存の事業者リスト等を取りまとめ、実績や特徴などを公開するとともに、「京（みやこ）安心すまいセンター」における相談事業等で活用（将来的には、事業者の登録・検索システムを構築し公開）

分譲マンションの適正な管理・更新の推進

- 分譲マンション購入者への意識啓発及び適正管理を促進するための支援
 - ・ マンション管理適正化法の改正に基づくマンション管理適正化推進計画の策定
 - ・ 管理状況を把握する仕組み、市場評価を促す情報発信や管理計画認定制度の創設
 - ・ 分譲マンション購入予定者に対する区分所有や管理組合の知識、意識の啓発
 - ・ 管理組合同士が集い、情報交換できる場づくりへの支援
- 分譲マンション（既存不適格を含む。）の長寿命化や修繕、建替えの円滑化に向けた支援等
 - ・ 建替えに係る専門家（「マンション建替えアドバイザー」等）の登録・紹介
 - ・ 既存不適格マンションにおける建替え相談への対応、建替えの円滑化に向けた支援等

ニュータウン等住宅地の再生

- 多様な住民（留学生等の外国人含む）やライフスタイル、住替えに対応した様々な規模・形態の住宅の供給と交流の促進
 - ・ 中古住宅の流通促進、新築分譲マンションの誘導、テラスハウスの賃貸住宅利用等
 - ・ ニュータウン内での住替えの促進による空き家化の予防、空き家活用の促進
 - ・ 地域に根差した不動産・建築事業者と連携した多様な住宅供給（戸建て住宅地での賃貸供給、市営住宅の空き住戸の活用（すまい、居住支援等）、住み開き^{*}、小商い等）
 - ・ 地域住民の交流につながる市営住宅の積極的な利活用の促進
 - ・ 多様な住民が支え合い、活躍できるための交流の促進
 - ・ 地域・大学と連携した学生、留学生のすまいの確保及び卒業生の定住の促進（再掲）

※住み開き：自宅に住みながら、空き部屋等の一部をカフェや教室、ギャラリーや交流スペースなどにして開放し、地域等との交流を図ること。



ニュータウンの様子

- 商業機能や働く場等、多様な機能の追加・充実と新しい土地利用の在り方の検討
 - ・ ニュータウン内における多様な機能の導入検討
 - ・ 戸建て住宅地エリア等での物販・飲食、働く場の創出などを可能とする新しい土地利用の検討
- 学生、子育て世帯から高齢者等の多世代ニーズに対応したくらしのサービスを展開
 - ・ UR都市機構と連携した子育て、介護サービスの提供
- 住み続けられる住環境の維持・向上に関する住民主体の取組への支援（交通や買い物利便性の向上等）

【方向性2】居住の安定確保 ～誰もが安心・安全にらせる都市の実現につながる住宅政策～

＜将来像4＞

誰もがすまいに困窮することがないよう、公民が連携した取組が行われている

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する家庭、外国人、DV被害者等）がすまいを確保でき、多様な世代で支え合いながら共生できるよう、公（市営住宅、府営住宅、他の公的賃貸住宅）と民（民間賃貸住宅）がそれぞれの役割を果たしながら、相互に連携を深めることにより、誰一人取り残さない重層的な住宅セーフティネットの仕組みを構築していくことが必要です。

- ・民間賃貸住宅については、
「京都市居住支援協議会（※1）」や居住支援法人（※2）、不動産・福祉事業者等と連携しながら、高齢者への居住支援をさらに充実・強化するとともに、高齢者以外の住宅確保要配慮者への居住支援に取り組みます。
- ・市営住宅については、
市営住宅の入居実態や需要等に合わせた管理戸数や供給戸数への見直しなど、将来を見据えた市営住宅の最適化を図るとともに、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入居制度への改善等に取り組みます。

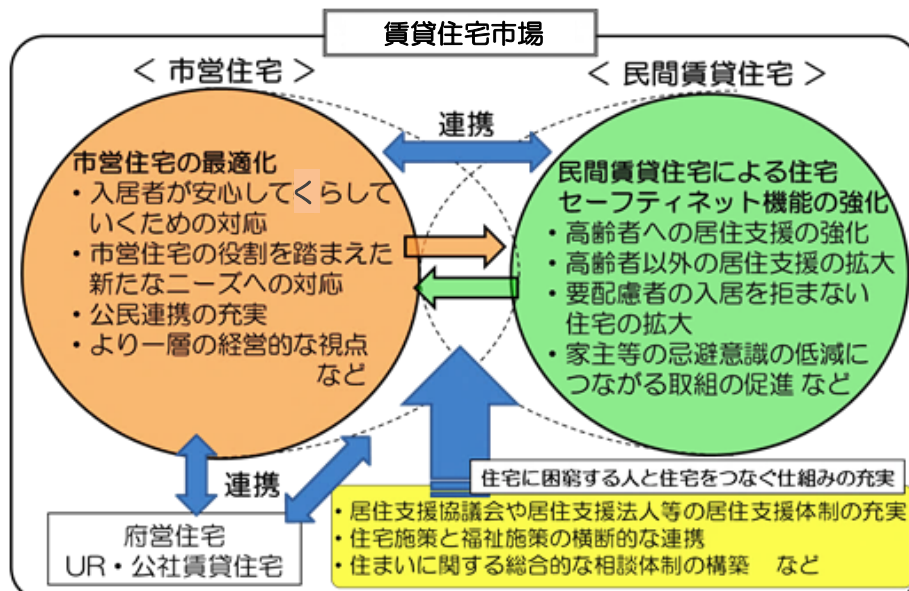
※ 市営住宅については、「京都市住宅マスタープラン」の実施計画として、新たな「京都市市営住宅ストック総合活用計画」を策定します。この新たな「京都市市営住宅ストック総合活用計画」は、「京都市住宅マスタープラン」に掲げる施策の方向性に基づき策定します。

施策の方向性

公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築

重層的な住宅セーフティネットの構築に向けて、公民が一体的に、賃貸住宅市場において、相互に連携しながら、住宅確保要配慮者が入居できる住宅の供給や、住宅を適切に選択できる仕組みを充実していくことが重要です。

そのためには、誰もが入居を拒まれることがない住宅セーフティネットの構築に向け、住宅施策と福祉施策との連携を強め、公民が連携した様々な取組について検討・実践を進めます。



民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実

京都市では、全国に先駆け、京都市居住支援協議会（※1）を立ち上げ、高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」登録制度や、高齢者等のすまい探しに協力する不動産事業者等を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録する制度を創設するなど、民間賃貸住宅へ的高齢者の居住支援を進めてきました。

さらに、福祉事業者と不動産事業者が連携し、福祉事業者による見守りと、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」に取り組んできました。

今後も京都市居住支援協議会を中心に、市内の居住支援法人（※2）や福祉・不動産事業者ともさらに連携しながら、高齢者以外の住宅確保要配慮者等についても、誰一人として取り残さないための居住支援の強化に向けて取り組みます。

（※1）居住支援協議会

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの

（※2）居住支援法人

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの

○ 高齢者の居住支援に対する取組の強化

- 一人暮らしの高齢者が住み慣れた地域で安心してくらせる「高齢者すまい・生活支援事業」の実施地域の拡大・充実

○ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進

- 高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の住宅登録の促進
- 国の住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録拡大
- 民間賃貸住宅の家主の理解を進める取組の実施

○ 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

- 福祉関係団体や不動産団体と連携を図りながら、障害のある市民や外国人等の高齢者以外の住宅確保要配慮者についても、誰一人として取り残さないための民間賃貸住宅への居住支援の拡大

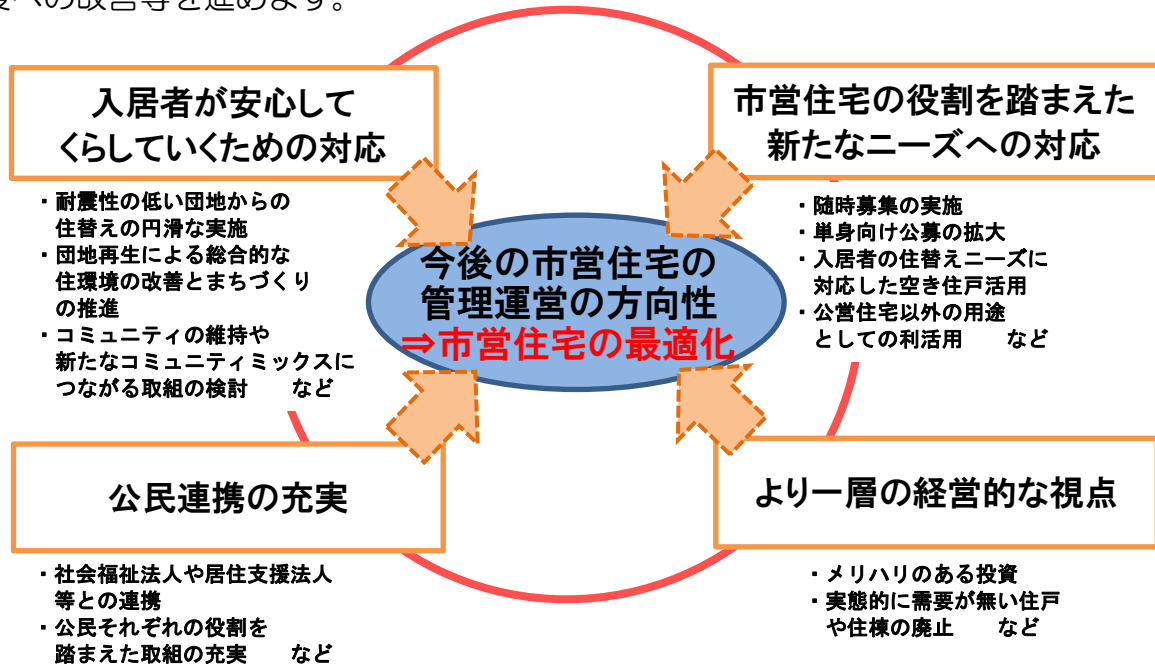
○ 家主の不安解消、低減につながる取組の実施

- 家主の住宅確保要配慮者の入居に対しての忌避意識や不安感の低減に繋がるように、家主への直接的な取組の実施

将来を見据えた市営住宅の最適化

市営住宅における現在の入居状況や社会的ニーズ、現入居者の高齢化やコミュニティの状況、さらには民間賃貸住宅の動向等を踏まえながら、「入居者が安心してくらし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」、「より一層の経営的な視点」、「公民連携の充実」といった4つの視点を複合的に考慮し、管理戸数や供給戸数の見直しなど、将来を見据えた市営住宅の最適化を図ります。

また、併せて、入居者のさらなる安心・安全な居住環境の確保や、より公平性を確保した入居制度への改善等を進めます。



○ すまいの安心・安全の確保

■ 耐震性の確保や浴室設置等の基本的な住宅性能の確保

- ・ 入居者の安心・安全の確保のため、耐震性の低い住棟の建替えや改修により市営住宅の耐震性を確保するとともに、浴室のない住戸の解消を推進
- ・ さらに、バリアフリー化や省エネルギー化の推進による住環境の向上

○ 市営住宅の的確な供給（「量」と「質」の最適化）

■ 需要に見合った管理戸数及び供給戸数への見直し（保有量の最適化）

- ・ 募集しても応募がない住戸が存在すること等を踏まえ、入居実態や需要に見合った管理戸数や供給戸数への見直しによる、保有量の最適化

■ ニーズに見合った的確な供給

- ・ 耐震性のない住棟からの住替えや入居者の身体状況等に合わせた上階から下階住戸への住替えの一層の推進
- ・ 団地のコミュニティバランス等も考慮した単身世帯向け公募の拡大
- ・ 被災者や即時の明け渡しを求められている方など、より緊急度の高い住宅困窮者への対応として、随時募集等による弾力的な供給の仕組みの構築

○ 更新時期の平準化と将来を見据えたストック整備

■ 長寿命化による更新時期の平準化と計画的な維持管理

- ・ 居住ニーズのある団地や住棟は、計画的かつ効率的な維持管理等に努め、長期活用を図っていくことによる、建替えや大規模改修時期の平準化

■ 住棟の特性に合わせた整備や段階的な住戸性能の向上

- ・ 費用対効果等を踏まえた整備対象住棟の選定や、団地ごとの居住ニーズや入居実態を考慮した空き住戸の整備、住戸性能の向上の検討

○ 市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生

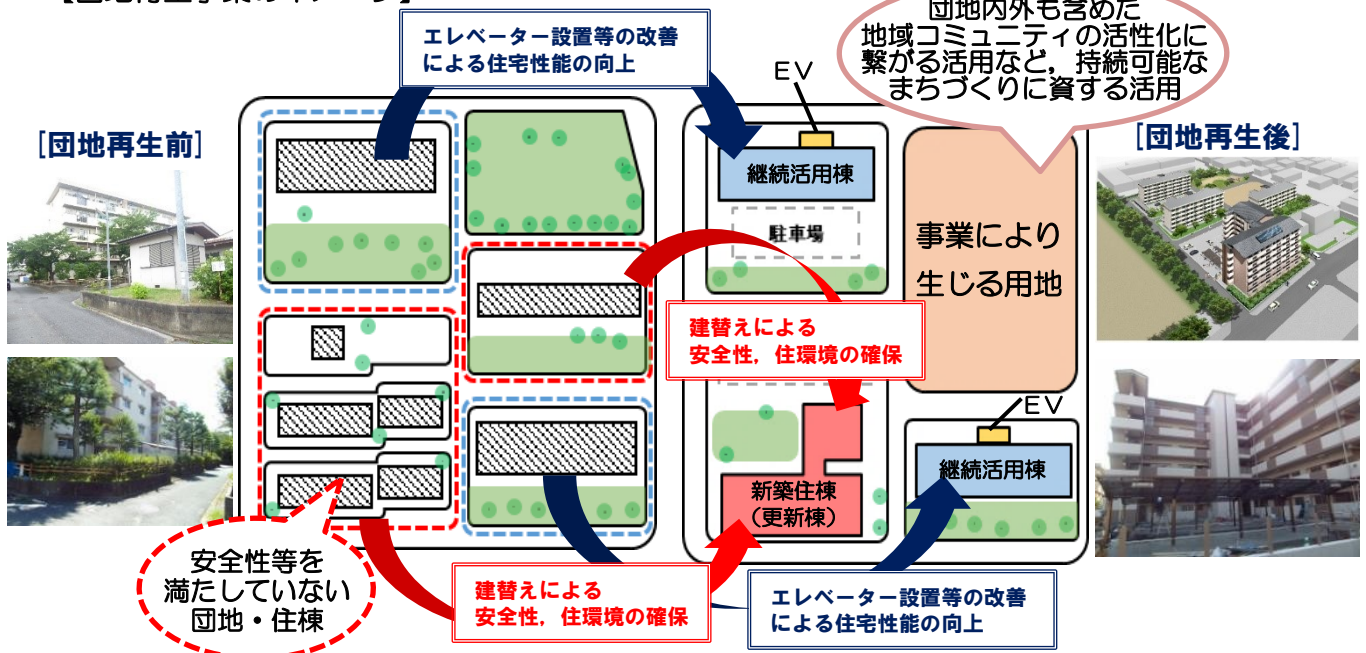
■ 事業により生じる用地の活用

- ・ 団地再生事業などにより生じる用地については、民間活力を積極的に導入し、団地内のみならずその周辺の多様なコミュニティ活性化に向けた活用など、持続可能なまちづくりに資する活用を推進

■ コミュニティ活性化やまちづくりにつながる空き住戸の利活用の促進

- ・ 住戸としての需要がない空き住戸については、社会福祉法人によるグループホームや地域のまちづくりの拠点など、公営住宅の枠を超えた利活用を検討
- ・ さらに、幅広い年齢層や所得階層も含めた団地のコミュニティ・ミックスを進める取組を検討（例えば、大学と連携した大学生・留学生の入居や、地域のまちづくり活動の拠点としての利活用、幅広い収入階層の入居等のコミュニティ・ミックスにつながる取組等）
- ・ 多様な住民が支え合い、活躍できるための交流の促進

【団地再生事業のイメージ】



○ 公平かつ効率的な管理運営の推進

■ 入居者の負担の適正化（家賃減免制度の見直し）

- ・ 世帯ごとの困窮実態をよりの確に反映することで、より公平性の高い制度となるよう家賃減免制度の見直しによる入居者の負担の適正化

■ より効率的な管理・運営

- ・ 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、管理コストや無駄の削減に向けて、民間事業者への指定管理者制度の導入等も含めた、より効率的な管理・運営について検討

＜将来像5＞

様々な災害に対して強く、また、発災後にも、しなやかに対応が可能な住宅・住環境が形成されている

平時から、地震や水災害など、頻発・激甚化する大規模災害に備え、住宅の耐震化の促進や、密集市街地・細街路対策等のすまいまちの安全性の確保に向けた取組を進めるとともに、発災した場合においても、迅速に応急仮設住宅の供給や住宅の応急修理業務などが行えるよう、環境整備を進めます。

施策の方向性

住宅・住環境の安全性の向上

○ 住宅の耐震化の促進

- ・ より一層安全性を確保するため、「まちの匠」をはじめとする耐震改修事業者や耐震診断士の連携強化等により、耐震診断結果に基づくより高いレベルの耐震改修へ誘導
- ・ 分譲マンションの耐震化に向け、高経年分譲マンションの管理支援事業との連携を強化し、管理組合にとって使いやすい総合的な支援策を検討

○ 密集市街地・細街路対策の促進（路地再生による安全性の向上及び居住の促進）

「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」の見直しを行い、京町家や路地の町並み等が多く残り、京都の景観やコミュニティ、生活文化が維持、継承されている、密集市街地の既存の町並みを基本としつつ、着実に防災性を高める取組を推進

- ・ 特に防災上の課題があるエリアにおける路地単位の整備促進（街区計画の作成）
- ・ 既存木造建物の耐震・防火性能向上による市街地の安全性向上
- ・ 地域防災力の維持及び向上の促進

大規模災害を想定した平時からの準備

- ・ 応急仮設住宅の供給及び住宅の応急修理について、平時から関係団体等と連携して協議を進め、災害発災後に速やかに対応できる体制を整備

【伝わる・伝える住情報の発信】～将来像の実現に向けた横断的な取組～

市民のすまいに対するニーズは多様であり、求める住宅・住環境に関連する情報は多岐に渡っており、将来像の実現に向けては、市民が必要な住情報を入手し、これらを利用できる環境が必要です。

そのため、「伝わる・伝える住情報の発信」に向け、「京（みやこ）安心すまいセンター」において、市民のすまいに関するニーズに対して総合的に支援することを目指し、住情報を幅広く収集のうえ、発信する機能の拡充を進めます。

- 不動産、建築、リフォーム（耐震、省エネ）、居住支援、空き家、京町家、マンション等に関わる事業者・専門家を一元的に紹介する仕組みの構築
- 福祉分野との連携による住まいに関する総合的な案内窓口に向けた検討
- 相談業務や申請等について、ウィズコロナに対応したデジタル化による市民の利便性の向上
- 民間事業者、関係団体等とのネットワークの拡充による、空き家、京町家、居住支援、リフォーム、マンション等のすまいに関する総合的な住情報発信を充実

