

新たな「京都市住宅マスタープラン」(素案)に対する 市民意見募集の結果について

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」を目標に掲げた現在の「京都市住宅マスタープラン」を策定し、これまで様々な取組を進めてきました。

一方、この間、本格的な人口減少社会の到来、少子化傾向の継続、高齢者の増加・単身化の進行、若年・子育て層の市外流出などへの対応が喫緊の課題となっています。

また、SDGsや「京都市レジリエンス戦略」など、新たな概念や戦略・計画が示されており、本市のすまい・住環境を取り巻く動向は大きく変化しています。

さらに、ウィズコロナ・ポストコロナ社会への展望についても、これからの京都のまちの将来像を描くうえで重要な視点です。

そこで、そのような社会経済情勢の変化や時代の潮流などを踏まえ、今後も、持続可能な都市を構築し、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を展開するため、新たな「京都市住宅マスタープラン」(素案)を取りまとめ、市民の皆様から広く御意見を募集しました。

この度、市民意見募集の結果を取りまとめましたので、御報告いたします。

1 市民意見募集の概要

(1) 募集期間

令和3年7月14日(水)から8月13日(金)まで

(2) 周知方法

ホームページ及び市民しんぶん全市版(令和3年7月1日号)への掲載、市民意見募集冊子の配布(市役所案内所、情報公開コーナー、各区役所・支所、京都市住宅供給公社、京安心すまいセンター及び各市立図書館等)等

(3) 意見募集結果

ア 意見書数及び意見数

意見書数：264通 意見数：402件

イ 御意見をいただいた方の属性

別紙1のとおり

ウ 御意見の内訳

項 目	意見数
1 住宅政策全般・住宅マスタープランについて	28
2 <将来像1>京都にクラス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	58
3 <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	108
4 <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	69
5 <将来像4>誰もがすまいに困窮することがないように、公民が連携した取組が行われている	74
6 <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	9
7 伝わる・伝える住情報の発信	10
8 その他の御意見・御提案	46
合 計	402

エ 主な御意見の内容と本市の考え方

別紙2のとおり

2 今後の予定

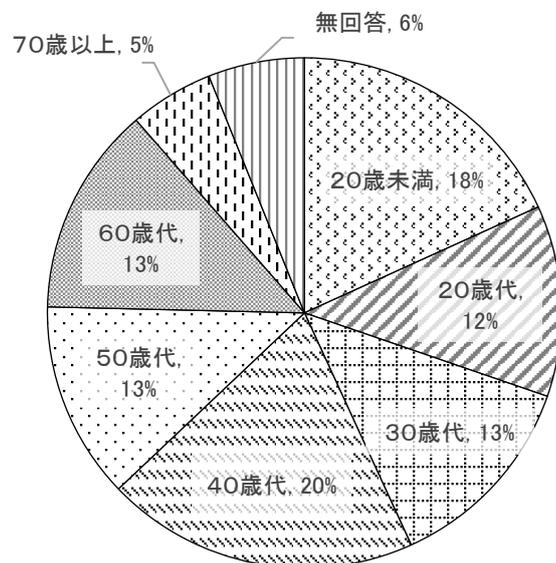
令和3年9月 新たな「京都市住宅マスタープラン」の策定

参考資料：市民意見募集冊子

新たな「京都市住宅マスタープラン」（素案）に対する
御意見をいただいた方の属性

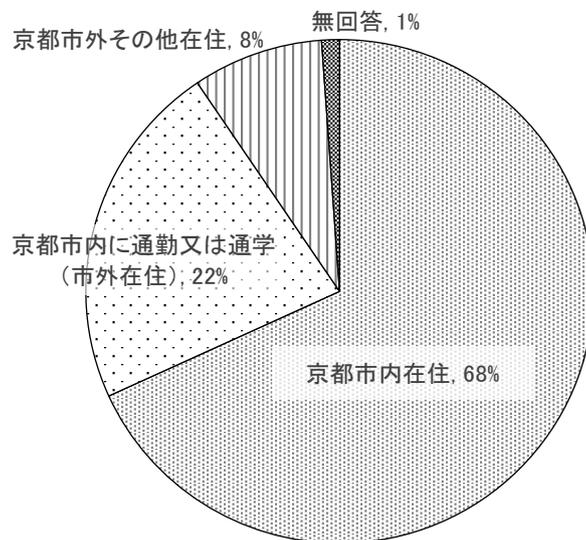
1 年齢

区分	通数	割合 (%)
20歳未満	48	18
20歳代	32	12
30歳代	34	13
40歳代	52	20
50歳代	33	13
60歳代	35	13
70歳代以上	14	5
無回答	16	6
合計	264	100



2 お住まい等

区分	通数	割合 (%) ※
京都市内在住	180	68
京都市内に通勤又は通学 (市外在住)	59	22
京都市外その他在住	22	8
無回答	3	1
合計	264	100



※四捨五入により各割合の合計が100ではありません。

新たな「京都市住宅マスタープラン」（素案）に対する
主な御意見の内容と本市の考え方（案）について

（御意見の内訳）

項 目	意見数
1 住宅政策全般・住宅マスタープランについて	28
2 <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	58
「住むまち京都」のイメージ戦略（ブランディング）	38
京都に「くらす」×「働く」を発信	20
3 <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	108
「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	51
既存住宅の利活用の促進	35
新築住宅の良質化の促進	22
4 <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	69
住宅ストックの良質化及び適切な維持管理の促進	3
分譲マンションの適正な管理・更新の推進	29
ニュータウン等住宅地の再生	37
5 <将来像4> 誰もがすまいに困窮することがないように、公民が連携した取組が行われている	74
公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築	13
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	61
将来を見据えた市営住宅の最適化	61
6 <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	9
住宅・住環境の安全性の向上	9
大規模災害を想定した平時からの準備	9
7 伝わる・伝える住情報の発信	10
8 その他の御意見・御提案	46
合 計	402

1 住宅政策全般・住宅マスタープランについて（28件）

主な御意見（要旨）	件数	本市の考え方
<p>【住宅政策全般・住宅マスタープランについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅政策の全般について幅広い目配りがされていると思う。 京都市の住宅分野・住宅施策の今後の10年間の考え方、進め方が、きめ細やかに考えられ、方針づけられている。 住まい・まちづくりの展開に躍動感と希望を感じることができ心強く感じた。住宅政策は民間事業者が事業でもって推進していくこと、そして消費者の選択が重要であることを強く感じた。 京都市内に「住む」ことに焦点を絞った内容で一定の評価はできる。 人口が減るのは止められない、減るなりの施策が必要である。 「京都市行財政改革計画」において、新築住宅着工戸数を年間1万戸とする目標数値が設けられたことに危機感を覚える。必要がある住宅政策は、多様な住宅の供給であり、空き家をこれ以上増やさないこと。 人口は減少していくなか、新築住宅の建設を抑制しないと空き家は増える一方。京都では、とりわけ、新築マンションの供給を抑制すべき。 コロナのような緊急事態も想定される今の時代、10年の計画は長すぎる。 具体策が部分的にしか取られないまま計画終了期を迎えることがないよう進めてほしい。 この住宅マスタープランは読み物としては非常によくできていると思うが実現できると思えない。もっと現実的で一般市民からの共感を得られる内容にした方がよい。 この計画自体必要なかを精査すべきではないか。計画づくりよりも、実際に市民のためになる仕事に時間を費やしてほしい。 京都市は大変財政が厳しく、プランに掲げた施策の実行は可能なのか。 <p style="text-align: right;">など</p>	<p style="text-align: center;">28</p>	<p>今回の住宅マスタープラン（素案）（以下「プラン」という。）では、本格的な人口減少社会の到来、少子化傾向の継続、若年・子育て層の市外流出などの社会経済情勢等を見据え、今後も、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の展開を目指しています。</p> <p>特に若年・子育て層の定住促進を念頭に、住宅政策の目指すべき方向性として、新たに「居住の促進」を掲げ、京都にくらす魅力の認知、多様なニーズに対応できるすまい探しの環境整備や住宅供給の推進、将来にわたり住み続けることができるすまい・住環境の維持・改善を推進してまいります。</p> <p>住宅の供給については、既存住宅の利活用の促進に重点を置いて取り組んでいきますが、一方で、既存住宅を適切に更新し、新たに良質な住宅ストックを形成することも必要です。既存住宅の利活用、良質な新築住宅の供給の両面から、多様なニーズに対応した住宅供給を推進してまいります。</p> <p>住宅に関する施策の多くは、民間住宅市場の中で実現するものです。そのため、住宅政策に関する将来的なビジョンを明確に示しながら、建築や不動産等の事業者、経済団体、福祉の事業者等、民間の様々な事業者とビジョンを共有し、幅広く連携しながら取組を進めてまいります。</p> <p>また、プランは、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で、京都市基本計画を上位計画とする住宅部門の基本計画です。</p> <p>プランに掲げた将来像の実現に向けた施策の方向性ごとに、主な取組施策を記載し、市民や事業者の皆さまと共有し、御理解をいただきながら、今後10年以内に順次、取組を実施します。</p> <p>プランに掲げた取組施策の進捗については、成果指標等によりモニタリングし、進行管理するとともに、計画についても、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、必要に応じて見直し等を検討することとしています。</p>

2 <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（58件）

主な御意見（要旨）	件数	本市の考え方
「住むまち京都」のイメージ戦略（ブランディング）（p.6）	38	
<p>【「住むまち京都」のイメージ戦略（ブランディング）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 京都にくらす魅力をしっかり発信してください。 ・ 京都が住むまちとしての評価が低いということは驚いた。 ・ 歴史都市である京都で京都らしいくらしができることに注目すべき。 ・ 「京都に住みたい」と思う割合を増やすためには京都の良さ、京町家の良さが理解されることが必要であり、若者、子育て世代にいか浸透させていけるかが重要。 ・ 住みたいと思ってもらえる最大限の工夫や仕掛けを。また、大学生などの若者が住みやすい京都市にしてほしい。 ・ これまで、京都に住んでください、という取組を行ってこなかったのが、深草のような魅力発信の取組を全区で本気で取り組む必要がある。 ・ 大学の数が多いメリットを生かして、住民と学生の交流、学生が教えてくれる学習講座などの大学と連携したまちづくりができるのではないかな。 ・ 各地域の特徴を明確にしないと人は集まってこない。それぞれの町のイメージをもっと掘り起こす必要がある。 ・ 京都は程よく、どの街にも個性、文化的な要素があり、都会であるが自然も多い。一方、その環境を当然だと思ひ、ぞんざいに扱っているのではないかな。 ・ 京都が住みにくい町となり、住民の流出が進んでいる要因の一つは、オーバーツーリズムだと思う。 <p style="text-align: right;">など</p>	28	<p>京都には、歴史、文化・芸術、自然、大学のまち、ものづくり、地域力・コミュニティなど、これまで京都で培われてきた様々な強みがあります。</p> <p>また、身近な生活圏の中において多様な資産があるなど、ヒューマンスケールでコンパクトな都市であり、そこにくらすことで他では経験できない「非日常」な空間に、日常的に触れることができる稀有な都市でもあります。</p> <p>さらに、京都の都心部、周辺部、山間部等には、様々な地域特性や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すまいやくらしが実現できます。</p> <p>今後は、「京都で住みたい」、「京都に住み続けたい」と思ってもらえるように、不動産・建築・開発事業者などの民間事業者や大学等と連携しながら、こうした「京都にくらす」ことの魅力等をより一層積極的に情報発信してまいります。</p> <p>一方で、京都はその魅力ゆえに世界から多くの方が訪れる都市でもあります。「京都観光振興計画2025～住んでよし、訪れてよし、働いてよし。歴史や文化を希望にかえるまち 京都～」では、京都観光が目指す姿として、「市民の暮らしの豊かさの向上、地域や社会の課題解決、SDGsの達成に貢献し、感染症や災害などの様々な危機や環境問題に対応していく持続可能な観光」を掲げ、市民生活と観光の調和が図られ、市民が豊かさを実感できることを目指します。</p>

【京都のくらしの文化の継承・発展について】

- ・ 京都の地域のコミュニティが発達していることも魅力なのでもっと発信を。
- ・ 単身者と地域をつなぐ仕組みや、市民グループや地域住人が困りごとを発信できる場があると良い。
- ・ 若者は、自治会や町内会その他昔ながらの地域のつながりをハードルに感じて(京都に住むことを)選べていない。
- ・ 移住者は京都のコミュニティに途中から入るのは難しいという気持ちがあり、戸建てよりもマンションにという志向が高いのではないか。
- ・ 京都らしさが失われていく中で、京都らしい良質なすまいやまちを守り、育てるという考え方はとても共感する。
- ・ 小さい頃から京都ならではの住教育を行い、建物を継承していくという意識を培っていく必要がある。

など

10

京都では、長い歴史の中で培われた住民自治の伝統や支え合いの精神に基づき、自治会、町内会等が中心となり、地域コミュニティが形成され、これらの団体の活動が京都の発展に大きく寄与してきました。

防災、防犯や福祉などの観点からも、地域とのつながりは必要であり、こうした活発な地域コミュニティ活動が、心豊かに安心・安全に過ごすことができる京都のまちの大きな魅力になっています。

今後とも、地域活動に参加しやすい環境づくりや住民同士のつながりづくりを支援する取組を進め、誰もが性別や年齢、障害の有無、世帯構成や居住形態等にかかわらず、「地域の一員」として多様な在り方を認め合い、つながり、支え合って、安心して快適に暮らせる地域づくりを進めてまいります。

また、京都では長い歴史や地域コミュニティに支えられて、京都ならではのくらしの文化が息づき、京都の魅力を一層高める大切なアイデンティティとなっています。

こうしたくらしの文化を次の世代にしっかりと継承・発展させるため、学校教育現場と連携し、これまで培われてきた京都らしいすまいやくらし方につながる歴史、自然、文化、地域コミュニティ等について学ぶ「住教育」を推進してまいります。

さらに、日々のくらしの中で、す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「住育」についても、和のしつらえ、年中行事、コミュニティのほか、職住近接のくらしをはじめとする京都らしい多様なくらし方などを幅広く発信してまいります。

京都に「くらす」×「働く」を発信 (p.7)	20	
<p>【京都に「くらす」×「働く」を発信】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 京都市に住みたいと思っている人はいっぱいいるが、なぜ向日市や大津市等の市外に流出しているか調査、分析等を行った方が良い。 ・ (京都市) 外からの移住者を迎えることだけではなく「出」を減らすことも重要。 ・ 京都には若い世代が来てくれるように家賃補助をしてほしい。 ・ 京都市に仕事が無ければ住むことはできない。雇用を創出するエリアの開拓が必要である。 ・ 大手企業の誘致が進めば必然と働き手やその家族の居住に繋がる。空き家を活用し大企業のサブワーキング拠点等の推進も可能性の一つ。 など 	20	<p>京都でくらす魅力,働く魅力を発信していくためには、働く場や住む場の創出や企業・大学との連携が欠かせません。</p> <p>若年・子育て世帯をはじめとする次代のまちの担い手の市内居住促進のため、「行財政改革計画」で掲げる、ものづくり産業,商業・業務機能,住宅などを受け止める空間づくりや企業誘致等を通じて、働く場や住む場の創出を図ってまいります。併せて、企業や大学に向け、保育・教育環境,子育て支援などのくらす・働く魅力に関する様々な情報提供や、「京都くらし」のPRなどに取り組んでまいります。</p> <p>さらに、若年・子育て世帯等の市外流出を抑えるために必要な調査や分析についても、住宅流通に関わる事業者等と連携して、取り組んでまいります。</p> <p>併せて、若者・子育て世帯の市内定住促進に向けて、更なる既存住宅の利活用や流通促進により、京都ならではの持続可能な市場をつくり、若い世代が経済的にも手が届く住宅の供給促進に取り組んでまいります。</p>

3 <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（108件）

主な御意見（要旨）	件数	本市の考え方
<p>「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（p.7, 8）</p>	51	
<p>【「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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 『「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』の部分は京都らしい取組であると思うが、広く一般に分かるような情報提供方法を取ってほしい。 ・ 子育て世帯のニーズや職住近接に対応したマンションをたくさん誘導してほしい。ゆったりとした環境も良いマンションも増えるといい。 ・ ファミリー向けの住宅をもっと増やしてほしい。 ・ 中古であっても京都は住宅が高すぎ、子育て世代にはしんどい。子育てに対する何らかの支援などが必要では。 ・ 住宅の環境も大事だが、ソフトな取組、子育て支援の施策が大切なのではないか。 ・ 子育ての福祉施策とセットでなければ、子育て世代を増やすことは難しい。 ・ 京都に住まないのは手ごろな価格の家がないからではない。保育環境や教育環境が充実すれば、それを魅力に移り住む。 ・ 京都市内で起業を計画している学生や若者は比較的多いが、住居とオフィスがセットの手頃な建屋は高価。 ・ 職住近接というが、産業振興もしないのに職住近接もない。 ・ 今後、テレワークが増えてくると、「京都に働きながら暮らす」ようなことが重要なのか少し疑問がある。 ・ 職住近接スペースの提供の促進に対して、一過性のコロナ禍のための対策を今後も続けていくべきなのかと疑問。 ・ 家を買うため大津に引っ越した。いつか、京都に戻ってこられるように土地が安くなってほしい。 ・ 京都市に憧れ、住みたいと思っている方は多いが、住みたい場所の購入価格が高すぎて憧れで終わってしまう人が多い。 ・ 郊外に安価な住宅供給が必要。 ・ 京都市内のマンションが高すぎて国民の平均年収世帯は購入できない。新たに供給される新築マンションの多くは住まいに供されていないのではないか。 ・ 住みたくて魅力があるエリアは価格が高すぎ、価格が手頃なところはエリアの魅力がない。都市計画と連携した視点を持った考えが必要である。 	36	<p>本市では、近接する市町村と比較して、若年・子育て世帯が購入しやすい価格帯の新築住宅や、子育て世帯に適した広さの賃貸住宅の供給が不十分であると考えています。このため、若い世代にも、経済的に手が届く住宅が広く供給されるように、既存住宅の更なる利活用や流通の促進を図ってまいります。</p> <p>また、現在見直し中の「京都市都市計画マスタープラン」では定住人口の求心力となる地域中核拠点エリアにおいて、若年・子育て層のニーズに合った居住環境の充実を図ることを掲げています。</p> <p>この方針も踏まえながら、例えば、利便性の高い地域であるにもかかわらず、人口減少が進むなど活力が低下している地域等において、「住むまち」としてのブランディングを進めるとともに、賃貸住宅や既存住宅の利活用の促進や、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誘導を図ってまいります。</p> <p>さらに、郊外住宅地などでは、ゆとりある居住環境を活かし、空き家の利活用のほか、賃貸住宅、分譲マンション等といった他の種類の住宅の導入や、現代の居住ニーズに合わせた新築住宅の供給など、様々な形態の住宅供給の促進と合わせ、生活利便施設等の誘導を図ります。</p> <p>特に、子育て世帯向けの居住促進につきましては、子育て施策との連携が不可欠です。</p> <p>本市ではこれまでから、市民や関係機関等と行政が一体となって、子どもを地域の宝として大切に育む「はぐくみ文化」を発展させる取組を進めるとともに、妊娠前から子ども・若者とその家庭への切れ目ない支援を推進してきました。これらは、子育て世帯が京都に住む魅力の一つであり、子ども・若者とその家庭を支える支援ネットワークの更なる充実を図るため、引き続き取組を推進してまいります。</p> <p>今後とも、子育て施策をはじめ、様々な分野の施策を連動させ、『「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』を促進してまいります。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・ いかにして周辺部を選んでもらうかが大切なので、イメージ戦略は大事。投資を誘導するための規制緩和やインセンティブとの連動が不可欠である。 ・ 敷地が狭いことも、市内の戸建て住宅への移住、定住の足かせになっているのではないかなど 		
<p>【多様なすまい方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 京都にある空き家や中古マンションを活用して、若者が興味を持つような新しいコミュニティの形が考えられないか。 ・ 高齢化や晩婚が進む中で、コレクティブハウスの推進は孤立化を防ぐ良い取組。 ・ 働き方や考え方が多様化している若者を確実に取り込むことが大事。ソーシャルアパートメントのような住宅の供給も広げてほしい。 ・ 若い人は持家にこだわりがなくなっており、2拠点居住など、住み方が多様化してきている。各世代・生活スタイルに合った住宅の受け皿を整える必要がある。など 	15	<p>市内では、近年、オフィスや工房などが共存、近接した住宅や、子育てしやすい空間・機能を備えた住宅などが、暮らしをサポートするコーディネーターなどの運営とセットで供給されるなど、「働く×くらす」、「子育て×くらす」を実現できる魅力的な事例が増えつつあります。</p> <p>他にも、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をはじめ、スタートアップの支援と合わせた起業家シェアハウス、子育て等を通じて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や、農園付住宅、二地域居住・多拠点居住など、多様なすまい方の事例が挙げられます。</p> <p>このような事例を、不動産・建築事業者と連携して、数多く収集し、幅広く発信する等により、「働く」、「子育て」、「支え合う」を実現する住宅の供給を促進してまいります。</p>
<p>既存住宅の利活用の促進 (p. 8)</p>	35	
<p>【京町家の継承】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 京町家は元来の持ち主が維持しなければいけないという考えでなくてよい。 ・ 都心部にある古い町家は、居住ニーズよりも賃貸や店舗等、事業性の収益物件としてのニーズが高いのではないかな。 ・ 京町家は、解体には制約があり、動こうにも動けないときがある。規制緩和や補助があれば、もう少し流動するのではないかな。 ・ 町家はあっても点在していて連続性がなく、まちの雰囲気には中途半端に感じる。町家と町家の間にマンションがあるようなところでは、大した効果がないと思う。など 	10	<p>京町家は、都市居住の基盤であるとともに、京都の生活文化を象徴し、京都の景観を特徴づける貴重な財産です。</p> <p>京都市では、平成 29 年度に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を制定するとともに、平成 30 年度に「京都市京町家保全・継承推進計画」を策定し、多様な主体との協働の下に、京町家の保全・継承に関する様々な取組を総合的かつ計画的に推進しているところです。自然や地域と共に生きる心が世代を超えて受け継がれてきた京町家を未来へ引き継ぐことは、SDGs の達成にもつながります。</p> <p>今後も、京町家はもとより、京町家に息づくくらしの文化や京町家が形成する低層高密のヒューマンスケールな町並みが保全・継承されるよう取り組んでまいります。</p>

【既存住宅の利活用の促進】

- ・ 空き家に住みたいという人は潜在的に存在すると思うので、うまくマッチングすれば、人口増加ができる。
- ・ 学生が京都に残ってもらえるように空き家を利用してらしやすい街をつくれればいい。
- ・ 空き家をもし十分に把握していないなら、個人情報駆使してでも把握すべきである。
- ・ 今ある空き家を活用しやすくする条例整備や修繕補助をしていくことが必要。新築するなら、スクラップして物件をこれ以上増やさないと将来、空き家を残さないことにつながる。
- ・ 空き家が賃貸や売り家など流通に出ないのが問題。
- ・ (新たな税が) いわゆる「別荘税」であれば、京都市民以外の「富裕層」に課税するものだが、「空家税」では、住宅の流通、居住効果はほとんど期待できず、課税対象の捕捉コスト等が高すぎて人件費やトラブルを増やすことになり反対である。
- ・ 路地奥の再建築不可の物件について規制緩和や行政のお墨付きを与えてくれれば、銀行の融資審査が少し緩和されるのではないか。
- ・ インспекションや性能評価は、行政や公共的な団体が実施する方が、消費者は安心して利用してみようと思うのではないか。

など

25

本市は、近接する市町村と比較して、若年・子育て世帯が購入しやすい価格帯の新築住宅や、子育て世帯に適した広さの賃貸住宅の供給が少ない状況の中、若い世代にも、経済的に手が届く住宅が広く供給されるように、既存住宅の更なる利活用や流通の促進を図ることが必要です。

空き家の活用・流通の支援については、今後も、地域、市民、空き家問題に関わる各種団体・事業者、行政等が連携をより一層深めることにより、複雑な相続関係や資力の問題等で活用が困難な事案の解決や、需要側と供給側とのマッチング、利活用の事例紹介など、空き家の利活用や流通促進につながる取組を進めてまいります。

これらの取組と併せて、特に管理状態が悪い等、社会的に影響が大きいと考えられる空き家から、順次、固定資産税等の住宅用地特例の解除を進め、適正な更新、修繕による流通促進を図ってまいります。

さらに、空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅(非居住住宅)の所有に対し、新たな「法定外税」を創設し、土地・建物の有効活用や居住を促進することを検討しています。

こうしたことにより、空き家の発生抑制や経済や地域コミュニティの活性化、税源の涵養にもつながり、ひいては本市の持続可能なまちづくりに寄与するものと考えています。

既存住宅の一つに京町家がありますが、本市では、公民が連携して京町家の保全・継承に取り組んでおります。(公財)京都市景観・まちづくりセンターが、次世代へ適切に継承していただく一つの手段として、当該京町家の歴史や文化、価値をとりまとめた「京町家カルテ」等を作成する制度があり、その取得を条件の一つとして、金融機関が京町家に対して融資するという画期的な仕組みにより流通や活用が進められてきました。

この事例のように、既存住宅の流通促進に当たっては、既存住宅を購入・賃借しようとする際に、住宅の性能等に関する情報を的確に入手できることや、さらに、良質な既存住宅が市場で評価され、適正な価格・賃料により流通されるよう、既存住宅の性能に対する市場評価の仕組みづくりや、その普及に取り組んでまいります。

併せて、市内に多くある路地について、その保全・再生を可能とする法制度の運用改善を行うことで、路地に面する既存住宅の改修・更新を促進させ、若者・子育て世帯が手に入れやすい住宅の供給を促進してまいります。

新築住宅の良質化の促進 (p. 9)	22	
<p>【新築住宅の良質化の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2050年に当たり前になっているような環境配慮型の住宅導入を今から推進すべき。 ・ ZEHの促進や再エネ促進を民間事業者や環境省、京都府などと連携し、強力に進めてほしい。 ・ 環境に良い住宅やビルの普及には工夫が必要だが、環境に良いだけでは、市民は選ばない。爆発的に増えるような仕組みや制度を今つくるべき。 ・ 京都市は環境配慮をうたっているが、一方で景観規制が厳しく、ZEHを建てるのが難しい。例えば、環境配慮住宅には景観規制を緩和するなどのインセンティブを検討してほしい。 ・ 台風時の山の被害を見て、林業や山の手入れの重要性を感じている。もっと木の良さを感じられるような木造住宅が増えればいい。 ・ 木造住宅で使用する構造材は平均一棟あたり20～30㎡です。長期優良住宅で建てたならば、90年～100年、二酸化炭素が固定化されることになる。省エネ住宅の新たな指針としてCO2固定量を設定していただきたい。環境配慮住宅として新たな認定があれば良い。 <p style="text-align: right;">など</p>	22	<p>本市では、令和2(2020)年12月に「京都市地球温暖化対策条例」を改正し、「2050年二酸化炭素排出量正味ゼロ」となる脱炭素社会の実現を目指すことなどを明記しています。</p> <p>そのため、家庭部門においては、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)をはじめ、高断熱化や省エネ設備機器による「省エネ」、太陽光発電や燃料電池による「創エネ」を行う、環境に配慮された新築住宅についての普及を、民間事業者との連携を図りながら促進してまいります。</p> <p>環境配慮住宅等の普及に当たっては、本市の優れた景観との両立を図りながら推進してまいります。</p> <p>また、省エネ基準を満たしながら京都の気候風土に対応した「京都らしい省エネ住宅」につきましても、この趣旨に賛同する事業者と連携して推奨してまいります。</p> <p>さらに、本市では令和3年度に「京都市木の文化・森林政策推進本部」を設置し、令和3年3月に策定した「京都市地球温暖化対策計画」においても、二酸化炭素の吸収源となる森林の保全や京都らしい景観の形成にもつながる木造建築物の普及促進を掲げています。</p> <p>地域の気候風土で育った市内産をはじめとする地域産木材の利用、森林資源の循環利用の観点からも、木の文化などの知恵を取り入れた住宅を推奨し、木造住宅の供給を促進することで、京都らしい豊かなすまい方の実現につなげてまいります。</p>

4 <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（69件）

主な御意見（要旨）	件数	本市の考え方
住宅ストックの良質化及び適正な維持管理の促進 (p.9, 10)	3	
<p>【住宅ストックの良質化及び適正な維持管理の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ EUの気候変動対策計画にも盛り込まれた、エネルギー効率の悪い建物の改修迅速化を盛り込んでほしい。 ・ バリアフリーがしっかりしている住宅が望ましい。 <p style="text-align: right;">など</p>	3	<p>住み慣れた住宅に将来にわたり住み続けることができるようにするため、定期的な点検に基づく維持修繕のほか、耐震改修による安全性の向上、省エネ改修による断熱性、温熱環境の向上や機能の向上、さらにはインスペクション（建物状況調査）の普及促進など、住宅ストックの維持保全や良質化につながる取組を、民間事業者と連携のうえ促進してまいります。</p> <p>さらに、建築の専門知識が必要となるリフォームに関して安心して相談できるよう、制度の紹介や、一般的な内容の相談、リフォーム業者の紹介等、省エネ、耐震、バリアフリー化に関する総合的な相談窓口の設置を進めてまいります。</p>
分譲マンションの適正な管理・更新の推進 (p. 10)	29	
<p>【分譲マンションの適正な管理・更新の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化したマンションで建替えや修繕に大きな課題がある。維持できるような相談制度や支援があれば望ましい。 ・ 多数あるマンション管理組合の大規模修繕費用の適正に行われていないと近未来にマンションが廃墟化する。現行チェック機能が無いのであれば検討してほしい。 ・ 既存住宅の性能向上に対する市場評価の仕組みとして、制度を整えるだけでなく、制度普及には、普及啓発だけでは困難なので、支援する一方で規制するなどをわかりやすく示すことが必要。 ・ 旧耐震マンションには、優良な管理評価に対して住宅ローンのメリットを付加してはどうか。 ・ 管理組合の情報公開は、流通市場を担う不動産事業者との連携が不可欠であり、情報公開が進めば管理評価が市場価格に反映するようになる。 ・ 先進的な管理組合の事例を収集、分析し、管理評価制度を実現してほしい。 ・ 高さの不適合が多いことに驚きました。将来的に必要な建替えはできた方がいい。 ・ 今の高さ規制の中で、マンションの建替えを促すのはさすがに無理があり、普及啓発だけでは手遅れになってしまう。 <p style="text-align: right;">など</p>	29	<p>分譲マンションの建替えや大規模修繕に関するアドバイザー派遣など、区分所有者間の合意形成を支援するため、以下のような取組を引き続き実施してまいります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンションにおいて、居住者ができるだけ長く良好な状態で住み続けられるよう、耐震改修や大規模修繕などの建物の長寿命化につながる取組や管理組合同士が集い、情報交換できる場づくりを支援してまいります。 ・ 管理状況に課題を抱える分譲マンションを早期に把握し、管理組合運営が機能していない管理不全のマンションとにならないようにするために、管理組合の管理状況を把握する仕組みを検討してまいります。 ・ 管理状態の良い分譲マンションが市場で適切に評価される仕組みとして、管理計画認定制度により、市場での適切な評価を促してまいります。 ・ 管理不全のマンションにおいては、マンション管理適正化法に基づく助言、指導等を行ってまいります。 ・ 分譲マンションの建替えにおいては、区分所有者間の合意形成や、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適用などに対する相談体制を整備してまいります。

<p>ニュータウン等住宅地の再生 (p. 10)</p>	<p>37</p>	
<p>【ニュータウン等住宅地の再生】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 洛西ニュータウンは若い世代が減り、高齢化が進んでいるが、郊外にあたるニュータウンの発展は非常に効果大きい。利便性や商業性などの向上が必要である。 ・ 洛西ニュータウン内のサブセンターについては、買い物にも不自由している。全面的に再開発し、下層階に店舗、上層階に民間のマンションを誘致するなど、活性化と利便性向上に向けて考えてほしい。 ・ 洛西ニュータウンは10年後高齢者の一人暮らしが増大するため、住民の横のつながりができる対策が望まれる。たとえば、市営住宅などの空間を利用してシェアハウス等を建築し、楽しく過ごせる場所づくりに建物の形態を変えていく。 ・ (向島ニュータウン) 住宅確保要配慮者の方々に対しては、手厚いフォローを希望する。 ・ 向島ニュータウンに人が来るような賑わいがほしい。まず向島駅をリニューアルしてほしい。 ・ 向島ニュータウンの再生には、「道の駅」を作れば、お買い物ものに他の地域から来てもらえる魅力のあるニュータウンになるのではないかなど 	<p>23</p>	<p>ニュータウンでは、学生、留学生から、子育て世帯、高齢者までの多世代かつ多様な住民が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて住まい方を選択できるよう、居住環境の形成を促進するとともに、商業機能や働く場等、多様な機能の追加・充実により地域の魅力の向上・創出を図ってまいります。</p> <p>また、ニュータウンの再生を目指し、新たな時代のニーズを捉えた新しい土地利用の在り方を検討するとともに、様々な事業主体と連携し、買い物環境をはじめとする利便性の向上や、働く場の創出等に取り組んでまいります。</p>
<p>【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】等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 山間地では新たに住居を建てるのが難しいため、既存の空き家活用のために、住宅と併設した店舗やアトリエなどへの用途変更が進むような施策をしていただけると良い。 ・ 郊外の第一種低層住居専用地域の住宅地では、建ぺい率、容積率が厳しいうえに、地価が高いため、小規模な住宅しか建てられない。今後増加する可能性があるこのような課題に対する予防をしてほしい。 ・ 道路事情の悪さから、住民の足がマイカー主体のため、高齢化で車を運転しきれず流出すると、空き家になってしまう。社会実験としてAI活用型デマンドバスを導入してもらい、新規の空き家の発生を食い止める必要があるのではないかなど ・ 商業区域でも住宅が密集している地域では大・中型施設の建設制限や、少なくとも地域住民の同意を得る方針にすべきである。 <p>など</p>	<p>14</p>	<p>本市では、身近な生活圏の中に、自然環境や生活利便施設、文化的資源などがあり、地域ごとの文化、コミュニティ、景観等をベースとした様々な特色のある暮らしが営まれています。</p> <p>山間部の自然豊かな地域では、既存集落の維持・定住人口の確保を図るため、地区計画制度の活用に対する支援など、新たな入居者の定住を促進してまいります。</p> <p>また、郊外住宅地などでは、戸建ての住宅などは、高齢化と空き家化の懸念があるため、ゆとりある居住環境を活かした利活用を促進してまいります。</p> <p>さらに、これからも住み続けられるように賃貸住宅、共同住宅といった多様な住宅や、現代の居住ニーズに合わせた新築住宅など、様々な形態の住宅供給の促進に取り組んでまいります。</p> <p>併せて、地域に存在する自然や文化を活かした良好な住環境を将来にわたり保全することや、交通や買い物利便性の向上など新たな機能の導入を図る自主的なまちづくり活動等、住環境の維持・向上に向けたエリアマネジメントの取組、建築協定や地区計画などの制度や地域景観づくり協議会など住環境の保全や時代のニーズに応じた新たな土地利用を地域主体で進める活動を支援してまいります。</p>

5 <将来像4>誰もがすまいに困窮することがないように、公民が連携した取組が行われている
(74件)

主な御意見（要旨）	件数	本市の考え方
公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築 (p.11, 12) 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 (p.11, 12)	13	
【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】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害のある方や生活困窮状態にある方等が自立して生活するうえで住まいの確保がスタートラインになることから、住宅確保要配慮者への支援が進むことを期待している。 ・ 障害者向けに住居を確保するよう不動産業者を指導してほしい。障害者向けのセーフティネット住宅を増やしてほしい。サービス付き高齢者向け住宅の障害者版を作してほしい。 ・ 犯罪加害者、保護観察対象者についても賃貸住宅に入れるような取組をしていくべきではないか。 ・ 民間の知恵、ノウハウ等々持っている力をどのように活かそうとしているのか。住宅部局だけでなく福祉部局等も含めた推進体制を整えることが必要。 ・ 家主の不安解消、低減につながる取組実施で、「家主への直接的な取組の実施」とあるが、イメージが伝わるプランにしてほしい。 ・ 高齢者が民間住宅を借りづらいので、セーフティネットとして、市営住宅が対応できるようにしてほしい。 <p style="text-align: right;">など</p>	13	<p>京都市では、全国に先駆け、京都市居住支援協議会を立ち上げ、高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」登録制度等を創設するなど、福祉関係団体や不動産団体と連携を図りながら、これまでから民間住宅への高齢者の居住支援に取り組んできました。</p> <p>今後は、障害のある市民など高齢者以外の住宅確保要配慮者への居住支援の拡大に取り組み、住宅セーフティネットの構築に向け、住宅政策と福祉施策の連携を強め、公民が連携して取り組んでまいります。</p>

<p>将来を見据えた市営住宅の最適化 (p.13, 14)</p>	<p>61</p>	
<p>【すまいの安心・安全の確保】 【市営住宅の的確な供給(「量」と「質」の最適化)】 【更新時期の平準化と将来を見据えた市営住宅のストックの整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家がある中で、市営住宅を削減するのは賛成。 ・ 人口減少社会の到来に伴う空き家の増加予測を考えるとセーフティネットという市営住宅の役割を考慮した適正量の保有という方向性は正しいと思う。 ・ 市営住宅は今後の維持管理の後年度負担が大きくなる。賃貸を含めた住宅供給は基本的に市場原理に任すべきではないか。 ・ 人気のない市営住宅については、転居を進めるなどして集約・廃止し民間に売却すべき。 ・ 市営住宅の2割が空き家になっているなら、この先もこの傾向は続くを見るのが普通。思い切って統廃合してコストを下げる具体的な措置が必要。 ・ 市営住宅の供給量を減少させることに反対。子育て世代を増やすには低家賃で質の高い市営住宅の拡充が重要である。 ・ 空き家をもっとたくさん直して入りたい市民に提供して、若い家庭が入りやすい入居基準にしてほしい。5階建ての住棟には、エレベーターを設置してほしい。 ・ 市営住宅の改善について、エレベーターが付いていない市営住宅は高齢者には住みにくい。エレベーターを付けるか建替えの計画を打ち出してほしい。 <p style="text-align: right;">など</p>	<p>29</p>	<p>市営住宅については、引き続き住宅セーフティネットの一翼として活用します。</p> <p>一方で、募集しても応募がない住戸や空き住戸が増加しているなど、市営住宅に対する住宅確保要配慮者のニーズは一定充足していると考えています。</p> <p>このため、今後の市営住宅は、入居実態や需要に見合った管理戸数や供給戸数に削減していきながら、「量」の最適化を図るとともに、団地再生事業などにより、入居者の安心・安全の確保や住環境の向上といった「質」の最適化を図ってまいります。</p>

<p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新たに生じる用地は大きな魅力であり、少し時間が掛かるが、積極的に押し進めるべき。 ・ 市営住宅などで、地域のコミュニティのために確保されているスペースを利用して、高齢者や子供向けのイベントができれば地域活性化につながる。 ・ 「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拠点など」とある。認知症患者も増えるが、そうでない高齢者の支援を考え、小規模多機能型居宅介護等への活用も良い。特に若い世代が新規に入居しやすい市営住宅の環境整備が必要。 ・ 学生や留学生、福祉施設などで活用することも柔軟に対応してもらいたい。社会的弱者のすまいについて、誰一人取り残さない社会を目指してもらいたい。 ・ 団地再生を通して、まちの魅力や活力を引き出してください、まちのチャンスにしてほしい。 など 	16	<p>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することで、財政負担の軽減を図りつつ、団地内のみならずその周辺のコミュニティ活性化や文化・福祉の向上などに資する幅広い活用を検討します。</p> <p>募集しても応募のない空き住戸については、学生や留学生のすまいや、社会福祉法人によるグループホーム、子どもの居場所づくりなど地域の活性化につながる利活用を進めてまいります。</p>
<p>【公平かつ効率的な管理運営の推進】等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅の公平性を確保した居住者の選定や立地に見合った適切な家賃設定についてはきちんと取り組んでいただきたい。 ・ 家賃減免は敬老乗車証などと違って、全員収入が低いのにそこから財政危機の名のもとにお金を巻き上げるようなことはしないでください。 ・ NPO法人が指定管理を行い、対象の世帯を入居や支援など管理責任をもつような取組や特例制度もあって良い。 ・ 空いている市営住宅、増え続けている単身高齢者にも提供するようにすべきではないか。 ・ 民間の物件は高くして入れない。単身者・高齢者・障害者・児童養護施設退所者向けの市営住宅の枠を増やしてほしい。 ・ 市営住宅の入居条件をゆるめて、もっと金を持っている人でも入れるように、法律を変えてでもやるべき。 ・ 団地は高齢者の終の棲家になるので、見回り等を充実させるべき。 など 	16	<p>家賃減免制度については、世帯ごとの困窮実態を的確に反映した、より公平性の高い制度へ見直し、真に困窮する世帯に対しては今後も持続的に適用できる制度としてまいります。</p> <p>また、本市では、市営住宅での募集において、一般公募のほか、高齢単身者、子育て世帯、障害をお持ちの方等、その属性に応じた公募も行っています。</p> <p>併せて、募集しても応募のない住戸については、随時に申込みのできる随時公募を導入してまいります。</p> <p>市営住宅の管理に当たっては、最も効率的、効果的な管理運営となるよう、他都市の事例も参考としながら、指定管理者制度も含めた更なる民間活力の導入を検討してまいります。</p> <p>今後とも、市営住宅の公平かつ効率的な管理に努め、真に住宅に困窮する方に的確に市営住宅を提供できるよう、制度の改善、適正な運用に努めてまいります。</p>

6 <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（9件）

主な御意見（要旨）	件数	本市の考え方
住宅・住環境の安全性の向上（p.15） 大規模災害を想定した平時からの準備（p.15）	9	
【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】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 平時から災害に備えた取組、例えば、屋根の軽量化は大切。 ・ 住宅の耐震化には限界がある。むしろ壊れた後の対策を考えるべきではないか。 ・ 空き家や歴史的な建造物を維持しつつ、防災の取組を行うことが大切だと改めて感じた。 ・ 近年風水害が頻発している。住宅の浸水や屋根瓦が飛ばされる危険性、がけ崩れなどで甚大な被害も発生している。空き家も含めて安全確保をしていく施策が必要である。 <p style="text-align: right;">など</p>	9	<p>住宅の耐震化につきましては、地震災害から人命を守るため、京都市耐震改修促進計画に掲げる令和7年度末の耐震化率95%の目標の達成に向け、地域、「まちの匠」と呼ばれる事業者、耐震ネットワークの構成団体と連携し、災害に強い歴史都市「京都」の実現に取り組んでまいります。</p> <p>併せて、高齢化した分譲マンションにつきましては、適正な管理組合の運営や建物の修繕の促進とともに、耐震化の促進に向けて働きかけてまいります。</p> <p>防災の取組につきましては、市民が安心・安全に住み続けられる災害に強いまちの実現に向けて、歴史的な町並みやコミュニティを維持・継承しつつ、防災性の向上を図る修復型のまちづくりを密集市街地において推進するとともに、共助による避難等を充実させるための取組や防災に関する人材育成などの幅広いソフト対策を含めた中長期的な地域全体の安全性を向上させる取組を進めてまいります。</p>

7 「伝わる・伝える住情報の発信」（10件）

主な御意見（要旨）	件数	本市の考え方
<p>【「伝わる・伝える住情報の発信」】</p> <ul style="list-style-type: none"> 京安心すまいセンターについて、もっといろんな人に知ってもらって、更にプランに書いてあることを実現できれば、京都に住む人にとって欠かせない組織になる。 京都に住みたい、と思う若い世代にとって、安心・安全な住宅で信頼できる情報を入手する術がわからない。不動産、金融、周辺環境など必要な情報を容易に入手できるようにすることが必要。 「事業者・専門家を一元的に紹介する仕組み」に期待している。 京都独自の住宅やまちについて課題となる事項に対し、専門家の知識や経験を活かして解決に取り組むため、ADR（裁判外紛争解決手続）の仕組みを京都で確立、普及すべき。 情報はそもそも伝わるように、伝えるために発信するのが当たり前にも関わらず、それを大々的に文字にしていることに理解も共感もできない。 <p style="text-align: right;">など</p>	10	<p>すまいに対するニーズは多様化しており、住宅・住環境に関して求められる情報は、不動産、建築、福祉、金融、税制など、多岐な分野にわたるとともに、それぞれの分野で専門的な知識が必要になります。</p> <p>これらの情報は、市民がこれから暮らす地域の選択や住宅購入にはじまり、住宅の維持管理や改修、建築等を行うために必要であり、各々に必要な情報を入手できる環境が必要です。</p> <p>本市には、「京都市地域の空き家相談員」、「すこやか賃貸住宅協力店」、身近な地域の不動産事業者や団体、大工、左官、瓦屋、建築士などの「まちの匠」、京町家を対象とした優遇ローンを創設した地元金融機関など、住宅行政の推進に協力的な事業者が多数おられます。本市では、そのような事業者や専門家、市によるネットワークが確立されており、互いに連携しながら、住宅行政を推進できることが強みです。</p> <p>今後も、これらを活かし、ADRの活用による課題解決等も進めながら、より多様化・高度化するすまいに関するニーズに対応できる相談体制について検討してまいります。</p> <p>また、すまいのワンストップ総合相談窓口である「京（みやこ）安心すまいセンター」においても、様々な分野の民間事業者・団体同士のネットワークを持っています。</p> <p>京安心すまいセンターを中心に、これらのネットワークを活かし、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を進めてまいります。</p> <p>こうした取組により、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てまいります。</p>

8 その他の御意見，御提案（46件）

主な御意見（要旨）	件数	本市の考え方
<p>【都市計画等と連携した居住の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> 御所の周辺の素晴らしさと比べて、南部は都市計画がまったくされていないかのような印象を受ける。こういった地域のまちなみを整備すれば、多くの若者が住んでもいいと思うのではないか。 景観を気にしている間に土地が高くなって金持ちしか住めない京都になってしまった。このままでは活力あるまちは戻らない。 市全域に高さ規制をかけるのではなく、かかる場所をもう少し考えるべき。 市役所からではなく、周辺部に行って、まちなみを見れば、周辺部も高さ規制を維持する必要がないことがわかるのではないか。 空き家が約10万戸ある中で、マンションの建設促進を謳って高さ制限を緩和するのはいかがなものか。 六地蔵のあたりの、宇治との市境で高さが違う状態で、京都側の（価格が）高いところに住んでもらおうとしても無理。京都に住んでもらおうという姿勢を感じない。 京都に住んでもらおうと思うなら、家の値段だけではなく、病院、スーパーなどが近くにあるかなどの利便性が必須。十分でないエリアはどのように考えているのか。 京都市も11行政区あるため、地域によって悩みやニーズも違うと思う。地域ごとの細やかな対応や支援が必要ではないか。 コンパクトシティが持続・発展するためには「市街の中心となる地域」と「交通の結節点となる場所」へのアクセスが容易であることが大きな要素である。 <p style="text-align: right;">など</p>	28	<p>京都の景観は、先人のたゆまぬ努力で守り、育てられてきたもので、今後も京都に住みたい、住み続けたいと感じてもらえるまちづくりのためにも、京都の個性や魅力の源泉として、大切に引き継ぎ、高めていくべき財産です。</p> <p>建築物の高さは、都市全体の景観に大きな影響を及ぼすため、京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、地域ごとのビジョンに応じたまちづくりを推進するため、これまで以上に都市計画と連動するかたちで景観政策を展開してまいります。</p> <p>今後とも、まちづくりに関わる様々な分野の計画や施策の連携を強めながら、快適でにぎわいのある都心居住の魅力の維持・向上や、周辺部における若年・子育て層のニーズに合った居住環境の充実など、各地域の特性に応じた居住促進を目指してまいります。</p>
<p>【市民意見募集について】</p> <ul style="list-style-type: none"> （新たな「京都市住宅マスタープラン」（素案）の内容の）解説動画をつくったのはよかったと思う。これからも市民にとってわかりやすい資料づくりをお願いしたい。 行政側に都合の良い意見は取り入れ、できないこと、都合の悪いことは無視するというのが見え隠れしている。そんな不公平な取扱いしかないなら、市民意見募集の準備、対応、これにかかる人件費がもったいない。 <p style="text-align: right;">など</p>	7	<p>市民意見募集の解説動画については、コロナ禍の中、大学や関係団体の会合等が制限されている状況下において伝える手段として、新たに試みたものです。今後とも、より多くの皆様の御意見を頂戴できるよう引き続き工夫してまいります。また、パブリックコメントで頂いた貴重な御意見は、関係部局とも共有し、今後の市政運営に活かしてまいります。</p>

<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 行財政改革の中でより一層, 子育てに関連する場所がなくなっている。寺社や大学施設も同様既存施設の活用を政策的に考えてもらいたい。 民間の方が, 機動性, お金, 斬新な知恵等があるため, 行政は民間が動きやすいような仕組みや制度を用意するのが良いのではないか。 相続登記未了の不動産に対して, 司法書士の紹介, 相続人を特定する為の支援等を行えば, 一定の効果は見込めるものとする。 <p style="text-align: right;">など</p>	11	<p>いただいた御意見につきましては, 関係部局に共有のうえ, 今後の取組の参考にさせていただきます。</p>
--	----	---

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、京都らしいすまいの文化を継承・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	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記入用紙も御活用ください。) ①市民意見募集ホームページ：  https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000284644.html ②電子メール： house@city.kyoto.lg.jp ③FAX：075-222-3526 ④郵送：以下の提出先にお送りください。 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。 
提出先(お問合せ)	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) 〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 TEL：075-222-3666 FAX：075-222-3526
御意見等の取扱い	・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の更なる促進が必要
- ・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

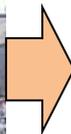
～京都らしい良質なすまいやまちを守り、育て、大切に手入れをしながら、すまい方や暮らし方とともに次代に引き継ぐ～

- 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

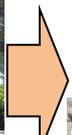
～誰もが安心してくらすことのできるすまいやまちをみんなで実現する～

- 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】

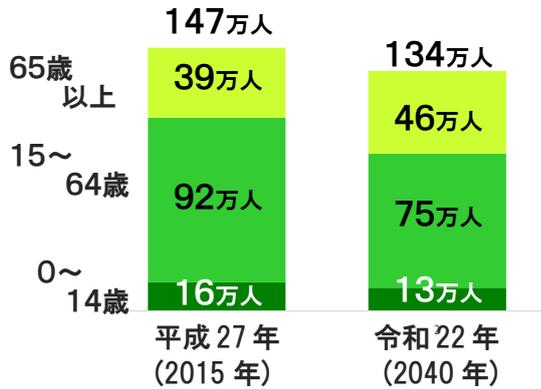


【エレベーター設置】



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、

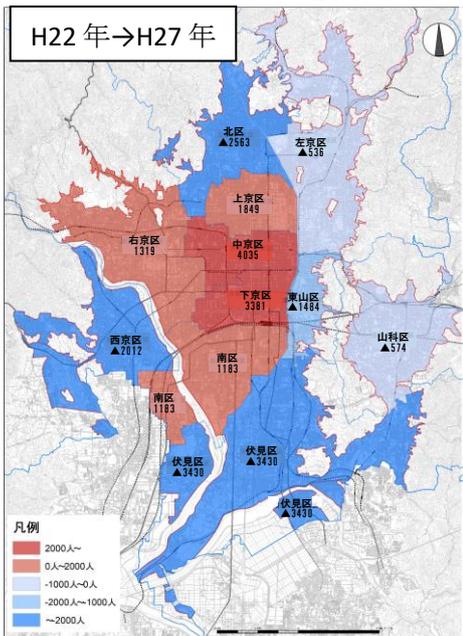
140万人規模

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

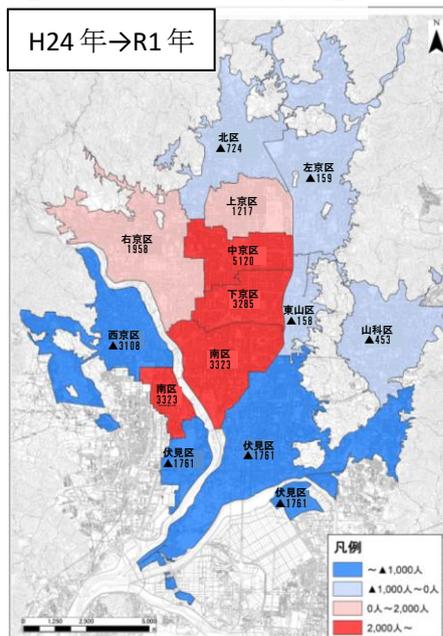
なお、何も対策を行わないと令和22年には、
134万人に減少すると推計されている。

(2) 地域ごとの人口の増減

【行政区別の人口の増減】



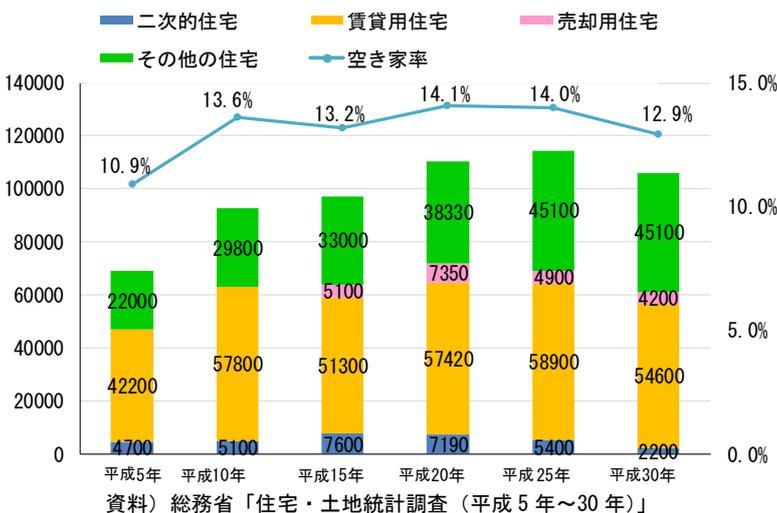
【生産年齢人口の増減】



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、

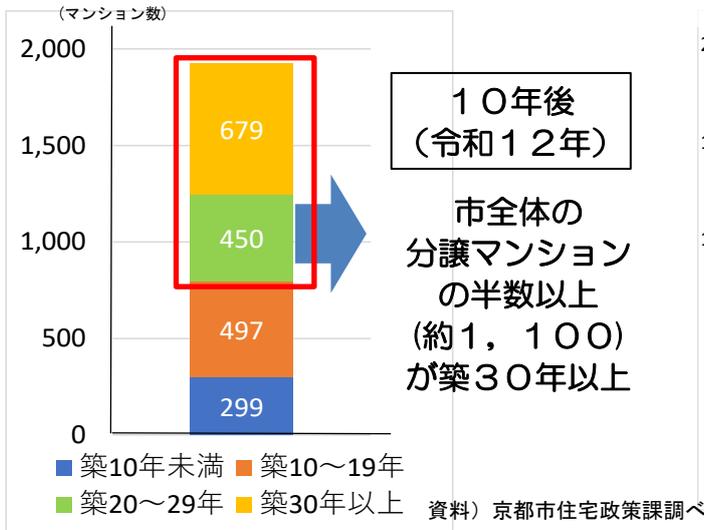
■市場に流通していない

「その他の空き家」：約4万5千戸

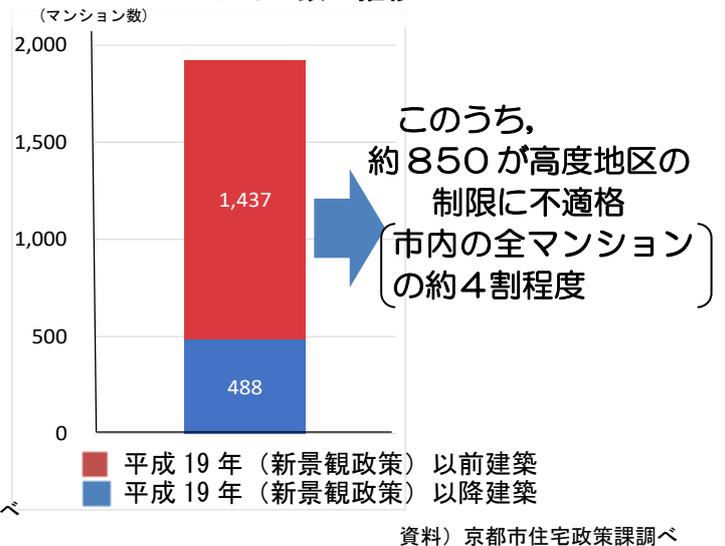
■賃貸住宅の空き家：約5万5千戸

(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）



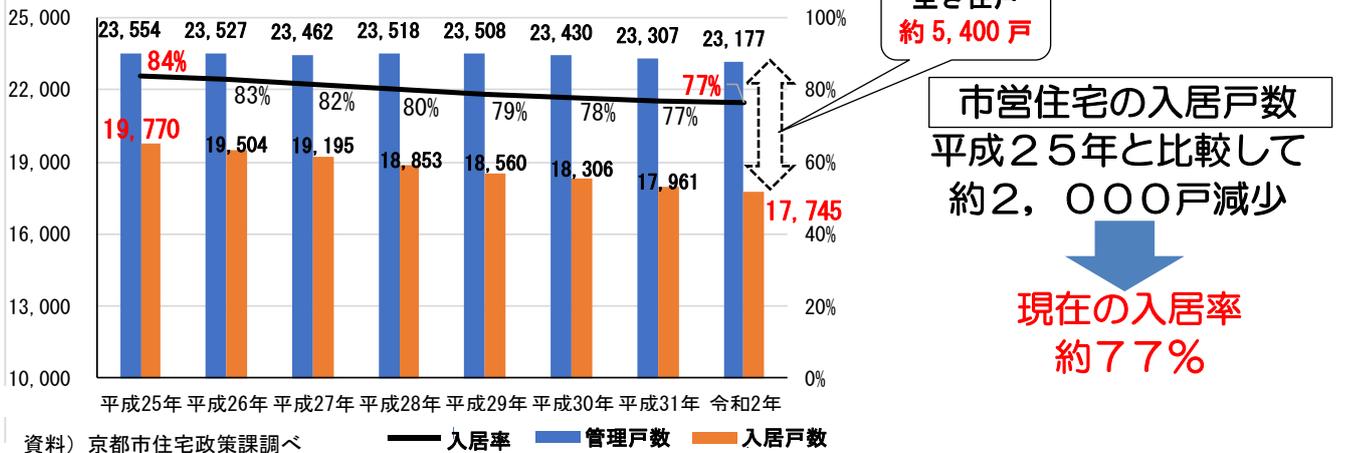
平成19年（新景観政策）以前・以降のマンション数の推移



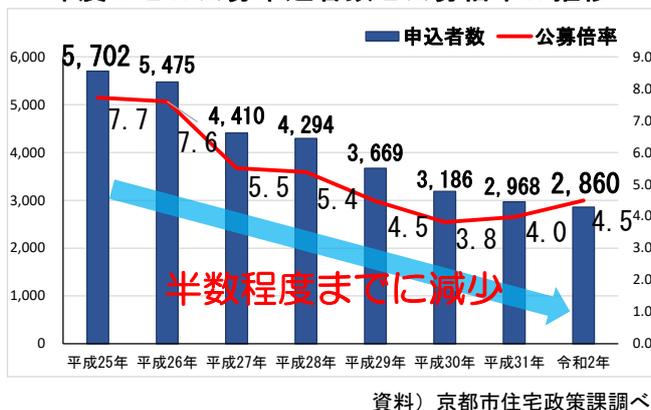
(5) 市営住宅の動向

- 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。

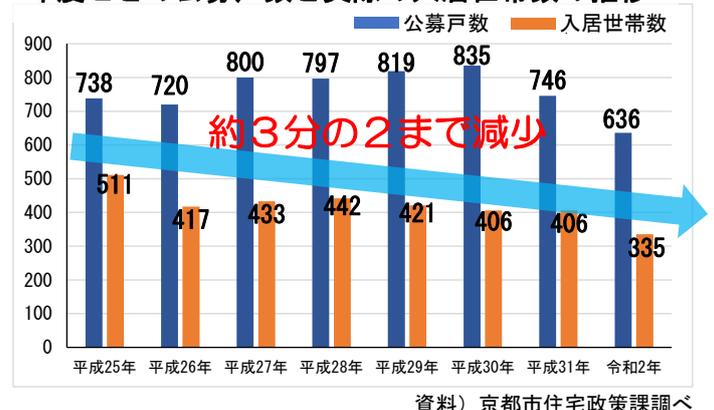
市営住宅の管理戸数と入居戸数の推移（各年4月1日時点）



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



「新町家のすすめ」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、す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



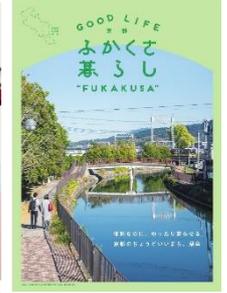
不動産事業者による相談会

○ 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・留学生のす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、「京都に働きながらくらす」「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



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



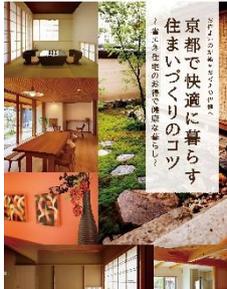
【改修後】

- **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

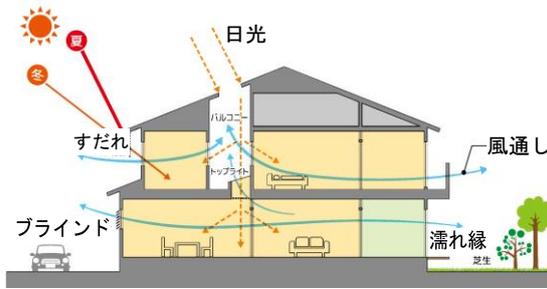
新築住宅の良質化の促進

○ 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く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、京都のまちに相應しい住宅
- (※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、すまい・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就職後の定住の促進（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に、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、子供を養育する家庭、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、

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。

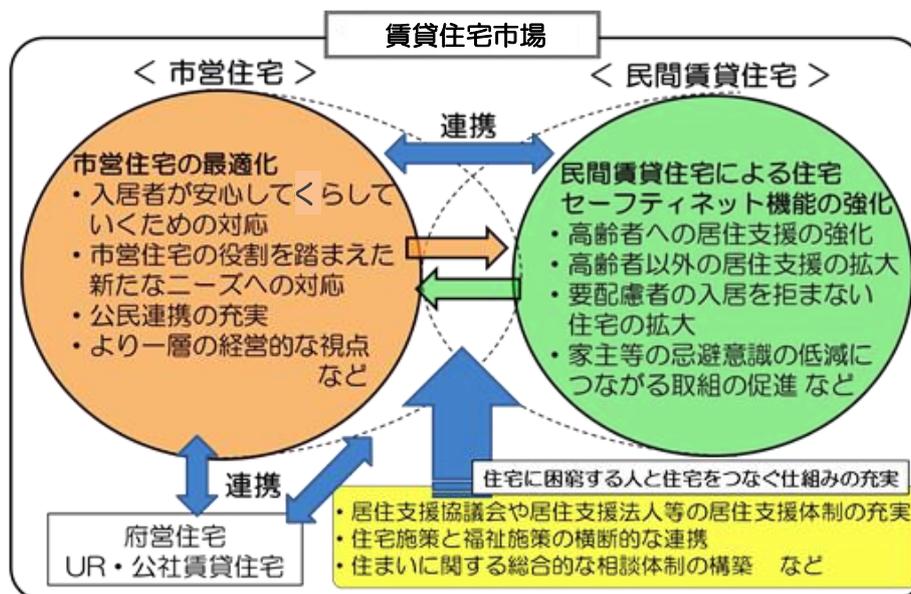
※ 市営住宅については、「京都市住宅マスタープラン」の実実施計画として、新たな「京都市市営住宅ストック総合活用計画」を策定します。この新たな「京都市市営住宅ストック総合活用計画」は、「京都市住宅マスタープラン」に掲げる施策の方向性に基づき策定します。

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への対応も含め、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、子供を養育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す「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

- ・ 福祉団体や不動産団体と連携を図りながら、障害者や外国人等、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

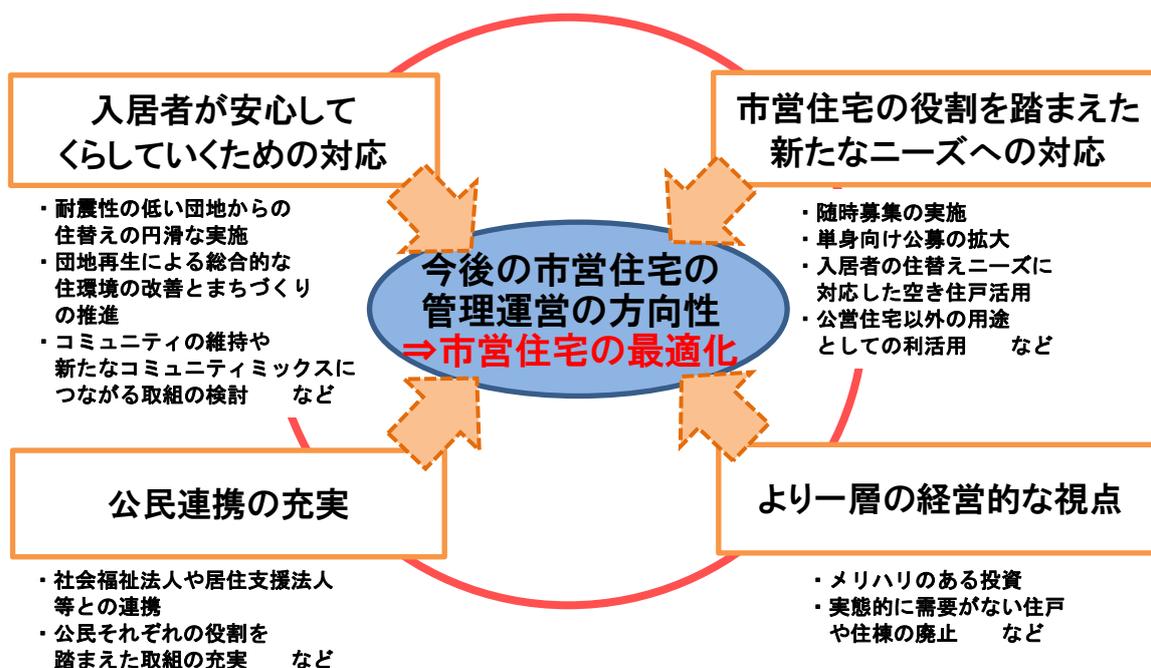
○ 家主の不安解消、低減につながる取組の実施

- ・ 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

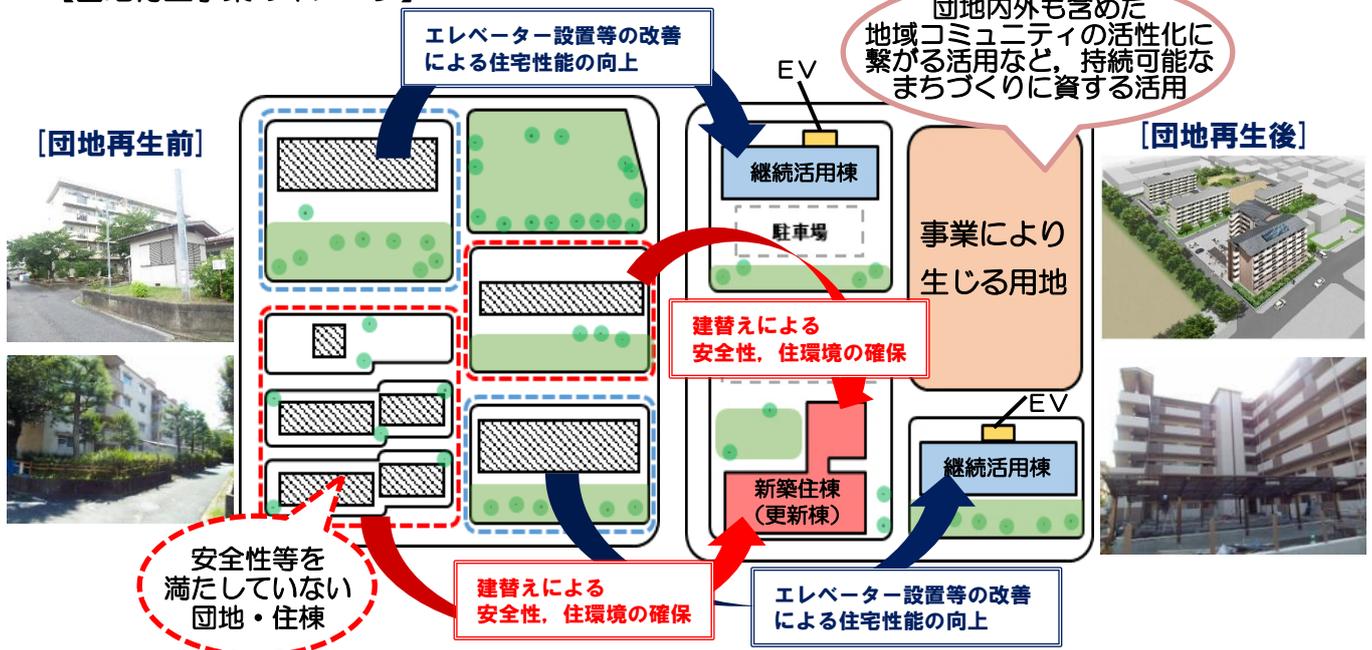
■ 事業により生じる用地の活用

- ・ 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や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、災害発生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す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

新たな「京都市住宅マスタープラン」(素案)に対する御意見記入用紙

※ FAX, 郵送又は持参などにより, 御意見を頂く場合に御活用ください。

宛先

京都市都市計画局住宅室住宅政策課

【住所】京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 (京都市役所分庁舎 3 階)

【郵送】〒604-8571 (住所記載不要)

【FAX】075-222-3526

【電子メール】house@city.kyoto.lg.jp

<御意見欄>

※御意見を取りまとめる際の参考にしますので, 差し支えなければ御記入 (O印) ください。

年齢

・20歳未満 ・20歳代 ・30歳代 ・40歳代 ・50歳代 ・60歳代
・70歳代 ・80歳以上

住所

・京都市内在住 ・京都市内に通勤又は通学 (市外在住) ・京都市外その他在住