

第6章

住宅政策の課題

Chapter VI

- ◆ 6-1 住宅政策の課題を導き出す上での視点
- ◆ 6-2 住宅政策の課題

第6章 住宅政策の課題

6-1 住宅政策の課題を導き出す上での視点

国や地方の財政は厳しさを増し、少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実となったことに伴う宅地需給量の逡減化や住宅の余り現象が生じ、住宅行政を取り巻く状況も厳しいものとなっています。このため、限られた予算で、効率的かつ効果的な施策の計画的な推進が重要となっています。

このような住宅行政を取り巻く状況を踏まえると、今後は行政主体、ハード主体の施策ではなく、市民・事業者・行政の3者の適切な連携のもとに、南丹市の実情を踏まえた施策を積極的に推進する必要があります。

以上のことを踏まえ、次の4つの視点に基づき、第2章～第5章までの内容を分析した上で、住宅政策の課題を導き出します。

視点① 「多様な連携」重視

市民の豊かな暮らしを支える住宅・住環境を実現するためには、住まいづくりの主体である「市民」、住まいづくりに係わる「民間事業者」、市民をサポートする「行政」といった3者の連携・協力を重視した取組が非常に重要となっています。

視点② 「ストック」重視

住宅を大切に使いながら、できるだけ長く有効活用していくために、住宅・住環境などの質を高め、優良なストックとして蓄積していくことが重要となっています。

視点③ 「住宅市場」重視

今後の住宅政策の推進にあたっては、民間の住宅市場の活用を基本としながら、市民一人ひとりが、個々の実情に応じた適正な水準の住宅を、適正な負担で確保することができる市場環境を実現していくために、国や京都府が行う制度や支援策の普及・啓発に努めることが重要となっています。

視点④ 「地域特性」重視

園部・八木・日吉・美山の4つの地域の生活拠点を基本とする集約型都市構造への再編、中山間地では限界集落の増加などへの対応を進めていくために、市街地とそれを取り巻く地域の実情を踏まえた取組を進めていくことが重要となっています。

6-2 住宅政策の課題

第2章～第5章までの「現況分析の結果」、「6-1 住宅政策の課題を導き出す上での視点」を踏まえて、南丹市の住宅政策の課題を整理します。

課題① 市街地開発に対応した住宅政策の検討

- 園部地域や八木地域の市街化区域では、南丹市の中心としての賑わいと活力あるまちづくりが求められています。そのためには、住む人を増やす取組が重要となることから、市内に住むファミリー層や学生等の若年層、市外からの通勤者等に対して、多様なライフスタイルや住宅ニーズを踏まえた住宅の情報発信に取り組むことが重要な要素となります。
- 民間の「住宅市場」による住宅供給を基本に据え、住宅供給を促進するための取組が課題となっています。
- さらに、市街地部では、民間賃貸住宅の供給が活発なことから、民間賃貸住宅ストックの有効活用を促す取組を民間事業者等と連携しながら検討することも重要な課題となります。

課題② 各地域の集落活性化に寄与する住宅施策の検討

- 少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実となったことに伴い、一部では限界集落化が進むなど、地域の居住環境の維持が問題となっています。
- 地域の持つ自然環境や、地域固有の歴史文化資産を活かしながら、個性あるまちづくりに取り組むことが求められています。
- 自然環境を求めてやってくる新たな転入者の住宅確保ができない問題も見られます。
- 各地域の「地域特性」や既存の「住宅ストック」を重視した上で、「都市」と「中山間地や農村部」との二地域居住や田舎暮らし、I J Uターンなどを活発化させるため、地域の住民組織等と連携しながら検討することが重要な課題となっています。

課題③ 市営住宅ストックの長寿命化と効果的な供給に向けた検討

- 南丹市が管理する市営・府営住宅（348戸）については、厳しさを増す市の財政状況を踏まえ、「今あるストックを出来るだけ長く、大切に使う」といった観点から、計画的な管理・運営に努めることが課題となっています。
- 市営・府営住宅（348戸）のうち、本計画の目標年次までに耐用年数を経過する住宅は、約3割（100戸）を占めていることから、各住宅の役割や将来需要を踏まえながら、住宅の計画的な整備・更新などに取り組むことが課題となっています。
- 住宅の設備の状況では、高齢者対応の住宅が少ないことから、高齢者対応を計画的に進めることも課題となっています。
- さらに、今後建替えが必要と考えられる住宅については、より優れた居住環境が得られる場所への移転建替えについても検討する必要があります。

課題④ 高齢者世帯や子育て世帯が安心できる住環境の確保に向けた支援策の検討

- 南丹市は、少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実になるとともに、世帯分離などによる核家族化が進んでおり、市民の住生活に対する要望も多様化しています。
- 結婚や出産、世帯分離、少子高齢社会などに伴う世帯状況の変化、ライフスタイルの変化などに対応するための施策が求められています。
- 基本的には民間の住宅市場を重視しながら、民間の住宅市場で対応しきれない部分については、国や京都府との役割分担の下に対応する必要があります。
- 高齢者世帯等、民間賃貸住宅への入居を断られることが多い世帯が、希望する住宅を円滑に探すことができる仕組みを整えたり、子育て世帯がより広い住宅に住替えることができる仕組みを整えたりすることについて、国や京都府、民間事業者等と連携しながら検討していく必要があります。

課題⑤ 住生活の「質」を高めるための各種制度の普及・啓発に向けた検討

- 前述の「ストック重視」の視点でも述べたとおり、住宅を大切に使いながら、できるだけ長く有効活用していくために、住宅・住環境などの質を高め、優良なストックとして蓄積していくことが重要となっています。
- 住宅の居住者自らが取り組む住宅リフォームに対して、民間市場に流通する住宅の質を高める制度の普及・啓発に取り組んだりすることが課題となっています。
- 専門知識や経験の少ない居住者が安心して住宅リフォーム等の取り組めるように、消費者保護に向けた制度の普及・啓発も課題となっています。

