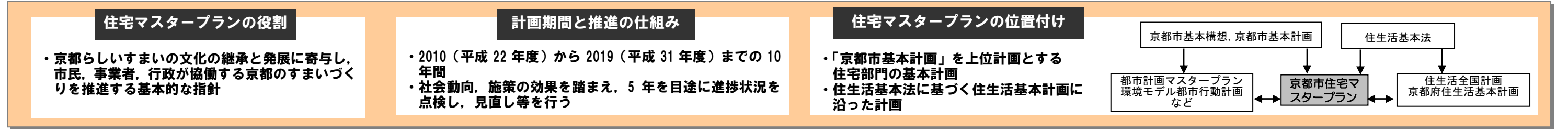


# 住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）の概要



## 本市のすまいを取り巻く現状と課題

**社会動向**

- 人口減少、更なる少子高齢化の進展
- 「環境モデル都市・京都」としての環境政策の展開
- 経済の先行きが不透明
- 厳しい財政状況

**京都のすまいの特徴**

- 戦前木造住宅が多く存在
- 都市居住の歴史が長く、美しい町並みが形成されている
- 山間地域からの良質な木材の供給によって京都のすまいづくりが支えられてきた

**住宅ストックの流通・管理の課題**

- 住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が増加
- 既存住宅の流通に必要な環境整備が不十分
- 京町家の減少が進行
- 高経年の分譲マンションが増加、管理運営に支障をきたしているものがある
- 住宅や住宅地の特徴・良さを生かした流通の仕組みが不十分
- 郊外住宅地における狭小宅地の存在、ニュータウンの急激な高齢化の進展、山間地域の人口減少に伴う空き家化の増加

**住宅・住宅地の安全上の課題**

- 住宅ストック全体の耐震性が不十分
- 安全性が確認されないまま流通、使用されている住宅が存在
- 都心部には袋路等の細街路が多い

**住宅確保要配慮者の住生活の課題**

- 住宅確保要配慮者の増加が予想される
- セーフティネットの中核となる市営住宅の更なる適正な管理・運営が求められる
- 民間賃貸住宅には、品質が不十分なものが多く、改善が進んでいない

## 住宅政策の基本的な考え方と目標

**理念**

- 市民にとって不可欠な生活基盤である住宅の確保と多様な住宅が供給される社会環境の整備により、生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、市民社会の健全な発展を目指す

**基本的な考え方**

- 京都の財産となる「環境」、「景観」、「コミュニティ」を継承、発展させ、京都のアイデンティティの確立による京都のすまいの将来像とあり方を示す
- 防災・減災、住宅セーフティネットの構築を効果的に進めるため、市場の機能を生かした住宅政策を展開する

**目標**

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

目標を市民と共有するための3つのキーワード

- 住み継ぐ
- そなえる
- 支え合う

## 施策推進のための横断的な視点

**地域の多様な特性を生かす**      **ストックの活用を重点的に進める**      **市場の機能を生かす**      **多様な主体との「共汗」、多様な分野・政策の「融合」を進める**

**施策の方向**      **成果指標**

**住み継ぐ**

**京都市基本計画の継承**

ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまいの促進  
イ 共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援  
ウ 京町家の保全・活用の推進  
エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進  
オ 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

**成果指標**

- 京町家の年間リフォーム実施率 現 7.0% (H16-H20年平均) → 目 10% (H26-H30年平均)
- 平成の京町家累積認定戸数 現 (制度創設前) → 目 5,200戸 (H31)

**既存住宅の流通活性化のための条件整備**

ア 環境に配慮した数世代にわたり住み継ぐことのできる住宅の普及  
イ 木の循環システムを支える京都市地域産材を活用した木造住宅の普及と維持管理及び更新の促進  
ウ 民間活力を活用した住宅ストックの良質化  
エ 予防的な観点重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進  
オ 安心してリフォームを実施するための環境整備

**成果指標**

- 要支援マンション率 現 6.0% (H18) → 目 解消 (H31)
- 年間リフォーム実施率 現 4.7% (H16-H20年平均) → 目 5% (H26-H30年平均)
- 共同住宅共用部バリアフリー化率(※1) 現 6.9% (H20) → 目 25% (H30)

**既存住宅取得率** 現 28.9% (H15) → 目 50% (H30)

**空き家となっている住宅の割合** 現 13.2% (H20) → 目 減少 (H30)

**そなえる**

**住宅・住環境の安全性の向上**

ア 住宅の安全性の確保  
イ 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確保  
ウ コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

**成果指標**

- 検査済証の交付率 現 73.6% (H18) → 目 (※2)
- 住宅の耐震化率 現 69.3% (H15) → 目 (※3)

**重層的な住宅セーフティネットの構築**

ア 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実  
イ 市営住宅の適切な更新と維持管理  
ウ 民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備  
エ 民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援  
オ 市営住宅の供給が少ない地域（都心部等）における住宅セーフティネット機能の向上  
カ 老朽木造住宅における安全性確保のための応急的な最低限の住宅改修等の促進

**成果指標**

- バリアフリー化率(※4) 現 28.7% (H15) → 目 75% (H30)
- 最低居住面積水準未達率 現 11.5% (H20) → 目 早急に解消
- 行政・大学等が提供する留学生住戸数 現 約950戸 (H20) → 目 2,000戸 (H29)

※公営住宅の供給目標は、京都府基本計画に基づき、現管理戸数を現状維持とする

**中・大規模の市営住宅団地のマネジメント**

ア コミュニティバランスに配慮した団地づくり  
イ 団地内外との交流やコミュニティの活性化に資する機能の充実

**成果指標**

- 中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場を有する団地数 現 16団地 (H21) → 目 全団地 (52団地) (H31)

**主な施策**

- 地域と連携して空き家の流通を促進する仕組みづくり(新)
- 地域コミュニティの活性化に向けた方策の調査・検討(新)
- 京町家まちづくり調査の結果に基づくデータ整備やこれらの保全・再生策の検討(新)
- 住み替え支援制度の促進
- 良好な景観を創出し、低炭素社会を実現する都市型住宅のモデル「平成の京町家」の普及促進(新)
- 京町家における改修・賃貸等にかかる資金調達等の仕組みの推進（信託手法、証券化、定期借家等）(新)
- 京都環境配慮建築物認証制度（CASBEE 京都）の策定・普及(新)
- 狭小宅地の改善の促進(新)
- 分譲マンションの耐震改修、バリアフリー改修に対する費用助成の推進と検討(新)
- リフォームのためのアドバイス制度等の実施
- 住宅の履歴情報を蓄積する仕組みの普及(新)
- 第三者による建物検査制度の検討及び普及(新)

- 高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実
- 命を守るための不可欠な住宅改修等の研究開発(新)
- 防災性と居住性に配慮した地域住民の協働によるまちづくりの支援
- 法規制の合理化（適切な保全・活用を可能とする方策及び法規制のあり方など）

- より住宅確保の優先度が高い世帯へ市営住宅を供給するための優先入居制度の拡充(新)
- 市営住宅の耐震化、バリアフリー化及び適正な維持管理による長寿命化の推進
- 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅（高齢者型）の普及促進(新)
- 住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた住宅の情報を一元的に提供できる仕組みの検討(新)
- 公営住宅の供給の少ない地域における改良住宅ストックの転用や民間賃貸住宅の借上げによる供給(新)
- 子育て世帯優先入居の対象年齢の引上げや入居枠の拡大、期限付入居の導入(新)
- 市営住宅ストック（敷地・住戸・店舗）への福祉施設等の併設、または住戸や店舗の転用によるコミュニティ活性化に必要な機能の導入（子育て施設等）(新)

●：シンボルプロジェクト（目標、施策の方向を特徴づける施策）  
 新：住宅マスタープラン策定以降新たに取組む施策

※1：共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの数  
 ※2：「京都市建築物安心安全実施計画（案）」による ※3：「京都市建築物耐震改修促進計画」による  
 ※4：65歳以上の者が居住する住宅のうちバリアフリー化している住宅の率