

平成 16 年 10 月 20 日

京 都 市

都市計画局住宅室住宅政策課

TEL 222-3666

京町家再生賃貸住宅制度の創設について

～全国初の京町家再生に向けた新制度～

京都は、世界に誇る山紫水明の都であり、中でも伝統的な意匠を持つ京町家が並ぶ町並みは、文化的価値が高い京都ならではの優れた景観となっています。

京都市では、「建築物としての京町家の改修促進」、「京町家を生かしたまちづくりの推進」、「町家文化を継承・発展させるネットワークづくり」の3つを京町家保全・再生政策の柱に据え、「歴史的景観保全修景地区制度」による改修等への補助をはじめ、京町家の伝統的なデザインを残した新築や改築を可能とする本市独自の条例の制定、更には京都市景観・まちづくりセンターにおける居住者・所有者に対するきめ細やかなセミナーや町家の活用支援など29の事業を推進しています。そしてこれらの事業に加えて、この度、京町家を賃貸住宅として再生しようとされる事業者の方々を支援する「京町家再生賃貸住宅制度」を、下記のとおり創設することとしましたので、お知らせします。

記

1 本制度の概要

京町家の中堅所得者向け賃貸住宅又は高齢者向け賃貸住宅として、再生する際に必要な建築主体工事及び屋内設備工事費、段差の解消や手摺の設置などの整備工事費等に要する費用の3分の2を限度に補助する。

＊中堅所得者向け賃貸住宅：準特定優良賃貸住宅型京町家再生賃貸住宅

＊高齢者向け賃貸住宅：高齢者向け優良賃貸住宅型京町家再生賃貸住宅

(1) 補助対象物件

建築基準法施行時（昭和25年）までに建築された木造住宅

（改修後、賃貸住宅として活用する場合は、酒蔵や織工場も対象となる）

(2) 補助対象事業者

所有者、又は町家所有者から管理を委任された民間事業者

（賃貸住宅管理を目的とする公益法人、宅地建物取引業者の免許を有する民間法人等）

(3) 補助基準

別紙1のとおり

2 再生イメージ（別紙「プラン１～プラン５」参照）

①規模の大きな町家を再生する場合

②規模の小さな町家を再生する場合

3 予算額

2, 0 0 0 万円

4 運用開始日

平成１６年１０月２１日から

5 問合せ先

京都市都市計画局住宅室住宅政策課（京町家担当：電話０７５－２２２－３６６６）

京町家再生賃貸住宅の補助基準

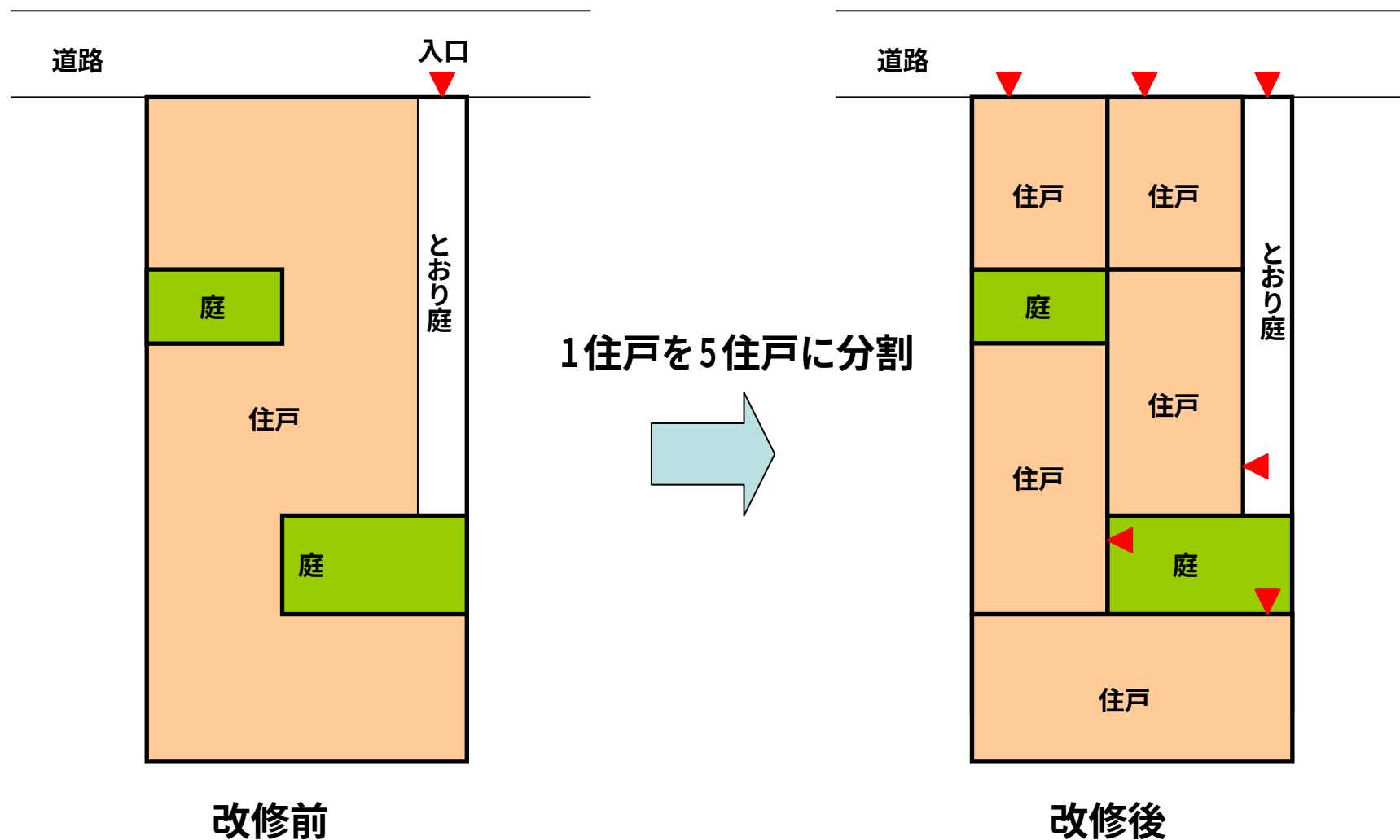
	中堅所得者向け賃貸住宅	高齢者向け賃貸住宅
①供給戸数	5戸以上	
②入居者	所得が月額20万円以上60万1千円以下で、原則として同居親族がいる者	入居者は、高齢者（60歳以上）又は高齢者と同居する配偶者等であること。
③各戸の共用部分を除く床面積	・原則は50㎡以上125㎡以下 ・単身入居の場合は25㎡以上125㎡以下 ・3人以下の世帯の場合は39㎡以上125㎡以下	・25㎡以上（居間、食堂、台所を共同利用の場合は18㎡以上）
④防火、耐震対策	外壁、軒裏、住戸の戸境壁等は、防火性を向上させた構造とし、床下の柱部分に根絡みを設置するなどの耐震補強を行うこと。	
⑤加齢対応		室内の段差解消や手摺の設置などの加齢対応構造を施すこと。
⑥水周り施設	各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。ただし、高齢者向け賃貸住宅の場合、これらを共用部分に備える場合は、各戸に備えなくてもよい。	
⑦家賃額	家賃の額を近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定めること。	
⑧管理者の設定	本制度を利用するには、町家の維持管理が適正に継続されることが明らかである必要があるため、賃貸住宅管理を目的とする公益法人、宅地建物取引業者の免許を有する民間法人等に町家管理を委任しなければならない。	

※ 入居者に対して補助対象住宅を賃貸する者は、入居者を公募し、応募多数の場合は抽選により選定する。

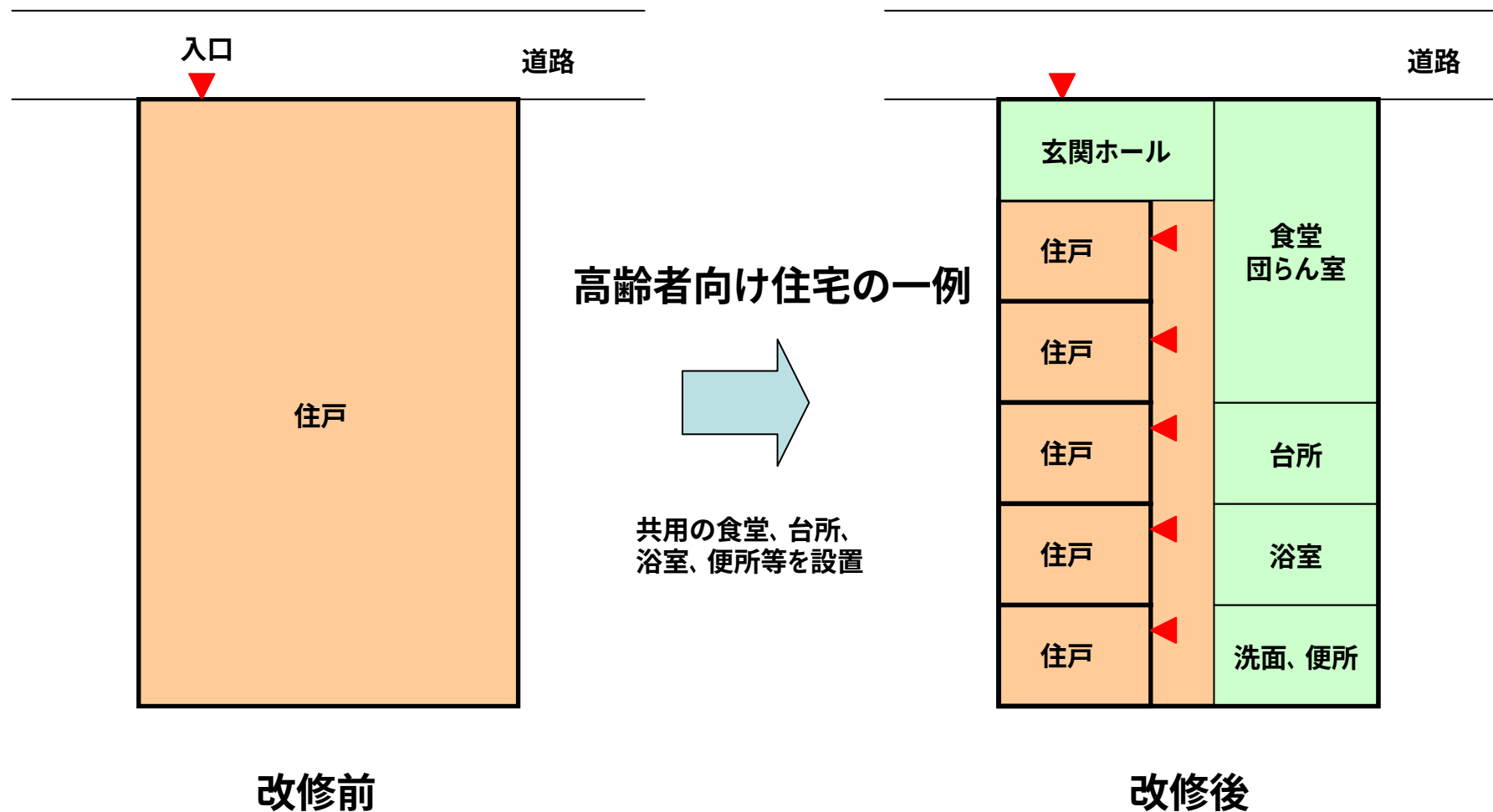
京町家再生賃貸住宅制度

活用イメージ

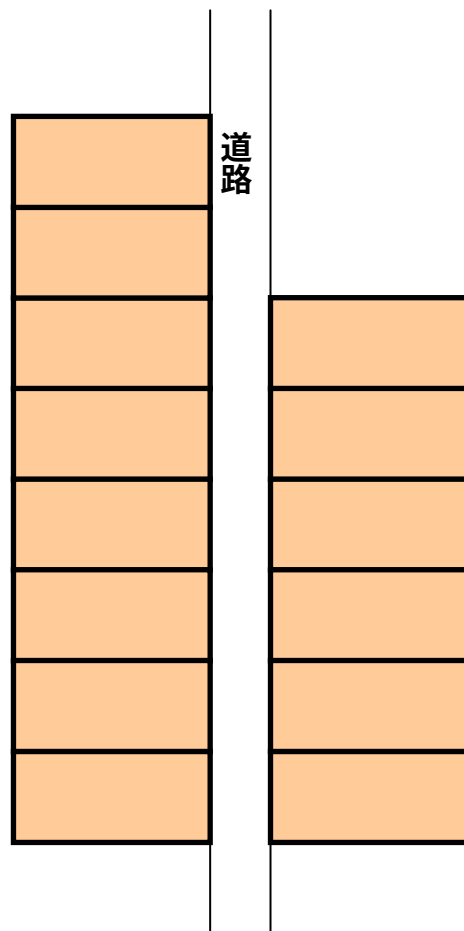
規模の大きい町家を再生する場合 <プラン1>



規模の大きい町家を再生する場合 <プラン2>

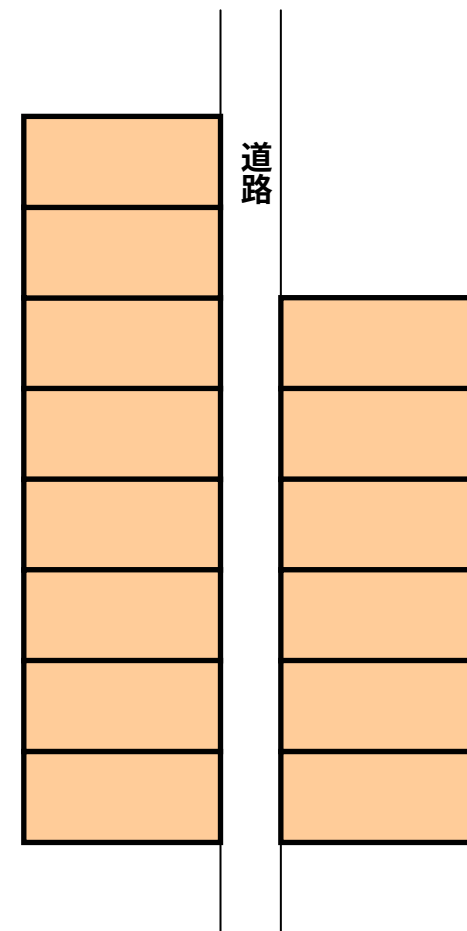
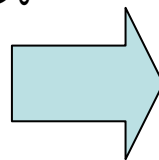


規模の小さい町家を再生する場合 <プラン3>



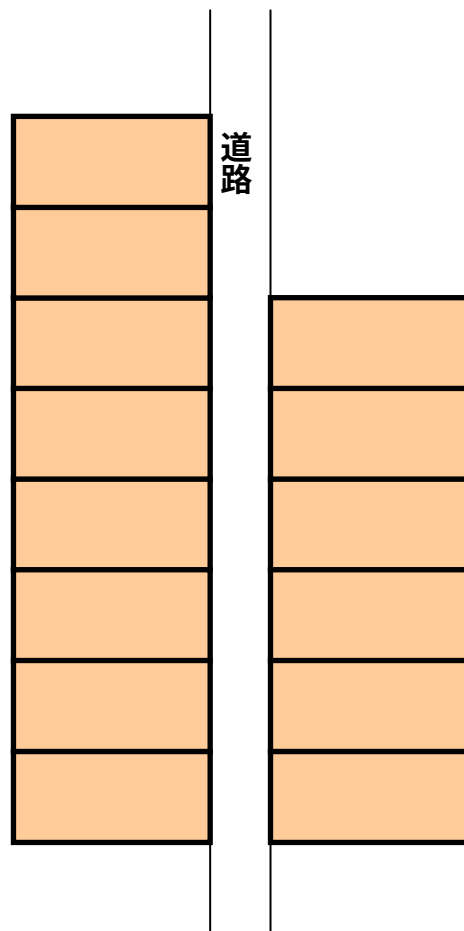
改修前

住戸の面積はそのまま、各住戸の整備を行う。



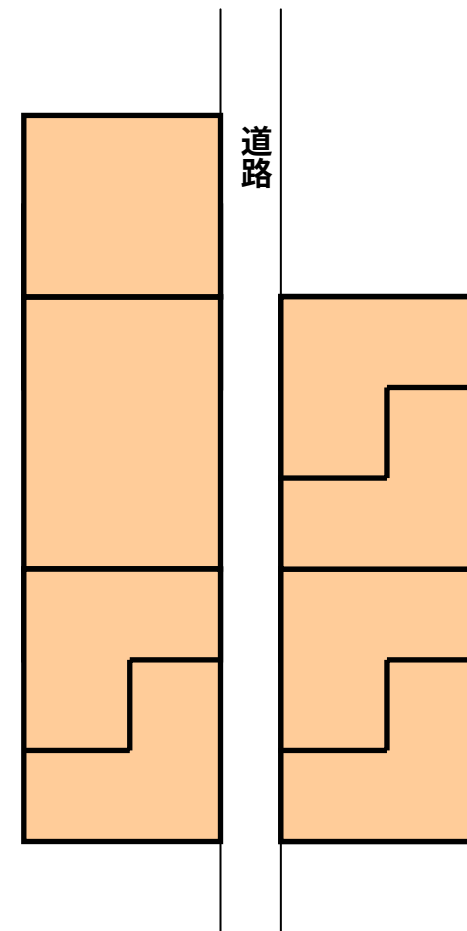
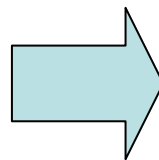
改修後

規模の小さい町家を再生する場合 ＜プラン4＞



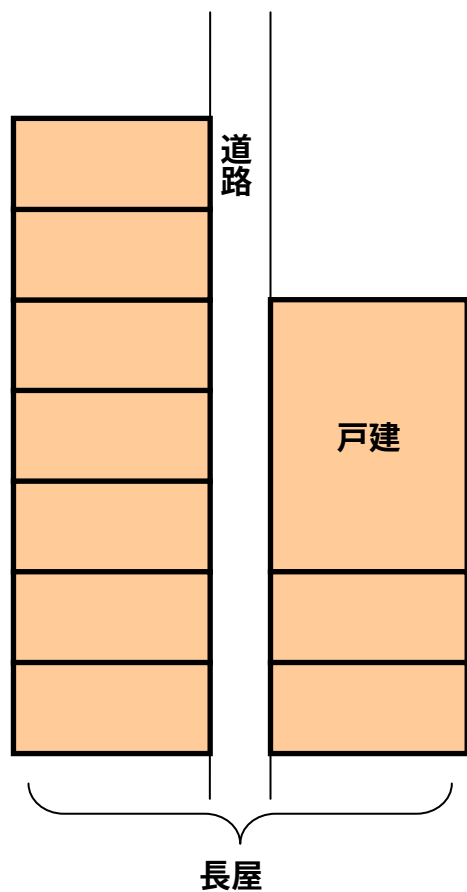
改修前

住戸の結合や分割で
住戸面積を増加

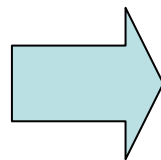


改修後

規模の小さい町家を再生する場合 <プラン5>



点在した5つの住戸
を改修する場合



※概ね一体となっていて、管理者が同一であれば、戸建、長屋の混在も可能

