

次期京都市基本計画説明資料

政策分野 <住宅>

1 序

- 1-1 京都市基本構想における関連記述 1P
- 1-2 現行京都市基本計画に掲げた政策 2P
- 1-3 これまでの主な取組 4P

2 次期京都市基本計画策定に向けた論点 7P

- 2-1 論点1 現状と課題 8P
- 2-2 論点2 政策の基本方向 10P
- 2-3 論点3 市民と行政の役割分担と共汗 24P
- 2-4 論点4 10年後に目指すべき姿 26P

3 参考資料

- 3-1 現状分析関連データ 31P
・客観データ ・市民の声
- 3-2 現行住宅マスタープランの概要 52P



1 序

1-1 京都市基本構想における関連記述

～だれもが安心してらせるまち～

わたしたち京都市民は、日々のくらしの場が安全であり、緑豊かで、環境への負担も少ないようなまちをめざす。（中略）そして高齢者や子ども、障害のあるひとが安全にくらせるようなまちをつくっていく。

～まちの基盤づくり～

（中略）諸活動を円滑に行えるようにするには、生活の利便性・快適性に優れ、生活に潤いのある住み心地のよいまち、多様な経済・文化活動を支える基盤のしっかりしたまちをつくっていかねばならない。



1-2 現行京都市基本計画に掲げた政策

～すべてのひとがいきいきと活動する～

子どもから高齢者まですべての市民がいきいきとくらするまち、とくに高齢者や障害のあるひとが、住み慣れた地域社会のなかで、積極的に社会参加ができる場所や機会に恵まれ、多くのひとたちとふれあいながら社会の一員としての生きがいをもって活躍できるまちの実現をめざす。

～災害に強く日々のくらしの場を安全にする～

(前略) 都市の空間や建築物の防災機能を強化するなど、災害に強いまちづくりに取り組むとともに、ひとりひとりが災害から身を守る知恵や工夫を日々のくらしのなかに生かす災害に強いひとづくり・組織づくりを進める。(後略)



1-2 現行京都市基本計画に掲げた政策

～個性と魅力あるまちづくり～

(前略) 市民が快適に安心して生活でき、かつ、多彩で個性的な機能をもつ魅力あるまちをつくる。そのため、広く市民と情報を共有し、京都独自のきめ細かなまちづくりのしくみを整えながら、それぞれの地域において、市民との協働により、地域に根ざしたまちづくりを進める。(後略)



1-3 これまでの主な取組

① 京町家の保全・再生

京町家なんでも相談，京町家再生賃貸住宅など



② 耐震診断・改修の積極的な推進



木造住宅の耐震診断士派遣
耐震改修助成



1-3 これまでの主な取組

③ 分譲マンションの管理支援



分譲マンション実態調査，セミナーの開催など

④ 地域優良賃貸住宅（一般型），（高齢者向け）の供給



高齢者向け優良賃貸住宅



1-3 これまでの主な取組

⑤ スtock総合活用計画に基づく市営住宅の再整備



山科団地トータルリモデル事業
(2戸1化住戸の内部)

⑥ 良好な住環境の整備改善



住宅市街地総合整備事業
(東九条地区)



2 次期京都市基本計画策定に向けた論点

論点1 現状と課題

- ◇ 活かすべきチャンス（追い風）は？放置できない問題（向かい風）は？
- ◇ 活用できる資源（京都の強み）は？克服すべきもの（京都が解決・克服すべき課題）は？

論点2 政策の基本方向

- ◇ 今後10年間の基本的考え，価値観は？

論点3 市民と行政の役割分担と共汗

- ◇ 政策の推進に当たって市民や行政が行うべきことは？

論点4 10年後に目指すべき姿

- ◇ 10年後のあるべき姿やそれが達成された状態を測る指標・目標値は？



2-1

論点1 現状と課題

- ◇ 活かすべきチャンス（追い風）は？放置できない問題（向かい風）は？
- ◇ 活用できる資源（京都の強み）は？克服すべきもの（京都が解決・克服すべき課題）は？



<現状分析>

外部環境分析（施策を推進するうえで、追い風又は向かい風となる変化や社会的な状況）

追い風	向かい風
<ul style="list-style-type: none"> ○地球温暖化対策がますます重要となっており、既存住宅ストックの有効活用や、良質な住宅の供給が求められている。 ○施策対象者が拡大する中で、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。 ○平成18年6月の住生活基本法，平成19年7月の住宅セーフティネット法により，住生活の質の向上を図る住宅政策への法整備が進んだ。 	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少が予測され，高齢化の進展とともに世帯当たり人員が減少している。 ○経済成長がしばらくは望めない状況である。 ○住宅総数が世帯総数を上回り，空き家が増加し続けており，地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある。 ○京都らしい町並みの形成やすまい方を継承する京町家の減少が進んでいる。 ○築30年以上の高経年の分譲マンションが増加しており，管理運営に支障をきたすおそれがある。 ○住宅確保要配慮者が増加している。 ○都心部に改修の進まない低家賃の老朽木造住宅が数多く存在している。

京都の現状分析（他都市等と比較して、京都の現況が優位又は劣位である事項）

京都の強み	京都が解決・克服すべき課題
<ul style="list-style-type: none"> ○多くの伝統的な建物や町並み等が残され，都市文化の基盤となっている。 ○戦前木造住宅は，京都独自の暮らし方やコミュニティを反映する良質な住宅として，景観の形成にも寄与している。 ○周辺の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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しい。 ○良好なコミュニティが形成されている住宅地の特徴や良さを生かした流通の仕組みが不十分であるなど，既存住宅の流通に必要な環境が整っていない。 ○住宅の流通に関する地域特有の課題がある。 ○住宅ストック全体の耐震性能が不十分であり，耐震改修が進んでいない。 ○安全性が確認されないまま流通・使用されている住宅がある。 ○袋路等の細街路に面した老朽木造住宅が数多く存在する。 ○既存の民間賃貸住宅等には性能が低いものが多く，居住者と住宅のマッチングが難しい。



2-2

論点2 政策の基本方向

- ◇ 今後10年間の基本的考え，価値観は？



<現在の方向性>

★京都市住宅マスタープラン素案

○住宅政策の理念

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，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



<現在の方向性>

京都市住宅マスタープラン素案

○住宅政策の目標

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

この目標を市民と共有するため、

1. 住み継ぐ
2. そなえる
3. 支え合う

の3つのキーワードを設定している

施策の方向 ～住み継ぐ～

(1) 京都らしいすまい方の継承

- 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方の促進
- 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

施策の方向 ～住み継ぐ～

(2)住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援

- 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 予防的な観点を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**

施策の方向 ～住み継ぐ～

(3) 既存住宅の流通の活性化のための条件整備

ア 良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり

イ 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

施策の方向 ～そなえる～

(1) 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

施策の方向 ～支え合う～

(1) 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 市営住宅の適正な更新と維持管理
- 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

施策の方向 ～支え合う～

(2)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



<現在の方向性>

★崇仁地区のまちづくり

○崇仁地区将来ビジョン検討委員会 (平成21年9月～)

- ・土地区画整理事業などの新たな手法を用いて住宅地区改良事業の早期完了を図る。**
- ・崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンを検討する。**
 - ・・・京都駅に近接した立地を生かし、未来の京都を見据えたまちとなるような活用の検討**

<政策を進めるうえでの悩み>

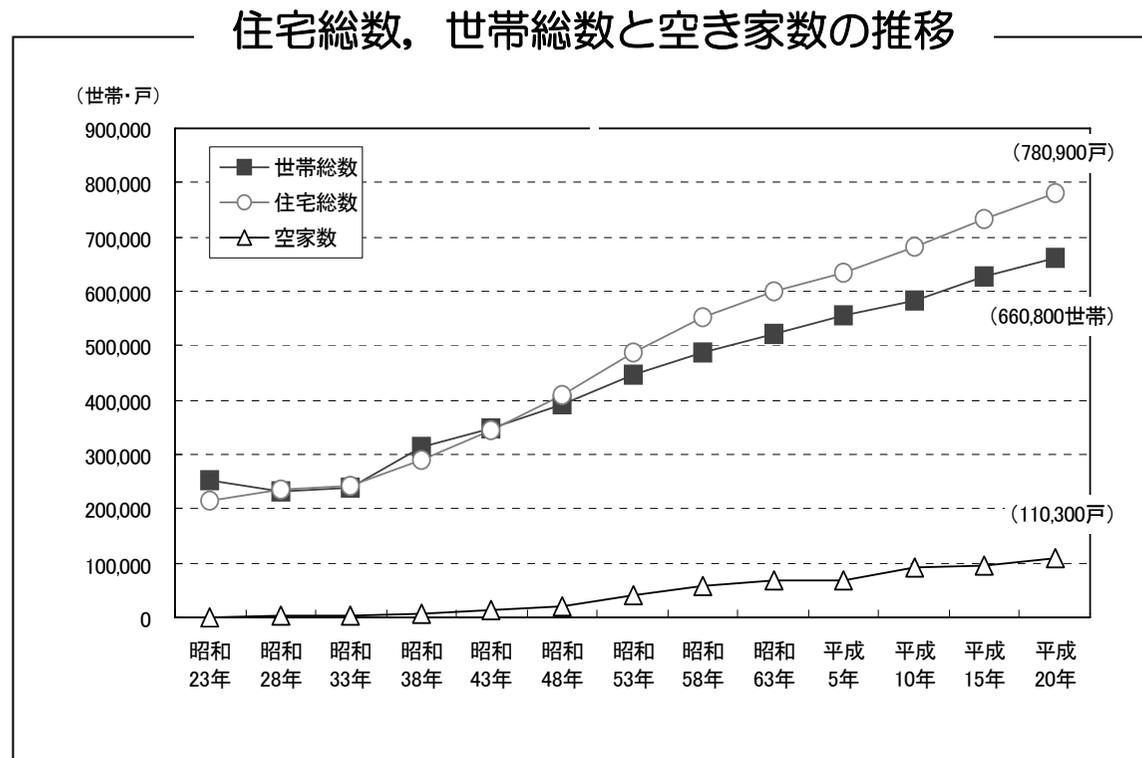
- **住宅ストックの活用<21P>**
- **住宅及び住環境の安全性の向上<22P>**
- **住宅確保要配慮者の増大<23P>**



<関連データ>

▶住宅ストックの活用

- 住宅総数（780,900戸）が，世帯総数（660,800世帯）を大きく上回り，空き家（110,300戸）が増加し続けている。

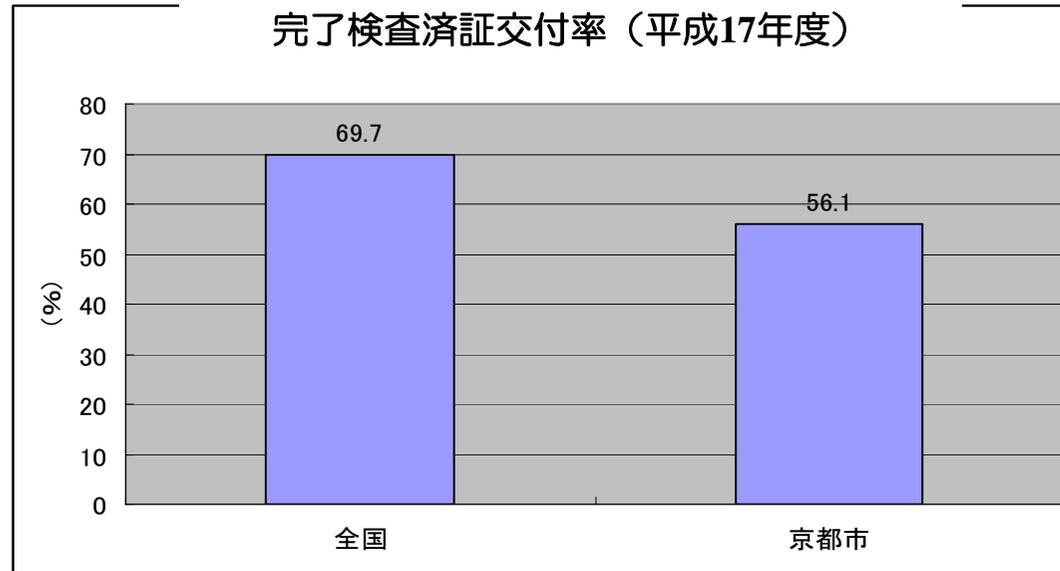




<関連データ>

▶住宅及び住環境の安全性の向上

- 全国平均に比べ，完了検査済証交付率は低い



(資料)建築基準法違反統計

※検査済証交付件数÷確認済証交付件数

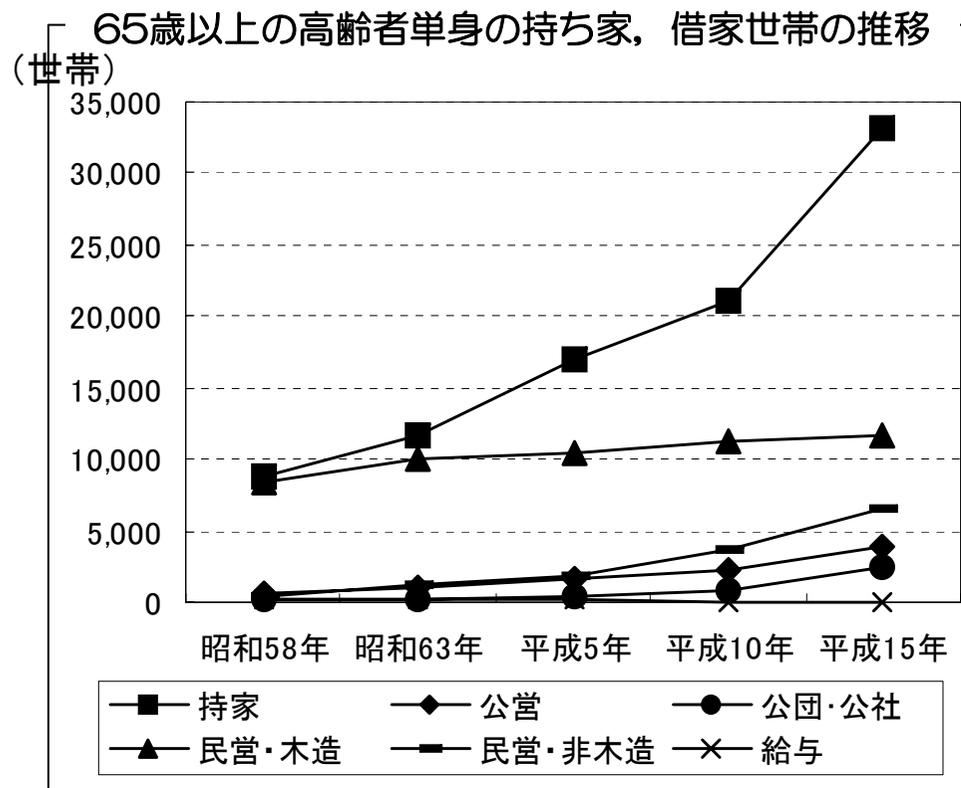
計画通知に係るものを除く



<関連データ>

▶住宅確保要配慮者が増加している

- 高齢化の進展や雇用の不安定化等により，住宅確保要配慮者（低額所得者に加え，高齢者や障がい者，子育て世帯，外国人等）が今後増加していくと考えられる。





2-3

論点3 市民と行政の役割分担と共汗

- ◇ 政策の推進に当たって市民や行政が行うべきことは？



<各主体の役割のイメージ>

【居住者・所有者】

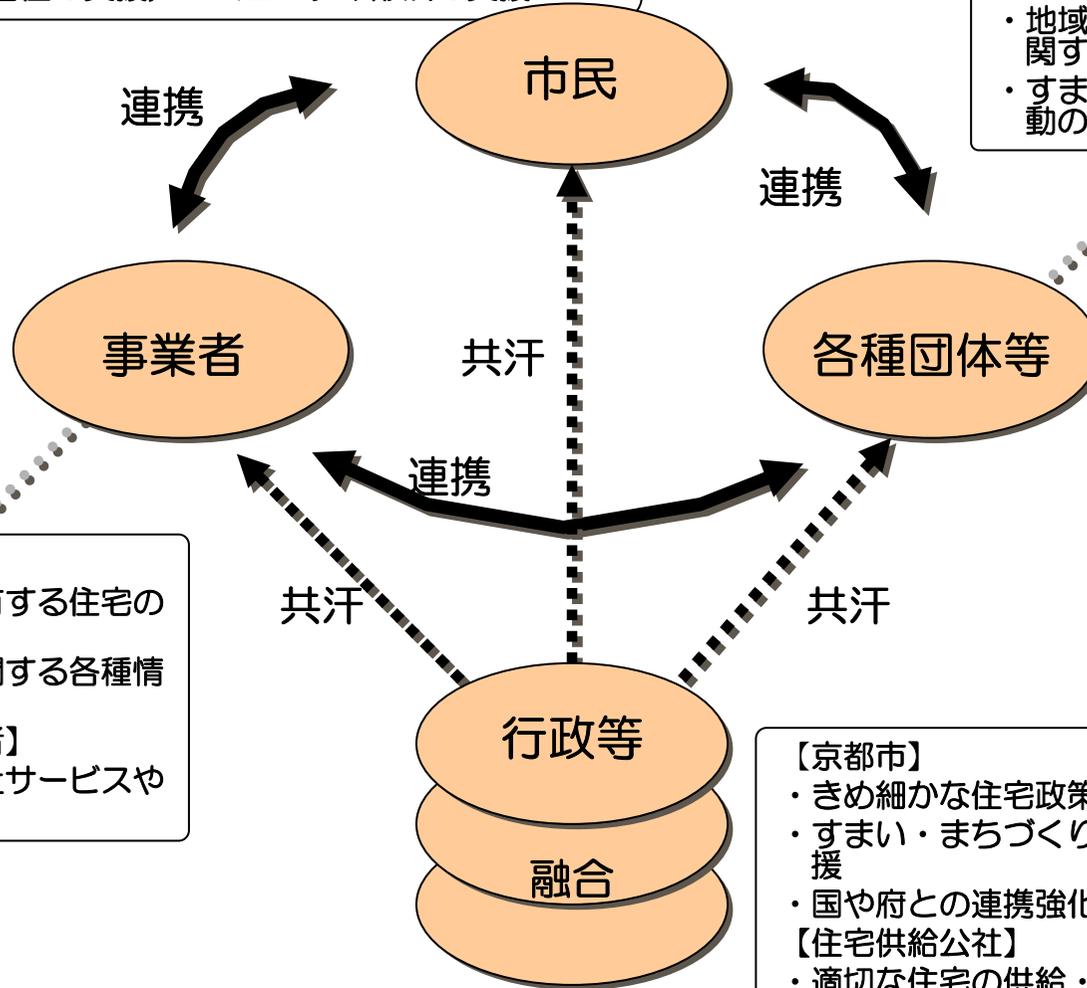
- ・社会的ストックとしての住宅の理解, 居住環境の向上

【地域の自治組織】

- ・地域住民の居住の支援, コミュニティ形成の支援

【各種団体, NPO, 業界団体, 専門家の団体等】

- ・地域情報や住宅の維持・管理に関する情報提供
- ・すまい・まちづくりに関する活動の展開



【不動産事業者】

- ・高い品質・性能を有する住宅の供給
- ・すまいや暮らしに関する各種情報提供

【福祉サービス事業者】

- ・暮らしを支える福祉サービスや情報提供

【京都市】

- ・きめ細かな住宅政策の展開
- ・すまい・まちづくりに係る各主体間の連携支援

- ・国や府との連携強化

【住宅供給公社】

- ・適切な住宅の供給・維持管理
- ・住情報の提供



2-4

論点4 10年後に目指すべき姿

- ◇ 10年後のあるべき姿やそれが達成された状態を測る指標・目標値は？

指標とは・・・

- 10年後の京都の姿を市民と行政が共有するための目じるし
- 市民と行政が共に目指す京都の姿を，言葉や数値で表すもの
- 目標値は，数値で表した指標の10年後に目指すべき水準



<成果指標>

◆住み継ぐ

指標	現況値	目標値
1 住宅・京都らしいすまい方の継承		
京町家の年間リフォーム実施率	7%(H16-H20)	10%(H26-H30)
平成の京町家累積認定戸数	制度未創設	5,200戸(H31)
2 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援		
要支援マンション率	6.0%(H18)	解消(H31)
年間リフォーム実施率	4.7%(H16-H20)	5%(H26-H30)
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比率	6.9%(H20)	25%(H30)
3 既存住宅の流通の活性化のための条件整備		
既存住宅取得率	28.9%(H15)	50%(H30)
空き家となっている住宅の割合	13.2%(H20)	減少(H30)

 <成果指標>

◆そなえる

指標	現況値	目標値
1 住宅・住環境の安全性の向上		
検査済証の交付率	73.6%(H18)	京都市建築物安心安全実施計画（案）による
住宅の耐震化率	69.3%(H15)	京都市建築物耐震改修促進計画による

◆◆◆ <成果指標>

◆支え合う

指標	現況値	目標値
1 重層的な住宅セーフティネットの構築		
高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率	28.7%(H15)	75%(H30)
最低居住面積水準未満率	11.5%(H20)	早期に解消
行政・大学等が提供する留学生住戸数	約950戸(H20)	2000戸(H29)
市営住宅のうち、公営住宅の管理戸数は、京都府住生活基本計画に基づき、現状維持を目指す。		
2 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント		
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拠点を有する団地数	16団地(H21)	全団地(52団地)(H31)



3 参考資料

3-1	現状分析関連データ	31P
3-2	現行住宅マスタープランの概要	52P



3-1 現状分析関連データ

◆客観データ

追い風

➤地球温暖化対策がますます重要となっており、既存住宅ストックの有効活用や、良質な住宅の供給が求められている

- 京都市は、平成9年12月に開催された「国連気候変動枠組条約第3回締約国会議（COP3）」を契機に、自治の伝統に裏打ちされたパートナーシップの精神のもと、市民、事業者、行政が一体となって、環境への負荷の少ない持続可能なまちを目指し、議定書誕生の地として、先進的な地球温暖化対策を進めてきた。
- 平成21年1月、国から「環境モデル都市」に選定され、温室効果ガスを2030年までに1990年比40%削減、2050年までに60%削減という目標を設定し、その実現に向け「木の文化を大切にするまち・京都」や「歩くまち・京都」等の戦略を掲げ、施策を推進している。



◆客観データ

追い風

➤ 施策対象者が拡大する中で、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

- 公営住宅の全体の公募倍率は常に平均10倍を超えているが、団地によっては募集割れするところもあるなど、団地によって差がある。
- 社会的困窮度が高い障がい者や母子世帯等を対象に優先入居枠が設けられているが、障がい者団体等から戸数の増枠の要望がなされている。
- 車いす住宅は、公募倍率が高い状況にあるが、一般の住戸と仕様が大幅に異なることから、安定した供給が困難な状況にある。
- 世帯の状況に応じた住み替えについては、高齢者や障がい者等に限定されている。
- また、入居後の世帯員数の変動により、世帯規模と住戸面積のミスマッチが生じている状況も見られる。
- 住宅確保要配慮者の集中や入居者の高齢化によって、団地コミュニティの弱体化が進んでおり、団地の維持管理や自治会活動の担い手不足等居住者の暮らしを支える上での様々な問題が発生している。

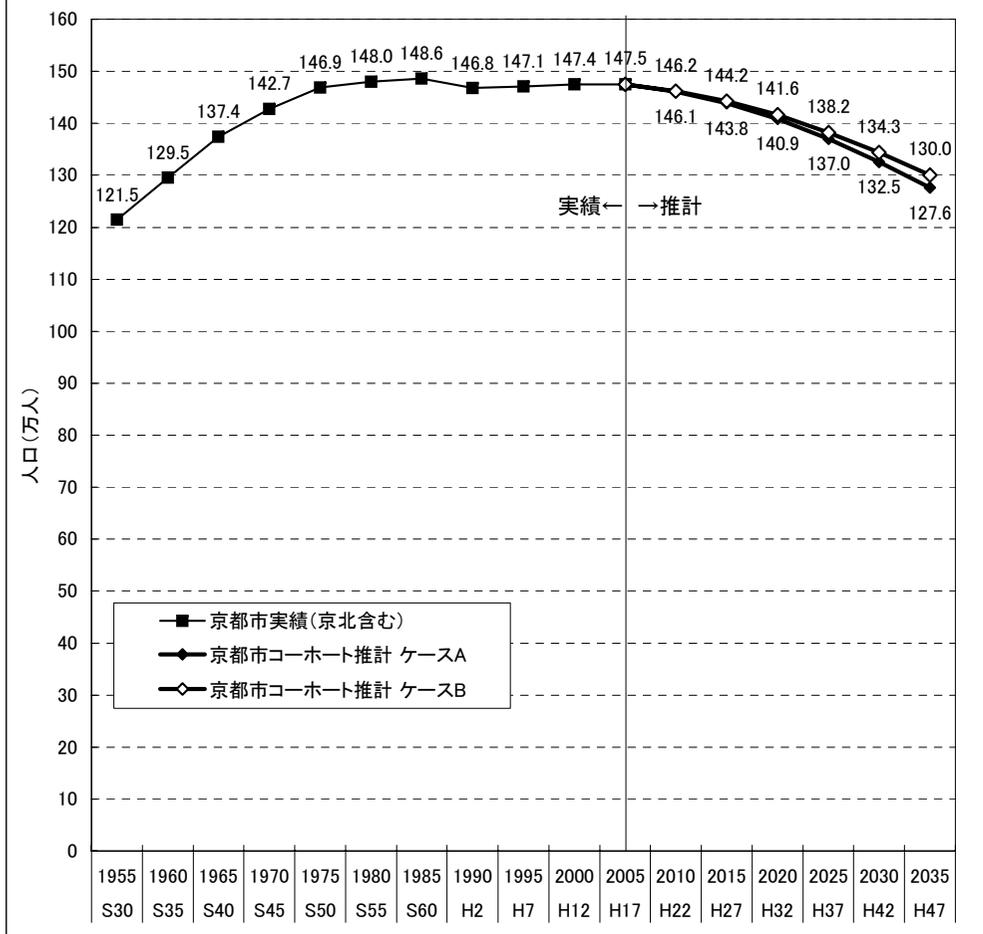


◆客観データ

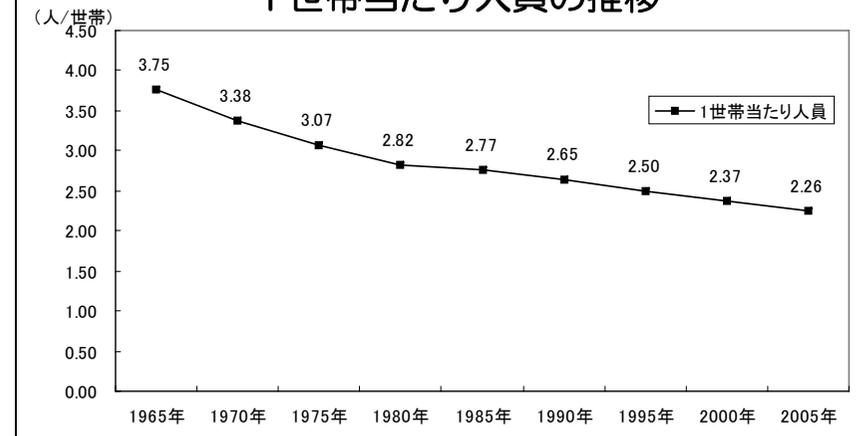
向かい風

➤人口減少が予測され、高齢化の進展とともに世帯当たり人員が減少している

京都市の人口推移と推計



1世帯当たり人員の推移



資料:各年国勢調査

≪推計方法の概要≫

ケースA 純移動率(人口の社会増減の傾向)を2000~2005年の実績で固定(全国的な人口減少の見通しや市内住宅建設の減少動向を勘案)

ケースB 純移動率のこれまでの傾向(転出超過の縮小)をトレンド的に延長(住宅供給や産業活性化, 雇用の確保等により, 今後転入超過に転じると仮定)

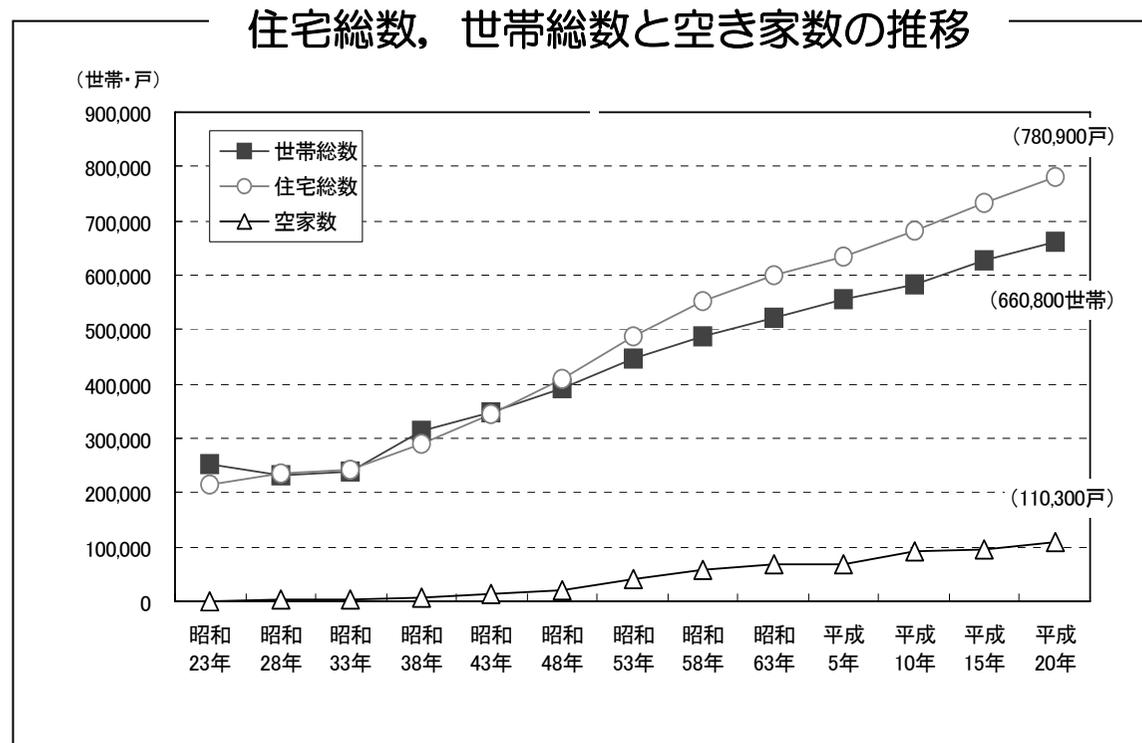


◆客観データ

向かい風

➤住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が増加し続けており、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある

- 住宅総数（780,900戸）が、世帯総数（660,800世帯）を大きく上回り、空き家（110,300戸）が増加し続けている。





◆客観データ

向かい風

▶ 京都らしい町並みの形成やすまい方を継承する京町家の減少が進んでいる

● 町家は5年前調査と比較して9.4%、年間2%程度で減少している。（西陣エリア内）

■町家確認

町家の滅失状況（西陣エリア内 過去調査エリアにおける5年前調査との比較）

町家確認	軒
A 5年前調査軒数	9,792
B 滅失軒数	923
滅失率=B/A	9.4%



過去5年間における滅失率は9.4%であり、年間2%程度の割合で町家が減少している。都心18学区における5年前調査(*)結果でも年間約2%の減少率であり、同程度の傾向が見られる。

(*)中京区及び下京区の一部（職住共存地区を含む18元学区：竹間、富有、城巽、龍池、初音、柳池、銅駝、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、豊園、開智、醒泉、修徳、有隣の各元学区）

資料：平成20, 21年度京町家まちづくり調査中間報告（西陣エリア, 伏見エリア）

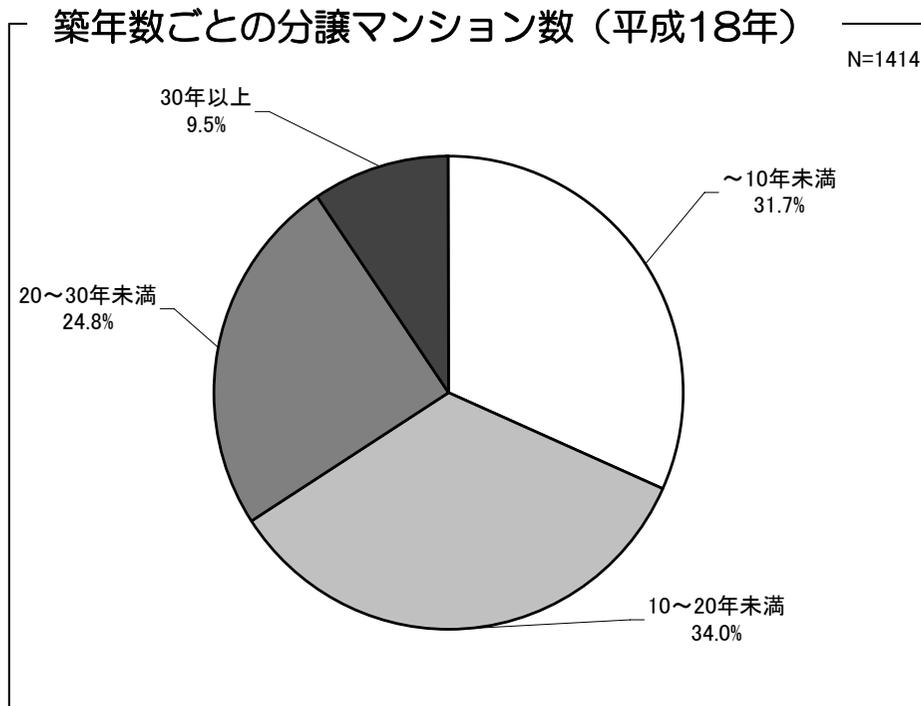


◆客観データ

向かい風

➤ 築30年以上の高経年の分譲マンションや賃貸化の進む分譲マンションが増加しており、管理運営上支障をきたすおそれがある

● 築年数ごとの分譲マンション数をみると、総数1,414の内、築年数が30年以上のマンションが135と全体の9.5%あり、住戸数でみると総数85,760戸の内、14,103戸と全体の16.4%ある。



築年数	マンション数	割合
~10年未満	448	31.7%
10~20年未満	481	34.0%
20~30年未満	350	24.8%
30年以上	135	9.5%
計	1,414	100.0%

資料：京都市住宅政策課調べ

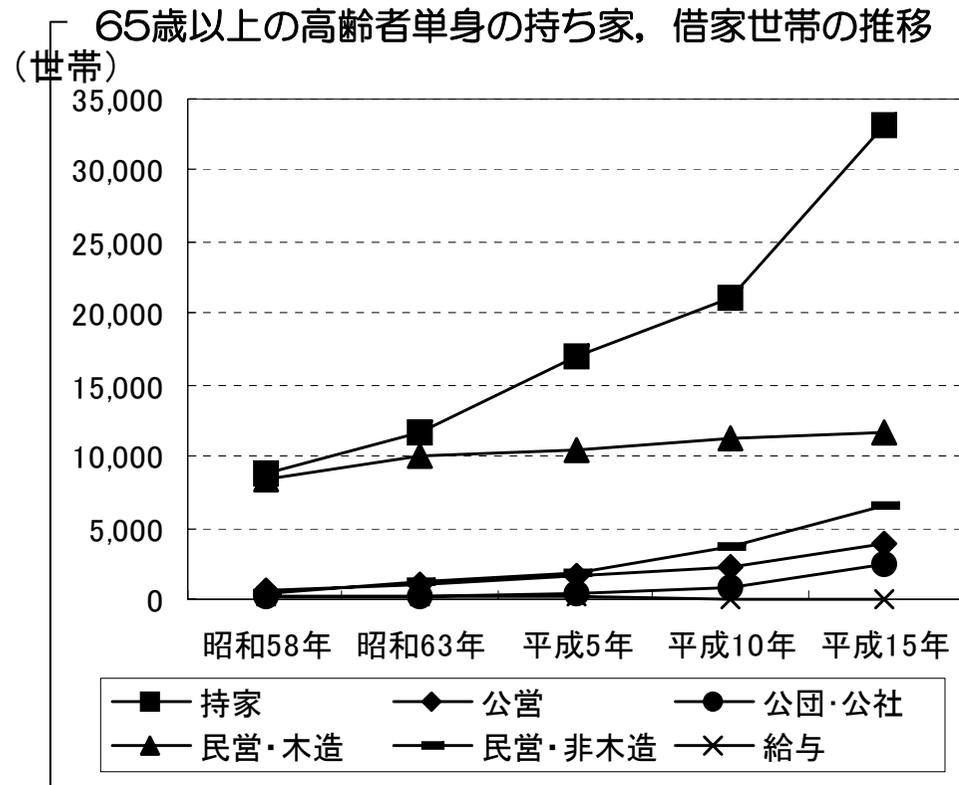


◆客観データ

向かい風

➤住宅確保要配慮者が増加している（再掲）

●高齢化の進展や雇用の不安定化等により、住宅確保要配慮者（低額所得者に加え、高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人等）が今後増加していくと考えられる。



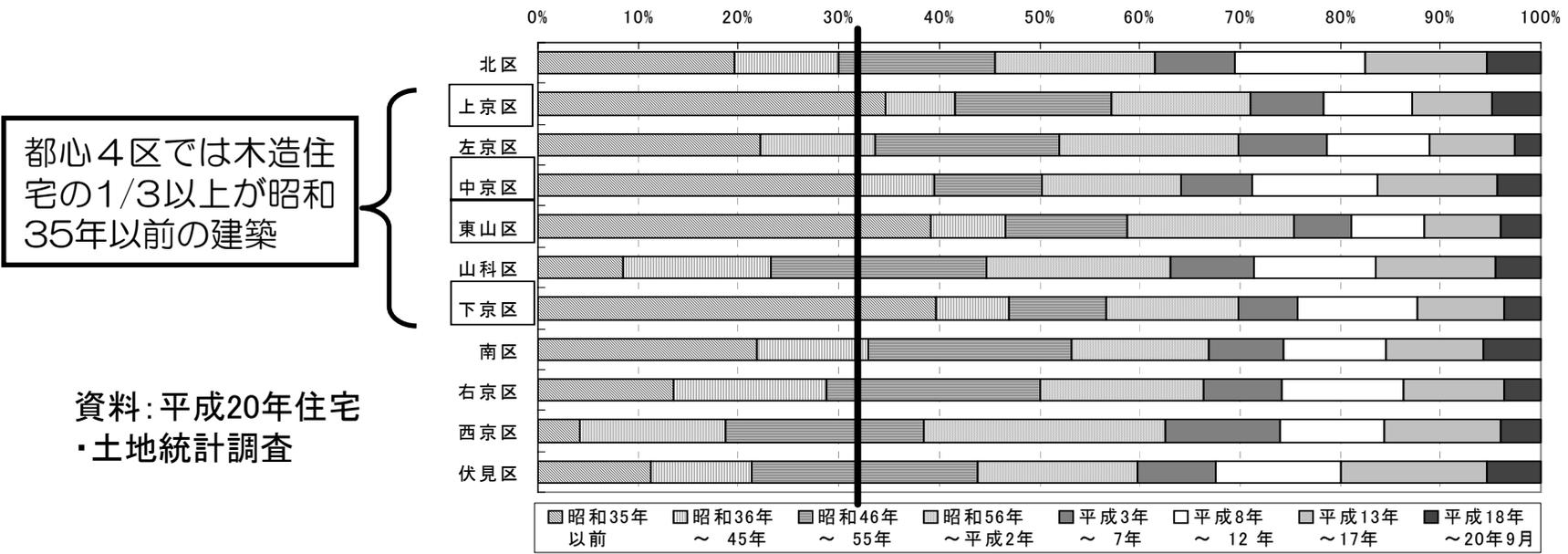


◆客観データ

向かい風

▶ 都心部に改修の進まない低家賃の老朽木造住宅が数多く存在している

木造住宅（含、防火木造）の建築時期別割合（行政区別）



家賃階級別世帯数（一戸建・長屋建、4.0万円未満）

8,018世帯

資料：平成15年住宅需要実態調査

	0円	0.1～1.9万円	2.0～2.9万円	3.0～3.9万円	計
昭和35年以前	0	968	3280	1849	6097
昭和36～45年	0	144	382	776	1302
昭和46～55年	0	69	0	550	619
昭和56～平成2年	0	144	436	144	724
平成3年～10年	0	188	202	168	558
平成11年～15年	0	188	137	716	1041



◆客観データ

京都の強み

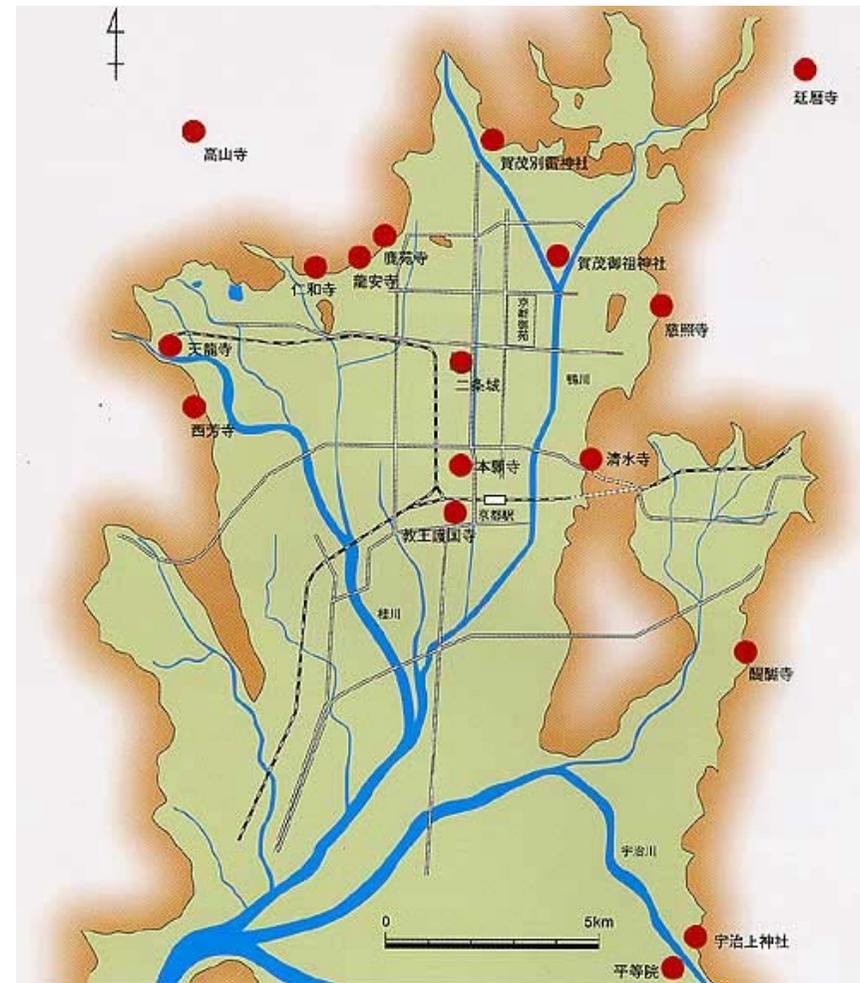
▶多くの伝統的な建物や町並み等が残され、都市文化の基盤となっている

●京都は日本の歴史、文化の中心として古くから栄え、現在も、多くの伝統的な建物や町並み等が残されている。

資産名称
賀茂別雷神社
賀茂御祖神社
教王護国寺
清水寺
延暦寺
醍醐寺
仁和寺
平等院
宇治上神社
高山寺
西芳寺
天龍寺
鹿苑寺
慈照寺
龍安寺
本願寺
二条城

世界遺産

「古都京都の文化財（京都市・宇治市・大津市）」





◆客観データ

京都の強み

➤戦前木造住宅は、京都独自の暮らし方やコミュニティを反映する良質な住宅として景観の形成にも寄与している

- 都心部の京町家は、袋路等の細街路を活かしたコミュニティ等も含め、京都独自の暮らし方を維持する役割を果たすとともに、それらによる町並みが京都の景観の大きな特徴となっている。
- 戦前木造住宅は、山すその緑豊かな自然に調和した、また郊外でも背景となる山並みの緑と調和したゆとりある戸建て住宅地として界わいの景観を形成し、山間部においても、生業や暮らしが一体となった居住形態として引き継がれている。

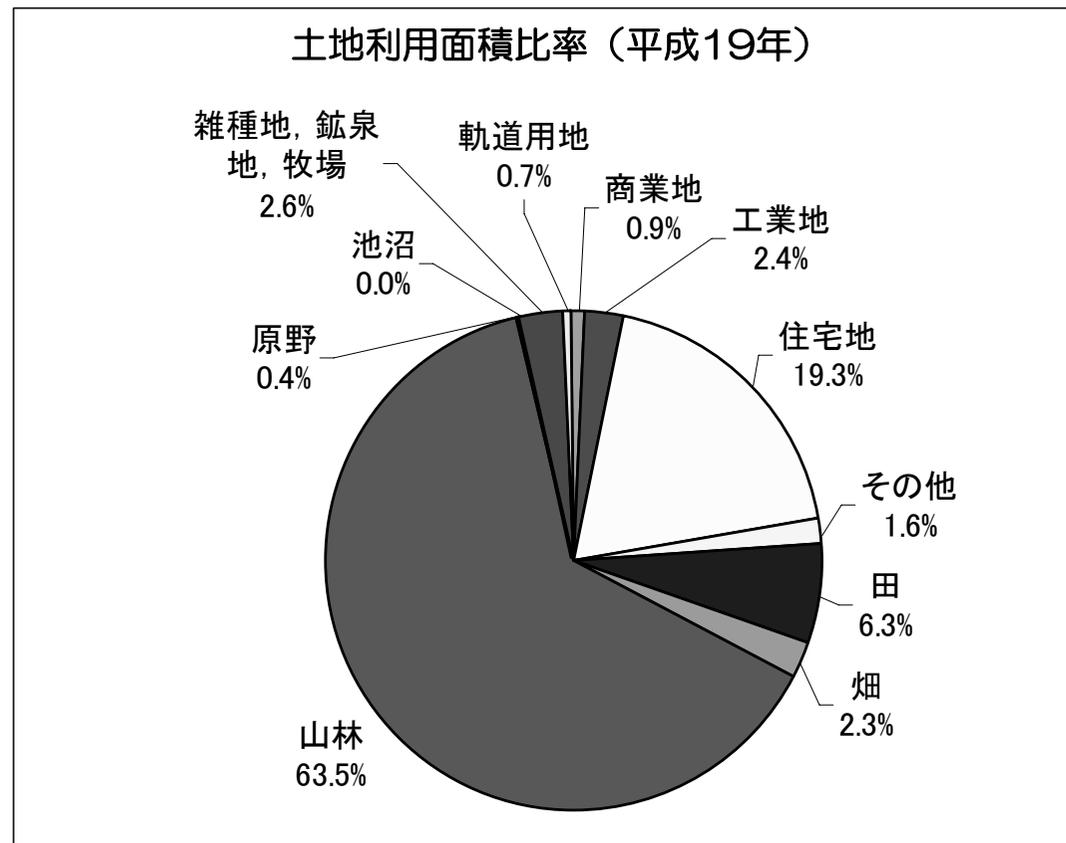


◆客観データ

京都の強み

➤ 周辺の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

● 全市域の3/4が森林で占められており、北部の山間地域は、古くから良質な木材の供給地として知られ、京都の市街地形成を支えてきた。



資料：平成19年版
京都市統計書

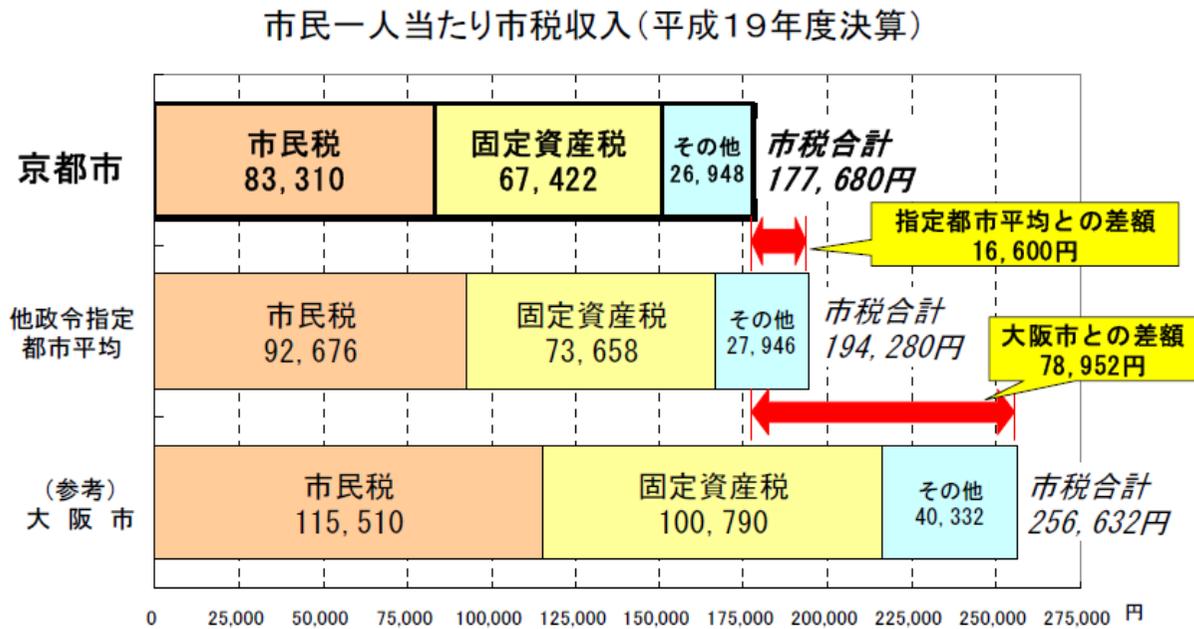


◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

➤他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しい

●平成19年度決算によると、市民1人当たりの税収は177,680円と、他の政令指定都市平均194,280円よりも低く、国からの地方交付税に財源を依存しているが、市税の減収に加えて交付税の減額が進み、財政は厳しいものとなっている。



資料: 未来まちづくりプラン

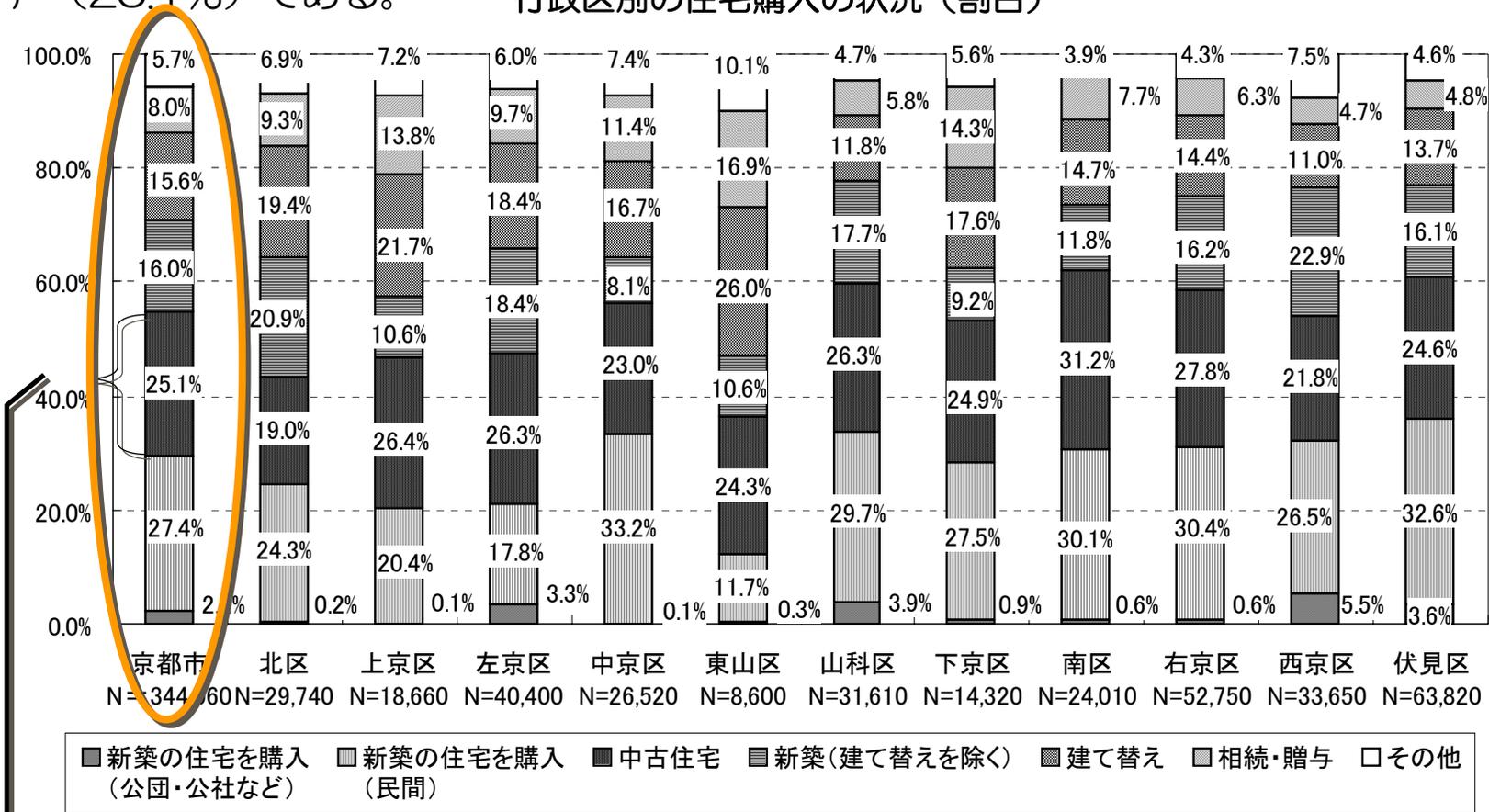


◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

▶ 良好なコミュニティが形成されている住宅地の特徴や良さを生かした流通の仕組みが不十分であるなど、既存住宅の流通に必要な環境が整っていない

● 京都市の持ち家総数は344,060戸であるが、そのうち中古住宅を購入した数は86,400戸（25.1%）である。 行政区別の住宅購入の状況（割合）



中古住宅の購入は25.1%

資料:平成20年住宅・土地統計調査



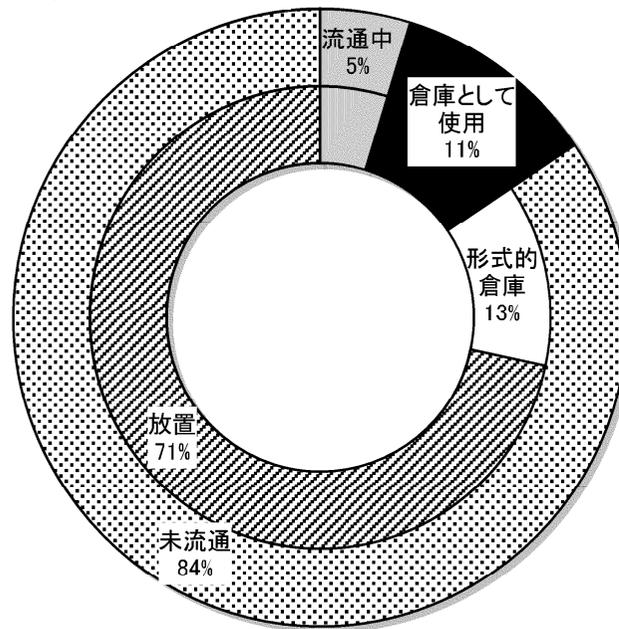
◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

➤ 良好なコミュニティが形成されている住宅地の特徴や良さを生かした流通の仕組みが不十分であるなど、既存住宅の流通に必要な環境が整っていない

● 東山区内の空き家調査では、交通等の利便性が高い地域であるにもかかわらず、空き家となっても住宅市場には流通しないままの事例があることが確認されている。

空き家の利用状況(n=166)



・「放置」の理由は「子どものためにとっておく」「面倒くさい」「育った家なので処分しにくい」等

⇒本調査における「空家」の定義；

「本来住宅だった建物で、現在、日常生活に使われていない建物」「子どもが寝室のみに使用」や週末住宅は「空家」としない。

資料：京都市住宅審議会井上委員提供資料



◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

▶住宅の流通に関する地域特有の課題がある（都心部）

- 京都らしい暮らし方を支える袋路等の細街路に面した住宅の利活用が困難である
 - ・ 都心部には、古くからの町並みが残されているが、袋路や2項道路等の細街路のみに接する京町家が多く、建て替えによって現在の住宅規模を確保できなくなることや建ぺい率等が既存不適格の場合があり、増改築が困難であるため、建て替えや増改築が進まない

袋路にのみ面する	軒	%	西陣エリア		伏見エリア	
袋路にのみ面する町家	2,425	14.8%	1,751	16.6	674	11.6
袋路にのみ面する町家ではない	13,801	84.4%	8,737	83.4	5,064	87.1%
不明	129	0.8%	52	0.5	77	1.3%
合計	16,355	100.0%	10,540	100.0%	5,815	100.0%

(注) 不明とは、データ未記入や確認できなかったものをさす。

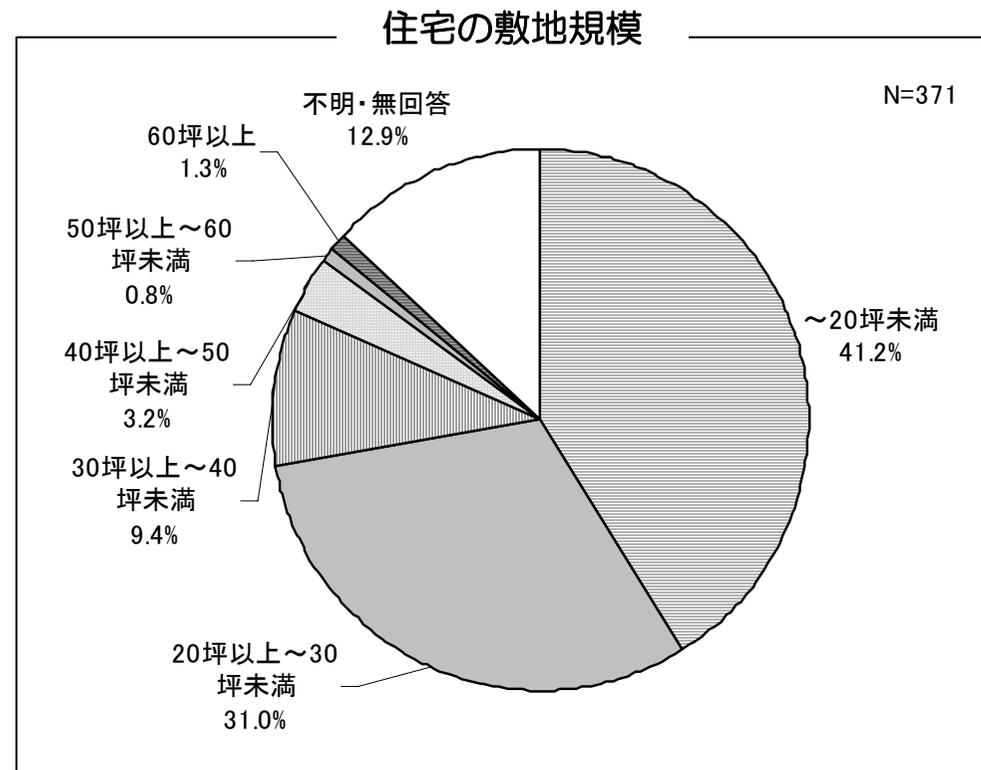


◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

▶住宅の流通に関する地域特有の課題がある（郊外部）

- 郊外には道路等の基盤が不十分なまま狭小な敷地が大量に供給された地域がある
- ・「20坪未満」が41.2%と最も多く、次いで、「20～30坪未満」が31.0%となっており、30坪未満の住宅が全体の7割を占めている。



資料: 資料: 平成19年度京都市住宅審議会関連調査(戸建て住宅調査: 山科区の昭和40年代頃に開発分譲された戸建住宅地を対象)

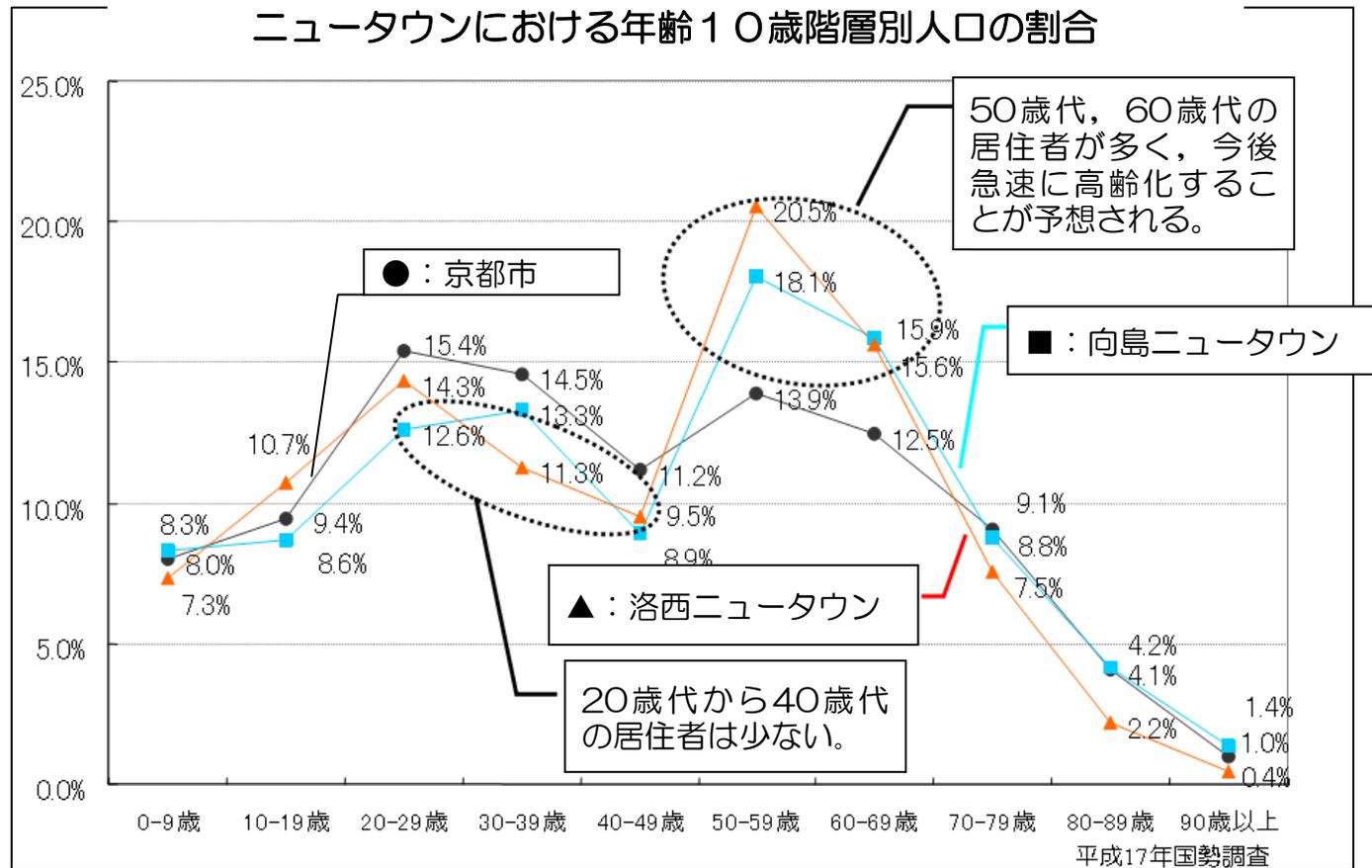


◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

➤住宅の流通に関する地域特有の課題がある（ニュータウン）

- ニュータウン等では、空き家の増加や急激な高齢化が進展しつつある





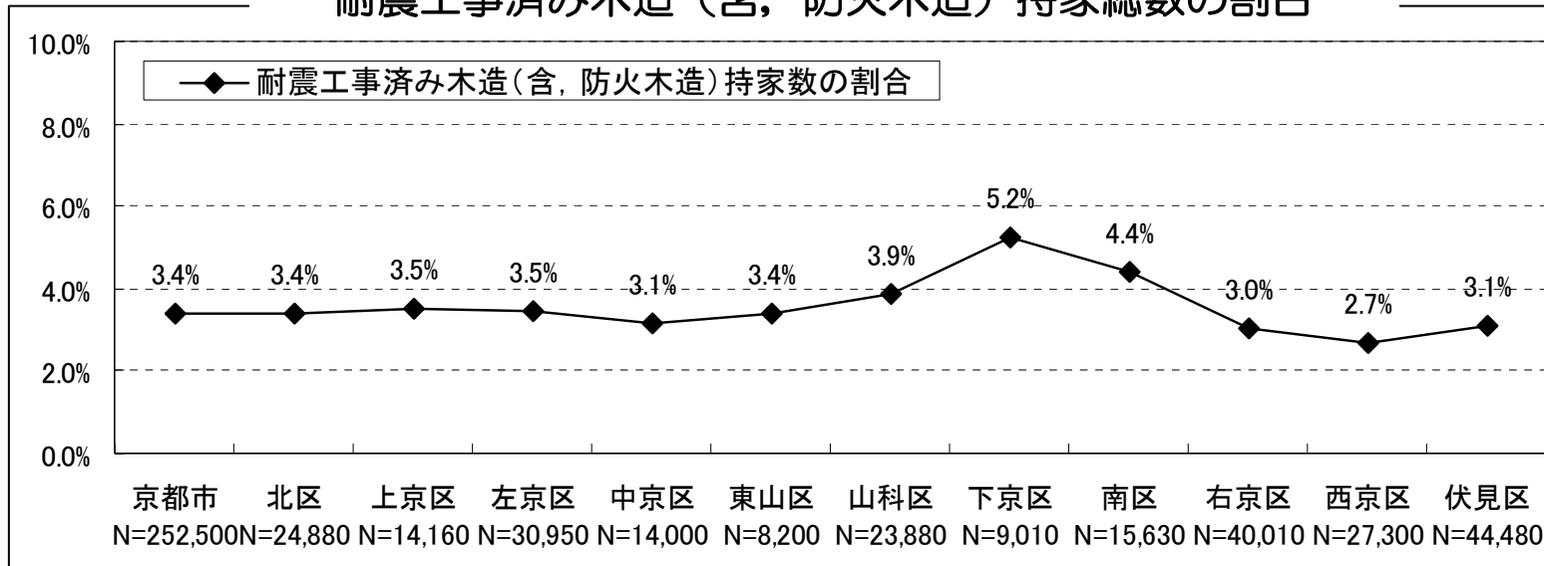
◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

➤住宅ストック全体の耐震性能が不十分であり，耐震改修が進んでいない

●京都市内の木造（含，防火木造）の持家総数は252,500戸あるが，そのうち，耐震工事済みは3.4%となっている。

耐震工事済み木造（含，防火木造）持家総数の割合



※耐震工事済みとは、「持家」について，平成11年1月以降に壁の新設・補強，筋かいの設置，基礎の補強，金具による補強等の耐震工事を行ったものである

資料：平成15年住宅・土地統計調査

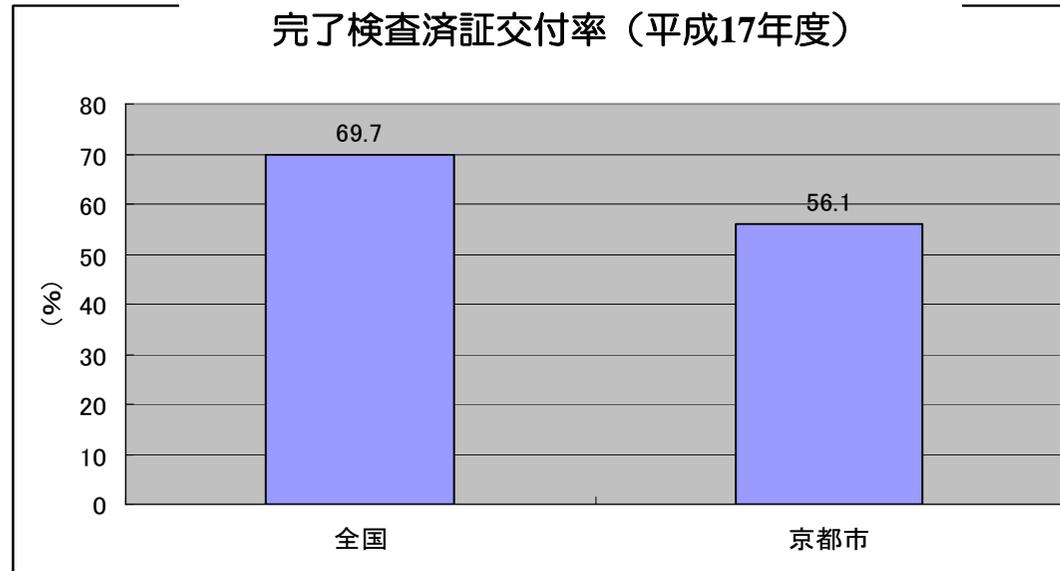


◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

➤安全性が確認されないまま流通・使用されている住宅がある

- 全国平均に比べ，完了検査済証交付率は低い



(資料)建築基準法違反統計

※検査済証交付件数÷確認済証交付件数

計画通知に係るものを除く



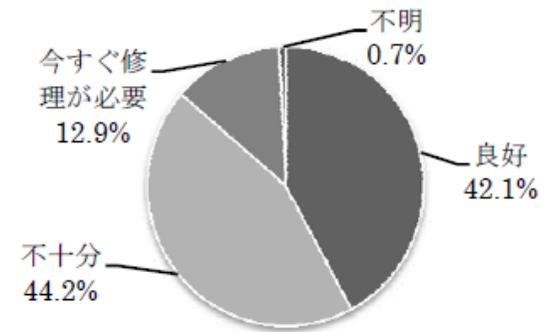
◆客観データ

京都が解決・克服すべき課題

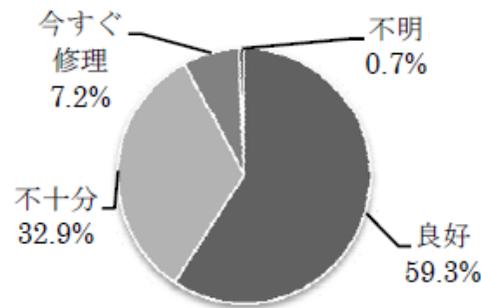
➤ 袋路等の細街路に面した老朽木造住宅が数多く存在する

- 「今すぐ修理が必要」とされる割合は、袋路にのみ面する町家では12.9%と全エリアの町家（7.2%）と比べて高い。

【袋路にのみ面する建物の建物状態】
 袋路にのみ面する町家 全 2,425 軒の建物状態を見る。空家に比べては、良好の比率は高いが、全体での良好比率約 60%と比べると、かなり低い値となっている。



全エリアの町家の建物状態



建物状態	軒	%
良好	9,693	59.3%
不十分	5,381	32.9%
今すぐ修理が必要	1,173	7.2%
不明	108	0.7%
合計	16,355	100.0%

(注) 不明とは、データ未記入や確認できなかったものをさす。

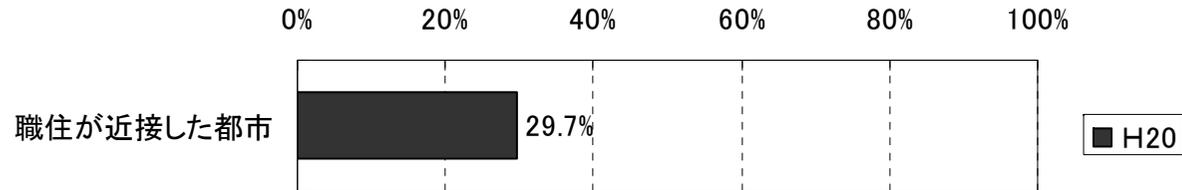
資料: 平成20, 21年度京町家まちづくり調査中間報告(西陣エリア, 伏見エリア)



◆市民の声

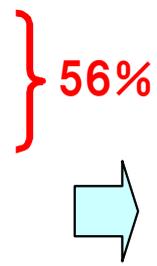
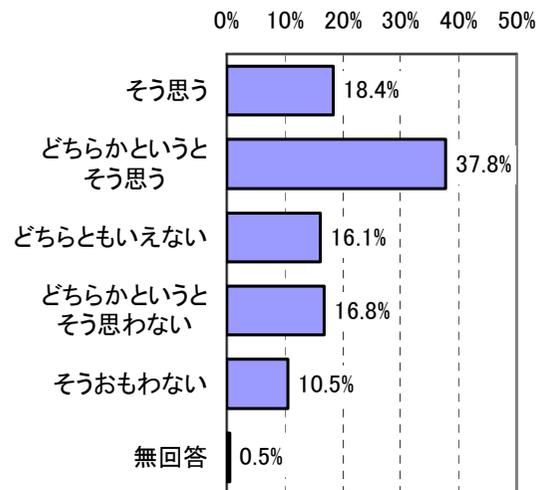
◇京都の都市イメージとして、「職住が近接した都市」であると思う人の割合は約3割 (1万2千人市民アンケート結果)

■ 現在の京都の持つ都市のイメージ (「そう思う」と回答した人の比率)

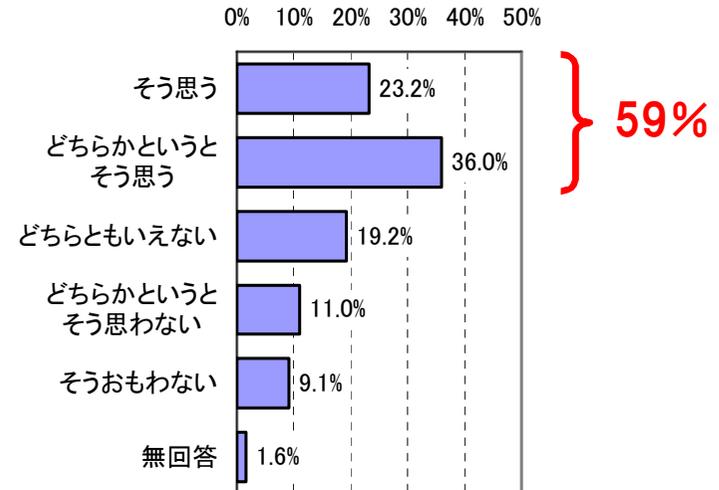


◇「今住んでいる住宅や周りの環境には満足している」と思う人が増加 (京都市市民生活実感調査の経年比較)

<平成16年度>



<平成21年度>





◆各区基本計画策定に当たって現時点で出された課題

東山区	<ul style="list-style-type: none">・狭い住宅事情等で若い世代が転出してしまう・空き家が多い
南区	<ul style="list-style-type: none">・東九条の住環境整備について主にソフト面の取組の推進・東九条における若い層が生活できる住環境の一層の整備・東九条の市営住宅は若者が入るよう工夫・完了した陶化橋上流域環境整備に関し，新たな入居後のケア
伏見区	<ul style="list-style-type: none">・公営公団住宅の老朽化への対策・向島などのニュータウンの現状の総括と見直し，改善・久我・久我の杜・羽束師地域の住環境の整備



3-2 現行住宅マスタープランの概要

名称	京都市住宅マスタープラン
策定年月	2001（平成13）年5月
計画期間・目標年次	2001（平成13）年度～2010（平成22）年度
趣旨	市民の安らぎのある暮らしを支えるための本市の住宅政策を総合的、計画的に推進する基本的な指針
主要施策と実施状況等	<p>①京町家の保全・再生 京町家再生賃貸住宅制度の創設や京町家に関する相談窓口等を開設</p> <p>②高齢者・身体に障害のあるひとへの住宅改善の支援 バリアフリーリフォーム融資の実施やバリアフリー改修に係る訪問相談等の実施</p> <p>③密集市街地の総合的整備の推進 住宅市街地総合整備事業による密集市街地整備の実施</p> <p>④耐震診断の積極的な推進 京町家耐震診断派遣制度、耐震改修助成制度の創設等の実施</p> <p>⑤分譲マンションの管理支援 マンション管理の手引き、分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度等の実施</p> <p>⑥良好な住宅ストックへの維持更新 完了検査制度の充実、市営住宅ストックの総合的改善等の実施</p> <p>⑦すまいのよろず相談の実施 「住宅耐震相談」と「高齢者等総合相談事業」を統合し総合相談窓口を設置</p> <p>⑧地域住民の協働によるまちづくりの支援 地域協働型地区計画の策定や景観・まちづくり大学等の実施</p>
ホームページ	http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000003783.html