

政策分野 2.4 住宅

～人がつながる 未来につなぐ
京都らしいすまい・まちづくりを継承発展させる～

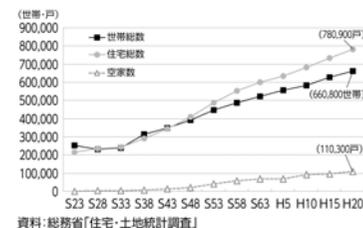
基本方針

京都の財産である「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とともに、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。

現状・課題

- 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、防犯、防災の面だけでなく、町並みやコミュニティの維持の面等から、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある。
- 京町家は京都らしいくらしやコミュニティを維持する役割や景観の形成に寄与しているが、年間2%程度減少しており、保全・活用の方策が求められている。
- 築30年以上の高経年の分譲マンションが増加しており、高齢者世帯率や賃貸率が高くなる傾向が見られる。
- 良好な住宅地の特徴や良さを生かした流通のしくみが不十分である。
- 民間賃貸住宅のバリアフリー化や耐震化が進んでおらず、特に都心部では老朽化した木造賃貸住宅が多い。
- 高齢化の進展や生活・雇用の不安定化等により、低額所得者や高齢者等の民間賃貸住宅で入居を断られる恐れがある方(以下、「住宅確保要配慮者」という。)が増加することが予想される。

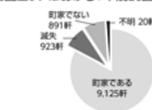
◆住宅総数が世帯数を上回り、空き家数が増加



◆京町家が減少

町家の減失状況 (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)

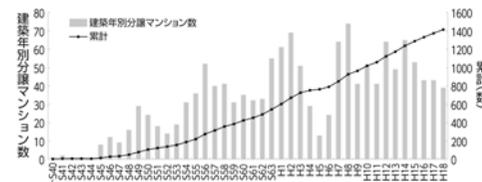
町家確認	軒
A 5年前調査軒数	9,792
B 減失軒数	923
減失率=B/A	9.4%



過去5年間における減失率は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年前の調査(*)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、富者、城東、龍池、初音、柳池、銅駝、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、豊園、開智、麗泉、修徳、有隣の各元学区)

資料: 京都市「京町家まちづくり調査中間報告」(平成20、21年度)
(西陣エリア、伏見エリア)

◆分譲マンションが増加



資料: 京都市

みんなでめざす10年後の姿

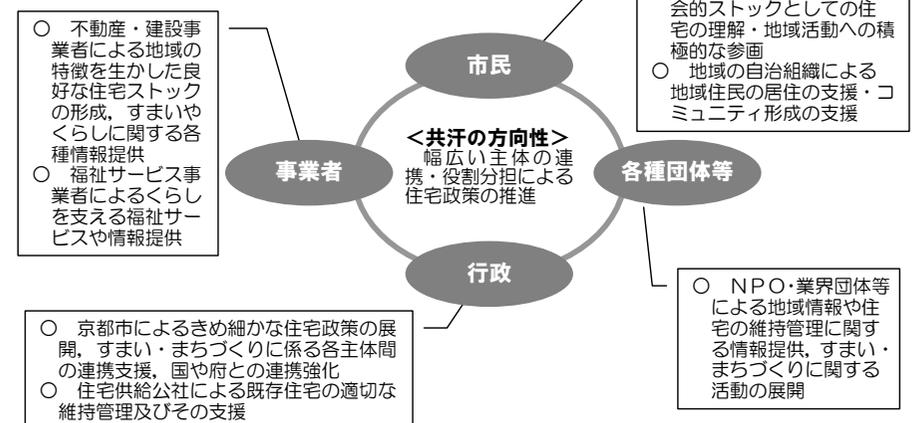
- 1 良質な住宅が住み継がれている
京町家の保全・活用が進み、また、京都のくらし方を引き継ぎ、環境や景観に配慮された高耐久な住宅や地域産材を活用した住宅が普及し、良質な住宅が住み継がれている。
- 2 地域コミュニティの活性化が進んでいる
新たに建設された分譲マンションや戸建て住宅の居住者と既存住宅の居住者が調和する取組が進み、地域コミュニティの活性化が進んでいる。
- 3 既存住宅の流通が活性化している
高経年のマンションも含め、バリアフリー化や耐震化等の適切な維持管理やリフォームが行われた住宅や良好なコミュニティが確保されている住環境などが正当に評価され、安心して取得できるしくみが構築されることにより、既存住宅の流通が活性化し、人口減少に対応した持続可能なしくみが構築されている。
- 4 重層的な住宅セーフティネットが構築されている
住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅にも円滑に入居できるようになり、市営住宅を中核とする重層的な住宅セーフティネットが構築され、だれもが安心してくらすようになっている。

<参考>政策指標例

- ◆平成の京町家累積認定戸数(京都らしい住宅ストックの普及)
0戸 (H22 認定制度創設予定) → 5,200戸 (H31)
- ◆既存住宅取得率(既存住宅の活用率) 33.0%(H20) → 50%(H30)
- ◆要支援マンション率* 6.0%(H18) → 解消 (H31)
- ◆高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率(高齢者に対応した住宅の割合)
36.6%(H20) → 75%(H30)

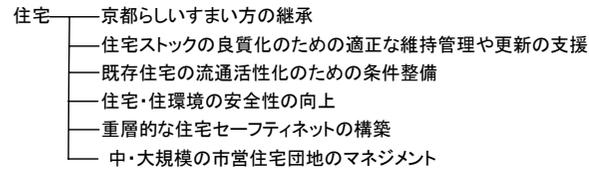
* 高経年マンション(昭和56年5月以前に建築確認を受けたもの)のうち、①管理規約がない、②総会又は理事会が開かれていない、③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない、④大規模修繕工事を実施していない、といういずれかの項目に該当するもの

市民と行政の役割分担と共汗



推進施策

施策の体系



1 京都らしいすまい方の継承

良好な地域コミュニティを生かした京都らしい地域まちづくりを支援するとともに、共同住宅を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を行う。また、京町家の保全・活用を推進し、良好な住環境及び町並み景観の保全・形成を推進する。さらに、郊外、山間部等において、地域まちづくりの情報を生かした住み替え支援による空き家対策等を展開する。

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

環境に配慮した数世代にわたり住み継ぐことができる住宅や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を普及させるとともに、木材を活用した既存住宅の維持管理及び更新を促進する。また、隣接地の取得による狭小宅地の改善や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を促進する。さらに、安心してリフォームを実施するための環境整備を行う。

3 既存住宅の流通活性化のための条件整備

京町家等の京都らしい住宅ストックが正当に評価されるとともに、良好な地域のまちづくりや暮らし方が既存住宅の評価において反映されるための仕組みづくりを行う。また、住宅性能表示制度や第三者による建物検査の普及など、良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備を行う。

4 住宅・住環境の安全性の向上

住宅ストックの耐震化を進めるとともに、建築基準法等に基づく確認や検査を徹底することにより、住宅の安全性を向上させる。また、防災上課題のある地区等について、袋路等の細街路の拡幅、避難経路・避難地の確保、危険建築物対策等により安全性を確保し、コミュニティを生かした防災・減災への取組を促進する。

5 重層的な住宅セーフティネットの構築

市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実を図り、適切な更新と維持管理を推進する。また、民間賃貸住宅等の住宅セーフティネット機能を向上させるため、バリアフリー化等の性能向上や入居の円滑化と居住支援を行う。さらに、市営住宅の供給が少ない都心部等において、民間賃貸住宅等を借り上げることによる公営住宅の供給や高齢者が多く居住する老朽木造住宅の安全性確保のための住宅改修等を促進する。

6 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

市営住宅において、多様な世代が居住する団地づくりを進めるとともに、子育て施設や高齢者施設等の導入により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を図る。

関連する分野別計画

京都市住宅マスタープラン（平成22年度～平成31年度）