

# 基本計画第1次案（建築物、住宅、消防・防災、くらしの水）に対する 市政に関する団体からの意見

## ■ 建築物

### 第2次案に反映されている意見

- 現状・課題に「財政難等から、（公共建築物の）計画的な修繕・改修ができていない」とあるが、それを言ってしまうと、民間でも財政難なら維持管理をしなくて良いようにとられかねない。表現として不適切である。
- 既存ストックをどのようにうまくつかっていくかということに携わっている者にとっては、C A S B E E のように新築を対象とするものに対しては、なかなか関心が高まらない。
- 京町家の保全に関して、耐震改修に伴う改築工事において建築基準法などの規制があるために当該工事が許可されない場合がある。関連する法規制を見直しする必要があると思われます。京都市域に特例、あるいは除外規定を設けるようにしなければ京町家の保全は難しいと思います。法改正が必要。
- 重点戦略で「歴史文化都市の創生」を掲げているものの、町家の保存策が不十分であり、例えば町家で過半を超える修繕ができないという問題がある。市政の枠だけでなく、建築基準法の例外ととくで対応するなどの方法を考えるべき。民主党の平氏が京都新聞で主張していたように、細街路の研究等も必要。

### 実施計画作成や事業展開の検討に当たって今後参考とする意見

- 京町家は、年々減少の一途であるとともに、建築基準法上の問題や十分な職人がいないことから、地震や大火のような大規模災害時に消失すると、二度と元に戻せない。我々は、今ある町家で安心して暮らし続けるため、町家の耐震・防火の改修を普及啓発していく取組を行っている。今は民間独自の活動であるが、町家を残そうという京都市のを目指す方向性にあることから、今後連携した取組を進めていきたい。
- 10年後の姿に関して、既存住宅を増築しようと思っても建築確認がとれないので、思うように活用が進まない問題がある。
- 建築物を壊す際、建てる際、修繕する際に、敷地周辺の建築物に配慮すべき事項を指針としてまとめてほしい。指針を作成することで、まわりに配慮すべき事項に気づき、敷地の周辺環境に応じた良い建築物が建つだけでなく、良好な地域コミュニティの形成につながると考える。
- 検査済証交付率100%に向けた目標は良い。
- 建築物の安心安全の面で京都独自の条例を。
- 特定建築物で増築や用途変更、バリアフリー化の工事等をしようとすると耐震化が義務付けられて別のところでコスト負担が大きく、逆にさわれなくなる。

- 京都市所管施設の定期報告業務に携わったが、物品登録の指名業者に発注されるため、まず一級建築士がいない。予算の確保も実際に要する費用の10分の1程度。どうなっているのか？
- 定期報告制度の対象建築物の拡大は、拡大対象となるマンション等の建物所有者にどのように周知していくのか？ クライアントにちゃんと周知され、ランニングコストの一つとして定期報告等に係るコストを負担する意識を持つてもらわないと、実務者にとってはたまらない。
- 現実問題はコストの問題。関わった病院施設では定期報告の予算確保のために2年を要した。
- 定期報告に係る点検内容は、チェック項目を重要なポイントに絞るべきでは。京都風にアレンジしてはどうか。
- キャスビーの届出に要する費用は負担が大きいと思う。誰が負担するのか？
- バリアフリー条例の運用は疑問。100%行わなければならないのか？ 届出をしなくなってしまう。杓子定規に決めるのではなく、重点化のルールが必要。
- 耐震補強も戦略的に進めていく必要がある。
- 京町家の考え方を活かした環境共生の公共建築物の整備を。
- 安全が基本的な話であることは分かる。しかし、総合計画である基本計画の中での切り分け方がこれでいいのか？
- しらみつぶしの内容ではなく、重点化した目標の部分がほしい。
- 「建築物の先導的な役割を果たすべき公共建築物」という表現があるが、京都の地域性を發揮するためには、設計業務は入札ではなくプロポーザルコンペ方式によって業者決定をすべきではないか。古都であり、先端都市である京都では、設計上考慮すべき事項が多々ある。国土交通省の公共施設はその面で進んでいる。アトリエ建築家にもっと門戸を開いてほしい。まちを創り上げていく上で公共建築物はリードする役目を担って欲しい。
- 優良な既存建築物については固定資産税を減免してはどうか。また、府・市の制度融資を活用して、一定基準に適合したもの（エコマーク的なもの等）や、スプリンクラー設置、オール電化等に関する工事費に対し、低利融資（行政からの利子補給）を広く行ってはどうか。
- 【検査済証交付率100%に向けて】
  - ・ 融資の基準・方法については金融機関によってまちまちである。
  - ・ 金融機関はコンプライアンスの面で許認可違反は見過ごしがたい。
  - ・ 検査済証交付を融資の際の義務付けとするなら、建設業者が困るので。
  - ・ 購入者は業者にまずアプローチするが、重要事項説明の中で検査済証のことは説明していないと思う。
  - ・ 検査済証交付を融資の条件となると、保証協会が債務保証面で了解するかどうかがポ

イント。

- ・ ローンを 3 回程度に分ける（工事着手段階，中間検査段階，完成引渡し段階）ケースがあるが，完了検査済証がないと融資がおりないとなると，どのようなスキームにするのかが問題。（工事終了段階でつなぎ融資を行うのか，供給サイドにも融資の連帶責任を負わせるのか等）
  - ・ 住宅供給の業界から不良業者を排除するため，検査済証が交付されていなければ融資がおりないことを規定した条例などを制定してはどうか。
- 建築物の安心安全は，市民に危機感が無いとどうしても重要視されにくいものであるため，今後も行政と関係団体等が連携して，市民に周知徹底を図る必要がある。
- 耐震改修等，補助金が交付される事業があるが，その制度の多くは，補助金額に比較して提出書類が大量であり，使用用途が極めて限定されている等，利用しにくいものである。不当な補助金請求を防止する必要があるため，緩和は難しいとは思うが，もう少し使いやすい制度であれば，関係団体や事業者からも，もっと市民に対して制度のアピールをすることができる。
- 圧迫感のない建物には容積率アップを。

## ■ 住宅

### 第1次案と同趣旨の意見

- 質の良い既存建築物を円滑に流通させるためには、行政と事業者や関係団体が情報共有を図りながら、協力を行うことが重要である。

### 実施計画作成や事業展開の検討に当たって今後参考とする意見

- 長期優良住宅の認定申請を行っているのは大手メーカー等の一部事業者であり、市内産木材を使ってくれる地場の工務店等にとってはハードルが高い。平成の京町家の市内産木材利用についても、木材供給側としては買ってくれるならつくるというスタンスであり、それがなければストックできない。
- 住宅供給戸数が減少傾向にあり、ストック活用が重要視される中、景観政策上の役割も担う平成の京町家が新築のみを対象としているのはどうなのか。
- 平成の京町家に関する政策指標「平成31年度までの累積認定戸数5,200戸」の達成には、伝統型に対する建設費補助だけでは足りない。もっとメリットを付与する必要がある。
- 住宅分野の共済の図として、不動産業が挙げられている。実質的な連携のため、定期的に年2回くらいは全業界団体との情報交換を行なう仕組みがあっても良いのではないか。
- 京町家の耐震診断や耐震改修について、所有者に個別連絡を試みたり、京町家が密集している地域等については重点的にちらしを配布するなど、もっと周知徹底を図るべきである。
- 「平成の京町家」を今年度から始められる、ということだが、どのような家が「京町家」に該当するのかの判断が難しい。外観だけで決めるのではなく、伝統的な工法等が用いられていることまで求めるのか。外観のみで決ると、既存の京町家のイメージを損ねかねないため、構造や工法等も大事にするべきである。
- 分譲マンションについては、いわゆる「2つの老い」が進行する中で、今までの方法では、管理がうまくいかないことは明らかである。
- 政策指標について、要支援マンションが6%もあるのかということに驚いた。現場ではそれよりも上のレベルのマンションであっても、実際の管理はたいへんである。要支援マンションに該当するようなルールづくりもできないマンションは、業者の言うままに食いものにされやすいので、対処が不可欠である。
- 既存ストックをどのようにうまくつかっていくかということに携わっている者にとっては、平成の京町家のように新築を対象とするものに対しては、なかなか関心が高まらない。

## ■ 消防・防災

### 第1次案と同趣旨の意見

- 大規模災害発生時に被害が最小限に抑えられるよう、自治体や防災関係機関との更なる連携強化を図るための危機管理・防災体制の確立を盛り込んで頂きたい。

### 実施計画作成や事業展開の検討に当たって今後参考とする意見

- 貴重な文化財を守るための方策が分からぬ。防火水槽を今後具体的にどこどこにつくる、などの計画が必要では。