

～市民の皆様からのご意見を募集します～

# 京都市 住宅マスタープラン

## 京都市住生活基本計画

### 中間見直し(案)

京都市では、平成22年3月に京都市住宅マスタープランを策定し、これを基に様々な住宅政策を展開しています。

平成26年10月に京都市住宅審議会に対して、施策の進捗状況や社会情勢の変化を踏まえた中間見直しについて諮問し、これまでに11回の審議を重ね、見直しに係る議論を進めてきました。

この度、同審議会から提出された答申を基に、今後実施していく施策などを盛り込んだ中間見直し(案)をまとめましたので、広く市民の皆様のご意見を募集します。



ご意見募集期間

平成27年11月9日(月)

～12月8日(火)



パパコメくん

<b>第1 現行のマスタープランの位置付け, 中間見直しの背景及びこれまでの取組状況</b> .....	1
1 現行のマスタープランについて	
2 マスタープランの位置付け	
3 中間見直しの背景	
4 マスタープラン策定後の主な取組の状況	
<b>第2 マスタープラン策定後の社会情勢の変化</b> .....	3
変化1 人口減少, 少子高齢化の傾向	
変化2 空き家率及び空き家数の状況	
変化3 自然災害の脅威	
変化4 高齢者, ひとり親世帯等の増加予想	
変化5 経済情勢等の変化	
<b>第3 中間見直しにおける基本的な考え方</b> .....	5
<b>第4 施策推進のための横断的な視点</b> .....	5
<b>第5 今後の施策の方向</b> .....	6
<b>住み継ぐ</b>	
<b>京都らしいすまい方の継承</b> .....	7
○ 次世代の居住促進・子育て支援 <b>新規</b>	
○ 住教育・住育の推進 <b>新規</b>	
○ 住情報の一元化と効果的な発信 <b>新規</b>	
○ 京町家の保全・活用の推進 <b>充実</b>	
<b>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</b> .....	8
○ 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 <b>充実</b>	
<b>既存住宅の流通活性化のための条件整備</b> .....	8
○ 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 <b>充実</b>	
<b>そなえる</b>	
<b>住宅・住環境の安全性の向上</b> .....	9
○ 災害に備えた平時からの取組の推進 <b>新規</b>	
○ 被災想定情報等の一元的な提供・発信 <b>新規</b>	
○ 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 <b>充実</b>	
<b>支え合う</b>	
<b>重層的な住宅セーフティネットの構築</b> .....	10
○ 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実 <b>充実</b>	
○ 民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援 <b>充実</b>	
<b>中・大規模の市営住宅団地のマネジメント</b> .....	10
○ ニュータウンにおける団地再生・ストック活用の推進 <b>新規</b>	

# 第1 現行のマスタープランの位置付け，中間見直しの背景及びこれまでの取組状況

## 1 現行のマスタープランについて

平成22年3月に策定した京都市住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」といいます。）は，京都らしいすまいの文化の継承と発展に寄与し，市民，事業者，行政が協働する京都のすまいづくりの指針です。

マスタープランでは，「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」を住宅政策の目標とし，「住み継ぐ」，「そなえる」，「支え合う」の3つのキーワードを掲げており，現在，様々な住宅政策の展開を進めています。

**【住み継ぐ】**  
京都らしい良質なすま  
いやまちを守り，育て，  
大切に手入れをしながら，  
すまい方や暮らし方  
とともに次代に引き継ぐ

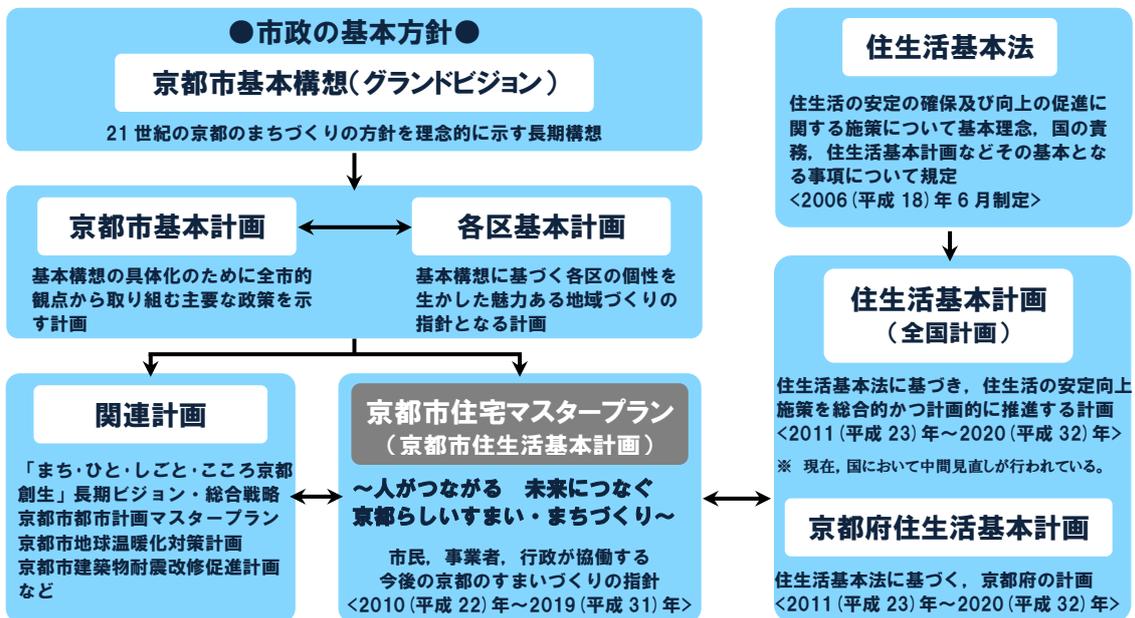
**【そなえる】**  
災害に備え，被害を  
最小限に抑えるための  
まちづくりを進める

**【支え合う】**  
誰もが安心して暮  
らすことの出来るす  
まいやまちをみんな  
で実現する

## 2 マスタープランの位置付け

このマスタープランは，「はばだけ未来へ！京プラン（京都市基本計画）」を上位計画とする住宅部門の基本計画として位置付けています。

また，住生活基本法に基づき閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」や，全国計画に基づく「京都府住生活基本計画」に沿うものです。



## 3 中間見直しの背景

マスタープランについては，社会動向や施策の効果を踏まえ，5年を目途に進捗状況を点検し，見直し等を行うこととしております。

今回の中間見直し案は，マスタープラン策定後の社会情勢やすまいを取り巻く様々な環境の変化を背景に，これまでの施策の進捗状況を踏まえ，京都市住宅審議会からの答申を基に検討を行い，取りまとめたものです。

## 4 マスタープラン策定後の主な取組の状況

### 総合的な空き家対策を進めています。

平成26年4月に「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」を施行し、空き家をまちの貴重な資源と捉え、空き家化の予防、活用・流通の促進、適正な管理といった総合的な空き家対策を進めています。



空き家の改修・活用事例（障害をお持ちの方の就労継続支援施設）

### 歴史的な町並みや地域コミュニティを活かしながら、住宅・住環境の安全性向上に取り組んでいます。



住民参加によるまちあるきで地域の課題を共有

古い木造住宅が多く、細い路地や住宅が集積する密集市街地において、住宅の耐震化を進めるとともに、歴史的な町並みが残るまちの特性を活かしながら、地域自治を担う住民組織等と連携した防災まちづくりの取組を推進しています。

### 京都市居住支援協議会を設立し、高齢者の住宅確保、居住支援の取組を進めています。

不動産関係団体や福祉関係団体とともに、京都市居住支援協議会（京都市すこやか住宅ネット）を設立し、「すこやか賃貸住宅」の登録や情報発信、「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」の実施など、高齢者の住宅確保や居住支援の取組を進めています。



京都市すこやか住宅ネットのホームページ

### 市営住宅のコミュニティ活性化に向け、大学や地域と連携しながら取り組んでいます。



地域連携センター分室でのイベントの様子

京都橘大学、醍醐中山団地町内連合会、京都市が連携し、醍醐中山団地において、学生がルームシェアしながら団地の活動に参加するとともに、大学と地域をつなぐ「地域連携センター」の分室を設置し様々な活動を行うなど、地域の活性化に寄与する取組を進めています。

### 「平成の京町家」については、市民や事業者へのより一層の普及が求められています。

伝統的な京町家の知恵と現代的な技術を融合した「平成の京町家」の普及に向けて、モデル住宅展示場「KYOMO」を開設しイベント等の取組を進めていますが、より一層の普及を目指した取組の展開が求められています。



平成の京町家モデル住宅展示場「KYOMO」

## 第2 マスタープラン策定後の社会情勢の変化

マスタープラン策定後の社会情勢の変化として、主に次のようなものが挙げられます。

### 変化1 人口減少，少子高齢化の傾向が強まっています。

- 京都市の人口動向は、出生率等が現状のまま推移すると、2060（平成72）年には111万人に減少すると見込まれています。（図1の【推計1】）
- 京都市の人口に占める65歳以上の割合は、2035（平成47）年には約6ポイントの増加，15歳未満の割合は約2ポイントの減少が見込まれ，少子高齢化の傾向がますます強まる見通しです。（図2）

そのため、京都市では、平成27年9月に「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」長期ビジョンと総合戦略を策定し、就労や結婚・出産・子育ての希望の実現に取り組むことで、出生率の向上や転入の促進を図り、人口減少社会の克服等に挑戦することとしています。

図1 平成22年国勢調査をベースにした50年後の京都市の人口予測

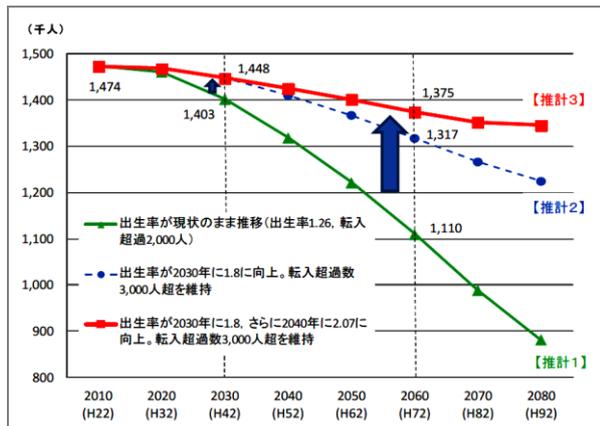
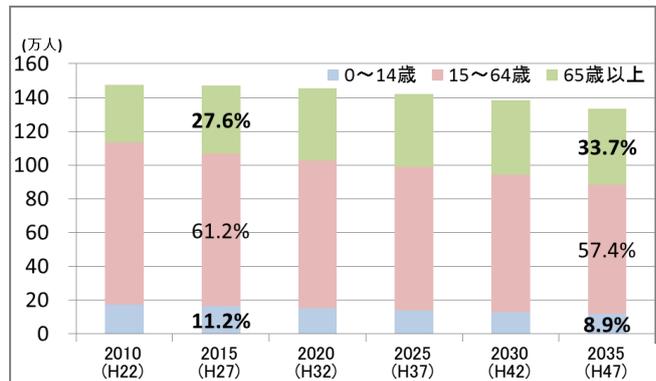


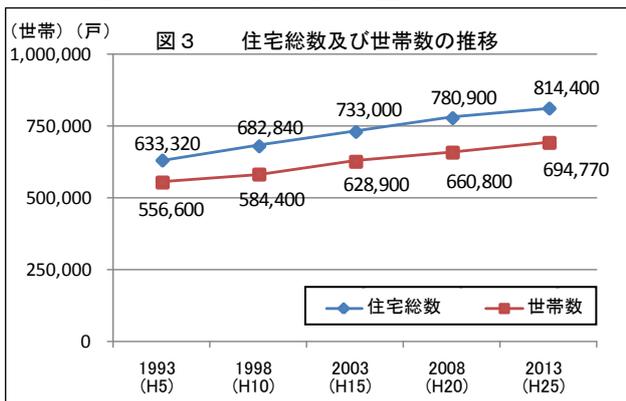
図2 平成22年国勢調査をベースにした25年後の京都市の人口構成予測



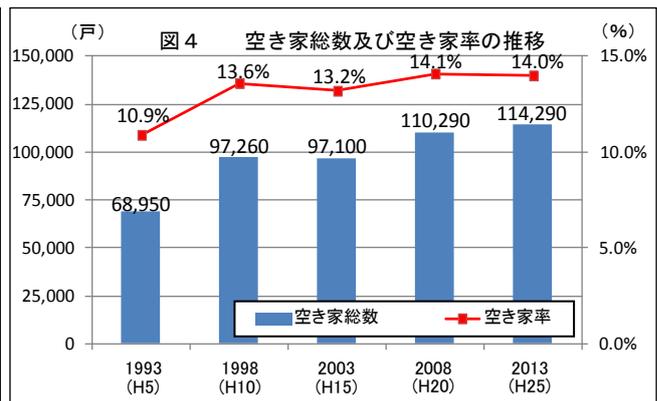
出典：国立社会保障・人口問題研究所

### 変化2 空き家率は横ばいで推移しているものの、空き家数は増加しています。

- 京都市の住宅総数は2013（平成25）年現在、約81万4千戸であり，世帯数（約69万5千世帯）よりも多い状況となっています。（図3）
- 空き家率については14.0%となっており，5年前の2008（平成20）年の14.1%と比較するとほぼ横ばいで推移していますが，空き家総数は5年前から4千戸増加しています。（図4）



出典：住宅・土地統計調査



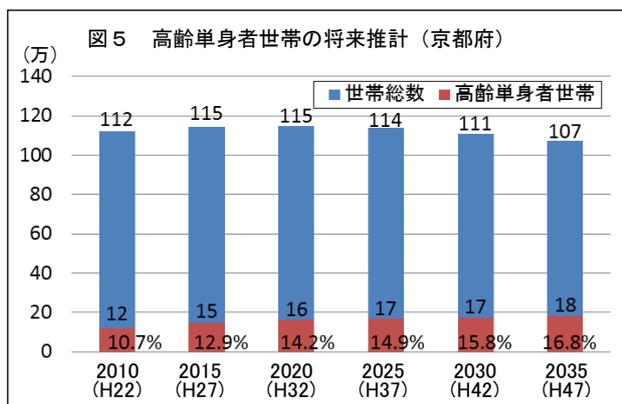
出典：住宅・土地統計調査

### 変化3 自然災害の脅威が増えています。

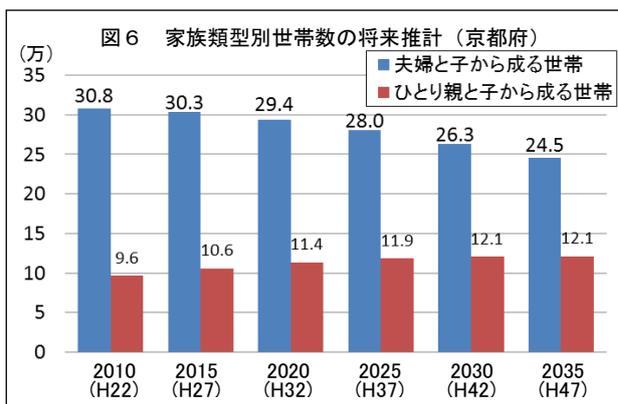
- 平成23年3月11日、未曾有の大災害となった東日本大震災が発生しました。京都市においても、今後、内陸型の地震活動や海溝型の巨大地震による被害が予測されています。
- また、近年は台風や局地的な集中豪雨に伴う水害や土砂災害等、各地で大きな被害が相次いで発生しており、京都市においても被害が生じるなど、自然災害の脅威が増えています。

### 変化4 高齢者やひとり親世帯等は、今後も増加が予想されています。

- 人口減少が予測される中で、高齢者は総数、割合とも増加が見込まれており、京都府下では、2030（平成42）年には、高齢単身者世帯が世帯数全体の約16%を占めると推計されています。（図5）
- 夫婦と子から成る世帯は今後減少が予測されていますが、一方で、ひとり親世帯の数は2030（平成42）年まで増え続けると推計されています。（図6）



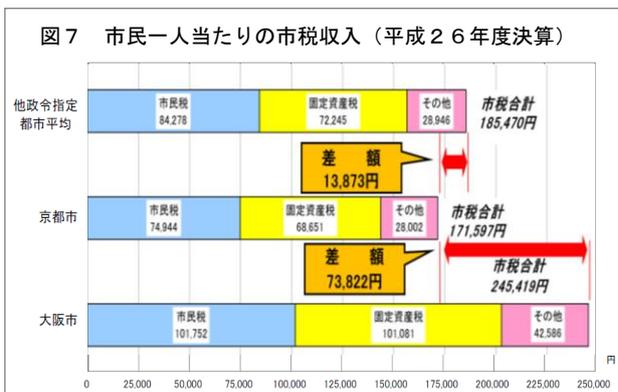
出典：国立社会保障・人口問題研究所



出典：国立社会保障・人口問題研究所

### 変化5 経済情勢は全体的に回復傾向にある中、財政状況は依然として厳しい状況です。

- 京都市の経済情勢は、市内総生産、企業倒産件数、完全失業率等が改善するなど、全体としては回復傾向にあることがうかがえます。
- 市民一人当たりの市税収入は他の指定都市の平均より約14,000円少なく（図7）、また、社会福祉関連経費は年々増加するなど、京都市の財政状況は依然厳しい状況にあります。



出典：京都市行財政局財政課「平成26年度決算参考データ集」

### 第3 中間見直しにおける基本的な考え方

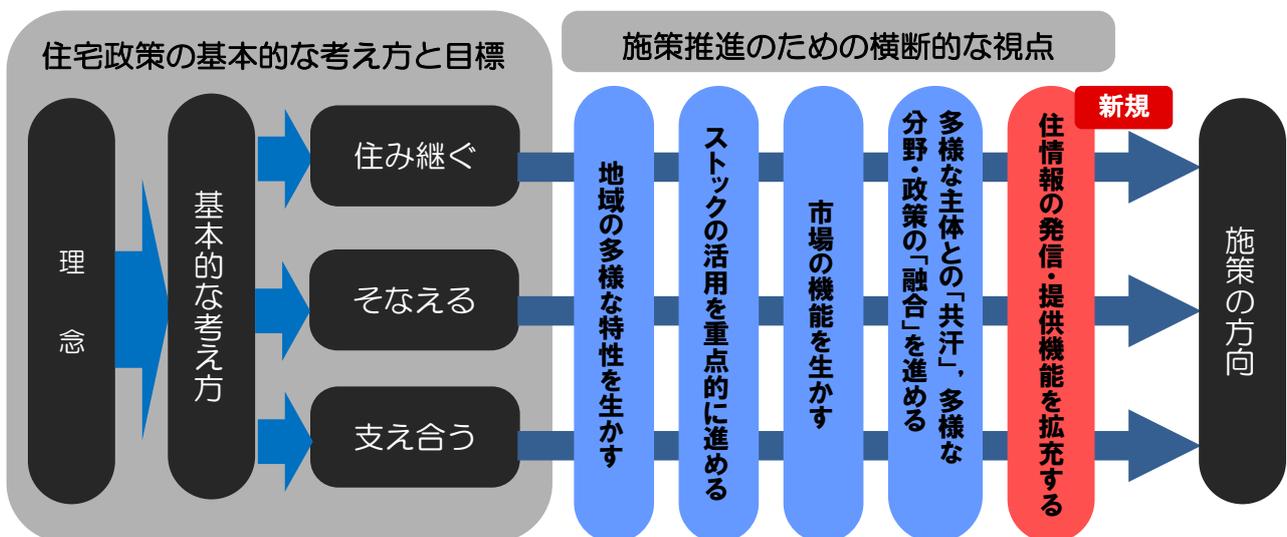
マスタープランの目標や、「住み継ぐ」、「そなえる」、「支え合う」という3つのキーワードを引き続き基本としつつ、京都に対する世界からの関心の高まりや、少子高齢化等の社会情勢の変化、これまでの施策の展開などを踏まえ、以下の2つの考え方を基に中間見直しを行うこととします。

#### 中間見直しにおける基本的な考え方

- 「歴史」、「文化」、「環境」、「景観」、「地域力」などの京都の持つ強みと魅力を最大限に活用した住宅政策を展開する中で、京都らしいすまいやすまい方を継承、発展させるとともに、子育て・若年層世帯などの多様なニーズに応じた住宅の供給や住情報の提供、ニュータウンの再生等に取り組むことにより、人口減少の進行に歯止めをかける。
- 住宅政策の根幹である安心、安全なすまい・まちづくりのために、耐震改修、密集市街地対策や空き家の適正管理等のこれまでの取組をさらに進める。また、誰もが安心して暮らすことができるすまいの実現に向けて、市営住宅をはじめとする住宅セーフティネット機能の充実を図る。

### 第4 施策推進のための横断的な視点

「住み継ぐ」、「そなえる」、「支え合う」の各分野における施策に共通する横断的な視点として、新たに「住情報の発信・提供機能を拡充する」を追加し、取組を進めます。



## 第5 今後の施策の方向

中間見直しにおける基本的な考え方と、施策推進のための横断的な視点に基づき、マスタープラン策定後の社会情勢の変化等に対応するため、新たに6つの項目を追加します。

また、既存の施策の方向23項目については、6項目を更に充実させつつ、その他の項目についても継続的に取り組んでいきます。

### 今後の施策の方向

住  
み  
継  
ぐ

#### 京都らしいすまい方の継承

- 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
- 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
- **次世代の居住促進・子育て支援** **新規**
- **住教育・住育の推進** **新規**
- **住情報の一元化と効果的な発信** **新規**
- **京町家の保全・活用の推進** **充実**
- 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進
- 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

#### 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のできる住宅の普及** **充実**
- 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
- 民間活力を活用した住宅ストックの良質化
- 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
- 安心してリフォームを実施するための環境整備

#### 既存住宅の流通活性化のための条件整備

- **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** **充実**
- 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

そ  
な  
え  
る

#### 住宅・住環境の安全性の向上

- 住宅の安全性の確保
- **災害に備えた平時からの取組の推進** **新規**
- **被災想定情報等の一元的な提供・発信** **新規**
- **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** **充実**
- コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

支  
え  
合  
う

#### 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** **充実**
- 市営住宅の適切な更新と維持管理
- 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
- **民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援** **充実**
- 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
- 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

#### 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

- コミュニティバランスに配慮した団地づくり
- 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
- **ニュータウンにおける団地再生・ストック活用の推進** **新規**

## 住み継ぐ

### 京都らしいすまい方の継承

#### ○ 次世代の居住促進・子育て支援

新規

子育て・若年層世帯が住みやすい住宅の確保に向け、空き家の活用を更に促進するとともに、子育て・若年層世帯向けにリノベーションを行った市営住宅や民間賃貸住宅の供給を推進します。

あわせて、地域の子育て支援活動等の子育て世帯の暮らしを支える情報や、ライフスタイルに応じて選択できる多様なすまい方に関する情報を幅広く提供・発信する取組を進めます。



UR都市機構によるリノベーション事例



地域における子育て支援活動

#### ○ 住教育・住育の推進

新規

京都の未来を担う子どもたちに対して、京町家をはじめとした京都ならではのすまいや暮らし方を継承するため、すまいに関する基礎的な知識・知恵や、環境への配慮などの京都らしい暮らし方を学ぶ機会を設けます。

また、家族の絆や地域とのつながりを大切にしながら、子どもたちがすこやかに育つすまいのあり方を創造する「住育」を推進します。



京町家を活用した授業の様子

#### ○ 住情報の一元化と効果的な発信

新規

地域のコミュニティ情報や、すまいとしての京町家や自然豊かな暮らしなど、京都ならではのすまいや暮らし方に関する様々な情報を一元的に取りまとめ、幅広く効果的に発信するための仕組みを構築し、子育て・若年層世帯の方々に向けて、多様な居住ニーズに応じた情報を発信・提供します。

また、リフォームを行おうとする人が安心してリフォームを実施できるよう、相談窓口の一元化や、各支援制度のパッケージ化など、利用できる制度を漏れなく周知するための環境を整備します。



自然豊かな暮らしの風景



リフォームに関するチラシ

## ○ 京町家の保全・活用の推進

充実

京町家を次世代に適切に継承していくため、市場での適正な評価を促す仕組みや、京町家の専門家による相談体制、さらに保全・活用のための資金調達の仕組みの充実を図ります。

また、特に大規模な京町家や文化的・景観的な価値が高い京町家については、活用に向けた提案や活用希望者とのマッチングのほか、適切に維持するために必要な支援などに取り組むとともに、解体等の動きを事前に把握し保全・活用につなげる仕組みの構築に向けて取組を進めます。



京都の町並みを形成する京町家

## 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のできる住宅の普及

充実

「平成の京町家」の更なる普及に向け、「平成の京町家」に住むことにより得られる、環境面やコスト面のメリットを、市民や事業者の皆様に対して分かりやすく周知します。

さらに、これまでの「平成の京町家」の認定に加え、全ての認定基準には満たないものの、平成の京町家の理念を取り入れた新築住宅を「普及版 平成の京町家」とするなど、普及拡大に向けた新たな取組を進めます。



平成の京町家普及センター（センターハウス）

## 既存住宅の流通活性化のための条件整備

### ○ 良質な既存住宅が正當に評価されるための仕組みづくり

充実

建物の性能向上につながる耐震・省エネなどのリフォーム支援制度の周知や、リフォームによる賃貸住宅の活用を促進する取組を進めるとともに、地域を主体とする空き家の活用等に関する取組を支援します。

これらに加え、リフォーム履歴をはじめとする住情報の発信など既存住宅の流通促進につながる仕組みの構築に向けて取組を進めます。



空き家の利活用についてのイメージ

## そなえる

### 住宅・住環境の安全性の向上

#### ○ 災害に備えた平時からの取組の推進

新規

京都のまちを災害から守り、市民のいのちと暮らしを守るため、住宅の耐震化を更に促進します。

また、京都が被災した場合を想定し、災害発生から復興までにおける住宅供給に関する計画の策定に向けた検討を進めます。

あわせて、非常時において、迅速に官民が連携した対応ができるよう、平時から、地域住民や民間関係団体等と連携した取組を更に推進します。



災害図上訓練で災害時のシミュレーションをする様子

#### ○ 被災想定情報等の一元的な提供・発信

新規

地震、水害、土砂災害のハザードマップや災害時の避難場所などの情報について、すまいに関する情報として一元的に取りまとめ、幅広く発信するための仕組みの構築に向けて取組を進めます。



ハザードマップ



氾濫した河川



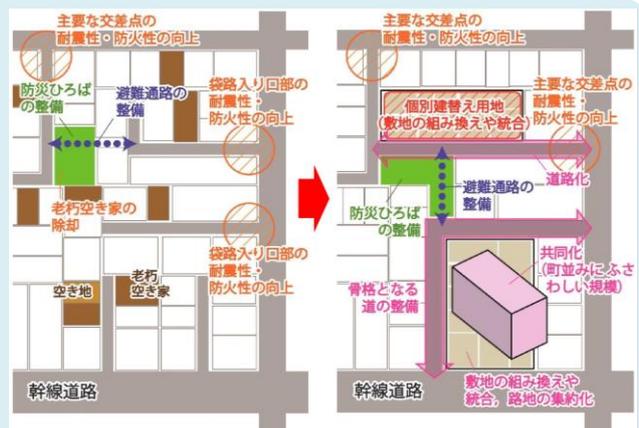
がけ崩れ

#### ○ 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

充実

防災まちづくりを広く展開し、密集市街地・細街路の改善をより一層推進するため、事業者や専門家とも連携しながら、情報発信の強化や支援策の拡充等、施策の更なる充実を図ります。

さらに、袋路が集中する街区等の抜本的な改善に向け、建物の共同化や敷地の集約化等を活用した、京都ならではの事業のあり方や実現可能性について、検討を進めます。



袋路が集中する街区等の総合的な改善イメージ

## 支え合う

### 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

充実

市営住宅については、今後も引き続き、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中核的な役割を担うことが求められます。

そのため、住宅確保要配慮者の今後の動向も踏まえ、当面、公営住宅の管理戸数は現状程度を維持します。

また、今後の人口減少や少子高齢化を見据えつつ、特に、子育て・若年層世帯に対する市営住宅の供給を進めます。

#### ○ 民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

充実

高齢者が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できるよう、引き続き、京都市居住支援協議会を中心とした取組を進める中で、福祉施策との連携による高齢者の入居後の暮らしに係るサポートの充実を図ります。

これに加え、子育て世帯等に対しても、民間賃貸住宅等への居住支援に向けて、取組を進めます。

### 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

#### ○ ニュータウンにおける団地再生・ストック活用の推進

新規

洛西ニュータウンや向島ニュータウン等については、市内全域と比較して少子高齢化が更に進行しています。

そのため、ニュータウン内のそれぞれの地域特性を踏まえる中で、市営住宅において若者世代向けにリノベーションを行い住戸の改善を図ることや、団地周辺の地域も含めたコミュニティの活性化を促進することなどにより、ニュータウン団地の再生を推進します。



洛西ニュータウン



向島ニュータウン

#### 問合せ先

京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課

所在地：〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地

TEL：075-222-3666

FAX：075-222-3526

この印刷物が不要になれば  
「雑がみ」として古紙回収等へ！



平成27年11月発行 京都市印刷物第273105号