

《京都らしい住宅の観点と施策のポイント》

京都らしい住宅の観点

景観

- ・京都市では平成19年9月より歴史都市・京都の創生を目指した新景観政策を実施、全市的に優れた景観づくりに取り組んでいる
- ・その中で、都心部を中心として数多く残る町家は、風情ある町並みを構成する重要な要素である

施策のポイント

- **都心部における町家、長屋の町並みを守る**
 - ・新景観政策において、京都らしい景観を形成する重要な要素のひとつとして、都心部に約6000軒残る京町家を挙げている（資料1、2）
 - ・京町家は住宅ストックとしての面も持っており、京町家を有効に活用すれば、景観だけでなく良好な住環境の形成にも寄与することができる。（資料3、4）
- **都心部以外の地域における住宅地の町並みを整える**
 - ・新景観政策の推進の為に、その地域（学区、町）ごとのきめ細かな景観形成を促進するための市民参加の景観づくりが大切である
 - ・都心部以外の住宅地においては、必ずしも良好な景観を形成しているとは言えないところもある（資料5、6）

現状施策	評価、分析
新景観政策の展開	建物の高さやデザイン規制など、全市的な景観づくりの枠組は構築できたが、地域住民の創意に根ざしたきめ細やかな景観づくりについては、今後の地域による取り組みに委ねられている。（資料7）
地権者が自発的にまちづくりを行う仕組み	建築協定や景観協定は、地区住民による合意が必要であり、合意のない土地には、協定の制限が及ばない。協定違反に対しては、民事訴訟のみで対応するため、実効性に欠ける部分がある。（資料8）
京町家を維持する助成制度	改修費用の負担が大きく、また物件の評価が低いため担保価値がなく資金の調達が困難である。（資料3、4）
景観・環境に配慮した住宅の普及（平成の京町家）	供給のための技術はすでにあり、モデル住宅を建設することはできるが、建設費用や流通に課題があり、いかに普及させるかについては、相当の議論が必要である。（資料9）

環境

- ・京都議定書誕生の地として、低炭素社会構築に向けた取組を全市的に進めている（環境モデル都市）
- ・二酸化炭素の吸収源である「森林」が市域の4分の3を占めており、「山」紫水明の美しい自然景観を形成している

施策のポイント

- **既存の住宅ストックを、できるだけ長く使い続ける**
 - ・低炭素社会の実現のためには、「もったいない」「しまつの心」という言葉に代表される環境にやさしいライフスタイルへの転換が重要である。
 - ・住宅においても、これまでの「つくっては壊す」というあり方から、ストックとして長く使い続けることへの転換が、低炭素社会の実現という面からも求められる
- **数世代に渡り、住み続けることのできる住宅をつくる**
 - ・より長く使える住宅づくりによる環境負荷低減
 - ・国の超寿命化住宅推進の動き（資料10）
- **環境への負荷が低い地域産材を活用した木造住宅をつくる**
 - ・地域産材の活用により、輸送による環境負荷を低減（資料11、12、13）
 - ・「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議を設置し、京都の特徴を生かした低炭素社会づくりに向けた検討を行っている（資料14）

現状施策	評価、分析
長寿命の住宅の新規供給	建設時の仕組み等の法整備はなされたが、計画的な維持管理を担保する仕組みがない。（資料10）
既存住宅ストックの長寿命化	木造住宅、京町家及び分譲マンション等を対象に耐震対策事業を実施しているが、所有者の一定の負担や業者への信頼性、耐震改修工事になかなか踏み込めないという問題等があり、事業を受ける所有者が増えていない。
木造住宅の振興支援	モデル事業や認証制度を行っているが、具体的なメリットが伝わりにくくコスト高もあり普及につながっていない。（資料15）

住まい方

- ・古くから自治意識が高く、現在も、学区単位等での地域活動が活発に取り組まれている
- ・少子高齢化、世帯人員の減少が進展する中で、地域でまちづくりに取り組む地域がみられる

施策のポイント

- **地域で互いに支えあう暮らしを進める**
 - ・高齢化が進む中で、互いに支えあう地域づくりが、社会的コストの面からも求められている
 - ・学区の取り組みが活発で、暮らしを支える取組みも行われている（資料16）
- **小規模化する世帯構造に応じた住まい方を進める**
 - ・単身世帯、特に高齢単身世帯が増加している（資料17）
 - ・世帯規模が小規模化する中で、既存の住宅ストックの有効活用が求められる（資料18）
- **都心部に多い町家・長屋での暮らしを再評価する**
 - ・町家・長屋については、風呂などの個別の設備の有無による評価ではなく、プライバシー確保とコミュニティ形成双方のバランスが取れた住宅として評価するという見方もある（資料19）

現状施策	評価、分析
住みやすい地域コミュニティの形成	地区計画においては、ソフトな取り組みに対する枠組みがなく、建築物等に対するルールづくりに終わっている。一方、ソフト面については、「京都市地域コミュニティ活性化に関する懇話会」で議論されているが、条例による手段を講じる場合でも、自治会等への加入は強制できないこと、地域ごとに状況が異なり、統一した対応は困難と想定されることなどから、地域活動のメリットや必要性を打ち出し、活動組織の活性化を促進していく必要がある。（資料20、21）
コミュニティ形成しやすい住宅の供給	既にコミュニティの活性化を促す住宅としては、いくつかのものがあるが、コーポラティブ住宅では合意形成、既存町家の改修では建築基準法の壁、町家型共同住宅では建設費など一般の住宅に比べて住まい手の負担が大きいため普及していない。（資料22、23）