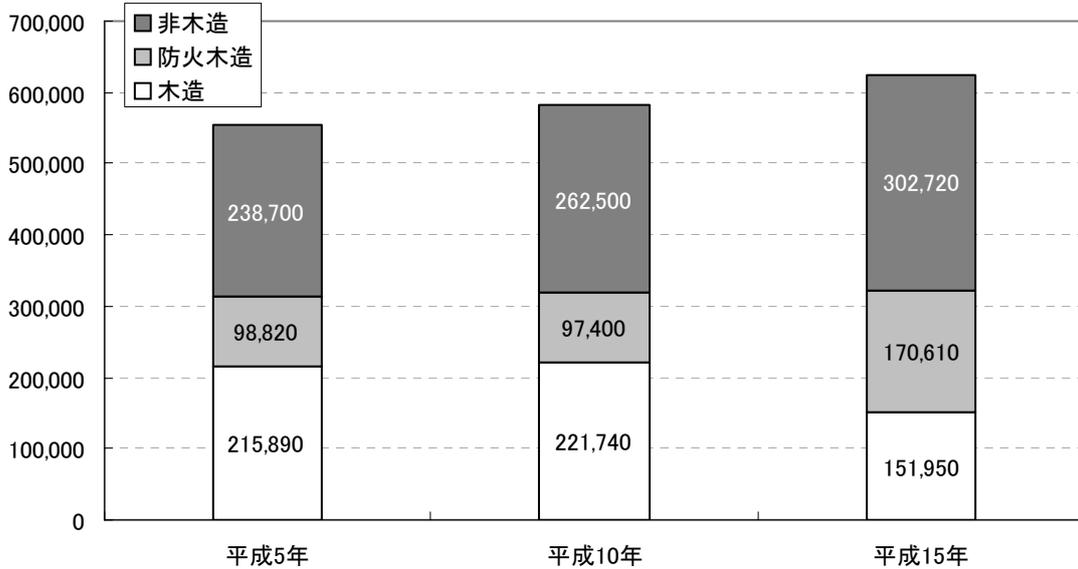


資料15 京都市内の木造住宅

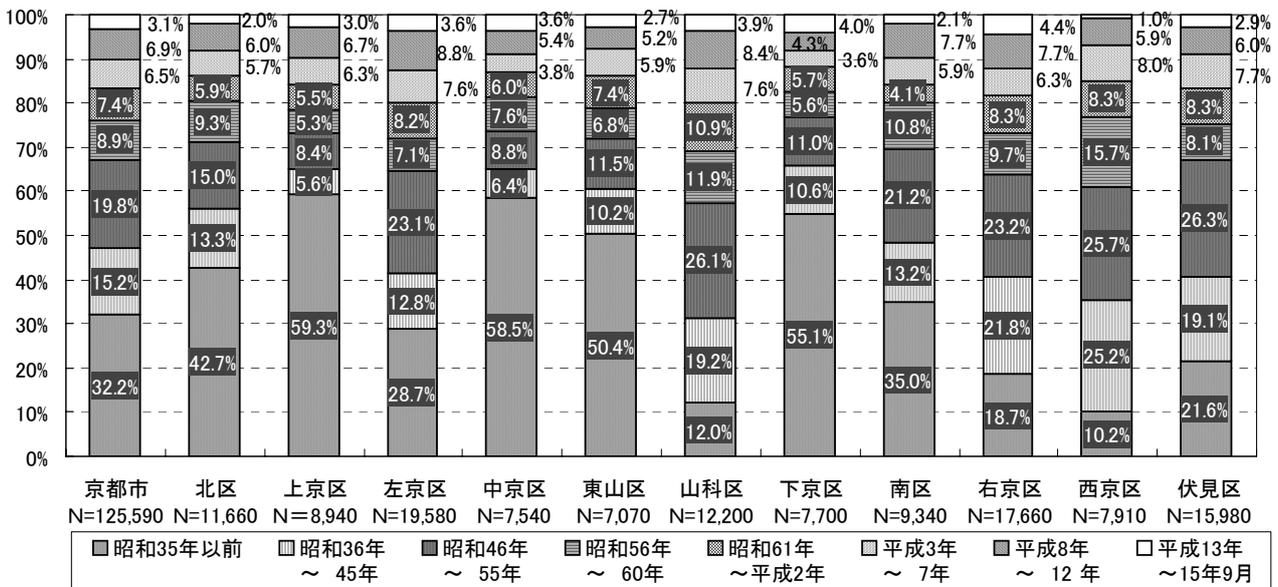
- ・ 近年、木造住宅は大幅に減少し、平成15年には151,950戸(24.3%)となっている。
- ・ その中で、建築時期別にみると、都心部（上京区、中京区、東山区、下京区）では昭和35年以前に建築された木造住宅が5割を占めている。

■ 構造別住宅数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

■ 建築時期別木造住宅の割合

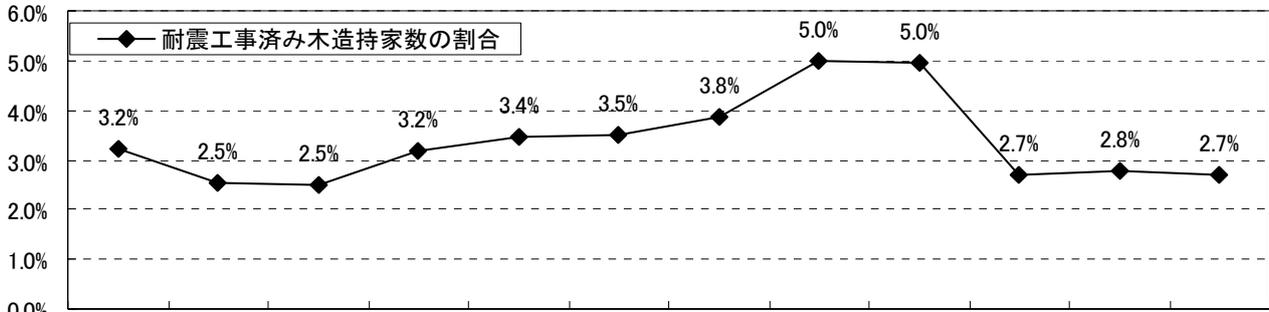


※上記の表は建築時期不詳を除いた場合であり、建築時期不詳を含めると、京都市内には151千戸の木造住宅がある。そのうち、昭和35年以前の建物は40千戸（26.5%）となる。

資料：平成15年住宅・土地統計調査

資料16 耐震工事済み木造持家総数の割合

- ・京都市内の木造の持家総数は110,390戸あるが、そのうち、耐震工事済みは3.2%となっている。
- ・区別にみると、下京区と南区で他の区と比べて高い割合となっているが、5.0%に過ぎない。



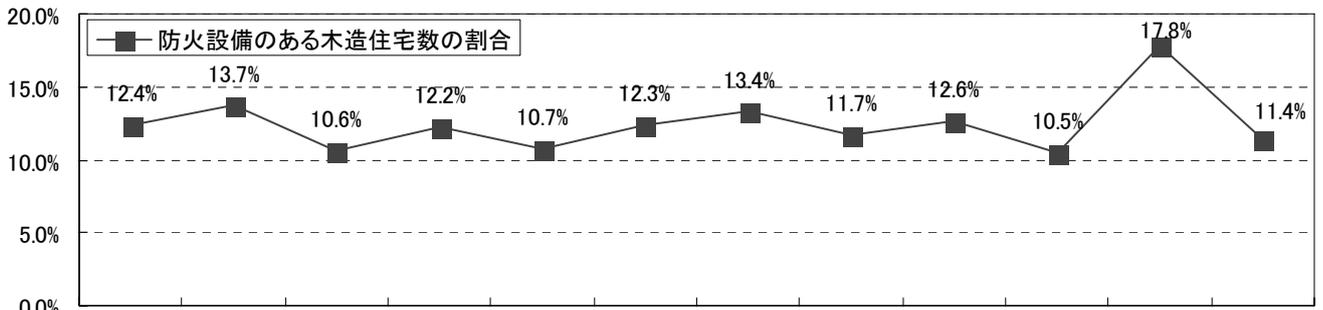
京都市 N=110,390 北区 N=9,420 上京区 N=7,990 左京区 N=17,190 中京区 N=6,380 東山区 N=5,960 山科区 N=12,220 下京区 N=5,790 南区 N=8,070 右京区 N=15,250 西京区 N=7,240 伏見区 N=14,880

※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

資料17 防火設備のある木造住宅総数の割合

- ・京都市内の木造住宅総数は322,560戸あるが、そのうち、防火設備のあるのは12.4%となっている。
- ・区別にみると、西京区で17.8%と他の区と比べて高い割合となっている。



京都市 N=322,560 北区 N=32,880 上京区 N=19,080 左京区 N=40,780 中京区 N=18,150 東山区 N=11,600 山科区 N=28,820 下京区 N=14,310 南区 N=21,530 右京区 N=49,210 西京区 N=31,750 伏見区 N=54,440

※防火設備ありとは、自動火災感知設備や自動消火設備があるものである。

資料：平成15年住宅・土地統計調査

資料18 まちなか住まいのアンケート調査結果

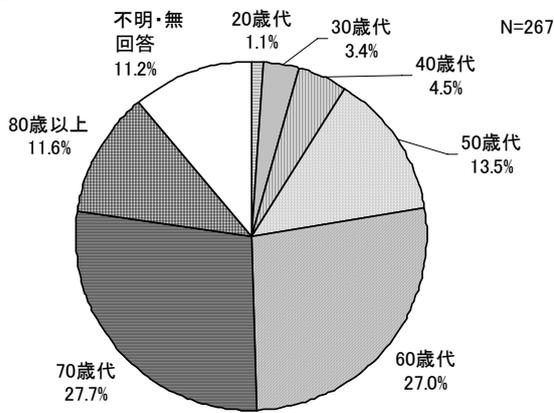
【調査の対象住宅及び回収状況】

調査対象は、東山区の袋路に面した町家や長屋の1,044戸から、空き家231戸と建替え中や作業場等として利用されている213戸を除いた600戸を調査対象（回収戸数：267戸、回収率：44.5%）とした。

袋路に面した町家や長屋			
	空き家	建替え中・別の用途として利用	調査対象
1,044戸	231戸	213戸	600戸

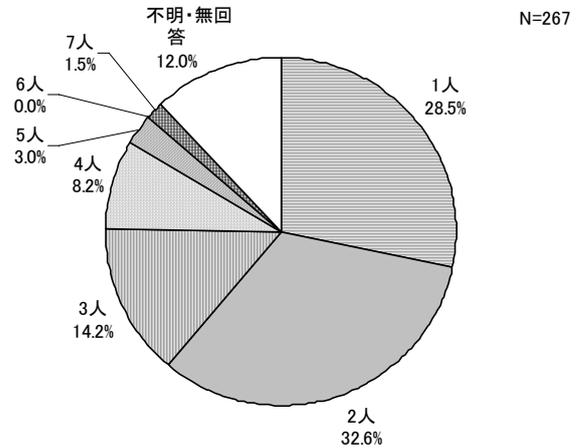
■ 居住者の年齢

・世帯主が60歳以上の世帯が6割を超える



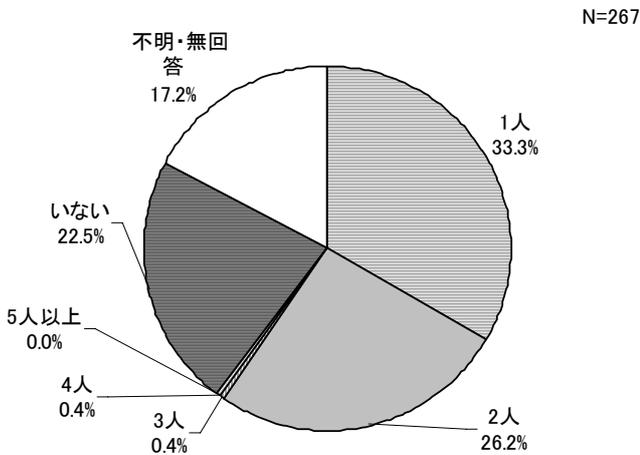
■ 居住者の世帯人数

・1人と2人世帯で全体の6割以上を占める。



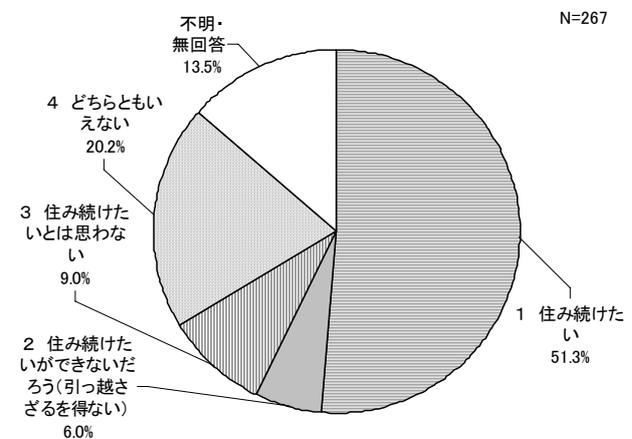
■ 65歳以上世帯人員

・65歳以上の方を含む世帯が6割を超える。



■ 今後の居住意向

・今後の居住意向としては、「住み続けたい」が半数以上を占める



資料19 町家の保全再生における建築基準法上の諸問題

（建築規制・誘導まちづくり手法調査報告書⑫より）

① 改修時の面積増加の問題

既存の町家の改修にあたって居住用又は商用として床面積の不足を解消するために増築を行なおうとする場合がある。この増築行為は建築基準法から見た場合、建築行為とみなされ確認申請の対象となる。このために、建築基準法の各法令に適合しなければならないが、既存の町家の持つ性能では適合化が難しく確認申請を受けずに改修・改築をおこなうことが発生する。

② 用途変更の問題

町家の改修して物販店や飲食店に活用し保全再生を図ろうとする動きが活発である。伝統的な建築物を活かした町家レストランや町家物販店は都心再生の一つの方法として活発に行われている。しかしながら、こうした改修・改築は建築基準法から見た場合は、明らかに建築行為となる。

③ 外観の変更及び外観の保全の問題

町家のファサードは、京都の伝統的な都市空間にとっての大きな遺産である。この町家の外観の保全を図ることは、京都らしい街並みの形成にとって今後ますます重要な課題となる。既存不適格のまま存在している町家も改修によって時代に応じて建物の利用形態が変化せざるを得ない。この改修時において老朽化に改善を加え建築基準法の求める性能を確保しつつ伝統的な外観を保全する手段が求められている。

④ 防火性能確保の問題

建築基準法から見た場合、木部が露出する外壁や軒裏の防火性能上、そのままでは必要とされる防火構造とはならず、性能の向上が図られなければならない。

⑤ 構造耐力上の問題

町家の構造上の耐力は、現行基準法に照らし合わせると耐力性能がかなり不足している。

⑥ 単体規定及び集団規定の問題

建築基準法制定以前に建築された町家は、居住環境上や安全上の単体規定や都市計画上の観点からの適合性に欠ける事項が多くある。

⑦ 避難性能の問題

町家の保全再生において、住宅としての利用だけではなく、商業施設への変更によって町家を活かしていく方法が考えられる。この場合に、不特定多数の利用が想定される場合は、避難上の観点からの措置を講じる必要がある。

⑧ 消防施設の問題

木造建築物である町家は、その防火性能上必要な設備を備えておく必要がある。特に、不特定多数の人に利用が想定される施設として利用する場合は十分な消防設備を備えておく必要がある。

## 資料20 京町家再生賃貸住宅制度の概要

・長屋町家を改修し、賃貸住宅として再生する事業であるが、5戸以上の戸数が必要であるといった事業要件や、長屋町家のオーナーの大半が零細事業者であるといったことにより事業の拡大が困難

### ○御所東団地の取組事例

#### 【概要】

#### 1 計画概要

延床面積：1戸当り延床面積は約50㎡（1F約30㎡，2F約20㎡）

構造型式：木造2階建て、通抜け路地に面した長屋形式

住戸数：5軒（9軒長屋のうちの5軒を改修）

#### 2 事業の趣旨

京町家は、建築基準法施行以前の建物のため、通常は現行規定に準拠することが難しい既存不適格物件である。本件は、耐震、防火及びバリアフリーに関する性能向上に資する工事を補助対象としており、現況から性能を高めることで、大家及び居住者の安心感が高まることを目指したものである。

あわせて、京町家の賃貸住宅再生事例として周知することで、民間事業者による京町家の賃貸住宅経営及び改修工事の普及啓発を促進することを狙っている。



前面路地と再生長屋外観  
（防火性を向上しながら、伝統的なファサードを再生）



1階和室

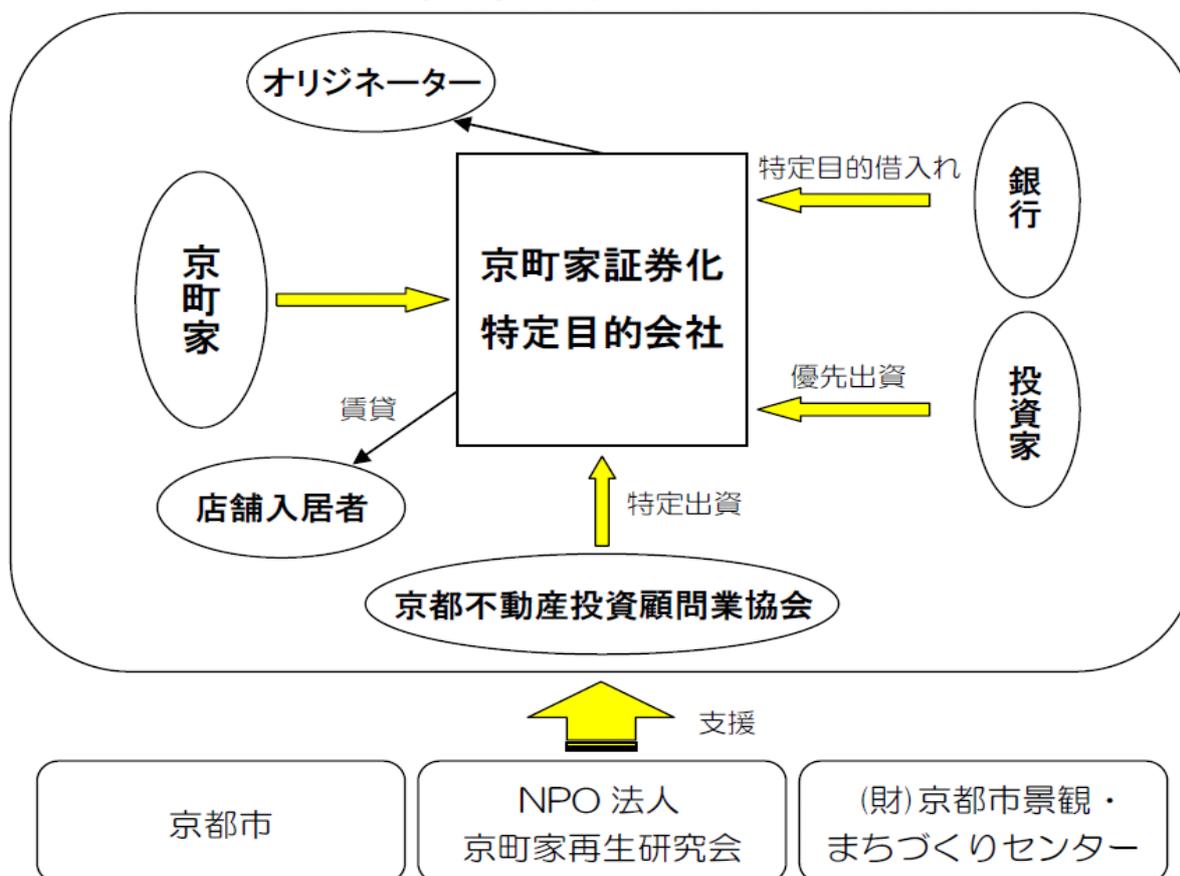
資料21 京町家証券化の概要

【京町家証券化について】

- ・ 賃貸収入等、不動産活用に伴う収益を分配することを前提に、不動産取得のための資金調達を行ういわゆる不動産証券化の手法を活用し、3軒の京町家の保全・再生を図る取組が、平成18年6月、有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会が母体となった京町家証券化特定目的会社によって事業化されました。
- ・ 京町家の不動産証券化とは、京町家をSPC（特定目的会社）が買い取るとともに、事業者等に向けて貸し出し、その賃料等の収入を市民をはじめとする個人・法人の多くの出資者の配当に当てる仕組みです。
- ・ 今回、有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会が発起人(アレンジャー)となりSPCを設立し、このSPCに原資産保有者(オリジネーター)が購入した京町家を資産移動しました。そして、京町家の賃料等から生じる将来の収益を裏付けにSPCが投資家に証券を売却し、その資金で京町家の購入代金を支払い、不動産管理業務を行っていきます。
- ・ 同事業では、総事業費1億5千万円のうち、5,500万円の資金が、第一優先出資証券（1口10万円、配当上限3%）として一般募集されましたが、平成18年6月18日から26日までの募集期間内の間に完売（209名）しています。
- ・ 京町家証券化特定目的会社によって取得された京町家は、京町家の風情を活かした改修が行われ、現在飲食、物販の事業用途に賃貸されています。

資料：京都市広報資料(平成19年7月30日)「京町家証券化事業報告書—証券化の実際と今後の課題・展望—」の発行について」より

京町家証券化スキーム図



資料：京都市理財局財産管理課HPより

資料22 連担建築物設計制度の概要

・複数敷地を一敷地とみなして接道規定を適用することが可能であり、未接道宅地でも建替・更新が可能となるといったメリットがあるが、制度そのものの認知が進んでいなかったり、合意形成が進まなかったりというために、ほとんど利用されていない。

○制度の概要

- ・ 連担建築物設計制度とは、既存の建物を含む複数の敷地・建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁の認定により、当該敷地群を一つの敷地と見なして、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等を適用できる制度。
- ・ 既存の建物が存在することを前提に、それと関係を調整して全体で合理的な設計を行ったうえで、新しく建てる建物を順次連担させていく。したがって、区域内の建物を同時に建替える必要はなく、個々の建物は任意の時期に建替えたり増改築することが可能。

緩和の内容	接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等について、複数の建物が同一の敷地にあるものとして適用することが可能。つまり、適用区域内において、これらの制限を緩和ないし適用除外できる場合がある。
法律で規定されている適用の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一団の土地の区域内で、既存建築物の位置・構造を前提に、安全、防火、衛生上必要な基準に従い総合的に設計すること</li> <li>・ 安全、防火、衛生上支障がないこと</li> </ul>
法定手続き、決定権者	特定行政庁が認定
権利者等の合意等	所有権又は借地権を有する者の全員合意(抵当権者の同意は必要ない)
根拠法	建築基準法第86条第2項



資料24 地区レベルでの防災対策(京都市防災都市づくり計画より)

- ・計画の中で、袋路内建築物等の建て替え支援や建築物の不燃化等の促進を位置付けている

○建築物の不燃化等の促進

- ・ 建築密度の高い市街地では、延焼遮断帯の形成や建築物の不燃化を促進し、延焼遅延化を図るため、防火地域又は準防火地域の指定の検討を行うとともに、防火改修や建て替えに関する情報提供を行う。
- ・ 京町家等の伝統工法木造建築物について、防火に関する最新の技術情報を整理し、情報提供する。

○袋路内建築物等の建て替え支援

- ・ 個々に建て替えることが困難な袋路等で老朽化した建築物の建て替えを支援するため、優良再開発建築物整備促進事業により、複数の敷地を共同化する建築計画に対し、事業費の一部に補助を行う。
- ・ 個々に建て替えることが困難な袋路等については、袋路全体で安全性や居住環境を担保するための協調建て替えのルールを定めることにより、連担建築物設計制度を活用し、適切な住宅ストックの更新を図る。

資料25 木造住宅のタイプ別の耐震化課題(木造住宅地震防災対策調査報告書より)

・木造住宅のタイプ別に耐震化の課題を想定している。

□ タイプ別に想定される耐震課題

課題 類型	想定される課題	
	ハード面	ソフト面
①京町家	(立地－都心部) ・老朽化 ・間口方向の壁量の不足 ・隣接建物との関係	・高齢者が多い ・自力改善可能な層と、困難な層がある ・景観保全との整合
②戦前長屋	(立地－都心部) ・老朽化 ・長屋全体の耐震化の方策 ・袋路等の立地特性による制約	・高齢者が多い ・改善負担力の低い層が多い ・借家が多く、居住者自身が改善できない場合も多い
③一般住宅	戦前 (立地－都心周辺) ・老朽化	・高齢者は少ない ・自力改善可能な層と、困難な層がある
	戦後 (立地－都心周辺～郊外部) ・建築年代に対応した老朽化	・自力改善可能な層と、困難な層がある
④建売住宅	(立地－都心周辺～郊外) ・ミニ開発等の狭小・過密住宅 ・壁量の偏在（下階の壁不足） ・施工上の問題	・居住者の高齢化、沈黙化が進み、自力改善が困難な層が多い地区も見られる
⑤木造3階建住宅	(立地－都心、都心周辺、郊外) ・都心立地型と郊外建売型がある ・1階がガレージのものが多い	・近年普及しており、居住者層は相対的に若い
⑥農家住宅	(立地－郊外部) ・量的には限られる	・高齢化
⑦木賃アパート	(立地－都心周辺、郊外部) ・老朽化	・高齢者の高齢化が進んでいるものが多い ・所有者も高齢化している場合が少なくない