

資料1-4 京町家まちづくりファンドの概要

助成対象

京町家（京都市内において戦前に建てられた木造建築物）の改修工事で、以下のいずれかを目的とした取組。ただし、既に、当該工事に着手されたものや外観修理に関わる他の公的支援制度（文化財保護法による制度や京都市による景観整備補助制度など）の助成対象となるものは対象外となります。

- ① 改変された京町家の外観を伝統的意匠に修復・復元する。
 - ・ 京町家の外観を修復・復元することにより、良好なまちなみ景観の形成を目指すもの
 - ・ 景観重要建造物に指定される可能性があるもの
 - ・ 看板建築を元の姿に修復するもの
- ② まちなみ景観の向上のために近隣と協議して複数軒を修景する。
 - ・ 連続した中小京町家の外観部分の改修を行うことで、良好な通り景観の形成や地域まちづくり活動の展開を目指すもの
 - ・ 向こう三軒両隣がまとまって、設備機器の目隠しや開口部・看板などの意匠や材質の向上を図るもの及び通り庇を連続して修復するもの
- ③ 京町家を活用し、文化発信や地域まちづくりの展開を目指す。
 - ・ 京町家を拠点として、人と人のつながりや新たな京都の魅力づくりに取り組むことが計画されているもの
 - ・ 内部空間の用途に公開性や公共性が高く、間取りや京町家特有の形態（通り庭・火袋など）を継承するもの

選定の方法

モデル事業の選定は、京町家まちづくりファンド委員会において、次の観点を重視して総合的に評価します。

- ① 京町家の伝統的意匠に沿った改修が可能であること。
 - ② 現在の生活様式や店舗活用に適した改修を行うことにより、将来的に中小規模の京町家の改修計画のモデルとなること。
 - ③ 景観重要建造物等の隣接地など、地域景観・地域まちづくりへの影響が大きく、市民の町家に対する意識向上の効果が期待できること。
 - ④ 事業主の地域景観・地域まちづくりへの意欲が高く、将来にわたり助成物件の維持・活用が期待できること。
- ・ 提出された応募用紙や改修計画図面等により、京町家まちづくりファンド委員会で審査を行います。
 - ・ 審査の過程で、現地調査やヒアリングを行う場合があります。
 - ・ 審査の結果により、選定の条件として、改修計画の部分的な変更を求める場合があります。

取組への助成について

選定された取組には、次の内容で助成します。

- ・取組1件に対して、助成対象工事費用の1/2、上限500万円の範囲内で助成を行います。
（主に外観を対象とした助成です）
- ・交付申請書に基づき助成金の交付予定額を決定し、文書でお知らせします。このため、交付決定の後でなければ、工事に着手することはできません。
- ・助成金の交付は工事完了後とします。

応募の条件

応募に際しては、次の条件をすべて満たしていただく必要があります。

- ・土地建物の所有者以外の方が応募される場合は、工事について所有者の同意が得られること。
- ・京町家まちづくりファンド事業の目的に沿って、適切に助成対象建築物を維持管理していただけること。
- ・助成対象工事終了後も引き続き、京町家まちづくりファンド事業の普及活動や京町家保全再生の取組に積極的に協力していただけること。
- ・助成対象建築物の写真、名称、所在地、改修工事の概要、活用計画の概要等の公表に同意していただけること。
- ・京町家の改修工事で、以下の期日までに着工されるもの。

第1期：平成21年3月31日まで

第2期：平成21年9月30日まで

※対象とする京町家とは、京都市内において戦前に建てられた木造瓦葺の建物です。
（右図を参照してください。）
京町家に付属した土蔵なども含みます。



総二階



中二階



三階建て



平屋



仕舞屋



塀付



看板建築

資料1-5 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"> ・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 ・安全、防火、衛生上支障がないこと
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1-6 歴史的細街路における町並み景観の保全・再生を支援する施策

○建築基準法第42条第3項道路の活用

・狭い道幅に伝統的建築物が建ち並び、それらによって構成されている歴史的な町並み保全、継承のために、狭い道幅のまま建築を可能にする施策について、祇園町南側地区で実施している。

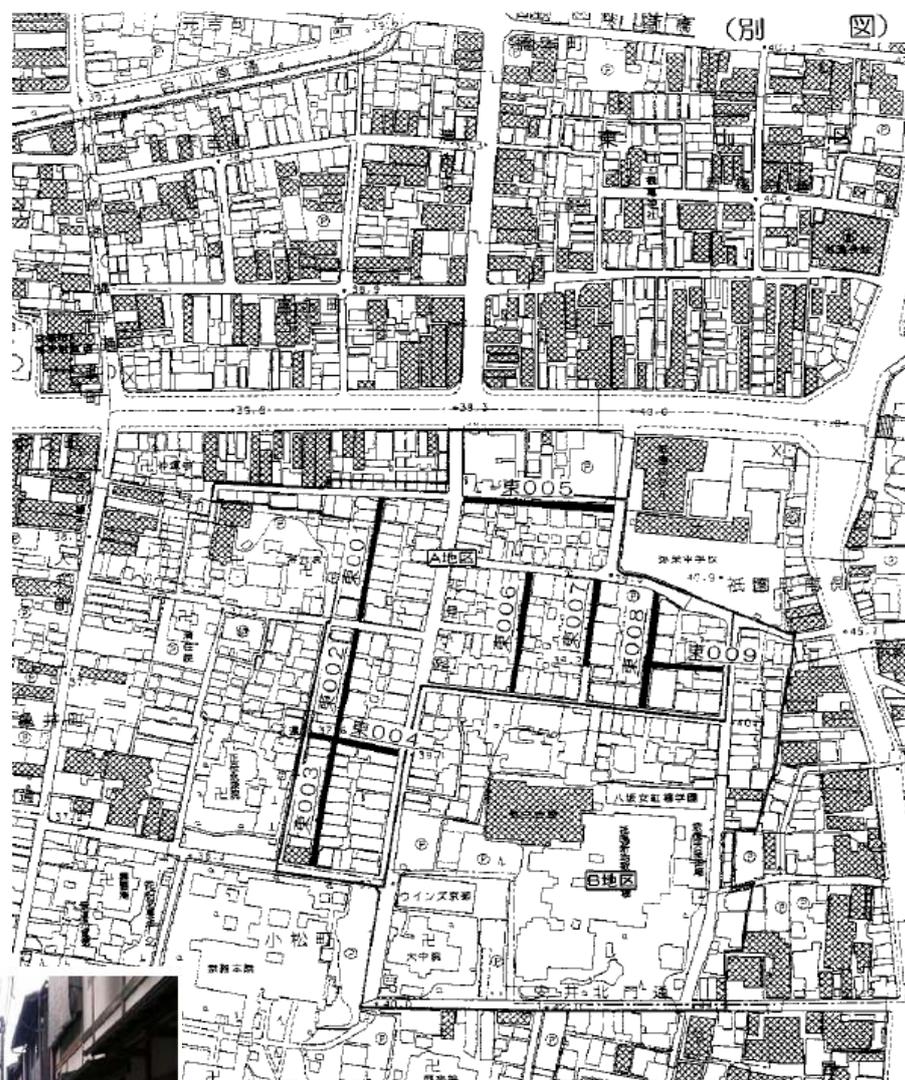
・敷地が歴史的細街路にのみ2m以上接する建築物の構造の制限

①地上階数3以下

②居室の壁及び天井の室内に面する部分は、難燃材料で仕上げること。

③3階の居室から屋外の出口に通じる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分は、準不燃材料で仕上げること。

・京都市東山区祇園町南側の区域内における9路線



～祇園町南側地区の現在のたたずまい～

(凡例)
 建築基準法第42条第3項の規定による同条第2項の規定による道の水平距離を指定した道及び京都市細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例第3条第1項の規定による歴史的細街路を指定した道

(都市計画局建築指導部指導課)

資料1-7 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。



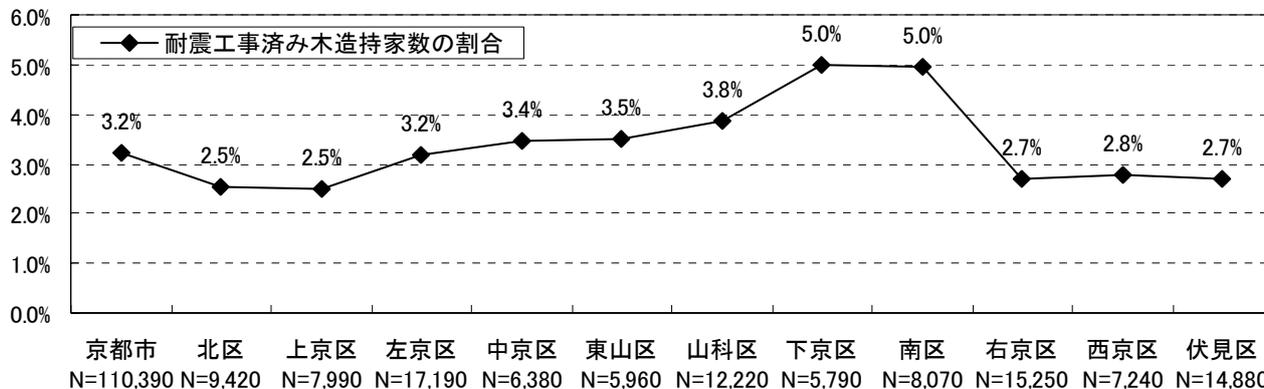
前面路地と再生長屋外観
（防火性を向上しながら、伝統的なファサードを再生）



1階和室

資料1-8 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。

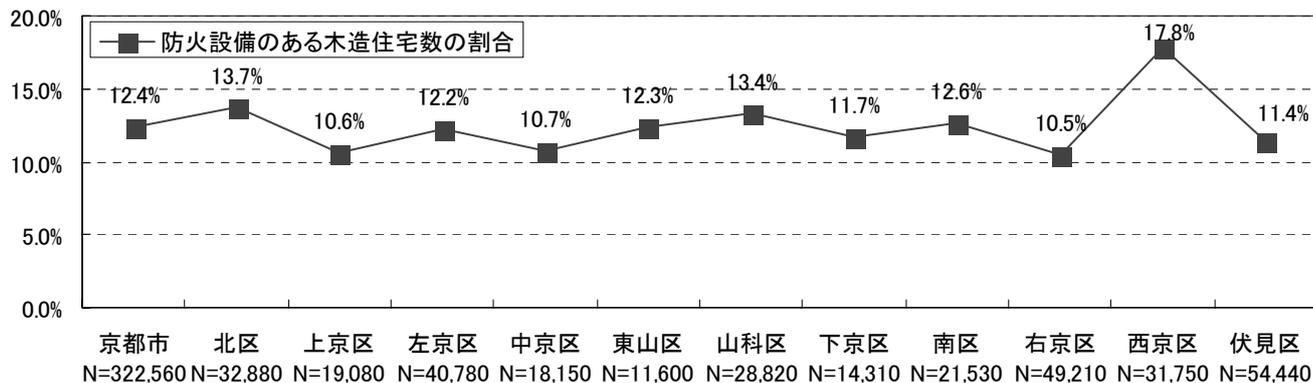


※耐震工事済みとは、「持家」について、平成11年1月以降に壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、金具による補強等の耐震工事を行ったものである。

資料：平成15年住宅・土地統計調査

資料1-9 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。



※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1-10 まちなか住まいのアンケート調査結果

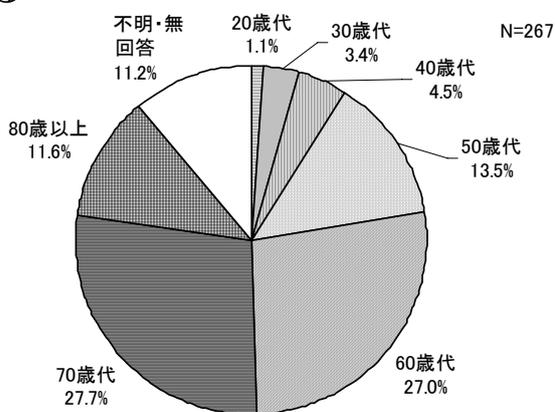
【調査の対象住宅及び回収状況】

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

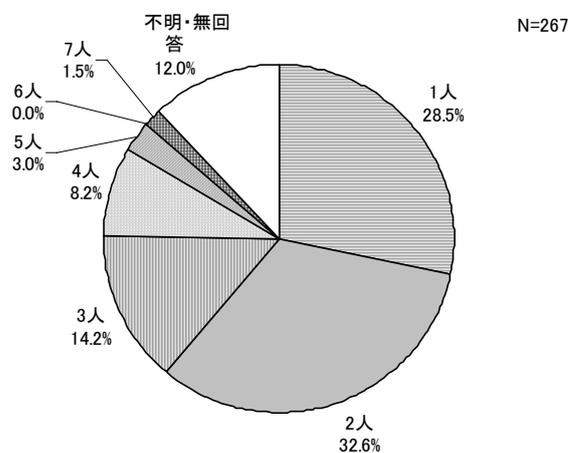
■ 居住者の年齢

・世帯主が60歳以上の世帯が6割を超える



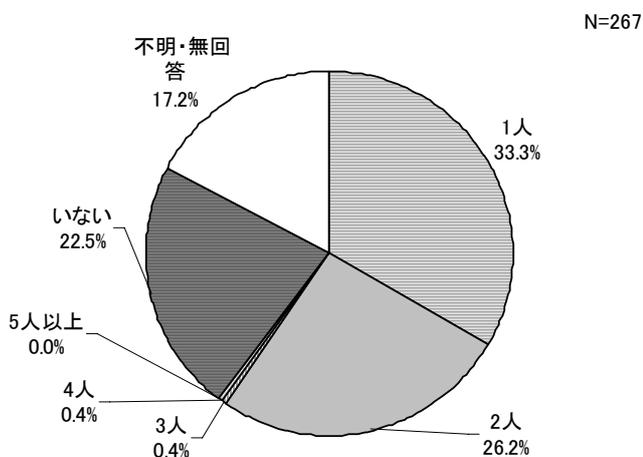
■ 居住者の世帯人数

・1人と2人世帯で全体の6割以上を占める。



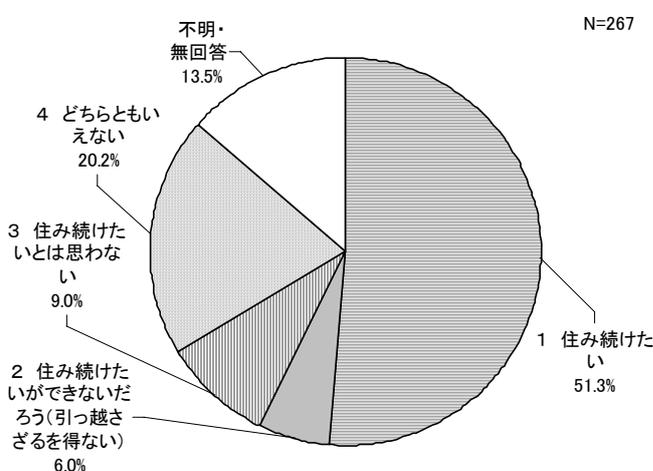
■ 65歳以上世帯人員

・65歳以上の方を含む世帯が6割を超える。



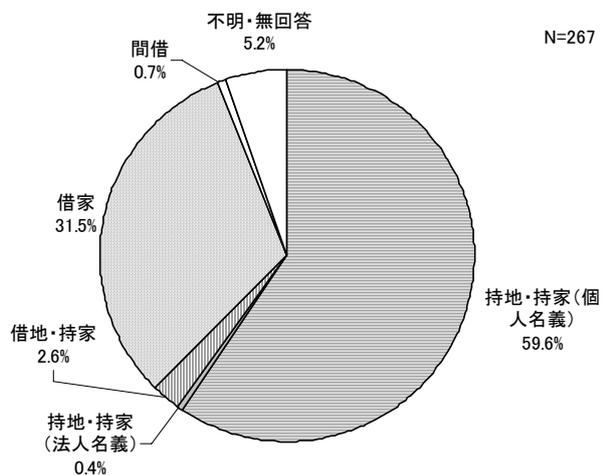
■ 今後の居住意向

・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



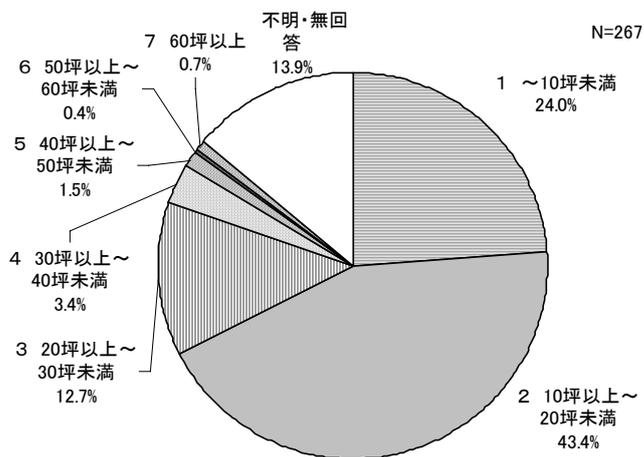
■ 建物と敷地の所有関係

・「持地・持家（個人名義）」が約 6 割を占め、借家は約 3 割を占めている



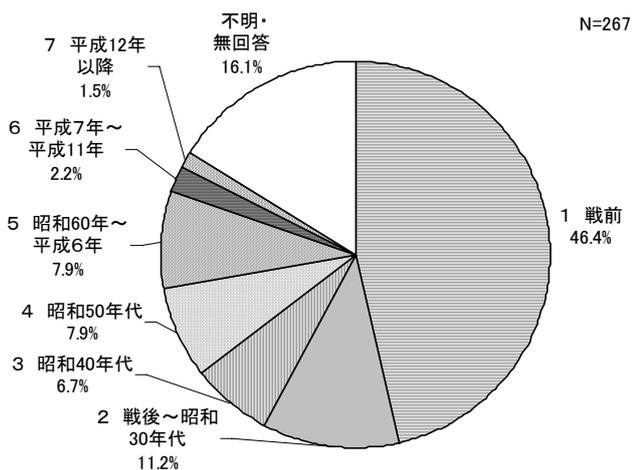
■ 延べ床面積

・「10 坪以上～20 坪未満」が 43.4%と最も多く、次いで「10 坪未満」が 24.0%となっており、20 坪未満が7割近くを占めている。



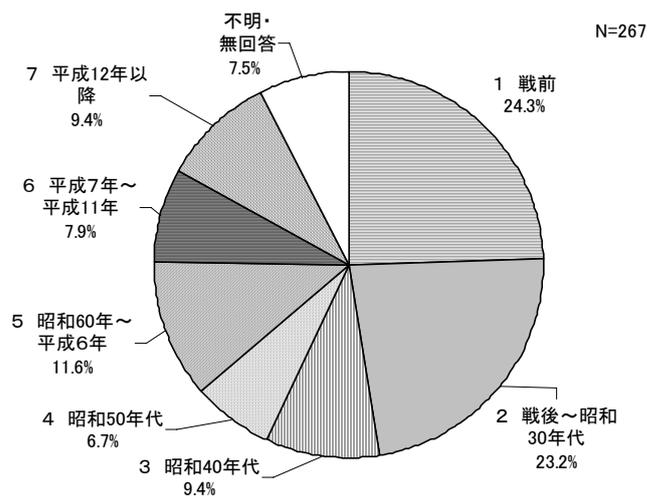
■ 建築時期

・「戦前」が 46.4%と、建築されてから 70 年以上が経過する建物が半数近くを占めている。



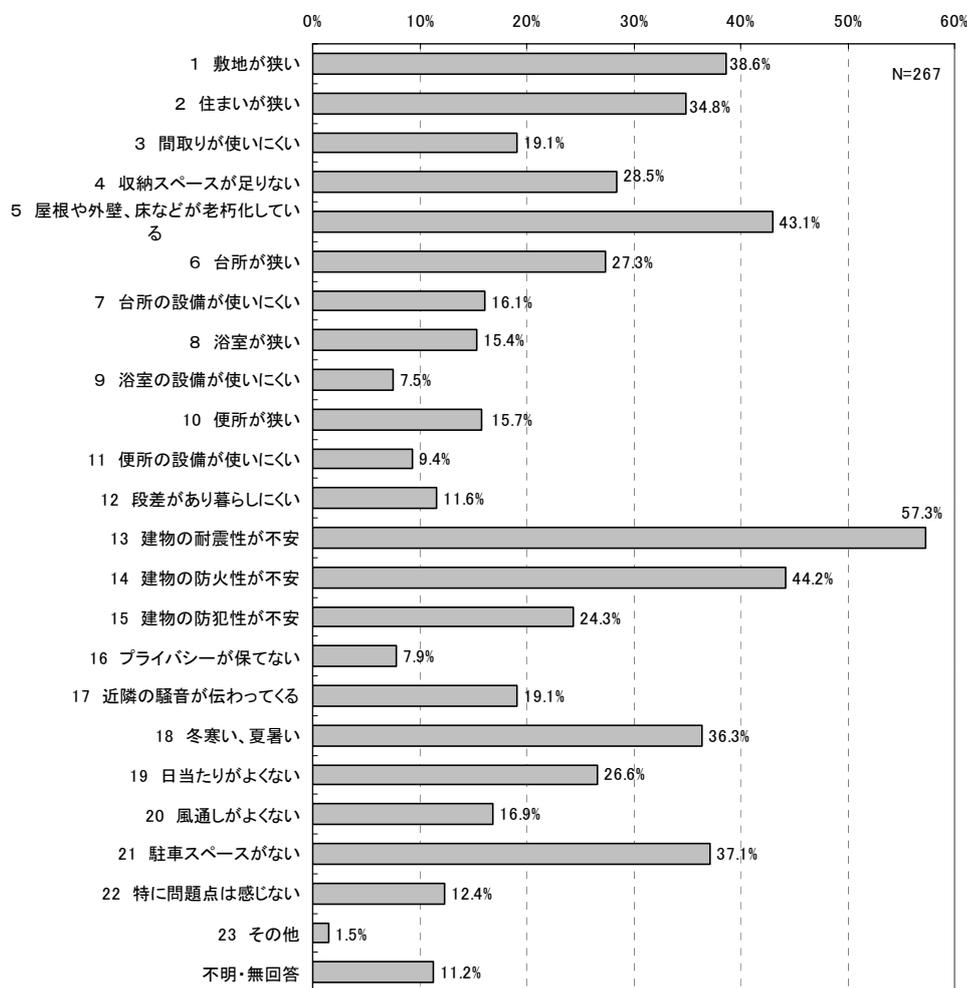
■ 入居時期

・「戦前」が 24.3%と最も多く、次いで「戦前～昭和 30 年代」の 23.2%となっており、これを合わせると半数近くになる。



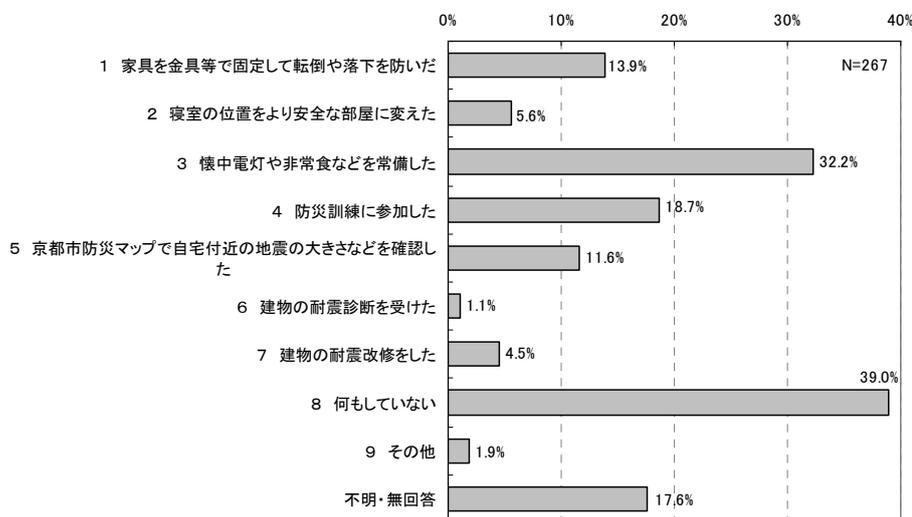
■ 建物の問題点

・「建物の耐震性が不安」が57.3%と最も多く、6割近くになっている。次いで「建物の防火性が不安」が44.2%、「屋根や外壁、床などが老朽化している」が43.1%となっている。



■ 地震への備え

・「何もしていない」が39.0%と最も多く、次いで、「懐中電灯や非常食などを常備した」が32.2%、「防災訓練に参加した」が18.7%となっている。一方、「建物の耐震診断を受けた」は1.1%、「建物の耐震改修をした」は4.5%と低い値となっている。



資料1-1-1 他都市事例

■ 老朽木造住宅の解体支援（神戸市）

【まちの耐震性向上事業（解体撤去）】

○目的：地震時に住宅が倒壊し避難路をふさがないように、住宅が密集している地区における耐震性の低い住宅の解体撤去工事費の一部を補助

○対象者：神戸市の防災再開発促進地区内（下図参照）に住宅を所有する市民（個人）

○対象住宅：下記のすべてを満たす木造戸建住宅、木造長屋住宅及び木造共同住宅
（賃貸住宅、店舗併用住宅で住宅用途の部分が延べ面積の半分を超えているものを含む）

- ・昭和56年5月31日以前に着工された住宅
- ・神戸市の耐震診断を受けているもの
- ・神戸市の耐震診断等の結果、評点が0.7未満であるもの

○対象費用：解体撤去工事に要する費用

※住宅の延べ面積が80㎡以上の場合は「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）」に基づき、適切な分別解体、再資源化等に関する届出をしたものに限りま。

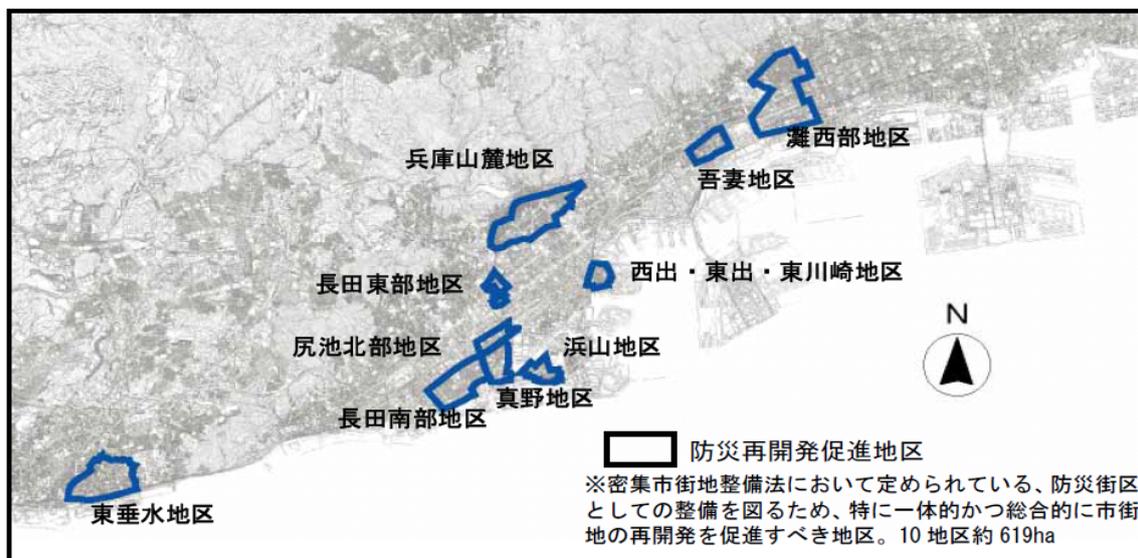
○補助金額：対象費用の1/4または30万円のうち低い額

○実績

【単位：戸】

項目/年度	H17	H18	H19	合計
	0	26	10	36

○神戸市の防災再開発促進地区の位置



■ 木造住宅の耐震改修（簡易改修）工事等助成（東京都墨田区）

【木造住宅の耐震改修計画作成費・耐震改修工事費用助成】

- ・ 墨田区民間建築物耐震診断助成制度を利用した建物について、所有者等が行う耐震改修に要する経費の一部を助成

対象となる建築物	昭和56年5月31日以前に墨田区内で着工されたもので、主要構造部（柱や梁など）の過半が木造、延べ面積の過半が住宅であるもの
助成対象者	・ 対象建築物を所有し、かつ、居住する個人 ・ 対象建築物に居住する個人で、建築物の所有者の承諾を得ている場合
助成対象となる経費	・ 耐震改修に要した経費
耐震改修の種類	・ 耐震改修工事：総合評点が1.0未満の建築物を総合評点を1.0以上の建築物にする工事をいう ・ 簡易改修工事：総合評点が1.0未満の建築物について、改修工事前に比較して耐震性能が向上する工事及び、東京都が選定した「安価で信頼できる木造住宅の、耐震改修工法・装置」の耐震改修工法部門の工法により改修工事前に比較して耐震性能が向上する工事。

※ 総合評点とは、(財)日本建築防災協会が定める「木造住宅の耐震精密診断と補強方法」による建築物の耐震性の判定基準をいう。

助成金の限度額(平成20年10月1日から)

助成対象工事等	地区	助成対象者	補助率	限度額
耐震改修計画作成	墨田区全域	一般及び高齢者等	2分の1	5万円
	簡易改修工事	緊急対応地区内	一般	2分の1
高齢者等			3分の2	45万円
緊急対応地区外		一般	3分の1	20万円
		高齢者等	3分の2	45万円
耐震改修工事	緊急対応地区内	一般	2分の1	80万円
		高齢者等	3分の2	100万円

限度額は平成20年10月1日以降の助成金の交付申請から適用

耐震改修実績

	18年度	19年度	20年度
耐震改修工事	4	2	4
簡易改修工事	11	10	18
合計	15	12	22

※緊急対応地区とは、木造住宅密集地区を指定しており、墨田区の区域の1/6程度が対象耐震改修工事については、緊急対応地区以外は、個人で独自に行ってもらっている

○簡易改修工事について（平成20年4月、墨田区電話ヒアリング結果）

<p>申請者の状況：70歳代が8割以上で、年金暮らしがほとんどを占める</p> <p>建築物の状況：築年数は30年～40年、平均床面積は100㎡、これまでは全て2階建て</p> <p>平均改修費用：90万円前後</p> <p>耐震性能の変化（平均）：従前の総合評点0.4⇒従後の総合評点0.7～0.8（大体、0.3点ほど上昇）</p> <p>主な工法：筋交いによる補強、耐震パネル等による補強が多い （なお、住宅の場合は壁を補強する、店舗の場合は耐震ダンパーにより補強するケースもある）</p> <p>その他：いわゆるシェルター補強のような一部の部屋のみを補強するというケースは少なく、全体的にバランスよく補強するケースがほとんどである。その中で、予算等に応じた補強が行われている。</p> <p>：総合評点1.0以上の耐震改修となると、費用等もかかり、改修が進まないという現状や、過去の震災状況等を見ると、1階部分が崩れて、2階部分はそのままというケースが見受けられること等から、建物全体というよりも、特に建物1階部分をバランスよく耐震改修してもらいたいと考えている。</p> <p>：簡易改修であっても、評点が1.0以上を超えるものも5件あった（18年度実績）</p>
--

■ 「安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置」（東京都都市整備局）について

○目的

- ・南関東直下型地震等の大地震発生の際には、昭和56年以前に建築された既存木造住宅について大きな被害が予想されているが、木造住宅の耐震化は十分に進んでいない。
- ・そこで、安価で信頼できる耐震改修工法や装置等の事例・アイデアを都民や建築業界から広く募集し、その中から一定の評価を受けたものを都民に紹介することにより、既存木造住宅の耐震化等を促進させることを目的として平成17年度より毎年募集している。
- ・平成20年度までで、3部門（耐震改修装置部門、装置等部門、その他）、計55事例が紹介されている。

○紹介されている事例（耐震改修装置部門一部）

分類	応募名称	事例の主な補強工法の特徴および詳細	
耐震パネル等による補強の事例	ガーディアンウォール（守り神の壁）工法	<ul style="list-style-type: none"> ・特殊パネルと金物を使って壁を補強 ・天井や床を壊さずに室内から取り付けられる 事例の建築年：昭和35年築 建物面積：延べ119㎡ 評点：（改修前）0.68（改修後）1.06 事例の改修内容 <ul style="list-style-type: none"> ・1階LDKの壁にガーディアンウォールを4壁取り付け、ホールダウン金物、柱頭金物で補強 ・2階耐力壁柱脚柱頭仕口を金物で4か所補強 耐震改修工事費（全体工事費）：54万円 工期：約5日 事例選定年度：平成17年度	
金属製筋交い（壁内部）による補強の事例	耐震補強金具「UYロッド」	<ul style="list-style-type: none"> ・壁の内部に金属製の筋交いを取り付けて壁を補強 ・柱・梁の接合部も筋交い取付用金物で同時に補強 事例の建築年：昭和61年築 建物面積：延べ116㎡ 評点：（改修前）0.47（改修後）1.56 事例の改修内容 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁にUYロッドを16か所取り付け（その他、外壁仕上げ張替え） 耐震改修工事費（全体工事費）：120万円（210万円） 工期：10日間 事例選定年度：平成17年	
金属製筋交い（外付け）による補強の事例	安心ちから壁	<ul style="list-style-type: none"> ・柱・梁の接合部に建物外部から金物を取り付けて接合部を補強 ・金物に9ミリ鉄筋の筋交いを取り付けて壁を補強 ・室内の工事がほとんどなく、工期が短い 事例の建築年：昭和24年築 建物面積：延べ78㎡ 評点：（改修前）0.26（改修後）0.77 事例の改修内容 <ul style="list-style-type: none"> ・1階外壁面及び開口部に補強金物を使用して9mm鉄筋をたすき掛に9か所取り付け ・玄関内壁に構造用合板を1か所取り付け（その他、一部床張替え、浴室窓の取付け） 耐震改修工事費（全体工事費）119万円（128万円） 工期：10日間 事例選定年度：平成17年	