

住宅ストックの活用・流通のあり方に関する住宅政策の課題と整理（エリア別）

住宅地の型	代表的な地域例	特徴とこれまでの取組	地域の課題 (データに基づくものや審議会、ヒアリングによる意見)	課題解決のための施策の方向
都心地区	丸太町通、河原町通、五条通、堀川通に囲まれた地域	<ol style="list-style-type: none"> 古くからの市街地で、町家や長屋等が多数残されるが、幹線道路沿いは商業・業務ビルが立地するほか、特にバブル期以降、分譲マンションなどの共同住宅が増加している（中京区と下京区では、H5～H15にかけて、共同住宅が1.7倍以上増加） →職住共存地区の新しい建築ルール（H15）、地域協働型地区計画の策定、姉小路界わい地区街なみ環境整備事業等地域によるまちづくり 中京区と下京区の人口が増加しており、H7～H17にかけて1.8倍以上増加している学区もみられる。 上・中・下京区には、S35年以前に建築された住宅が約19.7千戸（全住戸の16.1%）あり、そのうち約6.5千戸（32.8%）が借家である。 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢化が進展するなか、より利便性の高い都心部への人口流入が高まることが予想されるが、新景観政策等により新規住宅の流通が一定の抑制がある中で、既存ストックをどのように活用するか課題となっている。 ○都市住宅として、暮らしの文化を継承している町家が年々、減少している（H10～H15で△1.5万戸）中で、町家という資源の活用を考えた場合に、増改築や賃貸借に関する課題がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域が一体となって進めるまちづくりの支援の継続 ○まちなかの住まい方の検証と普及、京町家の継承と利活用の促進
都心周辺戦前一戸建住居専用地区	左京区の下鴨、北白川等	<ol style="list-style-type: none"> 昭和初期（下鴨S13、北白川S23換地処分）の区画整理による専用住宅地域は、比較的住宅規模が大きく、良質な住宅地を形成している。 →H16に敷地面積の最低限度を設定（1、2種低層住居専用地域） 	<ul style="list-style-type: none"> ○区画整理に依らない住宅地（右京区丸太町以北等）では、建ぺい率（50%）、容積率（80%）の規制が厳しく、更新や流通が進みにくい状況にある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域が一体となって進めるまちづくり（良好な住環境を守る取組）の支援 ○実態調査と制限の見直しの検討
都心周辺戦前借家地区	西大路周辺、九条周辺、東山通周辺	<ol style="list-style-type: none"> 戦前からの民営借家が多く残存している（東山区には、S35年以前に建築された住宅が約4.4千戸（全住戸の21.0%）あり、そのうち約1.6千戸（35.8%）が借家） 東山区の空家率は年々高まっており、平成15年時点では18.7%と京都市内で最も高い。 →歴史的街区におけるストック活用調査（都市再生モデル調査）、六原学区空き家再生プロジェクト（京女大）、狹隘道路モデル事業 避難・消防活動の困難さや地震災害における危険性の高い月輪学区（京都市防災都市づくり計画）では、世帯数の減少が激しい（H7～H17で△340世帯） 	<ul style="list-style-type: none"> ○昔のままの低家賃で賃貸借関係を継続しているために大家が改修費を賄えない老朽木造住宅は、地震による倒壊の危険性が多く、安全面で課題を抱えている。 ○東山区内の空家調査では、空家となっても、住宅市場には流通しないままの事例があることが確認されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○防災上課題のある市街地における安全性の確保 ○老朽木造住宅の安全性確保に向けた方策の検討 ○空家の利活用の促進
住工混合地区	西陣、清水、伏見及び山ノ内、吉祥院等	<ol style="list-style-type: none"> 戦前からの住工混合地域である西陣や清水、伏見等の伝統産業型混合市街地と戦後に形成された山の内、吉祥院などの近代工業型混合市街地がある。 避難・消防活動の困難さや地震災害における危険性の高い柏野、乾隆学区（京都市防災都市づくり計画）では人口密度が、柏野で205人/ha、建ぺい率57%、乾隆で建ぺい率56%と高密度 	<ul style="list-style-type: none"> ○西陣等で建ぺい率の既存不適格のものは、増改築だけでなく建て替えも困難な状況にある。 ○工場跡地への民間建売分譲住宅や民間マンション建設が行われており、住工混在問題が生じている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○防災上課題のある市街地における安全性の確保 ○住工共生のあり方の検討 ○実態調査と制限の見直しの検討
住工混合スプロール地区	梅津、山ノ内、上烏羽等	<ol style="list-style-type: none"> 工業系用途地域の中に、民間建売分譲住宅やマンションが立地し住宅地化が進行 	<ul style="list-style-type: none"> ○バブル期の開発による狭小敷地（10坪～15坪）の建物が多く、また法令違反のものも多い。そのため、銀行からの融資が受けられない。 ○そのような住宅は、売却しても値がつかないために、借家となっているものが増えている。 ○工場跡地への民間建売分譲住宅や民間マンション建設が行われており、住工混在問題が生じている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○スラム化の阻止へのための対応（まちづくり支援、狭小宅地の改善） ○違反建築物、新耐震前の住宅等の扱い等についての検討 ○住工共生のあり方の検討
住宅スプロール地区	山科盆地、桂周辺等	<ol style="list-style-type: none"> 高度経済成長期以降に宅地化が進んだ地域で、山科区では、S46～55の10年間に建設された住宅が全体の約2割を占める。 鏡山、西野で世帯数が減少（H7～H17で△116、△189世帯） 	<ul style="list-style-type: none"> ○バブル期の開発による狭小敷地（10坪～15坪）の建物が多く、また法令違反のものも多い。そのため、銀行からの融資が受けられない。 ○そのような住宅は、売却しても値がつかないために、借家となっているものが増えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○スラム化の阻止へのための対応（まちづくり支援、狭小宅地の改善） ○違反建築物、新耐震前の住宅等の扱い等についての検討
区画整理地区	上賀茂、岩倉等	<ol style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業により、民間建売分譲住宅、分譲マンション、公的分譲住宅の立地が進んでいる。 農地転用による宅地化が進行（H19：岩倉学区:75件/年（うち住宅目的56件/年）） 	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少が想定され、かつ住宅総数が世帯総数を上回り空家が増加している中で、未だ農地転用による開発が続いている。 ○風致地区に指定されており、比較的広い敷地を持つ住宅が多く価格が高い。住環境が良く経済力のある中高年層の住み替え先として選ばれている状況があり、入居世代に偏りが生じている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○インフラへの負荷と供給のバランスを考えた開発のあり方の検討
大規模団地及びその周辺地区	ニュータウン及びその周辺	<ol style="list-style-type: none"> S40～50に開発された共同住宅と戸建住宅によるニュータウン 世代の世帯が多く、急激に高齢化することが予想される。 	<ul style="list-style-type: none"> ○開発後30年を経て、共同住宅や戸建住宅に空き室や空き家が増加しつつあるが、流通がすまない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○空家の利活用の促進
中大規模農地残存地区	久我、羽束師	<ol style="list-style-type: none"> まとまった農地が広がる地域であるが、近年も、農地転用によるミニ開発により人口が急増しており、H7～H17にかけて、人口が1.5倍近く増加している学区（羽束師学区等）もみられる 	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少が想定され、かつ住宅総数が世帯総数を上回り空家が増加している中で、未だ農地転用によるミニ開発が続いている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○インフラへの負荷と供給のバランスを考えた開発のあり方の検討
市街化調整区域既存集落	大原、大原野等	<ol style="list-style-type: none"> 農林業が中心の地域で、農業従事者及び人口が減少し、今後空家の増加が予想される（大原、大原野、向島の3地区(市街化調整区域)の農業従事者H15:1,875人→H20:1,295人） 既存集落を中心に人口減少と高齢化が急速に進行（大原:高齢化率:41%） →市街化調整区域の地区計画制度の活用検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○農林業等の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になるなどの課題を抱えている。 ○農業従事者が減少する中、市街化調整区域では主に農業従事者や線引き前の住宅のみの活用に限られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域コミュニティの維持・活性化の推進 ○空家の利活用の促進
山間地域	花背、久多、広河原、京北	<ol style="list-style-type: none"> 農林業が中心の地域で、過疎化が進行し、今後空家の増加が予想される。 農家住宅などの戦前からの木造住宅が残されている（広河原:戦前専用住宅比率60%）。 既存集落を中心に人口減少と高齢化が急速に進行（久多:高齢化率:64%） 	<ul style="list-style-type: none"> ○農林業等の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になるなどの課題を抱えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域コミュニティの維持・活性化の推進 ○空家の利活用の促進