

都心部の木造住宅ストックをどう考えるか

問題意識	○伝統的京町家に代表される都心部の伝統木造住宅は、京都の地域性、文化的伝統を継承することや地球環境という面から再評価されるべきではないか。しかし、現在の法制度、金融の仕組みでは、残したくても残せない状況にあるのではないか。 ・京都市内の木造住宅総数は平成 15 年現在、151 千戸あり、その中で、昭和 35 年以前に建築された木造住宅が、都心部(上京区、東山区、下京区)ではそれぞれ全体の 5 割を占める
	○現状の安全性に問題があるとしても、単に壊して建て替えるだけでいいのか。 ・市内の木造持家総数は 110 千戸、その内、耐震工事済みは 3,6 千戸（3.2%）である。 ・市内の木造住宅総数は 322 千戸、その内、防火設備があるのは 40 千戸（12.4%）である。 ・近年、町家に対するニーズが高まっており、内外装のリニューアルや耐震補強などにより、住宅として商品価値が高まっている。（事業者ヒアリング）
	○町家を優良な住宅ストックとしていくためには、改修・改善を前提とした融資の仕組みなどをつくる必要があるのではないか。 ・町家の大半は、建築基準法の既存不適格建築物となり、改修等を行おうとしても銀行による融資を受けることが困難な状況にある。（事業者ヒアリング） ○長屋町家の安全性を高めることにより、高齢者の居住の安定を図る必要があるのではないか。 ・長屋町家の居住者の 7 割近くが 60 歳以上、また 2 人以下の世帯が 6 割近くとなっており、高齢者のみ世帯が大半を占めている。（「東山区 まちなか住まいのアンケート」より） ・東山区では、居住者の 6 割近くが、住み続けたいと答えており、高齢者になるほど継続居住の意向が高い。（「東山区 まちなか住まいのアンケート」より）



現状施策		評価・分析
	京町家再生賃貸住宅制度など	・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
	木造住宅における耐震支援	・木造住宅、京町家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。
	袋路の再生（連担建築物設計制度の活用等）	・未接道宅地の建替・更新に向けた制度であるが、地権者の合意形成が困難といった課題があり、利用実績が少ない。

課題
○木造住宅の課題の検証 ⇒都心部を中心に多く見られる高築年の木造住宅の安全性確保が必要 ⇒京都の町並みをつくっている町家を住宅ストックとして長く使い続けられるような仕組みづくりが必要
○良好なコミュニティが形成されていることが多い袋路等の長屋について、住宅としての活用促進のあり方 ⇒都心部に多く見られる長屋町家を住宅ストックとして活用するためには、制度、資金調達等の多角的な検証、仕組みづくりが必要
○密集市街地、袋路に立地する木造住宅の課題の検証 ⇒防災上課題のある密集地、袋路に立地する木造住宅の安全性確保が必要
○老朽木造住宅の分類による対応のあり方の検討 ⇒防災上課題のある老朽木造住宅において地震等の災害時にも生命を守るためにどのようなことができるかの検証が必要

考えられる施策の方向性（案）
○町並みの保全しながら良質な住宅ストックを形成するため、建築基準法等の法令等で認められる限りの改修を行い、都心部の木造住宅を住宅ストックとして活用するための方策を検討すべきではないか。
○民間の活力も活用して、古い木造住宅を改修することで所有者にもメリットが出るような仕組みを構築すべきではないか。
○袋路に立地する木造住宅は、その特性を保持しながら良質な住宅ストックの形成にも繋がるようにすべきではないか。
○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へは、居住者の生命・身体を守るため、資金調達等の仕組みづくりについて検討すべきではないか。

課題解決のための施策（案）
○木造住宅の住宅ストックとしての活用促進 【資料】現行制度の状況等 ・京都市内の木造住宅(資料 1-1)
○京町家等の改修における資金調達の仕組みづくり 【資料】現行制度の状況等 ・京町家証券化の概要(資料 1-2) ・京町家保全・利活用のための「京町家信託スキーム」について(資料 1-3) ・京町家まちづくりファンド概要(資料 1-4)
○既存制度を活用した袋路・細街路に立地する長屋・町家の改修等の促進 【資料】現行制度の状況等 ・連担建築物設計制度の概要(資料 1-5) ・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(資料 1-6) ・京町家再生賃貸住宅制度の概要(資料 1-7)
○命を守るための応急的な最低限の住宅改修等の促進 【資料】現行制度の状況等 ・耐震工事済みの木造持家総数の割合(資料 1-8) ・防火設備のある木造住宅総数の割合(資料 1-9) ・まちなか住まいのアンケート調査結果(資料 1-10) ・他都市事例(資料 1-11)