

第5章 施策の方向

1 住み継ぐ

(1) 京都らしいすまい方の継承

ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

はるか昔から京都には、「しまつ」という言葉に表されるように、ものを無駄にせず長く大切に使うという精神文化が息づいています。伝統的な都市住宅である京町家においては、坪庭を設け、打ち水をして涼風を取り入れたり、夏が近づくと風通しのよい建具に入替え、夏座敷にしつらえを換えるなど、夏の蒸し暑さに備えるための先人たちの知恵と工夫により、厳しく多様な気候に対応するすまい方が形成されています。

現在、地球温暖化対策の必要性が高まる中、こうした精神文化やすまい方を引き継いでいく必要があります。

また、京都では古くから自治意識が高く、現在も、元学区等の単位での地域活動が活発に取り組みられています。このことを踏まえ、地域コミュニティの活動状況をも評価する市場形成や住情報の総合的マネジメントを進めます。こうした地域まちづくりや市場の仕組みを生かした、自立的、継続的な地域まちづくり活動によるエリアマネジメントに対する支援を行い、空き家増加の抑制や適正な維持管理による危険住宅化を防止します。

更に、地域の特性を生かしたすまい方を継承するために、まちづくりにおけるルールづくりや住教育等を推進します。

イ 共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援

分譲マンションが新しい都市コミュニティの形成に寄与する可能性も考えられます。

分譲マンションが周辺地域と調和し、その住民や所有者等が地域の一員として地域まちづくりに貢献することで、地域コミュニティの維持・活性化に資するための施策を展開していきます。

分譲マンションをはじめ、共同住宅や戸建て住宅の新規供給において、新たな住民も含めまちの将来像について地域が一体となって考えていくことができるようにしていきます。

ウ 京町家の保全・活用の推進

京都の町並みを形成し、「職住共存」や「都心居住」といった京都らしい暮らしの文化を継承している京町家を住宅ストックとして活用していくことや、袋路等の細街路の暮らしを引き継ぐために必要となる安全性確保のための資金調達の仕組みや法規制の合理化等を推進します。

また、町内やまちのまとまりで地域の安全性の確保や世代ミックスの促進等への取組を行うことや地域の環境管理に関する計画を策定することを条件に、京町家の保全・活用を促進する仕組みを検討します。

更に、京町家や郊外の戦前木造住宅等の文化的価値を生かし、その価値を京都内外へ広めるため、観光政策等とも連携を図りながら、新たな居住のあり方について検討を進めます。

エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

都心部や郊外に限らず、地域に存在する自然や文化を生かした良好な住環境の住宅地が将来にわたり保全されるよう、地域の特性に応じた住環境の保全や改善のためのルールづくりなど市民参加のまちづくり活動を支援します。

特に、新景観政策の推進のため、必ずしも良好な景観を形成しているとは言えない都心部以外の住宅地も含め、地域（元学区や町内等）ごとに市民や専門家が主体となっ

てきめ細かな景観形成を推進する活動を支援します。

更に、人口減少時代の中、新たに供給される住宅や宅地については、十分な基盤の確保や良好な住環境が確保される仕組みについて検討を進めます。

オ 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

郊外、山間部等では、子育て世代や農林業の担い手を呼び込むための地域活動の支援等の需要創造型の取組や、住み替え支援等の施策による地域まちづくりの情報を生かした空き家対策を展開します。

(2) 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援

ア 環境に配慮した数世代にわたり住み継ぐことのできる住宅の普及

京都議定書誕生の地として、また、環境モデル都市として、低炭素社会の構築に向けて、住宅においてもこれまでのフロー重視の考え方から、住宅ストックとして長く使い続けるといったストック重視の考え方への転換を進める施策を展開します。

京町家は長い歴史の中で数世代にわたり住み継がれてきた住宅です。今後も、住宅ストックとして安心して長く使い続けるために、適切な維持管理を行い、その履歴を残すことによって、市場での適正な評価を促します。

こうした考えを広めるため新築住宅についてもその特徴や考え方を継承するとともに、長期優良住宅等の数世代にわたり住み継ぐことのできる考え方を普及させていきます。

また、ヒートアイランド現象の緩和や家庭部門の省エネルギーのため、住宅からの廃熱の抑制に資する技術や再生可能なエネルギーの活用、設備の導入を進めるとともに、良好な町並み景観の形成に寄与するよう、住宅地の緑化を進めます。

イ 木の循環システムを支える京都市地域産材を活用した木造住宅の普及と維持管理及び更新の促進

京都の三山の森と緑を守り、木の文化を大切にすることで低炭素社会の構築を目指し、木材の輸送による環境負荷の低い京都市地域産材の普及や、木造住宅の振興を図ります。

また、既存住宅においても、外観等への木材の活用によるまちなみの統一感の創出や、改修等が容易であるという木材の特徴を生かし、構造材や内装材としての活用を促進し

ます。

ウ 民間活力を活用した住宅ストックの良質化

建て替え更新や流通が停滞している狭小ミニ開発宅地や建ぺい率や容積率等の既存不適格となる住宅地において、市場における更新（狭小宅地の改善）を促進するため、狭小宅地の隣接地の取得に対する意識向上のための施策を展開します。

エ 予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進

分譲マンションに対しては予防的な措置を講じることで、管理が機能不全に陥らないようにし、京都らしい良質な住宅ストックの形成に資することに重点を置いた施策を展開します。

分譲マンションが良質な住宅ストックとなるとともに良好な景観の形成に寄与するために、計画修繕や改修によって既存の建物をできるだけ長く使い続けるよう促していくことも重要であり、特に耐震性の向上やバリアフリー化等、住宅としての基本的な性能を高めるための改修については積極的に推進していきます。

また、特に高経年マンションや小規模マンション、賃貸化が進んだマンションといった、管理運営に支障が生じやすい要素をもつものについては、多様な管理のあり方を提示するなど、その特徴に応じた措置を講じます。

これまでの相談事業や情報提供に加えて、分譲マンションの住宅ストックとしての情報や居住実態の状況、流通の状況を継続的に把握し、分譲マンションの管理についての相談に適切に対応できる環境を整備します。

更に、管理組合が機能していない「要支援マンション」では、各区分所有者の努力による管理組合の機能の回復に多大な労力がかかるため、現状では問題が放置される傾向にあります。このため、「要支援マンション」に対して、専門家の派遣等、より踏み込んだ措置を検討します。

加えて、分譲マンションは、区分所有という形態をとっているために、区分所有者間において共同で意思決定を行わなければならないという、管理運営を行ううえでの困難性を抱えています。住宅戸数が充足した今、分譲マンションという区分所有形態以外の集合住宅の供給について国の動きを見据えながら検討していきます。

オ 安心してリフォームを実施するための環境整備

本来、住宅は計画的な点検、維持、修繕のほか、住まい手の生活の変化等に応じたリフォームを行うなど、必要な手入れを行うことによって長く使っていくことが可能になります。

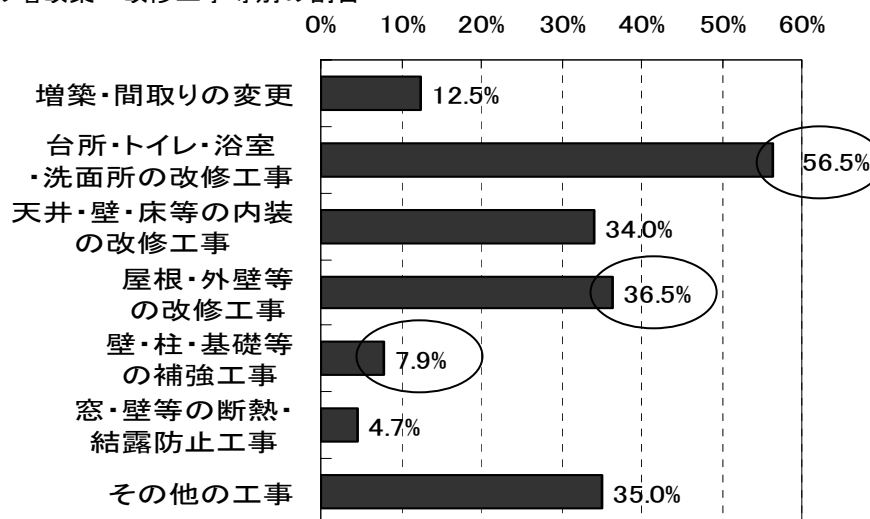
近年では、リフォームを実施した件数については増加しています。しかしその内容は、屋根・外壁等の改修工事や壁・柱・基礎の補強工事等住宅を長く使っていくための改修に比べて、台所・トイレ・浴室等水回りの改修工事が多い状況です。

また、既存住宅については、新築住宅に比べてその性能や取得等における必要な情報が少ない状況です。

そこで、既存住宅の活用やリフォームに対する関心を高めるとともに、安心してリフォームに取り組んでもらうための住情報の提供を進めます。

更に、リフォームの履歴を蓄積し、適切な時期にそれぞれの住宅が状況に応じたメンテナンスが行える環境を整備します。

■住宅の増改築・改修工事等別の割合



資料：平成20年住宅・土地統計調査

(3) 既存住宅の流通活性化のための条件整備

ア 良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり

既存住宅について、築年数や利便性だけでなく、京町家等の京都らしい住宅ストックや地域のまちづくり、暮らし方の状況に応じた評価が行われ、良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくりを行います。そのためには、こうした評価等の結果が改修等の資金の融資に反映されるなどのプログラム開発や住情報の一元的な提供、空き家を含む既存住宅の流通を促進するための施策等が必要であり、施策の実現に向けては、戦略的、体系的に進めます。

また、分譲マンションでは、管理組合や管理業者、不動産仲介業者等が、その管理状況を自発的に情報開示し、その情報が流通において評価されるための仕組みを構築していきます。

イ 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

既存住宅の住宅性能表示制度はほとんど活用されておらず、個々の既存住宅についての安全性やリフォームの履歴等、基礎的な質が分かりにくいことが、既存住宅の流通を妨げる一因となっています。このため住宅性能表示制度や第三者による建物検査の普及等、良質な既存住宅を消費者が安心して取得できる環境を整備します。

なお、現在では、既存住宅の質や流通については、正確な状況の捕捉が行われていない状況であるため、関係団体との協力等により、既存住宅の質や流通の実態を把握することに努めます。

2 そなえる

(1) 住宅・住環境の安全性の向上

ア 住宅の安全性の確保

京都市建築物耐震改修促進計画に基づき、住宅ストックの耐震化を進めます。

建築物の基本的な性能を確認するものとして、新築、増築等の建築時の検査のみならず、改修等の維持保全についても、建築基準法等に基づく確認申請や検査を徹底します。

また、点検、調査、報告の制度を活用し、共同住宅の安全性その他基本的な性能の確保を徹底します。

更に、本来ならば市場の機能において淘汰されるべき防火や耐震といった安全性等必要不可欠な性能を備えていない住宅が市場で流通している状況があることを踏まえ、新耐震基準以前の既存不適格建築物である住宅等の性能の向上を図る工事について、評価・扱いの検討等を行い、老朽住宅の安全対策を促進します。

イ 袋路等の細街路が存在する防災上課題のある地区等の安全性の確保

袋路等の細街路に面した老朽木造住宅が数多く存在する地区や高密度に形成された市街地など防災上課題のある地区等について、袋路等の細街路の拡幅、避難経路・避難地の確保、危険建築物対策等により、安全性を確保します。

また、京都の歴史文化が形成してきた特徴ある住環境を保全していくために、袋路の再生を促す制度の活用や既存不適格建築物の扱い等について検討します。

ウ コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

人口減少や高齢化が進む中、コミュニティの弱体化により地域力の低下が懸念されます。

しかし、自主防災組織等高い防災力を地域が保ち続けられている背景には、これまで元学区等を単位としたコミュニティ活動が活発であることが考えられます。こうしたことから、地域が一体となって耐震診断を行うことや避難協定の締結等コミュニティを生かした防災・減災施策を展開します。

また、地域で互いに支え合う暮らしを進めることで、防災意識を高めるとともに、災害時に助け合って対処していくことのできる環境を整備します。

3 支え合う

(1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

ア 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

高齢者や障害のある市民等，その属性に応じた住宅の確保が困難な方々に対し，安定した居住を確保するためには，市営住宅はもとより，これを補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等賃貸住宅全体を活用した重層的なセーフティネットを構築する必要があります。

現在，多くの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に居住している状況や環境への配慮の観点から住宅ストックを長く有効に活用していくことが求められる中，公営住宅の管理戸数は現状程度に留めながら市営住宅が住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中核的な役割を担えるように施策を講じていきます。

そのためには，市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実が必要であり，これまで以上により適正な募集や入居者管理，ストックの有効活用を行っていくことが必要です。そこで，施策対象者の家族構成や規模に応じた適正な公募と住み替えの実施，計画的なストックの更新と改善の実施等の施策を展開します。

また，市営住宅の施策対象としては，民間住宅において受皿となる住宅が少ない低額所得者であることに加え，高齢者や障害のある市民など住宅確保の優先度がより高い方に重点を置きます。

加えて，家賃減免制度については，社会的困窮度の減額率への反映，応益性を取り入れた最低家賃額，生活保護基準を参考とした収入認定の導入等，制度を見直します。

イ 市営住宅の適切な更新と維持管理

住宅ストックを，長く有効に活用していくために，適切な維持管理や長寿命化を図るための，新たな「市営住宅ストック総合活用計画」を策定し，施策対象として重点を置く高齢者や障害のある市民に適した改善を進めていきます。

また，一時期に大量の市営住宅が耐用年限を迎えることから，計画的に更新を行っていく必要があります。更新に当たっては，単に建て替えるだけでなく，都心部等での住宅セーフティネット機能の充実に配慮しつつ，民間活力の導入を行うなど，厳しい財政状況の中でも実効性を確保する施策を展開します。

ウ 民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備

民間賃貸住宅等は，京都市内に広く立地しており，住宅戸数も多いことから，公的住宅よりも様々な住宅を供給しやすく，居住者の多様なニーズに対応しやすい側面があり，住宅確保要配慮者の住居の選択肢の拡大に欠かせないものです。

こうしたことから，住宅確保要配慮者への対応については，市営住宅だけでなく民間賃貸住宅も含めた住宅ストックの有効活用を中心に住宅施策を展開します。

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための受皿として民間賃貸住宅を活用するためには，福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による優良な賃貸住宅の普及促進等

を行い、高齢者や障害のある市民といった住宅の性能の確保が必要な世帯の属性に合わせた住宅改修を支援します。

エ 民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

住宅確保要配慮者に対しては、保証等といった入退去時の問題だけではなく、家賃や居住の継続のための住生活全体を通じての支援等についても、個々の状況に応じ、柔軟で総合的な施策を展開していくことが必要です。

特に、高齢者にとっては、可能な限り住み慣れた地域での居住の継続ができるよう施策を展開していくなど、住宅確保要配慮者等を地域で支えるための仕組みが必要です。

また、外国人世帯や留学生等生活文化が異なる方々についても、安心して生活を送ることができるよう、すまいに関する環境の整備を推進します。

こうした柔軟で総合的な施策の展開に当たっては、福祉施策との整合性に配慮しながら、住宅施策と福祉施策をつないでいくことが望ましく、民間賃貸住宅等への入居の円滑化や居住支援の施策の推進、住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた住情報を一元的に提供できる仕組みの構築等を進めます。

オ 市営住宅の供給が少ない地域（都心部等）における住宅セーフティネット機能の向上

都心部には市営住宅が比較的少なく、老朽化した木造の民間賃貸住宅に、公営住宅入居階層の方も含めた高齢者等の住宅確保要配慮者が多く居住していると考えられます。

このため、民間賃貸住宅の性能の向上や市が民間賃貸住宅等を借り上げることによる公営住宅供給の実施等、都心部における住宅セーフティネット機能を向上させる施策を展開します。

カ 老朽木造住宅における安全性確保のための応急的な最低限の住宅改修等の促進

高齢者が多く居住している都心部の老朽木造住宅については、資力の問題等で地震に対する安全性確保のための改修が進みにくい現状があります。

特に、老朽化した木造賃貸住宅では、地代家賃統制令の廃止以降も低家賃で賃貸借関係を継続しているために、家主が改修費を賄えないなどの問題があると見られ、こうした賃貸住宅の居住者の生命・身体を地震災害から守るため、応急かつ緊急的な改修を促進します。

(2) 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

ア コミュニティバランスに配慮した団地づくり

団地内での世代や収入等の偏りを解消するために、コミュニティバランスに配慮した住宅供給の実施や世帯構成・規模に応じた公募や住み替え等、入居制度の見直しを進めます。

イ 団地内外との交流やコミュニティの活性化に資する機能の充実

市営住宅の土地・建物を地域のまちづくり資産として位置付け、周辺地域とのコミュニティ形成に向けて、その活動の場となる福祉施設等の併設・転用や住戸・店舗の転用による機能の導入(子育て施設等)等も視野に入れて市営住宅の機能の充実を図ります。

第6章 成果指標

市民や事業者等と目標達成に向けて協働の取組を推進し、目標の達成状況の評価や施策の効果を分かりやすく示すため、以下の成果指標を定めます。

なお、住生活基本計画（全国計画）等の改訂に合わせ必要に応じて見直しを行います。

	項目	現状値	目標値
住 み 継 ぐ	京都らしいすまいの継承		
	京町家の年間リフォーム実施率	7.0% (H16-H20 年平均)	10% (H26-H30 年平均)
	平成の京町家累積認定戸数	(制度創設前)	5,200 戸 (H31)
	住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援		
	要支援マンション率	6.0% (※1) (H18)	解消 (H31)
	年間リフォーム実施率	4.7% (H16-H20 年平均)	5% (H26-H30 年平均)
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	6.9% (H20)	25% (H30)
	既存住宅の流通活性化のための条件整備		
	既存住宅取得率	28.9% (H15)	50% (H30)
	空き家となっている住宅の割合	13.2% (H20)	減少 (H30)
そ な え る	住宅・住環境の安全性の向上		
	検査済証の交付率	73.6% (※2) (H18)	「京都市建築物安心安全実施計画（案）」による
	住宅の耐震化率	69.3% (H15)	「京都市建築物耐震改修促進計画」による
支 え 合 う	重層的な住宅セーフティネットの構築		
	高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率	28.7% (H15)	75% (H30)
	最低居住面積水準未達率	11.5% (H20)	早期に解消
	行政・大学等が提供する留学生住戸数	約 950 戸 (H20)	2,000 戸 (H29)
	中・大規模の市営住宅団地のマネジメント		
中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場を有する団地数	16 団地 (H21)	全団地（52 団地） (H31)	

※公営住宅の管理戸数は、現状維持を目指す。

※1 管理組合数における割合を示す。なお、現在の要支援マンション管理組合数は 16。

※2 「検査済証の交付率」の数値については、「京都市建築物安心安全実施計画（案）」に基づく追跡集計の値。