

京都市住宅マスタープラン（素案）

（京都市住生活基本計画）

～人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり～

概要版

2010（平成22）年2月

京都市



住宅マスタープラン(京都市住生活基本計画)の構成

第1章 住宅マスタープラン(京都市住生活基本計画)の位置付け

策定の背景と経過

- 【国の動き(住宅政策の転換)】
 - ・住生活基本法の制定(平成18年6月)
 - ・住宅セーフティネット法の制定(平成19年7月)
- 【京都市の動き】
 - ・新景観政策の施行(平成19年9月),「環境モデル都市」に選定(平成21年1月)
- 【社会情勢の変化】
 - ・少子高齢化,人口減少社会の到来

住宅マスタープランの役割

- ・京都らしいすまいの文化の継承と発展に寄与し,市民,事業者,行政が協働して推進する今後の京都のすまいづくりの基本的な指針

住宅マスタープランの位置付け

- ・「京都市基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画
- ・住生活基本法に基づく住生活基本計画に沿った計画(京都市住生活基本計画を兼ねる。)

計画期間と推進の仕組み

- ・2010年(平成22年度)から2019年(平成31年度)までの10年間
- ・社会動向,施策の効果を踏まえ5年を目途に進捗状況を点検し,見直し等を行う

京都市住宅審議会
への諮問
(平成20年10月)

「新たな住宅マスタープランの策定に向けた
住宅政策の基本的な考え方について」
「公的住宅のあり方について」

答申
(平成21年11月)

第2章 京都市における すまいを取り巻く現状と課題

社会動向

- ・人口の減少,更なる少子高齢化の進展
- ・「環境モデル都市・京都」としての環境政策の展開
- ・経済の先行きが不透明
- ・厳しい財政状況

京都のすまいの特徴

- ・戦前木造住宅が多く存在
- ・都心居住の歴史が長く,美しい町並みを形成
- ・山間地域からの良質な木材の供給によってすまいづくりが支えられてきた

住宅ストックの流通・管理の課題

- ・住宅総数が世帯総数を上回り,空き家が増加
- ・既存住宅の流通に必要な環境整備が不十分
- ・京町家の減少が進行
- ・高経年の分譲マンションが増加,管理運営に支障をきたしているものがある
- ・住宅や住宅地の特徴・良さを生かした流通の仕組みが不十分
- ・郊外住宅地における狭小宅地の存在,ニュータウンの急激な高齢化の進展,山間地域の人口減少に伴う空き家の増加

住宅・住宅地の安全上の課題

- ・住宅ストック全体の耐震性が不十分
- ・安全性が確認されないまま流通,使用されている住宅が存在
- ・都心部に袋路等の細街路が多い

住宅確保要配慮者の住生活の課題

- ・住宅確保要配慮者の増加が予想される
- ・セーフティネットの中核となる市営住宅の更なる適切な管理・運営が求められる
- ・民間賃貸住宅には,品質が不十分なものが多く,改善が進んでいない

第3章 住宅政策の 基本的な考え方と目標

理念

市民にとって不可欠な生活基盤である住宅の確保と多様な住宅が供給される社会環境の整備により,生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに,市民社会の健全な発展を目指す

基本的な考え方

- ・京都の財産となる「環境」,「景観」,「コミュニティ」を継承,発展させる取組を進め,京都のアイデンティティの確立による京都のすまいの将来像・あり方を示す
- ・防災・減災,住宅セーフティネットの構築を効果的に進めるため,市場の機能を生かす

目標

人がつながる 未来につなぐ
京都らしいすまい・まちづくり

- ・目標を市民と共有するための3つのキーワード

住み継ぐ

そなえる

支え合う

第4章 施策推進のための 横断的な視点

- 多様な主体との「共汗」、多様な分野・政策の「融合」を進める
- 市場の機能を生かす
- ストックの活用を重点的に進める
- 地域の多様な特性を生かす

第5章 施策の方向

住み継ぐ

京都らしい良質なすまいやまちを守り,育て,大切に手入れをしながら,すまい方や暮らし方とともに次代に引き継ぐ

京都らしいすまい方の継承

- ・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
- ・京町家の保全・活用の推進 など

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

- ・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
- ・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
- ・安心してリフォームを実施するための環境整備 など

既存住宅の流通活性化のための条件整備

- ・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
- ・良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

- ・京町家の年間リフォーム実施率
- ・「平成の京町家」累積認定戸数

- ・年間リフォーム実施率
- ・共同住宅の共用部バリアフリー化率 など

- ・既存住宅取得率
- ・空き家の住宅の割合

そなえる

災害に備え,被害を最小限に抑えるためのまちづくりを進める

住宅・住環境の安全性の向上

- ・住宅の安全性の確保
- ・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 など

- ・検査済証の交付率
- ・住宅の耐震化率

支え合う

誰もが安心して暮らすことのできるすまいやまちをみんなで実現する

重層的な住宅セーフティネットの構築

- ・市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実
- ・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 など

中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

- ・コミュニティバランスに配慮した団地づくり
- ・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

- ・バリアフリー化率
- ・最低居住水準未達率 など

- ・地域コミュニティに資する活動の場を有する団地数

第1章 住宅マスタープラン(京都市住生活基本計画)の位置付け

1 策定の背景と経過

京都市では、平成13年12月に現在の京都市住宅マスタープランを策定し、「いきいき市民居住の実現」を目標に、市民の安らぎのある暮らしを支えるための多様な住宅施策の展開を図ってきました。

この間、国では平成18年6月に住生活基本法を制定し、国民の住生活の「質」の向上を図る住宅政策へ本格的に転換する道すじが示され、また、平成19年7月には、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)^(※1)が施行され、住宅確保要配慮者として、低額所得者だけでなく、高齢者や障害のある市民、子育て世帯等がその範囲として定義されました。

京都市では、平成19年9月に京都の優れた景観を守り、育て、50年後、100年後の未来へと引き継いでいくための新景観政策を施行し、また地球温暖化対策が喫緊の課題である状況において、平成21年1月に環境モデル都市に選定されました。

更に、少子高齢化や人口減少社会の到来など社会情勢も変化してきています。

こうした状況に住宅政策が的確に対応するために、新たな京都市住宅マスタープラン(以下「住宅マスタープラン」)を策定することとしました。

住宅マスタープランを策定するに当たっては、平成20年10月に市長から京都市住宅審議会に対して諮問(「新たな住宅マスタープランの策定に向けた住宅政策の基本的な考え方について」及び「公的住宅のあり方について」の2つを諮問)を行い、平成21年11月に答申を受けました。この住宅マスタープランは、この答申内容を踏まえたものです。

2 住宅マスタープランの役割

京都は長い歴史を持ち、伝統的な木造住宅が建ち並ぶ特徴的な町並みを残しているほか、職と住が近接する独自の住環境やコミュニティを形成しています。また、すまいを手入れし、大切にしながら暮らすことや、自然を生かした暮らしの文化を先人達から引き継いできました。

このような京都らしいすまいの文化は、今日、世界的に求められている低炭素社会の実現に大きく寄与するものであり、京都の暮らしの豊かさを実感できる、持続可能で良質なすまい・まちづくりの資源として積極的に生かし、未来に引き継いでいくことが大切です。

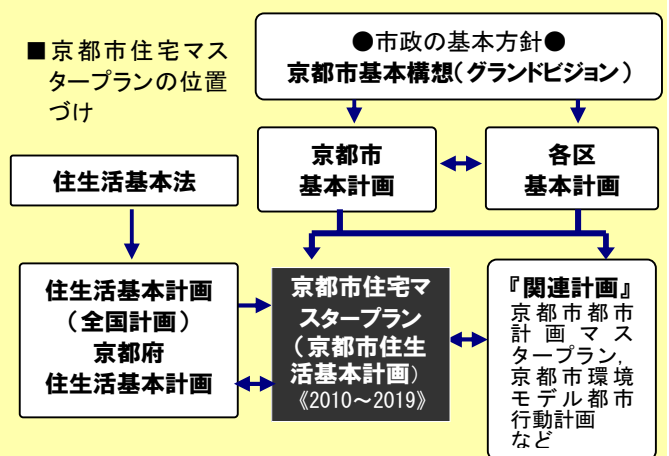
住宅マスタープランは、京都らしいすまいの文化の継承と発展のため、市民、事業者、行政が協働して推進する今後の京都のすまいづくりの指針となるものです。



3 住宅マスタープランの位置付け

住宅マスタープランは、京都市住宅審議会の答申を踏まえ、行政計画として策定するもので、「京都市基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)や京都府住生活基本計画に沿った計画(京都市住生活基本計画)です。



4 計画期間と推進の仕組み

計画期間は、2010(平成22)年度から2019(平成31)年度の10年間とします。

社会動向や施策の効果を踏まえ、5年を目途に進捗よく状況を点検し、見直し等を行います。

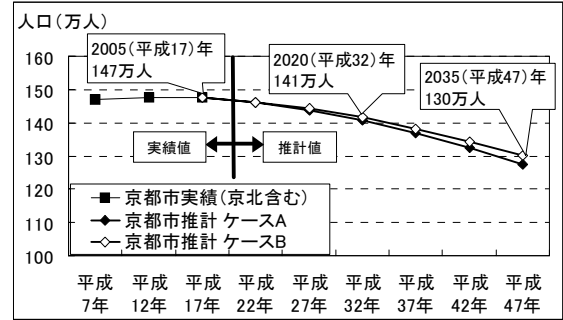
※1 住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害のある市民、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者を「住宅確保要配慮者」として、こうした世帯に対する賃貸住宅の供給の促進を図るために施策の基本となる事項等を定めている。

第2章 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

1 社会動向

- 人口減少が予測され、高齢化の進展とともに世帯当たり人員が減少しています。
- 環境モデル都市としてますます地球温暖化対策が重要となってきています。
- 未曾有の経済危機と言われる状況の中、今後更にすまいを取り巻く環境が悪化するおそれがあります。
- 市税の減収、交付税の減額が進むなど他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しい状況です。

■人口の推移と推計



資料：京都市独自推計

2 京都のすまいの特徴

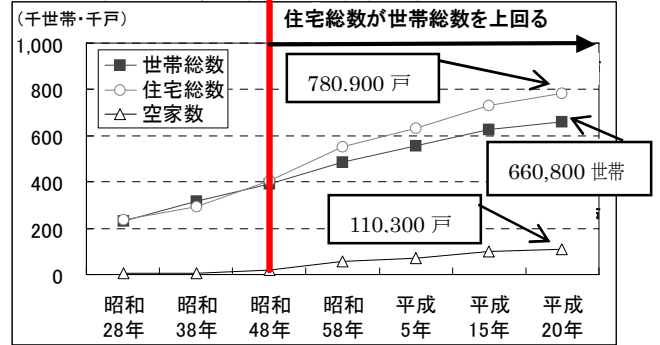


- 多くの伝統的な建物や町並み等が残されており、都心居住の歴史が長く都市文化の基盤となっています。
- 戦前木造住宅は、京都らしい暮らし方やコミュニティを反映する良質な住宅として、景観の形成にも寄与しています。
- 山間地域からの良質な木材の供給によって、京都のすまいづくりが支えられてきました。

3 住宅ストック^(※2)の流通・管理の課題

- 住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が増加し続けています。
- 持ち家総数のうち「中古住宅の購入によるもの」が4分の1に止まっており、既存住宅の流通に必要な環境が整っていません。
- 京都らしい町並みの形成やすまい方を継承する京町家の減少が進んでいます。
- 築30年以上の高経年の分譲マンションが増加しており、管理運営に支障をきたすおそれがあります。
- 良好なコミュニティが形成されている住宅地の特徴や良さを生かした流通の仕組みが不十分です。
- 都心部では、袋路等の細街路に面した住宅の利活用が困難であることや、郊外住宅地では狭小宅地の存在、ニュータウンの高齢化や、山間地域での空き家の増加など、地域特有の課題があります。

■住宅総数及び世帯総数、空き家数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

※2 これまでに建設・供給され、現存する住宅又はその総量

4 住宅・住宅地の安全上の課題

- 住宅ストック全体の耐震性能が不十分であり、耐震改修が進んでいません。
- 検査済証交付率が他の政令指定都市と比べて低く、安全性が十分に確認されないまま流通・使用されている住宅が存在します。
- 袋路等の細街路に面した老朽木造住宅が多く存在し、これらには空き家や修理等が必要であるものが多く、防災上の様々な課題を抱えています。

5 住宅確保要配慮者の住生活の課題

- 高齢化の進展や生活・雇用の不安定化などにより、低額所得者や高齢者等住宅確保要配慮者の増加が予想されます。
- 住宅セーフティネット^(※3)の中核となる市営住宅は、建物や建築設備の老朽化や陳腐化が進行しています。
- 民間賃貸住宅等が多くの住宅確保要配慮者のすまいとして利用されている一方、バリアフリーや耐震等についての性能を備えたものが少なく、居住者と住宅のマッチングが困難な状況です。
- 都心部に数多く存在する木造賃貸住宅に高齢者が多く居住しており、老朽化が進んでいると考えられます。

※3 住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための仕組み

第3章 住宅政策の基本的な考え方と目標

1 理念

健康で文化的な生活を営むために不可欠な生活基盤である住宅の確保と多様な住宅が供給される社会環境の整備により、生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに市民社会の健全な発展を目指す。

2 基本的な考え方

- 京都の財産である「環境」、「景観」、「コミュニティ」を継承、発展させる住宅政策を推進し、京都のアイデンティティの確立による京都のすまいの将来像とあり方を示します。
- 防災・減災、住宅セーフティネットの構築を効果的に進めるため、市場の機能を生かした住宅政策を展開します。

3 目標

人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり

- 京都では、人と人がつながり、支え合いながら、自然を生かし、良いものを見極め、大切に守り、手入れをしながら積み重ねられてきたすまいやまちの文化や歴史があります。
- これらは、現在「持続可能性」や「環境配慮」と言われていることにつながりますが、京都でははるか昔から実行され、これらの大切さが証明されてきたことを示しています。
- こうした文化を再認識し、京都らしいすまいやまちを未来に引き継いでいくことを住宅政策の目標とします。
- この目標を、市民の方々と共有するため「**住み継ぐ**」、「**そなえる**」、「**支え合う**」の3つのキーワードを掲げ、施策の展開を進めます。

住み継ぐ

～京都らしい良質なすまいやまちを守り、育て、大切に手入れをしながら、すまい方や暮らし方とともに次代に引き継ぐ～

- 住宅ストックが量的に充足した一方、更なる人口減少が予想される中、空き家の増加が進むと、地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあり、また、二酸化炭素排出量の少ないストック重視の社会の構築に向けて、既存住宅を有効に活用することが求められています。
- このような中、適正に手入れを行い、住み手がすまいやまちと関わりながら、すまい方も含め、すまいの価値を共有できる仕組みを作ることにより、自然を生かしながら、地域の特性に応じたすまいを住み継いでいく環境を整備します。
- また、京都らしいすまい方を引き継ぐ新たな住宅を創造することや、住宅ストックを更新していくことによって、未来に京都らしいすまい方を継承する仕組みづくりを進めます。

そなえる

～災害に備え、被害を最小限に抑えるためのまちづくりを進める～

- 京都の市街地には木造住宅や細街路が多く、京都らしい町並みを形成する一方、地震等の災害時において問題を抱えています。
- こうした市街地特性に対して、これまで京都が培ってきた独自のすまいの文化を継承しながら、安心、安全な暮らしの実現に向け、住宅及び住環境の安全性の向上を進めます。

支え合う

～誰もが安心して暮らすことのできるすまいやまちをみんなで実現する～

- これまで京都が大切にし、培ってきた地域コミュニティや、人と人とが支え合う仕組みを生かし、安心して暮らすことのできるすまい・まちづくりを進めます。

第4章 施策推進のための横断的な視点

施策を推進するに当たっては、「基本的な考え方」や「目標」を念頭に、全ての施策に共通する横断的視点に留意し、計画的、総合的に施策を実行していきます。

1 地域の多様な特性を生かす

京都市の住宅地は、都心部や郊外部、山間部などに大別され、更に地域ごとの歴史やコミュニティ、交通利便性などが異なるため、地域の多様な特性や住環境に応じた施策を進めます。



2 ストックの活用を重点的に進める

住宅ストックが量的に充足し、また環境問題が深刻化する中で「良いものをつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会をつくりまします。

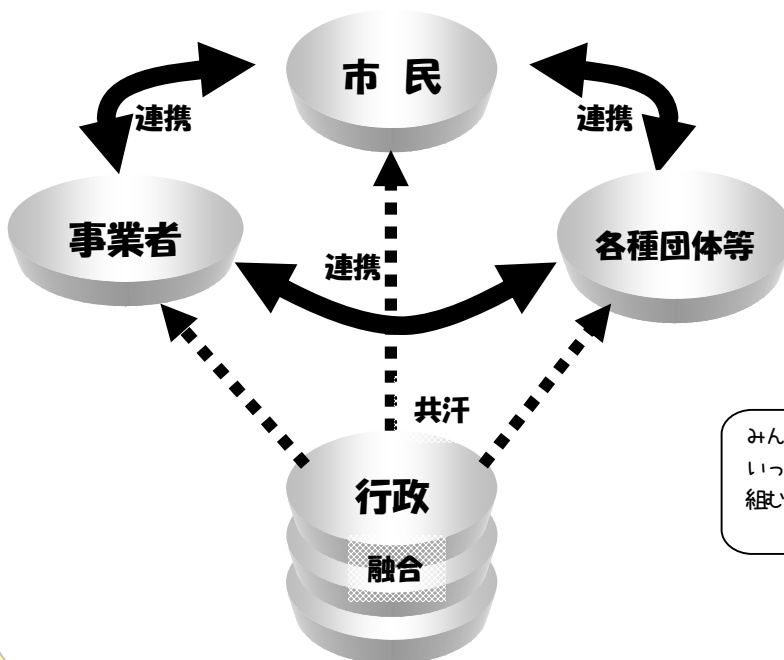


3 市場の機能を生かす

多様化・高度化する市民の居住ニーズに対応するとともに、安全性や快適性の向上、特徴ある住環境の保全・継承に向け、可能な限り市場の機能を生かした住宅政策を進めます。



4 多様な主体との「共汗」、多様な分野・政策の「融合」を進める



行政だけでなく、市民や事業者、各種団体等との役割分担や連携，すなわち「共汗」や、福祉や環境、まちづくりの分野・政策の綿密な連携，すなわち「融合」を進めていきます。

みんなで
いっしょに取り
組んやね。



住み継ぐ

1 京都らしいすまい方の継承

- 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
- 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
- 京町家の保全・活用の推進
- 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進
- 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



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

- 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
- 木の循環システムを支える京都市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
- 民間活力を活用した住宅ストックの良質化
- 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
- 安心してリフォームを実施するための環境整備

3 既存住宅の流通活性化のための条件整備

- 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
- 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

そなえる

1 住宅・住環境の安全性の向上

- 住宅の安全性の確保
- 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
- コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進



支え合う

1 重層的な住宅セーフティネットの構築

- 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実
- 市営住宅の適切な更新と維持管理
- 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
- 民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援
- 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
- 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



2 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

- コミュニティバランス^(※4)に配慮した団地づくり
- 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

※4 団地の居住者が特定の年齢等に偏っておらず、その構成がコミュニティを維持するための阻害要因となっていないこと

主な施策 (住み継ぐ)

●地域と連携して空き家の流通を促進する仕組みづくり **新規**

＜住宅の流通の場で地域のまちづくりが評価され、地域コミュニティの活性化が地域の空き家の流通につながる仕組みを構築します。＞

- ・地域コミュニティの活性化に向けた方策の調査・検討 **新規**
- ・京町家が持つ文化的価値を中心としたデータの整備・活用による京町家の適切な流通市場を形成するための仕組みの検討 **新規**
- ・住み替え支援制度の促進



●良好な景観を創出し、低炭素社会を実現する都市型住宅のモデル

「平成の京町家」の普及促進 **新規**

- ・京都市環境配慮建築物認証制度 (CASBEE 京都) の策定・普及 **新規**
- ・狭小宅地の改善の促進 **新規**



＜流通が停滞し、建て替えが進まない狭小宅地や建ぺい率等の既存不適格の住宅地における2戸1化等を促進します。＞

- ・分譲マンションの耐震、バリアフリー改修に対する費用助成の推進と検討 **新規**

●リフォームのためのアドバイス制度等の実施

- ・住宅の履歴情報を蓄積する仕組みの普及 **新規**
- ・第三者による建物検査制度の検討及び普及 **新規**



主な施策 (そなえる)

●高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実

- ・命を守るための不可欠な住宅改修等の研究開発 **新規**

＜老朽木造住宅の安全性の向上を図るため、地震災害から居住者の生命・身体を守る、応急かつ緊急的な改修を進めるための工法について研究や開発を行います。＞

- ・防災性と居住性に配慮した地域住民の協働によるまちづくりの支援

＜学区ぐるみの耐震改修の促進や避難経路協定の普及促進を図ります。＞

主な施策 (支え合う)

- ・より住宅確保の優先度が高い世帯へ市営住宅を供給するための優先入居制度の拡充 **新規**
- ・市営住宅の耐震化、バリアフリー化及び適正な維持管理による長寿命化の推進

●福祉分野等との提携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅(高齢者型)の普及促進 **新規**

＜地域優良賃貸住宅の供給に際し高齢者の住まいをハード、ソフトの両面から支援するため福祉や医療分野との連携を進め、また既存住宅の活用による整備負担を軽減し、普及を促進します。＞

- ・住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた住宅の情報を一元的に提供できる仕組みの検討 **新規**
- ・公営住宅の供給の少ない地域における改良住宅ストックの転用や民間賃貸住宅の借り上げによる供給 **新規**
- ・子育て世帯優先入居の対象年齢の引上げや入居枠の拡大、期限付入居の導入 **新規**
- 市営住宅ストック(敷地・住戸・店舗)への福祉施設等の併設、または住戸や店舗の転用によるコミュニティ活性化に必要な機能の導入(子育て施設等) **新規**

- 住宅マスタープランの「目標」や「施策の方向」を特徴づける施策をシンボルプロジェクトとして示したもの **新規**
- 住宅マスタープラン策定以降に新たに取り組む施策を示したもの **新規**

第6章 成果指標

※現状値については、平成20年住宅・土地統計調査の確報集計結果等により変更することがあります。

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）等の改訂に合わせて必要な見直しを行います。

住み継ぐ

1 京都らしいすまい方の継承

項目	現状値	目標値
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)

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

項目	現状値	目標値
要支援マンション ^(※5) 率	6.0% ^(※6) (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)

※5 築30年以上のマンションのうち、①管理規約がない、②総会等が開かれていない、③管理費等を徴収していない、④大規模修繕工事を実施していない、のいずれかの項目を満たすもの
 ※6 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の管理組合数は16。

3 既存住宅の流通活性化のための条件整備

項目	現状値	目標値
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

1 住宅・住環境の安全性の向上

項目	現状値	目標値
検査済証の交付率	73.6% ^(※7) (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

※7 「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

支え合う

1 重層的な住宅セーフティネットの構築

項目	現状値	目標値
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満率	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)

※公営住宅の管理戸数は、京都府住生活基本計画に基づき、現状維持を目指す。

2 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

項目	現状値	目標値
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)