

1 理念

社会及び環境の持続可能性に対する人々の関心が高まる中で、市民にとって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を確保すること及び多様な住宅が供給

される社会環境を整備することで、市民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します。

2 基本的な考え方

京都市は、平安建都以来1200年を超える歴史を積み重ねてきた都市であるとともに、三山をはじめ自然が豊かな都市であり、また、古くから地域自治の気運が高い都市です。こうした都市の特性を背景に市民の住生活が築かれていることを踏まえ、これらを京都の財産として継承・発展させる新景観政策、環境モデル都市行動計画、地域コミュニティの活性化の取組と一体化した住宅政策を進めることが必要です。このように、京都のアイデンティティを確立していくことで、京都のすまいの将来像・あり方を示していく必要があります。

京都市は、市民の生活と命を守るため、これまでも災害に強い住宅づくりや、住宅困窮者等に対する市営住宅の建設等住宅の直接供給を中心に住宅政策を進めてきました。

一方、住宅の大半が民間住宅で占められる中、市場の機能が十分に働いておらず、いまだ、その対策が十分であるとはいえない状況にあります。

そこで、住宅の防災や減災の推進、公営住宅を含めた住宅セーフティネットの構築を、より効果的に進めるためにも、行政と市場との役割分担や連携を進めるとともに市場の環境整備を行い、市場の機能を生かした政策を展開していく必要があります。

3 目標

京都は、平安建都以来1200年にわたり都市としての営みを継承してきており、京都独自の町並みや地域コミュニティ等、すまいを中心に洗練された都市居住の文化を形成してきた歴史があります。

この歴史は、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ものであり、このまちに暮らす人々の手でこうしたすまいやまちの文化が世代を超えて引き継がれてきました。

これらの営みは、この数十年の間少しずつ重みを増してきた「持続可能性」や「環境配慮」と言われることがはるか昔から京都では実行され続け、その大切さが証明されてきたことを示しています。

現在において、その価値を的確に見つめ直し、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。

■目標を市民と共有するための3つのキーワード

住宅政策の目標

『～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～』

【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～

【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～

【支え合う】

～誰もが安心して暮らすことの出来るすまいやまちをみんなで実現する～

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～

住宅総数が世帯総数を上回って久しく、今後、更なる人口減少が予想され、空き家の増加が進む中で、このまま住宅供給が続けられると、地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、地球温暖化対策が課題となる中、これまでの「住宅を作っては壊す」フロー重視の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」CO₂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。

そこで、これまで受け継がれてきたすまいやまちを、後世にも引き継いでいくほか、人口減少時代においても活力ある地域を維持していくため、住宅ストックを活用し、住み継いでいくことができる住宅施策を展開する必要があります。

これまでも、京都では、住宅が建てられた後も、出入りの大工による点検や修繕を繰り返し、しっかりと住み継いできた歴史があります。また、まちなかにおいても、採光や通風が確保できる間取りによって自然を生かした暮らしが可能であり、また、そのような歴史は、地産地消により山の資源が循環する合理的なシステムが確立しており、すなわち「木の文化」に根差したものと言えます。

さらに、京町家は都心居住や職住共存の形として、「みせ」と「家」の関係、プライバシーへの配慮、通りやまちとのつながりが間取りに表われたものであり、圧迫感とゆとりのバランスの取れた町並みや統一感ある美しい景観のまちをつくってきました。

このように、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つくり、京町家だけでなく、郊外の住宅や分譲マンションも含め、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ことが必要です。

そのため、良質な住宅は引き続き適切な維持管理を行うほか、個々の住宅の性能に応じた補強や改修を進め、狭小な宅地を拡大し住宅市場で流通させること、また空き家のすまいとしての活用を進めることなどが必要です。このように住宅ストックや宅地の改善、改修、更新を促進し、新たな居住者の入居を進め、住宅ストックが住み継がれる取組を進めます。

また、既存住宅だけではなく、京都らしいすまい方を引き継ぐ新たな住宅を創造したり、問題を抱える既存住宅の改善や資源の循環等の視点も含めて、住宅ストックを更新していくことにより、未来に京都らしいすまい方を継承する仕組みを構築します。

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～

京都は、都市であるために居住者が入れ替わることが多く、まちの自治を継続的に実施するために、「町式目」と呼ばれる町独自の規則が定められるなど、自らの生活環境を守り、快適に暮らす取組を続けてきた歴史があります。

災害に対しても、京町家では個々の住宅に火袋やうだつ等の防火設備を設けることによって延焼や大火を防止していただけではなく、避難経路の確保や防火施設の設置が建て方のルールとして守られており、「向こう三軒両隣」や町内会、元学区単位での防災のシステムがつくられてきました。

また、地域の防災意識が高く、コミュニティによる高い防災力を生かして、これまで災害からまちが守られてきました。

しかし、京都の市街地には古くからの木造住宅や細街路が多く、これらは京都らしい町並みを形成する要素のひとつである一方、著しく老朽化しているものもあり、地震等の災害時において、避難・救助活動上の問題を抱えていると考えられます。こうした市街地特性に対しては、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、安全な暮らしを実現していくことが求められています。

そのため、自主防災組織の活動等コミュニティの持つ高い防災力を維持し、市民の命を守るため、災害による人や建物の被害に備えるとともに、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～

京都には、都が東京に移ることにより京都が衰退することを懸念した町衆が、番組内に居住する町民で資金を工面して全国初の小学校を設立し、運営するなど、地域が一体となってまちづくりを進めてきた歴史があります。

こうした歴史に支えられ、京都では地域自治の気概が高く、現在も、自治組織の活動を通じて、地域全体で子どもやお年寄りを見守る仕組みを守っています。

また、様々な産業が古くから栄え、その多様性の中でお互いが支え合いながら多くの人が暮らしてきた歴史があります。

賃貸住宅においても、こうしたお互いを支え合う関係は、例えば大家と店子の関係等が存在し、そのことが時にトラブルの原因となることがあるものの、社会的弱者の生活の下

支えとなってきた面もあります。

しかし現在は、高齢化等に伴う住宅確保要配慮者の増大、急激な経済悪化等に伴う個々の暮らしの不安定化等、これまで地域を支えてきたコミュニティが弱体化し、それに伴い、住宅セーフティネットに対する課題も拡大しています。

その中で今後、本格的な高齢社会の到来や少子化等に対応するため、誰もが安心して暮らせる社会を築くことが求められます。

そこで、京都が大切にし、これまで培われてきた地域コミュニティや人と人が支え合う仕組みを生かし、市民や事業者、各種団体、専門家、行政の支え合いにより、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。