

## 1 住み継ぐ

## (1) 京都らしいすまい方の継承

## ① 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れ替え、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まれています。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。

さらに、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。

## ② 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。



京町家らしい空間の使い方である奥庭



新しい住民も一体となって行われている地蔵盆

### ㊦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。

さらに、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。



細街路に面する長屋の町並み

### ㊧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)ごとに市民が主体となって専門家が支援し、きめ細かな景観形成を行う活動を推進します。

さらに、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。



地区計画及び建築協定によって守られている良好な住環境

### ㊨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。



農業と一体となった山間の集落



## (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う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。

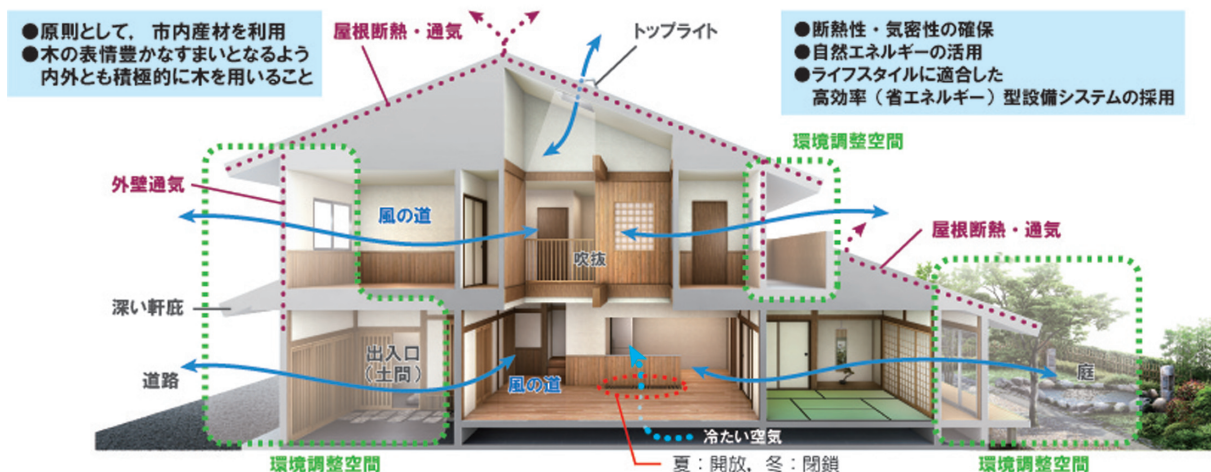
### イ 木の循環システムを支える京都市地域産材を活用した木造住宅の普及と維持管理及び更新の促進

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。



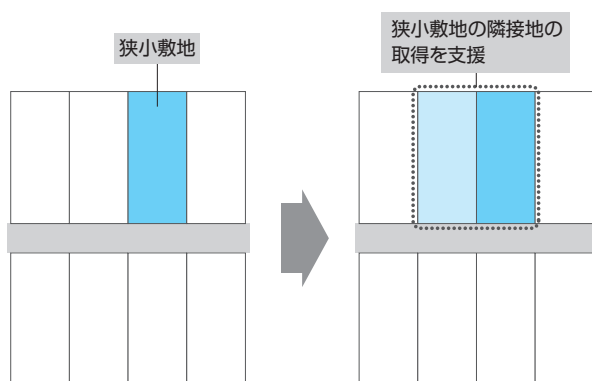
間伐による森林の保全



京都らしいすまい方を継承する「平成の京町家」

### ㊦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二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。



狭小宅地の改善イメージ

### ㊧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。



計画修繕に取り組む分譲マンション

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。

さらに、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。

### ①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。

さらに、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。

### (3) 既存住宅の流通活性化のための条件整備

#### ①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。

#### ①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。



住宅の履歴情報のパンフレット(発行：住宅履歴情報整備検討委員会)