

## 2 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

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。

さらに、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。



耐震改修の事例(壁の補強)

#### ㊦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。



防災上の制限を守りながら歴史文化を醸し出す細街路

#### ㊦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。



地域ぐるみで取り組まれている防災訓練

### 3 支え合う

#### (1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

##### ⑦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。

##### ⑧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。



親水空間と一体で整備された市営住宅



エレベーター設置を行った市営住宅

## ㊦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。



手すり、段差解消が施された高齢者向け優良賃貸住宅

## ㊧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。

## ㊨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。



改修した京町家を活用した賃貸住宅

### 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。

## (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。



多くの人暮らし大規模な市営住宅団地

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。

### 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。



福祉施設が併設された市営住宅