

はじめに



かど かわ だい さく
京都市長 門川 大作

「すまい」という言葉から、皆さんはどんなことを思い浮かべられるでしょうか？

私がまず思い浮かべるのは、そこに暮らす家族の笑顔。そして共に地域に住まう御近所さん同士が交わす笑顔。まさに「すまいる」です。

たくさんの素敵な笑顔に満ちて、家族、御近所さんなど、人と人がしっかりとつながりながら住まい、更に次の世代、次に住む人に、良質な暮らしを脈々とつないでいく。

この度策定致しました新たな「住宅マスタープラン」は、そんな京都らしいすまいやまちを未来に引き継ぐために、「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」という目標を掲げました。

京都は、千二百年にわたって、山紫水明の自然と共生しながら、京都ならではの町並みや豊かな地域コミュニティなど、「すまい」をめぐる独自の文化を洗練してきました。本プランでは、その誇るべき文化を踏まえ、京都らしいすまいやまちを守り、育て、次代に引き継ぐ「住み継ぐ」、災害に備えすまいやまちの安全性を高める「そなえる」、そして安心できるすまいやまちをみんなで実現する「支え合う」をキーワードに、これからの住宅政策を進めることとしています。

本プランに基づく京都らしいすまい・まちづくりの取組は、環境にやさしいライフスタイルの実現につながり、世界的な環境問題の解決にも資すると考えています。市民、事業者の皆様と共に汗しながら、京都ならではの取組を進め、暮らしの豊かさを実感できる、持続可能で良質なすまい・まちを実現して参りたいと思います。皆様の御協力をよろしくお願い致します。

最後になりましたが、策定に多大の御協力をいただきました京都市住宅審議会の皆様、多くの貴重な御意見をいただきました市民の皆様に、心から感謝申し上げます。

目次

■住宅マスタープラン(京都市住生活基本計画)の構成	4
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	6
1 策定の背景と経過	6
2 住宅マスタープランの役割	6
3 住宅マスタープランの位置付け	7
4 計画期間と推進の仕組み	7
第2章 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題	8
1 社会動向	8
2 京都のすまいの特徴	10
3 住宅ストックの流通・管理の課題	11
4 住宅・住宅地の安全上の課題	18
5 住宅確保要配慮者の住生活の課題	20
第3章 住宅政策の基本的な考え方と目標	24
1 理念	24
2 基本的な考え方	24
3 目標	25
第4章 施策推進のための横断的な視点	28
1 地域の多様な特性を生かす	28
2 ストックの活用を重点的に進める	29
3 市場の機能を生かす	29
4 多様な主体との「共汗」、多様な分野・政策の「融合」を進める	29
第5章 施策の方向	34
1 住み継ぐ	34
2 そなえる	39
3 支え合う	40
第6章 成果指標	43
■施策一覧	44
■参考資料	63
1 京都市住宅審議会の概要	63
2 用語解説	69
3 統計資料、主な関係法令	76

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



京都市住宅審議会 「新たな住宅マスタープランの策定に向けた
への諮問
(平成20年10月) 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

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

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できるすまいやまちをみんなで実現する

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（平成22）年度から2019（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

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5章 施策の方向

第6章 成果指標

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

- ・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

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

- ・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

- ・既存住宅取得率
- ・空き家の住宅の割合

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

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

- ・バリアフリー化率
- ・最低居住水準未達率 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

- ・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。

財政上の問題から十分に進められなかったものもありますが、「京町家の保存再生」や「高齢者・身体に障害のあるひとへの住宅改善の支援」、「耐震診断の積極的な推進」等8つのシンボルプロジェクトとして掲げたものについては、概ね実施してきました。「バリアフリー化」等、数値目標を掲げていたものは、着実な改善は見られたものの、目標値を達成するまでには至りませんでした。

この間、国は平成18年6月に、「住生活基本法」を施行し、これからの本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来に備え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するために、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、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筋を示しました。

さらに、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(以下「住宅セーフティネット法」という。)」が施行され、住宅確保要配慮者として、公営住宅法が対象としている「住宅に困窮する低額所得者」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。

京都市においては、平成19年9月から、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に新景観政策を施行しました。

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月には国から環境モデル都市に選出され、そのシンボルプロジェクトとして、「低炭素社会の実現」を目指す「木の文化を大切にするまち・京都」戦略を掲げました。

このように、少子高齢化や人口減少社会の到来などの社会情勢の変化、地球温暖化防止のための更なるCO₂削減などに対し、住宅政策としても的確に対応するため、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」という。)を策定することになりました。

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、「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」という内容で諮問を行いました。

京都市住宅審議会では、7回の本会議とともに、専門的審議のため、公的住宅小委員会、分譲マンション小委員会、市場小委員会の3つの小委員会を設け、17回、計24回にわたる審議を経て、平成21年11月に答申を受けました。住宅マスタープランは、この答申の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つ都市であり、大きな戦災を免れたこともあり、現在も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、すまいを手入れしながら大切に暮らすことや、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。

この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に寄与し、市民、事業者、行政が協働する今後の京都のすまいづくりの指針となるものです。

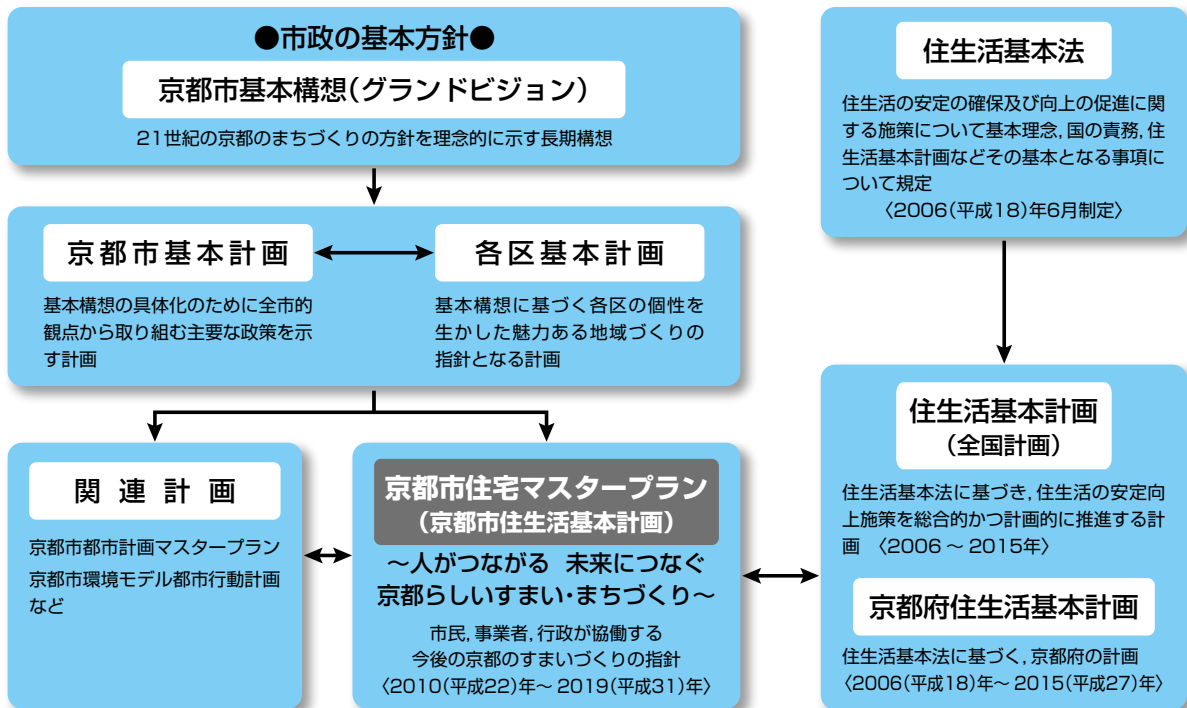
3 住宅マスタープランの位置付け

この住宅マスタープランは、平成21年11月の京都市住宅審議会の答申を踏まえて行政計画として策定したものであり、「京都市基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画となります。

また、平成18年に施行された住生活基本法

に基づき、住生活基本計画(全国計画)や京都府住生活基本計画が策定されました。この住宅マスタープランは、これらの住生活基本計画に沿ったものであり、京都市住生活基本計画を兼ねるものでもあります。

■住宅マスタープラン(京都市住生活基本計画)の位置付け



4 計画期間と推進の仕組み

2010(平成22)年度から2019(平成31)年度までの10年間を計画期間とします。

また、社会動向や施策の効果を踏まえ、住宅マスタープランに掲げる施策のうち、特に短期的に取り組む施策としたものを中心に5年を目途に進捗状況を点検し、見直し等を行います。

進捗状況の点検及び見直しに当たっては、京都市住宅審議会での審議のほか、具体的な統計・調査による到達点の把握や課題の解決のため、事業者等との連携のもとで総合的な検証を進めることとします。

1 社会動向

(1) 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る

近年、京都市の人口は147万人前後で推移する一方で、世帯数は増加しており、核家族化や単身化等による世帯規模の縮小が進んでいます。

京都市の推計結果によると、京都市の将来人口は減少するものと予測され、計画期間が終了した後の2020(平成32)年には141万人、さらに2035(平成47)年には130万人程度にまで減少する見通しです。

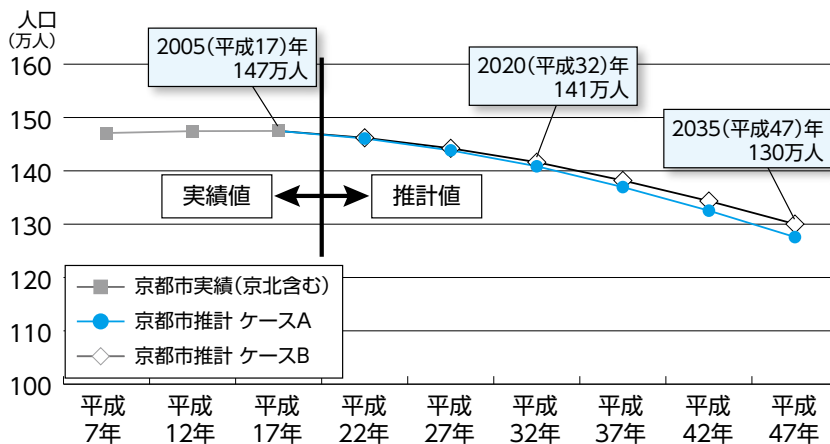
高齢化については、2005(平成17)年の京都市の高齢化率は20.1%でしたが、2020(平成32)年には27.9%になると予測され、今後

高齢者比率が更に高くなる見通しです。

世帯についてみると、1世帯当たりの人員が減少しています。世帯構成も「夫婦と子どもの世帯」が減少する一方、「単身世帯(ひとり暮らし)」が増加しています。また、「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子どもの世帯」も増加するなど多様化してきています。

「単身世帯」や「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子どもの世帯」は、世帯主が70歳以上の世帯での増加が顕著なほか、世帯主が30歳以上40歳未満という若い世代でも増加しています。

■ 将来の京都市の人口推計



※「推計方法の概要」

- ケースA** 純移動率(人口の社会増減の傾向)を2000~2005年の実績で固定(全国的な人口減少の見通しや市内住宅建設の減少動向を勘案)
- ケースB** 純移動率のこれまでの傾向(転出超過の縮小)に沿って延長(住宅供給や産業活性化、雇用の確保等により、今後転入超過に転じると仮定)

資料：京都市推計

(2) 地球温暖化対策がますます重要となってきた

京都市は、平成9年12月に開催された「国連気候変動枠組条約第3回締約国会議(COP3)」を契機に、自治の伝統に裏打ちされたパートナーシップの精神のもと、市民、事業者、行政が一体となって、環境への負荷の少ない持続可能なまちを目指し、京都議定書誕生の地として、先進的な地球温暖化対策を進めてきました。

また、平成21年1月には、国から「環境モデル都市」に選定され、温室効果ガスを2030年までに1990年比40%削減、2050年までに60%削減という目標を設定し、その実現に向

け「木の文化を大切にすまちなち・京都」や「歩くまち・京都」等の戦略を掲げ、現在、施策を推進しています。

政府においても温室効果ガスを2020年までに1990年比で25%削減することを表明しており、更なる地球温暖化対策が国を挙げた目標となっています。さらに、平成16年3月に「ヒートアイランド対策要綱」が策定されるなど、21世紀に入り、都市に特有の環境問題としてヒートアイランド現象への対応が求められています。

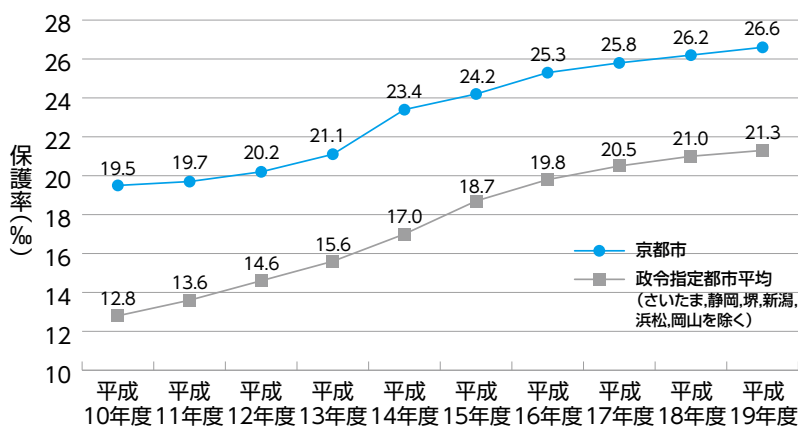
(3) 経済成長がしばらくは望めない状況である

これまで運用されてきた様々な制度は、経済成長が続くことを前提として構築されてきました。しかし未曾有の経済危機と言われる状況が生じる中で、十分に機能していない面が出てきています。一例として、昨今の経済危機の中、人びとの生活・雇用が不安定化していますが、こうした状況に対応するセーフティネットとなるべき社会保障制度が十分に機能

しているとは言い難いことが挙げられます。

京都市においても、有効求人倍率が0.5前後で推移するまでに落ち込んでいることや、生活保護の受給者数が増加するなど、生活や雇用が不安定になってきています。このような社会動向を受け、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。

■京都市及び政令指定都市の保護率の推移



資料：京都市保健福祉局地域福祉課調べ

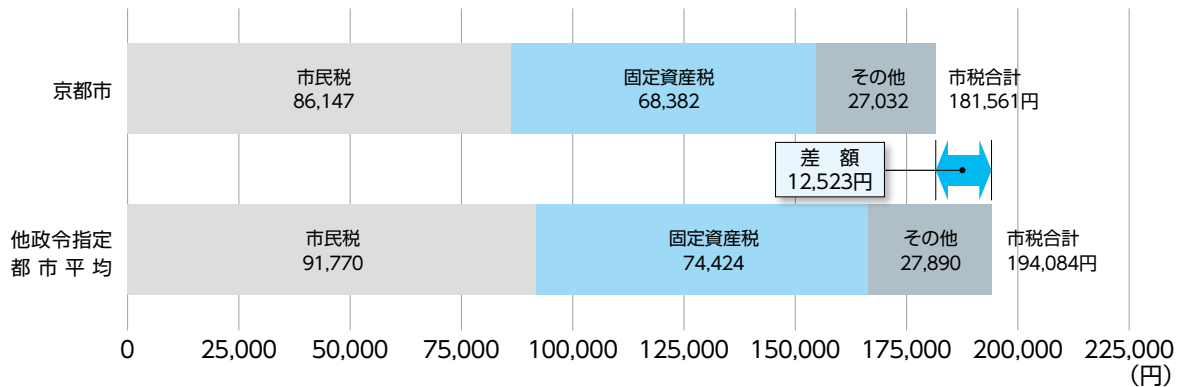
(4) 他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しい

京都市は、他の政令指定都市に比べて市税収入が低い(平成20年度決算 指定都市平均と比べ市民一人当たり△12,523円)反面、義務的経費が高い(平成20年度決算 指定都市平均と比べ市民一人当たり+27,818円)とい

う構造的な財政課題を抱えています。

近年では、生活保護扶助費等の増加傾向の中、国による地方交付税が大幅に削減されたことなどにより、厳しい財政運営が続いています。

■ 市民1人当たり市税収入(平成20年度決算)



資料：京都市行財政局「平成20年度決算参考資料」

2 京都のすまいの特徴

(1) 多くの伝統的な建物や町並み等が残され、都市文化の基盤となっている

京都は日本の歴史、文化の中心として古くから栄え、現在も、多くの伝統的な建物や町並み等が残されており、これらは、長い時間

をかけて洗練されてきた工芸や祭礼とともに、都市文化の基盤となっています。

(2) 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る

京都市は、大きな戦災を免れたことなどから、戦前木造住宅が多く残されています。

都心部では、都心居住の歴史が長く、京町家(長屋を含む。以下同じ)が、袋路等の細街路を生かしたコミュニティ等も含め、京都らしい暮らし方を維持する役割を果たすとともに、それらによる町並みが京都の景観の大き

な特徴となっています。

戦前木造住宅は、郊外でも背景となる山並みの緑や山すその緑豊かな自然と調和したゆとりある戸建て住宅地として界わいの景観を形成し、山間部においても、生業や暮らしが一体となった居住形態として引き継がれています。

(3) 周辺の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た ——

全市域の3/4が森林で占められており、山紫水明の自然に囲まれるとともに、北部の山間地域は、古くから良質な木材の供給地として知られ、京都の市街地形成を支えてきました。しかし、現在は価格の安い外国産材等の影響もあり、周辺の山々とすまいや暮らしとの

関係が薄くなり、林業の衰退が進んでいます。その中で、京都市では低炭素社会の構築に向け、すまいや暮らしにおける自然との共生による木の文化を見直し、地産地消や地域の木材の循環に向けた検討を進めています。

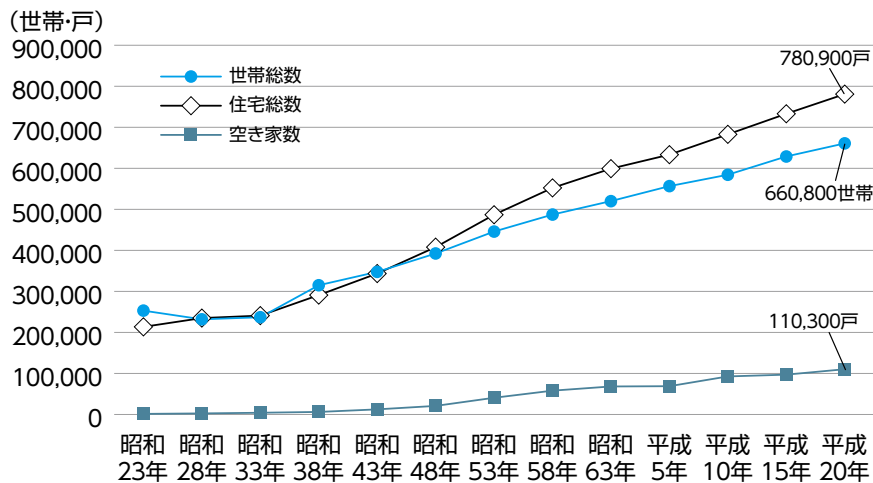
3 住宅ストックの流通・管理の課題

(1) 住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が増加し続けており、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある ——

住宅総数と世帯総数の推移は、昭和48年頃から住宅総数が世帯総数を上回り始め、平成20年住宅・土地統計調査では、住宅総数(780,900戸)が、世帯総数(660,800世帯)を大きく上回り、空き家数(別荘等の二次的住宅を含む)(約110,300戸)が増加し続けています。

空き家の増加は、防犯、防災の面だけでなく町並みやコミュニティの維持の面から、更にその一部は危険住宅となることで、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

■京都市の住宅総数と世帯総数の推移



※空き家数は、二次的住宅を含む。

資料：各年住宅・土地統計調査

(2) 既存住宅の流通に必要な環境が整っていない

平成20年住宅・土地統計調査では、京都市における持ち家総数は344,060戸です。そのうち「中古住宅の購入によるもの」は86,400戸(25.1%)に止まっています。

京都市における全住宅取引量に占める中古住宅取引戸数の割合は平成15年時点で28.9%と、全国平均の11.8%と比べて2倍以上ですが、諸外国と比べると低い割合です。

京都府における建設時の住宅性能表示を活用した住宅(建設住宅性能評価書交付)の率は18%であり、建設された状態の評価の実施率が、設計時の住宅性能表示の実施率(26%)に比べて低い状況です(平成19年度)。

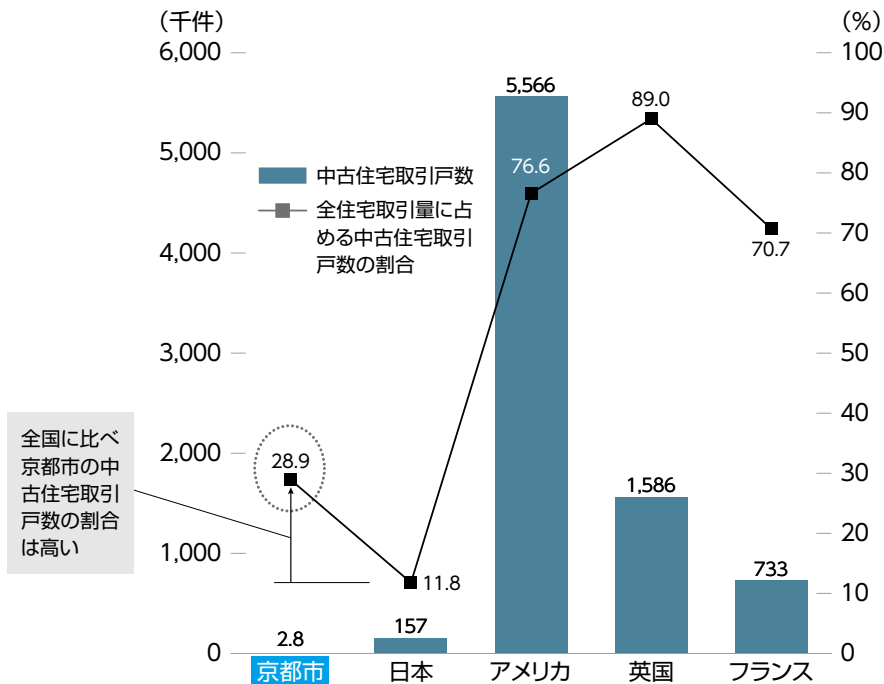
さらに、既存住宅については住宅性能表示制度がほとんど活用されていない状況です。

このため個々の既存住宅についての安全性や改修履歴等の基礎的な品質が消費者にわかりにくく、結果として既存住宅の流通を妨げる一因となっています。

また、本来ならば市場の機能において淘汰されるべき安全性等の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もあります。

一方、住宅の性能にかかわらず、築年数が長いものほど市場での価値が低くなることや、空き家としていても住宅であれば税負担が少ないことから、空き家の所有にかかるコストが相対的に低いことも、長期にわたって放置されたり流通しにくくなる一因として考えられます。

■年間中古住宅取引戸数の状況



資料：京都市住宅政策課調べ

参考 日本:国土交通省「平成15年度住宅着工統計」, 総務省「平成10年住宅・土地統計調査」
 アメリカ:「Statistical Abstract of the U.S. 2003」
 英国:「Housing Statistics 2003」
 フランス:公共事業・交通・住宅・海事局ホームページ(<http://www.equipement.gouv.fr/>)

(注) 1 全住宅取引量とは、新築住宅着工戸数と中古住宅取引戸数とを合わせた戸数をいう。
 2 新築住宅着工戸数は、日本は2003年度、アメリカ及び英国は2002年、フランスは2003年の値を使用
 3 中古住宅取引戸数は、日本は1997年、アメリカ及び英国は2002年、フランスは1999年の値を使用
 4 京都市の数値は、2003(平成15)年度の値(住宅・土地統計調査)

(3) 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る

京町家は、町並み形成の側面だけでなく、職住共存や都心居住といったすまい方を継承する暮らしの器としての側面を持っていますが、京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学3者による平成20年、21年度実施の京町家まちづくり調査の中間報告(西陣エリア、伏見エリア) (以下「京町家調査」という。)では、16,355軒の京町家が存在し、立命館大学が平成16年に実施した調査結果と比較すると、西陣エリアでは年間2%程度減少していることが確認されています。

近年、京町家再生の事例は店舗化をはじめとして多数見られますが、防火性や耐震性等について十分に検証されないまま、建築基準法の規定が適用されない範囲で工事が行われることもあり、現在必要とされている耐震性能等を満たさないものが多数存在しています。

建築基準法の施行前に建てられた京町家は、防火性や耐震性等の現行規定に適合しない不

適格部分を有する建築物であるため、その活用を進める上で、建築基準法の遡及適用が障害となり必要な改修が進みにくいといった課題があります。

また、京町家調査(西陣エリア)では、空き家が10.2%存在することが確認されていますが、10年前の調査時では空き家率は5.3%であり、空き家の比率が大幅に高まっています。

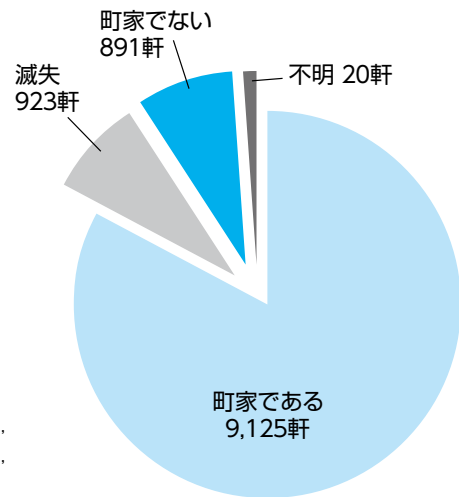
京町家を空き家としている理由については、「将来利用する予定がある」の他には、「利用したり、貸したりするためには改修費がかかるから」という答えが最も多く、次に「借り手を探しているが見つからないから」や「人に貸すことに不安があるから」の順となっています。このように京町家を住宅ストックとして活用するためには、貸し手の抵抗感、資金調達の困難性等、多角的な課題の検証と、克服のための仕組みづくりが急務となっています。

■町家の減失状況(西陣エリア内 過去調査エリアにおける5年前調査との比較)

町家確認	軒
A 5年前調査軒数	9,792
B 減失軒数	923
減失率 = B / A	9.4%

過去5年間ににおける減失率は9.4%であり、年間2%程度の割合で町家が減少している。都心18学区における5年前調査(※)結果でも年間約2%の減少率であり、同程度の傾向が見られる。

(※) 中京区及び下京区の一部(職住共存地区含む18元学区:竹間、富有、城巽、龍池、初音、柳池、銅駝、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、豊園、開智、醒泉、修徳、有隣の各元学区)



資料：(財)京都市景観・まちづくりセンター作成

(4) 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ものがある

平成19年の京都市分譲マンション実態調査によると、分譲マンション総数(管理組合数)は1,414件、住戸数は85,760戸あります。その内、築年数が30年以上の高経年マンションが135(9.5%)、住戸数で見ると14,103戸(16.4%)を占めています。

築年数が古いほど、高齢者居住世帯率や賃貸率が高くなる傾向にあり、居住者の高齢化や分譲マンションの賃貸化の進展によって、管理組合の維持管理能力が衰えつつあります。

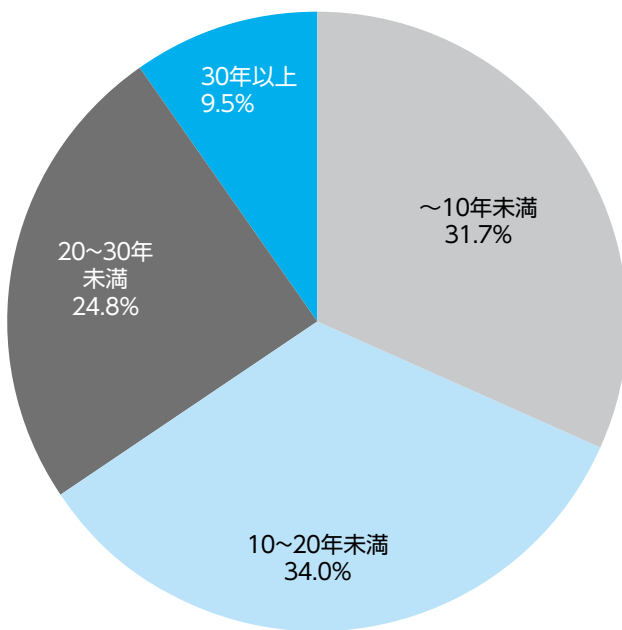
また、市内には50戸未満の小規模マンションが多く、それらは「集会所がない」、「理事会

の開催頻度が低い」など、管理運営に困難性を抱えています。

さらに、「管理規約がない」、「管理費等を徴収していない」など、管理組合が機能しておらず、その結果、建物の維持管理が適切になされていない分譲マンションが存在しています。

管理状況の向上には、適切な維持管理の状況が第三者から見た資産価値となって評価されることが望ましいですが、その評価をする際に必要な管理組合や不動産業者等からの情報開示が不足しています。

■ 築年数ごとの分譲マンション数(平成18年) N=1,414



築年数	マンション数	割合
~10年未満	448	31.7%
10~20年未満	481	34.0%
20~30年未満	350	24.8%
30年以上	135	9.5%
計	1,414	100.0%

資料：京都市住宅政策課調べ(平成19年)

(5) 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ある

市内には戦前からの住宅地等、古くからの良好なコミュニティが形成され、維持されている地域があります。

しかし、一例として、東山区内の空き家調査では、交通等の利便性が高い地域であるにもかかわらず、空き家となっても住宅市場には流通しないままの事例があることが確認されています。

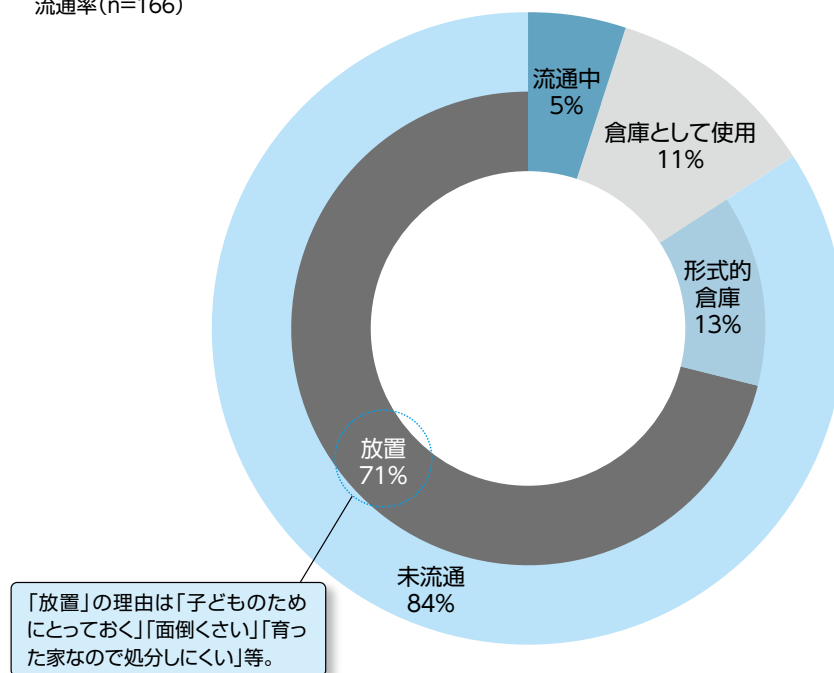
そのような地域では空き家を見ず知らずの人へ譲ることが敬遠され、既存住宅が住宅市場へ流通せず、そのまま空き家として放置されているケースが多くあります。また、近隣の住民が、自分たちの子ども用の住宅として購入し、空き家のまま放置しているといったケースもみられます。

また、買い手や借り手にとっても、住宅の立地や間取り等、利便性や家賃に関する情報しか得られない状況です。例えば、「病院が近い」、「保育園が近い」などは、安心して住める住宅を選択する条件の一つとして考えられ、不動産情報にも出ていることが多いのですが、その地域の活動やコミュニティが活発であるかといった地域の評価に関する情報を得る仕組みがありません。

さらに、良好な住環境が形成されてきた地域においても、世代交代時期における相続をきっかけとして宅地の細分化が行われ、従来の住宅地の魅力が引き継がれない場合もあります。

■ 東山区六原学区における空き家の流通状況

流通率(n=166)



➡調査における「空き家」の定義：

「本来住宅だった建物で、現在、日常生活に使われていない建物」

「子どもが寝室のみに使用」や週末住宅は「空き家」としない。

資料提供：京都女子大学(平成19年)

(6) 住宅の流通に関する地域特有の課題がある

ア 京都らしい暮らし方を支える袋路等の細街路に面した住宅の利活用が困難である

都心部には、袋路等の細街路に接する京町家が多く、古くからの町並みが残されています。

しかし、4m未満の道路に接道する場合は道路の拡幅が必要となったり、建ぺい率等が既存不適格の場合は、建て替えによって現在の住宅規模を確保できなくなることがあります。また、敷地の接道義務を満足しない場合は、建て替えや増築が不可能なことがあり、これら住宅ストックの利活用や更新、改善が進まない状況にあります。

このように、袋路等の細街路においては個別の建て替えが困難なことから、都心部では、住宅や暮らしの質にかかわらず市場において流通しにくいものが見られます。

イ 郊外には道路等の基盤が不十分なまま狭小な敷地の住宅が大量に供給された地域がある

昭和40年前後に郊外へのスプロールにより開発された住宅地では、敷地面積が小さいものや前面道路が狭いものも多く、住宅ストッ

クや道路、公園等の基盤として水準の低いものが多くみられます。

また、平成19年に山科区で実施した調査によると、スプロール市街地における昭和50年代から平成初期の開発による住宅地では、狭小敷地(10坪～15坪)に建つ住宅が多くみられます。

これらの住宅地では、敷地が狭小な場合は建ぺい率等に違反している住宅が多く、こうした違反を理由として銀行からの融資が得られないなどの問題があり、現在の敷地のままでは住宅の更新が困難であるといった課題を抱えています。

今後、こうした住宅地においては、空き家の増加やコミュニティの弱体化、住環境の悪化が懸念されます。

さらに、中大規模の農地が残存する地区では、いまだ道路や公園等の基盤整備が不十分のまま、農地転用による開発が続いているなど、住宅の供給量と住宅地として必要な基盤整備といった質のコントロールができていません。

㊦ニュータウン等では、空き家の増加や急激な高齢化が進展しつつある

ニュータウン等の大規模団地においては、比較的良質な住宅ストックが多いですが、開発後30年を経て、共同住宅、戸建住宅とも空き住戸や空き家が増加しつつあります。

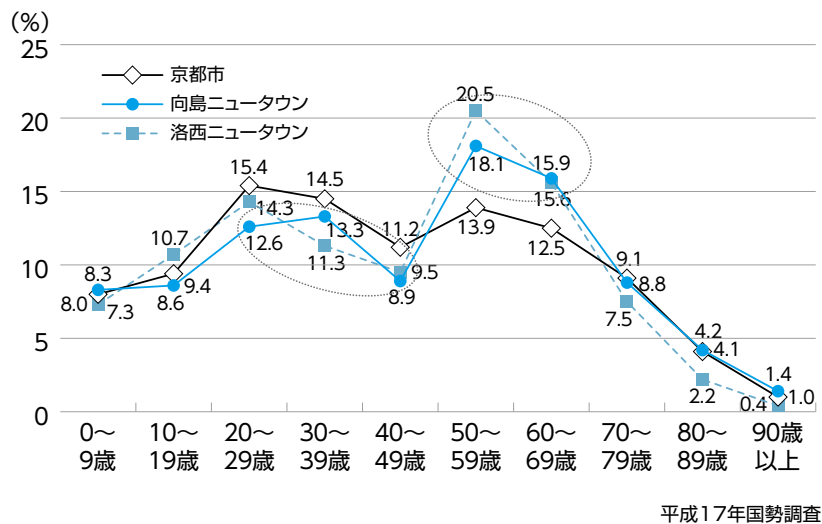
また、公共交通機関があまり発達していないにもかかわらず、駐車スペースが十分に確保されていないなどの理由から、流通が進まない地域が見られます。

また、ニュータウンの性質上、同世代の世帯が多く、急激に高齢化することが予想されます。

㊧市街化調整区域の既存集落や山間地域については、農林業従事者等の減少による空き家化が進んでいる

市街化調整区域や山間地域等、農林業が中心の地域では、既存集落の人口減少と高齢化が急速に進行しており、今後ますます空き家の増加が予想されます。また、農林業等の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になるなどの地域課題を抱えています。

■ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合



4 住宅・住宅地の安全上の課題

(1) 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ない

平成20年住宅・土地統計調査によると、昭和55年以前(昭和56年の耐震基準が大幅に引き上げられた建築基準法改正以前(以下「新耐震基準以前」という。))に建築された住宅は、201,500戸で、住宅全体(建築時期不詳を除く)の35.6%となっています。

木造住宅(防火木造を含む)は、昭和55年以前に建築されたものが132,200戸で、木造住宅全体(建築時期不詳を除く)の48.1%と高くなっています。

京都市建築物耐震改修促進計画(平成19年7月策定)では、住宅の耐震化率を平成15年

度推計値で約69%から平成27年度末までに90%以上とすることを目指しており、その達成には77,000戸の耐震改修が必要です。

しかし、平成20年住宅・土地統計調査によると、耐震改修工事の必要性が高い昭和55年以前に建築された持ち家のうち耐震工事を行った住宅は約4%と極めて低い状況です。耐震化が進んでいない要因としては、所有者の改修費用の負担が大きいことや、相談体制や支援体制に対する情報がいまだ不十分であることが考えられます。

(2) 安全性が確認されないまま流通・使用されている住宅がある

京都市の検査済証交付率は、他の政令指定都市と比べて低く、建築基準法における最低限の安全性が十分に確認されないまま使用されている住宅が多く存在しています。特に、中間検査制度(平成12年)導入以前に建築された住宅には、建築基準法に違反しているものも多いとみられ、性能上の課題を抱えていると考えられます。

また、特に既存不適格である住宅について

は、改修等の内容によっては、現行の建築基準法の遡及適用を受け、その規定に適合させる工事を併せて行う必要があります。

このため、遡及適用が及ばない程度や建築確認が不要である範囲において改修等が行われる場合があり、こうした改修等については、その内容が安全なものであるかを確認されないまま使用されている現状があります。

(3) 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

平成18年度の国土施策創発調査結果では、上京区、中京区、東山区、下京区に約3,300本の細街路が存在し、その沿道には約41,000軒もの建築物が面していることが確認されています。

また、京町家調査(西陣エリア、伏見エリア)では、16,355軒の京町家のうち袋路にのみ面している京町家は2,425軒(14.8%)確認されています。

袋路にのみ面している京町家は、「今すぐ修理が必要」であったり、「空き家になっている」ものが京町家全体と比べて多く、保全に向けた対応が求められています。

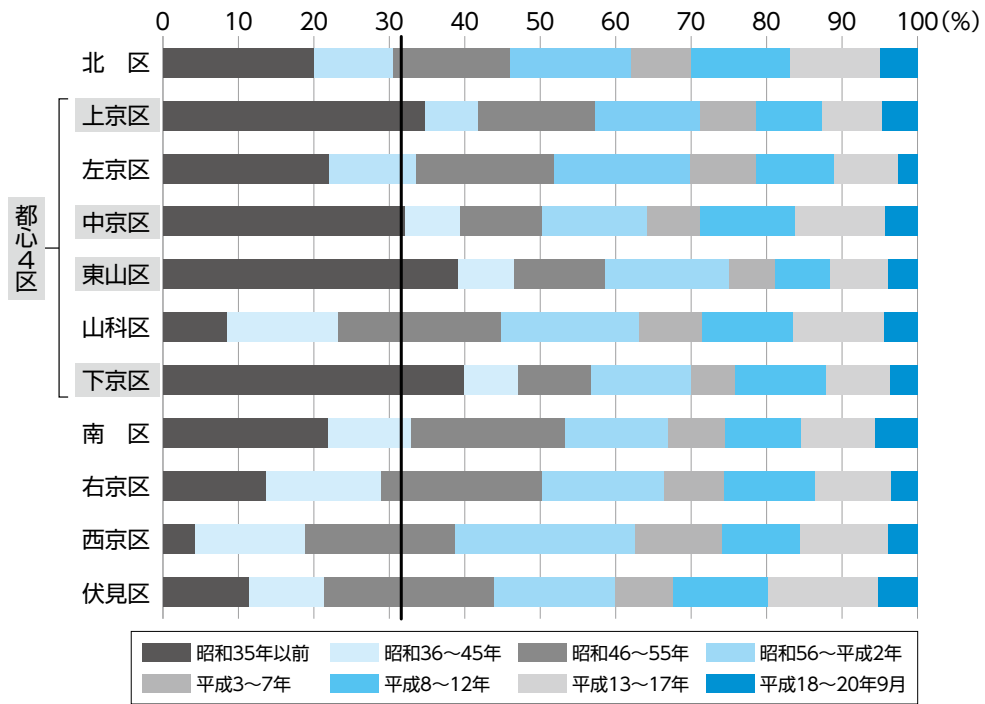
こうした空き家は、長期にわたり放置され

維持管理がなされず、地震等の災害時に倒壊し避難路を閉塞するなど危険な住宅となる可能性があります。

平成20年住宅・土地統計調査によると、京都市内の木造住宅総数(防火木造を含む)は316,950戸あり、そのうち、都心部の4区(上京区、中京区、東山区、下京区)では、木造住宅の約3分の1が昭和35年以前に建築されています。

京都市の都心部では、これら耐震性能や防火性能に劣る老朽化した木造住宅が高密度の市街地を形成しており、火災の拡大や避難路の閉塞のおそれなど、防災上の様々な課題を抱えています。

■木造住宅(含、防火木造)の建築時期別割合(行政区別)(建築時期不詳を除く)



資料：平成20年住宅・土地統計調査

5 住宅確保要配慮者の住生活の課題

(1) 今後住宅確保要配慮者の増加が予想される

平成19年7月に「住宅セーフティネット法」が施行され、住宅確保要配慮者として、低額所得者に加え、高齢者や障害のある市民、子育て世帯、外国人等がその範囲として挙げられました。

これらの住宅確保要配慮者は、高齢化の進展や生活・雇用の不安定化等により、今後増加していくと考えられます。

現在、住宅確保要配慮者向けの住宅や制度はいくつかありますが、供給量が不十分であったり、対象者が限られているなど、既存の制度では全ての住宅確保要配慮者を包含することはできません。

平成20年住宅・土地統計調査によると、京都市内で借家に居住する世帯総数のうち「公営の借家」に居住する世帯は、約1割に止まっており、借家に居住する住宅確保要配慮者の多くが民間賃貸住宅に居住しているとみられません。

高齢者や障害のある市民等の住宅は、バリアフリー化されているなど身体の状態に合ったものである必要がありますが、そのような賃貸住宅は少ない状況です。また、子育て期

の世帯は、養育費負担があるため住居にけることのできる費用が少なく、子育てに適したゆとりある面積を有する住宅を確保しにくいといった状況があります。

また、老朽化した木造賃貸住宅等低家賃で供給されている民間賃貸住宅では耐震改修等が進んでおらず、安全性に問題を抱えていたり、バリアフリー化が進んでいないものがその受皿になっていると考えられます。

住宅確保要配慮者にとって民間賃貸住宅の確保が困難な要因としては、低家賃の住宅が少ないことや、家賃を滞納するおそれがあると家主が考えること、保証人を立てることができないため家主が入居を拒むことが挙げられます。

住宅確保要配慮者の居住の選択肢拡大に向けては、住宅供給公社が管理する住宅や特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の公営住宅を補完する公的賃貸住宅、更には、円滑に入居できる民間賃貸住宅等、賃貸住宅全体を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築が課題となっています。

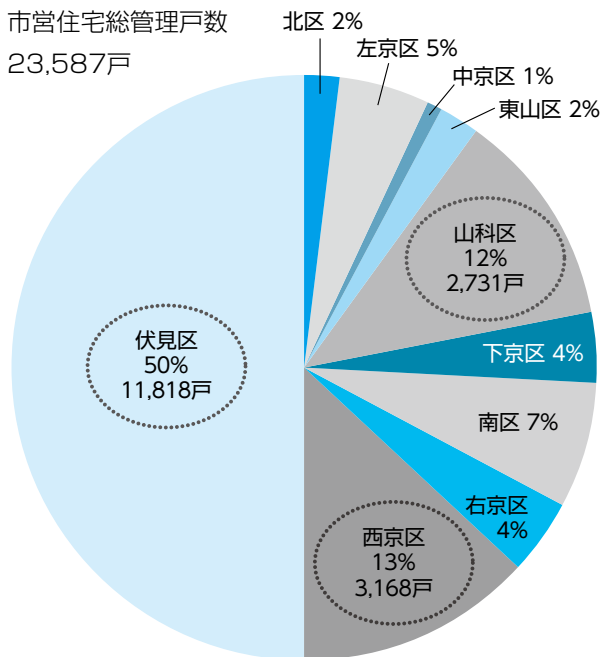
(2) 施策対象者の範囲が拡大する中で、セーフティネットの中核となる市営住宅の更なる適正な管理・運営が求められる

㉞ 市営住宅の立地状況

市営住宅の多くが郊外に集積しており都心部に少ないため、現在都心部に居住している世帯が郊外の市営住宅に入居する場合、これまでの生活圏を離れることや、生活環境の大きな変更を余儀なくされる状況も見られます。

また、団地内に福祉施設等の設置が要望されている市営住宅もあります。

■ 市営住宅の行政区別管理戸数割合



資料：京都市すまいまちづくり課調べ(平成21年10月1日現在)

㉟ 市営住宅の性能の状況

昭和40年代から50年代前半に建てられたものを中心に、建物や建築設備の老朽化や陳腐化が進んでいます。その中には、浴室がなく、高齢者対応(エレベーターの設置や住戸内のバリアフリー化等)でない住宅が数多く残っています。

これまでに、計画的な建て替え等による住宅の更新を進めてきましたが、50年以内に約16,000戸の市営住宅が耐用年限を迎える状況にあり、全ての更新は困難な状況です。

㊱ 市営住宅の管理の状況

公営住宅の全体の公募倍率は常に平均10倍を超えています。団地によっては募集割れするところもあるなど、団地によって差があります。

社会的困窮度が高い障害のある市民や母子世帯等を対象に優先入居枠を設けていますが、障害者団体等から戸数の増枠の要望がなされています。

車いす住宅は、公募倍率が高い状況ですが、一般の住戸と仕様が大幅に異なることから、安定した供給が困難な状況です。

また、入居後の世帯員数の変動により、世帯規模と住戸面積のミスマッチが生じている状況も見られます。しかし、世帯の状況に応じた住み替えについては、高齢者や障害のある市民等に限定しています。

住宅確保要配慮者の集中や入居者の高齢化によって、団地コミュニティの弱体化が進んでおり、団地の維持管理や自治会活動の担い手不足等居住者の暮らしを支える上での様々な問題が発生しています。

現行の市営住宅家賃減免制度は、国が定めた応能応益制家賃に更に減額を行っていることや、民間賃貸住宅の家賃と大きくかい離していること、高齢や障害等の社会的困窮度や世帯の事情を的確に反映した制度設計になっていないなどの問題があります。また、福祉制度と十分連携が図られていません。

(3) 既存の民間賃貸住宅等には性能が低いものが多く、居住者と住宅のマッチングが難しい

ア 住宅の性能の状況

民間賃貸住宅等のバリアフリー化については、居住者による大掛かりな改修等が困難であり、補助制度も活用されにくく、所有者にとっても経済的、技術的な面においても困難を抱えているという問題があります。

さらに、耐震化については、所有者の負担が大きいことや、相談体制や支援体制が十分周知できていないために、耐震改修工事になかなか踏み込めないという問題等があります。

また、現在の福祉施策の中でも、生活保護による住宅扶助等の家賃補助がありますが、住宅の性能についての要件を設けていないため、住宅の質の向上につながっているとは言えず、依然として居住水準が極めて低い状況にあります。

■ 民間賃貸住宅の高齢者対応の状況

項目	数値	割合
高齢者対応がなされている(総数)	158,089	25.5%
うち、持ち家数	131,902	32.7%
うち、借家数	23,634	11.9%
うち、民営借家数	12,367	9.0%

項目	数値	割合
住宅に対する評価のうち、高齢者への配慮に「非常に不満がある」	160,685	25.9%
うち、持ち家数	90,078	22.3%
うち、借家数	67,121	33.9%
うち、民営借家数	45,309	32.8%

資料：平成15年住宅需要実態調査

イ 居住支援の状況

これまで京都市では、低額所得者に対する公営住宅の供給を中心に、民間による高齢者向けの住宅の供給促進や、障害のある市民を対象とする「いきいきハウジングリフォーム(京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業)」、生活保護世帯への住宅扶助、外国人を対象とする「HOUSE-navi(ハウスナビ)」等、住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた福祉施策や住宅施策を展開しています。

仲介業者の窓口等で、高齢者であることを理由に入居を拒否されている状況が顕著になっているということではありませんが、高齢者等が生活圏内にバリアフリー等の一定の性能を備えた民間住宅を安価に確保することは困難であり、身体等の状況に合っていない住宅へ入居せざるを得ない場合が多いといった問題があります。

このような問題に対し、民間賃貸住宅の入居に対する支援制度を設けていますが、所得や住宅の品質といった課題を直接解決するものではないため、効果は限定的です。

現在のところ、住宅確保要配慮者に係る住宅の情報提供としては、外国人を対象とするものが一定の成果を挙げています。しかし、高齢者向けの住宅の情報提供については、その物件、情報等の数が少ないといった課題があります。

(4) 都心部に改修の進まない低家賃の老朽木造賃貸住宅が数多く存在している

平成20年住宅・土地統計調査によると、京都市内には、概ね築60年以上となる昭和25年以前の専用住宅が36,300戸あります。このうち11,100戸(30.6%)が借家であり、大半が民営借家(10,700戸)です。

民営借家に居住する世帯では、世帯主の年間収入が200万円未満の世帯が半数近くを占めています。

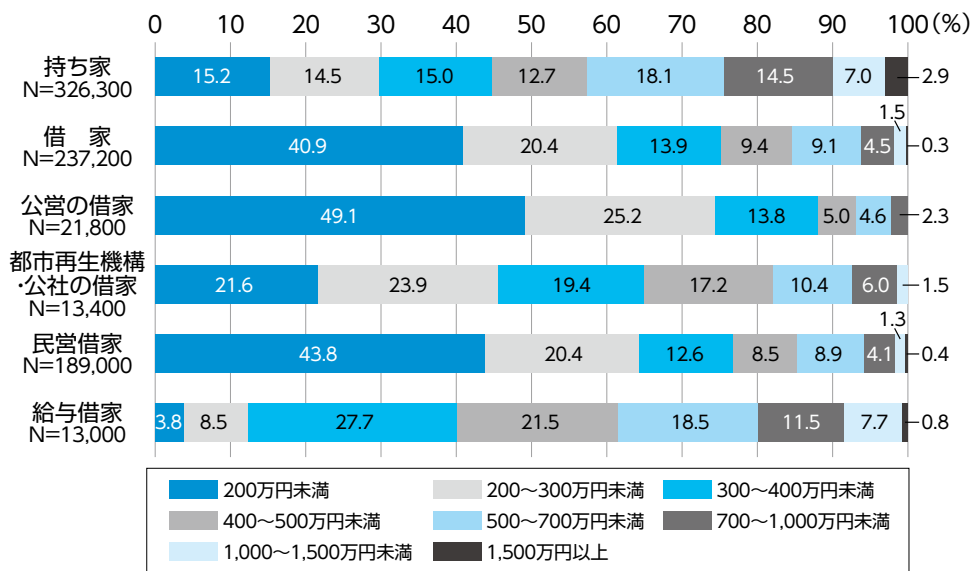
京都市は大きな戦災を免れたことから、木造戸建住宅のうち昭和25年以前のものが占める比率が全国平均を大きく上回っています。これらの木造住宅の中には、地代家賃統制令

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、家主が費用を賄えず改修がなされないまま老朽化しているものも考えられます。

平成15年住宅需要実態調査によると、昭和55年以前の家賃4万円未満の民営借家(戸建て、長屋建て)に約8,000世帯の方が住んでいます。

こうした木造住宅には、住宅確保要配慮者である高齢者が多く居住していると考えられ、地震等の災害時に生命を守るための対策が必要となっています。

■ 世帯主の年間収入階級別世帯比率



資料：平成20年住宅・土地統計調査

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

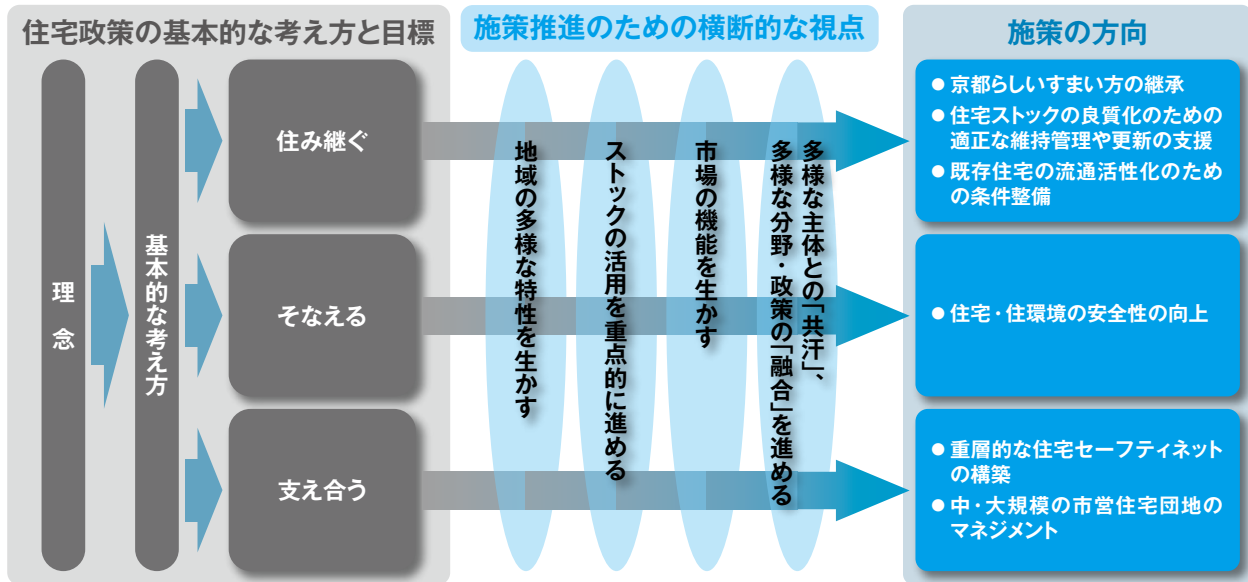
支えとなってきた面もあります。

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。

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、大きく都心部、郊外部、山間部に分かれ、さらに、地域ごとの成り立ちや公共交通の利便性等それぞれの住環境が異なるため、これらに配慮した流通の促進策やすまい・まちの評価と将来像、施策のあり方を検討する必要があります。

例えば、京都市景観計画(2005(平成17)年12月策定、2007(平成19)年9月変更)では

76地域の特性を示し、きめ細かな景観の誘導を行うことを目標に新景観政策を推進しています。

また市内には、自治組織が存在しているところが多いですが、組織形態や活動が活発な分野は地域によってかなり異なります。地域の歴史やコミュニティ、地理的な条件等に着目し、元学区等の地域の多様な特性や住環境に応じた対策を進めていきます。

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、空き家が増え続け、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでのフロー重視の社会から、ストック重視の社会へと移行することが重要です。

このような観点から、既存住宅及び新規に

供給される住宅の質を高めるとともに、適切に維持管理された既存住宅が市場において循環利用される環境を整備することを重視し、「良いものをつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会を構築します。

3 市場の機能を生かす

世帯構成やライフスタイルの多様化に伴い、多様化・高度化する市民の居住ニーズに的確に対応するためには、市場の機能を生かした対応が最も効果的です。

そのため、需要者が求める情報が手に入らないことなど、市場における円滑な取引を妨げる要因をなくすことが必要です。需要者が安心して住宅を活用していく環境を整備することで、京都にふさわしい、住み継ぐことのできるすまい・まちづくりを進めます。

また、これまで市場において十分に解決されてこなかった、市街地の安全性や快適性の

向上、京都の歴史や特徴ある住環境の保全・継承、地域コミュニティのあり方を踏まえた住宅ストックの評価や活用といった問題に対して、その解決に向けて適切に行政が関与するとともに、市場の機能が最大限に発揮されるような環境の整備を図ります。

さらに、住宅関連業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益を擁護するために、市場における法令の遵守を徹底したうえで、可能な限り市場の機能を生かすことを重視した住宅施策を進めます。

4 多様な主体との「共汗」、多様な分野・政策の「融合」を進める

京都には、町衆による自主的なまちづくりの伝統があり、自治連合会等やNPO等社会的役割を担う組織が成熟しています。また、不動産・建設事業者等の中にも、専門家として京都らしいすまいやまちづくりのあり方について研究する動きがあります。

このことを踏まえ、京都市内の住宅の大半が、民間の住宅で占められている中で、行政等だけでなく、住宅の所有者である市民のほか、住宅に関連するあらゆる事業者や団体等との役割分担や連携、すなわち「共汗」により、その対策を進めていく必要があります。

また、多様化・高度化する居住のニーズや

社会のニーズに対応していくため、福祉や環境、まちづくりの分野等との綿密な連携、すなわち「融合」を進めていく必要があります。

しかしそれぞれの主体が連携を図るための最初の段階においては、必要に応じて行政が関与していかなければなりません。

加えて、各主体が行う継続的な活動を行政が把握しておくことも重要となります。

住宅マスタープランに掲げている施策については、その詳細を検討していく際、各主体との「共汗」や「融合」の場を設けて進めていきます。

(1) 市民の役割

ア 居住者・所有者

居住者及び所有者(以下、「居住者等」という。)は、住宅が個人の資産のみならず、次の居住者等に引き継ぐべき社会的ストックであるということを十分に理解することが求められます。

居住者等は、各自が地域社会を支える良好なコミュニティ形成の担い手として、地域活動への積極的な参画等を通じ、居住環境の向上に努めることが求められます。

① 地域の自治組織

地域の自治組織は、事業者や行政等との良好なパートナーシップのもと、見守り等の高齢者や障害のある市民等の居住に対する支援やコミュニティ形成の支援等、住宅施策に密接に関連する取組を行うことが求められます。



(2) 事業者の役割

ア 不動産・建設事業者

不動産・建設事業者(以下、「不動産事業者等」という。)は、住宅の安全性や快適性はもとより、環境への配慮等の品質・性能を十分に確保し、供給するとともに、これらの品質・性能や維持管理の状況等について、正確かつ適切な情報提供を行うよう努めることが求められます。

不動産事業者等は、地域住民にとって身近で気軽に相談できる専門家であり、地域のまちづくりを担う一員として、良質な住宅ストックの形成や良好なまちづくりに向けて、地域や行政等と連携し、地域の特徴を生かした住宅施策を推進することが求められます。

リフォーム事業者は、既存住宅の性能の向上を図るため、リフォームに関する情報提供やサービスの充実を図ることが求められます。

① 福祉サービス事業者

福祉サービス事業者は、多様なニーズへの対応が必要な高齢者世帯や子育て世帯等に対して、適切な福祉サービスや情報提供を行うよう努めるとともに、安心して住み続けられるよう、また、世帯や身体の状態を踏まえた適切な暮らしができるよう、多様な主体と連携するなど、総合的に居住を支援していくことが求められます。



(3) 各種団体等(NPO, 業界団体, 専門家の団体等)の役割

各種団体等は、居住者等や事業者に対し、地域情報や住宅の維持・管理に関する情報の提供等の支援を行うことなどを通じ、住宅政策の推進に向けた支援を行うことが求められます。

また、業界団体や専門家の団体等は、専門的な知識やノウハウ、組織力を生かし、個々の事業者では難しい情報提供や相談事業の一元化や、普及活動等における新たな連携のあり方について検討することが求められます。



(4) 行政等の役割

ア 京都市の役割

京都市は、住宅政策の推進のため、地域の多様な居住ニーズに的確に対応するための住宅・住環境整備、公営住宅等の供給・管理を通じた住宅確保要配慮者の居住の安定確保等、地域の住宅事情の実態や地域特性を踏まえたきめ細かな施策展開を進めます。

そこで、都市計画やまちづくり、福祉、防災、税制等総合的な観点から効率的で適正な施策を実施することはもとより、市民や住宅関連事業者等すまい・まちづくりに係る活動やネットワークづくりを支援し、それらの活動から得られた経験や情報を集め、共有し、すまい・まちづくりに活用します。

また、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進するうえでは、住生活基本法及び住生活基本計画(全国計画)、住宅関連法令、社会資本整備審議会の答申、各大綱・

方針等に基づき、京都市の庁内の連携だけでなく、国や府と十分に連携を図り、必要に応じて住宅の諸問題を解決するための法制度や支援制度の整備、統計調査の充実等を求めます。

さらに、広域自治体である府と一体となって政策を推進するための連携体制を強化し、事業の円滑かつ効果的な実施について支援を行います。



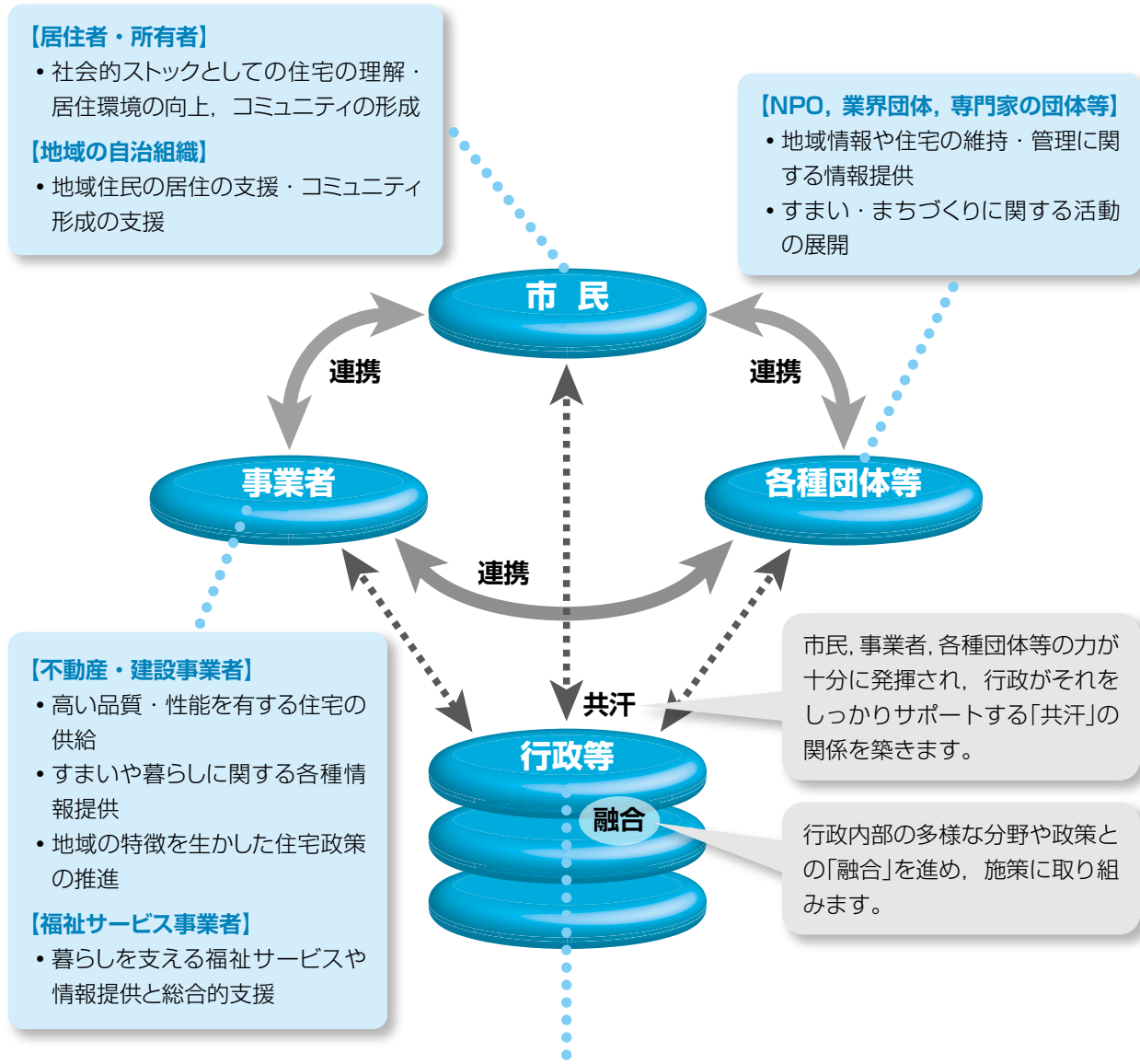
①住宅供給公社の役割

住宅供給公社は、京都市の住宅政策を補完する公的な機関として、その特性を生かし、民間事業者との役割分担を明確にしたうえで、それぞれの役割に則り、適切な住宅供給及び住宅の維持管理、住情報の提供等を行うことが必要です。

平成18年6月に住宅供給公社法の改正が行われ、他法令における公社法の特例措置が設

けられていることに鑑み、業務の主眼を、当初の設立趣旨であった新規供給から、耐震改修や長期優良住宅の適正な維持管理等の担い手として既存住宅の適切な管理及びリフォームの支援、住情報の提供等へ移行し、地域の住宅需要動向を踏まえ、ストック重視の社会の時代にふさわしい役割を担っていく組織としての検討を進めます。

■各主体の役割のイメージ



第4章
施策推進のための横断的な視点



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。



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。

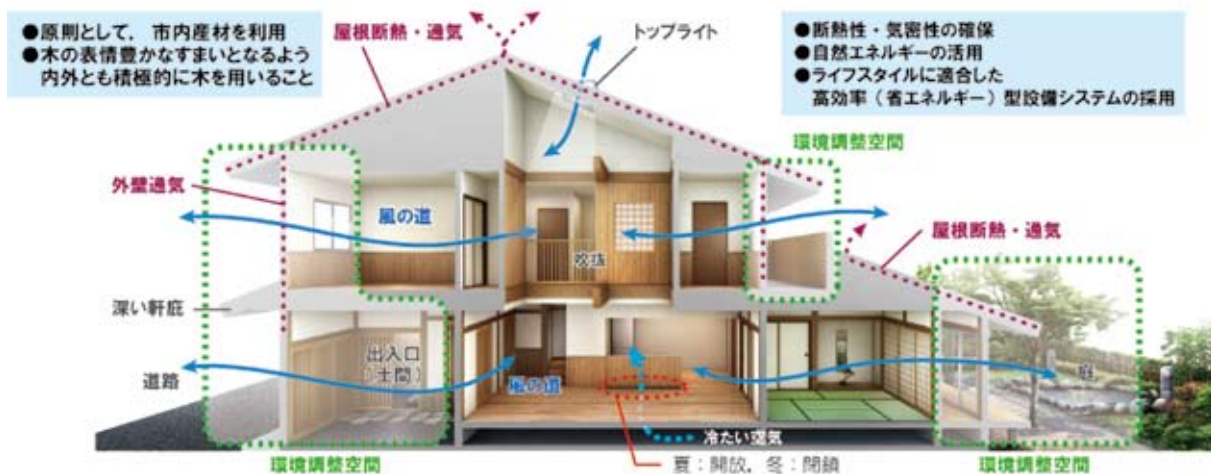
イ 木の循環システムを支える京都市地域産材を活用した木造住宅の普及と維持管理及び更新の促進

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。



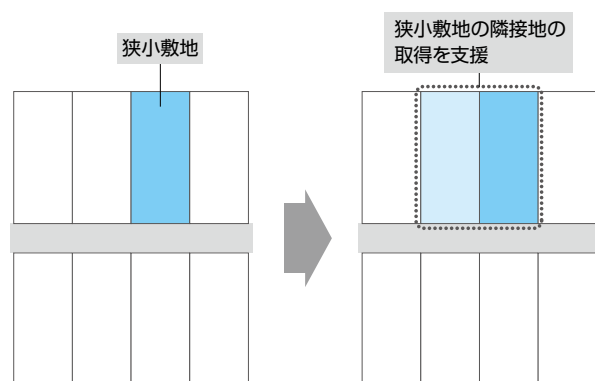
間伐による森林の保全



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)

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

㊦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

㊦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。



多くの方が暮らす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。

㊦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

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	京都らしいすまい方の継承		
	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)	7% (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	33.0%(H20)	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」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	36.6%(H20)	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組合。

※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」に基づく追跡集計の値。

施策一覧

住宅マスタープランの実現に向け、考えられる施策(129施策、うち新規67施策)と概ねの取組時期及び実施主体を挙げます。これら施策のうち、網掛けしているものは、住宅マスタープランの「目標」や「施策の方向」を特徴付ける施策をシンボルプロジェクトとして示したものです。

「短期的」	現在継続中の施策や住宅マスタープラン策定後、早期に実施する施策
「中長期的」	住宅マスタープラン策定後、中長期的に実施する施策
「新規」	住宅マスタープラン策定後、新たに取り組む施策
「市民」	居住者・所有者、地域の自治組織等
「事業者」	不動産・事業者、福祉サービス事業者等
「各種団体等」	NPO、業界団体、専門家の団体等
「行政等」	京都市、住宅供給公社等

1 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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 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	○		○	○	○	○
2 日常的な維持管理、地域の活動などを記載したすまいやまちに関するガイドブックの作成 新規	○		○	○	○	○
3 すまいのよろず相談機能の充実	○			○	○	○
4 市民に対する啓発と住教育を含む学習支援	○			○	○	○
5 町家型共同住宅の供給促進		○		○	○	○
6 環境家計簿の普及拡大	○		○	○	○	○
7 京のアジェンダ21フォーラムとの協働により各区役所で行っている「省エネ相談所」を「エコ町内会」単位の地域に拡大	○		○	○	○	○
8 まちの美化住民協定制度の推進	○		○	○	○	○
9 「くらしの匠と進めるエコライフ・コミュニティづくり」事業の推進	○		○	○	○	○

①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

施 策 名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市 民	事 業 者	各 種 団 体 等	行 政 等
1	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	○		○	○	○	○
2	(財)京都市景観・まちづくりセンターと連携した分譲マンション内や周辺地域とのコミュニティ形成の円滑化の支援(専門家の派遣, 相談体制の充実)	○			○	○	○
3	居住者や管理組合に対する分譲マンション管理に関する相談や情報の提供	○		○	○	○	○
4	共同住宅の供給時等における新規入居者と周辺地域との調和の誘導	○		○	○	○	○

地域と連携して空き家の流通を促進する仕組みづくり

地域の多様な特徴を生かし、また市場での評価を確立しながら、空き家の活用を促進し、すまい方も含めて住み継がれる市場を形成します。

そのために、地域のまちづくり活動によるエリアマネジメントとして空き家の掘り起こしを行い、不動産業等専門家の協力のもと、地域の魅力やすまい方の発信と合わせて空き家の活用の継続的かつ自立的な仕組みを構築するとともに空き家増加の抑制や適正な維持管理による危険住宅化の防止を図ります。

⑨京町家の保全・活用の推進

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 京町家における改修・賃貸等にかかる資金調達等の仕組みの推進(信託手法、証券化、定期借家等) 新規	○		○	○	○	○
2 法規制の合理化(適切な保全・活用を可能とする方策及び法規制のあり方など)の推進	○			○	○	○
3 京町家の耐震改修の促進を図るための総合的な取組の充実	○		○	○	○	○
4 京町家再生賃貸住宅制度に代わる新たな制度の検討 新規	○			○	○	○
5 大学等との連携による既存住宅の寮、下宿としての活用促進 新規		○	○	○	○	○
6 京町家まちづくり調査の結果に基づくデータ整備やこれらの保全・再生策の検討 新規	○			○	○	○
7 京町家まちづくりファンドを活用した京町家の保全・再生	○		○	○	○	○
8 京町家再生プランの見直し	○			○	○	○
9 京町家なんでも相談の推進・拡充	○			○	○	○
10 京町家等の伝統構法による住宅の改修、維持管理の技術の継承・開発と普及 新規		○		○	○	○
11 京町家を生かした二地域居住の促進 新規		○	○	○	○	○
12 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	○			○	○	○
13 袋路再生の推進(優良建築物等整備事業の活用など)	○		○	○	○	○

①良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

施策名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1	狭小宅地の改善の促進(隣接地の取得に対するインセンティブ付与による2戸1化の促進) 新規	○		○	○	○	○
2	住宅地区改良事業及び住宅市街地総合整備事業等を活用した市街地の特性を生かした市街地の整備	○			○	○	○
3	袋路再生の推進(優良建築物等整備事業の活用など)(再掲)	○		○	○	○	○
4	建築協定, 緑地協定, 景観協定, 地区計画等の活用と専門家の派遣	○		○	○	○	○
5	土地区画整理事業の推進による良好な市街地の形成と宅地の供給	○			○	○	○
6	緑化助成の推進及び京都市緑の基本計画, 水共生プランの推進	○		○	○	○	○
7	市民による美観再生の推進 新規	○		○	○	○	○

②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

施策名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1	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 (再掲)	○		○	○	○	○
2	子育て世代や農林業の担い手等を呼び込むためのまちづくりの推進 新規		○		○	○	○
3	流通しない要因(駐車場の不足, 既存住宅の品質への不安等)や市街化調整区域での条件等への対応策を示す情報の提供による流通の促進 新規		○		○	○	○
4	住み替え支援制度の促進	○			○	○	○
5	市街化調整区域における地区計画制度の活用	○		○	○	○	○

(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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 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	○		○	○	○	○
2 長期優良住宅の普及	○		○	○	○	○
3 中古住宅瑕疵担保制度及び既存住宅性能表示制度の普及	○		○	○	○	○
4 省エネルギーに配慮した改修の促進	○		○	○	○	○
5 住宅用太陽光発電システム設置助成制度等による家庭における新エネルギーの導入促進	○		○	○	○	○
6 京都市環境配慮建築物認証制度(CASBEE京都)の策定・普及 新規	○			○	○	○
7 「省エネ住まいアドバイザー制度」を創設 新規	○			○	○	○
8 省エネ法に基づく省エネルギー措置の届出制度を啓発することにより、省エネルギー型建築物の普及を促進	○		○	○	○	○
9 緑化助成の推進及び京都市緑の基本計画、水共生プランの推進(再掲)	○		○	○	○	○

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

京都らしいすまい方を継承するとともに、世代を超えて住み継ぐことのできる住宅として、京町家の持つ伝統的な技術や暮らしの知恵と現代の技術を融合した「平成の京町家」の普及促進を図り、生活文化の継承と発展、循環型木造建築システムの再構築、「いえ」と「まち」との関係性の再構築を進めます。

①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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 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 (再掲)	○		○	○	○	○
2 木の文化の推進(木造住宅の振興)	○		○	○	○	○
3 京町家等の伝統構法による住宅の改修、維持管理の技術の継承・開発と普及 新規 (再掲)		○		○	○	○
4 NPOと連携した古材リサイクルの促進、支援	○		○	○	○	○
5 「みやこ杉木」の利用を促進する「京の山杉人(そまびと)工房」事業の推進	○			○	○	○
6 木材流通システムの確立による「みやこ杉木」の安定的な供給体制の推進 新規	○			○	○	○
7 木質ペレット等の森林バイオマスエネルギーの利用の促進	○		○	○	○	○
8 京都市環境配慮建築物認証制度(CASBEE京都)の策定・普及 新規 (再掲)	○			○	○	○

②民間活力を活用した住宅ストックの良質化

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 狭小宅地の改善の促進(隣接地の取得に対するインセンティブ付与による2戸1化の促進) 新規 (再掲)	○		○	○	○	○
2 住宅地区改良事業及び住宅市街地総合整備事業等を活用した市街地の特性を生かした市街地の整備(再掲)	○			○	○	○
3 京都市あんぜん住宅改善資金融資制度の推進	○			○	○	○

① 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

施 策 名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市 民	事 業 者	各 種 団 体 等	行 政 等
1	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 (再掲)	○		○	○	○	○
2	耐震改修、バリアフリー改修に対する費用助成の推進 新規	○		○	○	○	○
3	「分譲マンション建て替え大規模修繕アドバイザー派遣制度」の推進	○		○	○	○	○
4	行政や管理組合、不動産業者やNPO法人などとの連携の強化の検討(協定の締結等) 新規	○		○	○	○	○
5	それぞれの分譲マンションの特性に応じて工夫した管理を実施している管理組合の事例集の作成	○		○	○	○	○
6	NPO法人等が行う分譲マンションの管理の適正化を推進する活動への支援 新規	○			○	○	○
7	高経年マンション、小規模マンションにおける管理のあり方(モデル)の検討 新規	○		○	○	○	○
8	管理組合や賃貸人(区分所有者)などにおける分譲マンションの賃貸化への対応を記したマニュアルの作成の検討 新規	○		○	○	○	○
9	複数マンションの連携による効率的な管理の仕組みの検討 新規		○	○	○	○	○
10	分譲マンションの実態を継続的に把握するための調査の実施	○			○	○	○
11	分譲マンションの購入者及び不動産業者への意識啓発の強化(市民しんぶんによる情報提供等) 新規	○			○	○	○
12	紛争解決のためのADR(裁判外紛争解決手続)の活用促進の検討 新規		○		○	○	○
13	将来の管理支援を受けるための預託金制度又は保険制度の可能性の検討 新規		○		○	○	○
14	「要支援マンション」の更なる実態把握と専門家の活用による、「要支援マンション」についての、自治能力の回復だけでなく、区分所有関係の整理も視野に入れたサポートの仕組みの検討 新規	○			○	○	○
15	区分所有権ではなく、利用権に基づく集合住宅供給のあり方の検討 新規		○		○	○	○
16	管理組合や管理会社、不動産業者等による維持管理実態の積極的な開示の促進と、維持管理の状況が流通において評価される仕組みの検討(開示した情報についての流通における評価が、管理組合における自治管理能力の向上の動機付けになりうる仕組みの検討) 新規	○			○	○	○
17	居住者や管理組合に対する分譲マンション管理に関する相談や情報の提供(再掲)	○		○	○	○	○
18	共同住宅の供給時等における新規入居者と周辺地域との調和の誘導(再掲)	○		○	○	○	○

19	マンション建て替え勧告制度の運用の検討 新規		○		○	○	○
----	-------------------------------	--	---	--	---	---	---

④安心してリフォームを実施するための環境整備

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 リフォームのためのアドバイス制度等の実施(第三者による建物の検査制度の創設やリフォネット(リフォーム業者登録制度)の利用促進)	○			○	○	○
2 中古住宅瑕疵担保制度及び既存住宅性能表示制度の普及(再掲)	○		○	○	○	○
3 耐震改修の促進を図るための総合的な取組の充実	○		○	○	○	○
4 日常的な維持管理、地域の活動などを記載したすまいやまちに関するガイドブックの作成 新規 (再掲)	○		○	○	○	○
5 リフォームに関する市場の形成と関係団体の情報交流 新規	○			○	○	○
6 京町家等の伝統構法による住宅の改修、維持管理の技術の継承・開発と普及 新規 (再掲)		○		○	○	○
7 住宅の履歴情報を蓄積する仕組みの普及 新規	○		○	○	○	○
8 リフォームに併せて耐震改修を誘導する取組の検討 新規	○			○	○	○
9 第三者による建物検査制度の検討及び普及 新規	○			○	○	○

リフォームのためのアドバイス制度等の実施

環境への視点や住み継ぐための仕組みづくりに不可欠な既存住宅の活用に当たり、戸建て住宅だけでなく、分譲マンションを含め、安心して既存住宅の取得やリフォームができるための維持管理情報の整備・公表、検査・評価制度の普及等の市場環境の整備を進めます。

これによって、適正な住宅の流通を目指すとともに、生活に密着したすまいの情報発信を行うなど、住情報の一元的な提供を進めます。

(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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 リフォームのためのアドバイス制度等の実施(第三者による建物の検査制度の創設やリフォネット(リフォーム業者登録制度)の利用促進)(再掲)	○			○	○	○
2 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 (再掲)	○		○	○	○	○
3 適正な評価に対応した融資プログラムの開発 新規		○		○	○	○
4 住宅の履歴情報を蓄積する仕組みの普及 新規 (再掲)	○		○	○	○	○
5 分譲マンションにおける管理組合や管理会社、不動産業者等による維持管理実態の積極的な開示の促進と、維持管理の状況が流通において評価される仕組みの検討(開示した情報についての流通における評価が、管理組合における自治管理能力の向上の動機付けになりうる仕組みの検討) 新規 (再掲)	○			○	○	○
6 第三者による建物検査制度の検討及び普及 新規 (再掲)	○			○	○	○
7 リフォームに関する市場の形成と関係団体の情報交流 新規 (再掲)	○			○	○	○
8 建築基準法に基づく定期報告制度の活用による共同住宅の適切な維持管理の促進 新規		○	○	○	○	○
9 京都市環境配慮建築物認証制度(CASBEE京都)の策定・普及(再掲) 新規	○			○	○	○
10 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(再掲) 新規	○			○	○	○

①良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

施策名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1	リフォームのためのアドバイス制度等の実施(第三者による建物の検査制度の創設やリフォネット(リフォーム業者登録制度)の利用促進)(再掲)	○			○	○	○
2	第三者による建物検査制度の検討及び普及 新規 (再掲)	○			○	○	○
3	日常的な維持管理、地域の活動などを記載したすまいやまちに関するガイドブックの作成 新規 (再掲)	○		○	○	○	○
4	中古住宅瑕疵担保制度及び既存住宅性能表示制度の普及(再掲)	○		○	○	○	○
5	重要事項説明書の京都ガイドラインの開発の検討 新規		○		○	○	○
6	住宅の履歴情報を蓄積する仕組みの普及 新規 (再掲)	○		○	○	○	○
7	適正な評価に対応した融資プログラムの開発 新規 (再掲)		○		○	○	○
8	リフォームに関する市場の形成と関係団体の情報交流 新規 (再掲)	○			○	○	○

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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実	○			○	○	○
2 命を守るための不可欠な住宅改修等の研究開発 新規	○			○	○	○
3 耐震改修の促進を図るための総合的な取組の充実(再掲)	○		○	○	○	○
4 新耐震前の住宅等のストックを良質化する工事についての評価・扱いの検討 新規		○		○	○	○
5 耐震改修、バリアフリー改修に対する費用助成の推進 新規 (再掲)	○		○	○	○	○
6 一般住宅宅地のような壁の安全対策に対する支援等		○		○	○	○
7 京町家の耐震改修マニュアルの作成 新規	○			○	○	○
8 京町家等の伝統構法による住宅の耐震診断手法・耐震改修工法のPR	○			○	○	○
9 京町家等の伝統構法による住宅の耐震診断改修相談に対応できる診断士の育成	○			○	○	○
10 「京都市建築物安心安全実施計画」の推進	○		○	○	○	○
11 建築基準法に基づく定期報告制度の活用による共同住宅の適切な維持管理の促進 新規 (再掲)		○	○	○	○	○
12 多様な機関の連携による完了検査の徹底と建築主、事業主等の意識改革による安全性の確保 新規	○		○	○	○	○
13 住宅用火災警報器の設置の促進と火災被害の焼死者防止対策	○		○	○	○	○
14 既存建築物対策の着実な展開(既存違反建築物対策の強化など) 新規	○		○	○	○	○

①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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実(再掲)	○			○	○	○
2 法規制の合理化(適切な保全・活用を可能とする方策及び法規制のあり方など)の推進(再掲)	○			○	○	○
3 命を守るための不可欠な住宅改修等の研究開発 新規 (再掲)	○			○	○	○
4 住宅地区改良事業及び住宅市街地総合整備事業等を活用した市街地の特性を生かした市街地整備(再掲)	○			○	○	○
5 袋路再生の推進(優良建築物等整備事業の活用など)(再掲)	○		○	○	○	○
6 借り上げ公営など、公的住宅や福祉施策と連携したストック活用の検討 新規	○			○	○	○
7 危険建築物対策の強化(空き家の発生を未然に防止する地域ぐるみの取組等) 新規	○		○	○	○	○
8 狭あい道路整備事業の制度拡充	○			○	○	○
9 重点整備地区(木造住宅)の設定と、耐震化への取組の強化		○		○	○	○
10 細街路沿道の建築物の耐震化支援の検討、細街路地区の環境改善対策の検討 新規		○		○	○	○
11 街区公園等の地域の身近な公園の整備 新規		○		○	○	○

高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実

都心部等では、老朽化した木造住宅に市営住宅の入居階層となる方々が多く住まわれている現状があります。こうした木造住宅を安全に住み継ぐことは、京都らしい木の文化の継承や景観の保全にも寄与するものです。

そこで、こうした既存木造住宅を活用した住宅セーフティネットを構築することを目的に、老朽木造住宅の安全性の向上を図り、地震災害から居住者の生命・身体を守るための、応急かつ緊急的な耐震改修への支援の充実を行います。また、より安価で効果的な工法についての研究や開発を促します。

⑨コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

施策名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1	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	○		○	○	○	○
2	学区(自治会)への耐震化に関する専門家の派遣 新規	○		○	○	○	○
3	エリア単位での住民意識啓発活動(出前講座を活用し、各建築物単体ではなくエリア単位での安心安全まちづくりの必要性について住民意識啓発活動の実施) 新規	○		○	○	○	○
4	啓発活動を通じて、安心安全まちづくりに向けた地元サポーターの発掘・育成 新規	○		○	○	○	○
5	学区ぐるみでの耐震化に関する具体的取組の展開 新規	○		○	○	○	○
6	地域ぐるみの安全確保に向けた避難経路協定の締結の推進等 新規	○		○	○	○	○

3 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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 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方策としての優先入居制度の拡充(障害のある市民や母子世帯等福祉対象世帯の優先入居の拡充) 新規	○					○
2 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	○					○
3 住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設 新規	○					○
4 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	○					○
5 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	○			○	○	○
6 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を導入することにより, 公平性, 応益性, 福祉との整合性を勘案した家賃減免制度の改正 新規	○					○
7 収入超過者及び高額所得者への対応	○					○
8 市営住宅等における安否確認などの生活支援サービスの実施 新規		○		○	○	○
9 留学生住居整備支援プロジェクトの推進	○			○	○	○
10 政策目的入居促進事業(市営住宅への留学生, 子育て世帯等の入居支援)の推進	○					○

①市営住宅の適切な更新と維持管理

施 策 名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市 民	事 業 者	各 種 団 体 等	行 政 等
1	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(再掲)	○					○
2	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，供給の少ない地域への公営住宅の供給 新規	○			○	○	○
3	新たな「市営住宅ストック総合活用計画」の策定推進 新規	○					○
4	「環境共生を主眼とした市営住宅整備指針」(平成17年4月から運用)に基づき，市営住宅に雨水貯留樽を設置し，活用	○					○
5	市営住宅における防犯環境設計の推進	○					○

④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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 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	○			○	○	○
2 借上げ公営など、公的住宅や福祉施策と連携したストック活用の検討 新規 (再掲)	○			○	○	○
3 終身建物賃貸借制度の活用の促進	○			○	○	○
4 民間賃貸住宅等の品質向上のための支援制度導入の検討 新規		○		○	○	○
5 重度障害者住宅環境整備費助成事業(いきいきハウジングリフォーム)の推進	○			○	○	○
6 耐震改修、バリアフリー改修に対する費用助成の推進 新規 (再掲)	○		○	○	○	○
7 ケアマネージャーや介護ボランティア等に対する住宅改善や防災対策の講習の実施	○			○	○	○

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

高齢者世帯の増加に対応するため、民間活力による良質な高齢者の住宅である地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給を促進します。

また、高齢者のすまいをハード、ソフトの両面から支援するため福祉分野や医療分野との連携を進めます。さらに、既存住宅の活用や整備費用の負担の軽減のため、既存住宅の改修による供給を促進します。

①民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1 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 (再掲)	○			○	○	○
2 終身建物賃貸借制度の活用の促進(再掲)	○			○	○	○
3 民間の保証会社を活用した家賃債務保証の仕組みの検討(登録制の実施等) 新規		○		○	○	○
4 あんしん賃貸支援制度の推進	○			○	○	○
5 ケアマネージャーや介護ボランティア等に対する住宅改善や防災対策の講習の実施(再掲)	○			○	○	○
6 高齢者や障害のある市民のグループホームの供給促進	○			○	○	○
7 「京都地域留学生住宅保証制度」の見直し	○			○	○	○
8 居宅サービスの整備促進	○			○	○	○
9 ケアハウスの整備促進	○			○	○	○
10 ひとり暮らし高齢者等への支援	○			○	○	○
11 留学生住居整備支援プロジェクトの推進(再掲)	○			○	○	○

④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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市 民	事 業 者	各 種 団 体 等	行 政 等
1 高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実(再掲)	○			○	○	○
2 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 (再掲)	○			○	○	○
3 命を守るための不可欠な住宅改修等の研究開発 新規 (再掲)	○			○	○	○
4 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、供給の少ない地域への公営住宅の供給 新規 (再掲)	○			○	○	○

⑤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

施策名	施策の取組		実施主体			
	短期的	中長期的	市 民	事 業 者	各 種 団 体 等	行 政 等
1 高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実(再掲)	○			○	○	○
2 命を守るための不可欠な住宅改修等の研究開発 新規 (再掲)	○			○	○	○
3 高齢者等の簡易耐震改修助成制度の推進	○			○	○	○

(2) 中・大規模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

施策名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1	多様な世代の入居を促し、コミュニティバランスの確保を図る方策としての優先入居制度の対象拡大(若年夫婦・多子世帯優先入居の導入) 新規	○			○	○	○
2	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 (再掲)	○					○
3	住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設 新規 (再掲)	○					○
4	特定公共賃貸住宅への転用などコミュニティミックスに配慮した住宅供給 新規		○				○

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

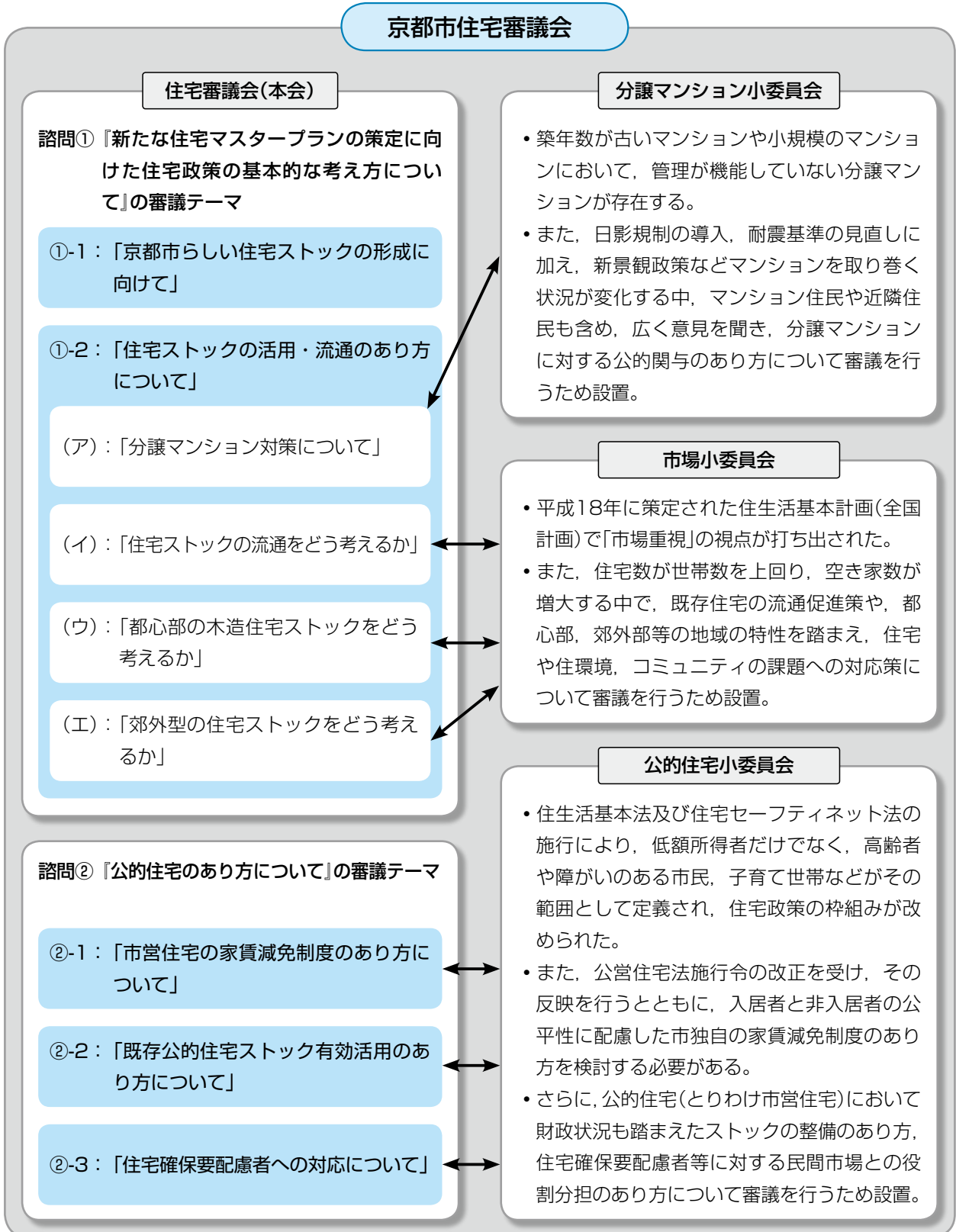
施策名		施策の取組		実施主体			
		短期的	中長期的	市民	事業者	各種団体等	行政等
1	市営住宅ストック(敷地・住戸・店舗)への福祉施設等の併設、又は、住戸や店舗の転用によるコミュニティ活性化に必要な機能の導入(子育て施設等) 新規	○		○	○	○	○
2	特定公共賃貸住宅への転用などコミュニティミックスに配慮した住宅供給 新規 (再掲)		○				○
3	オープンスペース、共同施設、空き住戸などを地域の交流空間として整備 新規		○	○	○	○	○

市営住宅ストック(敷地・住戸・店舗)に福祉施設等を併設、又は住戸や店舗の転用による機能の導入(子育て施設等)

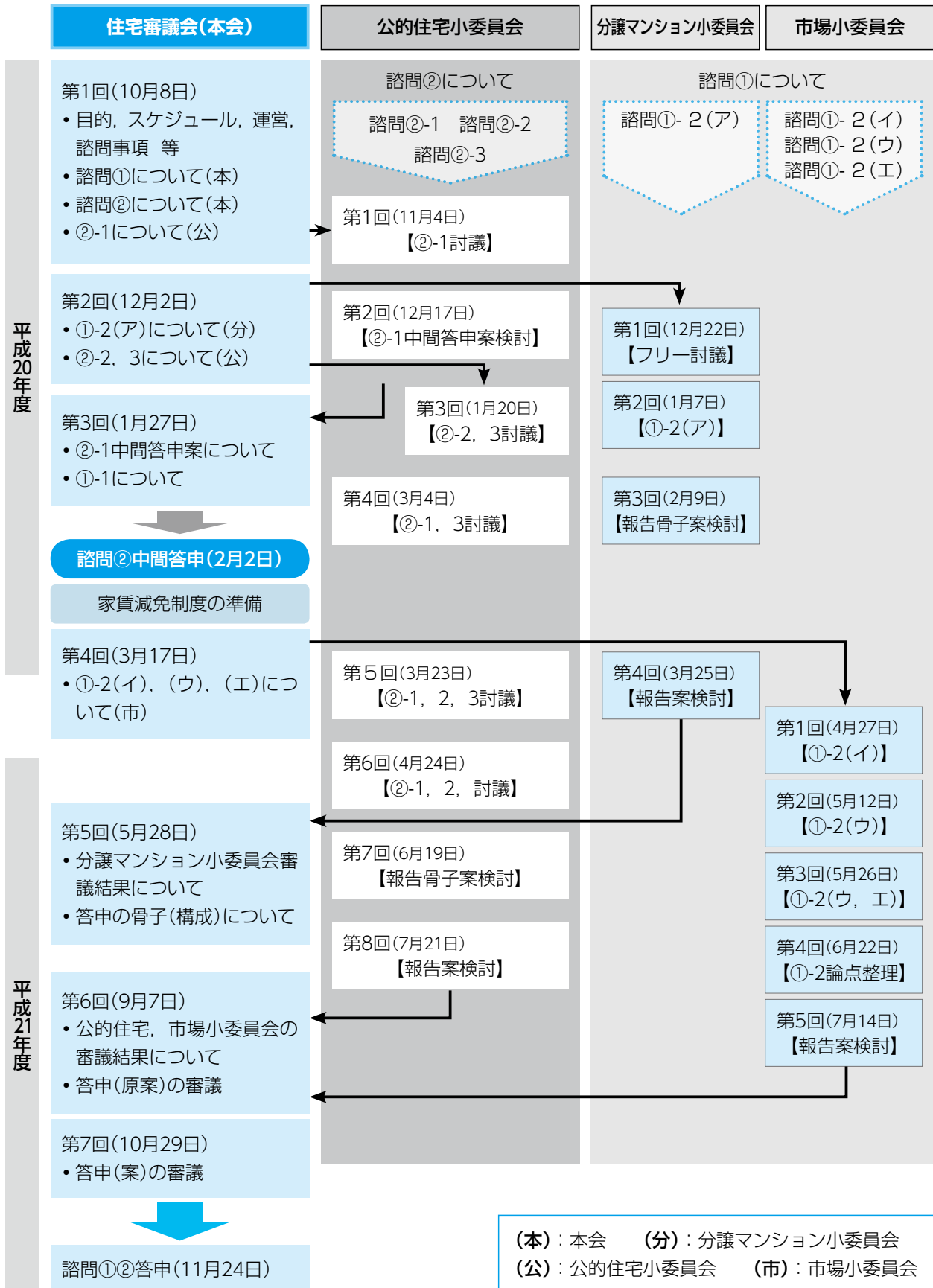
市営住宅の土地・建物を地域のまちづくり資産として位置付け、周辺地域とのコミュニティ形成に向けて、その活動の場となる福祉施設等の併設・転用や住戸・店舗の転用による機能の導入(子育て施設等)等も視野に入れて市営住宅の機能の充実を図ります。

1 京都市住宅審議会の概要

●京都市住宅審議会の構成



●京都市住宅審議会の審議経過について



〈京都市住宅審議会（本会）〉

● 委員構成

(五十音順 敬称略)

	氏名	所属・役職
会長	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
副会長	西垣 泰幸	龍谷大学副学長、経済学部教授
委員	井上 えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科准教授
	好田 陽一	市民公募委員
	小浦 久子	大阪大学大学院工学研究科准教授
	佐藤 知久	京都文教大学人間学部文化人類学科准教授
	野田 崇	関西学院大学法学部法律学科准教授
	檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境科学研究科教授
	村田 麻起子	高齢者福祉総合施設はなぞの施設長
	矢部 安希子	市民公募委員

● 審議内容

年度	住宅審議会(本会)	議 題
平成20年度	第1回 平成20年 10月8日	<ul style="list-style-type: none"> 今後の審議の進め方について 京都市の今後の住宅政策を考えるに当たって重要な論点について 公的住宅のあり方を考えるに当たって重要な論点について 市営住宅の家賃減免制度のあり方について
	第2回 平成20年 12月2日	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション対策について 公的住宅のあり方について
	第3回 平成21年 1月27日	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の家賃減免制度のあり方について(中間報告及び中間答申案の提案) 京都らしい住宅ストックの形成に向けて
	第4回 平成21年 3月17日	<ul style="list-style-type: none"> 京都らしい住宅ストックの形成に向けて 住宅ストックの活用・流通のあり方について
平成21年度	第5回 平成21年 5月28日	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション小委員会審議結果について 京都市住宅審議会答申の構成(骨子)について
	第6回 平成21年 9月7日	<ul style="list-style-type: none"> 公的住宅小委員会審議結果について 市場小委員会審議結果について 京都市住宅審議会答申(原案)について
	第7回 平成21年 10月29日	<ul style="list-style-type: none"> 京都市住宅審議会答申案について

〈公的住宅小委員会〉

● 委員構成

(五十音順 敬称略)

	氏名	所属・役職
委員長	西垣 泰幸	龍谷大学副学長, 経済学部教授
副委員長	村田 麻起子	高齢者福祉総合施設はなぞの施設長
委員	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
	弘本 由香里	大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所客員研究員
	矢部 安希子	市民公募委員

● 審議内容

年度	公的住宅小委員会		議 題
平成20年度	第1回	平成20年 11月4日	・市営住宅の家賃減免制度のあり方について
	第2回	平成20年 12月17日	・市営住宅の家賃減免制度のあり方について(中間報告案)
	第3回	平成21年 1月20日	・住宅確保要配慮者への対応について ・市営住宅の家賃減免制度のあり方について
	第4回	平成21年 3月4日	・住宅確保要配慮者への対応について
	第5回	平成21年 3月23日	・住宅確保要配慮者への対応について ・既存公的住宅ストック有効活用のあり方について ・市営住宅の家賃減免制度のあり方について
平成21年度	第6回	平成21年 4月24日	・既存公的住宅ストック有効活用のあり方について ・市営住宅の家賃減免制度のあり方について
	第7回	平成21年 6月19日	・民間賃貸住宅等の品質の向上と入居の円滑化の支援施策について ・公的住宅のあり方について(報告骨子(案))
	第8回	平成21年 7月21日	・公的住宅のあり方について(報告(案))

〈分譲マンション小委員会〉

● 委員構成

(五十音順 敬称略)

	氏名	所属・役職
委員長	檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境科学研究科教授
副委員長	野田 崇	関西学院大学法学部法律学科准教授
委員	佐藤 知久	京都文教大学人間学部文化人類学科准教授
	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
	平田 陽子	京都光華女子大学短期大学部ライフデザイン学科教授

● 審議内容

年度	分譲マンション小委員会	議 題
平成20年度	第1回 平成20年 12月22日	・分譲マンション対策について
	第2回 平成21年 1月7日	・分譲マンション対策について(幅広く市民の意見・提言を伺う意見交換会)
	第3回 平成21年 2月9日	・分譲マンション対策について(報告骨子(案))
	第4回 平成21年 3月25日	・分譲マンション対策について(報告(案))

〈市場小委員会〉

● 委員構成

(五十音順 敬称略)

	氏名	所属・役職
委員長	小浦 久子	大阪大学大学院工学研究科准教授
副委員長	井上 えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科准教授
委員	大垣 尚司	立命館大学大学院法学研究科教授
	好田 陽一	市民公募委員
	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
	吉田 光一	日本賃貸住宅管理協会京都府支部長

● 審議内容

年度	市場小委員会	議 題
平成21年度	第1回 平成21年 4月27日	・住宅ストックの流通をどう考えるか
	第2回 平成21年 5月12日	・都心部の木造住宅ストックをどう考えるか
	第3回 平成21年 5月26日	・これまでの議論の確認 ・京都市における住宅地の型と住宅ストックの主な課題
	第4回 平成21年 6月22日	・住宅ストックの活用・流通のあり方に関する住宅政策の課題と論点整理について
	第5回 平成21年 7月14日	・市場小委員会の論点の確認について ・住宅ストックの活用・流通のあり方について(報告骨子(案))

2 用語解説

【あ行】

歩くまち・京都 「人が主役の魅力あるまちづくり」を推進するため、健康、環境、観光などの幅広い観点から、公共交通優先の「歩いて楽しいまち」の実現を目指す取組。京都市環境モデル都市行動計画に位置付けられたシンボルプロジェクトのひとつでもある。平成21年度に「歩くまち・京都」総合交通戦略を策定。

あんしん賃貸支援制度 国土交通省の事業で、高齢者等が民間賃貸住宅に入居しやすくすることを目的に、家賃の滞納等に対する保証や民間等による見守り等の生活を支援するサービスの実施により家主の不安の解消を図った上で、「入居を拒まない賃貸住宅」として住宅の登録を行い、高齢者等にはこれらの住宅、支援の情報を提供し、円滑な入居を促進する制度(平成18年10月に創設)。平成22年度まで実施するモデル事業。

いきいきハウジングリフォーム(京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業) 京都市の事業で、重度障害のある方が住み慣れた家での生活を暮らしやすく、また介護する方の負担を軽くするために、住宅改造や移動設備設置を行う場合、専門チームが相談に応じるとともに、費用の一部を助成する事業。

NPO Non Profit Organizationの略称で非営利組織又は民間非営利組織とも言われる。営利を目的とせず社会的使命を意識して様々な活動を自主的・自発的に行う組織・団体のこと。特に特定非営利活動促進法(NPO法)に基づく認証を受けた団体をNPO法人(特定非営利活動法人)という。

エリアマネジメント 地域における良好な環境や地域価値を維持・向上させるための、住民・事業者、地権者等による主体的な取組。地域内の自治活動や交流活動だけでなく、地域外への情報発信や不動産・テナントの管理・運営といった事業を含む場合も多い。

応能応益家賃(制度) 平成8年の公営住宅法改正により入居者に適正な負担を求めめるために導入された家賃制度のこと。入居者の収入に基づく家賃負担能力(応能)と住宅の立地・規模等の便益(応益)に応じて補正し、事業主体が家賃を設定するもの。

【か行】

改良住宅 住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集する地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けに供給された公的な賃貸住宅。

環境モデル都市 内閣官房による取組で、低炭素社会の実現に向け、高い目標を掲げて先駆的な取組にチャレンジする自治体を政府が選定し、各自治体の取組を国が国内外に発信することで、先進的な取組の普及を促進し、低炭素社会の実現を目指すもの。京都市は平成21年1月23日に国から選定を受けた。



既存不適格建築物	建築時には適法に建てられた建築物であったが、その後、法令の制定・改正等により法令に適合しない部分が生じている建築物。そのまま使用するのであれば法令上の支障はないが、大規模な修繕や増築等を行う場合、規定によっては現行法令に適合させることが必要となる。
木の文化を大切に するまち・京都	京都市環境モデル都市行動計画に位置づけられたシンボルプロジェクトのうち、「低炭素景観の創造」を目指す戦略。平成21年1月に市民会議を設置し、「CASBEE京都」、「平成の京町家」、「森と緑」の3つの検討プロジェクトチームを設け、CO ₂ の削減目標の実現に向け、政策展開を図っている。
義務的経費	地方公共団体の支出の中で、支出が義務付けられ、任意に削減できない費用である生活保護や児童手当など福祉・医療等の扶助費、職員の給料などの人件費、市債の返済などの公債費のこと。
京都市環境モデル都市行動計画	京都市は温室効果ガスの削減目標として、2030年までに1990年レベルから40%削減、2050年までに60%削減とする中長期目標を設定している。また、長期的には温室効果ガスの削減だけにとどまらず、「排出しない」という観点に立って、「カーボンゼロ都市に挑む」ことを基本姿勢としており、シンボルプロジェクトとして、「『歩くまち・京都』戦略」、「『木の文化を大切に するまち・京都』戦略」、「『DO YOU KYOTO ?』ライフスタイルの転換と技術革新」の3つを掲げている。
京都市建築物耐震改修促進計画	平成18年1月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正施行されたことを受け、地震対策の重要性が増す中で、これまで以上に積極的に住宅・建築物の耐震化を促進するために京都市が策定した計画。平成19年7月策定。平成27年度末までの概ね10年間で目指すべき指標を設定している。
京都市分譲マンション実態調査	京都市が行う事業で、分譲マンションの実態等を把握するために、全てのマンションを対象に行う調査。平成12年度に1回目の調査を行い、平成19年度に2回目の調査を行った。
京町家まちづくり調査	京都市が行う事業で、残存する京町家の実態等を把握し、その活用・保全を図るために行う調査。平成10年に1回目の調査を行い、その後、平成15年に都心部において2回目の調査を行った。平成20年度から21年度にかけて、京町家等の残存が推測できる全域を対象に3回目の調査を行っている。
公営住宅	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし建設された住宅。本プランでは、京都市が管理するものについてのみ対象としている。
高経年マンション	住宅マスタープランでは、建築後30年以上を経過した分譲マンション、又は昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンションを示す。

公社住宅	地方住宅供給公社が、地域の賃貸住宅の需要状況に応じ供給した住宅。分譲と賃貸があるが、居住の安定の確保に係る文脈では主に賃貸住宅を指す。
公的住宅	住宅マスタープランでは、新築や整備に公的資金が投入されており、かつ、法令に基づき、公的機関が管理するもの又は公的機関が管理に関与するものを指す。公営住宅(市営、府営を含む。)、改良住宅、都市再生住宅、都市機構住宅、公社住宅、地域優良賃貸住宅(特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅)等。
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき供給される一定の基準を満たした高齢者向けの優良な賃貸住宅。民間活力を活用した供給に主眼が置かれており、整備費や家賃減額のための補助制度がある。平成19年に地域優良賃貸住宅(高齢者型)に再編。
国土施策創発調査	国土交通省が、地域からの発案等、ボトムアップ的な手法による国土の利用策を推進するために実施している事業で、地方公共団体を募集し、国と地方の連携により行っている。平成18年度に、「美しい細街路の維持・保全のための調査研究」をテーマに京都市、大津市、宇治市の共同の調査が採択された。
コミュニティバ ランス	住宅マスタープランでは、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状況のことを示す。
【さ行】 細街路	幅員4m未満の道のこと。なお、建築基準法では、幅員4m未満のものは、原則として道路とみなされない。
市営住宅	住宅マスタープランでは、「公的住宅」のうち、京都市が管理している公営住宅や改良住宅等を示す。
市営住宅家賃減 免制度	国の応能応益家賃制度で設定された家賃では、一定所得以下の世帯は同じ基準による負担となるため、著しく所得の低い入居者に対して、地方公共団体で独自に更に家賃の減額を行う制度。京都市でも独自の制度として運用している。
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、無秩序な開発を防ぎ、計画的な市街化を進めるため、市街化を抑制する区域のこと。この区域内では、原則として開発行為や建築行為が禁止されている。
自主防災組織	災害対策基本法に規定するもので、自主的な防災活動を実施することを目的とし、近隣地域住民を単位として隣保共同の精神に基づき自ら組織されたもの。京都市では、概ね学区を単位とした「自主防災会」、町内会や自治会を単位とした「自主防災部」から構成されている。

住生活基本計画 (全国計画)	住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために国が策定した計画。現行計画は、平成18年度から平成27年度までの10年間を計画期間としている。
住宅供給公社	地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により住宅及び宅地を供給することを目的に設立された機関。住宅の量が充足した現在は、住宅ストックの良質化を促進するため、実施できる業務の範囲が拡大されている。
住宅ストック (ストック)	住宅マスタープランでは、ある時点までに地域に蓄積された既存住宅、その数、又はその集合等を示す。主に、新規供給(フロー)と対比する意味で用いている。
住宅性能表示 (制度)	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で、住宅の建設や購入に先立ち、住宅の性能を比較検討できるように、国が定めた基準により、第三者機関による客観的な評価が受けられる制度。新築住宅の場合は、構造耐力、遮音性等10の分野について設計段階と建設工事・完成段階でチェックがあり、既存住宅の場合は、構造耐力等7の分野について現状の性能をチェックする。
住宅セーフティ ネット	住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、経済的その他の理由により住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な状況においても、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様々な仕組みの総称。
住宅扶助(生活 保護制度による)	生活保護法による保護の種類の一つで、家賃などの住まいの費用(ローン返済は含まない)を支給するもの。
職住共存	店舗付住宅や工場付住宅が立ち並び等、産業と暮らしが結びつき、職と住が共存している町並み又は職と住が一体となった暮らし。京町家は職住共存の場としてのすまいであり、京都市では、都心や西陣、伏見等で商業や工業とすまいが一体となった形態のまちが広がっている。
新景観政策	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、平成19年9月から実施している京都市の政策。建物の高さやデザイン及び屋外広告物の規制等の全市的な見直し、眺望景観や借景の保全、京町家等の歴史的建造物の保全・再生と支援制度を備えた景観に関する総合的な政策。
新耐震(基準)	昭和56年の建築基準法の改正で定められた以降の耐震基準。昭和53年の宮城県沖地震を受け、基準が強化されたもので、耐震設計法の抜本的見直しや木造住宅では、壁量規定、軸組の種類・倍率等の改定が行われた。平成7年の阪神淡路大震災では、新耐震基準に基づく建築物は、被害が少なかったとされている。

(市営住宅)ストック総合活用計画	既に整備された市営住宅ストックに対して、建て替えや改善工事(耐震改修やエレベーター設置等)を実施することにより、適切な質の市営住宅を効率的に供給するための計画。
スプロール	道路、下水道等宅地としての最低限の都市基盤すら満足に備えていないまま宅地開発が行われ、不良市街地が、都市周辺に無秩序に拡散する現象。そうした市街地をスプロール市街地と呼び、京都市では急激な人口増加に伴い、昭和40年代から50年代にかけて開発された宅地に多いが、現在もそうした開発が行われている地域もある。
【た行】 (市営住宅の)耐用年限	公営住宅法の規定により構造別に定められた、公営住宅の除却処分等の基準となる年数で、建築物の主要部材(柱や土台、梁等)の腐食・老朽化・損傷などによる物理的な寿命により定められている。耐火構造(鉄筋コンクリート造等)の住宅では70年、準耐火構造の住宅では45年、木造の住宅では30年と規定されている。
地域優良賃貸住宅	特定優良賃貸住宅制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編して創設された制度に基づき、一定の基準を満たすよう整備された住宅で、民間の土地所有者等により供給される高齢者や子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの良質な賃貸住宅。整備費や家賃減額のための補助制度がある。
地方交付税	地方交付税法に基づき、地方自治体間の財源の不均衡を是正し、すべての地方自治体が合理的かつ妥当な水準の行政を行うのに必要な財源を国が保障する財政制度。
長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用できるよう、構造及び設備等について一定の基準を満たしたものと市の認定を受けた住宅。建設時の基準だけではなく、維持保全等の計画を策定し、履歴を残すことが定められている。
特定優良賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給される中堅所得者層向けの優良な賃貸住宅。整備費や家賃減額のための補助制度がある。
都市機構住宅	いわゆる公団住宅と呼ばれるもので、住宅の不足の著しい地域において日本住宅公団が供給した主に住宅に困窮する勤労者のための耐火性能を有する構造の集団住宅。分譲と賃貸があるが、居住の安定の確保に係る文脈では主に賃貸住宅を指す。日本住宅公団は、数回の改組を経て、現在は独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)となっている。
都市再生住宅	市街地の再開発等(土地区画整理事業等の施行)に伴い、住宅に困窮することとなる従前居住者のために供給された公的住宅等。



都心居住 人口の増大や市域が拡大すると、宅地以外の機能が都市の中心部に強く求められるようになるが、そうした機能を継承しつつも、一定数の住宅が都心にあり、世帯が居住している状態、又は居住すること。近年、人口の減少や都心の空洞化が進展する中、少子、高齢化、環境問題への対応として全国的に進められている。

【な行】

長屋 二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入り口を持っているもの。木造のものを指すことが多いが、統計上は、コンクリート造等のものも含む。

2項道路

建築基準法では、原則として幅が4m以上のものを道路といい、建築物を建築する場合は、敷地が道路に接していなければならない。この道路の例外が、2項道路で、建築基準法の施行時(昭和25年)に、現に建築物が建ち並んでいた幅員1.8m以上4m未満の道で建築基準法第42条第2項の規定により、指定されたもの(京都市では袋路は除いている)。

ニュータウン

都市への人口増加の受皿として、市街地周辺部に計画的に建設された大規模住宅地のこと。(京都市が事業に関わったものとして、西京区の洛西ニュータウン(昭和44年事業計画決定、昭和57年度事業完了)、伏見区の向島ニュータウン(昭和44年事業着手、平成元年度事業完了)がある。)

農地転用

農地法に基づき農地に区画形質の変更を加えて住宅用地や工場用地、道路などの農地以外の用地に転換すること。

【は行】

**HOUSE-navi
(ハウナビ)** 財団法人京都市国際交流協会が運営するサービスで、外国人の受け入れの促進を図るため、外国人向けに民間賃貸住宅の情報を収集し、インターネット上で公開しているもの。

東山区内の空き家調査(歴史的街区における空き家等ストック活用による新たなまちづくりの実証的調査)

東山区役所と財団法人京都市景観・まちづくりセンターが共同で行った東山区の六原学区における空き家調査。平成18年度に実施。対象区域内の全建物の状況調査のほか、関係者へのアンケートやヒアリング調査を行い空き家の発生するメカニズムを解明する素材を収集するとともに、実際に空き家を利活用する実験を行った。

袋路

道の一端のみが他の道に接続し、行き止まり等で通り抜けができない道。

【ま行】**町衆**

そもそもは、室町時代、京都などの都市で自治的な共同体を組織・運営し、中世後期の民衆文化の担い手の中心となった町人等のことを指す。ここでは、その後の時代の町人等であっても、その精神を受け継ぐ者を町衆としている。

元学区

1869(明治2)年に、住民自治組織である番組が日本で最初の小学校である64の番組小学校を発足したときの小学校区のこと。現在も番組小学校を創設した地域においては、地域住民の自治単位として使われている。

【や行】**要支援マンション**

管理に問題があり、放置すると悪影響が大きくなると予想される分譲マンションとして、京都市が位置付けたもの。具体的には、高経年マンションのうち、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成13年8月施行)の施行前に建築されたもので、かつ①管理規約がない、②総会又は理事会が開かれていない、③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない、④大規模修繕工事を実施していない、といういずれかの項目を満たすもの。

3 統計資料, 主な関係法令

目次

(1) 社会動向

- 京都市の人口動向77
- 世帯数の状況78
- 高齢化の進行動向79
- 世帯の多様化の状況79
- 生活保護率の状況81
- 京都市の財政状況81

(2) 住宅ストックの流通・管理の課題

- 住宅総数, 空き家状況82
- 現在の住宅の入手等の状況82
- 年間中古住宅取引戸数の状況83
- 住宅の増改築・改修工事等別の割合84
- 京町家の滅失状況84
- 分譲マンションの状況85
- 東山区六原学区における空き家の流通状況の調査結果86
- スプロール市街地における狭小敷地の状況86
- ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合87

(3) 住宅・住宅地の安全上の課題

- 木造住宅の建築時期別割合88
- 袋路に面する京町家の状況88
- 新耐震以前の住宅ストックの状況89

(4) 住宅確保要配慮者の住生活の課題

- 市営住宅の状況90
- 民間賃貸住宅の高齢者対応の状況91
- 老朽木造住宅の状況91
- 年間収入階級別にみた住まいの状況92
- 低家賃の民営借家に住む世帯の状況92

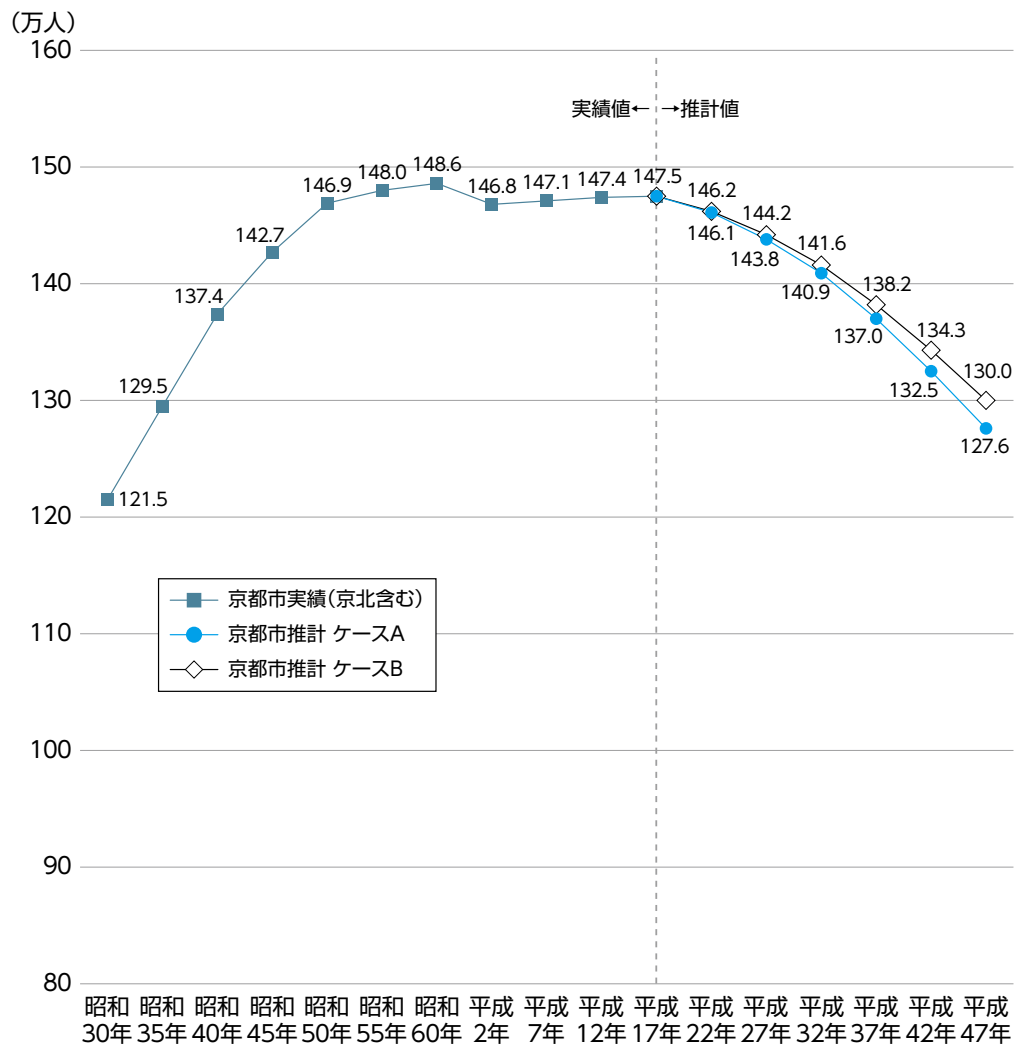
(5) 主な関係法令93

(1) 社会動向

○京都市の人口動向

- 京都市の独自推計人口では、2020(平成32)年には約141万人、2035(平成47)年には約130万人と推計される。

■京都市人口推移と推計



《推計方法の概要》

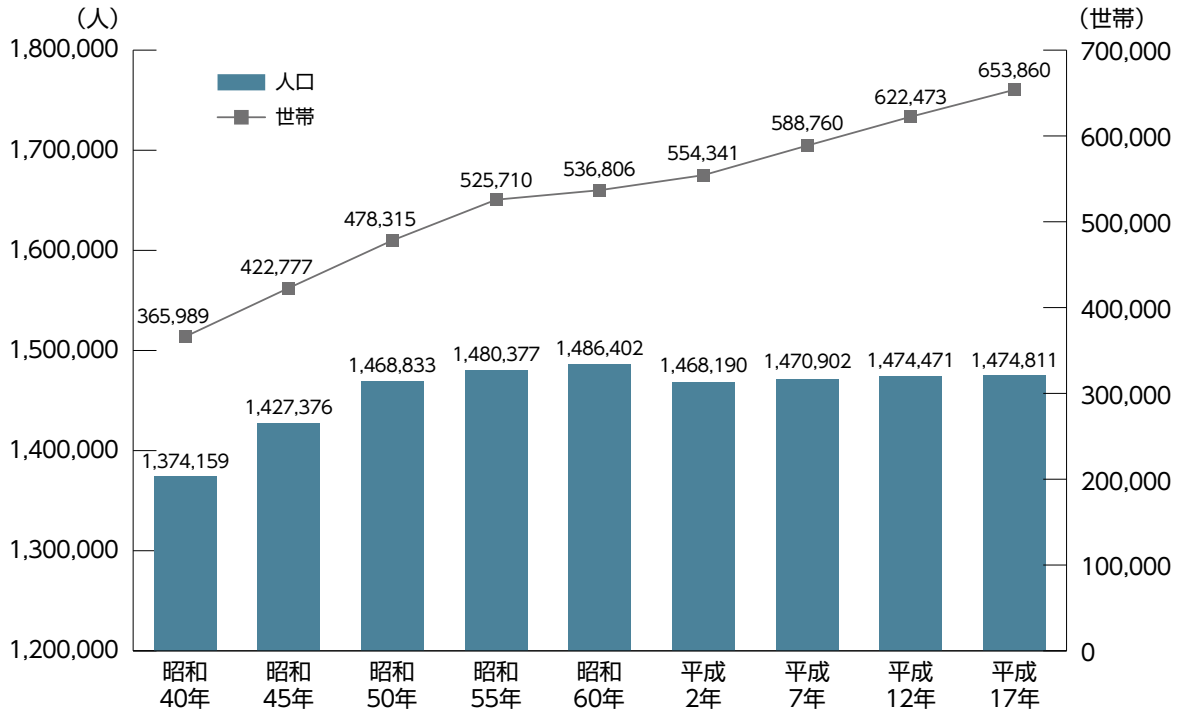
- ケースA** 純移動率(人口の社会増減の傾向)を2000~2005年の実績で固定
(全国的な人口減少の見通しや市内住宅建設の減少動向を勘案)
- ケースB** 純移動率のこれまでの傾向(転出超過の縮小)に沿って延長
(住宅供給や産業活性化, 雇用の確保等により, 今後転入超過に転じると仮定)

資料: 京都市推計

○世帯数の状況

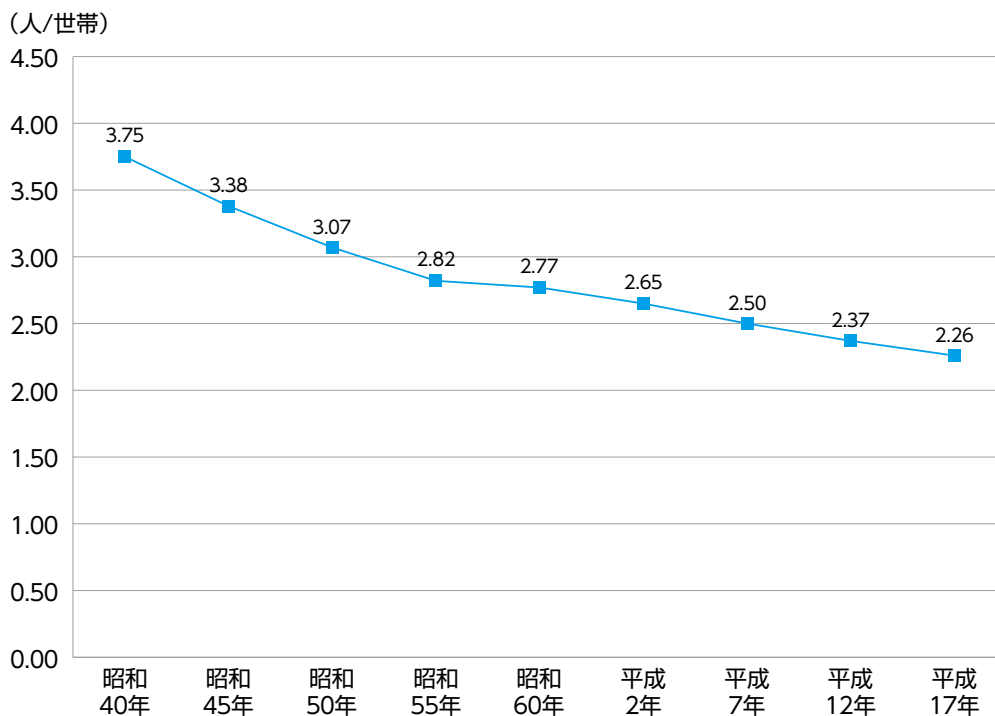
- 全市人口は、147万人前後で推移している。世帯数は増加し続けている一方で、世帯当たり人員については減少している。

■京都市の人口と世帯の推移



資料：各年国勢調査

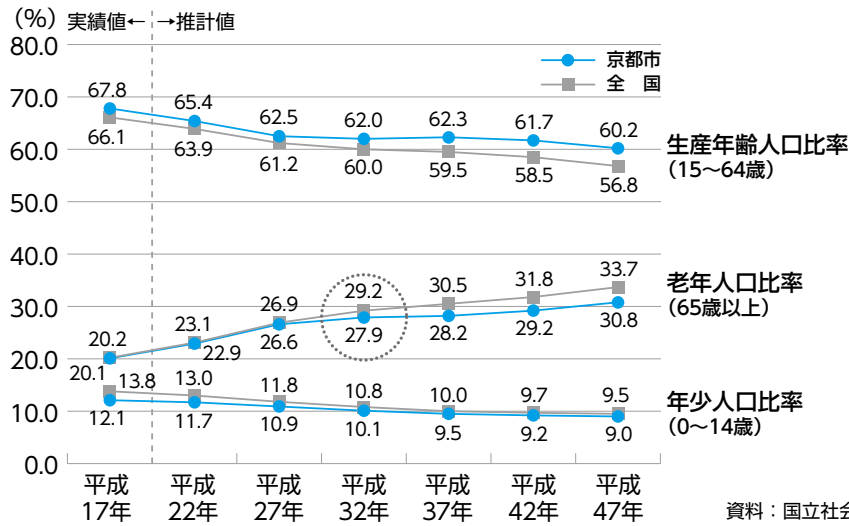
■京都市の世帯当たり人員の推移



資料：各年国勢調査

○高齢化の進行動向

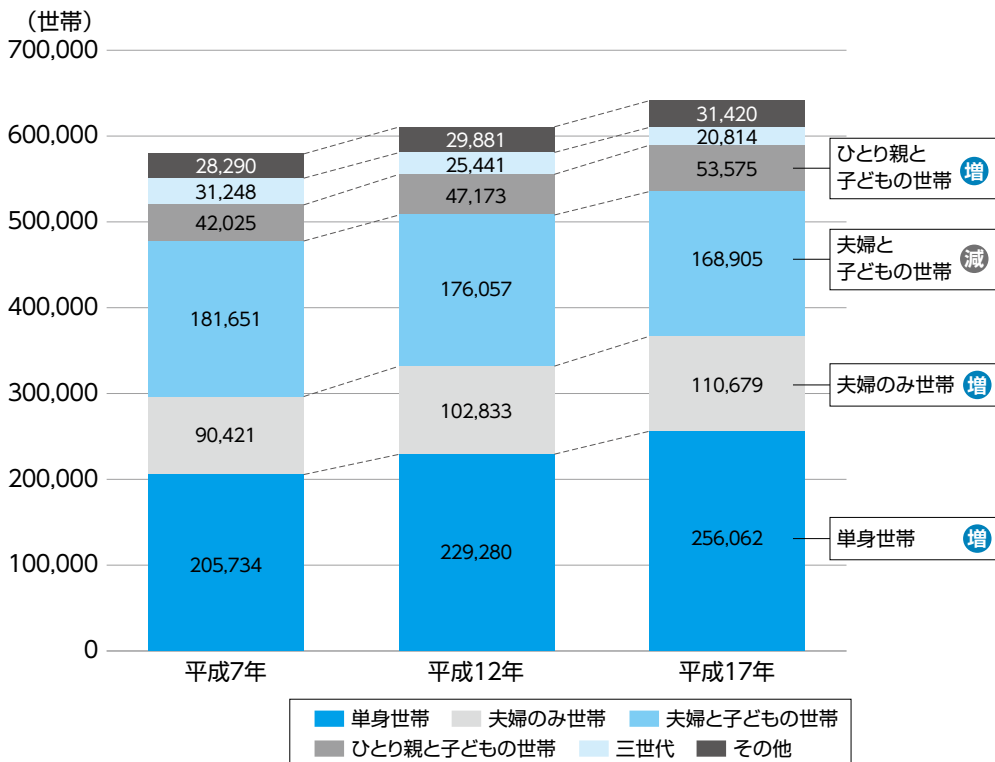
- 京都市の高齢者比率は平成17年では20.1%であり、平成32年には27.9%となると予想される。



○世帯の多様化の状況

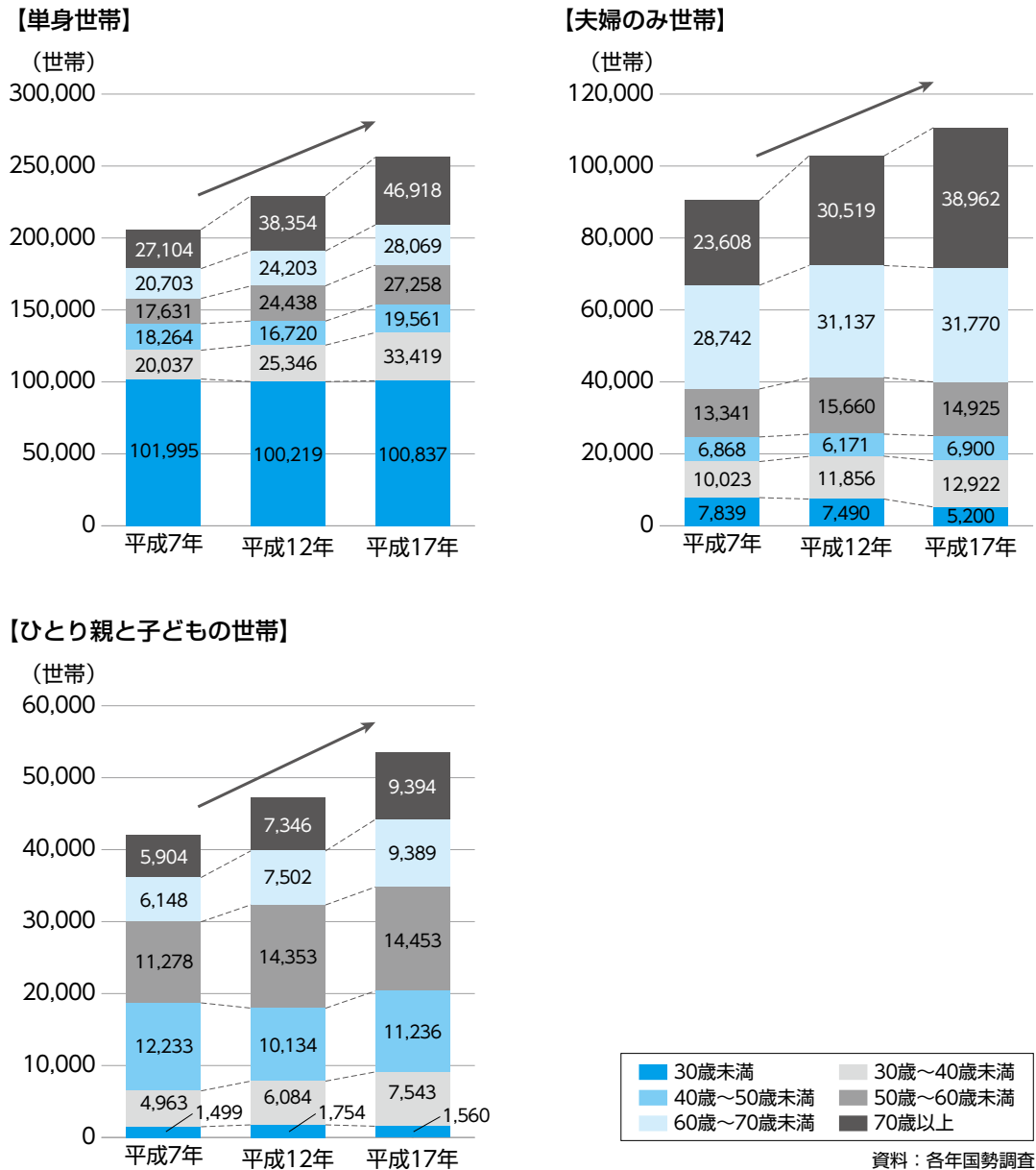
- 世帯類型別世帯数の平成7年から平成17年までの10年間の動きをみると、「夫婦と子どもの世帯」が減少する中で、「単身世帯」が約5万世帯増加しているほか、「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子どもの世帯」についても増加が続いている。

■世帯類型別世帯数の推移



- 増加している「単身世帯」、「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子どもの世帯」について世帯主の年齢別にその推移をみると、社会的に高齢化が進む中で70歳以上の増加が顕著なほか、30歳から40歳未満という若い世代でも増加が見られる。

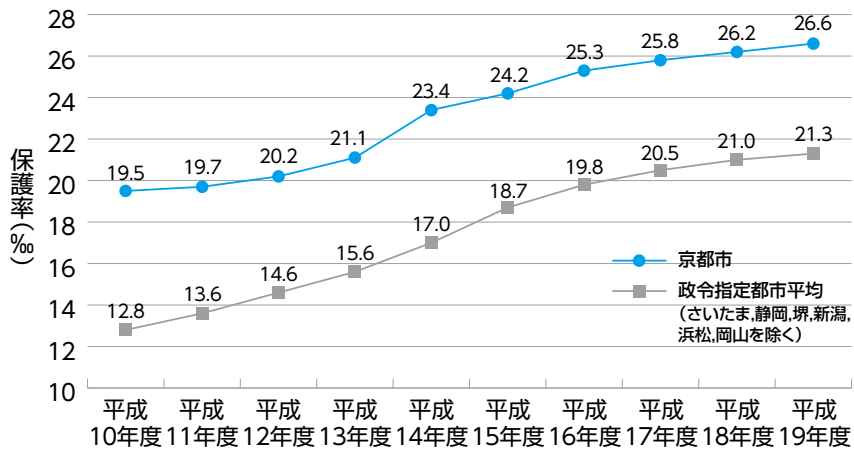
■世帯主の年齢別世帯類型別世帯数の推移(単身世帯, 夫婦のみ世帯, ひとり親と子どもの世帯)



○生活保護率の状況

- 保護率は平成10年以降上昇傾向にあり、指定都市平均(21.3%)と比較しても京都市(26.6%)は高い。

■京都市及び政令指定都市の保護率の推移

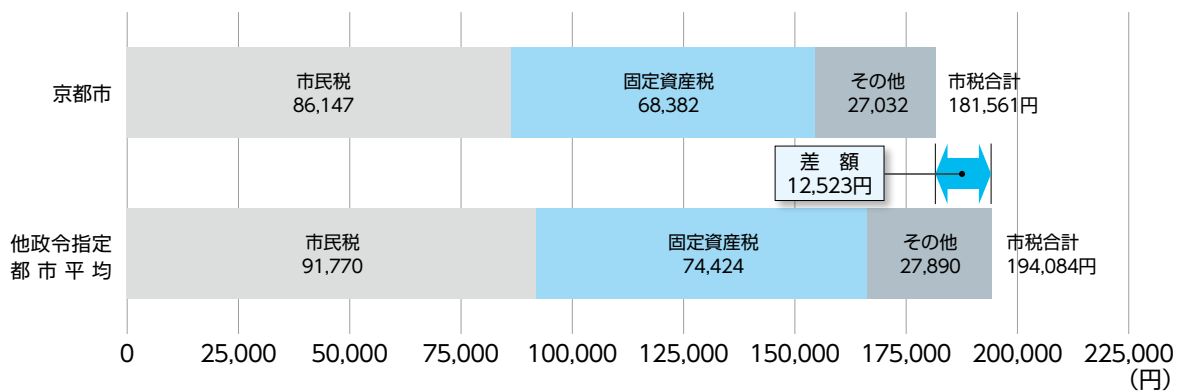


資料：京都市保健福祉局地域福祉課調べ

○京都市の財政状況

- 京都市は他の政令指定都市平均と比べて市民1人当たりの市税収入が12,523円低い。

■市民1人当たり市税収入(平成20年度決算)



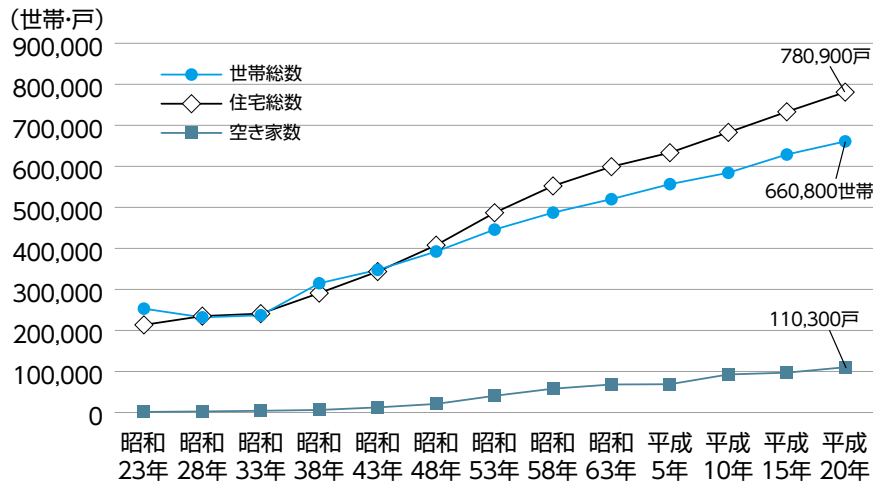
資料：平成20年度決算概要参考資料(京都市)

(2) 住宅ストックの流通・管理の課題

○住宅総数、空き家状況

- 住宅総数(780,900戸)が、世帯総数(660,800世帯)を大きく上回り、空き家が増加し続けている。

■京都市の住宅総数と世帯総数の推移

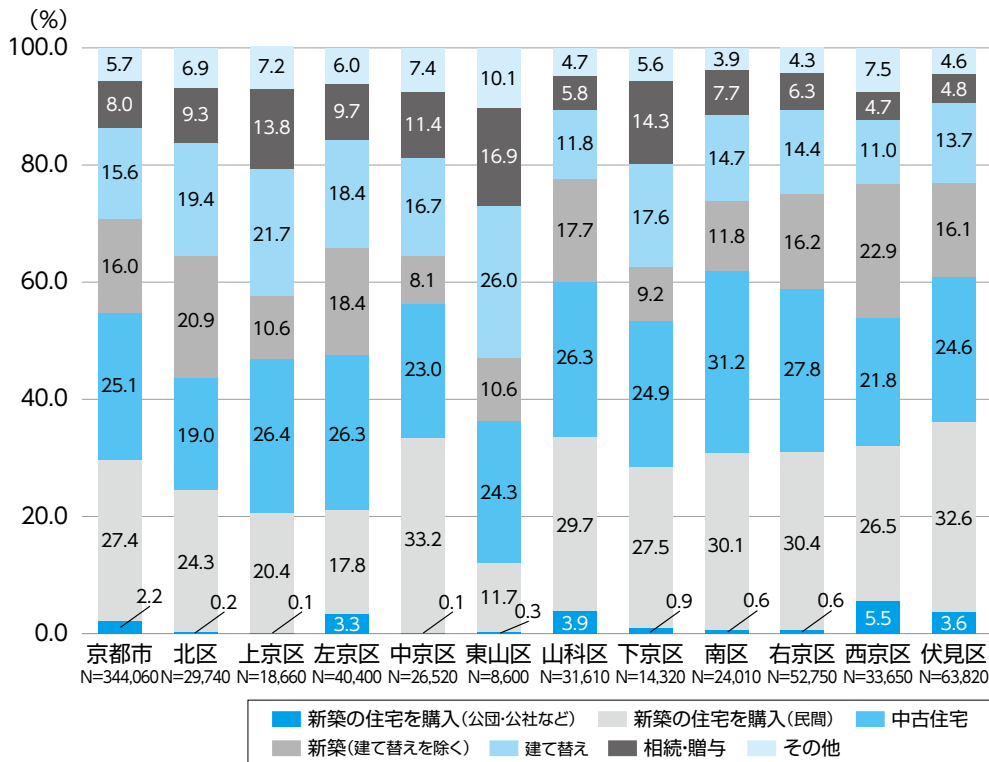


資料：各年住宅・土地統計調査

○現在の住宅の入手等の状況

- 京都市の持ち家総数は344,060であるが、そのうち中古住宅を購入した数は86,400(25.1%)である。

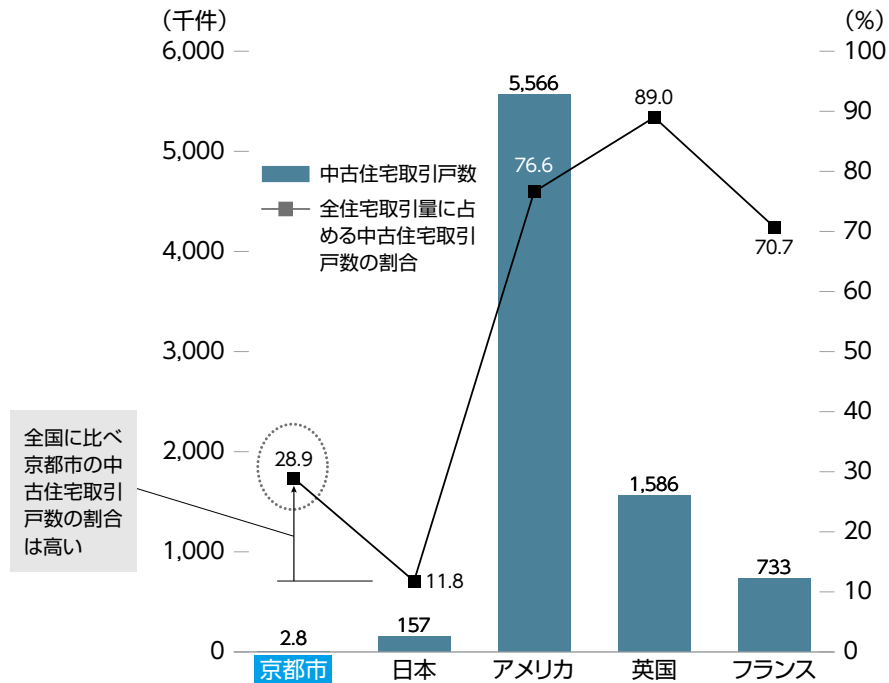
■行政区別の状況(割合)



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○年間中古住宅取引戸数の状況

- 日本の全住宅取引量に占める中古住宅取引戸数(持ち家として取得した中古住宅数)の割合は11.8%と、他国と比べて低い値となっている。
- その中で、京都市における中古住宅取引戸数は日本の平均の2倍以上となっている。



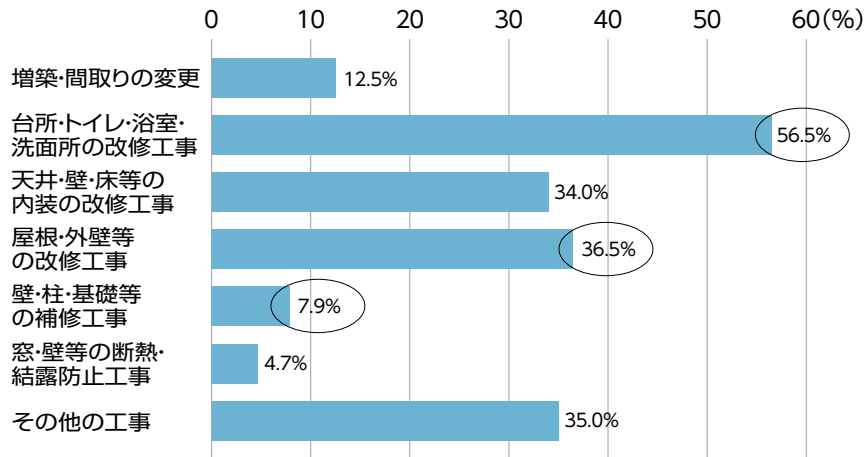
資料：京都市住宅政策課調べ

参考 日本：国土交通省「平成15年度住宅着工統計」、総務省「平成10年住宅・土地統計調査」
 アメリカ：「Statistical Abstract of the U.S. 2003」
 英国：「Housing Statistics 2003」
 フランス：公共事業・交通・住宅・海事局ホームページ(<http://www.equipement.gouv.fr/>)

- (注) 1 全住宅取引量とは、新築住宅着工戸数と中古住宅取引戸数とを合わせた戸数をいう。
 2 新築住宅着工戸数は、日本は2003年度、アメリカ及び英国は2002年、フランスは2003年の値を使用
 3 中古住宅取引戸数は、日本は1997年、アメリカ及び英国は2002年、フランスは1999年の値を使用
 4 京都市の数値は、2003(平成15)年度の値(住宅・土地統計調査)

○住宅の増改築・改修工事等別の割合

- 住宅の増改築・改修工事等別の割合についてみると、屋根・外壁等の改修工事(36.5%)や壁・柱・基礎の補強工事(7.9%)など住宅を長く使っていくための改修に比べて、台所・トイレ・浴室等の水回りの改修工事(56.5%)が多い状況である。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○京町家の減失状況

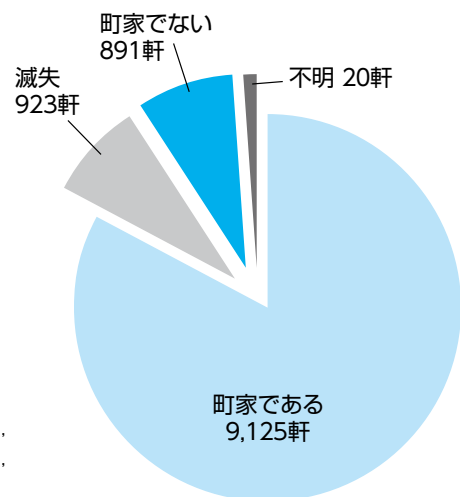
- 町家は5年前調査と比較して9.4%、年間2%程度減少している。(西陣エリア内)

■町家の減失状況(西陣エリア内 過去調査エリアにおける5年前調査との比較)

町家確認	軒
A 5年前調査軒数	9,792
B 減失軒数	923
減失率 = B / A	9.4%

過去5年間における減失率は9.4%であり、年間2%程度の割合で町家が減少している。都心18学区における5年前調査(※)結果でも年間約2%の減少率であり、同程度の傾向が見られる。

(※) 中京区及び下京区の一部(職住共存地区含む18元学区:竹間, 富有, 城巽, 龍池, 初音, 柳池, 銅駝, 本能, 明倫, 日彰, 生祥, 格致, 成徳, 豊園, 開智, 醒泉, 修徳, 有隣の各元学区)

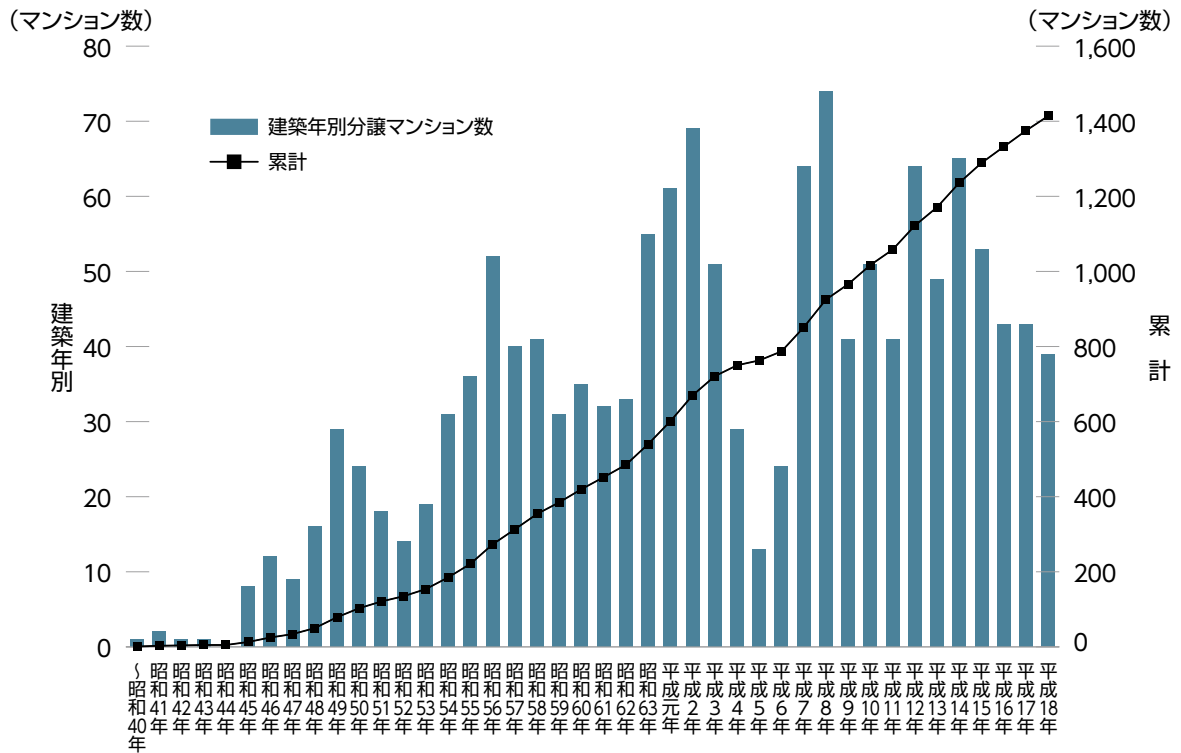


資料：(財)京都市景観・まちづくりセンター作成

○分譲マンションの状況

- 全市の分譲マンションについてみると、総数(管理組合数)は平成19年には1,414であり、住戸数は85,760戸となっている。平成14年以降、新たな分譲マンション数は減少傾向にある。

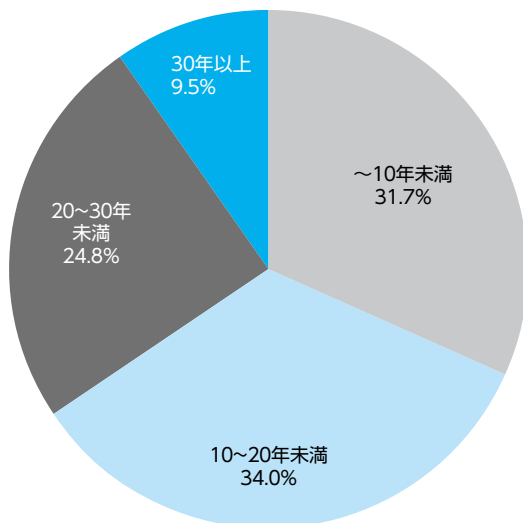
■分譲マンション数の推移



資料：京都市住宅政策課調べ(平成19年)

- 築年数ごとの分譲マンション数をみると、総数1,414のうち、築年数が30年以上のマンションが135と全体の9.5%あり、住戸数で見ると総数85,760戸のうち、14,103戸と全体の16.4%ある。

■築年数ごとの分譲マンション数(平成18年) N=1,414



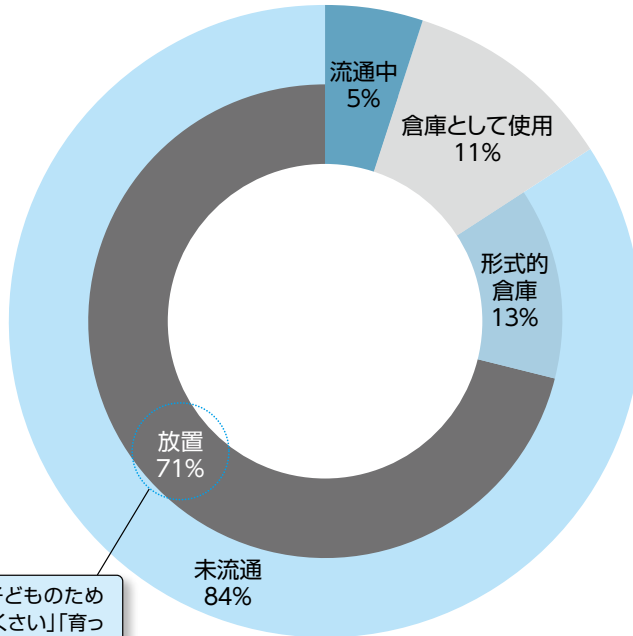
築年数	マンション数	割合
~10年未満	448	31.7%
10~20年未満	481	34.0%
20~30年未満	350	24.8%
30年以上	135	9.5%
計	1,414	100.0%

資料：京都市住宅政策課調べ(平成19年)

○東山区六原学区における空き家の流通状況の調査結果

- 空き家は、放置されて流通していないものが7割と多く、その理由としては、「子どものためにとっておく」や「面倒である」等があげられている。

流通率(n=166)



「放置」の理由は「子どものためにとっておく」「面倒くさい」「育った家なので処分しにくい」等。

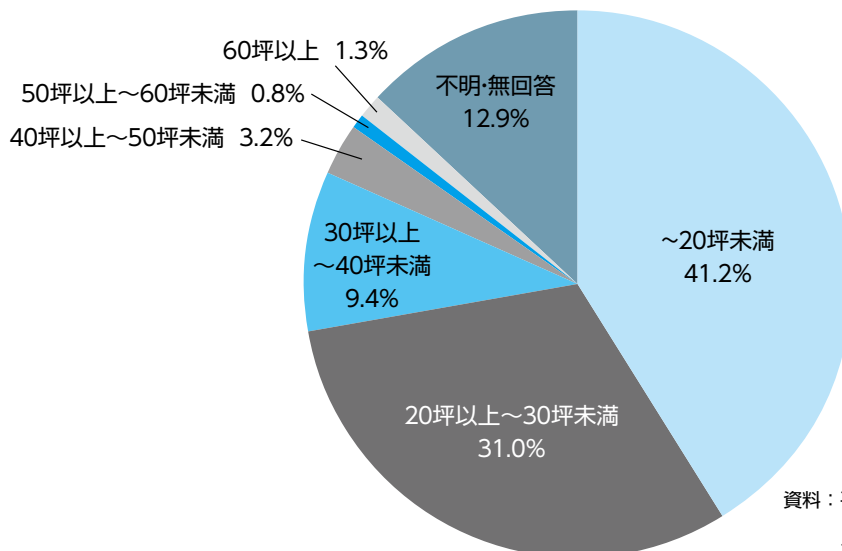
→調査における「空き家」の定義：
「本来住宅だった建物で、現在、日常生活に使われていない建物」
「子どもが寝室のみに使用」や週末住宅は「空き家」としない。

資料提供：京都女子大学(平成19年)

○スプロール市街地における狭小敷地の状況

- 「20坪未満」が41.2%と最も多く、次いで、「20～30坪未満」が31.0%となっており、30坪未満の住宅が全体の7割を占めている。

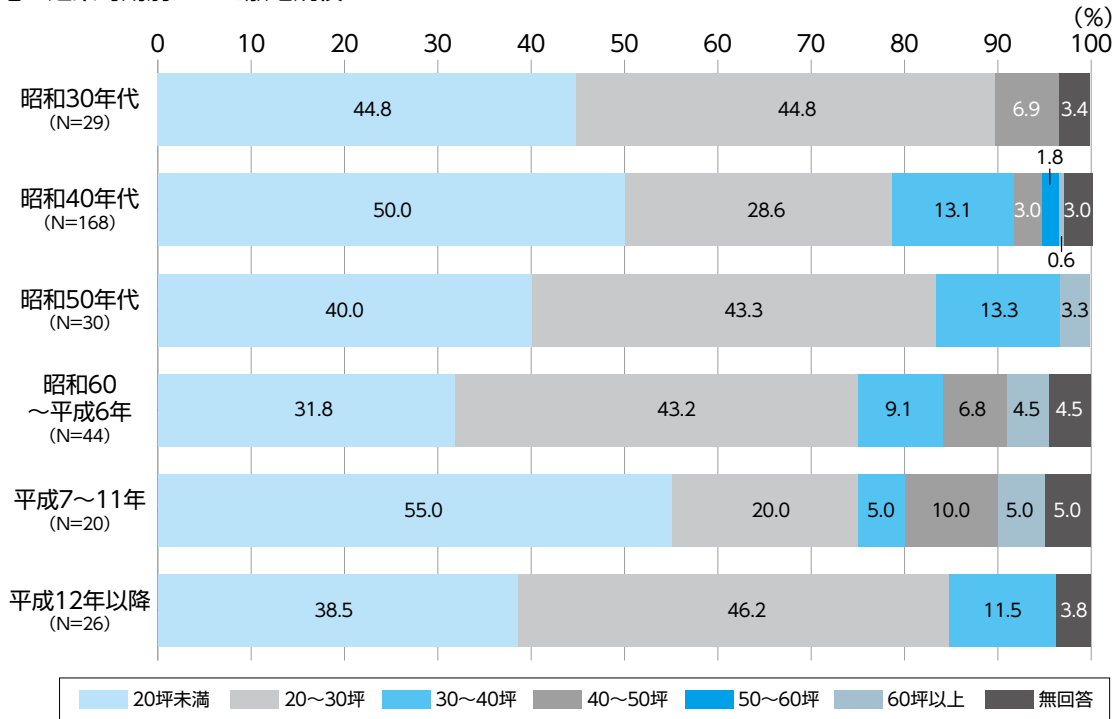
■現在の住宅の敷地規模



資料：平成19年度京都市住宅審議会関連調査
(戸建て住宅調査：昭和40年代頃に開発分譲された山科区の戸建住宅地を対象)

- 住宅の建築時期別に敷地規模をみると、「20坪未満」は昭和40年代と平成7～11年に建築された住宅に多く半数以上を占める。

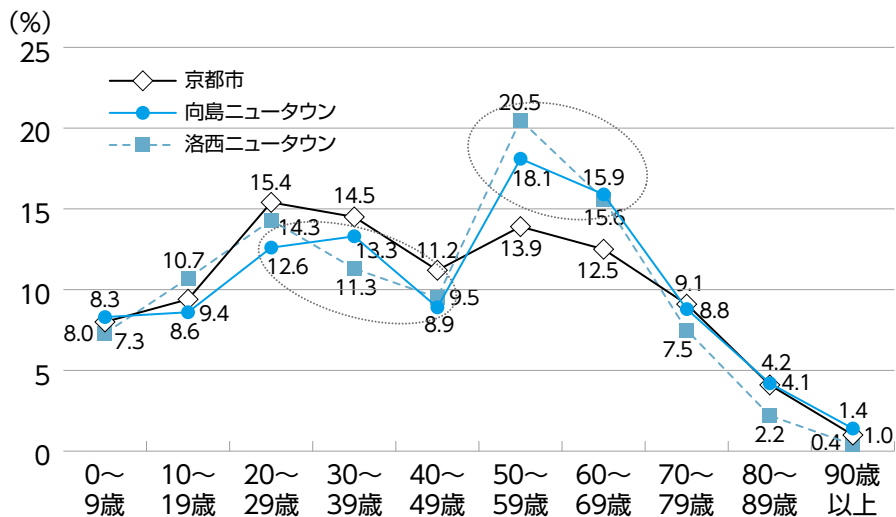
■住宅の建築時期別にみた敷地規模



資料：平成19年度京都市住宅審議会関連調査
 (戸建て住宅調査：昭和40年代頃に開発分譲された山科区の戸建て住宅地を対象)

○ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合

- ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口の割合をみると、20歳代から40歳代の居住者は少ない一方で、50歳代、60歳代の居住者が多く、今後急速に高齢化することが予想される。

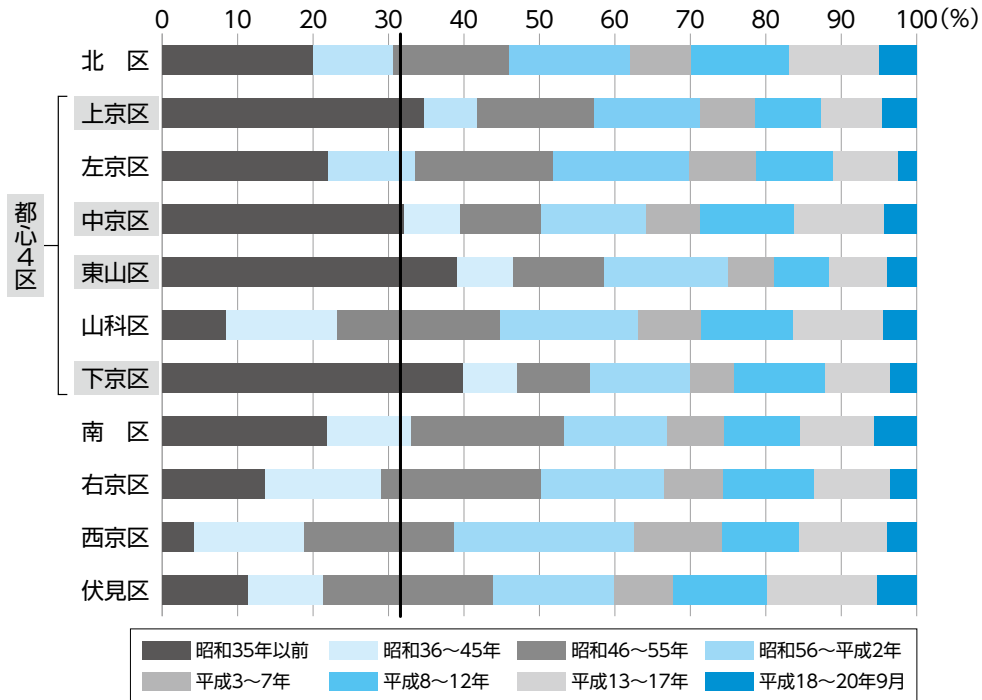


平成17年国勢調査

(3) 住宅・住宅地の安全上の課題

○木造住宅(含、防火木造)の建築時期別割合(行政区別)(建築時期不詳を除く)

- 木造住宅(含、防火木造)の建築時期別の割合をみると、都心4区(上京区、中京区、東山区、下京区)では、木造住宅の約3分の1が昭和35年以前に建築されている。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○袋路に面する京町家の状況

- 町家と判定した件数は16,355軒、そのうち袋路にのみ面する町家は2,425軒(14.8%)となっている。(西陣エリア、伏見エリア)

袋地にのみ面する	軒	%	西陣エリア		伏見エリア	
袋地にのみ面する町家	2,425	14.8	1,751	16.6	674	11.6
袋地にのみ面する町家ではない	13,801	84.4	8,737	82.9	5,064	87.1
不明	129	0.8	52	0.5	77	1.3
合計	16,355	100.0	10,540	100.0	5,815	100.0

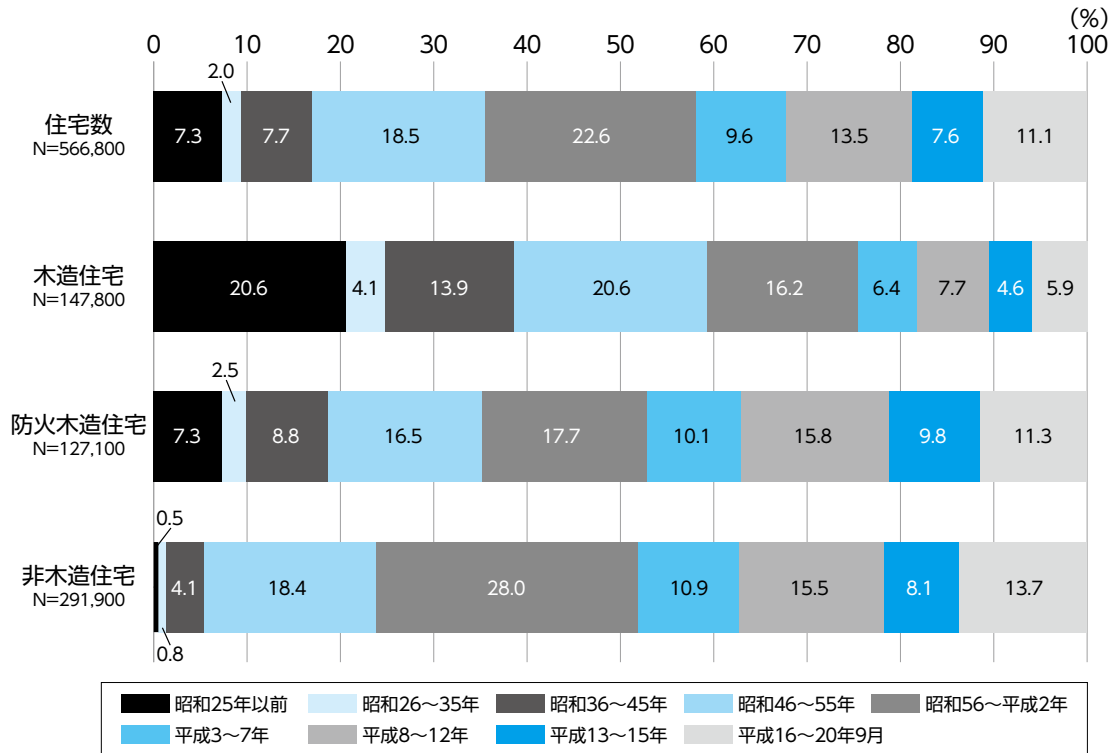
(注)不明とは、データ未記入や確認できなかったものをさす。

資料：財京都市景観・まちづくりセンター作成

○新耐震以前の住宅ストックの状況

- 建築時期別では、昭和55年以前(ほぼ新耐震以前)に建築された住宅は、201,500戸で、住宅全体(建築時期不詳を除く)の35.6%となっている。
- 木造住宅(防火木造含む)の場合は、昭和55年以前(ほぼ新耐震以前)に建築されたものが132,200戸で、木造住宅全体(建築時期不詳を除く)の48.1%と高くなっている。

■住宅の建築時期別に見た構造別割合(建築時期不詳を除く)



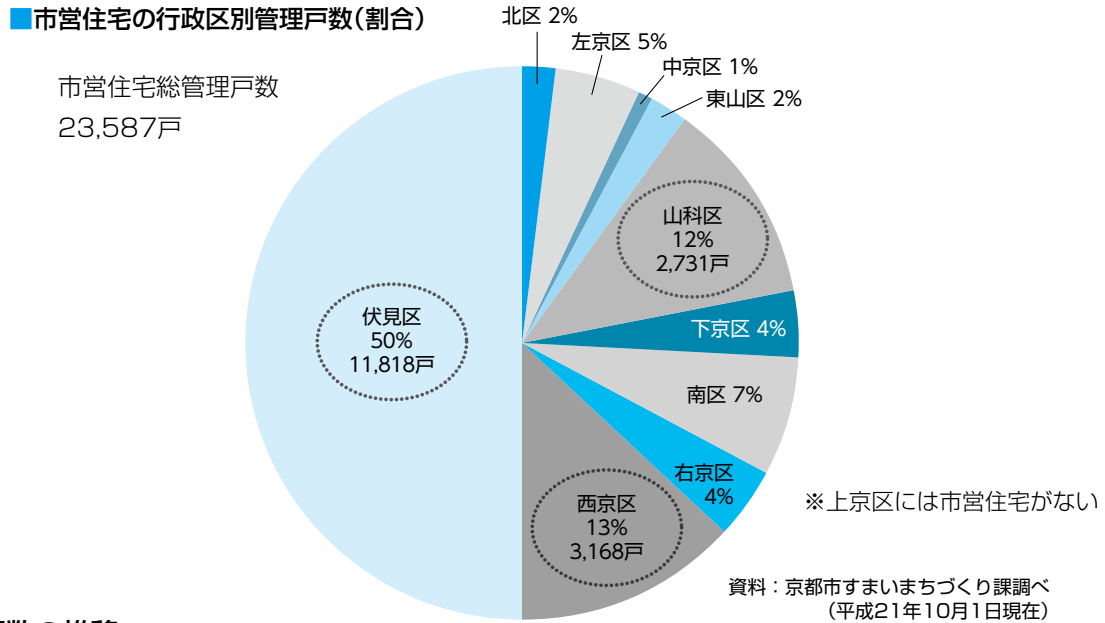
資料：平成20年住宅・土地統計調査

(4)住宅確保要配慮者の住生活の課題

○市営住宅の状況

▶立地状況

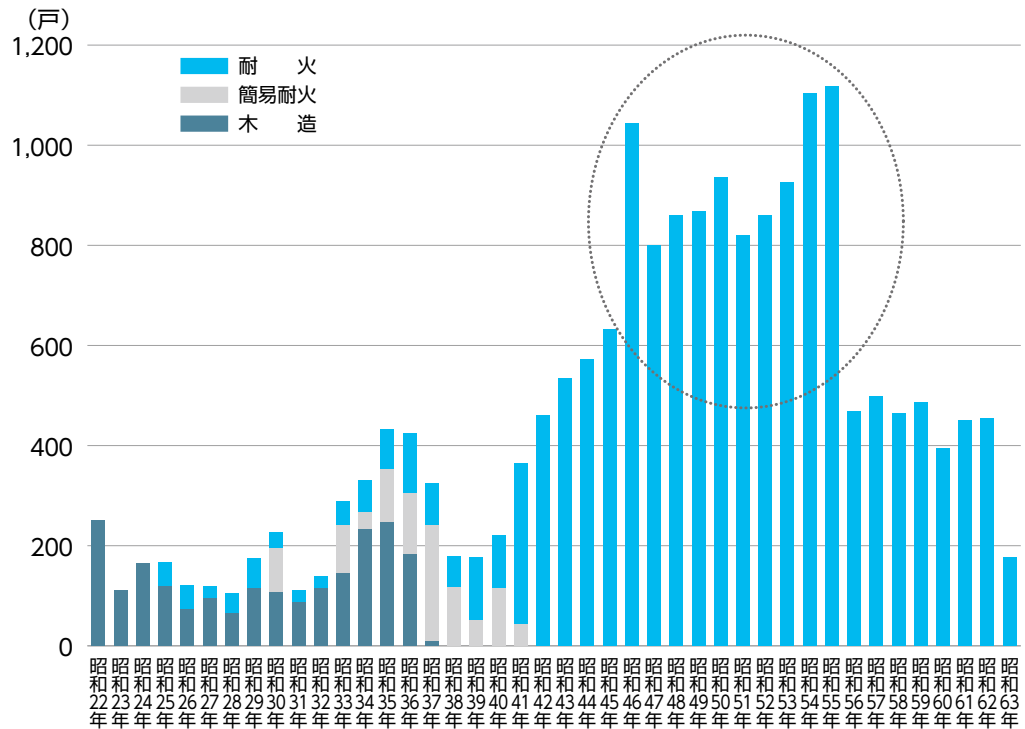
- 伏見区や西京区、山科区など郊外の立地が大半を占める。



▶建設戸数の推移

- 高度経済成長期における都心部への人口集中に対応するために、昭和46年から昭和55年にかけて大量供給された。

■市営住宅建設戸数



○民間賃貸住宅の高齢者対応の状況

- 高齢者対応がなされている住宅は、持ち家が32.7%であるのに対し、民営借家では、9.0%と対応が遅れている状況となっている。

■民間賃貸住宅の高齢者対応の状況

項目	数値	割合
高齢者対応がなされている(総数)	158,089	25.5%
うち、持ち家数	131,902	32.7%
うち、借家数	23,634	11.9%
うち、民営借家数	12,367	9.0%

項目	数値	割合
住宅に対する評価のうち、高齢者への配慮に「非常に不満がある」	160,685	25.9%
うち、持ち家数	90,078	22.3%
うち、借家数	67,121	33.9%
うち、民営借家数	45,309	32.8%

資料：平成15年住宅需要実態調査

○老朽木造住宅の状況

- 昭和25年以前の専用住宅36,300戸のうち、借家は11,100戸(30.6%)である。
- 借家の大半は民営借家(10,700戸)である。

■昭和25年以前に建築された住宅

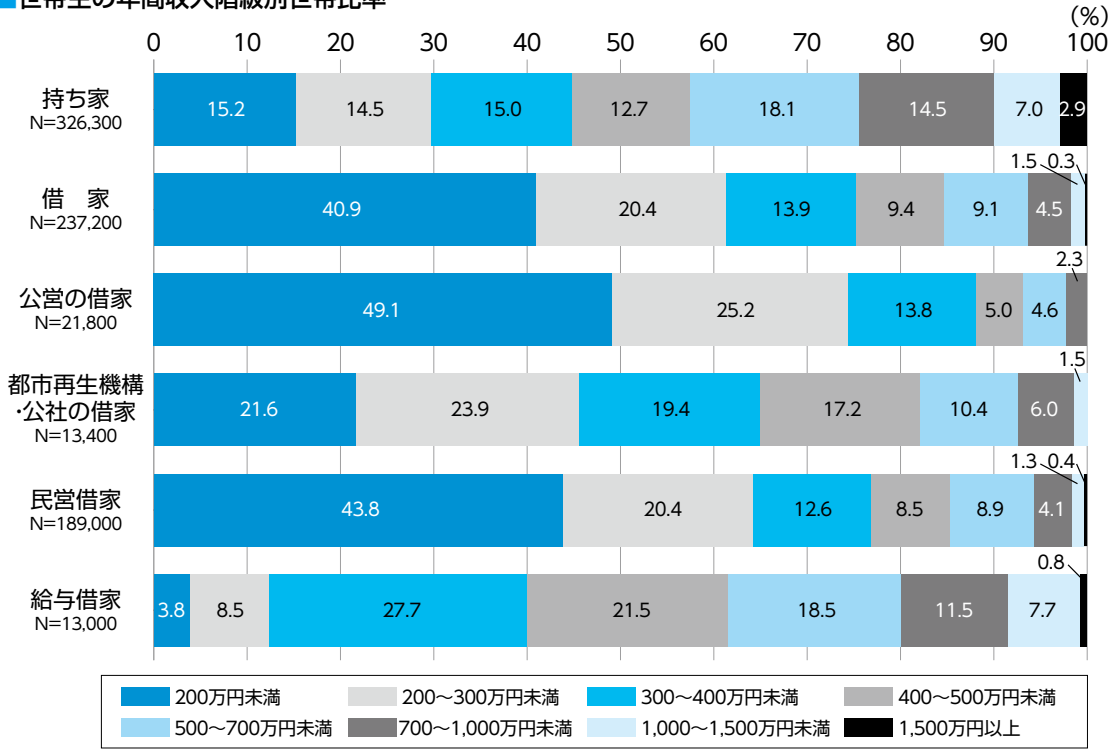
	総数
専用住宅	36,300
持ち家	25,200
借家	11,100
公営の借家	200
都市機構・公社の借家	—
民営借家	10,700
木造	10,200
非木造	400
給与住宅	200

資料：平成20年住宅・土地統計調査

○年間収入階級別にみた住まいの状況

- 公営の借家については世帯主の年間収入が200万円未満の層が約半数以上を占めている。また、民営借家についても、半数近くを占めている。

■世帯主の年間収入階級別世帯比率



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○低家賃の民営借家に住む世帯の状況

- 昭和55年以前の家賃4万円未満の民営借家（一戸建，長屋建）には，約8,000世帯の方が住んでいる。

■家賃階級別世帯数（一戸建・長屋建，4.0万円未満）

	0円	0.1~1.9万円	2.0~2.9万円	3.0~3.9万円	計
昭和35年以前	0	968	3,280	1,849	6,097
昭和36~45年	0	144	382	776	1,302
昭和46~55年	0	69	0	550	619
昭和56~平成2年	0	144	436	144	724
平成3~10年	0	188	202	168	558
平成11~15年	0	188	137	716	1,041

資料：平成15年住宅需要実態調査

8,018世帯

(5) 主な関係法令(施行順)

地代家賃統制令	昭和21年10月に施行された勅令で、戦後の著しい住宅難を背景として、地代・家賃の高騰を防ぎ、国民生活の安定を図ることを目的として、一定の土地、家屋について地代・家賃の上限を定めたもの。住宅事情の好転とともに対象を順次縮小し、昭和61年12月31日に廃止。
建築基準法	昭和25年11月に施行された法律で、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資するため、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めている。
公営住宅法	昭和26年7月に施行された法律で、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することについて必要な事項を定めている。
宅地建物取引業法(宅建業法)	昭和27年8月に施行された法律で、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的に、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことを定めたもの。
住宅地区改良法	昭和35年5月に施行された法律で、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進するため、当該地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項を定めている。
建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)	昭和38年4月に施行された法律で、建物の区分所有(一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居等の用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、それぞれ所有権の目的とすることができること)等について定めたもの。
地方住宅供給公社法	昭和40年6月に施行された法律で、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給するため、これらの者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して住宅及び宅地を供給する地方住宅供給公社について必要な事項を定めている。
住宅建設計画法	昭和41年6月に施行された法律で、住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することで国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、住宅建設五箇年計画の策定及び実施等、国及び地方公共団体の責務などを定めたもの。平成18年6月に廃止。
都市計画法	昭和44年6月に施行された法律で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めている。

<p>借地借家法</p>	<p>平成4年8月に施行された法律で、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等について定めたもの。不動産の賃借人の保護を目的として制定された借地法(大正10年制定)、借家法(大正10年制定)及び建物保護に関する法律(明治42年制定)の3法を統合したもの。</p>
<p>特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律</p>	<p>平成5年7月に施行された法律で、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図るため、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を定めている。</p>
<p>住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)</p>	<p>平成12年4月に施行された法律で、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について必要な事項を定めている。</p>
<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者居住法)</p>	<p>平成13年8月に施行された法律で、高齢者の居住の安定の確保を図るため、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けること、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置、高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を定めている。</p>
<p>住生活基本法</p>	<p>平成18年6月施行された法律で、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。</p>
<p>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)</p>	<p>平成19年7月に施行された法律で、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、障害者、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。</p>
<p>長期優良住宅の普及の促進に関する法律</p>	<p>平成21年6月に施行された法律で、住生活基本法の基本理念にのっとり、長期にわたり良好な状態で使用できるよう、構造及び設備についての措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国の基本方針や必要な措置について定めている。</p>