

# 地域住宅計画

きょうと し ち い き  
京都市地域

きょうとし  
京都市

平成29年11月

# 地域住宅計画

計画の名称	京都市地域		
都道府県名	京都府	作成主体名	京都市
計画期間	平成 27 年度	～	31 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、人口約147万人、世帯数約69万世帯であり、前計画策定時（平成22年度）の高齢化率23.0%から26.0%と高齢化が進行している。

住宅総数は、約81万戸と、世帯数を大きく上回っており、空き家は11万戸で、うち約51.5%が賃貸用である。住宅の内訳は、持家362,910世帯、公営借家23,550世帯、機構・公社借家13,980世帯、民営借家254,870世帯、給与住宅8,810世帯となっている。（平成25年住宅・土地統計調査）

木造住宅が47.7%であり、昭和55年以前に建築されたものが約11.5万戸、うち、京町家を含む昭和25年以前の住宅数は約4万戸である。また、築30年を超える分譲マンション戸数は、平成23年末時点で、約25,000戸となっている。

京都市では「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」を掲げ、住宅政策を推進している。市営住宅については、改善・維持管理等のストック活用・長寿命化及び建て替えにより効率的かつ的確な供給を図るとともに、多様な公的賃貸住宅の供給を実施する。

また、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」の普及促進を図るほか、市民や専門家を対象としたすまい・まちづくり情報及び学習機会の提供・相談事業、既存住宅の省エネルギー化の促進、マンション管理組合の支援、地域と連携した空き家の活用促進、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の供給促進などにより、民間住宅の質の向上と活用の促進を図る。

さらに、京都市域においても、大規模な地震の発生が予測される一方で、市内の住宅の耐震化率は低い状況にあることから、民間住宅の耐震化をけん引する助成制度の更なる拡充や、被災を受けた市民へ住まいの情報提供、住宅セーフティネットを担う市営住宅ストックの耐震化に重点的に取り組む。

## 2. 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おり、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある
- 既存住宅の流通に必要な環境が整っていない
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 京都市域においても、大規模な地震の発生が予測される一方で、市内の住宅の耐震化率は低い状況にある
- 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
- 火災・自然災害等で被害にあっても、住宅に関する相談窓口が不明で、再建までの住宅確保が困難である
- 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
- 今後住宅確保要配慮者の増加が予想される
- 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
- 今後、大量の市営住宅が耐用年数を迎えることから、計画的な更新が必要である
- また、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が必要である
- 既存の民間賃貸住宅等には性能が低いものも多く、居住者と住宅のマッチングが難しい
- 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
- 既存の住宅は最新の住宅に比べて省エネ性能が低い

### 3. 計画の目標

～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できるすまいやまちをみんなで実現する

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標値	
			基準年度	目標年度	目標年度	
既存住宅取得率	%	既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合	33.0%	20	51.7%	31
住宅の耐震化率	%	京都市内における耐震性が確保された住宅の割合	75.7%	23	88.7%	31
高齢者等が居住する住宅のバリアフリー化率	%	京都市内における一定のバリアフリー化がなされた住宅の割合	39.9%	25	82.0%	31

※ 計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### 『住み継ぐ』

#### <事業の概要>

- ・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
- ・次世代の居住促進・子育て支援
- ・住教育・住育の推進
- ・住情報の一元化と効果的な発信
- ・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
- ・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
- ・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
- ・良質な既存住宅が正當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』

#### <事業の概要>

- ・住宅の安全性の確保
- ・災害に備えた平時からの取組の推進
- ・被災想定情報等の一元的な提供・発信
- ・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』

#### <事業の概要>

- ・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(地域優良賃貸住宅整備事業等 整備区域:京都市内全域)
- ・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
- ・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
- ・ニュータウンにおける団地再生・ストック活用の推進
- ・火災・自然災害等の被災者へ、住宅に関する情報提供・相談業務・市営住宅の一時使用などの支援

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業		京都市	3031戸	19,455
公営住宅等整備事業		京都市	729戸	2,066
住宅地区改良事業等		京都市	1487戸	20,825
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		京都市	-	54
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)		京都市	-	1,287
住宅・建築物安全ストック形成事業		京都市	-	245
地域優良賃貸住宅整備事業		京都市	-	168
すまいまちづくり情報発信事業		京都市	-	660
民間住宅バリアフリーリフォーム事業		京都市	-	35
住宅政策関連調査事業		京都市	-	10
低炭素型すまいまちづくり推進事業		京都市	-	564
公営住宅等関連事業		京都市	-	573
空き家対策推進事業		京都市	-	524
合計				46,465
効果促進事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
市営住宅整備等促進事業		京都市	-	858
民間住宅耐震改修関連事業		京都市	-	1,140
密集住宅市街地整備型等関連事業		京都市	-	50
合計				2,048

※ 交付期間内事業費は概算事業費

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※ 法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

認定事業者は、一定期間以上入居資格を有する者の入居がないときは、災害により住宅に被害を受けて移転する必要があり、又は老朽化により用途を廃止する団地から移転する必要があり、入居させることが望ましいと市長が認める者に賃貸することができる。

※ 法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たす必要があります。)

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- 留学生向け寄宿舍等として目的外使用する。
- 老朽木造低層住宅団地については将来的に閉鎖する団地(用途廃止)と位置付け、あわせて、住み替えあっせんによる他団地移転を促進する。なお、従前敷地については、他の公的利用等を図る。
- 建て替えに当たっては、都市再生機構との事業連携を図る。
- 民間賃貸住宅の空き家等において、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅等としての有効活用を促進する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。