

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21年12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 17 年度	～	22 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62万世帯であり、高齢化率17.2%と高齢化が進行している。住宅総数は、約77.3万戸と、世帯数を大きく上回っており、空き家は9.7万戸で、うち約53%が賃貸用である。住宅の内訳は、持家328,700世帯、公営借家24,400世帯、機構・公社借家17,000世帯、民営借家214,100世帯、給与住宅10,500世帯となっている。木造住宅が51.6%であり、昭和55年以前に建築されたものが約14.9万戸、うち、京町家を含む昭和25年以前の住宅数は約4.6万戸である。また、築30年を超える分譲マンション戸数は、平成16年末時点で、約11,000戸となっている。

京都市では「いきいき市民居住の実現」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及び建て替えにより効率的かつ的確な供給を図り、平成13年度からは、特定優良賃貸住宅に続き高齢者向け優良賃貸住宅を供給するなど、多様な公的賃貸住宅を供給している。平成16年度には京町家に代表される戦前木造建築物の賃貸住宅化を支援する京町家再生賃貸住宅を創設し、民間住宅ストックの活用を促進している。また、民間木造住宅の耐震化を促進するために、診断士の派遣を平成8年度から、改修助成制度を平成16年から実施している。

このほか、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、マンション管理組合支援等を行っている。

2. 課題

- 新耐震基準以前に建設された住宅の耐震改修を促進することが必要
- 高齢単身世帯が増加しているが、バリアフリー化率が伸び悩んでおり、一層の促進が必要
- 賃貸住宅に居住水準未達世帯が多いことから、解消促進に向けた取組が必要
- 築30年を超える分譲マンションが今後急増するため、適切なマンション管理が行われるよう、マンション管理組合支援を強化することが必要
- 多様化する居住ニーズに対応するため、性能表示制度等を活用し、中古住宅市場の育成に努め、多様な住宅供給を実現することが必要
- 狭小老朽化した市営住宅については、ストック活用に配慮した計画的な維持更新等が必要。また、持続可能なコミュニティへの転換が必要

3. 計画の目標

『自らの努力と相互の協働により、すまいやまちを充実していくことで、市民のいきいきとした自己実現がなされている暮らし。』

『すまいのライフサイクルを通じて、きめ細かな手入れがなされることで、ストックとして良好な質が確保されているすまい。』

『すまいに関わる多様な主体がお互いに信頼関係を結び、力を合わせることで、暮らしとすまいの質が相乗的に向上しているまち・京都。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度		
高齢者等に配慮した設備のある住宅ストックの割合	%	高齢者等に配慮した設備のある住宅ストックの全住宅ストックに対する割合(住宅・土地統計調査)	40.1%	15	60.0%	22
最低居住水準未満世帯の割合	%	最低居住水準未満世帯の全世帯に対する割合(住宅・土地統計調査)	5.7%	15	0.0%	22
誘導居住水準以上世帯の割合	%	誘導居住水準以上世帯の全世帯に対する割合(住宅・土地統計調査)	45.4%	15	50.0%	22

※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

『自らの努力と相互の協働により、すまいやまちを充実していくことで、市民のいきいきとした自己実現がなされている暮らし。』

<事業の概要>

- ・市営住宅について借上げ公営住宅や定期借地権付分譲住宅等の活用により、持続可能な地域コミュニティへの転換を図る。
- ・パートナーシップによる住環境の整備を推進する。
- ・専門家派遣、活動費助成等により、市民のすまい・まちづくり活動を支援する。
- ・高齢者や障害者の居住の安定を図り、自立した生活をサポートし、住み慣れた地域で住み続けられる環境づくりを行う。

『すまいのライフサイクルを通じて、きめ細かな手入れがなされることで、ストックとして良好な質が確保されているすまい。』

<事業の概要>

- ・市営住宅ストックについては、住戸改善、EVの設置、住宅用火災警報器の設置、計画修繕、耐震改修、バリアフリー改修、建替え等を計画的を実施する。
- ・すまいに関する情報の発信、学習機会の提供、支援制度等を通じて、すまいへの関心を高め、適切な改修、特に、耐震改修、バリアフリー改修を誘導する。
- ・分譲マンション(特に高経年のマンション)の管理組合について、適正な維持管理が行えるよう、管理組合活動を支援する。

『すまいに関わる多様な主体がお互いに信頼関係を結び、力を合わせることで、暮らしとすまいの質が相乗的に向上しているまち・京都。』

<事業の概要>

- ・建築士、技能者、弁護士、不動産事業者、PT、OT等すまいに関わる専門家、関係諸団体が相互に連携し、学習機会提供事業や相談事業等を行う。

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	
公営住宅ストック総合改善事業	全面的改善	京都市	516戸	2,569
	住戸改善, 共用部分改善, 屋外・外構改善	京都市	-	181
	住宅用火災警報機	京都市	15,679戸	312
	地上波デジタル対応	京都市	-	189
住宅地区改良事業等	京都市	195戸	6,891	
災害公営住宅家賃低廉化事業			0	
公営住宅整備事業	京都市	-	0	
特定優良賃貸住宅供給促進事業	京都市	-	0	
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業	京都市	100戸	16	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	京都市	-	119	
住宅・建築物安全ストック形成事業	京都市	-	216	
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)	京都市	-	31	
合計			10,524	

提案事業

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	-	254
民間住宅耐震改修等関連事業		京都市	-	42
市営住宅耐震改修関連事業		京都市	1棟	66
すまい・まちづくり情報の発信, 学習機会の提供, 相談等		京都市	-	306
住宅政策関連調査事業		京都市	-	22
アスベスト対策関連事業		京都市	-	1
民間住宅バリアフリーリフォーム事業		京都市	-	
低炭素型すまい・まちづくり推進事業		京都市		7
合計				698

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等
住宅市街地総合整備事業	京都市	9ha
まちづくり交付金(公営住宅等整備)	京都市	52戸

※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

該当なし

※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ことが必要です。）

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。

「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。