京都市の現在の取組

(1) 行政の取組

現状と課題 施策の方向性 京都市の現在の取組み 〇 現状 ・住宅総数が世帯総数を上回り 空き家が増加し 〇京都らしい住まい方の継承 ・地域連携型空き家流通促進事業(H22年度~) ・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 ・京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関す 加の抑制や適正管理による危険家屋化を防止する。 京町家の空き家が増加している。 る 条例 ・京町家の保全・活用を推進し、京町家を住宅ストックとして活用する。 ・ニュータウン等大規模団地における共同住宅・ 京町家まちづくりファンド ・郊外・山間部等に子育て世代や農林業の担い手を呼び込むための地域活 <u>戸建て住宅の空き家の増加</u> ・京町家なんでも相談 動の支援等需要創造型の取組みや住み替え支援等, 空き家を活用する施 ・山間地域の人口減少に伴う空き家の増加 策を実施する。 住 3 〇 課題 ○住宅ストックの良質化のための適正管理や更新の支援 京都市あんぜん住宅改善資金融資制度 ・建ぺい率や容積率等の既存不適格となる住宅 ・狭小宅地の改善を促進するため、隣接地の取得に対する意識向上のため (一般リフォーム融資・耐震改修融資・二戸一化耐震建 の施策を実施する。 地において,建て替え更新や流通が進まない。 て替え融資) ・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 ・所有建築物を賃貸にすることに抵抗感がある。 すまいのよろず相談 リフォームを実施できる環境整備を行う。 ・建築物を活用するための改修費用の問題 〇既存住宅の流通活性化のための条件整備 既存住宅の流通に必要な環境が整っていない。 ・中古住宅保証制度及び既存住宅性能表示制度の普及 ・既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくりを行う。 ・空き家の保有コストの問題 ・既存住宅を安心して取得できる環境整備を行う。 そ 〇住宅・住環境の安全性の向上 ・昭和25年以前の建築物は建築基準法の遡及 な ・住宅ストックの耐震化の推進 -N · 密集市街地·細街路対策 適用が障害となり必要な改修が進みにくい。 ・袋路の再生を促す制度の活用や既存不適格建築物の法規制の合理化 耐震改修費助成制度 え ・袋路等の細街路に面した京町家の空き家問題 等の推進 〇老朽家屋等に関する課題 ・既存建築物が適切に維持管理されていないた 〇適切な維持管理の促進 •老朽危険家屋対策 め、老朽化が進行してしまう。 ・ 危険建築物に対する指導等の実施 ・改修費用や除却費用の問題で必要な措置が ・危険建築物の把握(消防部局及び各団体と連携し、危険建築物情報の伝 進まない。 達体系を構築)

- ・老朽木造建築物の比率が高く、災害発生時等 の被害が予想される。
- ・法令遡及適用が障害となり、老朽化した建築 物の適切な更新が進みにくい。

- な運用を推進

・危険建築物に対する指導範囲と内容の明確化を行い. 指導業務の効率的

・建築物の損傷状況に応じた指導基準の作成

- ・建築物の危険度を判定し、指導等が必要な場合は所 有者に対し建築基準法第8条に基づく指導の実施
- ・著しく危険性が高い建築物に対し、建築基準法第10条 に基づく除却命令等の実施
- ・東山区危険建築物対策連絡会議の設置

〇 消防法等の関係法令に基づく対応

- 高齢者の居場所づくりに対する助成制度

〇「東山 アーティスツ・プレイスメント・サービス」事業(地域連携型空き家流通促進事業と連携し,若手アーティストに適した造作,価格の空き家情報等を若手芸術家に提供する。)

(地域の空き家等を利用し, 高齢者を中心とする地域交流スペースを設置する場合に改修費, 運営経費等の助成を行う事業)

(2) 事業者等の取組

市内では、「京都市景観・まちづくりセンター」が京町家に関する相談会やセミナーの開催、まちづくり ファンドの設立による京町家の再生に取り組んでいるほか、「京町家情報センター」などの団体が京町家の 再生や流通促進、古家の利活用等に取り組んでいる。

表 事業者等の取組事例

本 事果有等の収組事例 		
組織名	取組の概要	
京町家情報センター	【活動の目的等】 空き家と町家活用希望者の橋渡しを目的 として、空き町家の流通情報を収集、賃貸 希望者への情報提供・活用相談を行っている。特徴としては、実際の仲介業務は行わず、京町家情報センターに登録している不動産業者が通常業務として実施している点が挙げられる。 毎年約100件程度の物件情報を取り扱っている。 【活動内容】 ○京町家の流通情報の収集・調査 ○京町家の流通情報の収集・調査 ○京町家の流通情報の収集・調査 ○京町家の流通情報の収集・満 用の相談窓口 ○京町家の不動産仲介(登録不動産業者) ○町家流通に関するシンポジウム等の開催、ニュースレターの発行など	
町家倶楽部	【活動の目的等】 京町家を工房,住居等に活用したいアーティスト達と家主さんをつなぐシステムを作り,町家の有効活用を支援することを目的として活動を行っている。 【活動内容】 ○西陣に"住みたい人"と"住んでほしい家主さん"の縁むすびと応援 ○西陣を中心にした空き家調査と空き家情報の公開等 ○インターネット(machiya. or. jp)を通した外部への情報公開 【活動の目的等】	
居住支援者会議	京町家で安心して快適に暮らせるよう,住み手を支援するための活動を行っている。 【活動内容】 京町家を改修したい,補強したい,活用したいといった京町家の所有者等に,京町家の良さを損なわない形で構造や設備などの正しい改修方法等を提案している。	

2

	表 事業者等の取組事例
組織名	取組の概要
N P O 古家 (ふるいえ) 改修 ネットワーク	【事業名】
(一社) 京都府 不動産コンサル ティング協会	【事業名】 不動産管理信託を活用した京町家再生・利活用事業 【事業の目的】 年間約2%の割合で減少する京町家の活用支援策の一つとして、不動産管理信託の仕組みを活用し、町家所有者の資金負担を軽減して、老朽化した町家を改修し、保全活用していくことを目的としている。 「アレンジャー兼プロジェクトマネジャー(・社席観解不動産ンプルティング協会 (KRGA) (R))不動産流通 近代化センター (マスターリース) 原町家村活用合同会社 (ススターリース) 原町家村活用合同会社 (ススターリース) 原町家村活用合同会社 (ススターレッシ) 演曲人を資産 (大久原若・資産人) (マスターレッシ) 演曲人を資産 (大久原若・資産人) (ススターレッシ) (資債人) (大阪資本業 (資料・教金等 (資料・教金等 年払い保用) (本政事事業 (金社) (大阪のおります。 東門職職間問 (本政事事業 (金社) (大阪のおり、大阪のより、大阪のより、大阪のおり、大阪のおり、大阪のおり、大阪のおり、大阪のより、大阪のおり、大阪のより、大阪の