

政策分野 24 住宅

～ひとがつながる 未来につなぐ
京都らしいすまい・まちづくりを継承・発展させる～

基本方針

京都の財産である環境、景観、コミュニティを継承・発展させ、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とあり方を示すとともに、防災・減災、住宅セーフティネット（安全網）の構築を効果的に進めるため、市場の機能を生かした住宅政策を展開する。

現状・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、防犯、防災の面だけでなく、町並みや地域コミュニティの維持の面等から、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある。

京町家は京都らしい暮らし方や地域コミュニティを維持する役割、景観の形成に寄与しているが、平成8(1996)年度以降、年間1.6%程度の割合で減少しており、保全・活用の方策が求められている。

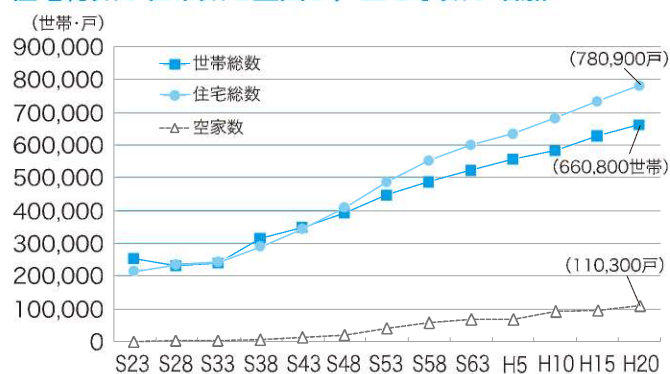
築30年以上の高経年の分譲マンションが増加しており、高齢者世帯率や賃貸率が高くなる傾向が見られる。

良好な住宅地の特徴や良さを生かした流通のしくみが不十分である。

民間賃貸住宅のバリアフリー化や耐震化が進んでおらず、とくに都心部では老朽化した木造賃貸住宅が多い。

高齢化の進展や生活・雇用の不安定化等により、低額所得者や高齢者等の民間賃貸住宅で入居を断られるおそれがあるひと（以下、「住宅確保要配慮者」という。）が増加することが予想される。

住宅総数が世帯数を上回り、空き家数が増加



資料: 総務省「住宅・土地統計調査」

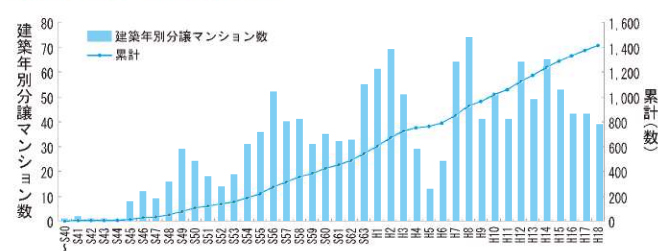
京町家が減少

京町家の減失状況（都心エリア^{*}での過去調査との比較）

京 町	件 数
A 平成7, 8年度調査で確認した京町家	7,308
B 平成20, 21年度調査で減失していた京町家	1,503
減失率=B/A	20.6%

※ 中京区及び下京区の一部（職住共存地区を含む18元学区）
資料: 京都市

分譲マンションが増加



資料: 京都市

※ アイデンティティ: 都市を特徴付ける個性や独自性

みんなでめざす10年後の姿

1 良質な住宅が住み継がれている

京町家の保全・活用が進み、また、京都の暮らし方を引き継ぎ、環境や景観に配慮された高耐久な住宅や地域産材を活用した住宅が普及し、良質な住宅が住み継がれている。

2 地域コミュニティの活性化が進んでいる

新たに建設された共同住宅や戸建て住宅の居住者と既存住宅の居住者が調和する取組が進み、地域コミュニティの活性化が進んでいる。

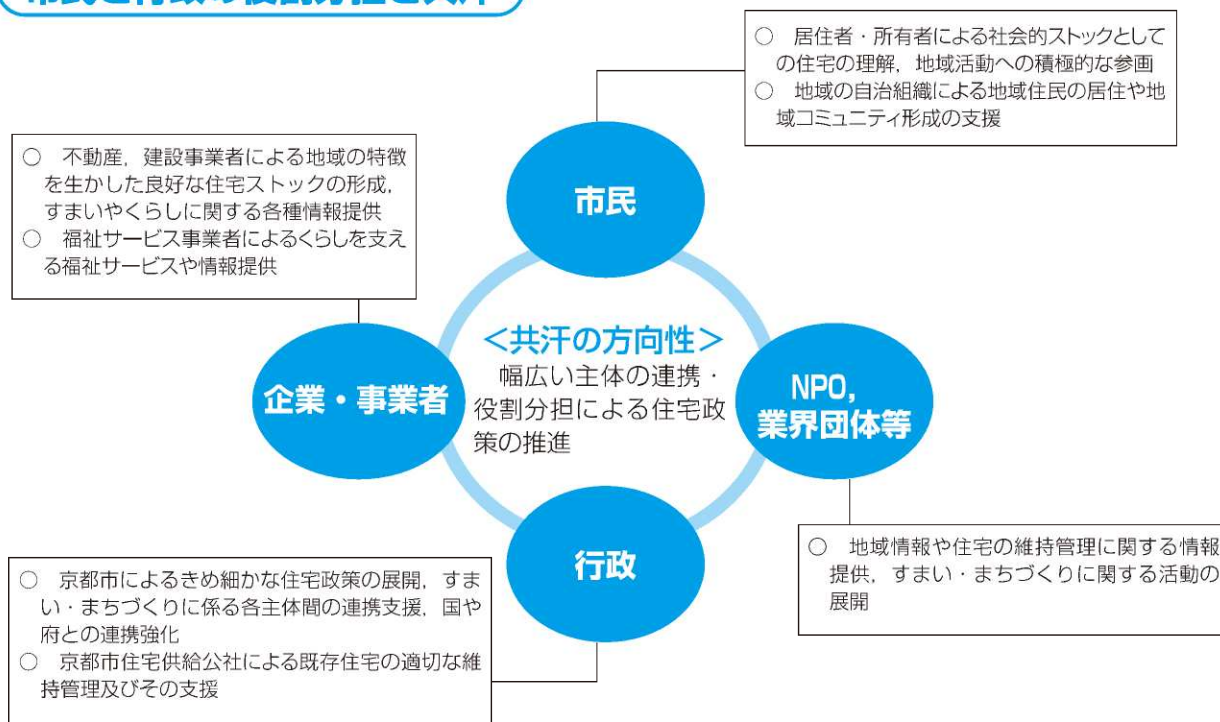
3 既存住宅の流通が活性化している

高経年のマンションも含め、バリアフリー化や耐震化等の適切な維持管理やリフォームが行われた住宅や良好な地域コミュニティが確保されている住環境などが正当に評価され、安心して取得できるしくみが構築されることにより、既存住宅の流通が活性化し、人口動向に合わせた持続可能なしくみが構築されている。

4 重層的な住宅セーフティネット（安全網）が構築されている

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅にも円滑に入居できるようになり、市営住宅を中核とする重層的な住宅セーフティネット（安全網）が構築され、だれもが安心してらせるようになっている。

市民と行政の役割分担と共汗



推進施策

1 京都らしいすまい方の継承

住宅は居住者それぞれのすまいとして機能するのみならず、個々の住宅が地域としての生活環境を守り、独自の町並み景観を形成するものであり、とくに、環境との共生や高い自治意識に根差した活発な地域活動など、洗練された都市居住の文化を醸成してきた京都らしいすまい方を継承していくことが求められる。

そのため、次代を担う子どもたちがすまいやくらしの歴史や知恵、豊かさを学び考える機会を設けるとともに、良好な地域コミュニティを生かした京都らしい地域まちづくりを支援する。また、新たに建設された共同住宅や戸建て住宅の居住者と地域とのコミュニティ形成の円滑化を支援するとともに、京町家の保全・活用を促進し、良好な住環境及び町並み景観の保全、形成を推進する。

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

京町家のもつ伝統的なくらしの知恵と現代的な技術を融合した新しい京都型の環境配慮住宅「平成の京町家」など、数世代にわたり住み継ぐことができる住宅を普及させるとともに、木材を活用した既存住宅の維持管理及び更新を促進する。

また、隣接地の取得による狭小宅地の改善を促進するとともに、安心してリフォームを実施するための環境整備を行う。さらに、マンションについては、築年数が古いほど維持管理の問題が大きくなるため、予防的な観点を重視した適切な維持管理を促進する。

3 既存住宅の流通活性化のための条件整備

京町家などの京都らしい住宅ストックが正当に評価されるとともに、良好な地域のまちづくりやそれぞれの地域におけるくらし方が既存住宅の評価において反映されるためのしくみづくりを行うことにより、都心部、郊外、山間部それぞれの地域において空き家を含む既存住宅の流通を促進する。また、住宅性能表示制度や第三者による建物検査の普及など、良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備を行う。

4 住宅・住環境の安全性の向上

住宅ストックの耐震化を進めるとともに、建築基準法等に基づく確認や検査を徹底することにより、住宅の安全性を向上させる。また、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、コミュニティを生かした防災・減災への取組を促進する。