

「平成の京町家」の取組

「木の文化を大切にすまち・京都」の実現に向けた
京都型の環境配慮住宅の普及促進

平成26年11月21日 京都市都市計画局 住宅室住宅政策課

「環境モデル都市・京都」

先進的に取り組む都市

■平成21年1月「環境モデル都市」に選定

持続可能な低炭素社会の
実現に向け、
シンボルプロジェクト
を推進

歩くまち・京都

木の文化を
大切にするまち・京都

ライフスタイルの転換
と技術革新

■京都市地球温暖化対策条例の全部改正

(平成16年12月制定, 平成22年10月全部改正)

【改正内容】 温室効果ガス削減目標 (1990年度比)

- ・ 長期目標 : 80%以上削減
- ・ 中期目標 : 2030年度までに40%削減
- ・ 中期目標に至る中間年の目標 : 2020年度までに25%削減

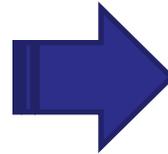
「木の文化を大切にすまち・京都」市民会議（平成21年度）

- 「京都市環境モデル都市行動計画」に掲げたシンボルプロジェクトを推進するために設置
- 京都が歴史的に培ってきた「木の文化」を踏まえ、中長期的に「低炭素型景観の創造」を目指し、都市構造，都市機能，暮らしかた，森林涵養など幅広い観点から「木の文化を大切にすまち・京都」のあり方及びそれを推進する取組について議論

「木の文化を大切にすまち・京都」の実現に向けた 3つのテーマ

① 「森と緑」

京都市内にある森林を持続的に
保全・活用するための方策を検討

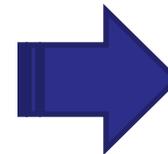


＜具体的な取組＞

- ・ 木質ペレット等の利用促進
- ・ 「みやこ杣木」の安定的な供給体制の促進 など

② 「京都環境配慮建築物」

京都ならではの環境配慮建築物
のあり方・基準・認証制度を検討

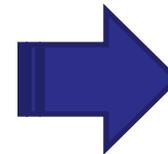


＜具体的な取組＞

- ・ 京都市環境配慮建築物認証制度(CASBEE京都)の策定・普及

③ 「平成の京町家」

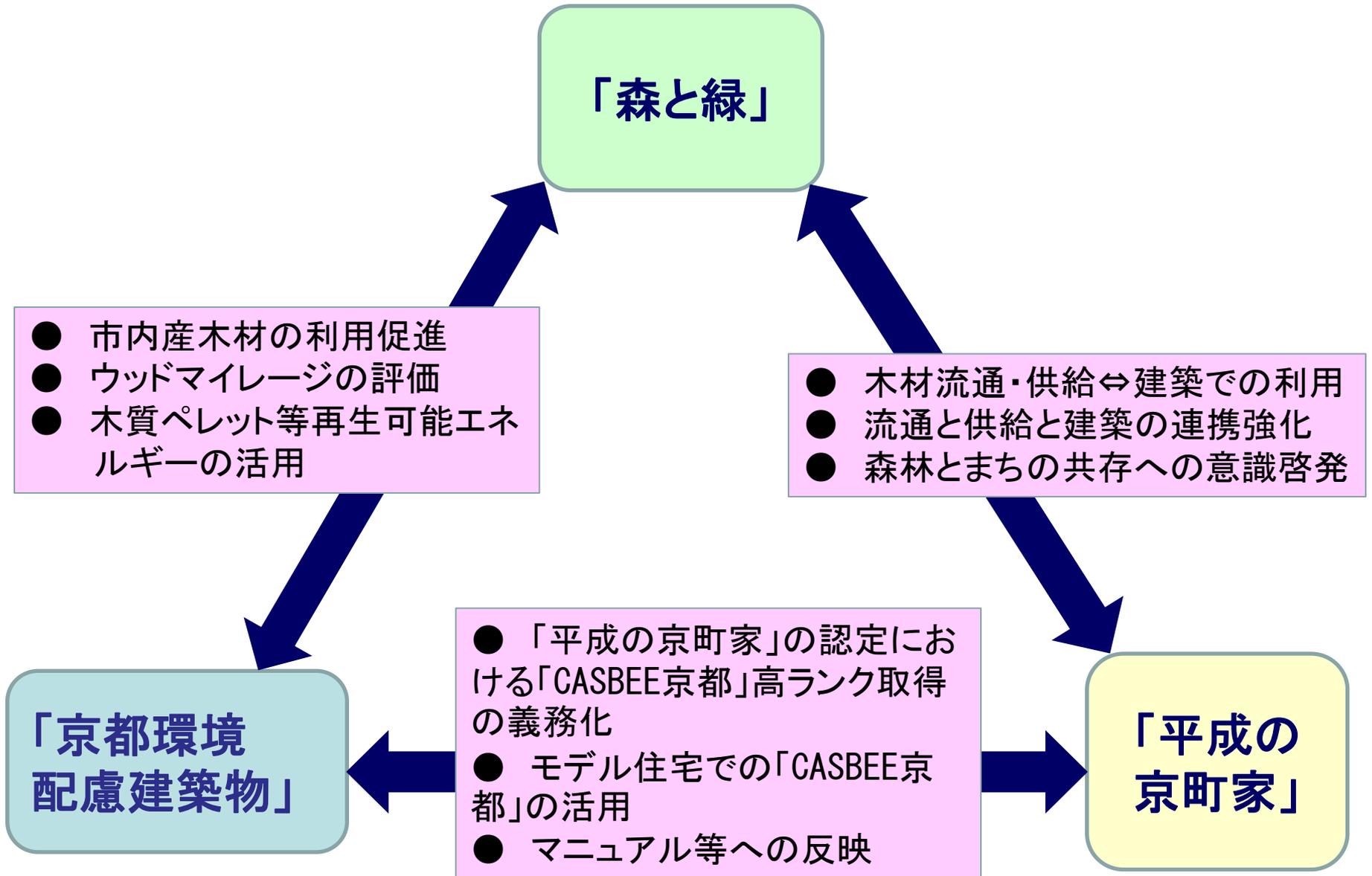
環境にやさしい暮らしを具現する
新たな居住文化(価値観)を創出
する方策を検討



＜具体的な取組＞

- ・ 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

3つのテーマの相互関係のイメージ



住宅マスタープラン策定後の 取組状況について

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

【施策番号038】 長期優良住宅の普及

長期にわたり住宅を良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画の認定を実施

○国での新築住宅における長期優良住宅の割合 目標値**20%**(平成32年)



○本市での長期優良住宅の割合**19%**(25年度)

【都市計画局建築審査課所管】

【施策番号042】 京都市環境配慮建築物認証制度(CASBEE京都)の策定・普及

京都にふさわしい環境配慮建築物を適切に評価・誘導する基準や仕組みづくりの検討を行い、独自基準である「CASBEE京都」を策定、実施

→CASBEE京都における高評価(Aランク以上)への誘導を行う。

| 年度 | | 23 | 24 | 25 |
|--------------|------|----|----|----|
| 届出数に対する | <目標> | 23 | 25 | 25 |
| Aランク以上の割合(%) | <実績> | 12 | 26 | 28 |



【都市計画局建築審査課所管】

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

【施策番号044】 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

建築確認申請の書面に添付する「事前調査報告書」に、省エネ法に基づく届出の必要の有無について記載する欄を設け、申請者に注意喚起を行う。

○平成25年度届出件数(新築, 増築, 改築のみ)
住宅 337件(内訳: 1種58, 2種279)

※1種とは、延べ面積2,000㎡以上の建築物
2種とは、延べ面積300㎡以上, 2,000㎡未満の建築物

【都市計画局建築審査課所管】

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

【施策番号047】 「みやこ杣木」の利用を促進する「京の山杣人工房」事業 の推進

- ・ 市内に設置している「京の山杣人工房」の活動を支援
→ モデル工房来訪者数 9,588名(25年度)
- ・ 住宅、店舗等の新築、増改築に対し、最大25万円
相当の「みやこ杣木(京都市地域産材)」を提供
→ 住宅、店舗等の新築、増改築に対する補助 30件(25年度)



【参考】京の山杣人(そまびと)工房事業

地域林業や木材関連業界の活性化を図るため、市内の民間店舗や施設を活用し、京都市地域産材を使用したリフォームモデル施設「京の山杣人工房(森の窓口)」を各行政区に1箇所ずつ設置し、本施設を拠点として、林業家や建築家も加わった市民グループの育成や、市民による様々な森林ワークショップ等の開催、京都市地域産材を利用したリフォームの普及啓発を行っている。

【産業観光局林業振興課所管】

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

【施策番号048】 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促進

- ・ 木の文化を具体化する推進会議の開催
- ・ 地域産材ストック情報システムの充実
 - みやこ杉木の出荷実績 882m³（25年度）



【産業観光局林業振興課所管】

【施策番号049】 木質ペレット等の森林バイオマスエネルギーの利用促進

- ・ 間伐材等を活用した木質資源のエネルギー化を推進することにより、温室効果ガスの排出量を削減し、低炭素社会を実現するため、木質ペレットの利用拡大を目的として、木質ペレットストーブ・ボイラーを導入する者に対して補助を実施

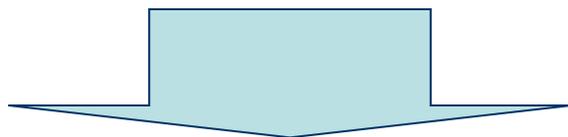
- ペレットストーブへの補助 58件（25年度）
- ペレットボイラーへの補助 2件（25年度）



【産業観光局林業振興課所管】

京都型の環境配慮住宅の普及促進

省エネ住宅のグローバルモデルの普及は、地球温暖化問題を緩和する一方で、これを無条件に受け入れると、「地域ごとに豊かで多様な住文化」の画一化を招くおそれがある。



地域の気候・風土・文化に応じたローカルモデルの必要性

京都らしいすまい方の継承

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



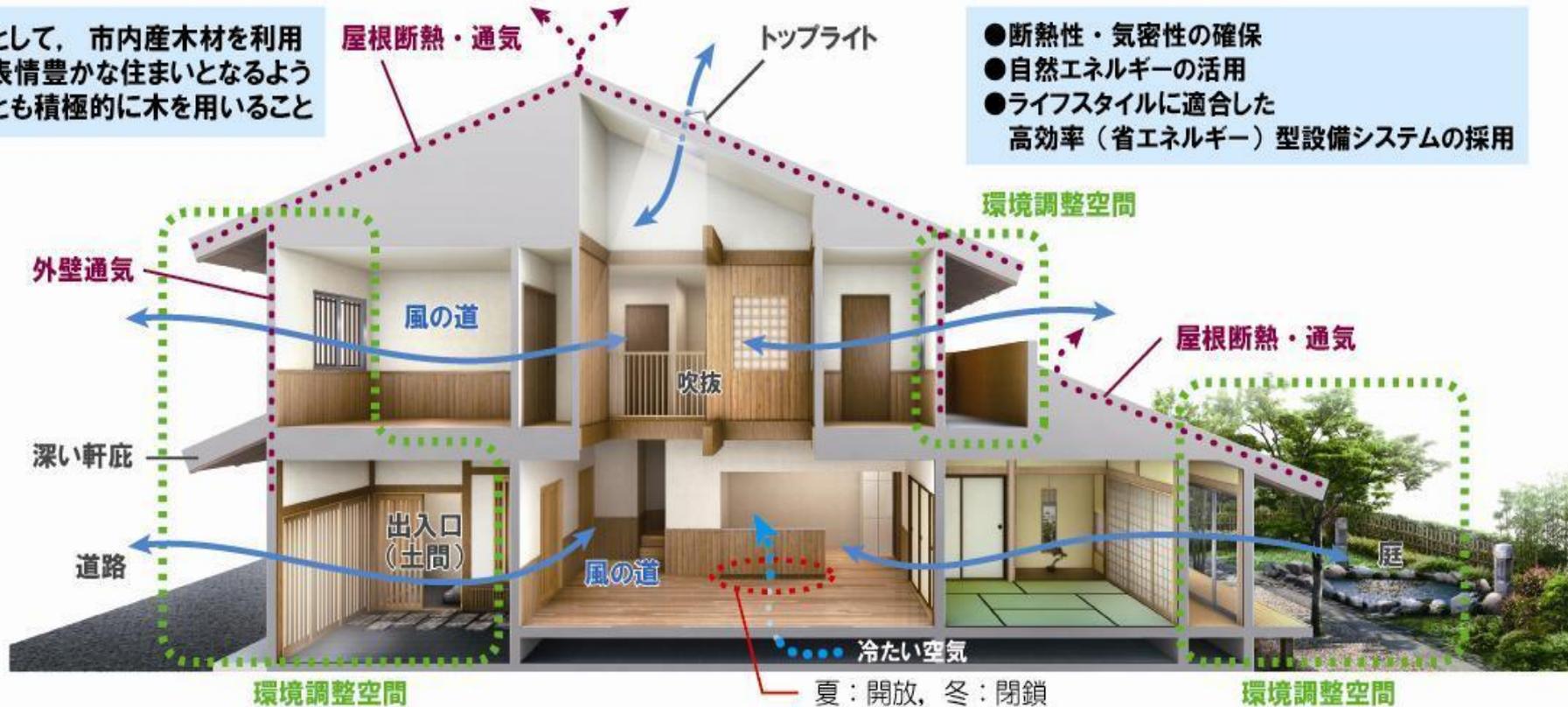
京都型環境配慮住宅
「平成の京町家」の普及促進

「平成の京町家」の概念

～伝統的な京町家の知恵と現代の技術の融合～

- 原則として、市内産木材を利用
- 木の表情豊かな住まいとなるよう内外とも積極的に木を用いること

- 断熱性・気密性の確保
- 自然エネルギーの活用
- ライフスタイルに適合した高効率（省エネルギー）型設備システムの採用



- 伝統的な京町家の知恵
- 環境調整空間
 - 風の道

「平成の京町家」普及促進事業の取組内容

○ 「平成の京町家」の認定制度及び補助制度

平成の京町家の普及に向けて、京都市内に新築される木造の住宅（共同住宅を除く）を対象に、「平成の京町家」の認定、補助金の交付を行う。

○ 平成の京町家コンソーシアムの設立・運営

「平成の京町家」の供給及び普及を担う事業者及び団体、学識経験者、行政等が連携し、普及及び流通の促進と更なる研究開発を進め、広く市民に情報を発信する。

○ 「平成の京町家」モデル住宅展示場KYOMOの開設・運営

モデル住宅の展示を通じて「平成の京町家」を体感していただくとともに、「平成の京町家」普及センターから総合的な情報発信を行うことにより、広く市民や事業者に普及啓発を図る。

「平成の京町家」認定制度

認定対象

京都市内に新築される木造住宅(共同住宅を除く)で、平成の京町家の3つのテーマ(「住みごたえ」「住み継ぐ」「まちに住む」)に関する以下の認定基準に適合するもの

| | 認定基準 |
|------|---|
| 空間構成 | 次のすべて ①環境調整空間の設置 ②通風の確保 ③自然との共生や室内環境向上のための庭の設置 |
| 環境配慮 | 次のいずれか ①設計住宅性能評価における、劣化対策等級3及び省エネルギー対策等級4 ②長期優良住宅の認定 ③「CASBEE京都 戸建一新築」の標準システムにおける、Aランク以上の評価 |
| 木の文化 | 次のすべて ①「みやこ杉木」認証制度やウッドマイレージCO2認証制度等による京都市の区域内及びその近隣の地域から産出される木材を使用すること ②一以上の居室について、「木の現し」とした木質系の空間とすること |

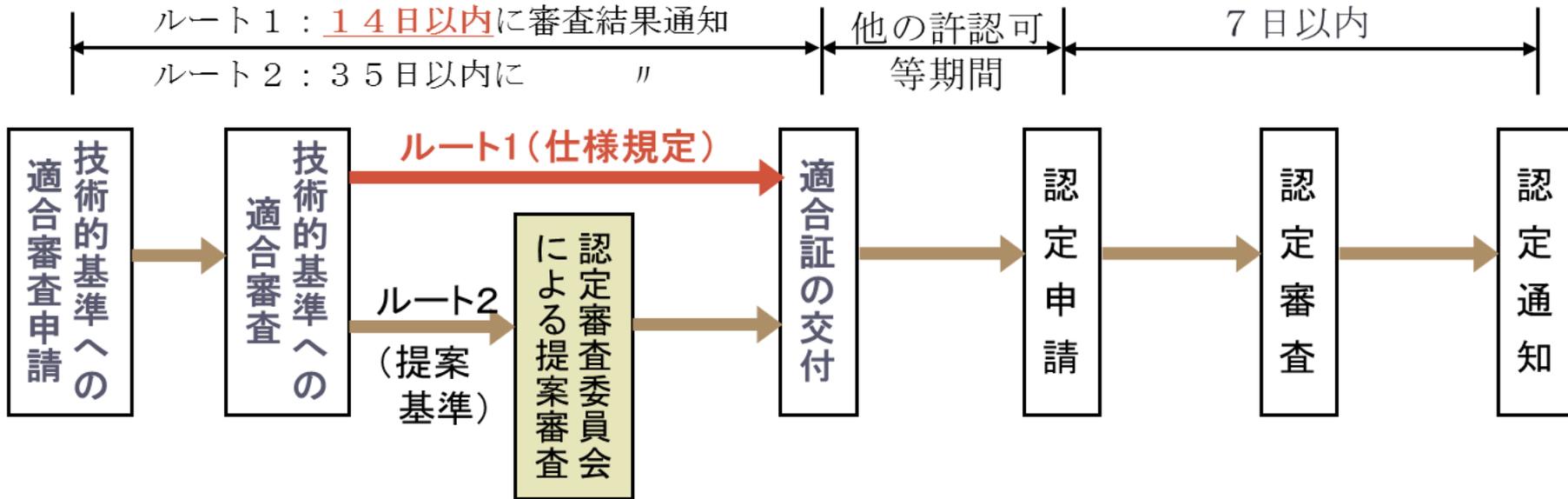
「平成の京町家」認定制度

認定対象

| | 認定基準 |
|------|--|
| 形態意匠 | ①屋根は、軒の出が900mm以上の勾配屋根とすること |
| 維持保全 | 次のすべて ①長期優良住宅に準じて維持保全計画書を作成すること ②長期優良住宅に準じて建築及び維持保全状況に関する記録を作成すること |

「平成の京町家」認定制度

認定申請手続の流れ



平成の京町家認定プレート

「平成の京町家」認定制度

年度別認定実績(平成26年10月末現在)

H22.9.1 認定制度開始

H24.6.1 認定制度の見直し(認定基準の明確化)

| | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | 全累計 |
|-----|------|------|------|------|------|-------|
| 一般型 | 2戸 | 14戸 | 8戸 | 19戸 | 1戸 | 44戸 |
| 伝統型 | 0戸 | 1戸 | 0戸 | 1戸 | 0戸 | 2戸 |
| 小計 | 2戸 | 15戸 | 8戸 | 20戸 | 1戸 | 46戸 |
| 目標値 | 100戸 | 200戸 | 300戸 | 400戸 | 500戸 | 1500戸 |

マスタープランの目標値に対して大きく乖離

「平成の京町家」認定制度

認定実績について

- ① 目標値は、平成31年度末でのCO2削減目標値から逆算して定めたため、認定実績と乖離している。
- ② 認定申請されない要因は以下のとおり
 - ※ KYOMO事業者や市内住宅メーカー等への聞き取りによる。
 - ・ 認定制度が、すべての要件を満たさないと認定されない仕組みであるため、部分的に要件を満たさないために認定をあきらめるケースが多い。
 - ・ 認定された場合のメリットが補助金しかなく、認定申請によって増加する手間で相殺されるか、赤字になることに加え、認定手続で工期が圧迫される。
 - ・ 認定要件で間取りにまで踏み込んでおり、施主が求める間取りと相違する場合、施主意見が優先される。
 - ・ 施主意見が最終的な決め手となるが、平成の京町家の整備によるコストアップ分が目立ち、それに伴う優位点が理解されにくい。

「平成の京町家」補助制度

補助対象・補助額

◆ 「平成の京町家(一般型)」に対する認定補助

対象: 「平成の京町家」の認定を取得した建築主又は分譲事業者

補助額: 50万円／件

※ 完成後の見学会が必要

◆ 「平成の京町家(伝統型)」に対する建設費補助

対象: 「平成の京町家」の認定を取得し、伝統的な京町家の意匠や構造を継承した住宅(伝統構法による土壁, 日本瓦葺を基本とするもの)を新築する建築主

補助額: 200万円／件

※ 工事中及び完成後の見学会開催が必要

「平成の京町家」補助制度

補助制度について

H22.9.1 補助制度開始（伝統型：200万円／戸）

H23.4.1 補助制度の充実（一般型への補助を新設：10万円／戸）

H24.6.1 補助制度の充実（補助金額の増額（一般型（見学会あり）
40万円／戸））

H25.4.22 補助制度の充実（一般型：50万円／戸※見学会実施を条件）

| | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | 全累計 |
|--------------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|
| 一般型 | 0戸 | 1戸 | 18戸 | 19戸 | 3戸 | 41戸 |
| 伝統型 | 0戸 | 0戸 | 1戸 | 0戸 | 0戸 | 1戸 |
| 小計 | 0戸 | 1戸 | 19戸 | 19戸 | 3戸 | 42戸 |
| 補助額 (千円) | 0 | 100 | 3,800 | 7,400 | 1,500 | 12,800 |
| 予算額* (千円) | 10,000 | 7,900 | 16,200 | 7,400 | 13,500 | 55,000 |

* 各年度ごとの予算額は、前年度からの繰越額と翌年度への繰越額を勘案した数値としている

平成の京町家コンソーシアム

■目的：産学官が英知の結集と協力・連携体制の強化を図ることにより、「平成の京町家」の普及及び流通の促進と更なる研究開発を進め、広く市民に情報発信すること。

■設立日：平成22年8月5日

■会長：高田 光雄（京都大学大学院工学研究科教授）
（任期2年）

■会員数：70（設立時42）
（学識経験者，建築関連団体・事業者，
金融機関，マスコミ，行政等）

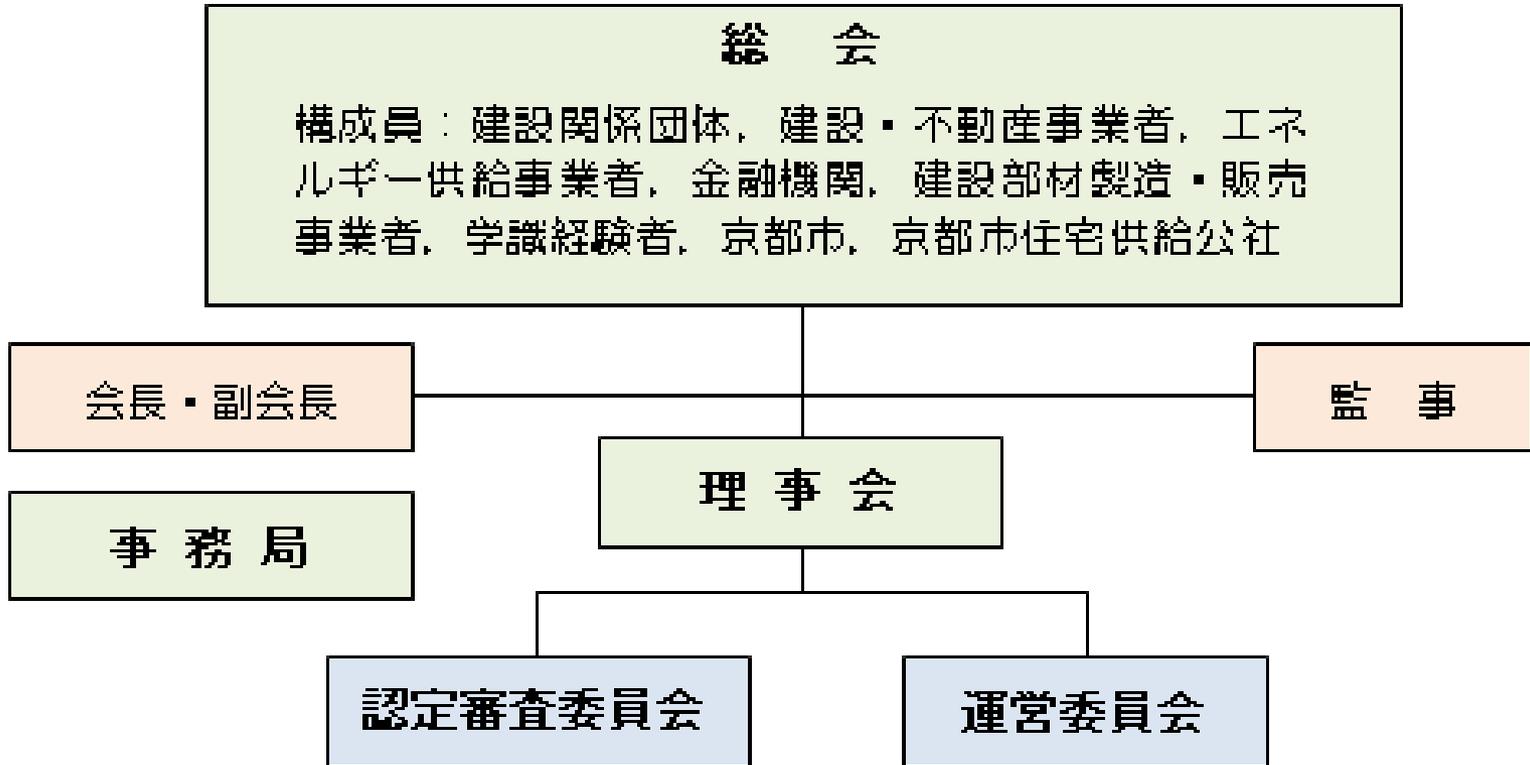
■事業内容

認定審査事業，普及啓発事業，流通促進事業，研究開発事業



平成の京町家コンソーシアム

運営体制



平成の京町家コンソーシアム

活動実績(H22.8~H26.10)

①認定審査事業

平成の京町家の認定に当たり、定量的に審査できない認定基準への適合を審査する。

- ・ 認定審査委員会の開催（12回）
- ・ 平成の京町家設計事例集の監修及び認定基準の検証（H24.6.1の改正に反映）

②普及啓発事業

平成の京町家の普及を促進するため、市民や事業者等を対象とした啓発事業を行う。

- ・ 普及啓発イベントの開催（30回 1,317名参加）
- ・ 普及啓発用パンフレットの作成（2種類）
- ・ ホームページの運営による情報発信

【参考】普及啓発事業の様子

体験講座「学んで塗ろう京の土壁」



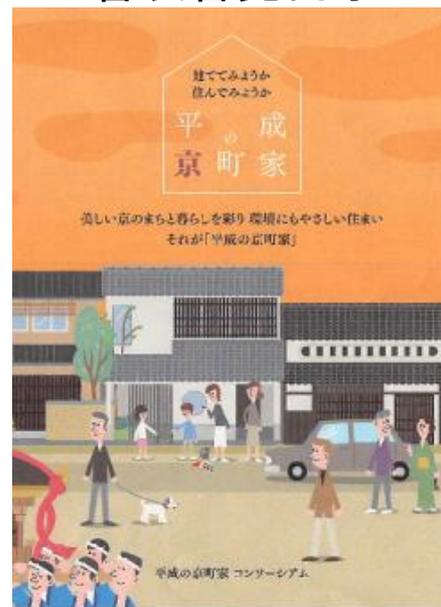
シンポジウム「庭と平成の京町家」



平成の京町家コンソーシアムホームページ



普及啓発冊子



③流通促進事業

平成の京町家の流通を促進するため、検討・協議等を行う。

- ・ 住宅供給者と木材供給者で市内産木材の流通に向けた検討を実施
- ・ 金融機関と住宅ローン開発に向けた協議を実施

⇒現在、京都銀行、京都中央信用金庫、京都信用金庫で、平成の京町家優遇ローンが実施されている。〈参考：京都銀行ホームページより〉

4 「京銀住宅ローン・エコ金利プラン」をご利用いただける方

住宅の新築・新築物件の購入の場合は次の(1)～(8)、中古物件の購入、増改築、他の金融機関での住宅ローンの借り換えの場合は次の(3)～(8)のいずれかの条件を満たす住宅を対象とさせていただきます。

店頭表示金利より

マイナス
年 - 0.1%

対象となる住宅

- (1) 関西電力が規定する要件を満たす「オール電化住宅」を新たに採用する住宅
 - (2) 大阪ガスのグッドエネルギー住宅ローン対象機器(「エコウィル」「ヌック」「エネファーム」のいずれか)を新たに採用する住宅
 - (3) 京都府産木材認証制度(愛称:ウッドマイレージCO2認証制度)の要件を満たす住宅
 - (4) 住宅用太陽光発電システムを設置する住宅
 - (5) 長期優良住宅に認定された住宅
 - (6) 耐震性に関する基準「耐震等級3(構造躯体の倒壊等防止)」に適合する住宅
 - (7) 京都市が「平成の京町家」に認定した住宅
 - (8) 京都市が「CASBEE京都評価ランクB+以上」に認定した住宅
- ※お申し込みの際には、それぞれ所定の確認書類を提出していただく必要があります。

④研究開発事業

平成の京町家の調査研究を促進するため、勉強会・意見交換会等を行う。

- ・ 平成の京町家認定基準の検討を実施
- ・ 地域産木材の流通及び活用に係る意見交換を実施
- ・ 伝統的構法の設計法作成及び性能検証実験検討委員会の報告会を実施

＜目的＞モデル住宅の展示により「平成の京町家」を体感していただくとともに、「平成の京町家」普及センターから総合的な情報発信を行うことにより、広く市民や事業者に普及啓発を図る。



◎アクセス

- 【JR・京都駅】 中央改札口から徒歩約7分
- 【京阪・七条駅】 出口1から徒歩約8分
- 【阪急・河原町駅】 市バス「四条河原町」から4・17・205系統にて「塩小路高倉」下車(約10分)

【展示場概要】

主催：平成の京町家コンソーシアム

京都市 京都市住宅供給公社

出展：(株)シーズン (株)ステージホーム

(株)ゼロ・コーポレーション (株)リヴ

協力：学校法人 京都建築学園

京都建築専門学校

概要：モデル住宅 4棟

平成の京町家普及センター 1棟

開設期間：平成24年11月から5年間

営業時間：午前10時～午後6時

定休日：水曜(祝日は営業)

来場者数：25,936人

(H24.11~H26.10)

KYOMO(きょうも)の配置図



一般型モデル住宅

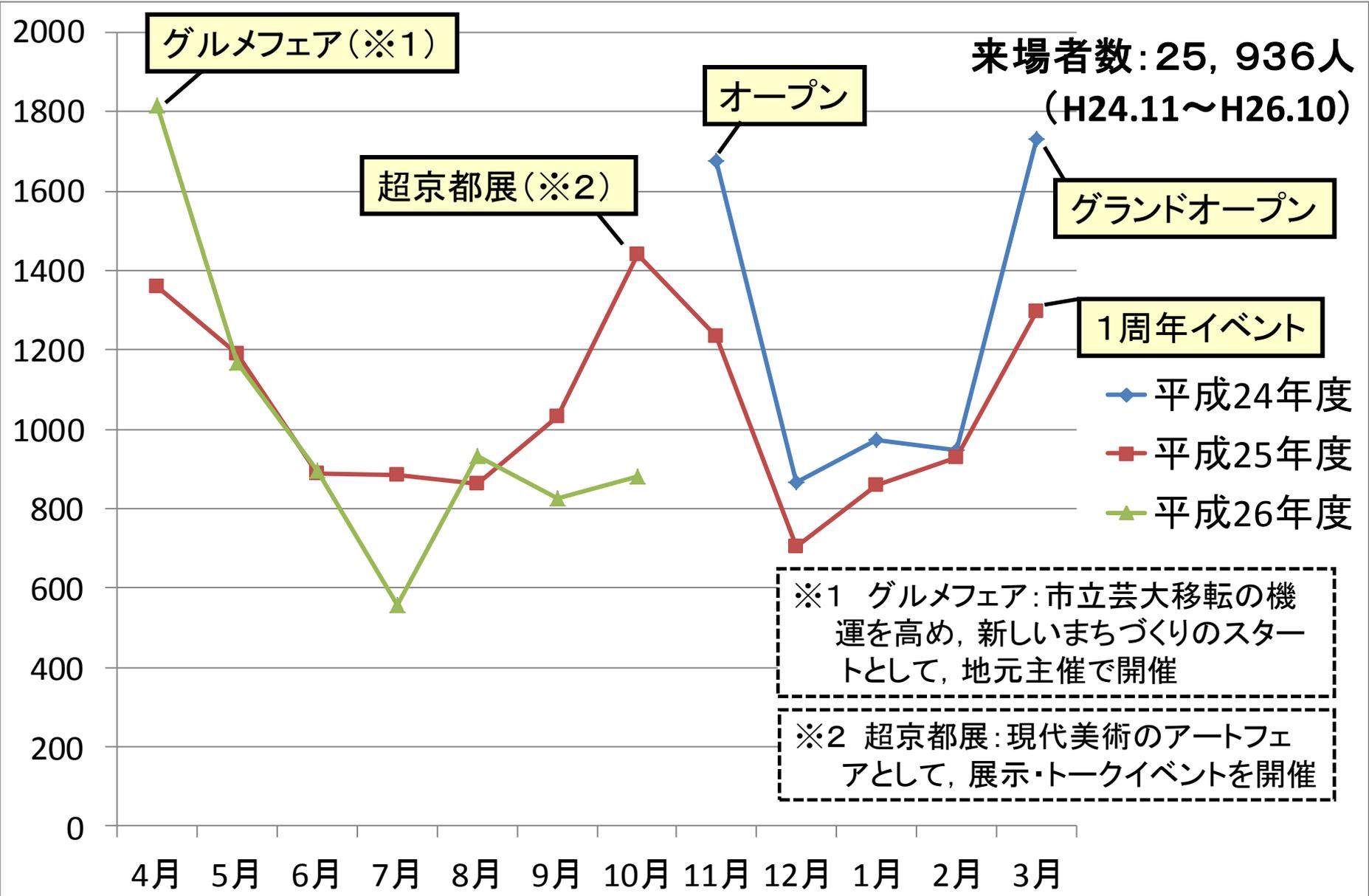
- ① 株式会社リヴ
- ② 株式会社ゼロ・コーポレーション
- ③ 株式会社シーズン
- ④ 株式会社ステージホーム

伝統型モデル住宅

平成の京町家普及センター



KYOMO(きょうも)への来場者数の推移



課題認識及び今後の方向性

① 認定制度について

<課題認識>

平成の京町家に住まうことで得られるコスト面、環境面でのメリットを分かりやすく周知する必要がある。

<今後の方向性>

コストや省エネなど、一般的な木造住宅と比較したデータを活用した、分かりやすいパンフレットの作成など、魅力を感じていただくための積極的な情報発信を行う。

② 平成の京町家コンソーシアムについて

<課題認識>

産官学連携による研究開発を充実し、普及促進につなげる必要がある。

<今後の方向性>

運営委員会の活動内容の見直しを行い、直接的な普及促進につなげていく。

③ モデル住宅展示場KYOMOについて

<課題認識>

- ・ KYOMOへの来場者は多いものの、住宅購入者層の来場が少ない。
- ・ 展示場全体として広告宣伝ができていないため、知名度が低いと考えられる。

<今後の方向性>

- ・ 住宅購入者層の来場を促進し、的確な情報提供を行う仕組みを検討する。
- ・ 主催者及び出展者で展示場全体のPR方法を検討する。

課題認識及び今後の方向性

④ 住宅マスタープランにおける成果指標について

<課題認識>

「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」と、「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」のそれぞれの中項目において、平成の京町家の普及度合いを適切に評価する指標を設定する必要がある。

<今後の方向性>

累計認定件数とは別の指標の設定

例えば、平成の京町家の概念を取り入れている住宅の数など。