

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		1 住み継ぐ		
施策の方向（大項目）		（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		
施策の方向（中項目）		ウ 民間活力を活用した住宅ストックの良質化		
内 容	建て替え更新や流通が停滞している狭小ミニ開発宅地や建ぺい率や容積率等の既存不適格となる住宅地において、市場における更新（狭小宅地の改善）を促進するため、狭小宅地の隣接地の取得に対する意識向上のための施策を展開します。			
施策に関連する 主な分野別計画等				
施策項目				
番 号	通し 番号	施策名	施策 ・ 事業	実施 状況
1	027	狭小宅地の改善の促進（隣接地の取得に対するインセンティブ付与による2戸1化の促進）【新規】	事業	実施
2	028	住宅地区改良事業及び住宅市街地総合整備事業等を活用した市街地の特性を生かした市街地の整備	事業	実施
3	050	京都市あんぜん住宅改善資金融資制度の推進	事業	実施

課題認識	■ 低金利下にある現在の経済情勢において、金融機関が、預託金を運用できない状況があり、本市の低利融資との差額や事務経費等を賄いきれないため、本市の融資制度を推進することが負担となっている。 ■ バリアフリーリフォーム融資やエコリフォーム融資などについては、関連の助成制度窓口において周知されているが、二戸一化耐震建替融資については、融資制度以外に狭小宅地対策を行っていない等により、十分な周知ができず、現在のところ、利用実績がない。 ■ 細街路に面した狭小宅地が多く存在している木造密集市街地において、建物更新による安全性向上や良質な住宅ストックの形成を図るためには、引き続き、狭小宅地の二戸一化等を推進していく必要がある。		
今後の進め方	■ 今後の経済・金融動向を踏まえて、利率の算定方法については再検討するとともに、預託金方式による本市の融資制度についても再検証し、必要に応じて抜本的な見直しを視野に入れて検討を進めていく。 ■ 融資以外の狭小宅地対策についても、密集市街地対策や細街路対策に取り組む地域等におけるニーズ等を把握しながら、検討を進めていくとともに、必要に応じて二戸一化耐震建替融資制度についても見直していく。		
関連する成果指標			
指標名	プラン策定時	平成 25 年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標			
要支援マンション率	6.0% (H18)	3.66%	解消 (H31)
年間リフォーム実施率	4.7% (H16・H20 平均)	—	7.0% (H26・H30 平均)
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	6.9% (H20)	—	25% (H30)
施策評価における指標			
耐震化、バリアフリー化又は省エネ化による固定資産税の減額を受けた件数	92 件 (H21)	341 件	180 件 (H31)
要支援マンション率【再掲】	6.0% (H18)	3.66%	解消 (H31)
事務事業評価における指標			
融資を活用し、住宅ストックの質の維持、向上に寄与した住宅戸数	4 戸 (H21)	20 戸	年間 56 戸

京都市住宅審議会による評価・指摘事項
・ ・ ・

施策の方向（中項目）に関する指標（案）		
指標名	プランの中間見直し時点	目標値

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		1 住み継ぐ		
施策の方向（大項目）		（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		
施策の方向（中項目）		オ 安心してリフォームを実施するための環境整備		
内 容	本来、住宅は計画的な点検、維持、修繕のほか、住まい手の生活の変化等に応じたリフォームを行うなど、必要な手入れを行うことによって長く使っていくことが可能になります。			
	近年では、リフォームを実施した件数については増加しています。しかしその内容は、屋根・外壁等の改修工事や壁・柱・基礎の補強工事等住宅を長く使っていくための改修に比べて、台所・トイレ・浴室等水回りの改修工事が多い状況です。			
	また、既存住宅については、新築住宅に比べてその性能や取得等における必要な情報が少ない状況です。			
	そこで、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、安心してリフォームに取り組んでもらうための住情報の提供を進めます。			
	さらに、リフォームの履歴を蓄積し、適切な時期にそれぞれの住宅が状況に応じたメンテナンスが行える環境を整備します。			
施策に関連する 主な分野別計画等				
施策項目				
番 号	通 し 番 号	施策名	施策 ・ 事業	実施 状況
1	067	リフォームのためのアドバイス制度等の実施（第三者による建物検査制度の創設やリフォネット（リフォーム業者登録制度）の利用促進	事業	実施
2	039	中古住宅瑕疵担保制度及び既存住宅性能表示制度の普及	事業	実施
3	068	耐震改修の促進を図るための総合的な取組の充実	事業	実施
4	002	日常的な維持管理、地域の活動などを記したすまいやまちに関するガイドブックの作成【新規】	事業	実施
5	069	リフォームに関する市場の形成と関係団体の情報交流【新規】	事業	実施
6	023	京町家等の伝統構法による住宅の改修、維持管理の技術の継承、開発と普及【新規】	事業	実施
7	070	住宅の履歴情報を蓄積する仕組みの普及【新規】	事業	実施
8	071	リフォームに併せて耐震改修を誘導する取組の検討【新規】	事業	実施
9	072	第三者による建物検査制度の検討及び普及【新規】	事業	実施

課題認識	■ 安心してリフォームを実施するための環境整備に向けて、国の制度が充実してきているものの、依然として、リフォームに関する情報については、消費者と事業者で大きな格差がある。 ■ 住宅リフォーム業界には、リフォーム工事費が 500 万円以下であれば、建設業の許可がない等の理由から、多様な業種の事業者が参入しており、事業者により施工技術や法令順守意識などに大きな差がある等、消費者とのトラブルの要因にもなっている。		
今後の進め方	■ 国の制度等も含め、消費者にとって必要な住情報やより効果的な情報提供の方法について再検証し、リフォームに関するパッケージ施策を、京都市安心すまいづくり推進事業のとして戦略的に取組を進めていく。 ■ 今年度中に設立予定の「京都市リフォーム推進協議会（仮称）」において、今後、関係団体等との情報交流を行うとともに、事業者への技術支援や意識啓発にも取り組んでいく。		
関連する成果指標			
指標名	プラン策定時	平成 25 年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標			
要支援マンション率	6.0%（H18）	3.66%	解消（H31）
年間リフォーム実施率	4.7% （H16・H20 平均）	—	7.0% （H26・H30 平均）
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	6.9%（H20）	—	25%（H30）
施策評価における指標			
耐震化、バリアフリー化又は省エネ化による固定資産税の減額を受けた件数	92 件（H21）	341 件	180 件（H31）
要支援マンション率【再掲】	6.0%（H18）	3.66%	解消（H31）
事務事業評価における指標			
専門相談利用者へのアンケートで「大変満足」「満足」と回答した人の割合	—	80.0%	過去 4 年間の最高値
すまいスクール受講者へのアンケートで「期待したとおり」「ほぼ期待どおり」と回答した人の割合	—	80.3%	過去 3 年間の最高値

耐震診断士派遣事業その他の耐震支援事業の利用件数	194 件 (H21)	357 件	予算措置状況を勘案して設定
耐震改修助成事業を利用して耐震化された建築物数	14 件 (H21)	447 件	予算措置状況を勘案して設定
空き家を活用するための改修工事に対する補助事業（空き家活用・流通支援等補助）を交付され、活用・流通に供された空き家の件数	—	—	年間 150 件
地域連携型空き家流通促進事業に参加した地区数	—	9 地区	100 地区 (H30)
既存住宅の省エネリフォーム等支援事業により削減した二酸化炭素排出量	—	—	200t・CO ₂

京都市住宅審議会による評価・指摘事項
・ ・ ・

施策の方向（中項目）に関する指標（案）		
指標名	プランの中間見直し時点	目標値

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		1 住み継ぐ		
施策の方向（大項目）		（3）既存住宅の流通活性化のための条件整備		
施策の方向（中項目）		ア 良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり		
内 容	既存住宅について、築年数や利便性だけでなく、京町家等の京都らしい住宅ストックや地域のまちづくり、暮らし方の状況に応じた評価が行われ、良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくりを行います。そのためには、こうした評価等の結果が改修等の資金の融資に反映されるなどのプログラム開発や住情報の一元的な提供、空き家を含む既存住宅の流通を促進するための施策等が必要であり、施策の実現に向けては、戦略的、体系的に進めます。			
	また、分譲マンションでは、管理組合や管理業者、不動産仲介業者等が、その管理状況を自発的に情報開示し、その情報が流通において評価されるための仕組みを構築していきます。			
施策に関連する 主な分野別計画等				
施策項目				
番 号	通 し 番 号	施策名	施策・ 事業	実施 状況
1	067	リフォームのためのアドバイス制度等の実施（第三者による建物検査制度の創設やリフォネット（リフォーム業者登録制度）の利用促進	事業	一部 実施
2	001	地域と連携して空き家の流通を促進する仕組みづくり【新規】	事業	実施
3	073	適正な評価に対応した融資プログラムの開発【新規】	事業	未着手
4	070	住宅の履歴情報を蓄積する仕組みの普及【新規】	事業	一部 実施
5	065	分譲マンションにおける管理組合や管理会社、不動産業者等による維持管理実態の積極的な開示の促進と、維持管理の状況が流通において評価される仕組みの検討（開示した情報についての流通における評価が、管理組合における自治管理能力の向上の動機付けになりうる仕組みの検討）【新規】	事業	未着手
6	072	第三者による建物検査制度の検討及び普及【新規】	事業	実施
7	069	リフォームに関する市場の形成と関係団体の情報交流【新規】	事業	一部 実施
8	074	建築基準法に基づく定期報告制度の活用による共同住宅の適切な維持管理の促進【新規】	事業	実施
9	042	京都市環境配慮建築物認証制度（C A S B E E 京都）の策定・普及【新規】	事業	実施
10	025	京町家の適切な流通市場を形成するための仕組みの検討【新規】	事業	実施

課題認識	■ 「京都市住宅マスタープラン」策定後、空き家対策について、当初は「地域連携型空き家流通促進事業」を中心として進めてきた。 ■ ①当事業に取り組む中で見えてきた課題や成果, ②管理不全空き家に対する社会的な関心の高まり, ③東日本大震災を契機とした不動産事業者との連携強化, ④密集市街地・細街路対策の進展などを背景に、平成24年度に「京都市空き家対策検討委員会」を設置し、京都にふさわしい総合的な空き家対策の在り方について検討を行った。 ■ 当検討委員会での検討を踏まえ、平成25年7月に「総合的な空き家対策の取組方針」を策定し、平成25年12月には「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例（平成26年4月施行）」を制定した。 ■ 平成26年度は、総合的な空き家対策として、空き家の発生予防から、空き家の活用・流通の促進、適正管理対策、跡地活用まで一貫した施策を展開している。 ■ その他、「京都市安心すまいづくり推進事業」において住情報の発信等に取り組んでいるが、中古住宅の取引の実態や消費者ニーズなどに応じた効果的な施策が講じられていない。			
今後の進め方	■ 総合的な空き家対策については、今年度から取組を拡大したところであり、現状の取組を進める中で課題が生じる都度、適切に対応していくとともに、将来的には、「まちにマイナスの影響を及ぼす空き家がない」「空き家がまちづくりの資源として活用され、地域の活力が維持、活性化されている」ことを目標に取組を進めていく。 ■ 今後は、既存住宅の流通実態を把握するとともに、住宅ストックの各段階において、必要な制度、施策が講じられているかを検証し、より有効な施策・事業を戦略的に取り組んでいく。			
関連する成果指標				
指標名		プラン策定時	平成25年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標				
既存住宅取得率		33.0%（H20）	—	50.0%（H30）
空き家となっている住宅の割合		13.2%（H20）	13.4%	減少（H30）
施策評価における指標				
中古住宅の売買件数		2,096 件（H21）	2,887 件	既存住宅取得率の目標値をもとに推計 3,180 件（H30）
事務事業評価における指標				
専門相談利用者へのアンケートで「大変満足」「満足」と回答した人の割合		—	80.0%	過去4年間の最高値

すまいスクール受講者へのアンケートで「期待したとおり」「ほぼ期待どおり」と回答した人の割合	—	80.3%	過去 3 年間の最高値
空き家を活用するための改修工事に対する補助事業（空き家活用・流通支援等補助）を交付され、活用・流通に供された空き家の件数	—	—	年間 150 件
地域連携型空き家流通促進事業に参加した地区数	—	9 地区	100 地区（H30）
補助金を交付した平成の京町家による二酸化炭素削減効果	—	26,600 Kg・CO2/年	過去の成果のうち、 最大値
平成の京町家モデル住宅展示場 KYOMO（きょうも）の入場者アンケートにおける好評価率	—	65%	平成 25 年度実績を 5%上回る 70%を 目標値
既存住宅の省エネリフォーム等支援事業により削減した二酸化炭素排出量	—	—	200t・CO2
建築基準法第 12 条に基づく定期報告の報告率	93%（H21）	75.7%	100%
CASBEE 京都の届出数に対する A ランク以上の割合	—	28%	旧制度での A ランク 以上の評価の割合で ある 22.2%を上回る 25%以上を目標値

- ・
- ・
- ・

施策の方向（中項目）に関する指標（案）		
指標名	プランの中間見直し時点	目標値

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		1 住み継ぐ		
施策の方向（大項目）		（3）既存住宅の流通活性化のための条件整備		
施策の方向（中項目）		イ 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備		
内 容	既存住宅の住宅性能表示制度はほとんど活用されておらず、個々の既存住宅についての安全性やリフォームの履歴等、基礎的な質が分かりにくいことが、既存住宅の流通を妨げる一因となっています。このため住宅性能表示制度や第三者による建物検査の普及等、良質な既存住宅を消費者が安心して取得できる環境を整備します。 なお、現在では、既存住宅の質や流通については、正確な状況の捕捉が行われていない状況であるため、関係団体との協力等により、既存住宅の質や流通の実態を把握することに努めます。			
	施策に関連する 主な分野別計画等			
施策項目				
番号	通し 番号	施策名	施策 ・ 事業	実施 状況
1	067	リフォームのためのアドバイス制度等の実施（第三者による建物検査制度の創設やリフォネット（リフォーム業者登録制度）の利用促進【新規】	事業	実施
2	072	第三者による建物検査制度の検討及び普及【新規】	事業	実施
3	002	日常的な維持管理、地域の活動などを記したすまいやまちに関するガイドブックの作成【新規】	事業	実施
4	039	中古住宅瑕疵担保制度及び既存住宅性能表示制度の普及	事業	実施
5	075	重要事項説明書の京都ガイドラインの開発の検討	事業	実施
6	070	住宅の履歴情報を蓄積する仕組みの普及【新規】	事業	実施
7	073	適正な評価に対応した融資プログラムの開発	事業	未着手
8	069	リフォームに関する市場の形成と関係団体の情報交流【新規】	事業	一部 実施

課題認識

■ 「京都市住宅マスタープラン」策定後、空き家対策について、当初は「地域連携型空き家流通促進事業」を中心として進めてきた。

■ ①当事業に取り組む中で見えてきた課題や成果、②管理不全空き家に対する社会的な関心の高まり、③東日本大震災を契機とした不動産事業者との連携強化、④密集市街地・細街路対策の進展などを背景に、平成24年度に「京都市空き家対策検討委員会」を設置し、京都にふさわしい総合的な空き家対策の在り方について検討を行った。

■ 当検討委員会での検討を踏まえ、平成25年7月に「総合的な空き家対策の取組方針」を策定し、平成25年12月には「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例（平成26年4月施行）」を制定した。

■ 平成26年度は、総合的な空き家対策として、空き家の発生予防から、空き家の活用・流通の促進、適正管理対策、跡地活用まで一貫した施策を展開している。

■ その他、「京都市安心すまいづくり推進事業」において住情報の発信等に取り組んでいるが、中古住宅の取引の実態や消費者ニーズなどに応じた効果的な施策が講じられていない。

今後の進め方

■ 総合的な空き家対策については、今年度から取組を拡大したところであり、現状の取組を進める中で課題が生じる都度、適切に対応していくとともに、将来的には、「まちにマイナスの影響を及ぼす空き家がない」「空き家がまちづくりの資源として活用され、地域の活力が維持、活性化されている」ことを目標に取組を進めていく。

■ 今後は、既存住宅の流通実態を把握するとともに、住宅ストックの各段階において、必要な制度、施策が講じられているかを検証し、より有効な施策・事業を戦略的に取り組んでいく。

関連する成果指標

指標名	プラン策定時	平成25年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標			
既存住宅取得率	33.0%（H20）	—	50.0%（H30）
空き家となっている住宅の割合	13.2%（H20）	13.4%	減少（H30）
施策評価における指標			
中古住宅の売買件数	2,096 件（H21）	2,887 件	既存住宅取得率の目標値をもとに推計 3,180 件（H30）
事務事業評価における指標			
専門相談利用者へのアンケートで「大変満足」「満足」と回答した人の割合	—	80.0%	過去4年間の最高値

すまいスクール受講者へのアンケートで「期待したとおり」「ほぼ期待どおり」と回答した人の割合	—	80.3%	過去 3 年間の最高値
空き家を活用するための改修工事に対する補助事業（空き家活用・流通支援等補助）を交付され、活用・流通に供された空き家の件数	—	—	年間 150 件
地域連携型空き家流通促進事業に参加した地区数	—	9 地区	100 地区（H30）
補助金を交付した平成の京町家による二酸化炭素削減効果	—	26,600 Kg・CO2/年	過去の成果のうち、 最大値
平成の京町家モデル住宅展示場 KYOMO（きょうも）の入場者アンケートにおける好評価率	—	65%	平成 25 年度実績を 5%上回る 70%を 目標値
既存住宅の省エネリフォーム等支援事業により削減した二酸化炭素排出量	—	—	200t・CO2

京都市住宅審議会による評価・指摘事項

- ・
- ・
- ・

施策の方向（中項目）に関する指標（案）

指標名	プランの中間見直し時点	目標値