

# 京都らしいすまい方の継承 に係る取組について

平成27年1月26日(月) 京都市都市計画局住宅室住宅政策課

ア 環境への配慮やコミュニティの活動  
状況等も含めたすまい方の促進

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 1 地球温暖化対策の必要性が高まる中、京都の精神文化や住まい方を引き継いでいく

#### 【施策番号006】環境家計簿の普及拡大

##### <インターネット版環境家計簿の実施(環境政策局地球温暖化対策室)>

- ・ホームページ上で登録し、環境家計簿への記載、管理ができる「インターネット版環境家計簿」を実施
- ・ホームページでは、体験版の環境家計簿やエコについて楽しく学習できる機能も掲載

年度	H22	H23	H24	H25
ホームページアクセス数	11,881件	9,878件	14,254件	32,005件
新規登録世帯数	89世帯	47世帯	102世帯	79世帯

- ※ ホームページのアクセス数には、体験版である簡易型環境家計簿実施分を含む。
- ※ 前基本計画(未来まちづくりプラン)では、環境家計簿取組世帯数の目標について、平成23年度までに50,000世帯と位置付け(平成22年度に目標達成(51,724世帯))
- ※ 平成23年度以降は、紙媒体の環境家計簿からインターネット版に完全移行

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 1 地球温暖化対策の必要性が高まる中、京都の精神文化や住まい方を引き継いでいく

【施策番号007】京のアジェンダ21フォーラムとの協働により各区役所で行っている「省エネ相談所」を「エコ町内会」単位の地域に拡大

#### <家庭の省エネ相談所の開催(環境政策局地球温暖化対策室)>

地域やイベント会場等で、「省エネ相談所」を開催し、家庭の省エネアドバイザーが、相談者に対し、各家庭に合った省エネ術、過ごし方等をアドバイス

年度	H22	H23	H24	H25
開催箇所数	20箇所	18箇所	18箇所	28箇所
相談件数	980件	1,054件	1,297件	1,426件



相談所の風景

(参考)

※ 「家庭の省エネアドバイザー」：省エネ普及ネット・京都が実施する研修会を受講し、実地研修を行ったうえ、認定を受けた者

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 1 地球温暖化対策の必要性が高まる中、京都の精神文化や住まい方を引き継いでいく

#### 【施策番号009】「くらしの匠と進めるエコライフ・コミュニティづくり」事業の推進

##### <「くらしの匠と進めるエコライフ・コミュニティづくり」事業>

(環境政策局地球温暖化対策室)

- ・省エネ・省資源に関する相談や助言を行う専門家である「くらしの匠」の支援のもと、地域(町内会等)ぐるみでの家庭における省エネの取組を推進  
※ 平成22年度までの取組地域数(累計) 60地域
- ・平成23年度からは、「エコ学区」における支援の一つとして事業を実施  
(学区の中で募集した、省エネや節電に取り組む15世帯程度チームを支援)

年度	H23	H24	H25
年度ごとの取組学区数	2学区	2学区	3学区

(参考)

※ 「エコ学区」:「地域ぐるみでエコ活動を推進します」と宣言し、エコ活動を行う学区

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 2 地域コミュニティの活動状況をも評価する市場形成や住情報の総合的マネジメントの推進

【施策番号002】 日常的な維持管理、地域の活動などを記載した  
すまいやまちに関するガイドブックの作成

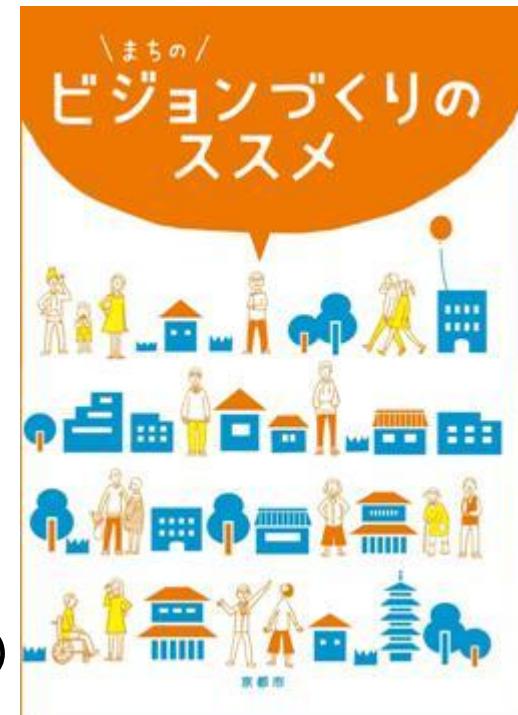
新規

#### <「まちのビジョンづくりのススメ」の作成、発行> (都市計画局まち再生・創造推進室)

- 市内各地で地域特性に応じた個性豊かで魅力的なまちづくり活動が展開されることを目指し、地域の方々が自分のまちを知り、地域の課題や目標、将来像等を「まちのビジョン」としてまとめ、その実現に向けた取組を進めるためのきっかけやコツを紹介した冊子を発行(平成23年3月)

#### <地域コミュニティ活性化に向けた地域活動支援制度> (文化市民局地域自治推進室)

- 本支援制度を活用し、複数の学区で地域活動等を紹介した冊子等を作成・配布  
取組地域の例：岩倉南学区(左京)、銅駄学区(中京) 他



## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 2 地域コミュニティの活動状況をも評価する市場形成や住情報の総合的マネジメントの推進

#### 【施策番号003】 すまいのよろず相談機能の充実

##### <京都市安心すまいづくり推進事業の推進(都市計画局住宅室)>

- ・ 平成23年度に相談関連団体や建築・不動産関係団体等に対して、「すまいよろず相談」の積極的な周知を実施
- ・ 平成23年度から、地域の要請に応じてイベント等に出向いて相談に応じる「出前相談」を実施しており、平成25年度に「京安心すまいセンター」としてリニューアルオープンしてからは、各種集客イベントに積極的に出向いている。

年度	H22	H23	H24	H25
一般相談	287件	576件	1,135件	1,672件
専門相談	257件	249件	243件	344件
訪問相談	2件	4件	4件	1件
出前相談	—	1件	0件	48件
合計	546件	830件	1,382件	2,065件

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 3 地域まちづくりや市場の仕組みを生かした、自立的、継続的な地域まちづくり活動によるエリアマネジメントへの支援

#### 【施策番号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

##### <地域連携型空き家流通促進事業(都市計画局まち再生・創造推進室)>

住宅市場における空き家の流通を促進するとともに、空き家の流通により地域が活性化することを目指し、地域のまちづくり活動として、空き家の実態把握や地域の魅力、すまい方の発信を行い、不動産事業者等専門家と連携して所有者や入居希望者が安心して空き家を活用できる環境を整備する。

年度	H22	H23	H24	H25	H26 (10月末)
取組地域 団体数(累計)	2団体	5団体	7団体	9団体	20団体
活用実績(累計)	4件	9件	19件	26件	30件

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 4 地域の特性を生かしたすまい方の継承に向けた、まちづくりにおけるルールづくりや住教育の推進

#### 【施策番号004】市民に対する啓発と住教育を含む学習支援

##### ＜安心すまいづくり推進事業の推進（都市計画局住宅室）＞

平成25年度から、新たに住まい関連団体等と協働して実施するタイアップ型すまいスクールによる啓発を行うとともに、子ども向けすまいスクールや三都連携事業において新たに「住教育支援」にも取り組んでいる。

年度	H22	H23	H24	H25
すまいスクール（自主企画）	5回	5回	6回	4回
すまいスクールタイアップ	—	—	—	10回
子ども向けすまいスクール	2回	2回	1回	3回
専門家向けすまいスクール	2回	1回	1回	1回
すまいスクール出張版	6回	9回	16回	15回
普及・啓発イベント	4回	4回	4回	5回
三都連携事業	—	—	—	5回
合計	19回	21回	28回	43回

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 4 地域の特性を生かしたすまい方の継承に向けた、まちづくりにおけるルールづくりや住教育の推進

#### 【施策番号008】まちの美化住民協定制度の推進

##### <まちの美化推進住民協定の締結促進(環境政策局まち美化推進課)>

まちの美化推進住民協定の締結者(町内会、商店街等)に対して、以下の支援を実施

- ・ 手袋及びごみ袋の給付
- ・ 啓発看板の給付
- ・ 火ばさみ、ほうき及びちりとりの貸与
- ・ 回収容器の貸与
- ・ 一斉清掃後のごみの収集
- ・ 助言者の派遣

##### <協定締結団体の事例>

- ・ 南太秦自治連合会(右京区)
- ・ 岡崎自治連合会(左京区)
- ・ 山階南リサイクル推進委員会(山科区)
- ・ 市原野自治連合会環境委員会(左京区)
- …

年度	H22	H23	H24	H25
新たな協定締結団体	10団体 (603人)	4団体 (388人)	10団体 (2,876人)	8団体 (3,624人)

※ 平成25年度末時点での協定締結団体(累計):389団体

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 1 地球温暖化対策の必要性が高まる中、京都の精神文化や住まい方を引き継いでいく

#### 【施策番号005】町家型共同住宅の供給促進

⇒ 「町家型共同住宅設計ガイドブック(平成8年10月発行)」に掲げる設計指針を踏まえた共同住宅の供給状況等について実態把握する必要がある。  
※ 「町家型共同住宅」

京町家の持つ優れた住まい方の知恵を生かしながら、地域のまちなみには調和し、伝統的な職住形態や地域コミュニティに配慮した京都らしい共同住宅



#### (今後の方向性)

⇒ 町家型共同住宅の供給状況等について、実態把握・分析の方法も含め検討し調査を進めるとともに、京都市における今後の共同住宅の供給のあり方についても検討していく。

(参考)「町家型共同住宅設計ガイドブック」の販売数

年度	平成22	平成23	平成24	平成25
販売数	13冊	1冊	7冊	16冊

## ア 環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進

### 課題認識

- ・ 京都での魅力ある快適な暮らしを実現するため、多様な地域（住宅地）の特性（土地、建物、生活環境、コミュニティ活動等）に応じた住まい方、暮らし方を提案する必要がある。
- ・ 自立的、継続的な地域まちづくり活動に向けて、地域でお金が回るコミュニティビジネス等が成立する環境を整える必要がある。



### 今後の進め方

- ・ 多様な住宅地の特性について整理・分析し、これらの情報を一元的に集約したうえで、不動産事業者等と連携を図りながら、地域の特性に応じた住まい方を広く情報発信することによって、多様な住まいのニーズに的確に応えていく。
- ・ 地域でコミュニティビジネス等が成立する環境を整えるため、地域の魅力向上に向けた活動を支援するとともに、その魅力を広く情報発信していく。

イ 共同住宅も含めた新規入居者と地域との  
コミュニティ形成の円滑化支援

# イ 共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援

1 分譲マンションが周辺地域と調和し、その住民や所有者等が地域の一員として地域まちづくりに貢献し、地域コミュニティの維持・活性化に資する施策の展開

【施策番号010】 地域コミュニティの活性化に向けた方策の調査  
・検討

新規

＜地域コミュニティ活性化推進条例の制定（文化市民局地域自治推進室）＞

- ・ 地域コミュニティの活性化に向けた方策として、平成23年11月に、「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」を制定（平成24年4月施行）
- ・ 条例に基づき、施策を展開するための推進計画を策定（平成24年5月）
- ・ 推進計画に基づき、以下の施策を実施

- 地域コミュニティサポートセンター開設（平成24年6月）
- 共同住宅事業者の地域との連絡調整担当者届出・開示制度の開始（平成24年7月）
- 自治会・町内会＆NPO活動おうえんポータルサイトの開設（平成24年11月）
- 地域活動ハンドブックの作成・配布（平成25年2月）
- 分譲マンション管理組合向けチラシの作成・配布（平成25年10月）
- 住宅関連事業者を通じた入居者向け啓発チラシ（平成26年3月）
- きょうと地域力アップ貢献事業者等表彰制度の創設（平成26年3月）

# イ 共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援

1 分譲マンションが周辺地域と調和し、その住民や所有者等が地域の一員として地域まちづくりに貢献し、地域コミュニティの維持・活性化に資する施策の展開

【施策番号011】(財)京都市景観・まちづくりセンターと連携した  
分譲マンション内や周辺地域とのコミュニティ形成  
の円滑化の支援(専門家の派遣、相談体制の充実)

＜景観・まちづくり活動支援事業((公財)京都市景観・まちづくりセンター)＞  
まちづくり相談において、マンション関連の相談があった町内会、地域住民等  
への情報提供・助言を実施

平成22年度 8地域(中・本能学区越後突抜町、朱二学区上平町、明倫学区等)

平成23年度 6地域(上・待賢学区、小川学区、中・初音学区、山・安朱学区等)

平成24年度 2地域(中・初音学区、下・修徳学区)

平成25年度 1地域(左・松ヶ崎学区)

(参考)

- ・マンション住民と地域とのコミュニティ形成に係る相談・助言に当たっては、平成20年度に発行した「おつきあいのコトハジメ～地域社会でのマンションとの良好なコミュニティづくりの事例集～」を活用
- ・平成22年度には、「まちづくり情報発信セミナー」として、本事例集を活用し、マンションと共生する地域の取組を学ぶ市民向けセミナーを開催

# イ 共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援

1 分譲マンションが周辺地域と調和し、その住民や所有者等が地域の一員として地域まちづくりに貢献し、地域コミュニティの維持・活性化に資する施策の展開

【施策番号012】居住者や管理組合に対する分譲マンション管理に関する相談や情報の提供

＜安心すまいづくり推進事業の推進及びマンション管理セミナーの実施＞  
(都市計画局住宅室)

「すまいよろず相談(一般・専門相談)」で、分譲マンション管理に関する相談に応じるとともに、「すまいスクール出張版」を活用した管理組合への講師派遣や、マンション管理セミナーの開催により、分譲マンションの管理に関する意識啓発や情報提供を行っている。

年度	H22	H23	H24	H25
一般相談(分譲マンション)	37件	92件	117件	89件
専門相談(分譲マンション)	21件	20件	13件	26件
すまいスクール出張版(分譲マンション)	5回	4回	14回	15回
マンション管理セミナー	149人 (2回)	201人 (2回)	190人 (2回)	195人 (2回)

# イ 共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援

## 2 共同住宅や戸建て住宅の新規供給において、新たな住民も含めまちの将来像について地域が一体的に考えていくことができるための環境整備

【施策番号013】 共同住宅の供給時等における新規入居者と周辺地域との調和の誘導

### <地域コミュニティ活性化推進条例(文化市民局地域自治推進室)>

京都市地域コミュニティ活性化推進条例に基づき、共同住宅等の新築の際に、マンション等の入居者と地域住民との交流について、必要な連絡・調整を行つていただく「連絡調整担当者」の届出制度を実施(平成24年7月～)

※ 建築主が新築工事、販売、賃貸、管理の事業者ごとに選任

届出対象	
① 届出が必要	特定共同住宅(3階以上、かつ15戸以上の共同住宅)
② 市から通知があった場合に届出が必要	①以外の共同住宅のうち、地域自治を担う住民組織から市に申出があった共同住宅

年度	H24	H25
届出件数	99件	119件

# イ 共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援

## 課題認識

- 複数の分譲マンション管理組合のネットワークが、地域の自治組織の構成団体となっているなど、地域の一員として地域まちづくりに貢献している事例もあることから、分譲マンション管理支援とあわせて、マンション内及び地域とのコミュニティ形成支援にも取り組んでいく必要がある。
- 新たな住民に提供する地域コミュニティの情報について、地域コミュニティへの参画方法など、実際にコミュニティ形成につながる情報を提供する必要がある。

## 今後の進め方



- 分譲マンション管理組合が地域の一員として活動している事例を収集・整理し、情報発信するとともに、分譲マンション内のコミュニティ形成や地域の自治組織との橋渡しの支援についても検討していく。
- 地域コミュニティ活動だけでなく、各地域のコミュニティへの参画方法、地域の窓口などについての情報を収集・整理し、新たな住民の地域コミュニティへの参画を促す情報提供を行っていく。
- マンションコミュニティの地域コミュニティにおける位置づけについて、これまでの事例を収集・整理し、そのあり方について検討していく。

## ウ 京町家の保全・活用の推進

## ウ 京町家の保全・活用の推進

## 1 京町家の住宅ストックとしての活用

【施策番号018】大学等との連携による既存住宅の寮、下宿としての活用促進

# 新規

## ＜京町家を大学生のシェアハウスと活用した事例＞

地域連携型空き家流通促進事業の取組地域である紫野学区(北区)において、空き家所有者に働きかけて、地域まちづくり支援に関わる近隣の大学の学生を対象としたシェアハウスとして活用



## 取組の紹介(京都新聞)

※ 総合政策局総合政策室(大学連携推進担当)から、市内の大学に対し、「京都市空き家活用・流通支援等補助金(都市計画局まち再生・創造推進室)」等について周知

# ウ 京町家の保全・活用の推進

## 1 京町家の住宅ストックとしての活用

【施策番号020】 京町家まちづくりファンドを活用した京町家の保全・再生

### <京町家まちづくりファンド改修助成事業>

((公財)京都市景観・まちづくりセンター)

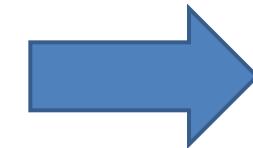
京町家まちづくりファンドを原資として、地域まちづくりに効果を及ぼし、良好な景観の形成に資する京町家に対する改修助成事業を実施している。

年度	H22	H23	H24	H25
助成件数	15件	8件	9件	3件

※ 平成25年度末時点での助成件数累計:70件

平成24年度事例  
上京区Y邸

(改修前)



(改修後)



# ウ 京町家の保全・活用の推進

## 1 京町家の住宅ストックとしての活用

### 【施策番号022】京町家なんでも相談の推進・拡充

＜京町家なんでも相談の実施((公財)京都市景観・まちづくりセンター)＞

京町家の保全・再生・活用を目的に、関係団体と連携した相談事業を実施

○京町家一般相談

○京町家専門相談

専門的な内容については、京町家専門相談員が応対

※専門相談員

大工…改修・補修に関する相談

建築士…改修計画に関する相談

不動産事業者…賃貸借・売買に関する相談

構造設計士…耐震改修に関する相談

年度	H22	H23	H24	H25
一般相談件数	353件	532件	453件	395件
専門相談件数	30件	30件	34件	18件

# ウ 京町家の保全・活用の推進

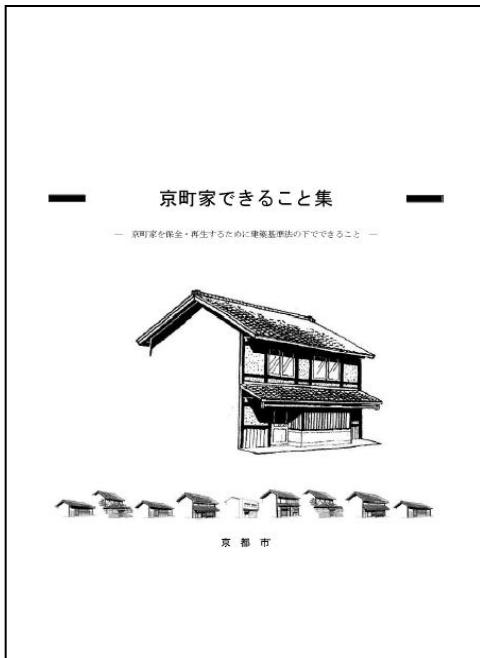
## 1 京町家の住宅ストックとしての活用

【施策番号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

<「京町家できること集」の作成(監修・発行:都市計画局建築指導部)>

京町家の増築などに関して、適用される現行基準を分かりやすくまとめ、適切な改修方法等を具体的に紹介し、京町家の保全、再生及び活用が円滑かつ適切に行えることを目的に作成(平成26年1月)



### 第1部 できること編

京町家の所有者、設計者、施工者を対象に、図解入りで、分かりやすく概要を説明

- ・ 現行基準の適用を受けずにできる京町家の意匠を活かした屋根、外壁などの修繕の方法や外壁、軒裏の外観の整備の方法等
- ・ 現行基準の適用を受ける大規模の修繕、模様替、用途変更などの行為について、適合しなければならない規定等

### 第2部 解説編

# ウ 京町家の保全・活用の推進

## 1 京町家の住宅ストックとしての活用

【施策番号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

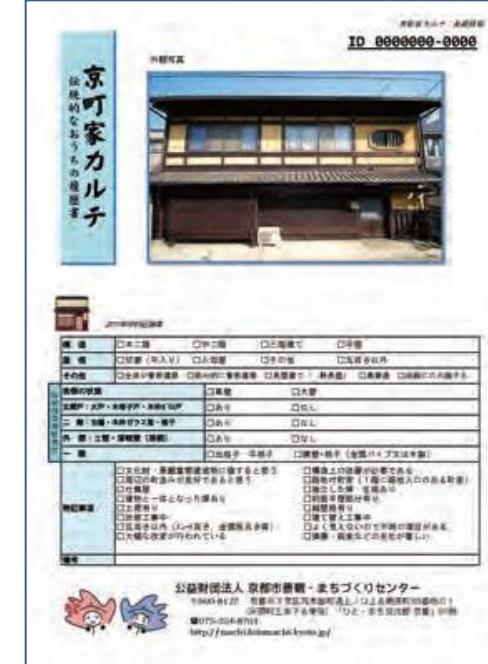
### <「京町家カルテ」の整備((公財)京都市景観・まちづくりセンター>

- 「京町家カルテ」とは、京町家の価値を「基礎情報」「文化情報」「建物情報」「間取図」の構成でまとめた資料で、京町家を正当に評価する仕組みである。
- 「京町家カルテ」の作成を通じて、京町家の所有者の方に、自らの京町家の価値を理解していただき、今後の適切な維持、管理だけでなく、次世代への継承においても役立てることができる。

「基礎情報」：外観の特徴や意匠要素等の基礎的な情報

「文化情報」：由緒沿革、主屋の特徴、その他考察等

「建物情報」：建物の劣化状況を中心とした建物状態の調査



(参考)

- 「京町家等継承ネット」において、平成26年度から、国土交通省との連携のもと、「居住者参加型京町家等空き家再生事業（「借主負担DIYの賃貸借」モデル事業）」を実施

# ウ 京町家の保全・活用の推進

## 2 細街路の暮らしを引き継ぐために必要な安全確保のための資金調達や法規制の合理化等の推進

【施策番号014】 京町家における改修・賃貸等に係る資金調達等  
の仕組みの推進(信託手法, 証券化, 定期借家等) 新規

### <不動産管理信託に係る調査・検討(都市計画局景観政策課)>

平成21年度 不動産管理信託による京町家の活用策に関する調査・研究

- ・ 町家を残したいという思いを伝え、居住用として活用できるよう、  
不動産管理信託を利用した京町家活用の仕組みを検討

平成22年度 京町家の保全・再生・活用に係る不動産管理信託に関する調査・  
検討業務

- ・ 平成21年度調査を踏まえ、ビジネスモデルとしての事業採算性等  
を検討

平成24年度 町家の活用・継承事業検討調査

- ・ 平成22年度調査を踏まえ、不動産管理信託の活用に向けた具体  
的事項について検討

(参考)

- ・ 京都信用金庫では、京町家専用住宅ローン「のこそう京町家」、事業者京町家専用  
ローン「活かそう京町家」を商品開発

## ウ 京町家の保全・活用の推進

### 2 細街路の暮らしを引き継ぐために必要な安全確保のための資金調達や法規制の合理化等の推進

【施策番号015】 法規制の合理化(適切な保全・活用を可能とする方策及び法規制のあり方など)の推進

＜京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例＞

(都市計画局建築指導課)

- 平成24年4月に、京町家等の伝統的な木造建築物を対象に、建築基準法の適用除外規定を活用した「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を施行
- 平成25年11月に、木造以外の歴史的建築物も条例の適用対象とするため、条例を「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」へと改正

※ 平成24年12月に、条例の適用第一号として、伏見区深草の京町家を保存建築物に登録  
(龍谷大学深草町家キャンパス)



## ウ 京町家の保全・活用の推進

### 2 細街路の暮らしを引き継ぐために必要な安全確保のための資金調達や法規制の合理化等の推進

【施策番号016】京町家の耐震改修の促進を図るための総合的な取組の充実

#### ＜京町家耐震診断士派遣事業(都市計画局建築安全推進課)＞

「京都市京町家耐震診断士」2名を派遣し、京町家の構造の特徴に適した耐震診断手法で耐震診断を実施

【平成26年8月現在】

※京町家派遣耐震診断士 構造診断士79名、現地調査診断士64名(うち兼用登録16名)登録

#### ＜京町家等耐震改修助成事業(都市計画局建築安全推進課)＞

耐震診断の結果、安全性が低いと診断された京町家等に対し、耐震改修に要する費用の一部を補助

年度	H22	H23	H24	H25
京町家耐震診断士派遣	61件	77件	98件	87件
京町家等耐震改修助成	5件	3件	9件	12件

※ 上記の2事業の他、「まちの匠の知恵を生かした京都型耐震リフォーム支援事業」も伝統構法の京町家も対象に助成を実施

## ウ 京町家の保全・活用の推進

### 2 細街路の暮らしを引き継ぐために必要な安全確保のための資金調達や法規制の合理化等の推進

【施策番号026】 袋路再生の推進(優良建築物等整備事業の活用など)

#### ＜細街路対策推進のための活動支援事業＞

(都市計画局まち再生・創造推進室)

- ・ 路地のある町並みを再生するため、「細街路対策指針(平成24年7月策定)」に基づき、体系的な制度整備を実施
- ・ 具体的には、歴史都市京都の町並みを継承しつつ、細街路の安全性を確保し、建替え等を可能とする新たな道路指定制度を、平成26年4月から実施
- ・ 本制度の円滑な適用に向けて、沿道住民の合意形成等の活動を支援

#### ＜優良建築物等整備事業(都市計画局まち再生・創造推進室)＞

- ・ 袋路の良さを残しつつ、安心安全で快適な暮らしをめざし、袋路に面する複数の敷地を一つの敷地に集約し、複数の建物を一つの建物に建て替える計画に対して、助成を行うもの  
⇒ 平成22年度以降の事業実績はなし。

## ウ 京町家の保全・活用の推進

3 京町家や郊外の戦前木造住宅等の文化的価値を内外に広めるため、観光政策等とも連携を図りながら、新たな居住のあり方について検討

【施策番号024】 京町家を生かした二地域居住の促進

新規

### ＜京町家を生かした二地域居住の事例＞

これまでに、六原学区における地域連携型空き家流通促進事業の取組の中で、空き家だった京町家がセカンドハウスとして活用された事例がある。



2階建ての京町家  
東京在住・京都好きの単身者がセカンドハウスとして活用

# ウ 京町家の保全・活用の推進

## 1 京町家の住宅ストックとしての活用

【施策番号019】 京町家まちづくり調査の結果に基づくデータ整備  
やこれらの保全・再生策の検討

新規

→ 京町家の住宅ストックとしての活用を促進する観点から、平成20年度、21年度に実施した「京町家まちづくり調査」結果を取りまとめたデータについて、改めて詳細に分析を行い、施策の検討を行う必要がある。



(今後の方向性)

→ 「京町家まちづくり調査」におけるアンケート調査結果の中で、特に自由記入欄に記載された所有者、居住者の声をベースに、詳細な分析を行い、住まいとしての活用を促進するための新たな施策について検討していく。

分析・検討に当たっては、(公財)京都市景観・まちづくりセンターや「京町家等継承ネット」との連携のもと進めていく。

# ウ 京町家の保全・活用の推進

## 1 京町家の住宅ストックとしての活用

### 【施策番号021】京町家再生プランの見直し

⇒ 平成12年5月に策定した「京町家再生プラン」に基づき、「暮らしの文化」、「空間の文化」、「まちづくりの文化」の継承・発展を目的に、各種施策を開してきた。

こうした中、京町家で市場性のあるものは店舗等への活用が進んでいくが、住まいとしての活用を含め、暮らしの文化に対応した施策を充実していく必要がある。

### ■「京町家再生プラン」(平成12年策定)の概要

#### <理念>

京都のまちの歴史・文化の象徴であり、多くの市民の都心居住を支えている京町家の現代的役割を評価し、その再生を促進することにより、個性ある京都の「暮らしの文化」・「空間の文化」・「まちづくりの文化」を継承・発展させる。

#### <京町家の現代的役割>

- ① まちづくりにおける役割
- ② 京都市民にとっての役割
- ③ 京町家の居住者にとっての役割

## <アクションプラン21>

### ○ひと～暮らしの文化の継承・発展

京町家に暮らす「人」が誇りをもち、安心して住み続けられるネットワークづくりを支援

### ○たてもの～空間の文化の継承・発展

建物としての京町家の適切な改修等を支援

### ○まち～まちづくりの文化の継承・発展

京町家の魅力を幅広い分野でより有効に活かすことを支援



### (今後の方向性)

⇒ 「京町家の暮らし」に着目した新たな展開が必要であり、  
そのために必要なプランの充実を図るとともに、重点施策や  
目標年次等についても記載したうえ、戦略的に取り組んで  
いく。

## ウ 京町家の保全・活用の推進

### 4 地域の安全確保, 世代ミックスの促進, 地域の環境管理計画策定を条件とした, 京町家の保全・活用促進の仕組み検討

#### 【施策番号017】 京町家再生賃貸住宅制度に代わる新たな制度の検討

新規

⇒ 京町家再生賃貸住宅制度は、京町家を適切にリフォームし良質な賃貸住宅として活用することを、ビジネスモデルとして提示することを目指して平成16年度に創設したものである。

この間、市場性のある京町家については、民間のビジネスベースで一定量流通している状況がある一方で、路地奥等の中・小規模の京町家等については、袋路再生とあわせて、活用に向けた施策を講じる必要がある。



#### (今後の方向性)

⇒ 細街路対策と合わせた路地奥等の中・小規模の京町家の活用に向けて、安全性も確保しながら袋路を再生する民間ビジネスとして将来的に展開していくことを念頭に置いたモデル事業の実施など、民間事業者や専門家との連携のもと、検討を進めていく。

# ウ 京町家の保全・活用の促進

## 課題認識

- ・ 京町家は、京都のまちの歴史・文化の象徴であり、その滅失が進行することは都市のアイデンティティをおびやかす重大な危機であることから、早急に、京町家の保全再生の機運を高める施策を講じる必要がある。
- ・ 京都の多様な住宅地を形成してきた戦前木造住宅等について、その特性や価値を再認識し、その魅力や各々の住宅地で育まれた暮らしの文化を戦略的に発信していく必要がある。



## 今後の進め方

- ・ 幅広い層に対して、「京町家の魅力」を効果的に伝え、新たな需要層の掘り起しや観光振興等につなげることができる施策について、早急に検討していく。
- ・ 多様な暮らしの選択肢がある豊かな社会の実現に向け、各々の地域特性に応じたすまい方や暮らしの文化を生かした現代的な生活スタイルを提示し、市内外に広く情報発信していく。
- ・ 平成26年11月に設立された「京町家等継承ネット」との連携のもと、京町家や古民家等の所有者・居住者に働きかけ、適切に継承するための取組を実践していく。

## エ 良好な住環境及び町並み景観の 保全・形成の推進

## エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

### 1 地域の特性に応じた住環境の保全や改善のためのルールづくりなど市民参加のまちづくり活動を支援

【施策番号029】 建築協定、緑地協定、景観協定、地区計画等の活用と専門家の派遣

#### <建築協定支援事業(都市計画局建築指導課)>

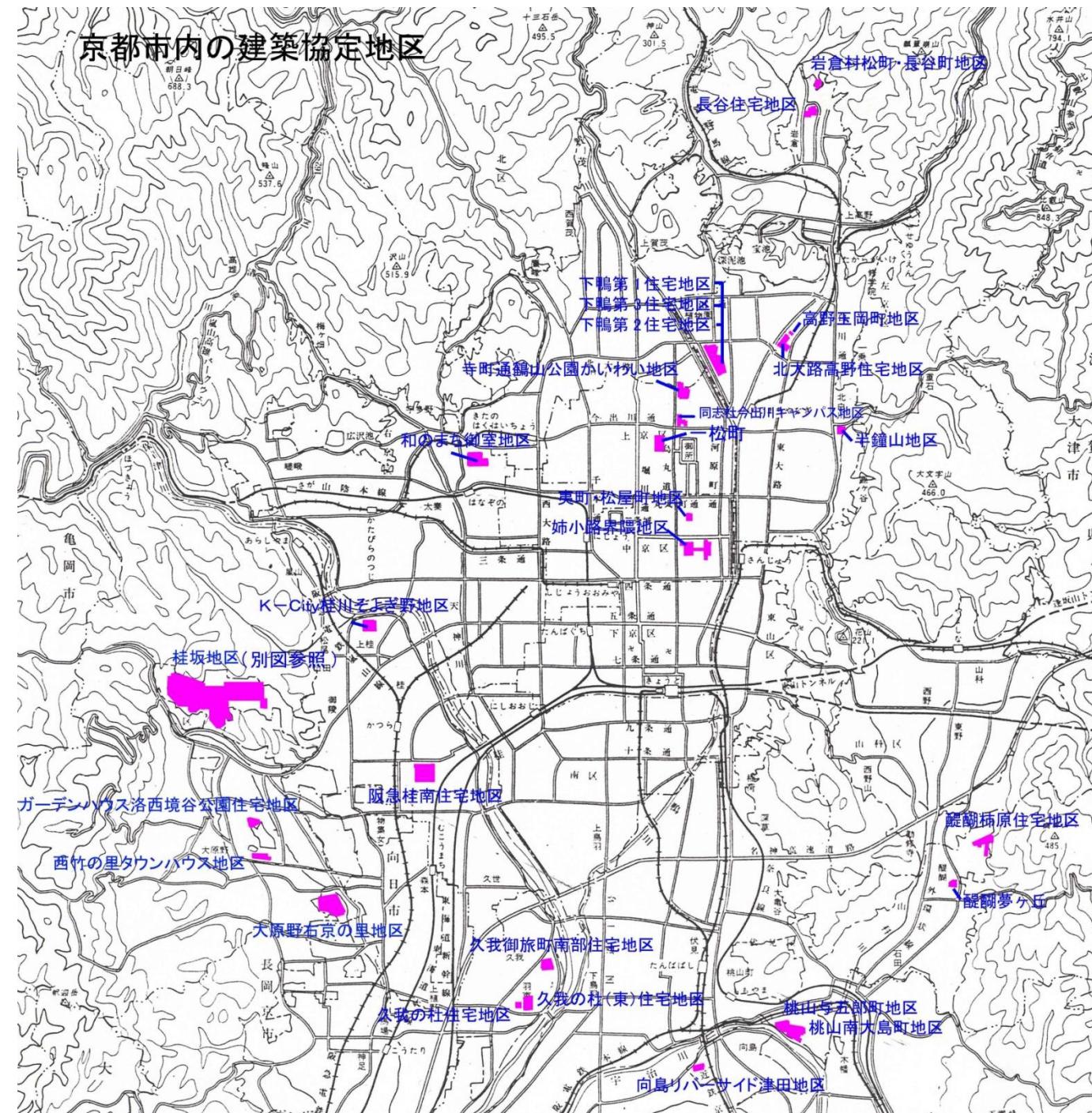
各建築協定運営委員会の日頃の活動や建築協定締結・更新時の取組に対する支援、京都市建築協定連絡協議会への活動支援等を実施

年度	H22	H23	H24	H25
建築協定地区数	68地区	67地区	66地区	65地区
新規締結地区数	1地区	1地区	0地区	0地区
更新地区数	1地区	0地区	3地区	3地区
失効・廃止地区数	1地区	2地区	1地区	1地区

※ 緑地協定については実績がない。

※ 景観協定については実績がないが、景観の保全・創造に向けた活動支援として、後述の「地域景観づくり協議会」制度を創設している。

# 京都市内建築協定地区



西竹の里タウンハウス地区



桂坂地区

# エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

## 1 地域の特性に応じた住環境の保全や改善のためのルールづくりなど 市民参加のまちづくり活動を支援

【施策番号029】 建築協定, 緑地協定, 景観協定, 地区計画等の  
活用と専門家の派遣

<地区計画(都市計画局都市計画課)>

住環境の保全や改善に係る

主な地区計画の策定, 変更の実績

平成22年度

有隣元学区地区地区計画の策定

平成23年度

西京桂坂地区計画の変更

(桂坂第24地区, 桂坂ケヤキ東地区,  
桂坂けやき中地区, 桂坂けやき西地区)

平成24年度

明倫元学区地区地区計画の変更

平成25年度

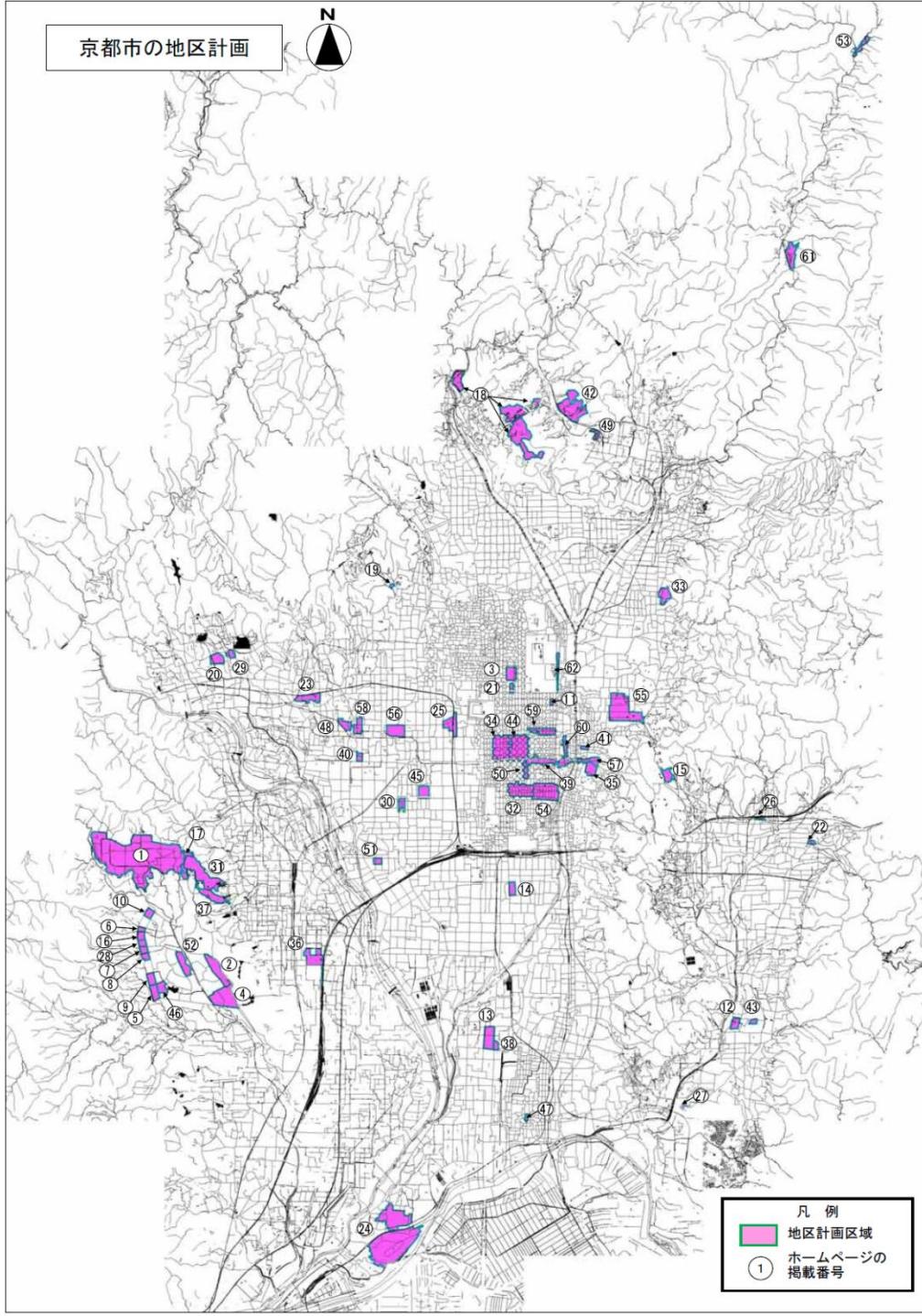
姉小路界隈い地区地区計画の決定

西京桂坂地区計画の変更

(さつき北第1地区, 第2地区)



有隣元学区の風景



地区計画策定数	62地区
うち、住環境の保全に係るもの	25地区



西京桂坂地区の風景

## エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

### 1 地域の特性に応じた住環境の保全や改善のためのルールづくりなど 市民参加のまちづくり活動を支援

【施策番号031】 緑化助成の推進及び京都市緑の基本計画、  
水共生プランの推進

＜京のまちなか緑化助成(建設局みどり政策推進室)＞

民有の敷地や建築物壁面、屋上で行われる緑化(新たに植栽されるものに限る)に対して助成を行うもの

年度	H22	H23	H24	H25
助成件数	15件	21件	16件	13件
助成面積	274m <sup>2</sup>	303m <sup>2</sup>	231m <sup>2</sup>	149m <sup>2</sup>

(参考)

平成22年3月

新たな「京都市緑の基本計画」策定

平成23年5月

第1次京(みやこ)のみどり推進プランの策定  
(計画期間:平成23年度～平成27年度)



## エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

### 2 地域ごとに市民が主体となって専門家が支援し、きめ細かな景観形成を行う活動を推進

#### 【施策番号032】市民による美観再生の推進

##### 〈地域の特性に応じた住民主体の景観づくりの推進〉

(都市計画局景観政策課)

地域の特性に応じた京都らしい町並み景観の再生・創造に向けて、住民主体の景観づくりで中心的な役割を担う人材の育成や、地域の景観づくりに取り組む組織の新規認定の推進を図っている。

- ・ 地域景観づくり講座の開催(平成23年度～)
- ・ 地域景観づくり協議会制度の創設(平成23年度～)



地域景観づくり講座 まち歩きの風景



地域景観づくり講座 ワークショップの風景

## (参考) 地域景観づくり協議会制度について

地域の景観を保全・創出する目的で、主体的に景観づくりに取り組む組織として京都市が認定した地域組織の活動区域内で建築行為等を行う場合、景観に関する手続の前に地域と意見交換しなければならない制度(平成23年4月1日～)

### 意見交換が必要な地域

- ・ 修徳学区 (平成24年6月1日計画書認定)
- ・ 先斗町 (平成24年6月1日計画書認定)
- ・ 西之町 (平成25年1月10日計画書認定)
- ・ 榊屋町 (平成25年4月15日計画書認定)
- ・ 桂坂 (平成25年5月31日計画書認定)

※ 姉小路界隈、明倫学区については組織認定のみで、計画書の認定を受け次第、意見交換が必要な地域となる。



修徳学区の町並み



桂坂の町並み

## エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

### 3 人口減少時代の中、新たに供給される住宅や宅地について、十分な基盤の確保や良好な住環境が確保される仕組みについて検討

【施策番号026】 袋路再生の推進(優良建築物等整備事業の活用など)  
(再掲)

#### ＜細街路対策推進のための活動支援事業＞

(都市計画局まち再生・創造推進室)

- ・ 路地のある町並みを再生するため、「細街路対策指針(平成24年7月策定)」に基づき、体系的な制度整備を実施
- ・ 具体的には、歴史都市京都の町並みを継承しつつ、細街路の安全性を確保し、建替え等を可能とする新たな道路指定制度を、平成26年4月から実施
- ・ 本制度の円滑な適用に向けて、沿道住民の合意形成等の活動を支援

#### ＜優良建築物等整備事業(都市計画局まち再生・創造推進室)＞

袋路の良さを残しつつ、安心安全で快適な暮らしをめざし、袋路に面する複数の敷地を一つの敷地に集約し、複数の建物を一つの建物に建て替える計画に對して、助成を行うもの。

⇒ 平成22年度以降の事業実績はなし。

## エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

### 3 人口減少時代の中、新たに供給される住宅や宅地について、十分な基盤の確保や良好な住環境が確保される仕組みについて検討

【施策番号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)

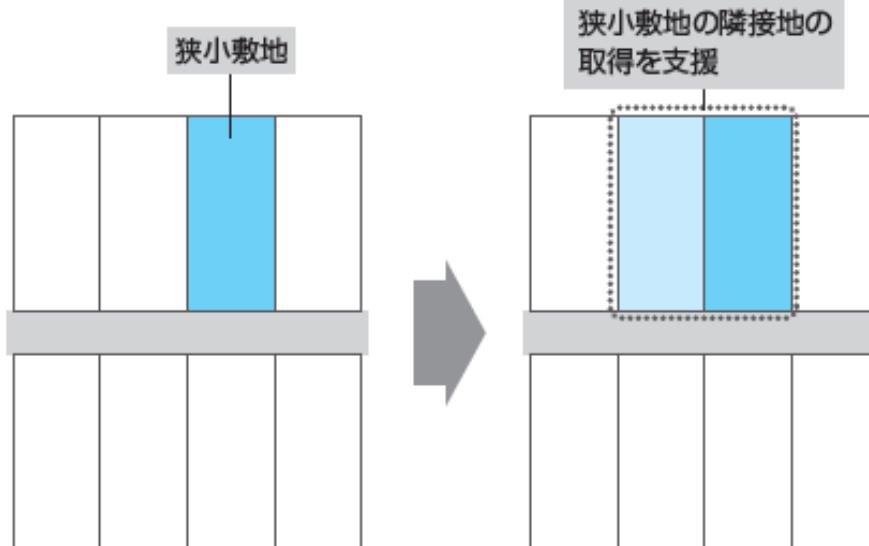
新規

#### <京都市あんぜん住宅改善資金融資制度(都市計画局住宅室)>

狭小で耐震性が低い木造住宅について、隣地を取得して、耐震改修や耐震建て替えを行う場合に利用できる低利の融資制度を、平成22年度に創設

- 「用地取得型耐震改修融資」
- 「2戸1化耐震建て替え融資」

※ 上記のいずれも、これまでの利用実績はない。



狭小宅地の改善イメージ

## エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

### 3 人口減少時代の中、新たに供給される住宅や宅地について、十分な基盤の確保や良好な住環境が確保される仕組みについて検討

【施策番号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

#### <住宅地区改良事業(都市計画局住宅室)>

現在施行中の事業地区は、以下のとおり

- ・ 三条鴨東地区(平成11年～)
- ・ 崇仁北部第三地区(昭和58年～)
- ・ 崇仁北部第四地区(昭和60年～)

平成23年から、崇仁北部第一地区土地区画整理事業を合併実施

#### <住宅市街地総合整備事業(都市計画局住宅室)>

現在施行中の事業地区は、以下のとおり

- ・ 東九条地区(平成5年～)

## エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

### 3 人口減少時代の中、新たに供給される住宅や宅地について、十分な基盤の確保や良好な住環境が確保される仕組みについて検討

#### 【施策番号030】 土地区画整理事業の推進による良好な市街地の形成と宅地の供給

##### <土地区画整理事業(建設局、都市計画局住宅室)>

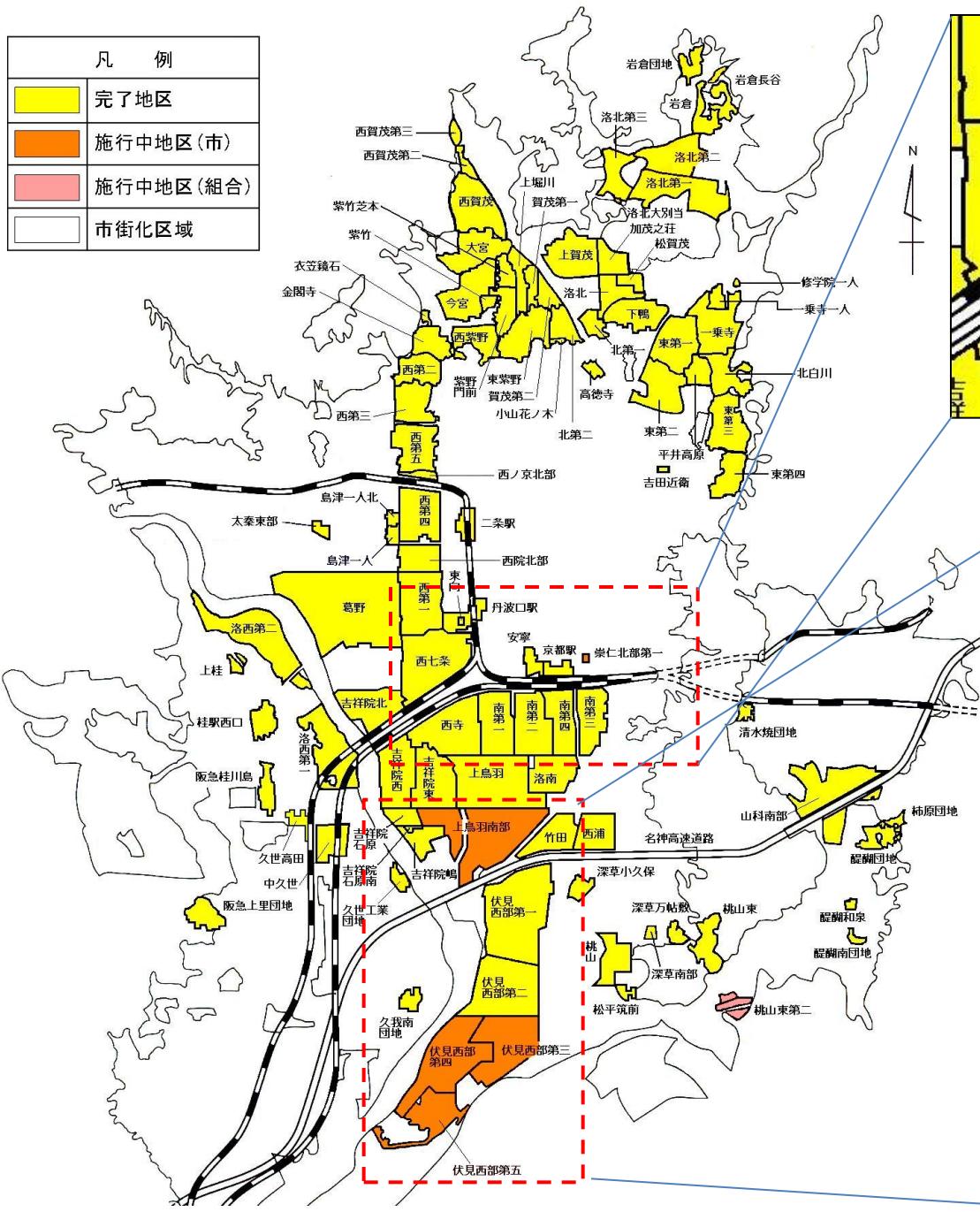
京都市の土地区画整理事業は、大正14年から始まり、健全な市街地の造成を図ってきており、平成25年度末現在、市街化区域面積14,987haの約25%に相当する3679.9haが完了している。

##### 【現在施行中の土地区画整理事業】

- ・ 上鳥羽南部地区(151.0ha)
- ・ 伏見西部第三地区(104.5ha)
- ・ 伏見西部第四地区(116.7ha)
- ・ 伏見西部第五地区(64.5ha)
- ・ 桃山東第二地区(9.1ha)
- ・ 崇仁北部第一地区(2.9ha)

## 地区画整理事業施行位置図

凡例	
	完了地区
	施行中地区(市)
	施行中地区(組合)
	市街化区域



# エ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進

## 課題認識

- ・ 地域(住宅地)の魅力や特性を住民自らが発見・共有し、まちのビジョンやルールづくり等を行う地域まちづくり活動については、様々な施策分野から、引き続きこれを支援していくが、さらに、こうした活動や地域の魅力・特性について、新たな居住者の呼び込みにつながるような情報発信が必要である。
- ・ 狹小宅地の改善の促進に向けて、2戸1化を促す低利融資制度を創設したが、利用実績がない中、制度設計の見直しや新たな施策の検討を行う必要がある。



## 今後の進め方

- ・ 地域の魅力や特性に係る情報発信については、公的な情報発信ツールだけでなく、不動産事業者等との連携のもと、住宅流通市場において効果的に情報発信されるような仕組みを検討していく。
- ・ 狹小宅地の2戸1化の促進に当たっては、民間事業者や狭小宅地が集中している地区の住民等に対してヒアリングを行い、ニーズを把握したうえで、改めて必要な施策について検討していく。

才 郊外、山間部等の人口減少や  
高齢化の対応に向けた活動の支援

# 才 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

## 1 子育て世代や農林業の担い手を呼び込むための地域活動の支援等 需要創造型の取組を展開

【施策番号033】 子育て世代や農林業の担い手等を呼び込む  
ためのまちづくりの推進

新規

### <地域連携型空き家流通促進事業(都市計画局まち再生・創造推進室)>

郊外や中山間地の取組地域において、空き家の予防、活用に向けた取組の中で、子育て世代の呼び込みも念頭に置いた地域の魅力発信も取り組んでいる。

(郊外住宅地)

平成23年度から、洛西ニュータウン福西学区をモデル地区として取組に着手し、平成25年度から、新林、境谷、竹の里学区を加え、洛西ニュータウン創生推進委員会を中心に取組を推進



洛西ニュータウン創生推進委員会HP

(中山間地)

平成24年度から、左京区大原学区において取組着手

平成26年度から、右京区京北地域、左京区久多地域において取組着手

才 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

## 1 子育て世代や農林業の担い手を呼び込むための地域活動の支援等 需要創造型の取組を開

## 【施策番号033】子育て世代や農林業の担い手等を呼び込むためのまちづくりの推進

新規

## ＜大原野「地域ブランド」戦略（洛西支所地域力推進室）＞

大原野地域の活性化のため、農業及び観光を柱に、地域の内外どちらからも魅力ある場所として、ブランドイメージを総合的に確立するための戦略策定に向け取組を進めている。



「風土・food大原野2014」イベントポスター



大原野「地域ブランド」戦略(案)から抜粋

# 才 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

## 1 子育て世代や農林業の担い手を呼び込むための地域活動の支援等 需要創造型の取組を展開

### 【施策番号036】市街化調整区域における地区計画制度の活用

#### ＜市街化調整区域における地区計画の運用（都市計画局都市計画課）＞

- ・ 市街化調整区域における地区計画制度を活用して、既存集落における良好な住環境の保全・形成や地域コミュニティの維持・活性化、観光地の景観整備等に向けた地域まちづくりを支援
- ・ 地区計画の策定により、農家やその分家以外にも、自分が住む住宅を建てることができるため、子育て世代等の呼び込みにつながる。

平成20年5月 「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」策定  
(平成26年4月 運用基準の一部改正)

(地区計画の策定状況)

平成22年度 大原小出石町地区地区計画の決定

平成25年度 大原戸寺町地区地区計画の決定



大原小出石町地区

# 才 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

## 2 住み替え支援等の施策による地域まちづくりの情報を生かした空き家対策の展開

【施策番号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(再掲)

新規

地域連携型空き家流通促進事業の取組以外で、区役所を中心とした取組

### ○ 北部地域の古民家活用ネットワーク事業(左京区)

- ・ 花脊、別所、広河原の自治振興会役員を対象とした学習会の実施
- ・ 洛峰ココイマ・プロジェクトへの宅地建物取引主任者等の専門家派遣

ココイマ・プロジェクトの  
ホームページ



### ○ 次世代につながる地域に根付いた右京ライフづくりプロジェクト(右京区)

- ・ 室陰地域の暮らしを体験できる施設としての空き家改修作業の実施

# 才 郊外, 山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

## 2 住み替え支援等の施策による地域まちづくりの情報を生かした空き家対策の展開

【施策番号034】 流通しない要因(駐車場の不足, 既存住宅の品質への不安等)や市街化調整区域での条件等への対応策を示す情報の提供による流通の促進

新規

<地域連携型空き家流通促進事業(都市計画局まち再生・創造推進室)>  
郊外, 中山間地において, 本事業を実施し, その中で, 流通しない要因について検討を進めている。

<市街化調整区域における地区計画の運用>  
(都市計画局都市計画課)

「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」  
について, 地域の要請に応じ説明会を実施

平成24年度 北山三学区に対し, 説明会を実施

平成25年度 北山三学区のうち小野郷学区に対し,  
説明会を実施



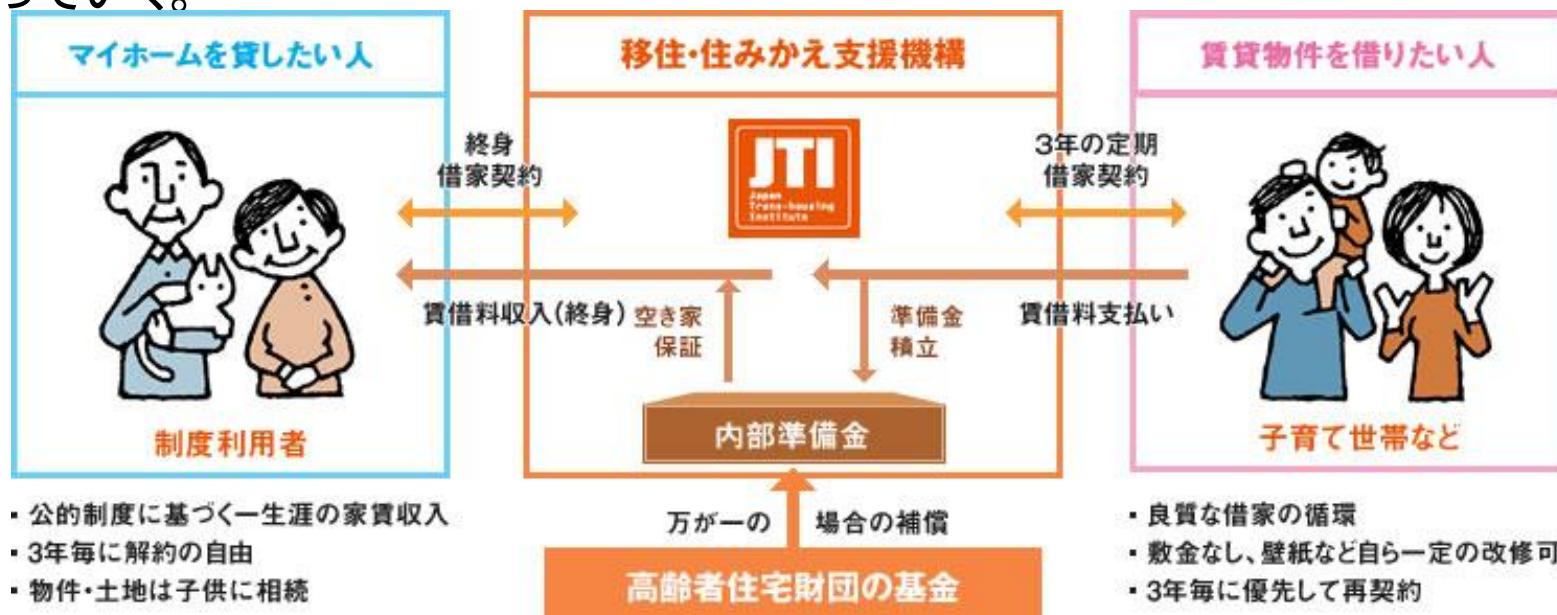
# 才 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

## 2 住み替え支援等の施策による地域まちづくりの情報を生かした空き家対策の展開

### 【施策番号035】住み替え支援制度の促進

#### <マイホーム借上げ制度の周知(都市計画局まち再生・創造推進室)>

一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」は、マイホームを最長で終身にわたり借上げ、転貸し、賃料収入を保証する制度で、地域連携型空き家流通促進事業の取組地域を中心に、当該制度の周知を図っていく。



# 才 郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援

## 課題認識

- ・ 子育て世代や農林業の担い手の呼び込みに当たっては、同じ課題を抱えた地方都市との競争になることから、移住者の需要を喚起するため、各地域の魅力の創出・発信に加え、他の地方都市と同水準又はそれ以上のインセンティブとなる助成制度等を持っておく必要がある。
- ・ 郊外、山間部等における移住・定住促進に当たっては、住まいに関する施策だけでなく、生業や子育て環境も含めたパッケージ施策としての展開が必要である。



## 今後の進め方

- ・ 中山間地域における空き家活用の促進に向けて、各区役所との連携のもと、地域連携型空き家流通促進事業等を通じた支援を更に展開するとともに、空き家活用・流通支援等補助金の拡充も含め、移住のインセンティブとなる施策を検討していく。
- ・ 中山間地域の移住・定住促進に向けて、関係部局との連携のもと、住まい、仕事、子育て等複数の分野との融合を図った施策を検討していく。

# 京都らしいすまい方の継承

## 課題認識

- ・ 子育て支援、少子化対策が喫緊の重要課題となる中、地域の特性を生かした若者や子育て世帯に魅力あるすまい・まちづくりを行っていく必要がある。
- ・ 京都や日本文化への関心が高まる中、歴史・文化・自然・景観・地域力といった京都の強みを最大限に生かした「京都ならではのすまい方」の継承、更なる発展に向けた取組が必要である。



## 今後の進め方

- ・ 若者や子育て世帯が京都に住まうことを選択し、次世代の住まい手を育むことができる住まいや居住環境の形成に向けた施策の検討を進めていく。
- ・ 歴史ある京町家の保全・活用を通じて暮らしの文化の継承、京都の多様な地域特性に応じた住まいや暮らし方の提案など、「平成の京町家」の理念を更に継承・発展させることを念頭に、未来志向の新たな住まい・生活様式について検討を進めていく。