

京都ならではのすまいやすまい方の 継承・発展について

1. 住み継ぐ～京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展～

「京都ならではのすまいやすまい方」を考えるうえでのキーワード

「京都らしさ」のイメージ

○ まちのイメージ

- ・ 歴史的景観を形成する文化財をはじめとする建造物や庭園
- ・ 京町家 ・ 路地のまち ・ 社寺仏閣 ・ 町並みの景観
- ・ 環境モデル都市・京都 ・ 観光都市 ・ 大学のまち
- ・ ものづくり都市 ・ ものがたりづくり都市 ・ 歩くまち京都 など

○ 自然とのかかわり

- ・ 盆地景を基本とする自然景観 ・ 周囲を三山に囲まれている。
- ・ 鴨川などの水辺の風景 ・ 木の文化 など

○ 伝統芸能・文化

- ・ 茶道, 華道, 能, 狂言, 歌舞伎などの伝統芸能 ・ 祭などの伝統行事
- ・ 西陣織や陶器などの伝統産業 ・ 大工による匠の知恵 ・ 和食 など

○ 庶民の知恵

- ・ 打ち水, 門掃きの文化 ・ もったいない, しまつ, おかげさまの精神
- ・ 元学区単位の地域コミュニティ ・ 季節を大切にする生活 など

1. 住み継ぐ～京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展～

「京都ならではのすまいやすまい方」につながる考え方

新築住宅

「平成の京町家」が目指す概念の更なる普及・促進を図ることにより、「京都ならではのすまい」の継承・発展につながるストックの流通が図られるのではないかな？

既存住宅

これまで取り組んできた空き家対策や密集市街地対策等を推進するとともに、京都のまちの歴史・文化の象徴である、**京町家の保全・再生に向けた一層の取組を進めることにより「京都ならではのすまい」の継承・発展が図られるのではないかな？**

1.住み継ぐ～京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展～

「京都ならではのすまいやすまい方」につながる考え方

地域の特性

住宅の立地の形成過程が異なる**それぞれの地域ごとに、京都らしいすまい方が存在する**のではないか？

(例)

- 都心及び都心周辺の地域：
職と住が共存しており、すまいとしての京町家や長屋等が多数残っている一方で、高層高密な分譲マンションも多く立地
- 郊外の住宅地：
三方の山々の山ろく部や郊外に開発された低層の戸建て住宅
- 山間部の地域：
左京区大原や、北区小野郷、中川、雲ヶ畑、右京区京北など、農林業を中心とする既存集落
- 大規模団地：
洛西ニュータウンや向島ニュータウンなど、昭和40年から50年にかけて計画及び開発された住宅地

2. 京都ならではのすまいやすまい方 ～新築住宅～

「平成の京町家」が目指す住まい像

「住みごたえ」	○自然とのつながりを実感する住まい ○家族とのつながりを生み出す住まい ○人にやさしい住まい ○人の美意識を育む住まい ○木の文化を継承する住まい
「住み継ぐ」	○長持ちさせるシステムを持つ住まい ○環境にやさしい住まい ○住み継ぐ住まい
「まちに住む」	○町並み景観に配慮した住まい ○地域とのつながりを実感する住まい ○防災・防犯に配慮した住まい ○隣接地の環境に配慮した住まい

2. 京都ならではのすまいやすまい方 ～新築住宅～

「平成の京町家」の概念

伝統的な京町家の知恵

①技術やデザイン

- 建物のづくり
- 安心安全・快適性
- 外観デザイン
- コミュニティ
- 室内環境, 室内空間

②京都人の知恵

- 環境共生型の「もったいない」, 「しまつの心」の考え方
- ご近所さんとの暮らし
- ライフステージに応じた順応性・可変性の高い住まいなど

伝統と技術の融合, ハイブリッド化

新しい技術や知恵

①技術や性能, デザイン

- 断熱性・機密性の確保
- 維持管理・更新への配慮
- 高齢者等への配慮
- 地域特性に応じたデザイン 等

②エネルギー

- 自然エネルギー等の利用
- 自然エネルギーと補完エネルギーの合理的な組み合わせ
- 照明や空調の制御 等

③住宅の長寿命化を支えるソフト

- 住宅の維持管理の仕組み
- 多世代にわたり住み継ぐ仕組み
- リフォーム, 中古流通の仕組み

等

2. 京都ならではのすまいやすまい方 ～新築住宅～

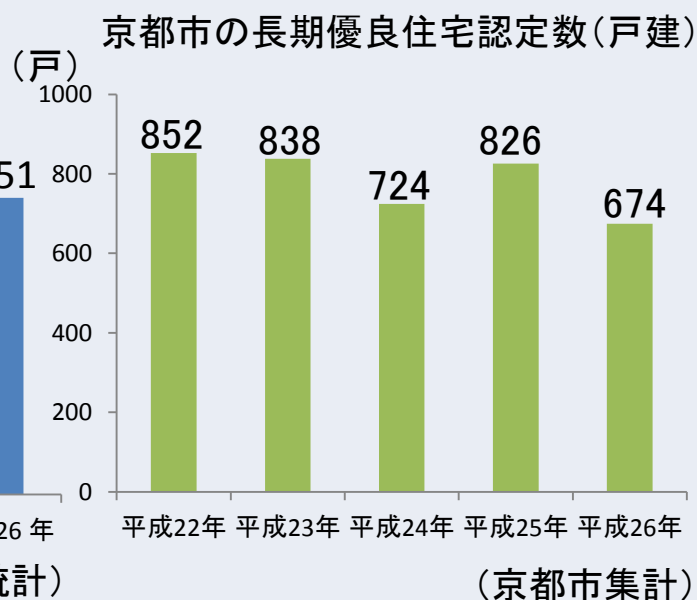
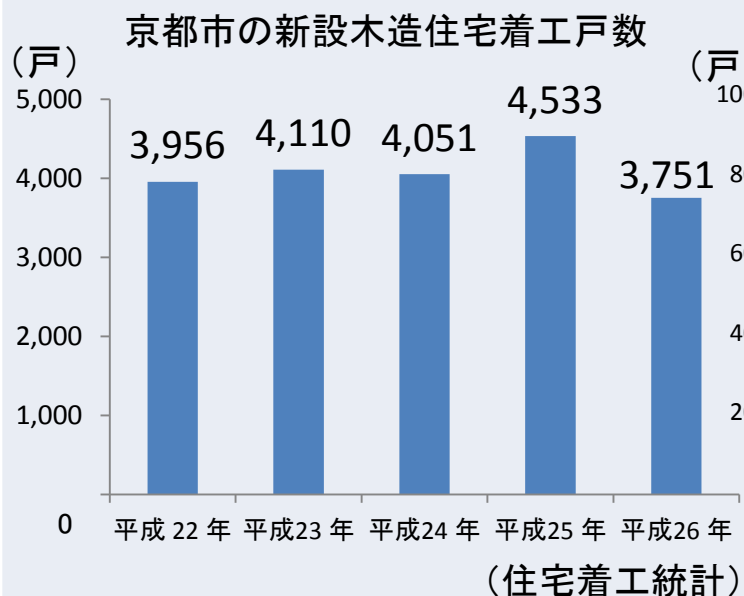
「平成の京町家」の認定基準

	認 定 基 準 の 内 容	
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CO ₂ 認証制度など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 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
形態 意匠		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 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

2. 京都ならではのすまいやすまい方 ～新築住宅～

「平成の京町家」の認定実績(平成27年度5月末時点)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	全累計
一般型	2戸	14戸	8戸	19戸	2戸	5戸	50戸
伝統型	0戸	1戸	0戸	1戸	0戸	0戸	2戸
小 計	2戸	15戸	8戸	20戸	2戸	5戸	52戸
目標値	100戸	200戸	300戸	400戸	500戸	578戸	2078戸



【目標】
平成31年度末
における認定数
:累計5200戸

※平成31年度末におけるCO₂削減目標値から逆算して定めた数値

2. 京都ならではのすまいやすまい方 ～新築住宅～

「平成の京町家」の認定件数が伸び悩む要因

KYOMO事業者や住宅メーカーへのヒアリング結果

- 現行の認定基準では、すべての認定要件を満たす計画でなければならず、部分的に要件を満たさないために、申請を諦めるケースが多い。
- 平成の京町家の認定基準に適合する住宅が、コスト的な効果を生じさせるか不透明であり、施主の理解を得にくい。
- 認定要件が住宅の間取りにまで踏み込んだ内容であり、施主が求める間取りと相違する場合は、施主の意見が優先される。
- 認定を受けた場合の補助金(※)では、申請に伴う手間や手続による工期圧迫により、相殺又は赤字となる。

(※ 【一般型】50万円 【伝統型】200万円)

2. 京都ならではのすまいやすまい方 ～新築住宅～

普及啓発に向けた関係団体からの意見(平成の京町家コンソーシアム)

- 認定件数が目標値に達するのは困難なため、抜本的な見直しをすべきではないか。
- 京都に住む価値を感じられる住宅として、住むことにより生活文化が発展するということを広めないといけない。
- 業界内部で平成の京町家の制度をもっと知ってもらう必要がある。
- 現在の日本の住宅供給の状況を見ると、建売り業者に普及啓発に繋がる発信をしてもらうのがよいのではないか。

(※) 平成の京町家コンソーシアム:

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を目的とする、学識経験者や建築関係団体、事業者、金融機関、マスコミ、行政等で構成された組織（会員数：70）

2. 京都ならではのすまいやすまい方 ～新築住宅～

「平成の京町家」の概念の普及・促進に向けて

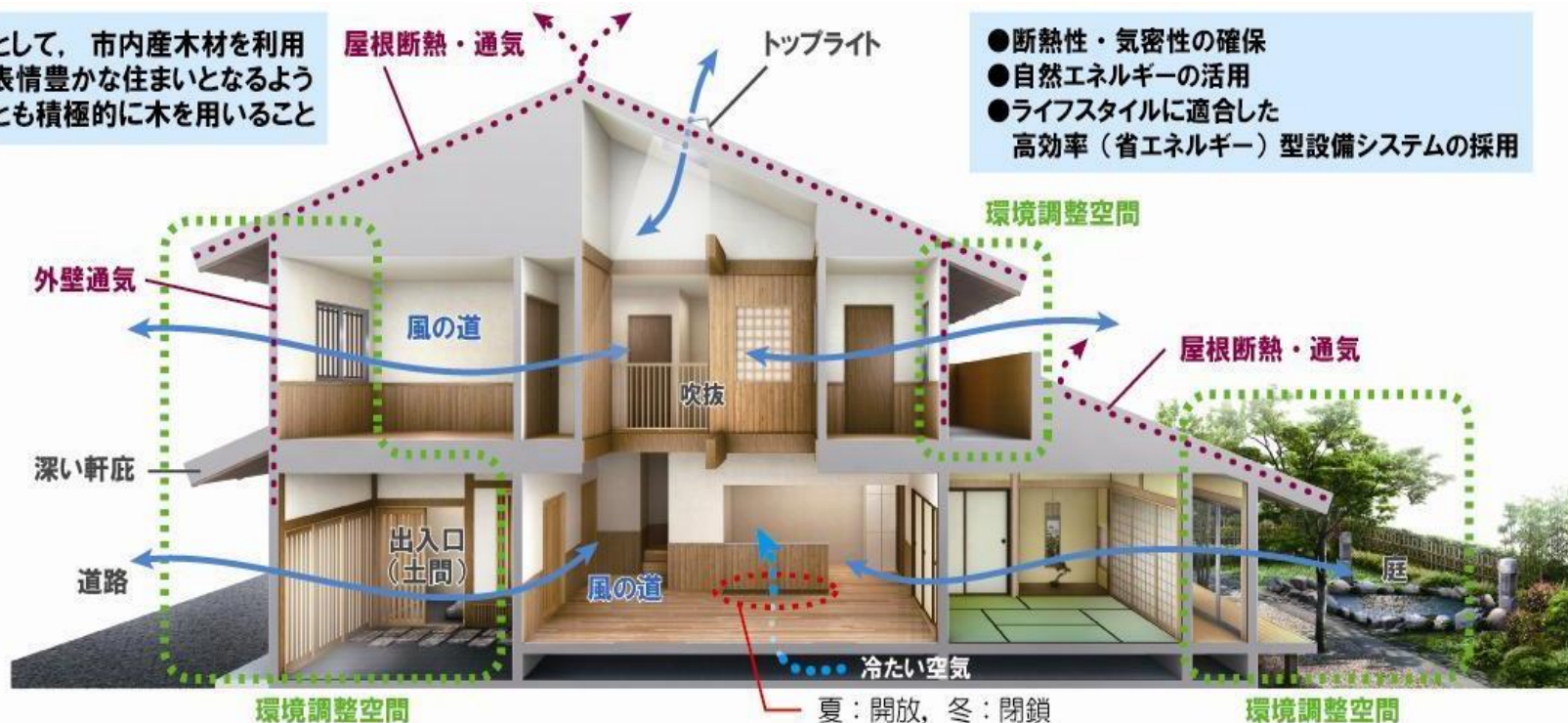
「平成の京町家」の認定実績だけでなく、「平成の京町家」の概念を取り入れた新築住宅の普及促進につながる、より具体的な取組を行うことが必要

- 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

屋根断熱・通気

トップライト

- 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

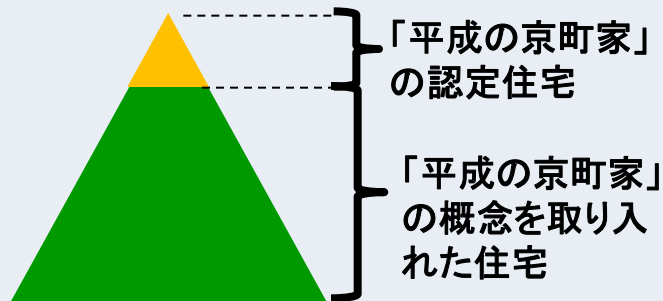
- 環境調整空間
- 風の道

2. 京都ならではのすまいやすまい方 ～新築住宅～

「平成の京町家」の概念の普及・促進に向けて

普及促進に向けた具体的な取組(案)

- 「平成の京町家」に住むことで得られる環境面やコスト面のメリットを市民や事業者に対して分かりやすく周知する。
- 現在の「平成の京町家」の認定件数だけでなく、「平成の京町家」の概念を取り入れた新築住宅の普及を評価する指標を、新たに設定する。



(例)

- ・ 「平成の京町家」の認定基準のすべての項目のうち、いくつかの項目を満たした新築住宅については、「平成の京町家」の概念を取り入れたものとして評価してはどうか。
- ・ 現在の認定件数の目標については、これまでの実績を踏まえて見直してはどうか。

3. 京都らしいすまいやすまい方 ～既存住宅～

京町家が育んできたすまい像

京町家再生プラン(平成12年)

○ 蓄積されてきた京町家の価値

(くらしの文化)

- ・ 自然をとりこみ, 家族間, 地域とのかかわりを育む。

(空間の文化)

- ・ 洗練された美意識, 自然との共生, 都市居住に配慮した空間

(まちづくりの文化)

- ・ 住民によるまちの運営, 安全性の確保, 地域内外との交流

○ 京町家の現代的役割

(まちづくりの視点から)

- ・ 個性的, 魅力的な都市空間の形成, 都市居住, 都市型観光, 産業基盤, 環境共生, まちづくりへの参加促進

(市民の視点から)

- ・ 京都という歴史文化都市を日常生活で実感
- ・ まちに対する価値観の共有

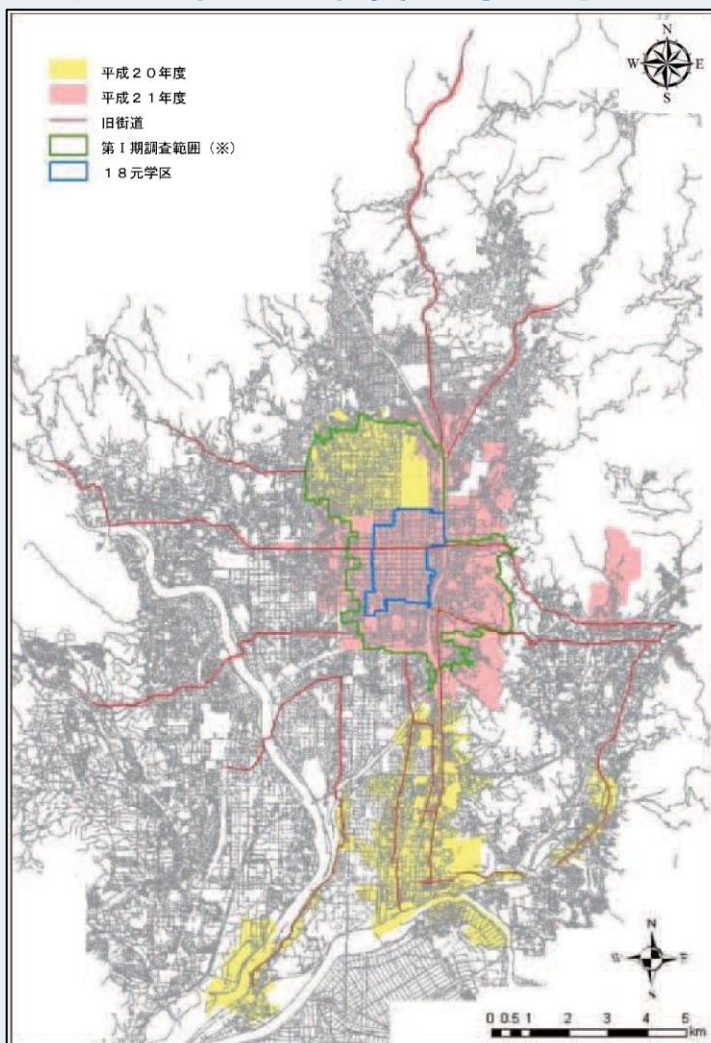
(居住者の視点から)

- ・ まちづくりの担い手としての誇り
- ・ 文化性豊かな都市生活の支え, 安心して暮らす環境の持続

3. 京都らしいすまいやすまい方 ～既存住宅～

京町家を取り巻く現状

平成20年・21年度「京町家まちづくり調査」(外観調査による結果)

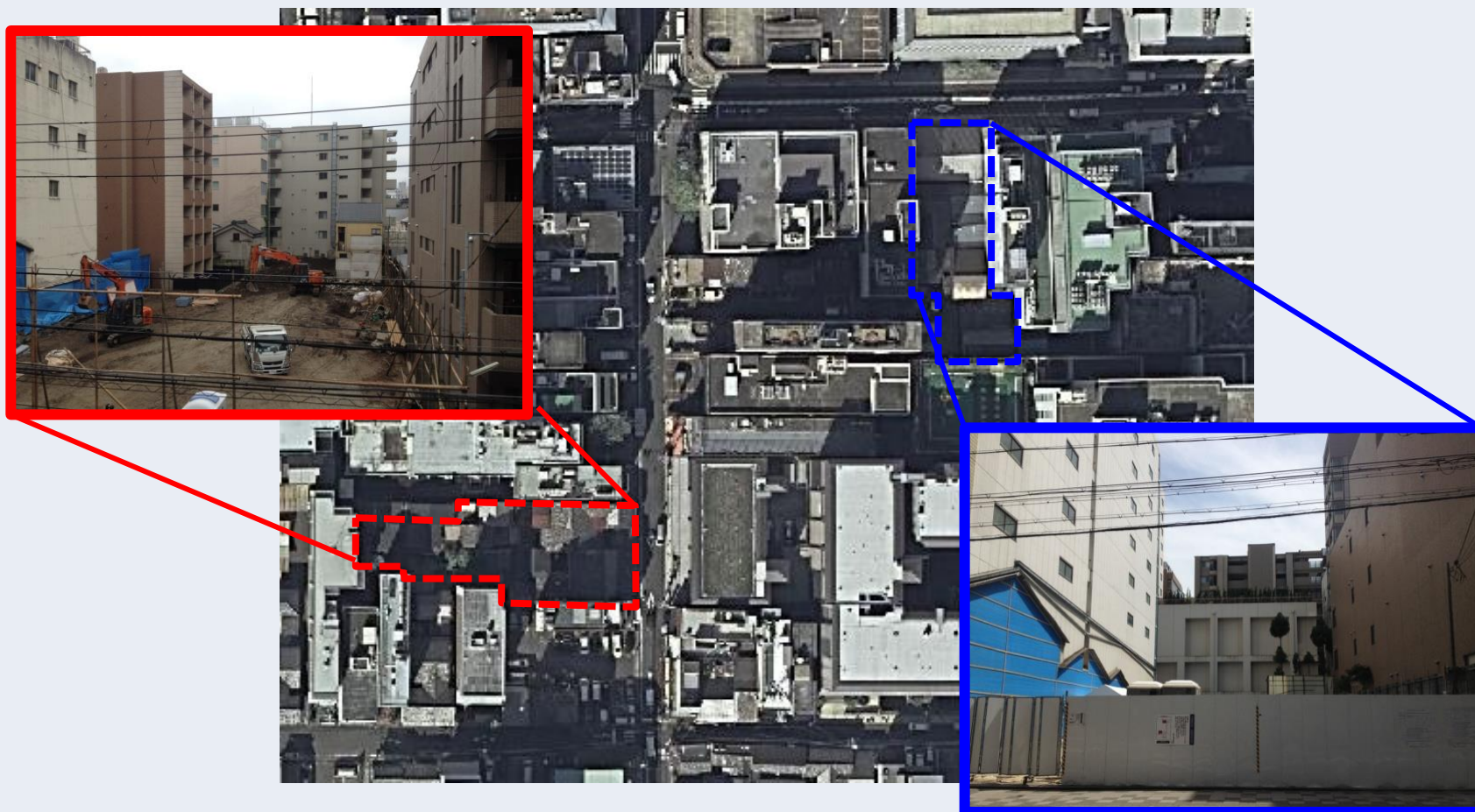


- 47,735軒の京町家等を確認
- このうち、空き家であると判断した京町家等は約5,000軒(約10%)
- 今すぐ修理が必要と思われるものは6%にとどまり、7割近くは良好な状態で維持
- 都心部の18学区では、平成7～8年度に実施した第I期調査から、
 - ・ 7年間で927軒
(132軒／年, 1.8％／年)
 - ・ その後5年間で577軒
(115軒／年, 1.6％／年)の京町家が除却されていることを確認
- 第I期調査範囲のうち、18学区以外のエリアでは、10年間で2,989件(1.5％／年)の京町家が除却されていることを確認

3. 京都らしいすまいやすまい方 ～既存住宅～

大規模な京町家の滅失

京町家の利活用などが進められている一方で、依然として大規模な京町家の滅失が進んでいる状況が見られる。



3. 京都らしいすまいやすまい方 ～既存住宅～

京町家の保全・活用に向けた取組

京町家の住宅ストック としての活用促進

地域連携型空き家流通促進事業

京町家まちづくりファンドの活用

京町家なんでも相談の推進・拡充

「京町家できること集」の作成

「京町家カルテ」の整備



保全・活用に向けた 法制度の利用や施策の実施

建築基準法の適用除外(条例化)

景観重要建造物への指定

歴史的風致形成建造物への指定

京町家耐震診断士派遣事業

京町家等耐震改修助成事業

細街路対策推進のための活動支援

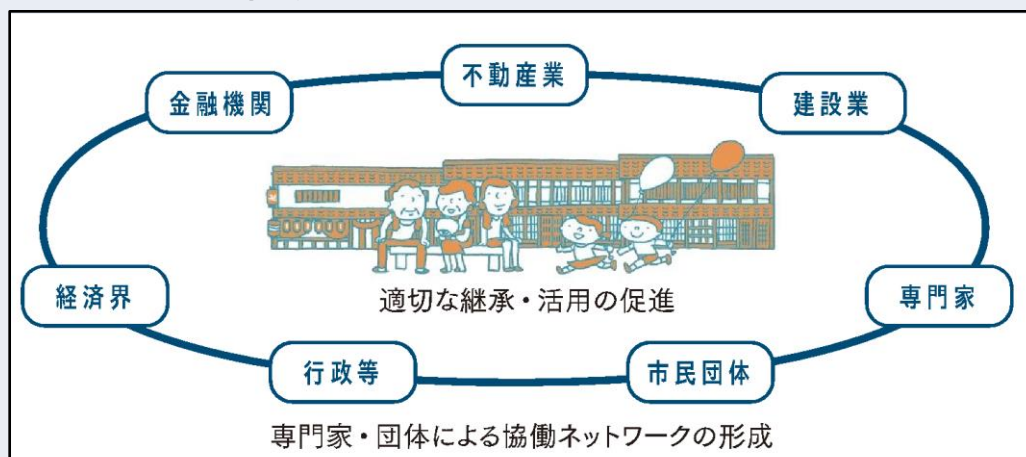


3. 京都らしいすまいやすまい方 ～既存住宅～

京町家の保全・活用に向けた取組

京町家等継承ネットの設立

- 平成26年11月に、京町家等の継承に関わる多くの団体で構成する「京町家等継承ネット」が設立
- 京町家等継承ネットの活動内容
 - 専門分野の知識や経験を踏まえた、ネットワークの強みを活かした活動
 - ・ ネットワークによる普及啓発活動(会員間の相談窓口の連携, 相談会等)
 - ・ 教育研修(会員向けセミナー, 意見交換会等)
 - ・ 支援システムの開発



3. 京都らしいすまいやすまい方 ～既存住宅～

京町家の保全・活用に向けて

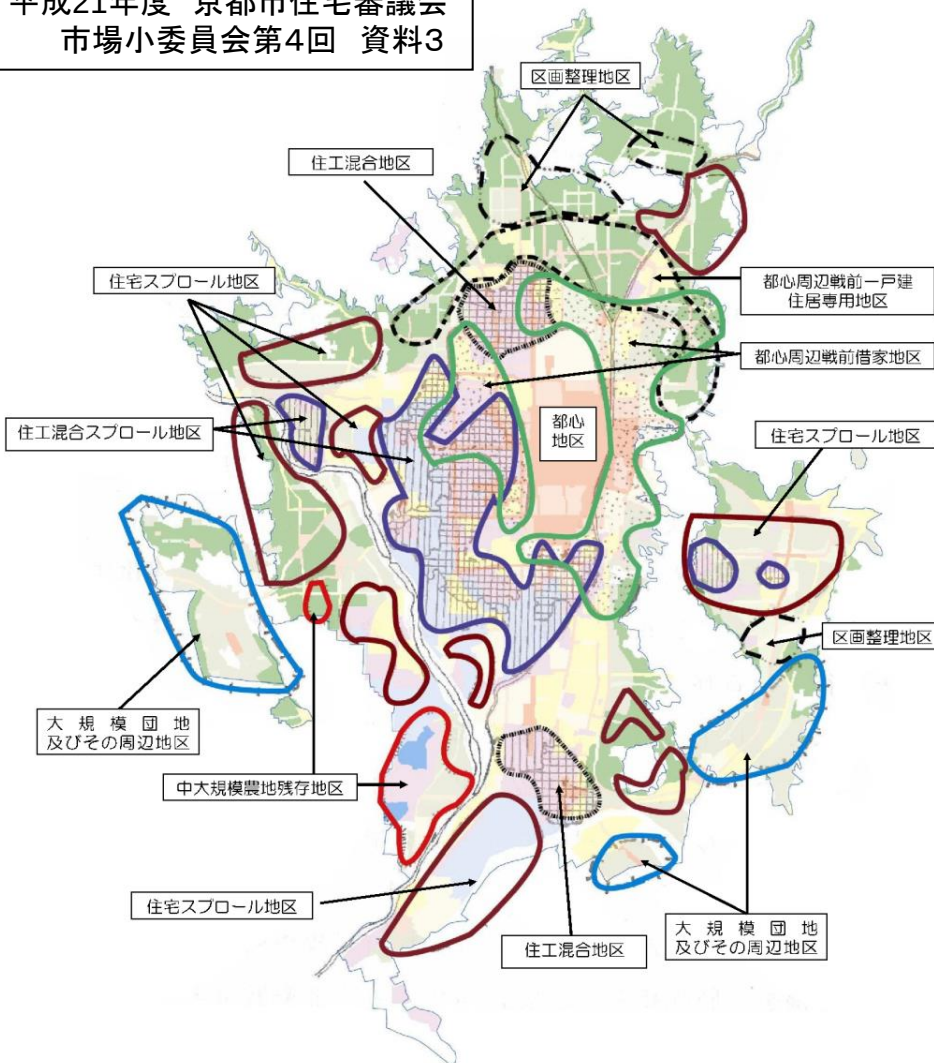
保全・活用に向けた具体的な取組(案)

- 空き家対策との一体的な取組をより一層推進することにより、京町家の保全・活用を図る。
- 特に、大規模な京町家については、地域のまちの歴史・文化の象徴であることから、その滅失が進行しないような取組について検討する。
(例)大規模な現状変更、除却等を事前に把握し、規制・誘導するための仕組みの検討など
- また、京町家を通じた京都の暮らしの文化や伝統の継承を図れるよう、情報の発信や住教育の推進を図る。

4. 京都らしいすまいやすまい方 ～地域の特徴～

地域の特徴

平成21年度 京都市住宅審議会
市場小委員会第4回 資料3



■ 都心地区



■ 都心周辺戦前一戸建住宅専用地区



■ 山間部地区

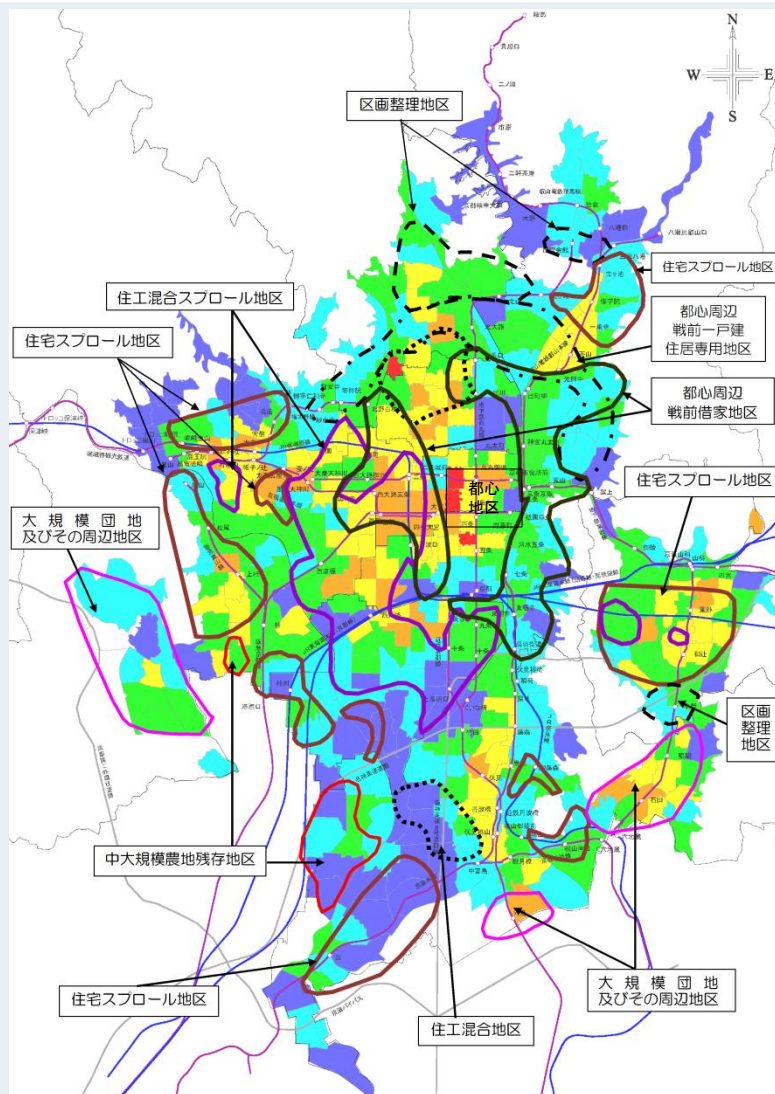


■ 大規模団地及びその周辺の地区



4. 京都らしいすまいやすまい方 ～地域特性～

地域ごとの状況(人口密度)



人口密度の状況

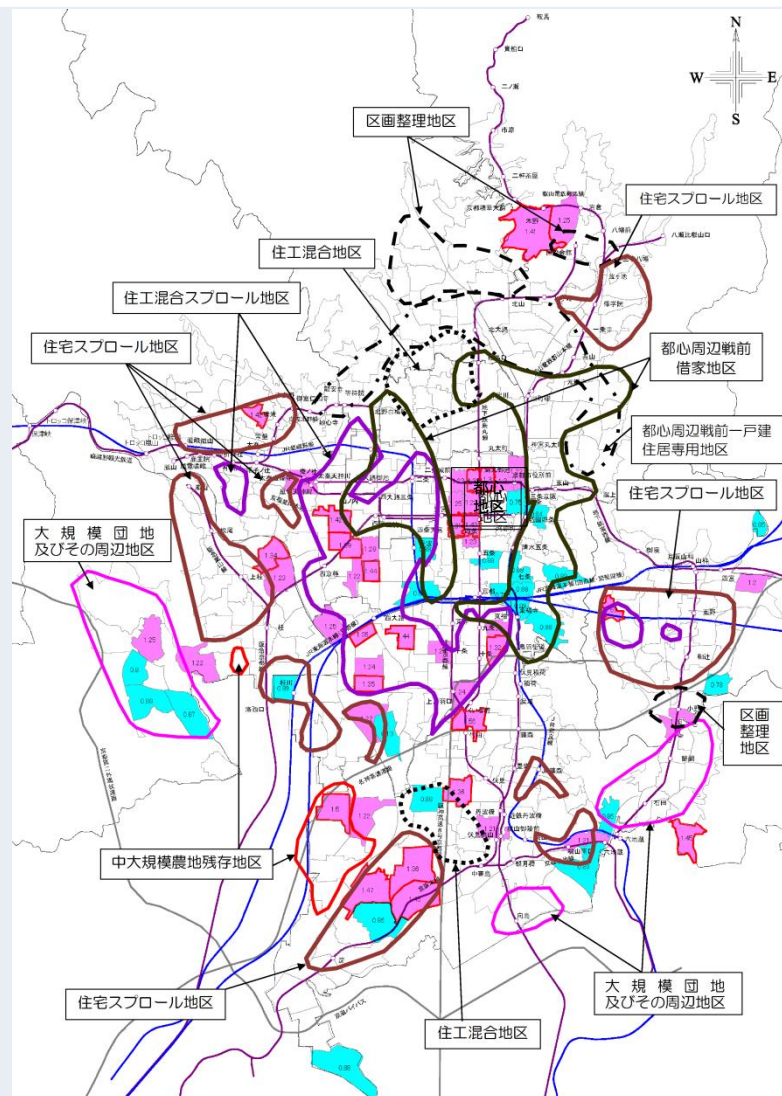
- 都心地区やその周辺部の地区では、高密な居住環境が形成
- 山ろく部や伝統的な町並みを保全すべき地域では、自然環境や歴史的環境と調和した低密な居住環境が形成
- 住工が混在する地区や住宅がスプロールしている地区では、部分的に住宅が密集する状況
- 計画的に環境形成された大規模団地では、一定の人口密度

【凡 例】人口密度 (平成 24 年住民基本台帳)

0 ~ 40人/ha	JR 鉄道路線
40 ~ 80	JR 以外の鉄道路線
80 ~ 120	— 高速道路
120 ~ 160	
160 ~ 200	
200 ~	

4. 京都らしいすまいやすまい方 ～地域の特徴～

地域ごとの状況(人口増減:平成16年度及び平成24年度比較)



人口増減の状況

- 都心地区やその周辺部の地区では、部分的に人口が増加
- 山ろく部や伝統的な町並みを保全すべき地域では、部分的に人口が減少している状況
- 住工が混在する地区や住宅がスプロールしている地区では、部分的に人口が増加している状況
- 計画的に環境形成された大規模団地及びその周辺地区のうち、特に洛西ニュータウンでは人口が減少

【凡 例】

人口増減比率（平成16年及び平成24年の比較）

■ : 0.9倍未満に減少

■ : 1.2倍～1.3倍に増加

■ : 1.3倍以上に増加

（区域内数字は増減比率を示す。）

4. 京都らしいすまいやすまい方 ～地域～

地域の特性に応じた京都らしいすまいやすまい方の実現に向けて

地域の特性や今後の社会情勢を見据えた検討(案)

- これまでの地域の形成過程などにより異なる地域の特性を十分に踏まえながら、地域の特性を踏まえたすまいやすまい方を継続的に議論、検討する必要がある。
- さらに、今後の人口減少社会の到来やエコ・コンパクトな都市構造の実現を見据えて、これまで培われてきた地域コミュニティやストックを活用するといった観点も求められる。
- また、京都の歴史、伝統や受け継がれてきた知恵や心を大切にしつつ、国内から見た京都、さらには世界から見た京都といった視点からの「京都ならではのすまいやすまい方」についても検討する必要がある。