

「京都市住宅マスタープラン」の中間見直しに向けて  
(中間とりまとめ)

～基本的な住宅政策の考え方及び施策の在り方の審議に向けた論点整理～

# 目次

(ページ番号)

---

1	京都市住宅審議会での審議について	
(1)	背景	2
(2)	京都市住宅審議会委員名簿	2
(3)	これまでの開催状況	3
2	京都市住宅マスタープランの点検及び評価結果について	
(1)	施策の方向(中項目)別の総合評価結果	3
(2)	施策の方向(中項目)別の総合評価結果一覧	4
3	中間見直しに係る施策の在り方に関する論点整理について	
(1)	「住み継ぐ」	6
(2)	「そなえる」	10
(3)	「支え合う」	11
4	具体的な施策として検討すべき項目について (これまでに出了た主な意見)	14
<b>参考</b>	京都市住宅マスタープランに掲げる	
①	「施策の方向(大項目)」ごとの評価まとめ	16
②	「施策の方向(中項目)」に係る評価票一覧	

---

## 1 京都市住宅審議会での審議について

### (1) 背景

「京都市住宅マスタープラン」は、本審議会からの答申（平成21年11月）を受け、「人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり」を目標と定め、目標を市民と共有するため、「住み継ぐ」、「そなえる」及び「支え合う」の3つのキーワードの下、平成22年度から10年間の計画として平成22年3月に策定され、この間、計画に掲げた施策について順次取組が進められてきた。

こうした中、平成26年度末で計画期間の前期（5年）が経過することを踏まえて、平成26年10月3日に、京都市から本審議会に対し諮問があったところである。

「京都市住宅マスタープラン」策定後、京都や日本文化への関心が高まる一方で、東日本大震災の発災に伴う安心・安全志向が強まるとともに、人口減少・少子高齢化社会が更に進行するなど、社会情勢をはじめ住まいを取り巻く様々な環境が大きく変化している。

こうしたことを念頭において、平成26年度は、まず、「京都市住宅マスタープラン」に掲げられた施策の進捗状況について、京都市からの報告を踏まえ点検・評価を行うとともに、平成27年度に中間見直しの方向性について審議するに当たって、点検・評価から見出された重要テーマ及び論点について取りまとめを行った。

#### 【諮問事項】（平成26年10月3日）

- ① 「京都市住宅マスタープラン」の施策の進捗状況の点検について
- ② ①の点検結果及び社会情勢の変化を踏まえた「京都市住宅マスタープラン」の中間見直しに係る基本的な住宅政策の考え方や施策の在り方について

### (2) 京都市住宅審議会委員名簿（任期：平成26年10月3日～平成28年10月2日）

以下の委員構成で審議を行っている（◎は会長，○は副会長を表す。）。

氏名	所属・役職
井上えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科准教授
加藤 秀弥	龍谷大学経済学部准教授
佐藤 知久	京都文教大学総合社会学部総合社会学科准教授
佐藤 由美	奈良県立大学地域創造学部准教授
◎ 高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
永井 美保	公募委員
○ 野田 崇	関西学院大学法学部法律学科教授
牧 紀男	京都大学防災研究所教授
三浦 研	大阪市立大学大学院生活科学研究科教授
渡邊 博子	(公社) 全日本不動産協会京都府本部教育研修委員 (株) スリーシー代表取締役

(50音順，敬称略)

(3) これまでの開催状況

	開催日時	議事内容
第1回	10月3日 (金) 10:00~12:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>会長及び副会長の選出</li> <li>諮問</li> <li>京都市の今後の住宅政策を考えるに当たって重要な論点について               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 京都市の住宅事情・住宅政策について</li> <li>② 「京都市住宅マスタープラン」策定後の社会情勢について</li> </ul> </li> </ul>
第2回	11月7日 (金) 9:30~11:30	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市住宅マスタープランの施策の進捗状況の点検について               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 防災関係</li> <li>② 市営住宅</li> </ul> </li> </ul>
第3回	11月21日 (金) 17:30~19:30	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市住宅マスタープランの施策の進捗状況の点検について               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 新築ストック対策</li> <li>② 既存ストック対策</li> </ul> </li> </ul>
第4回	12月19日 (金) 10:00~12:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市住宅マスタープランの施策の進捗状況の点検について               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 分譲マンション対策</li> <li>② 重層的な住宅セーフティネットの構築</li> </ul> </li> </ul>
第5回	1月26日 (月) 15:00~17:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市住宅マスタープランの施策の進捗状況の点検について               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 京都らしいすまい方の継承</li> </ul> </li> <li>京都市住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しの方向性について (【そなえる】【支え合う】)</li> </ul>
第6回	2月18日 (水) 18:30~20:30	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しの方向性について (【住み継ぐ】)</li> <li>京都市住宅マスタープランの中間見直しに当たって基本となる住宅政策の考え方について</li> </ul>

2 京都市住宅マスタープランの点検及び評価結果について

「京都市住宅マスタープラン」に掲げられた「施策の方向（6の大項目，23の中項目）」及び129の施策について，京都市が作成した「施策の方向（中項目）に係る評価票」，「各施策の実施状況一覧表」及び説明用のパワーポイント資料をもとに，施策の進捗状況や関連する成果指標等について点検及び評価を行った。

評価結果としては，「施策の方向（中項目）」ごとに，「評価できる点」，「今後の課題」について，各委員から出された意見を取りまとめ，総合評価を行っている。

(1) 施策の方向（中項目）別の総合評価結果

施策の方向（中項目）23項目の評価結果の内訳			
A	B	C	合計
3	19	1	23

※ 総合評価（3段階）

取組が大きく前進している項目を「A」，取組が概ね行われている項目を「B」，更なる取組が必要である項目を「C」としている。

(2) 施策の方向（中項目）別の総合評価結果一覧

目標	施策の方向		総合評価	
	大項目	中項目		
住み継ぐ	京都らしいすまい方の 継承	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	B	
		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	B	
		京町家の保全・活用の推進	B	
		良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進	B	
		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	B	
	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	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	C	
		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	B	
		民間活力を活用した住宅ストックの良質化	B	
		予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進	B	
		安心してリフォームを実施するための環境整備	B	
	既存住宅の流通活性化 のための条件整備	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	A	
		良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備	B	
	そなえる	住宅・住環境の安全性の 向上	住宅の安全性の確保	B
			袋路等の細街路が存在する防災上課題のある地区等の安全性の確保	A
コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進			B	
支え合う	重層的な住宅セーフティ ネットの構築	市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実	B	
		市営住宅の適切な更新と維持管理	B	
		民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備	B	
		民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援	A	
		市営住宅の供給が少ない地域（都心部等）における住宅セーフティネット機能の向上	B	
		老朽木造住宅における安全性確保のための応急的な最低限の住宅改修等の促進	B	
	中・大規模の市営住宅団 地のマネジメント	コミュニティバランスに配慮した団地づくり	B	
		団地内外との交流やコミュニティの活性化に資する機能の充実	B	

※ 施策の方向（大項目）ごとの評価まとめ及び施策の方向（中項目）に係る評価票については、参考を参照

## <評価結果に関する講評>

### 1 住み継ぐ

#### (京都らしいすまい方の継承)

- 京都が培ってきたすまい方や暮らし方を次代引き継ぐための取組や、京町家の保全・活用に資する取組などが、概ね順調に進められている。(総合評価B)

#### (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)

- 平成の京町家コンソーシアムでの取組、住宅展示場の開設・様々なイベントの実施のほか、マンション関連団体との適切な連携のもとで、「要支援マンション再生支援事業」などが、概ね順調に進められている。(総合評価B)
- 一方で、数世代にわたり住み継ぐことのできる新しい住宅のモデルとして京都市が取り組む「平成の京町家」の普及については、認定基準等が細かいことなどが要因となり認定戸数が伸び悩んでいるため、普及の在り方の再検討をはじめ抜本的な見直しが必要である。(総合評価C)

#### (既存住宅の流通活性化のための条件整理)

- 空き家を含む既存住宅の流通促進に向けて、地域連携型空き家流通促進事業の推進や条例の制定などにより総合的な空き家対策のための基盤が整備され、取組が大きく進んでいる。(総合評価A)

### 2 そなえる

#### (住宅・住環境の安全性の向上)

- 密集市街地対策や防災まちづくり活動については、被災時の対応につながる取組であり、今後も引き続き推進していくことが望まれる。(総合評価A)
- また、「住宅の安全性の確保」「コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進」に関する取組についても、概ね順調に進められている。(総合評価B)

### 3 支え合う

#### (重層的な住宅セーフティーネットの構築)

- 不動産関係団体及び福祉関係団体との協働による「京都市居住支援協議会」では、高齢者の居住支援に係る取組が大きく前進している。とりわけ、「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」については、全国的にも先駆的な取組である。

(総合評価A)

#### (中・大規模の市営住宅団地マネジメント)

- 団地内外や地域コミュニティの活性化に向け、集会室等の利活用が積極的に進められており、そのなかで、京都市橘大学及び醍醐中山市営住宅団地町内連合会による地域連携事業などの先駆的な取組が進められている。(総合評価B)

### 3 中間見直しに係る施策の在り方に関する論点整理について

京都市住宅マスタープラン策定後の社会情勢の変化や、同マスタープランに掲げる施策の進捗状況の点検・評価を通じて各委員から出された意見を踏まえた結果、平成27年度の審議会において、議論を深める「論点」は以下のとおりであると考える。

- ※ **充実**：現在の京都市住宅マスタープランに掲げる施策を更に充実して取り組むべきもの  
**新規**：新たな施策として検討すべきもの

#### (1) 「住み継ぐ」

##### ア 京都らしいすまい方の継承

#### ① 環境への配慮や地域コミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進 **充実**

##### (地域コミュニティと一体化した京都らしいすまい方の促進)

京都には、すまいを中心に洗練された地域コミュニティが形成されてきた文化がある。地域コミュニティの維持・活性化と一体化した京都らしいすまい方の促進を図るためには、将来の担い手である若い世代の参加、コミュニティ形成の核となるような店舗やイベントといったものに対する住宅面からの支援について、検討する必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 大学生が地域のコミュニティに参加しやすくなるような取組の検討 **新規**
- 地域コミュニティ形成の核となるような、店舗や文化・芸術に関わる人に対する住宅面からの支援についての検討 **新規**

##### (住情報の更なる提供・発信)

京都の多様な地域特性など、住環境や住まいに関する情報を一元的に管理し発信できる環境整備を目指すべきである。

<検討すべき施策の例>

- 京都らしいすまい方の継承に向けたワンストップ総合相談窓口としてのセンター機能の強化 **充実**

#### ② 京町家の保全・活用の促進 **充実**

京都の住まいの文化を伝える京町家の減少が進む中、一般的な京町家については、住まいとしての需要喚起に繋がるような活用方策について検討する必要がある。一方で、滅失による社会的影響の大きい大型町家についても、解体を食い止めるような方策を検討する必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 住まいとしての京町家の魅力発信に係る取組の検討 **充実**
- 利用されなくなった京町家の利活用に繋がる取組の検討 **充実**
- 大型京町家の解体について規制等をかけ、活用を促すための時間をかせぐための方策についての検討 **新規**
- 保全・活用に理解のある富裕層に対するプロモートの検討 **新規**

### ③ 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

充実

市街化調整区域は、人口増加社会の時代に、住宅の乱開発を抑制することを目的として設定されたものである。一方で、人口減少社会を迎えつつある現在において、今後、市街化調整区域内にある山間部等の既存集落を維持、保全することが求められるなか、既存ストックの活用が可能となる取組が進められるよう、時代の変化を踏まえた検討を行う必要がある。

<検討すべき施策の例>

- ストック活用という観点からの都市計画制度の更なる検討 充実

### ④ 次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援

新規

若者世代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居住環境の形成に向け、子どもにとって望ましい居住環境や若者世代等の就業状況などを十分に考慮しつつ、若者世代等のニーズを踏まえた、必要かつ効果的な住まいに対する支援について検討する必要がある。

さらに、若者世代や子育て世帯の住まいの確保だけでなく、定住人口の増加という観点から、郊外のニュータウンの再生に実績のあるUR都市機構などの住宅関連団体と連携を図り、若者世代等に対して新たな支援を行うことなどについても検討すべきである。

また、人口減少社会の克服に向けた都市構造の在り方についても、中長期的な視点で検討する必要がある。この場合、都市全体の目指すべき将来像を見据えつつ、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地などについて、住宅政策と都市政策との融合を図りながら検討すべきである。

<検討すべき施策の例>

- 学生のまち京都の強みを生かし、学生が将来的に京都に定住できるような施策の検討 充実
- 親だけでなく、子どもにとっても望ましい居住環境の支援の検討 新規
- 住宅関係団体と連携するなかで、子育て支援サービスや高齢者のサポート支援など、多世代が共生するための新たな支援の検討 充実
- エコ・コンパクトな都市構造を見据えた魅力あるすまい・まちづくりを形成するための中長期的な検討 新規

### ⑤ 京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展

新規

これまで京都で培われてきた多様な地域特性、とりわけ地域コミュニティの状況を踏まえたうえで、中長期的な観点も意識しながら、「京都らしいすまい方」について、引き続き検討する必要がある。また、その際には、行政の考えだけに偏ることがないよう、市民の意見を十分に取り入れつつ、住宅審議会における継続的な議論を経るなど、全市的な取組に繋げることが求められる。

## イ 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

### ① 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

充実

京町家で培われた「内部と外部をつなぐ」生活文化の継承・発展や、伝統構法による京町家の新築促進など、平成の京町家が掲げる理念の普及は「京都らしいすまい方の継承」や「京町家の保全・活用」といった観点からも政策的意義が大きい。一方で、現在の制度の枠組みについては、複数の政策目標を同時に実現する必要があることや、事業者が使いにくい面があるなど、普及という観点からの課題も生じているため、京都らしい住宅の啓発モデルとしてより一層の普及を目指した見直しを行う必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 平成の京町家の認定基準の見直し 充実
- 平成の京町家住宅展示場KYOMOの更なる活用 充実
- 「京都市住宅マスタープラン」における成果指標の見直し 充実

### ② 予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進

充実

全国的な課題でもある分譲マンションの管理に関しては、京都市では「要支援マンション再生支援事業」を実施するなど、先進的な取組が進められている。一方で、分譲マンションは区分所有による潜在的な課題を抱えているため、今後の分譲マンションの供給の在り方については、「京都らしいすまい方」の観点も踏まえて検討する必要がある。

<検討すべき施策の例>

- マンション入居者が地元団体とのコミュニティ形成を円滑に図ることができる施策の検討 充実
- 区分所有による課題を克服できるような取組の検討 新規

### ③ 安心してリフォーム実施するための環境整備

充実

住宅のリフォームに関する支援メニューは一定充実していることから、今後は、支援を必要とする世帯に利用できるメニューを漏れなく周知できるよう、相談窓口の一元化を図るとともに、各支援メニューについても施策の優先順位を明確化させたい。とりわけ必要な世帯への支援を充実させるよう検討する必要がある。

<検討すべき施策の例>

- リフォームに関するワンストップ相談窓口としてのセンター機能の強化 充実
- 世帯別に特化した助成など、改修助成の優先順位の明確化 充実
- 超低金利時代における住宅改修に係る融資制度の再検討 充実

## ウ 既存住宅の流通活性化のための条件整備

### ① 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

充実

空き家に係る課題は、所有者に活用意向がないもの、市場に出ているが市場メカニズムが働いていないものなど様々であり、それらが複合しているものも多い。これらの空き家を課題別に整理したうえで、長期的な観点から京都の都市構造の在り方も踏まえ、対策を検討する必要がある。また、既存住宅の流通活性化の面からも最も効果的な対策は予防であり、これについても更に取組を進める必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 長期的な視点のもとでの空き家対策の推進 充実
- 空き家化の予防に向けたより一層の取組の推進 充実

### ② 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

充実

検討のベースとなる中古住宅の取引実態や消費者ニーズ等を把握する必要がある。

そのうえで「住宅の取得」「リフォーム」「売却」といった個別の段階ごとに対策を検討するのではなく、「住宅を利用する人」又は「住宅そのもの」に焦点を当てるなど、よりマクロな視点で捉えたうえで、必要な時期に必要な施策が実施されるよう検討する必要がある。

特に、主に賃貸住宅に関しては、個人の大家には賃貸経営に係る情報が行き届いていない状況がみられるため、個人の大家に対して行政ができる支援について検討する必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 中古住宅流通の状況及び住宅取得に係るニーズの把握と必要な支援の検討 充実
- 個人の大家等が抱える不安を取り除くための情報の発信や賃貸経営に関する注意喚起に係る取組の検討 充実

## (2) 「そなえる」

### ア 住宅・住環境の安全性の向上

#### ① コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

充実

災害に強いまちづくりを進めるため、住宅の耐震化等によるハード面の対策については、今後も継続して取組を進めるとともに、地域コミュニティによる減災といったソフト面の対策についても、今後検討する必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 更なる防災意識の啓発に向けた取組の検討 充実
- 細街路や京町家を通じて培ってきた防災文化を維持・継承した防災・減災対策の検討 充実

#### ② 災害に備えた平時からの取組の推進

新規

(被災時における応急対応や住宅再建計画の策定)

京都が被災した場合における、仮設住宅の建設をはじめとする応急的な対応や、その後の京町家も含めた住宅の再建に関する対応、住宅再建計画の策定等について、早急に検討していく必要がある。

また、これら非常時の対応は、平時の住宅政策の仕組みにも関連するものであることから、非常時と平時の対応の連動についても念頭におく必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 災害発生後の応急段階の住宅確保に関する計画の策定 新規
- 復興段階の住宅再建に関する計画の策定 新規
- 非常時の対応と平常時の対応が連動する民間賃貸住宅の活用方策の検討 新規
- 耐震改修、省エネリフォームの他、バリアフリー改修等、住宅改修に係る一元的な相談窓口体制の充実（非常時の相談対応も念頭に置いた拡充） 充実

(水害・土砂災害対策についての情報発信)

地震災害だけでなく、近年頻発している水害及び土砂災害に対する対策として、ハザードマップなどの情報を発信できる環境整備について検討する必要がある。

### (3) 「支え合う」

#### ア 重層的な住宅セーフティネットの構築

##### ① 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

充実

雇用環境の不安定化による若年者のワーキングプアの増加等を踏まえ、改めて、住まいに関する支援を行うべき対象者の捉え方を検討するとともに、公営住宅の活用方法及び果たすべき役割についても、併せて検討する必要がある。

##### ② 民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備

充実

市営住宅、民間賃貸住宅の供給状況や機能について把握したうえで、それぞれの住宅が担うべき役割について検討する必要がある。そのうえで、それぞれの世帯属性ごとに必要とされる居住水準が異なることに留意しつつ、対象者である住宅確保要配慮者とのマッチングについて検討を行うことが求められる。

また、主にソフト面の対策となる保健福祉施策との連携を一層進めるとともに、住宅セーフティネットの構築に向け、高齢者世帯や子育て世帯だけでなく、DV被害者など、対象者を幅広く捉えることに留意する必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 民間賃貸住宅への家賃補助制度や民間非営利団体による社会住宅の供給など、住宅セーフティネットの再構築に向けた幅広い視野による検討 充実
- 住宅セーフティネットの観点から、市営住宅及び民間住宅も含め、個々の状況に応じた必要な住情報を提供できるセンター機能の強化 充実
- 高齢者等が安心して暮らすことができる民間賃貸住宅の確保や見守り機能の検討 充実

##### ③ 老朽木造住宅における安全性確保のための応急的な最低限の住宅改修等の促進

充実

老朽化の著しい木造住宅など、命を守るための緊急的な対応が必要なところへの優先的な取組について、再度検討を進める必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 応急的な改修への助成だけでなく、家賃補助制度や住み替え制度等について検討 充実
- 複数の施策の一本化も含め、低所得高齢者の受け皿となっている老朽長屋建ての借上げ公営住宅の検討 充実

#### ④ 誰もが安心して暮らせるすまい・まちづくり

新規

人口減少社会の到来や厳しい財政状況の中、今後、多くの市営住宅が更新時期を迎えることから、京都市の将来的な都市構造の展望を見据え、中長期的な視点から、既存団地におけるコミュニティの維持・活性化に向けた再編成についての考え方や市営住宅ストックを今のような形で維持していくべきか否かについて検討する必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 住宅団地におけるコミュニティの維持・活性化に向けた検討 新規
- 市営住宅団地周辺の地域の特性や将来展望を勘案した団地再編に向けた検討 新規

### イ 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

#### ① 歩いて暮らせるコンパクトで魅力あるすまい・まちづくり

新規

洛西ニュータウンや向島ニュータウンなどの中・大規模な公的賃貸住宅団地については、団地内部だけでなく、周辺地域も含めたコミュニティの活性化及びそれに伴う居住環境の改善等を図ることを目的として、団地再生・ストック活用方策について考える必要がある。

<検討すべき施策の例>

- 未活用となっている市営住宅住戸の活用可能性に係る検討 新規

#### 4 具体的な施策として検討すべき項目について（これまでに出了な意見）

「京都市住宅マスタープラン」に掲げる施策の進捗状況の点検及び評価をしている中で、今後取り組むべき施策として検討すべき項目について出された主な意見を取りまとめている。

これらの意見は、平成27年度の審議会において、既存施策の見直しや新たな施策の検討に向けた審議の材料とする。

##### (1) 「住み継ぐ」

- ・ 「京都らしいすまい方」に関する市民レベルでの議論の戦略的な展開
- ・ 地域のマネジメントを地域が行ううえで必要となるコミュニティの仕組みの構築
- ・ 若者と既存の町内会、流動層と定住層を結び付けるオープンプラットフォームの構築
- ・ 大学との連携による大学生の地域参加を促す環境整備に向けた取組
- ・ 地域コミュニティ形成の核となるような店舗、芸術家や文化人に対する住宅面からの支援
- ・ 地域活動にメリットを見出す方策の一つとして、市が借り上げた袋路の長屋の管理や高齢者の見守りサービスなどを地域が担う仕組みの構築
- ・ 大型京町家の解体を食い止めるための方策
- ・ 保全・活用に理解のある外国人富裕層に対するプロモート
- ・ 京町家の借上げ公営住宅としての活用
- ・ 市による京町家の寄付の受入れ及び活用
- ・ 住まいや工房などとして活用されている京町家を一般に公開し、魅力を発信するイベント
- ・ 京町家の住まいとしての魅力を対外的に発信していく取組
- ・ 市街化調整区域内の既存ストックの活用を促進する観点からの都市計画制度の見直し及び国への要望
- ・ 若年低所得世帯及び子育て世帯のニーズ把握と、居住支援策
- ・ 子どもの住生活、居住支援
- ・ 他大学の学生との交流も含めた学生シェアハウス等の活用方策の検討及び大家さんへの働きかけ
- ・ UR都市機構と連携した子育て支援サービスや高齢者のサポート支援
- ・ 市内の多様な地域特性なども含め、住まいや居住地の選択に必要な情報を一元的に発信できる窓口機能の強化
- ・ 平成の京町家について、複数の政策目的から切り離れた「京都らしい新たな住宅の啓発モデル」としての再編
- ・ 平成の京町家の認定基準の中で優先順位を付け重点を絞ったうえ、そのうち数点でも取り入れた住宅を評価する制度への見直し
- ・ 平成の京町家住宅展示場KYOMOにおいて、夏場・冬場の効果を実感できる取組
- ・ 新築時に予め建替えの仕組みが計画されたマンション供給の誘導
- ・ 低層長屋型で構造上住戸ごとの建替えが可能な集合住宅の誘導
- ・ マンションの売買、賃貸時に地域参画につながる情報提供の取組
- ・ 耐震、省エネ、バリアフリー等リフォームに関する一元的な相談窓口の設置

- ・ 子育て世帯や高齢者世帯など世帯特性に特化した住宅改修助成制度
- ・ 超低金利時代における住宅の融資制度の改廃も含めた見直し
- ・ 京都市の将来的な都市構造の展望を踏まえた空き家対策
- ・ 路地奥の未活用の空き家を、京都市が耐震補強等を行う代わりに、長期間無償で借り上げる仕組み
- ・ 空き家の適正管理に係る情報の積極的な周知
- ・ 個人の大家等に支援メニューを隔々まで行き渡らせる住情報の発信
- ・ 個人の大家に対する賃貸住宅建設等に関する注意喚起に係る取組
- ・ 中古住宅流通の状況及び住宅取得に係るニーズの把握と必要な支援

## (2) 「そなえる」

- ・ 災害発生後の応急段階の住宅確保、復興段階の住宅再建に関する計画
- ・ 第3次被害想定をもとにした応急仮設住宅の供給シミュレーション
- ・ 応急仮設住宅の建設用地確保に向けたオープンスペース利用計画
- ・ 応急借上げ住宅の供給に係る民間事業者との協定の締結
- ・ 災害時の応急借上げ住宅の確保を念頭に置いた民間賃貸住宅の把握
- ・ 応急借上げ住宅の供給スキームの構築につながる民間賃貸住宅の借上げによる住宅セーフティネット対策
- ・ 耐震改修、省エネルギーフォームの他、バリアフリー改修等、住宅改修に係る一元的な相談窓口体制の充実（非常時の相談対応も念頭に置いた拡充）
- ・ 地震災害、浸水被害、土砂災害などの災害リスクに係る住情報の発信
- ・ 不動産流通時（売買、賃貸）における災害リスク情報の提供
- ・ 震災時の延焼危険度等に関するハザードマップの作成・配布
- ・ 「防災まちづくり方針」等の策定を通じた被災後の復興イメージの共有
- ・ 災害時の消火活動等が地域において円滑に機能するための消防設備の確保及び平時における消防団、消防局と連携した取組
- ・ 大規模共同住宅の建設において、防災機能（貯水槽、備蓄倉庫等）の整備を誘導
- ・ 防災安全性を確保した袋路の再生など、一定のエリアを対象とした官民連携によるモデル事業
- ・ 高齢者等の災害弱者の把握と日常的な見守り活動に取り組む地域の拡大に向けた支援
- ・ 災害時の対応やコミュニティ形成に寄与するお寺や神社の役割を位置付け
- ・ 水害及び土砂災害が想定される区域における住宅のハード対策への支援（規制、助成等）

## (3) 「支え合う」

- ・ ワーキングプア等、自立した生活ができない若者支援
- ・ 大学卒業後、経済的に安定するまでの間の若者支援
- ・ 京都で大学生活を送る学生に対する居住支援
- ・ 子育て世帯への支援だけでなく、子どもそのものの居住支援
- ・ 公営住宅における入居対象世帯の拡大
- ・ 高齢者以外の住宅確保要配慮者等も含めた京都市居住支援協議会における取組の充実

- ・ 国の民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業に要件を加味した家賃補助制度
- ・ 都心部の低家賃老朽木造住宅を対象としたエリア限定や、経済力が十分ではない若者に対する期間限定の家賃補助制度
- ・ 市営住宅の更新時期等を見据え、その役割や地域性、民間賃貸住宅市場などを踏まえた市営住宅管理戸数のあり方
- ・ 市営住宅団地の集会室等をサービス提供拠点とした、サービス付き高齢者向け住宅への転用
- ・ 住宅セーフティネットの観点から、市営住宅及び民間住宅も含め、個々の状況に応じた必要な住情報を提供できるセンター機能の強化
- ・ 市の借り上げや公的信用力の付与による低所得高齢者向けの低廉な家賃の住宅供給
- ・ 家主の不安解消に向け、高齢者等の入居に係る課題への対応策を整理し発信
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の常駐職員の要件緩和による面的な見守りサービスの提供
- ・ 子育て世帯だけでなく、子どもそのものの居住という観点からの支援
- ・ 応急的な改修への助成だけでなく、家賃補助制度や住み替え制度
- ・ 中・大規模の公的賃貸住宅団地において、日常的に住民が集まるようなコミュニティビジネス拠点として集会室等を活用
- ・ 中・大規模の公的賃貸住宅団地における既存住戸のリノベーションにより若年世帯、子育て世帯の呼び込み
- ・ 未活用となっている市営住宅住戸について、原状回復義務を一定程度緩和し、入居者自らが改修できる仕組みの導入

## 京都市住宅マスタープランに掲げる

- ① 「施策の方向（大項目）」ごとの評価まとめ
- ② 「施策の方向（中項目）」に係る評価票一覧

一部抜粋



## ■ 京都らしいすまい方の継承（施策の方向（大項目））

### ○ 評価できる点

#### （京都らしいすまい方）

- ・ 環境家計簿の普及拡大や、まちの美化住民協定制度の推進、京安心すまいセンターによる各種啓発事業など、京都が培ってきたすまい方や暮らし方を次代に引き継ぐための取組が進められている。

#### （コミュニティ形成の円滑化支援）

- ・ 地域コミュニティ活性化推進条例が制定され、様々な施策が体系的に取り組みられている。

#### （京町家の保全・活用）

- ・ 現行の建築基準法において可能な改修等について紹介する「京町家できること集」の作成や、京町家を正当に評価するための仕組みである「京町家カルテ」の整備など、京町家の保全・活用に資する取組が着実に進められている。

### ● 今後の課題

#### （京都らしいすまい方）

- ・ 国による新築住宅の省エネ義務化が予定されているが、それが「京都らしいすまい方」にどのような影響が出てくるのか議論が必要である。また、「京都らしいすまい方」を、どのレベルで求めるのか（市内全地域でそれを求めるのか、など）、今後も継続した議論が必要である。
- ・ 「京都らしいすまい方の継承」に関する成果指標については、関連する指標を複数設定して、適切な評価ができるようにする必要である。

#### （コミュニティ形成の円滑化支援）

- ・ 町内会の高齢化が進んでいるため、若者にいかに地域コミュニティに入ってもらえるかが重要な課題である。
- ・ 一方で、若い世代は地域コミュニティに無関心であるため、この間を繋ぐような若い世代が受け入れやすいような観点からの検討が必要ではないか。

#### （京町家の保全・活用）

- ・ 京町家に関して様々な施策が行われているが、特に市外の方への周知については改善の余地があるのでは。
- ・ 大規模町家の問題をよく聞くが、居住用の京町家に対するリノベーションなどの支援ができないか。

#### （市街化調整区域における住宅建設）

- ・ 市街化調整区域における住宅の建設は、長期的には空き家の増加につながるため、空き家対策とセットで考えていく必要があるのでは。
- ・ 市街化調整区域の設定はストック活用の時代に設けられたものではない。今のニーズに合った見直しを検討してはどうか。

#### （人口減少への対応）

- ・ 定住人口を増やすためには子育て世帯、若年世帯の確保と、その世帯が収入を得るための仕事が必要。
- ・ 京都は大学のまち、学生のまちとして非常に魅力的である。学生のまちとしての取組

を積極的にしてはどうか。

**(住情報の提供・発信)**

- ・ 様々な施策が打たれているが市民の立場からすると可能な限り一箇所にまとまっている方が分かりやすい。

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）		(1) 京都らしいすまい方の継承		
施策の方向（中項目）		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		
内 容	<p>はるか昔から京都には、「しまつ」という言葉に表されるように、ものを無駄にせず長く大切に使うという精神文化が息づいています。伝統的な都市住宅である京町家においては、坪庭を設け、打ち水をして涼風を取り入れたり、夏が近づくときと風通しのよい建具に入替え、夏座敷にしつらえを換えるなど、夏の蒸し暑さに備えるための先人たちの知恵と工夫により、厳しく多様な気候に対応するすまい方が形成されています。</p> <p>現在、地球温暖化対策の必要性が高まる中、こうした精神文化やすまい方を引き継いでいく必要があります。</p> <p>また、京都では古くから自治意識が高く、現在も、元学区等の単位での地域活動が活発に取り組まれています。このことを踏まえ、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を進めます。こうした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に対する支援を行い、空き家増加の抑制や適正な維持管理による危険住宅化を防止します。</p> <p>さらに、地域の特性を生かしたすまい方を継承するために、まちづくりにおけるルールづくりや住教育等を推進します。</p>			
	<p>施策に関連する 主な分野別計画等</p>	「京都市地球温暖化対策計画」		
<b>施策項目</b>				
番号	通し番号	施策名	施策・事業	実施状況
1	1	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
2	2	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
3	3	すまいよろず相談機能の充実	事業	実施
4	4	市民に対する啓発と住教育を含む学習支援	事業	実施
5	5	町家型共同住宅の供給促進	事業	実施
6	6	環境家計簿の普及拡大	事業	実施
7	7	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	事業	実施
8	8	まちの美化住民協定制度の推進	事業	実施
9	9	「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	事業	実施
<p>【中間取りまとめにおける総合評価】（3段階評価）</p> <p style="text-align: center;"><b>B 評価：「概ね順調に取り組が進んでいる」</b></p>				

課題認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>		
今後の進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>		
<b>関連する成果指標</b>			
指標名	プラン策定時	平成 25 年度	目標値
<b>京都市住宅マスタープランにおける成果指標</b>			
京町家の年間リフォーム実施率	7.0%	—	10.0%
平成の京町家累積認定戸数	(制度創設前)	45 戸 (うち伝統型2戸)	5,200 戸
<b>施策評価における指標</b>			
平成の京町家累積認定戸数（京都らしい住宅ストックの普及）【再掲】	(制度創設前)	45 戸 (うち伝統型2戸)	5,200 戸
<b>事務事業評価における指標</b>			
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)
まちづくり支援実施地区数	年間 15 地区	年間 16 地区	過去 5 年間の最高値
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
環境にやさしいライフスタイルへの転換に係るキャンペーン参加者数	—	2,135 人	2,400 人 (H27)
「京のアジェンダ 21」リーディングプロジェクト参加者数	—	1,454 人	過去 5 年間の最高値
まちの美化推進住民協定の締結数	357 件	389 件	399 件 (H26)
「エコ学区」数	—	163 学区	222 学区 (H27)