

# 京都市 住宅マスタープラン

京都市住生活基本計画

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

中間見直し



# はじめに

京都市長

門川 大作



市民の方からは、「これからも京都に住み続けたい」。学生さんからは、「卒業後も京都に住み続けたい」。市外の方からは、「京都に住んでみたい」…。そんな嬉しいお声をたくさんお聞きします。そうした御希望にしっかりとお応えするためには、毎日の暮らしの拠点であるすまいに関する取組が極めて重要です。

京都市では、平成22年3月に「京都市住宅マスタープラン」を策定し、市民、事業者の皆様と共に、京都らしいすまいやまちをつくり、未来へ引き継ぐための取組を進めてまいりました。おかげさまで、空き家の活用促進を柱とする全国でも先進的な空き家対策条例の制定、不動産関係団体や福祉関係団体の皆様との連携によるお年寄りの住宅確保と居住支援、自治会と大学が連携し、大学生が市営住宅に住みながら地域を活性化する全国初の取組など、数々の取組が大きく前進しました。

一方で、少子高齢化の進行や空き家の増加、住宅分野での省エネルギー化の進展など、すまいを取り巻く社会情勢は大きく変化しています。

こうした状況を踏まえ、本市ではプランの中間見直しを行いました。すまいを次代に「住み継ぐ」、災害に「そなえる」、すまい・まちづくりをみんなで「支え合う」という施策の3本柱は引き続き維持しつつ、それらを横断的に見る視点として新たに「住情報の発信・提供機能の拡充」を加え、更に取り組んでいくこととしています。

今、人口減少社会や東京一極集中といった大きな課題に挑戦する「地方創生」が全国的に進められていますが、多くの人々が集う魅力溢れるまちを築いていくうえでも、今回の見直しに基づく取組は大きな意義を持つものと考えます。掲げた施策の一つ一つを、スピード感を持って実行してまいりますので、今後も皆様の御支援、御協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、この度の中間見直しに当たり徹底的に議論を尽くしてくださいました京都市住宅審議会の委員の皆様、取りまとめ案に対して貴重な御意見をお寄せくださいました皆様に、心から御礼を申し上げます。

<b>■ 中間見直し後の京都市住宅マスタープランの構成</b>	<b>2</b>
<b>第1 現行のマスタープランの位置付け、中間見直しの背景及びこれまでの取組状況</b>	<b>4</b>
1 現行のマスタープランについて	
2 マスタープランの位置付け	
3 中間見直しの背景	
4 マスタープラン策定後の主な取組の状況	
<b>第2 マスタープラン策定後の社会情勢の変化</b>	<b>6</b>
変化1 人口減少、少子高齢化の傾向	
変化2 空き家率及び空き家数の状況	
変化3 自然災害の脅威	
変化4 高齢者、ひとり親世帯等の増加予想	
変化5 経済情勢等の変化	
<b>第3 中間見直しにおける基本的な考え方</b>	<b>8</b>
<b>第4 施策推進のための横断的な視点</b>	<b>8</b>
<b>第5 今後の施策の方向</b>	<b>9</b>
<b>住み継ぐ</b>	<b>10</b>
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	
既存住宅の流通活性化のための条件整備	
<b>そなえる</b>	<b>12</b>
住宅・住環境の安全性の向上	
<b>支え合う</b>	<b>13</b>
重層的な住宅セーフティネットの構築	
中・大規模の市営住宅団地のマネジメント	
<b>■ 参考資料</b>	<b>14</b>
用語解説（※印の付いた用語の解説）	
統計資料	
京都市住宅審議会 委員	
京都市住宅審議会における審議概要	

今回の中間見直しは、平成22年3月に策定した「京都市住宅マスタープラン」以降の社会情勢の変化や、施策の進捗状況等を踏まえ、今後重点的に取り組む内容を中心にまとめたものです。

「京都市住宅マスタープラン」については、京都市住宅政策課のホームページで御覧いただけます。

【ホームページ】 <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000077367.html>

## 中間見直し後の京都市住宅マスタープランの構成

### 現在の京都市住宅マスタープランの位置付け

#### 策定の背景と経過

【国の動き（住宅政策の転換）】

- ・住生活基本法の制定（平成18年6月）
- ・住宅セーフティネット法の制定（平成19年7月）

【京都市の動き】

- ・新景観政策の施行（平成19年9月）、「環境モデル都市」に選定（平成21年1月）

【社会情勢の変化】

- ・少子高齢化、人口減少社会の到来

#### 住宅マスタープランの役割

京都らしいすまいの文化の継承と発展に寄与し、市民、事業者、行政が協働して推進する今後の京都のすまいづくりの基本的な指針

#### 住宅マスタープランの位置付け

- ・「京都市基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画
- ・住生活基本法に基づく住生活基本計画に沿った計画（京都市住生活基本計画を兼ねる）

#### 計画期間と中間見直し

- ・2010（平成22）年度から2019（平成31）年度までの10年間
- ・2015（平成27）年度に、社会情勢の変化や施策の進捗状況を踏まえた中間見直しを実施

### 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

#### 社会動向

- ・人口の減少、少子高齢化の進展
- ・「環境モデル都市・京都」としての環境政策の展開
- ・経済の先行きが不透明
- ・厳しい財政状況

#### 京都のすまいの特徴

- ・戦前木造住宅が多く存在
- ・都心居住の歴史が長く、美しい町並みを形成
- ・山間地域からの良質な木材の供給によってすまいづくりが支えられてきた。

#### 住宅ストックの流通・管理の課題

- ・住宅総数が世帯総数を上回り、空き家が増加
- ・既存住宅の流通に必要な環境整備が不十分
- ・京町家の減少が進行
- ・郊外住宅地における狭小宅地の存在、ニュータウンの急激な高齢化の進展、山間地域の人口減少に伴う空き家の増加 など

#### 住宅・住宅地の安全上の課題

- ・住宅ストック全体の耐震性が不十分
- ・安全性が確認されないまま流通、使用されている住宅が存在
- ・都心部に袋路\*等の細街路\*が多い。

#### 住宅確保要配慮者\*の住生活の課題

- ・住宅確保要配慮者の増加が予想される。
- ・セーフティネットの中核となる市営住宅の更なる適切な管理・運営が求められる。
- ・民間賃貸住宅には、品質が不十分なものが多く、改善が進んでいない。

### 住宅政策の基本的な考え方と目標

#### 理念

市民にとって健康で文化的な生活を営むために不可欠な生活基盤である住宅の確保と多様な住宅が供給される社会環境の整備により、生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに市民社会の健全な発展を目指す。

#### 基本的な考え方

- ・京都の財産となる「環境」、「景観」、「コミュニティ」を継承、発展させる取組を進め、京都のアイデンティティの確立による京都のすまいの将来像・あり方を示す。
- ・防災・減災、住宅セーフティネットの構築を効果的に進めるため、市場の機能を生かす。

#### 目標

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

- ・目標を市民と共有するための3つのキーワード

住み継ぐ

そなえる

支え合う

### マスタープラン策定後の社会情勢の変化

#### 人口減少，少子高齢化の傾向が強まっている

- ・京都市の人口は，出生率等が現状のまま推移すると，平成72年には111万人に減少するとの推計
- ・京都市の合計特殊出生率は1.26で，全国平均を大きく下回っている。
- ・京都市の高齢者の割合は，平成47年には人口の33%に達するとの推計

#### 空き家率は横ばい，空き家数は増加している

- ・5年前と比較すると空き家率はほぼ横ばいだが，空き家総数は4千戸増加している。

#### 自然災害の脅威が増している

- ・平成23年3月に東日本大震災が発生。京都市においても今後巨大地震が予測されている。
- ・近年は水害，土砂災害等も多発

#### 高齢者やひとり親世帯は今後も増加の見込み

- ・人口減少が予測される中であっても，高齢単身者世帯やひとり親世帯は今後も増加が見込まれている。

#### 経済情勢は回復傾向，財政状況は依然厳しい

- ・京都市の現在の経済情勢は回復傾向
- ・京都市の財政状況は依然として厳しい状況

### 中間見直しにおける基本的な考え方

- ・「歴史」，「文化」，「環境」，「景観」，「地域力」などの京都の持つ強みと魅力を最大限に活用した住宅政策を展開する中で，京都らしいすまいやすまい方を継承，発展させるとともに，子育て・若年層世帯などの多様なニーズに応じた住宅の供給や住情報の提供，ニュータウンの再生等に取り組むことにより，人口減少の進行に歯止めをかける。
- ・住宅政策の根幹である安心，安全なすまい・まちづくりのために，耐震改修，密集市街地対策や空き家対策等のこれまでの取組をさらに進める。また，誰もが安心して暮らすことができるすまいの実現に向けて，市営住宅をはじめとする住宅セーフティネット機能の充実を図る。

### 施策推進のための横断的な視点

- 地域の多様な特性を生かす
- 市場の機能を重点的に進める
- 多様な主体との「共汗」，多様な分野・政策の「融合」を進める
- 住情報の発信・提供機能を拡充する

### 施策の方向

#### 京都らしいすまい方の継承

##### 住み継ぐ

京都らしい良質なすまいやまちを守り，育て，大切に手入れをしながら，すまい方や暮らし方とともに次代に引き継ぐ。

- ・次世代の居住促進・子育て支援
- ・住教育・住育の推進
- ・住情報の一元化と効果的な発信
- ・京町家の保全・活用の推進 など

#### 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
- ・安心してリフォームを実施するための環境整備 など

#### 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
- ・良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

##### そなえる

災害に備え，被害を最小限に抑えるためのまちづくりを進める。

#### 住宅・住環境の安全性の向上

- ・災害に備えた平時からの取組の推進
- ・被災想定情報等の一元的な提供・発信
- ・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 など

##### 支え合う

誰もが安心して暮らすことのできるすまいやまちをみんなで実現する。

#### 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
- ・民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援 など

#### 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

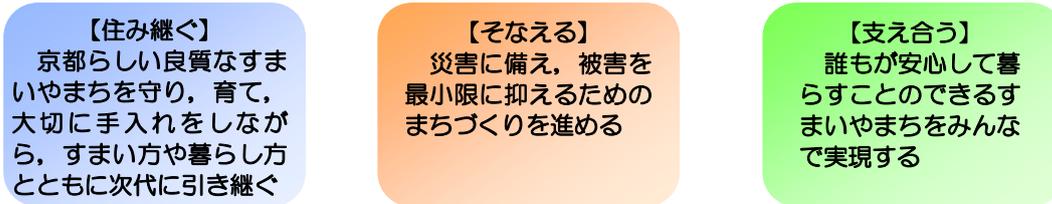
- ・コミュニティバランスに配慮した団地づくり
- ・ニュータウンにおける団地再生・ストック活用の推進 など

# 第1 現行のマスタープランの位置付け，中間見直しの背景及びこれまでの取組状況

## 1 現行のマスタープランについて

平成22年3月に策定した京都市住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」といいます。）は，京都らしいすまいの文化の継承と発展に寄与し，市民，事業者，行政が協働する京都のすまいづくりの指針です。

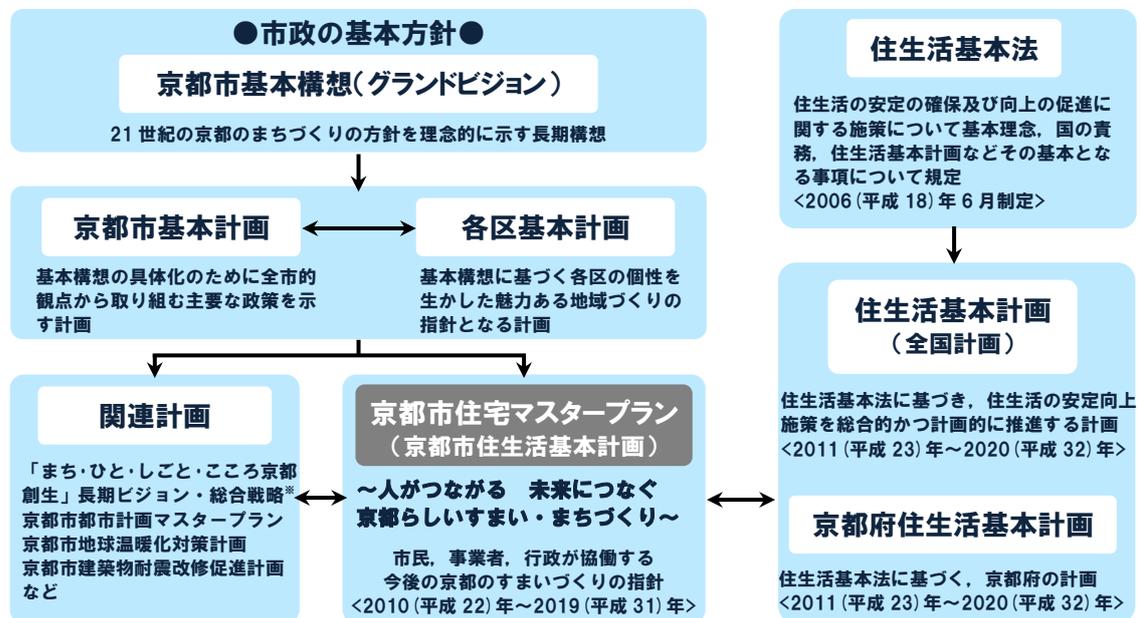
マスタープランでは，「人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり」を住宅政策の目標とし，「住み継ぐ」，「そなえる」，「支え合う」の3つのキーワードを掲げており，現在，様々な住宅政策の展開を進めています。



## 2 マスタープランの位置付け

このマスタープランは，「はばだけ未来へ！京プラン（京都市基本計画）」<sup>\*</sup>を上位計画とする住宅部門の基本計画として位置付けています。

また，住生活基本法に基づき閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」や，全国計画に基づく「京都府住生活基本計画」に沿うものです。



## 3 中間見直しの背景

マスタープランについては，社会動向や施策の効果を踏まえ，5年を目途に進捗状況を点検し，見直し等を行うこととしております。

今回の中間見直しは，マスタープラン策定後の社会情勢やすまいを取り巻く様々な環境の変化を背景に，これまでの施策の進捗状況を踏まえ，京都市住宅審議会<sup>\*</sup>からの答申を基に検討を行い，取りまとめたものです。

## 4 マスタープラン策定後の主な取組の状況

### 総合的な空き家対策を進めています。

空き家をまちの貴重な資源と捉え、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」\*に基づき、空き家の発生の予防、活用・流通の促進、適正な管理といった総合的な空き家対策を進めています。



空き家の改修・活用事例

### 歴史的な町並みや地域コミュニティを活かしながら、住宅・住環境の安全性向上に取り組んでいます。



住民参加による防災まちづくりの取組  
(避難経路の確認の様子)

古い木造住宅が多く、細い路地や住宅が集積する密集市街地において、住宅の耐震化を進めるとともに、歴史的な町並みが残るまちの特性を活かしながら、地域自治を担う住民組織等と連携した防災まちづくりの取組を推進しています。

### 京都市居住支援協議会を設立し、高齢者の住宅確保、居住支援の取組を進めています。

不動産関係団体や福祉関係団体とともに、京都市居住支援協議会（京都市すこやか住宅ネット）\*を設立し、「すこやか賃貸住宅」\*の登録や情報発信、「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」\*の実施など、高齢者の住宅確保や居住支援の取組を進めています。



京都市すこやか住宅ネットのホームページ

### 市営住宅のコミュニティ活性化に向け、大学や地域と連携しながら取り組んでいます。



地域連携のイベントの様子（敬老会）

京都橘大学、醍醐中山団地町内連合会、京都市が連携し、醍醐中山団地において、学生がルームシェアしながら団地の活動に参加するとともに、大学と地域をつなぐ「地域連携センター」の分室を設置し様々な活動を行うなど、地域の活性化に寄与する取組を進めています。

### 「平成の京町家」については、市民や事業者へのより一層の普及が求められています。

伝統的な京町家の知恵と現代的な技術を融合した「平成の京町家」\*の普及に向けて、モデル住宅展示場「KYOMO」\*を開設しイベント等の取組を進めていますが、より一層の普及を目指した取組の展開が求められています。



平成の京町家モデル住宅展示場「KYOMO」

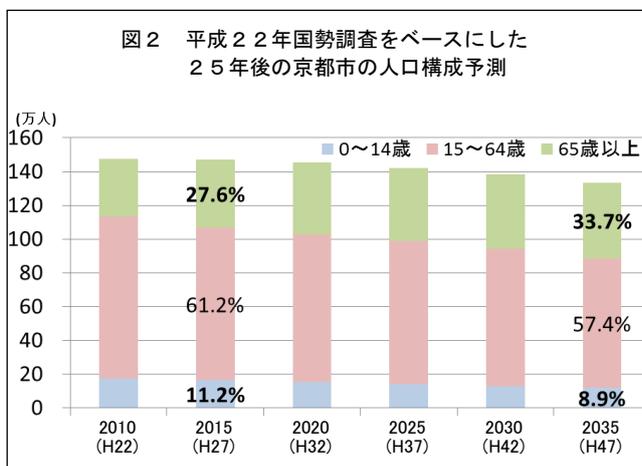
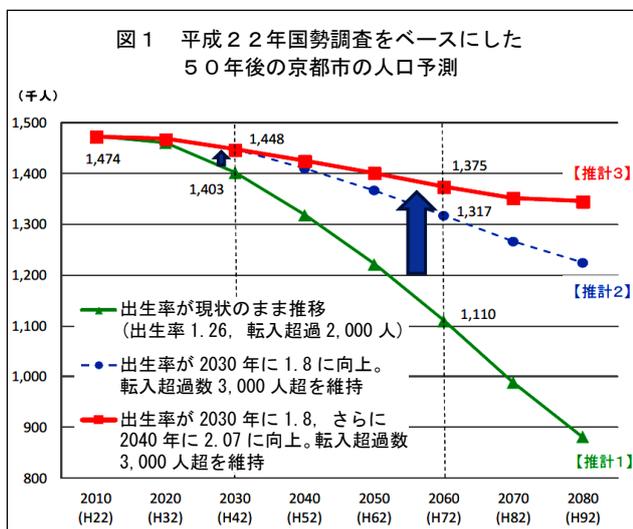
## 第2 マスタープラン策定後の社会情勢の変化

マスタープラン策定後の社会情勢の変化として、主に次のようなものが挙げられます。

### 変化1 人口減少、少子高齢化の傾向が強まっています。

- 京都市の人口動向は、出生率等が現状のまま推移すると、2060（平成72）年には111万人に減少すると見込まれています。（図1の【推計1】）
- 京都市の人口に占める65歳以上の割合は、2035（平成47）年には約6ポイントの増加、15歳未満の割合は約2ポイントの減少が見込まれ、少子高齢化の傾向がますます強まる見通しです。（図2）

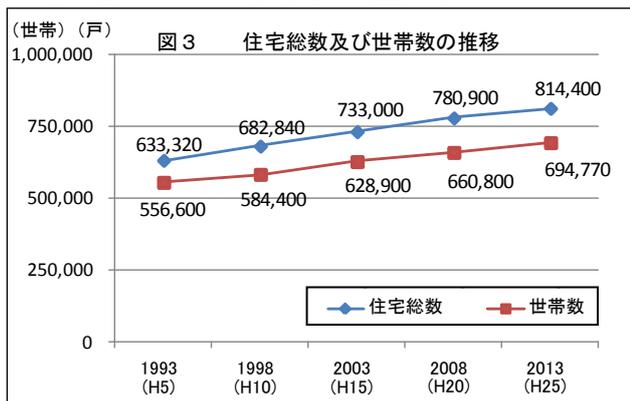
そのため、京都市では、平成27年9月に「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」長期ビジョンと総合戦略を策定し、就労や結婚・出産・子育ての希望の実現に取り組むことで、出生率の向上や転入の促進を図り、人口減少社会の克服等に挑戦することとしています。



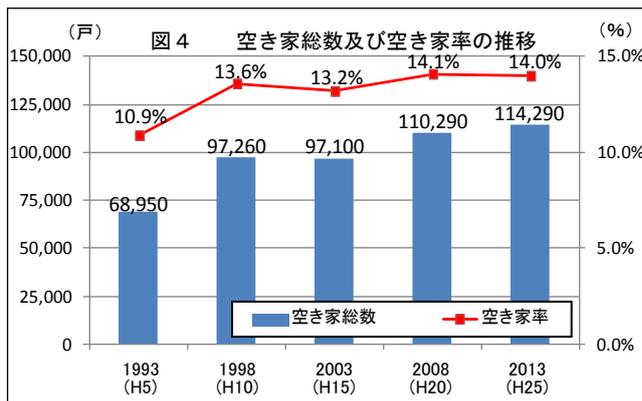
出典：国立社会保障・人口問題研究所

### 変化2 空き家率は横ばいで推移しているものの、空き家数は増加しています。

- 京都市の住宅総数は2013（平成25）年現在、約81万4千戸であり、世帯数（約69万5千世帯）よりも多い状況となっています。（図3）
- 空き家率については14.0%となっており、5年前の2008（平成20）年の14.1%と比較するとほぼ横ばいで推移していますが、空き家総数は5年前から4千戸増加しています。（図4）



出典：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



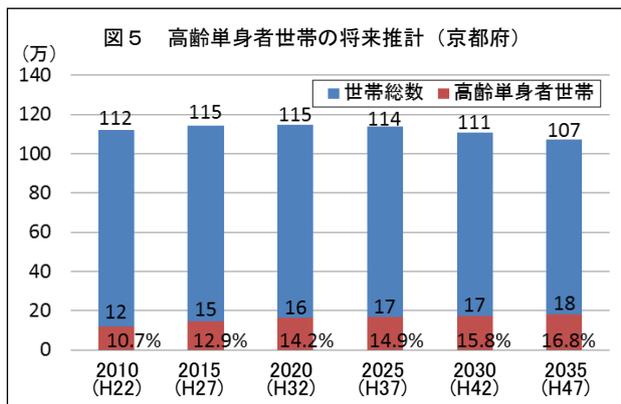
出典：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

### 変化3 自然災害の脅威が増えています。

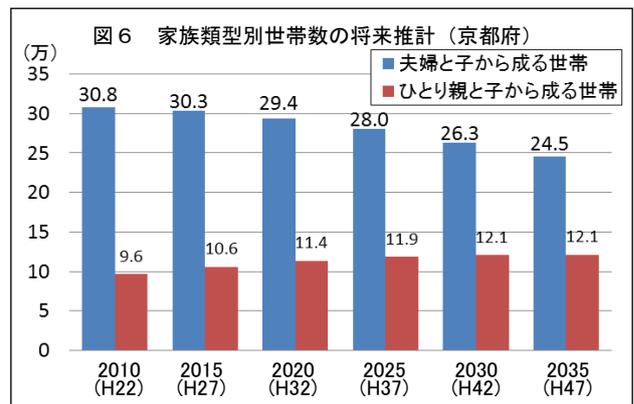
- 平成23年3月11日、未曾有の大災害となった東日本大震災が発生しました。京都市においても、今後、内陸型\*の地震活動や海溝型\*の巨大地震による被害が予測されています。
- また、近年は台風や局地的な集中豪雨に伴う水害や土砂災害等、各地で大きな被害が相次いで発生しており、京都市においても被害が生じるなど、自然災害の脅威が増えています。

### 変化4 高齢者やひとり親世帯等は、今後も増加が予想されています。

- 人口減少が予測される中で、高齢者は総数、割合とも増加が見込まれており、京都市下では、2030（平成42）年には、高齢単身者世帯が世帯数全体の約16%を占めると推計されています。（図5）
- 夫婦と子から成る世帯は今後減少が予測されていますが、一方で、ひとり親世帯の数は2030（平成42）年まで増え続けると推計されています。（図6）



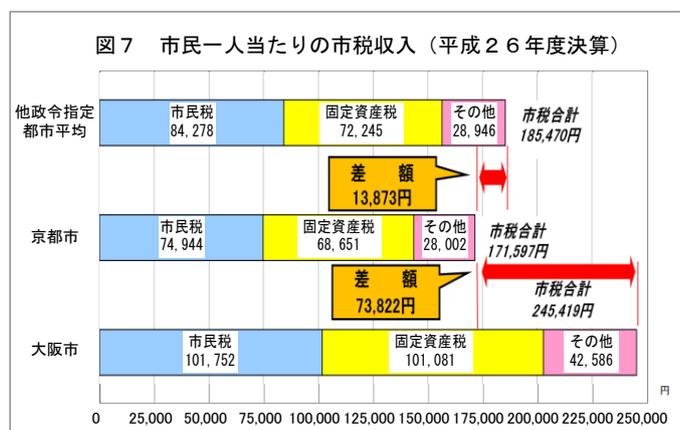
出典：国立社会保障・人口問題研究所



出典：国立社会保障・人口問題研究所

### 変化5 経済情勢は全体的に回復傾向にある中、財政状況は依然として厳しい状況です。

- 京都市の経済情勢は、市内総生産\*、企業倒産件数、完全失業率\*等が改善するなど、全体としては回復傾向にあることがうかがえます。
- 市民一人当たりの市税収入は他の指定都市の平均より約14,000円少なく（図7）、また、社会福祉関連経費\*は年々増加するなど、京都市の財政状況は依然厳しい状況にあります。



出典：京都市行財政局財政課「平成26年度決算参考データ集」

### 第3 中間見直しにおける基本的な考え方

マスタープランの目標や、「住み継ぐ」、「そなえる」、「支え合う」という3つのキーワードを引き続き基本としつつ、京都に対する世界からの関心の高まりや、少子高齢化等の社会情勢の変化、これまでの施策の展開などを踏まえ、以下の2つの考え方を基に中間見直しを行うこととします。

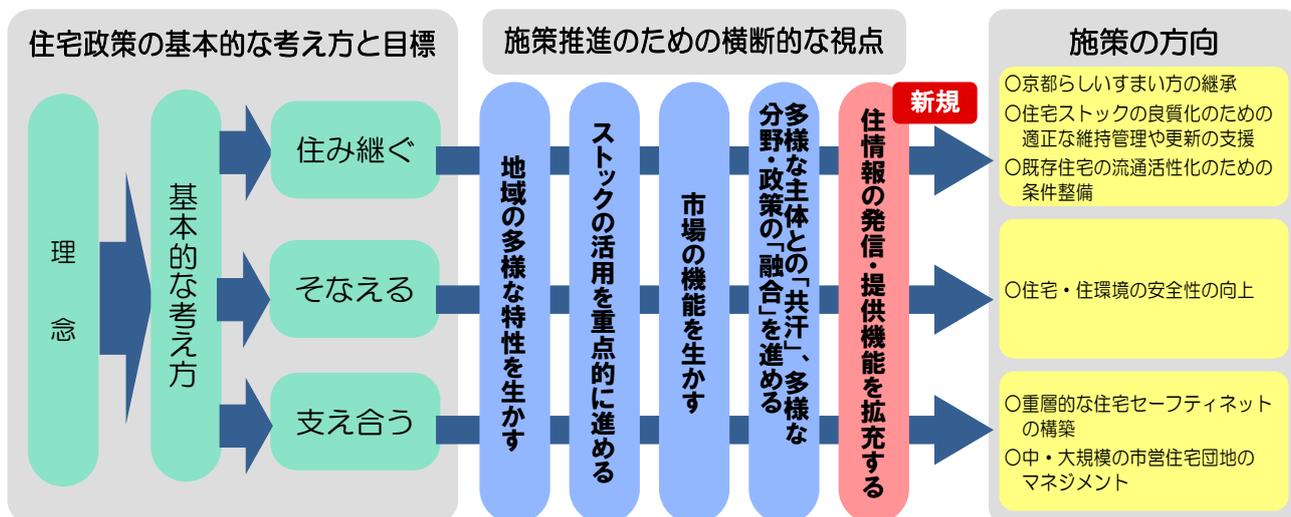
#### 中間見直しにおける基本的な考え方

- 「歴史」、「文化」、「環境」、「景観」、「地域力」などの京都の持つ強みと魅力を最大限に活用した住宅政策を展開する中で、京都らしいすまいやすまい方を継承、発展させるとともに、子育て・若年層世帯などの多様なニーズに応じた住宅の供給や住情報の提供、ニュータウンの再生等に取り組むことにより、人口減少の進行に歯止めをかける。
- 住宅政策の根幹である安心、安全なすまい・まちづくりのために、耐震改修、密集市街地対策や空き家対策等のこれまでの取組をさらに進める。また、誰もが安心して暮らすことができるすまいの実現に向けて、市営住宅をはじめとする住宅セーフティネット機能の充実を図る。

### 第4 施策推進のための横断的な視点

人口減少の進行や、住宅総数が世帯総数を上回り空き家の増加が続いている状況等を踏まえ、今後、更に既存住宅の活用を進めていく必要があります。そのためには、「住み継ぐ」、「そなえる」、「支え合う」の各分野において多様な居住ニーズに対応し、すまい手が望む住宅選択や住宅改修に必要な住情報を的確に入手し、利用できる環境整備がより一層求められます。

したがって、「住み継ぐ」、「そなえる」、「支え合う」の各分野における施策に共通する横断的な視点として、新たに「住情報の発信・提供機能を拡充する」を追加し、取組を進めます。



## 第5 今後の施策の方向

中間見直しにおける基本的な考え方と、施策推進のための横断的な視点に基づき、マスタープラン策定後の社会情勢の変化等に対応するため、新たに6つの項目を追加します。

また、既存の施策の方向23項目のうち6項目については取組を充実させつつ、その他の項目についても継続的に取り組んでいきます。

### 今後の施策の方向

#### 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
- 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
- **次世代の居住促進・子育て支援** **新規**
- **住教育・住育の推進** **新規**
- **住情報の一元化と効果的な発信** **新規**
- **京町家の保全・活用の推進** **充実**
- 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進
- 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

#### 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** **充実**
- 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
- 民間活力を活用した住宅ストックの良質化
- 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
- 安心してリフォームを実施するための環境整備

#### 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** **充実**
- 良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備

#### 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
- **災害に備えた平時からの取組の推進** **新規**
- **被災想定情報等の一元的な提供・発信** **新規**
- **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** **充実**
- コミュニティを生かした防災・減災への取組の促進

#### 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** **充実**
- 市営住宅の適切な更新と維持管理
- 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
- **民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援** **充実**
- 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
- 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

#### 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
- 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
- **ニュータウンにおける団地再生・ストック活用の推進** **新規**

## 京都らしいすまい方の継承

### ○ 次世代の居住促進・子育て支援

新規

市営住宅において、大学生などの若い世代の発想や感性も取り入れながら、子育て・若年層世帯向けにリノベーションを行った住戸の供給を進めます。

また、民間賃貸住宅においても、空き家の活用を更に促進するとともに、子育て・若年層世帯向けのリノベーションを促進します。

あわせて、地域の子育て支援施設・活動等の子育て世帯の暮らしを支える情報や、ライフスタイルに応じて選択できる多様なすまい方に関する情報を幅広く提供・発信する取組を進めます。



UR都市機構によるリノベーション事例



地域における子育て支援活動

### ○ 住教育・住育の推進

新規

京都の未来を担う子どもたちに対して、京町家をはじめとした京都ならではのすまいや暮らし方を継承するため、すまいに関する基礎的な知識・知恵や、環境への配慮などの京都らしい暮らし方について、社会学習の場や学校等様々な機会を通じて学ぶことができるよう、「住教育」の取組を進めます。



京町家を活用した授業の様子

また、セミナーの開催等により、家族の絆や地域とのつながりを大切にしたい暮らしや、子どもたちが暮らしの中で学び、すこやかに育つすまいのあり方を創造する「住育」の取組を推進します。

### ○ 住情報の一元化と効果的な発信

新規

地域のコミュニティ情報や、すまいとしての京町家や自然豊かな暮らしなど、京都ならではのすまいや暮らし方に関する様々な情報を一元的に取りまとめ、民間事業者等とも連携して、都心部、山間部などそれぞれの地域が持つ魅力を幅広く効果的に発信するための仕組みを構築し、子育て・若年層世帯の方々に向けて、多様な居住ニーズに応じた情報を発信・提供します。

また、リフォームを行おうとする人が安心してリフォームを実施できるよう、相談窓口の一元化や、各支援制度のパッケージ化など、利用できる制度を漏れなく周知するための環境を整備します。



自然豊かな暮らしの風景



リフォームに関するチラシ

## ○ 京町家の保全・活用の推進

充実

京町家を次世代に適切に継承していくための施策や基本理念等について、条例化を進めるとともに、市場での適正な評価を促す仕組みや、京町家の専門家による相談体制、さらに保全・活用のための資金調達の仕組みの充実を図ります。

特に大規模な京町家や文化的・景観的な価値が高い京町家については、活用に向けた提案や活用希望者とのマッチングのほか、適切に維持するために必要な支援などに取り組むとともに、解体等の動きを事前に把握し保全・活用につなげる仕組みの構築に向けて取組を進めます。



京都の町並みを形成する京町家

## 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

充実

「平成の京町家」の更なる普及に向け、「平成の京町家」に住むことにより得られる、環境面やコスト面のメリットを、市民や事業者の皆様に対して分かりやすく周知します。

さらに、これまでの「平成の京町家」の認定※に加え、全ての認定基準には満たないものの、平成の京町家の理念を取り入れた新築住宅を「普及版 平成の京町家」とするほか、新築住宅の省エネ義務化に係る国の動向も見据えながら、環境に配慮した住宅の普及拡大に向けた新たな取組を進めます。



平成の京町家普及センター

## 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

充実

住宅の性能向上につながる耐震・省エネなどのリフォーム支援制度の周知や、リフォームによる賃貸住宅の活用を促進する取組を進めるとともに、地域を主体とする空き家の活用等に関する取組を支援します。

これらに加え、リフォーム履歴をはじめとする住情報の発信など既存住宅の流通促進につながる仕組みの構築に向けて取組を進めます。



空き家の利活用についてのイメージ

住宅・住環境の安全性の向上

○ 災害に備えた平時からの取組の推進

新規

京都のまちを災害から守り、市民のいのちと暮らしを守るため、住宅の耐震化を更に促進します。

また、京都が被災した場合を想定し、災害発生から復興までにおける住宅供給に関する計画の策定に向けた検討を進めます。

あわせて、非常時において、迅速に官民が連携した対応ができるよう、平時から、地域住民や民間関係団体等と連携した取組を更に推進します。



災害図上訓練で被災時のシミュレーションをする様子

○ 被災想定情報等の一元的な提供・発信

新規

地震、水害、土砂災害のハザードマップ\*や被災時の避難場所などの情報について、すまいに関する情報として一元的に取りまとめ、幅広く発信するための仕組みの構築に向けて取組を進めます。



ハザードマップ



氾濫した河川



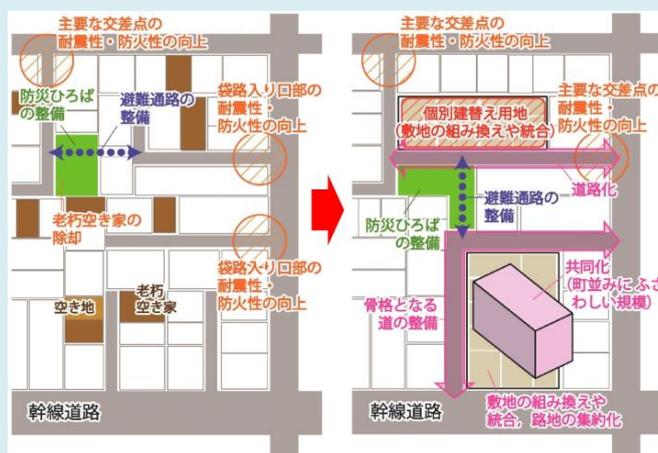
がけ崩れ

○ 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

充実

防災まちづくりを広く展開し、密集市街地・細街路の改善をより一層推進するため、事業者や専門家とも連携しながら、情報発信の強化や支援策の拡充等、施策の更なる充実を図ります。

さらに、袋路が集中する街区等の抜本的な改善に向け、建物の共同化や敷地の集約化等を活用した、京都ならではの事業のあり方や実現可能性について、検討を進めます。



袋路が集中する街区等の更なる改善イメージ

### 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

充実

市営住宅については、今後も引き続き、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中核的な役割を担うことが求められます。

そのため、住宅確保要配慮者の今後の動向も踏まえ、当面、公営住宅の管理戸数は現状程度を維持します。

また、今後の人口減少や少子高齢化を見据えつつ、特に、子育て・若年層世帯に対する市営住宅の供給や、子育て世帯とその親世帯が近くに住み助け合うことを支援する制度の検討を進めます。

#### ○ 民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

充実

高齢者が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できるよう、引き続き、京都市居住支援協議会を中心とした取組を進める中で、福祉施策との連携による高齢者の入居後の暮らしに係るサポートの充実を図ります。

これに加え、子育て世帯等に対しても、民間賃貸住宅等への居住支援に向けて、取組を進めます。

### 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

#### ○ ニュータウンにおける団地再生・ストック活用の推進

新規

洛西ニュータウンや向島ニュータウン等については、市内全域と比較して少子高齢化が更に進行しています。

そのため、ニュータウン内のそれぞれの地域特性を踏まえる中で、市営住宅において若者世代向けにリノベーションを行い住戸の改善を図ることや、団地周辺の地域も含めたコミュニティの活性化を促進することなどにより、ニュータウン団地の再生を推進します。



洛西ニュータウン



向島ニュータウン

用語解説

【P2】

細街路	幅員が4メートル未満の道のこと。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する人のこと。
袋路	道の一端のみが他の道に接続し、行き止まり等で通り抜けができない道のこと。

【P4】

京都市住宅審議会	市営住宅の管理、民間住宅の利用及び活用その他の市民の住生活の安定及び向上に関する事項について、市長の諮問に応じ、調査及び審議する機関
はばたけ未来へ！ 京プラン（京都市基本計画）	平成11年12月に策定した「京都市基本構想」を具体化する第2期の基本計画として、平成23年度から10年間の都市経営の基本となる計画として策定したもの。（平成22年12月10日策定）10年後に目指すべき京都の姿として6つの「京都の未来像」、そして未来像を実現するために特に優先的に取り組むべき11の「重点戦略」、更には政策推進の基盤となる行政経営の方針である「行政経営の大綱」を掲げている。
「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」長期ビジョン及び総合戦略	まち・ひと・しごと創生法に基づき、京都市が平成27年9月に策定した総合戦略。長期ビジョンについては45年後（2060年）を見据えた基本理念や人口の将来展望等を示しているのに対し、総合戦略については平成27年度からの5年間（平成31年度まで）の具体的な戦略を示している。

【P5】

京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例	空き家等の増加が防災上、防犯上、生活環境・景観の保全上多くの問題を生じさせ、さらには地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっていることから、空き家の活用等を総合的に推進し、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化、まちづくりの活動の促進や地域の良好な景観の保全に寄与することを目的として制定した条例（平成25年12月24日制定）
京都市居住支援協議会（京都市すこやか住宅ネット）	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、不動産関係団体及び福祉関係団体の参画を得て、官民協働で、住宅と福祉の両面から、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保に向けた取組を進めるため、平成24年9月に設立した組織のこと。（愛称：京都市すこやか住宅ネット）
京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業	一人暮らしの高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進と穏やかな生活を支援するため、低廉な「住まいの確保」と社会福祉法人による「見守り」などのサービスを提供するモデル事業のこと。

すこやか賃貸住宅	高齢であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅のこと。京都市居住支援協議会では、すこやか賃貸住宅や高齢者の住まい探しに御協力いただける仲介業者（すこやか賃貸住宅協力店）の登録を受け付けるとともに、その情報をホームページにおいてリアルタイムで発信し、高齢者の円滑な入居を支援している。
平成の京町家	伝統的な京町家の持つ、建物のつくりや空間構成などのハードの知恵と、環境共生の考え方や地域とつながった暮らし方などのソフトの知恵を継承しながら、断熱性、気密性の確保や高効率設備の利用、長寿命化のための仕組みの活用などの現代の技術や知恵を取り入れた、京都型の環境配慮住宅
モデル住宅展示場「KYOMO」	平成24年11月に下京区河原町通塩小路北西角に開設した、平成の京町家の実物を体感できる住宅展示場

## 【P7】

海溝型地震	陸側のプレートと海側のプレートの境界で起こる地震のこと。
完全失業率	働く意志は持っているが、所得が伴わない状態の求職者を完全失業者、その完全失業者と就業者の合計を労働力人口といい、労働力人口に占める完全失業者の割合を示す経済指標のことを完全失業率という。
市内総生産	1年間に市内で行われた各経済活動部門の生産活動によって新たに生み出された付加価値の貨幣評価額をいう。
社会福祉関連経費	京都市予算の一般歳出に占める、医療や介護などの社会保障に係る経費をいう。
内陸型地震	内陸で発生する活断層型の地震のこと。内陸型地震は我々の住む地域の近くで発生するため、局地的であっても激しい揺れを伴い、人命の損傷や構造物の破壊等、甚大な被害を引き起こす場合がある。

## 【P11】

平成の京町家認定制度	平成の京町家の目指すべきすまい像を実現する住宅の普及を目的とした制度。空間構成（「風の通り道」や「環境調整空間」など）、環境配慮（省エネ性能）、木の文化（地域産材の使用等）、形態意匠、維持保全に関する基準に適合する住宅に対し、認定を行っている。
------------	--

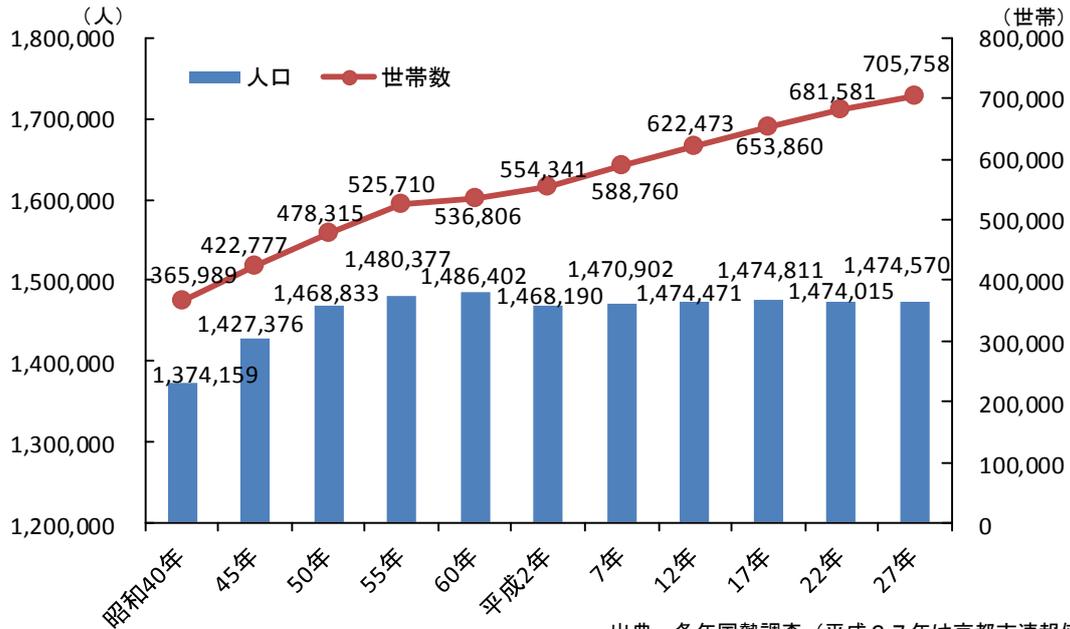
## 【P12】

ハザードマップ	自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲及び被害程度、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。
---------	---

人口減少、少子高齢化

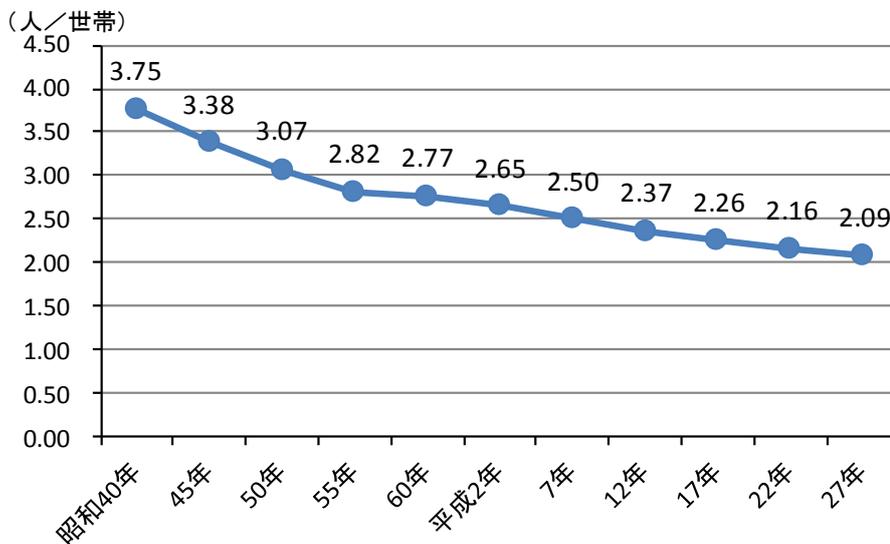
○ 人口と世帯の推移（京都市）

- 京都市の人口は近年横ばいとなっており、147万人前後で推移しています。
- 世帯数は年々増加が続いている状況であり、平成27年調査では70万世帯を超えています。



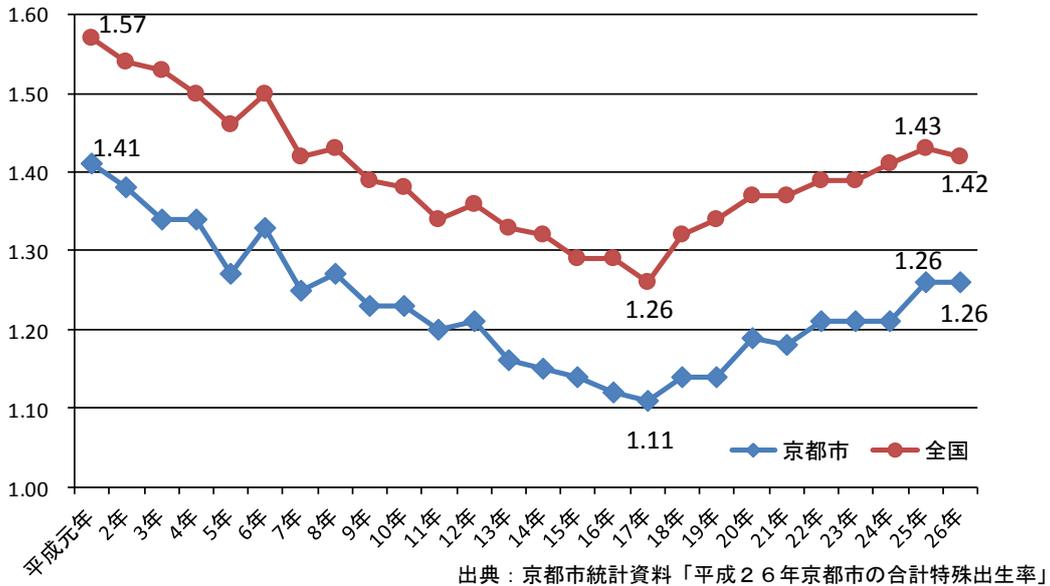
○ 世帯当たり人員の推移（京都市）

- 世帯数が増加する一方で、世帯当たりの人員は、昭和40年以降減少し続けています。



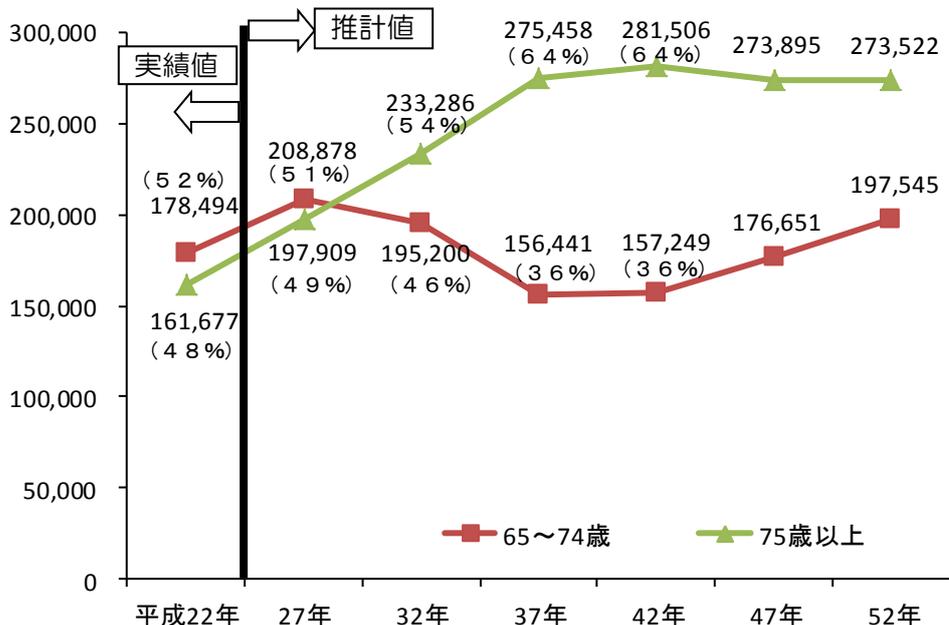
### ○ 合計特殊出生率の推移（京都市・全国）

- 平成26年の京都市の合計特殊出生率は1.26で、全国平均の1.42を下回っています。



### ○ 高齢者数の将来推計（京都市）

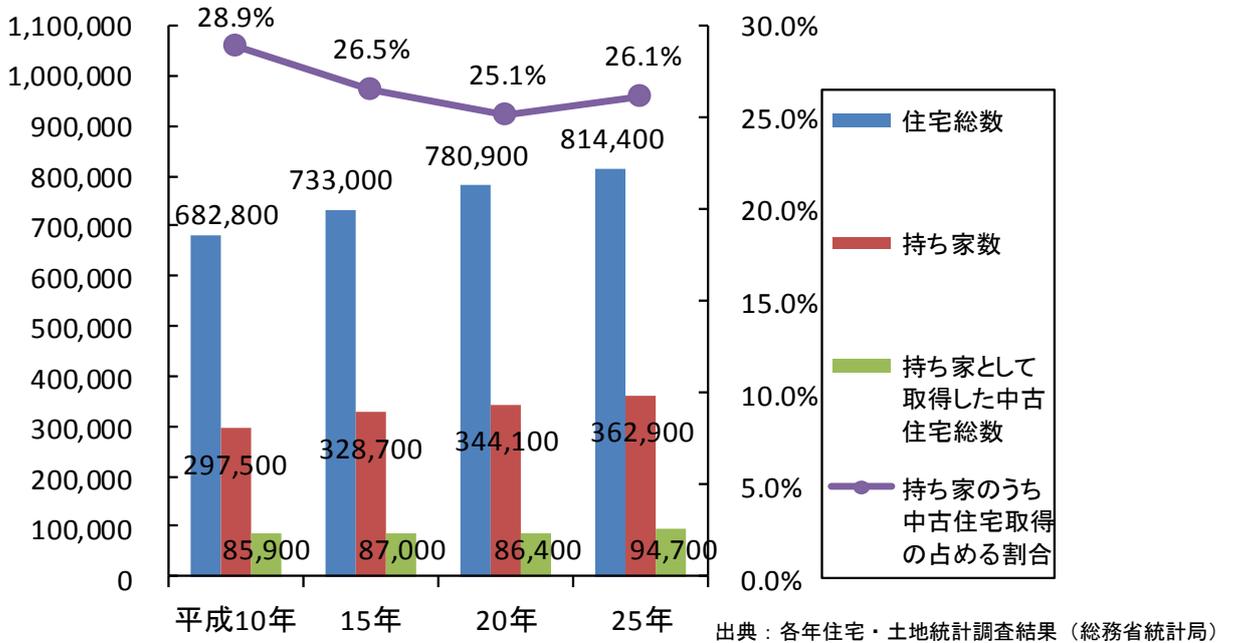
- 京都市の高齢者は、平成27年時点では65歳～74歳の高齢者と後期高齢者（75歳以上）がほぼ同数であるのに対し、10年後の平成37年には後期高齢者が高齢者のうち約3分の2に当たる64%になると推計されています。



## 住宅ストックの流通・管理状況

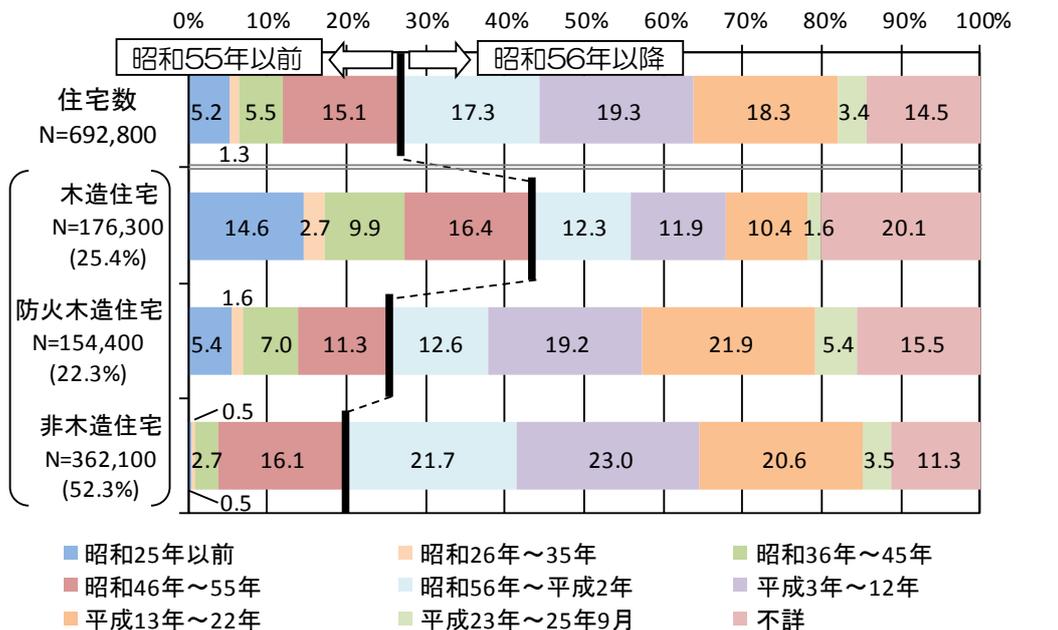
### ○ 中古住宅の取得状況（京都市）

- 市内の持ち家のうち、中古住宅の購入によるものは26.1%であり、5年前と比較して増加しています。



### ○ 住宅の構造別・建築時期別の割合（京都市）

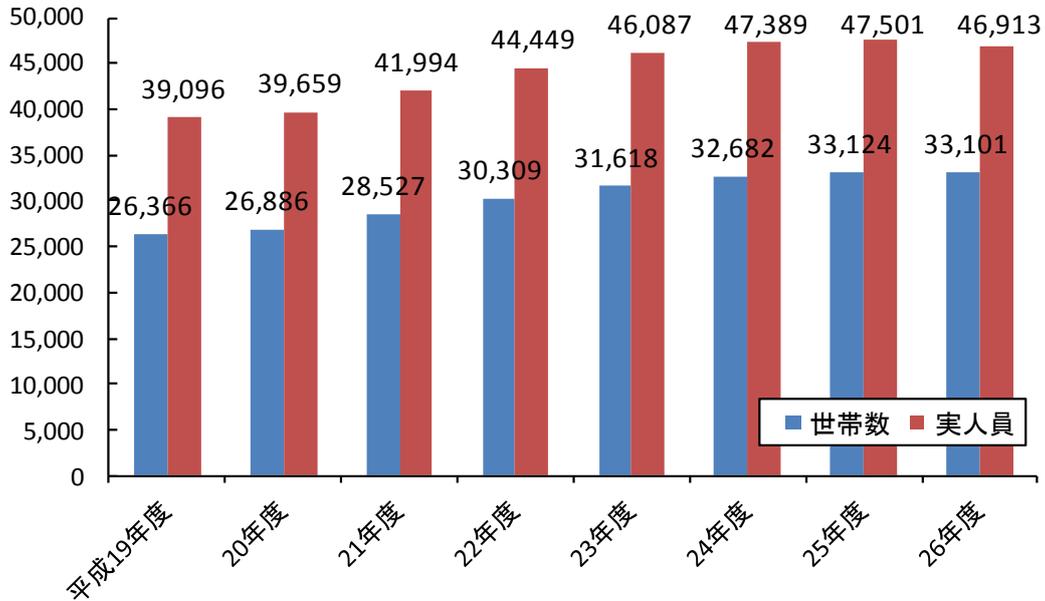
- 本市の住宅を構造別に見ると木造住宅が約25%、防火木造住宅が約22%、非木造住宅が約52%となっており、木造住宅で昭和55年以前（ほぼ新耐震基準の適用以前）に建築された住宅の割合が高くなっています。



## 住宅確保要配慮者の動向

### ○ 生活保護受給状況（京都市）

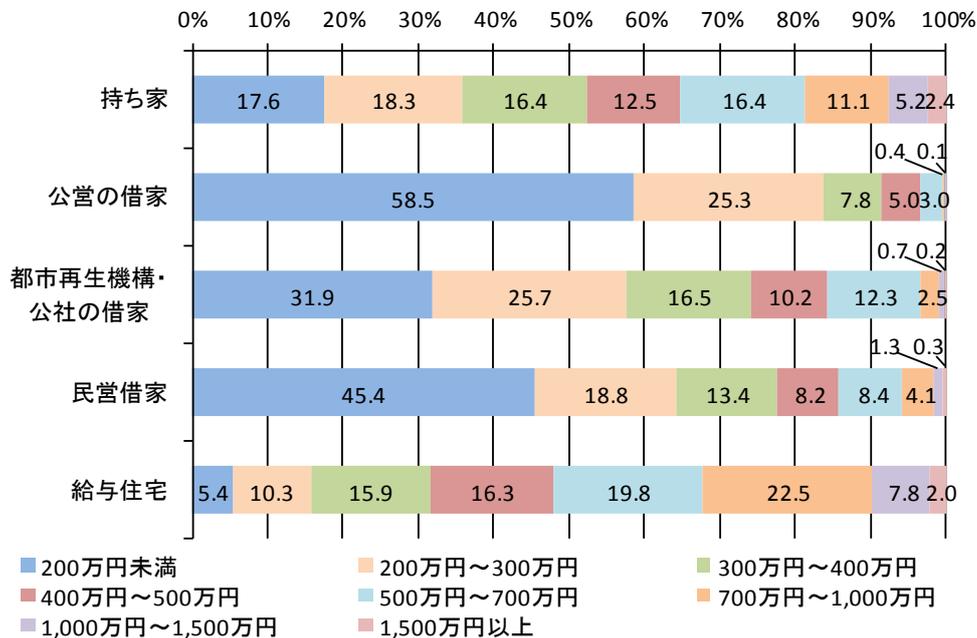
- 市内で生活保護を受給している世帯及び人数は平成25年度まで年々増加していましたが、平成26年度に減少し、33,101世帯、46,913人となっています。



出典：京都市保健福祉局生活福祉部地域福祉課

### ○ 持ち家・借家別に見た世帯の年間収入階級の割合（京都市）

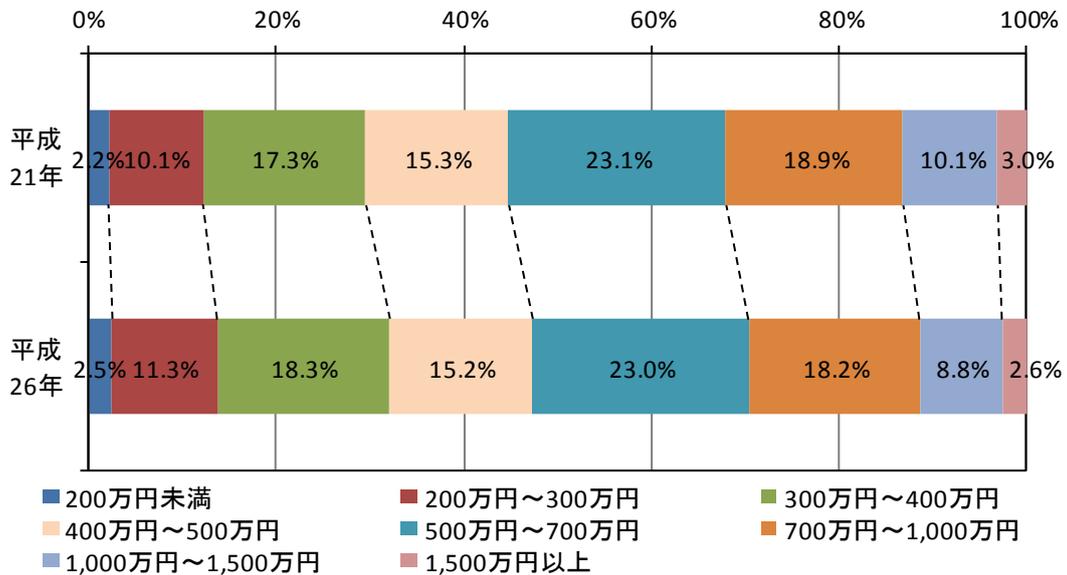
- 公営の借家については、世帯の年間収入が200万円未満の層が半数以上を占めています。



出典：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

### ○ 2人以上世帯における年間収入階級の割合（全国）

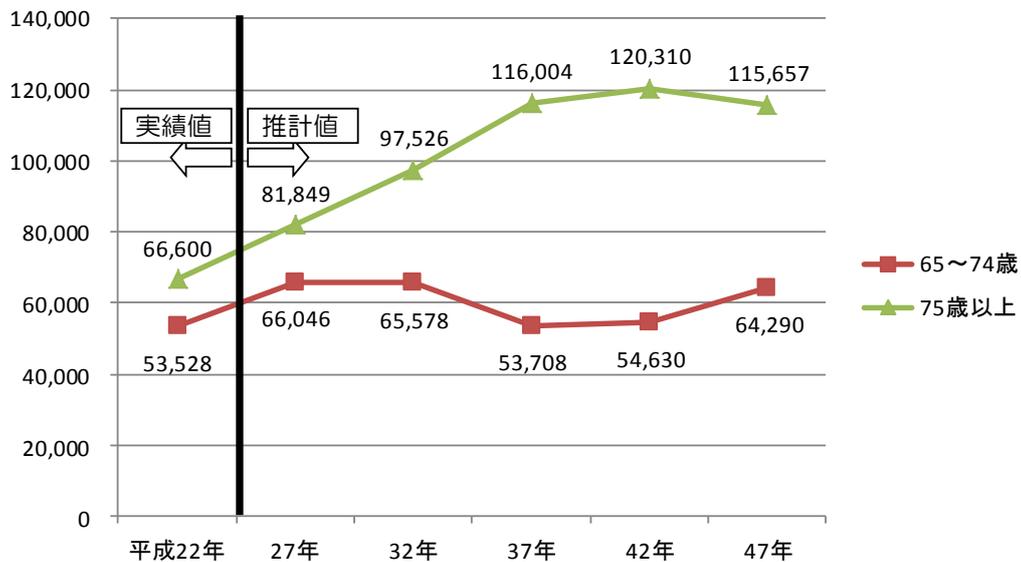
- 2人以上世帯では、5年前と比較して年間収入400万円未満の世帯の割合が2.5ポイント上昇するなど、低所得世帯の割合が増加しています。



出典：各年総務省家計調査

### ○ 高齢単身者世帯の将来推計（京都府）

- 京都府内では、平成42年までは75歳以上の単身世帯数が増加することが見込まれています。



出典：国立社会保障・人口問題研究所

## 京都市住宅審議会 委員（平成26年10月～平成28年9月）

（五十音順 敬称略）

	氏名	所属・役職
会長	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
副会長	野田 崇	関西学院大学法学部法律学科教授
委員	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
	永井 美保	市民公募委員
	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

※所属・役職は平成28年3月現在のもの。

## 京都市住宅審議会における審議概要

	回	開催日	内容
平成26年度	第1回	10月 3日	<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                             <ol 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」策定後の社会情勢の変化について</li> </ol> </li> </ul>
	第2回	11月 7日	<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                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 防災関係</li> <li>② 市営住宅</li> </ol> </li> </ul>
	第3回	11月21日	<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                             <ol 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> </ol> </li> </ul>
	第4回	12月19日	<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                             <ol 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> </ol> </li> </ul>
	第5回	1月26日	<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                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 京都らしいすまい方の継承</li> </ol> </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	<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>
平成27年度	第1回	6月 1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市住宅マスタープランの中間見直しに係る中間とりまとめについて</li> <li>平成27年度における京都市住宅審議会の進め方について</li> <li>テーマ別審議                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援</li> <li>② 京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展</li> </ol> </li> </ul>
	第2回	6月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>テーマ別審議                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 住まい手目線の住情報の提供・発信</li> <li>② 災害に備えた平時からの取組の推進</li> </ol> </li> </ul>
	第3回	7月24日	<ul style="list-style-type: none"> <li>テーマ別審議                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実（誰もが安心して暮らせるすまい・まちづくり）</li> <li>② 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（ニュータウンにおける団地再生・ストック活用）</li> </ol> </li> </ul>
	第4回	8月18日	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの審議会における審議内容の確認、整理等</li> <li>マスタープランの中間見直しに係る住宅政策の基本的な考え方について</li> </ul>
	第5回	9月 8日	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市住宅マスタープランの中間見直しに係る審議会答申案について</li> </ul>



## 京都市住宅マスタープラン（中間見直し）

発行：2016(平成28)年3月

京都市都市計画局住宅室住宅政策課

住所：〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

電話：075-222-3666 FAX：075-222-3526

京都市住宅マスタープラン 中間見直し

検索



京都市印刷物第273239号