

京都市住宅マスタープラン

(令和3年度～令和12年度)



京都市

CITY OF KYOTO

はじめに



京都市長 門川 大作

京都は、千年を超える長い歴史の中で独自の文化が生まれ、数々の伝統産業・ものづくりの技も育まれてきた都市です。さらには大学・学生さんのまち、国際都市など、京都には誇るべき多くの都市特性があります。

そして何より、京都は「住むまち」。平安の昔から、幾世代にもわたり多くの人々が集い、交流し、職住が共存した暮らしが営まれてきました。そして、今も146万人もの方々がこのまちで暮らしています。

源氏物語や方丈記をはじめとする多くの文学、能・狂言、茶道、華道、香道など、多彩な文化芸術がまちの至る所に息づき、地蔵盆や地域のお祭りなど市内の各地域に伝統行事も数多く残っている。これら、日本人が大切にしてきた暮らしの美学、生き方の哲学、京都の職人が、手間・ひま・心をかけて作り上げた伝統産業品など、「ほんまもん」に囲まれて暮らしていける。これは「住むまち」京都の、とても大きな魅力です。

また、京都は、これまでから争乱、疫病、自然災害…、幾多の危機に直面しながら、粘り強くしなやかに対応し、発展し続けてきたレジリエント・シティ、さらに、異なる価値観が共存しながら、人々が快適に住むことはもとより、新たなまちの担い手が途切れることなく、まちに集い、暮らし、世代の循環を繰り返してきた「住みごたえのあるまち」でもあります。

現在、コロナ禍の影響などもあり、地方移住への関心の高まり、テレワークや在宅勤務の浸透など、暮らし方、働き方、そして生き方そのものに変化が生じています。これら“時代の潮流”を適切に捉えつつ策定した、この新たな「住宅マスタープラン」では、若年・子育て世帯をはじめとする次代の担い手の居住の促進を第一に掲げ、京都で住む魅力を強く打ち出しています。

このプランを基に、京都がこれまで培ってきた職住共存の暮らしや、大切にしてきた暮らしの文化を生かしながら、京都で住み、働き、子育てする。この営みをさらに強力にサポートしていきます。

同時に、就労、防災、福祉、子育てなどの幅広い分野との融合を図り、誰もが安心・安全に、また自然と調和し、環境に配慮しながら暮らすことができる。そんな、持続可能な都市の実現につながる住宅政策を展開してまいります。

結びに、プランの策定に当たり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、及び、多くの貴重な御意見をいただきました市民・事業者の皆様、心から感謝申し上げます。

目次

■ 京都市住宅マスタープラン(京都市住生活基本計画)の構成	3
第1章 京都市住宅マスタープランの位置付け	5
1 策定の背景と経過	5
2 計画の位置付け	7
3 計画期間	7
第2章 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題	8
1 人口・世帯数等の動向	8
2 新築住宅の着工動向	10
3 住宅・住環境を取り巻く動向	11
4 住宅セーフティネットの動向	15
第3章 住宅政策の基本的な方針, 目指す方向性・将来像	17
1 基本的な方針	17
2 今後10年間における住宅政策として目指す方向性及び将来像	18
(1) 方向性1 居住の促進 ～持続可能な都市の構築につながる住宅政策～	
(2) 方向性2 居住の安定確保 ～誰もが安心・安全にらせる都市の実現につながる住宅政策～	
第4章 施策推進のための横断的な視点	19
(1) 京都にクラス魅力・価値を最大限に生かす	
(2) 「人が快適にクラス」ことを全ての根幹に据える	
(3) 地域特性に応じた多様な住宅の供給を促進する	
(4) 様々な分野において公民一体となった取組を進める	
(5) 住情報を的確に発信する	
(6) ポストコロナを見据えた多様なすまい方に対応する	
第5章 将来像の実現に向けた施策の方向性	21
方向性1 居住の促進 ～持続可能な都市の構築につながる住宅政策～	
将来像1 京都にクラス魅力が広く認知され, 多様なニーズに対応できる すまい探しの環境が整っている	21
将来像2 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる	25

将来像3	将来にわたり住み続けることができるよう、すまい・住環境が適切に維持・改善されている	33
方向性2	居住の安定確保	39
	～誰もが安心・安全にらせる都市の実現につながる住宅政策～	
将来像4	誰もがすまいに困窮することがないように、公民が連携した取組が行われている	39
将来像5	様々な災害に対して強く、また、発災後にも、しなやかに対応が可能なすまい・住環境が形成されている	44
	【伝わる・伝える住情報の発信】～将来像の実現に向けた横断的な取組～	47
第6章 成果指標		48

■ 参考資料

49

第1章 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）】

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正（令和2年6月）
- ・「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」の策定（令和2年12月）
- ・住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）の見直し（令和3年3月）
- ・文化庁の京都移転（令和4年度中）

【京都市の動き】

- ・京都市持続可能な都市構築プラン、京都市レジリエンス戦略の策定（平成31年3月）
- ・京都市地球温暖化対策条例の改正（令和2年12月）
- ・「はばたけ未来へ！京プラン2025（京都市基本計画）」の策定（令和3年3月）

京都市住宅審議会への
諮問（令和2年1月）

「新たな京都市住宅マスタープランの策定に向けた
今後の住宅政策の基本的な考え方について」

答申
（令和3年3月）

第2章 京都市における
すまいを取り巻く現状と課題

社会動向

- ・人口減少社会の到来，少子化傾向の継続，高齢者の増加・単身化の進行
- ・若年・子育て層の市外流出
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴う新たな生活様式や働き方への転換
- ・2050年CO₂排出量正味ゼロへの取組の推進
- ・本市の危機的な財政状況

住宅供給の動向

- ・新築住宅の着工数はほぼ横ばいで推移
- ・既存住宅の流通量は少しずつ増加
- ・賃貸住宅については，単身用住戸が多く，子育て世帯層に適した広さの供給が少ない傾向

住宅・住環境を取り巻く動向

- ・市内の空き家約10万6千戸。市場に流通していない空き家は約4万5千戸，民間賃貸住宅は約5万5千戸存在
- ・既存住宅の流通に必要な環境整備が不十分
- ・京町家が多く存在するが，一方で減少が進行
- ・分譲マンションの半数以上が10年後（令和12年）には築30年以上となる見込み
- ・都心居住の歴史が長く，美しい町並みを形成している一方で，密集市街地や細街路が多く存在
- ・ニュータウン等の周辺部では高齢化・人口減少が進行
- ・山間地域では高齢化や人口減少がさらに進行

住宅セーフティネットの動向

- ・高齢化等により，市営住宅の入居者は毎年200～300世帯ずつ減少
- ・耐震性が低い市営住宅や浴室を設置するスペースがない団地が存在
- ・福祉政策との連携による民間における住宅セーフティネット機能が徐々に充実

住宅・住宅地の安全上の課題

- ・耐震性が不十分な住宅の耐震化等の更なる促進が必要
- ・全国的に大規模災害が頻発しており，平時からの準備が不可欠

第3章 住宅政策の基本的な方針，
目指す方向性・将来像

基本的な方針

市民，企業・事業者，行政が一体となって，京都がこれまで培ってきた環境，景観，コミュニティ，生活文化を大切にしながら，防災・減災，住宅セーフティネット機能の充実を図ることにより，くらしやすく魅力ある，持続可能なすまい・まちづくりを推進していく。

【方向性1】居住の促進

持続可能な都市の構築につながる住宅政策

＜将来像1＞

京都にくらし魅力が広く認知され，多様なニーズに対応できるすまい探しの環境が整っている

＜将来像2＞

多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる

＜将来像3＞

将来にわたり住み続けることができるよう，すまい・住環境が適切に維持・改善されている

【方向性2】居住の安定確保

誰もが安心・安全にくらせる都市の実現につながる住宅政策

＜将来像4＞

誰もがすまいに困窮することがないよう，公民が連携した取組が行われている

＜将来像5＞

様々な災害に対して強く，また，発災後にも，しなやかに対応が可能なすまい・住環境が形成されている

レジリエント・シティの構築・SDGs・ポストコロナ

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、企業・事業者、行政が協働して京都市におけるすまいや住環境に関する様々な取組を推進するに当たっての住宅政策上の基本的な考え方や視点を示す指針

住宅マスタープランの位置付け

- ・「はばたけ未来へ！京プラン2025（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（全国計画）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

- ・令和3年度から令和12年度までの10年間
- ・社会経済情勢等の変化に的確に対応するため、5年を目途に施策の効果や進捗状況等を点検し、見直し等を検討

第4章 施策推進のための横断的な視点

○京都にくらす魅力・価値を最大限に生かす

○地域特性に応じた多様な住宅の供給を促進する

○住情報を的確に発信する

○「人が快適にくらす」ことを全ての施策の根幹に据える

○様々な分野において公民一体となった取組を進める

○ポストコロナを見据えた多様なすまい方に対応する

第5章 将来像の実現に向けた施策の方向性

「住むまち京都」のイメージ戦略(ブランディング)

京都に「くらす」×「働く」の発信

「京都で働く×くらす」「京都で子育て×くらす」を実現する住宅の供給

既存住宅の利活用の促進

新築住宅の良質化の促進

住宅ストックの良質化及び適正な維持管理の促進

分譲マンションの適正な管理・更新の推進

ニュータウン等住宅地の再生

公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築

民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実

将来を見据えた市営住宅の最適化

住宅・住環境の安全性の向上

大規模災害を想定した平時からの準備

伝
わ
る
・
伝
え
る
住
居
情
報
の
発
信

第6章 成果指標

○「京都に住み続けたいと思っている。」と感じる市民の割合

○子育て世帯の受け皿となる住宅（床面積61㎡以上）の令和2年度の供給数と比較した増加数

○中古住宅の売買件数

○市場に流通していない空き家の数

○長期優良住宅ストック数

○断熱性など環境に配慮された住宅の割合

○要支援マンションの数

○住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅戸数

○「すまいに困っている人が少ない。」と感じる市民の割合

○住宅の耐震化率

第1章 京都市住宅マスタープランの位置付け

1 策定の背景と経過

本格的な少子高齢化の到来、住宅ストックの量の充足等の社会情勢の著しい変化を背景として、国では、平成18年6月に「住生活基本法（平成18年6月法律第61号）」を施行し、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場の整備とともに、住宅の「量」の確保から居住環境を含めた「質」の向上へと住宅政策が大きく転換されました。

さらに平成19年7月には、「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（平成19年7月法律第112号）」（以下「住宅セーフティネット法」という。）が制定され、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るうえでの基本的な方向等が定められました。

こうした社会情勢等の変化に対応するため、本市では、平成22年3月に、「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た京都市住宅マスタープランを策定し、様々な住宅施策に取り組んできました。

また、本市では、「京都市市営住宅ストック総合活用計画（平成23年2月）」、「京都市都市計画マスタープラン（平成24年2月）」、「京都市建築物耐震改修促進計画（平成28年3月）」、「京都市空き家等対策計画（平成29年3月）」、「京都市持続可能な都市構築プラン（平成31年3月）」など、すまい・住環境に関連する計画を策定し、こうした計画との連携も図りながら、住宅施策を進めてきました。

一方、この間、本格的な人口減少社会の到来、少子化傾向の継続、高齢者の増加・単身化の進行、若年・子育て層の市外流出などへの対応が喫緊の課題となっています。

また、SDGsや「京都市レジリエンス戦略（平成31年3月）」など、新たな概念や戦略・計画が示されており、本市のすまい・住環境を取り巻く動向は大きく変化しています。

さらに、ウィズコロナ・ポストコロナ社会への展望についても、これからの京都のまちの将来像を描くうえで重要な視点です。

こうした状況の下、現行の京都市住宅マスタープランの策定から約10年が経過し、今後も、持続可能な都市を構築し、誰もが安心・安全にらせる都市の実現につながる住宅政策を展開するため、令和2年1月に京都市住宅審議会に諮問し、令和3年3月に「新たな京都市住宅マスタープランの策定に向けた今後の住宅政策の基本的な考え方について」の答申を受けました。

本計画は、京都市住宅審議会からの答申を踏まえながら、京都のすまいや住環境のあるべき将来像を定め、その将来像を実現するために本市が今後10年程度において進めていく住宅政策の基本的な考え方等を示すことを目的として策定したものです。

(参考)

【SDGs】

SDGs (エスディー・ジーズ) は、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットにおいて、気候変動、自然災害、生物多様性、紛争、格差の是正などの国内外の課題の解決に向けて掲げられた国際目標 (17 のゴールと 169 のターゲット)

令和 12 (2030) 年までの目標達成に向けて、世界の全ての国・地域の政府だけでなく、更には地方自治体や民間企業等もその達成に向けて取り組むこととされている。

※「SDGs」とは、「Sustainable Development Goals」の略称

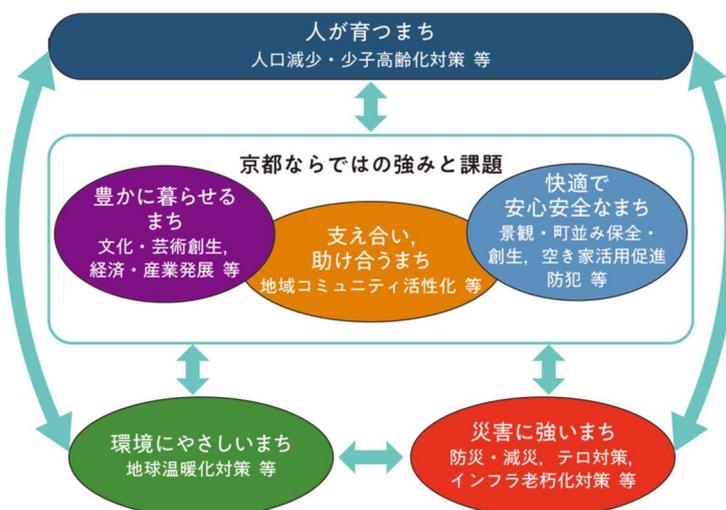


【京都市レジリエンス戦略】

自然災害や人口減少をはじめとする様々な危機に対し、粘り強くしなやかに対応し、将来にわたって人々がいきいきと暮らせる、魅力と活気に満ちた都市 (=レジリエント・シティ) の実現に向けた取組を推進するための指針 (平成 31 年 3 月策定)

※「レジリエンス」とは都市においては、「悪影響を及ぼす外からの力や、内部で生じる様々な困難な問題に、屈することなく粘り強く対処し、克服し、より良く発展する能力」を示す。

6つの重点的取組分野の関係図



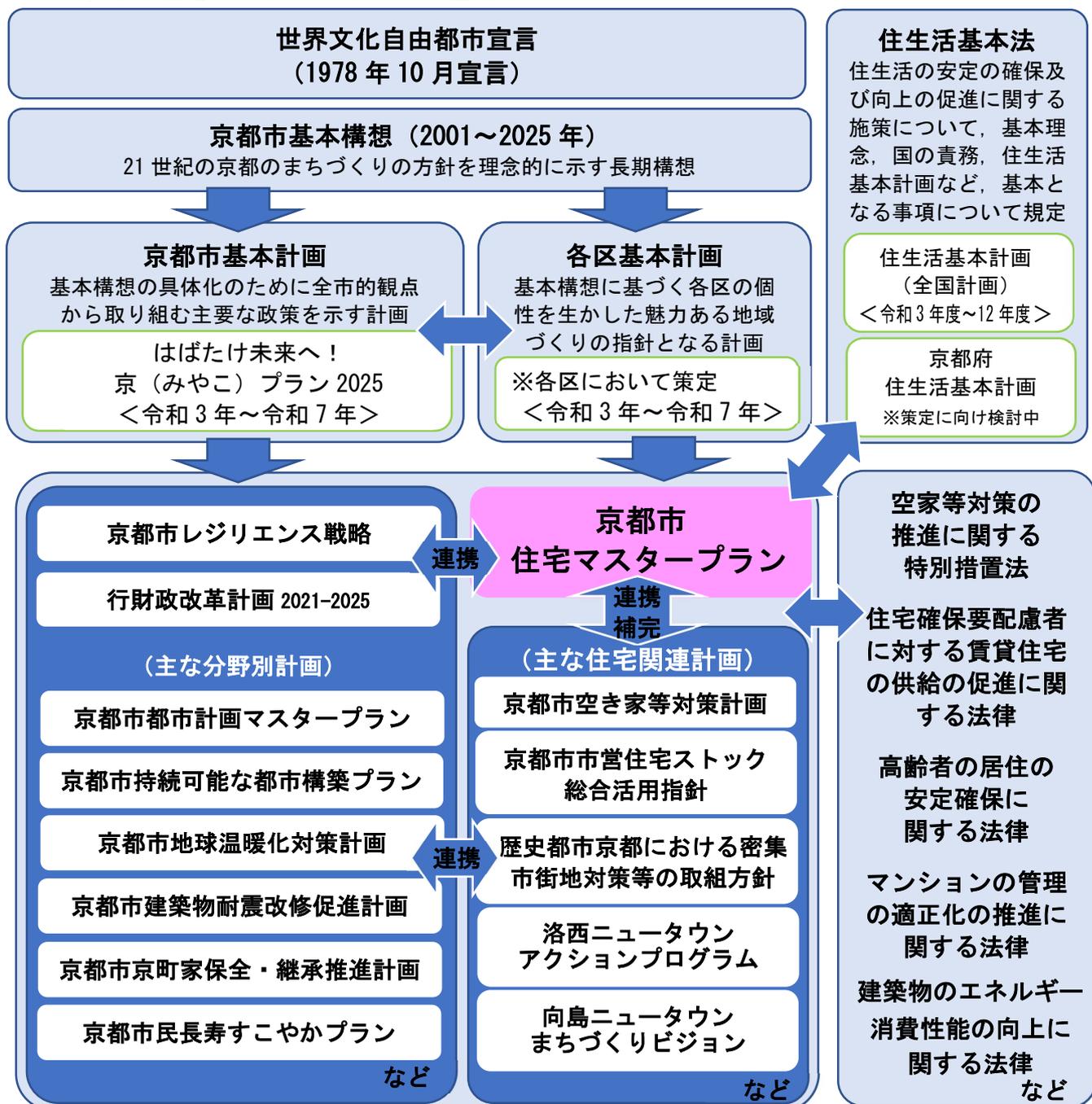
(出典元)
「京都市レジリエンス戦略」
レジリエント・シティの実現に向けた6つの重点的取組分野

2 計画の位置付け

本計画は、本市の総合計画である京都市基本計画の住宅分野の分野別計画として、本市における住宅政策上の基本的な考え方や、横断的な視点を示すとともに、すまいや住環境に係る様々な取組を総合的かつ計画的に推進するために策定します。

また、住生活基本法に基づく国の住生活基本計画を踏まえた計画であるとともに、本市が定めるその他の分野別計画と連携した計画です。

<京都市住宅マスタープランの位置付け>



3 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

ただし、社会経済情勢等の変化に的確に対応するため、5年を目途に進捗状況等を点検し、見直すことを検討することとします。

第2章 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

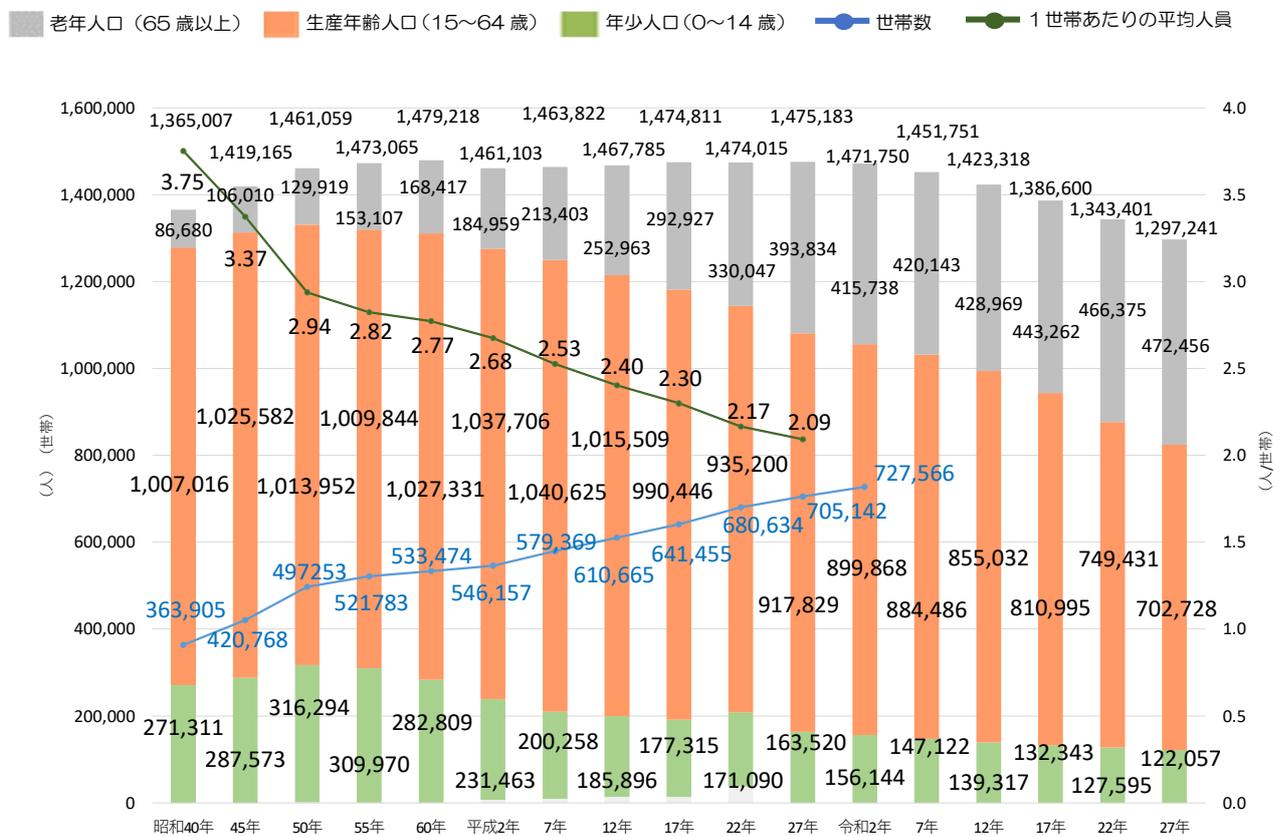
1 人口・世帯数等の動向

(1) 人口・世帯数等の動向

本市の人口は、平成27年までは約147万人前後でほぼ横ばいで推移していますが、15歳から64歳までの生産年齢人口は減少している一方で65歳以上の老年人口は増加しています。

世帯数については、高齢単身世帯の増加等により、平成27年の約70.5万世帯から5年間で約2万世帯増加しているところですが、近年の増加率は確実に鈍化しており、今後10年間に於いて世帯数が減少に転じることが見込まれます。

今後の人口推計では、何も対策を行わないと令和22年までに約13万人減少し、約134万人になると推計されていますが、本市では様々な取組を行うことで、令和22年に140万人規模の都市として、まちの活力・維持向上を目指します。



(出典元)

総務省 国勢調査(平成27年まで)

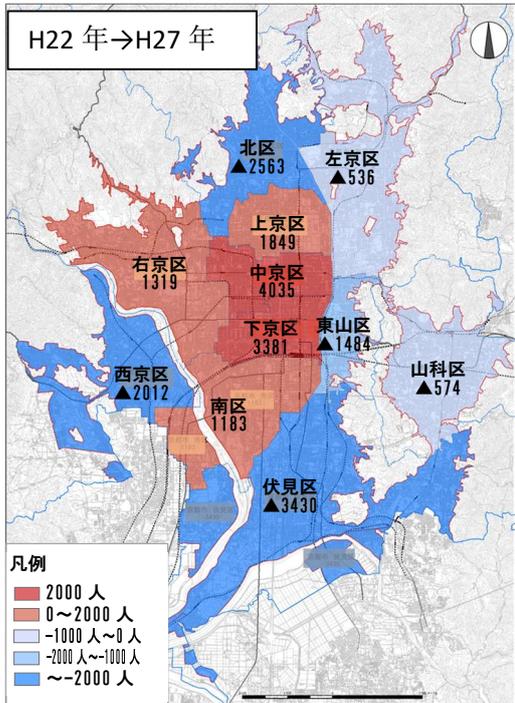
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)」(令和2年以降)

(2) 若年・子育て世帯の市外流出

近年の人口増減の傾向を見ると、人口・生産年齢人口とも、市中心部では増加していますが、市周辺部では減少しています。

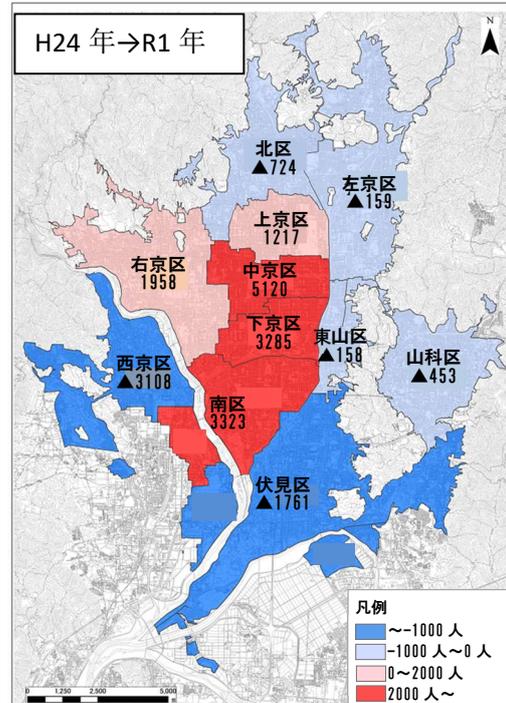
また、若年・子育て世帯層については、継続的に市外への転出超過が続いており、就職期に当たる20歳代は、主に東京都や大阪府の大都市圏へ、子育て期に当たる30歳代は、主に大阪府や京都府南部、滋賀県などの近郊の都市へ転出しています。

【行政区別の人口の増減】



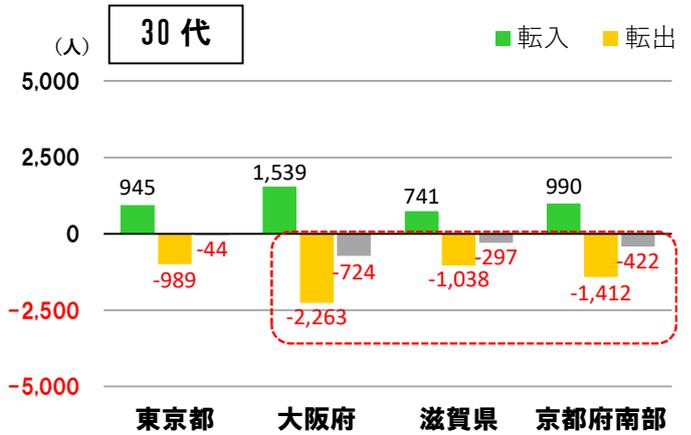
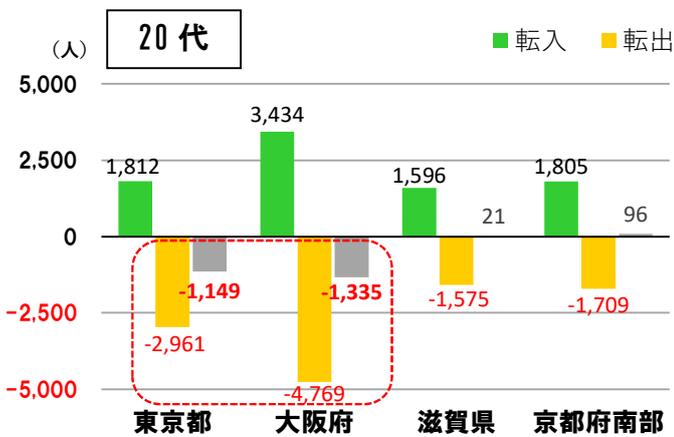
(出典元) 総務省 国勢調査 (平成22年, 平成27年)

【生産年齢人口の増減】



(出典元) 京都市「住民基本台帳 (平成24年～令和元年)」

20歳代, 30歳代の社会動態

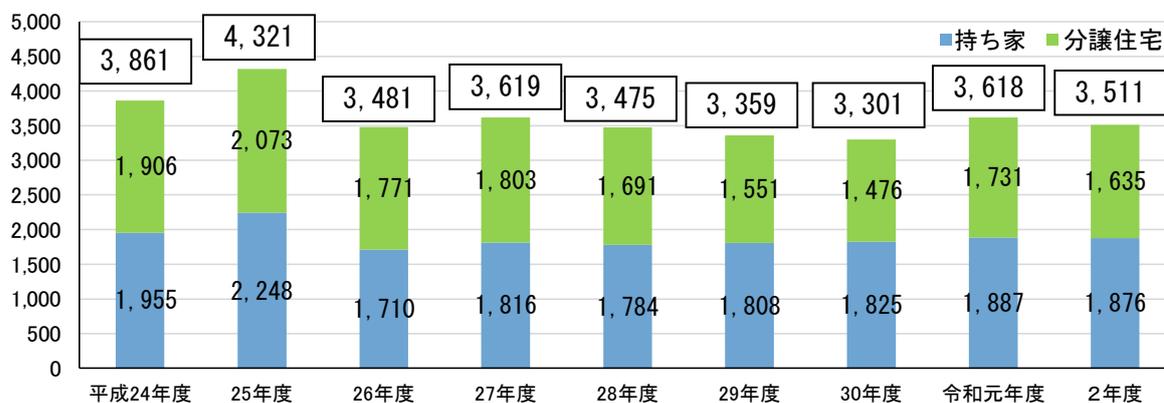


(出典元) 京都市「住民基本台帳 (令和2年)」 ※令和元年10月～2年9月末の年計

2 新築住宅の着工動向

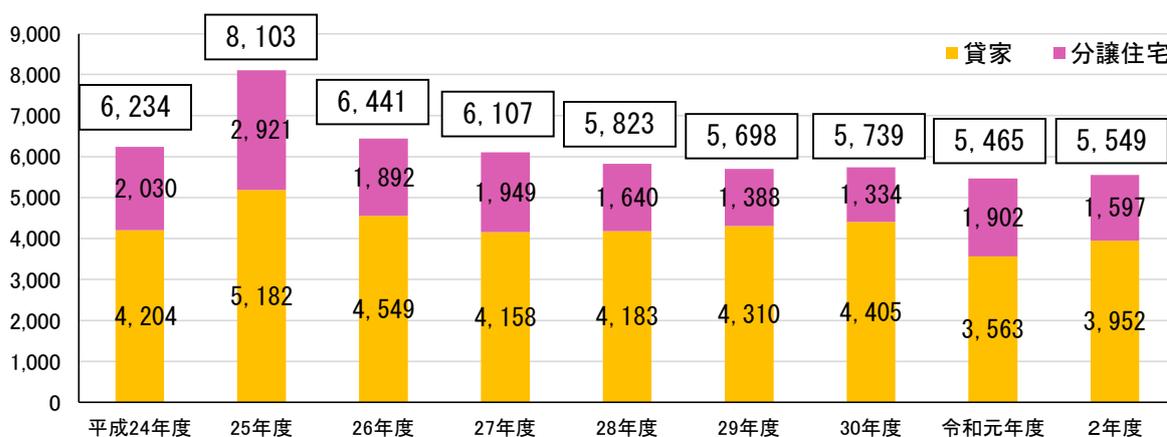
直近5年間における持ち家の新築着工数は、戸建・長屋建て住宅は毎年約3,500戸程度、分譲マンションは毎年1,300～1,900戸程度となっており、ほぼ横ばいで推移しています。

(1) 戸建・長屋建て住宅（持ち家・分譲住宅）の新築着工数の推移



(出典元) 国土交通省 住宅着工統計 (各年度)

(2) 共同住宅（貸家・分譲住宅）の新築着工数の推移

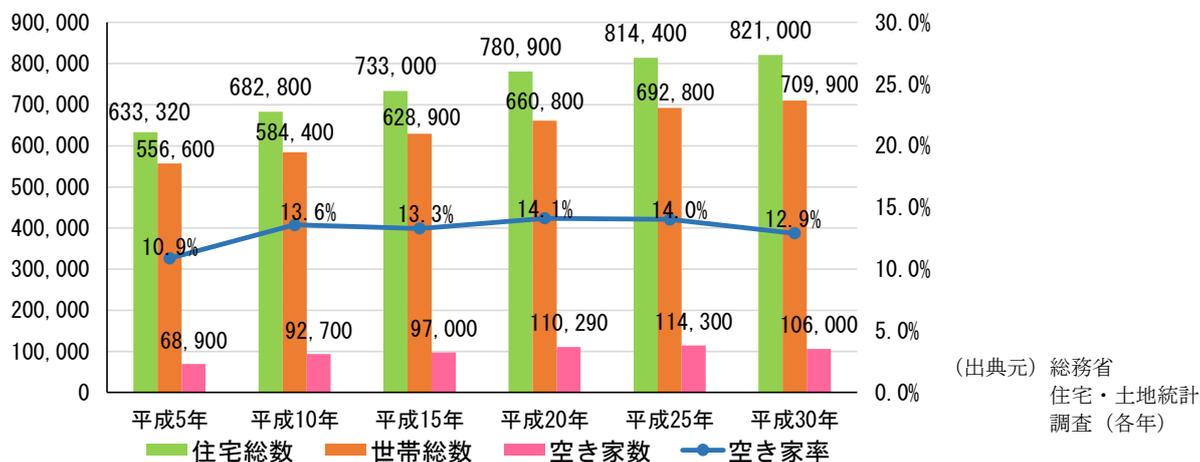


(出典元) 国土交通省 住宅着工統計 (各年度)

3 住宅・住環境を取り巻く動向

(1) 住宅総数・世帯総数の推移

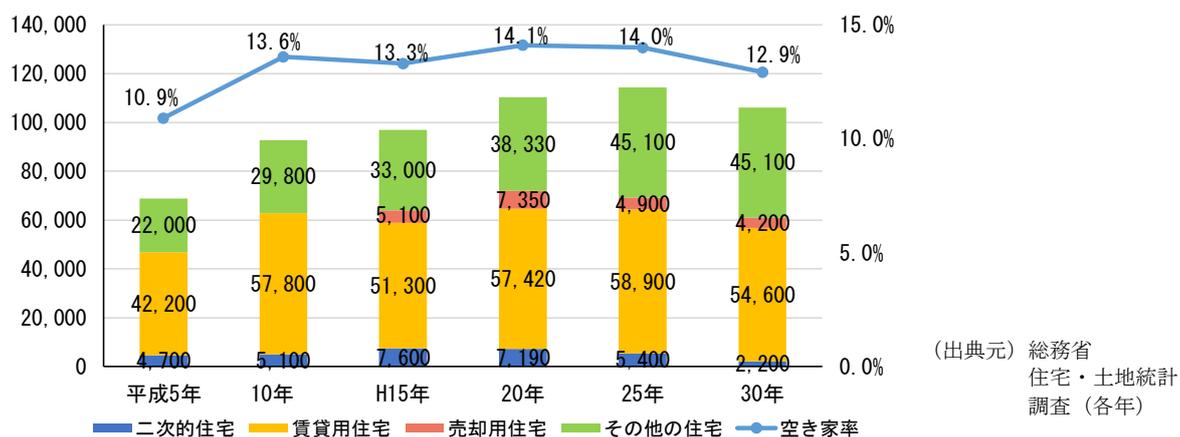
住宅総数が、世帯総数を上回る状況（平成30年度時点は、住宅総数が約820,000戸、世帯総数が約710,000世帯）が続いており、近年、新築住宅の着工数は、9,000戸程度で推移している中、今後、人口が減少し、世帯数も伸び悩むことが見込まれていることから、空き家が増加する恐れがあります。



(2) 空き家数・空き家率の推移

平成25年までは、市内の空き家数は増加が続いていましたが、平成30年時点では、空き家数は約8,300戸（空き家率は1.1%）減少しています。

平成25年度以降、空き家の利活用や解消が進んだとみられるものの、依然として、平成30年時点で、約106,000戸の空き家（空き家率は12.9%）が存在しており、このうち、市場に流通していない「その他の住宅」が約45,100戸、「賃貸用住宅」が約54,600戸あります。



(3) 住宅の耐震化・省エネ化の動向

ア 住宅の耐震化率の推移

住宅の耐震化については、「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業」を核とした取組等により、令和2年度末で目標としていた住宅の耐震化率90%を達成しました。

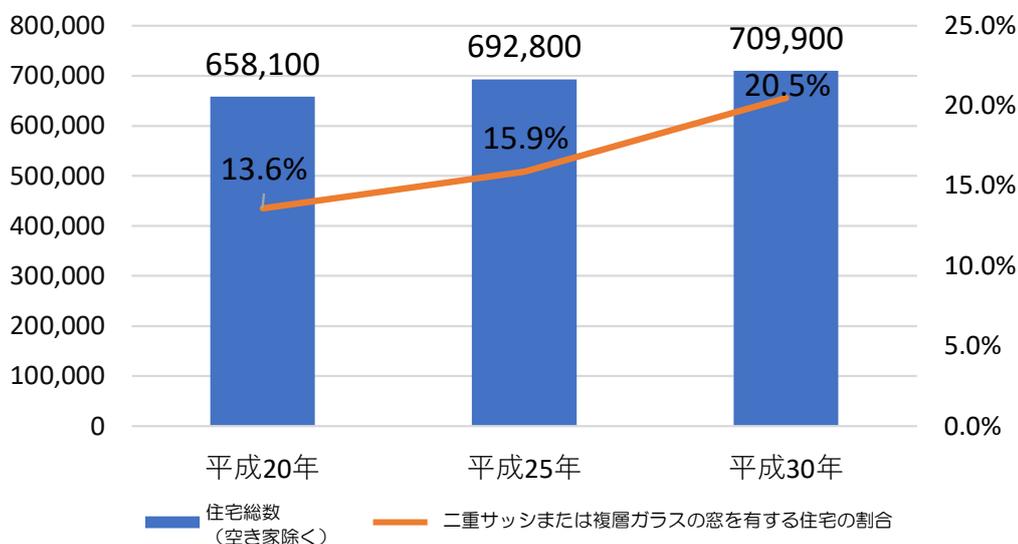
	平成15年	平成22年	平成27年度末	令和2年度末
住宅の耐震化率	69.3%	75.7%	84.7%	90.0%

(出典元) 京都市独自調査 (各年)

イ 住宅の省エネ化の推移

二重サッシ又は複層サッシを有する断熱性に配慮された住宅の割合は、空き家を除く住宅総数の約20%程度となっています。

住宅総数の推移及び断熱性に配慮された住宅の比率

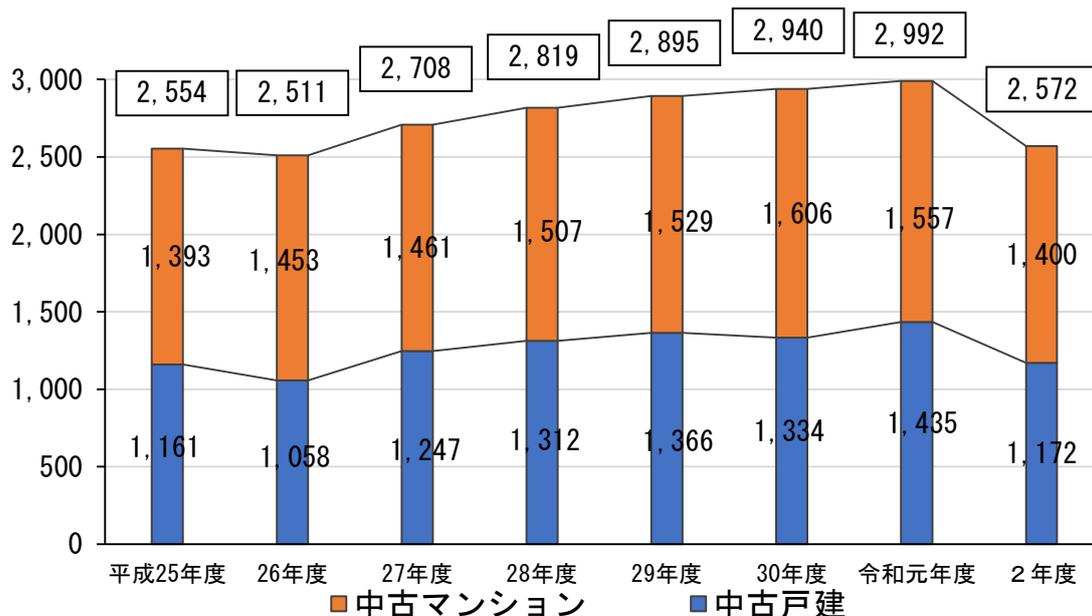


(出典元) 総務省 住宅・土地統計調査 (各年)

(4) 中古住宅の流通数

令和2年度に新型コロナウイルス感染症の流行による影響で売買件数が一時的に落ち込んだとみられます。

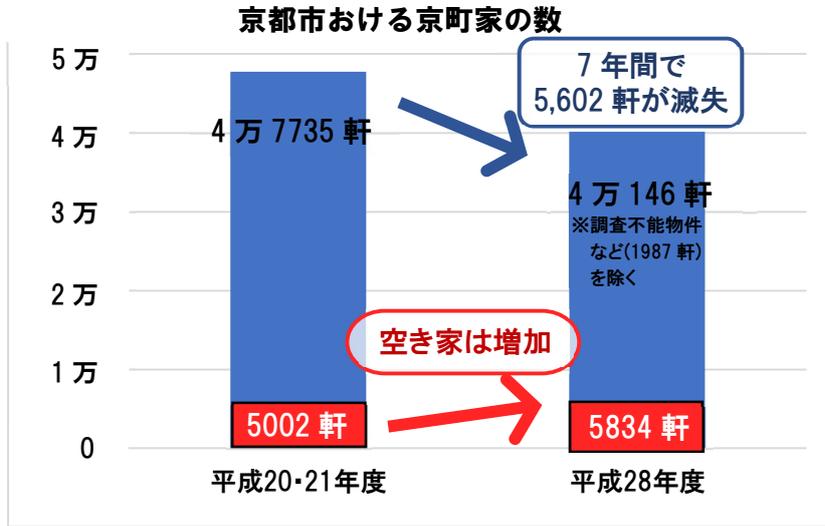
ただ、平成25年度以降、戸建て住宅は年間1,200～1,400戸程度で、分譲マンションは年間1,400～1,500戸程度でそれぞれ推移しており、中古住宅の流通(売買)戸数は増加傾向にあります。



(出典元) 公益社団法人近畿圏不動産流通機構
近畿レインズから集計 (各年度)

(5) 京町家の保全・継承

平成 20 年・21 年の調査と平成 28 年度の調査を比較すると、京町家の残存件数は、7 年間で 47,735 軒から 40,146 軒に減少しており、年間平均約 1,100 軒減少（年間平均滅失率は約 1.7%）しています。



(出典元) 平成 28 年度
京町家基礎調査に係る追跡調査

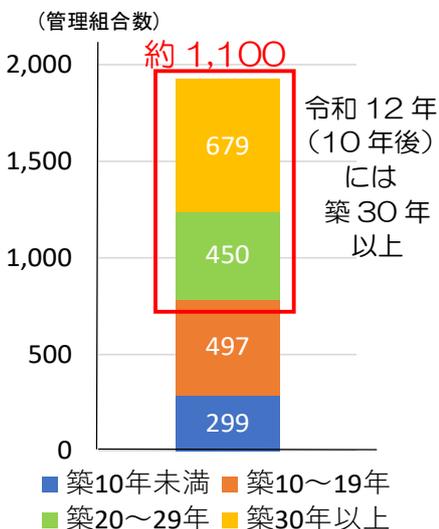
(6) 分譲マンションを取り巻く動向

市内の分譲マンション（約 2,000 管理組合）のうち、築 30 年以上経過するものは令和 2 年度時点で約 4 割であり、今後 10 年後で半数以上（約 1,100 管理組合）が該当することとなる見込みです。

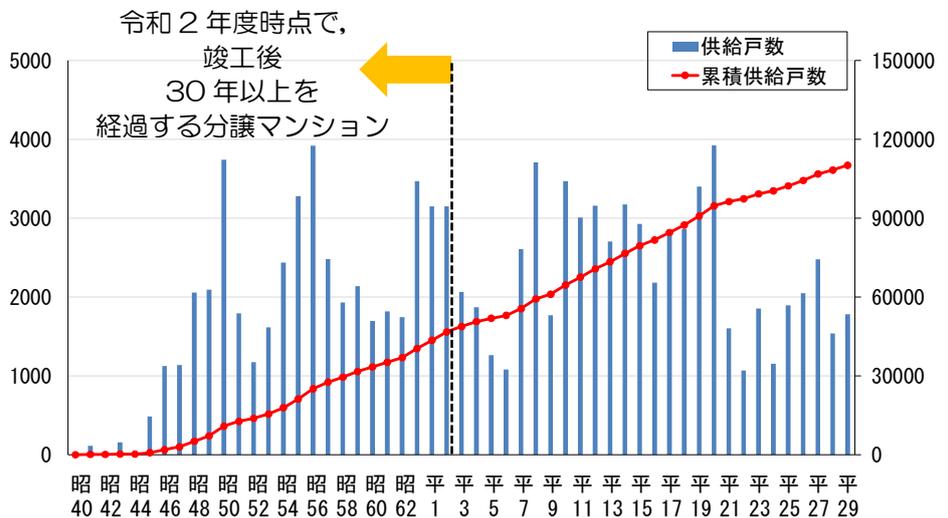
また、市内の分譲マンションのうち、約 4 割が現在の高さ規制では不適合となっているほか、日影、容積の規制で不適合となっているマンションもあります。

一方、要支援マンション（次ページの要支援マンションの類型 1 又は類型 2 のいずれかに該当するマンション）は、管理組合への支援や大規模修繕等の結果、深刻な状態のマンションは減少しています。

分譲マンションの高経年化
(令和 2 年度時点)



京都市内の分譲マンションの供給戸数の推移 (年別)



資料) 京都市独自調査

要支援マンションの推移

	平成 23 年度	令和 2 年度
要支援マンション 類型 1 建物に深刻な劣化症状が多数あり、修繕だけでなく建替えや処分も視野に入れた検討が必要なマンション	13	5
要支援マンション 類型 2 ①管理規約がない ②総会又は理事会が開かれていない ③修繕のための積立金等を徴収していない ④大規模修繕工事を実施していない) のいずれかに該当、又は建物に深刻な劣化症状が複数箇所に認められるマンション	34	19
要支援予備マンション 建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションになる可能性があるマンション	17	11
合 計	64	35

※ 平成 23 年度の高経年マンション実態調査の結果に基づき、分類

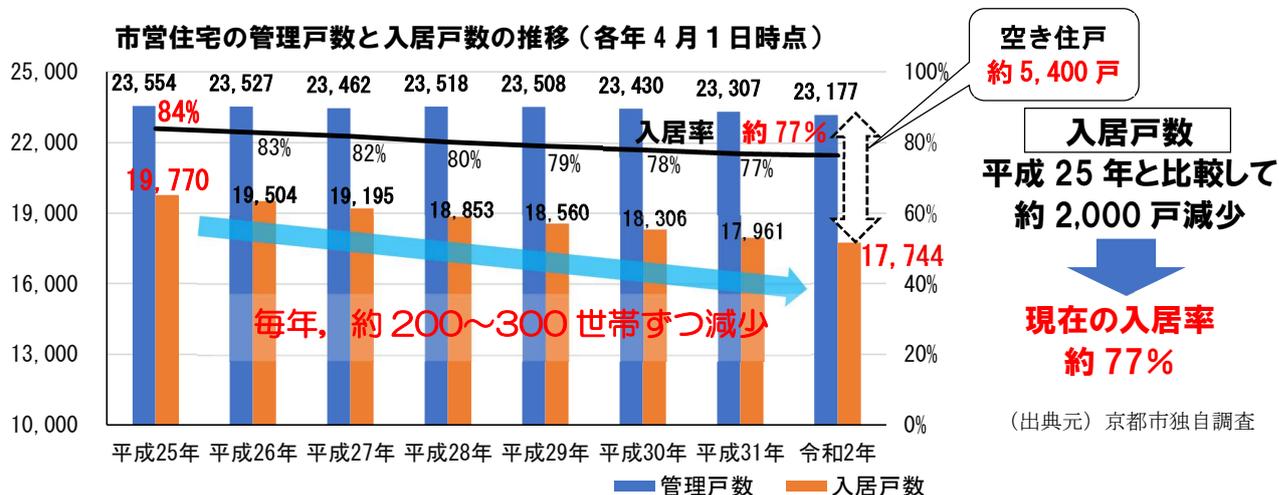
資料) 京都市独自調査

4 住宅セーフティネットの動向

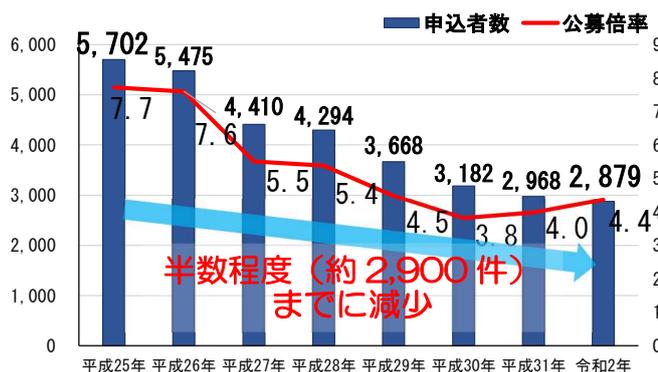
(1) 市営住宅の動向

市営住宅の入居戸数は年々減少（毎年1%ずつ減少）しており、約23,000戸の管理戸数のうち、約5,400戸が空き住戸となっています。

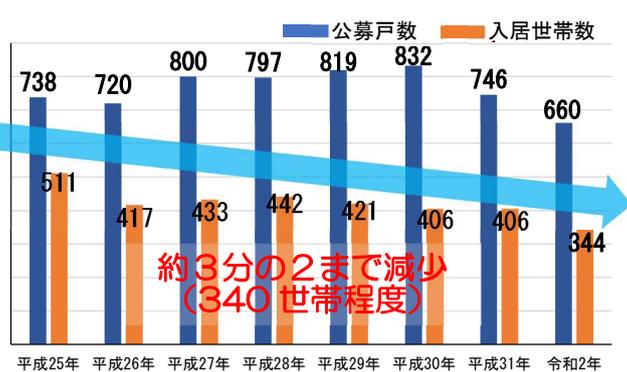
また、これまで毎年700戸程度の住戸を公募してきましたが、公募申込者数や新規の入居世帯数も減少し続けています。



年度ごとの公募申込者数と公募倍率の推移



年度ごとの公募戸数と実際の入居世帯数の推移



公募申込者数 は、平成25年度と比較して半数程度までに減

毎年の新規入居世帯数 は、平成25年度と比較して約3分の2まで減少

(2) 民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの動向

本市独自の高齢であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」に登録された民間賃貸住宅は、令和2年度末時点で約5,300戸です。

このほか、国において、住宅セーフティネット法の改正に伴い創設された住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅「セーフティネット住宅[※]」に登録された民間賃貸住宅は、令和3年9月時点で約5,700戸です。

<すこやか賃貸住宅の登録戸数の推移>

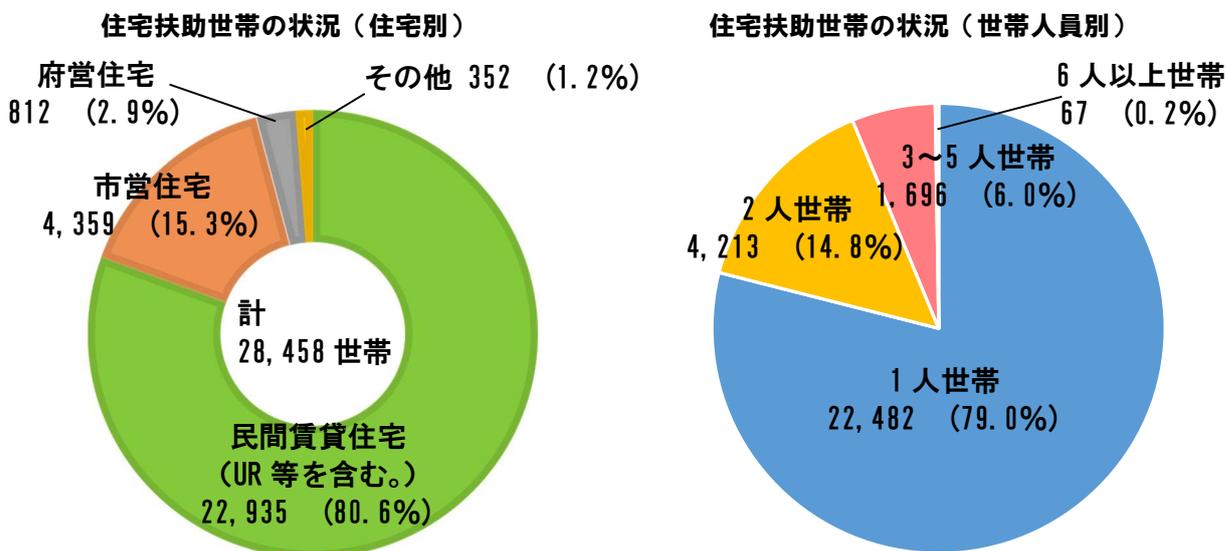
年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
登録戸数	1,910	3,998	4,718	4,485	4,794	5,038	4,989	5,046	5,322

（※）セーフティネット住宅

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（住宅セーフティネット法）の改正に伴い創設された、民間の空き家を活用し、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅

＜生活保護制度における住宅扶助を受給されている世帯の状況(令和3年4月1日時点)＞

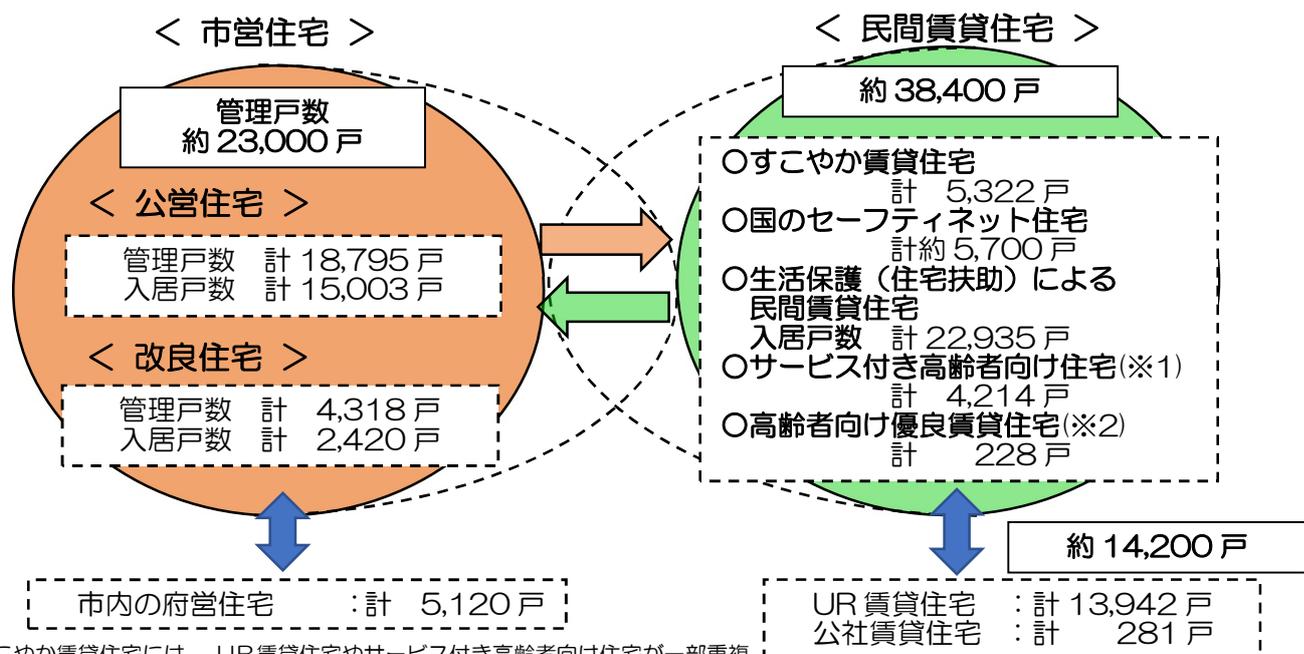
本市において、生活保護制度の住宅扶助を受給されている約28,400世帯のうち、住宅別でみると8割に当たる約23,000世帯弱が民間賃貸住宅に居住されており、世帯人員別でみると、全世帯の約8割弱が1人世帯です。



＜公民における様々なセーフティネット住宅(令和3年9月1日時点)＞

本市におけるセーフティネット住宅の状況としては、市営住宅及び府営住宅を合わせると、公営住宅は、約28,000戸あります。

一方、民間賃貸住宅においては、生活保護の住宅扶助世帯が居住する住宅が約23,000戸あり、本市独自の制度である「すこやか賃貸住宅」等を合わせると約38,400戸あります。さらにUR賃貸住宅を含めると、約52,600戸の住宅が住宅確保要配慮者への住戸として活用されている状況です。



(注) すこやか賃貸住宅には、UR賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅が一部重複
生活保護(住宅扶助)による民間賃貸住宅には、UR賃貸住宅が一部重複

- (※1) サービス付き高齢者向け住宅
バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する民間住宅
- (※2) 高齢者向け優良賃貸住宅
京都市から家賃の補助が受けられ、バリアフリー構造や緊急通報装置等を備えた高齢者向けの優良民間賃貸住宅

1 基本的な方針

京都は、歴史ある文化遺産と美しい自然景観を保持してきた千年の都であるとともに、異なる価値観が共存する重層的な生活圏の連なりの中で、様々な人々が深く交わり、優れた生活文化を継承、創造し続ける「文化都市」です。

また、人口が140万人を超える市民がくらす大都市でありながら、職住が共存・近接した都心居住のくらしや、ニュータウンをはじめとする周辺部におけるゆったりとしたくらし、さらには身近に豊かな自然や文化などを感じられる山間部におけるくらしなど、コンパクトな都市構造を背景とした生活利便や自然・文化に恵まれた様々なくらしが営まれているまちであります。

さらに、これまでから自然災害や人口減少をはじめとする幾多の深刻な危機を乗り越えながら、粘り強くしなやかに対応し、創造、発展し続けてきたレジリエント・シティでもあります。

すまいは、人々の生活にとって不可欠な基盤であるとともに、家族とくらし、人をはぐくみ、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間です。また、京都にくらす人々は、良質なすまいやまちに住むことの魅力を感じ、自らのすまいや身近な生活圏、さらには生活文化を守り、育て、大切に手入れをしながら、「住みごたえのあるまち」として、脈々と次代に引き継いでいます。

今後も、京都が京都であり続けるためには、安心・安全にくらせるすまいや住環境が形成されるとともに、まちの担い手となる様々な人々を惹きつけるすまいやまち、多様なライフスタイルを可能とする住環境が住み継がれていく必要があります。

また、これまでから、本市の住宅政策の推進に当たっては、自ら課題認識を持ち、その解決に向けて積極的に取り組む市民や建築・不動産、金融等の民間事業者、学識経験者などと協力・連携を図りながら、様々な施策に取り組んできました。

こうしたことを踏まえ、今後の住宅施策の推進に当たり、『市民、企業・事業者、行政が一体となって、京都がこれまで培ってきた環境、景観、コミュニティ、生活文化を大切にしながら、防災・減災、住宅セーフティネット機能の充実を図ることにより、くらしやすく魅力ある、持続可能なすまい・まちづくりを推進していく。』ことを基本的な方針に掲げることとします。

2 今後 10 年間における住宅政策として目指す方向性及び将来像

基本的な方針に掲げる内容を踏まえつつ、住宅政策として目指す今後の方向性と、方向性ごとの将来像を設定します。

方向性 1 居住の促進

■ 持続可能な都市の構築につながる住宅政策

【将来像 1】 京都にクラス魅力が広く認知され、多様なニーズに対応できるすまい探しの環境が整っている

【将来像 2】 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる

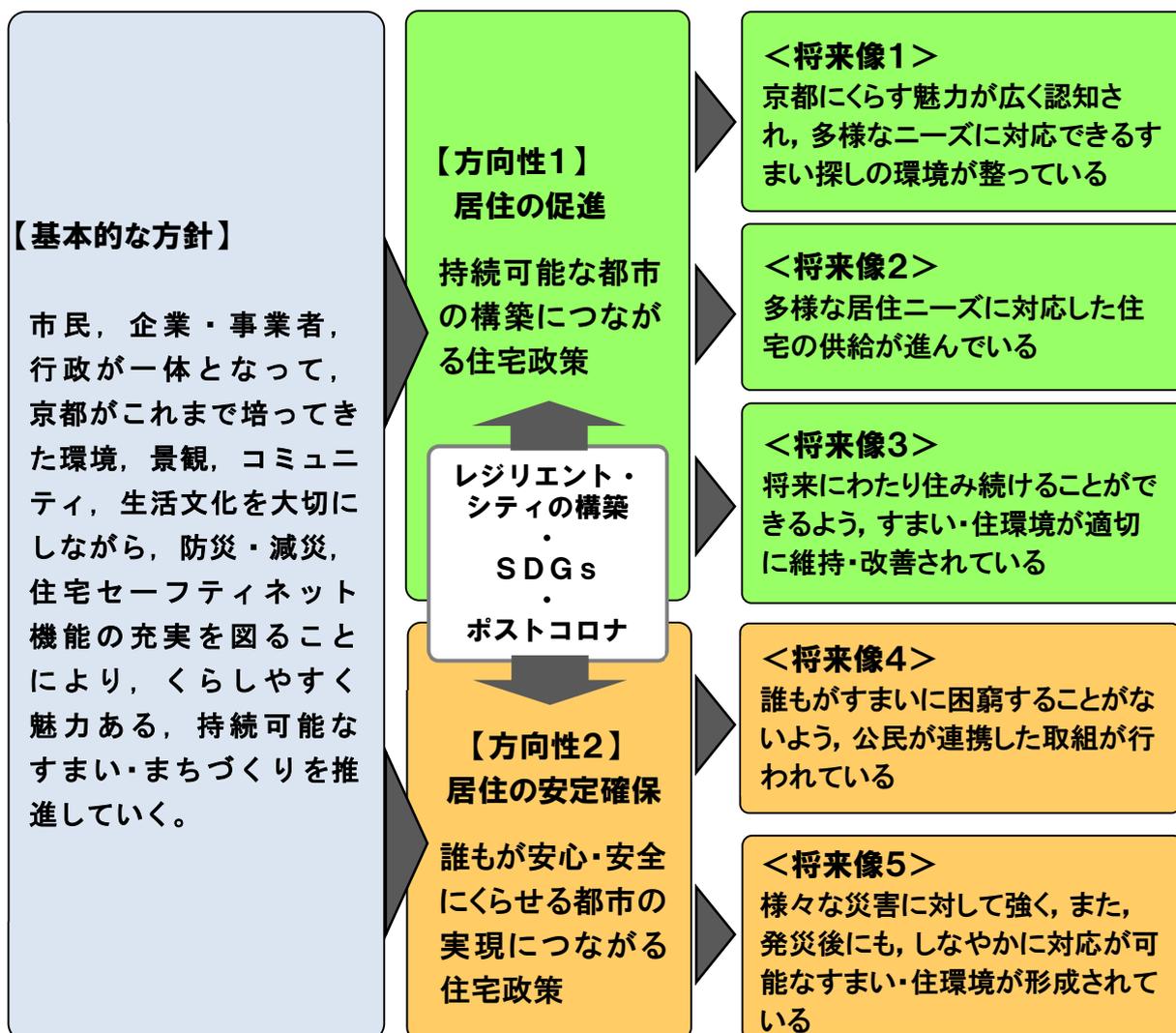
【将来像 3】 将来にわたり住み続けることができるよう、すまい・住環境が適切に維持・改善されている

方向性 2 居住の安定確保

■ 誰もが安心・安全にくらせる都市の実現につながる住宅政策

【将来像 4】 誰もがすまいに困窮することがないように、公民が連携した取組が行われている

【将来像 5】 様々な災害に対して強く、また、発災後にも、しなやかに対応が可能なすまい・住環境が形成されている



第4章 施策推進のための横断的な視点

施策の推進に当たっては、住宅政策として目指す今後の方向性や、将来像を念頭に、すべての施策に共通する横断的な視点に留意し、総合的に施策を展開します。

横断的な視点

(1) 京都にくらす魅力・価値を最大限に生かす

京都には、これまで培われてきた、歴史を大事にし、文化や芸術を楽しみ、自然とともにくらすことや、京都の強みである大学のまち、ものづくり、地域力・コミュニティなど、くらすうえでの多くの魅力があります。

また、職住が共存・近接した都心居住のくらしや、ニュータウンをはじめとする周辺部におけるゆったりとしたくらし、さらには身近に豊かな自然や文化などを感じられる山間部におけるくらしなど、コンパクトな都市構造を背景とした生活利便や自然・文化に恵まれた様々なくらしが営まれています。そして、それぞれに多様な地域特性やコミュニティがあり、ライフスタイルやライフステージに応じた多様なすまいやくらしを実現できる価値もあります。

こうした京都にくらす魅力や価値を最大限に生かしながら、京都に住みたいと思う人が、ライフスタイル等に応じた魅力的なすまいや住環境を手に入れることができる環境を整えていきます。

(2) 「人が快適にくらす」ことを全ての施策の根幹に据える

行政が行う全ての政策の最終目標は、そのまちで「人が快適にくらす」ことです。都市の構成要素として不可欠なものは「人」であり、「人」が集い、住み、働き、くらすことにより都市が形成され、さらに、歴史や文化、経済、コミュニティ等が複層的に蓄積され、都市格が形成されていきます。

産業、福祉、環境、教育、文化などの様々な分野における施策は、そのまちで「人が快適にくらす」ために実行されるものです。

住宅政策は、居住の促進及び居住の安定確保など、「人が快適にくらす」ための土台を成す政策であることから、全ての施策の根幹に据えて取り組みます。

(3) 地域特性に応じた多様な住宅の供給を促進する

住宅総数が世帯数を上回り、既存住宅が量的に充足する今日では、新築住宅のみならず、京町家をはじめとする住み継がれてきた木造住宅のほか、利便性の高い都心居住を可能とするマンションや意欲的な家主による魅力ある賃貸住宅、山間部における自然豊かなくらしなど、多様なすまい・くらし方の選択肢があります。

他方、依然として、住宅に対するニーズは新築志向が強く、本市は、近接する他の自治体と比べ、若年・子育て世帯が手に入れやすい価格や適した広さの住宅供給が少ないこともあり、市内が住む地域としての選択肢から外れてしまう状況も見受けられます。

そのため、異なる価値観が共存してきた京都の都市特性を踏まえながら、地域ごとに存在する既存住宅の活用促進を重点的に進めるとともに、産業政策や都市政策など他の様々な政策と連動しつつ、若年・子育て世帯が求める新築住宅の供給を促進するなど、地域特性に応じた多様な住宅の供給を進めます。

(4) 様々な分野において公民一体となった取組を進める

市内の住宅の大半が民間の住宅で占められている状況を踏まえると、行政だけでなく、市民、住宅を所有する家主、住宅に関連する事業者や団体、金融機関など、住宅に関連するあらゆる主体との連携が不可欠です。

また、すまいに対するニーズに留まらず、住環境や暮らし方に対するニーズも多様化しており、福祉、環境、地域まちづくり等の様々な分野に関わる主体との連携もより一層深めるとともに、さらに、公民をつなぐ役割として、京都市住宅供給公社や公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター等が公民それぞれに対して積極的に関与するなど、様々な分野において公民一体となった取組を進めます。

(5) 住情報を的確に発信する

住宅選択や住宅改修、すまいの困りごと等、すまい手が求める住情報は多岐にわたります。

多様化する居住ニーズに対応するためには、事業者よりも専門的知識や経験が少ないすまい手が、求める情報を入手できないことがないように、様々な事業者がそれぞれの強みを活かしながら、常にすまい手が求める情報を提供していく必要があります。

そのため、行政だけでなく、市民や様々な民間事業者と連携しながら、行政が保有する情報とともに、市民による地域のまちづくり活動や、不動産、建築、福祉、金融等に係る民間の様々な主体が保有するすまいに関する情報がワンストップで利用できる環境整備を行い、すまい手が望む住情報を分かりやすく的確に発信します。

(6) ポストコロナを見据えた多様なすまい方に対応する

新型コロナウイルス感染症拡大により、三密を避けた「新しい生活様式」をはじめ、テレワーク・時差出勤などの新しい働き方、子どものオンライン授業、通販やデリバリーを活用した人との物理的な接触を減らす暮らし方等、暮らし方は大きく変化しました。

この状況で多くの人が、身の回りの物理的な環境、社会的な環境、仕事とくらしの関係が整っている事が真に豊かな生活の基本であり、身近な生活圏の再構築の必要性が認識されたと言えます。

こうしたことから、ポストコロナ社会を見据え、すまいや住環境に求められるニーズの変化や多様なすまい方に対応します。

【方向性1】居住の促進 ～持続可能な都市の構築につながる住宅政策～

＜将来像1＞

京都にくらす魅力が広く認知され、多様なニーズに対応できるすまい探しの環境が整っている

本市は、様々な民間の「都市ランキング」の調査^{※1}で1位を獲得するなど、都市としての非常に高い評価を得ていますが、「住みたい街ランキング」調査^{※2}では、都市の評価と比べると「住むまち」「くらすまち」としての評価がそれほど高くはありません。

一方で、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、これまでの働き方やライフスタイルにも大きな変化が生じる中、京都は、職住一体や職住が近接する長い歴史を有し、生活圏の中に、自然や商店、寺社等があるなど、ヒューマンスケールでコンパクトな京都のまちやくらしを再評価する声もあがっています。このことは、これまで培われてきた京都ならではのくらしの文化を、次代に引き継ぎ、京都での豊かなくらしを広めるチャンスです。

こうしたことを踏まえ、持続可能な都市の構築に向けて、市内への居住を促進することで、まちの活力の維持向上を目指し、改めて、京都市内外の多くの人々に、「京都でくらしたい」、「京都で働きたい」、「京都で子育てしたい」、「京都に住み続けたい」と思ってもらえるよう、民間事業者等と協働して、京都にくらす魅力をしっかり伝えます。あわせて、自分に合ったすまい、くらし方が幅広く選択できるよう、環境を整備します。

※1 一般財団法人 森記念財団による「日本の都市特性評価」3年連続首位
株式会社ブランド総合研究所による「地域ブランド調査2020」首位
日本経済新聞社による「SDGs先進度調査」2018年が首位、2020年が第2位

※2 (株)リクルートすまいカンパニー「SUUMO住みたい街ランキング2020関西版」

施策の方向性

「住むまち京都」のイメージ戦略(ブランディング)

(京都にくらすことの魅力発信)

京都には、歴史を大事にし、文化や芸術を楽しみ、自然とともにくらすことや、大学のまち、ものづくり、地域力・コミュニティなど、これまで培われてきた様々な強みがあります。

身近な生活圏の中に、多様な景観資産、自然や寺社仏閣、文化資産、商店があるなど、ヒューマンスケールでコンパクトな都市であり、そこにくらすことによって他では経験できない「非日常」な空間に、日常的に触れることができる稀有な都市でもあります。

また、京都の住宅地を大きく都心部、周辺部、山間部等に分けて見た場合、それぞれに様々な地域特性や地域コミュニティがあり、その中で、ライフステージに応じた多様なすまいやくらし方が実現できます。

一方で、民間の調査では、都市としての評価と比べると「住むまち」「くらすまち」としての評価がそれほど高くないため、今後は、できるだけ多くの人に、「住みたいまち」として広く認知され、「京都で住みたい」、「京都に住み続けたい」と思ってもらえるように、不動産・建築・開発事業者など民間事業者と連携しながら、「京都にくらす」ことの

魅力等を積極的に情報発信します。

（京都のくらしの文化の継承・発展）

京都では、日常の門掃きや地蔵盆などの年中行事、お祭りなど、地域住民が共同で物事を行う中で、周囲に気を配りながらも自立を尊重し、多様な価値観を認め合う「異なる価値観の共存」を可能とする風土が生み出されてきました。

また、建物に通風や採光をうまく取り入れ、床の間には季節の花を飾るなど、自然と共存した都市生活や、災害に備えた消防水利や隣地につながる避難路の確保といった防災・減災の知恵など、人や自然との様々な関わり合いとともに、生活を豊かにするための知恵や工夫が、「ほんまもん」のくらしの文化として多く蓄積されています。

こうした京都ならではの生活に関わる様々な知恵や工夫などは、長い年月を経てもなお、その精神は失われることなく、時代に合わせて姿を変えながら現代に受け継がれています。

京都ならではのくらしの文化を様々な形で継承・発展させていくため、学校教育現場と連携し、これまで培われてきた京都らしいすまいやくらし方につながる歴史、自然、文化、地域コミュニティ等について学ぶ「住教育」を推進します。

また、日々のくらしの中で、すまいや住環境に関する知識や知恵・工夫を学び、取り入れる「住育」についても、自治組織や市民活動団体、すまい関連の事業者・団体などと連携したセミナー等を通じて、和のしつらえ、年中行事、コミュニティのほか、職住近接のくらしをはじめとする京都らしい多様なくらし方などを幅広く発信していきます。

<主な取組施策>

○ 公民連携による「京都くらし」や「住むまち京都」としてのイメージ戦略と積極的な情報発信

- ・ 地域ごとに引き継がれてきたくらしの魅力等の情報を、公民がそれぞれ運営するすまい探しや移住・定住の促進に関するサイトに掲載
- ・ 民間事業者等が、直接、顧客に地域のくらしの魅力を情報提供できる冊子等のツール作成や働きかけの場の創出などの環境の整備
- ・ 「住むまち」としてのブランド力・認知度の向上につながる取組の推進 など



「住むなら京都」サイトの拡充

○ 京都のくらしの文化（和のしつらえ、年中行事、コミュニティ、職住共存等）の継承・発展（住教育・住育等の推進）

- ・ 京町家や路地を生かした職住共存・近接の京都らしいくらし方の発信
- ・ 長年引き継がれてきた京都ならではのすまいやくらし方、家族の絆や地域とのつながりを大切にしたいくらし等について、子供から大人までが学ぶ機会を増やし、日々のくらしの中に取り入れるよう誘導

- 京都ならではの生活文化の継承につながる住教育・住育の推進（学校教育の場や学習体験等により、すまいの知識や生活文化等を学ぶ機会の創出）
- 京都らしい職住近接等のすまい方の推奨 など



学校での住教育の授業風景



親子向けの学習体験の様子（土塗壁の体験）



京町家を活用した課外授業の様子



「新町家のすすめ」ガイドブック



京町家模型の教材

施策の方向性

京都に「くらす」×「働く」を発信

京都では、都市居住の基盤として、京町家を中心に高密度居住が可能なまちが形成され、古来から職住が共存・近接し、地域ごとの文化、コミュニティ等をベースとした特色のある生業やくらしが営まれてきました。

一方で、近年、若年・子育て世帯層の市外流出が続いており、就職期に当たる20歳代は、主に東京都や大阪府の大都市圏へ、子育て期に当たる30歳代は、主に大阪府や京都府南部など近郊都市へ転出しています。

こうした状況を踏まえ、持続可能な都市の構築に向けて、若年・子育て世帯をはじめとする次代のまちの担い手が、市内や近郊都市で働きながら、市内に住み続けることができるよう、「くらす」に関わる様々な情報を、「働く」に関わる様々な機会を捉えて積極的に発信します。

なお、発信に当たっては、多くの学生が学び、くらす「大学のまち京都」の強みを生かした取組をします。

<主な取組施策>

○ 企業や大学等と連携した市内定住促進（入学や就職、住替え時の住宅相談や情報提供）

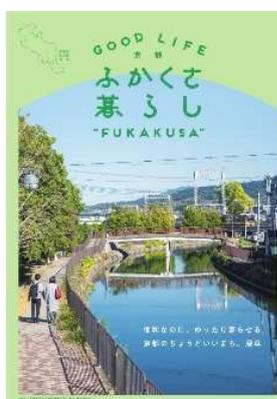
- ・ 市内企業向けに、就職内定者や住替えを予定している社員を対象にした地域のくらしの魅力PRやすまい探しの相談会等の実施
- ・ 地域・大学と連携した学生のすまいの確保や卒業生の定住の促進 など



不動産事業者による相談会

○ 地域の不動産・建築・開発事業者による住宅情報と地域の魅力発信情報の一元的な提供

- ・ 地域の不動産・建築事業者が住宅の販売や仲介の際に、区役所等で作成した地域の魅力発信ツール等を活用
- ・ 地域の不動産・建築事業者と連携し、地域での特徴ある魅力的なすまい事例の紹介や、移住・定住相談会、物件情報の提供や地域の魅力を知る企画などの実施 など



「ふかくさ暮らし」PR冊子



「京都山科ブランディング事業」山科区特設サイト

○ 地域・大学と連携した学生・留学生のすまいの確保及び就職後の定住の促進

- ・ 市営住宅の空き住戸を学生・留学生に割安な家賃で提供（市内企業に就職した場合等については、就職後も一定期間居住可能）することなどで、市内定住を促進 など

＜将来像2＞

多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる

本市は、若年・子育て世帯が他都市に流出している状況が続いており、若年・子育て世帯をはじめとする次代のまちの担い手となる人が、魅力を感じ、選択できる多様なすまいの供給を不動産・建築事業者とともに進めます。

一方、市内には約10万6千戸の空き家が存在します。これらは若年世代が経済的にも手が届く貴重な住宅となる可能性を有するものです。この中には、市場で流通しているものもあり、良質な既存マンションや既存住宅等が存在します。依然として新築住宅への志向が強い中、持続可能な住宅政策として既存住宅の促進を重点的に進めます。

そのため、「京都に働きながらくらす」「京都で子育てしながらくらす」ことを実現できる住宅の提供や、更なる既存住宅の利活用・流通促進により、京都ならではの持続可能な市場をつくり、若年世代が経済的にも手が届く住宅の供給に取り組みます。

さらに、新築住宅については、京都の都市特性や気候風土に対応した環境への配慮や木の文化の振興につながる良質化や子育て世帯のニーズに合った供給を進めます。

施策の方向性

「京都で働く×くらす」「京都で子育て×くらす」を実現する住宅の供給

市内では、近年、オフィスや工房などが共存、または、近接した住宅や、子育てしやすい空間・機能を備えた住宅などが、くらしをサポートするコーディネーターなどの運営とセットでプロデュースされ、「働く×くらす」「子育て×くらす」を実現できる京都ならではの魅力的な事例が増えつつあります。

こうしたすまいやくらしの事例を、不動産・建築事業者と連携して、数多く収集し幅広く発信するなどにより、「働く」「子育て」をコンセプトにした住宅の供給促進を図ります。

＜主な取組施策＞

- 子育て等を支え合うすまい、京町家や路地でのくらし等の魅力的なすまいの提案
 - ・ 共用スペースがあり、子育て等を通じて居住者同士がつながり支え合うコレクションタイプハウジング、子育て空間として路地を生かしたくらし、農園付住宅、二地域居住・多地域居住など、魅力的なすまいやくらしの事例の幅広い発信や、こうした住宅の供給に向けた家主や不動産・建築事業者への働きかけ
 - ・ 「大学のまち京都」ならではの賃貸として、高齢者の自宅の空き室に低廉な負担で若者が同居・交流する次世代下宿「京都ソリデール事業^{*}」を、府市連携で推進 など

(※) 京都ソリデール事業

京都府で取り組まれている、高齢者が自宅の空き室を、若者（一人ぐらしの大学生等）へ低廉な居住費負担で提供して同居し、共同生活の中でお互いに交流を図るすまい方



コレクティブハウジングの事例



路地くらしの事例

○ ものづくりや文化芸術，スタートアップ支援等と合わせたすまいの供給促進

- ものづくりや文化芸術，スタートアップの支援等と合わせ，ものづくりや文化芸術に適した京町家などの職住共存の住宅，起業家シェアハウス等の紹介や，職場に近接した住居として，市営住宅の親子ペアの空き住戸等を供給
- 地域活性化につながる，アーティスト・イン・レジデンス*などによる多様な形態のすまいを紹介 など



職住共存の賃貸住宅の事例

(※) アーティスト・イン・レジデンス

芸術家や芸術分野の制作者・研究者等が，一定期間滞在しながら創作活動や交流を行うプログラム

○ ウィズコロナを踏まえ，住宅地やマンション等に近接するオフィスやコワーキングスペースなど働く場の提供を促進



コワーキングスペース事例

施策の方向性

既存住宅の利活用の促進

京都市では、平成30年度時点で、住宅総数約820,000戸、世帯総数約710,000世帯と、住宅総数が世帯総数を大きく上回っており、地球環境や資源・エネルギー問題に対応するため、これまでの「つくっては壊す」というスクラップ&ビルド型の社会から、世代を超えて長持ちさせ大切に使う「持続可能な社会」の実現のため、既存住宅重視の政策に転換する必要があります。

特に、近接する市町村と比較して、若年・子育て世帯が購入しやすい価格帯の住宅や、子育て世帯に適した広さの住宅の供給が少ない状況の中、若い世代にも、経済的に手が届く住宅が広く供給されるように、既存住宅の更なる利活用や流通の促進を図ることが必要です。

（既存住宅の更なる流通の促進）

既存住宅のうち、平成30年時点で、約106,000戸の空き家（空き家率は12.9%）が存在し、そのうち市場に流通していない「その他の住宅」が約45,100戸存在しています。使用可能な空き家が市場に流通しない状態が長く続くことは、京都市に住みたいと考える人に対しては居住機会の損失になります。

これまでも、空き家の活用・流通を支援するため、まちづくりの拠点等として活用する際の空き家の改修費に対する支援のほか、建築士や弁護士、司法書士、行政書士など多様な主体との協働や、地域に身近な「まちの不動産屋さん」を登録する「地域の空き家相談員」等の取組を進めてきました。

また、全227学区（京北地域については6学区として計上）のうち、これまでに100を超える学区において、地域主体の空き家対策が展開されています。

こうした状況を踏まえ、地域（市民）、空き家問題に関わる各種団体や金融機関も含めた事業者、行政等が連携をより一層深めることにより、複雑な相続関係や資力の問題等で活用が困難な事案の問題解決や、需要側と供給側とのマッチング、利活用の事例紹介等、既存住宅の利活用・流通促進につながる取組を進めていきます。

既存住宅の利活用の事例には、空き家所有者の負担を軽減するため、事業者が一括して借り上げて、所有者に借り上げ期間の家賃を前払いし、これを改修費用に充てて活用を促す「家賃前払い方式」や、借主が改修費用を負担しリノベーションする「借主DIY方式」など、様々な選択肢が増えつつあります。このように、空き家の活用をためらう所有者が安心して利活用を進められるような実績のある事業者を積極的に紹介します。

一方で、空き家所有者には、空き家を活用し、適正に管理する責務があることから、居住に対する税負担を政策的に軽減するために設けられた固定資産税等の住宅用地特例の趣旨を踏まえると、管理不全状態の空き家など、居住の用に供される見込みのない家屋の敷地に対して、この特例が適用されることは不適切であり、適正課税の観点からも、その厳格な運用が求められます。

そのため、特に管理状態が悪いなど社会的に影響が大きいと考えられる空き家について、運用方法や管理不全状態の空き家の判断基準を明確化したうえで、順次、固定資産税等の住宅用地特例の解除を進めます。

活用の意向がない非居住の住宅の所有者に対しては、新たに税の追加負担を求めるなど、放置することに対する受益や社会的費用に見合った対応を求めたり、不動産・建築事業者と連携した相談や活用提案などを行います。

京都市内に多くある路地の中には、これまでなかなか建替えや大規模修繕等が出来ずに、老朽化が進み、空き家となっている住宅が多くあり、その保全・再生を可能とする法制度の運用改善や地域への制度活用の働きかけを行うことで、路地のみ面に面する空き家等の改修・更新を促進させていきます。

これらの取組により、既存住宅の利活用や建替えを促進させ、若者・子育て世帯が手に入れやすい住宅や市内への転入、定住のための住宅の供給につなげます。

（京町家の保全・継承）

京町家は、都市居住の基盤であるとともに、京都の生活文化を象徴し、京都の景観を特徴づける貴重な財産です。

本市では、平成 29 年度に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を制定するとともに、平成 30 年度に「京都市京町家保全・継承推進計画」を策定し、多様な主体との協働の下に、京町家の保全・継承に関する様々な取組を総合的かつ計画的に推進しているところです。自然や地域と共に生きる心が世代を超えて受け継がれてきた京町家を未来へ引き継ぐことは、SDGs の達成にもつながります。

今後も、京町家はもとより、京町家に息づく、くらしの文化や京町家が形成する低層高密のヒューマンスケールな町並みが保全・継承されるよう取り組みます。

（既存住宅の活用につなげる仕組みの普及・促進）

既存住宅の活用を促進するために、既存住宅を購入・賃借しようとする際に、住宅の性能等に関する情報を的確に入手できることや、良質な既存住宅が市場で適正な価格・賃料により流通されるよう、環境を整備していくことが必要です。

現状では、インスペクション（建物状況調査）^{*1}などの住宅の現況を把握、診断、表示する制度や、既存住宅売買瑕疵保険制度^{*2}、住宅履歴情報^{*3}などの仕組みやその制度活用による効果が認知されていない状況です。また、適切に維持管理やリフォームにより性能向上したことが、必ずしも市場の評価に反映されず、金融機関の融資の際にも審査上有利に働くことがない状況や、性能向上等の結果が情報として市場で十分に公開されておらず、既存住宅を購入・賃借しようとする際に、住宅の性能を評価できる仕組みが不十分な状況があります。

既存住宅の一つに京町家があり、本市では、公民が連携して京町家の保全・継承に取り組んでいます。（公財）京都市景観・まちづくりセンターが、京町家を次世代へ適切に継承する一つの手段として、当該京町家の歴史や文化、価値などの文化情報、建物の劣化状況などの建物状況をとりまとめた「京町家カルテ」等を作成する制度があります。そして、画期的な仕組みとして、京町家に対して、「京町家カルテ」等の取得を条件の一つとした融資により流通や活用が進められてきました。

この京町家の事例のように、既存住宅の流通促進に当たっては、既存住宅を購入・賃借しようとする際に、住宅の性能等に関する情報を的確に入手できることや、さらに、適切に維持管理やリフォームがされた良質な既存住宅が市場で評価され、適正な価格・

賃料により流通されるよう、既存住宅の性能に対する市場評価の仕組みづくりや、その普及に取り組みます。

また、住宅の性能評価や長期優良住宅の認定、耐震診断、インスペクションなどを受けた住宅や適正な管理を評価された分譲マンションなどを対象にしたローン金利の優遇や保険制度などについても、金融機関等と連携しながら開発提案をしていきます。

さらに、既存住宅の適正な評価や流通促進につながるように、国に対して、既存住宅の取引時にインスペクションが活用されるための措置や、既存住宅流通促進のための仲介手数料の見直しなどについて要望します。

(※1) インスペクション（建物状況調査）

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査

(※2) 既存住宅売買瑕疵保険制度

既存住宅を販売した売主が基本構造部分の瑕疵（隠れた傷や欠点）について買主に対して負う瑕疵担保責任を確実に履行するために加入する保険

(※3) 住宅履歴情報

住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したもの。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録

<主な取組施策>

○ 地域の活性化や人口流入につなげる空き家利活用の促進

- ・ 不動産・建築事業者と連携した空き家を含めた既存住宅の利活用の促進や事例紹介の充実
- ・ 路地の保全・再生を可能とする法制度の運用改善による既存住宅の改修・更新の促進 など



【改修前】



【改修後】

「空き家の利活用」の事例

○ 管理不全空き家に対する固定資産税等の住宅用地特例の厳格な運用による、空き家適正管理及び利活用の促進

○ 居住者のない住宅に対する新たな税の創設と、これらを対象とする不動産・建築事業者と連携した相談・活用提案等による流通及び居住の促進

○ 既存住宅の性能が分かる仕組み、定期的な点検やリフォームなどの家歴情報の蓄積や性能向上に対する公的な証明等の仕組みの構築や普及啓発

○ 既存住宅のリフォームの計画等に対する市場評価の仕組みづくり（金融機関、保険制度との連携）

- ・ 性能評価や耐震診断、インスペクションなどを受けた住宅や適正な管理を評価されたマンションのローン金利優遇制度や保険制度等の開発提案
- ・ 戸建て住宅等の定期的な点検、家歴情報の蓄積などによる適正な維持管理状況を評価した住宅ローン金利の優遇等の商品開発の提案
- ・ 既存住宅の長期優良住宅の認定やリフォーム等による性能向上を図る計画を評価した住宅ローン金利の優遇等の商品開発の提案 など



【京町家カナルテ】

○ 既存住宅を適正に流通させるための施策、制度改善等の国への要望

- ・ 流通時におけるインスペクションを普及させるための措置（税制優遇等）、中古住宅流通促進のための仲介手数料の見直し等の国への要望 など

○ 既存住宅の活用につながる情報を一元的に発信

- ・ 安心して既存住宅が活用できるよう、性能評価など既存建物の状態や性能を把握する方法や、既存住宅の耐震・省エネ改修などに使える支援制度、手軽な価格で既存住宅を購入し、魅力的に改修した事例、実績のある事業者等の情報を一元的に発信
- ・ 不動産事業者や金融機関などと連携したセミナー等を通じて既存住宅のメリットや活用方法に関する普及啓発の推進 など

施策の方向性

新築住宅の良質化の促進

本市では、令和元（2019）年5月に全国に先駆けて「2050年までに二酸化炭素排出量正味ゼロ」を表明し、令和2（2020）年12月には、京都市地球温暖化対策条例を改正し、「2050年二酸化炭素排出量正味ゼロ」となる脱炭素社会の実現を目指すことなどを明記しました。

現在、国において、戸建てやマンションなどの住宅は、省エネ性能に関する説明のみの義務制度にとどまっていますが、令和7（2025）年度からは、新築住宅の省エネルギー基準についての適合を義務付ける方針です。

また、「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」（令和3年10月施行）において、建築物における木材利用の促進により、脱炭素社会の実現を目指すほか、建築基準法の改正（令和元年度）により、中層建築物において構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」が可能となるなど、環境と共存した良質な木造住宅や中層木造共同住宅の普及を後押しする動きが出てきています。

市内における温室効果ガス排出量は、平成24（2012）年度をピークに6年連続で減少しており、家庭部門においても近年は減少傾向ではあるものの、平成2（1990）年度比では増加しています。

エネルギー消費量についても、市全体では平成9（1997）年度をピークに減少が続いているものの、家庭部門においては、平成23（2011）年度以降減少傾向でしたが、近年、世帯数の増加等により、平成27（2015）年度以降下げ止まっている状況であることから、

脱炭素社会の実現に当たっては、家庭部門において、大幅にエネルギー消費量を削減し、CO₂排出量を抑制することが求められています。

そのため、家庭部門においては、すまいの快適性・経済性を高めるだけでなく、高断熱化や省エネ設備機器による「省エネ」、さらには、太陽光発電や燃料電池による「創エネ」を行う環境に配慮された新築住宅を供給していく必要があります。民間事業者との連携を図りながら、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）^{※1}などの省エネルギー性能が高い新築住宅の普及を促進します。

長期優良住宅^{※2}については、京町家等がこれまで引き継いできたように、従来のスクラップ&ビルド型の社会の「つくっては壊す」というものとは違い、良いものをきちんと手入れして長く大切に使うという点が環境配慮や京都らしいすまいの知恵・工夫に合致するものといえます。ストック活用型の社会への転換が求められている中、新築住宅の普及促進においては、戸建て・共同住宅の供給事業者等との連携を図りながら、良質で維持管理も考慮され、長期にわたり住み続けられる長期優良住宅の普及を促進します。

京都は、昔から、夏は蒸し暑く冬は底冷えする気候であり、京町家は季節に応じたくらし方や、自然と共存する精神、さらに、木組みや土壁といった伝統的な技術、自然素材を用いるといった、究極のエコ住宅であり、現代においても評価すべき生活の知恵が古くから培われてきました。木造住宅については、二酸化炭素を固定化するとともに、鉄骨造やコンクリート造の住宅に比べて、吸湿性や断熱性にも優れているうえ、温かみのある空間があり、間取りやデザイン面での自由度が高く、将来的にはリフォームもしやすいなど、長く快適に住み続けることができる良さがあります。

本市では、このような知恵を生かした「新町家^{※3}」や、省エネ基準を満たしながら京都の気候風土に対応した「京都らしい省エネ住宅^{※4}」を推奨するとともに、森林資源の循環利用や二酸化炭素固定の観点からも、地域の気候風土で育った市内産をはじめとする地域産木材の利用、木の文化などの知恵を取り入れた住宅の推奨、木造住宅の供給を促進することにより、京都らしい豊かなすまい方の実現につなげます。

本市は、世帯向けのマンションよりも一人暮らし向けの賃貸住宅の供給が多いため、都市計画とも連動しながら、子育て世帯のニーズにあった生活しやすい良質な新築マンション等の供給を進めることで、利便性の高い地域にもかかわらず、人口減少が進むなど活力が低下している地域等の活性化にもつなげます。

(※1) ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

高い断熱性能と高効率設備による省エネ化と再生可能エネルギーの導入により、年間のエネルギー消費量が正味でゼロ又はおおむねゼロとなる住宅

(※2) 長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと

(※3) 「新町家」

京町家の知恵を継承しながらも、時代のニーズに合った、既存の京町家と共存できる新築等の住宅

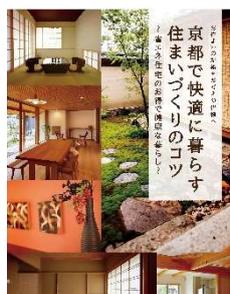
(※4) 「京都らしい省エネ住宅」

省エネ基準を満たしつつ、省エネにつながる京都のくらし方や和の文化を取り入れた住宅

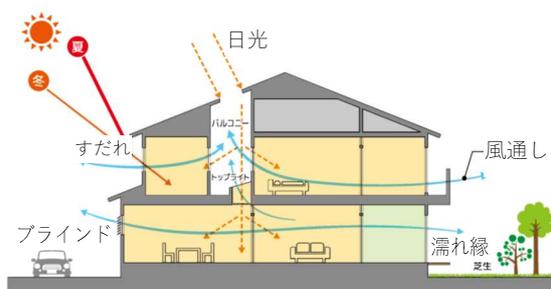
<主な取組施策>

○ ZEHの供給促進や、「京都らしい省エネ住宅」「新町家」の推進

- ・ 京都の気候風土に対応した「京都らしい省エネ住宅」の登録事業者や、「新町家」のパートナー事業者との連携による普及促進
- ・ 「京（みやこ）安心すまいセンター※1」の耐震・エコ窓口や、民間事業者と連携した再生可能エネルギーの導入促進、0円ソーラー※2、ZEH等の普及啓発
- ・ ZEH等の環境に配慮した住宅を対象とした住宅ローン金利優遇等の商品開発の提案
- ・ 京町家の特性をいかした京都のまちにふさわしい「新町家」の推奨 など



リーフレット



イメージ図



事例写真

「京都らしい省エネ住宅」の事例

(※1) 京（みやこ）安心すまいセンター

すまいに関する相談対応・普及啓発・情報提供など、市民に利用いただける「すまいのワンストップ総合窓口」

(※2) 0円ソーラー

初期費用ゼロで、住宅や施設に太陽光発電設備を設置できる仕組み

○ 長期優良住宅やZEH等の環境に配慮した住宅など、住宅の性能について消費者等が確認・閲覧できる仕組みの構築

○ 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正を踏まえた戸建て、マンションでの活用に向けた普及啓発

○ 住宅建設やリフォーム時における市内産をはじめとする地域産木材の利用及び木造住宅の普及促進（木の文化・森林政策と連動）

- ・ 地域の関係事業者・団体と協働し、市内産をはじめとした地域産木材の供給・利用、木造住宅の普及の促進 など

○ 子育て世帯のニーズや職住近接に対応した良質な新築マンション等の誘導

- ・ マンション周辺も含めた子育てサポートなどの機能を備えたマンション供給を誘導 など

○ 長期優良住宅に認定されたマンション「長期優良住宅認定マンション」の普及

- ・ 戸建て住宅と比べ、長期優良住宅の認定を受けるマンションが少ない状況を踏まえ、長期優良住宅の認定を受けるマンションの普及

○ まちづくりに貢献するマンション計画に対する特例許可制度や地区計画制度等の積極的な運用

- ・ 京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、地域ごとのビジョンや特性に応じたまちづくりの推進と優れた計画の誘導 など

＜将来像3＞

将来にわたり住み続けることができるよう、すまいや住環境が適切に維持・改善されている

住み慣れた住宅、地域において、将来にわたり住み続けることができるようにするためには、人口減少、少子化傾向の継続、高齢者の増加・単身化が進む中で、ライフステージの変化、住宅の老朽化への対応、さらにはウィズコロナ等も含めたライフスタイルの変化等に対応することが必要です。

そのため、地域に将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成に向けて、リフォーム等による既存住宅の性能向上、分譲マンションの適正な管理の促進を進めます。

さらに、多様な世代・世帯が安心してくらすことができる良好な住環境の保全・形成につながるまちづくりの推進など、ハード・ソフト両面から取組を推進します。

施策の方向性

住宅ストックの良質化及び適正な維持管理の促進

住み慣れた住宅、地域において、将来にわたり住み続けることができるようにするためには、住宅の日常的な維持管理をはじめ、性能の向上につながるリフォームや、ライフスタイル、ライフステージの変化に合わせたリノベーション等、住宅を定期的にメンテナンスしながら、住宅の良質化や機能向上等を図っていくことが必要です。

そのため、定期的な点検に基づく維持修繕のほか、耐震診断・改修による安全性の向上、省エネ改修による断熱性、温熱環境の向上や機能の向上、さらには住宅履歴情報を蓄積する仕組みやインスペクションなどの、住宅ストックの維持保全や良質化につながるような取組の普及を促進します。

さらに、建築の専門知識が必要となるリフォームに関して安心して相談できるよう、一般的な内容の相談や、リフォーム制度の紹介、リフォーム業者の紹介等、リフォームに関する総合的な相談窓口の設置に向けて取り組みます。

＜主な取組施策＞

○ 耐震改修や省エネ改修等の住宅リフォームの促進

- ・ 耐震改修や省エネ改修等の性能向上につながる住宅リフォームの促進
- ・ 分譲マンション、賃貸マンションでの省エネ・創エネの普及促進
- ・ 戸建て住宅等の定期的な点検、家歴情報の蓄積などによる適正な維持管理の啓発と、住宅市場における適正な維持管理状況を評価した住宅ローン金利の優遇等の商品開発の提案【再掲】
- ・ 既存住宅の長期優良住宅の認定やリフォーム等による性能向上を図る計画を評価した住宅ローン金利の優遇等の商品開発の提案【再掲】
- ・ 路地の保全・再生を可能とする法制度の運用改善による既存住宅の改修・更新の促進【再掲】

○ 事業者・専門家（建築、リフォーム、マンション等）を一元的に紹介する仕組みの構築

- ・ 既存の事業者リスト等を活用した実績や特徴などの公開とともに、「京（みやこ）安心すまいセンター」における相談事業で活用（将来的には、事業者の登録・検索システムを構築し公開）

施策の方向性

分譲マンションの適正な管理・更新の推進

分譲マンションにおいて、居住者ができるだけ長く良好な状態で住み続けるためには、個人で所有・管理する戸建て住宅と違い、管理組合の構成員である区分所有者同士が、皆で話し合い、合意形成を図りながら、自らの責任と自助努力で、日常的な防災・防犯対策や、定期的な建物の点検、計画的な修繕などに取り組む必要があります。



良好に管理された分譲マンション

また、分譲マンションを購入する前には、管理組合における活動内容などの基礎的な知識、購入後においては、分譲マンションならではの暮らし方、一定の年数が経過した際には、長期修繕計画に基づき適切に大規模修繕を行うための知識など、新築時から段階に応じた知識が必要となります。

そのため、分譲マンションの購入予定者等に対して、区分所有の仕組みや管理組合の役割などの分譲マンションに住むうえで必要な知識を事前に周知・情報発信することで、その後の良好な管理運営につなげます。

さらに、分譲マンションの建替えや大規模修繕に関するアドバイザー派遣などにより、工事の専門知識や区分所有者間の合意形成を支援するための取組を行います。また、管理組合が機能しないことから、マンションの管理が適切になされずに、管理不全状態に陥らないように、管理組合の管理状況を定期的に把握する仕組みについて、検討します。

あわせて、管理組合による適切な維持管理により、分譲マンションが市場で評価される仕組みについても検討します。

また、市内の分譲マンションのうち、約4割が現行の高度地区の制限に適合しないことや、他にも容積率や日影規制などの既存不適格建築物があることを踏まえ、これらの建築物に対して、耐震改修や大規模修繕などの建物の長寿命化につながる取組を支援します。

建替えに向けては、実際にマンションの建替えをした実例を情報発信していくほか、区分所有者間の合意形成や、各種許可制度の適用などに対する相談体制を整備していきます。

<主な取組施策>

○ 分譲マンション購入者への意識啓発及び適正管理を促進するための支援

- ・ マンション管理適正化法の改正に基づくマンション管理適正化推進計画の策定
- ・ 管理状況を把握する仕組みや、適切な管理状況が市場で評価されることを促す管理計画認定制度の検討
- ・ 適切な維持管理やリフォーム等により長期優良住宅の認定を受けた分譲マンションや、管理計画認定などにより適正な管理を評価されたマンションのローン金利優遇制度や保険制度等の開発提案
- ・ 分譲マンション購入予定者に対する意識啓発
- ・ 管理組合同士が集い、情報交換できる場づくりへの支援 など

○ 分譲マンション（既存不適格を含む。）の長寿命化や修繕、建替えの円滑化に向けた支援等

- ・ 建替えに係る専門家（「マンション建替えアドバイザー」等）を育成し登録・紹介する仕組みや、専門家同士のネットワークの形成
- ・ 既存不適格マンションにおける建替え相談への対応、建替えの円滑化に向けた支援など

施策の方向性

ニュータウン等住宅地の再生

（「住む」「働く」「子育て」「楽しむ」を実現できるニュータウンの再生・活性化）

洛西・向島の両ニュータウンをはじめとした大規模住宅地は、計画的にインフラ整備が行われましたが、同時期に大量の住宅が建設され、同時期に若年・子育て世帯が一斉に入居した結果、市内全域と比較して、人口減少・少子高齢化の進行が顕著な状況となっています。また、公園や施設等は老朽化が進み、住宅の住み替えや流通促進が十分に進んでいない状況があります。

そうした状況を受け、洛西・向島の両ニュータウンでは、住民や事業者、大学、行政等が連携し、平成29年3月に「洛西ニュータウンアクションプログラム」、「向島ニュータウンまちづくりビジョン」が策定され、地域が主体となったニュータウンの活性化に向けた様々な取組が進められています。

今後も、地域が主体となったまちづくり活動を支援するとともに、様々な事業主体とも連携し、地域の新たな魅力の創出・発信や、買い物環境をはじめ生活利便性の向上、働く場の創出をはじめとした多様な機能の追加、さらには、新たな時代のニーズを捉えた新しい土地利用やセンター・サブセンター地区の有効活用の検討等、地域が一体となった再生・活性化の取組を推進します。

また、ニュータウン内に新しい住宅を呼び込み、これを契機として、地域内の良質な住宅ストックを活用するなど、住宅の流通を促すことで、住宅地としての魅力向上を図ります。さらに、学生から留学生、子育て世帯、高齢者までの多世代かつ多様な住民（留学生等の外国人を含む）が、様々なライフスタイルやライフステージに対応した多様な規模や形態の住宅を選択し、地域内で住み替え、住み続けられるように、民間事業者、行政、UR都市機構等が連携しながら、持ち家や賃貸、戸建てや分譲マンション、新築住宅や既存住宅など、多様な住宅の供給を促進します。併せて、地域住民がお互いに支え合えるような交流促進につながる取組を進めます。

ニュータウン以外の大規模な住宅開発地においても、同じような課題を抱えていることから、ニュータウンで先行している取組をモデルに再生・活性化を図ります。

<主な取組施策>

○ 多様な住民のライフスタイル、住み替えに対応した様々な規模・形態の住宅の供給と交流の促進

- ・ 既存住宅の流通促進、新築マンションの誘導、テラスハウスの賃貸住宅利用等
- ・ ニュータウン内での住替えの促進による空き家化の予防、空き家活用の促進
- ・ 地域に根差した不動産・建築事業者と連携した多様な住宅供給（戸建て住宅地での賃貸供給、市営住宅の空き住戸の活用（すまい、居住支援、子どもの居場所づく

り、グループホーム等)、住み開き※、小商い等)

- ・ 地域住民の交流につながる市営住宅の空き住戸の積極的な利活用の促進
- ・ 多様な住民が支え合い、活躍できるための交流の促進
- ・ 地域・大学と連携した学生・留学生のすまいの確保及び就職後の定住の促進（再掲）

(※) 住み開き

自宅に住みながら、空き部屋等の一部をカフェや教室、ギャラリーや交流スペースなどにして開放し、地域等との交流を図ること。

○ **商業機能や働く場等、多様な機能の追加・充実と新しい土地利用の在り方の検討**

- ・ ニュータウン内の活性化に向けた、センター・サブセンター地区の活性化と多様な機能の導入検討
- ・ 戸建て住宅地エリア等での物販・飲食、働く場の創出などを可能とする新しい土地利用の検討

○ **学生、子育て世帯から高齢者等の多世代ニーズに対応したくらしのサービスを展開**

- ・ UR都市機構と連携した子育て、介護サービスの提供



ニュータウンの様子

(地域の特色を活かしたすまい・くらしの保全、継承、発展)

本市では、身近な生活圏の中に、自然環境や生活利便施設、文化的資源などがあり、地域ごとの文化、コミュニティ等をベースとした様々な特色のあるくらしが営まれています。

例えば、京町家は、都市居住の基盤であるとともに、そこでのくらしは個性豊かで洗練された京都の生活文化を象徴するもので、今後も、すまいとしての京町家の保全・継承に取り組んでいきます。

また、本市では、都心部及びその周辺部を中心に、数多くの路地があり、これらの路地空間では、歴史的に培われた景観やコミュニティが維持・継承されるなど、京都ならではのくらしが営まれています。歴史都市京都でのくらしは、次代のまちの担い手である若い世代等にとっても魅力的であり、こうした京都ならではの都心居住の魅力や価値を生かし、市街地の防災性向上も図りながら、若年・子育て世帯の居住促進につなげていきます。

これらに加え、京都の都心部では、職住が共存したすまい・くらしが営まれてきた歴史があり、こうしたすまい・くらしは、若年・子育て世帯にとっても働きやすく、子育てしやすい魅力にあふれたすまい方であり、現代のライフスタイルに合わせた形に発展させていきます。

一方で、公共交通機関の駅やターミナルに近接するなど利便性の高い地域であるにもかかわらず、人口減少が進むなど活力が低下している周辺部の地域等においては、「住むまち」としてのブランディングを進めます。併せて、賃貸住宅や持家の空き家の利活用の促進や、若年・子育て世帯のニーズに合った生活しやすい良質な新築マンション等の誘導を図っていきます。

山間部の自然豊かな地域では、生活既存集落の維持・定住人口の確保を図るため、既存集落における空き家の活用とともに、地区計画制度の活用などにより、都会生活では体験できない自然と一体となったくらしなどのたくさんの魅力を生かし、新たな入居者の定住を促進していきます。

以上のように、様々な地域の特色を活かしたすまい・くらしの保全・継承・発展に向けて取り組んでいきます。

<主な取組施策>

○ 京町家や共同住宅などの既存ストックを活用した都心居住の促進

- ・ 不動産・建築事業者と連携した空き家を含めた既存住宅の利活用の促進や事例紹介の充実【再掲】
- ・ ものづくりや文化芸術、スタートアップの支援等と合わせ、ものづくりや文化芸術に適した京町家などの職住共存の住宅等の紹介【再掲】 など

○ 路地を生かした都心居住の促進

- ・ 路地の保全・再生を可能とする法制度の運用改善による既存住宅の改修・更新の促進【再掲】 など

○ 職住近接・職住一体のくらしの促進

- ・ ウィズコロナを踏まえ、住宅地やマンション等に近接するオフィスやワーキングスペースなど働く場の提供を促進【再掲】 など

○ 子育て世帯のニーズや職住近接に対応した良質な新築マンション等の誘導【再掲】

○ 既存集落における住宅の新築の促進及び維持・定住人口の確保

○ 山間部の自然豊かな地域におけるくらしの促進



周辺部のゆとりある居住環境



山間部の自然豊かな地域におけるくらし

（地域における自立的なすまい・まちづくり活動の促進）

これからも住み続けられるように、地域に存在する自然や文化を活かした良好な住環境の保全や交通や買い物利便性の向上など新たな機能の導入を図る自主的なまちづくり活動等、住環境の維持・向上に向けたエリアマネジメントの取組を支援します。

また、建築協定^{※1}や地区計画^{※2}などの制度や地域景観づくり協議会^{※3}など住環境の保全や時代のニーズに応じた新たな土地利用を地域主体ですすめる活動を支援します。

山間部等では、近年の人口減少と少子高齢化に伴い、農林業の後継者不足や地域の文化・コミュニティの維持が困難になるなどの課題が生じており、既存集落の維持・定住人口の確保を図るため、農林業の担い手と呼び込むための地域活動や、子育て世帯の移住・定住の促進につながる空き家対策などの取組を支援します。

（※1）建築協定

地域に合ったきめ細かな建築のルールを住民や土地の所有者などの関係者が合意形成を図りながら自ら取り決め、互いを守ることで、地域の特性を活かしたまちづくりの実現に役立つ建築基準法において定められた制度

（※2）地区計画

地域の将来像に向かってまちづくりを進めるため、住民や土地の所有者などの関係者が合意形成を図りながら、地域が主体となって、まちづくりの方針や目標のほか、建築物等の用途、規模及び形態意匠などに関する事項について、きめ細やかなルールを定めることができる都市計画法において定められた制度

（※3）地域景観づくり協議会

地域の方々が想いや方向性を共有し、さらには、新たにその地域で建築等をしようとされる方々と一緒に地域景観づくりを進めていくことを目的とした京都市市街地景観整備条例に基づく制度

＜主な取組施策＞

○ **住み続けられる住環境の維持・向上に関する住民主体の取組への支援（交通や買い物利便性の向上等）**

○ **地域の特性に応じた住環境の保全や改善に向けた地域における自主的なまちづくり活動の促進（建築協定、地区計画、地域景観づくり協議会制度等）**

○ **地域の活性化や人口流入につながる空き家利活用の促進【再掲】**

○ **市街化調整区域における地区計画制度の活用など、山間部等における移住・定住の促進につながる取組への支援** **など**



大原戸寺町地区
（市街化調整区域における地区計画）

＜将来像4＞

誰もがすまいに困窮することがないように、公民が連携した取組が行われている

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する家庭、外国人、DV被害者等）がすまいを確保でき、多様な世代で支え合いながら共生できるよう、公（市営住宅、府営住宅、他の公的賃貸住宅）と民（民間賃貸住宅）がそれぞれの役割を果たしながら、相互に連携を深めることで、誰一人取り残さない重層的な住宅セーフティネットの仕組みを講じていくことが必要です。

民間賃貸住宅については、「京都市居住支援協議会^{※1}」や居住支援法人^{※2}、不動産・福祉事業者等と連携しながら、高齢者への居住支援をさらに充実・強化するとともに、高齢者以外の住宅確保要配慮者への居住支援に取り組みます。

市営住宅については、入居者の安心・安全の確保と住環境の向上を図りつつ、入居実態や需要等に合わせた管理戸数や供給戸数への見直しを進めるとともに、より公正性を確保した入居制度へ改善を行うなど、将来を見据えた市営住宅の最適化を図ります。

（※1）居住支援協議会

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（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第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの

（※2）居住支援法人

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの（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第40条）

施策の方向性

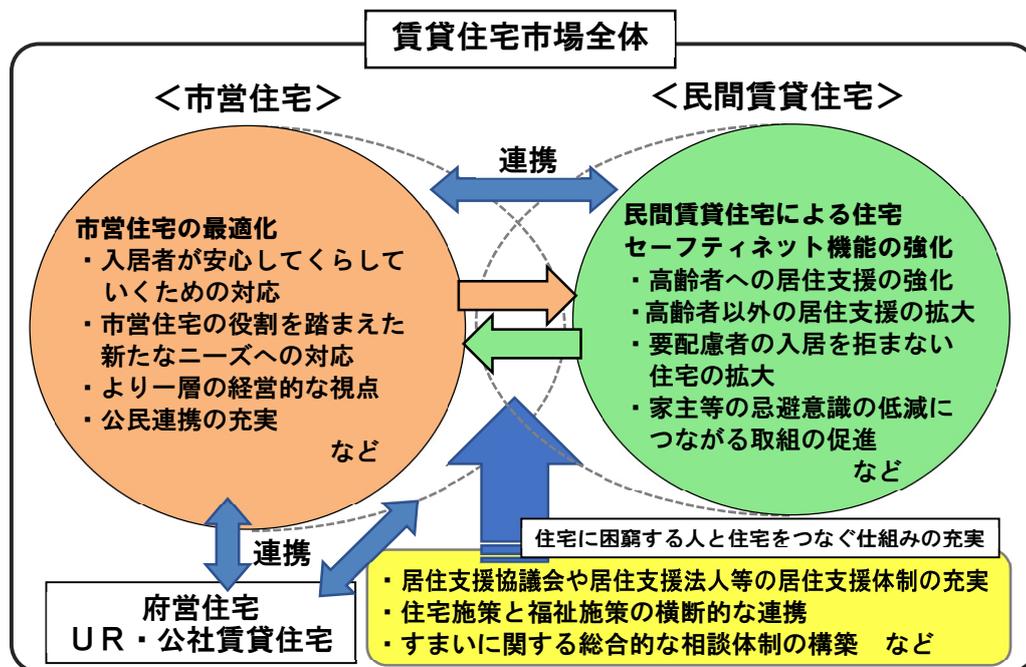
公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築

重層的な住宅セーフティネットの構築に向けて、公民が一体的に、賃貸住宅市場において、相互に連携しながら、住宅確保要配慮者が入居できる住宅を供給していくことや、住宅を適切に選択できる仕組みを充実していくことが重要です。

そのため、誰もが入居を拒まれることがない住宅セーフティネットの構築に向け、住宅施策と福祉施策との連携を強め、公民が連携した様々な取組について検討・実践を進めます。

＜主な取組施策＞

- 公民連携による京都市居住支援協議会による居住支援の取組の充実
- 居住支援法人による居住支援活動の促進
- 福祉分野との連携による住宅確保要配慮者のすまいに関する総合的な窓口の設置の検討 など



民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実

本市では、全国に先駆け、京都市居住支援協議会を立ち上げ、高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」登録制度や、高齢者のすまい探しに協力する不動産事業者等を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録する制度を創設するなど、民間賃貸住宅へ的高齢者の居住支援を進めてきました。

さらに、福祉事業者と不動産事業者が連携し、低廉な家賃の民間賃貸住宅の提供と見守りをセットで行う「高齢者すまい・生活支援事業」に取り組んできました。

今後も京都市居住支援協議会を中心に、市内の居住支援法人や福祉・不動産事業者ともさらに連携しながら、高齢者以外の住宅確保要配慮者等への対応も含め、誰一人として取り残さないための居住支援の強化に向けて取り組みます。

<主な取組施策>

○ 高齢者の居住支援に対する取組の強化

- 一人暮らしの高齢者が住み慣れた地域で安心してらせるように、「高齢者すまい・生活支援事業」の実施地域の拡大（令和3年3月末時点、実施地域は7行政区）など

○ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進

- 高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の登録拡大（令和3年3月末時点、市内で約5,300戸登録）
- 国の住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録拡大（令和3年9月時点、市内で約5,700戸登録）など

○ 高齢者以外の住宅確保要配慮者に対する居住支援の拡大

- 福祉団体や不動産団体と連携を図りながら、障害のある市民を中心に高齢者以外の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への居住支援の拡大
- 居住支援法人等との連携による住宅確保要配慮者への居住支援の促進 など

○ 家主の不安解消，低減につながる取組の実施

- ・ 家主の住宅確保要配慮者の入居に対しての忌避意識や不安感の低減につながるように，家主への理解を深める取組の実施 など

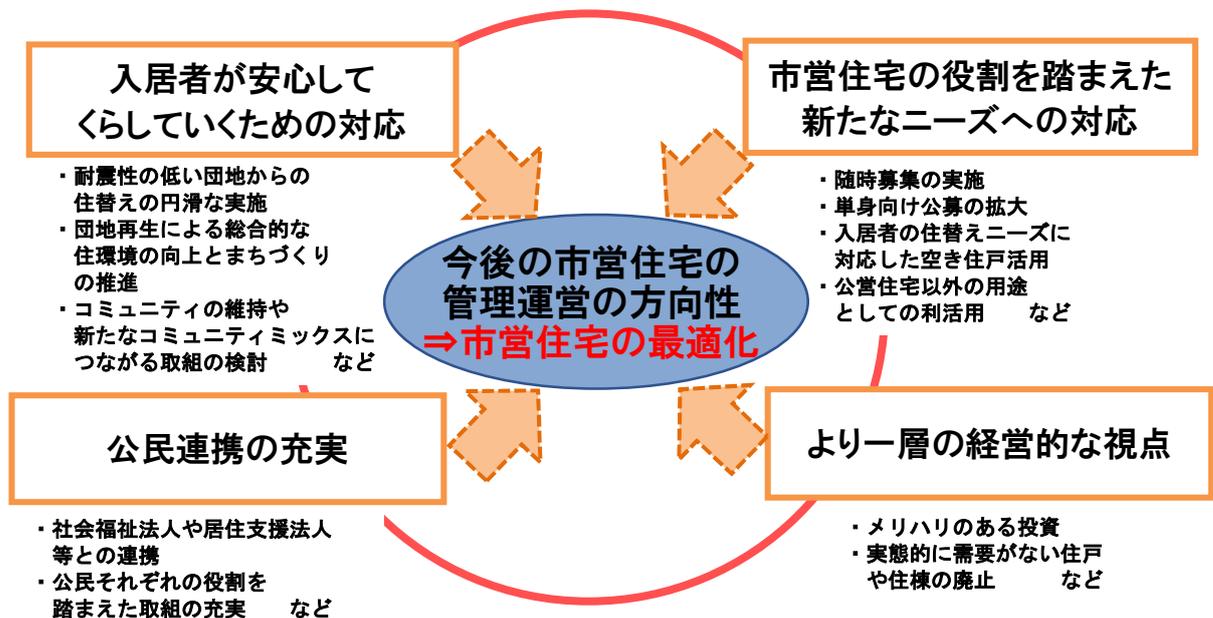
施策の方向性

将来を見据えた市営住宅の最適化

近年，市営住宅では，入居者の高齢化や入居世帯数の減少等に伴う，空き住戸の増加やコミュニティの弱体化が進んでいます。また，耐震性が低い団地や老朽化が進んでいる団地など，入居者の安全・安心の面で課題がある団地，今後の利活用が見込めない住戸も多くあります。

また，入居者の募集においても，単身世帯向けの応募倍率は比較的高いものの，市営住宅全体の応募件数，新規入居世帯数は，減少し続けており，募集しても応募倍率が1倍を下回る団地も多数生じています。

こうした現在の入居状況や社会的ニーズ，現入居者の高齢化やコミュニティの状況，さらには民間賃貸住宅の動向等を踏まえながら，「入居者が安心してくらししていくための対応」，「市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応」，「より一層の経営的な視点」，「公民連携の充実」といった4つの視点を複合的に考慮し，将来を見据えた市営住宅の最適化を図ります。



<主な取組施策>

○ すまいの安心・安全の確保

(耐震性の確保や浴室設置等の基本的な住宅性能の確保)

- ・ 入居者の安心・安全の確保のため，耐震性の低い住棟や浴室のない住戸の解消推進
- ・ バリアフリー化や省エネルギー化の推進による住環境の向上

○ 市営住宅の的確な供給（「質」と「量」の最適化）

（ニーズに見合った的確な供給）

- ・ 耐震性が低い住棟からの住替えや入居者の身体状況等に合わせた上階から下階住戸への住替えの一層の推進
- ・ 団地のコミュニティバランス等も考慮した単身世帯向け公募の拡大
- ・ 被災者や即時の明け渡しを求められている者など、より緊急度の高い住宅困窮者への対応として、随時募集等による弾力的な供給の仕組みの構築

（需要に見合った管理戸数及び供給戸数への見直し（保有量の最適化））

- ・ 募集しても応募がない住戸が存在すること等を踏まえ、入居実態や需要に見合った管理戸数や供給戸数への見直しによる、保有量の最適化

○ 更新時期の平準化と将来を見据えた市営住宅ストックの整備

（長寿命化による更新時期の平準化と計画的な維持管理）

- ・ 居住ニーズのある団地や住棟は、計画的かつ効率的な維持管理等に努め、長期活用を図っていくための建替えや大規模改修時期の平準化

（住棟の特性に合わせた整備や段階的な住戸性能の向上）

- ・ 費用対効果等を踏まえた整備対象住棟の選定や、団地ごとの居住ニーズや入居実態を考慮した空き住戸の整備、住戸性能の向上の検討

○ 市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生

（事業により生じる用地の活用）

- ・ 団地再生事業^{*}などにより生じる用地については、民間活力を積極的に導入し、団地内のみならずその周辺の多様なコミュニティ活性化や文化・福祉の向上、働く場の確保など本市全体の活性化、持続可能なまちづくりに資するよう有効に活用

（コミュニティ活性化やまちづくりにつながる空き住戸の利活用の促進）

- ・ 住戸としての需要がない空き住戸については、社会福祉法人によるグループホームや地域のまちづくりの拠点など、公営住宅の枠を超えた利活用を検討
- ・ 幅広い年齢層や所得階層も含めた団地のコミュニティ・ミックスを進める取組を検討（例えば、大学と連携した大学生・留学生の入居や、地域のまちづくり活動の拠点としての利活用、幅広い収入階層の入居等のコミュニティ・ミックスにつながる取組 等）
- ・ 多様な住民が支え合い、活躍できるための交流の促進

＜将来像5＞

様々な災害に対して強く、また、発災後にも、しなやかに対応が可能なすまい・住環境が形成されている

地震や水災害など、頻発・激甚化する大規模災害に備え、平時から、住宅の耐震化の促進や、密集市街地・細街路対策等のすまいやまちの安全性の確保に向けた取組を進めるとともに、発災した場合においても、迅速に応急仮設住宅の供給や住宅の応急修理を実施できるよう、環境整備を進めます。

施策の方向性

住宅・住環境の安全性の向上

（住宅の耐震化の促進）

住宅の耐震化については、「まちの匠^{※1}の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業」^{※2}を核にした耐震改修の促進等により、令和2年度末で耐震化率は90%に達しました。

今後は、令和7年度末の耐震化率95%の目標の達成に向け、地域、「まちの匠」と呼ばれる事業者、耐震ネットワーク^{※3}の構成団体と連携し、災害に強い歴史都市「京都」の実現に取り組みます。

高経年化した分譲マンションに対しては、適正な管理組合の運営や建物の修繕の促進とともに、耐震化の促進に向けて働きかけを行います。

また、伝統的な構法により建築されている京町家等に対しては、構造特性に即した適切な耐震改修を誘導していきます。

（※1）「まちの匠」

「まちの匠」と呼ばれる大工、左官、瓦屋、建築士などの耐震改修に関わる方々

（※2）まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業

手軽にできる耐震性を向上させるリフォーム工事を推進するために本市が創設した改修助成制度

（※3）耐震ネットワーク

本市におけるすまいの耐震化を進めるため、関係する団体や機関が協働して、すまいの耐震化の普及啓発を行うとともに、市民が安心して耐震改修を行うことができるよう必要な助言や情報提供等を行うなど、市民自らが耐震改修に一步踏み出せるよう働きかけを行うことを目的とするネットワーク

（密集市街地[※]・細街路対策）

本市には、建築年代の古い木造建築物や細街路が集中する木造密集市街地が広く分布しています。これらは、町家が建ち並び、濃やかなコミュニティが息づくなど、歴史都市「京都」の魅力となっています。

一方で、災害時には、避難や救助に支障をきたすとともに、延焼が拡大する恐れがあるなど、都市防災上の大きな課題を抱えています。

本市では、地域のまちづくりとして取組を推進する体制を構築するなど、密集市街地・細街路対策に取り組んできました。この結果、個別の課題に対する対策は一定進んだ中、個別の対策だけでは、防災性や住環境の抜本的な改善を図ることが困難であるなどの課題も見られました。

今後は、これまでの取組（修復型のまちづくり）に、中長期的な地域全体の安全性を向上させる取組を加え、「次代に継承するための災害に強いまちづくり」、「歴史都市京都の持続・発展に向けたまちづくり」、「誰もがくらしやすいまちづくり」、「豊かなコミュニティが息づく持続可能なまちづくり」に取り組めます。

（※）密集市街地
古い木造建築物や細街路（幅員 4m 未満の道）が密集し、地震等の災害時に危険がある地域

<主な取組施策>

○ 住宅の耐震化の促進

- ・ より一層安全性を確保するため、「まちの匠」をはじめとする耐震改修事業者や耐震診断士の連携強化等により、耐震診断結果に基づくより高いレベルの耐震改修へ誘導
- ・ 分譲マンションの耐震化に向け、分譲マンションの管理支援事業との連携を強化し、管理組合にとって使いやすい総合的な支援策を検討 など

○ 密集市街地・細街路対策の促進（路地再生による安全性の向上及び居住の促進）

- ・ 修復型のまちづくりの推進
- ・ 特に防災上の課題があるエリアにおける路地単位の整備の促進
- ・ 既存木造建築物の性能向上による市街地の安全性向上
- ・ ソフト対策を含めた地域防災力の維持及び更なる向上 など



■路地の風景



■地域住民による防災活動の取組の様子

施策の方向性

大規模災害を想定した平時からの準備

大規模災害が発生した場合に備え、災害救助法に基づく「応急仮設住宅の供与」や「住宅の応急修理*」の実施に向けて平時から進めておくことが重要です。

「応急仮設住宅の供与」については、災害時に速やかに応急仮設住宅を供給し、実効性のあるものとするため、既存の民間賃貸住宅を活用する賃貸型応急住宅は不動産関係団体と、プレハブ等による建設型応急住宅はプレハブ建築協会等と、令和3年9月にそれぞれ協定を締結しました。

応急仮設住宅の供給については、賃貸型応急住宅を提供することを基本とし、協定締結を契機として、平時から不動産関係団体や民間賃貸住宅の家主と連携しながら、災害時に応急的なすまいを迅速に確保、提供できる仕組みを構築していきます。

これに加え、建設型応急住宅についても、協定締結を契機として、発災時に建設が可能な公園等のオープンスペースの抽出や、建設可能な住戸数のシミュレーション、応急

仮設住宅の住戸の仕様を事前に決めるなど、平時から準備を進め、応急住宅を迅速に建設、提供できる仕組みを構築していきます。

また、「住宅の応急修理」についても、災害発災後に、迅速に実施するため、平時から建設関係団体等と協議を進めます。

近年、頻発・激甚化する地震や風水害などの大規模災害に備え、地震、水害、土砂災害のハザードマップ等災害に関する情報について幅広く周知を図り、災害リスクの低減・回避やより広域的な視点から防災まちづくりの推進を図り、都市のレジリエンスを向上させることで、災害に強く、発災後もしなやかに対応できるまちの形成を図ります。

(※) 住宅の応急修理

災害により住居が半壊若しくは一部損壊の被害を受け、そのままでは居住できない場合であっても、日常生活に必要不可欠な最小限度の部分の応急的な修理を行うことで、居住可能となるように、その修理費用の一定額までを市町村が直接業者に支払う災害救助法に基づく制度

<主な取組施策>

- 不動産関係団体等と連携した賃貸型応急住宅の供給体制の構築
- 建設型応急住宅の建設・供給に向けた事前準備及び体制の構築
- 災害時の迅速な「住宅の応急修理」の実施に向けた仕組みづくり
- ハザードマップを活用した災害における危険性の情報提供

など

【伝わる・伝える住情報の発信】～将来像の実現に向けた横断的な取組～

市民のすまいに対するニーズは多様であり、求める住宅・住環境に関連する情報は多岐にわたっており、将来像の実現に向けては、市民が必要な住情報を入手し、これらを利用できる環境が必要です。

そのため、「京（みやこ）安心すまいセンター」において、市民のすまいに関するニーズに対して総合的に支援することを目指し、「伝わる・伝える 住情報の発信」を推進するため、住情報を幅広く収集のうえ、発信する機能の拡充を図ります。

少子高齢化の進行や社会状況の変化等に伴う家族形態の変化や価値観の多様化など、すまいに対するニーズは多様化しています。また、すまい・住環境に関して求められる情報は、行政、不動産、建築、福祉、金融、税制など、多岐な分野にわたるとともに、それぞれの分野で専門的な知識が必要となります。

そして、情報を総合的に判断し、住宅地の選択にはじまり、住宅の建築、住宅改修や維持管理、高齢者などが安心して住み続けることができるすまい探し等、これらを安心して進めるにあたっては、市民が各々に必要な住情報を入手し、これらを利用できる環境が必要です。

本市には、空き家所有者や自治組織等が空き家に関する相談を気軽に行うことができる「京都市地域の空き家相談員」や、高齢者等のすまい探しに協力する「すこやか賃貸住宅協力店」などライフスタイルに適したすまいや暮らしを提案できる身近な「まちの不動産屋さん」や、耐震改修を手掛ける大工、左官、瓦屋、建築士などの「まちの匠」、京町家を対象とした優遇ローンを創設した地元金融機関など、住宅行政の推進に積極的に係わる事業者が多数いることが強みです。

こうした強みをいかして、行政だけでなく、様々な分野の民間事業者・団体同士のネットワークを強化し、互いに連携を図りながら、「京（みやこ）安心すまいセンター」において、より多角化、高度化する市民のすまいに関するニーズや相談に対して総合的に支援することを目指します。そのためには、多岐な分野にわたる住情報を幅広く収集のうえ、分かりやすく一元的に発信する機能や相談体制の拡充を進めます。

<主な取組施策>

- 不動産、建築、リフォーム（耐震、省エネ）、居住支援、空き家、京町家、マンション等に関わる事業者・専門家を一元的に紹介する仕組みの構築
- 福祉分野との連携によるすまいに関する総合的な案内窓口の創設に向けた検討
- 相談業務や申請等について、ウィズコロナに対応したデジタル化による市民の利便性の向上
- 民間事業者、関係団体等とのネットワークの拡充による、空き家、京町家、居住支援、リフォーム、マンション等のすまいに関する総合的な住情報発信を充実
- 京都ならではの住宅やまちの相談に対し、実績のある専門家と解決につながるADR（裁判外紛争解決手続）*の活用による相談体制について検討

（※）ADR（裁判外紛争解決手続）

訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与してその解決を図る手続

第6章 成果指標

目指す将来像の実現に対する達成状況を分かりやすく示すために、重要度の高い施策について成果指標と目標値を定め、すまいと住環境に関わる多様な主体との協働により、掲げる将来像の実現に向けて取り組んでいくこととします。

	将来像	成果指標
将来像 1	京都にクラス魅力が広く認知され、多様なニーズに対応できるすまい探しの環境が整っている	<ul style="list-style-type: none"> ■「京都に住み続けたいと思っている。」と感じる市民の割合 ⇒令和3年度以降増加
将来像 2	多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる	<ul style="list-style-type: none"> ■子育て世帯の受け皿となる住宅（床面積 61m²以上）の令和2年度の供給数と比較した増加数 ⇒令和3年度以降、400戸/年増加 ■中古住宅の売買件数 ⇒年間の売買件数 3,000件以上 ■市場に流通していない空き家の数 約 68,700戸（令和5年の推計値） ⇒約 55,000戸に抑制（令和5年） （京都市空き家等対策計画に掲げる目標） ■長期優良住宅ストック数 約 8,000戸（令和元年度） ⇒約 18,000戸（令和12年度）
将来像 3	将来にわたり住み続けることができるよう、すまい・住環境が適切に維持・改善されている	<ul style="list-style-type: none"> ■断熱性など環境に配慮された住宅の割合 20%（平成30年）⇒37%（令和10年） ■要支援マンションの数 24マンション（令和2年度） ⇒9マンション（令和7年度）
将来像 4	誰もがすまいに困窮することがないよう、公民が連携した取組が行われている	<ul style="list-style-type: none"> ■住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅戸数 約 9,700戸（令和2年度） ⇒約 20,000戸（令和12年度） ■「すまいに困っている人が少ない。」と感じる市民の割合 ⇒令和3年度以降増加
将来像 5	様々な災害に対して強く、また、発災後にも、しなやかに対応が可能なすまい・住環境が形成されている	<ul style="list-style-type: none"> ■住宅の耐震化率 90%（令和2年度末）⇒95%（令和7年度末） （京都市建築物耐震改修促進計画に掲げる目標）

※ 計画の目標値等は、他の計画の見直し等に合わせて変更ことがあります。

【参考資料】

京都市住宅審議会における審議等の概要

＜全体会議＞（計3回）

	開催日	審議内容
令和元年度 第1回	令和2年 1月31日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諮問 ・ 今後10年間の住宅政策を考えるに当たっての論点について
令和2年度 第1回	令和2年 12月17日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・ これまでの検討部会における審議の取りまとめ ・ 更に審議を深める必要がある事項について ・ 答申の取りまとめの方向性について
令和2年度 第2回	令和3年 3月11日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「新たな京都市住宅マスタープランの策定に向けた今後の住宅政策の基本的な考え方」に係る答申（案）について

＜検討部会＞（計6回）

都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会

	開催日	審議内容
令和2年度 第1回	令和2年 8月4日 (火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「京都に住む」ことの魅力について ・ 将来のまちの担い手となる若い世代が求め、かつ取得することができる住宅の供給について
令和2年度 第2回	令和2年 9月17日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「京都に住む」ことの魅力について ・ 将来のまちの担い手となる若い世代が求め、かつ取得することができる住宅の供給について ・ 現居住者が将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成について
令和2年度 第3回	令和2年 11月19日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「京都に住む」ことの魅力について ・ 将来のまちの担い手となる若い世代が求め、かつ取得することができる住宅の供給について ・ 現居住者が将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成について

市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会

	開催日	審議内容
令和2年度 第1回	令和2年 7月27日 (月)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅の現状・課題を踏まえた今後のあり方について
令和2年度 第2回	令和2年 9月4日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅の現状・課題を踏まえた今後のあり方について ・ 公民連携による住宅セーフティネットのあり方について
令和2年度 第3回	令和2年 11月5日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間賃貸住宅におけるセーフティネットの今後の取組の方向性について ・ 公民連携による住宅セーフティネットのあり方について ・ 災害等に対して市民の安全・安心な暮らしを守る住宅政策について

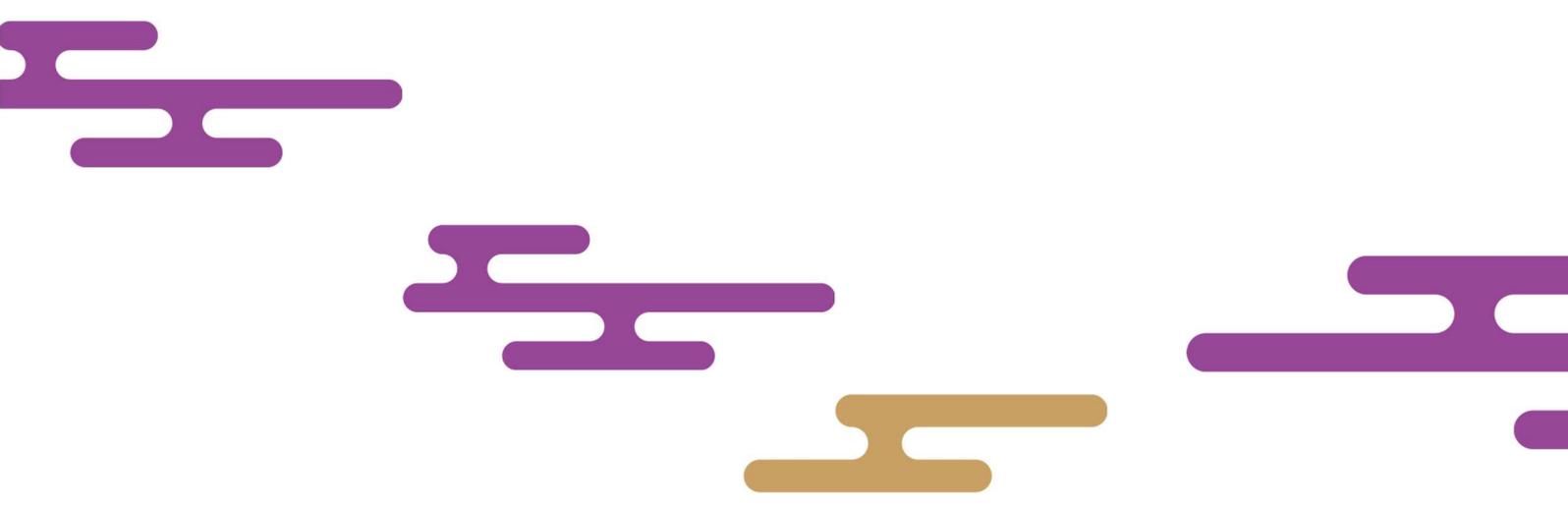
＜答申の提出＞

令和3年3月30日（火）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな京都市住宅マスタープランの策定に向けた今後の住宅政策の基本的な考え方について
--------------	---

京都市住宅審議会委員名簿

(50音順, 敬称略)

	氏名	所属・役職
会 長	高田 光雄	京都美術工芸大学工芸学部教授 京都大学名誉教授
副会長	三浦 研	京都大学大学院工学研究科教授
委 員	井上えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科教授
	梶原 義和	(公社) 京都府宅地建物取引業協会 副会長 (有) ファミリーライフ代表取締役
	加藤 秀弥	龍谷大学経済学部准教授
	栗木 雅美	市民公募委員
	黒坂 則子	同志社大学法学部教授
	佐藤 由美	奈良県立大学地域創造学部教授
	松本 正富	京都橘大学工学部建築デザイン学科教授
	渡邊 博子	(公社) 全日本不動産協会京都府本部 理事 (株) スリーシー代表取締役
特別委員	池本 洋一	株式会社リクルートすまいカンパニー SUUMO編集長
	岸本 千佳	株式会社アッドスパイス代表取締役
	小出 佳世	株式会社リクルートすまいカンパニー SUUMOリサーチセンター



京都市住宅マスタープラン

発行：令和3年9月発行 京都市印刷物第033139号
京都市都市計画局住宅室住宅政策課（京都市役所分庁舎3階）
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

