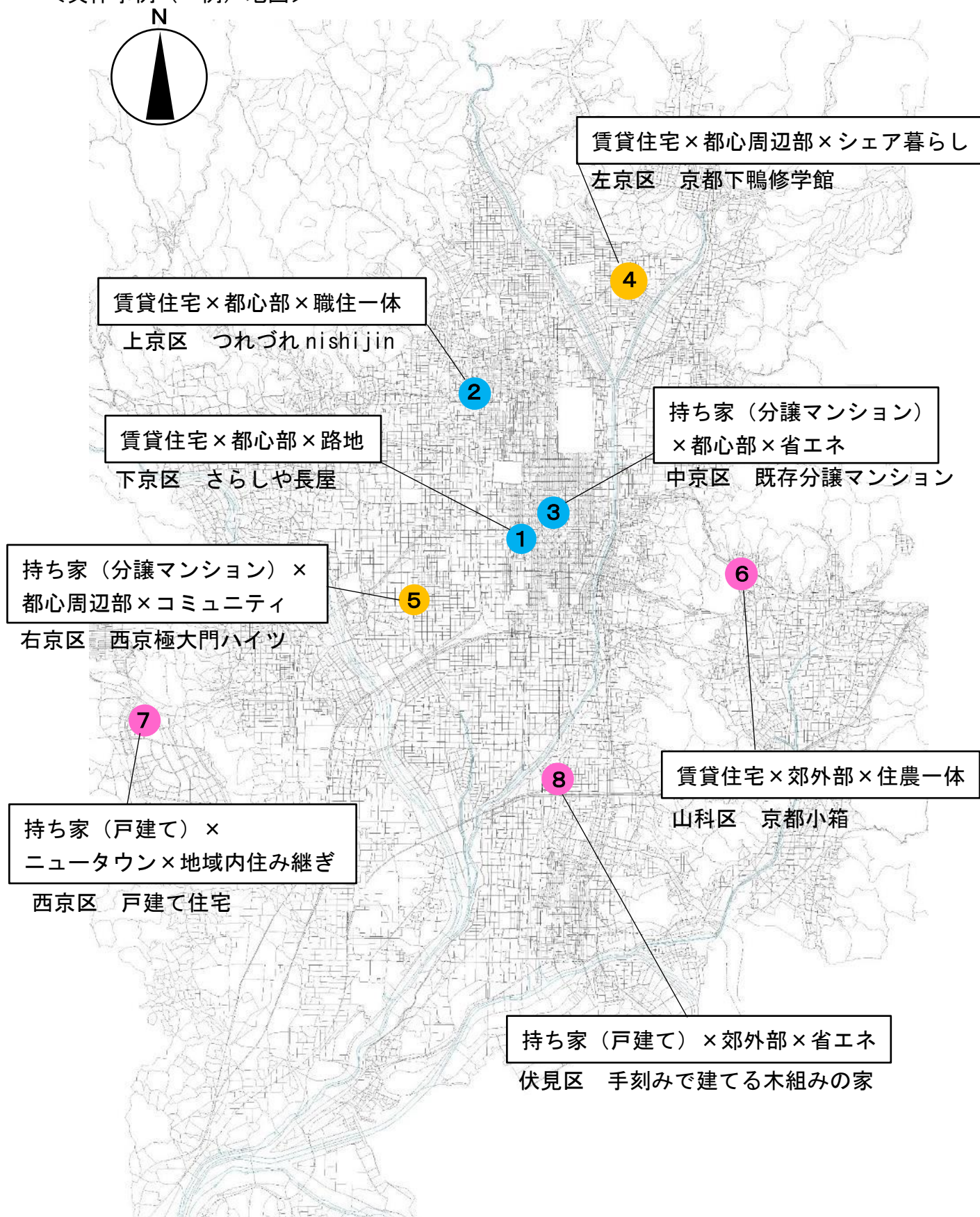


＜具体事例（一例）地図＞



1 <賃貸住宅×都心部×路地>下京区 さらしや長屋

- 路地奥にある大正 11 年竣工の木造 2 階建ての長屋を改修し、4 軒の連棟長屋の賃貸住宅として利活用されている事例
- 縁側で 4 軒の住戸をつなぎ、路地を住民がシェアするスペースにするとともに、壁面を黒漆喰で施工し、黒板として利用できるようにすることなどにより、縁側と路地が、子どもの遊び場となり、また、住民同士や近隣の方々との多世代交流の場として活用され、良好なコミュニティが形成されている。
- 子育て世帯向けの賃貸住宅として、子どもの数に応じて賃料を下げるという仕組みも取り入れられている。

(改修前)

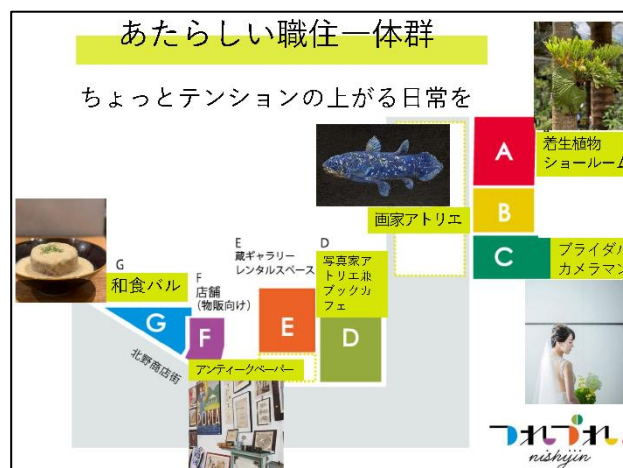


(改修後)



2 <賃貸住宅×都心部×職住一体>上京区 つれづれ nishijin

- 京都市上京区の北野商店街の近くにある 7 軒の木造戸建て住宅をリノベーションし、工房や自由度の高いアトリエ事務所などを求める若い世代の作り手を主な対象として計画された職住一体型の賃貸住宅の事例
- 西陣地域では、織産業を中心とした職と住が一体となった住まい方が地域の特色を形成してきたが、こうしたこれまでからの職住一体の暮らしの継承ではなく、異業種の群となる新しい職住一体の賃貸住宅が提供されたことにより、入居者同士や店を訪れる客が、緩やかな結びつきのなかで交流する場となっている。



3 <持ち家（分譲マンション）×都心部×省エネ>中京区 既存分譲マンション

- 都心部にある築20年の分譲マンションの住戸を適切にリノベーションすることにより、通風や断熱性といった快適性の向上のほか、バリアフリー性能や遮音性能など多くの面で機能向上されている事例
- 京都の気候風土に合わせて、土間の設置、木で統一された差し鴨居や漆床などの伝統的手法の活用や、風の通り道を設けるなどの工夫がされている。



(住戸内の様子)



4 <賃貸住宅×都心周辺部×シェア暮らし>左京区 京都下鴨修学館

- 元々は大学の学生寮として利用していた34室を22室に縮小し、共用部分を拡張させ、個室のプライバシーは確保しつつ、共用空間を階段と廊下で連結させることで一体空間として利用するとともに、建物周囲の外部空間から四季を感じられるようリノベーションした事例
- 住戸の半分は一般入居者も受け入れるシェアハウスとして利用し、残りの半分は、「これからの暮らし方や家族的コミュニティのあり方」に関する社会実験を行なっている一般社団法人 Gift のメンバーが暮らしながら活動する拠点として利用しており、両者をつなぐ共用部分は、入居者全員が空間をシェアするコミュニティスペースとなっている。
- 大学生や多拠点居住者なども含め、様々な世代が入居しており、交代制で掃除や買い物、料理という基本的な家事をはじめ、ワークシェアやゼロウェイストの実施実験など、家の中における実験的相互扶助のシェア暮らしが営まれている。

(外観)



(住戸内の様子)



5 <持ち家（分譲マンション）×都心周辺部×コミュニティ>右京区 西京極大門ハイツ

- 京都市右京区にある 1976 年に建設された分譲マンション（西京極大門ハイツ：計 190 戸）では、1992 年に管理組合法人による自主管理に移行し、経営的な視点や良好なコミュニティ形成の視点などの元、管理組合運営に係る様々な取組が進められている。
- マンション管理組合では、マンションの集会所を地域に開放し、毎週日曜日に地域の方が参加できる「日曜喫茶」の開催や、「子ども絵本文庫」の開設など、高齢者や子育て世代の交流の場づくりを行うほか、夏祭りや餅つき、防災訓練などの様々な行事を主体的に開催することで、地域コミュニティの活性化に貢献されている。
- また、共用部分の電灯のＬＥＤ化や高架水槽の取換えに伴う電力使用量の削減、全住戸の窓ガラスを断熱性の高い真空ガラスへの変更のほか、太陽光発電設備の設置や外断熱工事の施工など、長年にわたり、省エネ改修による居住環境の向上と光熱費の削減に取り組まれている。

（外観）



（日曜喫茶の様子）



（断熱材の貼付工事の様子）



6 <賃貸住宅×郊外部×住農一体>山科区 京都小箱

- 京都市山科区にある既存建物をリノベーションするとともに、敷地内の一部に京堆肥による農園を造成し、農園付き賃貸住宅として計 8 件の住宅（内 5 件はメゾネット）が供給されている事例
- 居住者は 20～30 代のペアが中心で、将来的には郊外・山間部で畑作業ができる一戸建て住宅購入を見据えている人が多い。各世帯に部屋とともに 10 坪の庭が用意されており、その庭を利用して畑作業に取り組むことによって、居住者同士のコミュニティが自然に形成されている。
- 現在は COVID-19 感染症拡大防止の観点から在宅勤務等の単独利用にのみ使用を制限しているが、住民のための集会所も提供しており、入居者同士のコミュニティが活性化するように工夫されている。
- 賃貸仲介業者や工務店のほか、大学生のボランティア等の協力を受けながら、オーナーによる自主管理・運用が行われている。

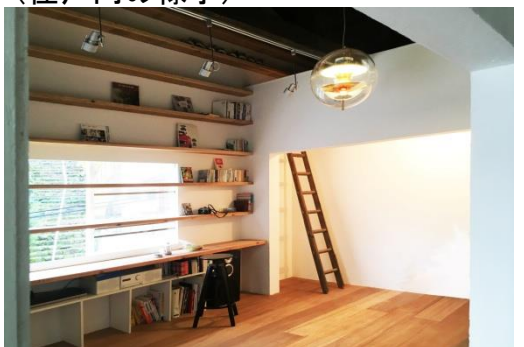
（外観）



（畑の様子）



（住戸内の様子）



7 <持ち家（戸建て）×ニュータウン×地域内住み継ぎ>西京区 洛西ニュータウン

- 建設後、約40年が経過する洛西ニュータウン内において、地域内の公的賃貸住宅から持ち家への住み替えが行われている事例
- ニュータウン内で営業する不動産事業者にヒアリングを行ったところ、元々は市営住宅に入居されていた子育て世帯が、洛西ニュータウンの良好な住環境を気に入り、ニュータウン内において、比較的手頃な価格帯で提供されていた新築戸建て住宅に住み替えをされた事例の紹介があった。
- その他、UR賃貸住宅からも同様の住み替え事例が見られるとの紹介もあったことから、ニュータウンでは、子育て世帯等が公的賃貸住宅に一旦居住し、良好な居住環境の良さを実感した後に、新たに戸建て住宅に住み替えるというパターンは、「地域内の住み継ぎ」の有効な手段の1つになっている。

（洛西ニュータウン内の様子）



8 <持ち家（戸建て）×周辺部×省エネ>伏見区 手刻みで建てる木組みの家

- 長く住み続けられる家として、①メンテナンスのしやすい家 ②住み心地のいい家 ③間取りを自由に変えられる構造（骨組み）の三点を重点に置いた「京都らしい省エネ住宅」として、伏見区に新築された戸建て住宅の事例
- 長期優良住宅の認定を受け、長期にわたり良好な状態で使い続けられるための措置が講じられるとともに、京都府産の木材をふんだんに使用し、手刻みによる木の温もりや、木現しによる梁など、月日とともに味わい深くなる木組みの雰囲気を感じられるよう施工されている。
- 壁には、断熱性の優れたウレタン吹き付けなどを使用することで、住戸内の室温を一定に保つよう工夫されている。

（住戸内の様子）

