

# 都市計画

## 1 都市計画

都市計画は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保し、都市全体の機能を最大限に発揮させるための総合的な計画であり、適正な制限の下に土地の合理的な利用を図ることを基本理念としています。

### (1) 京都市都市計画マスタープラン

平成 24 年 2 月に策定した新たな京都市都市計画マスタープランは、目標年次を 2025 年（平成 37 年）とし、京都のまちの魅力を京都が誇りとする地域力、文化力、人間力によって、更に磨きをかけながら未来に引き継ぐという使命感と行動を市民、事業者、行政が共有し、更なる都市の価値を創造していくため、都市計画の観点から京都のまちの将来像とその実現の方針を明らかにしたものであり、これまでの保全・再生・創造の土地利用を基本としながら、交通拠点の周辺に都市機能を集積させるとともに、地域コミュニティを基本とした生活圏の維持・構築を図ることで、それぞれの地域が公共交通等によりネットワークされた、便利で暮らしやすく、地球環境への負荷が少ない都市構造を目指すこととしています。

そして、基本的な考え方をもとに「目標とする都市の姿」を「環境」、「経済」、「生活」、「文化」、「安心・安全」の 5 つの面から示しており、これを①「京都の特性を徹底的に活用」、②「柔軟な都市計画」、③「災害への備え」といった戦略的な視点から都市計画を運用し、実現することとしています。

また、個性豊かで魅力的な地域でのまちづくりを円滑に進めていくために、多様な主体の共汗により、本市の都市計画の方針に沿って検討した、地域の「将来像」と「まちづくりの方針」について、都市計画マスタープランの一部として位置付け、都市計画として積極的に支援する「地域まちづくり構想」を新設しました。「地域まちづくり構想」については、都市計画マスタープラン策定後も適宜、追加しており、平成 30 年 8 月 1 日現在 13 地区を決定しています。

## (2) 魅力あるまちづくりを目指した持続可能な都市の構築の検討

人口減少社会が到来する中、今後、本市においても一定の人口減少及び少子高齢化が避けられない状況であり、平成 28 年度から市内の各地域における人口動向や土地利用の動向等について、基礎的な調査や各種統計データの分析を進め、課題分析を行うとともに、京都市の都市特性を十分に踏まえながら、人口減少をはじめとする様々な課題に対応し、将来にわたって暮らしやすく魅力と活力のある持続可能な都市構造を目指した土地利用の誘導を図るためのプランの検討を行っています。

## (3) 都市計画決定一覧(地域地区等)

(平成 30 年 8 月 1 日)

地域地区名		面積(約 ha)	地域地区名		面積(約 ha)
市域面積		82,790	特 別 用 途 地 区  高 度 地 区	原谷特別工業地区	50
都市計画区域		48,051		西陣特別工業地区(第1種地区)	261
市街化区域	市街化調整区域	14,980		西陣特別工業地区(第2種地区)	84
	市街化調整区域	33,071		太秦娯楽・レクリエーション地区	9.6
用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	3,543		西京極娯楽・レクリエーション地区	22
	第二種低層住居専用地域	21		淀娯楽・レクリエーション地区1種地区	61
	第一種中高層住居専用地域	2,356		淀娯楽・レクリエーション地区2種地区	25
	第二種中高層住居専用地域	713		京都御苑国際文化交流促進・歴史的環境保全地区	88
	第一種住居地域	1,782		職住共存特別用途地区	152
	第二種住居地域	1,274		御池通沿道特別商業地区	20
	準住居地域	97		岡崎文化芸術・交流拠点地区	31
	近隣商業地域	964		らくなん進都鴨川以北産業集積地区	175
	商業地域	1,008		特別用途地区合計	978.6
	準工業地域	1,868		10m 高度地区	3,563
工業地域	1,286	12m 第1種高度地区		387	
工業専用地域	68	12m 第2種 "		234	
用途地域合計	14,980	12m 第3種 "		63	
防火地域	169	12m 第4種 "		74	
		15m 第1種 "		1,966	
		15m 第2種 "	1,363		
		15m 第3種 "	910		
		15m 第4種 "	457		
		20m 第1種 "	882		

		20m 第2種 "	1,537
		20m 第3種 "	1,134
		20m 第4種 "	658
		20m 第5種 "	760
		25m 高度地区	100
		31m 高度地区	400
準防火地域	7,208	高度地区合計	14,488
地区計画(65地区)	712.9	高度利用地区	93.1
特定街区(1地区)	4.1	生産緑地地区(2,127地区)	576.6

#### (4) 都市計画決定一覧（都市施設）

（平成30年8月1日）

名 称		決定面積又は延長	箇所数等
道 路	道 路	481.306 km	259 路線
	道 路 付 属 広 場	120,786 m <sup>2</sup>	42 箇所
広 場		12,937 m <sup>2</sup>	13 箇所
都 市 高 速 鉄 道		49.78 km	7 路線
駐 車 場		4.34 ha	12 箇所
自 動 車 タ ー ミ ナ ル		0.3 ha	1 箇所
公 園		554.12 ha	276 箇所
緑 地		692.7 ha	7 箇所
墓 園		3.05 ha	1 箇所
公 共 下 水 道		16.084 ha	—
ご み 処 理 場		73.53 ha	7 箇所
教 育 文 化 施 設		3.57 ha	2 箇所
市 場		165,500 m <sup>2</sup>	3 箇所
と 畜 場		22,500 m <sup>2</sup>	1 箇所
火 葬 場		3.00 ha	1 箇所
一 団 地 の 住 宅 施 設		97.56 ha	3 箇所

## **(5) 防災都市づくり計画**

平成 16 年 8 月に策定した防災都市づくり計画は、地震災害に関する都市防災対策の基本方針と推進方策を示す都市の防災性向上のためのマスタープランであり、地震災害における市街地の危険性を市民に伝えるとともに、京都の地域特性に応じて市民と行政の協働による防災まちづくりを進めるため、ホームページでの公開等により、市民への周知を図っています。

## **2 まち再生・創造推進**

### **(1) 総合的な空き家対策の推進**

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 27 年 5 月全面施行）」、「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例（平成 26 年 4 月施行・平成 27 年 12 月一部改正）」及び「京都市空き家等対策計画（平成 29 年 3 月策定）」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」「跡地の活用」といった総合的な空き家対策を推進しています。

### **(2) 京町家の保全・継承の推進**

平成 12 年 5 月に策定した「京町家再生プラン」に基づき、京都の歴史、文化及び町並みの象徴である京町家の保全及び継承に向けた取組を推進するとともに、平成 29 年 11 月に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を制定し、京町家を次世代に引き継ぐための取組を進めています。

### **(3) 歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進**

平成 24 年 7 月に策定した「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」に基づき、京都らしく市民が安心・安全に住み続けられる災害に強いまちの実現に向け、地域と行政が一体となった防災まちづくり活動を中心に、避難経路の確保や防災ひろばの整備、細街路の拡幅整備など密集市街地・細街路の防災性向上を進めています。

### **(4) ターミナルにおける防災対策の推進**

大規模災害発生時に多くの方が帰宅を急ぎ大きな混乱が懸念される京都駅周辺において、行政だけでなく周辺の事業者等が主体となった帰宅困難者支援の初期対応を構築し、備えの充実を図ることを目的として、平成 25 年 12 月に「京都駅周辺地域都市再生安全確保計画」を策定（平成 29 年 3

月改定) しました。同計画に基づき、一時滞在施設の指定拡大、地域合同避難訓練の実施など京都駅周辺地域の帰宅困難者対策を進めています。

#### **(5) まちづくりに係る調査・企画・支援事業**

住民、企業、行政のパートナーシップによるまちづくりに関して、都市計画手法の活用を念頭に置いた地域まちづくりの機運醸成を図り、各地区の個性や課題に応じた整備手法の検討や事業化に向けた企画、調整、相談、情報提供及び支援を行っています。また、地域支援に関する組織横断的な課題や事業に対して、部局間の連絡・調整を行うとともに、まちづくり・都市政策に係る情報収集、調査・企画を進めています。

#### **(6) らくなん進都のまちづくりの推進**

新しい京都の活力を支える南部地域の先導地区として位置付けるらくなん進都のまちづくりを更に進めるため、平成26年9月に「らくなん進都まちづくりの取組方針」を策定しました。

この方針に掲げる4つの柱①都市環境②企業集積③公共交通④まちづくり活動に基づき、まちづくりの理念である「新しい京都を発信するものづくり拠点」の形成を図るため、土地活用の促進やらくなん進都整備推進協議会によるまちづくりなどの取組を進めています。

#### **(7) 洛西口～桂駅間高架下を活用したまちづくりの推進**

平成27年12月に阪急電鉄と本市が締結した連携協定に基づき、阪急京都線洛西口駅付近の連続立体交差化事業の高架切替えによって生み出された高架下空間の活用を図り、西京区エリアの活性化に向けた取組を推進しています。

#### **(8) 京都市景観・まちづくりセンター運営**

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターが、「ひと・まち交流館 京都」内の京都市景観・まちづくりセンターの指定管理業務を受託するとともに、まちづくりに関する情報発信、相談、活動支援のほか、京町家に代表される歴史的建造物を保全、再生、継承するための取組を行っています。

### 3 景観政策

#### (1) 景観政策の推進

本市では、歴史都市・京都の優れた景観を保全・再生・創出するために、建築物の高さ規制や、自然・歴史的景観の保全、市街地環境の整備、屋外広告物の規制などに取り組んできました。

平成19年9月には、「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」からの最終答申を踏まえ、①建築物の高さ規制の見直し、②建築物のデザイン基準等の見直し、③眺望景観・借景の保全・創出の取組、④屋外広告物対策の強化、⑤京町家等の歴史的建造物の保全・再生の取組の5つを柱とする「新景観政策」を実施しました。

また、平成23年4月には、新景観政策実施後の市民等の意見を踏まえ、政策全体を改めて点検し、新景観政策の基本的な枠組みは維持しつつ、市民とともに創造する景観づくりの仕組みの整備、デザイン基準の更なる充実、優れた建築計画を誘導するための制度の充実などによる「景観政策の進化」を実施しました。

さらに、世界遺産をはじめとする寺社等とその周辺の歴史的景観を保全するため、「建築物等のデザインについての規制の充実と新たな手続の創設」「歴史的な建造物等の保全や、よりよい景観へと誘導するための支援策の充実」「市民や事業者、寺社等との協働による景観づくりの推進」の3つを柱とする「歴史的景観の保全に関する具体的施策」を取りまとめ、平成30年3月に「京都市眺望景観創生条例」及び「京都市市街地景観整備条例」を改正するとともに、「京都市景観計画」を改訂しました。

また、平成29年度は、新景観政策10周年記念事業を開催し、市民や事業者等と政策の趣旨や成果を改めて確認するとともに、時代の変化に応じた今後の施策の展開について議論を深め、これからの景観政策の展望をまとめました。

#### (2) 町並み景観の保全・整備

「京都市景観計画」に定める方針に基づき指定する景観重要建造物や「京都市歴史的風致維持向上計画」に定める方針に基づき指定する歴史的風致形成建造物を核とした歴史的な町並みを保全・再生していくため、これらの指

定を積極的に進め、修理・修景に要する費用の一部について補助金を交付しています。また、「京都市市街地景観整備条例」に基づき指定した歴史的景観保全修景地区及び界わい景観整備地区にある建造物、並びに歴史的意匠建造物に対しても修理・修景に要する費用の一部について補助金を交付し、町並み景観の保全・再生を図っています。さらに、平成 26 年度から寺社や近代建築物等についても、積極的に景観重要建造物等への指定を行うとともに、平成 30 年度から維持や活用に関する専門家派遣を行うなど、歴史的な町並み景観の充実を図っています。

### (3) 伝統的建造物群保存地区

産寧坂、祇園新橋、嵯峨鳥居本、上賀茂の 4 地区については、「文化財保護法」及び「京都市伝統的建造物群保存地区条例」に基づく伝統的建造物群保存地区に指定しており、建築物等の新築、模様替え、除却等の現状変更の規制を行っています。また、伝統的建造物の修繕に係る経費の一部等、地区の保存や特性の維持に特に必要と認められる行為については補助金を交付しています。（面積については、「4 市街地景観」の表を参照）

## 4 市街地景観

### (1) 市街地景観の整備

市街地景観の整備については、景観の保全・創出を目的とし、「景観法」及び「京都市市街地景観整備条例」等に基づき、地区の景観の特徴に応じて、6 類型の美観地区、2 類型の美観形成地区及び 4 類型の建造物修景地区を指定し、きめ細かな規制と誘導を行っています。

### (2) 眺望景観の保全

京都のまちは、三方を取り囲む山々や南北に流れる河川からなる自然景観と数多くの社寺や史跡、歴史的町並みなどの市街地景観が織り成す、美しい景観を有しており、これらの優れた眺望景観を保全・創出するとともに、将来の世代に継承するため、平成 19 年 3 月に「京都市眺望景観創生条例」を制定しました。同条例に基づき、眺望景観保全地域を指定し、特定の視点場から特定の視対象を眺めるときに視界に入る建築物等の高さ、形態及び意匠について制限と誘導を行っています。

また、平成 30 年 3 月に同条例を改正し、自然、歴史的資産、町並み、伝統、文化等との調和を踏まえ、地域ごとの特性に応じた眺望景観の創生を図るため、平成 30 年 10 月から「事前協議（景観デザインレビュー）制度」の運用を開始する予定です。

### **(3) 屋外広告物の規制**

屋外広告物の規制については、屋外広告物が都市の景観を構成する重要な要素であることから、地域ごとの景観特性等に応じて、市内全域を 21 種類の規制区域に分けるとともに、伝統的建造物群保存地区などの特定の 6 地域を特別規制地区とし、町並み景観との調和を図りながら、「京都市屋外広告物等に関する条例」に基づく規制及び誘導を行っています。また、平成 24 年度から屋外広告物対策を抜本的に強化し、①屋外広告物制度の定着促進、②是正のための指導強化と支援策の充実、③京都にふさわしい広告物の普及促進を三本柱として、集中的に取り組を進めた結果、平成 30 年 7 月末時点では、96%を超える屋外広告物が条例の趣旨に沿った表示となりました。

今後も広告景観の更なる向上を図るため、違反広告物の早期是正へ向けて法的措置も視野に入れた是正指導を実施するとともに、京都にふさわしい広告物の普及促進に努めます。



美観地区・美観形成地区 (平成30.8.1現在)

類 型	面積(単位:約ha)
山ろく型美観地区	138
山並み背景型美観地区	303
岸辺型美観地区	92
旧市街地型美観地区	1,143
歴史遺産型美観地区	543
沿道型美観地区	135
市街地型美観形成地区	642
沿道型美観形成地区	435

建造物修景地区 (平成30.8.1現在)

類 型	面積(単位:約ha)
山ろく型建造物修景地区	3,225
山並み背景型建造物修景地区	1,347
岸辺型建造物修景地区	313
町並み型建造物修景地区	3,691

歴史遺産型美観地区

(界わい景観整備地区) (平成30.8.1現在)

指定箇所	面積(単位:約ha)
伏見南浜, 三条通, 上賀茂郷, 千両ヶ辻, 上京北野, 西京檜原, 本願寺・東寺, 先斗町	146.6

歴史遺産型美観地区

(歴史的景観保全修景地区) (平成30.8.1現在)

指定箇所	面積(単位:約ha)
祇園縄手・新門前, 祇園町南, 上京小川	15.2

屋外広告物規制区域 (平成30.8.1現在)

種 別	面積(単位:約ha)
第1種地域	40,709
第2種地域	5,500
第3種地域	2,223
第4種地域	400
第5種地域	1,314
第6種地域	1,967
第7種地域	589
沿道型第1種地域	8
沿道型第1種地域(特定)	18
沿道型第2種地域	245
沿道型第2種地域(特定)	44
沿道型第3種地域	78
沿道型第3種地域(特定)	16
沿道型第4種地域	408
沿道型第4種地域(特定)	9
沿道型第5種地域	127
沿道型第5種地域(特定1)	16
沿道型第5種地域(特定2)	59
沿道型第6種地域	101
歴史遺産型第1種地域	280
歴史遺産型第2種地域	434

屋外広告物等特別規制地区 (平成30.8.1現在)

指定箇所	面積(単位:約ha)
(産寧坂, 石堀小路, 祇園新橋, 嵯峨鳥居本, 上賀茂, 木屋町)	19.6

伝統的建造物群保存地区 (平成30.8.1現在)

指定箇所	面積(単位:約ha)
産寧坂, 祇園新橋, 嵯峨鳥居本, 上賀茂	14.9

## 5 風致保全

### (1) 風致・自然風景保全

市街地を取り巻く三方の山々と歴史的資産及び住宅地における良好な自然・歴史的景観を保全していくため、都市計画手続によって風致地区を指定するとともに、「京都市風致地区条例」に基づき、地域景観の特性に応じて風致地区を第1種地域から第5種地域に細分化し、建築物の新築、宅地の造成、木竹の伐採等の現状変更行為に対して、種別地域によって段階的な規制を行うとともに、形態及び意匠について特に配慮が必要な地域を特別修景地域として指定し、きめ細やかな制限と誘導を行っています。

また、本市の周囲の山並みの風景を保全し、緑を守り育てていくために「京都市自然風景保全条例」に基づき、自然風景保全地区を指定し、景観の特性に応じて自然風景保全地区を第1種地区及び第2種地区に区分し、一定の規模以上の宅地の造成や、土地の開墾、木竹の伐採等の現状変更行為に対して制限と誘導を行っています。

### (2) 古都保存事業

歴史的に重要な価値を持つ文化遺産とそれらと一体となる周囲の自然環境を「歴史的風土」として保存していくために、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）」に基づき、歴史的風土保存区域を指定し、その中でも重要な地域を歴史的風土特別保存地区として指定しています。

歴史的風土特別保存地区においては、建築物の新築、宅地の造成、木竹の伐採等の現状変更行為に対して、特に厳しい制限を行っており、このため、現状変更行為の許可を受けることができず、土地の利用に著しい支障が生じた場合は、損失補償や土地所有者の申出により土地の買入れを行う制度があります。

### (3) 緑地保全等事業

都市近郊における樹林地のうちで相当規模の面積を有し無秩序な市街化のおそれのある区域を保全していくために、「近畿圏の保全区域の整備に関する法律」に基づき、近郊緑地保全区域を指定するとともに、その中でも特に重要な区域を近郊緑地特別保全地区として指定し、また、都市内における

まとまった緑地を「都市緑地法」に基づき、特別緑地保全地区として指定しています。

近郊緑地特別保全地区及び特別緑地保全地区においては、建築物の新築、宅地の造成、木竹の伐採等の現状変更行為に対して、特に厳しい制限を行っており、このため、現状変更行為の許可を受けることができず、土地の利用に著しい支障が生じた場合は、損失補償や土地所有者の申出により土地の買入れを行う制度があります。

#### (4) 三山の森林景観の保全・再生

平成 23 年 5 月、目指すべき森林景観像を導き出すための手順と技術的な指針を示すことにより、京都らしい森林景観の形成を図ることを目的とした「京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン」を策定しました。

今後は、三山の現状と課題、これからの森林景観づくりの方向性などを広く市民等に知っていただき、浸透させることにより、森林景観の保全・再生に対する市民的な機運を高め、協働による森林景観づくりを推進します。

風致地区 (平成 30.8.1 現在)

種 別	面積(約 ha)
第 1 種 地 域	14,950.0
第 2 種 地 域	1,273.6
第 3 種 地 域	1,113.0
第 4 種 地 域	163.2
第 5 種 地 域	443.9

自然風景保全地区 (平成 30.8.1 現在)

種 別	面積(約 ha)
第 1 種自然風景保全地区	14,250
第 2 種自然風景保全地区	11,530

歴史的風土保存区域 (平成 30.8.1 現在)

種 別	面積(約 ha)
歴史的風土保存区域	8,513
(うち歴史的風土特別保存地区)	2,861

近郊緑地保全区域及び特別緑地保全地区 (平成 30.8.1 現在)

種 別	面積(約 ha)
近 郊 緑 地 保 全 区 域	3,333
(うち近郊緑地特別保全地区)	212
特 別 緑 地 保 全 地 区	26

## 6 宅地開発

無秩序な市街化を防止し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくことを目的とした都市計画法に基づく開発許可制度及び宅地造成等による災害の防止を目的とした宅地造成等規制法に基づく許可制度等を適正に運用するとともに、パトロール等の定期実施等により、違反行為の防止に努めています。宅地の安全対策については、宅地所有者等からの相談に対し、安全性に関する助言・指導を行うとともに、宅地耐震化推進事業の一環として、大地震発生時等に広範な被害を発生させるおそれが高い大規模盛土造成地の把握等の調査を実施しています。

また、急傾斜地崩壊防止対策として、京都府が行う急傾斜地崩壊危険区域の指定及び対策工事に行財政局防災危機管理室と連携して取り組んでいます。

## 7 建築指導

### (1) 建築物の安心安全対策

建築物は、市民生活や社会活動を支える基盤であり、建築物に関わる災害や事故から市民を守り、誰もが日々安心して、いきいきと暮らすことができるよう、これまでは主に建築確認検査制度によって、新築建築物の安全を確保し、質の向上を図ってきました。しかし、地震による建築物の倒壊や外壁の落下、ビル火災による死傷者の増加、エレベーター等の建築設備における事故の多発、耐震偽装事件やアスベストによる健康被害など、近年、既存建築物における災害や事件事故による被害件数が増えています。

このため本市では、平成22年3月に「京都市建築物安心安全実施計画」を策定し、同年7月に「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」を設置して、建築物の安心安全に関係する機関や団体と行政の役割分担と協働の下で、新築建築物及び既存建築物の両方について、安全対策を推し進めており、平成27年10月には計画の中間点検の結果を公表する等、総合的な安全対策に取り組んでいます。

新築建築物については、完了検査が行われ、検査済証が取得されることによって安全性と適法性が確保されることから、検査済証交付率100%を目指して、建築主や事業者に対する普及啓発、完了検査の案内、建築パトロール等

を実施しています。

既存建築物については、建築物の所有者自らの責任と負担による適切な維持管理、計画的な改修・修繕の普及促進、行政への定期的な報告を義務付ける定期報告制度の運用、行政による既存建築物への査察を行っており、その際には、避難、防火、構造その他安全性に関する不具合の解消、法律違反の是正、既存不適格の改善の指導を行っています。さらに、建築物に関わる事件事故が発生した場合は、同種類事故を未然に防止するため、注意喚起の文書発送や、立入調査、指導を行っています。

また、本市では平成25年度に定期報告制度の対象建築物を拡大し、さらに、平成28年度には建築基準法の改正（平成28年6月施行）を受け、対象建築物が約5,000件となりました。定期報告制度の対象建築物を拡大することで、より一層の既存建築物の安全確保を図っています。

さらに、平成19年度から、アスベストの含有調査と除去等の補助事業を実施しており、平成28年6月からは、土砂災害に対する安全対策工事を建築物の所有者等が自ら行う場合に、工事費用の一部を補助する制度を実施しています。

そして、平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震を機に、ブロック塀の安全性が社会問題化したことを受け、ブロック塀等の安全対策に係る支援制度を創設するとともに、支援窓口を設置しています。

今後とも、建築関係団体との連携の下、市民・地域の皆様の不安を解消するため、安心・安全なまちづくりの取組を進めてまいります。

## **(2) 建築基準法に基づく良好な都市環境の形成**

本市では、建築基準法や関係条例等に基づき、建築確認・検査制度の的確かつ円滑な運用、本市の都市特性を踏まえたきめ細かなまちづくりに資する許認可、建築物のバリアフリー化の推進や省エネルギー対策等を通じて、安心安全な市民生活の確保と良好な都市環境の形成を目指しています。

### **ア 建築確認・検査等**

建築基準法に基づき、申請のあった計画に対する同法及び関係規定への適合性の審査・検査や、仮使用認定等の業務を行っています。

この確認審査及び検査業務は、建築基準法の改正に伴い平成11年に民

間の指定確認検査機関に開放され、現在では一般の建築物等のほとんどが指定確認検査機関により確認を受けています。こういった状況の下で、安全な建築物を提供するために、指定確認検査機関からの建築基準法の本市の解釈等に関する照会に回答するとともに、定期的に指定確認検査機関に立入検査を行い、確認や検査の業務が適切に履行されているかどうかチェックを行っています。

その他の取組としては、建築基準法の本市の解釈をとりまとめた「京都市建築法令実務ハンドブック」を作成し、随時改訂、公表しています。

## イ 許認可

建築基準法やそれに基づく条例の制限には、地域の特性を踏まえたきめ細かな運用を図るため、個別の建築計画について、許可及び認定を受けることによる特例制度が設けられているものがあります。

本市では、古くから地域に愛されてきた歴史的建築物等の地域資産、連綿と受け継がれてきた都市景観などの本市の都市特性を守り、育て、京都のさらなる未来の活力につながるよう、建築計画については、周辺の住環境への影響等、多様な観点で十分な検討を行ったうえで、この特例制度による許可及び認定を行っています。

また、地域の特性を活かした良好な居住環境やコミュニティの保全・形成を図るために、建築協定の認可を行っています。

### (3) 違反建築物及び危険建築物の是正指導等

違反建築物については、当該建築物の所有者等に対し、違反の是正を求める行政指導を行い、必要に応じて、工事の施工停止、使用制限、使用禁止、是正措置の命令を行います。悪質な違反に対しては、告発や行政代執行を行うことがあります。

また、危険建築物については、維持管理が十分でないことにより老朽化が進み、保安上危険な状態にある建築物の所有者等に対して、必要な措置を講じるよう指導しています。著しく危険で、周囲に危害を及ぼす可能性が高く、所有者等による改善措置が見込まれないと判断される場合は、行政代執行も視野に入れた法的措置を行います。

#### (4) 建築物の耐震改修の促進

本市では、地震災害に強い安心・安全なまちを実現するため、平成19年7月に「京都市建築物耐震改修促進計画」（以下「前計画」という。）を策定し、公民一体となったネットワーク体制（「京都市耐震改修促進ネットワーク会議」）の構築や、まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業の創設等、市内建築物の耐震化の促進に取り組んできました。

前計画が最終年度を迎えた平成28年3月には、歴史都市京都の特性を活かしつつ、これまでの取組を継続・発展し、更なる市内建築物の耐震化を促進するため、新たに「京都市建築物耐震改修促進計画～京都に息づく「ひと」と「まち」の“いのち”を守る～」（以下「新計画」という。）を策定しました。平成29年3月には、新計画を一部改定し、災害時の初動に重要な拠点施設等を結ぶ道路の緊急車両等の通行を確保するため、京都府との連携の下、沿道建築物の耐震診断を義務化する道路を指定しました。

今後、新計画の下、市内の木造住宅・京町家、分譲マンション、不特定多数の方が利用する大規模建築物、要安全確認計画記載建築物（指定道路沿道建築物）等を対象に、まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業をはじめとする耐震化支援事業を引き続き実施していくとともに、「京都市耐震改修促進ネットワーク会議」と連携しながら、市民の主体的な耐震化の取組を促す普及啓発を精力的に実施します。

#### (5) 歴史的建築物の保存及び活用に向けた取組

京都は、世界有数の歴史的文化都市であり、戦前からの建築物や古い町並みが多く残されています。その中には、京都の建築文化を代表する京町家等の木造建築物、そして、それらによって形成されている歴史的な町並みがあります。京都がこれからも歴史都市としての風格を持ち続けるためには、京町家等の伝統的な建築物の健全な保全、再生を図り、町並みの中にも歴史が息づく都市再生を推進していく必要があります。しかしながら、伝統的な建築物や歴史的な町並みは、現行の都市計画法等の枠組みによる基本的なまちづくりの条件に沿わないものが多く、その保全、再生が困難となっています。そこで、町並み景観の保全が図られている地域において、京都独自の新たな防火基準を設け、準防火地域等の指定を解除し、京町家の保全・再生を図る

「京都市伝統的景観保全に係る防火上の措置に関する条例」（平成14年10月施行）や、祇園町南側に代表される細街路の風情ある佇まいを安全性に配慮しつつ保全するための「京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例」（平成18年3月施行）の制定、JSCA関西の協力を得て開発した京町家に適した耐震診断手法の整備（平成18年3月）など、京町家等の保全・再生を支援する取組を進めています。

さらに、平成24年4月からは、安全性の向上を図りながら建築基準法を適用除外し、景観的、文化的に特に重要な伝統的な木造建築物の保存・活用を可能とする「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を施行し、平成25年11月には、当該条例の対象を木造以外の建築物に拡大する条例改正を行い、条例名称を「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に改正しました。

また、平成26年度からは、本条例活用時の助成、本条例の普及啓発、活用促進に向けた働き掛け、専門家への意見聴取、条例の更なる対象拡大に向けた検討等に取り組んでおり、平成29年1月には標準的な規模の京町家について技術的基準を制定し、手続の簡素化を図っています。

## **(6) 環境配慮建築物の普及・啓発**

本市は、市域の4分の3を森林が占め、山紫水明の自然と1200年に及ぶ悠久の歴史が、「木の文化」に代表される洗練された独自の伝統と文化を育み、優れたまちなみ景観を形成してきました。また、「京都議定書」誕生の地として、平成16年12月に全国初となる「京都市地球温暖化対策条例」を制定し、平成21年1月には「環境モデル都市」に選定され、環境に対する先進的な取組を進めてきた都市でもあります。

その「環境モデル都市」の行動計画の一つとして、「木の文化を大切にす  
るまち・京都」市民会議を設置し、その中で建築物における京都独自の地域特性や文化を踏まえた環境配慮の在り方について検討が行われ、これに基づき、平成22年度に、京都ならではの環境配慮建築物に関する評価基準となる「CASBEE 京都」を策定し、平成23年4月から新築建築物の評価基準として運用を行っています。

平成23年度には、既存・改修建築物の評価基準についても策定し、平成24



年4月から、運用を行っています。また、平成24年度からは、CASBEE 京都の高評価(S・Aランク)を得た建築物にマークを発行する取組を始めるとともに、京都市環境配慮建築物顕彰制度を設け、普及・啓発に努めています。

## **(7) 細街路対策**

大きな戦災を免れた本市には、細街路（幅員が4メートル未満の道）が数多く存在し、通風・採光等の住環境の面だけでなく、都市防災上の大きな課題となっています。本市のような歴史都市における細街路については、防災性の確保と景観保全との両輪で、この喫緊の課題を克服するための施策の検討が必要です。平成23年2月に京都市建築審査会から、京都市長に対して、個々の細街路の特性に応じた実効性の高い細街路対策を求める「細街路対策の推進について（建議）」が提出され、平成23年度に「歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進に係る検討会議」を設置し、平成24年7月に、歴史都市にふさわしい実効性の高い密集市街地対策及び細街路対策として「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」を策定しました。

### **ア 細街路対策の推進**

「京都市細街路対策指針」に基づき、個々の細街路の特性に応じた細街路対策を推進していきます。早急に取り組む施策として、平成24年7月に袋路の避難安全性を向上させるための助成制度を創設し、平成25年4月には既存の道を対象とした新たな位置指定制度の創設、同年5月には建築基準法による接道規定を満たさない敷地に対する建替え時の特例許可である「建築基準法第43条第1項ただし書」の規定による許可基準の一部改正、平成26年4月には路地ある町並みを再生するための新たな道路指定制度の創設を行っています。

### **イ 狭あい道路等整備事業**

狭あい道路（建築基準法第42条第2項に基づく道路）の拡幅整備促進のため、平成19年度から東山区において3年間のモデル事業として「狭あい道路整備事業」を実施し、道路後退杭の設置や道路後退部分の整備費を助成する制度を創設、平成22年6月からは当該制度の対象区域を京都市全域に拡大しています。平成24年7月からは要綱の改正を行い、「建築基準法

第43条第1項ただし書許可」の通路を杭の支給の対象に加え、制度の充実を図っています。

#### **(8) 建築物に係る紛争の防止と環境の整備**

中高層建築物等の建築に関し、住環境に係る紛争を未然に防ぎ、よりよい近隣関係を形成することを目的として、平成11年4月に「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」を制定しました。この条例では、中高層建築物及び不特定多数の市民が利用する劇場や葬祭場等を対象建築物として、その計画に当って、近隣に配慮する内容を定めるとともに、建築主に建築物の確認申請等の前に近隣住民へ建築計画の説明をするよう義務付けています。また、紛争が生じ、解決に至らないときは、建築紛争の調整及び建築紛争調停委員会による調停制度を定めています。また、建築に関する総合的な相談窓口として、建築法令や建築に関わる相隣問題等について、市民相談の窓口を開設し、一級建築士が相談に応じています。

さらに、斜面地での安全性の確保、周辺環境との調和、市街地の自然環境の保全を図るため、「京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例」（平成17年8月施行）を制定し、当該建築物と周辺市街地の環境との調和を図っています。

#### **(9) 建築物のバリアフリー整備**

不特定多数の市民が利用する建築物等について、高齢者や身体障害者をはじめ、誰もが不自由なく利用できることを目的として「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例」（平成16年10月施行）を制定し、建築物を建築する際の事前協議や、用途規模に応じたバリアフリー整備を義務付けるとともに、平成22年度から「京都市みやこユニバーサルデザイン優良建築物顕彰制度」を設け、基準に適合する建築物に優良プレート又は適合ステッカーを交付しています。

#### **(10) 建設リサイクル法に係る取組**

限りある資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図るため、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）」（平成14年5月30日施行）では、建築物等の解体・新築等の建設工事の施工に当たって、一定規模以上の対象建設工事について、同法第10条の規定による事

前の届出又は、同法第11条の規定による事前の通知が義務付けられています。

また、工事の実施に当たっては、特定建設資材（コンクリート塊・アスファルト塊・木材）については、他の建設資材と分別して解体等を行うとともに、当該資材は再資源化等を行うことが定められています。

本市においては、市民、事業者に対し、同法の趣旨を理解していただくため、啓発パンフレットの配布、工事現場への定期パトロール等を実施し、分別解体等・再資源化等の履行状況を確認するとともに、工事に伴う近隣への影響が最小限となるよう指導を行っています。

#### **(11) 長期優良住宅の認定**

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の普及の促進を目的として、その建築及び維持保全に関する計画の認定を行うことを定めた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年 6 月に施行されました。構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性等の一定の基準を満たし、かつ、良好な景観の形成等に配慮された住宅の計画に対する認定を行っています。

また、平成 28 年 4 月からは新築に加えて、既存住宅を対象とした増築・改築に係る計画に対する認定も行っています。

#### **(12) 低炭素建築物の認定**

都市の低炭素化の促進を図ることを目的として、二酸化炭素の排出抑制のための措置が講じられた建築物の新築等に関する計画の認定を行うことを定めた「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成 24 年 12 月に施行されました。一定の省エネルギー性能を有していることなどの基準に適合する低炭素建築物新築等計画に対する認定を行っています。

#### **(13) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく認定等**

社会経済情勢の変化に伴い、建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることを目的として、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が施行されました。

これに伴い、平成 28 年 4 月から省エネルギー性能の優れた建築物の新築等に関する計画に対する認定及び既存建築物が国の定める建築物エネルギ

一消費性能基準に適合している旨の認定を行っています。

また、平成 29 年 4 月から一定規模以上の建築物を新築等する場合に建築物エネルギー消費性能基準への適合又は届出が義務化されたため、適合性判定及び届出の受理を行っています。

## 8 「歩くまち・京都」の推進

本市では、持続可能な脱「クルマ中心」社会のモデル都市の形成を目指して、世界トップレベルの使いやすい公共交通を構築し、歩く魅力にあふれるまちをつくり、また、一人一人が歩くことを大切にする暮らし（ライフスタイル）へ転換することにより、人と公共交通優先の「歩くまち・京都」を実現します。

### (1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進

本市では、健康、環境、観光などの幅広い観点から、人と公共交通優先の「歩いて楽しいまち」の実現を目指し、平成 22 年 1 月に「歩くまち・京都」総合交通戦略（以下「戦略」という。）を策定（平成 29 年 3 月一部追記・修正）するとともに、市民・観光客、そして事業者、行政が一体となって、クルマを中心としたまちと暮らしから「歩く」ことを中心としたまちと暮らしに転換するための行動規範として「歩くまち・京都」憲章を制定しました。

この戦略に掲げる施策の進捗状況を確認し、社会経済情勢の変化を踏まえた充実や見直しを行うため、学識経験者、有識者、市民公募委員等で構成する「歩くまち・京都」推進会議を開催しています。

### (2) 「歩いて楽しいまちなか戦略」の推進

京都の活力と魅力が凝縮された歴史的都心地区（四条通、河原町通、御池通及び烏丸通に囲まれた地区）を中心とした「まちなか」において、安心・安全で快適な歩行空間の確保や賑わいの創出により、人と公共交通優先の「歩いて楽しいまちづくり」を推進するため、四条通歩道拡幅事業をはじめとする交通環境改善のための取組を進めてきました。

平成 29 年度は、四条通のエリアマネジメントに取り組むとともに、まちなかにおける賑わいの創出と安心・安全な歩行空間の確保のため、タクシ

一駐停車マナーの向上や、物流における荷捌きの整序化に向けた取組を実施しました。

今後とも、車両流入抑制など、引き続き四条通のエリアマネジメントに取り組むとともに、四条通歩道拡幅事業などの取組により、大きく変化した「まちなか」の交通環境やまちの賑わいについて、継続的に状況を把握し、タクシー駐停車マナーの向上や荷捌きの整序化など、残された課題の解決に向けた調査・検討を実施していきます。

### **(3) 観光地等交通対策（「歩いてこそ京都」魅力満喫大作戦）**

人と公共交通優先の「歩くまち・京都」の実現を図るため、秋の観光ピーク期である11月に嵐山地区（平成13年度から実施）及び東山地区（平成16年度から実施）において、地元住民や商業者、京都府警をはじめとする関係団体、関係機関との連携の下、交通の円滑化と安全快適な歩行者空間の創出のため、臨時交通規制等の交通対策を実施しています。

また、平成14年度から、観光地や都心部への自動車流入を抑制するため、マイカーから公共交通に乗り換えて目的地まで移動する「パークアンドライド」の利用促進に取り組んでいます。

### **(4) 安心・安全な東大路通歩行空間創出事業**

多くの市民・来訪者が訪れる東大路通（東山三条～東福寺）及びその周辺において、歩行環境の改善等を行うことにより、安心・安全で快適な歩行空間を創出します。

平成29年度は、東山において観光客が最も集中している祇園交差点～東山五条交差点間の東大路周辺において、交通量調査により、現状の歩行者の流動状況を把握するとともに、歩行者の回遊性を促し、分散を図るため、石畳風舗装等による魅力ある道路整備について検討しました。また、東大路通（四条～五条通間）の西側歩道のうち、東山消防署から南に180mの範囲で、歩道の横断勾配を改善する工事等に着手しました。さらに、「東大路通歩行空間創出推進会議」を開催し、取組内容の検討状況、進捗状況等について情報共有を図りました。

引き続き、「東大路通歩行空間創出推進会議」等、地元住民や関係団体と情報の共有を図りながら、社会実験の結果等を踏まえ、歩道やバス待ち

環境の改善及び東大路通の歩行者を分散させるための回遊性向上に向けた検討を進めていきます。

#### (5) 京都駅八条口駅前広場整備

本市最大のターミナル駅である京都駅の八条口駅前広場は、昭和 39 年の新幹線開通以来、時代の変化に合わせた大規模な整備が行われておらず、交通結節機能の向上など、その整備が長年の懸案となっていました。

その間、京都高速道路や、国道 24 号八条坊門立体交差等の周辺道路が整備され、大型商業施設が開店するなど、歩行者を含めた交通流動が大きく変化してきていることを踏まえ、利用者にとって安心、安全で快適な歩行者空間の創出と、円滑な乗換などの交通結節機能の向上を目指して、京都駅八条口駅前広場の整備を進め、平成 28 年にグランドオープンしました。

平成 29 年度は、4 月から貸切バス乗降場の予約制、7 月から料金制の運用を開始し、11 月からタクシー待機場、貸切バス乗降場及び貸切バス臨時降車場の指定管理を開始しました。

引き続き、駅前広場の各交通施設が円滑に運営できるように、エリアマネジメントを実施していきます。

#### (6) 「スローライフ京都」<sup>プロジェクト</sup>大作戦

本市では、一人ひとりが歩く暮らしを大切にすることによって、クルマを重視したまちと暮らしから、歩くことを中心としたまちと暮らしに転換するための施策として、平成 22 年度から、大規模なモビリティ・マネジメント（以下「MM」という。）を体系的に実施する「スローライフ京都」<sup>プロジェクト</sup>大作戦を推進しています。

具体的には、「歩くまち・京都」憲章の普及・啓発や、市民しんぶんでの動機付け情報の提供、ラジオや雑誌を活用した広域的な MM、地域住民が主体となった MM、企業や職場における交通マネジメントを見直す MM、交通事業者と連携した MM、「タクシー駐停車マナー向上マネジメント会議」の開催、転入者を対象とした MM など、あらゆる機会を捉え、重層的、複合的に、市民や観光客の皆様の交通行動の変化を促す施策を推進しています。

#### ※ モビリティ・マネジメント

呼掛け、行動の測定と結果のフィードバックなどの一人ひとりの意識

に直接働きかける取組等により、過度な自動車利用から徒歩や公共交通の利用等への自発的な転換を促す施策。

## (7) 駅等のバリアフリー化の推進

平成 14 年度に策定した「京都市交通バリアフリー全体構想」及び平成 23 年度に策定した「「歩くまち・京都」交通バリアフリー全体構想」（以下「全体構想」という。）において、駅及びその周辺道路等のバリアフリー化を重点的に推進する「重点整備地区」を選定しました。選定した「重点整備地区」については、地区ごとに、地区内のバリアフリー化の概要等を示した「バリアフリー移動等円滑化基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定するとともに、鉄道事業者が行う駅のバリアフリー化について、国及び京都府と協調して補助金を交付しています。

利用者代表や地元住民等が参画する会議における意見交換や現地調査を踏まえ、平成 28 年度までに、太秦地区、大宮地区、JR 藤森地区、深草地区、西院地区、阪急嵐山・松尾大社地区、上桂地区、桃山地区及び西大路地区の「基本構想」を策定し、選定した全ての「重点整備地区」について「基本構想」の策定が完了しました。

また、策定した「基本構想」に基づき、鉄道事業者が行う駅のバリアフリー化整備に対して補助金を交付しており、これまでに太秦駅、JR 藤森駅（以上、JR 西日本）、深草駅（京阪）、西院駅（京福）、大宮駅、嵐山駅、松尾大社駅及び上桂駅（以上、阪急）の整備を完了しました。併せて、ホームにおける利用者の転落防止対策を推進するため、山科駅、二条駅、稲荷駅（以上、JR 西日本）、向島駅（近鉄）及び京都駅（JR 東海）のホームにおける転落防止対策に対しても補助金を交付し、整備を完了しました。

平成 30 年度は、西院駅（阪急）、西大路駅、桃山駅（以上、JR 西日本）のバリアフリー化整備や京都駅（JR 西日本）の可動式ホーム柵の整備に対して補助金を交付し、整備を推進します。

併せて、鳥羽街道駅（京阪）のバリアフリー化を図るため、同駅が含まれる東福寺地区の「基本構想」改訂のための連絡会議を開催し、地域住民や利用者団体等を交えて検討します。

## **(8) 自動運転技術の活用に関する調査・研究**

平成 29 年 10 月に、「自動運転の社会実装に向けた検討会議」を設置し、京都のまちの特性に応じた自動運転技術の活用について検討を開始しました。

平成 30 年 3 月にはシンポジウム及び自動運転可能な電動小型低速車の体験乗車イベントを開催したところであり、今後とも、市政課題の解決やまちの魅力の創出に向けた自動運転の活用について、市民ぐるみで議論を深めていきます。

## **(9) 市内周辺部における生活交通の維持・確保に係る民間バス事業者への支援**

平成 29 年 6 月に、市内周辺部において市民の足の役割を担う民間バス事業者が行うバス利用環境の整備や、民間バス事業者が実施するバス路線充実のための社会実験に対する新たな補助制度を創設しました。

平成 29 年度、民間バス事業者が行うバス利用環境の整備については、バス停留所の上屋やベンチの整備等合計 73 件の整備に対する支援を行いました。また、民間バス事業者が実施する社会実験については、鏡山循環バス及びくるり山科に対する支援（平成 29 年 10 月～）を行いました。

平成 30 年度においても、市内周辺部における生活交通の維持、確保に向け、民間バス事業者への支援及び働きかけを進めてまいります。

## **9 交通実態調査**

本市においては、総合交通対策の検討を行うため、昭和 3 年から道路交通の実態を把握する全国道路交通情勢調査を全国の関係行政機関と合同で実施しています。また、昭和 45 年からは、京阪神都市圏交通計画協議会に参画し、近畿圏が合同で「人の動き」や「物の動き」の調査を行う近畿圏総合都市交通体系調査を実施しています。

### **(1) 近畿圏総合都市交通体系調査**

本調査は、近畿圏内の「人の動き」を把握するための調査（パーソントリップ調査）や「物の動き」を把握するための調査（物資流動調査）であり、その結果から都市交通の動向、交通を取り巻く環境の変化、交通ニーズの変化などを把握することができ、都市交通施設計画等の基礎的なデータとなるものです。昭和 45 年度に建設省及び 6 府県 3 政令市等で構成する「京阪神都市圏パーソントリップ調査委員会」を設置（昭和 55 年度に「京



阪神都市圏交通計画協議会」に改組)し、第1回パーソントリップ調査を実施した後、10年ごとに調査を実施しており、平成22年度に第5回パーソントリップ調査を実施しました。

また、パーソントリップ調査の中間年次に物資流動調査等を実施しており、平成27年度に第5回物資流動調査を実施し、平成28年度には調査結果の取りまとめを行いました。平成29年度には、パーソントリップ補完調査(広域交通結節点調査)結果の分析、施策の分析、施策メニューの提言、とりまとめ、及び物流調査の課題分析、施策メニューの提言、とりまとめを行いました。

平成30年度は、第6回パーソントリップ調査の実施に向けた調査ニーズ・課題の把握、調査内容の検討を行う予定です。

## (2) 全国道路交通情勢調査(道路交通センサス)

本調査は、道路交通の実態を把握し、道路に関する維持・管理・各種の計画の指針とするため昭和3年度から全国的な規模で実施しているものであり、昭和37年度以降、昭和55年度までは3年ごとに実施していました。昭和55年度以降は、一般交通量調査と自動車起終点調査を行う総合的な調査を概ね5年ごとに実施しています。

一般交通量調査は、全国の都道府県道以上の全道路及び指定市の一般市道の一部を対象として道路交通の現況を把握するものであり、自動車起終点調査は、自動車交通の出発地、目的地、運行目的、1日の運行状況を調査するものです。その成果は、今後の道路整備計画立案のための基礎的資料となるほか、道路の改良計画の提案、維持修繕その他管理のために利用されており、平成27年度は、前回の平成22年度調査に引き続き、総合的な調査を実施しました。

平成29年度には、平成27年度に実施した一般交通量調査の集計、過年度調査との比較・分析、冊子の作成等を実施しました。

今後は、平成32年度に総合的な調査を実施する予定です。

## 10 住宅政策

### (1) 京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画を兼ねる。）

#### ア 計画期間

平成 22 年度から 31 年度までの 10 年間

#### イ 内容

##### (ア) 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
- ・ 国や京都府の住生活基本法に基づく住生活基本計画を踏まえて策定した計画

##### (イ) 基本的な考え方、目標

###### a 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

###### b 目標

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』を市民と共有するための 3 つのキーワードを掲示しています。

【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

【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

【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

##### (ウ) 中間見直し（平成 28 年 3 月策定）

平成 26 年度末でマスタープラン策定から 5 年が経過したことから，マスタープラン策定後の社会情勢の変化や，施策の進捗状況等を踏まえ，施策の方向について 6 項目を新たに追加するとともに，既存の施策の方向についても，6 項目でさらなる充実を図りました。

## (イ) 施策の方向

29 項目の施策の方向に基づき、取り組んでいます。

【住み継ぐ】を推進するための施策の方向…15 項目

【そなえる】を推進するための施策の方向…5 項目

【支え合う】を推進するための施策の方向…9 項目

## (オ) 成果指標

市民や事業者等と目標達成に向けて協働の取組を推進し、目標の達成状況の評価や施策の効果を分かりやすく示すため、次頁の成果指標を定めています。

### 【成果指標】

	項目	プラン策定時の値	目標値
住 み 継 ぐ	<b>京都らしいすまい方の継承</b>		
	京町家の年間リフォーム実施率	7.0%(H16-H20 年平均)	10%(H26-H30 年平均)
	平成の京町家累積認定戸数	(制度創設前)	5,200 戸(H31)
	<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</b>		
	要支援マンション率	6.0%(注1)(H18)	解消(H31)
	年間リフォーム実施率	4.7%(H16-H20 年平均)	7%(H26-H30 年平均)
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	6.9%(H20)	25%(H30)
	<b>既存住宅の流通の活性化のための条件整備</b>		
	既存住宅取得率	33.0%(H20)	50%(H30)
	空き家となっている住宅の割合	13.2%(H20)	減少(H30)
そ な え る	<b>住宅・住環境の安全性の向上</b>		
	検査済証の交付率	73.6%(注2)(H18)	「京都市建築物安心安全実施計画」による
	住宅の耐震化率	69.3%(H15)	「京都市建築物耐震改修促進計画」による

支 え 合 う	<b>重層的な住宅セーフティネットの構築</b>		
	高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率	36.6% (H20)	75% (H30)
	最低居住面積水準未達率	11.5% (H20)	早期に解消
	行政・大学等が提供する留学生住戸数	約 950 戸 (H20)	2,000 戸 (H29)
	<b>中・大規模の市営住宅団地のマネジメント</b>		
中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場を有する団地数	16 団地 (H21)	全団地 (52 団地) (H31)	

※公営住宅の管理戸数は、プラン策定当時における現状維持を目指す。

注1 管理組合数における割合を示す。なお、プラン策定時点の要支援マンション管理組合数は16。

2 「検査済証の交付率」の数値については、「京都市建築物安心安全実施計画」に基づく追跡集計の値。

## (2) 子育て・若年層世帯に対する住宅支援

子育て世帯が安心して子どもを生み育てられるような住環境の創出に向けて、子育て世帯向けに間取りや設備等をリノベーションした市営住宅を供給しています（平成29年度は67戸を供給）。

## (3) 京都市安心すまいづくり推進事業

誰もが安心して住み続けることができるすまいづくりを目指して、すまいのワンストップ総合窓口「京（みやこ）安心すまいセンター」を設置し、次に掲げる事業を行っています。

### ア すまいに関する総合的な相談

すまいに関する一般的な相談や法律、建築等の専門分野における専門相談を行います。

### イ すまいに関する講座やイベントの開催

すまいに関する講座やセミナーを開催します。また、学校や地域の集会所等へ出向いての出張講座を行います。

### ウ すまいに関する情報（住情報）の発信

市民のすまいづくりに役立つ各種施策や事業について、多様な媒体を通じて効果的な情報発信を行います。

## (4) マンション対策事業

分譲マンションの管理の適正化を推進するため、管理組合の主体性の発揮

に主眼を置いて、意識啓発、学習を支える情報提供、個別課題に対応できる相談窓口設置及び高経年マンションに対する専門家派遣等の支援策を実施しています。また、管理組合の取組を支援するため、大規模修繕工事のノウハウなどを伝えるアドバイザーの派遣や、共用部分のバリアフリー改修工事の費用の助成を行っています。

#### **(5) 特定優良賃貸住宅制度**

中堅ファミリー世帯向けに居住水準が高く優良な賃貸住宅を供給し、中堅ファミリー世帯の住環境を向上させるため、「特定優良賃貸住宅」として、基準に適合する賃貸住宅を建設し、管理する者を対象に、入居者の所得に応じた家賃の減額に要する費用を助成しています。

平成 16 年度までに 134 団地 2,784 戸の特定優良賃貸住宅を供給し、一定の成果を挙げたため、それ以降については新たな供給を行っていません。

なお、管理期間は 20 年間と設定しており、平成 36 年度をもってすべての特定優良賃貸住宅の管理は終了し、その後は一般の賃貸住宅として活用されることとなっています。

○ 管理戸数(平成 30 年 8 月 1 日現在) 76 団地 1,535 戸

#### **(6) 高齢者向け優良賃貸住宅制度及び地域優良賃貸住宅（高齢者型）**

高齢者が安心して居住できる良質な賃貸住宅を供給し、高齢者が住みやすい住環境づくりを推進するため、「高齢者向け優良賃貸住宅」や「地域優良賃貸住宅」として、基準に適合する賃貸住宅を建設し、管理する者を対象に、入居者の所得に応じた家賃の減額に要する費用を助成しています。

○ 管理戸数（平成 30 年 8 月 1 日現在）

高齢者向け優良賃貸住宅 : 9 団地, 200 戸（所得制限なし）

地域優良賃貸住宅（高齢者型） : 1 団地, 28 戸（所得制限あり）

#### **(7) 高齢者住宅施策**

高齢者が安全で安心して暮らすことができる環境を整備し、居住の安定確保を図ることを目的として、以下の施策を行っています。

##### **ア 京都市居住支援協議会（愛称：京都市すこやか住宅ネット）**

高齢者が民間賃貸住宅に円滑に入居できる環境整備を進めるため、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（通称：住宅セ

ーフティネット法)に基づき、不動産関係団体、福祉関係団体、京都市住宅供給公社及び京都市を構成団体とする「京都市居住支援協議会」を平成24年9月に設立しています。

同協議会では、高齢者が安心して入居できる賃貸住宅(すこやか賃貸住宅)の情報提供や、高齢者を対象とした住まいに関する相談会の開催等、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ています。

○ すこやか賃貸住宅登録戸数(平成30年8月1日時点) : 5,009戸

## イ 「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度

超高齢社会の進展とともに、高齢者のみで構成される世帯の増加が予想される中、高齢者が安全で安心して暮らすことができる環境を整備し、居住の安定確保を図ることを目的に、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正(平成23年10月20日改正法施行)され、新たに創設された登録制度です。

登録に当たっては、住宅の規模や設備、バリアフリー構造といったハード機能、賃貸借契約及び登録事業者としての要件、そして、安否確認や生活相談等のサービスの提供に関する審査を、都市計画局と保健福祉局が連携して実施しています。

○ 登録戸数(平成30年8月1日現在) 105棟 3,933戸

## (8) 住宅の省エネ化推進

### ア 既存住宅の省エネルギーフォーム支援事業

本市では、既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進し、家庭部門のエネルギー使用量を削減するとともに、二酸化炭素排出量を削減することを目的として、平成26年4月に、窓の二重化や外壁への断熱材の設置工事など、住宅の省エネ性能が確実に向上する工事に定額を助成する「省エネルギーフォーム助成制度」を創設しました。また、同年11月には本制度の運用改善を行うとともに、平成27年2月、平成29年4月には補助メニューを追加するなど、市民の皆様により分かりやすく、一層御利用いただける制度となるよう、随時、見直しも図ってまいりました。

引き続き、住宅の省エネルギー化を促進する取組を進めていきます。

## イ 新築住宅の省エネ化推進事業

近年、より効率的なエネルギー消費が求められる中、国においては、平成32年までに新築住宅の省エネ化を段階的に義務化していく方針を示しています。このため、今後の国の省エネ基準の義務化を見据え、省エネに対する意識や施工技術の向上を図ることにより、住宅の省エネ化を推進します。また、京都の自然や気候に応じた省エネ仕様や暮らし・和の文化を生かした省エネ住宅の普及を推進します。

### (9) 被災者向け住宅提供事業

東日本大震災や熊本地震のような大規模な地震、また、火災や風水害等により住宅に被害を受けた被災者を支援するため、「被災者向け住宅情報センター」を設け、相談受付や住宅情報の提供、市営住宅への一時的な無償入居制度などの紹介などを行っています。

○ 入居戸数（平成30年8月1日現在）

区分	公営住宅入居戸数	民間住宅入居戸数
東日本大震災被災者	8戸（155戸）	0戸（74戸）
熊本地震被災者	3戸（7戸）	0戸（0戸）
大阪府北部地震被災者	1戸（1戸）	
火災等被災者	6戸（90戸）	0戸（0戸）

※ 括弧内は延べ戸数

### (10) 市営住宅の管理

「公営住宅法」に基づく公営住宅約18,900戸、「住宅地区改良法」等に基づく改良住宅等約4,500戸、合わせて約23,400戸の市営住宅を管理しています。

なお、市営住宅の管理については、公営住宅法に基づく管理代行制度により京都市住宅供給公社に業務委託しており、同公社が市営住宅の管理を行っています。

市営住宅管理戸数（平成30年8月1日現在）

公営住宅等	改良住宅等	合計
18,931戸	4,499戸	23,430戸

## (11) 市営住宅改善事業

市営住宅を長く有効に活用するため、平成 23 年 2 月に策定した「京都市市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、適切な維持管理を行うとともに、耐震化、エレベーター設置等による共用部の段差解消、住戸内の段差解消及び浴室設置による住宅の改善を進めています。また、老朽化の進んだ市営住宅においては、建替えや改善工事等を総合的に実施し、団地内外の活性化を図る団地再生に取り組んでいます。

## (12) 住宅地区改良事業

本市では、不良住宅が密集していること等により劣悪な住環境下にあった住宅地の整備改善を図るため、改良住宅の建設と地区施設等の整備を行い、地区全体の住環境整備を行ってきました。その結果、ほとんどの地区で事業が完了し、住環境は大きく改善されています。

### ア 崇仁地区

用地買収が長期化しており、崇仁北部第三地区及び第四地区で事業が継続しています。このような状況の中、平成 22 年 7 月に提出された「京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会」からの報告書を受け、将来ビジョンの具体化に向け、住宅地区改良事業を今後 10 年を目途に完了することとし、平成 24 年 3 月からは、住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行を推進しています。また、平成 27 年 9 月に、最後の改良住宅である崇仁市営住宅第 53 棟を建設しました。引き続き、不良住宅の買収及び除却を進めるとともに、道路等の整備に取り組めます。

### イ 三条鴨東地区

平成 11 年度から住環境整備事業を実施しており、平成 15 年度には最初の住棟である第 21 棟を建設し、平成 22 年度には第 22 棟を建設し、改良住宅の整備は完了しています。引き続き、未買収用地の買収等の事業を進めます。

## (13) 住宅市街地総合整備事業（密集型）

京都駅南東方向に位置する東九条地区は、幅員の狭い道路や袋小路に面して、老朽狭あいな木造住宅が密集し、防災上危険な住環境であったことから、老朽住宅の買収、除却やコミュニティ住宅の建設等の住環境の整備を進めて



います。

平成5年度から事業を実施しており、これまでに2棟のコミュニティ住宅の建設を完了し、平成23年9月には、東岩本市営住宅1棟・2棟（北河原市営住宅の更新住宅）と地区施設の合築施設を建設しました。また、平成24年3月には北河原公園が完成し、平成25年5月に北河原市営住宅の除却を完了しました。引き続き、残る老朽住宅の買収及び除却を進めるとともに、施設の整備等に取り組みます。

#### **(14) 市立浴場**

改良住宅の住生活機能の補完、住民の保健衛生の向上を目的として運営している市立浴場については、平成18年度から指定管理者制度を導入し、平成27年度からは民間3事業者（都総合管理㈱、明日香・京都保全管理共同体、㈱ワン・ワールド）を指定管理者に指定して、効率的に運営を行っています。

○市立浴場数（平成30年8月1日現在） 10浴場

### **11 御池地下街・地下駐車場**

都心部における駐車場の不足を解消するとともに、交通混雑の緩和と歩行者の安全性及び利便性を確保し、また地下鉄東西線の建設によって生じる地下空間を有効利用して土地の高度利用を促進することにより都心部の活性化を図るため、第3セクター京都御池地下街株式会社を事業主体として公共地下歩道に併設した地下街（37店舗）及び地下駐車場（収容台数313台）を建設しました。

平成9年5月に地下駐車場を、同年10月に地下街「ゼスト御池」を開業しました。

この地下駐車場については、本市の建設した京都市御池駐車場（収容台数667台）と接続し、両者を京都御池地下街株式会社が一体的に管理しています。

平成22年4月には、京都御池地下街株式会社経営改善のため、「ゼスト御池経営改革プラン」を策定し、平成24年度には、新たなコンセプトの下で地下街のリニューアルを実施、南側通路区画店舗の大幅な入れ替えを行い、同年10月にリニューアルオープンしました。平成28年度は北側通路区画においてもリニューアルを実施し、平成29年6月にグランドオープンするとともに、

同年、地下街開業20周年を記念するアニバーサリーフェアを行うなど、ゼスト御池の更なる活性化が進められました。これらの取組により、平成29年度は、来街者数約1,094万人、テナントの総売上高約30億円と過去最高を更新しました。

## 12 パセオ・ダイゴロー

「パセオ・ダイゴロー」は、文化、福祉、スポーツや商業等、地域発展の核としての機能と地下鉄東西線醍醐駅等の交通ターミナル機能を有しており、醍醐地域のコミュニティの発展と活性化を促進するとともに、市民が生涯にわたり健康に暮らせる総合的、系統的な支援システムの具体化を目指しています。「パセオ・ダイゴロー」は、平成9年3月には公共施設及び民間商業施設等から成る西館が、平成13年1月には民間商業施設から成る東館が開業しています。

平成28年度から平成29年度にかけて、パセオ・ダイゴロー開業20周年を記念し、東館の平和堂と共同で、大抽選会の実施や初めてとなる合同パンフレットの作成等、大規模な販売促進策を展開しました。また、省エネ工事や授乳室の整備等により快適な空間を創出するとともに、地域や行政、警察等との連携し、防災・防犯訓練の実施等による安心・安全対策にも取り組みました。

## 13 ニュータウンの活性化

人口減少、少子高齢化が著しく進行し、様々な課題が顕在化している洛西及び向島ニュータウンの活性化を図るための方策を掲げた「洛西ニュータウンアクションプログラム」及び「向島ニュータウンまちづくりビジョン」が平成29年3月に策定されました。このプログラムやビジョンに基づき、「住環境」、「子育て」、「高齢者・障害者」、「観光」等の様々な分野において、住民や地域で活動しているNPO団体、事業者、行政等がそれぞれ主体となり、連携を図りながら、両ニュータウンを魅力あるまちへと再生するための取組を推進するとともに、その魅力を広く市内外へ発信していきます。