

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

本市では、都市づくりの基本的な方針である「京都市都市計画マスタープラン」に基づき、「保全・再生・創造」の土地利用を基本としながら、鉄道駅などの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などによりネットワークされた、暮らしやすく、持続可能な都市構造を実現するための都市づくりを進めてきました。

一方、この間、本格的な人口減少社会の到来や若年・子育て層の市外転出、頻発する自然災害などへの対応が喫緊の課題となっているとともに、「SDGs」や「レジリエンス」など、新たな概念や戦略・計画が示されているように、本市を取り巻く動向は大きく変化しており、そのような社会経済情勢の変化や時代の潮流などを踏まえ、厳しい財政状況も見据えながら新たな課題やニーズへの対応を図るため、令和3年9月に本プランの見直しを行いました。

その中では、これまでの「保全・再生・創造」の土地利用を基本に、「保全・再生ゾーン」における京都ならではの魅力と、「創造・再生ゾーン」で生み出す都市活力を循環させることにより、多様な地域の拠点の活性化や働く場の確保などを実現し、地理的制約への対応と市域全体の持続性の確保を目指すこととしているほか、新たな3つの視点として「①新たな時代の「職住共存・職住近接」の形成」、「②近隣都市との一体性や相互の効果を踏まえた都市圏の強化」、「③これからの「暮らしと営み」に対応したまちづくりの推進」を掲げています。

さらに、多様なポテンシャルを持つ各地域をネットワークさせ、まちづくりの効果を最大限にいかす視点が重要との考えの下、方面ごとに将来像やま

ちづくりの方向性を即地的・総合的に示した「方面別指針」を初めて策定しました。

(2) 京都市持続可能な都市構築プラン

平成31年3月に策定した「京都市持続可能な都市構築プラン」は、都市計画マスタープランの実効性をより高める「まちづくり指針」と位置付け、人口減少、少子高齢化の進行といった課題に対して、将来にわたって安心安全で暮らしやすく、魅力と活力のある持続可能な都市構造の実現を目指した、土地利用の誘導等を図ることとしています。

令和元年度10月から、立地適正化計画制度の運用を開始しています。

(3) 都市計画決定一覧(地域地区等)

(令和6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		82,783	特 別 用 途 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	345	
用 途 地 域	市街化区域	14,980		太秦娯楽・レクリエーション地区	9.6	
	市街化調整区域	33,071		西京極娯楽・レクリエーション地区	22	
	第一種低層住居専用地域	3,534		淀娯楽・レクリエーション地区	86	
	第二種低層住居専用地域	21		京都御苑国際文化交流促進・歴史的環境保全地区	88	
	第一種中高層住居専用地域	2,143		職住共存特別用途地区	152	
	第二種中高層住居専用地域	855		御池通沿道特別商業地区	20	
	第一種住居地域	1,810		岡崎文化芸術・交流拠点地区	31	
	第二種住居地域	1,197		らくなん進都産業集積地区	466	
	準住居地域	85		京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区	18	
	近隣商業地域	1,019		外環状線等沿道特別用途地区	63	
	商業地域	1,100		産業集積特別工業地区	277	
	準工業地域	1,855		特別用途地区(13地区)	1,628	
	工業地域	1,292		高 度 地 区	10m 高度地区	3,554
	工業専用地域	68			12m 第1種高度地区	396
	用途地域合計	14,980			12m 第2種 "	234
	防 火 地 域	183			12m 第3種 "	63
					12m 第4種 "	74
15m 第1種 "			1,954			
15m 第2種 "			1,360			
15m 第3種 "			923			
15m 第4種 "			457			

		20m 第1種 "	816
		20m 第2種 "	1,362
		20m 第3種 "	998
		20m 第4種 "	579
		25m 高度地区	61
		31m 第1種高度地区	549
		31m 第2種 "	6.2
		31m 第3種 "	19
		31m 第4種 "	291
		31m 第5種 "	21
		31m 第6種 "	21
		31m 第7種 "	11
		31m 第8種 "	25
		31m 第9種 "	262
		31m 第10種 "	89
		31m 第11種 "	111
		空間創出型高度地区	38
準防火地域	7,199	高度地区合計	14,274
地区計画(71地区)	824.0	高度利用地区(4地区)	93.1
特定街区(1地区)	4.1	生産緑地地区(1,911地区)	489.93
特定用途誘導地区(1地区)	209		

(4) 都市計画決定一覧（都市施設）

（令和6年8月1日）

名 称		決定面積又は延長	箇所数等
道 路	道 路	481.216 km	259 路線
	道 路 付 属 広 場	120,786 m ²	42 箇所
広 場		12,937 m ²	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		552.39 ha	275 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	69.8 ha	5 箇所
教 育 文 化 施 設	3.57 ha	2 箇所
市 場	165,500 m ²	3 箇所
と 畜 場	22,500 m ²	1 箇所
火 葬 場	3.00 ha	1 箇所
一 団 地 の 住 宅 施 設	22.86 ha	2 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) 京町家の保全・継承の推進

平成 29 年 11 月に制定した「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」及び平成 31 年 2 月に策定した「京都市京町家保全・継承推進計画」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しています。

令和 6 年度から、これまでの施策を全面的に検証し、より実効性の高い施策体系に再構築していくこととしています。

(2) 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」（令和 3 年 3 月改定）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、避難経路の確保や老朽木造建築物の除却、路地単位の整備の促進など、密集市街地・細街路の防災性向上を進めています。

(3) 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、行政だけでなく駅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体制を構築し、事前の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（令和 3 年 8 月改定）しました。同計画に基づき、緊急避難広場及び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。

(4) 鴨川魅力向上プロジェクト

鴨川は、悠久の歴史の中で千年の都と京文化を育んできた川であり、今も大都市にあって清澄さを保ち、憩いや交流の場として多くの人に親しまれている貴重な都市空間です。

この鴨川が持つポテンシャルを最大限活かし、鴨川を中心としたまちづくりを府市協調、公民連携で展開することで、鴨川のみならず、京都の魅力創出を図り、住んでよし、訪れてよし、働いてよしの都市空間の形成を実現していきます。

(5) m e e t u s 山科 - 醍醐の推進

山科・醍醐地域の魅力やポテンシャルを最大限活かし、あらゆる世代がワクワクするような山科・醍醐を、地域の皆様とともに目指すため、全庁体制の推進本部を令和 6 年 4 月に設置しました。

定住・移住の促進、賑わいや利便性の向上、公園・公有地の利活用など、山科・醍醐地域の活性化に向けた取組を全庁一丸となって推進していきます。

(6) 洛西“SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクトの推進

洛西地域全体の活性化に関する方策を推進するため、洛西“SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト推進本部を令和 5 年 4 月に設置しました。

令和 5 年 11 月にとりまとめた「みんなで進める！実行策」に基づき、①便利で賑わいのある暮らし、②若者を呼びこむ住まいづくり、③交通のバージョンアップ、④公園・公有地の魅力アップ、⑤学びとしごとが広がるまち、⑥協働と魅力発信、を柱とした取組を全庁一丸となって推進しています。

(7) 3D都市モデルの活用推進

令和4年度に国土交通省が主導する3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化プロジェクト「PRATEAU（プラトー）」に参画し、本市の市街化区域全域の3D都市モデルが整備・公開されました。

本市における3D都市モデル情報の活用推進のため、庁内及び民間での活用事例（ユースケース）の発掘や産学公連携、普及啓発の取組を行っています。

(8) 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。

また、令和5年11月にらくなん進都中央部地区において、誘導用途（事務所・研究施設・工場）の建蔽率・容積率の上乗せ等の都市計画の見直しが行われました。令和6年度、新たに創設した産業用地創出補助金を活用しながら、らくなん進都における更なる産業集積を目指し、取組を進めています。

(9) 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。

(10) 京都市景観・まちづくりセンター運営

京都市景観・まちづくりセンターでは、指定管理者（公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター）により施設運営を行うとともに、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。

また、京都市から新たに歴史的建造物を借り受けてサブリースする事業を行っています。

(11) 京都市交流促進・まちづくりプラザ運営

京都市交流促進・まちづくりプラザでは、指定管理業務を受託した株式会社ボーネルンドにより施設運営を行うとともに、施設を活用した市民相互の間の交流促進活動及びまちづくり活動のための講座等の企画及び実施、まちづくりに関する相談事業、まちづくり及び子育てに関する情報の提供を行っています。

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。

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。

平成29年度には、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。

平成30年10月からは、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つの柱を一体的に進め、地域の歴史、文化、町並み等を生かしたまちづくりを推進するべく、景観政策の充実を図っています。

また、新景観政策の更なる進化を検討するため設置した「新景観政策の更なる進化検討委員会」答申を踏まえ、令和元年12月、令和2年4月には地域の特性に応じたきめ細かな景観形成のための景観規制等の見直し、令和3年4月には地域ごとのビジョンに応じたまちづくりを推進するための新たな高さの特例制度等の創設を行い、地域のまちづくりに寄与するよう景観政策の充実を図りました。

加えて、令和4年3月には「京都のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針」を策定しました。指針を活用し、地域とともに夜間景観の機運づくりを行うと同時に、京都らしいあかりの創出に向けた取組を進めています。

(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10月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を保全するための取組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寺社や史跡、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 10 月には、同条例に基づく眺望景観保全地域を追加指定するとともに、参道その他境内地周辺の道及びその周辺の樹木、建築物等によって一体的に構成される景観を新たに眺望景観として定義しました。併せて、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、寺社等及びその周辺の建築計画等に対して、構想段階における協議を義務付ける「事前協議（景観デザインレビュー）制度」を実施しています。

(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 7 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、令和 6 年 7 月末現在では、99%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、違反広告物に対する継続的な是正指導や新たな違反案件の早期発見に向けたパトロールの実施、屋外広告物制度の定着促進や安全対策に関する取組など、広告景観の維持と向上に取り組んでまいります。

美観地区・美観形成地区 (令和6.8.1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	93
旧市街地型美観地区	1,146
歴史遺産型美観地区	543
沿道型美観地区	132
市街地型美観形成地区	642
沿道型美観形成地区	434

建造物修景地区 (令和6.8.1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) (令和6.8.1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) (令和6.8.1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	14.1

屋外広告物規制区域 (令和6.8.1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	432

屋外広告物等特別規制地区 (令和6.8.1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、先斗町)	21.7

伝統的建造物群保存地区 (令和6.8.1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。

引き続き、本市所有林において、「京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン」に基づき、市民やNPO、事業者等との協働による森林景観づくりを推進します。

風致地区 (令和6.8.1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 (令和6.8.1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 (令和6.8.1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 (令和6.8.1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並びに宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止を目的とした宅地造成及び特定盛土等規制法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、急傾斜地崩壊対策として、京都府が行う急傾斜地崩壊危険区域の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) 京都市建築物安心安全実施計画の推進

建築物は、都市の基盤であり、その安全性の確保は、健康で文化的な市民生活を維持し、健全な社会活動を継続するうえで欠かせないものです。

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」（第1期計画）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、新築建築物、既存建築物の両面から、公民連携の下、安心安全対策に取り組んできました。

本市は、第1期計画において、新築建築物の安全性を担保するうえで最重要課題であった完了検査の受検徹底に取り組み、令和5年度末の検査済証交付率は99.8%であり、概ね100%に達しています。

また、令和3年3月には、第1期計画を発展的に継承し、SDGsやレジリエンスといった施策横断的視点を追加した、「京都市建築物安心安全実施計画」（第2期計画）を策定しました。

第2期計画では、今後、推進すべき建築物の安全対策と質の向上に係る施策を5本の柱（「質の高い建築物の供給促進」、「既存建築物の安全性確保と活用促進」、「歴史的なまちなみの保全と防災性の向上」、「円滑な建築関係手続の推進」、「事故・災害時に迅速に対応できる環境の整備」）に整理し、取

組を推進していくことにより、「歴史都市・京都ならではの、しなやかに強く持続可能なまち」の実現を目指しています。

(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。こうした状況の下で、安全な建築物を供給するために、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をチェックしています。

そのほか、建築基準法の本市の解釈を取りまとめた「京都市建築法令実務ハンドブック」を作成し、随時改訂のうえ、公表しています。

イ 許認可

建築基準法や同法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、本市の都市特性を踏まえ、周辺の住環境への影響等はもとより、歴史的環境を守り育てるとともに、京都の更なる未来の活力につながるよう、個々の建築計画ごとに多様な観点から十分な検討を行ったうえで、これらの特例制度を運用しています。

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、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。悪質な事案に対しては、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、維持管理が不十分で老朽化が進み、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なさ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) 既存建築物の安全性の確保

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。

また、建築物に関わる事件事故が発生した場合には、同種類似の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。

さらに、平成 19 年度から、吹付けアスベストの含有調査と除去等の助成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事業を、令和 5 年度から、既存建築物の火災安全性の確保のため、直通階段の防火・防煙対策等の火災安全改修に対する助成を実施しています。

(5) 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・防火リフォーム支援事業（以下「まちの匠事業」という。）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。

また、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するとともに、建築物の耐震化に係る支援事業を創設し、沿道建築物の耐震化に取り組んでいます。

さらに、令和3年3月には、耐震化の中間目標の達成状況及び施策の実施状況の点検を行い、新計画に基づく今後5年間の目標達成に向けた取組をとりまとめました。

また、令和6年1月の能登半島地震で明らかとなった建物の倒壊等の課題に対応するため、まちの匠事業を「まちの匠・ぷらす」京町家・木造住宅 耐震・防火改修支援事業へと刷新し、いのちと暮らしを守る防災・減災対策を強化しています。

(6) 歴史的建築物の保存及び活用に向けた取組

京都市内には、京町家などの伝統的な木造建築物や、近代建築物等が数多く存在し、歴史都市・京都の景観を形成し、文化を伝えています。

しかし、こうした建築物に増築や用途変更などを行おうとする場合、現行の建築基準法の規定に適合させる必要があり、景観的、文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら使い続けることが困難となることがあります。

そのため本市では、このような建築物に適した安全性を確保する規定を定めた「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を活用し、建築基準法の適用を除外し、良好な状態で次世代へ継承する取組を進めています。平成24年4月に、木造建築物を対象としてスタートし、平成25年11月から木造以外の建築物にも対象を拡大するとともに、平成26年度からは助成制度や専門家への意見聴取を開始しています。

さらに、平成29年度からは、同条例に基づく手続の簡素化を図ったり、安全性を向上させる木製防火雨戸の開発など、京町家の保存活用を後押しする取組を充実しています。

これらの取組により、令和6年8月1日時点で、35棟の歴史的建築物が同条例を活用して保存活用されています。

また、令和3年4月には、産、学、官で連携しながら開発を行ってきた「木製防火雨戸」が、建築基準法の規定に基づく防火設備として、国土交通大臣の認定を取得しています。

(7) 環境配慮建築物の普及・啓発

本市は、「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」を制定しました。

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たうえで、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など、普及・啓発に努めています。

さらに、令和2年12月には京都市地球温暖化対策条例が改正され、再生可能エネルギー利用設備(※)の設置義務基準の引上げ等(延べ面積300㎡以上の建築物に対して設置を義務化、延べ面積2,000㎡以上のものに対して義務量を引上げ。令和4年4月施行)に取り組んでいます。

※再生可能エネルギー利用設備とは、太陽光発電設備やバイオマス利用設備等、永続的に利用することができるものからエネルギーを得るための設備で、温室効果ガスの排出量の削減に寄与するものをいう。

(8) 細街路対策

大きな震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、都市防災上の大きな課題となっています。一方で、京町家が立ち並び、濃やかなコミュニティが息づくなど、京都の魅力となっている細街路も数多くあります。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が必要です。

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ます。まず取り組むべき施策として、平成25年4月に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の基準の一部改正、平成26年4月には路地のある町並みを再生するための道路指定制度の創設を行っています。

イ 許認可制度の運用の見直し

さらに、路地の再生を促し、防災性と居住環境を向上させるため、従来基準よりも狭い路地での建替えを可能とする運用の見直しを令和4年4月に行いました。また、建築基準法施行令の法改正によって、安全性を高めながら接道規定を満たしていない路地奥の京町家の大規模な改修が可能となる認定制度の整備を令和6年4月に行いました。

ウ 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、京都市建築基準条例の改正により、道路後退杭の支給による後退線の明示を義務化（平成26年10月施行）し、狭あい道路における幅員と通行に支障ない形状を確保する取組を進めています。

(9) 建築物に係る紛争の防止と住環境・市街地環境との調和の取組

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、より良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等を対象建築物として、その計画に当たって、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。あわせて、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。

葬儀場・葬祭場の建築等に関しては、平成17年8月に「京都市葬祭場の建築等に関する指導要綱」を制定し、事業主に協力を求めることにより紛争を未然に防止し、良好な市街地環境の保全及び形成を図っています。令和4

年4月には、周辺関係住民等への説明の内容及び方法など、本市が事業主に求める対応を具体的に明文化し、きめ細かな規定となるよう、本要綱の改正を行いました。

宿泊施設の建築等に関しては、地域との調和を図るため、令和2年12月に「京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱」を制定し、建築主に対して構想段階での近隣住民等への事前説明等を求めています。

また、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。

(10) 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。以下「バリアフリー条例」という。）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。

また、令和3年4月、バリアフリー条例を改正し、令和3年10月から宿泊施設の客室内部のバリアフリー基準及びバリアフリー情報の公表制度を新設し（令和5年度末公表件数：98件）、宿泊施設等のバリアフリー向上の取組を進めています。

(11) 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条の届出及び第11条の通知が義務付けられています。

本市では、市民、事業者等の利便性の向上及び行政事務の高度化・効率化を図るため、令和4年2月から、この届出及び通知について、インターネット

を利用した電子申請による受付を実施しています。

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、コンクリート及び鉄から成る建設資材、木材、アスファルト・コンクリート）を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、届出のあった場所をいくつか選定し、関係部局と連携しながら定期的にパトロールを実施しています。

(12) 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、一定以上の規模を有し、良好な景観の形成等に配慮され、自然災害への配慮がされた住宅の計画に対する認定を行っています。

施行当初は新築に係る計画に対する認定のみでしたが、平成 28 年 4 月からは既存住宅の増築・改築に係る計画に対する認定を、令和 4 年 10 月からは建築行為を伴わない既存住宅に係る計画に対する認定を行っています。

(13) 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。

また、令和 4 年 10 月からは誘導基準が全面的に改正され、省エネ性能に係る基準の強化や太陽光発電等の再生エネルギーの導入が要件化されました。

(14) 建築物のエネルギー消費性能の向上等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ため、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」が平成 28 年 4 月に施行されました。同年 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ー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 月からは、床面積 2,000 m²以上（令和 3 年 4 月からは床面積 300 m²以上に拡大）の非住宅建築物の新築等におけるエネルギー消費性能基準への適合及び床面積 300 m²以上の建築物（適合義務のある非住宅建築物を除く。）の新築等におけるエネルギー消費性能の向上を図るための計画の届出が義務化されたことに伴い、適合性判定及び届出受理を行っています。

なお、令和 6 年 4 月からは、建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進を図ることが追加されました。（同法の題名が改正）

8 「歩くまち・京都」の推進

(1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進

本市では、平成 22 年 1 月に「歩くまち・京都」総合交通戦略を策定してから 10 年以上が経過し、交通をめぐる情勢は大きく変化。そこで、「歩くまち・京都」を更に進化させるため、新たに生じてきている交通に関する諸課題への対応や、目覚ましいスピードで進む技術革新、新たな潮流を踏まえ、令和 3 年 11 月に前戦略の改定版である「「歩くまち・京都」総合交通戦略 2021」を策定しました。

①持続可能なまちづくりを実現する公共交通ネットワークの形成、②誰もが「出かけたくなる」歩行者優先の魅力的なまちづくり、③歩いて楽しい暮らしを大切にするスマートなライフスタイルの更なる促進の 3 つの取組の柱の下、市民、事業者、行政、来訪者がそれぞれの役割を果たし、連携しながら取組を推進しています。

(2) 京都市地域公共交通計画の推進

地域の実情やニーズに応じた持続可能な生活交通を維持・確保するため、令和 4 年 4 月に「京都市地域公共交通計画協議会」を設置し、令和 5 年 12 月には、「「自分ごと」、「みんなごと」使って守る公共交通」という理念のもと、具体

的な取組などを示した「京都市地域公共交通計画」を策定しました。定期的に同協議会を開催し、計画に定める評価指標等を参考にして計画の達成状況を評価・検証するとともに、必要に応じて見直しを行う「PDCAサイクル」を実施しています。

(3) 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等への支援

運転士をはじめとする担い手不足や、利用者の減少、燃料費高騰の影響等、バス事業者の厳しい経営環境を踏まえ、そうした状況下でも市民生活に不可欠な路線を維持するための支援や、担い手確保に対する支援等を行っています。

また、地域団体等が主体となった「住民バス」など、地域共助による生活交通の確保に向けた取組に対し、支援を行っています。

(4) 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について、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、駅前広場の整備を進め、平成 28 年 12 月にグランドオープンしました。また、その後も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ます。

(5) 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 月に嵐山地域（平成 13 年度から実施）及び東山地域（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。

(6) 「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に

係るエリアマネジメント等、交通環境改善のための取組を進めています

(7) 四条通地下道の活性化

四条通地下道が安心安全、快適で魅力と賑わいある空間となるよう、四条繁栄会、阪急電鉄、本市の三者が緊密に連携し、市民や他の民間事業者等の力もいかながら、写真や絵画作品の展示スペースとして活用するなど、活性化の取組を推進しています。

(8) 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の創出に取り組んでいます。

(9) 「スローライフ京都」^{プロジェクト}大作戦

本市では、「歩くまち・京都」総合交通戦略 2021 の 3 つの柱の一つである「ライフスタイル」の取組として、過度なクルマ利用を控え、徒歩や公共交通による移動を優先するよう、自発的な交通行動の変化を促すモビリティ・マネジメントを「スローライフ京都」^{プロジェクト}大作戦として推進しています。

(10) 京都駅新橋上駅舎・自由通路整備事業について

京都の玄関口である京都駅は、多くの市民やビジネス客、観光客が利用する京都市最大の交通結節点です。駅の周辺では京都市立芸術大学の京都駅東部への移転をはじめとした、まちの活性化の取組が進んでおり、交通結節点としての更なる機能強化が求められています。また、時期や時間帯によって発生している駅構内や南北自由通路での混雑の緩和を図る必要があります。

こうした状況を踏まえ、西日本旅客鉄道株式会社と京都市が連携して、交通結節機能の強化による市全体の持続的発展、活性化や、駅構内、南北自由通路及び駅前広場の混雑緩和等を図ることを目的とした新橋上駅舎・自由通路の整備を推進しています。

(11) 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」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、

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」を策定し、これに基づき、関係機関と連携しながら、駅及び周辺道路等のバリアフリー化を推進しています（このうち駅のバリアフリー化については、令和4年度に全て完了）。

(12) 京都駅一極集中の緩和

京都駅への観光客等の一極集中による、京都駅と観光地を結ぶ一部バス路線の車内混雑緩和を図るため、鉄道事業者等とも緊密に連携し、旅行者の「日常生活・出発地」、「車内・経路」、「目的地直前」の3つのタイミングに応じた情報発信を実施し、JR山科駅、JR東福寺駅、地下鉄駅のサブゲートを活用した効率的なルートの利用を促すことで、人流の分散化を図っています。

(13) 新たな技術・サービス（自動運転技術やMaaSなど）を活用した取組

「自動運転の社会実装に向けた検討会議」（平成29年設置）において、京都のまちの特性に応じたMaaSや新たな交通システム等の活用策について有識者に議論・検討いただき、令和元年度に活動報告書として取りまとめました。また、令和3年度から、在阪鉄道事業者と連携しMaaSアプリを活用したデジタルスタンプラリーを開催し、誘客や施設と交通の連携に係る検証を行っているほか、令和4～5年度は、デジタル技術を活用した持続可能な地域公共交通の推進に係る交通事業者への支援を行うなど、新たな技術・サービスを活用した本市の課題解決につながる取組を進めています。

9 交通実態調査

本市では、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、原則として 10 年ごとに調査を実施しており、直近では令和 3 年度に第 6 回パーソントリップ調査を実施し、令和 5 年度に調査結果を公表しました。

(2) 全国道路・街路交通情勢調査（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行っているものであり、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 年ごとに実施しており、直近では令和 3 年度に調査を行い、令和 5 年度に調査結果を公表しました。

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います。

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。）

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、「京都市基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画として、令和 3 年 9 月に新たな京都市住宅マスタープランを策定しました。

プランでは、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考えとしており、持続可能な都市の構築につながる住宅政策として「居

住の促進」を、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として「居住の安定の確保」を、目指すべき方向性として掲げています。

また、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、以下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	現状値	目標値
【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			
「京都に住み続けたいと思っている。」と感じる市民の割合	65.5% (R3年度)	41.8% (R5年度)	R3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			
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	—	233戸増加 (R5年度)	R3年度以降、 400戸／年増加
中古住宅の売買件数	—	2,708戸 (R4年度)	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 (R5年の推 計値)	— ^注	約55,000戸 に抑制 (R5年)
長期優良住宅ストック数	約8,000戸 (R元年度)	約11,300戸 (R5年度)	約18,000戸 (R12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			
断熱性など環境に配慮された住宅の割合	20% (H30年)	— ^注	37% (R10年)
要支援マンションの数	24マンション (R2年度)	22マンション (R5年度)	9マンション (R7年度)
【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			
住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅戸数	約9,700戸 (R2年度)	17,707戸	約20,000戸 (R12年度)

		(R5 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	19.4% (R3 年度)	18.9% (R5 年度)	R3 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			
住宅の耐震化率	90% (R2 年度末)	—注	95% (R7 年度末)

注 算出に必要な最新の数値が公開されていないため、記載不可

(2) 若年・子育て世帯向けの定住・移住促進の取組

若年・子育て世帯にも経済的に手が届きやすい住宅の供給を図り、これらの世帯の市内定住につなげていくため、令和 4 年度から既存住宅の利活用と流通の促進に向けて、民間事業者等と連携し、特に以下の 4 つの取組を進めています。

ア 路地等に面する既存住宅の改修、建替え及び流通促進事業

都心部を中心に存在し、京都の特性でもある路地等に面する住宅は、一般的に再建築不可物件と認識されているため、建替えや大規模修繕等が行われずに老朽化が進み、空き家となっている住宅が多く存在します。

こうした課題に対応するとともに、若年・子育て世帯にも経済的に手が届きやすく、そのニーズを受け止められるすまいの選択肢を拡げるため、建築基準法の特例許可を受けることで再建築の可能性がある路地奥の住宅について「路地カルテ」（仮称）を発行し、流通の促進や融資の迅速化につなげる仕組みの構築に向けて、不動産事業者や金融機関等との協議を重ねながら、検討を進めています。

イ 既存マンションの流通促進

令和 4 年 9 月から、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、良好な管理が行われているマンションとして京都市が認定する「分譲マンション管理計画認定制度」を開始しており、令和 6 年 8 月 1 日現在で 38 件の認定を行っています。若年・子育て世帯にも経済的に手が届く、良質なすまいの選択肢を拡大するため、京都府マンション管理士会その他の関

係団体と連携し、認定を受けた既存マンションが市場において適切に評価される環境づくりを進めています。

ウ 市営住宅の利活用による若者・子育て世帯の居住促進

(ア) 子育て世帯向け住戸の供給

市営住宅において、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のリノベーションを実施（H28～R2年度、合計230戸）。引き続き、当該住戸の空き住戸を整備・公募するとともに、新たに、浴室のユニット化など子育て世帯のニーズにマッチするように整備した一般住戸を子育て世帯向け優先入居として公募しました。

(イ) 空室を利用した大学・留学生及び卒業生の居住促進

平成27年4月から、醍醐中山団地において京都橘大学と連携し、時代のニーズに合わなくなっている親子ペア住宅に、学生、留学生に住んでもらい、地域の活動に参加いただく取組を開始しました。

また、令和元年4月からは、「3L APARTMENT プロジェクト」と題して、田中宮市営住宅の空き住戸に、龍谷大学の大学生に入居してもらい、学生が自治会活動に参加することで、空き住戸の有効利用と団地の活性化、まちづくりに関心を持った有為な人材の育成を図る取組を進めています。

令和3年度からは、洛西東竹の里市営住宅の空き住戸に学生等に入居してもらい団地の活性化を図る取組を開始し、在学中だけでなく大学卒業後も一定期間（2年間）入居することができる環境を整備しました。令和5年度には、新たに3戸を追加し（合計5戸）、取組の拡充を図りました。

令和5年度からは、西野山市営住宅の空き住戸に京都市立芸術大学の学生に入居してもらい、自治会が実施するイベント（夏祭りやタウンミーティングなど）への参加、学生が制作した作品の展示や販売、楽器の演奏など学業で培った成果を披露してもらおう機会を設けるなどし、団地コミュニティの活性化を図る取組を進めています。

(ウ) 若者・子育て応援住宅の供給

令和5年度から、本市の最重要課題である若者・子育て世帯の定住促進に向け、市営住宅としては整備が困難な住戸を民間事業者に貸付け、民間事業者の資金・ノウハウにより「若者・子育て向け住戸」にリノベーションし、手の届きやすい家賃設定で供給する取組を開始しています（令和5年度は75戸供給）。

令和6年度は、昨年度と同等以上の戸数を供給する予定であり、更なる若者・子育て世帯の定住・移住に繋げていきます。

エ 若年・子育て世帯をターゲットとした定住・移住促進に向けた住情報の発信強化

(ア) 既存住宅の利活用等に関する事業者の選定支援制度の構築

若年・子育て世帯にも経済的に手が届きやすい既存住宅の購入や利活用、改修などに関して、安心して相談できる事業者（安すまパートナー）の選定を支援するシステムを令和4年12月から運用しています。

また、安すまパートナーが手掛けた既存住宅の流通事例やリフォーム事例をホームページやSNSで公表する等、既存住宅の魅力発信と安すまパートナーの実績のPRを進めています。

(イ) 定住・移住につながる多様なすまいと地域の魅力情報の発信

市内で暮らす生活者目線の地域及び住宅、暮らし、子育て環境等に関する情報、既存住宅の魅力的な改修事例等を、ホームページ「京すまいの情報ひろば」やSNS等において発信しています。

(ウ) 企業や大学等と連携した市内定住促進

市内で働く企業の従業員等に向けて、市内各地の住情報や多様なすまい方の事例、すまいに関する基礎知識等に関する情報、すまい相談会等のイベントの情報を発信しています。

(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実施しています。また、すまいの売買、改修等に関する相談会を実施しています。

イ すまいに関する情報（住情報）の発信

地域の住情報、多様で魅力的なすまいや暮らしの実例、既存住宅の魅力的な改修事例、市民のすまいづくりに役立つ基礎知識や各種施策、事業などを、若年・子育て世帯にも届けるため、ホームページ「京すまいの情報ひろば」や SNS 等、多様な媒体を通じて効果的に情報発信しています。

(4) 分譲マンションの管理支援

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おいて、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、管理組合の要請に応じて専門家を派遣する「分譲マンション管理アドバイザー派遣制度」や、管理不全の兆候がある要支援マンションに専門家を派遣する「高経年マンション専門家派遣制度」を実施しています。

さらに、令和4年9月から、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、良好な管理が行われているマンションとして京都市が認定する「分譲マンション管理計画認定制度」を開始しています。（再掲）

(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、令和6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、以降は一般の賃貸住宅となります。

○ 管理戸数(令和6年8月1日現在) 1団地 24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（令和6年8月1日現在）

高齢者向け優良賃貸住宅 : 3団地、78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) 高齢者等住宅施策

高齢者等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）

高齢者や障害者等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、平成24年9月に、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」を設立しました。（事務局：京安心すまいセンター（京都市住宅供給公社））

同協議会では、高齢者や障害者等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て、高齢者や障害者等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、高齢者や障害者等を対象とした住まいに関する相談等、住宅と福祉の両面から、官民が協働した取組を進めています。

○ すこやか賃貸住宅登録戸数…6,631戸（※）（令和6年6月30日現在）

※高齢者及び障害者対象住戸 : 5,605戸

高齢者のみ対象住戸 : 1,026戸

イ 「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度

高齢化の進展とともに、高齢者のみで構成される世帯の増加が予想される中、高齢者が安心安全に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ために創設された制度です。

サービス付き高齢者向け住宅の登録に当たっては、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（令和6年8月1日現在）117棟 4,508戸

(8) 住宅の省エネルギー化推進

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」の改正（令和4年6月17日公布）により、令和7年4月からすべての新築住宅に省エネ基準への適合が義務化されます。

そこで、住宅の省エネ化に不慣れな事業者に向けて、省エネ化の知識や施工技術の向上を図る研修等を実施するとともに、「京都らしい省エネ住宅」の登録事業者と連携し、新築・改修した省エネ住宅の効果を市民に体験してもらう見学会の実施や、省エネリフォームによる住宅の快適性の向上や、経済的なメリット等の効果を市民にわかりやすく伝える情報発信を行い、京都の自然や気候に応じた仕様や暮らし・和の文化を生かした省エネ住宅の普及を推進しています。

(9) 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。両ニュータウンを魅力あるまちへと再生するため、地域住民、団体、事業者、行政等の連携・協働により、プログラムやビジョンに基づく住民主体のまちづくり活動等、様々な取組を推進しています。

洛西ニュータウンを始めとする洛西地域全体の活性化に関する方策を全庁一丸となって推進するため、令和5年4月に「洛西”SAIKO”プロジェクト推進本部」を設置しました。同年11月には、「洛西”SAIKO”プロジェクト みんなで進める！実行策とりまとめ」を公表し、各取組を推進しています。また、向島ニュータウンにおいては、令和4年6月、まちづくりビジョン及び都市の成長戦略実現のため、都市計画の見直しを行うとともに、元向島中学校跡地について、民間事業者による医療・福祉施設及び戸建て住宅の建設と、地域活動の拠点となる地域交流施設の建設が予定されています。

(10) 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）」、「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例（平成 26 年 4 月施行）」及び「京都市空家等対策計画（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。

新たな事業として、市場に流通していない既存住宅を若者・子育て層へ促進するため、既存住宅の所有者や「京都で暮らしたい人」に向けた情報発信等に取り組んでいます。

(11) 市営住宅の管理

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が向島・際目市営住宅を除く市営住宅（管理戸数 18,307 戸）の管理を行っています。

また、向島・際目市営住宅（管理戸数 4,307 戸）については、指定管理者制度を導入し、令和 6 年 4 月 1 日から指定管理者である（株）東急コミュニティーが管理を行っています。

市営住宅管理戸数（令和 6 年 8 月 1 日現在）

公営住宅等	改良住宅等	合 計
18,584 戸	4,030 戸	22,614 戸

(12) 市営住宅改善事業

令和 3 年 9 月に策定した「京都市市営住宅ストック総合活用指針」に基づき、耐震性の確保と浴室の設置を最優先の課題とし、団地単位での建替え、集約や入居者移転等を総合的に実施する「団地再生事業」を中心とした取組を進めています。同指針では、13 団地を「団地再生実施団地」と位置付け、入居者の安心・安全な住環境を確保するための取組を進めており、令和 6 年 8 月 1 日現在では 9 団地で団地再生事業に着手しています。

(13) 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

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、住宅地区改良事業の完了を目指し、崇仁北部第三地区及び第四地区において平成 24 年 3 月から、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みます。

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。

(14) 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 年度には、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建設、北河原公園完成、平成 25 年度には北河原市営住宅の除却が完了しました。

令和 5 年度には、高瀬川護岸工事が完了し、引き続き、地区内の歩行空間の整備及び公園整備等に向けた取組を実施していきます。

(15) 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、令和 4 年度～令和 7 年度においては、民間 3 事業者（都総合管理㈱、明日香・京都保全管理共同企業体、㈱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（令和6年8月1日現在） 7浴場

(16) 市営住宅住替え事業(住替え実施団地)

耐震性能の低い住棟の入居者に対し、耐震性が確保され、かつ、浴室が設置された住戸へ住み替えていただくことで、入居者の安心・安全な住環境を確保する事業に取り組んでいます。