

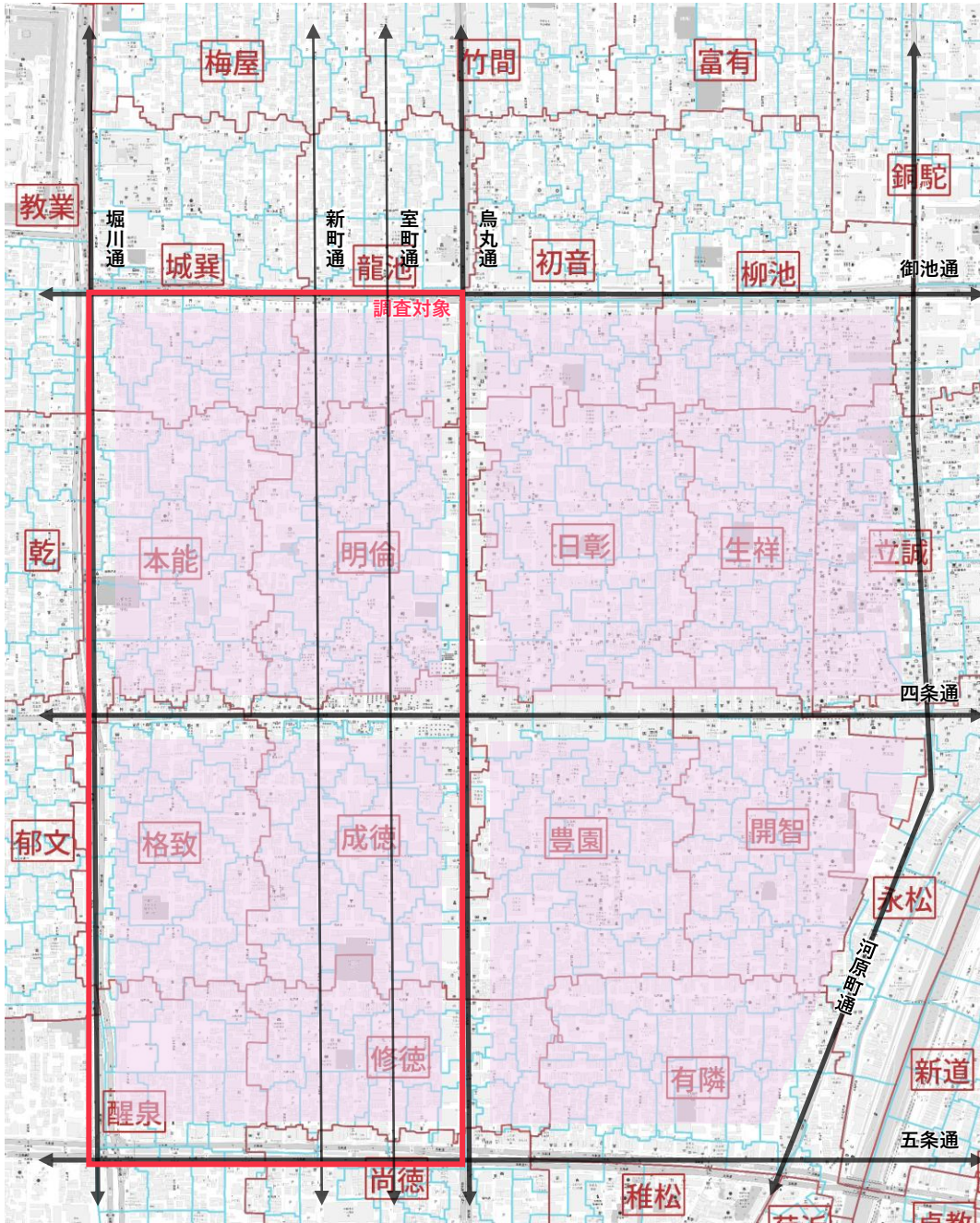
地域特性調査 - 職住共存地区

1. 地区の概要

(1) 地区の範囲、概要等

- 職住共存地域は、河原町通、烏丸通及び堀川通の南北の幹線道路と、御池通、四条通及び五条通の東西の幹線道路に囲まれた内部地区、及び御所南街区から構成される。面積約152ha。
- 京町家も多く残り、職住共存の形態を維持しながら、長らく京都の都市活力を支えてきた歴史的市街地である。
- 職住共存地区西側（烏丸通－堀川通間）、特に新町通・室町通・烏丸通と四条通とが交差するあたりは、祇園祭を支える山鉦町であり、京都の中心市街地である。（『京都の文化的景観 報告書』より）

※本調査では、職住共存地区のうち、地区西側（烏丸通－堀川通間）、新町通を中心とした範囲を主な調査対象とする。



職住共存地区の概要図

(2) 景観上の位置づけ、施策等

- 景観計画上では「旧市街地型美観地区」の「職住共存（１）、（２）」として位置づけ、景観地区による誘導が図られる。

職住共存（１）地域は、歴史的都心地区の一部であり、河原町通、烏丸通及び堀川通の南北の幹線道路と、御池通、四条通及び五条通の東西の幹線道路に囲まれた内部地区、及び御所南街区から構成される。

近世にはすでに染工、木工及び金工等の多様な業種の工房とその職人が居住しており、今日でも室町通、新町通を中心とする繊維関係の間屋街、夷川通の家具屋街、さらには万寿寺通の仏壇・仏具を商う店舗等を残す。この地域は、商業・業務施設と住居が共存するいわゆる職住共存の京町家が連担する町並み景観を継承することを、この地域の景観形成の基本方針とする。

このため、1、2階にあっては、京都の商家によって育まれてきた和風意匠を取り入れることにより、新と旧とが調和した景観の形成を目指す。また、烏丸通以東の高辻通には、広大な敷地と伽藍を有する仏光寺とその塔頭によって歴史的な街並みを形成しているため、その周辺部においては、歴史的資産と調和した町並み景観の保全、創出を図る。

- 地域景観づくり協議会として、明倫自治連合会、修徳景観づくり協議会、姉小路界限まちづくり協議会、京の三条まちづくり協議会及び膏薬辻子まちづくり協議会が認定されており、地域主体での景観づくりが進められている。
- 三条通には、三条通界わい景観整備地区が指定されており、三条通にふさわしい歩車共存道路の整備等を実施。
- 京町家条例に基づく指定地区（職住共存京町家保全継承地区）を指定。※職住共存特別用途地区と同範囲
- 都市計画は、商業地域（400/80）で、H15年に職住共存地区特別用途地区の指定等、新たな建築ルールの導入、H19年の新景観政策の施行に伴い高度地区見直し（31m→15m）が行われている。



職住共存地区の景観情報

2－1. 歴史・文化と景観

（1）職住共存地区の「町割」の形成

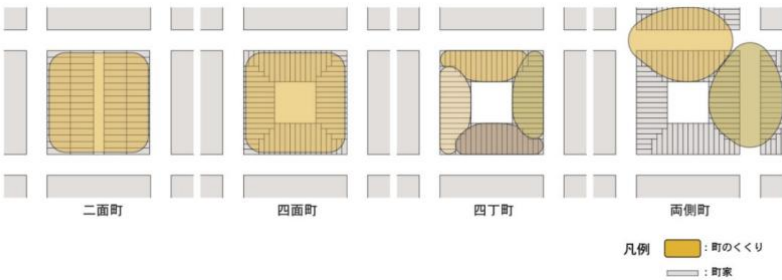
- 現在の歴史的市街地（職住共存地区）の街区には、平安京の「町」を基本とする方形街区（120m四方）と、秀吉の天正の地割によってつくられた南北街区（東西60m、南北120m）がある。この街区内の道に面して町家が建ち並ぶことにより、間口が狭く奥行の深い敷地割が形成された。
- 平安京では、120m四方の正方形街区を「町」とし、南北道路にのみ家並みが並ぶ「二面町」であったが、道が平安京の都市住民の生活空間が中心となっていたことを背景に、街区の四面で、通りに面して開放的な店を持つ建物が立ち並ぶ「四面町」へと変化。
- 11世紀末には、道に面して店が並ぶ、都市住民の生活空間が定着し、街区をまとまりとしていた平安期の「町」は、道に面した四つの「町（丁）」へと解体され、「四町丁」が成立。
- 15世紀（室町期）に上京・下京の市街地が形成されると、商工業者が自衛のために、道を挟んで向かい合う二つの「町（丁）」を合わせて一つの「町」を形成するようになり、「両側町」が成立。
- 上記のように、「町」の変容は、都市住民の仕事と集住のかたちの変化によって引き起こされており、その仕事と居住の場を併せ持つ都市住民の生活空間こそが「町家」であった。
- 両側町が成立した頃は、町家は大きなものではなく、通りに町家が建ち並んでも、街区内部は空地であったが、近世の都市化が進むにつれ、街区内部まで土地所有を明確にするようになり、現在の敷地割が成立。路地で通りとつながる裏長屋等、街区内部まで建て詰まるようになった。今もなおその町割の基本は継承されている。

（2）「町家」と「両側町」からみる職住共存地区の空間特性

- 「町家」は、道に面した店舗棟（オモテ）、中の居住棟（ナカ）、奥の離れや土蔵（オク）あるいは裏の借家（ウラ）と、それらの間に散在する坪庭や奥庭、空地によって空間が構成される。
- 「両側町」では、通りに面して向かい合う「町家」の集合体が生活空間の基本単位であったことから、「町家」が通りの両側に生業空間を向けて建ち並ぶことによって、通りを介してまとまりのある家並み（通り景観）が形成されていた。
- また、「町家」が集積することでできる街区内部の生活環境は、一つの町や、隣接する町同士の共同性によって、生活空間に緑や光をもたらす空地の配置等の敷地の使い方が調整されることにより保たれていた。通り景観だけでなく、街区内部における敷地内空地の連続性も、職住共存地区における一つの空間特性として認められる。

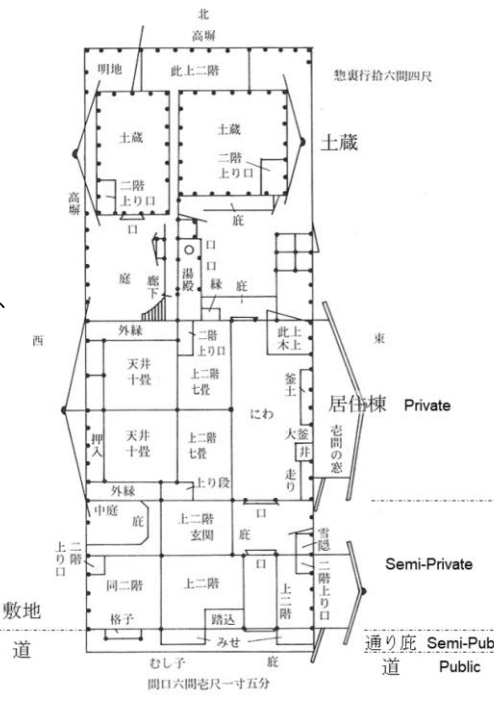
（3）「祇園祭山鉾町」からみる職住共存地区の場所性

- 祇園祭は平安時代より続く八坂神社の祭礼であり、中でも山鉾巡行は、豪華絢爛な祇園祭山鉾の姿が多くの人々を魅了し、長い伝統を継承してきた京都の町衆の心意気を伝えている。
- 山鉾の維持保存、巡行の運営等を行う組織として「山鉾町」がある。江戸時代には、その多くが町会所（「町組」の自治の場）と土蔵（山鉾収蔵庫）を持つようになった。現在では、巡行に参加している「山鉾町」は34町で、各町に山鉾保存会が組織され、維持管理や祭りの運営に携わっている。
- 山鉾町は、和装関連の間屋の集積する室町通、新町通などの境界、職住共存地区の中心に分布。この地域は、八坂神社の氏子圏の中心でもあり、平安京の時代から現代にいたるまで、自治、経済、文化、信仰の中核として発展してきた京都の中心市街地である。



両側町の変遷図

出典：京都市歴史的風致維持向上計画



「表造り」町家平面図と空間構成

出典：京都の文化的景観 報告書



祇園祭山鉾・町会所の分布/巡行ルート（抜粋）
（-暮らしに息づくハレとケのまち京都-）

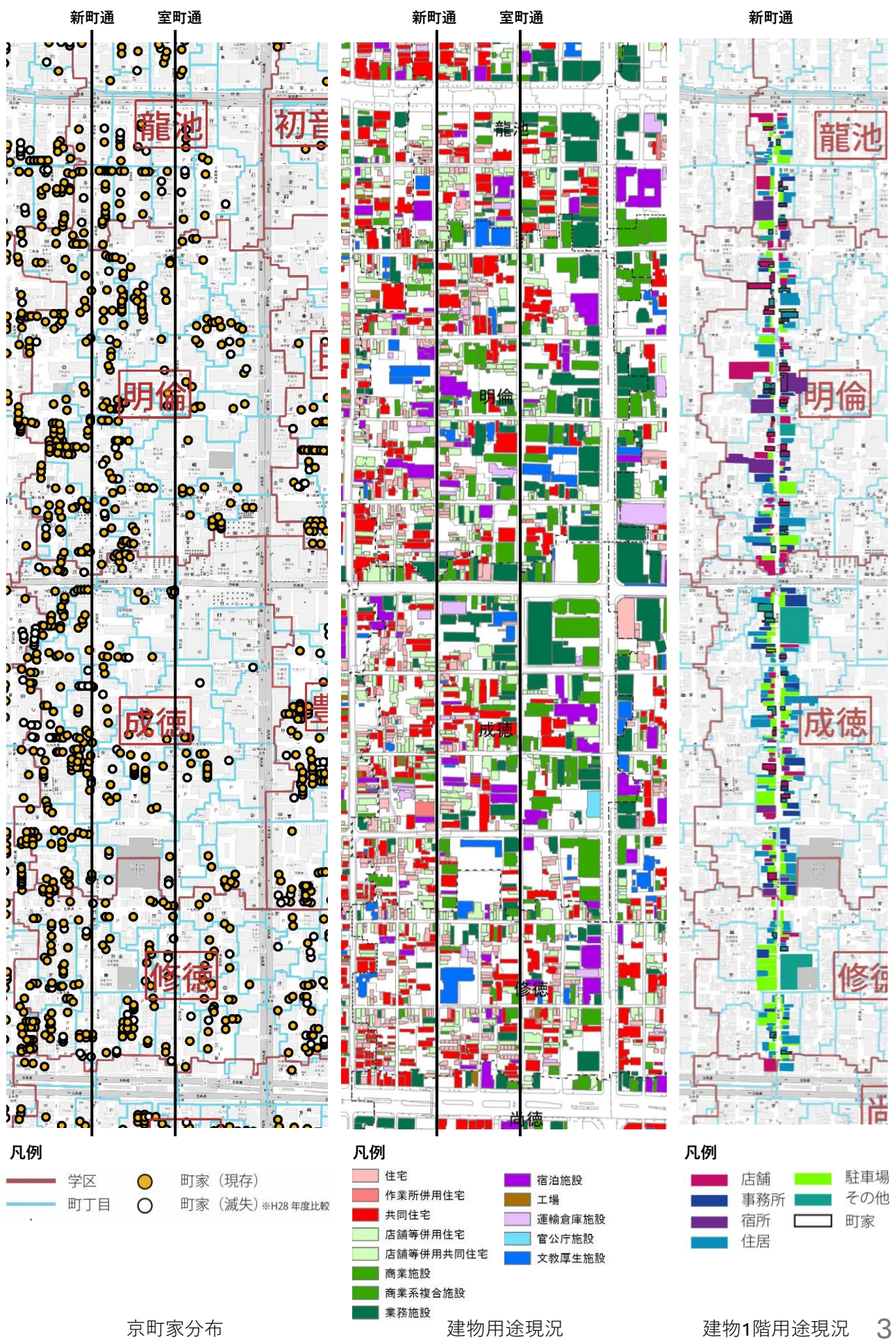
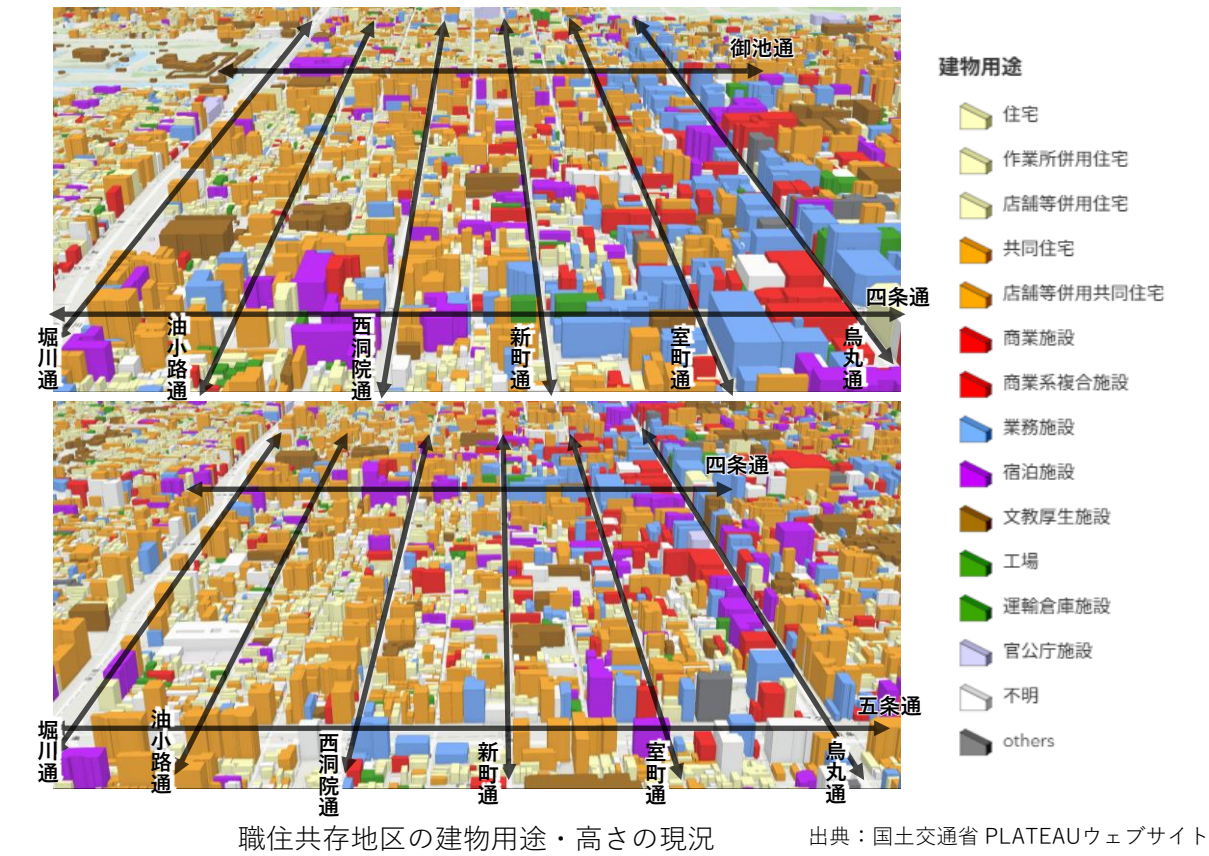
出典：京都市歴史的風致維持向上計画



街並みの様子

2-2. 生活・生業・コミュニティと景観

- (1) 歴史的市街地における生活・生業
- 職住共存地区では、和装関係の事業所（染物工場、繊維品卸売業、衣服卸売業など）が集積するエリアであり、特に、糸・生地を生産現場と織物や染物の製造現場とをつなぐ繊維品卸売業者、また、完成した和装等の衣類と小売店舗とをつなぐ衣服卸売業者の存在が、市内での和装関係製品の生産に関わる分業体制を支えており、特に室町通において集積が顕著。
- (2) 暮らし・営みの場としての役割の変化
- 職住共存地区では、生業の変容に始まり、近年の都心居住やインバウンド需要等を受け止める場として変容し、従来のコミュニティ形成に変化を生じている。
 - 山鉾町のうち象徴的な通りである新町通境界は比較的京町家が残存し、伝統的な町割も継承されつつも、敷地の合筆によるホテルやマンション等の立地も確認される。一方、室町通境界は、烏丸通に近いことから商業・業務施設が比較的多く、敷地の大規模化や建物の中高層化が進んでおり、通りにより変化の程度は異なる。
 - 町家が解体され、住居専用の共同住宅（マンション）等へ建替えられることは、都心部における世帯数の増加に寄与するも、本来的な役割であった暮らしと営みの場を分離させ、また地域コミュニティへの関与への意識低下等を発生させているとも指摘されている。
- (3) 暮らし等、背景の変化にともなう景観の変化
- 京町家の滅失や、敷地を合筆したマンションやホテルの建設等により空間構造に変化が生じている。
 - 中高層建築物のセットバック、それに伴う道路際の駐車場設置が町並みの連続性を分断する等、通り景観に影響を与えている。一方、デザイン誘導により、街並みの保全に配慮された建築物も確認される。
 - マンション等は、町家と比較して敷地の使い方が異なる（敷地内空地の配置等）ことから、通り景観だけでなく、隣接する町も含めた街区内部の環境にも影響を与えていることも指摘されている。
 - 一階部分にはマンションの共用部、宿泊施設のフロントや飲食店等、新たな通り景観の構成要素も生まれている。ガラス張りの外観など、外部からの視認範囲が拡大している。
 - 残存する町家では、従来の職住一体としての用途は変化し、住宅や商業店舗、民泊等の単一用途へと変化している事例がある。捉え方を変えれば、町家の歴史的・文化的価値に着目し、都心における新たな「職」を創造する動きがあるとも考えられる。
 - 「京町家に関する市民webアンケート結果（R6）」によると、京町家への関心の有無について、全体の48.8％は「京町家に関心を持っていない」と回答し、特に、15～39歳の若年層は「京町家に関心を持っていない」と回答した割合が58.5％に上り、他の年代よりも高い傾向にある。（『京町家の保全・継承に係る施策の点検・検証結果とより実効性の高い施策の在り方について 答申（R7）』より）



2－3. 地域のまちづくり・景観づくりの動向

（１）明倫自治連合会 地域の景観まちづくりの取組

- 明倫自治連合会は、景観問題や新しく入居された方々との共生の課題を対応すべく、平成12年（2000年）にまちづくり委員会を発足、「地域景観づくり協議会」の認定をうけ、地域景観づくり計画書を平成27年（2015年）に策定した。

●景観特性

(1)「祇園祭」の「まち」

祇園祭に山・鉾を出す町内が13ヵ町あり、休止中の焼山も入れると、半数以上の町内が「山鉾町」という市内随一の学区。数多くの歴史ある町会所や、京都を代表する京町家、祇園祭にふさわしい意匠や設えなど、祇園祭の「まち」ならではの町並みや文化を有している。

(2)「職と住」、「町家とビル・マンション」が共存する「まち」

京都の都心の中心地にあり、近世以来の呉服・繊維のまちだったが、人口の増減とともに様変わりしつつも多くの人が住み・商う、職と住が共存するまち。和と洋、新と旧、商いと暮らしが共存したまち。

●明倫学区のまちづくりの将来像・目標

『祇園祭を受け継ぐ風格のある町、商いと暮らしが響き合うまち』

- 地域に愛着と誇りを持ち、文化が響くまちの個性と魅力を高めよう
- 商いと住まいの共存を図り風格のある美しい街並みを作ろう
- 誰もが安全安心に暮らせ交流豊かなコミュニティを創ろう

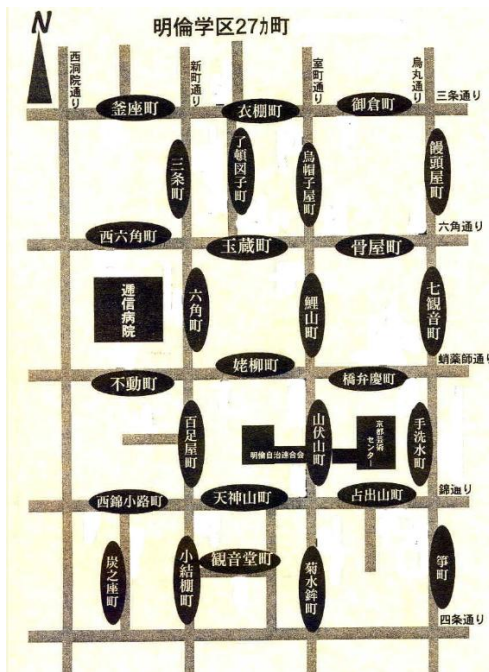
●明倫学区にふさわしい景観について考える活動

明倫学区に残したい建物の選定／学区内の歴史上の旧跡探訪の実施／マンションネットワークによる大規模修繕勉強会 等

明倫ニュース「町内探訪」

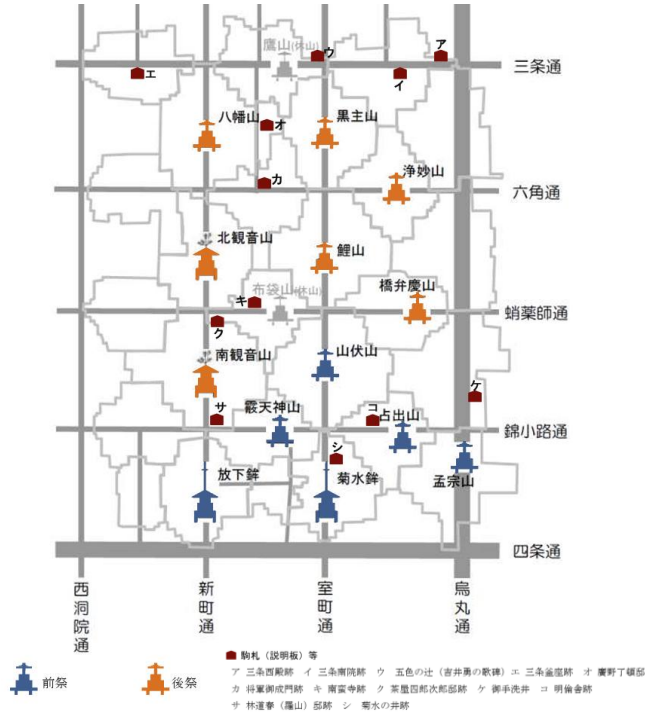
学区内27ヵ町の現状と歴史や習慣を紹介

（出典：明倫ニュース「町内探訪」 <http://www.meirin-news.com/old/tanbou1.html>）



祇園祭の山と鉾、明倫の歴史を物語る駒札等

（出典：明倫自治連合会 地域景観づくり計画書 平成27年）



活動の状況や景観の評価について

- 新景観政策による一定の効果はあったが、時間が経過するにつれマンションやホテルの増加など街並みの変化が一層顕在化し、職住共存の街が大きく変容。
 - 地域景観づくり協議会では実質的な意見交換の難しさに直面。地域のコンテキストへの不理解、形態を模倣した物件の増加が気になる。
 - 「祇園祭」は共有化できる大切なコンテキスト、祭りを軸に景観や活動を考えるべきだが、一方で祭りの商業化など在り様に変化もみられる。
 - 「歩いて暮らせる」ヒューマンスケールを追求した誘導を図るべき。
- （以上、「地域景観づくり協議会」ヒアリングより）

（２）修徳景観づくり協議会 地域の景観まちづくりの取組

- 修徳小学校の統廃合、跡地活用を契機に、平成11年にまちづくり委員会が設立、「修徳学区地区計画（平成13年）」「まちづくり憲章第1部（平成18年）」「まちづくり憲章第2部（平成22年）」を策定。平成24年に地域景観づくり協議会（第1号）に認定され、修徳景観づくり協議会が設立された。

●景観特性（建物資源）

- (1)町家 学区の町並みを構成する基本要素となる建物、時代により異なる
- (2)町家風のビル、近代建築、平成の町家など 意匠に工夫を凝らし、町並みに貢献するものも
- (3)神社・お寺 歴史的資源で現存するものは、町並みの核となる建物資源
- (4)町並み 何軒かの建物が連なった魅力的な町並みをいくつも発見することができる

●修徳まちづくり憲章 修徳学区の目指す姿 まちづくりのテーマ

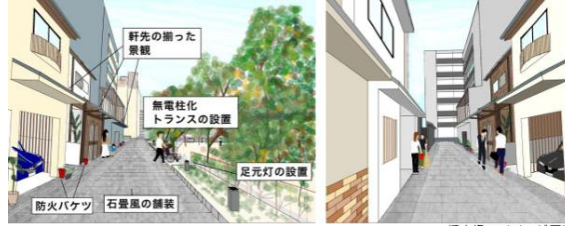
- 歴史と由緒ある地域に誇りのもてるまち
- 地域の誇りとなるお祭りのあるまち
- 自治の伝統をまもり、顔の見える絆の強いまち
- 商工業の店の多い、歩いて暮らせる賑わいのまち
- 修徳学区が昔から大切にしてきたものと、今の暮らし方との調和に配慮した町並みがあるまち

●修徳まちづくりガイドライン 修徳学区のビジョン

人と人のつながりを大切に、景観づくりを通して、（出典：修徳景観づくり事例集 令和5年3月）
コミュニティを育てていくことを目指す

●修徳まちなみ文化財の指定

修徳学区の町並みに貢献している建物を新旧問わず探し出し、「修徳まちなみ文化財」として指定、木の銘板を設置。



景観づくり相談会の実績

（出典：修徳景観づくり事例集 令和5年3月） 2009年以降は建築分科会が、2012年以降は景観づくり協議会が主導して、2022年時点で、80件以上の景観づくり相談会を実施



活動の状況や景観の評価について

- 景観は通りが大事。細い通りは植栽の統一感を求めるなどメリハリはあるだろう。
 - 最低限の基準ではなく「通りごとの目指す姿」を示す必要がある。基準に合う無難な色として外壁を黒にする、基準には合うが通り全体の底の高さが揃わないなど、課題が生じている。
 - 景観など専門性が求められる人材は長く担当する、地域住民だけでは専門的な景観協議は難しいため、地域に住む建築士などの専門家を行政がマッチングする仕組みが必要。
 - 「職住共存」の地域は、地価高騰により、若い世代が住めなくなっている（ジェントリフィケーション）。「職」「住」「育」を考える必要があり、若い世代を地域と繋げること、日常的な人間関係が大事。「人づくり」をしないと「景観づくり」はできない。つながりがなければ、創造的なデザインも生まれないと思う。
- （以上、「地域景観づくり協議会」ヒアリングより）

3. 現地まち歩きから得た景観の所感（①田の字の北西：御池通～四条通、堀川通～烏丸通）

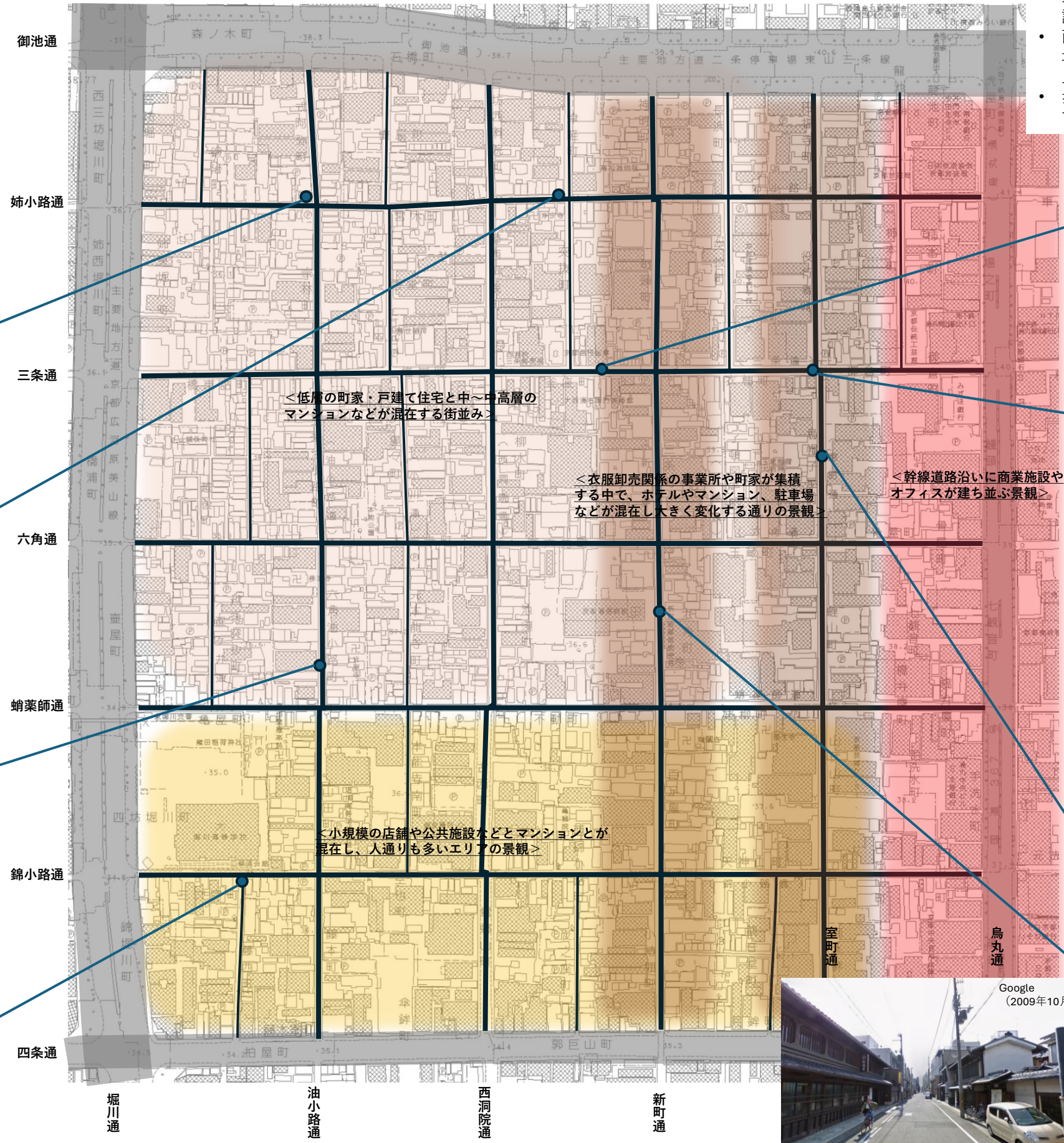
地割と街区構成

- 天正地割により背割が通され、正方形だった区画が短冊形になり、幅員の狭い南北の道路と間口の狭い敷地が生まれる。このエリアには京町家も比較的多く残っている。
- 天正地割が行われなかった街区は、旧来からの両側町の街並みの様相を色濃く残すが、敷地の統廃合、公共施設が立地するところも。
- 共同住宅が多く立地しているほか、小規模な店舗、飲食店も点在する。



西洞院通以西街区など

- 高校の敷地のほか、沿道では低層の戸建て住宅や、中高層の共同住宅が混在している。



三条通など

- 京町家や職住共存の事業所などと業務施設、共同住宅などが併存している。
- 西洞院から新町通にかけて上り勾配の微地形があり、東西方向は比較の見通しが良い。
- 歩道の切り替えがなされており、歩きやすい印象を持つ。



新町通・室町通沿道など

- 三条通以南は敷地が統合され規模の大きい事業所、商業施設、宿泊施設や共同住宅が並ぶ。間口も大きい。
- 新町通は山鉾の巡行経路でもあり比較的大規模な町家が残存も、街並みの変化も著しい。室町通は高層の四条通付近は高層が多い。オフィスビル等の低層に商店が並ぶ。
- 錦小路通付近は店舗・飲食店なども多く集積し、人通りも多い。



3. 現地まち歩きから得た景観の所感（②田の字の南西：四条通～五条通、堀川通～烏丸通）

部分的に残る路地の街区

- ・ 膏薬辻子など、アンコ部分に路地が入り組んで残る街区もわずかに存在する。京町家も残っているが、建て替えも進む。



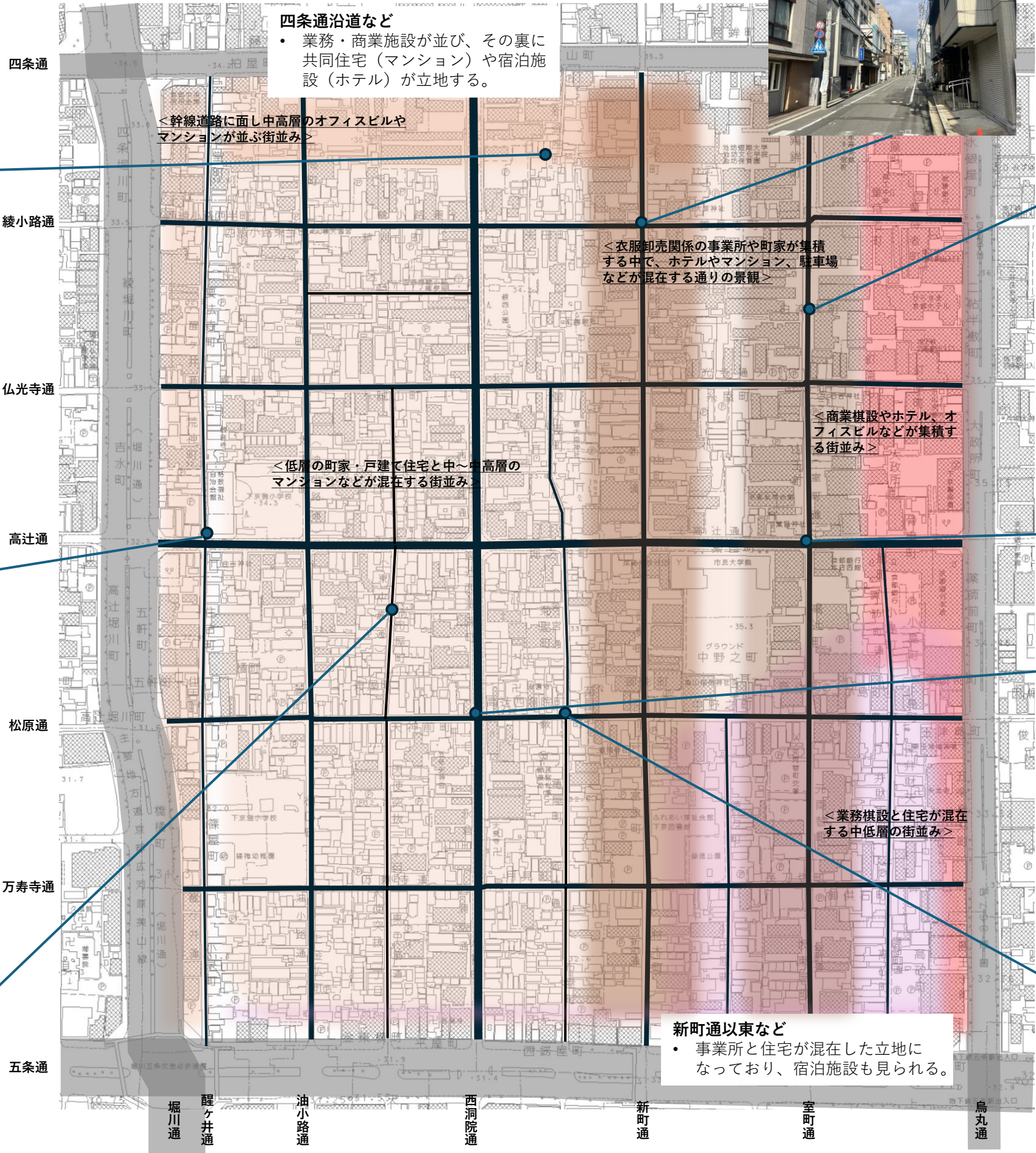
醒ヶ井通沿道など

- ・ 堀川通沿いに高容積の共同住宅等が立地しており、建物高さのギャップが見られる。



地割と街区構成

- ・ 天正地割により背割が通され、正方形だった区画が短冊形になり、幅員の狭い南北の道路と間口の狭い敷地が生まれる。
- ・ 天正地割が行われなかった街区は、旧来からの両側町の街並みの様相を色濃く残すが、敷地の統廃合、公共施設が立地するところも。
- ・ 職住共存を今に伝える事業所なども点在する。一方で住宅化や民泊化も進んでいる。



室町通・新町通沿道など

- ・ 室町通は敷地が統合され規模の大きい事業所、宿泊施設や共同住宅が並ぶ。間口も大きい。
- ・ 新町通は規模の大きい京町家が点在するが、宿泊施設や共同住宅も多い。
- ・ 南北方向は一定の揃ったスカイラインが確認できる。



高辻通・西洞院通沿道など

- ・ 歩道もあり幅員が広いことから、中層の共同住宅、事業所へと建て替わりをしている。道路のアスファルト補修が目立つ。



松原通沿道など

- ・ 東西の通りに沿って短冊形の敷地が並び、住宅や商店が並ぶ中低層の街並みとなっている。



4. 各指標データ（物理的調査）と実際の景観を照らし合わせた所感

(1) 新町通（御池－四条）

①通り景観の構成・現状

- 道路幅員は平均6.6mであるが、沿道に4～5階建の建物も多く見られるため、D/Hは平均0.81の囲繞感の強い通り景観となる。
- 北方向のアイストップに遠方の山並みを望むことができる。
- 4～5階建のマンションやホテルが増加し、陸屋根/他が49.6%(陸屋根36.4・勾配パラペット付き陸屋根10.9%)と多い。
- 外壁・建具・外構への自然素材の使用率が高い。

分析項目		平均値
A 自然性 開放性	A-1) 空の割合	(北向き)6.0% (南向き)6.1%
	A-2) 自然要素の割合※1	(北向き)1.0% (南向き)1.0%
	A-3) 道路幅員沿道建物高さ比 (D/H) ※2	(東側)0.78 (西側)0.87
B 歴史性 伝統性	B-1) 京町家の割合	26.5%
	B-2) 伝統要素の割合※3	(北向き)3.4% (南向き)3.7%
	B-3) 屋根形状の状況	(切妻)42.6% (入母屋)0.8% (寄棟)7.0% (陸屋根/他)49.6%
C 統一性 連続性	B-4) 自然素材の使用状況※4	(外壁)25.4% (建具)28.5% (外構)28.1%
	C-1) 軒庇の連なり状況(設置建物の割合)	(東側)51.4% (西側)53.4%
	C-2) 前面道路からの壁面※5後退距離	(東側)1.6m (西側)1.8m
	C-3) 正対壁面の割合	(北向き)21.4% (南向き)22.6%
	C-4) 色のばらつき※6	(最大)3963.5 (最小)1255.9

※1：植栽、山等の画像に占める割合
※2：Dは道路幅員＋前面後退距離
※3：軒瓦、格子、板張、駒寄、犬矢来、虫籠窓、塀瓦の画像に占める割合
※4：自然素材は漆喰、塗壁、木材、石とし、全体使用を1、一部使用を0.5として算出
※5：門・塀・外壁
※6：人・車・空・道路を除く

【京町家】

- 京町家は36件、26.5％である。
- 修理・改修等をして店舗利用される京町家(No.35,36,52,57,61,92他)も多く見られる。
- 伝統意匠を残すもの(No.87,132,138,140)やタイル調で改修されたレトロなもの(No.125)、大塀造のもの(No.39)などが見られる。



No.57 伝統的な京町家。商店。



No.61 商店。開口部の改修（ショーウィンドウ等）。

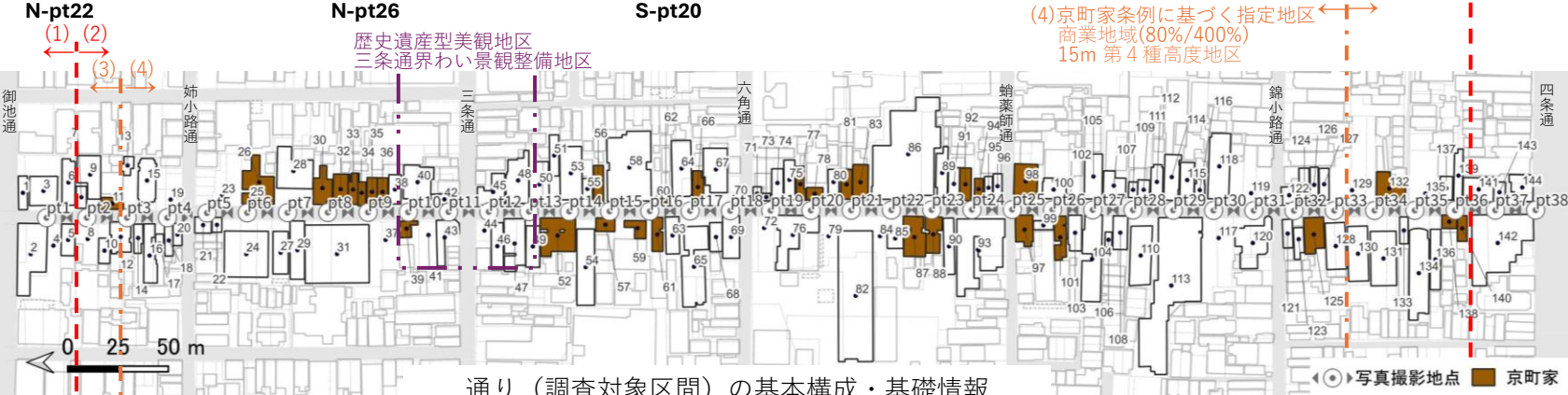


No.138,140 伝統的な虫籠窓・出格子・面格子・揚げみせ等を残す。



No.125 タイル調の外壁に改修。

【平均値※に近い通り景観】 ※通り景観画像の分析項目(A-1,A-2,B-2,C-3,C-4)の平均値



通り（調査対象区間）の基本構成・基礎情報

②認定物件 ※新築

- 認定物件は25件、認定物件率は19.5％である。
- 4～5階建のマンションやホテルが多く、これらは1・2階に庇・格子等の伝統意匠を配す。マンションはバルコニーを設ける場合が多く、これらには突出感軽減のための袖壁が付く。



No.29,31 5階建ホテル。1・2階に格子・庇あり。



No.47 虫籠窓・出格子・格子窓・格子戸等の伝統要素あり。



No.50 5階建マンション。1階に格子、1・2階に庇、バルコニーの突出感軽減のための袖壁あり。



No.58 5階建マンション。1階に格子・犬矢来・庇、バルコニーの突出感軽減のための袖壁あり。



No.86 5階建ホテル。1・2階は背後の建物とデザインを切り分け。格子や駒寄などの伝統要素。



No.93 5階建ホテル。庇・格子を1・2階の大半に設置。



No.105 3階建の住宅。RCの傾斜する袖壁あり。



No.113 5階建ホテル。1・2階全面に庇・格子と漆喰・真壁風の外壁あり。



No.110 1階店舗・2～4階住宅。バルコニーの突出感軽減のための格子の袖壁あり。駐車スペース確保のために一部門のみ設置。



No.118 5階建ホテル。各階に金属板製の庇がつく。外壁と同色の格子。1階はショーウィンドウ。



No.124,126 2階建・5階建の住宅。格子風デザイン。庇あり(庇下は内部空間に取り込む)。



No.142 店舗・事務所等。8階建。外壁はガラスウォールで、1階部に横格子で軒線をつくる。

A street view in Tokyo showing a narrow road lined with modern buildings and traditional Japanese architecture. The road has white lane markings and a diamond-shaped pedestrian crossing. A person is walking on the sidewalk to the right.

A street view in Tokyo, Japan, showing a narrow road lined with traditional Japanese buildings and modern structures. The street is paved with asphalt and has white lane markings. The buildings are multi-story, with some featuring traditional wooden facades and others with modern materials. The sky is clear and blue.

A wide, straight street in a Japanese city, likely Kyoto, lined with traditional wooden buildings and modern structures. Pedestrians are walking on the sidewalks, and a few cars are visible in the distance. The street is paved with asphalt and has white lane markings.

8

(2) 新町通(四条－五条)

①通り景観の構成・現状

- 道路幅員は平均6.3mであるが、沿道に4～5階建の建物も多く見られるため、D/HはD/Hは平均0.74の囲繞感の強い通り景観となる。
- 北方向のアイストップに遠方の山並みを望むことができる。前面に植栽を配した敷地も比較的多く、自然要素の割合は、自然要素の割合は北向き2.6%、南向き2.0%である。
- 4～5階建のマンションやホテルが増加し、陸屋根/他が56.6%(陸屋根44.8%・勾配パラペット付き陸屋根9.7%)と多い。
- 軒庇を設けている建物は少ない。

分析項目		平均値
A 自然性 開放性	A-1) 空の割合	(北向き)5.4% (南向き)5.6%
	A-2) 自然要素の割合※ ¹	(北向き)2.6% (南向き)2.0%
	A-3) 道路幅員沿道建物高さ比 (D/H) ※ ²	(東側)0.81 (西側)0.68
B 歴史性 伝統性	B-1) 京町家の割合	16.7%
	B-2) 伝統要素の割合※ ³	(北向き)1.9% (南向き)2.7%
	B-3) 屋根形状の状況	(切妻)37.2% (入母屋)0.0% (寄棟)6.2% (陸屋根/他)56.6%
	B-4) 自然素材の使用状況※ ⁴	(外壁)14.9% (建具)16.2% (外構)16.9%
C 統一性 連続性	C-1) 軒庇の連なり状況(設置建物の割合)	(東側)35.1% (西側)35.1%
	C-2) 前面道路からの壁面※ ⁵ 後退距離	(東側)3.1m (西側)2.4m
	C-3) 正対壁面の割合	(北向き)24.5% (南向き)24.0%
	C-4) 色のばらつき※ ⁶	(最大)4439.9 (最小)1959.0

※¹：植栽、山等の画像に占める割合
※²：Dは道路幅員＋前面後退距離
※³：軒瓦、格子、板張、駒寄、犬矢来、虫籠窓、塀瓦の画像に占める割合
※⁴：自然素材は漆喰、塗壁、木材、石とし、全体使用を1、一部使用を0.5として算出
※⁵：門・塀・外壁
※⁶：人・車・空・道路を除く

【京町家】

- 京町家は26件、16.7%であり、京町家率は比較的低い。
- 点在して京町家が残るが、3棟が連続する場所(No.152,154,156)や通り両側に向かい合う場所(No.190,191)もある。
- 伝統意匠を残すもの(No.169,222,227,229他)や、外観仕上がり変更されているもの(No.212,302,304他)、看板建築(No.163,210他)などがある。



No.152,154,156 伝統的な京町家・塀が連続する。



No.190,191 京町家が向かい合っている。虫籠窓・格子・駒寄等。



No.169 修理・改修されて伝統意匠を残す。



No.210,212 外壁仕上がりの変更・看板建築。

【平均値※に近い通り景観】 ※通り景観画像の分析項目(A-1,A-2,B-2,C-3,C-4)の平均値



N-pt51



N-pt42



S-pt68



通り(調査対象区間)の基本構成・基礎情報

②認定物件 ※新築

- 認定物件は23件、認定物件率は15.5%である。
- 4～5階建のマンションやホテルが多く、これらは1・2階に庇・格子等の伝統意匠を配す。2階前面を面格子で覆うデザインが多い。



No.149 7階建オフィスビル。外壁線部分にゲート(工作物)を設置。



No.185 5階建ホテル。各階に庇・格子(外壁と同色)あり。



No.200 5階建ホテル。全面に格子、1・2階に庇あり。3階以上後退。



No.209 5階建ホテル。庇や格子等の要素あり(金属製)。1階飲食。



No.215 5階建ホテル。各階に庇あり(金属製)。



No.223 2階建の住宅。切妻妻入。大きくセットバック・前面駐車スペース。



No.231 4階建ホテル。2階全面格子、1階ガラス張り。3階以上後退。



No.248 5階建マンション。1・2階に庇、バルコニーの突出感軽減のための袖壁あり。1階駐車場。



No.252 4階建ホテル。1・2階に庇、格子、塀あり。



No.257 5階建ホテル。2階全面格子、3階以上後退。塀設置・底下は敷地内からのみ利用。



No.269 5階建マンション。1・2階に庇、2階全面格子。3階以上後退。



No.284 5階建マンション。セットバック。1・3階に庇・4階以上後退。



No.286 3階建事務所等。1・2階に庇、格子あり。1階駐車場。



No.306 10階建マンション。1・2階に庇。前面駐車スペース・塀設置。

③通り景観の定量分析

【特徴的な景観（数値変化の大きな箇所等）】



S-pt65：A-1)自然要素(緑)の割合
道祖神社(No.264)脇の樹木(右手)と
戸建住宅(No.265)前の庭木(左手)。



S-pt50：B-2)伝統要素の割合
左手 5 階建ホテル(No.200)、右手
京町家(No. 196,201)



S-pt59：C-1)軒底の連なり
左手の 4 階建ホテル(No.238)と隣
接する建物(No.240)の底が連なる。
B-2)伝統要素の割合
左右手前の鉄製格子(No.235,236)



S-pt61：C-1)軒底の連なり
左手のNo.248,252はいずれも 1・2
階に軒底をつけるが、校庭入口の空
地(No.250)を挟むため連ならない。



S-pt73：C-2)壁面後退距離
左手前の戸建住宅(No.290)から
No.292,294とセットバックした建物
が続く。隣地境界に設置された塀の
建ち並びが見える。



S-pt76：C-2)壁面後退距離
右手は10階建マンション(No.306)
前の塀。

■ 通り景観画像の分析

A-1)空の割合
A-2)自然要素
(緑)の割合

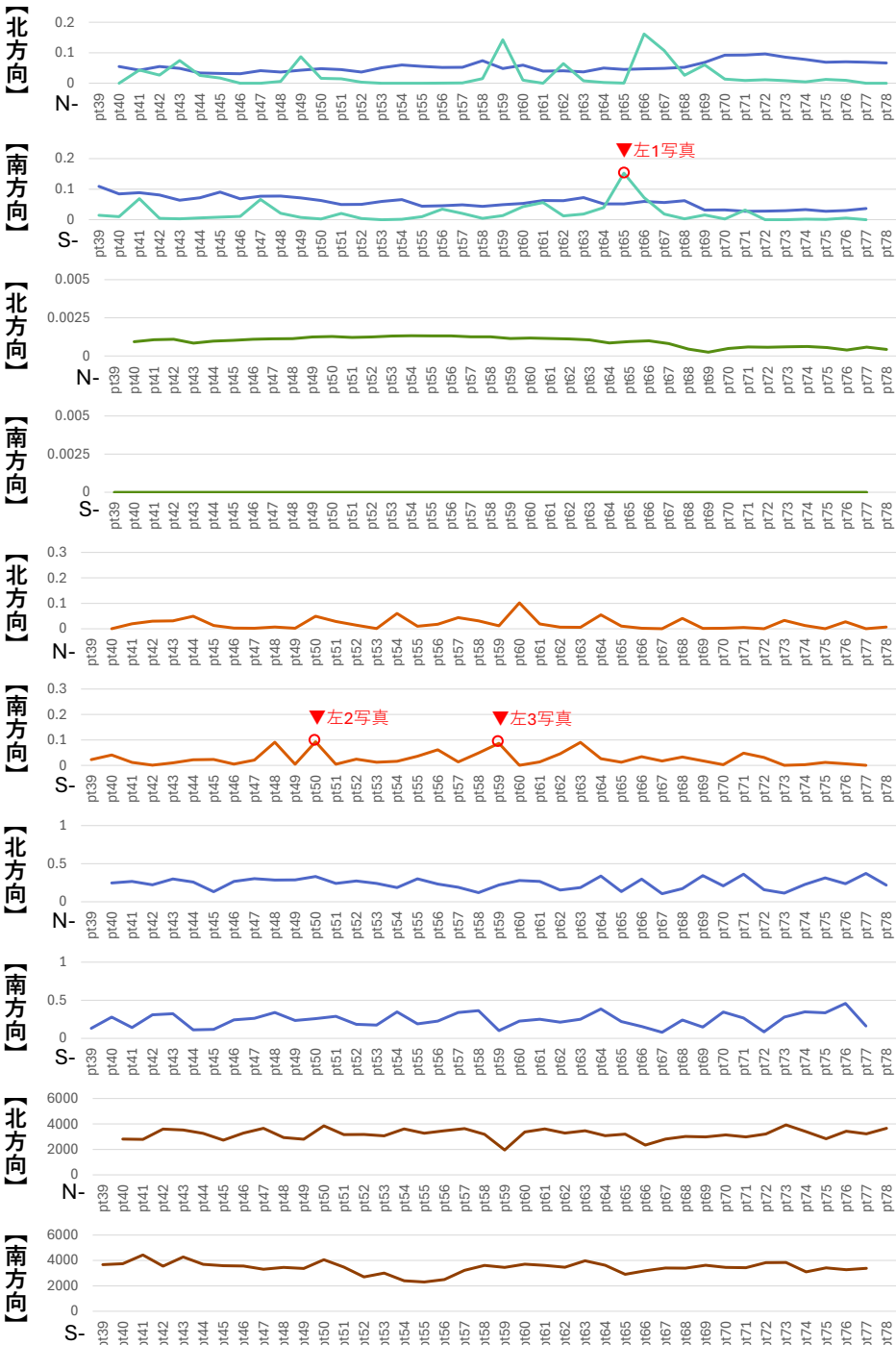
— 空
— 緑

A-2)自然要素
(山)の割合

B-2)伝統要素
の割合

C-3)正対壁面
の割合

C-4)色の
ばらつき



■ 敷地単位の分析

A-3)D/H

C-1)軒底の
連なり

2F軒底高さ
1F軒底高さ

2F軒底の出
1F軒底の出

道路縁から
1F軒先までの
距離(1.5m
以上は省略)

C-2)壁面後退
距離

1 F外壁面
の距離
塀・門まで
の距離

【東側】

【西側】

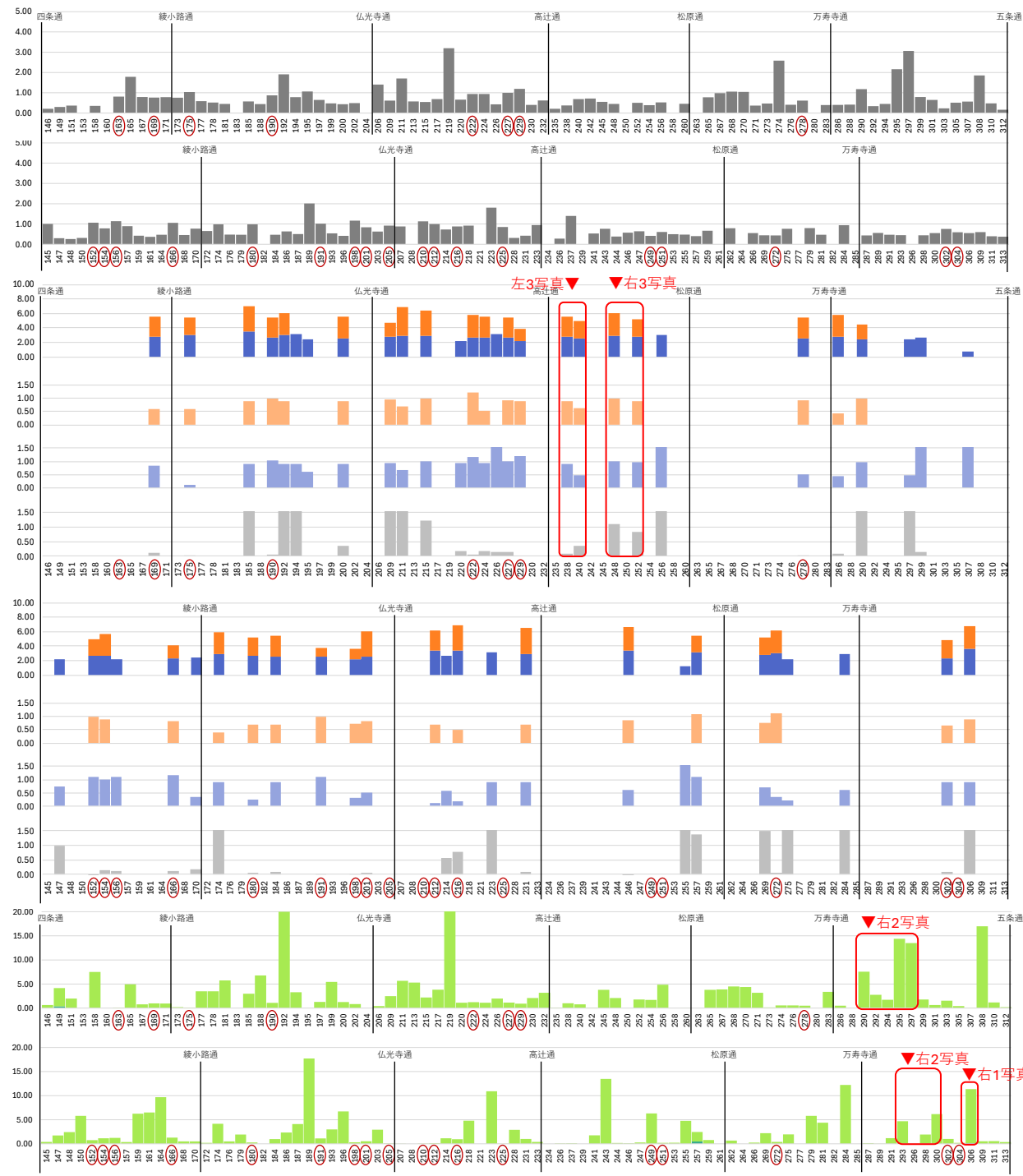
【東側】

【西側】

【東側】

【西側】

○ 京町家



4. 景観形成への視点（議論用）

＜景観計画における職住共存地区の位置づけ＞

職住共存（1）地域は、歴史的都心地区の一部であり、河原町通、烏丸通及び堀川通の南北の幹線道路と、御池通、四条通及び五条通の東西の幹線道路に囲まれた内部地区、及び御所南街区から構成される。近世にはすでに染工、木工及び金工等の多様な業種の工房とその職人が居住しており、今日でも室町通、新町通を中心とする繊維関係の開屋街、夷川通の家具屋街、さらには万寿寺通の仏壇・仏具を商う店舗等を残す。

この地域は、商業・業務施設と住居が共存するいわゆる職住共存の京町家が連担する町並み景観を継承することを、この地域の景観形成の基本方針とする。

このため、1、2階にあっては、京都の商家によって育まれてきた和風意匠を取り入れることにより、新と旧とが調和した景観の形成を目指す。また、烏丸通以东の高辻通には、広大な敷地と伽藍を有する仏光寺とその塔頭によって歴史的な街並みを形成しているため、その周辺部においては、歴史的資産と調和した町並み景観の保全、創出を図る。

主なコンテキスト

歴史・文化

- ・平安京の「町」や、秀吉の天正の地割を継承する街区構成
- ・元学区、両側町の成立
- ・都市住民の暮らし・営みの場としての町家の成立
- ・道を介したまとまりある通り景観
- ・町家の集積により保たれてきた街区内部の敷地内空地、生活環境
- ・和装関連の間屋集積
- ・山鉾町としての自治、経済、文化、信仰の中核

生活・生業・コミュニティ

- ・職住共存地区として、和装関係の事業所（染物工場、繊維品卸売業、衣服卸売業など）の集積（特に室町通）
- ・生業の変容、都心居住やインバウンド需要増大
- ・マンション立地に伴う世帯数増加、コミュニティ参画への意識低下
- ・町家の歴史的・文化的価値に着目した活用（都心における新たな「職」）

地域のまちづくり・景観づくり

- ・学区単位での景観づくり・まちづくりのビジョン検討
- ・対話・協議による建築物のデザイン誘導
- ・良好な住環境・コミュニティを維持・創出するための取組、イベント等の実施

主に景観施策で取り組んできたこと

＜資源や景観の保全＞

- ・文化財の保存
- ・京町家の保全
- ・景観重要建造物等の指定
- ・二条城周辺や、御池通・四条通・五条通等の通りの眺望景観の保全

＜面的な誘導ほか＞

- ・高度地区ほか各種都市計画の規制誘導
- ・職住共存地区特別用途地区の指定、良質な賑わいと住環境との調和による都心再生
- ・景観地区（旧市街地型美観地区）による誘導
- ・地区計画（明倫元学区、本能元学区、修徳元学区他）

＜街並み整備＞

- ・三条通り界わい景観整備地区の指定、歩車共存整備

＜関連施策や地域の取組み＞

- ・地域景観づくり協議会（明倫自治連合会、修徳景観づくり協議会他）による地域主体の景観づくり
- ・歴史的風致維持向上計画における価値づけ（祭り、産業、ほか）
- ・文化的景観における価値づけ（祇園祭山鉾町の景観）
- ・職住共存地区整備ガイドプラン
- ・京都市景観賞等

景観として生じていること（現象）

・街区構成や地形の継承

- －歴史的街路による街区構成の継承
- －幹線内側は、中低層ボリューム、通りのスカイライン形成が誘導
- －街区内部の空地の減失

・街並みの変化（マンション、ホテル化）

- －京町家の減失、駐車場化
- －敷地の合筆・再編
- －マンション・ホテル等への建替え、低層部用途の商業化、1階前面の駐車場化
- ・建築物等のデザイン誘導による街並みの変化（物理調査の所見）
- －軒庇や屋根形状の継承、構造、階高等の変化による連続性の喪失
- －壁面後退と門扉等の設置による空間構成の変化
- －色彩誘導による街並みとの調和
- －ガラスファサードによる内観露出
- －建替えに伴う素材感の喪失

・背景にある生活環境・コミュニティの変容

- －祇園祭の継承と有り様の変化
- －低層部の新たな通り景観の構成要素の出現
- －インバウンドの観光行動の出現
- －時代のニーズの変化に伴う暮らし・営みの場としての役割の変化
- ・地域による運動、街並みづくりの成果による誘導と課題
- －景観づくりによるコミュニティ形成
- －祇園祭を核とした文脈の継承
- －地域コンテキストの共有が困難

景観形成上の課題

①地域のコンテキストを尊重した景観形成へ向けた課題

- ・職住共存地区内でも街区構成や建築用途の集積状況などが大きく異なり、周辺の景観資源や通りを構成する建築用途など、地域特性をより詳細に捉えた誘導が必要ではないか。

⇒エリアのコンテキストを共有する手法の検討

- ・常に活動を続ける中心市街地として、多様な都市の賑わいを受け止めながら、歴史的風致に位置付けられる「祇園祭」を共通言語としたコンテキストの継承や、それによる景観形成をどのように図れるか。

⇒コンテキストを尊重した景観誘導手法を検討

- ・呉服店や間屋などの京町家が減少し、飲食店舗やホテル、マンション等の需要拡大により、低層部に和風意匠を取り入れた中層建築への建替えが引き起こす、「地」の変化にどの様に対応するか。

⇒デザインコードによる精緻なコントロールが必要な部分の検討

京町家が残存し、それらへの調和を考慮した中層建築物とが連担する都心の町並みとして、連続する軒下空間や、元来の間口割を意識したスケール感を踏襲する景観誘導を進めるべきではないか。

②新たな魅力を創造していく上での課題

- ・形態の踏襲に留まらず、場所や空間の活動や機能に着目した、創造的なデザインを生み出す手法はあるか。

⇒創造性を発揮するためのデザインコードに捉われない景観誘導手法の検討

- ・壁面後退した宿泊施設や共同住宅、低層部の店舗が増加するなか、オープンスペース等を含めた景観誘導が必要では。

⇒現状は指導対象としていないものを含めた積極的な景観誘導手法の検討

通り景観に着目し、道路等の公共空間との接続部、道路から見える空間、建物内部の見せ方も含めた一体的な景観形成を進めるべきではないか。

- ・時代に即した変化・創造を取り入れながら、都心性と歴史性が共存する景観像・市街地像をどう描いていくのか。

⇒地域のまちづくりビジョンへ漸進（予感）する、景観の創造を誘導する手法を検討

活動の状況や景観の評価について

- ・新景観政策による誘導効果と、新たな問題の顕在化（地価高騰、マンションやホテルの増加、商業化、観光客や外国資本の流入）による職住共存のまちの変容
- ・現在の景観規制や運用が生み出している弊害の指摘、最低限の基準ではなく「通りごとの目指す姿」を示す必要性
- ・地域景観づくり協議会では実質的な意見交換の難しさが発露。運用に課題あり
- ・「祭り」が共有化できる大切なコンテキスト（山鉾町）
- ・「歩いて暮らせる」ヒューマンスケールさの重要性、「人づくり」があつての「景観づくり」、次世代への継承などの示唆

ヒアリングで聞き取った内容