

京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会

第1回審議会資料

都心部及び職住共存地区の位置づけと整備の方向

平成13年1月15日

目 次

1 . 基本的な方向性(答申及び上位計画など)

まちづくり構想 - 20年後の京都 - (昭和44年3月)	.....	1
京都市基本計画(昭和60年3月)	.....	2
京都市土地利用及び景観対策についてのまちづくり審議会答申(平成3年11月)	.....	3
京都市土地利用及び景観対策についてのまちづくり審議会答申(平成4年4月)	.....	3
新京都市基本計画(平成5年3月)	.....	4
まちづくり審議会答申の具体化のための取組方針(平成7年3月)	.....	5
もっと元気に・京都アクションプラン(平成8年12月)	.....	5
京都市基本構想(平成11年12月)	.....	5
京都市基本計画(平成13年1月)	.....	6

2 . 職住共存地区整備ガイドプラン

職住共存地区整備ガイドプラン(平成10年4月)	7
-------------------------	-------	---

3 . その他

依屋隣地マンションに対する建築確認に際しての市長コメント(平成11年8月)	.....	8
市民とともに「千年都市」の創造へ ますもと頼兼の基本政策(平成12年2月)	.....	8
柳水町リクルートマンションに対する建築審査会の裁決書付言(平成12年4月)	.....	9

1. 基本的な方向性(答申及び上位計画など)

1. 基本的な方向性(答申及び上位計画など)

まちづくり構想 - 20年後の京都 - (昭和44年3月)

[市街地区域における土地利用]

中心業務商業地域

四条烏丸を中心とする現都心部を拡大した地区と、伏見大手筋を中心とした地区を管理中枢機能、中心業務機能、または盛り場機能といった広域的な都市圏の中心となるいわゆる都心的な機能をもつ地域とする。

四条烏丸を中心に京都駅周辺までを含む地区では、都市圏の管理中枢機能を中心とする都心性3次産業の場として機能純化を促進する。そのため工場、墓地等の移転跡地なども有効に利用しつつ、室町繊維問屋街、買物、娯楽センター街、京都駅南などの再開発を促進する。

[景観地帯]

景観整備地帯 - イ. 整備促進地帯

業務地域、工業地域にあたる部分は、新しい都市機能に対応した市街地景観を創造する地帯とする。そのため、景観の積極的な整備をはかるが、超高層建築物、巨大工作物については、全市街地における調和の観点から位置等について指導を行う。

1. 基本的な方向性(答申及び上位計画など)

京都市基本計画(昭和60年3月)

[土地利用の方向]

(2)都市機能配置計画

(中心業務地区)

各種事業所の本社機能を初め、金融機関、大規模店舗などの業務施設を集積させる地区。四条烏丸を中心とする市街地の幹線街路沿い、京都駅周辺、伏見大手筋沿いに配置する。

(中心商業地区)

専門店舗、飲食・娯楽、小規模卸売などの広域的な商業・サービス業施設を集積させる地区。四条河原町を中心とする旧市街地、伏見大手筋周辺、山科駅及び桂駅周辺に配置し、住居機能と共存した商業地の形成を図る。

[景観の保全と創造]

(1)景観地帯計画

(市街地景観整備地帯)

文化財や歴史的町並みなどが多く、京都らしい地域イメージを保っている旧市街地及びその周辺市街地では、これらの特色を保全活用して、市街地景観の整備を図る。

1. 基本的な方向性(答申及び上位計画等)

京都市土地利用及び景観対策についてのまちづくり審議会答申(平成3年11月)

『調和を基調とする都心再生地域』

居住環境の再生

現居住者が住み続けようとする環境を作り出し、さらに若年層の呼び戻しを図ることができるよう、居住環境を再生することが不可欠である。そのため、まず住み良い住宅街区の整備を促進するとともに、居住関連施設の整備充実を図る必要がある。

地域の活性化

都心再生地域には、商業や業務機能あるいは近代工業や伝統産業が集積しており、京都市の活力の中心である。そこで、これらの機能を一層向上させる必要がある。

都市景観の形成

都心再生地域には、社寺が点在し、また、古くから残る一定の町家や町家街区などがある。その歴史的な都市景観を保全するとともに、優れた現代的都市景観を形成していくため、それぞれの地域特性にあわせた高さ制限や各種の規制・誘導を行うための制度を整備していく。

<きめ細かな高さ制限>

商業地域の一部について、職住混在等地域の実情を配慮しながら、高さ規制の強化を行う。また、地区計画や建築協定等の活用により、さらにきめ細かな高さの基準を設けるなど、地域の特性にあった景観形成を図る。

京都市土地利用及び景観対策についてのまちづくり審議会答申(平成4年4月)

『都心部における住環境の向上と地域の発展の調和』

都心部の幹線街路沿いの街区等に囲まれた内部地区については、職住共存地区としての環境整備を図るため、地区の実情を配慮しながら、現行の高さ、容積率を一旦引き下げるとともに良好なまちづくりのため、一定の条件に適合するものについて、高さ、容積率を制限内に戻すなど望ましい土地利用計画に向けての誘導手法を検討することにより、住環境の向上と地区の発展との調和を図る。

1. 基本的な方向性(答申及び上位計画など)

新京都市基本計画（平成5年3月）

『総論：地域特性を生かしたまちづくり・調和を基調とする都心再生地域』

(ア)伝統的な町家や町並み空間を有しながら、本市の商業・業務機能の相当部分が集積し、職住文遊の近接する歴史的市街地を「調和を基調とする都心再生地域」と位置づけ、若者から高齢者まで多様な世代の人々がいきいきと楽しくくらす居住環境の再生と、都市の活力を支える文化・産業の活性化に向けた、計画的な土地利用の誘導を進める。

(イ)歴史的な都市景観を保全・再生するとともに、優れた現代的都市景観を創造していくため、地域の特性に応じたきめ細かな市街地景観の整備を進める。

(中心商業・業務地区)

各種事業所の本社機能を初め、金融機関、大規模店舗などの業務施設を集積させる地区。ゆとりある都市空間の創出に向けて、土地の高度利用や地下空間の積極的な活用を図る。四条烏丸を中心とする市街地の幹線街路沿い、京都駅周辺、伏見大手筋沿いに配置する。

(商業・居住地区)

専門店舗、飲食・娯楽、小規模卸売等の商業・サービス業や伝統的な製造業などと都市居住とを共存させる地区。都心部の幹線道路沿い以外の市街地、伏見大手筋周辺、山科駅周辺、桂駅周辺、醍醐駅周辺などに配置する。

『部門別計画：魅力ある都市空間の創造』

[調和を基調とする都心再生地域 - ア. 居住環境の再生]

都心部の幹線街路沿いの街区等に囲まれた内部地区については、職住共存地区としての環境整備を図るため、地区の実情を配慮しながら、高さ制限や容積率の見直し等、望ましい都心居住環境の形成に向けての規制誘導策を検討する。

1. 基本的な方向性(答申及び上位計画など)

まちづくり審議会答申の具体化のための取組方針（平成7年3月）

『調和を基調とする都心再生地域における今後の取組方針』

都心部の幹線街路沿いの街区等に囲まれた内部地区における地区整備基本計画を策定し、他の関連施策との連携や住民等の理解を得たうえ、相隣環境等にも配慮しながら、容積率や高さを引き下げる。また、併せて、良好な環境整備に資する建築計画については一定の容積率や高さを認めるなど、本地区にふさわしい適切な土地利用の誘導を行う。

もっと元気に・京都アクションプラン（平成8年12月）

『5つの京都元気策 - 2 まちが元気』

『5 うるおいのある魅力的な都市空間の整備』

くらしの舞台として、また、日常を離れたときめきの空間として、市民みんながいきいきと豊かに生活をたのしめる、夢とロマンのある京都らしい、より魅力的な都市空間を演出していきます。

京都らしい景観づくりの推進

・都心部の職住共存地区整備ガイドプラン策定

京都市基本構想（平成11年12月）

[まちの基盤づくり]

- ・地域の個性や自然的・歴史的な条件を十分に考慮して、「保全・再生・創造」を基本としたまちづくりを進める。
- ・伝統的な町家や町並みが数多く維持され、商業・業務機能が集積し、職・住・文・遊が織り重なる歴史豊かな市街地は、調和を基調とする都心の再生に努める。

1. 基本的な方向性(答申及び上位計画など)

京都市基本計画（平成13年1月）

『第2章第3節 市民の暮らしとまちを支える基盤づくり』

1 個性と魅力あるまちづくり

イ 調和を基調としたまちの再生

(イ) 職住共存地区の整備促進

都心再生の先導的な地区として、「職」と「住」が相互にかかわりあいながら、京都の特色ある多様な生活文化を継承してきた職住共存地区においては、地域ごとの豊かな個性に応じた地域協働型地区計画の策定を進めるとともに、文化財の周辺や京都らしい町並みなどの歴史的な景観を可能な限り保全・再生する。また、既存の町並みと新たな建築活動とが共生できる方策についての検討を進め、必要な措置を講じる。

また、歴史的な町並み、にぎわいのある商店街、碁盤目状の歩きやすい街区形態など、この地域がもっている資源を生かし、歩くことが楽しくなるような回遊都市空間の整備を促進する。

2. 職住共存地区整備ガイドプラン

2. 職住共存地区整備ガイドプラン

職住共存地区整備ガイドプラン（平成10年4月）

[目的]

都心にお住まいの皆様の根強い定住志向に応え、人と生活を大切にしながら、住み続けていただけることをねらいとしている。

[目指すまちづくり]

地区内の様々な地域において、それぞれの街区や町の個性を生かしたモザイク模様が構成され、活発な交流と生活文化が展開される、住民主体のまちづくりを目指す。

『テーマ：いきいき元気な交流都心・新たな京町家街の創造』

(住まいや暮らし、営みを大切に、いきいき元気な職住共存のまちづくりを進める)

定住	「住み続ける」ことがくらしの価値を創造
産業	産業活動の基盤として役立つ都心の特性の維持活用
空間	京都型職住共存複合空間の形成

我が国有数の歴史・文化的資源の活用

京都の特色ある多様な生活文化の展開が豊かな暮らしを支えるまちづくり
人材の蓄積、豊かな交流機会、創造的活力、文化発信力を産業振興に活用するまちづくり

職と住、新と旧とが調和した複合共存空間の形成を目指すまちづくり

災害に強く安全で安心できるまちづくり

パートナーシップ型まちづくりの推進

< 職住共存のまちづくりアクションプラン >

職住共存地区地域協働型地区計画の活用

町家保全・再生システムの開発

袋路の再生等による定住空間の整備

魅力あるまちなみ景観の確保

回遊空間の整備

特色ある都心居住の推進

防災性能の向上

組織・ネットワークづくり

3. その他

3. その他

俵屋隣地マンションに対する建築確認に際しての市長コメント(平成11年8月)

今後、都心部における文化財の周辺や京都らしいまちなみを保全していくための方策について研究していかなければならないと考えております。

市民とともに「千年都市」の創造へ ますもと頼兼の基本政策(平成12年2月)

『京都らしい景観の保全・再生』

都心部において市民の誇れる京都らしい町並み景観を保全・再生するため、市民参加のまちづくり審議会を設置し「京都らしい都心景観の保全・再生計画」を策定します。

京町家の保全・再生・活用や袋路の再生を支援するとともに、歩いて楽しい都心の回遊空間を整備します。

3. その他

柳水町リクルートマンションに対する建築審査会の裁決書付言(平成12年4月)

本件建築確認処分に違法な点は見当たらない。しかしながら、本件建築物の建築それ自体は、京都市の景観・町並みの保全にとって極めて残念なことということができよう。

それは本件建築物の存在が、どのようにみても、京都市が進めている都市景観・町並みの保全、そのための建築協定等を、ほとんど無意味にするほど、その場にふさわしくない規模と形態を示しているからである。すなわち、本件建築物の敷地とその周辺地域は、歴史的に形成されてきた京都の旧市街地の中心地域で、伝統的な町家や町並みが数多く現存するとともに、小規模の商業や住居が集積する職住共存地区であり、本件敷地に隣接する釜座町では地域住民による景観・環境を守るために建築協定が締結されている。ところがこれに隣接して建てられる本件建築物は、容積率及び高度地区規制のぎりぎりまで使った、周辺の中低層の建築物とは比較にならない巨大な建築物であるからである。

かかる敷地に建築物を建築する者としては、行政の指導を十分にくみ取り、住民の意向に耳を傾け、都市景観や町並み及び周辺住民の住環境に十分配慮した建築を計画することが求められよう。まして、これが大企業の企画であれば、建築計画について一層の責任と公共性の自覚があってしかるべきであり、これは当該企業に対する社会的評価を高めこそすれ、決してその利益を損なうものではないはずだからである。本件のように、現行法制の元では問題はないということのみ割り切るならば、それはより厳しい規制を必要とする事態を招きかねないし、既にその必要を現実とするほどの状況に立ち至っているともいえよう。

ともあれ、本件のような建築物を規制できない現状では、京都市の進める「まちづくり」は、根底から破壊される危機をはらんでいると危惧される。現在のままでは、同様の紛争はこれまでと同じように繰り返されるのは明らかである。歴史的都市としての京都市をどのように保存しかつ発展させるかが問われ議論されて、既に相当の時間を経過している。様々な研究、提言がなされているが現実に効果をあげるには至っていない。京都市民の叡智を結集して的確な対応、対策を打ち出すべき時期に至っていると考え、これを希望したい。

以上

京都市建築審査会 会長 巽 和夫