

課 題 の 整 理

1 職住共存地区の現状

職住共存地区の現状

- ・ 近年のマンション供給などにより、夜間人口は増加に転じているものの、事業所や従業員数の減少傾向は続いている。
- ・ 商業地域であるが、併用住宅としての土地利用が多い。近年では、併用住宅の専用住宅化や住居専用の共同住宅の増加が見られる。
- ・ 烏丸五条ブロック及び堀川五条ブロックは、道路基盤が弱く袋路に面する宅地も多い。
- ・ 烏丸五条ブロック及び堀川五条ブロック(西側)については、業務系用途の集積が弱い。
- ・ 烏丸五条ブロック、堀川四条ブロック、堀川五条ブロックについては、商店街を除いて商業施設の集積が弱い。
- ・ 和装産業を中心とした事業所の流出により低未利用地が多く発生している。

近年の建築動向

- ・ 烏丸四条ブロックで中高層化が進行しており、高層建物の混在はほぼ全域で進行している。
- ・ 低層の建築事例にも京都の都心にふさわしくないものが見られる。
- ・ 特に住居専用の共同住宅では高層化する傾向が強い。
- ・ 高層建築物のセットバックによりまちなみの連続性が失われる。
- ・ 敷地の奥が詰まり、空間構造が変化する場合がある。
- ・ 京町家を利用した商業施設などの増加が見られる。

2 都心再生（職住共存地区のまちづくり）からみた課題

職住共存地区整備ガイドプランに沿ったまちづくりを進める上での課題

（地域協働型地区計画）

修徳学区の地区計画に代表される先進的な事例が見られるものの、ガイドプラン策定以来3年を経過していることなどから以下の課題が読み取れる。

- ・ 地域協働型地区計画は策定までにかかなりの期間を要する。
- ・ 地域の取組も小学校跡地問題のような契機がなければ進みにくい面がある。
- ・ 実現を担保できる整備計画の策定までには更に長い期間を要する。

（地域まちづくり）

本能学区などにおいては、(財)京都市景観・まちづくりセンターとの協働により、地域まちづくりの取組が活発化している。これらの取組を進めていくことで、新旧住民の交流を活発化させることが必要である。

(職の継承)

伝統産業の置かれた状況は依然として厳しく、情報関連など後が続くことが期待される産業も十分には育っていない。一方で、京町家改造店舗に見られるような新しい小売形態が多く見られる状況にある。

(京町家の保全・再生)

京町家が京都のまちの歴史・文化の象徴として広く認められるようになっているが、その保全・再生は所有者の努力に委ねられている。このため京都市では、平成12年5月に京町家再生プランを発表し、京町家にふさわしい賃貸借の仕組の整備等に取り組んでいるところである。

3 行政分野別にみた課題

上位計画等に係る課題

- ・ 職住共存地区の土地利用方針には、昭和60年の京都市基本計画以来、「都心的な機能」に加えて「住居機能との共存」が盛り込まれている。

都市計画上の課題

- ・ 整備開発及び保全の方針において、職住共存地区の密度構成に関する方針を、「中低層で高密度を主体とした土地利用」としているものの、近年の建築動向から見てその実現は困難である。
- ・ 容積率制度の改善、特別用途地区の類型撤廃、権限委譲など、最近の動きを生かしていくことも検討する必要がある。

文化財保護上の課題

- ・ 周辺のビル化により文化財自体の保護に問題が生じている。
- ・ 周辺の高層化による景観の悪化なども生じている。

都市景観上の課題

- ・ 建造物修景地区に指定して市街地景観の向上に取り組んでいるが、届出という制度の性格上限界がある。

建築指導上の課題

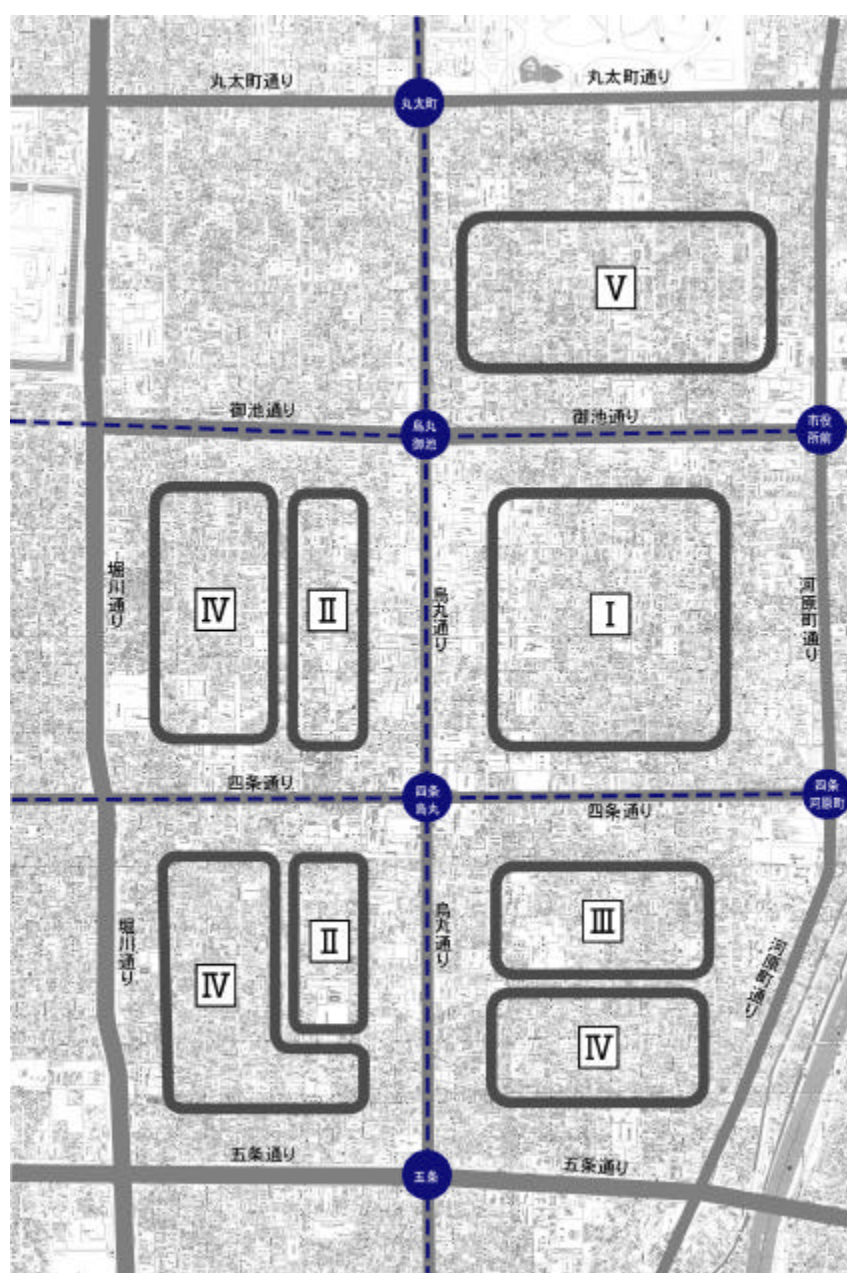
- ・ 建築主と近隣住民との間に紛争が多い。
- ・ 独自に条例を設けて紛争の防止に努めてはいるものの、建築確認という制度の性格上限界がある。
- ・ 道路斜線制限の緩和が道路幅からみて高すぎる建築を可能にしている。

市民総合アンケートからみた課題

- ・ 京町家を残すべきとする市民が8割に及んでいる。
- ・ 職住共存地区のマンションの高さについてもっと低い方がよいと考える市民が6割近くに及んでいる。但し、都心2区では、その意見が比較的少なくなる。

職住共存地区のゾーン区分と市街地イメージ（案）

- ☐ 高度利用が進行し、業務・商業系用途の集積度も高く、良好な町家も多く見られるゾーン。
- ☐ 高度利用が進行し、業務系用途が集積するゾーン。近年、業務系からの転換による高層マンションの立地も進んでいる。
- ☐ 道路幅員が狭く高度利用が進みにくい市街地に、低層家屋が多く分布するゾーン。
- ☐ 低層主体の市街地に高層マンションの立地が進みつつあるゾーン。
- ☐ 低層主体の市街地に良好な町家も比較的多く見られるゾーン。道路条件が良好で、近年高層マンションの立地も急速に進んでいる。



■ 職住共存地区ゾーン区分図（案）

職住共存地区整備ガイドプランの概要

現状と課題

< 現状と課題 >

	定 住	産 業	空 間
現 状 と 課 題	○ 定住志向は根強いが、高齢化が急速に進行。 ○ 地域コミュニティは機能の弱体化が進行。 ・ 次代を担う居住者の不足 ・ 交流装置としての町家の喪失 ・ マンション等に新たに居住する無関心層の増大 ○ マンション建設は若年層を中心にした都心部の人口確保に寄与するが、移転の可能性が高く「定住」所帯の確保に資する良質な住宅の供給が課題	○ 伝統産業の経営環境が厳しい。 ・ 国民のライフスタイルの変化 ・ 技術後継者の不足 ○ 都心部小売業は減少傾向。 ○ 時代の変化に対応した多角化や円滑な業種転換が課題。 ○ ベンチャー企業も数多く、町家を活用したオフィスや店舗もみられる。	○ 低層高密度の都市構造の変化 ・ 建物の高さと道の幅との適切な関係、水平性と垂直性のバランスの喪失 ・ 三山を中心とする眺望の阻害 ・ スカイラインの乱れ ○ 中高層マンション用地としての土地利用進行 ・ 高地価に対応する土地高度利用の促進 ・ 相続時の町家の売却・物納などが多数発生 ・ 既存商店街の疲弊と業務床需要の低迷

どのような目標と方向性を設定したか。

	都市政策の目標 新たな京町家街の創造		
	定 住	産 業	空 間
目 標	多様な生活文化の充実により豊かな暮らしが保たれる地域社会の維持・形成	職の活性化を支えるソフトなビジネスインフラ機能の維持・形成	京都型職住の複合共存空間の維持・形成
方 向 性	京都型」都心居住の推進 ・ 居住水準の向上 ・ 地域コミュニティの活発化 ・ 生活文化の創造	多様な資源を活用した産業振興 ・ ベンチャー事業の展開 ・ 伝統産業の再生 ・ 町家を活用した商業 活性化	中低層中心のまちなみ継承 ・ 高度利用圧力をやわらげる ・ 道路幅などのバランスに配慮

具体的にどうやって実践するか？ → アクションプラン(10項目)

今後3年間程度の期間内に優先的に取り組むべき事項として、アクションプランを提示した。

- 継続的にまちづくりに住民自身が主体的に取り組めるような環境を整え、まちの継続的発展を図るために、

地域協働型地区計画を活用することとした。