

京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会

第5回審議会資料

まちなみの目標像の議論に向けてのキーワード

平成13年10月24日

まちなみの目標像の議論に向けてのキーワード

職住共存地区のまちづくりに関する過去の研究成果として、以下の３点を採り上げる。

(1) 職住共存地区整備ガイドプラン

～ 職住共存地区のまちづくりのマスタープラン～

平成７年以降、職住共存地区のまちづくりという視点から調査・研究を進め、マスタープランとして策定したものが、「職住共存地区整備ガイドプラン（以下、ガイドプラン）」である。ガイドプランでは、主として都市計画の側面から採り得る施策を中心に、都心再生を主眼とする職住共存地区のまちづくりの目標及びその実現のための取り組み方針並びに今後３年間程度の期間内に実施すべき施策・事業が明らかにされており、まちなみの目標像について議論する上で参照すべきいくつかの方向性も示されている。

(2) 町家型共同住宅設計ガイドブック

～ 都心地域をはじめとする京都の伝統的市街地における共同住宅の設計指針～

平成３年以降、京都のまちなみに調和し、都心部の人口回復や活性化に寄与するような都市型共同住宅のあり方を求めて研究・開発に取り組んだ成果をもとに、平成６年に共同住宅の計画・設計を進める手引きとして刊行されたものが「町家型共同住宅設計ガイドブック（以下、ガイドブック）」である。

ガイドブックでは、町家型共同住宅の基本的な考え方やイメージをとりまとめるとともに、京都の都心地域あるいは西陣や伏見など伝統的市街地において共同住宅を計画する際のヒントが数多く掲載されている。ただし、ガイドブックは、実際の建築活動に対して強制力を持つものではなく、あくまで市民や事業者の参画と協力に期待するものである。

(3) 京町家再生プラン

～ 21 世紀に展開するまちづくりの原点となる京町家の保全・再生をパートナーシップにより支援していく 21 のアクションプラン～

平成 12 年 5 月に策定された「京町家再生プラン」は、京町家の現代的役割を評価し、その再生を促進することにより、個性溢れる京都のくらし・空間・まちづくりを継承・発展させることを目指している。

京町家再生プランでは、21 世紀に向けて京町家の再生を支援するための具体的な取組として、21 項目のアクションプランを取りまとめている。

職住共存地区整備ガイドプラン

職住共存地区の目標	(1) 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	人々の根強い定住志向に応え、持ち家と借家、家族と単身者、高齢者と若者が混在した特色ある都心居住を推進
	(2) 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	研究開発型のベンチャー事業開発の更なる展開
		伝統産業の再生
		町家を活用した小売・展示等による商業活性化
	(3) 京都型職住の複合共存空間の維持・形成	町家を重要な要素とする歴史が凝縮されたまちなみの個性をできる限り保全・再生
		新たな建築活動との共存
		魅力ある定住環境と特徴ある産業環境を支える京都独自の空間構成
		↓
		新しい人、新しい産業、新しい住宅・まちなみが、地域の定住者、伝統産業、古い町家・まちなみと調和
		個々の建物の形態・外観に自己主張があっても、壁面の質感や形態が全体として建築群の統一感をつくる。
	(4) 都心再生のための防災対策の強化	
空間づくりの方向性	● 現行規制の課題	(1) 細分化された土地所有や狭い前面道路が制約となって、必ずしもその容量が十分に使われる土地利用条件を備えていないこと
		(2) 低層高密度の京都の原風景となる都心部のまちなみが大きく変貌していること
		(3) 既存住民と建築主との間で土地の高度利用をめぐる紛争が増加し、望ましい新たな空間構成の調整原理が求められていること
		(4) 伝統産業、商店群の存続に悪影響を与え、地域文化の担い手としての役割が果たせなくなる懸念もあること
		(5) 多くの市民が都市に住み続けることを希望しており、職住の共存を可能とする適正な地価と土地利用のバランスの回復を求めていること
		↓
	● 地区計画制度の活用手法	モザイク状で混在型の多様性を持った土地利用を受け入れ、地域レベルの合意に基づく自主的な地域の選択により、適時適切に中低層中心のまちなみの形成を行い得る手法を活用できるようにすることが重要
		職住共存とこれを支える都心の交流機能、文化発信機能及び品格あるまちなみの維持・形成をまちづくりの目標とした地域計画を定める。
		建物の連続性、高さ、路地等の空間の意味を確認していく作業が必要。
	● 既存ストックの活用	すべての地区が同じ空間的特性を備える必要はなく、むしろそれぞれの個性を大切に空間づくりを目指す必要がある(モザイク状の土地利用の想定)
		坪庭・裏庭など街区内部のアメニティ豊かな空間の継承
		● 魅力あるまちなみ景観の保全・再生
	● 魅力あるまちなみ景観の保全・再生	町家の特徴ある屋根、壁、窓、付属物(格子、柵、犬矢来等)、空間構成(坪庭、通り庭等)等の意匠や雰囲気継承
		既存町家と中高層建築物が全体として水平的な連続性を保つ
		今後建築される中高層建物(概ね20m以上)についても、中低層建築物(概ね20m以下)との調和に十分配慮
		4～5階程度以下への高さの誘導、色調・材質・形態などのデザイン要素の周辺のまちなみとの調和を目指したガイドラインの整備
	● 都心部の土地利用の基本的方向	建物の高さと道路幅及び前面幅とのバランスに配慮
		建物の前面が整った中低層中心のまちなみを継承
	● 自己責任にもとづくまちづくり	まちづくりの全体にかかわる将来像の決定に当たって、十分な市民参加の仕組みを整備し、まちづくりの将来像を示す。
		適用可能性の高い多様な制度・解決手法を提示することにより、将来像の円滑な実現を支援する。

町家型共同住宅設計ガイドブック(設計指針より)

1. まち街区システム	1-1 伝統的市街地の環境ストックに適應する	1) 従来からの街区環境秩序に沿う	① 敷地背面等の低層化
			② 庭の配置などへの配慮
			③ 歴史的資源・地域の共同施設への配慮
		2) 街区環境の問題解消に役立ち、あるいは改善に貢献する	① 共同建て替えや近隣との協調的建て替え
	1-2 在来からの地域社会になじみ、融合する	1) 計画段階から地域社会のメンバーとなる工夫を盛り込む	② 裏宅地との一体的整備
			③ 関係住民の参加の機会をつくる計画プロセス
			① 共同住宅入居者が地域社会に融け込めるような工夫
		2) 地域社会に融合する開放的な仕組みをもつ	② 計画当初段階からの近隣住民への説明会等
2. まち通りシステム	2-1 町並み景観の基本的な仕組みを継承する	1) 壁面線の連続性と陰影ゆたかなファサードをもつ	① 人々が自由に出入りできる公共的で開放的な空間(オートロックは避ける)
			② 居住者と地域社会の豊かなコミュニケーションを可能にする管理システム
			③ 表通りとの親近性又は開放性、うら通りの路地空間における安全性や親密性
		2) 町並みのもつスケール感になじむ	① 伝統的な町並みが伝えてきた外壁面の連続性の確保(1~3階まで)
			② 街区ブロック全体として、歩道状空地を取る場合は、その取り決めが優先されるべき
			③ 屋根底など陰影ゆたかなファサードをつくるデザイン上の創意工夫
	2-2 まち通りのにぎわいと安全性を確保する	1) 地上階における活動性を受け継ぐ	① 伝統的町家が建ち並ぶまち通りに沿っては、3階以上の階数を適宜セットバックすべき
			② 一定量の建物更新が進んでいるブロックでは、接道部分の平均的な建物高さを基準にするなど柔軟な考え方が必要
			③ 地上階のデザインに伝統的な京町家と同種のスケールとリズム感を与える
		2) 車と歩行者の共存を図る	① 通りのにぎわいや多様性のある景観の確保
			② 1階部分への店舗等の配置
			③ 立体路地の配置により上層階の住戸における開放性の確保
			① 大規模敷地における駐車施設の地下化
			② 近接地における共同駐車場の確保
			③ 地域ぐるみの歩車共存道路づくり(コミュニティ道路)
			④ 道路沿いの歩行スペースの確保
			⑤ アーケード型歩道の設置(1階部セットバックなど)
			⑥ 地域に開放された遊び場や広場の配置
			⑦ 店舗等の設置による道路側の歩行空間化

京町家再生プラン

まちづくりにかかわる課題	(1) 地域住民による主体的なまちづくりの促進	京町家が単体で残るだけでなく、地域全体で京町家が蓄積してきた暮らしや空間、まちづくりの文化を将来に継承発展していくことによって、まちに活力が生まれる。
		新しい建物を建てる場合にも、外観だけでなく建物の中で営まれる活動も京町家と調和するものを建てることで、他都市にない魅力的なまちを形成する。
		地域住民がそれぞれの地域に蓄積されてきた優れたものを発見し、共有し、更に伸ばしていくという主体的なまちづくり活動に取り組むことが必要。
		地域住民の主体的なまちづくり活動を支援していく仕組みとネットワークの整備が課題。
	(2) 京町家の価値を活かす町並み景観の形成	京町家の周辺が無秩序に高層化すると、その町並みだけでなく、地域住民によるまちづくりの活動や新たな担い手を引き寄せる魅力などの京町家が蓄積してきた様々な価値が失われる可能性が高い。
		地域住民の合意形成の下に、その地域で新たに建設される建物を京町家と調和するように規制・誘導する仕組みを整備する。
		京町家が蓄積してきた価値を活かしていく町並み景観の形成に向けた手法の整備が課題。
	(3) 地域の防災能力の向上	建物単位の防災能力を向上する。
		地域の防災組織活動の強化や消防水利の設置など地域の防災能力の向上が必要。
	(4) 京町家を継承・発展する新たな建築物の創造	京町家の価値を継承・発展していく新しい建築物を創造していく取り組みの誘導が必要。
		比較的大きな敷地の京町家の跡に建設される場合が多い共同住宅のあり方や、老朽化が進んでいる袋路内の整備は重要な課題。
	(5) 京町家の多様な活用の促進	社会の大きな転換点にある今日、多くの人にとって京町家が魅力ある存在となっており、新しい担い手が現れる可能性が高まっている。
		現代の需要に適合した暮らしや事業を支える器として京町家を多様に活用する幅広い仕組みの整備を支援する施策の充実が課題。