

「京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会」

提言の骨子（たたき台）

1 職住共存地区について

(1) 基本的な考え方

京都市では、平成10年4月、「職住共存地区整備ガイドプラン」を策定して、都心部のまちづくりを進めており、その一環として、元学区を対象にして、地域協働型地区計画の策定に取り組んでいる。

しかし、地域協働型地区計画は、その策定までには相当の時間を要することから、近年のまちなみの変容のスピードには合わない面もある。そこで今後、これまでの取組を更に強化し、調和を基調とした都心部のまちなみを保全・再生するために、職住共存地区の目指すべきまちなみの目標像を明らかにし、その実現に向けた政策を検討・実施すべきである。

(2) まちなみの目標像

京町家やそこに育まれた生活文化、或いは数多くの文化財を地域の個性として大切に継承する。一方で、新たな建築物は、地域の個性や周辺を意識しながら、中低層中心の良質な建築物として更新していく。その結果として、都心としてのにぎわいを維持しつつ、将来に亘っても持続可能なまちなみの形成を目指すべきである。

(3) 検討・実施すべき主な政策

目標像の実現に向けて、当面取り組むべき、或いは長期的な視野に立った政策として、具体的には以下について検討・実施すべきである。

（◎：当面取り組むべき政策
○：長期的な視野に立った政策）

（地域の個性を大切に継承するために）

- ◎① 元学区を中心とした市民の自主的なまちづくり活動をより積極的に支援しつつ、地域協働型地区計画の策定や京町家の適切な改修促進など、「職住共存地区整備ガイドプラン」や「京町家再生プラン」に基づく取組を今後とも強化・継続させる。
また、地区計画策定に取り組む際は、街区内部の空地構造を積極的に評価し、都市空間の居住性と歴史的環境を継承することに留意すべきである。
- ② 京町家を京都の個性として継承していくためには、その再生を目的とした法定外目的税の導入を含めて、その財源の確保に向けた検討を行う。
- ③ 防災面に対する十分な配慮を前提としつつ、京町家に継続して住まい、活用していく、或いは新たに良質な木造建築を建築することを可能にする仕組を検討する。
- ④ 文化財の周辺について、更に規制を上乘せすることについても、引き続き検討していく。

- ⑤ 環境負荷の少ないまちづくりを目指して、屋上緑化を含む都市緑化の推進を検討する。

(中低層中心の良質な建築物として更新させるために)

- ◎① 建築物の高さについては、これまでどおり31mを上限とする。但し、20mを超えるような高度利用に対しては、一定の基準を設けるなど、周辺環境への配慮を義務付けることとする。
- ◎② 都心としてのにぎわいを継承していくことを目的として、特別用途地区の指定などにより、低層部分には積極的に店舗や事務所を誘導することとする。そのため、住居専用の共同住宅に限り、容積率を300%程度に引き下げる。
- ◎③ 京町家が形成してきた趣ある景観を、将来に亘って継承していくため、美観地区の指定を行う。
- ◎④ 間口が狭く奥行きが長い敷地形状の特性を踏まえ、セットバックによる斜線規制の緩和を見直すことで、できるだけ、通り景観の連続性を継承していく。
- ⑤ それぞれの地域にとって望ましい更新を実現させるために、一定規模以上の建築行為を対象に、地域の思いが伝わるような仕組みを検討する。

(4) 政策実施にあたっての留意点

それぞれの政策を実施するにあたっては、地域に対する説明責任を十分に果たしていく必要がある。そのためには、住民の理解を得るための十分な取組と、次のような配慮が不可欠である。

- ① 現に存在する建築物のうち、新たな規制内容に合わないものについては、そこに住まう住民が、建て替え後も住み続けられるような配慮をすること。
- ② 周辺環境への配慮がなされており、20mを超える高さが認められるという基準については、できるだけ、客観的かつ数値的に明示すること。

また、長期的な視野に立った政策についても、自治立法権の拡大など、昨今の社会状況の変化を前向きに捉えて、地域と共に、その実現に向けた検討を深めていく必要がある。

2 その他の都心部について

- (1) 政策内容の具体化にあたっては、職住共存地区に隣接する幹線道路沿道地区(田の字地区、指定容積率700%)についても、そのあり方を踏まえつつ、整合のとれた適用がなされるよう検討する必要がある。
- (2) 再生を図るべき地域全般(幹線道路沿道地区と職住共存地区を除く)についても、望ましい土地利用のあり方を検討する必要がある。