京都らしい住宅の観点と施策のポイント＜参考資料＞

京都らしい住宅の観点	参考資料	頁
景観	資料１：町家調査結果概要	２
	資料２：都心部における住まいや近隣の環境に対する満足度	３
	資料３：京町家再生賃貸制度	４
	資料４：京町家まちづくりファンド	５
	資料５：郊外部における住まいや近隣の環境に対する満足度	７
	資料６：郊外住宅地の様子	８
	資料７：京都市景観計画基本方針	９
	資料８：建築協定，景観協定	１１
	資料９：環境モデル都市の提案における取組概要	１３
環境	資料１０：「200 年住宅」等の良質ストック形成の動き	１６
	資料１１：京都市内産材木材供給事業	２１
	資料１２：京の山杣人（そまびと）工房事業	２２
	資料１３：「みやこ杣木（そまぎ）」認証制度	２３
	資料１４：「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議の概要	２４
	資料１５：京都市木造住宅振興支援事業	２５
住まい方	資料１６：中京区明倫学区　鯉山町の取組	２７
	資料１７：世帯類型別世帯数，世帯主の年齢別世帯類型別世帯数の推移	２９
	資料１８：空家の増加	３１
	資料１９：都心部の長屋・町家にお住まいの方の居住意向等	３２
	資料２０：地区計画	３３
	資料２１：京都市地域コミュニティ活性化に関する懇話会の概要	３４
	資料２２：コーポラティブ住宅	３７
	資料２３：町家型共同住宅	３８

【京都らしい住宅の観点～景観～参考資料】

資料１：町家調査結果概要

（「京町家まちづくり調査　調査報告書」平成 16 年３月　京都市都市計画局）

１　調査方法

・外観調査及びアンケート調査

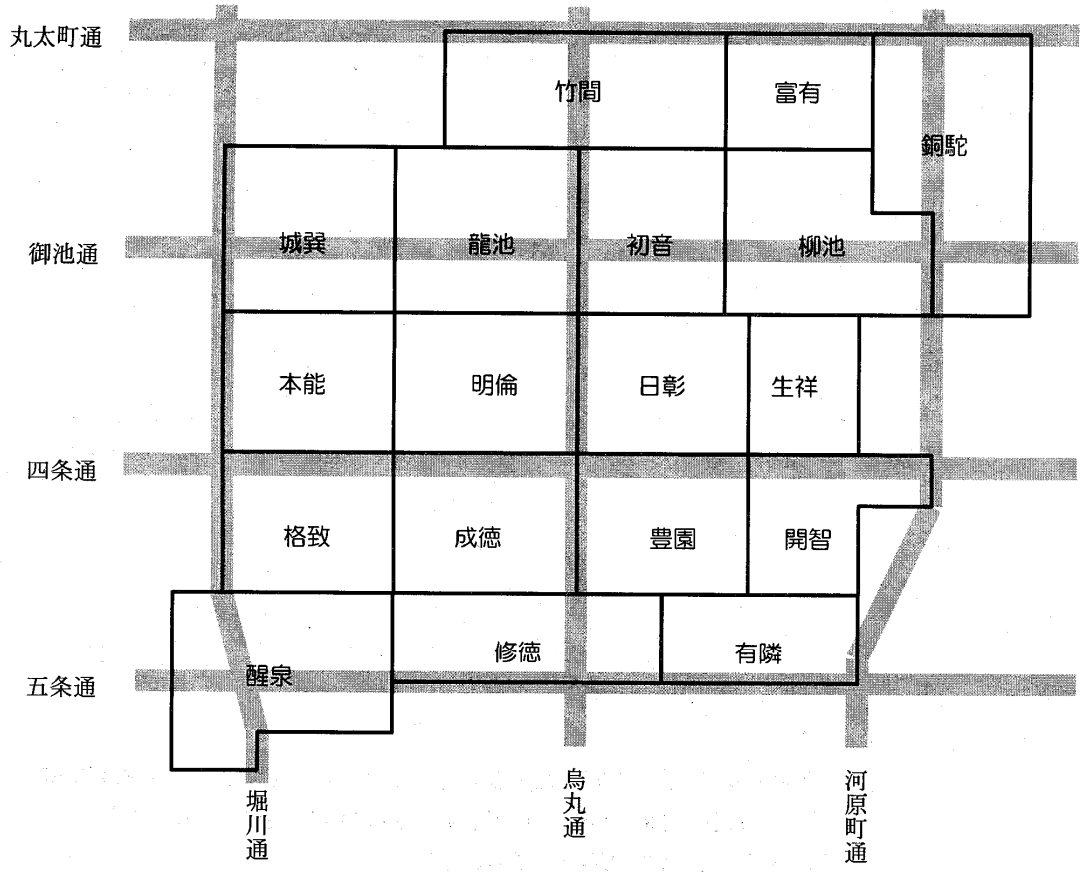
２　調査結果概要

・田の字及び職住共存地区を含む 18 元学区において，平成 16 年３月現在で 5,992 軒の京町家が残存していることが確認されている。

・この数字は，平成７年度及び８年度に実施された市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」の結果と比べて，927 軒少ない数となっている。

・町家消滅後の土地利用については，一般住宅が 42.7%と最も多く，次いで屋外駐車場の 16.4%，共同住宅の 13.3%，オフィス・商業ビルの 11.1%という調査結果が得られている。

【調査対象地区】



資料２：都心部における住まいや近隣の環境に対する満足度

（今後の京都市における住宅政策方針の策定に関する調査「まちなか住まいのアンケート調査結果」）

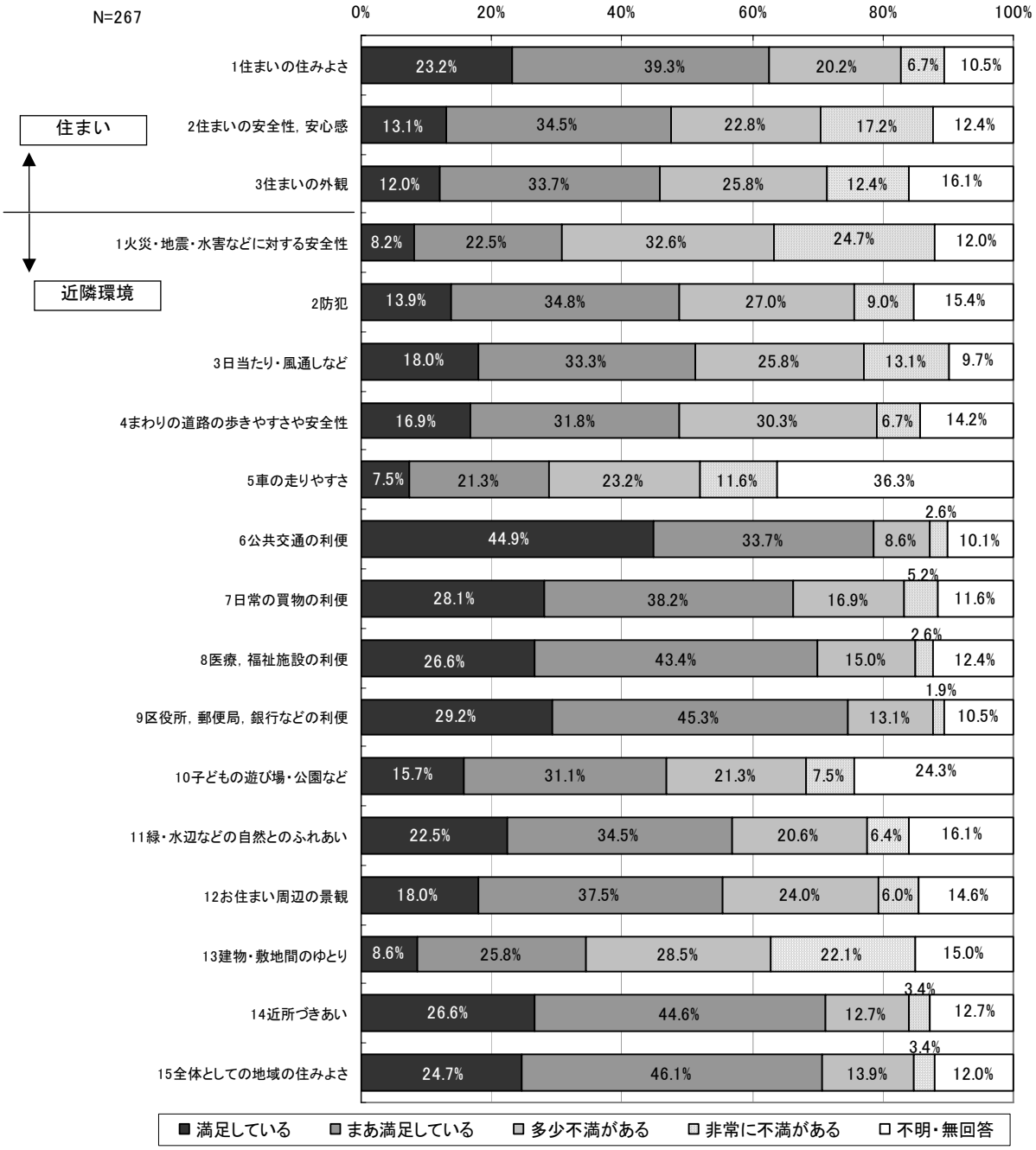
1　調査概要

・今回の調査対象は，東山区の袋路に面した町家や長屋の 1,044 戸から，空き家 231 戸と建替え中や作業場等として利用されている 213 戸を除いた 600 戸を調査対象とした。

袋路に面した町家や長屋			
	空き家	建替え中・別の用途として利用	調査対象
1,044 戸	231 戸	213 戸	600 戸

回収戸数	回収率
267 戸	44.5%

2　住まいや近隣の環境に対する満足度



資料３：京町家再生賃貸制度

○御所東団地の取組事例

【概要】

１　計画概要

延床面積：１ 戸当り延床面積は約 50 ㎡（1F 約 30 ㎡，2F 約 20 ㎡）

構造型式：木造２ 階建て，通抜け路地に面した長屋形式

住戸数：５ 軒（9 軒長屋のうちの５ 軒を改修）

２　事業の趣旨

京町家は，建築基準法施行以前の建物のため，通常は現行規定に準拠することが難しい既存不適格物件である。本件は，耐震，防火及びバリアフリーに関する性能向上に資する工事を補助対象としており，現況から性能を高めることで，大家及び居住者の安心感が高まることを目指したものである。

あわせて，京町家の賃貸住宅再生事例として周知することで，民間事業者による京町家の賃貸住宅経営及び改修工事の普及啓発を促進することを狙っている。

前面路地と再生長屋外観

（防火性を向上しながら，伝統的なファサードを再生）

1 階和室

資料４：京町家まちづくりファンド（パンフレット抜粋）

助成対象

京町家（京都市内において戦前に建てられた木造建築物）の改修工事で、 以下のいずれかを目的とした取組。ただし、 既に、 当該工事に着手されたものや外観修理に関わる他の公的支援制度（文化財保護法による制度や京都市による景観整備補助制度など）の助成対象となるものは対象外となります。

①改変された京町家の外観を伝統的意匠に修復・復元する。
- 京町家の外観を修復・復元することにより、 良好なまちなみ景観の形成を目指すもの
- 景観重要建造物に指定される可能性があるもの
- 看板建築を元の姿に修復するもの

②まちなみ景観の向上のために近隣と協議して複数軒を修景する。
- 連続した中小京町家の外観部分の改修を行うことで、 良好な通り景観の形成や地域まちづくり活動の展開を目指すもの
- 向こう三軒両隣がまとまって、 設備機器の目隠しや開口部・看板などの意匠や材質の向上を図るもの及び通り庇を連続して修復するもの

③京町家を活用し、 文化発信や地域まちづくりの展開を目指す。
- 京町家を拠点として、 人と人のつながりや新たな京都の魅力づくりに取り組むことが計画されているもの
- 内部空間の用途に公開性や公共性が高く、 間取りや京町家特有の形態（通り庭・火袋など）を継承するもの

選定の方法

モデル事業の選定は、 京町家まちづくりファンド委員会において、 次の観点を重視して総合的に評価します。

①京町家の伝統的意匠に沿った改修が可能であること。
②現在の生活様式や店舗活用に適した改修を行うことにより、 将来的に中小規模の京町家の改修計画のモデルとなること。
③景観重要建造物等の隣接地など、 地域景観・地域まちづくりへの影響が大きく、 市民の町家に対する意識向上の効果が期待できること。
④事業主の地域景観・地域まちづくりへの意欲が高く、 将来にわたり助成物件の維持・活用が期待できること。

- 提出された応募用紙や改修計画図面等により、 京町家まちづくりファンド委員会で審査を行います。
- 審査の過程で、 現地調査やヒアリングを行う場合があります。
- 審査の結果により、 選定の条件として、 改修計画の部分的な変更を求める場合があります。

取組への助成について

選定された取組には、 次の内容で助成します。

・取組1件に対して、 助成対象工事費用の1/2、 上限500万円の範囲内で助成を行います。
（主に外観を対象とした助成です）

・交付申請書に基づき助成金の交付予定額を決定し、文書でお知らせします。このため、交付決定の後でなければ、工事に着手することはできません。

・助成金の交付は工事完了後とします。

応募の条件

応募に際しては、 次の条件をすべて満たしていただくことが必要です。

・土地建物の所有者以外の方が応募される場合は、 工事について所有者の同意が得られること。

・京町家まちづくりファンド事業の目的に沿って、 適切に助成対象建築物を維持管理していただけること。

・助成対象工事終了後も引き続き，京町家まちづくりファンド事業の普及活動や京町家保全再生の取組に積極的に協力していただけること。

・助成対象建築物の写真、 名称、 所在地、 改修工事の概要、 活用計画の概要等の公表に同意していただけること。

・京町家の改修工事で、 以下の期日までに着工されるもの。

第1期：平成21年3月31日まで

第2期：平成21年9月30日まで

※対象とする京町家とは、 京都市内において戦前に建てられた木造瓦葺の建物です。
（右図を参照してください。）
京町家に付属した土蔵なども含みます。

総二階

中二階

三階建て

平屋

仕舞屋

塀付

看板建築

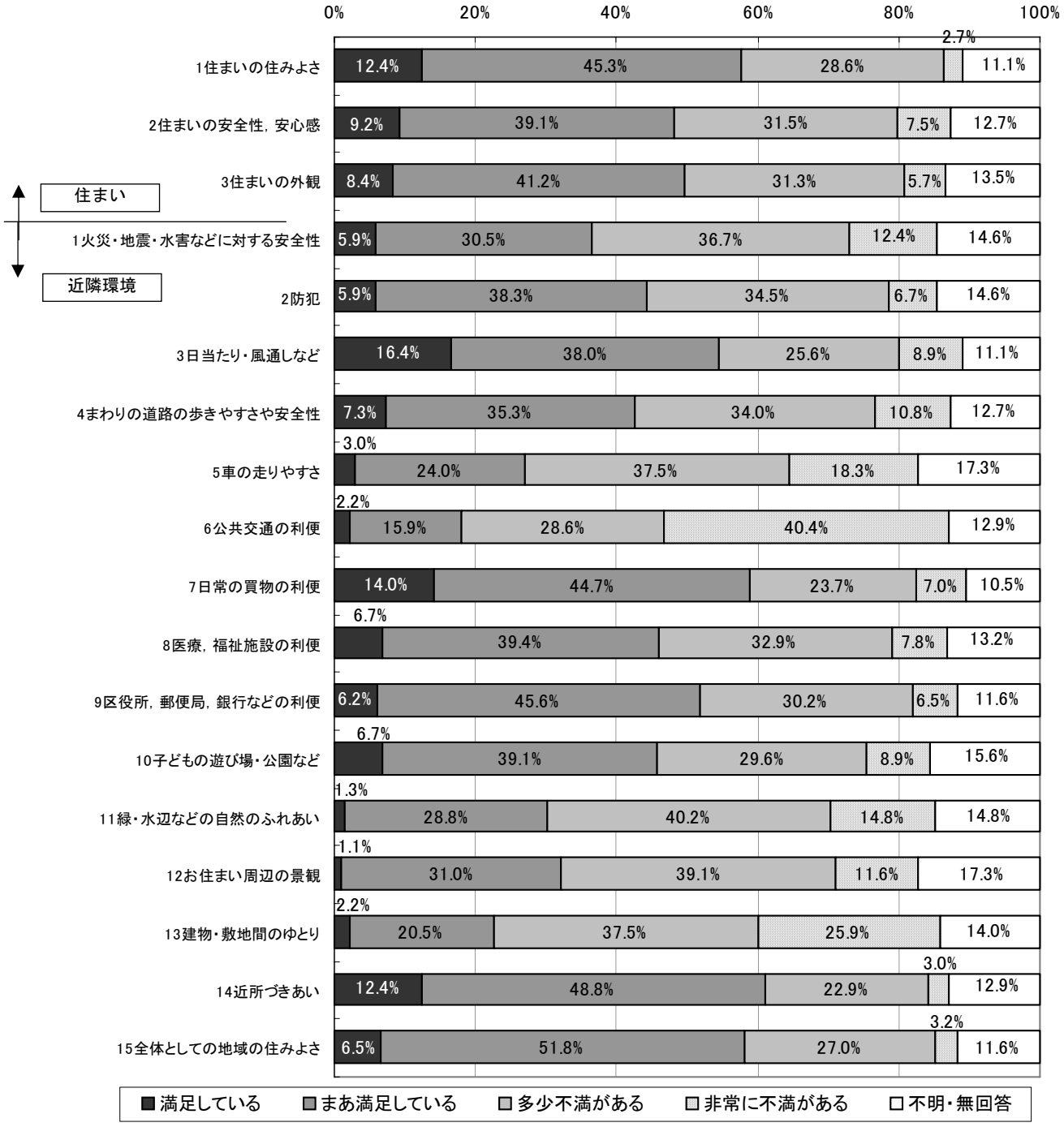
資料５：郊外部における住まいや近隣の環境に対する満足度（昨年度戸建住宅調査結果）

（今後の京都市における住宅政策方針の策定に関する調査「戸建住宅住まいのアンケート調査結果」）

1　調査の対象住宅及び回収状況

・今回の調査対象範囲（山科区の昭和４０年代頃に開発分譲された戸建住宅地）にある住宅 858 戸から，空き家 66 戸と建替え中や作業場等として利用されている 14 戸を除いた 778 戸を調査対象とした。

調査対象内住宅数	空き家	建替え中・別の用途として利用	調査対象戸数	回収戸数	回収率
858 戸	66 戸	14 戸	778 戸	371 戸	47.7%



資料６：郊外住宅地の様子

【山科】

・住宅が密集して建ち並び，個々の宅地が狭く，また，前面道路が 4m未満のものもある

【羽束師】

・農地転用によるミニ開発により，基盤が脆弱な住宅地が広がりつつある。

【桂坂】

・基盤も十分に整い，ゆとりある敷地で，良質な住環境を維持している。

資料７：京都市景観計画基本方針

第１章　全体計画

第１　基本方針

１　時を超え光り輝く京都の景観づくりの推進

山紫水明と称えられる豊かな自然と１２００年の悠久の歴史に育まれた歴史都市・京都の美しい景観は，京都市民のみならずわが国国民の共有財産であり，世界の宝である。先人達のたゆまぬ努力で守り，育てられてきたこの美しい京都の景観を，未来の世代に継承することは，現代に生きる私たち一人ひとりの使命であり責務である。

このことを踏まえれば，京都特有の風土や伝統文化と無関係に変容し続けている京都の景観の現状は，決して容認されるべきものではない。

わが国において人口減少社会が現実のものとなった今，それぞれの都市がその個性を発揮し，都市としての魅力を競い合う時代を迎えた。京都の個性や魅力の源泉は，歴史や文化であり，そしてそれらを表象する美しい景観である。この優れた京都の景観を「守り」「育て」「創り」そしてこれを「活かして」いくことにより，わが国を代表する「京都ブランド」をより確固たるものにし，都市の品格と魅力といった付加価値を高めていかなければならない。

５０年後，１００年後も京都が京都であり続けるため，京都市基本構想に示す「保全・再生・創造」を基本とし，以下の景観形成に関する基本的な考え方の下，時を超え光り輝く京都の景観づくりを推進していく。

⑴　“盆地景”を基本に自然と共生する景観形成

盆地景を基本とする自然景観の保全とともに，緑景・水景等の自然的景観の連なりを基調とし，積極的な緑化等により，自然と共生する都市環境を創出することを基本とする。

⑵　伝統文化の継承と新たな創造との調和を基調とする景観形成

歴史的景観の保全・再生とともに，創造的視点を加えた，新たな時代を代表する優れた景観の創出を図り，これらが調和する都市イメージを具現化することを基本とする。

⑶　“京都らしさ”を活かした個性ある多様な空間から構成される景観形成

日常の暮らしや生業から醸し出される京都らしさを活かした個性ある多様な空間を創出するとともに，これらが連続し，重なり合うことによっても，京都らしさを感じさせる都市空間を創出することを基本とする。

⑷　都市の活力を生み出す景観形成

京都に付加価値をもたらし，居住者や来訪者の増加，優れた人材の集積，地場産業・観光産業・知識産業等への投資の増大につなげることにより，都市の活力の維持・向上の源となることを基本とする。

⑸　行政，市民，事業者等のパートナーシップによる景観形成

景観形成にあたり“公共の財産”としての景観に対する意識の醸成や共同体における価値観の共有を促進するとともに，景観形成への参加・協力により，市民，事業者，行政等のあらゆる主体が，京都の景観の価値をあらためて認識し，それぞれの役割を踏まえた一

体となって取り組むことを基本とする。

２　市民等の自発的な活動や協働による良好な景観形成の推進

景観は，都市の様々な営みの「現れ」であり，市民をはじめとするあらゆる主体が参加・協力・協働しなければ，優れた景観を形成することはできない。

そのため，京都市は，市民，事業者の自発的・主体的な取組と協働を促進し，財団法人京都市景観・まちづくりセンターと密接な連携を図るとともに，景観法に基づく景観整備機構の制度を積極的に活用する。

３　総合的な景観形成の推進

京都市は，景観に影響を及ぼす背景となる社会経済情勢の動向を踏まえ，文化，住宅，産業，観光，交通，教育，福祉等の各種政策の連携を図り，総合的な景観形成の取組を行う。

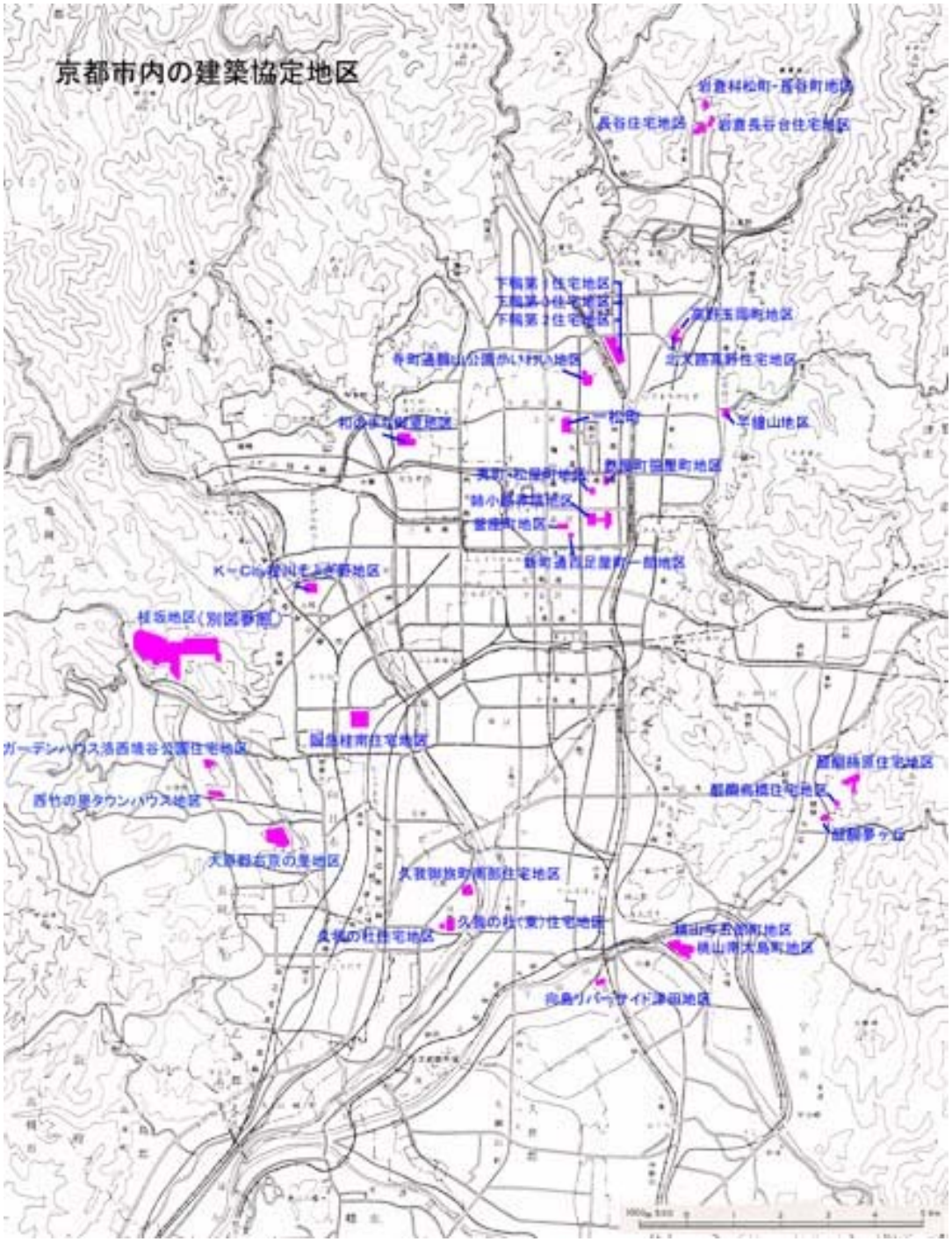
４　進化する景観政策

京都市は，絶えず景観政策の進化を図るため，社会経済情勢の変化を勘案しつつ，都市計画および条例等の施行の状況について検討を加え，必要があると認めるときは，その結果に基づいて所要の措置を講じるものとする。

資料８：建築協定，景観協定

■建築協定（建築基準法）

- 地域固有の住環境の保全や商店街の利便等を図るために，地区住民が地区独自の建築制限を申し合せ，市長の認可を得て協定する制度
- 建築物の敷地，位置，構造，用途，形態，意匠及び建築設備等を定める
- 建築物の意匠として，建築物の色，屋根の形状等を定めることができ，統一感に配慮したまちなみの形成が可能
- 協定には有効期限を定めなければならない。期限を過ぎた場合，住民の合意が必要である
- 地区数：７０地区，地区面積：１２９．２ha



■景観協定（景観法）

・景観計画区域内の一団の土地を対象として，土地の所有者等の合意によって良好な景観の形成に関する協定を締結するもの

・建築協定や緑地協定で定められる事項に加え，工作物や，屋外広告物，農用地に関する事項等，景観に関する多様な要素について一体的に定めることができる

・良好な景観の形成のために必要な事項として，例えばショーウィンドウの照明時間やまちの清掃等のソフト面の事柄を一体的に定めることができるのが大きな特徴

・景観協定を結ぶには，協定を結ぼうとする区域内の土地の所有者等の全員の合意が必要であり，かつ，景観行政団体の長（京都市の場合，京都市長）の認可を受ける必要がある

・今のところ京都市では，協定地区はない

＜景観協定に定められる事項＞

- 建物の形態意匠，敷地，位置，規模，構造，用途，建築設備に関する基準
- 工作物の位置，規模，構造，用途，形態意匠に関する基準
- 樹林地，草地等などの保全
- 屋外広告物の表示や設置に関する基準
- 農用地の保全，利用に関する事項
- 良好な景観の形成のために必要な事項
- 協定の有効期間（必須）
- 協定に違反した場合の措置（必須）

資料９：環境モデル都市の提案における取組概要

「緑・住まい・まちづくり」に関する事項

① 取組方針

１ 地域全体で景観と低炭素両面で良好な，魅力ある建築物ストックの形成を図っていく。

・「新景観政策」を京都のまちづくりの基本に，京都の財産である景観を，良好な状態に保全・再生し，未来の世代に継承する。

・家庭部門・業務部門の大幅なエネルギー削減に向け，地域全体で建築物の断熱性能及び冷暖房効率の向上を図る。

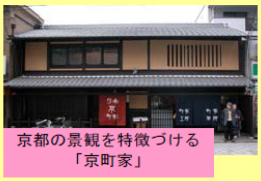
２ 「保全・再生・創造」の土地利用方針に応じた低炭素型まちづくりを行う。

（１）北部の「保全」：市域面積の3/4 を占める森林の保全・整備と活用（森林吸収源，木材・間伐材等の利用，木質バイオマスエネルギー）

（２）中心部の「再生」：景観・低炭素ハイブリッド型住宅（平成の京町家），市内産木材の利用

（３）南部の「創造」：高度集積地区，横大路地域などモデル地区での地域分散型エネルギーシステムや，高規格公共交通システムの導入など低炭素型地域開発

② 5 年以内に具体化する予定の取組に関する事項

取組の内容・場所	主体・時期	削減の見込み・フォローアップの方法
(1)景観とマッチした省エネ建築物の普及 ■シンボルプロジェクト 「景観と低炭素が創る品格ある京のまちづくり」 ～低炭素ストックづくり～ ○展開する取組 １ 建築物の基準の策定 ・景観（新景観基準に適合）と省エネに関する建築物の京都基準を策定する。 ・基準を満たす建築物に認定マークの付与，優遇措置を講じる。 ２ 景観・低炭素ハイブリッド型住宅（「平成の京町家」）のモデル建築 ・京町家の知恵と最先端の技術の融合により低炭素化を実現し，かつ京都の景観にマッチした「景観・低炭素ハイブリッド型住宅」（「平成の京町家」）の建築（新築及び既築の改修）を事業者との連携により事業化する。 ○実施主体・時期：市・事業者（平成 21 年度～） ○削減見込み：12 万 t -CO_2（2013 年時点での効果を算定）  京都の景観を特徴づける「京町家」		
(2)豊かな森林資源の活用 ・市内の森林整備(企業の環境貢献活動も活用)の促進 ・京都モデルフォレスト運動の推進 ・市内産木材の利用促進 など	☆市・事業者 ★NPO・市 ★市・事業者	○市内産木材活用量等
(3)水や緑，風の道を活かし，自然と共生するまちづくり ・良好な水循環に向けた取組の推進，駐車場の芝生化，街路樹に被われた「道路の森」づくり，「平成の坪庭」づくり等都市緑化，森林保全・整備の推進 など	★市	○緑被率等
(4)モデル地区における低炭素型まちづくり ・高度集積地区，横大路地域における，公共交通重視，省エネ型建築物，新エネルギーの率先導入	▽市	○今後策定する実施計画において検討

③ 課題

○(1)(2)住宅建築への市内産木材利用や省エネ改修については，利用者（施主）のコストを軽減する方策として国等による税制優遇等の制度整備が必要である。

京都市環境モデル都市行動計画素案（景観と低炭素が調和したまちづくり抜粋）

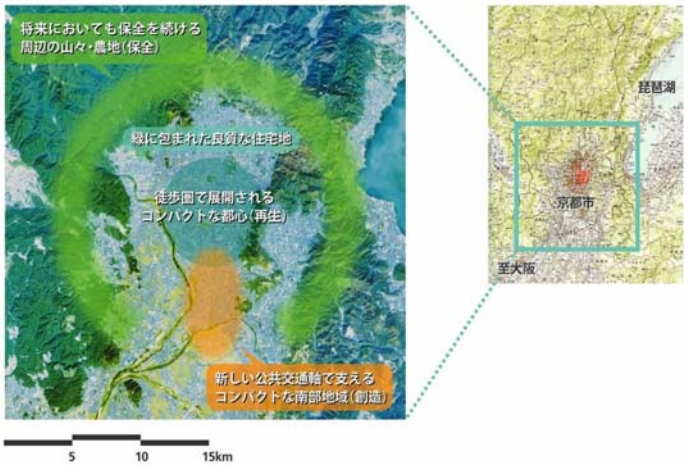
２－２　景観と低炭素が調和したまちづくり

２－２－①　取組方針

京都市は，欧米の都市とは異なり，温暖で多湿な気候に加え，里山とその後背に位置する豊かな森林に囲まれるという立地条件を京都人の知恵により活かし，自然と共生する「木の文化」を育んできた。

この豊かな森林をはじめとする自然との共生により育んできた「木の文化」が実現した景観は，世界的に地球温暖化対策が急務となっている今日，低炭素社会のひとつのあり方を表象する「低炭素景観」である。

京都市は，「木の文化」が実現してきた優れた景観を保全・創生する「新景観政策」を基本に，「木の文化」に由来する，「低炭素景観」の創造を目指し，「木の文化を大切にするまち・京都」戦略を進めるとともに，これまで，京都市においてまちづくりの基本としてきた，地域の個性や自然的・歴史的な条件を十分に考慮した「保全・再生・創造」に応じた低炭素型まちづくりを**「『木の文化を大切にするまち・京都』市民会議」**を中心に，市民，事業者との協働により策定・実現する。



(1)　景観との調和を目指した低炭素建築物の普及

a　良好な景観と低炭素を目指した基準（ＣＡＳＢＥＥ京都）の策定と認証制度の創設

景観への配慮や低炭素への取組に対する評価を重視した「ＣＡＳＢＥＥ京都」を策定し，その基準を核とした「低炭素景観建築物認証制度」を創設するとともに，表示による啓発や優遇措置の検討など普及拡大に向けた取組を検討する。

b　低炭素への転換を支援するアドバイザー制度の創設

既存の建築物（住宅系）の改修に際して，断熱性能の向上や最新機器の導入などにより，低炭素建築物への転換を進めるために「省エネ住まいアドバイザー」の育成・派遣を行う「省エネ住まいアドバイザー制度」を創設する。

c　「低炭素景観ハイブリッド型住宅（平成の京町家）」の開発とモデル実施

「木の文化」に培われてきた技術と最新技術との融合により，良好な景観との調和を目指した低炭素建築物を良好なストックとして普及させるために「低炭素景観ハイブリッド型住宅（平成の京町家）」を「低炭素景観建築物」のモデルとして開発し，民間事業者との連携により建設する。

(2)　市内産木材を活用した率先的推進

a　市内産木材の利用を促進する「京の山杣人（そまびと）工房」,「みやこ杣木（そまぎ）」事業の推進

市内産木材の利用促進を推進することは，地産地消として，林業振興の観点からだけではなく，二酸化炭素の蓄積や二酸化炭素の吸収源である森林整備に大きく貢献するとともに，輸送に伴い発生する二酸化炭素の削減効果も期待できる。

そこで，「京の山杣人工房」事業により京都市内に 11 か所設置したモデル工房を窓口とした情報発信や，リフォームに際して一部材料を市内産木材で提供するなどの取組により消費者による市内産木材の利用促進を図るとともに,「みやこ杣木認証制度」による市内産木材の独自表示制度を進め，消費者に加えて工務店などの事業者への利用促進を図る。

b　公共施設の木造化の率先的推進

公共施設での木造化の率先的推進について，利用基準の整備などに取り組み，市内産木材の利用促進を目指すとともに，公共建築物での利用の拡大により，民間建築物における市内産木材の利用促進を誘導する。

c　間伐材のガードレール等への活用

ガードレール，防護柵等の道路付属物に市内産木材の間伐材を活用することにより，良好な都市道路景観の形成を図るとともに，間伐材利用に伴い発生する間伐作業による森林整備の促進を図る。

d　市内の森林整備の促進

上記の各種施策の実施に伴って市内産木材の需要や間伐材の利活用等が拡大されることから，森林の保全・整備を計画的，積極的に進める。

(3)　研究開発型企業の集積を目指す南部開発地域での低炭素型モデル地区の形成

21 世紀の京都の新たな活力を担う，創造のまちづくりを目指す南部開発地域（高度集積地区や横大路地域等）をモデル地区として，高規格バスの運行を目指すとともに，地域分散型エネルギーシステムの導入を検討するなど，まちづくりに沿った新たな技術や取組による低炭素型地域開発を推進する。

(4)　市内中心部での緑の創造

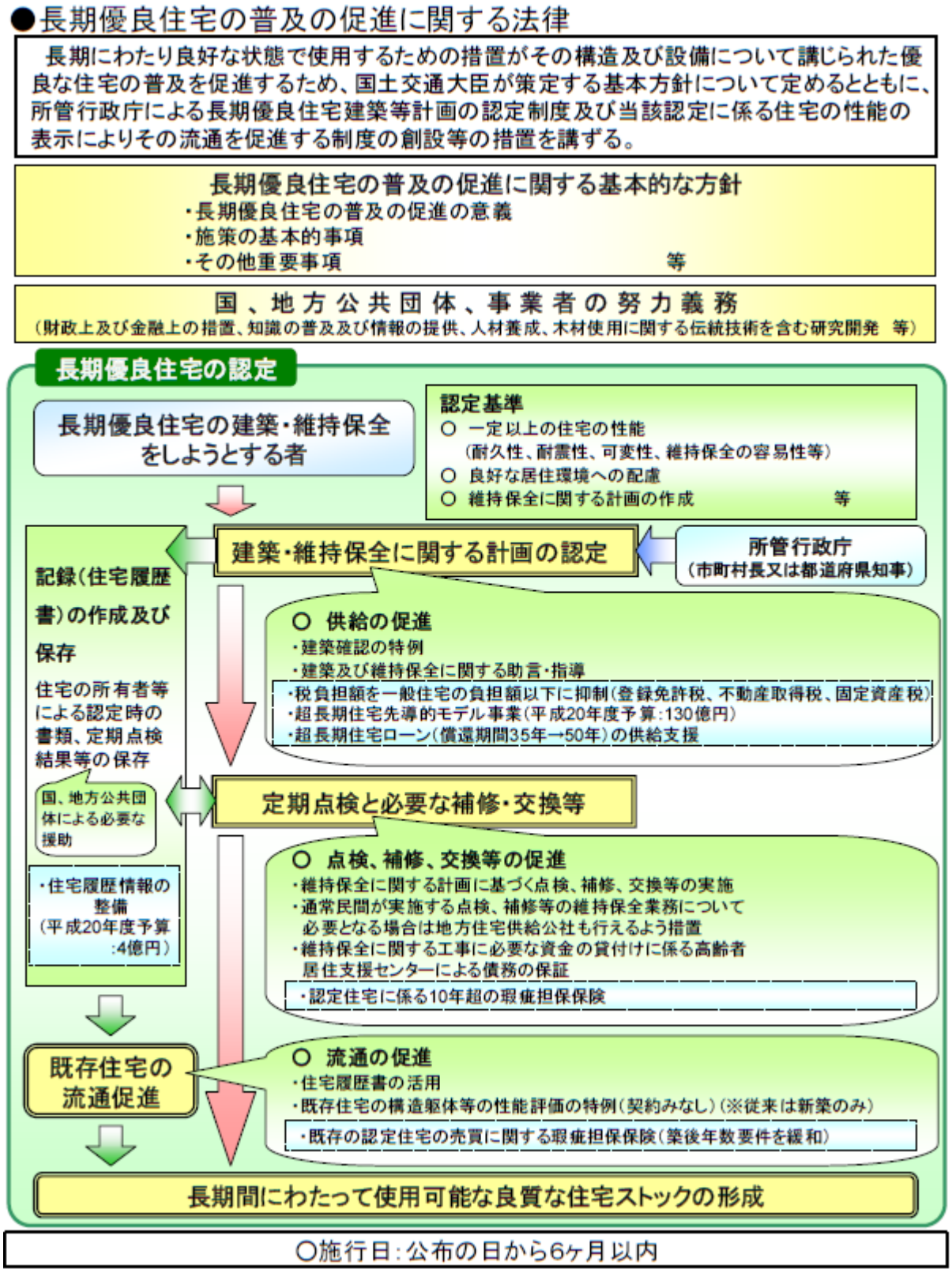
a　「平成の坪庭づくり」の推進

ヒートアイランド現象をはじめとする都市環境の悪化に対処するために，従前の生け垣緑化や建築物の屋上・壁面緑化助成に加え，道路に面する敷地や駐車場などの緑化を新たに助成する。

【京都らしい住宅の観点～環境～】

資料１０：「200 年住宅」等の良質ストック形成の動き（国土交通省「200 年住宅」参考）

〇国土交通省の動き

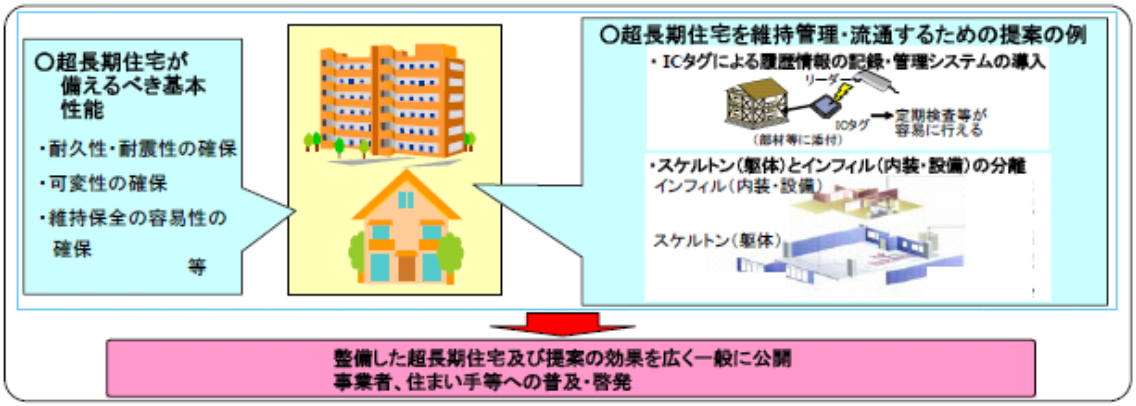


住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組　H20年度予算案

住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組を推進するため、住宅の建設、維持管理、流通、資金調達等の各段階において総合的な施策を実施

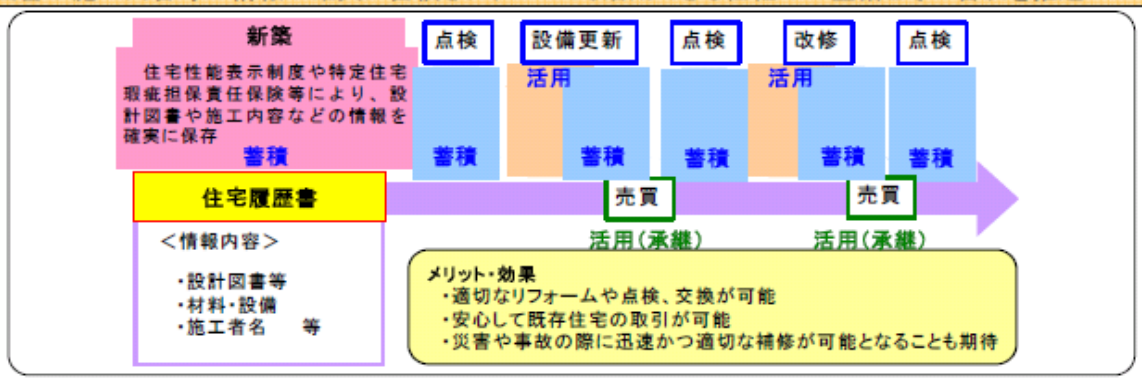
【超長期住宅先導的モデル事業の創設（国費１３０億円）】

超長期住宅の普及・推進のため、先導的な材料・技術・システム等が導入されるなどの超長期住宅にふさわしい提案を有し、超長期住宅の普及啓発に寄与するモデル事業、超長期住宅に関する評価・広報、超長期住宅実現のための技術基盤強化に対して助成を行う。



【住宅履歴情報の整備（国費４億円）】

円滑な住宅流通や計画的な維持管理等を可能とするため、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及を推進



【その他】

・超長期住宅に対応した住宅ローンの開発　　等

長期優良住宅の認定要件について（検討中）

【構造躯体の耐久性】

・数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

（措置のイメージ）
計画的な維持管理が実施される条件のもとで、構造躯体（柱、はり、壁などで構造耐力上主要な部分）について必要な耐久性を確保する。
・鉄筋コンクリート造の場合：コンクリートの水セメント比を低く、かぶり厚さを確保、外壁仕上げの工夫等
・木造の場合：柱、壁、土台等に耐久性のある材や防腐・防蟻処理等を施した材を利用、外壁の通気、床下換気等

【構造躯体の耐震性】

・大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることによって使用を継続できること

（措置のイメージ）
長期間において遭遇する地震に対し、致命的な損傷（倒壊等）をしないだけでなく、より高い損傷防止性能を確保する。

【内装・設備の維持管理の容易性】

・構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること

（措置のイメージ）
共用配管の維持管理について、構造躯体や仕上げ材に影響を及ぼすことなく、かつ、専用部に立ち入ることなく、点検、清掃、補修ができるよう、共用配管の配置を工夫し、点検口等を設ける。
共用排水管の更新時に、いわゆる道連れ工事を減らし、常時利用を確保したままの更新が可能となる措置を講じる。

【変化に対応できる空間の確保】

・居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること

（措置のイメージ）
一定程度の間取り変更が可能となるよう、専用の設備配管や配線用のスペース、居室の天井高を確保できるよう、躯体天井高（構造躯体等に挟まれた高さ方向の内法寸法）を一定以上確保する。

【長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能】

① 必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること

② 将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること

（省エネルギー措置のイメージ）
政策的に誘導すべき省エネルギー性能水準（省エネルギー法において求める措置）に適合する。
（バリアフリー化措置のイメージ）
移動等に伴う転倒、転落等の防止や車いす使用による住戸への出入りを可能とする基本的な措置を講じる。

【住環境への配慮】

・住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること

【計画的な維持管理】

・建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画の策定され、点検等の履歴が蓄積されること等

（措置のイメージ）
適切な維持管理計画を策定する。建築段階、維持管理段階における設計図書や点検・補修記録等の住宅履歴情報を保存する。

住宅の長寿命化の取組のイメージ（木造戸建住宅）

構造躯体の耐久性

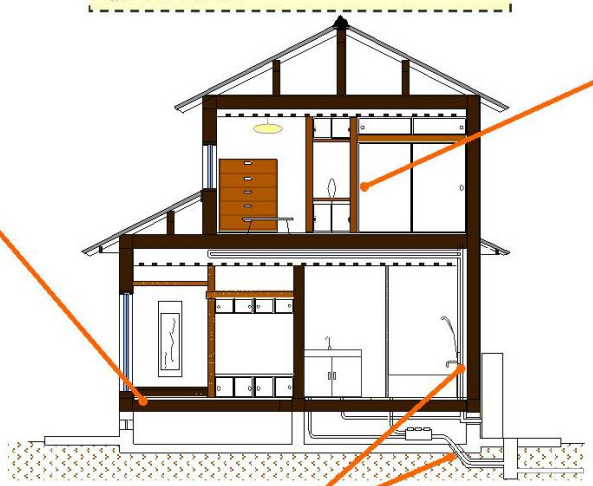
数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

（措置の例）

○木材が腐らない又はシロアリに食べられないように措置を講じること

構造躯体の耐震性

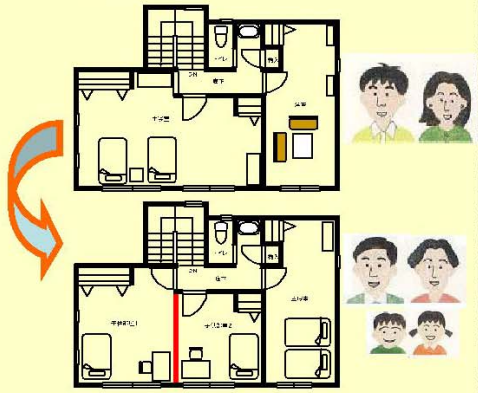
大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることにより使用を継続できること



変化に対応できる空間の確保

居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること

（間取り変更のイメージ）



長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能

①必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること

② 将来のバリアフリー改修に対応できるよう必要なスペースを確保

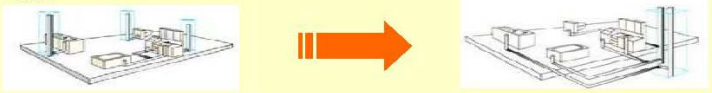
内装・設備の維持管理の容易性

躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること

（措置の例）

○設備配管等の維持管理が容易な、さや管工法の導入

○配管点検口の設置　など



計画的な維持管理

・定期的な点検・補修等に関する計画が策定され、点検等の履歴が蓄積されること等

＜記録される情報内容＞

・設計図書等
・材料・設備
・施工者名
・点検、補修、リフォームの実施時期・内容等

住環境への配慮

・住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること

住宅の長寿命化の取組のイメージ（ＲＣ造共同住宅）

構造躯体の耐久性

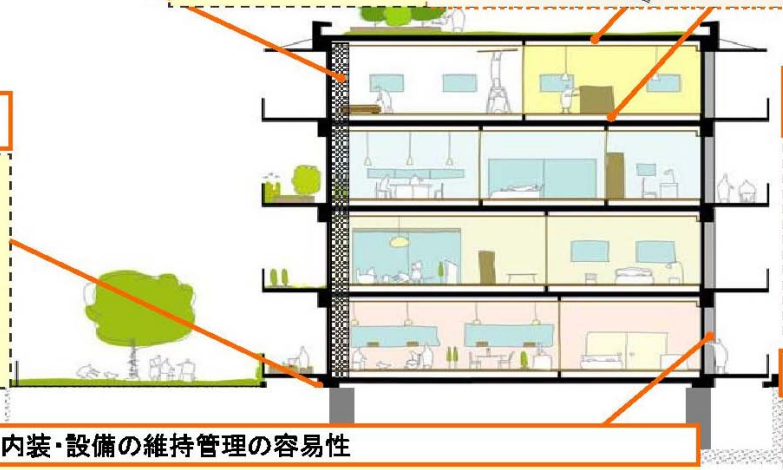
・数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

（措置の例）
○ 鉄筋が錆びないように措置を講じること

変化に対応できる空間の確保

・居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること

（間取りの変更のイメージ）



構造躯体の耐震性

・大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることによって使用を継続できること

（措置の例）
○ 地震力に対して強い構造とするか、地震力を弱める工夫をすること

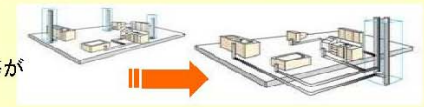
長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能

① 必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
② 将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースを確保

内装・設備の維持管理の容易性

・構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること

（措置の例）
○ 専用、共用の配管の点検・交換等が容易に行えること（点検等が構造躯体の仕上げに影響を及ぼすことなく実施できること等）



計画的な維持管理

・定期的な点検・補修等に関する計画が策定され、点検等の履歴が蓄積されること等
＜記録される情報内容＞
・設計図書等
・材料・設備
・施工者名
・点検、補修、リフォームの実施時期・内容
等

住環境への配慮

・住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること

資料１１：京都市内産木材供給事業（京都市林業振興課 HP より）

・住宅・店舗のリフォームを行う際，北山丸太製品をはじめとする環境に優しい市内産木材製品を提供する事業

事業の概要（平成19年度）

1 募集件数	約16件
2 募集期間	平成19年7月2日～平成19年7月31日まで
3 応募資格	京都市内にお住まいの方又は主たる事務所のある法人で，自らが所有する住宅又は店舗において，リフォームを行おうとする方（市内産木材の利用は一部でも可能です。）
4 提供条件	(ア) 提供された市内産木材を平成20年3月10日までに使用し，報告すること。 (イ) リフォームにおいて，一部でも北山丸太又はその加工製品を利用すること。北山丸太や面皮付き柱，面皮付き腰板，北山タルキの利用方法をご検討下さい (ウ) 提供された材でリフォーム後，5年以上利用すること。 (エ) 普及啓発のためのリフォーム写真等の利用の承諾
5 提供される材	(ア) 京都市域産材供給協会より提供される市内産の板，柱，北山丸太等の木材製品 (イ) リフォームに利用する木材製品で，25万円相当の材を上限として提供
6 応募に必要な書類	(ア) 京都市内産木材供給申請書 (イ) 市内産木材の供給に当たっての承諾書 (ウ) 改修計画図面（市内産木材の使用箇所及び北山丸太の仕様箇所を赤で示して下さい） (エ) 建築現場位置図（住宅地図等を使って，現地に伺えるようにつくって下さい。） (オ) 市内産木材注文書 なお，(ウ)(エ)については，様式は定めていません

平成18年度利用事例

耐震リフォームと北山杉を使ったエントランスの例

ヒノキー等材によるフローリング例

テナントビルのエントランスを木でリフォームした例

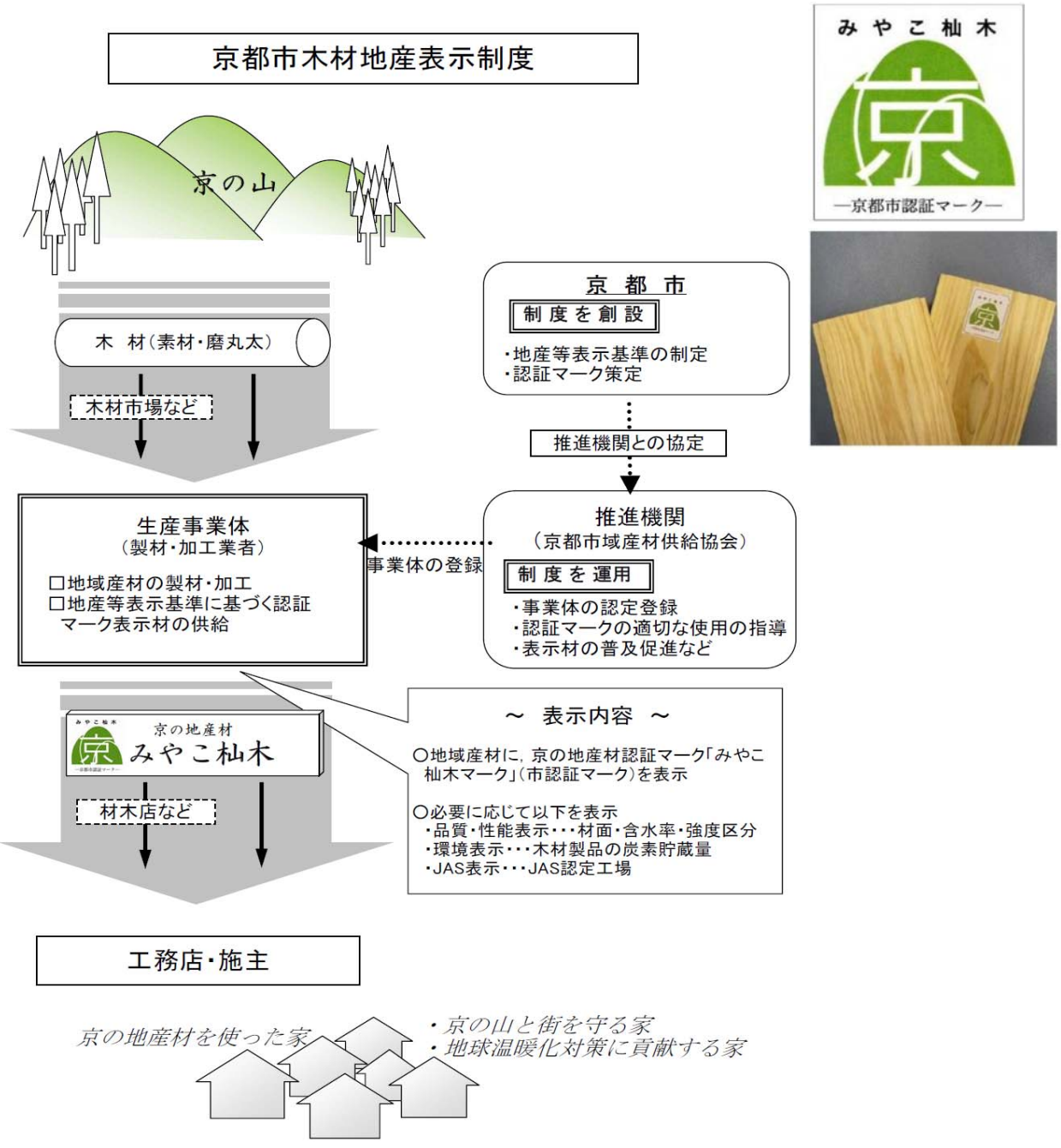
資料１２：京の山杣人（そまびと）工房事業（京都市林業振興課 HP より）

・貴重な森林資源を有効に生かしたまちづくりを推進するとともに，地域林業や木材関連業界の活性化を図るため，市域の民間店舗や施設を活用し，市内産材を使用したリフォームモデル施設「京の山杣人工房（森の窓口）」を各行政区に１箇所ずつ設置する取組。
・本施設を拠点にして，建築家や林業家も加わった市民グループの育成や，市民による森のワークショップの定期的な開催，市内産材を利用したリフォームの普及啓発を推進。

○ 北区モデル工房　　森の家に住みたい会（平成 17 年度選定）
○ 上京区モデル工房　木輪舎（きりんや）（平成 17 年度選定）
○ 左京区モデル工房　京町家，森の灯台（平成 17 年度選定）
○ 中京区モデル工房　艸風館（そうふうかん）（平成 18 年度選定）
○ 下京区モデル工房　空（くう）（平成 18 年度選定）
○ 伏見区モデル工房　木好京室（もっこうきょうしつ）（平成 18 年度選定）
○ 南区モデル工房　木魂（こだま）の森（平成 19 年度選定）
○ 右京区モデル工房　嵯峨・木のこゝろ『風（ふう）』（平成 19 年度選定）
○ 西京区モデル工房　「京北の木で家をつくろう」ネットワーク（平成 19 年度選定）

資料１３：「みやこ杣木（そまぎ）」認証制度（京都市林業振興課HPより）

・地球温暖化対策の一環として，活力ある健全な森林の育成を進めるため，市内産木材の需要拡大に取組んでおり，木の地産地消の取組を効果的に進めるために創設
・京都市地域産材であることを明示する地産表示を行うとともに，安心して利用してもらえるように品質・性能を表示するほか，環境貢献に関する事項として炭素貯蔵量の表示などを行う
・京都の森林で産出された木材の情報を明示することにより，消費者や工務店の皆様に市内産木材を身近に感じてもらい，広く利用してもらうことを目指す。



資料１４：「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議の概要

１　設置目的

京都が持つ類稀な特性である

・二酸化炭素の吸収源である「森林」が市域の 4 分の 3 を占め，「山」紫水明の美しい自然景観を形成

・京町家をはじめとする「木造家屋」が建ち並ぶ美しい町並み景観

を活かして，低炭素社会づくりに向けた取組を議論していただくため，市長の諮問機関として設置。

２　委員の構成

まちづくり，建築，文化，町家，森林・木材等の幅広い観点からの深い議論を展開していただくため，各分野の学識経験者，業界関係者及び公募による市民など総勢 30 名で構成。

３　プロジェクトチームについて

市民会議のもとに，「CASBEE 京都」検討プロジェクトチーム，「平成の京町家」検討プロジェクトチーム，「森と緑」検討プロジェクトチームの 3 つのプロジェクトチームを設置し，それぞれ具体的なテーマについて議論を進めていく。

資料１５：京都市木造住宅振興支援事業

良質で京都らしい木造住宅の形成に当たって，木造住宅振興に寄与する活動を支援し，その活動を行う団体等を対象に，その事業の経費の一部を助成する。

１ 補助金額

事業経費の２／３以内かつ予算の範囲内で，事業内容に応じて決定。

平成１９年度の補助対象事業は，「京町家再生モデル住宅による普及啓発」と「伝統的木造住宅建築技術または技能の維持継承」の２事業で，１事業あたり６０万円を助成。

２ 補助対象事業例

下の３つは今までに助成した例で，新たな都市型住宅の提案に関する事業等も対象になります。

（１）京町家再生モデル住宅整備

改修方法の調査，京町家の保全・再生及び住宅ストックの有効活用について普及啓発を行うため，モデル京町家の改修を行った。

（２）京町家再生モデル住宅による普及啓発

京町家の保全・活用及び住宅ストックの有効活用を促進するため，市民が改修効果等を体感できるよう，再生したモデル住宅の公開及び説明等を行った。

（３）伝統的木造住宅建築技術または技能の維持継承

京町家の保全再生を担う大工の技能者としての自覚・資質の向上を目指すため，伝統建築技能やその背景となる住文化に関する座学及び実習，大学研究者との伝統工法に関する共同研究等を行った。

３　補助対象事例

名　称	事 業 年 度
大黒町通の 長屋	京町家再生モデル住宅整備（H15） 京町家再生モデル住宅による普及啓発（H16～H19）

口　事業内容

袋路にある 11 軒の長屋（築 90 年）を，防火・構造の性能を向上させる改修を行い，「コミュニティスペース兼展示スペース」として公開する住戸（１戸）と職住共存を実演する住戸（住戸内は一部非公開）として再生した。

「人の顔の見える，生活のある再生」に共感する入居者の公募を行ったほか，町家活用の促進を図るため，完成後にモデル住宅として公開展示し，改修の効果や袋路の再生を体感してもらうことを意図している。

① 改修工事

- 袋路接道部の外装全面改修
- 構造補強
- コミュニティスペース兼展示スペースの設置（11 戸の内の１戸）
- 隣接ガレージに通じる避難口及び避難口に至る避難通路の設置

② コミュニティ再構築及び市民への情報発信

- 入居者公募に向けた説明会の実施
- 周辺住民への事業の意義に関する説明
- 改修完了後に本事業の意義と経過を展示スペースで公開

【京都らしい住宅の観点～住まい方～】

資料１６：中京区明倫学区　鯉山町の取組
（財団法人　京都市景観・まちづくりセンター作成「おつきあいのコトハジメ」より）

３．関わりたい人が積極的に町内へ関わることができる仕組み
中京区明倫学区：鯉山町

居住者が少ない町内に大規模マンションが建設される

鯉山町は祇園祭で鯉山を出す山鉾町です。事業所の連なる業務地域へと変化する中で、次第に町内の居住者は少なくなり、町内は数世帯の居住者と、20 社ほどの繊維業を営む会社へと変わっていきました。平成 10 年、そこに 135 戸のファミリータイプの分譲マンションのローレルコート室町が建設されることになりました。

町内会の工夫…関わりたい人が町内行事に関わり企画する

長い間、町内には子どもがおらず、町内一同でお飾りとお経を唱えるだけの簡易化した地蔵盆が 30 年ほど続いていました。ところが、このマンションができ子どもが増えたことで、地蔵盆が復活することになりました。現在では、町席（町会所）での映画鑑賞など子どもたちが喜ぶ色々な工夫がされています。

町内では婦人会や子供会、園芸クラブや茶道クラブなど様々な活動が定期的に開催されています。このように多くの世代や趣味を持つ住民が関わられる町内活動を通じて、以前からお住まいの方とマンション住民や、マンション住民同士のおつきあいや信頼関係が深まっていきました。

マンション住民の中には町内行事に参加していない人もいます。そこで、行事に参加する人としない人が不公平にならないようにとの配慮から、マンション住民の町内会費は戸建のほぼ半額にして、マンションの住民が町内行事に参加する際には別途参加費を集めています。

当初、町内への関わりは、マンションの理事長もしくはその代表者が、町内会の副会長や鯉山保存会の会員をつとめることが定められていました。最近では、マンションや戸建などの住まい方を問わず、関心があ

る人が集まり町内の企画運営を話し合う、有志のマンスリーサロンなどを開催しています。町内会はその企画に承認を与える役割を果たし、関心のある人がどんどん町内に関わられる工夫となっています。

保存会の工夫…信頼関係を築いて段階的に関わる

鯉山町には、自治会である町内会とは別に、山鉾巡行を担いその財産を保有し維持管理する財団法人の鯉山保存会があります。

鯉山町では、当時の鯉山保存会の役員が、マンションの建設用地となった会社を営んでいたこともあり、マンション住民と町内の関係の橋渡しとなるよう事前の配慮がなされていました。

マンションの購入時には、町内についての説明のパンフレットが渡されました。それには町内の行事や町内会の仕組みの他に、マンション住民には鯉山友の会への加入資格があり、祇園祭に参加することができると記載されていました。

当初、町内では、マンション住民は全戸を対象に鯉山友の会という組織に任意で入ってもらい、そこで信頼を得た人は鯉山保存会の会員になってもらうという、段階的な関わり方をとっていました。

現在では鯉山友の会に、マンション住民の約 4 割の世帯が関わっています。また祇園祭の手伝いや行事役などを担いながら 6 名のマンション住民が鯉山保存会に加入しています。このような段階的な関わりの中で、マンション住民と町内との信頼が築けてきたため、現在ではマンション住民も直接保存会に関わることができるようになっています。

鯉山保存会発行の写真集『祇園祭　鯉山』より

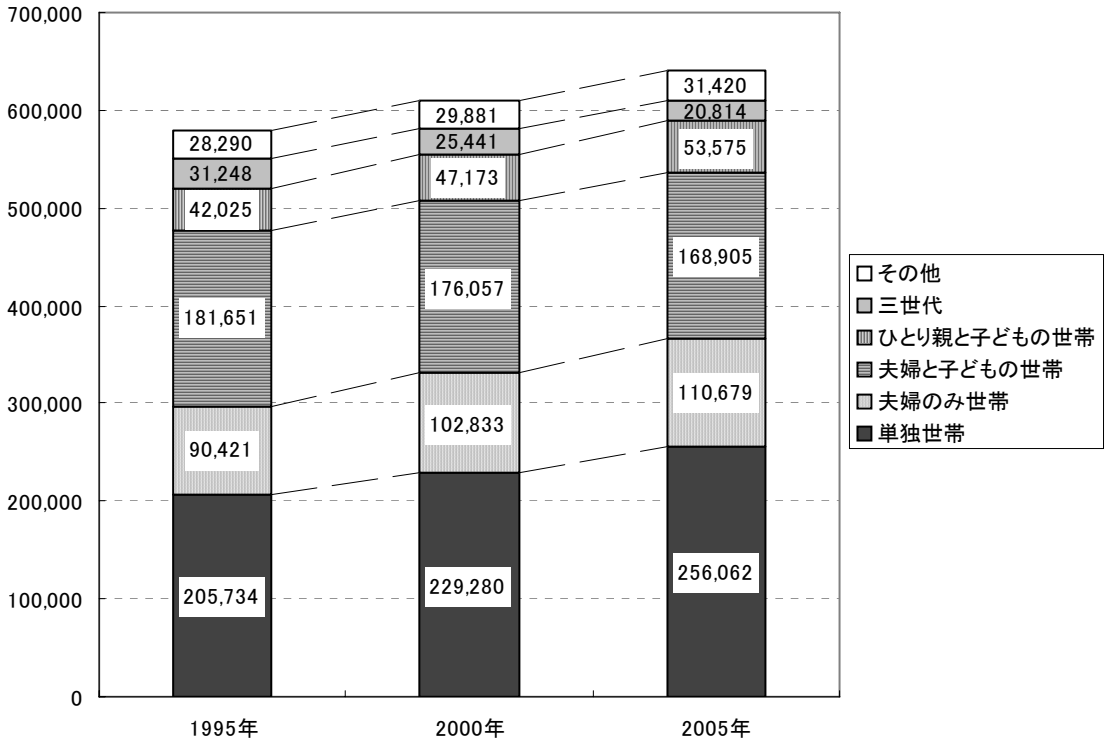
資料１７：世帯類型別世帯数，世帯主の年齢別世帯類型別世帯数の推移

（各年国勢調査）

○世帯類型別世帯数

・世帯類型別世帯数のここ１０年の動きをみると，単独世帯が約５万世帯増加しているほか，夫婦のみ世帯，片親と子どもの世帯といった核家族世帯についても増加が続いている。

■　世帯類型別世帯数の推移



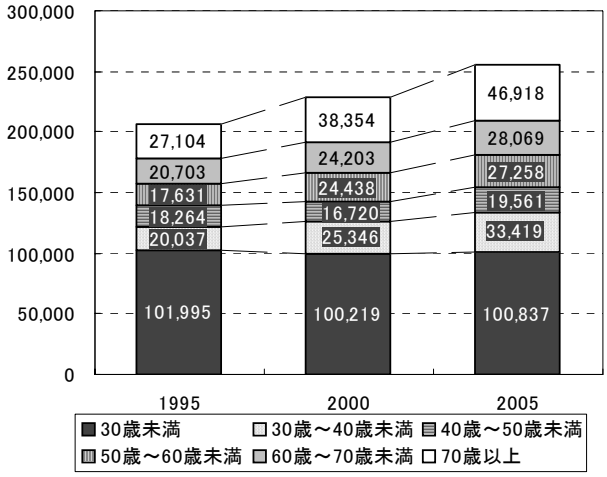
資料:各年国勢調査

○単独世帯，夫婦のみ世帯，ひとり親と子どもの世帯の推移

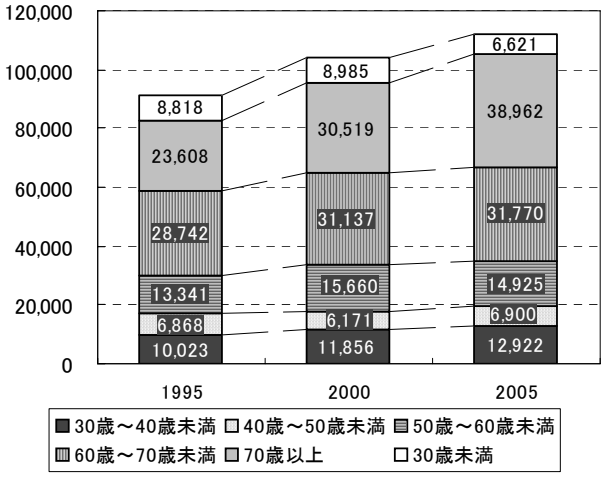
・単独世帯，夫婦のみ世帯，ひとり親と子供の世帯という増加している世帯について，世帯主の年齢別にその推移をみると，社会的に高齢化が進む中で 70 歳以上の増加が顕著なほか，30 歳から 40 歳未満という若い世代の増加が見られる。

■　世帯主の年齢別世帯類型別世帯数の推移（単独世帯，夫婦のみ世帯，ひとり親と子供の世帯）

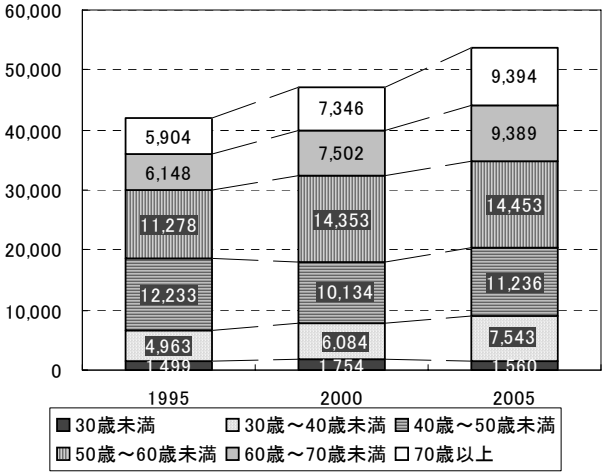
【単独世帯】



【夫婦のみ世帯】



【ひとり親と子供の世帯】

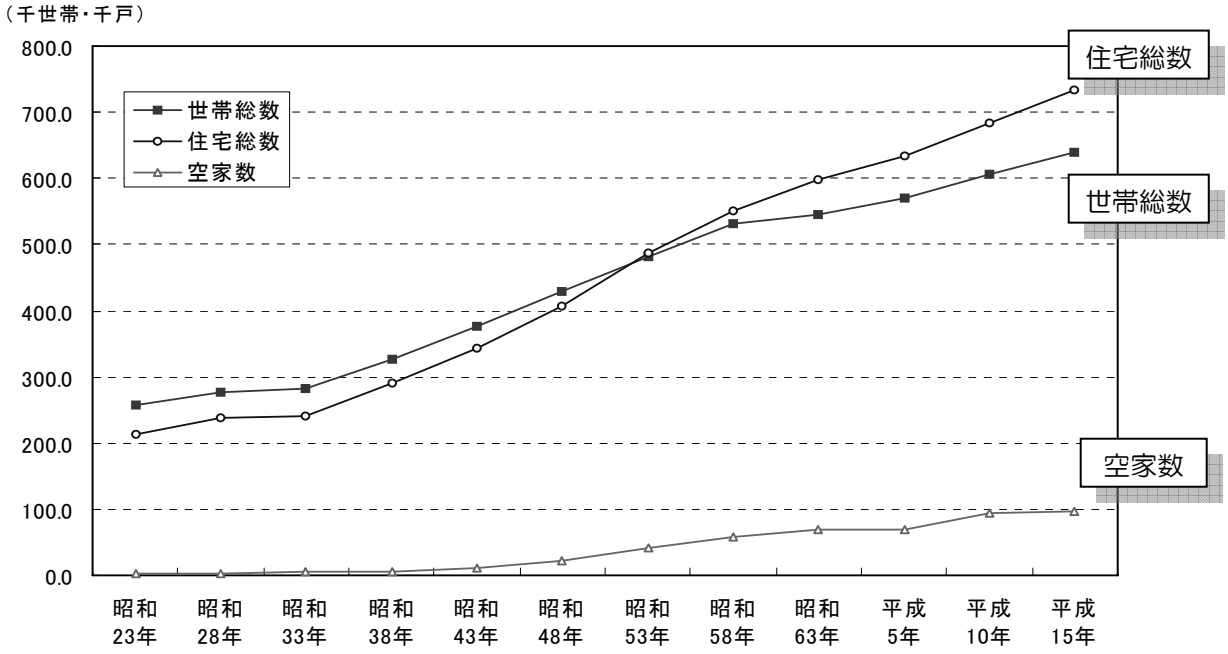


資料１８　空家の増加

- 昭和５３年に住宅総数が総世帯数を上回り，平成１５年現在，10 万戸の空き家が発生している。
- 今後，住宅ストックとして，空家を有効に活用していく必要がある。
- 各区とも空家が増加傾向にあるが，特に，右京区での空家の増加が著しい

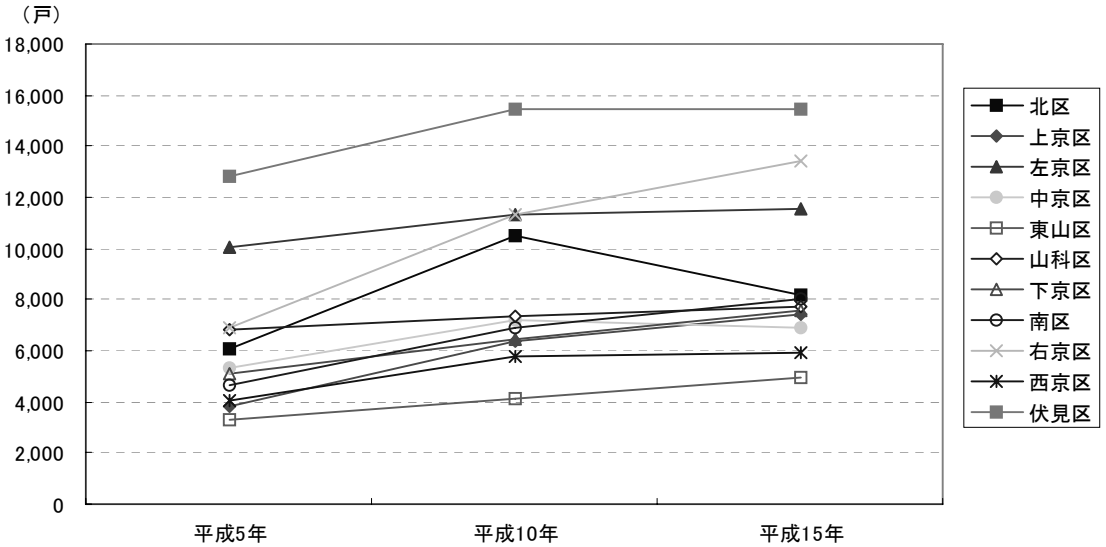
○住宅数の推移

■　京都市の世帯数と住宅数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

■　行政区別の空家数の推移



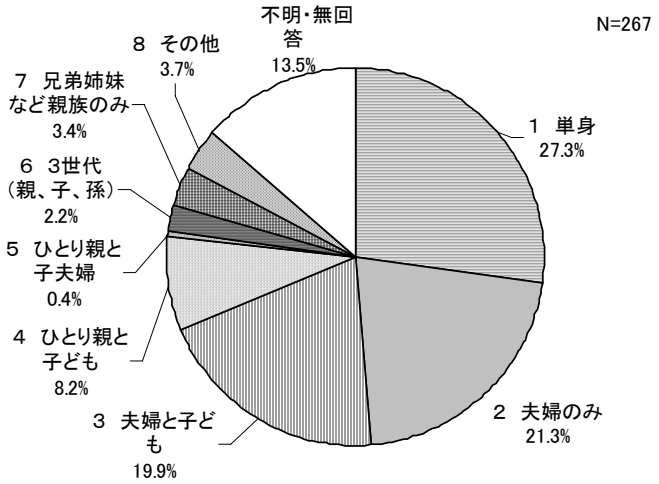
資料：各年住宅・土地統計調査

資料１９：都心部の長屋・町家にお住まいの方の居住意向等

（今後の京都市における住宅政策方針の策定に関する調査「まちなか住まいのアンケート調査結果」）

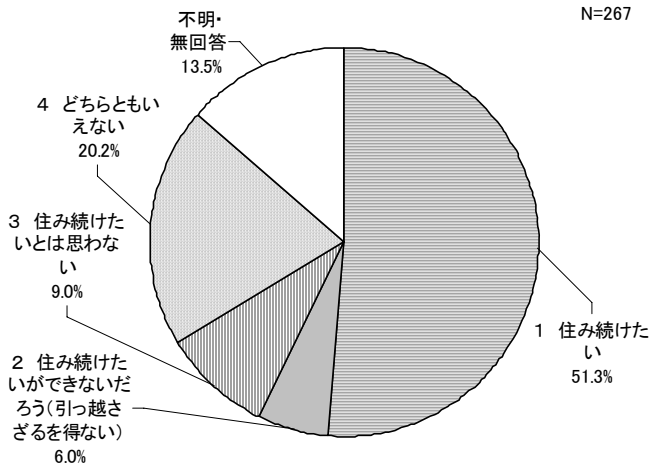
■　世帯型別世帯数

・単身世帯と夫婦のみ世帯が全体の半数を占める。

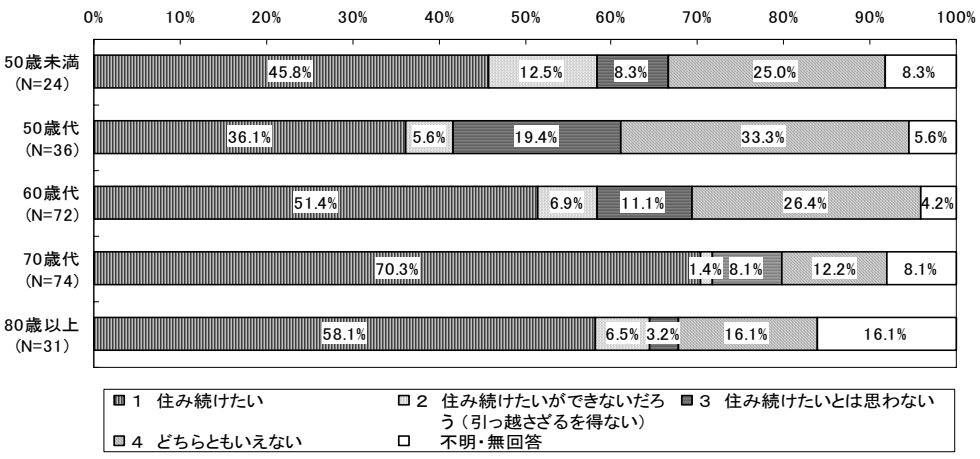


■　今後の居住意向

・今後の居住意向としては，「住み続けたい」が半数以上を占める。



※世帯主の年齢階層別にみた今後の居住意向



資料２０：地区計画

【地区計画】

根拠法	都市計画法及び建築基準法		
概要	・地区レベルを単位とした計画制度。 ・地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地を形成・維持するため，住民意向を反映しながら道路，公園等の地区施設や建築物の整備，土地利用に関して地区のまちづくりに必要な事項を選択し，その詳細な計画（ルール）を都市計画に定めるもの。 ・この計画に基づいて建築や開発行為に関して必要な規制誘導を行う。 ・建築条例に当該地区の規制内容を定めた場合，建築確認の基準となる。		
地区数	50 地区（下記参照）	地区面積	600.2ha
住宅景観のポイント	建築物の意匠として，建築物の色，屋根の形状，緑化等を定めることができ，統一感に配慮したまちなみの形成が可能		

資料２１：京都市地域コミュニティ活性化に関する懇話会の概要

１　設置目的

地域コミュニティ活性化に向けた方策について，必要な事項を検討するとともに，当該事項について市長に対し，提言を行うために設置。

２　委員の構成

学識経験者，各種住民団体の代表及び公募による市民など総勢１２名で構成。

３　今後の検討内容

（第１回京都市地域コミュニティ活性化に関する懇話会資料より）

回	時期（予定）	懇話会における検討内容	開催までに行う調査等
1	20 年 11 月 5 日	1 懇話会設置趣旨説明 2 座長・副座長の選出 3 地域のコミュニティ活動の現状について 4 今後のスケジュール，進め方について	・各学区自治会組織の構成 ・本市と自治会組織の関わり
2	21 年 1 月下旬	1 自治会組織及び地域コミュニティ活動の課題について(1) 2 地域コミュニティ活性化のための方策について(1)	・自治連合会等への調査(1) ・区民ふれあいまつり等での市民意見募集
3	3 月 (中旬～下旬)	1 活動の課題について(2) 2 活性化のための方策について(2) 3 シンポジウムの開催について	・自治連合会等への調査(2) ・区民ふれあいまつり等での市民意見募集
4	5 月下旬～ 6 月上旬	1 地域コミュニティ活性化に関する条例について(1) 2 地域コミュニティの活性化のための具体的な支援策について(1) 3 シンポジウムの内容について	・区民ふれあいまつり等での市民意見募集 （以降パブリックコメントまで実施）
5	8 月下旬	1 条例について(2) 2 具体的な支援策について(2) 3 シンポジウムについて（報告） 4 パブリックコメントの実施について	・シンポジウムの開催 （７月予定）
6	11 月	1 パブリックコメントについて（報告） 2 条例を含む具体的な支援策の市長への提言	・パブリックコメントの実施 （９月予定）

第１回　京都市地域コミュニティ活性化に関する懇話会摘録

１　開催日時　　平成２０年１１月５日（水）　午後１時～午後３時５分
２　会　　場　　京都市役所本庁舎Ｅ・Ｆ会議室
３　傍聴者数　　１１名
４　内　　容
・　意見交換

○　**山本安一委員**（各区市政協力委員連絡協議会代表者会議副幹事）
（地域のきずなが弱くなってきたのは）行政の市民サービスが行き過ぎていることも一因ではないか。以前は住民の要望があれば，（自治会組織等で）受け止めたが，市民サービスが徹底され，個々の住民が直接に行政と交渉することが多くなった結果として，地域でまとまる必要性が薄れてきた。
また，若い世代にも参加を求めるなら，この懇話会も夜の時間帯に開催するなどの工夫が必要ではないか。

○　**宮崎健次委員**（城巽自治連合会会長）
マンション住民に「町内とは何ぞや」という意識付けを自分で持つようになってほしい。自治会費を払ってもらいに回るのも，意識してもらうきっかけづくりの一つ。マンション建設の際に，住宅事業者の窓口が分からない。住宅事業者と地域住民との対話を求めるような条例を制定してほしい。

○　**大橋定雄委員**（京滋マンション管理対策協議会副代表幹事）
マンション管理組合で自治会を組織している場合もあり，管理組合の能力は千差万別である。区分所有のマンションは，共有財産を持ちながら自治組織も持っており，今後の先進的な取組の主体となりうる潜在能力がある。

○　**深尾昌峰副座長**（きょうとＮＰＯセンター常務理事）
地域住民とマンションとは必ずしも対立関係ではない。まず，「マンション」を固定観念で語ってしまうことが問題だ。
コミュニティ形成の支援を付加商品とする分譲マンションもあり，需要は高い。マンション住民等が「地域コミュニティを形成したい」と熱く思う瞬間があるので，その機会をとらえて働きかけることが効果的ではないか。

○　**西岡正子副座長**（佛教大学四条センター所長）
地域コミュニティの希薄化はマンション，若者だけの問題ではなく，高齢化のため役員の負担に堪えられないなど，地域によって様々である。また，参加しても，活動内容がマンネリ化して主体性や達成感がない。
大学では，学生が地域との繋がりを持って，まちづくり活動に参加するようになっている。

○　**高橋肇子委員**（京都市地域女性連合会常任委員）
行政が地域との関わりに問題意識を持ち，関わりを持とうとしていることに大きく期待している。
転入者だから，マンションだから，地域との繋がりが薄いのではない。（自分がやっていて）「楽しい」，「子どもに喜んでほしい」という思いから，地域団体に参加しているケースが多いのではないか。

○　**関谷有香委員**（市民委員（学生））
　大学生の一般的な意識として，地域コミュニティに参加しないのが当たり前になっているように感じる。大学生の参加を促すには，「楽しさ」の要素が重要である。

○　**市橋尚委員**（京都府建設業協会京都支部常任理事）
　建築工事というのは，住民の生活環境を変えることであり，業界としては，常に自治会と対話するようにしている。ただし，住宅事業者側から自治会の窓口を探しても，自治会側の窓口が分からない，自治会がないといった地域もあり，説明会の開催に当たり苦慮することもある。
　地域住民が居住環境の悪化ととらえる事態が発生した場合，目に見える動機があれば強く結束できるのではないか。

○　**青島廣高委員**（京都市立中学校ＰＴＡ連絡協議会役員）
　学校でも「地域」がキーワードになっている。
　ＰＴＡ活動が地域団体活動への入り口となれば，と思う。
　他都市での研修でも，伝統に培われた京都が持つ経験や力は貴重だと感じた。新しい住民も，何らかの地域団体に参加したいのではないか。

○　**乾亨座長**（立命館大学産業社会学部教授）
　これまでの意見を集約すると，次の３点になる。
　第１点目は，地域活動に加入したいというニーズはあるが，自治会など旧来のコミュニティと新たな住民の双方が，お互いに対する理解と敬意が不足していると考えられる。取っ掛かりの切り口を，「楽しさ」や「子ども」にするなど工夫して，新たな住民に地域コミュニティの必要性を感じてもらうことが重要である。
　２点目は，マンションを固定観念で考えないこと。マンションは，共有財産を持ちながら自治組織も持っており，潜在的な力があると思われる。
　最後に，地域団体への加入を促すなら，「参加すれば，自分にとって役に立つ」というメリットがなければならない。地域で「自分達が得することは何か」を議論・検討することは，話し合いのきっかけになると思う。
　今後の議論は，地域によって状況が異なるため，実態を把握しながら議論することが必要である。
　懇話会は２年間で６回ということだが，６回では会議数が少ない。現状を勉強しながら議論をしていくために，会議と会議の間に勉強会を開催したい。了解いただけるか。　（委員一同了承）
　委員の時間的都合について考慮して，夜間の会議開催についても検討してもらいたい。　（委員一同了承）

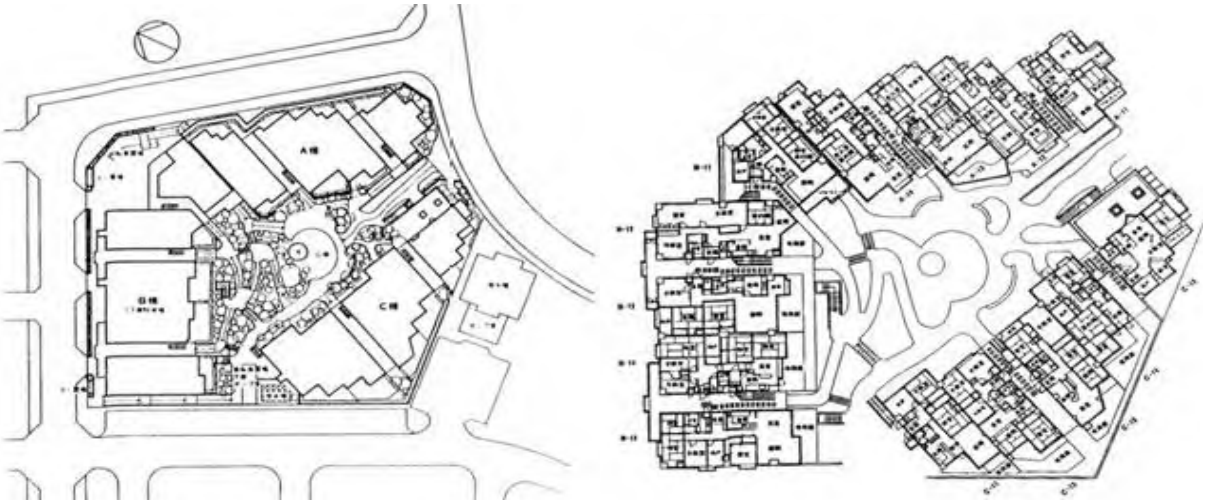
資料２２：コーポラティブ住宅（事例：ユーコート）

・1982 年３月「住み手自身に家創り」をテーマに「京の家創り会」が発足し，洛西ニュータウンに住みたい８名によってグループを結成。公団との交渉の結果，洛西ニュータウンの土地がグループ分譲住宅として公募され，48 名になった洛西グループが当選し，計画が始まる。
・中庭の水の流れる和風庭園，集会所，共同駐車場（100%確保）など共有施設が充実しており，植栽管理などは住民が担っている。
・集会所（地域へも開放されている）を中心に，数々のサークル活動や地域活動が行われ，子供たちの参加や見守りも自然になされている。

■計画概要

施工者	京の家創り会設計集団	施行年	1985 年
敷地面積	3,315.79 ㎡	住戸数	48 戸
建築面積	1,819.42 ㎡	建ぺい率	54.87%
延べ床面積	5,866.70 ㎡	容積率	154.18%

■1 階平面図



■ユーコートの様子

写真引用：延藤安弘編著「人と縁をはぐくむまち育て」萌文社，2005

参考：コープ住宅推進協議会関西ＨＰ

資料２３：町家型共同住宅

町家型共同住宅設計ガイドブック	
目的	京都の都心市街地等における中高層共同住宅（集合住宅）の計画・設計に際して，周辺地域になじむものを誘導する上での手引。 町家に育まれた「自然環境と調和した穏やかな生活空間」や「職・住・遊一体の都市居住」,「密度の高い洗練された和風デザイン」を生かしつつ，新たな工夫を加えた共同住宅のための設計ガイドブック。
事業主体	町家型共同住宅研究会，京都市
事業実施年度	平成 6 年度

【設計指針・12 項目】

１．まち街区システム
ーお町内や伝統的街区秩序との新しい関係づくり
1-1 伝統的市街地の環境ストックに適応する
1)在来からの街区環境秩序に沿うこと
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こと
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こと
2)地域社会に適合する開放的な仕組みをもつこと
２．まち通りシステム
ー町並みやまち通りのもつ空間秩序の継承と創造
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豊かなファサードをもつこと
2)町並みのもつスケール感になじむこと
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こと
2)くるまと歩行者の共存を図ること
３．まち建築システム
ー都市建築として町家の知恵や作法の検証と再生
3-1 まち建築システムの知恵を継承する
1)自立的更新・修復システムを内蔵すること
2)自然な監視ができる防犯システムをつくること
3-2 都市居住へのニーズや現代の環境要求に対応する
1)住戸の多様性と使いこなせる仕組みを確保すること
2)「環境」に対する配慮を盛り込むこと

【設計各論】

1. 都心居住ニーズにこたえる
元学区とお町内
いろいろな人とともに住む
2. うなぎの寝床の知恵を受け継ぐ
敷地形状の制約
立体坪庭の提案
3. 建築としての自立性を継承する
町家建築が備える自立性
スケルトンとインフィルの分離
4. 町並みづくりに参加する
町家及び町並みの伝統
京町家の意匠的特性
町並み形成のための提案
5. くるまと歩行者の共存に対応する
都心市街地の交通問題
街路空間と駐車空間
道の街路性についての 5 条件
6. 立体路地をつくる
いえとみちの関係
立体街路の提唱
7. 住商複合化をすすめる
機能複合の考え方
商住複合的市街地の評価と現代的課題
機能複合化の建築的課題

【町家型共同住宅モデル設計のイメージスケッチ】