

平成18年度国土施策創発調査（歴史都市の美しい細街路の維持・保全のための調査研究）結果の概要

※京都市住宅審議会用に抜粋しまとめたもの

1 調査の目的

- ・細街路の特徴に応じたふさわしい維持・保全・再生の方策を検討し、全国の歴史都市におけるモデルを示すことを目的とする。
- ・特に、細街路の実態調査を踏まえ、調査結果を活用した細街路の類型化を試み、その区分に応じた方策を示すものとする。

2 調査の概要

(1) 調査対象

調査対象とする細街路は、幅員が約 1.8m (1.75m) 以上 4m 未満の道を基本とした。なお、京都市と大津市では、それぞれ個別に、上記以外の幅員の細街路についても補足的な調査をしている。

(2) 調査対象区域

京都市：上京区、中京区、下京区、東山区の4区 (28.77km²)

(3) 調査項目

現況写真、道（幅員、延長、舗装状況等）、沿道建築物（戸数、構造、老朽度等）、当該細街路の防災上の課題・問題点、歴史的細街路として保存・継承すべき必要性の有無、町家の有無等

図2 調査対象区域図（京都市）



3 調査の結果

(1) 京都市における細街路の現状

【対象とする細街路】

京都市における現地調査では、細街路を以下の5区分に類型化した上で、①～④に該当する細街路について、本数と総延長を把握した。また、このうち、②と③についてのみ、調査項目別に分析を行った。

類型化	幅員	調査対象	その他事項
①	～1.75m	対象外	—
②			特例
③	1.75～4.00m	対象	調査可
④			調査不可
⑤	4.00m～	対象外	—

- ・調査対象区域では、約190kmの総延長を有する約3,300本の細街路（類型②と③）が存在し、その沿道には延べで約4万1千軒もの建築物が面している。
- ・実数でみると、4区の中では中京区が、細街路の本数、総延長、総軒数とも、他区を上回っている。また、面積あたりでも、中京区がそれぞれ他区を上回っている。

表1 調査対象区域（京都市）の細街路の状況

エリア	類型	調査データ数	本数	総延長(m)	総軒数(軒)
上京区	③調査可(1.75~4.00m)	676	726	43,258	9,224
	②特例(~1.75m)	104	107	4,601	962
中京区	③調査可(1.75~4.00m)	788	828	51,027	11,745
	②特例(~1.75m)	35	35	1,310	261
下京区	③調査可(1.75~4.00m)	732	766	44,677	9,566
	②特例(~1.75m)	60	61	2,166	426
東山区	③調査可(1.75~4.00m)	642	711	42,305	8,076
	②特例(~1.75m)	92	95	3,491	782
4区合計	③調査可(1.75~4.00m)	2,838	3,031	181,268	38,611
	②特例(~1.75m)	291	298	11,567	2,431

エリア	類型	面積(km ²)	面積あたり本数(本/km ²)	面積あたり総延長(m/km ²)	面積あたり総軒数(軒/km ²)
上京区	③調査可(1.75~4.00m)	7.11	102	6,084	1,297
	②特例(~1.75m)		15	647	135
中京区	③調査可(1.75~4.00m)	7.38	112	6,914	1,591
	②特例(~1.75m)		5	177	35
下京区	③調査可(1.75~4.00m)	6.82	112	6,551	1,403
	②特例(~1.75m)		9	318	62
東山区	③調査可(1.75~4.00m)	7.46	95	5,671	1,083
	②特例(~1.75m)		13	468	105
4区合計	③調査可(1.75~4.00m)	28.77	105	6,301	1,342
	②特例(~1.75m)		10	402	84

(2) 調査の分析

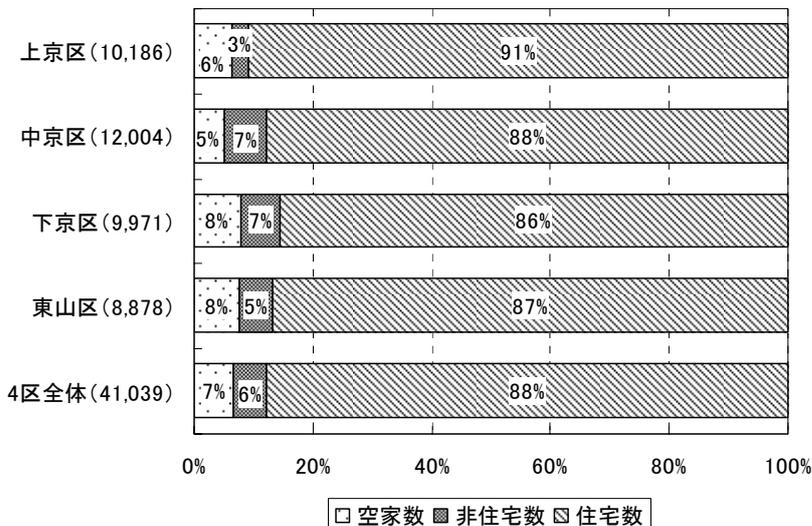
- ・細街路に面する建物は多い（特に、袋路では木造住宅の割合が高い）
- ・袋路状の細街路が多い（本数ベースで全体の約6割）
- ・細街路の舗装状況（アスファルト、コンクリート、石畳等）は、地域によって違いがある
- ・防災器具の設置割合が多く、防災意識の高さがうかがえる
- ・袋路では、老朽化した建物の割合が高い（幅員の狭い細街路ほど割合が高い）
- ・歴史性を示す細街路が約3割存在する

(3) 住宅に関するデータ抜粋

◆沿道建築物の総軒数，空家数，非住宅数

○調査対象区域における4.00m未満の細街路（類型②と③）に面する沿道建築物のうち、「空家」及び「非住宅」の割合は、それぞれ3～8%程度であり、残りの多くは住宅（兼用住宅含む）である。

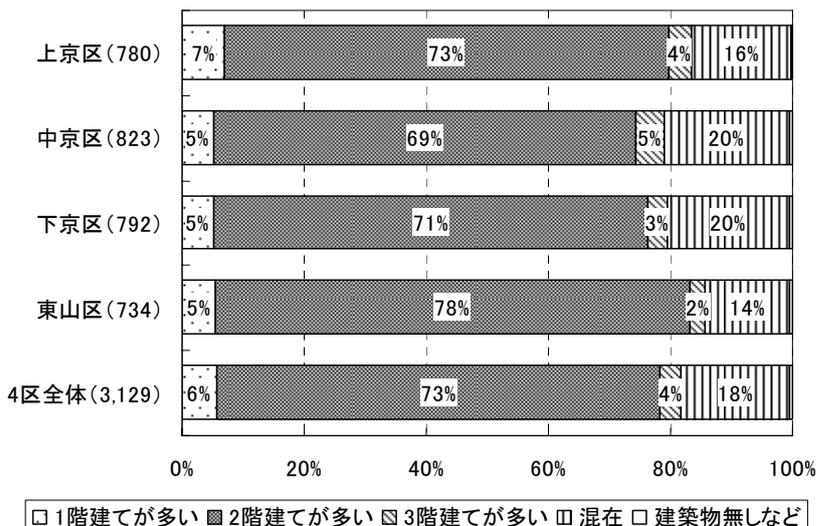
図1 4区別沿道建築物の総軒数，空家数，非住宅数



◆階数

○細街路に面する沿道建築物の階数をみると、4区全体及び各区とも、「2階建てが多い」が約7割を占める。
○中京区及び下京区は、中高層建築物の比較的多いエリアであるため、「混在」の割合が他区に比べて大きく、ともに20%を占める。

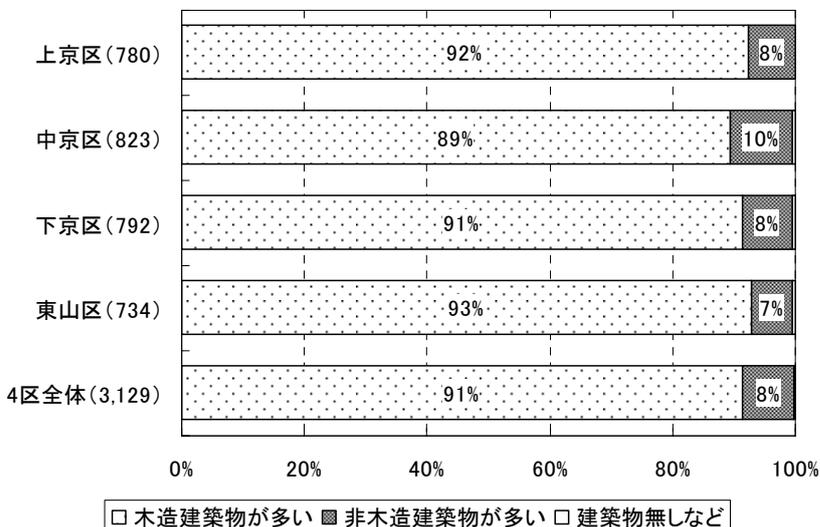
図2 4区別沿道建築物の階数



◆構造

○細街路に面する沿道建築物の構造をみると、4区全体及び各区とも、「木造建築物が多い」の割合がそれぞれ全体の約9割を占める。

図3 4区別沿道建築物の構造

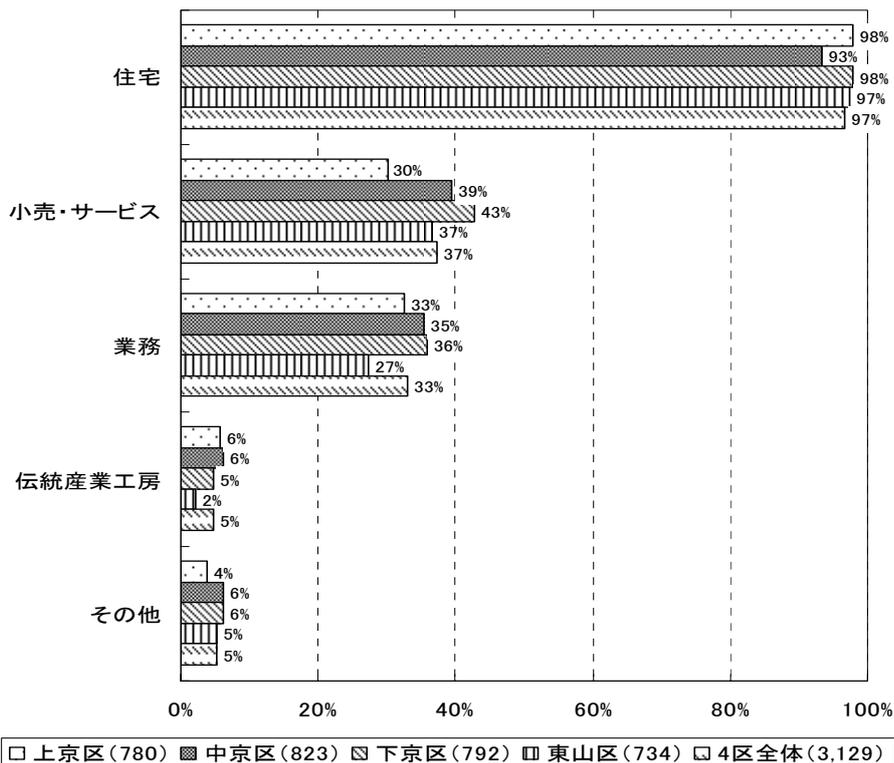


◆用途

○沿道建築物の用途をみると、4区全体及び各区とも、全体の95%前後の細街路が「住宅」用途の沿道建築物を有する。

○4区全体では、全体の37%の細街路が「小売・サービス」用途、全体の33%の細街路が「業務」用途、全体の5%の細街路が「伝統産業工房」の沿道建築物を有する。

図4 4区別沿道建築物の用途



◆老朽度

○沿道建築物の老朽度をみると、4区全体では、「老朽化した建築物が1割未満」の細街路は全体の約半分、「老朽化した建築物が3割以上」の細街路は全体の16%を占める。

○中京区及び下京区は、中高層建築物などをはじめ、更新した建築物の比較的多いエリアであるため、「老朽化した建築物が1割未満」の割合が他区に比べて高い。

図5 4区別沿道建築物の老朽度

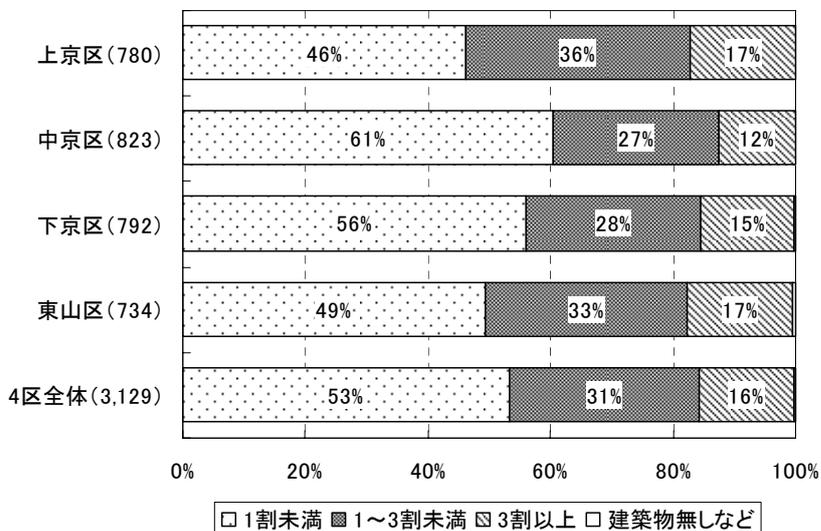
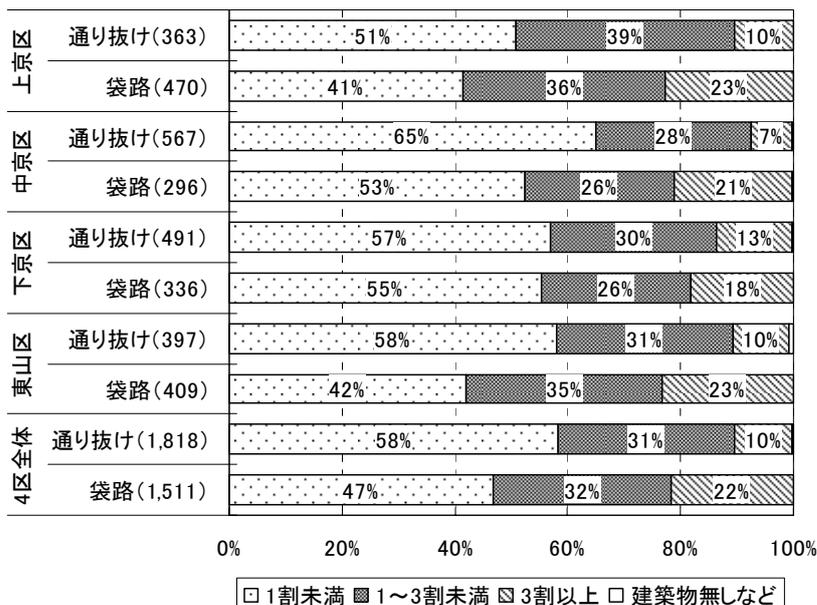


図6 形態別4区別沿道建築物の老朽度

○形態別の沿道建築物の老朽度をみると、4区全体では、通り抜けの「3割以上」の割合が10%であるのに対し、袋路の「3割以上」の割合は22%で、12%ポイントほど高い。

○区別にみると、上京区や東山区の袋路の「3割以上」の割合は、それぞれ23%で、他区に比べて割合が高い。



○③調査可の細街路について、幅員別の沿道建築物の老朽度をみると、幅員の狭い細街路ほど、幅員別合計に占める「老朽化した建築物が3割以上」の割合が高い。

表2 (参考) ③調査可の幅員別4区別沿道建築物の老朽度 (4区全体)

本数	1割未満	1~3割未満	3割以上	建築物無しなど	合計	合計に占める3割以上の比率
1.75~2.70m	889	567	293	5	1,754	17%
2.70~3.60m	614	309	89	0	1,012	9%
3.60~4.00m	172	74	19	0	265	7%
合計	1,675	950	401	5	3,031	13%

表3 (参考) ③調査可の幅員別4区別沿道建築物の老朽度 (上京区)

本数	1割未満	1~3割未満	3割以上	建築物無しなど	合計	合計に占める3割以上の比率
1.75~2.70m	186	169	83	0	438	19%
2.70~3.60m	112	85	21	0	218	10%
3.60~4.00m	42	24	4	0	70	6%
合計	340	278	108	0	726	15%

表4 (参考) ③調査可の幅員別4区別沿道建築物の老朽度 (中京区)

本数	1割未満	1~3割未満	3割以上	建築物無しなど	合計	合計に占める3割以上の比率
1.75~2.70m	258	127	66	1	452	15%
2.70~3.60m	210	81	18	0	309	6%
3.60~4.00m	46	17	4	0	67	6%
合計	514	225	88	1	828	11%

表5 (参考) ③調査可の幅員別4区別沿道建築物の老朽度 (下京区)

本数	1割未満	1~3割未満	3割以上	建築物無しなど	合計	合計に占める3割以上の比率
1.75~2.70m	236	137	71	1	445	16%
2.70~3.60m	161	66	30	0	257	12%
3.60~4.00m	43	14	7	0	64	11%
合計	440	217	108	1	766	14%

表6 (参考) ③調査可の幅員別4区別沿道建築物の老朽度 (東山区)

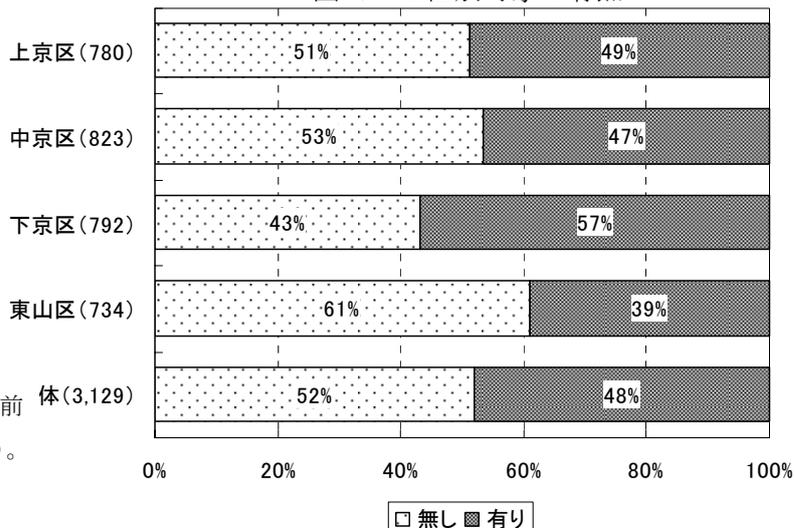
本数	1割未満	1~3割未満	3割以上	建築物無しなど	合計	合計に占める3割以上の比率
1.75~2.70m	209	134	73	3	419	17%
2.70~3.60m	131	77	20	0	228	9%
3.60~4.00m	41	19	4	0	64	6%
合計	381	230	97	3	711	14%

◆町家の有無

○町家の有無をみると、4区全体では、細街路の48%で町家が存在している。
 ○区別にみると、東山区では細街路の39%、下京区では細街路の57%で町家が存在しており、区によって割合に差異がみられる。

(注釈) 町家とは、おおむね昭和初期以前に建築された真壁の木造建築物をいう。

図7 4区別町家の有無



○町家について、各種類の有無をみると、4区全体では、町家の中でも「総二階」が細街路全体の34%を占める。次いで、「中二階」が細街路全体の10%を占める。

表7 4区別町家の各種類の有無

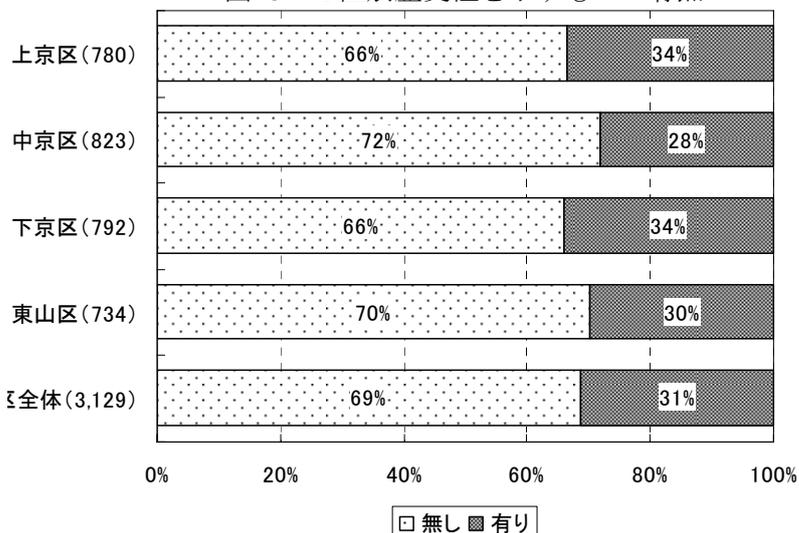
	総二階	中二階	三階建て	平屋	仕舞屋	塀付	看板建築	その他
上京区 (780)	31%	16%	0%	11%	1%	1%	3%	1%
中京区 (823)	32%	6%	0%	12%	1%	1%	6%	0%
下京区 (792)	41%	12%	1%	11%	3%	3%	6%	1%
東山区 (734)	33%	6%	1%	3%	0%	1%	2%	0%
4区全体 (3,129)	34%	10%	0%	9%	1%	2%	4%	0%

◆歴史性を示すものの有無

○歴史性を示すものの有無をみると、4区全体では、細街路の31%で歴史性を示すものが存在している。

(注釈) ここで述べる歴史性を示すものとは、地藏・祠、石碑、古井戸、社寺、立て札、歴史的な塀、歴史的建造物、歴史的な看板をさす。

図8 4区別歴史性を示すものの有無



○歴史性を示すものについて、各種類の有無をみると、4区全体では、「地蔵・祠」が細街路全体の21%を占める。次いで、「歴史的建造物」が細街路全体の8%、社寺が3%を占める。

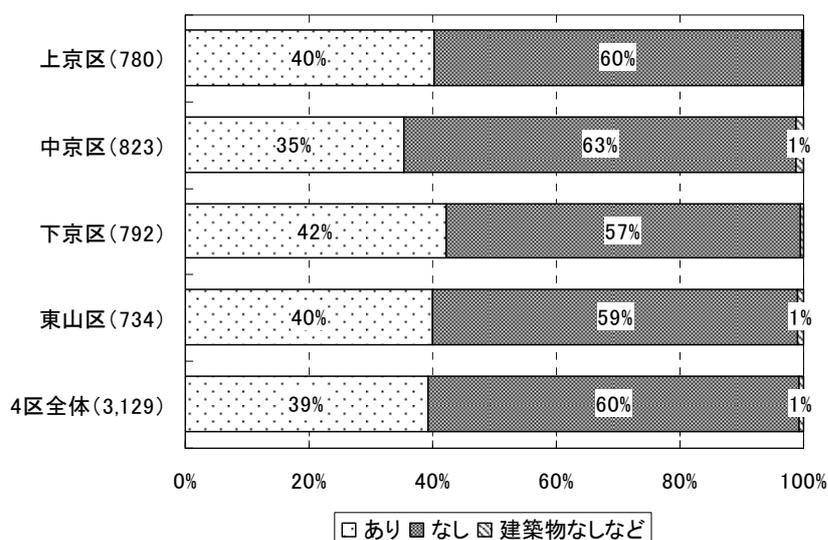
表 8 4 区別歴史性を示すものの各種類の有無

	地蔵・祠	石碑	古井戸	社寺	立て札	歴史的な塀	歴史的建造物	歴史的な看板	その他
上京区(780)	24%	2%	2%	4%	0%	0%	6%	0%	1%
中京区(823)	17%	1%	0%	3%	0%	0%	11%	0%	1%
下京区(792)	20%	1%	1%	3%	0%	0%	15%	1%	0%
東山区(734)	22%	3%	2%	4%	0%	0%	1%	0%	1%
4区全体(3,129)	21%	2%	1%	3%	0%	0%	8%	0%	1%

◆居住状況面

○空家の状況をみると、4区全体及び各区とも、空家のある細街路の割合は全体の約4割を占める。

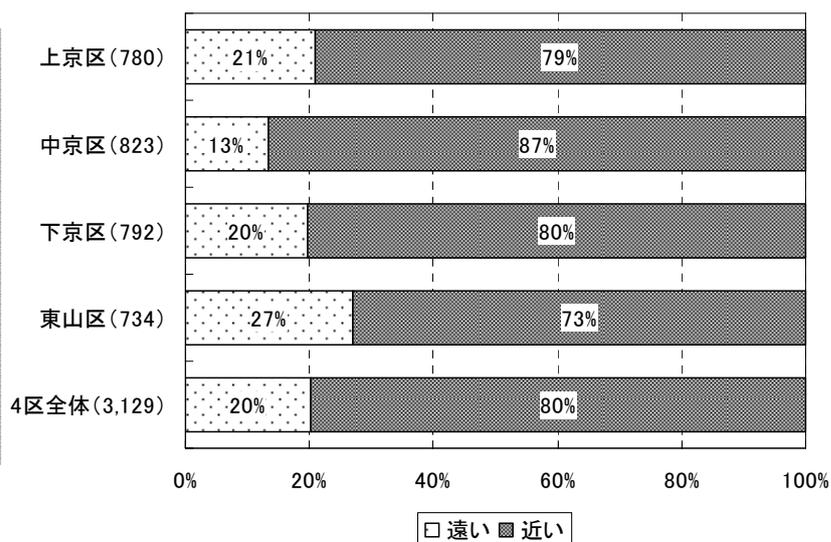
図 9 4 区別空家の状況



◆安全面

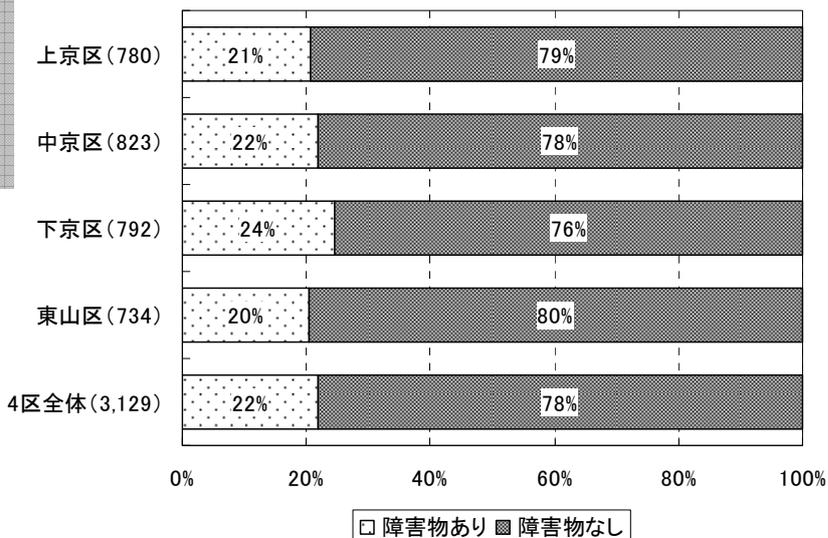
○救急車停車位置までの距離の状況をみると、4区全体では、50メートルほどの距離があり「遠い」細街路の割合は全体の約2割を占める。
○区別にみると、東山区では「遠い」割合が27%を占め、他区に比べて割合が高い。

図 10 4 区別救急車停車位置までの距離の状況



○避難路の障害物の状況をみると、4区全体及び各区とも、「障害物あり」の割合は全体の約2割を占める。

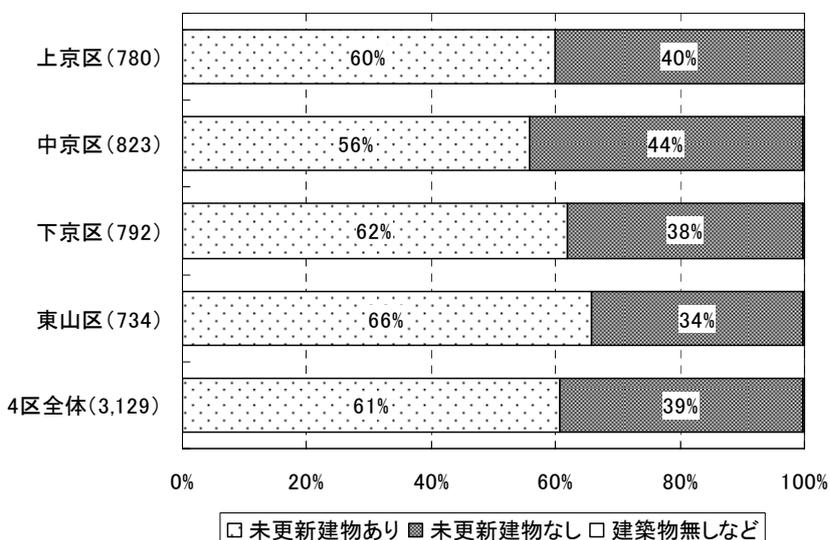
図 11 4 区別避難路の障害物の状況



◆防災面

○始端部の堅牢性の状況をみると、4区全体では、「未更新建物あり」の割合が細街路全体の約6割を占める。

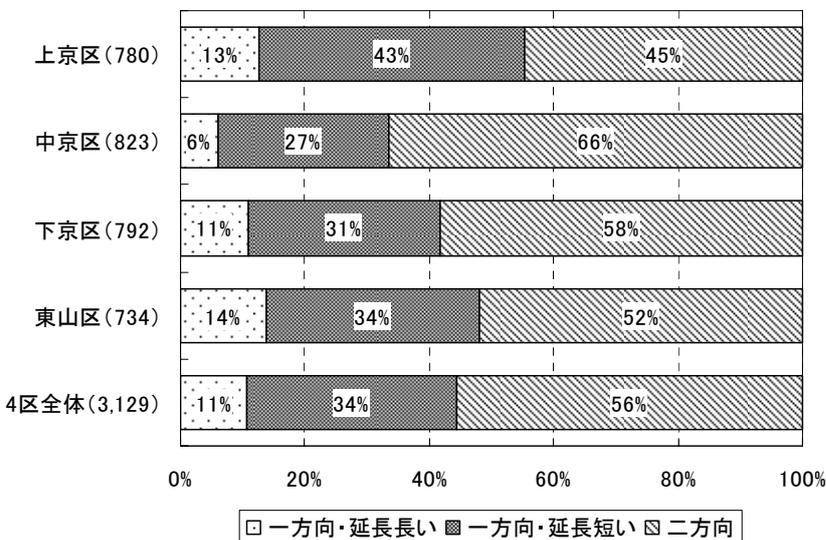
図 12 4 区別始端部の堅牢性の状況



○区別にみると、東山区では「未更新建物あり」の割合が細街路全体の66%を占めており、他区に比べて割合が高い。

○二方向避難の状況をみると、4区全体では、「二方向」の割合が全体の56%を占め、次いで「一方向・延長短い」が34%、「一方向・延長長い」が11%を占めている。

図 13 4 区別二方向避難の状況

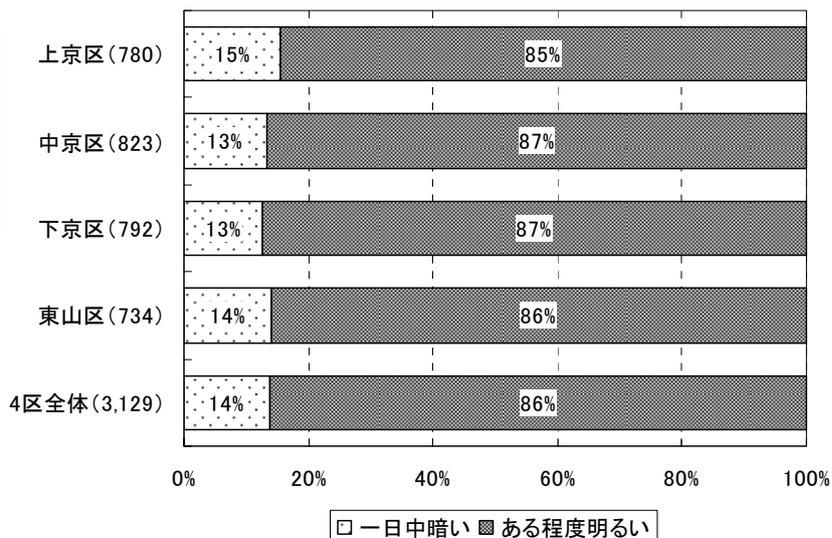


○区別にみると、中京区は「二方向」が約7割であり、他区に比べて割合が高い。一方、東山区は危険性を有する「一方向・延長長い」が14%であり、他区に比べて割合が高い。

◆衛生面

○日照・採光の状況をみると、4区全体及び各区とも、「一日中暗い」の割合は細街路全体の14%程度を占める。

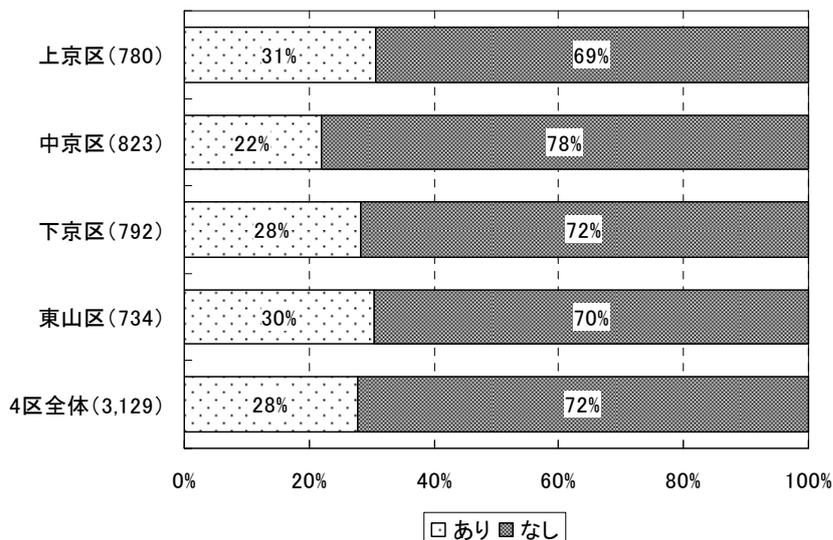
図 14 4 区別日照・採光の状況



◆歴史面

○歴史性を示すものの状況をみると、4区全体では、「あり」が細街路全体の約3割を占める。
○区別にみると、上京区と東山区は「あり」の割合が30%を占める一方で、中京区は22%を占めており、区によって割合に差異がみられる。

図 15 4 区別歴史性を示すものの状況



(4) ケーススタディ

細街路の典型的な特徴が示された細街路が存在するエリアをケーススタディ地区（東山区栗田地区、東山区六原地区、上京区翔鸞地区、中京区本能・明倫地区）として抽出し、その現況を検証するとともに、ヒアリング調査を実施。

◆実態調査（栗田地区（東山区））

都心地区に隣接し、観光ルート（白川沿い）上にもある。地下鉄等の交通利便性が高いエリアである。この地区は、老朽家屋が多く残存し、物理的要因のみならず、入居者の経済的負担等の問題から建て替え更新が進んでいない。また、細街路の中でも袋路が多く存在し、それに面する建築物の避難通路が十分確保されていない。

図 16 細街路の分布状況

京都市 東山区 粟田地区

- 都心地区に隣接し、観光ルート(白川沿い)上にもある。地下鉄等の交通利便性も高い。
- 老朽家屋が多く残存し、物理的要因のみならず、入居者の経済的負担等の問題から建て替え更新が進んでいない。
- 細街路の中でも袋路が多く存在し、それに面する建築物の避難通路が十分確保されていない。

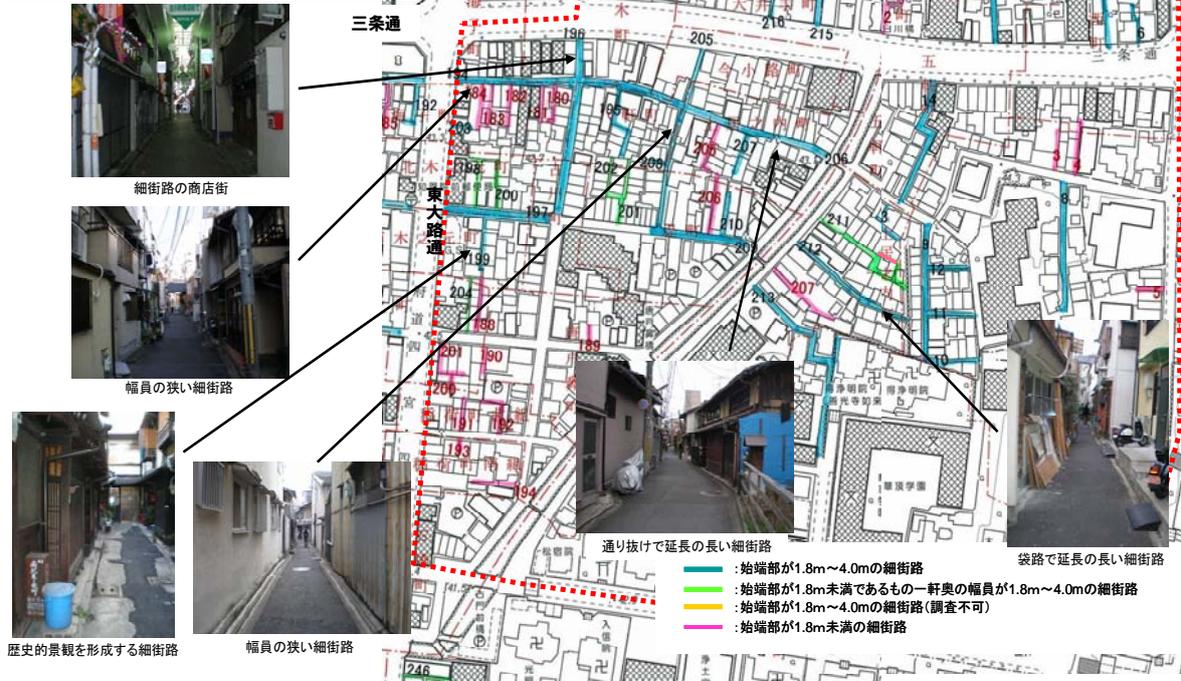


図 17 統計指標及び細街路の状況

京都市 東山区 粟田地区

【統計指標】

人口(H12)	2,725人
世帯数(H12)	1,332世帯
65歳以上高齢者率	25.1%
面積[m ²]	約17.1万㎡

(資料)総務省「国勢調査」小地域集計(平成12年)

【細街路の状況】

細街路本数	63
分析対象(特例+調査可)	38
総延長[m]	2,633
沿道建築物総軒数	404

本数	～1.75m		1.75～4.00m		合計	比率
	調査対象外	特例	調査可	調査不可		
通り抜け	1	1	13	0	15	24%
袋路	24	7	17	0	48	76%
合計	25	8	30	0	63	100%
比率	40%	13%	48%	0%	100%	

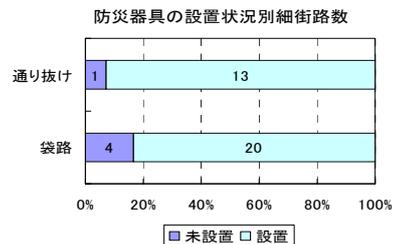
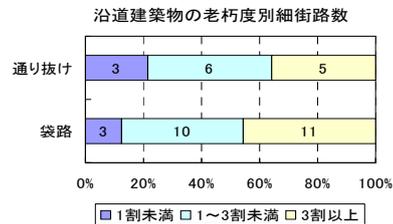
総延長(m)	～1.75m		1.75～4.00m		合計	比率
	調査対象外	特例	調査可	調査不可		
通り抜け	26	89	1,086	0	1,201	46%
袋路	588	243	602	0	1,433	54%
合計	614	332	1,688	0	2,633	100%
比率	23%	13%	64%	0%	100%	

沿道建築物総軒数	～1.75m		1.75～4.00m		合計	比率
	調査対象外	特例	調査可	調査不可		
通り抜け	20	224	244	0	478	51%
袋路	76	158	234	0	468	49%
合計	96	382	478	0	478	100%
比率	20%	80%	100%	0%		

(資料)京都市細街路実態調査集計結果(平成18年)

(注釈)「防災器具」:消火栓、消火器、水バケツ、非常ベル、「老朽度」:沿道建築物に占める老朽化した建築物の割合

- 粟田地区では、全体の1/4ほどが65歳以上の高齢者である。
- 細街路本数は、63本(通り抜け24%、袋路76%)
- 総延長は、2,633m(通り抜け46%、袋路54%) : 通り抜けの総延長が長い
- 沿道建築物総軒数は、478軒(通り抜け51%、袋路49%)
- 沿道建築物に占める老朽化した建築物の割合が3割以上の細街路数が通り抜け・袋路とも約40%を占める。
- 袋路の20%弱で防災器具が未設置である。



◆ヒアリング結果

- ・土地・建物の所有関係によって路地の形態維持は変わってくる
- ・ネットワークであっても街路ごとの判断が必要である
- ・商業的価値が出てくると、細街路のネットワークとしての価値が向上する
- ・一般的には、まちなみよりも住み易さ、住み続けられることを重視している
- ・避難路の確認は、必要と認識されている
- ・防災訓練は地域差が激しい
- ・危険細街路は福祉施策との連動も必要と想定される
- ・細街路内に管理人がいると管理が容易になる