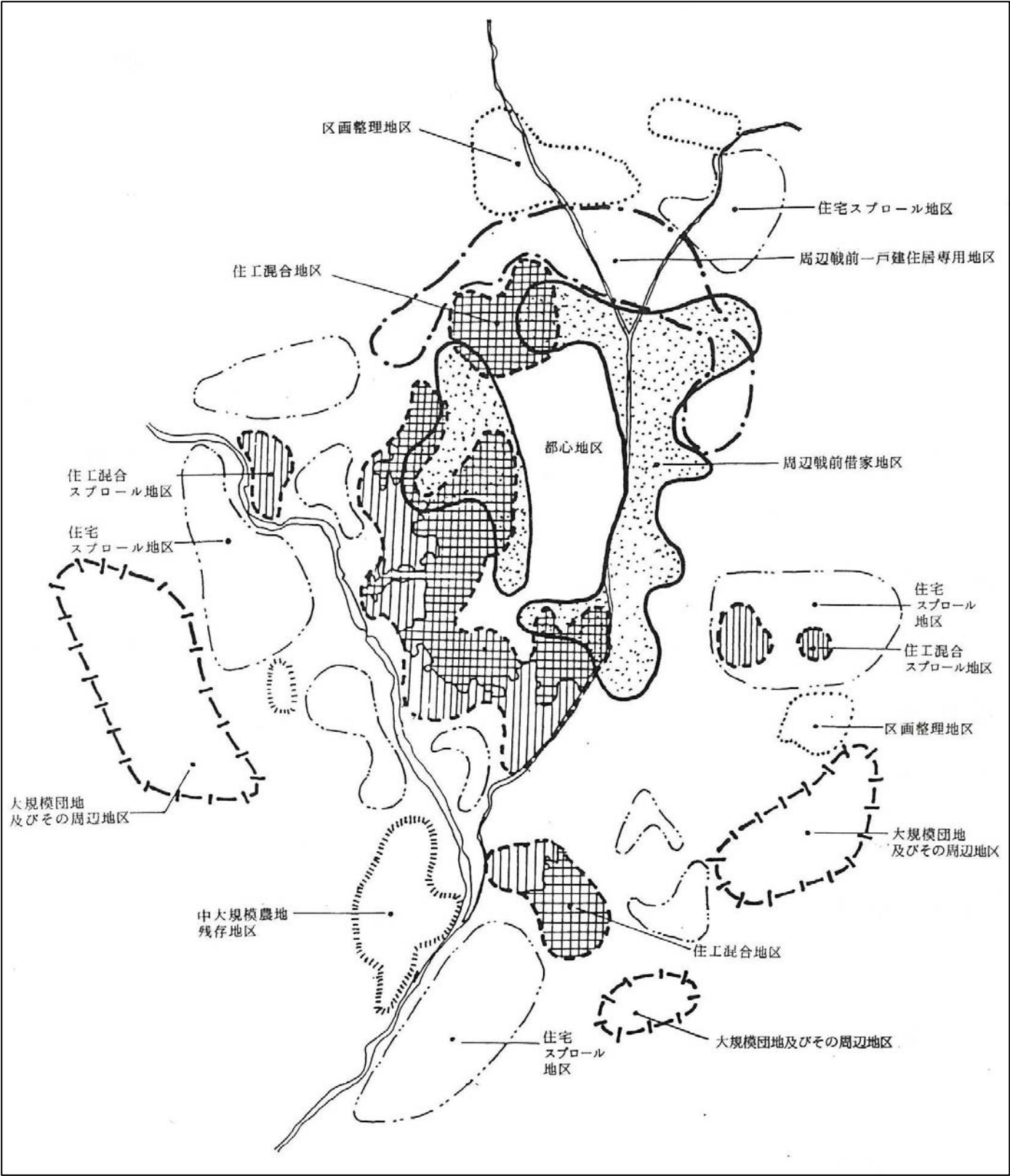


京都市における住宅地の型と住宅ストックの主な課題

住宅地の型	代表的な地域例	昭和 55 年 京都市住宅審議会答申で示された内容（住宅の型と環境の質により分類）		住宅ストックの主な課題
		特徴	整備の基本的な方向	
都 心 地 区	丸太街通り，河原町通り，五条通り，堀川通りに囲まれた地域	1. 店舗併用住宅が多い。住宅規模が大きく，1人当り畳数も多い 2. 戦前住宅が3/4以上を占め，京都市の中でも最も戦前住宅比率が大きい。 3. 最近，幹線街路沿道を中心に商業施設への専用化が進み住宅数が減少している。	既存住宅の保全および改善，居住環境の整備を行いつつ，新たな住宅の供給を促進して，商業・業務機能と住機能の共存の地域を形成する。	町家の住宅から商業，業務機能への活用が見られるが，数は減少している。一方で，マンションの供給が進んでいるが，単身向けの物件が供給過剰で，空室率も高い状況にある
都 心 周 辺 戦 前 一 戸 建 住 居 専 用 地 区	左京区の下鴨，北白川等	1. 戦前の専用住宅地域 2. 住宅規模が大きく，1人当り畳数も多い 3. 持家が多く，増改築も進みやすい状況にあり，比較的安定した住宅地を形成している。	世代交代時の宅地再分割に対して規制誘導を行い，良好な居住地の維持・保全を図る。	良好な戸建住宅地となるよう，最低敷地面積の設定など，宅地再分割に対して一定規制誘導を行っている。
都心周辺戦前借家地区	西大路周辺，九条周辺，東山通り周辺	1. 戦前民営借家が多く残存している 2. 住宅規模は比較的多いが，世帯人数が多いため，1人当り畳数が京都市の中でも最も少ない地域が多く存在している。 3. 借家のため増改築が容易に進まず，老朽化問題が急速に展開してくる恐れが強い。また人口密度が京都市の中で最も高い地域であり，防災面をはじめ，居住環境面での問題が大である	戦前借家対策を中心とした居住環境整備をすすめ，地区の特性に応じた適切な住宅地再開発を進める。	戦前借家には高齢低所得者が多く居住し，また建物の老朽化も進んでおり，防災面で最低限の安全，安心が確保されていない状況も見られる。
住 工 混 合 地 区	西陣，清水，伏見及び山の内，吉祥院等	1. 戦前からの住工混合地域である西陣や清水，伏見等の伝統産業型混合市街地と戦後に形成された山の内，吉祥院などの近代工業型混合市街地がある 2. 近年工場跡地への民間建売分譲住宅や民間マンション建設が行われており，居住環境問題が激化している	工場跡地を周辺居住環境整備に有効に活用し，工業活動と居住環境との調整を図る	町家の住宅から商業，業務機能への活用が見られるが，数は減少している。一方で，マンションの供給が進んでいるが，単身向けの物件が供給過剰で，空室率も高い状況にある。
住工混合スプロール地区	梅津，山の内，上鳥羽等	1. 工業系用途地域の中に，民間建売分譲住宅やマンションが立地し，住工混合の市街地が進行している。 2. 都市基盤（特に道路，公園）の未整備な地域が多い	農地の効果的な活用をはかりつつ，都市基盤を整備し，きめのこまかい用途規制により，混合市街地化の防止を図る	狭小敷地であること，前面道路の幅員が4m未満であること等から建替えや更新が進みにくい。
住 宅 ス プ ロ ー ル 地 区	山科盆地，桂周辺等	1. ミニ開発による民間建売分譲住宅供給が活発である 2. 同時に農業経営により，鉄骨造賃貸アパート等の建設も活発である 3. 道路，公園及び各種生活施設が不足している	道路，公園及び各種生活施設の不足を解消するため，点在する農地の効果的な活用を図ることにより，居住環境を整備する。	狭小敷地であること，前面道路の幅員が4m未満であること等から建替えや更新が進みにくい。
区 画 整 理 地 区	上賀茂，岩倉等	1. 区画整理後の住宅建設が分散的にしか進まず，かつ民間建売分譲住宅，分譲マンション，公的分譲住宅，個人建設持家などが混在して立地し，生活施設整備の計画がたてにくい地域となっている。	良好な居住地形成を図るための誘導方策の導入を図る。	戸建住宅を中心に，良好住宅地が形成されつつある。
大 規 模 団 地 及 び そ の 周 辺 地 区	ニュータウン及びその周辺	1. 団地内は計画的に良好な市街地が形成されつつあるが，周辺地域にスプロールの市街地が形成されている。	周辺地域整備や中小規模団地の集中地域における総合的な居住環境整備の促進を図る	大規模団地の建替えや更新，空室の活用などの課題が顕在化している。 ⇒公的住宅小委員会で議論
中大規模農地残存地区	久我，羽束師	1. 市街化区域内に中大規模の農地が残っており，今後の大規模な市街地形成の可能な唯一の地域である	住宅以外の用途も含めて，旧市街地の再開発と結合した市街地形成を図る	現在もなお，農地転用後に戸建住宅を中心としたミニ開発が行われ，スプロール化が進んでいる。
市街化調整区域既存集落	大原，大原野等			開発行為や建築行為が厳しく制限されている中で，人口減少と高齢化により，空家が増加している。
山 間 地 域	花背，久多，広河原，京北			人口減少と高齢化により，空家が増加している。また，一部には無秩序な建築行為等があり，建物の安全，安心が確保されていない状況も見られる。

居住地類型概念図（昭和 55 年 京都市住宅審議会 答申 32 頁）



住宅ストックとして課題を抱える主なエリア図

