

住宅地の地域類型別の課題

昭和55年京都市住宅審議会	代表的な地域例	住宅地の型	代表的な地域例	特徴とこれまでの取組	地域の課題 (データに基づくものや審議会、ヒアリングによる意見)	課題解決のための施策の方向
都心地区		【都心・都心周辺】	北大路, 西大路, 東大路, 九条通周辺, 西陣, 清水, 伏見旧市街地 下鴨, 北白川等	1 古くからの市街地で、町家や長屋等が多数残されるが、幹線道路沿いは商業・業務ビルが立地するほか、特に平成初期以降、分譲マンションなどの共同住宅が増加している(中京区と下京区では、H5~H15にかけて、共同住宅が1.7倍以上増加) →職住共存地区の新しい建築ルール(H15)、地域協働型地区計画の策定、姉小路界わい地区街なみ環境整備事業等地域によるまちづくり 2 中京区と下京区の人口が増加しており、H7~H17にかけて1.8倍以上増加している学区もみられる。 3 上・中・下京区には、S35年以前に建築された住宅が約19.7千戸(全住戸の16.1%)あり、そのうち約6.5千戸(32.8%)が借家である。東山区では、S35年以前に建築された住宅が約4.4千戸(全住戸の21.0%)あり、そのうち約1.6千戸(35.8%)が借家 4 東山区の空家率は年々高まっており、平成15年時点では18.7%と京都市内で最も高い。→歴史的街区におけるストック活用調査(都市再生モデル調査)、六原学区空き家再生プロジェクト(京女大)、狹隘道路モデル事業 5 避難・消防活動の困難さや地震災害における危険性の高い月輪学区(京都市防災都市づくり計画)では、世帯数の減少が激しい(H7~H17で△340世帯) 6 避難・消防活動の困難さや地震災害における危険性の高い柏野、乾隆学区(京都市防災都市づくり計画)では人口密度が、柏野で205人/ha、建ぺい率57%、乾隆で建ぺい率56%と高密度 7 昭和初期(下鴨S13、北白川S23換地処分)の区画整理による専用住宅地は比較的住宅規模が大きく、良質な住宅地を形成している →H16に敷地面積の最低限度を設定(1、2種低層住居専用地域)	○高齢化が進展するなか、より利便性の高い都心部への人口流入が高まることが予想されるが、新景観政策等により新規住宅の流通が一定の抑制がある中で、既存ストックをどのように活用するか課題となっている。 ○町家が年々、減少している(H10~H15で△1.5万戸)中で、町家という資源の活用を考えた場合に、増改築や賃貸借に関する課題がある。 ○西陣等で建ぺい率の既存不適格のものは、増改築だけでなく建て替えも困難な状況にある。 ○昔のままの低家賃で賃貸借関係を継続しているために大家が改修費を賄えない老朽木造住宅は、地震による倒壊の危険性が高く、安全面で課題を抱えている。 ○東山区内の空家調査では、空家となっても、住宅市場には流通しないままの事例があることが確認されている。 ○区画整理によらない住宅地(右京区丸太町以北等)では、建ぺい率(50%)、容積率(80%)の規制が厳しく、交信や流通が進みにくい状況にある。	○住宅市街地総合整備事業等を活用した市街地の特性を活かした市街地整備 ○袋路再生事業(連担建築物設計制度)の活用 ○平成の京町家の研究、開発、普及、木造住宅の振興支援(フロー対策) ○老朽木造住宅の安全性確保に向けた方策の検討 ○法規制の合理化(適切な保全・活用を可能とする方策及び法規制のあり方など)の検討 ○まちなかの住まい方の検証と普及(住教育など) ○地域が一体となって進めるまちづくり(良好な住環境を守る取組)の支援 ○狭小宅地の改善(2戸1化の促進)
都心周辺戦前一戸建住居専用地区	左京区下鴨, 北白川等					
都心周辺戦前借家地区	西大路, 九条, 東大路周辺					
住工混合地区	西陣, 清水 山ノ内, 吉祥院等					
住工混合スプロール	梅津, 山ノ内, 上鳥羽等	【中間地域】	梅津, 山ノ内, 上鳥羽, 山科盆地, 桂, 向島等	1 昭和30年代後半に宅地化が進んだ地域で、山科区ではS46~55の10年間に建設された住宅が全体の約2割を占める。 2 鏡山, 西野で世帯数が減少(H7~H17で△116, △189世帯) 3 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宅地化が進行 4 現状の土地利用が類似しているが市街化履歴の異なる地区は住宅地の質が違う(例、工業系から住宅地化しているところ(例えば上鳥羽)と、集落スプロールに生産機能が入ってきたところ(梅津)では住宅地環境としてのイメージが異なる。)	○昭和40年前後に、スプロールによって形成された住宅地では土地面積が20坪未満のものが4割近く、前面道路が4m未満のものが半数を占めるなど、住宅ストックや基盤として水準の低いものが多いと見られる。(H19山階南学区のアンケートによる) ○昭和50年代から平成初期の開発による住宅は狭小敷地(10坪~15坪)で、法令違反のものも多い。そのため、銀行からの融資が受けられない。 ○上記のような住宅は、売却しても値がつかないために、借家となっているものが増えている。 ○また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、住工混在問題が生じている。	○狭小宅地の改善(2戸1化の促進) ○違反建築物、新耐震前の住宅等の扱い等についての検討
住宅スプロール地区	山科盆地, 桂周辺等					
区画整理地区	上賀茂, 岩倉等					
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	【郊外・外縁部】	①大規模団地及びその周辺地区	1 S40~50に開発された共同住宅と戸建住宅によるニュータウン 2 世代の世帯が多く、急激に高齢化することが予想される。	○開発後30年を経て、共同住宅や戸建住宅に空き室や空き家が増加しつつあるが、公共交通の利便性の点から流通が進まないところがある。	○住み替え支援制度の促進
中大規模農地残存地区	久我, 羽東師	②中大規模農地残存地区	久我, 羽東師	1 まとまった農地が広がる地域であるが、近年、基盤整備が不十分のまま、ミニ開発による新たな住宅ストックの供給により人口が急増しており、H7~H17にかけて、人口が1.5倍近く増加している学区(羽東師学区等)もみられる	○人口減少が想定され、かつ住宅総数が世帯総数を上回り空家が増加している中で、未だ基盤整備が不十分のまま、ミニ開発が続いている。	○インフラへの負荷と供給のバランスを考えた開発のあり方の検討
市街化調整区域既存集落	大原, 大原野	③山間地域	大原, 大原野 花背, 久多, 広河原, 京北等	1 農林業が中心の地域で、農業従事者及び人口が減少し、今後空家の増加が予想される(大原, 大原野, 向島の3地区(市街化調整区域)の農業従事者H15:1,875人→H20:1,295人) 2 既存集落を中心に人口減少と高齢化が急速に進行(大原:高齢化率41%, 久多:高齢化率64%) →市街化調整区域の地区計画制度の活用検討 3 農家住宅などの戦前からの木造住宅が残されている(広河原:戦前専用住宅比率60%)。	○農林業等の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になるなどの課題を抱えている。 ○農業従事者が減少する中、市街化調整区域では主に農業従事者や線引き前の住宅のみの活用に限られる。	○地域コミュニティの維持・活性化の推進 ○市街化調整区域での条件把握とその情報を活かした空き家の利活用
山間地域	花背, 久多, 広河原, 京北					

【住宅地のタイプの再分類の際の観点】

- ①地域それぞれの現状と課題に対応すべく細分化するよりも、地域のまとまりを設定して検討していくことが必要であり、政策課題という意味で、大きく「都心・都心周辺」「中間地域」「郊外・外縁部」とする。
- ②歴史的に形成されてきた市街地を「都心・都心周辺」とし、その外部は、交通利便性が高く、住宅市場が形成されている地域を「中間地域」、市場性が低い地域を「郊外・外縁部」と区別する。