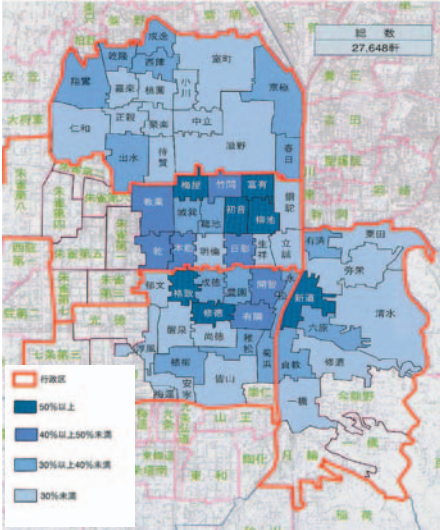


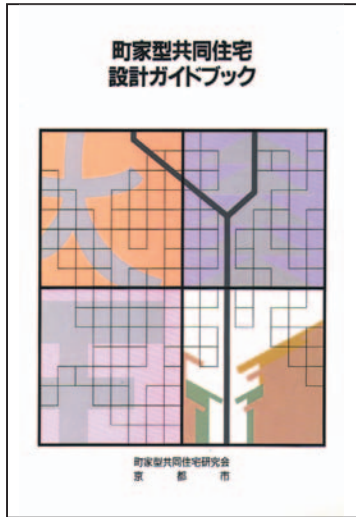
京都市 景観・まちづくりセンター 都市居住推進研究会 の取り組み

財団法人京都市景観・まちづくりセンター (<http://machi.hitomachi-kyoto.jp/>) は、住民・企業・行政によるパートナーシップのまちづくりを推進することを目的として設立され、京町家の保全と再生、袋路の再生、地域と共生するマンション建設、地域と共生する一戸建住宅、町家型共同住宅、などの事業を通じて、地域共生の土地利用のあり方を検討している。都市居住推進研究会 (<http://www.tjk-net.com/index.html>) は、不動産事業者、学識者、法律家、建築家、行政関係者などまちづくりの当事者から構成される組織であり、「まちなみ住宅」設計コンペの開催（財団法人京都市景観・まちづくりセンターとの共催）、北大路まちなか住宅コラボレーションの後援などを行っている。

京町家調査



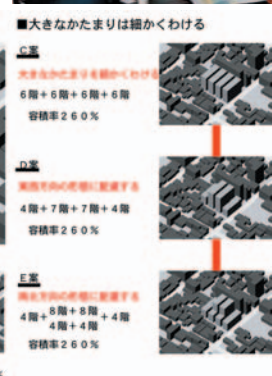
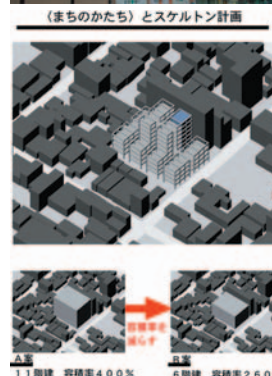
町家型共同住宅 ー北野洛邑館ー



京町家の改修



地域共生の土地利用検討会 ーアーバネックス三条ー



「まちなみ住宅」設計コンペ



北大路まちなか住宅コラボレーション



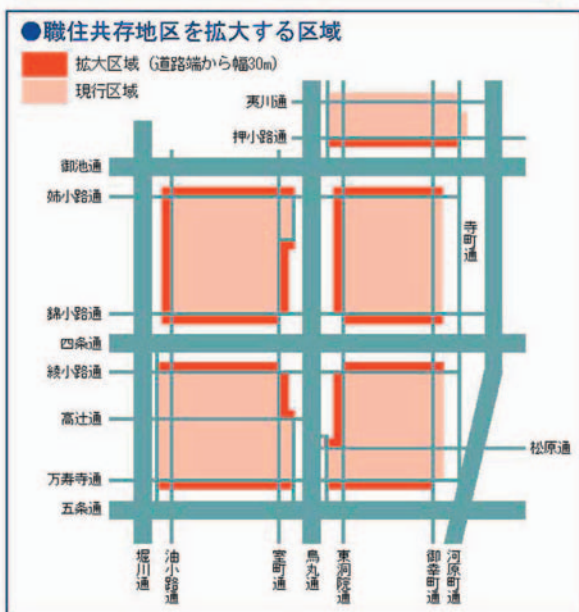
京都市都心部の 新しい建築の ルール

京都市では、調和を基調とする都心のまちなみの保全・再生のあり方や都心居住の環境のあり方について、その取るべき規制と誘導の方針を検討することを目的として、「京都市都心部のまちなみ保全に係る審議会」が設置された。

審議会提言を受け、2003年4月から、提言のなかのただちに実施に向けた検討を行うべき方策について、都心部の職住共存地区において、高度地区の変更、美観地区の指定、特別用途地区の指定を行う「京都市都心部の新しい建築のルール」が施行されている。

新しい建築のルールは、2003年4月1日から実施されており、2004年12月20日に範囲を拡大している。

<http://www.city.kyoto.jp/tokei/todu/matinami/matinamihyoshi.htm>



高度地区

31m第1種高度地区に変更します。

○隣地の通風、採光の条件等を改善するため、隣地斜線を適用します(20mを超える部分では壁面後退による緩和があります)。

○通り景観を整えるため、建築物の高さの最高限度は、道路からの距離に応じた高さでセットバックした絶対高さを段階的に定めます。

【前面から見た場合】

【側面から見た場合】

特別用途地区

職住共存特別用途地区の指定を行います。

○キャバレー等の一部の風俗営業の建築物を建築することはできません。

○容積率が300%を超える共同住宅を建築する場合は、超過する床面積の2分の1以上を、店舗・事務所等のにぎわいに寄与する施設としなければなりません。

・床面積が1,000㎡未満の場合は適用除外とします。

・また、既存不適格の共同住宅の場合で、住戸部分の面積が増加しない増改築の場合は適用除外とします。

美観地区

美観地区第4種地域の指定を行います。

○承認を必要とする行為

高さ12mを超える建築物の新築等又は模様替等

※高さ20mを超えるものは、京都市美観風致審議会への諮問が必要です。

※高さ12m以下の建築物の新築等、承認を要しない行為であっても、下記の承認基準に適合するよう努める必要があります。

○主な承認基準

(ア)原則として、4階以上の道路側壁面に3階部壁面よりセットバックしていること。

(イ)道路側に面した1階部分には、軒・庇の類が設けられていること。

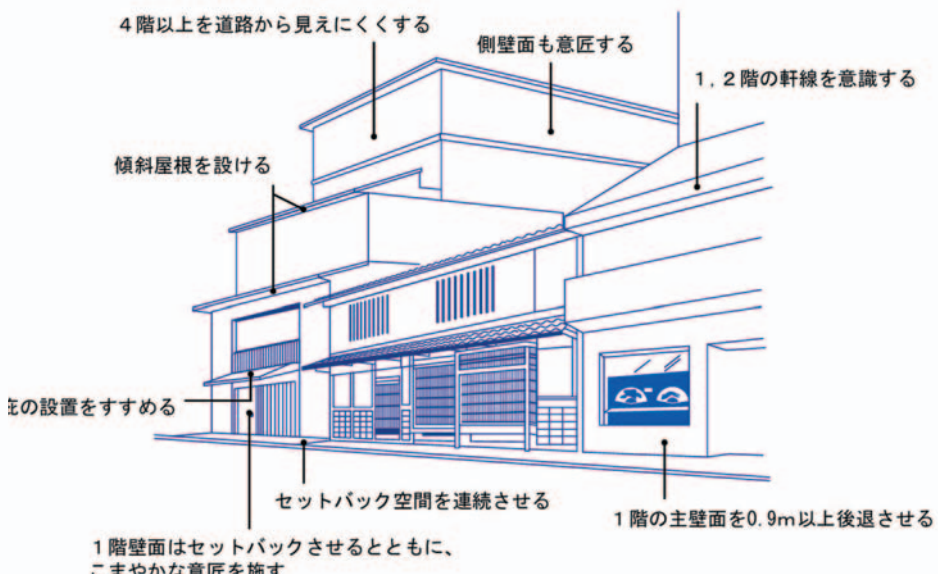
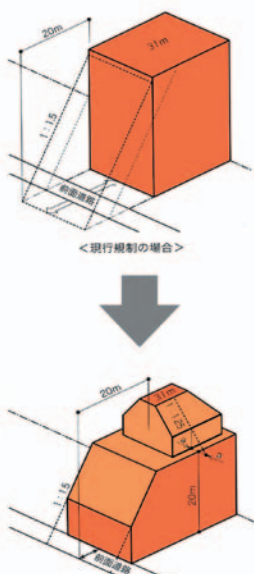
(ウ)道路側に空地等が設けられる場合は、塀その他の処置により通り景観への配慮がなされていること。

(エ)けげばけしい色彩や過度の装飾がないこと。

(オ)建築設備が道路等から容易に見えないこと。又、屋上に設けるものによっては適切な修景措置が施されていること。

○その他

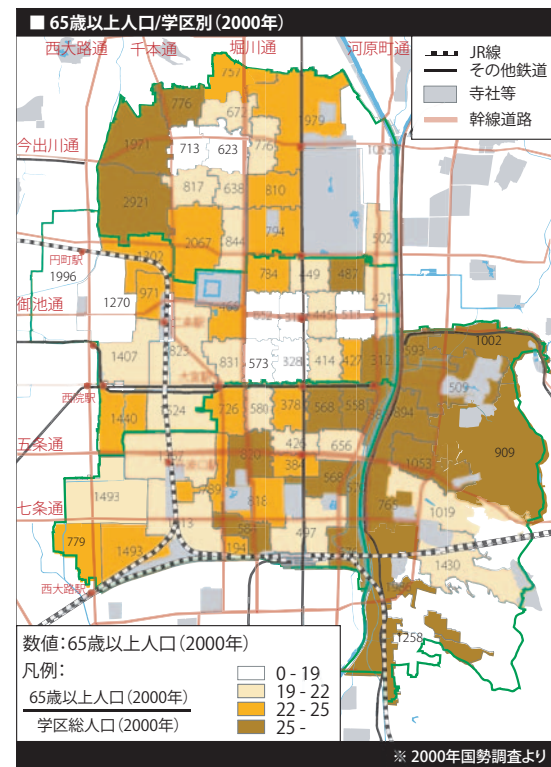
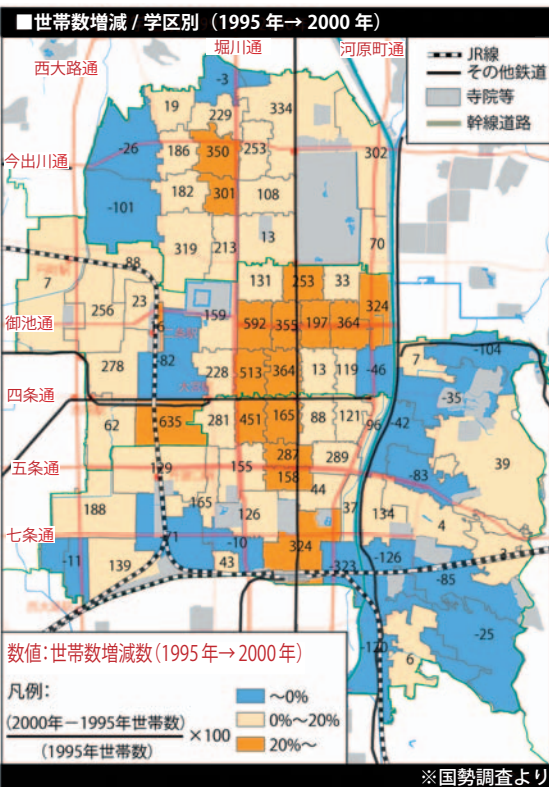
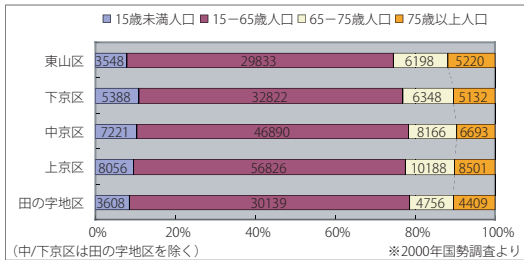
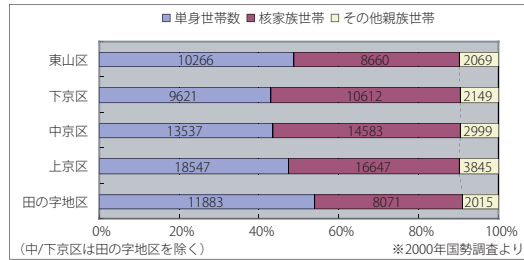
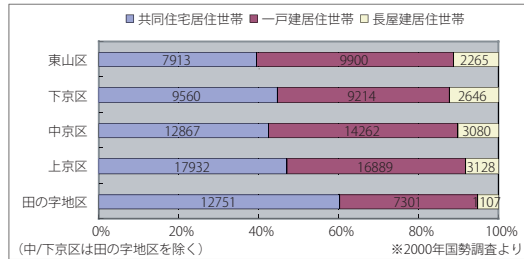
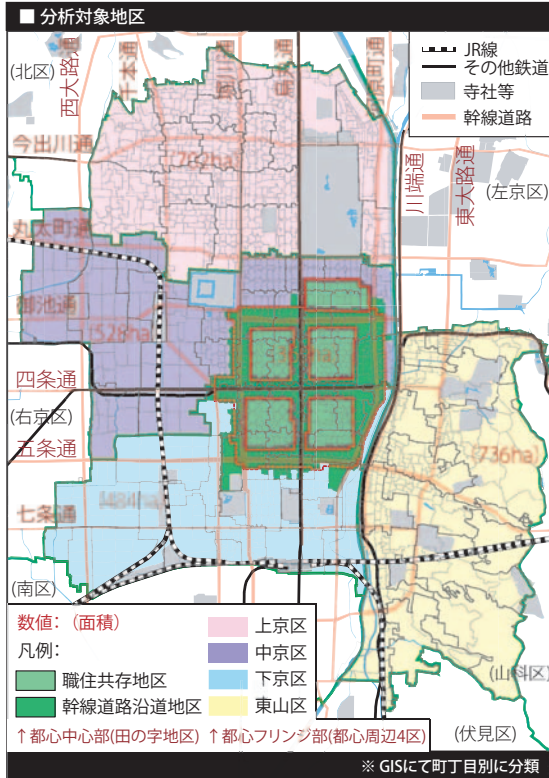
高さ10mを超える工作物(建築物に定着するものは、地盤面から15mを超えるもの)も承認が必要です。



京都市都心部の人口・世帯動向

京都市都心4区全体では世帯増加の傾向にあり、特に田の字地区（職住共存地区と幹線道路沿道地区からなる都心中心部）で共同住宅居住世帯 / 単身世帯の集中がみられる。

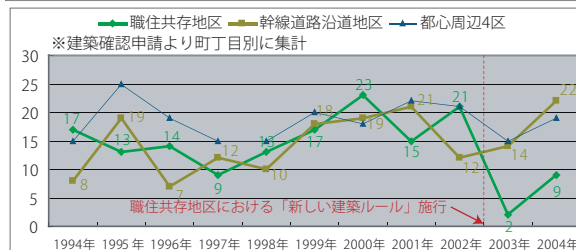
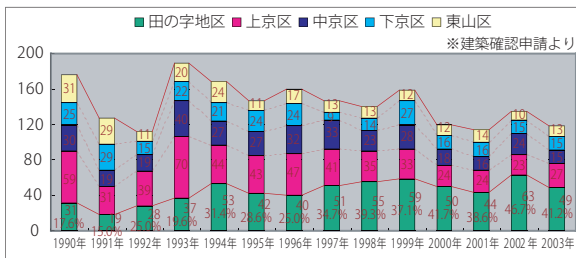
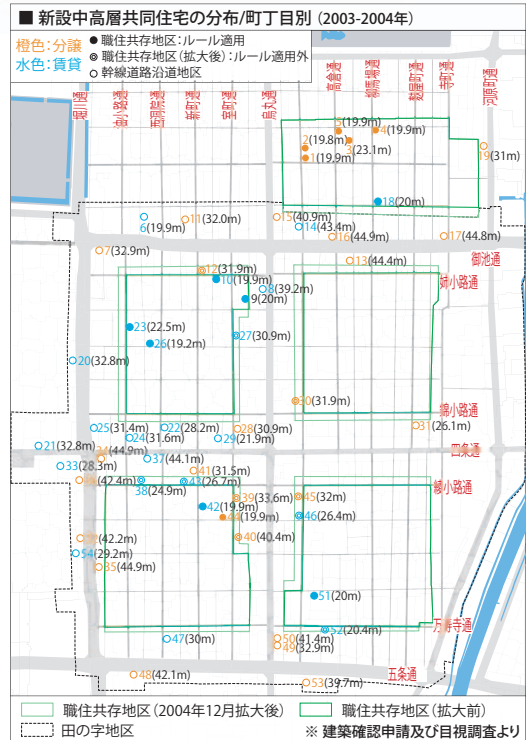
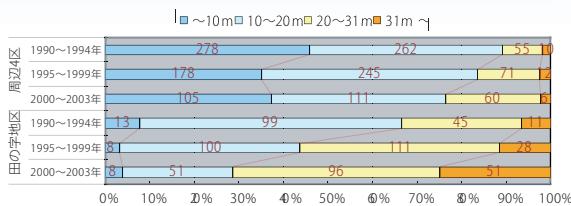
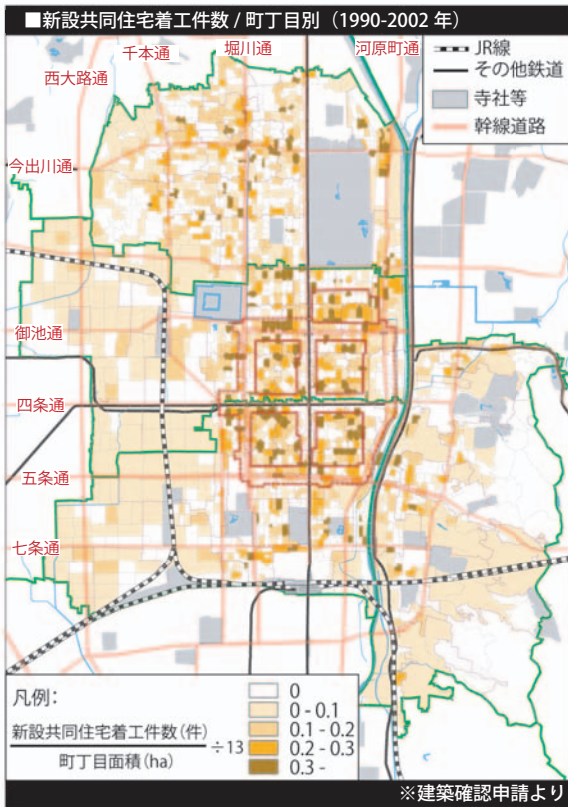
一方、田の字地区の周辺4区（都心フリンジ部）では、戸建住宅居住世帯 / 核家族世帯が集中するエリアが目立つ。また、世帯が減少するエリア、高齢人口が集中するエリアが存在するなど、世帯減少に伴う土地 / 住宅の遊休化、及び高齢化の進行に伴う単身高齢者の増加が顕在化することが懸念される。



京都市都心部に おける共同住宅 の建設動向

「京都市都心部の新しい建築のルール」の施行前までは、田の字地区における新設共同住宅の増加傾向及び高層化傾向が顕著であったが、同ルール施行（2003年4月）後、職住共存地区における高層共同住宅建設は落ち着いている。一方、田の字地区の幹線道路沿道地区への高層共同住宅の集中が強まっている。

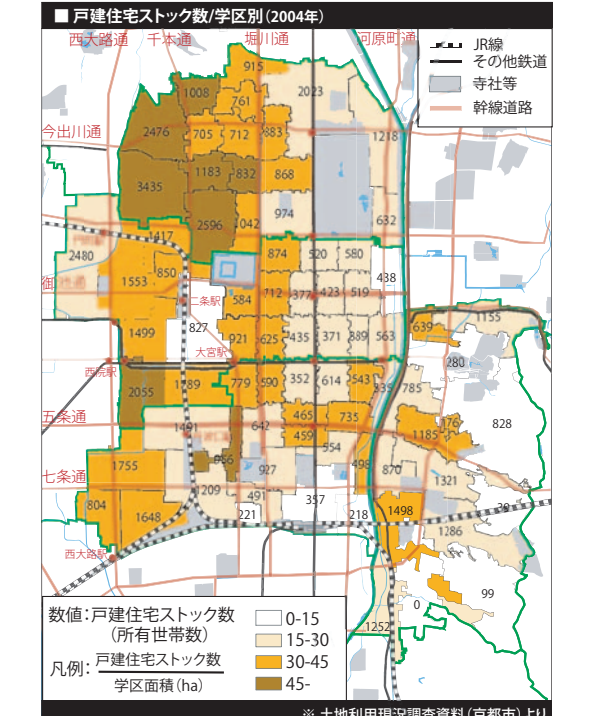
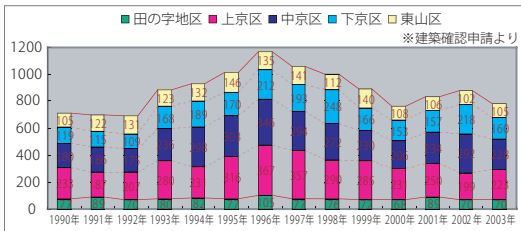
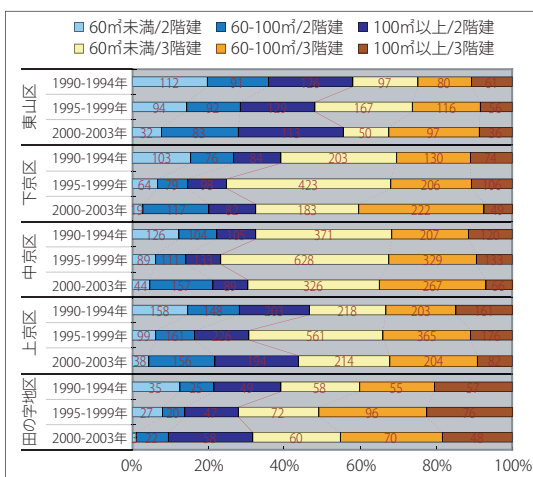
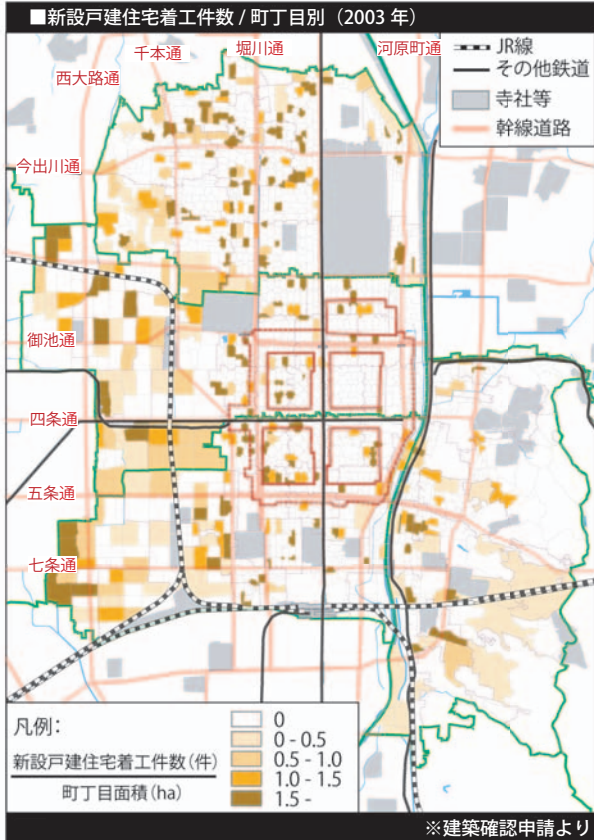
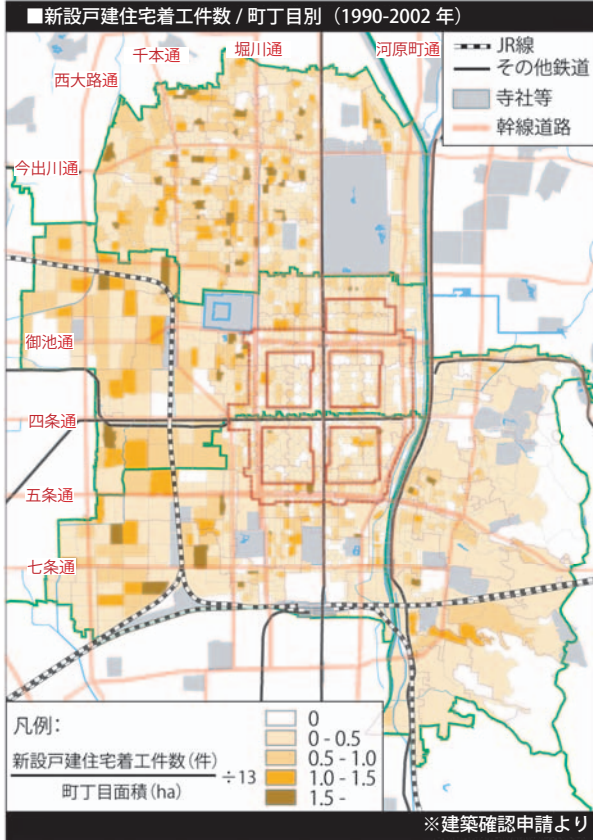
周辺4区では、新設共同住宅供給は減少傾向にあり、幹線道路沿道（特に堀川通/駅周辺）に偏っている。また、建築ルール施行による高層共同住宅の増加はみられない。



京都市都心部における戸建住宅の建設動向

新設戸建住宅供給は堀川通以西において集中がみられ、田の字地区では毎年 80 件前後で大きな変化はない。

近年、超狭小敷地（60㎡未満）における新設戸建住宅供給（宅地の細分化）が減少するなど、敷地規模の拡大傾向がみられ、それに伴い 2 階建が増加してきている。また、2003 年 4 月から「京都市都心部の新しい建築のルール」が施行された後は、共同住宅の建設が落ち着いており、今後は、戸建住宅の建設動向に注目する必要がある。



敷地内の建物と 空地の関係から みた住宅モデル

西陣地区、および、御池北地区において1993年4月から2002年3月までの10年間に建設された戸建住宅を、敷地内の建物と空地の関係から分類を行った。

西陣地区は、伝統産業の衰退に伴って新設戸建住宅が増加している地区である。敷地の細分化等により、今後もまち並みが変わることが予想される。一方、職住共存地区内にある御池北地区は、共同住宅と戸建住宅が混在する地区であり、2003年4月から「京都市都心部の新しい建築のルール」が施行されている。

西陣地区の通り景観



御池北地区の通り景観



セットバックの有無	駐車場形式	配置図	写真	分析地区	集計
セットバック無	駐車場無	A		西陣地区	12/118
	駐車場無	A		御池北地区	8/39
セットバック無	駐車場有 屋内駐車 縦向	B		西陣地区	44/118
	駐車場有 屋内駐車 縦向	B		御池北地区	6/39
セットバック有	駐車場無	C		西陣地区	6/118
	駐車場無	C		御池北地区	2/39
	駐車場有 屋内駐車 縦向	D		西陣地区	8/118
	駐車場有 屋内駐車 縦向	D		御池北地区	5/39
	駐車場有 屋外駐車 横向	E		西陣地区	12/118
	駐車場有 屋外駐車 横向	E		御池北地区	0/39
セットバック有	駐車場有 屋外駐車 縦向	F		西陣地区	36/118
	駐車場有 屋外駐車 縦向	F		御池北地区	16/39
	駐車場有 1F全面 ピロティ	G		西陣地区	0/118
駐車場有 1F全面 ピロティ	G		御池北地区	2/39	

京都の伝統産業

・ 伝統工芸

平安京の築造以来、1200年にわたって、京都の伝統産業は今日まで脈々と受け継がれてきている。もちろん、これまで伝統産業は幾度も存続が困難な厳しい状況に直面してきた。そして「変わらないこと」で守ってきたものもあれば、革新を重ねて継承してきたものも沢山ある。新たな技術の導入や商品開発、流通の再編など自己改革を重ねてきている。

京都の伝統工芸品には、下記の品目がある。

○経済産業大臣指定伝統的工芸品（17品目）

西陣織 京鹿の子絞 京友禅 京小紋 京繻 京くみひも 京黒紋付染 京仏壇 京仏具 京漆器 京指物（京の木工芸） 京焼・清水焼 京扇子 京うちわ 京石工芸品 京人形 京表具

○京都府知事指定伝統工芸品

京房ひも・燃ひも 丹後藤布 京陶人形 京都の金属工芸品
京象嵌 京刃物 京の神祇装束調度品 京銘竹
京の色紙短冊和本帖 北山丸太 京版画

○その他

丹後ちりめん 黒谷和紙

参考 京都伝統工芸体験工房

<http://www.taikenkobo.jp/pagetop.php>



■伝統産業の現状 ※参考資料：京都市伝統産業活性化検討委員会 提言など

京都の伝統産業の現状は、下記の課題を抱えている。

- ①売上の低迷：1970年から90年前半をピークとして、出荷額は激減している。
- ②後継者問題：後継者の不足や事業継承の未定などで深刻な状況にある。
- ③原材料や用具の確保難：安定的な生産の確保が難しいとともに、原材料の生産ができない。
- ④海外生産の増加：近年は海外を含む地域外で生産をするところが増加している。

■京都の地域産業、中でも住宅産業の課題

京都は観光都市であるとともに、全国的にも有名な製造業が強い、ものづくり都市である。このような構造は江戸時代から確立してきた。そして現在でも企業のほとんどが中小、もしくは零細企業であり、政令指定都市ではその比率はトップである。

また、中小金融機関が発達しているのも特徴で、預金額も圧倒的に多くなっている。また観光業に代表される消費産業が集積した地域でもある。

しかし、近年の京都経済の落ち込みは激しく、事業所の減少率は大阪に次いで高く、全国でワースト2になっている。

このため、グローバル競争に左右されない京都らしい地域産業を育て、地域内再投資の環境をいかに作るかが、今後の地域経済の課題として大事である。そして地域内循環の可能性が高い産業として、住宅建設があげられる。

京都の建材

古くから都であった京都では、伝統産業・伝統工芸に加え、人々の暮らしに密着した住宅関連の産業も発展してきた。数寄屋大工、和建具、左官、表具、竹工芸、金物、畳、瓦、石像工芸、作庭など、様々な匠の優れた技術が今なお継承されている。このような技術を後世に継承するとともに、担う人材の育成、この技術をより身近で体験・実感できる場づくりなど住宅供給とのマッチングの可能性を追求していくことが必要である。

■京都の建材について、一部紹介

○北山杉 参考 京都市産業観光局農林振興室 <http://www.city.kyoto.jp/sankan/nourin/>

平成17年4月に京北町が京都市に合併されて、市域が広がり、同時に森林面積も拡大し、市域に占める割合が73.7%になった。北山杉の生産量は年々落ち込んでおり、かつ木材の単価も下落、山の仕事が成り立たないとともに、山の手入れも難しくなり、山の荒廃が危惧されている。

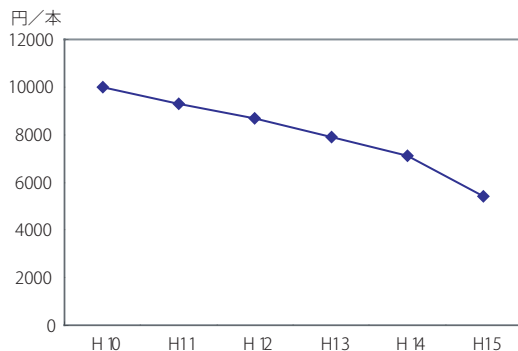
○京瓦 参考 http://www.kyo.or.jp/kyoto/web_manabiguide/index.html

瓦の歴史は古く、平安京造営を起源とし、江戸前期には伏見深草の瓦師西村五郎兵衛が棧瓦を考案してから民家にも瓦葺が浸透し、京都は瓦の一大産地として栄えた。現在では市内では数件の製造所を残すのみになっているが、屋根全体を覆う地瓦よりも役物である鬼瓦・軒瓦などが中心であり、その技術の高さを誇っている。(事業者ヒアリングから)

○京畳 参考 http://www.kyo.or.jp/kyoto/web_manabiguide/index.html

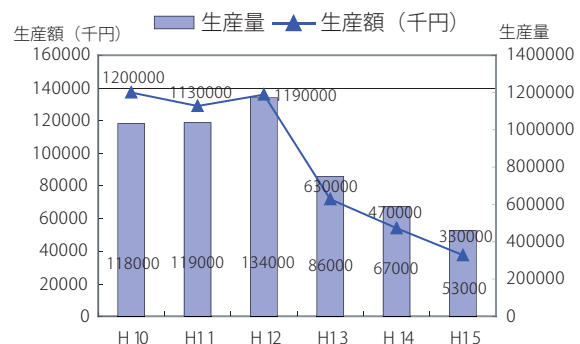
有職畳の9割が京都で制作・修理をしており、畳の加工技術は全国的にも高い。しかし高度成長期以後、住環境の変化から藁床の畳が敬遠され、スタイロなど化学物質のものが代用されるようになっていく。しかし耐用年数や健康志向から、藁床の畳を嗜好する人も増加している。(事業者ヒアリングから)

北山杉の単価の変遷 (旧京都市)



出典：京都市林業振興課

北山林業の生産状況



出典：京都市林業振興課