京都市都心部の幹線道路沿いの細街路と高層建築物の関係

A STUDY ON THE RELATIONSHIP BETWEEN HIGH-RISE BUILDINGS AND ALLEYS
ALONG ARTERIAL ROADS IN CENTRAL KYOTO CITY森重幸子^{*3}, 高田光雄^{*1}, 前田昌弘^{*2}, 大森聡子^{*4}*Sachiko MORISHIGE, Mitsuo TAKADA, Masahiro MAEDA
and Satoko OMORI*

The City of Kyoto recently announced a new alley policy, which added the conservation of historical streetscape along alleys as a new policy objective. In the central area of the city, there are high-rise buildings that contrast strongly with lower buildings such as *Machiyas* along narrow streets. This paper analyzes the sites of the high-rise buildings which face or stand adjacent to alleys. Through this analysis, it clarifies the relationship between high-rise buildings and alleys, and points out the necessity of some regulation for the shape of buildings along alleys in order to conserve the historical streetscape.

Keywords : *Alleys, High-rise Buildings, Arterial Roads, Machiya*

細街路, 高層建築物, 幹線道路, 町家

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

京都市には幅員 4m 未満の道である細街路が約 13000 本存在し、その総延長は約 940Km に及ぶと言われている^{註1)}。細街路は防災上の危険性が指摘される一方で、歴史的に形成された都市居住の場として濃密なコミュニティが培われてきたという側面もある。しかし、敷地の狭小性や接道条件による制約から細街路沿いの居住は不安定な状況におかれている。2011 年 2 月京都市建築審査会より、細街路対策について、京都の実情に応じた施策の展開を求める建議が出され、これを受けて 2012 年 7 月、「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」と「京都市細街路対策指針」が発表された。密集取組方針では、防災安全性を高めつつ歴史都市京都の魅力である景観やコミュニティを損なわないまちづくりを進めると宣言している。細街路指針では「歴史細街路」という概念を導入し、歴史的景観を有している細街路については必ずしも拡張を前提とせず、安全性を確保しつつ良好な景観を維持・継承するための対策を推進するとしている。すなわち、これまでは拡張整備と沿道建築物の更新が細街路対策の主要な政策目標であったのに対して、「京都らしいまちなみの維持保全」が新たに加えられたと言える。

町家に代表される低層木造家屋が細街路沿いに軒を連ねて高密度

に立ち並ぶ様子は、京都らしいまちなみと考えられる。細街路沿いのまちなみに関する課題としては、個々の建築物の意匠の不統一によるまちなみの混乱、沿道建築物の更新に伴う敷地後退によって生じる壁面線のずれ、沿道建築物の管理不全・空き家化によるまちなみの劣化などが挙げられる。さらに、2 階建程度の低層で小規模間口の建築物によって構成される細街路沿いのまちなみに対して、異質なボリュームの建築物が混入する際のまちなみの不連続も考えられる。本研究では、特にこの問題に着目する。

細街路を前面道路とする敷地は、細街路が非道路であれば再建築不可であり、二項道路であっても道路斜線や容積率規定によって建築物のボリュームは抑えられる。しかし実際には、複数の接道を持つなどから細街路沿いの小規模な低層家屋とは大きく異なるボリュームの建築が細街路に面して建つこともありうる。そこで本研究は、細街路に面して建てられる高層建築物に対する制御の方法についての知見を得ることを目的とし、京都市でも特に容積率が高く設定され高層の建築物が建築可能な中心部の幹線道路沿いを取り上げ、細街路と高層建築物の関係の実態を明らかにする。さらに、細街路沿いのまちなみへの影響という観点から考察を加えた上で、現在進められている施策との関わりについて考察する。

1-2. 研究の位置付け

※本論文は 2014 年住宅系研究報告会論文集に投稿した拙稿「京都市都心部の幹線道路沿いの細街路と高層建築物の関係」を加筆・修正したものである。

*1 京都大学大学院工学研究科 教授・博士(工学)

Prof., Graduate School of Eng., KYOTO Univ., Dr. Eng.

*2 京都大学大学院工学研究科 助教・博士(工学)

Assistant Prof., Graduate School of Eng., KYOTO Univ., Dr. Eng.

*3 京都大学大学院工学研究科 研究員・修士(工学)

Research Fellow, Graduate School of Eng., KYOTO Univ., M. Eng.

*4 大阪府 修士(工学)

Osaka Prefecture, M. Eng.

細街路に関する既往研究としては、形成の歴史に関するものや密集市街地のまちづくり活動に関するものなど幅広いが、本研究との関わりでは、空間特性や実態を把握するもの⁴⁾や、接道不良敷地に関わる制度や事業の検証を行うもの^{5~8)}などがある。京都市都心部の細街路の保全や継承といった観点からの研究の代表的なものとしては、袋路を対象として形成の経緯や実態を把握した上で将来展望を検討するもの⁹⁾や、接道条件に着目し非道路の実態や行政による取り扱いの詳細を調査した上で必要な制度要件について検討するもの¹⁰⁾などがある。いずれも細街路を前面道路とする建築物と通路を主要な対象としており、本研究は細街路に面して建つ高層建築物に着目している点が異なっている。細街路と高層建築物の関係という視点では、細街路が多いことを特徴とする市街地での高層建築物の開発による問題に着目した研究がある^{11,12)}。これらは特定の地区を対象とした地区計画やまちづくりルールを想定したものである点で、実態把握の上で現在進められている施策との関わりについて考察する本研究とは異なっている。

1-3. 対象地の概要

対象として、京都市都心部のいわゆる田の字地区内の幹線道路沿いの地区を取り上げる。田の字地区は、幹線沿道を中心とする都心の商業地としての性格と、長く続いてきた職と住とが共存する歴史的な中心市街地としての性格を併せ持つ地区である。田の字地区の街区内部は、都心のにぎわいと良好な住環境の調和を目的として、建物用途の規制や誘導を行う職住共存特別用途地区（以下、「職住共存地区」とする）に指定されている。本研究で着目する幹線道路沿いの地区としては、職住共存地区と周囲の幹線道路に挟まれた地区を対象とする（以下、「幹線道路沿い」とする）。対象地区はほぼすべてが商業地域、指定容積率700%、31m高度地区に指定されて

いる^{注2)}。対象地区と職住共存地区を合わせて田の字地区と呼ぶものとする。

2. 田の字地区内の細街路の類型化と傾向

田の字地区内の細街路について、平成18年度に行われた京都市都心部の細街路の悉皆調査^{注3)}のデータをもとに位置を把握し、住宅地図および現地調査により現存するかどうかと形状の確認を行った。現地調査は2013年9月に行った。その結果、幹線道路沿いには211本、職住共存地区には349本、田の字地区合計では560本の細街路が存在した。幹線道路沿いと職住共存地区の境界線をまたぐように存在する細街路は幹線道路沿いとして計上した。

細街路は、行き止まりになっている袋路と、一般道路に通じ抜けることができる通り抜けの2種に大別できる。さらに、袋路は接続する敷地の数によって専用通路型と共用通路型が存在した。通り抜けは、幅員4m以上の一般道路によって囲まれる街区の一方から反対側へと通り抜けるI型、同じく正方形街区の一方からその直行方向の外周道路へと通り抜けるL型、および、折れ曲がって同じ道路へと戻るU型が見られた。さらに、I型、L型、U型のいずれにも分類できない、複数の経路が存在する通り抜けは複合型に分類した（図2）。通り抜けに接続する袋路状部分は袋路として計上した。

袋路と通り抜けの本数の割合を見ると、田の字地区では全体の86%が袋路だった。幹線道路沿いと職住共存地区を比較すると、職住共存地区のほうが袋路の割合が高く、90%が袋路だった。平成18年調査の都心4区（上京・中京・下京・東山）では袋路が62%、平成24年の細街路対策指針では市内都市計画区域全域では袋路が33%となっているのに比べて、田の字地区は特に袋路の割合が高いと言える。

図1 対象地区の範囲（左：広域図、右：拡大図）

図2 細街路の類型化

図3 形態類型別の本数の割合

図4 田の字地区内の袋路の分布

図5 田の字地区内の通り抜けの分布

形態類型別の本数の割合をみると、幹線道路沿い、職住共存地区ともに、最も多かったのは袋路共用型で、全体の本数の50%強を占めていた。また、職住共存地区では袋路専用型の割合が37%に上っていたのに対し、幹線道路沿いでは25%とやや低くなっており、その分幹線道路沿いでは通り抜けの割合が高くなっていた。通り抜けの本数は全体的に少ないが、その中ではI型が多く、L型、U型、複合型は少数である（図3）。

図4、図5に、田の字地区内の袋路と通り抜けの分布図を示す。袋路は基盤目状になった街区の内側へと伸びる比較的延長距離の短い小規模なものが多い。対象地区内で見られたU型通り抜けは、通り抜けではあるものの比較的近い距離で同じ道に戻ってくることから、通過利用は想定しにくいという意味で、袋路に近い性質を持っていると言える。

3. 細街路と高層建築物の敷地の関係の分析

3-1. 細街路に面する高層建築物

幹線道路沿いで細街路に高層建築物の敷地が面している事例を全て抽出した。2階建程度を中心とする細街路沿いの低層のまちなみに対して突出する高さとして、高さ15mを超える建築物を高層建築物と定義した。対象地区である幹線道路沿い地区の高さ規制は31mであり、隣接する職住共存地区は高さ規制15mとなっている。また、「敷地が面する」とは敷地境界線が細街路の通路部分の外形線に接している状態を指し、建築物自体の配置や形態は問わないものとする。住宅地図および現地調査により高さ15m超と思われる建築物の敷地が細街路に面する事例を抽出した上で、建築計画概要書により建築物の高さを確認した。その結果、該当する高層建築物の数は68件（建設中含む）であった^{注4)}。これらの高層建築物の敷地が

図6 幹線道路沿いの細街路に面する高層建築物の分布

表1 高層建築物が面する細街路の本数と割合

	対象地区内の 細街路数 (本)	高層建築物の 敷地が面する 細街路数 (本)	割合	面する 高層建築物の 敷地数 (件)
袋路	168	23	13.1 %	30
専用通路型	54	3	5.6 %	3
共用通路型	114	20	17.5 %	27
通抜	43	22	51.1 %	42
I型	26	11	42.3 %	17
L型	5	3	60.0 %	7
U型	6	3	50.0 %	4
複合型	6	5	83.3 %	14
合計	211	45	21.3 %	72*

※高層建築物の実数は68件。2本の細街路に面する建築物が4件あったため、4件の重複を含んでいる。

図7 細街路に面する高層建築物の階数と高さ

面する細街路は袋路が23本、通り抜けが22本、合計45本だった。対象地区内の袋路と通り抜けの本数に対する割合を見ると、袋路は全体の13%程度であるのに対し、通り抜けは約半数と高い割合で高層建築物が存在している。

高層建築物の主要用途で最も多かったのは共同住宅35件で、続いて商業施設13件、事務所12件、宿泊施設6件、その他2件だった。階数は8～11階建程度を中心に4階建から15階建まで分散し

ている一方で、高さは31m制限ぎりぎりである30 m程度に集中している。この地区は2007年に高さ制限が31mに引き下げられたが、以前の45m制限時に建てられた31m超の建築物も26件あった。

3-2. 細街路に面する高層建築物の敷地の分類

図8は、細街路に面する高層建築物の敷地を、細街路の通路部分、細街路沿いの敷地との関係性、および前面道路から分類したものである。他のパターンも考えられるが、対象地区内に実在したパターンのみを記している。袋路に面する事例は合計で30件、通り抜けに面する事例は42件あった。高層建築物は68棟であるが、うち4棟が2本の細街路に面しており、各細街路に対する関係性によって事例の分類を行ったため、事例数の合計は72件になっている。袋路に面する事例は全て袋路以外の一般道路を前面道路としており、通り抜けに面するもののうち2件のみ、通り抜け細街路を前面道路としていた。

3-3. 高層建築物の敷地が袋路に面するパターン

23本の袋路中7本の袋路には2件の高層建築物の敷地が面しており、袋路に面する高層建築物の事例数は30件だった。袋路と高層建築物の敷地の関係は、袋-①～⑤の5つのパターンに分類した。

袋-①は、袋路の始端部から袋路の通路部分に高層建築物の敷地が接するパターンであり、袋路に接続する奥の敷地が袋路の通路を挟んで高層建築物の敷地と反対側に位置するものである。袋-②も、始端部から袋路の通路部分に高層建築物の敷地が接するパターンであるが、袋-①とは異なり、袋路に接続する奥の敷地が高層建築物と同じ側に位置するものである。

袋-③は、袋路の通路部分の一部に高層建築物の敷地が接しているが、袋路の始端部と高層建築物の敷地は接していないパターンである。袋-④は袋-③と類似したパターンであるが、袋-③は高層建築物の敷地の前面道路と袋路が接続する一般道路が同じであるのに対して、袋-④の高層建築物の敷地は、街区の直行方向の道路また

は街区の反対側の道路を前面道路としている点で異なっている。

袋-⑤は、以前は袋路に接続する奥の敷地のうちの一区画であったと推定できる土地が、隣接する別敷地と一体化されたことにより、高層建築物の建つ敷地が袋路の通路部分に接するようになったものである。

最も多く見られたのは袋-①のパターンで、14件が該当した。14件中3件が袋路・専用通路型に面しており、残り11件は共用通路型に面していた。田の字地区内の袋路は全般的に小規模なものが多く、11件の共用通路型の袋路も全体的に延長距離の短いものが多かった。接続する敷地の数でみると、9件が敷地数4以下の短い袋路になっており、残りの2件は、敷地数7と敷地数11であり少し長い袋路だった。他のパターンは袋-①に比べて少なく、袋-②は3件、袋-③は6件、袋-④は5件、袋-⑤は2件だった。

袋-⑤は他の袋路のパターンとは異なり、袋路沿いの敷地の一区画を高層建築物の敷地として取り込んでいる。これに該当する事例は2件あり、いずれも袋路側に2m程度の視線の通らない塀を立て、出入口は無く、完全に塞がれている状態だった。うち1件は内部を自転車置き場として利用していたが、もう1件は共同住宅である高層建築物の利用者も入ることの無い空き地になっていた。建築計画概要書によると、建ぺい率規制80%のところ79.62%で建築されており、袋路沿いの一区画を取り込むことによって敷地面積を拡大し、建築面積を最大化する狙いがあったとみられる。

3-4. 高層建築物の敷地が通り抜けに面するパターン

22本の通り抜けに42件の高層建築物の敷地が面しており、袋路に比べて、1本の細街路に面する高層建築物の数が全体として多く、面する敷地数の最大は5件だった。通り抜けと高層建築物の敷地の関係は、以下の7つのパターンに分類した。

通-①および通-②は、U型通り抜けに高層建築物の敷地が接するパターンである。通-①は、高層建築物の敷地がU型通り抜けの一

表2 対象地区内で細街路に敷地が面する高層建築物

分類	位置	細街路の形態	階数	高さ (m)	主要用途	建築確 認の年	分類	位置	細街路の形態	階数	高さ (m)	主要用途	建築確 認の年	分類	位置	細街路の形態	階数	高さ (m)	主要用途	建築確 認の年
袋-①	北西	袋専	11	30.95	貸事務所 共同住宅	1988	袋-④	北東	袋共	15	44.74	共同住宅	2005	通-③	南西	通I	13	42.55	ホテル	1997
		袋共	8	24.69	共同住宅	2005			袋共	8	30.95	事務所	1985			通複	8	30.96	事務所	1979
		袋共	10	28.05	店舗付共同住宅	1996		南東	袋共	8	34.42	診療所	2012		通I	10	29.89	共同住宅	2010	
		袋共	9	26.33	共同住宅	2010			袋共	8	30.99	事務所	2008		通I	10	38	事務所店舗共同住宅 ※3	1985	
		袋共	7	23.3	共同住宅	2003	袋-⑤	北西	袋共	11	30.99	共同住宅	2011		通I	9	32.4	事務所展示場	1992	
		袋共	12	39.17	事務所	2007		南東	袋共	14	44.95	共同住宅	2006	通I	12	40.05	事務所付共同住宅	2001		
	北東	袋共	6	28.9	サウナ	1980	通-①	北北	通U	10	30.99	店舗付共同住宅	2011	通-④	北西	通複	11	33.3	共同住宅	2007
		袋共	10	30.95	店舗付共同住宅	2007		南東	通U	8	24.73	店舗付共同住宅	2000			通複	—	—	店舗	—
		袋共	5	16.9	店舗付事務所 ※1	1983	通-②	南西	通U	6	16.95	共同住宅	1994		通複	9	41.37	店舗	1997	
		袋専	8	31	店舗	1987		通U	15	44.98	店舗付共同住宅	2002	通複		7	30.9	遊戯施設	2000		
	南東	袋専	11	30.94	共同住宅 ※2	2006	通-③	北西	通複	10	29.3	ホテル	1996	通L	10	44.76	店舗	2006		
		袋共	11	30.94	共同住宅 ※2	2006			通複	8	25.5	店舗付共同住宅	2002	通I	9	37.9	事務所	1985		
	南西	袋共	12	36	共同住宅	2006			通複	10	29.21	共同住宅	2000	通I	10	33.7	ホテル	2013		
		袋共	14	40.95	共同住宅	2007			通複	9	31	事務所	1968	通L	10	30.94	事務所付共同住宅	1992		
袋-②	北西	袋共	11	32.9	店舗付共同住宅	2008		北東	通I	7	30.5	飲食店	1981	通I	8	30.65	共同住宅	1984		
	北東	袋共	5	16.9	店舗付事務所 ※1	1983			通複	—	—	店舗	—	通I	6	16.95	共同住宅 ※4	1987		
袋-③	南東	袋共	9	26.45	事務所付共同住宅	1988			通複	7	34.7	銀行	1980	通複	9	30.95	事務所	1972		
	北北	袋共	9	31	事務所	1972			通L	6	25.49	飲食店	2006	通複	11	39.8	大学	2005		
	北西	袋共	11	30.8	共同住宅	1991			通L	7	30.93	映画館	2003	通I	14	44.95	ホテル	不明		
	北東	袋共	11	31.91	共同住宅	2003			通L	7	31.75	映画館	1999	通I	14	42.15	共同住宅	2003		
	南東	袋共	10	38	事務所店舗共同住宅 ※3	1985		通I	8	30.5	店舗付事務所	1987	通-⑤	北東	通複	4	18.31	店舗	不明	
	南西	袋共	8	24	店舗付共同住宅	2003	通I	9	38.33	店舗付ホテル	1982	通L			6	19.9	旅館	1984		
袋-④	北西	袋共	6	16.95	共同住宅 ※4	1987	南西	通I	14	39.68	共同住宅	2007	通-⑥	南東	通I	11	30.95	共同住宅	2000	
		袋共	11	30.95	共同住宅	2005		通L	7	23.01	店舗付共同住宅	1997	通-⑦	北東	通L	8	41.05	百貨店	不明	

注) 位置：田の字地区内の5つの街区の位置を示す。北北：御池通以北、北東：四条通以北烏丸通以東、北西：四条通以北烏丸通以西、南東：四条通以南烏丸通以東、南西：四条通以南烏丸以西

※：高層建築物の重複を示す。数字が同じものが同一の高層建築物。

袋―① (事例数 14)	<p>モデル図</p> <p>袋路共用型または袋路専用型</p> <p>実例</p>		<p>袋―② (事例数 3)</p> <p>モデル図</p> <p>袋路共用型または袋路専用型</p> <p>実例</p>	
袋―③ (事例数 6)	<p>モデル図</p> <p>袋路共用型 または 袋路専用型</p> <p>実例</p>		<p>袋―④ (事例数 5)</p> <p>モデル図</p> <p>袋路共用型または 袋路専用型</p> <p>実例</p>	
袋―⑤ (事例数 2)	<p>モデル図</p> <p>袋路共用型</p> <p>実例</p>			
通―① (事例数 3)	<p>モデル図</p> <p>通抜U型</p> <p>実例</p>		<p>通―② (事例数 1)</p> <p>モデル図</p> <p>通抜U型</p> <p>実例</p>	
通―③ (事例数 19)	<p>モデル図</p> <p>通抜I型・L型・複合型</p> <p>実例</p>			
通―④ (事例数 15)	<p>モデル図</p> <p>通抜I型・L型・複合型</p> <p>実例</p>		<p>通―⑤ (事例数 2)</p> <p>モデル図</p> <p>通抜I型・L型・複合型</p> <p>実例</p>	
通―⑥ (事例数 1)	<p>モデル図</p> <p>通抜I型・L型・複合型</p> <p>実例</p>		<p>通―⑦ (事例数 1)</p> <p>モデル図</p> <p>通抜I型・L型</p> <p>実例</p>	

凡例

■ 細街路

■ 細街路にのみ面する敷地

□ 高層建築物

※実例の図の方位は全て上を北とする

図8 細街路に面する高層建築物の敷地の分類

表3 細街路に面する高層建築物の敷地のパターンの整理

パターン	敷地が面する細街路の形状	細街路の始端部敷地に該当するか※1	細街路沿いの立ち並び敷地を含むか※2	細街路が接続する一般道路と高層建築物の敷地の前面道路の関係	該当事例数
袋-①	袋路	該当する(立ち並び敷地と前面道路の間を遮らない)	含まない	同じ	14
袋-②		該当する(立ち並び敷地と前面道路の間を遮る)	含まない	同じ	3
袋-③		該当しない	含まない	同じ	6
袋-④		該当しない	含まない	異なる	5
袋-⑤		該当しない	含む	同じ	2
通-①	通抜U型	該当する	含まない	同じ	3
通-②		該当しない	含まない	異なる	1
通-③	通抜L型・I型・複合型	該当する	含まない	同じ	19
通-④		該当しない	含む	異なる	15
通-⑤		該当しない	含む	細街路を前面道路とする(一般道路に面さない)	2
通-⑥		該当する	含む	同じ道と異なる道共に面する	1
通-⑦		該当する	含む	同じ道と異なる道共に面する	1

※1 高層建築物の敷地が細街路の始端部に接している場合を示す

※2 高層建築物の敷地が、以前は細街路の立ち並び敷地であったと推定できる部分の土地を含んでいる場合を示す

図9 始端部敷地と立ち並び敷地の概念

方の始端部に接しているのに対して、通-②は始端部には接していない点が異なっている。

通-③は、通り抜けの始端部に接して高層建築物の敷地があるパターンであり、通-④は通り抜けの始端部ではなく途中部分に接して高層建築物の敷地があるパターンである。通-⑤は通-④と同様、通り抜けの途中に高層建築物の敷地が接しているが、通-④が他の一般道路にも接道しているのに対して、通-⑤は他に接道を持たない点で異なっている。

通-⑥は、高層建築物の敷地が通り抜けの始端部に接し、通り抜け沿いの小規模な別の区画を挟んで再度通り抜けに接するというパターン、通-⑦は通り抜けの片側全てを大規模な高層建築物の敷地が占めるというパターンで、それぞれ1事例のみが該当した特殊な事例であると言える。

最も多く見られたのは通-③のパターンで19件が該当、続いて通-④が15件該当し、他のパターンはいずれも少数だった。通-③は細街路が一般道路に接続する角地に位置するもので、一般道路に囲まれた街区の外周で更新と高層化が進んでいる状況を表していると考えられる。

4. まちなみの視点と政策との関連性

4-1. 高層建築物の敷地のパターンの整理

分類した高層建築物の敷地のパターンは、細街路の始端部敷地・立ち並び敷地との関係、および細街路の接続する一般道路と敷地の前面道路との関係から表3のように整理することができる。

細街路の始端部敷地とは、細街路が一般道路に接続する部分の角地に当たる土地を呼ぶものとする。細街路の入り口として緊急時にも重要な位置であり、後述する政策的な視点にも関わりがある。

立ち並び敷地とは、細街路を前面道路として接続する土地を呼ぶものとする(図9)。細街路を通してアクセスされていた土地とも言い換えることができる。細街路沿いのまちなみは、立ち並び敷地に小規模低層の建物が複数連続して並ぶことによって形成されると

捉えることができる^{注5)}。

袋路は、通路部分の片側だけに立ち並び敷地がある場合と両側に立ち並び敷地がある場合が考えられるが、今回の対象地区内で高層建築物の敷地が面した袋路はいずれも片側のみに立ち並び敷地がある袋路だった。そのため、立ち並び敷地の一区画を取り込んだパターンである袋-⑤以外の4つのパターンは、立ち並び敷地を含まないとしている。通り抜けについては、始端部以外で通り抜け通路に接している場合を、立ち並び敷地を含むと判定した。通-④、通-⑥は、立ち並び敷地部分の土地を別の土地と一体化した土地を敷地として高層建築物が建設された様子を読みとれる。通-⑤は、立ち並び敷地そのものが高層建築物の敷地になっており2件が該当した。通-⑦は1事例のみが該当した例で、周辺の敷地よりも極端に大きな敷地がL型通り抜けの片側を占めていることから、立ち並び敷地を含む複数の土地が一体化して現状に至っていると判断している。

細街路が接続する一般道路と高層建築物の敷地の前面道路の関係は、「異なる」または「同じ道と異なる道ともに面する」場合に、高層建築物の敷地が、細街路沿いの立ち並び敷地とは異なるコミュニティに所属する可能性を意味する。

4-2. 細街路沿いのまちなみの視点

4-2-1. 袋路沿いのまちなみの視点

細街路沿いのまちなみという観点からみると、まず、立ち並び敷地に小規模低層建築物が複数並んでいる中に、高層建築物がそれらの低層建築物に並ぶように立つ場合に、まちなみへの影響が大きくなると考えられる。

高層建築物の敷地が袋路の立ち並び敷地を含むパターンとしては袋-⑤が該当する。袋-⑤の2件は前述のように、取り込んだ立ち並び敷地をオープンスペースとして利用しており、2事例とも袋路側に閉鎖的な塀が立てられていたが、袋路側の境界のしつらえがまちなみに影響するといえる。また、対象地区内では見られなかったが、袋路沿いの立ち並び敷地を複数取り込むなどによりある程度の面積が確保されれば、袋路に面した部分に高層建築物が建つことも考えられる。その場合、現時点では基本的に袋路は非道路であるため^{注6)}道路斜線規定がかかるともなく、隣地斜線規定の範囲内で^{注7)}袋路に面して高層建築物の建築が可能であり、袋路沿いに低層の建築物が立ち並ぶ場合、まちなみへの影響は大きい。

袋-①は、立ち並び敷地を含むわけではないが、高層建築物が袋路の通路空間を挟んで袋路沿いの立ち並び敷地と向かい合うパターンであり、該当する事例数も多い。該当する事例では、袋路全体の奥行きとほぼ同程度の奥行きをもつ隣接する敷地に高層建築物が立っている例が多く見られた。これは、袋路が元はひとつの敷地だったところの奥に家を建てて道を引き込み形成されたことによると推測できる。袋路は基本的に非道路であるため、高層建築物の敷地からみると袋路側との境界線は隣地境界線扱いである。隣地間のまちなみの不連続という点では、従来から京都市都心部のまちなみ景観の問題とされてきた、町家に隣接して高層建築物が建つ状況と類似した状況であると言える。ただし、共用通路型の袋路である場合その通路は袋路居住者にとっては道であること、特に立ち並び敷地の数が多く連続したまちなみを形成している場合もあることなどが異なっている。

4-2-2. 通り抜け沿いのまちなみの視点

図10 通-④に該当する事例

高層建築物の敷地が、通り抜け沿いの立ち並び敷地を含むパターンとしては、通-④、⑤、⑥、⑦が該当する。中でも通-④は15件と比較的多くの事例が該当している。対象地区内の通り抜けは概ね袋路よりも延長距離が長く、立ち並び敷地によるまちなみも形成されやすい状況にある。また、立ち並び敷地の関係者のみの利用が想定される、私的な性質が強いと考えられる袋路やU型通り抜けよりも、通り抜けできる形状であり道としての公共的性質も相対的に高いと考えられる。これらのことから、通-④はまちなみへの影響に最も注意が必要なパターンであると言える。

通-④に該当する事例を見ると、図10の(a)のように、細街路沿いに高層建築物が1件のみあるもの、(b)、(c)のように複数あるもの、さらに(d)のように細街路の片側に完全に高層建築物だけが並んでいるものもあった。対象としている田の字地区は近代化以前から市街化している歴史的市街地であり、現存する細街路沿いには二項道路指定の基準時には既に建築物の立ち並びがあったと考えてよい。道路斜線の存在から壁面後退も誘導されやすい状況にあるが、細街路沿いに壁面線の揃った低層のまちなみが存在する場合は、壁面後退によるまちなみの分断も生じる。

さらに、このような高層建築物は、一般道路側に主要なエントランスを設けることで、細街路側には裏側としてのしつらえをすることになり、建築物自体のボリュームによるまちなみの分断に加えて、意匠的な面からもまちなみへの影響が危惧される。

またこのパターンの敷地は、通り抜け沿いの敷地のいわゆる背割線をまたいで一般道路まで繋げた敷地形状となっている。京都市中心部のコミュニティは通りを挟んだ両側町を基本的な構成単位とするが、このような敷地はその単位を逸脱したものであり、既存のコミュニティへの影響も懸念される。通-④、および事例数は少ないが通-⑥や通-⑦は、通り抜け細街路側のコミュニティと外周道路側のコミュニティの両方に関わる敷地の形状となっており、既存のコミュニティの境界線を壊すものとなっている。

通-⑤は唯一細街路を前面道路とするパターンであり2件が該当した。いずれも45m制限時の建築であったが高さは18.3m、19.9mとなっており、今回抽出した62件の中では比較的低い。細街路を前面道路として15m超の建築物が建つのは、細街路が二項道路の場

合である^{注9)}。他に接道を持たないこのパターンでは、壁面後退による道路斜線の緩和の影響は他のパターンより大きくなる^{注10)}。しかし大きく壁面後退するにはある程度の敷地規模を必要とするため、小規模な立ち並び敷地が連続しているような場合は、単独の立ち並び敷地では起こりにくいと考えられる。今回該当した2件はいずれも細街路沿いにある程度の規模の商業建築が並ぶ立地であり、立ち並び敷地における小規模敷地の連続も見られなくなっている街区であった。

通-⑥、⑦は、対象地区内で各1事例見られたが、特殊なパターンと考えられる。始端部敷地と立ち並び敷地の両方を敷地に含んでおり、通-③と通-④の両方の性質を持つと考えられる。

4-3. 現在進められている施策との関連

4-3-1. 細街路対策指針で示された考え方

平成24年に発表された細街路対策指針では、基本的な考え方として、「ア細街路における避難安全性の向上」、「イ細街路における建築物の更新」「ウ細街路における京都らしさの維持・再生」の3点を挙げている。「細街路における京都らしさ」の内容として「町並み」と「コミュニティ」の2点が言及されている。

3点目のウについては、前節の検討より、通-④、袋-⑤、①が特に、細街路沿いのまちなみに与える影響について注意すべきパターンであると言える。

アの避難安全性については、特に袋路における緊急時の避難経路の確保が求められる。今回の分類では、袋-②以外のパターンの場合に高層建築物の敷地側に非常用の避難口を設置することが考えられるが、対象地区内の事例には見られなかった。京都市は平成24年7月に袋路奥から避難経路をつくる工事費の助成事業を開始しており、このような事例に対して避難経路確保を積極的に誘導することが考えられる。

イの建築物の更新については、細街路沿いの建築物の老朽化を防ぎ耐震性と防火性を高めることを目標としており、その観点からみると細街路沿いに建つ高層建築物は基本的に望ましいものと言える。袋路始端部敷地の建築物の安全性は特に重視されており^{注8)}、表3で「始端部敷地に該当する」となっているパターンはこれに該当する。非道路扱いとなっている袋路では、始端部敷地に高層建築物が建つ場合、袋路側に敷地後退の義務が生じないため、袋路の幅員は既存のまま拡張されない。特に、袋-②のように袋路沿いの立ち並び敷地と表の一般道路との間を高層建築物が塞ぐように建つことは、現状の袋路幅員および敷地割を固定化する方向に働く。そうであれば、単に防火性・耐震性の高い建築物を建てるのが望ましいという単純な評価はできない。

4-3-2. 新しい道路指定基準と細街路条例

細街路対策指針に従い、平成26年4月に非道路（袋路および1.8m未満の細街路）を道路指定する際の基準と手続きが明確化され、道路指定された道路にのみ接する敷地における建築物への制限を定める条例が施行された^{注11)}。これは、前述のイ建築物の更新という目的を実現するための方策と考えられ、非道路を道路化することにより、接道不良敷地を接道させ、建築行為を可能とするものである。非道路が二項道路または三項道路に指定された場合、建築物の規模や用途、構造に制限が課される。二項道路の場合は3階建以下、三項道路の場合は2階建以下が求められることから、まちなみとして

は低層のまちなみが継続すると考えられる。しかしこのような制限は当該道路のみに接道する敷地に対する制限であり、今回実際の例として多く見られたような、他に道路で接道条件を満たしている敷地に対しては適用されない。

5. 結論

以上、本研究では、まず京都市都心部の幹線道路沿いに位置する細街路に面する高層建築物の敷地を取り上げ、細街路との関係性の全てのパターンを整理し、実態を明らかにした。

通り抜けと袋路を比較すると通り抜けに高い割合で高層建築物の敷地が面しており、対象地区内の通り抜けの約半数で該当する事例が見られた。ほとんど全ての事例が細街路ではなく別の一般道路を前面道路として計画されており、細街路を前面道路とする事例は2件だった。細街路を前面道路とする場合は容積率制限と道路斜線制限によって規模が抑えられるものの、道路斜線緩和と壁面後退によるまちなみへの影響は問題である。

事例数が多く見られたパターンとしては、通り抜けの始端部敷地に高層建築物の敷地が位置するもの（通-③・19件）、通り抜けの途中に高層建築物の敷地が接するもの（通-④・15件）、袋路の通路に隣に高層建築物の敷地が位置するもの（袋-①・14件）が挙げられる。

細街路沿いのまちなみに与える影響という観点からは、比較的延長距離が長く立ち並び敷地によるまちなみが形成されやすいこと、それらの立ち並び敷地に並んで高層建築物の敷地が入ること、また袋路より道としての公共性が高いことから、通-④のパターンが最も細街路沿いのまちなみへの影響が大きいと考えられる。またこのパターンはコミュニティとの関係にも課題があることを指摘している。

現在進められている施策は、非道路の道路化によって沿道建築物の更新を可能とするものであり、その際には建築物は低層に制限されるが、通-④のような別に接道をもつ高層建築物には適用されない。この施策の目的は沿道建築物の安全性の向上が主眼であり、まちなみの維持保全という目的はまだ具体的な施策に反映されていないと考えられる。高層建築物は細街路沿いのまちなみを不可逆的に変質させるものである。現状では、2以上の前面道路をもつ道路斜線制限の緩和やその他の緩和規定が複雑に存在しており^{注12)}、結果的に細街路側にあらわれる建築物の形態によって、不連続なまちなみが誘導されている状況にある。細街路沿いのまちなみの維持保全には、高さや壁面の位置といった点についての細街路側からの形態規制が求められる。

謝辞

本研究は2013年度大学コンソーシアム京都未来の京都創造研究事業および2013年度公益財団法人LIXIL住生活財団の助成を受けて行った研究成果に基づくものです。記して謝意を表します。

注

注1) 市内都市計画区域全域の細街路。「細街路対策指針」より。

注2) 北街区の一部に、容積率600%20m第4種高度地区、近隣商業地域・容積率300%15m第3種・第4種高度地区、を含む。

注3) 平成18年度に京都市および大津市の細街路を対象として行われた「京都を中心とした歴史都市の総合的魅力度向上調査に係る 歴史都市の美しい細街路の維持・保全のための調査」。結果は文献1で報告されている。

注4) 建築計画概要書が無い建築物が2件あったが、目視により明らかに高さ15m超であったため件数に含めている。

注5) 各細街路に対する立ち並び敷地の範囲を正確に把握するには厳密には各細街路が形成された時期の地図に遡る必要があるが、本研究では現状の敷地割りおよび近年の住宅地図から推定している。

注6) 京都市は二項道路を指定する告示において、「ただし袋路は除く」と規定している。平成26年4月施行の新しい道路指定基準によって、一定の条件を満たし、権利関係者の合意によって申請された袋路については二項道路指定することも可能になった。

注7) 対象地区の道路斜線規制は1:1.5、隣地斜線制限は立ち上がり31m+1:1.5である。高度地区による絶対高さ制限が31mであるため、隣地斜線制限は実質的に無い状態である。

注8) 袋路始端部の建物の耐震・防火改修を促進するため、平成24年7月より「袋路始端部における耐震・防火改修助成事業」によって工事費の100%上限150万円の助成が行われている。

注9) 非道路においても43条但し書き許可または連担建築物設計制度を利用すれば建替えは可能であるが、3階建までに制限されている。

注10) 一般道路を前面道路としている通-⑤以外の通り抜けに接するパターンでは、2以上の前面道路がある場合の道路斜線制限の緩和が一定の適用距離内で利用できることから、通り抜け細街路側からの道路斜線制限による影響は通-⑤より小さくなる。

注11) 「京都市道路の指定等に関する基準」および「京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例」

注12) 建築基準法第56条第7項による特例(天空率)による高さ制限の緩和や、建築基準法第52条第9項(特定道路への接続)による容積率制限の緩和など。

参考文献

- 1) 国土交通省住宅局、京都市・大津市・宇治市三都市協議会：京都を中心とした歴史都市の総合的魅力度向上調査に係る歴史都市の美しい細街路の維持・保全のための調査研究報告書、2007.3
- 2) 京都市：歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針、2012.7
- 3) 京都市：京都市細街路対策指針、2012.7
- 4) 原田陽子：大阪市空堀地区における路地単位特性と接道不良長屋所有者の居住改善実態—木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に関する研究一、日本建築学会計画系論文集、第669号、pp.2117-2126、2011.11
- 5) 山崎明子・中林一樹：東京区部における地域特性と細街路整備諸施策のあり方に関する研究(1)—23区の細街路整備に関する経年比較と地域間比較の視点から一、日本建築学会計画系論文集、第663号、pp.947-956、2011.5
- 6) 有田智一・岩田司：接道困難敷地の実態に対応した接道特例許可の運用のあり方—中野区のケース・スタディー、日本建築学会計画系論文集、第533号、pp.135-142、2000.7
- 7) 金冨錫・高見沢実：密集市街地整備のための連担建築物設計制度の運用に関する研究—京都市、神戸市、荒川区の地域別特性を中心にして一、日本都市計画学会都市計画論文集、No.40-1 pp.91-96、2005
- 8) 川崎興太：路地保全を前提とした木造密集市街地における居住環境整備方策に関する研究—東京都中央区月島地区における3項道路型地区計画の初動的な実績と効果一、日本都市計画学会都市計画論文集、No.41-3 pp.1013-1018、2006
- 9) 上林研二：路地型共同住宅の改善と継承的再開発に関する研究、京都大学博士学位論文、1996
- 10) 三森弘：接道規定からみた京都・都心部の路地空間の特徴及び維持・保全に関する研究、筑波大学博士学位論文、2013
- 11) 松井大輔・窪田亜矢：神楽坂花街における町並み景観の変容と計画的課題、日本建築学会計画系論文集、第680号、pp.2407-2414、2012.10
- 12) 中須啓介、野沢千絵：神楽坂地区における地区計画に基づく建て替えによる路地空間の変化分析、日本建築学会大会学術講演梗概集F-1(都市計画)、pp.63-64、2008.9

A STUDY ON THE RELATIONSHIP BETWEEN HIGH-RISE BUILDINGS AND ALLEYS ALONG ARTERIAL ROADS IN CENTRAL KYOTO CITY

*Sachiko MORISHIGE^{*3}, Mitsuo TAKADA^{*1}, Masahiro MAEDA^{*2}
and Satoko OMORI^{*4}*

^{*1} Prof., Graduate School of Eng., KYOTO Univ., Dr. Eng.

^{*2} Assistant Prof., Graduate School of Eng., KYOTO Univ., Dr. Eng.

^{*3} Research Fellow, Graduate School of Eng., KYOTO Univ., M. Eng.

^{*4} Osaka Prefecture, M. Eng.

The City of Kyoto recently announced a new alley policy, which added the conservation of historical streetscape along alleys as a new policy objective. On those sites which face narrow streets, to build high-rise buildings is basically restricted by Building Standard Law because of the narrow width of its front road, although there are high-rise buildings along narrow streets in the central area that contrast strongly with other lower buildings such as Machiyas. High-rise buildings along alleys can exert enormous influence to historical landscape.

The purpose of this paper is to point out the actual situations of the relationship between high-rise buildings and alleys in the central area of Kyoto city in order to bring out some knowledge on the way of conservation of historical streetscape along alleys.

First, this paper shows the general representation of the alleys situated in the central area of the city, so-called Tanoji area. We did the complete enumeration about the alleys in this area. There are 560 alleys in this area. Alleys can be divided broadly into two categories, one is blind alleys and the other is walk-through alleys. Blind alleys are classified by number of the connecting site, singly site blind alleys and multi sites blind alleys. Walk-through alleys are classified by the shape of the alley, I shape type, U shape type, L shape type, and composition type. 86% of the all alleys in Tanoji area is blind alleys, to the contrast to the proportion of Kyoto City in which blind alleys account for only 33%. The most popular type in Tanoji area is multi sites blind alleys, which account for more than half of the all alleys in this area.

Next, we examined high-rise buildings of which sites face alleys alongside arterial roads of Tanoji area. Alongside arterial roads, the height regulation is 31 meters, while that of the rest of the Tanoji area is 15 meters. Therefore we define that High-rise buildings mean over 15 meters height in this paper. The number of the high-rise building concerned is 68, which contains 35 condominiums, 13 commercial architectures, 12 office buildings, 6 accommodations, and 2 others. The number of alleys concerned is 45, 23 is blind alleys and rest 22 is walk-through alleys. It can be said that walk-through alleys are major by ratio.

We broke those high-rise building sites into patterns from the viewpoint of the relationship between the site and alleys. For blind alleys we found 5 patterns, for walk-through alleys 7 patterns. Major patterns are blind alley pattern 1, walk-through pattern 3, and walk-through pattern 4. Blind alley pattern 1 is that the site of high-rise building locates just next to the blind alley way space. The number of this case is 14. In this pattern, lower buildings and high-rise building face off against across narrow blind alley. Walk-through pattern 3 is that the site of high-rise building locates just the entrance corner of the walk-through alley. The number of this case is 19. Walk-through pattern 4 is that the site of high-rise building locates middle part of the walk-through alley. The number of this case is 15. High-rise buildings of this pattern affect most to the streetscape along alleys.

Through this analysis, it clarifies the relationship between high-rise buildings and alleys, and points out the necessity of some regulation for the shape of buildings along alleys in order to conserve the historical streetscape.

(2014年11月10日原稿受理, 2015年4月6日採用決定)