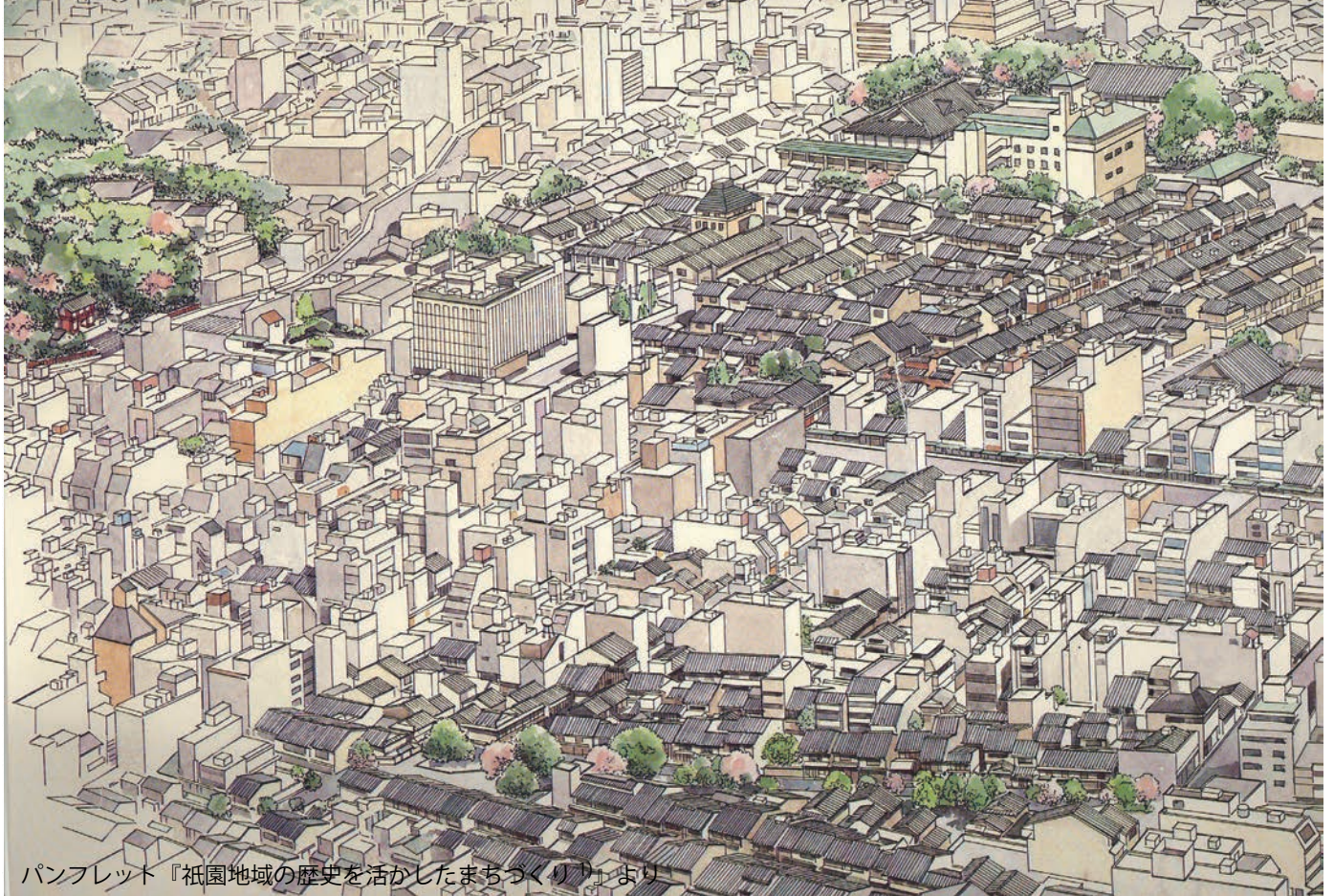


京都・祇園町南側の町づくり — 終（の住処）の町の仕組み —

KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2014
VOL. 143



パンフレット『祇園地域の歴史を活かしたまちづくり』より



図 1. 花見小路²⁾



図 2. 総会風景³⁾

設立主旨要約

- ・ 1) 祇園町は祇園社の門前町として栄えた
- ・ 2) 自主的努力により「祇園情緒」を築いてきた
- ・ 3) 今後とも、この伝統を継承することが使命
- ・ 4) 行政当局がこの歴史を踏まえず独善的な計画をするとなれば、大きな問題
- ・ 5) 祇園町は、世界に誇る接客文化の町として生きることが将来的な課題
- ・ 6) この課題に対して、行政機関等と住民を代表する機関として正式折衝できる組織として設立

図 3. 設立主旨⁴⁾

祇園町南側町づくり物語

古くから花街として栄える京都市祇園地区は、多くの伝統的な木造建築が残る地域である（図 1）。本地区の町並みを活かした町づくりを進めるにあたっては、行政が主体となって伝統的建築物群保存地区として保護することも可能であったが、住民は、それを望んでおらず、住民が主体となって活動できる方法での町並みの維持・更新が必要と考えていた。

このような経緯から、吉田氏が町づくり顧問を務める「祇園町南側地区協議会」が設立されてから 17 年が経った（図 2、3）。この間、全ての通りが

石畳化され、その成果に住民の方々も驚きを隠せずにいる。また、協議会が設立されたことがきっかけとなって地元の方々同士の交流も深まり、2013 年の京都府下における大雨による祇園の花見小路が水浸しになった際にも、手が空いている人達で留守の家の中に入り、水を掻き出すなど、さながら「祇園村」とも呼べる繋がりが生まれてきている。

本稿では、祇園町住民が望んでいるにもかかわらず、実現を阻む制度上の障害を取り払うことにより可能となった住民主体の景観維持、そしてまちづくりの取り組みを紹介する。

1. 祇園町南側地区協議会設立

平成8年8月10日に祇園ホテルにて祇園町南側地区協議会の設立総会が開催された(図2)。主旨文では行政に頼らず、住民主体でまちづくりを行っていくことが詠われている(図3)。

協議会は祇園町南側(公称町)の住民で構成しているが、299世帯と世帯数が多いため、5つの私設町(花町、花見町、八坂町、有楽町、新有楽町)に分けて、町の運営を行っている(図4)。

協議会に役員会を設け、各私設町から3名以上の役員が選出され、15名以上のメンバーで運営される。当時、この協議会の設立は新聞にとりあげられ話題となった(図5)。



図4. 5つの私設町⁵⁾



図6. 現在の南側地区の地図⁷⁾



図5. 活動がとりあげられた新聞⁶⁾

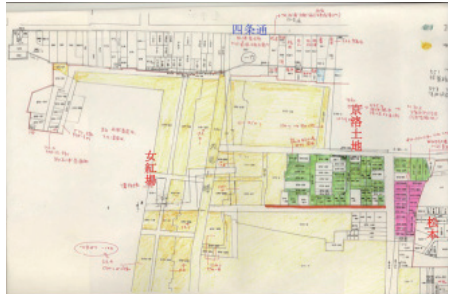


図7. 土地の所有者⁸⁾

2. 祇園町南側の町の様子

祇園町南側は明治以降に形成された町で、お茶屋そのものは江戸時代から少しずつ形をかえて、現在に継承されている。祇園町南側は、建仁寺の境内地の一部を京都府が地上げを行い、町地に開放し、お茶屋「一力」に売却させた。京都の振興策に寄与するものであった。当時の地租税は、高額であったので、支援策として女性の自立を支援する学校法人「女紅場」を設置させて、税の軽減がなされた。

現在、祇園町南側では全ての通りに名前がつけられ(図6)、土地は女紅場学園の他、3者の所有であり、借地・持家の形態で市街地が形成されている(図7)。これにより、この地域では大規模の建物は建設されず、均等的な木造二階建ての建物が多くまとまりのある景観が維持されてきたと思われる。

お茶屋の分布をみると、1967年と比較して、年々減少している(図8、9)。お茶屋経営の難しい点として、伝統的な風習を守り、芸舞妓を育てる一方で、その利用者は減少し、経営が苦しいことを反映して、新規の参入者が少なくなっていることが問題としてあげられる。

また、お茶屋の経営は、当地区に在住することが条件である。このような仕組みの中で、町は維持されている。近年、人口はあまり減少していないが、高齢化が進み、特に、子



図8. お茶屋の分布(1967年)⁹⁾



図9. お茶屋の分布(1996年)¹⁰⁾

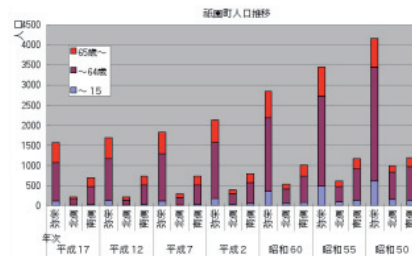


図10. 居住者の推移¹¹⁾

供の居ない町となっていることが今後の課題となっている(図10)。

平成9年のアンケート調査によると祇園町南側地域で株式会社を運営しているところは2つのみで残りは全て自営業である。ここで面白いのがまちへの満足度である。建物自体や事業地としての満足度が高く、定住意向も非常に強い(図11)。その背景には喫茶店などがコーヒー1杯からでも宅配してくれるなどのサービスが根付いていることが理由にあると思われる。

町並みに対する意識では「木造が良い」や「伝統的な建築様式が良い」などの意向が強いが、それを維持するには制度上難しいことが多いのが現状である。

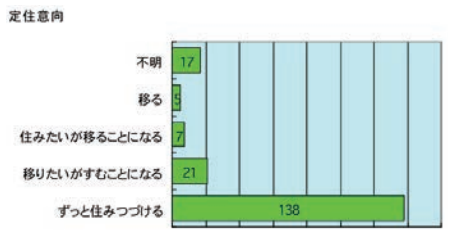


図11. 定住の意向¹²⁾

3. 町並み景観整備

本協議会において、住民の要望に対して障害となる法制度を打破するための様々な試みを行った。その中で他地域ではあまり紹介されていない取り組みを紹介する。

まず、家屋の保存修景においては、

- ・確認申請は京都市に限定
- ・屋外広告物の制限
- ・様式を絵で示し、外観に助成
- ・防火、準防火地域の指定を解除
- ・二項道路を三項道路に

などの取り組みを行なった。

街路の美化化では

- ・私道(幅員4m未満)を石畳化が特徴的と言える。

3-1. 確認申請は京都市に限定

歴史的景観保全修景地区の基準

- 1) 建築物の位置: 1階壁面が道路から1.8m以上離れないこと
- 2) 建築物の高さ: 15m以下、道路等から見える部分は12m以下
- 3) 建築物の形態、意匠: 屋根勾配は3/10~4.5/10とし、和風意匠とする(様式基準)
- 4) 壁面の後退: 道路から原則0.9m以上後退し、軒庇、軒を設けること
- 5) 修景: 2階窓には、可能な限り「すだれ」をかける

図 12. 歴史的景観保全修景地区の基準¹³⁾

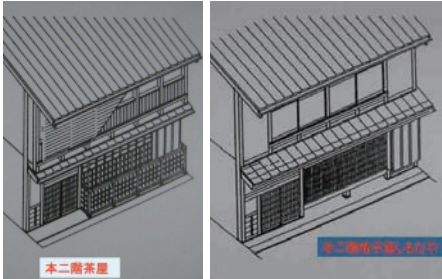


図 13. 様式を示した絵¹⁴⁾



図 14. 代替措置を行なった防火建築¹⁵⁾

まず地区景観協定をつくり、建築物などに規制をかけた。しかし、それだけでは確認申請を事情の知らない他府県の民間機関に依頼する抜け道が存在するため、確認申請は京都市審査課に限定した(図 12)。

3-2. 屋外広告物の制限

屋外広告物については最近も規制を強める動きをしており、突き出し看板は、1階部分に設けること、暖簾については営業時間中に限って掲出を可能としている。

3-3. 様式を絵で示し、外観助成

修景計画に様式を事例的に示し、それに寄与する外観デザインであれば、助成を行う制度としている。外観変更する場合は、事前に、地元協議会に届出をし、同意が得られれば、市に申請を行い、助成の協議が進められ、承認が得られれば着工となる(図 13)。

3-4. 防火、準防火地域の指定を外す

祇園南地区は防火、準防火地域に指定されているため、住民の望む、伝統的な構法は建築確認申請の確認が難しく、確認を得るための構造計

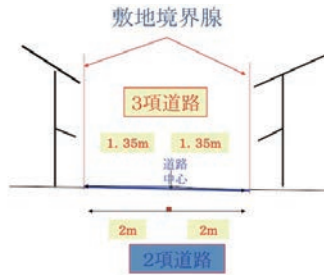


図 15. 三項道路¹⁶⁾



図 16. 三項道路指定地域¹⁷⁾



図 17. 三項道路沿いの建物¹⁸⁾

算をしようとしても多額のコストがかかってしまう。もし、伝統的建造物群保存地区ならば建築基準法の緩和措置を受けられるが、まちづくりとして町並保全修景地区の指定をうけている当地区ではそれが受けられない。そこで、安易に町並みを損なう防火方法を行うのではなく、伝統的な町並みを受け継ぎながらも準防火地域の建築基準に適合する代替措置を行うことを条件に、防火、準防火地域の解除が行われた(図 14)。

3-5. 二項道路を三項道路に

古くからの細い(1間半)街路が残る当地区では、現行制度の二項道路を遵守し、道路中心線より2mセットバックを行っていくと街並がガタガタになってしまう。そこで三項道路(道路中心より1.35m後退)の指定が行われた(図 15、16)。また、敷地境界より壁面を0.6m後退させることを義務づけることを地区計画で定め、境界上に壁が建つことを防いでいる(図 17)。

3-6. 私道を石畳化

この事業に関しては誰がお金を出し、どのようにして施行するかが課



図 18. 石畳竣工祝賀会¹⁹⁾



図 19. 石畳竣工式²⁰⁾

題であった。そこで整備方法として当地区にある公共事業を行うことが可能な「ウインズ(農水省管轄)(馬券売り場)に石畳舗装工事の発注を依頼し、工事の完了後に道路の管理を引き継ぐ方法をとった。これが可能なように、私設の機関であった当協議会の別機関として、「NPO 祇園町南側地区まちづくり協議会」を新たに設立している。この事業は当地区全域に対して、平成14年から継続的に行い、23年に全道路が石畳化された(図 18、19)。

4. 景観から町づくり

次にソフトの部分の説明する。まず、「祇園町南側地区町式目」という近所付き合いのルール、暮らしの作法を箇条書きで定めた。

4-1. 転出転入時はあいさつをする

当地域は周辺が繁華街として栄えているため、性風俗や暴力団関係の店舗、大型店舗、コインパーキング等が地区内に入り込まないように「地区計画」で業種を制限している。また、転入時に名義人、店名などを協議会へ届け出ることをルール化することで不慮の出店を防いでいる。非常に窮屈なルールではあるが、これまでのところよく守られ、上記のような店舗は現れていない。

4-2. 夜中、玄関灯をつけること

戦後からこれまで当地区では火事、ボヤは二度しか起きていない。放火などの犯罪を防ぎ、歴史ある町

並みを守るためにも、各住戸の玄関灯や外灯を夜中中点灯することを定めている。省エネの点から否定的な意見もあったが、安全が第一であるということで定めるに至った。

4-3. 防火訓練

歴史的景観保存修景地区に定められた次の年（平成 12 年）から南側地区だけの消防訓練を毎年、そして、学区及び行政区の防災訓練を併せ年 3 回行っている（図 20-22）。

4-4. 防犯パトロール

平成 19 年度より防犯対策や舞子さんへのイタズラを防ぐためにも協議会の有志がお揃いの制服を着て町内をパトロールしている。

4-5. 町美化支援協力金制度

平成 25 年度より全住戸に町美化支援協力金として年 1000 円を徴収し、金銭的な協力をしてもらおうと共に、ガムのポイ捨てに対して清掃活動を行っている。道路にポイ捨てされたガムをヘラでとっていくというこの活動が平成 25 年 10 月に実施され、60 名余りの参加があり、毎年行うことが決められた（図 23-26）。

5. 祇園町の今後の展望

これまで述べた事例では町の特性を読みながら様々な努力によって障害となる制度を乗り越え、住民主体でルールを決めてきた。

祇園町南側活性化計画には、「一流の発想とそれを実現させるパワーだけが一流のものを生むのである。住民の英知とパワーを結集して、この町が一流でありつづけることを目指そう」と詠われている。当初の目標期間であった 15 年間に経ち、協議会も会長が交代し第二周期に入ってきている。現在の目標は地区内の廃校となった中学校の活用案が検討されている。

古くから今まで庶民の町として栄えてきた祇園町南側地区は、これからも伝統的建築物保存地区のように国の制度で守られるまちに安住するのではなく、自分たちの力でまちを守り・更新する活動が継続的に展開されていく町でありたいと願う。



図 20. 第一回防火訓練²¹⁾



図 21. 防火訓練²²⁾



図 22. 舞子さんも参加する防火訓練²³⁾



図 23. 町美化活動²⁴⁾



図 24. 町美化活動²⁵⁾



図 25. ポイ捨てのガムをヘラでとる²⁶⁾



図 26. ポイ捨てのガムをヘラでとる²⁷⁾

出典

- 1) 『祇園地域の歴史を活かしたまちづくり』京都市（都市景観課）1992.
- 2) 『祇園の町並み景観』祇園町南側地区協議会, 2006.
- 3) 4) 15) 18) ~ 27) 撮影：吉田秀雄
- 5) 8) 9) 10) 12) 『祇園南地域景観整備調査報告書』京都市都市景観課／平成 8-9 年度実施
- 6) 朝日新聞, 1996/8/10, 京都新聞, 1996/8/9.

- 7) 『歴史的景観を守り発展させる諸制度』第 2 版／祇園町南側地区協議, 2006.
- 11) 16) 吉田秀雄
- 13) 14) 「祇園町南側歴史的景観保全修景地区指定計画書」／平成 11 年 6 月告示.
- 17) 「祇園南側 3 項道路指定図」より転載

『京都・祇園町南側の町づくり—終（の住処）の町の仕組み—』

レクチャー：吉田 秀雄（祇園町南側地区協議会）
記録・作成：塗師木 伸介（関西大学大学院 博士前期課程）
宮崎 篤徳（関西大学 先端科学技術推進機構）

（講演：2013 年 10 月 7 日）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成 23 年度～平成 27 年度）」によって作成された。

発行：2014 年 3 月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>