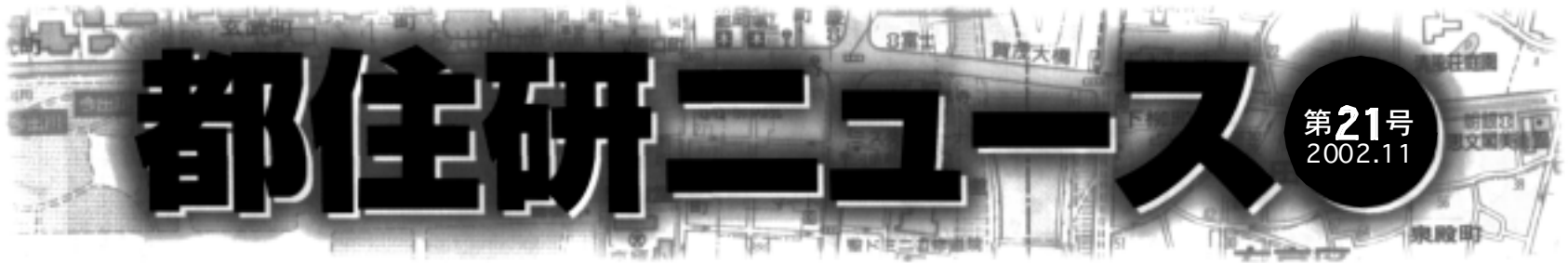


住み続けたくなるまち京都を目指して



平成14年度 都住研総会報告

日時：平成14年6月28日
場所：京都ホテル
参加者：114名

平成十四年度定時総会次第

第一部 総会

- 開会挨拶
会長挨拶
来賓挨拶
顧問挨拶
総会議案

- 第一号議案 総会の成立報告
第二号議案 平成十三年度会計報告
第三号議案 平成十三年度活動報告
第四号議案 平成十四年度活動計画
第五号議案 その他

「京都市のまちづくり」

京都市副市長
河内 隆 様

閉会挨拶

第二部 懇親会

- 乾杯
閉会挨拶



都市居住推進研究会の平成一四年度定時総会が去る六月二十八日に、京都ホテルにて開催されました。

まず、多数の会員の皆様にご出席いただき、総会を成立させることができましたことをお知らせすると共に、皆様のご協力に感謝申し上げます。

異会長の挨拶に始まり、来賓の京都府土木建築部技官 長田勲氏、顧問の龍谷大学教授 広原盛明先生、京都市市議会議員 一ノ湯智先生、京都府府議会議員 田坂郁太先生のご三方からも挨拶をいただきました。

続いて、総会議案の決議が上記の通り進行いたしました。

昨年度の活動については下に示しておりますが、京都市に対する「まちづくり提案」や「京都まちづくり交流博」への参加、また平成一四年度からの『まちなみ住宅』設計コンペに関連の事業など、京都におけるまちづくりに対して積極的に関わって参りました。

平成一四年度の活動については、まず年4回の定例会があります。これは最近、講演会形式からワークショップ形式に変わりました。会員の皆様に講演を聴くだけでなく、議論にも参加していただく形が定着して参りました。今後この形式での定例会を続けますので、多くの会員の皆様の参加をお願いいたします。

また調査研究活動は、連担建築物設計制度小委員会、開発小委員会、細街路小委員会によるこれまでの活動に加えて、リバースモゲージ小委員会を立ち上げたいと考えております。

さらに小山東大野町のコンペの後援を都住研で行います。

平成13年度 活動内容

Table with 2 columns: 活動内容 (Activity Content) and 備考 (Remarks). Rows include: 運営委員会 (10回), 連担建築物設計制度小委員会 (4回), 定例会 (4回), まちづくり提案 (平成13年6月5日), 広報活動 (ニュースレター2回発行), 「まちづくり交流博」参加 (平成14年2月17日), 「まちなみ住宅」設計コンペ (現地説明会 2日間, 現地見学会 平成14年4月14日).

平成14年度 調査活動研究

Table with 2 columns: 委員会名 (Committee Name) and 検討内容など (Discussion Content, etc.). Rows include: 連担建築物設計制度小委員会 (ケーススタディを通じた検討), 開発小委員会 (地域特性を活かした多様な開発について), 細街路小委員会 (4m未満の細街路と私道の都市再生の手法を検討), リバースモゲージ小委員会 (これから立ち上げる予定).

続きまして、京都市副市長の河内隆氏から「京都のまちづくりについて」というテーマでお話をいただきました。河内氏には、「ご自身の京都体験の中で、古き良きものを保全再生すると共に、新しい京都の魅力をつけ加えていくことも、今生きている私たちの責務であると考えられるようになったというお話と、「京都市マスタープラン」についてのご紹介をいただきました。最後に、多くの会員の皆様、ご来賓の方々のご参加により今回の総会が盛会のうちに終わりましたことを報告いたしますと共に、紙面を借りてお礼申し上げます。

# 第24回都住研定例会

日時 平成一四年八月五日  
場所 京都ホテルオークラ 暁雲の間

第二四回都住研定例会が去る八月五日に行われました。今回は講師に国土交通省の村岸明氏をお迎えしてまちづくりに関連した近年の建築基準法の改正点についてお話ししました。講演では様々な制度が紹介され、これらを地方自治体がまちづくりのために思い切った使い方をしたいというメッセージを頂きました。

## 第1部 「最近の建築基準法の動きなど」

講師 国土交通省住宅局市街地建築課長 村岸 明氏

### ◎既往のまちづくりに関する法制度

- 高度地区：京都の景観保全のために高度地区による高さ制限をもっと考えるべき
- 美観地区：地方自治団体が責任を持って美観地区条例などを
- 伝統的建造物群保存地区制度  
：伝統的建造物群のところであれば、伝統的建造物群でなくても使えるということがポイント

- 総合設計制度
- 連担建築物設計制度

### ◎平成一二年 建築基準法改正の主なものの要点

- 特例容積率適用区域  
容積移転をある一定区域内で認める

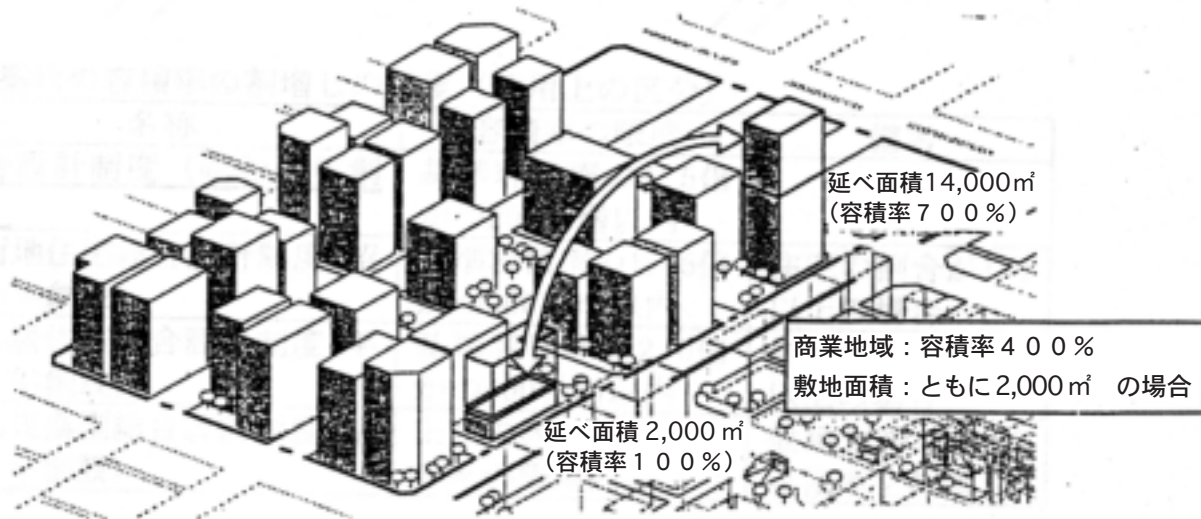
## 特例容積率適用区域について

土地の高度利用を図るべき区域を都市計画として決定

都市計画に定められた容積率の範囲内で、複数敷地間で特例的な容積率制限を適用

- ・大都市の都心部等の商業地域
- ・道路、鉄道、下水道等の基盤設備が十分に整備された区域で、かつ、共通の基盤施設に支えられている地区

- ・土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が敷地ごとの容積率を指定  
〔申請に係る容積率の限度が都市計画で定められた容積率を超える場合には、交通上等の支障がないこと〕



→「容積配分型地区計画制度」がうまく運用されなかったことに対する反省

- ・条件：公共施設が整備されている、商業地域の中
- ・ダウンゾーニングと補償という組み合わせによる使用
- ・離れた敷地同士の容積移転が可能
- 密集市街地等における建ぺい率制限の合理化

あまり使われていない  
↓平成一四年の改正で都市計画で選択可能に

◎平成一四年 建築基準法・都市計画法改正の主なものの要点

○まちづくりに関する都市計画の提案制度（都市計画法）

- ・公共団体が都市計画を地元提案し意見をもらった上で決定するという従来の制度
- ↓地元から都市計画の提案を行い公共団体が判断・決定を行うという制度への転換
- 条件：①区域面積五〇〇〇㎡以上
- ②都市計画の関する法令上の基準に適合
- ③土地所有者の3分の2以上の同意

・都市計画を決定しない場合はその理由等を提案者に通知  
都市再生特別措置法  
ダイベロツパーが土地所有者の3分の2以上の合意を得た上で、計画提案ができる

○用途地域における容積率等の選択肢の拡充  
容積率、建ぺい率、敷地規模制限、斜線制限、日影制限の選択肢を拡充

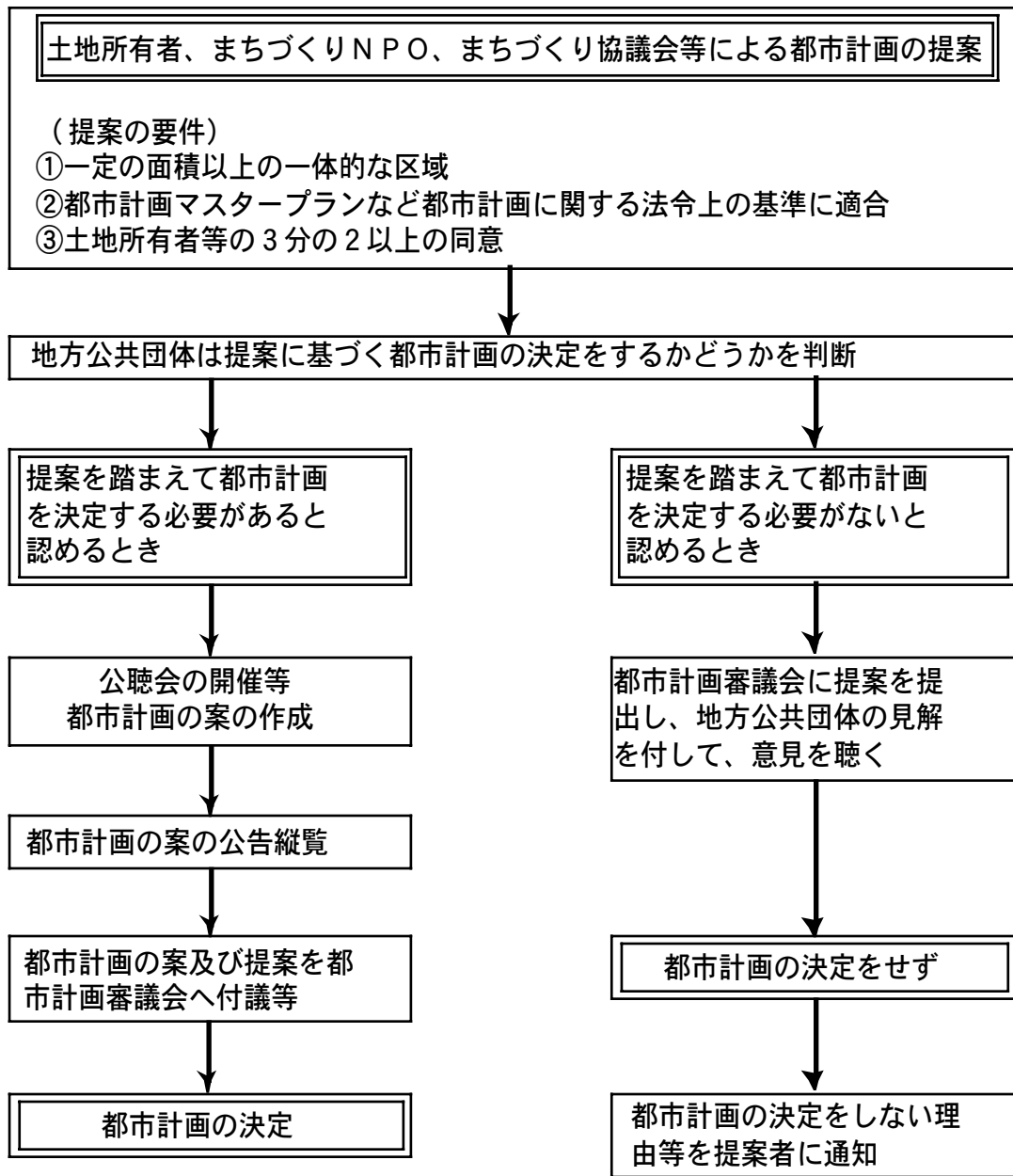
○容積率緩和

- ・総合設計制度  
条件に適合する住宅系建築物について、これまで許可手続きだった容積率の緩和を確認手続きによって迅速に行えるようにする
- ・斜線制限  
天空率を測定し計画内容が規制内容より安全側であれば確認手続きで認可を行う

○地区計画制度の統合・整理

## 第2部 デイスカッション

### まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー



(文責 事務局)

◎テーブルごとの討論の中からでた代表的な意見

- まちづくりにおける国と地方自治体の役割について
- ・まちづくりのためのいろいろなメニューが用意されているが京都でどれが使えるかをよく検討して使わなければいけない
- また、業界や市民のニーズ等を把握した上で使いやすい制度を作らないといけない
- ・国と京都市の役割や可能なことの違いが市民や業者にはわかりにくかったのでこれからはわかりやすく詳しく告知するようにすべき
- ・そうすれば市民や業者の側からも提案ができる
- ・まちづくりにおいて国と自治体が十分に協議しあって個性的なまちをつくって欲しい
- ・まちづくりに関して自治体が責任を持てるように、もっと

と権限を委譲すべきではないか

- 特例容積率適用区域制度について
- ・特例容積率適用区域を京都で使う場合、容積の移転先がないのではないのか
- ・特例容積率の適用について街区内の移転ということのようだが、京都のJRより北の容積を南に移転するというようなことは考えているのか
- ・特例容積率適用区域制度を税体系と絡めて考えることによって、例えば容積率を貸した分の固定資産税、相続税を緩和したものを市が集めてそれをまちづくりに使うということは考えられないか
- 都市計画提案制度について
- ・都市計画の提案制度は使いやすい制度になると思うが、制度の動き出す段階ではそれをサポートする体制が必要だろう
- ・都市計画の線引きをどこで行うのかという問題がでてくるのではないのか
- ・都市計画への市民参加は理想的だが、ダイベロツパーの開発ツールとして使われ混乱を招くのではないのか
- ・都市計画提案制度について、土地所有者の三分の二以上の合意や五〇〇〇㎡以上の面積というのはハードルが高いように思う

- 行政と市民・業者の関係
- ・江戶時代のころ存在した地域の「暗黙のルール」みたいなものと、明治維新以来外国から導入した制度とが離れた形で存在してきたのではないのか。制度を動かすときの基本的な考え方として、国が用意した制度が地域の「暗黙のルール」と合わない場合に、それを条例などを使って地域で規制をすべき時代になってきていると考えている。そうした規制が誰にでもわかるようにするためにはどうしたらよいかということを考えている。
- ・学会の提言については、基準法のこの2年間の動きをよく見てもらって、それをこなしで欲しいと思っている。またなみ審議会の答申については、具体的な話として議論をしていく中で、一律のものにするのではなく、まちの個性を考慮した制度としてもらいたいと考えている。ただ、防火性などの安全性については一律のものであるからそこは留意してもらいたい。

◎村岸氏のコメント

- 学会の提言やまたなみ審議会の提案に対して
- ・京都市のまたなみ保全・再生審議会の答申や日本建築学会の京都市の景観に関する提言について、国としてはどのように考えているのか
- 景観への対策
- ・高さや容積率のような形態的な問題だけでなく、景観的な選択肢が必要ではないか
- ・現在既存不適格扱いの町家を仕様規定から性能規定へとという基準法改正の流れの中で合法とされるように変わっていくのか

- ・行政はまちづくりを一生懸命やっているが、市民による応援が少ない
- ・市民や業者は京都の景観を残したいから、行政が積極的に先進すればそれに協力できるその一方で、自分たちは町家のような家ではなく現代的な生活をしたいという気持ちもある
- ・京都市民の本音は高い建物を抑制するよりはまちの活性化のために緩和すべきというところにある
- 行政がまちづくりに関してイニシアティブをとらないと本音の議論を乗り越えられないのでは

地域共生土地利用検討会の活動経緯

日程	活動内容
'95.7	●旧京都ガス本社跡地に11階建分譲マンションの建設計画 →《大阪瓦斯G高層分譲マンション対策委員会》設立
'95.10	●《姉小路界隈を考える会》設立
'96.3	●マンション建設計画の白紙撤回
'97.4	●平成9年度「京都市まちなみデザイン推進事業」の地区指定
'97.10	●《財団法人京都市景観・まちづくりセンター》設立
'98.4	●地権者から土地利用の検討を住民参加で行うことが提案される →住民側は意見を保留 ●シンポジウム “都心界隈のまちづくりを考える” →「都心界隈まちづくりネット(仮)」の準備会発足
'98.9	●検討会についての再提案
'99.1	●《地域共生土地利用検討会》設立 ●第1回検討会： 検討会の設立経緯と目的について 資料説明・都心界隈の動向等について
'99.2	●第2回検討会： 第3回検討会で実施予定のWS について委員によるプレWS
'99.3	●第3回検討会： WS「わたしのまちのいいところ・いいこと・いい話」
'99.5	●第4回検討会： WSのまとめについて 地域へのWSの結果報告について
'99.7	●第5回検討会： 講演会「まちに住む；都心居住と生活文化」 土地利用を考えるキーワードの整理
'99.9	●第6回検討会： WS結果および委員アンケートからの まとめ案について
'99.11	●第7回検討会： 意見箱の提案概要について 検討会のまとめについて
'99.12	●第8回検討会： 検討会のまとめについて まちの将来像・土地利用の機能イメージ共有
'00.4	●第9回検討会： 資料説明・土地利用計画に向けた今後の 進め方について
'00.4	●第10回検討会： 建築計画について (仮)機能検討会について
'00.6	●第11回検討会： 建築計画について 機能検討会について中間報告
'00.7	●第12回検討会： 建築計画について 機能検討会について中間報告 界隈の資源とまちづくりの発信方法について
'00.8	●第13回検討会： 建築計画について 機能検討会について中間報告と ギャラリー運営について 「まちなか住まい交流会」について
'00.9	●「まちなか住まい交流会」 ●第14回検討会： 「まちなか住まい交流会」の報告 一階の施設計画について 今後の進め方について
'00.10	●第15回検討会： 町内会への中間報告について 「まちなか住まい交流会」WS報告 建築計画について
'00.11	●第16回検討会： 建築計画について 地域共生の土地利用基本計画 〈まちづくりプラン〉について
'00.12	●第17回検討会： 《地域共生の土地利用検討会》まとめについて

※WS=ワークショップ

# 地域共生のマンションづくり

一九九五年七月、旧京都ガス本社跡地に一階建分譲マンションの建設計画が持ち上がりました。これに対して地元住民による激しい反対運動が起こりました。しかし、単なる反対運動が必ずしもよい結果を生まないことに気がついた住民は、専門家の支援を得て「姉小路界隈を考える会」を設立して、文化的活動を展開しながら、自分たちで「まち」の資源を知ろうという取組を始めました。

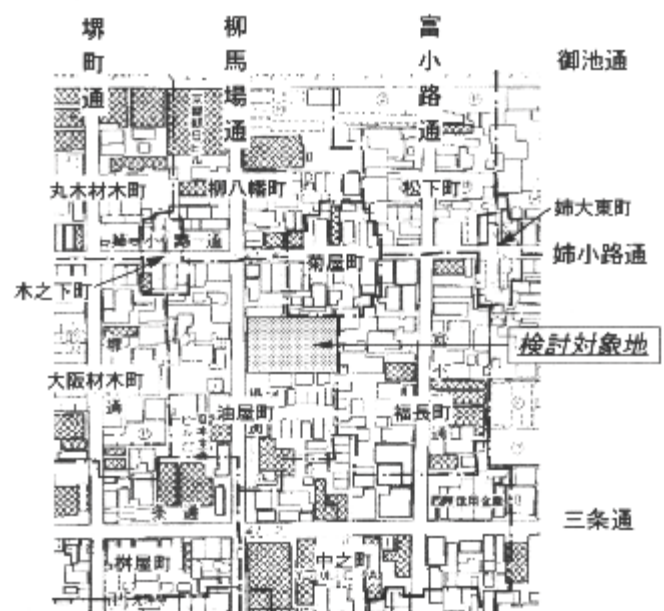
その後一九九六年、マンション建設計画は異例の白紙撤回となりましたが、会の活動は拡大されて、積極的な文化情報発信も行われるようになりました。

まちづくりに対する市民の関心が高まる中、一九九七年に京都市の外部団体である(財)京都市景観・まちづくりセンターの設立されました。

だが、その頃、白紙撤回となった土地利用について検討を再開する動きが生まれて、住民・企業・行政のパートナーシップのまちづくりにつながら「地域共生土地利用検討会」が一九九九年一月に設立されました。この検討会には地元町内会、市民団体、事業主、(財)京都市景観・まちづくりセンター、まちづくり専門家、大学研究者が参加して、「価値の共有」を目指したワークショップを行いながら、「まちづくり」の文脈に沿った土地利用の検討が進められました。

検討会の議論では、この土地利用計画において「長期的に地域社会に受け入れられる事業であること」、「事業主側の採算がとれる事業であること」という二点が前提となりました。また、まち歩きのようなイベントを行って、姉小路界隈にあるまちづくりの資源となるものを見

つけたり、ワークショップを重ねて意見を交換したり、情報の発信などを行った上で、具体的な土地利用計画の検討を行うという手順で議論が進められました。ここでは、建物の高さやどのような形の建物がまちなみにふさわしいのかということ、どのような人がこの住宅に住むのが望ましいのかということ、またこの建物がどのような機能を持つべきかということの三つの議題が並行して検討されました。



プロジェクト周辺地図

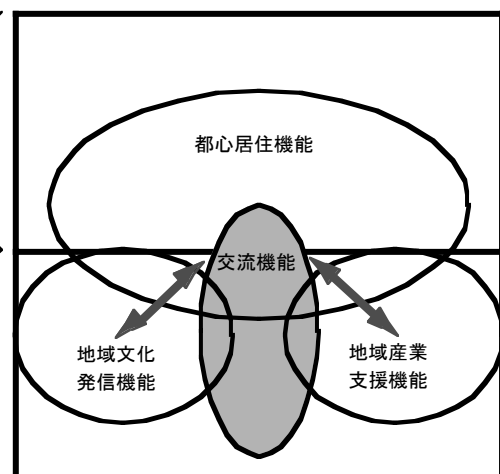
## 地域共生土地利用検討会による基本構想

どんな人が住む？

- ＜シナリオプランニング＞
- 界隈のまちづくりと関わりながら生活することに魅力を感じる人
- 事前に入居希望者等を募りワークショップ等を通じて価値を共有

機能を担うものは何？

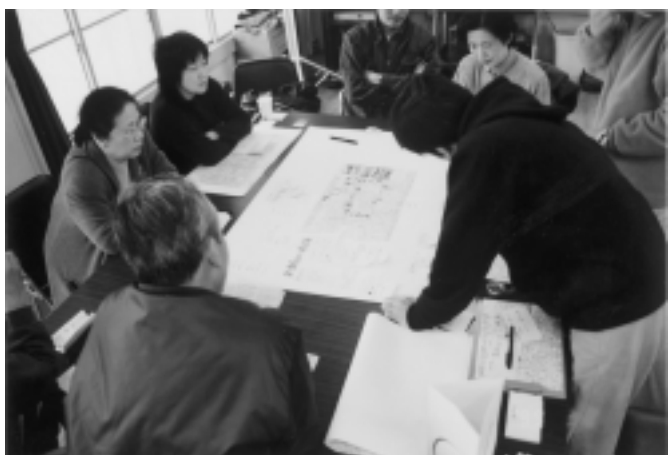
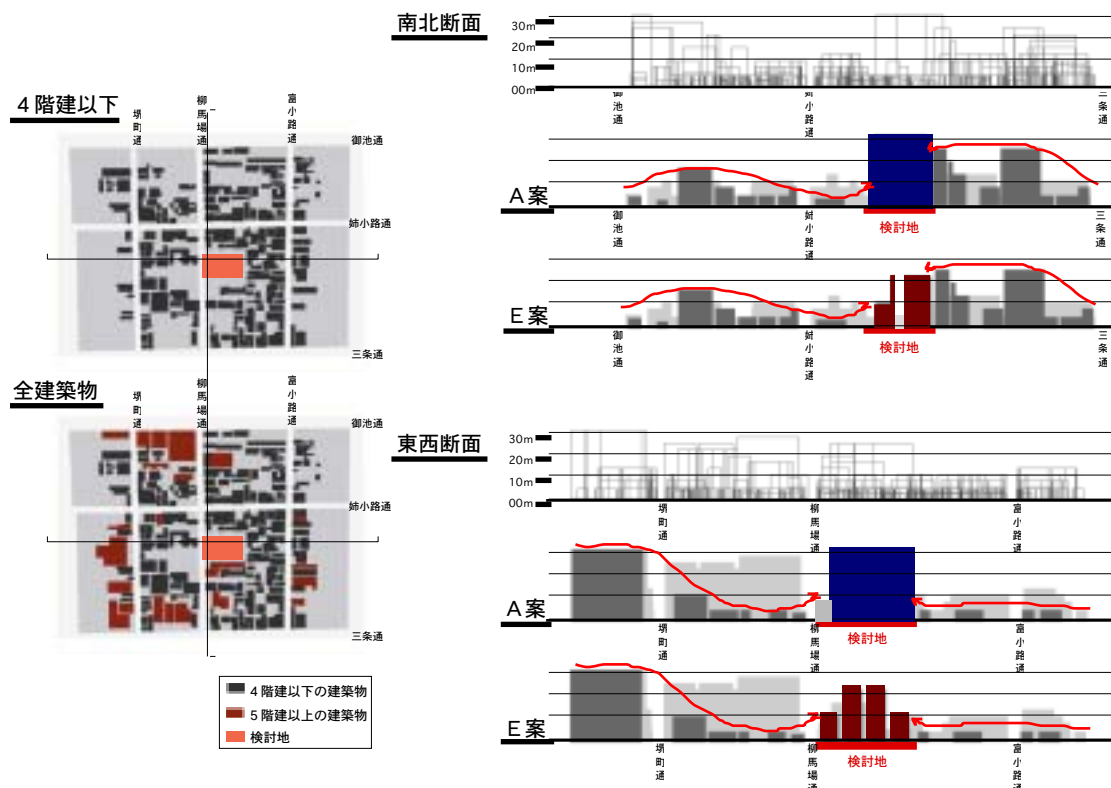
- ＜(仮称)機能検討会＞
- 界隈のまちづくりの流れに沿ったもの
- 機能の担い手を検討し、発見する



どんな形？

- ＜スケルトン建築＞
- 界隈の町並みに調和するもの
- まちの変化に対応できるもの
- 建物内の活動や利用の多様性・変化に対応できるもの
- 内部空間の設計は、シナリオプランニング及び(仮称)機能検討会で検討、調整

### ■街区の形態への配慮



検討会の様子

まず、建物の高さや形についての検討では、「スケルトン・インフィル方式」を採用することが前提とされました。これまで「スケルトン・インフィル方式」は住む人のいろいろな住まい方にあわせることができ、また丈夫で長持ちするマンションを作るための手段として考えられてきました。しかし本来、スケルトンにはまちの骨格を作るといふ役割があり、また多様で変化していくまちの活動を受け止める働き

もありました。この議論では最初は建物の高さを抑えることに議論が集中しましたが、大きなかたまりを分けること、隙間を空けることなどの重要性が議論されるようになり、さらに敷地の北側や東側の住民が大切にしている低層のまちなみを守るためにどのようにすればよいかという議論に至りました。

建物の入居者についての検討では、入居を希望する人を募って地元の人たちとの交流会や意見交換を行って、「まちづくり」の視点から見た望まれる入居者像と、その人たちがどこでどのような生活をするのかということについて話し合われました。

また、建物の機能についての検討では、この建物が要求される機能として「都心居住機能」、「地域産業支援機能」、「地域文化発信機能」、「交流機能」などが挙げられ、この計画においてどのようにすれば、それらが実現できるかということについての議論がなされました。

この検討会に見られるような地元住民、事業者、行政、及び専門家の協働体制の下で計画は進められ、二〇〇二年八月末に建物は無事竣工



竣工時外観

しました。一階の道路（柳馬場通り）に面した部分はテナントが入るスペースで、住宅部分はファミリータイプからワンルームタイプまで様々なタイプの住戸が用意されています。二〇〇二年一〇月現在、一階のテナントスペースとすべての住戸がすでに契約済みとなっています。

### ■計画案の変遷



A案  
11階建 容積率400%



B案  
6階建 容積率260%



C案  
大きなかたまりを細かく分ける  
6階+6階+6階+6階  
容積率260%



D案  
東西方向の形態に配慮する  
4階+7階+7階+4階  
容積率260%



E案  
南北方向の形態に配慮する  
4階+8階+8階+4階  
容積率260%

# 京の街角散策

## 貴船の銀杏

「京都の凄いとこは、大都市であるのに周りが緑の山脈に囲まれているところですよ」と東京から来た私の友人が車の助手席でそう囁いた。私たちは折しも車に乗り、半時もすると陽の陰りそうな風情の街中に車を走らせ始めたところである。これから北山通りを横断し上賀茂を通過して貴船に食事に出かけようとしていた。車道の周りは小規模な低層建物が密集し、混乱した景観が視界に飛び込んでくる。私は久しぶりの友人との邂逅に気持ちが高ぶらせ、半ばお世辞の混じったその言葉を見渡すようにそう言った。

本当にそうだった。私の自宅は上賀茂にあつて、会社まで一〇分の道のりを車を運転して通っている。途中賀茂川の堤防を走っているとまるで緑のトンネルの中で迷っているような錯覚に捕らわれ、時々会社にたどり着こうとしているのか、行楽に行こうとしているのかわからなくなるときがある。少年の頃から京都が好きで、それで暮らし始めたこともあつて毎日が旅行気分だったりする。京都の良さ、特に賀茂川や北山周辺の景観について語り出すと思わず熱を帯び、反対に聞く人を白けさせることがある。住宅関係の仕事に関わっている関係上、興味のある場所の情報は誰よりも早く。お陰でというかこの二〇年間で四度宿替えをした。現在の住居が終の棲家だと念じているが、鮮やかな景観に包まれた不動産に出会うとついムラムラと宿替えをしたくなる。

私は、不意に、ある場所を思いだした。「少し凄い場所を見せてあげますよ」素晴らしい、急に車を迂回させ上六間から堀川通りを下がり、紅葉で賑わいをみせる街路樹を無視して紫明道路の付近まで来た。堀川通りは北大路通りを挟んで咽喉から下がってきた胃袋のように膨らんでいる。その賑らみの中程に広いグリーンゾーンがあり、その空間に透명한秋空を背景にして伸びやかに広がる何十本かの巨大な銀杏群があつた。車を路肩の方に寄せ何も言わず私は視線を銀杏の方に向けた。最初友人は私が見せようとしているのか分からなくて逡巡するような表情をしていたが、眼前に広がる銀杏の巨木を認めると暫くして唸るような声をあげた。「たかが道路のグリーン地帯にこんな巨大な銀杏があるなんて」彼の最初の一言がそうだった。銀杏は今まさに十一月の風を受けて光と重なり合い、たわわな黄金色の色彩を最大限の新鮮さと容量で存在していた。光が風で、風が銀杏で、黄金色が光で、ざわめく音が光の華やぎで、その存在自体が豊穡な秋の印象そのものだった。

私は自宅や会社から中心市街地に向かうのに、いつも賀茂川の堤防を下がる。しかし秋の一時期だけは銀杏の光景をしつかり記憶に残すように堀川通りに向かう。人は琴線をゆるがす光景に出会うと寡黙になつたり饒舌になつたりする。私の友人は寡黙になるタイプで、二人は暫く会話を閉ざしたまま金色の光景を眺めていた。ふつと何かに解放されたように意識を回復させ、何事もなかったかのように車を滑らせた。

当初の予定通り堀川通りをUターンすると貴船に向かった。鞍馬の街道沿いは雑木が真紅に染まり一年で最も鮮やかな光景がパノラマ状にフロントガラス全体に広がった。私たちは堀川の銀杏を見た満足感で一杯になり、突然饒舌になり学生時代の思い出に華が咲いた。貴船は友人が京都来訪にあたり是非訪れたいと言っていた場所である。紅葉は最盛期であつたが河床も終わつており、市街地より肌寒い貴船の季節は過ぎていた。堀川の銀杏を鑑賞するのに少し時間がかかつたので、すでに鞍馬街道沿いは薄積みに包まれており、ようやく紅葉の鮮やかさが認識出来る程度である。貴船で食事となると今の時期会席かすき焼き程度しかないの、私は無難なところでき焼きを予約した。

京都に居住していても貴船まで上がることは滅多にない。そこで折角の機会なので貴船神社の境内にある老木の銀杏を見てみようと思つた。この銀杏は学生時代から何回か訪れていて、訪れる度に心を洗われるような気持ちにさせる。しかし貴船に着くと陽の残滓はようやく臙気な色に色を伝える程度のものであつた。私は友人を促して貴船神社の石段を駆け上がった。「この銀杏も凄いいんぜ」そう言いながら階段を上りきって息を付きながら銀杏の木を見上げた。しかしすでに銀杏の梢は色さえ剥落するかのよう薄闇に包まれていた。「これがすごいんだ、紅葉すると完全に黄金色になって見上げる人を包み込むんだ」友人もふうふう息を付きながらすでに闇にとけ込んでいる銀杏の太木を見つめた。「なんだか凄惨だね」友人は夜の貴船神社が醸し出す一種異様な風趣にたじろぐ気分を見せながらそう言った。ふつと銀杏の根元に白いなにか小動物のようなものが動くのが感じられた。辺りが靄のような闇の中なので何かはわからない。よく見るとたわわな狐の尻尾のようにも見える。それが幹の根元で見え隠れしながら何かに戯れているように見えるのだ。私は指を指して友人に言った。「狐だろうか?」「何が?」「ほら木の根っこ」友人はもう一度指を指す銀杏の根元を目を凝らし見つめた。そして突然木の近くへ近づいた。「なにもいないじゃないか」友人は私を振り返りながらそう言った。そんなはずはない。今確かに木の根っこにじゃれ合うように動物がいた。そう思いながら銀杏に近づき、その廻りをぐるりと廻つてみた。闇の中で銀杏は何百年もそうだったように森閑とした空気の中で一人佇んでいた。私の見た狐がまるで銀杏の精霊であつたかのように。(KAZU)



### 編集室だより

都住研では都住研の活動内容をわかりやすく皆さんにお伝えするために「都住研ニュース」を発行しています。京都のまちづくりを都住研の視点でとらえ、身近なものになるよう努力していきたいと思っています。この都住研に対して、また、まちづくり等に関してご意見・ご感想がございましたら、編集室までご連絡をお願いします。

### 編集室／都市居住推進研究会事務局

〒604-8124 京都市中京区高倉通四條上ル帯屋町574高倉ビル内  
TEL 075 (211) 8150 FAX 075 (211) 8153

### 都市居住推進研究会

- 入会金／無料
- 年会費／10,000円(年一括払い)
- 申込方法／事務局までご連絡ください。
- お問い合わせ／都市居住推進研究会事務局

## 入会のご案内

都住研では会員を募集しています。人口の減少が顕著な京都の都市居住の実現に向けて、調査・研究実行するこの実践的な研究会にどうぞご参加ください。

担当：小島

京都市中京区高倉通四條上ル帯屋町574高倉ビル内  
TEL 075 (211) 8150 FAX 075 (211) 8153