

「京都市新景観政策の更なる進化検討委員会」第3回委員会

開催日時	平成30年10月17日（水）午後5時30分～午後8時30分
開催場所	ひと・まち交流館 京都 地下1階 京都市景観・まちづくりセンターワークショップルーム1
出席者 （委員は、 五十音順）	委員長 門内 輝行（京都大学名誉教授，大阪芸術大学教授） 委員 和泉 汐里（市民公募委員） 〃 大島 祥子（一級建築士事務所スーク創生事務所代表） 〃 川崎 雅史（京都大学大学院教授） 〃 谷川 陸（市民公募委員） 〃 辻本 尚子（公益社団法人京都府不動産鑑定士協会副会長） 〃 長坂 大（京都工芸繊維大学教授） 〃 中嶋 節子（京都大学大学院教授） 〃 宗田 好史（京都府立大学大学院教授）
欠席者	委員 佐々木 雅幸（同志社大学特別客員教授）
議題(案件)	1 第1回・第2回委員会でいただいた御意見の論点整理と本日御議論いただきたい事項 2 平成30年度京都市景観市民会議の結果報告 3 新景観政策の更なる進化の方向性 (1) 主要な拠点エリアの景観等規制状況 (2) 高さ規制の進化の方向性 (3) デザイン規制の進化の方向性
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料1 京都市新景観政策の更なる進化検討委員会 委員名簿 ・ 資料2 第1回・第2回委員会でいただいた御意見の論点整理 ・ 資料3 本日御議論いただきたい事項 ・ 資料4 平成30年度京都市景観市民会議の結果概要 ・ 資料5 主要な公共交通拠点の景観等規制状況 ・ 資料6 各拠点エリアの景観等規制状況 ・ 資料7 高さ規制の進化の方向性 ・ 資料8 デザイン規制の進化の方向性 ・ 参考資料 平成30年度京都市景観市民会議の結果報告

議 事 の 経 過

発言者	発言の内容
事務局	<p>定刻となりましたので、ただいまから「京都市新景観政策の更なる進化検討委員会」第3回委員会を始めさせていただきます。</p> <p>本日は、大変お忙しいなか、本委員会にご出席賜わり、誠にありがとうございます。進行を務めさせていただきます都市計画局景観政策課の門川です。</p> <p>なお、本日の委員会は、京都市市民参加推進条例に基づき、公開とさせていただきます。</p> <p>ご審議に入っていただきます前に、本会の成立にご報告させていただきます。本日、佐々木委員につきましては、ご欠席というご連絡をいただいています。また、中嶋委員につきましては、少し遅れるというご連絡をいただいています。川崎委員につきましては、少し遅れて来ていただけるのかと思います。</p> <p>現在、10名のうち7名の委員の皆さまにご出席いただいておりますので、過半数の出席により委員会が成立していることをご報告させていただきます。</p> <p>それでは、本日の委員会の議事に移らせていただきます。議事の進行につきましては、門内委員長にお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。</p>
門内委員長	<p>遅い時刻にお集まりいただき、ありがとうございます。また、今日も長丁場になりそうですが、よろしくお願い致します。</p> <p>それでは、議事の1「第1回、第2回の委員会でもいただいたご意見の論点整理と、本日ご議論いただきたい事項」及び議事の2「平成30年度京都市景観市民会議の結果報告」について、まとめて事務局の方から説明をお願い致します。</p>
事務局	<p>(資料2「第1回・第2回委員会でもいただいた御意見の論点整理」、資料3「本日御議論いただきたい事項」及び資料4「平成30年度京都市景観市民会議の結果概要」について説明)</p>
門内委員長	<p>ありがとうございました。ただいま報告いただきました内容について、何かご意見、ご質問はございますでしょうか。</p>
長坂委員	<p>ワークショップで出された意見を興味深く拝聴しました。大変、ささいなことですけれども、グループBのご意見としてあった、「まち並みの美しさと親しみやすさを生みだし」というところですが、これから、こういう新景観というかたちで、いろいろなことを考えていくうえでは、美しさと、親しみやすさというのは一致しない場合があると。どっちかを採ると、どっちかは失われる場合があるということも冷静に考えながらやっていきたいなというふうに思いました。</p> <p>時には美しさというのが、親しみにくい状況を生むことがありますし。これは、</p>

	<p>二つとも並べると言葉がよさそうなので、何でもやれば良いというふうに思いがちですけれども。意外に、デザインをやっている側からすると、全然違う場合があるというのは注意が必要だなと思いながらやっていきたいなと思いました。</p>
門内委員長	<p>ほかに、いかがでしょうか。</p> <p>醜さみたいなものとか、居心地の悪さが美しさであったりね。いろいろな考え方があから、昔から美しさとは何かというので、美学という学問まであるので。</p>
辻本委員	<p>市民公募委員の方は、年齢層や職業はは、どのような方が多かったのでしょうか。</p>
事務局	<p>幅が広くて、学生さんもおられますし、現役の世代の方もおられますし、高齢の方もおられます。高齢の方も今回は多かったかなという印象はあります。</p>
門内委員長	<p>リピーターもいるみたいです。</p> <p>でも、こういう会が日常的に開かれているというのが、なかなか京都だなと思いますね。よろしいでしょうか。</p>
門内委員長	<p>続きまして、議事の3、「新景観政策の更なる進化の方向性」のうち、(1)主要なエリアの景観等規制状況について説明をお願い致します。</p>
事務局	<p>(資料5「主要な公共交通拠点の景観等規制状況」及び資料6「各拠点エリアの景観等規制状況」のうち広域拠点エリアについて説明)</p>
門内委員長	<p>では、ただいま説明いただきました広域拠点エリアについて、資料3のご意見をいただきました事項のうち、エリアについての項目に該当するわけですが。それに関して、ご意見等、ご質問ございますでしょうか。</p>
宗田委員	<p>丹波口のご説明、確かに五条通の拡幅が終わって、地域とかの見直しを図るということですが、どういうお考えですか。拡幅に伴って、この地域を創造に向けていこうというのは、基本的に賛成なんですけれども。</p>
事務局	<p>まだ明確に京都市として方針が固まっているわけではないのですが、拡幅という都市基盤の整備がなされたということと、併せて持続可能な都市構築プランの骨子案でも広域拠点エリアとされており、一定の施設、ゆとりあるオフィス空間であったり、多様な人材が集うような施設が集積する広域拠点になり得る場所ではないかと考えております。そのため、まず現状の準工業地域という工業系の用途地域の指定から商業系に替え、併せて容積率も見直しも図っていく必要がある</p>

門内委員長	<p>のではないかと考えております。</p> <p>そうすると、容積率との兼ね合いではないのですけれども、駅より西側の五条通沿道は現行の高さ規制は、20メートルになっており、その高さ規制の在り方も今後は考えていく必要があると考えております。</p> <p>ここの、丹波口のところは、大阪ガスのガスタンクが元々あったところで、いまはリサーチパークになって、また新しいオフィスビルの建設計画もあります。私は、ここのリサーチパークの中に4年間、京都大学の研究室を持っていたので、だいぶ通いました。</p>
宗田委員	<p>そういった意味で、京都大学が拠点の一つ置いてくださっていることと、京都産業大学の関連施設もここにできています。葛野大路の御池の界わりにも、いろいろな大学の新しい拠点が集まりつつあるという傾向があるわけですね。</p> <p>特に、京都大学、京産大学とか、日本電産の京都学園大学だって、すごく新しいことが起こるところじゃないですか。そういう意識が、ここで出てきているのは、いいことだなと思います。</p>
門内委員長	<p>特に、ここは市場もありますからね。</p>
宗田委員	<p>そうです。食文化。</p>
門内委員長	<p>そうそうそう。だから、いまエリアが具体的に示されている、いま宗田委員の方から質問いただきましたように、各拠点には、やっぱりマグネットになるようなものがあったり、どういう方向へ持っていこうかという。いままでの景観の議論というのは、エリアをただ定めて、一般的なエリアのなかで、こんな雰囲気ぐらいだったんだけど、やっぱり、各エリアに拠点としての魅力ある施設をつくったり、このエリアはこういう方向へ持っていこうというビジョンを出して、それに対応した景観の政策を立てていこうという、そういう意味で各エリアは、いまこれは制度面だけしか書かれていないんだけど、本当はその中身が具体的に、各エリアについて、こういうビジョンがあっただけという。</p> <p>特に、五条通なんていうのは、拡張されたときに共同溝が中に埋め込まれているし。あの辺り、まだ十分にどういう方向に持っていくかというのが出ていないんですけど。各エリアについて、そういうことを具体的に、個別的看着ていこうという。</p> <p>だから、いままでの景観政策に比べると少し攻めの姿勢に転じているという。それを、先に決めて、それに合うように景観を持っていくという、そういうかたちなので、機械的なものではなくなるだろうという、そういうことですね。</p>

長坂委員	<p>丹波口の場所を、ほかでも共通の話ではあるのですが、エリアを見直していくのは、同じように賛成です。例えば、いまの拡幅に伴う見直しというのは、常に要るだろうと思っています。</p> <p>そのときに、一つ質問をしたいんですけども、この赤い部分は五条通の道路の中心線から何メートルの幅で書いているのでしょうか。用途地域の赤い絵ですね。</p>
事務局	<p>五条通の丹波口駅より東側は、用途地域は赤く線が入っていますが、商業地域を沿道に指定しているということで、基本的に商業地域であれば、道路境界から30メートルの幅です。</p>
長坂委員	<p>要するに、こういう地域というか、都市の色塗りをしていくと言った方が分かりやすいかもしれませんが、面を道路の周りのピンク色と、いまこの用途だと、紫やブルーというように色分けていって、これをどうするかという議論の仕方と、この幅自体を、もうちょっと変えていこうという議論と両方あると思うんですね。</p> <p>そのときに、ある意味では京都全般にも言えることですが、大きな通りに面したところは、一定の法規制によって大きなボリュームの建物が建てられるようになるけれども、一步入った通りになったら、いきなり2階建てが建ってくるという。これは、実は東京でも同じ部分があるんですけども、こういったことに対してどういうふうに取り組んでいくのかという話も一緒にやっていきたいなというふうに思います。</p> <p>それでいうと、いま30メートルというのを、五条通が大きくなって、その沿道はもう少し大きい建物があて、いわゆる創造型の話をしていくんだというふうになると、この紫のところ全部変えてしまう、何とか地域と全部変えてしまうのではなくて。このエリアは、通りに面して何十メートルというところを広くしていこうというやり方もありますよね。</p> <p>あるいは、細い路地がどのぐらいのピッチで入っているから、その何本目までは広げてしまうとか。単純にメートルで決めていくのではなくて、次の路地までは行こうではないとか、そういうことを見ていくと、ということ個別にやっていくというのにも意味があるのかなと思いつつ、いま見ていきました。</p>
門内委員長	<p>その議論は、実は、結構日本の特性みたいなのがあって、沿道土地利用という考え方自身が、やはり急いでいる近代化なんですよ、本当は。</p> <p>だから、必ずしも沿道だけマスを与えてではなくて、下手をすると東西の通りだったら、日陰をつくってしまつて、どんどん日陰をつくっていくというよくない面もあるんだけども。ある意味では、「がわ」と「あんこ」という関係性のなかで、こういう沿道土地利用のあり方みたいなものも、これは京都だけの問題</p>

	<p>だけではなくて、全般の問題なんですけど、これが高さギャップをつくったりとか、いろいろな問題をギャップをつくっているの。</p> <p>その辺りのギャップを緩和していくというようなことなんかも考えていく必要があるだろうけど、結構これは大きな問題ですよ。できるところからやっていくということになるんでしょうが。</p>
長坂委員	<p>ある意味で、日本で一番、これを最初にやって、効果的にやれるのは京都でやるのが効果的だろうなとは思っています。</p>
大島委員	<p>細かい地区の話に入る前に、ちょっと確認したいのですが、この委員会の最大のミッションは、従来の規制誘導から創造へというところがあったと思います。</p> <p>そういう意味で、創造の方向性というところをどう見るのかが重要だと考えます。資料5の3ページ目のところで、右下に「学術文化交流創造ゾーン」という表記があり、研究機関とか、あるいは民間で何か活発なアクティビティーをしているところとタグを組むということも展望しているのだろうかと思っただけです。しかし資料6の方に行くと、そのような記載はみられず、必ずしもそういうわけでもなさそうな感じです。</p> <p>じゃあ、いったい創造って何なんだと思ったときに、それがはっきりしないのです。エリア別の方針のところ、例えば烏丸御池が「再生」と書かれていますよね。ここで言う再生というのは、現状を基本的に維持しながら、地区にふさわしいまちの姿にさらに育てていくという意味かなというように捉えました。しかしほかのところの地区を見ると、「再生」のニュアンスが、それぞれ違うように感じられたのです。ここで言う「再生と創造」というのは、具体的に何を指しているのかというのが、ちょっと区別つきにくいなと思いました。</p> <p>先ほど来話題になっています、丹波口のあたりではKRPさんはじめ、KRPみたいに大きいところでも、結構面白いことを展開しているところがぼつぼつと出てきています。そういうところとタグ組んで、活動とともにそういう新しい景観を創造していくのかなと思ったのです。しかしこの地区分けを見ると、決してそういうわけでもなさそうです。</p> <p>果たして、このここでいう、「再生」、「創造」というニュアンスを、いま一度、ちょっと確認させていただければと思います。</p>
門内委員長	<p>これは事務局が答える前に、私の感じで言うと、やっぱりこのエリア別の方針のところ、再生とか創造とかという単語だけ並べているのでは駄目なんですよ。同じ再生のエリアのなかでも、保存すべきところもあれば、開発すべきところもあるので。たぶんこれ、こんな言葉だけ一文字入れるんじゃないですよ。もっと、文章を書かれて、めりはりつけて書かないと。</p> <p>それと、もう一つは、これは前からの大きなドーナツ構造の保全・再生・創造</p>

	<p>の概念を引きずっているんですよ。いい意味でも、悪い意味でも。</p> <p>だから、それは大きな方向はそれでいいと思います。つまり、都心部に近いところは、ブラウンフィールドで、ある程度開発が行われているから、新規の開発は少ないわけですよ。</p> <p>外の形成地区になっていけばいくほど、そういうような新規のものもできる可能性があるから。マクロな方向として、ざっくりそういう傾向があるというだけで。このエリア別の方針の、このところが「再生」一文字書いておしまいということではないですよ。事務局、そうですね。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。ほとんど、委員長がおっしゃっていただいているとおりで、先ほど説明させていただきました持続可能な都市構築プランの骨子案のパンフレットの10ページに、さっきほど委員長がドーナツとおっしゃった、保全・再生・創造の三つの色で分かれているものを掲載しています。保全・再生・創造がばくっと三つ出てくるんですが、従来、過去の新景観の議論のときも含めて、あまり保全・再生・創造の縁辺がどこなのか、境界がどこなのかという議論は、実はなかったんだと思っております。</p> <p>ただ今回、委員長からおっしゃっていただいたように、まず地域のイメージ、ビジョンというものを決めたいうえで、その規制のあり方に踏み込むべきではないかという考えを持てば、多少この保全・再生・創造の境目というのはどこなんだろうということ、例えば、「山科ってどうなんですか」とか、「西大路の方ってどうなんですか」みたいなこととは、これまであまりはっきりと議論されてこなかったもので、今回の10カ所は非常に限定的ではありますが、多少は具体のイメージを持ちながら議論をしていただくために、こういったかたちで出させていただきました。</p> <p>先ほど委員長がおっしゃった「一言じゃないだろうな」というのは、これはおっしゃるとおりで、これから当然議論いただいて肉付けをしていかないといけないと思っております。</p>
宗田委員	<p>そのとおりだとは思いますが、ただ、いまこれ、新景観政策の進化を検討していますね。その前提になるのに、この持続可能な都市検討部会や、都市計画の土地利用について。当然、基本計画があり、各行政区別の基本計画も二期にわたり丁寧に作ってもらっているという状況があるので、この辺の合意もどうすくっていくのか、いわゆるまちづくりの基本方針として、90年代には散々議論した結果出てきた保全再生という流れがあるので。</p> <p>都市というのは、みんなの合意の上に成り立っているんで、当然、いままでの過去、経緯を引きずっているわけじゃないですか。それぞれ、皆さん、司司で、その合意をやりつつまちを動かしているわけで、大勢の市民の皆さんが参加したうえでやっているということを丁寧に確認していかないと、まずうまくいかない</p>

事務局	<p>と思うんですね。</p> <p>ありがとうございます。この、持続可能な都市構築プランにつきましても、これまでの考え方をしっかり踏まえたうえで検討してございます。そういう意味では、いま先生がおっしゃいました考え方、当時の保全・再生・創造、それらを踏まえて、都市計画マスタープランをこれは平成24年度に策定してございます。その考えを踏まえたうえで、それをより具体化をしていく、人口減少という状況もございます。活性化という課題もございますので、そういった観点から、より実行性を持たすために、今回この持続可能な都市構築プランをつくっているということでございます。</p> <p>策定にあたりましては、市民の意見、事業者の方の意見、これはしっかり踏まえて、検討してまいりたいと考えてございます。</p> <p>地域ごとにつきましては、都市計画マスタープランのなかに、地域別にまちづくり構想というのもございますので、それもまたしっかり市民のご意見の方を反映してつくってございますので、今後につきましても、そういう地域地域のありようとか、特色とかを生かしたかたちで進むように検討していきたいというふうに考えてございます。</p>
門内委員長	<p>非常に、マクロな視点で言いますとね、いままで一般名でエリア名とか、規制が定められてきたのを、それぞれ固有名がついて、それぞれの場所についてやっていくという、そういう意味では、都市計画的な考え方から言うと、タイプからトークンへというか、類型ではなくて、そのものを個別にしていくという、そういう方向なので、結構新しい方法論の方向なんですよね。個々の場所に即してちゃんと計画をつくっていきますということなので。</p> <p>そうすると、たぶん今後としては、地域のまちづくりとか、そういうエリアのなかで出てくる人たちのボトムアップの問題とも重ね合わせながらつくっていくという、そのための一種のガイドラインみたいなものですよ、これは。</p>
長坂委員	<p>いまの話の流れの最初、大島さんが言われた、「この再生と創造って何」という話からなったと思うんですけども。</p> <p>ということと、いまのお答えの話を聞いていると、だんだんマクロのところから、ミクロの話になっても、相変わらずエリアに対して名前を付けるというふうになってしまっているのが気になるというお話だと、僕も受け取ったし、僕もちよっと思ったんですね。</p> <p>と言う意味では、だいぶ拡大してきて、場所が建物や一つ一つの敷地が見えるようになって、まだエリアに対して何か名前を付けるというやり方になっているから気になるのであれば、こういう再生、創造という名前の付け方自体を少し見直す方向もあってもいいのかなというふうには、僕も思います。</p>

<p>門内委員長</p>	<p>それはたぶん、都市計画とかこういうものって、階層構造を成しているの、そうするとあるエリアを定めたときには、ミクロに向かう方向と、マクロに向かう方向があつて。いまのところ、そのマクロについては、だいたいその辺り、つまり、含まれている拠点間の関係性まで含めると、だいたい、そうは言うけど再生の方を主にしてくださいねということで、緩やかなエリア間の関係性をたどるということで、いまやっているんだと思うんですけども。</p> <p>それは、私の言うハーネシングの原理になるんだけどね。だから、そういう意味では、いままで使っていた言葉遣いの中身も含めて、機械的に過去の言葉だから保存しているというかたちじゃない。同じ言葉でもいいんですけどね。概念の定義の仕方とか、運用の仕方とか、あるいはさらに再分類を設けるとか、いろいろなことをちょっと工夫しないと、少し機械的に、以前にドーナツが書かれたんで、なんとなくそれをずっと踏襲しているように見えてしまうと、いままでと変わらないじゃないかということになると困りますので。</p>
<p>谷川委員</p>	<p>僕も、創造に変えていくには、ある程度の裁量性みたいなものが重要だと思つていまして。保全・再生・創造と定義づけていると思うんですけども、これは大きなイメージとしてあつて、エリアに着目すると、保全・再生・創造が一体となって進んでいくと思うんですけど、開発する側の意思に合わせて、保全・再生・創造を行政の裁量性を生かして選択していくみたいなかたちなのかなと少し思っています。</p> <p>例えば、丹波口のところだと、リサーチパークができて、リサーチパークの開発側が工夫をして、小さな緑とか、それを建物の緑に視覚的につないでいっていると思うんですけども。そういったものを、沿道デザイン、このエリアから、沿道デザインの基準みたいなものに、もっと広げて、通りのデザインに広げていけるのではないかなと思いました。</p>
<p>和泉委員</p>	<p>先ほど、大島委員のおっしゃっていたことと、ちょっと似てしまうんですけども、やっぱり、再生と保存と創造の意味というか、なんとなく違うことは分かるけど、具体的にどう違うのかが分からないというので、やっぱりそれが地域ごとでこういう再生の方法を採っていくんだと思うんですけど。そういうところを、細かく書いてほしいなとは思いました。</p> <p>あと、いまたぶん再生と創造の方針案について、たぶんこれは建物とか、近くにリサーチパークがあるとか、あとは五条通があるとか。いま、そういう建物とか、あるものでこういうのを決めていると思うんですけども、もうちょっとと人口とか、そういうのに目を向けてもいいんじゃないかなとは思いました。</p>
<p>門内委員長</p>	<p>大事なことを指摘していただきました。実は、これ事前打ち合わせのときに、</p>

<p>大島委員</p> <p>門内委員長</p>	<p>私は半径800メートルの範囲に何人住んでいるか調べといてと頼んで、どのぐらい居住人口が定住でいて、関係人口もあるだろうし、いろいろある、それがベースなので、そういうのを調べておいてくださいねと頼んだところです。</p> <p>ただ、例えば保存・再生。建築基準法とか都市計画法で、エリアとかいろいろなものを定めても、実際にはいろいろなものが許容されていて。あまり、そのカテゴリーが明確な機能をしていないことが多いので、そういう議論が出てきて。</p> <p>例えば、非常に強権発動で、ここで保存と貼ったら、もう本当に保存するんだという、パリの歴史市街地と、デファンスの違いとか。そういうかたちでやるんだったら、ここに書くことが相当強力になるわけですよ。</p> <p>だけど、現実の日本のなかでは、なんかおおよその傾向みたいなかたちで、実際にはかなりフレキシブルに運用されているところがあるので。ここに、そういう言葉は、あえてラベルとして貼ることが、どういう意味があるのと。</p> <p>もし、ラベルを貼るんだったら、実は全体としてはこういう方向に持っていつて、こういうインセンティブとか、こういう制約がかかるというようなところまで入ってくると書くことの意味が出てくるので、ラベル、単なるラベルではなくて、その中身を少し実質化していかないといけない。場合によったら、だから、言葉も変わってくるかもしれないですけども。意外と、ここに集中しましたね、議論が。</p> <p>門内委員長にもアドバイザーとして関係していただいています。岡崎では、2011年にエリアマネジメント組織が立ち上がりました。この組織も、いま8年目を迎えて、次どんな展開をするかということ幹事の皆さんと集まって現在議論をしている最中ですが、まさに未来を見据えた際、景観の話になっていました。</p> <p>あそこは、ちょっと景観的には規制が相当厳しい特殊なエリアですけども、なにをして、どういうふうなエリアらしい景観をつくっていくのかということ、できる、できないのレベルはありますけども、考え始めているのです。</p> <p>この丹波口のところについても、梅小路もエリアマネジメント組織ができています。そこで景観の動きをしているのかどうかは分かりませんが。グランフロントのエリマネの取組を見ても、景観づくりとエリマネというのは不可分なような気がします。そういう、先ほどの学術文化交流創造ゾーンのところ、そういう主体と連携するということは、活動とその結果形成される景観について具体的な方向性としてあるのかなと思いました。</p> <p>都心部のところについても、景観づくり協議会という地元の組織が11地区、活動されています。そこのアクティビティと、このゾーン指定を考える際、ゾーン指定との整合や突き合わせが必要だと思いますし、そこを具体的に考えていくのが進化の方向の一つになるのかなと思いました。</p> <p>すごく大事な問題を指摘していただいて。たぶん、この、いまエリアを議論し</p>
--------------------------	--

宗田委員	<p>ている背景には、エリアマネジメントが下地にあって、今度も地域再生のエリアマネジメントの制度の日本版のB I Dも出来上がってきていますから。そういうものを活用していくというかたちにたぶんなる、もう法制度で動き始めていますので。</p> <p>だから、いまエリアなんだけど、エリアマネジメントと連動するかたちにならざるを得ない。</p> <p>エリアマネジメントは結構なんだけれども、いわゆるダイナミズムのときように、主体的なプレーヤーが共通認識を持つことが大事じゃないですか。だから、行政とか都市計画の専門家が、安易に言葉を変えると、せっかくいままで取っていた合意が一瞬で崩れることって多くある。エリアマネジャーって、まさにそこが非常に重要なところじゃないですか。</p> <p>だから、25年がたって、この保全・再生・創造というのは、京都市民の共通理解だったわけで。いろいろな人、これはエリアなんかは決めていないんですよね、その都心の再生で北部のとかなんかと言っているだけで、線なんか引いたことは一度もないわけですよ。</p> <p>そういう漠然としたまま、いろいろと語り合ってきた人たちが、いままでもすでに過去25年、30年にわたって投資をしてきているし、まちづくりをリードしてきたわけだし。その人たちが、いままでどう認識して、語ってきたかということを経営しながら、うまく継いでいくとエリアマネジメント、うまくいくわけけれども。そこの言葉遣いとすごい慎重にしないといけないので、変に言い換えると崩れる場合があるということですよ。</p>
中嶋委員	<p>皆さん、おっしゃるとおりだと思います。持続可能な都市構造のなかで、かなり重点的に力を入れていくエリアというのを絞り込んでいただいているんですけども、やはりそれを景観に落とし込んでいくときとしては、やはりもう少し具体的な像を、それぞれ描いたうえでないと、ちょっとそれ以上の話がしにくいなというところが一つあるのと。</p> <p>いま宗田先生がおっしゃったように、やっぱりこれまでやってきた景観政策、ある一定、やはり効果を持ってきたので、それをどう評価したうえで変えていくのかということなんですけれども、つまりは地域の具体的な像をある程度、やっぱりエリアマネジメントとかで描いたうえで、現在のいろいろな制度のなかで、それが本当に疎外されているのかどうかということです。</p> <p>なんか、べつに安易に変える必要はないと思いますので、やはり目指す像になるために必要なものは何か、欠けているもの、これまでの問題点は何かという、そういう洗い出しも重要ではないかなというふうに思っていて。そのうえで、いままでのルールを変更するのか、あるいは新しい、規正はともかく、新しい誘導の仕方というのを、もう一つ上にかけていくみたいな、そういうイメージもある</p>

	<p>のかなと。</p> <p>私は、なんかいままでやってきたことを安易に変えるのではなくて、やっぱりなんか、その上にプラスアルファで、例えばインセンティブのようなものでもいいと。必ず、ルールではなくて、こういう景観をつくるためのインセンティブはどうするか。</p> <p>一律、高さを変えるとかではなくて、高さを変えても、そこにみんなが合わせてくれればいいんですけれども、そこでぼこぼこになったら、あんまり意味がなくなるので。やっぱり、まず地域イメージを描いて、それを達成するためというか、それを目指すのに必要な方向性というか、誘導とか、インセンティブというのをどう与えるかという順番で考えていけばいいのかなと。</p> <p>とりわけ、持続可能な、こちらでつくっていただいた学術文化交流ゾーンというのは、好きなどころというか、割と自由にをかけていただけるというかたちで書いていただいているので。こういうものを、うまく利用していくというのがいいのかなというふうに思っています。</p> <p>それぞれの地域が、やっぱりかなり個性を持っているということが、まずもつてすごく気になるところです。以上です。</p>
門内委員長	<p>景観市民会議のなかでも、こうしたものを守りながら、新しいものをどう受け入れていくかということ、地域が考えて決めていける仕組みが必要だと言って。やっぱり、景観なんていうのは、駅伝みたいなもので、過去のを引きずって未来に渡していくということなので。</p>
辻本委員	<p>私は、学術的なことをやっているわけではないので、例えば土地の価格と土地の利用ということから考えると、私の思うゾーニングというのは、ここをどういうふう利用するかということです。</p> <p>ご存じのとおり、例えば烏丸御池地区というのは土地が値上がり過ぎて新築はマンションが建たなくてホテルばかり。さらにリノベーションでテナントビルもホテルになったために、オフィスが不足しています。テナントが次々追い出されているのです。</p> <p>京都は、ここ平成17年以降、新規のオフィスビルの供給というのがないのです。いまリサーチパークの話が出ましたけれども、リサーチパークも満員になって、産業会館のあとの京都経済センターもすでに満杯ということで行き場所がないんです。</p> <p>それで事務所がどうなっているのかというと、大阪などに出て行っているのです。大阪支店に統合する等です。いまはインターネットの発達で、ちょっと前までは不況で滋賀の事務所を閉めて京都と統合しましたと。今度は、京都のオフィスが高くなりすぎて大阪に統合しますというところで、結構大阪に行ってしまったところがあります。</p>

<p>門内委員長</p>	<p>例えば、リサーチパークのところに、さらに次にオフィスが建つ余地があるかという、実際のところ京都市内は土地がないので建たない。だから、何とかそういうオフィスの供給とかと抱き合わせでゾーニングをしてもらって。いま、話があったように、JR二条駅とか、あの辺も大学がたくさん出たのでオフィスのエリアというのが必要なかなと思っています。</p> <p>創造というけど、確かに、クリエイティブシティーは、芸術文化が駆動する経済のあり方を考えるうえでも、クリエイティブ産業というものを、あるいはクリエイティブクラスが住めるような都市と言っても、なかなかそれも受け皿がなくなっていて。</p> <p>ビジョンを描いていても実際の土地を運用するときには、地主がホテルから来たら、ホテルにしちゃうわけだから、それを変えてオフィスにしてくれという強制力はないわけだから、それに対して何らかのインセンティブを与えとか、何かそういう政策を導入しないとそちらの方へ向かないわけですよ。</p> <p>だから、いくらビジョンを描いても、そのことを実際に実現できるようなかたちには付けていかないといかないので。その辺りも含めて景観形成の問題と絡んでくるかなとは思っているのですが。</p>
<p>川崎委員</p>	<p>先ほど来から、保全・再生・創造という話があって、宗田先生から、きちっとご説明いただいたのですが、どのフェーズであって、どの都市のスケールであっても、エリアのスケールであっても、スケールが変わると、そのなかで、全て保全・再生・創造って、やっぱり成り立っているわけです。</p> <p>保全というのは、ある守るべきものが、割と明白で分かりやすく認識されています。自然環境であったり、町家であったり、都市のサービスであったり。再生というのは、どこかにそういうものは、意外に認識されやすく、認知の言い方ですけど、認識論などで分かりやすいんだけど、どこか壊れているようなところがあって。そのなかの機能だとか、そういうものを変えていきましょう。</p> <p>創造の部分で、いまレッテルを貼られていたという部分は、割とそんなのは見にくいところ。でも、実際は見えないことはなくて、実際に丁寧に拾えば、保全すべきものだとか、歴史その他、地域の場所によって、上に乗じるではないですが、基本的に、歴史環境や、いろいろな文化環境となって。</p> <p>ただしそれが活性化していなかったです。人間の活動そのものが景観の一部になるので、そういうものを活性化しましょうと言っているのが、エリアマネジメントであったりとか、僕らの活動すべきものであったり。</p> <p>そういうレッテルの貼り方というのは、割と市民に分かりやすかったものですから。それで、先生のご指摘があった、90年代、その前ぐらいから、保全・再生、南部は創造だねと言いながら。私たちは、子どものころからそれを聞いてきたわけです。</p>

	<p>その重みというのは、若干それぞれ変わっていますが、それぞれの活性化の度合いが、その地域によって違いますので、そこを掘り起こしていきましょうというのが一点と。</p> <p>それから、いままでの景観政策というのは、この保全のところについての、特に地域的に言うと、やっぱり景観のエリアの枠がかかっているところというのは、やっぱり北部ですよね。京都駅より、だいぶ北部のところが多くて、守られているのも、眺望景観もそういうところが多かったんだけど。</p> <p>手の届かないところを、いったいどうするのかというような部分についても含めてやっていく。そのときには、やはり近代都市の出来上がりというのは、ある駅とか、幹線道路とか、やはり社会基盤施設の骨格の拠点になっているようなところに市街化区域だとか、新たな都市の発展というのは出来上がっていつているわけです。コンパクトシティの話で、駅勢圏10分以内、8分以内のところに出来上がってくるので、どうしても駅というのが一つの基準になって。</p> <p>そういう意味では、ここの都市計画で議論をしているのは、中核拠点にしても広域拠点にしても、基本的には、そういう大きな社会基盤システムの周りというのが、一つの住宅の建て方もそうですし。それから、立地適正化だとか、そういう問題というのも含めて、一つの手段として考えたときに、どういうふうにスリムに都市の骨格を浮き上がらせていくか。</p> <p>景観規制やコントロールだけではできなかった部分というのを、都市デザインというかたちでもって、都市計画の方からアプローチするにはどうしたらいいのか。そこの擦り合わせを、うまく言葉として皆さんが認識しやすいような標語ができないかということで、こういうことを。</p> <p>ですので、これも変わっていく。委員長がご指摘されたように、変容によって重みが変わっていくものなんですけれども。議論の、まずこういうことをぶつける、景観という問題と、都市という問題をぶつけるというのが一つの図だというふうにわれわれは認識しています。</p>
門内委員長	<p>ありがとうございました。最初の、いくつかの事例とともに、これから説明されるほかの拠点も含めての、一般論も含めて議論したように思いますので。ここで、その次の、地域中核拠点について、説明を事務局の方から、お願い致します。</p>
事務局	<p>(資料6「各拠点エリアの景観等規制状況」のうち地域中核拠点エリアについて説明)</p>
門内委員長	<p>ありがとうございました。それでは、議論したいと思います。</p> <p>ただいま説明いただいた地域中核拠点について、先ほどの資料の3に記載されていますが、ちょっと、もう一度思い出すために、資料3にどう書かれていたかという、エリアについての議論では、保全・再生・創造のまちづくりをベース</p>

宗田委員	<p>に持続可能な都市構築プラン、骨子案や、景観特性を踏まえた市内各地域の規制、誘導のあり方について。このことにつきまして、ご議論いただきたいと思いますが、何かご意見、ご質問はございますでしょうか。</p> <p>こういうかたちで、個別の地区を丁寧につくり込んでいくといったやり方、これもさっき川崎先生が、駅を拠点の一つと捉えるという言い方をされましたが、そういうかたちで京都のまちづくりを誘導していこうというのは、とても優れた考え方だと思います。</p> <p>そのときに、開発を重視する時代というのは規制緩和をして投資を呼び込むというやり方をしてきたのですが、京都はもうすでに景観規制によって規制を強化することで新たな価値の創造を生んでくるということを実現していると。</p> <p>ですから、これらの拠点も、一つずつ丁寧につくり込んでいく地区計画レベルでというか、宅地化のプランニングとか、そういう考え方を持ったうえでやっていくといいと思うんですね。</p> <p>特に、出町柳が出ていてつくづく思うのは、下鴨マンション問題で、美観風致審議会とか、イコモスとかを巻き込んで、非常に議論になっているのですが。あのマンションによって、この地域、格が上がりましたよね。価値が上がってきたとっていて。博物館的施設もでき、全体に。</p> <p>そこに、もともと京都大学と、同志社大学という京都を代表する二つの知の拠点があって。大学のまち京都にとって、18歳人口の減少って非常に大きな問題で、もちろん京都の大学が学生を集めること、それから教員、研究者を集めることも重要ですが、やっぱり市民をどう集めるかとか。それから全国にある大学が、京都に拠点というか、分校をつくってもらって、京都に東京大学の研究機関があって。これは、リサーチパークなんかがいい場所だと思うんですけど、そこに来てもらおう。それからさらに、観光客にも大学に来てもらうということが必要だと思うんですね。</p> <p>そうすると、この出町柳というのは、まさに大学の町、学生の町の拠点になるわけで。近くに、実は京都府立医科大学がありまして、今後、施設の整備をさせていただきますが。そういう一連の集中投資が、ここをどうきれいにつくっていくかということが大きいんですよ。</p> <p>それで、この図の、この用途地域のところに、京都大学がずっとあって。前、景観審査会の会長を川崎清先生がおやりになっているときに、キャンパス計画をお立てになったこと。ずっと、鴨川から、斜めに農学部のところまで続いていく、緑が連続するのをつくって、それを京都大学キャンパスを30年、40年かけてつくっているわけですね。</p> <p>あのような長い景観の、さっき言った積み重ねのなかに、いま、この出町柳ができ、同志社大学のキャンパス整備に関しては、景観審査会や美観風致審議会でも、散々丁寧につくり込んできています。こういうようなものが、このまちを、</p>
------	---

<p>門内委員長</p>	<p>本当に最後のプロセスとして、新しい拠点として完成しようとして。そういうことを、上手に生かすことがとても大事だと思います。</p> <p>太秦天神川に関しても、この美観風致審議会で京都学園大学の新しい校舎をうんぬんということをしているわけで。そういうことが、いままでの京都の景観政策であり、それ以前からあるキャンパス整備とか、大学の業績によって積み重ねられているということをやうまく説明して。だから、この先にこういう未来を描くということの説明するようにつくり込み方というのがとてもいいと思いますので。</p> <p>いままでの、いまこういう規制がかかっているというだけではなくて、いままでつくり込んできたんだということが分かるような。保全と書いてあれば、それで済むという問題ではなくて、つくり込んできた様子が分かるようにしないといけない。</p> <p>われわれ年配の者が、若いころから、ずっといろいろな先生たちの教えを受けて、その蓄積、ご苦労を聞いてきたことが、ここでちゃんと伝えていくことができると、よりいいまちができて、京都らしい丁寧なまちのつくり込み方ができると思いますので、そこはぜひ、とてもいい計画だと思いますので継承していきたいというふうに思います。</p> <p>さっき、出町柳の話が出て、そうすると、京都大学があるわけですね。もう一つは、学術文化交流創造ゾーンというのがあるわけで。そうすると、当然それは京都大学の周りのエリアということになるわけです。</p> <p>いま、資料の5のエリアを見ると、先ほど川崎委員から指摘がありましたように、いまは近代のインフラということで駅を拠点に、駅ベースで拠点が選ばれているんですけども。</p> <p>一方で、大学というのは、ある種の面ですよ。そういうものが中心になって形成されるということ。それから、もう一つ言われていたのが、経路、パスを中心に点、線、面それぞれが拠点になり得るわけで。線の問題はちょっと置いておくとしても、この出町柳の場合は、今度は京都大学の学術文化ゾーンと、これをどう絡ませていくのかみたいなことも、これから学術文化のこっちの方は、またテーマになるでしょうけれども。</p> <p>そういう、面を中心とした、特に大学と都市の関係というのは、すごく大事な関係で、東京大学におられた渡辺定夫先生のドクター論文が『大学と都市の関係』という。本当に、大学と都市の関係というのは、決定的に大事なポイントなので。京都は、大学が多いから、そういう大学を拠点にしたものも少し検討を同時にしないといかんなど。こっちの片隅に追いやられているので、こっちを中心に見る必要もあるなどというのを、ちょっと感じました。</p> <p>なぜかという、京都大学は20メートルの高さ規制がかかっている、それで高くしろという意味ではないんですけど、学園大は31メートルがオーケーになって</p>
--------------	--

川崎委員	<p>いるわけですね。いやまあ、べつにいいんですけど。その辺りのことの、各拠点がそれぞれの拠点が、いろいろあり得ると思うので。また、今日の拠点というこれにはないんだけど、学術文化の方も少し検討を始めた方がいいのかなと。始められているとは思んですけどね。</p> <p>門内委員長から、大学が重要であるというご指摘で。京都の大学全て、だいたい駅の近くに、やっぱりできているんですよ。駅勢圏ということで、駅勢圏のなかに、また大学があつて。それと、東山とか、山辺と鴨川とか、水辺と川ノ辺との間に勢圏がある。その周辺に大学が出来上がっているという構造になっていると思うんですけども。</p> <p>ただいまご説明いただいた、この資料のなかで、出町柳に関してもそうですし、それからKRPのところと、それから学園大学のところも、全体が土地利用規制としては、20メートルだったところを都市計画の制度なんかで拠点になるようなところは31メートルというふうに切り替えてきているんです。</p> <p>これは、都市計画の審議会なんかでも、それを切り替えてきているわけなんですけれども、それは、やはりイメージ的には創造の部分強く打ち出したかったり、新しい産業を打ち出したかったり。</p> <p>ただし、その周りに、山辺や川ノ辺の眺望を疎外するようなところを無理にそこを拠点としているわけではなくて。そこは避けたうえで、より機能を高度化したり、大学であるとする、大学の病院であるとする、今後の21世紀型のテロだとか、いろいろな問題が起こったときに、防災拠点になるとか、ヘリコプターが飛ぶ、そういう機能強化をするときにやっぺいこう。</p> <p>景観政策の一番最初のスタートは、より厳しく、割とざくっと、非常に短期の2年ぐらいの間に、「えいやっ」と決めてしまったのですが。この制度というのが成長していくということで、より緻密に見ていこうとしているわけで。</p> <p>そのときに創造の部分、例えば昨日か新聞に出ていた、山科の刑務所の跡地なんかも、場合によっては今後5年間とか、10年間ぐらいで10ヘクタールぐらい新しい町ができるかもしれない。</p> <p>そのときに、いまのこの色分けはベースにするんだけど、ある意味で、この例えば山科の拠点は、やっぱりこれは拠点として、サインを投下するためには、31メートルの突破口をつくらないといけない。ベースは、20メートルや10メートルの色分けははっきりしているけれども、めりはりのある拠点のところというのはやっぱり強く打ち出していないといけない部分があるのではないかと、この図を通して見ると、そういうことも含めて、今後の動向と事業プロジェクトの目標増と併せて景観政策も進化していかないとはいけないというふうな気がします。</p>
門内委員長	<p>大学で、ちょっと頭の中にあつたのは、わざわざ沓掛にあつた芸大を京都駅の</p>

	<p>東側へ持ってくる。それは、5万8千平米の敷地面積を3万8千平米になってでも出てくるというのは、まさに都市との関係を求めて出てきたわけだから。そういう意味では、そういうところを拠点にして、周りとどういう関係があるのか。それと駅と、またどういうふうに絡むのかという。</p> <p>確かに、駅の近くでないと学生が行きにくいですから。出町柳からだ、ちょうど百万遍の交差点までで、ほぼ1キロぐらいなんですね。1キロ弱、800メートルぐらいかな。それで、建築学科のあるところまで行くと、1200メートルなんです。そうすると、歩数で勘定したことがあって。ちょっと、バスに乗りたくなるという。我慢して歩くんですけどね。</p>
宗田委員	<p>いまの川崎先生がおっしゃったことなんです。京都大学病院、31メートル、高さ規制の緩和をするときに、いろいろご意見があって、決め手になったのは、京大はあの緑の連続、鴨川から山につながるキャンパス計画を緑豊かにつくっていますと。その緑で、大学病院も囲む、医学部のキャンパスも囲むから、その通りからは一切見えません。</p> <p>防災ヘリコプター、いろいろ議論したんですが、あの緑が効いたんですね。つまり、保全が一方にあったので、あの31メートルを市民が認めた。そのことは、大変重要だと思います。</p>
門内委員長	<p>はい。どなたか、ほかのエリアについてでも構いませんし、ご意見、どうでしょうか。</p>
宗田委員	<p>桂が、桂離宮が大勢受け入れるようになったので、これから中村軒がすごい頑張ってきているにしていますけど。いいところになりますよね、きっと。</p> <p>いま、淀川河川工事事務所の方の河川占用のお仕事をしているんですけど。ちょっと、河川敷の活用の仕方も考えないと、キャンプの利用が熱心なのは結構なんですけれども、ごみが桂離宮の方に、ずらっとバーベキューのごみが並ぶとかいろいろあって。</p> <p>一個一個町それぞれにみんな問題があるし、京都市ができることと河川工事事務所、国土交通省とか、さっきの国土利用の話もそうなんですけど、いろんな連携をしながら作り込んでいくという仕組みが必要だと思います。</p> <p>それから、桂離宮のところにも田んぼがあるんですが、同じような修学院離宮が田んぼがあって、あの田んぼを宮内庁京都事務所が地元の農家の方にお任せしてつくっていたんですけども、高齢化で困ってしまっていて。京大の農学部にもお願いしたんですけども、なかなか先生が、だんだん農学部が農業離れしてしまっていて。米とかつくっている先生がついにはいなくなってしまうと、さあ、どうするという話も出てきて。</p> <p>ああいうところも、水田って結構景観に重要じゃないですか、桂離宮周辺で。</p>

	<p>あれは、結構な、たぶん修学院の方がたくさんありまして。われわれ、和食文化研究センターにも相談が来ているんですが。そういう問題も考えて、何か市だけじゃない、市民団体との連携をしていかないといけないということもありますので。規制と地区計画で、丁寧に議論しながら、参加を、預けて管理していくという考え方が、エリアマネジメントの方向かなと思います。</p>
川崎委員	<p>すみません。その点、いまの先生のご議論で、一点だけ手短に。京都全体で、市街地を考えると、緑の流れというのはすごく重要だと思うんです。駅勢圏の拠点でも、屋上緑化をかなりやっています。中域拠点とか、そういうところの駅勢圏の周辺のシンボルというのは、京都の建物のシンボリックな、庁舎の建て替えもそうですけど、緑の流れというのは、東山やいろいろなところから風水の流れを感じて素材のなかに入れるとかですね。</p> <p>そのものの木を使わなくても、木材チップだとかを使った人工素材とかはたくさんありますので。やっぱり、木と自然と触れ合うようなものを展開していくとか。道路空間は、車線をもっとつぶしたやつを増やして緑を植えたような再編をすとかですね。やっぱり、緑というのは一つの大きなテーマとしてもいいのではないかと思っています。</p>
門内委員長	<p>それを聞いていてちょっと思ったのは、こういう各エリアごとに決めていくと、逆に例えば、エコロジカル・コリドーを形成するとか、そういうネットワークで緑なんかをつなげていくこと、大事ですね。</p> <p>だから、同時にエリア間のネットワークを、考えるという問題をちょっと忘れないようにしておきたいなというのを。</p>
宗田委員	<p>竹田なんか、その方向で上手に設定してくださるでしょう。</p>
長坂委員	<p>いまのお話を受けて、建築デザインという立場で言いますと、いまの緑の話というのは、その直前に議論をされていたのは、どっちかという建物のボリュームをどうするかとか、高さをどうするかというふうになりがちだったと思うんですけれども。いまの緑の話というのは、どちらかという、では歩行者が楽しいとか、歩いていて気持ちがいいとか。そういう、いわゆる滞在空間として、都市のなかで魅力的なところをたくさんつくりたい。あるいは、それを連続的につくりたいという議論だと思うんですね。</p> <p>そういう意味で、先ほどの話にもう一回戻りますと、全体の保全・再生・創造という言葉も含めて、ややボリュームや高さの話と、もうちょっと気持ちのいい場所があるかどうかという話が、やや混在してしまっていて、保全といっても、いまのまち並みが、べつに昔のまち並みがあるわけでも全然ない。</p> <p>僕は、出町柳のこのエリアに事務所がありますけれども、近所のまち並みがいい</p>

	<p>いと全然思えません。だから、これは保全に入っているけれども、ボリュームは保全しても、建物は変えたっていいじゃないかとか。</p> <p>それからファサードデザインは、もっとこういうことをやってもいいじゃないかといったときに、それをもし規制というものを、これから細かに見ていこうという全体の話がありましたけれども、それだったら高さとか何かを全部ひとからげにして保全と言ってしまうので、細かく地域の事情や状況に合わせて見直していくということであれば、いまこういうふうな話でやられていることは、非常にいいだろうなと思いました。</p> <p>つまり、いま申し上げたことをもう一回言うと、ボリュームの話になりすぎないようにしたい。で、緑も含めて、建築のデザインも、すてきなお店のこんなことをやろうと思っているけれども、ここは規制がかかっているから駄目ですではなくて、これはこの地域だったら、保全と言っているけれども、こういうことは認めていこうということをやっていた方が楽しいまち並みが続いたり、緑があったり、すてきなお店があったり、すてきな畑があるかもしれないけれども、ということができるんじゃないかなと思います。</p>
門内委員長	<p>だから、いきおい景観規制というと、建築規制と結び付いて、何か建物だけということになるけれども。もちろん、それは大事だけれども、同時に道とか街路樹とか、いろいろなさまざまな要素によって景観は成り立っているから。少し景観の構成要素みたいなものもきっちりカテゴライズして、それぞれについて考えていくということが大事だと思います。景観というのは、そういう総合的なものだから。</p>
宗田委員	<p>ただ、京都市は、建築レビュー制度がとてもよく機能しているということは、もうちょっと確認して、評価していいと思うんですよ。</p>
門内委員長	<p>それは、もちろんそうだけどね、稠密に都市に集まっているからね。</p>
宗田委員	<p>それを、一個一個、ちゃんと具体的に解決しているということで、何とか維持されているわけで。</p>
門内委員長	<p>(休憩)</p> <p>では、続きまして、議事の3です。議事の3、いま(1)が終わったところなので、(2)の高さ規制の進化の方向性および(3)のデザイン規制の進化の方向性という、この二つを議論したいんですが。</p> <p>まずは、そのうちの(2)の、高さ規制の進化の方向性につきまして事務局の方から説明をお願い致します。</p>

事務局	(資料7「高さ規制の進化の方向性」について説明)
門内委員長	<p>高さ規制の進化の方向性について議論をしたいと思います。ただいま説明いただいた内容につきまして、先ほどの資料3の(3)ですね。こういうことですね。よりよいまちづくりを誘導するための、エリアごとの高さ規制のあり方と、特例制度を運用する際の評価の視点、インセンティブについて。</p> <p>それから特例制度のプロセスについて。その2点を中心にご議論いただきたいと思いますが、この点について何かご意見、ご質問はございますか。</p>
大島委員	<p>先ほどの御池通のマンションですけれども、これは景観というよりは、それ以前の良質なストックかどうかという点で問題かなというふうに思います。1階部分の店舗は賃貸でやられているのか、分譲でやられているのか、どちらか分かりますか。</p> <p>というのは、1階の店舗というのは店舗のリーシングをされているプロの人に聞くと、地盤面から下がっていく店舗というのは人気がない。お客さんが入らない。だから店舗の回転が早い。家賃が下がっていくということで、負のスパイラルが待っている。それなのに、店舗のことよりも建物のキャパを確保するためにつくってしまうというところが非常に問題です。</p> <p>しかも、それが分譲だと、区分所有者が持っている人が責任を持って運営してくれたらまだよいのですが、それが債権化されてしまってどこか転売していってしまうと、その上に乗っているマンションの管理組合にとってもすごく不幸な道が待っています。賃貸では、賃料が下がると管理組合の計画的な積立金に影響が出ますので、これは非常に問題だなというふうに思いました。この辺り、賃貸とか分譲とかは分かりますか。</p>
事務局	<p>調べていないんですけれども、マンション自体は分譲マンションがほとんどだと思います。その1階の床部分がどうなっているのかは、いま資料を持ち合わせていないところです。</p>
大島委員	<p>そこを辻本さんにもフォローしていただきたいんですけれども、この辺りでマンションの管理組合の中に事業者が入っている、つまり住居と店舗の混在する場合で不動産鑑定的に有利とか不利とか、課題などありますか。</p>
辻本委員	<p>例えば、堺町通の御所からちょっと下がったところに、地下に下がっていく事務所があるのですが、あそこは分譲なのです。1区画60平米から90平米ぐらいで、私も買おうかなと思いましたが、高く買えませんでした。地下は事務所として、2階以上は住居として分譲していました。</p>

大島委員	<p>いまは鑑定士も災害の認定のお仕事というか、住家認定という災害にかかわる業務がありまして、確かに水に浸かりますと価値は下がると言わざるを得ません。</p> <p>そもそも、地盤より下がる店舗は心理的にお客さんが入りにくいらしいんです。そういう点でもすごい不良ストックをつくってしまっているようなことになるので、これは何か規制しないと。</p>
辻本委員	<p>地下でも売れる物件というのは立地がいいんですね。立地と値段が合えば、買手はつくでしょう。</p>
長坂委員	<p>いままでいくつかマンションも設計しまして、今出川通の御所の向かいに、誰もマンションだと思わないマンションがあるんですけども、それは賃貸です。</p> <p>設計する側からすると、高さ規制が決まっても当然オーナーの側は最大容積、最大利益を要求されるので、その中で頑張っ取ろうと思うと、いろいろな制約が必ず出ます。1階ステップして3階ぐらい落として、僕はそこまで落としたことはないですけど、というふうなことになるのは、本当に身につまされる話でよく分かります。</p> <p>一方で、都市景観や都市の中の、先ほどパブリックスペースの話をしましたけれども、1階まで住居をつくってしまうと、場所がよければ当然入るけれども、居住者としては、人通りがそこそこ多いところに1階の住居というのは、最悪の組み合わせなわけです。</p> <p>通りの活性化ということからすると、目隠しの塀をただ建てられてというのは非常によくはないので、できれば1階はなるべくオフィスなりお店があった方が、町の活性化には役立つだろう。</p> <p>もちろん、建築をつくっていく側としては、異なる用途を入れると単価が上がる方向になるわけです。設計もめちゃくちゃ面倒くさくなります。1階は全部賃貸にしておいた方がずっと楽なんですけど、一部別なものを入れると、防火区画の発生とか、いろいろな区画が発生してややこしくなる。</p> <p>つまり、何を言いたいかというと、1階に望ましい状況のものをつくったら、そのオーナーに対して、あるいはその利用者に対して一定の高さの緩和なりをするというのは、当然いい話だろうなと。</p> <p>だから、今日この議題を取り上げていただいているのは、いい町をつくろうというには、一律掛けてしまうということではなくて、そういう手を考えていくということは、両者。両者というのはオーナー側と、そこを歩く通りの人に対して、両方いい話は絶対あるだろうなと思います。</p>
宗田委員	<p>ただ、また昔話をして申し訳ないんですが、「京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会」のときに、1、2階部分をにぎわい施設にするということ</p>

	<p>決めましたね。</p> <p>そのあと、マンション問題が御池通で発生したわけです。あれで、景観・まちづくりセンターの理事もお願いしている平井さんが、商工会議所の都市整備交通委員長で、商工会議所を代表して交渉に行ったことがあって。</p> <p>当時、御池通沿いは45メートルの高度地区だったんです。それを紳士協定で35メートルぐらいでほしいみんなそろっていて。</p> <p>それをマンションは45メートルいっぱいまで使うと。これは京都市が45メートルの高度地区を決めているから、京都市が45メートルと言っていることだとまで言ったんです。</p> <p>そのあと大論争になって、あのときに妥協案として平井さんは、1階部分を店舗にしてくれと言いにいったんです。</p> <p>でも、もともとの設計が駐車場だったんです。それを急きょ店舗にはしてくれたんだけど、なかなか入る人がいなかった。マンション側が当時言ったのは、げた履き住宅といって、下が店舗になる建物は駄目なんだと言ったし、いわゆるデベロッパーは売り逃げですから、一番上の階を一番高い値段で売ってしまえば、下が多少損が出ようかという発想であって、その迷惑が全部管理組合とかに来るといのは、大島委員が指摘したような状況なんです。</p> <p>2007年の「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」のときに商工会議所の村田会頭以下みんなが、京都市、景観政策をしてくれるんだというので賛成に回ったのではないですか。マンション問題があったから京都市は景観政策ができた。</p> <p>そういう経緯があったわけで、いまごね得で、1階の店舗のところを高度地区を緩めるということをやると、かなり神経を刺激される人はいると思うんです。だから、その辺をどう伝えるか。</p>
長坂委員	<p>そういうことも、もちろんそうであろうと思います。いまのお話に付け加えると、だからこそ個別認定なり、先ほど川崎委員が言われましたけど、個別に1個1個入る人が、刑務所の跡地は全体がこういうふうにかかっているけれども、ここはいい。ここはこういう理由でいいじゃないかとやっていくと。</p> <p>というのは、非常に特殊なものについては誰しも認めるけれども、1戸のオーナー、1戸の一般の顧客に対してはやれないというふうになっていましたけど、僕も分かりませんが、それを何かのかたちでやれるようにしていかなければいけないだろうなというふうに思います。</p>
川崎委員	<p>長坂先生のいまのご意見に私も合意してまして、ここはシンボルロード整備事業をやったときに、にぎわいが生まれにくいということで、先ほど先生が言われたように、身の丈のところはにぎわいを創出するような。</p> <p>ただし、歴史的には100尺規制時代の、100尺は31メートルです。そのパーセクティブがずっと、ある程度その高さでそろってきたのでパーセクティブも生きて</p>

	<p>いると。そういう高さがある中であって、31メートルの引き下げになっているんですけども。</p> <p>いまゲリラ豪雨とか、現実問題としては1時間に70ミリを超える、上下水道の許容量を超えるものがいっぱい出てきたり、車いすの人たちの問題もあって、31メートルはある程度パーセクティブは守るんだけど、31メートルプラスアルファの微調整のところ、3メートルないし5メートルぐらいの範囲は、個々に応じて使い方をしっかり、にぎわいを創出してくれるなら、それで守るべきものは崩れません。それがプラス10とか、プラス8とかになってくると問題になってくると思うんですけども。</p> <p>パリのバロックのガイドの規制も、それで厳しいんですけども、現実問題ビルのあれを見ると、プラスマイナス5メートルぐらいの範囲でこぼこしていますので、その辺りもちょっとモデルとして考えていただいて。</p> <p>あまりきっちり、厳密にルール化しすぎても問題なので、守るべきものの大枠がしっかり守れていれば、個人の依存に従っていいのではないかなど。それに従っていいのではないかなど。</p>
門内委員長	<p>いろいろ議論はあると思うんですけど、例えばいま思い出したのは、クリストファー・アレクザンダーがパターンランゲージの中で、高さ規制と言っていないんです。階数規制。階数を決めましょうという言い方。それはある程度の許容を許そうという、そういうやり方もあるし、いろいろな制度も。先ほど店舗のあれでも、ある程度の高さ以上のものをつくれれば、ちゃんとインセンティブを付けてあげるとか、そういうこともあり得るだろうし。</p> <p>低い店舗でいえば確かに水も入るんだけど、パリのカルチュ・ラタンなんかに行くと、背の低いところで、むしろ地下に入って行って、そこが穴場の店がいいところというのがたくさんあります。だから、ものにもよるので。</p> <p>それをいま、せっかく高さをちゃんと決めているところを、階数がどうのこうのと言ってしまうのがないし、いまその写真を見て、ああいうものをつくるというのはすごい事例だなと思いますけれども。</p>
長坂委員	<p>いまのことで、例えば緩和したときに、まち並みの軒線がそろわなくなってしまわないかということに関しては、例えばほんの1例ですけど、道路の際から3メートルだけ同じにそろえて、奥の方で容積を稼ぐというやり方だってありますね。</p> <p>それは設計者がそういうふうに工夫すれば、軒線はそろっているけど容積を増やすのはいくらでもできるわけだから、ルールの方を単純にしなければ、いろいろな可能性はあると思います。</p>
宗田委員	<p>もう一つ指摘したいことは、デベロッパーは分譲するだけで済むではないです</p>

門内委員長	<p>か。ところが、先ほど大島委員が言ったように、将来の経済的な価値を見ていくと、何が一番都市にとって、みんなにとって得かということも考える視点が必要だと思うんです。</p> <p>ストックですね。</p>
宗田委員	<p>階高というのはそのとおりであって、売ろうと思ったら10階建てより11階建ての方がいいと思ってしまう。売る人は。ところが、10階建てとか、高さ規制をしたからマンションの分譲価格が下がっているわけではなくて、すごく値上がりしたというのが京都で、規制を厳しくしたから値上がりしたというのがあれなので、そのデベロッパーにとっても、あるいはもう少し長い目で見ていったときに、どうというのが一番経済的か。</p> <p>目先の利益に終わって無理やり11階建てで、こういうふうに床を下げるような安普請のマンションをつくるということ自体が、設計者の問題以前に、開発業者にとって間違った経済的な選択をして、都市を貧しくさせている。</p> <p>外部不経済を垂れ流して自分だけもうけていくという、泥棒経済というんです。都市から盗んでいくようなひきょうな開発業者が開発の仕方をするということに、都市として不合理、不経済だということをちゃんとと言わないといけないと思うんです。それがストックをつくるということだと思うんです。</p>
門内委員長	<p>いま、参考で挙げていた、「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」の最終答申で、許可制による良好な建築物の誘導手法の導入と言っているんです。</p> <p>これもやっぱり、それぞれ個別にちゃんと評価をしていくということをやるといいます。それもでも、ベーシックな規制があって、ベーシックなシンボルロードにしようという大きな流れの中で、何か変えようとするときにはそれにプラスして、そういうちゃんとした許可制度というか、評価をしていくというシステムを入れていくということはいいいことだと思わんですが。</p>
中嶋委員	<p>私も門内委員長がおっしゃったように、安易に高さを緩和する意味はないと思います。ほかのいま掘り下げている建物以外のところは、きちっと高さを出して建てていただいているわけですね。</p> <p>これが標準だとするならば、これにプラスアルファした場合は、例えば軒線はそろえるけれども後ろにボリュームを積んでいいとか、そういうあり方が本来で、いまの基準を守ったからボリュームを出すというのは、ちょっとおかしいのではないかと思うので。</p> <p>そのプラスアルファを、何をやってももらったらどういうインセンティブが得られるのかという、そういうものを足していく制度というものが、いまは高さですけど、それ以外のインセンティブもあると思うんですけれども、そういうものが</p>

	<p>どれだけメニューとしてつくれるのかということによって、景観を守りつつ、より魅力的な建物だったりとか地域にできるのではないかとこのように思っています。</p> <p>私は、安易に高さとか、これまでの景観制度を変えていくのではなくて、現行のものを使いつつ、そこに問題があれば変える必要がありますけれども、何かプラスアルファで新しい進化が目に見えるかたちの施策というか、アイデアみたいなものが、この議論で出てくるべきではないかなと思います。</p> <p>インセンティブの付け方も税制との関係とか、いろいろなやり方があるわけで、先ほど長坂先生が言われていた、ヒルサイドテラスが第1種住専で10メートルでやっていて、北側にやったときには第2種に変わって、15メートルまでオーケーになって、榎先生は庇を出して10メートルぐらいにして、後ろのマスを後ろへ積むことで見えなくするというかたちで対応しているんです。</p> <p>だけど、いまの状況でそれを導入したら、いままで守った人は何だったんだという話になるので、安易な高さ緩和とかいうかたちではなくて、やるんだしたら根本的に高さの問題を考えないといけないし、祇園なんかに行っても高さが揺らいでいたり、その揺らぎ自体が魅力になっているようなまち並みも、もちろんあるわけで。</p> <p>それと、もう一つ議論していただきたいことであったのが、エリアを、よりよいまちづくりを誘導する視点から、エリアごとにエリアの中でまちづくりの方針を立ててはどうかというのが、11ページ目のスライドの中にあります。</p> <p>だけど、このエリアの規定を誰が決めるのかというのが大きな問題で、トップダウンで決めるのか、それともボトムアップで決めるのか。あるいは、これは条例だからいいけれども、下手をすると、現在の敷地主義の法体系からいうと近隣の全部を調整していくということになるので、ことによると法体系の問題にも触れてくるところもあります。</p> <p>ものによっては、ドイツのBプランに近いようなことをやるかたちになると、それを担保できる法的な根拠が薄いと思うし、たぶんいま、その辺りの制度設計全体をやり直さないといけない段階に、都市計画法全体をやり直さないといけない感じになっていると思うんですけども。</p> <p>現行の法体系の中でパッチワーク的につぎはぎ細工をやっていくと、かえって複雑になってしまって、その辺りを各エリアで決めるという決め方には、かなりテクニックというか、やり方の方法論というのをしっかりつくっていく必要があるかなと、これを見たときに感じました。</p>
川崎委員	<p>私は特例許可制度という名前、特例ということ自身きついと思っています。現実問題としては。業者側の立場からすれば、よほど優れた建築物というか、通常こういうふうに建てることになる、この文言を見たら腰が引けてしまうなど。</p>

長坂委員	<p>このルールどおりにしておけばいいやという話で、こういう写真のようなものが出てきてしまう。スケール感と、まったくその間が合わないような小さな勾配屋根が四つ出てくるような。</p> <p>これも出てきますし、それから大きなボリュームなものに取って付けたような庇みたいなものが、ほかは全部近代的な形になっているのに、そこだけが出てくるとか、いろいろなひずみが、要するに原則で守っておけばいいだろうという許可手続きのあり方というのが特例なのか。特例という言い方をやめた方がいいと思うんです。</p> <p>原則決めたときに、最初の景観制度をつくったときに、私も入ったところで、あそこの審議会にはいたんですけども、非常に早く出来上がっていて、成長していくものなのでひずみが起こったところというのは、どんどん変えていくべきであると思います。</p> <p>本来原則からいけば、どういう地域の中で、エリアの中で守るべき景観があるのかということを考えてうえで、その場所に応じたものを考えていくべきであって、それができないから取りあえず大きく原則を決めただけのことなんです。</p> <p>いままで、この10年の進化の中で、京都市では、もう何千件、審査会に掛かる以外のものも入れると、ものすごい数のやつをやっておられて、どういう地域のエリアごとに、こうすべきであるということの目を持った方々がおられます。</p> <p>それプラスいまの美観風致審議会とか景観審査会の中で、運営でどういうふうに持って行ってあげたら、屋上緑化をしてあげたらいいのか、ファサードに凹凸を付けてもうちょっと陰影を生むような表情の建物にしてあげたらいいのではないかとか、そういうことのアイディアをどんどん募ってあげたら、特例なんていう言い方をしたらちょっと気の毒な気がします。私はだから、思いっきり緩和していいのではないかと。</p> <p>川崎委員の話に賛成で、どっちかという資料7の②、高さ規制とデザイン規制による不自然な屋根形状も含めてですけど、いまの日本のゾーニングシステムと言われている、このエリアはこういうふうにしましょうというやり方の問題点を避ける方法の、それにプラスする方向の下げ方は、先ほどちらっと言われましたけれども、要するに敷地の規模や何かは関係なく、そのエリアの中が一律掛かってしまっていることが問題なわけです。</p> <p>フランスのパリ市街がそうだとはいましたけれども、角に建っているか、敷地の真ん中に建っているかで当然条件が違うので同じ規制ではないと。つまり、エリアを大きくやってしまうとエリアの中に広い、先ほど申し上げましたけど、五条通に面しているところも、その裏の細い道のところもルールは全部同じに掛かってしまうので。</p> <p>それでさらに100平米の敷地と5000平米の敷地と同じように規制が掛かるなんて、景観論からすると、そんなばかなことがあるわけがないんです。だけど、権</p>
------	--

<p>門内委員長</p>	<p>利としてはそうなってしまうので、それをどうやって個別に細かくやっていくかというのは、あまりやりすぎると大変でしょうけども、それは必要だろうとは思いますが。</p> <p>当時から、個別に許可を出していくという考え方と。そうはいつでも、では、個別にそれを評価できて、ちゃんとそれだけの案件に応えるだけの人材と体制があるかというのが、非常に大きな問題で。</p> <p>実際問題、われわれ優良デザイン相談会なんてやっていますが、なかなか大変で。個別案件を条件に合わせて、適切に判断できる人材を育てていかないといけないということがあるんです。それも本当に重大な問題だと思っています。</p> <p>そうするためには、取りあえず緊急にエリアでざっくり掛けていて、徐々にその中で経験知でできたものをルール化していったり、あるいは人材育成をしながら人を育てていくというふうにステップを踏んでいかないと、最終的に個別にできるようになれば。全体のマクロなことを立てながら個別にやればいいんですけど、現時点で急にそれをやってしまうと。</p> <p>景観づくり協議会なんかそうなんです。実際に景観づくり協議会をつくってやっていると、案件がばっと来るんです。そうすると案件処理に追われてしまって、それに対応できる人材が地元の中にいないわけです。それは大変な労力とあれになるので、一方でやっぱり、そういうことが判断できる人育てとか、あるいは過去の手法とか蓄積ですね。先ほどのルールのつくり方とか。</p> <p>そういうものを少しずつ蓄積していかないと、現実問題としてはなかなかいかないので、その辺のプロセスの問題ですね。長期的にはそういうことを目的にしても、現時点の継続性という問題もあるから。</p>
<p>門内委員長</p>	<p>「(3) デザイン規制の進化の方向性」について、事務局の方、よろしくお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>(資料8「デザイン規制の進化の方向性」について説明)</p>
<p>門内委員長</p>	<p>先ほどの高さ規制の話とデザイン規制の話を見ると、法制度はすごいデザイナーだなというのが分かります。10年の歳月の中で風景を決定的に変えていく力がある。建築家よりもずっと強力な力があるということが見事に分かる。よく探してこられましたねというぐらい。</p> <p>そのときは効かないなと思っていても、あるいは配慮が足りなかったところが見事に配慮が足りないというかたちで見せてくれるという、そういう意味ではどういいう制度を今後つくるかという以前に、ある種のすごい驚きと、感動といったら変だけど、すごい驚きを覚えますね。レジストレーターという、法制度はデザイナーだといいますけど、本当に制度設計というのは大事なことなんだと、ち</p>

宗田委員	<p>よっと感想を最初に述べさせていただきましたが。</p> <p>時間がありますけれども、3番目のことについては、先ほどの施策について議論していただきたいことということで、デザインの創造性を引き出すための新たな仕組みについて、第3のルートとおっしゃっていましたが。</p> <p>それと、美観地区等の規制や運用の改善についてという辺りで事例を示していただきましたけれども、残された時間があまりないんですが、少し議論できたらと思います。何かご意見、ご質問はございますか。</p> <p>いま門内先生がおっしゃったとおりで、最後の事例なんていうのは、私がイタリアに留学しているとき、ミラノの側壁のデザイン問題の条例化をしているところで。こんなレベルの議論が日本で起こるのはいつだろうと思いましたけど、ついに京都でこういう議論が始まって、すごいところまで進化したなと思って感動していますけれども。</p> <p>第3のルートに関して、いろいろ工夫していけばいいんですけど、今日の議論の流れとしては、せっかくこういう許可制度とかを積み上げてきて、いい方向で進んでいるので、これを緩和することがないように丁寧に見ていくべきだと。</p> <p>先ほど門内先生のまとめにもあったんですが、確かに優秀な建築家のご指導もいるし、地域の皆さんの中に、そういう人材を育てるということも大事だと思うんですが、ここは一步も引かずに、このまま事例を積み上げていくべきだと思います。</p> <p>景観審査会でも美観風致審議会でも、いままで丁寧に審査した実績がありますから、それから検証した事例もあるわけだから、その事例をちゃんと積み重ねていけば、民間事業者の方に、いままでこういう積み重ねがあるので、こういうやり方だということを、もう12年ですか。やっていますので、その実績を見ていく中で勉強していただけたらと思うんです。</p> <p>そのときに言っておきたいのは、地域景観づくり協議会とかもありまして、そこでもいろいろな方たちの関心も見ているんですが、そもそも建築行政というのは建てる方と行政の間で決まって、周りの市民は蚊帳の外に置かれていたわけです。</p> <p>ほとんど知らない間に京都市が許可をしてしまったというのは言い過ぎだと思いますけど、法律に基づいて許可をして、その建物が許されてしまった。市民が、隣の住民が気付いたときには、もう遅かったという状況がずっと続いていたわけです。</p> <p>それを公の席で、傍聴者の前で裁く。新聞もちゃんと丁寧に報道してくれるということをして、市民がそこで関与したうえで景観ができていくという仕組みになってきているわけです。この仕組みをちゃんと大事にするということをしないと、せっかく京都市が長年の努力で勝ち得た市民の信頼というものが崩れてしまうことになる。</p>
------	---

<p>長坂委員</p>	<p>そういった意味で、この第3のルートというのはいいんですけど、市民の信頼を確保する仕組みを壊さないようにしないと、一人一人の市民の善意を引き出すことできれいな景観が出てくるわけですから、いい事例が作り出されるわけですから、その辺の共通理解を持っていないといけないと思います。</p> <p>一歩も引かずというところがちょっと気にはなったんですけど、僕は一歩引いてもいいと思っているんですけど。ただ、その本文を書き換えるのか、緩和規定をプラスするかたちでやるのかというのは、今日ご提案いただいたのでとてもいいなと思ったのは、例えば両側町の問題。道の右左で全然違うと。</p> <p>もちろんこれは右左違っていいんだという方針もあるのかもしれないですけども、むしろ一般市民の人の方が、こんなに違ったらおかしいよねと多くの人が思っていると思うんです。</p> <p>これに関して、例えばこういう事例も一歩も引かないのではなくて、どうするかというのはもちろん議論したうえで、一皮も二重も書き直すのか。</p>
<p>宗田委員</p>	<p>そこまで言っているわけではない。</p>
<p>長坂委員</p>	<p>それはいいわけですね。そういう意味では、これなんかまさにいい提案をしていただいて、こういうふうな、急いで決めたことによる、いろいろな不都合が出ているのではないかと思う部分は、そうではなくて、本来これはあったんだというのかどうかというのを、見直していくという意味ではいいと思います。そうすべきだと思っています。</p>
<p>川崎委員</p>	<p>3番目の問題意識の件なんていうのは、前から鴨川の方の議論でも、なぜこんなにビルが汚いのかという、昔から言われていたことなんですけど、景観政策のルールでカバーできなかったところなんだというのをあらためて、この重みというのを非常に考えました。</p> <p>ルールの抜けているところをしっかりと埋めていかないといけない。これはある種、眺望景観の延長だと思えます。眺望景観としての、ここから鴨川や、いろいろな公共空間から見たときに、ビルがおかしい。</p> <p>先ほどの前者の例でいくと、道路景観とは何か。京都の歴史の中で両側町の通り景観というのは、なぜ京都を代表する景観なのかという認識を持てば、通り景観はバランスがあって当たり前である。</p> <p>そういうこともどんどんルールにプラスアルファして成長させていかないと、うまくいきませんし、路地という問題はこの政策の議論とは関係なくなるんですけども、観光公害と言われているものが、一つ大きな問題点があって、商店街とか錦とか、あの辺が変わってきている。</p> <p>これは商店街組合で市の管理がなかなか行き届かないところなので、言っても</p>

<p>門内委員長</p>	<p>しようがないんですけど、京都の風情とかそういうものがどんどん壊されていつている可能性がある。そういうところも問題意識としては、なかなか具体的にどうしたらいいのかというのは難しいんですけども、持っておいた方がいいのかなというふうに思っています。</p> <p>いま、ちょっと思い出したんだけど、京都大学のときに私の研究室で、航空会社から3次元のデータを全部買ってきて、四条烏丸とかいろいろな場所から、どの壁面が見えるかというのを、全部地図上に描き出せるソフトを開発したんです。</p> <p>そうすると、ヨーロッパの町だったら、街路に関して面が形成されて、面が見えていて向こうが見えないんだけど、もういま高さがこんなになっているものだから、至るところが見えるということが見事に出てくるんです。</p> <p>だから、もう一つのやり方としては、街路景観の美というのは建築の美ではなくて、こういった一つの面をつくっているわけです。そういう面をどうやって形成していくのかということを少し考えないといけないなということ、この事例を見ているとすごく強く感じました。</p>
<p>辻本委員</p>	<p>京都の土地の価格がこんなに上がったのは、高さを低くしたからなのです。高さを低くしてマンションを売ったかったら1室の値段を上げるしかないということになるので、それはそれでよかったと思うのです。でも、値段が上がりすぎて普通の人が住めなくなっているということがあって、そこは問題です</p> <p>例えばいまのデザインの創造性に関して言うならば、一つ私が危惧していることがあります。先ほど丹波橋や山科の第一種低層住居専用地域の話が出たのですが、山科のJRより北側であるとか、丹波橋の京阪よりも東側というのは丘陵地になっていて、良好な住環境を形成しており、区画の大きな高級住宅地であったのですが、その辺の人たちがそれを売って、町中の交通利便性のよい地域に住みたいという動きを見せています。</p> <p>そうすると、御所の周辺などの容積率200%の地域であれば、一画地を60平米ぐらいに区切って、60平米に3階建てを建てて1億円で売るので。これに関して言うと、あまり小さな区画に割ることは景観の悪化につながりかねない。100平米の最低敷地というのがあってもいいのではないかと思います。</p> <p>もう一つ、先ほどチロルの山荘みたいな、小さいお屋根の建物がありましたけれども、ああいうものというのは例えば建築確認申請を出すときに、建ぺい容積の床を出すときにバッファというのか、立面図とか、そういうものを出してもらうことはできないんですか。</p>
<p>門内委員長</p>	<p>出ているんです。</p>
<p>辻本委員</p>	<p>出ているんですか。そこで指導するというか、抑制するとかはされないんです</p>

事務局	<p>か。</p> <p>むしろ指導した結果がこうなっているんです。その極にあるのが基準とその高さの関係です。</p>
宗田委員	<p>ルールどおりなんです。ルールがつくった既成事実。</p>
中嶋委員	<p>資料8の、デザイン規制の進化の方向性。②番、③番は問題点として浮かび上がってくるので、どうしたら解決するかというのは、ある程度見えているのではないかなと思いますので、これはすぐ検討に入れる事項なのではないかと思っています。</p> <p>難しいのは①番の、どうやったら創造性が引き出せるかということですが、第3のルートが検討できないかということなんですが、ここの考え方にあるような、趣旨そのものに整合しているかどうかを判断するということが、本当にできるのかということが一番大きな問題で。</p> <p>むしろ、現行の運用制度の中で一般基準は変えないとして、時間的、労力的にハードルの高いものを、認定の審査自体を甘くするのではなくて、手続き上とかそういうもので、もう少しハードルを低くして、なるべくこっちに誘導するような基準の中でつくるのではなくて、積極的にこっちを運用できますよというようなことを、声を掛けていただくような認定のあり方というのが、もっとないのかと思いました。</p> <p>もう一つは、特例認定を取ったもので、いい建物がそんなにないのではないか。言いたいのは、いい事例がたくさん出てきたら、特例認定を取ったら建てることのできるんだという意識を、設計者やデベロッパーにちゃんと知ってもらうための事例を、いっぱいつくっていかないとイケなくて。</p> <p>そのためにはいい事例をできるだけたくさん蓄積するような努力というものを、していっちゃったとは思いますが、これはというものがあれば、もうちょっと頑張ってみませんかとか、そういう事例をぜひ積み重ねていただきたいと思います。</p>
長坂委員	<p>いいことをした人に特典を与えるという言い方をしましたけど、いまの側面のマンションが隣の低層のところが見えてしまっているということを避けるために、新たに規制を掛けると何が起きるかという、自分が設計者の立場でいいますと、要するにマンションの設計は一番コストバランスが厳しいわけです。レンタル費だけから利回り計算まで、毎回案を出さないといけなかったりします。</p> <p>だからこそ、正面だけ守っておけば側面はとにかく安くしようと。いま中嶋さんが言われたことに対する意見でいいますと、側面のレベルがひどいことは、多くの設計者やオーナーも分かっています。</p>

<p>中嶋委員</p>	<p>分かっているけど、経済原則を乗り越えられないからあなっているわけです。つまり、目標値をそんなに一生懸命言わなくても、みんな本当は分かっているわけです。でも、お金には換えられないということになっている。</p> <p>だから、本当は規制は掛かっていないけど、もしやったら何か許してあげるといふプラスのことを言わない限りは、もっと頑張ると言われても頑張りません。お金のことは乗り越えられないから。頑張ったら、とにかくちょっとでもいいからオーナーが得するような仕組みにならないかなと、切に思いながら聞いていました。</p> <p>でも、みんながやれば、そもそもやらないといけなくなる。</p>
<p>辻本委員</p>	<p>マーケットに任せるといふ方法もあると思うのです。先ほどのデベロッパーのコスト計算の話もそうですが、再販するときの値段ということもあるでしょう。。</p> <p>例えば一昔前、完了検査のあるビルが新聞広告に載りますよね。完了検査がないのがあまりに多いから。完了検査があるだけで値段は高いんです。</p> <p>いまは京町家カルテがありますという京町家は高いですね。だから、こういうのに景観プラス星二つ、三つありますとかいう認証を、例えば京都市がすれば、それで高く売れるなら、そういうのをつくるということもあるのではないですか。</p>
<p>門内委員長</p>	<p>そういうので思い出したのは、フランスでポンピドゥーセンターにデザインセンターがあって、スターレーティングシステムというのをちゃんと入れて、料理でいえば三つ星とか。ああいうので本当にいいデザインを、ちゃんとマーケティングを与えてあげて、デザインレベルを上げていくというのはあるんです。だから、褒めるということも、ある意味いいんですね。</p>
<p>宗田委員</p>	<p>新しい価値基準を入れてあげさえすれば、経済原理は割と簡単に変わるんです。経済合理性といいながらも、経済の簡単な論理に縛られているというのがまずいんです。それを変えていかないと。マンションストックなんて、まさにその原理をつくっていかないといけないんです。</p>
<p>大島委員</p>	<p>経済原理の点でいいますと、管理のいいマンションに星を付けて、管理がいいマンション、つまり星がたくさんあるマンションは高値で流通するようにしようというふうなことを頑張っているのですが、10年やっているけどブレイクしない経験から、よいものを経済原理で流通させるという困難さを痛感しています。</p> <p>特例許可のところに戻らせていただきたいと思うんですけども、第1回委員会のときにも言いましたけれども、片岡安さんが洋館を移築するとき事務方で応援していたのですが、あれは景観もあつたし高度地区も掛かつたし、風致も掛かつたし、三重苦の中で許可を得るのに足かけ2年ぐらいかかりました。時間もか</p>

	<p>かりましたが、つまりそれはコストがかかることも意味します。</p> <p>このケースはオーナーさんが、歴史的や文化的なものに理解があり、なんとかその建築を移築したいという強い思いがあったことで実現しました。景観というよりかは文化的なものを残していくという思いが強く相当な費用を負担しながらも実現できたのです。</p> <p>いい善意を引き出そうとしても、結局時間とお金がかかるというハードルがありうまくいかないということがあるので、その辺りのインセンティブのところについてどうするのかというのは、課題かなと思います。</p> <p>三つの審議会を経たのですが、それぞれで結構ちぐはぐなところがあったんです。文化的なものだからきちっと、もともとのものを再生するように、ファサードとかもしっかり復元しましょうというかたちでやっていたんですが、風致の段階では外から建物が見えなく見えないように緑で隠せ、とか。「いい建物だから残す」のか「従前の景観から変えないようになるべく見えないようにせよ」など、許可のそれぞれの段階で振り回された感があります。一貫したところでストレートにやっていくということも大事なのかなと思いました。</p>
門内委員長	<p>患者さんがいろいろな診療科に行って、いろいろな診療を受けているようなものですね。私は優良デザインでそれに関与したんです。プラスに評価したと思いますけれども。</p>
谷川委員	<p>今日の話はいろいろな場所ごとに、それぞれの詳しい事例、課題点みたいなものを見せていただきました。特に思ったのが孤立している部分、孤立している部分とか、エリア同士のつながり、境界部分のつながりがなくなっているところを、どういうふうに考えていけばいいかなと。</p> <p>そういう、もともとエリアをつくるということ自体は、境界を引くということなので、そのエリア同士が関係性を持っていないと駄目だと思うんですけど、その関係性をつなげていくものとしては、そういった緑の視覚的なつながりとか、色のつながりで、もう少し見え方を、つながりを持たせることはできるのかなと思いました。</p>
和泉委員	<p>今日の委員会で高さ規制とデザイン規制について、御池通のハンバーガー屋さんが、地下に1階下がっているのが高さ規制の影響だということを知らなかったもので、そうだったんだと。衝撃でした。</p>
門内委員長	<p>行って、そこで食べたことがあるんですか。</p>
和泉委員	<p>いえ、前を通っただけで、下がっているなと思いながら見ていました。デザイン規制とか高さ規制とか、分かっているつもりなのですが、知らないことが多い</p>

	<p>なと思って。そういったこともあり、今回こういうふうには画像付きの資料を出してもらったのはすごく分かりやすくありがたいなと思いました。</p> <p>それと、先ほども議論でおっしゃっていたんですけど、建物で良い事例というのがないなと思って。京都の景観について、これが駄目、あれはちょっと駄目というのはあるけど、逆にこういう建物は良い、というのは注目されにくいのかな、と思いました。今後はそういう、良い事例みたいなものを評価するというか、位置付けていくかみたいなことが重要になっていくのかなと思いました。</p> <p>ありがとうございます。いずれにしても、先ほど資料のところで、羈束性の高い一般基準の運用の極と、一方でハードルの高い特例認定という二極分解しているわけで、実際いい事例というものがなかなか、特に特例認定に持っていくのは時間がかかってしまうのでみんな下げてしまうんです。</p> <p>まだ実現していないけどたぶんいい事例が、この間の住宅辺りでもちょっと出てくるとは思うんですけど、優良デザインなんかは、それを多少でも緩和したらということをやっているんですけど、もう少し第3というか、両極をつなぐようなかたちで、京都でチャレンジをしてもらえそうな状況をつくるということは大事で。</p> <p>それを別に評価をすればいいわけで、その第3のルートのつくり方はいろいろなやり方があると思うし、優良ではない相談会もそうだけど、イギリスのケーブルとか、いろいろなシステムのつくり方があるので、その辺りも諸外国の例も見ながら、あるいは他の自治体とか、いろいろなところで制度設計をいろいろやっていると思うので、その辺りをちょっと参考にしながら制度設計をしていくということが大事なのかなと思います。</p> <p>いろいろ議論はあると思いますが、予定の時間が過ぎてしまいました。そろそろここで今日の段階では審議を終わりたいと思います。ご協力、どうもありがとうございました。事務局に議事進行をお返し致します。</p>
門内委員長	<p>ありがとうございます。委員長の進行をありがとうございました。また委員の皆さま、3時間を超える夜の遅い時間の会議、誠にありがとうございます。</p> <p>次回の委員会は来月に予定をしております、またあらためて日時をご案内させていただきますが、当初のお示ししたスケジュールでは、次回の第4回の委員会のあとに、この委員会の答申の骨子案の市民意見募集とかも予定しておりましたので、また盛りだくさんの内容になるかと思っておりますけれども、よろしくお願い致します。</p> <p>以上をもちまして、本日の委員会を終了させていただきます。本日は長時間にわたるご審議、誠にありがとうございました。</p>
事務局	<p>委員長、議事の進行をありがとうございました。また委員の皆さま、3時間を超える夜の遅い時間の会議、誠にありがとうございます。</p> <p>次回の委員会は来月に予定をしております、またあらためて日時をご案内させていただきますが、当初のお示ししたスケジュールでは、次回の第4回の委員会のあとに、この委員会の答申の骨子案の市民意見募集とかも予定しておりましたので、また盛りだくさんの内容になるかと思っておりますけれども、よろしくお願い致します。</p> <p>以上をもちまして、本日の委員会を終了させていただきます。本日は長時間にわたるご審議、誠にありがとうございました。</p>
門内委員長	<p>どうもありがとうございました。</p>

		以上
--	--	----