

「新景観政策の更なる進化検討委員会」第1回委員会の論点整理

＜エリアに関する論点＞

- ・ 京都の景観を大きく考えれば、まちの骨格は風致にある。景観の骨格をしっかりと理解する必要がある、その原理は社会情勢が変わっても変わるべきものではない。
- ・ 人の活力やコミュニティがしっかりしていないと景観は廃れていく。都市全体を見て、新たな拠点やエリアを色塗りし、どういうふう to 京都をつくっていくかという都市ビジョンを真剣に議論しておかないと、どんどん縮退し、地域力や都市力が落ちていく。
- ・ 東京や他都市で成功しているからといって、京都でやる必要はないものもある。京都のまちの大きさは特殊なスケールで、その中に人口の10分の1の学生がいて、歴史がいろいろ積み込まれている。何を強みとして生き残るか。
- ・ 都心の再生に成功した都市、都心において景観政策を行った都市が創造都市として生き永らえ、持続可能だったのではないか。
- ・ 京都の中心部でも元学区レベルでは、人口の増減には大きな差がある。一度に大きいレベルで見るのではなく、小さな、地域に根差したレベルで景観を見ても良いのではないか。
- ・ 各地域で何を大切に、何を守っていくかを日常的に議論していくことが重要。

＜施策に関する論点＞

- ・ 景観政策を規制法から創造法へ転換していくことができないか。表面の美顔術ではなく、都市そのものを健康に成長させていく都市づくりの中での、景観づくりの展開。
- ・ 個々の開発に対して、どれだけ専門家を交えた議論がなされているのかが重要。そうした議論のレベルアップの中に「創造」が生まれていくのではないか。
- ・ まちづくりを取り巻く環境が大きく変化する中で、誰が創造していくのか、創造していく動機やインセンティブのプランニングが重要。
- ・ 今は単体に対する規制だが、隣や向かいの敷地、まちの文脈との関係性が重要。そうした関係性をルールにできないか。
- ・ 美観形成地区などの周りに合わせるものがない場所であっても、将来そのまちがどうなるかを考えて、文脈をつくっていてももらわないといけない。
- ・ どの場所も歴史とつながっている。今は見えていなくても、守るべきものを見つけて、変換していくプロセスが重要。
- ・ 新しいルールをつくり方をデザインすることが必要。全部をコントロールするのではなく、まちに住んでいる人や産業を営む人たちの感性や習慣の力を大事にしながら要所をコントロールする「ハーネシング」という手法が、景観政策にも参考になるのでは。
- ・ これから新しい風景をつくっていくときは、市民の合意形成のプロセスそのものが景観をつくっていく。「合意できる景観」をつくっていくことが一つの目的になるのでは。
- ・ 新景観政策を評価しつつ、これからは京都市が抱える問題を景観政策という手法を使っていかに誘導するかということになるのだろう。

「新景観政策の更なる進化検討委員会」第2回委員会の論点整理

＜エリアに関する論点＞

- ・ 景観が残っている地域の希少性は今後上がり、それらを壊してマンションを建てることは良くない。一方で、景観よりも利便性を優先する人が多数いることも事実で、通勤利便の高いマンションはそういったニーズに応えている。一本の方針で進めるのではなく、地域に合わせて細かく戦略を立てられれば良い。
- ・ 学生人材の豊富さと質の高さ、海外エンジニアにとっての京都の知名度や魅力といった点が、企業にとって京都に拠点を設置する魅力だが、オフィスが少ない。
- ・ 京都のオフィスはワンフロアの面積が少ない。大規模オフィスをもってくる戦略や、「成長するオフィス」の概念をまちにも広げていくことが重要。
- ・ 京都は職住共存のまちで、働くところと住むところが一緒にあったことが京都の力だった。今でも都心部のまちづくりの現場は、職住共存の方が支えている。
- ・ 南部などの創造を進めるには、にぎわいの拠点が必要であり、さらに拠点だけでなく、そこに伸びた道の軸のようなものが重要。
- ・ 例えば山科は駅の交通利便が良いが滞留数が少ない。駅周辺はまとまっているが、南側に大きな刑務所があることで都市として一体のイメージを形成できていない。
- ・ 「新しいものが混ざっている京都」、「新しいものが併存している京都」というような、京都のイメージの中に新しいものをうまく組み込む必要がある。一番新しい部分が多いエリアは南部だが、中心部においても古いものを守るだけでなく、新しいものが適切なスケールで混ざっていくようにつくっていくことが重要。

＜施策に関する論点＞

- ・ まちの魅力を「つくること」と、まちの魅力が「伝わること」とは別の問題。「住みたいまち」にするには、情報発信も含めた戦略的なプロデュースも重要。
- ・ 駅前にどういう商業が集まるかも、自然発生的に任せるよりは、少し選別的にプロデュースしないと動かないところもある。PR戦略も含め、まちづくりのプロジェクトと景観政策を一体的に考えていくべき。
- ・ 「いつまで住んでくれるか」という時間軸も重要。一過性でなく、継続的にまちの魅力をどう保つかも意識すべき。
- ・ マンションを購入するファミリー層の6割は共働きで、子育ては共働きが前提となっており、それに対する施策や地の利のある物件が売れやすい傾向にある。幅広い層の視点から、暮らしやすさや緑の多さなどを含めた景観を考えることも重要。
- ・ 世界的には、クリエイティブな人材が集まるまちに企業が寄ってくるというのは一つのセオリー。多様性があり、寛容性・包摂性があるまちがクリエイティブ層に選ばれる。
- ・ これからの働き方、暮らし方に文化的要素をどう埋め込んで、どういう文脈で理解し、まちづくりをしていくかが非常に重要。
- ・ 「規制法から創造法へ」と言ったときに、公開空地のような地域にとって「良いこと」をすればメリットをあげるシステムが重要。現在定義されている「良いこと」のメニューが少なすぎるのではないか。
- ・ 現在も特例制度はあるが、手続に時間がかかることが大きなバリアとなっている。良いものであれば手続時間を加速させる方策も検討する必要がある。

「新景観政策の更なる進化検討委員会」第3回委員会の論点整理

<エリアについて>

○ エリアごとのビジョンや方針について

- ・ エリアごとに拠点として魅力のある施設を整備したり，地域の方向性を明確にしたビジョンを示し，それに対応した景観政策を検討すべき。
- ・ 各拠点エリアの方針案は，京都市基本計画や各区の基本計画との整合が重要。これらの計画は市民が参加した上での議論の蓄積がある。それぞれの地域において主体的なプレイヤーが共通認識を持つことが重要。
- ・ 「創造」については，各地域のエリアマネジメント団体の活動との連動や，地域景観づくり協議会の動きとの整合も考えるべき。

○ 「保全・再生・創造」について

- ・ 各エリアを考える場合，「保全」・「再生」・「創造」という短い言葉ではなく，その言葉の意味や細かなニュアンスをしっかりと文章で記載すべき。
- ・ 各エリアが「保全」・「再生」・「創造」に区分されるのではなく，エリアの中で，「保全・再生・創造」が一体となって進んでいくのではないか。
- ・ 都市計画は階層構造となっており，市域全体の「保全・再生・創造」という概念から緩やかにエリア間の関係性をたどるマクロな視点と，あるエリアを定めてそのエリアでの「保全・再生・創造」を検討するミクロな視点がある。
- ・ 「創造」を誘導するためには，ある程度の行政の裁量制が重要ではないか。
- ・ 例えば出町柳駅周辺は，建物のボリュームに関しては現行の状況を「保全」すべきだが，より良いデザインの建物へ更新していく必要がある。そうした地域の実情に合わせた対応が必要である。

○ 規制・誘導のあり方について

- ・ 現在の京都は新たなオフィスが供給されず，立地したい企業が大阪に流れている傾向がある。KRPなどの都心周辺ではオフィスの供給が必要と考えられる。
- ・ ビジョンを描いていても，地主がホテルをしたいときにそれをオフィスに変える強制力はない。ビジョンを実行するためには，何らかのインセンティブを与えるなど，誘導するための政策の導入が必要。
- ・ 例えば丹波口駅周辺のリサーチパークでは，小さな緑を視覚的につないでいく工夫がなされているようだ。そういったものを，沿道のデザインに広げて行けるのではないか。
- ・ 京都の市街地を考えると，緑の流れや水の流れはすごく重要。太秦天神川駅周辺では，右京区役所の屋上緑化や，山ノ内浄水場跡地に整備された京都学園大学も建物をセットバックし沿道の緑をかなり増やしている。
- ・ 駅をベースに拠点を選んでいるが，大学などを拠点と捉え，エリアを選ぶケースもありうる。「学術文化・交流・創造ゾーン」との関係性をどう考えるか。大学と都市の関係は重要。
- ・ 建物の高さやボリュームの話になりがちだが，歩いて楽しかったり，気持ち良かったりする魅力的な滞在空間をたくさん，あるいは連続的につくっていくことも

重要。緑のつながりや建築のデザイン、すてきなお店があることなどを誘導して、楽しいまちなみを創っていけないか。

＜施策について＞

○ 高さ規制の進化の方向性について

- ・ 御池通沿道のマンション1階の階高が低い店舗は、良質なストック形成の観点からも重要な問題である。将来管理組合の負担になることが懸念される。
- ・ 御池通沿道では、個々に応じてしっかりとぎわいを創出してくれるなら、3.1mをベースに3メートルないし5メートルぐらいの範囲で調整幅を設けて対応していくべきでは。それで、守るべきまちなみ等が失われるわけではない。
- ・ 例えば、階数の上限を規制して、高さはある程度の幅を認めようという手法もある。
- ・ 高さのルールを単純にしなければ、設計者の工夫により軒線は揃っているけど容積を増やす可能性はいろいろあり得る。
- ・ プラスαが何で、それに対してどのようなインセンティブがあるのかというメニューの設計が重要。これまでの制度を変えるのではなく、新しいアイデアの上乗せが必要である。高さを安易に緩和してはいけないし、高さ以外のインセンティブもあるのではないか。
- ・ 「特例許可」という名称は厳しいイメージで事業者の腰が引けるので、言い方を変えても良いのでは。これまで市では誘導の実績も多く、配慮すべき視点は蓄積されている。そこから、アイデアを探ってはどうか。
- ・ 敷地の規模に関係なくエリアの中で一律に同様のルールがかかっているゾーニングのシステムに問題があり、それを解決する方法として、特例制度を活用すべき。
- ・ 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くことも重要。

○ デザイン規制の進化の方向性について

- ・ これまでの景観誘導が機能していることも再評価すべき。デザイン規制の進化の第3のルートについては、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いけない。
- ・ 一般的に、事業者は特例認定には時間がかかるため、避ける傾向にある。京都でチャレンジをしてもらえるような状況をつくるということは大切で、諸外国等の事例も参考にしながら、制度設計していくことが必要である。
- ・ 「通り景観」に配慮した美観地区の見直しは是非ともやるべき。
- ・ 道路等に面していないがマンションの側面が隣の低層のところから見えるという問題は、多くの設計者やオーナーも分かっているが、経済原則を乗り越えられないことが背景にある。新たな規制をかけるのが必ずしも有効なのか、側面も頑張ったオーナーに何らかの特典があるような仕組みが検討できないか。
- ・ マーケットに任せるという方法もある。例えば京都市が景観で星を二つ、三つと認証し、その結果高く売れば、規制でない誘導手法もあるのではないか。
- ・ 一つの建築であっても、複数の審議会で審査を受ける場合、それぞれの審議会がちぐはぐな指摘があり、設計者が多大な労力を費やすことがある。一貫した体制でストレートに各審議会の審査等を進めていくことも大切ではないか。