

京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会

第5回審議会資料

第4回審議会における主な論点

平成13年10月24日

第 4 回審議会における主な論点

1 都心のまちなみに関して

まちなみのあり方

- ・ 100 年後を想定したビジョンが必要。(鶴飼委員)
- ・ かつて存在していた細かい単位の環境管理の仕組みを整えるべき。(増井委員)
- ・ 祭礼時の利用と演出を考えたまちなみをつくるべき。(増井委員)

ローカルな建築基準法

- ・ セットバックしないで奥に空地を持つという構造に誘導できないか。(小浦委員)
- ・ 共同住宅の容積率不算入制度について見直しができないか。(西嶋委員)
- ・ 道路斜線のセットバックによる緩和を見直すべき。京都のまちなみの基本構造に合わない。(鶴飼委員)
- ・ 駐車場のデザインにも配慮すべき。(鶴飼委員)
- ・ 木造家屋の増改築にあたっての法規制が問題。(栗山委員)
- ・ 新築改築にあたっては、隣の建物を図面化する具体的なプロセスを義務付けてはどうか。(増井委員)
- ・ 事前協議の段階で地域の意見が伝えられるシステムを構築すべき。(栗山委員)

資産価値

- ・ ダウンゾーニング(指定容積率の切下げ) は地価に影響を与える。(吉村委員)
- ・ 景観の向上が地価にプラスに働くことも考えられるが、容積率を下げた分を補うのは困難である。(吉村委員)
- ・ 容積率を下げた資産価値をわかりやすく下げると、土地を担保にしている事業主にダメージが生じることになりかねない。(若林委員)
- ・ 既存不適格の問題を無視した議論はできない。(吉村委員)

施策化に向けて

- ・ 100 年の大計なり、短期的な政策をつくるにしても、職住共存地区の目標像を整理する必要がある。(青山座長)
- ・ これまでの文化財、景観行政の取組に加えて、第 3 第 4 の方法として都市計画的な手法について検討するのが審議会の使命である。(宗田委員)
- ・ 短期的凍結のルールと長期的コントロールという二段構えで、時間を稼ぐ短期的対応も必要。(小浦委員、栗山委員)

2 都心居住に関して

都心居住の考え方

- ・ 町家に住んでいる人が住み続けられるようにすることが必要。(小浦委員)
- ・ 流動を維持しながら、そこに生き続ける人達が折り合うためのプログラムが地域として必要。(小浦委員)

町家

- ・ 町家の保全再生に対する補助の充実など、経済的な支援策が必要。(西嶋、櫻田、鵜飼委員)
- ・ 木造建築物の維持修繕について公的な相談窓口が必要。(鵜飼委員)
- ・ 町家改造店舗のような町家の生き続け方もある。(小浦委員)
- ・ 町家の保存については、中高層の中に一つでもいいので、自分たちのデザインの定点(手掛かり)となるものを残すという考え方があってもいい。(増井委員)
- ・ 町家が空き家になるケースに対応できるようにすべき。(櫻田委員)

マンション

- ・ 定期借地権付マンション等、高さや容積率を抑えてもコスト的に成り立つ分譲マンションの供給手法について検討すべき。(西嶋委員)
- ・ 地域住民と新たなマンション住民との調和を図るための公的な窓口が必要。(櫻田委員)
- ・ マンションのデザインについて、建築確認時に行政指導が必要。(櫻田委員)
- ・ 外部資本による売り逃げ型のマンションが最も大きな問題。(小浦委員)
- ・ 一階の用途(特に駐車場)も重要な問題。(栗山、浅井委員)

施策化に向けて

- ・ 助成などを行う場合には町家の定義付けが必要になる。(事務局)

3 その他

- ・ どのような都市環境を維持するかを都市計画として提示すべき。(小浦委員)
- ・ 長期的には、エネルギーの問題、ゴミの問題、失われる緑の問題など、環境問題を含んだ都市の問題として考えるべき。(栗山委員)
- ・ 職の活性化に向けた行政的な支援が必要。(鵜飼委員)