

市民シンポジウムの記録

京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会

第 7 回審議会資料

平成14年4月17日

「京都市都心部のまちなみ保全・再生に係るシンポジウム」

- 日時：平成 14 年 1 月 12 日(水) 午後 1 時 30 分～ 5 時
- 場所：京都私学会館 地階大ホール
- 出席者
 - 座長 青山 吉隆（京都大学大学院工学研究科教授）
 - 浅井 國勝（京都商工会議所議員）
 - 鵜飼 泉道（市民委員）
 - 岡村 周一（京都大学大学院法学研究科教授）
 - 栗山 裕子（(社)京都府建築士会常任理事）
 - 小浦 久子（大阪大学大学院工学研究科助教授）
 - 櫻田 佳正（市民委員）
 - 高田 光雄（京都大学大学院工学研究科助教授）
 - 西嶋 直和（市民委員）
 - 平田 陽子（京都光華女子大学短期大学部助教授）
 - 増井 正哉（奈良女子大学助教授）
 - 宗田 好史（京都府立大学助教授）
 - 吉村 彰彦（日本不動産研究所大阪支所長）
 - リム ボン（立命館大学助教授）
 - 若林 靖永（京都大学大学院経済学研究科助教授）

意見発表者

- 金城 一守（ゼロコーポレーション代表取締役）
- 川崎 榮一郎（紫織庵主宰、丸栄㈱社長）
- 木村 万平（中京区）
- 中村 長敬（中京区）
- 藤田 克好（中京区）
- 藤塚 吉浩（高知市）
- 森 博行（中京区）

以上 22 名（50 音順、敬称略）

■ シンポジウムでの主な意見

1 開会

(事務局から挨拶)

2 コーディネーターあいさつ

3 これまでの審議会における主な意見報告

4 意見発表者との意見交換

(木村さん)

- いったん 400%の商業地域を、近隣商業地域へ指定替えする。そして、容積率を 200%、高さを 20mへの規制を行う。ともかくそれによって、マンションラッシュを止める。その上で、住民と行政で、それぞれの地域の再生策を考えていく。その後、地域によっては、以前の用途地域、容積率、高さに戻すところがあっても良い。
- それから、現在建っている高い建物についての措置については、建て替えの際、例外的措置として、同規模のものを認める、というのも一つの方法かと思う。
- 職住共存ということに一番重点がかかると、歴史都市という視点が失われてくる可能性があると思う。
- 歴史都市としてのストックとして、何が一体存在するのか、見極める必要があると思う。町家だけでいいのかどうなのか、という問題がある。表高裏低というか、ああいう建築秩序などのことについても触れられてきたと思う。それから、山鉾町。これは一番古い歴史を持ったところである。それから、三条通界限。これはご承知の通り、近代建築なんか非常に光を放っているところ。
- 次に、都心部のマンション。「ウナギの寝床」といわれる低層高密の居住地に強引に建てられるからマイナスが出てくる。日照被害、プライバシーの侵害、緑と自然の消滅。地域の住民との共生が配慮されていない。マンション住民自体の共生についても、しにくい状況がある。本来これは無理な計画だから問題が出てくる。

(西嶋委員)

- まちなみを考えていくことは必要かと思うが、そこには高層マンションが建ち、住んでおられる方が増えて、昭和 40 年代の人口に戻ってきたわけだから、その喜びを我々は今感じている。また今後その方たちと、どう新しい時代に向けて意志疎通を図っていくか、ということを中心に考えていこうと思っている。

(木村さん)

- ともかく、マンションを建てる場合、地域と共存できるようなマンションを建てなければならない、ということが前提になると思う。決して、マンションに住んでいる人の悪口をいっているわけではない。今の状態を放置するな、といっている。

(森さん)

- 私は、現状から後ろ向きではなくて、前に向かった方向性というのを考えていきたいと思う。一番肝心な、今西嶋さんがおっしゃったことも同じだと思うが、町家を残すとか、あるいは京都らしさ、といわれる言葉が出るたびに、それは結局京都の外から来た人、あるいは外からのまなざしから京都を規定している構えというものを感じる。
- うっかりすると、経済活動を止めてしまえば、さびれた一地方都市化にどんどん向かっていくと思う。それから逆に、何でもいいからやってしまったらどうなるかという、結果的にはバラバラになってしまう。それについても、私は否定的でありたいと思う。その間の道を選びたいという立場である。
- 私自身の中にあるのは、これを考えるときに、3 つほど鍵があるのではないかなと思う。その一つは、職住が混在しているという意識。それから、都市として価値の高いものをつくっていききたい、ということ。それから、時代も考え、これから先を考えるときに、環境との関わりの問題。この3 点をキーに考えたいと思う。
- 今起きている、せっかく経済活動が前向きにきているところなのだから、これを前に向かって、いい方向に持っていく操作、ここが一番大事なのではないか。それを考えるときに、3 つの鍵からくるところであるが、提案としていいたいのは、一つは新しい職を取り込む。2 番目は、「設備ガイドライン」。3 番目に、「意匠ガイドライン」。これを行行政から一律にかけられるとは思わないが、例えばマンションを建てる時に、今セットバックで2 , 3 m 下がっていたりするが、そこの所に、書き割り風でもいいから、町家風な建物を強制的につけるように誘導する。エントランスは路地風につくっていくとか。そんな考えがあるのではないかなと思う。低層部には商業的なものを入れたい、中層部に専門職も含めてオフィスのように使えるようなところ、高層部に住居部分というふうな空間的な発想があるのではないかな。

(浅井委員)

- 全く同感である。まずまちなみありきではなく、市民の生活、そして経済活動が活性化することが一番重要であり、その結果として、行政の指導によってまちなみがうまく保たれるという順序で考えるべきである。

(中村さん)

- 都市計画の大目的というのは、まず市民の暮らしと命を守ることではないか。それなの

に、どうも観光客の呼び込みのことを気にしているのではないか。歴史と文化というのは、住民がつくってきたものであり、そういう本来に立ち返って議論を進めていただきたい。規制も、その中で初めて有効になるのだと思う。

- 都心商業地区の都市計画であるが、本来、「再生」であって「保存・保全」ではないはずである。再生ということは、そこに経済活動が起こらなければならないはず。そもそも 150 万人の住民がいて、商圈人口が 300 万の都心の再生と、景観の保全・町通りの保全ということとは、完全に矛盾することであり、ここの折り合いをつけるのが政策ではないか。その手法を現在議論しているのではないかと思う次第である。
- 町家は暮らしにくいから残らないのである。維持をするには大変なものである。住んでおられる方は、親が住んでいたから仕方ない、という消極的な意見で残っている部分があると思う。建築学、都市計画学というのは、往々にして生活者の視点を欠いているのではないか。なぜ都心の人口の空洞化が起きたのか。まず、そこを考えていただきたい。現在マンションが建つようになったのは、歓迎すべきことではないかと思う。
- 抜けているのは、都市防災の強化である。田の字地区のあんこのところで、木造住宅とか耐火性の乏しい住宅が密集していて、ここで大地震が来ればどうなるか。
- それから都心の住宅地の固定資産税の重さの問題である。商店街の公示地価と路線価は、ずっと右下がりに下がってきている。ところが、固定資産税の評価額だけは高止まりしている。
- 京都都心の固定資産税問題は、平屋・二階家の町家を守ってきた古くからの居住者・生活者の追い出しを志向する政策であり、坪庭や蔵が京都の町家の風情として欠かせない存在であると高評価するなら、それに用いられている土地を京都独自の評価法で所有者の税負担の軽減を図ってもいいのではないか。
- 不況に苦しむ中小企業への緊急支援策として、東京都は 20 日、中小企業の事業用地に対する固定資産税と都市計画税を新年度に限って 20%減免する方針を固めた。対象は 23 区内で今後、具体的な減免方法を定める。減免額は全体で 270 億円程度が見込まれている。
- 都によると、400 平方メートル以下の非住宅用地のうち 200 平方メートルまでを減免対象とする方針。店舗兼住宅用地の取り扱いなど詳しい減免方法は、今後検討する。
- 固定資産税、都市計画税は地価を基準に課税される税だが、地価と税負担の動きが連動していない。このため、23 区の商業地では 83 年を 100 とした場合の地価水準が 2000 年には 79 まで落ち込んでいるのに、税負担水準は 264 に上昇、全国平均を大幅に上回っているという。
- 都はこれまでも国に税制改正を求めてきた。しかし、抜本的な改正が行われてこなかったことから、23 区の税負担を全国並みに是正するため、独自の減免措置に踏み切ることにした。

- 審議会の議論の中で、ダウンゾーニングをしたら土地の値段が下がって大変だろう、というのは、もうここまで来たら一緒ではないか。これは極端だが、不動産屋さんに聞いてみても、市役所の裏の方だが、ほとんど住宅地と同じ値段らしい。
- 河原町御池ブロックの北半分は近隣商業地区であり、非常に落ち着いたところである。この南側がマンションラッシュというか、夷川通り以南御池以北はマンションと駐車場、それから空き地、使用されていない建物が多い。これは背景に、95 年実施の高さ制限の実質的緩和があるが、これが本当にいけないのか。斜線規制、これが問題だと思う。
- 大事なことは、新しい仕事の創成が大事なのであり、近隣依存型のサービス業が衰退していく中で、新しい産業が必要であるが、そのためには時間の猶予がないということである。ただ、地下鉄 2 本、私鉄 2 本が利用可能な地区で、こういうところが住宅地に終わるはずがない。

(栗山委員)

- 確かに防災という面は、建物の形状からいくと、大変危ない建物はあると思う。ただ、崩壊して人命を亡くすとか、そういったものを避ける方法というのは、いろいろなことでやっていけるのではないかと思う。
- みなさんが町の中に建つマンションに好んで住むのは、地下鉄とか利便性だけではなくて、京都の町というところの魅力に魅せられているためであり、今マンションで一番の売れ筋は京都の都心。なぜかというと、京都の持つ特性・魅力があってマンションが売れていくと思う。森さんや中村さんのご意見にもあったと思うが、そういうデメリットというか、いろいろなマイナス面をフォローしていく、それをプラマイゼロから、少しプラスに変えていく方策というのが、京都の町だからこそできていくのではないか。
- それを経済効率だけで考えていくのであれば、それは一地方都市としての発展のやり方ではないのかなと思っていて、ここでこういう審議会をすることもないのではないかと思う。

(若林委員)

- 先程、地価はどんどん下がって、もう営業には影響を与えないでしょう、と見ていいのか、ご意見をもう少し確認させていただきたい。

(中村さん)

- 民間の金融機関は土地担保では貸さない。企業の収益力で貸す。今土地担保で貸してくれるのは、保証協会と中小企業金融公庫だけだそう。そういうところは現在弱っているというか、むしろ借り手の方は先に使っているのだから、ここまで来たら一緒だろう。貸し放し一方だから、先程申したように空き地が増えるのであって、空き地になったところはみな、事業者とか個人が経済的に立ち行かなくなっている。そこ

を金融機関が不良債権処理で無理矢理追い出して、今だったら売れますから仕事やめてください、というのが実態のようである。

（若林委員）

- 今まさに切り替えの時期であって、今までは土地担保を重視して貸してきて、それが必ずしも回収できていない事業者も多い。そのあたりは過渡期にあるので、一概に、収益で貸すことになって担保は当てにしていらないから問題ではない、というふうになっているところもあれば、なっていないところもあるというのが実際ではないかと思う。

（森さん）

- 今のやりとりで思うのは、前提になっている担保価値が下がったこと云々が大きな問題か、というのに、実際住んでいる方から見れば、そんなことは大したことないよ、ということだと思う。むしろ、その裏にあるものとして、今お金を借りていて実際事業をやっている方で、未来に向かって事業の収益性が低いところというのは、都市の長いサイクルから見れば、経済なり事業者なり業態なりの更新が起って当たり前で、それが町の歴史であり活性化であると思う。そこを変に、ダウンゾーニングして担保価値が下がるから、今事業をやっている人が苦しくなって困られる、というのは、今起きていることではあるけれども、その発想自体がある種後ろ向きなところがあって、空いてしまった空き地がそこにある、そのまま残っている、それがもっと別の形で活用されることの方が、町として前向きなポイントがあるという意識は持ちたいな、と思う。

（藤塚さん）

- このままいけば高い建物ばかりになり、京都の町であることがわからないまちなみになってしまってよいのかと心配する。逆に、まちなみが多少変わったとしても、現在のようどこかに京都らしさが残っているであろうし、それで十分ではないか、という意見もあると思う。しかし現状では、このまちなみが残される保証はどこにもない。京都の都心に住まうことを享受できるのは、先人が残してくれたまちなみがそこにあればこそであり、そのまちなみを後世に伝えることが、京都の町中に住む者に求められているのだと思う。
- このままいけば、私たちの孫や曾孫が暮らす頃には、古き良き京都のまちなみが昔話となっていて、果たしてそれでよいのか。このごろサステナビリティ、日本語では持続可能性という言葉が注目されるようになったが、そこには世代間の公平性という意味が含まれている。こうした歴史的なまちなみを、どのようにすれば 50 年から 100 年先の世代に残すことができるのかを考えるのが、このシンポジウムに参加している私たちの役目だと思う。
- これまで京都のまちなみが守られてきたのは、隣近所の迷惑にならないように住もうと

する暗黙の相互理解を前提にしてきたからである。しかし、町家に住む人達にも高齢化が進んでくると代替わりすることになる。そのときに町家でなくなることが多い。

- マンションばかりの町になってしまったときはどうなるのか。今まちなみを守るために、ルールづくりが必要だと思う。資本の力による、従来の規模を大きく超えた再開発からまちなみを守る必要性を、多くの住民の方が感じておられる。今仮に、高さや容積率を現行より低く設定すれば、そうした問題が起こることは少なくなるが、これは住民の方も高さや容積を放棄することを意味する。そのように、高さや容積を放棄しようとすることは、将来の私たちの子孫に英断であったと評価されるだろうと、私は思う。
- 京都の町中では、町内会を中心とした地域活動が比較的健全に維持されているところが多いので、町内ごとにまちづくりの方針を立て、それに基づくルールづくりは不可能ではないだろうと思う。近頃、バブル期に町家が取り壊されたあとに高層マンションの建設が行われているが、これは低未利用地の有効活用や、都心への人口回帰という観点からは評価されると思う。ここで問題となるのは、その大きさや高さといった規模なのである。京都の伝統的な町家の多くは、隣同士に壁を接して建てられているが、その中に坪庭があることで、緑と共に日当たりや風通しの確保ができていた。しかし、そのような低層の町家の中に、高層の建築物が建てられると、居住環境を損なうことになり、それが主な原因となり、建築紛争が起こっている。
- マンション建設による事前協議に関わったことがあるが、多くの方が、まちなみのあり方を考えるこうした審議会や行政に、まちなみを整えるためのルールづくりの支援と、都心地域におけるまちなみ保全の大枠づくりをお願いしたいと考えている。
- 高層マンションの居住者に開発負担金を課し、それを資金にまちづくりに役立てるというご意見は、大変印象的で、実現の可能性という点では評価されるものだと思う。ただ、開発負担金の実現されると、高層のマンションはお金持ちだけが買えるものとなり、地域に住む庶民の手の届かない高嶺の花になってしまうことである。健全なコミュニティというのは、そこにいろいろな人が住んでおり、お互いに刺激を受けながら発展していくことだと思う。
- 将来にわたって、中低層の伝統的なまちなみを残し続けるには、中低層の伝統的なまちなみと調和するところまでダウンゾーニングを行い、新たな建物の形態に対する一定のガイドラインが必要だと思う。

(リム委員)

- まちなみ税の話があったが、それによってお金のあふ人しか住めなくなるのじゃないかという指摘であるが、私がイメージしているのは、3000 万円が 300 万円の税金をプラスして 3300 万円だったら無理しても買えるのではということだ。バブルの時のマンションと比べたら全然違う。
- 私がしたかった問題提起はそのくらいの付加価値が京都ブランドにあって当然でしょう、

というある種京都に対する問題提起でもある。

(小浦委員)

- 日本中の都市として生きてきたところが同じ問題を抱えている。同じ解決をすれば、きっと同じ競争をするだけである。であれば、京都というのはある種贅沢な悩みである。こういったまちなみの議論が出来る。町家という資源があるという話ができる。あるいは贅沢な競争のスタートラインににいるということが一つあると思う。それをどう使えるかはこれからのみなさんの生き方の問題であると私自身は思っている。
- 例えば、まちなみ税の話があったが、もし今一割くらいということであれば、一割減の品質のマンションが建つだけであると思う。それは実際芦屋で起こっていることであるのではっきりいえる。
- 木村さんや藤塚さんがおっしゃったのは、一見後ろ向きそうに聞こえるが、戦う資源としての京都の贅沢さをおっしゃっているように私には思える。

(森さん)

- 今の議論の前提にあるものとして、なぜ町家がイコール京都なのかというのが、私の疑問である。町家町家とおっしゃるが、京都の 1200 年くらいの歴史の中でのある種の形状であって、それは普遍的でも何でも無い。町家というものが形成された時は、おそらくその当時住んでいた人々にとっては、それが一番いいか、現代的であったものの中から作り出したものである。それなら今の構図を考えれば、集合化されるのであれば、あとからなるほどと思えるような、よりよい、京都的なものを今発想することが大事である。

(増井委員)

- 当然町家という建物自身は、一時期に建ったものかもしれないが、京都の価値の中に町家の存在というものが欠くことが出来ないというのは間違いない。未来のことを考えていく時にでも、町家を生かしながら将来に向けてやっていくというのは、将来のことを考えているスタンスには変わらない。京都のまちの中に町家が存在していることを抜きに将来は語れないし、今京都の一番大事な資産の一つだと思う。

(小浦委員)

- 失うことの意味というのは、すごく大きい。私は、芦屋に住んでいる。私たちは、震災で全てを失った。すると、次に建てられないのである。わからないから。だから、今共存している状態というのは、とりあえずこのような議論が出来るという幸せである。
- 次に建てるマンションが巨大なものでなくてもいいのではないかと、そんな住宅供給はいい、もっと共存できる生き方みたいなものを、そういう長期的な視点で選べるのではないかと。そのために、当面その合意に至るまで、しばらくやめようというのが木村さ

んの提案であると思う。

(藤田さん)

- 町家にはマイナスのイメージしか持っていなかった。また、正直なところそれだけの土地に町家を建てれば、私たち一般には買えないという現実的な問題もあって、こちらのマンションの方に住んだわけである。
- マンションの方に引っ越したというはがきを出すと、町の真ん中だねと、町家があっていいところに住んだね、と友人にそう言ってもらえる。そんなに周りから見えていいものであったのか、住んでよかったなという思いでいる。
- 住んだ経緯は、交通機関も、文化施設も、店舗もいろいろ揃っているからこそ、こちらに引っ越したというのが一番の思いであった。
- この都市というのは、居住をどんどん推進していただけたらというのが、一つの思いである。居住を推進することで人が集まるということは、ひいては商業施設も出てくる。そのためには、容積より日照と通風の問題があるのだと思う。用途地域等々で規制のある中で、日影規制が商業地域にはないというあたりが問題ではないか。町家以外でも居住を推進出来る、活性化させて行くという方向があるならば、人が住む以上は日照通風は欠かせない問題であろうと思う。
- やはり景観という面での道路のセットバックの斜線だとか高さ制限だとか容積率その他の問題はあろうかと思うが、その中で住んでしまうと、一番大きな問題としては日照通風があるのではないかと思う。
- 住んでいるものから見た中でいえば、ダウンゾーニングした中で、建て替えの問題、自分自身が住んで 30 年後、子供がそこで住むのか住まないかは別として、そのとき建て替えられないマンションになっていれば、そこに住んでいられない。だったらローンがもし終わっていれば、私だったら実家に戻ってしまうかな、ということであれば、まちの持続性というものがなくなってしまうのではないかと思われてならない。
- 出来るかどうか別として、間口の長い形でのマンションをつくる、それによってある程度の隣地との関係で空間がとれたり、共用部分の共用化ができたりして、何とか解決が図れないのかというふうな思いがある。

(浅井委員)

- マンションがたくさん建っていても、京都に永住しようと思ってマンションを買う人が多ければ、京都は魅力あるまちだという気がする。

(金城さん)

- 開発業者というのは、私などの地元の業者である場合、いろいろな知り合いがあり、11 階建てのマンションを建てるとすぐに圧力がかけてくるの。ところが、他府県のマン

ション業者というのは、代表者が京都にいないので、当然京都の方で企画をする時に、規制の範囲の中で、目一杯の企画をする。自らはそのような企画をするが、周辺部分に町家があったり、上質な景観があったりするとたいへん喜ばしいことであり、景観を売り物にしながら 10 階 11 階建ての建物を建てて、ユーザーを招くというビジネスをする。

- 今回の審議会の意見の方向性というのは大賛成である。そのような方向に持っていくべきであると思う。早くこの方向で規制をやっていた方が京都のためになる。

(小浦委員)

- 真ん中で指をくわえて眺めているのは、大きな容積を使い切らずに、そのまちにあったマンションを作ろうと思っても成り立たないからなのか、それとも、そういうことすらも出来にくいコミュニティの状況なのか、どちらですか？

(金城さん)

- あんこの部分は高さを 20m に抑えるべきと考えており、そういうマンションであれば、建てても問題はないと思っているが、残念ながらそのような企画だと、他社に必ず負ける。
- 賃貸も悪くなってくると思われる。地価の件だが、行政の方で、地価が下がるのではと変に気にされている方がいるが、景観がきちんと出来てくると地価が上がると思う。

(川崎さん)

- 町家は外観だけで判断してもらっては困る。建物だけが町家ではない。町家に住む人の見識、文化の全てが町家であり、町家で住むにはお茶もお花も日本画も美術も染色も全部出来ないといけない。それが京都の文化であり、町家文化である。だから、町家を潰すと京都を否定することになるというのが私の考え方である。
- 3 年前に私共の裏に 11 階建ての 31m のマンションが建つことになった。2 年間にわたる反対運動をやったことは、隣接する人や真っ暗になる人は必死になって反対するけれども、少しでも離れていたりすると、京都人というのは口先だけだなということを思った。
- イタリアの場合は自ら居住する、自分たちの歴史都市を非常に誇りに思っている。40、50 年前から城壁の中を全部保存して、住む住民自体が車を通行止めにして、駐車場を遠いところにして非常に不便に住んでおられて、それでも我慢して先人の残したまちなみを守ろうとする価値観がある。ところが、京都はどうか。自分のことだけである。とにかく自分の利害だけが最優先である。だからまちなみの保存について一番に考えられるのは、偉い先生か、行政の否応なくしなければならぬ人、あるいは、本当に町家を保存しようと思っている人、後の人は何にも思っていない。だから、私は、まちなみの保存とか京都らしい景観などということを論じる以前の問題であると思う。要は、あんこ

の中に住むみんなが、自分の生活を犠牲にしても、不便があっても、この京都らしい景観を守ろうという意識をもたないと絶対出来ない。そんな意識は誰も持たないから、私は絶対無理だと思う。

- 町家に関しては、これを目当てに最近観光客が増えたが、これは人が中心部に入ってくるということであり、いろいろな人が見に来て、人の動きが増えるように町を活性化させることが非常に重要ではないかと思う。
- ビジネスは栄枯盛衰というが、業種も時代によって浮き沈みがあって入れ替わらなければならないと思う。和装や伝統産業であんこの部分がにぎわいを持った時代、昭和 40、50 年代はもう終わった。だから、次に我々が考えることは、それに変わる新しい事業や産業を中京区や下京区に取り入れなければ、まちは絶対にぎわうことはないと思う。そのためには、マンションも必要だし、文化的な事業、ハイテクの産業を持ってくるとか、いろいろなことが必要である。
- いいこともある。マンションで金城さんが建てたものがあるが、建った後どうなったか。実は、祇園祭で山鉾町で八幡山という山があって、山を出すのが大変だった。ところが、マンションで20代、30代の若い人が増えて、祇園祭がまた賑やかに出来るようになった。
- 最後にいいたいことは、まちなみのにぎわいというのは、そこで事業を営み、そこに住む人たちがつくり出すものであって、行政や大学の先生がごちゃごちゃいう問題ではない。本来の意味でまちなみ保全や再生を可能にするには、我々住む人・仕事をする人が、がんばらなければならない。行政がやるべきことはただ一つ。その指導や啓蒙活動、出来ればまちなみを築くために融資をしてほしい。

(木村さん)

- 決して中京の区民が町の問題に無関心ではない。ただ、学校教育の中で、小さい頃からまちづくりの学習をするという機会を設けていただきたい。そうしないと、西洋諸国みたいには絶対にならないというふうに思う。

5 会場からの意見

(フロア 1)

- 富有学区に生まれ育ち、今は引っ越して初音学区に住んでいる。
- 町家も含めた環境そのものに価値があって、それでマンションも売れるということだろうと思う。環境をどのように守っていくかが非常に大きな問題だろうと思う。マンションで何が問題かという、私の裏にも大小のマンションが建ってしまった。その時にわかったことは、小さい街区の中は、環境空間というか、日照通風のためのいわゆる裏空間の寄り集まりということになっている。そこに大きな建物が建つと、その環境が全部壊れてしまう。マンションはみんなが共有していた環境を収奪して商品化して売り逃げするという結果になる。それに対して、何の抵抗も結果として出来ない、というのが現状である。
- 今の京都ブランドのたたき売りの状況でいく限りは、早晚だめになるだろう。私自身は都心居住ということにこだわっており、子供も、こんな便利なところから他には移りたくないというし、日が当たらなくなってもまちの真ん中に住みたい、サンダル履きで大丸や高島屋に走っていきたいと思っているし、そういう人間はたくさんいる。その中で、町家自体で残せるものと残せないものがあるが、中をつくり替えればそれなりに住めるところは結構ある。私自身、町家といえるほどのものではないが、相当つくり替えて住んでいる。現代的に住もうと思えば住める。そういうことも含めて考えながらやっていかなければならない。
- 私自身が商売で用途地域の設定とかをやっているが、自分がマンション建設の反対運動をやった時、天に唾していたということが非常によくわかった。というのは、あのようなおおざっぱなゾーニングをやっているはいけない。あのようなことをやっているとはとてもまちは守れない。地域、住んでいる方の意見も聞きながら非常にきめ細かなゾーニングをやっていないとだめだろう。そういう意味合いでは、一度ダウンゾーニングした上でそれぞれの了解の取れたところからやっていくということも必要ではないかと思う。

(フロア 2)

- 町家を残せとか、京都の資源として大切だという意見は私も賛成で、とてもよくわかるが、法的に町家は守られていないと思う。今、全部既存不適格ということで、建築基準法からいうと問題のある建物である。それをどうして残すのかという議論は、今どこでもなされていない。
- 私たちは町家に住んでいるが、直すにも建て替えるにも同じものは二度と建たない、直すにしても、大規模改修になると全部違反になって後ろめたいことになる。直したいと思ってお金を借りたいと思っても、今の建築基準法のレベルではお金を貸してもらえない

い。そういう問題のあるものをどうして残すのか、ということも議論の対象に加えていただきたいと思う。

(フロア 3)

- 私たちは町家の再生活動を 10 年くらいやっているが、再生という話はさきほどもあったように、今までの文化、歴史を継承しながらこれから新しいものをつくっていく、今考えていくという意味なので、そういう形で取り組んでいる。住みにくいという話やそれで商売が出来るのかという話もあったが、中をつくり変えたり改装したりで住みやすくも出来るし、それを使って商売を考えていくと先ほども川崎さんがおっしゃった通りだと思う。そういうことを実際にお手伝いする活動のグループもあるということもご理解いただきたい。
- マンションは町家の上の空中権、眺望権を使って建っている。無理して建っているという話があったが、もう一つはマンションを建てることについて、デベロッパーが非常に厳しい条件で施工者に施工させている。施工業者はみんな泣いている。そういうようなことが本当の意味で経済効果になっているのか。そういう意味では、町家を生かした住まい方なり経済効果というものを考えていかないと京都はおかしいと思う。
- ある意味では、町家というものは面倒な一つのバリヤだが、それを生かしたり、乗り越えた京都の経済、暮らしというようなことを考えていけなかったら、京都は何をしているかわからないと思う。そういう意味では、ダウンゾーニングも是非やるべきであると思う。経済的にマイナスという話もあったが、やはりそれを乗り越えなければ京都としては何も出来ないのではないかと思う。

(フロア 4)

- 京都市はカッコをつけるのがうまい。実際は、行政が考えたとおりにやっている。審議委員は大学の先生が半分以上だ。もっとりっぱな話をする方はたくさんいるのだから、真剣に考えておられる人、立場にある人を審議委員の中に加えて、ほんとにいい意見をつくって行政が議会に持っていくとかしていただきたいと思う。

(フロア 5)

- 我々の修徳学区では 20 坪そこそこの、それでも一人前のうなぎの寝床が並んでいる。それを見ていると、昭和の中頃から少しも変化がない。京都の人間は、最近お葬式でも全然お香典を取らないとか、新しいことをずっと取り入れるが、建物については平成の町家はないというような感じがする。
- 自治意識が強く、町内は町内で、他から来たものでも知らない間に町内会に入っている。コミュニティの中で意識を自然に持って繋がるというところがある。ところがへこんだ建物、プレハブ建物の中に住んでいると、市場経済と同じで自分一人でも生活できる。

その一番典型的なものがマンションではないか。ただ、町内会で何の関係もなしに生きていられるかということと心理的には生きていけない。それが防災関係、隅々までどこに誰がいるかわかっているという姿。最近、マンションは非常に堅牢だから潰れないということだが、最近顔がわからないから犯罪に引っかかる。

- 京都の伝統は室町以降で、よそ者でも付き合っていけば一つのコミュニティとして形成していけるというところにある。そういう意味でマンションは歓迎だが、従来の交流ができるコミュニティとする上で、マンションだけでなく町家のあり方も含めて全体として考えていかなければならないと思う。

(フロア 6)

- 先ほど町家を残すといって、実際法律に違反しているものをどうして残すのかという質問があったが、私も前の資料を読んで、同じような疑問を持っている。

(フロア 7)

- まちなみについては、二つの側面で考えないといけない。一つは京都の全体のまちづくりとこれから京都は何で食べていくのかということ。
- 京都の町家については中を住みやすくすることについて、行政なり建築家の方がお知恵を出されることが大事である。町家に住んでみたいと思い始めた時、町家は残ると思う。
- マンションについては、ダウンゾーニングも必要だと思う。規制をかければよい。そうすれば、経済的な中でみんなが知恵を出す。排ガス規制したら日本の自動車産業は進歩したように。だから、もっと知恵の出せる形の規制をされたいと思っている。

(フロア 8)

- マンションを建てて設計している側であるが、この審議会是最悪の結論を出すと思う。
- おそらく 31m 地区を 20m 地区にするのだろうが、町家を残すのだったら、なぜ 20m なのか。結局妥協の産物である。町家の良さとかをいうのであれば絶対 10m である。近隣の説明の中で 7 階のマンションで納得する人はいない。
- だから、決断だと思う。まちなみを保存するのなら 10m に押さえるべきである。変に妥協して 20m だというのなら、その分我々設計士はいわれたように容積を使う。7 階建てと 11 階建てであれば 11 階の方がたくさん容積を使えるわけだから、容積の減った分地価が下がるだけである。規制したら私たちはその通りにつくるまでである。

(栗山委員)

- 木造の建物については、今の防火地域の中では、今の建物は不適格の建物である。ただ、存続可能かというようなことについては、いろいろな方法は考えていけると思う。

- 審議会では、京都独自の法的なフォローにより、きちんとした町家が法的に建っていくことも大きな課題になっている。防火基準については、建物としてのハードな問題とは別に、京都だからこそ加味していける問題として、人間関係とか町内とかソフト面でのいろいろなことが出ていた。

6 コーディネーターまとめ

(青山座長)

- 二兎を追うものは一兎をも得ずという話があるが、二兎どころではなく十兎くらい追っているような気がする。そこで、折り合いをつけるというのがよく出て来たが、我々としては、できるだけ全員が批判をするというか、三方一両損というか不満足のような案を探さないといけないかな、と非常に難しい立場に置かれている気がする。
- ずっと傍聴されていた方はわかりだと思うが、今日非常にいろいろな意見が幅広く出ていたが、我々としても一年間の議論を通じて、深さは別にして、今日出て来た議論の多くについては一度は議論してきたという、それは自負していいのではないかなと思う。ただ、今日非常に深さが深まったなという感じがする。
- 今年度以内、あるいは少しずれるかもしれないが、審議会を通じて何らかの結論を出したいと思う。

7 閉会