

第2回鳥丸通沿道懇談会を開催しました。

12月5日に、中京区役所において、第2回鳥丸通沿道懇談会を開催しました。

当日は、最初に、9月から10月にかけて実施した、「鳥丸通の土地利用に関するアンケート」結果を報告しました。（1、2ページに記載）

その後、このアンケート結果などをもとに、鳥丸通の目指すべき方向性として《鳥丸ビジョン（案）》と《鳥丸通のルール（案）》を提案しました。（3～5ページに記載）

《鳥丸ビジョン（案）》については、懇談会の出席者からは、概ね賛同の意見が得られました。

《鳥丸通のルール（案）》については、風俗営業等の立地に関するルールと共同住宅の立地に関するルールについて案を提案しました。

風俗営業等の立地に関するルールについては、アンケートでも大半の方が、立地の規制に対して賛同しておられるほか、懇談会参加者からは、鳥丸ビジョンに応じたルールとして、風俗営業等の立地規制が必要であるといった意見が出されました。

共同住宅の立地に関するルールについては、ア

ンケート結果をみると、大半の方が共同住宅について何らかのルールが必要と考えておられますが、具体的内容については意見がわかれており、複数案を提案しました。

懇談会参加者からは、共同住宅の立地に伴う通りへの影響に対する危惧や、共同住宅の立地を規制することによる地権者への影響などについての意見が出されるなど、引続き、具体的内容について検討をしていくことになりました。

また、ビジョンとルールの運用の仕方として地区計画についての説明を行いました。

懇談会の資料については、事務局の京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課のHPで公表しています。

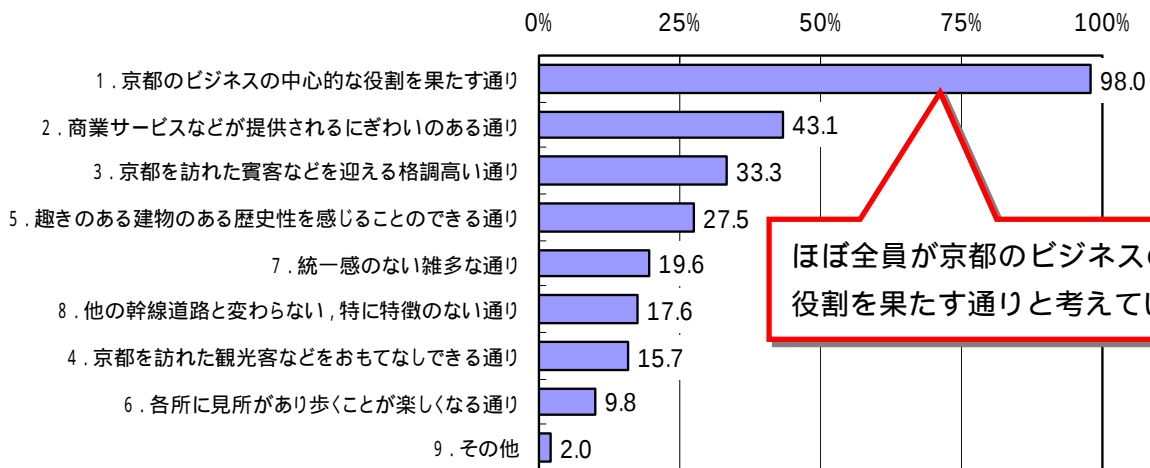


アンケートの結果報告

アンケートは、9月29日～10月12日にかけて、鳥丸通沿道の三条通～高辻通間の土地・建物の所有者の方を対象に実施しました。115名の方に配布し、51名の方から回答をいただいています。（回収率：44.3%）以下にアンケート結果の概要をお知らせします。詳しくは同封の集計結果をご覧ください。

- 《現在の鳥丸通の印象》については、ほぼ全員の方が「鳥丸通を京都のビジネスの中心的な役割を果たす通り」と答えています。
- 《鳥丸通に面する土地や建物の価値》については、8割以上の方が「交通の利便性の高さを鳥丸通の価値」と、約半数の方が「事業所の集積度、通りの知名度やブランド性などを通りの価値」と答えています。
- 《近年の鳥丸通沿道の様子の変化で心配なこと》については、8割近くの方が風俗営業の出店を心配しているほか、半数以上の方が、建物のデザインや、共同住宅の立地について心配しています。

問1. 現在の烏丸通の印象

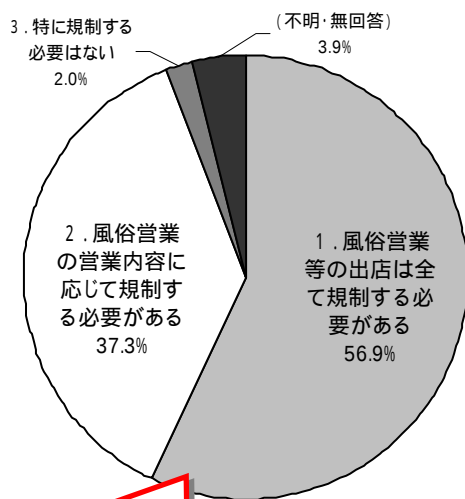


- 《今後、風俗営業等が烏丸通に、出店することに対する考え》については、「風俗営業等の出店は全て規制する必要がある」と「営業内容に応じて規制する必要がある」を合わせると9割以上が風俗営業等に対して何らかの規制が必要と考えています。
- 《今後、共同住宅が烏丸通に建設されることに対する考え》についてみると「共同住宅が建ってもよいが、低層部は商業や業務機能を入れる必要がある」と答えた方が45%、「共同住宅は全て規制する必要がある」と答えた

方が37%、「特に規制する必要はない」と答えた方が約1割ありました。

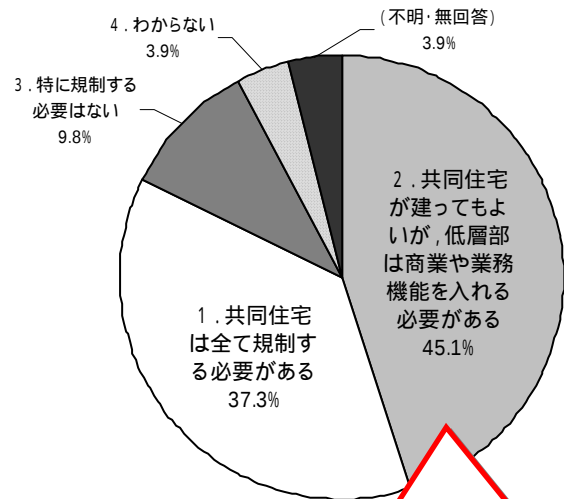
- 「20年後、30年後に希望する烏丸通の姿」については、9割近くの方が「京都のビジネスの中心的な役割を担う」ことを望んでいるほか、7割以上が、「質の高い商業サービスが提供される品格の高い通り」になることを望んでいます。
- 「烏丸通沿道懇談会に対する考え」については、7割近くが懇談会に対して大いに期待していると答えています。

問4. 今後、風俗営業等が烏丸通(三条～高辻間)に、出店することに対する考え



9割近くが、風俗営業の風俗営業に対して何らかの規制が必要と考えている。

問6. 今後、共同住宅が烏丸通(三条～高辻間)に建設されることに対する考え



半数近くが、共同住宅の立地はかまわないが低層部には商業や業務機能を入れることを望んでいる。

烏丸通のビジョン（案）とルール（案）を提案しました。

〔烏丸通のビジョンについて〕

烏丸通を、今後、どのような通りにしていきたいのか、烏丸通の目標や方向性を示すものが「烏丸ビジョン」です。

アンケートの「20年後、30年後烏丸通がどのような通りになればよいか」という問では、「京都のビジネスの中心的な役割を果たす通り」、「質の高い商業サービスなどが提供される品格の高い通り」、「京都を訪れた賓客などを迎える格調高い通り」といった答えが多くみられました。

そのほかに、“上品で品格があり落ち着いた中にも賑わいがあり、だれもが楽しく安全に歩ける通り”“京都らしさを備えた「洗練された大人」の街”“古い建物を再利用するなど文化的な通りとして、休日でも人が集まるようなまちづくりを目指す”といったご意見もありました。

このような意見を踏まえ、以下のような「烏丸ビジョン（案）」を提案しました。

烏丸ビジョン（案）

烏丸通が目指す目標（将来像）

《気品の高さと良質なにぎわいを有する通り》

- ・ 京都の中央を南北に連絡する都心軸として、また、賓客を迎える通りとして、歴史や文化を大切にしたい気品高い通りをめざすとともに、良質なにぎわいを生みだすことをめざす

《京都の産業をリードする通り》

- ・ 烏丸通が有する、ビジネス機能や商業サービス機能の集積度と知名度をさらに高め、京都の産業をリードする通りをめざす

目標実現に向けたまちづくりの方向性

《ビジネス・商業サービス機能の集積》

- ・ 京都市の中心軸として、賑わいを高めるため、ビジネス機能と商業サービス機能の集積を積極的に進める

《歴史性に配慮した景観形成》

- ・ 京都駅から、京都市の中央部へ連絡する通りとして、その歴史性に配慮した景観形成に努める

《上質な歩行者空間の確保》

- ・ 地域で暮し、働く人が快適に、また、烏丸通を訪れる人を暖かく迎えることができるよう、上質な歩行者空間の確保に努める

〔烏丸通のルール（案）について ～風俗営業等の立地に関して～〕

烏丸通のルール（案）として、風俗営業等の立地に関する規制について提案しました。

アンケートでは、大半の回答者の方が、風俗営業等の立地について規制が必要と考えています。

京都市内では、祇園町南側や四条通、他都市では、大阪の御堂筋や神戸のフラワーロードでも、

地域の特徴を踏まえた上で、風俗営業等の立地に関する規制を設けています。

烏丸通については、アンケートの結果を踏まえ、次ページの表に掲げる風俗店等について、規制する案を提案しました。

烏丸通（三条通～高辻通間）に面する風俗営業等の立地に関するルール（案）

立地を規制する風俗営業等（案）	
風 俗 営 業 法 に 係 る 営 業	キャバレー
	料理店* ¹ ・待合* ² ・カフェー【ピンサロ等】
	ナイトクラブ
	ダンスホール・ダンス教習所（政令で定める講習を受けたものを除く）
	喫茶店，バー（照度10ルクス以下）
	喫茶店，バー（5㎡以下の客室）
	まあじゃん屋
	ぱちんこ屋
	スロットマシン、テレビゲーム機【ゲームセンター】
	浴場業で、個室において異性の客に接触する営業【ソープランド】
	個室を設け性的好奇心に応じて客に接触する営業【ファッションヘルス】
	専ら性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興業【ストリップ劇場】
	専ら異性を同伴する客の宿泊の用に供する施設【モーター，ラブホテル】
	店舗を設けて、専ら性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品を販売し、又は貸し付ける営業【アダルトショップ】
	店舗型電話異性紹介営業【テレクラ】
勝馬投票券発売所・場外車券売場その他これらに類するもの* ³	
カラオケボックスその他これに類するもの* ⁴	

* 1 「料理店」とは、遊興が主なものをいい、通常の割烹料理店やレストランは含まれません。

* 2 「待合」とは、原則として飲食物を提供せずに遊芸かせぎ人等を招き、客に遊興させるものをいいます。

* 3 「その他これらに類するもの」とは、モーターボート競争法に規定する場外販売所等が含まれます。

* 4 「その他これに類するもの」とは、カラオケルーム等の名称を有する施設であって、カラオケボックスと同等の機能を有するものをいい、スナック等カラオケ施設を設置しただけのものは直ちにこれに該当するものではありません。

〔烏丸通のルール（案）について ～共同住宅の立地に関して～〕

烏丸通のルール（案）として、共同住宅の立地に関する規制について提案しました。

アンケートでは、45%の方が「共同住宅は建ってもいいが、低層部は商業や業務機能を入れる必要がある」、また、37%の方が「共同住宅は全て規制する必要がある」と回答されており、大半の方が共同住宅の立地について何らかのルールが必要であると考えていますが、その内容については意見が分かれています。

そのため、烏丸通のビジョンの実現に向けて、共同住宅の立地に関する規制については、全て規制する場合、或いは、条件付きで規制する場合について、複数の案を提案しました。

案 通りの賑わいの連続性を断たないようにするため、建物の低層部には住戸を設けることを規制する案です。アンケートでは45%の方が望んでいます。

案 共同住宅についても、できるだけ良質な住宅にしていきたいとの考えから、ワンルームマンションを規制する案です。

案 洗濯物を干したり、ベランダでタバコをすうなどの行為が、外から直接見えることを防ぐため、烏丸通りに面してバルコニーの設置を規制する案です。

案 ビジネス街としての通りの雰囲気損なわないようにするため、共同住宅の住戸部分

を通りから一定セットバックすることで、対面のビルや歩道から見えにくくする案です。

案 烏丸通りはビジネスや商業の中心地でありますので、そういったブランド力を発信し、気品高い通りを目指すためにも、共同住宅についてはすべて規制するという案です。

当日は、座長からの提案により、会場の皆さんに、必要と思われるルールについて挙手により意向を確認しました。（複数回答も可）

1 番多かったのは、案 で 15 名おられました。続いて 2 番目に多かったのは、案 の 8 名でした。（会場参加者 25 名）

烏丸通（三条通～高辻通間）に面する共同住宅の立地に関するルール（案）

条件付きで規制	案 建物の低層階には、住戸を設けることを規制する 〔規制の考え方〕 共同住宅を建築する際には、にぎわいの連続性を断たないよう、歩道に面する低層部には、ビジネス機能や商業機能を誘導する。 <事例> 御池通（京都市）、フラワーロード（神戸市）など
	案 ワンルームマンションなど、小規模な住戸を設けることを規制する 〔規制の考え方〕 共同住宅を建築する際には、通りのイメージにあった、良質な住宅を設ける。 <事例> 麩屋町通笹屋町地区（京都市）：住戸の床面積が 39 m²未満の住戸が全体の 3 分の 1 以上を占めるものは建築禁止。
	案 烏丸通に面して、バルコニーを設置することを規制する 〔規制の考え方〕 洗濯物などが通りから直接見えるなどの生活臭が出ないようにする。
	案 通りの対面のビルから住戸を離すとともに、歩道から住戸が見えないように、住戸部分のセットバックを行う 〔規制の考え方〕 共同住宅を建築する際には、ビジネス街としての雰囲気をも損なわないようにする。 <事例> 四条通（京都市）：四条通から 20m 以上離す。四条通に面する部分が 8m 未満。
全て規制	案 共同住宅の立地を全て規制する 〔規制の考え方〕 ビジネスや商業の中心地としてブランド力を発信するため、ビジネスや商業機能の集積を誘導する。気品高い通りのイメージ形成のため、通りへの生活臭を排除する。 <事例> みなとみらい 21 中央地区（横浜市）

【参加者からの意見（概要）】

- ・ 案の中に、品格とか格調といった言葉が盛り込まれているが、京都全体のことを考えても、これから非常に重要なキーワードといえる。
- ・ このキーワードから、自ずと風俗営業等に対するルール化は必要な取組と言える。
- ・ 烏丸通の特徴は、アーケードがないことにあり、上空の開けた通りとなっている。この特徴を生かしていくためには、建物のデザインや高さについて一定のまとまりが必要となる。
- ・ 品格や格調の高い通りとしていくためには、野放図に建物が建っていくことをある程度抑制することも必要だと思う。
- ・ ただし、建物のコントロールが、商業活力に悪影響を与えてはならないため、バランスについては十分配慮することが必要。
- ・ 明倫学区の地区計画では、積極的な反対意見がみられるようになってから、具体的な計画づくりが進展したように思う。

- ・ 烏丸通全体をビジネス街としていくほどビジネスのポテンシャルがあるのだろうか。
- ・ 地区計画で規制を行った場合、既に立地しているものに対して、規制が及ぶことはない。今後、新たに建てられるものに対して規制がかかることとなる。
- ・ 最近、烏丸通にも共同住宅が立地するようになり、天気の良い日にはベランダに物干しや布団が干されるようになってきているが、今後、このような状況が、烏丸通全体にわたって広がっていくことに対して、どのように考えていくかがポイントだと思う。
- ・ 土日にも多くの賑わいが生まれるとよいと思う。そのためには、烏丸通に立地する企業も通りを明るくする工夫などを行ってもらふことや、通りに面してはできるだけ駐車場を設けないなどの工夫も必要。
- ・ 四条烏丸付近は、駐輪禁止強化区域に指定されているが、放置自転車は増加し続けている。このような自転車対策も必要である。
- ・ 京都は長い歴史の中で、祇園祭や御所があることでまちがつくられてきている。建物の形をどのようにするのかではなく、その中身をどのようにしていくのかということを考えることが大事だと思う。
- ・ 烏丸通の南側の歩道の舗装は、目地が粗く、祇園祭の後には焼きそばなどの屑が、目地に入り込んでしまい、周辺住民が苦勞して掃除している。このような状況の歩道については、早急な改善が必要だ。

今回提案しました“ビジョン”や“ルール”についてご意見等があれば、下記の事務局までFAXにて送付してください。

今後の取り組みを紹介します。

- 烏丸通沿道の土地・建物所有者に対する『共同住宅の立地に関するアンケート』を、実施します。

烏丸通における共同住宅の立地に関して、地権者のみなさんの声を集めるため、アンケートを実施します。アンケートは、第2号ニュースレターに同封されています。みなさんのご協力をお願いします。

- 平成19年3月に、第3回烏丸通沿道懇談会を開催します。

共同住宅の立地に関するアンケートの結果などを踏まえ、烏丸通のビジョンやルールを地区計画（案）として検討するため、第3回の烏丸通沿道懇談会を3月ごろに開催します。開催日時、場所等については、事前にご連絡いたします。

烏丸通沿道懇談会の運営は、京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課がお手伝いしています。

《事務局》 京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 TEL.075-222-3503

電話番号：075-222-3503（受付時間：9時～5時（土日祝日を除く））

FAX：075-222-3472

Eメール：todu@city.kyoto.jp