

第3回烏丸通沿道懇談会を開催しました。

3月20日に、京都商工会議所において、第3回烏丸通沿道懇談会を開催しました。

第3回では、これまでに合意した烏丸ビジョンと、風俗営業等に関するルールについて確認するとともに、共同住宅に関するルールについて検討を行いました。

共同住宅に関するルールについては、今年の1月に実施した共同住宅に関するアンケート調査結果などを踏まえ、幹事会から具体的なルールの提案が行われました。

その後、そのルールについて活発な議論が行われ、最終的に「共同住宅を建築する際には、烏丸通から20mセットバックするとともに、烏丸通に面してバルコニー等を設けないようにする」ル

ールを、懇談会として確認しました。

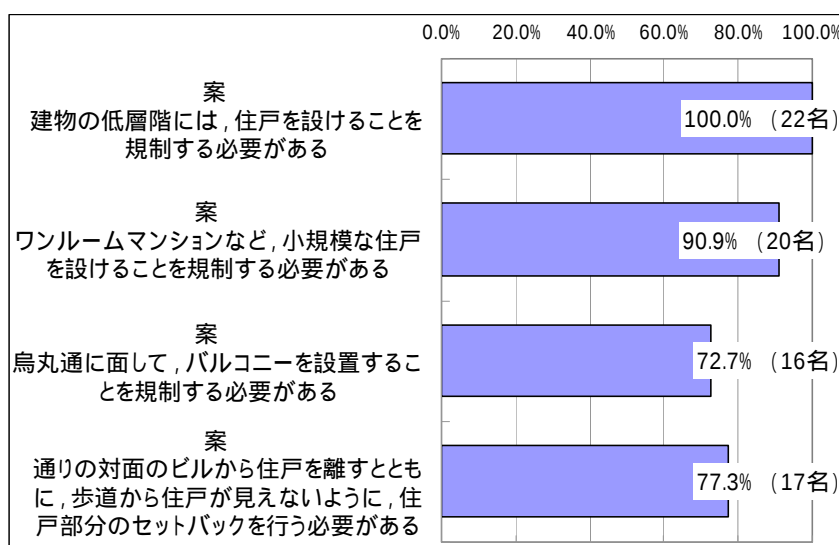
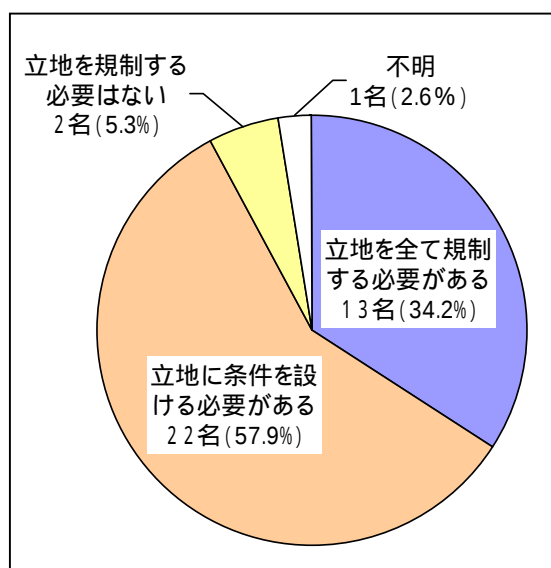
また、これらの資料については、事務局の京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課のHPで公表しています。



「烏丸通における共同住宅の立地に関するアンケート」の集計結果

今年の1月に、烏丸通（三条通～高辻通間）沿道の土地所有者及び建物所有者に対して、共同住宅の立地に関するアンケート調査を実施しました。地権者等112人に対して実施し、38人から回答を得ています。（回収率33.9％）

アンケート結果をみると、9割を超える方が、共同住宅の立地について何らかの規制が必要と考えているほか、アンケートで提示したルールのいずれについても、7割以上の方が必要だと考えています。



注 パーセンテージは、共同住宅の立地に条件を設ける必要があるとした方に占める割合

共同住宅に関するルールの検討を行いました。

共同住宅に関するルールの検討にあたり、幹事会より具体的なルールの提案があり、議論をしました。

■ 幹事会により提案されたルールの内容

《共同住宅の立地に対する考え方》

烏丸ビジョンでは、「気品の高さと良質なにぎわい」「京都の産業をリードする通り」を、目指すべき目標と設定しています。

この目標の実現に向けては、(1)さらに企業や店舗が集積する通りであり続けることや(2)烏丸通に対して共同住宅による生活臭がしみ出さないようにすることが必要であると考えられます。

この2点の必要性を踏まえ、アンケートでお

聞きした4つの案について検証すると、案が最も効果的であると考えられます。

また、アンケートでは、「共同住宅の立地を全て規制すべき」と強い規制を望まれる方も3割みられ、この方々の意向も大切にしながら検討した結果、「共同住宅を建築する際には、烏丸通から20mセットバックするとともに、烏丸通に面してバルコニー等を設けないようにする」とすることが提案されました。

共同住宅の立地に対する考え方（幹事会としての見解）

烏丸通における気品の高さは、歴史や文化を大切にしながら企業や店舗が集積し、パブリックな空間（多くの人が訪れる場）が形成されていることにより生み出されている

共同住宅が立地することにより、このパブリックな空間や雰囲気が損なわれる可能性がある

これから、烏丸通を

＜気品の高さと良質なにぎわいを有する通り＞＜京都の産業をリードする通り＞

としていくためには・・・

- さらに企業や店舗が集積する通りであり続けることが必要
- 烏丸通に対して共同住宅による生活臭がしみ出さないようにすることが必要

〔共同住宅の立地に関する考え方〕に対する 各案の貢献具合	案 低層階の住戸規制	案 ワンルーム規制	案 バルコニー規制	案 セットバック
● さらに企業や店舗が集積する通りであり続けることが必要	○	-	-	
● 烏丸通に対して共同住宅による生活臭がしみ出さないようにすることが必要		-	○	

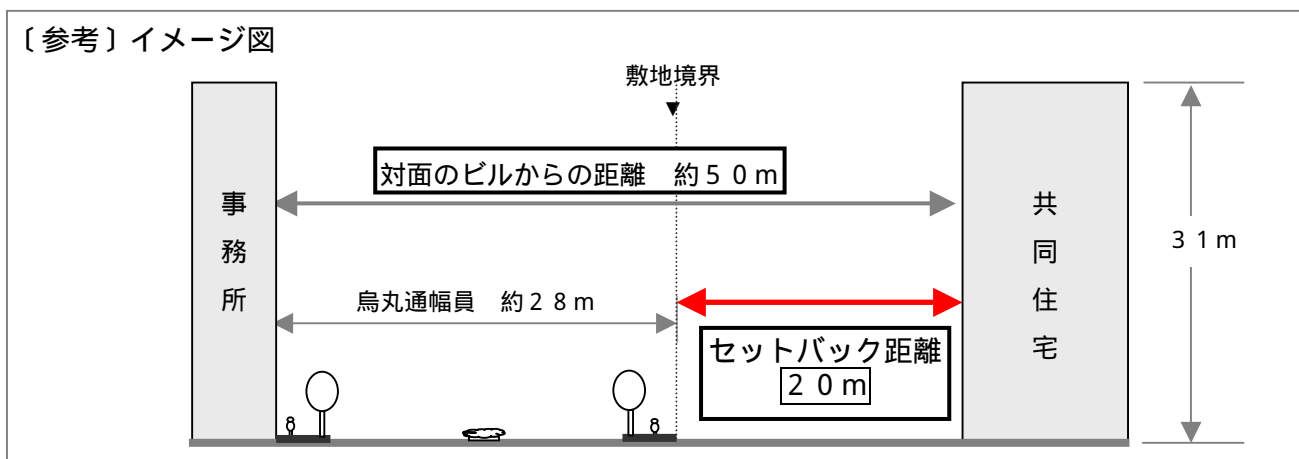
《共同住宅に関するルールの内容》

通りを隔てた、対面のビルから共同住宅の様子がわからないようにするためには、約 50m の距離が必要です。

現在、烏丸通は、約 28m の幅員があるので、対面のビルから約 50m の距離を確保するためには、20m のセットバックが必要です。

共同住宅を建築する際には、烏丸通から 20m セットバックするとともに、烏丸通に面してバルコニー等を設けないようにする

〔参考〕イメージ図



■ 懇談会での議論の様子

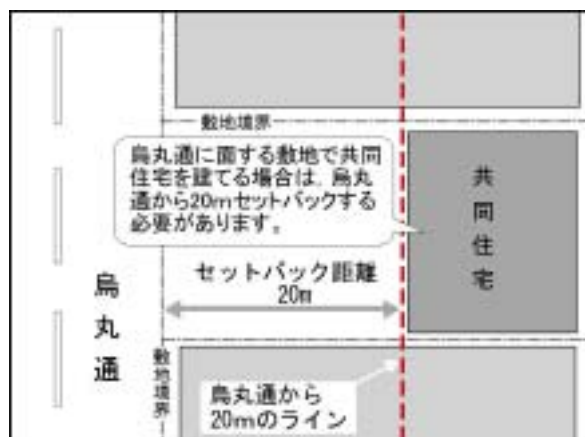
幹事会から提案したルールについて、参加者による議論が行われ「共同住宅を建築する際には、烏丸通から 20m セットバックするとともに、烏丸通に面してバルコニー等を設けないようにする」ことを、烏丸通における共同住宅に関するルールとして確認されました。

会場からは、20m セットバックしても、前面が駐車場になり共同住宅が見える可能性を懸念されるご意見もあり、今後、これらの意見等を踏まえて幹事会で地区計画素案を作成していきます。

《ルールに対する質問》

Q1 烏丸通りから 20m 下がってマンションを建てることのできるのか

20m 以上の奥行きをもった土地の場合は、建てるのが可能です。



Q2 現実問題として 20m セットバックしてまで共同住宅を建築する人がいるだろうか。はっきりと烏丸通では共同住宅は禁止しますと言ったほうがよいのではないか。

20m セットバックしてマンションを建てることは、現実的には難しいと思われます。

ただ、将来、まとまった大きな開発が行われることも可能性として考えられるので、そのような開発の選択肢を残したルールとしました。

Q3 当初、事務所ビルであったものが、共同住宅に用途変更する場合はどうなるのか。

共同住宅に用途変更するには、届出が必要であり、その際にこのルールに適合しているかチェックされるため、このような用途変更はできません。

Q4 烏丸通に面していない敷地であれば、烏丸通から20m以内の敷地でも共同住宅を建てることのできるのか。

このルールは、現在、烏丸通に面している敷地に対するものであり、烏丸通に面していなければ20m以内でも共同住宅を建てることができます。



Q5 烏丸通に面していない敷地を持っている人が、烏丸通に面する敷地を買って、共同住宅を建てることもできないのか。

烏丸通に面する敷地を購入して一体で使用した時には、今回のルールが適用されるため、20mバックして建てる必要があります。



今回提案しました“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。

● 地区計画の取組の進め方

平成19年5月下旬 第4回烏丸通沿道懇談会幹事会

これまでの議論を踏まえ、地区計画（素案）を作成します。

烏丸ビジョンとルールに基づく地区計画（素案）
に対する合意形成
（沿道の土地・建物の所有者全員に確認）

所有者全員に確認後 第4回烏丸通沿道懇談会

地区計画（要望案）の最終確認

京都市へ地区計画策定の要望

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

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

FAX：075-222-3478

Eメール：todu@city.kyoto.jp