

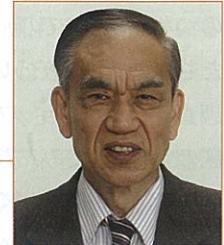
# 景観 まちづくり

## Special Feature

### 景観まちづくり、そして、東北被災地の今

#### まちなみ整備と暮らしを守る取り組み

谷 口 親 平 [姉小路界隈を考える会事務局長]



#### 姉小路界隈はこんなところ

お江戸日本橋を起点とする東海道五十三次の終点、京の三条大橋からさらに10分ばかり西へ歩むと私たちのまち。この姉小路界隈には、格調ある老舗の数々や旅館があり、店の軒上には北大路魯山人や富岡鉄斎などの文人墨客の看板が掲げられ、日常風景としてさりげなく京都の文化的雰囲気を醸し出している（写真1）。この一帯は木造2階建ての町家が多く、職住共存もしくは職住近接といった地域である。姉小路界隈と呼ぶ東端の寺町通から西端の烏丸通までの姉小路通の700m間は、分譲マンションとコンビニエンスストアが皆無で、京都市都心部の商業地域にありながら、落ち着いた京都らしさを感じさせる。



写真1 姉小路界隈と老舗

いくには、いかに近隣住民の意識を共有できるかが重要なポイントである。「企業（事業者）の顔が見え、京都のためになり、地域が誇れる建物の実現をめざして欲しい」という要求なら、この（反対）運動自体に異論を唱える住民は少ないはずである。

「姉小路界隈を考える会（市古和弘会長）」設立式を平成7年10月に天性寺で開催したところ、74名の参加者があったと、京都新聞は報じた。私たちの要求が通じたのか、1年後に、このマンション計画は一旦、白紙撤回されることになった。

その後、しばらく間をおいて、（財）京都市景観まちづくりセンターや京都大学高田光雄先生の仲介もあって、地元周辺住民と事業者との話し合いが始まった。

約2年間、17回の協議の成果として、100年間の耐用年数とスケルトンインフィル構造を誇る、新たな賃貸マンション「アーバネックス三条」の詳細設計がまとった。このデザインコンセプトは京都市の中高層集合住宅のプロジェクトタイプとなり、後々の条例化のモデルに発展した（写真2）。

#### 運動のきっかけ

平成7年4月、とある企業の休眠地（月極駐車場）で、高さ31m、容積率400%の分譲マンション建設工事を開始するとの挨拶回りがこの始まりであった。直近の住民たちは、言われるままの受け応えであったと聞く。当時、私は東京に単身赴任中で何とか善後策を考えねばと、毎週末に東京と京都の行き来を始めた。

こうした運動を盛り上げて



写真2 「アーバネックス三条」模型



写真3 このマンションが建つまでは高さ31mでバランスを保っていた御池通(鉄骨4層分が飛び抜けていた)

京都の景観保全のために先駆的に一役買つた企業（大阪ガスグループ）の英断に、地元は敬意を払い、都市計画学会からも表彰されるハッピーエンドであった。

さて、この快挙はほんの束の間、この「アーバネックス三条」の西向いには、今までの私たちの運動を台無しにするマンション計画（『裁かれる建築』として『日経アーキテクチュア』2002年2月4日号に詳説）が出現。また御池通にも京都市初とも言える高さ45m、幅86mの巨大なマンション。建設ラッシュの波が津波のように次々と押し寄せてきた。

## まちなみ整備

マンション業者にしてみれば、できるだけ大きな外箱をつくって、戸数を多くして、購入者にはローコストで提供するという大義名分がある。しかし、従来からそこに住む（旧）住民の犠牲のうえにこうした商取引が行われていることを忘れてはならない。

立場や利害が違っても、お互いの受忍の限界を見極めなければならない。特に京都人は生活のための知恵として、こうした繊細な感覚や気配りの心を持ち合わせていると私は思う。しかし、この当時に建設されたマンションに限って言えば、関係した業者にはまったく節操がなかった。たまりかねた私はホームページ（<http://www.aneyakouji.jp>）から京都の窮状を訴えた。ドイツから翻訳ボランティアが応援してくれ、MITの大学院グループが3年連続で姉小路にやってきて調査や提案を行った。

当時の京都市は景観保全に有効な指導力を

発揮できる段階に至っていない、御池通にそれまでよりも飛び抜けた高さのマンションを許容する、重大な過ちを生じさせてしまった（写真3）。そこで、近傍に住む者として、自分たちのまちは自分たちで守っていこうとご近所に訴え、建築協定に約100軒から賛同の印鑑証明を得ることができた。

この「姉小路界隈地区建築協定」を作成するにあたっては、江戸時代の町衆の生活規範であった「町式目」をベースに、専門家のお知恵をかりながら1年間勉強会を続けて読み解き、「姉小路界隈町式目平成版」として6カ条をまちづくりの基本理念として位置づけた（図1）。こうしてできた建築協定は内容的にも大変な優れものと、国土交通省から高く評価された。その評価のご褒美ともいえる成果が「街なみ環境整備事業」である。10年計画で建物外観の美装化工事を進めているが、丸8年過ぎた現在、すでに18軒を竣工させた。

2例ばかり紹介すると、最初は井山邸（姉小路通富小路角）である。このお屋敷は1630年から居を構えておられ、蛤御門の変でも蔵が燃え尽きず、その蔵のなかから先述した町式目が見つかったという由緒あるお家柄である。ちょうど角地に位置しているので、整備効果も高く、2年がかりで事業を進めた。材質的にも優れた材料を使用して、京都らしい雰囲気を復元させた（写真4）。このデザインについては、京都府建築士会の内藤郁子さんたちからもお知恵をいただいた。

次の例の青木邸（富小路通姉小路下る）は、昭和5年に建設された町家であるが、今までの駐車スペースを元の真壁の高塀に復元させる工事がこのほど完成したばかりである。青木邸の外観は和風であるが、応接間は暖炉やステンドグラスがあり、和洋折衷の凝ったつくりになっている。建設当初の設計図が現存しており、設計者の応接セットや窓のデザインなどへ

**姉小路界隈地区建築協定区域**

この区域は京都市長が認定した建築協定区域です。  
下記に掲げる用途、高さ等は建築できません。

- ・キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール  
その他これらに類するもの
- ・個室付浴室に係る公衆浴場
- ・マージン店、パチンコ店、馬券投票券販売所、場外車券販賣等に類するもの
- ・カラオケボックスその他これらに類するもの
- ・日用品を販売する店舗  
(営業時間が午前7時から午後10時までのものは除く)
- ・ワンルームマンション  
(建築物の所有者が居住する場合は除く)
- ・その他の協定の目的に反するもの
- ・建築物の地上階数は5以下とし、地盤から18mを超えないもの

連絡先：姉小路界隈地区建築協定担当課  
京都市都市計画課建築部  
電話075-222-3620  
おまかせの町並みを守るために、日々の空想をももくとさせていただきます。

図1 姉小路界隈地区建築協定掲示板



写真4 江戸時代の町式目が現存する井山邸

の工夫が見て取れる。「建築士は死んでも建物を残す」。ほれぼれする居宅である。現在、京都市に働きかけて登録文化財への昇格をめざしている。すぐ隣にある安藤忠雄氏設計の建物との、新旧のバランスがいいと私は思う。

## 暮らしを守る

建築協定は締結以来10年になるが、この協定に関してトラブルは皆無であり、この地域に住む人間として真に喜ばしい。これは、この地域の住人たちが落ち着いた住環境のなかで、お互いに協力しながら、気遣いと配慮を共有し、安心して安全に住み続けられる環境を守ろうとする高い精神性があるからだと思う。こうした心意気があるからこそ、自分たちの住む地域に強い愛着と誇りが持てるのだと言える。また、建築協定は単なる精神的な自己満足ではなく、この地域に不動産を有する人にとっては、自己の資産価値を低下させないという安心感にもつながっている。

昨年、この界隈で新しく土地を購入した人が、まもなく建築協定にも加入して、私たちと協議し、まちなみ調和したデザインの住居を新築した。これは非常に喜ばしいケースではあるが、常にこのようにうまくいくとは限らない。それは、この建築協定というものが、善意のある者同士の任意協定であるからだ。そのため、

今後の新たな土地購入（借用）者が自身の土地にどのような建物を建設し、その建物でどのような営業行為が行われても、この建築協定だけでは法的に制限することができないという、建築協定の限界があるわけだ。

たとえば、今後、商業施設立地の活発化などにより、アダルトショップやゲームセンター、姉小路界隈にふさわしくない風俗店などが進出してきても、住民同士の善意による建築協定だけではこうした進出を阻止できない弱点がある。

そこで、この地域の落ち着いた住環境を維持するために、法的拘束力を有する地区計画の策定に向け、建築協定区域とダブルネットでカバーする形で取り組むことにした。

登記簿に基づく地区計画区域の地権者全員を対象にアンケートを配布して得た回答では、地区計画導入賛成者が90%以上という結果になった。ただし、マージャン屋やカラオケボックスの立地規制の賛否については、「マージャン屋はコミュニケーションの場として規制する必要はない」「カラオケボックスは防音設備が完備されていれば良い」「マージャンとカラオケは文化だ」など、多様な意見があった。

しかし、マージャン自体は健全なゲームであっても、不特定多数のメンバーでゲームが行われることは公然とギャンブルが行われる可能性があり、またカラオケボックスの場合も、それ自体否定するものでないが、それらが点在する地域特有の24時間のざわつき、けがけらしいネオンや広告、客引き行為や店舗前の迷惑駐輪などは、姉小路界隈の景観や落ち着いた住環境にふさわしくないのでないかと、制限に対し反対意見をお持ちの方々に理解を求めた結果、さらに反対意見を唱えられる方はおられなかった。

## 今後の取り組み

1年間進めてきた準備活動も、ようやく京都市へ地区計画策定要望書提出段階となり、夏には条例化の見通しである（図2）。

さて、京都市は重要施策として「歩くまち京都」を推進していくとしている。これは市

### 地区計画制度実現にむけての進捗

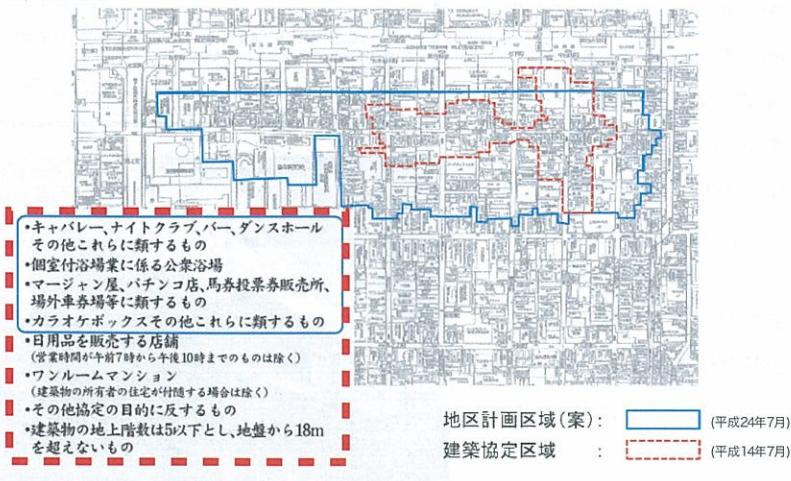


図2 地区計画区域(案)



写真5 車道を3.5mから3.0mに縮小(京都市初)

の中心部への自動車の流入を抑制し、歩くことで快適な都市環境を維持しようとするものである。具体的には幹線道路である四条通りの車道幅員を狭めて歩道を拡幅する計画などである。ところが、姉小路通のような細街路では、幹線道路を走りにくくなったり車が入り込んで、反作用として交通量増加が懸念される。そこで、姉小路通ではいち早く京都市では初の試みとして、車道幅員を3.5mから3.0mに縮小して、路側帯を拡幅した(写真5)。車道を狭めることで自動車の速度低下が期待でき、路側帯を広げることによって自転車交通と分離して歩行者がゆったりと歩けるスペースを確保できたと考えている。

自動車対象の100円パーキングなども、自転車の駐輪スペース併設や一部の庭園化等、地域への利益還元を考慮したパーキングライシング的モデルが実現できないものかなと思っている(図3)。建築士会のほうでも実現にむけてお骨折り願いたい。

いずれにしてもこうした問題は地域が主体となって専門家と行政が三つ巴に取り組むことが大切だと考えている。

## まちづくりの担い手

姉小路会界隈を考える会設立以来、季節ごとに手づくり行灯を通りに並べている(写真6)。この絵柄は地元のお年寄りや中京もえぎ幼稚園児と京都御池中学生が描いたものである。地蔵盆の前夜には同中学プラスバンド部の演奏や、ご町内の若者のデュエット等に聴き惚れるひとときが一番の賑わいを見せる(写真7)。町内会や、やや広い通学区からも、多様な人々

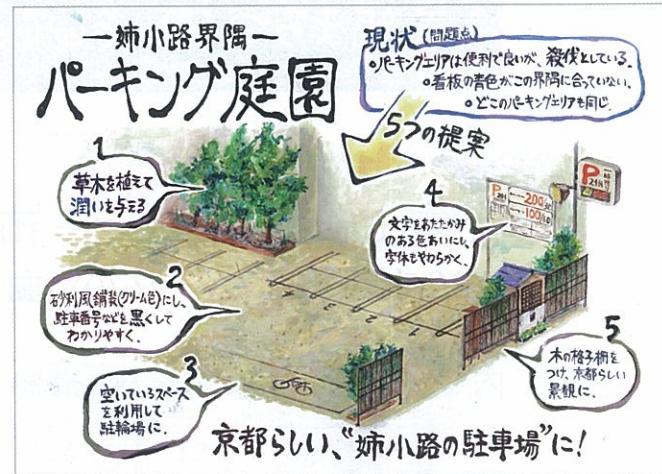


図3 パーキング庭園を提案(京都市芸大・桂川ななこさん提供)

がまちづくりに参加していただいていることに感謝している。

また、日常的には毎週火曜日に町家体操を始めてもう7年が経過している(写真8)。ストレッチ体操や柔軟体操で鍛えたご婦人の体力も強くなってきたようである。こうした日々の積み重ねが体力づくりであり、まちづくりであろう。「全建女」に負けないくらいの元気な女性のパワーを集結できれば、まちづくりはもつと身近で楽しいものになるだろうし、そんな日が来ることを楽しみにしている。

私はもともと土木屋で「住みよい社会を築くこと」を天職として、現職時代を建設コンサルタントとして働かせてもらっていた。これからも自分の経験を生かし、「住みよい京都を築くこと」に役立てればと思っている。

谷口親平

たにぐち・しんぺい

1946年京都生まれ京都育ち。大阪工業大学で土木工学を学ぶ。2度の欧洲ヒッチハイク後、パシフィックコンサルタント(株)入社。道路・トンネル調査・設計に従事。技術士(建設部門)。退職後も京都市や地方のまちづくりに関わっている



写真7 京都御池中プラスバンド部と京都市長門川大作氏



写真6 姉小路行灯会の案内(地蔵盆の前夜祭として定着)



写真8 7年間続けている町家体操