

2007年度 第3回都市環境デザインセミナー 緊急討論・京都の新景観政策を考える
題 目 ：都市計画は変わるか びっくりの高度地区発想はパラダイムを変えるかー

都市環境デザイン会議 関西ブロック	
月 日	平成19年3月10日(土)
場 所	学芸出版社
名 前	久 保 光 弘
(所 属)	久保都市計画事務所

1．容積率規制本位の都市計画は、「生活都心」においては必然的に低層と高層の混在した景観を生み出す。 震災復興新長田駅北地区東部の事例

1) 最初、市民は町のイメージをどのように捉えたか。

(1) 震災前の状況

- ・ ケミカルシューズ産業を中心とする住工商混在の下町。
- ・ 長屋等低層建築物を主体に一部高層マンションが立地。

(2) 震災直後の市民による復興ビジョン (表-1参照)

- ・ 「長田の良さを生かしたまちづくり懇談会」のイメージは、「中層(までの)地区」とした「通り」(目線レベル)の連続性と多様性を重視した町。
* 「建築物の高さ」は市民が考える景観の大元。
- ・ しかし容積率規制を本位とする都市計画は、経済成長を前提とした枠組み。既定容積率から「低層と高層の混在」が生まれることは事前確定的であった。



図面出典:久保光弘

「まちづくり協議会とまちづくり提案」、
学芸出版社、2005.8

図 新長田駅北地区東部の容積率

表-1 震災直後の市民ビジョンと都市計画の枠組み

<ul style="list-style-type: none"> ・震災直後の草の根市民集会「長田の良さを生かしたまちづくり懇親会」でのビジョン 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の枠組み
<ul style="list-style-type: none"> ・「生活都心」としての位置づけ ・住工商が相乗する「杜の下町」 ・「中層（までの）地区」 	<ul style="list-style-type: none"> ・新長田駅周辺は「西の副都心」の位置づけ ・新長田駅北側は容積率300～500% ・容積率指定に対応した広幅員道路の都市計画決定

2) 容積率400%、300%区域の建築状況の特徴（表-2 参照）

- ・ 地区生活者の一般建築物は、3階建を中心とする低層建築物であり、高くとも5階建まで。高層建築物はマンションのみ。
- ・ 指定容積率400%区域、300%区域とも、一般建築物の容積率は、250%未満が75%を占める。マンションは指定容積率いっぱいの利用をしている。

2. 京都・職住共存地区の高度地区が意味すること

1) 容積率本位制の限界

- ・ 容積率本位の規制が、市街地の姿を混乱させている。容積率規制本位では望ましい高さ規制もできない。
- ・ 容積率では、市民に将来の姿が理解できない。
- ・ 容積率を軸としたダウンゾーニングは、誤解を含む経済的な利害問題となり、難しい。

2) 京都の景観政策は、市民にわかりやすい都市計画への糸口を示した

- ・ 京都の景観政策は、どっぷりつかった我が国の「容積規制本位」の規制体系から、「高さ規制本位」へ抜け出そうとしている。
- ・ 京都の景観政策に対する多くの市民の支持は、『市民が市街地の将来像や景観をイメージできる大元は、「建築物の高さ」であること』を示している。「高さ規制本位」の実行は、市民が街の形態を描き定めることを可能とする契機をつくるのみならず、市民にわかりやすい新しい規制体系の世界へ踏み出す端緒となるものとして注目している。

表-2 新長田駅北地区東部の容積率400%、300%区域の建築状況

指定容積率400%(近隣商業地域)の建築状況

< 建築物の階数 >

	建築物の階数	1～2階	3階	4階	5階	6～7階	8～11階	12階以上	計
一般建築物	件数	10	12	5	4	1			32
	割合	34.5%	41.4%	17.3%	3.4%	3.4%			
マンション	件数						3	2	5
	割合						60.0%	40.0%	100.0%

< 建築物の容積率 >

	建築物の容積率	200%未満	200～250%未満	250～300%未満	300～350%未満	350～400%	計
一般建築物	件数	15	9	1	2	5	32
	割合	46.9%	28.1%	3.1%	6.3%	15.6%	100.0%
マンション	件数				1	4	5
	割合				20.0%	80.0%	100.0%

指定容積率300%(近隣商業地域)の建築状況

< 建築物の階数 >

	建築物の階数	1～2階	3階	4階	5階	6～7階	8～11階	12階以上	計
一般建築物	件数	17	30	5	1				53
	割合	32.0%	56.7%	9.4%	1.9%				100.0%
マンション	件数					1	0	1	2
	割合					50.0%		50.0%	100.0%

< 建築物の容積率 >

	建築物の容積率	200%未満	200～250%未満	250～300%	計
一般建築物	件数	30	10	13	53
	割合	56.6%	18.9%	24.5%	100.0%
マンション	件数			2	2
	割合			100.0%	100.0%

* 一般建築物とは、マンション以外のものをいう。

資料：景観形成市民協定「いえなみ基準」建築事前報告書よりデータを収集。