

## 講演

### 『姉小路界限におけるまちづくり 22 年』

姉小路界限まちづくり協議会 事務局長 谷口 親平 氏

おはようございます。今から 25 分時間をいただきまして、お話をさせていただきます。今日は全国からお見えになっていますので、姉小路がどの辺に位置しているかということからお話しします。昨日細尾さんがお話しいただいた烏丸通との位置関係は、烏丸通と姉小路通が縦と横になっているという位置関係でございます。また、姉小路通の北には御池通が通り、西側には烏丸通が通っております。京都は、周囲が北山・東山・西山と、山がない南を除いて三方が山に囲まれております。次に姉小路の街並みについてお話しします。姉小路の街並みの特徴は木彫の看板でございます、150 年ないしは 200 年ぐらい前からの老舗の看板があります。姉小路に鉄斎が絵筆を買いに行きまして、鉄斎が絵筆を買ったお礼に書いたものであったり、西田天香さんという一燈園を作った人が托鉢に来てありがとうございますということで書かれた一枚だけ現存している看板であったりと、看板に偽りのない看板が姉小路には残っております。姉小路には魯山人の看板もあり、魯山人が自ら彫った看板は姉小路の 1 枚だけでございます。姉小路には京都の中で木彫看板が一番集積しているので、機会がありましたらぜひこれらの看板を眺めていただきたいと思います。

次に、姉小路界限を上から見た図を紹介いたします。姉小路界限を上から見ると中低層の建物が残っている地域の周りに、不釣り合いな大きな建物が増えてきていることが分かります。現況の建物を敷地で割った容積率についてお話しますと、だいたい姉小路界限は 167% くらいの容積率で、その周りに容積率 400% くらいの建物が囲っているようになっています。私はこの地域を姉小路盆地、姉小路バレーと呼んでおります。このような中低層のまちの中に、今からちょうど 22 年前、とてつもなく大型のマンションが押し寄せてきました。マンション計画が 3 つ来まして、一つは大阪ガスによる 11 階建の容積 400% というとてつもない規模の計画でした。このマンションの建設計画が、そもそもこの会を作った動機でした。当時はマンションの反対団体から始まりましたので、その時に反対運動を行ったチームが姉小路まちづくり協議会を作ったわけです。ただし、大阪ガスさんとはそのあとに非常に仲良くなりました。私どもはマンションを作るなということをしたのではなく、大阪ガスの顔が見え、京都の先進事例となって地域が誇れるようなものを作ってほしいということをお話しておりました。大阪ガスさんが建てたマンションは都市計画学会賞をもらいました。100 年間の使用に耐えるスケルトンインフィル構造でできておまして、さすが立派だなと思っております。大阪ガスさんは、20 年くらい前から地域と一緒に頑張ってこういった優れたものを作っていただいたということで非常に感謝しております。

次に、このマンションができたすぐ横に問題のマンション計画が持ち上がりました。このマンションの問題は、ただ建物が大きいだけではなく、応仁の乱の時代からも継承される背

割線の秩序、明治になって学区が成立し、今日の自治連合組織の区割りを無視した京都を知らない人が設計した建物です。秩序をないがしろにして強行に誕生した東側の柳池学区と西側の初音学区にまたがっていたということです。マンションが2つの学区にまたがっているということは、選挙投票所、消防活動、社会福祉協議会、体育振興会などにおいて2つの学区に分断されるということを意味しています。地域のコミュニティを分断することで非常に問題が大きいマンションだと思っていましたが、このマンションが大阪ガスのマンションの横に来ました。さらに、北側にはリクルートが高さ45m、幅86mのマンションを建設しました。僕が子供の頃は、物干し台に上がりますと五山送り火が全て見えませんでした。60代、70代より上の方は、物干し台に立ちますと五山送り火が見えたという思い出を持っております。しかし、現在は8階の高さから見ても、眺望が大きく阻害されていることが分かります。景観に対する京都市の姿勢も非常に遅れておりました。このマンションが建った後に景観条例ができて、高さ45mから31mでダウンサイジングされていますが、当時まで行儀よく31mで高さが揃っていたところに突然45mのマンションが建ってしまったということになります。当時このような乱開発ラッシュに対して京都市が歯止めをかけられなかったという状況がございました。これは非常に悲しい時期でありました。我々近隣地域の人間といたしましては、ただ手をこまねくわけにもいかないので、このような乱開発に対する対抗策として建築協定を結びました。当時は建築協定を結ぶのに印鑑証明がいるということで、非常に難しいこともありましたが、3ヶ月以内に84軒の方が同意して実印を押していただきました。商業地域の中で84軒の建築協定を結ぶというこれだけの地域力を発揮しているのは日本中見ても滅多にないのではないかと自負しております。

この建築協定のセールスポイントとしましては、ワンルームマンションを作らないということになっております。ワンルームマンションのうち家主が同居する場合は認めていますが、家主が同居しないものは認めないというものでございます。家主が同居しないワンルームマンションは、生活作法を守るとい意味では非常にコントロールが効きにくいという問題があります。もう一つはコンビニエンスストアを作らないということです。なぜコンビニを作らないかと言いますと、御池通・河原町通・三条通・烏丸通という外側の道の中には10軒ばかりコンビニがございまして、したがって、内側エリアにはコンビニがなくても、大体2~300mも歩けばいずれかのコンビニにたどり着きますので、この内側にはコンビニエンスストアを作らないということを目指しました。この建築協定を作ってから15年ほどが経ちましたが、まだ現在もコンビニが1軒も内側にはありませんので、夜は静かな環境が保たれています。

建築協定は10年経って更新をしておまして、さらに現在15年ほどが経っていますが、さらに11軒くらい追加しております。普通、建築協定というものは抜けていくということが多いそうなのですが、姉小路ではどんどん加入を増やしていきまして、現在94軒まで増やしております。願わくは100軒まで増やしていきたいということで、目標100軒で考えております。

次に、地域景観づくり協議会制度についてご紹介します。式目を作り建築協定を作り、地区計画を作り、後ほど申し上げます姉小路界限地域景観づくり協議会に発展させております。詳しい説明は省略いたしますが地域景観づくり協議会制度という制度を取り入れております。この制度は京都市が果敢に取り組んでいるのですが、京都全体で8地区が現在認定されています。この制度のもとでは、新しく建築する場合や開店営業する場合、新しく看板・広告を建てる場合は地域と意見交換をしましょうということが義務付けられております。今までは、いきなり建設工事が始まる、いきなり営業を開始する、いきなり変な看板が出てくるといったことがありました。しかし、この制度が認定されますと、該当地域の中でそのような行為をする場合は必ずその地域の事務局と意見交換をするということが義務付けられ、意見交換をした後に京都市はそれを受理するというようになっております。最近だと京都の三条さんがこの制度の適用を開始されております。京都市全体で8つの地区がこの制度を適用しております、これは非常にユニークで良い制度だと思います。

それから、20年間我々が行ってきたこととしまして、街なみ環境整備事業で町家の外観を26軒ほど改築してまいりました。この事業については京都市が3分1、国交省が3分の1補助していただきまして、受益者は3分の1を負担すれば外観工事ができるというものになっています。例えば300万の工事をやる場合は200万の補助が出るという制度です。このような制度を活用しながら26軒の家を改築してまいりました。この事業は、私ども姉小路界限が京都市で初めて採択されています。これはおそらく先ほどの建築協定を頑張ったから、頑張った地域には何か褒美をやるかという思召しがあったのではなかろうかという風に私は思っております。

一例をご紹介しますと、牛乳屋さんが廃業して、潰されそうな町家がありました。おばあさんが一人で住んでおられて、鉄製の重くて古くなったシャッターの上げ下ろしが難儀でなんとかしておくれやすと言っておられたところを改築いたしました。大正ロマン風に家を直し、直したところに新しい借り手が見つかり、単に外観を綺麗にするだけではなく耐震補強も行い、現金収入も入り、用心もよくなった町家も残ったということで、事業を採択して一石四鳥ぐらゐの効果を上げております。表通りから見ると気付きにくいかもしれませんが、取り壊されそうな町家を立派に蘇生できたという事例でございます。

このような活動は、地域が自分たちのまちをどのようなまちにしたいのかという思いを持ちながら、そこに新しく来られた方と一緒に協議しながら願わくばこのように景観に合うようなデザインを持っていこうということで、実現した一つの事例かと思っております。この10年間で26軒の家を改築・修景しております。

それから、京都市さんは京都を彩る建物や庭園という制度を設けております。市民が公募で町家や庭園を推薦するという制度になるのですが、現在320くらい市域の中で推薦されており、姉小路界限では現在32件ほど推薦しております。私どもは、地域が推薦したものが認定され、さらに文化財に上がっていくことをやりながら、京都の町家を大事にしていこうという活動を起こし続けています。

先ほど説明させていただいた建築協定区域に加えて、その外側の東西が 700m、南北が 200m ぐらいの範囲の中で地区計画をやっておりまして、地区計画と同じ範囲で地域景観づくり協議会制度という制度を適用しています。建築協定の外側に地区計画、地区計画区域とあわせて地域景観づくり協議会制度という 3 つのネットが被っております。トリプルネットで被っているというのは、京都市の中でも数少ないユニークな取り組みをしている範囲といえます。

先ほどお話しいたしました地域景観づくり協議会制度については、私どもが制度を適用してから 2 年経っているのですが、2 年間の間で 25 軒ほどの協議を実施しております。この会の活動資金についてですが、現在、ここにお住いの域内会員で 119 名の方から二千円の会費をいただきまして 238,000 円でこの会を運営しております。域内会員ですから、地域外の方は入っておりません。地域の中で 119 名の方が 2000 円ずつお金を払っているということです。昨日細尾さんがされていた烏丸のお話では 120 軒くらいというお話があったので、だいたい件数は同じぐらいかと思えます。烏丸さんの方は割とお金持ちが多いのですが、私たちはそんなにお金は贅沢ではない中で 1 人 2000 円頂いてやっております。23 万 8000 円ではこれだけの活動ができないので、後でお話するように裏技を使っているのですが、表向きはこのような予算で頑張っております。

次に、新風館の建て替えについてお話しします。烏丸御池という交通の要所に、京都電信電話公社本局という京都で電話事業をやった発端の地があります。この土地は NTT さんが持っておられまして、NTT 都市開発が新風館という商業施設を 13 年間ほど持っておられました。昨年、新風館が一旦退去しまして、同じ位置に新しくホテルを作るという計画になっています。先ほど長谷様の方からもご説明がありましたように、京都には高級なホテルがまだ揃っていないのですが、この位置に新しく良い雰囲気のホテルが来るということで建設工事がただいま始まろうとしています。今日はタイから来られ日本でドクターを取られたニングさんという女性が参加されていますが、彼女がここのデザインを 3D で検討しようということで、コンピューターグラフィックを駆使して、NTT 都市開発さんと私どもが電線地中化やファサードの仕様といったことを一緒に検討して作業を進めようと準備をすすめています。

ここでは、古いものと新しいものが同居するような新旧同居の佇まいがある、新しいまちづくりをやっていこうと思っています。NTT 都市開発さんに対してもこういうことに対して大きな期待が持たれているところでありまして、ご注目いただきたいと思えます。

私どもは姉小路行灯会というイベントを行っておりまして、8 月の地藏盆の前夜祭に行灯を並べまして烏丸通から寺町通までの約 700m に 600 基の行灯を並べます。この行灯の絵は京都御池中学生の生徒さんや中京もえぎ幼稚園の園児、地域のお年寄りなどが行灯の絵柄を書いてくれます。イベントを行うときにろうそくを 1 本 200 円で売り、ろうそくを売った収益金をまちづくりに使っております。昨年度はろうそくの売り上げが 5000 本を突破しました。5000 本を突破するということは、1 本 200 円なので 100 万円の売り上げを意味して

います。ろうそくは、800人ぐらいの方がお買い上げいただいております。小笠原副市長にもろうそくを買っていただきました。京都市の方も買ってくださいますし、行政の方も市民の方も全国の方も、一生懸命売り上げに協力してあげようということで買っていただき、そのお金でまちづくりを進めております。イベントでは、地元の幼稚園児が来てお遊戯をしたりとか、中学生の生徒さんがブラスバンドをしたりと、将来のまちづくりの担い手となる子供や生徒さんにもこの場に参加してもらいながら、まちづくりに関わりを持ってもらおうということで活動しております。ママさんコーラスや三味線の演奏があったり、お豆腐屋さんの坊やがきて歌ってくれたりと、門川市長もご参加されて、みんなでイベントをやって盛り上げております。先ほどろうそくですが、ただろうそくを買ってくれというだけではお涙頂戴みたいになりますので、近隣のお店や企業60社から200品の賞品をいただいております。200品の賞品の中では高級グルメ食事券、入場券、宿泊券など何万もする高価な賞品も多数あり、お楽しみ気分でのろうそくお買い上げも増えてきております。小笠原副市長もこの前何か当たったと思います。御手洗先生にも買っていただいております。

時間が迫って来ているのでここまでのまとめになりますが、考える会が対応した物件で町家の整備を26軒やりました。意見交換を25件やりました。また、京都を彩る建物や庭園の選定物件31件ということで、目に見える形でまちづくりが進んでおり、精神論ではなくて形で示しております。

最後に道路を使ったイベントも行っています。まちなかを歩きやすい環境づくりや安心安全のまちづくりということで活動を行っております。景観の次には安心安全の歩きやすい道を作るということで、自転車のマナーであるとか、通過交通の速度抑制について警官さんも呼んで来てまちづくりをしているところでございます。今後とも頑張りますのでご協力を宜しくお願いします。