

京都市の高さの規制緩和には断固反対する

姉小路界限を考える会

事務局長 谷口親平

2019年1月9日

1 京都市の高さ問題の歴史

1964年、京都タワーが建設されようとした時以来、議論が始まり、1991年、60mに及ぶ京都ホテル建設時には仏教界による拝観拒否に発展するなど高層建築への反対運動の記憶をお持ちの京都人は多いと思う。マンション建設に関しても乱建設が盛んであった。85～90年は全国一の地価上昇率となり、従前からの住民にとっては住み続けることが困難なまちと報道された。高さは31mという不文律があったにも関わらず、不動産業者による強引さで45m級の出現が始まった。

2. 反対運動の開始

いくら順法とはいえ、こうした無秩序な建設行為は京都のまちなかからの、周囲の三山への眺望が台なしになると危惧し、京都市への指導強化を再三要望したにもかかわらず、効果のほどはなく、雨後の筈のように、市内のあちこちに45m級のマンション出現を許してしまう結果となった。やむなく、姉小路界限の住民は自ら建築協定を締結し、自分たちの地域の環境（高さ等）守ろうと立ち上がった。同時に、インターネットで英語、ドイツ語、中国語で世界に発信し京都の窮状を訴えた。世界のマスコミも再三の報道があった。姉小路界限に関していえば、3年間連続して、マサチューセッツ工科大学大学院生10名が来訪し、界限の現状調査を行い、将来の展望に関する調査レポート作成とプレゼンテーションを行い、京都の窮状を世界に問う運動に協力してくれた。

3 景観法への発展

この状況をつぶさに体感した人物がいた。当時、国土交通省から京都市景観政策課課長補佐として出向していた女性で、本省に戻り、京都の惨状を救わんがためか、奇しくも誕生したのが景観法である。この方の景観法普及に関するプレゼンテーションを何度か拝見したが、その中味は京都の当時の様子を示すものが多数あり、京都が世界の笑い物に落ちぶれさせたくないという国の強い意気込みがあったことは想像に難くない。心強く思ったものである。

4 京都市景観条例の制定

景観法制定に従い、京都市が条例を定め、御池通りは45mから35mへ、田の字のあんこの部分は31mから15mへとダウンサイジングが明確化された。不文律であった100尺の高さが正式に認知された瞬間でもあった。京都市が本気で高さ制限を取り入れていこうとする方向性が示されたもの評価し、行政への不信感を徐々に払拭させつつ、「街なみ環境整備事業」「京都を彩る建物や庭園制度」「姉小路界限地区地区計画の条例化」「地域景観づくり協議会制度活用」等、京都市の政策に協力しつつ、地域力を高めた功績が評価され、まちづくり活動に関し、国土交通大臣賞、京都市市長賞のいずれもトップ賞を授かり、官民協力のまちづくりを続けてきた。

5.そもそも誰のため

近年、京都市にも外人観光客が来訪し、ホテルの建設ラッシュが続き、人口増加を意図するとしてマンションが計画されている。しかし、京都市民の本当の利益は何であるのかを考えようではないか。

昭和4年の中京区人口は158600人、平成30年は110906人であり、ピークは昭和33年の166200人であった。バブル景気やマンション建設は京都ブランドが不動産の餌食になっていて、投機目的の需要はあっても、人口を呼び戻す機能がないことを意味している。それどころか、地価の上昇が固定資産税や相続税増につながる。事実、この15年で界限の固定資産税は57%も負担増となっている。売買目的でなく居住者に対しては、税の減免措置こそ、まちや保全にもつながる得策と考えられる。京都を愛する人間であれば、日本人の心のふるさとと言われる京都の景観を大事にし、世界に誇る歴史文化都市としての価値を経済価値に安易に交換する行為は慎むべきものとする。三村浩史先生の言葉は「歴史的街区は、住民のものでなく、遠い祖先から貯託された貴重な人類共有の財産」である。京都市民であるならこの意味を考えてみようではないか。



1. 三山の眺望景観破壊（視点高さ24m）



2. 百尺（30m）が京都の不文律であった。市が指導できなかった。



3. 既存不適格な建物が統一感を阻害している



4.マサチューセッツ工科大学院調査団（3年連続で来訪）



5..建築協定の姉小路盆地隣接箇所ほど絶好のマンション建設適地

1	地域(御池通りの裏側)の現状をよく見ろ	
2	誰の利益を代弁した発言なのか	
3	既存不適格な建物をまた増やしてしまうつもりか	
4	これ以上固定資産税増税は避けるべき(15年で57%アップ)	
5	建築協定を17年間継続してきた利益は誰に帰属すべきか	
6	市役所が完成すれば空き室があちこちに生じるはず	
7	容積率を上げてても人口は減っている。むしろ、50年前のほうが人口は多かった	
8	これ以上、御池通にホテルは不要である。	
9	マンションを建設しても投機熱を助長するにすぎない	
10	安心して住み続けられる安心感こそ最優先されるべきもの	
11	高さ規制緩和に関しては、多くの識人からの疑問の声が高まっている	
12	京都新聞が高さ規制を容認するかの記事に肯定的	
13	いかに行動すべきか	

	西暦	税額
1	2004	267200
2	2005	266200
3	2006	266420
4	2007	266200
5	2008	266200
6	2009	285700
7	2010	304100
8	2011	304100
9	2012	322000
10	2013	334400
11	2014	352300
12	2015	371500
13	2016	398700
14	2017	395800
15	2018	419700

