

月刊 G H オーナーズセミナー 2008年1月1日発行



各界専門家による賃貸経営アドバイス

**USAGIの視点**

第120号

一級建築士 田丸 善三

### 体験的改訂建築基準法と新景観条例

今世間を騒がせている改訂建築基準法と京都の景観条例について私の体験談を話してみようと思います。 昨年の8月5日に公示看板を掲げた建物です。 景観条例にはあまり大きく影響を受けない地域だった事もあり順調に確認申請までは進みました。 10月から確認手続きを進め構造の適合性判定前までは完了しています。 適合性判定とはある基準を超えた建物を担当の検査機関だけでチェックするのではなく別の指定判定機関が再チェックする制度を指します。 今回の改訂の目玉商品です。 しかし山頂に登る道が幾通りもあるように目標の強度を持つ建物を作る方法はいく通りもあります。 複数の人がチェックするたびに過剰な設計にならざるを得ないのが実情です。 100%を求めるあまり 150%になってしまったのが現状の制度でしょうか。 その確認申請は今も審査中です。

さて一方新景観条例はどのように運営されているでしょうか。 京都の中心部、同志社大学にも近くマンションを作るには一等地です。 数ヶ月前からあるディベロッパーより計画設計の依頼がありました。 こういったケースは設計を確認した上でそのディベロッパーが土地を買うかどうかを決めるのです。 大きな問題はなさそうに思えました。 ただ新景観によって高さ 31 メートル建つ規制が 20 メートルに変更されています。 屋上には勾配屋根の庇をつける必要がありますがこの形状については条例の文言が抽象的なため役所と打ち合わせをしないと確認できません。 おまけにこの土地の地域には我々にはなじみの薄い眺望の規制も掛かっていました。 役所に何度も足を運んでも納得のいく答えは出てきません、 景観法を制定するときに議会での審議で省かれた大屋根をかける案に役所はこだわっているようでした。 何をやっても答えが出ない、 結局大屋根をかけたら通ることが判ってきます。 しかし、 そうすると屋根の高さも入れて 20 メートルですから階数は 1 層落とす事になります。 当然専有面積が減ることになりますが、 減じる価値と大屋根の持つ景観的価値とがバランスするのか釈然としません。 結局この計画は先ほどの眺望規制で没になりました。 御所の門の内側から見るとかすかにこの建物が見えるというのです。 その見える部分には屋根をつけなくてはならないのです。 結局この土地の売買は成立せず今も残っています。 規制の具体的な部分が役所と時間をかけて折衝を続けないと読めない、 おまけに役所の担当者が建築に素人であるため画一的な規制しかしないと

いう事が時間の無駄に拍車をかけます。 景観条例の説明会である担当の役人がこう言っていたのを思い出します。「鴨川の東側から西側を見た時低層の町並みの向こうに高層の建物が見えるがあれが京都の都市計画の失敗です」。 私には蝶や蛾やゴキブリや犬やそして人間がいてそのバランスが自然と言うものだと思うのですが。 新景観条例の向こう側にどんな京都があるのでしょうか。