

桂坂センター地区の景観について(要望)

桂坂学区自治連合会及び桂坂マンション対策会議は、商業施設の建設が予定されている桂坂センター地区の景観について、京都市に対し次のとおり要望します。

1. 桂坂の景観紛争

(1) マンション問題の発生

平成19年5月、私たちが住む街の中央に位置するロータリーの東北の緑地(京都市西京区御陵大枝山町4丁目35番、以下「本件土地」といいます)を業者が取得し、5階建マンションの建設を計画するという問題が勃発しました。

この地にこのような建物は許されないとして、桂坂住民は反対運動を展開、反対決議、反対署名、住民説明会、行政への要望、事業主への要請、ボウリング調査への抗議、シンポジウムの開催、住民アンケートの実施等の一連の活動を続けてきました。

平成19年9月、桂坂マンション対策会議は、京都市長に開発行為の不許可を申し入れるとともに六千人の反対署名を提出、また、桂坂学区自治連合会は京都市議会に建築中止の請願をしました。

(2) 商業施設への変更

京都市におかれでは、桂坂住民の気持ちを充分に汲み取っていただき、適切な行政指導をしていただきたと拝察しておりますが、平成19年12月、事業主はマンション計画を撤回し、商業施設に変更することを決定しました。

その後、平成20年1月と4月に、住民と事業主との間で話し合いが四回持られましたが、事業主側は計画がもつと具体化してから話し合いを再開したいとのことで、交渉は一旦中断されました。しかし、以来半年以上が経過していますが、何らの動きもないまま今日に及んでいます。

桂坂住民は、平成20年3月19日、京都市長に対し「商業施設の交通問題について(要望)」を提出しましたが、このたび、桂坂の景観について次のとおり要望を申し述べます。

2. 桂坂の景観

(1) 都市計画

桂坂地区の区域区分は「市街化区域」であり、用途地域は「第一種低層住居専用地域」、「第二種低層住居専用地域」、「近隣商業地域」の三つあります。桂坂センターエリアは「第一種低層住居専用地域」

に指定されています。

景観保全に関しては、建造物修景地区の「山ろく型建造物修景地区」に指定されています。

(2) 西京桂坂地区計画

本件土地は、西京桂坂地区計画の「桂坂センター地区」にあたり、その「建築物等整備方針」では、「住宅地区的居住環境と調和を図りつつ、憩いと潤いの場を備えた商業・業務等の施設により魅力ある街区の形成を誘導します」とされています。

(3) 西京『桂坂』自然環境形成基本計画

株式会社西洋環境開発は、桂坂のまちづくりに取り組むにあたって、「西京『桂坂』自然環境形成基本計画」(以下、「自然環境形成基本計画」といいます)を策定し、人間と自然が共生する街づくりを基本テーマとしています。

(4) 景観の創生維持と住民

こうして開発された桂坂の街は二〇周年を迎えた。この間、桂坂住民は、美しい町の景観を形成する取組みを行っており、建築協定を結び、自治会活動を通して、桂坂の景観の「創生と維持」に大きなかかわりを持ち、寄与もしてきました。

(5) 公園の一部

本件土地についていえば、この場所は、桂坂全体の構成上、古墳公園と桂坂公園を連結する公園の一区画にあたります。桂坂のまちづくりに取り組むにあたって、「西京『桂坂』自然環境形成基本計画」(以下、「自然環境形成基本計画」といいます)を策定し、人間と自然が共生する街づくりを基本テーマとしています。

(6) 土地利用規制の現状と問題点

本件土地においては、都市計画の線引きの上では五階建てマンションの建設が可能であります。桂坂センター地区ではA・B・E地区は五階、C・D地区は四階建てのマンション建設が可能であります。

(7) 桂坂センター地区の有るべき姿

(1) 桂坂センター地区の現在の規制

本件土地は、西京桂坂地区計画の桂坂センター地区整備計画「E地区」にあたります。桂坂センター地区には、他にA・B・C・D地区があり、高さの最高限度は、A・B・C・D地区は一五m、C・D地区は一二mに規制されています。

(2) 近隣商業施設の現状

桂坂センター地区に現に建築されている商業施設を見ますと、「イズミヤ」は平屋建て、「桂坂郵便局」も平屋建て、「京都中央信用金庫」は二階建てにとじめ、これらの建物の高さはいずれも一〇mより低く抑えられています。

(3) 緑の河

「自然環境形成基本計画」によれば、「桂坂のまちの北側に連なる『大枝山』をはじめ、沓掛の山々の大・自然から、野鳥公園、古墳公園、桂坂公園へとびて街区の街路樹、住宅の生垣や庭、近隣公園という小・自然を形成する構想」となっています。

4. 桂坂の顔

こうして見ると、桂坂センター地区は、低層住宅が連続して広がる桂坂の街の中央部に位置し、交通の要となつていて、桂坂の顔と一緒に接して、桂坂の顔とともに、表玄関ともいわれる象徴的な場所の一角を形成しています。そして緑の河の中・自然の一翼を担う位置にも存するのであって、桂坂の自然豊かな居住環境、美しい街並みと景観に調和する風貌を持つことが求められています。

桂坂センター地区に関しては、京都市の地区計画が定められていますが、その内容は二〇年の歴史を経過し、美しい街並みを形成してきた桂坂にとって住民のコンセンサスや地域の規範と乖離した内容となっています。

私たちには、今や、桂坂センター地区の地区整備計画は変更されるべきものと考えます。高さは、一五m、一二mの最高限度が定められていますが、これらを周囲の低層住宅に調和した高さに引き下げるべきであり、建ぺい率や容積率も見直される必要があると考えます。

桂坂センター地区では、土地所有者等の地権者の意向に配慮しなければなりませんが、住民は地権者の理解を得るために努力する所存です。そして、さらに、地区計画の変更とともに、桂坂の景観を維持するために、「景観協定」の締結を目指すべく住民のあいだでの学習に取り組んでいきます。

桂坂センター地区に現に建築されている商業施設を見ますと、「イズミヤ」は平屋建て、「桂坂郵便局」も平屋建て、「京都中央信用金庫」は二階建てにとじめ、これらの建物の高さはいずれも一〇mより低く抑えられています。

京都市におかれましては、桂坂住民がこれから取り組もうとしている、桂坂センター地区の地区計画の変更ならびに景観協定の締結に向けた活動について、何卒強力なご指導をいただきますよう要望する次第です。

平成20年12月12日

桂坂学区自治連合会

会長 菊池 潤治

桂坂マンション対策会議

会長 田中 守

京都府長

門川 大作 様



(7) 地区計画の変更と今後の方向性

ほんま恐いです！油火災

2月15日(日)、しらかば
自主防災部の防災訓練が児童公園で行われました。

西京消防署からは大型消防車一台と署員の方数名、桂坂消防分団からは安井分団長ほか、しらかば在住の坂井さんと濱松さん。しらかば防災部の参加者は、他の防災部の訓練の時に比べれば多かったようですが、それでも二〇数名でした。

今回は、消火器使用にいかに対処したらよいかについて理解を深めることができました。大抵私たちは、人の話から、また、防災関連のパンフレットなど文字を通して「油火災」の恐さを見聞きするのですが、「百聞は一見に如かず」という、先人の生活の知恵から結晶された格言の通り、実際を模した簡単な「実験」から見えるその凄まじさを体験することができました。

「油火災」の際に私たちがやりがちで、しかも火災を引き起こす最も危険な場面を想定した実験です。直径一〇数センチほどの小さな鍋の中で熱せられた油がまさに煙を出し火に変わるそのような場面でした。

普段の冷静さをもつて対応できさえすれば「空気を遮断する」のが肝心だから油を鍋底より厚手の布なりで覆うはずです。ところが、火を見たら気は動転し毗堺に水で消そうとする、

ところで京都市では、火災による煙や熱を自動的に感知し、警報音や音声で火機能を備えた「住宅用火災警報器」を、平成23年5月31日までに設置することが義務づけられました。

「警報器」は、桂坂ではすでに台所には設置されていませんが、これまでボーンという音とともに、一瞬ですが、熱風が襲つてきました。

この日は暖かく、空も晴れ上がり、文字通り青天井の下での「実験」でした。これがもし、天蓋二メートル余りの台所という密閉された空間での出来事だったらどうでしょう——二、三

メートルの火柱が立つや、慌てて消火のつもりで物を鍋に投げ入れる。火と変じた油が飛散し、あちこちで燃え出す始末、手に負えません。その上、熱風が油鍋まで火傷を負う波目になります——あれやこれやと瞬時の惨状に想いを巡らせてしまいます。

思いもしなかつた大きな火柱が立ち上るのを見て、参加した人の口からは同時に「おお！」と驚きの声が上がりました。模擬訓練とはいえ、「油火災」の恐怖はいえ、「油火災」の恐怖に実地に遭遇したと同等の貴重な体験でした。

各防災部で実施された訓

練でも、参加された皆さん

は「油火災」の危険をこの「実験」から切実に感じたことだと思います。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高

齢者世帯の方は、設置支援

が受けられる、などです。

「住宅用火災警報器」に

関する箇所は、訓練の当日配られたパンフレット(附)に

市消防局予防部監修)を基

に記しました。

桂坂は、二〇年に亘つて訪問販売の心配がない、②

「更新の時期」が同じにな

る、③自分で設置困難な高