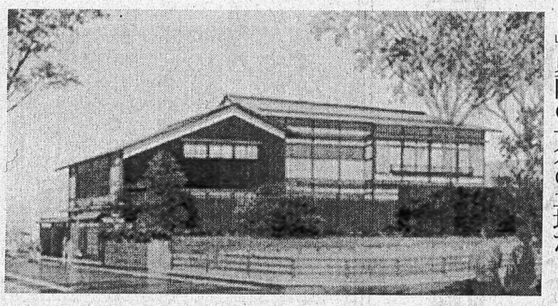
京都の「伝建地区」で初のRC造

都市ガバナンス研、厳しい規制に「風穴」

「政治」の基本は「まち」にあるとの考えを基に、数多くの都市再生案件事業化やプロジェクトファイナンスなどをリードしてきた政治学者の竹井隆人氏が代表を務めるシンクタンク、都市ガバナンス研究所（京都市左京区白川）は、「豊臣秀吉とねねの寺」で有名な東山・高台寺（鷲峰山）参道で、京都市の「産寧坂伝統的建造物群保存地区」に指定されている料亭跡地再生に、同地区では初となる鉄筋コンクリート造（RC造）建設プロジェクトを導入する。木造建てしかできないとされてきた伝建地区（伝統的建造物群保存地区）でのRC造は異例。多様な構造・手法の再生事業が可能であることを示すことで、景観保全や観光・商業以外でも地域活動・活性化策の芽があることを改めて提示した。



物件の完成予想パース

事業名は「祇園・高台寺コーポラティブ事業」。数年前に焼失した元料亭跡地で、登記上では高台寺の参道にある土地約230㎡（約70坪）が対象地。八坂神社、祇園から清水寺に至る京都・東山の産寧坂・二年坂観光周遊ルートにあり、近くにはランドマークとなっている五重塔「八坂の塔」や緑を湛える東山の借景も身近な最も「京都らしい」界隈の一角の土地だ。

規制も当然厳しい。用途地域は建ぺい率80％、容積率400％の商業地域でありながら、風致地区、美観地区、眺望景観保全地区に該当。そのうえで木造を前提に建物の意匠面をも細かく記した「産寧坂伝建地区」規制もかかる。再建しようとすれば木造2階建てがベース。底値相場3・3㎡当たり250万円程度なので商品化しても市場価格に合わないうえ、間口が約7㍍、奥行約28㍍足らずの地所のため、「たとえ別荘にしても使い勝手が芳しくない」のが明らかだった。

「コーポラティブ」で開発

外観は町家風プラン

これに対して、事業性も加味しながら、外観は低層木造町家風に見えるRC造4階建て計5戸（1階部分は路面店舗床）の「コーポラティブ・マンション」計画を立案、昨年6月、市側と協議を開始し、基準に沿うよう設計変更を伴いながら、このほどようやく事業認可された。

伝建地区内での建築行為は保存が大前提。今回のこの場合は、既に建物は焼失しなくなっているので、「伝統的建造物群の特性と調和するように基準に従って再建すればいいが、それでも「木造建て」が前提。RC造は前例がなく、これが認可に時間がかかったので、「異例の事業」ということになった。

計画によると、奥側との高低差を利用してグラウンドラインを前面道路とフラット化することで敷地を実質上掘り下げる効果を引き出して高さ制限に対応、4階建てを具現化したうえで、各戸の住戸専有面積を「2、3階が約63～64㎡（2階2戸、3階1戸）」「1階店舗が約82㎡」「最上階1戸がメゾネット型の131㎡」の計約404㎡を確保。外観も土壁・格子戸付き純和風・町家型とし、切妻の屋根配置方向を前面と奥行き部分で直角交差させ、前面屋根を4階バルコニー部分の目隠しにするなど多彩な工夫を盛り込んだ。

想定販売価格は、1階店舗が5850万円、2、3階床が4850万～5220万円、メゾネット型が1億1150万円で、事業費は3億2143万円（3・3㎡当たり約260万円）。事業初動期から参画している京都市の不動産会社、高永（高橋久永社長、中京区）が事業コーディネーターとして入居者を募集する。

販売価格について竹井氏は「周辺に分譲マンションなどまず出ないので比較できないが、（京都中心市街の）御池通界隈では3・3㎡当たり最大300万円超の物件（マンション）が売れていることを勘案すれば、十分に割安といえる」としている。

木造でしか事業化できないと考えられていた伝建地区内の土地も、外部から資金を引き込みながら、想定以外の手法で再生できることを示したスキームで、結果的に厳しい規制に風穴をあけることになった。竹井氏も「ほかの伝建地区内の未利用地にも活用できる」としている。

解説

この事業の最大の特徴は、伝建地区でのRC造建築物の初導入にある。京都市が定める産寧坂伝建地区の保存整備計画では、建物の構造などについて構造基準表で確かに「木造」と明記されており、京都市も当然「木造」による建築物の保存・整備を想定しているが、一方で「木造」以外の構造を明確に否定している文言がないのも事実。解釈によってはそれ以外の建築物の導入余地が残っているのも確かだ。

それを踏まえたうえで竹井氏に、「RC造事業認可は、行政側が最終的に例外扱いとして判断したのか」と問うてみた。竹井氏は「条文中に木造の文言しかない以上、（行政側としては）『想定外』としか言いようがないものと思われる」と回答している。

伝建地区をはじめ閉鎖的になりがちな特定の地域に、それまで暗黙裡に不可能だと思われていた再生手法が、実は有効であるとの道筋を示し、「まち」の再生活動を容易にする。それを通じて内部活動を活発化させることができれば、最終的に新旧住民やそれに関わる人びとによる「まち」の運営・統制を通じた「地域政治」へと広がるとの確信が、このプロジェクトには込められている。それが政治学者としての竹井氏の狙いではないだろうか。

都市ガバナンス研究所

地域の自主的な「私的政体」確立を目指した「まちづくり」と、その拡散・集合によって総合的に高度な政治社会体制の構築を目指す政治学者・竹井隆人氏が代表を務めるシンクタンク。5月に創業、本社は「進取の精神」のまちでもある古都・京都（左京区北白川）に置く（東京都港区南青山3の㈱南青山都市研究所内に東京事務所）。

政府系金融機関などで培った竹井氏の豊富な実地経験を生かし、①多岐にわたる不動産開発事業、②町家やオフィスなどの再生・コンバージョン――などの企画・統括と、それに必要なプロジェクト・ファイナンス（相対的に与信が低い市街地再開発準備組合やディベロッパーの参画できない分譲マンション建替組合、社会福祉法人なども含む）の斡旋・確保など具体案件に関与する一方、密集市街地整備やニュータウン老朽化などの行政課題に対し、名実ともにシンクタンクとして政策支援にも取り組む。

法人実効税率20％の道筋を

関経連が14年度税制要望

関西経済連合会は、「成長戦略に基づく2014年度税制改正に関する提言」を取りまとめた。緊急に取り組むべき重点要望として、「成長戦略に基づく民間投資拡大に資する税制措置」の断行を挙げ、製造業や非製造業を問わず、投資が幅広く実行されるよう使い勝手のよい税制措置を求めている。関係各府省や政府与野党へ、関西財界を挙げて実現を働き掛ける。

投資減税対象を「最先端設備への入れ替え」だけではなく、生産設備や工場などの新陳代謝を支援する投資、有事のバックアップと平時からの機能分散を目的とする投資（関西の副首都化）のほか、民間の防災対策を目的とした投資なども盛り込むよう求めた。

また、中期的な税制改正要望として、①法人実効税率を20％まで引き下げる道筋（ロードマップ）の明確化②安定財源確保のための消費税率15％までの引き上げ――も明記した。