

陳 情 文 書 表

(都市計画局)

受理番号	4623	受理年月日	令和8年5月21日
件名	京都駅前開発におけるく体温存型リノベーションによる再生		
要旨	<p>既に公表されている京都駅前中央郵便局の建替計画（いわゆる京都プロジェクト）について、高度集積を目指すのではなく、現局舎のく体を活用したリノベーション案を正式に比較検討することを京都市として事業者を求めることを願う。</p> <p>特に、建設資材高騰・人手不足下における経済的合理性、CO<sub>2</sub>排出削減（エンボディド・カーボン削減）による環境負荷低減、予定の高さでは風の害について風洞実験など高価な実証が必須であり前回の環境評価ではできていないので要件が不備、昭和モダニズム建築の保存による景観・文化的価値の継承の観点から、スクラップアンドビルド方式のみを前提としない再検討を要望する。</p> <p>理由は以下のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建設コスト高騰・人手不足下での新築方式のリスク 建築業界では資材価格の高騰と深刻な人手不足が続いており、従来型のスクラップアンドビルド方式は、工期遅延・コスト増大のリスクが極めて高く、賃料高騰を招き将来にわたり家賃収入などの価格競争にさらされた場合の価格優位を保てなくなる状況にある。 一方、既存く体を活用するリノベーション方式では、構造体コスト（新築費用の30から40パーセント）の削減、解体・基礎工事の大幅短縮、営業開始を1から2年早めることによる早期収益化が期待でき、経済的合理性が高い。</li> <li>CO<sub>2</sub>排出削減と環境価値の向上 新築工事は資材製造・建設段階で大量のCO<sub>2</sub>を排出するが、リノベーションを選択した場合、建設時のCO<sub>2</sub>排出量を約60から75パーセント削減、廃棄物排出量を90パーセント以上削減できるとされる。 これは、京都市が掲げる2050年カーボンニュートラルやしまつのこころ条例の理念に合致し、環境配慮型建築としての評価（グリーンプレミアム）にもつながる。京都市の2021年政策、京都市地球温暖化対策計画の既存建物の活用を優先に完全一致する。</li> <li>歴史的建築物としての価値と収益性の両立 現中央郵便局は昭和モダニズム建築の優れた意匠を持ち、欧州では同種の歴史的郵便局舎を保存し、ホテル・商業施設へ転換して高い収益性を実現した事例がある。重厚な空間をいかしたブティックホテルやデザインオフィスは、一般的なオフィスビルより20から30パーセントのプレミアム賃料が期待でき、面積ではなく質で価値を生むモデルが成立する。文化庁は2023から2024年に戦後モダニズム建築を多数文化財登録し、京都では京都・ロームシアター京都（旧京都会館、1960年）があるが、京都は意外に昭和モダニズムの宝庫であり、文化庁の登録対象になり得るポテンシャルは十分にある。 京都駅前中央郵便局（1961年、典型的な昭和モダニズム）、京都会館（ロームシアター京都、1960年、登録済み）、京都国際会館（1966年、メタボリズム系）、京都市役所新庁舎（1950年代）、同志社大学寒梅館（1960年代）</li> <li>京都の玄関口にふさわしい壊さない都市再生の実現 京都駅前には国内外の来訪者が最初に触れる都市空間であり、歴史と環境を両立させた再生は、京都の国際的評価を高める象徴的プロジェクトとなり得る。 京都の玄関口において、歴史と環境を両立させた壊さない開発のモデルケースを創出することは、世界文化自由都市・京都の国際的評価を決定付けるものとなるだろう。 については、以上の理由から、京都市として事業者に対し、既存局舎のLCA評価を含むリノベーション案の比較検討を求め、事業者は、60メートルの新築計画を見直し、既存局舎のLCA（ライフサイクルアセスメント）評価と比較検討を行うことを願う。</li> </ol>		
陳情者			
回付委員会	まちづくり委員会		