

## 令和7年度 「京都市都市計画審議会 第2回都市計画マスタープラン部会」 会議録

日 時：令和7年9月1日（月） 午後5時00分～午後7時20分

場 所：京都市役所 分庁舎4階 第4・5会議室

出席者：麻生 美希	同志社女子大学教授
市木 敦之	立命館大学教授
川崎 雅史	京都大学大学院教授
兒島 宏尚	京都商工会議所専務理事
是永 美樹	京都女子大学准教授
関口 春子	京都大学准教授
谷本 圭子	立命館大学教授
檜谷 美恵子	京都府立大学名誉教授
平尾 和洋	立命館大学教授
森 知史	京都市住宅供給公社副理事長
山田 忠史	京都大学経営管理大学院教授 (大学院工学研究科教授併任)

以上11名（五十音順、敬称略）

### 1 開会

——（事務局から委員の出席状況報告）——

### 2 会議の公開・非公開の決定

・議事について公開に決定

### 3 議事

——（事務局から資料1に基づき説明）——

#### ○川崎部会長

保全・再生・創造という基本的な方針をベースにしながら、メリハリのあるまちとしていく。また、活力やにぎわいをできるだけ生み出せるよう働く場所の創出を検討する。さらに、駅・バスのインバウンドへの対応や災害リスクについても考えていかないといけない。京都市は文化・景観については進んでいるが、それをさらに洗練させることも必要である。

このような基本方針でみなさん支障ないか。

○出席者全員

支障なし

—— (事務局から資料2、3-1～3-2に基づき説明) ——

●左京区

○川崎部会長

京大周辺のベンチャー企業は増えているが、ベンチャー企業の多くは1～2年経過しても潰れていないのは5%程度である。容量と数を増やしていくことが重要。ただし、左京区は松ヶ崎の妙法があるなど高さ制限を緩めることなどは難しい地域と感じている。例えば、東大路通や北山通等の衰退している沿道を活用するなどはいかがか。

また、北山通はノートルダム女子大学が学生募集を停止するなど、一定のブランドはある一方で全体としての衰退が感じられ、通りを中心はどうしていくべきか議論できればよいと思うがいかがか。

○平尾委員

第一種低層住居専用地域（以下「一低専」という。）と第一種中高層住居専用地域（以下「一中高」という。）について考えたい。まず、左京区は規制を緩めることが難しいエリアであることを前提としたうえで、にぎわいや生活利便施設、企業等がそもそも一低専や一中高にあることが適切なのか確認したい。

○事務局

一低専や一中高は用途地域上、単独の事務所を開設することできない。良い住居環境を形成するということがベースの考え方としてあり、今までの積み重ねてきた住環境をこれからも保全していくべきと考えている。

その中で、例えば大学周辺で住環境にあまり影響を及ぼさない程度の用途や、岩倉のようなエリアで地域コミュニティを醸成するような、一定地域の価値を上げることができる用途混在は、それぞれの地域のポテンシャルを生かすという意味でよいのではないかと思っている。

○平尾委員

用途地域や高度地区の見直しなど、どのように運用していくかを考え

る必要があるのではないか。例えば音が発生するようなベンチャー企業の立地については特区を指定したり、または、市営住宅跡地のような一定の土地を活用するために用途地域を見直したりするなど、今後議論をしていく必要がある。

また、岩倉南においては、小さなお店はあるがそれでも生活利便施設が足りていない状況のため、用途地域を見直していくことをベースに考えているのか確認したい。

### ○事務局

都市計画の手法は様々あるが、都市計画マスターplan部会(以下「部会」という。)では出口施策までは決めきる必要はない。

ただ、岩倉のような住むことに特化したエリアは、地元の方々が集まり、コミュニティの形成に資するささやかな施設があればよいのではないかというイメージは持っている。

都市計画マスターplan(以下「都市マス」という。)での位置付けとして問題ないということになれば、出口施策については今後の検討事項としていく。

### ○川崎部会長

コミュニティ施設は小規模のものと認識しているが、2,000～3,000 m<sup>2</sup>程度の少し大きな商業機能を建築可能にするのもよいのではないか。

### ○事務局

一低専の中心では難しいかもしれない。幹線道路沿道などについては、出口施策が変わってくる可能性はある。

### ○山田委員

左京区に、子育てや若者というキーワードが出ているが、地価についての対応はどうなのか。中心部は地価が上がっているが、左京区の住居エリアは地価上昇の影響については問題ないのか。ベンチャーを目指しているような学生など、十分にお金を掛けることができない人が本当に左京区に住めるのか。実効性として、地価が上がっていくとなると住めなくなってしまうのではないかと感じている。地価上昇対策もセットで考えていかないといけない。

### ○川崎部会長

働くオフィス機能は左京区におき、京都駅以南に住むなど、職住分離

とするのはどうか。

#### ○山田委員

どうしようもなくなった場合に職住分離の考え方もあるとは思うがまずは職住近接を目指すべきではないか。

#### ○事務局

魅力が向上すればするほど地価は上がる。それでもさらに若者を呼びたいと継続して考える場合は、都市計画見直しをしていく必要があるかもしれません。

新たな課題が出てきた際、それらの対策を打ち続けることが重要ではないかと考える。

#### ○山田委員

ベンチャーやスタートアップが活性化して人が集まり、それに伴って地価が上がることは健全である。現状は、それよりも前に別要因で地価が上がってしまっている。そこを何とか抑えていかないといけない。

#### ○檜谷委員

左京区はマンション、新築物件共にかなり高価で売られている。一方で、空き家・空き地もかなり多い。

京都市においては、今あるストックをより有効に利活用することが重要ではないか。その点で空き家の課税強化にも期待している。

住宅供給量の拡大施策には限界がある。京都らしさを維持するためにも、住環境の保全を重視すべきである。

一低専は規制が厳しく利便性が低いのは確かである。歩くまち京都を意識して、これと調和する形でまちづくりを検討するのがよいのではないか。

#### ○平尾委員

空き家は多いが、意外にも若い子育て世代がそれらを買っており、マーケットの回転力は驚かされる。空き家にはそれだけニーズあると認識している。比較して岩倉の方は価格も安く、住みやすくなってくる。

世代のストック回しが落ち着くまでは、規制を緩めすぎる必要はない。沿道整備を行っていくことなどで、本当に不便な所に手当てをしていくことが重要ではないか。

## ○川崎部会長

夫婦2人共IT系の企業に勤めているような準富裕層でないと、地価の高いエリアに住むのは難しいのではないか。

## ○平尾委員

松ヶ崎などは子育て世帯が結構入ってきている。子供が公園で遊ぶ声もよく聞く。京都市の中では憧れの住宅地でもあるため、単純にスタートアップ企業や利便施設を誘致するために、従前の住居専用地域を外していくのは難しいのではないか。

## ○川崎部会長

もちろん景観等で守らないといけない所は保全していくが、沿道は少しでも容量を増やしていくかないと土地の価格も落ちていかないと考える。

少しでも効率的に都市計画を考えておくべきで、全てを厳しく制限したままにするのは難しいのではないか。少しづつでもできる所がないかを探すべき。

## ○谷本委員

なぜ岩倉に住むのかを考えたところ、手ごろな価格で一戸建住宅が手に入るからではないか。これが利便性の向上で地価が高くなると、滋賀県等に移り住んでしまう可能性も予想される。

また、気になる所として、将来像マップで紫と黄色と緑が重なるエリアは相乗効果を期待しているのだと想像するが、紫色はもう少し長細い円で緑の円と重ねる必要はないのではないか。

また、出町柳駅周辺のにぎわいの創出の課題として、循環系統が通るバス停から駅が遠いことが挙げられているが、そこまで遠いと感じる距離ではないと思う。

京都の観光問題は循環系統バスに非常に多いが、出町柳周辺の三角州を中心とするエリアは、住民が適度な憩いの場として利用し、商店もある程度混在し、観光客数も適度な数であると感じている。

そのため、出町柳駅前をにぎやかにする必要があるのかと疑問に思っている。

ただし、駅北側と南側を一体的としたエリアを形成していくことは重要だと感じている。

## ○森委員

出町柳は、将来像マップに今まで出てきた意見の具体化が一つの出口と考える。

周辺には出町柳形商店街、鴨川デルタ、同志社大学があり、これから良い意味で変わっていくと思われる要素がいくつもある。その中でスタートアップ企業が出てきているというのは、京都大学の立地が関係していると考えられる。京都大学ベンチャーの職種が分かれれば、これからの方針付けをするために参考になるのではないか。

また、ポイントは既存ストックの利活用をするという視点を持ちながら、養正市営住宅の跡地活用で新たな要素を取り入れられる可能性があるため、そこに核となる何かが入ればエリアとしての位置付けをする風も吹いてくるのではないか。

文化・アート・学術がクロスオーバーしている地域というのがイメージしやすいのではないか。地域のイメージがあれば、次にどういった手を都市計画として打っていけるのかが明確になるのではないか。

## ○川崎部会長

出町柳周辺は、緩やかな文化・学術ゾーンではないかと感じる。

## ○是永委員

岩倉は若い世代も入ってきている良好な住宅地である。一方で、高齢者世帯も多く、世帯人数がかなり減っていることが予想される。

地域コミュニティの形成として、新しく入ってきた人と既存住民の交流の場が重要ではないか。

また、左京区は空き家が多い。特定のエリアで空き家をスタートアップオフィスに利活用するためのマッチング等をしてはどうか。

左京区では高さ制限を緩めるべきではないと考えており、高さ制限を緩めて高い建物を許容する前に、既存ストックをもっと活用することが重要と考える。

## ○事務局

一低専の考え方、委員御指摘のとおりでイメージしている。

静かな住環境は残すべきと思っており、高さ制限などを緩める必要はないと考える。

スタートアップにおいては、静かな住環境を保全しながらも、事務所を構えて会社を興すことができるということが今後効いてくるのではないかと思っている。静かな住環境に調和する用途として、スタートアップの事務所を許容するかどうかということを議論できればと考えて

いた。

住みながら事務所を構えることは現状でもできる。それに加えて単独の事務所が可能になることで会社としてより使いやすくなるのではないかと感じている。

### ○川崎部会長

京都リサーチパーク（以下「KRP」という。）や京都大学にラボがいくつか入っているが、主体は学問と連携して行う業種が多く、電子・電気、機械、バイオ、半導体、化学系のものとなっている。投資、経営など文化的な分野や建築系はほとんどスタートアップ企業がないような気がしている。

スケール感はもう少し大きいほうがよいと思っており、100 m<sup>2</sup>程度の部屋がいくつかあるものを想像する。

そうなると、小さな空き家や住宅ではスケール感が合わないのでないかと思う。

芸術・文化などであればスケール感も合致するため、転用可能なのでないだろうか。

### ○事務局

ある程度の規模のスタートアップ企業を集積することをイメージするのであれば、出町柳駅周辺のような住居専用地域ではない用途地域に集積させることも今後検討していかなければと考える。

### ○平尾委員

立地を許容した場合に周囲との調和を保てるように、監視体制を今後考えていくことも重要である。

## ●北区

### ○川崎部会長

西陣エリアの現状の動きはどうなっているか。

再生の方向に向っているのか、衰退の歯止めが掛かっていない状況なのか。

### ○事務局

純粋な伝統産業は落ち込んでいるが、西陣地域活性化ビジョンでは、これまでの西陣織を中心とした伝統産業だけではなく、関連したクリエイティブな産業を興していく可能性もうたっている。現状の西陣特別工

業地区（以下「西陣特工」という。）では、大まかに説明をすると、準工業地域、住居系地域いずれにしても立地を認められる工場は、西陣織関係に限定したものとなっている。

原谷特別工業地区（以下「原谷特工」という。）は西陣織の移転先として、西陣織だけではない様々な伝統工業を興せるように当時設定していた。

ただし、現状の産業構造も踏まえると、西陣織一本に絞った制度では厳しいものがある中で、地域にとって西陣織と同程度以下の負荷のクリエイティブ産業の創出については一定認めていく方向性はあり得るのではないかと思っている。

## ○市木委員

西陣エリアと原谷エリアの産業の規模感は金額・従業員数などどの程度を想定しているか。

また、原谷エリアはアクセス性が良くない。孤立している印象がある。都市マスであえて将来像を出していくということは、交通アクセス性の改善に関して方向性を持っているのか。

## ○事務局

規模感を計る材料は持ち合わせていない。

現状の西陣特工が認められている内容として、準工業地域については西陣織の伝統産業に関する工場に限定しており、それ以外の例えば京菓子工場等は認められない。住宅系地域については、原動機の出力や作業場の床面積などは住居系をベースとしているが、西陣織関係の工場は認めている。

また、原谷特工は西陣織以外の伝統産業を認めており、用途として西陣特工よりも少し緩いものとなっている。

ただし、各伝統産業と比較して環境負荷に大きく影響しないものの伝統産業に該当しない京菓子や京野菜の食品加工等で京都市を支える工場は不可となっている。原谷エリアの現状として低未利用地になっている所もあるため、そのような土地が地域に負担のない範囲で立地することを想像している。

## ○市木委員

原谷特工を緩和したとして、交通アクセス性の課題に対する方向性はあるのか。

## ○事務局

現状の道路を交通のベースとし、新しい道路を整備することなどは難しいと感じている。

## ○兒島委員

西陣エリアについて、織機の音が昔は聞こえてきたが、今は聞こえてこない。現状は住居として利用しているのか、空き地なのか、スタートアップ企業として利用されているのか、状況を教えてほしい。

## ○事務局

西陣の織屋建ての住居は、中京区・下京区にある町家と比べて織屋を吊る必要があるため、背が高い構造となっている。

小商いやクリエイティブなことしていく中で、あの高さがある構造は使いやすく可能性があると聞いている。そういったクリエイティブなことをしたい方が町家の外側はそのまま利用し、中を現状と比較して大きく環境負荷を与えない範囲でものづくり産業等を興してもらえる可能性があるのではないかと考える。

スタートアップ企業のベースは事務所で考えている。製造過程を含むスタートアップを検討する場合、建物用途に「工場」が含まれる可能性がある。

先ほどの御説明のとおり、西陣特工は西陣織関係の工場でないと認められないが、クリエイティブなことをしていく中で、製造・生産等もしていきたいとなると、今の厳しい規制のままでよいのかと考えている。

## ○川崎部会長

西陣特工について、出口施策のイメージはあるか。

## ○事務局

様々な手法があると認識しているが、基本的な考え方として、現状の住環境を継続・保全することをベースにしながら、ポテンシャルを生かす、または、双方の相乗効果を狙う施策を展開していきたいと考える。

## ○平尾委員

「西陣ろおじ」のように若い世代の活力が発生し得る施設を後押ししていくような用途の変更、特区の見直しをしていくことには賛成である。

淨福寺辺りの特性は北区と上京区とで全然違う。

周辺住民の方がどのような意見を持っているかはポイントではある

が、北区の方も南の上京区と一体的に見ていくことについて可能性があるのではないかと感じる。

#### ○谷本委員

西陣エリアは、地域活性化ビジョンでは観光の推進も含まれているため、千本通周辺も含めたエリアは伝統産業だけではなく、観光地としての魅力を発信するためのプランにも力を入れるべきではないか。国際的にも認知されている内容もあると感じる。

#### ○是永委員

準工業地域は建物用途のバラエティが豊富で、歩いていて楽しい場所である。用途ミックスの良い所が体験できていると感じる。一方で、例えば西陣エリアは準工業地域が多くて高さが厳しくないエリアであるため、ペンシルのようなワンルームマンションが多くなってしまいがちで、既存町家の町並みにそぐわないものとなっている。全体的に西陣の雰囲気を守っていくために、このエリアは高さを抑えつつも、堀川通のような幹線道路は緩めるなどしてバランスをとることを考えてもよいのではないか。織屋建てはこのエリアにしかないもので、壊される前に町家の雰囲気を残した活用ができるようにしていけたらよい。

#### ○川崎部会長

例えば、堀川通は高さを4.5m等まで緩和して、定住者を増やしていく施策が重要ではないか。

1階にぎわい機能を持つものは、高さ緩和をさせるなどでメリハリを付けていくことが考えられる。

### ●上京区・中京区・下京区

#### ○川崎部会長

オフィスの集積エリアがKRPだけでは足りていない状況で、いかに京都駅周辺に持ってくることができるかが重要である。

しかし、京都駅は流動性ばかりで滞留性がない駅インフラとなってしまっていることは大きな課題ではないか。京都駅から烏丸通の滞在性向上が進んでいない。

パリの改造計画のようなものを京都でもするべきである。バスター・ミナルで埋め尽くされているエリア等について、車から人への転換を考えたい。

例えば、堀川通4車線のうち1車線をなくし、歩道化・公園街路等を

作っていくなどはどうか。

京都の大動脈である堀川通、烏丸通、河原町通等がある中で、京都駅の中心軸となる烏丸通は非常に重要であると認識している。徒歩・自転車が利用しやすいように道路再編をしていくことも一つではないか。

都市軸をしっかりと捉え、道路再編も含めて駅と一体化していくことが重要であると考える。

また、サウスベクトル等、南部の開発は京都市50年、100年の悲願であり、若者が住まう居住地としても考えていきたい。

## ○山田委員

二条駅のサブゲートとはどのようなイメージか。

京都市内における人の時間ごとの動態データでは、東京等の他都市及び関西国際空港等の他国から流入の影響で、京都駅に一極集中している。

2029年に特急はるかが山科駅に乗り入れるなど、山科駅のポテンシャルは高いと感じる。

しかし、二条駅は山科駅と同等の役割はないと感じているため、どのような役割を担うゲートになるのか。

山科駅の方が二条駅に比べ交通工学的には圧倒的に有利である。一方で、二条駅までは京都駅で乗り換えないといけない。

二条駅よりも西側地域のためのゲートということであれば理解できるが、京都駅を補完することを想定するのは難しいのではないか。

## ○事務局

実際、京都駅に一極集中している現状をどう分散していくかが議論になっている中で、山科駅は特急はるかの延伸により、関西国際空港から乗換えなしで行けることとなり、大きな動きの一つと認識している。

観光対策の一つである手ぶら観光としては、大きなキャリーケースを持ったままバス等に乗るのではなく、そのまま宿泊施設まで行けることが重要になってくると思っている。山科駅は宿泊施設を含めて拠点となっていくことを期待している。

二条駅は京都駅で乗り換えるを得ないが、京都駅でのバス乗換えや地下鉄乗換えの混雑緩和に寄与するのではと思っている。また、二条駅周辺は宿泊施設も集まり始め、拠点性もでてきている。山科駅ほどのポテンシャルはないかもしれないが、人気の西エリアに近いという利点もあり、西エリアへの始点として可能性があるのではないかと思い提案している。

京都駅が持っている機能を分散させる意味もある。

## ○山田委員

階層的・機能的にゲートを分けていく考え方と理解した。主たるゲートは京都駅、利便性としてのサブゲートは山科駅、さらに下の階層のサブゲートとして二条駅等があるなど機能的にうまく分けていければよいと思う。

## ○川崎部会長

二条駅周辺はホテルがないのではないか。

## ○事務局

資料3-2②のとおり、二条駅周辺にも出来始めており、こういったものを活用できればよいと思っている。

## ○平尾委員

京都に入ってくる人のゲートは京都駅・山科駅であるが、京都に住む人のゲートとして二条駅と大宮駅は重要ではないか。

また、入ってくる人を二条駅や大宮駅に引き込むために、交通関係の方々からの知恵を借りて進めていくことも重要である。そうすれば、自ずとホテルも増えてくるはずである。

二条駅・大宮駅周辺はまだあまり高度利用されておらず可能性があると考える。三条商店街も外国人は好んでいる。

二条・大宮のセットで考え、かつ、交通をポイントにしていくとよいのではないか。

## ○森委員

大宮通は元々、幕末までのまちの端になっていた。

路面電車を通すために後院通を作り、阪急も大宮終点だったため、昔は今よりもずっと拠点性が高かった。

元々都市の境目で、四条通の大宮より西側（の中京区内）は区画整理もされておらず、大きな土地もない。その状況で、西側に機能を集積させるにはどうしたらよいかが分からぬ。

大宮-西院駅間と大宮-二条駅間は概ね同程度の距離がある。

後院通は電線共同溝の工事をしており、歩道幅を拡げている。一部完成している箇所と未施工箇所の従前従後を見比べるとかなり違うので、全て完成すればすごく良くなると思う。

阪急とJR、そして地下鉄をつなぎ、さらに大学もあるため、自然に

人の流れが出来ている。大きく容積を使うようなものはないが、小さい店が出来てきている。

一方で、大宮より西側の四条通はそのような傾向はみられない。

大宮西側は高さ制限もワンランク低く、土地もそこまで大きくない。かつ、南側は京福電車が走っており、そこでまた分断されてしまう。

同じ四条通でも様々な顔があり、都市マスにどう書いていくか難しい。

#### ○平尾委員

二条・大宮周辺は阪急・JR・地下鉄と交通基盤が整っており、極めて利便性が高いが、雑多なエリアの印象がある。

大規模な敷地として団地等もあり、再開発や区画整理のようなことができるのであればかなり面白いのではないかと思う。

四条通のにぎわいを西に拡げていくにも、四条通南側に嵐電が通っており南側が拡がらないのが今までであり、四条通西側は今後高辻通通りまでにぎわいを拡げていくことを目指してはどうか。

この辺りは都市型居住としてポテンシャルがあると感じた。

やはり、二条駅と大宮駅はセットで考えていくべきエリアであると思う。

#### ○川崎部会長

堀川通は確かに公共交通が弱いが、空間的にもつたいないので、交通的にうまく処理できる方法を考えていけたらよい。

#### ○麻生委員

広域拠点である大宮と地域中核拠点である西院はどのように関係しているのか。

#### ○事務局

明確なビジョンを持って今回の資料を作成したわけではなく、低未利用であってもう少しにぎわいを西に拡げていく必要があると感じている。

商業的なものだけではなく、居住も含めてにぎわいの可能性もあると思う。

本日の御意見を踏まえて検討していきたい。

### ●東山区

#### ○川崎部会長

東山は観光の中心となる場所だが、住むには坂なども多く、生活しにくい側面もある。

今熊野の清水焼の企業数は減っているのか。

#### ○事務局

このエリアに限っての伝統産業動向データは持ち合わせていないが、市域全体では減少傾向である。

#### ○谷本委員

三条駅周辺は非常に便利で人が集まる場所が必要だとは思うが、そのような施設が作っては消えを繰り返しているのはなぜか。

それを克服して魅力・活力を創出していくにはどうしたらよいか。

#### ○事務局

現在、京阪が三条駅前でホテル・物販・飲食関係の施設を作り、サブゲート化に寄与しようとしている。京阪はこれまで暫定利用をしてきていたが、今回核となる施設を作ることとなった。都市再生緊急整備地域が指定されているエリアでもあるため、今後ここを中心に動きが拡がつていけばよいと思っている。

#### ○平尾委員

昔は三条もターミナルであったが、京阪の延伸により停滞していった。サブゲート化を図る中で、京阪と東西のジョイントとして二条駅・大宮駅と同様の位置付けがされていることはよく理解できる。

もう一つ問題提起したいのは人口減少、空き家数増加、空き家の民泊への更新で、これらが根本的に課題である。コミュニティも崩壊している。

民泊は管理が難しいので、管理ができる外国資本など、ある程度の資本により観光業的に管理することが重要で、都市計画的にも取り組んでいけたらと思っている。

#### ○檜谷委員

問題意識は同じである。一方で、六原学区などコミュニティとして頑張っている所もある。そのような所で、居住機能を保護していくような施策を強化していくべきではないか。

人が住まない地域をそんなに増やしてよいのかという問題意識がある。京町家の保全も非常に重要ではあるが、建物としての町家だけでは

なく、住宅として住んでいらっしゃる方を守っていかなければなければならない。

### ○川崎部会長

住まいが減っているのは土地が高いからではないか。買えないから住めないと認識している。

観光のまちとして舵を切っていくかどうかである。

### ○平尾委員

エリアによると思っている。

東山のもう一つの問題として、木密で、高低差があり、さらに道も狭いので、防災の観点からしてもかなり厳しいエリアである。京都市だと西陣と東山が最も厳しい。

六原は、防災意識もセットでコミュニティがまとまっていると認識している。他のエリアは虫食い状態のため、どうしようもなく厳しい。

観光エリアでいける所とコミュニティがしっかり形成されている所、その中間のエリアをどうしていくのかをしっかり考える必要があると思っているが、都市計画的に英断できるわけではないとも思っている。

### ○川崎部会長

都市計画的に民泊をさらに厳しく規制するか、若しくは都市計画的に何もせずに、資本の原理に任せるかのどちらかではないか。

### ○平尾委員

建物竣工時の手続に関して、様々な主体に協力を求めた結果、違法建築が減った。

単に都市計画だけではなくて、観光、民泊など横のネットワークで解決すべき問題ではないか。

### ○事務局

町家を事業目的で宿泊施設として利活用することは、一定空気が入ることとなり良い一面もある、一方で、地域コミュニティの観点からどうなのかという課題はある。

また、居住者を増やしていくということは都市計画だけでなく色々な施策で必要であると認識している。

町家行政からすると、住宅として使われることを何とか誘導していく一面もあるし、宿泊施設の方で何かできないか、都市計画で何かできな

いかと総合的に検討していきたいと思っている。

住宅・コミュニティの維持をしていく施策が必要なのは認識しているが、あまりにも民泊規制ばかりをしてしまうと、空き家がそのまま使われない可能性もあり、老朽危険家屋になっていくなど、色々なバランスを見していくことが重要だと思っている。

### ○森委員

先ほど話がでた三条駅前の作っては消えの施設については、元々期間限定の仮設店舗としての営業で、次の開発に備えている状態であった。本格的な開発が足踏みしていたが、やっと本番が始まることになる。

東山南部エリアについて、住居系の中に準工業が残っているエリアである。清水焼の工場・工房が今もある。統廃合された元今熊野小学校もある。斜面地に拡がっており、防災上の問題や大きいものができるないなどの課題もあるが、焼物をやってみたい人とか、それに絡めたスマートビジネスを開拓するには可能性があるエリアと感じている。

にぎわいというよりは、スマートビジネスのエリアになればよいかと思う。

### ○是永委員

六原と南部エリアの中間辺りには、大学が3つ集積している。

今熊野にもつながるエリアである。

元々、東山は職人が多く住んでおり、ものづくりに対して非常に親和性の高いエリアだと認識している。

ただ、六原辺りは、現状どんどん民泊に変わってしまっている。

ものづくり関係を受け入れるまちとするならば、このエリアはポテンシャルが高い。

美術工芸大や市立芸大には、職人の技術を育む学科もあり、今熊野の方まで拡げて考えると、学生からのスタートアップがでて、京大や西陣のスタートアップとは色が違うような、ものづくりを泥臭くする感じのエリアになっていくのではと考える。

また、今熊野の方は急激な坂があるなど、市内の路地とは違う特徴的な路地空間が形成されてたりするので、防災上不利ではあるが、特有の住環境も生かしたまちづくりもできるのではないか。

やはりここは観光の一丁目一番地ではあるので、学生と観光客が交じり合えるよう促すことができる動きがあるとよいのではないか。

———— (事務局から資料4に基づき説明) ———

## 4 閉会

(了)