

第6回京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会

日時：平成22年3月25日（木）
16：00～18：00
場所：崇仁コミュニティセンター 多目的ホール

次 第

1 報告
第5回検討委員会の主な意見等（意見整理）

2 議題
（1）将来ビジョンのとりまとめについて

3 その他

4 閉会

（資料）

・ 第5回検討委員会の主な意見等（意見整理）

資料1

・ 崇仁地区将来ビジョン案（全体構成図）

資料2

・ 崇仁地区将来ビジョン報告書（素案）

資料3

第 5 回検討委員会の主な意見等（意見整理）

ビジョン検討個別テーマ 将来の地域まちづくりについて

- ・ 日本の人口は、2050 年に 1 億人を下回ることが予測され、経済成長と共に拡大してきた宅地の一部は余ってくるため、「ゆとりある空間づくり」を行うチャンスである。
- ・ 今後の日本経済の発展のためには、新たな産業を起こす必要がある。例えば、地球温暖化対策等に関連する「環境産業」や、観光・アニメに関連する「文化産業」などが考えられる。
- ・ 経済だけではなく、新たな別の価値観が必要ではないか。人は、お金の後ろにあるワクワク感を求めて活動している。ワクワク感を得られる都市システム「クリエイティブ・シティ(創造都市)」が、新しい街づくりの原動力になる可能性がある。
- ・ 住民が主体となって、何もない道路空間で祭りを実施した地区や、地域の人々が食べ物などを活用し、まちおこしを行った地区がある。崇仁地区でもこのような可能性がある。
- ・ 京都駅周辺には、東西南北の各エリアに多様な機能がある。西側のリサーチパークや梅小路公園、東山地区の京都を代表する文化観光ゾーン、南側にできる商業施設、北側の東本願寺や西本願寺などの集客ゾーンがあり、崇仁地区は、立地、文化ゾーンとしても非常に意味のある場所である。
- ・ 「空間をつなぐ」ことに加え、「時空間をつなぐ」つまり「地域資源をつないでいく」ことがポイントである。つなぐためには、「地域にあるモノ・コトを、地域の人たちが生み出すパワーでつなぐ」ということが大前提である。
- ・ 崇仁地区を見た時に、崇仁小学校の跡地の利活用は、地区の将来像に大きな影響を持つ。学校という DNA、クリエイティブ・シティ、地区を明るく華やかで賑わうイメージとするため若い人たちに来てもらうということから、芸術系の大学・専門学校などが考えられる。
- ・ 大阪では、複数の地域組織等の連携によって活動の内容や範囲等が拡大している。崇仁地区においても、京都駅の周辺の地域資源をつなぐことで、「崇仁地区からはじまる・はじめるエリアマネジメント」として生まれるとしたら、今までにはない“京都型のエリアマネジメント”になるのかもしれない。

崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョン

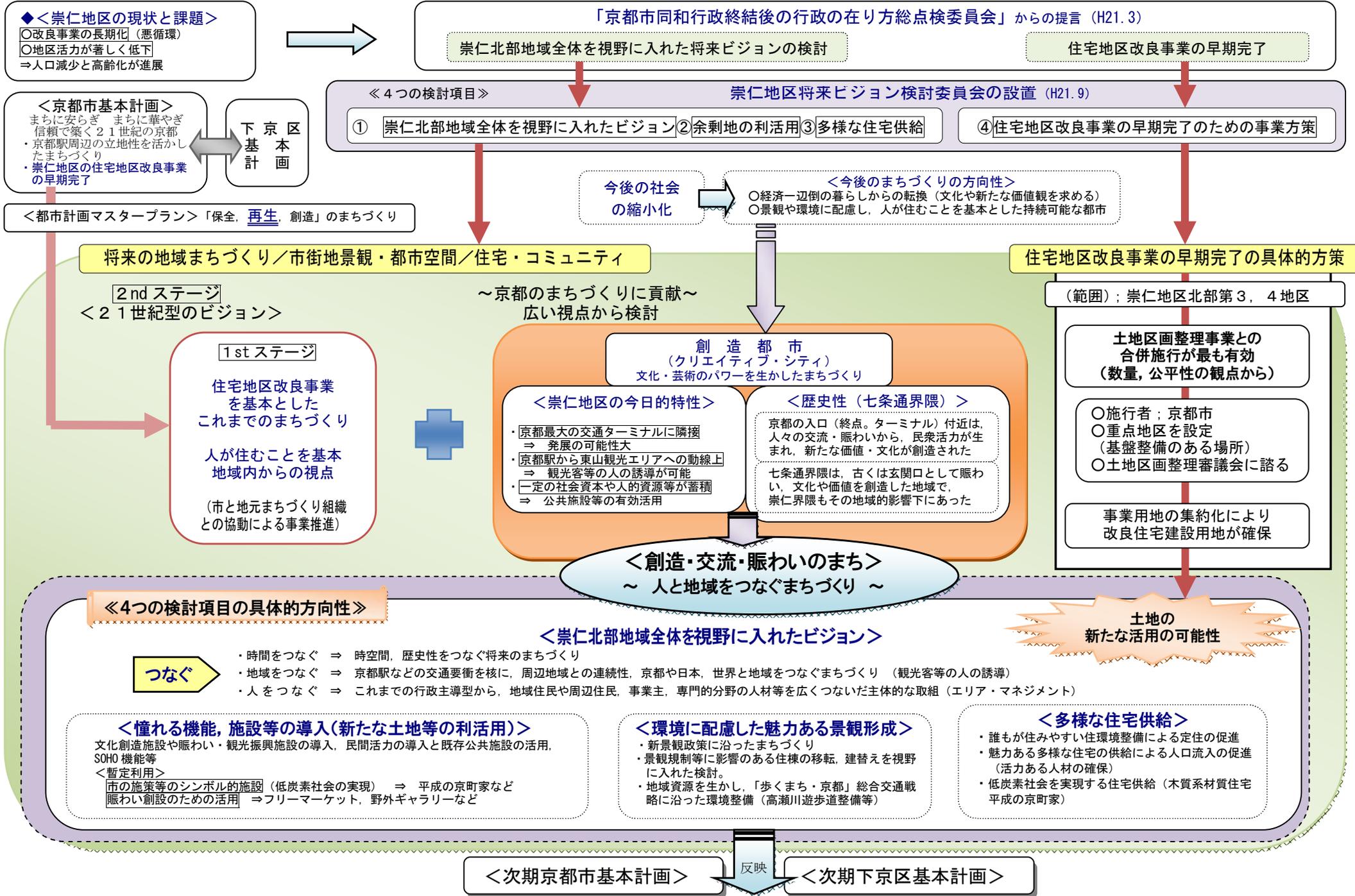
- ・ 崇仁地区の将来ビジョンは、下京区の基本計画に位置づけ、隣接する東山区、南区との連携を図っていくことが必要である。
- ・ 地区内の福祉施設や改良住宅を有効活用していく必要がある。
- ・ 学生の視点や提案は重要だ。若者を媒介にして自由な発想を取り入れることも必要である。
- ・ 崇仁地区だけでなく、周りの地域とつながっていき、京都駅周辺エリアが一体化して活力を持つことは重要である。例えば、崇仁地区に高齢者の住生活や福祉のサービス拠点があれば、地区外からも活用ができ、活性化につながる。
- ・ まちおこしの活動は、地区の外から集客できるような情報の発信や、集客に特化したイベントがあると良い。
- ・ 地区には、買い物する場所がないので商業ゾーンを形成するなど、住民が住みやすいまちにすることが必要である。
- ・ スポーツなどのサークル活動を行う実施場所を提供することで、夜に賑わいをつくることができる。小学校跡地の活用は、そのような視点も必要である。

多様な住宅供給

- ・ 若い人を入れるために改良住宅の一部を公営住宅等に利用することとも考えられる。

その他

- ・ 全市的にみれば保育所の待機児童がいるにもかかわらず、崇仁の保育所は定員の半分程度の児童しかいない。それほど、地区の子供が減っている。
- ・ 地区の外の方々とも交流できるように、今年の6月、国道24号のふたかけ部分でのお祭りを計画中である。



崇仁地区将来ビジョン報告書（素案）

平成22年3月

京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会

I はじめに（P 1～）

- 1 経過（P 1～）
- 2 検討の視点（P 1～）
- 3 委員会運営について（P 2～）

II 崇仁地区について（P 3～）

- 1 崇仁地区の特性について（P 3～）
 - (1) 立地性について
 - (2) 環境改善の状況について
 - (3) 都市計画や景観関連の規制について
- 2 崇仁地区におけるまちづくりの課題（4つの検討項目）（P 4～）
 - (1) 崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンの検討
 - (2) 新たな土地等の利活用
 - (3) 住宅ニーズの変化に対応した多様な住宅供給
 - (4) 改良事業の早期完了

III 将来ビジョンが目指す崇仁地区のまちづくり（P 5～）

- 1 目指すべき将来ビジョンについて（P 5～）
 - (1) セカンドステージとしての将来ビジョンとは
 - (2) 崇仁界隈の歴史性について
 - (3) 今日の特性と強み
 - (4) 将来ビジョンについて
- 2 住宅地区改良事業を早期に完了させるための事業推進方策に関する事項（P 7～）
 - (1) 住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行について
- 3 将来ビジョンの具体化について（P 8～）
 - (1) 崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンについて
 - (2) 憧れる機能、施設等の導入（新たな土地等の利活用）
 - (3) 環境に配慮した魅力ある景観形成
 - (4) 多様な住宅供給

IV おわりに（P 11～）

I はじめに

1 経過

崇仁地区は、京都駅東側に隣接し広大な面積を有し、かつてここに狭隘な不良住宅が密集し衛生状態も劣悪な環境にあり、昭和28年から不良住宅地区改良法(*1)に基づき事業を行い、昭和35年以降、住宅地区改良法に基づく住環境の改善事業(以下、「改良事業」という。)を取り組んできた。

JR以北の崇仁北部地域では、昭和42年から改良事業に着手し、平成8年から地元まちづくり組織と京都市との協働によるまちづくりが進められ、高瀬川の流路変更を契機に、改良住宅等の建設や地区内幹線道路、公共施設等の整備等が進み、国道24号拡幅事業が完了するなど、地区内の住環境整備が一定大きく前進した。

しかし、用地買収の難航等による改良事業の長期化から、人口減少と急速な高齢化が更に顕在化し、京都駅に隣接し発展の可能性がありながら、改良住宅とフェンスに囲まれた閑散としたまちとなり、未だ改良事業が完了していない。

このような崇仁北部地域の環境改善について、平成21年3月に京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会(以下、「総点検委員会」という。)から、「土地区画整理事業などの新たな手法を用いて住宅地区改良事業の早期完了を図るとともに、地区内の余剰地は、京都駅に隣接した立地を生かし、未来の京都を見据えたまちとなるような活用を通して、京都らしさや風格を備え、誰もが訪れ住みたくなる夢のあるまちづくりを、崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンを検討するべきである。」とし、「崇仁地区の将来ビジョンや新たな土地の利活用の検討は、市民や地元まちづくり組織、学識経験者、行政が参加する委員会を設けて、それぞれが協力して検討することが望ましい。」との提言があった。

*1 不良住宅地区改良法… 戦前の住環境整備の基本法(昭和35年制定の住宅地区改良法施行により廃止)

2 検討の視点

この提言を踏まえ、平成21年9月に設置した京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会(以下、「当委員会」という。)は、京都市から4つの検討項目(①崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンに関する事項、②余剰地の利活用に関する事項、③多様な住宅供給に関する事項、④住宅地区改良事業を早期に完了させるための事業推進方策に関する事項)に関しての審議と報告を求められた。

これを受け、当委員会は、平成21年9月以降、合計〇回の委員会を開催し、崇仁地区の現状と課題を明らかにするとともに、現地視察を行い、これ

までのまちづくりの取組経過や成果等を確認したうえで進めた。

議論に当たり、京都市が「保全・再生・創造」のもと調和のとれた市域全体の都市づくりの計画を進める中、改良事業の早期完了を目指すとした崇仁地区については、改良事業の遅れ等から活力が著しく低下しているため、まちの再生の在り方について検討することとした。

当地域では、これまで地元まちづくり組織と京都市とにより改良事業をベースにまちづくりの協議が行われており、住民の暮らしを軸に居住や福祉、賑わい、交流などが多角的に検討された完成度の高いまちづくり計画案がある。

これまでの取組をファーストステージとすれば、新たなビジョンは、今後とも人が住み続けることを基本としたこれらの計画案を土台としつつ、セカンドステージとして、改良事業の遅れによる当地域の諸課題等の解決にとどまらず、これからの社会情勢等を見据え、崇仁界隈の歴史性や今日の特性等を踏まえ、より広範な視点から検討を加え、京都のまちづくりに貢献するようその方向性を明らかにし、誰にも理解される「21世紀型のオープンなビジョン」（以下、「将来ビジョン」という。）として示すこととした。

このため、検討項目①から③に関する具体的な審議に当たっては、3つのテーマ（①住宅・コミュニティ、②市街地景観・都市空間、③将来の地域まちづくり）を設定し、まちづくりの今日的視点の方向性を踏まえつつ議論した。

なお、この将来ビジョンの実現に当たっては、何よりも長期化している改良事業の早期完了を図り、新たに生じる土地等の利活用の可能性を検討することが不可欠であることから、検討項目④に関して、これを最優先課題と位置付け議論を行った。

3 委員会運営について

当委員会の運営に当たっては、市民の関心を高め、一日も早い崇仁地区のまちづくりの完了に資するよう、委員会を公開で行うとともに、委員会資料や議事録についても京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課のホームページにおいて公開するとともに、審議に対して市民意見を反映させるため、委員会の傍聴者からの意見等を書面で御提出いただくこととした。

また、第2回目の委員会で実施した現地視察では、崇仁地区の環境改善の成果と諸課題について、過去の経過を踏まえた地元まちづくり組織の皆様から御説明を受け、議論を深めるうえでの貴重な糧とさせていただいた。

この報告をまとめるに当たり、熱心に傍聴された市民の皆様や、御協力いただいた地元まちづくり組織の皆様にご改めまして深く感謝を申し上げます。

Ⅱ 崇仁地区について

1 崇仁地区の特性について

(1) 立地性について

当地区は、JRや近鉄、地下鉄などの鉄道各線が集まる交通の要衝である京都駅に近く、東側には京阪七条駅があり、また、南側の新たな高速道路出入口への動線である河原町通（国道24号）と塩小路通等の主要幹線が地区内を縦横に走っており、交通の利便性に優れている。さらに、京都駅から国宝三十三間堂や京都国立博物館等の東山一帯の観光エリアへと続く動線上にあり、地区周辺は観光客などの来訪者等による賑わいがある。

また、地区内に高瀬川、東側に鴨川が南北に貫流し、東山が眺められ、落ち着いた雰囲気があり、地区の歴史を示す柳原銀行記念資料館や新旧高瀬川流路等の地域資源が多く残っている。

(2) 環境改善の状況について

崇仁地区では、昭和28年から不良住宅地区改良法による整備を進め、昭和35年からは住宅地区改良法により地区内用地を全面買収の手法のもと、地区を5つに分け、改良住宅の建設や市立公衆浴場、保育所等の公共施設等の住環境の面的整備が行われた。

JR以北の崇仁北部地域は昭和42年から改良事業に着手し、平成8年に「崇仁まちづくり推進委員会」が設立され京都市との協働によるまちづくりが進められる中、平成9年11月に「崇仁まちづくり計画構想案」が提出された。

これを基に京都市は、平成11年に「京都市崇仁まちづくり計画」、平成15年に「崇仁北部第三、第四地区整備計画策定業務計画書」を策定し、事業に取り組み、高瀬川の流路変更をはじめ、新たな改良住宅（41棟、51棟）や更新住宅（M1棟、W1棟）の建設、公共施設の整備等（下京地域体育館、うるおい館、東西道路等）、国道24号立体交差事業等が実現した。

しかし、崇仁北部第三地区、第四地区では、用地買収の難航等から改良住宅が建設できず、更に用地買収が難航するという悪循環から事業が長期化し、崇仁地区では若年層の地区外移転等により、人口が住宅地区改良事業の着手当時から大幅に減少する（昭和35年；9,132人⇒平成21年；1,502人）一方で、65歳以上の高齢者の割合は加速度的に進行し（昭和35年；4.0%⇒平成17年；38.4%）、地区活力が著しく低下している。

表 1 崇仁地区の住宅地区改良事業の進捗状況等 (平成21年7月現在)

地区名	地区指定年月日	地区面積(m ²)	事業計画 認可 年月日	計画 年度	買収戸数		住宅建設戸数	
					計画	残	計画	残
崇仁 (南部)	S35.12.2	55,506	S35.12.28 H9年度完了	S35 ~H9			363	0
崇仁 北部 第一	S42.2.20	20,782	S42.3.5 S61年度 完了	S41 ~S61			262	0
崇仁 北部 第二	S43.12.12	13,942	S46.3.31 S61年度 完了	S45 ~S61			161	0
崇仁 北部 第三	S57.10.23	22,103	S59.3.16	S58 ~ H23	238	7	125	0
崇仁 北部 第四	S60.9.2	64,000	S61.3.17	S60 ~ H23	536	165	297	213
合計		176,333			774	172	1208	213

(3) 都市計画や景観関連の規制について

京都市の都市計画に関し崇仁地区における規制については、塩小路通以北の河原町通、河原町通以西の塩小路通及び七条通の沿道、並びにこれらに取り囲まれる区域においては、31m高度地区の商業地域に指定されており、市内において高度利用が可能で貴重な区域である。また、これ以外の区域においては、大半が20m高度地区の近隣商業地域である。

京都市は、「新景観政策」を平成19年9月から実施しており、新景観政策により、鴨川沿いの崇仁地区付近は20mの高度地区となっている。

また、高瀬川及び鴨川が貫流し幹線道路が縦横に走る当地区は、建物のデザインに関して、岸边型美観地区、旧市街地型美観地区、市街地型美観形成地区の景観地区に指定されている。

さらに、眺望景観や借景に関して新たに制定された「眺望景観創生条例」により、眺望景観保全地区として、涉成園及び鴨川に架かる橋からの眺めの2つの近景デザイン保全区域及び、清水寺並びに、慈照寺(銀閣寺)、大文字山からの眺めの3つの遠景デザイン保全区域に指定されており、優れた眺望景観・借景の保全、創出を図るために、それぞれの眺めに応じた規制がかけられている。

2 崇仁地区におけるまちづくりの課題(4つの検討項目)

(1) 崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンの検討

改良事業の長期化による地区人口の減少や高齢化の進行等による、コミュニティの衰退や地区活力の低下は喫緊の問題であり、新規人口の流入による地域

再生を図るための方向性等について、崇仁北部地域全体を視野に入れて将来的なビジョンを検討する必要がある。

(2) 新たな土地等の利活用

改良住宅建設予定戸数が見直されることで今後生じる新たな土地等については、国庫補助金の返還の課題に留意する必要があるが、地区の現状や立地性、景観、環境等を踏まえ、将来ビジョンの観点から有効利用を図る必要がある。

また、老朽化が著しい改良住宅の在り方や景観形成上の検討が必要な住棟、崇仁小学校の統廃合後の在り方について、長期的な視野に立った検討が必要である。

(3) 住宅ニーズの変化に対応した多様な住宅供給

まちの活力再生に当たり、新たな人の流入は不可欠であるが、改良住宅の供給だけでは、改良事業の長期化に伴い生じた住宅ニーズの変化に対応することができないため、多様な住宅の供給について検討するべきである。

(4) 改良事業の早期完了

これらの検討課題の解決に当たっては、何よりも長期化している改良事業の早期完了が不可欠であり、改良事業を早期に完了させるための新たな手法の導入について検討する必要がある。

Ⅲ 将来ビジョンが目指す崇仁地区のまちづくり

1 目指すべき将来ビジョンについて

(1) セカンドステージとしての将来ビジョンとは

崇仁地区では、これまで改良事業をベースに主に当地域の視点からまちづくりが進められてきたが、セカンドステージとしての将来ビジョンは、京都のまちづくりに貢献したものとするため、これを土台としつつも、これからの社会情勢やまちづくりの今日的方向性等の幅広い視点を新たに加えて検討を行った。

20世紀の社会は、右肩上がりの経済成長を通して大量生産と大量消費のシステムの中で、工業化を通してまちの住環境が悪化し、都市景観が壊されるなど、地球環境に対して大きい負荷がかかる状況にあった。

これからは、人口の減少に伴い経済活動等が縮小すると予想される中、21世紀型の社会は、景観や環境という新たな視点からまちの在り方が見

直されており、それは人が居住することを基本に持続可能な都市を目指している。

このような状況のもと、新たな需要を生み出す「環境産業」が注目されており、これまでの産業構造からの転換が予想されている。

また、経済一辺倒の暮らしから、文化と経済、生産と消費、職と住とが融合した豊かな暮らしへの転換を図るため、文化や芸術等の創造的人材等のパワーをまちづくりに生かす（創造都市）という取組が、様々な都市で進められている。

そして、崇仁地区の将来ビジョンの方向性を探るとき、まず、当地域の歴史性や地域の今日的特性等の検証を通して、これからのまちづくりの考え方が当地域の条件に相応しいものかどうかを確認し、その方向性を確かなものとしていくことが重要である。

（２）崇仁界隈の歴史性について

七条通界隈は、平安京の初めから西国道の終点（ターミナル）であり、東西市や鴻臚館（迎賓館）に象徴されるように、多様な人々や物が交流する国際色豊かなまちとして発展し、中世から近世にかけては、商業・手工業の活気あふれる民衆のまちとなり、その活力により、下京茶湯や歌舞伎などの文化芸術活動を育んだ地域であった。

近世以降、商工業の中心は、東海道の終点であった三条通や四条通界隈に移るが、七条通東域界隈は、高瀬川の開削による水運の発展とともに賑わいが生まれ、崇仁界隈は、御土居により洛中と洛外の境界域となる中、身分制が確定していく過程において当地域が位置づけられるが、様々な自由な人々が集まる場所となるなど活気あるまちであった。

近代においては、七条ステーション（京都駅）が設置され賑わいが生まれる中、そこに隣接する崇仁地域は、地域の自主的な町の運営のもと、産業が振興し賑わいを創出した地域となっていた。

このように京都は、中世から近世において、街道の終点であったターミナル付近において、人々と物資が交わるだけでなく、その活力により新たな価値や文化、芸術等が生み出されており、創造性豊かな場所であったと言える。

（３）今日的特性と強み

崇仁地区は、京都最大の交通ターミナルとして発展する京都駅に隣接し、東山一帯の観光、文化ゾーンへの動線上にあることなどから、人の誘導や賑わいの創出を通して発展の可能性が大きい地域とすることができる。

また、30年余りにわたり継続してきた改良事業の結果、高瀬川流路や

柳原銀行記念資料館、保育所や福祉関連施設などの様々な公共施設等の社会資本が蓄積されており、このような施設等の活用を通して人を呼び込みまちの再生を考えると大きな強みである。

(4) 将来ビジョンについて

京都においてターミナルが交流と賑わいを通じて文化・芸術等が隆盛したことを踏まえれば、京都最大の交通ターミナルに隣接し、東山一帯の観光エリアへの動線上にある崇仁地区においては、京都駅に集散する観光客等の様々な人々を誘導し、これらの人々との交流による新しい価値や文化、芸術などの創造を通じて賑わいが生まれるなど、多様性豊かなつながりを通して活気あるまちであることがふさわしい。

また、低炭素社会の実現に向けて、「環境モデル都市」である京都市が取り組む「木の文化を大切にすまち・京都」、「歩くまち・京都」総合交通戦略等の先進的取組が展開されている都市であることを踏まえれば、環境に配慮し豊かな景観が形成されたまちづくりを通して、これらの人々を誘引する魅力あるまちとすることも重要である。

しかし、当地域がこのような方向性のまちを目指すに当たり、一定のポテンシャルはあるものの、そのための求心力となる施設や機能等が不足しており、そのような施設や機能等の導入が望まれる。

このため、「創造・交流・賑わいのまち」(~人と地域をつなぐまちづくり~)をキーワードに人が住むことを基本とし、人を誘導するための憧れる施設や機能の導入の考え方や、環境に配慮した景観形成や都市空間のあり方、多様な世代が暮らす住宅の供給やコミュニティの形成などについて議論し、誰もに理解される将来ビジョンとして取りまとめた。

2 住宅地区改進黨業を早期に完了させるための事業推進方策に関する事項

(1) 住宅地区改進黨業と土地区画整理事業の合併施行について

当委員会は、このビジョンの将来的な実施に当たっては、改進黨業の早期完了が不可欠であることから、用地買収の難航等から長期化している崇仁北部第三、第四地区の改進黨業の早期完了が最優先の検討課題であると、分散・点在する事業用地をどのように集約化するかについて議論した。

当該地区の改進黨業が長期化してきた要因に、用地買収方式の事業への協力が得られないため、未買収用地が点在することとなり、結果、事業用地が確保されず、改良住宅等の建設が進まない状況が生じていたと考えられる。

このため、「土地区画整理事業の換地手法の活用など、集約化を実現できる有効な手法を導入すべきである。」との総点検委員会の指摘に沿って、用地買収と並行して、土地を集約化できる新たな手法の導入について検討した。

この結果、未買収用地件数が多く、事業用地が点在・分散している崇仁地区の現状を踏まえると、これを公平性のもと集約化し改良事業を早期完了するには、改良事業と土地区画整理事業（以下、「区画整理事業」という。）との合併施行により行うことが最も効果的な手法であるとの結論に至った。

なお、区画整理事業を推進するに当たっては、公共団体（京都市）施行とし、事業化後に設置する区画整理審議会に諮りながら、改良事業と連携しつつ運用される必要がある。

また、改良住宅建設等の基盤整備が進んでいる範囲を重点整備地区として設定し、工区を分けて段階的に事業化して進めるべきである。

改良事業用地の一部について、区画整理事業における換地用地としての利用を認めていく必要がある。

この新たな手法の導入により、土地権利者の選択肢が3つ（①地区内に土地を確保する。②改良住宅に入居する。③地区外に転出する。）となり、地区内に換地する選択肢が増えることとなる。

これにより、建物等の移転を通して、分散・点在している事業用地の集約換地が進み、改良住宅の早期建設が可能となり、住環境の改善が進むことが期待される。また、地域内の新たな土地等については、多様な住宅の供給等の利活用の検討の可能性が期待できる。

なお、事業推進に当たっては、個々の権利者の意向を十分に確認して進めるべきである。併せて、これまで地区内に土地を所有できる選択肢がなかった中、早くから環境改善事業に協力してきた方々に配慮しつつ、従来の用地買収の手法も鋭意進めるよう求めるものである。

3 将来ビジョンの具体化について

（1）崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンについて

将来ビジョンが、改良事業をベースとした崇仁地区内完結型ではなく、「つなぐ」を視点に幅広く検討し、京都のまちづくりに貢献するものとしていくため、崇仁北部地域全体を視野に入れて検討する。

このため、前述した時空間とのつながり、いわゆる当地域だけでなく、その周辺地域界隈の歴史性を含めて検証し、将来のまちの方向性を探った。

また、当地域が京都最大の交通ターミナル京都駅から東山観光エリアへの動線上にある立地性から、周辺との観光客等の多様な人々を呼び込み、

交流と賑わいの創出が図られる可能性が高く、この特性を生かすには、周辺地域との連続性は重要な要素となることから、崇仁北部地域全体を視野に入れた検討を行った。

さらに、このような幅広い視点でのまちづくりに当たっては、人材という資源の確保は重要な要素となるが、その確保は地区内だけでなく、周辺地域を含めて様々な専門分野の方々の参加という、外部からの積極的導入を図りながら、これまでの行政主導型でなく、これらの人々による有機的連携により進められることが重要である。

このようなエリアマネジメントが機能したまちの運営は、様々な手法のまちづくりを可能とし、それは豊かな住環境の形成につながり、結果的には地域住民の方々にとっても有意義なまちづくりとなることが期待されるため、この視点からも、崇仁北部地域全体を視野に入れて検討を行った。

(2) 憧れる機能、施設等の導入（新たな土地等の利活用）

今後、区画整理事業との合併施行で生まれる新たな土地を含めた事業用地（以下、「新たな土地等」という。）は、長年にわたり地区住民及び京都市並びに国の協働によって形成された経過があり、単に空き地として自由に処分するのではなく、国の補助金に関する課題はあるものの、「創造・交流・賑わいのまち」という新たなビジョンの方向性に沿って、憧れを感じ、訪れたいような機能を設置することが望ましい。なお、活用に当たっては、住宅地区改良事業の完了まで放置せず、可能な箇所から暫定利用することが望ましい。

暫定利用に当たっては、21世紀の都市の方向性である低炭素社会の実現に向け、京都市が取り組む「木の文化を大切にすまち・京都」を目指す環境モデル都市を発信するシンボリックな施設として、例えば、平成の京町家などの木造建築物の展示等を提案したい。また、人を呼び込み賑わいを創出する活用として、フリーマーケットなどの活用もされたい。

将来的には、地域のイメージとなり、人々が訪れたい求心力のある施設機能等、例えば、大学サテライト系機能や創造的人材が集まる機能、SOHO機能等の導入が考えられる。

なお、京都の玄関口周辺のまちの再整備は、将来の京都にとって有効であり、その有効性を国に強く求めるべきであり、既に事業を完了している用地については、将来的に環境が整えば転用等も検討する必要がある。

※ SOHO (Small Office/Home Office, ソーホー) とは、スモールオフィス・ホームオフィスの略語で、情報通信機器を利用した小さなオフィスや自宅でビジネスを行う事業者などの意味に使われる。

(3) 環境に配慮した魅力ある景観形成

21世紀型の「創造・交流・賑わいのまち」を目指し、人々を惹きつける魅力あるまちとするには、崇仁地区の景観形成に十分配慮することが重要である。

崇仁地区の景観形成を考えるに当たり、京都市の新景観政策を基本としつつ、鴨川や高瀬川との調和、地区内からの東山等の眺望、鴨川等地区外からの地区の眺望、地区内の塩小路通及び河原町通沿道や岸辺の景観などに十分留意するべきである。

このため、新景観政策における岸辺景観や眺望景観の形成上影響の大きい既存住棟は、将来の建替え時に新たな場所へ移転し、跡地を鴨川や東山の眺望と一体となった新たな土地利用に転換することも視野に入れて、今後検討することが必要である。

地区特有の景観形成に当たり、景観に厚みを持たせる緑化を積極的に進め、京都駅から東山への観光動線に配慮しつつ、地域資源である、柳原銀行記念資料館や高瀬川流路などの地区内のポイント等を調査し、京都市が進める「歩くまち・京都」総合交通戦略を踏まえてこれらを有効活用するべきである。

(4) 多様な住宅の供給

崇仁地区のコミュニティの活性化においても、「創造・交流・賑わいのまち」を促進するうえにおいて、住宅は非常に重要な要素である。

新たな居住者の転入を促進するに当たっては、昨年11月の京都市住宅審議会の答申等を踏まえつつ、定期借地権付分譲住宅等の多様な住宅等、多様な住宅を柔軟に供給することによって、ソーシャルミックスを促進する必要がある。

また、改良住宅においても、老朽化が問題となっている住戸の改善を実施するとともに、空き家の転用等が検討されるべきである。

居住者が定住するためには、誰もが住みやすい居住環境を形成する必要があり、新たな土地等の利活用や改良住宅を含めた既存施設の転用による、生活関連施設の整備、福祉と一体となった居住環境の実現等が必要である。

特に創造的人々の定住を進めるには、創造的活動に適した、京都市独自の優れた居住環境や景観を形成する必要がある。

京都市は、「環境モデル都市」の認定を受け、環境政策に積極的に取り組んでいる都市であり、崇仁地区においても景観と低炭素が調和したまちづくりの観点から、京都らしい住宅の供給を積極的に進めるべきである。

近年、京都市で取り組まれている「平成の京町家」を中心に環境に配慮

した木質系材質を用いた住宅を供給するなど、京都らしい住宅の供給を促進することが望ましい。

IV おわりに

総点検委員会の指摘のもと、4つの検討項目の議論を通して策定した崇仁地区の将来ビジョンは、改良事業をベースに地域住民が今後とも住み続けることを基本としたこれまでのまちづくり計画案を土台としつつも、新たな視点として、当地域境界の歴史性や地域的特性、景観や環境政策などのまちづくりの今日的視点等を踏まえた幅広い観点から検討した。その結果、「創造・交流・賑わいのまち」という新たな方向性を導き出し、誰にも理解される21世紀型のオープンなビジョンとしてとりまとめた。

さらに、このビジョンの将来的な実施に当たって、長期化した改良事業を早期に完了させることが不可欠であることから、新たな手法として区画整理事業との合併施行の有効性を提案することができた。

このビジョンは、委員の方々の専門性の高い熱心な幅広い議論を通して、単に改良事業の長期化による当地区の課題の解決の方向性を示したにとどまらず、京都全体のまちづくりへの貢献を視野に入れて検討した結果、京都の都市づくりの観点からも有意義となる方向性を示せており、当委員会に求められた責務を微力ながら果たせたと自負している。

なお、このビジョンを実効性あるものとするための具体的なプランニングについては、合併施行による改良事業の早期完了はこれから10年程度を事業推進期間とされたい。

また、その地域に根差した豊かなまちの形成は、短期間に行われるものでなく、一定の醸成の時間のもと徐々に積み上げていくことが大切であることから、新たな土地の活用等の将来的ビジョンは、具体的プランの策定のもと、これから20年から30年程度の期間に完了されるよう期待したい。

現在、京都市は財政的に非常に厳しい状況ではあるが、京都という都市の玄関口に隣接する崇仁地区のまちの再生は、京都のまちづくりにとって非常に重要であるとの視点から検討しており、今後鋭意取り組まれることを期待する。

また、その取組に当たっては、京都市の都市計画はもとより、環境、文化、芸術、産業、福祉などの多方面の行政施策にも深く関わるものであるため、行政としての推進体制を確立したうえで関係部署が連携して取り組まれることを併せて期待する。

最後に、これまで当地域のまちづくりは、改良事業という行政施策を通じて住民ニーズを実現する形で取り組まれ一定の成果をあげてきた。新たなステー

ジのまちづくりは、これらの行政施策のみで実現できるものでなく、何より地元住民の方々をはじめ多様な人々のコラボレーションによる新たな運営体制を基盤とし、そのパワーを推進力として幅広い市民合意の形成のもとで実現を図ることが重要である。

その意味から、地元まちづくり組織等の地域住民の方々はもとより、様々な専門的分野の人材等とで構成されるまちづくりの推進体制の構築を通して、まちのエリアマネジメント機能が確立し、この将来ビジョンの実現に向けて力強くリードされることを期待するものである。