

第 7 回京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会

日時：平成 2 0 年 9 月 3 日（水）

9：30～11：30

場所：京都市消防局 作戦室

次 第

1 開 会

2 議事等

- （ 1 ）コミュニティセンターの在り方について
- （ 2 ）改良住宅の管理・運営及び建て替えの在り方について
- （ 3 ）崇仁地区における環境改善について

3 その他

4 閉会

（添付資料）

- ・ コミュニティセンターの在り方について（論点整理と方向性）（資料 1）
- ・ コミュニティセンターの今後の在り方について（資料 2）
- ・ 改良住宅の建て替え及び管理・運営の在り方について（論点整理と方向性）（資料 3）
- ・ 崇仁地区における環境改善について（現状と課題）（資料 4）
- ・ 京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会に係る御意見について（資料 5）

コミュニティセンターの在り方について（論点整理と方向性）

1 意義・役割について

- ・ 隣保事業を中心にこれまで大きな役割を果たしてきたが、行政の過剰な支援が住民の行政依存につながったのではないかと。また、多大な運営経費など、市民の理解が得られない状況になっているのではないかと。
- ・ 市民からは、隣保事業を実施していることから、コミュニティセンターが「特別な施設」と映っているのではないかと。またそのことが、利用の広がりにつながらない要因のひとつとなっているのではないかと。

2 事業内容について

（1）相談事業

- ・ コミュニティセンターのハード（施設・設備）とソフト（機能）を切り離して、ソフトは別のハードに組み込むといったことも考えられるのではないかと。
- ・ 相談事業を必ずしもコミュニティセンターで実施する必要はなく、区役所や課題別の専門機関で対応していくべきではないかと。
- ・ 住民の日常的な生活相談への対応は、住民が自主的な活動の中で行っていくべきではないかと。
- ・ 費用負担が前提ではあるが、地域の住民団体が、コミュニティ活動の拠点として活用できるような配慮が必要ではないかと。

(2) 貸館事業，交流事業

- ・ コミュニティの範囲は，今後は，全市的な視点から，より広がりを持った「コミュニティ」を目指すべきではないか。
- ・ 啓発事業をコミュニティセンターで実施するのではなく，区役所等で実施するほうが効果的ではないか。
- ・ 屋内体育施設など市民の利用ニーズが高い施設は，利用拡大のため，休日の開所や有料化をすべきではないのか。

3 運営体制について

- ・ 効果的，効率的な運営に向け，職員体制の見直しやNPO法人等への業務委託の活用が求められるのではないか。
- ・ コミュニティセンター運営については，小学校区域の各種団体が参画するNPO法人等に限定せず，様々な運営形態を導入するべきではないか。

4 今後の在り方について

- ・ コミュニティセンターの施設を既成概念にとらわれることなく，市の所有する有用な社会資源として，有効活用を図っていくことが求められているのではないか。
- ・ 有効活用の方向性として，次の2つの方向性が考えられるのではないか。

福祉，教育など様々な課題や市民ニーズに応じた施設として全市民的に活用する。

有償で地域の住民団体に貸し付け，地域の自治会館のような形で，地域で自主的に運営してもらう。
- ・ 施設の有効活用にあたっては，的確に市民ニーズをとらえた活用が出来るよう，市民参加で，施設の新たな役割を決めていく手法も考えられるのではないか。

コミュニティセンターの今後の在り方について

【意義・役割】

- ・ 隣保事業を中心に大きな役割を果たしてきた。
- ・ 行政の過剰な支援が住民の行政依存につながったのではないかと。また 多大な運営経費など、市民の理解が得られない状況になっているのではないかと。
- ・ 市民からは、隣保事業を実施していることから、コミュニティセンターが「特別な施設」と映っているのではないかと。またそのことが、利用の広がりにつながらない要因となっているのではないかと。

【コミュニティセンターの在り方検討にあたって】

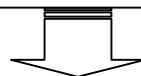
< 検討の視点 >

全市的なコミュニティ振興の視点 … 全市民的な視点から、より広がりを持った「コミュニティ」を目指すべき。

住民の自立の視点 … 人権文化の息づくまちづくりに向けて「住民の自立」が必要である。

< 検討の視点 >

- ・ ハード（施設・設備）とソフト（機能）を切り離して、ソフトは別のハードに組み込むといったことも考えられるのではないかと。



【コミュニティセンターの在り方】

	ソフト面	ハード面
全市的なコミュニティ振興の視点	<u>相談事業</u> 生活相談は、必ずしもコミュニティセンターで実施する必要はなく、区役所や課題別の専門機関で対応すべきではないかと。 <u>貸館事業、交流事業（啓発事業）</u> 啓発事業をコミュニティセンターで実施するのではなく、区役所等で実施するほうが効果的ではないかと。 屋内体育施設など、市民の利用ニーズの高い施設は、利用拡大のため休日の開所や有料化をすべきではないかと。	<u>市の所有する有用な社会資源として有効活用を図る</u> 福祉、教育など様々な課題や市民ニーズに応じた施設として全市民的に活用すべきではないかと。 施設の有効活用にあたっては、的確に市民ニーズをとらえた活用ができるよう、市民参加で、施設の新たな役割を決めていく手法も考えられるのではないかと。
住民の自立の視点	<u>相談事業</u> 住民の日常的生活相談への対応は、住民が自主的な活動の中で行っていくべきではないかと。 <u>貸館事業、交流事業（啓発事業）</u> 住民の自立に向けて、地域コミュニティにつながる交流事業は、行政が実施するのではなく、地域の自主的な活動とするべきではないかと。	<u>市の所有する有用な社会資源として有効活用を図る</u> 有償で地域の住民団体に貸し付け、地域の自治会館のような形で、地域で自主的に運営してもらうべきではないかと。

改良住宅の建て替え及び管理・運営の在り方について(論点整理と方向性)

1 改良住宅の建て替えについて

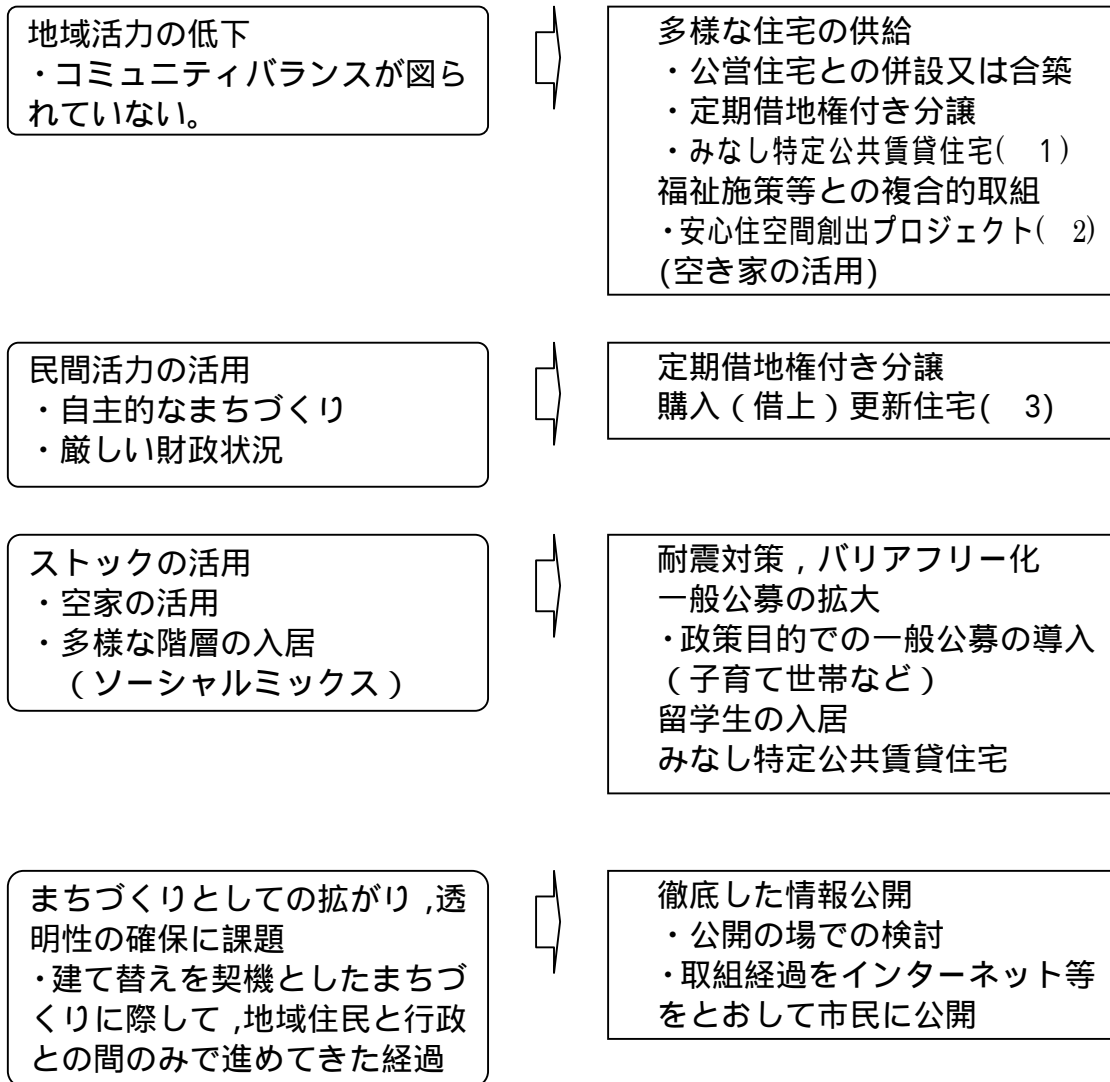
改良住宅の建て替えについては、総点検委員会でのこれまでの審議を踏まえ、次の点について更にご検討をお願いしたいと考えております。

- 1 建て替えについては、地域活力の低下などの問題に対応するため、厳しい財政状況を勘案し、民間活力も生かし、多様な住宅の供給について検討すべきではないか。
- 2 現ストックの活用を図るため、耐震化を進めるとともに、空き家の活用において留学生入居やコミュニティバランスに配慮した一般公募を進めるべきではないか。
- 3 まちづくりの進め方において、徹底した情報公開を行い、透明性の確保を図るべきではないか。

【参考】総点検委員会における委員からの主な意見

- 老朽・狭小・浴室未整備等から、建て替えは促進すべき
- 土地を有効活用し、余剰地の活用により、財源の確保を図るべき
- 他の施設との合築を検討すべき
- 従来のように、すべて税金で建て替えるようなことはできない
- 定借分譲すべき
- 民間活力で建て替えを行い、市が買い取り、低所得者等に利用させるようなことを検討すべき
- 住民の自主性を尊重すべき
- 住戸を建て替えるだけでなくまちづくりの拡がりをもってやるべき

課題への対応の整理（案）



- 1 特定公共賃貸住宅は，特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき地方自治体が建設・管理する中堅所得者層向けの住宅であり，みなし特定公共賃貸住宅は，既存の公営・改良住宅の用途を変更し，これを特定公共賃貸住宅とみなすもの。
- 2 公的賃貸住宅の土地，建物等を利用して高齢者や子育て等にかかるサービスの整備を行うもの。
- 3 民間が建設した住宅を購入又は借り上げし，更新住宅とするもの。

2 改良住宅の管理・運営について

改良住宅の管理・運営については、総点検委員会でのこれまでの審議を踏まえると、次の方向性により施策を進めるべきではないかと考えております。

- 1 入居実態の経常的な把握のため、住民票と突合し、現状把握や指導できる仕組みを作る。
- 2 空き家については、留学生の入居及びコミュニティバランスに配慮した一般公募を進める。
- 3 共益費の算定等その他の課題は、公営と改良と同一の管理・運営とする。

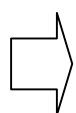
【参考】総点検委員会における委員からの主な意見

- 管理（方法）を公営住宅と揃えるのは当然
- 家賃の激変緩和をすべき

課題への対応の整理

改良住宅の入居実態について

- 入居実態が疑わしい住戸が約 2.6%
- 目的外(会社等)に使用している実態・入居実態の経常的な把握ができていない。



住民票と突合し、現状把握や指導できる仕組みを作る
他の用途の一部併用について、承認の基準や手続についての要綱を整備済み

改良住宅の空き家の活用について

- 公募可能戸数は 162 戸
- 一般公募での優先的な取扱いを求める住民からの要望

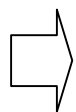


留学生の入居推進
(地域コミュニティとの関わりを配慮)
一般公募の推進
・子育て世帯など政策目的での入居
・みなし特公賃等による多様な所得階層の入居
地区内の優先的取扱い行わない。

その他の課題について

・適正な共益費の算定と徴収

- 本市が直接，入居者から徴収
公営は自治会で徴収
- 徴収額の値が実際に必要な額より概ね低く設定
- 差額分及び未納分は公費負担



公営・改良で同じ取扱い
改良の共益費は，実際に必要な額を徴収する。

・住棟内店舗の適正な使用料の設定

- 使用料算定方式が不均衡
平成 14 年度以前供用開始店舗
→ 旧算定方式
平成 15 年度以降供用開始店舗
→ 現算定方式



算定方法を統一
改定に当たって，家賃上昇が急激にならないよう激変緩和措置を講じる。

・家賃の減額に係る公営住宅との差異

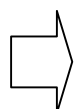
- 改良住宅がやや優遇（最低家賃額や減免が適用される収入基準額に差異）
制度は公営，改良ともに同様



公営・改良で一元化

・駐車場使用料の徴収

- 法的根拠，算定額に差異
- ・公営
→ 有料付属施設（条例規定）
使用料 4,200 円から 10,700 円。
- ・改良
→ 行政財産の目的外使用許可
使用料：北部地域 2,000 円
南部地域 1,300 円
立体式・機械式等は加算あり



公営と同じ有料付属施設として位置付け
市営住宅条例を改正，同条例施行規則で使用料の額を定める。
公営・改良で同じ管理運営方式を採用

崇仁地区における環境改善について(現状と課題)

崇仁地区では、不良住宅が密集し、衛生状態が悪いという環境を改善するため、昭和 28 年から 5 つの地区に分け、住宅地区改良法（昭和 35 年）等により地区内用地をすべて買収する手法で住環境整備を順次進めていますが、崇仁北部第三地区、第四地区では、用地買収の難航等から事業が長期化しています。

地区内は、最終的に全面買収となることから、順序だてなく地区外転出を希望する者等から買収を進めたため、買収済み用地が分散・点在している状況にあり、地区整備・改良住宅建設が進まないという課題があります。

また、地区内で改良住宅以外の自力更新住宅（持ち家等）の建設を希望するなど、事業の長期化により土地や住宅に対する住民ニーズは変化しており、画一的な改良事業だけでは住環境整備を進めることが困難となりつつあります。

さらに崇仁北部地区としては、住民の地区外への大幅な転出、地区住民以外の居住や営業活動等を認めないという改良事業の制約などから人口減少、少子高齢化、地区活力の低下が急速に進行しているという課題に近年直面しています。

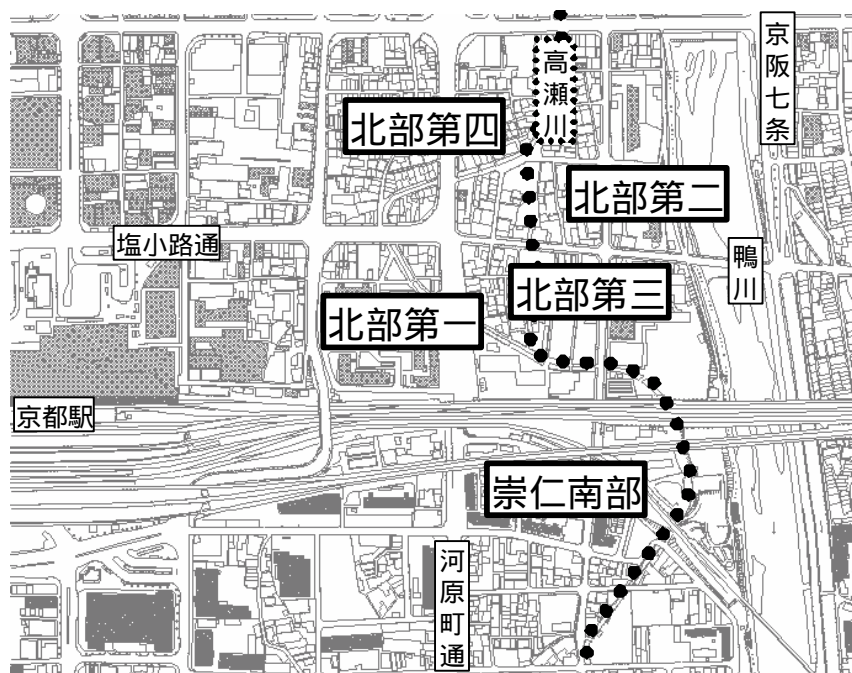
このため、住環境整備を早期に完了させ、多様な世代が住み、集うことにより地区の活性化が図れるよう、本市の厳しい財政状況を踏まえつつ、今後の崇仁のまちの姿について、新たな事業手法も含めた検討をお願いしたいと考えています。

1 崇仁地区の概要

当地区は、ＪＲ京都駅の東側に隣接し、京阪七条からも至近距離に位置しており、地区内を河原町通（国道 24 号線）、塩小路通等の主要幹線が縦横に走る交通の利便性に優れた地域です。地区内の中心部には高瀬川が貫流し、地区の東側には鴨川が流れ、落ち着いた雰囲気のある反面、地区内をＪＲ在来線と新幹線が横断しているため駅周辺特有の騒々しさも併せ持っています。

住宅地区改良法による改良地区に指定した面積、崇仁学区の人口は次のとおりです。

	地区指定面積	人 口
昭和 3 5 年（法制定当時）	5 5 , 5 0 6 m ²	9 , 1 3 2 人
昭和 6 0 年（北部第四地区指定時）	1 7 6 , 3 0 0 m ²	3 , 6 6 6 人
平成 2 0 年 3 月現在	1 7 6 , 3 0 0 m ²	1 , 5 6 4 人



2 崇仁地区における環境改善

崇仁地区における環境改善は、劣悪な住環境を整備するために、昭和28年から不良住宅地区改良法により、老朽住宅の買収除却を始め、第2種公営住宅84戸の建設を行いました。

住宅地区改良法が施行された昭和35年以降は、地区が大規模であるため、地区を5つに分け、住宅地区改良事業を推進してきました。

昭和35年に崇仁（南部）地区（平成9年度完了）

昭和42年に崇仁北部第一地区（昭和61年度完了）

昭和43年に崇仁北部第二地区（昭和61年度完了）

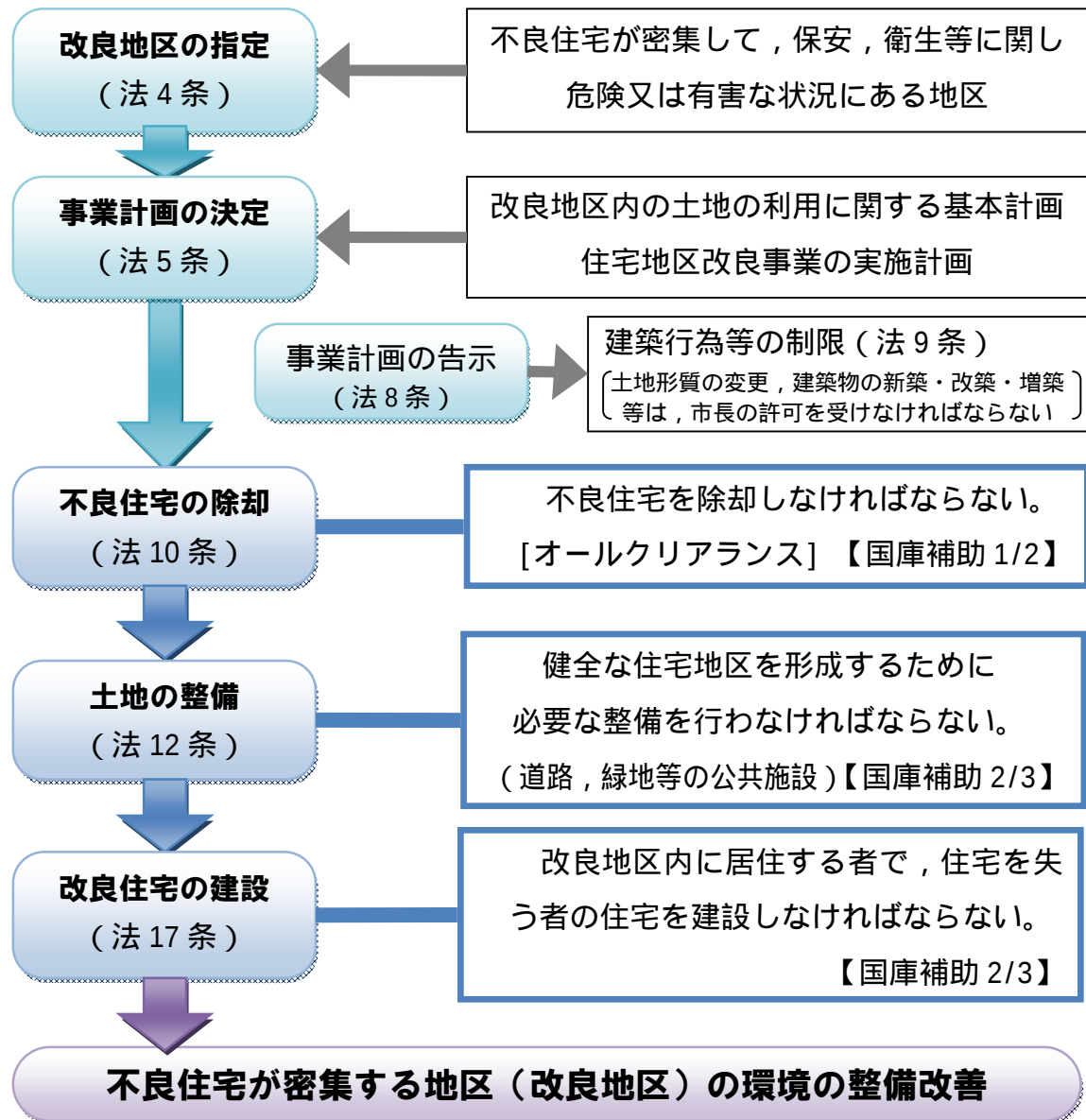
昭和57年に崇仁北部第三地区（事業継続中）

昭和60年に崇仁北部第四地区（事業継続中）

これまでに、改良住宅995戸と公営住宅148戸の建設及び地区施設等の整備を行ってきており、今後、残事業である213戸の住宅建設と地区施設等の整備が必要です。

地区名	地区指定 年月日	地区面積 (㎡)	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	実績	残	計画	実績	残
崇仁 (南部)	S35.12.2	55,506	S35.12.28 H9年度完了	S35 ~H9				363	363	0
崇仁 北部第一	S42.2.20	20,782	S42.3.5 S61年度完了	S41 ~S61				262	262	0
崇仁 北部第二	S43.12.12	13,942	S46.3.31 S61年度完了	S45 ~S61				161	161	0
崇仁 北部第三	S57.10.23	22,103	S59.3.16	S58 ~H20	238	231	7	125	125	0
崇仁 北部第四	S60.9.2	64,000	S61.3.17	S60 ~H23	536	354	182	297	84	213
合計		176,333			774	585	189	1208	995	213

(1) 住宅地区改理事業の仕組み



改理事業のメリット	改理事業のデメリット
- オールクリアランスにより、地区内全体の環境の整備改善ができる。 - 不良住宅の除却、土地の整備、改良住宅の建設及び事業に必要な用地取得に関して、国庫補助率が高い。 - 改良地区内には、建築行為等の制限があるため、乱開発を防ぐことができる。	- 買収が難航すると事業が長期化する。 - 事業内容及び施行者が限定されるため、民間事業者を活用した整備ができない。 - 建築行為等の制限により、地区外からの転入が見込めない。

(2) 改良事業等の進ちょく状況

現在，平成 11 年 3 月に策定した「京都市崇仁まちづくり計画」(資料 1 参照)に基づき，用地買収の状況に応じて住宅地区改良事業を進めています。

また，主な施設整備状況は下表のとおりで，整備個所については資料 2 のとおりです。

(平成 20 年 4 月現在)

年度	北部第三地区	北部第四地区
13 年度	第 4 1 号棟 完成 高瀬川 流路変更	
14 年度		
15 年度	店舗 1 棟 完成	
16 年度		
17 年度		第 5 1 号棟 完成 店舗 1 棟 完成
18 年度		店舗 2 棟 完成
19 年度	うるおい館 完成	第 2 号棟 基本計画
20 年度		東西道路 整備工事 第 2 号棟 実施設計
21 年度 (予定)		第 2 号棟 着工予定
残事業	・ 買 収 7 戸 ・ 除 却 2 0 戸 ・ 公共施設整備 (道路等)	・ 買 収 1 8 2 戸 ・ 除 却 2 8 8 戸 ・ 改良住宅建設 2 1 3 戸 ・ 公共施設整備 (道路等) ・ 地区施設整備 (児童遊園等)

3 現状の課題

崇仁地区における環境改善として実施している住宅地区改良事業は、不良住宅が密集する地区の環境改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とし、
ク リ ア ラ ン ス（環境を悪化させている基本要因である不良住宅の除却等）
地 区 の 整 備（環境改善を図るための道路、公園等の公共施設整備及び
共同浴場等の地区施設に係る土地の整備）

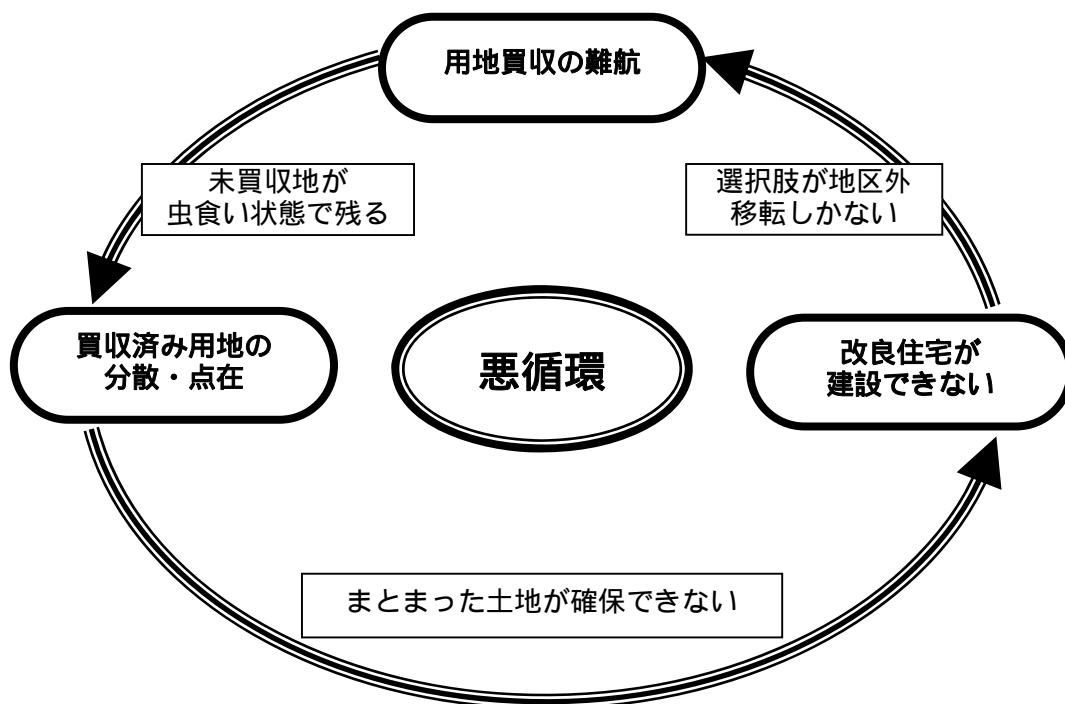
改良住宅の建設（事業施行で住宅を失い、住宅に困窮する者への住宅の供給）を実施するために、改良地区内の全面買収を進めておりますが、崇仁北部第三地区及び第四地区では、事業開始から20年以上が経過しています。

今後、本市の厳しい財政状況とともに、以下のような課題を踏まえ、取組を進める必要があります。

(1) 住宅地区改良事業の早期完了における課題

課題1 用地買収の難航等

用地買収の難航等から買収済み用地が分散・点在している状況にあるため、改良住宅が建設できない、という悪循環に陥っている。



(2) 崇仁地区のまちづくりを進めるにあたっての課題

課題 2 住宅ニーズの変化

改理事業で供給できる住宅は、改良住宅のみであるが、地区内で自力更新住宅（一戸建ての持ち家）の建設や分譲マンションの購入、定期借地権付き住宅等を希望するなど、事業の長期化に伴い変化する住宅ニーズに対応することができない。

課題 3 余剰地の利活用

従前居住者の地区外移転等に伴い、改良住宅の建設予定戸数をさらに見直すことにより生じる余剰地は、住宅地区改良法に定められている改良住宅・地区施設・公共施設以外の利用ができない。

余剰地を改理事業以外に利活用する場合、国庫補助金の返還を求められる。

課題 4 人口減少・地区活力低下

若年層の地区外流出に伴い、人口減少、高齢化が加速度的に進行し、地区活力が著しく低下している。

●「京都市崇仁まちづくり計画」とは

崇仁地区においては、平成8年7月に住民の総意に基づいた一日も早いまちに向けて、「崇仁まちづくり推進委員会」が組織されました。現在「みんなが主づくり」を合言葉に、住民の手でまちづくりが進められています。この取組のウンウォッチングやビジョンゲームを通じて広く意見をまとめた、「崇仁まち計画構想(案)」が策定されました。

これを受けて京都市では、その内容を最大限に尊重して、住環境整備事業を進めていく部分を中心に、事業の早期推進を図るため「京都市崇仁まちづくり計画」を策定しました。

また、この計画では、既存改良住宅の建替えをはじめとした環境改善等を今課題として、崇仁まちづくり推進委員会と連携して積極的に取り組むこととし

づくりに役のまち中で、タウンづくり計画

これから計画を

後の検討しています。

●まちづくりの全体方針

資料1

- ▶ 地区の立地性を生かしたまちづくり
- ▶ 都心居住を支える住宅供給と都市サービスの提供
- ▶ 開放性の高い良好な都市景観と安全かつ快適な住環境の創出
- ▶ 人と人との交流を促進するまちづくり
- ▶ 住民と行政とのパートナーシップによる継続的なまちづくり

●土地利用の考え方

既存のコミュニティに配慮して、大幅な移転をせずにすむように、住宅を配置します。(河原町以西180戸・河原町以东270戸、計450戸)

地区の立地性を生かし、都市機能や交流を促進するため、公的導入施設を検討します。

河原町塩小路付近は、地区内外の人が利用する施設を配置し、様々な人が行き交い出会う場所とします。

交番、郵便局、消防分団器具庫は地区内での移転を行います。

交流ゾーンには、保育所と、診療所・保健所分室・高齢者のための福祉施設・(仮称)地域コミュニティセンターの合築施設を整備します。また、柳原銀行周辺は、公園として高瀬川と一体的な整備を行います。

さまざまな公的住宅等の用地を確保

人が入居できるよう、の建設を検討するため保します

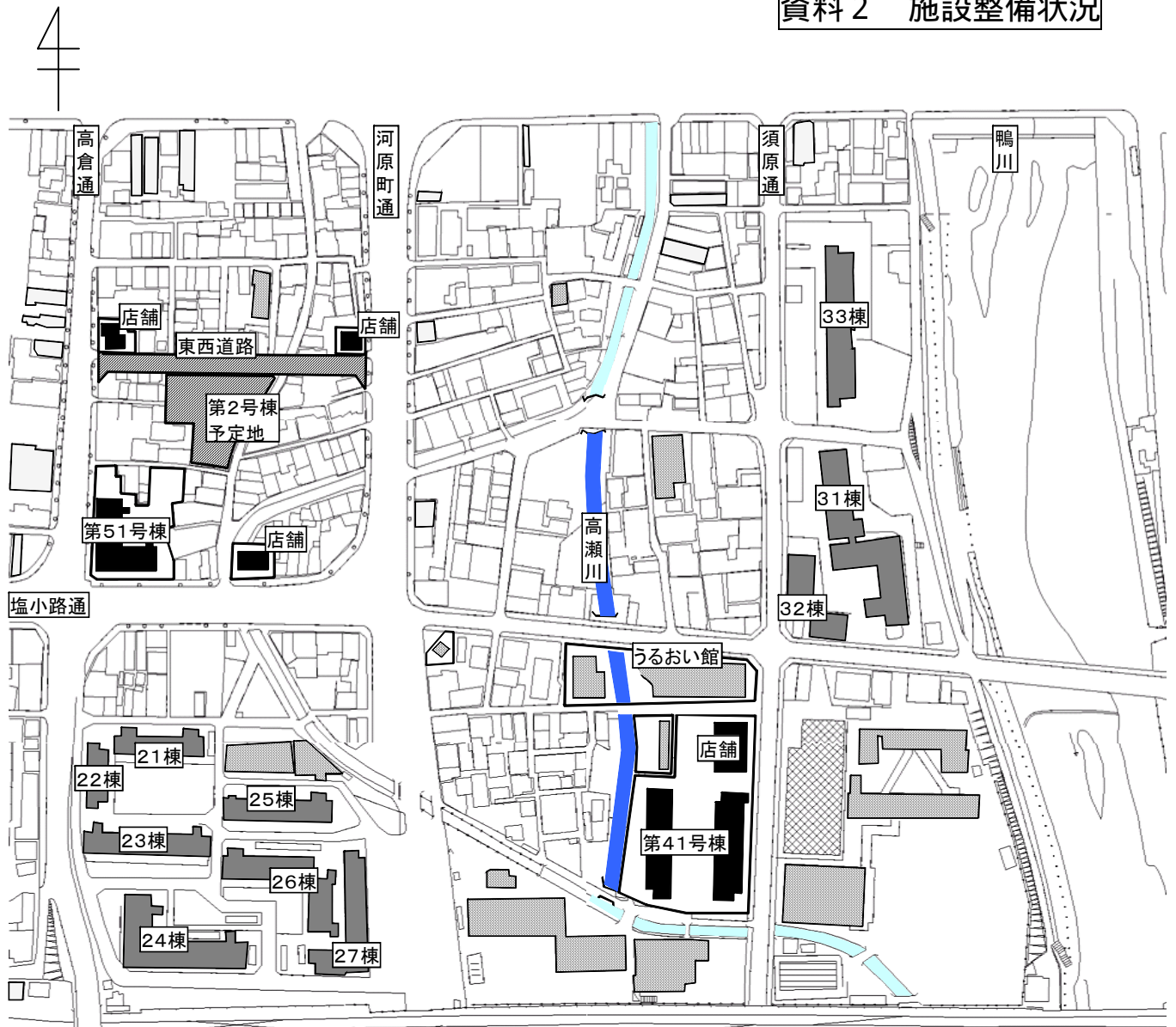
浴場は当面残します。

塩小路通、河原町通、須原通沿い及び区域内の道路沿いには、店舗を配置し、にぎわいのある沿道空間とします。

通過交通の抑制と、円滑な交通処理を行い、ゆとりある歩行者空間を確保します。

- 改良住宅ゾーン
- 新しい高瀬川の流れ
- ▶ 区域内道路の位置と一方通行規制の方向

資料2 施設整備状況



京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会に係る御意見について

1 概要

(1) 意見総数		37件	(平成20年9月2日時点)
(2) 内訳	御意見記入用紙	34件	
	E-mail	2件	
	FAX	0件	
	郵送等	1件	

2 意見内容(8月20日以降受付分)

<第6回総点検委員会分>

意見書提出数：3件

	意見内容
1	○ 自立促進については、長い時間かけたわりに妥当なラインで落ちついたと言う感想です。 しかし、借受者への市民対応をどのようにすべきかが見えてこない。 複雑な制度を委員にまかせすぎで、行政としての責任放棄にとも思える。 ○ コミセン活用については、人権のまちづくりとして様々な広がりがあるのに、資料からは見えてこない。あえて表していないのか。 ○ 改良住宅の活用を議論するだけでなく、将来的な公営住宅の方向性を出さなければ 公営住宅と住宅政策のあり方を議論してほしい。 (市内在住 男性 40才代)
2	各委員にお尋ねしたい。 部落差別はありますか？ 奨学金，コミセンにしても部落差別を解決するためにあるものです。 それをなくすということは，解決にはつながりません。 また，議論をしていても，他人言（地域に住んでいる当事者のことを真剣に考えていない） (市内在住 男性 30才代)
3	○ 隣保館，コミュニティセンターの設置は，本来「部落差別の解消に資するための施設である」(現実の社会生活の中で部落差別が解消していないことを踏まえるべきだ(忘れてはならない)) ○ 社会生活の変せん中で，施設の利用方法については，広く市民に窓口を開くこ

	とについては，同和地区住民も歓迎するところであると思う。 ○ 体育館施設については，体育館を使用する競技団体に協力を申し入れること。各周辺の体育振興委員会などに働きかければ，良いのではない。（これらの活用を通して差別意識の払拭が一步でも半歩でも前進すればと願います。） ○ 地区内に外国人を受け入れることについては，その意義はわからない。新たな問題を内包していると思われる。 （市内在住 男性 60才代）
--	--