

平成 27 年度京都市包括外部監査

監査テーマ

都市計画局の施策及び財務に関する事務について
(関連施設・外郭団体の運営管理を含む)

目 次

| | |
|--|----|
| 第 1 包括外部監査の概要..... | 1 |
| 1 監査の種類 | 1 |
| 2 外部監査のテーマ（地方自治法第 252 条の 37 第 1 項にいう特定の事件） | 1 |
| 2.1 選定したテーマ | 1 |
| 2.2 テーマの選定理由 | 1 |
| 3 外部監査の実施期間 | 1 |
| 4 外部監査の方法 | 1 |
| 4.1 監査の要点（監査の着眼点） | 1 |
| 4.2 主な監査手続 | 2 |
| 4.3 関連施設（外郭団体）への往査の実施状況..... | 2 |
| 5 包括外部監査人及び包括外部監査人補助者の氏名・資格..... | 3 |
| 5.1 包括外部監査人 | 3 |
| 5.2 包括外部監査人補助者 | 3 |
| 6 利害関係 | 3 |
| 第 2 都市計画局について..... | 4 |
| 1 都市計画局の概要 | 4 |
| 1.1 業務内容 | 4 |
| 1.2 役割・目標 | 4 |
| 1.3 予算 | 10 |
| 2 監査対象の選定 | 10 |
| 2.1 主要施策に対する予算額・決算額の推移..... | 10 |
| 2.2 監査対象 | 13 |
| 第 3 空き家対策推進事業..... | 14 |
| 1 施策の概要 | 14 |
| 1.1 空き家の現状 | 14 |
| 1.2 空き家の要因・背景 | 14 |
| 1.3 京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例..... | 17 |

| | | |
|-----|-----------------------|----|
| 1.4 | 京都市の取組 | 19 |
| 2 | 空き家対策推進事業に対する結果及び意見 | 22 |
| 2.1 | 通報者へのフィードバックについて（意見） | 22 |
| 2.2 | 空き家対策対応状況について（意見） | 22 |
| 3 | 補助金等について | 24 |
| 3.1 | 補助金等の概要 | 24 |
| 3.2 | 京都市における補助金等に関する規定 | 24 |
| 3.3 | 補助金等の事務の流れ | 25 |
| 3.4 | 個別検討を実施した補助金等 | 25 |
| 3.5 | 結果及び意見 | 26 |
| 4 | 契約事務について | 27 |
| 4.1 | 委託契約の概要 | 27 |
| 4.2 | 委託契約の締結方式 | 27 |
| 4.3 | 委託契約事務の流れ | 29 |
| 4.4 | 個別検討を実施した委託契約 | 29 |
| 4.5 | 結果及び意見 | 30 |
| 第4 | 京都市景観・まちづくりセンター運営について | 31 |
| 1 | 施策の概要 | 31 |
| 1.1 | 設置目的 | 31 |
| 1.2 | 事業内容 | 31 |
| 1.3 | 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター | 32 |
| 2 | 補助金等について | 43 |
| 2.1 | 補助金等の概要 | 43 |
| 2.2 | 補助金等の事務の流れ | 43 |
| 2.3 | 個別検討を実施した補助金等 | 43 |
| 2.4 | 結果及び意見 | 43 |
| 3 | 契約事務について | 46 |
| 3.1 | 委託契約の概要 | 46 |

| | | |
|-----|---------------------------------|----|
| 3.2 | 委託契約事務の流れ | 46 |
| 3.3 | 個別検討を実施した委託契約 | 46 |
| 3.4 | 結果及び意見 | 46 |
| 4 | 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターに対する結果及び意見 | 47 |
| 4.1 | 決算書記載不備について（指摘） | 47 |
| 4.2 | 物品管理について | 48 |
| 4.3 | 京町家まちづくりファンドについて | 49 |
| 第5 | 歴史的景観の保全に関する検証事業について | 53 |
| 1 | 事業の概要 | 53 |
| 1.1 | 事業の背景と目的 | 53 |
| 1.2 | 歴史的景観の保全に関する調査等 | 53 |
| 1.3 | 課題の整理と対応策の検討 | 54 |
| 2 | 契約事務について | 55 |
| 2.1 | 委託契約の概要 | 55 |
| 2.2 | 委託契約事務の流れ | 55 |
| 2.3 | 個別検討を実施した委託契約 | 55 |
| 2.4 | 結果及び意見 | 55 |
| 第6 | 歴史的町並み再生事業について | 56 |
| 1 | 事業の内容 | 56 |
| 1.1 | 修理・修景補助 | 56 |
| 1.2 | 景観重要建造物の指定対象拡充事業 | 57 |
| 2 | 補助金等について | 58 |
| 2.1 | 補助金等の概要 | 58 |
| 2.2 | 補助金等の事務の流れ | 58 |
| 2.3 | 個別検討を実施した補助金等 | 58 |
| 2.4 | 補助事業に係る消費税相当額の取扱い（意見） | 58 |
| 3 | 契約事務について | 61 |
| 3.1 | 委託契約の概要 | 61 |

| | | |
|-----|----------------------------------|----|
| 3.2 | 委託契約事務の流れ | 61 |
| 3.3 | 個別検討を実施した委託契約 | 61 |
| 3.4 | 結果及び意見 | 61 |
| 第7 | 屋外広告物対策について | 62 |
| 1 | 屋外広告物対策の概要 | 62 |
| 1.1 | 屋外広告物制度 | 62 |
| 1.2 | 京都市景観計画 | 66 |
| 1.3 | 京都市の取組 | 71 |
| 1.4 | 市民・事業者による取組の推進（京・輝き隊） | 81 |
| 2 | 屋外広告物対策に対する結果及び意見 | 84 |
| 2.1 | 景観支障の是正に向けた対応について（意見） | 84 |
| 2.2 | 屋外広告物対策への市民及び事業者の反応について（意見） | 84 |
| 2.3 | 印象評価アンケートについて（意見） | 85 |
| 3 | 契約事務について | 87 |
| 3.1 | 委託契約の概要 | 87 |
| 3.2 | 委託契約事務の流れ | 87 |
| 3.3 | 個別検討を実施した委託契約 | 87 |
| 3.4 | 結果及び意見 | 87 |
| 第8 | 民間建築物耐震化対策について | 88 |
| 1 | 事業の概要 | 88 |
| 1.1 | 耐震化の必要性 | 88 |
| 1.2 | 京都市建築物耐震改修促進計画 | 88 |
| 1.3 | 京都市の取組 | 91 |
| 2 | 補助金等について | 94 |
| 2.1 | 補助金等の概要 | 94 |
| 2.2 | 補助金等の事務の流れ | 94 |
| 2.3 | 個別検討を実施した補助金等 | 94 |
| 2.4 | 課税事業者への補助事業に係る消費税相当額の取扱いについて（指摘） | 94 |

| | |
|----------------------------------|-----|
| 3 契約事務について | 96 |
| 3.1 契約事務の概要 | 96 |
| 3.2 委託契約の事務の流れ | 96 |
| 3.3 個別検討を実施した委託契約 | 96 |
| 3.4 結果及び意見 | 96 |
| 第9 歴史的建築物保存・活用推進事業について | 97 |
| 1 事業の概要 | 97 |
| 1.1 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 | 97 |
| 1.2 京都市の取組 | 97 |
| 2 補助金等について | 99 |
| 2.1 補助金等の概要 | 99 |
| 2.2 補助金等の事務の流れ | 99 |
| 2.3 個別検討を実施した補助金等 | 99 |
| 2.4 補助事業に係る消費税相当額の取扱い（意見） | 99 |
| 3 契約事務について | 101 |
| 3.1 委託契約の概要 | 101 |
| 3.2 委託契約事務の流れ | 101 |
| 3.3 個別検討を実施した委託契約 | 101 |
| 3.4 結果及び意見 | 101 |
| 第10 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進について | 103 |
| 1 「歩くまち・京都」総合交通戦略の概要 | 103 |
| 1.1 理念 | 103 |
| 1.2 「歩くまち・京都」総合交通戦略の目標 | 105 |
| 1.3 総合交通戦略の柱 | 107 |
| 1.4 平成26年度主要施策の概要 | 109 |
| 1.5 目標達成状況 | 115 |
| 2 施策に対する結果及び意見 | 118 |
| 2.1 総合交通戦略の推進体制 | 118 |

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 2.2 四条通の歩道拡幅と公共交通優先化 | 127 |
| 3 補助金等について | 131 |
| 3.1 補助金等の概要 | 131 |
| 3.2 補助金等の事務の流れ | 131 |
| 3.3 個別検討を実施した補助金等 | 131 |
| 3.4 結果及び意見 | 131 |
| 4 契約事務について | 132 |
| 4.1 委託契約の概要 | 132 |
| 4.2 委託契約事務の流れ | 132 |
| 4.3 個別検討を実施した委託契約 | 132 |
| 4.4 結果及び意見 | 133 |
| 第11 市営住宅管理運営について | 135 |
| 1 事業の概要 | 135 |
| 1.1 市営住宅の概要 | 135 |
| 1.2 京都市が定める住宅計画 | 138 |
| 1.3 京都市住宅供給公社 | 151 |
| 2 京都市に対する結果及び意見 | 154 |
| 2.1 施策について | 154 |
| 2.2 契約事務について | 155 |
| 3 京都市住宅供給公社に対する結果及び意見 | 159 |
| 3.1 募集・入居 | 159 |
| 3.2 住宅使用料の徴収について | 165 |
| 3.3 滞納整理について | 169 |
| 3.4 減免について | 172 |
| 3.5 公社の決算書について | 172 |
| 4 過年度包括外部監査での指摘事項の対応状況について | 176 |
| 4.1 過去の包括外部監査における指摘事項の改善状況のフォロー調査について | 176 |
| 4.2 エレベーター整備点検等業務の競争入札について（意見） | 178 |

| | |
|---------------------------------|-----|
| 第12 まとめ..... | 179 |
| 1 都市格の向上を目指して..... | 179 |
| 2 平成の洛中洛外凶屏風..... | 180 |
| 3 本物の日本、京都..... | 181 |
| 4 市営住宅の将来像について..... | 182 |
| 5 人口減少社会の時代を迎えての「地方創生」に向けて..... | 183 |

「指摘」は、法律や条例への適合性・合規性のみならず経済性・効率性・有効性の観点から法律や条例で強制されていない事項でもすぐに改善を求める事項を述べている。

また、「意見」は、将来的に改善・検討することが望ましい事項を述べている。

なお、報告書文中で用いている表中の数値については、四捨五入等の関係で合計が一致しない場合がある。

第1 包括外部監査の概要

1 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び京都市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に規定する包括外部監査

2 外部監査のテーマ（地方自治法第252条の37第1項にいう特定の事件）

2.1 選定したテーマ

都市計画局の施策及び財務に関する事務について（関連施設・外郭団体の運営管理を含む）

2.2 テーマの選定理由

世界に誇れる国際文化・観光・芸術都市である京都市の価値を一層高めるための重要な施策である、他都市に類を見ない「景観づくり」施策や「歩くまち・京都」の推進を主導する都市計画局は、今後の京都市の都市格を向上させるための鍵となる重要な部局である。

また、市民の住環境・生活に密着し、規模の大きな予算も投入している市営住宅の維持・管理及び改善事業や平成の京町家普及・促進事業等も視野に入れた住宅対策事業を進める都市計画局は、京都市民にとって日常的に重要な役割を果たしている。

このように、京都市において重要な位置付けである都市計画局がその役割及び機能を十分に発揮できているかを監査することは大変有用であると判断し、本年度の特定の事件（テーマ）として選定した。

3 外部監査の実施期間

平成27年7月1日 ～ 平成28年3月10日

なお、監査対象期間は、原則として平成26年度とするが、必要に応じて過年度にも遡及し、また、平成27年度についても対象とした。

4 外部監査の方法

4.1 監査の要点（監査の着眼点）

- ① 都市計画局の予算の執行について、適法かつ経済的・効果的かつ効率的な執行がなされているか。
- ② 関連施設の管理・運営について、コスト意識を持ち効果的・効率的になされているか。
- ③ 関連外郭団体の経営管理について、ガバナンスが確立され、コスト意識を持ち、効果的・効率的に運営され、決算が適正になされているか。
- ④ 外部者への業務委託関係の契約事務が適正に行われているか。

⑤ 補助金の交付（対象・必要性・規程・監督等）は適切・適正になされているか。

4.2 主な監査手続

① 関係書類の閲覧

各主要施策を所管する都市計画局より各種関係書類や資料の提供を受け、これらの通査・閲覧を通して各主要施策の理解を深めるとともに、問題点等の検出に努めた。

② 関係者への質問

関係書類等を通じた理解のみでは不十分な点については、所管部局の各担当課の担当者に対して直接質問をし、回答を得るという形で監査を進めた。

③ 現場視察

監査の要諦は「現場確認」にあるといわれるように、監査対象となっている現場の視察は何より重要な監査手続であると理解している。代表的な施設（外郭団体）に往査して、その概要を把握するとともに、現場責任者に対する質問等を積極的に行い、その状況把握に努め、問題点の検出に注力した。

④ 上記の手続を通じて検出された問題点についての改善策の検討

監査の主目的が問題点の検出にあることは言うまでもなく、これは監査の批判的機能と説明されることが多く、監査の本源的な機能である。しかし、監査の役割はそれに留まるものではなく、検出された問題点をどのように改善するべきかという提案・提言等を行うことも重要な役割である。これは監査の指導的機能とも呼ばれているが、こうした機能にも留意しつつ、可能な限り改善策についての検討を加え、積極的な提案・提言につなげられるよう努力した。

4.3 関連施設（外郭団体）への往査の実施状況

| 往査実施対象施設 | 往査実施日 | 往査担当者 |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|
| 京都市住宅供給公社 | 平成 27 年 11 月 6 日 平成 27 年 11 月 25 日 | 包括外部監査人及び包括外部監査人補助者 3 名 |
| 京都市景観・まちづくりセンター | 平成 27 年 12 月 3 日 | 包括外部監査人及び包括外部監査人補助者 2 名 |

5 包括外部監査人及び包括外部監査人補助者の氏名・資格

5.1 包括外部監査人

| | |
|-------|-------|
| 公認会計士 | 高橋 一浩 |
|-------|-------|

5.2 包括外部監査人補助者

| | |
|------------|--------|
| 公認会計士・税理士 | 梅本 顕宏 |
| 公認会計士・税理士 | 吉井 英雄 |
| 公認会計士 | 鈴木 朋之 |
| 公認会計士 | 堀田 喜代司 |
| 公認会計士 | 牧野 康幸 |
| 公認会計士 | 渡邊 陽子 |
| 公認会計士試験合格者 | 今井 裕了 |
| 公認会計士試験合格者 | 山根 健史 |

6 利害関係

京都市と包括外部監査人及び包括外部監査人補助者との間には、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2 都市計画局について

1 都市計画局の概要

1.1 業務内容

都市計画、市街地景観・風致の維持・向上、宅地開発・造成の指導、建築の指導・審査、住宅の計画・建設・管理、市有建築物の建築・保全、住宅地区改良事業等の業務を行っている。

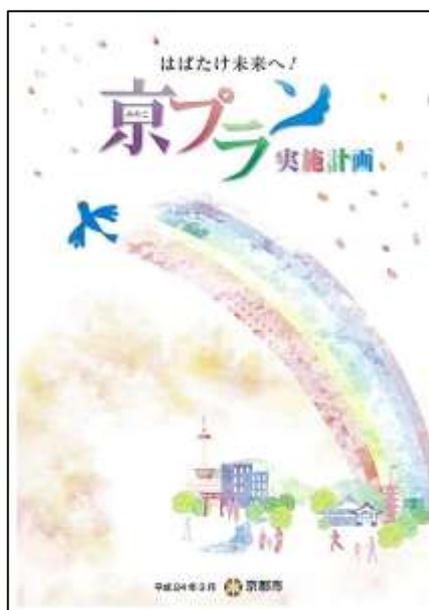
1.2 役割・目標

都市計画局の平成26年度の運営方針は、下記のとおりである。

(都市計画局の役割・目標)

本市では、市民の皆様をはじめ、さまざまな関係者の皆様と行政とが夢と希望、危機感と責任を共有し、役割分担し共に汗する「共汗型計画」として、平成22年12月に、第2期目の京都市基本計画である「はばたけ未来へ！京プラン」（以下「京プラン」という。）を策定しました。さらに、平成23年度には、この「京プラン」に掲げる重点戦略と行政経営の大綱を推進するための「実施計画」を策定しました。

都市計画局は、実施計画等に基づき、また、京都の未来を創るまちづくりを担う局として、「歩くまち・京都」の実現を目指す交通政策をはじめ、民間建築・公共建築ともに市民の皆様のいのちとくらしを守る建築行政、京都のすまい・まちづくりを支える住宅政策、更には、歴史都市・京都にふさわしい景観の保全と創造を目指す景観政策、既存の公共交通を生かすコンパクトで活力あふれる都市を目指す都市づくり、近年課題となっている空き家対策の推進など、非常に多岐にわたる政策を推進しています。



平成26年度は、実施計画3年目の年として、以下に掲げる施策・事業を全力で取り組むことにより、誰もが50年後、100年後も「日本に京都があって良かった」、「京都に住んでいて良かった」と実感していただける、魅力あふれる京都のまちづくりに取り組んでまいります。

～重点方針～

【ひとと公共交通優先の「歩くまち・京都」の実現】

平成22年1月に策定した『「歩くまち・京都」総合交通戦略』に基づき、既存公共交通の再編強化、快適な歩行空間の確保や公共交通の優先化、ライフスタイルの転換を図

ることにより、過度なクルマ中心社会からの脱却を図り、低炭素社会にふさわしい、ひとと公共交通を優先する、「歩くまち・京都」の実現を目指します。

【市民のいのちと暮らしを守る安心・安全のまちづくり】

「京都市空き家等の活用・適正管理等に関する条例」に基づき、「空き家の発生の予防」、「活用・流通の促進」、「適正管理」などの空き家対策に総合的に取り組みます。また、密集市街地・細街路対策を推進するとともに、民間建築物の耐震化促進や住宅セーフティネットの機能充実、更には、災害時における京都駅周辺地域の帰宅困難者対策を進め、市民のいのちと暮らしを守る、安心・安全のまちづくりを進めます。

【個性と活力あふれるまちづくり】

既存の公共交通を生かすコンパクトな活力あふれる都市づくりを進めます。また、らくなん進都や崇仁地域における取組を一層推進するとともに、新たに楽只・鷹峰市営住宅の団地再生を公民協働で取り組み、個性と活力あふれるまちづくりを進めていきます。

【歴史・文化都市の創生】

京都の町並みにふさわしい屋外広告物の誘導や違反屋外広告物対策を推進します。また、世界遺産等とその周辺の景観に関する総点検を行い、良好な景観の保全に取り組むとともに、歴史的建築物の保存・活用を進めます。更には、山紫水明の自然景観や多様な景観資産を保全・再生・創出することにより、都市の品格と魅力を高め、世界中のひとびとを魅了し、愛されるまちであり続けることを目指します。

【低炭素・循環型まちづくり】

住宅の省エネルギーフォームを支援するなど、既存ストックの有効活用と低炭素化の融合を進めるとともに、伝統的な京町家の知恵と現代の技術を融合した「平成の京町家」を普及・促進する等により、環境にやさしい都市づくりを進めていきます。



(出典：「平成 26 年度都市計画局運営方針」)

| 重点方針 | 平成 26 年度重点取組 | |
|---------------|---------------------|--|
| | 取組名 | 取組内容 |
| 人と公共交通優先の「歩くま | 1 「歩いて楽しいまちなか戦略」の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 四条通におけるタクシー及び荷捌き車両等の整序化システムの導入 ・ 歴史的都心地区における交通環境改善、 |

| | | | |
|--------------|----|------------------------------|--|
| ち・京都」 の実現 | | | 交通まちづくりの推進 など |
| | 2 | 「歩いて楽しいまちなかゾーン」の推進 | ・歴史的都心地区に隣接する南側エリア及び西側エリアの出入口に「ゾーン」を明示する看板の設置 |
| | 3 | 「歩いて楽しい東大路」歩行空間創出事業 | ・東大路通の道路予備設計の実施（前年度からの継続） ・関係機関との協議及び地域住民への説明 |
| | 4 | 駅等のバリアフリー化の推進 | ・全体構想の進ちょく管理 ・重点整備地区のうち、桃山地区、阪急嵐山地区、松尾大社地区及び上桂地区における「移動等円滑化基本構想」の策定に向けた検討 ・太秦駅、JR 藤森駅(以上、JR 西日本)、深草駅(京阪)及び西院駅(阪急・京福)のバリアフリー化整備に補助金を交付 ・京都駅(JR 東海)への可動式ホーム柵の整備及び二条駅(JR 西日本)への内方線付き点状ブロックの整備に補助金を交付 |
| | 5 | 京都駅南口駅前広場の整備 | ・交通事業者、駅施設管理者、関係機関等により構成される「京都駅南口駅前広場エリアマネジメント会議」において、乗降場等の管理・運用方法について検討 |
| | 6 | 京都未来交通イノベーション研究機構(仮称)の設立及び運営 | ・京都未来交通イノベーション研究機構(仮称)の設立及び運営 |
| | 7 | 京都のまちの活力を高める公共交通の検討 | ・「10年後の京都の公共交通のあるべき姿」の実現に向けた、解決すべき課題の抽出とその解決策の検討 |
| | 8 | 観光地等における自動車流入抑制策の検討 | ・観光地等における自動車流入抑制策の検討及び実施 |
| | 9 | バス利用促進等総合対策事業 | ・バスロケーションシステム及び IC カードシステムを導入するバス事業者の車載機器等の設置に対する補助金の交付 |
| | 10 | JR 奈良線高速化・複線化第二期事業 | ・奈良線複線化の第二期事業を推進するため、JR 西日本が実施する環境影響評価及び鉄道設計に補助金を交付 |

| | | | |
|--------------------------|----|---------------------------|--|
| 市民のいのちとくらしを守る安心・安全のまちづくり | 11 | 空き家対策の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家に関する市民の皆様の意識や知識を高めるための普及・啓発 ・ 空き家に関する相談等への助言・提案を行う官民連携による総合的なコンサルティング体制の整備 ・ 地域連携型空き家流通促進事業の拡充 ・ 空き家の活用を推進するための改修助成制度の創設やモデル事業の実施 ・ 条例に基づく指導等の適正管理対策の実施 |
| | 12 | 歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 東山区六原学区をはじめ、平成 25 年度までに着手した 6 学区において、継続して取組を推進 ・ 上記 6 学区以外に、新たに 2 地区を選定し取組に着手 ・ 地域の防災性向上を図るための助成事業の創設 |
| | 13 | 細街路対策事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 袋路等の避難安全性を向上させるための助成事業の充実 ・ 歴史的な町並みを継承しつつ、建替え等を誘導させる「新たな道路指定制度」を活用する際に活動支援を実施するとともに、制度普及のため手引書を作成 |
| | 14 | 民間建築物の耐震化対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 不特定かつ多数の者が利用する建築物の耐震診断、耐震改修計画作成及び耐震改修の支援、並びに建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正内容等に関する普及啓発 ・ 木造住宅・京町家等耐震改修助成事業、分譲マンション耐震改修助成事業の充実 |
| | 15 | ターミナルにおける防災対策の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域合同避難訓練(災害図上訓練)の実施 ・ 帰宅困難者の避難誘導及び一時滞在施設等の開設、運用等に必要となる資器材の配備 |
| | 16 | 市営住宅ストック総合活用事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅団地再生事業(鈴塚、八条、楽只市営住宅) |

| | | | |
|----------------|----|------------------------------|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅耐震改修等改善事業(西野山、醍醐南、檜原、山ノ本市営住宅など) |
| | 17 | 分譲マンションの管理支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・要支援マンションの再生を支援する非営利団体等を公募し、その支援活動に対して2年間の限度として補助を実施 |
| 個性と活力あふれるまちづくり | 18 | 戦略的な都市機能の配置・誘導を目指した土地利用等の見直し | <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通拠点周辺における地域地区等の見直しに向けた都市計画手続の実施 ・ものづくり産業等を支援する都市計画手法の活用に向けた都市計画手続の実施 |
| | 19 | らくなん進都のまちづくりの推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・「らくなん進都(高度集積地区)まちづくり推進プログラム」に基づく今後のまちづくりの取組方針の検討 ・企業立地の促進や緑化を推進する助成事業の実施 ・脆弱である東西方向の公共交通の中でも丹波橋駅等と地区を結ぶ実行性の高い新たな公共交通手法の検討・調査 など |
| | 20 | 新たな崇仁地域のまちづくりの推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業の施行区域の拡大、崇仁市営住宅(21~27棟)の移転建替え計画の策定、及びこれらに伴う住宅地区改良事業計画の変更 ・市民、民間事業者、NPO、京都市立芸術大学などの多様な主体が参加したエリアマネジメントの構築支援 |
| | 21 | 楽只・鷹峯市営住宅団地再生プロジェクト | <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画の策定に向けた基礎調査 ・市営住宅の空き店舗等を活用し、地域や大学等と連携した新たな賑わいづくり ・高齢化対策の一環として、市営住宅の空き住戸を活用した学生向けシェアハウス事業の実施 |
| 歴史・文化都市の創生 | 22 | 屋外広告物の適正化の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・顕著な違反に対し行政代執行も視野に入れた是正指導の強化 ・是正促進のための市民・事業者に対する周知啓発の強化 など |
| | 23 | 歴史的景観の保全に関する検証 | <ul style="list-style-type: none"> ・世界遺産、寺社及び近代建築物等とその周辺の景観に関する総点検及び良好な景 |

| | | | |
|--------------|----|---|---|
| | | | <p>観を保全するための措置の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観重要建造物等への指定候補リストの作成 |
| | 24 | 景観重要建造物の指定対象の拡充 | <ul style="list-style-type: none"> ・従来の京町家に加え、新たに寺社や近代建築物等について景観重要建造物への指定を実施 ・景観重要建造物の修理、修景工事に対する助成上限額を増額 |
| | 25 | 歴史的建築物の保存・活用の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・「保存活用計画」作成に要する費用の助成制度を創設 ・「保存活用計画」について専門家の意見聴取及び意見を反映させるための体制整備 ・地震や火災に対する安全性等が確保でき、汎用性のある代替措置等についての調査研究 |
| | 26 | 古都三山保全・再生事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・「京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン」の普及・啓発 ・市民参加による森づくり活動の実践 ・本市保有の急な斜面地における対策工事の実施設計 |
| 低炭素・循環型まちづくり | 27 | 既存住宅の省エネルギー等への支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の省エネルギーフォームに対する助成制度の創設 ・産官協働による住宅リフォームを推進する体制の構築 |
| | 28 | 平成の京町家普及・促進事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・認定制度及び補助制度の実施 ・「平成の京町家コンソーシアム」と連携した普及啓発活動を実施 など |
| | 29 | 環境への配慮や安全性の確保をめざした公共建築物の適切な維持修繕、長寿命化の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・施設管理者に対する情報提供、技術支援 ・庁舎等の市有建築物を良好な状態に保つための維持修繕 |

(出典：「平成 26 年度都市計画局運営方針」)

1.3 予算

平成 26 年度の都市計画局の歳出予算は、行財政局所管のPersonnel費を除き一般会計で、約 140 億円であり、京都市一般会計予算の 1.90%を占めている。

| 歳 入 | | 歳 出 | |
|----------|---------------|-------|---------------|
| 分担金及び負担金 | 66,500 千円 | 都市計画 | 406,322 千円 |
| 使用料及び手数料 | 6,210,880 千円 | 風致美観 | 1,420,273 千円 |
| 国庫支出金 | 2,573,234 千円 | 建築指導 | 738,995 千円 |
| 府支出金 | 150,445 千円 | 建物管理 | 291,000 千円 |
| 財産収入 | 282,637 千円 | 交通政策 | 549,365 千円 |
| 繰入金 | 677,906 千円 | 住宅政策 | 1,911,892 千円 |
| 諸収入 | 1,118,398 千円 | 住宅管理 | 4,256,428 千円 |
| 市債 | 1,621,000 千円 | 住環境整備 | 3,113,116 千円 |
| | | 計画総務 | 1,347,609 千円 |
| 合 計 | 12,701,000 千円 | 合 計 | 14,035,000 千円 |

2 監査対象の選定

2.1 主要施策に対する予算額・決算額の推移

上記のとおり、都市計画局では幅広く業務が行われている。

都市計画局の過去 3 年間における主要施策別の予算額及び決算額は、下記のとおりである。

(単位：千円)

| 項目 | 主要施策名 | 予算 | | |
|--------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
| 都市づくり推進 | 空き家対策推進事業 | 8,000 | 8,000 | 184,000 |
| | 歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進 | 17,000 | 22,000 | 32,500 |
| | ターミナルにおける防災対策推進事業 | 10,000 | 3,000 | 11,930 |
| | らくなん進都のまちづくりの推進 | 12,190 | 6,390 | 15,710 |
| | 京都市景観・まちづくりセンター運営 | 102,305 | 99,708 | 97,626 |
| 都市計画 | 戦略的な都市機能の配置・誘導を旨とした土地利用等の見直し | 10,200 | 7,500 | 3,400 |
| 風致美観 | 歴史的景観の保全に関する検証事業 | - | - | 23,000 |
| | 伝統的建造物群保全等事業 | 33,065 | 36,108 | 55,080 |
| | 歴史的町並み再生事業 | 90,800 | 91,000 | 98,980 |
| | 先斗町町並み調査事業 | - | 6,500 | 1,030 |
| 古都保存 | 屋外広告物対策 | 269,668 | 759,789 | 462,268 |
| | 歴史的風土特別保存地区等の土地の買入れなど | 600,000 | 550,000 | 554,215 |
| | 歴史的風土特別保存地区の施設整備・維持管理 | 61,730 | 73,479 | 66,347 |
| | 古都三山保全・再生事業 | 15,600 | 13,850 | 46,311 |
| 建物指導 | 宅地安全対策 | 5,800 | 17,450 | 9,354 |
| | 民間建築物の耐震化対策 | 461,270 | 440,655 | 641,946 |
| | 歴史的建築物保全・活用推進事業 | - | - | 23,000 |
| 建物管理 | 細街路対策事業 | 12,600 | 17,600 | 18,629 |
| | 市有建築物維持修繕等 | 299,000 | 291,000 | 291,000 |
| 「歩くまち・京都」の推進 | 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進 | 268,100 | 610,370 | 608,907 |
| | 京都未来交通イノベーション研究機構の設立及び運営 | - | - | 10,000 |
| | JR奈良線高速化・複線化第二期事業 | 11,600 | 19,300 | 51,000 |
| 住宅対策 | 既存住宅の省エネルギー等支援事業 | - | - | 142,400 |
| | 平成の京町家普及・促進事業 | 40,500 | 25,725 | 25,910 |
| | 分譲マンション支援 | 14,000 | 14,040 | 16,110 |
| | 安心すまいづくり推進事業 | 58,230 | 58,230 | 59,122 |
| 市営住宅管理 | 市営住宅管理運営 | 5,684,117 | 6,367,672 | 5,473,828 |
| | 市営住宅改善事業 | 2,648,700 | 1,926,657 | 1,849,050 |
| 住環境整備 | 住宅地区改良事業（崇仁地区、三条鴨東地区） | 1,629,471 | 1,360,370 | 1,846,341 |
| | 住宅市街地総合整備事業（東九条地区） | 3,171,759 | 4,527,444 | 458,525 |

(単位：千円)

| 項目 | 主要施策名 | 決算額 | | |
|--------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
| 都市づくり推進 | 空き家対策推進事業 | 7,684 | 3,469 | 77,341 |
| | 歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進 | 15,319 | 18,505 | 22,751 |
| | ターミナルにおける防災対策推進事業 | 9,555 | 2,415 | 9,956 |
| | らくなん進都のまちづくりの推進 | 10,811 | 5,784 | 8,551 |
| | 京都市景観・まちづくりセンター運営 | 96,934 | 93,683 | 93,025 |
| 都市計画 | 戦略的な都市機能の配置・誘導を旨とした土地利用等の見直し | 4,258 | 6,705 | 2,012 |
| 風致美観 | 歴史的景観の保全に関する検証事業 | - | - | 21,421 |
| | 伝統的建造物群保全等事業 | 30,656 | 36,026 | 50,881 |
| | 歴史的町並み再生事業 | 66,483 | 81,603 | 70,947 |
| | 先斗町町並み調査事業 | - | 5,880 | 716 |
| | 屋外広告物対策 | 145,340 | 388,801 | 371,466 |
| 古都保存 | 歴史的風土特別保存地区等の土地の買入れなど | 589,287 | 549,250 | 553,918 |
| | 歴史的風土特別保存地区の施設整備・維持管理 | 45,957 | 69,219 | 31,586 |
| | 古都三山保全・再生事業 | 13,112 | 12,386 | 40,105 |
| | 宅地安全対策 | 5,094 | 10,247 | 7,066 |
| 建物指導 | 民間建築物の耐震化対策 | 365,667 | 230,852 | 377,402 |
| | 歴史的建築物保全・活用推進事業 | - | - | 12,828 |
| | 細街路対策事業 | 5,815 | 8,743 | 12,423 |
| 建物管理 | 市有建築物維持修繕等 | 291,569 | 285,550 | 284,008 |
| 「歩くまち・京都」の推進 | 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進 | 128,336 | 352,538 | 452,194 |
| | 京都未来交通イノベーション研究機構の設立及び運営 | - | - | 9,892 |
| | JR奈良線高速化・複線化第二期事業 | 11,552 | 19,242 | 37,287 |
| 住宅対策 | 既存住宅の省エネルギー等支援事業 | - | - | 58,477 |
| | 平成の京町家普及・促進事業 | 25,398 | 21,594 | 15,283 |
| | 分譲マンション支援 | 11,438 | 13,674 | 14,913 |
| | 安心すまいづくり推進事業 | 55,070 | 58,208 | 59,070 |
| 市営住宅管理 | 市営住宅管理運営 | 4,056,750 | 5,281,192 | 4,614,203 |
| 住環境整備 | 市営住宅改善事業 | 1,804,204 | 1,103,975 | 1,313,625 |
| | 住宅地区改良事業（崇仁地区、三条鴨東地区） | 1,236,481 | 997,343 | 1,469,645 |
| | 住宅市街地総合整備事業（東九条地区） | 351,865 | 4,282,131 | 262,463 |

2.2 監査対象

都市計画局で行われている施策の内、業務内容、予算・決算規模等を勘案し、下記の施策について監査の対象として選定し、検討を加えることとした。

- ① 空き家対策推進事業
- ② 京都市景観・まちづくりセンター運営
- ③ 歴史的景観の保全に関する検証事業
- ④ 歴史的町並み再生事業
- ⑤ 屋外広告物対策
- ⑥ 民間建築物の耐震化対策
- ⑦ 歴史的建築物保存・活用推進事業
- ⑧ 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進
- ⑨ 市営住宅管理運営

第3 空き家対策推進事業

1 施策の概要

1.1 空き家の現状

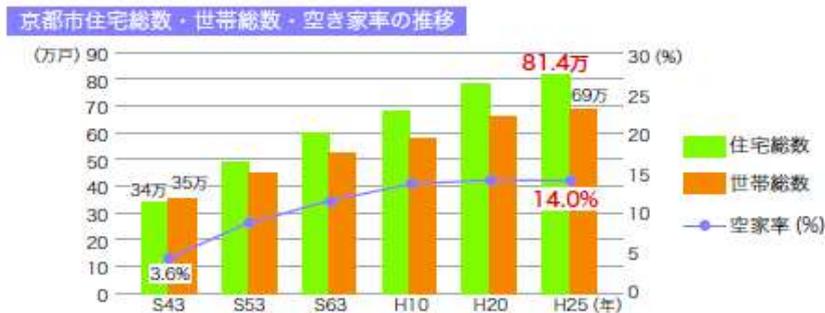
総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5%と過去最高を更新し、年々その数は増加している。

京都市における空き家数は約11.4万戸、空き家率は14.0%と全国平均を上回っており、政令市等の中でも高い部類に入っている。

また、京都市の空き家は、活用意向のない一戸建・長屋建ての「その他の住宅」の占める割合が高いという特徴がある。

全国の住宅・居住の状況 ※ 空き家率：空き家/住宅数の割合

| | 住宅数 (A) | 居住世帯なし | | | | 空き家 (B) | 空き家率 (B/A) |
|-------|----------|--------|---------|------|--------|---------|------------|
| | | 総数 | 一時現在者のみ | 建築中 | | | |
| 全 国 | 6,063.1万 | 852.7万 | 24.3万 | 8.8万 | 819.6万 | 13.5% | |
| 京 都 府 | 132.1万 | 18.6万 | 0.8万 | 0.2万 | 17.6万 | 13.3% | |
| 京 都 市 | 81.4万 | 12.1万 | 0.6万 | 0.1万 | 11.4万 | 14.0% | |



政令市・特別区部の空き家率 (抜粋)

| 都市 | 空き家率 |
|--------------|-------|
| 政令市・特別区部 平均値 | 12.8% |
| ① 大阪市 | 17.2% |
| ② 岡山市 | 15.7% |
| ③ 北九州市 | 14.3% |
| ④ 広島市 | 14.1% |
| ⑦ 京都市 | 14.0% |

出典：平成25年住宅・土地統計調査



(出典：空き家の便利帳)

1.2 空き家の要因・背景

空き家が発生・長期化する要因・背景としては、下記のものが考えられる。

【所有者側】

○所有者が特定できない

連絡先が分からない、所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い

○管理者としての意識が低い

空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い、相続や遠方居住などにより所有者や管理者としての意識がない、高齢で判断ができない

○活用や除却の意向がない

特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、愛着がある、将来のため・子どものために置いてある、改修費をかけてもメリットがある活用ができるか分からない

○他人に貸すことへの抵抗

貸したら返ってこないのではないかと不安がある、定期借家制度等安心して貸せる制度について知識がない

○情報・知識不足

活用の仕方が分からない、相談先が分からない、利用できる制度に関する知識がない

○改修・除却費用を負担する余裕がない、できない

高齢で費用がない、老朽化により改修費用が掛かる、除却すると固定資産税等が上がる

【地域側】

○関心がない

自分は所有していない、隣が空き家でない、関係がない

○所有者に働きかけることが難しい

近所づきあいから問題にしにくい、地域で空き家問題に取り組む体制がない

○情報・知識不足

地域としてどのように対応して良いか分からない、相談先が分からない

【市場面】

○需給マッチングのズレ

価格の妥当性、建築規模・間取り・立地環境、ニーズに合った供給が少ない

○既存住宅市場が未成熟

性能の見えにくさ、情報不足、フロー重視の優遇制度

【法制度面】

○建築基準法上、再建築等が困難

接道要件、敷地規模、遡及適用などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難、再建築等が困難なため流通も難しい

○固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

空き家を除却し、空き地にすると、固定資産税が上がるため、除却することに抵抗がある

建築基準法上の規制について

① 道路に関する規定

建築基準法では、道路の幅員は原則として4m以上必要とされている。敷地が接している道の幅員が4m未満の場合、以下のような規制や条件がある（京都市の場合）

○幅員1.8m以上の通り抜けの道（2項道路）

建築は可能だが、敷地を道路から後退させる必要がある

○幅員1.8m以上の袋路（ただし書通路）

特例許可により、敷地を道路から後退させることに加え、2階建以下等の建築条件が付された上で、建替えが可能

○幅員1.8m未満の通り抜けの道及び袋路

建替えはもとより、増築や大規模修繕等もできない

※「路地のある町並みを再生するための道路指定制度」を活用することにより、後退距離の緩和や建替え等が可能となる

② 遡及適用に関する規定

建築基準法の施行以前または改正前に建てられた建築物に、増築や大規模修繕等を行おうとする場合、幾つかの規定を除き、現行法の規定に適合させなければならないと規定されており、この遡及適用規定が、町家等の増築等が進まない一因と指摘されている

固定資産税の住宅用地の特例

住宅やアパート等の敷地として利用されている住宅用地については、特例措置があり、税金が軽減される

特例率については、税負担を特に軽減する必要から、面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用される

| 住宅用地の区分 | 住宅用地区分の範囲 | 特例率 | |
|---------|---|-------|-------|
| | | 固定資産税 | 都市計画税 |
| 小規模住宅用地 | 面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分） | 1/6 | 1/3 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 1/3 | 2/3 |

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる

1.3 京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例

1.3.1 目的

条例制定の目的は、第1条で下記のとおり記載されている。

第1条 この条例は、空き家の増加が防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上多くの問題を生じさせ、さらには地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっていることに鑑み、空き家の発生の予防、活用及び適正な管理並びに跡地の活用（以下「空き家の活用等」という。）に関し必要な事項を定めることにより、空き家の活用等を総合的に推進し、もって安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化、まちづくりの活動の促進及び地域の良好な景観の保全に寄与することを目的とする。

1.3.2 基本理念

条例は、空き家の活用等の取組を進めるうえで、下記の4つを基本的な考え方として定めている(第3条)。

○建築物は、まちを構成する重要な要素として、安心かつ安全な生活環境の確保及び地域の良好な景観の保全をはじめとする公共的価値の実現に大きな役割を担うことに鑑み、その活用及び管理が図られること。

○空き家は、地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用が図られること。

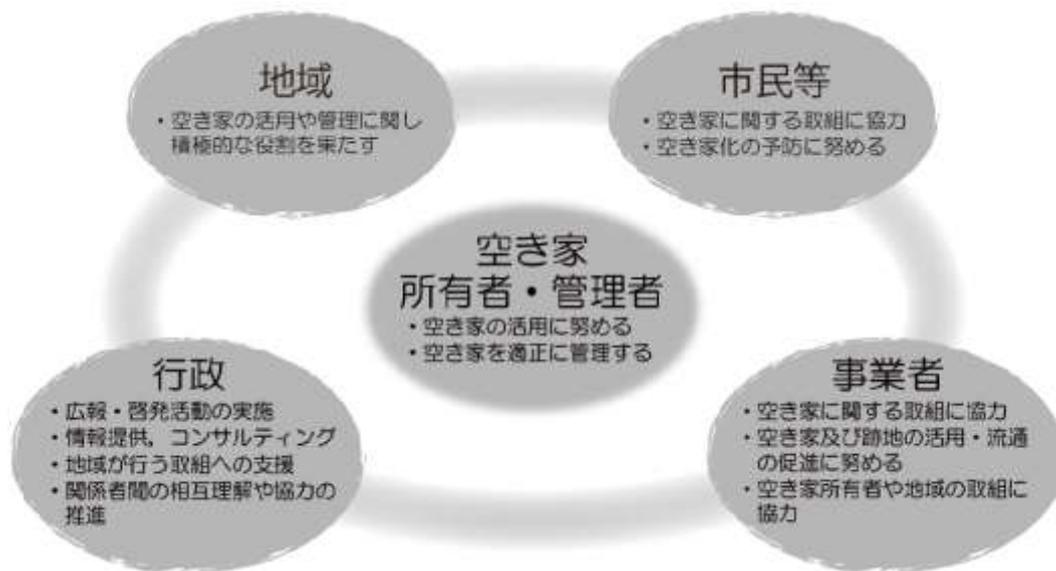
○空き家の活用等は、既存の建築物の保全、活用及び流通を促進する見地から推進されること。

○空き家の発生の予防及び活用並びに跡地の活用は、地域コミュニティの活性化を図る観点から推進されること。



1.3.3 責務・役割

空き家の所有者、行政、市民等の責務や役割を定め、それぞれが相互に協力して取組むこととしている。



(出典：京都市ホームページ)

1.3.4 管理不全状態

条例では、下記の4つの状態を管理不全状態と規定している。

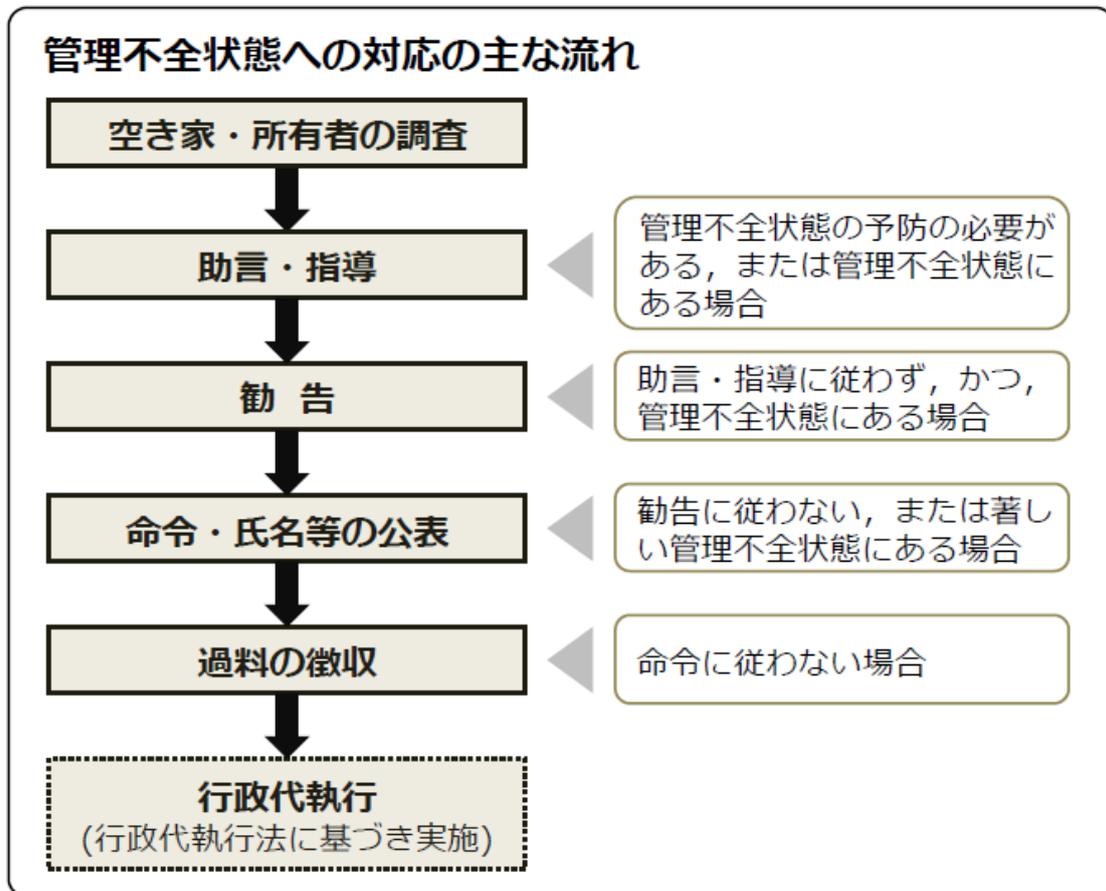
○空き家の倒壊、崩落若しくは建築材料の脱落若しくは飛散又は空き家の敷地内に存在する樹木の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態

○空き家及びその敷地に容易に侵入することができる状態その他地域の防犯上支障が生じている状態

○空き家の敷地内に存する樹木又は雑草の繁茂、倒木等により、地域の生活環境の保全上支障が生じ、又は生じるおそれがある状態

○空き家の外観を構成する部分の汚損、腐食、剥離又は破損により、地域の良好な景観に悪影響を及ぼしている状態

なお、管理不全状態への対応の主な流れは、下記のとおりである。



(出典：京都市ホームページ)

1.4 京都市の取組

京都市は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」に基づき、「空き家の発生の予防」、「活用・流通の促進」、「適正管理」等の空き家対策を総合的に推進するため、官民連携による総合的なコンサルティング体制の整備、まち再生や地域活性化に資する空き家の活用を促進するための取組等を実施している。

1.4.1 空き家に関する普及・啓発

普及・啓発用リーフレットの作成、空き家に関する情報冊子の作成、啓発ツール（クリアファイル、卓上のぼり、マグネット、ステッカー）を作成している。

京都新聞への広告、特集記事の連載、地下鉄車内広告掲載等を実施し、広く普及啓発を行っている。

地域の集まり等に専門家（司法書士）と職員が伺い、相続等、空き家化の予防をテーマとしたミニ講座を実施している（平成26年度は、全16回）。

1.4.2 総合的なコンサルティング体制の整備

空き家所有者や地域の方々が、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、研修を受けた不動産事業者を「地域の空き家相談員」として登録している（平成27年3月末現在201名）。

空き家活用流通支援専門家派遣制度として、空き家の活用流通に必要な助言や情報提供を行う専門家（建築士、地域の空き家相談員）を無料で派遣している（平成26年度は、全30回）。

1.4.3 地域連携型空き家流通促進事業の拡充

補助金上限額の増額（15万円から50万円へ）や取組地域団体数の拡大を図っている。

地域の自治組織等が主体となって行う地域のまちづくり活動としての空き家の活用等に関する取組に新たに12地域団体が着手（うち2地域団体は補助金申請せず。）し、継続地域を含めた計14団体に補助金を交付している。

当該事業に係る地域の取組状況や空き家に関する問題、空き家を活用した事例及び京都市の空き家対策等について広く周知するイベントを開催している。



1.4.4 空き家活用促進のための支援事業

空き家活用・流通支援等補助金として、一戸建て、長屋建て空き家を活用・流通させる場合に必要な改修費や家財の撤去費用の一部を補助する制度を実施している。

1年以上、居住者又は利用者がおらず、かつ市場に流通していない空き家を、賃貸用又は売却用として流通させる場合に使える「活用・流通促進タイプ」の平成26年度の交付決定件数は22件であり、改修した空き家を、まちづくり活動拠点などとして活用する場合に使える「特定目的活用支援タイプ」の平成26年度の交付決定件数は25件である。

空き家の活用の先端的モデルを示すことを目的に、まち再生や地域の活性化に資する空き家の新しい活用方法の提案を公募し（原則として複数の空き家を活用した提案であること）、優れた提案に対し実現するために必要な費用の一部を助成する制度として『空き家活用×まちづくり』モデル・プロジェクト』を実施している。

1.4.5 条例に基づく指導、勧告、命令等の適正管理対策

市民からの通報等受理件数（平成26年度末までの累計719件）のうち、平成26年度末現在、現場調査中は19件、判定済は476件、解決済は224件である。

市民等からの通報受理後、現場調査（管理不全状態の判定）の実施、所有者調査を行い、建物所有者等（法定相続人等を含む）に対して文書の郵送等により空き家の適正管理を指導している。

管理不全空き家への指導を継続して行う一方、緊急性が高いものについては、市職員自らが、安全を確保するため、落下の恐れのある屋根瓦の撤去、標識・看板の設置、歩行者等への注意喚起のためのカラーコーンの設置等を実施（平成 26 年度は、全 26 件）している。

空き家所有者の調査については、登記簿謄本の取得や、親族や土地所有者など、各案件に関係があると思われる方からの事情聴取等を実施している。

管理不全状態の判定業務については、有資格者（建築士）に委託し、調査を実施している。

2 空き家対策推進事業に対する結果及び意見

2.1 通報者へのフィードバックについて（意見）

京都市においては、市内における空き家情報を市民からの情報提供（通報）や職員による巡視により入手している。

情報入手後の京都市での対応は、上記のとおりであるが、通報者へのフィードバックがなされていない状況である。

フィードバックがなされていないと、京都市が空き家対策に真剣に取り組んでいるとしても、市民からすれば、具体的にどのような対応・対策を行っているかについて知る由も無く、特に通報者からすれば、対応してもらっているのかが分からないという不安が残ってしまい、市に対する不信感を持ってしまう原因にもなりかねないと考えられる。

空き家の状況は個人情報も含まれていると考えられるため、通報者への個別のフィードバックは難しいにせよ、適正管理対策が進められていることが市民に分かるよう、通報全体に対する取組状況を公表するなど、可能な範囲で対応を検討することが望まれる。

2.2 空き家対策対応状況について（意見）

条例に基づく指導、勧告、命令等の適正管理対策については、平成 27 年 3 月末時点においては、判定済み 476 件のうち所有者調査中 303 件であった。所有者調査が終了し、指導に移行している案件があるものの、平成 27 年 4 月から同年 10 月末までの期間に、さらに 458 件の市民からの通報があったことを受け、同年 10 月末現在においては、判定済み 723 件のうち所有者調査中 446 件となっている。

また、平成 27 年 3 月末時点で現場調査中の案件は 19 件であったが、平成 27 年 4 月から同年 10 月末までの期間に、さらに 458 件の市民からの通報があったことを受け、同年 10 月末現在においては、現場調査中 118 件となっている。職員による現場調査に加え、一部調査は建築士団体に委託して実施しているが、通報件数が多いため、現場調査中の件数が増加している。

京都市によると、所有者調査は、建物登記簿を確認し所有者の住民票・戸籍を調査している。しかし、相続登記がなされていない場合も多く、登記上の所有者が死亡している場合は、住民票や戸籍調査を複数回実施し、相続人を探し出す調査が必要となるため、所有者調査に半年以上を要する案件もあるとのことである。

所有者調査に相当の時間と労力が必要となることは理解できるが、管理不全空き家は、老朽化が早まり、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせるものである。京都市においては、適正管理対策においてより一層の迅速な対応が望まれる。

また、特に管理不全空き家で緊急に危険等を回避する必要があるとして、標識・看

板等の設置や歩行者等への注意喚起のためのカラーコーン等の措置を実施しているような物件については、市民の安全確保のためにも行政代執行等も視野にいれた早急な対応が望まれる。

3 補助金等について

3.1 補助金等の概要

監査の対象とした補助金等は、予算歳出科目上 19 節「負担金、補助金及び交付金」として分類される支出である。「地方財務実務提要」によれば、負担金、補助金及び交付金について下記のように説明されている。

負担金とは、特定の事業について、地方公共団体が当該事業から特別の利益を受けることに対して、その経費の全部又は一部の金額を負担するもの、また、一定の事業等について財政政策上又はその他の見地からその事業等に要する経費の負担割合が定められているときに、その負担区分により負担するものをいう。

補助金とは、特定の事業、研究等を育成、助長するために地方公共団体が公益上必要があると認めた場合に対価なくして支出するものをいう。

交付金とは、法令又は条例、規則等により、団体あるいは組合等に対して地方公共団体の事務を委託している場合において当該事務処理の報償として、一方的に支出するものをいう。

また、補助金については地方自治法において下記のように規定されている。

第 232 条の 2 普通地方公共団体は、その公益上必要がある場合においては、寄附又は補助をすることができる。

一方、負担金及び交付金については地方自治法等において規定は存在しない。この点、京都市では三者の分類について明確な規定を設けてはいないものの、京都市補助金等の交付等に関する条例（以下、「補助金条例」という。）第 2 条において補助金等の定義を「特定の事務又は事業を助成し、育成し、又は奨励する目的をもって、本市が本市以外のものに対して交付する補助金その他の金銭的給付で、その交付に対し反対給付を受けないものをいう」としている。すなわち、補助金は例示であり、同一の性質を持つ限りは交付金、助成金、負担金等の他の名称で交付されるものも含んでいる。

3.2 京都市における補助金等に関する規定

京都市では補助金等の交付の申請、決定等に関する事項その他補助金等に係る予算の執行に関する基本的事項を定めることにより、補助金等に係る予算の執行及び補助金等の交付の決定の適正化を図るとともに、これらにおける公正性及び透明性を確保することを目的として、補助金条例を定めている。

また、個別の補助金等について、①交付の目的、②補助事業等、③補助金等の交付

の対象者及び④補助金等の額の算定方法を定める（補助金条例第6条第2項）ことが必要であり、別途法律、条例、規則等で定まっていない場合は要綱として規定される。

3.3 補助金等の事務の流れ

京都市における補助金等の執行に係る基本的な事務の流れは下記のとおりである。

① 交付目的等の決定

補助金条例第6条第2項に基づき、個別の補助金要綱や個別の決裁等でその交付目的等を定める。

② 交付申請

補助金等の交付を受けようとするものは申請書を提出し、交付の申請を行う（補助金条例第9条）。

③ 交付決定、補助事業等の遂行

補助金等の交付を決定した場合、その決定を受けたもの（以下、「補助事業者等」という。）に対し速やかに交付決定を文書により通知する（補助金条例第12条）。補助事業者等は補助金等の交付の決定の内容及び交付の条件並びに補助金条例に基づく市長等の処分に従い、善良な管理者の注意をもって補助事業等を行わなければならない（補助金条例第15条第1項）。

④ 実績報告、補助金等の交付額の決定

補助事業者等は、補助事業等が完了したときは、当該補助事業等の実績を記載した報告書等を担当課に提出しなければならない（補助金条例第18条第1項）。担当課では実績報告の内容を審査し、補助事業等の実績が補助金等の交付の決定の内容及び交付の条件に適合するか調査したうえで、適合すると認めた場合には補助金等の交付額を決定し、補助事業者等に通知する（補助金条例第19条）。

⑤ 補助金等の交付

補助金等の交付額が決定した後、補助金等を交付する（補助金条例第21条）。なお、補助金等の交付の目的を達成するために特に必要があると認めたときは、補助事業等の完了前に、概算払又は前金払をすることができる（地方自治法施行令第163条）。

3.4 個別検討を実施した補助金等

空き家対策推進事業施策における平成26年度補助金等支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒア

リングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|-----------|-------------------|--|--------|
| 1 | 空き家対策推進事業 | 地域連携型空き家流通促進事業補助金 | 洛西ニュータウン創生推進委員会 住まいと景観チーム | 497 |
| 2 | | 地域連携型空き家流通促進事業補助金 | 京北地域空き家解消・移住促進プロジェクト | 500 |
| 3 | | 地域連携型空き家流通促進事業補助金 | 成逸まちづくり推進委員会 | 301 |
| 4 | | 地域連携型空き家流通促進事業補助金 | 修徳自治連合会・修徳まちづくり委員会 | 471 |
| 5 | | 地域連携型空き家流通促進事業補助金 | 梅屋自治連合協議会 | 444 |
| 6 | | 空き家活用・流通支援等補助金 | 個人 | 597 |
| 7 | | 空き家活用・流通支援等補助金 | 個人 | 600 |
| 8 | | 空き家活用・流通支援等補助金 | 個人 | 600 |
| 9 | | 特定目的活用支援補助金 | 個人 | 900 |
| 10 | | 特定目的活用支援補助金 | 八光地所 代表取締役 | 900 |
| 11 | | 特定目的活用支援補助金 | 株式会社K-cube 代表取締役 | 900 |
| 12 | | 特定目的活用支援補助金 | 株式会社K-cube 代表取締役 | 900 |
| 13 | | 特定目的活用支援補助金 | 株式会社アルファヴィル一級建築士事務所 代表取締役 | 900 |
| 14 | | 特定目的活用支援補助金 | 特定非営利活動法人 山吹の会 | 900 |
| 15 | | 特定目的活用支援補助金 | 個人 | 900 |
| 16 | | 空き家のモデル・プロジェクト補助金 | 島原糸の輪 プロジェクト委員会（個人） | 2,858 |
| 17 | | 空き家のモデル・プロジェクト補助金 | 株式会社 八清 | 500 |
| 18 | | 空き家のモデル・プロジェクト補助金 | （一社）エスコーラ 代表 | 5,000 |
| 19 | | 空き家のモデル・プロジェクト補助金 | 曼陀羅園町に所在する町家を活かした地域のふれあいづくりプロジェクト実行委員会 | 2,000 |
| 合計 | | | | 20,668 |

3.5 結果及び意見

空き家対策推進事業に係る補助金等について、指摘事項は発見されなかった。

4 契約事務について

4.1 委託契約の概要

委託は、地方公共団体が行政責任を果たすうえで必要な監督権などを留保しつつ、その事務事業を民間企業やNPO法人などの住民団体又は個人等（以下、「事業者」という。）に実施を委ねるものである。「地方公共団体における民間委託の推進等に関する研究会」の報告書によれば、地方公共団体の業務を民間の事業者に対して委託を推進することの基本的な考え方として下記のとおりとしている。

| |
|--|
| 民間の事業者への業務委託の必要性及び有益性 |
| 少子高齢化の進展や厳しい財政状況の下で、地方公共団体が中心となって、住民の負担と選択に基づき各々の地域にふさわしい公共サービスを提供する分権型社会システムへの転換が進められている。このような中、地域においてNPOや住民団体、民間企業等の多様な主体が公共サービスの提供を担っていく必要があり、民間委託等の推進は、このための重要な手法として位置付けられる。 |
| 民間委託等の推進は、地方公共団体が公共部門の生産性向上を実現するとともに、真に行政として対応しなければならない政策・課題等に重点的に対応した簡素で効率的な行政を実現する手法としても有用である。 |
| 民間委託等は、民間の能力やノウハウを積極的に活用するとともに、公共サービスの分野に競争環境を導入することによって、より効率的、効果的に公共サービスを提供することや、効率化及び公共サービスの質向上に向けた公務員の意識啓発にもつながりうるものである。 |

（出典：地方公共団体における民間委託の推進等に関する研究会報告書
平成19年3月）

4.2 委託契約の締結方式

地方自治法第234条第1項において、地方公共団体が行う売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結すると定められている。そこで、主な契約の締結方式である①一般競争入札、②指名競争入札、③随意契約についての概要は下記のとおりである。

① 一般競争入札

一般競争入札は、契約に関する公告をし、不特定多数の希望者を競争に参加させ、地方公共団体にとって最も有利な条件を提示した者との間に契約を締結する方法である。地方自治法上、契約締結方法の原則的な方式であるとされており、これ以外の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める要件に該当する場合に限り認められている（地方自治法第234条第2項）。そのため、原則的な方法ではあるが、契約

の履行や、相手方を選定するうえで一般競争入札の下記表の長所及び短所を勘案し、委託契約の締結方法が決定される。

| | |
|----|--|
| 長所 | <ul style="list-style-type: none"> ・参加機会が均等で、参加者の選定が公正であること。 ・競争により、経済性が確保できること。 |
| 短所 | <ul style="list-style-type: none"> ・不特定多数の者に公開して行うため、不誠実な者が入札に参加して公正な競争の執行を妨げるおそれや、契約の履行の確保ができないおそれがあること。 ・公示手続を取る必要があるため、他の契約方法に比べて一定期間を要し、また、公告に要する費用その他について経費を要するとともに、不特定多数の参加者に対する説明等の事務の手間が掛かること。 |

② 指名競争入札

指名競争入札は、契約の履行について、必要な資力、信用その他について適当であると認められた者を選んで競争させ、地方公共団体に最も有利な条件を提示した者との間に契約を締結する方式である。地方自治法施行令第167条各号において、指名競争入札によることができる場合は次のとおり定められている。

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・工事又は製造の請負、物件の売買その他の契約でその性質又は目的が一般競争入札に適しないものをするとき。 ・その性質又は目的により競争に加わるべき者の数が一般競争入札に付する必要がないと認められる程度に少数である契約をするとき。 ・一般競争入札に付することが不利と認められるとき。 |
|---|

また指名競争入札の長所及び短所は下記表のとおりである。なお、京都市では物品等の調達契約については、地域経済の活性化を図るため、原則として、京都市内の中小事業者のみが参加できる条件で参加希望型の指名競争入札を実施している。

| | |
|----|--|
| 長所 | <ul style="list-style-type: none"> ・一般競争入札に比べ、不誠実な者を排除することが容易である。 ・一般競争入札に比べ、入札手続が容易であり経費と時間も節約が可能となる。 |
| 短所 | <ul style="list-style-type: none"> ・入札参加者の選定方法が適切でないと競争入札が一部の者に片寄りがちになり、その結果真の競争ができないこととなるおそれがある。 |

③ 随意契約

随意契約は、地方公共団体が契約の相手方を選定するのに競争の方法によることな

く、任意に特定の者を選んで契約を締結する方式である。具体的には、京都市が選定した複数の事業者から見積書を入力し、その中から最も条件に適合する事業者を選定する「見積もり合わせ」、複数の事業者から提出された企画提案書を審査し、最も評価点の高い事業者を契約の相手先として選定する「プロポーザル」等の方法がある。

随意契約の長所及び短所は下記表のとおりである。地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項各号において地方公共団体が随意契約を締結できる場合が定められているが、その各号に定める具体的な判断基準として、京都市は「京都市物品等の調達に係る随意契約ガイドライン」(以下、「ガイドライン」という。)を策定している。随意契約は、下記表の短所に留意して契約を締結する必要性が高いため、京都市はガイドラインを策定し、基準に適合するか判断したうえで随意契約を締結している。

| | |
|----|---|
| 長所 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 価格以外の要素を比較して契約の相手方を決めることができること。 ・ 価格その他の契約条件について交渉することが可能なこと。 ・ 必要な事務手続の量が少なく済む場合が多いこと。 |
| 短所 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 手続や契約の条件が恣意的になり、公正を欠くおそれがあること。 ・ 事業者間の競争が働かないため、不利な条件で契約がなされる危険があること。 |

4.3 委託契約事務の流れ

市における契約事務の執行に係る基本的な事務の流れは下記のとおりである。



4.4 個別検討を実施した委託契約

空き家対策推進事業施策における平成 26 年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|-----------|---------------------------|------------------|--------|
| 1 | 空き家対策推進事業 | 空き家に関する普及啓発業務 | (株) サンワコン | 2,398 |
| 2 | | 京都新聞への広告掲載業務 | (株) 京都新聞ホールディングス | 1,350 |
| 3 | | 京都新聞への連載記事掲載業務 | (株) 京都新聞ホールディングス | 1,242 |
| 4 | | 空き家モデル調査業務 | (株) パスコ | 6,458 |
| 5 | | 空き家地図台帳システム構築業務 | (株) ゼンリン | 2,138 |
| 6 | | 総合的なコンサルティング体制の整備支援業務 | (株) 地域計画建築研究所 | 3,488 |
| 7 | | 「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト業務 | (株) サンワコン | 1,890 |
| 8 | | 空き家管理不全状態判定調査業務 | (一社) 京都府建築士会 | 5,400 |
| 合計 | | | | 24,365 |

4.5 結果及び意見

空き家対策推進事業に係る委託契約について、指摘事項は発見されなかった。

第4 京都市景観・まちづくりセンター運営について

1 施策の概要

1.1 設置目的

京都市景観・まちづくりセンター（以下、「当センター」という。）は、市民・企業・行政によるパートナーシップのまちづくりを推進し、京都らしい景観の保全・創造、質の高い住環境の形成などに取り組んでいる。



当センターでは、まちづくりの主体である住民の自主的な活動を支援し、まちづくり活動の拠点として誰でもが利用できる施設であり、まちづくりに関するさまざまな情報を発信している。

京都では、伝統的に職住が共存する都心部を中心に、多様な地域資源の再生によるコミュニティの活性化が重要な課題となっているが、当センターでは、より多くの市民と共に、京都の地域資源を生かしたコミュニティの活性化を図っている。

まちづくり＝ものづくり、というハード面だけではなく、ひとりひとりが地域にかかわりを持ち、まちを育んでいながら、生活全体をよくするまちづくりを目指している。

1.2 事業内容

当センターにおいては、下記の事業を行っている。

- (1) 景観・まちづくり活動のための施設の提供
- (2) 景観・まちづくり活動に関する相談
- (3) 景観・まちづくり活動に関する情報の収集及び提供
- (4) 景観・まちづくり活動に関する資料の展示
- (5) 景観・まちづくり活動に関する講座等の開催
- (6) 景観・まちづくり活動を行うもの相互の間の交流の促進
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事業



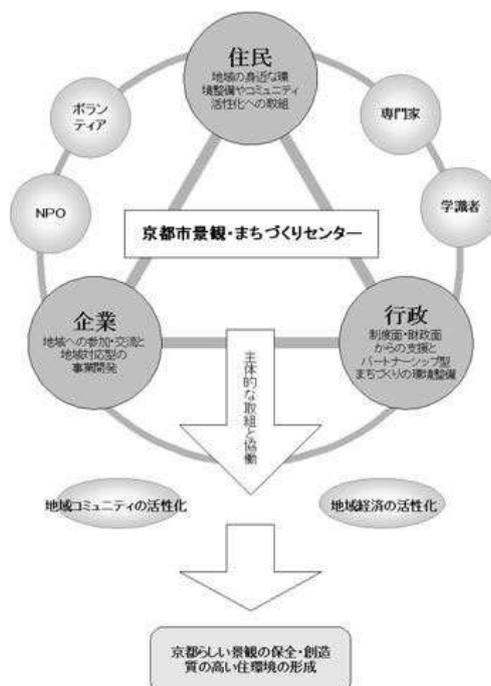
1.3 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

1.3.1 基本理念

住民、企業が自らの責任で主体的にまちづくりに参加することは、今後益々重要になると考えられている。また、行政においては、主体的にまちづくりに関わろうとする住民や企業の動きを的確に捉え、市民参加でのまちづくり施策を着実に進めるパートナーシップが必要不可欠となっている。

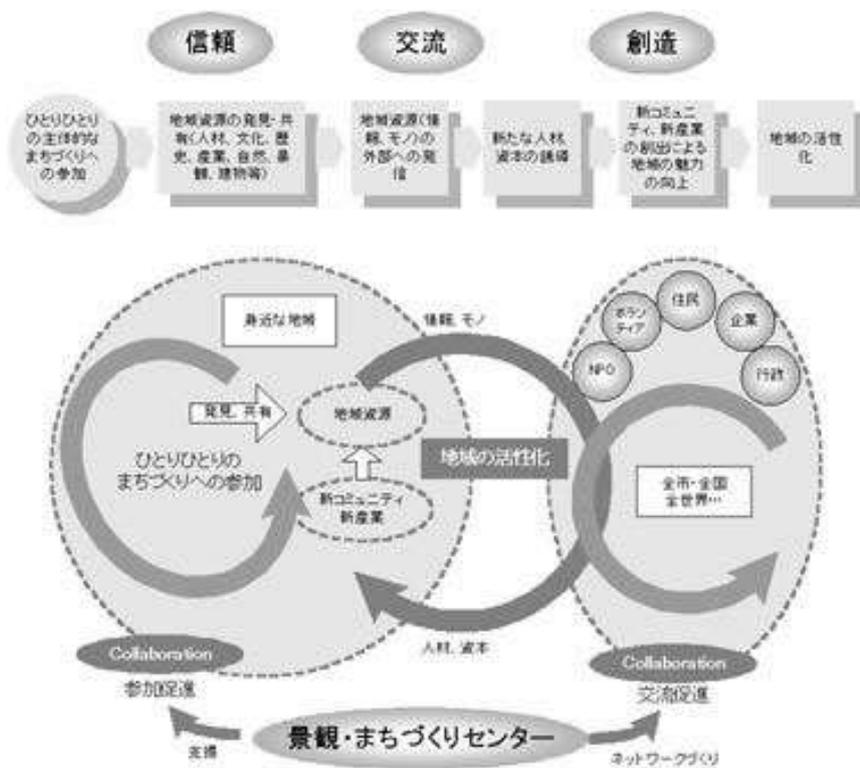
公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター（以下、「当財団」という。）は、まさにそのパートナーシップのまちづくりを推進するための橋渡し役として、平成9年10月、京都市により設立された。当財団では設立以来、「地域まちづくり活動の促進」及び「地域と共生する土地利用の促進」を2本の柱として、市民ボランティア、市民団体、地域住民やまちづくり専門家の市民との連携により、さまざまな取組を進めてきた。

豊かな自然環境に恵まれ、歴史と文化が息づく私たちのまち京都が、いつまでも京都らしさを失わず、これからも住み続けたいと思えるまちであるために、当財団は市民主体のまちづくりネットワークの形成を目指している。また、地域や経済が活性化することによって、景観の保全・創造、質の高い住環境の形成など京都の都市特性を伸ばすことを目的として活動している。



(出典：京都市ホームページ)

住民、企業、行政によるパートナーシップのまちづくりの新たな仕組みづくりのため、当財団では住民向けには、地域での担い手づくり（人材育成）のための「地域まちづくりセミナー」や、組織づくりに取り組んでいる。また、ルールづくりの支援としての「地域まちづくり活動支援事業」や専門家のネットワークづくり、地域への専門家派遣も行っている。その他、活動費助成や、住民・市民活動団体からのまちづくりに関する各種の相談に対して助言及び情報提供を行っている。



(出典：京都市ホームページ)

当財団では、暮らしや生業、まちなみ、まちの将来像に関する考え方等の面で、住民や開発事業者、住民相互、住民や行政等の様々な主体間のすれ違いを未然に防ぎ、地域の魅力の向上に貢献し共生する個々の土地利用の促進を目指した取組を進めている。

京都には、景観・まちづくりの重要な資源である京町家や袋路などのほか、近年増えつつあるマンションの建設など、課題が多くみられるが、これらの課題に対して各種団体のネットワークによる課題解決の仕組みづくりに取り組んでいる。

1.3.2 京都市景観・まちづくりセンター管理運営

京都市景観・まちづくりセンター条例第3条によれば、当センターの管理は、地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者（以下、「指定管理者」という。）に

行わせるとされている。そこで当財団が指定管理者となり、当センターの管理運営を行っている。

指定管理期間：平成 25 年度～28 年度

利用者数：60,554 人（平成 25 年度末 59,626 人）

【京のまちかど展示コーナー】

京都のまちづくりに関する情報提供を行う展示施設を運営した。

利用者数：24,118 人（平成 25 年度末 29,798 人）

【図書コーナー】

所蔵資料数（平成 26 年度末時点）

| 内訳 | 点数 |
|--------|--------|
| 一般書籍 | 13,772 |
| 郷土資料 | 861 |
| 行政資料 | 1,481 |
| 視聴覚資料 | 531 |
| 雑誌 | 616 |
| 地図、絵本等 | 741 |
| 合計 | 18,002 |



利用状況

| 内訳 | 平成 26 年度末 | 平成 25 年度末 |
|-------------|-----------|-----------|
| 利用者数 | 20,640 人 | 20,233 人 |
| 利用者カード新規発行数 | 99 枚 | 144 枚 |
| 利用者カード延べ発行数 | 2,976 枚 | 2,802 枚 |
| 図書等貸出数 | 2,043 点 | 2,219 点 |

1.3.3 広報活動事業

1.3.3.1 ニュースレター「京まち工房」

景観・まちづくりに関する各種情報及び地域、関係団体等の活動状況、当財団の事業等を掲載した広報誌を作成し、広くまちづくりに対する意識を普及・啓発するため、ニュースレター「京まち工房」を発行している。

配布先：賛助会員、全国のまちづくり関連機関、京都府下大学等

発行部数：各号 4,000 部（年 4 回）



1.3.3.2 ラジオの活用による情報発信活動

市民等による先進的なまちづくりの取組紹介や当財団の活動をまちづくりに関心のある市民等に広く発信することを目的として、特定非営利活動法人京都コミュニティ放送（京都三条ラジオカフェ）の番組「まちづくりチョビット推進室」において情報を発信している。

1.3.3.3 各種啓発冊子、技術資料等の販売

当財団が発行する書籍や受託販売書籍、京町家等組み立てキットなど、景観まちづくりに関する各種啓発冊子等を販売した。

1.3.4 景観・まちづくり大学等

1.3.4.1 セミナー・研究会（景観・まちづくり大学）

住民の主体的な地域まちづくり活動の展開に向けて、住民が自らの地域を理解し、自らの役割として自覚し、行動する取組を推進するために、地域リーダー及び新たな担い手を養成するためのセミナーを実施し、活動のきっかけづくりとなる機会を提供するとともに、市民や学生のまちづくりへの参画意識の向上を図っている。また、京町家の保全・再生に向けて、京町家の価値を再考するとともに、主に京町家の所有者を対象に京町家の維持管理等に対する基本的な課題解決を図っている。

平成 26 年度の開催状況は、下記のとおりである。



【京のまちづくり史セミナー】

市民を対象に、京都のまちづくりの歴史を学びこれからのまちづくりを考えるため開催した。

| 開催日 | 講座名 | 定員 | 出席者 |
|-------------|---------------------------------|----|-----|
| H26. 5. 26 | まちの中の町家、町家から見たまち | 50 | 46 |
| H26. 6. 10 | 秀吉の大改造：マクロとミクロ | 50 | 33 |
| H26. 7. 16 | 京都復興の展開：明治期の首長は地域とどう向き合ったのか | 50 | 42 |
| H26. 7. 30 | 近代京都と東山：生活行為がつくる景観から都市計画がつくる景観へ | 50 | 45 |
| H26. 9. 10 | オランダに学ぶ近代建築の保存活用 | 50 | 33 |
| H26. 11. 1 | 祇園祭の生命力：祭りの維持における山鉾町の役割 | 40 | 20 |
| H26. 11. 25 | 郊外居住を求めて：北白川の形成と暮らし | 50 | 33 |
| H26. 12. 20 | 西陣のまちなみといとなみ | 35 | 32 |
| H27. 2. 14 | 桂川の渡り方：山陰街道の往来をめぐる村々のせめぎあい | 50 | 27 |
| H27. 3. 2 | 先斗町、神楽坂、そして新潟古町：花街道の建築と都市空間 | 50 | 27 |
| H27. 3. 14 | 京都小学校校舎の発展過程と学区：昭和戦前のコンクリート校舎 | 30 | 29 |
| | | 計 | 367 |

【まちづくり実践塾】

まちづくりに関心の高い市民、学生、専門家を対象に、まちづくりに関する種々の情報を発信し、広くまちづくりへの参画意識の向上のため開催した。

| 開催日 | 講座名 | 定員 | 出席者 |
|-------------|----------------------------------|----|-----|
| H26. 7. 25 | 地域の伝統行事とまちづくり～成逸学区の地藏盆調査をもとに～ | 30 | 27 |
| H26. 8. 1 | 地域が学校をつくり、学校が地域をつくる：学区による学校運営 | 30 | 18 |
| H26. 9. 3 | 地域まちづくりからみた「学区」とは | 30 | 17 |
| H26. 10. 29 | 頭と体と手を使う：体験から始まる参加の形 | 30 | 7 |
| H26. 11. 26 | 市民によるコミュニティづくり：海外におけるA B C Dの取組み | 30 | 11 |

| | | | |
|------------|------------------------|----|-----|
| H27. 2. 19 | 寄附を活かした地域まちづくり | 30 | 18 |
| H27. 3. 18 | 地域と企業のパートナーシップによるまちづくり | 30 | 17 |
| | | 計 | 115 |

【京町家再生セミナー】

主に京町家の所有者、居住者を対象に、京町家の維持、管理等に関する基本的な課題の解決のため開催した。

| 開催日 | 講座名 | 定員 | 出席者 |
|-------------|--------------------------|----|-----|
| H26. 4. 23 | 京町家と京のまちづくり | 50 | 31 |
| H26. 5. 10 | 春秋・町家見学会（春の回）生谷家住宅主屋 | 30 | 34 |
| H26. 6. 4 | 京町家を地震から守るために | 50 | 29 |
| H26. 6. 21 | 大工さんに聞く、町家のキホン | 20 | 16 |
| H26. 7. 26 | 京町家に移り住んで：伊藤邸の夏のしつらえ | 15 | 16 |
| H26. 8. 21 | 町家の税金のこと教えます！ | 50 | 41 |
| H26. 8. 27 | 京町家と相続 | 50 | 34 |
| H26. 9. 13 | 町家探しの心得イロハ | 50 | 28 |
| H26. 9. 24 | 京町家の売買・賃貸契約と注意点 | 50 | 44 |
| H26. 10. 4 | 春秋・町家見学会（秋の回） | 30 | 30 |
| H26. 10. 18 | 京町家で江戸絵画を楽しむ：座敷飾りの魅力再発見 | 30 | 14 |
| H26. 11. 1 | 修復から学ぶ町家のつくり | 30 | 26 |
| H26. 11. 15 | 町家改修の進め方：暮らしの文化を継承する改修計画 | 50 | 32 |
| H26. 11. 28 | 木を見る：京町家、防火改修の最前線 | 50 | 31 |
| H26. 12. 17 | 木を知る：京町家、耐震改修の最前線 | 50 | 27 |
| H27. 1. 21 | 京町家、断熱改修の最前線！ | 50 | 32 |
| H27. 2. 10 | 町家の改修資金のあれこれ | 50 | 25 |
| H27. 3. 11 | 坪庭と現代生活 | 50 | 37 |
| H27. 3. 15 | 子育て世代と町家の暮らし | 20 | 7 |
| H27. 3. 23 | 京町家、相続・税金の不安解消！ | 50 | 18 |
| | | 計 | 552 |

【各種団体等との協働セミナー】

景観・まちづくりに関わる市民団体との協働によりセミナーを開催した。

| 開催日 | 講座名 | 定員 | 出席者 |
|------------|-------------------|----|-----|
| H26. 5. 10 | 春秋・町家見学会（春の回）【再掲】 | 30 | 34 |
| H26. 9. 13 | 京町家探しの心得イロハ【再掲】 | 50 | 28 |
| H26. 10. 4 | 春秋・町家見学会（秋の回）【再掲】 | 30 | 30 |
| | | 計 | 92 |

【研究会等の開催（近代まちづくり史の編纂）】

学識者や若手研究者等による研究会や調査を実施し、主として20世紀以降の市街地形成の変遷と郊外住宅の変遷を取りまとめ、近代まちづくり史を編纂する。

平成26年度は、地理情報システムを活用した調査について意見交換を行った。

1.3.5 景観・まちづくりシンポジウム

地域まちづくり活動や町家の保全・再生の活性化を目指し、種々の課題とその解決方策を見出すための産・官・学・民の協働によるシンポジウムを開催した。

タイトル：「地域をひらく：新しい人を受け入れる形」

日時：平成26年12月7日（日）13:30～16:30

場所：ひと・まち交流館 京都 2階大会議室

参加者：101名

1.3.6 景観・まちづくり相談

当財団職員が、これから自主的なまちづくり活動に取り組もうとしている地域や、過去に専門家派遣や活動助成を実施した実績があるなど、すでに継続的なまちづくり活動等を行っている地域に対して、様々なアドバイスや各種情報提供等を行い、活動の継続、活動内容のさらなる充実・発展につなげた。

相談件数：341件（平成25年度実績365件）

当財団職員が常時相談に応じている学区：21学区

1.3.7 まちづくり活動助成

地区計画や建築協定などの法制度等を活用し、景観・まちづくりに継続的に取り組む地域に対して、活動費を助成した。

中京区姉小路界限：地域景観づくり計画書の内容を地域住民、事業者、建築主等に周知するための計画書冊子等の作成

1.3.8 まちづくり専門家派遣

景観・まちづくり活動に取り組む地域に、相談内容に応じて、まちづくり専門家を派遣する。必要に応じて、一定期間継続して派遣した。

まちづくり専門相談：北区柵野学区、上京区待賢学区、左京区松ヶ崎学区、東山区六原学区、東山区弥栄学区元吉町、下京区修徳学区、右京区嵐山学区、伏見区下板橋町周辺（月桂冠酒蔵）、伏見区新町三丁目

コンサルタント派遣：上京区成逸学区、中京区姉小路界限

1.3.9 京町家なんでも相談

京町家の保全、再生、活用を図るため、各種の専門家、団体等の協力の下、「京町家なんでも相談」を実施した。京町家まちづくりファンド、京町家等継承ネットの普及啓発等、京町家関連事業の取組強化のなかで、一般相談、専門相談ともに件数が大きく伸びた。

一般相談：490件（平成25年度末実績395件）

専門相談：45件（平成25年度末実績18件）

出張による相談、啓発：景観重要建造物候補に値すると判断した京町家に対し、往訪事業を実施したほか、京町家なんでも相談及び京町家まちづくりファンドにおいて、景観重要建造物への指定を推進した。



1.3.10 京町家データベース

平成20、21年度京町家まちづくり調査によって調査した約48,000件の京町家等を元にID管理された物件をGIS（地理情報システム）上で地理的に管理する。

個々の物件について、専門相談、京町家カルテ、京町家まちづくりファンド、建物調査報告書の作成等の相談・対応履歴を入力し、物件ごとに一元管理する京町家データベースを運営した。



1.3.11 京町家専門講座

建築、不動産業等に携わる専門家を対象に、京町家に関する概論、技術、流通、制度等を学ぶための専門講座を開催した。なお、本講座は、京町家専門相談員研修会を兼ねて実施した。

| 開催日 | 講座名 | 出席者 |
|-------------|--|-----|
| H26. 6. 26 | 京町家に関する税金の基礎知識 | 38 |
| H26. 7. 31 | 京町家を保全・再生するために建築基準法をどう読み解くか －「京町家できること集」と「3条その他条例」－ | 88 |
| H26. 8. 26 | 京町家の再生設計－伝統を活かした改修のための設計手法 － | 65 |
| H26. 10. 22 | 京町家の活用事例－京町家の魅力と可能性－ | 36 |
| H26. 11. 17 | 復元的考察の意味とその手法 | 39 |
| H27. 1. 9 | 町家の構造の特徴と、安全性確保のポイント | 34 |
| H27. 2. 10 | 京町家カルテスキルアップ研修 文化レポート作成のポイント | 13 |
| H27. 2. 22 | 京町家改修現場見学会－店舗兼住宅の町家改修－ | 26 |
| H27. 3. 18 | 京町家なんでも相談ふりかえり会 | 4 |
| 合計 | | 343 |

1. 3. 12 京町家等継承ネット

京町家などの適切な継承を促進するため、市民活動団体を始め、経済、不動産、建築、金融、法律等、多くの団体が集まり、京都市も参加して京町家等継承ネットを設立し、当財団が事務局を担っている。京都市の耐震化や空き家予防の取組とも連携し、建物の老朽化や所有者の高齢化などにより適切な継承が困難な京町家や古民家の所有者・居住者への啓発や情報発信を行うとともに、会員への啓発・研修を行い、必要とされる更なる支援システムの開発と普及を行っている。



1. 3. 13 各種団体等との交流及び協働活動

【京町家アーティスト・イン・レジデンス】

京町家を滞在先としてオランダからのアーティストを受入れ、京町家の活用促進及び所有者や地域との交流を支援するとともに、地域まちづくりの活性化を図った。

滞在期間：5月21日～7月21日

滞在作家：2名



【ワールド・モニュメント財団（WMF）との連携】

京町家再生プロジェクトとしてワールド・モニュメント財団から支援を受けた釜座町町家と旧村西家住宅の活用に協力を引き続き行った。

1.3.14 歴史的建造物の保全、再生、活用に関する各種の支援及び啓発

【歴史的建造物の再生、活用助成関連事業】

京町家の保全、再生、活用を促進し、京都固有の暮らしの文化、空間の文化、まちづくりの文化の継承・発展と、町並み景観の保全及び創造、さらには地域経済の活性化を図ることを目的として、京町家まちづくりファンドを運営している。

- ・京町家まちづくりファンド委員会運営
- ・京町家まちづくりファンドの普及啓発事業

【歴史的建造物の保全、再生に関する支援事業】

- ・京町家カルテの作成
- ・京町家カルテ委員会

【歴史的建造物の保存及び活用に係る普及啓発及び調査】

京都市都市計画局建築指導部建築指導課の委託を受け「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の利用促進を図るため、所有者等に対する本条例の普及啓発及び補助事業等の活用支援制度の普及啓発を行うとともに、本条例の対象建築物等の建築物（京町家等）及び敷地の状況や所有者の活用意向等を調査している。

- ・歴史的建築物の保存及び活用による普及啓発
- ・調査建築物への個別訪問による調査

1.3.15 公共人材育成に関する教育及び研修

- ・インターンシップ受入
- ・視察受入
- ・講師派遣
- ・景観エリアマネジメント講座
- ・文化財マネージャー育成講座

1.3.16 ギャラリートーク

利用者増加に向けた取組の一環として、企画展示「上杉本洛中洛外図屏風」を用いたギャラリートークを開催した。

【まちづくり交流サロン】

広く一般に開放され、打ち合わせ等ができるサロンを運営した。また、利用者の利便性、満足度向上を図るためのアンケート調査を実施した。

【まちづくり工房】

コピー機、印刷機、紙折機、製本機等を設置したスペースを運営した。

【ワークショップルーム】

景観・まちづくり大学をはじめとする、主催、共催事業等での活用、登録団体への貸出しを行った。

【施設管理に伴う情報発信】

ホームページ等の電子媒体を活用し、当センターの活動及び情報等発信した。

ホームページアクセス件数：225,656件（平成25年度末222,337件）

メールマガジンの配信：19回（平成25年度末12回）

メールマガジン購読者数：1,511人（平成25年度末1,421人）

2 補助金等について

2.1 補助金等の概要

補助金等の概要については、第3 空き家対策推進事業 3.1 参照。

2.2 補助金等の事務の流れ

補助金等の事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 3.3 参照。

2.3 個別検討を実施した補助金等

当センター運営における平成26年度補助金等支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額(千円) |
|-----|---------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 1 | 景観・まちづくり活動支援等に関する事業 | まちづくり相談、まちづくり活動支援、セミナー・シンポジウム開催等 | (公財)京都市景観・まちづくりセンター | 44,623 |
| 合計 | | | | 44,623 |

2.4 結果及び意見

| | |
|---------------------|--|
| 補助金名 | 景観・まちづくり活動支援等に関する事業に要する費用に対する補助金 |
| 担当課 | 都市計画局まち再生・創造推進室 |
| 課施策との関係 交付目的 | 景観の保全・創造、質の高い住環境の形成など京都市の都市特性の更なる伸長に寄与するために実施する事業に要する経費の補助を受けるために必要な資金として交付するもの。 |
| 補助対象者 | 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター |
| 補助対象事業 | 補助対象者の事業に要する経費のうち、次に掲げる事業に係るもの ・各種情報の収集、発信及び啓発 ・市民等の活動に対する総合的支援 ・各種団体等との交流及び協働活動 ・歴史的建造物の保全、再生、活用に関する各種の支援及び普及、啓発 ・景観整備機構に関わる業務 ・その他景観・まちづくりに関する事業 |
| 補助対象経費 (補助額算定根拠) | 上記に定める経費のうち市長が適当と認める額 |

| | | | |
|--------|------------------------------------|------------|----------|
| 根拠規定 | 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター補助金交付要綱第2条(1) | | |
| 補助期間 | 開始 | 平成26年4月1日 | |
| | 終了 | 平成27年3月31日 | |
| 補助実績金額 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
| | 48,219千円 | 45,641千円 | 44,623千円 |

2.4.1 補助金交付決定の際の提出資料について（意見）

京都市は、交付申請の際に、その補助申請に関する事業計画書の提出を求めており（補助金交付要綱第4条3項）、事業の内容及びその予算が記載されている。当該事業計画書に基づいて、京都市は補助金の交付決定及びその金額を決定し、当財団に通知している。

提出された事業計画書を閲覧すると、実施する事業の内容は記載されているが、その事業を実施するための収支の全容が把握できるような予算収支が記載されておらず、総額のみが記載されている状況であった。

補助金の申請については、所属長までは事前に事業に係る予算概要書の提出を求めており、ヒアリングも行ったうえで、補助金交付金額を決定しているが、上位の承認者へ回付する段階では、上記の状況になっている。

交付決定の精査を行う際は、補助金交付目的に沿った事業計画であることを確認することは言うまでもないが、その交付金額の適切性についても確認することは重要であると考えられる。補助事業の収支の全容が把握できるような事業計画書もしくは予算収支計画書が添付されるべきであり、それに基づいて補助金交付金額が承認されることが望ましい。

2.4.2 補助事業完了時の提出資料について（意見）

京都市は、補助事業が完了した際に、事業報告書の提出を求めている（補助金交付要綱第7条）。当財団は補助事業完了時に事業報告書を提出し、事業計画書に基づいて各実施事業やその内容、決算金額を記載している。

京都市は、事業完了時ではなく、概算払いで補助金を支払っている状況であるため、事業完了時に補助金交付額の精算及び目的に沿って使用されたか精査を実施しなければならないが、事業報告書のみで精算の精査を実施している状況であった。

補助金の精算金額について、補助目的に沿っているかどうかは、各実施事業の総額の決算額しか記載していない事業報告書では、何にどれぐらいの金額を費やしたかを把握することはできない。

事業の実施については、所属長までは補助金が適正に執行されていることを適時に

確認しており、事業完了後の精算報告書の内訳（事業別、費目別）についても確認を行っているが、上位の承認者へ回付する段階では、上記の状況になっている。

交付申請の際の意見と同様に、補助事業の決算収支の全容が把握できるような事業報告書もしくは収支報告書が添付されるべきであり、それに基づいて補助金交付金額の精査・承認をすることが望ましい。

また、上記の意見として、予算収支計画書や収支報告書等について触れているが、補助金交付要綱に提出資料として追加して記載し、当財団に提出を義務付ける仕組み作りも重要であると考えられる。

3 契約事務について

3.1 委託契約の概要

委託契約の概要については、第3 空き家対策推進事業 4.1 参照。

3.2 委託契約事務の流れ

委託契約事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 4.3 参照。

3.3 個別検討を実施した委託契約

京都市景観・まちづくりセンター運営事業における平成26年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記のサンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|-------------------|--|---------------------|--------|
| 1 | 京都市景観・まちづくりセンター運営 | (指定管理) 景観・まちづくりセンターの施設管理運営、京のまちかど展示コーナー、図書コーナーの運営 | (公財)京都市景観・まちづくりセンター | 45,360 |
| 合計 | | | | 45,360 |

3.4 結果及び意見

京都市景観・まちづくりセンター運営事業に係る委託契約について、指摘事項は発見されなかった。

4 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターに対する結果及び意見

4.1 決算書記載不備について（指摘）

当財団の決算書の査閲を行ったところ、正味財産増減計算書内訳表上で、京都市からの補助金の一部が法人会計に計上されており、法人の管理のための経費に充てられているような表示がなされていた。

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター補助金交付要綱の第2条によると、補助金の交付対象は、法人の管理経費に充てることはできない記載になっている。

（交付対象）

第2条 補助金は、センター事業に要する経費のうち、次の各号に掲げるものであって、市長が適当と認めるものについて交付する。

- (1) 各種情報の収集、発信及び啓発
- (2) 市民等の活動に対する総合的支援
- (3) 各種団体等との交流及び協働活動
- (4) 歴史的建造物の保全、再生、活用に関する各種支援及び普及、啓発
- (5) 景観整備機構に関する業務
- (6) その他景観・まちづくりに関する事業

補助金の法人管理業務への使用に関して、問題のある支出項目の内容を検討するために、補助金に関する事業報告書より下記の実施事業について、決算内容の確認を行った。

- ①景観・まちづくりシンポジウム：4,526,163円（予算額：4,699,000円）
- ②景観・まちづくり相談：6,129,870円（予算額：6,459,000円）
- ③京町家等継承ネット：4,618,340円（予算額：4,820,000円）
- ④京町家まちづくりファンド委員会運営：4,081,250円（予算額：4,652,000円）

なお、決算内容の確認については、それぞれの事業別決算額の科目別明細を元に、直接経費については請求書・領収書等の確認及び共通経費については担当者へのヒアリングを中心に検討を行った。

上記実施事業の内容検討の結果、実施事業に集計されている経費について、問題となる支出項目は、発見されなかった。

一方、決算書（正味財産増減計算書内訳表）における計上区分と実施事業ごとの経費項目との関連について確認を行ったところ、実施事業ごとの経費項目の決算書での計上区分が厳密に行われずに決算書が作成されていることが判明した。

決算書での計上区分については、実態に応じた区分で計上する必要がある。

4.2 物品管理について

当センターの管理に関する協定書別紙1仕様書において、京都市が貸与する物品に関して、下記の記載がある。

5 物品の貸与及び管理に関する事項

(1) 甲が貸与する物品

- ア 京都市公有財産及び物品条例12条の規定に基づき、別に締結する物品の貸与及び管理に関する協定の定めるところにより、施設の管理運営に必要な物品を無償で貸し付けるものとする。
- イ 乙は、甲が貸与する物品を滅失し、又は毀損したときは、速やかに甲に報告するとともに、原状回復に関する甲の指示に従うものとする。
- ウ 乙は、甲が貸与する物品を交換し、又は処分しようとするときは、あらかじめ甲の承認を得なければならないものとする。ただし、消耗品等を交換し、又は処分しようとするときはこの限りではない。

また、物品協定には、貸与物品の返納について、下記の記載がある。

第6条2項 貸与物品の返納に当たっては、乙は甲にこれを貸与物品返納申請書により申請することとし、・・・

平成27年12月3日に監査人が現地に赴きヒアリング等を実施した。当財団が京都市との物品協定に従って物品等の管理がなされているかどうかについて確認をするため、「協定書 別紙1 京都市景観・まちづくりセンターの管理に関する貸与物品一覧」の中から下記の物品をサンプルして現物の確認を実施した。

| | 品名 | 規格・形状 | 数量 |
|----|---------------|----------------|----|
| 1 | 紙折機 | R31 II | 1 |
| 2 | 会議用いす | CD-W180KG2 | 14 |
| 3 | 会議用机 | MT-WSV149JP1K | 31 |
| 4 | 会議用机 | NT-A12-K | 2 |
| 5 | 事務用回転いす (肘なし) | ライオン NO. 2110F | 11 |
| 6 | ベンチ | CN-141B90 06F | 8 |
| 7 | 書箱 (木製) | 4段 | 12 |
| 8 | 箱 (金属製) | イレ-R50 | 2 |
| 9 | 物品棚 | SE-L07456N | 7 |
| 10 | 保管庫 | コクヨ S5FIN | 32 |

さらに、「協定書 別紙2 京都市景観・まちづくりセンター管理に関する貸与図書一覧」の中から下記の図書をサンプルして現物の確認を実施した。

| | 書名 | 出版社 | 数量 |
|---|---------------------|----------|----|
| 1 | 集合住宅の排水システム(8) | 早稲田大学出版部 | 1 |
| 2 | 日本の民家重要文化財修理報告書 第4巻 | 東洋書林 | 1 |
| 3 | 慶長・昭和 京都地図集成 | 柏書房 | 1 |

現地での確認の結果、上記リストの物品又は図書について、全て現物が確認又は貸与物品返納申請書で返納済みであることが確認でき、問題となる事項は、発見されなかった。

4.3 京町家まちづくりファンドについて

4.3.1 京町家まちづくりファンドの概要

京町家は、主に京都の中心部に伝統軸組工法によって建てられた職住一体型の木造住宅のことを指すが、それは京都のまちなかでの暮らしの文化、空間の文化、まちづくりの文化が息づく京都の文化そのものと言われる。しかしながら、高度経済成長からバブル経済崩壊を経て多くの京町家が破壊され、いま京町家は大きな危機に瀕している。

このような状況を憂慮した東京在住の篤志家からの5千万円の寄付の申し出があり、それが契機となって、平成17年9月30日、京町家の保全・再生を推進するため「京町家まちづくりファンド」(以下、「当ファンド」という。)が、当財団と京都市によって設立された。当ファンドは、篤志家から京都市への寄付と京都市からの同額の資金拠出をベースに設立され、現在は広く一般市民や企業からの寄付金のほか、国からの資金助成等が原資となって構成されている。

当ファンドによる京町家再生への助成は平成18年度に始まり、当初は事業の周知に重点を置いたため助成要件は比較的緩やかであった。店舗や宿泊施設などの商業施設への助成もあり、多い年には15件ほどの助成があったとのことである。

しかしながら、当ファンドへの寄付金を積み立て、その運用益により京町家の保全・再生・活用を促進させることを目指したものの、現行の低金利のもとでは多くの運用益は期待できず、また新たな寄付や公的補助も伸び悩んだ結果、京町家の改修助成金としてファンド元本を取り崩して充てざるを得ず、ファンド残高は年々減少している。そのため、平成25年度からは助成方針を変更し、外観の意匠だけでなく暮らしの文化も含めてPRするという条件を加え、基本的な空間構成の保全・復元や景観重要建造物など公的指定に向けた改修工事であるなど要件も厳しくしたため、応募も少なくなったとのことである。

当ファンドの過去3年間の推移は下記のとおりである。

(単位:千円)

| | 平成 24 年度 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 |
|-----------------|---------------|--------------|--------------|
| ファンド期首残高 | 98,517 | 90,824 | 91,203 |
| ファンド増加額 | | | |
| 寄付金 | 2,228 | 1,734 | 2,821 |
| 運用益 | 745 | 2,990 | 1,342 |
| ファンド減少額 | | | |
| 助成金交付 (助成件数) | 10,666 (9) | 4,345 (3) | 6,384 (4) |
| ファンド期末残高 | 90,824 | 91,203 | 88,982 |

(出典:京都市提出資料より)

平成 25 年度以降の交付助成金予算は年間およそ 1 千万円程度で、1 件当たりの助成金交付額 150 万円から 250 万円、助成件数は 5 件から 7 件程度で運営してきたが、ファンド残高が依然減少傾向にあるため、平成 27 年度からはさらに助成金交付規模を縮小し、年間およそ 6 百万円程度になるとのことである。

ただし、当ファンドによる京町家改修への助成事業は、当財団の象徴的な事業のひとつでもあり、かかる事業に寄付が集まっていないことや、それに伴い助成件数が激減していることについて、理事会や評議員会において懸念が表明されている。これに対し、当財団の事務局からは、ファンド助成案件の所有者に協力を仰ぎ、建物だけでなく町家の暮らし方も併せて一般市民に PR したり、寄付者への事業成果報告会を開催したりすることで、新たな魅力の発信につなげ、今後も寄付拡大の取組を継続することで助成事業の収支バランスを均衡させる努力を続けたいという説明がなされている。

4.3.2 京町家まちづくりファンドの充実について（意見）

上記のとおり、当ファンドへの寄付募集の努力は続けられているものの現実には厳しい。しかしながら、京町家の保存再生は、単に京都の町並みという景観保全の問題にとどまるだけでなく、京町家における暮らしの文化、まちづくりの文化が、京都ひいては日本の在り方の根幹となる「依り処」の保存再生という意義があり、当ファンドによる支援を維持継続し、助成事業を充実させることは大変重要な施策であると考えられる。

平成 27 年 3 月の京都市景観・まちづくりセンターの評議員会において、評議員から、次のような意見が出されている（議事録より抜粋）。

「京都市としての町家保存は、これまで景観や空き家対策の一環として行ってきたが、京町家を専門に扱う部局はなかった。平成 27 年度からは、組織改正の中で京町家だけを考えていく部局をつくり、件数や実態を把握することで施策の再構築を図り、戦略的に京町家の保全再生を進めていこうと考えている。国交省のモデル事業として、クラウドファンディングを用いた京町家の再生ということもその一環として取り組んでいく。」

このように、京都市において、京町家の保存再生施策を強化することが重要政策のひとつと打ち出されていることは大変心強い。当財団においても、この 10 年にわたり当ファンドの運営を通じて培った経験を活かし、市や国、さらには京町家保全に関わる NPO など他団体とも協力の上、京町家保存再生事業に中心的な役割を努めることが大いに期待される場所である。

当ファンドによる支援を維持継続するためにも、当ファンドへの寄付募集については、評議員の意見にもあるクラウドファンディングに加えて、物件に係る名称を記す「冠事業」による寄付募集なども検討されているとのことであり、寄付増加のための新たな取組が検討されている。今後もファンド基金の維持・拡張のための寄附金確保の努力がなされ、助成事業が充実されることが望まれる。

4.3.3 助成申請から助成金交付までの流れ

当ファンドからの助成金交付先は、6 名から 8 名の委員で構成される京町家まちづくりファンド委員会（以下、「ファンド委員会」という。）が選定すべき事業として答申し、京都市景観・まちづくりセンター理事長が選定する。

答申までの流れは、まず、4 月から 5 月にかけて申請者から事前協議の申出が提出され、京都市景観・まちづくりセンターの事務局員（以下、「事務局員」という。）による現地調査、事前協議を経て 6 月に申請書のほか、必要書類をそろえて事業選定申請がなされ、事務局で要件への適合を審査する。

要件に適合した案件については、ファンド委員会と事務局が全て視察し、7 月に開催されるファンド委員会で同じく全てについて事務局員から説明があった後、各委員の投票により、得票数の多い順から助成金交付先が選定答申先として決定される。

実際の助成金額は、「京町家まちづくりファンド改修助成事業実施要綱」及び別途定められた「算定基準」に従って、工事業者の見積書をベースに検証され、決定される。助成対象となる工事は、あくまでも京町家の伝統的外観意匠を修復するためのもの（外壁や屋根など）であり、助成限度額は平成 26 年度までは 1 件あたり 5 百万円かつ総工事費の 2 分の 1 までとなっている（平成 27 年度からは 1 件あたり上限が 250 万円に減額されるもの、過年度の実績は 1 件あたり 2～3 百万円程度なので、実質的には大きな変更ではない）。

4.3.4 個別検討を実施した助成金

平成24年度、25年度、26年度の過去3年度について、下記のとおり、各年度2件ずつ合計6件のサンプルを抽出し、これらについて関連書類の閲覧及び担当者へのヒアリングを実施した。

(単位:千円)

| 番号 | 年度 | 助成先 | 助成金額 |
|----|--------|-----|-------|
| 1 | 平成24年度 | 個人A | 1,590 |
| 2 | 平成24年度 | 個人B | 1,810 |
| 3 | 平成25年度 | 個人C | 1,570 |
| 4 | 平成25年度 | 個人D | 1,770 |
| 5 | 平成26年度 | 個人E | 1,680 |
| 6 | 平成26年度 | 個人F | 2,300 |

4.3.5 個別検討の実施結果

個別検討を実施したサンプルに関し、指摘事項は発見されなかった。

第5 歴史的景観の保全に関する検証事業について

1 事業の概要

1.1 事業の背景と目的

1.1.1 背景

近年、京都市内の歴史的景観を構成する重要な寺社やその周辺の一部で、景観に影響を与えかねない事例が発生している。

こうした問題は、これまで以上にきめ細かく地域を再点検し、実効性のある基準で景観を守っていかなければならないことを示す顕著な事例である。

1.1.2 目的

世界遺産に代表される京都の景観上重要な寺社等とその周辺において、現状を調査し、現行の景観規制や、景観上重要な建造物への支援制度などの総点検を行い、良好な景観を保全するために必要な措置を具体化する。

1.2 歴史的景観の保全に関する調査等

1.2.1 京都の景観において重要な要素とその周辺の総点検

世界遺産をはじめとする大規模寺社とその周辺、歴史的な建築物がまとまって集積している地域等において、景観に関する詳細調査を実施している。

○調査対象

市内にある 14 箇所の世界遺産や京都御所等の眺望景観創生条例で定めた重要な視点場、大規模な寺社、歴史的な建築物がまとまって集積している界わい景観整備地区等とその周辺市街地など、61 エリアにおいて調査を実施

○調査方法

エリアごとに現行の景観規則や市街地の変遷等に関する資料をまとめるとともに、歴史的資産とその周辺の市街地の現地調査を実施

1.2.2 景観重要建造物等への指定候補リストの作成

都市緑化や文化財に関する既存の調査を元に抽出した、寺社及び近代建築物 958 件を調査し、景観法に基づく景観重要建造物等の指定候補リストを作成している。

○調査対象

寺社 637 件及び戦前に建築されたレンガ造等の近代建築 321 件

○調査方法

現地調査により、寺社等の建築物や敷地内の土地利用状況等を調査

1.3 課題の整理と対応策の検討

1.3.1 地域類型別の主な課題

○世界遺産のバッファゾーン（緩衝地帯）

現在、国においては、バッファゾーンに対応する特別の法律や財政的な支援策がない。財政的な支援を伴わずに土地・建物の所有者に景観規制の制限のみを課すため、きめ細かな対応には限界がある。

○山麓部にある歴史的資産とその周辺

山麓部の斜面地の造成等は、現行の景観規制の範囲内であっても、景観へ与える影響が大きい。

○市街地に囲まれた歴史的資産とその周辺

寺社等に近接して中高層の建物が建つと、現行の景観規制の範囲内であっても、景観へ与える影響が大きい。

1.3.2 景観の構成要素別の主な課題

○歴史的景観を構成する樹木・緑地

市街地の歴史的資産周辺で適切な緑化を誘導できていない地域もある。また、適切な維持管理がなされていない緑も多い。

○寺社の接続可能性

寺社の経営状況によっては、建物や樹木を適切に維持管理することが困難。また、寺社等がその境内地を活用、売却することも想定される。

○景観上重要な要素の滅失

文化財等の指定を受けていない寺社や近代建築、大規模町家等は、行政が除却等に関する情報を早期に入手できない。

2 契約事務について

2.1 委託契約の概要

委託契約の概要については、第3 空き家対策推進事業 4.1 参照。

2.2 委託契約事務の流れ

委託契約の流れについては、第3 空き家対策推進事業 4.3 参照。

2.3 個別検討を実施した委託契約

歴史的景観の保全に関する検証事業における平成26年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|------------------|--|-----------|--------|
| 1 | 歴史的景観の保全に関する検証事業 | 京都の景観において重要な要素の周辺等における総点検、景観重要建造物等への指定候補リストの作成、現状と対応策の整理、有識者会議開催に係る運営等 | (株) サンワコン | 20,930 |
| 合計 | | | | 20,930 |

2.4 結果及び意見

歴史的景観保全に関する検証事業に係る委託契約について、指摘事項は発見されなかった。

第6 歴史的町並み再生事業について

1 事業の内容

1.1 修理・修景補助

1.1.1 補助制度の概要

京都の歴史的な町並みを守るため、京都市では、特色ある地区を指定する制度及び個別に建造物を指定する制度を設けている。

そして、これらの制度の中で、指定された地区内の建造物や個別に指定した建造物の修理・修景工事費用の一部の助成を行っている。

1.1.2 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区とは、周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で、価値の高いものを京都市が指定するものである。

伝統的建造物となっている建造物は、外観の修理及び外観を維持するために必要な構造補強等が助成の対象となり、その他の建造物については、道路等の公共の場所から見える部分の修理等が助成の対象となる。

【対象地区】

産寧坂、祇園新橋、上賀茂、嵯峨鳥居本

1.1.3 歴史的景観保全修景地区

歴史的景観保全修景地区とは、歴史的景観を形成している建造物群が存する地域で、その景観を保全・修景する必要がある地域を京都市が指定するものである。

道路等の公共の場所から見える部分の修理等が助成の対象となり、建造物の外観に係る修理等の内容が地区様式（各地区で定めている歴史的景観保全修景計画の歴史的様式）と準様式（地区様式に準じる様式）によって、補助率や、補助金上限額が異なっている。

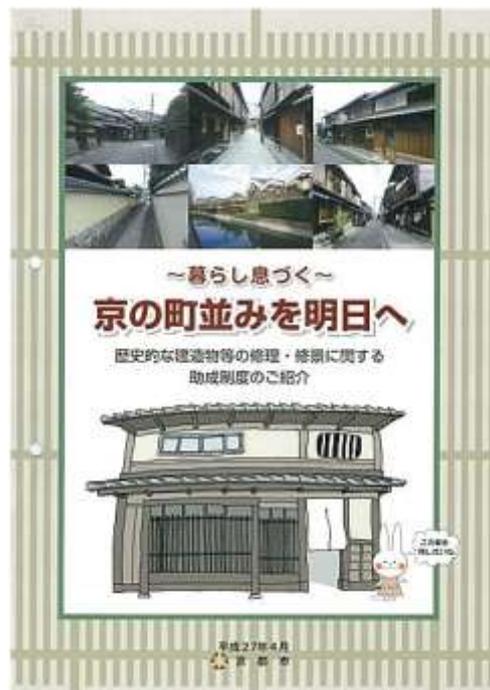
【対象地区】

祇園町南、祇園縄手・新門前、上京小川

1.1.4 界わい景観整備地区

界わい景観整備地区とは、地域色豊かな賑わいのある景観がまとまって形成されている地域で、市街地景観の整備を図る必要がある地域を京都市が指定するものである。

界わい景観整備地域内のうち、界わい景観建造物に指定したもの、又は、重要界わ



い景観整備地域内の建造物が対象となり、建造物の外観に係る修理等の内容が地区様式（各地区で定めている界わい景観整備計画の景観特性を表す地区の固有の意匠・形態）と準地区様式（地区様式に準じる様式）によって、補助金上限額が異なっている。

【対象地区】

伏見南浜、三条通、上賀茂郷、上京北野、千両ヶ辻、西京樫原、本願寺・東寺、先斗町

1.2 景観重要建造物の指定対象拡充事業

1.2.1 指定対象拡充事業の概要

寺社や近代建築物等について、積極的に景観重要建造物に指定し、修理・修景補助事業を実施している。併せて、多額な費用を要する寺社や近代建築物等の大規模事業にも対応するため、景観重要物の補助金上限額を6,000千円から10,000千円に増額している。

1.2.2 景観重要建造物

景観重要建造物とは、地域の自然、歴史、文化等からみて、建物の外観が景観上の特徴を有する建物のうち、景観計画区域内の良好な景観形成にとって重要な建物等を京都市が指定するものである。

指定を受けた建造物の修理及び外観を維持するために必要な構造補強等が助成の対象となる。

1.2.3 歴史的風致形成建造物

歴史的風致形成建造物とは、京都固有の歴史や伝統を反映した人々の活動や、その営みを今も伝える町並みや環境を形成している歴史的な建物のうち、重点区域内（京都市歴史的風致維持向上計画に定める重点区域）において、その町並みや環境の維持及び向上を図るうえで重要な建物等を京都市が指定するものである。

指定を受けた建造物の修理及び外観を維持するために必要な構造補強等が助成の対象となる。

1.2.4 歴史的意匠建造物

歴史的意匠建造物とは、歴史的な意匠を有し、地域の景観のシンボリックな役割を果たしている建物等を京都市が指定するものである。

道路等の公共の場所から見える部分の、歴史的な様式を保全するために必要な修理等が助成の対象となる。

2 補助金等について

2.1 補助金等の概要

補助金等の概要については、第3 空き家対策推進事業 3.1 参照。

2.2 補助金等の事務の流れ

補助金等の事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 3.3 参照。

2.3 個別検討を実施した補助金等

歴史的町並み再生事業における平成26年度補助金等支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記のサンプルを抽出、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額(千円) |
|-----|------------|-----------------------|---------|--------|
| 1 | 歴史的町並み再生事業 | 歴史的な建造物等の修理・修景に関する補助金 | 株式会社A | 5,974 |
| 2 | | 歴史的な建造物等の修理・修景に関する補助金 | 個人B | 4,962 |
| 3 | | 歴史的な建造物等の修理・修景に関する補助金 | 個人C | 3,220 |
| 4 | | 歴史的な建造物等の修理・修景に関する補助金 | 公益財団法人D | 5,508 |
| 5 | | 歴史的な建造物等の修理・修景に関する補助金 | 個人E | 2,998 |
| 6 | | 歴史的な建造物等の修理・修景に関する補助金 | 株式会社F | 2,926 |
| 7 | | 歴史的な建造物等の修理・修景に関する補助金 | 個人G | 5,972 |
| 8 | | 歴史的な建造物等の修理・修景に関する補助金 | 宗教法人H | 6,048 |
| 合計 | | | | 37,608 |

2.4 補助事業に係る消費税相当額の取扱い(意見)

いわゆる消費税法上の非課税事業者は、個人・法人を問わず、その者が支払う費用に係る消費税についての仕入税額控除が受けられず、従って消費税は自己負担となる。景観整備のための諸工事費用についても、その事業実施者が非課税事業者である場合には、その者が負担する金額は消費税を含めた工事費用総額となる。

今回個別検討を実施した平成26年度については、「京都市市街地景観整備補助金交付規則運用規程」(以下「運用規程」という)において、実施者が課税事業者である場合には、補助事業に係る消費税相当額は補助金の交付の対象となる費用に含めずに算定することが明示されており(運用規程第3条(2))、これを裏返せば、実施者が非課税事業者である場合には、消費税相当額は補助金の交付対象となる費用に含めて算定できることとなる。個別検討を実施したサンプルについても、そのように運用されて

いたことを確認している。

京都市市街地景観整備補助金交付規則運用規程（平成 26 年度）

（補助金の額の算定）

第 3 条（2）消費税法に規定する課税売上げに係る消費税額から課税仕入れ等に係る消費税額を控除する者が補助事業を実施する場合は、補助事業に係る消費税相当額は、補助金の交付の対象となる費用に含めずに算定して得た額とする。

しかしながら、平成 27 年度 4 月 1 日付けでこの運用規程が改定され、平成 27 年度から、補助事業に係る消費税相当額については、事業実施者が課税事業者か非課税事業者かは問わず、一切補助金の交付対象外とされることとなった。

京都市市街地景観整備補助金交付規則運用規程（平成 27 年度）

（補助金の額の算定）

第 3 条（2）補助事業に係る消費税相当額は、補助金の交付の対象となる費用に含めないものとする。

この改定の行われた背景について、担当部署の説明によれば、実施事業者が課税事業者か非課税事業者かの判定が申請時の自己申告に基づくものであって、その正当性を客観的に判断することが困難であり、したがって課税事業者に補助金を支給してしまうリスクが残り、万一そのような事態が発生した場合には、後に返還請求をすることが困難になるといった運用上の懸念があること等が理由であるとのことであった。確かに、課税事業者か否かの判定の手間や、誤認による課税事業者への支給リスクを避けるためには、補助事業に係る消費税相当額については、一律に補助金の交付対象外とする方が運用上は効率的であるということは一理あるものと言える。

しかしながら、そもそも、歴史的町並み再生のための工事費の一部を補助することによって、京都市の景観整備を促進しようという当該事業の制度趣旨に鑑みれば、事業実施者が非課税事業者である場合には、やはり平成 26 年度の「運用規程」のように、補助事業に係る消費税相当額は補助金の交付対象となる費用に含めて算定する方が、制度趣旨に合致し、より合理的であるものと考えることができる。消費税については、周知の如く平成 26 年 4 月に 5%から 8%に引き上げられ、また平成 29 年 4 月には 10%への再度引上げが予定され、さらに将来的にも増額されていく可能性があつて、事業実施者の負担は益々大きくなる。当該事業の制度趣旨に鑑み、景観整備の促進効果等を勘案して、補助事業に係る消費税相当額については、再度補助金の交付対象に含めることのできる改定も含め、今後柔軟に検討・対応されることを望みたい。

なお参考例として、同じ都市計画局管轄の民間建築物耐震化事業の補助金交付のルールを規定する「京都市既存耐震不適格建築物緊急耐震化対策事業補助金交付要綱」

においては、上記景観整備補助金の平成 26 年度の「運用規程」と同様に、補助対象者（事業実施者）が消費税法上の課税事業者である場合には、補助事業に係る消費税相当額については、補助対象費用に含めることができないとされており、これを裏返せば、補助対象者が非課税事業者である場合には、消費税相当額を補助対象費用に含めることができるということになる。

京都市既存耐震不適格建築物緊急耐震化対策事業補助金交付要綱

（補助対象費用の例外）

第 24 条

- 3 消費税法の規定に基づき課税売上に係る消費税額から課税仕入れ等に係る消費税額を控除する者が補助対象者である場合には、補助事業に係る消費税相当額は、補助対象費用に含めることができない。

また別の参考例として、文化庁が文化財保護に関する補助金の取扱いを規定する「文化財保存事業費関係補助金交付要綱」においても、申請者（事業実施者）が消費税法上の課税事業者である場合には、消費税相当額を減額して申請しなければならない旨が記載されているが、これも裏返せば、申請者が消費税法上の非課税事業者である場合には、消費税相当額を含めた費用総額が補助金の対象となるということとなる。

文化財保存事業費関係補助金交付要綱

（申請の手続）

第 5 条 2 号

補助金の交付を申請しようとする者は、消費税法上の課税事業者である場合は、前項に規定する補助金の交付の申請をするに当たって、当該補助金に係る消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額（補助対象経費に含まれる消費税及び地方消費税相当額のうち、消費税法（昭和 6 3 年法律第 1 0 8 号）の規定により仕入れに係る消費税額として控除できる部分の金額及び当該金額に地方税法（昭和 2 5 年法律第 2 2 6 号）の規定による地方消費税の税率を乗じて得た金額の合計額に補助対象経費に占める補助金の割合を乗じて得た金額をいう。以下「消費税等仕入控除税額」という。）に相当する額を減額して申請しなければならない。ただし、補助金の交付の申請時において当該消費税等仕入控除税額が明らかでないものについては、この限りでない。

3 契約事務について

3.1 委託契約の概要

委託契約の概要については、第3 空き家対策推進事業 4.1 参照。

3.2 委託契約事務の流れ

委託契約事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 4.3 参照。

3.3 個別検討を実施した委託契約

歴史的町並み再生事業における平成26年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|------------|-------------------|-------------|--------|
| 1 | 歴史的町並み再生事業 | 京都市景観重要建造物等候補設計委託 | (株) コガ建築設計室 | 1,890 |
| 2 | | 京都市景観重要建造物等候補設計委託 | (有) 燦設計室 | 1,080 |
| 合計 | | | | 2,970 |

3.4 結果及び意見

歴史的町並み再生事業に係る委託契約について、指摘事項は発見されなかった。

第7 屋外広告物対策について

1 屋外広告物対策の概要

1.1 屋外広告物制度

1.1.1 規制の主旨

京都市では、屋外広告物を都市の景観をかたちづくる重要な要素として位置付け、昭和31年から屋外広告物法に基づいて屋外広告物条例を制定し、屋外広告物を表示する際に市長の許可を義務付け、位置、規模、形態を規制するとともに意匠について、全国的な企業のコーポレートカラーであっても、京都にふさわしいデザインに変えるよう指導するなど、きめ細かい規制と誘導を行っている。

平成19年9月1日より新景観政策が実施され、建築物の高さやデザインの規制の強化と合わせて、屋外広告物の制度についても大幅に見直しを行い、歴史都市・京都の良好な景観の創出を図っている。

1.1.2 基本的な方針

○地域ごとの景観特性等を踏まえた規制

世界遺産周辺、良好な低層住宅地や歴史的な建造物が多く存在する地区など、地域の景観特性や市街地環境の特性、土地利用状況等を考慮して、屋外広告物が町並み景観や建築物と調和するよう規制・誘導している。

○優良な屋外広告物の誘導

優良な屋外広告物の設置を誘導する制度を設けている。具体的には、優良な広告物の設置に対する補助金の交付、優良意匠屋外広告物の指定制度というものである。

○違反広告物対策の強化

違反屋外広告物への対応については、京都市として違反状況を知った時点で、所有者等の表示者に対して、適法なものにしていただくよう行政指導している。しかしながら、この行政指導に従わない悪質な違反者に対しては、行政処分、公表などのほか、行政代執行も辞さない強い対応を採ることもある。

1.1.3 屋外広告物とは

屋外広告物とは、①常時又は一定の期間継続して、②屋外で、③公衆に表示されるものである。具体的には、看板や広告塔、ポスターなどだけではなく、建築物の壁面等に直接表示するものも含んでいる。また、表示内容については文字だけではなく、商標、シンボルマーク、写真など一定のイメージを与えるものや商業広告以外の営利を目的としないものも含んでいる。



(出典：京都市提供資料)

1.1.4 主な基準の概要

屋外広告物の基準は、冊子「屋外広告物の制度」において明瞭にまとめられており、事業者への周知を図っている。

1.1.4.1 表示等の制限

公園や河川、史跡名勝等の「場所」のほか、電柱、アーケードの支柱、道路標識、歩道柵等の「物」については、屋外広告物の表示等を原則として禁止している。



これら禁止されている「場所」や「物」に違法に表示されたはり紙や立て看板等の屋外広告物については、警告することなく撤去します。

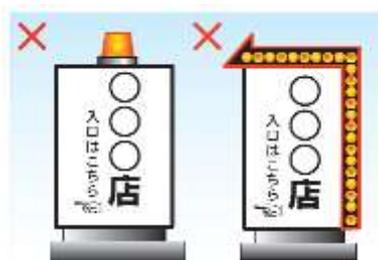
(出典：「屋外広告物の制度」)

良好なスカイラインを形成し、美しい都市景観を創出していくため、屋上に設置する屋外広告物を市内の全域で禁止している。



(出典：「屋外広告物の制度」)

点滅式照明や可動式照明（回転灯、照射する光が動くもの）は、安全等のために警告や注意を促す照明と混同するおそれがある。また、刺激的で強い光を放つなど、都市の景観に支障をきたすため、屋外広告物への使用を市内全域で禁止している。



(出典：「屋外広告物の制度」)

1.1.4.2 表示できる高さの基準

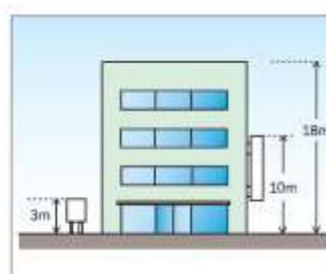
袖看板や壁面平付け看板などの屋外広告物が表示できる高さは、それぞれの地域に応じて定めた基準と表示する建物等の高さの2/3以下のどちらか低い方としている。

広告塔や支柱型の看板などの自立している屋外広告物についても、高さの基準が定められている。

(地域特性に応じた高さの基準の例)

| 規制区域 | 袖看板や壁面平付け看板等 広告塔や多本支柱型の看板等 | |
|----------|------------------------------|-----|
| | 最上部の高さ | |
| 第1種地域 | 4 m | 3 m |
| 第4種地域 | 10 m | 3 m |
| 第7種地域 | 20 m | 6 m |
| 沿道型第1種地域 | 10 m | 3 m |

(例)第4種地域にある高さ18mの建物に表示する場合(右図)
 地域の基準・・・10m
 建物高さの2/3・・・12m (18m×2/3)
 ⇒したがって表示できる高さは10mまでとなります。



(出典：「屋外広告物の制度」)

1.1.4.3 デザインの基準

良好な町並みの形成を図っていくために、屋外広告物の意匠や形態が建物のデザインや周囲の景観と調和しない場合は、表示できない。

また、マンセル値（注）の彩度が一定の数値を超える色（規制対象色）を使用する場合、表示面に使用できる面積割合等が定められている。

（注）マンセル値：日本工業規格 JISZ8721（色の表示方法—三属性（色相、彩度、明度）による表示方法）に規定する色の表示方法をいう。

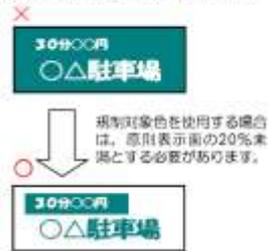
マンセル値(※)の彩度が一定の数値を超える色(規制対象色)を使用する場合、表示面に使用できる面積割合等を定めています。

(地域特性に応じた色彩基準の例)

| 規制区域 | 規制対象色の彩度 | | | | 規制対象色を使用できる面積割合 |
|----------|----------|--------|------|-----|-----------------|
| | 赤(R) | 黄赤(YR) | 黄(Y) | その他 | |
| 第1種地域 | 6超 | 6超 | 4超 | 2超 | 20/100未満* |
| 第4種地域 | 8超 | 8超 | 8超 | 8超 | 30/100未満 |
| 第7種地域 | 6超 | 8超 | 8超 | 8超 | 50/100未満 |
| 沿道型第1種地域 | 8超 | 6超 | 4超 | 2超 | 20/100未満 |

* 規制割合内であっても、Y、YRで彩度が10、その他の色で彩度が4を超える色は使用できません。

(例)沿道型第1種地域の場合(下図)



(出典：「屋外広告物の制度」)

1.1.4.4 面積の基準

屋外広告物の面積や表示率は、それぞれの地域に応じた基準が定められている。

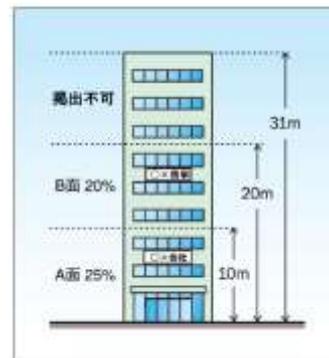
(地域特性に応じた面積の基準の例)

| 規制区域 | 袖看板や壁面平付け看板等 | | 広告塔や多本支柱型の看板等 区内内で表示できる総面積 |
|----------|---------------|--------|-------------------------------|
| | 同一壁面に表示できる総面積 | 表示率 | |
| 第1種地域 | 5㎡ | 10/100 | 3㎡ |
| 第4種地域 | 20㎡ | 20/100 | 10㎡ |
| 第7種地域 | — | 25/100 | 15㎡ |
| 沿道型第1種地域 | 10㎡ | 15/100 | 10㎡ |

* 表示率：看板等が表示されている同一壁面の面積に対する屋外広告物の総面積の割合

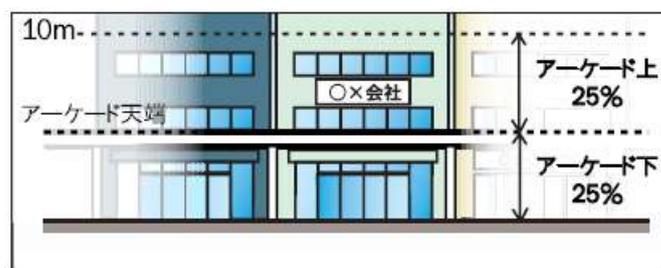
(出典：「屋外広告物の制度」)

また、建物に屋外広告物を表示する場合には、屋外広告物を表示する位置に応じて面積の基準が定められている。



(出典：「屋外広告物の制度」)

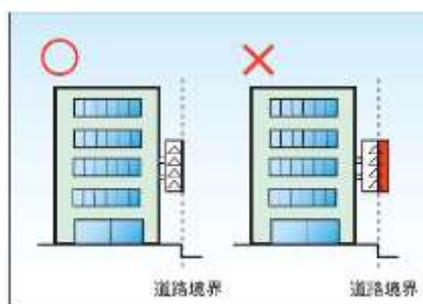
アーケードが設置されている通りに面している建物に屋外広告物を設置する場合、表示率はアーケードの上下に分けて算定する。



(出典：「屋外広告物の制度」)

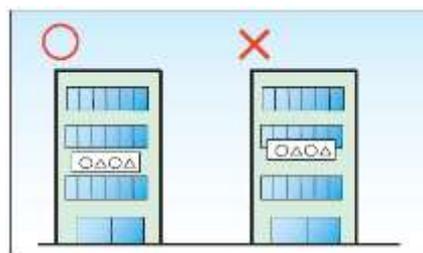
1.1.4.5 表示できる位置

道路の上空空間を開放し、良好な通り景観を形成するため、田の字地区の幹線道路(御池通、四条通、五条通、堀川通、烏丸通、河原町通の一部)や眺望景観に配慮する必要がある道路(北山通、白川通、北大路通、西大路通の一部)では、屋外広告物の道路上空への突出を禁止している。



(出典：「屋外広告物の制度」)

窓その他の開口部と壁面にまたがる屋外広告物は、建物のデザインを損なうため、原則として禁止している。

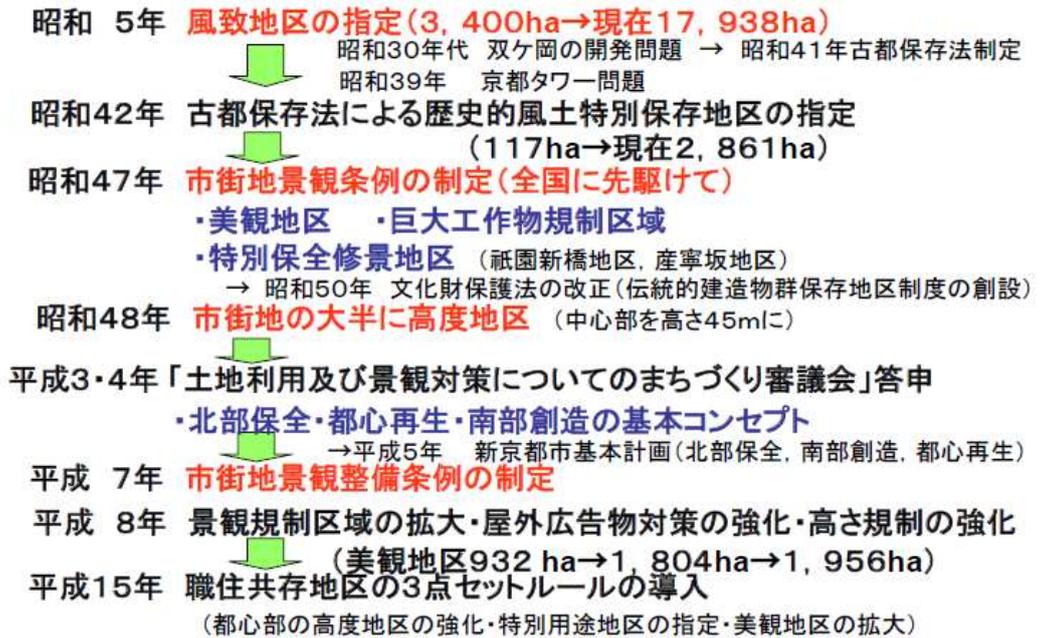


(出典：「屋外広告物の制度」)

1.2 京都市景観計画

1.2.1 京都市景観計画の変遷

京都市では、昭和5年以降景観を守るために下記のような取組が行われてきた。



(出典：京都市ホームページ)

上記のとおり、様々な取組を行ったにも関わらず、美しい景観が失われているが、その背景として下記のような社会的変化があるとされている。



(出典：京都市ホームページ)

平成 16 年 12 月に我が国初の景観に関する法律である景観法が施行され、良好な景観の形成に関する各種制度の活用が可能になる中で、京都市では、この優れた景観を守り、育て、つくり、そしてこれらを生かしていくため、景観づくりに関する総合的

な計画として、平成 17 年 12 月に京都市景観計画を策定した。

京都市景観計画は、策定以後、下記のような変遷を経ている。

【平成 19 年 9 月 新景観政策に伴う変更】

景観計画区域の拡大や眺望景観の創生に関する計画等を盛り込んだ景観づくりに関する総合的な計画として拡充し、京都市景観計画を変更しました。

【平成 23 年 4 月 景観政策の進化に伴う変更】

景観政策に対する市民の皆様や事業者の方々の御意見を踏まえ、政策全体について改めて点検した結果、50 年後、100 年後の京都の将来を見据えて策定した高さ規制をはじめとする基本的な枠組みは維持しつつ、京都市景観計画を一部変更しました。

【平成 24 年 2 月 岡崎地域活性化ビジョン実現に伴う変更】

岡崎地域活性化ビジョンの実現に向けて、岡崎地域の優れた都市景観・環境を将来へ保存継承するため、京都市景観計画を一部変更しました。

【平成 27 年 4 月 「京都岡崎の文化的景観」の重要文化的景観選定申出及び先斗町界わい景観整備地区指定等に伴う変更】

1. 「京都岡崎の文化的景観」の重要文化的景観選定申出に伴う変更について

「京都岡崎の文化的景観」を文化財保護法に基づく重要文化的景観に選定するよう国へ申出をするに当たり必要なため、文化的景観としての位置付けを行いました。

2. 先斗町界わい景観整備地区の指定等に伴う変更について

先斗町地域の特性に応じたよりきめ細かな景観の保全及び創出を図ること等を目的として、先斗町地域を「先斗町界わい景観整備地区」に指定しました。これに伴い、先斗町地域の景観特性、景観整備の目標、景観重要公共施設の整備に関する事項を定めました。

(出典：京都市ホームページ)

1.2.2 基本方針

京都市景観計画において、下記の基本方針を定めている。

1. 時を超え光り輝く京都の景観づくりの推進

山紫水明と称えられる豊かな自然と 1200 年の悠久の歴史に育まれた歴史都市・京都の美しい景観は、京都市民のみならずわが国国民の共有財産であり、世界の宝である。先人達のたゆまぬ努力で守り、育てられてきたこの美しい京都の景観を、未来の世代に継承することは、現代に生きる私たち一人ひとりの使命であり責務である。

このことを踏まえれば、京都特有の風土や伝統文化と無関係に変容し続けている京都の景観の現状は、決して容認されるべきものではない。

わが国において人口減少社会が現実のものとなった今、それぞれの都市がその個性を発揮し、都市としての魅力を競い合う時代を迎えた。京都の個性や魅力の源泉は、歴史や文化であり、そしてそれらを表象する美しい景観である。この優れた京都の景観を「守り」「育て」「創り」そしてこれを「活かして」いくことにより、わが国を代表する「京都ブランド」をより確固たるものにし、都市の品格と魅力といった付加価値を高めていかなければならない。

50年後、100年後も京都が京都であり続けるため、京都市基本構想に示す「保全・再生・創造」を基本とし、以下の景観形成に関する基本的な考え方の下、時を超え光り輝く京都の景観づくりを推進していく。

(1) “盆地景”を基本に自然と共生する景観形成

盆地景を基本とする自然景観の保全とともに、緑景・水景等の自然的景観の連なりを基調とし、積極的な緑化等により、自然と共生する都市環境を創出することを基本とする。

(2) 伝統文化の継承と新たな創造との調和を基調とする景観形成

歴史的景観の保全・再生とともに、創造的視点を加えた、新たな時代を代表する優れた景観の創出を図り、これらが調和する都市イメージを具現化することを基本とする。

(3) “京都らしさ”を活かした個性ある多様な空間から構成される景観形成

日常の暮らしや生業から醸し出される京都らしさを活かした個性ある多様な空間を創出するとともに、これらが連続し、重なり合うことによっても、京都らしさを感じさせる都市空間を創出することを基本とする。

(4) 都市の活力を生み出す景観形成

京都に付加価値をもたらし、居住者や来訪者の増加、優れた人材の集積、地場産業・観光産業・知識産業等への投資の増大につなげることにより、都市の活力の維持・向上の源となることを基本とする。

(5) 行政、市民、事業者等のパートナーシップによる景観形成

景観形成にあたり“公共の財産”としての景観に対する意識の醸成や共同体における価値観の共有を促進するとともに、景観形成への参加・協力により、市民、事業者、行政等のあらゆる主体が、京都の景観の価値をあらためて認識し、それぞれの役割を踏まえた一体となって取り組むことを基本とする。

2. 市民等の自発的な活動や協働による良好な景観形成の推進

景観は、都市の様々な営みの「現れ」であり、市民をはじめとするあらゆる主体

が参加・協力・協働しなければ、優れた景観を形成することはできない。

そのため、京都市は、市民、事業者の自発的・主体的な取組と協働を促進し、財団法人京都市景観・まちづくりセンターと密接な連携を図るとともに、景観法に基づく景観整備機構の制度を積極的に活用する。

3. 総合的な景観形成の推進

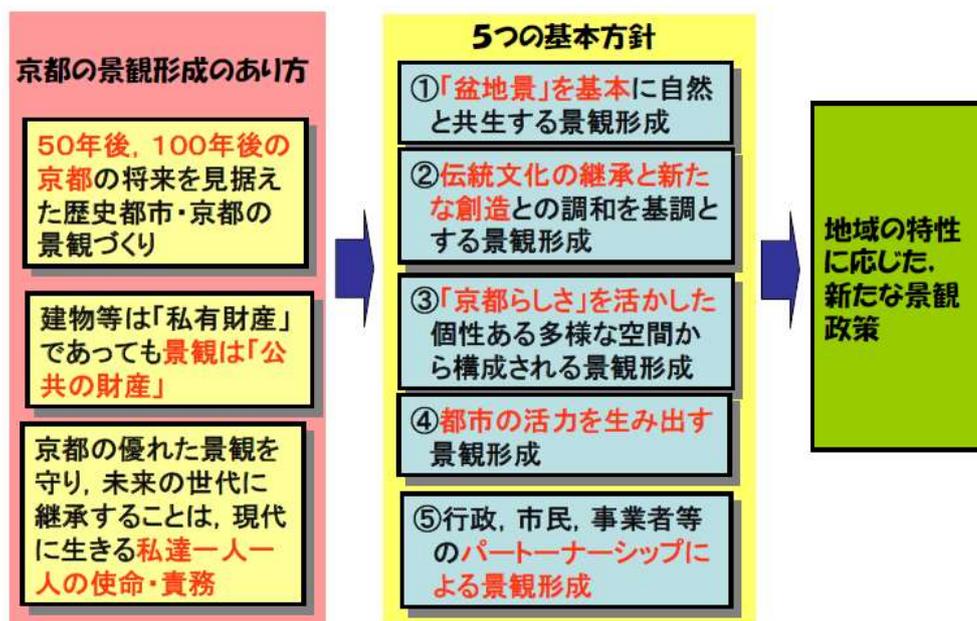
京都市は、景観に影響を及ぼす背景となる社会経済情勢の動向を踏まえ、文化、住宅、産業、観光、交通、教育、福祉等の各種政策の連携を図り、総合的な景観形成の取組を行う。

4. 進化する景観政策

京都市は、絶えず景観政策の進化を図るため、社会経済情勢の変化を勘案しつつ、都市計画および条例等の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講じるものとする。

(出典：京都市景観計画)

新景観政策では下記のとおり基本コンセプトを定めている。



(出典：京都市ホームページ)

京都市はここで、「価値観や生活様式の変化」「偏った経済性・効率性の追求」が、景観の悪化等に深刻な影響を与えていると述べている。京都市も多様な価値観を尊重すべきであることは当然認識しながらも、京都市の景観を守るという目的に対しては

例外的に考え方を統一させる必要があると判断した。

そこで「50年後の、100年後の京都の将来を見据えた歴史都市・京都の景観づくり」という大きな目標を掲げ、その大きな目標のために、景観は私のものではなく「公共の財産」であることを市民に対して訴え、「京都の優れた景観を守り、未来の世代に継承することは、現代に生きる私達一人一人の使命・責務」であることを市民に対して認識するよう、強く促している。

1.3 京都市の取組

1.3.1 取組目標

新景観政策を実施した平成19年9月から7年間の経過措置期間が終了する平成26年8月までに、市内全域の違反状態の解消に向け、平成24年度から屋外広告物対策について抜本的に取組を見直し、相談窓口の開設などによる制度の定着促進、市内全域を対象としたローラー作戦による是正のための指導の強化と支援策の充実、京都にふさわしい広告物の普及促進を柱に取り組んでいる。

1.3.2 屋外広告物制度の定着促進

1.3.2.1 屋外広告物適正表示宣言事業所認証制度

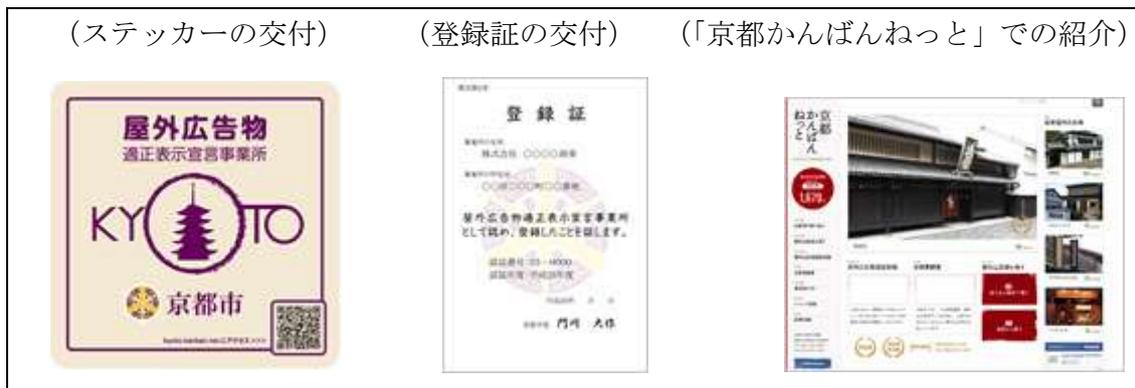
京都市では、屋外広告物制度に基づき屋外広告物を適正に表示している市民及び事業者「五十年先、百年先も京都が魅力あるまちであり続けるために、今、自分たちができることをしようという志」を自ら宣言してもらい、宣言した市民及び事業者「(1) 認証ステッカーと (2) 屋外広告物適正表示宣言事業所登録証を交付する「屋外広告物適正表示宣言事業所認証制度」を平成25年8月19日から実施している。

① 申請条件

- 京都市内に事業所を有していること。
- 京都市屋外広告物等に関する条例に基づいて、適正に屋外広告物を表示している事業所、又は新たに屋外広告物を表示しようとする事業所であること。
※許可申請が不要な事業所(自家用屋外広告物の合計面積が2m²以下)についても、条例に基づいて、適正に屋外広告物を表示している場合には、認証事業所に申請することができる。
- 京都市暴力団排除条例に規定する暴力団員等及び暴力団密接関係者でないこと。

(出典：京都市ホームページ)

② 認証事業所登録のメリット



(出典：京都市ホームページ)

1.3.2.2 広告宣伝効果

屋外広告物対策は市民及び事業者に対して厳しい対応を求めるものではあるが、一方で京都市の取組を周知するうえで、高い広告宣伝効果があった。

実際、平成26年6月以降だけでも下記の報道が行われている。

(テレビ報道)

| 日付 | 番組名 | 内容 |
|-------|---|---|
| 6月25日 | KBS 京都 NEWS フェイス NHK 京都 ニュース 845 | 氏名公表 |
| 7月1日 | KBS 京都 NEWS フェイス | 特集 あと2カ月 違反看板はゼロに？ |
| 7月9日 | 関西テレビ FNN スーパーニュースアンカー | 特集 「看板条例」で京都は変わった？ |
| 7月11日 | KBS 京都 京 bizS | 特集 あと2カ月 違反看板はゼロに？ |
| 7月16日 | KBS 京都 NEWS フェイス NHK 京都 ニュース 610 京いちにち | 代執行令書送達 |
| 7月23日 | KBS 京都 NEWS フェイス | 自主是正による代執行の中止 |
| 7月28日 | TBS (関東のみ) Nスタ | 特集 点滅ダメ 派手ダメ 屋上ダメ 京都 屋外広告めぐり対立激化 |
| 7月31日 | フジテレビ (全国) とくダネ! 読売テレビ かんさい情報ネット Ten. | 特集 京都の景観が一変 看板一斉撤去のワケ 特集 京都で看板続々撤去 そのワケとは… |

| | | |
|--------|---|--|
| 8月1日 | 日本テレビ（関東のみ） news every | 特集 京都市“新景観政策” 迫る看板“撤去”期限 事業者「困った」 |
| 8月22日 | TBS（全国）ひるおび | 特集 古都の景観守る新条例、施行迫る現場は |
| 8月28日 | TBS（全国）あさチャン！ | 特集 京都の条例で 派手な看板 NGに困惑 |
| 8月29日 | NHK 京都 ニュース 610 京いちにち NHK 京都 ニュース 845 | 特集 景観条例 猶予期間が今月末で終了 |
| 9月1日 | ABC テレビ キャスト MBS VOICE NHK 京都 ニュース 610 京いちにち TBS ひるおび（関西版ニュース） | 特集 京都市看板規制条例完全施行 特集 京都市の「景観条例」撤去費用は… 特集 景観条例の猶予期間が終了 特集 京都 新景観条例きょう施行 |
| 9月2日 | テレビ朝日（全国）ワイド！スクランブル | 特集 京都で厳しい景観条例施行 |
| 9月5日 | MBS VOICE | 特集 古都ゆるがず“看板条例”対応巡る悲喜こもごも |
| 10月11日 | BS TBS ひと・まち紀行 | 特集 まもなく秋本番！古都・京都（関連で紹介） |
| 10月16日 | テレビ朝日（全国）スーパーJチャンネル | 特集 景観守る条例で閉店危機 |
| 10月20日 | 日本テレビ（全国）月曜から夜ふかし | 特集 京都 鼻持ちならない問題 |
| 12月1日 | ABC テレビ キャスト | 特集 京都 厳しい“看板規制”3ヶ月 “裏技”！？窓越し掲示に市も困惑 |

（新聞報道）

| 日付 | 新聞名 | 内容 |
|-------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 6月26日 | 日経新聞 朝刊 京都新聞 朝刊 産経新聞 朝刊 | 違反広告で業者名初公表 条例違反者を公表 京都市、初の撤去戒告 |

| | | |
|-------|-------------------------------|---|
| | 読売新聞 朝刊 | 伏見のホテルに看板撤去を戒告 |
| 7月5日 | 毎日新聞 夕刊 | 市規制条例施行まで2か月 完全撤去へ追い込み |
| 7月12日 | 京都新聞 朝刊 日経新聞 朝刊 | 市の看板撤去命令取り消し請求却下 違反看板自主撤去へ |
| 7月17日 | 京都新聞 朝刊 日経新聞 朝刊 朝日新聞 朝刊 | 違反看板強制撤去へ |
| 7月19日 | 京都新聞 朝刊 京都新聞 夕刊 | 凡語 梅雨、祇園祭、看板替え 土曜フォーカス 京都市条例猶予期間まもなく終了 看板変更企業急ぐ 京らしさ全面、好評「看板規制」動く企業 |
| 7月22日 | 日経新聞 朝刊 | 京都経済特集 景観スッキリ |
| 7月24日 | 産経新聞 朝刊 京都新聞 朝刊 | 屋外広告 京都の攻防 巨大看板撤去確認 行政代執行を中止 |
| 7月25日 | 京都新聞 夕刊 | 景観八景 季節告げる店の装い |
| 7月29日 | 京都新聞 朝刊 | 読者の声 看板摘発の前に説明を |
| 8月1日 | 朝日新聞 朝刊 | ホテルへの行政代執行中止 |
| 8月8日 | 読売新聞 夕刊 | 京の美 損なう看板なお3割 |
| 8月9日 | 京都新聞 朝刊 | 凡語 わがまちの景観を特色づける「らしさ」とは何か |
| 8月21日 | 京都新聞 朝刊 | 違反全体の2割 |
| 8月25日 | 日経新聞 朝刊 京都新聞 朝刊 | 京都市 屋外広告物規制が猶予期限 強力指導で8割適正化 変わるまちなみ 京都市屋外広告物条例完全施行へ 連載 1/3 |
| 8月26日 | 京都新聞 朝刊 | 変わるまちなみ 京都市屋外広告物条例完全施行へ 連載 2/3 |
| 8月27日 | 京都新聞 朝刊 | 変わるまちなみ 京都市屋外広告物条例完全施行へ 連載 3/3 |
| 8月29日 | 京都新聞 朝刊 | 屋外広告物条例来月完全施行 京の看板業、業態転換も |
| 8月31日 | 産経新聞 朝刊 | 京の街並み 帰ってきた |
| 9月1日 | 京都新聞 朝刊 | 社説 屋外広告物条例 試される景観守る決意 |

| | | |
|--------|--------------------|--|
| | 京都新聞 夕刊 | 京都市の屋外広告物条例完全施行 屋上、点滅看板は禁止 |
| 9月2日 | 朝日新聞 朝刊 読売新聞 朝刊 | 屋外広告物条例完全施行 京都市、違反には是正命令も 京都市条例 屋外広告規制が完全施行 違反1万件、指導や是正継続 |
| 9月6日 | 京都新聞 朝刊 | 読者の声 融通きかない広告条例 |
| 9月9日 | 朝日新聞 朝刊 読売新聞 朝刊 | 店の顔…悩む業者 屋外広告物条例違反は減 屋内広告 繁華街 3割大きすぎ |
| 9月12日 | 京都新聞 朝刊 | 広告物条例違反2割 |
| 10月30日 | 産経新聞 朝刊 | 看板規制完全施行2カ月 「京都に調和」好評 撤去自腹に不満も |

(出典：京都市作成資料)

これに対して、広告宣伝効果を京都市に確認したところ、下記のとおり回答を得た。

26年6月下旬から12月末までで、テレビ26件、新聞36件の合計62件、適正化の取組が報道されました。宣伝効果を概算で計算することは難しいですが、掲載、報道された日は、「通知が送られてきているが、直したので見に来てほしい、どうしたら違反にならない」等、事業者からの問合せが増加したことを記憶しています。

なお、広報課によると、全国放送された1件の時間を買い取ると、約1億円の費用がかかるそうで、広報の財政効果は支出面だけでもかなり大きく、これだけ短期間にこんなに掲載、報道された事業ははじめてだと伺っております。

(出典：京都市提供資料)

1.3.3 是正のための指導の強化と支援策の充実

1.3.3.1 違反広告物是正指導

違反広告物是正は、下記の①から⑤の順で行われる。

| |
|---|
| ① 違反広告物の確知 現地調査、通報等により、基準違反を確知する。 |
| ② 是正指導 表示者に対して、基準に適合するよう窓口や現場で是正指導を開始する。 |
| ③ 是正勧告 自主是正に進展が見られない場合、行政指導の最終段階として是正勧告を行なう。 |
| ④ 是正命令 表示者に対して、弁明の機会を付与した上で、是正命令等の監督処分を行なう。 |

⑤ 氏名等公表・行政代執行

是正命令によってもなお改善されない場合、氏名等の公表、及び屋外広告物法及び行政代執行法による代執行を行う。

①違反広告物の確知及び②是正指導は、平成 24 年 10 月から市内全域でのローラー作戦により抜本的に強化し、全面禁止の屋上屋外広告物や主要ターミナル・幹線、歴史遺産周辺から着手し、順次市内全域に指導を広げた。

①違反広告物の確知、②是正指導を行っても、やむなく是正勧告等に至ったケースもある。③是正勧告に至ったケースは 650 件、④是正命令は 20 件、⑤氏名等公表・行政代執行のうち、氏名等公表に至ったケースは 1 件である（行政代執行に至ったケースはない）。

1.3.3.2 景観支障の判断

京都市の屋外広告物対策は、美しい品格ある京都らしい都市景観を形成することを行政目的としている。よって、「京都市屋外広告物等に関する条例」に違反しているかを基本に、「違反の程度（屋上広告、突出し違反の有無等）」などの判断基準からなる統一された考え方で景観支障の程度を判断し、組織的に指導方針を立てている。この基準により程度が甚だしく、また度重なる指導にも関わらずこれに応じないとなれば法的措置の適用を検討することとしている。

1.3.3.3 支援策の充実

是正に向けた支援策として、下記のとおり低利融資の制度を設けていた。

【京都市屋外広告物適正化促進融資（平成 24 年 11 月～平成 26 年 8 月）】

1. 融資対象

京都信用保証協会の保証対象で、原則として市内に事業所を有し、本市の認定を受けた中小企業者等で下記の要件をすべて満たす方。

- ・本市内に屋外広告物を掲出
- ・当該屋外広告物が「京都市屋外広告物等に関する条例」の基準に不適合
- ・当該不適合広告物に対して、除却・改修その他の措置を取ることにより、条例基準に適合する状態にする是正計画書等を提出
- ・本融資制度の活用により是正の実現が見込まれること

2. 資金使途

条例の基準に適合していない屋外広告物の除却、改修等にかかる費用。

| | |
|----------|--------------------------------|
| 3. 融資期間 | 7年以内 |
| 4. 融資利率 | 年1.0%（固定金利） |
| 5. 融資限度額 | 1事業所当たり300万円 |
| 6. 受付機関 | 京都銀行、京都信用金庫、京都中央信用金庫、三菱東京UFJ銀行 |
| 7. 実施期間 | 平成26年8月29日まで |

（出典：京都市提供資料）

なお、京都市によると、融資の利用は1件にとどまったが、窓口の相談の場面では、融資という制度があることが、相談を円滑に進めるうえで効果があったとのことである。

1.3.4 京都にふさわしい広告物の普及促進

1.3.4.1 優良広告物の顕彰制度の拡充～京都景観賞～

京都市では、未来に継承すべき優れた都市景観の形成に資するものや市民、事業者等による景観づくりへの活動を称え、表彰する「京都景観賞」を平成24年度に創設した。本賞には「屋外広告物部門」、「建築部門」、「景観づくり活動部門」の3部門を設けており、毎年度表彰を行っている。

表彰を受けた屋外広告物は、京都市ホームページ等で紹介され、他の事業者へ大いに参考となっている。



（出典：京都市ホームページ）

1.3.4.2 優良指定

○顕彰制度

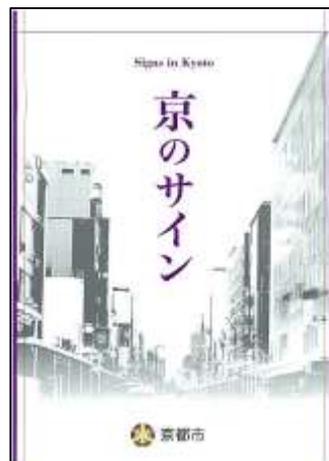
優良なデザインで良好な景観形成に寄与する屋外広告物については、優良屋外広告物として表彰し、積極的に紹介するとともに、許可期間延長を行う場合がある。

○特例制度

様々な観点から、特に優良なデザインと認められる屋外広告物については、市長が認める範囲において、基準の緩和を受けることができる特例制度が設けられている。

○助成制度

建物のデザインや周囲の景観と調和した屋外広告物や、商店街等の団体が一定のまとまった地域で作成する屋外広告物で、優良なデザインで良好な景観形成に寄与するものを表示する場合に、設置者等に対して設置費等の一部を助成する制度が設けられている。



1.3.4.3 優良屋外広告物補助金交付制度

京都市では、良好な都市景観の形成に寄与する屋外広告物を誘導することを目的として、優良な屋外広告物の設置や設計等に掛かる費用の一部を補助する補助金交付制度を設けている。制度の概要は下記のとおりである。

1. 補助対象事業

予算の範囲内で、下記の事業の補助を行う。

- (1) 優良なデザインである看板の設置・改修工事
- (2) 商店街等の統一看板及び共同看板の設置・改修工事
- (3) 統一看板及び共同看板に係る企画等の行為

| 補助対象 | |
|---------|--|
| 種類 | 補助対象 |
| 設置・改修工事 | (1) 材料費 (2) 製作に必要な設計費、デザイン料 (3) 製作、設置に必要な経費 |
| 企画等 | (1) 企画等に必要な資料、図面等の作成頒布経費 (2) 企画等に必要な事務用品等の購入経費 (3) 集会に必要な会場及び備品の使用料その他これに準じる経費 (4) 研究会等の講師の謝礼 |

2. 補助金額

上記1の補助対象となる費用を合算した金額に、地域ごとに設定した補助率を乗じた金額の範囲内で補助。ただし、限度額は下記のとおり。

- (1) 設置・改修工事に関する費用 : 1申請につき50万円まで
 (2) 企画等に関する費用 : 1団体につき50万円まで

| 地域別補助率 | | |
|--------|---|------|
| 統一看板等 | 伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区、歴史遺産型第1種地域、歴史遺産型第2種地域 | 3分の2 |
| | その他の地域 | 2分の1 |
| 統一看板以外 | 伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区、歴史遺産型第1種地域、歴史遺産型第2種地域 | 3分の2 |
| | 第1種地域、第2種地域、第3種地域、第4種地域 沿道型第1種地域、沿道型第1種地域特定地区、沿道型第2種地域、沿道型第2種地域特定地区、沿道型第3種地域、沿道型第3種地域特定地区、 | 2分の1 |
| | その他の地域 | 3分の1 |

(出典：京都市ホームページ)

1.3.4.4 特例許可制度

屋外広告物を表示する場合、条例に定める基準に適合させるのが原則であるが、基準に適合しない場合であっても、景観上支障がないと認められる屋外広告物又はその掲出物件については、美観風致審議会（注）の意見を聴いたうえで、特例的に許可をする場合がある。

ただし、特例許可は極めて例外的な制度であり、その適用は「京都市屋外広告物等に関する条例第11条3項に基づく特例許可に関するガイドライン」（以下、「本ガイドライン」という。）に基づくものとする。

（注）市街地の美観及び都市の風致の維持、伝統的建造物群の保存その他都市景観の維持及び向上に関する事項について、市長又は教育委員会の諮問に応じ、調査し、及び審議するために設置されている市長の附属機関。

1 本ガイドラインの趣旨

本ガイドラインは、京都市屋外広告物等に関する条例（以下「条例」という。）第 11 条第 3 項に規定する許可（以下「特例許可」という。）を適用するに当たっての解釈基準を定めたものである。

特例許可は、許可基準に適合していなくても許可することができる制度であることから、恣意的な解釈・運用が行われてしまうと景観に与える支障が極めて大きくなる。本ガイドラインでは、条例第 11 条第 3 項に定める「意匠が優れた屋外広告物で、良好な景観の形成に寄与すると認められるもの若しくはその表示が公益、慣例その他の理由によりやむを得ないもので、景観上支障がないと認められる屋外広告物又はその掲出物件」の表示内容の基準を定めることで、恣意的な解釈・運用を排除するとともに、総合的な景観の向上を図る観点から、屋外広告物単体だけではなく、当該屋外広告物が定着する建築物等及び周囲の景観への波及効果を評価することとする。

2 原則

(1) 総合的な景観向上の原則

特例許可を受けようとする屋外広告物（以下「対象屋外広告物」という。）だけでなく、その他の屋外広告物及び特定屋内広告物等（以下「屋外広告物等」という。）を、建築物等及び周囲の景観と調和させ、総合的に景観を向上させること。

(2) 挙証責任の原則

景観がどのように向上するかについては、申請者が計画を策定し、シミュレーション等で挙証すること。

(3) 他の条項優先適用の原則

他の条項が適用できる場合は、特例許可は適用しない。

3 基準

(1) 意匠が優れた屋外広告物で、良好な景観の形成に寄与し、景観上支障がないと認められる屋外広告物の基準は次のとおり。

ア 意匠が優れたものとは、次に掲げるものをいう。

(ア) 対象屋外広告物自体の形態、意匠、材料等が優れているもの。

(イ) 対象屋外広告物が定着する建築物等と調和しているもの。

(ウ) 独自の工夫や景観への配慮がなされているもの。

イ 良好な景観の形成に寄与し、景観上支障がないと認められることとは、対象屋外広告物及び区画内に表示される他の屋外広告物等が一体となり、建築物等のデザインに調和した秩序ある表示を行うことで、周囲の景観を向上させる効果が望めることをいい、次に掲げる基準を満たすこと。

- (ア) 本来適用される許可基準に替わって、当該建築物等の特性を鑑みて、区画内に表示される屋外広告物等に新たな秩序を形成し、景観を向上させるための総合的な計画を作成すること。
 - (イ) 当該計画の適用により、現状の景観が大きく向上すること。さらに、当該計画を定めて特例を活用した場合のほうが、特例によらず景観の向上に努めた場合に比べて、総合的に景観を向上させるものであること。
 - (ウ) 区画、建築物等及び対象屋外広告物の規模及び設置位置が、周囲の景観を向上させる効果が望めるものであること。
 - (エ) 対象屋外広告物が、周囲の景観の調和を乱さないこと。
 - (オ) 京都市眺望景観創生条例第6条第2号に規定する近景デザイン保全区域内に存するものにあつては、同条例第5条第4号に規定する眺望景観を阻害しないものであること。
- (2) その表示が公益、慣例その他の理由によりやむを得ないもので、景観上支障がないと認められる屋外広告物の基準は次のとおり。
- ア その表示が公益、慣例その他の理由によりやむを得ないものとは、次に掲げるものをいう。
- (ア) 鉄道その他の公共、公益上必要な施設で、その機能の確保を図る上で必要なもの。
 - (イ) その表示が歴史や文化を体現しているもの。
 - (ウ) その他基準に適合させることによって、公共の利益を著しく害するおそれのあるもの。
- イ 景観上支障がないとは、対象屋外広告物及び区画内に表示される他の屋外広告物等が一体となり、当該屋外広告物が定着する建築物等及び周囲の景観を阻害しない表示を行うことをいい、次に掲げる基準を満たすこと。
- 現状の景観を改善し、当該建築物等が、総合的に景観上支障のないものとするための計画を作成すること。

(出典：特例許可に関するガイドライン)

過去に本ガイドラインが適用されたケースは、京阪三条駅の北ビル・南ビルのみである。このケースは駅という公益性と「三条京阪」という市民に愛着のある建物であることをベースにしながら京都市美観風致審議会でも審議を行い、本ガイドラインの適用を決定している。

1.4 市民・事業者による取組の推進（京・輝き隊）

電柱のはり紙の除却等については、景観保全の趣旨を勘案し、市民ボランティアである「京（みやこ）・輝き隊（市民共汗サポーター）」（以下、「京・輝き隊」という。）

の協力も得ている。なお、「京・輝き隊」の参加団体数（平成 27 年度当初）は 33 団体、参加人数（平成 27 年度当初）は 416 人である。その他の概要は、下記のとおりである。

【京都市はり紙等違反広告物除却活動員 京・輝き隊】

1. 「京・輝き隊」とは

電柱等に取り付けられた景観を損ねるはり紙や立て看板等の違反広告物を自らの手で除却していただくために、市長が持つ違反広告物の除却に関する法的権限を委嘱した市民共汗サポーターの名称です。市民の皆様がこの制度により、違反広告物をなくす活動をしていただくことで、京都市の良好な景観及び風致の維持の一翼を担っていただきます。

2. 活動について

道路敷内にある電柱、街路樹、横断防止柵など、京都市の条例により広告物の掲出が禁止されているものに取り付けられた、はり紙、はり札、のぼり旗、立て看板について除却活動を行っていただきます。

3. 登録までの流れ

(1) グループの結成

京都市内に在住又は通勤・通学されている 18 歳以上の方 3 名以上のグループを結成していただきます。

(2) 認定申請書の提出

結成したグループの中で代表者を選出していただき、「京・輝き隊」認定申請書（1 号様式）及び「京・輝き隊」構成員名簿（2 号様式）を京都市へ提出していただきます。

(3) 講習会の受講

認定申請書を提出いただいた後、除却活動に必要な法律の基礎知識や違反広告物の具体事例等を学んでいただくため、京都市が主催する講習会を受講していただきます。

(4) ボランティア保険への加入

活動中の万一の事故に備え、京・輝き隊の皆さんには、ボランティア保険に全員加入していただきます。なお、保険料の負担及び加入手続は全て京都市で行います。

(5) 身分証明書の交付

講習会受講後、除却活動の際に携帯していただく身分証明書を交付します。この身分証明書は、除却権限が京都市長より委嘱されていることを証するものとなります。

(6) 除却に必要な用具の貸与

除却活動に必要な用具（スクレイパー、ニッパー、ほうき、ちりとり、軍手、ゴミ袋）は、グループごとに京都市から貸与します。

【違反広告物ボランティア「京・輝き隊」Q&A】

Q1：どんな広告物を除却するの？

A1：京都市の条例で広告物の掲出が禁止されている物件（電柱、街路樹、公衆便所、ガードレール及びアーケードの支柱等）に取り付けられた、はり紙（ピンクビラや金融ビラ）、はり札、のぼり旗、立て看板等です。

Q2：除却した広告物は捨てるでもいいの？

A2：除却された広告物のうち、はり紙を除き（はり札、のぼり旗、立て看板等）財産保護のため、京都市で一定期間保管することが法律で義務付けられています。そのため除却した広告物は、後日、京都市が回収に伺うまでの間、一時的に保管していただくことになります。

Q3：なんだか難しそうだけど私にもできるかな？

A3：申し込みをいただいた方には、京都市が開催する講習会を受講していただきます。講習会では除却活動に必要な法律の基礎知識や違反広告物の具体事例等をわかりやすく説明しますので、ご安心下さい。

Q4：「京（みやこ）・輝き隊」になるにはどうしたらいいの？

A4：次の条件を満たすグループで申し込んで下さい。

- ・ 18歳以上の方3名以上で構成するグループ
- ・ 市内在住か市内に通勤または通学されている方

町内会や自治会等の既存の団体の皆様をはじめ、今回を機に結成されるグループ、サークル仲間や家族等、どのような形態でも構いませんので応募して下さい。

Q5：いつからどんな風に活動するの？

A5：講習会を受講されてから2年間の除却権限を委嘱させていただきます。活動は各自で計画していただきますが、活動の前後には計画書と報告書を京都市へ提出していただくことになります。

（出典：京都市ホームページ）

2 屋外広告物対策に対する結果及び意見

2.1 景観支障の是正に向けた対応について（意見）

屋外広告物対策実施前の平成 24 年、条例の基準に合致しない屋外広告物は全体の約 70%と見込まれたが、対策実施後の平成 27 年 7 月時点では、約 15%まで激減し、その中でも景観支障の大きな案件は、約 900 箇所となっている。ただし、一旦は違反を是正した事業者等が、再び違反広告物を掲出するケースもあるとのことである。

京都市は、引き続き市民及び事業者に対して京都市における景観の意義を説明することで、是正に対する理解と協力を求め、是正を進捗させている。一方、是正のための意思決定に時間を要し資金調達にも困難を抱える分譲マンション、さらに、経営が芳しくない零細事業者や支援が必要な高齢者等に対しては実情に合わせた、きめ細かい対応を行い、是正時期の延長などの柔軟な対応を検討することとしている。

しかし、大半の事業者が適正に対応している中で違反広告物が存在することは、多額の費用をかけて違反を是正した業者に対して不公平であり、また、その違反広告物をより目立たせてしまうおそれもある。景観支障が大きく、さらに正当な理由なく是正に応じない悪質な事例については、行政代執行も見据えた厳しい対応を行い、早急に違反広告物をなくし、完全な適正化を早期に達成することが望まれる。

2.2 屋外広告物対策への市民及び事業者の反応について（意見）

屋外広告物対策に対して、市民及び事業者から下記の意見が市へ寄せられている。

（賛成意見）

- のぼり旗も規制してもらいたい。
- 屋上看板撤去により、景観が非常に良くなってきている。歩道の看板も撤去してほしい。
- 屋外広告物適正化は、希望の持てるいいニュースだ

（反対意見）

- お店を探すのに苦労する（している）。
- 条例は悪法である。余計な出費を強いておいて、支援がない。
- 規制で殺風景になった。活気を呼びたいのか、寂れさせたいのか分からない。
- 規制は、京都を支えてきた商売人を顧みず、観光客しか考えていない弱い者いじめだ。
- 市バスの停留所、車体広告は規制の対象にならないのか。不公平だ。

賛成意見がある一方で、厳しい反対意見もある。反対意見へ耳を傾けることにより、市民及び事業者が納得できる施策を実施し、引き続きより多くの市民及び事業者の理解を得るよう努めることで、景観支障の案件減少につなげることが望まれる。

2.3 印象評価アンケートについて（意見）

京都市は、屋外広告物対策実施前の素案の段階で市民意見を募集しているが、更により良い景観を検討するため、平成 27 年 10 月にアンケートを実施した。

（アンケートの概要）

1. アンケート冊子

A4 版、カラー、24 ページ、質問項目 78 問

屋外広告物適正化前後の景観、歴史遺産地域にある広告物等の写真を掲載した冊子

2. 調査方法

(1) 郵送アンケート

京都市住民基本台帳から無作為抽出した 20 歳以上の京都市民 2,000 人を対象に、京都にふさわしいかどうかを「5 点法択一回答方式」により評価するアンケートを実施します。

(2) 街頭アンケート

京都を訪れる国内外の観光客を対象に、観光客から見た京都の広告景観の印象について調査します。

(3) その他調査

政令指定都市、景観条例制定市の行政関係者や日本屋外広告業団体連合会員等、官民の屋外広告物関係者にアンケートを実施します。

3. 今後のスケジュール

平成 27 年 10 月 9 日：アンケート配布（回答締切 11 月 9 日）

平成 28 年 3 月（予定）：印象評価調査に係るシンポジウム開催

4. 調査実施委託先

特定非営利活動法人グローバル人材開発センター

代表者：榊田 隆之

所在地：京都市下京区中堂寺命婦町 1-10 京都産業大学むすびわざ館

5. 調査結果の活用

○シンポジウムの開催

今回のアンケート実施の取組及び同結果の分析等を実際に担当した大学生が市民に報告するとともに、京都にふさわしい広告景観はどのようなものかをテーマにディスカッションします。

○よりよい広告景観の創出

アンケートにおいて、「好印象」、「魅力的」、「効果的」等の評価を受けた屋外広告物を分析し、今後の屋外広告物のあり方を検討するための参考とします。

(出典：京都市ホームページ)

このアンケートの実施方法は、20歳以上の一般市民を無作為に2,000人(件)抽出し、郵送によりアンケート冊子を発送する方法によっている。

約1ヵ月の回答期間において、2,000件発送したうち40%以上にあたる871件の回答を得ているが、これは一般市民の京都市の屋外広告物規制に関する関心の高さを示していると判断できる(通常、このような無作為抽出方式によるアンケートについては、発送数の約10%程度の回答を得られるのが一般的のようである)。京都市の担当課も、予想を大きく上回る数のアンケートの回答に驚いている状況である。

このアンケートは設問も多く、回答に要する時間も最低15分程度を要すると思われるが、文字だけのアンケートではなく複数の画像の対比で(ふさわしい又はふさわしくない)を5段階で評価するという方式であり、京都市内での屋外広告物の実例をベースとした画像であり、楽しみながら回答できることも回収率の高さの要因であると思われる。その意味で、よくできたアンケート設問であると評価できる。

回答は、最初に、年齢(年代)・性別(男女)・居住地(京都市内・市外等)・京都市内での居住年数・勤務地(京都市内・市外)を回答することになっており、最後には自由に意見を記載できる形式になっている。

なお、本アンケート結果で直ちに屋外広告物対策が変更されるものではない。本アンケートは、取組の効果を検証するとともに、課題発見のための方法の一つである。本アンケート以外にも、是正の現場をはじめ、いろいろな場面で事業者等と接して今回の取組について様々な意見を得ており、これらも総合的に勘案したうえで、今後の取組を検討するために実施している。

いずれにせよ、このアンケート結果をどのように分析し、どのように利用するかが大切で、その分析結果等を何らかの方法で市民にも公開することが望まれる。京都らしきにつながる改革・改善の方向性を打ち出す契機となることを期待したい。

3 契約事務について

3.1 委託契約の概要

契約事務の概要については、第3 空き家対策推進事業 4.1 参照。

3.2 委託契約事務の流れ

委託契約事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 4.3 参照。

3.3 個別検討を実施した委託契約

屋外広告物対策事業における平成26年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|----------|----------------------------------|---------------------------|--------|
| 1 | 屋外広告物対策 | 局整備パソコン保守業務 | エヌ・ティ・ティ・データ・カスタマーサービス（株） | 495 |
| 2 | | 屋外広告物総合ホームページ（京都かんばんねっと）保守管理業務委託 | （株）エクザム | 228 |
| 3 | | 屋外広告物適正化事例パネル展（交通結節点等）設営委託業務 | （株）ビードリーム | 500 |
| 4 | | 屋外広告物適正化事例パネル作成業務委託 | （株）ビードリーム | 315 |
| 5 | | 執務室清掃委託 | 朝日建物管理（株） | 2,098 |
| 6 | | 京都新聞 広告掲載 | （株）京都新聞ホールディングス | 3,321 |
| 合計 | | | | 6,957 |

3.4 結果及び意見

屋外広告物対策事業に係る委託契約について、指摘事項は発見されなかった。

第 8 民間建築物耐震化対策について

1 事業の概要

1.1 耐震化の必要性

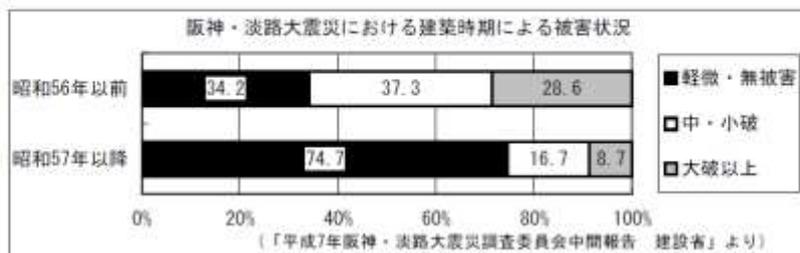
平成 7 年の阪神・淡路大震災では、多くの方の尊い命が奪われたが、そのうち約 90%の方は、家屋、家具等の倒壊による圧迫死であったと言われている。この時に大きな被害を受けた住宅・建築物の多くは、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された、現在の建築基準法等の耐震関係規定（いわゆる新耐震基準）に適合していない住宅・建築物であった。

| 区分 | 被害数 |
|---------|---------|
| 死者(人) | 6,434 |
| 行方不明(人) | 3 |
| 負傷者(人) | 43,792 |
| 家屋全壊(棟) | 104,906 |
| 家屋半壊(棟) | 144,274 |
| 焼損棟数(棟) | 7,574 |

(阪神・淡路大震災について(確定報)・平成 18 年 5 月 19 日消防庁)

| 死因 | 死者数(人) |
|-------------------------|-------------|
| 家屋、家具類等の倒壊による圧迫死と思われるもの | 4,831 (88%) |
| 焼死体(火傷死体)及びその疑いのあるもの | 550 (10%) |
| その他 | 121 (2%) |
| 合計 | 5,502 |

(平成 7 年警察白書)



(出典：「京都市建築物耐震改修促進計画」)

京都市でも、花折断層をはじめとする数多くの活断層や、南海地震の影響等により、これまでに数多くの地震被害を受けてきた。また、古い木造住宅が多く存在する等の歴史都市特有の市街地特性により、今後も地震発生時には甚大な被害が想定されている。

今後、地震による死者数及び経済被害額を最小限に止めるために、早急に建築物の耐震化を進め、地震災害に強い都市づくりを推進する必要がある。

1.2 京都市建築物耐震改修促進計画

1.2.1 計画の目的

平成 18 年 1 月 26 日の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(以下、「耐震改修促進法」という。)の改正及び施行に伴い、都道府県に、建築物の耐震診断及び耐震改

修の促進を図るための計画（耐震改修促進計画）の策定が義務付けられた。また、市町村にも、より地域の実情に即した計画の策定が、努力義務として規定された。

また、改正耐震改修促進法に基づき、国が定めた基本方針では、下記のような項目が示されている。

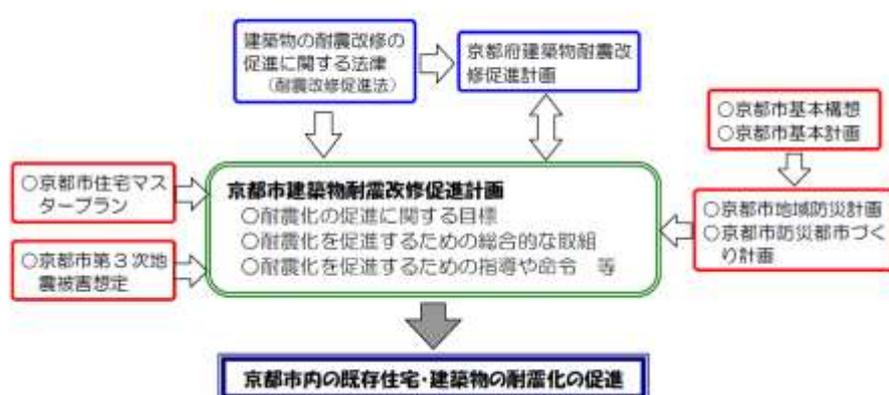
- (1) 基本的事項
- ・国、地方公共団体、所有者等の役割分担（所有者等が自ら取り組む）
 - ・公共建築物の耐震化の促進
 - ・法に基づく指導等の実施（特定建築物への指導等、避難路等の指定）
 - ・所有者等の費用負担の軽減等（助成制度の整備、税制の普及）
 - ・相談体制の整備及び情報提供の充実（相談窓口の設置）
 - ・専門家・事業者の育成及び技術開発
 - ・地域における取組の推進（地域に根ざした専門家・事業者、地域での取組）
 - ・その他の地震時の安全対策（ブロック塀、落下防止、エレベーター閉じ込め防止）
- (2) 目標の設定（全国）
- ・住宅：現状の耐震化率 75%→目標 9 割（平成 27 年度末）
 - ・特定建築物：現状の耐震化率 75%→目標 9 割（平成 27 年度末）

（出典：「京都市建築物耐震改修促進計画」）

京都府においては、改正耐震改修促進法に基づき、国の方針を踏まえて、平成 19 年 3 月に「京都府建築物耐震改修促進計画」が策定された。

京都市においても、大地震発生の可能性が高まり、地震対策の重要性が増す中、地震災害対策の主なテーマのひとつである、住宅・建築物の耐震化の促進に特化した計画として「京都市建築物耐震改修促進計画」を策定し、市内の住宅・建築物の耐震化を強力に推進し、地震災害に強い都市づくりを目指している（計画期間を概ね 10 年間とし、計画の期限は平成 27 年度末としている）。

京都市建築物耐震改修促進計画の位置付け



（出典：「京都市建築物耐震改修促進計画」）

1.2.2 計画の対象

住宅、特定建築物、市有建築物で、昭和56年5月31日以前に着工され、新耐震基準に適合していないものを対象としている。

| 対象 | 内 容 |
|-------|--|
| 住宅 | 市民の生命・財産を守るという観点から、すべての住宅を対象としている |
| 特定建築物 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律で定められた以下の特定建築物を対象としている <ul style="list-style-type: none"> ・学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、社会福祉施設、その他多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの ・階数3以上かつ床面積1,000㎡以上の賃貸の共同住宅 ・一定数量以上の火薬類、石油類、その他の危険物の貯蔵場、処理場 ・京都府の耐震改修促進計画に記載された緊急輸送道路や避難路等を閉塞させるおそれがある建築物 |
| 市有建築物 | ・京都市の公共建築物は、地震時に防災拠点として重要な役割を果たす施設や災害時要配慮者、不特定多数の市民が利用する施設が多いことから対象としている |

(出典：「京都市建築物耐震改修促進計画」を監査人加工)

1.2.3 耐震化の進捗状況（耐震化率）

中間検証時点の耐震化進捗状況は、下記のとおりである。

| | 計画策定時点 (注1) | 中間検証時点 (注2) |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 住宅 | 69.3% | 75.7% |
| 木造戸建住宅 | 51.0% | 57.4% |
| その他の住宅 | 84.4% | 89.2% |
| 特定建築物 | 82.1% | 84.8% |
| 防災活動拠点（病院、学校、避難所等） | 70.3% | 75.0% |
| 要配慮者利用建築物（福祉施設等） | 76.6% | 80.2% |
| 不特定多数利用建築物（映画館、ホテル、百貨店等） | 78.0% | 78.7% |
| 特定多数利用建築物（事務所、賃貸共同住宅等） | 85.5% | 89.1% |
| 緊急輸送道路等の沿道建築物 | 83.5% | 84.3% |
| 市有建築物（市営住宅等を除く。） | 72.6% | 91.4% |
| 防災活動拠点 | 73.2% | 93.1% |
| (学校施設（幼稚園を含まない。)) | 74.4% | 96.0% |

| | | |
|----------------------|-------|-------|
| (庁舎、病院、避難所等) | 67.8% | 80.3% |
| 要配慮者利用建築物（福祉施設等） | 72.5% | 84.4% |
| 不特定多数利用建築物（図書館、集会所等） | 66.9% | 80.5% |

(注 1) 計画策定時点は平成 19 年 7 月

(注 2) 中間検証時点は平成 23 年 8 月

(出典：「京都市建築物耐震改修促進計画の検証と今後の方向性について」
(平成 23 年 8 月公表))

1.3 京都市の取組

1.3.1 既存耐震不適格建築物の緊急耐震化対策

地震に対する建築物の安全性向上の一層の促進のため、耐震改修促進法が平成 25 年 11 月 25 日に改正、施行された。

この法改正において、昭和 56 年以前に着工された建築物のうち、不特定多数の者が利用する大規模建築物、避難弱者が利用する大規模建築物、都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路沿道建築物、都道府県が指定する防災拠点に対する耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表が義務付けられた。これを受け、京都市では、不特定多数の者が利用する病院、ホテル、物販等の大規模建築物（3 階以上かつ 5,000 m²以上）に対して耐震診断、耐震改修計画、耐震改修に対し補助制度を設け、耐震化の推進に取り組んでいる。

平成 27 年度の制度概要は、下記のとおりである。

| |
|--|
| <p>【耐震診断】 耐震診断の費用を補助 補助額：費用の 3 分の 2 別途国の補助有り 件数：34 件（先着）</p> <p>【計画作成】 耐震診断の結果、安全性が低いと判断されたもの 内容：耐震改修計画、設計、工事費見積り、改修後の性能評価の費用を補助 補助額：費用の 3 分の 2（上限 333.3 万円） 別途国の補助有り 件数：5 件（先着）</p> <p>【耐震改修】 耐震診断の結果、安全性が低いと診断されたもの 災害時における社会貢献について協定を結んだもの 内容：耐震改修工事の費用を補助 補助額：費用の 23%（上限 2,300 万円） 別途国の補助有り</p> |
|--|

(出典：京都市提供資料)

1.3.2 住宅の耐震化対策の強化

京都市建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震化率 90%の目標達成に向けて、平成 24 年度から 27 年度までの 4 年間で「耐震化重点期間」と位置付け、まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業をはじめとする支援制度の充実や、建築関連実務者団体との協働による「耐震ネットワーク」が核となった普及啓発の取組など、対策の強化を図っているところである。

計画の最終年度となる平成 27 年度は、耐震診断士派遣事業の利用者負担の無料化や「まちの匠事業」の一部メニューの補助限度額の引上げ等、支援制度を充実しているほか、市民の耐震化に向けた更なる意識啓発のため、全市的かつ戦略的に普及啓発を展開している。

1.3.3 耐震診断、耐震改修計画作成、耐震改修助成

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅・建築物を対象に、耐震化を進めていくに当たって必要となる耐震診断、耐震改修計画作成、耐震改修のそれぞれのステップにおいて、必要となる費用の助成(木造住宅の耐震診断については耐震診断士の派遣)を行っている。

木造住宅(昭和 56 年 5 月 31 日以前着工)・京町家等(昭和 25 年 11 月 22 日以前着工)に対する平成 27 年度の支援制度は、下記のとおりである。

【耐震診断】

延べ面積が 200 m² (京町家等は 500 m²) 以下のもの

内容：市登録の耐震診断士を派遣し、耐震診断を実施

費用：平成 27 年度は、無料

件数：木造住宅 250 件、京町家 150 件 (各々先着)

希望者には、定額 2 万円負担で、耐震診断士が引き続き耐震改修計画を作成(木造住宅 30 件、京町家 20 件 (各々先着))

【計画作成】

耐震診断の結果、構造評点 1.0 相当未満と診断されたもの

内容：計画、設計、工事費見積りの費用を補助

補助額：費用の 90% (上限 15 万円)

件数：50 件 (先着)

【耐震改修】

耐震診断の結果、構造評点 1.0 相当未満と診断されたもの

内容：耐震改修工事の費用を補助

補助額：費用の 2 分の 1 (上限は、木造住宅 60 万円、京町家等 90 万円、景観重要

建造物等 130 万円) 密集市街地や細街路の住宅で一定の要件を満たす場合、最大 30 万円上乗せ

件数：木造住宅 40 件、京町家等 6 件（各々先着）

【耐震リフォーム工事】

内容：あらかじめメニュー化された耐震改修工事の費用を補助

補助額：メニューごとに費用の 90%（メニューごとに上限あり。複数のメニューの組合せも可。上限計 60 万円）

件数：800 件（先着）



また、京都市では、木造住宅とは別に、京町家等の伝統構法に適した耐震診断手法を独自に整備し、平成 19 年度から、京町家に特化した耐震診断士派遣及び耐震改修助成を実施している。さらに、平成 24 年度からは、手続が簡単で費用負担が少なくて済む耐震改修助成制度「まちの匠事業」を実施している。

2 補助金等について

2.1 補助金等の概要

補助金等の概要については、第3 空き家対策推進事業 3.1 参照。

2.2 補助金等の事務の流れ

補助金等の事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 3.3 参照。

2.3 個別検討を実施した補助金等

民間建築物耐震化対策事業における平成26年度補助金等支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額(千円) |
|-----|------------|------------|-------|--------|
| 1 | 民間建築物耐震化対策 | 耐震診断助成 | ホテルA | 9,989 |
| 2 | | 耐震改修助成 | 個人B | 900 |
| 3 | | 耐震改修助成 | 個人C | 900 |
| 4 | | 耐震改修助成 | 個人D | 900 |
| 5 | | 耐震診断助成 | ホテルE | 28,666 |
| 6 | | 耐震診断助成 | ホテルF | 9,450 |
| 7 | | 耐震診断助成 | スーパーG | 7,233 |
| 8 | | 震診断助成 | 病院H | 8,244 |
| 9 | | 耐震改修計画作成助成 | ホテルI | 3,333 |
| 合計 | | | | 69,615 |

2.4 課税事業者への補助事業に係る消費税相当額の取扱いについて(指摘)

「京都市既存耐震不適格建築物緊急耐震化対策事業補助金交付要綱」(以下「交付要綱」という。)によれば、補助対象者が消費税法の規定に基づき課税売上に係る消費税額から課税仕入れ等に係る消費税額を控除する者(すなわち消費税法上の課税事業者)である場合には、補助事業に係る消費税相当額については、補助対象費用に含めることができないとされている。

京都市既存耐震不適格建築物緊急耐震化対策事業補助金交付要綱

(補助対象費用の例外)

第24条3項

消費税法の規定に基づき課税売上に係る消費税額から課税仕入れ等に係る消費税

額を控除する者が補助対象者である場合には、補助事業に係る消費税相当額は、補助対象費用に含めることができない。

今回個別検討を実施した補助金等のうち、ホテルAに対する補助金（サンプル1）については、建設会社に対して支払う耐震診断業務委託報酬が補助対象となったが、補助金の計算基礎として使用された報酬額には消費税相当額が含まれていた。すなわち、消費税込み報酬総額 14,983,500 円（うち消費税相当額 713,500 円）の、3分の2である 9,989,000 円が補助金として算出され支給されたものである。

担当部署によれば、当初の補助金申請書において、ホテル側の担当者が、ホテルの消費税法上の位置付けを記載する箇所に「消費税額控除対象事業者でない者」（すなわち非課税事業者）と記入して申請を行ったために、その記載に従って事務処理が進められ、結果として消費税相当額を含んだ報酬総額が補助対象となったとのことである。

シティホテルを経営するような事業者は、一般的には、消費税法上「消費税額を控除する者」（すなわち課税事業者）であると考えられ、今回のホテルAも課税事業者である可能性が大きい。今回のケースでは、ホテルAから「消費税額控除対象事業者でない者」（すなわち非課税事業者）という申請がなされた時点で、担当部署が疑問に感じて再確認する等のチェックがなされるべきであったものと言える。今後、同様の補助金交付金額決定に当たっては、補助対象となる事業者が「仕入税額を控除する者」であるか否か（すなわち課税事業者か非課税事業者か）の判定を、担当部署において、慎重かつ確実に行うことが望まれる。

なお、担当部署によれば、今回のケースについて、ホテルAによる消費税相当額の二重受け取り（国税局からの仕入税額控除と京都市からの補助金受領）とならないように、ホテルA代表取締役の名義で「仕入税額控除確認書」を京都市長あてに提出させ、「事業に要する経費に係る消費税については、消費税額及び地方消費税額の仕入税額控除を行いません」と宣誓させており、消費税相当額部分についての、ホテルAによる二重受け取りの問題は回避されているものと認識しているとのことである。

現行の交付要綱における消費税相当額の取扱いについては、補助対象者が非課税事業者である場合には、消費税相当額も補助対象事業に含めることができ、補助対象者の負担を軽減することができるものであるため、今後も継続適用されることが望ましいものとする。

3 契約事務について

3.1 契約事務の概要

契約事務の概要については、第3 空き家対策推進事業 4.1 参照。

3.2 委託契約の事務の流れ

委託契約事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 4.3 参照。

3.3 個別検討を実施した委託契約

民間建築物耐震化対策事業における平成26年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|------------|------------------------|-----------|--------|
| 1 | 民間建築物耐震化対策 | 耐震化支援事業に係る事務・普及啓発 | 京都市住宅供給公社 | 61,488 |
| 2 | | 要安全確認計画記載建築物指定のための基礎調査 | (株) サンワコン | 1,058 |
| 合計 | | | | 62,546 |

3.4 結果及び意見

民間建築物耐震化対策事業に係る委託契約について、指摘事項は発見されなかった。

第9 歴史的建築物保存・活用推進事業について

1 事業の概要

1.1 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

京都市内には、京町家等の伝統的な木造建築物や、鉄筋コンクリート造やれんが造の近代建築物等が多数存在し、歴史都市・京都の景観を形成し、文化を伝えている。

しかしこうした建築物は、増築や用途の変更を行おうとする場合、建築基準法に適合することが求められ、景観的、文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら使い続けることが困難となることがある。

こうした建築物には、不特定多数の方々が利用する施設も多く、より一層、安全性を確保しながら保存・活用するための仕組みの整備が求められている。

そこで、京都市では、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物について、建築物の安全性等の維持向上を図ることにより、建築基準法の適用を除外する条例を制定している。

京町家等の伝統的な木造建築物については、平成24年4月に「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を施行し、平成25年11月1日には、条例の対象建築物を木造以外の建築物にも拡大する条例改正を行い、条例名称も「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」となっている。



1.2 京都市の取組

1.2.1 普及啓発及び活用支援事業

【リーフレットの作成・発送等】

「保存活用計画作成支援事業」による助成制度を紹介するリーフレットを作成し、建築関係団体や歴史的建築物の所有者等に発送している(平成26年度は278軒に対して送付)。

【条例の普及・啓発のための委託事業】

説明会開催による条例の普及啓発の実施(平成26年7月31日開催)。

京町家の所有者等に対するリーフレットの送付による普及啓発の実施(平成26年度は635軒に対して送付)。

1.2.2 保存活用計画作成支援事業

建築物の所有者が条例の適用を受ける際に必要となる、「保存活用計画」作成費用の一部を助成する制度の創設及び同制度の運用（「京都市歴史的建築物保存活用計画作成に係る補助金交付要綱」に基づき、1件の補助事業に対して補助金を交付）。

補助金額：補助金の対象となる費用の3分の2

上限補助額：木造建築物（平屋又は2階建て、かつ、延べ面積200㎡以下）は200万円

非木造建築物及び上記以外の木造建築物は、500万円

1.2.3 専門家への意見聴取体制の整備

保存活用計画の内容について、市長や建築審査会が第三者的な立場の専門家に意見を求め、意見を反映させる制度（京都市歴史的建築物保存活用アドバイザー設置要綱）を創設している（要綱施行：平成26年9月19日）。

1.2.4 歴史的建築物保存、活用の対象拡大に向けた調査研究

歴史的建築物の保存及び活用の対象拡大を推進するため、必要な安全性を確保することにより増築等を可能とする制度の創設を目指し、構造及び防火等の技術的基準の基礎研究を行っている。

既往の研究等の収集、整理及び分析、本調査研究に必要な情報提供、集約、分析、報告書の作成を委託により実施している。

2 補助金等について

2.1 補助金等の概要

補助金等の概要については、第3 空き家対策推進事業 3.1 参照。

2.2 補助金等の事務の流れ

補助金等の事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 3.3 参照。

2.3 個別検討を実施した補助金等

歴史的建築物保存・活用推進事業は、平成26年度より始まったもので、補助金支出は次の1件のみである。当補助金について、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額(千円) |
|-----|-----------------|------------|---------|--------|
| 1 | 歴史的建築物保存・活用推進事業 | 保存活用計画作成支援 | (宗) 東福寺 | 4,044 |
| 合計 | | | | 4,044 |

2.4 補助事業に係る消費税相当額の取扱い(意見)

いわゆる消費税法上の非課税事業者は、個人・法人を問わず、その者が支払う費用に係る消費税についての仕入税額控除が受けられず、従って消費税は自己負担となる。歴史的建築物保存活用のための諸費用についても、その事業実施者が非課税事業者である場合には、その者が負担する金額は消費税を含めた費用総額となる。

今回個別検討を実施した平成26年度については、「京都市歴史的建築物保存活用計画作成に係る補助金交付要綱」(以下「交付要綱」という。)において、補助対象者が課税事業者である場合には、補助事業に係る消費税相当額は補助金の交付の対象となる費用に含めずに算定するとされており、これを裏返せば、補助対象者が非課税事業者である場合には、消費税相当額は補助金の交付対象となる費用に含めて算定できることとなる。

京都市歴史的建築物保存活用計画作成に係る補助金交付要綱(平成26年度)

(補助対象費用)

第4条

2 補助事業に係る消費税相当額を消費税法の規定により仕入れに係る消費税額として控除できる者が補助対象者である場合は、補助事業に係る消費税相当額は、補助対象費用に含めることができない。

しかしながら、平成27年4月以降は、この交付要綱が改定され、補助事業に係る消費税相当額については、事業実施者が課税事業者か非課税事業者かは問わず、一切補

助金の交付対象外とされることとなった。

京都市歴史的建築物保存活用計画作成に係る補助金交付要綱（平成 27 年度）

（補助対象費用）

第 4 条

2 補助事業に係る消費税相当額は、補助対象費用に含めることができない。

この改定の行われた背景について、担当部署の説明によれば、実施事業者が課税事業者か非課税事業者かの判定が申請時の自己申告に基づくものであって、その正当性を客観的に判断することが困難であり、したがって課税事業者に補助金を支給してしまうリスクが残り、万一そのような事態が発生した場合には、後に返還請求をすることが困難になるといった運用上の懸念があること等が理由であるとのことであった。確かに、課税事業者か否かの判定の手間や、誤認による課税事業者への支給リスクを避けるためには、補助事業に係る消費税相当額については、一律に補助金の交付対象外とする方が運用上は効率的であるということは一理あるものと言える。

しかしながら、そもそも本事業は、歴史的建築物の保存活用のための計画作成費用の一部を補助することによって、京都市の歴史的建築物の保存活用を促進しようというものであり、その制度趣旨に鑑みれば、事業実施者が非課税事業者である場合には、やはり平成 26 年度の「交付要綱」のように、補助事業に係る消費税相当額は補助金の交付対象となる費用に含めて算定する方が、制度趣旨に合致し、より合理的であるものと考えることができる。消費税については、周知の如く平成 26 年 4 月に 5%から 8%に引き上げられ、また平成 29 年 4 月には 10%への再度引上げが予定され、さらに将来的にも増額されていく可能性があって、事業実施者の負担は益々大きくなる。

今回個別検討を実施した案件は宗教法人（寺院）であり、非課税事業者であるため消費税相当額を含めた費用が補助金交付の対象となっていた。このように歴史的建築物の保有者は非課税事業者であることが多いため、当該事業の制度趣旨に鑑み、歴史的建築物の保存活用促進効果等を勘案して、補助事業に係る消費税相当額については、再度補助金の交付対象に含めることのできる改定も含め、今後柔軟に検討・対応されることを望みたい。

なお、補助事業に係る消費税相当額の取扱いに関しては、「第 6 歴史的町並み再生事業」の項目においても同様の意見を記載し、参考例も掲載しているので、併せて参照されたい。

3 契約事務について

3.1 委託契約の概要

契約事務の概要については、第3 空き家対策推進事業 4.1 参照。

3.2 委託契約事務の流れ

委託契約事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 4.3 参照。

3.3 個別検討を実施した委託契約

歴史的建築物保存・活用推進事業における平成26年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|-----------------|-----------|---------------------|--------|
| 1 | 歴史的建築物保存・活用推進事業 | 条例の普及・啓発 | (公財)京都市景観・まちづくりセンター | 3,000 |
| 2 | | 技術的基準の検討等 | (株)地域計画建築研究所 | 4,968 |
| 合計 | | | | 7,968 |

3.4 結果及び意見

3.4.1 委託料の支出内訳について（意見）

| No. | 1 |
|-------------|---|
| 主要施策 事業名 | 条例の普及・啓発業務 |
| 担当課 | 都市計画局建築指導部建築指導課 |
| 業務の目的 | <p>京都市内には、京町家や近代建築物といった歴史的な価値を有する建築物が多数存在するが、増築や用途変更を行おうとする場合、現行の建築基準法に適合するには、景観的、文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら使い続けることは困難となる場合がある。そのため、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」（以下、「本条例」という。）を活用し、建築基準法の適用を除外し、将来世代に継承することが可能になる。</p> <p>そこで、本条例の利用促進を図るため、所有者等に対する本条例や補助事業等の活用支援制度の普及啓発を行うとともに、本条例の対象建築物等の建築物及び敷地の状況や所有者の活用意向等を調査するものである。</p> |
| 委託内容 | 歴史的建築物の保存及び活用に係る普及啓発及び調査業務 1. 本条例の普及啓発及び利用促進を図るため、調査候補建築物の所 |

| | | | |
|-------|---|------------------|----------|
| | <p>有者、関係団体等に制度の普及啓発を行う一環として、リーフレットや説明会の開催・運営等を実施すること。</p> <p>2. 調査建築物への個別訪問を行い、所有者に本条例や補助制度等の説明をするとともに、建築物及び敷地の状況並びに所有者の活用意向等の調査を行い、その報告書を作成すること。</p> | | |
| 契約方法 | 随意契約 | | |
| 契約相手先 | 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター | | |
| 契約期間 | 開始 | 平成 26 年 7 月 1 日 | |
| | 終了 | 平成 27 年 3 月 13 日 | |
| 契約実績 | 平成 24 年度 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 |
| | 一千円 | 一千円 | 3,000 千円 |

京都市は、歴史的建築物の保存及び活用に係る普及啓発及び調査業務を公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターに委託している。当委託業務の内容として、調査候補建築物の所有者、関係団体等に制度の普及啓発を行う一環として、説明会の開催・運営の実施が仕様書に記載され、委託料の積算資料にも説明会の開催・運営費用として 200,000 円を見積もっている。

当説明会は「第 2 回 京町家専門講座」であり、「第 4 京都市景観・まちづくりセンター運営について 1.3.11 京町家専門講座」に記載のとおり、当該専門家講座は補助事業の一環として開催されているものと同様のものである。

これら委託事業と補助事業の関係を担当課へ質問したところ、京町家専門講座としての名目で開催はされているが、「第 2 回 京町家専門講座」は、京都市からの委託事業として実施しているものであるとのことである。補助事業に関する事業報告書上には、「第 2 回 京町家専門講座」が実施されたことが記載されており、補助事業として実施されたように読み取ることができるものであった。

委託事業と補助事業を混同している、もしくは二重で支払を実施しているような誤解を招かないようにすべきであり、また「専門家講座」の開催は補助金対象事業であるため、例えば、委託料に「専門家講座」に係る費用相当額を含めるのではなく、専門家講座開催時に補助金として交付し、委託事業と補助事業を明確に区分することが望まれる。

第10 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進について

1 「歩くまち・京都」総合交通戦略の概要

1.1 理念

1.1.1 基本理念

平成22年1月策定の「歩くまち・京都」総合交通戦略（以下、「総合交通戦略」という。）において、基本理念として下記の記載がなされている。

京都市は、自然と共生する山紫水明の都であり、千二百余年に及ぶ悠久の歴史や世界に誇る伝統、文化を有するまちであります。そして、その自然や歴史、伝統、文化は、市民の皆様一人ひとりのたゆみない努力により、守り育てられてきた結晶です。その一方で、常に新しいものを作り上げてきたのもまた京都です。例えば、琵琶湖疏水の開削をはじめ、日本最初の学区制小学校である番組小学校の創設や市電の敷設など近代化政策に全国に先駆けて取り組んできました。また、近年では京都議定書誕生の地として、地球温暖化対策を強力に推進してきた環境先進都市であり、環境モデル都市でもあります。

私たちのまち京都では、「古きをたずね新らしきを知る。」温故知新の精神が息づき、その時々課題解決に取り組んできました。そして、現代の私たちもまた、伝統を重んじながら現代的な課題を克服し、次世代に「京都」を引き継いでいく責務を担っています。

現代の京都にとって避けては通ることができない重要な課題こそ、「自動車（クルマ）社会」の問題です。

時代の流れの中で、市民生活のマイカーへの依存が高まるとともに、観光シーズンにはたくさんの方が自動車で京都を訪れるようになりました。その結果、観光地を中心とした交通問題が発生するとともに、まちの活力や魅力の低下、そして地球温暖化や景観などの諸問題がますます深刻なものとなっています。

こうしたクルマ社会の進展に伴う諸問題を危機感を持って受け止め、それらを解消していくためには、自動車利用の制限を含めた様々な抑制策等を通じて、クルマを重視したまちと暮らしを、「歩く」ことを中心としたまちと暮らしに力強く転換していくことが不可欠です。一方、多くの人々が住まい、訪れるという大都市としての側面を踏まえ、歩くことを中心としたまちと暮らしに転換するためには、鉄軌道やバスといった都市の装置としての「公共交通」を整えなければなりません。私たちのまち「京都」が、悠久の歴史の中で培われた文化を守り、磨き上げ、次世代に引き



継いでいくためには、「歩く」ことを大切にする一方で、新しいスタイルの公共交通を構築することも欠くことのできないものです。

こうした、人と公共交通優先の「歩いて楽しいまちづくり」の推進を通じて、京都議定書誕生の地であり、環境モデル都市でもある京都が、日本を代表する「国際文化観光都市」であると同時に、まちの賑わいを生み出す都市であり続けることを目指して策定するものが、「歩くまち・京都」総合交通戦略です。

1.1.2 「歩くまち・京都」憲章

「人が主役の魅力あるまちづくり」を構想するにあたり、「歩くまち・京都」の実現に向けての行動規範を明確に述べた「憲章」が不可欠であると考えた。

このため、「歩くまち・京都」総合交通戦略策定審議会や検討部会、市民アンケートやシンポジウムやパブリックコメントなどの機会を活用して市民の皆様と共に議論を重ねることにより、『歩くまち・京都』憲章』を取りまとめ、これを本戦略と同時に制定することとした。

「歩くまち・京都」憲章

わたしたちの京都は、千二百年を超える悠久の歴史を積み重ねながら、趣あるまち並みや自然景観、伝統、文化などを守り育ててきました。そして、だれもが安心して快適に歩くことができるまちをつくりあげてきました。しかし、クルマを中心とする生活が急激に進展する時代の中で、こうしたまちの魅力が損なわれています。

京都にふさわしい移動の方法は、自分の力で、また時に人の助けを借りながら、“歩くこと”を中心としたものに違いありません。行き交う人々こそがまちの賑わいと活力の重要な源泉であり、歩くことこそは健康や環境にも望ましいものです。

このような認識のもと、世界の範となる「人が主役の魅力あるまちづくり」を推進するため、ここに「歩くまち・京都」憲章を定めます。

わたしたちの京都では、市民一人ひとは、

1 健康で、人と環境にやさしい、歩いて楽しい暮らしを大切にします。

そして、市民と行政が一体となって、

1 だれもが歩いて出かけたくなる道路空間と公共交通を整え、賑わいあるまちを創ります。

1 京都を訪れるすべての人が、歩く魅力を満喫できるようにします。

1.2 「歩くまち・京都」総合交通戦略の目標

1.2.1 目標像

総合交通戦略の基本理念のもと、持続可能な脱「クルマ中心」社会のモデル都市の形成を目指して、世界トップレベルの使いやすい公共交通を構築し、歩く魅力にあふれるまちをつくり、また一人ひとりが歩く暮らし（ライフスタイル）を大切にすることによって、「歩くまち・京都」を実現する。

【目標とする「歩くまち・京都」の未来のイメージ】

未来の京都のまちを空から眺めると、クルマで溢れた以前のような道路の姿はありません。

クルマの渋滞がなくなり、バスなどの公共交通がスムーズに走行している様子が伺えます。さらに、緑の絨毯の上を走るLRTや、お洒落なBRTなど新たな公共交通軸の姿がそこにあります。

そして、まちなかの道では人と人がふれあい、賑わいと活気に満ちています。

清々しく今よりずっと澄んだ空気が未来の京都のまちを包んでいます。

まちの様子をもう少しクローズアップして見ますと、バス、地下鉄、LRTなどの公共交通は、どこでも共通で使えるICカードの活用によってスムーズな乗り継ぎが可能になり、駅やバスターミナルでは多くの人が行き交っています。

さらに、バス停や駅の施設は、ユニバーサルデザインが一層進み、ベビーカーを押すお母さんや高齢者の方、障害のある方の姿も多く見かけられます。

また、バスは、ダイヤの改善や専用・優先レーンの拡充・徹底などのバス走行環境の改善により、利用する人がずいぶん多くなっています。

一方、道路は、歩行者、公共交通、自転車、クルマそれぞれの特性に応じた道路ネットワークが再構築されています。

トランジットモール化され、歩行者を最優先とする道路では、歩道拡幅や緑化が進み、休憩スペースやベンチなどでくつろいでいる人たちや、快適な歩行空間をそぞろ歩きする人たち、まちを行き交う市民、観光客、来訪者の歩く人たちの活気が伺えます。そして、歩行者を最優先とする道づくりは、歩くことで発見できる京都のまちの魅力を更に引き立てています。

歩行者とクルマの中間的な速度での移動が可能な自転車には、歩行者とクルマとは分離された走行環境が整えられ、環境に負荷をかけない都市内のスムーズな移動を可能にしています。

さらに、交通行動スタイルを見直す市民の皆様と一体となった取組が定着し、過度なクルマ利用を控え、歩くこと、公共交通等を利用することを中心としたライフスタイルにより「歩くまち・京都」の実現を支えています。

1.2.2 数値目標

約半世紀前は、路面電車が市内を縦横に走っていたが、急速なモータリゼーションによる道路上の混雑を解消するため、また地下鉄とバスを中心とした都市交通体系の再編政策のもとに廃止された。しかし、その後も自動車の増加は続いており、京都市内の慢性的な道路上の混雑は現在も解消されていない。

自動車交通量が現状のままでは、道路上の混雑は解消されず、多様な交通手段で道路を共有することも、人が主役の持続可能なまちの賑わいを生み出すこともできない。しかしながら、市民生活を支える物流やタクシー、高齢者や障害のある方の移動手段などを考慮すると、単に自動車を抑制するのではなく、適正なバランスを設定する必要がある。

公共交通を十全に活用しつつ、歩く魅力を最大限に満喫できるように、非自動車（徒歩・公共交通・自転車）分担率において、世界の同規模の大都市の中で最高水準を目指している。この実現のためには、徒歩や公共交通、自転車で買物や通院などの日常生活ができるコンパクトな都市構造を形成する必要がある。

こうした考え方に基づいて、下記の目標値を設定している。

非自動車分担率：現在約 72%→目標 80%超

○交通手段別分担率の目標は、下記のとおりである。

自動車 28%→20%以下

鉄(軌)道 16%→20%

バス 6%→10%

徒歩・二輪 50%（注）→50%超

徒歩と公共交通 46%→55%超

（注）徒歩・二輪の内訳は、徒歩 24%、自転車 19%、バイク 7%

この目標達成のためには、都市構造の見直しも含めてクルマの位置付けを総合的に見直すことが必要であり、単に「クルマを控えて公共交通を利用する」といった程度では達成できない水準だが、約 30 年前には、おおよそ実現できていた水準でもある。

京都市はこれまで市民の努力によって、周辺の山々の緑を守り、都市の無秩序な開発を強く抑制してきた。このような世界に誇るべき都市である京都なればこそ実現可能な目標と言える。

1.2.3 目標実現のための体制と効果検証

目標の達成に向け、実施プロジェクトを確実に推進するための組織体制を構築し、戦略に掲げる施策の総合的な進捗状況を確認し、施策実施の効果検証を行うとともに、社会経済情勢の変化も踏まえた充実や見直しを行う。

また、進捗状況を確認するモニタリングシステムとして、既存の各種統計、トラフ

ックカウンター（観測地点において通過する車両数を自動的に計測するための観測機器）等による自動車交通量やモビリティ・マネジメント（かしこいクルマの使い方を考えて実践していくため、例えば、交通手段の出すCO2排出量の比較などを盛り込んだ啓発冊子や、公共交通利用促進マップ、交通行動に関するアンケートなどを活用し、回答者の自発的な交通行動の変化を促すこと。以下、「MM」という。）の手法を用いたアンケート調査による交通行動実態の把握など、多方面から効果検証を行っている。

1.3 総合交通戦略の柱

1.3.1 「既存公共交通」の取組

- 京都に住まい、また京都を訪れる全ての人が、快適、便利に利用できる公共交通の利便性向上策を推進し、使いやすさを世界のトップレベルにする。
- 市内で運行するバス、鉄道の交通事業者等の連携によりネットワークを構築し早期に施策を実施する。
- 観光地交通や公共交通不便地域などの時期的・地域的問題への対策を強化する。
- 状況に応じて進化しながら公共交通の利便性向上を継続的に推進するため、関係者が連携し続けることが可能な組織体制を整備する。

1.3.2 「まちづくり」の取組

- 交通は、高齢者や障害のある方をはじめ、全ての人の市民生活や観光行動におけるあらゆる活動と密接に関わっており、「歩くまち・京都」を実現するため、交通政策のみならず、土地利用計画などの都市計画をはじめ、環境、福祉、教育、景観、産業などの幅広い分野の政策と融合した取組を積極的に推し進める。
- 地域の人々とのふれあい、歴史的史跡との出会い、四季のうつろいなど、京都の魅力を満喫できるように、「歩行者」を最優先とする快適な道路空間を確保する。
- 地域の特性に応じた道路の使い方を検討し、通過交通の抑制、物流対策、駐車場施策、パークアンドライド、カーシェアリングなどの自動車利用の抑制策を推進するとともに、必要な道路網の構築も行い、バスの速達性と定時性の向上を図る。
- クルマを使えない人も日常の移動に困らないようにするため、コミュニティバス等の地域特性に応じた交通手段の導入に向けた仕組みづくりとともに、大勢の歩く人々による賑わいが生み出されるようにトランジットモール化などの歩行者空間拡大策を推進する。
- 既存鉄軌道網のミッシングリンク（切れ目）の解消、まちの賑わい創出、土地利用政策との整合、観光客の玄関口でもある京都駅との結節強化の観点などから、公共交通の在り方を再構築すべきと考えられるエリアにおいて、ユニバーサルデザイン性の高い速達性と定時性、需要に見合った輸送力を併せ持ったLRTやBRTの導入

など、それぞれの地域特性を踏まえた新しい公共交通の実現に向け、市民のコンセンサス、国の支援、民間との連携等を図りながら検討を行う。

○自転車については、近年その利用の増大に伴い、都心部や駅周辺などでは大量の自転車が放置され、大きな社会問題になっていることを踏まえ、自転車の利用環境を整備し、自転車の適正な利用を進めるための取組を進める。

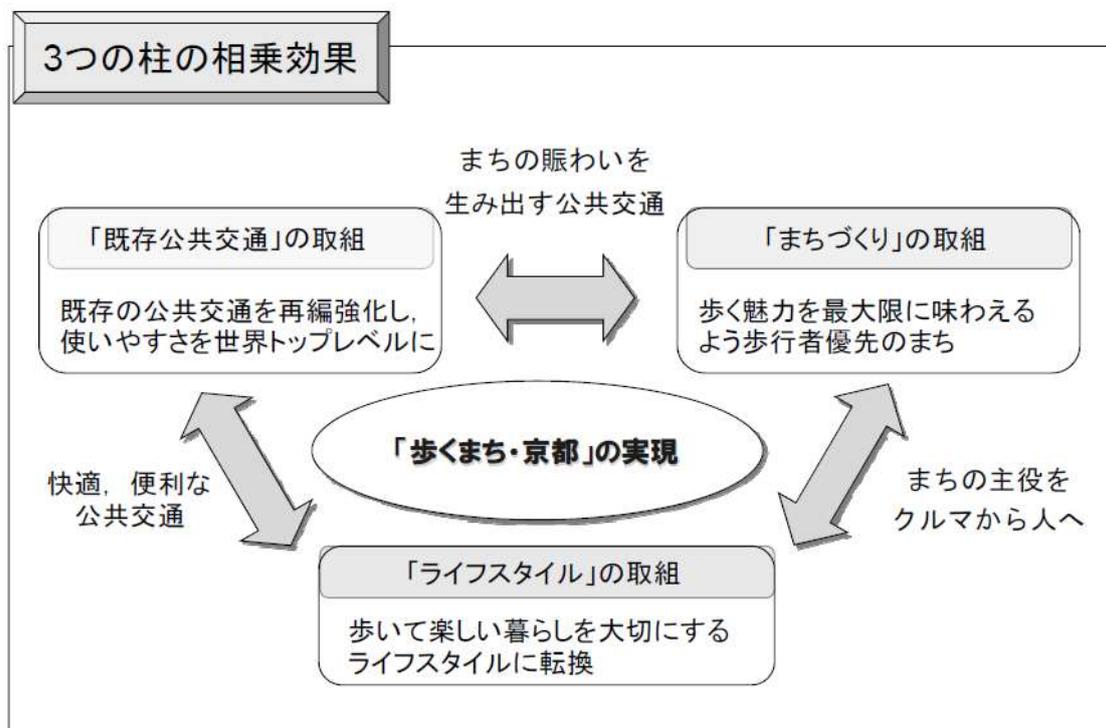
1.3.3 「ライフスタイル」の取組

○京都市の都市・交通政策における全ての行動規範となるものとして、『『歩くまち・京都』憲章』の普及・啓発を強力に推進する。

○歩いて楽しい暮らしを大切にする動機付けのための情報と、公共交通を利用する際に必要となる情報を、利用者の視点に立って的確に提供する。

○ライフスタイルの転換を一人ひとりに促すため、自らの行動を振り返り、行動をどのように変えるか考えるきっかけとなるコミュニケーションを実施することにより、市民の皆様と一体となって過度な自動車利用の抑制を推進する。

○買い物、通勤、通学、観光など交通の目的と対象を区分しながら、交通行動を考える機会の拡大を図る。



(出典：『『歩くまち・京都』総合交通戦略』)

1.4 平成26年度主要施策の概要

1.4.1 「歩いて楽しいまちなか戦略」の推進

京都の魅力と活力が凝縮した歴史的都市地区（四条通、河原町通、御池通、烏丸通に囲まれた地区）を中心とした「まちなか」において、四条通の歩道拡幅と公共交通優先化をはじめとする、安心・安全で快適な歩行空間の確保や賑わいの創出など、人と公共交通を優先した魅力あるまちづくりを目指す「歩いて楽しいまちなか戦略」を推進している。

1.4.2 「歩いて楽しいまちなかゾーン」の推進

1.4.2.1 ゾーン対策の目的

歴史的都心地区の細街路は、多くの住民の生活路であり、また、児童や生徒の通学路であるとともに、小規模ではあるが魅力的な店舗が多数立地することから多くの来街者が買い物や飲食等に訪れる道路でもある。

他方、南北の細街路には、河原町通や烏丸通を避けた多くの車両が、いわゆる抜け道として通行している。

こうしたことから、住民の間でも歩行者と自動車の事故の危険性が大きな課題となっている。

歩行者の安全を確保するために、第一に検討すべきは、歩道の整備であるが、当該地区の細街路は道路幅員が6mと狭いことから、歩道の整備は困難である。

自動車と歩行者の追突による事故について、警察庁が公表している自動車の速度と歩行者の致死率の相関関係についてのデータによれば、自動車の速度が時速30kmを下回ると急激に致死率が低くなることが分かっている。

このため、細街路の車両の速度を低下させることを目的として、新たにカラーラインを引くことにより、車両が通行するスペースを視覚的に狭く見せるゾーン対策を実施することとした。

1.4.2.2 ゾーン対策の内容

歩行者と車両を分離している法定の白色の区画線の幅をせばめ、法定ではないベンガラ色の自転車を誘導するラインを引くことで、視覚的に車道を狭く見せることにより、車両の速度低下を図っている。

車両通行部分を狭くしたことにより生まれた、白色の区画線と、ベンガラ色のラインの間のスペースを、自動車が通行する箇所を目安として設定し、自転車のピクトグラム（絵文字）と自転車の車道左側通行を促すための矢印を表示している。

1.4.2.3 ゾーン対策検討の経過

| | |
|------------|--------------------------------|
| 平成 22 年度 | 実証実験 |
| 平成 24 年度 | 歴史的都心地区の西側半分を整備 |
| 平成 25 年度 | 歴史的都心地区の東側半分を整備 |
| 平成 26 年度 | 歴史的都心地区のゾーン対策完了 四条通の南側地区に拡大 |
| 平成 27 年度 | 四条通の南側地区を引き続き施工 |
| 平成 28 年度以降 | 歴史的都心地区周辺エリアに順次拡大 |

1.4.3 「歩くまち・京都」公共交通ネットワークの連携強化

総合交通戦略の先行実施プロジェクトの一つとして、洛西地域におけるバス利便性向上及び京都フリーパスの利用促進に取組み、更なる公共交通ネットワークの連携強化を図るため、洛西地域での取組をベースとして、市全域の鉄道・バス利便性を向上させるとともに、京都フリーパスの利用を促進する業務を行った。

1.4.4 「スローライフ京都」大作戦（MM の推進）

1.4.4.1 概要

全国で初めて、大都市の全ての市民、観光客等に向けた大規模な MM を体系的に実施することにより、一人ひとりが歩く暮らし（ライフスタイル）を大切にするスローライフへ転換し、「歩くまち・京都」を実現する。

市民のライフスタイルの中で交通行動の変化を意識付けるため、あらゆる機会を捉え、重層的・複合的に情報提供等の交通行動の変化を促すコミュニケーション施策（MM 施策）を実施する。

市民や観光客など京都に関わる全ての人の自発的な意識改革による自動車利用の抑制と公共交通利用の促進を図る。

人々の意識が変わることによって、「過度に自動車に頼る暮らし」から「適度に多様な交通手段を利用する暮らし」への転換、利用者の増加による、鉄道、バスなどの公共交通の利便性の向上、自動車交通の減少に伴う環境負荷の軽減を図り、「歩くまち・京都」を実現する。

1.4.4.2 取組状況

【「歩くまち・京都」憲章の普及・啓発】

○印刷物等への掲載

エコサマーチラシ（市内小学生）：約 71,000 部

○京都まなびの街生き方探究館での取組

「スチューデントシティ・ファイナンスパーク学習」の一環として、京都まなび

の街生き方探究館で、小学校5年生自らが、「歩くまち・京都」憲章に係る標語を募集し、優秀作品を表彰

○京都カーフリーデー2014へのブース出展

開催日：平成26年9月21日（日）

会場：JR二条駅西口

○市役所前フリーマーケットへのブース出展

開催日：平成26年12月7日（日）

会場：京都市役所前

○ゼスト御池でのブース出展

開催日：平成26年12月25日（木）

会場：ゼスト御池地下広場

【市民とともに環境に優しいライフスタイルを目指すMM】

○市民を対象としたアンケート調査及び対面式MMの実施

アンケート調査結果に基づき、希望する市民に対しては、対面で公共交通に関するアドバイスを行うMMの実施

○地域と連携したMMの実施

「歩くまち・京都」総合交通戦略に掲げる「交通行動スタイルの見直しを促すコミュニケーション施策」の趣旨に合致した事業について、区役所、支所と連携して実施する地域団体等を対象に支援を行うMMの実施

○市の発行物を活用したMMの実施

- ・市民しんぶん全市版を活用した動機付け情報の提供
- ・敬老乗車証交付時を利用した動機付け情報の提供
- ・「暮らしのてびき」への動機付け情報の提供

○自動車運転免許更新MMの実施

府や府警など関係機関との連携の下、自動車運転免許の更新時講習に併せて、動機付け資料を配布

○自動車運転による事故の多い高齢者への免許返納等を促すMMの実施

京都府警との連携の下、高齢者向けの交通安全教室等で動機付け情報を配布

○自動車教習所におけるMMの実施

（一社）京都府指定自動車教習所協会の協力の下、動機付け情報を記載したチラシを作成し、市内の11教習所にて配布

○転入者を対象としたMMの実施

環境政策局との連携により、転入者に対して動機付け情報を継続配布

【未来の公共交通利用者を確保するための学校での MM】

学識者、教育委員会、教員から構成される検討会を設置し、児童向けの学習教材や授業での活用方法を検討。

【企業や職場における交通マネジメントを見直す MM】

国土交通省（京都国道事務所）が実施している山科区東野交差点周辺の渋滞緩和に向けたエコ通勤の取組について、事業所へのアンケートや従業員に対するトラベルフィードバックプログラム（複数回の個別的なやりとりを通じて、対象者の交通行動の自発的な変容を期待する施策。以下、「TFP」という。）の実施を支援。

【出発から公共交通利用を考える観光来訪者への MM の実施】

○ラジオを活用した MM の実施

KBS 京都ラジオ

- ・ 放送番組：「笑福亭晃瓶のほっかほかラジオ」
- ・ コーナー名：「歩くまち・京都タイム」
- ・ 放送期間：平成 26 年 10 月 2 日（木）～平成 27 年 3 月 27 日（金）
- ・ 放送時間：木・金曜日 7 時 1 分～7 時 6 分（5 分間）
- ・ 放送回数：全 26 週 52 回
- ・ 放送内容：市民や観光客の自発的な意識改革による自動車利用の抑制と公共交通利用促進を図ること
- ・ 番組パーソナリティ：笑福亭晃瓶、中村薫
- ・ 主なコメンテーター：京都大学大学院 藤井聡教授、門川市長、「歩くまち・京都」推進会議等の委員 他

○WEB 調査

京都へ観光で訪問した経験のあるモニターを抽出し、これまでに実施してきた観光 MM のメッセージに触れたことがあるか、また、メッセージに触れることによるクルマを控える効果はどうであったかを調査するため、インターネットによるアンケート調査を実施。

<対象エリア>関西（京都市内を除く）、北陸、東海、中国

【京都市タクシー駐停車マナー向上マネジメント会議】

タクシー業界団体、京都運輸支局、京都府警察本部及び京都市が連携し、タクシードライバーの行動転換のきっかけとなる情報提供やコミュニケーション等を行うことにより、駐停車マナーを自発的に向上させる。

1.4.5 バス利用促進等総合対策事業

1.4.5.1 バスカードシステムへの補助

平成8年3月から関西圏の鉄道・バス5社局によって始められた「スルッと KANSAI」を契機として、関西圏の路線バス事業においては、「スルッと KANSAI」への参画を前提とした磁気カードによるバスカードシステムの整備が行われてきた。

平成17年度以降（本市市域においては平成19年度以降）は、「PiTaPa カード」への参画を前提としたICカードによるバスカードシステムの整備が行われている。

京都市では、「京都市バス利用促進等総合対策事業費補助金交付要綱」を定め、本市の区域内を通行する路線バス事業者を対象に、プリペイド方式やICカードにより運賃收受を行うシステムを整備する事業に対し、国・府との協調により、補助金の交付を行ってきた。

1.4.5.2 バスロケーションシステムの補助

平成23年度から創設された「地域公共交通確保維持改善事業」においては、バスロケーションシステムについても、補助対象とされた。

バスの運行については、道路事情や天候による影響が大きいことから、他の交通機関に比べて定時制の確保が難しいなどの課題があるため、バスの位置情報等を利用者に提供するバスロケーションシステムの導入を促進することにより、バスの利便性と公共交通ネットワークの充実が図られる。

1.4.6 「歩いて楽しい東大路」歩行空間創出事業

東大路通は周辺に優れた文化財や優れた庭園を有する寺院・神社が点在し、多くの観光客が訪れるとともに、東山区民の生活道路であるが、現状は安心・安全で快適に歩行できる空間になっていない。そのため、現在の道路幅員の中で、歩行者が安心・安全で快適に通行できる空間の確保を最優先にして、道路空間の再構成を検討し、「環境」、「景観」、「地域コミュニティ」、「観光振興」等の観点からも「歩いて楽しい東大路」を目指す。

1.4.7 駅等のバリアフリー化の推進

高齢者や障害のある方をはじめ、全ての人が安心・安全で円滑に移動できるまちづくりを推進するため、駅及びその周辺道路等のバリアフリー化を推進する。

平成14年度に策定した「京都市交通バリアフリー全体構想」では、14地区（25駅）の重点整備地区について「移動等円滑化基本構想」を策定し、平成22年度までに重点整備地区内の全ての駅についてバリアフリー化を完了した。

平成23年度に策定した「「歩くまち・京都」交通バリアフリー全体構想」では、新たに10地区（11駅）の重点整備地区を選定し、地区ごとに「移動等円滑化基本構想」

を策定している。また、策定した「移動等円滑化基本構想」に基づき、順次、駅等のバリアフリー化を推進している。

1.4.8 観光地等交通対策（「歩いてこそ京都」魅力満喫大作戦）

「歩くまち・京都」総合交通戦略に基づき、紅葉のピーク期に、嵐山地区（渡月橋周辺）と東山区（五条坂周辺、東福寺周辺）での交通の円滑化と安全快適な歩行者空間を創出するため、関係者及び地元との協議・調整を進め、府警等関係機関との連携の下、臨時交通規制や市営駐車場の自家用車駐車不可等の交通対策を、パークアンドライド施策の実施とともに取り組んだ。

1.4.9 京都のまちの活力を高める公共交通の検討

学識経験者、有識者で構成する「京都のまちの活力を高める公共交通検討会議」を開催し、まちの活性化、人口減少・少子高齢化の克服、環境負荷の低減、自動車交通からの転換促進等の視点から、10年後のあるべき公共交通の姿の実現に向けて、取り組むべき施策の洗い出しと具体化の検討を行っている。

1.4.10 観光地等における自動車流入抑制策の検討

有識者ヒアリング、WEB 調査等を実施したうえで、モデル地区に選定した嵐山地区において、自動車流入抑制策の実証実験を実施した。

1.5 目標達成状況

1.5.1 目標設定

1.2.2 数値目標に記載のとおり、「歩くまち・京都」総合交通戦略においては、数値目標として、非自動車分担率を約72%から80%超へ上げることを掲げている。この数値は、パーソントリップ調査（注1）から算出されるものである。

目標設定においては、「歩くまち・京都」総合交通戦略策定時に入手可能であった世界の同規模大都市（ミュンヘン）と環境に関する先進的な取組が評価されている都市（フライブルク）とにおける実績値が参考とされている。

下記の表から分かるように、京都市が掲げている総合戦略の目標は高いものである。

| 都市名 | 人口 | 非自動車分担率 |
|-------------------|--------|---------|
| ミュンヘン（ドイツ） | 約130万人 | 約65% |
| フライブルク（ドイツ） | 約20万人 | 約71% |
| 京都市（平成12年度実績）（注2） | 約147万人 | 71.7% |
| 京都市（総合戦略の目標） | —万人 | 80.0% |

（注1）パーソントリップ調査

パーソントリップ調査（PT調査）は、昭和42年に広島都市圏で大規模に実施されて以来、既に30年を超える実績を日本各地で積み重ねています。

一定の調査対象地域内において「人の動き」（パーソントリップ）を調べるPT調査は、交通に関する実態調査としては最も基本的な調査の一つとなっています。PT調査を行うことによって、交通行動の起点（出発地：Origin）、終点（到着地：Destination）、目的、利用手段、行動時間帯など1日の詳細な交通データ（トリップデータ）を得ることができます。

「トリップ（Trip）」は、ある目的（例えば、出勤や買物など）を持って起点から終点へ移動する際の、一方向の移動を表す概念であり、同時にその移動を定量的に表現する際の単位となります。このトリップは、リンクトリップとアンリンクトリップの2つに分類できます。

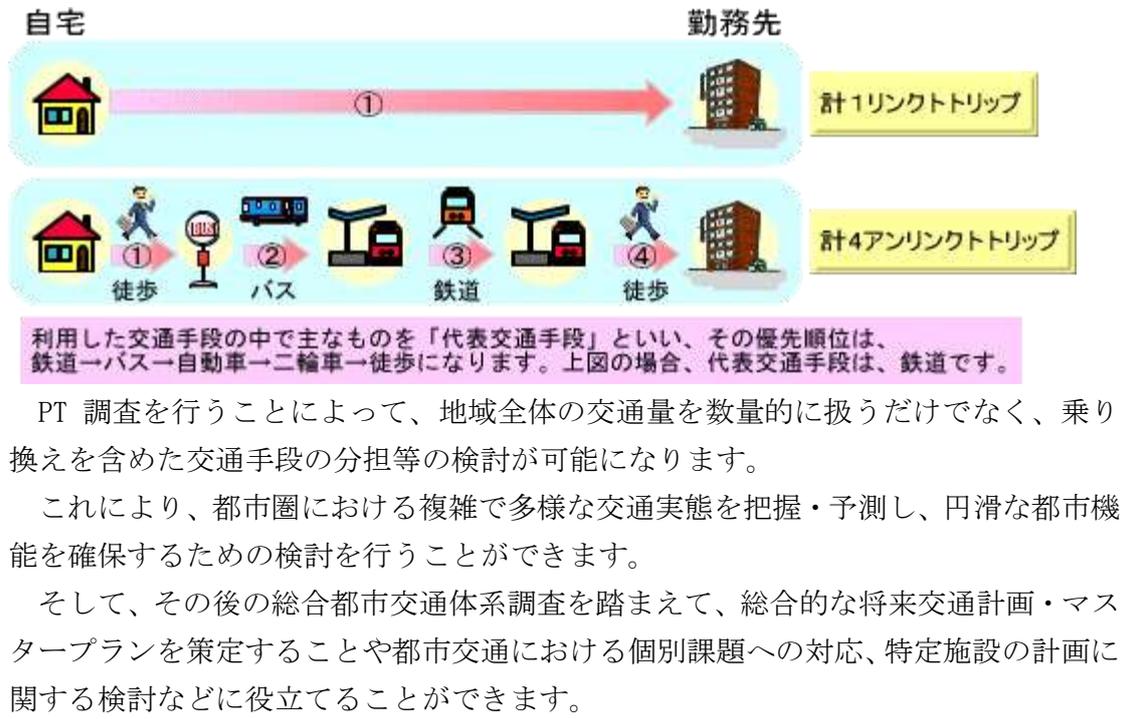
下図のような「人の動き」について、自宅から勤務先までの移動を「出勤」という一つの「目的」を達成するためのトリップと捉える場合、この一連の移動をリンクトリップ（目的トリップ）と言います。

一方、徒歩・バス・鉄道・徒歩による各トリップは、一つの「交通手段」による移動を単位としており、これをアンリンクトリップ（手段トリップ）と言います。

つまり、下図の場合は、1リンクトリップ（1つの目的）が4アンリンクトリップ（4つの手段）で構成されていることになります。

従来から行われている自動車交通などの一つの交通手段にターゲットを絞った調査に比べ、パーソントリップ調査ではリンクトリップについても把握できる点に特

徴があります。



PT 調査を行うことによって、地域全体の交通量を数量的に扱うだけでなく、乗り換えを含めた交通手段の分担等の検討が可能になります。

これにより、都市圏における複雑で多様な交通実態を把握・予測し、円滑な都市機能確保するための検討を行うことができます。

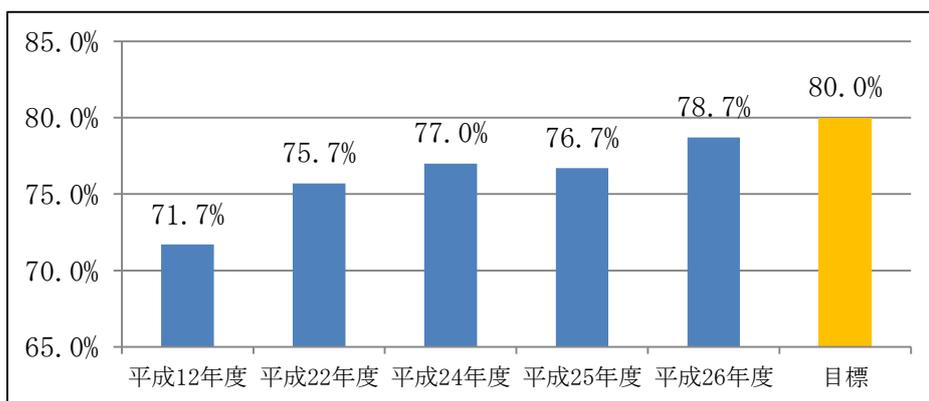
そして、その後の総合都市交通体系調査を踏まえて、総合的な将来交通計画・マスタープランを策定することや都市交通における個別課題への対応、特定施設の計画に関する検討などに役立てることができます。

(出典：国土交通省ホームページ)

(注2) 京都市が用いているのは、京阪神都市圏パーソントリップ調査(平成22年からは近畿圏パーソントリップ調査)の結果であるが、この調査は10年に一度実施される。よって、総合交通戦略策定時は、平成22年第5回近畿圏パーソントリップ調査が行われる前であり、平成12年第4回京阪神都市圏パーソントリップ調査の結果を用いている。

1.5.2 総合交通戦略策定後の推移

総合交通戦略策定後、平成12年度、平成22年度及び過去3年間の京都市の非自動車分担率推移は下記のとおりである。



(出典：平成 27 年 3 月 16 日開催平成 26 年度「歩くまち・京都」推進会議資料)

(注) 平成 12 年は第 4 回京阪神都市圏パーソントリップ調査、平成 22 年は第 5 回近畿圏パーソントリップ調査の結果、平成 24 年から平成 26 年は京都市独自のサンプル調査の結果である。

平成 25 年度は一度減少しているものの、全体としては上昇傾向にあり、80%の目標に徐々に近づいていると言える。これは、総合交通戦略の成果が表れているものだと推測できる。

1.5.3 他都市との比較

京都市の非自動車分担率は 1.5.2 総合交通戦略策定後の推移に記載のとおりに変動しているが、これを日本国内の同規模都市における非自動車分担率の変動動向と比較することにより、総合交通戦略の推進による効果が表れていることが分かる。

| 都市名 (人口) | 前回の非自動車分担率 (%) | 直近の非自動車分担率 (%) | 変動 (%) |
|---------------------|----------------|----------------|---------------------------|
| 京都市 (約 150 万人) | H22 75.7 | H26 78.7 | 4 年間で+3.0 1 年当たり、+0.75 |
| 神戸市 (約 150 万人) | H12 71.2 | H22 72.4 | 10 年間で+1.2 1 年当たり、+0.1 |
| 福岡市 (約 150 万人) | H5 62.2 | H17 57.8 | 12 年間で△4.4 1 年当たり、△0.4 |
| さいたま市 (約 130 万人) | H10 66.0 | H20 72.0 | 10 年間で+6.0 1 年当たり、+0.6 |

(注 1) パーソントリップ調査の実施年度は、地域により異なる。

(注 2) 京都市、神戸市：第 5 回近畿圏パーソントリップ調査結果

福岡市：第 4 回北九州圏パーソントリップ調査

さいたま市：第 5 回東京都市圏パーソントリップ調査

2 施策に対する結果及び意見

2.1 総合交通戦略の推進体制

2.1.1 実施プロジェクト

「歩くまち・京都」総合交通戦略における実施プロジェクトは下記のとおりであり、分野1「既存公共交通」の取組、分野2「まちづくり」の取組、分野3「ライフスタイル」の取組の3分野において、実に合計88ものプロジェクトが推進されている。

分野1 「既存公共交通」の取組

(1) 公共交通利便性向上施策

ア バスの利便性向上施策

(ア) バス系統再編

- バス事業者間で競合する路線・系統における、路線の再編やダイヤ調整
- 定時性の低い長大系統や鉄道とバスが並行する区間における、系統の再編
- 観光シーズンにおける、臨時バスの運行（バスと鉄道の連携輸送の強化等）

(イ) バスダイヤ改善

- 基幹路線となるバス路線（河原町通、東大路通など）のパターンダイヤ化（3分～5分間隔）及び他系統との接続向上
- 運行本数が減少する夜間（21時以降）のバス路線のパターンダイヤ化（鉄道や地下鉄ダイヤと整合）
- 地下鉄のダイヤと合わせた、バス路線のパルスタイムテーブル化（利用が低迷しているバス系統の増収増客策）
- 【洛西地域におけるバス利便性向上】洛西地域に近接する鉄道事業者とも連携しつつ、公共交通の利便性向上。洛西地域を運行する4事業者のバス系統（経路）・系統番号・ダイヤ・バス乗り場の一元的な見直し及び料金收受方法の改善等

イ バス走行環境の改善施策

(ア) バス走行空間改善

- バス専用又は優先レーンのカラー舗装化
- 高頻度にバスが走行されている区間については、国等の支援も得て、高度道路交通システム（ITS）の展開や新交通管理システム（UTMS）を推進
- 違法駐停車に関して、市民、商工業者、物流業者などに対する啓発活動の充実
- 観光シーズンの特定日等に、観光地交通対策の一環として、主要道路の違法駐停車の集中指導実施（バスレーンに誘導員を配置し、侵入車両を排除）
- バス専用レーンへの侵入やバス発車妨害は道路交通法違反であることをマスメディア等を通じて啓発
- 警察の協力の下、違法駐車等防止指導員や地域ボランティアによる駐停車違反者に対する指導の強化

(イ) バス停環境改善

- 同一箇所に複数あるバス停の集約化（洛西地域、四条河原町周辺 等）
- 主要バス停におけるシェルターの整備（シェルター内部に、路線図・時刻表および接続情報等をわかりやすく表示）
- バス停近くの商業施設や公共施設等の施設内におけるバスロケーションシステム案内板の設置箇所の拡大
- 観光地における路線バスターミナルの整備
- バス待ち環境等におけるバス停のデザインの向上
- ウ 鉄道の利便性向上施策
 - （ア）鉄道事業者間の連携
 - 鉄道結節点における乗継相手の情報提供の充実
 - 鉄道駅間における乗継施設の整備・改善
 - （イ）地下鉄の利便性向上
 - 東西線沿線での潜在需要の発掘と、更なる利用促進
 - 烏丸御池駅での東西線と烏丸線の乗継待ち時間の短縮化
 - 夜間ダイヤの改善とパターンダイヤ化
 - 最終便は烏丸御池駅で4方向（東西南北）どの方向にも接続
 - （ウ）鉄道ダイヤの改善
 - 鉄道の乗継利便性を考慮した鉄道ダイヤの設定
- エ 鉄道・バスの連携施策
 - （ア）乗継利便性向上
 - ダイヤの整合や運賃システムの共通化等を図り、乗継抵抗を低減
 - 交通結節点での鉄道・バス間の乗換案内の充実（四条烏丸、四条河原町 等）
 - 駅及び駅周辺の乗継施設の整備・改善
 - （イ）多様な料金施策
 - 定期券保有者に対する、家族を含めた優遇制度の充実
 - 観光客の多様なニーズに対応した、交通事業者共通の企画切符の導入及び広報
 - 共通運賃や乗継制度、I Cカードの活用
 - 【京都市内共通乗車券】京都市内の鉄道・バス事業者が連携し、地区内の公共交通を共通に利用することができる企画切符の導入。当面のターゲットは観光客とし、付加価値（商業施設・観光施設・飲食施設等での割引特典など）をつけて販売
- オ バリアフリー化の推進
 - 旅客施設及び周辺の道路等のバリアフリー化を重点的・一体的に推進
- カ 効果的な情報提供策
 - （ア）体系的な情報提供の構築
 - 情報提供のガイドライン作成（路線図・時刻表等の紙媒体、WEB、バス停等の案内板など）

- 観光案内所や市バス案内所等における公共交通に関する情報等の充実
- バス停等における主要目的地までの所要時間案内の充実
- シンポジウムの開催や公共交通利用促進キャンペーンの実施
 - (イ) 市民向け情報提供
- 地域別の公共交通マップの作成及びモビリティ・マネジメントの実施
 - (ウ) 観光客向け情報提供
- 観光地間周遊に便利な、鉄道・バスでの効率的なルートの案内情報の充実
- 歩いて楽しい観光コースにおける公共交通の案内情報の充実(ガイドブックの作成等)
- 観光地周辺の観光案内標識など、駅やバス停への誘導案内の充実
- 観光案内ボランティアガイドとの連携による、観光客の公共交通利用促進
 - (エ) インターネットでの情報提供
- 既存の交通検索ソフトやウェブサイト、市内のバスダイヤの情報を提供
- 京都市全体の公共交通インターネットサイトを構築(各事業者の提供するホームページへリンク)

キ 観光地交通対策

- 京都市周辺地域でのパークアンドライドの通年実施
- 宅配機能付きのコインロッカーや宿泊施設と連携したキャリーサービスの充実
- 鉄道駅を拠点としたレンタサイクルやカーシェアリングの普及
- 駅やバス停及びその周辺でサイクルアンドライドの推進

ク 公共交通不便地域のあり方

- 中山間地域における現行のバス路線については、地域の実情(需要)も勘案しつつ、地域の活性化や福祉の視点も踏まえ、持続的な運行維持方策について、地域住民や交通事業者、行政機関等が参画した検討の場を設置
- 地域住民の皆様が生活交通の維持に対する意識を高めて頂くような仕組みづくり

分野2 「まちづくり」の取組

(2) 「歩くまち・京都」を支える歩行空間の充実

ア 道路機能分担に基づく歩行空間の創出

- 観光スポットが集中している東大路通において、自動車抑制と歩道拡幅及び無電柱化

イ トランジットモール

- 四条通での歩道拡幅による公共交通優先と自動車交通の抑制の取組を内容とするトランジットモール化の推進

(3) 未来の公共交通の充実

ア 新しい公共交通システム

(ア) LRT (Light Rail Transit)

- 国の支援制度の活用や民間事業者との連携、導入方法や採算性など様々な課題整理を行い、次世代型路面電車車両 (LRV) の導入などを検討

(イ) BRT (Bus Rapid Transit)

- 京都駅と高度集積地区等を高頻度で結ぶバスを運行
- イ コミュニティバス等の地域特性に応じた交通手段
- 地域特性に応じた交通手段のあり方を検討する場を、地域ごとに設置する仕組みづくり

(4) 自動車交通の効率化と適正化

ア パークアンドライド

- 設置箇所の拡大や通年化

イ 駐車場施策

- 必要な駐車需要等を踏まえた有効活用と、将来の適切な配置
- 都心における駐車場整備の抑制など、公的施設や大型商業施設の駐車場も含め、京都にふさわしい駐車場施策を構築

ウ 貨物車の荷さばきの適正化

- 日常生活や企業活動に必要な荷さばきの適正化方策等を構築

エ タクシー交通の位置付けの明確化と効果的な活用

- 道路空間の再配分によるハード的な誘導施策や客待ちルールの制度化等の促進

オ ロードプライシング

- 海外の都市において、都心部への自動車流入抑制のために導入されている実態も踏まえ、導入可能性について研究

カ 環境負荷の小さい車両の導入推進

- 京都市全体を「エコカー・ゾーン」とし、自家用車やバスのハイブリッド化、電気自動車化を推進

キ 交通条件の公平化

- 公共施設や商業施設において、自動車利用者に優遇措置を講ずる場合、公共交通等の利用者に対しても同水準以上のサービスを提供する制度の創設

(5) パーソナルモビリティの転換

ア 自転車交通施策

- 自転車を有力な交通手段ととらえて、安全な走行環境の充実
- 環境負荷の小さい公共交通手段の1つとして都市型レンタサイクルの導入を促進

イ カーシェアリング

- 既に京都で実施しており、さらなる普及・促進、電気自動車の導入も検討

分野3 「ライフスタイル」の取組

(6) 「歩くまち・京都」憲章の普及・啓発

- シンポジウムの開催や各区のふれあい事業等での周知など各局区との連携
- 啓発グッズや周知ビラなどを作成し、家庭、学校、職場における継続的な普及・啓発

(7) 交通行動スタイルの見直しを促すコミュニケーション施策（モビリティ・マネジメント施策）

ア 「家庭」で交通行動スタイルの見直しを促す施策

(ア) 公共交通情報マップを活用したコミュニケーション

- 「全域版公共交通情報マップ」の作成、配布
- 「地域版公共交通情報マップ」の作成、配布
- (イ) 広域的かつ個別的なコミュニケーション
- 国内初となる全世帯を対象とした広域的かつ個別的なTFP（トラベルフィードバックプログラム）を実施
- (ウ) 転入者・転居者とのコミュニケーション
- 市外から市内への転居者を対象として、転入手続きの際に各区役所、支所等で「全域版公共交通情報マップ」を配布

○不動産店舗に「地域版公共交通情報マップ」を掲示

- 都心部への転入者に対してカーシェアリングや自転車利用に関する情報を提供

(エ) 広報媒体等を活用したコミュニケーション

- 広報媒体、各種イベントを活用した動機付け情報を提供とTFP参加を呼びかけ

(オ) ウェブサイトを活用したコミュニケーション

- ウェブサイトを活用した公共交通の基本情報や動機付け情報等を提供

- ウェブサイトを活用したTFPを実施

- 各交通事業者のウェブサイトやポータルサイト運営事業者の地図サイトと連携

(カ) パークアンドライド等の利用促進を図るコミュニケーション

- 市民や観光客の買物やレジャーなどの自由目的を対象として、ウェブサイトでパークアンドライドの広報活動を展開

- 市民向け電気自動車のカーシェアリングのチラシ等による利用拡大の広報活動を展開

(キ) 交通結節点マネジメント

- 乗換駅やバスターミナル等の交通結節点における適切な乗換情報を提供

(ク) 「京都スローライフ・ウィーク」の実施によるコミュニケーション

- 京都の伝統的な祭りや行事、イベントと連携し、一定期間クルマを使わない地区を創出

イ 「学校」で交通行動スタイルの見直しを促す施策

- (ア) 小学校・中学校におけるコミュニケーション
- 授業で活用する環境副読本や子ども版の環境家計簿等に交通行動を考える情報を掲載
- 学校を通じた保護者へのTFPを実施
 - (イ) 児童・生徒による成果発表等のコミュニケーション
- 市内の小中学校を対象に、学校教育活動全体を通じて学習した交通利用に関する学習成果を発表するパネル掲示や学習発表会などの機会を提供
- (ウ) 大学生・新成人とのコミュニケーション
- 大学生新成人を対象として、各種イベントに合わせて健康とクルマ利用との関わりなどの動機付け情報を提供
- 大学生を対象としたTFPの実施について、大学の主体的な取組となるよう支援
- ウ 「職場」で交通行動スタイルの見直しを促す施策
 - (ア) エコ通勤の推進を図るコミュニケーション
 - クルマを利用した通勤から、徒歩や自転車、公共交通等を利用した通勤への転換を図るエコ通勤の取組を推進
 - (イ) 職場交通マネジメント
 - 事業者の主体的な取組として職場交通マネジメントを継続できるよう職場交通プランの作成を支援
 - (ウ) パークアンドライド等の利用促進を図るコミュニケーション
 - 市民の通勤、通学目的の移動を対象とし、ポスターの掲出やリーフレット等の配布を行い、パークアンドライドの広報活動を展開
 - 事業者向け電気自動車のカーシェアリングのチラシ等による利用拡大の広報活動を展開
 - (エ) エコドライブの推進を図るコミュニケーション
 - どうしてもクルマを利用しなければならない業務において、燃料消費の少ない運転方法であるエコドライブを推進
- エ 「観光客」の交通行動スタイルの見直しを促す施策
 - (ア) 主要駅やサービスエリアにおけるコミュニケーション
 - 観光シーズン前に、主要駅や高速道路のサービスエリアなどにおいて、ポスターの掲出やリーフレット等の配布を実施し、公共交通を利用した観光誘致を展開
 - 修学旅行生を対象として、「京都修学旅行1day チケット」の普及啓発などの公共交通利用を呼びかけ
 - (イ) 宿泊観光客とのコミュニケーション
 - 観光シーズンに、宿泊観光客を対象とし、市内の宿泊施設の協力のもとマイカー観光について考えるTFP(動機付け冊子、公共交通情報マップ、コミュニケーションアンケートの配布)を実施

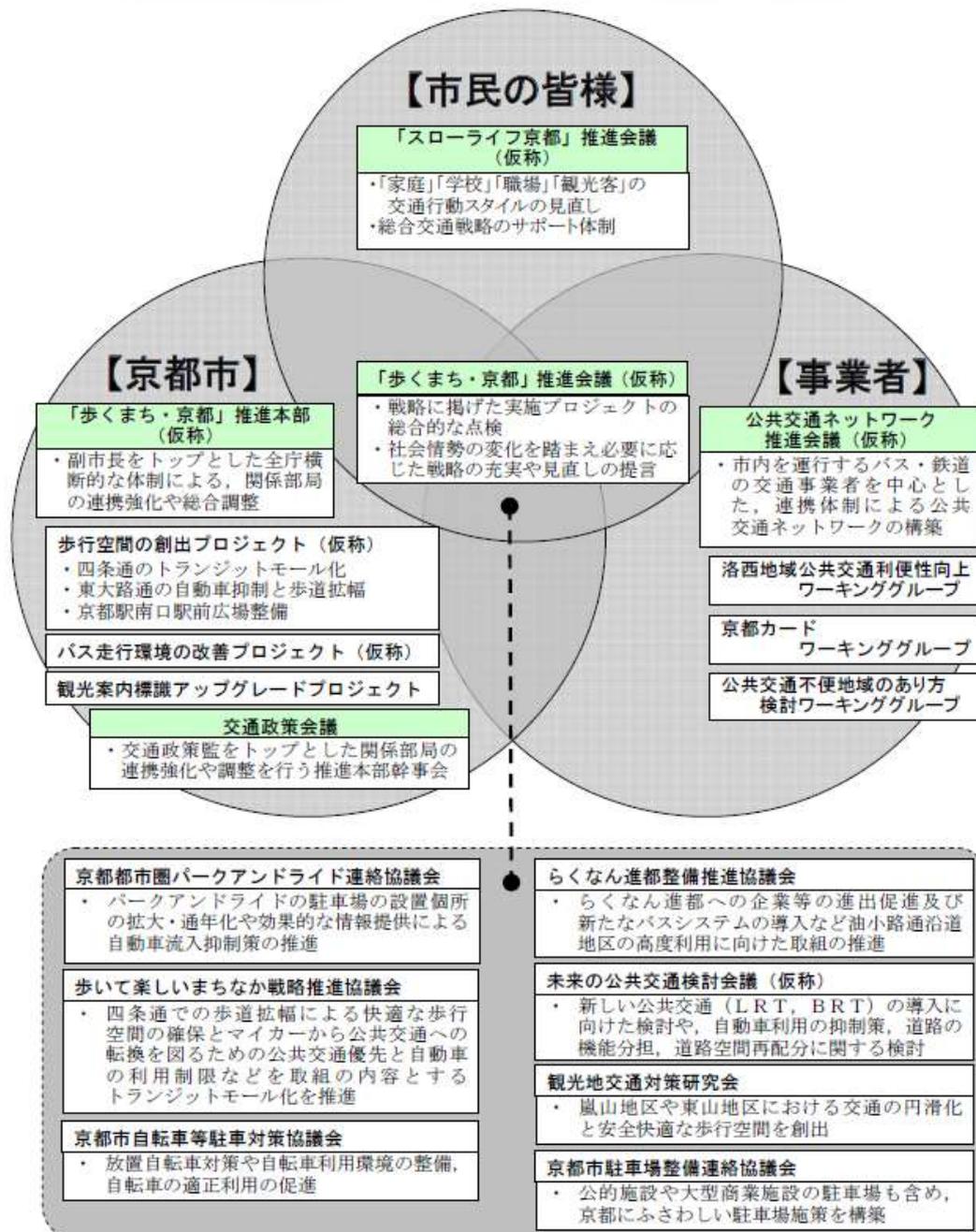
- (ウ) 出発地における観光客とのコミュニケーション
 - 観光客の出発地（居住地）において、旅行代理店との連携や、広報媒体の活用により、公共交通を利用した観光誘致を展開
- (エ) パークアンドライド等の利用促進を図るコミュニケーション
 - 公共交通による移動が難しいためクルマで来訪する観光客を対象として、パークアンドライド駐車場の利用と市内移動における公共交通利用を促進
 - パークアンドライドの広報活動においては、道路上でドライバーをパークアンドライド駐車場へ誘導するなど、直接的なコミュニケーションの実施の可能性も検討
- (オ) ウェブサイトを活用したコミュニケーション
 - 京都の公共交通に関する情報を望む観光客を対象とし、ウェブサイトを活用して、公共交通の情報、動機付け情報等の提供やT F Pを実施
- (カ) 交通結節点マネジメント
 - 観光地の最寄り駅や京都駅等の主要ターミナル、観光地間を結ぶ交通結節点での乗り換え情報の提供

2.1.2 推進体制

2.1.2.1 整備状況

2.1.1 実施プロジェクトにあるように合計 88 ものプロジェクトが存在しており、その推進のために下記の体制が整備された。

「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進体制 概念図



（出典：平成22年1月作成「『歩くまち・京都』総合交通戦略」）

上の推進体制の概念図中、中心となるのは下記の2つである。

「歩くまち・京都」推進本部：

副市長を本部長とした全局、区の局長級で構成する全庁体制を整備し、戦略の総合的な推進、点検を行うとともに、効率的な推進体制の検討や交通まちづく

りに関する総合的な調整を進める役割を担う。

「歩くまち・京都」推進会議：

戦略の確実な推進を図るために学識経験者や有識者を中心とした戦略推進支援組織を設置し、戦略に掲げた実施プロジェクトの進捗を総合的に点検し、戦略のフォローアップや社会経済情勢の変化も踏まえた充実や見直しを継続的に行う役割を担う（以下、「推進会議」という。）。

2.1.2.2 運用状況について（意見）

推進会議の摘録（議事録）は、京都市のホームページで開示されている。第三者である多様な専門性を持った委員が多岐に渡る有用な意見を出している。推進会議の開催実績は下記のとおりである。

| 開催日 | 名称 | 議題 |
|---------------------|--------------------------------|--|
| 平成 22 年 8 月 5 日 | 第 1 回「歩くまち・京都」 推進会議 | (1) 副会長及び推進マネジメント会議議長 の選任 (2) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推 進について ・戦略の推進体制 ・戦略を推進する上での効果検証のあり方 ・「歩くまち・京都」推進会議の役割 |
| 平成 23 年 1 月 25 日 | 第 2 回「歩くまち・京都」 推進会議 | (1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の進 捗について (2) 戦略の効果検証のあり方について |
| 平成 23 年 3 月 30 日 | 第 3 回「歩くまち・京都」 推進会議 | (1) 平成 22 年度の総括について ・戦略に掲げる実施プロジェクトの主な 進捗 ・3 つの推進マネジメント会議の状況 (2) 戦略の効果検証について |
| 平成 23 年 6 月 17 日 | 平成 23 年度第 1 回「歩 くまち・京都」推進会議 | (1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略に掲 げる 88 の実施プロジェクトの進捗状況 (2) 平成 23 年度の「歩くまち・京都」推 進会議等の進め方について |
| 平成 24 年 3 月 29 日 | 平成 23 年度第 2 回「歩 くまち・京都」推進会議 | (1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の効 果検証について (2) 平成 24 年度以降の展開について |
| 平成 25 年 | 平成 24 年度「歩くまち・ | 平成 25 年度以降の展開について |

| | | |
|----------------|-------------------------|--|
| 3月28日 | 京都」推進会議 | |
| 平成26年 3月26日 | 平成25年度「歩くまち・ 京都」推進会議 | 平成26年度以降の展開について |
| 平成27年 3月16日 | 平成26年度「歩くまち・ 京都」推進会議 | (1) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の進 捗に掲げる88の実施プロジェクトの進捗 状況について (2) 平成26年度の「歩くまち・京都」の 主な取組 (3) 平成27年度以降の展開について (4) 「歩くまち・京都」総合交通戦略の効 果検証 |

平成24年度以降は年1回、年度末の3月での開催となっている。社会経済情勢の変化が激しい昨今において、「戦略に掲げた実施プロジェクトの進捗を総合的に点検し、戦略のフォローアップや社会経済情勢の変化も踏まえた充実や見直しを継続的に行う役割」を年1回の開催頻度で十分に果たせるかは疑問である。

委員の人数も多く、開催日の調整等の準備にもかなりの労力が必要だと思われるが、今後の施策の実施においては、テレビ会議、電話会議やメール会議といった会議方法も選択肢に入れて、委員からの有用な意見をよりタイムリーに聞けるような頻度での開催の検討が望まれる。

2.2 四条通の歩道拡幅と公共交通優先化

2.2.1 市民等の関心度

「歩くまち・京都」総合交通戦略における実施プロジェクトは合計88あり、順次推進されているが、平成24年度から平成27年度における「「はばたけ未来へ！京プラン」実施計画」(注)中で、シンボルプロジェクトとされているのは下記6つのプロジェクトである。

(注) 「「はばたけ未来へ！京プラン」実施計画」とは、平成22年12月に市会の議決を得て策定された平成23年度から10年間の都市経営の基本となる「はばたけ未来へ！京プラン(京都市基本計画)」に掲げる重点戦略と行政経営の大綱を推進するための実施計画。

- 京都駅南口駅前広場の整備
- パークアンドライドの通年実施、観光地等交通対策
- 東大路通の自動車抑制と歩道拡幅
- 四条通の歩道拡幅と公共交通優先化

- らくなん進都（高度集積地区）における新しいバスシステムの導入
- 「京都スローライフ・ウィーク（モビリティ・ウィーク）」の実施

上記の6つのプロジェクトのうち、市民等の関心度が最も高いプロジェクトは、京都市に寄せられた市民等からの要望等の件数（平成24年度から平成27年9月までの間の件数で比較）から判断して、「四条通の歩道拡幅と公共交通優先化」であると思われる。

2.2.2 社会実験の実施について（意見）

四条通の歩道拡幅と公共交通優先化に関しては、社会実験とシミュレーションとが下記のとおり実施されている。

| 実施年度 | 内容 | コスト |
|--------|---|---|
| 平成19年度 | 社会実験 四条通の歩道拡幅 路線バス・タクシー専用化（マイカーの交通規制） など | 検討業務費 27,930千円 測量委託費 29,925千円 社会実験実施費 14,070千円 合計 71,925千円 |
| 平成22年度 | 社会実験 荷捌きの午前中集約化 路外荷捌き場の設置 バス停の集約化 バスの運行経路の一部変更及び新設 通り抜けを控える呼びかけ看板設置 放置自転車対策としての臨時駐輪場の設置 など（マイカーの交通規制はなし） | 社会実験 8,100千円 交通実態調査 17,510千円 意向調査 630千円 合計 26,240千円 |
| 平成23年度 | シミュレーション 四条通の烏丸から川端間を対象として、4車線と2車線との所要時間を比較 | 委託料 5,355千円 |

これらの結果を検討のうえで、4車線から2車線への車線減少を伴う四条通の歩道拡幅が平成24年1月に都市計画審議会で決定された。しかしながら、マイカーの交通規制なしの2車線化という実施計画と同条件の社会実験は実施されていない。

上記から分かるように、シミュレーションと社会実験とでは、コストの桁が異なる。また、社会実験には関係者との多くの調整も必要である。

社会実験の方法により必要な安全対策等が異なり、各関係機関（京都府警や交通事業者等）と協議したうえで決定する必要があることから、同条件の社会実験を実施する場合のコストの算出も実施していないとのことである。しかしながら、京都市のメインストリートである四条通に関する方針、そして、「歩くまち・京都」総合交通戦略のシンボルプロジェクトに関する方針を決定するという重要性から考えて、シミュレーションで補完するのではなく、実施計画と同条件の社会実験の実施の検討がなされてしかるべきだったのではないかと考える。今後の他のプロジェクト推進においては、市民の納得を得るために必要な社会実験の実施が望まれる。

2.2.3 シミュレーションについて（意見）

四条通の烏丸から川端間を対象として、4車線と2車線との所要時間を比較したシミュレーションにおいては、下記の日四条通西行き17時台のデータが基礎として用いられている。

| データの内容 | データ日 |
|-----------|-------------------------------------|
| バス運行実績データ | 平成22年10月27日(水) |
| 旅行速度 | 平成20年11月18日(火) |
| 車線別交通量 | 平成23年7月5日(火)平日に平成20年11月8日(土)のデータを加工 |
| 方向別交通量 | 平成20年11月18日(火) |

上記から分かるように、シミュレーションの基礎データは、ほぼ観光ハイシーズンではない平日である。この基礎データから導き出したシミュレーション結果は、当然に平常の平日のものであると考えられる。

1年間のうち平常の平日が最も多いことから、そのシミュレーションはもちろん必須である。基礎データの準備は必要となるが、実際の社会実験よりもコストが格段に安いシミュレーションにおいては、平常の平日のシミュレーションに追加して、様々なパターンのシミュレーションの実施が可能である。桜観光のハイシーズンにおける休日のシミュレーションを実施していれば、平成27年春の四条通の大渋滞が予測でき、渋滞を緩和する対策が実施できた可能性もあるのではないだろうか。今後、シミュレーションを利用する場合には、様々なパターンのシミュレーションを実施することが望まれる。

2.2.4 リスクマネジメントについて（意見）

2.2.3 シミュレーションについてでも記載した平成27年春の四条通の大渋滞は記

憶に新しいところである。その後、渋滞緩和のための対策が次々と実施されている。主な対策の内容とその検討開始時期は下記のとおりである。

| 主な対策の内容 | 対策検討開始時期が平成 27 年春の四条通大渋滞の前か後か |
|---------------------------------|-------------------------------|
| 四条通のバス停への整理案内人の設置 | 前 |
| 市内各所への「マイカー四条通り迂回」の垂れ幕等の設置 | 前から実施していたが不十分であったために増設 |
| 高島屋駐車場出入り口の河原町通への信号機設置 | 後 |
| 平成 27 年 9 月 19 日開始の一部バス路線の四条通迂回 | 後 |

上記から分かるように、主な対策には平成 27 年春の大渋滞の後に検討が開始された、あるいは強化されたものが多く、四条通の渋滞対策は後手に回った感が否めない。これは、四条通の歩道拡幅と公共交通優先化というプロジェクトにおける渋滞というリスクを漠然と捉えていたに留まっており、有効な対策を事前に検討できていなかったためではないかと推測する。

現在、上場企業においては、重要なリスクについては有価証券報告書に開示することとリスクマネジメントとが求められており、企業にとってリスクマネジメントは基本となってきた。

今後、他のプロジェクトで対策が後手に回るような状況に陥らないために、まずはリスクを洗い出し、しっかりと認識することから始め、企業におけるリスクマネジメントの手法を活用することが望まれる。

リスクとは、目的に対する不確かさの影響であり、リスクマネジメントとは、リスクを効果的に運用管理するための構造（通常、枠組み及びプロセス）である。

組織は、リスクを特定し、分析し、自らのリスク基準を満たすために、リスク対応でそのリスクを修正することが望ましいかを評価することによって、リスクを運用管理する。

（出典：日本工業規格 JIS Q 31000）

3 補助金等について

3.1 補助金等の概要

補助金等の概要については、第3 空き家対策推進事業 3.1 参照。

3.2 補助金等の事務の流れ

補助金等の事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 3.3 参照。

3.3 個別検討を実施した補助金等

「歩くまち・京都」総合交通戦略における平成26年度補助金支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記のサンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額(千円) |
|-----|--------------------|------------------------------|------------|--------|
| 1 | 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進 | 西院駅周辺地域整備協議会 | 阪急電鉄(株) | 16,467 |
| 2 | | 交通施設バリアフリー設備等整備事業費補助金(繰越明許費) | 西日本旅客鉄道(株) | 8,182 |
| 3 | | 交通施設バリアフリー設備等整備事業費補助金 | 中之島高速鉄道(株) | 17,120 |
| 4 | | 交通施設バリアフリー設備等整備事業費補助金 | 東海旅客鉄道(株) | 4,200 |
| 5 | | バス利用促進等総合対策事業費補助金 | 京都バス(株) | 1,086 |
| 6 | | バス利用促進等総合対策事業費補助金 | 京阪京都交通(株) | 1,578 |
| 7 | | バス利用促進等総合対策事業費補助金 | 京都市交通局 | 37,409 |
| 合計 | | | | 86,042 |

3.4 結果及び意見

「歩くまち・京都」総合交通戦略に係る補助金等について、指摘事項は発見されなかった。

4 契約事務について

4.1 委託契約の概要

契約事務の概要については、第3 空き家対策推進事業 4.1 参照。

4.2 委託契約事務の流れ

委託契約事務の流れについては、第3 空き家対策推進事業 4.3 参照。

4.3 個別検討を実施した委託契約

「歩くまち・京都」総合交通戦略における平成26年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額(千円) |
|-----|--------------------|---|------------------|---------|
| 1 | 「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進 | 平成26年度「歩いて楽しいまちなかゾーン」検討業務 | 中央復建コンサルタンツ(株) | 1,188 |
| 2 | | 平成26年度「歩いて楽しいまちなか戦略」調査業務 | 中央復建コンサルタンツ(株) | 5,508 |
| 3 | | 東大路通交通調査・予備設計業務(繰越明許費) | 中央復建コンサルタンツ(株) | 22,765 |
| 4 | | 平成26年度「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進及び京都のまちの活力を高める公共交通検討業務 | (一社)システム科学研究所 | 5,292 |
| 5 | | 平成26年度「歩くまち・京都」公共交通ネットワークの連携強化業務 | (一社)システム科学研究所 | 7,983 |
| 6 | | 平成26年度「歩くまち・京都」総合交通戦略の推進及び京都のまちの活力を高める公共交通検討業務 | (一社)システム科学研究所 | 4,072 |
| 7 | | 平成26年度「スローライフ京都」大作戦(プロジェクト)推進業務 | (一社)システム科学研究所 | 24,274 |
| 8 | | 京都駅南口駅前広場整備工事設計業務委託 ただし、道路内建築物等設計業務委託(事故繰越費) | パシフィックコンサルタンツ(株) | 27,140 |
| 9 | | 八条通他詳細設計業務委託(事故繰越費) | パシフィックコンサルタンツ(株) | 53,292 |
| 10 | | 地下機械式駐輪場新設工事に伴う東海道新幹線構造物影響計測 | JR東海コンサルタンツ(株) | 9,808 |
| 11 | | 観光地等における自動車流入抑制策の検討業務 | (株)CPC | 23,366 |
| 12 | | 観光地等における自動車流入抑制策の検討業務 | (株)CPC | 4,644 |
| 13 | | 東大路通交通解析・予備設計業務 | (株)エイテック | 3,687 |
| 14 | | 東大路通交通調査業務 | (株)エイテック | 6,491 |
| 15 | | バリアフリー移動等円滑化基本構想策定業務 (太秦地区・大宮地区・藤森深草地区・桃山地区・嵐山地区・松尾大社地区・上桂地区、西院地区) | 玉野総合コンサルタント(株) | 13,870 |
| 16 | | 深草駅自由通路整備委託 | 京阪電気鉄道株式会社 | 49,961 |
| 合計 | | | | 263,340 |

4.4 結果及び意見

4.4.1 契約書日付について（指摘）

| | | | |
|-------------|--|------------------|-----------|
| No. | 11、12 | | |
| 主要施策 事業名 | 平成 26 年度観光地等交通対策業務及び観光地等における自動車流入抑制策の検討業務 | | |
| 担当課 | 都市計画局歩くまち京都推進室 | | |
| 委託内容 | 1. パークアンドライドの検討及び実施 2. 嵐山交通対策検討及び実施 3. 渡月橋周辺における自動車流入抑制策の検討、実施及び効果の測定 4. 東山交通対策検討及び実施 5. 観光バス予約受付業務 6. 施策実施に係る広報・PR の実施 7. 全体とりまとめ | | |
| 契約方法 | 随意契約（プロポーザル方式により選定） | | |
| 契約相手先 | 株式会社 CPC | | |
| 契約期間 | 開始 | 平成 26 年 6 月 20 日 | |
| | 終了 | 平成 27 年 3 月 31 日 | |
| 契約実績 | 平成 24 年度 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 |
| | 一千円 | 一千円 | 28,944 千円 |

当該委託業務は、歩行者と公共交通優先の「歩くまち・京都」の実現を目指し、秋の観光ピーク期に代表的な観光地である嵐山地区及び東山地区において、関係機関と連携のもと、交通対策を実施するものである。また、平成 25 年度に自動車流入抑制策のモデル地区として選定した嵐山地区においては、車両の交通規制も視野に入れた自動車流入抑制策の検討、実施及び対策の効果測定、公共交通機関の利用促進の広報活動等を実施するものである。

業務委託契約書締結当初は、24,991 千円で締結しており、その後追加の委託事項が増えたため、委託料 3,952 千円が追加された業務委託変更契約書が締結されている。当該変更契約書を閲覧すると、その結果、契約の履行期間が平成 26 年 3 月 31 日までの記載となっていることが発見された。本来の契約履行期間は平成 27 年 3 月 31 日と記載すべきところを誤って記載しており、そのまま契約書が取り交わされ、契約履行期間末日までに訂正されていない状況であった。

契約書を締結する際は、事前に契約書（案）が回議され、支出負担行為の決定が実施されるため、回議の際に契約履行期間の誤りは気づかれるべき事項である。当該委託契約自体は、法的に有効なものとして完了しているが、今後このような初歩的な誤りが発生しないようチェック体制を見直すべきである。

4.4.2 随意契約事前協議書について（意見）

都市計画局では、契約の相手方と随意契約を締結する際に、「随意契約事前協議書」を局内で回議し、随意契約の是非を検討している。契約事務に関する規程やマニュアル等に定められているものではなく、契約事務の適正化や効率化等の観点から局独自の取組として実施しているものである。当該協議書には、随意契約が地方自治法上認められるケースに該当するか、何故随意契約とするかの理由等が記載されており、最終的に随意契約の締結の可否について当該協議書に「随意契約可」、「随意契約不可」欄のどちらかを手書きで選択する様式となっている。

委託料のサンプルについて、随意契約を締結する際は漏れなく当該協議書が作成され、事前に決裁を得ている状況であったが、一部の当該協議書の随意契約の可否欄がどちらも選択されていないものが散見された。

契約理由が曖昧となりやすい随意契約について、都市計画局独自の取組として事前協議書を作成している点は評価すべきであるが、随意契約の可否の最終決定を明確にすることは重要事項であり、漏れなく実施することが望まれる。

第 11 市営住宅管理運営について

1 事業の概要

1.1 市営住宅の概要

1.1.1 市営住宅

市営住宅には、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する「公営住宅」と、住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集する地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けに供給された公的な賃貸住宅である「改良住宅」がある。

1.1.2 管理戸数等

平成 27 年 1 月 1 日現在の管理戸数は、下記のとおりである。

| | 団地数 | 住棟数 | 管理戸数 |
|-----|-------|-------|----------|
| 全 体 | 88 団地 | 668 棟 | 23,462 戸 |
| 公 営 | 67 団地 | 534 棟 | 18,955 戸 |
| 改 良 | 21 団地 | 134 棟 | 4,507 戸 |

※ 京都市市営住宅ストック総合活用計画では、向島、醍醐東及び醍醐西市営住宅について、各街区を 1 団地としてカウントし、全体で 99 団地（公営 78 団地・改良 21 団地）としている。

1.1.3 住宅使用料（家賃）の調定額等の推移

過去 5 年間の調定額等（現年分）の推移は、下記のとおりである。

| | 調定額 (千円) | 収入額 (千円) | 未収金額 (千円) | 不納欠損額 (千円) | 要納入世帯 数(世帯) |
|----------|-------------|-------------|--------------|---------------|----------------|
| 平成 22 年度 | 5,552,197 | 5,388,993 | 160,442 | 2,809 | 20,234 |
| 平成 23 年度 | 5,402,141 | 5,265,722 | 133,914 | 2,532 | 19,849 |
| 平成 24 年度 | 5,345,739 | 5,240,941 | 102,290 | 2,513 | 19,645 |
| 平成 25 年度 | 5,266,604 | 5,186,304 | 80,372 | - | 19,450 |
| 平成 26 年度 | 5,218,600 | 5,156,605 | 62,029 | - | 19,181 |

1.1.4 家賃滞納状況

平成 25 年度（平成 26 年 6 月末時点）と平成 26 年度（平成 27 年 6 月末時点）の家賃滞納状況は、下記のとおりである。

【平成 25 年度（平成 26 年 6 月末時点）】

| 滞納年数 | 金額（円） | 件数（件） |
|------------|-------------|-------|
| 1 年以内 | 300,707,529 | 3,953 |
| 1 年超 2 年以内 | 179,654,071 | 398 |
| 2 年超 3 年以内 | 44,016,700 | 85 |
| 3 年超 4 年以内 | 32,727,315 | 41 |
| 4 年超 5 年以内 | 20,401,944 | 30 |
| 5 年超 | 105,087,885 | 92 |
| 合計 | 682,595,444 | 4,599 |

【平成 26 年度（平成 27 年 6 月末時点）】

| 滞納年数 | 金額（円） | 件数（件） |
|------------|-------------|-------|
| 1 年以内 | 270,563,334 | 3,762 |
| 1 年超 2 年以内 | 150,678,633 | 333 |
| 2 年超 3 年以内 | 43,477,527 | 81 |
| 3 年超 4 年以内 | 25,109,383 | 31 |
| 4 年超 5 年以内 | 18,687,055 | 26 |
| 5 年超 | 82,326,936 | 75 |
| 合計 | 590,842,868 | 4,308 |

1.1.5 不納欠損処分基準

不納欠損処分は、下記に該当する場合に行うことができる。

- (1) 滞納者に対し、所在不明等の事情により、時効中断措置が講じられないままに退去日から 5 年を経過したもの。
- (2) 無断退去等（名義人死亡による場合を除く。）により使用承認の取消し（賃貸契約の解除）をしたもので、滞納者に対し、時効中断措置が講じられないままに、認定された退去日から 5 年を経過したもの。
- (3) 和解不履行により明渡しになったものについては、使用承認の取消し（賃貸契約の解除）の日から 10 年を経過したもの。
- (4) 明渡しの確定判決を得たものについては、当該判決による使用承認の取消し（賃貸借契約の解除）から 10 年を経過したもの。
- (5) 破産・個人再生による免責決定に係るもの。
- (6) 名義人が死亡し、名義承継を行うことなく、明渡手続あるいは使用承認の取消し（賃貸借契約の解除）手続がされたもの。
- (7) (1) 及び (2) における 5 年間を経過するまでの、調査等により滞納者の死亡が判明したもの。

1.1.6 不納欠損額の推移

不納欠損額の現年分及び過年度分の合計額の推移は、下記のとおりである。

| 年度 | 件数 (件) | 不納欠損額 (円) |
|----------|--------|-------------|
| 平成 22 年度 | 200 | 65,608,602 |
| 平成 23 年度 | 228 | 94,838,539 |
| 平成 24 年度 | 333 | 123,496,038 |
| 平成 25 年度 | 103 | 33,659,437 |
| 平成 26 年度 | 101 | 37,657,746 |

1.1.7 市営住宅管理運営の内容

市営住宅の管理運営の内容は、次のとおりであり、入居者の公募、市営住宅の維持管理、入居者の相談など公社が代行している業務や家賃の収入など公社に委託している業務と、家賃の決定や家賃滞納による法的措置など、京都市が直接行っている業務がある。

①入居者の募集、入居及び退去に係る業務

- ・入居者の募集
- ・同居承認・入居承継承認
- ・住宅明渡し 等

②家賃の算定・収入・滞納整理業務等

- ・収入申告・収入認定
- ・家賃の徴収
- ・滞納家賃の納入指導 等

③市営住宅の維持管理

- ・計画修繕工事
- ・緊急修繕工事
- ・空き家整備工事
- ・保守点検
- ・法定点検 等

④駐車場の管理に係る業務

- ・使用者の募集
- ・使用承認
- ・駐車場使用料の徴収 等

⑤入居者の相談、不正の是正指導業務

- ・管理事務所の運営
- ・入居相談

・入居状況の確認・指導 等

⑥その他の業務

・集会所使用許可 等

1.1.8 空き家戸数の推移

過去5年間の市営住宅の空き家戸数の推移は、下記のとおりである。

| 区分 | 管理戸数 | 入居戸数 | 空き家戸数 | |
|---------|--------|--------|----------|--|
| | | | うち公募可能戸数 | |
| 平成23年1月 | 23,601 | 20,277 | 3,324 | |
| | | | 668 | |
| 平成24年1月 | 23,752 | 20,159 | 3,593 | |
| | | | 547 | |
| 平成25年1月 | 23,554 | 19,841 | 3,713 | |
| | | | 504 | |
| 平成26年1月 | 23,527 | 19,631 | 3,896 | |
| | | | 448 | |
| 平成27年1月 | 23,462 | 19,321 | 4,141 | |
| | | | 417 | |

公募可能戸数は、空き家戸数から公募不可能（建設年次が古い住宅など除却対象としているもの、団地再生事業や耐震改修工事に伴う移転用住戸として確保しているもの、火災等により整備に多額の費用がかかるものなど）戸数及び公募中の戸数を除いた戸数である。

1.2 京都市が定める住宅計画

1.2.1 京都市住宅マスタープラン

1.2.1.1 策定の背景と経過

平成18年6月に「住生活基本法」が施行され、国によりこれからの本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来に備え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するために、住宅セーフティネットの確保を図りつつ健全な住宅市場を整備するとともに国民の住生活の質の向上を図る住宅政策へ本格的に転換する道筋が示された。

また、平成19年7月には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）が施行され、住宅確保要配慮者として公営住宅



法が対象としている住宅に困窮する低額所得者だけでなく、高齢者や障害のある市民、子育て世帯等がその範囲として定義された。

京都市においては平成 19 年 9 月に京都の優れた景観を守り、育て、50 年後、100 年後の未来へと引き継いでいくために新景観政策を施行したほか、平成 21 年 1 月には国から環境モデル都市に選出され、そのシンボルプロジェクトとして「低炭素社会の実現」を目指す「木の文化を大切にすまち・京都」戦略が掲げられた。

これら少子高齢化や人口減少社会の到来などの社会情勢の変化、地球温暖化防止のための更なる二酸化炭素削減などに対し、住宅政策としても的確に対応するため、新たな京都市住宅マスタープラン（以下、「マスタープラン」という。）が策定されることとなった。

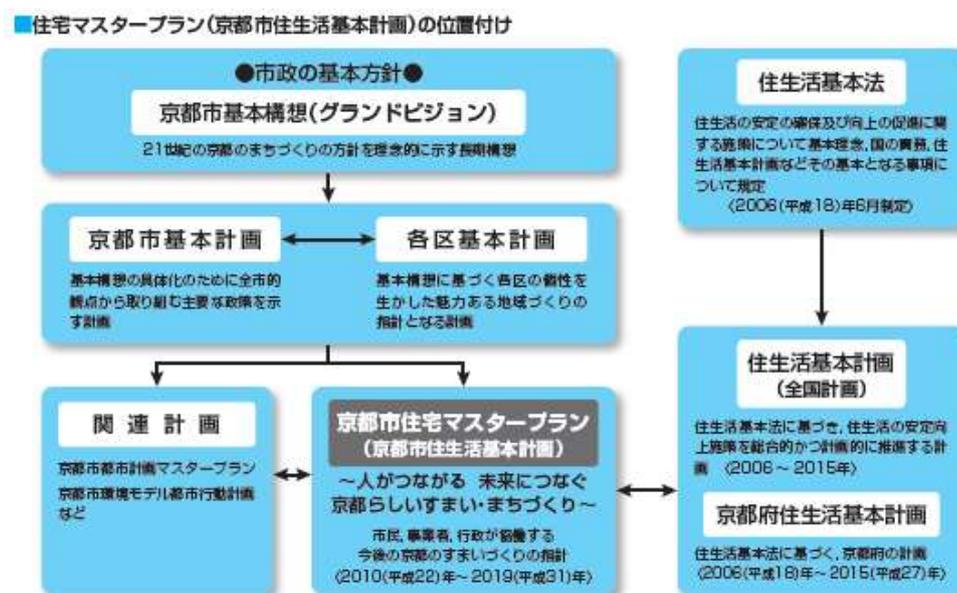
1.2.1.2 計画期間

計画期間は平成 22 年度から平成 31 年度までの 10 年間である。

マスタープランについては、同プランの中で、社会動向や施策の効果を踏まえ、5 年を目途に進捗状況を点検し、見直し等を行うこととされており、これを受けて今年度、今後実施していく施策などを盛り込んだ中間見直しが取りまとめられている。

1.2.1.3 京都市住宅マスタープランの位置付け

マスタープランは京都市基本計画を上位計画とする住宅部門の基本計画である。また、平成 18 年に施行された住生活基本法に基づき、住生活基本計画（全国計画）や京都府住生活基本計画が策定されている。マスタープランはこれらの住生活基本計画に沿ったものであり、京都市住生活基本計画を兼ねるものとされている。



(出典：「京都市住宅マスタープラン」)

1.2.1.4 京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題

マスタープランでは、京都市の住宅事情と課題が整理されている。その中で市営住宅に関連した課題として下記のとおり挙げられている。

○ 住宅確保要配慮者の住生活の課題

(1) 今後住宅確保要配慮者の増加が予想される

平成19年7月に住宅セーフティネット法が施行され、住宅確保要配慮者として、低額所得者に加え、高齢者や障害のある市民、子育て世帯、外国人等がその範囲として含められた。これら住宅確保要配慮者は、高齢化の進展や生活・雇用の不安定化等により、今後増加していくと考えられる。

しかしながら、現在住宅確保要配慮者向けの住宅や制度はいくつかあるが、供給量が不十分であったり対象者が限られている等、既存の制度では全ての住宅確保要配慮者を包含することができない。平成20年住宅・土地統計調査によれば、京都市内で借家に居住する世帯総数のうち「公営の借家」に居住する世帯は約1割にとどまっており、借家に居住する住宅確保要配慮者の多くが民間賃貸住宅に居住しているとみられる。

住宅確保要配慮者の居住の選択肢拡大に向けては、京都市住宅供給公社が管理する住宅や特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の公営住宅を補完する公的賃貸住宅、更には、円滑に入居できる民間賃貸住宅等、賃貸住宅全体を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築が課題とされている。

(2) 施策対象者の範囲が拡大する中で、セーフティネットの中核となる市営住宅の更なる適正な管理・運営が求められる

①市営住宅の立地状況

市営住宅の多くが郊外に集積しており都心部に少ないため、現在都心部に居住している世帯が郊外の市営住宅に入居する場合、これまでの生活圏を離れることや、生活環境の大きな変更を余儀なくされる状況もみられる。

②市営住宅の性能の状況

昭和40年代から50年代前半に建てられたものを中心に、建物や建築設備の老朽化や陳腐化が進んでいる。その中には、浴室がなく、高齢者対応（エレベーターの設置や住戸内のバリアフリー化等）でない住宅が多く残っている。

また、50年以内に約16,000戸の市営住宅が耐用年限を迎える状況にあり、全ての更新が困難な状況である。

③市営住宅の管理の状況

公営住宅の全体の公募倍率は常に平均10倍を超えているが、団地によっては募集割れするところもあるなど、団地によって差がある。社会的困窮度が高い障害

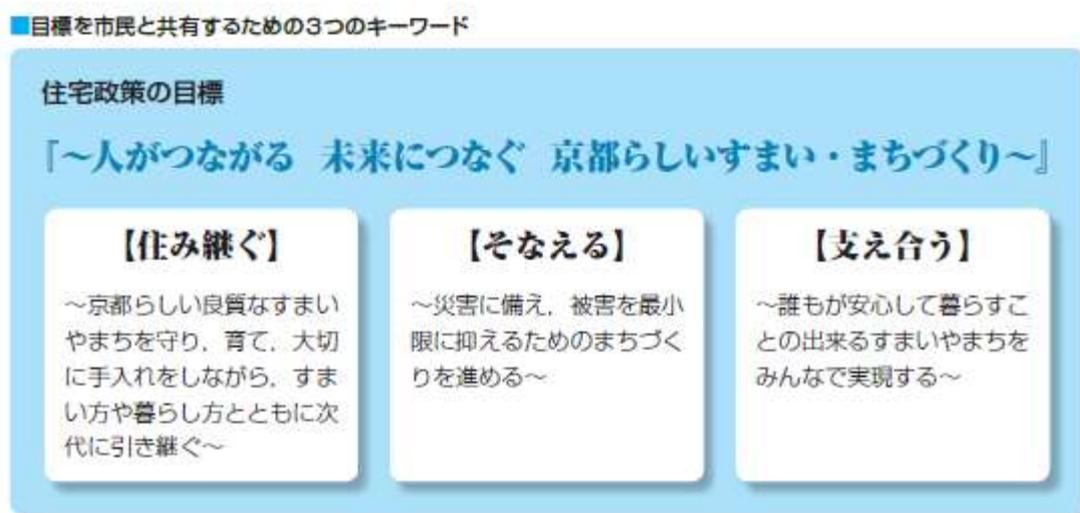
のある市民や母子世帯等を対象に優先入居枠を設けているが、障害者団体等から戸数の増枠の要望がなされている。車いす住宅は公募倍率が高い状況であるが、一般の住戸と仕様が大幅に異なることから、安定した供給が困難な状況である。

また、入居後の世帯員数の変動により、世帯規模と住戸面積のミスマッチが生じている状況も見られる。しかし、世帯の状況に応じた住み替えについては、高齢者や障害のある市民等に限定している。

さらに、住宅確保要配慮者の集中や入居者の高齢化によって、団地コミュニティの弱体化が進んでおり、団地の維持管理や自治会活動の担い手不足等居住者の暮らしを支えるうえでの様々な問題が発生している。

1.2.1.5 施策の方向

「～人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり～」を住宅政策の目標とし、この目標を市民と共有するため、「住み継ぐ」「そなえる」「支え合う」の3つのキーワードを掲げ、施策の展開を進めている。



(出典：「京都市住宅マスタープラン」)

これら3つのキーワードの中で、市営住宅に関連した施策の方向は「支え合う」の区分において下記のように掲げられている。

(1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

①市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

現在、多くの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に居住している状況や環境への配慮の観点から住宅ストックを長く有効に活用していくことが求められる中、公

営住宅の管理戸数は現状程度に留めながら市営住宅が住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中核的な役割を担えるように施策を講じる。

そのためには、市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実が必要であり、これまで以上により適正な募集や入居者管理、ストックの有効活用を行っていくことが必要である。そこで、施策対象者の家族構成や規模に応じた適正な公募と住み替えの実施、計画的なストックの更新と改善の実施等の施策を展開する。

また、市営住宅の施策対象としては、民間住宅において受皿となる住宅が少ない低額所得者であることに加え、高齢者や障害のある市民など住宅確保の優先度がより高い方に重点を置く。

②市営住宅の適切な更新と維持管理

住宅ストックを長く有効に活用していくために、適切な維持管理や長寿命化を図るための、新たな「市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、施策対象として重点を置く高齢者や障害のある市民に適した改善を進める。

また、一時期に大量の市営住宅が耐用年限を迎えることから、計画的に更新を行っていく必要がある。更新に当たっては、単に建て替えるだけでなく、都心部等での住宅セーフティネット機能の充実に配慮しつつ、民間活力の導入を行うなど、厳しい財政状況の中でも実効性を確保する施策を展開する。

(2) 中・大規模の市営住宅団地のマネジメント

①コミュニティバランスに配慮した団地づくり

団地内での世代や収入等の偏りを解消するために、コミュニティバランスに配慮した住宅供給の実施や世帯構成・規模に応じた公募や住み替え等、入居制度の見直しを進める。

②団地内外との交流やコミュニティの活性化に資する機能の充実

市営団地の土地・建物を地域のまちづくり資産として位置付け、周辺地域とのコミュニティ形成に向けて、その活動の場となる福祉施設等の併設・転用や住戸・店舗の転用による機能の導入（子育て支援等）等も視野に入れて市営住宅の機能の充実を図る。

これらの施策の方向については、マスタープランの中間見直しにおいても継続的に取り組むこととされており、(1) ①の「市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実」については、住宅確保要配慮者の今後の動向も踏まえ、当面、公営住宅の管理戸数は現状程度を維持することとし、また、今後の人口減少や少子高齢化を見据えつつ、特に、子育て・若年層世帯に対する市営住宅の供給を進めるなど、今後更に充実を図ることとされている。

また、(2) の「中・大規模の市営住宅団地のマネジメント」では、新たな施策の方

向として「ニュータウンにおける団地再生・ストック活用の推進」が掲げられており、市内全域と比較して少子高齢化が更に進行するニュータウンにおいて、それぞれの地域特性を踏まえる中で、市営住宅において若者世代向けにリノベーションを行い住戸の改善を図ることや、団地周辺の地域も含めたコミュニティの活性化を促進することなどにより、ニュータウン団地の再生を推進することとされている。

1.2.2 京都市市営住宅ストック総合活用計画

1.2.2.1 策定の背景と目的

京都市の市営住宅ストックは昭和40年代から50年代前半に建設したものを中心に、60%以上が築30年を経過しており、建物や建築設備の老朽化が進んでいる。また、耐震性能が不足している住棟や高齢者等への対応ができていない住戸、浴室が設置されていない住戸が多くある。一方、高齢者のいる世帯の割合が約5割と高く、入居者の高齢化が進んでいる。こうした市営住宅ストックの改善を図るため、「京都市公営住宅ストック総合活用計画」及び「京都市改良住宅等ストック総合活用計画」（以下、「前ストック計画」という。）を平成22年度までの10年間の計画として策定し、建て替えや全面的改善を中心に取り組んできた。



その間、市営住宅ストックを取り巻く環境は大きく変化してきた。環境問題や建物の耐震化、財政の逼迫等、様々な課題に対して的確に対応することが求められている。

本計画では、各団地及び住棟の活用方針等を示し、京都市基本計画や京都市住宅マスタープランで定められた「市営住宅ストックを長く有効に活用する」という方針の具体化を図るために「京都市市営住宅ストック総合活用計画」（以下、「ストック計画」という。）として策定されている。

1.2.2.2 計画期間

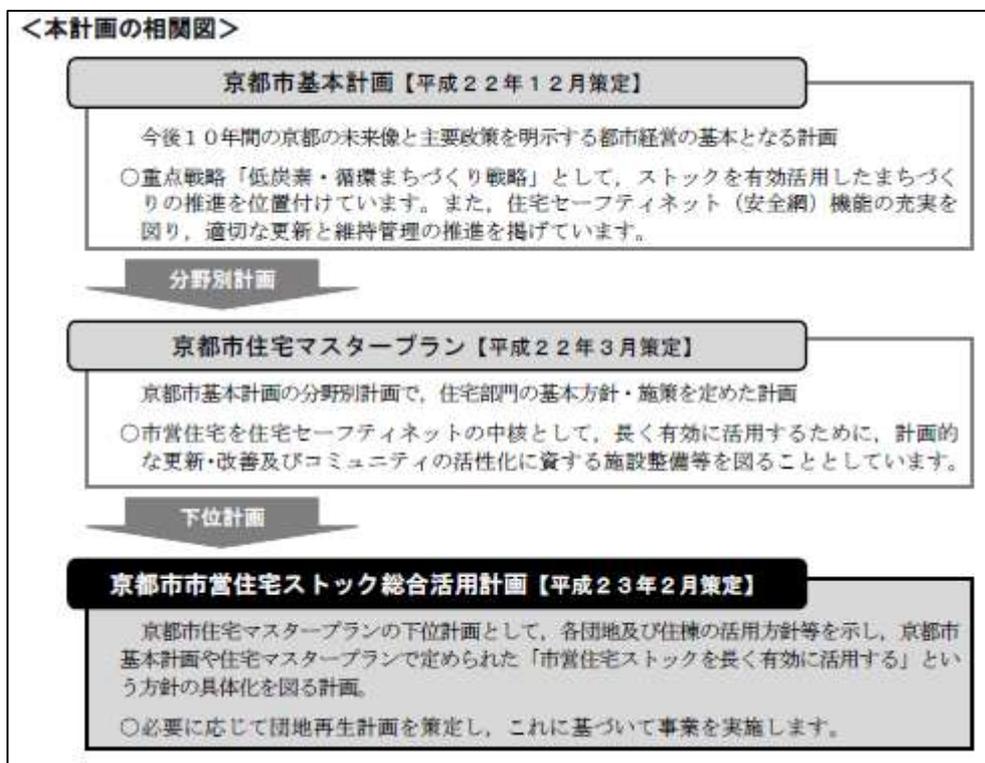
計画期間は、平成23年度から平成32年度までの10年間である。

また、京都市基本計画では、個別具体的な事業やスケジュール、目標等を明示した5年程度を計画期間とする「実施計画」を策定することとしており、本計画は、その「実施計画」にも沿った取組として推進することとされる。

なお、社会情勢の変化等へ対応するとともに、「実施計画」とも整合を図り、5年程度を目途に計画の見直しを行うほか、国の制度改正等により、直ちに対応する必要がある場合は随時見直しを行うこととされる。

1.2.2.3 計画の位置付け

ストック計画は、京都市基本計画及びマスタープランの下位計画として、市営住宅ストックを有効に活用するための基本方針や各団地、住棟ごとの活用方針等を示している。



（出典：「京都市市営住宅ストック総合活用計画」）

1.2.2.4 ストックの課題（数値はストック計画策定時点の値）

前ストック計画の進捗状況や市営住宅の現状を分析したうえで、下記の9つの課題を認識している。

(1) 耐震性能の向上

市営住宅ストックには新耐震基準を満たしていない昭和56年以前に建設された住棟や、昭和45年以前の現行から2つ前の耐震基準で建設された住棟があり、耐震改修が必要である。市民の安全のためにも早期の対応が必要とされている。

(2) エレベーター等設置率及び高齢者等対応率の向上

エレベーター等設置率は約51%であり、高齢者のいる世帯の割合約50%を上回っている。しかしながら、実際には高齢者が対応住戸に入居していない場合や今後の高齢化の進行、ベビーカー等を利用した子育て世帯や車いすの利用者にも対応する必要がある。

市営住宅全体の高齢者等対応率（注）は約 18%であり、高齢者のいる世帯数に対する対応戸数の割合は約 40%となっている。高齢者が対応住戸に入居していない場合や、今後の高齢化の進行を考慮すると、更なる対応率の向上が必要である。

（注） 高齢者等対応率とは、住戸内の段差が解消されている住戸の割合である。

（3）浴室設置率の向上

国が定めた住生活基本計画（全国計画）の住宅性能水準の中で、浴室は住戸の基本的機能のひとつとして位置付けられており、住戸への設置を促進する必要がある。

市営住宅全体の約 30%の住戸で浴室が未設置のままであり、特に改良住宅では約 83%に設置されておらず、設置を進める必要がある。

（4）適正な住戸面積の確保

住生活基本計画（全国計画）の最低居住面積水準において、2人以上の世帯では 30㎡以上を確保するべきとされている。居住面積が 30㎡未満の住戸は約 2%あり、今後良質なストックとして活用することが困難である。また、これらの多くが竣工後 30年以上経過し、老朽化している。

（5）木造住宅等の更新

市営住宅のうち耐火構造でない木造住戸等が住棟全体の約 23%あり、ほとんどが耐用年限を超え老朽化が進んでいる。これらについては用途廃止は完了したものの、建て替え事業の進捗は前ストック計画の 3割程度にとどまっている。また、木造住戸等で構成される団地は敷地が狭く周辺が低層住宅中心の地域であるなど、都市計画上の規制も厳しい場合が多いことから、効率的な建て替えが困難な状況である。

（6）建て替え事業費の削減と平準化

公営住宅、改良住宅ともに竣工後 30年以上 40年未満の住戸数の割合が 40%を超えており、これらは今後同時期に集中して修繕、建て替えの時期を迎えることとなる。これらの住棟を建設時同等（年平均 1,000戸程度）で更新していくことは現実的に不可能であり、事業費の削減と平準化を図る必要がある。

（7）供給の少ない都心部への公営住宅の立地

公営住宅は都心部等に少なく、郊外に集積している。公営住宅の担う住宅セーフティネットの役割からすれば、入居の際に生活環境に大きな変更が必要な現状はふさわしくなく、公営住宅の都心部等への立地を進める必要がある。

(8) コミュニティの活性化

高齢化の進行等により、これまで地域社会を支えていたコミュニティの弱体化が進んでいる。幅広い階層の市民が入居可能な施策を実施することで、コミュニティバランスに配慮することが必要である。

(9) 環境負荷の低減

京都市は国連気候変動枠組条約第3回締約国会議の開催地として、環境負荷の少ないまちづくりを目指し、平成21年に環境モデル都市に選定された。これを受け、本計画においては環境への影響の大きい建て替え事業を主とせず、可能な限り環境負荷を低減できる計画とする必要がある。

1.2.2.5 ストック活用の基本方針

1.2.2.4 に掲げた課題を解決し、今後の市営住宅ストックの活用を検討するため、下記の4つの基本方針を定めている。

(1) 長期活用に向けた適切な維持管理と改善

市営住宅ストックを長期間有効に活用するために、適切な維持管理と改善を実施する。適切な維持管理については、法定点検や建物診断によって市営住宅ストックの現状を把握したうえで、日常的な維持管理や計画的な修繕を実施するとともに、財源確保に努める。改善については、最も基本的な機能である安全性の確保のための耐震改修の実施と、高齢者等対応の改善等により、京都市全体の住宅セーフティネットを強化する。

本計画での改善事業、成果指標及び目標値は下記のとおりである。

| 改善事業 | 成果指標 | 目標値 |
|-------------------------|-------------|-----|
| 耐震改修 | 耐震化率 | 90% |
| エレベーター等設置 (スロープ設置含む) | エレベーター等設置率 | 70% |
| 高齢者等対応 | 高齢者等対応率 | 75% |
| 浴室設置 | 目標値は設定していない | |

過去5年間の各指標（浴室設置については、参考として浴室設置率）の年度ごとの推移及び平成26年度時点での進捗率は下記のとおりである。

| 成果指標 | 目標値 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 | 進捗率(注) |
|------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 耐震化率 | 90% | 57% | 57% | 69% | 70% | 71% | 42.4% |
| エレベーター等設置率 | 70% | 51% | 52% | 53% | 54% | 54% | 15.8% |
| 高齢者等対応率 | 75% | 43% | 44% | 44% | 44% | 44% | 3.1% |
| 浴室設置率 | | 71% | 71% | 71% | 72% | 73% | |

(注) 進捗率は計画策定年度である平成22年度を基準に、(平成26年度実績-平成22年度実績)÷(目標値-平成22年度実績)で算出した。

耐震化率の進捗度は 42.4%であり、計画年度 4 年目の進捗率としては期待通りの進捗度である。一方、エレベーター等設置率及び高齢者等対応率はともに進捗率が低く、今後重点的に投資が必要である。

また、住棟ごとの全面的改修は方針としては打ち出していないが、必要に応じて全面的改善事業として実施することとされている。

(2) 最小限の建て替え・計画的な集約

市営住宅の建て替えは老朽化等の著しい住宅に限定し、公営住宅については計画的に最小限の建て替えを実施する。一方、住宅地区改良事業が完了した地区の改良住宅については、建て替えは行わない。

老朽化が進み、特に狭小な住戸が大半の住棟や、浴室が未設置等の住棟について、建て替え、集約を実施する。

(3) 耐用年限を超過した木造住宅等の用途廃止

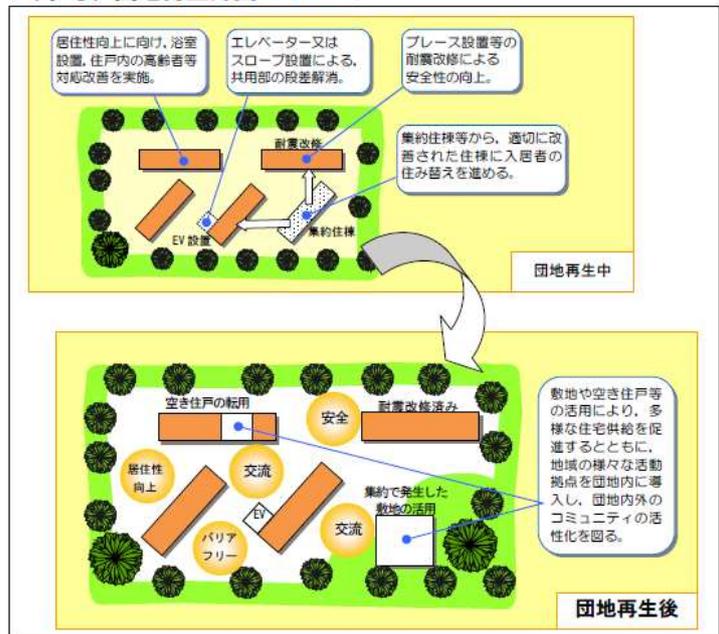
老朽木造住宅等で構成される団地については、敷地が狭小で都市計画上の規制も厳しい場合が多いことから、効率的な利用が困難な状況であり、各住棟を用途廃止し、順次敷地の売却等を検討する。

また、耐火構造の住棟で構成される団地の中にある老朽木造住宅等の住棟については、用途廃止し、団地再生計画の中で活用方法を検討する。

(4) 団地再生計画を策定し、総合的に事業を実施する。

上記 3 つの方針に基づき、1 つの団地の中で複合的に事業を実施する必要があることから、1 団地又は複数の団地をまとめて団地再生計画を策定し、これに基づいて総合的に事業を実施する。

(参考) 団地再生計画のイメージ



(出典：「京都市市営住宅ストック総合活用計画」)

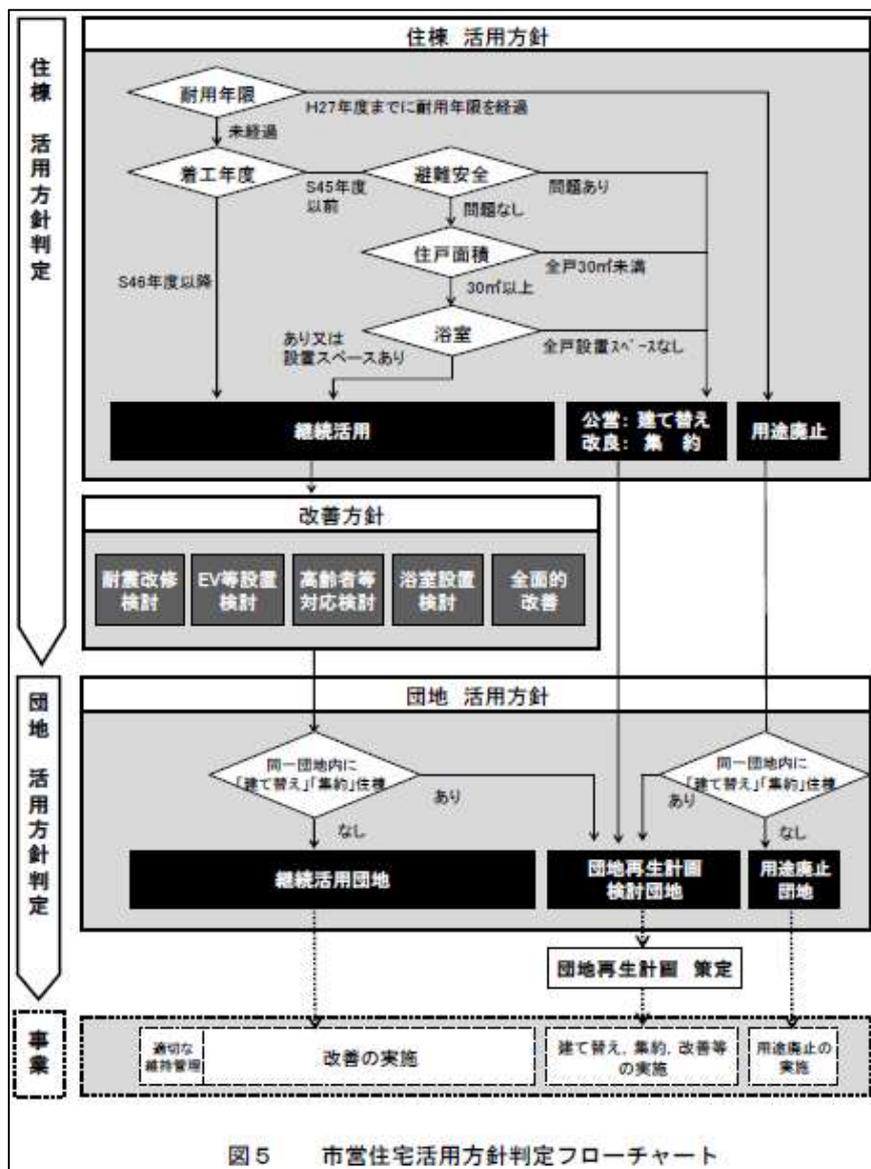
1.2.2.6 団地及び住棟活用方針

住棟別に住棟活用方針と改善方針を判定し、住棟活用方針に基づき団地別に団地活用方針を判定している。この判定結果により、今後の市営住宅ストックの活用を進めることとしている。

本計画に位置付ける市営住宅ストックの住棟活用方針及び改善方針は、下記のとおりである。

| | | |
|--------|-------------|---|
| 住棟活用方針 | 用途廃止 | 適切に改善された住棟等へ入居者の住み替えを進め、当該住棟を用途廃止のうえ除却します。敷地は順次売却等を検討します。 |
| | 建て替え | 老朽化し、狭小で、浴室が未設置等の住棟を除却し、その全部又は一部について新たに建設します。 |
| | 集約 | 老朽化し、狭小で、浴室が未設置等の住棟から適切に改善された住棟等へ入居者の住み替えを進めます。 |
| | 継続活用 | 適切な維持管理、改善を実施しながら、これまでどおり市営住宅として利用を続けます。 |
| 改善方針 | 耐震改修検討 | 住棟の柱や梁などを補強し、地震に対する安全性の向上を検討します。 |
| | エレベーター等設置検討 | 共用部にエレベーターやスロープを設置し、廊下等の段差解消の実施を検討します。 |
| | 高齢者等対応検討 | 住戸内において、玄関から居室、水まわりの段差解消や手すりの設置等の実施を検討します。 |
| | 浴室設置検討 | 浴室を住戸内に設置、又は、それに代わる簡易な施設を住棟内に設置することを検討します。 |
| | 全面的改善 | 躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を実施します。この中で、耐震改修や段差解消、住戸規模の変更等を実施します。 |
| 団地活用方針 | 団地再生計画検討団地 | 団地再生計画を策定し、総合的に団地内の各住棟の活用方針を検討します。 |
| | 用途廃止団地 | 住棟をすべて除却し、市営住宅としての用途を廃止します。 |
| | 継続活用団地 | 適切な維持管理、改善を実施しながら、これまでどおり市営住宅として利用を続けます。 |

各住棟の活用方針判定フローチャートは下記のとおりである。



(出典:「京都市市営住宅ストック総合活用計画」)

当判定に基づき決定された住棟活用方針ごとの住棟数及び住戸数は下記のとおりである。

| 方針 | 住棟数(棟) | 住戸数(戸) |
|---------|--------|--------|
| 継続活用(注) | 467 | 20,906 |
| 全面的改善 | 1 | 380 |
| 建て替え | 26 | 615 |
| 集約 | 58 | 1,435 |
| 用途廃止 | 150 | 280 |
| 合計 | 702 | 23,616 |

(平成22年11月1日現在)

また、同様に決定された団地活用方針ごとの団地数は下記のとおりである。

| 方針 | 団地数(団地) |
|----------|---------|
| 継続活用団地 | 72 |
| 団地再生検討団地 | 16 |
| 用途廃止団地 | 11 |
| 合計 | 99 |

(平成 22 年 11 月 1 日現在)

1.3 京都市住宅供給公社

1.3.1 京都市住宅供給公社の概要

1.3.1.1 設立の経緯

京都市住宅供給公社（以下、「公社」という。）は、地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし、市が 1,000 万円を出資して昭和 40 年 12 月に設立された法人である。設立以来、市の住宅政策の実施部門の一翼を担い、勤労者のための「分譲住宅」、「賃貸住宅」、「分譲宅地」の供給と団地施策等の管理を行いその後も特定優良賃貸住宅事業や高齢者向け優良賃貸住宅事業等も開始している。

また、京都市が平成 16 年に制定した「外郭団体改革計画」と公営住宅法及び地方住宅供給公社法の一部改正を受けて、平成 18 年 4 月に旧財団法人京都市住宅サービス公社と、平成 21 年 4 月に財団法人洛西ニュータウン管理公社と統合し、現在の公社となっている。

1.3.1.2 事業の概要

公社は、主に三つの部局で構成されており、総務部、住宅管理部、洛西事業部がある。それぞれの部局所管の主な事業は次のとおりである。

【総務部所管の事業】— 一般事業

- 分譲事業
- 特定優良賃貸住宅管理事業
- 高齢者向け優良賃貸住宅管理事業
- 一般賃貸住宅管理事業
- 賃貸店舗・施設管理事業等

【住宅管理部所管の事業】— 市営住宅管理事業

- 公営住宅

公営住宅の公募・入退去、収納、滞納整理、駐車場管理等の業務を実施。京都市から管理代行制度のもと管理業務を実施している。

- 改良住宅管理事業

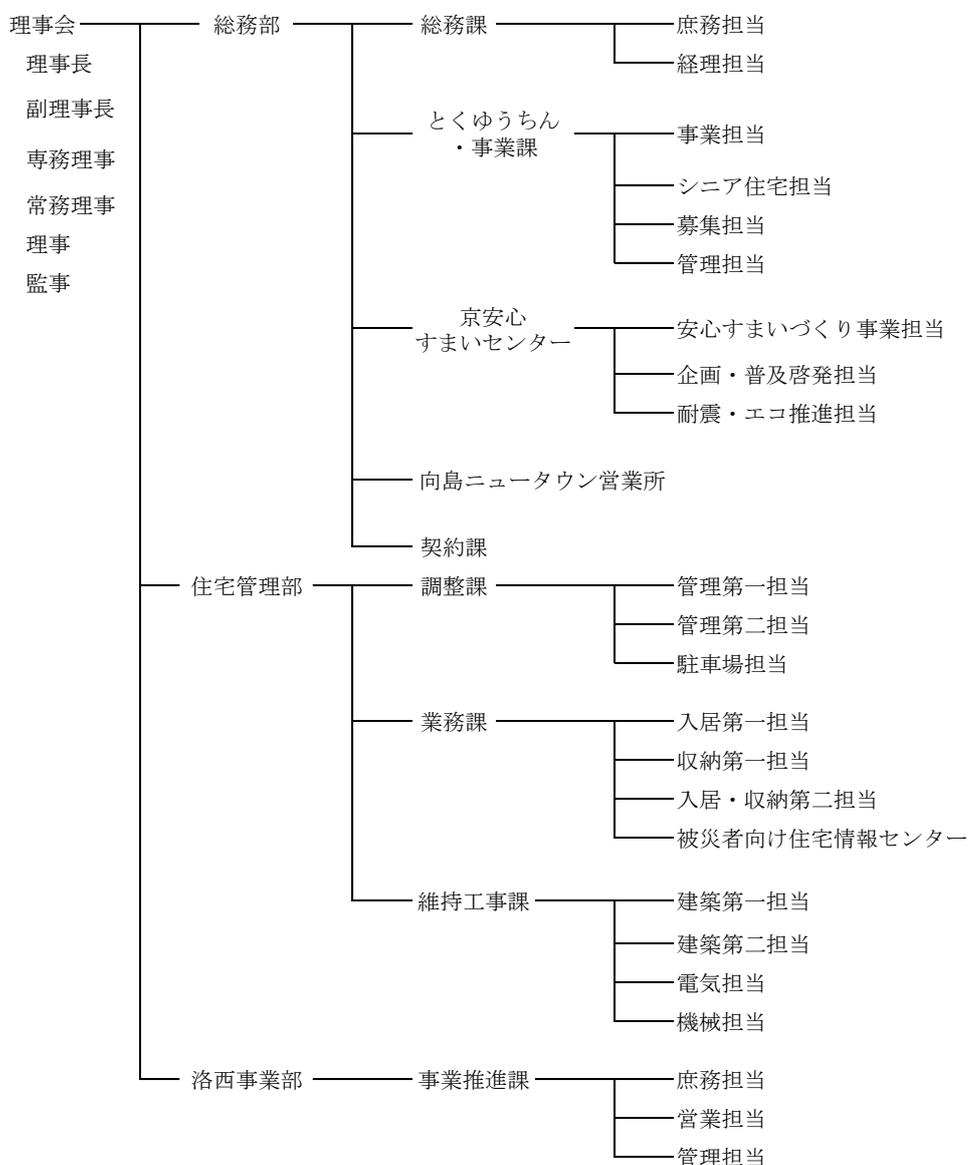
平成 17 年度までは京都市の直営により管理されてきたが、公営住宅の管理代行が始まったことを機に、一部の業務を除いて、公募・入退去、収納、滞納整理、駐車場管理等の業務を実施。京都市からは、委託事業として受託している。等

【洛西事業部所管の事業】 — 洛西ニュータウン管理事業

- センタービル事業
- ラクセーヌ専門店事業
- サブセンター市場等事業
- 会館等及び京都市洛西竹林公園事業等

1.3.2 組織及び人員

会社の組織図及び人員構成は、下記のとおりである。



役員 の 状 況

| 役職名 | 京都市との関係 | 人員数 |
|------|----------------------------|-----|
| 理事長 | 専任（京都市職員 0B） | 1 人 |
| 副理事長 | 京都市職員 | 1 人 |
| 専務理事 | 専任（京都市職員 0B） | 1 人 |
| 常務理事 | 専任（京都市職員 0B） | 1 人 |
| 理事 | 京都市職員（全員） | 8 人 |
| 監事 | 外部公認会計士（1 人） 京都市職員（1 人） | 2 人 |

（平成 27 年 10 月 31 日現在）

職員 の 状 況

| 部局名 | 担当課 | 人員数 |
|-------|-------------|------|
| 総務部 | 総務課 | 15 人 |
| | とくゆうちん・事業課 | 38 人 |
| | 京安心すまいセンター | 19 人 |
| | 向島ニュータウン営業所 | 4 人 |
| 住宅管理部 | 調整課 | 44 人 |
| | 業務課 | 35 人 |
| | 維持工事課 | 38 人 |
| | 管理事務所 | 26 人 |
| 洛西事業部 | 事業推進課 | 22 人 |

（平成 27 年 10 月 31 日現在）

1.3.3 財政状態及び損益の状況

会社の財務状況及び損益の状況の概要は、下記のとおりである。

(単位：千円)

| | 平成 24 年 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 |
|-----------|------------|------------|------------|
| 事業収益 | 8,377,234 | 9,505,171 | 8,460,384 |
| 事業原価 | 7,837,562 | 8,995,243 | 8,116,359 |
| 当期純利益(損失) | △538,921 | △907,730 | 282,502 |
| 流動資産 | 3,558,415 | 4,737,618 | 3,344,221 |
| 固定資産 | 17,602,412 | 15,727,885 | 15,821,598 |
| 流動負債 | 4,915,991 | 5,433,241 | 4,170,990 |
| 固定負債 | 10,591,217 | 10,286,373 | 9,966,438 |
| 資本 | 5,653,619 | 4,745,888 | 5,028,391 |

2 京都市に対する結果及び意見

2.1 施策について

2.1.1 浴室設置の成果指標及び目標値について（意見）

1.2.2.4 記載のとおり、京都市では市営住宅ストックの課題のひとつとして浴室設置率の向上を挙げており、長期活用に向けての改善事業のひとつとしても浴室設置を掲げている。

しかしながら、浴室設置事業については「現在の浴室設置率が約 70%ですので、早期に浴室を住戸に設置、又は、それに代わる簡易な施設を住棟内へ設置します」との記載のみで、浴室設置率などの成果指標及び目標値を設定していない。そのため計画期間終了後の目標が具体化されておらず、必要な投資が行われないおそれがある。

計画策定の際は成果指標及び目標値を定めることにより、事業の進捗の把握、評価、実績との比較及び差異原因分析を実施し、計画達成のための課題を認識し改善を図り、計画達成のための効果的な対策が可能となる。

浴室は国の住生活基本計画（全国計画）において住戸の基本的機能として挙げられており、また市営住宅ストック改善のためにも、浴室設置についても成果指標及び目標値を設定し、実績の進捗管理をすることが望ましい。

2.1.2 耐震化率、エレベーター等設置率及び高齢者等対応率について（意見）

1.2.2.5 記載のとおり、ストック計画で目標値が示されている耐震化率、エレベーター等設置率及び高齢者等対応率のうち、後者 2 指標については平成 26 年度時点での進捗率が低い。

| 成果指標 | 目標値 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 | 進捗率 |
|------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 耐震化率 | 90% | 57% | 57% | 69% | 70% | 71% | 42.4% |
| エレベーター等設置率 | 70% | 51% | 52% | 53% | 54% | 54% | 15.8% |
| 高齢者等対応率 | 75% | 43% | 44% | 44% | 44% | 44% | 3.1% |
| 浴室設置率 | | 71% | 71% | 71% | 72% | 73% | |

ストック計画においては4つの改善事業のうち耐震改修を優先的に実施することとされているため、耐震化率が最も進んでおり、エレベーター等設置率及び高齢者等対応率は今後増加見込とのことである。しかしながら、年度ごとの目標率が設定されていないため、現在の実績値が今後の増加見込を含めた計画達成可能な水準であるかを把握できず、結果として計画年度終了時に目標達成できなくなるおそれがある。

また、耐震化率についても同様に年度ごとの目標率が設定されていないため、現在の実績値が優先的な実施状況を考慮した年度ごとの目標をどの程度達成しているのか把握できず、結果として計画年度終了時に目標達成できなくなるおそれがある。

計画終了時で目標値を達成するために、年度ごとの目標率を定め実績と比較分析し、今後の実績率向上に活用することが望ましい。

2.2 契約事務について

2.2.1 委託契約の概要

委託契約の概要については、第3空き家対策推進事業 4.1 参照。

2.2.2 委託契約事務の流れ

委託契約事務の流れについては、第3空き家対策推進事業 4.3 参照。

2.2.3 個別に検討を実施した委託契約

市営住宅管理運営における平成26年度委託契約支出のうち、金額的重要性及び質的重要性を考慮して下記サンプルを抽出し、関連資料の閲覧及び担当課へのヒアリングを実施した。

| No. | 主要施策の事業名 | 内容 | 相手先 | 金額（千円） |
|-----|----------|-------------------|------------------------|-----------|
| 1 | 市営住宅管理運営 | 工事設計委託 | (株) コム・キューブ | 7,128 |
| 2 | | 工事設計委託 | (株) 林建築設計事務所 | 2,548 |
| 3 | | 市営住宅の管理業務及び公金収納事務 | 京都市住宅供給公社 | 4,523,964 |
| 4 | | 強制執行委託 | 弁護士A | 2,055 |
| 5 | | 強制執行委託 | 弁護士B | 2,036 |
| 6 | | 強制執行委託 | 弁護士C | 1,346 |
| 7 | | 強制執行委託 | 弁護士D | 2,016 |
| 8 | | 強制執行委託 | 弁護士E | 1,214 |
| 9 | | 退去者滞納家賃収納事務委託 | (弁) 関西法律特許事務所 | 1,190 |
| 10 | | 土地合筆登記等業務委託 | (公社) 京都公共嘱託登記土地家屋調査士協会 | 1,861 |
| 合計 | | | | 4,545,358 |

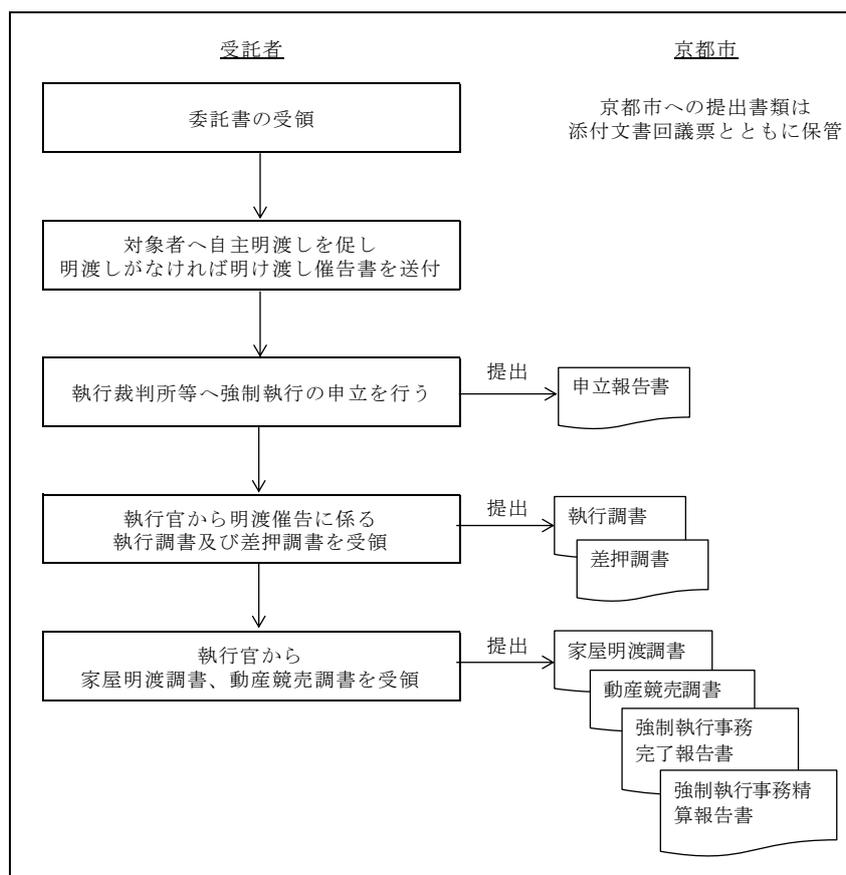
2.2.4 強制執行委託について（意見）

| | | | |
|--------------|--|---------|---------|
| No. | 4、5、6、7、8 | | |
| 主要施策 事業名 | 強制執行委託業務 | | |
| 担当課 | 都市計画局住宅室住宅管理課 | | |
| 業務の目的 | 住宅明渡しの強制執行並びに家賃等の徴収のための動産及び債権に対する強制執行に係る事務を委託するものである。 | | |
| 委託内容 | 対象者に対する自主明渡しの促し 執行裁判所等への強制執行の申立て 明渡催告への同行 明渡執行への同行 対象者が引き取りに出来ない動産保管物の競売手続 | | |
| 契約方法 | 随意契約 | | |
| 契約相手先 | 弁護士 | | |
| 契約期間 (注1) | 開始 | — | |
| | 終了 | — | |
| 契約実績 (注2) | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
| | 12,554千円 | 5,264千円 | 8,666千円 |

(注1) 契約は個別案件ごとにされるため契約期間は異なり、記載を省略する。

(注2) 個別契約の合計額である。

京都市は、入居者が不正入居である場合や家賃を3ヵ月以上滞納している場合等、一定の場合には、入居者に住宅明渡し請求をすることができ、当住宅明渡しに係る事務の法的手続について、弁護士に委託契約を行っている。強制執行事務委託細目によれば、受託者は申立報告書、強制執行事務完了報告書等の書類を京都市へ提出することとなっており、市では受領した書類を住宅管理課長まで供覧し、京都市の文書管理システムから出力される添付文書回議票とともに保管している。住宅明渡しに係る事務手続の流れ及び京都市への提出書類は下記のとおりである。



強制執行事務委託細目によれば、強制執行申立て後、明渡催告又は動産及び債権の差押日時が決まり次第、京都市へ申立報告書を提出することとされている。当規程には提出期限が明確には定められていないものの、強制執行の進捗状況を京都市が適時に把握するためにも、明渡催告又は動産及び債権の差押日時が決まれば速やかに入手することが望ましい。

しかしながら、サンプルに係る強制執行申立報告書の中に明渡催告日から1ヵ月から3ヵ月ほど経った報告書日付となっているものが5件発見されたほか、報告書日付のないものが5件発見された。

事務の委託の場合、直轄で事務を執行すると同様に進捗を管理するとともに、受

託者が業務を適切に実施していることを確かめる必要がある。強制執行委託において、進捗把握は適時行われているとのことであるが、強制執行申立報告書は日付の記載漏れがないように確認のうえ、明渡催告日が決まれば速やかに入手することが望まれる。

また、京都市公文書取扱規程及び「文書事務の変更について(通知)」(平成20年8月27日京都市総務局総務部文書課長発)によれば、確認者による添付文書の確認後、添付文書回議票のチェックボックスにチェックマークを記入することとされている。

しかしながら、サンプルに係る添付文書回議票の中に、住宅管理課長のチェックマークが記入されていないものが4件発見された。

市では供覧をはじめ、文書の確認は文書管理システム上で行っており、それぞれの確認者は、文書を確認したことをシステム上に登録している。今回発見された添付文書回議票に係る文書の管理自体はシステム上で適切に管理されているものの、紙面上もチェックマークを記入する規程及び通知に沿って、記入漏れがないようにすべきである。

3 京都市住宅供給公社に対する結果及び意見

3.1 募集・入居

3.1.1 監査手続

○募集・入居手続が法令等に従い実施されていることを検討するため、平成 26 年度に入居した世帯の中からサンプルテストを実施した。

○募集・入居手続事務が適切に行われるための内部統制が整備されているか検討するため、業務に関するヒアリングを実施した。

3.1.2 募集・入居手続の概要

市営住宅の募集・入居手続は公営住宅法、京都市市営住宅条例及び京都市市営住宅条例施行規則にて定められている。それらによれば、募集は特別の事由がある場合を除き公募で行い、広報紙への掲載のほか、新聞紙への掲載やラジオ放送等で広報を行うこととされる。

また、入居者募集や選考のマニュアルとして、京都市市営住宅入居者募集実施要綱、京都市市営住宅入居者募集第 1 次審査及び第 2 次審査事務取扱要領等の各種要綱、要領、マニュアル、運用基準を作成している。

公営住宅法

第 22 条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

第 25 条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

2 事業主体の長は、借上げに係る公営住宅の入居者を決定したときは、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない。

京都市市営住宅条例

第 3 条 市営住宅に入居しようとする者は、市長の承認を受けなければならない。

第 4 条 市営住宅の入居者の募集は、公募によるものとする。

2 前項の規定による公募の広報は、本市の広報紙への掲載のほか、次の各号に掲

げる方法のいずれかによって行うものとする。

- (1) 新聞紙への掲載
- (2) ラジオ放送又はテレビジョン放送
- (3) 市役所その他本市の区域内の適当な場所における掲示

3 市長は、前項の規定による広報に際し、募集に係る市営住宅の位置、戸数、規格、家賃の額、入居者の資格、入居申込みの方法、入居者の選考方法、引渡しの時期その他必要な事項を明示するものとする。

第5条 市長は、次の各号の一に該当する事由がある者に対しては、前条第1項の規定にかかわらず、公募によらないで第3条の規定による承認(以下「入居承認」という。)をすることができる。

- (1) 災害による住宅の滅失
- (2) 不良住宅の撤去
- (3) 市営住宅の借上げに係る契約の終了
- (4) 建て替えによる市営住宅の除却
- (5) 令第5条各号に掲げる事由

京都市市営住宅条例施行規則

第2条 条例第3条の規定による承認(以下「入居承認」という。)を受けようとする者(以下「入居申込者」という。)は、次に掲げる事項を記載した申込書を市長に提出しなければならない。

- (1) 入居申込者の氏名及び住所
- (2) 同居させようとする者があるときは、その者の氏名及び入居申込者との続柄又は関係
- (3) 入居しようとする市営住宅の名称(公募の場合にあつては、申し込もうとする市営住宅の区分)
- (4) 現に住宅に困窮している事由
- (5) 別に定める方法により算定した所得の額
- (6) その他市長が必要と認める事項

2 前項の規定にかかわらず、入居申込者が次の各号に掲げる者である場合は、同項の申込書には、当該各号に掲げる事項を記載することを要しない。

- (1) 建て替えにより除却する市営住宅の入居者で当該建て替えにより新たに建設される市営住宅への入居を希望するもの(条例第9条の2の規定により更新住宅への入居を希望する者を除く。)又は条例第7条第2項第1号に掲げる者 前項第4号及び第5号に掲げる事項
- (2) 住宅地区改良法第18条の規定により改良住宅への入居を希望する者、条例第8条の2の規定により南岩本市営住宅若しくは高瀬川南市営住宅への入居を希

望する者、条例第9条の2の規定により更新住宅への入居を希望する者又は条例第7条第2項第2号に掲げる者 前項第5号に掲げる事項
 (3) 特定公共賃貸住宅への入居を希望する者 前項第4号に掲げる事項

3.1.3 募集する住宅の種類

京都市市営住宅入居者募集実施要綱及び公社にて申込者に配布される市営住宅入居者公募案内によれば、募集する住宅の種類及びその申込資格は下記のとおりである。

| | |
|------------|---|
| ①一般住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・京都市内に居住している、または勤務先があること ・現に同居し、または同居しようとする親族があること ・申込者及び現に同居し、または同居しようとする親族が暴力団員でないこと ・過去に市営住宅を不正に使用したことがないこと ・現在、住宅に困っていること ・収入が定められた基準の範囲内であること ・申込者、または同居しようとする親族に施設等に入所中または入院中の者がいる場合、退所・退院予定であること |
| ②単身者向け住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・①の要件を満たしていること ・申込者のみの単身世帯であること |
| ③親子ペア住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・夫婦世帯とその親である高齢者世帯の2世帯で構成されており、それぞれ①の要件を満たし、世帯員が合わせて4人以上であり、夫婦世帯、高齢者世帯がそろって入居できること |
| ④大家族向け住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・①の要件に加え、尊属2親等内の60歳以上の高齢者を含む5人以上の世帯または60歳以上の高齢者を含まない6人以上の世帯であること |
| ⑤シルバーハウジング | <ul style="list-style-type: none"> ・一般住宅の場合①の要件を、単身者向け住宅については②の要件を満たしていること ・60歳以上の者からのみなる世帯またはいずれかが60歳以上の高齢者夫婦世帯であること ・独立して生活するには不安が認められるが、自炊が可能な程度の健康状態にある者を含む世帯であること |
| ⑥特別空き家住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・一般住宅の場合①の要件を、単身者向け住宅については②の要件を満たしていること ・特別空き家住宅となった理由を十分に理解し、当該理由に起因する異議を一切申し立てない旨の誓約書を入居時に提出できること |
| ⑦車いす専用住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・一般住宅の場合①の要件を、単身者向け住宅については②の要件を満たしていること ・下肢又は体幹機能障害のため車いすを常用しており、次のいずれかに該当する者を含む世帯であること (1)身体障害者手帳の交付を受け、かつ、その障害の程度が1級から4級までの者 (2)戦傷病者手帳の交付を受け、かつ、その障害の程度が第1款症以上の者 |
| ⑧特定目的住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・①の要件を満たしており、かつ、特定目的住宅の種類(注)ごとの要件を満たしていること |

(注)特定目的住宅は①から⑧までの住宅とは別に、特に市営住宅を必要とする者に対し募集枠を設けておりひとり親世帯優先選考、障害者世帯等優先選考、長期療養を必要とする結核等回復者世帯優先選考、原子爆弾被爆者世帯優先選考、引揚げ者世帯優先選考、子育て世帯優先選考、犯罪被害者世帯優先選考及びDV被害者世帯優先選考がある。

3.1.4 収入の計算

市営住宅の申込の際には収入基準を満たす必要があり、収入額の計算方法は下記の計算式で求める。

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{①本人の年間} \\ \text{所得金額} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{②家族の年間} \\ \text{所得金額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{③控除額合計} \\ \text{金額} \\ \hline \end{array} \right) \div 12 = \begin{array}{|c|} \hline \text{④世帯の} \\ \text{収入額} \\ \hline \end{array}$$

①本人の年間所得金額

申込者本人の年間所得であり、収入計算の対象となる所得は給与所得、年金所得、その他の所得（事業所得、雑所得等）である。また、非課税年金、保険金、生活保護の各扶助料等は収入計算の対象とならない。

②家族の年間所得金額

2人以上の世帯員に所得があるときは、世帯員ごとに所得金額を計算する。

③控除額合計金額

同居親族控除、扶養親族控除、老人控除対象配偶者控除等、一定の条件により控除額が定められている。

④世帯の収入額

世帯の収入額が158千円以下である場合に申込が可能である。ただし、高齢者世帯等の裁量階層世帯に該当する世帯の場合、当該基準額が214千円まで引き上げられる。

3.1.5 申込から入居までの流れ

市営住宅の募集時期の決定は一般選考等（一般住宅、単身者向け住宅、親子ペア住宅、大家族向け住宅、特別空き家住宅及びシルバーハウジング）、多回数落選者優先選考、特定目的住宅及び車いす専用住宅、住宅変更の4種に集約して決定している。

多回数落選者優先選考とは前回までに多回数落選している者への一定の配慮から優先枠を設けているもので、一般住宅については11回以上、単身者向け住宅については9回以上落選した者を募集するものである。

住宅変更とは建替え、耐震改修、その他事業の実施に伴うものを除く市営住宅間の引越しを希望する者を募集するものである。

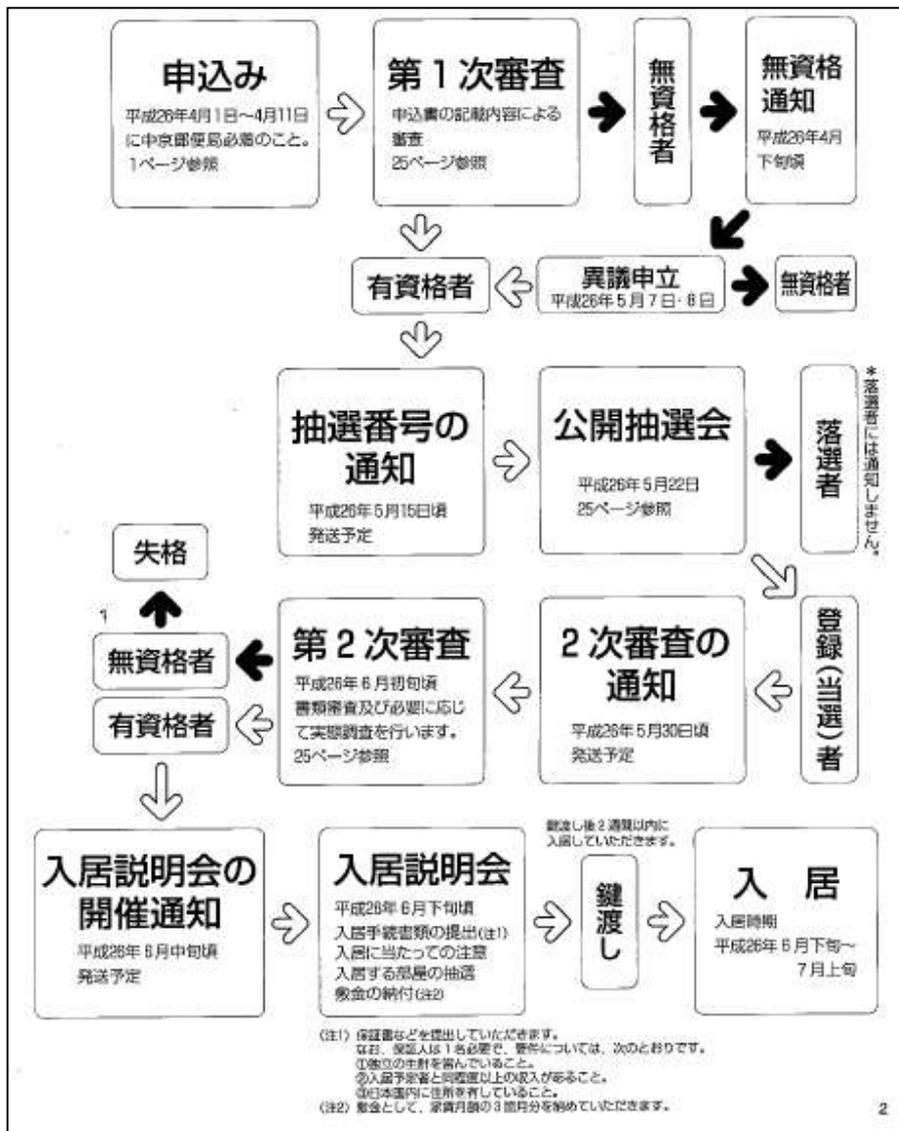
平成26年度のそれぞれの募集時期は下記のとおりである。

| | |
|--|--------------|
| 一般選考等、多回数落選者優先選考 | 4月、6月、9月、12月 |
| 特定目的住宅及び車いす専用住宅 （特定目的住宅は犯罪被害者・DV被害者優先住宅を除く） | 9月 |
| 特定目的住宅 （犯罪被害者・DV被害者優先住宅） | 5月、7月、10月、1月 |
| 住宅変更 | 7月、1月 |

申込から入居までの流れは下記のとおりである。

例として平成26年4月公募案内の資料を掲載しているため日付がそれに基づいたも

のとなっているが、流れはどの月の公募でも同一である。



(出典：「平成26年4月市営住宅入居者公募案内」)

3.1.6 審査

申込者がその申込資格を満たしているか判定するため、審査が行われる。審査は第1次審査と第2次審査の2段階で行われる。

第1次審査では申込書の記載内容に基づき申込資格の有無を判定する。主に申込書の記載内容に誤りがないかや、記載内容が申込区分を満たしたものとなっているかを審査する。

第2次審査では申込書の記載内容を証明するために必要な資料の提出を求め、必要に応じて実態調査を行い、申込資格の有無を判定する。提出書類としては住民票、収入証明、住宅の状況を証する書類等を求め、記載内容の事実確認を行う。

3.1.7 保証人の資格について（指摘）

京都市市営住宅条例第13条によれば、入居承認を受けた者は保証人を立てなければならず、保証人は入居者と連帯して、家賃、損害賠償金その他の市営住宅の使用に際し生じた債務を負担しなければならない。

また、京都市市営住宅条例施行規則第5条によれば、保証人の要件は次のとおりである。

- (1) 独立の生計を営んでいること。
- (2) 入居承認を受けた者と同等以上の所得があること。
- (3) 国内に住居を有すること。

そのため、保証人は当該要件を満たした者を設定し、入居者が家賃等を滞納した場合は保証人にも債務の弁済を請求すべきである。

しかしながら、検討したサンプルにおいて保証人の所得が0円であるケースが3件、0円ではないものの、入居承認を受けた者より所得が少なかったケースが1件発見された。

債務の弁済を確実なものとするためにも、条例に債務を負担すると明記している以上、保証人は入居者と同等以上の弁済能力がある者とする必要があると必要であり、保証人の設定の際には、同施行規則に定めた要件を全て満たすものを設定すべきである。

しかしながら、近年は入居者の高齢化や親類付合いの希薄化等により、当該要件を満たす保証人の確保が難しくなっている状況も踏まえ、可能な限り保証人を立てられるよう、保証人の要件の見直し等について検討すべきである。

3.1.8 空き家状況と入居希望者とのミスマッチについて（意見）

入居者募集の当選者が自己都合により入居を辞退する場合、辞退理由を記載した辞退届を提出する必要がある。辞退があった場合は原則的には入居補欠者に入居承認をし、空き家が発生しないようにしている。

今回検討したサンプルの中において、辞退理由として「最上階のため」と記載された辞退届が発見された。当サンプルは平成26年12月入居者公募に係る当選者の辞退であり、辞退が入居指定日の平成27年4月1日直前である平成27年3月31日にされたため、入居補欠者に対する入居手続をする時間的余裕が無く、入居補欠者に対する入居承認は行われなかった。

公社では、このような入居者とのミスマッチが起らないよう、入居募集者に配布する「市営住宅入居者公募案内」において選考対象住宅の一覧表に「低階等住戸なし」と記載している。しかしながら、現時点でこのように入居者とのミスマッチが起っているため、募集の際には詳細な階を記載する、最上階や上部の階の場合は分ける等、より細やかな記載をする工夫が望まれる。

3.1.9 空き家の随時公募について（意見）

京都市における市営住宅の入居者募集スケジュールは3.1.5記載のとおりであり、一部の場合を除き空き家の随時公募は行っていない。一般選考募集は3ヵ月に一度のペースで行われており、一度の公募で辞退等の理由により入居者が決まらなかった場合、その直後の一般選考募集には選考対象とする準備が間に合わず、最初の募集から2回後の半年後の募集で再び選考対象となる。そのため、空き家が発生してもタイムリーに募集対象とすることができず、空き家状態が最低でも約半年続くこととなっている。

現在は、年4回の定期募集を実施しており、随時公募を実施していないが、市営住宅の応募倍率が高く供給不足となっている現状では、入居者が適時に応募できる機会を増やすことで一人でも多くの住宅困窮者が入居でき、またストックの活用もできると考える。現に、神戸市や大阪市など、随時公募を行っている地方公共団体もあるとのことである（ただし、両市とも定期募集は年2回である。）。

空き家の随時公募を行えるよう、一般選考募集に係る入居者募集スケジュールの見直しも含めて検討することが望ましい。

3.2 住宅使用料の徴収について

3.2.1 監査手続

- 住宅使用料の算定が正しく行われていることを検討するため、平成26年度に入居した世帯の中からサンプルテストを実施した。
- 住宅使用料の徴収が法令等に従い行われていることを検討するため、平成26年度の入金関連資料を閲覧した。
- 住宅使用料の徴収事務が適切に行われるための内部統制が整備されているか検討するため、業務に関するヒアリングを実施した。

3.2.2 住宅使用料の計算方法

公営住宅の場合、住宅使用料は毎年度の入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入、当該公営住宅の立地条件及び規模等の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定める。具体的には公営住宅法施行令第2条に規定があり、下記の計算式で定める。

$$\boxed{\text{家賃}} = \boxed{\text{①家賃算定基礎額}} \times \boxed{\text{②市町村立地係数}} \times \boxed{\text{③規模係数}} \times \boxed{\text{④経過年数係数}} \times \boxed{\text{⑤利便性係数}}$$

なお、改良住宅の場合もほぼ同様に定められている。

①家賃算定基礎額

公営住宅法施行令第2条2項に定める額であり、入居者の収入の区分に応じ決定

される。入居者の収入ごとの家賃算定基礎額は下記のとおりである。

| 入居者の収入 | 家賃算定基礎額 |
|-------------------------|----------|
| 104,000 円以下 | 34,400 円 |
| 104,001 円から 123,000 円まで | 39,700 円 |
| 123,001 円から 139,000 円まで | 45,400 円 |
| 139,001 円から 158,000 円まで | 51,200 円 |
| 158,001 円から 186,000 円まで | 58,500 円 |
| 186,001 円から 214,000 円まで | 67,500 円 |
| 214,001 円から 259,000 円まで | 79,000 円 |
| 259,001 円以上 | 91,100 円 |

②市町村立地係数

国土交通大臣が土地の価格の状況を勘案して定める係数であり、0.7 以上 1.6 以下で定められる。京都市は 1.1 である。

③規模係数

住宅の床面積を 65 で除した値である。

④経過年数係数

住宅の建設時を 1 とし、建設からの経過年数を基に一定の計算式により定める値である。

⑤利便性係数

住宅設備などの住宅の利便に応じて 0.5 から 1.3 までの間で定める値である。

3.2.3 収入申告

住宅使用料は収入を基準に定められるため、入居者は申込時のほか、公営住宅の場合は毎年6月、改良住宅の場合は毎年10月に収入申告書を提出することとされている。

京都市市営住宅条例

第 16 条 市営住宅(特定公共賃貸住宅を除く。)の入居者は、毎年度、別に定めるところにより、市長に対し収入の申告をしなければならない。

収入申告書は交付の翌日から起算して 30 日以内の日を提出期限に設定している。
収入申告書が提出されず収入が算定できない場合、近傍同種の住宅の家賃が適用される。

公営住宅法

第 16 条（前略）ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 34 条の規定による請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

平成 26 年度末時点の収入申告書提出状況は下記のとおりである。

| 月 | 当初発送件数(件) | 提出件数(件) | 提出率(%) |
|---------|-----------|---------|--------|
| 平成27年3月 | 19,294 | 18,916 | 98.04 |

3.2.4 使用料の徴収

京都市では使用料の納付方法として口座振替、特例納付、納付書納付、領収調書による納付の 4 つの方法を設けている。特例納付とは、主に生活保護受給世帯において、本人の了承又は 3 箇月以上の家賃滞納世帯にあつては職権で福祉事務所が代理で扶助費から納付する方法である。納付書納付とは、納付書を入居者に送付し金融機関等の窓口で納付を行う方法である。領収調書による納付とは、公社及び管理事務所の窓口等で納付を行う方法である。

平成 26 年度の市営住宅における納入方法別収納状況（現年度）は下記のとおりである。

| 区分 | 公営住宅 | | | | 改良住宅 | | | |
|-------|--------|--------|-------------|--------|-------|--------|------------|--------|
| | 件数 | 構成比(%) | 金額(円) | 構成比(%) | 件数 | 構成比(%) | 金額(円) | 構成比(%) |
| 口座振替 | 10,090 | 71.18 | 229,190,874 | 70.93 | 1,586 | 59.96 | 28,663,651 | 59.92 |
| 特例納付 | 2,245 | 15.84 | 54,261,700 | 16.79 | 353 | 13.35 | 7,523,100 | 15.73 |
| 納付書納付 | 1,384 | 9.76 | 30,552,896 | 9.46 | 543 | 20.53 | 9,122,948 | 19.07 |
| 領収調書 | 457 | 3.22 | 9,131,308 | 2.83 | 163 | 6.16 | 2,526,300 | 5.28 |
| 合計 | 14,176 | 100.00 | 323,136,778 | 100.00 | 2,645 | 100.00 | 47,835,999 | 100.00 |

（出所：家賃収納業務実績報告書(平成 27 年 3 月分)）

公営住宅、改良住宅いずれにおいても口座振替による納付が最も多く、領収調書による納付が最も少ない。

3.2.5 口座振替

入居者が口座振替を希望する場合、京都市営住宅口座振替依頼書を収納機関窓口又は公社へ提出する。収納機関は承認印を押印し公社へ送付する。公社では提出を受けた申込書に基づき、口座振替納入通知書及び口座振替整理簿（又は FD 交換の収納機関にあつては磁気ファイル）を作成・交付し収納機関に振替依頼を行う。収納機関は、振替処理後に口座振替納入書受領書兼振替不能分返送書、口座振替整理簿及び振替不能分の納付書を公社に返送する。また、FD 交換の収納機関にあつては、磁気ファイルを公社に返送する。公社では収納機関からの振替データに基づき、住宅管理システムに反映することで消込を行う。

3.2.6 特例納付

入居者が特例納付を希望する場合、福祉事務所等で申込を行う。被保護者の同意を確認し委任状兼同意書（写）を公社に送付する。公社では特例納付対象世帯家賃納付一覧表を作成し、保健福祉局生活福祉部地域福祉課が集約した対象世帯データと突合し、不突合の場合は、公社から福祉事務所に不突合リストを送付する。住宅管理課は福祉事務所ごとに納入通知書を発行し住宅使用料の納付を受け、納入通知書（写）を公社に送付する。公社では保健福祉局生活福祉部地域福祉課から納付データを受領し住宅管理システムに反映することで消込を行う。

3.2.7 納付書納付

納付書は住宅管理システムのデータを基に情報化推進室で出力している。公社では作成された納付書と発付リストを照合し、枚数の一致を確かめた後に発送する。収納機関で納付されたデータは毎月3回総合企画局情報化推進室でデータ化し、データを受領した公社で住宅管理システムに反映することで消込を行う。

3.2.8 領収調書

公社の窓口で納付書とともに現金で納入する場合、受付担当者は納付書記載金額と現金が一致していることを確かめ、領収調書を作成する。領収調書は複写式となっており、1枚目の領収書を入居者に交付する。受付時間終了後に1日分の領収調書を集計し領収調書目次に記載し、収納金日計報告書に現年度分と過年度分の内訳を含めて転記し、作成者が押印する。その後課長補佐・係長及び業務課長が両者の一致を確かめ領収調書目次と収納金日計報告書に確認印を押印する。また、収納現金を数え収納金出納簿へ記載し、収納金日計報告書との一致を確かめ押印する。

収納した現金は収納日の翌日に収納機関の京都市口座へ入金し、領収書を持ち帰るとともに、領収済通知書を住宅管理課へ送付する。毎月3回委託業者にて領収済通知書からシステム取り込み用データを作成してもらい、住宅管理システムに反映することで消込を行う。

3.2.9 家賃収納業務実績報告書の作成

京都市市営住宅の管理に関する協定書記載の規程に基づき、公社は毎月家賃収納業務実績報告書を作成し、市に提出している。

家賃収納業務実績報告書は住宅管理システムから月次の調定額、収入額、未収額のデータが調定・収入集計表として出力され、それを基に作成している。

3.2.10 収納金日計報告書の確認者押印について（指摘）

3.2.8 記載のとおり、収納金日計報告書は分任出納員が作成した後、業務課長及び

課長補佐・係長が確認し、押印する運用となっている。

しかしながら、平成 26 年度の収納金日計報告書綴りを閲覧したところ、業務課長及び課長補佐・係長の確認者押印欄に押印が漏れているものが 2 件発見された。収納金出納簿への転記及び収納金出納簿への出納員確認印は押印されており、収納金日計報告書と現物の確認は行ったものの、収納金日計報告書への押印を失念していたことによるものである。

収納金日計報告書への確認者押印は確認が適切に行われたことを明示することができるだけでなく、例えば後日集計誤りに気付いた際でも、いつ時点まで正しかったのかが分かるため、原因究明時にさかのぼる期間が短くなり調査を効率化することができる。

日々の確認業務が適切に行われていることを示すため、収納金日計報告書への確認者押印を漏れなくすべきである。

3.2.11 住宅管理システムと財務会計システムとの差異調整について（意見）

住宅管理システムの消込情報と実際の入金金額との一致を確かめるため、公社では住宅管理システムの消込情報と、財務会計システムの収入情報との差異調査を実施している。差異調査及び一致の確認は上長の確認を適時に受けることが望ましい。

しかしながら、住宅管理システムの消込情報と財務会計システムの歳入情報との一致の確認は担当者一人が行っており、上長への報告は年度末の出納閉鎖時にのみ行っているとのことであった。

主な差異内容は入居者の住宅使用料二重払い込みによるものとのことであるが、第三者のチェックがない場合、仮に差異内容に誤りがある、また多額の差異が発生している等の状況があったとしても見過ごされるおそれがある。

差異が適切に調整されていることを第三者により確かめるためにも、差異調整完了時点で上長に報告し、上長の確認を受けることが望ましい。

3.3 滞納整理について

3.3.1 監査手続

○家賃の滞納整理が協定書や滞納整理要綱、マニュアル等に従い適切に実施されていることを検討するため、平成 26 年度に発生した家賃滞納の中からサンプルを抽出し、関連書類の閲覧及び担当者にヒアリングを実施した。

3.3.2 家賃の滞納整理の概要

【事務分担と諸規定について】

家賃の滞納整理事務は、公社住宅管理部業務課と京都市都市計画局住宅室住宅管理課との分担により行われる。公社は、主に滞納期間が比較的浅い居住者を対象として

納入指導を実施しており、京都市担当者は、主に滞納状況に改善がみられず長期滞納をしている者を対象とした納入指導や訴訟等の法的措置に係る事務を実施している。公社での家賃の滞納整理事務は、「京都市市営住宅家賃滞納整理事務要領」や「京都市公営住宅等家賃滞納整理マニュアル」、「京都市改良住宅家賃等滞納整理運用基準（マニュアル）」に従って実施されている。

【滞納者に対する納入指導について】

居住者が納期限までに家賃の支払を怠ったことで家賃の滞納が発生した場合に、公社では次のような納入指導や京都市への移管が必要に応じて実施される。

・文書指導

- 1 ヶ月未納者に対して督促状の送付
- 2 ヶ月未納者に対して未納通知の送付
- 3 ヶ月以上未納者に対して催告書の送付
- 6 ヶ月以上未納者に対して警告書の送付

・接触指導

臨宅及び電話等により滞納者と接触を図り納入指導を行うとともに、保証人に対して保証人納入指導依頼書を送付する。

・最終警告

文書催告や接触指導等を行ったにもかかわらず滞納状況に改善が見られない滞納者については、臨宅訪問等により滞納家賃の納入がなければ法的措置を行う旨を通告するとともに警告書を手渡し、最終の納入指導を行う。

・分割納入の承認

納入指導において、家賃の納入が著しく困難な入居者から、滞納家賃を分割して納入する旨の申し出があった場合に、納入誓約書を提出させたうえで、これを承認することがある。この場合、毎月一定金額を継続的に納付することによって家賃滞納の解消を図っていくものである。

・滞納者カードへの記録

一定期間以上の滞納者で、文書指導や接触指導、分割納入の承認等の納入指導を行った際は、滞納者カードを作成し、その内容を的確に記録し、滞納整理の経過を常に明確にしている。滞納者カードは、指導記録のみならず収入状況や生活状況等、納入指導に必要な情報も合わせて記録されている。

- ・京都市への引継ぎ

上記の納入指導を重ねて実施しても滞納状況に改善が見られず、滞納月数が一定期間以上長期に渡る家賃滞納者については、京都市に通知し、滞納者カードを送付したうえで滞納整理事務の移管が行われる。移管後は京都市担当者が主導で滞納整理事務を実施し、必要に応じて法的措置が施される。

3.3.3 納入通知書の送付漏れについて（指摘）

平成 26 年度に分割納入が開始された事案全体から、抽出されたサンプルを対象に「滞納家賃納入誓約書」及び「滞納者カード」を査閲したところ、分割納入に係る納入通知書の送付が 3 ヶ月遅れているものが発見された。

これは、分割納入を申し込んだ入居者からの連絡により納入通知書の送付が実施されていないことが発覚したとのことである。分割納入を開始する際は、家賃収納を管理しているシステム上に分納開始月とその金額を入力すると、納入通知書が発送予定月に自動的に出力されるシステム設計になっており、当該納入通知書の送付漏れは、その入力を担当者が失念していたことが原因であるとのことである。

分割納入を認める際は、「滞納家賃納入誓約書」に業務課長までの承認印が押印され、その後担当者がシステム入力する運用となっている。そのため、書面上の承認は完了していても、システム入力が漏れなく実施されたか、その入力内容が正しいかについては上席者のチェックを受けていない状況であった。

当該納入通知書の送付漏れは、システム上での入力が正しく行われていれば発生しなかった事案である。また、入力内容が正確に行われているかの入力者以外のチェックもされていないため、両者を達成するためのチェック体制を構築すべきである。

3.3.4 分割納入金額の決定根拠について（意見）

市からの委託業務のうち、滞納家賃の全額について一括で納入することが著しく困難な入居者から、滞納家賃を分割して納入する旨の申し出があった場合に、それを公社の判断で認めることができる。市が提供する滞納整理マニュアルによると、分割納入を認める場合の 1 ヶ月分の最低納入金額を設定しており、特段の事情がない限りその最低金額以上の分納金額となる。

平成 26 年度に分割納入が開始された事案全体から、サンプル検証の対象となった「滞納家賃納入誓約書」を査閲したところ、その最低納入金額を下回る金額で分割納入を認めている事案が発見された。滞納者カードによると、その最低金額を下回ることを認めた理由が明確に記載されておらず、また当時の担当者も退職していたため、その認めた理由を把握することができなかった。

市からのマニュアルで、特段の事情がない限りは、設定された 1 ヶ月分の最低納入金額を下回らない方針としているため、その金額を下回る場合はその理由を明確にし、

また他の分割納入をしている入居者との公平性を図る観点からも、記録として残しておくことが望ましい。

3.4 減免について

3.4.1 監査手続

家賃の減免について、京都市から委託を受けている減免に関する事務が協定書や取扱要領等に従い適切に実施されていることを検討するために、平成 26 年度に発生した減免申請全体の中からサンプルを抽出し、関連書類の閲覧及び担当者ヒアリングを実施した。

3.4.2 家賃の減免の概要

市営住宅家賃の減免事務は、公社住宅管理部業務課と京都市都市計画局住宅室住宅管理課との分担により行われる。家賃の減免事務は、入居者の申請から始まり、その申請内容の精査、家賃の減免の決定、居住者への家賃の減免の決定通知という流れで実施される。家賃の減免の可否は京都市が決定し、それ以外の事務については公社で事務処理を実施している。家賃の減免事務は、「京都市市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱要綱」に従って実施されている。

3.4.3 到達文書の收受日付印の押印について（指摘）

京都市住宅供給公社処務規程第 16 条によれば、公社に到着した文書は、所管課において收受し、当該文書に收受日付印を押印しなければならないとされている。

市営住宅家賃減免に係る関連書類を閲覧したところ、サンプルベースで検討した改良住宅に係る市営住宅家賃減免申込書への收受印がサンプル全てに押印されていなかった。

減免申込みは、直接公社の窓口に入居者が赴いて減免申込書を提出する方法と、郵送によって申込書を公社へ送付する方法がある。改良住宅に係る減免の申込みは、後者の方法によって行われる場合が大半であり、その申込書を收受した際は、收受日付印の押印をしなければならないことになる。改良住宅に係る減免申込みは、平成 26 年度に 1,800 件程度発生しており、大量の書類を管理する観点からも收受日付印を押印し、いつ公社が收受した書類なのかを明確にすることは重要であると考えられる。上記の規程に沿って適切な運用を実施すべきである。

3.5 公社の決算書について

公社の決算書は地方住宅供給公社会計基準・同注解（平成 14 年 4 月 1 日制定、平成 24 年 3 月 15 日最終改訂）及び同会計基準、並びに財務諸表標準様式及び附属明細書標準様式に従って作成されている。

平成 26 年度（平成 27 年 3 月 31 日期末）、平成 25 年度（平成 26 年 3 月 31 日期末）及び平成 24 年度（平成 25 年 3 月 31 日期末）の 3 会計年度の決算書及び附属明細表を調査した結果、下記の諸点について改善、修正を必要とする事項が発見された。平成 27 年度決算において対応すべきである。

3.5.1 貸倒引当金に関して（指摘）

流動資産の部に表示している貸倒引当金の設定対象債権は、家賃やコンビニ事業などの通常事業から発生する未収金等である。これら未収金等の債権の中には、1 年以上回収が滞っているなどして通常の循環過程から外れたものがあり、固定資産に属するものと判断されるものであり、設定対象債権及びそれに対応する貸倒引当金の双方を固定資産の部に表示する必要がある。また、この設定対象債権については、その性質を表す適切な科目表示（例えば「長期未回収未収金」等）にする必要がある。

そのため、現在流動資産に計上している未収金等の債権について発生時期を精査し、固定資産に計上すべき債権及びそれに対応する貸倒引当金の額を算定したうえで、固定資産の区分に表示すべきである。

さらに、調査を行った 3 年度にわたって、貸倒引当金の残高に増加及び減少額がなかったため、貸倒引当金の計上基準を確認したところ、従来、貸倒実績率による要引当金額及び個別に必要と認められる要引当額との合計額が前年度からの繰越貸倒引当金額に満たない場合には、保守的に「引当金の取崩は行わない」との会計方針を採用しているとの説明を受けた。保守的な会計方針は一般的には望ましいものではあるが、当該事例においては、京都市住宅供給公社の採用する貸倒引当金の計上基準は一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠しているとはいえない。

3.5.2 債務保証損失引当金に関して（指摘）

公社は債務保証損失引当金の計算方法として、平成 15 年度に 2 団地が破綻した実績があることから、件数基準により 2 団地分の平均債務保証額を期末必要額として、引当金計上している。現状として、保証先及び債務者の所有物件の担保価値等に将来的な不安があることは事実であり、何らかの金額を引き当てることには合理性があるが、現在の件数基準による計算は会計基準に適合した見積り方法とは言えない。そのため、例えば過去の債務保証に係る損失金額に基づく発生実績率を算定するなど、金額基準により期末必要額を算定する必要がある。

また、貸倒引当金と同様に、調査を行った 3 年度にわたって、債務保証損失引当金の残高に増加及び減少額がなかったため、債務保証損失引当金の計上基準を確認したところ、従来、所定の引当率による要引当金額が前年度からの繰越債務保証損失引当金額に満たない場合には、保守的に「引当金の取崩は行わない」との会計方針を採用しているとの説明を受けた。保守的な会計方針は一般的には望ましいものではあるが、

当該事例においては、京都市住宅供給公社の採用する債務保証損失引当金の計上基準は一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠しているとはいえない。

3.5.3 注記事項について（指摘）

「1. 重要な会計方針 1 有価証券の評価基準及び評価方法」については、有価証券の保有目的（満期保有目的、等）を記載したうえでその評価基準及び評価方法を記載する必要がある。

「1. 重要な会計方針 4 特定目的積立金の計上基準」については、標準様式に記載例のある「当期総利益の範囲内で計上」及び「理事会の決議に基づき計上」している旨の文言を記載することが望ましい。

平成26年度決算書において、「2. 補足事項 3 リース取引について」において記載されている、リース取引に関する未経過リース料の発生している契約件数の記載数につき単純な計算誤りがある。

3.5.4 特定目的積立金について（意見）

住宅宅地分譲事業特定目的積立金については、現在、住宅宅地分譲事業が休止状態であるため、同事業再開の可能性を念頭に継承しているものとして、その必要性は認められるものではあるが、積立金の将来使用予定額を勘案して積立金額を決定することが望ましい。

賃貸施設管理事業特定目的積立金については、京都市住宅供給公社の現在の主たる事業が住宅等の賃貸事業であるため、その必要性は認められるものではあるが、積立金の将来使用予定額を勘案して積立金額を決定することが望ましい。

地方住宅供給公社会計基準

（資本の定義）

第15 公社の資本とは、拠出された地方公共団体からの出資金及び業務に関連し形成又は発生した財産的基礎及びその業務から発生した剰余金から構成されるものであって、資産から負債を控除した額に相当するものをいう。

資本は、資本金と剰余金に分類され、剰余金はさらに資本剰余金、利益剰余金及び特定目的積立金に分類される。

- 1 資本金とは、公社に対する地方公共団体からの出資金をいう。（注7）
- 2 資本剰余金とは、利益剰余金及び特定目的積立金以外の剰余金であって、公社の業務に関連し形成された財産的基礎を成す資本をいう。（注7）
- 3 利益剰余金とは、公社の業務に関連し発生した剰余金であって、特定目的積立金を除くものをいう。（注7）
- 4 特定目的積立金とは、公社経営の長期安定を図るために設定される目的積立金を

いう。(注7)

(引当金)

第26 将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合には、当期の負担に属する金額を当期の費用又は損失として引当金に繰入れ、当該引当金の残高を貸借対照表の負債の部又は資産の部に記載するものとする。(注19) 発生の可能性の低い偶発事象に係る費用又は損失については、引当金を計上することはできない。

地方住宅供給公社会計基準注解

(注7) 資本の部の計上等について

4 特定目的積立金について

(1) 特定目的積立金は、公社の理事会等の決議に基づき、特定の事業経営の継続的な安定を図る目的で、計画的に見積もられた額を基礎に計上する。

特定目的積立金の名称は、当該公社において、その設置目的を適切に示す科目をもって表示するものとする。

具体的には、以下のような場合が想定される。

ア 住宅宅地分譲事業経営において、著しい地価の変動等による損失に備えて積立を行う場合

イ 賃貸住宅管理事業経営において、将来の家賃相場の変動や金利の上昇などによる減損損失に備えて積立を行う場合

ウ 賃貸事業経営において、当該事業資産の土地資産等の非償却資産取得に要した調達資金に係る将来の債務償還に備えて積立を行う場合

(注19) 引当金について

引当金としては、計画修繕引当金、退職給付引当金、債務保証損失引当金、貸倒引当金等がこれに該当する。

(3) 債務保証損失引当金について

債務保証損失引当金は、債務保証の総額から、保証債務履行により発生する求償債権のうち、主たる債務者の返済可能額及び担保により保全される額等の回収見積額を控除した額に対し、主たる債務者の財政状態等に対応した回収不能に伴う損失見積高を設定しなければならない。

なお、当該引当金の計上については、貸倒見積高の算定に準ずることができる。

債務保証損失引当金を設定した場合の保証債務の注記すべき金額は、債務保証の総額から債務保証損失引当金設定額を控除した残額とする。

4 過年度包括外部監査での指摘事項の対応状況について

4.1 過去の包括外部監査における指摘事項の改善状況のフォロー調査について

平成 15 年度の包括外部監査のテーマは、「京都市の住宅施策の財務に関する事務」であった。包括外部監査においては、その指摘事項に対して措置を講じた場合には、監査委員に報告し、報告を受けた監査委員は、措置状況を公表することになっており、平成 15 年度包括外部監査の指摘等についても、平成 17 年 1 月に措置状況が報告されている。

本年度の監査では、措置状況の報告書をレビューするとともに、住宅供給公社の往査時に、担当者からのヒアリング及び関係書類の通査等を行うことにより、下記のような視点で、改善状況のフォロー調査を実施した。

【改善状況のフォロー調査の視点】

- 平成 15 年度包括外部監査の指摘等に対して、改善がなされているか。
- 過年度においては、適切に措置されていても、時代の変化による環境変化とともに経済性、効率性、有効性の視点から再度見直す必要はないか。

| 項目 | 平成15年度監査「改善を要する事項」 | 平成27年度監査 改善状況 |
|---------|---|---|
| 市営住宅の管理 | p55 残置物処分費期については、退去者が住宅サービス公社の見積りによって負担した金額と住宅サービス公社が支払った金額との間に大きな乖離があり「市営住宅明渡し検査調査」の基準を見直し、見積り額を実際に要した費用に応じたものとなるよう改善すべきである。 | 「市営住宅明渡し検査調査」上、退去者が負担すべき残置物処分費に要する見積り額は、あらかじめ定められた基準金額に従って、「市営住宅明渡し検査調査」に残置物の種類（テレビ、冷蔵庫など）毎に細かく「徴収金額」が印字されている。この徴収金額は実勢に合うように見直されてきており、往査時に直近の「市営住宅明渡し検査調査」のファイルを通査して、運用状況を確認した。また直近年度（平成26年度）における、退去者からの徴収金額と、実際に残置物処分費に要した費用（業者への実際支払額）の比較一覧を入手し確認した結果、実際処分額が退去者からの徴収額を超えるものがあつたり、逆に実際支払額のほうが少ないものもあつたりしたが、いずれにしても両者の金額に重大な乖離は認められなかった。現状では、とくに大きな問題はないものとする。 |
| 市営住宅の管理 | p39 「京都市改良住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱要綱」によれば、家賃の減免を申請しようとする者は、減免申請書に入居者の収入を証する書類を添付することとされているので、所定の証明書を提出させるように指導されたい。 | 是正措置一覧によれば、「減免申請があつた場合、平成16年度からは、収入申告書の写しを添付するとともに収入の状況に変化がないことを確認した旨を記載するなど、すべての減免申請書に収入を証する書類を必ず添付するようにした。」とのことである。今回の往査時においては、直近の減免申請書のファイルを通査し、各申請書に、収入を証する書類の添付がなされていることを確かめた。現状では問題ないとする。 |
| 市営住宅の管理 | p72 1 駐車場使用料について入居者が支払う額に「個人貸し」の場合と「面貸し」の場合には負担差のあることに加え、「面貸し」団地であっても自治会等の会則で定めた使用料に、各団地で相当の開きがあることは、住民負担の公平性が確保できていないことになる。入居者の負担する使用料は、「個人貸し」「面貸し」を問わず一区画の同一基準の使用料になるよう改善に取り組みされたい。 | 改善を指摘された「面貸し」については現在も行われている。「面貸し」のもとでは、各住民は、自治会等の会則で定められた使用料を負担することになり、確かに住民負担の公平性は確保できなかつた。しかしながら、公社としては「面貸し」には以下のような利点があると考えている。①使用料の確実な収入の確保、②自主管理による自治意識の涵養、③駐車場不足の場合、団地外駐車場との一体的運用が可能。これに加えて、「個人貸しに比較して）公社における徴収事務負担の軽減が図れることも考え合わせれば、指摘事項にあるように同一基準の使用料は採用されていないものも、現行ルールに一定の合理性はあるものとする。 |
| 市営住宅の管理 | p73 2 住宅サービス公社は、各団地の自治会等との間で締結されている駐車場管理業務委託契約書第5条で自治会等は経理を明確化することを規定し、第6条では住宅サービス公社は委託業務の検査等ができることになっており、必要な指示をすることができる。駐車場の管理を住民の自主性に委ねることの担保として、定期的に会計を検査するルールを確立されたい。 | 是正措置一覧によれば「駐車場管理業務委託契約書第6条の規定に基づき、各自治会等に対し、平成15年度分からは、会計年度終了後に会計報告書を提出させ、検査することとした。」とのこと。往査時に、平成26年度の会計報告書提出状況についての説明があり、全65自治会のうち57自治会（88%）からの提出が完了しているとのことであった。また実際に提出された「駐車場決算書」につき、直近ファイルを通査し、適切に運用がなされていることを確かめた。期末日（3月末）から半年以上経つた現段階においても未提出のところがなお8自治会あることは少々遅いと言えなくはないが、全体として指摘事項は改善され、その運用状況もおおむね良好であるとする。 |
| 市営住宅の管理 | p73 3 住宅サービス公社は、自治会等が入居者から会費として受領するうちの京都市に納付すべき駐車場使用料、住宅サービス公社からの管理受託料、その他自治会等が任意に徴収する会費等を明確に区分経理するよう自治会等に対し指導されたい。 | 是正措置一覧によれば、会計報告書については、駐車場管理委託料・駐車場使用料を区分経理するよう指導しているとのことである。往査時に平成26年度における会計報告書提出状況についての説明を受けるとともに、区分経理の状況をファイルを通査して確かめた。説明によれば、提出された57自治会のうち、区分経理がなされていないところが6自治会あり、往査時現在、訂正指導中とのことであった。3月末から半年以上経つており、再提出が少々遅いと言えなくもないが、指摘事項は改善され、その運用状況もおおむね良好であるとする。 |
| 市営住宅の管理 | p78 1 計画修繕工事は、名前のとおり事由が発生してから工事を実施するまでに時間的な余裕があると考えられる。調度課に契約の事務の依頼の期限が1月の中旬であることを理由に工事を分割するのはなく、その期限に間に合うような計画をたてるべきである。 | 往査時に説明を受けたところ「これまでも、建築物や設備の経過年数、保証期間、計画修繕の履歴、更には地元要望等を考慮し、年度当初に施工箇所や時期等を決定し、工事を行ってきたが、一層計画的な設計及び発注並びに適切な工程管理を行うために、平成16年度からは、新たに、維持工事課長、課長代理等による月1回の定例会議を開催し、進捗状況の確認を行うこととした。」とのことである。指摘事項は改善されているとする。 |
| 市営住宅の管理 | p78 2 1つの工事を分割して設計金額が一件200万円以下の複数・同一形態の工事とするのは、入札手続による競争の機会を失うこととなる。同時期、同地域、同内容で行われる工事は、すべて1つの契約としてまとめる必要がある。平成15年度に指名競争入札規則の整備は行われたが、工事を不合理に分割して小規模工事として取り扱う手段を閉ざさないかぎり有効な見直しとはいえない。 | 措置状況一覧によれば「平成16年度から、同時期、同地域かつ同内容の工事は、一つにまとめ、不合理に分割することなく、金額に応じて見積合わせ又は競争入札を実施することとした。」とのこと。往査時に直近の入札関連書類のファイルを通査し、競争入札がなされていることを確認した。現状においてとくに問題はないものとする。（※ただし、そもそも競争入札にそぐわない業務、具体的にはエレベーターの整備点検等業務について形骸的な競争入札が実施されており、これについては後述の「意見」（4.2.1）を参照のこと） |
| 市営住宅の管理 | p78 3 200万円以下の修繕工事についての業者の選定は、随意契約で行われており、業者より見積書はとるものの競合先が存在しないため、委託金額が業者主導に陥ることになる。住宅サービス公社で修繕工事の標準単価表を作成するなど方法で、業者に余分な請求をさせないような仕組みを作る必要がある。 | 平成15年度に指摘事項のあった住宅サービス公社は、その後住宅供給公社に吸収され、その業務も引き継がれている。随意契約による修繕工事のうち、空き家整備や水漏れ修繕など定期的な修繕工事については、標準単価を定め、見積書の検証を行っている。現状においてとくに問題はないものとする。（次項目参照） |
| 市営住宅の管理 | p80 修繕工事の概算金額の決定については、業者が提出した見積り書が基礎となっているので、業者との間で多少の駆け引きがあるにしろ、工事代金を抑制するという面では効果的でないことになる。平成15年度からは、指定業者の新たな公募を受け付けて、業者の入れ替わりや業者数の拡大を図るなどの措置が講じられているが、空き家のいたみなどをチェックする標準仕様書に修理の標準を設定し、工事の標準単価を住宅サービス公社で決めてそれを十分に活用する方法をとることが望まれる。 | 措置状況一覧によれば「平成16年7月から、空き家整備や水漏れ修繕など定型的な小規模修繕について、標準単価を定め、見積書の精査を行うこととした。」とのことであった。往査時に、これら小規模修繕の標準単価のいった検証用フォームを確認した。おおむね改善はなされており、現状とくに問題はないものとする。 |
| 市営住宅の管理 | p81 住宅設備保全事業の中で特命随意契約で選定された業者に対する特命理由として、「その団体は、公社設立以来本業務を行っており、各団地の設備状況を熟知し、迅速かつ的確な対応ができ、これまでも良好な実績を有している」との記載があるが、この理由が、その業者しかその業務を行うことができない理由とはならない。設備等の保守管理業務などであるため、毎年業者を要することは、効率的でないにしても、入札により業者の選定を行うよう改善されたい。 | 措置状況一覧によれば、「住宅設備保全事業については、契約の透明性や経済性の観点から、平成16年度契約分からは複数の業者による見積り合わせを導入し、平成17年度からは更にその対象を拡大した。また、平成18年度からは、原則、入札により業者の選定を行うよう改善した。」とのことである。往査時に、直近に、公社において選定した指摘のような業者はないことを確かめるとともに、入札規定として、「京都市営住宅電気機械設備保全業務見積り合わせ候補者選定基準」「エレベーター設備点検、保守及び監視業務入札候補者選定基準」を入手し確認した。なお、このエレベーター整備点検等業務については、別の視点からの意見があり、後述の「意見」（4.2.1）を参照のこと。 |

4.2 エレベーター整備点検等業務の競争入札について（意見）

平成 27 年 2 月 17 日に、京都市下鳥羽他 10 市営住宅のエレベーター整備点検、保守及び監視業務についての競争入札が実施され、日本オーチス・エレベータ株式会社が 26,649,518 円（税込）で落札した。この入札には、日本オーチス・エレベータ株式会社以外にも、東芝エレベータ株式会社、株式会社日立ビルシステム、三菱電機ビルテクノサービス株式会社、日本エレベーター製造株式会社の 4 社が参加したが、実際の入札においては、日本オーチス・エレベータ株式会社以外の 4 社は「辞退」しており、実質的には 1 社だけが入札した形となった。

この背景について担当者に質問したところ、市営住宅では入居者の生活に支障が生じないように整備点検等業務の発注に際しては FM（フルメンテナンス）契約を締結しているが、この FM 契約は、点検・調整及び部品交換など、エレベーターを最良の状態に維持するのに必要なメンテナンス全てを業者に要求するものであり、他社製造エレベーターの点検・調整業務はどのメーカーであっても対応可能であるが、重要箇所の部品交換や修理は製造メーカー以外のメーカーが対応することは難しく、今回整備点検等業務の対象となっているエレベーターが日本オーチス・エレベータ株式会社製であるため他社は辞退したと思われるとのことであった。

担当者によれば、エレベーターの整備点検等業務の契約方式には、FM 契約のほか、POG（パーツ・オイル・グリース）契約があり、この POG 契約は定期的な点検、清掃、注油、調整、少額の消耗品の補充・交換のみを行うもので、機械部品や、電気部品等の取替え修理費用は別料金となるものとのことであるが、いずれの契約を選択するかは、エレベーター設置後の経過年数、利用頻度、緊急性の度合、機器の消耗などを考慮して決定する必要があるとのことである。他都市の公営住宅においては、いずれの方式も採用されているとのことであるが、FM 契約を選択する場合には、随意契約とする場合もあるとのことである。また京都市の市営住宅に設置されているエレベーターについては、利用頻度や緊急度からみて FM 契約を選択することが合理的な場合が多いとのことである。

平成 15 年度外部監査で指摘されたように、一般的に業者決定に際しては、競争入札を採用することは望ましい制度であるとはいえるが、元来エレベーターの整備点検業務のように安全が最優先されるべき業務においては、競争入札による安価な契約は厳に慎まれるべきである。従って製造メーカー以外のメーカーが対応することが難しい FM 契約を選択するような場合には、必ずしも競争入札によらずとも、より柔軟に考えた契約方法も検討すべきであるものとする。

第12 まとめ

1 都市格の向上を目指して

京都市は米国の権威ある月刊旅行雑誌であるトラベル・アンド・レジャー誌の読者投票において2014年度に引き続き2015年度においても、訪れたい世界的な観光都市（ワールドベストシティ）のトップに選ばれている。

これは歴史に裏付けられた文化財や食事、買い物の魅力のみならず、都市としての景観の魅力も大きな要素であると思われる。

社会資本でもある都市の景観は行政、民間及び市民が一体となって醸成することが必要であり、京都市内においては都市計画局がそのリーダーシップを発揮して今後とも牽引していく必要がある。

しかしながら京都市は慢性的な財政難であり、社会資本である都市の景観を自治体の予算のみで維持管理、更新することには限界があり企業や市民の協力が欠かせない要素である。そのためには企業や市民の理解が必要であり、例えば屋外広告物の規制に対する市民の感覚・納得度を平成27年度においては広く市民にアンケート調査を実施しており、これは大変意味のある施策であると評価する。その結果を今後の京都市の施策に反映させてもらいたい。

同時に京町家や空き家に対する政策も、京都市では従来他都市に比較して積極的かつ早期から実施しており、都市格の向上、維持のためには非常に大切な事項である。

京都は奈良・平城京と並んで平安京として千年以上の都市としての歴史があり、その創設以来、都（みやこ）として都市計画がなされてきた日本で有数の計画都市でもあると言える。かつての政治都市、行政都市であった平安京・京の都が、時代の波に翻弄されながらも、応仁の乱のような市域全域の破壊や江戸期の多くの市内をなめ尽くす大火に見舞われながらも、その都度民衆の力で復興し、先の大戦においても奇跡的に大規模空襲もなく、その文化及び都市としての風格を保ってきた。

都市計画とは一定のルールを設ける規制であるので、市民や社会に理解を求める必要がある。日本のほとんどの都市は土地利用に関して基本的に放任状態で強い規制は行っておらず、節度ある品格のある町並みというのは、ほとんど見つけることはでき



ない。ガイドブックに出てくるようなヨーロッパの風格のある町並みは期待できない。

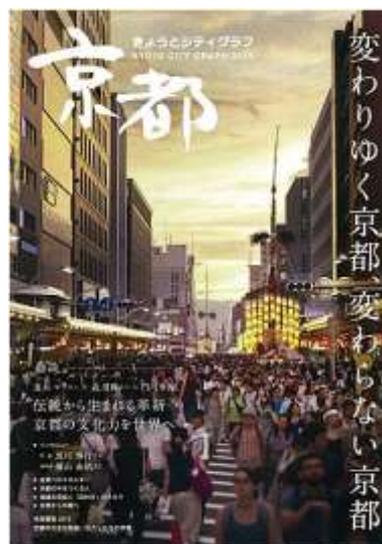
町並みの規制は、一時的には経済発展の阻害要因・障害のように理解される面があるが、長い時間のスパンでその評価を行う必要がある。

また同時に、交通（特に自動車）の規制も都市格の向上というキーワードにとって重要な要素である。四条通の歩道の拡張工事・自動車車線規制も、その良し悪しの本当の判断にはまだまだ時間を要すると思われるが、現在都市計画局が計画している東大路通の歩道・交通改善に向けて、反省材料等の参考になった事項が多いと思う。また、以前にも議論になった今出川通に LRT（次世代型路面電車システム）を導入するという検討も再度、始まっているが、今の時代に適合した手段であるか、自動車の京都市街地での走行規制、等も同時に検討する必要がある。トランジットモール（都市の市街地・メインストリート等における一般車両：自動車の通行を禁止し、バスや LRT などの公共交通機関と歩行者の通行だけを認める市街地域を設けるものであり、都市中心部の活性化、交通渋滞や環境問題の解消などを志向した都市システム。ポートランド、ミネアポリス等の北米及びドイツ、フランス等のヨーロッパのいくつかの都市で導入されて成功事例となっている。）の将来的な導入をも見据えた検討が望まれるところである。

パークアンドライドにより京都市内に乗り入れする自動車の数を減らす施策は平成 14 年度から推進しているところではあるが、まだ十分にその成果が発揮されているとは言えず、トランジットモールの導入も見据えて検討してほしい。

都市はその機能を三次元的に捉えれば、人間や動物、植物と同様の生き物であり、成長もすれば老化もするし、CO2 を排出したりもする。恐竜のように極端に肥大化して、環境の変化に対応できず絶滅する可能性もある。

時代時代で社会の価値観も変化し、その都市政策の良否の判断も大きく変わるものであることを認識して、今後の都市計画の基本的なスタンスとしてほしい。



2 平成の洛中洛外図屏風

平成 27 年秋に発行された「きょうとシティグラフ 2015」冊子において「変わりゆく京都、変わらない京都～1200年の現在進行形～」として京都の伝統と歴史の承継を葵祭の雅な祭列を例にして、日本の美意識の承継として紹介している。

また、狩野永徳筆の「上杉本 洛中洛外図屏風」を巻頭に配して、伝統と歴史のみが今日の京都市の素晴らしい町並みを育んできたのではなく、時代の変化のその時々

を京都市民が創意と工夫と熱意を持ってしてきたからこそ、のものであることを京都市長や京都市会議長が語っている。このような素晴らしい京都の町並みを未来永劫に後世へ伝えていくために、都市計画局は屋外広告物対策、景観条例等の施策を通じて、この平成の京都の景観を洛中洛外図屏風の世界に誘っていただきたい。

「きょうとシティグラフ 2015」の中でも「町家で国際交流」のタイトルで京町家を利用して海外からの留学生と交流している写真が紹介され、京町家は「古い」からではなく、価値があるから残っていく」と表現



され、京町家の存在意義や活用方法についての提案がなされている。都市計画局の主要な事業である京町家の保存修復再生は今後の京都市にとって大変大きなテーマであることが認識される。

「きょうとシティグラフ 2015」の後半に要約している市政要覧 2015 においても 11 のタイトルのうち、2 つに都市計画局の施策が紹介されている。

「2. 歩いて楽しいまち・京都戦略」においては四条通歩道拡幅事業等の実施によりマイカー利用による入洛者の割合が平成6年度の41.7%から平成26年度の9.9%へと大きく減少している事例が紹介されている。同時に自転車に対する新しい計画も紹介されているが、昨年度の包括外部監査報告でも京都観光に関する意見として述べているように、京都市が主体となってレンタルサイクル事業を是非とも検討してもらいたい（京都市の姉妹都市であるフランスのパリのレンタルサイクルシステムであるヴェリブ Velib や同様のシステムを導入している南米チリの首都サンティアゴが参考になる。）。

「10. 地域コミュニティ活性化戦略」においては「京都市空き家活用・流通支援等補助金」制度の創設による、地域の活性化のための新たな取組が紹介されており、これについても都市計画局の事業として今後に期待されるところである。

3 本物の日本、京都

京都は現在、観光客数が著しく増加しており、非常に多くの観光客が京都に魅力を感じて四季折々の観光地を訪れている。現在の観光客の平均像としては、有名寺社仏閣や名所旧跡の観光を目的に京都に来る人が多いが、今後日本人の文化度が益々





上昇し、また世界各国からの観光客の関心が変化することにより、京都の町並みそのもの、例えば京町家の落ちついた佇まいや落ちついた色合い、上品な小さな文字の看板を味わうために京都に関心を持つ人が必ず増えるものと考えられる。日本の他都市では決して味わえない、本物の日本の魅力を味わい感じるための何かを求めて京都に来る

人が間違いなく増えると思われる。

そのような多様な価値観を持った方々の期待に応えられる、本物の京都の未来像を実現するために、京町家の保存やまちの外観を条例により保護、規制、修復、再生するという施策を進めている都市計画局の役割は大変大きなものであると確信する。

京都が単に古い伝統だけを守っているのではなく、常に新しいものを積極的に取り入れて自己革新を絶え間なく継続させていることが、今日の日本で最もユニークで魅力的な町、京都の源泉となっていることは多くの市民が感じているところである。

例えば都市計画の分野に限って分析すれば、京町家や町並みの保存、修復は伝統の承継であり、景観条例の適用による既存看板等の規制や四条通の歩道拡幅工事は改革の一手段である。

それぞれ市民の理解を得ながら、また知見者の意見も聞きながら着実に進めていくことが大切である。今後の東大路通の歩道改善工事や景観条例の周知徹底を進めていく上においても、慎重かつ大胆な考え方で進める必要があると考える。

4 市営住宅の将来像について

京都市の保有する公共建築物を延床面積割合で比較すると、学校約 172 万㎡（全体の約 35%）及び市営住宅約 161 万㎡（全体の約 33%）となっており、この両者が圧倒的に大きな割合を占めている。また京都市の市営住宅は、日本の高度経済成長期である昭和 40 年代から 50 年代にかけて、その多くが建築されており、全体の 60%以上が一般的に大規模改修等が必要とされている築 30 年以上を経過しており耐震性能も危惧されるところである。このように今後の維持管理に大きな費用を必要とする市営住宅の今後のマネジメントは京都市にとって大変に重要な課題である。



今日の人口減少傾向にある社会において、市営住宅の必要な「量」の見極め（施設保有量の最適化）は大変大事な事項である。人口構造の変化として高齢者（65歳以上）人口の増加が予想される中、お年寄りに優しい住宅の提供も求められるところである。

市営住宅については、市民のいのちとくらしを守るための住宅セーフティネットの中核として長く有効に活用するための指針として平成23年2月に「京都市市営住宅ストック総合活用計画」が策定されており、中でも安全に関わる耐震化について重点的に取り組んでいる。

また、市営住宅を含む京都市の保有する公共施設のマネジメントを将来計画・方針として纏め上げたものとして、平成27年3月に「京都市公共施設マネジメント基本計画」が策定されている。

この基本計画においては長期的視野に立って、またいろんな切り口で公共施設の将来的なマネジメントの検討がなされており、将来費用のシミュレーションもなされている。是非とも机上の理論構築で終わらず、実のある実行計画につなげていただきたい。

過去においては、市営住宅の見直しの一環で開始された醍醐団地総合再生事業により、平成9年に醍醐地区に新しいまちが誕生したように、既存の市営住宅の場所と量の見直しにより、京都市内で新しいまちが誕生する余地はないのか、期待したい。また市営住宅の空き家を活用した大学との地域連携も始まっており、大学のみならず若い芸術家等との連携による地域とのコミュニティ形成に活用してほしい。

厳しい京都市の財政状況の中で、市営住宅以外にも学校等の公共建築物や橋りょう、舗装道路等の公共土木施設も同様に老朽化しており、維持、更新、修繕には費用がかかる中で、何を優先するか判断が重要であるが、都市計画局には、その判断が京都市の都市格の向上に必ず結びつくものであるとの強い思いで諸施策を計画してもらいたい。

5 人口減少社会の時代を迎えての「地方創生」に向けて

現代社会において急速に進みつつある人口減少に歯止めをかけるとともに、東京一極集中を是正するため、「地方創生」の取組が進められている。

このような状況の中、京都市では次のような施策を推進している。

これまでの取組 …… 平成22年策定の京都市基本計画「はばたけ未来へ！京プラン」において、将来人口推計を行ったうえで、「人口減少を食い止めるとともに、一定の人口減少を見据えた都市経営を進める」ことを基本認識として、様々な方策を位置づけ。

◎ **基本計画に基づき、人口減少社会への対応策として、京都市独自に各種施策を総合的に推進！**

- 1 「子育て環境日本一」を目指した施策（地域で子育てを支える文化、子どもを共に育む京都市民憲章）**
 - ①保育所の「質」・「量」共の拡充、増員児童ゼロ！保育士の配置等全国トップ水準！
 - ②「不妊・不育症対策」、「プレママ」、「こんにちは赤ちゃん」事業など子育て支援充実
 - ③教育環境の抜本充実 ④夏のワーク・ライフ・バランス、婚活支援 など
- 2 京都の強みを活かした経済の活性化、安定した雇用の創出**
 - ①産学公連携による新産業創出 ②文化と産業の融合による地域活性化
 - ③企業誘致・中小企業・低収産業支援など安定した雇用の創出 など
- 3 交流人口増加も見据えた「観光」・国際会議等「MICE」の飛躍的振興**
- 4 大学のまち京都・学生のまち京都の推進**
 - ①大学の都市圏域支援 ②大学コンソーシアム京都の充実 ③留学生支援
- 5 既存インフラを最大限活用した個性と活力あふれるまちづくり**
 - ①交通拠点への都市機能の集積による便利で快適なコンパクトシティの構築
 - ②総合的な空き家対策、番町市街地対策 など
- 6 都市の品格と魅力を高める取組**
 - ①京都ならではの文化芸術の振興 ②全国に類を見ない景観政策の推進 など

成果と課題

- ・基本計画策定時（H22）人口 147.4万人
- ・同計画策定時の推計では、平成26年に146.3万人まで減少
- ・しかし、平成26年10月の実績値は146.9万人。
- ・取組の効果により減少に一定留止め、ただしなお厳しい状況。
- ・京都市の合計特殊出生率は1.26(平成25年) 全国平均(1.43)を大きく下回る水準
- ・未婚率、平均初婚年齢共に全国を上回る水準
- ・大学進学率の高さ(京都市68.5%、全国53.2%)も影響

City of Kyoto

(出典：京都市ホームページ)

これら各施策の中には、都市計画局の担当する施策もあり、5. ②「総合的な空き家対策」や、6. ②「全国に類を見ない景観政策の推進」の施策が該当する。

また3の「観光」に関連して、「歩くまち・京都」に関する施策も都市計画局として推進してもらいたい重要な施策である。この、公共交通優先で利用者の利便性を高めることになる「歩くまち・京都」については、6. 「都市の品格と魅力」にも直結するものである。

現在京都市・京都府が国に対して要望している、「文化庁の京都移転」についても、地方創生に通じる大事な案件であり、将来の京都のためには是非とも京都市・京都府のみならず経済界、関連団体等が一体となり、いわゆる「オール京都」で誘致を推進することが大切である。

以上