

第1回京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会（議事録）

平成21年9月25日（金）17:00～19:00

【佐倉部長】 予定しておりました時刻となりましたので、ただいまから第1回京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会を開催させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、また夕刻の時間帯にご出席賜りまして誠にありがとうございます。

本日司会をさせていただきます、私、都市計画局住宅室部長の佐倉と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

さて、この委員会は原則といたしまして公開とすることといたしておりますので、傍聴席を設けるとともに報道関係者の方の席も設けさせていただいておりますので、あらかじめご了承をお願いいたします。

なお、報道関係者の皆様へのお願いでございますが、テレビ、カメラ等での撮影につきましては定点での撮影をいただくなど、円滑な運営のためのご協力をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

また、前面のスクリーンを使いまして資料等を映させていただくわけでございますけれども、個人情報等の資料がございますので、その場合につきましては撮影をご遠慮いただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、今回は第1回目の委員会となりますので、委員の方及び京都市からの出席者をご紹介します。

まず、委員の方をご紹介します。五十音順で紹介させていただきます。

まず、崇仁自治連合会会長で地元まちづくり組織崇仁まちづくり推進委員会の会長の奥田正治様でございます。

【奥田委員】 奥田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【佐倉部長】 続きまして、稚松自治連合会会長で「六条院・植柳・崇仁」3校統合推進委員会座長の鎌田高雄様でございます。

【鎌田委員】 こんにちは。皆さんどうぞよろしくお願いいたします。鎌田でございます。

【佐倉部長】 続きまして、京都大学大学院工学研究科教授でいらっしゃいます高田光雄様でいらっしゃいます。

- 【高田委員】 高田でございます。よろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 続きまして、崇仁まちづくり推進委員会事務局長でいらっしゃいます野々口正吾様でいらっしゃいます。
- 【野々口委員】 野々口です。よろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 続きまして、京都府立大学生命環境科学研究科教授でいらっしゃいます檜谷美恵子様でいらっしゃいます。
- 【檜谷委員】 檜谷です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 続きまして、京都大学名誉教授で京都市景観・まちづくりセンター理事長でいらっしゃいます三村浩史様でいらっしゃいます。
- 【三村委員】 三村でございます。どうぞよろしく。
- 【佐倉部長】 続きまして、社団法人システム科学研究所顧問でいらっしゃいます蟲明眞一郎様でございます。
- 【蟲明委員】 蟲明です。よろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 続きまして、KBS京都ラジオ編成制作局局長でいらっしゃいます村上祐子様でございます。
- 【村上委員】 KBS京都の村上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 続きまして、有限会社業態開発研究所ディス・シュール・ディス所長でいらっしゃいますモナト久美子様でございます。
- 【モナト委員】 モナトでございます。よろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 続きまして、京都大学大学院工学研究科教授でいらっしゃいます門内輝行様でございます。
- 【門内委員】 門内でございます。よろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 続きまして、市民公募委員でいらっしゃいます山下陽子様でございます。
- 【山下委員】 山下です。よろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 続きまして、本市の出席者をご紹介します。
京都市副市長の由木文彦でございます。
- 【由木副市長】 どうぞよろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 都市計画局長の田辺眞人でございます。
- 【田辺都市計画局長】 田辺でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 【佐倉部長】 下京区長の西川隆善でございます。

【西川下京区長】 西川です。よろしくお願いいたします。

【佐倉部長】 住宅政策担当局長の桐澤孝男でございます。

【桐澤住宅政策担当局長】 桐澤でございます。よろしくお願いいたします。

【佐倉部長】 以上で、委員の方及び本市出席者のご紹介を終わらせていただきます。

また、今回、事務局といたしまして京都市都市計画局住宅室の担当者が出席いたしております。よろしくお願いいたします。

それでは、続きまして、次第に従いまして進めさせていただきたいと思っております。

次第の3の委員長の選出と副委員長の指名に移らせていただきます。

最初の委員長の選出でございますが、お手元に配付の資料1をご覧ください。

委員会設置要綱第6条によりますと、委員会に委員長及び副委員長を置くとなっております。委員長は委員の互選により定めとなっております。これに基づき、委員の皆様からご推薦をちょうだいいたしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

どうぞ、檜谷委員。

【檜谷委員】 大変僭越ですけれども、三村浩史先生を推薦させていただきたいと思っております。

この問題に大変詳しくていらっしゃるの、最適と存じます。

【佐倉部長】 ただいま三村委員にとのことのご推薦がございましたが、いかがでございますでしょうか。

(委員一同 異議なし)

【佐倉部長】 ありがとうございます。皆様からご賛同をいただきましたので、三村委員に委員長をお願いいたしたいと思っております。

それでは、要綱第7条2項により、議長は委員長に務めていただくこととなっておりますので、三村委員長には委員長席にお移りいただきたいと存じます。

どうぞよろしくお願いいたします。

(三村委員長 移動)

【三村委員長】 皆様方のご推挙を得まして当ビジョン検討委員会の委員長に就任いたします。

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、要綱の7条2項によりまして私が進行いたしますが、まず設置要綱の中で、委員長に事故あるときは副委員長がこれを担当するということになってございますので、副委員長を。そして、要綱では委員長が指名するということで

ございます。そこで、私からは門内輝行委員に副委員長をお願いしたいと思えます。門内委員は京都大学の建築・都市計画の専門家でございますし、また、長らく日本建築学会が行って来ました京都の景観問題研究特別委員会の座長としても非常に頑張ってこられた方です。京都市の都市全般についても広い見識を持っておられますので、私から推薦いたす次第でございます。皆様方のご了承をお願いいたします。

(委員一同 異議なし)

【三村委員長】 じゃ、副委員長，どうぞこちらの席へ。

(門内副委員長 移動)

【三村委員長】 議事に入ります前に、本日は副市長の由木文彦さんがお見えで、ごあいさつをいただくことになっております。どうぞよろしく申し上げます。

【由木副市長】 副市長の由木でございます。本日はお忙しいところ、また、こういう夕刻の時間にもかかわりませず、各委員の皆様方にはお集まりをいただきまして本当にありがとうございます。

冒頭おわびを申し上げなければいけないのですが、本来、市長の門川がここに来てごあいさつを申し上げるところでございますが、急に東京のほうに出向かなければいけない事情がございまして、多分、今新幹線の中ぐらいじゃないかと思えますけども、どうしても来られないからということで、代わりに私に行ってくれという話がございましたので、まずもっておわびを申し上げたいと思えます。私も申しわけございませんが公務の都合で冒頭のみで失礼をさせていただきますことになります。大変申しわけございませんが、よろしくをお願いしたいと思います。

この委員会は、事務局から委員へご就任をお願いする際にもご説明をさせていただいたかと思えますけども、京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会の中で、今後の崇仁地区のまちづくりの指針となる将来ビジョンについて委員会をつくって検討すべしというお話がございまして、それに基づいてご検討いただくためにお集まりをいただいたものでございます。

これまで崇仁のまちづくりに長年ご尽力いただいております自治連の会長の奥田様、それから、六条院・植柳・崇仁の3小学校の統合の推進にご尽力いただいております鎌田会長、また、地元の推進委員会の事務局長でございます野々口事務局長、それから、公募でご参加いただいた市民委員の方、また、今それぞ

れ委員長，副委員長に選任をなされました三村先生，門内先生をはじめ，まちづくりにかかわりの深い有識者の方々にメンバーとしてご参画をいただき，この委員会が発足できたわけでございます。本当にご参加いただきありがとうございます。

私自身は，この委員会にお願いしたいことは大きく2つだと思っております。

1つは，昭和28年から営々にご地元の皆様のお取組とともに続けてまいりました住環境の改善，いわゆる住宅地区改良事業，これをきちんと終結させる，完了するという事だと思っております。しかし，この事業の完了，これまでもいろいろ地元のご苦勞もございましたし，いろいろ問題もございましたけども，まだなかなか解決すべき問題があるようでございます。

特に人口の減少や高齢化が進んだ中で，これまで京都市のほうで買収しておりました用地をどういうふうにも有効活用していくかという，その方策——例えば，住宅地区改良事業は法律上は収用対象事業でございますので全面買収でございますけども，それを区画整理のような換地の手法を新たに導入できないかとか，あるいは，例えば所有権ではなくて定期借地権のようなものを活用してやっていけないかとか，幾つかのやはり事業を完了するために工夫を凝らさなければいけないようなところもあろうかと思っております。そういう点について，これまで進めておりました住宅地区改良事業をきちんと終結していくということについての今後の在り方について，やり方について，いろんな面からご審議を賜りたいということでございます。

事業を進めてまいっているわけでございますけども，地区は大きく変わってきております。来週の月曜日には八条坊門の道路が，今暫定に供用されておりますけども，いよいよ本格供用になりまして，供用後のセレモニーも行われると聞いております。まちは，今申し上げました過去からの課題を解決するだけではなかなか輝かない。これからいいものとして受け継いでいく基盤も同時に整備しなければいけないということかと思っております。

私は，4月に京都に赴任をいたしまして，新幹線で東京あるいは大阪等に行き来するたびに，まさに崇仁の地区が京都の玄関口というのでしょうか，新幹線から見ますとまさに，ああ，京都だなというふうに戻る，見たときには一番最初に目に入るところでございます。そういう意味でもこの地区を，住んでいる

方にとっては引き続き住みたい、あるいは外から来られる方にもぜひ住んでみたいと思っていただけるような、そういうまちにぜひこれからしていきたいと思っております。

そのためにはやはりどういうまちづくりをしていくかというビジョン、将来像を描くことが非常に大切になってくるというふうに思っております。

2つ目に、今後の崇仁のまちづくりの将来像、どういう方向を目指していくべきかということについてもぜひご議論をいただいて、次の世代、次の次の世代に伝えるにふさわしいまちづくりの在り方をぜひご審議いただきたいというふうに思っているところでございます。

特に前段の事業の完了等につきましては、場合によっては新しい制度を国に要請していくとかいうことも必要になってくる場合があるかと思っております。そういう場合には、私どもも全力を挙げて国のほうにもお願いをしていきたいと思っておりますので、むしろ今の制度にとらわれるだけでない観点から、いろんな点からのご審議を賜れば大変幸いです。

そういう意味で、各委員の皆様方から忌憚のないご意見をいただいて、この委員会の進行及び結論が大変有意義に閉じられますことをぜひお願いをいたしまして、冒頭のごあいさつにさせていただきたいと思っております。これからどうぞよろしくお願いいたします。

【三村委員長】 どうもありがとうございました。

進行表では、私が新委員長に就任したらあいさつを2分間と書いてあったんですけど、今ちょうど副市長さんが本委員会に対する課題をお示しく下さいましたが、それを承って、我々も専心して頑張るということをごあいさつに致したく存じます。

改良住宅、それから住宅地区改良法、いろんな制度がありますが、古い資料ですと昭和2年とか3年に京都市内の不良住宅地区密集調査など、そのころからいろいろ社会事業が展開されてきたわけですから、およそ80年、90年間という20世紀を我々は過ごしてきたわけですね。その間に実現した生活環境の改善、生活の水準の向上というものは非常に大きなものがあって、何世代にもわたって多くの方々が頑張ってきたと。これは偉大な成果であって、歴史的な到達点だと思うのです。が、同時にまた改良住宅制度等は、1つ

の制度をもとに地域を整備していくというある意味では硬直した縛りにもなっておりまして、外からのエネルギーを入れて交流しながら自由に発展していくというようなダイナミックな可能性を制約してきた面もあるわけでございます。

今回は21世紀に入りまして、こういう100年にわたる取組の成果をきちんと評価して受けとめながら、次の100年を目指して京都の中でも誇り高い地域に持っていけるように自由なご意見をお願いしたいと思う次第でございます。

では、お手元にお配りしております次第に従って議事を進めさせていただきます。

まず報告。ここが一番、スタートに当たって、崇仁地区の現状と課題について、事務局から説明をお願いいたします。

ここで副市長さんをご退席でございます。

【由木副市長】 よろしくをお願いいたします。

(副市長 退席)

【木村担当課長】 それでは、崇仁地区の現状と課題につきまして、私、事務局の住宅室すまいまちづくり課担当課長の木村よりご説明させていただきます。座って説明させていただきます。ご容赦をお願いします。

資料は、お手元に配付させていただいております資料4でございます。

映像形式で簡単にご説明させていただきますので、前のスクリーンをご覧くださいようをお願いいたします。なお、プライバシーに関する部分がありますので、スクリーンのみでの説明とさせていただく部分がありますので、ご了承をお願いいたします。

(スクリーン使用)

まず、崇仁地区の地勢についてでございます。

崇仁地区は、JR京都駅、京阪七条駅に近接した利便性にすぐれた地域でございます。そして、JR京都駅、京阪七条駅からともに約500メートル程度の位置でございます。また、主要な幹線道路が縦横に走る交通の至便な地域でございます。南北の幹線道路である河原町通が地区中央を貫通しており、JRの下をくぐり、南側へ結ばれております。東西軸としましては、七条通、塩小路通が通り、地区の西側には烏丸通、塩小路通、高倉通を通過してJR東海道本線の上を越え、JR新幹線の下をくぐって南側へと結ばれております。

そして、地区の特徴として、高瀬川、鴨川が流れる落ち着いた雰囲気を持っております。地区内にある高瀬川は、つけ替え工事にあわせ、水と戯れる空間が整備され、写真にもありますように、子どもたちが遊んでいる様子を見ることができます。

しかしながら、先ほど申しあげましたように交通の利便性の高い地区ではありますが、地区の南部をJR新幹線、外来線が通っていることから、騒々しさもあわせ持っております。

次に、崇仁地区の状況であります。崇仁地区の環境改善の経緯についてご説明させていただきます。

崇仁地区では、老朽住宅が密集し、衛生状態が悪いという環境を改善するため、昭和28年から不良住宅地区改良法により不良住宅の買収、除却を始め、第2種公営住宅を建設してきました。そして、昭和35年からは5つの地区に分け、住宅地区改良法により、地区内用地をすべて買収する手法で住環境整備を順次進めてきております。

まず、崇仁地区南部地区が先行して事業が開始され、平成9年度に事業が完了しました。南部地区に続いて北部第一地区、北部第二地区で事業が開始され、両地区とも昭和61年度に事業は完了しております。北部第二地区に続いて北部第三地区、北部第四地区の事業が開始され、これらの地区は現在も継続して事業を進めております。

前のスクリーンに、昭和57年の地区指定当時の崇仁地区の状況をお示ししております。北部第三地区、第四地区事業の進捗状況でございますが、北部第三地区での事業計画における買収戸数の残りは7戸であります。改良住宅の建設は既に完了しております。北部第四地区での買収戸数の残りは165戸で、改良住宅の建設戸数の残りは213戸となっております。

次に、現在実施しております住宅地区改良事業について少し説明させていただきます。

この事業は、不良住宅が密集して保安、衛生等に関して危険または有害な状況にある地区において不良住宅を除却し、その後、道路や公園などの基盤を整備し、除却対象となった人々が入居する改良住宅を建設することで地区の環境改善を行う事業でございます。

前のスクリーンにその事業イメージを示しております。

事業の仕組みでございますが、まず改良地区の指定を行い、次に改良地区の土地利用に関する基本計画である事業計画の決定を行います。次に、事業実施の妨げになる建築行為等の制限がかかる事業計画の告示を行います。この後、事業の目的である不良住宅の除却、健全な住宅地区に呈するための土地整備、改良地区内に居住する方で事業により住宅を失う方の改良住宅を建設いたします。これにより、不良住宅が密集する地区、改良地区の環境の整備改善が行われることとなります。

改良事業のメリットといたしましては、オールクリアランスにより地区内全体の環境の整備改善を図ることができる、不良住宅の除却など事業に必要となる経費の国庫補助率が高い、建築行為等の制限により乱開発を防ぐことができるなどであります。

また、その反対のデメリットといたしましては、買収が難航による事業の長期化、事業内容及び施行者が限定されるため、民間事業者を活用した整備ができない、建築行為等の制限により地区外からの転入が見込めないなどがございます。

続きまして、JRより北側の北部地域における住宅地区改良事業等の進捗状況について少しご説明させていただきます。

まず、改良住宅の建設として、北部第一地区は昭和42年から昭和59年に建設され、事業は完了しております。北部第一地区ではまとまって改良住宅を建設いたしました。

写真は、この北部第一地区の北端の21棟でございます。

次は24棟でございます。

北部第一地区は全体的に建築年度が古く、居住スペースの狭さや浴室の未整備などの住環境の改善に加え、高齢世帯の増加に伴う住宅施設のバリアフリー化などが近年の課題となっております。

北部第二地区は昭和48年から平成6年に建設され、事業は完了しております。

写真は地区の南西方向から見たもので、手前が31棟、32棟で、奥の建物は33棟でございます。高層の住宅で、こちらも居住スペースの狭さや浴室の未整備など、住環境の改善など様々な課題を抱えております。

北部第三地区は平成13年から建設され、現在も事業継続中でございます。

写真は41棟を北西方向から見たものでございます。建設年度が新しく、浴室の整備や近年のバリアフリー化などに対応しております。

北部第四地区は平成17年から建設され、現在も事業継続中でございます。

写真は51棟を南西方向から見たものでございます。北部地区で一番新しい住宅でございます。

次に、地区内施設の整備についてでございます。

施設といたしまして、うるおい館、下京地域体育館、崇仁第一・第二保育所、東西道路などが整備されました。

これらの整備状況の写真を順次ご覧ください。

まず、うるおい館でございます。今回の会場となっておりますうるおい館を南方向から見たものでございます。うるおい館は崇仁コミュニティーセンター、下京・東部地域包括支援センター、崇仁老人デイサービスセンターが入る合築施設でございます。

次に、下京地域体育館でございます。下京地域体育館を北西方向から見たものでございます。下京地域体育館には崇仁児童館などがございます。

次に、崇仁第一・第二保育所でございます。崇仁第一・第二の保育所を北東方向から見たものでございます。

次に、崇仁第一浴場でございます。崇仁第一浴場を北西方面から見たものでございます。

最後に、道路施設である東西道路Cでございます。新しく建設する改良住宅に必要な道路として、昨年11月に完成いたしました。東西道路を東方向から見たものでございます。

これまで、崇仁地区の環境改善について、その取組の経緯や事業の進捗状況等で簡単にご説明してまいりましたが、ここで少し近年の新しいまちづくりの取組に関してご説明させていただきます。

現在、崇仁地区のまちづくりは、このような状況の中で地区の活性化を取り戻そうと平成8年に設立され、平成11年3月に京都市が作成した京都市崇仁まちづくり計画のベースとなる崇仁まちづくり計画構想案をみずからの手でまとめ上げられ、崇仁まちづくり推進委員会と京都市がパートナーシップを持って進めているところでございます。

平成8年からの両者のパートナーシップの取組により、高瀬川の流路変更、国道24号立体交差事業の事業推進、改良住宅の建設促進(41棟、51棟の建設)、改良住宅等改善事業(M1棟、W1棟の建て替え等)、地区施設の整備促進(うらおい館の建設等)、公共施設の整備(東西道路Cの建設等)の成果も得ており、本市といたしましてもさらに両者が協力し、今後の崇仁のまちづくりを着実に進めていければと考えております。

次に、崇仁地区における課題についてご説明させていただきます。

崇仁地区における課題としては2点ございます。

1つ目は、住宅地区改良事業の早期完了における課題でございます。

その中で、用地買収の難航等による事業の長期化に関することでございます。

住宅地区改良事業は、不良住宅と土地を買収し、買収したまとまった土地に改良住宅を建設し、その改良住宅に地区内の従前居住者が入居する仕組みとなっております。

しかし、一部の土地が買収できない場合はまとまった土地が確保できず、改良住宅が建設できません。このような状況では従前居住者は改良住宅に入居するか地区外へ移転するしか選択肢がないため、用地買収に応じることができず、虫食い状態の買収しかできないため、買収済み用地が分散・点在するようになります。

そのために、改良住宅を建設するまとまった用地が確保できなくなります。こうした悪循環によって事業が長期化しております。

北部第三地区と第四地区の現在の用地買収の状況をご説明させていただきます。

青色の塗りつぶしの部分が事業が完了した区域でございます。青色のハッチ部分が事業中、事業予定のある区域でございます。

そして、赤色の部分が未買収の区域でございます。何も着色していない区域が買収済みの区域となっております。買収地が分散・点在し、改良住宅を建設するなどまとまった事業用地がないということがおわかりになると思います。

北部第三地区の用地買収の状況でございます。

図面の赤い点線で囲まれた区域を西方向に見たものでございます。図面の赤い点線で囲まれた区域を西南西方向に見たものでございます。

ここからは北部第四地区の用地買収の状況です。図面の赤い点線で囲まれた区域を33棟の最上階より西方向へ見たものでございます。図面の矢印の位置から

北方向を見たものです。買収した土地の周りにはフェンスを張って管理を行っております。

図面の赤い点線で囲まれた区域を51棟の最上階より東北東方向に見たものでございます。写真の奥は用地買収が済んでおりますが、このように建物が残っている箇所もございます。

図面の赤い点線で囲まれた区域を同じく51棟の最上階より北東方向に見たものでございます。紫色の点線の部分がこの事業で整備した東西道路Cで、これに接して青線で囲んだ範囲にことし新たに改良住宅の建設に着手する予定でございます。

以上が、北部第三・第四地区における事業進捗状況等のご説明でございます。

崇仁地区における2つ目の課題として、崇仁地区のまちづくりを進めるに当たっての課題がございます。さらに、その課題として住宅ニーズの変化がございます。住宅地区改良事業で供給できる住宅は改良住宅のみでございます。住宅地区改良事業では、改良住宅に入居するか、地区外に移転するかの2つしか選択肢がないわけでございますが、地区内の住民の方の中には、地区内での一戸建ての住宅や分譲マンションなど、2つの選択肢以外の希望がございます。事業が長期化したことにより住宅事情は多様化しており、住民が様々なニーズを持った時代になって2つしか選択肢がないという改良事業だけでは、崇仁地区のまちづくりを進めることが困難になってきております。

課題の2つ目として、余剰地の利活用がございます。

地区外移転を希望する者を積極的に買収したことにより、改良住宅の建設戸数が当初計画に比べ大幅に減少しております。そのため、改良住宅を建設するために買収してきた土地が余っている状態にあります。買収した土地が分散・点在しているという課題はあるのですが、面積の数字だけを考えれば確実に未利用地が発生することになります。しかしながら、一旦、改良事業で活用するとして国の補助金を受け入れて買収した土地は、受け入れた補助金を返還しない限り改良事業以外の目的に使うことができません。今後、崇仁地区のまちづくりを進めていく上では、この余剰地をどうするのかということが大きな課題となっております。

前の図は、北部第三・第四地区の改良住宅建設の計画戸数の推移を示したもので、人口及び世帯数の減少に伴い、平成8年度、11年度、17年度の3回見直

しを行っております。昭和60年、北部第三・第四地区に合わせて約900戸の建設を計画しておりましたが、平成17年度の見直しで約420戸に減少しております。

課題の3つ目として、人口減少、高齢化による地域活力の低下がございます。

事業による制約により新たに人口流入がなく、人口、世帯とも減少傾向にあります。高齢化も、京都市全体、下京区全体に比べ急激に進んでおります。これら人口減少、高齢化が地区の活力を低下させております。

前の図は京都市の人口構成推移でございます。

次の図は下京区の人口構成推移でございます。

次の図は、崇仁地区の人口構成推移でございますが、京都市全体、下京区と比べて65歳以上の割合が高くなっているなど、高齢化が進展している状況がわかりになると思います。

課題の4つ目として、既存施設の老朽化や新景観政策上の課題がございます。

既存施設についても40年以上が経過しているものもあり、さらに崇仁小学校においては統廃合（平成22年3月）が予定されており、長期的には施設の建て替えや跡地利用も視野に入れた検討が必要になると思われま

す。崇仁小学校でございます。

また、近年、鴨川からの眺望・景観の保全が求められており、31棟や33棟は景観形成上の課題となっております。

以上で、崇仁地区の現状と課題の説明を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

【三村委員長】 それでは、意見交換を始めたと思います。説明をお聞きしておりますといっぱい課題があって、これを今年度中に何とか将来構想の原案をつくれというのですが、これは既に崇仁地区の今後のまちづくりをどうするかという点、あるいは今後行政施策をどう進めるかという点でこの3月に総点検委員会報告がありまして、その答申の中に土地利用、住宅建設、まちづくり等については新たに別に検討委員会を設けて進めることと書いておられるわけですね。

それは、市長が要請をして、総点検委員会が報告された内容、それがまたここでも紹介されていると思うんですが、これはその報告を京都市長は受けたということそのままここへ流してきているのか、これを受けて京都市としてはこれを

了承する、あるいはこれをベースに京都市の方針を立てるとか、そういう経過はどうなっているのか先にお伺いしておきたいと思います。

【佐倉部長】 事務局からご説明させていただきます。

総点検委員会での報告を受けまして、このビジョン検討委員会のような形での委員会を設立するよというご報告、ご提言をいただきました。これに基づきまして、京都市といたしましては、市長はこの方向で委員会を立ち上げて、崇仁の将来ビジョンをその委員会で作るとよいう形の進め方ということになったわけございまして、今回このような形で委員会を設立させていただいたところございまして。

そして、総点検委員会でどのような形での検討事項があったかということございまして、その部分をこれからご報告させていただきたいと思っています。

【三村委員長】 それでは委員の方々からの質問やご意見、発言を求めます。これは大きな話でいっぱい出てくるでしょうけど、順不同、どこからでも結構です。今日は別に課題をきれいに整理しなくてもいいので、かなり複雑な事業でもあるし、状況もかわり目であります。それから、改良住宅の事業というのは国庫補助率が結構高いものですから、これを終了まであと何戸、何年とかいうような話じゃなくて、これを新しいまちづくりのバネに使わないと、非常に有効に使うと、そして、ほかのエネルギーとミックスをしながら次に向かっていくという、こういう使い方をしなければ、終了のための残り事業であるというような発想ではとてもこれは有効に使えないと思われます。

そういう展望を持って、ここはあまり行政上しっかりした答申を出さなくても、方向を出せばまた市長さんあるいは行政部局のほうでそれを受けとめて、もうちょっと具体的な案とか、あるいは国との交渉とか、いろんな事業の導入とか、いろんなことを考えなきゃいけないですから、1つの大きい見通しといいますか、夢のある見通しをここで出せばいい。そういう意味ではある意味では無責任といいますか、あまり無責任になってはいけませんけど、少し気楽にこの在り方というものを考えていったらいいんじゃないかと思っております。

ご質問でも、ご意見でも、結構でございます。ご出席いただいた方には必ずご発言をいただきたいと思っております。門内副委員長にも協力していただいて、皆さんの発言をどんどんいただくという雰囲気を進めたいと思います。

どうぞよろしく申し上げます。

【鎌田委員】 今、3校統合をやっておるんですけど、これは平成22年に小学校ができるわけなんです。現在、小学校が130名が六条院、植柳が80名、それから崇仁が50名ということで、非常に……。49? まあ、50となって。49ということで、280ほどなんですね、結局は。280名もいかないです。しかし、学校をつくる関係上、一応2クラスをつくってほしいということで、初めて子どもたちは会うのでいろんな摩擦とかいろんな教育環境の違い等があって、アドバイザーも入れるというようなことを申しておるんですけど、実質この改良住宅が早期に皆さんの力で改良されて、所帯を持った方が入って子どもが増えないと、せっかくいい学校をつくっても、京都一いい学校というふうに思っておるんですけど、子どもが増えないというような見通しでは我々は落胆してしまうので、我々は見えていないのでわからないんですけど、改良住宅の中に住んでおられる方はお風呂もないというようなところで、所帯の方は住んでおられないという状態なんでしょうか。ちょっと質問しますけど。所帯者が住みにくいような状態なんですか。

【野々口委員】 部屋そのものの大きさは時代によって変わってきていますが、現在、一戸当りの床面積は、約60から70平方メートルに近いので結構5人ぐらいは十分に生活できると思います。

【鎌田委員】 それならちょっと安心なんですけどね。そういうふうにして、外からも入ってきやすい環境づくりを皆さんに考えてもらって、どんどん若い人が入ってきて欲しい。学生が京都は多いですね。だから、学生のマンションはあちこちありますけど、ここで学生が、京都駅のそばだから、学生も改良マンションの空いているところへ入られるとか、そういう発想の転換をしないと、どうしてもこの地区の中では1つは囲われたという感じがあると思うので、我々も実際、中を歩いて、見て、どういうふうに改良していくか、どういうふうに皆さんが住んでおられるかという実態を知ってもらう必要があるんじゃないかなと思ってるんですけど。

できるだけ早く所帯の方が入れるような環境をつくってほしいなというふうに思っておりますし、今、改良住宅でないとお金を返さんならんとかいうような話も出ておるわけですね。そんなものはもう少し国のほうに要請をしてもらってストップをかけるとか、特別今まで長い間、同和地区として差別されてきたという

こともあって、私たちも統合のときにはそれをいろんな地区の中で乗り越えて統合して、差別はないんだというようなことで、人間皆同じやと、というようなことを言ってやっておりますので、もう少し大きなビジョンをつくってもらって一般の人も入れるというようにしてほしい。

今、その角に公園をつくっておりますね。ああいうようなこともやっておられるけど、もう少し皆が住みやすいような状態をつくって中の崇仁地区の人も皆いろいろと弊害があって大変だろうと思いますけど、崇仁地区の人の中から若い人を集めて、ひとつまちづくりの発想をこの中でもどンドンと打ってほしいなと思います。もっと若い人来てもらって、学生さんでもいいし、来てもらって、どンドンと意見を言ってもらおうということをお願いしたいと思うんです。よろしくをお願いします。

【三村委員長】 改良住宅の制度の運用について、今後ともまた、いろいろ国ともやり合いしなきゃいけないので、皆さん方でこう行こうという大きい方針が出れば、その次のステップにまたそういう折衝とかいろんなことができるようになってくると思います。一番基本的なテーマだと思いますね。

【田辺都市計画局長】 本当に根幹的なご意見だと思います。

私どもが、ここ崇仁など、いわゆる旧同和地区を環境改善する場合、先ほどもスライドで説明しましたけども、住宅地区改良事業という手法をとります。これは、当該地域を京都市がお住まいの方、あるいは権利者から一旦すべて購入してしまうわけです。今の法制度は、その人たちが住む場合には住宅地区改良後に改良住宅に住んでいただくか、地区外で自ら家を見つけられて出ていくか、この2つの方法しかない。しかも改良住宅へ一旦入れば、一応住宅地区改良法あるいは公営住宅法、あるいは京都市の条例というのがあるんですけど、そこで今度ソフトの話が出てくるんです。住み方の話。住み続ける方法と。

基本的にはそのままお住まいで、あるいは子どもさんと同居されていて、もし親御さんが亡くなった場合も子どもさんがずっと同居しておれば承継ができるんですけども、一旦改良住宅から子どもさんが独立して出られた場合に、今の法制度では単純に帰る方法というのが保障されていないんです。ただ、たまたま出て、もう一度同居を1年以上されて、しかも本当の親族で、1年同居して親が亡くなられた場合なんかは承継できますけど、一旦出ていく、親が亡くなられてすぐ戻

りますという、こういう仕組みは一切今法律的にはないんです。それは、若い人が住むためにこの制度が本当にいいかどうかという、これは本当に議論していかなければだめな問題ですし、それを住宅地区改良法に基づく改良住宅だけで住宅を考えていくのか、あるいはもう少し幅広い視点で、例えば普通の民間のマンションなり、普通の……。

【三村委員長】 ちょっと、短くしてくださいませか。

【田辺都市計画局長】 今回、本当にみんなと一緒に議論をしたいなという場面だと我々も思っております。

【三村委員長】 公営住宅、一般ではいろいろ若い人向きに特別の枠をつくったりとか、海外の留学生の人たちを入れたりとか、それから福祉施設に割り当てたりとか、いろんなことをやっているんですけど、こういう柔軟性も今後、それで行こうということになればまだまだそういう変更していく可能性は出てくるんじゃないかと思いますが、住宅供給の多様化というの。

ただ、改良住宅から一般住宅にするとやっぱり家賃の問題とか居住権の継承の問題とかいろいろなものが絡んできますので、そういうことはこの委員会ではあまりそれを言い出すとがんじがらめでそれしかないみたいになってくるので、私はちょっと、いろいろな方法はあるんだというような見通しですね。

はい、ご発言をどうぞ。

【奥田委員】 我々、平成8年に3団体で崇仁まちづくり推進委員会を立ち上げて活動してきたわけですが、当時は改良住宅残事業、800戸というとても少ない住宅の戸数が残っておったわけです。崇仁学区での改良事業の進捗率が55%、あと45%をどうするかという話の中で、京都市住宅室とパートナーシップで常に1週間に1回会合を開いて、そのときには住宅室の課長さんも、それから関係局の課長さんも全部入ってもらって、一日も早く何とか事業を進めようということできたとやってきたわけです。

それで、平成9年に我々地元で崇仁まちづくり計画構想案を策定して、京都市の市長さんあてに要請行動をさせていただいて、そのときの計画構想案の中には、崇仁の住民だけが住む住宅じゃなくて、様々な方が住める住宅としてその計画構想案の中にはきちんと位置づけをして、我々は計画構想案を提出させていただいております。それについて、いろいろこの間、京都市と定期借地権の問題、そ

れからマンション，いろんな住宅をいろいろ議論してきたんですが，改良事業の手法が縛られた手法という，この部分だけがすべていつも壁になってきたということが事実なので，そのことだけは皆さんに知っていただきたいと思っています。

【三村委員長】 奥田委員，どうもありがとうございました。

委員会メンバーには住宅政策の専門家もおられますので，住宅供給の多様化についてまたいろいろ意見を賜りたいのですが，事務局から，先ほど私がいきなり質問しました総点検委員会報告の要点について，どういうことが本ビジョン検討委員会の課題として提起されているかということが紹介されていないのに話がどんどん進んでいます。この辺でご意見を中断して短く説明をお願いしたいと思います。

事務局，よろしく申し上げます。

【佐倉部長】 ありがとうございます。それでは，ご説明させていただきたいと思います。

【岡山課長】 それでは，またスクリーンでご説明をさせていただきますので，準備させていただきます。少しお待ちいただきます。

(スクリーン使用)

それでは，将来ビジョン検討委員会での検討事項につきまして，事務局のすまいまちづくり課長をしております岡山と申します，ご説明させていただきますので，どうぞよろしく申し上げます。

まず最初に，昨年度に開催しました京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会におきまして本年3月6日に出されました報告書，お手元の資料では資料6と肩に振らせていただいておりますので，その資料もあわせて見ていただければと思います。簡単にご説明させていただきます。

この総点検委員会では，6つの項目について検討していただいております。まず1点目が，自立促進援助金制度の見直しについてでございます。2点目がコミュニティーセンターの在り方についてでございます。3点目が，改良住宅の管理運営及び建て替えの在り方についてでございます。4点目が，今回ご議論していただく崇仁地区におけます環境改善についてでございます。5点目が，市営住宅，浴場等の地区施設の在り方についてでございます。6点目が，市民意識の向上に向けた人権教育，啓発の在り方についてでございます。

先ほど申しましたこの4項目めにつきまして，ご説明をさせていただきます。

まず、今後の在り方ということで2点ございます。1点は、住宅地区改良事業の早期完了、2点目が今後の崇仁のまちづくりについてでございます。

1点目の住宅地区改良事業の早期完了につきましては、1点目としまして、北部第三・第四地区におきまして、引き続き住宅地区改良事業によりまして不良住宅の除却、道路等の公共施設の整備、改良住宅の建設を行い、住環境の改善を早期に完了すべきであるとの提言を受けました。2点目としまして、事業の早期完了のためには土地区画整理事業の換地手法の活用など、集約化を実現できる有効な手法を導入すべきであるとの提言をいただいております。

2点目の崇仁のまちづくりにつきましては、1点目としまして、事業の見直しによる余剰地は、京都駅に近接した立地を生かし、未来の京都を見据えたまちとなるような活用を検討すべきである。2点目としまして、京都らしさや風格を備え合わせた、だれもが訪れてみたい、住んでみたい、夢のあるまちの視点で将来ビジョンを検討すべきである。3点目としまして、多様な住宅供給においては定期借地権制度や民間活力の導入をも検討すべきである。4点目としまして、新たな余剰地の利活用にあたっては、中長期的に見て京都のまち全体に大きな効果をもたらす事業など、積極的に検討すべきである。5点目としまして、余剰地の利活用は事業の採算性を十分に検証して財政負担の軽減を図り、国に対しても新たな事業展開が可能となるような仕組みについて積極的な制度要望を行うべきである。6点目としまして、これらの将来ビジョンや新たな土地の利活用の検討は、市民や地元まちづくり組織、学識経験者、行政が参加する検討委員会を設け、それぞれが協力して行うことが望ましいと提言をいただいております。

以上が、本年3月6日に総点検委員会の報告ということでいただいた概要でございます。

この提言を受けまして、本市といたしましては、次の4項目の事項について当ビジョン検討委員会でのご検討をお願いしたいと思います。

お手元の資料5と肩に書いているペーパーをご覧くださいますようによろしく申し上げます。

まず、1項目めでございます。崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンに関する事項についてでございます。京都駅に近接した立地条件を生かし、崇仁地区の潜在的な価値の検討を踏まえて夢のあるまちづくりを検討する。また、崇仁北部

地域全体のまちづくりとして検討していただくというものでございます。

2項目めでございます。余剰地の利活用に関する事項についてでございます。事業の見直しによって生じる余剰地の活用は、崇仁地区の活性化と京都のまち全体に効果をもたらす事業など、積極的に検討していただくというものでございます。

3項目めでございます。多様な住宅供給に関する事項についてでございます。地区の活力を取り戻すために、定期借地制度や民間活力の導入を含めて多様な住宅供給方法を検討していただくというものでございます。

4項目めにつきましては、住宅地区改良事業を早期完成させるための事業推進方策に関する事項についてでございます。住宅地区改良事業を早期に完了させるため、事業展開を検討していただくというものでございます。

以上、簡単ではございますが、当検討委員会におけます検討事項についてご説明をさせていただきました。よろしくご審議のほどお願いいたします。

【三村委員長】 検討課題は既にこんなふうに結構詳しく与えられています。この委員会としては与えられている面がかなり多いんですけども、このまま「そうだ、そうだ」と言っても何も進まないということも、これは明らかでございます。課題も並列に羅列されていますので、この委員会は何から手をつけたらいいのかということですけども、こういうときはどうするんですかね。民間シンクタンクにおられる蟲明委員、モナト委員、どういうふうな手順を。進め方の手順って、どう考えたらいいんですかね。

【蟲明委員】 私、ふだんは区画整理事業を中心としたまちづくりのコーディネートとかをさせていただいておりますけれども、改良事業は今回初めてお聞きしまして、非常に難しい、制約の多い事業だということとびっくりいたしました。まさにそれをどう考えていくかということが課題になっているそうですけれども、今先生がおっしゃったように、課題が4つありますけれども、一番最後の事業展開をどうするかというのと、多様な住宅をどう考えていくかというのとは大分性格が違うように思うんです。

例えば多様な住宅供給をどう考えていくかということは、先ほど説明があったように一戸建てに住みたいとか、分譲マンションに住みたいとかいう要求があるのは、これは時代の趨勢で当たり前のことで、そしたら、それをプランに入ればいいんじゃないかということで済むと思うんですが、一方でそれが改良住宅の制

度に引っかかっている、それをどうクリアしていくかということまで我々が検討するかどうかということがポイントになるかと思うんです。

私はそこまではこの委員会でするものでもないんじゃないか、むしろまちの在り方、多様な住宅をどうそろえていくか、つまり戸建ての地区もあれば分譲マンションの地区もあり、あるいは賃貸の地区もあるというふうな多様なまちを、この京都駅の周辺で魅力あるまちをどうつくっていくかという形を先に議論したほうがいいんじゃないかというふうな感じをちょっと持ったんですけど、まさにどう考えていくかということが難しいなと思った次第です。

【三村委員長】 こういうやり方でいろいろ多様なものとかエネルギーを吸収したり、エネルギーを出しながらやっていこうと。そこへ地区改良住宅制度がいろいろクリアしなきゃいけない問題がいっぱい出てくると。それを前提にしたら何もしゃべれないというような面もあって、それは報告書の最後に「地域の住民の方々と行政といろんな専門家が集まって、それをクリアするのが次のステップの課題である」と書いて、また渡すというようなことになるかもしれませんね。そこでももうちょっと分け入って、こういうことを考えなきゃと。権利関係の問題とか、地価というのが発生して、外に対して土地を売るとか貸すとかいうことになるかどうか、区画整理では余剰地を活用するというのも起こるわけだけでも、そうすると権利者の相互の関係はどうなるのかとか、ややこしい調整の話がいろいろ出てくるので、それはまたしっかりやらないかんというのをここの答申の中の最後のページに書き込むことになるのか、そのあたりは進行形で考えざるを得ないと思うんですね。

それではモナト委員のご発言を。ここに民間企業とかいろいろ、公的企業も含めて施設導入するとか、外からの投資を入れるということも余剰地なるものがあったとすれば当然課題になってくるんですけど、いかに検討をすすめればよろしいでしょうか。

【モナト委員】 蟲明先生も難しいとおっしゃっておられて、私がスーパーなアイデアをとて出せるようなことはないんですが。一時代前までは全国各地でこういう地区再生のときには、牽引役として大手流通が入ってきて、商業施設なり複合施設なりによる地域活性化事業を行うというモデルが一般的でした。が、10年程前ぐらいからそのモデルがもう通用しなくなりました。事実、ご存じのように京都でも、

八条口の大型商業施設も、ほぼ完成しているのにオペレーターがいないという状況です。大型施設なり、何らかのハード施設を持ってきて活性化させるというのは日本全体でちょっと無理なんじゃないか、麻痺しているスキームじゃないかと思います。

ではどうすればいいかというときに、例えば京都では1つ全国的に注目されたエリアとして、皆さんご存じの京都リサーチパークがあります。リサーチパーク、サイエンスパークというのは全国に幾つかありますが、ただ一つ、民間がやっていて経済的につまり黒字で回っているのが、京都リサーチパークです。

あそこも、昔はガスタンクしかないところだった。が、あれが一大拠点に生まれ変わりました。地理的に見ますとリサーチパークは駅の西側一帯にあって、私のイメージでは東側のこの地域は、駅をはさんで、ちょうど対称のエリアに相当する。そういう意味でのモデルになったらおもしろいとおもいます。あまり商業施設とかを持ってこようとか考えずに、駅を挟んで東と西でそういうふうにエネルギーのある若い活力が入ってくるような地域になればなど。私もK R Pに一時期いたんですけど、例えばもっと安く、ある程度の面積で事業を起業できるようなことを望んでいる若い人はいっぱいいて、そういう人たちのための施設が求められています。大阪では民間でそういう施設、余ったところをいろんな形でS O H O施設とかに出しているんですけど、京都はK R Pの成功事例があまりにも大きいためにあまり民間主導によるそういう起業家向け施設・空間がないんですね。

1度、3年ぐらい前に、大阪市内の起業家向け・S O H O施設の調査をしましたが、かなりの面積でした。そういう形の施設、それはもしかしたら民だけの力じゃなくて官民なのか、何らかの手法が必要なのかもしれませんけれど、そういう形のものがこの地区にあれば活性化に繋がるだろうと思います。駅にも近いので、大阪や東京にもすぐ行けますし…。若い力が入り出すと、そこで何らかの経済活動、商業とかの営みが起きていく。そういうじわっとした流れが生まれてくるような余剰地の利活用というのが理想的かなと考えます。

一方では、先ほど鎌田さんがおっしゃいましたけど、3校、非常に苦勞して小学校をつくっても、所帯数が低下したら元も子もないと。だったら、職住近接型の活性化が望まれますが、なかなかその新たなモデルがないですね。事実、第1

号を南船場でURがやろうとしたんですが、いろんな制度的なくくりがあっ
てできなかった。SOHO住宅で、本当に住んで働けるという新たな形での京
都モデルみたいなものをつくり、ここで仕事しながら学校にも子どもたち
が行けるような住宅、改良住宅変形型みたいなものが検討されたら面白
いと思います。この程度しか、今の段階では申し上げることはできません
が...

【三村委員長】 余剰地を1つにまとめて大きい敷地をつくってどーんと何
かのビルを建ててテナントを探すとか、こういうやり方では。余剰地と今
までの崇仁地区とが全然断絶するようなまちになるというような時代では
ないということですかね。だから、どういう企業とか、会社とか事業者が
来るのか、公共とか福祉とかそういう問題、文化とか、そういうものとう
まく組み合わせてつくるかとか、そういうソフトの問題がとても大切です。
今回は随分、そういう意味では、委員の方々にはそういうアイデアを出し
ていただけそうな方も入っていただいています。

続いて、村上委員、お願いできますでしょうか。

【村上委員】 先ほどから現状と課題とをお話を聞いているうちに、私
が発言する場所があるかどうかと、あまりにも専門的でどうしようかなと、
実を言いますと胸がドキドキしていたのですが、だんだんお話を聞いている
うちに、魅力あるまちをどうつくっていくかとか、上物だけじゃなくてそこ
に住んでいる人、生活している目線で地域の活性化、乖離したらいかん
のだというところで、私なりの余剰地の活用方法も考えられるんじゃない
かなと徐々に気持ちが落ち着いてきたんです。

ただ、今現在、先ほどの報告を聞いていますと、高齢化あるいは人口減
少等はわかったんですけども、できれば今お住まいの皆さんの年齢構成
であるとか生活している人の形がわかるような、そういうデータの的な
ものがあれば、その中で外から来て住んでいいまちづくりってどうい
うもの？ あるいは、ここでどんなコミュニケーションがあつたらいい
のかなんていうことがわかっていくのかなと思いました。

ただ、今この時点で何をというのは、どういうふうに表示したらいい
のかわからなくて。

【三村委員長】 ここへ来住する人々とか、事業を立地される人たちの
コミュニケーションを相互に地元とつなげながら進めていくというテーマ
ですね。

続きまして野々口委員はいかがですか。

【野々口委員】 未来構想もちろん必要なんですけど、今会長さんもおっしゃったように平成8年から私たちはこの13年間、結構自信を持ってまちづくりをやってきたと思うんですね。その1つに、一番基本的なことは、今住んでいる地元の人が何をしたいかなければならないかということなんですよ。

最近までは特に改良住宅の建て替えが中心となってきたわけなんですけど、先ほどのずっとデータを見ても、事業は完了したということで終わっているわけなんですけど、実際のところ、建て替えの事業はこれは改良住宅ではないということで京都市さんは言い切っているわけですね。でも、現実に南部のほうは建て替えていますし、今現実に建っているところもあるんですね。今5階ぐらい、また工事が進んでいるはずなんですけど。当時の約束は、これはやっぱり建て替えましようと言って、今度は南部も中途半端でほったらかしの棟がまだあるんですよ。これをどないするねんということがまず地元としては一番大きな問題で、これを解決しんことにはやっぱり次のステップへ行くのもしんどいのちゃうかという言い方を地元はしております、今のところ…。

だから、余剰地の利用というのはわからんでもないんですけど、これをきちっとしていかんことには、今現実に北四にしても、213戸かの住宅建設が現実にまだ残事業で残っているとしたら、それをどこへ建てていくんかという話ももちろんありますし、まだこれから改良住宅は建てていかなあかんところも実際のところ、これからどんどんどんどん高齢者が増えていき、空き家になってくるといふ状態もあるので、その中でこの空き家をどう利用していくんかということも課題だと思うんですね。

そこら辺については、この建て替えの話も含めてですけど、新しく建ったところで空き家ができた場合、その空き家をどうしていくんだということもやっぱり課題として、これから何回か会議をしていくんだろうし、その中でどこか出てくるんだろうとは思いますが、私たちが一番ほんまに毎日地元の人と会うて「ご苦労さん」というあいさつもあるんですけど、その中で「うっとこの家、いつ入れるねん」という話のほうが多いんですよ、実際の話。余剰地がどうかこうとか、それはもっと10年後とかそういう話やと思うんですね。そこらは、この会議の中で何か出たらいいなと思いながら参加させてもうています。よろしくお願いたします。

【三村委員長】 ありがとうございます。将来を見通す重要課題です。現在では新規に建てるだけではなくて、ストックと言って今までの蓄積が、古いもありますよね。初期の住宅は30平方メートルぐらいのユニットですよ。今70平方メートルぐらいです。初期のものが今後通用するかどうかというのはいろいろな面もあるし、そういうものの評価とか建て替えとか、あるいはどこへ住み替えるとか、非常に複雑な問題があります。

例えば神戸の震災復興事業では、既存のコミュニティーにかかわらずに、遠くの復興住宅に抽選で入居しました。日常生活の場である近隣が消えてしまったわけですね。それで住民が孤立して困ったという事例があるんですけど、今後そういう住み替えるときでもどうするのか、福祉の話も出てくると思うんですね。

それでは次に、今回は市民参加委員として選任されました山下委員に発言をお願いします。

【山下委員】 ご紹介にあずかりました市民公募の者です。まずこの委員の皆様の中に今、三村委員長がおっしゃった福祉の専門家の方がいらっしゃるのかが気になっていません。

また、何回か崇仁地区を歩かせていただきましたが、高齢化がかなり進んでいる地域というわりには自動車の交通量が多く、安全面での対策が必要だと感じました。他の委員の方はマクロな都市利用のお話をされていますが、地元の方がこれから住みやすくしていくための方策を検討するための専門的な意見も必要だと思います。

若い方に地域住人として入ってほしいというご希望がすごくありますが、小さな子どもを育てていくための、保育園や、今後必要とされる高齢者施設などの、公共施設が既に充実している地域なので、条件が変わったら、若い世代が入りやすい地域ではないかと思っています。

そういった方向でご参加させていただけたらと思います。

【三村委員長】 既に予備調査をなさってくださいまして。通り抜けの車の交通量が多いんですね。河原町通の整備ができればどれだけ緩和されるのかもありますけども、既にそういうことも観察なさっていらしていただいているし、福祉サービスをどうするか。デイケアとか地域包括とかいろんなものがありますけども。

それでは、時間的にはまだありますけども、次のお3人。高田委員、門内委員、

檜谷委員，ご発言をいただきます。

【檜谷委員】 今，皆様から課題として出された項目，いずれもたいへん難しい問題が横たわっているように感じています。まず住宅地区改良事業ですが，制度的にみているんな課題があるということは，ここにいらっしゃる専門家の皆さんはよくご承知のことと思います。この事業を使って地区を改良しようとしてすでに非常に長い年月が過ぎ去っています。その結果，この事業制度ができたときには全く想定されていなかったこと，それを超えた状況に今立ち至っており，それゆえにいろんな課題が複雑に絡んで出てきているという状況にあると理解いたしました。

外部から来た者からみて，この地区は京都駅にたいへん近く，利便性に優れた地域です。にもかかわらず，たくさんの土地が空いていて，非常にもったいないと思います。ここにいらっしゃる皆さん方も早急に総合的なまちづくりが必要だとお考えになっていると思いますが，そのとき，改良事業という事業手法にとらわれると，なかなか事が前に進まない。さきほど，まずはビジョンから考えていくという方向性が提起されましたけども，このような場合にはそれも1つの方法であろうと思います。

私はこれまで海外の荒廃した住宅団地の再生事業を幾つか見てきましたが，そうした事業地区と比べて，この地区の場合は，交通利便性が非常に高いというたいへん恵まれた条件を持っている一方，こうした海外事例と共通している課題として，地区のイメージの問題があると思います。これは取り組まなければいけない課題です。不良住宅を改良していくということで非常に時間がかかってきました。これを転換して，この地域全体として夢が持てる地域になるというイメージを打ち出していくこと，これは取り組むべき課題として重要ではないかと思えます。その方法ですが，例えばフランスの団地再生事業では，アートであるとか，ベンチャーであるとか，それまでに地区にはなかった新しい要素を，地区の中に挿入していき，それによって地域のイメージを随分変えています。スポーツの場合もあります。そういう要素を前面に打ち出すことで地区のイメージを変えて，新しい人口が入っていきやすい状況をつくること，そういう工夫も必要ではないかと思えます。

それから，地域にずっとお住まいの方々もたくさんいらっしゃるわけですが，今，その方々がどんどん高齢化していますから，その課題にこたえる施策を展開

していくことも大切です。新しく入ってくる人口とずっとお住まいになっている方がうまく共存していけるビジョンを描くことが重要ではないかと思います。

公営住宅制度の中では、先ほど三村委員長からも紹介がありましたが、福祉施設機能を導入する等の対応ができるようになってきていますので、そういうことも含めてこの場で検討できればと思います。

【三村委員長】 ありがとうございます。

アートを導入するとか、若いアーティストだとか、海外からも来て住みついてみるとかいうようなこともやっている団地もありますから、京都も西陣なんかはそういう人も結構増えてきていますし、そういえば20数年ほど前にこの京都駅東北地区整備プラン作りという作業をコンサルタントと市の委員会で1度やったことがあるんですよ。そのときは文化・芸能のセンターをつくるとかいう案を出して、その後立ち消えになったんですね。スタジオみたいなものをいっぱい集めて、芸能集団とかいろんなエキストラとかプロデューサーとか、貸しスタジオとかいろいろつくって、それでいろんな演出するセンターをつくったらどうかとかいうようなことを書いた記憶があります。

住宅でも、初期のものはちょっと頼りないですけど、ある水準以上のものは修復をしたり、ドイツなんか減築といって8階建てのものを5階建てに切り取って、仕立て直しているとかいうような、そして住み直すとかいろんな工夫もありますから、手法的にはどうですかね。高田委員は、本日のコメントはいかがですか。

【高田委員】 先ほど総点検委員会の報告書のご紹介がございまして、その後でこの委員会の検討事項のご説明があったんですが、総点検委員会では大変重要な事柄をきちんと議論してまとめておられます。そこで議論されたことで結局何がわかって何がわからなかったかということを検証して、この委員会の課題を考えなければいけないというふうにまず感じました。

その上で、幾つか具体的な議論をしなければならない事柄があるように思います。先ほど鎌田委員は非常に重要な問題提起をされたと思うんですけども、住環境整備の議論というのは、私も工学系に属しておりますが、どうしてもハードな問題を中心に考えてしまいがちです。資料の中のまちづくりという言葉も物のイメージが強く、また、物的な住環境の改善を制度としてどういうふうに組み立てるかというような議論が中心になっていると思います。

しかし、ここでは住環境整備というこれまでの枠組みから脱皮していかないといけない。コミュニティーの再生ビジョンをきちっとつくっていくことが基本になっていないといけないと思います。コミュニティーの再生ビジョンについて、今までの議論の中でどういうところまで明確な方向性がでているのか、これから何をやらなければいけないか、そういう議論が一番基礎的な議論としてあるんじゃないかと思います。

それから、ビジョンと事業との関係で言うと、ここで検討する事業は、京都市全体、あるいは京都の全市民を対象にした事業であるべきだと思います。そうすることが崇仁のコミュニティーの再生につながるはずです。ただし、ビジョンと事業の関係が読みとれるようにしなければいけない。

それから、奥田委員が言われたような、これまで検討されてきた手法、たとえば定借分譲や、今日は話に出ませんでしたけど、木造住宅の推進などは、重要な課題だと思います。現在、京都市は、全市をあげて景観や環境の問題に取り組んでおられますが、それらを先導する住宅像に重なるからです。京都市全体、あるいは全市民を対象とした事業という目標にも適合的です。こういった構想を実現する具体的な方法を今回は議論する必要があると思います。

それから、もう1つ、時間の問題が重要です。早期完成という意味では書かれているんですが、時間的なプログラムを具体的に議論しないといけないんじゃないかと思います。先ほど、野々口委員のほうから公的住宅の建替え問題が指摘されました。具体的には住み替え時期について課題を指摘されましたが、それも1つのプログラム問題です。さらに、多様な事業を考えると、時間的なスケールをあやふやにしたまま、ただ将来という言い方をしていたのではまずいと思います。もっと具体的に、短期と中期、長期を分けて、どれくらいの期間を想定して何をやるのかという議論を詰めていくことが重要ではないかと思いました。その中で公的住宅の在り方という課題が出てくるように思います。

最後に、制度の問題をこの検討会で扱うのかどうかということですがけれども、改良事業と目指すべき住宅供給制度の関係というのは非常に複雑なわけですね。

かつ、先ほど檜谷委員からお話があったように、住宅地区改良法、あるいは公営住宅法などができてからずいぶん時間が経ち、時代背景が変わっている。公的住宅の在り方そのものが今抜本的に見直さないといけない時期にあるわけで、公

的住宅という考え方自体がこれから変わっていきたくらうと思ひます。

それから、居住を支えるのは住宅だけじゃない。様々な居住支援サービスとセットで考えないといけない。さらに、まちの中にあるいろいろな施設とかいろいろな活動が居住を支えているというふうにと考えると、福祉施設などの多様な施設と住まいとの関係が課題となる。公的住宅や公的施設ではなく、住宅とサービスの関係を支える公的な制度という物の見方をしないといけない時代になってきていると思ひます。

しかも、状況はどんどん動いているわけですから、改良事業の制度をがんじがらめに考えてしまわないで、国とも協議してどこかに穴をあけて、あるべき住まいやまちづくりの議論の方向に持っていく糸口を見出していくというような姿勢が要ると思ひます。

【三村委員長】 時間にかかわる話というのは、10年たつと高齢化もどんどん進むし、制度も変わるし、もうちょっと手っ取り早く方策を具体化しなきゃいけないが、そう早いテンポで進むかどうか。

【鎌田委員】 ただ、奥田会長でも野々口さんでもお年ですし…。

【三村委員長】 そうです。

【鎌田委員】 そやから、やっぱり今先生がおっしゃったように期間を短く、2年なら2年、3年なら3年というめどで話を決めていかなければ、ここにいる者、そんな5年も10年も。

この今、塩小路のトンネルね、河原町の。あれでも私ら、若いときに応援弁士に行ったときが23か4歳ですよ。つくるいうて、今ようやくできたんですよ。

50年かかっているんですよ。油小路も26歳か7歳のときに応援弁士に行つて、油小路を通すいうて、中村運輸大臣のときにそんな応援弁士をしていたのに、ようやくこの間できたわけですよ。それやったら、国とか市とかいうものは20年、30年のスパンになってくると、とてもやないけどこの地区の方は辛抱でけへんと思ひますよ。だから、短い期間で、今おっしゃったようにどこかに穴をあけて改良住宅の制度が変われるように、そこに新しい人が入れるような、民間でも入れるというような改良をどこかで穴あけないと、そんな10年も20年ものスパンで考えていたら、私ら、皆、いやしません。

【三村委員長】 とにかくやろうという意気込みで、これはおもしろいと元気の方向を出そ

うということですね。

【鎌田委員】 京都市はそうですよ。

【三村委員長】 京都市さんのお話は後ほど。つづいて、門内委員は皆さんの意見を聞いて、いかがですか。

【門内副委員長】 私は京都大学を出た後、30年ほど東京に住んでいて6年前に京都に戻ってきましたので、今皆さんのお話を伺って問題の全体像が少しずつ見えてきたところなんです。お話を伺っていて思ったことは、新規のビジネスやアートのセンターをつくるにしても、都市の基本というのは人だということです。そこにどんな人が住んでくれるのかというのが基本で、働く場所としてそこに勤めに来てくれるというだけではなく、そこに住んでくれることがすごく大事で、居住都市というのを1番にして考えていく必要がある。

新しい価値観を持った人という意味でアーティストとか、クリエイターとか、新しいベンチャーの人とかは大変いいと思うんですけども、そこに住んでもらうことが大事だということです。実際に住み出すと、小学校等を通じて既存のコミュニティとも一緒になっていくからです。いずれにしても、これまで長い時間住んで来られた方々の歴史はすごく重いもので、そういう過去の歴史を踏まえないビジョンはあり得ないわけで、居住都市を基本として、その上で新しいものを導入していくというふうに考えたいと思います。

一般に、まちをつくっていく力を考えてみると大きく3つぐらいの力があります。1つは統治ないしガバナンスの力であり、それから、先ほど企業の力を入れていくというお話もありましたが、経済ないしマーケットの力がありますね。

さらにもう1つ、コミュニティの力があります。これは20世紀を通じて弱体化してきたもので、そのエンパワーメントをどうしても図らないといけない。

これらの3つの力をうまくバランスしていいガバナンスを実現していくと、いい都市ができていくわけですが、市場交換の経済や税金の再配分の力が弱くなっている中で、お互いに助け合っていくそのコミュニティの力をベースにした新しいビジネスの在り方とかアートの在り方を考えていく必要があると思います。

先ほどから出ているビジョンの話と制度の話とを乖離したような形で議論するのではなくて、こういう新しいビジョンがあるから、制度のここに穴をあけてくれという形で話を進めていくことが重要です。そういう言い方をしていかないと、

問題が解決しないままに時間がどんどん延びていってしまいます。今までの歴史的経緯を十分に踏まえた上で、ビジョンと制度をセットにして、1枚の紙の裏表のような形で議論していく必要があると考えます。

【三村委員長】 ありがとうございます。

私の手もとの進行表では18時47分、ちょうど今ですけども、「今後の委員会の進め方及びスケジュール」と書いていますけど、これはこの委員会を今年度中に何回やるかと、どういうテーマを毎回報告とか資料をそろえながらやるかというのはまだ決まってないのですね。だから、一応委員長、副委員長と事務局とも相談して、後でもご意見をいただいて、さらにどういう資料が要るのかということ、学校に関する資料が要るとか、社会福祉サービスに関する、統括センターとかデイケアとか、この学区全体がどうなっているのかという、そういう生活圏の資料が要るとか、過去に出てきたいろんな提案とかビジョンとかの一覧表をつくってほしいとか、そんなような意見もあるかもしれませんが、住宅を考える、住宅と福祉を考えると、あるいはよそで成功している外の人たちとのコミュニケーションを図りながらやるまちづくりの事例とか、あるいは今、門内副委員長が言いましたけども、京都の景観をどう考えるかと。京都駅と鴨川と東山というものがあるわけですね。その中間に魅力的なスポットができますと、ずっと人々が通るようになるわけですね、名所になるわけですよ。

今日も私、ちょっと高瀬川を見て南のほうへ行ったら水は流れていないし、ガードをくぐって南のほうへ行ったら行きどまりで、公園に行ったら次に行く道がないんですね。また戻ってきたんですけど、そんなことで、あの辺にもっと魅力的なアメニティーがですね。とどまってあそこでお茶を飲んだり、コーヒーを飲んだりとか、通っていったら非常に楽しいショップもあるとか、そんなような雰囲気をつくらないかんと思うんですね。昔は改良住宅をつくって、これで精いっぱい頑張ったんだと言うけど、今の団地を見ているとそんなに魅力的でアメニティーとは言えない。お仕立て直しすればかなり直る面もあります。そういう美観とか景観問題も、いずれ検討したい。

それから、1度みんなで見学会を開こうという話があります。事務局と話したところでは、午後3時からこの委員会をやるなら午後1時半ぐらいから1時間半ほど先に見学して、休憩してからやるかというタイムスケジュールもあります。

さらにこの委員会を何回開くかとか、そういう原案を作成しましょう。話は進行形ですので、最後の回まで全部今書き出すわけにいかんと思いますね。場合によっては講師の人や、説明者を呼ばなきゃいけない場合もあるでしょう。

事務局の原案説明をお願いします。

【木村担当課長】 それでは、今後の委員会の進め方及びスケジュールにつきまして、私、事務局の住宅室すまいまちづくり課担当課長の木村よりご説明させていただきます。お手元の資料7のスケジュール案をごらんください。

(スクリーン使用)

先ほどの検討事項の説明でも触れさせていただきましたが、どの項目も崇仁地区の将来ビジョンを検討する上で重要なものとなっております。今後のスケジュールが厳しいものとなっている中での検討でございますが、事務局といたしまして、今後資料7のスケジュール案に沿った短期的・長期的な視点でのご検討をお願いしたいと考えております。

委員長より提案のありました現地調査を含め、進め方につきましては委員長、副委員長ともご相談の上、事務局で少し調整させていただきたいと思っています。

【三村委員長】 次回は見学時間を少し増やして、ここへ戻ってきて感想を語り合うというような。10月にやっとなないと、寒くなりますからね。だから、午後1時半から1時間ほど見て、ここへ来て会議を開くよりも、もうちょっと現場を——現場っておかしいけど、実際に見て歩きながら、これは何年に建てた改良住宅とか、実地に立って議論をする。その在り方はまた委員長、副委員長に相談してもらえませんか。それで、あと、ここへ戻ってきて1時間あまり感想とか次の課題を意見交換するというのはどうでしょうか。

【奥田委員】 崇仁学区をずっと歩いたときも、夜回りとかしますね、大体1時間ぐらい。全体で1時間ぐらいですね。

【三村委員長】 じゃ、ゆっくり話をしながら進むとして1時間半ぐらいは想定しておくということで、それでコミュニティー施設なんかは中まで入らなくても、今回は外からだけにしときますかね。コミュニティー施設はそれ自体どう活用するかとか、福祉とか文化とか、そういうのにどう活用するかという話が出てくるでしょうから、そのとき、また仔細に見に行くとか。総点検委員会報告書にもかなりコミュニティー施設は書いてあるから。それから、昔からの路地とか、まだ当時の住宅も残

っていますから、そういうものもよく見ていかないと。

また、どこをどう回るか、コース、ガイド、情報提供、それと第2回目の全体の開催のやり方、これをまた事務局のほうで検討してもらって、委員長、副委員長に相談してもらって内容を決めるということにしましょうか。

第3回以降は、またそのときの後の会合のとき、戻ってきてからの会合のときに3回、4回ぐらいは何をやるかということを検討しましょう。

【鎌田委員】 奥田委員が忙しいので、日を早期設定、大体この日と決めておいては。

【佐倉部長】 次回につきましては10月30日を今のところ予定いたしておるわけでございまして、本当に皆様お忙しい中でございますけれども、時間の調整についてはなるべく早くさせていただきたいと思っております。

【三村委員長】 じゃ、万障お繰り合わせいただくということで。やっぱり実地を見学しながら話をするとう実感わきますからね。一番最初につくった改良住宅も見られますし。

【奥田委員】 最初につくった改良住宅はもう建て替えでないですわ。

【三村委員長】 そうですか。あの高層住宅の屋上にも上がれますかね、あの上からパノラマも見てみたいんですけど。

【奥田委員】 31棟、33棟、上がるな。

【佐倉部長】 そうしましたら、また委員長等とご相談させていただいて進めさせていただく。

そして、当日どうしてもお時間の都合でお見えになられない方については、また事務局からご案内させていただくような形で、やはり1度見ていただくということはご必要かと。

【三村委員長】 「以上で本日の議題はすべて終わりましたが、委員の皆さんは何かございませんでしょうか」、何かご発言があったらいただけます？行政の方も。下京区長さん、せっかくご出席いただいているので。

【西川下京区長】 それじゃ、せっかくでございます。一言だけ。

今日、こうして下京区長の私が出席させていただいているというのは、この崇仁地区が下京区の管内に入っているということがあるんですけども、ちょうど昨年度ぐらいからスタートしているんですが、区の次期基本計画の策定作業が今全区的に進んでおりまして、下京区の次期基本計画の策定の委員会がちょうど先週の金曜日、18日に第1回目のスタートを切ったところでございます。

その下京区の基本計画の中で、この崇仁の課題がどんなふうな位置づけになる

かといいますと、区のエリアを4つに区分をしております、南東エリアにここが含まれるわけですね。例えば南西といいますと梅小路公園の再整備のようなことが議論されるエリアになるわけですね。北東といいますと、歩いて楽しいまちなかという事業が展開される、田の字型のちょうど南に接するような、そういうエリアなんです。そういうふうにエリアを分けております、その南東エリアの中にこの崇仁地域も含まれております。

その南東エリアというのが、先ほど鎌田委員からもありましたように小学校の統合のエリアでもあるわけですね。来年4月から下京渉成小学校に現在の3つの小学校が統合されるということで、これまでから地域的にもいろいろ関連があっ一緒で議論をしてこられたエリアだというふうなことで。

そうしたエリアの中の課題、テーマということで今後、区の基本計画の中でも議論をしてもらうんですが、考え方としましては、ここで崇仁のビジョンを議論していただきますので、ちょうど時期的にも来年3月までにはそれなりにおまとめがいただけるということですから、私たちの計画は来年度、最終的には確定することになるんです。したがって、ここでの議論を区の基本計画にも反映をさせていただきたいと、こういう関係になるのかなと。

区の基本計画の中でこの崇仁にどんな触れ方になるかといいますと、おそらくはこの議論のようないろいろ事業手法とかいう細部にわたっては書き切れないと思いますね。検討課題に挙がっていますようなビジョンといいますか、今後のまちのビジョンみたいなものを、ここのお話を踏まえて基本計画の中に書き込むというふうなことになるのかなと思っております。

【三村委員長】 どうもありがとうございます。

それでは、最後に住宅政策担当局長さんからごあいさついただきますが、その前に議事録ですけども、議事録は毎回出すか、何回かちょっと様子を見てどんなふうを書くか、また相談させてもらいたいと思いますね。公式議事録になりますから。

【佐倉部長】 議事録につきましては、事務局で本日の内容をおまとめさせていただきます、委員長とご相談させていただいて、ホームページ等での公開という形を考えておるわけでございますけれども、それでよろしいでしょうか。

【三村委員長】 逐一発言をだらだらと記録するんじゃなくて、要点を、どういうことが議論に

なったということを早くわかるように議事録を作成しなきゃいけない。それで重要なものは落としたりいけないし。本日はいきなりたくさんの角度から意見が出ましたが、こんな議事録をうまくまとめるというのは達人の域に達するんじゃないかと思っていますけど、まあ、工夫してみてください。

【佐倉部長】 はい。

【三村委員長】 それじゃ、住宅政策担当局長さん、どうぞ。締めくくりを。これで本日の行事は終了になりますので。

【桐澤住宅政策担当局長】 先生のご指名でございますので。

本日、非常にたくさんのご意見をいただきまして、本当にこれからの我々の、明日からの力になるようなヒントもいただいたというふうに思っています。具体的な時間のプログラムが非常に大事だというご指摘も高田委員からもございました。我々としても、今すぐのこと、それから2年、3年先のこと、10年先のこと、そういうような中身で、これからもご審議をいただきたいという思いです。

今後のことにつきましても、委員長とご相談をして進めていきたいと思えます。

我々もただいま挙げさせてもらいました初期の目的が達成できますように精いっぱい努力をいたしますので、委員の皆様におかれましてもお気づきの点、ご意見をどしどし言っていただきまして、この場に限らず我々のほうにご意見を頂戴できたらというふうに思っております。いただいたご意見等は今後の委員会の運営に反映をしてまいりたいと思えますので、この場をお借りいたしましてお願いを申し上げたいと思えます。

本日は誠にありがとうございました。

【三村委員長】 それでは、門内副委員長の協力も得て何とかこれからを進行いたしますので、よろしく申し上げます。ありがとうございました。

— 了 —