

第1回

京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会

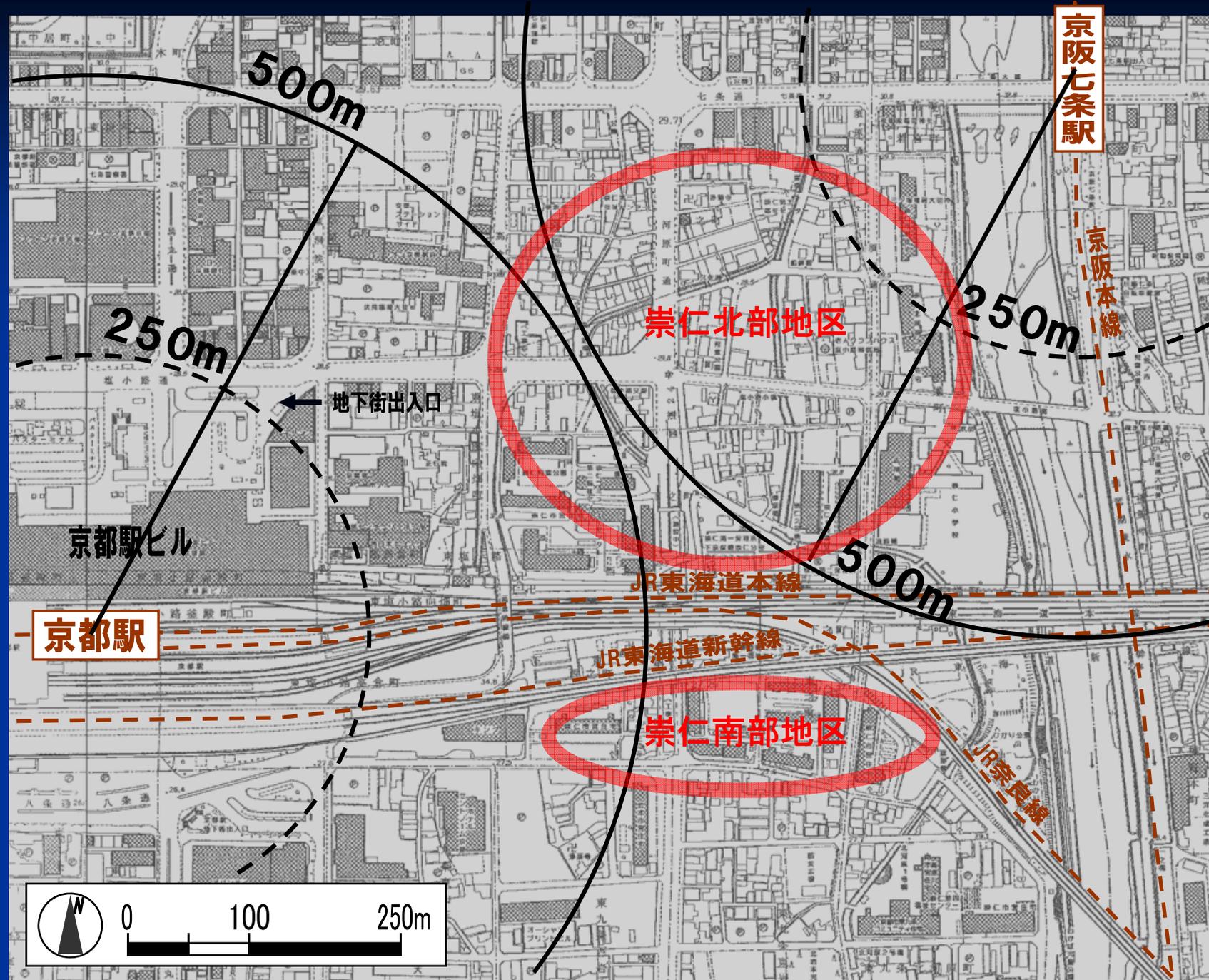
平成21年9月25日

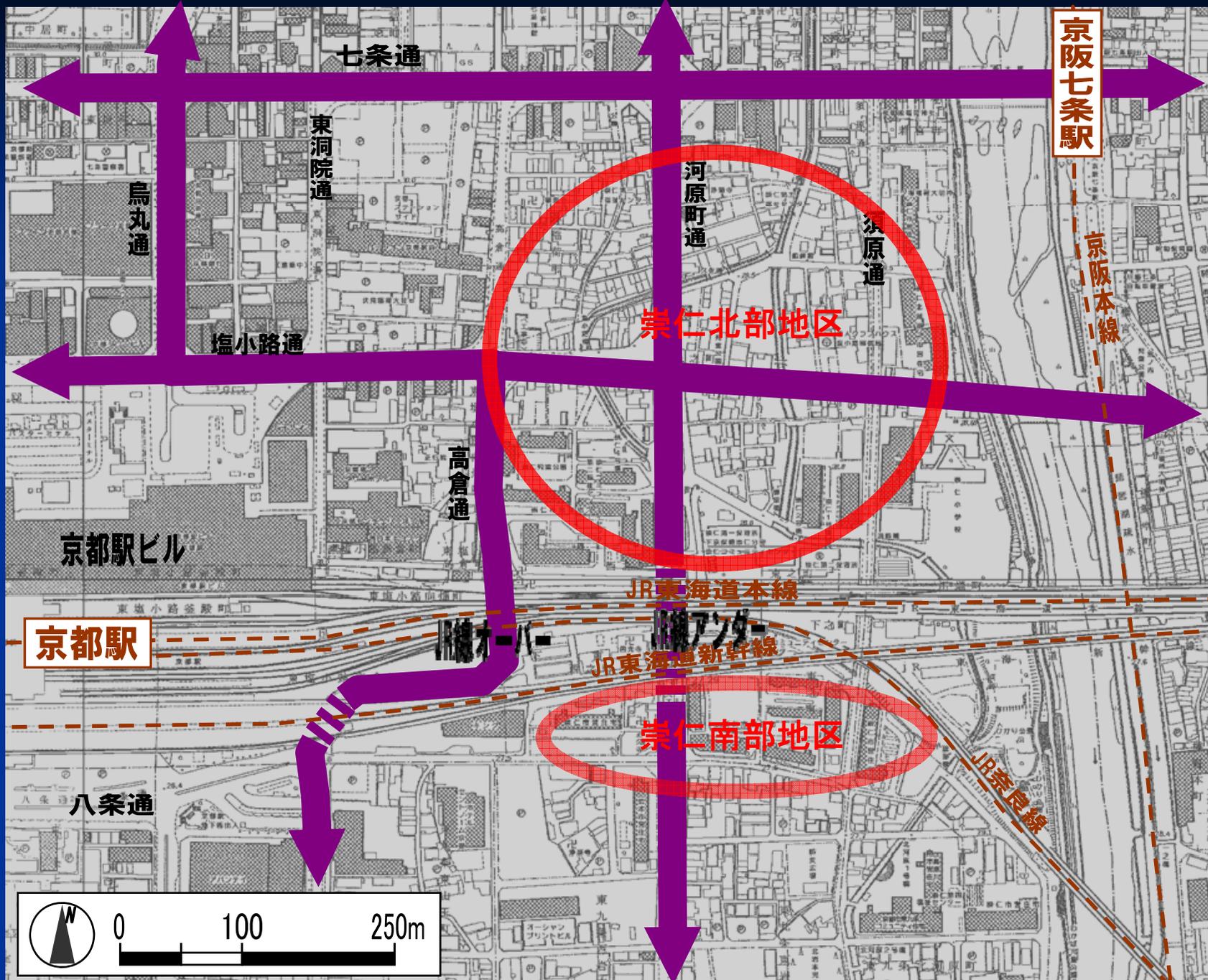
資料4

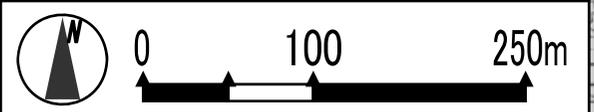
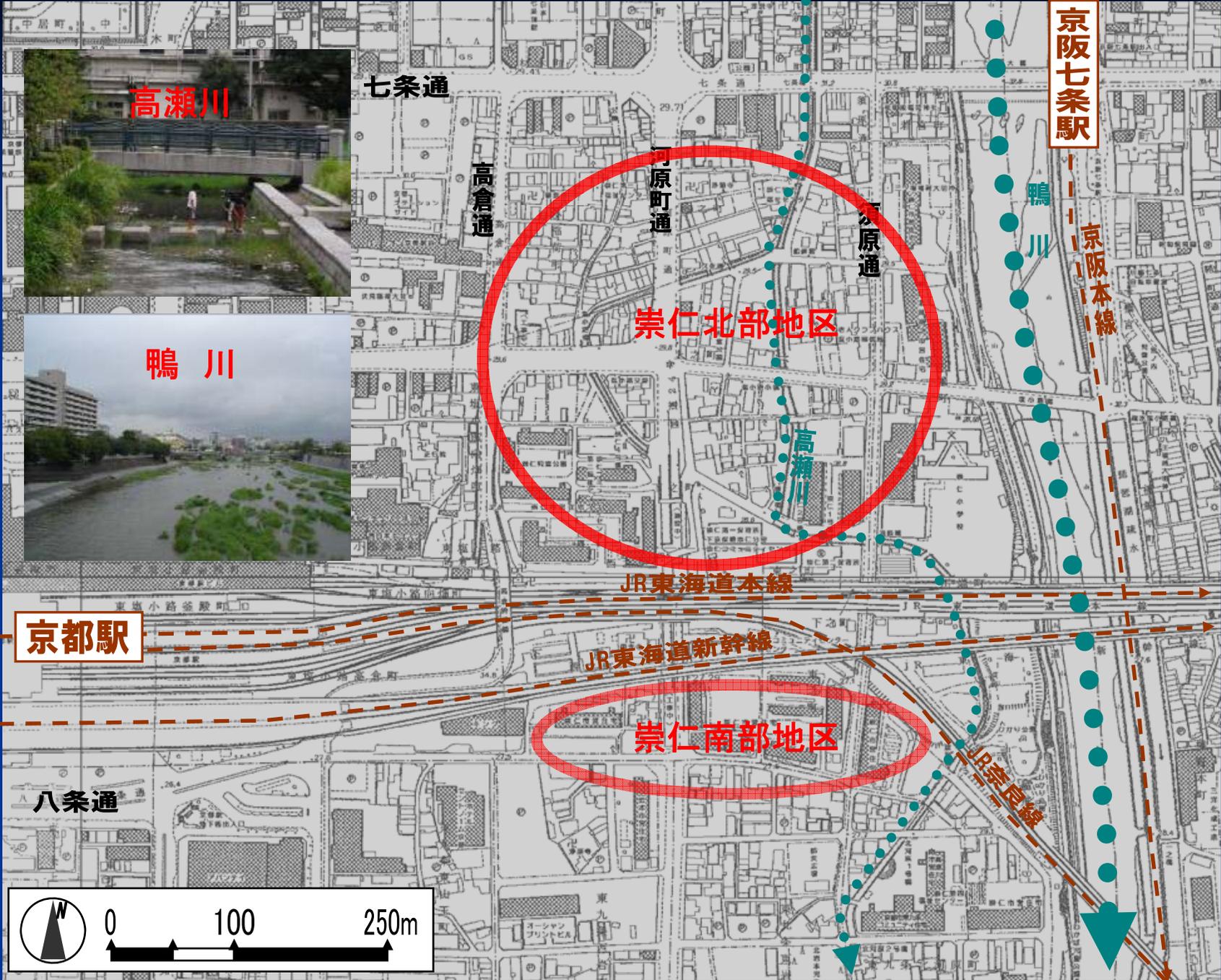
崇仁地区の現状と課題

1 地勢

- JR京都駅・京阪七条駅に近接した利便性に優れた地域である。
- 河原町通, 塩小路通等の主要幹線道路が縦横に走る交通至便な地域である。
- 高瀬川, 鴨川が流れる落ち着いた雰囲気を持っている。
- 地区南部をJR新幹線・在来線が通り, 駅近接特有の騒々しさも併せ持っている。







2 崇仁地区における環境改善

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た。

[住宅地区改良法に基づく地区指定]

昭和35年に崇仁(南部)地区(平成9年度完了)

昭和42年に崇仁北部第一地区(昭和61年度完了)

昭和43年に崇仁北部第二地区(昭和61年度完了)

昭和57年に崇仁北部第三地区(事業継続中)

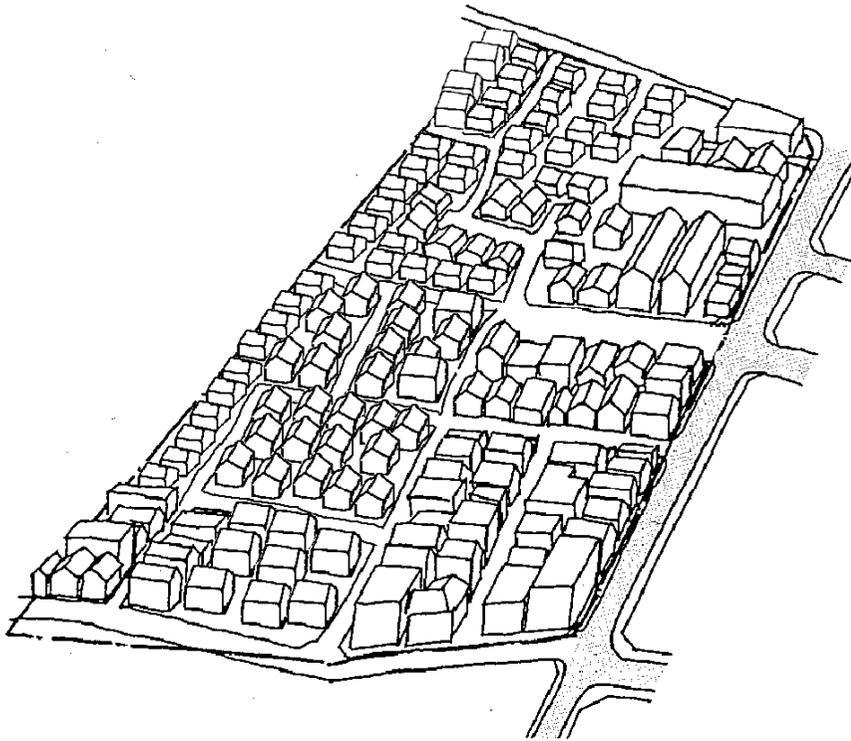
昭和60年に崇仁北部第四地区(事業継続中)

(平成21年7月現在)

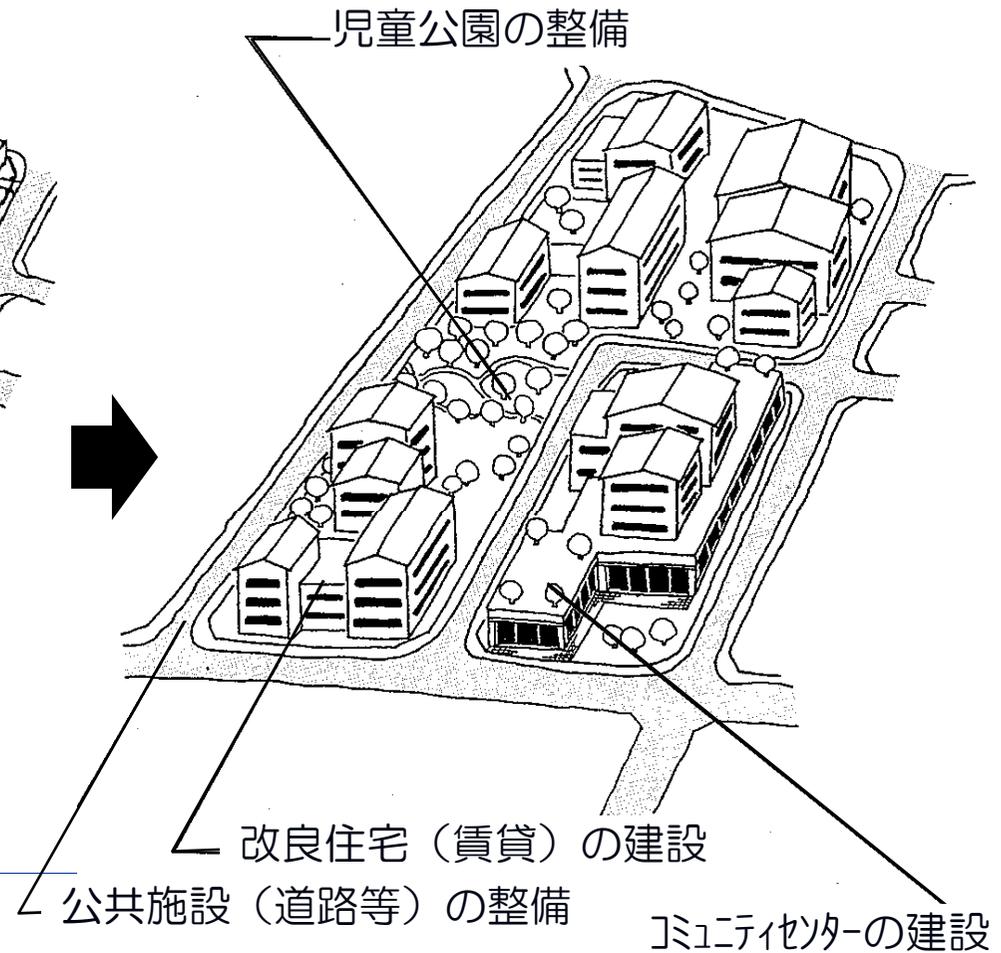
地区名	地区指定 年月日	地区面積 (㎡)	事業計画 認可年月日	計画 年度	買収戸数			住宅建設戸数		
					計画	実績	残	計画	実績	残
崇仁 (南部)	S35.12.2	55,506	S35.12.28 H9年度完了	S35 ~H9				363	363	0
崇仁 北部第一	S42.2.20	20,782	S42.3.5 S61年度完了	S41 ~S61				262	262	0
崇仁 北部第二	S43.12.12	13,942	S46.3.31 S61年度完了	S45 ~S61				161	161	0
崇仁 北部第三	S57.10.23	22,103	S59.3.16	S58 ~H23	238	231	7	125	125	0
崇仁 北部第四	S60.9.2	64,000	S61.3.17	S60 ~H23	536	371	165	297	84	213
合計		176,333			774	602	172	1208	995	213

住宅地区改良事業のイメージ

〈施行前〉



〈施行後〉



児童公園の整備

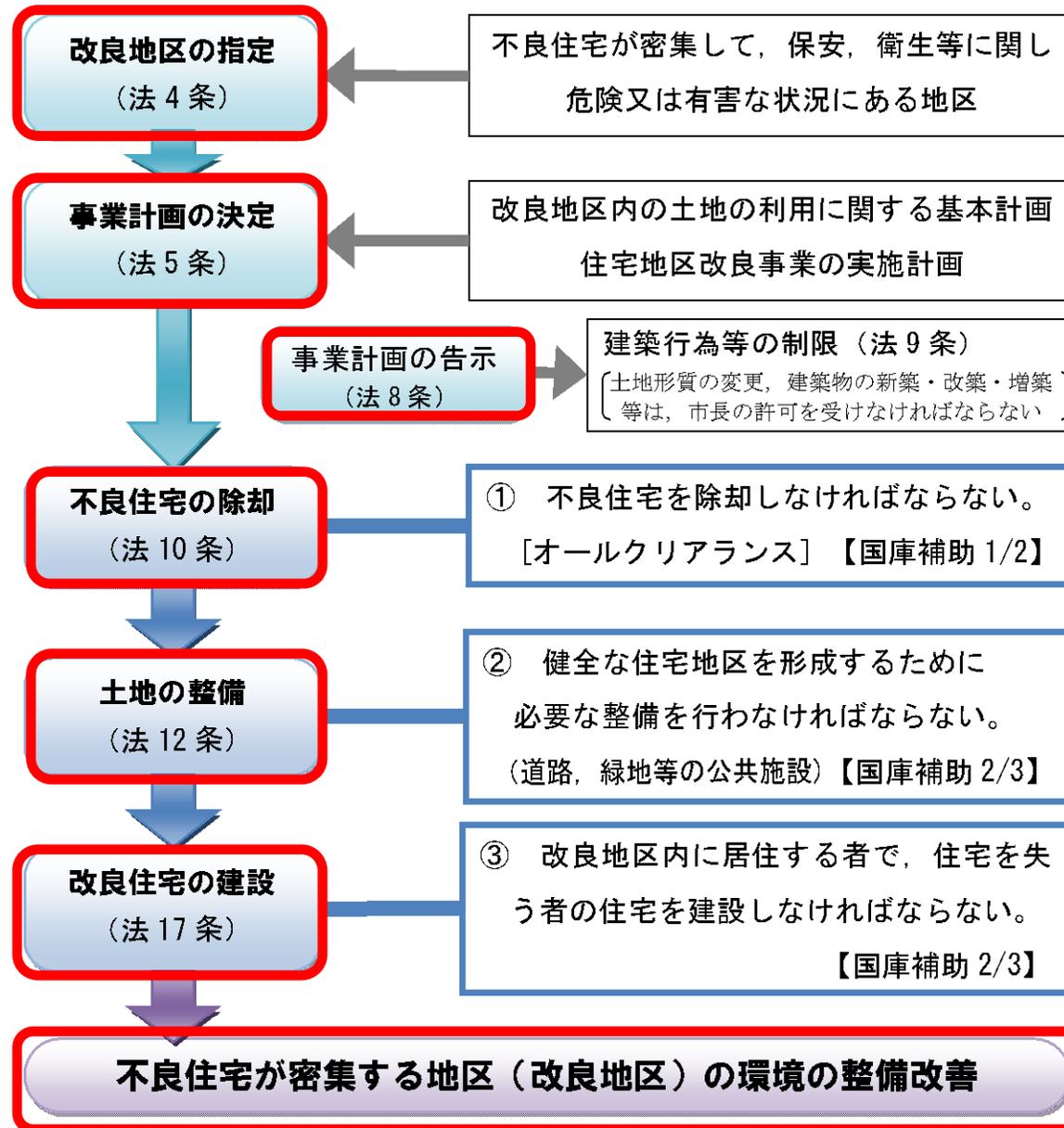
改良住宅（賃貸）の建設

公共施設（道路等）の整備

コミュニティセンターの建設

〔出典：実務者のための100のまちづくり手法（第3版）を加筆〕

(1) 住宅地区改良事業の仕組み



改良事業のメリット

- オールクリアランスにより，地区内全体の環境の整備改善ができる。
- 不良住宅の除却，土地の整備，改良住宅の建設及び事業に必要な用地取得に関して，国庫補助率が高い。
- 改良地区内には，建築行為等の制限があるため，乱開発を防ぐことができる。

改良事業のデメリット

- △ 買収が難航すると事業が長期化する。
- △ 事業内容及び施行者が限定されるため，民間事業者を活用した整備ができない。
- △ 建築行為等の制限により，地区外からの転入が見込めない。

(2) 北部地区における住宅地区改良事業等の進ちょく状況

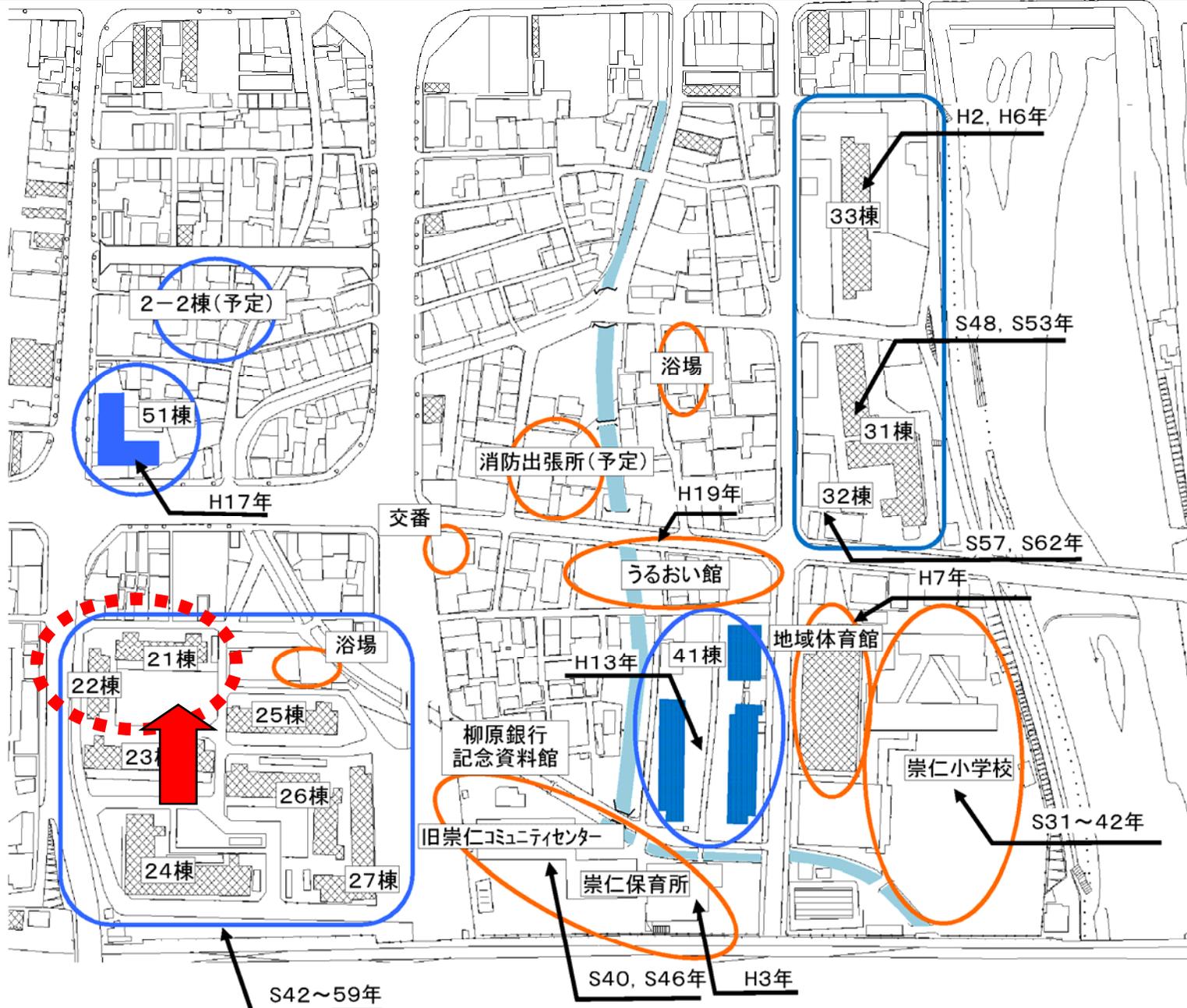
改良住宅の建設

(竣工年度)

- 北部第一地区： S42～S59
- 北部第二地区： S48～H6
- 北部第三地区： H13
- 北部第四地区： H17

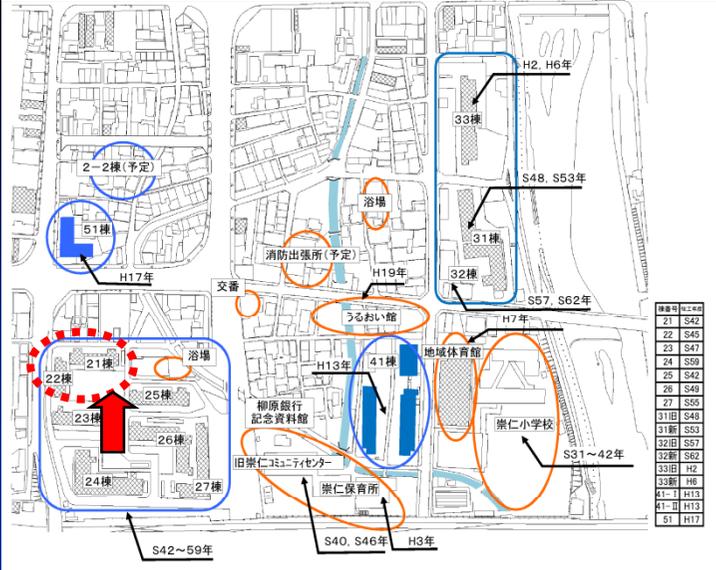
地区内施設の整備

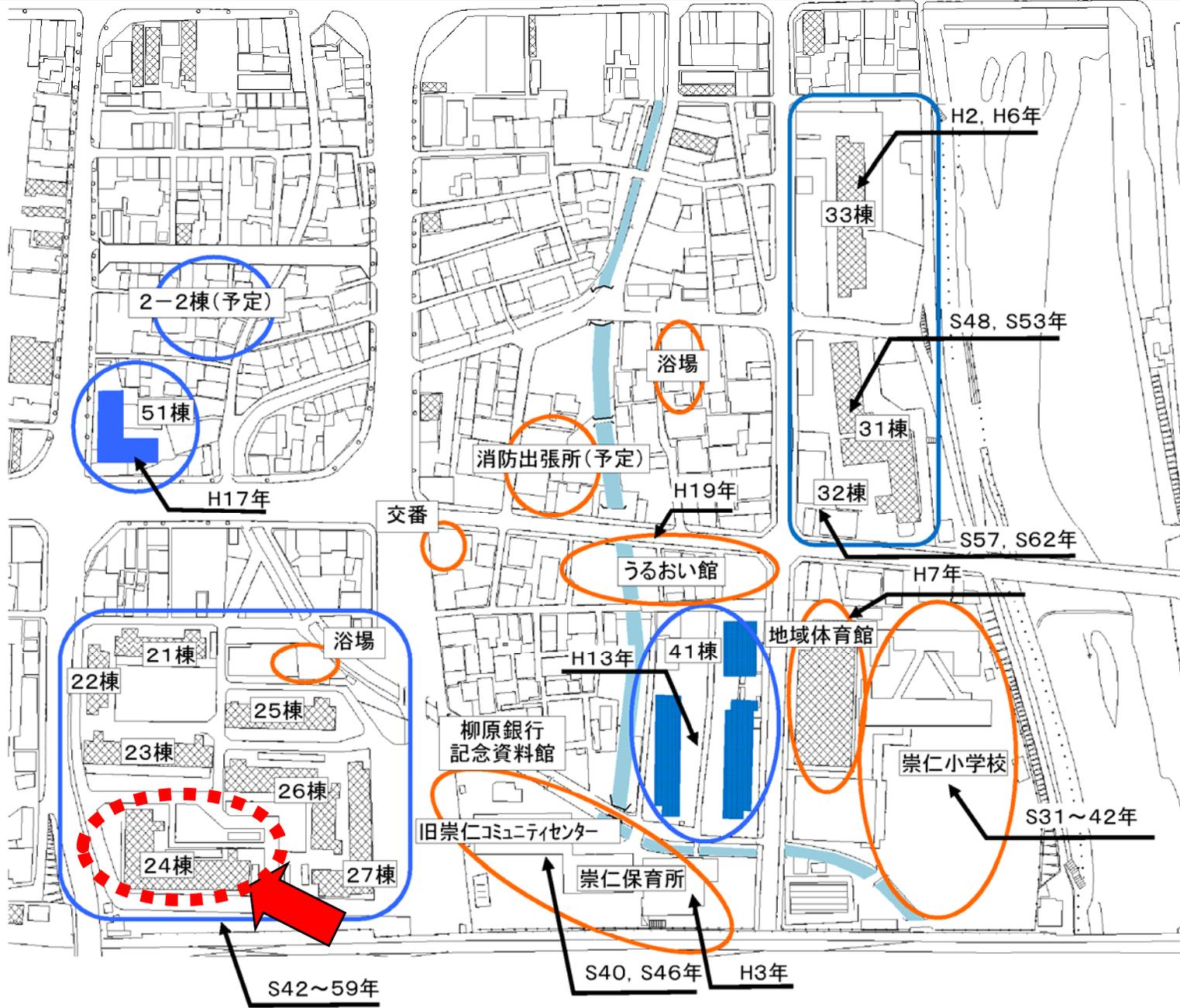
- うるおい館<合築施設>
- 下京地域体育館<合築施設>
- 崇仁第一・第二保育所
- 崇仁第一浴場, 第三浴場
- 東西道路
- その他



棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

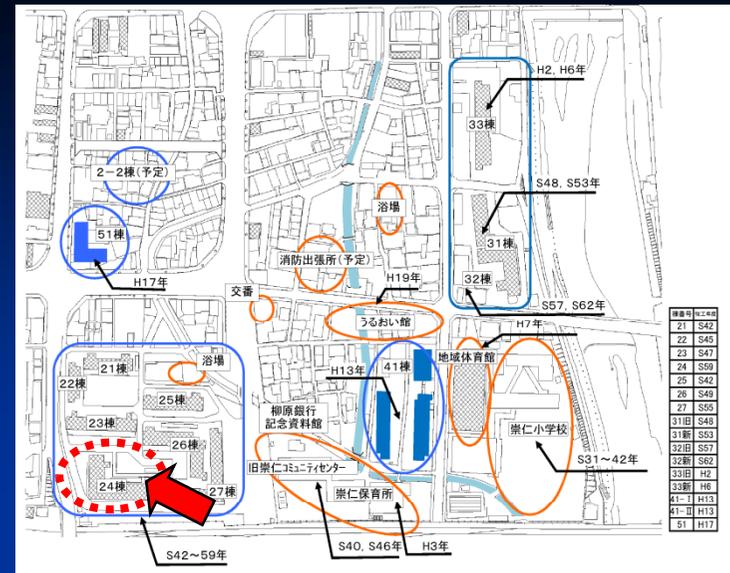
北部第一地区(改良住宅21棟)

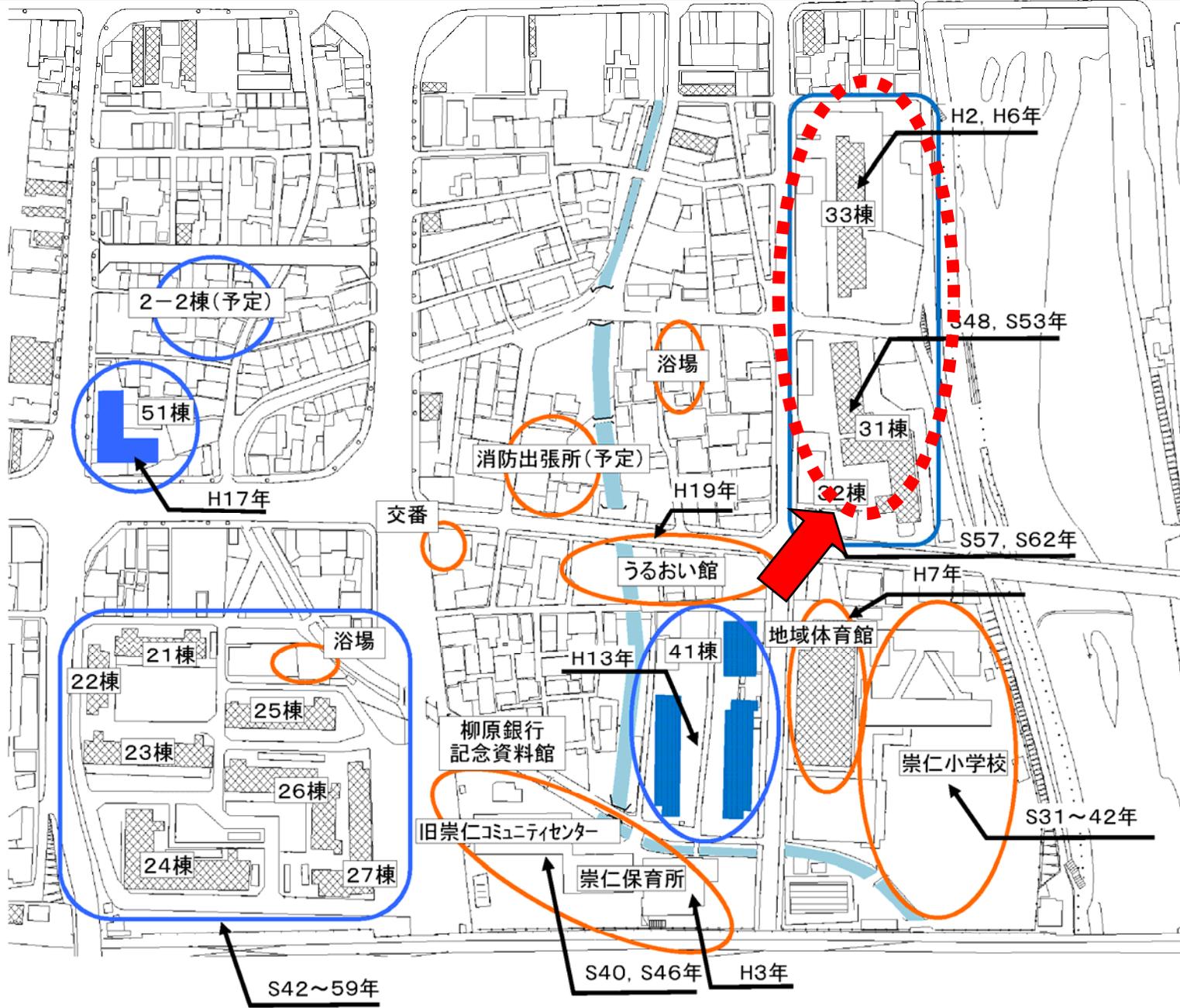




棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

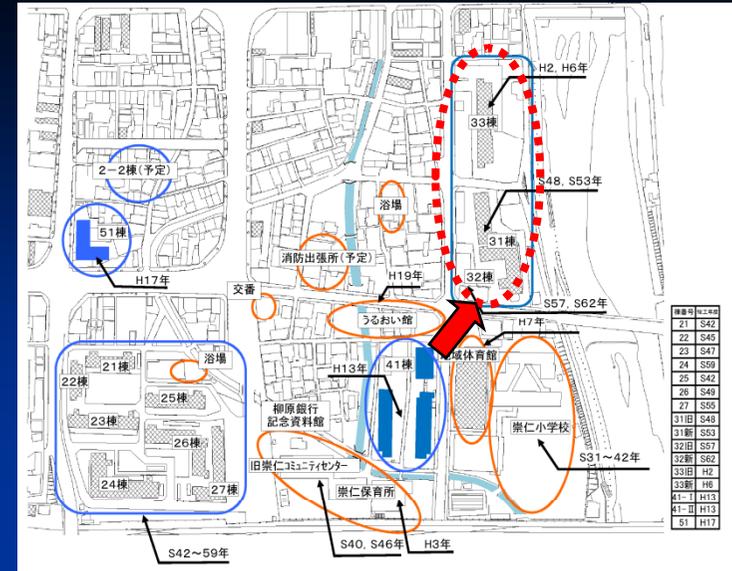
北部第一地区(改良住宅24棟)

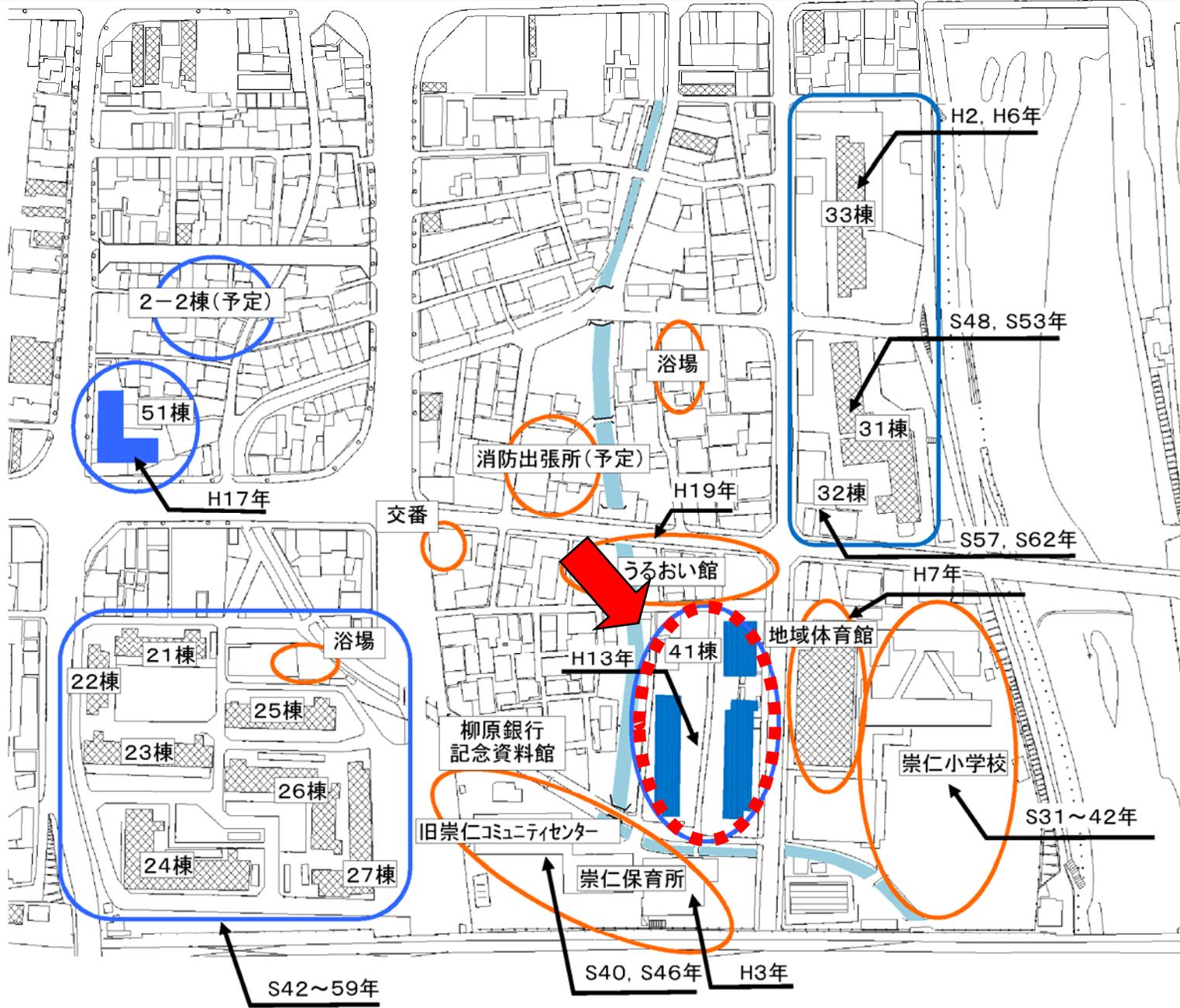




棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

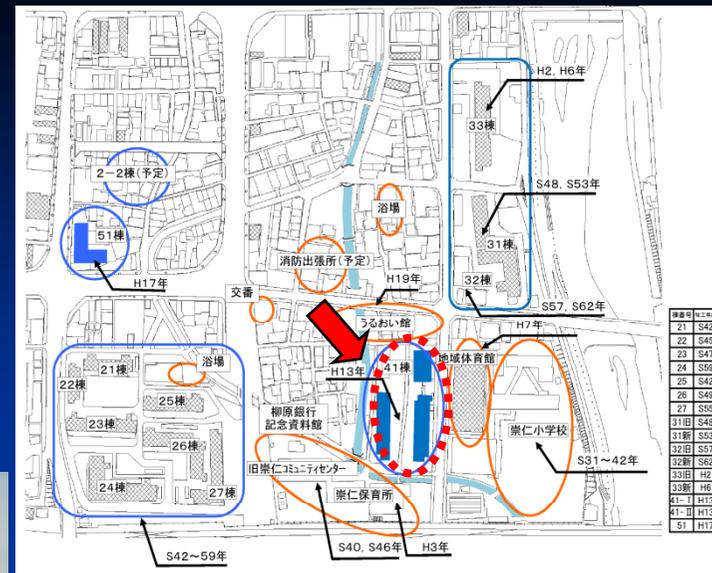
北部第二地区(改良住宅31・32・33棟)

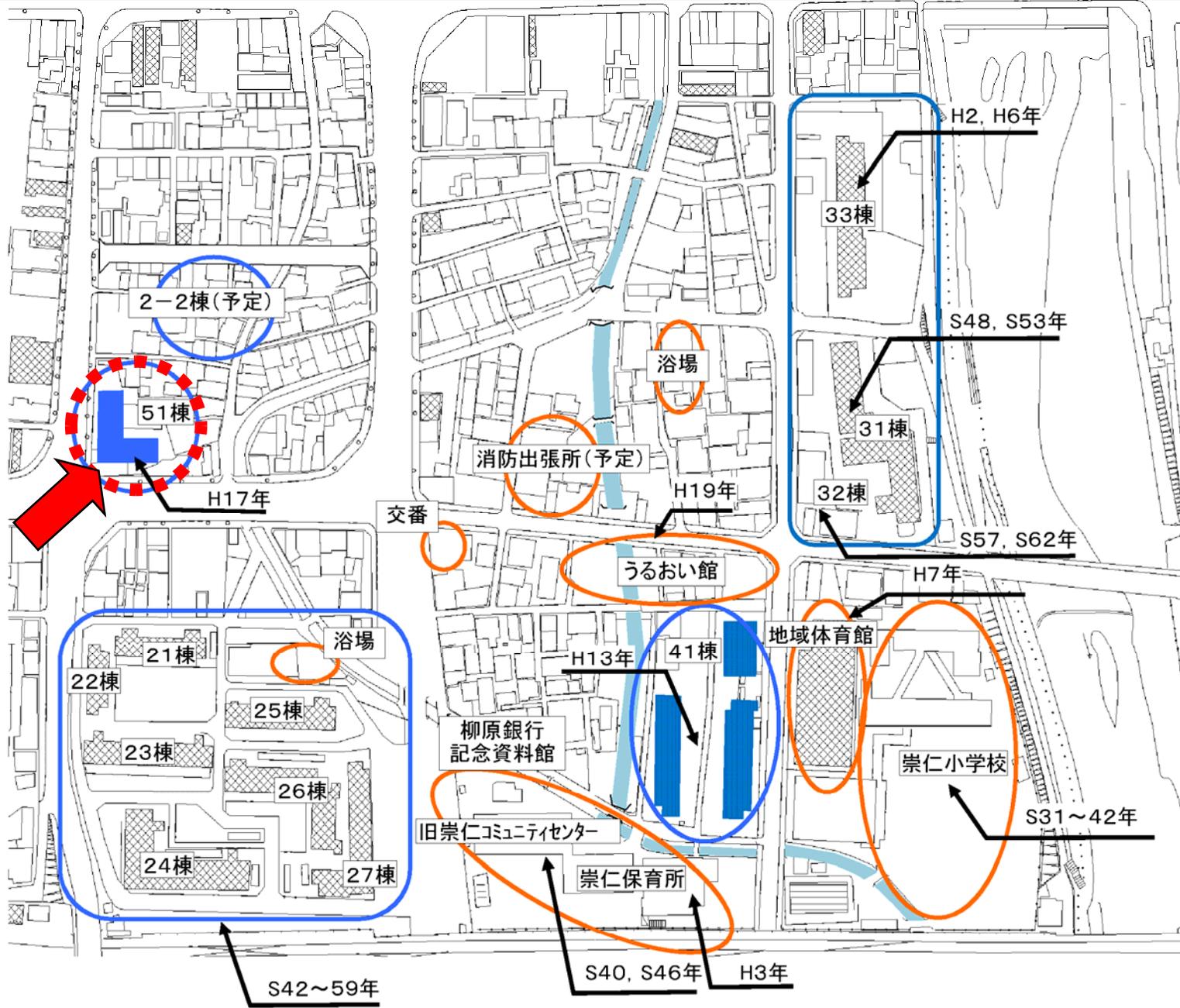




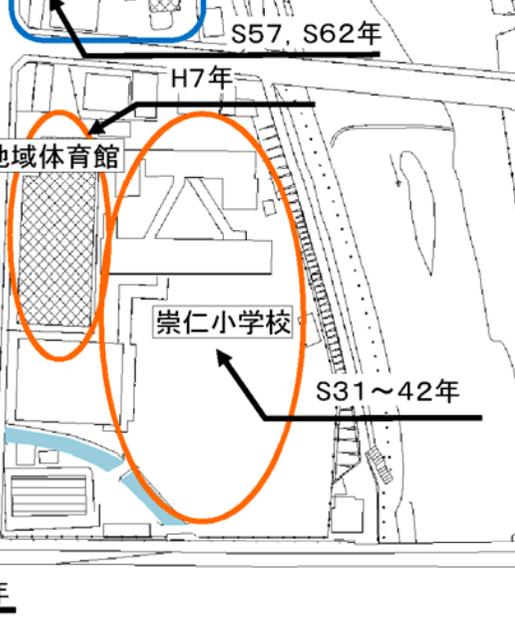
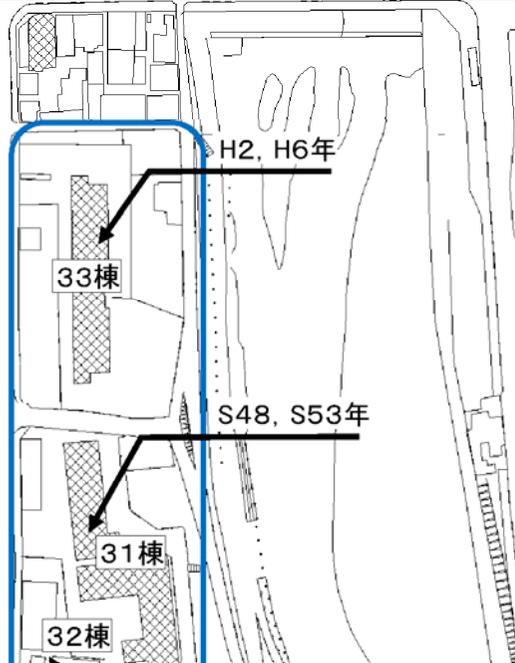
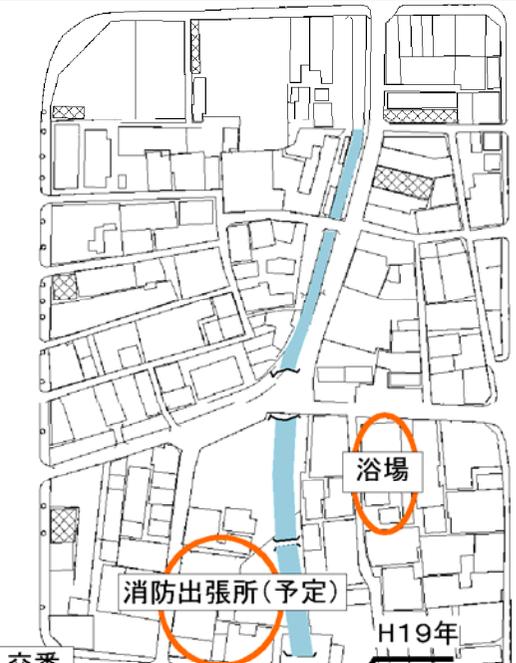
棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

北部第三地区(改良住宅41棟)





棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17



S42~59年

S40, S46年 H3年

H2, H6年

S48, S53年

S57, S62年

H7年

S31~42年

2-2棟(予定)

51棟

H17年

消防出張所(予定)

浴場

H19年

33棟

31棟

32棟

交番

うるおい館

H13年

41棟

地域体育館

22棟

21棟

浴場

25棟

23棟

26棟

24棟

27棟

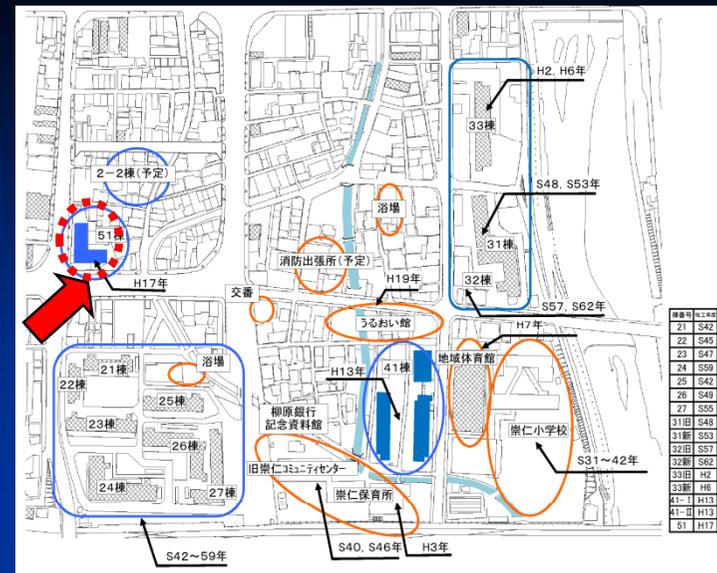
柳原銀行
記念資料館

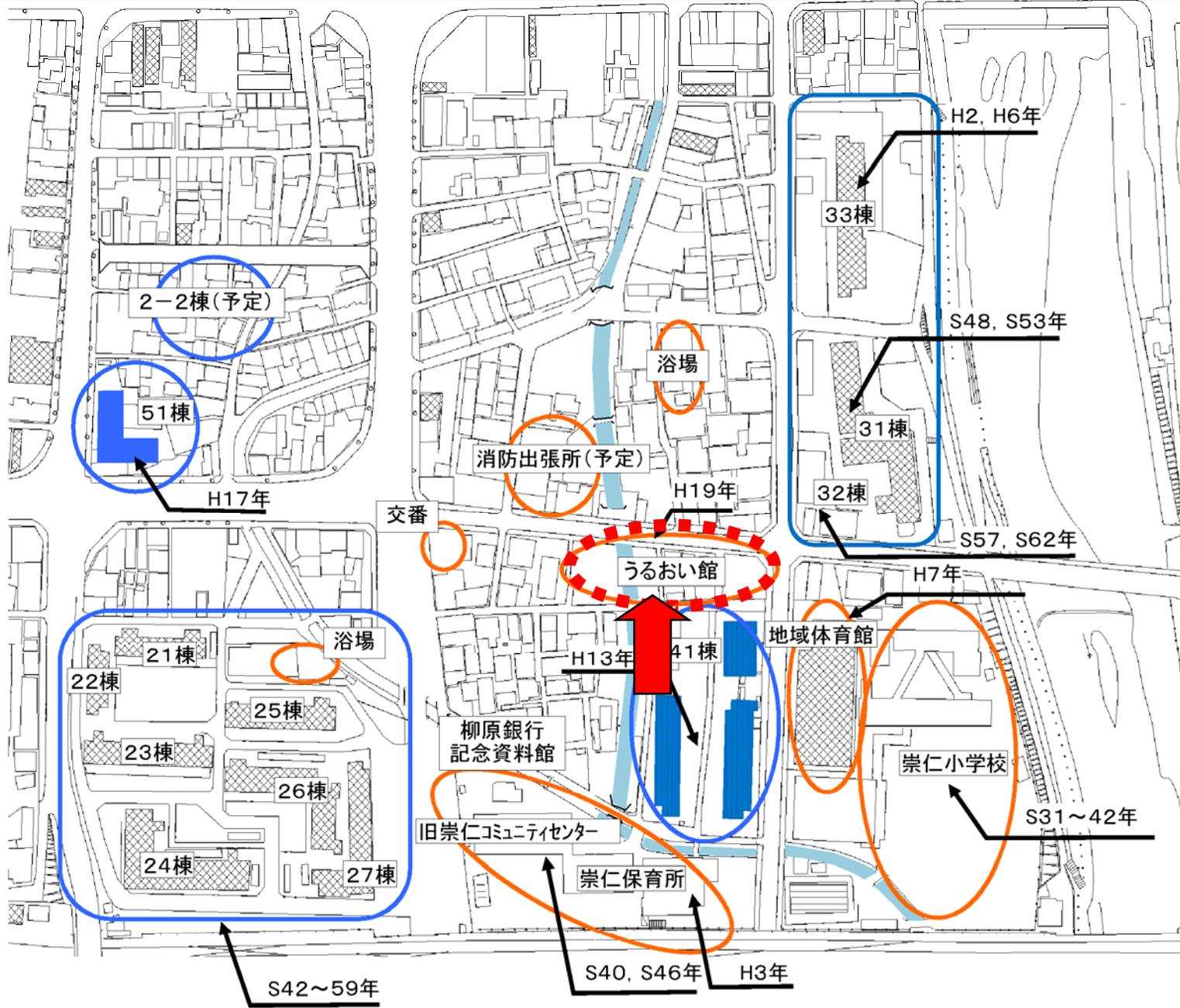
旧崇仁コミュニティセンター

崇仁保育所

崇仁小学校

北部第四地区(改良住宅51棟)

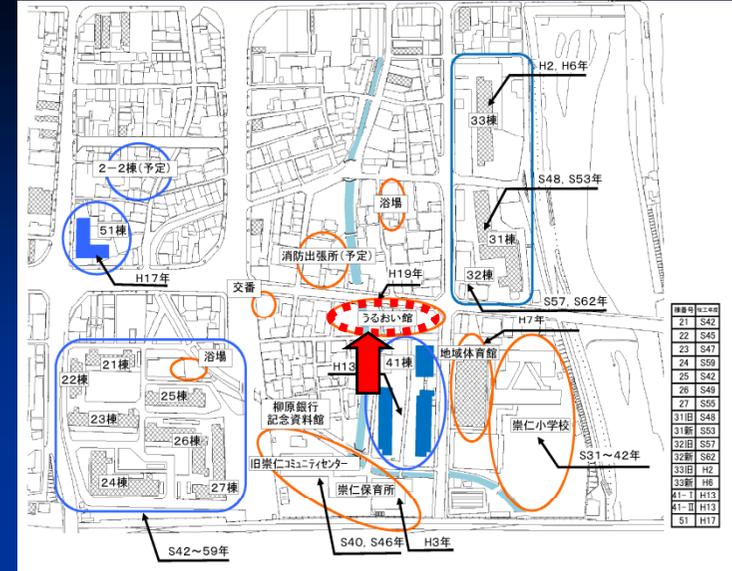


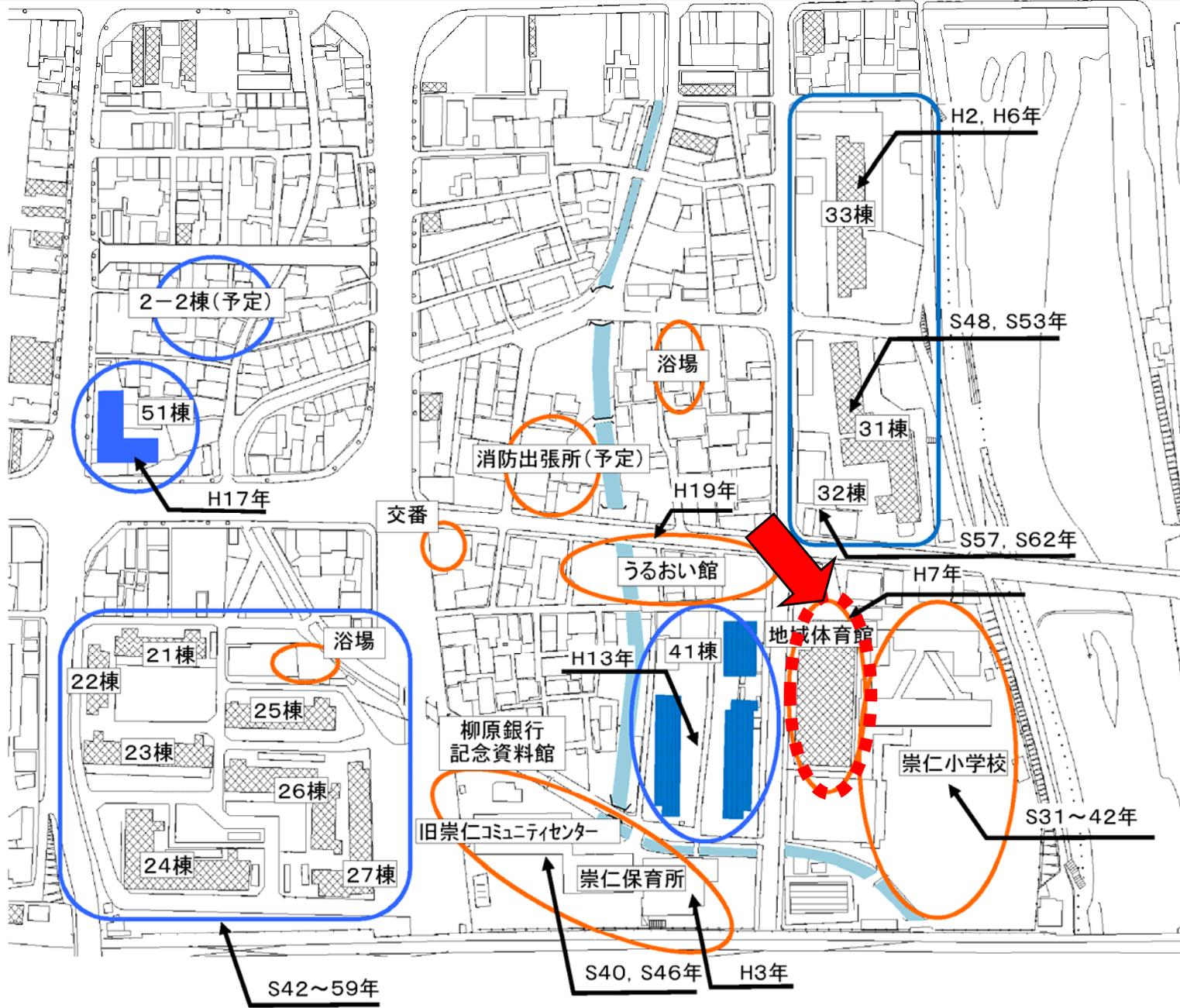


棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

うるおい館(北部第三地区)

- 崇仁コミュニティセンター
- 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



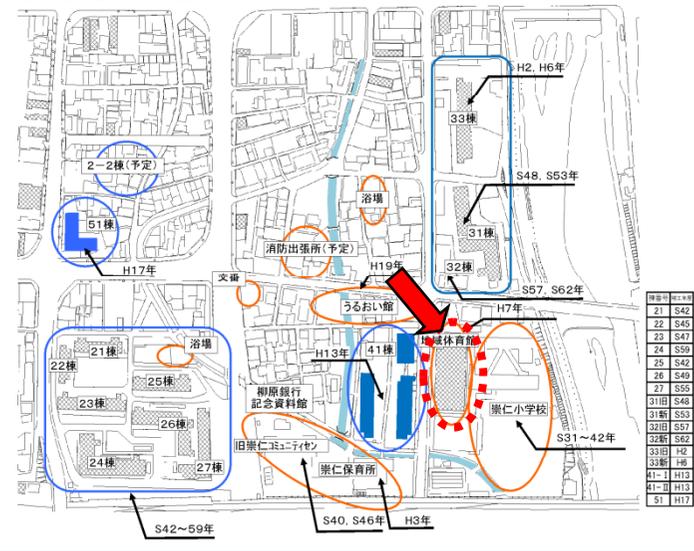


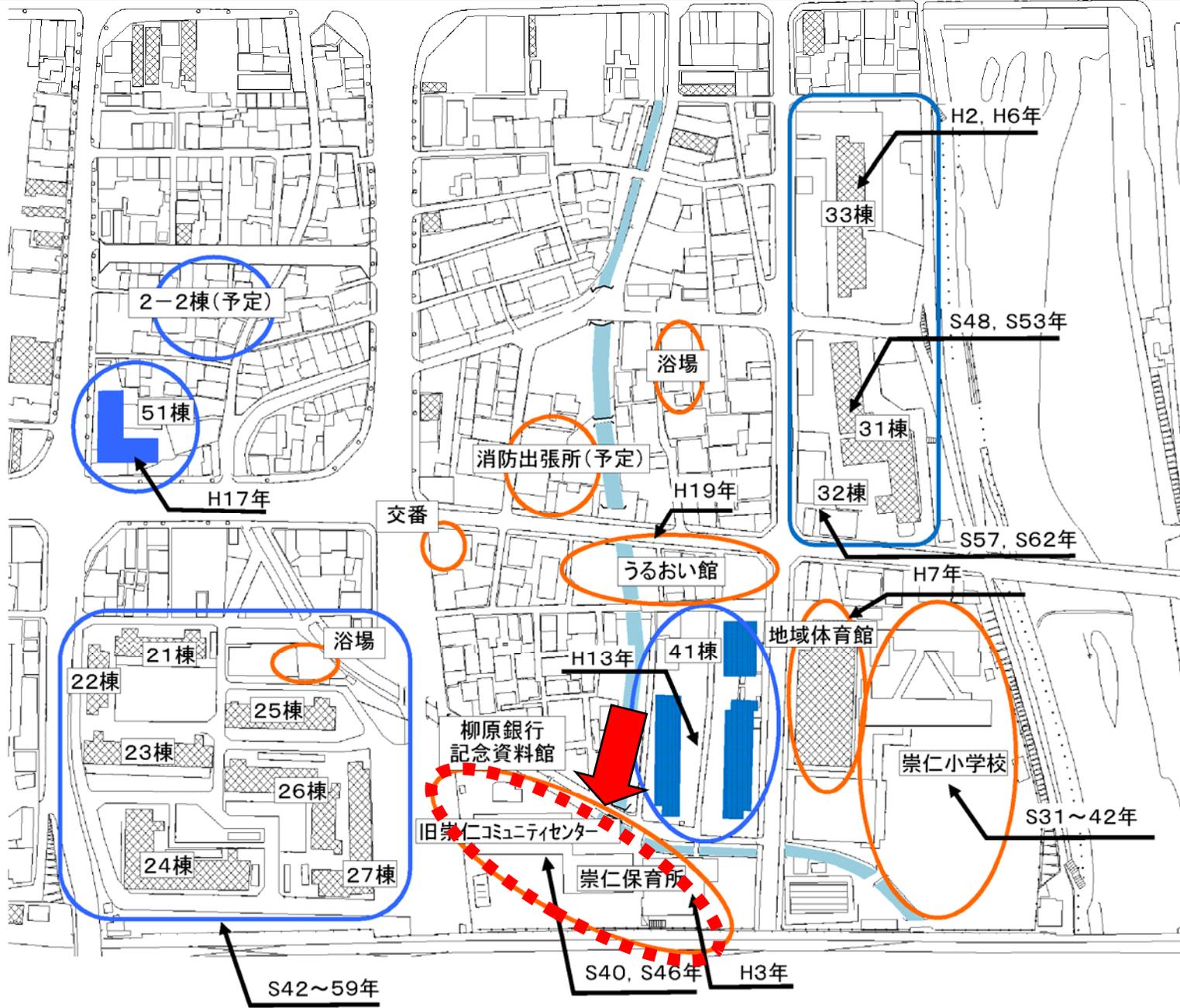
棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

下京地域体育館(北部第三地区) ・崇仁児童館 など



崇仁北部地区 既存施設等



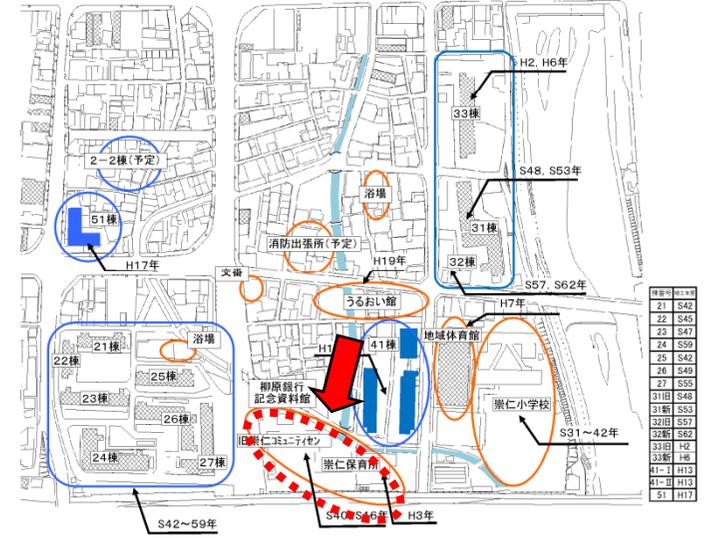


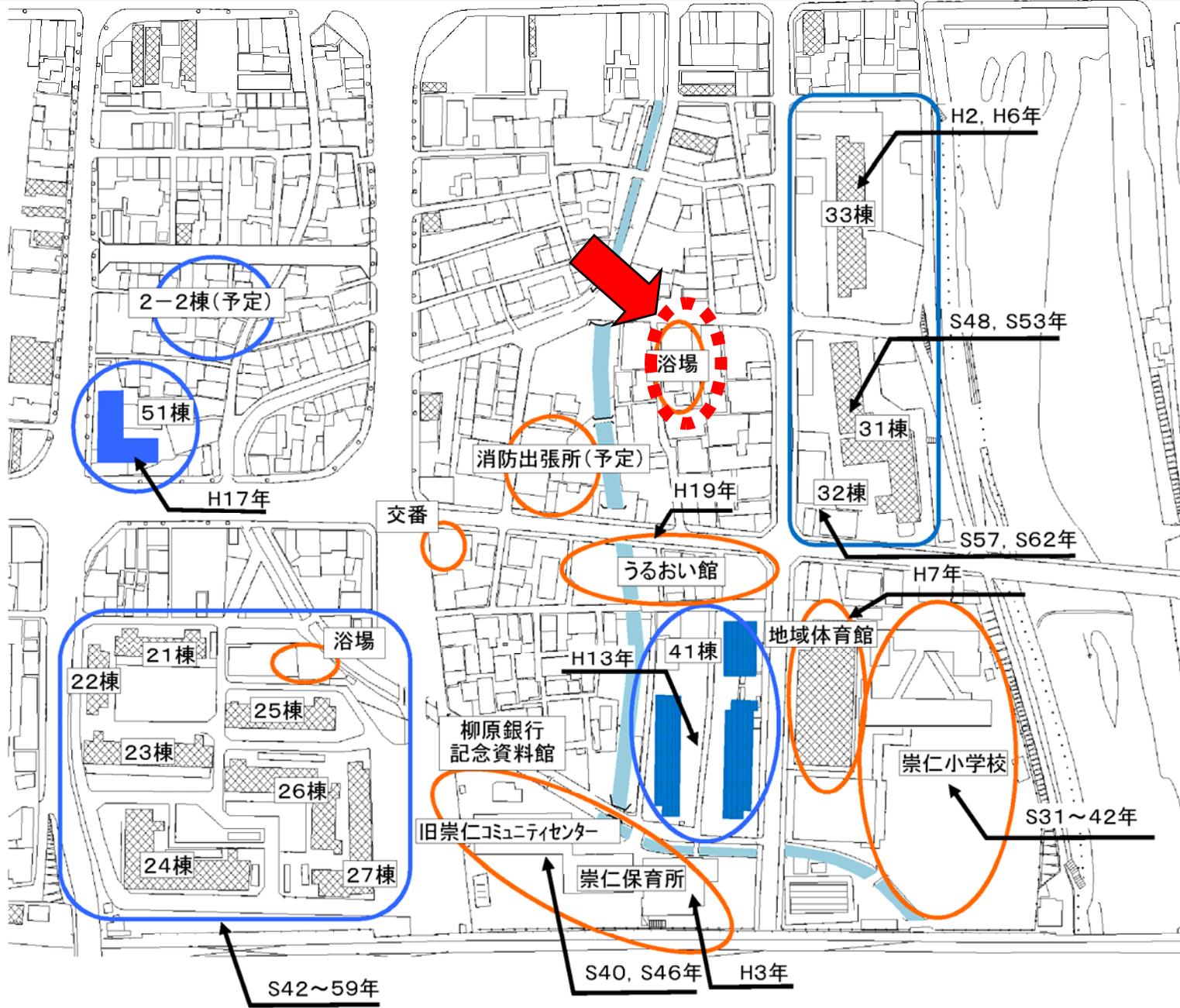
棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

崇仁第一・第二保育所



崇仁北部地区 既存施設等



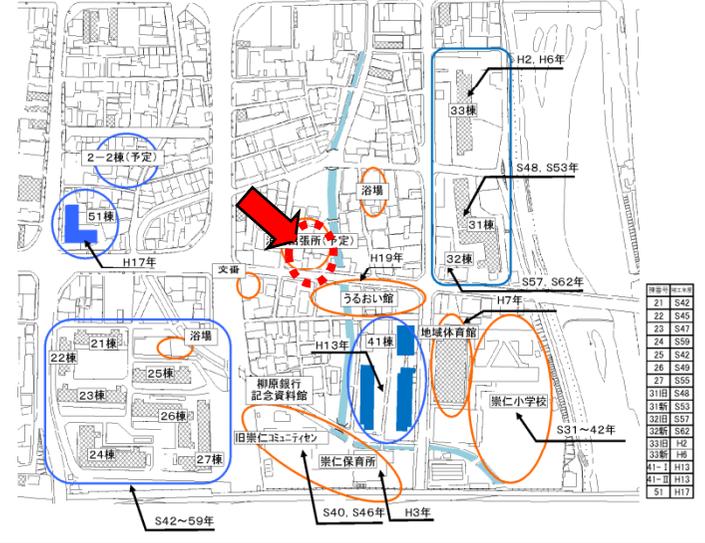


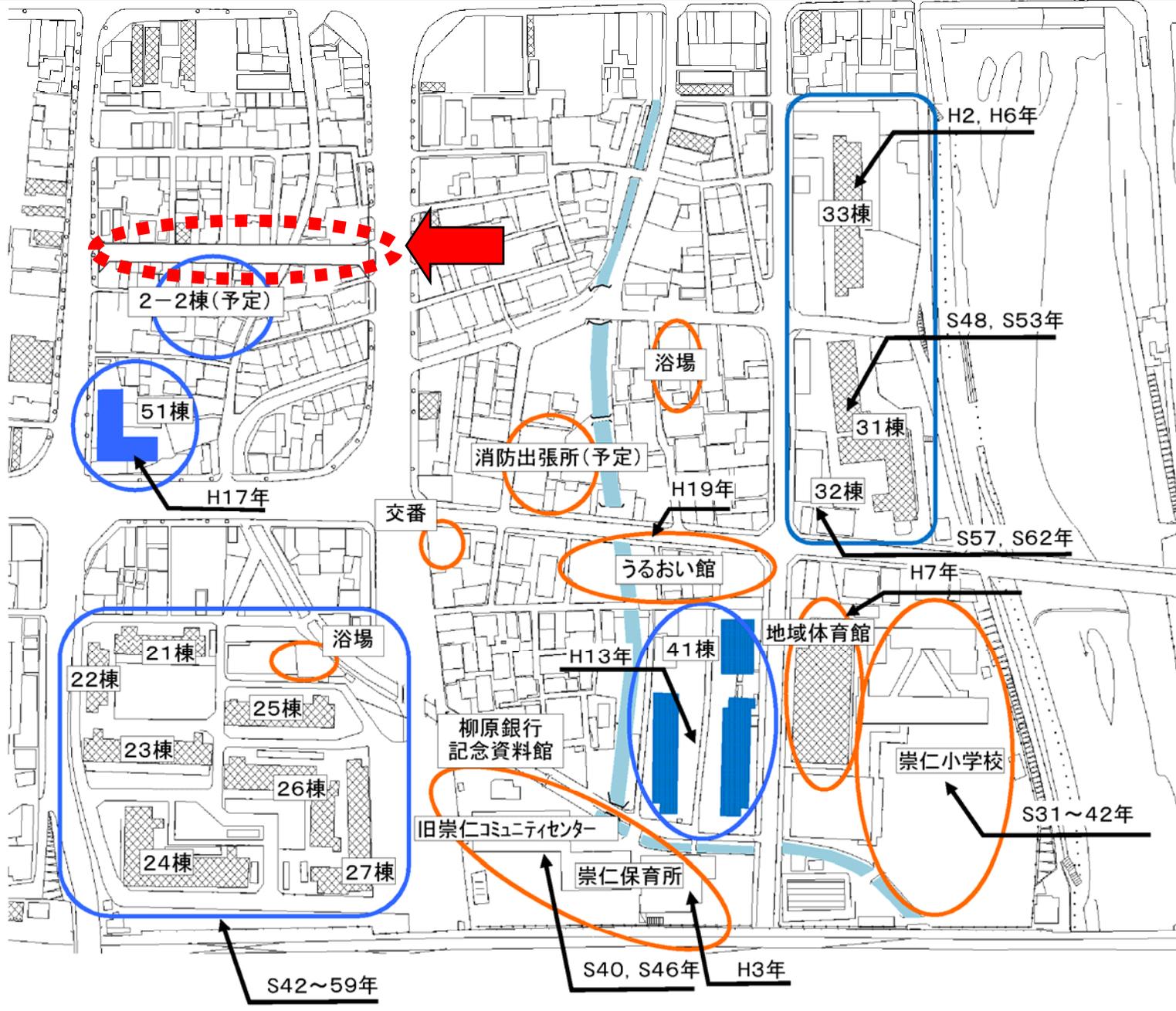
棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

崇仁第一浴場



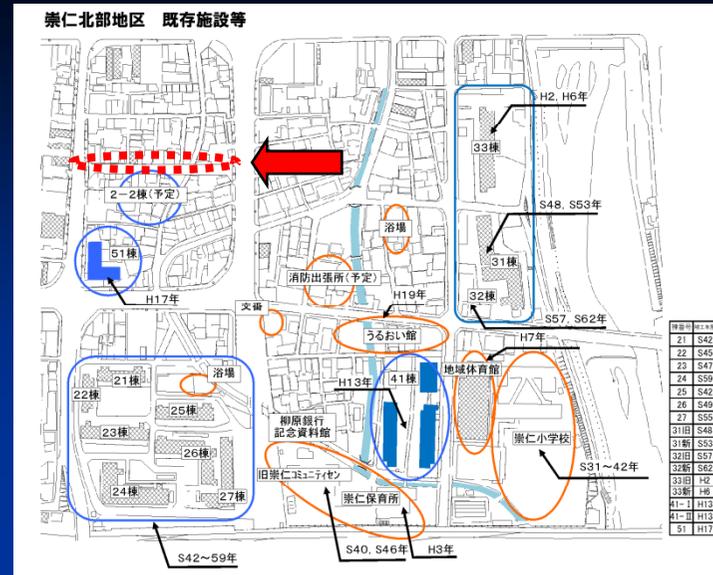
崇仁北部地区 既存施設等





棟番号	竣工年度
21	S42
22	S45
23	S47
24	S59
25	S42
26	S49
27	S55
31旧	S48
31新	S53
32旧	S57
32新	S62
33旧	H2
33新	H6
41-I	H13
41-II	H13
51	H17

東西道路C(北部第四地区)



(3) 地元まちづくり組織との パートナーシップによるまちづくり

京都市では、現在、まちづくりの早期完了を目指して、平成8年に地元で設立された「崇仁まちづくり推進委員会」とパートナーシップによる事業の進ちよくを図っているところです。

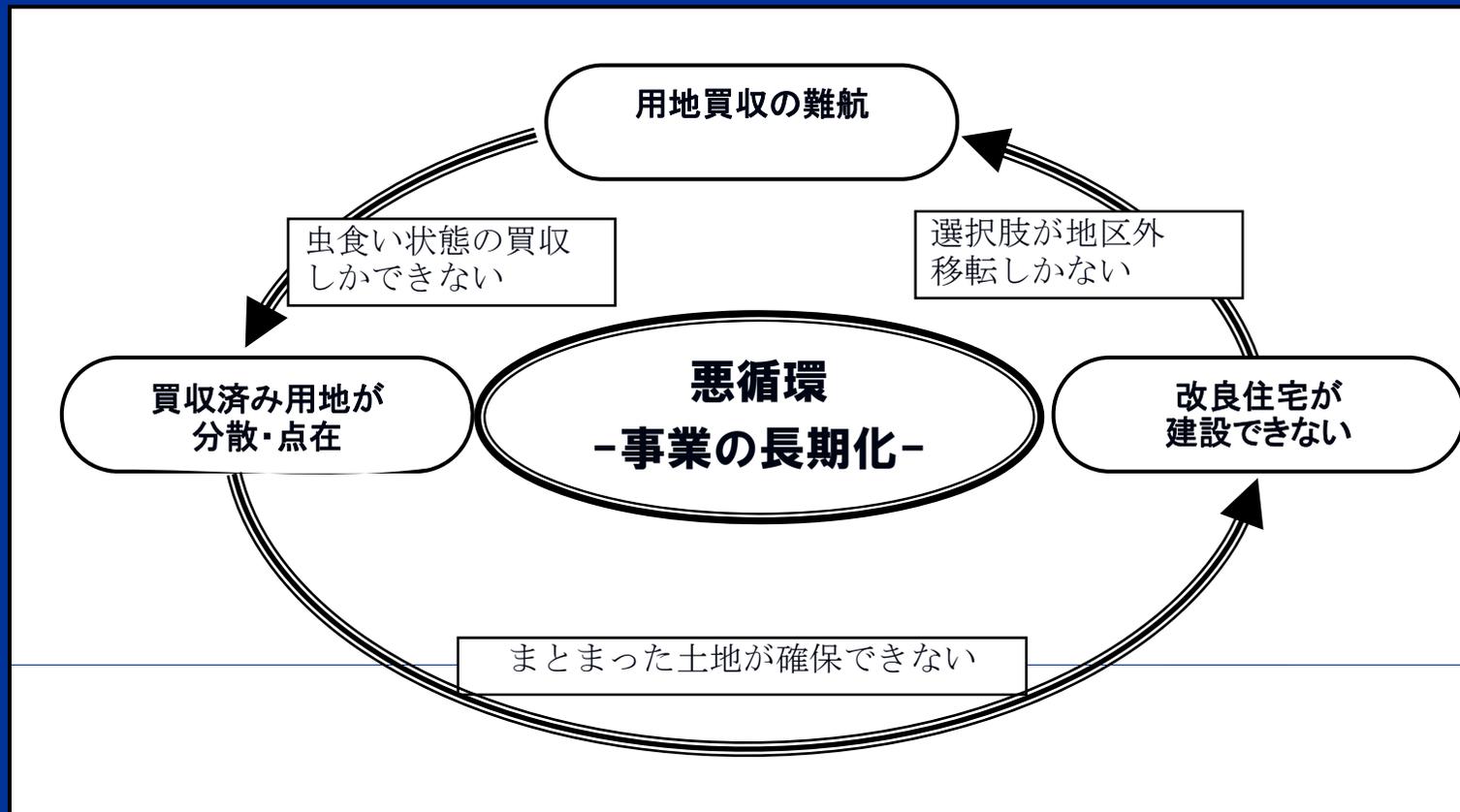
パートナーシップによる まちづくりの主な成果

- 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, W1の建替等)
- 地区施設の整備促進(うるおい館の建設等)
- 公共施設の整備(東西道路Cの建設等)

3 崇仁地区における課題

(1) 住宅地区改良事業の早期完了における課題

課題1 用地買収の難航等



用地買収状況(北部第三地区)

西方向



高瀬川

用地買収状況(北部第三地区)

西南西方向



高瀬川

用地買収状況(北部第四地区)

西方向



高瀬川

用地買収状況(北部第四地区)

北方向



用地買収状況(北部第四地区)

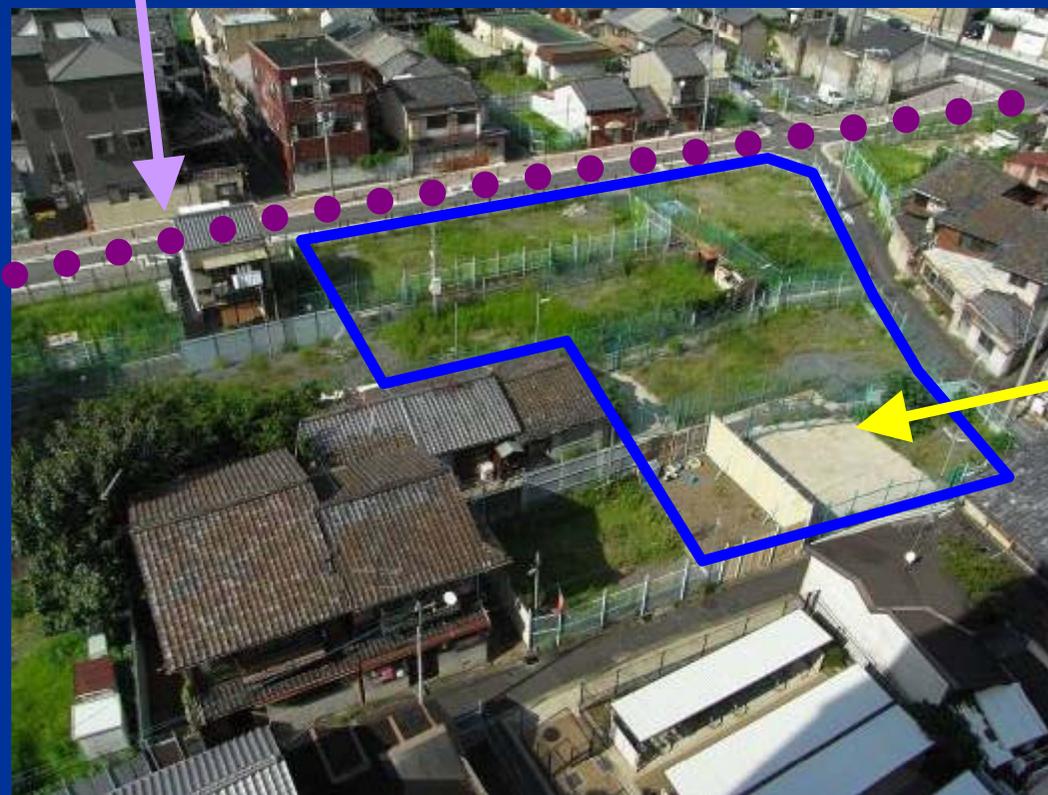
東西道路 東北東方向



用地買収状況(北部第四地区)

東西道路

北東方向



塩小路高倉 2-2 棟 (仮称)
建設予定地

(2) 崇仁地区のまちづくりを進めるにあたっての課題

課題1 住宅ニーズの変化

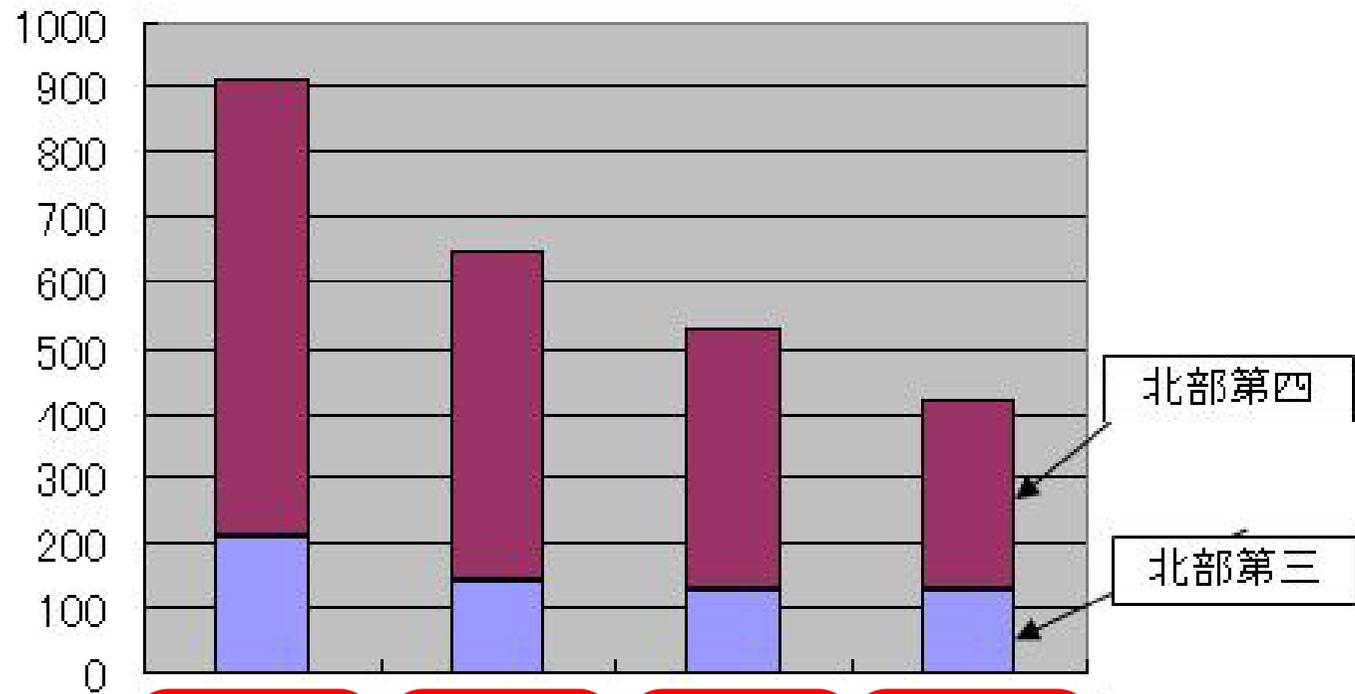
住宅地区改良事業で供給できる住宅は、改良住宅のみである。

事業の長期化に伴い変化する住宅ニーズに対応することができない。

課題2 余剰地の利活用

- 従前居住者の地区外移転等に伴い、改良住宅の建設予定戸数をさらに見直すことにより生じる余剰地は、住宅地区改良法に定められている改良住宅・地区施設・公共施設以外の利用ができない。
- 余剰地を住宅地区改良事業以外に利活用する場合、国庫補助金の返還を求められる。

北部第三, 第四地区の改良住宅建設 計画戸数の推移

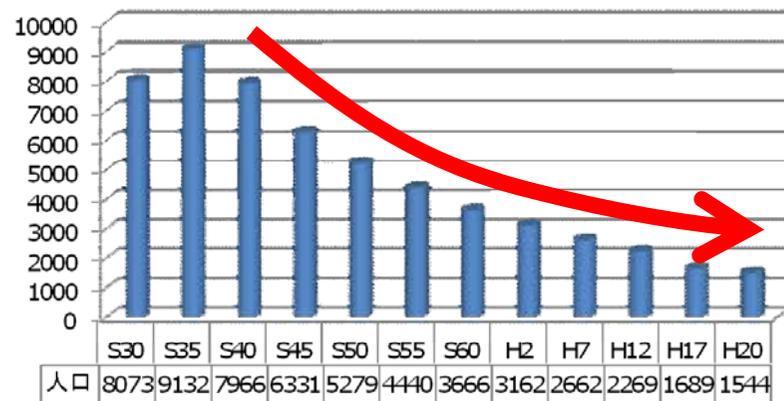


	S60	H8	H11	H17
■ 北部第四	700	504	405	297
■ 北部第三	209	142	125	125

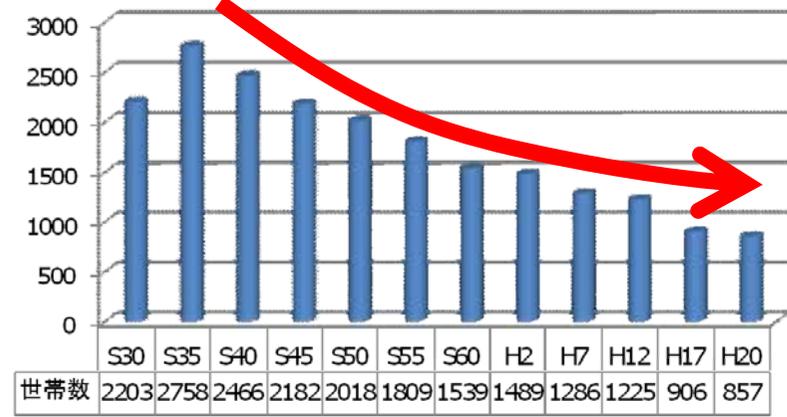
課題3 人口減少・高齢化による地区活力の低下

- 事業による制約により，新たな人口流入が無く，人口・世帯ともに減少傾向にある。
- 高齢化も京都市全体，下京区全体に比べ急激に進んでいる。
- これら人口減少，高齢化が地区の活力を低下させている。

崇仁地区の人口

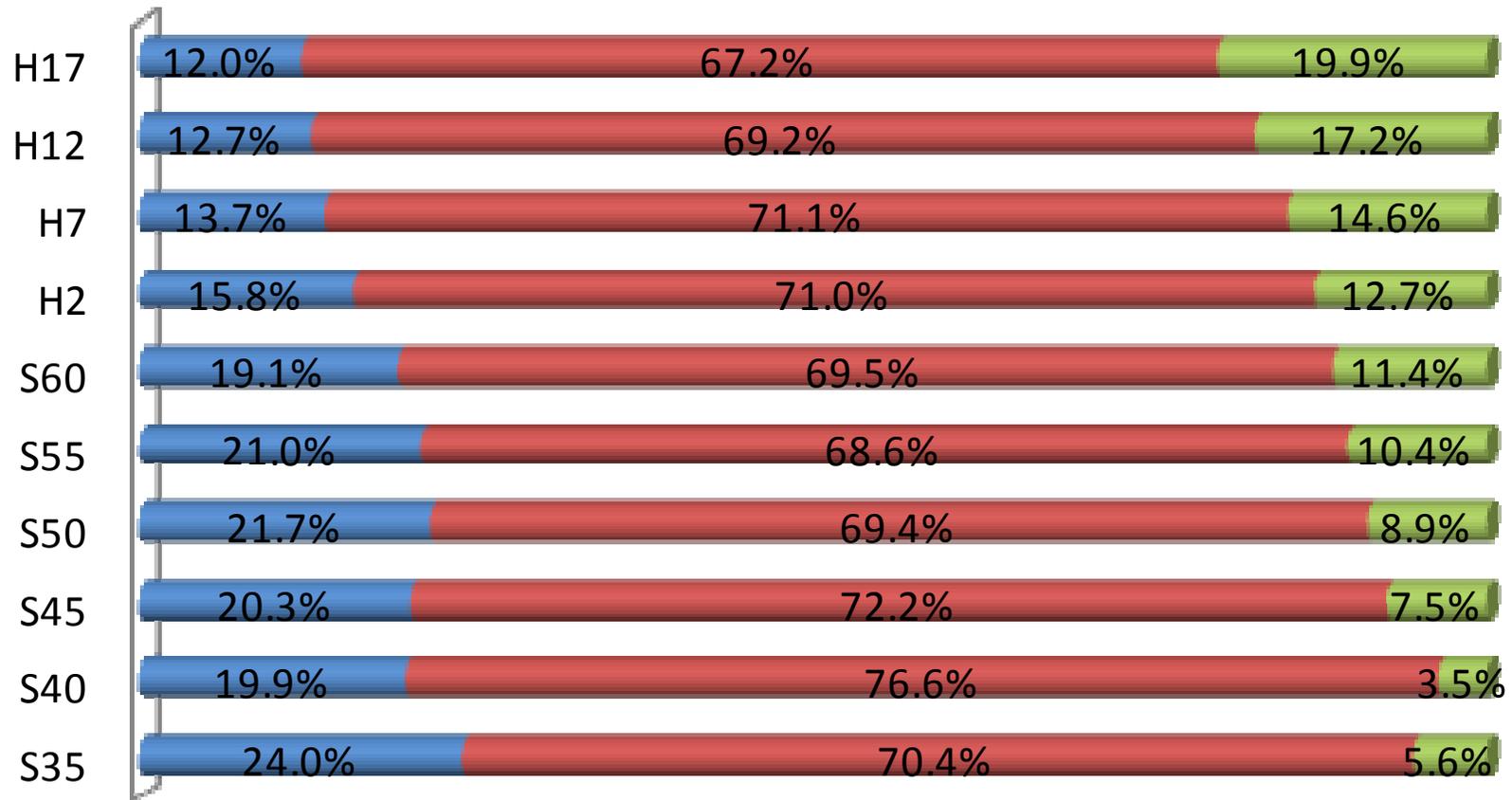


崇仁地区の世帯数



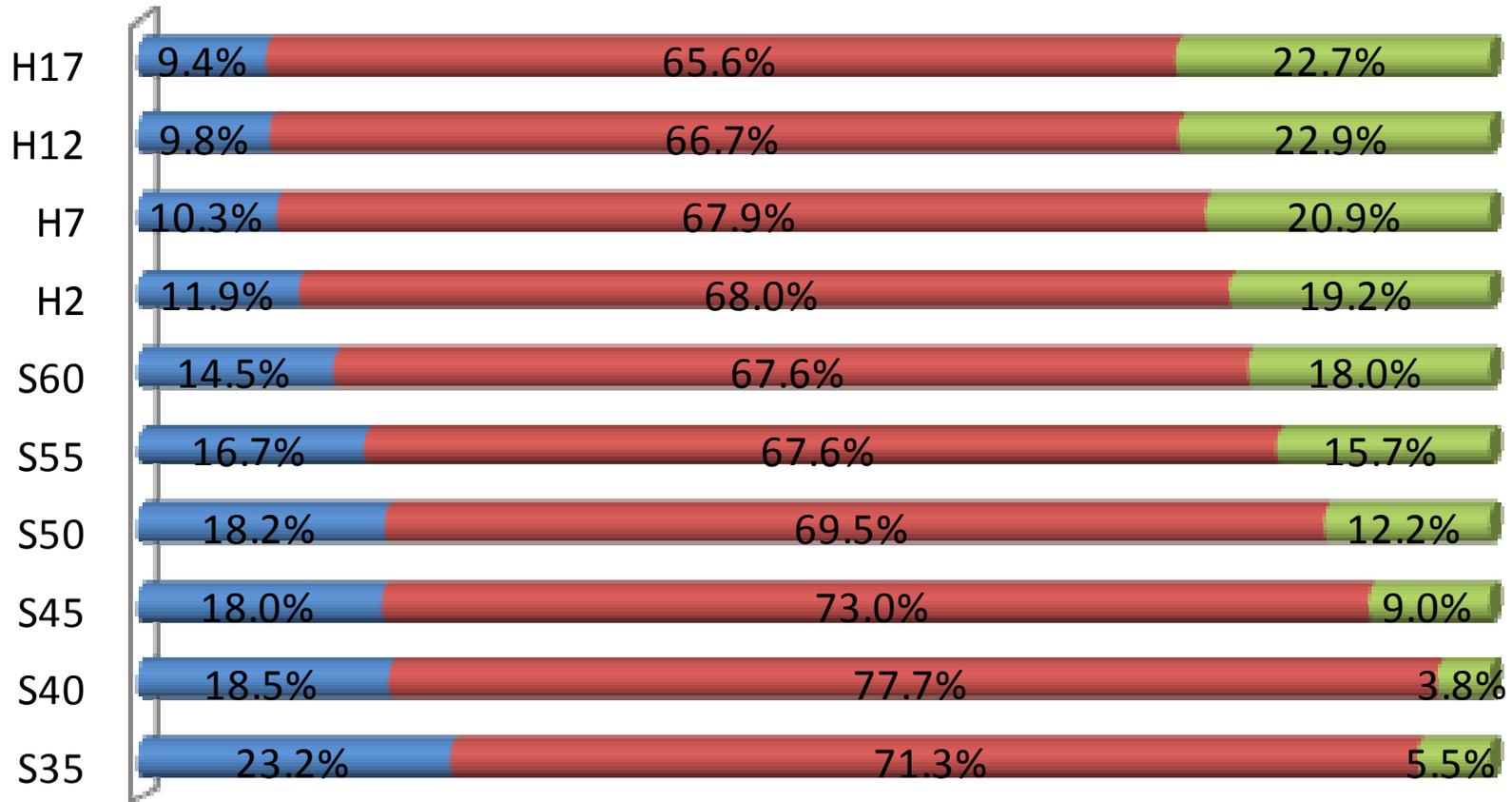
京都市人口構成推移

■ 15才未満 ■ 15~64才 ■ 65才以上



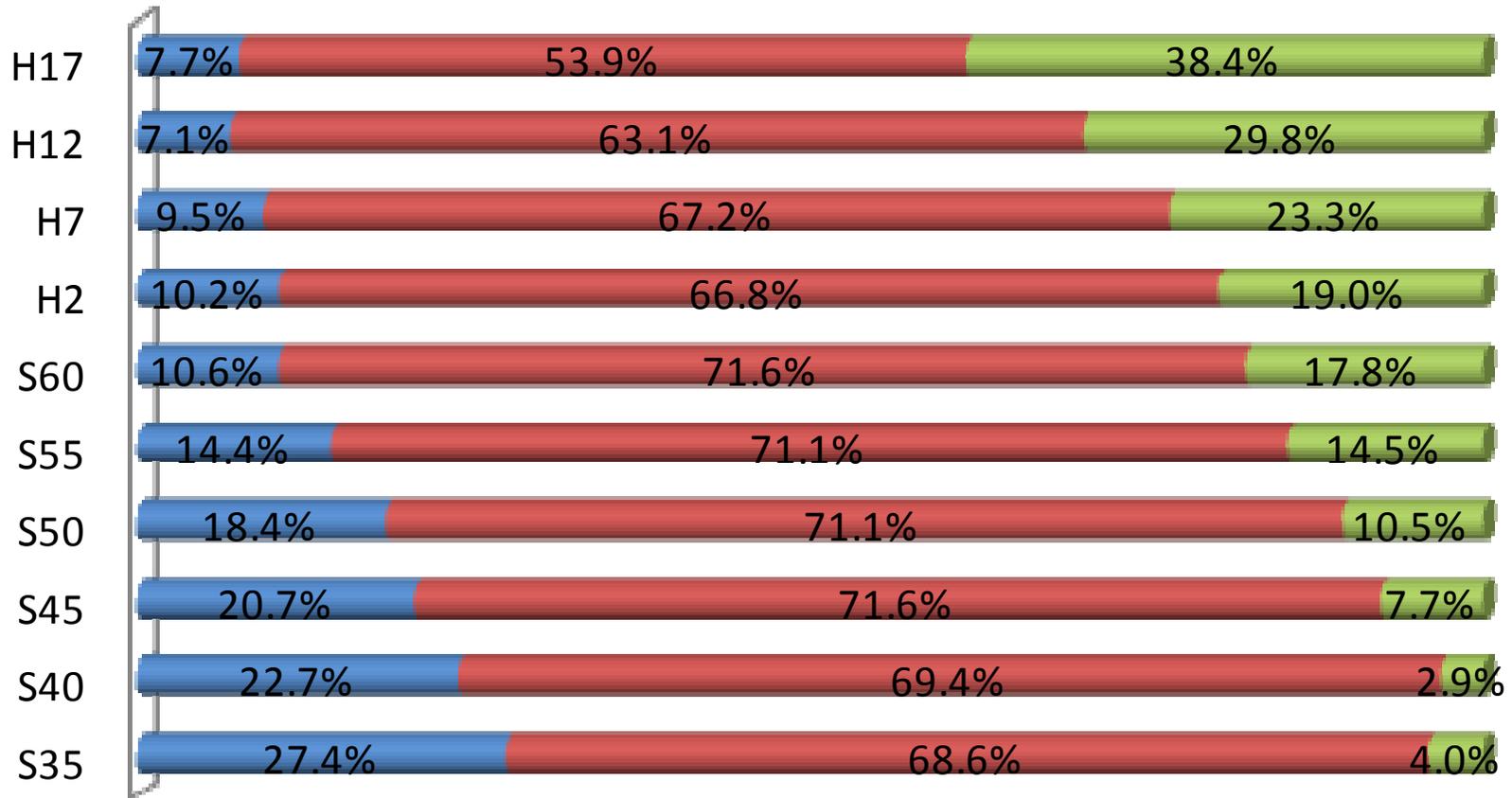
下京区人口構成推移

■ 15才未満 ■ 15~64才 ■ 65才以上



崇仁地区人口構成推移

■ 15才未満 ■ 15~64才 ■ 65才以上



課題4 既存施設の老朽化や新景観政策上の課題

既存施設については、40年以上が経過しているものがあること、また崇仁小学校の統廃合（平成22年3月）など、その在り方について長期的な視野に立った検討が必要となっている。



北部第一地区 全景



北部第一地区（23棟・26棟）



崇仁小学校

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もなっている。



北部第二地区(31棟・33棟)

資料5

委員会における検討事項について

【総点検委員会での各検討項目】

- 自立促進援助金制度の見直しについて
- コミュニティーセンターの在り方について
- 改良住宅の管理・運営及び建て替えの在り方について
- 崇仁地区における環境改善について
- 市立浴場等の地区施設の在り方について
- 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

提言

(1) 今後の在り方について

ア 住宅地区改良事業の早期完了

イ 今後の崇仁地区のまちづくりについて

(1) 今後の在り方について

ア 住宅地区改良事業の早期完了

- ① 北部第三, 第四地区においては, 引き続き, 住宅地区改良事業によって不良住宅の除却, 道路等公共施設の整備, 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。
- ② 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。

(1) 今後の在り方について

イ 今後の崇仁地区のまちづくりについて

- ① 事業の見直しにより生じる余剰地は、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 京都らしさや風格を備え合わせた、誰もが訪れてみたい、誰もが住みたい、夢のあるまちづくりの視点で将来ビジョンを検討すべきである。
- ③ 多様な住宅供給においては、定期借地制度や民間活力の導入も検討すべきである。

(1) 今後の在り方について

イ 今後の崇仁地区のまちづくりについて

- ④ 新たな余剰地の利活用に当たっては、中長期的にみて京都のまち全体に大きな効果をもたらす事業などを積極的に検討するべきである。
- ⑤ 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づくりについて積極的な制度要望を行うべきである。
- ⑥ 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。

委員会における検討事項について

① 崇仁北部地域全体を視野に入れた 将来ビジョンに関する事項

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する。

② 余剰地の利活用に関する事項

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を積極的に検討する。

委員会における検討事項について

③ 多様な住宅供給に関する事項

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する。

④ 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

住宅地区改良事業を早期に完了させるための事業展開を検討する

資料7

今後の委員会の進め方及びスケジュールについて

スケジュール(案)

年 月	回 数	検 討 内 容
平成21年9月	第1回 委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 崇仁地区の現状と課題（報告） ・ 委員会における検討事項について ・ 今後の委員会の進め方及びスケジュールについて
10月	第2回 委員会	（検討・議論） <ul style="list-style-type: none"> ・ 改良事業の早期完了にむけた事業展開について ・ 将来ビジョンの考え方について
11月	第3回 委員会	（検討・議論） <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来ビジョンについて① ・ 短期的なまちづくりについて①
12月	第4回 委員会	（検討・議論） <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来ビジョンについて② ・ 短期的なまちづくりについて②
平成22年1月	第5回 委員会	（検討・議論） <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期的なまちづくりの考え方及び、その事業展開について①
2月	第6回 委員会	（検討・議論） <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期的なまちづくりの考え方及び、その事業展開について②
3月	第7回 委員会	（報 告） <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来ビジョンのまとめ