

第2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10月30日（金）15：30～17：00

【佐倉部長】 長時間にわたるご視察，どうもありがとうございました。予定の時間になりましたので，ただいまから，第2回京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会を始めさせていただきます。

委員の皆様方には，お忙しい中，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，都市計画局住宅室部長の佐倉でございます。

どうぞよろしく願いいたします。

この委員会につきましては，前回と同様に原則として公開することとしており，傍聴席を設けるとともに報道関係の方々の席も設けておりますので，あらかじめご了承くださいと思います。

なお，報道関係の皆様方におかれましては，カメラ等の撮影につきましてはできるだけ定点での撮影，円滑な議事運営のためのご協力をいただきますようによろしく願いいたします。

続きまして，お手元にお配りしております資料のご確認をいただきたいと思います。

まず，第2回京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会次第でございます。2ページ目が委員の名簿，資料1がそうでございます。資料2が席次表，そして資料3が，第1回の検討委員会の主な意見等でございます。資料4が，住宅地区改良事業の早期完了に向けた事業推進方策についての資料を入れさせていただいております。そして，資料5が，将来ビジョンの検討手順についての資料でございます。そして，資料6が，先ほどまで視察いただきました視察ルート図でございます。不足しているものはございませんでしょうか。

なお，本日は，村上委員につきましては所用のため，ご欠席されておりますので，ご報告させていただきます。

それでは，議事について，三村委員長より進めていただきたいと思いますので，三村委員長，どうぞよろしく願いいたします。

【三村委員長】 前回の検討委員会では，それぞれの委員から自由にご意見を賜ったわけですが，事務局で少し整理されたようなので，第1回検討委員会で出された主な意見をおさらいしておきたいと思います。

【木村担当課長】 すまいまちづくり課の担当課長の木村と申します。よろしくお願いいたします。

第1回検討委員会での主な意見等につきまして、資料3の部分でご報告させていただきます。

第1回の京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会の議事録につきましては、既に京都市の審議会等のホームページに出ておりますが、今回、主な意見として、「崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョン」、「余剰地の利活用」、「多様な住宅供給」、「住宅改良事業を早期完成させるための事業推進方策」の4項目に分類して整理させていただきました。

【三村委員長】 検討事項が4つあり、それに従って整理をされたわけで、それを本委員会が研究課題としてどう展開していくかということが本日の後半の議題になります。前回の委員会には、すべての委員の方々が出席していらっしゃると思いますので、皆様の記憶を呼び覚ませていただければと思います。

それでは、少し時間も遅れておりますので、次の議題に移りたいと思います。

議題（1）住宅地区改良事業の早期完了に向けての事業推進方策についてでございます。

戦前からの不良住宅地区対策から始まり、現在の住宅地区改良事業になったのは昭和35年、1960年ですから、およそ49年経過して、その間に初期の建物はもうありませんが、中期における改良住宅、また最新型のものを現地視察で見たということでございます。

本日は、住宅地区改良事業の専門家ばかりがお集まりではございませんので、予備学習も含めまして、これまでどういう仕組みで事業を実施してきたのか、また今後、住宅地区改良事業というのはどういう仕組みで運営していくべきなのかということのあら筋を早くおわかりしていただくということがまず起点になるかと思えます。住宅地区改良事業入門編プラスアルファというところで進めたいと思っているところでございます。

それでは、事務局作成のパワーポイントを用意しておりますので、これから説明を受けたいと思います。

【木村担当課長】 引き続きまして、担当課長の木村でございます。座って説明させていただきます。前のスクリーンをご覧くださいと思います。

（スクリーン使用）

住宅地区改良事業の早期完了に向けた事業推進方策についてでございます。

まず、1. 京都市同和行政終結後の在り方総点検委員会の報告の内容を抜粋したもののから始めます。

1つ目は、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つ目は、分散・点在する事業用地を集約化することが困難なため、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内容となっております。

次に、2. 崇仁地区の環境改善における現状と課題であります。

住宅地区改良事業の進捗状況ですが、建物買収残戸数と住宅建設残戸数ですが、建物買収残戸数は、北部第三地区が7戸、北部第四地区が165戸の計172戸となっております。残りの住宅建設戸数は、北部第三地区はゼロ戸でございます。北部第四地区が213戸となっております。これは平成21年7月現在のものであります。

一方、人口減少・高齢化による地区活力の低下といった課題がございます。

まず、人口は、昭和35年では9,132人でしたが、平成20年には1,544人と大幅に減少しています。世帯数は、昭和35年では2,758世帯でしたが、平成20年には857世帯となり、人口と同様に大幅に減少している状況で、ここで、改良住宅建設用地の確保と改良住宅の早期建設といった課題があります。買収した事業用地が分散・点在しているため、これらの土地を飛換地などにより集約化し、改良住宅用地を確保し、早期に改良住宅を建設する必要があります。

3. 整備課題解決の有効な手法として土地区画整理事業を導入する効果について説明いたします。

1つ目として、住環境の改善の促進があります。これまで住宅地区改良事業の実施により住環境は大きく改善されてきましたが、先ほど申し上げました人口や世帯数が減少し続けている状況を踏まえ、引き続き事業を実施し、早期に住環境の改善を促進する必要があります。

2つ目として、事業用地を集約化し、改良住宅を早期に建設する必要があります。

用地買収の難航から事業用地が分散・点在し、改良住宅の建設ができない状況にありますので、これらの事業用地を集約化する必要があります。

3つ目として、権利者の選択肢が増え、住民の住宅ニーズの対応する必要があります。

す。住宅地区改良事業では、供給できる住宅は改良住宅のみなので、土地所有意向の強い地権者の住宅ニーズにも対応できる手法が必要となっています。

4つ目として、余剰地の集約化があります。改良住宅の建設予定戸数等の見直しによって余剰地が生じますが、これらを集約し、有効な活用方法を検討する必要があります。

4. 土地の集約化を実現できる土地区画整理事業のイメージについてご説明いたします。

土地の集約化が可能な代表的な事業手法として、土地区画整理事業がございます。

土地区画整理事業は、換地手法により土地から土地への権利移動を行う事業で、道路などの公共施設整備に併せて、宅地の再配置が行えます。

ここで、土地区画整理事業の「換地」という用語について補足説明させていただきます。換地とは、事業を実施する前の土地を新たな場所へ再配置することです。事業を実施する前の土地の価値と、再配置後の土地の価値は同じものとなります。

ここでは、土地区画整理事業のイメージを、図を用いて説明させていただきます。

左側は施行前で、右側が施行後となっています。まず、オレンジ色のAさんの土地ですが、施行前では2カ所に分散している土地を施行後では1カ所に集約して換地します。Cさんの土地も、同様に1カ所に集約して換地します。DさんやEさんの土地は不整形でありましたが、それぞれの土地を整形な形状に換地します。これらの各地権者の土地の換地にあわせ、グレー部分ではありますが、道路や公園などの公共施設を整備します。

5. 住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行の効果について、説明させていただきます。

1つ目は、住宅地区改良事業では、用地買収された権利者は改良住宅へ入居するか地区外へ転居するしか選択肢がなかったのですが、土地区画整理事業を導入することにより地区内での移転が可能になり、選択肢が増えることとなります。つまり、土地所有意向の強い地権者のニーズに応じた住宅の供給が可能になります。

2つ目は、分散・点在している改良住宅用地を集約し、まとまった敷地に改良住宅を建設できるようになります。

3つ目は、改良住宅が建設されることで、改良住宅入居希望者の土地の買収、建物の除却が可能となります。

4つ目は、これらの整備を行うことで、長期化している事業を早期完了することができるようになります。

5つ目は、分散・点在している余剰地を集約化し、有効に活用することが可能となります。

住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行のイメージ図を用いて説明させていただきます。

まず、現状であります。黄色で示しております土地所有意向の強い地権者の土地は、買収することができません。これにより、ピンク色で示しています買収済み土地の用地が分散・点在することになるため、改良住宅の建設や道路などの公共施設を整備することができません。改良住宅が建設できないため、水色で示します改良住宅入居希望者の土地を買収できません。このような悪循環によって事業が長期化していますが、土地区画整理事業を実施することで分散・点在している買収済み用地や土地所有意向の強い地権者の土地を換地することは可能となります。

まず、ピンク色で示します買収済み用地については、改良住宅計画地や余剰地活用計画地へ換地をします。同様に、黄色で示します土地所有意向の強い地権者の土地を改良住宅計画地や余剰地活用計画地以外の場所へ換地をいたします。改良住宅用地が集約することで改良住宅が建設できるようになりますので、水色で示します改良住宅入居希望者の土地を買収することができるようになります。また、緑色で示します地区外移転希望者の土地も買収し、権利者には地区外へ転居していただきます。

土地区画整理事業との合併施行のメリットを整理しますと、土地所有意向の強い地権者等のニーズに応じた住宅を供給できるようになります。改良住宅が建設できるようになりますので、道路などの公共施設の整備が可能となり、右下の余剰地の利活用も可能となります。これらを総合的に実施することで、長期化している事業を早期に完了することが可能となります。

【三村委員長】 どうもありがとうございます。

土地区画整理は、元々、郊外の農地のあぜ道や田畑を整形し、換地という権利の再配分を行ったもので、道路等の公共施設は、農地の宅地化による土地の値上がりを想定した減歩でできる土地で整備するという原理です。

これは、元々はドイツで起きた原理・手法ですが、日本で非常に発達した方法で、よく使われている手法です。今回は住宅地区改良事業との合併施行ということを考え

ているわけで、説明を聞いていますとオールマイティーのように思いますが、事業を始めるとまたいろいろとそれなりの課題は出てくると思います。

【野々口委員】 提案は確かにそのとおりだと思うんですけど、先ほどから言われていますように、人口がかなり減ってきています。その中で生活している高齢者の方が、かなりいらっしやいます。現地視察の51棟の中で説明があったように、やっぱり住んでいる人は地区外へ出たくない、ここで死なせてくれというような、前回は話したと思いますが、そういった話は結構あるんです。

実際、何年ぐらいかかってその計画ができるということも定かでないところがあるんです。また、家の引越しなど、そこにはやっぱり個人的にお金がかかります。それを高齢者の方がどうしていくんやということもあります。何百万円という金額です。

家財道具もひょっとしたら変えていかなあかんとか、そんなこともあるので非常に難しい問題で、前から地元でも論議されているんですけど、そういった問題をどう解決しながらこの法律を適用していくのかなということがあるわけです。

私も、60歳を越えています。今から家を横に建てるにしてもどこかに引っ越しするにしても、それは何千万円もかかり、今から返し切れないんです。こういった問題は果たしてどこまで補償していただけるのかという話と、もう1つは、今まで協力していただいた人、家を買収されて改良住宅に入居されて、その家が今でも残っているところもあるんですけど、その家をつぶすのを目の前に見ながら悔しい思いをしているんやろうけど、そういった以前協力した人とこれからそうしていくんだという人の違いをどうしていくのかという話があります。そういった矛盾はいろいろ感じながらも、やっぱりやっぺいかなあかんということもあると思っています。

特に、店舗を持っている人とかは、もっともっと大変になってくるだろうし、一旦移転して、これからまちづくりの計画がまた何らかの形で見直されていくんでしょうけど、そこにいたらまた引越さなあかんということも出てくる可能性だって十分にあるんです。そういった難しいところを、私たちは、実際、町内で生きてきて、そのことを直接聞くんです。だから、非常につらさもあるということも少しだけ参考のために発言しておきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

以上です。

【三村委員長】 ありがとうございます。一問一答とかいうことではなくて、いろいろご意見を賜ったほうが良いと思いますので、どうぞ。

【鎌田委員】 人口を見ると、以前は9,132人いたのが今は1,544人ですが、我々の地域でも減っておりますけど、減り方が極端なんですね。その裏に、やはり差別がまだまだにあるから出ていく人が多いのか、そういうことを一度聞いてみたいなと思っています。

今は、857世帯ですが、前は2,758世帯あった。差別の問題で移転する人が非常に多いんじゃないかなというように、そういう問題点が底辺にあって人口減になっている、それとまちがだんだんと寂しくなってくるということと両方あって、非常に難しい問題点を底辺に抱えているんじゃないかなというふうに思ったりします。

今、区画整理の問題でいいお話を聞かせてもらったんですけど、先ほど51棟の屋上から見たときに下の方が、おうちが孫の代までいっているとか、土地代がだんだん上がってきているのももう少し待ったほうがいいんじゃないかとか、そういう問題点をどういうふうに区画整理のときは考えておられるかということと、これからの人口を、新しいものを建てても出ていった人が帰ってくれるのかどうかという問題点が非常に多いように思うので、新しいまちができれば新しい人が入ってくるという点もありますけれど、そういう点もよく考えてもらって、いろんな人が住みやすい条件にしていくことも考えないと人口が増えてこないというように思います。

【三村委員長】 この人口の問題、それから定住の問題、その背景に何かそういう同和地区というイメージが介在しているんじゃないかというお話、それから、改良住宅の事業を40年ぐらいやってきているわけですが、初期に改良住宅に入居した人と後で入居した人との間で何が違いとか、先に入居した人は得か損かとか、移行期におけるそれぞれの納得できる条件というのはという話がありました。まだ貧しい公営住宅の時代ですけども、先に入居した人はそれだけ最初から、当時としてはいい環境が、それなりに数十年間、享受してこられたわけですし、これから入居する人は今までの住宅で我慢しておられて入居されるわけだし、そのかわり大分規模も大きくなっているとか、そういう時間的な移行の中での損得とか公平性とか、そういったことをどう考えるかということもあります。

だから、実際、土地区画整理との並行施行というのはそれなりに新しい突破口だとしてもその移行期の調整というのは相当複雑な問題があるということを理解しておかなければいけないと思います。

どうぞ、ほかにご意見はございませんか。門内副委員長も東京で区画整理にかかわってきたと思いますが。

【門内副委員長】 区画整理の場合、保有している敷地面積も多様であり、ある面積以下になると減歩もとれなくなりますし、借地層や借家層もいて、いろんな階層や立場の人がいますから、それぞれに手当てをしていかなければならないという問題があります。また、どのように飛換地を行うかという、照応の方法の問題も出てきます。

先ほど、三村委員長からもお話が出ていましたように、区画整理は基本的には右肩上がりの経済を前提にして、減歩をとっても憲法に抵触しないという形でやってきたのですが、必ずしも右肩上がりにならない状況になっていますから、区画整理の枠組みを導入する場合は、資産価値を上げていくことと一緒にやっていかないといけない。

全体の価値が上がっていくようになれば余剰分が出てくるわけです。

だから、区画整理は、うまいビジョンとドッキングしていく必要があるのです。具体的に、どういう立場の人が何人ぐらいいて、年齢分布がどうなっているのかといった問題をかかり精査し、きちんと詰めていくということが大事になります。

したがって、区画整理などの手法を導入して、全体の価値をどう上げていくのか、そして、得られた余剰分をいかに全体にうまく分配していくのかというグランドデザインを描き出すことがポイントになるのかなと思っています。

【三村委員長】 換地というのは大体基本は等価交換で、不動産なら不動産で従前地と換地とが同じ権利価格になるのですが、そうすると、少々敷地の位置が変わったり、多少広さが変わっても、後の換地された土地の価値が上がれば損はしないという論理で成り立っています。日本の国は今、そんなに不動産がどんどん伸びませんし、人口減少で住宅は余ってくるというのが全体の市場ですから、そんなふうにぐいぐいと伸びていくときなら換地をしてもらったら得だということになるんですけど、そのあたりもいろいろな問題があります。

しかし、全体として地域の魅力と価値を上げていかないと不動産価格も上がらないということになりますから、そのあたり、タイミングにもよりますし、なかなか複雑な要素が進行形で出てくるということは確実だと思います。

どうぞ、西川区長。

【西川下京区長】 今、減歩の話が出ていますけれども、崇仁の場合は改良事業で、用地買収を既に行っている土地がある程度の規模あります。そうすると、そういうことがない前提の区画整理というと、道路をつくったり公園をつくるために減歩をする必要が出てきますけれども、崇仁の場合は既に買収した京都市の土地がありますから、それで公園や道路

を整備できるということからすると、そういった減歩という問題は出てくるのでしょうか。

【三村委員長】 それは、事務局がいずれ説明しなければならないでしょうけれども、住宅地区改良事業は公共事業です。ですから、この中でやる換地に伴う、土地区画整理事業に伴ういろんな費用、減歩に相当する分は公共施設の負担金とか住宅地区改良事業の負担金とか、そういった別途の枠である程度カバーできます。原理としては区画整理をやる以上減歩は出るけども、減歩が実際、個々の地上権者に出てくるかどうかということとは、まだ少しわからないというような状態です。

【門内副委員長】 私は、東京のある市の区画整理に関わっていましたが、そのときは、JR線の高架化事業と、東京都道である広域幹線道路を造る事業と、多摩川沿いのスーパー堤防事業を、区画整理とドッキングしてやっていました。土地区画整理事業としては複雑になっても、それぞれJR、東京都、国からお金を入れることができるからです。

【三村委員長】 郊外の農地のときは、土地の所有権者が集まって土地区画整理組合というのを使ってやってきたのですが、ここのような場合は公共事業ですから、公共団体が施行する土地区画整理事業ということになります。そうすると、市役所の土地区画整理課か、あるいはすまいまちづくり課か、どこか市役所が土地区画整理の事業事務局、主体になるわけです。

【鎌田委員】 空いた土地に民間の資本とか、そういうものは、こういう場合はできるわけなんではないでしょうか。

【三村委員長】 換地というのは民有地のままで、元の民有地の権利者の土地を新しい換地に移すわけです。都市計画の制限があり、容積とか敷地の大きさからいうとそんなにたくさん建たないかもしれないですけど、いろいろ賃貸住宅を建てるとか、分譲マンションを建てるとか、換地の後は普通の土地と同じように利用できるわけです。

【鎌田委員】 換地して空いたスペースを、民有地に移譲するということはできるわけですか。区画整理したから価値が高くなって土地が空きますね。その分は市が自由に使えるのでしょうか。

【桐澤住宅政策担当局長】 多分、先ほどのスライドの中で右下のところに余った土地が集まった…。

【三村委員長】 余剰地ですね。

【桐澤住宅政策担当局長】 多分、その土地の処分は、今、右下に見えている…。

【三村委員長】 個別換地ではなくて余剰地はどうなるかということです。

【桐澤住宅政策担当局長】 多分、そういうご質問かなというように思いました。

【事務局】 今、鎌田委員からありましたご質問ですが、まず右上の部分が個人の宅地を換地しているところです。そこの黄色の部分につきましては、それぞれの所有者が売っても貸しても、例えば駐車場にしても、それは問題がないわけです。

右下の部分が、いわゆる住宅を建てる予定が、人口なり世帯が減った関係で余剰地となってくる土地が生まれるということでございまして、この部分は本委員会で議論いただく将来ビジョンで、余剰地をどう活用するかという部分でご提言等をいただきたいと思っているところでございます。

【三村委員長】 これは京都市の市有地です。京都市が持っている土地です。この土地は、改良事業という皆さんの努力と、国の補助金と京都市の行政の成果です、単なる市有地ではなくて意味のある土地です。地域発展のために最もよい形で運営していくこととなります。

【奥田委員】 今、我々は京都市との話し合いの中でまちづくりを進めているわけですが、要するに崇仁の学区全体を京都市はオールクリアランスで、すべて京都市の土地という形で整備されていると僕は認識しているんですが、今、個人の私有地というのは、今の住宅地区改良法で京都市が整備をし続けている中では、私としては全然考えられない形ではないだろうかという疑問があるんです。

それで、例えば売りにたくない方がどこかに土地を求めてということについて、また、学区の中で私有地が認められるということについては、今の法律の中でやればまずないだろうと思います。ただ、そのような希望の方は、崇仁学区以外で土地を求められておうちを建てるというのが今までの経過だろうと思います。私有地を認めるということについては、根本的に今の京都市の事業のやり方が変わるということになるので、その辺は京都市が本当にそういうことが許されるのかどうか、できるのかどうかということと、この土地区画整理事業について、今整備ができない部分だけを対象にこれを考えるのか、あるいは、北部の事業が全体的に遅れている中で、建替えも迫っている下之町西部の住宅等がありますので、できることならば、私の希望ですけども、土地区画整理事業を導入して進めるということになれば、もうちょっと範囲を広げて下之町西部も含め、東海道線から北側、それから鴨川の西側、七条通りより一筋下がったところが崇仁学区の境界線ですので、その辺まで含めてまず考えていただくということが必要ではなかろうかと思えます。

【三村委員長】 住宅地区改良事業に土地区画整理という手法を持ち込んで2つの合併施行でやるという話は、京都市で検討されると思いますが、同時にそれを小刻みに、小さい地区ごとに幾つも事業でやっていくのか、全エリアを一般の土地区画整理地区にしてやるのかというお話ですね。

【奥田委員】 今回のビジョンの検討、将来像の検討ですが、今すぐやらなければならないことと、将来こういうまち並みをつくるのだというのと、少し区別をして皆さん方のご意見をお聞きしないと、我々のまちが全然違うまちになってしまう。今まで我々がいろいろと京都市と議論を交わしながら進めていたまちが基本で、将来像はこういう形になるだろうという夢の地域、そういうことを、できることならば2つを同時にやっていたらなければならないかなという私たちの思いがありますので、その辺もよろしくお願ひします。

【三村委員長】 土地区画整理事業の事業手法、評価手法、権利変換での議論に集中しているとすぐに3月を迎えてしまいますので、その辺の課題は進行形で考えていきたいと思ひます。議論していくと、区画整理というのはどういう適用をすればいいのかということも多少は浮かび上がってくると思ひます。

【鎌田委員】 崇仁地区には、随分前にユートピア構想というのがあったと思ひますが、それをいろいろ話ししてこられた過程があるんじゃないですか。

【三村委員長】 今までの崇仁まちづくり推進委員会のまちづくりの経過等は、次回に報告してもらひ予定にしています。それとユートピア論とはどういう関係があるか…。次回に今までのまちづくりプランの経過の紹介をしたいと思ひています。

【鎌田委員】 我々、学区を合併するときそんな話が出たりしていたが…。

【三村委員長】 それは次回、資料を準備してもらひことにします。

まだ話は続きますので、また次の段階になってからご発言いただいても結構ですので、少し次に進めてよろしいでしょうか。

将来ビジョンは、3月までの短期に出さないといけないので、どういう手順でそれを皆さんがご納得の上でビジョンを、見定めていけるのかということ、それを探っていく手順を考えなければいけないというように思ひています。

そういう訳で、これからの検討手順というもの、この委員会として検討しなければいけないサブテーマといますか、次の委員会での議論のテーマ、研究テーマというものか、それを検討していただければ、次回、3、4、5回あたりの手順が見えてく

るわけでございます。それを説明していただこうと思いますので、これについては、事務局より説明をお願いします。

【木村担当課長】 それでは、担当課長の木村でございます。引き続き、説明させていただきます。資料5でございます。

将来ビジョンの検討手順についてということでございますが、崇仁地区の将来ビジョンの検討という案でございます。第1回の検討委員会でご説明しました検討事項の視点や現状の課題及び検討委員会の議論を踏まえまして、将来のまちづくりを考える上での基本テーマを、三村委員長を中心に協議設定させていただきました。

一番下段に書いてございます基本テーマ（案）でございますが、1つ目は「住宅・コミュニティ」についてということでございます。

2つ目は、「市街地景観・都市空間」ということについて、3つ目は、「将来の地域まちづくり」についてでございます。

崇仁地区における今後のまちづくりの方針となる将来ビジョンの基本的な考え方や方向性について考えていただくということで、取りまとめをお願いしたいと思います。

以上でございます。

【三村委員長】 次回は3回目になりますので、特に住宅地区改良事業に基づいて改良住宅を進めていくという、今後の想定もある程度、京都市からもう1回お聞きしなければならないと思います。同時にこの検討委員会、総点検委員会から住宅供給の多様化ということがありますが、多様化の内容もいろいろ考えられます。例えば今、改良住宅への入居を今後ともされたいという方、今後、土地・建物を市に売却して、そして新しい改良住宅への入居を希望されるという方、それから、さらに、他の地区でも一部実験的にやっていますが、土地の所有権は公共用地を使うわけですが、50年の借地権を設定して、地代を払っていくわけですけども、その上に分譲住宅を供給する。その分譲住宅をどういう形で供給するか、それを公的な基金の導入の仕方をどうするかというようなことで、既に京都市でも事例はございますけども、そういうある意味では持ち家というか、そういう形の集合住宅を供給するというのもあります。

それから、また、それ以外の住宅ということになると、地域の中で一般の住宅供給を求めるとか、あるいは高齢者の方だと改良住宅とか何かに入る以外にもいろんな福祉系の居住施設に入居されたいという方もおられるとか、また新しく公営住宅の空き家なんかがあると、子育てとかいろんなことでここに入ってきて、便利で皆さん

にサポートしてもらえるところで住みたいという方の、新しく住みつく人のどういう可能性があるとか、この前も留学生なんかも来るのではないとか言っていましたけども、そういう住宅の需要の形はどうなるかということをやっぱりアウトラインとしてスケッチしてみるということがいるのではないかなと思っています。こういうアイデアはありますという形ですね。

それから、福祉系も重要になってくると思うんです。ですから、この地区はコミュニティ施設もありますし、そういうものも活用していくと子育てとか高齢者の定住、福祉居住といいますか、そういった可能性もかなりありますし、需要が多いと思います。しかし、またあまり高齢者世帯に偏るとコミュニティの活気に影響します。

どういう世帯構成で新しい方の居住を可能にしていくか、また、そのことによって、また地域の価値も上がっていくわけですから、そういう前向きな可能性の中で、やっぱり住宅とか福祉とかいうものに対する投資というものは相当なものがあると思います。特に改良住宅とかそういったものも、それから古い住宅の建替えもいずれ出てくるかもしれませんが、そういうエネルギーをうまく地区整備に導入していくというプログラムを考えなければいけないと思います。

それを3回目に、だけど3回目に1回でいけるかどうか。3回目は今までやってきた改良住宅、それから崇仁地区まちづくり推進委員会が、何回か計画案を立てておられますね。それを踏まえてやっぱり次の事業をやらなければいけませんから、そういう過去における推進プランというのはどういうものであったかということを次回は説明していただく必要があるわけです。これはパンフレットもできていますし、多少原案もできているようですから、それは次回、当局から説明していただきたいと思います。

それと、もう1つはコミュニティをどうするかという話があって、昔は人口が多いときはそれぞれの町内会でコミュニティがあったわけですけど、だんだん過疎化してくるということですね。それから、改良住宅へ入るといっても、1つの地区へ改良住宅を集めると、今まで住んでおられた方が結構飛び地になるわけです。だから、今までのつき合っておられたような人間関係がどうやって維持されるのかとか、そういうコミュニティの問題も出てきますので、私の想定で勝手な割り振りを考えると、高田委員、檜谷委員にはその辺で、ここだという提案をいただかなくていいのでコメントをしていただきたいと考えています。

第4回のテーマにつきましては、今日、最新の改良住宅の10階から眺めましたけども、京都駅からもあつという近さですし、それから東山の景色もすごいですね。

あの超高層はお風呂がついてない公営住宅ですので、いずれ再整備するか、それも何年後になるか、10年後になるか、わかりませんが、そうするとずっと東山へ開けたすごくきれいな景色になりますね。そして、直角で曲がっていくのではなくて、道とか川とかいろんなものがありますから、地域が魅力的になるとそれを横切ったり、斜めに通ったりして、もっとにぎわいが出てくる可能性があるわけです。

そういうものに持っていかなきゃいけないわけですが、京都市には一昨年、景観条例もできて、かなり厳しい景観条例があります。それから、都市計画法による容積規制、高さの規制、そのほか結構全国に先んじているようないろんな規制がありますので、その範囲の中でこの地区の景観はいかにあるべきか、まちの形態はいかにあるべきかということも検討していただきたい。これは、こちらの専門家の門内副委員長と、副委員長が指名する誰かにします。

【門内副委員長】 蟲明さん。

【三村委員長】 蟲明さん、2つになるのですが、ひとつよろしくお願いします。

例えば、京都のようなところは、今の公営団地だと郊外のニュータウンと同じようにオープンスペースがあって、棟がちょこんちょこんと建っているでしょう。京都のまちというのは、本当は通りでできているわけですから、通り型のまちにするか、あんな広場の真ん中に公営住宅の棟がかまぼこ板みたいに建っているようなものをまたやるかとか、いろいろ京都の町並みとのかかわりも出てくるわけです。

中間ぐらいのやり方を考えないといけないですけど、それに屋根も四角い屋根でスカイラインを切っているのも、どういう屋根をつければ東山と調和するかとか、最近、地球温暖化で木造の要素も入れようというんですけど、木質系の、木造系の要素をどうやって入れていくかと、これは京都市も環境基本都市だからモデルを何かやりたいと思ったら、ひょっとしたら乗ってくるかもしれないとか、そういうような景観まちづくりの景観町並み形成、それから地区の魅力アップ、京都駅から東山へ行くルートの新しい魅力アップとか、こんなことを少し考えてみるといいでしょう。

それには京都市の資料もつくってもらい、門内委員が仕掛ける資料も事務局から準備をしてもらうと。

だから、住宅・コミュニティというのは一番先にやらないといけない話で、それか

ら市街地景観・都市空間というのは、やや形とか景観的な話と、将来のまちづくりの在り方の検討の進め方という手順みたいな、これはどっちが先でよろしいですか。モナト委員はいかがでしょうか。後がよろしいですか。

【蟲明委員】 私は、いつもまちづくりで重要なことは町並みだというふうに申し上げておりますので、町並み形成というようなことがやはり今後のまちづくりでは非常に大きなウェートを占めてくるのではないかと思ひまして、そういうことから町並み景観、町並み形成、こういうようなものをやらせていただくと少しお役に立てるかもわかりません。

【三村委員長】 こちらを、先にやります。これも、例えば今の都市計画の容積規制とって、土地の上にどれだけの床面積を乗せられるかというパーセントがあるわけですね。西側、とにかく河原町沿いのところは容積率が少し高いですけども、東側へ行くと容積率は低いわけです。だから、高いものは建てられないです。

ですから、そういう都市計画上の制限もありますから、換地と云っても、またそれも影響を受けますけども、そういうことも含めて一応現在の都市計画規制とか都市景観規制はどうなっているか。それから、ここは京都駅と東山とつなぐ中間地として魅力ある町並み景観はどういうものであるかということは、市街地景観・都市空間で一応資料を準備していただいて議論してみたいと思っております。

それから、第5回のテーマは将来の地域まちづくりです。何がいいとか、大規模店舗がいいとか、何か大規模医療施設を呼んでくるのがいいとか、文化シアターとか、昔、20年ほど前から言っていたようにオペラハウスをつくろうとか、こんなもの、いきなり何がいいなんていうような固まったビジョンじゃなくて、特に余剰地なんかをどういうやり方で、次が何がいいという検討条件と進め方を考えていくべきかというシナリオをつくっておかなければならない。

例えば、福祉とか文化とか、いろいろそういうジャンルはあるでしょうが、だれがその土地が最適の運用であるかということを経営していくための運営プログラム、経営プログラムが要るわけです。これはなかなかプロフェッショナルな領域も入ってきますから、NPOなのか何なのか、市なのか、どこがどういう形でそういう余剰地の最適の運営をしていくか。そういう中で、海外の事例とか、日本の他の地域の事例とか、幾つかそういう運営の組織の事例と、それからプロジェクトとしてこういうやり方で活気づいたとかいうような、そういったことを検討していただかなければいけないと思っております。

これには、私からまたお願いし、恐縮なのですが、プロジェクト関係とかこういう土地経営、なかなか難しい領域だと思うのですが、私の希望としましては、プロフェッショナルとしてモナト委員さん、それから蟲明委員さん、それに村上委員さんも、マスコミ関係ですけれどもコミュニケーションのできるプロジェクトということをお前強調しておられましたので、できましたらお二人ないし、村上委員のご了承を得ましたら3人にこの将来ビジョン、特に余剰地を中心にした地域の活性化、特に余剰地を中心にした地域の活性化とか、元気づけとか、魅力ある地域づくりとか、そういった点の展望についてコメントいただきたいと思います。

以上は私の提案ですが、委員さんに全部お任せしてやるというよりも、事務局にいろいろ注文を出して、こんな資料を揃えて欲しいとか、こういう資料を探してきて欲しいとか言って、必要なものはできるだけ集めさせて、その上でモナトさん、蟲明さんにはコメントをお願いするという事です。村上委員にもお願いしたいと思いますが、その前にこんなものを集めて、こういうふうな資料を用意して欲しいということは、事務局に直接注文を出していただいて、それでできてきた資料で報告を聞いてコメントをしていただきたいなと思います。その後、討論するという仕組みでやったらどうかと思っているわけです。

結局、余剰地がまとまってできてくるなんていうのは何年後か知りませんが、放っておくわけにはいかんし、貴重な京都市の土地ではありますけれども、いろんな人の努力によって生み出されてきた京都市民の土地ですから、これをどう活用するかということをおっさりと決めるわけにはいきません。中間的な利用もあるかもしれないし、もっと本格的な利用もあるかもしれないし、そういうプログラムで考えていかなければいけないんですね。そういう筋道とかジャンルぐらいを見定めていただければというふうには私は希望しているわけです。

以上の3つのテーマをやりまして、そうすると次はそろそろ答申のシナリオライティング、皆さんの意見をお聞きしながら構築していきたいと思っています。

これでいくと、前も申し上げましたけど、7回目は予備で、もし、7回目の委員会を開くとすれば、できれば6回ぐらいにはビジョンの答申原案を出して審議いただいて、大筋としてよければあとは委員長、副委員長に任せるというならそれでもいいし、7回、もう1回やってももうということになれば7回という形でやりますと、そういう作業を残しておきます。

第3回は「住宅・コミュニティ」、第4回は「市街地景観・都市空間」、第5回は将来、特に余剰地を中心としたまちづくりのモチベーションづくりというのでしょうか。そういうようなことをかなり事務局、それからコンサルタント、プロフェッショナルなコメントを入れて議論する、そのうちにそれぞれ、シナリオをだんだん書き上げていくというプロセスになって、6回目にはシナリオの原案をつくる、それで納得いかなければ予備を、7回目をとっておく、こういう手順にしたいと思います。

非常に限られた時間、機会ですけれども、先ほどから出てきたようないろんな進行形で進んでいく手順とか権利関係の調整とかいうような話まではとても、どこまでここに書けるかということはありませんけど、先ほど奥田委員からも言っていたように、やっぱりビジョンをここは仕立てるということが大きな役割で、それに従ってあらゆる実現に向けた手だてがまた、そのビジョンを参考にしながら進めていただくということですので、ここではとりあえず3月までにはそういう務めを果たさなきゃいけないと思っています。

【門内副委員長】 今日、現地を見せていただき、皆さんのお話を伺っていますので、日本の他の都市や世界の各地で実施されているいろんな手法や実例にどのようなものがあるのかを見ていくことは、この場所に見合った適用可能な手法を考える上で大いに参考になるのではないかと思います。委員長が提案されているのは、専門家でもある委員が、コンサルタント、市役所の方々と事前にやりとりをさせていただいて参考資料を準備し、それらを検討しながら、ビジョンの下書きを進めていくということだと思います。そういう意味で、本日の現地を見たのは大変よかったなと思っています。

実際の具体的な手法の細部を、限られた回数の委員会で詰めるというのはとても難しい話なので、その後の検討へ繋いでいくことになります。そういう意味で、実施に向けてきちんとしたメッセージを残していくことが大切になると思います。

以上、先ほどの進め方について、補足説明をさせていただきました。

【野々口委員】 進め方としては非常に賛成しているのですが、前回も言いましたように、建替えという問題をどう見ていくのかということが一番私たちにとっては大切なことだと思っています。今、現実に建替えがストップしたとか、現実に建っているところもあります。これから計画しようとして、予算がないと言って打ち切ったところもあります。

ずっとこの討議をしながらやってきたんです。次は私たちの順番かない言葉で常

に聞いて、何らかの形でストップしている。

ですから、崇仁学区でそのあたりが本当に詰まっているところをどう考えていくのかということが、大切だというのが1点です。

それから、もう1つは、先ほどから言われている同和行政云々の話なのですが、残事業って一体何のかということが明確にされていないのではないのかということがきっちりされてへんのですよね。崇仁学区の場合は、ただ家を建てるとかそんなだけで終わっているのかなと思ったりも個人的にはしているんです。

もし何らかのチャンスの中で明らかにできたら、このビジョンもまた続きとして出てくる可能性があります。ということもちょっと入れていただければ、私たちは地元として非常に助かる部分なので、よろしく願いいたします。

以上です。

【三村委員長】 本委員会の承っている範囲と、同和事業のどういう形で次の段階へステップするかという非常に根本的な方針の話とは、多少はリンクしていると思いますけども、本筋を承りながら我々の作業をしていきたいと思います。

本日、拝見した、北部第一地区、昭和40年前後に建てたあれですね。あれもその時点としては一番いい公営住宅を建てたわけですけど、今としてはかなり老朽化しておるといふ面があるのですけども、改良住宅の制度として、1回建替えて、それがさらに老朽してきたら次どうするのかと。京都市は家主さんですから、そんな住宅にいつまでも放っておくのかとか、こういう話が出てくるわけです。

そうすると、それをどういうふうに持っていくかというのはあれだけでも、先ほどの早期完了とかいうことになるのと、とにかく一巡させるのが早期完了みたいなことで、それから後どうなっていくのかと、そういう話は。しかし、このままのストックというか、蓄積でずっと住み続けていけるかというような問題もありまして、それは最終的には、ここも多少はそういうことについても触れることになるかもしれませんが、今の段階の早期完了という中には、それはまだ視野の中に入っていないのではないかと思います。

しかし、本日も拝見しましたが、かなり傷みも激しいですし、耐震性も考えなければいけないし、いずれどこかで視野の中に入れていかなければいけないお仕事ではないかというように思います。

【蟲明委員】 今、地元の野々口さんがおっしゃった、それから、先ほどから鎌田さん、奥田さん

もおっしゃっておられますけれども、地元の方が一番お気になさっているのは、どう進めていくか、あるいは住宅をどういうようにつくっていくか、実際に硬直している事業をどう進めていくかと、それが一番お気になさっていることだと思うんです。それに対して、本日、市から土地区画整理事業も考慮しながら事業制度を大きく展開していくというふうな考えをお聞きしましたけど、そのお話をこの委員会でどういうように位置づけるかだと思います。

それは、大体我々としては口を挟むことでもありませんので、多分その方向で決まると思うんですけれども、心配なのは、そのことが積み残しになるのではないかということではないかと思います。

【三村委員長】 それについては、またこの委員会として次のステップについての我々の見解というものをつけ加えることになるかもしれないですけど、それは皆さんのご意見をお聞きしながら入れたいと思います。

確かにいろいろ制度はあるのですが、国も結構いろいろ箱ものとか土木建築の予算をカットするとか、厳しい状況になってきますので、改良住宅に続く、その初期の改良住宅が建替えをどういうシステムでやっていくのか、改善をどうしてやっていくのかということ、またそのうちに制度も調整しないといけないような状況が出てくるんじゃないかと思います。それはやっぱりフォローアップしながらやっていかないと、いつまでもあのストックで置いておけるというものではないということもわかりますからね。

ここでの委員会としても限られた範囲ですけども、そういうことを必要な限りは述べて、次の実現、実施部隊に向けてバトンタッチをしていくと。我々はそういうビジョンのファーストランナーみたいなものですから、ちゃんとどうやってバトンを渡してするかということで、これは6回、7回目あたりにどこまで書いて入れるかということ、これを皆さんで検討していただきたいというふうに思っております。

【奥田委員】 よろしいですか。

【三村委員長】 ちょっと待ってください。山下委員、何か今のお話を聞いていかがですか。急に言ってどうも済みません。

【山下委員】 地元の委員の方たちのおっしゃることもよくわかります。今、住まわれている方たちにとってより良い住環境になって、新しい方たちにも入居していただき、今までに出て行かれた方たちにも戻ってきていただきたいという思いもよくわかります。その

ためには地域としての住みやすさとか、そういった地域の価値を向上させて、今までに、出ていかれた方たちも戻ってきやすいような魅力ある環境にしていくためのビジョンづくりというのがとても大事になっていくと思います。

【三村委員長】 新たにといっても全然今までと違う人が来るだけじゃなくて、UターンとかIターンとか、外に出ておられた、次の世代がまたふるさとへ帰ってみようかというような機運もできるとか、そういうことも含めてですね。

【山下委員】 今日、現地を見させていただいて、お祭りの資料とか、地域の文化的な資産とか、すごくいいものがたくさん残っているというのがよくわかりました。いろいろな活用の仕方があると思います。そういったものをぜひ後世に残せるように、次の住民の方たち、まちづくりに参加できるような若い方たちが地域に入れるよう進めていっていただきたいと思います。

【三村委員長】 ありがとうございます。

それでは、奥田委員。

【奥田委員】 今日、タウンウォッチングをしながら、資料の中に崇仁まちづくり推進委員会の「10年の軌跡」という冊子が入っていると思うんですが、この前に、平成9年に地元で計画構想案を考えて、京都市に提案したときの冊子があるんです。それが資料としてここには入って…

【三村委員長】 次回、9年と16年かな、出す予定です。冊子が残っていたものですね。

【奥田委員】 私の記憶では3つあると思うんです。

【三村委員長】 確か3つ目が、冊子になってないんです。

【奥田委員】 こういう形の中で2つと、もう1つ折り込みのやつがあって、その中に私たちがまちづくりで考えている夢をいろいろと載せていますので、その資料を見ていただければ、我々まちづくり推進委員会が求めていることがよくわかると思うんです。この「10年の軌跡」につきましては、一応みんなの苦労話を、こんなまちにしたい、こんな頑張っていてやっていたなという、そういうものを残そうということで作った冊子です。

その前の冊子を見ていただければ、そんなに陰気なまちをつくらうとかではなく、もっと開けたまちを期待しながら、ずっとまちづくりを頑張ってきたことがよくわかっていただけたと思うので、よろしくお願いします。

【三村委員長】 それでは、地元の方にも次回はぜひまたそのコメントをお願いしますけども、9年、11年、16年でしたか、まちづくり推進委員会は、3回ほどプランをつくっていま

すね。委員会のプランになっているし、それからもう1つは、まだはっきりした印刷物になってないけども、それらしき、わかる資料もありますから、それを少し調整して次回の前半に、今までの住宅地区改良事業とか地区づくり、特に地区づくりですね。まちづくりの歩みを勉強するというにしたいと思います。資料は調整して、これと、それから新たに9年、11年ですか。その資料も全部調整してもらいますので、もしこれということでご注文があったら事務局へ言ってください。

【奥田委員】 それと、もう1つあるのが、まちづくりの中で委員会を開いて、いろんなことを住民にニュースとして流そうということで、崇仁まちづくりニュースを百何部、出しているんです。もしそれが、記録に残っていると思うので、住宅室のほうで…。

【三村委員長】 記録が残っていたら次回でも持ってきて回覧してください。奥田さんのところにおありですか。コミセンですか？

【奥田委員】 私のところにあったのが、ほとんどコミセンで資料として置いてもらっているんです。それが、コミセンがなくなって、その資料は全部、住宅室に行っていると思います。

【三村委員長】 まちづくり資料という、保管して維持していくというのはすごく重要なお仕事ですので、それももう1回チェックしてくださいね。

それと、先ほど山下委員が言っていましたけど、やっぱりこの地域のいろんな運動の事業とか建設の事業はあるんですけども、地域がどんなようなでき方をしたかという地域形成史みたいなものとか、高瀬川なんかでもつけかえましたが、あれはずっと向こうで勾配があるから、ああいうふうに緩く水運ルートとして、勾配をとるためにぐっと迂回しておったわけですね。それを今度はすんと真っすぐ落としちゃったけど、あれなんかも非常に重要な軌跡でして、あれを全部埋め立てて消してしまったらいいのかとか、あの橋の欄干は残しておくのか。土佐の高知のはりやま橋やないけども、川もないのに欄干が残っているみたいなことにするのか。

それから、きょうは史跡の石碑とか、いろいろありましたけどね。それから、お寺があるでしょう。北側に、ちょっと増築して隠れていますけど、鐘楼のある立派なお寺がございますね。だから、ああいうものをちゃんと地域の中の…。

【奥田委員】 もともと崇仁、7カ寺あったんです。そのうちの2カ寺が既に移転されている。

【三村委員長】 そういうお寺もどうやって参道をつくるかとか、引き立てるかとかしないと、何か河原町から見たら道路拡張のときに切り取られたままみたいな格好をしたりします

ので、やっぱりここの地域の史跡ですね。これは門内先生がまた注文をつけてほしいんですけども、歴史的にここの地物、歴史地理学的なもので大事にしなきゃいけないのは何かというのは、改良事業、不良住宅事業が始まる前から存在するいろんなものがあるわけですので、そういうこともこの際よく見て、何を受け継ぐべき歴史的な要素なのかということを勉強していきたいと思うんです。

【奥田委員】 それで、先ほど橋の欄干をどうされるんやということで、前、柳原銀行のところに、あの周辺に橋の、崇仁橋とか…。

【三村委員長】 置いていましたね、欄干を。

【奥田委員】 要するに、そこに置いています。それと、塩小路橋、いわゆる高瀬川が通った、あそこの上には本設の店舗が2軒、建っているんですが、その真ん中に塩小路橋の欄干を、名前の書いた塩小路橋の2つ、置いてあるんです。必ずそういうのは残していこうということで保存していますので、また…。

【三村委員長】 きょうもあそこの柳原銀行のところへ行って、橋の欄干を置いてあるからいいなど思って見ておりました。

【奥田委員】 それと、まちづくりとちょっと違うんですが、きょう柳原銀行で説明してくれました山内さんが中心となって、崇仁にあるお寺の調査をしていただいた。

【三村委員長】 あるんですか。

【奥田委員】 あるんです。京都市の協力でそういう調査もやっけていまして、かなりの資料はありますので、皆まとめて冊子もつくって保存しています。

【三村委員長】 門内先生、1つ記憶しておいてください。

【門内副委員長】 景観資源の発掘ということですね。

【三村委員長】 景観資源の発掘という専門用語になりますけども。

それでは、ちょっと予定の17時を終了しましたので、私のほうはこれで委員会の進行はよろしいでしょうか。じゃ、事務局、お返しします。

【佐倉部長】 先ほど改良事業の早期完了に向けた土地区画整理事業の導入について、ご説明させていただいたところでございますけれども、皆様からいただいた意見等についてのご説明を、次回にまた行いたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

【三村委員長】 今日はちょっと、先ほどたくさんいただいたご質問なり何かに全部答える時間がないので、次回までに資料等も用意しておいてください。

【佐倉部長】 次回にそれをまたお話しさせていただくことに。

【三村委員長】 必ずしも即答しなくても進行形で、権利関係の調整なんか議論しなきゃいけないのですが、今すぐ即答は難しいものもあると思いますから、次回までにこういうふうにご考えたかどうかとか、ここまではまだ次の段階の仕事だとか判断した結果を、事務局が判断したところを述べてもらえばいいと思います。

【佐倉部長】 ありがとうございます。

それでは、非常に皆様方にはお忙しい中、ご苦勞さまでございました。また、お暑い中、長時間にわたる地区内の視察もしていただきまして、ありがとうございました。

事務局から、次回の日程等についてご連絡させていただきます。

次回、第3回目でございますけれども、第3回目については11月30日の午後4時からの検討委員会を予定させていただいております。詳細につきましては、またご連絡させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

そして、冒頭にもございましたように、この会議は公開で行っておりますので、会議資料あるいは議事録についても前回と同様に、速やかに本市のホームページに公開してまいりたいと考えております。議事録につきましては、前回同様、事務局で作成したものを委員長にご確認の後、ホームページに掲載する予定をいたしておりますので、どうぞよろしく願いいたしたいと思っております。

それでは、長時間にわたりご協力いただきまして誠にありがとうございました。これで本日の第2回京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会を終了させていただきたいと思っております。

— 了 —