

## 第2回京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会

日時：平成21年10月30日（金）

15:30～17:00

場所：崇仁コミュニティセンター 多目的ホール

### 次 第

- 1 現地視察（別途実施）
- 2 報告  
第1回検討委員会の主な意見等（意見整理）
- 3 議題  
(1) 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  
(2) 将来ビジョンの検討手順について
- 4 その他
- 5 閉会

#### （資料）

- ・ 委員名簿 （資料1）
- ・ 席次表 （資料2）
- ・ 第1回検討委員会の主な意見等（意見整理） （資料3）
- ・ 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 （資料4）
- ・ 将来ビジョンの検討手順について （資料5）
- ・ 現地視察ルート図 （資料6）

## (参考) 委員会の概要

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等についての検討を行うため、京都市が平成21年9月に設置した委員会。市民、地元まちづくり組織の代表、有識者の11名で構成される。

## 「京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会」委員名簿

(敬称略：五十音順)

氏 名	所 属 等
おくだ まさはる 奥田 正治	崇仁自治連合会会長 崇仁まちづくり推進委員会会長
かまた たかお 鎌田 高雄	稚松自治連合会会長 「六条院・植柳・崇仁」3校統合推進委員会座長
たかだ みつお 高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
ののぐち しょうご 野々口 正吾	崇仁まちづくり推進委員会事務局長
ひのきだに み え こ 檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境科学研究科教授
みむら ひろし ◎ 三村 浩史	京都大学名誉教授 京都市景観・まちづくりセンター理事長
むしあき しんいちろう 蟲明 眞一郎	社団法人システム科学研究所顧問
むらかみ ゆうこ 村上 祐子	KBS京都ラジオ編成制作局局長
く み こ モナト 久美子	有限会社業態開発研究所 <sup>テ</sup> ィス・シュール・ <sup>テ</sup> ィス所長
もんない てるゆき ○ 門内 輝行	京都大学大学院工学研究科教授
やました ようこ 山下 陽子	市民公募委員

◎ 委員長 ○ 副委員長



## 第 1 回検討委員会の主な意見等（意見整理）

### 崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョン

- ・ 今回の委員会における崇仁の将来ビジョン策定は、答申というより方向性を出していくものと考えている。
- ・ 地区住民以外の人々が住める環境づくりと若い人や子どもが増えていくまちづくりを考えて欲しい。
- ・ 京都駅周辺での魅力あるまちをどうつくっていくか、多様な住宅（多様な世代、階層が住み、集い、地区の活力を取り戻すための住宅）をどう供給していくかなどについてまず考えるべきではないか。
- ・ 崇仁地区に住んでいる、生活している人の目線で活性化を考える必要がある。
- ・ 改良住宅の建て替えが大きな課題である。
- ・ 公共施設が充実しているので、条件が変われば若い世代が住みやすい地域ではないか。
- ・ 地区外から新たな転入者を受け入れるために夢のあるイメージをどうつくっていくかが重要である。
- ・ フランスでアートやベンチャーを住宅の要素として取り入れて成功した例がある。地区のイメージを変えていくことが必要である。
- ・ 住環境整備の議論は、ハード面でなく、コミュニティの再生ビジョンがベースにあり、これから何をすべきかというのが基礎的な議論と考える。
- ・ 現在、京都市全体で、景観や環境の問題を非常に大きな課題として取り組んでいる。
- ・ この時期に何をやるといった時間のプログラムを具体的に議論する必要がある。
- ・ 居住都市を一番に考えることが必要である。その地域の過去の歴史を踏まえない将来ビジョンはありえない。
- ・ まちをつくる 3 つの力（政治、マーケット、コミュニティ）がバランスよく図られた相互扶助の中で、コミュニティをベースとした新しい発想を考えていく必要がある。
- ・ ビジョン策定と制度をかい離するのではなく、ビジョンのために制度の風穴をあけることをセットで考え、13年間のまちづくりの議論を踏まえて議論する必要がある。

### 余剰地の利活用

- ・ 流通大手による地区の再生モデルが全国的に通用しなくなった。
- ・ 余剰地の利活用は、SOHO 施設、職住近接型のモデル等の検討も面白いのではないかと。  
（注）SOHO 施設…スモールオフィスホームオフィスの略で小さな事務所や自宅兼事務所を指す。
- ・ 地元としては、余剰地の利活用より、改良住宅の建設や建て替えをどうしていくのが一番大きな問題である。

## 多様な住宅供給

- ・ 公営住宅では、若い人向きに特別の枠をつくったり、海外の留学生の人たちを入れたり、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。こういう柔軟性も、住宅の多様性という視点で今後検討が必要でないか。
- ・ 福祉施設機能の導入等についても検討が必要である。
- ・ 定期借地権付分譲住宅の検討や木造住宅の構想など、今後の京都市全体としても推進しなければいけない、住まいとか、まちの重要な課題になると思う。これを実現する具体的な方法を議論する必要がある。

## 住宅地区改良事業を早期完了させるための事業推進方策

- ・ 平成 8 年からまちづくり組織を立ち上げ、9 年に崇仁まちづくり構想案を策定した。構想では、崇仁の人だけでなく様々な人が住める住宅や、定期借地権の問題等を議論してきたが、改良事業の制度がいつも壁になっていた。
- ・ 改良事業制度の風穴をあけて、すまいやまちづくりの議論にもっていく糸口を見出す姿勢が基本的に必要である。

## 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

### 1 京都市同和行政終結後の在り方総点検委員会の報告（抜粋）

#### （5）今後の在り方

##### ア 住宅地区改良事業の早期完了

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。

しかしながら，住宅地区改良事業では，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。

### 2 崇仁地区の環境改善における現状と課題

#### （1）住宅地区改良事業計画の進捗状況（平成 21 年 7 月現在）

地 区 名	建物買収残戸数	住宅建設残戸数
北部第三地区	7 戸	0 戸
北部第四地区	1 6 5 戸	2 1 3 戸

#### （2）人口減少・高齢化による地区活力の低下

人 口：昭和 35 年 9,132 人 → 平成 20 年 1,544 人

世帯数：昭和 35 年 2,758 世帯 → 平成 20 年 857 世帯

#### （3）改良住宅建設用地の確保と改良住宅の早期建設

事業用地が分散・点在している → 飛換地などにより事業用地を集約化

### 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

#### （1）住環境の改善の促進

住環境は大きく改善されてきたものの，引き続き，早急に住環境の改善を促進する必要がある。

#### （2）事業用地を集約化し，改良住宅を早期に建設

用地買収の難航等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，事業用地の集約化が必要である。

#### （3）権利者の選択肢が増え，住民の住宅ニーズに対応

住宅地区改良事業では，供給できる住宅は改良住宅のみであるが，土地所有意向の強い地権者の住宅ニーズに対応できる手法が必要である。

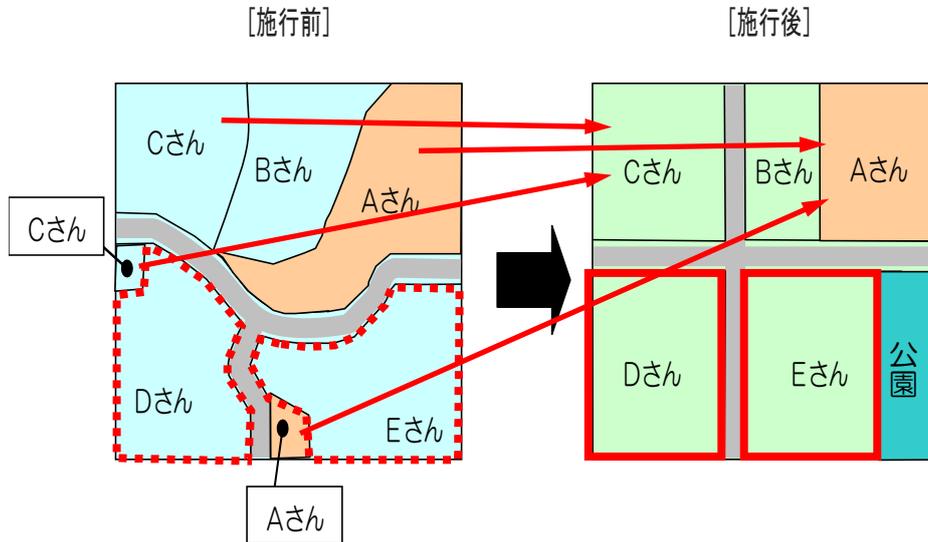
#### （4）余剰地の集約化

改良住宅の建設予定戸数等の見直しによって生じる余剰地を集約化し，有効な活用方法を検討する必要がある。

#### 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

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」があります。  
土地区画整理事業は、換地<sup>※1</sup>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合わせ、宅地の再配置が行えます。

図 — 1 土地区画整理事業のイメージ



※1 『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。

#### 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

住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行により以下の事項が可能となります。

- (1) 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なかったが、地区内で移転することが可能となり、選択肢が増える。

(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る。)

- (2) 分散・点在している事業用地（改良住宅用地）を集約化し、まとまった敷地に改良住宅を建設できる。
- (3) 改良住宅が建設されると、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る。
- (4) 長期化している事業を早期に推進できる。
- (5) 分散・点在している余剰地を集約化し、有効活用が可能となる。

図 ー 2 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

**現 状**

- ・ 土地所有意向の強い地権者の土地が買収できない。
- ・ 買収済み用地が分散・点在しており、改良住宅の建設、道路の整備ができない
- ・ 改良住宅入居希望者の土地が買収できない。  
(改良住宅が建設できないため)

**凡 例**

- 買収済み用地
- 買収用地の移動 (換地)
- 土地所有意向の強い地権者の土地と建物
- 土地の移動 (換地), 建物の移転 (建替)
- 改良住宅入居希望者の土地と建物
- 土地の買収, 不良住宅の除却, 改良住宅への転居
- 地区外転居希望者の土地
- 土地の買収, 不良住宅の除却, 地区外へ転居

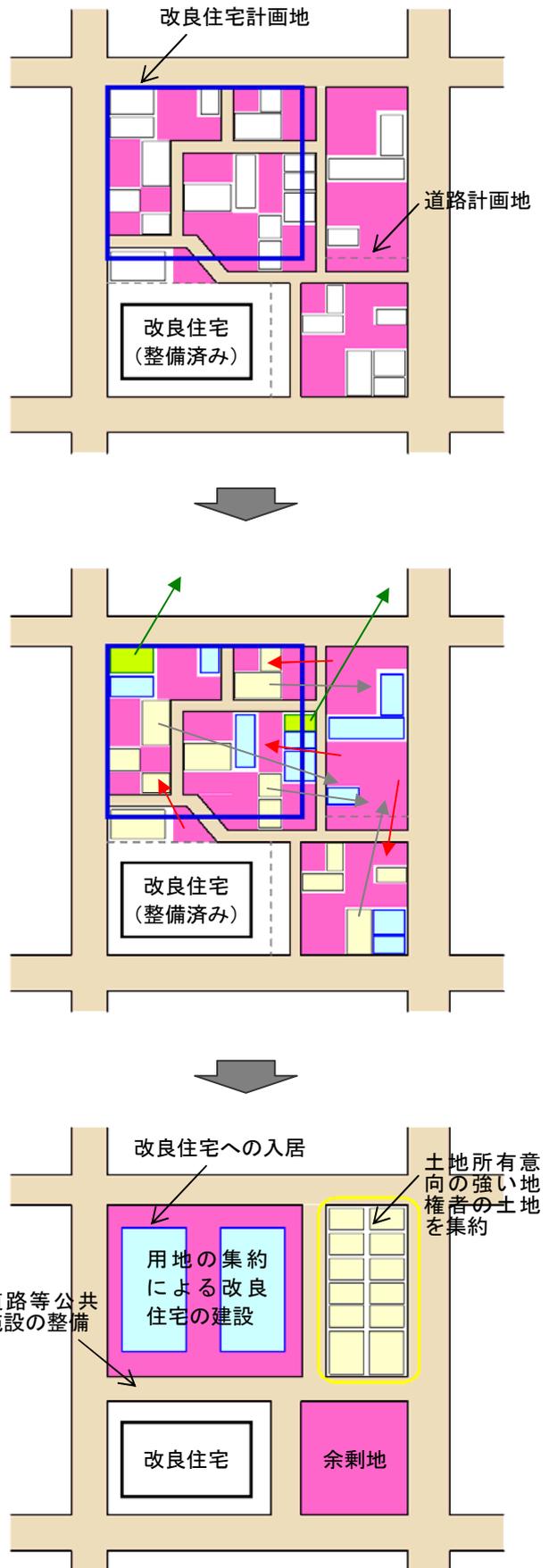
**区画整理の実施**

- ・ 分散・点在している買収済み用地や土地所有意向のある地権者の土地を移動 (換地)
- ・ 改良住宅入居希望者や地区外移転希望者の土地の買収

**完 成**

- ・ 土地所有意向の強い地権者等のニーズに応じた住宅の供給
- ・ 改良住宅の建設・入居
- ・ 道路等公共施設の整備
- ・ 余剰地の利活用

⇒ 早期に事業が完了



## 将来ビジョンの検討手順について

## 崇仁地区の将来ビジョンの検討（案）

検討事項の視点や現状の課題，検討委員会の議論を踏まえ，  
将来のまちづくりを考える上での基本テーマを設定する。



テーマ毎に検討委員会で議論・検討



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等について取りまとめを行う。

## 基本テーマ（案）

住宅・コミュニティ

市街地景観・都市空間

将来の地域まちづくり

# 現地視察ルート図

