

第3回京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会

平成21年11月30日（月）

【佐倉部長】 予定の時刻となりましたので、ただいまから、第3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。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、ご出席賜りましてまこと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。

この委員会は、前回と同様に原則と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々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など、円滑な議事の運営のためのご協力のほど、どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、お手元の資料の確認をお願いいたしたいと存じます。

まず、お手元の資料でございますが、次第、1ページでございます。

そして、資料1といたしまして、第2回検討委員会の主な意見。そして、資料2でございますが、これは「地元まちづくり組織における地域まちづくりについて」ということで、目次を含めまして10枚の資料を入れさせていただいております。

そして、資料3でございますが、「地元まちづくり組織における地域まちづくりについて[資料編]」ということで、これも目次を含めまして8枚の資料をとじさせていただいているところでございます。そして、資料4でございますが、「京都市住宅審議会答申（概要）について」という資料をとじさせていただいております。不足しているものはございませんでしょうか。なければ進行させていただきたいと思っております。

本日でございますが、西川下京区長は少しおくれられるということでございますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、議事の進行につきまして、三村委員長、どうぞよろしく願いいた

します。

【三村委員長】 今日第3回ビジョン検討委員会でございます。いろいろと準備されているプログラムがございますので、時間の許す限り、充実した議論をお願いしたいと思っております。

まず、第2回、前回は見学会並びに検討委員会を開催いたしました。そこでの主な意見について、事務局がメモとして項目を拾い出してまとめております。これが資料1です。当初から予定されているテーマごとにまとめています。

全体を視野に入れた将来ビジョンについて、ご意見はそれぞれ断片的に出ておりますので、全体についての骨組みはまだこれからというところです。次に余剰地とは一体何なのか、どう運用するのかということで少し話が出てきております。

改良住宅についてはもちろん中心的な事業でございますが、それ以外にも幾つかの形での、新しい人口の受け入れ、あるいは定住していくための住宅の改善、住み替えといったことも含めて、住宅供給のやり方についてのご意見も、もう少し可能性を探ろうということを出ています。

それから、住宅地区改良事業、京都市域におきましては他の住宅地区改良事業地区では既に事業が完了しておるわけであり、本地区だけ事業が残っておるということになります。

これは今後、国の政策もいろいろ条件が変わっていく場合もあるでしょうし、また、こういう事業に対して、早く入居されたいと希望されながら今日に至っている住民の方もおられますので、早急に対応して新しい体制に向かっていかなきゃいけないということがございますが、そういった点で前回特に土地区画整理という話題も説明がございました。

以上は意見でございますので、ここでまたこれらの意見をリフレーンしておりますと時間がかかります。本日の検討委員会でもご発言をいただく機会がございますので、よろしく申し上げます。

本日の第1議題につきましては、このビジョン委員会としましては新たな視覚からビジョンを立てようということですが、これは新たにここで始まったわけではございませんで、既に地元、いろんな市の関係の方々、様々な機関の方々も意見を伺われて、特にその中心になります。崇仁まちづくり推進委員会の方々も積極的にまちづくりのビジョンも提出するという努力を重ねてこられました。

た。それが平成9年から平成15年の間にいろんな形で提案が続けられております。この検討委員会としてもそれを十分に把握して、それから新しい局面に向けてその上で何を考えるかということではなくてはいけません。

それで、今日の前半は地元まちづくり組織、特に崇仁まちづくり推進委員会等の取組の経過、そこで描かれている将来像について十分に学習して次に備えたいと思うところでございます。まず、これまでの経過並びに提起されている計画案の内容、その主要な柱等について事務局が調整しました資料を説明してもらいまして、地元委員の皆さん方にはそれに追加するとか、必要なコメントをお願いしたいと思っております。

【山口担当係長】 それでは、議題1、地元まちづくり組織における地域まちづくりについてということで、都市計画局住宅室すまいまちづくり課からご説明させていただきます。

まず、お手元の資料でございます。A3版のものでございますが、資料2をご覧ください。「地元まちづくり組織における地域まちづくりについて」という横長のものがございます。1枚めくっていただきまして、年表形式になっております資料をごらんください。この資料で、地元まちづくり組織におけるこれまでの地域まちづくりの取組概要について簡単にご説明させていただきます。

まず、崇仁まちづくり推進委員会の設立経過とその活動内容についてでございます。

崇仁まちづくり推進委員会は、住民がいつまでも安心して暮らせるまちを目指し、平成8年7月に崇仁自治連合会を中心として、当時の部落解放同盟京都府連合会七条支部、京都府部落解放運動連合会京都市協議会七条支部との共同により設立されました。その活動は、住民による崇仁のまちづくり、みんなが主役の崇仁のまちづくりを行政とのパートナーシップで進めるものでございます。

平成8年の設立からの取組については、資料の左部分でございますが、上から下に順を追ってまとめてございますので、ご覧ください。

崇仁地区には「人口の激減」「住宅の整備」「環境改善」「教育、高齢者問題」などの地域課題があり、この課題の早期解決と崇仁の将来を考える上での地域全体を見据えた計画づくりが大事であるということから、この取組を中心に活動を進めてこられました。地元ではこれらの課題を考えるため、崇仁地区のよいところ、

悪いところを見つけ出し、崇仁のまちを再発見するワークショップという取組を行い、崇仁のまちづくりの基礎となるべきキーワードを見つけ出すための議論を熱心に重ねてこられました。また、各町内での定期的な懇談会の開催や、まちづくりニュースの発行、タウンウォッチング、まちづくりビジョンゲーム、住民報告会、ワークショップの開催など、すべての住民がまちづくりに参加できる取組を推進するとともに、自分たちのまちづくりを具体化する準備も進めてこられました。

その取組経過については資料3の資料編、この中に「みんなが主役の崇仁のまちづくり」等の中でご紹介させていただいておりますので、後ほどご覧ください。

次に、地元まちづくり組織でまとめられた崇仁まちづくり計画構想（案）について簡単にご説明させていただきます。

崇仁まちづくり計画構想（案）は、平成9年にこれまでの地域住民の取組をまとめたもので、具体的なまちづくり、関連事業の推進を図るものでございます。

まちづくりの基本目標が掲げられており、その内容は「みんなが主役のまちづくり」を目指すための、高齢者が安心して暮らせるまち、住み続けられる住まいとまち、子育て世代を支えるまち、「子供ののびのびと育つまち」、生活を支える商売が活気づくまち、若者が住み続けたいまち、若者が住み続けられるまち、日々の生活を支える基盤の整ったまち、住民どうしやまちを訪れる人が交流するまち、自分たちのまちを自分たちで支えていくまちとなっております。

また、その中で、住民の一人ひとりのまちへの思いを互いに尊重し、協調することを基本に、「みんなが主役の崇仁のまちづくり」の一日も早い実現を目指す具体化の3つの基本方針を定められております。その基本方針は、まちづくり計画の早期事業化を推進すること。事業未着手地区の早期事業化、既存改良住宅の住環境改善及び建て替えの推進、北部と南部地域の交流促進などの、それぞれの地区の状況を踏まえたまちの全体として、みんなが住みよいまちづくりを推進すること。若者が住める住宅づくりなど、まちの活力を高めるための新しい手法を導入することです。

こちらの計画構想（案）については、抜粋版ではございますが、この年表形式の資料の次のページの中でご紹介させていただいておりますので、後ほどご覧ください。

次に、平成11年に本市で策定いたしました京都市崇仁まちづくり計画について簡単にご説明させていただきます。

京都市崇仁まちづくり計画は、平成9年に地元まちづくり組織で策定された「崇仁まちづくり計画構想(案)」を受けて、その内容を最大限尊重して、住環境整備事業をこれから進めていく部分を中心に、事業の早期進捗を図るための「京都市崇仁まちづくり計画」を策定したもので、崇仁まちづくり推進委員会と連携して積極的に取り組むことについてまとめてあります。

まちづくりの全体方針としては、地区の立地性を生かしたまちづくり、都市居住を支える住宅供給と都市サービスの提供、開放性の高い良好な都市景観と安全かつ快適な住環境の創出、人と人との交流を促進するまちづくり、住民と行政とのパートナーシップによる継続的なまちづくりとなっております。

こちらの京都市崇仁まちづくり計画についても、抜粋版ではございますが、資料2の中でお示ししておりますので、後ほどご覧ください。

次に、崇仁北部第三ならびに第四地区整備計画策定業務計画書について簡単にご説明させていただきます。

この計画書については、平成11年の京都市崇仁まちづくり計画の策定後に生じた課題への対応として、京都市と崇仁まちづくり推進委員会が連携して計画の見直し・検討作業を行ったものでございます。

内容は、平成11年の計画を基本に置きながら、早期の事業推進のため事業計画の見直しと、新たな事業手法導入の検討を行ったもので、事業計画の見直しでは、住宅及び店舗の必要整備数の見直し、地区内の道路線形の見直し、3つの観点、「住まう・憩う」(住環境)、「歩く」(景観)、「商う」(活性化)からゾーンごとに詳細を検討し、早期実現可能な整備方針となる土地利用計画の見直し等を行ったものでございます。また、新たな事業手法導入の検討では、多様な住宅供給、地域資産の活用(高瀬川、商業ゾーン)、民間資本の導入、NPOの支援等を行ったものでございます。

これらの計画書についても、抜粋版ではございますが、資料2の中でお示ししておりますので、後ほどご覧ください。

最後になりましたが、資料の右下部分に、この短期間におけるまちづくりの取組による事業成果である柳原銀行の復元、高瀬川流路つけ替え、崇仁小学校ビオ

トープ、船鉾の復元、市営住宅41棟の完成などをお示ししております。また、この14年に柳原銀行記念資料館の管理運営や崇仁コミュニティーセンターの貸し館・管理運営などを行うNPO法人「崇仁まちづくりの会」が設立され、まちづくりの実施体制の強化も図られています。

以上、簡単ではございますが、地元まちづくり組織におけるこれまでの地域まちづくりについての説明を終わらせていただきます。

【三村委員長】 説明は手短にやってもらったんですけど、あとに膨大な資料がついておりまして、理念とか今後のまちづくりの進め方の柱はかなり組み立てられています。今日のビジョンも、基本的にこのラインを発展させることができるのではないのでしょうか。

15年に策定した案ですね。もうここまで具体化しておれば、これ自体ビジョンに近いじゃないのということになるんですけども、しかし、このまま進行できるかという、いろいろもう少し経営的な視覚とか環境的な視覚とか景観的な視覚をもう1回検討する必要があります。ゾーニングというのは街区の事業方針の振り分けみたいなものですから、これでそのまま施設をつくったり、土地を利用するというわけにはいきません。

特に、後で出てきます公的住宅ですね。改良の住宅、それから改良分譲というのがここで使っていますけど、更新分譲とか、標準的な改良住宅以外のいろんな住宅供給も図っている。それから、公共的な施設の導入、どういう意味の公共施設か。商業施設もつくとか、商業施設を使って高瀬川沿いにおしゃれな名前のチャンネル・ウォークを整備するとありますが、まだイメージは具体化していかなきゃいけないですが。

そのほか、前回も出ましたけど、既存の改良住宅をどう改善したり、更新していくかということも少し述べられておりますが、こういう土地利用の振り分け計画、ゾーニングも示されています。

それでは、地元委員の方どなたか、この崇仁まちづくりの取り組みについて説明をしていただけますか。地域まちづくり組織を代表して野々口さんをお願いしてよろしいですか。

【野々口委員】 わかりました。申しわけございませんが、3日ほど前から風邪を引きまして、声が出にくいので聞き取りにくいかもしれません。資料3だから、緑色の

ほうでしたか。

【三村委員長】 資料3，最初のページは67ページですね。

【野々口委員】 申しわけございません。これをつくったときも含めてなんですけれども、このまちづくり推進委員会をつくって、いろんな関係者の方からご意見なり、つくっていく方向というのを目指しながらやりました。当初はいろんな、京都市のやり方ももちろんあったんだろうけど、自治会、部落解放同盟、それから当時の全解連という、この3つの団体が集まりながらしたわけです。そこが窓口になっていたという経過があったので、なかなか地元の皆さんにこのまちづくりの計画というのが伝わらなかった。そこで、3団体一緒にしたら京都市も1回で説明が終わるだろうというところから、まちづくり推進委員会ができたわけです。

それから、ワークショップを開き、いろんな人からいろんなまちへの思い、それから、まちをどうしていくのかということ聞きながら1つの資料をつくったというのが「みんなが主役の崇仁のまちづくり」であります。

表紙に、ちょっと暗いんですけど、崇仁全体のまちが写っているんですけど、これも私たちがヘリコプターに乗せてもらって、みずから写真を撮ろうというので撮ったもので、そういう写真も今思えば懐かしいなと思います。

1つ大きな点としては、子供たちの生活をどうしていくのかということと、今現在、住んでいるいわゆる若年層と中高年、20代から40代の人たち、それからもう既に、話題になっています高齢者の問題、この3本柱でやっていこうということと、もう1つはお店の問題があります。

これにつきましては、崇仁学区というのは、昔は靴屋さん、お好み焼き屋さん、肉屋さん、といった店舗がここでの名物的な部分としてずっと生活をしてきたと思っております。

お好み焼きさんが圧倒的に多いんですけど、これはその奥さんが小遣い稼ぎではるから、あえて店舗を持ってまでしたくないという人も結構いはったんです。その人たちの住宅の移動も含めてかなり考えたわけですけど、もう私はこれでええんやという方も当時はかなりいはったわけです。そんなのも含めながらまちを変えていこうというのが1つの大きな出発点になったと思うんです。

来年に崇仁小学校は統合されるのですが、当時は子供の数も、もっとたくさんいました。

ここで生活している子供たちもだんだん大きくなって、手に仕事をつけ、結婚を迎えていくんですけど、残念ながら改良住宅では家族5人とか2世帯で生活するには狭いという状況がかなり見られたので、何とかしようということで、住宅の数など、カウントしていったわけです。

崇仁地区の大きな特徴は、この地図を見てもらったらわかりますように、町内ごとに、生活の仕方に、かなり特徴があるんです。例えば、下之町とか上之町というのが崇仁学区の中にあるわけですけど、下之町の人が上之町に行くとか、逆に上之町の人が下之町に住むというのはこの当時はあまりなかったんです。それから、その町内ごとに家を替えてくれというのが大きな筋であったので、それを中心にしながらブロックをつくって、そのブロックで何とか絵をかいていこうということに当初はなっております。

ご存じのように、立派な良住宅もたくさんある町内もありますし、また、トタン屋根の家もあったので、それが改良住宅に入るところまではかなり喜ばれていたんですけど、その後、やっぱり良住宅を売ってまで改良住宅に入っていくのはどうなのかなということもありました。良住宅が残っているというのは前回町内を歩いていただいた中でおわかりだと思うんですけど、それが今空き家になってずぼんとあいているような状態で、その人たちの中で改良住宅に入る方と、町内から出ていかはる方というふうに分かれてくるのが今の状況なんです。

まちづくりの取り組みの中で一番大きいのは、やっぱり河原町通りですが、この工事が戦後からずっととまったままになっていましたし、また、この工事がとまる理由として高瀬川、これがちょうど河原町通りにひっかかって工事が非常に難航するというので、まちづくり推進委員会もいろんな形の中で相談を受けました。推進委員会の中でいろんな討議をした結果、流路を変えながらも河原町通りを開通させていこうということでまとまりまして、今年の9月に開通しているわけです。

そういった取組で、利用しやすいというところが大きなまちの特徴だと思っ
ているんです。住んでいる人もどう利用していくのかということが一番大きな課題となるんですけど、ここで問題になっていたのは、市場がないということです。昔はあったんですけど、生鮮食品とか、魚、野菜、肉、これらを買う店が町内に全然ないんです。現在の改良事業ではこの地区の中でスーパーすらもできない。

改良事業中の土地ですから、民間が入ってくるということがまず不可能ですし、既に商売をしていただいた方も高齢からに店替え、店の閉店をせざるを得ないという状況も生まれてきているんです。だから、私たちは買い物に行くのに京都駅の近くまで行くんです。魚を買いに行くのでも、北は河原町五条まで魚を買いに行かなあかんとか、高齢者の方にとってはやっぱり大変なんです。京都駅まで歩こうと思うたら私の足でも7分ぐらいかかるんですけど、高齢者については15分から20分ぐらいかかるというような、しかもその往復ですから、高齢者の人がそういった晩のおかずを買うのも大変だという状況があります。

しかし、今、地元の中で店をしていただける方がいません。そやから、だれかにここで店をやっていただくということを考えているのですが、法律のこともあり難しいわけです。

前回は視察で歩いていただいたときに、ところどころに店舗があったと思うんですけど、あれは一部が独立店舗という形になっているんです。今までは、改良住宅の1階に、お店屋さんが並んでいるわけですけど、その店の人が高齢になって何らかの形で閉店すれば、そのままシャッターが閉まっている状態なんです。

どこの駅前の商店街でもそういった状況があるようですけど、これではあかんということになって、お店屋さんが閉店したら次の人に移ってもらうということで独立店舗を作ったわけです。

また、幾つつくるのかとかそういった具体的な話になってくるので、調査もやらせていただいた時期もあるんですけど、経営している方が高齢者の方ですから、10年前なら「よし、やるで」ということになっていたんやけど、今はもうそんな元気はないとか、この10年間の中でそんなのがいろんな形で出てきているから、そこらではもう1回調査のやり直しとか、今どうするのかと、これから10年後私たちはここに住むのかということも含めながら、ブロックごとにいろんな絵をかいております。店の数とかまだカウント不足のところもありますし、この回以降、改良住宅も含めて何らかの方法で考えようという新しい方向が出ればいなという思いがあります。

もう1つは、もうかる店ともうからへん店がありますから、それが同じ広さの面積の店舗に入るのかなという話もありますし、それはお店屋さんの都合ですから、私たちがとやかく言う必要もありませんし、私たちがこれから建てていただ

ける改良住宅に入る入らへんも都合ですよ。そういう意味では非常に複雑なところに来ている時期だろうと思っています。

13年間まちづくりをやってきたんですけど、やっぱり考え方の違う方も結構いらっしゃるし、また少しずつ考え方も変わってきていますし、そこらをどうまちづくりでうまくこなしていくのか。でも、夢を持って、ここで生まれてここで死ぬんやということについては間違いないんですから、それはそれでこれから頑張って、崇仁の皆さんのためにちょっとでも足しになればということで今頑張っているような状態であります。

以上です。奥田委員，何かつけ足しがあったらお願いします。

【三村委員長】 ただいま地元を代表して野々口委員から話していただきましたが、これが平成8年に推進協議会ができて、9年にこの第1次案というのが出てくるわけですね。それからずっと来たんだけど、平成9年というと1997年ですよ。現在は2009年ですから、既に12年経過しているわけですね。当初考えておられたよりも、人口は減るし、小学校は統廃合になっていくし、お店はやるぞとまだ意気込みを持っておられた経営者の方がお年を召して、というような社会の構造。それから、お店も閉店になると、今度は高齢者が増えていくと買い物とか日常生活にいろいろ支障が出てくる。だからといって、改良住宅の中にコンビニを入れるというのも今の制度ではなかなかうまくいかない。とてもクリアに説明していただいて、たくさん問題を一挙に考えていかなきゃいけないということがよくわかったわけですが、1つはやはり改良住宅という制度でもってすべてオールマイティーで解決しようとする、住宅は改良住宅しか供給できないといったような供給とか、住んでいる方、あるいはこれから住もうとする方に対する選択肢が1つしかない。

お店も、これも本当はそのお店を経営する権利というのがずっと続いていくのか、どこかで変わるのか、あるいは先ほど余剰地なんてありましたが、余剰地の中に新たな店舗を入れるのか。そういう改良住宅と、改良住宅の店舗をどういうふうにしていくかという、これらをどうやって経営していくかというのが課題です。これもそれ自体単独でどうするということだけじゃなくて、余剰地なんかを使って全体としてにぎわいをつくっていくかです。一般の商店街の場合ですと、やはり高齢化になってシャッターをおろす店がどんどん増えてきているわけですね。

それをNPOとかいろんな人が間に立って借り上げて新しく試しにお店を開いてみるとか、事業を起こす人に貸してみる。うまくいけばまた本格的契約に持っていくわけだけど、そういうふうには権利、利用権とか営業権を移しながら新しい人たちのまちづくりを受け入れていくという仕掛けを今いろんな商店街ではつくっているんですけども、ここでは改良店舗だけでやっているのにもさっさと動かない。どなたかに貸すといいますが、又貸し、孫貸しはできないわけですし、その辺の新しいエネルギーの導入の仕方ということがご苦労のポイントじゃないかと思いますが、非常にしっかりと調査をなさってやってこられているわけでございます。

【佐倉部長】 事務局から、済みません。今民有地でお持ちいただいている方については、現在オールクリアランスという形ですべて買収をいたす予定をいたしておりますので、建替え等は規制対象になっております。ですので、新たに店を開いていただくということにはできないというのが現状でございます。

【三村委員長】 改良住宅制度というのは補助率も高いし、公共的な強制権もありますし、非常に力強い推進力だったわけです。これを導入するということは困難な住環境の状態を改良するのに非常に力があつたわけですけども、それが今度は制度が割合一本筋で、そうすると、その制度をどう運用するかという、制度の中で市と地元との交渉で話が決まっていくという時代が長く続いてきていますので、その辺で硬直しているというか、ほかの手が打ちにくいという面があるんじゃないかと思えますけどね。

このエリアの中は、全部、買収が前提になっているわけですね。

【佐倉部長】 はい、全部を買収するという形で公共施設、道路、公園等を整備するというのが現在の計画でございます。

基本的には住宅地区改良事業では法律に決められた事業しかできませんので、そのような形でございます。ただ、他の自治体で住宅地区改良事業を現在やられておりますのは非常に件数等も少なくなっておりまして、このような広大な面積でやっておりますのは、京都市のこの崇仁地区が対象かなということぐらいで、詳しくは、いま手元に資料がございませんので、申しわけございません。

【三村委員長】 もうちょっと全国的情報、霞ヶ関の情報も集めておいてください。総点検委員会の報告を読み直していますと、改良事業の費用で国の補助金でこの土地

を買い、改良住宅を建ててきたわけだから、仮に余剰地なんていうものを民間に活用するとかというたら、補助金をさかのぼって返せと国が言いかねないというようなことを書いております。

【佐倉部長】 まだ住宅地区改良事業が終わっておりませんので、補助金をいただいた事業については、事業が完了していないわけでございます。その中で見直しをする場合は、補助金をいただいた当初の目的と違う目的に転用するということとなります。事業ができていない段階での転用となりますので、その辺については現在のところは補助金を返還しなければならないというような形で国からはお話を伺っているわけでございます。今後これについては国に制度の要求等も、総点検委員会でのご報告もございましたように、これからお話ししていかなければならない点であるかとも思っておるところでございます。

【田辺都市計画局長】 基本的に自治体が単独の予算で住宅地区改良事業をやるというのも不可能です。基本的には全額事業費のうちの半分は国からもらう、いわゆる補助制度を使って住宅地区改良事業になると思います。ベースは道と、それから改良住宅、緑地という格好になりますけれども、道、改良住宅は基本的に補助金をもらって建てて、あるいは道をつくっていくという格好になります。いわゆる住宅地区改良事業でどうしてもお金をもらう必要があるのです。事業計画の段階ではっきり用途が決まらない場合はいわゆる緑地という位置づけをして行います。本当に緑がたくさんなまちになってしまうんですけれども。

【三村委員長】 地区改良計画の中の緑地という位置づけになっているわけね。

【田辺都市計画局長】 取得するときに緑地にしますから、土地代も半分国から補助金が出るというやり方になります。ただ、先ほど話がありましたけど、余剰地に関してはまだ補助金をもらっていないものがたくさんあります。というのは、京都市の土地の取得の方法で、直接京都市が取得、直ちに外郭の場合は補助金をもらうんですけれども、ほとんどが外郭団体といいますか、土地開発公社がまず先行取得するというやり方をとっております。それは単独のお金で買います。先行取得した公社から京都市が買うときに補助金が当たりますので、補助金を当たらないでそのまま京都市が土地を買って余剰地を活用する場合には、補助金を返すという概念がそもそもありません。要は単独で土地を買うという概念です。そのときは国交省とは補助金返還とかという話ではないんですけれども、事業計画の

変更という大きな話がまたそこにあります。

【奥田委員】 事業の早期完了ということで今お話があったわけですがけれども、改良事業の早期完了はもっと早いと思うんです。というのは、実はこの計画構想（案）を提出させていただいたとき、まちづくり推進委員会が活動を始めたときには改良住宅の建設戸数が800戸であったわけです。当時まだ800戸残っていたわけですね。崇仁オールクリアランスをされて住宅が800戸というのが、現在は215戸ぐらいで改良住宅の建設は終わるということは住宅室から説明は受けております。ですから、土地利用の中で改良住宅をどこへ建設するんやという位置づけをしっかりとさせていただいて、その後、どうするのかということが次の段階やと思うんです。

だから、先ほど事務局からの事業の早期完了というのはおそらくその辺を視野に入れたお話だろうと、私はそう思っていますので。あとの余剰地等につきましてはいろいろと我々の計画の中に、多様な住宅とか、商業地域、そういうものも含めて、改良事業法ではできないものがその中で実現するのではないかとということで計画の中に入れさせてもらっているというものです。

【三村委員長】 12年前に800戸の必要戸数が推計されて……。

【奥田委員】 建設戸数が減った理由は、まず人口の激減です。私がずっと言い続けているのは、毎年80人ぐらいの方々が崇仁から減少しているわけです。私もずっと敬老会とかいろんなところであいさつする機会がありますので、それはずっと言い続けてきて、いまだにそれが続いているというのが現状なんです。それで、現在の崇仁の人口が1,500人を割ったという話を伺っていますので、その辺も含めて崇仁の人口の増加も考えながら、何とかまちが動いたらなというのが現在の……。

【三村委員長】 その800戸の中で、人口減で、居住を希望する方が減ったということもありますけど、この12年間で京都市が供給してきた新規の改良住宅は何戸あるんですか。

【奥田委員】 その41棟が2棟、75戸ですね。それと、塩小路高倉の51棟が約50戸……。

【佐倉部長】 54戸でございます。75戸と54戸の住宅を今建設させていただいております。

【三村委員長】 129戸ですね。その分で早期完了に近づいたというのも今回はあるということですね。人口減が早いかもしれないですね。

【田辺都市計画局長】 必要な改良住宅を建てるという部分でわりと計画がもう少し見えてきたというだけの話で、地区全体……。

【三村委員長】 人口減で供給必要戸数が減っていくというのを待っておるというわけにはいきませんので、いよいよ早期にやらないと。

【田辺都市計画局長】 一定、耐用年数、改良住宅を建てて、それをつぶしてその土地を使うという場合には少し補助金の返還という話が弾力的な解釈をしてもらえると。

【三村委員長】 補助金返還にならないようにうまく運用しないといかんわけね。公共事業、公的事業の意義をどんどん前へ押し出しながら。

これで前半の1時間が過ぎましたが、どうでしょうか。町内というか、ブロックで北三・四とか南とかがありますけれども、今までのあれだと、今まで住んでおったおうちを離れて改良住宅に入るときに、崇仁地区一本というとかかなり何丁目も離れたところへ移りますね。できるだけ近い、顔見知りの人で、1日1回でも顔を合わせるようなところで住みたいという話は、例えば54戸建てるときとか75戸建てるときはどういうふうに住む場所を考えてきたんですか。それでは、奥田委員から。

【奥田委員】 従来の改良住宅を建設して、かなり違う町内へというのが以前からあったわけですがけれども、まちづくり推進委員会が結成されて、地元に入って地域の皆さん方のブロック、ブロックでご意見を聞くと、やはり近くで住みたい、町内が変わらない、町内の中で住みたいというご希望がたくさんありました。それで、ブロック、ブロックの中で住宅をどういう形の中で建設していただくのかということで、住民の皆さんの意見を聞きながら、51棟の場合はその中のお住まいのエリアを決めて、そのエリアの中の方々にワークショップとかいろんなことをクリアして、自分たちで住宅を、中身まで、間取りも含めてみんなで積み重ねていったことが51棟の建設につながっているわけです。それで、その中でも、建ってから自治活動がすぐにできるようにということで、町内会組織も住宅のワークショップの中でその絵も立てていったということなんですけれども。

まちづくりで今まで住宅74戸と51戸、この11月に建設が入りました51

棟の2の2棟ですね、東西道路の南側に住宅が来るわけですが、そこもそういう同じ51棟のやり方でお入りになる方々でいろんなことを考えていただいて建設にこぎつけたということです。

【三村委員長】 早期完了すべき210戸とか215戸とか想定されているのをあるブロックに全部集約的にやるというのはやっぱりあまり好ましくないと。崇仁の中の幾つかのブロックで決着をつけたほうがいいわけですね。

【奥田委員】 そうですね。ですから、河原町を挟んで東側、西側、今、西側に住宅の2戸目が建設されるということで、そのエリアの方がお入りになるということで。そうしたら、今度は河原町の東側のエリア、須原通りまでのエリアの方がまだ計画がないわけですので、町内の皆様のご意見をお聞きして建設するということができれば、そのエリアの中で建設をお願いしたいということになるわけです。

【三村委員長】 西側に寄せて高層住宅でどんと1軒建てるとかそういうのは、あまり地域のコミュニティーとしては好ましくないとということですね。早期完了というても、どういう形で配置するかということも考慮しなきゃいけないですね。

【鎌田委員】 質問しますが、ここに土地利用の考え方ということでいろんな、住宅・店舗ゾーンとか商業ゾーンの、さっきの写真の裏に地図がありますね。

【三村委員長】 ゾーニングですね。

【鎌田委員】 そこに出ているのは、これはあくまでもワークショップで出た希望ですか。

【三村委員長】 4枚目の「土地利用の考え方」ですね。

【鎌田委員】 9年度のこれは通すということは不可能ですか。

【三村委員長】 9年がもう1つ後に。これが基本になっていることは事実ですね。

【奥田委員】 これは平成9年に京都市に提案させていただいた要するにゾーニングです。このエリアにこういうものが必要やという大きい枠組みの中で。

【鎌田委員】 大きい区域分けの中で、商業ゾーンをつくるとかいろんな交流ゾーンとかをつくるということ、一応そういう考えを持たれたわけですね。

【奥田委員】 そうです。

【鎌田委員】 そのときはオーケーやったんですか。

【奥田委員】 これが残事業800戸の絵なんです。住宅が800戸必要やという。今それの、現在130戸ほどは建設されているわけです。そやから、この土地利用の考え方というのは、まちづくりが始まってまだ住宅も何も建設されていないとき

の我々のまちづくりとして、この地域にはこれ、あれという絵をいろいろかかせてもらったということ。

【鎌田委員】 それは不可能になるわけやね。

【奥田委員】 いや、不可能にはなっていないんですよ。

【鎌田委員】 商業ゾーンはできへんの。

【奥田委員】 商業ゾーンというのが、まちづくり推進委員会としての考え方としては要するに市場的な、店舗を集めて、そこでいろいろ皆さんが買い物に来られるというイメージのものを考えていたんですが、改良事業法によりますと、1つの商売をしてはる人には1つの店舗を補償しないといけないという形がありますので、組合みたいに皆さんで協力し合って店舗をつくるというのはなかなか難しかったわけです。聞き取り調査とかをした中ではほとんどは自分の独立した店舗が欲しいという方が多かったので。集合店舗というのは、新しい手法の中で何らかの形で実現できへんかなというのを今我々が考えているところです。

【三村委員長】 当時も商店が組合をつくって協同マーケットをやるというのが中小企業振興法なんかでありましたね。それを改良でやるとなるとまたいろいろブレーキがかかるという。

【奥田委員】 壁が厚いんです。

【三村委員長】 組合方式も考えられることもなかった時代ですね。

【奥田委員】 公設市場などもずっと視察に行ったりして勉強会も開いて、何とかああいうものが実現できへんかなということいろいろ仕掛けはしてみたんですが、なかなか……。

【三村委員長】 京都市は公設市場の伝統があるんですね。それをまた思い起こして新しい商業ゾーンにすることも考えられるんですね。

これで時間が経過しましたので、第2課題へ移ってよろしいでしょうか。それじゃ、議題2、ビジョン検討。これからは、前回申しましたように、住宅・コミュニティ、その次は景観とか環境、3番目は余剰地を含めてどういうまちづくりを目指すか、これは地区内からのご要望もあるし、京都市全体として、あるいは非常に大きな都市づくり構想全体として、この地区はどういうイメージのどういうもので際立っていくようなまちにしていくべきかというような、そういったことがありまして、これは結構すぐ何がいいとかいうて決まるものでもないです

し、どういうふうはこの土地とか場所を運用して経営していくかという大きな戦略的な課題になるわけですが、これも3回目のテーマに想定しているわけでございます。今日はその当初としまして、多様な住宅供給というテーマとも関連します。それから、先ほど出ましたコミュニティーの形成。高齢化、ある意味では過疎化していく町内もいっぱいあるわけですから、そういう中でどういうふうに通コミュニティーの元気さを取り戻していくかということについて。

これはどういうふうに進めるべきか。事務局が住宅・コミュニティーの進め方について説明と書いてありますね。

【岡山課長】 議題2のビジョン検討個別テーマ、住宅・コミュニティーについてご説明いたします。お手元の資料、最後のページになりますけれども、資料4、京都市住宅審議会答申の概要版をごらんください。

詳細につきましては、高田委員、檜谷委員からご説明をしていただきます。

この答申は、去る11月24日に京都市に対しまして京都市住宅審議会からいただいたものでございます。この答申での審議事項は2点でございます。1点は新たな住宅マスタープランの策定に向けた住宅政策の基本的な考え方についてと、公的住宅の在り方についての2項目でご審議いただきました。この答申は今後の崇仁の住宅・コミュニティーの在り方をご議論していただく上で参考になると考えております。また、今回の第4回目には他都市等の事例紹介などをさせていただく予定であります。

【三村委員長】 公営住宅を供給するとかいうだけじゃなくて民間の誘導とか、あるいは最近だと省エネとか高性能の住宅を供給していくとか、融資とか、高齢者や障害者の方の居住の権利の保障とか、市民の居住にかかわる政策を全体として調整していくというのが自治体における住宅マスタープランだと思いますが、そのためのいろんなことを議論する審議会が京都市長の諮問で設けられているわけでございます。本委員会の高田委員はその住宅審議会の会長を、檜谷委員の委員を務められております。

【高田委員】 その前に、今日のこういうことをやることの位置づけについてなんですが、本来は、前回の予定では今日は住宅・コミュニティーについてという個別のテーマについての議論をするということになっていたんですが、議題の中身がむしろ地元の地域まちづくりについてということについてのきちとした説明を時間を

かけてしたほうが良いということになったので、住宅・コミュニティーについての議論とか、あるいはそれに関連する資料の説明は次回に持ち越してやっていただくということになったわけです。

それで、私の理解では、今日の議題（２）は、住宅・コミュニティーについての議論とももちろん関連はするんだけど、その前段として審議会の答申、これは三村委員長からそれをやれという指示があったというように私は聞いていたんですが、そういうことで、関連があるので、これの説明を今日はさせていただいて、したがって、住宅・コミュニティーについての議論の全体像について、今日、私とか檜谷委員からお話しするということではなくて、あくまでもこの審議会の答申についてご説明申し上げて、関連部分について議論をいただくという位置づけだということになった次第でございます。

（パワーポイント使用）

今回の答申は２つの諮問をいただいて、諮問の１というのは新たな住宅マスタープランの策定に向けた住宅政策の基本的な考え方について、諮問２というのは公的住宅の在り方について、この２つを、相互に関連しますので、あわせた形で１つの政策提言という形でまとめたということでございます。

これは委員の名簿でございますが、こういうメンバーで、いろんな分野の方々に参加しておられます。この諮問を受けたのが約１年前ですが、１年間でこれを合計すると２４回あるんですが、１カ月に２回ずつ委員会をやるような形で、さらに全体を審議する委員会と、公的住宅、分譲マンション、市場というテーマ別の小委員会というのが両方ございまして、分譲マンションのほうは檜谷先生に取りまとめていただいたんですが、こういう形で審議をしてきたということです。

答申の構成はこういうふうになっていて、京都市の住まいを取り巻く現状と課題、基本的な考え方、施策推進のための横断的な視点、施策の方向、重点施策、こういう形で進んでいます。

最初に現状と課題ですが、これはいろんなことを言っているんですが、要はこの諮問を受けたときにどういう状況だったかということ、経済危機にちょうど直面した前後なんです。したがって、これに関連して、住まいやまちづくりを取り巻く環境というのは非常に厳しい状況になっていて、これは以前の状況とこの審議会が始まった直後の状況というのは相当変化があって、住まいやまちづくりをめ

ぐる様々な社会環境が厳しい中で今後どうしていけばいいのかという議論を必然的にしなければいけないということが1つございました。一方で、グローバルな視点からいうと、地球温暖化問題の深刻化というのが、京都市が環境モデル都市になったということも関連して、これについて住まい・まちづくりの観点からどう取り組むかということについてこの審議会でも議論しろということの期待が非常に強まったという状況でございました。

こういう環境の中で、そこにありますような5つぐらい現状と課題というふうに書いていますが、様々な現状分析を行って、その中で住まいやまちづくりの在り方を考えたということでございます。

それから、法制度で言うと、一番下に住宅確保要配慮者の住生活の課題とありますが、いわゆる住宅セーフティーネット法という法律が施行されて、これに対してどう取り組むかという状況もございました。

【三村委員長】 ちょっとご説明のテンポが速いのですが…。

【高田委員】 でも、まだたくさんあるんですよ。

【三村委員長】 とにかく京都はこれから地球環境時代にふさわしい、新しい住宅をつくらうということですね。それから、ちゃんと管理しないといけない。それから、老朽木造住宅が多数。ですから、耐震性能も上げなくてはならない。これは高齢者、障害者その他全員についてバリアフリーとか、これから供給するものだけじゃなくて、例えばこの地区で既に供給している改良住宅で高齢者の方がたくさん住んでいるわけですから、どうしていくかという問題も出てくるわけですね。

【高田委員】 基本的な考え方に移りたいと思います。今のような非常に厳しい環境条件のもとでこの答申を考えなければいけなかったんですが、全体としてこの議論というのは現状の分析からかなり精緻な政策立案に向けていろんなことを考えないといけないということがあるんですが、そういう状況の中でも、あるいはそういう状況だからこそ京都らしさといいますか、京都のアイデンティティー、京都に住むということの誇りとか、そういうことが大変重要であって、京都らしさということ、じゃ、どのようにして住まい・まちづくりの視点からつくり出すかということ、きちっと考えなければいけないという議論を審議会全体としてはやってきたということでございます。

それを踏まえて、目標と書いてありますが、「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」という目標を設定した。これは、実はこういう文言とか目標の最終的な形は当然議論の最後のほうにできるんですが、答申の組み立て上、こういう目標に対してこういう手段が対応するというふうに説明しないとわかりにくいのでそういうふうに言っていますが、議論としては最終的にこういう京都らしいすまい・まちづくりというところが重要だという議論に達したというふうにむしろ理解をいただいたらと思います。

それをブレイクダウンすると3つのテーマというのがございまして、住み継ぐという考え方、備えるという考え方、支え合うという考え方、3つのテーマに即して施策を考える。これも本当はもっと細かい話をいろいろ議論したものをまとめていった結果こういうふうな3つのテーマにまとまるということになっているんですが、行ったり返ったりしながら皆さんの意見をまとめるとこういうことになったということでございます。

住み継ぐというコンセプト、考え方は、従来のように家を建てたり壊したりということを繰り返すんじゃなくて、1つの家を、もちろん親から子へ、子から孫へと引き継いでいくという考え方もあるんですが、必ずしも血縁関係によらない人が世代を超えて住宅に住み継いでいくという仕組みをつくっていくというふうにむしろ理解をいただいたらと思います。

備えるというのはもちろん防災の問題が一番大きいんですが、災害にもいろんな種類の災害がございまして、ものすごい仕組みをつくって災害に備えるというよりはむしろ日常的な活動の中で防災という、災害に対する備えを強化していくにはどうしたらいいか、最低限命を失わないまちというのはどういうまちかという議論の中で備えるということを考えようということでございます。

支えるというのは、京都というのはもともとコミュニティーの力が非常に強い都市ですから、そのコミュニティーの力を失わないように、いろんな取組をやりながら、それによって目標を達成していくということを考えていく、それから、いろんな主体が相互に連携して目標達成していくということを言っているわけです。

その次に、横断的な視点というのがありますが、今の3つの視点というのは実は施策、後で施策の話が出てくるんですが、具体的な幾つかの施策の柱、3つの柱になるんですが、単に縦割りにいろんな施策を並べていくということだけでは

まずくて、それらがどのように相互に関連しているかということについて、これも議論を整理しておく必要があるわけで、横断的な視点ということが大変重要だということで審議会で議論いたしました。

4つぐらい柱があるんですが、1つは、様々な主体の役割分担とか連携ということを考えていく必要があるということ。2つ目は、市場のメカニズムをうまく活用するという。3つ目は、ストックの活用といいますか、既にあるものを大前提として、これをどうするかというふうに考えていくということが重要だということ。4つ目は、地域の多様な特性を生かす。京都らしさというとしてどうしても都心部だけの、町家の保全・再生の話に偏りがちだし、また、それはそれなりの必然性はあるんですが、そうじゃない地域もたくさんあります。郊外は郊外としての住まいやまちづくりの問題、あるいは魅力がある。それから、山間部は山間部でまた様々な問題あるいは魅力を抱えているということで、地域ごとの多様な特性に十分配慮した議論をしていく、あるいは施策を打っていくということ、全体の施策を横断する視点として議論してきました。

その結果、幾つかの施策の方向といいますか、施策のグループを設定して施策の提案をしたということになります。その柱が6つあるんですが、1つ目が京都らしいすまい方の継承の支援。これは多分この後、順番にもう一遍出てきますので。この6つがあるんですが、順番に言っていきます。

京都らしいすまい方の継承の支援ということですが、これは要するに京都らしいといってもいろんなタイプの住まいがあるので、ウの京町家の保全・活用というのは非常にわかりやすいんですが、マンションの問題とか、エの良好な住環境及び町並み景観の保全・形成というのは町家に限らず周辺部を含めたということですが、郊外の良質な住宅の保全・再生も審議会の中では議論されました。それから、オのところでは郊外も書いてありますが、とりわけ山間部の問題等についても議論いたしました。こういうことを含めた京都らしさだということなんです。

2つ目に、住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援ということで、ストックということに着目するわけではありますが、これについてはまだまだ社会の仕組みが整備されていないということがあります。住み継ぐことのできる住まいというものについて様々な研究や開発をしなければいけないということでございます。イのところは特に木造の問題です。木の循環システムを支える

地域産材。地域産材というのは、京都の周辺の山でとれる木をうまく活用して木造住宅をつかって、それを維持管理して更新しながら流通させていく仕組みをつくるという、循環のシステムをつくるということでございます。ウは民間活力を活用した住宅ストックの良質化ということで、市場の仕組みを使って住宅ストックの改善をしていくこと。エは分譲マンションの維持管理とか、あるいは管理そのものをきちっと評価していくような仕組みをつくっていくということでございます。オは改修、リフォームをうまく円滑にしていくための環境整備ということが②の関連のところでは施策提案として挙げています。

3番目に、既存住宅の流通の活性化のための条件整備ということでございます。これは要するにストックとしての住宅が、例えば借家の供給がスムーズにいかないとか、持ち家がなかなか流通しない。空き家がたくさんあるんですが、空き家が活用されない。どうしてだろうかと。持ち家についても借家についても、一たんあいた住宅がそのまま放置されていて、それはニーズがなくて放置されているものも当然あるんですが、そこに入りたいという人があってもなかなかそれが活用されないということがあります。こういうことを具体的に問題点を洗い出して流通の仕組みを改善していくということが③の項目の内容になりますが、既存住宅のきちっとした評価の仕組みがないということと、とりわけ情報の問題が大きいんですが、既存住宅に対する適正な情報が十分それを求める人に伝わらない、こういうことをいろんな施策を講じて解消していこうという提案です。

【三村委員長】 既存住宅というのは既に建って住まわれているものですね。少し前までは中古住宅とかセコハンとか言っていたんですけど、それじゃ不動産の値打ちが下がって評判が悪いというので、既にあって大切に住まわれている住宅という意味で最近は既存住宅と。崇仁でも既存住宅は初期のものがまだある。ストックを活用できるか、もう1回更新しなきゃいけないかどうかはわかりませんが、京都市さんは結構大きな家主さんなわけですね。

【高田委員】 住宅・住環境の安全性の向上ということでございますが、これは防災の問題が大きいんですが、とりわけ京都の問題としては都心部の周辺の袋路等の細街路の問題で、防災上の問題を解決しながら、住宅そのものは保全や再生をしようという大きな方針があるわけですから、その細街路を含めた安全性の確保をどのように考えていくかという議論が非常に大きな課題としてあります。それか

ら、住宅そのものも耐震の問題等の安全性の確保の問題が非常に大きな課題としてあるということです。3つ目が、そういう技術的な問題だけではなくて、やはり防災はコミュニティーの力が重要だということで、コミュニティーを生かした防災や減災への取組の促進ということで、これも京都らしさを考えると大変重要な方策で、コミュニティー防災・減災。減災というのは阪神・淡路大震災後特にこういう考え方が重要だと言われ出した概念ですが、自然災害が起こるのは仕方がない、しかし、できるだけそれに対する被害を減らそうと。しかし、それはよく考えてみると、歴史の中でそういう蓄積を都市の住民たちはずっとやってきているわけですから、そういう考え方に基づく、地域のコミュニティーを生かした減災のシステムを現在の視点から再構築していこうという趣旨でございます。

5番目は、重層的な住宅セーフティーネットの構築。ここはちょっとわかりにくいと思いますが、住宅セーフティーネットというのは、後で檜谷先生から少しフォローしていただいたほうがいいかもしれません。あまり我々としては使いたくない言葉だったんですが、最近法律にもなってしまって、使わざるを得なくなってきたという面もあります。要は社会の中で、これはもともと住宅政策の市場の仕組みを住宅供給の中にもっと取り入れるべきだと。市場を重視した住宅政策を推進すべきだというふうに1995年に国の住宅宅地審議会の答申が出まして、そのときに日本の住宅政策が大転換するわけですが、市場の中でうまく住宅が確保できなかった人たちの受け皿といいますか、そういう考え方として住宅セーフティーネットという概念が構築されてきたという面がございますが、日本ではこれまで公営住宅がそういう役割を実質上果たしてきたと言われていますが、その公営住宅の機能がだんだん目的に対してうまく機能しなくなってきたという面がいろいろ出てきて、公営住宅法そのものも改正しなければいけない。それから、公営住宅を取り巻く様々な住宅の在り方についても考えなければいけないということが出てきたということがございます。

そういう中で、先ほど住宅確保要配慮者という言葉が出ましたけれども、住宅取得が困難な人に対してどのような住宅政策を講じるのかということを経営的に考えていくということになるわけでありまして、その考え方が、単純に公営住宅を建てればよいということじゃなくて、様々な手段を講じて住宅のセーフティーネットを確保していくという考え方として、当面今の制度を柔軟に運営しながら、

将来に向けて仕組みの改正も図っていかなければいけないということでございます。

市営住宅については様々な入居の制度等を考えながら、セーフティーネットとしての機能が満たされるように、その制度的な改善を行っていく。それから、更新や維持管理を進めていく。それから、民間の賃貸住宅もこういうセーフティーネットの手段として考えていく。あるいは市営住宅の供給が少ない地域というのは、京都は都心区は改良住宅はございますが、市営住宅はございません。府営住宅は少しございますが、市営住宅はございません。そういう地域で居住されている低所得者の方に対する住宅供給というのは、市営住宅政策で既に対応できていないわけですね。そういう方々の住宅の問題を市営住宅政策だけで説明することは難しいわけで、市営住宅供給の少ない地域におけるセーフティーネットの考え方について、これまで以上の議論をより深める必要があるということがエです。

オは老朽木造住宅の改修なんですけど、なかなかきちっとした耐震改修というのは進まない。しかし、一方でいつ地震が起きるかわからないということがありますので、最低限の住宅改修を促進するような方法を考えるべきではないかという議論をしてきました。後でもう少し具体的な話をします。

最後に、コミュニティーの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント。これは主として公的な住宅団地をイメージしているんですが、都心部に市営住宅がない一方で郊外に大団地があるというのは、京都だけでもないんですが、京都市の現状で言うとそういうことがあります。そういう大団地が、だんだん制度が変わってくるに従って、あるいは居住者の構成が変わってくるに従って高齢者、それから低所得者の方の割合が非常に多くなってしまって、一般の自然の住宅地では考えられないぐらいの特定の階層の人たちが特定の地域に集まって、さらにその制度がどんどん、先ほどのセーフティーネットという議論に関連するんですが、例えば市営住宅の入居資格が、所得が相当低くないと入れないという状況が出てきますと、一層その傾向が強くなっていくわけです。だから、住宅に困っている人たちを救おうという目標と、住宅に困っている人たちばかりを1つの地域にたくさん集めるということがだんだん矛盾してくるというか、その相互の関係がまずい状況をつくり出してくるということがあって、そこでもう少しコミュニティバランスを考えたまちづくりをしないと、住宅とか住生活そのもの

が成り立たなくなってくるということがあって、それをどのような方法で実現するかというのが大きな課題になってきているということでございます。これはこの崇仁の関連で考えても、アの問題は議論しなければいけない事柄だと思っています。

それから、団地内外、要するに団地の中だけでまた閉じてしまって外の交流ができてこないとか、あるいは団地の中の交流がうまくいかないということもあって、コミュニティーの活性化とか、あるいはコミュニティー活動そのものを支援する仕組みというのが要するという議論が、特に大団地の場合は出てきていて、大変深刻な問題が起こりつつあるということでございます。こういうのが6番目の施策ということです。

今のような6つの大きな方向を前提にして、具体的な施策がそれぞれの項目ごとにあるんですが、その中で特に重点施策というのを7つ用意しました。多分直接的にこの崇仁の計画に関連するのは6番、7番、つまり市営住宅の団地の問題というのが大きいと思いますが、私は必ずしもそれだけじゃなくて、上のほうにある幾つかの項目もこの崇仁の将来を考える上において重要な議論を含んでいると考えておりますので、一応全体をざっと説明させていただきます。

1枚目は、地域コミュニティーと市場をつなぐエリアマネジメントの促進。エリアマネジメントという考え方ですが、これは地域の、まちづくりの中で住まいやまちの在り方を考えていく、この崇仁でやられているような取組を含めて、そういう地域の中で関係主体が協議しながら地域の将来像をつくっていくということですが、そのときに地域のコミュニティーの活性化といいますか、あるいは支援と、一方で市場の仕組みをうまく使っていくということに関連づけながらエリアマネジメントを促進していくということが重要だと考えているわけですが、とりわけ空き家の問題ですね、地域の中で空き家をどのように活用していくかという議論とか、地域の魅力を発信していくということに関連づけて空き家を活用していくという仕組みづくりを地域ごとに考えていくことが大事だということで、具体的に幾つかの地域を取り上げてこういうことを検討いたしました。

2番目は、既存京町家の保全・活用と「平成の京町家」の普及促進ということですが、これは伝統工法に基づく既存の京町家を、これまでの京町家の扱いというのは建築基準法上は既存不適格という取り扱いで、京町家をそのまま建て替え

るということは難しかったんです。しかし、近年、基準法に関する取組がいろいろ伝統工法を保全していくという方向に徐々に変わりつつあって、理屈の上からいうと、既存の京町家を京町家として建て替えることができるようになったということがございます。こういうことを受けて、もう少し伝統的な京町家を耐震性能を上げながら、住み継がれる家として保全していくような仕組みをより一層強めていくとともに、新しい京都の家についても、「平成の京町家」と書いてありますが、町家の知恵をきちっと生かした木造の住宅のつくり方というものをもっと一般化して、京都のまちにふさわしい木造住宅を開発して行って、それを普及していくという議論を考えています。これは、今、町家が集積している都心だけじゃなくて、例えばこの崇仁なんかも含めまして、京都市全域についてこういう木造を中心とした、京都にふさわしい、京都の中でもそれぞれの地域にふさわしい家づくりを推進していくということについて、京都市全体の取組として進めていってはどうかという議論でございます。

【三村委員長】 これは、今この地域もモデルシティーということ。

すみません、あと5分ぐらいで締めくくっていただけますか。

【高田委員】 3番目は、リフォームの推進と住情報の一元的な提供。先ほど説明したようなことで、特に情報の問題が重要だということです。

4番目、これは公営住宅が周りにないところで、じゃ、所得の低い方はどういふところに住まわれているかということ、古い民間の賃貸、持ち家の場合もありますが、要するに木造の住宅に住んでおられるわけですね。非常に家賃が安いわけです。ところが、その住まい手の方の経済的能力で、これを地震に十分強い建物に改修するということとはできない、あるいは大家さんから見てもそういうことはできないという状況になっている木造住宅が実は京都市の都心部には幾つもありますが、そういうところを、少なくとも命だけは助かるぐらいの補強をきちっとやるということをやすべきだという、極めて財政状況が厳しいわけですが、こういう状況でも、やるべきことはきちっとやらなければいけない。しかも、これは市営住宅政策では救えない問題なので、民間住宅に対して最低限の、命を守るための改修をやるべきだという提言でございます。

5番目は、福祉分野等との連携、既存住宅の改修等による地優賃という制度があるんですが、これまた説明していると時間がかかりますので、これはパスしま

すが、重要なのは福祉分野等との連携とか既存住宅の改修というところで、既存の建物を活用しながら、例えばその中に福祉の施設を入れる。例えば最近は大規模多機能といったような様々な機能を持った福祉の小規模な施設というのを供給する制度がございますが、そういうものと既存の住宅をうまく組み合わせて供給していくとか、あるいは地域の中に地域の福祉サービスを供給するための拠点を既存の団地の中に持っていくということをもっと強力で押し進めるべきだという考え方で、これも崇仁の中でもぜひ議論していただきたい課題でございます。

6番目が先ほどのセーフティーネット云々の話ですが、これはコミュニティーの活性化等を考えて、ただ、市営住宅だから、住宅に困っておられる方をできるだけ優先して入れるということは当然ですが、それだけじゃなくて、一方でコミュニティーの問題を考慮しながら住宅の入退居の制度を工夫していくとか、一方で市営住宅そのものの改修を進めていって長寿命化を図る必要があるということをおっしゃっています。

7番目、これは複合的再生。これは先ほどの福祉との連携なんかにも関連しますが、複合的再生という概念が最近国土交通省等で出ているんですが、これはもともと建て替えようと考えてもなかなかうまく建て替えが進まないということが前提としてあるんですが、建て替えか今のまま放置するかという選択じゃなくて、その間にいろんな改修方法があるわけです。この改修・再生の技術がたくさんあって、いろんな再生技術をうまく組み合わせて複合化して団地全体を再生することが大事だと考えているわけですが、重要なのは、建物を再生することが大事じゃなくて、そこに住んでおられる方の生活とか、あるいはコミュニティーをきちっと再生していくといえますか、維持し、活性化していくことが大事なので、そういうふうになるようにいろんな手法を組み合わせて団地再生を図っていくという考え方でございますが、これは京都市の住宅に当てはめると、具体的なことがいろんな検討が可能だと考えています。

それからまた、もう一方で用途の複合ということもこの中で考える。その中に、先ほど言いました福祉施設をうまく住宅と組み込むとか、商業施設を組み込むとか、そういう議論が入ってくるわけです。さらに居住者の複合、いろんな年齢層の方がコミュニティーとして複合していく。こういうことが複合的再生という概念になるわけですが、こういうことを進めるということでございます。

以上でございます。

【三村委員長】 非常に綿密に組み上げられたものを短時間で理解するというのは、容易ではありません。答申書を門川市長さんが受け取られて、これをどう推し進められるのか。

【桐澤住宅政策担当局長】 今年度末までには何とかマスタープランということでお示ししたいと思います。

【三村委員長】 かつては何戸建てるとか、建設主義が長く続いたんですけれども、今はどうやって居心地よく住み継ぐかという、あるいは助け合ったりいろいろ組み合わせさせて居心地のいい居住地をつくるかという話に話が進んできていると思うんです。そういう意味では、崇仁の先ほどからのまちづくりというのは1つのエリアを対象としてタウンマネジメント、公営住宅をベースにしたタウンマネジメント、次の段階へ進もうというある段階までやってきた1つのモデル、集約的にやってきたモデルとして位置づけられるんじゃないかと思います。

【檜谷委員】 公的な住宅に関するコメントをさせていただきたいと思います。

住宅計画図書が現在のようなかたちで策定されるようになった背景として、先ほど先生からご指摘があったように、従来のように、公共が主導して住宅をどんどんつくっていく時代ではもうなくなっているという大前提があります。財政状況が非常に厳しいという点もあるのですが、住宅数と世帯数との関係で見れば、さきほど崇仁でも人が減っているというお話がございましたけれども、全国的に見ても今、空き家がたくさん出てきている状況で、箱ものをたくさんつくる時代は終わったという認識がまずベースとしてあります。それから、何度か高田先生からご指摘がございましたけれども、コンセプトとして、「住み継ぐ」とか「支え合う」という考え方、つまり、ストックを大事にしながら、そこにお住まいの方、ストックを維持管理していく主体の問題にかなり踏み込んだ議論をしている点が特徴であろうと思います。

人のほうに目を向けてみますと、高齢人口の増加があります。崇仁地区もそうですけれども、ほかの地域でも高齢人口の数、構成比が非常に高くなってきています。このため、一方で、ある地区が高齢者だけに特化しないよう、コミュニティーバランスを促進する計画を策定していく必要があります。と同時に、もう1方では、日本全体が高齢化していく中で高齢者のニーズに対応していかなければなら

りません。そこで、福祉との連携をはかりつつ、高齢者の住生活課題に対応していくという視点が盛り込まれているのです。とくに、住宅とサービスを結び付けて、生活者視点で一体的に整備されていくよう方向付けていくという点が示されていると捉えています。

特に、答申の最後のほうで触れられている団地ストックの活用についてですが、この点は高田先生も強調されましたけれども、崇仁地区の場合、団地というストックが地域の大切な資産、財産としてあるわけですから、それを活用しながら、まちの再生をはかっていくべきであろうと思います。先ほどおっしゃっていたお店の機能や、高齢者の生活を支えるサービス拠点としての機能、また、今後この地区に入ってくると考えられる新しい人口が求める機能を、そこに挿入していったらどうかということです。こうした課題や手法については、次回にも取り上げたいと思いますが、これまで制度的に難しいと考えられていたことが現在では可能になってきたということで、従来以上にこうしたことができる余地が広がってきています。そのあたりが住宅をベースにしたまちづくりを推進していくうえで、またこれまで練ってこられた計画案を見直すさいにも、1つの視点として活用できるのではないかと思います。

【三村委員長】 215戸の新規の改良住宅を建設するというところで事業完了と言われたんですけれども、既にあるストックは必ずしもすべて良質なストックとは限りませんので、それをどういうふうに運用していくか。それから、場合によってはまた建て替えとかいろんな手法がありますけれども、住宅の規模を大きくするとかいろんな方法を使って住み心地をよくしていかなきゃいけない。それから、総点検委員会の報告にも、今まで使ってきたいろんな公共施設がありますので、そういったものを今後福祉とか子育てとかそういった領域でどういうふうに活用していくかと。それによって、現在住んでいる方と、地域に定住というか、住み始める方の社会福祉サービスもどういうふうに提供していけるかとか、そういう話も一体的になってくるわけです。

これは住宅政策課だけでやるんじゃなくて、福祉とか環境とか景観とかいろんな領域の人たちの協働で進めていくという壮大な提案です。

今日の報告を聞かせていただいて、崇仁のまちづくり推進というのは公営住宅を中心としてまちをどうしていくかという点でかなり考えてきて進んでいると。

まちづくりとしてはばらばらなところも多いし、公的な住宅ストックのないところも多いわけですが、ここはこれからの1つのモデル地区になり得るということで、今までのお取組の様子も今日は勉強させていただきましたから、この検討委員会としてもこれらを考え合わせながら次のステップへ進んでいきたいと思えます。その中でも特に福祉とか、地域のコミュニティーをつくっていくまちづくりの事例については、今回の前半に若干続編をお願いしたいと思えます。

それから、来週はもう1つ新たな課題があります。特に考えに入れていましては、景観とか環境とかいうような面を入れて、やはり先進的なモデルシティーにしていかなきゃいけない。それから、せっかくあるいろんな地域の資源を活用していく。それから、先ほど京都らしいと言ったけれども、どういうものが京都らしいのか。特色のある地区の伝統を生かしてと言いましたけど、今のような四角い箱をずらっと並べたような公営住宅が伝統あるまちの形態なのかどうかということもよく考えていかなきゃいけないと思うんです。やっぱりまちとしての魅力ある姿ということもありますから、新しい環境性も含めた、あるいは景観性も含めた住宅の在り方ということも考えたいものです。

予定の時間になってしまいました。本日の内容は追いついて理解していく、そして、この中で崇仁として使っていけるような施策とか、重要だと思う施策とか、あるいはこれに崇仁の今までやってきたまちづくりを照らし合わせてみると結構やっているという自信にもなると思えます。

終わりに、12月以降の日程について事務局から説明してもらいます。あと5分で終わりますから。

【佐倉部長】 事務局からご報告させていただきます。

次回につきましては、12月14日を予定いたしております。テーマにつきましては、住宅とコミュニティー、そして市街地景観と都市空間ということで承っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。詳しくはまた今後ご連絡させていただきますので、どうぞよろしくお願ひいたします。時間でございますけれども、12月14日の2時からを予定いたしております。

そしてまた、先ほども冒頭に申し上げましたように、この会議につきましては公開で行わせていただいておりますので、本日の会議資料や会議の内容、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いたしたいと考え

ております。議事録については、前回同様、事務局で作成したものを委員長にご確認いただいた後、ホームページに掲載いたしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

よろしゅうございますか。

【三村委員長】 それじゃ、5分おくれになりましたけど、何か特別にご発言はございませんか。

それで、14日を終わりますと年が明けますので。さっきの住宅審議会は、20何回開催しているんですね、全部延べで。ここは将来ビジョンを6回か7回の委員会で出せということ自体もかなり無理があるんですけど、差し迫っております。要するに、次の段階にバトンタッチできるビジョンを出すということで、来年に入ったらすぐに並行してシナリオの検討を開始します。今日のご報告でいただきました、崇仁まちづくり推進委員会ほか京都市とかいろいろな積み上げが今までにあります。また、いろんなご提案もあります。五つ星の提案なんかもあったし、いろいろありますので、それを次にどうつなげるかというのを全部いただいて、シナリオは書き始めます。また、その途中でシナリオにこれを書き加えろとか、これは変えろとかいうことを議論しながら、春に向けて並行して作業を進めるように事務局には言っておるところでありますので、その辺もご了解ください。

じゃ、今日はこれで終わらせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

【佐倉部長】 長時間にわたり、どうもありがとうございました。

—— 了 ——