

第4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12月14日（月）

14：00～16：00

場所：崇仁コミュニティセンター 多目的ホール

次 第

1 報告

第3回検討委員会の主な意見等（意見整理）

2 議題

（1）ビジョン検討個別テーマ 住宅・コミュニティについて

（2）ビジョン検討個別テーマ 市街地景観・都市空間について

3 その他

4 閉会

（資料）

- ・ 第3回検討委員会の主な意見等（意見整理）（資料1）
- ・ ビジョン検討個別テーマ 住宅・コミュニティについて（資料2）
- ・ ビジョン検討個別テーマ 市街地景観・都市空間について（資料3）

第 3 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

- ・ 過去の計画の検証は必要であり、改良住宅以外の公営住宅、キャナルウォークなどが提案されている。
- ・ 13 年間組織の一員としてやってきたが、考え方の違った人、変わってきている人がいる。
- ・ H8 年当時、改良住宅への入居希望者は 800 世帯あったが、近年は 215 戸と聞いている。そのため、事業の早期完了も可能であると思う。
- ・ 今後、ビジョンをまとめていきたい。ベースとなるものを提示させていただき、皆さんの意見を踏まえて修正していきたい。

余剰地の利活用

- ・ 当地区は利用しやすい立地というメリットがある。しかし、生鮮食品の市場がなく不便している。改良事業では市場はできない。地元で店をしてくれる人がいればよいのだが、そういう人はいない。
- ・ 儲かっている店とそうでない店がある。これからまちづくりの一環で店を整備しても入る人と入らない人がいると思う。
- ・ 他の地区でシャッターが多くなった商店街では、NPOなどが活用するなど、新しい力を入れる努力をしている。
- ・ H9 の地元の計画で商業ゾーンが示されている。地元は市場的なものを考えていたが、改良事業ではできない。店舗経営者が独立店舗を希望したので、共同化したものは実現できない。
- ・ 改良事業実施段階で目的外利用するとなれば補助金の返却が必要になる。

多様な住宅供給

- ・ 昔は、子どもも多く 2 世帯住宅で住みたいという意見もあったが、改良住宅では実現できなかった。
- ・ 移転は町内ごとで行われることが基本である。
- ・ トタンなどの建物に居住していた人は喜んで改良住宅へ入居していたが、比較的良好な住宅に居住していた人はそうはいかなかった。
- ・ 残りの 215 戸全てを 1 箇所に集めることはコミュニティ形成上好ましくない。河原町の東西で分けるなどすると良いのではないか。
- ・ 住宅は、公共が主導する時代ではなくなった。空き家も多くなっており住宅は充足している。
- ・ 近年、高齢者が多くなっているため、福祉施設との合築というモデルもある。団地としてのストックは資産として活用しながら新しい人が入れるようにするなどサービスが必要である。これまでにあったものを有効に活用することも必要である。
- ・ 地区のストックはいいものばかりではないが、公共施設など活用できるものもある。
- ・ 住宅政策も複雑化している。福祉、景観などこれらを共同して実施しなくてはいけない。
- ・ 崇仁は単なる公営住宅団地ではなく、これからのモデルになっていくことができる。
- ・ 多様な住宅として、京町家の知恵と現代の技術を融合した平成の京町家など考える必要がある。

ビジョン検討個別テーマ
住宅・コミュニティについて
「崇仁将来ビジョンに対する
住宅・コミュニティの実現に向けて」

1

1 多様な住宅供給手法

多様な主体による多様な住宅等

- PFI等, 公民連携事業による余剰地等における民間分譲マンションや民間賃貸住宅, 定期借地権方式による民間戸建て住宅の供給
- 市営住宅の住戸を活用したグループホームの設置
- 市営住宅団地の建替えにあわせた地域優良住宅等の供給

居住者が集まりコミュニティを育む場所・仕掛け

- 内外の居住者が交流できるコミュニティ拠点や歩車動線の整備
- NPO等の地域活動団体等, 多様な主体と交流できる仕掛け
- 再生計画及びその後の団地マネジメントへの入居者の参画等

出典：公共賃貸住宅団地における複合的再生のすすめ 2

事例 大阪市淀川区のコーポラティブ住宅

- ・公有地の定期借地(50年間)によるコーポラティブ住宅
- ・余剰地活用



出典：CASEまちづくり研究会 ホームページ

コーポラティブ住宅とは

入居希望者が集まり、各入居者の意向を反映して設計を行う集合住宅。

3

2 活力あるコミュニティを支える仕組み

高齢者福祉

- 在宅サービス(小規模多機能型居宅介護拠点、夜間対応型訪問介護ステーション等、高齢者が住み慣れた地域で生活を継続できるよう、地域密着型サービスを中心とする介護サービス拠点等を整備)
- 施設サービス(特別養護老人ホーム、老人保健施設等の整備)

障害者福祉

- 障害者が安心して自立した生活を営むことができるよう、生活介護、自立訓練、就労移行支援等の障害者の日中活動等に係る事業所の整備を支援
- ◆支援措置：社会福祉施設等整備費補助金(厚生労働省)等

子育て支援

- 地域における子育て支援のための拠点整備、待機児童解消に向けた民間保育所の整備等
- ◆支援措置：次世代育成支援対策施設整備交付金(厚生労働省)等

医療、交流・文化、商業 等

出典：公共賃貸住宅団地における複合的再生のすすめ 4

3 活力あるコミュニティを支える空間

事例 兵庫県芦屋市 若宮地区

・低層の一般住宅と調和した人間サイズの街並みを形成



出典：若宮 復興まちづくりのあゆみ 5

低層の戸建住宅と調和した集合住宅



右奥の4階建てが集合住宅



右手前が集合住宅

6

路地をイメージさせる空間



通り抜けが可能な緑地



集合住宅敷地内

7

うるおいをもたらす敷地内緑化

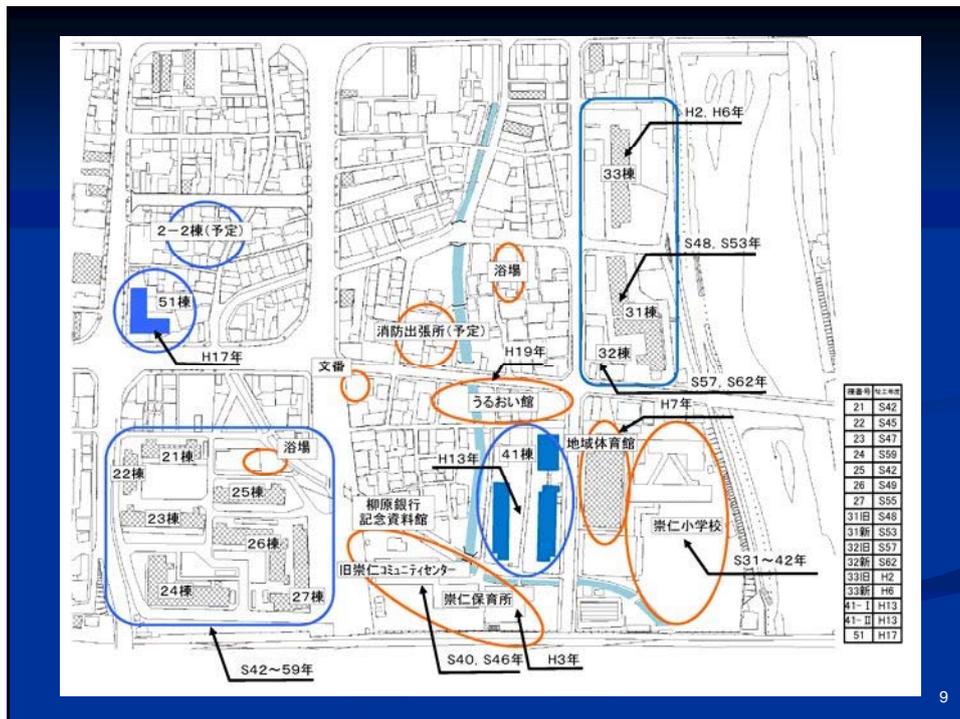


集合住宅敷地内駐車場の緑化
右手前は戸建住宅



戸建住宅地内の緑化

8



住宅・コミュニティの提案(高田+檜谷)

1) ストックの重視:

多様な改修手法による複合的再生、居住者、機能の複合

2) 多様性・柔軟性の重視:

木造戸建、コレクティブハウジング等の導入、S&I住宅

3) 関係性の重視:

住戸、共用空間、サービス拠点の結合による交流促進

4) 居住支援サービスの重視:

小規模多機能居宅介護、包括的ケアサービスの導入

5) 地域コミュニティの重視:

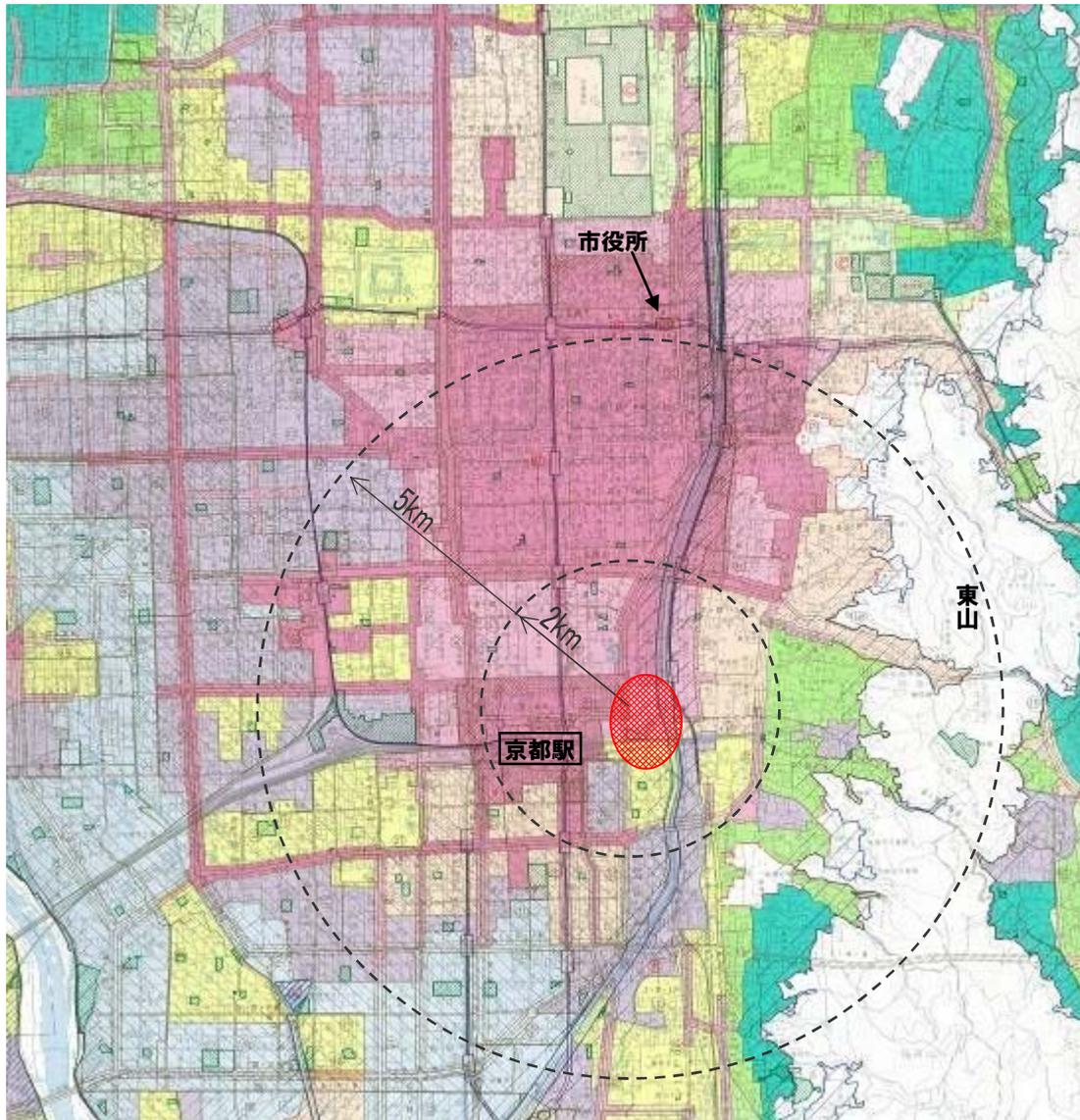
地域に開かれた団地づくり、自然な見守りの実現

6) 全市民ニーズの重視:

多世代ニーズ、景観・環境・福祉への先駆的提案

ビジョン検討個別テーマ 市街地景観・都市空間について

1 崇仁地区の位置



都市計画総括図-3 (都市施設) 凡例

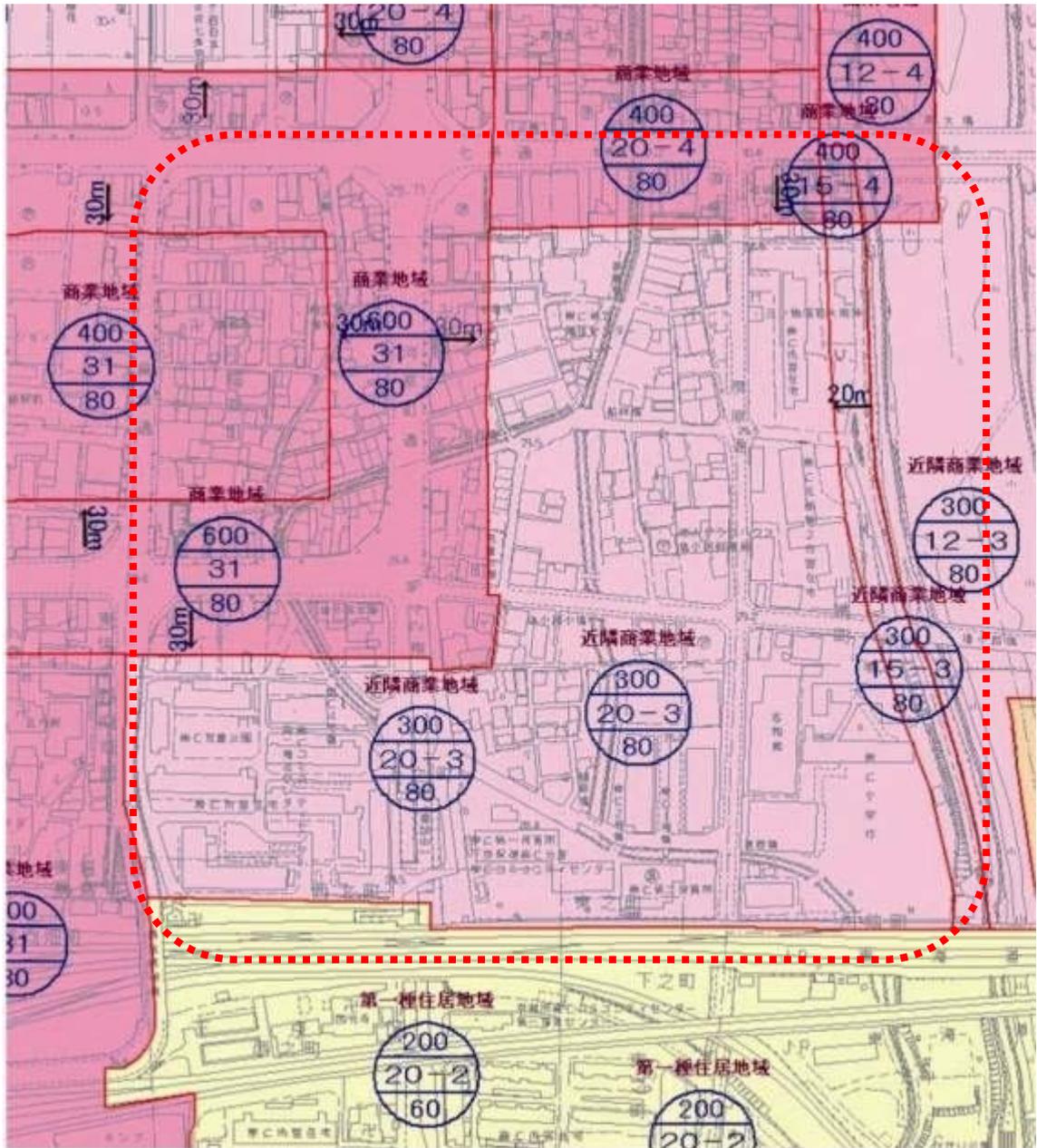
	第一種低層住居専用地域 1st-1st EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1		駐 車 場 CAR PARKING FACILITY
	第二種低層住居専用地域 2nd-1st EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2		自 動 車 交 換 場 MOTOR VEHICLE EXCHANGE
	第一種中高層住居専用地域 1st-2nd EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1		こ の ち ゃ ん 場 NIPPON BANCHEQUE
	第二種中高層住居専用地域 2nd-2nd EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2		教 育 文 化 施 設 EDUCATIONAL AND CULTURAL FACILITIES
	第一種住居地域 RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1		市 CITY
	第二種住居地域 RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2		駐 車 場 整 備 地 区 AREA FOR DEVELOPING PARKING FACILITIES
	準 住 居 地 域 SUB-RESIDENTIAL DISTRICT		公 園・緑 地 PARK-GREEN BELT
	近 隣 商 業 地 域 NEIGHBORHOOD COMMERCIAL DISTRICT		墓 園・火 葬 場 CEMETERY - CRYPT
	商 業 地 域 COMMERCIAL DISTRICT		公 共 下 水 道 PUBLIC SEWERAGE
	準 工 業 地 域 SUB-INDUSTRIAL DISTRICT		溝 渠 下 水 道 DRAINAGE SEWERAGE
	工 業 地 域 INDUSTRIAL DISTRICT		道 路 ROADWAY
	工 業 専 用 地 域 INDUSTRIAL DISTRICT		一 団 地 の 住 宅 施 設 CITY PROJECTED HOUSING FACILITY
	都 市 高 速 鉄 道 RAPID TRANSIT RAILROAD		土 地 区 画 整 理 事 業 LAND SUBDIVISION PROJECT AREA
	都 市 計 画 道 路 CITY PROJECTED ROAD		市 街 地 再 開 発 事 業 URBAN REDEVELOPMENT PROJECT
			新 住 宅 市 街 地 開 発 事 業 NEW RESIDENTIAL URBAN DEVELOPMENT PROJECT
			市 街 七 区 域 界 URBAN SEVEN DISTRICT BOUNDARY
			都 市 計 画 区 域 界 BORDER OF CITY PLANNING AREA

2 景観形成に関わる京都市の景観政策

崇仁地区での景観関連の規制状況

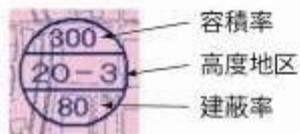
区分	規制概要
高度地区	建築物の高さの制限[都市計画法]
景観地区 (美観地区・美観形成地区)	建築物の形態意匠の制限[景観法] 工作物の形態意匠, 高さの制限[景観法・京都市市街地景観整備条例]
眺望景観保全地域 (近景デザイン保全区域) ・ 渉成園・鴨川	視点場から視認される建築物が、優れた景観を阻害しないよう、形態、意匠、色彩の制限 [京都市眺望景観創生条例]
眺望景観保全地域 (遠景デザイン保全区域) ・ 清水寺・大文字山・銀閣寺	視点場から視認される建築物が、優れた景観を阻害しないよう、外壁、屋根等の色彩の制限 [京都市眺望景観創生条例]

(1) 都市計画 高度地区 (高さの制限)

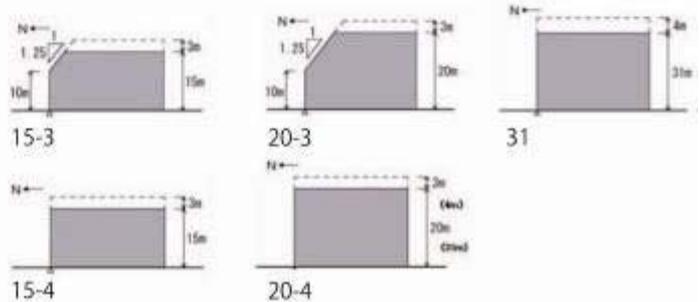


用途地域 凡例

- 商業地区
- 近隣商業地区

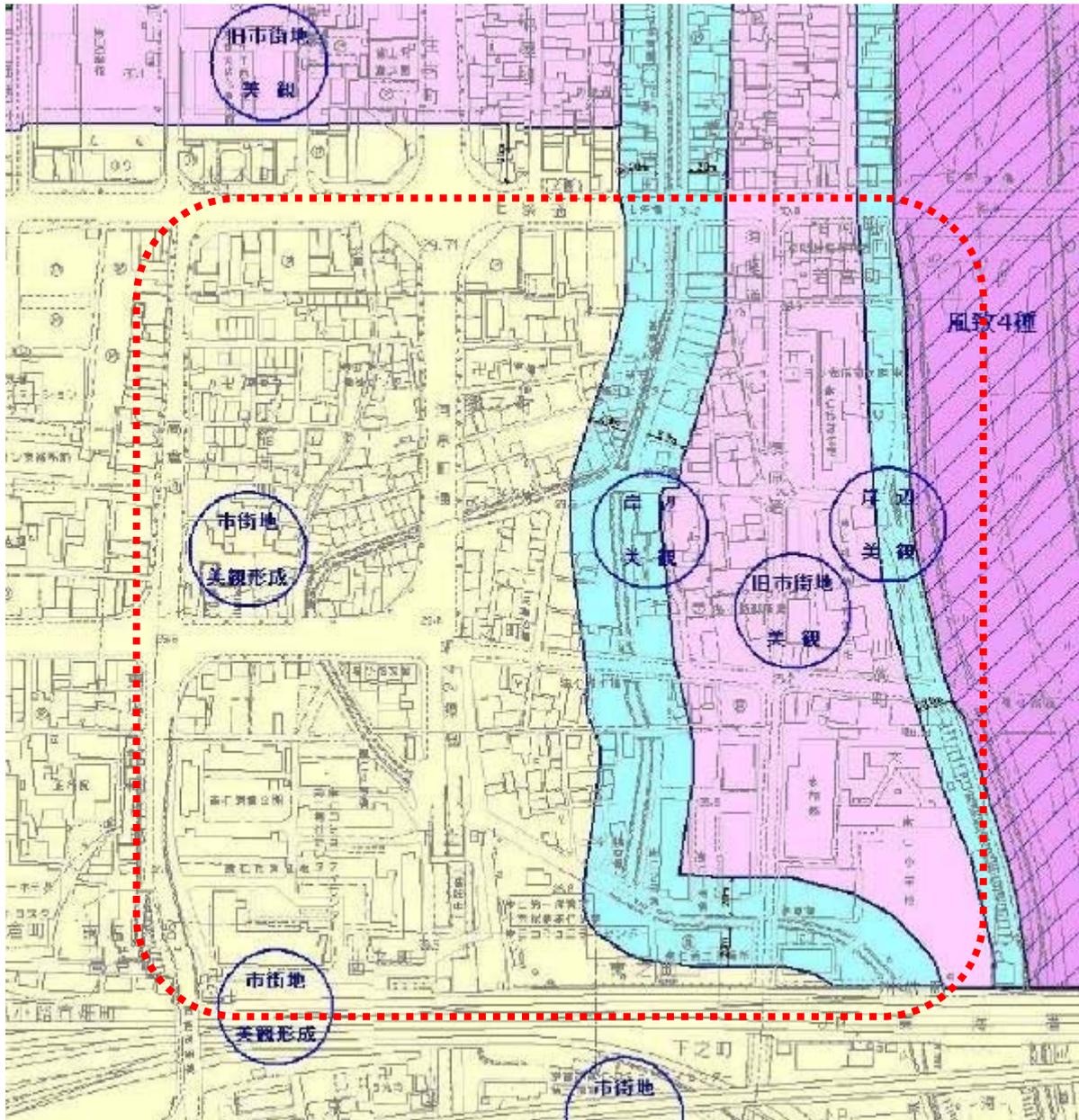


高度地区内容



用途地域・高度地区図(地区周辺)

(2) 景觀地区 (美觀地区・美觀形成地区)

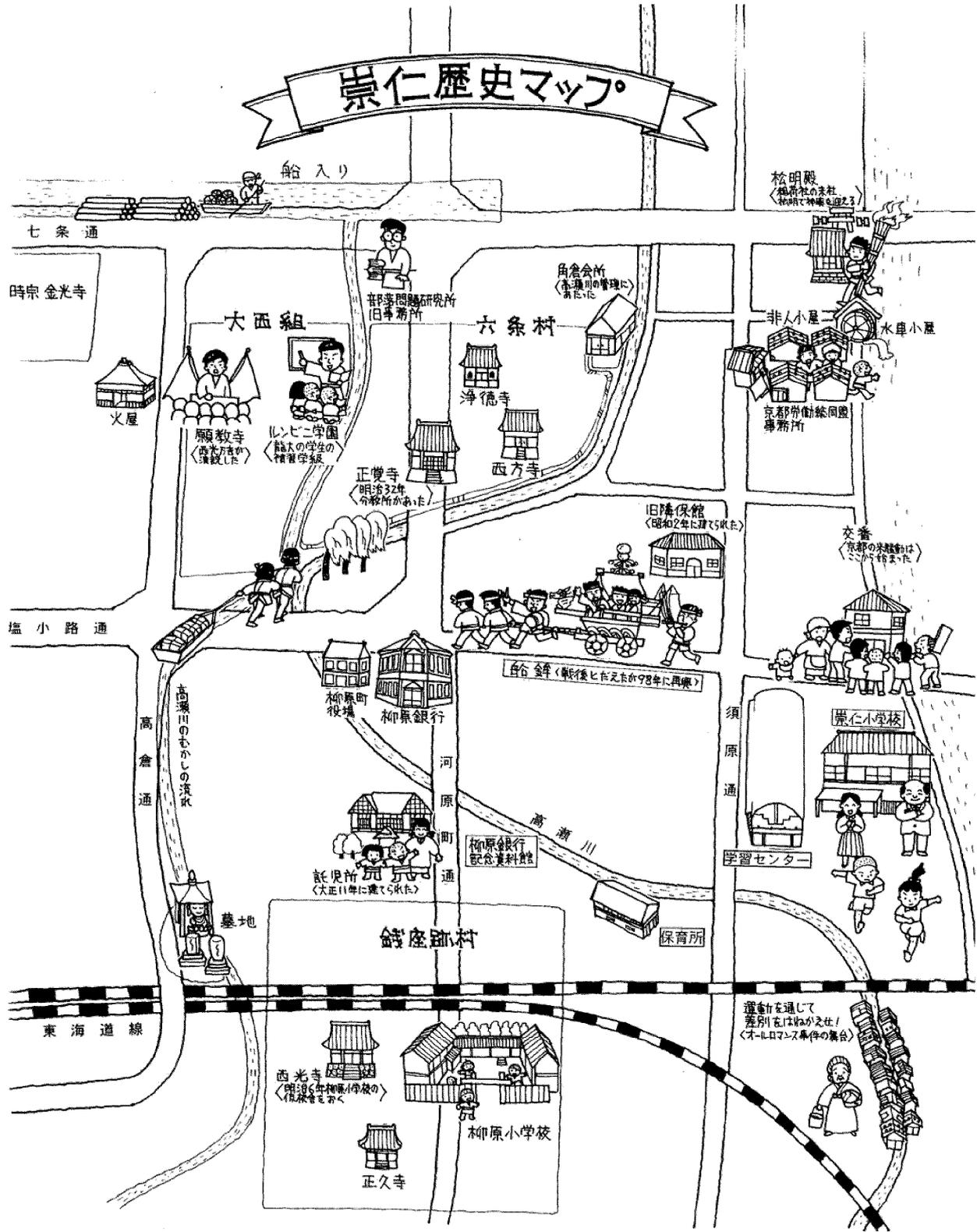


凡例	地区名称
	岸边型美觀地区
	旧市街地型美觀地区
	市街地型美觀形成地区

美觀地区, 美觀形成地区区分図

参考資料 1 地区の現状





(柳原銀行記念資料館 HP より)

地域資源【現存するまちづくり資源】

