

■ 堀川団地 ‘やわらかい’まちづくり再生ビジョン



■ 目次

■はじめに	・・・ 1
■背景と全体コンセプト	・・・ 3
■堀川団地について	・・・ 4
■提案内容	
提案①: プロセスのデザイン 「シナリオアプローチ」	・・・ 8
提案②: 建築のデザイン 「再生型スケルトン・インフィル」	・・・ 10
提案③: 機能のデザイン 「新しい福祉の地産地消」	・・・ 18
提案④: まちのデザイン 「堀川京極の再生」	・・・ 22
提案⑤: 組織のデザイン 「まちづくり会社」	・・・ 26

2012年3月発行

発行 京都大学大学院工学研究科建築学専攻居住空間学講座
〒615-8540
京都市西京区京都大学桂C1クラスター
TEL/FAX 075-383-3276

監修者 高田 光雄 (京都大学大学院工学研究科 教授)
執筆 安枝 英俊 (京都大学大学院工学研究科 助教)
生川慶一郎 (京都大学大学院工学研究科 特定研究員)
森重 幸子 (京都大学大学院工学研究科 研究員)
宮野 順子 (京都大学大学院工学研究科 博士課程)
土井 脩史 (京都大学大学院工学研究科 博士課程)
織田 幸司 (京都大学大学院工学研究科 修士課程)
荒木 公樹 (空間計画株式会社)
牧野 高尚 (Atelier PICT)

協力 石田洋輝 / 太田詞子 / 小川綾 / 安福賢太郎

デザイン 土井 脩史
印刷所 有限会社 レイ・プリンティング

■ はじめに

6棟の店舗併存集合住宅からなる堀川団地は、建設開始後、既に60余年が経過しました。2009年4月、「堀川団地まちづくり懇話会」が設置され、堀川団地の再生に関する議論が行われ、必ずしも建替だけを考えるのではなく、地域のまちづくりと連携して、多様な再生活用方策 (renovation) を検討すべきであるという提言がまとめられました。これを受けて、堀川団地の現在の管理者である京都府住宅供給公社と京都大学の共同研究が開始され、多面的な調査研究に基づく堀川団地の再生可能性の検討が進められました。また、「堀川団地まちづくり協議会」が設置され、堀川団地の再生と地域のまちづくりとの連携の可能性が議論されました。さらに、堀川商店街協同組合と連携した学生によるまちづくり支援活動等も行われました。

これらをふまえて、京都府から、改めて堀川団地の「再生ビジョン」の策定が求められました。われわれは、これまで行ってきた堀川団地再生に関わる様々な調査研究と、まちづくり協議会やまちづくり支援活動などの記録分析等に基づいて、直ちに再生ビジョンの策定にとりかかりました。加えて、2011年3月11日に東日本大震災が発生し、住まい・まちづくりのあり方が抜本的に問い直される状況の下、議論を重ねてきた持続可能な地域社会の構築の提言をさらに深めてきました。「レジリエンス (resilience)」、すなわち、予測困難な環境変化に柔軟に適合していく力を高め、従来の福祉概念を越えた、より広がりのある「良き生 (well-being)」、あるいは、その居住分野への反映である「住みごたえ」を実現しうる住まい・まちづくりのあり方として、「やわらかい」再生ビジョンを提起し、それを実現する5つの提案を行いました。これらの提案がさらに具体的に検討され、価値創出型の地域のまちづくりに寄与する堀川団地の再生が推進されることを願っています。

2012年3月

高田 光雄

堀川団地‘やわらかい’再生ビジョン：背景

■持続可能な地域社会の構築

まちづくりという言葉が盛んに使われるようになった1970年代頃と比べて、現代の地域社会の問題構造は大きく変容し多様化しています。開発成長型の社会から「持続可能性」を最重要視する社会へと転換し、不確実な将来変化に対応する力「レジリアンス（回復力）」が求められるようになっていきます。

また、「公」と「私」、「政府」と「市場」といった二分法の限界に対する認識が広まり、それともなって地域社会をベースとする「共」的世界（コモンズ）の見直し論も高まっています。

■「良き生」への価値観の変化

少子高齢化が進み人口減少の時代に入った現在、家族の形態も多様化し、周辺の人々や地域社会と深く関わりを持った生き方が見直されています。身近な人々とのつながりの中に、個人の

生きがいや幸福を見いだす価値観が、これからますます重要になると予想されます。

■21世紀型まちづくりへ

まちづくりという言葉は、当初、行政主導の都市計画に基づく開発事業や、開発行為に対する住民の反対運動といった活動において、頻繁に使われてきました。こういった活動は、本質的に、現在の課題が解決すると終息する傾向があります。一方で、不確実な将来に対する持続可能性の向上という観点からは、変化に対応し、常に新たな価値を創出する地域の力が継続的に求められます。

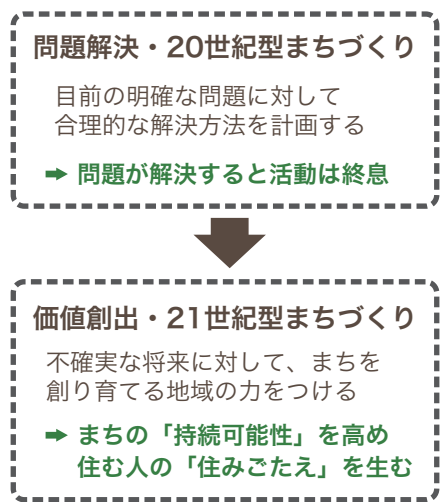


図2. 20世紀型まちづくりから21世紀型まちづくりへ

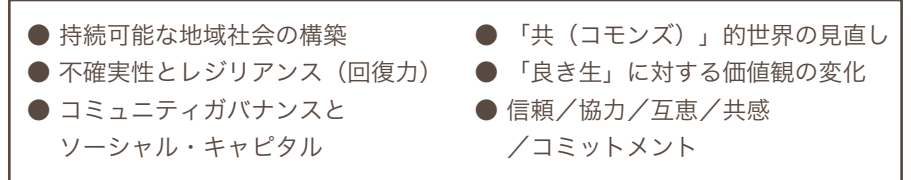


図1. 背景となる現代社会のキーワード

全体コンセプトと5つの提案

■再生ビジョン全体コンセプト

以上のような背景から、堀川団地‘やわらかい’再生ビジョンは、そこで暮らす人々が生き生きとまちに働きかけることで、変化に対応する回復力と持続性を持ったまちを育て、人々が住みごたえを感じる魅力的なまちづくりを目指し、「ひとびとがまちに働きかけ変化する’やわらかい’まち」を全体コンセプトとします。

ひとびとがまちに働きかけ変化する’やわらかい’まち



図3. 再生ビジョン全体コンセプト

■5つのデザインの提案

全体コンセプトを実現するために、堀川団地‘やわらかい’再生ビジョンでは、①プロセスのデザインとして「シナリオ・アプローチ」、②建築のデザイン「再生型スケルトン・インフィル」、③機能のデザイン「新しい福祉の地産地消」、④まちのデザイン「堀川京極の再生」、⑤組織のデザイン「まちづくり会社」、という5つのデザインの提案を行います。



図4. 堀川団地‘やわらかい’再生ビジョン：5つのデザインの提案

堀川団地の特徴

■堀川団地の建物概要

堀川団地は、京都市上京区、堀川通りの西側に沿って、中立売通りから丸太町通りの間に位置しています。北から、上長者町団地、出水団地 3 棟、出水団地 2 棟、出水団地 1 棟、下立売団地、榎木町団地の合計 6 棟が民有地を挟みながら並んでいます。これら 6 棟を総称して「堀川団地」と呼んでいます。全ての団地が RC 造 3 階建て、1 階は店舗併用住宅（上長者町団地のみ店舗専用）、2,3 階は専用住宅となっています。1 階の店舗は、堀川商店街一丁目会、堀川商店街協同組合、堀川商店街五丁目会という 3 つの商店街を形成しています。

■堀川団地の建物としての特徴

堀川団地は、戦前の同潤会から戦後の公営住宅標準設計へと続く歴史的な流れを示す住戸平面を持っていますが、6 棟それぞれに少しずつ異なる意匠が凝らされた平面や立面の構成には、店舗付き RC ラーメン構造集合住宅という先例のない団地設計への気概が感じられます。

特に建設時期の早い出水団地では、京都の伝統的な住宅である京町家の立体化を試みたと思われる意匠が随所に凝らされています。当時としては珍しい片廊下型の構成は、道との関係を重視する京町家の伝統を受け継いだもの

と思われます。この他にも、1 階の手前を店舗とし奥を住宅とする空間構成や、東西両面開口による風通しの確保などのアイデアも京町家の知恵を踏襲したものと思われます。

また堀川団地は、ディテール部分も手の込んだ造りとなっています。造り付けの家具や人研ぎによる階段の手すりなどの部分で、職人の技能の高さ伺い知ることができます。



図1. 堀川団地の配置図

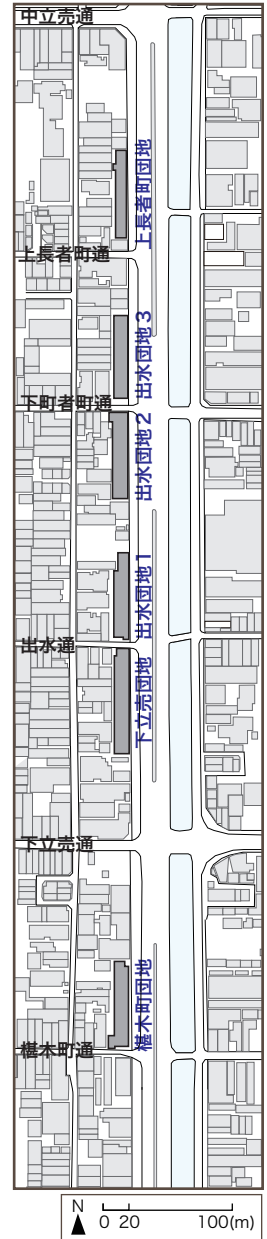


図2. 配置図 (拡大)



堀川団地のファサード (2011年8月)

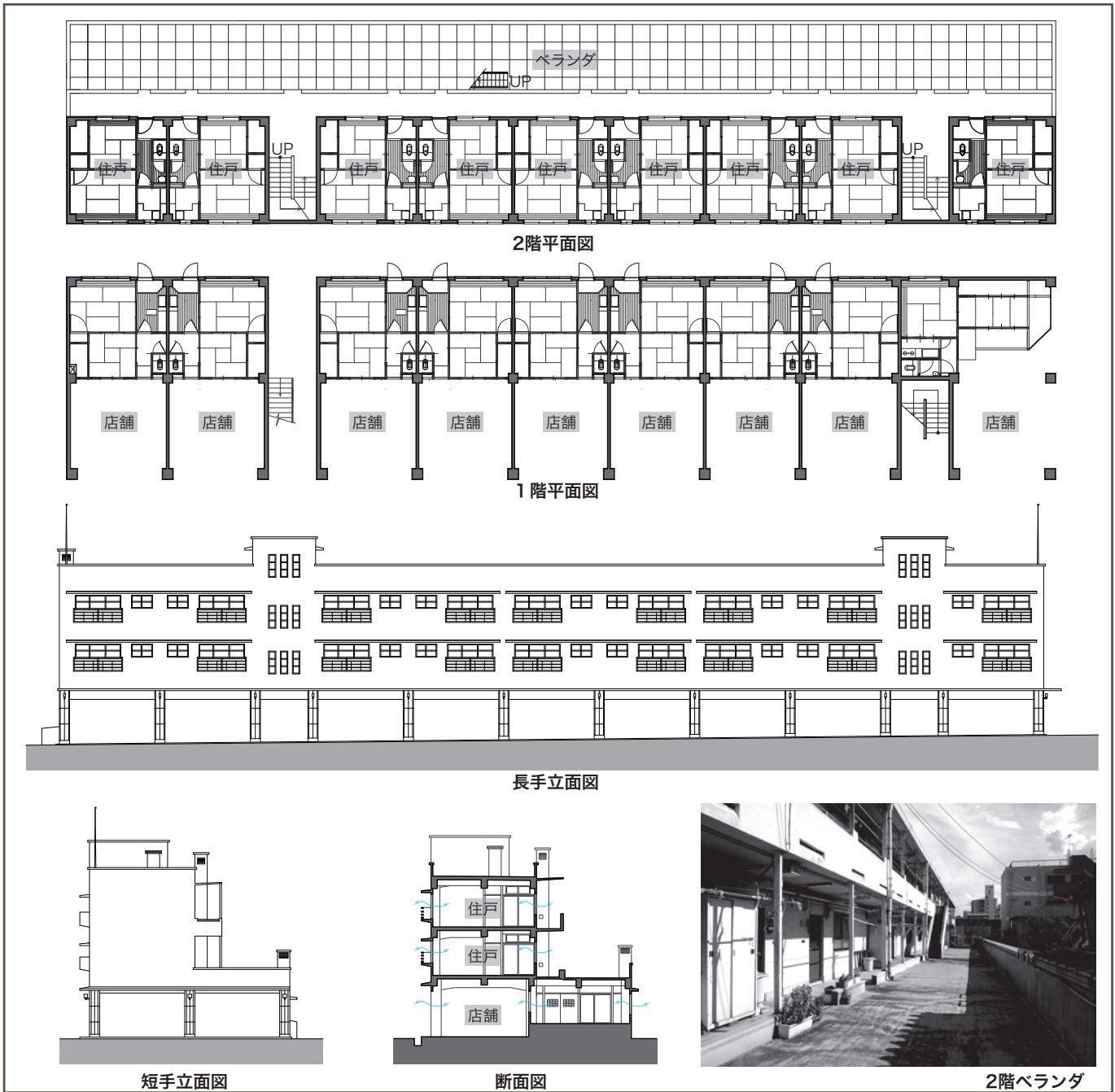


図3. 堀川団地図面



堀川団地について

堀川団地界隈の歴史

■団地建設以前の堀川団地界隈

戦前の堀川団地界隈は、「堀川京極商店街」と呼ばれる京都で有数の栄えた繁華街を形成していました。しかし、第二次世界大戦中の第三次建物強制疎開により、堀川通り沿いの建物が解体され、堀川京極商店街はその姿を失うこととなりました。

■堀川団地の建設

終戦後、旧堀川京極商店街の人々の復興の熱意に応える形で、京都府及び京都府住宅協会が堀川団地の整備を行い、1950～1953年の間に堀川団地6

棟を竣工させました。堀川団地は全国初のRC造の店舗併用住宅として注目を浴び、市街地復興住宅のモデルとなったと言われています。

■堀川団地の再生に向けた動き

1980年頃から堀川団地の建物や設備に老朽化が目立つようになり、堀川団地の建替えに向けた議論が開始されました。1990年には、空住戸及び空店舗の補充募集を停止させるという措置がとられました。具体的な計画にまでは至らず、団地の建替えに向けた議論は2003年に一旦終息しました。

その後、2009年4月に堀川団地まちづくり懇話会が設立されたことをきっかけに、団地再生に向けた検討が再始動し、現在の団地再生に向けた動きにつながっています。

■堀川団地周辺での出来事

堀川団地周辺では、明治時代から走っていたチンチン電車が1961年に廃止されました。また、ほぼ同時期に浸水対策のために堀川の水源地が断たれましたが、それから約50年後の2009年に堀川水辺環境整備事業により、堀川の再整備が行われています。

表1. 堀川団地界隈の略年表

年代		団地・商店街のできごと	団地周辺のできごと	
堀川団地建設以前	中期	西堀川通りの商店群を「堀川京極」と呼ぶようになる		
	明治	1895		チンチン電車, 中立売~下立売開通
		1900		チンチン電車, 北野線開通
	大正	1918~1920	堀川京極, 西陣機業の不況をうける	
		1927	堀川京極会結成 (259店舗)	
	昭和(戦前)	1935		京都大水害
1937~1945		堀川京極, 日中事変, 太平洋戦争の影響で各商店の営業不振		
1945		堀川京極, 建物疎開により消滅する	3月 第3次建物強制疎開 (幅員60M)	
堀川団地建設期	1948		堀川通拡幅工事着手(幅員50M)	
	1950	出水団地建設、堀川商店街設置	堀川通、重要幹線道路整備(~1953)	
	1952	下立売団地建設		
	1953	上長者町・榎木町団地建設		
	昭和(戦後)	1960~		堀川が浸水対策により水源地が断たれる
		1961		チンチン電車 廃止
		1975	アーケード設置(堀川商店街協同組合)	
		1981	第1回「堀川まつり」開催	
1983		堀川団地構造体調査		
堀川団地建設以降	1985	堀川住宅対策懇談会開催		
	平成	1990	空き家の補充募集を停止	
		2000	商店街活性化のため定期借家方式導入・空店舗の入居募集	堀川水辺環境整備構想発表
		2001~2003	堀川団地再整備計画検討委員会設置	
		2009	堀川団地まちづくり懇話会開催	堀川水辺環境整備工事完了
		2010	堀川団地まちづくり協議会発足	

INDEX

①：戦前の堀川京極商店街

④：明治期のチンチン電車

②：建物疎開後の堀川通り

⑤：水のながれる堀川

③：堀川団地 完成当初

※ ①はより京都市に於ける商店街に関する調査(京都商工会議所,1936年)より引用。
②③④⑤は堀川商店街協同組合から提供いただいた。



堀川団地について

シナリオ・アプローチ

■団地再生のプロセス

団地再生のためのハードな技術提案は進歩していますが、ソフトな技術提案はまだ不十分な状況です。住まいやまちづくりの計画を専門家だけでやるのではなく、住まい手自身が行う、住まい手が参加して生活空間を作っていく方法を確立しないと、いくらハードな技術を用意しても役立ちません。

また、従来の団地再生では、既に決められたメニューに対して賛成か反対かの判断を求める仕組みであったため、賛成派と反対派との意見対立が生じる恐れが大きく、如何に円滑に合意を形成するのが重要でした。団地再生は、多様な再生メニューの中から個人のこれからのライフスタイルに対応できるものを発見・選択する仕組みであり、多様な価値感を理解し認めながら、方針を決めることを急がず複数の選択肢を考えていくことが重要です。

そこで、堀川団地の再生にあたっては、起こりうる未来のストーリーであるシナリオを作成することを通して意思決定を支援する「シナリオ・アプローチ」を用いて、その再生プロセスを検討します。

■シナリオ・アプローチとは

シナリオ・アプローチは、「未来をどう予測するか」ではなく、起こりうる可能性のある複数の未来を描き、「その未来が来たらどうするか」という、不確実性の高い未来に対する問題解決を図るものです。つまり、単なる未来予測の手法ではなく、起こりうる可能性のあるどの未来が到来しても、それらに対する対応力を向上するための方策であり、意思決定を支援するものです。

■やわらかい団地再生

現在の価値観だけで必要以上の選択・決断をするのではなく、将来世代に対しても選択肢を残すことで、まちの状況の変化や居住者の価値観の変化に合わせて対応することのできる“やわらかい”団地再生プロセスを提案します

(図1, 図2)。未来を予測して現時点でできる最大限の選択と決断を行った場合には、将来的に起こりうる不測の事態には対応できず、問題解決が図られない可能性が考えられます。そこで、複数のシナリオを想定し、それらのシナリオを包含しうる最低限の選択と決断を行うことで、将来の多様な変化にも対応可能なレジリエンスを持った‘やわらかい’再生へとつながります。

図3は、‘やわらかい’再生プロセスのイメージです。例えば 2015 年までに、高齢者福祉施設・コミュニティ銭

湯は建替え棟に、子育て支援施設は改修棟に導入します。2050 年に、①現状より高齢化が加速し、都心の利便性から子育て世代が増加する、②京都の文教化、観光地化がさらに進み、学生の流入、外国人の短期居住等が増加するという2つのシナリオを想定します。いずれの未来が到来するのかは 2011 年の時点で予測することは不可能です。いずれの未来が到来しても柔軟に対応できるように建替え・改修計画を 2015 年に実施しておくことが、‘やわらかい’再生につながります。

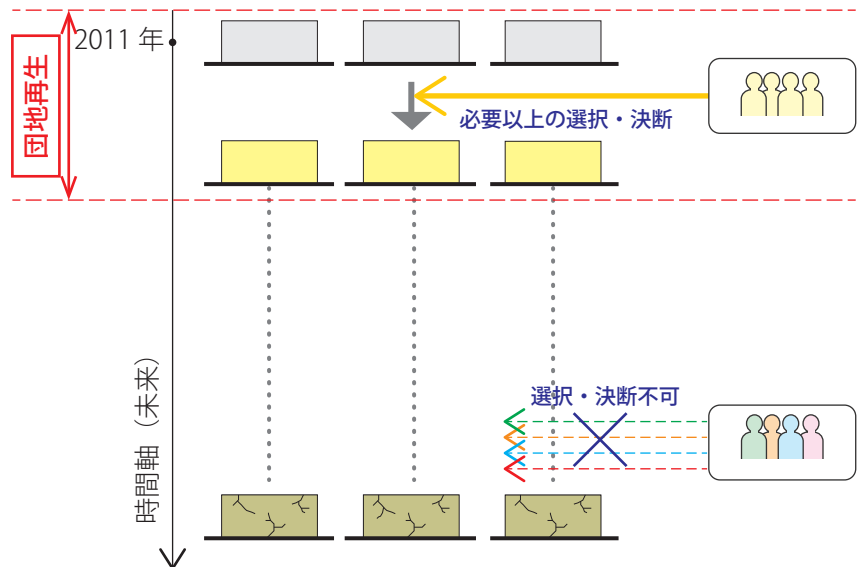


図1. 現代の価値観だけで必要以上の選択・決断を行う団地再生

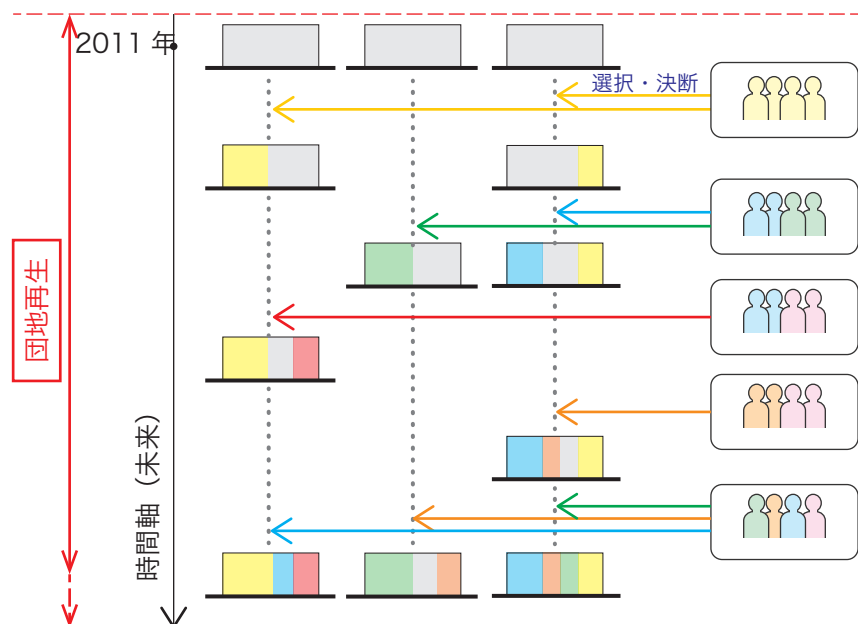


図2. 将来世代に対して選択肢を残す団地再生

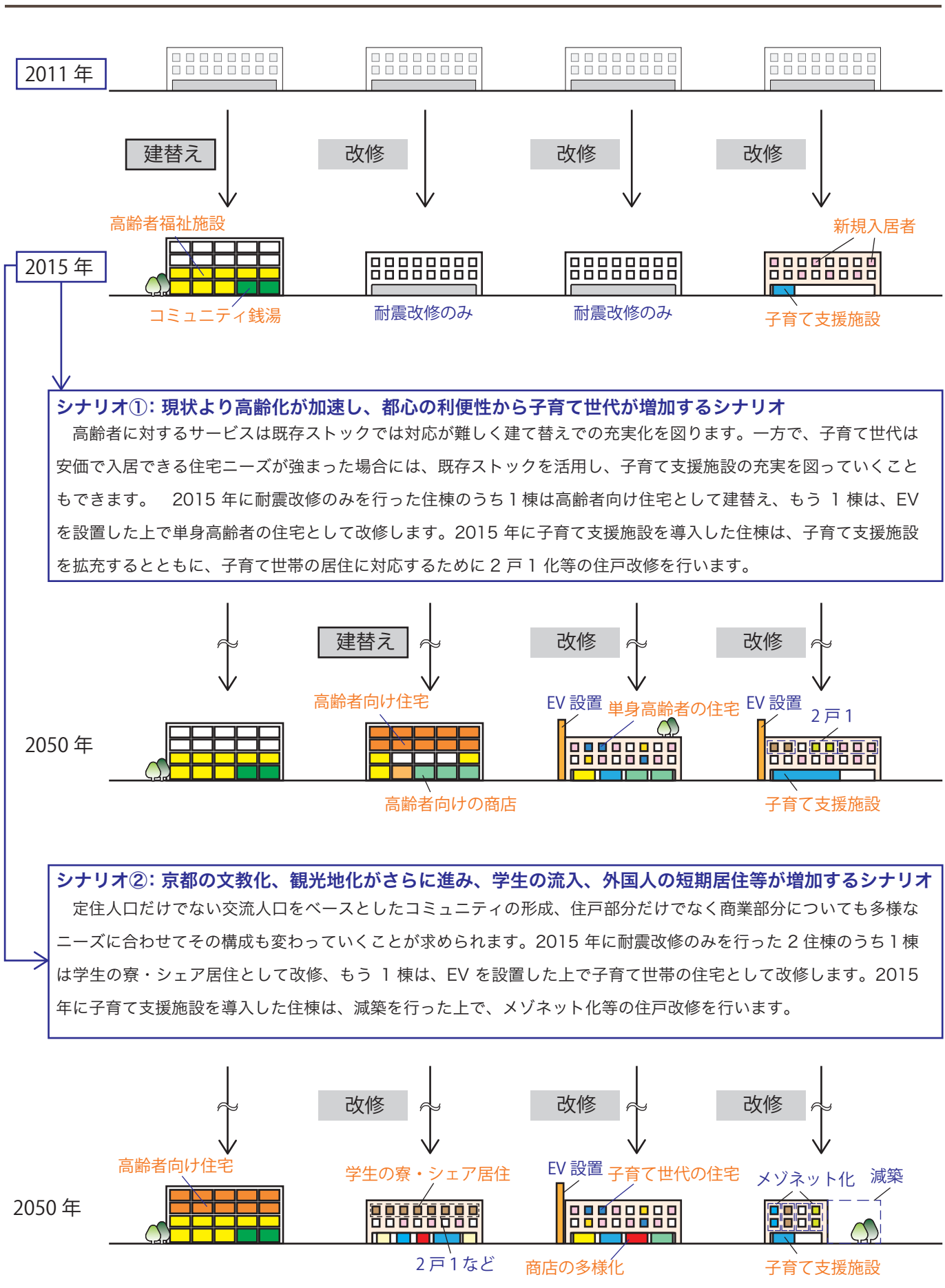


図3. やわらかい団地再生プロセスのイメージ

提案①：プロセスのデザイン 「シナリオ・アプローチ」

「再生型スケルトン・インフィル」の概念

■スケルトン・インフィル方式

集合住宅を、基幹的・共同的・持久的な性質を持つ「スケルトン」（躯体や共用部分など）と、末端的・個別的・消耗的な性質を持つ「インフィル」（内装や間仕切りなど）とに区分して供給・建設する方式をスケルトン・インフィル方式（SI方式）と呼びます。SI方式には、多様な住要求への対応、長期耐用性のある集合住宅の実現、まちづくりへの寄与、などの意義があります。

■再生型スケルトン・インフィル

SI方式は、必ずしも新築の建物にだけ適用される概念ではありません。既存ストックの活用・改善に対しても有効な概念です。

堀川団地においても、既存ストックを「スケルトン」とみなすことでSI方式を適用することも可能です。ここでは、建築のデザインに関して、再生型スケルトン・インフィルの概念を適用した団地再生を提案します。

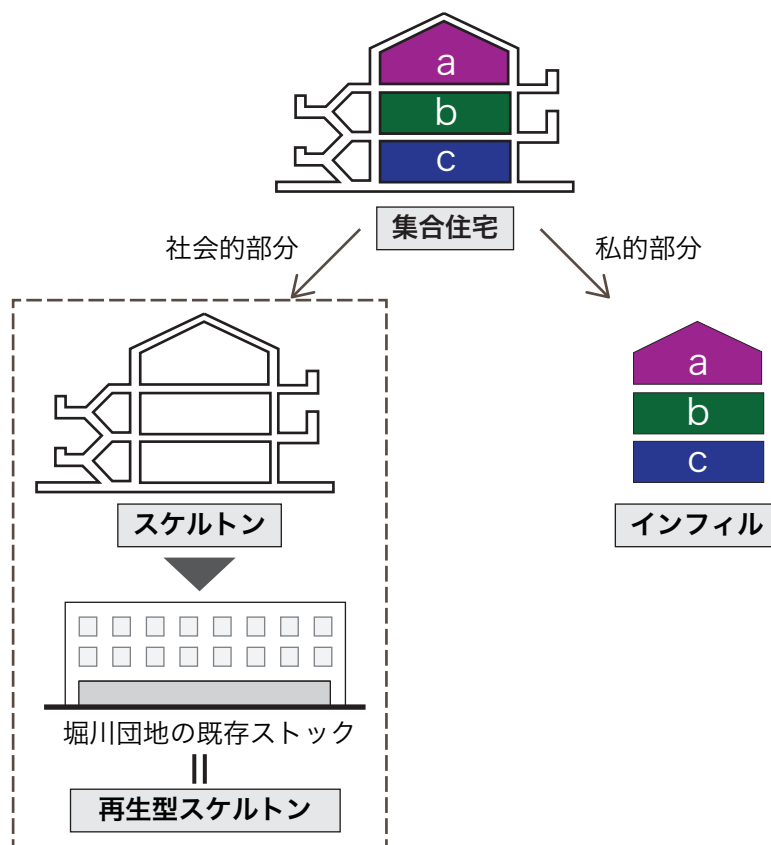


図1. 再生型スケルトン・インフィルの概念

スケルトンのキャパシティ

■スケルトンのキャパシティ

堀川団地のようにSI方式を前提として建設されていない既存ストックにSI方式を適用する場合、既存ストックのスケルトンがもつ「キャパシティ」、すなわち、必要な団地再生技術をどの程度許容するのが重要になります。

堀川団地は、築約60年が経過したストックではありますが、1階は3.5m、2・3階でも3m程度の高い階高を持っています。住戸面積は約30㎡～40㎡と小さく、浴室も設置されていませんが、浴室の増設は可能ですし、2戸1化などによる住戸規模の拡大も可能です。実現可能な改修技術によってスケルトンのキャパシティを確保することができますと考えられます。

必ずしも「建替え」か「耐震改修」という二者択一的な選択肢で考える必要はなく、さまざまな団地再生技術を用いてスケルトンのキャパシティを最大限活かした団地再生を行うことが可能なのです。

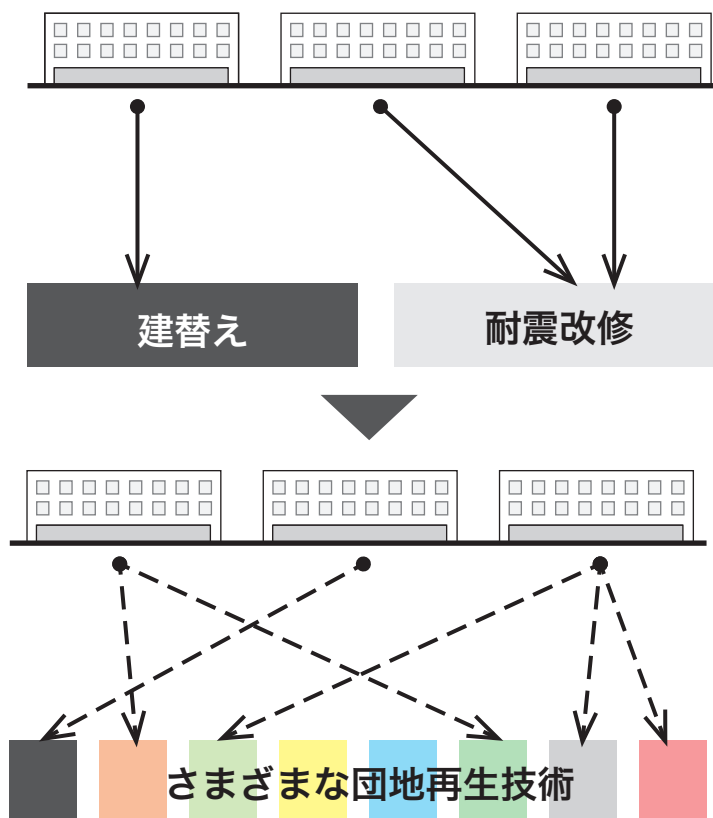


図2. さまざまな団地再生技術の適用

■ キャパシティの概念に基づく団地再生技術の適用

■ キャパシティの概念に基づく 団地再生技術の適用

堀川団地のスケルトンは、6棟ごとに少しずつ意匠が異なるため、キャパシティの高さも住棟によって異なります。そのため、スケルトンのキャパシティという概念に基づき、キャパシティの高い住棟を優先的に残していくという考え方を採用します。

例えば、エレベータの設置が必要と

なった場合、エレベータ設置に関するキャパシティが高い（エレベータ設置が容易な）住棟を優先的に耐震改修を行い、同時にエレベータの設置工事を行うといったことが考えられます。

この他にも、今は必要ない団地再生技術であっても、将来的に適用する可能性を残していくために、その団地再生技術に関するキャパシティが高い住棟を残していくということも考えられ

ます。

また、耐震改修を行ってもうまくいかないような住棟については、建替えも含めて検討する必要があります。

このような考え方を採用することによって、将来に向けて多様な選択肢を残しながら、現在必要な再生を行うことが可能となるはずで

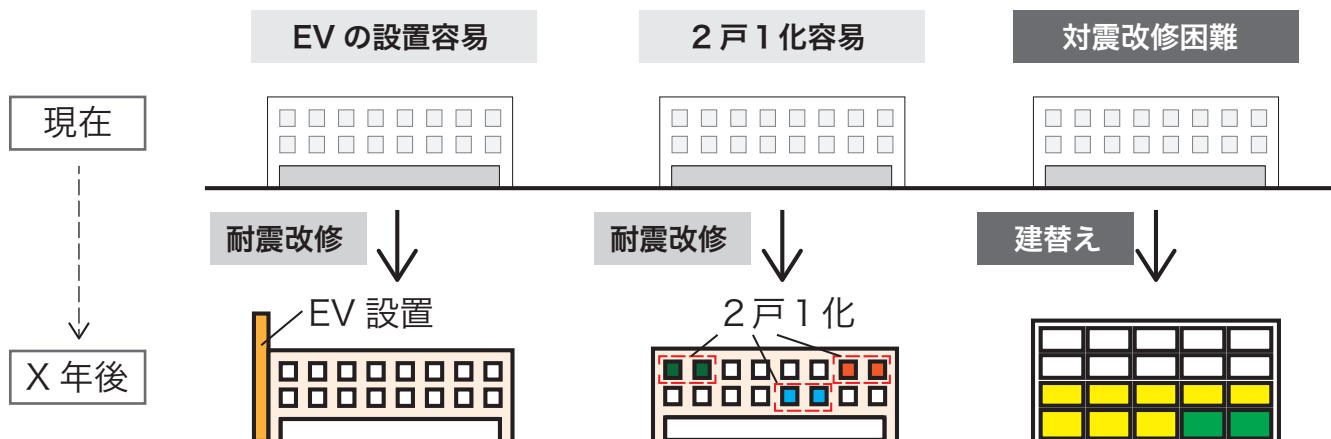


図3. スケルトンのキャパシティに基づく団地再生技術の適用

《column》再生型スケルトン・インフィルの事例

■ 求道學舎リノベーション住宅（東京都文京区）

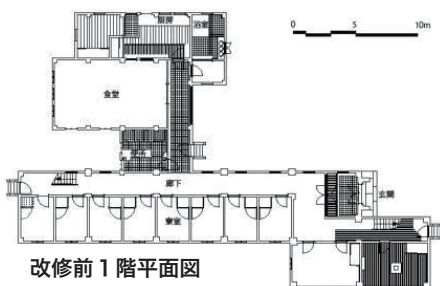
武田五一設計 1926年建築の学生寮を 2006年に定期借地権付コーポラティブ集合住宅として再生。

2008年日本建築学会賞受賞。

（改修設計：近角建築設計事務所＋集工舎建築都市デザイン研究所）



改修前エントランス



改修前1階平面図



改修後1階平面図



改修後住戸内部



改修後エントランス

提案②：建築のデザイン 「再生型スケルトン・インフィル」

団地再生技術の適用可能性

■様々な団地再生技術

堀川団地では、様々な団地再生手法を適用することが考えています。具体的な団地再生技術の適用可能性についての検討を行いました。以下に、主な再生技術について説明します。

■耐震改修

既存ストックをスケルトンとみなして団地再生を進めていくためには、まず第一に防災や安全性の観点から建物の耐震改修を行う必要があります。構造設計事務所の協力を得て、主として耐震壁の設置と耐震スリットによる耐震改修の試設計により、耐震改修に関するキャパシティを検討を行いました。

(1) 桁行方向のIs値

榎木町団地と下立売団地は、全ての階の数値が基準値である0.60を下回っています。残りの4住棟については、2、1階のみが基準値を下回っています。

(2) 耐震壁

上長者町団地と榎木町団地は、2階にも耐震壁が必要です。この2住棟に関しては、1階の耐震壁も1住戸につき2カ所の耐震壁を設置する必要があります。その他の4住棟は、住戸内部に耐震壁を1枚だけ設置すれば基準を満たすことができます。

以上から、榎木町団地と上長者町団

地が、商店街店舗の店先に耐震壁を必要とするため、キャパシティが低いと判断できます。最もキャパシティが高いと判断できる住棟が、出水団地の3棟です。また、下立売団地は、店舗内に耐震壁を設置しなければならない店舗が多くなるため、出水団地よりもキャパシティは低いと判断できます。

表1. 耐震改修に関するキャパシティのまとめ

	耐震改修に関するキャパシティ					
	Is値(桁行方向)			耐震壁(1住戸あたりの枚数・合計枚数)		
	3階	2階	1階	3階	2階	1階
上長者町団地	0.89	0.51	0.49	耐震壁不要	2 4	2 10
出水団地・3棟	0.96	0.50	0.48	耐震壁不要	耐震壁不要	1 3
出水団地・2棟	0.93	0.57	0.48	耐震壁不要	耐震壁不要	1 2
出水団地・1棟	0.91	0.57	0.59	耐震壁不要	耐震壁不要	1 2
下立売団地	0.59	0.46	0.27	耐震壁不要	耐震壁不要	1 5
榎木町団地	0.40	0.29	0.39	耐震壁不要	1 2	2 5

■ 他の住棟と比較して技術的に評価が低い項目

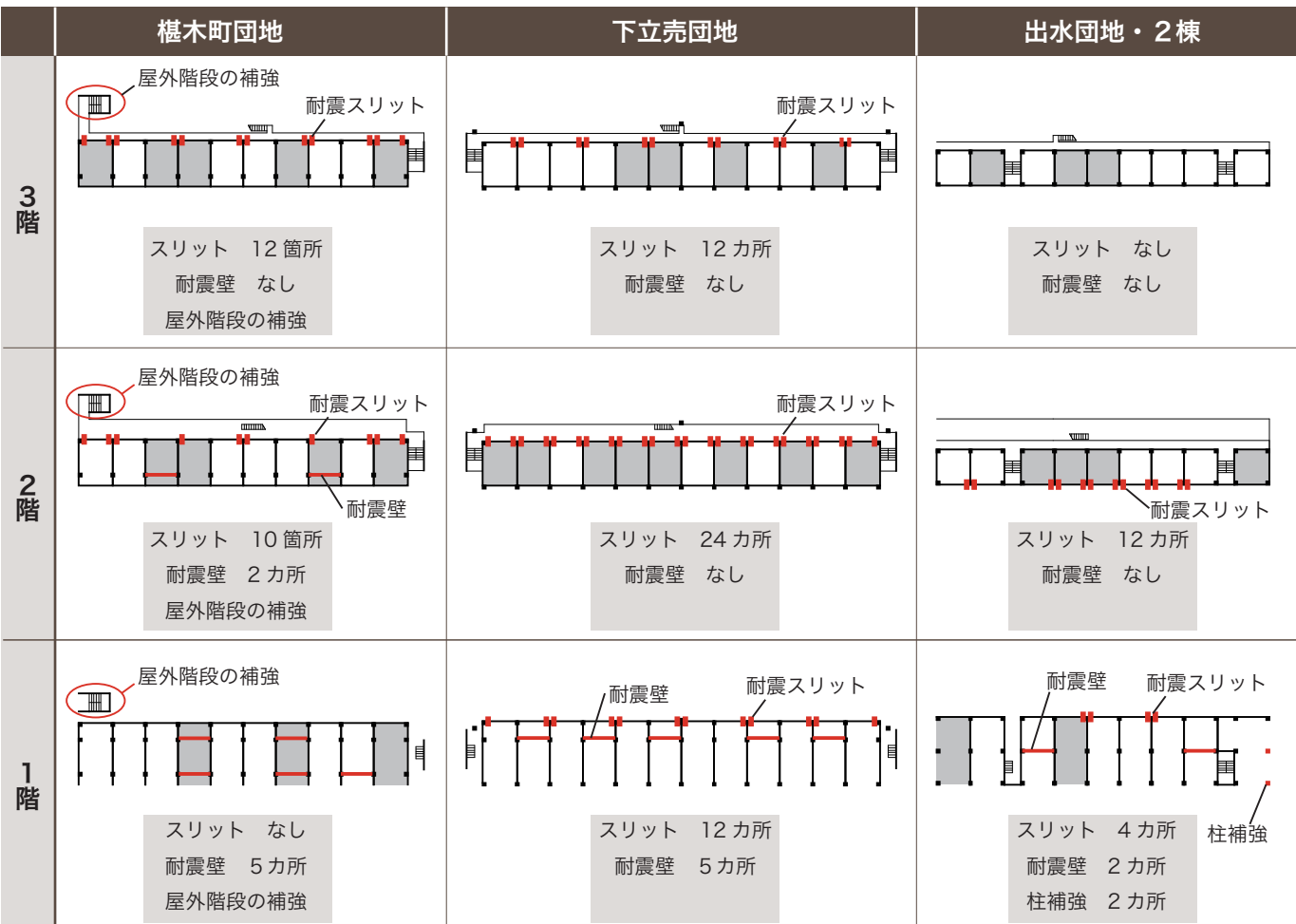


図4. 耐震改修の試設計案

■エレベータ設置

エレベータの設置については、片廊下の端部に設置することが可能と考えられます。しかし、物理的に敷地内の空地面積が少ないので、エレベータを設置できない住棟が発生する可能性があります。

■住戸規模の拡大

住戸規模の拡大については、隣接住戸との連結によって実現することが可

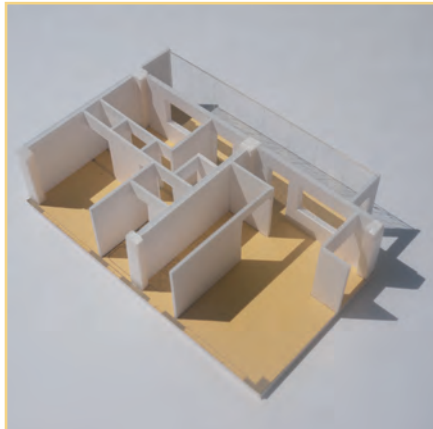
能です。連結のしかたは、水平連結と垂直連結（メゾネット化）が考えられます。ただし、耐震壁や床スラブに開口を空ける場合は、構造的な検討を併せて行っておく必要があります。片廊下の端部住戸などでは、共用廊下部分を屋内化して、連結することも可能です。

住戸規模の拡大は、耐震壁の設置と併せて実施することで、耐震改修による制約を緩和させることも可能と考え

られます。

■浴室の設置

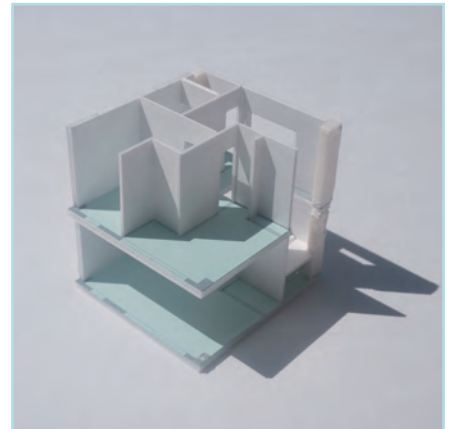
住戸規模を拡大しなくても、浴室を設置することも可能です。出水団地は、住戸面積が 30 m²と小さいので、台所の位置を変える等の改修と併せて実施する必要があります。下立売団地と樺木町団地では、住戸面積が 40 m²と広いので、既存の押入部分に設置することができます。



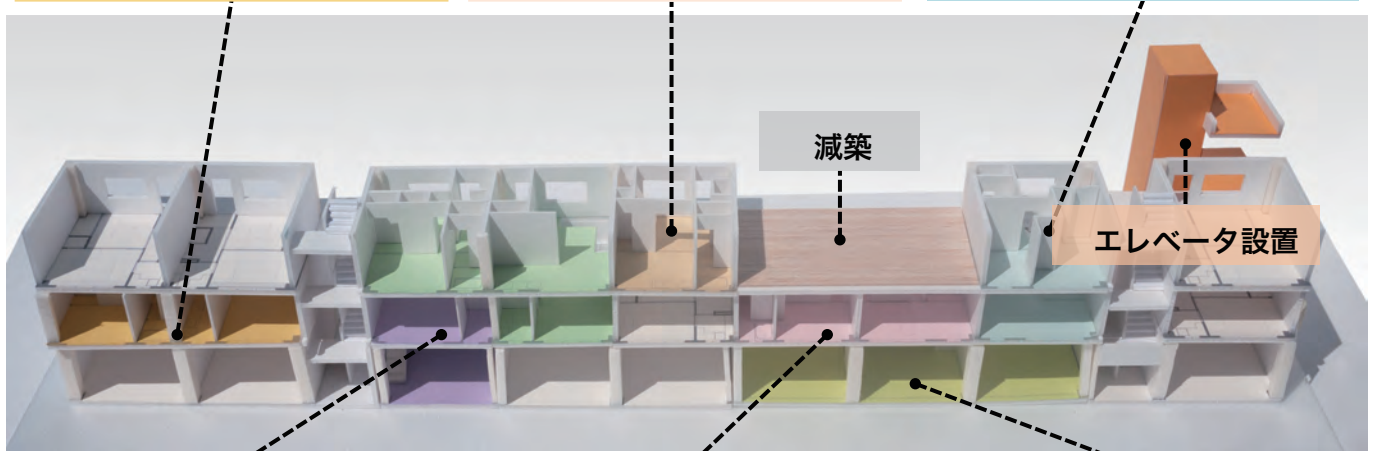
2戸1（ベランダ連結）



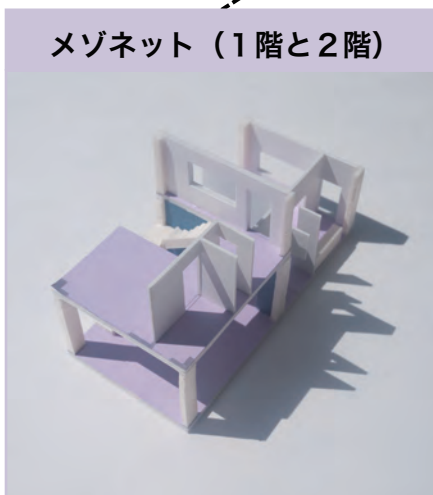
浴室設置



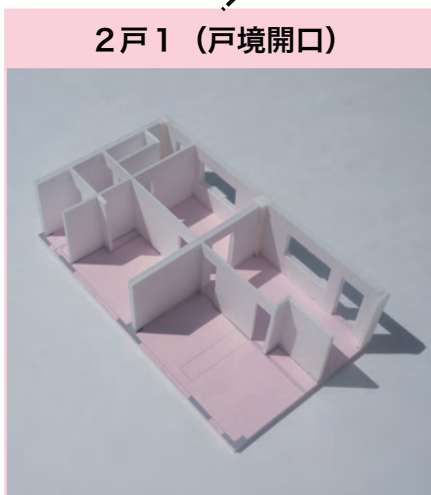
メゾネット化（2階と3階）



メゾネット（1階と2階）



2戸1（戸境開口）



耐震壁設置+3戸2

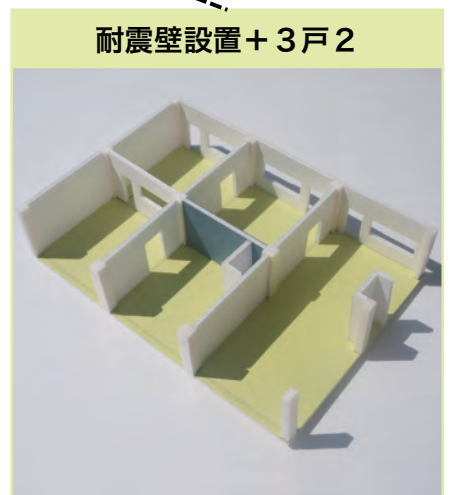


図5. さまざまな団地再生技術



図6. 改修後の外観イメージ

《column》フランスの集合住宅

フランスを始めとするヨーロッパ諸国では、建設されて長い期間が経過した集合住宅を改修しながら活用し続けている事例が多くあります。



1853年ナポレオン3世統治期に建設された集合住宅



外観を保全した集合住宅



図7. 改修後の住戸内観パース

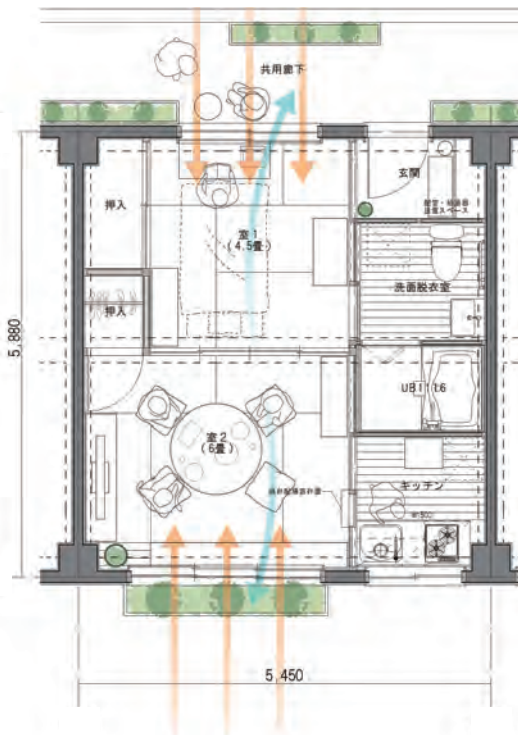


図8. 浴室を設置した住戸平面図

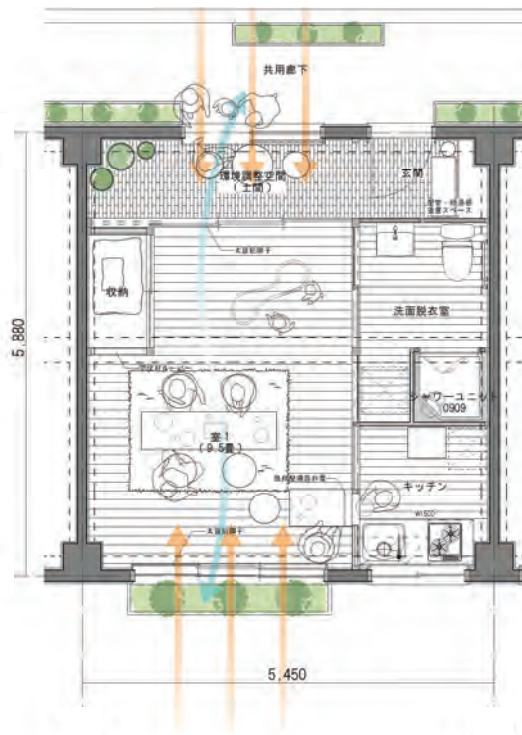


図9. シャワーブースを設置した住戸平面図

まちのかたちと建替え棟のスケルトン計画

■まちのかたちとスケルトン

耐震性能が低い住棟などにおいては、「建替え」という手法を採用することも考えられます。

堀川団地は市街地型住宅団地なので、建替え棟のスケルトン計画にあたっては周辺市街地の住環境や景観に十分配慮する必要があります。

堀川団地界隈の建物の高さ分布（まちのかたち）を見ると、堀川通りの西側には京町家を始めとする2、3階建ての低層の建物が数多く分布しています。西側の低層の住宅の住環境が悪化しないように、スケルトンのボリューム

△形状に配慮する必要があります。また堀川団地は、南北に渡って細長く立地しているという特徴があるため、南側にいくほど比較的高い建物が増える傾向にある等、住棟によって周辺市街地の建物状況も異なっていることにも配慮する必要があります。

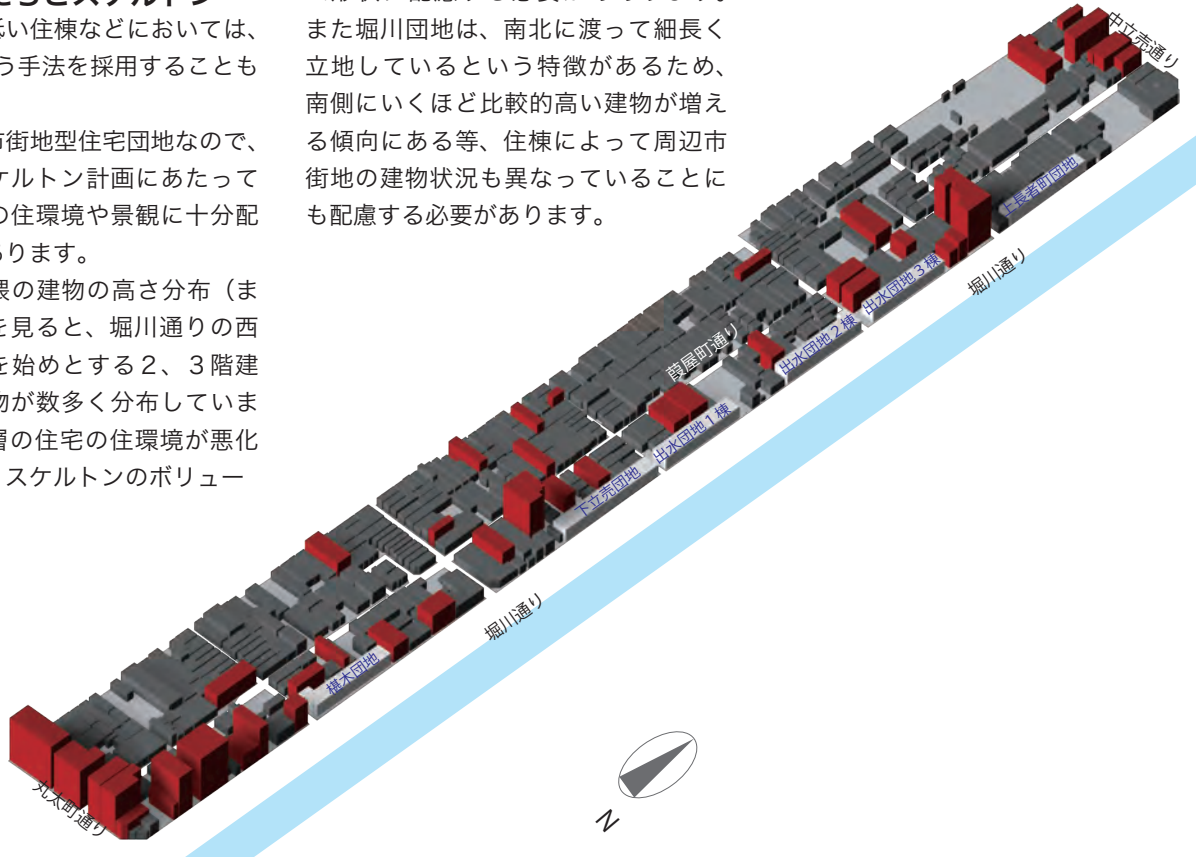


図10. 堀川団地界隈の建物の高さ分布

スケルトン計画のシミュレーション

■スケルトンのシミュレーション

現行の基準に従って高さ制限限界までスケルトンを計画すると、6階建ての巨大な「壁」のような建物となり、周辺の住環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。そこで、敷地内に空地を確保するなどして、周辺市街地の居住環境や景観に配慮したスケルトン計画を提案します。敷地内に空地を設けて建物を小分けにすることによって、高層の建物が建てられた時であっても、通風や採光を確保することができるので、周辺の住環境の悪化を軽減しています。

	堀川通りからみる	葎屋町通りからみる
現状の建物高さ		
6階建ての建物高さ		
6階建ての建物高さ + 空地の確保		
周辺の建物高さ + 空地の確保		

図11. 建替え棟におけるスケルトン計画のシミュレーション

建替え棟の設計に関する考え方

■建替え棟の設計について

建替え棟は、堀川団地の持つ遺伝子を継承すべく、以下の3点が大切です。

1. 既存棟とのつながり（連続感）を保つため、下層部の軒線を既存棟の高さと揃え、上層部の4・5階部分を後退（セットバック）させます。
2. 建物の単位を小さくし、また建物の抜けをつくることで周囲に及ぼす圧迫感を低減します。建物の抜けは、住棟それ自身だけでなく、周囲（近隣）の建物の日当たりや風通し等環境を良くする上で重要です。
3. 1階店舗の街路側に少しゆとりを持たせることで軒下空間をしつらえます。軒下空間は店先の演出の場や堀川祭の提灯を吊す場となり、賑わいの創出が可能です。



図12. 建替え棟の外観イメージ

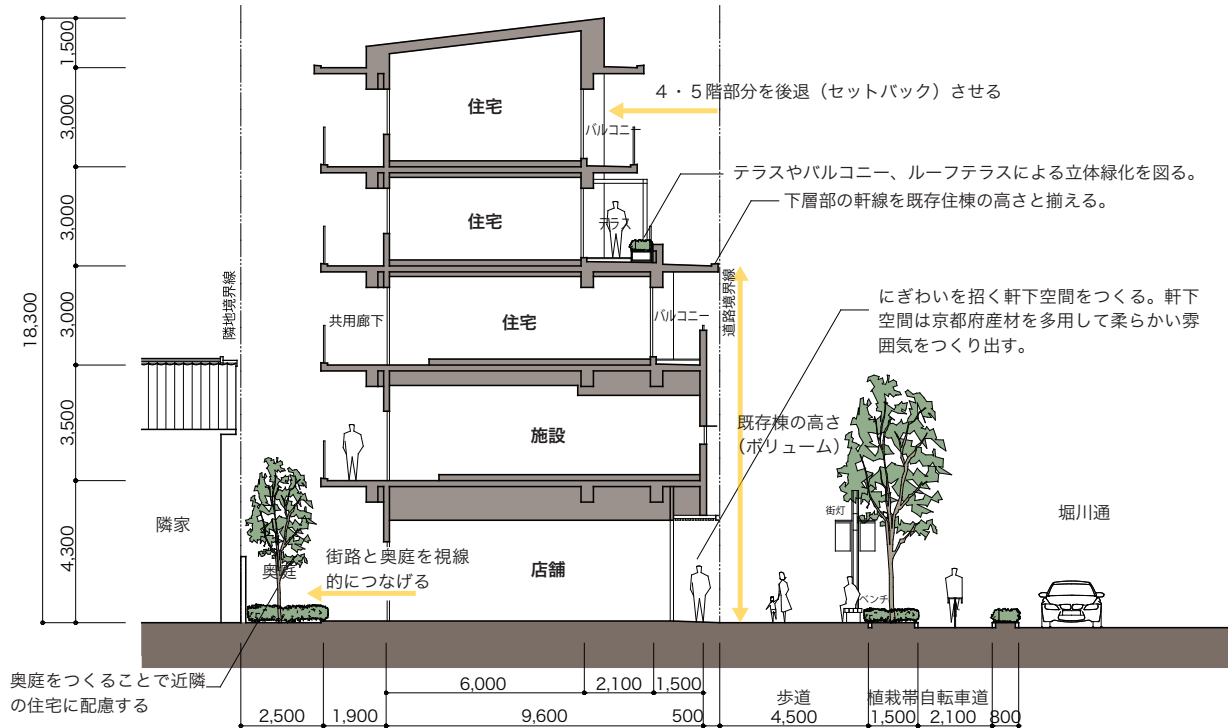


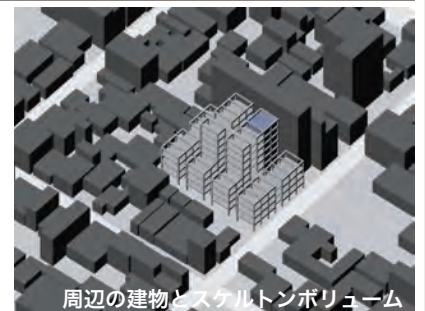
図13. 建替え棟断面図

《column》 地域共生型集合住宅

■アーネックス三条（京都府京都市中京区）

京都市都心部に立地し、地域共生を目指して建設された集合住宅です。建物のボリュームを小さく分割することによって周辺の建物との連続性を重視し、町家を立体化したような空間構成をとっています。また集合住宅の計画は、地域住民が参画してまちづくりの中で行われました。2002年竣工。

（計画：地域共生の土地利用研究会（座長 高田光雄）、実施設計：現代計画研究所）



周辺の建物とスケルトンボリューム

互いに共存し、支え合う地域社会「新しい福祉の地産地消」

堀川団地やわらかい再生ビジョンの5つの提案のひとつに機能のデザインとして「新しい福祉の地産地消」を掲げます。

■従来の福祉施策のありかた

従来の福祉施策は制度で縦割されており、高齢者向け、障がい者向け、子育てファミリー向けという様な対象を集めた施策が講じられてきました。また同時に、高齢者や障がい者は一方的に福祉サービスを受ける立場として扱われてきました。

■新しい福祉の地産地消

「新しい福祉の地産地消」とは、現在の大きなニーズである高齢者福祉を中心に、地域の障がい者、元気な高齢者、商店主、子育てファミリーなど多様な主体が共存し、支え合いを共感する関係を築くというものです。そこでは一方的なサービスを受けるのではなく、相互に支え合い、サービスの利用

者と提供者が地域の中で循環するネットワークを構築することを意味します。

■商店街 - 人の集まる場所

堀川団地では、商店街があり、人が集まる場所となってきました。顔見知り同士という関係から生まれるさりげない見守りや支え合いが行われてきました。

■機能をつなぐ地域交流サロン

堀川団地の再生では、地域福祉の拠点となるべく、ケアつき住宅やコミュニティ銭湯など、今後必要とされる機能を挿入します。これらの機能は、単体で存在するのではなく、互いに連携しあう必要があり、この役割を担うのが地域交流サロンとなります。

■京都式地域包括ケアシステム

地域交流サロンが中心となって、サービス付き住宅や地域の医療福祉施

設、子育て支援や障がい者作業所等、更には、居住する若者や学生、旅行者など多様な主体同士が互いに助け合う仕組みを「京都式地域包括ケアシステム」と呼びます。堀川団地の再生にあたっては、この実現を目指します。

■地域福祉の防災拠点として

堀川団地において日常的なネットワークを構築することができれば、災害時にも重要な防災拠点としての役割を果たします。災害弱者の情報把握とともに、コミュニティ銭湯や食堂などの生活機能を活かした拠点として活用できます。

● 多様な主体の共存と共感

多様な主体が、地域の中で互いに支え合い共感する関係

● 循環するネットワーク

サービスの利用者と提供者が地域の中で循環するネットワークの構築

図1. 新しい福祉の地産地消の特徴

《column》地域交流サロンとは

地域交流サロンは、地域福祉の中核を担う重要な拠点です。地域ボランティアによってふれあい喫茶が運営されています。商店街に面し、地域ボランティアの顔見知りを通りかかると声をかけ近況についておしゃべりをしています。

日常的な見守りが行われることで些細な相談から気軽に行える関係性が構築されていきます。地域の行政職員が駐在することもあり、必要な方に必要な支援を的確に繋げることができます。落語会や絵本の朗読会などイベントが催され、地域の人と一緒に集まるときもあります。

地域の人々が日常的にふれあい、交流することで顔見知りの関係が広がります。顔見知りになることで、互いに共感が生まれ、さりげない見守りや支え合いが可能となります。商店街で出会ったときに声をかけたり、サービス付き住宅に傾聴ボランティアに行ったり。

地域交流サロンは、地域の人と人のふれあいの機会をつくるのと同時に、堀川団地に挿入されたさまざまな機能（サービス付き住宅やコミュニティ銭湯、子育て支援施設など）を互いにつなぐ役割も担います。各施設機能のニーズ（獲得欲求）とシーズ（提供欲求）を拾い上げ、マッチングさせていきます。周辺の医療福祉施設とも連携し、日替わり出張所を開くなども考えられます。



写真
東成区新道パトリ

堀川団地における具体的なイメージ

■多様な主体の関係

図2では、堀川団地の再生にあたっての具体的な多様な主体の関係を示しています。堀川団地で商売を営む店主や周辺地域の自宅に住む高齢者、子育て世帯など今までの主体に加え、新たに挿入される機能に居住・滞在する主体により構成されます。介護予防軽運動スペースを利用する地域の元気な高齢者、サービス付き住宅に居住する介護の必要な高齢者、障がい者向けグループホームに居住する障がい者、ユースホステルを利用する旅行者、DIYハウスやシェアハウスに居住する若者・学生、子育て支援施設を利用する子育てファミリーは、地域交流サロンの利用を介して、互いに見守りふれあうことができます。店主は、地域交流サロンと連携して街の活性化に務めます。また、地域交流サロンを通じて共感する関係が構築された各主体は、互いに支援をしたり就業機会を提供したりしてさらなる交流を深めます。

コミュニティ銭湯、介護予防軽運動スペースに通い、地域福祉を享受します。周辺地域の子育て世帯は商店街やコミュニティ銭湯、子育て支援の地域福祉テナントなども利用します。地域交流サロンでは、地域の人々を対象にした交流イベントが行われ、地域の人々が日常的に福祉との接点を持つことができます。周辺の医療福祉施設は日替わり出張所を出すなど、地域交流サロンと

連携して地域福祉を支援します。商店街の一部を担う食堂は、サービス付き住宅に食事を提供したりもします。このように、堀川団地が日常的に多様な主体が共存し、支え合い、そして共感する関係を築く場となります。互いに共感する関係ができることで、ちいさな見守りや助け合いがさりげなく行われるようになります。

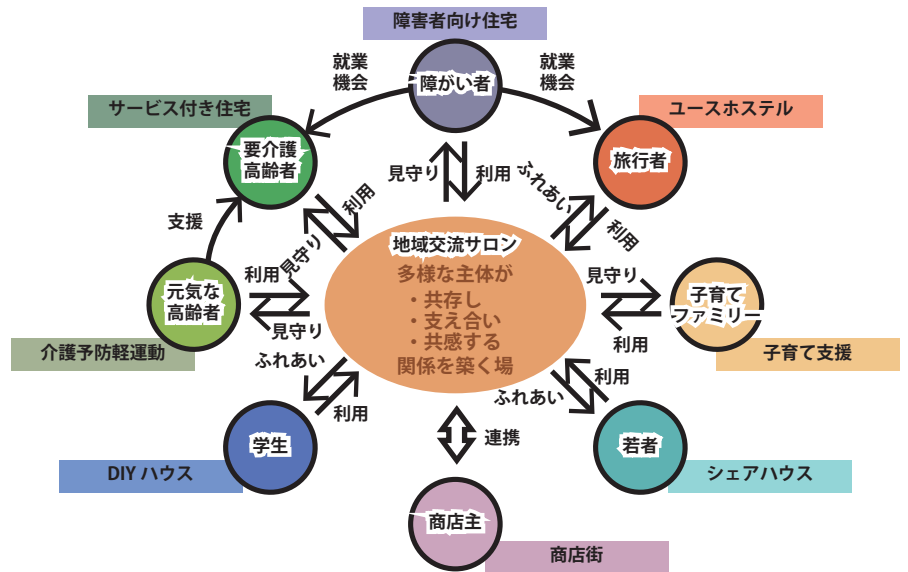


図2. 地域の多様な主体の関係

■建物の具体的な利用イメージ

図3では、堀川団地の再生にあたっての建物の具体的な利用イメージを示しています。周辺地域の元気な高齢者は、商店街に買い物に訪れるほか、コ

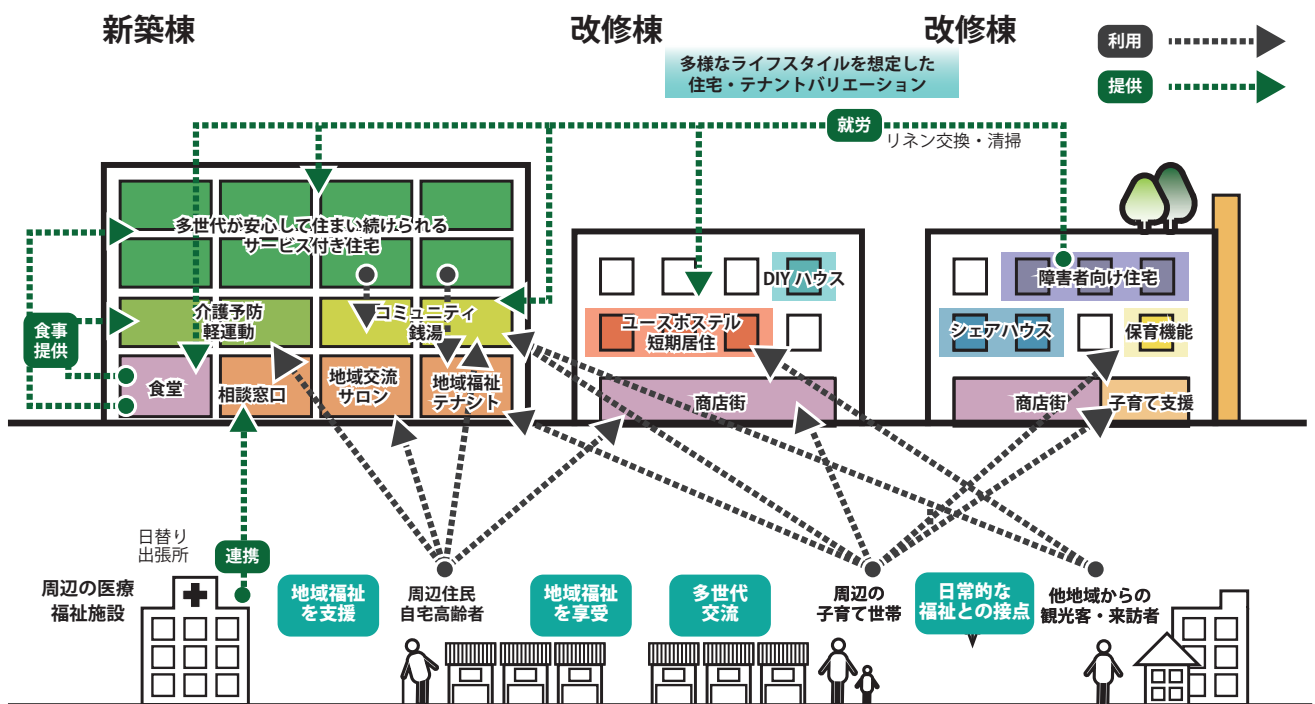


図3. 具体的な建物の利用イメージ

地域福祉の拠点を担う堀川団地

■挿入する地域福祉機能

堀川団地の再生においては、地域福祉を支えるさまざまな機能を挿入します。

①サービス付き高齢者住宅、②コミュニティ銭湯、③介護予防軽運動スペース、④障がい者グループホーム、⑤地域福祉テナントスペース、⑥短期居住・ユースホステル、⑦DIYハウス・シェアハウスなどです。これらは、今後の堀川団地周辺の地域福祉を考える上で必要とされる機能です。

これらの機能を互に関係付けるのが「地域交流サロン」です。

■新築棟と改修棟の使い分け

設備や空間など新築でなければ実現が難しいサービス付き住宅やコミュニティ銭湯などは、新築棟で実現します。改修棟では、改修ならではの良さを活かした機能を挿入します。具体的には、昭和20年代ならではの設えを活かしたユースホステルや楽しみながら改修して住まうことのできるDIYハウスなどです。

1 多世代が安心して住まい続けられる サービス付き住宅

2 地域住民のふれあい・交流の場となる コミュニティ銭湯

3 地域住民が日常的に利用できる 介護予防軽運動スペース

4 地域での暮らしを可能にする 障がい者グループホーム

5 地域のNPOなどが活躍する 地域福祉テナントスペース

6 旅行者とふれあう 短期居住・ユースホステル

7 楽しみながら改修して住まう DIYハウス・シェアハウス

0 多様な主体同士を互につなぐ

地域交流サロン

図4. 堀川団地に挿入する居住福祉機能

1 多世代が安心して住まい続けられる

サービス付き住宅

地域の高齢者が、介護が必要になったり、洗濯や炊事など身の回りの世話に不自由を感じても、住み慣れた地域で住まい続けられるための住宅です。なじみのある商店街の上に住み、食

堂やコミュニティ銭湯を地域の人たちと一緒に利用することで、環境の変化を最小限に抑え、在宅での生活の延長線にある暮らしを継続できます。元気な高齢者がボランティアに来る、

障がい者がリネン交換などの仕事をすると、堀川団地を中心としたネットワークの中に位置づけられ、地域から孤立せず一体となった施設運営が行われます。

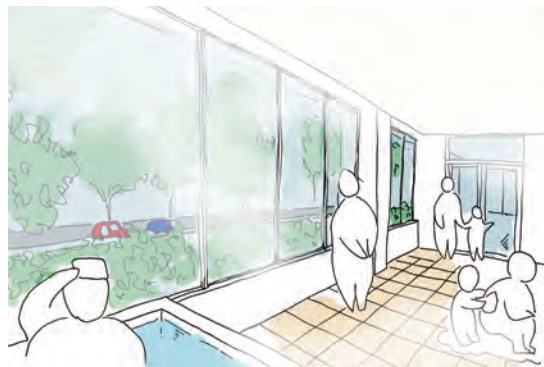
2 地域住民のふれあい・交流の場となる

コミュニティ銭湯

堀川団地が建てられた昭和20年代は、内風呂がなく銭湯に通うのが一般的でした。時代は進み、内風呂が一般的になるにつれ、銭湯の数は少なくなってきました。便利になった反面、銭湯の持っていたコミュニティを育む側面も失ってしまいました。

高齢化が進む中で、高齢者の入浴時の事故の危険性や清掃等の負担も大きく感じられるようになってきました。

そこで、改めて銭湯のよさを見直し、多世代の人が利用して交流し、高齢者の入浴を安心して見守ることができるコミュニティ銭湯を計画しています。サービス付き住宅や介護予防軽運動スペース、ユースホステルとも連携することにより、多様な人々が利用し、ふれあうことができます。



- ・銭湯事業を障がい者就労移行支援施設の授産事業とします。
- ・地域交流サロンと連携させることで、地域住民に開かれた場所とします。
- ・地域住民の目に触れる環境で障がい者が作業することで、地域福祉の見える化を図ります。
- ・事業性を圧迫する熱源は、停電時対応型発電システム（コージェネレーション）の排熱を利用します。

図5. コミュニティ銭湯

3

地域住民が日常的に利用できる

介護予防軽運動スペース

地域の高齢者が利用できる軽運動スペースです。利用者を介護認定のある方に限定しないことで、友人同士で誘いあって利用することができ、家にこ

もりがちな高齢者の外出を促進することができます。コミュニティ銭湯の入浴や商店街の買い物ついでに利用でき、商店街の活性化にもつながります。



4

地域での暮らしを可能にする

障がい者グループホーム

現在の日本では、障がい者が自立し社会参加できる社会、生きがいをもって生活できる社会を実現することが望まれています。障がい者グループホームは、共同生活を営みながら必要に

じて、食事の世話、日常生活における相談、指導等の援助を行うことにより、障がい者の自立生活を助長することを目的とする施設です。5~9人程度の規模で家庭的な環境のなかで地域社会

とともに暮らすことができます。

堀川団地では、就労して自立した社会生活がおくれるように、ケアつき住宅やコミュニティ銭湯などでの業務の担い手としても期待しています。

5

地域のNPOなどが活躍する

地域福祉テナントスペース

地域福祉に貢献する事業を優先して入居させるテナントスペースを設けます。NPO など立ち上げ時に不安定なソーシャルビジネス（社会的事業）を支援し、頼りがいのある地域福祉の担い手

として育成する側面もあります。例えば、働きたいというニーズのある子育て中の母親やシングルマザーのための職業紹介や就職活動中及び就業中の子育て支援一体的に行う母親のための自

立支援をサポートする事業が考えられます。高齢者や障がい者、子育て支援など地域の課題に応じた事業が期待され、「地域交流サロン」と連携による相乗効果を目指します。

6

旅行者とふれあう

短期居住・ユースホステル

京都府・市では、国際観光に力を入れており、地域特性を活かしたふれあいのある観光を促進しています。堀川団地では、昭和20年代に建てられた改修棟を活かし、ユースホステルとして

利用することにより、生活体験を含めた観光を提案することができます。商店街やコミュニティ銭湯を利用することで地域の人々と交流し、ありのままの京都を感じてもらうことができます。



7

楽しみながら改修して住まう

DIYハウス・シェアハウス

団地は「画一的な造りのうえ、既に老朽化。住人の高齢化も進んでいる」というイメージで語られがちでしたが、数年前から団地のレトロ感や建築美を趣味として楽しむ人たちが現れています。さらに、若者の間では、自分たちで手を加えながら暮らすというセルフリノベーション（DIY）が可能な賃貸住宅が人気です。賃貸でありながらもお仕着せではなく、自分たちの好きなように変えられることとともに、仲間とともに普段経験しない壁塗りなどの作業を楽しむことで、さらに住まいへの愛着も増すからです。経年した

堀川団地ならではの魅力となります。

また、シェアハウスというスタイルも、若者の間で急速に広がりつつあります。人気の理由は、入居者同士で鍋パーティーなど交流イベントを企画するなど居住空間だけではなく、暮らしや趣味といったソフト価値をシェアできることです。SNSが急速に広がるなど「人とのつながり」を強く求める現代人の意識が反映された住まい方と言えます。こうしたフレンドリーな若者たちは、地域のお年寄りとの「近所付き合い」も一つのイベントとして楽しむことができます。



堀川京極の再生に向けて

■価値創出型まちづくり

「にぎわい創出→観光客誘致→集客施設の建設」という 20 世紀的な観光神話による地域活性化方法論（名勝旧跡温泉宴会観光バス）からの脱却が必要です。名勝地、歴史的資産、集客施設などの従来型の観光資源だけでなく、地域産業、商業イベント、地域イベント、地域活動などの新しい地域コンテンツが時代に合わせて創生される、価値創出型のまちづくりが考えられます。

また、価値創出型まちづくりには、大きく地域力再生アプローチと活力導入アプローチの二つが考えられます。地域力再生アプローチとは、慢性的な地域の高齢化により引き起こされる地域力の低下を再生させることに主眼を置いた従来型の地域福祉の活性化です。一方で、活力導入アプローチとは、新しい価値観を持った若い世代に照準を合わせた挑戦的な地域まちづくりです。

このような 2 つのアプローチをリンクさせ、良い循環を継続的に生み出すことが最も重要であり、持続可能性の

あるまちづくりを実現するには必要不可欠と考えています。

■MACHIDUKURI PLATZ

「産業」×「環境」×「防災」の 3 つの視点から新しい価値創出を図ることで、本当の意味での Well-being の土台を築いていくことになります。そのためには、「スペース（空間）」ではなく「プレイス（場所）」を創ることが重要です。堀川通りの周辺には、様々な地域資源があふれていますが、点在しているだけで、相互の関係性というものをもち得ていません。そこで、様々な地域資源をエリア的にリンクさせる場所として、「MACHIDUKURI PLATZ」を構想します。更にそれらを堀川通りに沿って南北につないでいくことで、堀川通を京都の新しい価値創出まちづくりの軸として位置づけ、様々なコミュニティビジネスが展開され、地域資源が相乗的に活性化されることを期待します。

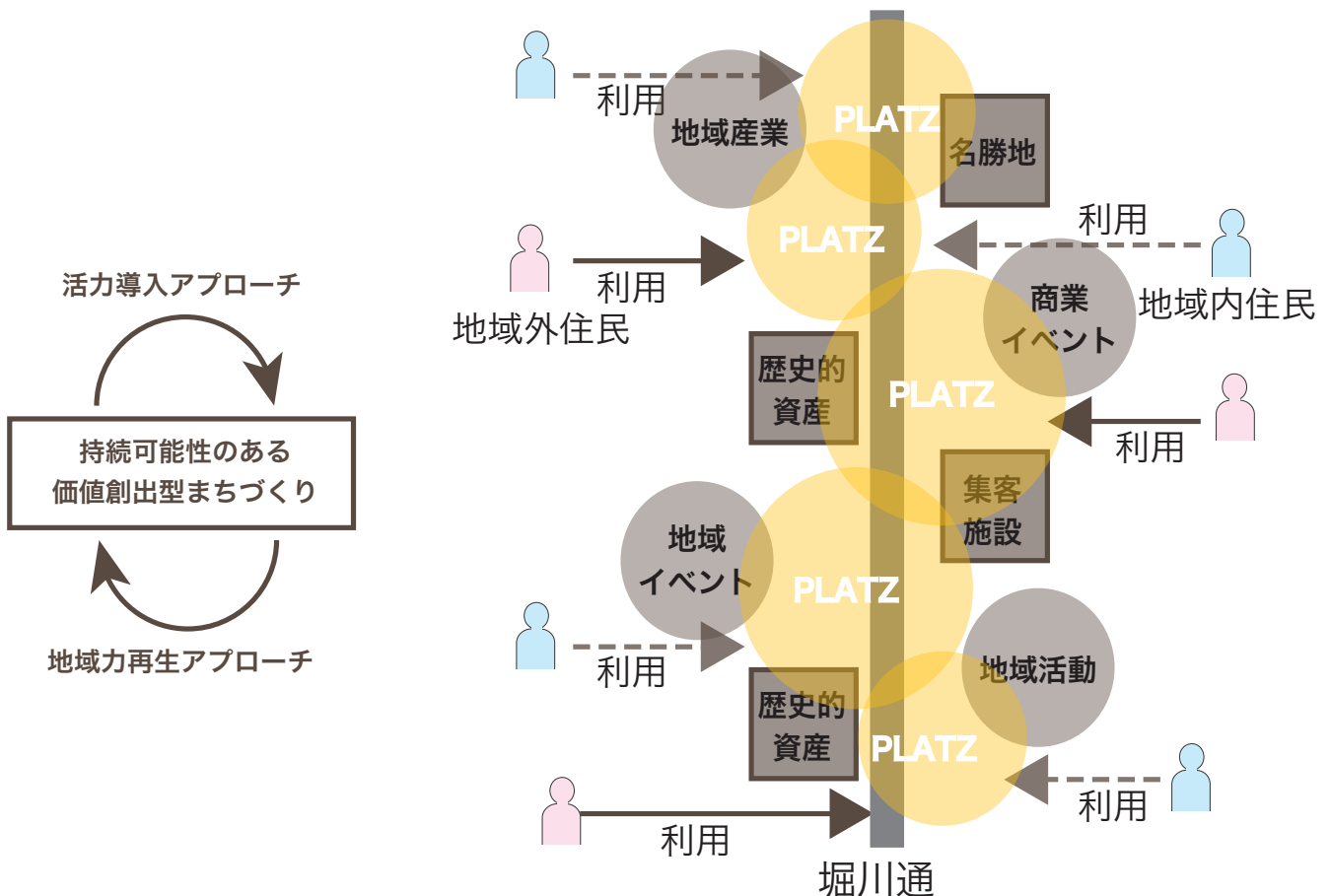


図 1. MACHIDUKURI PLATZ

堀川団地界隈の地域資源

京の七夕



京友禅を育んだ地・堀川で竹と光と音楽で「京の七夕」を表現します。薄暗闇の中、ライトアップにより夜空に浮かぶ満天の「天の川」が再現されます。

西陣の朝市マルシェ



高齢者、大人、若者、子供が集まり、朝市での買い物を楽しみ、交流のコミュニティを新たに創ります。買い物難民である高齢者の援助となることが期待されます。

ほりかわ祭り



かつては毎月開かれていたという堀川商店街主催のイベントです。現在は年2回程度、開催されています。

地域に暮らす高齢者と若者が共に創る生活支援事業



元気な高齢者やワンルームマンションの学生等、埋もれている地域の人材資源を地域福祉に生かすことにより、福祉の地産地消のネットワークづくりを始めています。堀川団地内に新設される交流サロンの地域の担い手の発掘にもつなげています。

歩いて暮らせるまちづくり推進会議「まちなかを歩く日」



この街に暮らし、手仕事や商いを営む人々が、この街を「安全で安心して歩けるまちに」「歩きたくなる楽しいまちに」という願いを集め、その実現をめざしています。年に一回まちなかを歩く魅力が満喫できるイベントが開催されます。

堀川を美しくする会 住民参加型のまちづくりで再整備された堀川



親水施設の整備による憩いと安らぎの水辺空間の創出を目標に、堀川水辺環境整備事業が平成9年に開始されました。10年にも及ぶ地域住民との対話を重ね、平成21年3月に新しい「堀川」が再整備されました。

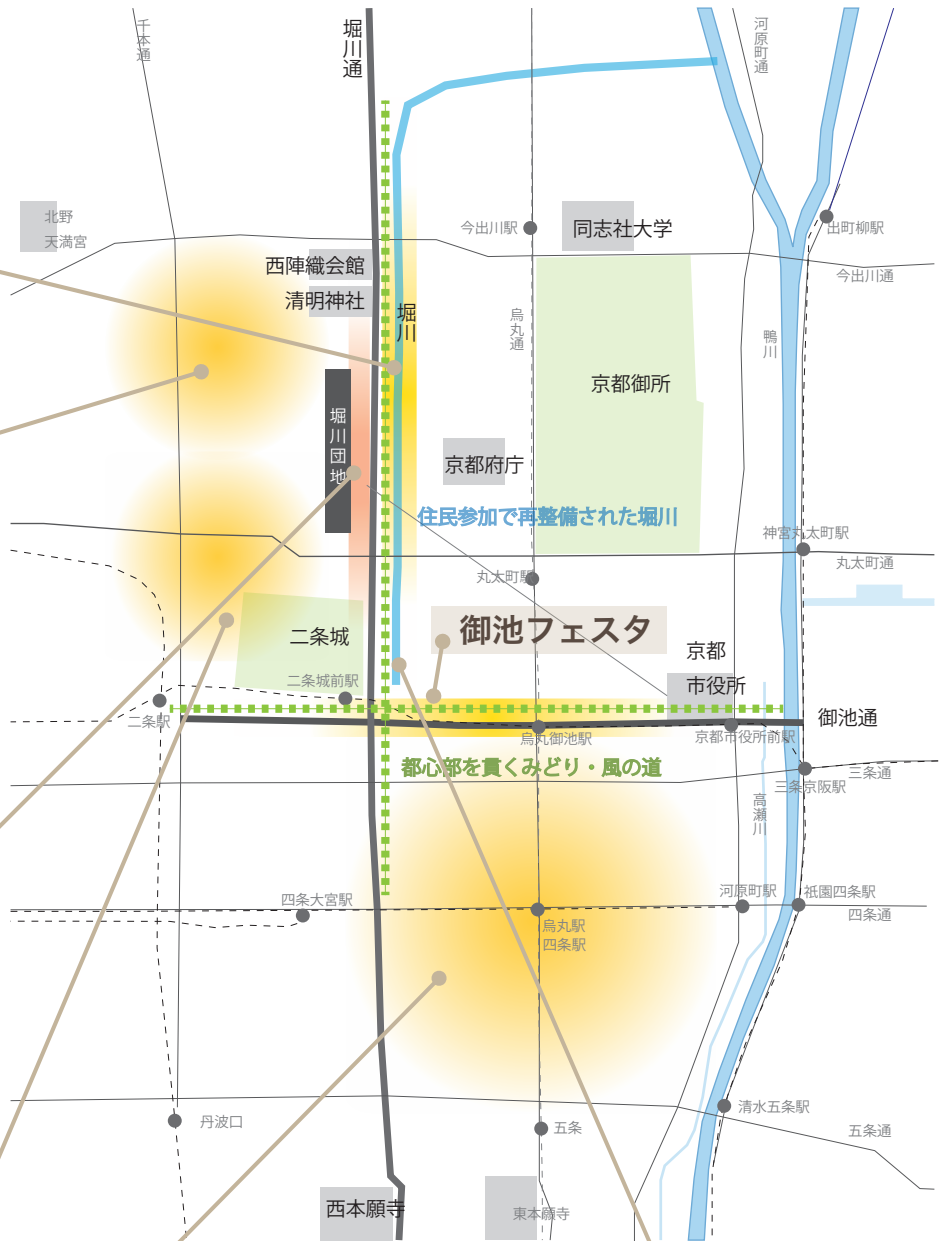


図2. 堀川団地界隈の地域資源マップ

提案④：まちのデザイン 「堀川京極の再生」

産業：京都の生活文化を継承・創造する「にぎわい」

■ゆとりある歩道空間による演出

西陣エリアに受け継がれる伝統産業および戦前から続く商業エリアとしての歴史を大切にしたい多世代によるにぎわいづくりを目指します。周囲に点在する二条城、晴明神社、堀川などとの連続性に対する配慮が求められます。歩道と自転車道を分離し、商店街前面のゆとりある歩道空間にベンチや緑を設置することで、くつろげる滞留空間とにぎやかな交流空間を両立します。イベント時には木質系の仮設アーケードシステムで対面型商店街を演出するなどの工夫も考えられ、人の流れを点

から線へ、線から面へと広がりを出ることが重要です。

建物疎開により生み出された合計6車線にもおよぶ広い幅員の幹線道路が西堀川と東堀川を分断してしまっています。また、再整備された堀川も川面

と道路面で目線が切れるほど高低差があり、空間的につながりにくい構造となっています。以上のような課題を抱えている堀川京極に回遊性を持たせることが今後の大きな課題です。

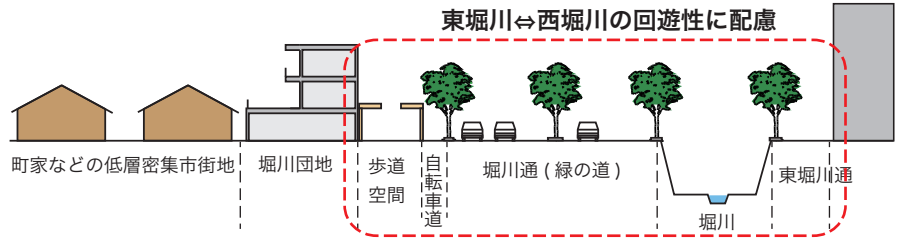


図3. 堀川団地周辺の断面イメージ



図4. 木質系の仮設アーケードシステム



図5. イベント時の設えの変更

■京都の伝統技術による彩り

西陣織、京友禅等に代表される京都の様々な伝統技術は、丁寧に手をかけたものを介して、人やまちとのつながりを大切に、暮らしによりそう職人の生活文化として受け継がれてきました。京都の伝統技術のメッカである西陣界隈に息づく職人気質・町人気質に触れ、これからのまちと暮らしの持続的な発展を支える職住共存の営みを堀川京極の再生の「にぎわい」として彩りを与えます。

また、堀川団地西側の葎屋町通には、京都府建築工業協同組合が京町家の保存や相談のために開放している「よしやまの町家」があります。ここに集う京町家の伝統構法を学ぶ若者たちが、堀川京極のやわらかい木質系の空間を演出する担い手となることも考えられます。

■世界の異文化との出会い

堀川団地は、待賢学区および聚楽学区にまたがって立地しています。小学校の統廃合で廃校となった待賢小学校は関西フランス学院に、聚楽小学校は京都インターナショナルスクールに活用されており、国際色豊かなコミュニティネットワークが形成されています。京都には、観光旅行者だけでなく、学生として留学に来ていたり、研究者やビジネスマンなどの勤務先としても、海外から多くの外国人が生活しています。各国の子供たちが堀川京極で京都を学び、日本の子供たちとの交流を通じて、世界の様々な異なる文化を肌で感じられる場が生まれます。



職人の作業風景



世界の子供たちがつくる輪

環境：豊かな緑と風の道

■環境：豊かな緑と風の道

美しく再整備された堀川の原点である住民参加型のプロセスを大切にしながら、地域住民が育む緑あふれる都心のアメニティが満喫できるように取り組みます。またこのような、緑のかたまりが堀川通りに沿って連担することにより、京都の南北を貫くグリーンベルトを形成し、京都のまちなかを吹き抜ける風の道としても機能します。



図7. 豊かな緑と風の道

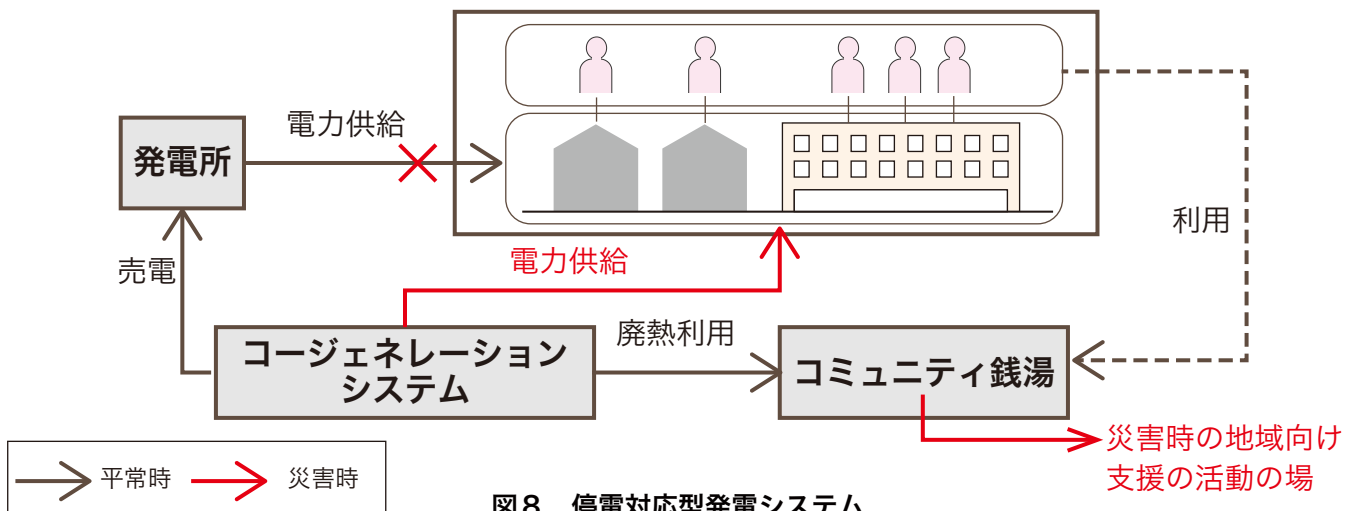
防災：災害への対応

■防災：災害への対応

堀川京極には、京都の物流の南北を貫く大動脈と言える堀川通り、およびかつて路面電車が走っていた空間的ゆとりを持つ東堀川が並行して位置しています。平常時に都市のアメニティを担保しているゆとりは、災害時には一時避難場所や防災の活動拠点として有効利用できます。東日本大震災以降、

商用電力に依存した防災システムに限界が出てきていることから、国の方針としても災害時のリスク分散が図れる分散型電源の配置が進められています。具体的には、停電対応型発電システム（コージェネ）を堀川団地の一角に設置し、投資コストは日々の発電を売電することで回収し、その過程で発生した排熱は銭湯に有効活用するという仕組

みを考案します。日常的に利用する銭湯が、災害時にはコージェネ活用して災害時の地域向け支援の活動拠点へと様変わりするという、平常時から災害時への連続性から地域コミュニティが機能する体制が組みやすいことも評価できます。



まちづくり会社の役割

■公的賃貸住宅の役割の変化

現在の公的賃貸住宅ストックの多くは、戦後の住宅難、また経済の高度成長と並行して進んだ都市部への人口集中により生じた住宅不足を解消することを目的として、供給されたものです。

しかし、その後、民間住宅建設が活発化し、一世帯一住宅が実現するなど量的な住宅不足が緩和した結果、新規に供給される公的賃貸住宅の数は大幅に減少しています。

そのような社会背景の中、全国の地方自治体において住宅供給公社の再編が進められており、住宅供給に限らない多様な手法で、住民の生活と社会福祉の増進に寄与する新たな事業体が模索されています。

公的賃貸住宅を単なる住宅ストックとしてだけではなく、地域の将来に受け継がれる公的資産として評価し、地域まちづくり課題の解決に貢献する柔軟な活用が求められています。

■「まちづくり会社」とは？

「まちづくり会社」は、中心商店街の空洞化問題を背景に、商業政策の受け皿として制度化された組織です。近年、まちづくりの概念が加わり、地域密着性を高めながら、地域まちづくりをマネジメントする事業体としても注目されています。核となるリーディング事業からディベロッパー的な役割まで、ハード、ソフトの両面からまちの更新に取り組んでいる点が特徴的です。

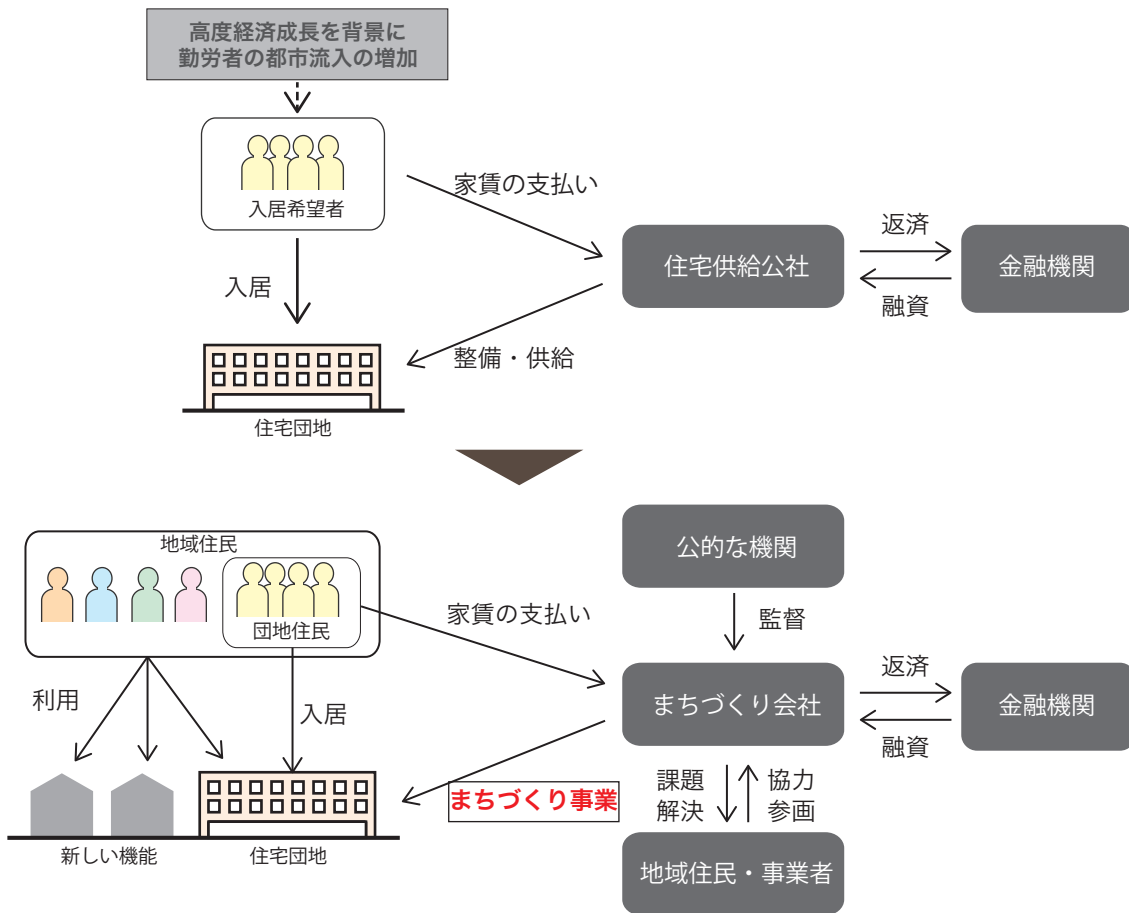


図1. まちづくり会社の役割

《column》まちづくり会社の設立背景 ～中心商店街の空洞化問題～

中心商店街の空洞化の問題は、個々の商店主が各々不動産を所有し、自ら（多くは住居兼用で）利用して商業等を経営することから、商店街区域としてのマネジメントの不在、不動産所有権の細分化及び硬直的な土地・建物の資産運用（不動産の低・未利用状態）から生じています。このため、不動産の所有と利用が分離されて、店舗の誘致・入れ替えなどの一元的なテナントマネジメントが行われる大型ショッピングセンターと比べ、商業・サービス業の集積としての商店街の魅力が低下します。来客の減少で空き店舗が発生すると新規テナントの出店が行われず、景観悪化と来客・売り上げの減少、更なる空き店舗の発生と悪循環を引き起こしています。以上から、まちづくり会社が定期借地制度等を活用して不動産の所有と利用を分離し、所有者、借地人、借家人等（所有者等）から空き店舗等の利用権を集めテナントマネジメントを行う事例、さらには、不動産流動化の仕組みで地域から資金を調達して、商業施設の整備等を行っている事例が出てきています。

事業内容

■事業性と公益性を実現する事業体

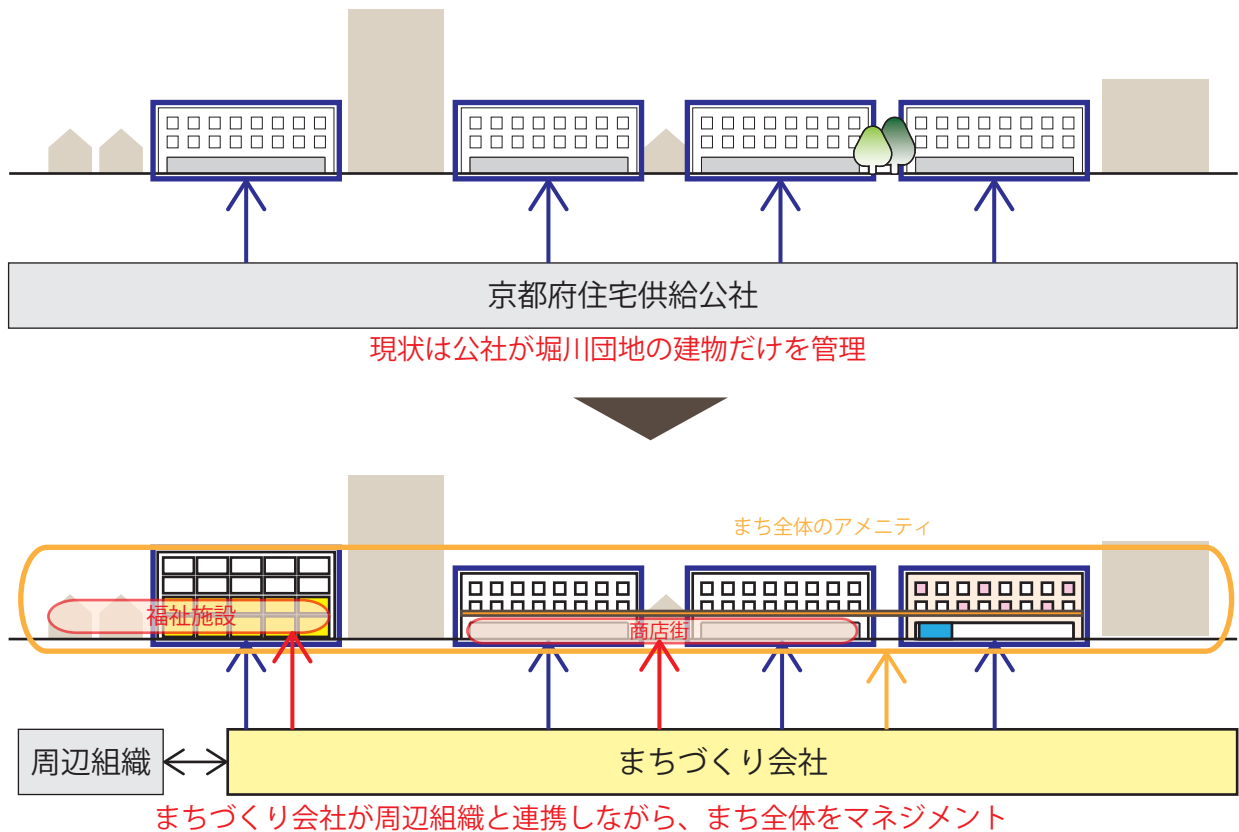
まちづくり会社は、京都府住宅供給公社の移行組織として事業主体となることが想定されます。具体的には、前述したような課題を抱えたまちづくり主体とコミュニケーションを図りながら、収益性と公益性を両立させることが求められます。また、持続可能な組織、地域の新たな非営利株式会社として自立していくことも期待されます。

まちづくり会社は、安定した賃貸事業を主幹収益事業とする一方で、その利益を地域福祉等の非収益事業へ公的に再配分することが求められます。すなわち、地域まちづくり主体との連携は必須であり、事業自体が地域まちづくりに資する活動につなげていくことが前提となります。

このような事業の公益性を担保するためには、土地の所有権を京都府など

の公的機関に持たせるなど、事業に対する一定の監督機能を確保する仕組みなども考えられ、組織の運営には様々な工夫が求められます。

一方で、まちづくり会社は、社会の変化に合わせて、収益性を確保するべく大胆かつ迅速な事業運営ができることも公益性と同様に大切です。いかに収益性と公益性のバランスを図っていくのが最大のテーマと言えます。



提案①「シナリオ・アプローチ」

まちづくりに対して複数のシナリオを想定し、まちづくり主体と協議しながら将来の選択肢を奪わない最低限の選択・決定を行います。

提案②「再生型スケルトン・インフィル」

耐震改修棟の住戸の2戸1化や減築、EV設置など様々な再生技術を施しキャパシティを高めた再生型スケルトンの特徴を理解し、その利用用途を含めて有効な活用方針を考案し、具体的な事業として展開します。

提案③「福祉の地産地消」

堀川団地およびその周辺地域に関する様々な機能を有機的にネットワーク化し、団地内に雇用・就労の関係を創出します。多様な属性が自助、互助、共助できる仕組みを提案し、事業としても効率化を図ります。

提案④「堀川京極の再生」

堀川通沿いの丸太町～中立売間を堀川京極エリアとして捉え、まちのブランディングをはじめ、地域に根差した商店街として持続可能なにぎわいのあるまちづくりを実践する。

図2. まちづくり会社の事業内容

地域まちづくりとの連携

■既成市街地における地域まちづくり

市街地型の公的住宅団地の再生には、周辺市街地との関係から、団地内では完結しない既存の地域組織と連携した枠組みで、地域課題も含めたまちづくりに資する協議の場が必要となります。

堀川団地は、団地入居者である複数の町内会、商店街組織が全6棟の住棟にまたがっており、団地内の組織区分と建物区分が一致していません。更には、周辺地域との関係についても、地域自治が根付いている都心部において、2つの地域自治組織にわたって立地しています。

■堀川団地まちづくり協議会

2010年8月26日には、堀川団地まちづくり懇話会の提言内容に沿って「堀川団地まちづくり協議会（以下、協議会）」が設立されました。

協議会の会員構成は、高齢者のみならず多世代交流も視野に入れた地域福祉の視点から、広域自治組織（上京区）、地域自治組織（元学区）だけでなく、居住福祉を支えている福祉事業者系も含めています。また、京都府および地権者兼事業者である京都府住宅供給公社を事務局とし、京都市を公式オブザーバーに迎えています。

2011年3月18日には、堀川団地出水1棟1階空き店舗に協議会の活動拠点として、「堀川会議室」が設置されました。協議会会員に向けての情報発信に加え、会員同士のコミュニケーションを活性化させる役割を担っています。

また、地域まちづくりの重点課題である高齢者福祉および子育て支援については、分科会も設置され、専門的な議論が集中的に行われました。2011

9月2日の第6回協議会では京都府としての堀川団地再生方針（案）が提示されました。



協議会の様子



「堀川会議室」の様子

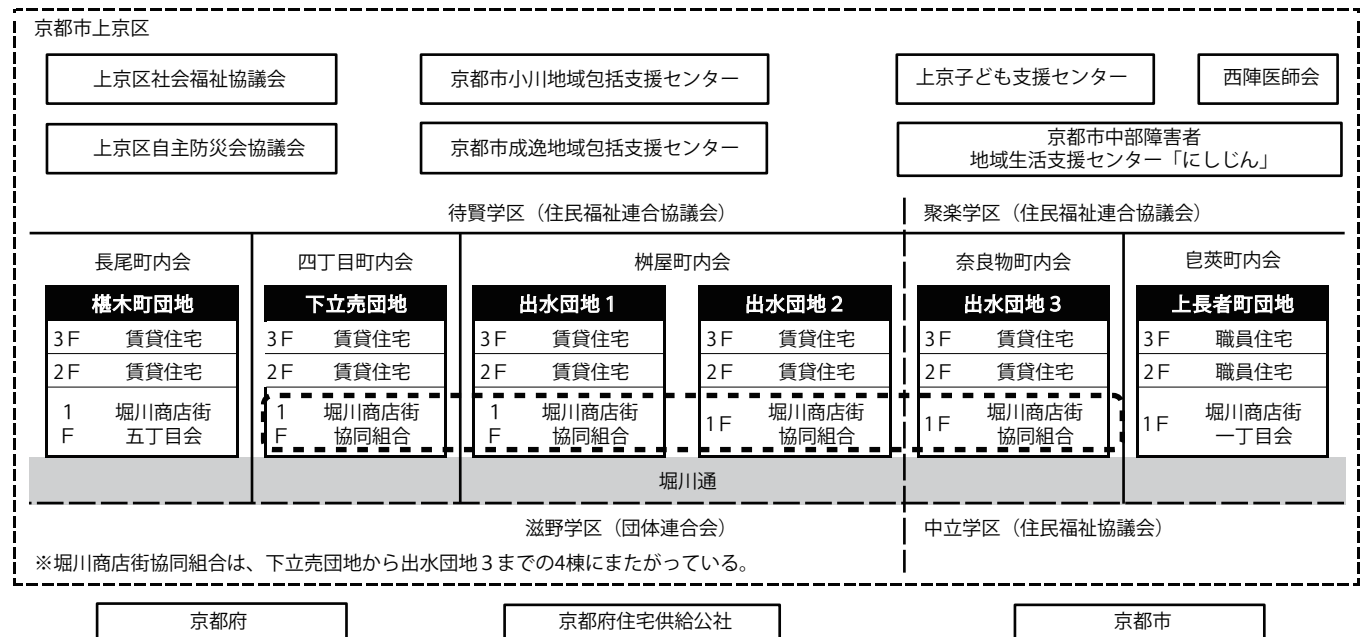


図3. 堀川団地の再生に関係するまちづくり主体

《column》学生によるまちづくり支援活動 - 堀川ツミキProject -

神戸大学、京都大学のメンバーで2010年2月に結成。2009年に行われました（財）京都市景観・まちづくりセンターによる「京都まちづくり学生コンペ2009」での、堀川商店街を舞台にした両大学のアイデアを実現化するProjectです。展示と椅子の機能を兼ね備えたストリートファニチャーの製作、合わせて商店街や周辺地域の歴史・地域の情報発信などソフトとハードの2側面からの企画を立案、活動を行っています。



■まちづくり会社の運営・組織体制の設計に必要と考えられる3つの視点

(1) 事業の持続可能性

成熟社会を迎え、大きな経済成長がのぞめない時代では、将来予測が困難です。事業の持続可能性には、不確実な変化に対応する力「レジリエンス（回復力）」が求められます。事業を固定化せず、多様な状況に合わせた可変性を持っていることで、収益性を確保していくことが重要となります。

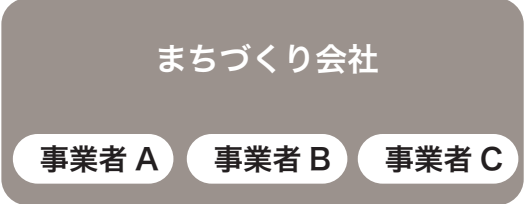

(2) 事業の公益性の担保

公的資産からの安定的な収益については、地域のまちづくりに寄与する事業に投資することが求められます。一般的な株式会社とは異なり、非営利な事業については、地方自治体などの公的機関などに監督機能を持たせることで、その公益性を担保することも考えられます。

(3) 地域まちづくり意識の醸成

意思決定プロセスに、地域まちづくり主体を含めることで、まちづくり会社の事業が地域の価値向上につながる仕組みとし、地域の参画意識を醸成することが重要となります。一方で、意思決定権を細分化すると、適切な合意形成や迅速な判断が難しくなる危険性を孕んでます。

■まちづくり会社の運営・組織体制の基本モデルによる比較（メリット・デメリットの整理）

	事業体制モデル1	事業体制モデル2
モデル		
	各事業者の共同体としてまちづくり会社を設立し、横のネットワークを活用して全体をマネジメントする。	まちづくり会社が不動産プロパティマネジメントを積極的に実施できるように、各事業者の上位に位置づける。
メリット	事業者で共同体をつくり、主体として参画することで、まちづくりに対する自治意識が醸成される。	社会の変化に対応した事業構成の最適化が図りやすい体制である。
デメリット	社会の変化に合わせた事業構成の変更が難しい。	事業者のまちづくりに対する意識が得られにくい。

《column》まちづくり会社の事例

■高松市丸亀町商店街（B、C街区） 定期借地で空き店舗の利用権を集約

- 1) 商店街の不動産所有者等と個々に定期借地契約を結び土地・建物の利用権を取得。
- 2) 複数の隣接した一定規模の土地の利用権を取得したら店舗の改修・建て替え・整備を行う。
- 3) 専門人材を雇用して、これら取得・整備した店舗を一括して運営管理（テナント・リーシング、テナントマネジメント）を実施。
- 4) 街並みイメージの統一のためにデ

- 5) 以上の事業については、都市計画、建築、法律、金融、再開発等の専門家から構成されるタウンマネジメント委員会の助言、指導を得て、専門的知識を活用して実施。



＜高松市丸亀町商店街のまちづくり＞
街なか居住の推進 西館マンション

