



<b>更新期を迎えたニュータウンで地域と一体となったりリニューアル・維持管理を推進</b>		面談年月										
洛西ニュータウン管理公社 梅原氏 西田氏      ラクセーナ商店会事務局 平井氏		H18年2月										
(活動のフィールド) 洛西ニュータウン		洛西ニュータウンの居住者の相互の福祉及び利便の増進を図るため、各種施設の建設、管理等を行い、ニュータウン住民の生活環境の向上に寄与することを目的とし、昭和50年7月に設立										
<b>活動内容</b>												
<p>主な業務</p> <table border="0"> <tr> <td>1 センタービルの管理運営</td> <td>6 ラクセーナ駐車場・洛西中央有料駐車場の管理運営</td> </tr> <tr> <td>2 ラクセーナ専門店の管理運営</td> <td>7 サブセンター買物広場施設の管理の受託</td> </tr> <tr> <td>3 サブセンター・マーケットの管理運営</td> <td>8 分譲宅地の建築事前協議等の業務の受託</td> </tr> <tr> <td>4 会館の管理運営</td> <td>9 ラクセーナ広場等の管理の受託</td> </tr> <tr> <td>5 竹林公園の管理運営</td> <td></td> </tr> </table>			1 センタービルの管理運営	6 ラクセーナ駐車場・洛西中央有料駐車場の管理運営	2 ラクセーナ専門店の管理運営	7 サブセンター買物広場施設の管理の受託	3 サブセンター・マーケットの管理運営	8 分譲宅地の建築事前協議等の業務の受託	4 会館の管理運営	9 ラクセーナ広場等の管理の受託	5 竹林公園の管理運営	
1 センタービルの管理運営	6 ラクセーナ駐車場・洛西中央有料駐車場の管理運営											
2 ラクセーナ専門店の管理運営	7 サブセンター買物広場施設の管理の受託											
3 サブセンター・マーケットの管理運営	8 分譲宅地の建築事前協議等の業務の受託											
4 会館の管理運営	9 ラクセーナ広場等の管理の受託											
5 竹林公園の管理運営												
<b>「都市再生の担い手」として事務局が注目した発言等</b>												
<p>住民が高齢化し、ライフスタイルが変化する中、地域住民と一体となった取組を進めている。例えば、境谷マーケットの跡地を福祉センターに改築・賃貸し、地域老人の憩いの場として活用したり、地区会館の管理運営を地元へ委託し、経営健全化と、住民の自主的取組の促進に努めている。</p> <p>ニュータウンの開発当初、住区の設計方針として、幹線道路に面して玄関をつくると、ばらばらになり統一感がなくなるといことで、地区内道路に面して玄関を配したが、高齢化し、人通りが少なくなると、住戸の玄関が幹線道路に面しておらず、通りを走る車を運転する人の目がないので防犯上も問題。また、入り口が道路に向いていないと、幹線街路と地域住民の一体感がなく、庭木のついでに街路樹に水をまいてもらうこともできない。</p> <p>各地区の生鮮食料品などを販売する近隣センターを設けているが、高齢化、車社会の中で経営が厳しい。福西のサブセンター店舗は、地元の人達が経営に参画したが、時代のニーズに対応できず、衰退の一因となった。また、近隣センターの設計が住区と同様に、幹線道路と分離され、商店が通りから見えにくいので、幹線道路の通行者を相手に商売を行っていくのは大変。外の客を呼べず、本当に周辺に住んでいる人しか来ないし、来る人は老人が多く、購入単価も安くなってきている。</p> <p>(まちづくりの課題として、地域内に閉じたまちづくりがニュータウンの大きな課題であり、今後、地域をより広い地域の人々に開いていくことが重要)</p>												
(写真1...洛西センタービル)	(写真2...ラクセーナ専門店)	(写真3...洛西新林会館)										
												

## インタビュー概要

### (活動内容についての説明)

#### 公益事業

##### (センタービル事業)

- ・ 昭和 57 年 4 月 16 日から事業所用として、事務室及び駐車場の賃貸事業を実施。

##### (専門店事業)

- ・ 昭和 57 年 4 月 16 日にオープンしたショッピングセンター「ラクセーヌ専門店」の店舗賃貸事業を実施。
- ・ テナント総数は 51 店舗だが、長期化する不況や建物の老朽化、空店舗等による競争力の低下から、大変厳しい状況が続き、打開策としてリニューアル計画を始動させ、床面積を 5,746 m<sup>2</sup>に増床するとともに、飲食・食品部門の強化と 2 階ゾーンの強化に主眼を置き誘客を図った。
- ・ 平成 14 年 4 月 6 日リニューアルオープン後 3 年を経過し、売上額は 16 年度で 46 億 9 千万円(前年度 47 億 6 千万円)とほぼ前年実績を維持(リニューアルの前 13 年度売上額実績 26 億 6 千万円)。

##### (市場等事業)

- ・ ニュータウン 4 住区のうち 2 住区(境谷、福西)で、境谷マーケット及び福西マーケットの賃貸事業を行っていたが、いずれも経営状況が大変難しく、長期化する消費不況の中、13 年 12 月に境谷マーケット、及び 17 年 7 月に福西マーケットが退店した。
- ・ 住民のライフスタイルが変化する中、サブセンターが個性を発揮し、地域の活性化に寄与していくことを目指し今後の方針を模索してきたところだが、境谷マーケットについては、平成 16 年 1 月から京都市洛西老人福祉センターに賃貸し、地域老人の憩いの場として活用。

##### (会館等事業)

- ・ 地域公民館的施設として、4 会館の管理運営及び付帯した店舗等の賃貸事業を実施。
- ・ 15 年度から各会館の管理運営については、機械警備又は地元団体若しくは NPO 法人に委託し、常勤職員を廃止し、住民の自主的な取組みを促進するとともに、経営健全化に努めている。

#### 収益事業(主なもの)

##### (駐車場事業)

- ・ タウンセンターの買物客用駐車場として 531 台の駐車スペースを確保するとともに、周辺違法駐車対策として、夜間月極駐車場の管理運営を実施。
- ・ 平成 16 年 11 月から隣接して 72 台収容可能な有料駐車場を設け、利便性の向上を図っている。
- ・ このほか、各住区のサブセンターの買物客用駐車場として 250 台分の駐車スペースを確保し、その管理も実施。

##### (受託事業)

- ・ ニュータウン内の京都市所有の福西遺跡公園施設の管理、タウンセンター及びサブセンターの公共広場施設の管理を受託
- ・ また、ニュータウン内の良好な住環境を守るための相談及び処理、都市緑地法等に基づく規制指導等のニュータウン関連業務を受託

#### 管理会社から見た洛西ニュータウンの課題

- ・ 洛西ニュータウンにおける課題は、高齢化が進んでいること。
- ・ 集合住宅は多世帯で住むことは困難であるが、戸建て住宅においても子世帯は出て行ってしまう。個別の自治会を見ると、163 世帯で小学生 9 人というところもある。小学校がこのような状態であると、地域のイベントを行う上でも大きな課題になる。
- ・ 幹線道路に面して玄関がないので、通りに人の目が向かないので防犯上も大変。街をつくるときには、幹線道路に面して玄関をつくると、ばらばらになり統一感がなくなるということだった。入り口が道路に向

いていないと、庭木のついでに街路樹に水をまいてもらうこともできない。

- ・敷地分割は、ほとんどの戸建て住宅地で地区計画により止めているため、あまり問題となっていない。よう壁にテラスを出している者がおり、規制をすることも考えたが、反対がありできなかった。
- ・低層住宅の周辺の歯科医師センターが移転した場所に、高層マンションが建設され、すぐ周囲の人たちは今でも反対運動を行っているが、マンションは若い世帯も呼び込むので、世代交代の起爆剤にはなっている。また、子世帯に戸建てを譲り、自分たちはマンションに移り住むといった事例も出て来ている。

#### 近隣センターについて

- ・福西のサブセンターで店舗がつぶれたのは、資金力や時代のニーズに対応できなかったからではないか。例えばもともと花屋を営んでいた者が、スーパーを営むするには、無理がある。花以外の商売を継続していくとなると、経営意欲や資金が必要になる。今後は高齢化するので、潜在的には、十分需要はあると思う。
- ・最近、サブセンターの空き店舗で老人にまがいもの売る臨時の店が出店している。初めはいい話のように近づき、最後には高額の商品を売りつけるというやり方。2～3ヵ月で別の場所に移っていく。分譲済みの空き店舗なので、公社としても関わることができない。
- ・今の近隣センターは、商店が通りから見えないので、商売を行っていくのは大変。サブセンターへは、全て一度地区への細街路を通過してからでないと駐車場にいけない構造になっている。通りを走っている車から見えないため、外の客を呼べず、本当に周辺に住んでいる人しか来ない。また、来る人は老人が多く、購入単価も安くなってきている。
- ・ラクセーヌはリニューアルを実施し、売り上げが伸びた。近隣からも集まっている。食品を充実させたことが良かったのではないかと考えている。
- ・駐車場については、市が土地を持って賃貸借をしている。また、ラクセーヌの底地は公社が所有している。これらを店舗等に賃貸し、管理収入で賄っている。

#### 会館

- ・会館は、財政上の理由等により各種団体の組織に管理委託を行っている。夜は機械式で管理している。収入の上では大きなウエイトを占めない。
- ・地域に活用していただくことがまず第一。