

(議題 1)

**京都市八条市営住宅団地再生事業の
事業内容（案）について**

平成28年 12月

京都市

1 事業目的

本市では、京都市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、市営住宅の整備を進めている。

当該計画では、本事業の対象である「八条市営住宅」を、市営住宅の整備とともに、敷地や建物を活用して団地内外の活性化を図る「団地再生事業」を実施する団地に位置付けている。

八条市営住宅は、昭和37年度から41年度にかけて建設された本市で最も古い公営住宅の一つである。

建設から約50年が経過して老朽化が進み、耐震性能やバリアフリー性能が現行の基準を満たしておらず、浴室も設置されていないことから、全棟を建て替えることとした。

この建替えによって多様な世代が安心、快適に暮らせる住宅を供給するとともに、憩いの空間となる公園を整備し、併せて周辺道路を拡幅することで、良質な住環境を整備する。

また、敷地の一部を有効に活用し、民間の住宅や施設を立地させることで、市全体や地域の活性化に寄与する。

以上の施設整備を一体的に行うことで、本市の住宅セーフティネットを充実させるとともに、団地内外の活性化を図ることを目的とする。

2 市営住宅等の整備

(1) 基本方針

次の7つの方針に基づいて、事業を行う。

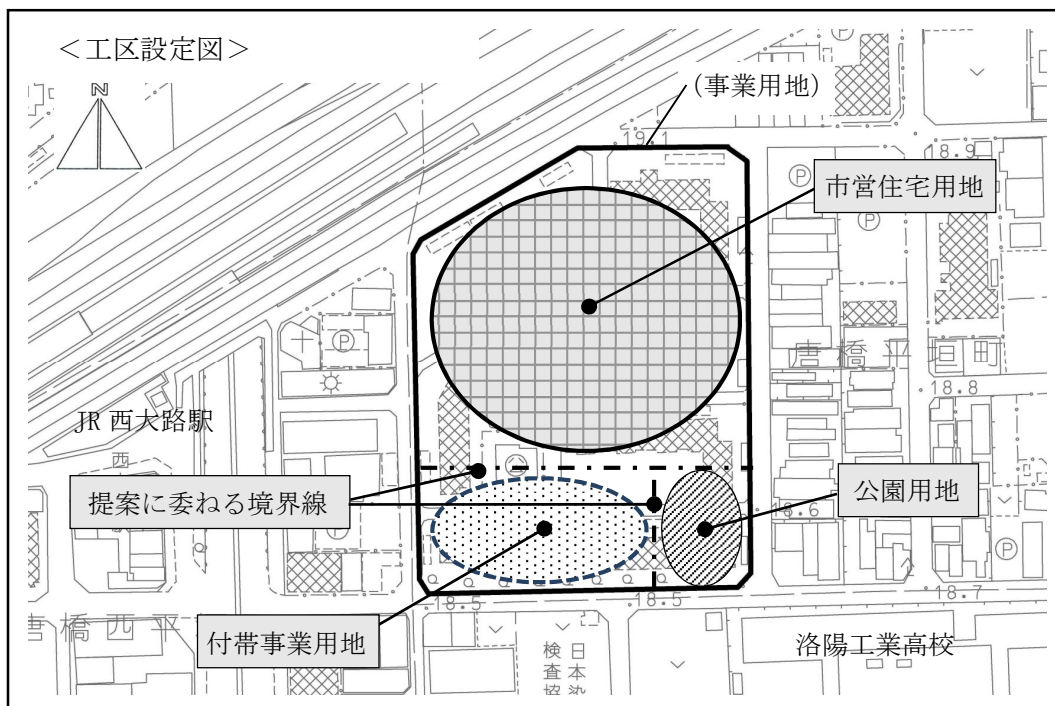
- ・ 快適性及び利便性の確保
- ・ 安心、安全の確保
- ・ コミュニティ形成への配慮
- ・ 環境への配慮
- ・ 景観への配慮
- ・ 費用縮減への配慮
- ・ 市内産業への配慮

(2) 工区の設定

次の条件で、「市営住宅用地」と「公園用地」、「付帯事業用地」の3つに分けて、工区を設定する。

(工区設定の条件)

- ・ 原則整形地とし、すべての工区が有効活用できる形状とする。
- ・ 市営住宅用地は、敷地北側に設ける。
- ・ 公園用地は、敷地南東角に設ける。
- ・ 付帯事業用地は、敷地南側に設ける。

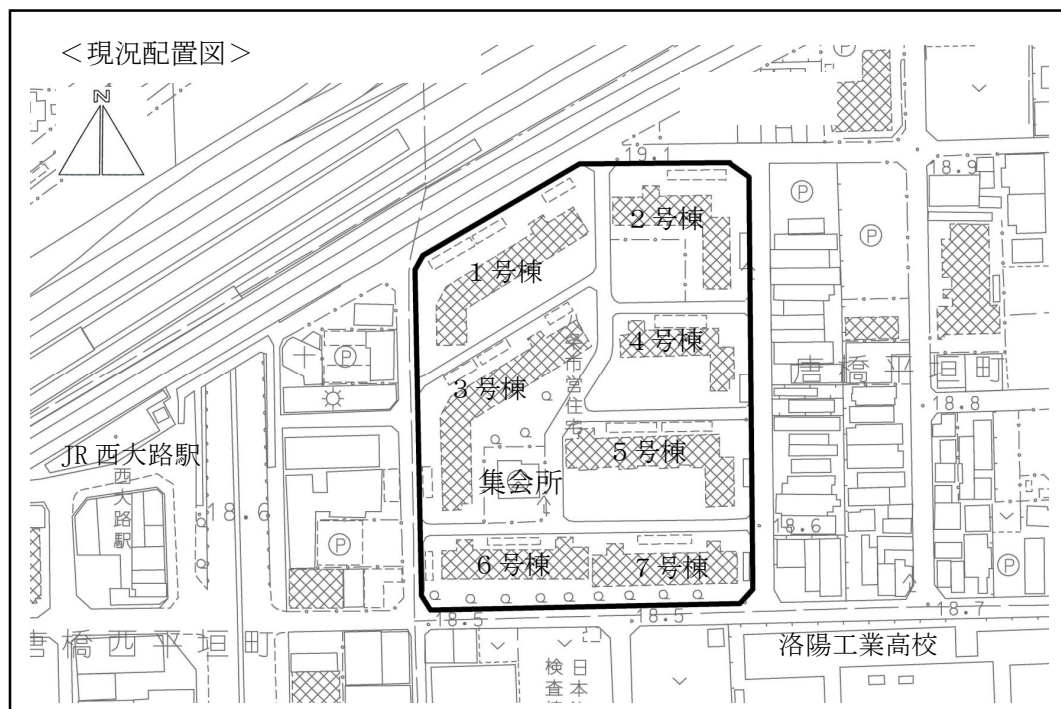


(3) 工程計画

次の工程を基本として、入居者の移転及び工事等を行う。

(基本的な工程)

- ① 1号棟から5号棟の入居者が、周辺の民間賃貸住宅等に仮移転する。
- ② 1号棟から5号棟を解体撤去し、跡地に新棟を建設する。
- ③ 6号棟及び7号棟並びに仮移転中の入居者が、新棟に本移転する。
- ④ 6号棟及び7号棟を解体撤去する。
- ⑤ 公園を整備するとともに、付帯事業用地を事業者の有償で譲渡する。



(4) 施設の内容

ア 新棟（市営住宅）

住戸タイプ		小規模	中規模	大規模
住戸面積		35㎡程度	45㎡程度	60㎡程度
供給戸数	計230戸	80戸	120戸	30戸
標準	計226戸	1DK	2DK 1LDK	3DK
		80戸	118戸	28戸
車椅子	計4戸		1DK	2DK
			2戸	2戸

イ 主な付帯施設

施設名称	規 模 等	
集 会 所	1 5 0 ㎡程度（防災倉庫を含む）	
駐 輪 場	2 6 0 台	
バイク置き場	3 0 台	
駐 車 場	入 居 者 用	2 5 台
	来 客 用	3 台
	サービ用	4 台

ウ 公園

京都市宅地開発要綱等に基づき、公園を整備する。

エ 周辺道路

敷地周りの道路を幅員6mに拡幅する。

3 入居者移転の支援

(1) 基本方針

- ・ 入居者負担への配慮
- ・ コミュニティ形成への配慮

(2) 移転手続きの支援

入居者が、事業の実施に伴って仮移転や本移転、退去を行う際に、移転先となる住居への入居や引越し等に伴う各種手続きの支援を行う。

(3) 仮住居等の紹介

移転先となる民間賃貸住宅等の紹介、引越日程の調整や引越作業の支援を行う。

(4) 案否状況の確認等

仮移転者の安否状況の確認や不測の事態への対応、本移転終了後の自治会活動の支援を行う。

4 敷地の有効活用

(1) 基本方針

- ・ 市営住宅や公園との一体的な整備
- ・ 地域のまちづくりへの配慮
- ・ コミュニティ形成への配慮
- ・ 環境への配慮
- ・ 景観への配慮
- ・ 市内産業への配慮

(2) 付帯事業用地の活用

付帯事業用地に、若年層世帯や子育て世帯等呼び込む住宅や施設を整備する。

なお、付帯事業用地は、事業者の有償で譲渡する。

(3) コミュニティ活性化の取組

入居者相互及び入居者と地域住民の交流が多様な世代で推進される取組を行う。

5 市営住宅の維持管理

維持管理は、議題2「事業手法の選定」についての審議の結果、デザインビルド・メンテナンス方式やPFI手法のBTO方式や、BOT方式を採用する場合に実施する。

(1) 基本方針

- ・ 安全性及び快適性の確保
- ・ プライバシーへの配慮
- ・ 環境への配慮
- ・ 費用削減への配慮

(2) 設備機器の保守点検及び監視

昇降機や電気設備、給排水設備、防災設備の保守点検や遠隔監視等を行う。

(3) 建築物及び敷地の定期点検

建築基準法に基づく定期調査に準じた点検を行う。

(4) 長期修繕計画の作成

新棟の完成から80年間の長期修繕計画を作成する。