

錦 林 市 宮 住 宅 団 地 再 生 計 画
(住 棟 建 替 え 方 針)

令和 3 年 3 月

京都市

【目次】

1 はじめに	1
(1) 団地概要	2
(2) 上位・関連計画	7
2 広域条件	
(1) 立地環境	11
(2) 周辺環境	11
(3) まとめ.....	12
3 地域の状況	
(1) 団地内の現況	13
(2) 人口・世帯の状況	14
(3) 最寄り駅及び周辺の状況	14
(4) 地域活動の状況	15
(5) まとめ.....	15
4 団地再生の課題	16
5 団地再生のコンセプトと団地再生計画図（ゾーニング図）	
(1) 団地再生のコンセプト.....	17
(2) ゾーニングの考え方.....	18
(3) 団地再生計画図（ゾーニング図）	19
6 整備方針と具体的な取組	
(1) 整備方針	20
(2) 活用予定エリアの考え方について.....	22
(3) 景観への配慮の考え方	23
(4) イメージパース	24
(5) 事業スケジュールと移転計画	25

1 はじめに

京都市は、住宅政策の基本的な方向性を定める「京都市住宅マスタープラン」において、「市営住宅ストックを長く有効に活用する」という市営住宅ストック重視の方針を打ち出している。

そのうえで、平成23年2月に「京都市市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、耐震改修や、エレベーター設置、浴室設置などによる入居者の安心・安全及び住環境の確保のほか、団地単位で複合的に改善等に取り組む団地再生事業を進めている。

また、平成31年3月に「京都市持続可能な都市構築プラン」を策定するなど、市域全域で、京都のかけがえのない歴史や文化を次世代に継承し、新たな価値を創造し続ける「持続可能な都市」（レジリエント・シティ）を目指す取組を進めている。

錦林市営住宅は、昭和40年代から50年代に建設された住棟が多くあるが、老朽化が著しいうえ、改善が進んでいない。加えて、入居者の高齢化が進行しているなど住棟の適切な維持管理やコミュニティ形成の観点から課題がある。

一方で、本市の文化や観光の拠点に近接した場所に位置し、持続可能なまちづくりに大いに貢献できる立地である。

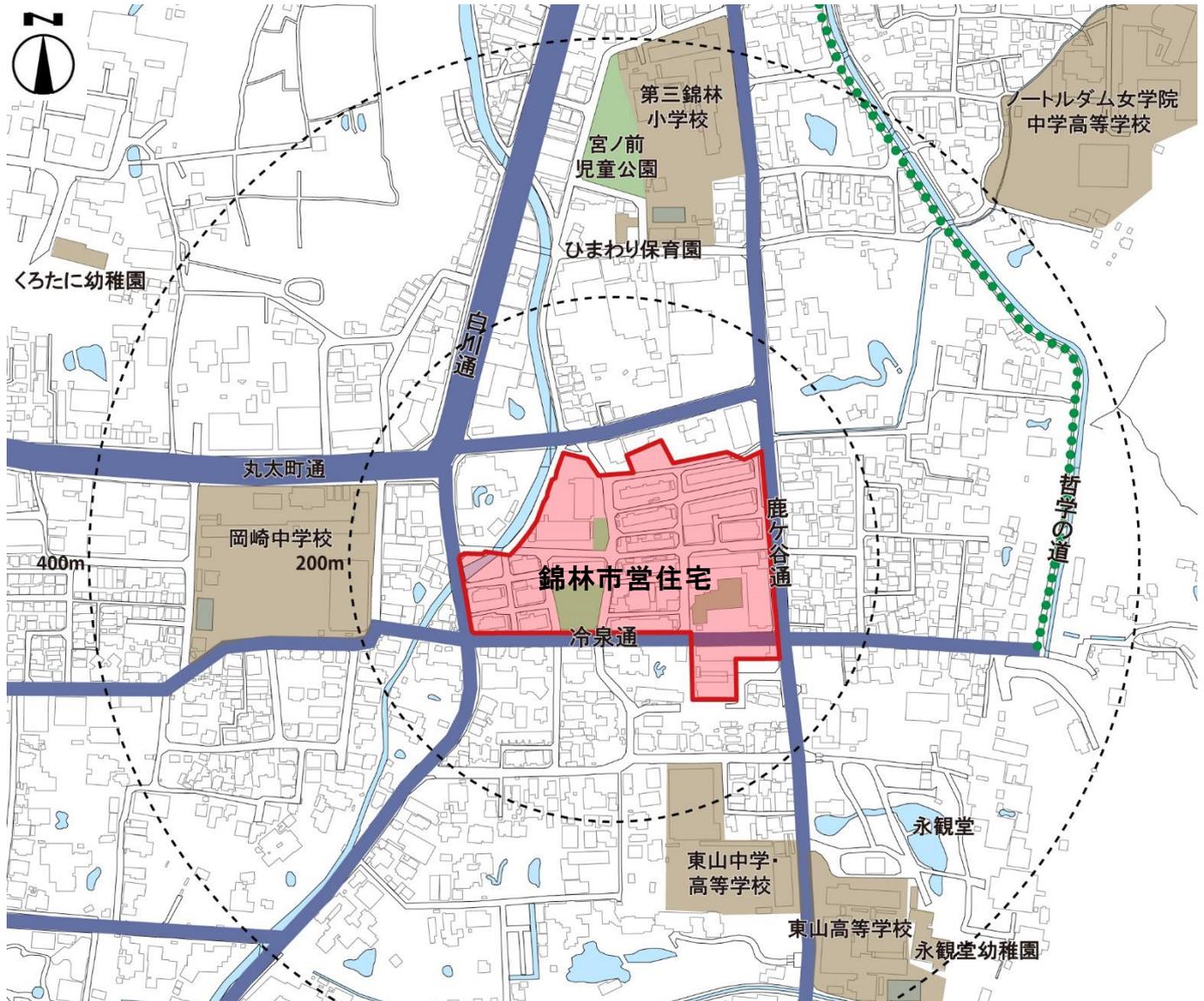
このような状況や、新型コロナウイルス感染症への対応、本市の厳しい財政状況などを踏まえ、市民のいのちと暮らしを守るための市営住宅の耐震性を含めた安心・安全の確保や、住棟の集約により生じる活用地の民間活用も含めた将来にわたって全ての世代が安心安全で暮らしやすい、魅力や活力ある持続可能なまちづくりと都市格の向上を目指し、団地再生計画（住棟建替え方針）を策定する。

(1) 団地概要

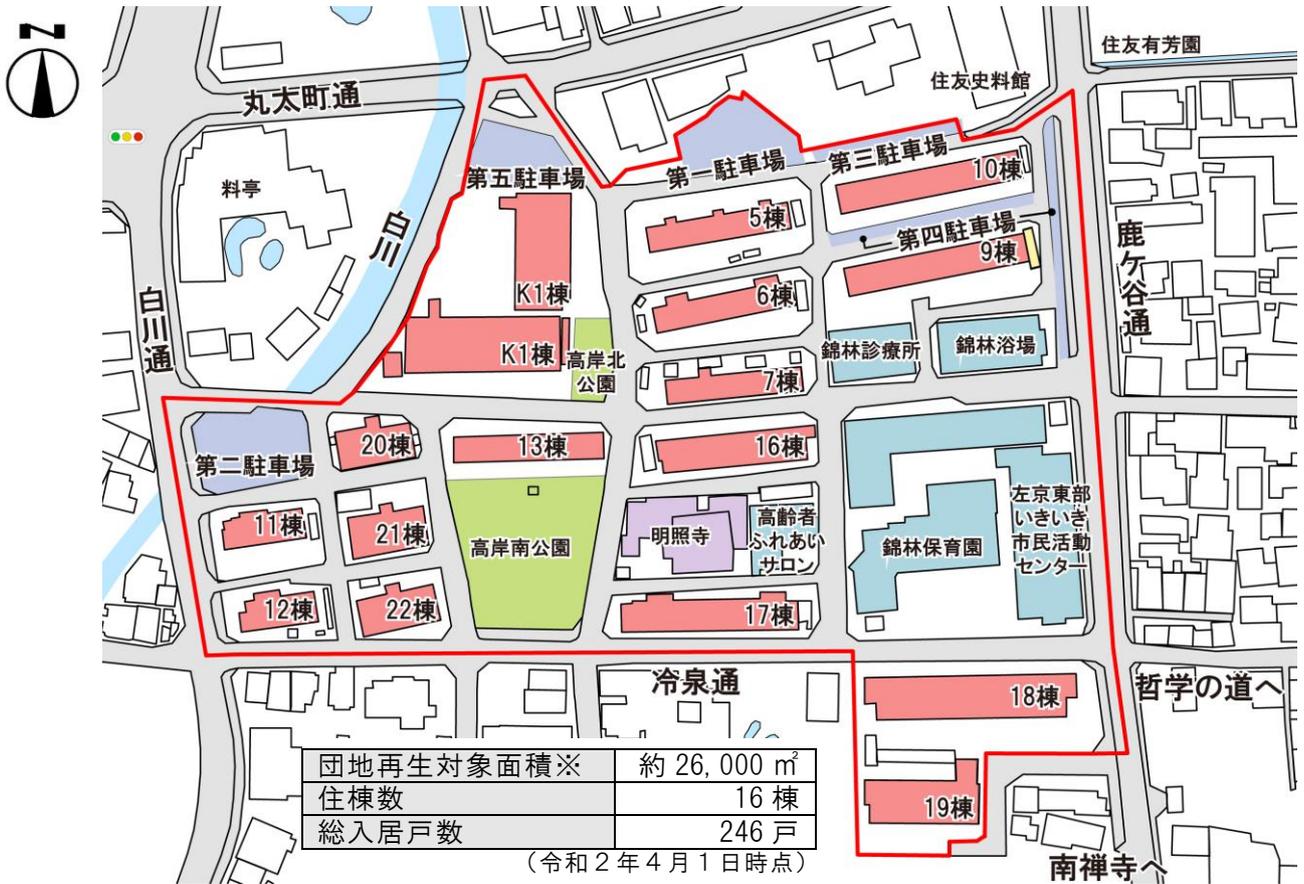
ア 団地位置図

団地名称：錦林市営住宅

所在地：京都市左京区鹿ヶ谷高岸町，永観堂西町



イ 団地の現状



※団地再生対象範囲について
市営住宅と公共施設などを含む上図赤枠内の範囲とする

<住棟>

(令和2年4月1日時点)

棟名	管理戸数	入居世帯数	竣工年度	高齢化率※	若年人口率※	構造・規模	住戸専有面積 (間取り)		耐震性能※	浴室	E V	店舗
5棟	18戸	2戸	1963年	0.0%	0.0%	RC3階	27.7㎡ /35.3㎡	2K /3K	I	無	無	無
6棟	18戸	1戸	1967年	50.0%	0.0%	RC3階	34.1㎡	3K	I	無	無	無
7棟	6戸	1戸	1967年	100.0%	0.0%	RC2階	34.8㎡	3K	—	無	無	有
9棟	21戸	4戸	1966年	25.0%	0.0%	RC3階	34.8㎡	3K	I	無	無	無
10棟	21戸	11戸	1966年	42.1%	5.3%	RC3階	34.8㎡	3K	I	無	無	無
11棟	9戸	3戸	1966年	66.7%	0.0%	RC3階	34.2㎡	3K	I	無	無	無
12棟	9戸	6戸	1966年	80.0%	0.0%	RC3階	34.2㎡	3K	I	無	無	無
13棟	18戸	6戸	1967年	71.4%	0.0%	RC3階	34.9㎡	3K	I	無	無	無
16棟	18戸	8戸	1969年	50.0%	0.0%	RC3階	33.9㎡	3K	Ⅱ	無	無	有
17棟	21戸	5戸	1968年	57.1%	0.0%	RC3階	34.2㎡	3K	Ⅱ	無	無	無
18棟	21戸	21戸	1982年	40.0%	12.5%	RC3階	57.5㎡	3DK	新耐震	有	有	無
19棟	12戸	8戸	1982年	53.8%	0.0%	RC3階	57.5㎡	3DK	新耐震	有	無	無
20棟	6戸	5戸	1987年	30.0%	30.0%	RC3階	60.4㎡	3DK	新耐震	有	無	無
21棟	6戸	2戸	1987年	0.0%	0.0%	RC3階	60.4㎡	3DK	新耐震	有	無	無
22棟	4戸	3戸	1987年	40.0%	20.0%	RC2階	60.4㎡	3DK	新耐震	有	無	無
K1棟	38戸	29戸	2005年	67.4%	2.3%	RC4階	55.3㎡ /69.1㎡	2DK /3LDK	新耐震	有	有	無
合計	246戸	115戸	—	50.8%	5.8%	—	—	—	—	—	—	—

※高齢化率：65歳以上の人口割合

※若年人口率：15歳未満の人口割合

※新耐震→新耐震基準以降の住棟で、補強の必要のないもの

耐震性能ランクⅠ→新耐震基準以前の住棟で、新耐震基準を満たしており補強の必要のないもの

耐震性能ランクⅡ→新耐震基準以前の住棟で、新耐震基準に適合するよう補強が必要なもの

耐震性能ランクⅢ→新耐震基準以前の住棟で、新耐震基準に適合するよう特に補強が必要なもの

耐震性能ランク外→耐震診断を実施していない住棟

<敷地面積> 道路及び河川等は除く

(図測による)

名称	敷地面積
K1棟, 高岸北公園	約3,200㎡ うち公園:159㎡
5, 6, 7, 9, 10棟, 錦林診療所, 錦林浴場	約7,600㎡
11, 12, 20, 21, 22棟	約3,700㎡
13棟, 高岸南公園	約2,200㎡ うち公園:1,200㎡
16, 17棟, 団地内店舗2軒, 明照寺, 高齢者ふれあいサロン	約3,100㎡
左京東部いきいき市民活動センター, 錦林保育園	約3,900㎡

<駐車場>

(令和2年4月1日時点)

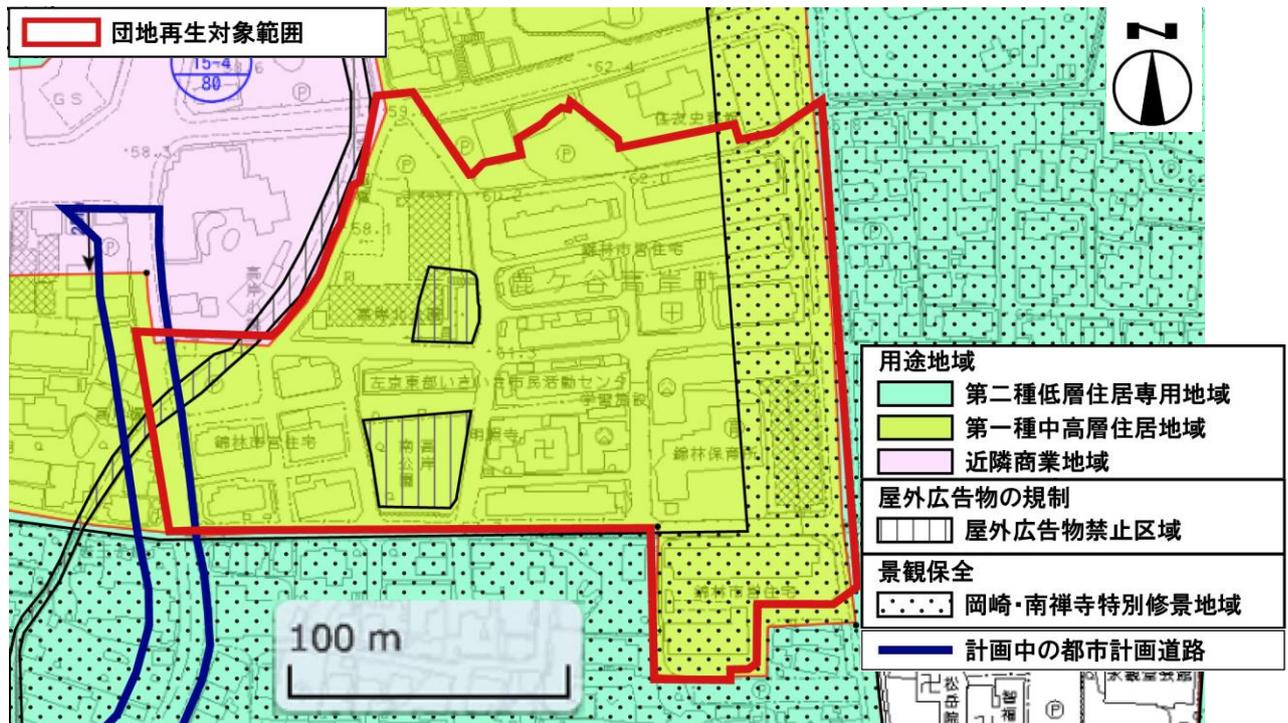
名称	駐車区画数	利用台数
第一(5棟北側)	19台	17台
第二(11棟北側)	28台	25台
第三(10棟北側)	10台	10台
第四(10棟南側)	18台	18台
第五(K1棟北側)	13台	9台
合計	88台	79台

<公共施設>

(令和2年4月時点)

名称	竣工 年度	構造・規模	所管部署
錦林浴場	S63	RC・1階	都市計画局すまいまちづくり課
錦林診療所	H3	RC・2階	保健福祉局医療衛生企画課
左京東部いきいき市民活動センター	S50	RC・4階	文化市民局地域自治推進室
高齢者ふれあいサロン	S57	RC・1階	文化市民局地域自治推進室
錦林保育園（民間）	H7	RC・2階	子ども若者はぐくみ局幼保総合支援室
高岸北公園	—	—	建設局北部みどり管理事務所
高岸南公園	—	—	建設局北部みどり管理事務所

ウ 法規制条件



規制項目	規制内容
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%（用途地域による）/40%（風致地区による）
容積率	200%
高度地区	15m 第一種高度地区
防火地域	法 22 条区域
風致地区	風致地区第 5 種地域
景観保全	岡崎・南禅寺特別修景地域
眺望景観	近景デザイン保全区域(22-1) 事前協議区域(22-1) 遠景デザイン保全区域(45)(11)-3km 以内, (49)-3km 以内
屋外広告物の規制	屋外広告物等に関する条例第 11 条第 1 項第 6 号第 2 種地域
埋蔵文化財包蔵地	包蔵地指定なし

(2) 上位・関連計画

京都市では、京都市基本計画をはじめ、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン等の見直しや次期計画の策定を進めている。

本団地再生計画については、市営住宅の安心・安全や住環境の確保を前提に、関連計画の見直しや次期計画の策定状況を踏まえ、魅力や活力があり、誰一人取り残さない持続可能なまちづくりと都市格の向上といった視点での計画の見直しも含め、柔軟に対応していくものとする。

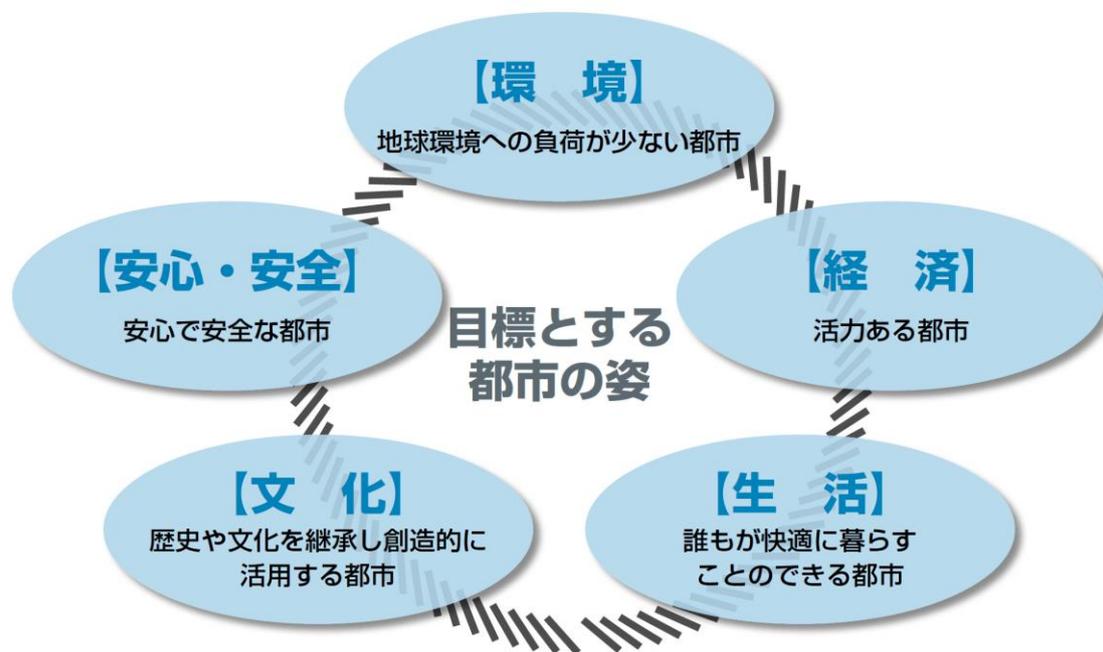
以下に、本団地再生計画に関連する主な計画と関連する記述を示す。

ア 京都市都市計画マスタープラン（平成24年策定 目標年次：令和7年）

同マスタープランでは、様々な都市活動を持続的に展開することのできる都市を実現するため、京都市基本計画で示されている6つの京都の未来像を基本に、都市が持続するために必要となる基本要素であり、互いに深く関連する「環境」「経済」「生活」「文化」「安心・安全」の5つの面から、バランス良く目標とする都市の姿の実現を目指すとしている。

都市計画の方針におけるキーワード

- ・ 地域の特性に応じたゆとりとうるおいのある居住環境の維持・向上・再生
- ・ 京都の魅力を高める土地利用の誘導



イ 都市計画マスタープランに策定されている「地域まちづくり構想」(岡崎地域)

(関連する記述の抜粋)

地域のまちづくりの方針

- ・ 岡崎のエリアブランドを構築し、世界に向けて魅力・情報を発信
- ・ 山紫水明の岡崎の魅力を生み出す琵琶湖疏水と近代化遺産の保存と活用
- ・ 文化芸術・MICE 拠点としての機能強化
- ・ 地域資源を結び、岡崎の総合的な魅力を高める、保全・創造の景観・まちづくり
- ・ 多くの人々が訪れたい新たな賑わいの創出
- ・ 環境モデル都市を牽引する進取の取組の実践
- ・ 集客・国際観光拠点としての機能強化



ウ 京都市持続可能な都市構築プラン（平成31年策定 目標年次：令和22年）

同プランでは、都市計画マスタープランの実効性をより高めるプランとして、人口減少社会が到来する中、1200年を超えて受け継がれてきた歴史や文化、自然環境、観光資源などが市域の隅々まで存在する京都ならではの持続可能な都市の構築を目指すこととしている。

基本方針

- ・ 都心部と周辺部等の拠点の魅力・活力の向上
- ・ 安心安全で快適な暮らしの確保
- ・ 産業の活性化と働く場の確保
- ・ 京都ならではの文化の継承と創造
- ・ 緑豊かな地域の生活・文化・産業の継承と振興

(同プランにおける基本的な役割と場所)

⇒ **錦林市営住宅周辺**は、「**日常生活エリア**」に位置づけられている。

定住人口の生活の場

日常生活エリア

市街化区域(ものづくり産業集積エリアを除く。)

多世代が安心・快適に居住し地域のコミュニティ・文化を継承



地域にとって重要な施設の例

- 日常生活を支える商業施設
- 病院・診療所
- 保育施設, 高齢者福祉施設 ...等

- 1 日常生活を支える商業施設, 病院, 保育施設, 高齢者福祉施設などが身近に存在し, 徒歩や自転車, 公共交通でスムーズに移動できるとともに, 身近なバス等の積極的な利用により公共交通の利便性が高まり, 子どもから高齢者まで, 安心安全・快適に暮らしている。
- 2 空き家などの既存ストックの活用が地域と調和して進み, 京都ならではの暮らしや生活文化が継承されるとともに, 郊外では, 豊かな自然や農業と調和した, ゆとりある居住環境を維持している。
- 3 子育て・教育環境の一層の充実が図られるとともに, 鉄道駅の周辺などで, 若年・子育て層のニーズに合った住宅が供給されるなど, 暮らしてみたいくなる生活空間が確保されている。
- 4 ものづくり産業集積エリアに近く, 工業系の用途と住宅や農地が混在する地域では, 周辺環境に調和した産業機能が充実し, 生活と働く場が近接したまちづくりが進んでいる。
- 5 自然災害が発生する可能性が高いと予測される地域では, 災害に対する理解と備えが行き渡るとともに, 地域の防災力を支えるコミュニティが維持されている。

ニュータウン・住宅団地等

洛西ニュータウンや向島ニュータウンなど大規模な住宅団地では, あらゆる世代が安心・快適に暮らし続けられるよう, 既存施設が適切に維持・活用されるとともに, 新たな魅力の発信や創出など, 若年・子育て層の呼び込みにつながる活動が進んでいる。

エ 左京区基本計画（第2期）左京はあとふるプラン

（計画期間：平成23～令和2年度）

（関連する記述の抜粋）

- 目標 1 美しい自然のまちづくり
2 歴史・文化・学問のまちづくり
3 ひとにやさしいぬくもりのまちづくり
⇒ 錦林地域は「南部地域」に位置し、「訪れる人と交流を深め、共生できる関係をつくります。」とある。

南部地域

～川東・吉田・岡崎・聖護院・錦林東山・浄楽・新洞～

訪れる人と交流を深め、共生できる関係をつくります。

有名な社寺や文化施設や学術施設などが集まり、たくさんの観光客や学生が行き交う地域です。まちを美しくし、地域の魅力を更に高めながら、地域で暮らす人や訪れる人たちが積極的に触れ合い、交流を深め、共生できる関係づくりを進めます。

オ 京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）

（計画期間：平成22～令和2年度）

京都市基本計画における、住宅部門の基本方針・施策を定めた分野別計画

- ・市営住宅については、住宅セーフティネットの中核として、長く有効に活用するために、計画的な更新・改善及びコミュニティの活性化に資する施設整備等を図っている。

カ 京都市市営住宅ストック総合活用計画（計画期間：平成23～令和2年度）

住宅マスタープランの下位計画として、各団地及び住棟の活用方針等を示し、京都市基本計画や住宅マスタープランで定められた「市営住宅ストックを長く有効に活用する」という方針の具体化を図る計画であり、同計画において錦林市営住宅については団地再生検討団地と位置付けられ、団地再生計画を策定し、これに基づき事業を実施するものとされている。

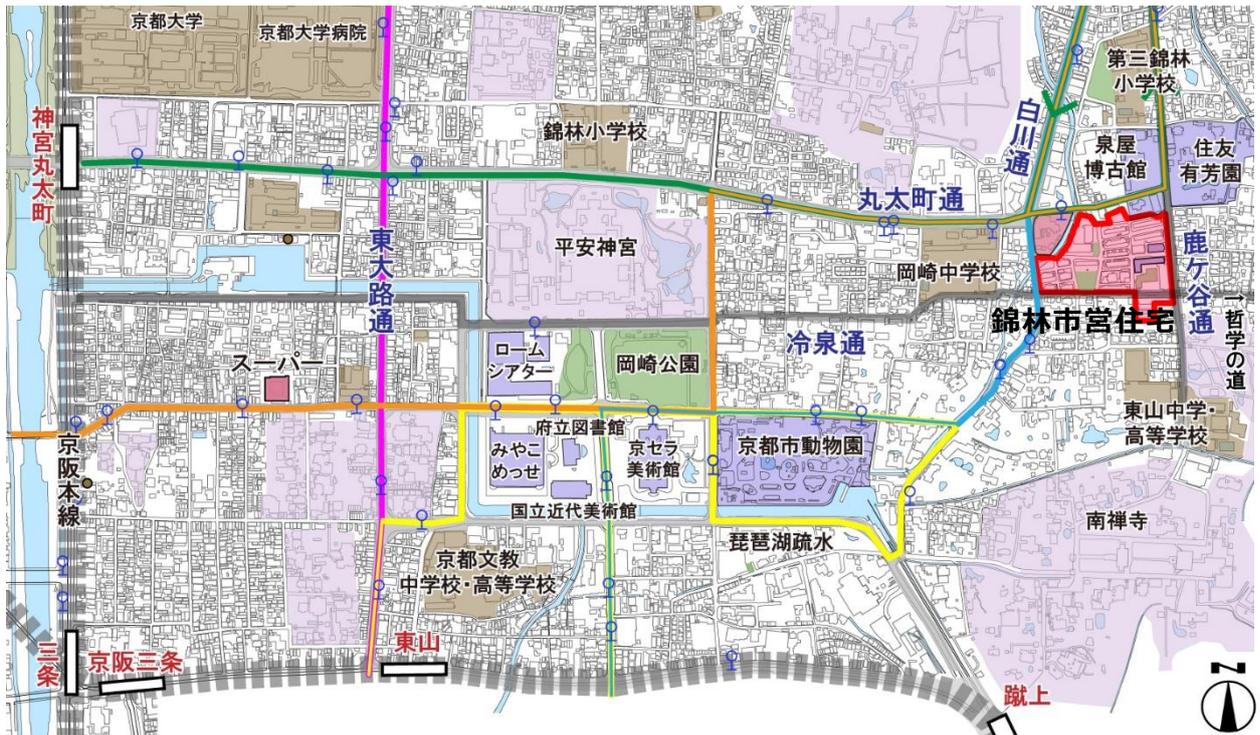
《まとめ》

- ・錦林市営住宅周辺は、「京都市持続可能な都市構築プラン」において「日常生活エリア」として位置づけられており、定住人口の生活の場として、多世代が安心・快適に居住し地域のコミュニティ・文化を継承することが期待されている。
- ・また、同様に「京都市持続可能な都市構築プラン」において、「多様な人々の出会いや集い、交流を通じて、地域に息づくまちの資源を活かした場が地域のまちづくりと結びつく街区など」の「学術文化・交流・創造ゾーン」としてのまちづくりが目指されているほか、左京区基本計画（第2期）左京はあとふるプランにおいて、「訪れる人と交流を深め、共生できる関係をつくる」ことが期待されている。

2 広域条件

(1) 立地環境

- ・東山麓や白川など豊かな自然や、南禅寺、永観堂、哲学の道など豊富な歴史・観光資源に恵まれている。
- ・東西幹線の丸太町通、観光名所に近接し店舗が並ぶ鹿ヶ谷通、南北の地域動線となる白川通、邸宅街の顔を覗かせる冷泉通という4つの異なる特徴を持った通りに囲まれている。



(2) 周辺環境

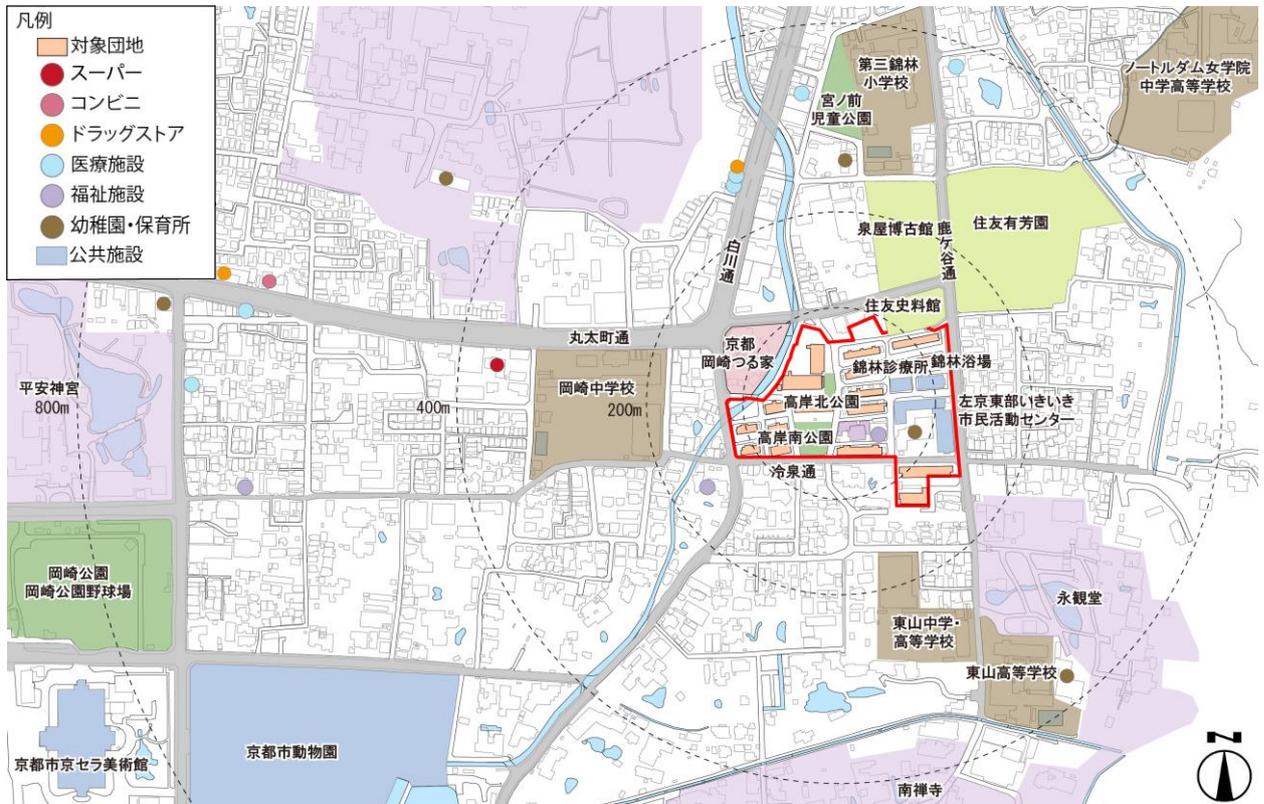
ア 交通アクセス

- ・錦林市営住宅は、最寄りの蹴上駅から1 km、神宮丸太町駅から2 kmと駅からは少し離れた場所に位置する。
- ・市内中心部からのバス路線も複数走っており、交通の利便性は高い。



イ 施設分布

- ・錦林市営住宅周辺（半径 400m 以内）に、日常購買施設や医療・福祉施設は少なく、丸太町通や白川通沿いなど幹線道路沿いに立地している。



ウ 歴史・文化

- ・大文字山の裾の尾に位置し、くろ谷金戒光明寺などの寺院が集積し、岡崎エリアの邸宅街に囲まれている。
- ・周辺には、南禅寺や永観堂、哲学の道等の多様な観光名所が立地している。



(3) まとめ

- ・駅からは遠いが、四方を道路に囲まれ、交通の利便性は高い。
- ・錦林市営住宅周辺は、豊かな自然や豊富な歴史・観光資源に恵まれている。
- ・日常購買施設や医療・福祉施設等の生活利便施設は少ない。

3 地域の状況

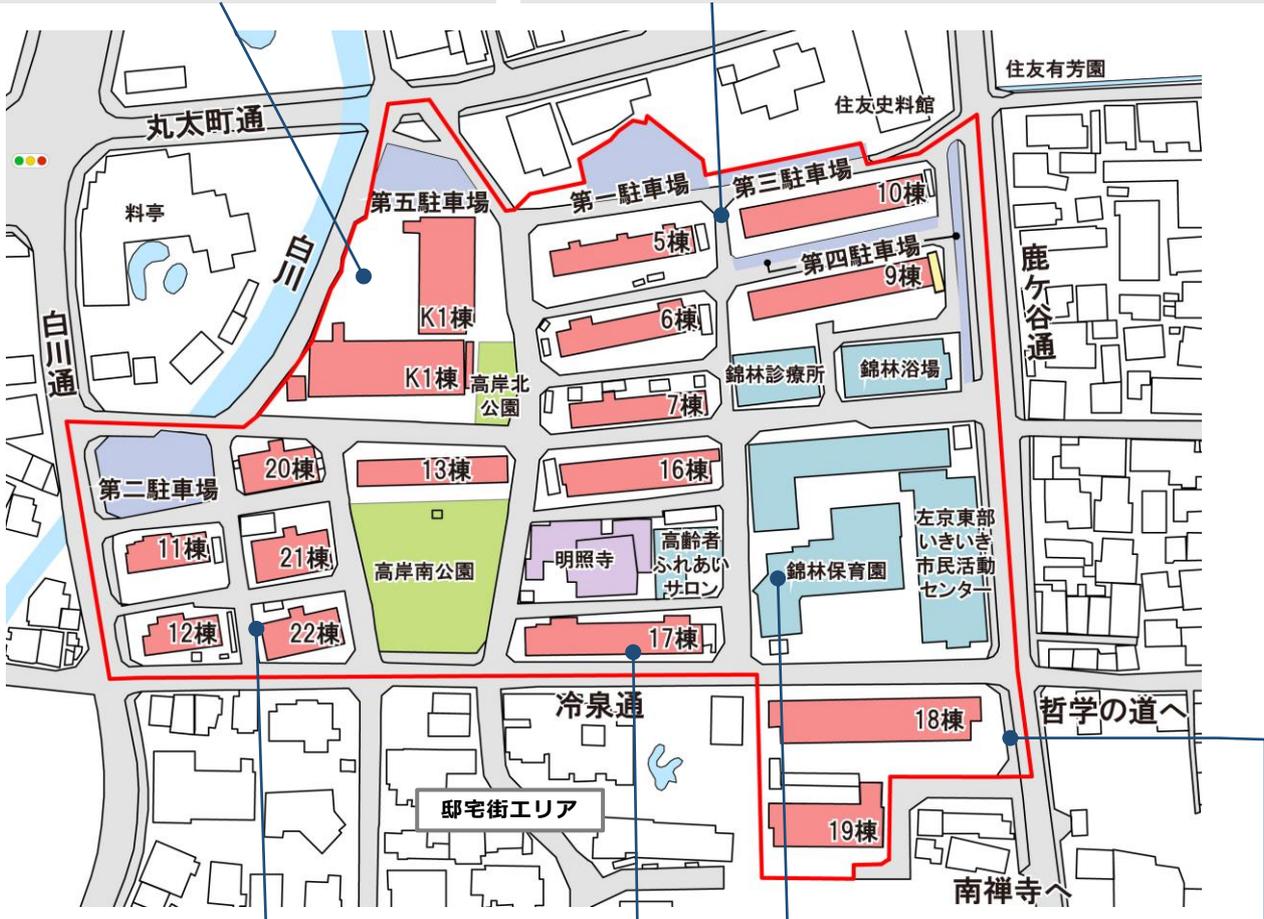
(1) 団地内の現況

< K 1 棟敷地 >

北側の一部が丸太町通に面する。平成17年に建替え済、建替え前より不足する公園面積(約340㎡)を今回の団地再生事業で整備が必要。

< 5・6・7・9・10 棟, 錦林診療所, 錦林浴場敷地 >

既存の「K 1 棟」敷地に隣接する。東側は鹿ヶ谷通に面し、通からの視認性が高い。北側は「5 棟」北側部分が一部里道となっており、「10 棟」北側部分のみが認定道路となっている。



< 11・12・13・20・21・22 棟, 高岸南公園敷地 >

白川通と冷泉通に面している。現在第二駐車場となっている箇所は白川が暗渠化しており、本事業の中で河川復旧が必要。

< 左京東部いきいき市民活動センター, 錦林保育園敷地 >

民間の錦林保育園と、除却を予定している左京東部いきいき市民活動センターで構成されている。鹿ヶ谷通に面している。

< 16・17 棟, 高齢者ふれあいサロン, 明照寺敷地 >

冷泉通に面し、街区内に公共施設でない明照寺が存在する。また「16 棟」1階に、現在営業中の2店舗が位置する。

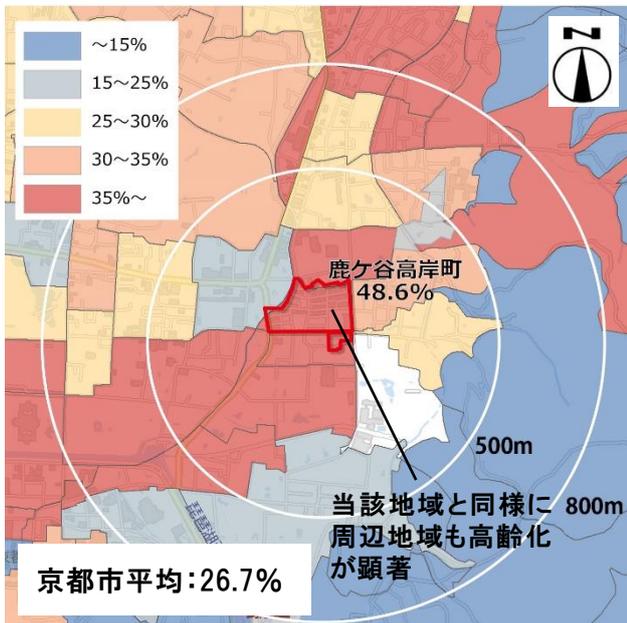
< 18, 19 棟敷地 >

鹿ヶ谷通に面する部分は狭く、冷泉通に広く面している。邸宅街に隣接したエリア。

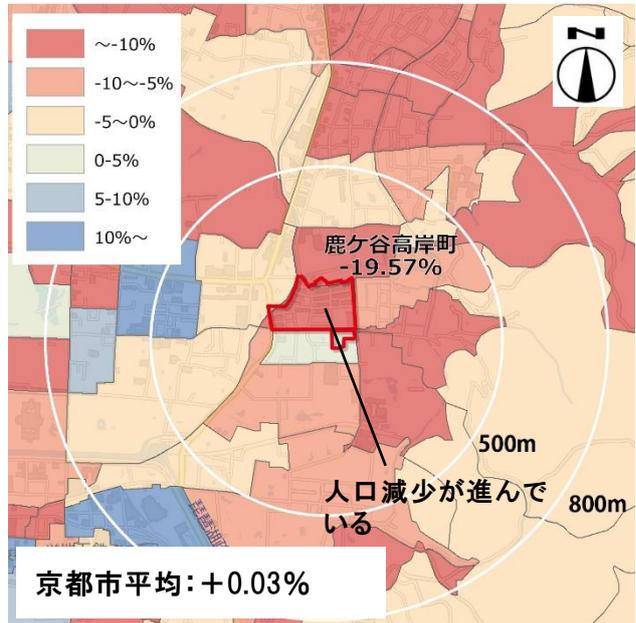
(2) 人口・世帯の状況

・鹿ヶ谷高岸町は高齢化率が高く、周辺地域と比較して人口減少が進んでいる。

① 高齢化率（65歳以上人口）（H27）



② 10年間の人口増減（H17-H27）



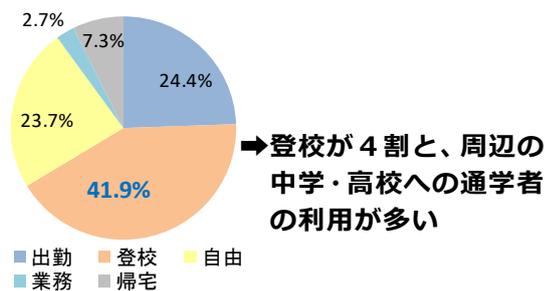
（出典：国勢調査）

(3) 最寄り駅及び周辺の状況

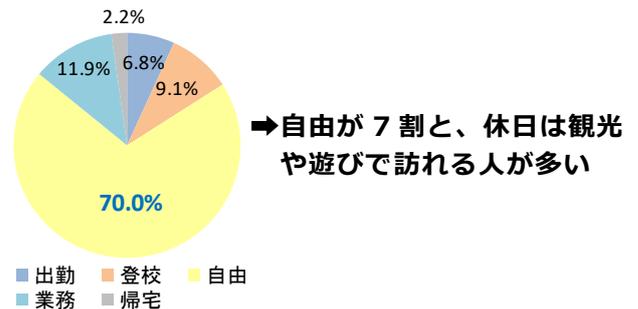
- ・蹴上駅の乗降客数は約1万人程度である。
- ・駅周辺には南禅寺や蹴上インクラインなど観光資源に恵まれ、休日は観光客でにぎわう駅となっている。
- ・蹴上駅の降車客の傾向をみると、平日は41.9%が通学目的、休日は70.0%が自由（観光・遊び）目的となっている。休日の自由を目的とする降車客は、87.2%が徒歩移動となっている。

■ 蹴上駅

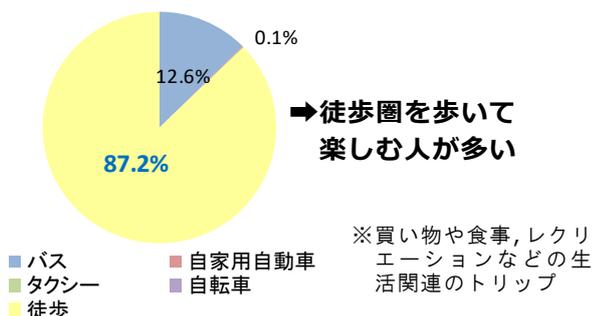
平日の降車客の目的（H22 パーソントリップ調査）



休日の降車客の目的（H22 パーソントリップ調査）



休日の自由※を目的とする降車客の交通手段



(4) 地域活動の状況

- ・ 錦林市営住宅内に公共施設が複数立地し、住民による盆踊り大会の開催や、地域内の清掃などの活動が盛んに行われている。

(5) まとめ

- ・ 鹿ヶ谷高岸町では、高齢化が顕著で、人口減少も進んでおり、若年層を呼び込む工夫が必要。
- ・ 高岸南公園を中心に住民による活動が盛んに行われ、住民から愛着を持たれた地域となっている。

4 団地再生の課題

<住環境に関する課題>

・市営住宅等の老朽化

計16棟ある市営住宅の住棟のうち、計10棟が竣工から約50年以上、最も古い「5棟」については約57年が経過しており、耐震性能が低い住棟もあり、全体的に老朽化も進んでいる。また、同様に地域内の「左京東部いきいき市民活動センター」「高齢者ふれあいサロン」「錦林浴場」などの公共施設についても老朽化が進んでいる。

・設備の不足・バリアフリー化対応

平成17年建設のK1棟および平成22年に改修した「18棟」以外の市営住宅にはエレベーターが設置されておらず、また、昭和57年以降に建設された「18～22棟」および「K1棟」を除き、建設当時の標準設備として浴槽が含まれていなかったため、多くの入居者が公衆浴場を利用している。一部住棟については、駐車場が敷地内になく、距離が離れた駐車場を利用する状態となっている。入居者の高齢化などが進む一方で、建物・敷地についてはバリアフリーに対応できていない。

<入居者等に関する課題>

・入居者の少子化・高齢化

※平成27年国勢調査

15歳未満の若年人口率は5.8%となっており、京都市平均の11.3%（※）と比べると、-5.5ポイントと大幅に低下している。また、入居者の高齢化率は50.8%となっており、京都市平均の26.7%（※）と比べると、+24.1ポイントと大幅に上昇している。また、入居者の高齢化にともない、建替え時の移転負担が課題となる。

・市営住宅の空き家の増加、人口減少

竣工から長期間が経過しており、また少子高齢化により、246戸のうち半数以上の131戸が空き住戸となっており、人口減少とも相まって、今後も増え続けることが予測される。

・地域コミュニティの衰退や活力の低下

錦林市営住宅の少子高齢化等による人口減少は市営住宅のコミュニティだけでなく地域全体の活動の担い手不足や活力低下などに繋がっている。そのため、建替えにあわせて、地域コミュニティの活性化が課題となっている。

5 団地再生のコンセプトと団地再生計画図（ゾーニング図）

(1) 団地再生のコンセプト

団地再生計画を策定するに当たり、前記1～4の現状を踏まえた団地再生のコンセプトを定める必要がある。また、錦林市営住宅入居者による自治会（高岸町自治会）から、主に以下の内容の要望書が提出されている。

今後も安心・安全に暮らし続けられる市営住宅の建替

今後も地域で暮らし続けたいけるような環境整備

住民が快適に生活できる利便施設の整備

地域に新たな層を呼び込む住宅や、来街者が集まりにぎわいを生む施設の整備

住民が憩える居場所、コミュニケーションの場



上記の要望も踏まえ、本市として団地再生計画で目指すコンセプトは、以下のように設定する。

暮らし、医療福祉、にぎわいの3つの顔を持つまち — 活気と暮らしの安心が融合したまちづくり —

老朽化した市営住宅の建替えをまちづくりの機会ととらえ、団地再生事業の中で生じる跡地（活用予定エリア）に、**地域が必要とする機能**を呼び込むことで、**①暮らしに安心・安全と利便性をもたらすこと、②京都市東部地域の活性化に資するにぎわいづくりに寄与すること**を目指した「**団地再生**」へ！

(2) ゾーニングの考え方

ア 既存のコミュニティに配慮し、「K1棟」と合わせた市営住宅ゾーンを形成する

現在の地域コミュニティを維持することを考慮し、既存の「K1棟」に隣接し、現在の団地内の地域動線である東西南北のコミュニティストリート沿いである敷地（5～7, 9, 10棟, 錦林診療所跡地）に更新棟を整備する。また「K1棟」に面する位置にエントランス広場、東側の公園に面する位置に集会所を整備し、住民の地域コミュニティ活性化に資する計画とする。

イ 住民の暮らしを支える機能は、コミュニティストリート沿いに整備する

現状周辺にはない医療・福祉施設や店舗など、住民の暮らしを支える機能としては、現在の団地内の地域動線であるコミュニティストリート沿いの敷地に整備し、生活の利便性の向上に資するものとする。

ウ まちのにぎわいを生む機能は、鹿ヶ谷通沿いに整備する

現在、盆踊りも行われている高岸南公園については、コミュニティストリートと人の往来のある鹿ヶ谷通に面した敷地（9, 10棟, 錦林浴場跡地）に移設整備し、地域の顔となる空間を創出する。

まちのにぎわいを生む機能としては、周辺環境に適した低層の商業施設や市営住宅内の既存2店舗の移転と公園の移設により、観光客も含めた人を呼び込む空間を形成するとともに、新たな住民を呼び込みまちの活力を高めるための住宅地を創出するものとする。

(3) 団地再生計画図 (ゾーニング図)

住民同士が集まって暮らすことができる市営住宅ゾーン

- 「K1棟」の隣接地に市営住宅を再配置。集会所や広場をつくり、入居者同士が集まって暮らせる住まいを整備。
- 現在の団地内中心動線（南北軸と東西軸）を生かしつつ、暮らし生活ゾーン（リザーブゾーン）とつなぐ、コミュニティストリートを形成。

歩ける距離に地域ニーズの高い医療施設や福祉施設等がある安心ゾーン

- 高岸南公園を北東側に移設し、まとまった活用予定エリアを確保。
- 白川通と、冷泉通沿いに、地域ニーズの高い医療施設や高齢者福祉施設等を誘致。隣接する民間の保育園と合わせて、子育て世帯や高齢者など多世代が訪れる暮らしや生活に密着した安心な場所の提供を想定。

新たにこのまちに暮らし、次世代を担う民間住宅地ゾーン

- 冷泉通南側の活用予定エリアは、京都の居住文化を継承・発展する住宅地を創出し、新たな住民を呼び込むことでまちの活力を高める。

周辺からの活気をつなぐまちのにぎわいゾーン

- 現市営住宅、錦林浴場、左京東部いきいき市民活動センター跡地（一部）を活用
- 高岸南公園（+高岸北公園の補填分）を鹿ヶ谷通沿いに移設。人の往来のある鹿ヶ谷通沿いに地域の顔となる空間を整備。
- 周辺環境に適した低層店舗（商業）誘致+公園で、観光客も含めた人を呼び込む空間を形成。
- 公園は店舗事業者の利用・管理も想定し、一体的空間として活用。

暮らしに密着した施設・店舗等がある暮らし生活ゾーン（リザーブゾーン）

- 現市営住宅、高齢者ふれあいサロン等の跡地を活用。
- 団地内中心動線（東西軸）を継承し、生活の利便性や安心感を高める福祉施設・店舗など、地域密着型施設の誘致を想定。
- ただし当面はリザーブゾーンとし、周辺活用予定エリアの施設状況やニーズをみて、今後、土地利用を柔軟に行えるゾーンと位置づけ。

店舗ゾーン

- 既存2店舗の移転先として、長屋建独立店舗を整備する。



<土地利用面積> 1:1500

【現在】

市営住宅用地	市営住宅, 駐車場, 通路等	約 17,000 m ²	約 65%
公共施設等用地	公共施設（左京東部いきいき市民活動センター, 高齢者ふれあいサロン, 錦林保育園（民間）, 錦林浴場, 錦林診療所）	約 5,700 m ²	約 22%
	高岸北公園, 高岸南公園	約 1,400 m ²	約 5%
	その他（道路, 水路等）	約 1,200 m ²	約 5%
その他	民有地など	約 700 m ²	約 3%
計	団地再生対象範囲	約 26,000 m ²	100%

※面積は一団地認定申請書（平成22年）記載のとおり。

【団地再生後】

市営住宅用地	市営住宅, 駐車場, 通路等	約 8,700 m ²	約 34%
公共施設等用地	錦林保育園（民間）	約 1,700 m ²	約 6%
	高岸北公園, 移設公園	約 1,700 m ²	約 6%
	その他（道路, 河川等）	約 1,400 m ²	約 5%
その他	民有地など	約 700 m ²	約 3%
リザーブゾーン	16棟跡地, 高齢者ふれあいサロン跡地	約 1,500 m ²	約 6%
活用予定エリア	10・11・12・13・17・18・19・20・21・22棟跡地, 高岸南公園跡地, 左京東部いきいき市民活動センター跡地（一部）	約 10,300 m ²	約 40%
計	団地再生対象範囲	約 26,000 m ²	100%

6 整備方針と具体的な取組

(1) 整備方針

ア 住棟

- ・現ストック活用計画では、団地再生検討団地として位置付けられていることから、本計画の策定に当たっては、「K 1 棟」以外の住棟は全棟集約し、新たに更新棟を 2 棟建設する。
- ・更新棟は 3～4 階建ての低・中層住棟を基本とし、エレベーター及び浴室を設置し、バリアフリー対応（段差解消、手すり設置など）とする。
- ・更新棟敷地内をとおりる下水管は除却、敷地北東部から南東部にかけて新たに下水管を整備し、鹿ヶ谷通を迂回して敷地南西部へと流すルートへ変更する。

イ 住戸プラン

- ・現在の住戸規模や入居世帯の状況を考慮し、35㎡、45㎡、60㎡程度の3種類の住戸タイプを整備する。

ウ 駐車場及び駐輪場

- ・駐車場と駐輪場は、一定数を更新棟敷地内に整備する。

エ 集会所・管理事務所

- ・集会所は東側に整備する公園の活用を意識し、公園に近い更新棟（南側）の1階部分に整備する。
- ・管理事務所は日常の問い合わせや鍵の貸し出しなど入居者の利便性を重視し、更新棟（南側）の1階に併設整備する。

オ 店舗

- ・店舗付き住宅の解体に伴い、現在営業中の2店舗について、左京東部いきいき市民活動センター跡地南側に店舗を整備することを予定する。

カ 公共施設

- ・更新棟に浴室を整備するため、更新棟への移転後に、錦林浴場は廃止し、除却を予定している。
- ・市営住宅エリア内の他の公共施設は、民間の錦林保育園を除き、錦林診療所、左京東部いきいき市民活動センター及び高齢者ふれあいサロンの除却を予定している。また、高岸南公園については更新棟敷地東側（鹿ヶ谷通沿い）へ移設する。移設する公園については、にぎわい創出につながるよう整備を検討する。

キ 道路（整備・廃止）

- ・「10 棟」北側を通る道路（東第四緯 2 2 号線）は、現状においても主に団地内入居者の通行用として利用されているため、更新棟建設に当たり敷地を効率的に活用するため認定道

路を廃止し、市営住宅敷地に含め団地内通路として使用する。

- ・活用予定エリア内を通る道路（東第四経20号線，9号線一部）についても，敷地を効率的に活用するため認定道路を廃止する。

ク 疏水導水管・水路

- ・錦林市営住宅の周辺には，多くの有名な庭園が存在し，その庭園を構成する池の水流は，疏水分線の水を利用している。その水流を二次利用している私設の導水管が，錦林市営住宅敷地内に埋設をされていることが判明した。今後，疏水導水管については，計画に支障が出ないように整理する必要がある。
- ・冷泉通沿いに流れる地下水路は，旧若王子川の流域と想定され，現在，鹿ヶ谷通東側の水路も合流している。今後，水量調査などの詳細な調査を実施して，歩道形状に整備することを，建設局と協議を進めている。

(2) 活用予定エリアの考え方について

2(3) までに記載した状況や4 団地再生の課題を踏まえ、ア～エまで各活用予定エリア等の考え方を取りまとめた。

ア 活用予定エリア②, ③ (11～13, 17, 20～22棟, 高岸南公園跡地)

- ・白川通, 冷泉通に面し, コミュニティストリートの南西に位置する。敷地内にある認定道路やインフラの取扱い, 暗渠となっている白川の復旧が必要であるが, まとまった敷地としての土地利用の可能性を持つ。
- ・一団で約6, 100㎡の土地面積で, 形状も長方形に近く, 白川通に面していることから, 医療・福祉施設に向けた立地であり, 事業者ヒアリングにおいても立地のポテンシャルを有しているとの意見があった。
- ・そのため, ①医療機関が病院と高齢者福祉施設のセットで展開, ②病院とは別に, 高齢者福祉施設の誘致を想定する。
- ・高齢者福祉施設については, 老人ホームや, 住民利用を想定した通所系・訪問系サービス事業所等の誘致を想定する。

イ 活用予定エリア①, ⑤ (10棟, 左京東部いきいき市民活動センター跡地)

- ・鹿ヶ谷通に広く面しており, 観光名所に近い位置にあるが, 新型コロナウイルスの影響を踏まえると, 現状では, 観光客を対象とした商業施設は難しい状況にある。事業者ヒアリングにおいても同様の意見があったが, 今後の観光客の回復状況も踏まえたにぎわいの創出を検討する。
- ・そのため, 現状では, 用途地域が第1種中高層住居専用地域であるため, 床面積が500㎡以下の日用品等を扱う低層の商業施設の誘致を想定する。

ウ 活用予定エリア④ (18, 19棟跡地)

- ・冷泉通と鹿ヶ谷通に面した比較的平坦な敷地となっており, また, 住宅地に隣接していることから, 戸建て等の住宅需要があると想定され, また, 事業者ヒアリングにおいても同様の意見があったことから, 新たな住民を呼び込み, まちの活力を高めるためにも, 商業店舗等よりも立地ポテンシャルを有している住宅地としての誘致が想定される。

エ リザーブゾーン (16棟跡地, 高齢者ふれあいサロン跡地)

- ・コミュニティストリート南東に面しているが, 鹿ヶ谷通には面していないので, 活用予定エリア①, ⑤と比較して商業のポテンシャルは低いと思われるが, 生活利便性を高める福祉施設や店舗など地域密着型施設の誘致を想定する。ただし, 当面は周辺活用予定エリアの活用状況やニーズなどを考慮して, 将来的に土地利用を柔軟に行えるリザーブゾーンとして位置付ける。

そのため, 今後, 活用予定エリアとして利用することも可能としている。

引き続き, 地元をはじめ, まちづくりの観点から幅広い協議を重ねて活用方法を決定していく。社会情勢が変化した場合は, 必要に応じて活用方法を見直すものとする。

(3) 景観への配慮の考え方

- ・建替え敷地は風致地区第5種地域に指定されており、住棟のデザインは京都市風致地区条例に準じたものとする。

«風致地区における建築物の形態に関わる基準事項順守の対応（一部）»

高さ：15mを超えないこと（第5種地域の場合）。

屋根形状：勾配を有する屋根で建築物が全て覆われていること

（勾配は3/10～4.5/10）

外壁後退：①建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分にあっては2m、その他の部分にあっては1.5m以上であること（第5種地域の場合）。

②公共用空地に面する3階（地階を除く階数が2の建築物にあっては、2階）の外壁又はこれに代わる柱の面が、当該公共用空地に面する1階の外壁又はこれに代わる柱の面から90センチメートル以上後退していること。

③公共用空地に面する4階以上の外壁又はこれに代わる柱の面が、当該公共用空地に面する3階の外壁又はこれに代わる柱の面から90センチメートル以上後退していること。

注1 建築物の敷地の境界線が2以上の公共用空地に面するとき、公共用空地に面する（主要な）1方向の外壁が適合している場合、その他の方向である西側、東側の妻部分については、庇等で上階外壁と下階外壁を分節することで緩和を受けられる（風致保全課と協議済）。

注2 公共用空地に面した壁面に階段室が設けられている場合など2階以上の外壁等を後退させることが困難な場合、建築物の意匠が和風の外観を形成しており、かつ、下屋にひさし等を設けるなど総建て感を少なくするための工夫が施されている場合、緩和を受けられる（風致保全課と協議済）。

- ・また建替え敷地は「京都市眺望景観創成条例」により、近景・遠景デザイン保全区域として、境内の眺め（南禅寺）、「しるし」への眺め（船岡山公園からの「大文字」、「妙」、「法」、「船」、「左大文字」）、見下ろしの眺め（大文字山からの市街地）に指定されており、建築物により景観を阻害しないことが示されている。

(4) イメージパース



- ・南禅寺三門2階からまちなみを見た際、古くから残る住宅の屋根並みの中に、南棟の上部および立面の一部が映りこむ見込みのため、手前(南側)の住棟を3階建、勾配屋根、外壁の色を薄茶色に抑える等の工夫により、周辺と調和した景観を形成する。
- ・建物や塀の下屋が連続し、小規模な店舗や昔ながらの民家が建ち並ぶ鹿ヶ谷通に対し、通沿いには市営住宅を配置せず、緑豊かな公園を挟むことで、鹿ヶ谷通沿いにおける建物の圧迫感を抑制し、良好な沿道景観を形成する。
- ・周辺には敷地規模が比較的大きく、生垣や低木等による緑の豊かな景観を形成している住宅も多く存在するため、敷地内道路沿いの歩行者空間については、緑地を重点的に配置し周辺と緑でつなぐことを意識する。

Google map 航空写真データを引用

※整備範囲内の既存棟及び公共施設は、みょうしょうじ明照寺及び錦林保育園を残して、建替え後に除却を予定。



南西角からの見え方

既存「K1棟」から距離を取り、妻面を向けて圧迫感が出ないよう配慮、まちかどには憩える小広場を整備。



南東角からの見え方

鹿ヶ谷通から公園の奥に映る、高さを抑えた切妻屋根の住棟が周辺景観と調和するよう配慮している。

(5) 事業スケジュールと移転計画

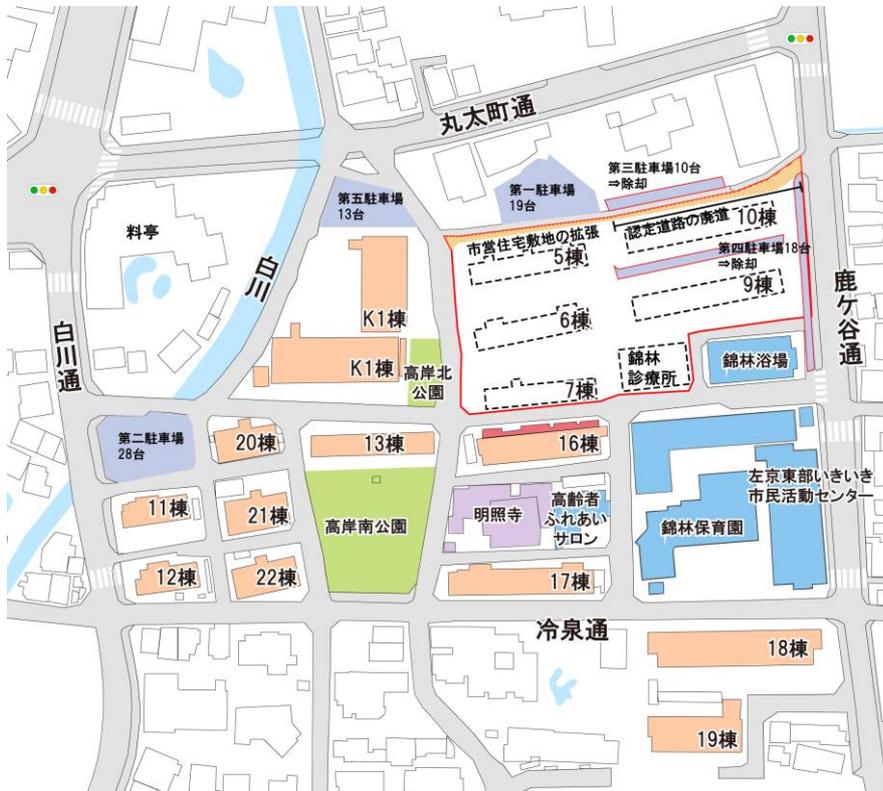
ア 事業スケジュール

	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度			令和7年度			令和8年度			令和9年度			令和10年度			
団地再生計画・基本計画	団地再生計画 ・基本計画																											
5～7棟の本移転	本移転																											
9,10棟の方 仮移転(18,19,21,22棟へ) および本移転(K1棟へ)				仮移転(18,19,21,22棟) および本移転																								
更新棟 基本設計・実施設計				新棟設計																								
除却設計・工事 (5～7,9,10棟,錦林診療所,第三駐車場)				除却設計			除却工事(5～7,9,10棟,錦林診療所,第三駐車場)																					
更新棟建設工事(造成含む)							新棟建設工事																					
本移転 (更新棟へ)																本移転												
除却設計・工事 (11～13,16～22棟,錦林浴場,第二駐車 場,左京東部いきいき市民活動センター, 高齢者ふれあいサロン)																除却設計			除却工事(11～13,16～22棟,浴場,第二駐車 場,左京東部いきいき市民活動センター, 高齢者ふれあいサロン)									
店舗設計・建設工事 (既存2店舗移転)																			店舗設計		店舗建設工事							
公園設計・工事																						公園設計		公園工事				

イ 移転計画(令和2年度～令和7年度)



ウ ステップ図



【ステップ1】

(令和2～4年度)

- ・更新棟建設敷地内の「5～7, 9, 10棟」の入居者が「K1棟」および既存棟（「18, 19, 21, 22棟」）へ移転。
- ・「5～7, 9, 10棟」および錦林診療所, 第三, 四駐車場の除却。
- ・「10棟」北側認定道路の廃止。(団地内通路として使用することを想定。)



【ステップ2】

(令和5～7年度)

- ・「5～7, 9, 10棟」, 錦林診療所跡地に更新棟2棟を整備。
- ・「K1棟」を除くすべての入居者が移転開始。



【ステップ3】

(令和8～9年度)

- ・全入居者が移転後，市営住宅「11～13，16～22棟」，左京東部いきいき市民活動センター，高齢者ふれあいサロン，錦林浴場，高岸南公園を除却。
- ・第二駐車場を除却。



【ステップ4】

(令和9～10年度)

- ・錦林浴場跡地に，公園（高岸南公園+高岸北公園の不足分）を移設。
- ・更新棟南側の東西道路の歩行空間を整備等。
- ・鹿ヶ谷通沿いに，店舗（既存2店舗の移転先）を整備。
- ・除却した跡地（活用予定エリア）の事業者公募へ。

