

壬生東・壬生市営住宅団地再生計画  
(住棟建替え方針)

令和3年3月

京都市

## 【目次】

<b>1 はじめに</b> .....	1
(1) 団地概要 .....	2
(2) 上位・関連計画 .....	8
<b>2 広域条件</b>	
(1) 立地環境.....	13
(2) 周辺環境.....	13
(3) まとめ.....	14
<b>3 地域の状況</b>	
(1) 団地内の状況.....	15
(2) 人口・世帯の状況 .....	16
(3) 最寄り駅及び周辺の状況.....	17
(4) 地域・入居者の思い・声.....	18
(5) まとめ.....	19
<b>4 団地再生の課題</b> .....	20
<b>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）</b>	
(1) 団地再生のコンセプト.....	21
(2) ゾーニングの考え方 .....	22
(3) 団地再生計画図（ゾーニング図） .....	23
<b>6 整備方針と具体的な取組</b>	
(1) 整備方針.....	24
(2) 活用予定エリアの考え方について .....	25
(3) 景観への配慮の考え方.....	27
(4) イメージパース .....	28
(5) 事業スケジュールと移転計画 .....	29

## 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。

壬生東・壬生市営住宅は、そのほとんどが昭和40年代に建設された住棟であり、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予定エリア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や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：壬生東市営住宅

壬生市営住宅

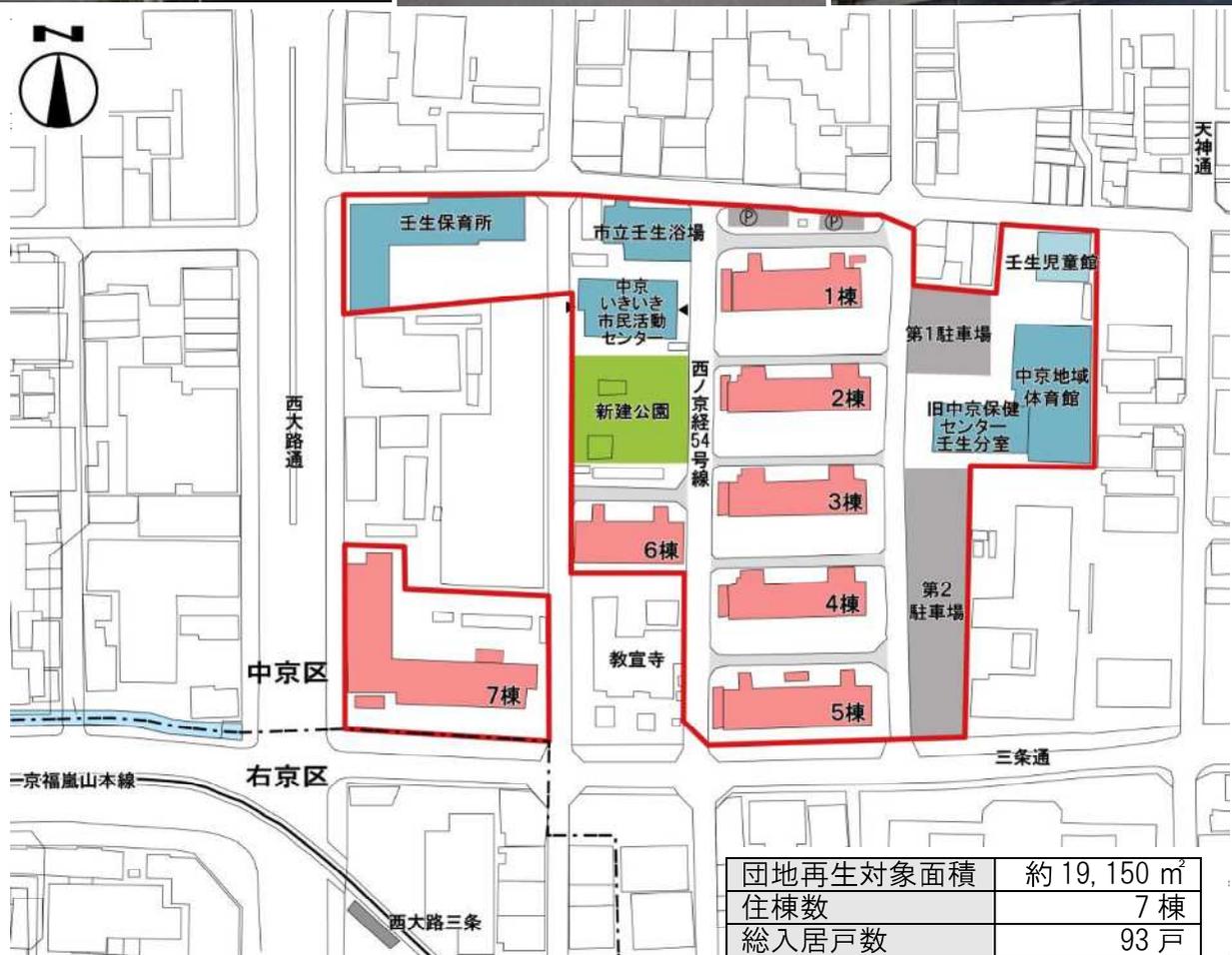
所在地：京都市中京区西ノ京北小路町，西ノ京新建町

京都市右京区西院上花田町



## イ 団地の現状

### ① 壬生東市営住宅



(令和2年4月1日時点)



#### 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	住戸専有面積 (間取り)		耐震性能※	浴室	E V	店舗
1棟	30戸	20戸	S48	76.9%	0.0%	RC5階	42.6㎡	3DK	Ⅱ	無	有	無
2棟	24戸	8戸	S42	0.0%	9.1%	RC4階	34.2㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
3棟	24戸	8戸	S44	38.5%	0.0%	RC4階	37.3㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
4棟	24戸	3戸	S45	60.0%	0.0%	RC4階	37.3㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
5棟	28戸	11戸	S48	68.8%	6.3%	RC4階	42.6㎡	3DK	Ⅱ	無	無	無
6棟	25戸	13戸	S50	44.0%	12.0%	RC5階	47.5㎡	3DK	Ⅱ	無	無	無
7棟	47戸	30戸	S55	37.9%	13.6%	RC5階	29.7㎡・59.8㎡	2K・3DK	Ⅲ	無	有	有※
合計	202戸	93戸	—	46.3%	8.6%	—	—	—	—	—	—	—

※営業はしていない

※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>

<駐車場> (令和2年4月1日時点)

名称	敷地面積
1・2・3・4・5棟敷地	約6,200㎡
6棟敷地	約1,100㎡
7棟敷地	約2,200㎡
新建公園敷地	約1,000㎡
壬生浴場・中京いきいき市民活動センター	約1,300㎡
壬生保育所敷地	約1,550㎡
壬生児童館・壬生体育館・壬生診療所・第1駐車場敷地	約2,800㎡
第2駐車場	約1,000㎡

名称	駐車区画数	利用台数
第一(1, 2棟東側)	16台	11台
第二(3~5棟東側)	58台	31台
合計	74台	42台

<公共施設>

(令和2年4月1日時点)

名称	竣工年度	構造・規模	所管部署
壬生児童館	S62	RC・1階	子ども若者はぐくみ局 育成推進課
中京地域体育館	S62	SRC・2階	文化市民局 市民スポーツ振興室
旧中京保健センター壬生分室 (医療法人ゆうクリニック使用許可)	S62	RC・1階	保健福祉局 医療衛生企画課
壬生浴場	S51	RC・1階	都市計画局 すまいまちづくり課
中京いきいき市民活動センター	S53	RC・3階	文化市民局 地域自治推進室
新建公園	S54	約1,000㎡	建設局 北部みどり管理事務所
壬生保育所	S60	RC・2階	子ども若者はぐくみ局 幼保総合支援室

## ② 壬生市営住宅



### 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	入居戸数	入居者数	竣工年度	高齢化率	若年人口率	構造	住戸専有面積 (間取り)	耐震性能※	浴室	E/V	店舗
1棟	45戸	11戸	19人	S39	36.8%	15.8%	RC5階	33.5 m <sup>2</sup> ・37.5 m <sup>2</sup>	2K・3K	Ⅲ	無	無
2棟	15戸	9戸	15人	S39	20.0%	6.7%	RC5階	39.6 m <sup>2</sup>	3K	Ⅲ	無	無
3棟	8戸	3戸	4人	S40	100.0%	0.0%	RC2階	39.6 m <sup>2</sup>	3K	ランク外	無	無
4棟	15戸	5戸	7人	S40	42.9%	0.0%	RC5階	39.6 m <sup>2</sup>	3K	Ⅲ	無	無
合計	83戸	28戸	45人	—	37.8%	8.9%	—	—	—	—	—	—

※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>

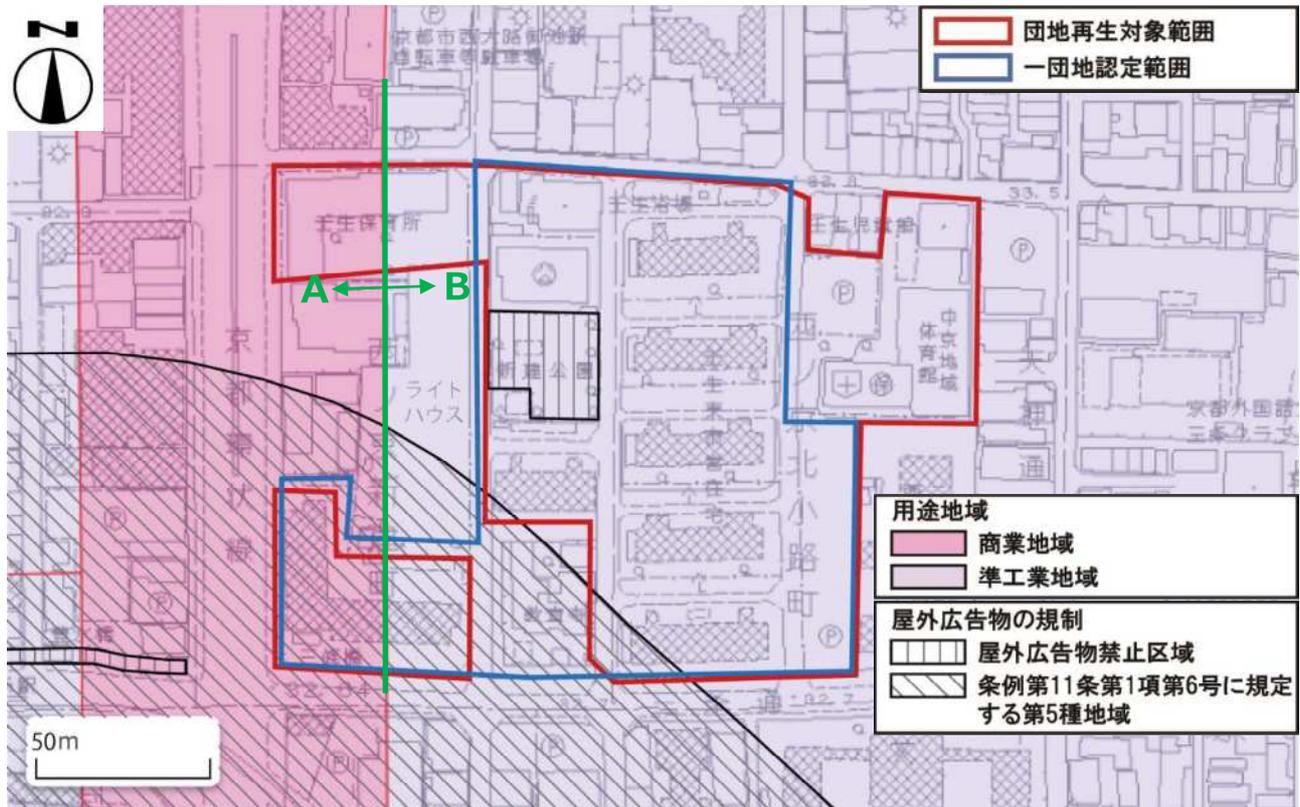
名称	敷地面積
1・2・3・4棟敷地	約 2,000 m <sup>2</sup>

### <駐車場> (令和2年4月1日時点)

名称	駐車区画数	利用台数
合計	17台	13台

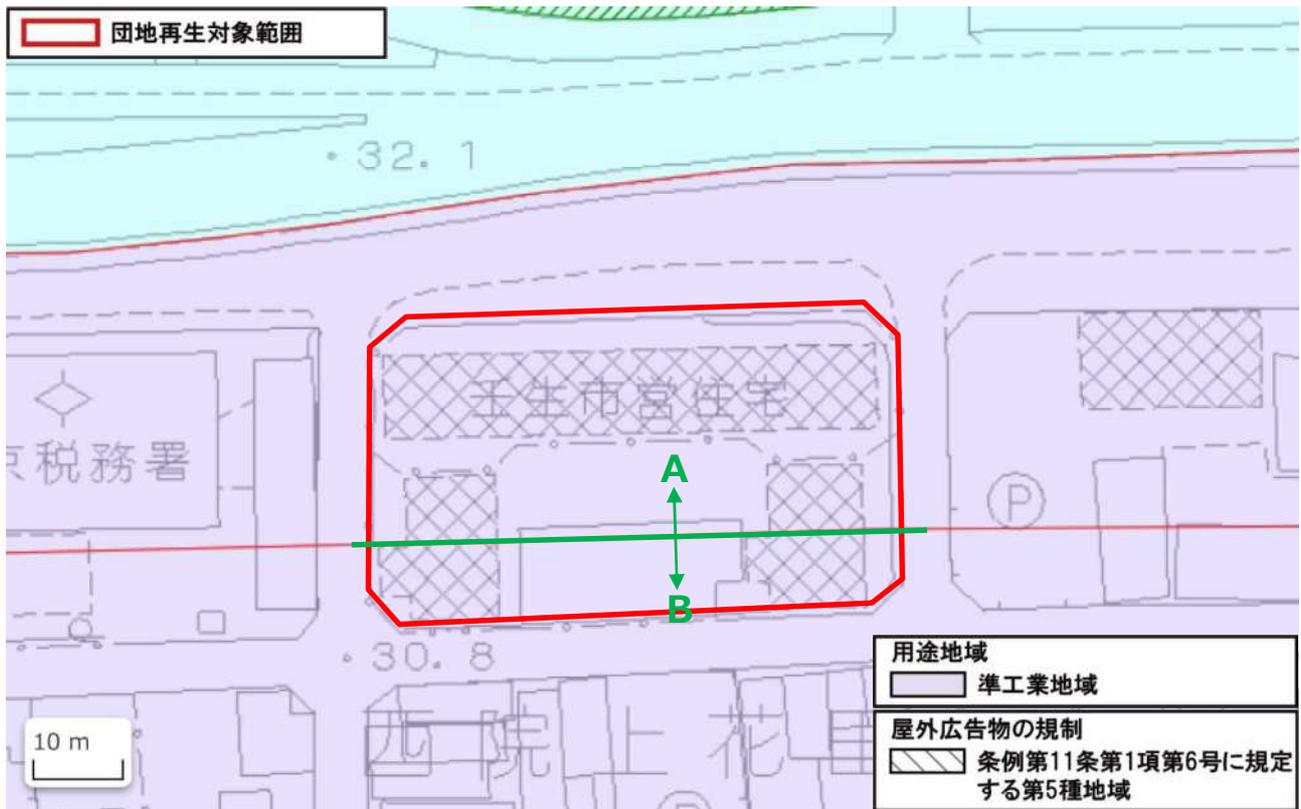
## ウ 法規制条件

### ① 壬生東市営住宅



規制項目	Aエリアの規制内容	Bエリアの規制内容
区域区分	市街化区域	
用途地域	商業地域	準工業地域
建蔽率	80%	60%
容積率	500%	200%
高度地区	25m 高度地区	20m 第3種高度地区
防火地域	防火地域, 準防火地域	
風致地区	—	
景観保全	沿道型美観形成地区 幹線地区	市街地型美観形成地区
眺望景観	遠景デザイン保全区域(4), (11), (49)	
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5種地域 ※新建公園は屋外広告物禁止区域	
埋蔵文化財包蔵地	一般遺跡 平安京跡 御土居跡 西ノ京遺跡	
一団地認定	昭和50年4月12日に認定	
日影規制	—	対象：高さ10mを超える建築物 日影測定の水平面高さ：平均地盤面から4m 5mを超える10m以下の範囲（5時間） 10mを超える範囲（3時間）

② 壬生市営住宅



規制項目	Aエリアの規制内容	Bエリアの規制内容
区域区分	市街化区域	
用途地域	準工業地域	
建蔽率	60%	
容積率	300%	200%
高度地区	20m 第4種高度地区	20m 第3種高度地区
防火地域	準防火地域	
風致地区	—	
景観保全	町並み型建造物修景地区	
眺望景観	遠景デザイン保全区域(4), (11), (49)	
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5種地域	
埋蔵文化財包蔵地	一般遺跡 平安京跡 西ノ京跡	
日影規制	対象：高さ10mを超える建築物 日影測定の水平面高さ：平均地盤面から4m 5mを超える10m以下の範囲（5時間） 10mを超える範囲（3時間）	

## (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、都市格の向上、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。

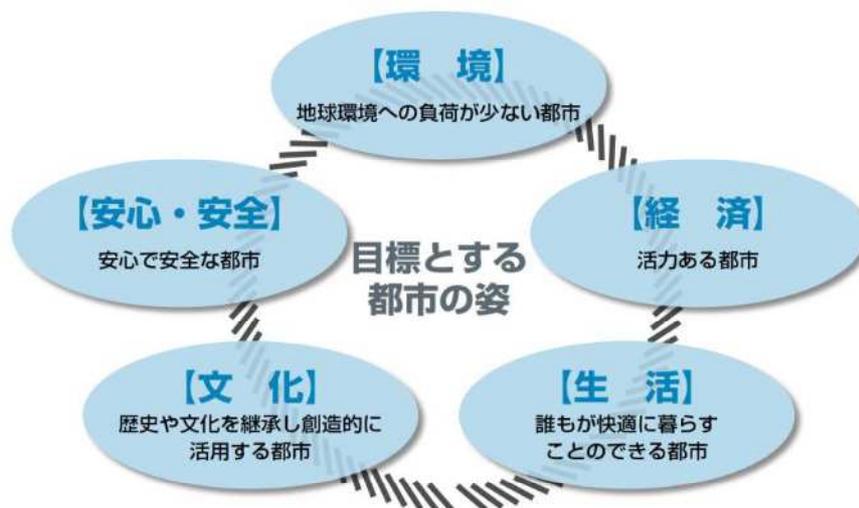
以下に、本団地再生計画に関連する主な計画と関連する記述を示す。

### 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



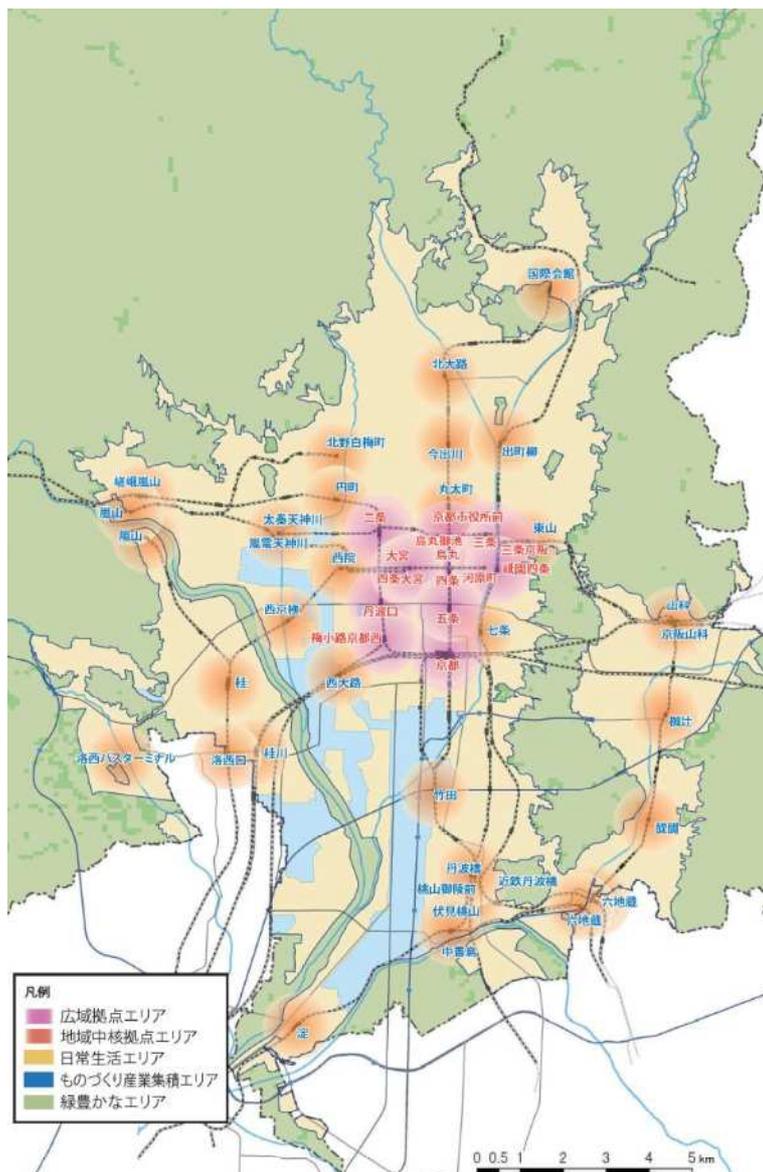
## イ 京都市持続可能な都市構築プラン（平成31年策定 目標年次：令和22年）

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

⇒ **壬生東市営住宅周辺は、「広域拠点エリア」に類型されている。また、壬生東市営住宅、壬生市営住宅周辺は、西院駅を中心とした「地域中核拠点エリア」の①交通結節・賑わい型に類型されている。**



**広域拠点エリア** 歴史的都心地区周辺 京都駅周辺 二条、丹波口、梅小路 周辺

**国内外から訪れる多くの人々の活動を支える京都らしい都心空間の創出**



**地域にとって重要な施設の例**

- 広域的な商業施設
- オフィス
- MICE施設

- 1 広域的な商業施設、多くの企業が活動するオフィスビルや、ホールなどが集積し、機能的な都市環境の整備が進み、国内外から人々が集い、働き、交流が行われている。
- 2 都心居住による地域の文化・コミュニティや職と住が共存する町並みが維持され、京都の歴史や文化が脈々と受け継がれている。
- 3 鉄道や道路などの都市基盤整備の状況に応じて、商業・業務がさらに活況を呈し、ゆとりあるオフィス空間が集積し、多様な人々が集い、新たな活力が生み出されている。
- 4 市民の安心安全な暮らしや地域コミュニティと共存しながら、ビジネスや観光等で訪れる人々が快適に活動、滞在し、まちの活性化にも寄与している。
- 5 京都の玄関口である京都駅の周辺で、新たなまちづくりが進む地域では、文化・芸術を基軸としたまちづくりが更に進み、若者や多様な人々が集い、暮らし、学び、働き、交流することにより、人々を惹きつけている。

**定住人口の求心力**

**地域中核拠点エリア**

周辺部等における地域の拠点

**子育て期をはじめ、それぞれのライフステージに応じた必要な都市機能の効率的な利用**



**地域にとって重要な施設の例**

- 地域ニーズに応える商業施設
- 地域の拠点病院
- 図書館など生涯学習施設

- 1 各地域における主要な公共交通の拠点として、一定規模の商業施設や地域の拠点となる病院、各種サービス施設、多様な都市機能を徒歩圏で効率的に利用できる。
- 2 子どもから高齢者まで、それぞれのライフステージやライフスタイルに応じて、必要な機能を選んで快適に利用できる、地域の魅力と暮らしの楽しさを実感している。
- 3 時代の変化に応じて、ニーズに合わなくなった建物の更新や改修が図られるとともに、にぎわいや交流が生まれる憩いの空間が生み出されるなど、まちの魅力や活力が維持・向上している。

**各拠点の特性に応じた3つの類型**

**①交通結節・賑わい型**

市内各地域や近隣都市など公共交通で繋がり各方面からアクセスしやすい拠点や、地域における賑わいの中心となる拠点の周辺

広範囲から集う人々が利用できる商業・業務施設など、多様な都市機能が充実し、豊かな社会経済活動や便利な生活を送ることができている。

**②文化・大学・観光型**

京都を代表する文化施設や大学、観光資源などに近接する拠点の周辺

文化の担い手や学生が参画したまちづくりや、観光客との交流などにより、京都の魅力を活かした特色あるまちづくりが進み、まちの潤いや活気が高まり、京都に暮らす誇りや伝統が受け継がれている。

**③生活拠点型**

日常生活に密着した拠点の周辺

住環境と調和した多様な生活利便施設が充実し、各地域での暮らしを支えている。

複合的な特性を持つエリアは主な類型に区分しています。

(①の類型に区分したエリアが、②や③の類型の特性を持つ場合など)

## ウ 各区基本計画

### ① 中京区基本計画（第2期）（計画期間：平成23～令和2年度）

（関連する記述の抜粋）

- 目指すべき将来像
- 1 コミュニティの活性化と再生
  - 2 地域個性の継承と創造
  - 3 通りの復権

#### 重点課題1 地域交流の促進

- 地域コミュニティの活性化…コミュニティを支え災害にも強い地域力の醸成など
- 高齢者・障害のある人の支援と参加促進…高齢者・障害のある人の安心・安全の確保など
- 教育・子育ての支援…地域ぐるみで取り組む子どもの健全育成など

#### 重点課題2 文化とにぎわいの創出

- 地域文化の継承と創造…「通り」の景観をはじめとする中京の地域個性の再構築など
- にぎわいの創出…コミュニティビジネスの創出など
- 緑化とまちの美化…緑化と環境保全の促進など

#### 重点課題3 まちなか交通の快適化

- 安全に歩けるまちなかの実現…人が主役のまちなか道路の実現など

### ② 右京区基本計画（第2期）（計画期間：平成23～令和2年度）

（関連する記述の抜粋）

- 右京区が目指す将来像
- 1 豊かな自然・文化を受け継ぐまち・右京
  - 2 楽しく歩けるまち・右京
  - 3 支え合い助け合うまち・右京

## エ 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るとしている。

## オ 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、同計画において壬生東・壬生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》

- ・壬生東市営住宅周辺は、「広域拠点エリア」として、**京都の都市活力を牽引するエリアとして、国内外から訪れる多くの人々の活動を支える京都らしい都市空間を創出することが期待**されている。
- ・壬生東市営住宅及び壬生市営住宅周辺は「**地域中核拠点エリア**」として、**定住人口の求心力として、子育て期をはじめ、それぞれのライフステージに応じた必要な都市機能の効率的な利用できる姿**をまちの将来像として掲げており、その中でも「**交通結節・賑わい型**」に類型されているエリアでは、**広範囲から集う人々が利用できる商業・業務施設など、多様な都市機能が充実し、豊かな社会経済活動や便利な生活を送ることが期待**されている。
- ・中京区基本計画においては、目指すべき将来像について、「**コミュニティの活性化と再生**」、「**地域個性の継承と創造**」、「**通りの復権**」が掲げられており、これは後述する、壬生東市営住宅及び壬生市営住宅における、地域の課題解決が目指すべき方向性と重なる。
- ・また、同基本計画で掲げる重点課題である「**地域交流の促進**」、「**文化とにぎわいの創出**」、「**まちなか交通の快適化**」は、ゾーニング計画、活用予定エリアへの施設誘導方針の検討に関して、「**地域周辺状況の把握**」や「**入居者の意向**」とともに検討することが効果的である。

## 2 広域条件

### (1) 立地環境

- ・周辺には、京都両洋高等学校や京都市立西京高等学校・附属中学校、京都市立西院小学校、京都市立朱雀中学校、二条駅前には佛教大学や立命館大学など多くの教育施設が分布し、文教地区的な特性を持つ。



### (2) 周辺環境

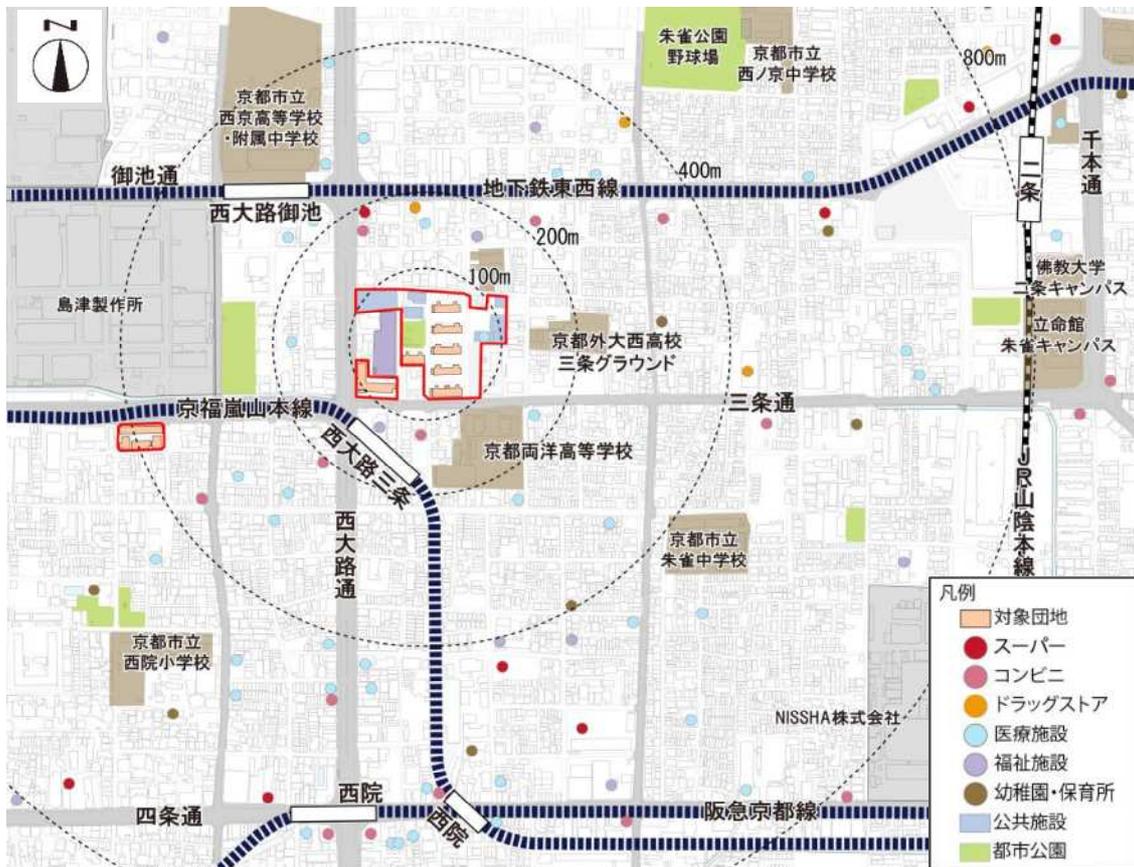
#### ア 交通アクセス

- ・徒歩圏内に4路線，5駅ある。それぞれ西大路御池駅からは地下鉄東西線で三条京阪方面へ，また，西大路三条駅からは嵐山方面へ，二条駅からはJ Rで京都駅へ，西院駅からも阪急京都線で大阪方面，河原町方面へと公共交通の選択枝が豊富で利便性が高い。
- ・また電車のほか，西大路通に複数のバス路線が走り，バスでのアクセスも容易である。



## イ 施設分布

- 各駅周辺を中心に商業施設をはじめ医療施設などが多数分布しており、日常生活の利便性が高い。団地周辺には、小学校から高校まで多くの教育施設が分布し、また二条駅周辺には大学や専門学校も立地している。
- 壬生市営住宅北側に大規模事業所施設である島津製作所がある。



### (3) まとめ

- 周辺には、京都両洋高等学校、京都市立西京高等学校・附属中学校、京都市立西院小学校、京都市立朱雀中学校、二条駅前には佛教大学や立命館大学など多くの教育施設が分布し、**多くの学生が集まり、文教地区的な地域特性を持っている。**
- 徒歩圏内に駅が多数あり、行先も市外を含め多岐にわたり、また、西大路通には複数のバス路線が走っており**公共交通の選択肢が豊富で利便性が高い。**
- 各駅周辺を中心に商業施設をはじめ医療施設などが多数分布しており、**日常生活の利便性が高い。**
- 生活に便利で、都心や観光地へのアクセスもよく、若者からお年寄りまで多様な世代が安心・便利に暮らせる可能性を持った立地といえる。

### 3 地域の状況

#### (1) 団地内の状況

##### ① 壬生東市営住宅

###### <壬生保育所>

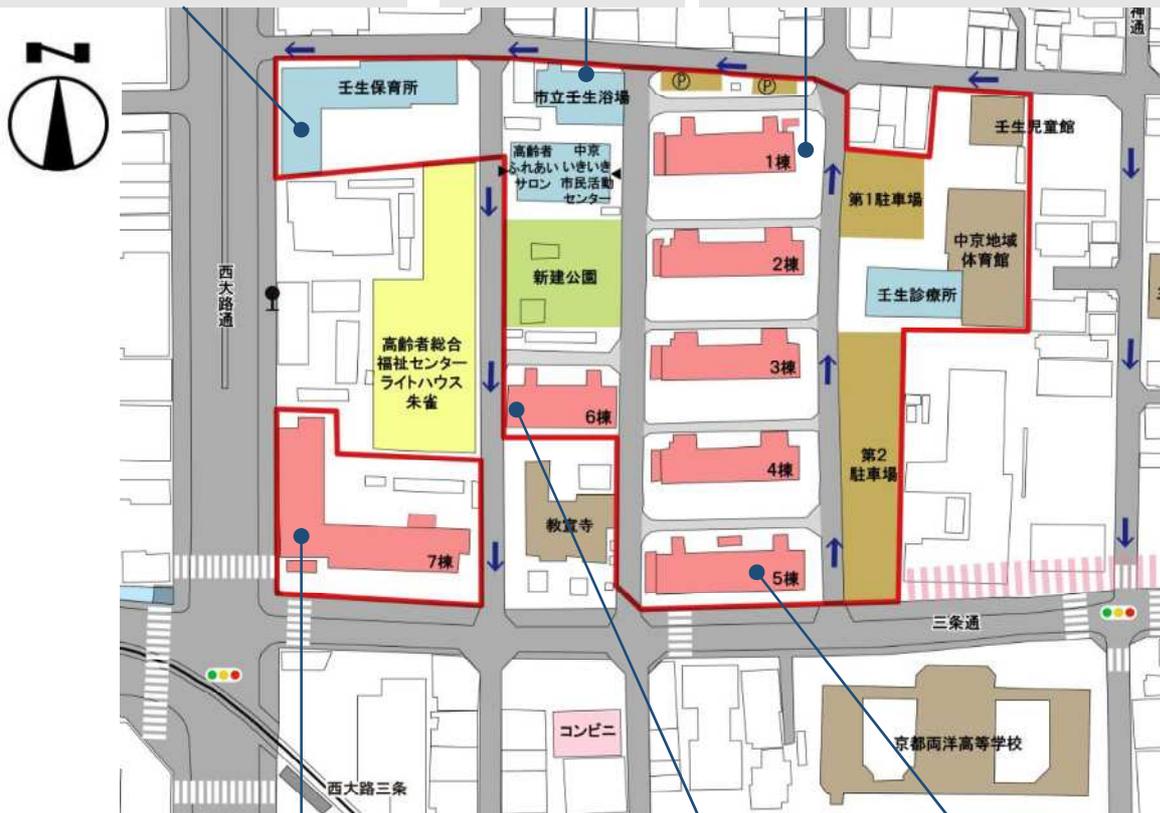
西大路通沿いに位置し、園庭は公共施設のある東側にある

###### <壬生浴場>

更新棟建設後、除却予定である

###### <1棟敷地>

3面道路に面し、エレベーターが設置されている



###### <7棟敷地>

交通量の多い西大路通・三条通両方に面しており、通りから人の目を引きやすく玄関口となる敷地である

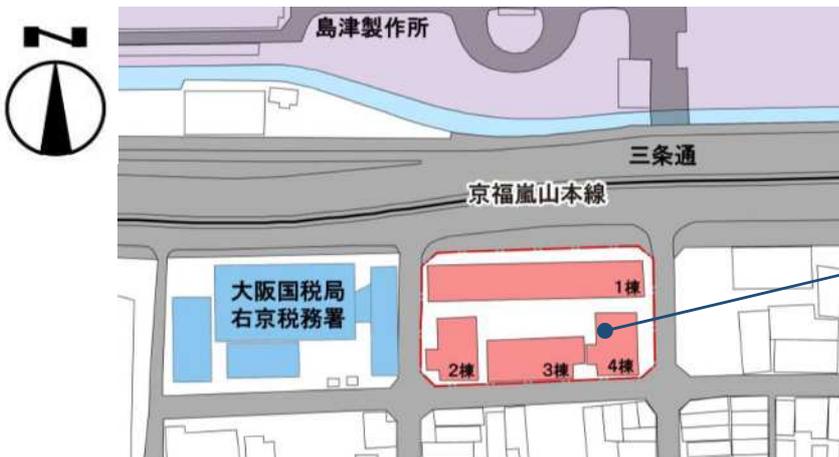
###### <6棟敷地>

北側は公園、南側は寺に挟まれた敷地である

###### <5棟敷地>

交通量の多い三条通に面しており、通りからの利用がしやすい敷地である

##### ② 壬生市営住宅



###### <1・2・3・4棟敷地>

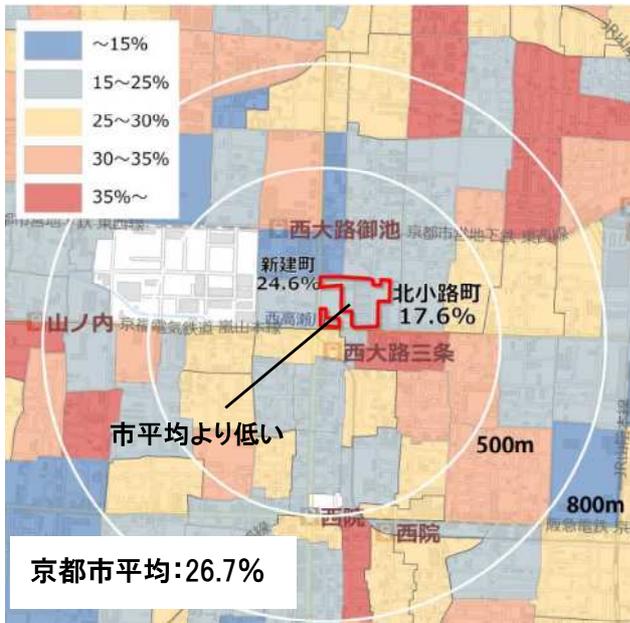
交通量の多い三条通に面しており、4面道路接道で交通の便も良い

(2) 人口・世帯の状況

- ・壬生東周辺地域は、高齢化率は市平均と同程度もしくはやや低く、若者から高齢者まで多様な世代が暮らしていると考えられる。人口増減は壬生東市営住宅がある西ノ京北小路町周辺でやや減少傾向が強いものの、周辺を見ると人口増加傾向にあるため、人口増や若年層呼び込みの可能性を持っていると考えられる。

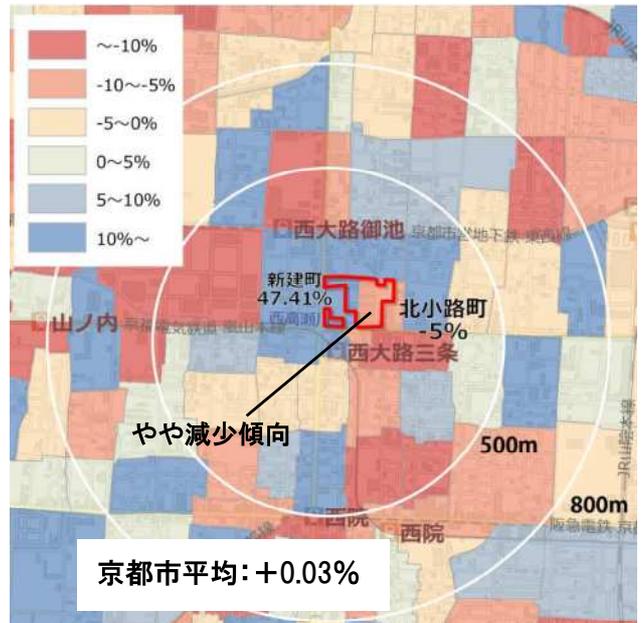
① 高齢化率（65歳以上人口）（H27）

壬生東



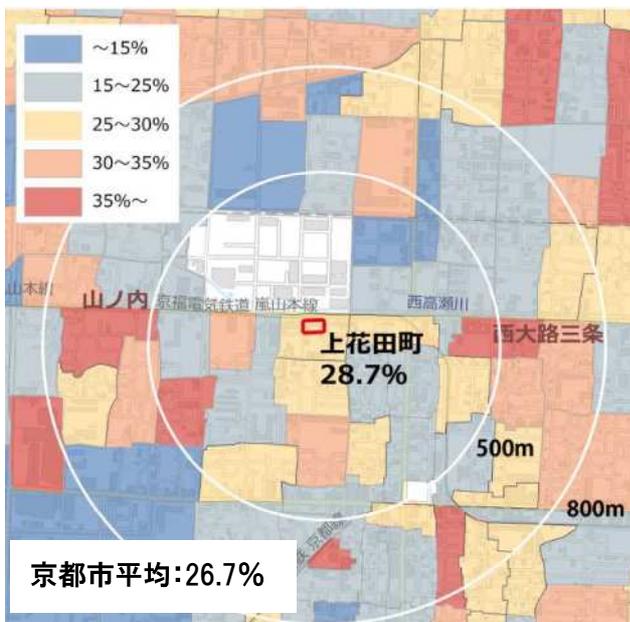
② 10年間の人口増減（H17-H27）

壬生東



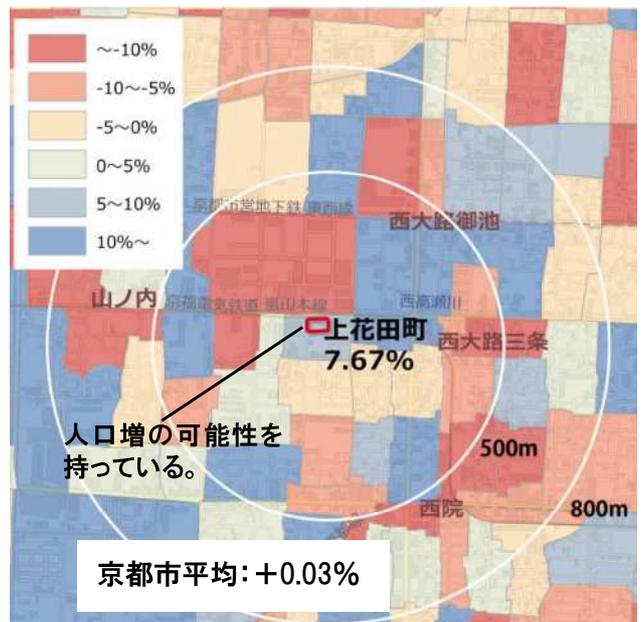
③ 高齢化率（65歳以上人口）（H27）

壬生



④ 10年間の人口増減（H17-H27）

壬生

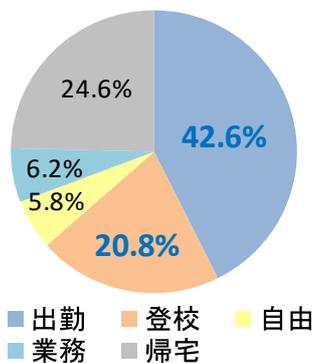


### (3) 最寄り駅及び周辺の状況

- ・西大路御池駅は乗降客数約7,000人強である。
- ・駅周辺には、スーパーやドラッグストア、コンビニなどの店舗や飲食店など日常的に利用する施設が集まる。
- ・西大路御池駅の利用客（降車客）の傾向は下図のとおり、平日は42.6%が通勤、20.8%が通学目的となっている。
- ・西大路三条駅は乗降客数約400人程度である。
- ・駅周辺には小規模な店舗はあるが、人が集まり、交流するような施設はない。
- ・西大路三条駅の利用客（降車客）の傾向は下図のとおり、平日は55.4%が通勤、20.9%が通学目的となっている。

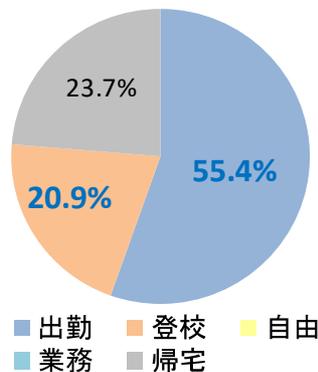
#### 西大路御池駅

平日の降車客の目的 (H22 パーソントリップ調査)

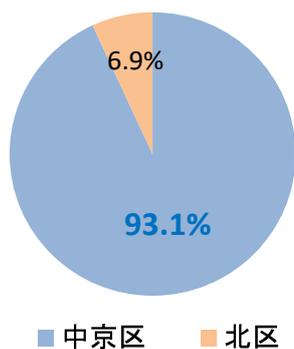


#### 西大路三条駅

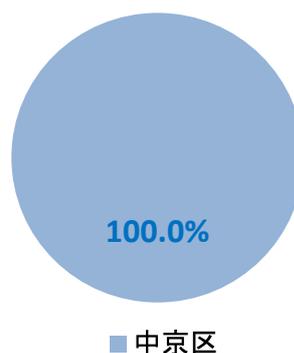
平日の降車客の目的 (H22 パーソントリップ調査)



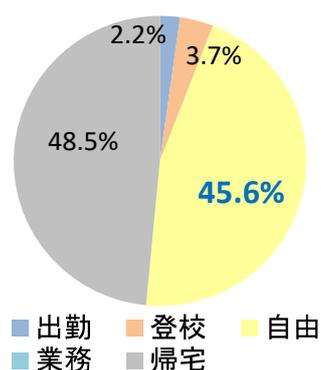
平日の降車学生の登校先 (H22 パーソントリップ調査)



平日の降車学生の登校先 (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)



休日の降車客の目的 (H22 パーソントリップ調査)



#### (4) 地域・入居者の思い・声

##### 入居者説明会（第1回・第2回）の意見よりやまちづくり協議会との意見交換等から

###### 地域活動について

- ・学区内の高齢者の見守り，ひとり親家庭の子どもの居場所づくりなどの取組をさらに学区全体のまちづくりに発展させたい。

###### まちづくりについて

- ・文化，教育，福祉，人権課題等を進化させ，地域共生社会の実現を目指して考えることが大切。
- ・団地内のことだけでなく学区単位でまちづくりを考えるものにしてほしい。
- ・地域内に多様な人びとを呼び込むことが望ましいが，経済的格差が開きすぎることは避けたい。
- ・学区など，団地より広い範囲を視野に入れながら計画を考えてほしい。
- ・地元の意見を聞きながら計画を作っていくしてほしい。
- ・まちづくりには教育が大事。
- ・次の世代が住みやすい計画にしてほしい。
- ・若い人が住みたくなるようなまちづくりをしてほしい。

###### コミュニティについて

- ・既存のコミュニティを守ることに配慮してほしい。
- ・現在の住棟ごとのコミュニティのことを考えてほしい。
- ・親の介護や，防災，防犯の観点からも，なるべく親子が近くに住めたほうがよい。
- ・地蔵盆などでの地域への帰省など，まちを離れた親族との地域でのコミュニケーションがある。
- ・運動会での団地内外を越えた地域コミュニケーションがある。

###### 施設について

- ・コミュニケーションを考慮しつつ，プライバシーやセキュリティにも一定配慮してほしい。
- ・歩行空間に隣接する住棟には，生垣等のプライバシー保護対策をしてほしい。
- ・高齢者が住棟間を安全に行き来できるよう新棟の間の団地内通路は，車が通らないようにしたい。
- ・大きすぎる住棟にしてほしくない。
- ・建物が高すぎないほうがよい
- ・これまでの日当たりを保てる計画にしてほしい。
- ・子育て世代が入居できるように広い住戸（2DK）を増やしてほしい。
- ・一人住まいの住戸にも人を呼べるような工夫がほしい
- ・いかにも団地という外観ではなく，地域の景観に配慮したデザインにしてほしい。
- ・高齢者の居場所づくりが必要。
- ・活用予定エリアによって住環境が悪くならないようにしてほしい。
- ・住民の福祉の向上を図るために，文教ゾーンや企業誘致ゾーンなどを配置して若者を呼び込み活気と賑わいのあるまちづくり計画を考えてほしい。
- ・建替えて余った土地は，地域のためになる用途で活用してほしい。
- ・浴場跡地は，福祉目的に使ってほしい。

## その他

- ・高齢者が多く、仮移転は負担である。（2回の移転はつらい）
- ・（仮住まいする期間が長くないよう）事業を早く進めてほしい。
- ・今の住宅に住み続けたい。



説明会では、模型を使ってわかりやすく説明してほしいという声があり、団地再生でのまちの変化の様子を、模型を組み替えながら順を追って説明した。

## (5) まとめ

- ・壬生東・壬生地区は、徒歩圏内に5つの駅があり、市内各地へのアクセスが良く、交通便利性が高い一方、通りから少し入れれば一定の静けさも保たれており、**人が集まり、交流し、住まうという点で可能性を持っている立地**である。
- ・周辺には幹線道路沿いを中心に商業施設・医療施設などの施設も多く、**生活利便性も高い立地**である。
- ・小学校から高校、二条駅近くまで足を延ばせば大学や専門学校まで、複数の教育施設が立地しており、**文教地区的な地域特性**を持っており、これを活かしたまちづくりも期待できる。
- ・壬生東市営住宅周辺地域では**高齢化率が比較的低い**ほか、**人口も増加傾向**であり、団地再生により、さらに**若年層を呼び込み人口を増加させる可能性**を持っている立地である。
- ・西大路御池駅周辺に、店舗や飲食店等の日常的に利用する店舗が集まるものの、壬生東市営住宅に隣接する西大路三条駅には、**小規模店舗を除き、人が集まり、交流するような施設の立地の可能性が示されている**。
- ・地域・入居者の思い・声として、建替えられる住宅の部屋だけでなく、**住棟の規模・配置や、地域のまちづくり**など、**広い視点での関心**も示された。

## 4 団地再生の課題

---

### <住環境に関する課題>

#### ・市営住宅の老朽化

壬生東市営住宅は7棟ある市営住宅すべてが竣工から40年以上経過している。最も建築年の古い昭和42年に竣工した「2棟」が竣工後53年経過しているのをはじめ、老朽化が著しく進んでいる。また、「2棟」「3棟」「4棟」「7棟」については耐震ランクⅢの判定を受けており、耐震性能が低い。また、壬生市営住宅は最も建築年の古い昭和39年に竣工した「1棟」が竣工後56年経過しているのをはじめ、4棟ある市営住宅すべてが竣工から50年以上経過しており、「1棟」「2棟」「4棟」については耐震ランクⅢ（「3棟はランク外」）の判定を受けており、耐震性能が低い。

#### ・設備の不足・バリアフリー化未対応

壬生東市営住宅の1棟、7棟以外の住棟で、壬生市営住宅ではすべての住棟でエレベーターが設置されておらず、高齢化の進む本団地において大きな課題となっている。また、壬生東市営住宅、壬生市営住宅全ての住棟で、建設当時の標準設備として浴室が含まれていなかったため、多くの入居者が、地域の公衆浴場を利用している。壬生東市営住宅では1棟を除き駐車場が敷地内になく、棟によっては駐車場までの距離が離れている。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対応が必要である。

### <入居者等に関する課題>

#### ・入居者の少子・高齢化

※平成27年国勢調査

15歳未満の年少人口比率は壬生東市営住宅8.6%、壬生市営住宅8.9%となっており、京都市平均の11.3%（※）と比べると、壬生東市営住宅では2.7ポイント、壬生市営住宅では2.4ポイント低くなっている。また、入居者の高齢化率は壬生東市営住宅46.3%、壬生市営住宅37.8%となっており、京都市平均の26.7%（※）と比べると、壬生東市営住宅では19.6ポイント、壬生市営住宅では11.1ポイントと大幅に高くなっている。また、入居者の高齢化によって、建替え時の移転負担が課題となっている。

#### ・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いるため、退去世帯も多く発生しており、壬生東市営住宅では、202戸のうち半数以上の109戸、壬生市営住宅では83戸のうち3分の2近い55戸が空き住戸となっており、団地の人口減少も進んでいる。

#### ・地域のコミュニティ活力の低下

壬生東市営住宅、壬生市営住宅の少子・高齢化、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地域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、地域コミュニティの活性化を目指した建て替えを行うことが必要である。

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

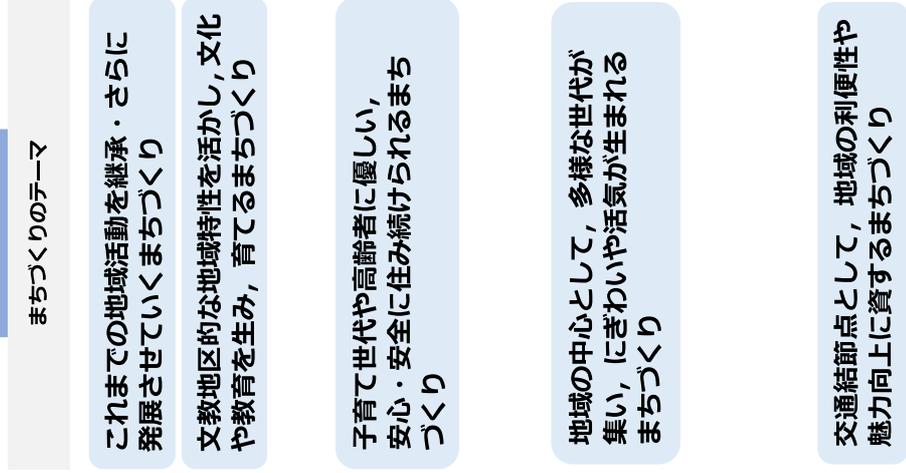
前項までの検討を踏まえ、団地再生のコンセプトを示す。

■ 団地再生のコンセプト

一 若者からお年寄りが安心・安全に暮らし、地区ににぎわいや活気あるふれあいのまちづくり

老朽化した市営住宅の建替えについて、**短期間での建替えの實現を目指す**とともに、建替事業をまちづくりの機会ととらえ、建替事業の中で生じる跡地（活用予定エリア）に、

**団地および周辺地域が必要とする機能を呼び込むことで、日常の暮らしや地域コミュニティが活気づき、まちの魅力・価値を高めることを目指した団地再生へ**



**テーマに沿った施設や住宅、活動などの具体的な例、イメージ**

- 学区内の高齢者の見守り、ひとり親家庭の子どもの居場所づくりなどのこれまでの取組をさらに学区全体のまちづくりに発展させる
- 「盆踊り大会」「交流会」など、これまで行ってきた取組を継続・発展させる
- 周辺に教育関係施設が豊かであることを生かした、地域共生を発展させるまちづくりを目指す
- 市営住宅は、それぞれの住棟を身近に感じられるような住棟配置を行い、気楽に安全に住棟間を行き来できるようにする
- 市営住宅は、既存の住棟配置、住棟規模を意識して、これまでの生活環境、コミュニティが保たれるような建築計画とする
- 仮移転することなく新棟に移転できる建替え計画とする
- 地域住民や親族、学区の仲間、地域に集まる様々な人びとが交流できるスペース確保や、施設誘致を行う
- 活用予定エリアには、地域ににぎわいや人を呼び込みつつも、住環境に悪影響を与えない土地利用を行い、適切なゾーニングを行う
- 団地再生によって、地域の経済格差が大きくなりすぎないように施設誘致を検討する
- 若者を呼び込むとともに、従来の世代である高齢者の居場所づくりを意識したゾーニングや施設誘致を行う
- 市営住宅は活用予定エリアを含む地域の景観に配慮した外観とする
- 公園には、交流や緑化のほか、活用予定エリアと居住エリアの緩衝帯としての役割を持たせる
- これまで行われてきた文化、教育の交流がさらに発展し、にぎわいや学びが育まれることにつながる、文教施設を誘致する
- にぎわいや地域の利便性につながる事業を営む施設を誘致する
- 施設には地域のためになる用途での活用を盛り込む検討を行う



## (2) ゾーニングの考え方

### **更新棟は、公共施設に近く、交通量の多い道路から離れた閑静なエリアに建設**

更新棟②③は、更新棟①と近接した位置に建設し、同じ棟の入居者どうしが移転後別々の住棟にならないようにするなど現在の入居者コミュニティを崩さないよう配慮する。また、交通量の多い西大路通や三条通から奥まった閑静な場所であり、既存の公共施設（壬生児童館・中京地域体育館・中京いきいき市民活動センター・壬生保育所等）が集積する団地北側部分に、市営住宅と公共施設等を合わせた「暮らし・ふれあいゾーン」を形成する。

### **最初に建設する更新棟①は、入居者の仮移転をなくすため、新建公園に建設**

入居者から出た、仮移転（2回の移転が発生）することは避けたい、先人の想いでもある全住戸南向きの配置を引き継ぎたい、という意見を踏まえ、整形でまとまった敷地が確保できる新建公園に更新棟①を建設し、続く更新棟②③建設予定敷地の入居者が優先的に移転していただくことで、仮移転を発生させない計画とする。

### **周辺からの人の呼びみやまちの顔づくりに適した大通り沿いに「まちの玄関，文化・教育ゾーン」（活用予定エリア）を配置**

大通りからアプローチしやすい敷地は活用予定エリアとして、市営住宅以外の用途を導入しまちの活性化を図る。

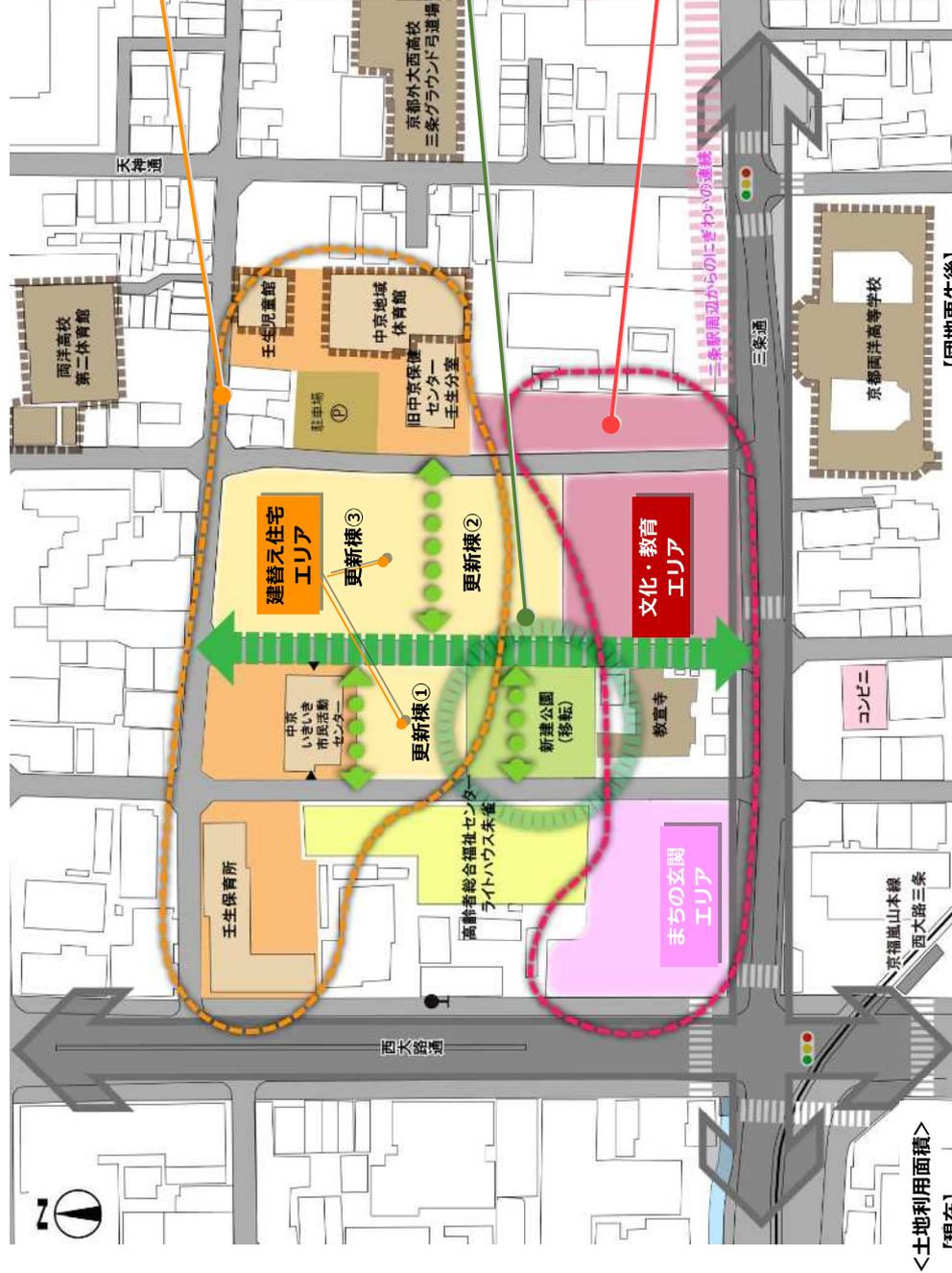
三条通と西大路通両方に面する7棟跡地は、特に通りから人の目を引くため周辺から人を呼び込む施設（例えば日常購買施設）や事業系施設の導入を検討する。三条通に面する4・5棟跡地は、文教地区的な地域特性を活かして、地域と学生が交流し活気とにぎわいを生むような施設等の導入を検討する。

### **「暮らし・ふれあいゾーン」と「まちの玄関，文化・教育ゾーン」をつなぐ位置に、地域内外の交流の中心となる公園を整備**

閑静な「暮らし・ふれあいゾーン」と活性化を図る「まちの玄関，文化・教育ゾーン」をつなぐ位置に、地域内外の交流の中心となる公園を整備する。公園には日常的には「暮らし・ふれあいゾーン」の静かさと「まちの玄関，文化・教育ゾーン」のにぎわいのクッションとなる機能も持つ。各住棟からは住棟間の南北の道を通じ、容易にアクセスができ、団地のコミュニティ空間の側面も持たせるようにする。



③ 団地再生計画図（ゾーニング図）



暮らし・ふれあいゾーン

公共施設がまとまった位置に住宅を建替え、誰もが安心・安全に暮らし続けられるエリアを形成

- 既存の公共施設（児童館・体育館・いきいき市民活動センター・保育所等）が集積し、地域住民の交流や活動の中心となる位置に、建替え住宅ゾーンを配置する
- 西大路通、三条通から囲まれた閑静な場所に、エレベーターや浴室（住戸内）が設置された、安心・安全で快適に暮らせる住宅をまとめて整備する

みどりのでっかながるゾーン

「暮らし・ふれあいゾーン」と「まちの玄関、文化・教育ゾーン」をつなぎ、地域内外の出会いと交流を促進

- 2つのエリアを貫くように、地域交流の場となる南北の軸を設け、東西の行き来もできる歩行者動線も確保して、歩いて暮らせるまちづくりを推進する
- 公園は現在の新建公園の位置から、2つのエリアをつなぐ南側に移転することで、地域内外をつなぎ、出会いや交流を促進する場として再整備する

まちの玄関、文化・教育ゾーン

まちの玄関エリアと文化・教育エリアが連携し、大通り沿いに新たなにぎわいをつくるエリアを形成

- ＜まちの玄関エリア＞
  - 地域の利便性をさらに高める日常購買施設など、周辺地域の活性化や魅力づくりに貢献する、地域外からも人を呼び込む施設の導入を図る
- ＜文化・教育エリア＞
  - 文教施設（両洋高校・体育館、京都外大西高グラウンド、壬生児童館など）の集積を活かし、地域が学生・生徒らと連携・協働して、活気やにぎわいにあふれたまちづくりを推進していく施設等の導入を図る

市営住宅用地	約 10,500 m <sup>2</sup>	約 55%
公共施設等用地	約 5,650 m <sup>2</sup>	約 30%
活用予定エリア	約 1,000 m <sup>2</sup>	約 5%
計	約 2,000 m <sup>2</sup>	約 10%
計	約 19,150 m <sup>2</sup>	100%

市営住宅用地	約 4,800 m <sup>2</sup>	約 25%
公共施設等用地	約 5,200 m <sup>2</sup>	約 27%
活用予定エリア	約 1,000 m <sup>2</sup>	約 5%
計	約 2,150 m <sup>2</sup>	約 11%
計	約 6,000 m <sup>2</sup>	約 32%
計	約 19,150 m <sup>2</sup>	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、エレベーター設置済住棟や竣工年度により、壬生東市営住宅の一部住棟を継続活用としていたが、本計画ではすべての住棟を集約し、敷地が広くすべての現入居者が入居可能な壬生東地域に新たに更新棟を3棟建設する。
- ・更新棟は5～6階建ての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。
- ・住棟配置は、現在の壬生東1～6棟同様、東西に長い南面バルコニー形式とし、地域になじみがある景観を踏襲する。

#### 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、各住棟から近い位置に整備する。

#### エ 集会所・管理事務所

- ・優先して住戸を整備していくため、集会所・管理事務所は最後に建設する更新棟③に整備する。位置は各更新棟から便利なように、1階の西側に設ける。

#### オ 店舗

- ・店舗は営業していない現状を踏まえ、整備を行わない。

#### カ 公共施設

- ・全戸に浴室が設置されるため、全更新棟の整備完了後、浴場を廃止し、地域に資する施設導入を図る。
- ・新建公園は、敷地内に更新棟①を建設後、現6棟跡地に移転整備する。

#### キ 活用予定エリア

- ・団地再生計画に基づき、「まちの玄関、文化・教育ゾーン」として、まちの発展と魅力向上（まちの活性化、利便性の向上）を図っていく。

## (2) 活用予定エリアの考え方について

### 【壬生東市営住宅】

#### ア まちの玄関エリア（壬生東市営住宅7棟跡地）

- ・敷地は、西側が西大路通、南側に三条通と、交通量の多い大通りに面した角地で人の目を引きやすく、規模も2,200㎡と大きく、**団地再生対象エリアの中では、多様な用途での土地利用の可能性が最も高い場所**といえる。
  - ・事業者ヒアリングでは、業務施設として、周辺にある企業や大学と連携し、交通利便性の良さも活かした**スタートアップ企業を支援する施設**（起業支援、シェアオフィス等）、**商業施設**（具体的にスーパーマーケットやカフェ等）や医療モール、病院移転用地といった**医療施設**について立地可能性が示された。
  - ・また、地域関係者のニーズとしては、活用予定エリアは住環境に配慮してほしい、**文教ゾーンや企業誘致ゾーン**を配置してほしい、といった思いがある。
- ▽
- ・西大路通・三条通の交差点に位置する好立地を生かし、にぎわいや地域の利便性につながる事業を営む施設といった、「**まちの玄関エリア**」としてふさわしい**地域外からも人を呼び込む施設の導入**を図る。
  - ・例えば、周辺企業・大学等と連携しながら、地域コミュニティの活性化や社会課題の解決等にも資する事業の拠点となるような**スタートアップ企業を支援する施設**、スーパーマーケット等の**日常購買施設**、お年寄りから若者まで多世代の住民・来街者が地域内外から気軽に立ち寄り、過ごすことのできる**カフェ**、**医療施設**等が考えられる。
  - ・施設導入にあたっては、「まちの玄関エリア」であることに配慮し、**地域のまちづくり活動と連携・協働できる土地利用や事業者等の誘導を検討**することが望ましい。

#### イ 文化・教育エリア（壬生東市営住宅4,5棟跡地、第2駐車場跡地）

- ・三条通に面し、周辺からアクセスしやすい位置である。一方で、西大路通との交差点からはお寺を挟んで東に入り込むため、**より地域に密着した土地利用が適する場所**といえる。なお、**周辺に集積する文教施設との連携**も期待できる。
  - ・事業者ヒアリングでは、7棟跡地との一体的な利用について一部で示唆されたものの、商業系や医療系施設等、7棟跡地に比べるとニーズはなく、周辺の教育機関・企業が関わるような地域に根ざした文教施設（体育館・ホール、グラウンド等も含む）について、具体的なニーズや可能性が示された。
  - ・地域関係者のニーズとしては、7棟跡地同様であるが、**文教ゾーン**を配置してほしいといった思いが事業者ヒアリングの意見と一致する。
- ▽
- ・「**文教・教育エリア**」として、周辺の文教施設との連携を視野に入れた、新たなにぎわいづくりにも寄与する**文教施設の導入**を図る。
  - ・地域全体の活気やにぎわいづくりにつなげていけるよう、単なる施設の導入だけでなく、**学生・生徒らが地域のまちづくりに参加できるような仕掛けや仕組みの構築**が期待される。

活用予定エリアの活用にあたっては、地域内の公共施設の機能を誘導することで、更なる活用地の創出につなげることができるため、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。

## 【壬生市営住宅】

### ア 壬生市営住宅跡地

- ・敷地は、三条通に面し、整形でおよそ2,000㎡となっている。
- ・事業者ヒアリングでは、周辺の人口・世帯数が多いことから、物販・飲食などの商業施設の立地可能性が示された。また、医療系では医療モールの立地可能性が示され、事業系は需要は小さいものの、隣接する国税の移転用地はどうかという意見があり、賃貸住宅としてのニーズもある。

- ・壬生東市営住宅の7棟跡地への施設導入内容との調整は必要となるが、大通り沿いに面する整形の敷地を活かし、周辺地域の生活利便性の向上に資する**日常購買施設等の導入**を図る。医療モール等の誘致を探ってみることも検討してみる。また、現入居者が壬生東市営住宅等へとすべて移転することから、地域の人口減を鑑みて、**住宅の導入についても視野に入れるものとする。**

活用予定エリアの活用にあたっては、地域内の公共施設の機能を誘導することで、更なる活用地の創出につなげることができるため、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

- ・団地再生対象範囲のうち、住棟配置する予定のエリアは市街地型美観形成地区に指定されており、住棟のデザインは、以下の京都市が示す「建築物等のデザイン基準（美観地区 美観形成地区 建造物修景地区）」に準じたものとする。

#### 建築物等のデザイン基準（美観地区 美観形成地区 建造物修景地区）

##### 市街地型美観形成地区（中・高層建築物）

屋根	・勾配屋根又は屋上のパラペットの形状等により勾配屋根に類似する工夫を施すなど、良好な屋上の景観に配慮されたものとする。
屋根材等	・日本瓦、金属板又はその他の材料で当該地区の風情と調和したものとする。
外壁等	・道路に面する外壁は、地域の良好な景観特性を生かし、良好な景観の創出に配慮されたものとする。 ・周辺への圧迫感の低減を図るため、道路からの十分な後退又は外壁面の分節等の配慮を行うこと。
屋外以外の色彩	・市街地の町並みと調和する色彩とする。

- ・上記の基準などに基づき、更新棟はすべて5～6階建とし、周辺のスケール感、町並みにあった建物ボリュームに抑えるとともに、周辺への圧迫感の低減を図るため外壁面の分節等による配慮を行う。また、敷地内には東西を抜ける並木道を設け、街角には広場を計画する。また市街地の町並みと調和した色彩を用いた配色とする。

(4) イメージパース

現状



建替後



**更新棟**

従前の配置を踏まえ、全住棟南向きとなる配置とし、周辺市街地の景観に配慮した高さとする。

**みどりでつながるゾーン**

更新棟の間を抜ける通りは、地域内外の人が安全・安心に暮らせるように、並木道や中央に広場を設ける。

住棟完成後は、車が進入しない、歩行者にとって安心な道とする。



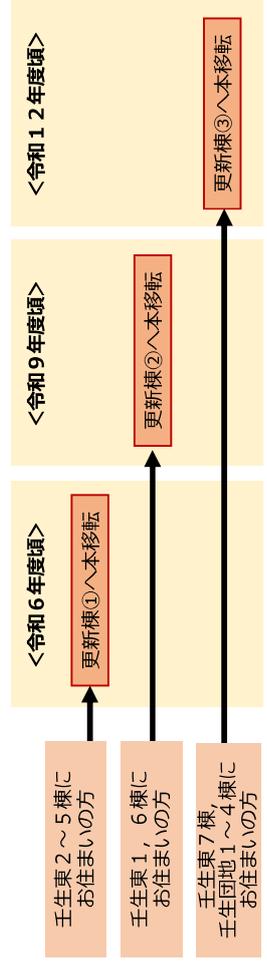


(5) 事業スケジュールと移転計画

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	令和11年度	令和12年度	令和13年度
団地再生計画・基本計画	団地再生計画、基本計画(1期)策定			基本計画(2,3期)策定								
基本設計・実施設計・建設【1期】		更新棟①設計		更新棟①工事								
公園除却			工事									
埋蔵文化財調査			調査									
道路工事等【1期】		設計			工事							
壬生東2～5棟の本移転					本移転							
除却設計・工事(壬生東2～5棟)					設計	工事(壬生東2～5棟)						
基本設計・実施設計・建設【2期】					更新棟②設計		更新棟②工事					
道路工事等【2・3期】					設計		工事					
壬生東1,6棟の本移転								本移転				
除却設計・工事(壬生東1,6棟)							設計		工事(壬生東1,6棟)			
公園整備										工事		
基本設計・実施設計・建設【3期】								更新棟③設計		更新棟③工事		
壬生東7棟,壬生1～4棟の本移転											本移転	
除却設計・工事(壬生東7棟,浴場,壬生1～4棟)												工事(壬生東7棟,浴場,壬生1～4棟)
壬生東7棟南下水本管敷設等,道路工事等										設計		

イ 移転計画 (令和2年度～令和12年度)





## ウ ステップ図

(各更新棟の基本計画毎に具体化させる)

現況



### 【ステップ1】

- ・公園跡地に更新棟①（30戸）を建設（駐車場は未整備）
- ・2, 3, 4, 5棟から更新棟①へ本移転
- ・2, 3, 4, 5棟を除却



**【ステップ2】**

- ・ 2, 3 棟跡地に更新棟② (48戸) を建設
- ・ 1, 6 棟から更新棟②へ本移転
- ・ 1, 6 棟を除却



**【ステップ3】**

- ・ 1 棟跡地に更新棟③ (43戸) を建設
- ・ 6 棟跡地に公園を再整備
- ・ 7 棟, 壬生市営住宅から更新棟③へ本移転
- ・ 7 棟, 壬生市営住宅, 壬生浴場を除却



**【ステップ4】**

- ・更新棟間の道の歩行者専用化, 必要なインフラの移設など, 団地再生後のインフラ整備等を行う。