

三 条 ・ 岡 崎 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】

1 はじめに

- (1) これまでの経過 1
- (2) 団地概要 2
- (3) 上位計画, 関連計画 11

2 広域条件

- (1) 立地環境 17
- (2) 周辺環境 17
- (3) まとめ 18

3 地域の状況

- (1) 団地内の現況 19
- (2) 人口・世帯の状況 21
- (3) 最寄り駅及び周辺の状況 22
- (4) 地域・入居者の思い・声 24
- (5) まとめ 26

4 団地再生の課題 27

5 団地再生のコンセプト, 団地再生計画図 (ゾーニング図)

- (1) 団地再生のコンセプト 28
- (2) ゾーニングの考え方 29
- (3) 団地再生計画図 (ゾーニング図) 31

6 整備方針と具体的な取組

- (1) 整備方針 32
- (2) 活用予定エリアの考え方について 34
- (3) 景観への配慮の考え方 37
- (4) イメージパース 38
- (5) 事業スケジュールと移転計画 39

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。

三条・岡崎市営住宅は、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（住棟住替え方針）を策定する。

(1) これまでの経過

三条市営住宅は、昭和35年、1棟を建設

同年から三条住宅地区改良事業に着手、用地狭小のため難航したが、一部の住民が岡崎へ移転していただくこと等で、同事業が終了する平成8年度までに計8つの住棟を建設した。

その後、平成17年、初期に建設された1棟、2棟について、老朽化等が著しいことから、建替えにより13棟を建設した。

また、平成11年から既存棟の西側で三条鴨東住宅地区改良事業に着手し、平成15年に21棟、平成22年に22棟を新たに建設した。

以上のことから、現在、三条市営住宅は10の住棟、岡崎市営住宅は2つの住棟により、構成されている。

(2) 団地概要

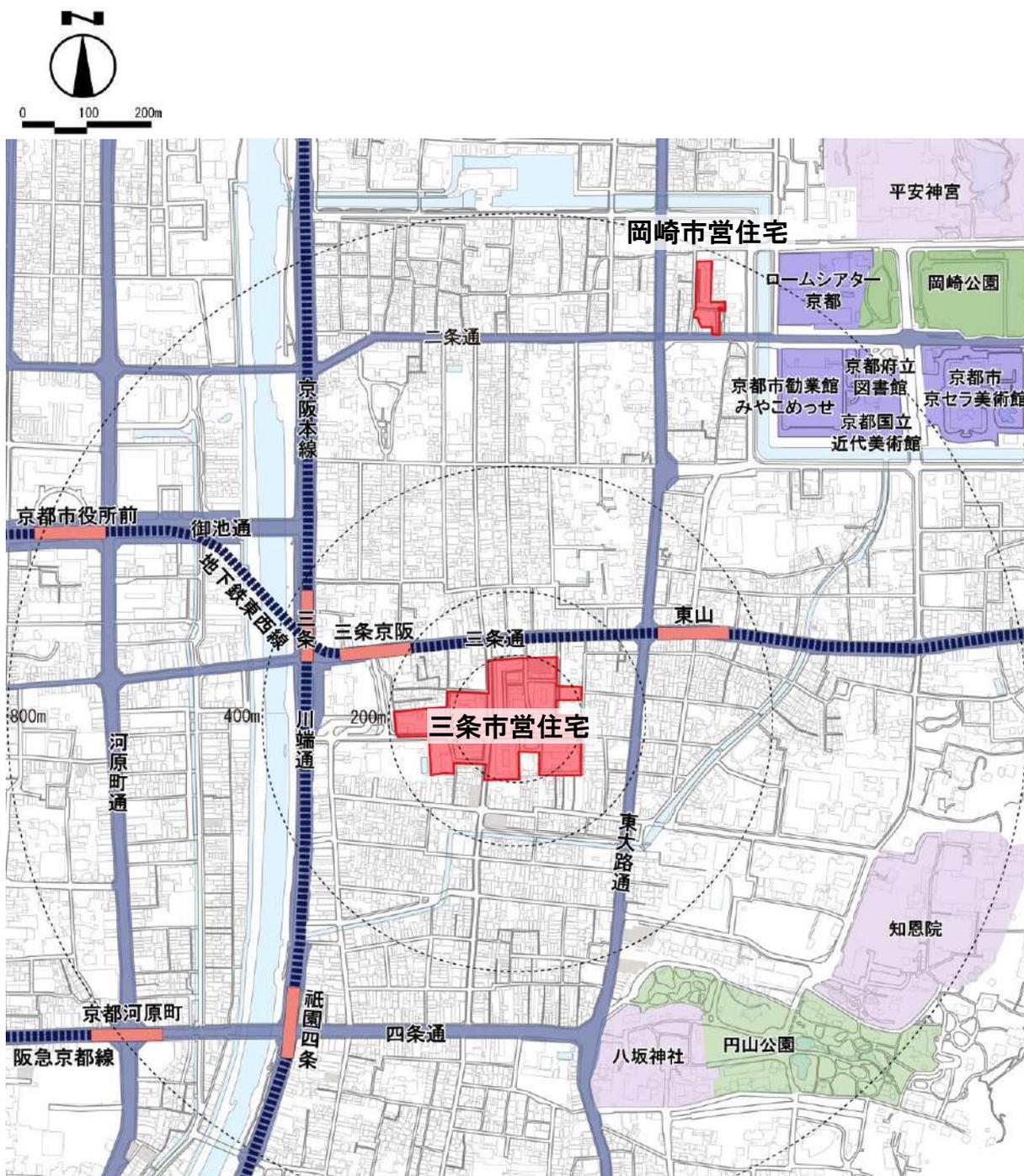
ア 団地位置図

団地名称：三条市営住宅

岡崎市営住宅

所在地：(三条) 京都市東山区教業町 (ほか)

(岡崎) 京都市左京区岡崎最勝寺町 (ほか)

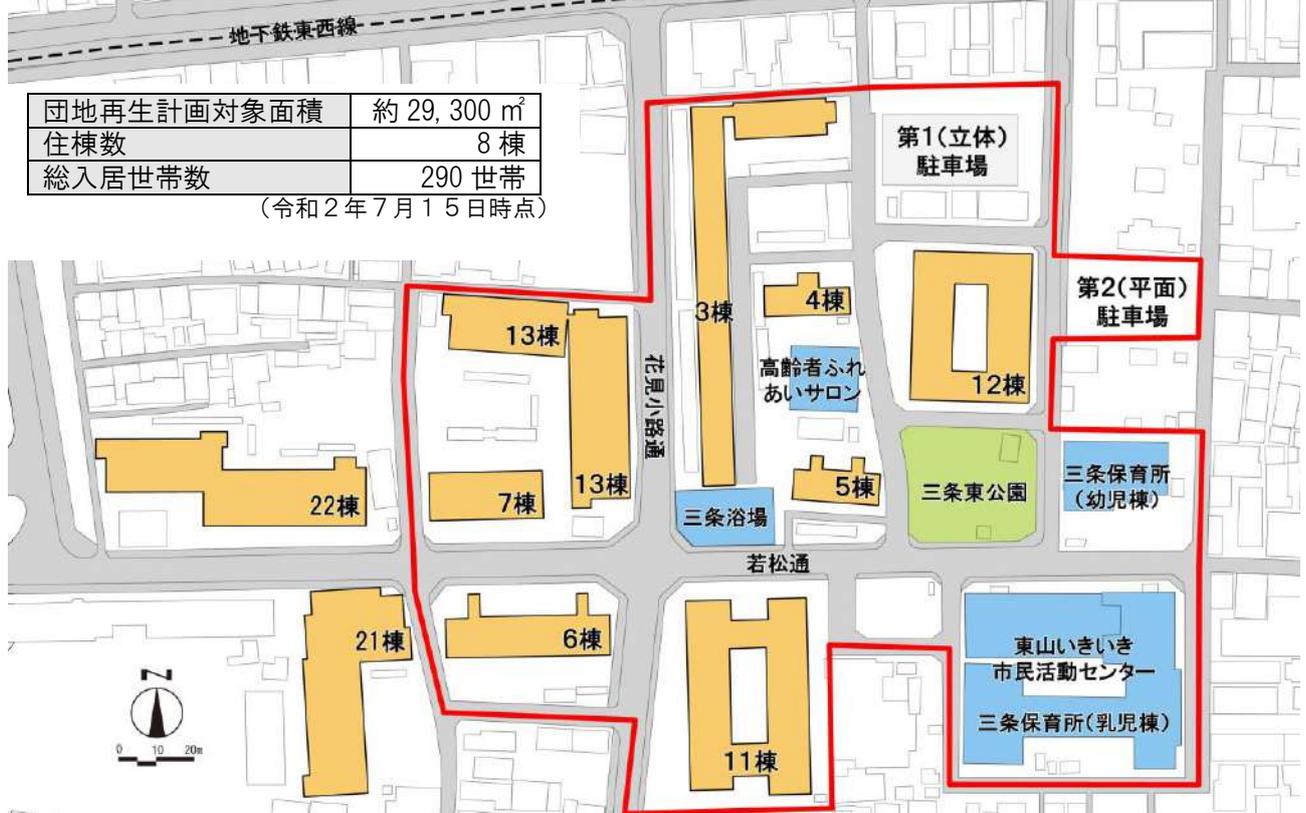


イ 団地の現状

① 三条市営住宅

団地再生計画対象範囲について

市営住宅と公共施設などを含む下図赤枠内の範囲とする。



※ 21棟, 22棟については, 本件とは異なる事業計画を進めているため, 団地再生計画の範囲に含まれていない。



<住棟>

：団地再生計画対象範囲（令和2年7月15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)	耐震ランク	浴室	E V	店舗	
旧3※	45戸	10世帯	S39	69.2%	0.0%	RC・5階	32.5㎡	3K	Ⅲ	無	有	有
中3※	30戸	9世帯	S42			RC・5階	34.5㎡	3K	Ⅲ	無	有	有
新3※	35戸	10世帯	S43			RC・5階	34.5㎡	3K	Ⅲ	無	有	有
4棟	20戸	5世帯	S43	28.6%	0.0%	RC・5階	34.1㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
5棟	20戸	5世帯	S47	83.3%	0.0%	RC・5階	34.5㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
6棟	30戸	22世帯	S62	25.6%	2.3%	RC・5階	60.3㎡	3DK	新耐震	無	無	無
7棟	20戸	14世帯	H5	32.3%	12.9%	RC・5階	60.7㎡	3DK	新耐震	無	無	無
11棟	167戸	91世帯	S50	41.4%	7.7%	SRC・10階	23.1㎡/46.4㎡	2K/3DK	Ⅲ	無	有	無
12棟	112戸	78世帯	S54	33.3%	6.1%	SRC・10階	27.6㎡/55.6㎡	2K/3DK	Ⅲ	無	有	無
13棟	55戸	46世帯	H17	42.9%	9.1%	RC・7階/5階	53.2㎡/69.6㎡	2K/3DK	新耐震	有	有	有
合計	534戸	290世帯		39.9%	6.6%							
(参考)												
21棟	47戸	34世帯	H15	58.5%	0.0%	RC・7階	54.4㎡/69.9㎡	LDK/3LDK	新耐震	有	有	有
22棟	48戸	33世帯	H22	50.9%	1.8%	RC・5階	54.4㎡/69.9㎡	LDK/3LDK	新耐震	有	有	有

※3棟については、3期に分けて建設されたため、竣工年度が早い方から、旧3棟、中3棟、新3棟としている。

【注釈】

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

耐震ランク：

- 新耐震 新耐震基準（昭和56年施行 現在の耐震基準）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

<敷地面積>

名称	敷地面積	名称	敷地面積
3, 4, 5棟, 高齢者ふれあいサロン, 三条浴場	約5,600㎡	第1(立体)駐車場	約1,500㎡
6棟	約1,500㎡	第2(平面)駐車場	約900㎡
7棟, 13棟	約3,900㎡	三条保育所(幼児棟)	約1,100㎡
11棟	約2,600㎡	東山いきいき市民活動センター(三条保育所(乳児棟)を含む)	約3,100㎡
12棟	約2,400㎡	団地内通路等(緑地含む)	約300㎡
三条東公園	約900㎡	道路・緑地	約5,500㎡

<駐車場> (令和2年7月15日時点)

名称	駐車区画数	利用台数
第1(立体)	167台	83台
第2(平面)	13台	13台
第3(平面)※	9台	9台
合計	189台	105台

※団地再生計画対象範囲外

<公共施設>

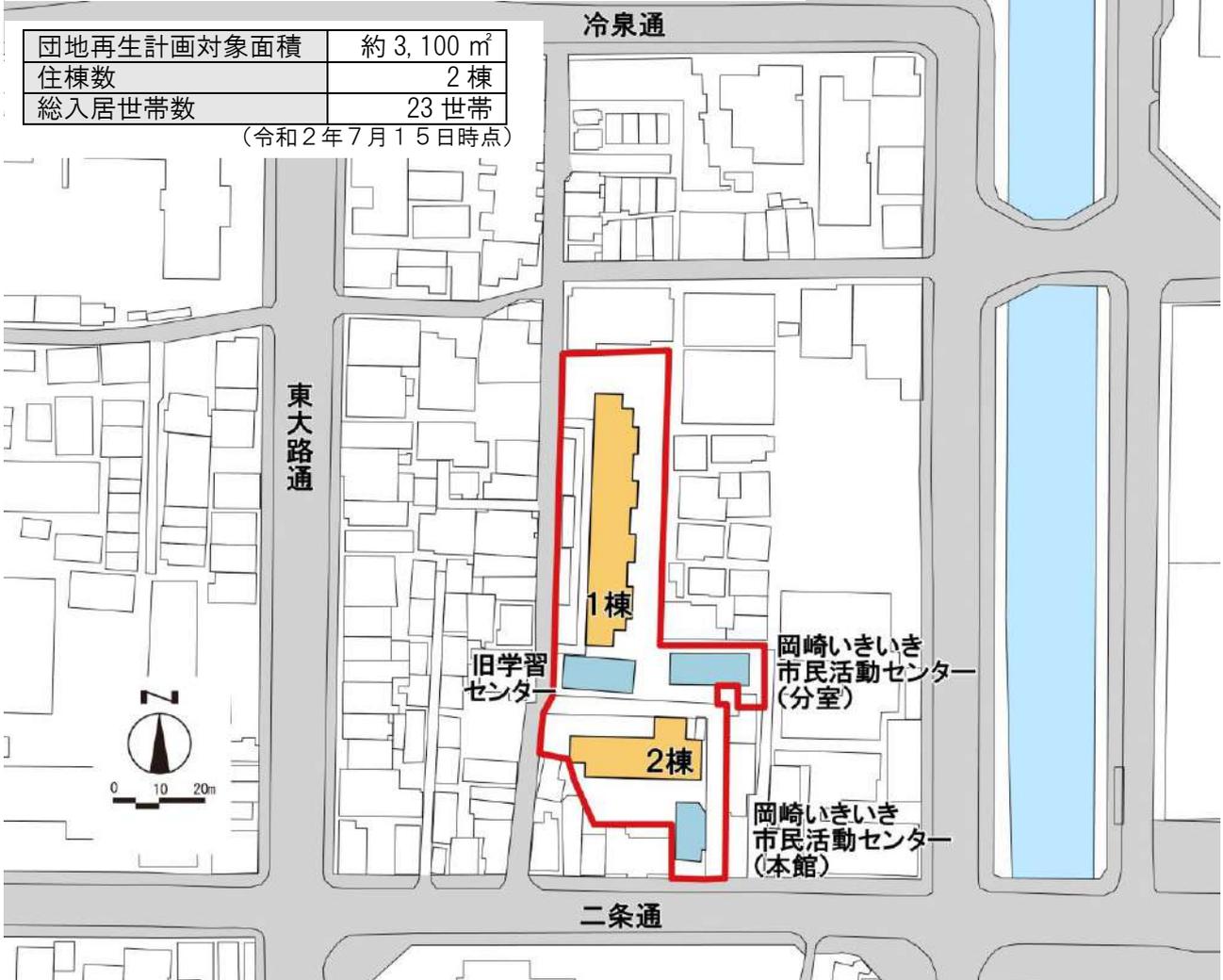
(令和2年7月15日時点)

名称	竣工年度	構造・規模	所管部署
三条東公園	S57	—	建設局みどり政策推進室
三条浴場	S50	RC・1階	都市計画局住宅室すまいまちづくり課
東山いきいき市民活動センター	S62	RC・4階	文化市民局地域自治推進室
三条保育所(乳児棟)		(1階部分1部)	子ども若者はぐくみ局幼保総合支援室
高齢者ふれあいサロン	S51	RC・1階	文化市民局地域自治推進室
三条保育所(幼児棟)	H3	RC・2階	子ども若者はぐくみ局幼保総合支援室

② 岡崎市営住宅

団地再生計画対象範囲について

市営住宅と公共施設などを含む下図赤枠内の範囲とする。



<住棟>

(令和2年7月15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)		耐震ランク	浴室	E/V	店舗
1棟	31戸	13世帯	S43	53.8%	7.7%	RC・4階	34.5㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
2棟	16戸	10世帯	S45	38.5%	7.7%	RC・4階	34.5㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
合計	47戸	23世帯		48.7%	7.7%							

【注釈】

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

耐震ランク：

新耐震 新耐震基準（昭和56年施行 現在の耐震基準）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

<敷地面積>

名称	敷地面積
岡崎いきいき市民活動センター（本館）敷地	約100㎡
岡崎いきいき市民活動センター（分室）敷地	約230㎡
1棟、2棟、旧学習センター敷地	約2,770㎡

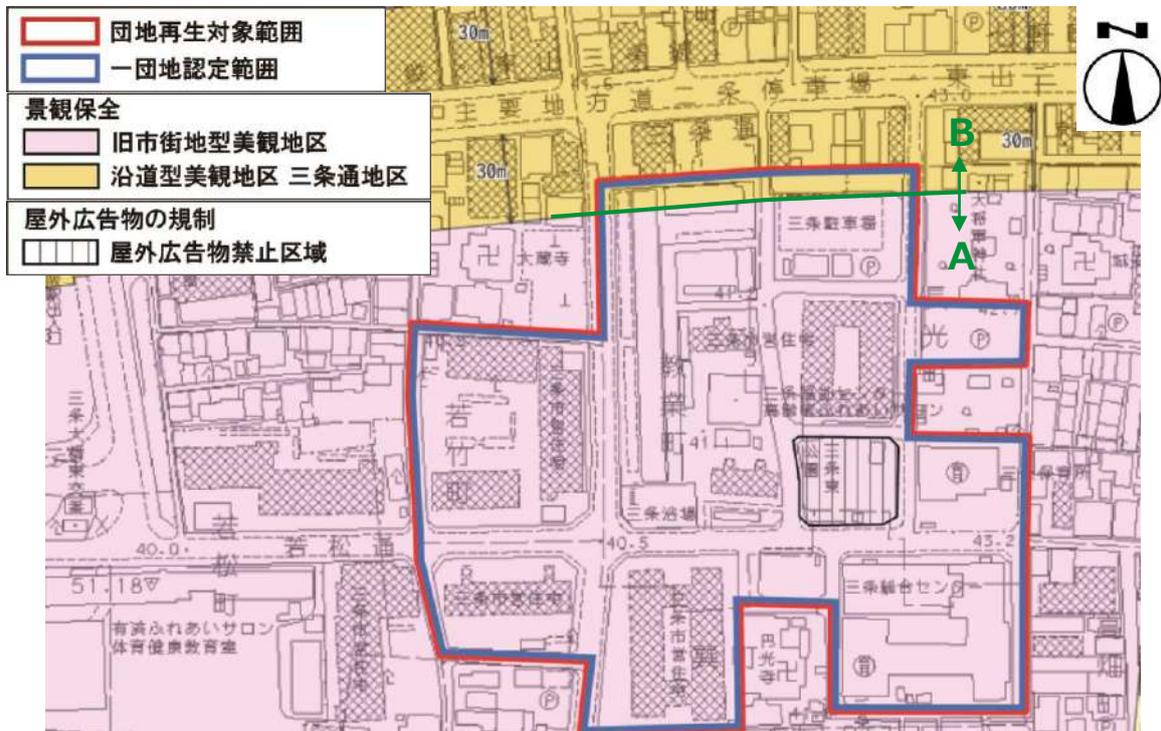
<公共施設>

(令和2年7月15日時点)

名称	竣工年度	構造・規模	所管部署
岡崎いきいき市民活動センター（本館）	S45	RC・2階	文化市民局地域自治推進室
岡崎いきいき市民活動センター（分室）	S60	RC・2階	文化市民局地域自治推進室
旧学習センター	S50	RC・4階	教育委員会教育環境整備室

ウ 法規制条件

① 三条市営住宅

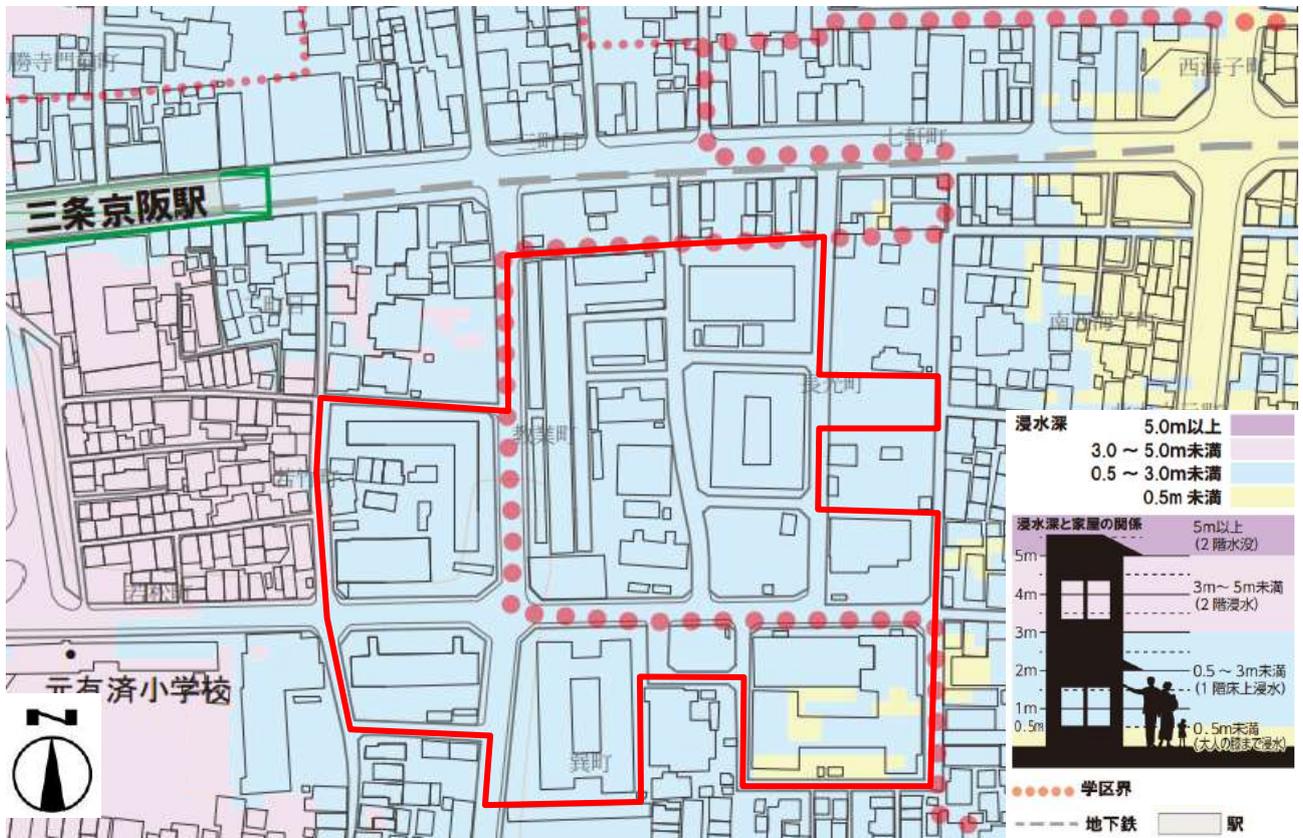


出典：京都市景観情報共有システム

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	
建蔽率	80%	
容積率	400%	
高度地区	15m 第4種高度地区	
防火地域	準防火地域	
風致地区	—	
景観保全	旧市街地美観地区	沿道型美観地区 三条通地区
眺望景観	近景デザイン保全区域(47) 遠景デザイン保全区域(49), (11)-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4種地域 ※三条東公園は屋外広告物禁止区域	
埋蔵文化財包蔵地	包蔵地指定なし	

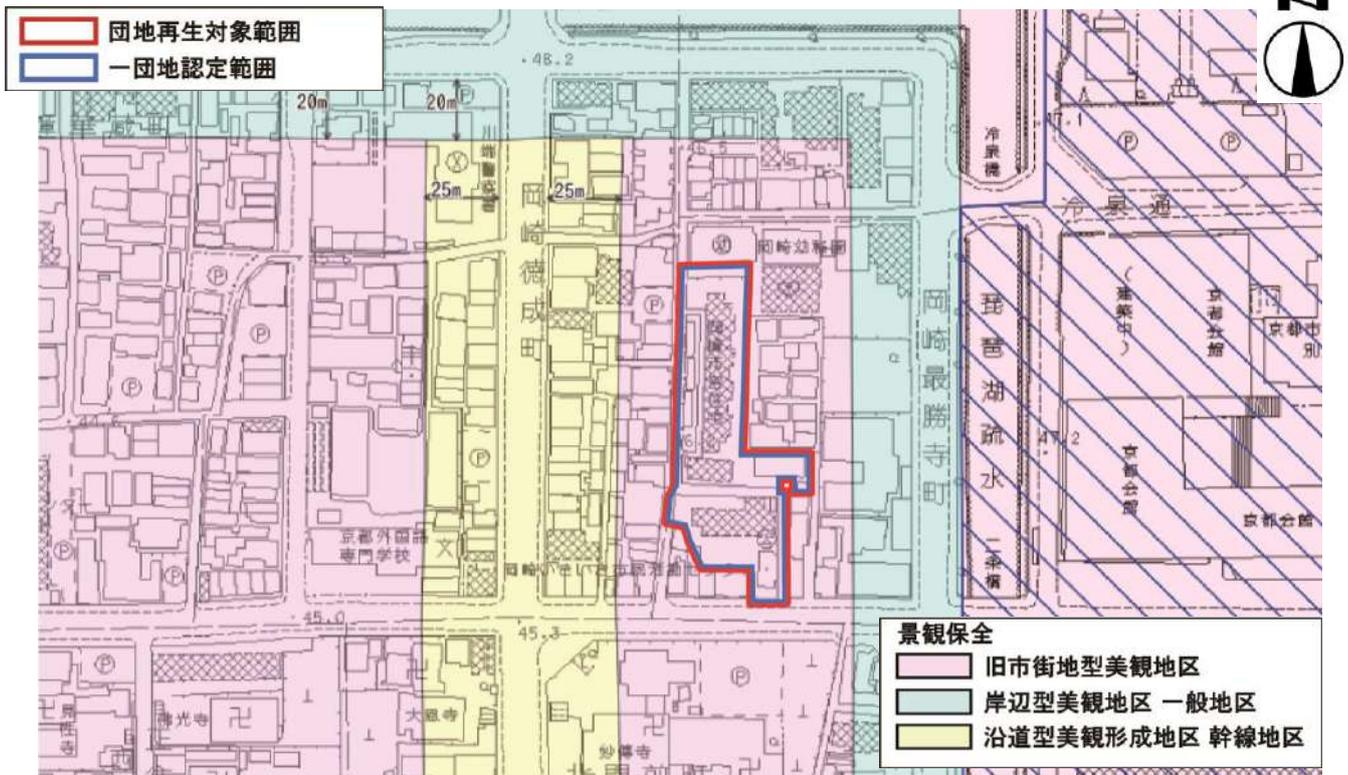
<洪水浸水想定区域>

この地図は、水防法によって国や京都府が指定する河川「鴨川・高野川」が氾濫した場合に想定される最大の浸水の深さなどを表している。



出典：京都市土砂災害ハザードマップ

② 岡崎市営住宅

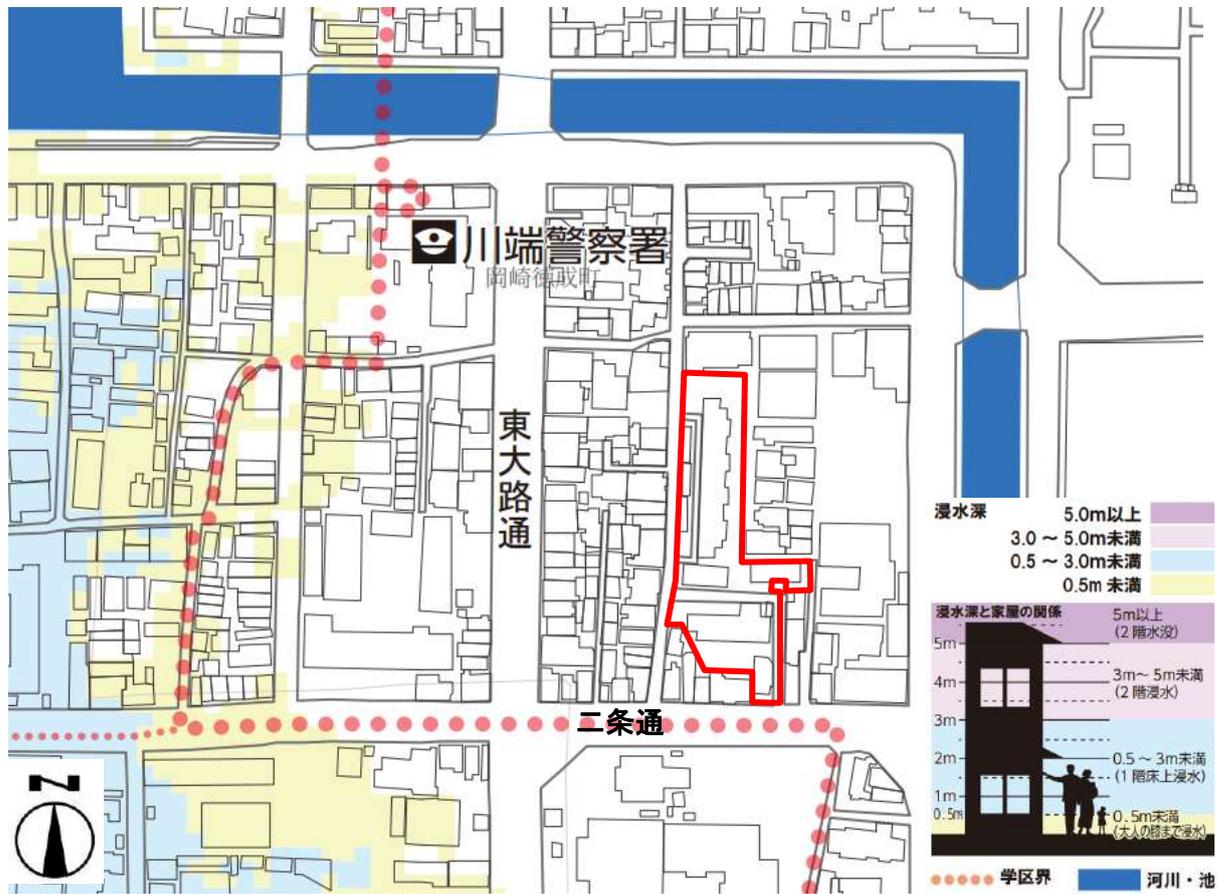


出典：京都市景観情報共有システム

規制項目	規制内容
区域区分	市街化区域
用途地域	第二種中高層住居専用地域
建蔽率	60%
容積率	200%
高度地区	15m 第1種高度地区
防火地域	準防火地域
風致地区	—
景観保全	旧市街地型美観地区
眺望景観	近景デザイン保全区域(27-1) 事前協議区域(27-1) 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	遺跡番号 417 白河街区跡（一般遺跡） 遺跡番号 417-付属 六勝寺跡（重要遺跡・小規模遺跡） 遺跡番号 417-02 尊勝寺跡（重要遺跡・小規模遺跡） 遺跡番号 418 岡崎遺跡（一般遺跡）

<洪水浸水想定区域>

この地図は、水防法によって国や京都府が指定する河川「鴨川・高野川」が氾濫した場合に想定される最大の浸水の深さなどを表している。



出典：京都市土砂災害ハザードマップ

(3) 上位計画，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、京都市住宅マスタープラン、京都市市営住宅ストック総合活用計画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 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創出する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）

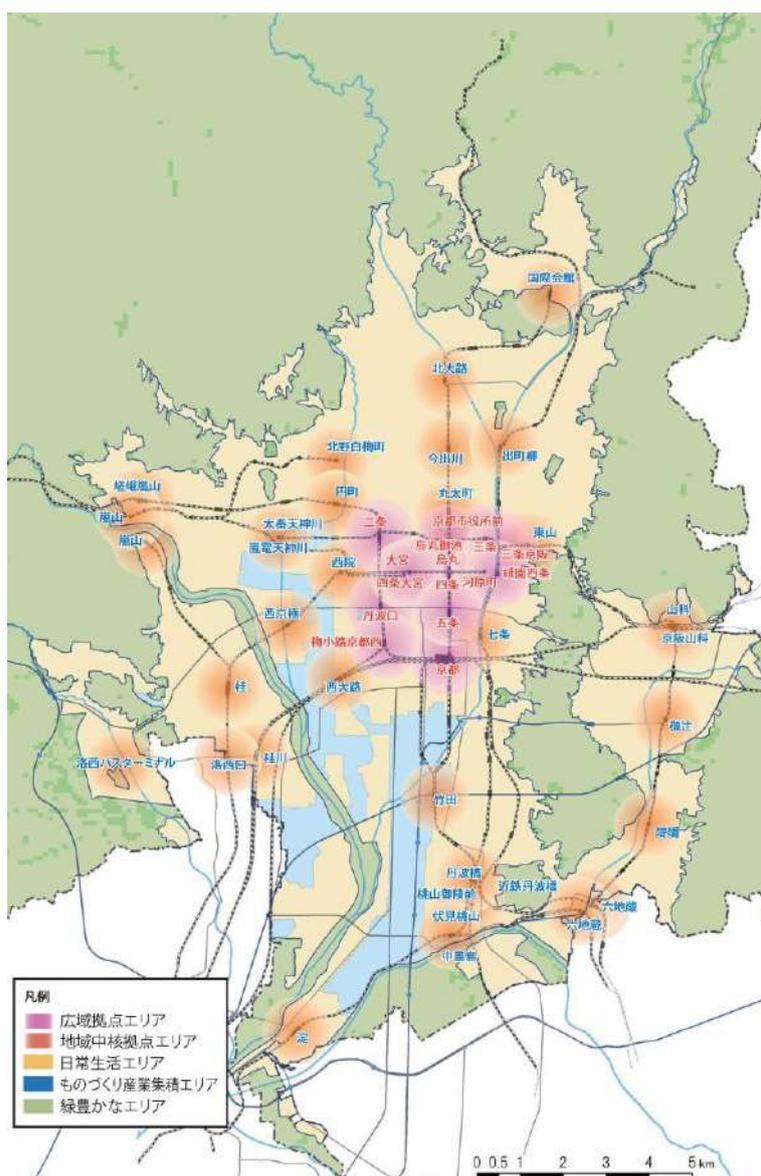
～歴史と文化を未来に受け継ぎ新たな価値を創造するまちづくり～

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

⇒ 三條市宮住宅周辺および岡崎市宮住宅周辺は、「広域拠点エリア」、「地域中核拠点エリア（文化・大学・観光型）」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 ……等

- 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 ……等

- 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)

エ 東山区基本計画（第2期）東山・まち・みらい計画 2020

（計画期間：平成23～令和2年度）

（関連する記述の抜粋）

キャッチフレーズ

山紫水明の都 結び合う心 東山の未来

未来像

世代を超えて互いに認め合い、支え合うまち・東山

ゆっくりした時間と奥深く魅力のある空間が広がり、五感が洗練されるまち・東山

地場産業が元気で、人のにぎわいがあふれるまち・東山

緑と清流、風情ある町並みが、心にも環境にもやさしいまち・東山

※キャッチフレーズ及び未来像は、次期計画（～令和7年）においても、受け継ぐ予定

「東山・まち・みらい計画2020」の策定に当たり、区内各学区が設置した「住民円卓会議」では、以下の「学区まちづくりビジョン」が策定されている。

	学区の目指す「まちの姿」	実現に向けたまちづくりの方針
有 済 学 区	歩いて散策できる、にぎわいのあるまち	<ul style="list-style-type: none"> 歩きやすい道の実現に向けて、通りごとの将来像を自分たちで考え、行政と協力した取組を進めましょう 有名店・観光名所などの情報を収集し、案内板やマップなどにより、地域の魅力をPRしましょう
	子育てしやすいまち	<ul style="list-style-type: none"> 世代間の連携や大学生の協力により、元有済校で児童館や子育てサロンの運営をしましょう
	人のつながりの豊かなまち	<ul style="list-style-type: none"> あいさつ、門掃き、打ち水など身近な活動を進め、向こう三軒両隣のコミュニケーションを深めましょう 「有済まつり」など、学区民みんなが楽しめるまつりを実現しましょう
粟 田 学 区	地域の核を中心に、誰もが楽しく、和やかに暮らせるまち	<ul style="list-style-type: none"> 地域の拠点（小学校跡地など）を活用し、みんなの集いの場をつくりましょう 豊かな地域資源を学区の誇りとし、住民同士の交流を深めましょう
	子育て環境が豊かなまち	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの自主性を見守りながら、子どもと積極的に交流しましょう
	心が穏やかな住みやすいまち	<ul style="list-style-type: none"> マナーを守り、白川をはじめとした清掃活動で美しいまちをつくりましょう 誰もが安心して歩ける道づくりに取り組みましょう
	文化・スポーツを通じて、住民同士のコミュニケーションが活発なまち	<ul style="list-style-type: none"> みんなで声を掛け合って、お互いの心と体の健康づくりを進めましょう

⇒ 三条市営住宅は「有済学区」と「粟田学区」にわたる場所に位置しており、学区の目指す「まちの姿」として有済学区では、「歩いて散策できる、にぎわいのあるまち」「子育てしやすいまち」「人のつながりの豊かなまち」とある。また、粟田学区では「まちの姿」として、「地域の核を中心に、誰もが楽しく、和やかに暮らせるまち」「子育て環境が豊かなまち」「心が穏やかな住みやすいまち」「文化・スポーツを通じて、住民同士のコミュニケーションが活発なまち」とある。

オ 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

⇒ 岡崎市営住宅は、「南部地域」に位置し、地域の目標として「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。

カ 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。

キ 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）

京都市住宅マスタープランの下位計画として、市営住宅の各団地及び住棟の活用方針等を示し、京都市基本計画や京都市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る。本計画において三条・岡崎市営住宅は団地再生検討団地に位置付けられており、これに基づき団地再生計画を策定し、総合的に事業を実施するものとされている。

《まとめ》

三条市営住宅が立地する京阪本線三条駅（以下「京阪三条駅」とする。）、京都市営地下鉄東西線三条京阪駅（以下「三条京阪駅」とする。）周辺は、京都市持続可能な都市構築プランにおいて「**広域拠点エリア**」、「**地域中核拠点エリア**」といった位置づけがされており、地域の特性を踏まえた取組みが期待されている。

「**広域拠点エリア**」では、**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。**

「**地域中核拠点エリア**」では、**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「文化・大学・観光型」に類型されているエリアでは、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ことが期待されている。**

岡崎市営住宅周辺は、都市計画マスタープランにおいて「**地域まちづくり構想**」が策定されており、周辺の歴史・観光資源を生かしたまちづくりが期待されている。

また、三条市営住宅周辺同様、京都市持続可能な都市構築プランにおいて「**地域中核拠点エリア**」の「**文化・大学・観光型**」に類型されているエリアで、**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が期待されている。**

2 広域条件

(1) 立地環境

三條市営住宅は東山区に位置し、徒歩圏には祇園エリアや四条河原町エリアなど、京都を代表する観光地がある他、八坂神社や知恩院をはじめとする有名な神社仏閣も立地しており、観光地としてのポテンシャルが高いエリアである。

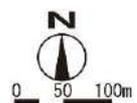
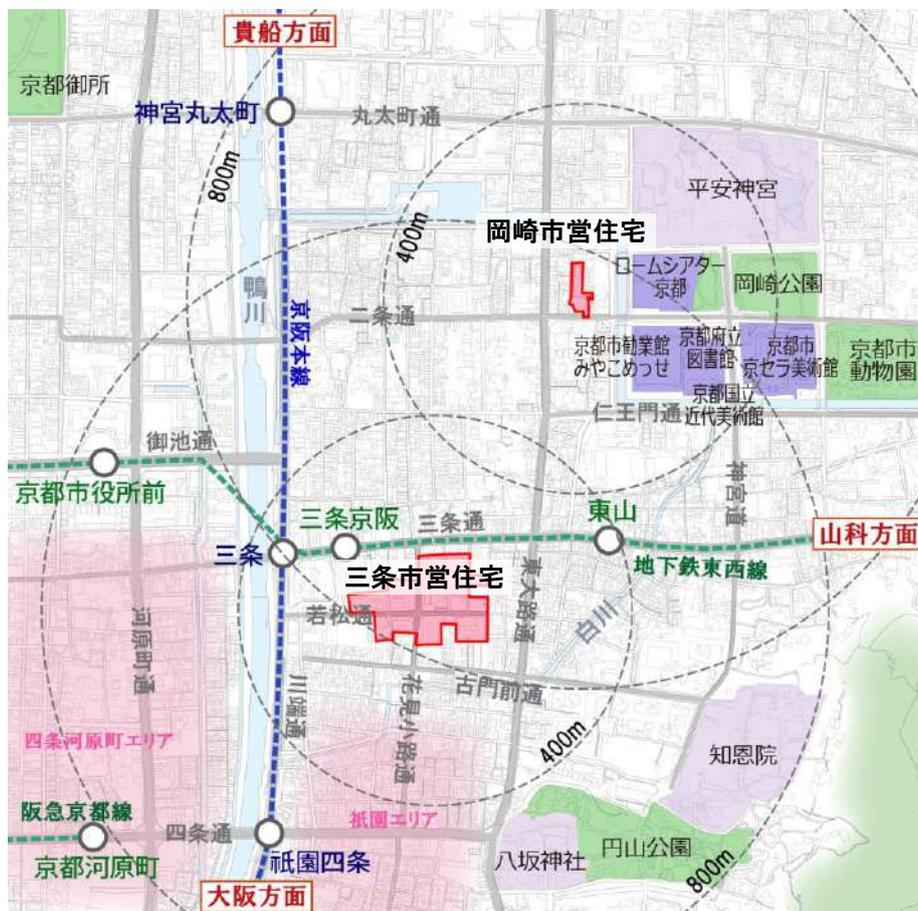
岡崎市営住宅は左京区の閑静な住宅地に位置し、同地区は平安神宮をはじめとする有名な神社仏閣や、美術館などの文化施設が集まるエリアである。また、桜や紅葉など四季折々の風景を楽しむことができ、三條市営住宅と同じく、観光地としてのポテンシャルが高いエリアである。

(2) 周辺環境

ア 交通アクセス

三條市営住宅は、京阪本線と京都市営地下鉄の交通結節点である京阪三条駅、地下鉄三条京阪駅から徒歩5分に位置する。山科や貴船方面、大阪方面にもアクセスしやすく、通勤、通学、観光などあらゆる面で、交通利便性が極めて高い立地である。団地内を祇園につながる花見小路通が通り、また、三条通にも近接しているため、自動車での移動の利便性も高い。

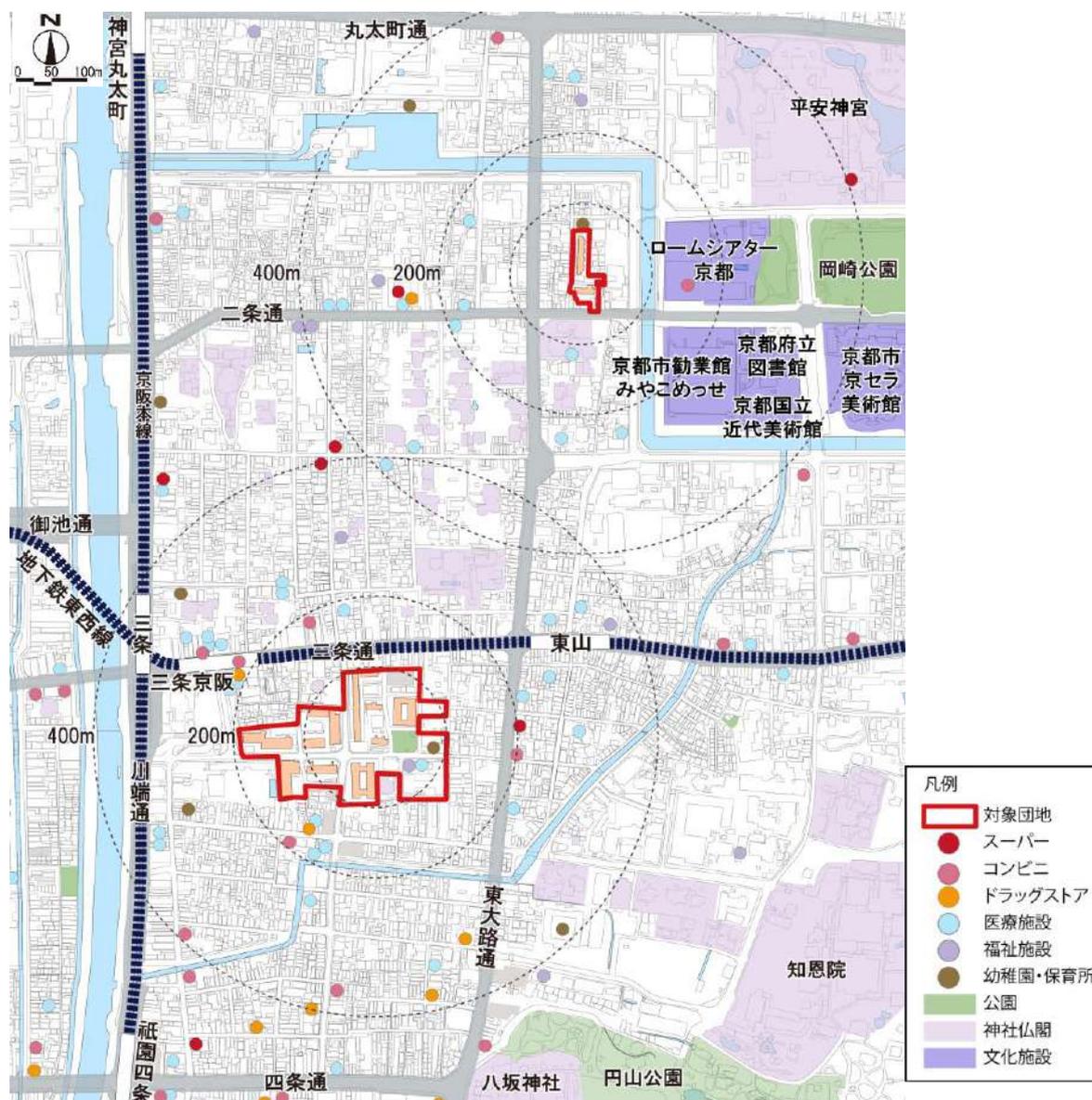
岡崎市営住宅は、地下鉄東山駅から徒歩約10分の場所に位置し、最寄の地下鉄の駅からはやや離れている。しかし、二条通、東大路通に近接し、バスや車での移動の利便性は高い。



イ 施設分布

三条市営住宅は、徒歩圏内に、スーパーマーケット、コンビニ、ドラッグストアなどの商業施設の他、医療、福祉施設などが立地している。また、団地内に三条保育所や東山いきいき市民活動センターなどの公共施設も立地している。

岡崎市営住宅も、徒歩圏内にスーパーマーケット、ドラッグストアなどの商業施設の他、医療、福祉施設などが立地している。また、団地内に岡崎いきいき市民活動センターなどもあり、生活を支える機能、サービスが一定程度備えられている。



(3) まとめ

三条市営住宅の周辺地域は、生活に便利で、都心や観光地へのアクセスもよく、花見小路通にも面していることから、**人が集まり、交流し、住むという点で適したエリア**である。

岡崎市営住宅の周辺地域は、神社仏閣や、美術館などの文化施設が集まるエリアにありながら、広域幹線道路から少し離れた場所に位置するため、**閑静な住宅地でありながら、人が集う場所が共存するエリア**である。

3 地域の状況

(1) 団地内の現況

ア 三条市営住宅



- 3 棟, 4 棟, 5 棟, 高齢者ふれあいサロン, 三条浴場
 - ・ 3 棟, 4 棟, 5 棟は団地内で最も古く建設された住棟
 - ・ 西側は、祇園に続く花見小路通に面し、東側は、一部に道路が通り、その道路は団地入居者の生活動線としての位置づけが強い。

- 11 棟
 - ・ 昭和 50 年に建設された 10 階建ての高層棟
 - ・ 西側は祇園に続く花見小路通、北側は若松通に面した角地に位置する。

- 第 1 (立体) 駐車場
 - ・ 平成 11 年に整備され、耐用年数を超えている。3 面が道路に面している。

- 三条東公園
 - ・ 若松通をはじめ 4 面が道路に面する都市計画公園。日常的に活用される地域住民の憩いの場

- 6 棟, 7 棟, 13 棟
 - ・ 昭和 62 年～平成 17 年に建設された比較的新しい住棟
 - ・ 6 棟, 7 棟はエレベーターがないため、高齢者等の入居には不適切な状況となっている。

- 12 棟
 - ・ 昭和 54 年に建設された 10 階建ての高層棟
 - ・ 4 面が道路に面するが、三条通や若松通からは奥まった場所に位置する。

- 第 2 (平面) 駐車場
 - ・ 東西両面が道路に面しているが、それらの道路は花見小路通や若松通と比べ道路幅員は狭い。

- 三条保育所, 東山いきいき市民活動センター
 - ・ 若松通に面し、三条東公園等を含めた公共施設ゾーンを形成。地域交流の中心地

※ 21 棟, 22 棟は団地再生計画対象範囲外である。

イ 岡崎市営住宅

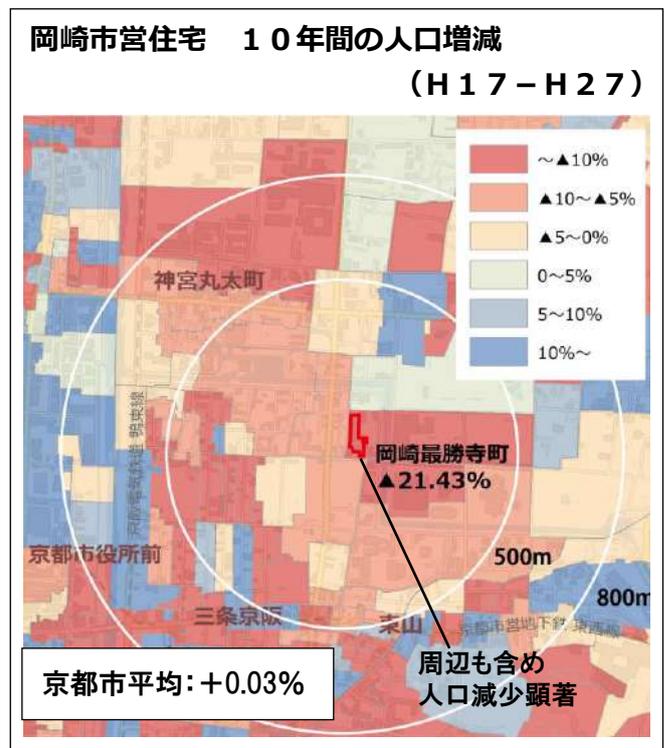
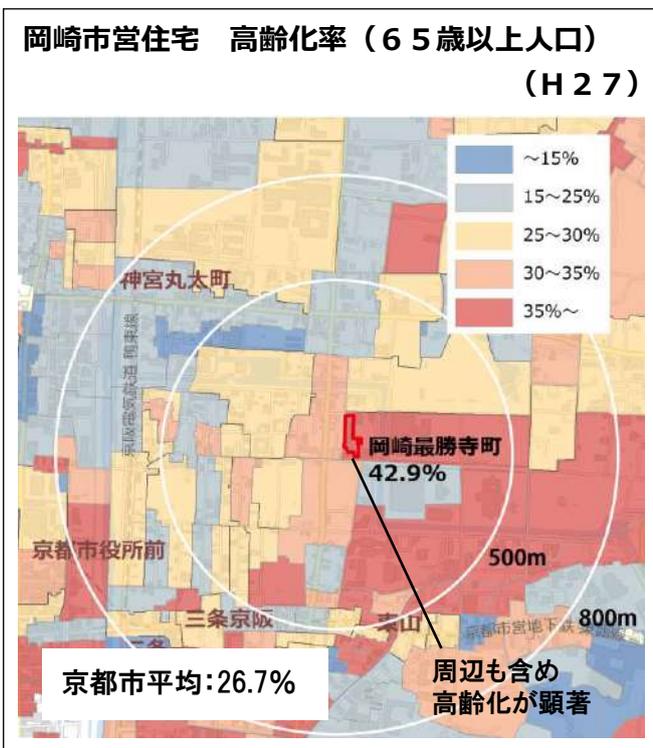
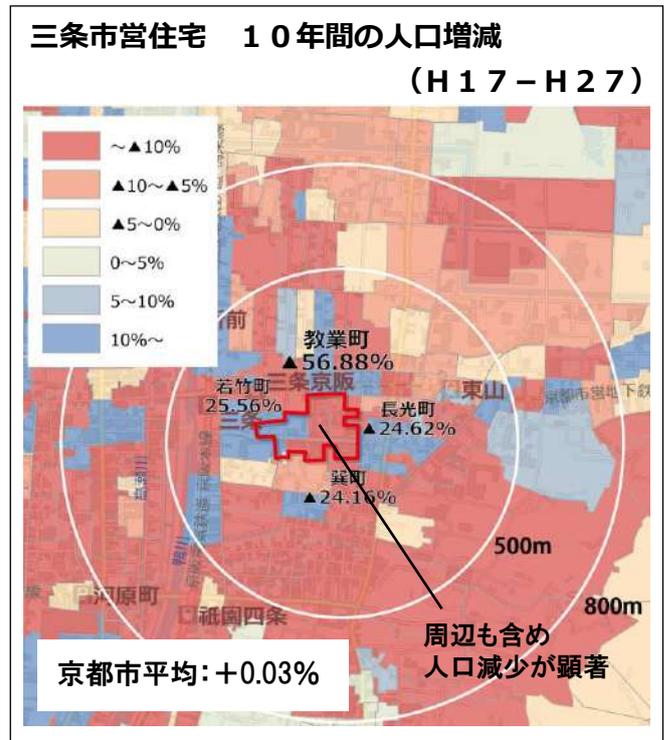
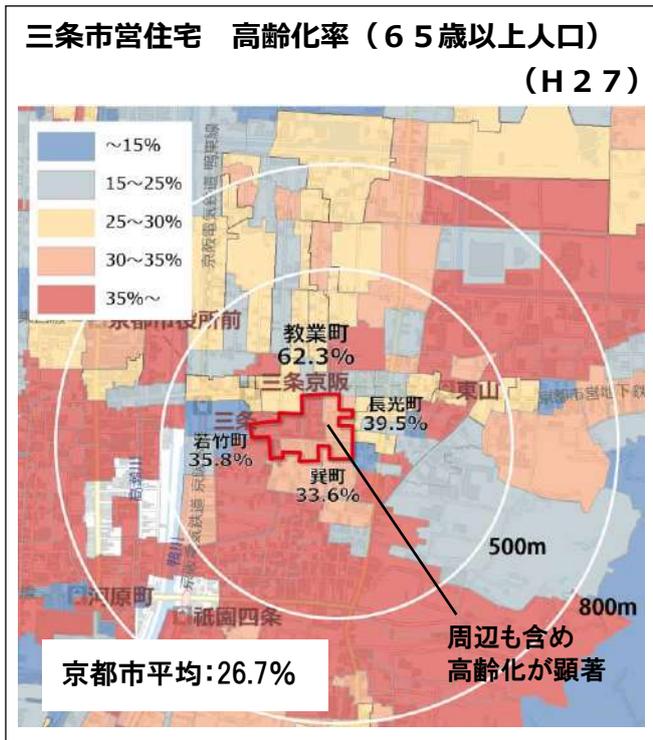


■ 1棟, 2棟, 京都市岡崎いきいき市民活動センター (本館, 分室), 旧学習センター

- ・ 1棟, 2棟, 旧学習センターは、西側が認定道路に面しているものの、その道路は幅員約4mと狭い生活動線
- ・ 京都市岡崎いきいき市民活動センター (本館)は、南側が広幅員道路である二条通に面している。
- ・ 京都市岡崎いきいき市民活動センター (分室)は、認定道路に接道していない。

(2) 人口・世帯の状況

三条市営住宅、岡崎市営住宅ともに周辺も含めて高齢化率が高く、また人口の減少が顕著である。



(出典: H17, H27 国勢調査)

(3) 最寄り駅及び周辺の状況

三条市営住宅の最寄り駅として、京阪三条駅、地下鉄三条京阪駅がある。両駅は、乗換駅で、一日の乗降客数は京阪三条駅が3.5万人※、地下鉄三条京阪駅が2.7万人※と市内でも有数の多さである。

今後、交通拠点として更なる発展が期待でき、駅周辺には、新たな施設・空間整備が予定されているゾーンもある。

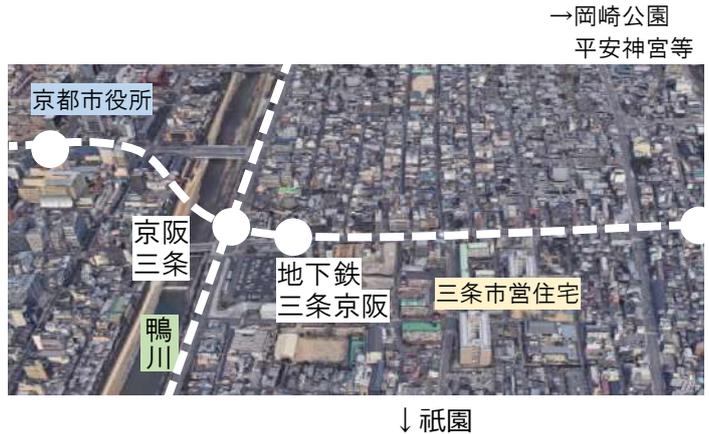
※ H30 年度年間乗降客数を日数で除したものの
出典：京都市統計書令和元年版

① 駅周辺の状況

周辺には、京都市役所のほか、南には祇園、北東には岡崎公園や平安神宮など観光・文化資源などが集積

駅徒歩圏内に三条市営住宅がある。

駅周辺には、新たな施設・空間整備が予定されているゾーンがある。

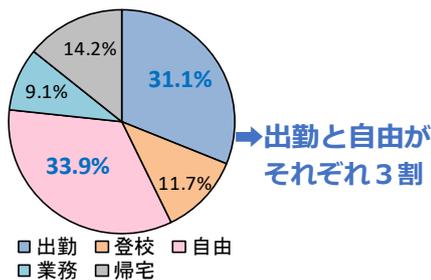


② 両駅を訪れる人の状況

京阪三条駅、地下鉄三条京阪駅を訪れる人（降車客）の傾向をみると、平日は通勤目的と自由目的（買い物や食事等）がそれぞれ3割、休日は自由目的が7割以上となっている。自由目的は徒歩圏での回遊が6～7割を占める。

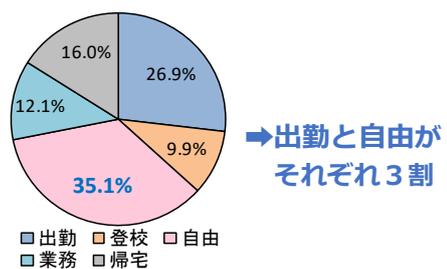
三条駅（京阪）

平日の降車客の目的 (H22 パーソントリップ調査)



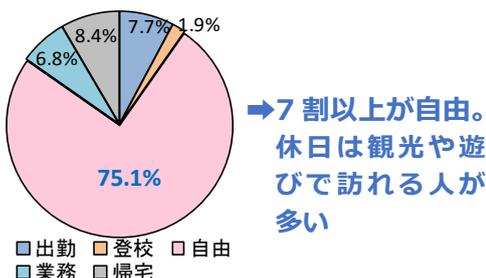
三条京阪駅（地下鉄）

平日の降車客の目的 (H22 パーソントリップ調査)



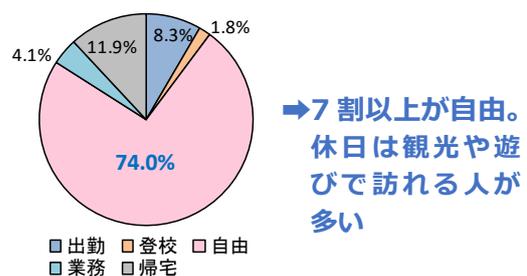
三条駅（京阪）

休日の降車客の目的 (H22 パーソントリップ調査)



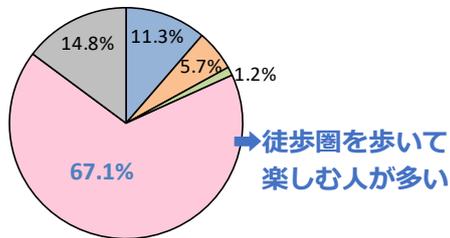
三条京阪駅（地下鉄）

休日の降車客の目的 (H22 パーソントリップ調査)



三条駅（京阪）

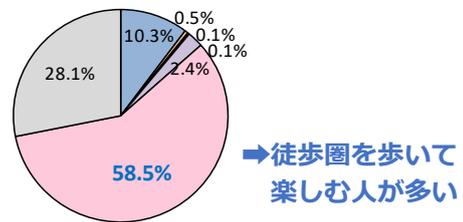
休日の自由を目的とする降車客の交通手段



- バス
- タクシー
- 自転車
- 徒歩
- 不明

三条京阪駅（地下鉄）

休日の自由を目的とする降車客の交通手段



- バス
- タクシー
- 自転車
- 徒歩
- 不明
- 自家用自動車
- 自動車類不明

(4) 地域・入居者の思い・声

ア 「入居者アンケート」 ※における回答の主な意見

※三条市営住宅に居住する全世帯（357世帯）および岡崎市営住宅に居住する全世帯（23世帯）の計380世帯を対象にアンケート調査を実施。全戸の郵便受けへ直接配布し、89件の回答を得た。本アンケートの結果は、団地再生ニュースで入居者へ報告した。

◆ 敷地利用検討案について

- ・「特に意見等はない」が73.0%、「ある」は27.0%
- ・意見が「ある」と回答した方の意見としては、早急に建設敷地を決めてほしい、活用地を作らずに三条・岡崎ともに現在の場所で建替える、花見小路に面した所をきれいにしてほしいなどが挙げられた。
- ・活用予定エリアに必要な施設として、スーパーマーケットなどの商業施設や町内で集まることのできる場・行事などができる広場、子どもや高齢者が安心して過ごせる場などが挙げられた。

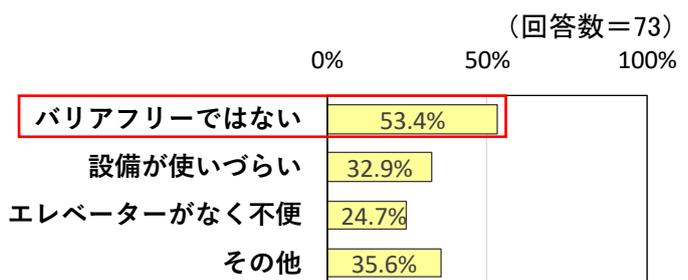
<提示した敷地利用検討案>



◆ 住宅や住環境に関する困りごと

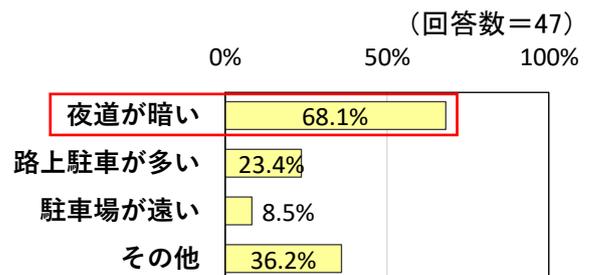
【住宅について】

- ・「バリアフリーではない」が50%を超え、最も高かった。
- ・「その他」欄の回答では、お風呂やバリアフリー、老朽化や管理状況の課題を指摘する意見が多く挙げられた。



【周辺環境について】

- ・「夜道が暗い」が70%弱と、最も高かった。
- ・「その他」欄の回答では、買物ができる場所、子ども達が遊べる場、お客さん用の駐車場の整備を求めるコメントが挙げられた。また、老朽化や管理状況の課題を指摘する意見や、マナーを問題視する意見も挙げられた。



◆ その他、今後のまちづくりについて

- ・必要な施設や場に関する意見が最も多く挙げられ、スーパーマーケット・コンビニ等の商業施設、高齢者向けの福祉施設（特養・デイサービスなど）、病院、集会所等の地域交流スペース、公園等の子ども達が安全に遊べる環境・場などに関する意見が挙がり、特に商業施設に関する意見が多く挙げられた。
- ・また、早期の建替えを求める声、移転に関する不安、柔軟な入居要件を求める声も挙げられた。

イ 地元との協議

地元まちづくり組織である「三条まちづくり協議会」(※)などを地元窓口として協議を重ねる一方、地元団体である「有済連絡協議会」,「粟田自治連合会」とも、随時、情報共有及び意見交換の場を持ちながら団地再生事業を進めてきた。

令和2年10月には、事業を周知する団地再生ニュース第1号を全戸配布するとともに、敷地利用検討案等に関する入居者アンケートを実施した。

また、アンケート結果を踏まえた団地再生ニュース第2号を12月に全戸配布するとともに、同月に個別相談会を実施した。

令和3年3月、団地再生計画をとりまとめた概要を示した団地再生ニュース第3号を全戸配布した。

(※)【三条まちづくり協議会】

組織概要：三条駅東地区のまちづくりを推進することを目的として、地元17団体の協力の下、平成6年に設立。

設立以降、当地区のまちづくりの中心を担っており、「三条まちづくりフェスタ」等を通じ、地域のまちづくり活動を推進している。

(5) まとめ

ア 市営住宅の人口・世帯、周辺の状況について

三条市営住宅、岡崎市営住宅とも高齢化、人口減少が進んでいるが、周辺状況を踏まえると、人口増、若年層の呼び込みのポテンシャルは高い。

三条市営住宅は、京阪三条駅、地下鉄三条京阪駅から至近にあり、四条河原町などの繁華街や観光地へのアクセスもよく、**人が集まり、交流し、住むという点でポテンシャルの高い立地**にある。

両駅の利用者は、平日でも3割、休日では7割以上が「自由目的」で訪れる人であり、三条市営住宅は、人を呼び込む仕掛けを行うことで、駅まで訪れた人が今回の団地再生計画で生まれる活用予定エリアまで足を運ぶ可能性もある。

また両駅周辺には、新たな施設・空間整備が予定されている用地があり、今後、**人が集まり、交流する駅前の中大規模施設の集積なども期待**される。

岡崎市営住宅は、周辺が文化施設や神社仏閣に囲まれている地域にあり、観光地としてポテンシャルの高い立地である。市営住宅は、地下鉄の駅等からやや離れ、二条通からも少し奥まった場所にあり、**落ち着いた住宅地**となっている。

イ 地域・入居者の思い・声について

団地再生計画を契機として、多世代交流や地域の活性化、雇用創出、商業施設や福祉施設の整備など、地域住民にとって利益のあるまちづくりを行っていくこと等が求められる。

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**

団地再生計画の対象となる三条市営住宅の8つの住棟のうち、5つの住棟が竣工から約40年以上が経過しており、現在の耐震基準で建てられた建物と同等の耐震性を確保する必要がある。最も古い3棟の一部については56年が経過しており、老朽化が進んでいる。また、岡崎市営住宅も竣工から50年以上が経過している。

- ・ **設備の不足, バリアフリー化対応**

三条市営住宅では団地再生計画対象棟の半分(4つの住棟)、岡崎市営住宅ではいずれの住棟でもエレベーターが設置されていない。また、13棟を除き、浴室が設置されていない。三条市営住宅の一部住棟では、駐車場が敷地内になく、駐車場までの距離が離れており、岡崎市営住宅では駐車場がない状況にある。そのほか、高齢化などに対応した建物、敷地のバリアフリー化が求められる。

<入居者等に関する課題>

- ・ **入居者の高齢化・少子化**

入居者の高齢化率は三条市営住宅で42.4%(令和2年7月15日)、岡崎市営住宅で48.7%(令和2年7月15日)となっており、京都市平均の26.7%(※)より大幅に高くなっている。また、若年人口率は三条市営住宅で5.6%(令和2年7月15日)、岡崎市営住宅で7.7%(令和2年7月15日)となっており、京都市平均の11.3%(※)より大幅に低くなっている。入居者の高齢化により、建替え時の移転負担が課題となる。

(※)平成27年国勢調査

- ・ **空き住戸の増加・人口減少**

竣工から長期間経過するなか、退去世帯も多く発生し、空き住戸率は三条市営住宅で45.7%、岡崎市営住宅で51.1%(令和2年7月15日)となっており、空き住戸が増え続け、地区の人口減少につながっている。

- ・ **地域のコミュニティ衰退や活力の低下**

三条市営住宅および岡崎市営住宅の高齢化・少子化、人口減少は地域活動の担い手不足や活力低下などにも繋がっており、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、団地再生計画図（ゾーニング図）

(1) 団地再生のコンセプト

前項までの入居者アンケートなどを元に、以下の点を読み取った。

■地域の思い（入居者アンケートより）

【建替えについて】

- ・できるだけ早い建替えの実現

早期の建替えの実現

【団地の目指すべき姿】

- ・地域のためになるように。
- ・新たな住民にも住んでもらえるように。
- ・若い人の入居があるように。
- ・地域住民が交流できるように。
- ・花見小路通をきれいに。
- ・夜も明るく安全なまちになるように。

新たな住民も入居でき、地域のためになる団地再生

【団地にあれば良い設備など】

- ・エレベーター、浴室・洗面所、駐輪場、洗濯機置き場、バリアフリー化された市営住宅
- ・防音やプライバシーに配慮した市営住宅
- ・使いやすいように。

今後も安心・安全に暮らし続けられる市営住宅の建替

【団地にあれば良い施設など】

- ・商業施設（スーパーマーケット、コンビニ、雑貨店など）
- ・飲食店
- ・医療機関や介護施設（デイサービスや特養など）
- ・子育て世帯のための支援施設

地域住民が快適に生活できる
利便施設、新たな層を呼び込む
施設の整備

地域住民が憩える居場所、
コミュニケーションの場づくり

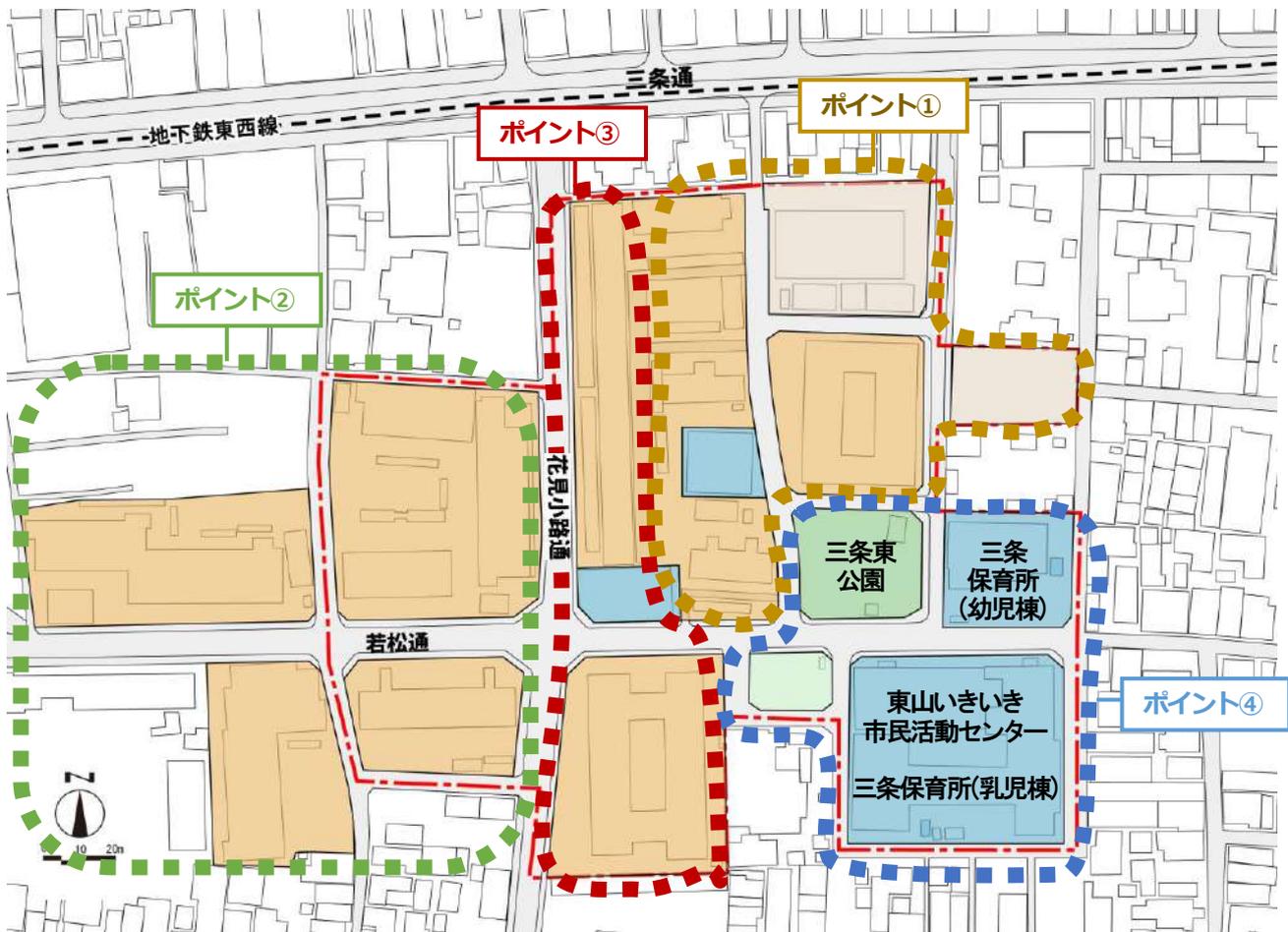
■上記を踏まえた、団地再生計画で目指すまちのコンセプト

「にぎわい」と「地域コミュニティ」の融合 — 次代につなぐ新たな三条地域のまちづくりを目指して —

老朽化した市営住宅の建替えについて、**短期間での実現を目指す**とともに、団地再生事業をまちづくりの機会ととらえ、団地再生事業で産み出す活用予定エリアに、**地域が必要とする機能**を呼び込むことで、**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！**

(2) ゾーニングの考え方

ア 三条市営住宅



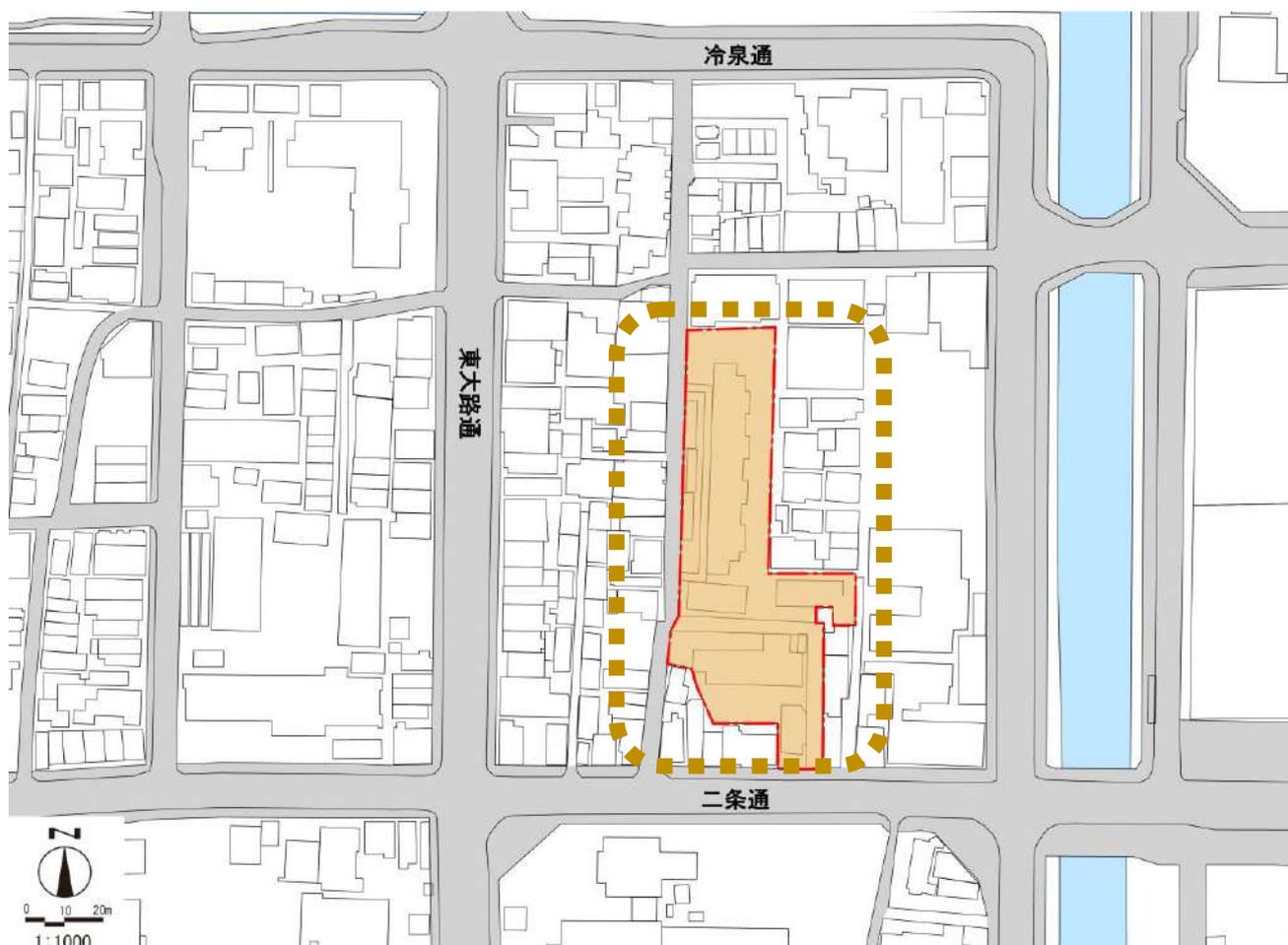
ポイント① アンケート結果などを踏まえ、更新棟は、現在の生活動線や三条東公園、公共施設に近く閑静な団地再生計画対象範囲東側に配置。まとまった住宅ゾーンとすることで安心・安全性を高め、コミュニティの形成を促す。

ポイント② これまでに整備を進めてきた、比較的新しい住棟のある団地再生計画対象範囲西側は、引き続き、住みよい暮らしが続けられるよう継続活用。一部、エレベーター設置や高齢者等対策も検討

ポイント③ 祇園につながり、新たな“まちの顔”になる可能性を秘める「花見小路通」沿いは、まちの魅力を高める施設が導入可能な活用予定エリアとし、にぎわいを創出

ポイント④ 三条東公園、三条保育所、東山いきいき市民活動センターは継続活用し、引き続き地域交流の拠点と位置付ける。

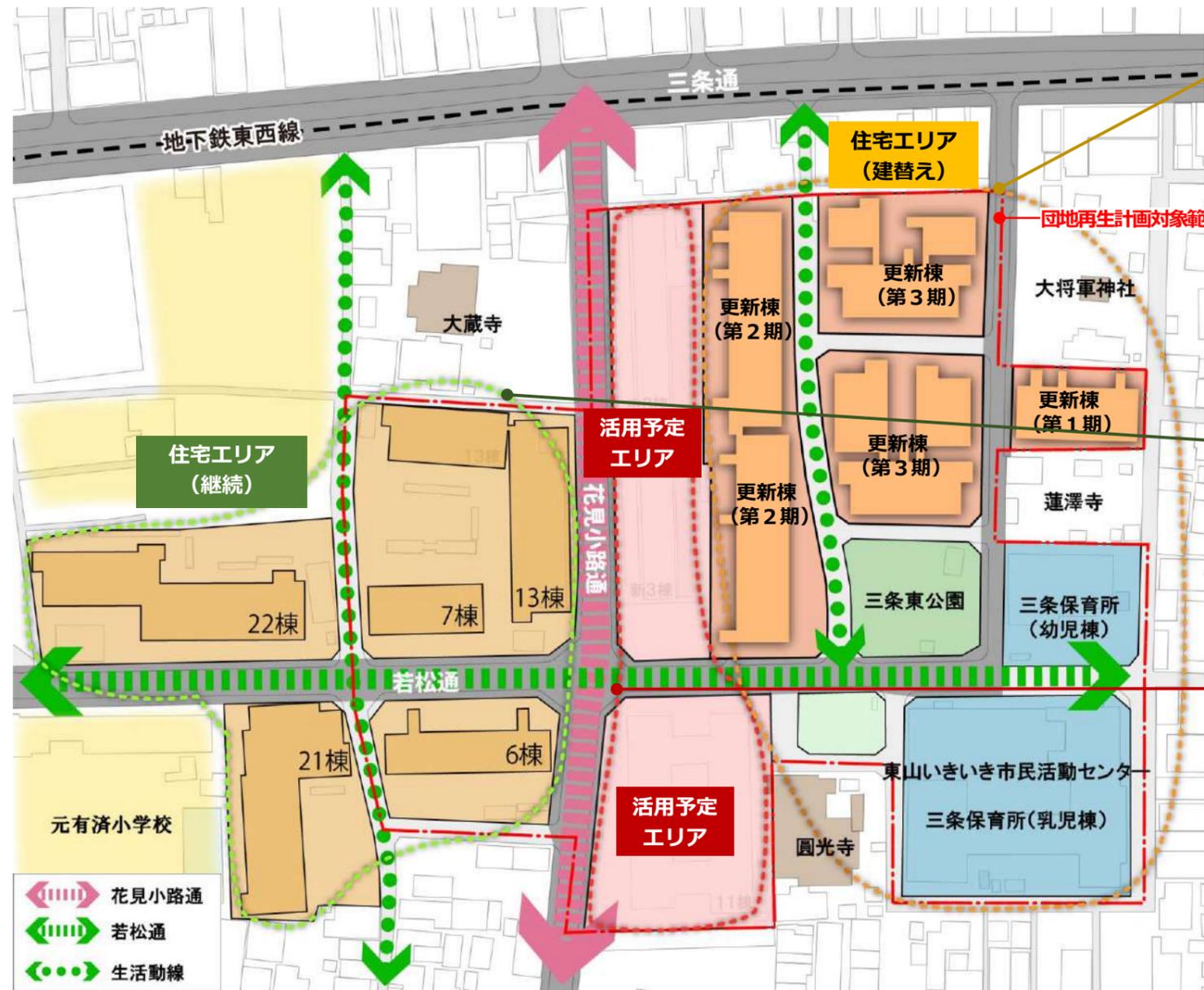
イ 岡崎市営住宅



ポイント 岡崎市営住宅の入居者は、三条市営住宅の更新棟へ住替えとなり、移転後に住棟は全て除却する。

岡崎市営住宅の住棟跡地は、岡崎いきいき市民活動センター（本館、分室）と旧学習センターと一体的に活用することを検討する。

(3) 団地再生計画図 (ゾーニング図)



日常の交流が継続し、生活の中心であり続ける住宅・コミュニティゾーン

公園や公共施設が隣接・集積する位置に、安心・安全で暮らしやすいゾーンを形成

- 三條通や花見小路通から一步入った場所に、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
- 現在の団地内を通る南北の生活動線や公園機能、東山いきいき市民活動センター、三條保育所は継続活用し、高齢者ふれあいサロンは除却し、更新棟に集会スペースを設置することで地域交流の拠点性を高める。

これまでに整備を進めてきた住宅ゾーン

引き続き、住みよい暮らしが続けられる住まいゾーンを形成

- 今後活性化が期待される駅前の整備ゾーンに近接

2つの住宅エリアをつなぎ、様々な人が訪れ、地域を彩るまちの中心ゾーン

祇園につながり、新たな“まちの顔”になる可能性を秘める「花見小路通」沿いに、まちの魅力を高める施設ゾーンを形成

- 入居者や地域住民の他に、来訪者や観光客などが来ることを想定し、新たな交流やにぎわいが生まれる機能を導入
- ※活用予定エリアの用途は、現時点では商業施設や文教施設、住宅など、幅広く想定。入居者や地域住民にとっても居心地の良い場となるよう、ソフト面での連携も視野にいれて今後検討を進める。

<土地利用面積>

【現在】

市営住宅用地	市営住宅, 駐車場, 通路等	約 17,600 m ²	60%
公共施設等用地	公共施設 (東山いきいき市民活動センター, 高齢者ふれあいサロン, 三條保育所, 三條浴場)	約 5,300 m ²	18%
	三條東公園	約 900 m ²	3%
	その他 (道路, 緑地)	約 5,500 m ²	19%
計	団地再生計画対象範囲	約 29,300 m ²	100%

【団地再生後】

市営住宅用地	市営住宅, 駐車場, 通路, 高齢者ふれあいサロン代替スペース等	約 13,200 m ²	45%
公共施設等用地	公共施設 (東山いきいき市民活動センター, 三條保育所)	約 4,200 m ²	14%
	三條東公園	約 900 m ²	3%
	その他 (道路, 緑地)	約 5,500 m ²	19%
活用予定エリア	3棟跡地, 11棟跡地	約 5,500 m ²	19%
計	団地再生計画対象範囲	約 29,300 m ²	100%

6 整備方針と具体的な取組

(1) 整備方針

【三条市営住宅】

ア 住棟の更新

入居者の移転負担の軽減と建替後の生活利便性の確保に配慮し、最適な配置に再編する。3棟、4棟、5棟、12棟、第1（立体）駐車場、第2（平面）駐車場、高齢者ふれあいサロンを除却し、5つの更新棟を建設する。更新棟の建設は、最も古い3棟、4棟、5棟の入居者向けの住棟から着手する。

更新棟は、地上5階建ての中層住棟を基本とし、エレベーターを設置する。

住戸はバリアフリー対応（床に段差を設けない、手すりを設置する など）とし、浴室を設置する。

イ 住戸タイプ

現在の住戸規模や入居世帯の状況を考慮し、35㎡（2K）、45㎡（2DK）、60㎡（3DK）の3種類の住戸タイプを整備する。

ウ 駐車場及び駐輪場

駐車場は、更新棟（第2期、第3期）に入居者用の駐車場を設置する。

建替敷地が限定されることから、1階をピロティ駐車場として可能な限り整備するとともに、一部の更新棟は地下にも駐車場を設置する。駐車場は更新棟の1階等に設置するため、住戸から近くなる。

駐輪場は、1住戸あたり、1台駐輪できるよう整備する。

エ 集会所・管理事務所

集会所は、更新棟各棟の1階に設置する。

管理事務所は、日常の問い合わせや集会所の鍵の貸し出しなど、居住者の利便性に配慮して整備する。

オ 公共施設（東山いきいき市民活動センター、高齢者ふれあいサロン、三条保育所等）

高齢者ふれあいサロンは除却し、更新棟（第2期）の1階に集会スペースを設置する。

更新棟に浴室を設置するため、三条浴場は、更新棟への移転完了後に廃止する予定

三条東公園は、活用予定エリアの活用に合わせて、新たなコミュニティの創出につながるよう整備を検討する。

上記以外の公共施設は、現状どおりとする。

カ 更新棟以外の住棟

6棟と7棟は高齢者等対応を検討する。13棟は現状どおりとする。

キ 道路（整備・廃道）

団地内の認定道路は一部を拡幅する。

認定道路と里道は一部を廃止する。

【岡崎市営住宅】

岡崎市営住宅の入居者は、三条市営住宅の更新棟へ住替えとなり、移転後に住棟は全て除却する。

岡崎市営住宅の住棟跡地は、岡崎いきいき市民活動センター（本館，分室）と旧学習センターと一体的に活用することを検討する。

(2) 活用予定エリアの考え方について

【三条市営住宅】



ア 活用予定エリア①（三条市営住宅3棟跡地など）

敷地は、西側が祇園に続く花見小路通、南側が三条駅につながる若松通という2つの道路に面しており、**団地再生計画対象範囲の中では、土地利用の可能性が高い活用**地といえる。

事業者ヒアリングでは、「横丁」などテーマ性のある商業店舗を連続して整備することが**有望**という意見があったほか、南北に長い敷地のためスーパーマーケットには不適という意見があった。また、**高齢者向け住宅や賃貸住宅、学生寮、医療モール**（診療科が異なるいくつかのクリニックが1箇所に集まっている運営形態）などの可能性が示された。

入居者アンケートの結果では、**スーパーマーケット・コンビニ等の商業施設、高齢者向けの福祉施設（特別養護老人ホーム・デイサービスなど）、病院**などを望む声が多かった※。

また、地域関係者のニーズとしては、**地域の雇用につながる施設**などを望む声があった※。

※活用予定エリア①を想定した回答ではなく、今後のまちづくりに必要な施設としての意見

以上のことから、花見小路通に面している特性を生かし、**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・価値を高める施設の誘導を図る土地利用**を行うことが望ましいと考える。

イ 活用予定エリア②（三条市営住宅11棟跡地）

敷地は、西側が祇園に続く花見小路通、北側が三条駅につながる若松通という2つの道路に面している。活用予定エリア①同様、土地利用の可能性が高い活用地といえる。

事業者ヒアリングでは、住居系の用途として、分譲マンションを含む様々な用途での活用の可能性があるという意見があったほか、医療モールなどの可能性も示された。また、介護施設（通所・訪問系含む）の可能性も示されている。一方、三条通からは奥まった場所にあることなどから、スーパーマーケットの立地には不向きという意見があった。

入居者アンケートの結果及び地域関係者のニーズについては、活用予定エリア①と同じ回答である。

以上のことから、いずれの土地利用を行うにあたって、地域コミュニティを活性化させるため、地域にも開いた土地利用を行うことが望ましいと考える。

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。

【岡崎市営住宅】



ア 活用予定エリア③（岡崎市営住宅跡地など）

敷地は、商業施設や観光スポットなどが立地するエリアであり、敷地南側が二条通に面している。一方、南北に長い敷地形状であり、敷地西側は幅員4mの生活動線に面している。

事業者ヒアリングでは、**戸建て住宅地**としての可能性が示されたほか、**近隣の保育園の園地**としての需要もあるとの意見があった。

敷地南側は二条通に面しているが間口は狭く、車利用での来客を想定した施設用途とすることは難しい。

以上のことから、いずれの土地利用を行うにあたっては、地域コミュニティを活性化させるため、地域にも開いた土地利用を行うことが望ましいと考える。

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

団地再生計画対象範囲のうち、更新棟を配置する予定の大部分が旧市街地美観地区に指定されている。

また、北側の一部は、沿道型美観地区・三条通地区に指定されている。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 建造物集計地区）>

旧市街地美観地区（中層建築物）

屋根	・ 勾配屋根（原則として軒の出は 90cm 以上）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、良好な屋上の最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。
軒庇	・ 道路に面する 1, 2 階の外壁には，軒庇（原則として特定勾配を持ち，軒の出は 90cm 以上）を設けること。
外壁等	・ 道路に面する外壁は，歴史的な町並みや京都の生活の中から生み出された特徴ある建造物と調和する形態意匠とすること。また，その他の外壁についても，町並み景観に配慮されたものとする。 ・ 道路に面する 3 階以上の外壁面は，1 階の外壁面より原則として 90cm 以上物上後退すること。ただし，道路に面する外壁面を道路から十分に後退させ，かつ，道路に沿って門又は塀等を設置することにより町並みに配慮された場合は，この限りでない。
屋外以外の色彩	・ 歴史的町並みと調和する色彩とすること。
その他	・ 道路に面し，駐車場等の開放された空地を設ける場合は，周囲の景観と調和した門，塀又は生垣等を設置すること。

上記の基準などに準じ、更新棟はすべて 5 階建てとし、屋根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。また、周辺のスケール感、街並みにあった建物ボリュームに抑えるとともに、道路沿いは塀を設ける、軒庇を設ける、3 階以上をセットバックさせるなどの工夫を行い、通り景観における連続性の維持に配慮する。さらに、景観と調和した色彩を用いた配色とする。

活用予定エリアに導入する施設等についても、更新棟と同様に道路沿いの景観形成、街並みに調和した色彩計画等に配慮するものとする。

(4) イメージパース



※三条東公園は、建物が見えやすいようにフェンス等を除き、表現している。

(5) 事業スケジュールと移転計画

ア 事業スケジュール

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目
	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	令和14年度
更新棟（第1期）建設 （第2（平面）駐車場跡地）				更新棟（第1期）建設工事 （平面駐車場除却含む）									
3棟, 4棟, 5棟, 高齢者ふれあいサロン 除却						3棟除却工事 4棟, 5棟, 高 齢者ふれあいサ ロン除却工事							
更新棟（第2期）建設 （4棟, 5棟, 高齢者ふれあいサロン 跡地）						更新棟（第2期）建設工事							
12棟 除却								12棟除却工事					
更新棟（第3期）建設 （第1（立体）駐車場, 12棟跡地）									更新棟（第3期）建設工事				
11棟, 三条浴場, 岡崎市営住宅 除却											11棟, 三条浴場, 岡崎市営住宅除却工事		

イ 移転計画

