

**桃陵市営住宅団地再生事業における
基本構想**

令和4年3月

京都市

桃陵市営住宅団地再生事業における基本構想

目次

1	はじめに	1
2	団地概要	2
(1)	団地概要	2
(2)	都市計画	7
(3)	上位・関連計画	8
(4)	広域条件	11
(5)	人口・世帯の状況	15
(6)	鉄道乗客数	17
(7)	防災関連	18
(8)	まとめ	19
3	現況と団地再生の課題	21
(1)	団地内の現況	21
(2)	団地再生の課題	22
4	基本構想のコンセプトと基本構想計画図	23
(1)	基本構想のコンセプト	24
(2)	ゾーニング図	25
(3)	基本構想計画図	27
(4)	整備方針	28
(5)	外観デザインコンセプトの方向性	29
5	活用予定エリアの活用方針等の検討	30
(1)	活用予定エリアの活用方針	30
(2)	活用予定エリアの活用方法の検討	31
6	今後の検討の方向性	33

1 はじめに

「桃陵市営住宅」（以下「本団地」という。）及びその周辺エリアは、豊臣秀吉により最初に築城された伏見城址の西に位置し、伏見奉行所及び旧陸軍工兵第十六連隊跡地という歴史ある場所であり、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」の構築といった観点で重要なエリアに位置している。

また、本エリアは、「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「交通結節・賑わい型」と位置付けられており、ＪＲ奈良線、近鉄京都線、京阪本線の３つの鉄道や国道２４号線に近接した交通利便性に優れた場所であるとともに、商店街や物販店舗等の生活利便施設、都市公園、学校等教育施設が立地するなど、住環境に恵まれた地域に位置している。

一方、本団地は、昭和３０年代に建設された住棟と、平成２年及び平成４年に建設された住棟で構成されているが、昭和３０年代に建設された住棟は、老朽化の進行や耐震性能不足、浴室がない住戸など、入居者の安心・安全や住環境の面での課題があり、これらを解決することが求められている。

「京都市住宅マスタープラン（令和３年度～令和１２年度）」においては「居住の安定確保」の視点から「将来を見据えた市営住宅の最適化」が施策の方向性として示され、「将来を見据えた市営住宅ストックの整備」や「市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生」が求められている。これを受けた「京都市市営住宅ストック総合活用指針（令和３年度～令和１２年度）」の中で、本団地は、「団地再生実施団地」に位置付けられ、団地再生事業を行っていくこととしている。

これらを踏まえ、団地再生事業により入居者の安心・安全や住環境の改善を図るとともに、同事業により生じる用地の活用については、本市の厳しい財政状況を踏まえ、民間活力を積極的に導入し、団地及び周辺のコミュニティ活性化や文化・福祉の向上、働く場の確保など本市全体の活性化、持続可能なまちづくりに資することを目指し、基本構想を策定する。

2 団地概要

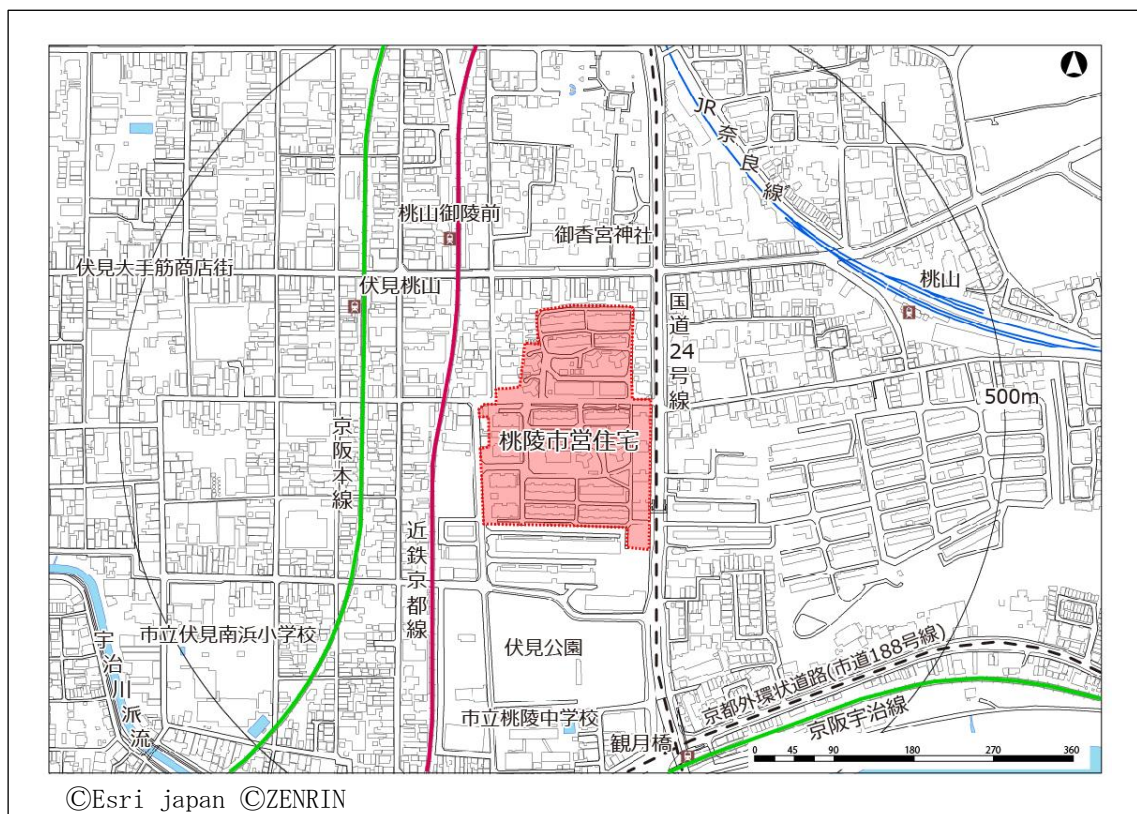
(1) 団地概要

ア 団地名：桃陵市営住宅

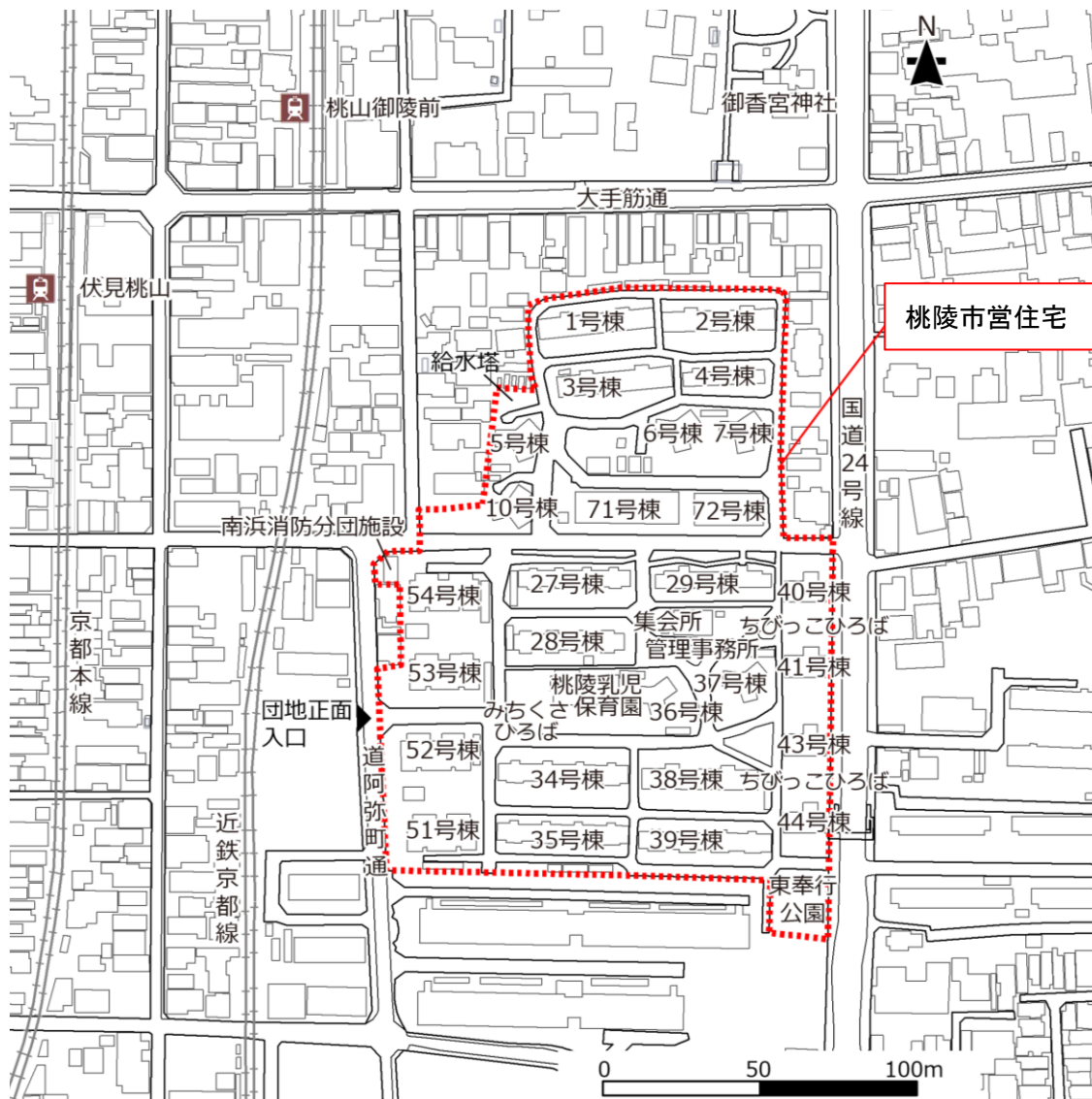
イ 所在地：京都市伏見区片桐町，西奉行町，東奉行町

ウ 団地面積：約41,000㎡

エ 位置図：



オ 団地内配置図及び現況写真



©Esri Japan ©ZENRIN

カ 現況写真



団地西側の団地の正面入口部



団地東側の24号線



1号棟



酒蔵外観デザインの51号棟



40号棟南側ちびっこひろば



みちくさひろば



7号棟（スターハウス）



酒蔵外観デザインの71号棟と団地中央通路



給水塔



団地西側の道阿弥通



38号棟



集会所，管理事務所



南浜消防分団施設



団地入口部石碑



44号棟



東奉行公園



桃陵乳児保育園



団地入口部立札等(伏見奉行所跡)

㊦ 住棟概要（令和4年1月1日時点）

	棟 番 号	管 理 戸 数	入 居 戸 数	住 棟 形 式	規 模	構 造	竣 工 年 度	高 齢 化 率	若 年 人 口 率	住 居 専 用 面 積(m ²) (間取り)	耐 震 性 能	浴 室	E V
1	1	32	13	廊下	4階	RC造	昭33	87.5%	0.0%	37.2 (2DK)	I	無	無
2	2	32	15	廊下	4階	RC造	昭33	66.7%	9.5%	37.2 (2DK)	I	無	無
3	3	32	12	廊下	4階	RC造	昭35	60.0%	0.0%	37.2 (2DK)	I	無	無
4	4	24	3	階段	4階	RC造	昭35	66.7%	0.0%	28.3 (2DK)	I	無	無
5	5	12	4	階段	4階	RC造	昭34	80.0%	0.0%	34.8 (2DK)	I	無	無
6	6	12	5	階段	4階	RC造	昭35	80.0%	0.0%	34.8 (2DK)	I	無	無
7	7	12	6	階段	4階	RC造	昭35	70.0%	0.0%	34.8 (2DK)	I	無	無
8	10	12	4	階段	4階	RC造	昭34	100.0%	0.0%	34.8 (2DK)	I	無	無
9	27	40	10	階段	5階	RC造	昭37	100.0%	0.0%	32.9 (2DK)	Ⅲ	無	無
10	28	32	10	階段	4階	RC造	昭39	61.5%	0.0%	33.0 (2DK)	I	無	無
11	29	40	21	廊下	5階	RC造	昭36	73.1%	0.0%	31.4 (2DK)	Ⅱ	無	無
12	34	32	15	階段	4階	RC造	昭39	70.4%	0.0%	38.4 (3DK)	I	無	無
13	35	32	21	階段	4階	RC造	昭39	76.7%	0.0%	38.4 (3DK)	I	無	無
14	36	12	4	階段	4階	RC造	昭36	37.5%	25.0%	34.8 (2DK)	I	無	無
15	37	12	2	階段	4階	RC造	昭36	100.0%	0.0%	34.8 (2DK)	I	無	無
16	38	32	12	廊下	4階	RC造	昭36	52.6%	5.3%	37.2 (2DK)	I	無	無
17	39	32	19	階段	4階	RC造	昭39	60.0%	0.0%	38.4 (3DK)	I	無	無
18	40	15	6	廊下	5階	RC造	昭39	83.3%	0.0%	33.1 (2DK)	Ⅲ	無	無
19	41	15	5	廊下	5階	RC造	昭39	100.0%	0.0%	33.1 (2DK)	Ⅲ	無	無
20	43	15	5	廊下	5階	RC造	昭39	66.7%	0.0%	33.1 (2DK)	Ⅲ	無	無
21	44	15	4	廊下	5階	RC造	昭39	50.0%	0.0%	33.1 (2DK)	Ⅲ	無	無
22	51	16	12	階段	4階	RC造	平2	20.0%	3.3%	61.8 (3DK)	新耐震	有	無
23	52	16	16	階段	4階	RC造	平2	37.5%	9.4%	61.8 (3DK)	新耐震	有	無

24	53	16	14	階段	4 階	RC 造	平 2	25.9%	7.4%	61.8 (3DK)	新耐震	有	無
25	54	16	14	階段	4 階	RC 造	平 2	50.0%	0.0%	61.8 (3DK)	新耐震	有	無
26	71	24	18	階段	4 階	RC 造	平 4	36.4%	6.1%	61.1 (3DK)	新耐震	有	無
27	72	16	14	階段	4 階	RC 造	平 4	29.6%	11.1%	61.1 (3DK)	新耐震	有	無
総計		596	284					55.8%	3.6%				

※ 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

※ 空き住戸率：52.35%

※ 耐震性能

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

(1) 車いす専用住戸 53号棟：2戸、54号棟：2戸 計4戸

(2) その他施設等：集会所、管理事務所、東奉行公園（都市公園）、みちくさひろば（団地内公園）、ちびっこひろば（京都市ちびっこひろば助成要綱に基づくひろば）、桃陵乳児保育園（民間）、南浜消防分団施設

(2) 都市計画

規制項目	A区域 (国道24号線から25m以西)	B区域 (国道24号線から25m以東)
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	第二種住居地域
建蔽率	60%	
容積率	200%	300%
高度地区	15m第一種高度地区	15m第二種高度地区
防火地区	準防火地域	
景観保全	山ろく型建造物修景地区 伏見・山科地区	
屋外広告物	第二種地区	沿道型第二種地区
埋蔵文化財	特別一般遺跡, 1172 伏見城跡, 1181 桃陵遺跡	
都市施設等	—	3・4・137 師団街道大和街道
その他	居住誘導区域, 既成都市区域	

- ・ 建築基準法第86条第1項の規定に基づく一団地認定済
- ・ 建築基準法第56条の2第1項の規定に基づく日影許可済

(3) 上位・関連計画

本基本構想については、市営住宅の安心・安全や住環境の確保を前提に、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見直しも含め、柔軟に対応していくものとする。

以下に、本基本構想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（策定：平成 24 年策定，令和 3(2021)年 9 月見直し） 〔目標年次：令和 7(2025)年〕

本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が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、都市が継続するために必要となる基本要素であり、お互いに深く関係する「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。



桃陵市営住宅が所在するエリアは、目標とする都市の姿として【生活】に位置付けされる。

◇ 誰もが快適に暮らすことのできる都市【生活】

- ① 地域の個性をいかした快適性と利便性の高い都市
- ② 暮らしやすい生活圏がネットワークする都市

また、本マスタープランにおいて、桃陵市営住宅は「南部」方面の区分に位置し、地域の将来像と暮らしのイメージは以下のとおりに示されている。

① 方面全般

内陸都市である京都の創造ゾーンの中心として、伝統や先端の知恵と技術の蓄積、充実した都市基盤などの強みをいかしながら、ものづくり企業をはじめとする多種多様な企業や工場の更なる集積が進むとともに、駅周辺のエリアを中心として、働きやすく、居住環境とも調和した快適な都市空間が形成されている。

② 地域中核拠点エリア

〈丹波橋・伏見桃山・桃山御陵前駅周辺〉

活気ある商店街や歴史ある市街地の多様な観光資源をいかし、住環境とも調和しながら、商業・業務機能の立地が進むなど、更なるにぎわいが生まれている。

イ 京都市持続可能な都市構築プラン（策定：平成 31(2019)年 3 月） ～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～ 〔目標年次：令和 22(2040)年〕

本プランは、「都市計画マスタープラン」の実効性をより高めるためのプランとして策定。本市のブランド性、多様性、暮らしと活動の機能性をコンセプトに、基本方針を策定し、各地域の将来像の共有に向けて持続可能な都市の構築を目指す。

桃陵市営住宅の位置するエリアは、地域分類として地域中核拠点エリア(各拠点の特性に応じた分類【交通結節・賑わい型】)と日常生活エリアに位置付けされている。

□地域中核拠点エリア：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

【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。」と位置付けられている。

- ・ 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。
- ・ 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、地域の魅力と暮らしの楽しさを実感している。

□日常生活エリア：

- ・ 日常生活を支える商業施設、病院、保育施設、高齢者福祉施設等が身近に存在し、徒歩や自転車、公共交通でスムーズに移動でき、子どもから高齢者まで安心安全・快適に暮らしている。
- ・ 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、暮らしてみたい生活空間の確保がされている。

ウ 京都市住宅マスタープラン（策定：令和 3(2021)年 9 月）

〔計画期間：令和 3(2021)年度～令和 12(2030)年度までの 10 年間〕

本計画は、本市の総合計画である「京都市基本計画」の住宅分野の分野別計画として、住宅施策上の考え方や、横断的な視点を示すとともに、すまいや住環境に係る様々な取組を総合的に推進するために策定。

○基本的な方針

「市民・企業・事業者・行政が一体となって、京都がこれまで培ってきた環境、景観、コミュニティ、生活文化を大切にしながら、防災・減災・住宅セーフティネット機能の充実を図ることにより、くらしやすく魅力ある、持続可能な住まい・まちづくりを推進していく。」

□将来像の実現に向けた施策の方向性

方向性 2：居住の安全確保

～誰もが安心・安全にくらせる都市の実現につながる住宅政策～

□施策の方向性：将来を見据えた市営住宅の最適化

- すまいの安心・安全の確保
- 市営住宅の的確な供給（「質」と「量」の最適化）
- 更新時期の平準化と将来を見据えた市営住宅ストックの整備
- 市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生

エ 京都市市営住宅ストック総合活用指針（策定：令和 3(2021)年 9 月）

〔計画期間：令和 3(2021)年から令和 12(2030)年の 10 年間〕

本指針は「京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）」における市営住宅ストックの活用に関する内部指針として策定。

□基本方針

- 1 すまいの安心・安全の確保
- 2 市営住宅の的確な供給
- 3 更新時期の平準化と将来を見据えた市営住宅ストックの整備
- 4 市営住宅団地のコミュニティの再生及びまちづくりへの活用

桃陵市営住宅は、本指針での実施予定の取組として『団地再生計画を策定したうえで、必要な事業を実施』と示されている。

◇団地再生実施団地の方針等

耐震性の低い住棟がある団地のうち、主に昭和30年代に建設され、かつ、耐震性が低い住棟に浴室設置スペースすらない団地を対象。

団地再生事業による入居者の安心・安全な住環境を確保するとともに、都市活力のけん引、都市格の向上、定住人口の求心力向上など、京都でくらし、働き、子育てするといった持続可能なまちづくりへの貢献を図っていく。

「団地再生計画」を策定したうえで、最優先で取り組むべき耐震性の確保や浴室の設置がされていない住棟の建替えや、継続して活用する廊下型住棟におけるエレベーター等設置などの改善を総合的に実施するとともに、建替えに伴う住棟の集約等による管理戸数の見直しを行うことで、入居者の安心・安全な住環境の確保と保有量の最適化を図っていく。

事業により生じる用地については、そのポテンシャルを最大限に発揮させるべき貴重な財産として、民間活力を積極的に導入し、団地内のみならずその周辺の多様なコミュニティの活性化や文化・福祉の向上、働く場の確保など本市全体の活性化、持続可能なまちづくりに資する活用を図っていく。

オ 伏見区基本計画2025（策定：令和3(2021)年8月）〔目標年次：令和7(2025)年〕

平成23(2011)年に策定した第2期の「伏見区基本計画」を受け継ぎ、令和3(2021)年度から令和7(2025)年までの概ね5年間の伏見区のまちづくりの指針となる計画。

□伏見区の将来像

水と緑と温もりのまち「伏見ですむ」
～子どもからお年寄りまで「住みたい」「住み続けたい」「子育てしたい」
「働きたい」「訪れたい」と
実感でき、地域力・福祉力に満ちた持続可能な伏見のまちを目指して～



□まちづくりの基本目標と取組方針

基本目標1	基本目標2	基本目標3		
○あらゆる危機に しなやかに強く対応 できる安心安全で、 誰一人取り残さない 共生のまち	○伏見 ならではの まちづくり文化や 伝統を大切にしながら、 次の担い手を育む まち	○2025 年の「大阪・ 関西万博」などを 好機にした 持続 可能で新たな活力 を創造するまち		
取組方針				
取組方針1 誰もが安心して 安全に住み 続けられる まちづくり	取組方針2 地域ぐるみで 子ども・若者 を健やかに育 み、誰もが健 康に暮らせる まちづくり	取組方針3 伏見力・伏見の 地域力、豊富 な歴史資源 などを継承・ 発展させる まちづくり	取組方針4 伏見の豊かな 自然を守り、 継承する脱炭 素・自然共生 ・循環型の まちづくり	取組方針5 伏見の特色を 活かした文 化・産業・ 観光振興の まちづくり

□地域別のまちづくりの取組方針

桃陵市営住宅団地のエリアは、旧伏見・竹田・桃山地域に位置している。

【旧伏見・竹田・桃山地域】

《まちづくりの取組目標（合言葉）》

“みんなが見たい、聞きたい、話したい”歴史がいきづく元気なまち

《取組方針》主な取組

- ◆住民力の結集と誰もが参加できる地域づくりによる活気あるまちづくり
- ◆暮らしの中にいきづく身近な自然環境や歴史・文化などを次の世代に受け継ぐまちづくり
- ◆地域の魅力や資源をアピールし、人が集い賑わいを創出するまちづくり

(4) 広域条件

ア 周辺環境

- ・ 本団地東側エリアには豊臣秀吉築城の伏見城址や伏見桃山陵等の文化遺産がある。
- ・ 本団地西側エリアには、伏見大手筋商店街の他、なやまち5番街、竜馬通り商店街などが連なり、賑わいある通りを形成している。
- ・ 本団地北側に位置する御香宮神社は、平安時代貞観四年(862年)にこの境内から「香」の良水が湧き出し、清和天皇より『御香宮』の名を賜ったという歴史を持ち、現在でも名水百選に認定された「御香水」があることで有名で、水汲みに訪れる人が絶えない。
- ・ 界隈は、多くの酒蔵が建つ銘醸地であり、宇治川派流の川辺に酒蔵が建ち並ぶその風景が、風情のある景観を形成しており、その川辺を十石舟や三十石舟の舟運が巡る観光地としても有名である。

イ 交通アクセス

- ・ 交通施設については、桃山駅（西日本旅客鉄道）、桃山御陵前駅（近畿日本鉄道）、伏見桃山駅、観月橋駅（京阪電気鉄道）と鉄道3社4駅に500m圏内で近接（徒歩約2～5分）していることに加え、幹線道路である国道24号線に敷地の一部が接し、また外環状線に近接するなど、交通の利便性が非常に高い立地となっている。

ウ 教育施設

- ・ 本団地内には桃陵乳児保育園があり、500m圏内には桃陵保育園、市立伏見南浜小学校、市立桃陵中学校があり、教育施設が充実している。

[illegible]

工 施設分布

- ・ 本団地周辺は、伏見大手筋商店街付近を中心に、商業施設やコンビニのほか、医療施設の集積が見られる。
- ・ 教育施設や高齢者支援施設については比較的均等に分布しているが、いずれも本団地から1 km圏内に豊富な施設分布が見られる。
- ・ 伏見区役所も1 km 圏内に位置する等、日常生活において利便性が高く、住宅地として魅力的な環境にある。

凡例：教育施設（保育園，幼稚園，小学校，中学校，高等学校，支援学校，児童館 etc.）

高齢者支援施設（地域包括支援センター，グループホーム，小規模多機能型 etc.）

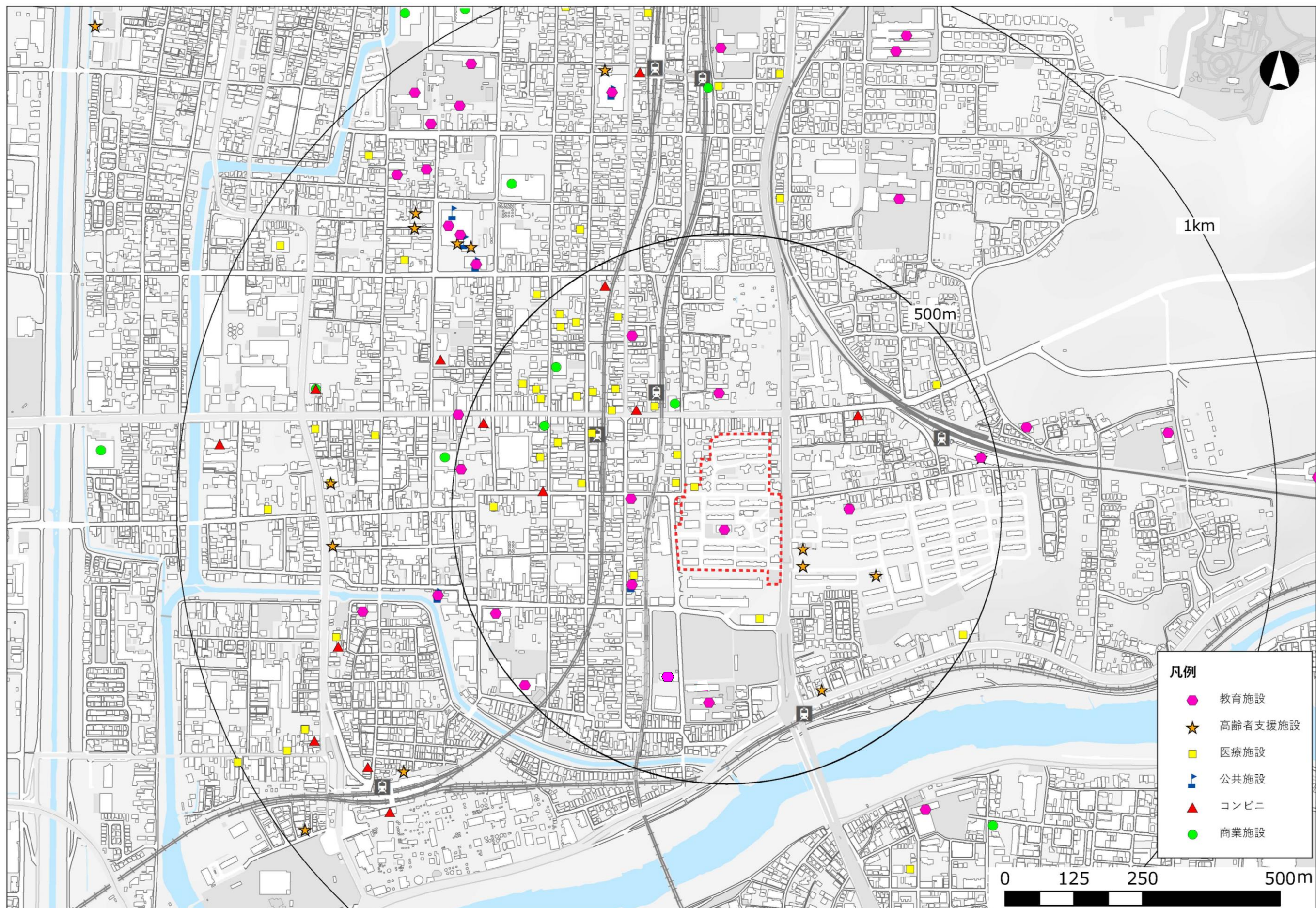
医療施設（病院，診療所）

公共施設（区役所，図書館，文化センター消防署，郵便局，青少年活動センター）

コンビニ

商業施設（スーパーマーケット，ホームセンター）

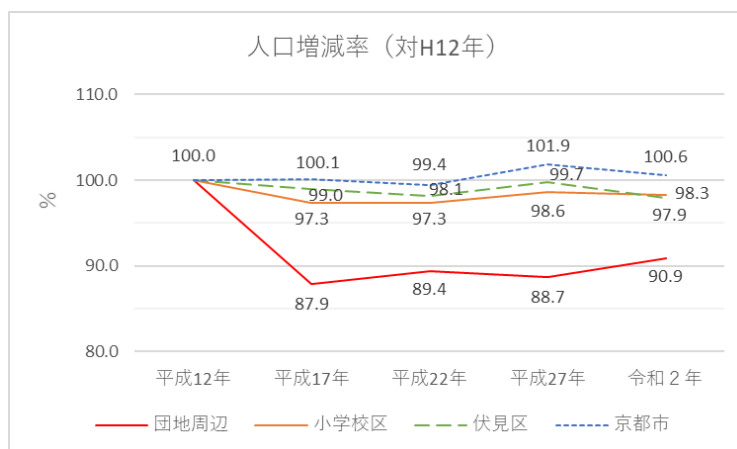
団地周辺の施設分布図



(5) 人口・世帯の状況

ア 人口・世帯数の推移

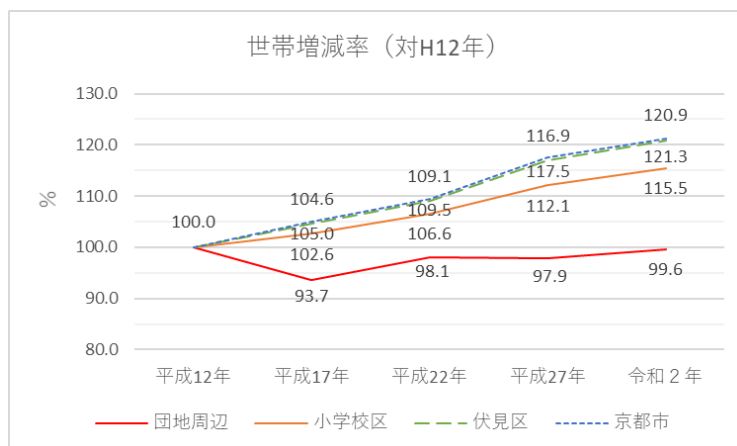
(ア) 人口増減率（平成 12 年～令和 2 年）



- ・ 平成 12 年を基準とした場合の 20 年間の人口の増減率は、京都市で微増、伏見区及び小学校区で約 2%の減少と概ね横ばいである。
- ・ 団地周辺※¹においては、平成 12 年から平成 17 年にかけて 1 割以上減少したが、その後微増の傾向にある。

※1 概ね団地と隣接する周辺の町丁（片桐町・東奉行町・西奉行町・京町一丁目～京町三丁目・讃岐町・道阿弥町・御香宮門前町・奉行前町・鍋島町・常磐町・観音寺町・桃陵町・弾正町・豊後橋町）

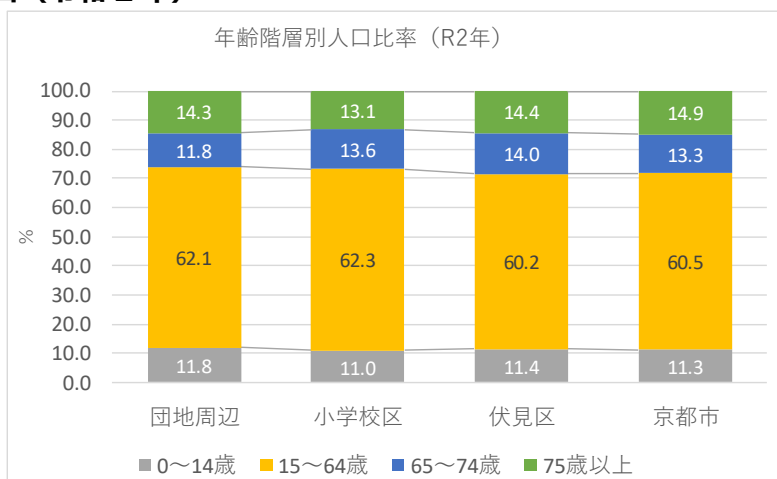
(イ) 世帯増減率（平成 12 年～令和 2 年）



- ・ 平成 12 年を基準とした場合の 20 年間の世帯数の増減率は、京都市及び伏見区ともに約 2 割増加しているのに対し、桃陵市営住宅が所在する小学校区では 15.5%の増加に留まっている。
- ・ 団地周辺においては、平成 12 年から平成 17 年にかけて約 6%減少し、その後、令和 2 年までの間に 6 %増加したものの、その後の増加率は京都市や伏見区の同期間と比べると低く、平成 12 年から約 0.4%減少となっている。

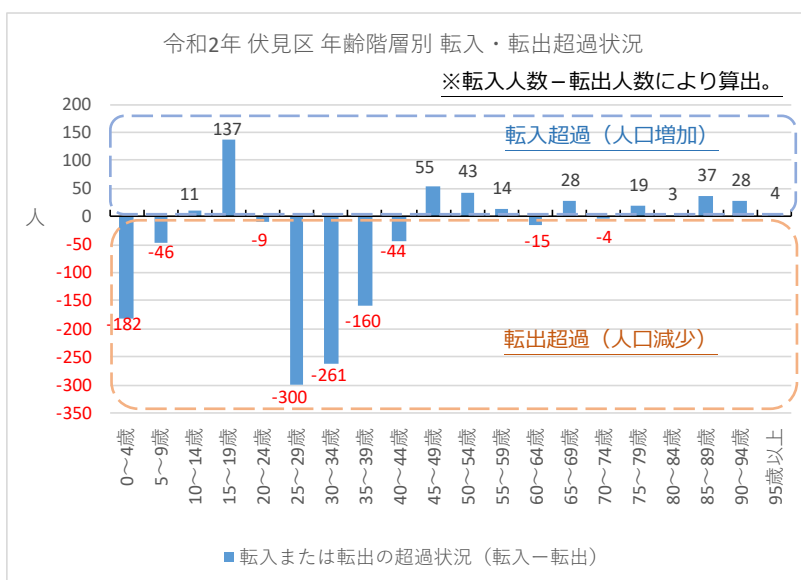
出典：京都市統計ポータルサイト 住民基本台帳人口
京都市統計ポータルサイト 年国勢調査

イ 年齢階層別人口（令和 2 年）



- 令和 2 年の年齢階層別人口では、京都市全体として 14 歳以下が 11.3%，65 歳以上が 28.2%に対し、団地を含む小学校区では 14 歳以下の割合が若干低く（11.3%：11.0%），65 歳以上の割合も低くなっており（28.2%：26.7%），団地周辺エリアでは 14 歳以下の割合が 0.5 ポイント高く（11.3%：11.8%），65 歳以上の割合が 2.1 ポイント低く（28.2%：26.1%），若干ではあるが少子・高齢化の傾向が低いと言える。なお、伏見区はほぼ京都市と同様の傾向にある。

ウ 年齢階層別転入・転出超過状況【伏見区（令和 2 年）】



- 令和 2 年における伏見区の転入・転出の状況は、転入 12,239 人に対して転出 12,881 人となっており、642 人の転出超過となっている。
- 年齢階層別では、45 歳以上では概ね転入、転出が拮抗し、若干の転入超過の傾向にあるが、4 歳以下、及び 25～39 歳で特に転出超過が大きく、結婚、出産による転出が一定数あることがうかがえる。

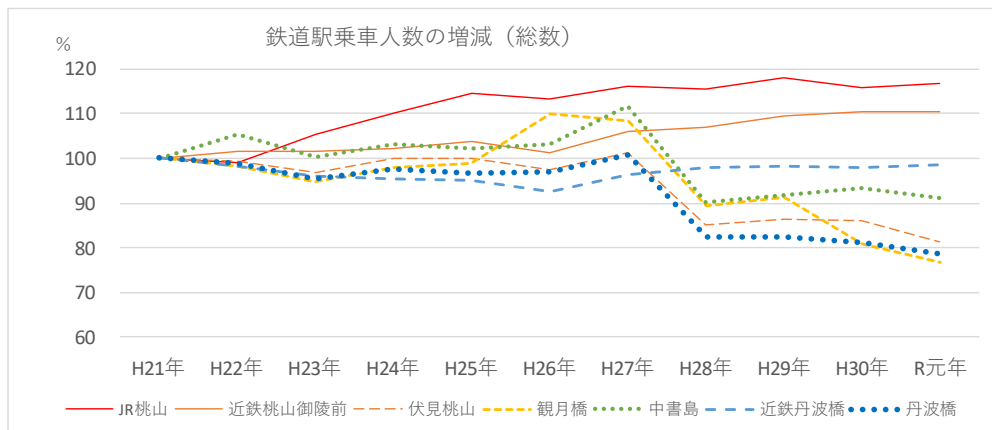
出典：京都市統計ポータルサイト 人口動態・人口移動 年計データ

京都市統計ポータル／人口動態・人口移動

（転入元・転入先別移動者数(前年 10 月から当年 9 月末の年計)

(6) 鉄道乗客数

ア 周辺、及び周辺主要駅における乗客数の推移（総数）



- ・ 平成 21 年からの 10 年間の鉄道駅乗車人数の推移では、最寄り 4 駅のうち、JR 桃山駅、近鉄桃山御陵前駅で乗客数が増加（1～2 割増）、京阪伏見桃山駅、観月橋駅では減少（2 割前後）している。
- ・ 近鉄丹波橋駅の乗客数がほぼ横ばいであるが、京阪丹波橋駅、中書島駅においては減少（1 割増～2 割減）しており、平成 28 年 3 月 19 日にダイヤ改正が行われたことなどが影響していると考えられる。

出典：京都府統計書 第 10 章 運輸・情報通信・観光 10-1 鉄道乗車人数

出典：京都市統計書 交通機関 07 私鉄市内乗降客数 08JR

(7) 防災関連

ア 活断層の状況と想定震度

本団地の西側，京阪本線沿いに「桃山断層」が存在し，桃陵中学校体育館西側付近から京阪「伏見桃山駅」東側を北の方向に延びている。(下図)

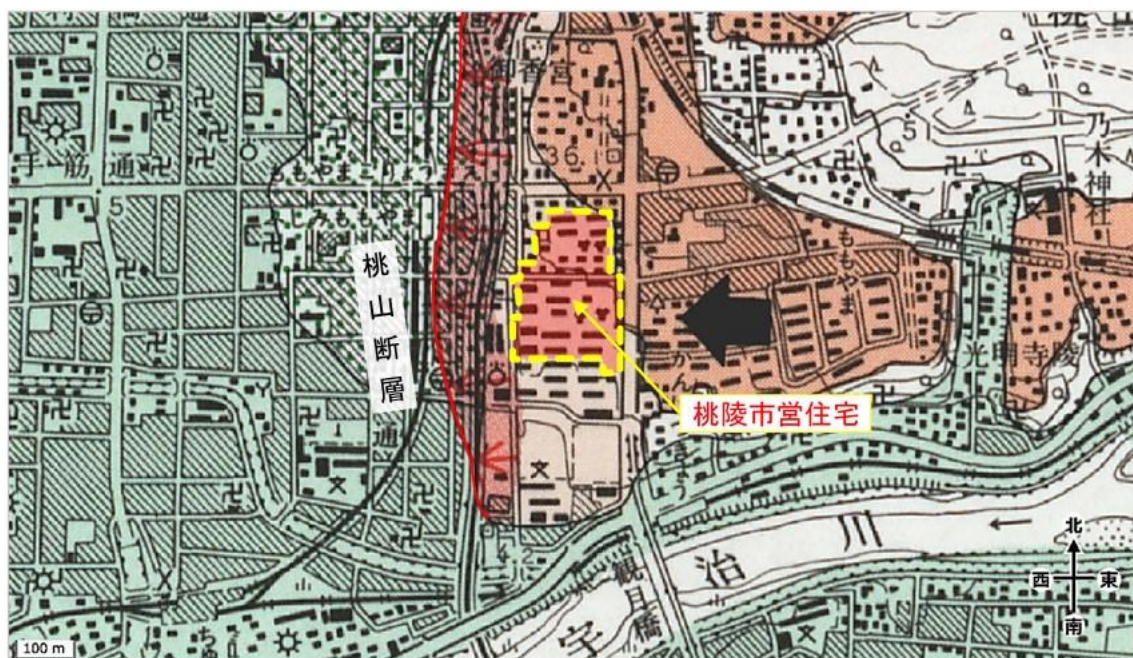
「京都市第3次地震被害想定」では，桃山断層～鹿ヶ谷断層に位置付けされ，地震時の想定規模など，下記のように記載されている。

桃山断層は東山山地の隆起に伴う東山山地西縁の逆断層となっている。

花折断層の南部延長にあたる可能性はあるようですが，岡崎から東山三条にかけて地形的に連続しないことや，花折断層と運動方向が異なることから個別の断層とされている。

断層の長さは11 kmで，地震の規模はマグニチュード6.6と想定されている。

山地を除く東山区の全域が震度6強以上，伏見区は震度6強，伏見区の一部で震度7と予測されている。(出典：京都市ホームページ「京都市第3次地震被害想定」平成15年10月策定)



イ 浸水想定と液状化危険度

本団地敷地については，南側の宇治川が氾濫した場合の洪水浸水想定区域には入っておらず（水害ハザードマップ），また，大地震の際の液状化については発生の危険性はない（液状化危険度マップ）。

なお，指定緊急避難場所（水害）となっている市立伏見南浜小学校については，想定される最大の浸水深さが0.5～3 m未満の部分があり，また，液状化の可能性のあるエリアとなっている。

(8) まとめ

ア 立地環境・団地概要

- ・ 本団地は京都市伏見区の概ね中心に位置し、約 4.1ha の敷地に 27 棟 596 戸の住宅を有しており、昭和 30 年代と、平成初期に建設された住棟から構成される。
- ・ JR、近鉄、京阪の鉄道 3 社 4 駅が 500m 圏内に所在するなど近接し、また、国道 24 号線が敷地の一部に接し、外環状線に近接するなど、交通の利便性が非常に高い立地となっている。
- ・ 最も近接する近鉄桃山御陵前駅・京阪伏見桃山駅周辺は、商店街をはじめスーパーや飲食店など商業施設が一定集積するとともに、診療所なども集積し、利便性の高いエリアとなっている。また、団地周辺には高齢者支援施設や区役所、小中学校や保育園も所在し、高齢者から子育て世代まで、幅広い層が安心して暮らせるエリアとなっている。
- ・ 周辺には御香宮神社や伏見桃山陵、酒蔵のあるまちなみ、十石船・三十石船の船運などがあり、歴史に恵まれ、地域の特色が豊かなエリアとなっている。

イ 上位計画

- ・ 「京都市持続可能な都市構築プラン（平成 31（2019）年 3 月）」では「地域中核拠点エリア」の「交通結節・賑わい型」に位置付けられ、「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る」と位置付けられている。
- ・ 「京都市住宅マスタープラン（令和 3（2021）年 9 月）」では「市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生」が掲げられ、団地内のみならず周辺の多様なコミュニティ活性化に向けた活用など、持続可能なまちづくりに資する活用促進が求められている。
- ・ 団地再生実施団地に位置付けられていること及びその内容について「京都市市営住宅ストック総合活用指針（令和 3（2021）年 9 月）」では「住棟の建替えなどを実施するとともに、建替えに伴う住棟の集約等による管理戸数の見直しを行うことで、入居者の安心・安全な住環境の確保と保有量の最適化を図っていく。また、事業により生じる用地については、民間活力を積極的に導入し、持続可能なまちづくりに資する活用を図っていく。」とされている。
- ・ 「伏見区基本計画 2025（令和 3 年）」では、本地域の取組方針として「地域づくりによる活気あふれるまちづくり、歴史や文化を次の世代に受け継ぐまちづくり、人が集い賑わいを創出するまちづくり」が掲げられている。

ウ 都市計画・周辺施設

- ・ 国道 24 号線沿道 25m 以東が第二種住居地域、それ以外が第一種中高層住居専用地域となり、商業施設の場合、第一種中高層住居専用地域においては床面積 500 ㎡以下、第二種住居地域では床面積 10,000 ㎡以下であれば建設可能となっている。
- ・ 景観計画においては「山ろく型建造物修景地区（伏見・山科地区）」に該当し、勾配屋根や色彩配慮により「まとまりのある町並み景観を形成する地区」とされている。

エ 人口動向・鉄道利用状況

- ・ 平成 12 年から令和 2 年までの 20 年間では、京都市全体では人口が微増、世帯数が 2 割強増加しているのに対し、団地を含む小学校区では人口微減、世帯数 1.5 割強の増加に留まり、団地周辺エリアでは人口 1 割弱減少、世帯数微減となっている。
- ・ 令和 2 年の年齢階層別人口では、京都市全体に比べ団地周辺で 14 歳以下の割合が 0.5 ポイント高く（11.3%：11.8%）、65 歳以上の割合が 2.1 ポイント低く（28.2%：26.1%）、

少子・高齢化の傾向が若干ではあるが低いと言える。

- ・ 令和 2 年の伏見区の転入・転出の関係では転出超過となっており, 4 歳以下, 25~39 歳で特に転出超過が大きく, 結婚, 出産による転出が一定数あると考えられる。
- ・ 鉄道乗客数では, 平成 21 年から総数においては JR 桃山駅, 近鉄桃山御陵前駅のみ増加。近鉄桃山御陵前駅以外では定期の減少傾向がより大きく, 定期利用の割合も減少している。

これまでの分析や考察を踏まえ, 本団地再生事業においては, 恵まれた立地特性や周辺環境などを十分に踏まえ, また地域の歴史性を活かしながら, 多様な世代が住み続けたいと感じる魅力的な住宅地の形成や, 地域の生活を支える機能の充足, 持続的なコミュニティの活性化を図るための機能や空間の誘導及び形成など図っていくことが必要と考えられる。

3 現況と団地再生の課題

(1) 団地内の現況

ア 団地内施設等

団地内には27棟の住棟、団地付帯施設として集会所、管理事務所、みちくさひろば等の公園施設が複数あり、現在も稼働中の給水塔、みちくさひろばに隣接した桃陵乳児保育園、南浜消防分団施設、都市公園の東奉行公園が所在している。

イ 団地内高低差

団地内での高低差が大きく、北東部を最高点に、西と南に対して傾斜がある。(北東部と南西部の高低差が約8m)。団地内だけでなく、隣地との境界部には、高低差処理のための擁壁や間知石が多数築造されている。

<住棟>

団地内中央通路を境に、北側エリアは閑静な住宅に囲まれた住環境にあり、北側エリアに10棟、南側エリアに17棟の住棟が建っている

平成初期に建設された6棟(51～54号棟、71、72号棟)は、酒蔵の外観デザインをモチーフに整備されており、趣を感じる景観を形成している。

<団地内高低差>

南から北へ約8m、東から西にかけて約5mの標高差があり、高低差を擁壁で処理している箇所が多数存在する。

<公園>

みちくさひろば、71号棟北側の広場、ちびっこひろば、東奉行公園など、本団地内には複数の公園施設がある。

<接道>

本団地西側は道阿弥町通(幅員は約9m)に接しており、東側は幹線の国道24号線(幅員約20m)に接している。

<保育園>

みちくさひろばに併設して、民設民営の桃陵乳児保育園が立地している。

<本団地の正面入口>

本団地の西側に位置し、歴史性を踏まえ、デザインされた塀が特徴的で、本団地の玄関とも言える。伏見奉行所跡の石碑などがある。

<団地内中央通路>

東西を往来できる主要な通路として団地内外の人が利用している。東西の道路からの車両進入はできない。



(2) 団地再生の課題

<住環境に関する課題>

- ・ **市営住宅の老朽化・耐震性能の不足**

全27棟の住棟のうち、平成初期に建替え済みの6棟（51～54号棟，71，72号棟）を除く，21棟が竣工から55年以上経過している。最も古い昭和33年度に建設された2棟（1，2号棟）に至っては，約65年が経過している。また，団地全体として老朽化が著しく進み，特に耐震改修等が必要な住棟も多数あることから，建替え等の改善が必要な状態になっている。

- ・ **市営住宅設備の不足，バリアフリー化未対応**

全棟にエレベーターが設置されておらず，平成初期に建替え済みの6棟を除く住棟は，浴室がないため，多くの入居者が，周辺の公衆浴場を利用している状況である。

- ・ **地域の主要動線や公的施設の継続**

団地内を東西に走る中央通路は周辺住宅地と鉄道駅・駅前商店街等をつなぐ主要な歩行者動線の役割を担っており，団地再生により建替えを行う場合も，機能の継続が必要となる。また，団地内には桃陵乳児保育園や南浜消防分団建物が所在し，これらを継続利用しながらの団地再生が必要となる。

<入居者等に関する課題>

- ・ **入居者の少子・高齢化**

※ 令和2年国勢調査

入居者の15歳未満の若年人口比率は3.6%となっており，京都市平均の11.3%（※）と比べると，-7.7ポイントと大幅に低くなっている。また，入居者の高齢化率は55.8%となっており，京都市平均の28.2%（※）と比べると，+27.6ポイントと大幅に高い。また，入居者の高齢化によって，建替え時の移転がより大きな負担になると思われる。

- ・ **市営住宅の空き住戸の増加・人口減少**

管理戸数596戸のうち半数以上の312戸が空き住戸となっており（令和4年1月1日時点），団地の人口減少が進んでいることから，今後も空き住戸が増え続けることが予測される。

- ・ **地域コミュニティの活力の低下**

本団地の少子・高齢化，人口減少は地域コミュニティの活力低下などに繋がっており，団地再生にあわせた地域コミュニティの活性化が課題となっている。

<建替え等に関する課題>

- ・ **敷地の高低差処理**

団地敷地は，団地北東部が最も標高が高く，西及び南に向けて下がっており，団地内で高低差がかなりある。また，隣接地との境界でも擁壁による高低差処理が行われている箇所が複数あるため，団地再生に伴い，既存擁壁のやり替えを視野に入れた検討が必要である。

- ・ **敷地の歴史性**

本団地は伏見奉行所及び旧陸軍工兵第十六連隊の跡地であり，土壌調査等の必要な事前調査を実施したうえでの検討が必要になる。

4 基本構想のコンセプトと基本構想計画図

これまでの「2 団地概要」及び「3 現況と団地再生の課題」を踏まえ、基本構想を実現するためのコンセプト、ゾーニング、基本構想計画図及び整備方針を示す。

なお、策定に当たっては、以下を前提条件とするが、今後の入居戸数の推移に加えて、市全体の住宅政策の状況や市の財政状況などを総合的に勘案し、詳細検討を進めることとする。

- ・ 市営住宅については、現入居戸数（令和4年1月1日時点で284戸）を基準に、京都市市営住宅ストック総合活用指針（令和3年9月）に基づき整備を進めることとし、昭和30年代に建設され老朽化した住棟を建て替える。
- ・ 市営住宅の集約によって生じる用地（付帯事業用地）については、活用予定エリアとして、まちの魅力を高めることを目的に、団地内外の住民の利便性向上やコミュニティ活性化に資するよう活用することとする。

(1) 基本構想のコンセプト

「2 団地概要」及び「3 現況と団地再生の課題」までの基礎調査、課題整理を踏まえ、基本構想のコンセプトを以下のとおりまとめた。

ア 基本構想で目指すコンセプト

— 豊かな歴史を背景に 多様な世代が安心して暮らせる 次世代へつなぐまちづくり —

イ まちづくりの考え方（テーマ）

まちの読み取り・ポテンシャル

□現状・課題

- ・市営住宅の老朽化・耐震性能の不足、設備の不足・バリアフリー化未対応
- ・入居者の少子・高齢化、空き住戸の増加
- ・地域コミュニティの活力の低下 など

□立地環境

- ・周辺には御香宮神社や酒蔵のあるまちなみ、十石船・三十石船の船運などがあり、歴史に恵まれ、地域の特色が豊かなエリアとなっている。
- ・JR、近鉄、京阪の鉄道3社4駅が近接、国道24号線に敷地の一部が接するなど、交通の利便性が高い立地となっている。
- ・最寄り駅周辺は飲食店など含め商業施設が一定集積。小中学校や区役所なども比較的近接し、利便性が高いエリアとなっている。

□上位計画

- ・「京都市持続可能な都市構築プラン（H31）」では「地域中核拠点エリア」の「交通結節・賑わい型」に位置付けられ、「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」と位置付けられている。
- ・「京都市住宅マスタープラン（R3）」では「市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生」が掲げられ、団地内のみならず周辺の多様なコミュニティ活性化に向けた活用など、持続可能なまちづくりに資する活用促進が求められている。
- ・「京都市市営住宅ストック総合活用指針（R3）」では「住棟の建替えや住棟の集約等による管理戸数の見直しを行うことで、入居者の安心・安全な住環境の確保と保有量の最適化を図っていく。また、事業により生じる余剰地については、民間活力を積極的に導入し、持続可能なまちづくりに資する活用を図っていく。」とされている。
- ・「伏見区基本計画 2025（R3）」では、本地域の取組方針として「地域づくりによる活気あふれるまちづくり、歴史や文化を次の世代に受け継ぐまちづくり、人が集い賑わいを創出するまちづくり」が掲げられている。

□都市計画・周辺施設

- ・住居系施設の誘導に加え、小規模な商業、医療施設など、まちに求められる機能をもたせることが期待される。

□人口動向

- ・直近20年間では、京都市全体では人口微増、世帯数2割強増加しているのに対し、団地を含む小学校区では人口微減、世帯数1.5割強の増加に留まり、団地周辺エリアでは人口1割弱減少、世帯数微減となっている。
- ・一方、R2年伏見区の転入・転出の関係では転出超過であり、4歳以下、25～39歳で特に転出超過が大きい。

まちづくりの考え方（テーマ）

豊かな歴史を背景に
まちの魅力を高める
まちづくり

団地周辺も含めた豊かな歴史を背景に、団地全体のデザイン
コンセプトを持って、まちの魅力を高めるまちづくりを目指す

（具体的な整備や取組など）

- ・継続活用棟の外観デザインも踏襲した、市営住宅施設の外観意匠の創意工夫
- ・歴史背景等も踏まえた、活用予定エリアも含めた団地全体のデザインコンセプトの設定と実現

多様な世代が
安心して暮らせる
まちづくり

子育て世帯や若年層など新たな層を呼び込む活用予定エリアの活用も含め、子どもからお年寄りまで安心して暮らせるまちづくりを目指す

（具体的な整備や取組など）

- ・安心して暮らせるハード整備（耐震性能の確保、バリアフリー対応化など）
- ・コミュニティミックスを促進するための環境づくりや仕組みの検討
- ・活用予定エリアも含めて子育て世帯や若年層を呼び込む施設整備や仕掛け

豊かなコミュニティの形成や
にぎわいや活気あふれる
まちづくり

団地内外の住民が交流できるよう、施設整備や誘導も視野に、豊かなコミュニティの形成やにぎわいや活気あふれるまちづくりを目指す

（具体的な整備や取組など）

- ・団地内外の住民が集い交流できる、コミュニティ形成を促す施設整備（集会所、公園、交流施設など）
- ・多様な活動機会やにぎわい創出等につながる活用予定エリアの活用

持続可能で
次世代につなぐ
まちづくり

安心・安全に住み続けることができ、
持続可能で、次世代につなぐ・つながるまちづくりを目指す

（具体的な整備や取組など）

- ・安心・安全に住み続けられる環境にも配慮した住環境の整備
- ・交通利便性も活かし、子育て世帯や若年層など新たな層の呼び込みを含めた活用予定エリアの活用
- ・人口減少や脱炭素など社会情勢も踏まえた団地再生の取組

※ここに示す具体的な整備や取組は、まちづくりの考え方（テーマ）を実現するための一例であり、詳細は今後検討する。

(2) ゾーニング図

これまでに整理した本団地の現況や課題，検討内容を踏まえ，基本構想のコンセプト及びまちづくりの考え方（テーマ）を実現するためのゾーニングと各ゾーンの方針を示す。



安心・安全な暮らしの拠点ゾーン／市営住宅エリア

駅からのアクセスがよく，閑静な住宅地に囲まれた，団地再生の顔となるゾーン。

継続活用棟を中心に市営住宅エリアとして，市営住宅の建替えや集会所・公園などの整備により，一層安心・安全な暮らしを確保する。

⇒平成初期に建設された比較的新しい住棟については継続活用し，それら住棟の配置も踏まえて市営住宅エリアをゾーニング。

⇒浴室がなく，耐震性能が不足する住棟を，安心・安全に暮らし続けられる市営住宅に建替え，安心・安全な暮らしを確保する。

⇒市営住宅の整備と併せて，集会所や公園など必要な施設を整備する。

⇒既存の広場に加え，新たに公園を整備するなど，新たな施設配置により，地域コミュニティの発展を支え，まちの魅力を高め，育てる。

まちの魅力を高めるゾーン／活用予定エリア

市営住宅の集約によって新たに生じる余剰地については，利便施設等の活用が見込まれる国道24号線に接する団地南東部を活用予定エリアとし，新たな住宅や利便施設等の立地により，多様な世代や機能呼び込み，まちの魅力を高め，育てていくゾーン。

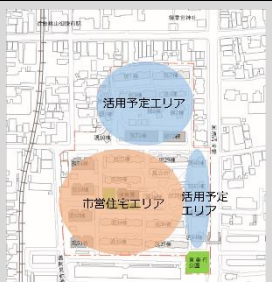
⇒市営住宅の集約によって新たに生じる余剰地については，活用予定エリアとして，まちの魅力を高め，育てていく。

⇒新たな住宅等の立地により，子育て世帯や若年層など新たな層を呼び込み，多様な世代が安心して暮らすとともに，まち全体の活性化につなげていく。

⇒商業施設等の利便施設等の導入により，まちの発展を支え，後押しする。

(参考) ゾーニングの検討段階での整理

ゾーニングの検討段階での整理について、具体的に検討した3パターンを例に、検討のポイント等を以下に示す。検討の結果、市と本団地入居者の双方にとって最適だと考えられるパターン1のゾーニングを採用した。

		パターン1 (採用案)	パターン2	パターン3
市営住宅エリア		団地北部及び南西部に集約	団地南西部に集約	団地北部及び南東部（国道沿い）に集約
活用予定エリア		団地南東部に集約	団地北部及び南東部（国道沿い）に集約	団地南西部に集約
ゾーニングイメージ図				
市営住宅 エリア	良好な住環境の確保	○ 団地北部は閑静な住宅地で囲まれた環境。	○ 高低差が小さい団地南西部に集約できる。	× 一部、国道沿いの団地南東部となる。
	利便性	○ 駅に近い区画に集約。	△ 比較的駅に近い区画に集約。	× 一部、駅から遠い国道沿いに集約。
	既存住棟※の継続活用と入居者負担	○ 平成初期建設全住棟の継続活用により、入居者の負担（最小限の仮移転に抑える）を軽減できる。	△ 平成初期建設住棟の一部（6棟の内4棟）継続活用により、入居者の負担（最小限の仮移転に抑える）を一定軽減できる。	× 平成初期建設住棟の継続活用が2棟のみとなり、入居者の負担（最小限の仮移転に抑える）の軽減は限定的。
	その他	—	—	× 団地の顔である団地西側の正面入口が消失。
活用予定エリア （活用のしやすさと懸念点）		○ 交通量の多い幹線である国道24号線沿いという好条件を活かし、商業施設など多様な用途での活用等による、周辺住民の生活利便性の向上が期待できる。	× 団地北部は現状未接道で、団地内中央通路の建築基準法上の道路としての位置付け等が必要となり、さらに東西通過交通の発生等が安全上の懸念事項となる。また、立地条件から活用用途は限定的。	× 駅近で住居系の用途の誘導にはメリットがある一方、接道及び立地条件から利便施設等については国道24号線沿いと比較すると誘導しにくい。
市の財政負担		○ 平成初期建設全住棟の継続活用により市財政負担を軽減できる。また、活用予定エリアの立地条件から、活用による財政負担軽減がより見込める。	△ 平成初期建設住棟の一部（4棟）の継続活用により市財政負担を一定軽減できる。また、活用予定エリアの立地条件から、活用による財政負担軽減が見込みにくい。	× 平成初期建設住棟の継続活用が2棟のみとなり市財政負担の軽減は限定的。また、活用予定エリアの立地条件から、活用による財政負担軽減が見込みにくい。

「○」→適合、「△」→一部適合 「×」→不適合

※ 耐震性及び浴室を有する平成初期に建設した既存住棟（51～54,71,72号棟）

(3) 基本構想計画図

ゾーニング図に基づき、新棟や集会所、公園等の施設配置を以下に示す。

また、次項で具体的な整備方針を示す。

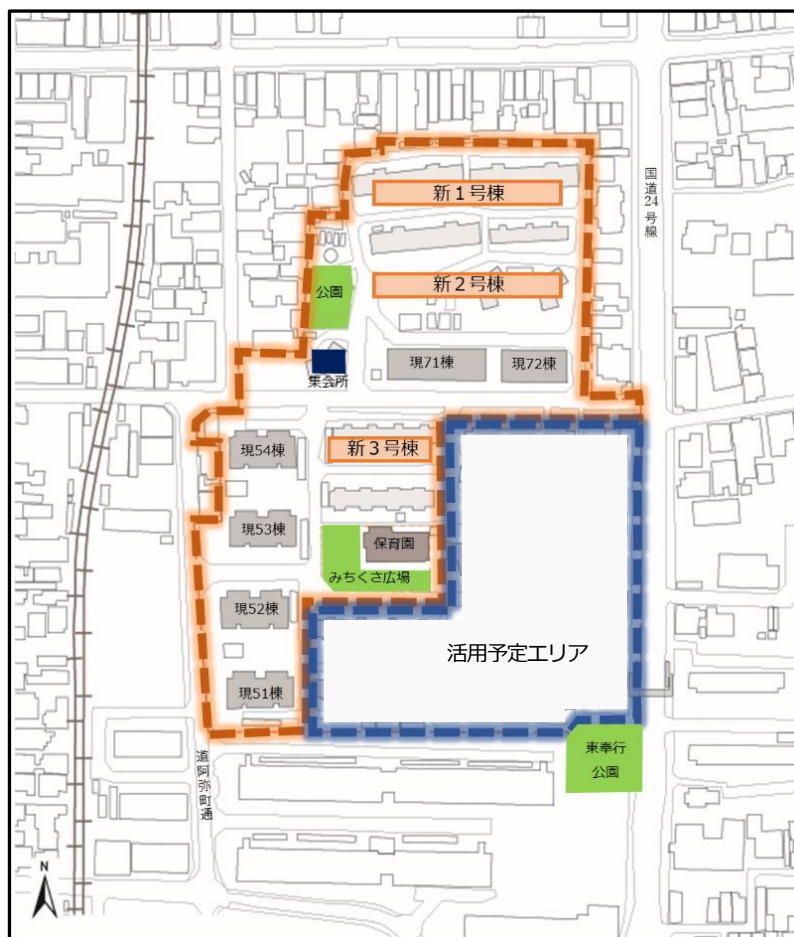
ア 住棟・付帯施設の配置について

(ア) 新棟の整備

各住戸の日当たりや継続活用住棟との並びの統一感を考慮し、I型の住棟形式で団地北部エリアに2棟、団地内中央通路に面した南部エリアに1棟、計3棟を新設する。住棟配置に当たっては、必要となる駐車場や駐輪場の整備や継続活用棟とのバランスに配慮するとともに、良好な住環境を確保できるよう隣棟距離にも配慮する。

(イ) 集会所及び公園

団地の北側と南側を繋ぐ結節点として、現71号棟の西側に、管理事務所を併設した集会所や団地内の憩い場となる公園を新たに整備し、コミュニティ形成を図る。また、団地南部のみちくさひろばは維持し、南部の憩いの場、また活用予定エリアとの緩衝帯として引き続き活用する。なお、都市公園である東奉行公園についても、現状のまま維持する。



(4) 整備方針

ア 住棟

- ・ 京都市市営住宅ストック総合活用指針（令和3年9月）に基づき、耐震性能が不足し、浴室が設置されていない住棟（1～7, 10, 27～29, 34～44号棟）については除却・集約し、新たに3棟の新棟を建設する。また、平成初期に建設された6棟（51～54, 71・72号棟）は継続して活用する。
- ・ 団地再生における整備戸数は、現時点（令和4年1月1日時点）の入居戸数284戸とし、継続活用住棟で104戸、新たに建設する新棟で180戸を確保する計画とするが、今後の入居戸数の変動なども踏まえながら総合的に勘案し決定することとする。
- ・ 移転計画については、入居者の高齢化にも配慮し、仮移転ができる限り少なくなるよう配慮する。
- ・ 新棟の建設に当たっては、周辺の景観に配慮し、また、立地の歴史性なども踏まえたデザインコンセプトを設定のうえ、継続活用棟との調和も図った計画とし、5階建ての中層建物を基本とする。
- ・ 新棟にはエレベーターを設置するとともに、住戸内には浴室を設置し、バリアフリー対応（手すりの設置や段差の解消など）とする。

イ 住戸プラン

- ・ 新たに建設する住棟においては、多様な住戸プランを整備することでコミュニティミックスを実現する。具体的には、現在の住戸規模や入居世帯の状況等を考慮し、2K（35㎡）、2DK（45㎡）、3DK（60㎡）の3種類の住戸タイプを整備するとともに、必要に応じ、車いす専用住戸も整備する。整備割合については、2K：2DK：3DK＝4:4:2を基本に、入居者状況なども踏まえながら検討する。

ウ 駐車場及び駐輪場

- ・ 駐車場は、継続活用する住棟については既存駐車場を継続活用し、新棟については、京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例に基づき、住戸数の30%を目安に整備し、併せて住棟ごとにサービス用及び来客用各1台ずつを整備する。なお、整備台数については、利用実態等を踏まえ、柔軟に検討することとする。
- ・ 駐輪場は、継続活用する住棟については既存駐車場を継続活用し、新棟においては、新たに一定数を整備する。

エ 集会所及び管理事務所

- ・ 集会所は、継続して市営住宅となるエリアの中心部、かつ、新たに整備する公園や、主要団地内通路に接する位置に整備し、団地内外のコミュニケーションにも配慮する。
- ・ 管理事務所は、日常の問い合わせなど入居者の利便性を重視し、集会所と併せて整備する。

オ 桃陵乳児保育園及び南浜消防分団施設

- ・ 団地内に存する民設民営の桃陵乳児保育園及び南浜消防分団施設は、既存のまま存置する。

カ 住棟跡地

- ・ 団地の南東に位置する29号棟、34号棟～44号棟、集会所の集約によって生じる住棟跡地（活用予定エリア）の活用については、地域のコミュニティの強化や住宅地としての価値向上へ寄与する、新たな住宅や商業等の利便施設などによる活用により、住宅地としての魅力の創出や、まち全体の魅力向上に貢献し、まち全体の活性化につながる活用を目指す。

(5) 外観デザインコンセプトの方向性

本団地周辺は伏見城の城下町として栄え、今でも門前町や港町としての風情を残した町並みが残っている。また、本団地は伏見奉行所跡地に整備されたという歴史がある。特に本団地西側のエリアは、豊かな水に恵まれた歴史ある伏見の酒蔵が多数あり、特に宇治川派流の川治いに立ち並ぶ酒蔵が、風情のある町並みを形成している。



これらの歴史を背景に、本団地西側の正面入口部分の塀や、平成初期に建て替えられた6棟（51～54号棟、71・72号棟）の外観については、酒蔵の外観デザインをモチーフに整備されており、他の市営住宅にはない、伏見にある桃陵市営住宅ならではの趣のある景観を形成している。



団地西側の正面入口部



酒蔵デザインモチーフの71・72棟

今後の新たな整備に当たっては、活用予定エリア部分も含めた団地全体として、周辺も含めた本敷地の歴史性を読み解き、また、既存住棟等のデザインも踏まえ、桃陵市営住宅ならではのコンセプトをもって、まちの魅力をより高めるまちづくりを進める。

5 活用予定エリアの活用方針等の検討

(1) 活用予定エリアの活用方針

活用予定エリアの活用にあたっては、コンセプトやまちづくりの考え方（テーマ）を踏まえるとともに、活用予定エリアだけではなく、市営住宅エリアを含めた全体で価値を高める観点で、活用方針や活用方法及びその手法を検討していく。

なお、ここで活用方針の方向性などを一定示すが、具体的な活用方法については、本市として誘導すべき用途の検討やより詳細な市場調査なども行いながら、引き続き検討を進めることとする。

ア 活用方針に求められる方向性

本市の上位計画においては、当エリアは交通結節点という利便性を活かした機能の集積や交流の活性化、それによる日常生活の場としての魅力向上が求められている。当活用予定エリアにおいても、持続可能なまちづくりの視点として、流入の促進が期待される子育て層や若年代等が暮らしてみたいとなるような、魅力的な住宅地の形成が活用方針として求められる。

イ 事業者ヒアリングによる活用の可能性

団地の周辺状況においては、日常生活を送る住宅地として大変利便性の高い立地となっているが、加えて、接道する国道24号線からの車でのアクセスが良いことを考慮すると、商業施設等の利便施設の整備が考えられる。事業者へのヒアリングにおいては、車移動の範囲を圏域とする商業施設等の用地としての可能性があるとの回答があった。そのため、活用予定エリアの中でも国道24号線沿道のエリアを中心に商業施設等の用地としての活用も可能性があると考えられる。

特に事業者へのヒアリングにおいては、分譲マンション等住宅利用のニーズが高いものの、その供給規模としては100戸程度とする声も聞かれ、商業施設や高齢者福祉施設等の併設による土地利用の可能性が高いと考えられる。施設を併設することで、新設される分譲マンションのみならず、市営住宅や周辺の住民にとっても、商業施設近接による一層の利便性向上や、高齢者福祉施設等近接による安心感の高まり等が期待される。

ウ コミュニティの活性化を支援する機能の可能性

持続可能で、次世代につなぐ、つながるまちづくりに向けては、子育て支援や子育て世帯などのコミュニティ形成を促す機能の導入も、魅力的な住宅地形成として有効と考えられる。上記のような活用予定エリアへの新たな機能の導入により、利便性や安全性が向上するとともに、コミュニティ・バランスの適正化が図られ、コミュニティの持続可能性が高まることが期待される。

エ 活用予定エリアの活用方針

これらを踏まえ、活用予定エリアの活用方針としては、民間活力を積極的に導入し『子育て層等の新たな層を呼び込むための魅力的な住宅地の形成（魅力的な住宅の供給や、日常生活を送るうえでの利便性や安全性の確保）：主要用途を共同住宅（分譲マンション等）とし、商業施設等利便・支援施設を併設。併せて、子育て支援やコミュニティ形成を促す機能を導入』が望ましい。

(2) 活用予定エリアの活用方法の検討

ア 想定活用内容（二案）

前項の活用方針や民間事業者へのヒアリングなどを踏まえ、現在想定できる活用方法を2案次項にまとめる。なお、具体的な活用方法については、本案も参考に今後検討を進めることとする。

- ・ 一案：分譲マンション及び子育て支援や高齢者福祉の機能導入による活用
- ・ 二案：分譲マンション及び商業施設等（コンビニなど小規模店舗複合配置）による活用

活用予定エリアの用途地域による建築物の制限も踏まえ、一定量の戸数を確保する分譲マンションの建設用地としての活用が望ましいと考えられ、団地にも近接してコミュニティ活性化に寄与する公園や広場、施設等を導入することで、市営住宅エリアと活用予定エリアの一体的なコミュニティの形成や、賑わいの創出が期待できる。

分譲マンションの併設施設としては、国道24号線に接しており、利便性が高いことから、商業施設等の利便施設や子育て支援や高齢者福祉の機能が導入されることで団地住民にとっても利便性や安心感が高まることが期待できる。

子育て支援 や高齢者福祉	<導入の背景> 子育て世帯や高齢者世帯など、より支援を必要とする世帯が安心して暮らせる環境を形成することで、誰もが住み続けたいとなる住宅地としての魅力を向上。転出が多い子育て層が魅力を感じることで、コミュニティ・バランスの適正化を促進。 <施設イメージ> 子育て支援：一時預りも行う送迎保育ステーション、民間によるこどもの遊び場、学習塾等教育支援施設など 高齢者福祉：特別養護老人ホーム、有料老人ホームなど
商業施設等 （コンビニ など小規模 店舗複合配 置）	<導入の背景> 交通結節点という利便性を活かした機能の集積や交流の活性化、それによる日常生活の場としての魅力向上が求められているエリアであり、商業施設等の導入により、更なる利便性や交流の活性化を図り、住宅地としての魅力を向上。 <施設イメージ> 小規模スーパーやコンビニ、ドラッグストアなど小規模店舗の複合配置など

	一案 分譲マンション及び子育て支援施設や高齢者福祉施設の機能導入による活用	二案 分譲マンション及び商業施設等（コンビニなど小規模店舗複合配置）による活用
土地利用イメージ		
利用の想定概要	・分譲マンション：平均75㎡/戸，ファミリータイプ/5階建て/150～200戸程度 ・高齢者福祉施設・子育て支援施設：敷地面積2,500～3,000㎡程度 ・分譲マンション・高齢者福祉施設は，車は国道24号線からスロープでアクセスし，駐車場はすべて国道から下がったフラットな敷地で設ける。 ・歩行者は国道24号線からのアクセスを主とするが，市営住宅との一体的な空間構成により，市営住宅内の通路を通った，西側からのアクセスも可能とする。 ・開発公園は保育園に近いところに配置し，市営住宅ともアクセス可能なコミュニティ広場として位置づける。また，分譲住宅の一部に集会所やコミュニティ施設となる建物を整備し，周辺の住民も含め一体的な利用が可能となる施設を設ける。	・分譲マンション：平均75㎡/戸，ファミリータイプ/5階建て/150戸程度 ・商業施設（スーパー等）：敷地面積3,000㎡，建物一部2階建て延1,300㎡程度（※商業は国道24号線沿道25m以東の第二種住居地域を主の用途地域とする敷地設定。） ・商業施設は国道24号線から直接アクセスできるよう配置。 ・分譲マンションについては一案に同じ
まちづくりへの波及効果 ・ 要配慮事項	<まちづくりへの波及効果> ・分譲マンションが供給されることで子育て層などの流入が促進。コミュニティミックスの促進・地域のコミュニティ強化が期待できる。 ・コミュニティ広場やコミュニティ施設等の活用，イベントの取組等について，市営住宅と一体的に行うなど，一体的なコミュニティの活性化も期待。 ・高齢者福祉施設や子育て支援施設が導入されることで，地域住民，特に高齢者や子育て層の安心感が向上。持続可能で，次世代につなぐ・つながるまちづくりへの寄与が期待できる。 ・高齢者福祉施設や子育て支援施設等も巻き込んだ，エリアマネジメント的取組※を期待。 ※二案を参照。 <要配慮事項> ・市営住宅と連続した動線や一体的な空間の形成，取組等仕組み作りへの配慮が必要。	<まちづくりへの波及効果> ・分譲マンションについては一案に同じ。 ・スーパー等商業施設が導入されることで利便性が向上。住宅地としての魅力が強化。 ・商業施設等も巻き込んだ，エリアマネジメント的取組※を期待。 ※エリアマネジメント的取組：対象エリアにおける住民，施設運営事業者・利用者等が，地域の特色や価値を維持・向上させることを目的に自ら企画・運営する取組。例えば公園の管理や，夏祭り，マルシェといったイベントなど。 <要配慮事項> ・市営住宅と連続した動線や一体的な空間の形成，取組等仕組み作りへの配慮が必要。

6 今後の検討の方向性

団地再生の実現に向けては、今回策定した基本構想をベースに、今後、入居者の皆様の御意見もお聞きしながら、付帯事業余剰地（活用予定エリア）の活用方法も含め最適な計画となるよう、具体的な検討を進めることとする。

また、事業の進め方については、併行して実施した民間活力導入可能性調査の結果^{※1}を前提とし、今後実施の各種事前調査^{※2}結果、各制度の運用状況、市の財政状況及び社会情勢なども踏まえ、総合的に最適な事業スキーム（PFI導入の適否、PFI導入の際の最適な事業方式、合理的な業務範囲及び適切なリスク分担、付帯事業余剰地の一体整備の適否等）の検討を引き続き行っていく必要がある。

※1 民間活力導入可能性調査：

本調査により、本事業については、民間のノウハウ等の発揮による事業効率化及び財政への負担軽減を期待できるPFI手法での事業実施の優位性を確認し、併せて、実施に当たっての事業方式については、各方式（BT、BTO及びBOT方式）での事業成立性を確認した。

※2 事前調査：

これまでの地歴調査結果などを踏まえ、事業におけるリスクを明確にすることなどを目的に必要な土壌調査などの事前調査を実施する。