養　正　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
⑴　団地概要 2
⑵　上位・関連計画 8

2　広域条件
⑴　立地環境 11
⑵　周辺環境 11
⑶　まとめ 13

3　地域の状況
⑴　団地内の現況 14
⑵　人口・世帯の状況 15
⑶　最寄り駅及び周辺の状況 15
⑷　入居者や地域からの団地再生計画に関する意見 16
⑸　まとめ 18

4　団地再生の課題 19

5　団地再生のコンセプト，団地再生計画図（ゾーニング図）
⑴　団地再生のコンセプト 20
⑵　ゾーニングの考え方 21
⑶　団地再生計画図（ゾーニング図） 22

6　整備方針と具体的な取組
⑴　整備方針 23
⑵　活用予定エリアの考え方 24
⑶　景観への配慮の考え方 25
⑷　イメージパース 26
⑸　事業スケジュールと移転計画 27

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。

養正市営住宅は，昭和３０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。

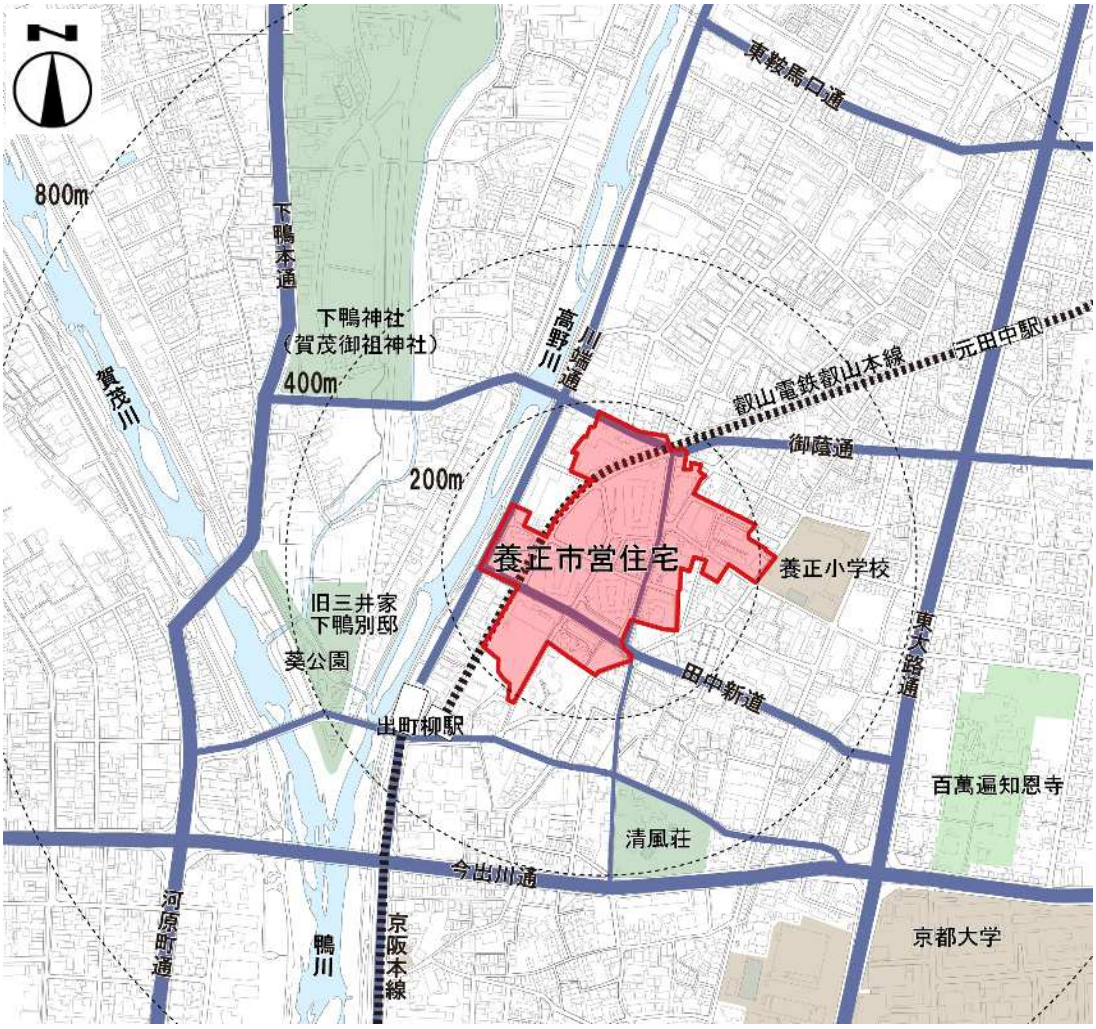
このような状況や，新型コロナウイルス感染症への対応，本市の厳しい財政状況などを踏まえ，市民のいのちと暮らしを守るための市営住宅の耐震性を含めた安心・安全の確保や，住棟の集約により生じる活用地の民間活用も含めた将来にわたって全ての世代が安心安全で暮らしやすい，魅力や活力ある持続可能なまちづくりや都市格の向上を目指し，団地再生計画（住棟建替え方針）を策定する。

⑴　団地概要

ア　団地位置図

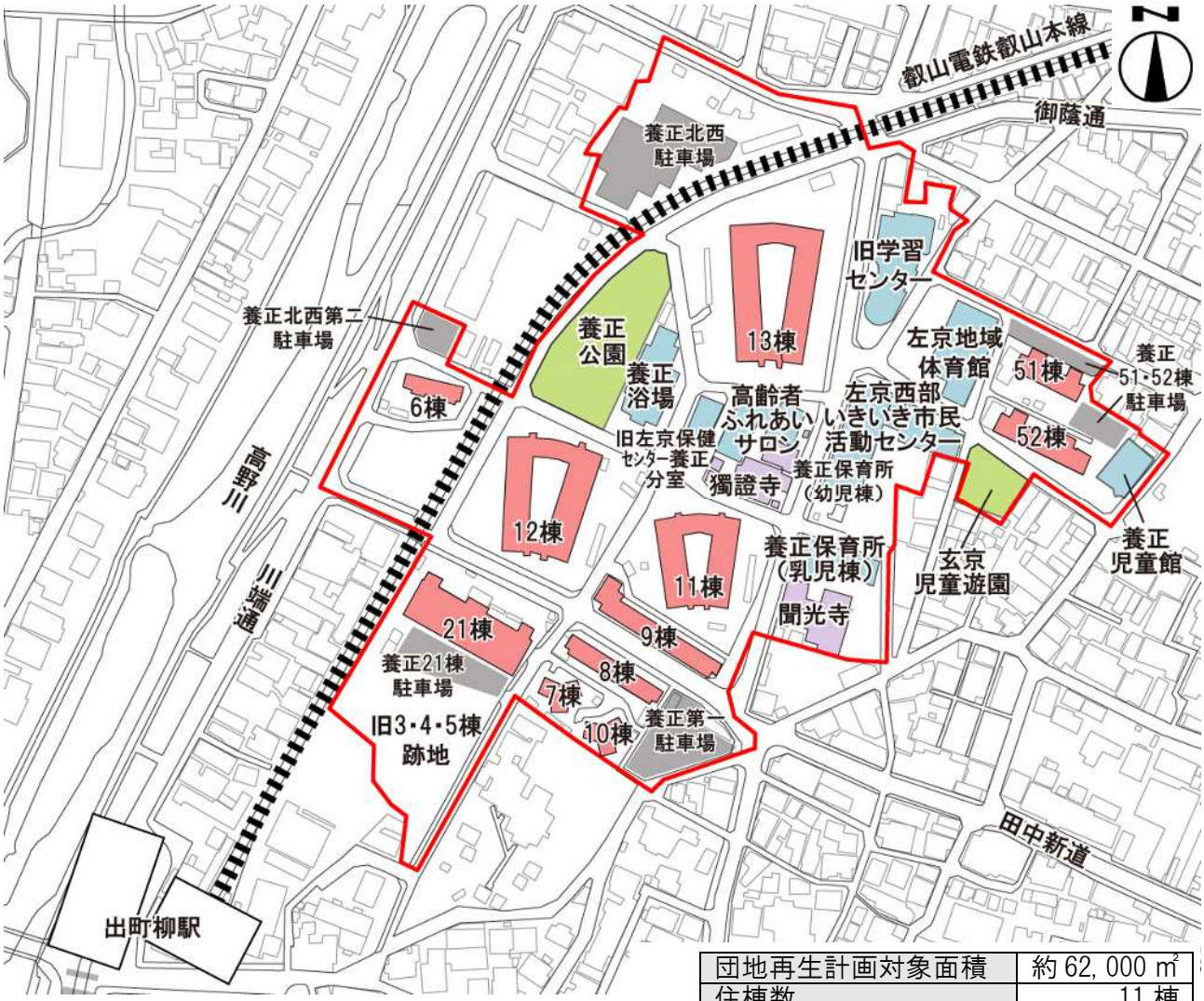
団地名称：養正市営住宅

所在地　：京都市左京区田中馬場町，上柳町，田中玄京町



出典：Google Map（https://www.google.co.jp/maps）

イ　団地の現状



団地再生計画対象面積	約 62, 000 ㎡
住棟数	11 棟
総入居戸数	317 戸

（令和２年４月１日時点）

<u>団地再生計画対象範囲について</u>
市営住宅と公共施設などを含む上図赤枠内の範囲と

＜現況写真＞

田中新道

養正公園

６棟

７棟

９棟

１３棟

２１棟

５１棟

左京西部いきいき市民活動センター，養正保育所

養正浴場

＜住棟＞

（令和２年４月１日時点）

	棟名	管理戸数	入居戸数	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	ＥＶ	店舗
1	6 棟	12 戸	0 戸	S35	0.0%	0.0%	RC 4 階	27.5 ㎡/32.1 ㎡	2K/3K	Ⅰ	無	無	無
2	7 棟	12 戸	5 戸	S37	33.3%	0.0%	RC 3 階	27.7 ㎡/32.5 ㎡	2K/3K	Ⅰ	無	無	無
3	8 棟	25 戸	10 戸	S38	25.0%	0.0%	RC 4 階	34.2 ㎡/29.6 ㎡	3K	Ⅲ	無	無	有
4	9 棟	27 戸	7 戸	S41	63.6%	0.0%	RC 4 階	34.3 ㎡/34.4 ㎡ 33.3 ㎡/33.5 ㎡	3K	Ⅲ	無	無	有
5	10 棟	12 戸	4 戸	S41	57.1%	0.0%	RC 4 階	33.9 ㎡	3K	Ⅰ	無	無	無
6	11 棟	130 戸	59 戸	S46	49.5%	3.2%	SRC 10 階	21.5 ㎡/42.8 ㎡	2K/2DK	Ⅲ	無	有	無
7	12 棟	171 戸	95 戸	S51	50.6%	9.3%	SRC 10 階	21.9 ㎡/43.9 ㎡	2K/3DK	Ⅲ	無	有	無
8	13 棟	172 戸	90 戸	S56	41.6%	4.5%	SRC 10 階	26.8 ㎡/54.1 ㎡	2K/3DK	Ⅱ	無	有	無
9	21 棟	48 戸	30 戸	H16	44.2%	9.6%	RC 6 階	55.7 ㎡/55.9 ㎡ 69.0 ㎡/69.6 ㎡	2LDK/3LDK	新耐震	有	有	無
10	51 棟	20 戸	6 戸	S43	27.3%	9.1%	RC 4 階	34.2 ㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
11	52 棟	28 戸	11 戸	S43	41.2%	5.9%	RC 4 階	36.2 ㎡/34.0 ㎡	3K	Ⅲ	無	無	無
合計		657 戸	317 戸	―	45.9%	6.1%	―	―	―	―	―	―	―

※　車いす専用住宅：１３棟に５戸／店舗付住戸：８棟に４戸，９棟に９戸

※　単身用住戸：１１棟に８戸，１２棟に１８戸，１３棟に２０戸／小家族用住戸：２１棟に１２戸

※　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：５１．７％

※　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

＜各敷地面積＞

（CAD 図測，現況測量による）

名称	敷地面積
旧 3・4・5 棟跡地	約 3,300 ㎡
6 棟	約 2,100 ㎡
7・8・10 棟（駐車場を含む）	約 3,200 ㎡
9・11 棟	約 4,100 ㎡
12 棟	約 4,100 ㎡
13 棟	約 5,700 ㎡
21 棟（駐車場を含む）	約 3,000 ㎡
51・52 棟（駐車場を含む）	約 2,800 ㎡

名称	敷地面積
養正公園	約 2,400 ㎡
養正浴場	約 1,300 ㎡
養正北西駐車場	約 3,700 ㎡
養正北西第二駐車場	約 300 ㎡
玄京児童遊園	約 600 ㎡

＜駐車場＞

（令和２年４月１日時点）

名称		管理台数	利用台数
養正第一	10 棟東側	36 台	25 台
養正北西（立体）	13 棟北側	114 台	61 台
養正北西第二	6 棟北側	9 台	9 台
養正 21 棟	―	17 台	16 台
養正 51・52 棟	―	19 台	6 台
合計		195 台	117 台

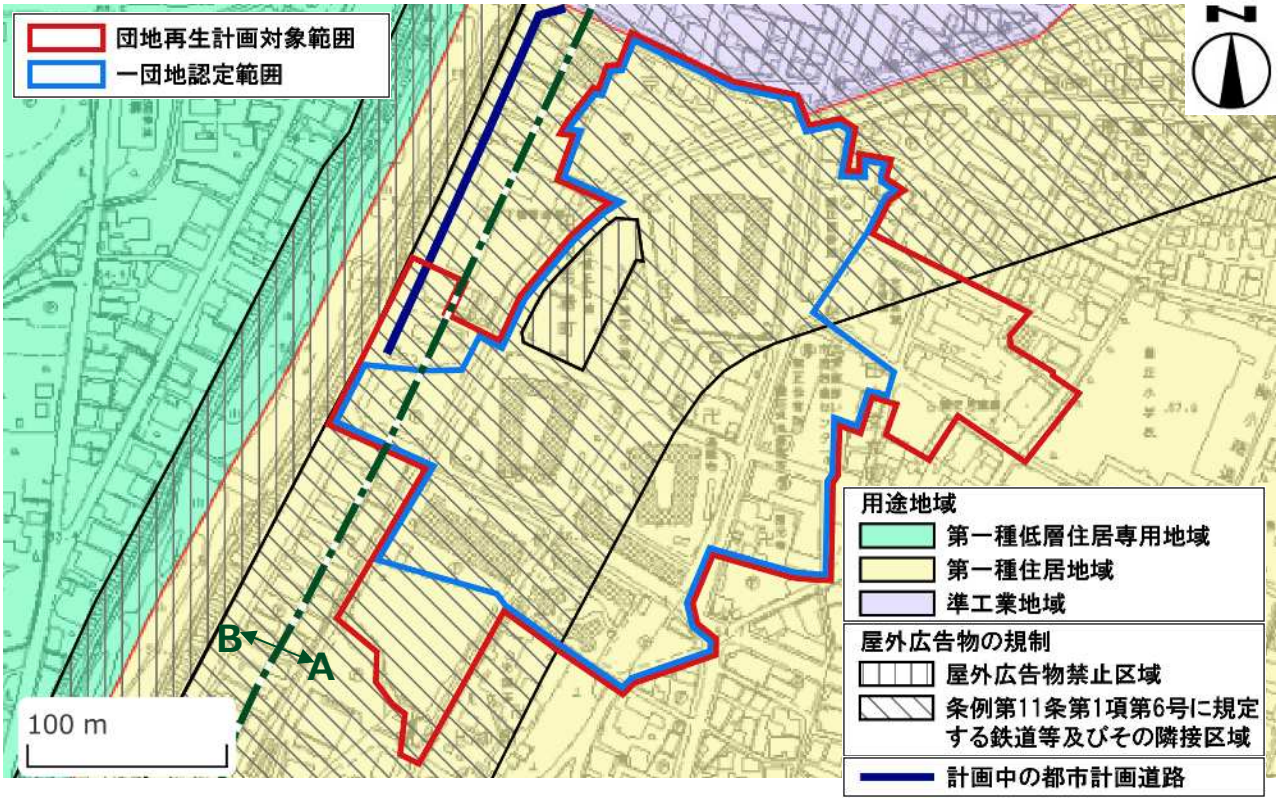
※　全入居戸数（３１７戸）に対する利用率：約３７％

＜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
養正公園（都市公園（街区公園））	―	―	建設局北部みどり管理事務所
玄京児童遊園	―	―	都市計画局住宅室すまいまちづくり課
養正浴場	S57	RC・1 階	都市計画局住宅室すまいまちづくり課
旧左京保健センター養正分室	S59	RC・1 階	保健福祉局医療衛生企画課
旧学習センター	S60	RC・3 階	教育委員会総合育成支援課
左京西部いきいき市民活動センター	S39	RC・2 階	文化市民局地域自治推進室
養正保育所（幼児棟）	S44		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	S49	RC・2 階	文化市民局地域自治推進室
養正保育所（乳児棟）	S60	RC・2 階	子ども若者はぐくみ局幼保総合支援室
養正児童館	S62	RC・2 階	子ども若者はぐくみ局育成推進課
左京地域体育館	S63	SRC・2 階	文化市民局市民スポーツ振興室

ウ　法規制条件



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	第一種住居地域	
建蔽率	60%	40%（風致地区）
容積率	200%	
高度地区	15m 第 2 種高度地区	12m 第 2 種高度地区
防火地域	準防火地域	
風致地区	―	風致地区第 4 種地域
景観保全	山並み背景型美観地区	高野川特別修景地域
眺望景観	近景デザイン保全区域(39)(2-1)(36)(47) 事前協議区域(2-1) 眺望空間保全区域(39) 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 3 種地域 一部，屋外広告物等に関する条例第 11 条第 1 項第 6 号に規定する鉄道等及びその隣接区域 ※　養正公園は屋外広告物禁止区域	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 屋外広告物等に関する条例第 11 条第 1 項第 6 号に規定する鉄道等及びその隣接区域
埋蔵文化財包蔵地	包蔵地指定なし	
計画中の都市計画道路	―	Ⅱ・Ⅲ・１４高野川東岸線 （上図紺線部）

・　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

⑵　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）

～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

⇒　**出町柳駅周辺は，「地域中核拠点エリア（文化・大学・観光型）」**に類型されている

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

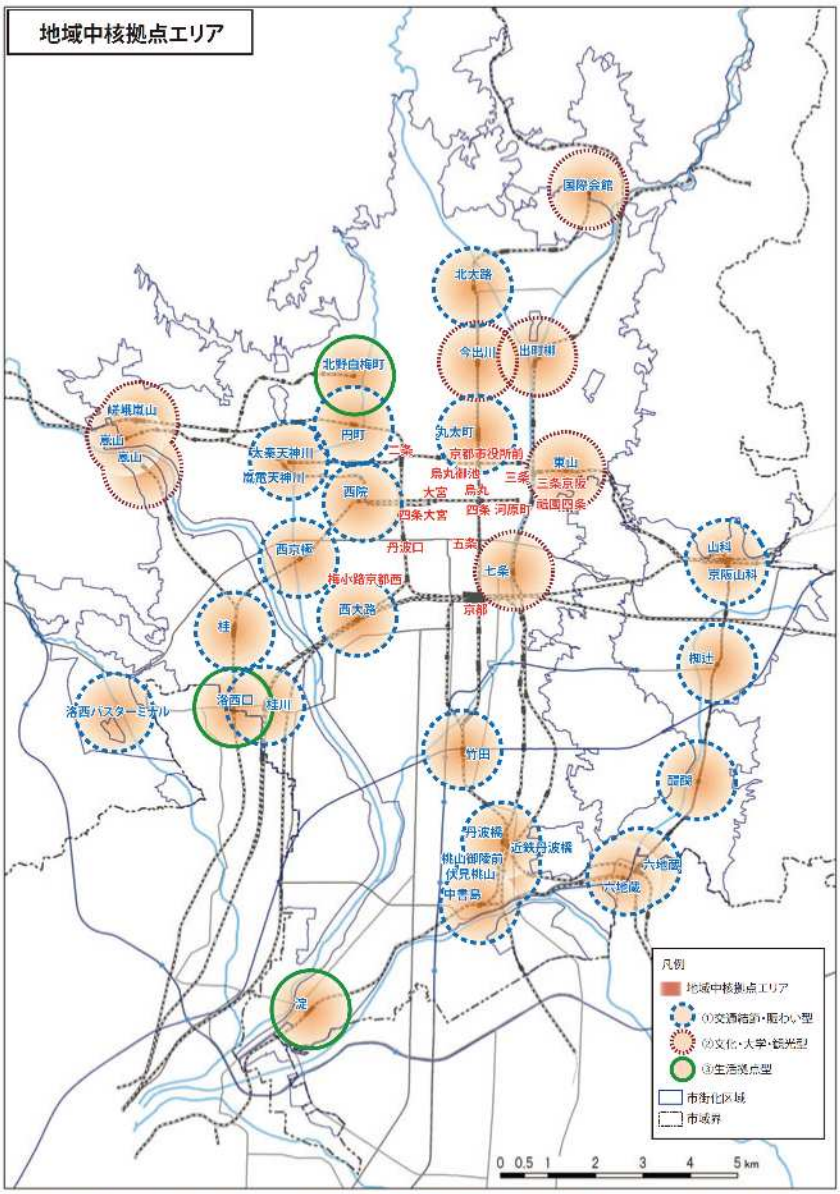
地域にとって重要な施設の例

- ●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，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。



※地域中核拠点エリアについては，拠点となる駅を中心とした範囲で図示しています（境界を定めるものではありません）。

ウ　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

⇒　養正市営住宅は**「中部南地域」に位置し，「誰もが気持ちよく行き交い，愛着を感じられるまちを目指す」**とある。

養正地域の隣接する「南部地域」は**「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。

中部南地域
～北白川･養正･養徳･下鴨･葵･修学院･修学院第二～

誰もが気持ち良く行き交い，愛着を感じられるまちを目指します。

美しい緑と豊かな文化に恵まれた，静かで生活しやすい地域です。地域住民が協力し，誰もが気持ち良く行き交える美しいまちづくり，伝統行事の活性化などに取り組み，誰もが住み続けたいと愛着を感じられるまちを目指します。

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，同計画において養正市営住宅については「団地再生計画検討団地」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»

- 出町柳駅周辺は**「地域中核拠点エリア」**として，地域の特性を踏まえた取組が期待されている。
- **「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。
- 京都市市営住宅ストック総合活用計画において，「団地再生計画検討団地」に位置付けている。

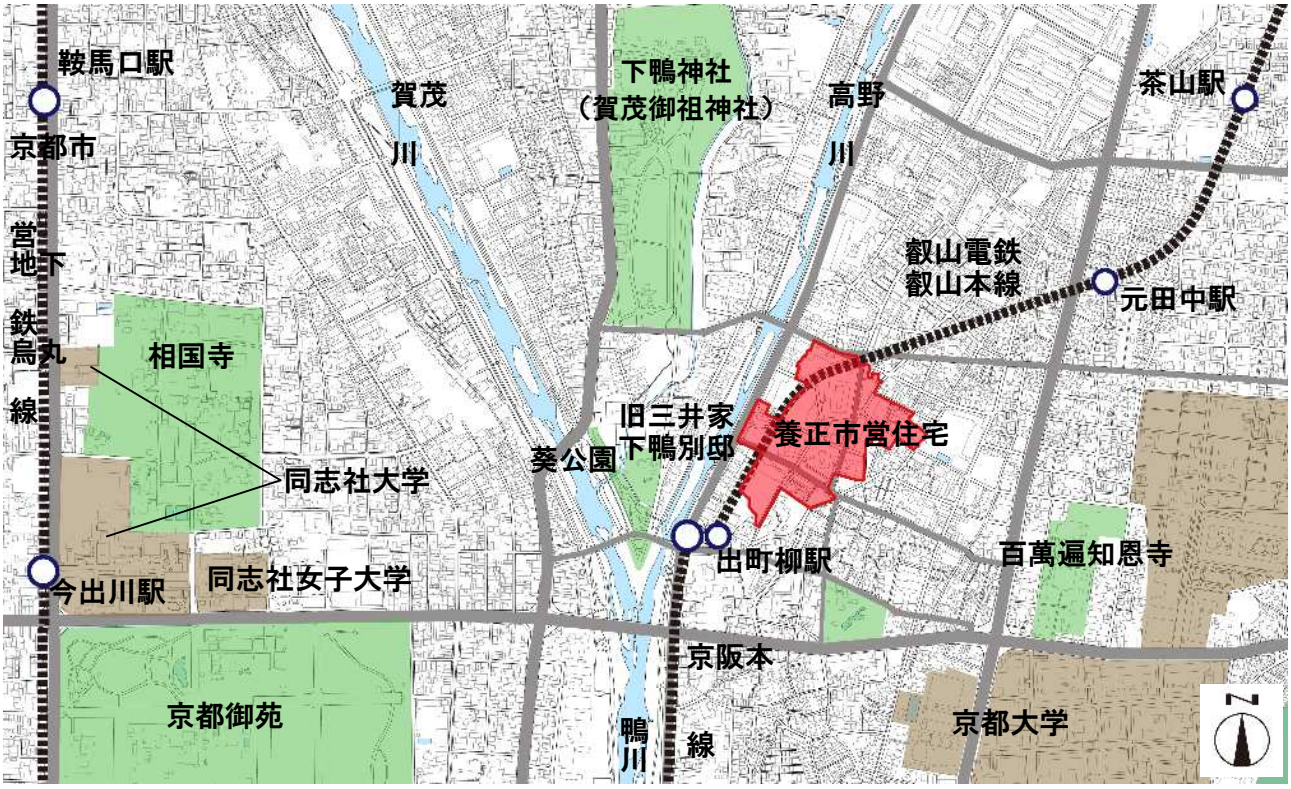
2　広域条件

⑴　立地環境

・　養正市営住宅は，出町柳駅徒歩約３分の場所に位置し，周辺には鴨川などの豊かな自然，下鴨神社・京都御所をはじめとする京都を代表する歴史・文化資源がある。

・　周辺は多くの大学が立地し，多くの学生が行き交い，住まう地域となっている。

・　海外からの旅行者も多く訪れるほか，近年も大学の留学生寮が建設されるなど，留学生も多い地域となっている。



⑵　周辺環境

ア　交通アクセス

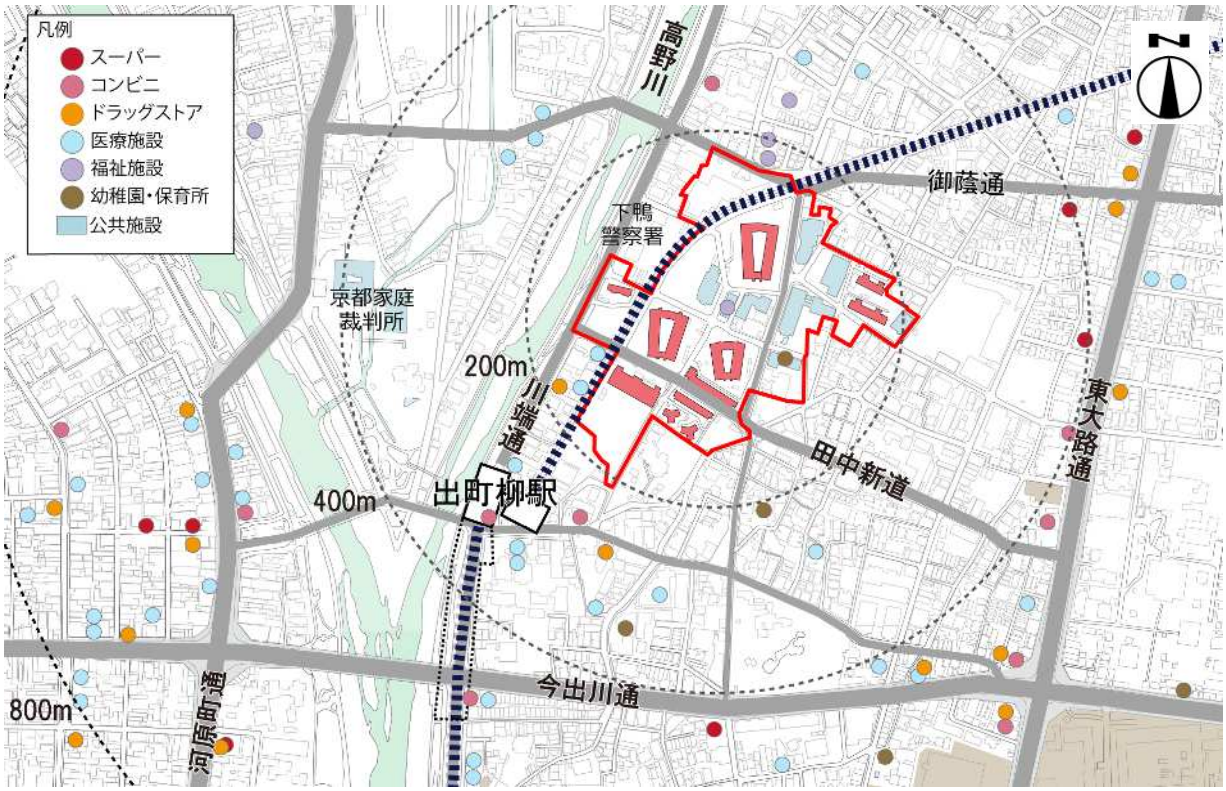
・　養正市営住宅から市内中心部へは３km程度の距離で自転車圏となっている。

・　養正市営住宅の最寄り駅の「出町柳駅」は京阪電車・叡山電鉄の始発駅であり，利便性が高く，三条，四条といった京都の主要な市街地や大阪へも直通でアクセスできる。

イ　施設分布

・　養正市営住宅徒歩圏には**駅，スーパー・コンビニ・ドラッグストアなどの商業施設のほか，医療・福祉施設などが立地**している。また，団地内には左京地域体育館，左京西部いきいき市民活動センター，養正児童館などの**公共施設も立地**している。

・　周辺には下鴨警察署や，京都家庭裁判所などの公共施設がある。



ウ　大学関連施設について

・　近隣には多くの大学が立地しており，大学生（留学生を含む）が多く住んでいる。近年，団地の近隣の百万遍周辺には，京都大学が留学生寮を建設し，左京保健センター跡地には，京都情報大学院大学がキャンパスを新設するなど，大学に関連する施設用地への需要がみられる。

⑶　まとめ

・　周辺には，鴨川をはじめとした豊かな自然や下鴨神社・京都御所をはじめとする京都を代表する歴史・文化資源があり，国内に限らず，**世界中から多くの観光客が訪れる場所となっている**。

・　また，海外からの旅行者に併せて，留学生も多いため，**国際色豊かな点も特徴的**である。

・　養正市営住宅の最寄り駅の「出町柳駅」は京阪電車・叡山電鉄の始発駅であり，大阪市や京都市北部の観光地へも直通アクセスできる**交通の結節点となっている**。

・　養正市営住宅徒歩圏には駅，商業施設，医療・福祉施設などの多くの施設が立地しており，生活利便性に優れた地域となっている。また，市内中心部へも自転車でアクセスできる距離となっている。団地内には左京地域体育館，養正保育所，養正児童館などがあり，周辺住民も含め地域の生活を支える公共施設が集まっている。

・　生活に便利で，都心や観光地へのアクセスもよく，**人が集まり，交流し，住まうという点でポテンシャルの高い立地といえる**。

・　近隣には京都大学や同志社大学をはじめ，京阪沿線にも多くの大学が立地しており，多くの学生が行き交い，住まう地域となっている。近年では，養正市営住宅の近隣でも大学キャンパスなどの新たな立地が進んでおり，大学に関連する施設用地への需要がみられる。

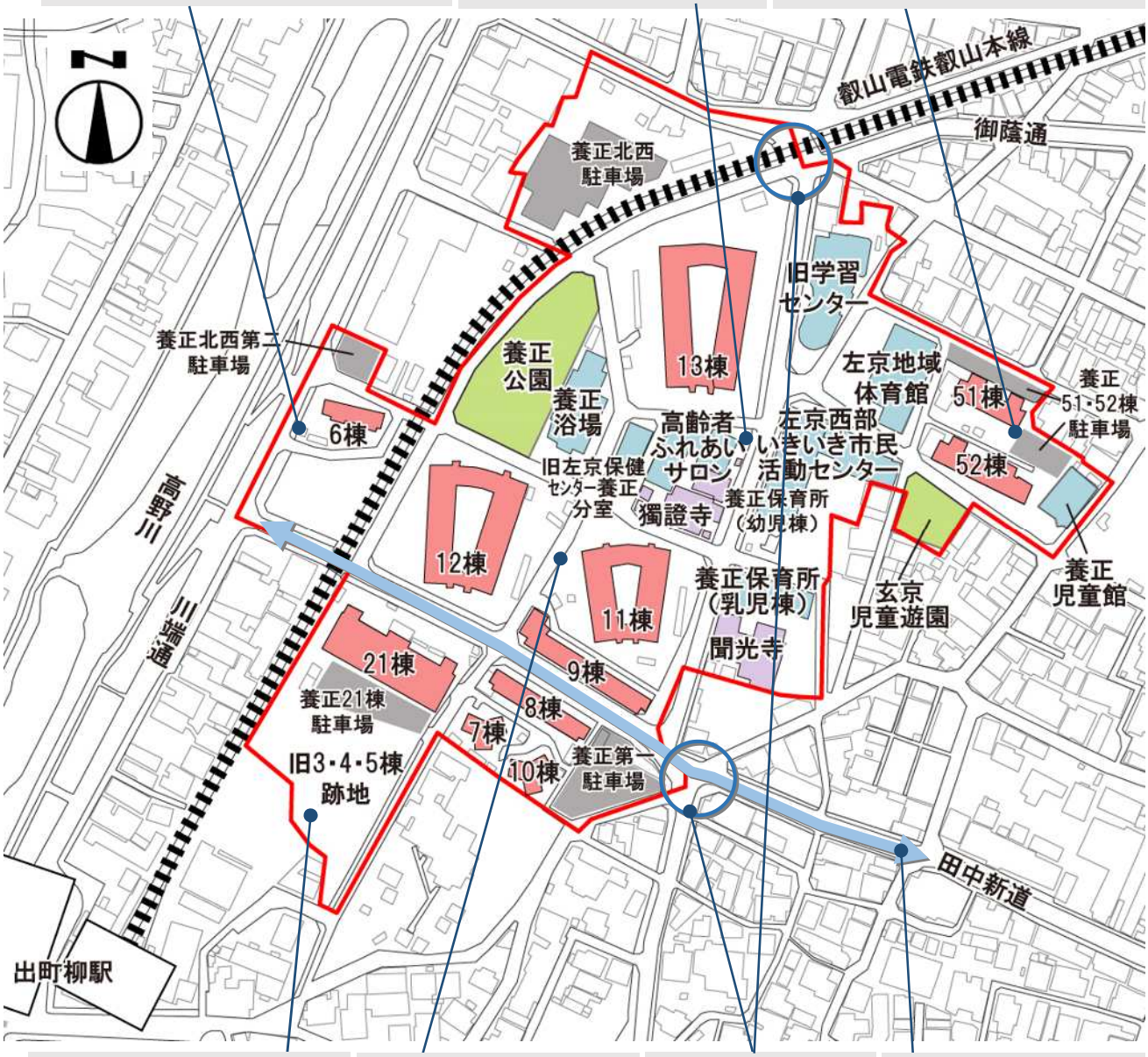
3　地域の状況

⑴　団地内の現況

＜６棟・駐車場敷地＞
叡山電鉄の路線西側に位置し，比較的交通量の多い川端通に面する

＜公共施設エリア＞
公共施設が集積し，周辺からの人の出入りも多い

＜51・52 棟敷地＞
小学校やスーパーなどに近く，閑静な住宅に囲まれている



＜旧３・４・５棟跡地＞
駅に近接し利便性が高く，団地の玄関口となる

＜9・11・12 棟敷地＞
団地中央に位置し，北側の公共施設エリアと南側の駅方面を繋ぐ場所となっている

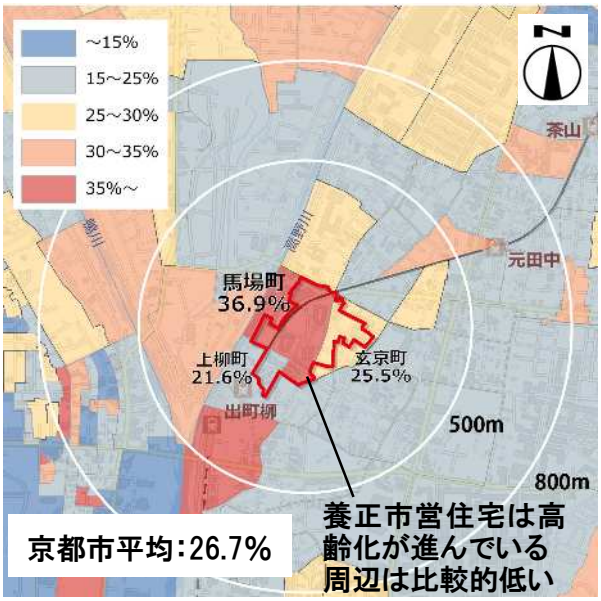
＜交通環境＞
信号機がない多差路など，交通安全上の課題がある

＜田中新道＞
団地のメインストリートで，東大路通へと続く

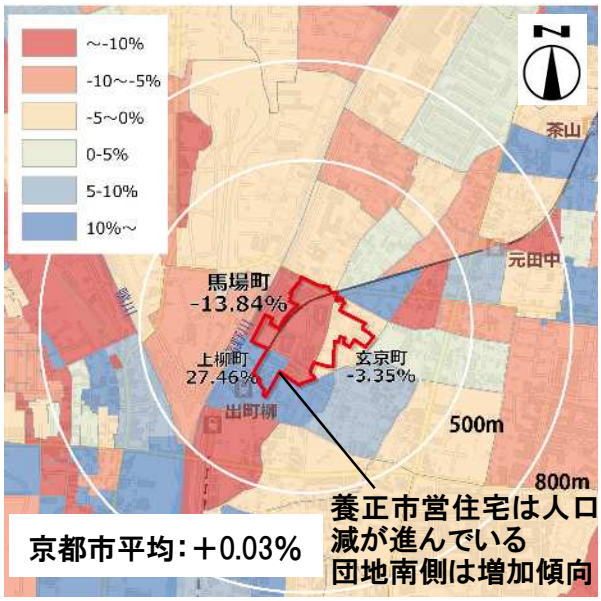
⑵　人口・世帯の状況

・　養正市営住宅は，周辺地域と比較し，高齢化と人口減少が進んでいる。一方で周辺地域の高齢化率は市平均に比べやや低く，出町柳駅周辺は人口増加傾向にもあるため，養正市営住宅においても人口増や若年層を呼び込むポテンシャルがあると考えられる。

高齢化率（６５歳以上人口）（Ｈ２７）



１０年間の人口増減（Ｈ１７－Ｈ２７）



（出典：国勢調査）

⑶　最寄り駅及び周辺の状況

・　出町柳駅の１日の乗降客数４万人弱と市内でも有数の乗降客数の多い駅となっている。

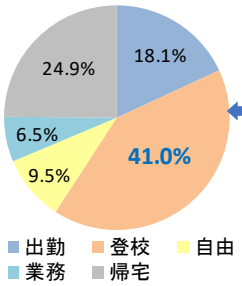
・　駅周辺には小規模な店舗や駐車場等はあるが，人が集まり，交流する，イベントができるような広場や，文化・交流施設のような中～大規模の施設はない。

・　出町柳駅の利用客（降車客）の傾向は下図の通り，平日は４１．０%が通学目的，休日は４１．６%が自由目的となっている。自由目的は徒歩圏で楽しむが７９．６%を占めている。

・　交通拠点としてのポテンシャルがあるため，出町柳駅ならではの個性・魅力である観光・文化資源や大学集積を活かしたまちづくりが期待される。

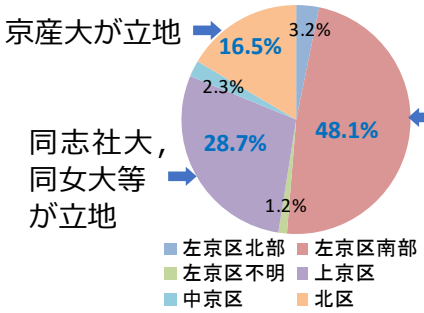
≪京阪出町柳駅≫（Ｈ２２パーソントリップ調査）

平日の降車客の目的

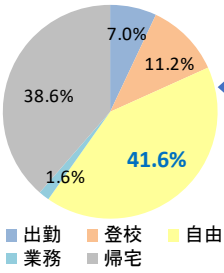


周辺の大学の学生利用と思われる，登校が４１．０%を占める

平日の降車学生の登校先

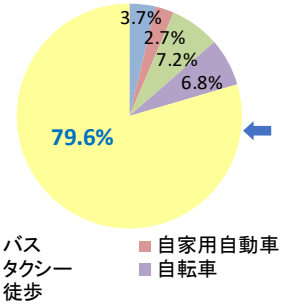


休日の降車客の目的



自由が４１．６%と，休日は買い物や食事，レクリエーションなどの生活関連で訪れる人が多い

休日の自由を目的とする降車客の交通手段



徒歩が７９．６%と，徒歩圏への来訪者が多い

⑷　入居者や地域からの団地再生計画に関する意見

団地再生計画策定の検討段階において，養正市営住宅入居者を対象に，住棟配置等に関するアンケート調査や個別相談会を実施し，意見などを伺った。また，令和３年３月には，これまでの取組をまとめた団地再生計画案（最終案）についての説明会（個別説明会）を行った。

なお，団地再生計画の策定状況については，「団地再生ニュース」を発行（計４回）して，入居者等への周知を行った。

ア　「入居者アンケート」における回答と主な意見

実施時期：令和２年７月２７日～８月７日

対　　象：養正市営住宅入居世帯３１３世帯（全世帯）

回　　答：７１世帯（回答率：２２．７%）

内　　容：住まいの立地や敷地利用検討案に関するご意見など（以下のとおり）

問１　住まいの立地について重要と思うことについて

・１位：駅に近いこと（７３．８%），２位：閑静な住宅街エリアに近いこと（４６．２%），３位：公共施設エリアに近いこと（４３．１%）の順

その他意見としては，立地環境全般に関わる内容から，周辺施設との距離感，住棟の建設位置，まちづくりについてまで，様々なご意見があった。

問２　敷地利用検討案について

・**「特に意見等はない」が４０．８%，「ある」は３５．２%。**（残りは未回答）

・**「ある」のうち明確に別の案を期待する意見が４件あり**，活用予定エリアを一ヵ所にまとめることを期待する意見や，住宅エリアを一ヵ所にまとめることを期待する意見があった。

・活用予定エリアは，福祉施設，貸農園，ジム，スーパー銭湯，分譲・賃貸マンション，散歩道など，様々なご要望があった。

＜提示した敷地利用検討案＞

問３　住宅や住環境に関する困りごとについて

・住宅については，**「バリアフリーではない」が５４．７%**，次いで「設備が使いづらい」（４３．８%）。住環境については，「夜道が暗い」（４２．５%）が最も多く，その他のご意見では，駐車場が遠い，来客用駐車場がほしい，夜でも明るい環境を望む，などのご要望があった。また，住民のマナーを問題視する意見も多くあった。

問４　その他，今後のまちづくり等について＜一部抜粋＞

・住民の憩いの場があるとありがたい。
・早く建替えを進めてほしい。（多数）
・建替え後の家賃のことや，移転の計画が全く示されていない。
・仮の棟への引越しをせずに今の住戸から移りたい。（多数）
・高齢者や身障者にも優しい町づくり・団地づくりを期待する。
・今の住民がどうなるのか一番大切な事にも何ひとつふれられていない。　など

イ　「個別訪問」及び「個別相談会」などでの入居者への聞き取りにおける主な意見

７月に実施したアンケート調査の結果報告とともに，移転計画案を示したニュースを配布したうえで，入居者からの相談や意見等をお伺いする個別の相談会（10 月 1 日，2日の2日間）を実施した。

ニュース配布の際は，個別訪問を実施して，計１６２世帯に対面での説明を行ったうえで，実施した個別相談会には延べ３９世帯の来場があった。

個別相談会での意見としては，移転希望先への入居や移転ルールに関するもののほか，移転後の家賃に関するもの，更新棟の間取りや設備のほか，引越しに関するものが多かった。

ウ　「個別説明会」での入居者の主な意見

団地再生計画の最終案及び基本計画（案）について，資料配布と個別の説明会（3月１５日～１７日の３日間）の開催により，お知らせを行った。個別の説明化には延べ４８世帯の来場があり，主な意見としては，移転ルール，移転時期，家賃及び間取りなどに関するものが多かった。

エ　地域の意見

・次世代の地域の担い手として**新たに若い子育て世帯が住める環境を確保することも必要**
・**現状の不便さや課題を取り除くだけでなく，１０年後・２０年後のまちづくりを見据えて考えていくべきだと思う。**

⑸ まとめ

- 団地の各敷地には，それぞれの課題や特性があり，それらの課題の解決や特性を活かした活用が求められる。
- 地域内は高齢化や人口減が進んでいるが，周辺地域の状況から，**人口増や若年層の呼び込みのポテンシャルはある。**平日の出町柳駅利用者の目的は登校が 4 割を占めており，**大学生が多い特徴を活かしたまちづくり**が考えられる。
- 休日の出町柳駅利用者の目的は，買い物や食事，レクリエーションが多く，そのうち 8 割が徒歩でまちを行き来している。地域からはオープンなまちづくりを期待する声もあるため，**徒歩でまちを散策する人々を地域に呼び込み，賑わいをつくるまちづくりも考えられる。**
- 入居者アンケートでは，案として示したゾーニング図について概ね賛同を得られた。
- 住まいの立地で重要なことを問う設問では，「駅に近いこと」「閑静な住宅街エリアに近いこと」「公共施設エリアに近いこと」の 3 点について，どれも一定数の回答があり重要であることが分かったため，建替え住棟の配置計画において考慮する必要がある。
- 入居者の声を収集する中で，「早急に事業を進めてほしい」との声が多くある一方で，移転後の家賃や詳細な移転ルール等に関し，丁寧な説明を求める声もあったため，着実に計画を進めるに当たって，住民の方々への丁寧な対応が必要と考えられる。

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・耐震性能の不足**

全１１棟の住棟のうち，建替済みの２１棟を除く，１０棟が竣工から約４０年以上経過している。最も建設年の古い昭和３５年度に竣工した６棟については，約６０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，新耐震基準に適合するよう特に改修等が必要な住棟も多数あることから，建替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**

建替済みの２１棟を除き，市営住宅の中層住棟にはエレベーターが設置されておらず，入居者の高齢化が進む中で大きな課題になっている。また，２１棟を除き，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ほか，一部住棟については，駐車場が敷地内になく，線路を越えた駐車場を利用する状態となっている。

・　**安全な歩行環境の確保**

地域内の一部の道路は養正小学校への通学路になっているが，歩道が整備されていない部分もある。周辺には信号機のない多差路もあり，今後のまちづくりに向けて，交通量の増加も想定し，交通環境の改善を検討する必要がある。

＜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

入居者の１５歳未満の若年人口比率は６．１％となっており，京都市平均の１１．３％（※）と比べると，－５．２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４５．９％となっており，京都市平均の２６．７％（※）と比べると，＋１９．２ポイントと大幅に高い。また，入居者の高齢化によって，建替え時の移転負担が課題となっている。

・　**市営住宅の空き住戸の増加・人口減少**

管理戸数６５７戸のうち半数以上の３４０戸が空き住戸となっており，年々増え続けることが予測される。これに伴い団地の人口減少が進んでいる。

・　**地域のコミュニティの活力の低下**

養正市営住宅の少子・高齢化，人口減少は団地の活力低下などに繋がっている。そのため，団地再生にあわせて，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，団地再生計画図（ゾーニング図）

⑴　団地再生のコンセプト

これまでの検討を踏まえ，団地再生のコンセプトを以下のとおりまとめた。

ア　団地再生で目指すコンセプト

―　子どもからお年寄りまで安心して暮らし集える　養正の未来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	まちづくりの考え方（テーマ）	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
・　これまでの地域の歴史やまちづくりの経過，活発な活動など ・　住民同士のつながり，地域としての一体感 ・　歴史的なコミュニティとの整合性 ・　地域のコミュニティが必要	**これまでの地域活動を基盤として，発展させ，まち全体の価値を高めるまちづくり**	●　これまで地域で育み取り組んできた活動を基盤として，発展させていく（例えば，ようせい夏まつり，子ども食堂，地域清掃，地蔵盆など）
・　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」 ・　生活に便利で，国内外から人が訪れ，住みたくなる立地 ・　現状は高齢化，人口減が進んでおり，対応が期待される ・　保育所や地域体育館などの施設やそれらでの地域活動も充実 ・　子どもからお年寄りまで，子育て世帯，高齢者世帯，障がいをお持ちの方など幅広い世代や世帯が安心して住めるまち ・　バリアフリーの充実など，高齢者や身障者にも優しいまちづくり，団地づくり	**子どもからお年寄りまで，安心・安全に住み続けられるまちづくり**	●　安心して住み続けられるバリアフリーの住宅の建設 ●　子育て世帯や高齢者向けの住宅（賃貸住宅や分譲住宅） ●　子育て支援施設やサービス（例えば，子育てママの働く場なども） ●　高齢者を支える施設やサービス（介護，生活支援） ●　子どもと高齢者，学生などの交流 ●　子育て世帯等が安心して住まうために必要な徒歩圏の生活利便・生活支援施設（スーパーマーケット，クリニック・病院，公園等） ●　高齢者が安心して集い，交流できる場（サロン，サークル，公園など）　など
・　地域中核拠点エリア「文化・大学・観光型」 ・　「学術文化・交流・創造ゾーン」で示されているような，まちの資源と地域の活動が結びつくまちづくり ・　周辺の大学の集積，文化資源の集積 ・　出町柳駅ならではの個性・魅力を活かしたまちづくり ・　出町柳駅に訪れた人を地域内に呼び込む仕掛け ・　若い人や近くの大学生が住みやすいまち	**地域拠点となる立地特性やまちの資源（大学・文化・観光）を活かした養正ならではのまちづくり**	●　大学のサテライトやベンチャー企業など，学生・社会人が訪れる大学関連施設 ●　大学生や海外からの留学生・研究者などの住宅 ●　学生と地域が交流する場（例：食堂など）や活動（イベント，地域活動やまちづくりへの学生の参加など） ●　学生など若年層向けのカフェや生活利便施設 ●　地域内に目的をもって来訪する人を呼び込む文化・交流施設 ●　観光地へのアクセス性や回遊性を活かす施設（案内所，一時滞在など）　など
・　地域中核拠点エリア「文化・大学・観光型」 ・　「学術文化・交流・創造ゾーン」で示されているような，まちの資源と地域の活動が結びつくまちづくり ・　人が集まり，交流するような駅前の施設集積は，伸びしろあり ・　出町柳駅に訪れた人を地域内に呼び込む仕掛け ・　地域の人も外から来る人もみんなが集えるまち ・　国際色豊かな環境を活かしたまちづくり	**養正地域内外の住民や来訪者，多様な人が集い，交流する賑わいと活気あるまちづくり**	●　広域的に人が集まる施設（観光・文化施設など） ●　様々な人が交流する施設やスペース（イベントのできる広場，集会施設等） ●　地域内外の回遊を図るためのサービス（シェアサイクルなど） ●　施設や住宅などをつなぐ回遊動線（通り，広場，公共的空間のつながり） ●　同世代の交流，世代間の交流を図る活動や場所 など
・　地域は「利便性の高さ」で評価が高く，さらに良さを伸ばす ・　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」 ・　交通拠点としての駅前の施設集積は，伸びしろあり ・　周辺地域と融合したオープンなまちづくり	**養正地域の住民の利便性向上にとどまらず，周辺地域の活性化につながるまちづくり**	●　さらに生活の利便性を高める施設（スーパーマーケット，コンビニ，クリニック・病院，スポーツクラブ，銭湯，飲食店など） など

※ここに示す具体的な例等は，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，具体的に今後検討する。

⑵　ゾーニングの考え方

ア　まちの玄関をつくる

駅からのアクセスに最も優れた旧３・４・５棟跡地を活用予定エリアとし，まちの玄関口として，駅からの人の流れを呼び込み，賑わいや交流を創出するための拠点として活用する。

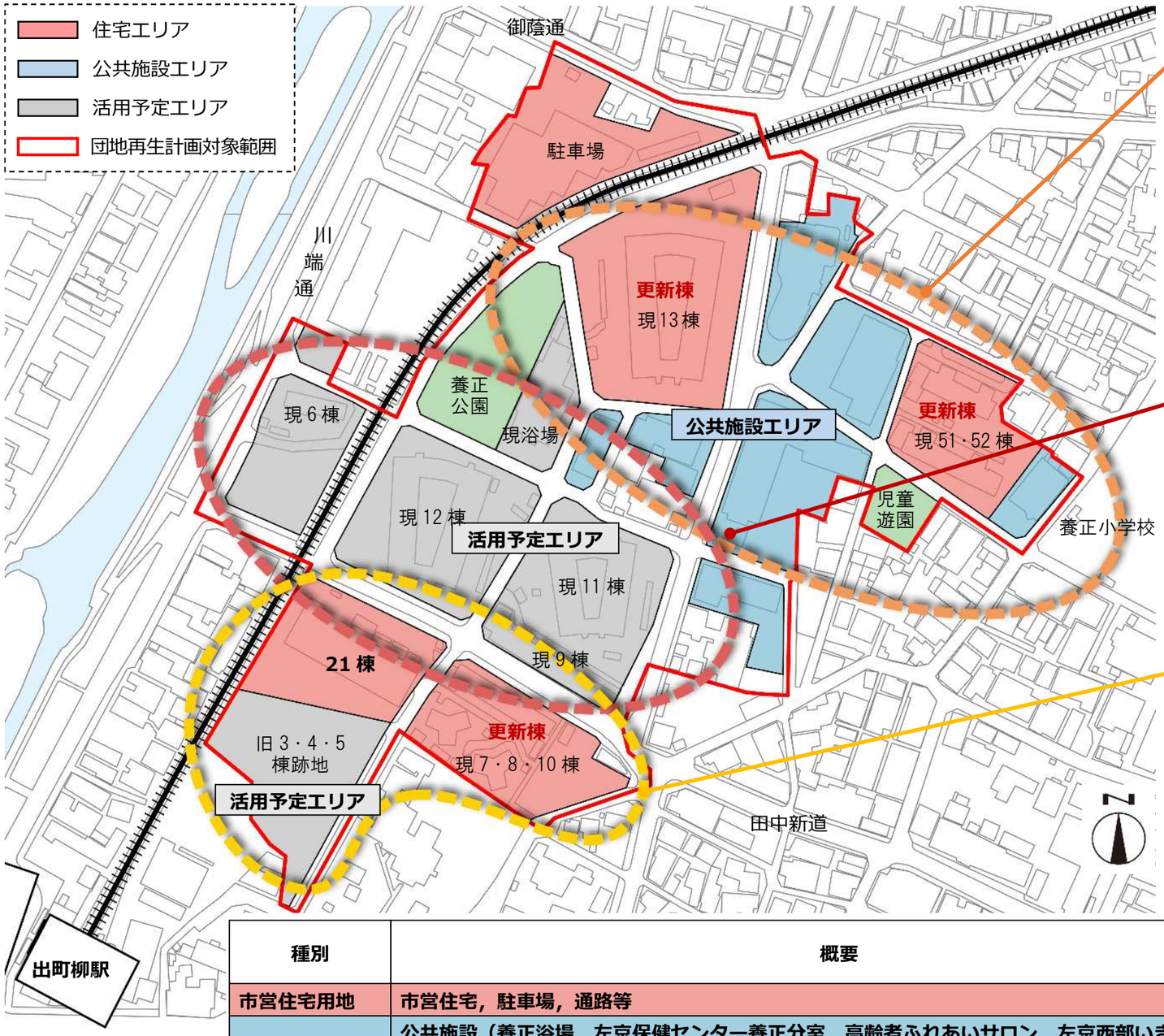
イ　多様な住環境に更新棟を配置する

入居者アンケートにおいて，住まいの立地について重視する環境として「公共施設が集まるエリア」「閑静な住宅街エリア」「駅に近いエリア」の３つのエリアでいずれも一定数の回答があった。それを踏まえ，更新棟の建設は「公共施設が集まるエリア」の１３棟敷地，「閑静な住宅街エリア」の５１・５２棟敷地，「駅に近いエリア」の７・８・１０棟敷地にそれぞれ建設する。

ウ　団地の中心を活用予定エリアとすることで，人を繋ぎ，新たな魅力を創出する

団地の中央に位置する９・１１・１２棟敷地については，生活利便性の向上に寄与する活用を図ることだけにとどまらず，団地の中心に位置するという立地性を活かし，更新棟の入居者，公共施設を利用する市民，来訪者など様々な人々を繋ぎ，新たな地域の魅力を創出し，まち全体の魅力向上に貢献する活用を目指す。

⑶　団地再生計画図（ゾーニング図）



コミュニティの拠点ゾーン

公共施設の集積と一体となった安心・安全で暮らしやすいまちのシンボルとなるゾーン

⇒　公共施設と連続した地域のコミュニティの中心に，安心して暮らし続けられる市営住宅を建替え（51・52 棟敷地，13 棟敷地），地域コミュニティの中心性・拠点性を高める

まちづくりの拠点ゾーン

地域の中央に，地域のひと・団体，地域外から入ってくるひと・団体がともに連携して，まちの魅力を高め，育てていくゾーン

⇒　歴史・文化・学問などの資源や市北部への観光拠点となる広域的な立地環境，外国人留学生をはじめ様々な国や地域の人々が住むに適したまちの特徴を活かす

⇒　川端通から続く地域中央の 6,9・11,12 棟敷地（活用予定エリア）を活用し，地域の活性化や利便性の向上，新たな人・団体（事業者，大学等）の呼び込みを図る施設等を導入し，まちの発展を支え，後押しする

まちの玄関ゾーン

出町柳駅からの玄関口として，多様なひとを呼び込むゾーン

⇒　地域の内外の人々が力を合わせて，ひらかれたまちづくりを行なう上で，まちの顔となる重要なゾーン

⇒　駅近でポテンシャルの高い３・４・５棟跡地については，地域の玄関口として，エリアに人を呼び込む重要な活用予定エリアとし，まち全体の活性化につなげる

　また，主要な田中新道沿いは，２１棟と併せて住宅エリアとすることで，活用予定エリアとの融合も図っていく

種別	概要	現在		団地再生後	
		面積	割合	面積	割合
市営住宅用地	市営住宅，駐車場，通路等	約 32,300 ㎡	約 52%	約 12,700 ㎡	約 20%
公共施設エリア	公共施設（養正浴場，左京保健センター養正分室，高齢者ふれあいサロン，左京西部いきいき市民活動センター，養正保育所，左京地域体育館，旧学習センター，養正児童館）	約 8,900 ㎡	約 44%	約 7,600 ㎡	約 42%
	養正公園，玄京児童遊園	約 3,000 ㎡		約 3,000 ㎡	
	その他（道路，水路等）	約 15,300 ㎡		約 15,300 ㎡	
その他	民有地など	約 2,500 ㎡	約 4%	約 2,500 ㎡	約 4%
活用予定エリア	旧３・４・５棟，６棟，９・１１棟，１２棟跡地，養正浴場跡地，養正北西第二駐車場（６棟北側）	–	–	約 20,900 ㎡	約 34%
計	団地再生計画対象範囲	約 62,000 ㎡	100%	約 62,000 ㎡	100%

6　整備方針と具体的な取組

⑴　整備方針

ア　住棟

・　現京都市市営住宅ストック総合活用計画（平成２３年策定）では，一部の住棟を継続活用（耐震改修等の改善は必要）としていたが，本計画においては，２１棟以外の住棟は全棟除却し，新たに更新棟を３棟建設することとする。（現５１・５２棟敷地に更新棟①，現７・８・１０棟敷地に更新棟②，現１３棟敷地に更新棟③を建設）

・　移転については，入居者の高齢化に配慮し，仮移転ができる限り少なくなるよう配慮する。

・　更新棟は，周辺の通り景観や鴨川からの眺望景観に配慮し，５階建ての中層建物を基本とする。

・　全ての住棟に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

・　多様な住戸タイプを整備することとする。具体的には，現在の住戸規模や入居世帯の状況を考慮し，２Ｋ（３５㎡），２ＤＫ（４５㎡），３ＤＫ（６０㎡）程度の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。

・　更新棟の住戸数は，現時点（令和２年４月１日時点）の入居戸数を基に整備することとするが，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。

ウ　駐車場及び駐輪場

・　駐車場は，現利用台数を基に各更新棟敷地内に整備する。また，駐輪場についても同様に整備する。

エ　集会所・管理事務所

・　集会所は，団地内だけでなく，団地外とのコミュニティ形成も意識し，公共施設に近い更新棟③の１階部分に整備する。

・　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，更新棟③の１階に集会所と併せて整備する。

オ　店舗

・　店舗は継続意向を踏まえ，駅からの人の流れも見込める田中新道沿いの更新棟②の１階に必要戸数を整備する。

カ　公共施設

・　団地再生計画対象範囲内の公共施設については維持を基本としながら，今後，所管部署との協議により，あり方を検討する。

キ　住棟跡地

・　住棟などの跡地は，活用予定エリアとし，まち全体の価値を高めるよう活用方法を検討する。

⑵　活用予定エリアの考え方

活用予定エリアの活用に当たっては，まちづくりの考え方（テーマ）や敷地特性を踏まえるとともに，まち全体の価値を高められるよう，周辺居住者も含めた地域の意見も聞きながら，今後，幅広い視点で活用方法を検討していく。

なお，活用予定エリアの活用方法について実施した市場調査結果（事業者ヒアリング結果）では，以下の導入可能性が示されている。

ア　旧３・４・５棟跡地

＜敷地特性＞

駅から最もアクセスがよく，歩行者視点での団地の玄関口にあたる敷地で，一団地認定範囲外のため，活用地のなかで唯一市営住宅の建替え事業と並行して土地活用が可能な敷地である。鉄道に隣接し，不整形という特性もある。

＜事業者ヒアリング結果＞

多くの大学生が行き交う本地域の特徴を活かし，大学と関連した施設などの導入，駅前の活性化につながる施設などの導入可能性が示された。

イ　６棟跡地及び駐車場跡地

＜敷地特性＞

川端通沿いに立地するため，活用地のなかでは自動車アクセスによる集客が可能な希少な敷地であり，高野川沿いに面し眺望のよい立地でもある。鉄道に隣接し，また，比較的小規模という特性もある。

＜事業者ヒアリング結果＞

敷地面積は約２,２００㎡と狭いため，広域集客ではなく，近隣の住民が利用する小規模な生活利便施設や医療・福祉施設などの導入可能性が示された。

ウ　９・11 棟跡地及び 12 棟跡地，養正浴場跡地

＜敷地特性＞

養正団地の中心に位置し，公共施設や市営住宅に近い立地であり，９・11 棟跡地及び 12 棟跡地は活用地のなかでは比較的大規模な敷地である。整形で，周辺を道路に囲まれており，団地の主要道路である田中新道沿いという特性もある。

＜事業者ヒアリング結果＞

駅からやや離れた落ち着いた環境を活かし，住居系用途での活用の可能性が示された。また，各敷地を一体的に利用した，商業利用の可能性も示された。

- 活用予定エリアの活用に当たっては，地域内の公共施設や周辺状況等も踏まえるなど，引き続き，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。
- 社会情勢の変化に応じ，適宜，活用方法の見直しも検討する。

⑶　景観への配慮の考え方

・　団地再生計画対象範囲のうち，住棟配置する予定の叡山電鉄線路より東側のエリアは山並み背景型美観地区に指定されており，住棟のデザインは京都市が示す以下の「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）」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）
山並み背景美観地区（中・高層建築物）

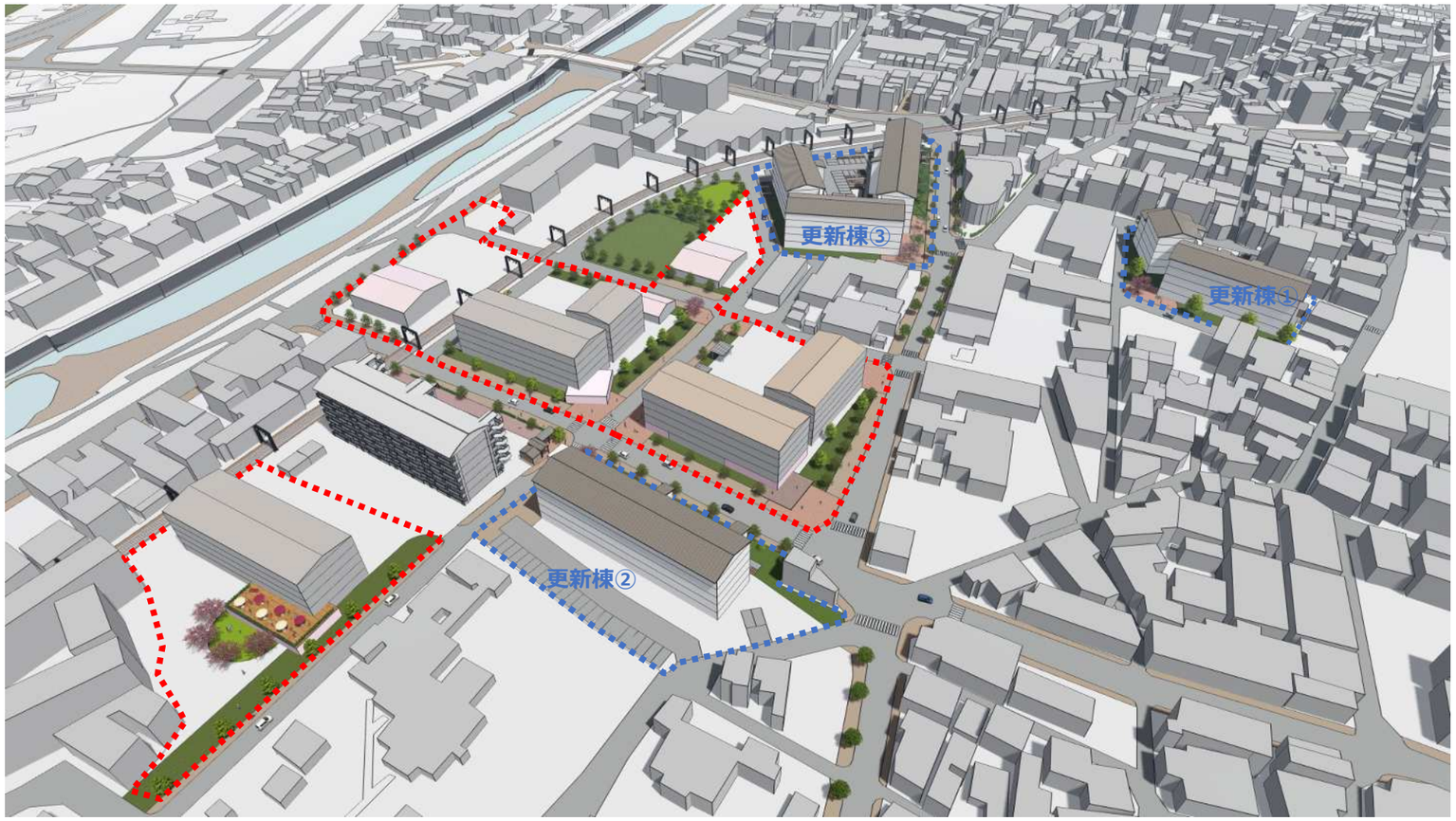
屋根	・　勾配屋根又は屋上のパラペットの形状等により勾配屋根に類似する工夫を施すなど，良好な屋上の景観に配慮されたものとすること。 ・　原則として塔屋等を設けないこと。
屋根材等	・　日本瓦，金属板又はその他の材料で当該地区の風情と調和したものとすること。
外壁等	・　周辺への圧迫感の低減を図るため，道路からの十分な後退又は外壁面の分節等の配慮を行うこと。
屋外以外の色彩	・　自然景観と調和する色彩とすること。
その他	・　道路に面し，駐車場等の開放された空地を設ける場合は，周囲の景観と調和した門，塀又は生垣等を設置すること。

・　また，上記のエリアは「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，下鴨神社からの景観，鴨川右岸から東山への眺め・大文字の眺め，鴨川の橋の上からの鴨川の眺めなどについて，建築物により景観を阻害しないことが示されており，条例に示された基準に沿ったデザインとする。
・　上記の条例などに準じ，更新棟はすべて５階建・勾配屋根とし，周辺のスケール感，まち並みにあった建物ボリュームに抑えるとともに，道路沿いは建物を十分後退させ，緑地帯や並木を設け，まち角には広場を計画する。また自然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，まち角の広場設置，まち並みに調和した色彩計画等に配慮するものとする。
・　鴨川や下鴨神社，大文字など京都の自然・文化的な景観を阻害しないよう，配慮した建物とする。現在，下図の通り高層棟が鴨川から東山方面への眺望景観に大きく影響を及ぼしているが，新たに建設する更新棟を中層とすることでこれを解消する計画とする。

鴨川から東山方面への眺め（現状）

鴨川から東山方面への眺め（団地再生後のイメージ）

⑷　イメージパース



更新棟③
　公共施設の集積する交差点に向けて開いたまち角広場を設ける。

更新棟①
　小学校への通学路に沿って，外壁を後退し，視認性や通行安全性を高める緑地帯等を設ける。

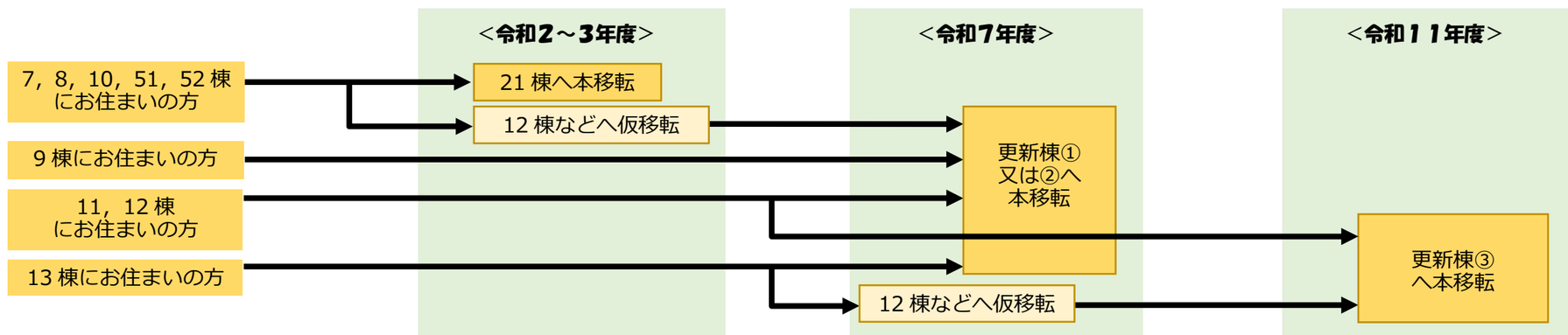
更新棟②
　２１棟と建物の外形線を揃えるとともに，遠景には京都五山の送り火（右大文字）を眺望する開放感のある街路空間を形成する。

※イメージ図であり，活用予定エリアの活用方法や更新棟の外観などの詳細は今後検討する。

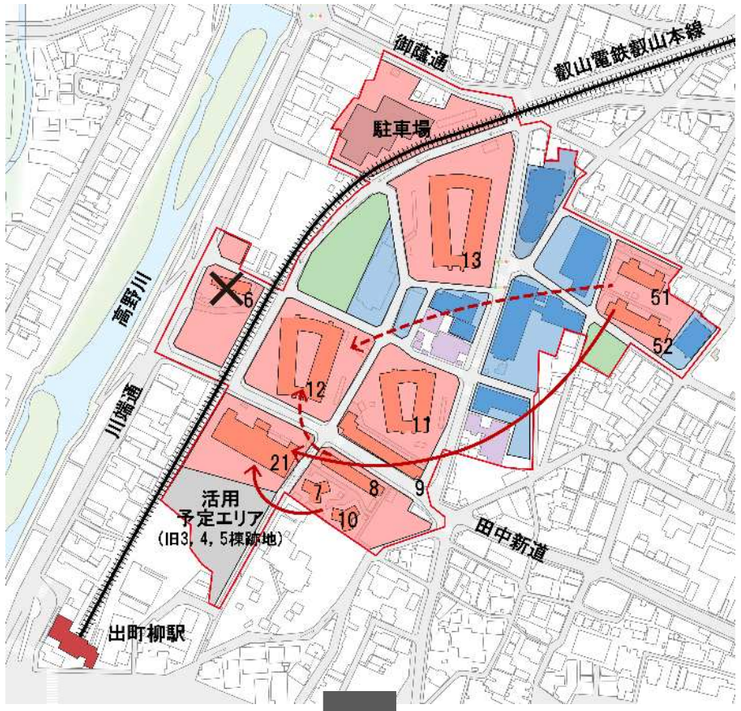
⑸　事業スケジュールと移転計画

ア　事業スケジュール

イ　移転計画（令和２年度～令和１１年度）

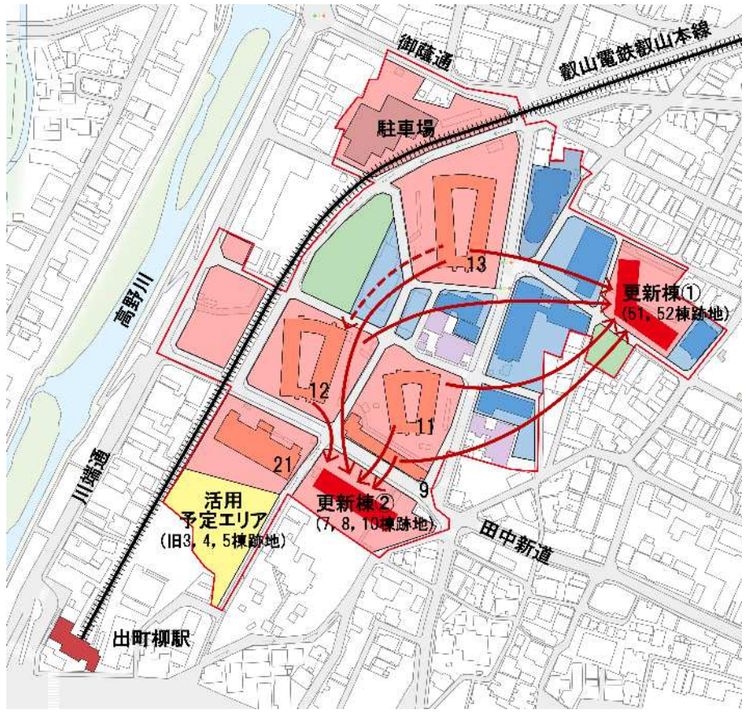


ウ　ステップ図



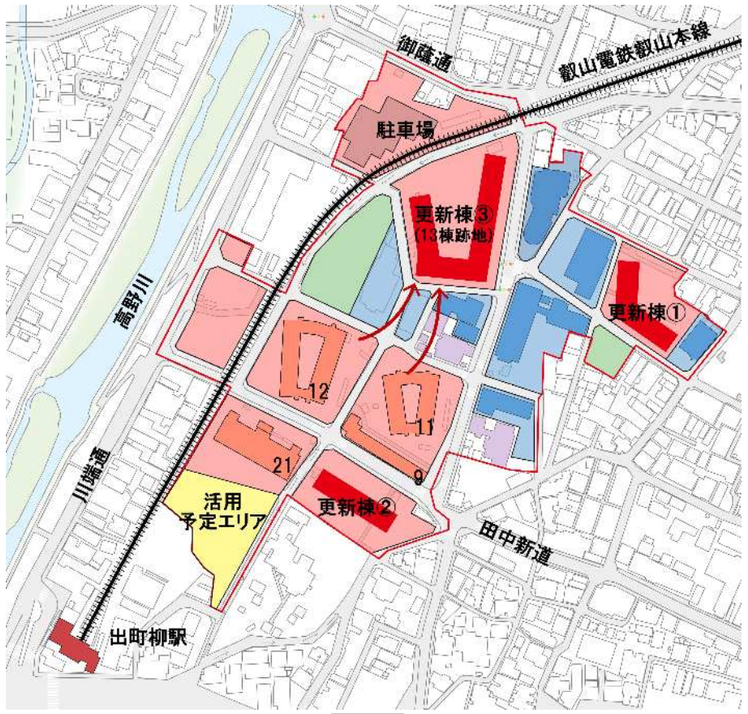
【ステップ１】
（令和２～３年度）

- 団地再生計画の策定
- ７，８，１０，５１，５２棟から２１棟へ本移転，12 棟へ仮移転
- ６棟を除却



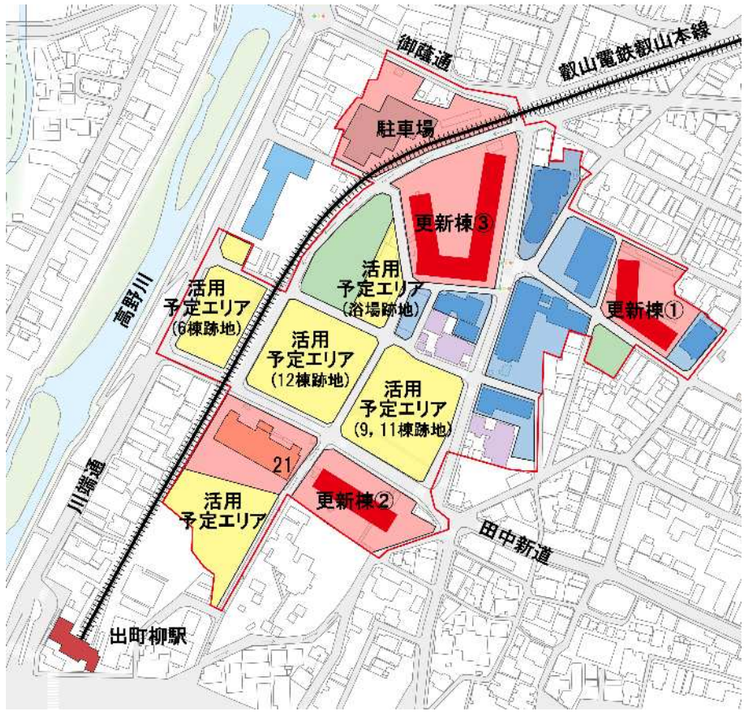
【ステップ２】
（令和４～７年度）

- ７，８，１０，５１，５２棟の除却
- ５１，５２棟跡地に更新棟①を，7,8，１０棟跡地に更新棟②（店舗共）を建設
- １２棟への仮移転者，９棟，１１，１２，１３棟のうちの希望者は更新棟①，②に本移転
- １３棟入居者の残り世帯は１２棟に仮移転
- 活用予定エリア（旧３，４，５棟跡地）の活用



【ステップ３】
（令和８～１１年度）

- １３棟を除却
- １３棟跡地に更新棟③を建設
- １１，１２棟の入居者及び１２棟の仮移転者者は更新棟③に本移転



【ステップ４】
（令和１２年度以降／団地集約後）

- ９，１１，１２棟，浴場の除却
- 活用予定エリア（６，９，１１，１２棟跡地，浴場跡地）の活用