桃陵市営住宅団地再生計画（案） ― 概要 ―

1　団地再生計画策定の目的

桃陵市営住宅は大半の住棟が老朽化するとともに、入居者の高齢化も進んでいます。これらの背景を踏まえ、早期に耐震性能を含めた安心・安全の確保と併せて、住棟の集約により生じる用地の民間活力の導入も含めた活用について、団地周辺を含めた地域コミュニティの活性化のため、団地再生計画を策定します。

2　団地概要

概　要

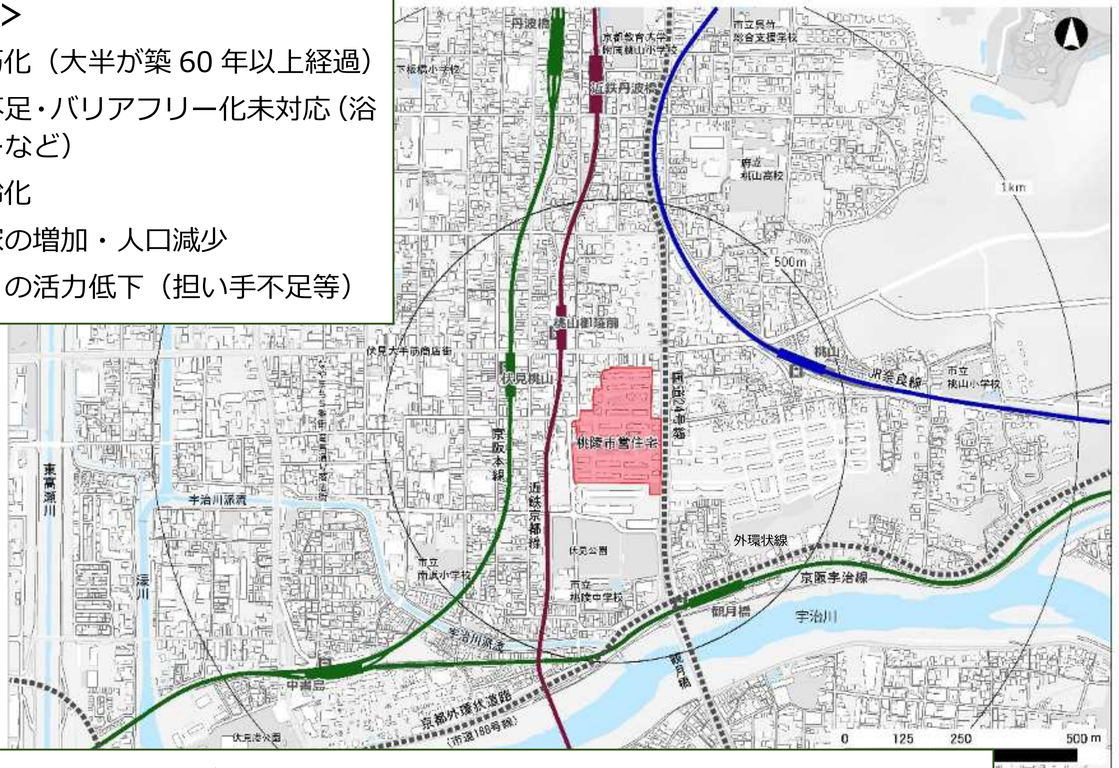
- 所 在 地：京都市伏見区片桐町、西奉行町、東奉行町
- 団地面積：約４１，０００㎡
- 住 棟 数：２７棟（昭和３３～３９年、平成２～４年しゅん工）
- 管理戸数・入居戸数：５９６戸・２４６戸（令和６年４月１日時点）

立地環境

- 鉄道３社４駅に近接し、また、国道２４号線に接道及び外環状線に近接しており、交通利便性が非常に高い
- 最寄り駅周辺には商店街をはじめ商業施設等が集積し、団地周辺には高齢者支援施設や小中学校、また団地内には保育園が所在している
- 周辺には、御香宮神社や酒蔵のあるまちなみなどがあり歴史豊かなエリア

<団地の現状と課題>

- 市営住宅等の老朽化（大半が築 60 年以上経過）
- 市営住宅設備の不足･バリアフリー化未対応（浴室、エレベーターなど）
- 入居者の少子高齢化
- 市営住宅の空き家の増加・人口減少
- 地域コミュニティの活力低下（担い手不足等）



<団地再生計画策定に向けて整理した主な事項>

- コンセプトとまちづくりの考え方（テーマ）

上位計画等を踏まえコンセプトを設定した。

<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

<テーマ>①豊かな歴史を背景にまちの魅力を高めるまちづくり
②多様な世代が安心して暮らせるまちづくり
③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
④持続可能で次世代につなぐまちづくり

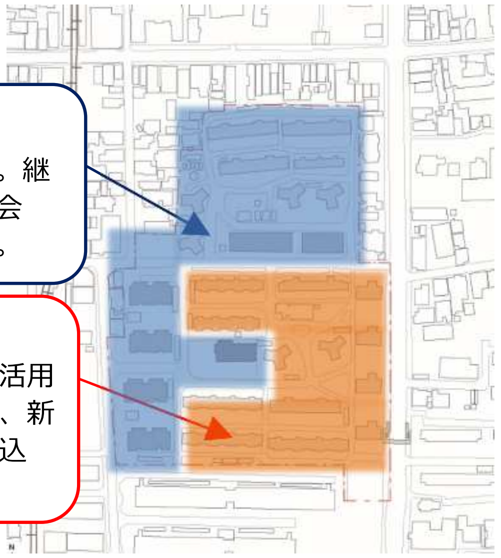
3　ゾーニング

安心・安全な暮らしを確保するゾーン

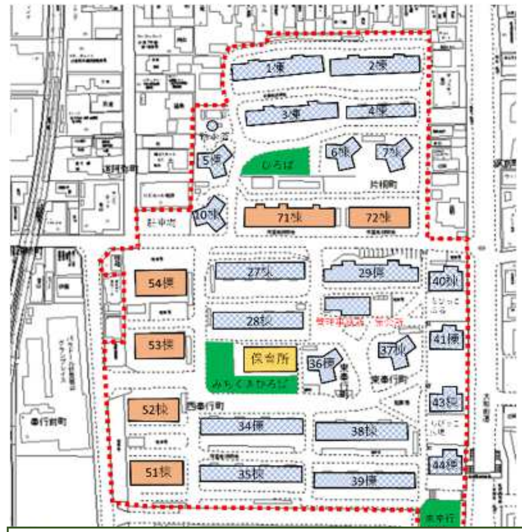
駅から近く、閑静な住宅地に囲まれた団地再生の顔となるゾーン。継続活用棟を中心に市営住宅エリアとして、市営住宅の建替えや集会所・公園などの整備により、一層安心・安全な暮らしを確保する。

まちの魅力を高めるゾーン

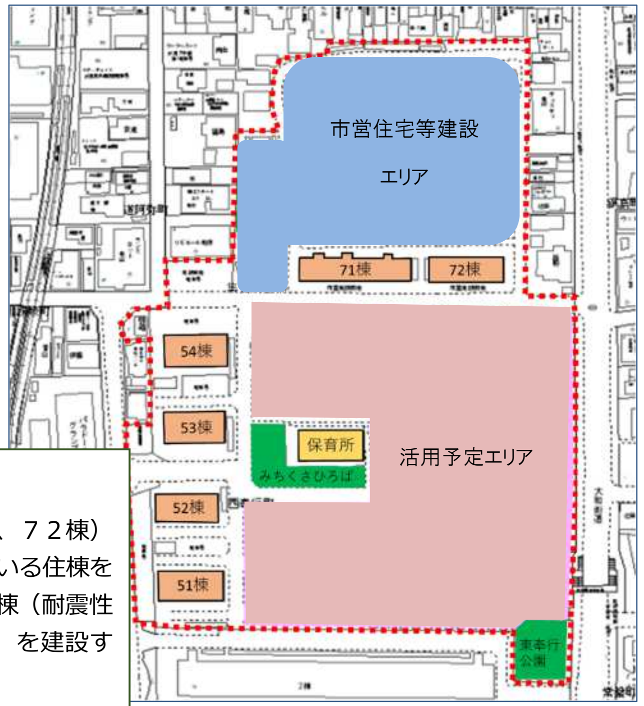
市営住宅の集約により発生する用地については、利便施設などの活用が見込まれる２４号線に接する団地南東部を活用予定エリアとし、新たな住宅や利便施設などの立地により、多様な世代や機能を呼び込み、まちの魅力を高めていく。



«現状»



«今後のイメージ»



<整備方針>

平成初期に建設した６棟（５１、５２、５３、５４、７１、７２棟）については、継続して活用したうえで、その他の老朽化している住棟を除却し、現在お住いの方の入居戸数を基本として、新たに新棟（耐震性の確保、ＥＶの設置、浴室の設置、バリアフリー対応など）を建設する。また、集会所や公園についても再整備する。

団地再生によって生じる用地については、活用予定エリアとして活用する。

4　事業スケジュール（予定）

	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
ＰＦＩ事業実施に向けた準備		アドバイザリー業務							
ＰＦＩ事業						令和21年度まで			
1～4,6,7棟除却			移転	除却工事					
新1・2号棟建設				設計		工事		維持管理（10年間　令和21年度まで）	
5,10,27～29,34～41,43,44,給水塔,集会所除却等							移転	除却工事	公園整備

ＰＦＩ事業：民間の資金と経営能力・技術力を活用し、設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法

アドバイザリー業務：　ＰＦＩ事業者の公募・選定及び選定された事業者との契約締結等に係る業務