

府営住宅城南団地の建替計画について

京都府住宅課

1 事業の目的

城南団地は、昭和 41～42 年度に建設された府営住宅であり、建設から約 56 年が経過し、老朽化が進行している。また、現在の耐震基準に適合する耐震性能を有していない上、住棟及び住戸の設備等も古く、バリアフリーにも対応していないため、現代の生活に合わなくなっている。

これらに加え、本団地は、建設以来数多くの入居者が暮らしを営み、地域の活力確保の一翼を担ってきた団地であるが、入居者の高齢化などにより、コミュニティの維持が困難になっている。

このような状況に対応するため、城南団地の建替えを行い、良質な住環境を整備することで、入居者の生活の安定に寄与するとともに、若い世代や子育て世帯の新規入居により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に繋げるものである。

2 団地概要

- ・ 住 所：京都府城陽市寺田林ノ口、寺田深谷、寺田宮ノ谷
- ・ 管理戸数：4 棟 175 戸、うち入居戸数は 80 戸
- ・ 建設年度：S41～42 年度
- ・ 構造・階数：鉄筋コンクリート造・5 階建て
- ・ 用途地域・高さ制限：第一種低層住居専用地域、最高高さ 10m



3 現状

現状の課題	既存住棟	団地内	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性不足 ・ 老朽化 ・ EV 等設備の未整備 ・ ニーズに合わない間取り 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の高齢化進展 (高齢入居者 57%、高齢世帯 70%) ・ 空家率増加 (50%) による共益費負担増 	団地外 (周辺)
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住民の高齢化進展 (高齢者人口：城陽市 34% > 府全体 29%) 	

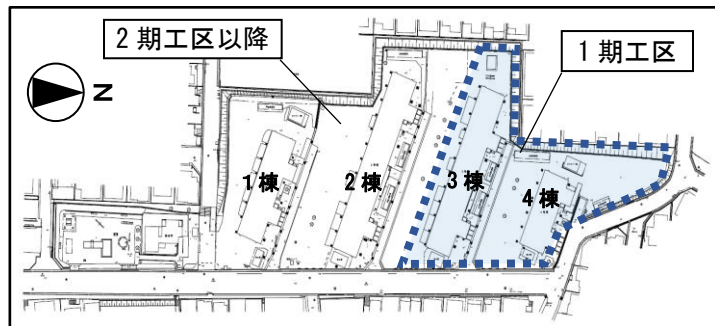
建替事業

安心・安全で子育てしやすい団地を整備し、地域コミュニティの活性化を図る。

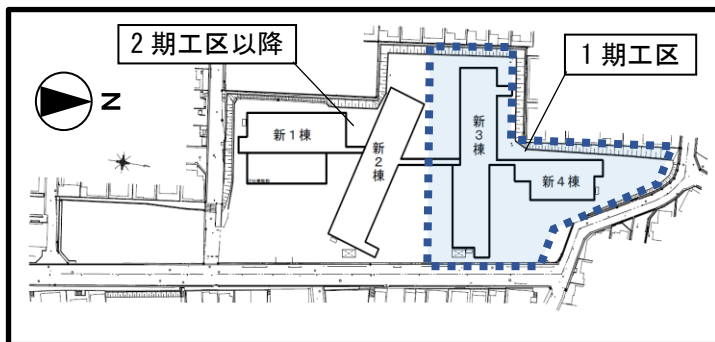
4 整備方針

- ・ 全体計画として、既存4棟175戸を解体し、約110戸を建設
- ・ 周辺住環境を保護する日影規制等の現行法令に適合するため、1期工事として、北側エリアの住棟2棟80戸を解体し、RC造5階建てから木造3階建てとする。
(木造3階建て住棟は府営住宅で初の試み)
- ・ 耐震性能確保、バリアフリー化、最新設備機器の導入
- ・ 府内産木材を積極的に活用し、癒やしをもたらす住棟を整備
- ・ 脱炭素化社会に向けた省エネ・創エネ設備を整備 (ZEH化、太陽光発電)
- ・ 高齢者やファミリー世帯が生活しやすい多様な住戸タイプの整備
- ・ 地域交流の場となる広場、集会所を整備

<現状配置>



<計画配置(案)>



5 事業スケジュール

R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
	1期		2期		3期	
移転		移転		移転		
解体		解体		解体		
	1期 (3,4号棟)		2期 (2号棟)		3期 (1号棟)	

木造3階建てのイメージ

