

## 堀川団地再生事業方針（案）

平成 27 年 3 月 2 日  
商 工 労 働 観 光 部  
建 設 交 通 部

### 1 堀川団地の現状と再生

堀川団地は、昭和 25 年から昭和 28 年にかけて建設された日本初の鉄筋コンクリート造の店舗付き集合住宅である。建設後、勤労者のための貴重な公的住宅として、また周辺住民の生活を支える貴重な商店街としての役割を果たすとともに、戦後の市街地復興のモデルとして全国から注目を浴びたが、築 60 年を経過した現在、耐震性能上の問題を抱えている。

そのため、住民・商店主等とも意見交換しながら、また財政的な見地などから堀川団地再生事業方針の検討を重ねた結果、住民・商店主・通行人の安心・安全や、現居住者の居住の安定確保はもとより、賑わいと活力ある団地再生の実現を図るため、これまで堀川団地が果たしてきた役割に新たな機能を加えることとし、下立売団地及び出水団地各棟の 4 棟を改修、樺木町団地及び上長者町団地を新築することとする。

### 2 堀川団地再生の基本方針

堀川団地の再生に当たっては、多様な人々が関わり合い、育んでいく「賑わい」「まちづくり」「暮らし」の拠点として、かつ「堀川通の新しい顔」として地域の「ゲート機能」の役割を担う拠点として、「アートと交流」をテーマに賑わいと活力ある団地づくりを目指す。

#### (1) 伝統産業振興の新たな拠点づくり

堀川団地は、伝統産業の拠点・西陣の南東、京都駅から望んで西陣の玄関口とも言える場所に位置している。そのため、居住空間の再生にとどまらず、堀川団地の再生と伝統産業の再生を結び付け、西陣と世界、また、伝統産業の素材・技術とアート等新しい要素をつなぐ玄関口（ゲートウェイ）として、さらには交流・情報発信の中心点（ハブ）とするため、西陣に最も近い上長者町団地を伝統産業振興の新たな拠点「西陣アート&クラフトセンター（仮称）」として新設整備する。なお、当該施設は西陣織をはじめとする伝統産業等ものづくり（クラフト）やアートを基礎に幅広い交流・振興拠点として活用していくものであり、名称についても今後精査していく。

## (2) 商店街の活性化と職住一体のまちづくり

堀川団地各棟の1階に連なる商店街は、改修又は建替え工事が必要な状況のため、一部がシャッター化している。このため、できる限り速やかに団地再生を図り、堀川エリアのまちづくりに積極的に参加いただける店舗を公募するなど、商店街の再生により新たな賑わいを創出していく。

また、地域住民や商店主をはじめ、国内外のアーティストやクリエイターなど、様々な人々が集い交流することで、堀川エリアに新たな活力を生み出すため、職住一体あるいは職住近接のまちづくりなどの仕掛けづくりを展開していく。そのため、いわゆるまちづくり会社的な機能を持つ組織を立ち上げ、地域の自治会等とも連携しながら商店街と地域の活性化を目指していく。

## 3 堀川団地の再生にふさわしい景観形成

上記方針を踏まえつつ、再生によって新たな魅力を創造する堀川団地にふさわしい統一感のある景観を形成するために、マスターアーキテクトが「堀川団地再生に係る外観デザインガイドライン」に基づき、建築協定制度などの活用による良好な街並み景観・魅力的な沿道空間の形成を図る（別添「堀川団地再生に係る外観デザインガイドライン（案）【概要版】」参照）。



「アートと交流」による  
賑わいと活力あるまちづくり

< 現況及びイメージの一例 >



(階数やアーケードの取扱いは未定のため、実際の設計はこのイメージ一例と異なりうる。)

## 参考 1

### 堀川団地について

堀川団地は、伝統産業の拠点・西陣の南東近傍に位置し、京都市の南北を結ぶ大通りの一つである堀川通の西側、上長者町通から丸太町通の間に点在する団地群である。南から榎木町団地、下立売団地、出水団地第1、2、3棟及び上長者町団地の全6棟から成り、京都府住宅供給公社が運営管理している。

戦前は、およそ300もの店舗が立ち並び、「堀川京極」と称される京都有数の繁華街であったが、第二次世界大戦末期の強制疎開により一旦消滅した。現在の堀川団地は、復興期の昭和25年（1950年）から昭和28年（1953年）にかけて建設された、日本初の鉄筋コンクリート造の下駄履き住宅群である。



(平成27年1月20日現在)

| 団地名     | 建設年<br>(年度) | 敷地面積<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 戸数(戸) |      |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------|------|
|         |             |             |             | 店舗    | 専用住宅 |
| 上長者町    | S28         | 713         | 1,400       | 12    | —    |
| 出水団地第3棟 | S25         | 853         | 1,521       | 9     | 18   |
| 出水団地第2棟 | S25         | 827         | 1,522       | 8     | 16   |
| 出水団地第1棟 | S25         | 860         | 1,522       | 7     | 16   |
| 下立売通    | S27         | 1,056       | 2,100       | 12    | 24   |
| 榎木町団地   | S28         | 879         | 1,697       | 10    | 19   |
| 計       | —           | 5,188       | 9,762       | 58    | 93   |

## 参考 2

### これまでの経緯

還暦を迎える躯体の老朽化は激しく、また、耐震性能上の課題から、その再生が課題になってきたため、平成 21 年、学識経験者等から構成される「堀川団地まちづくり懇話会」において堀川団地の再生の方向性について本格的な議論が開始された。その翌年、学区等幅広い地元関係者で構成される「堀川団地まちづくり協議会」が立ち上げられ、上長者町団地と榎木町団地を建て替え、にぎわい集客と地域福祉の拠点として整備する新堀川京極再生基本計画（案）が提案された。

そして、平成 24 年度には、事業具体化のため、有識者・地元関係者等からなる「堀川団地再生・事業推進委員会」が組織され、さらなる活力と活発な交流の視点から、「アートと交流」を団地再生のテーマとし、多様な人々が関わりあい、育んでいく「賑わい」「まちづくり」「暮らし」の拠点かつ「堀川通の新しい顔」として、地域の「ゲート機能」の役割を果たしていくことが提示された。また、再生事業実施に当たっては、中 2 棟改修 4 棟新築の枠組みとし、6 棟の段階的な整備、マスターアーキテクトによる外観のデザインコントロール、6 棟全体での商業等プロデュースマネジメント、周辺の公共空間の活用、市場原理の導入、現居住者の居住安定の確保を基本にさらに検討することとされた。

これを受け、平成 25 年度から 26 年度にかけて、府として、団地の住民・商店等の御意見をお聴きしながら、堀川団地再生事業の方針を更に具体化するための検討を重ねた結果、中 4 棟改修両端 2 棟新築の方針で決定した。なお、6 棟の中心に位置する出水団地第 1 棟及び第 2 棟については、国の高齢者等居住安定化推進事業に選定され、補助金を受けて改修工事が進められ、デイサービス事業を行う高齢者生活支援施設や、交流拠点としてのまちカフェなどが公募の上設置されたところである。

## 外観デザインガイドライン（案）策定の背景と目的

現在、京都府と京都府住宅供給公社が取り組んでいる堀川団地の再生は、伝統産業の新たなものづくりのための拠点づくりや、多様な人々が触れ合い育んでいく堀川通の「新しい顔」となる街並みづくりを目指しています。地元の商店街、住民の皆さんの希望に配慮しつつビジョンを共有し、伝統産業の振興と地域の活性化、そして団地の再生が両立する事業展開を検討しています。

外観デザインガイドラインは、「新しい顔」づくりに向け堀川団地6棟を対象として、『アート』と『交流』をテーマとしたにぎわいと、新たな魅力を創造するような統一感のある景観を形成するために策定するものです。さらには、堀川団地再生が一つのきっかけとなり、堀川通沿道に良好な景観が形成されるよう考えています。

## ■ 堀川団地の意匠上の特徴

- ・団地の繋がりを意識させる水平庇
- ・連続する住戸開口部
- ・外観のアクセントになる階段室ボリューム
- ・風通しを考慮した開口意匠
- ・にぎわいを育む、沿道型の店舗構成
- ・団地内の交流スペース



団地の繋がりを意識させる水平庇



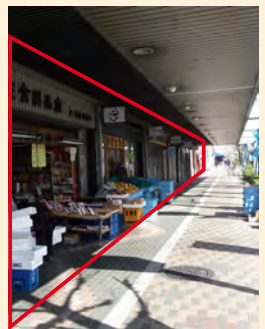
連続する住戸開口部



外観のアクセントになる階段室ボリューム



風通しを考慮した開口意匠



にぎわいを育む、沿道型の店舗構成



団地内の交流スペース

## ■ 外観デザインコンセプト

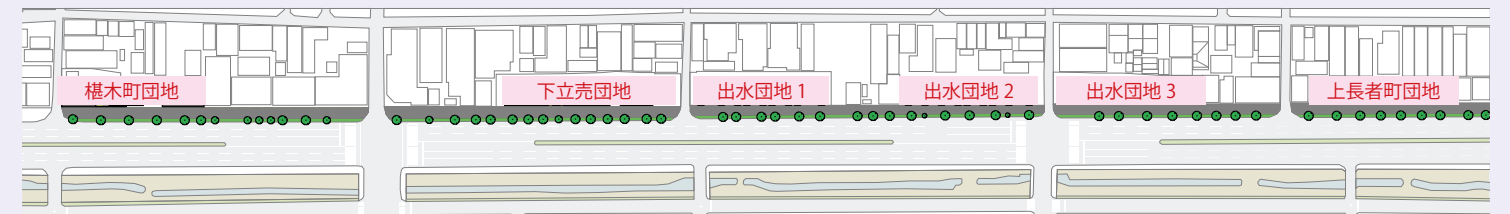
堀川通に面し、600mに点在する堀川団地の特色を活かし、堀川通の『新しい顔』・『にぎわい』を創出します。

## 『新しい顔』の創出

- ・新旧の建物の調和と、多様性とともに統一感のあるデザイン
- ・連続した街並みを構成する色彩や素材
- ・街並みと調和を図るボリュームコントロール
- ・景観に配慮した工夫

## 『にぎわい』の創出

- ・建物内部の活動、にぎわいを屋外へ表出するデザイン
- ・人々が集えるオープンスペース（公開空地）、新たなコミュニティの創出
- ・都市生活に潤いを感じさせる緑
- ・誰にでも分かり易く、建物に調和したサイン



## ■ 『新しい顔』の創出（写真はコンセプトを説明するためのイメージです）



壁面位置、庇ラインを揃えることで生まれる統一感



色彩や素材の統一による街並みの連続性



ボリュームの分節による街並みとの調和



目隠しルーバーを用いた景観への配慮

## ■ 『にぎわい』の創出（写真はコンセプトを説明するためのイメージです）



ガラスファサードを用いて内部のにぎわいを表出



オープンスペースを設けることで生まれるにぎわい



緑化がもたらす都市の潤い



バナーやオーニングを用いたにぎわいの演出

## ■ デザイン調整後イメージ例

（階数やアーケードの取り扱いは未定のため、実際の設計はこのイメージ例と異なることがあります。）



改修棟イメージ例



新築棟イメージ例

■外観デザインガイドライン（案）の構成

【外観デザインガイドライン（案）】

外観デザインガイドラインは堀川団地を「新しい顔」として魅力ある景観を形成するための実用性のあるガイドラインです。  
Book-A（概要と外観デザインコンセプト）と Book-B（外観デザインコード）によって構成されています。

【Book - A】 概要と外観デザインコンセプト

外観デザインガイドラインの概要と、堀川通の良好な景観形成に向けた目指すべき方向性、イメージを共有するための外観デザインコンセプトを項目化し記しています。

【Book - B】 外観デザインコード

Book-A で挙げた外観デザインコンセプトを要素項目としてリスト化し、具体的な例示と、ガイドラインに遵守したデザイン調整後イメージを記しています。  
※外観デザインコード：要素項目リスト、具体的な例示、デザイン調整後イメージの総称。

■外観デザインガイドライン（案）の運営

【マスターアーキテクトによる外観デザインコントロール】

マスターアーキテクトとは、広域に及ぶ建築物を複数の設計者がデザインする際に、デザインコントロールをする建築家です。マスターアーキテクトを設定し堀川団地全体の外観デザインコントロールを行うことにより、外観デザインの統一感、堀川通における街並みの調和を図ります。  
外観デザインガイドラインを運用するにあたっては、各事業者や設計者がガイドラインの内容を十分理解し、京都府・京都府住宅供給公社から委託を受け、堀川団地全体の外観調整を行うマスターアーキテクトと調整協議を行っていきます。調整協議時には各事業者はパースや模型やサンプルなどを準備し、具体的に団地全体の外観デザインをコントロールをします。

マスターアーキテクト

※街並みの調和を図るために外観デザインガイドラインを定めます。各事業ごとに計画される建物の機能を制限するものではありません。

6棟外観デザイン調整・協議(各棟の統一感醸成の観点)

榎木町 下立売 出水1 出水2 出水3 上長者町

事業者：府・公社・民間事業者のいずれの場合もあり得る。

【外観デザインガイドライン（案）に基づく協議】

外観デザイン調整は、外観デザインガイドラインに基づいてマスターアーキテクトと事業者・設計者が協議します。事業をスムーズに進めるために、設計・工事監理の各段階で協議します。

＜協議の流れ＞

基本設計

実施設計

施工段階(工事監理)

基本設計

基本設計の内容に応じ、模型やパースを準備します。この段階から計画建物の模型を全体敷地模型に挿入します。

実施設計

実施設計段階で変更・調整した箇所を計画建物の模型に反映します。

施工段階(工事監理)

各設計段階で検討した模型を基に、現場で実際に使用する材料を協議します。

【外観デザイン調整の手法】

設計段階から作業の進捗に合わせて、各事業者・設計者が模型を挿入することで、関係者全員が堀川団地全体をデザイン的な観点から確認します。事業者・設計者は模型を順次更新し、継続して外観デザイン調整を行えるようにします。

※ 1/200 の堀川団地全体の敷地模型は、マスターアーキテクトが準備します。  
建物模型は各設計者が各フェーズごとにつくります。

ここに計画建物の模型を挿入します。

全体敷地模型イメージ（棟の模型を並べます）  
註記）建替え・改修に関わらず模型を基に協議します。

■要素項目リスト

【ガイドライン必須】

堀川団地において事業を行う場合にも守るべき事項。

【ガイドライン推奨】

堀川団地において事業を行う場合にも守ることが望ましい事項。項目に該当しない設計及びデザインを行う際は協議をすること。

【建築協定事項の例】

必須事項のうち堀川団地において建築協定等により法的拘束力を持たせることが適切と考えられる事項の例（堀川道沿道の良好な街並み形成のため、堀川団地以外にも広げていきたい事項を対象としている。）

| 要素項目            | 効果                                                                      | 部位                       | ガイドライン                   | 建築協定事項の例                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                                                                         |                          | 必須                       | 推奨                                                                                                                                             |                                                                                                                          |
| 壁面の位置           |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 新築棟             | ①セツトバックラインに揃えることで街並みの統一感、連続性を形成。                                        | 【堀川通に面する高さ10mまで(低層部)の外壁】 | ■道路境界からのセツトバック           | 堀川通に面する柱の外面をセツトバックラインに全て揃える。<br>堀川通に面する既存壁面の長さを維持する。                                                                                           | 壁面セツトバックラインを200mmの位置とする。                                                                                                 |
| 改修棟             | ①セツトバックラインに揃えることで街並みの統一感、連続性を形成。                                        | 【堀川通に面する壁面の位置】           | ■道路境界からのセツトバック           | 堀川通に面する既存壁面位置を維持する。<br>堀川通に面する既存壁面の長さを維持する。                                                                                                    | 壁面セツトバックラインを既存壁面の位置とする。                                                                                                  |
| 高さ10mライン・スカイライン |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 新築棟             | ①街並みの連続性を形成。<br>②記憶の継承。<br>③圧迫感の軽減と日影配慮。                                | 【外壁・庇・屋根】                | ■水平ライン                   | 建物の高さ10mを水平強調したデザインを取り入れる。10mラインをつくることで、改修棟との街並みの調和を図る。<br>最上階底部分、各階に水平強調したデザインを取り込むことで堀川団地の一体感、連続性を形成する。                                      |                                                                                                                          |
| 改修棟             | ①街並みの連続性を形成。<br>②記憶の継承。<br>③圧迫感の軽減と日影配慮。                                | 【外壁・庇・屋根】                | ■水平ライン                   | 既存建物の高さ構成を維持する。                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 材料・色彩           |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 共通              | ①街並みの調和と統一感。<br>②美しい街並み形成。                                              | 【外壁・設備・建具】               | ■材料・色彩                   | 堀川団地の基調色を用いる。<br>設備等に関しては建物外壁と統一された意匠とする。                                                                                                      | 街並みと調和のとれた色彩とすること。                                                                                                       |
| 景観に配慮した工夫       |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 共通              | ①美しい街並み形成。<br>②圧迫感の軽減。<br>③周辺建物へのプライバシーの配慮。                             | 【外壁】                     | ■露出設備等への配慮<br><br>■壁面の意匠 | 外観デザインに影響する位置に配置される配管設備等は、景観に配慮する。<br>近隣の既存堀川団地のスケールと調和の取れた壁面意匠とする。<br>周辺建物へのプライバシーに配慮した意匠的な工夫をする。                                             | 室外機や配管設備等は、目隠しカバー等で覆うなど景観に配慮した意匠にする。                                                                                     |
| 壁面の開口率          |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 新築棟             | ①屋内のにぎわいを外部空間へ創出。<br>②開かれた街並みの創出。<br>③入りやすい店構え。<br>④周辺建物へのプライバシーの配慮。    | 【道路境界線に面する高さ10mまでの外壁】    | ■開口割合                    | 高さ10mラインまでの外壁開口部は、内部空間のにぎわいを屋外からも認識できる設えとする。<br>高さ10mラインまでの外壁は、各階壁面全長の8割以上を開口部とする。※ガラスショーウィンドウは算定対象とする。<br>道路境界に面する開口部の高さは、GL＋2,300mm以上の高さとする。 |                                                                                                                          |
| 改修棟             | ①屋内のにぎわいを外部空間へ創出。<br>②開かれた街並みの創出。<br>③入りやすい店構え。<br>④周辺建物へのプライバシーの配慮。    | 【道路境界線に面する1階の外壁】         | ■開口割合                    | 現状の開口率の維持に努め、耐震壁等についてはショーケース等の開口部表現となるよう配慮する。<br>1階外壁は、壁面全長の8割以上を開口部または、開口部表現となるようにする。                                                         |                                                                                                                          |
| 照明              |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 新築棟             | ①街並みの調和と統一感。<br>②夜のシーンにおいてもにぎわいを感じられる演出。                                | 【建物・外構】                  | ■色温度<br><br>■照明設置        | 共用部は2,800K程度の色温度で統一とする。（専有部は除く）<br>道路境界に面する外壁柱にブラケット照明を設置する。<br>外部照明器具は直接光源が見えないものを選定する。                                                       |                                                                                                                          |
| 改修棟             | ①街並みの調和と統一感。<br>②夜のシーンにおいてもにぎわいを感じられる演出。                                | 【建物・外構】                  | ■色温度<br><br>■照明設置        | 共用部は2,800K程度の色温度で統一とする。（専有部は除く）<br>道路境界に面する外壁面にブラケット照明を設置する。<br>外部照明器具は直接光源が見えないものを選定する。                                                       |                                                                                                                          |
| オープンスペース        |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 新築棟             | ①歩行者に対しての建物ボリュームの圧迫感軽減。<br>②堀川通に面する歩道空間に施設側からのにぎわいをにじみ出させ、新たなコミュニティを誘発。 | 【1階】                     | ■オープンスペース                | 歩道からアクセスできるまとまったオープンスペースを地盤レベルに確保する。                                                                                                           | 20㎡以上のまとまったオープンスペースを確保する。                                                                                                |
| テラス・バルコニー       |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 新築棟             | ①居住者の活動を外部へ創出。<br>②建物上部へのにぎわいの連続。                                       | 【東側外壁面】                  | ■テラス、バルコニー               | テラス、バルコニー等を設置する。                                                                                                                               | 手摺を設ける際は、ガラス手摺、アルミ手摺等の軽快さのあるものとする。                                                                                       |
| 緑化              |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 共通              | ①潤いのある街並みの形成。<br>②四季を感じさせる街並み。                                          | 【建物・外構】                  | ■緑化計画                    | 緑のコミュニティ活動の拠点をづくり、緑化促進を図る。<br>道路境界面に面する空地スペース(外構)・壁等で建物緑化に努める。<br>建物対岸の地面レベルから視認できる規模の建物緑化に努める。                                                | 緑化に努めること。                                                                                                                |
| サイン ※1)         |                                                                         |                          |                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                          |
| 共通              | ①街並みの調和と統一感。<br>②わかりやすいサイン計画。<br>③にぎわいを創出するサイン。                         | 【建物・外構】                  | ■形状                      | 形状、設置箇所については、建物単位で事業者が統一する。改修棟については新規入店や付け替え時に事業者が調整する。<br>夜間でも認識できるように照明を入れる。（原則内照式とする）                                                       | 1階店舗部分には、オーニングを設置する。<br>敷地境界からの出寸法は1,000mmとし鼻先を揃える。オーニング軒高さは、GL＋2,500mm程度とし、形状・設置箇所は統一する。<br>バナーはベースの色、形状及び設置箇所を統一し設置する。 |

※1) 改修棟についてはアーケードの取扱いが決定した後に詳細を調整

Jun Mitsui & Associates Inc.Architects

堀川団地再生に係る外観デザインガイドライン（案）

2