

宇治東山市営住宅建替えに伴う候補地（善法 青少年センター及び善法保育所）について

宇治東山市営住宅（全34戸）のうち、昭和51年から52年に建設された17戸についての建替え要望があることや、令和2年10月に地元で設置された「善法・東山地区まちづくり推進検討会」において、地域コミュニティやまちづくりの観点から議論が行われた中で出されてきた意見を踏まえ、宇治市として、建替えに向け検討を進めてきたところです。

推進検討会では、建替えの候補地として「東山市営住宅の現在地」、「東山配水池」、「善法青少年センター及び善法保育所」の3箇所が挙げられました。

これを受けて、3箇所の候補地の課題整理を行ったうえで地元のご意見を十分に反映するため、令和5年8月2日には「宇治東山市営住宅建替推進委員会」を設置し、検討しているところですが、この度、委員会から「善法青少年センター及び善法保育所」の敷地が候補地として最も望ましいとの意見が出されたことから、その経過等について報告します。

1 これまでの経過

令和5年

- 6月27日 第8回善法・東山地区まちづくり推進検討会
- 7月 6日 地元説明会
- 8月 2日 第1回宇治東山市営住宅建替推進委員会
▷3候補地（別紙1）の比較、入居者聞き取り調査について
- 8月 3日 入居者説明会
- 8月3日
～10日 入居者聞き取り調査（建替対象：1～20号、全15戸）
- 8月23日 第2回宇治東山市営住宅建替推進委員会

2 第2回宇治東山市営住宅建替推進委員会について

（日 時）令和5年8月23日 10:00～

（場 所）コミュニティワークうじ館

（内 容）

- ・入居者聞き取り調査の結果について（別紙2）
- ・3候補地の比較について（別紙3）

⇒3つの建替候補地のうち「善法青少年センター及び善法保育所」敷地が最も望ましいとされた。

(理由)

- ・入居者の聞き取り調査において、3つの建替候補地のうち「善法青少年センター及び善法保育所」敷地が望ましいという意見が3分の2を占めた。
- ・今後さらに高齢化が進む中、駅にも近く坂道も少ないのでバリアフリー化を含め誰もが住みやすい場所となる。
- ・入居者、保育所の乳幼児、青少年センターの児童、生徒との世代間の交流が期待できる。

3 善法青少年センター及び善法保育所の現状

(1) 善法青少年センター

年間利用状況	10,328人(令和4年度総利用人数)
整備年度	昭和59年度(本館)
主体構造	RC造(本館)
延床面積	1,209.36㎡
敷地面積	2,430.25㎡

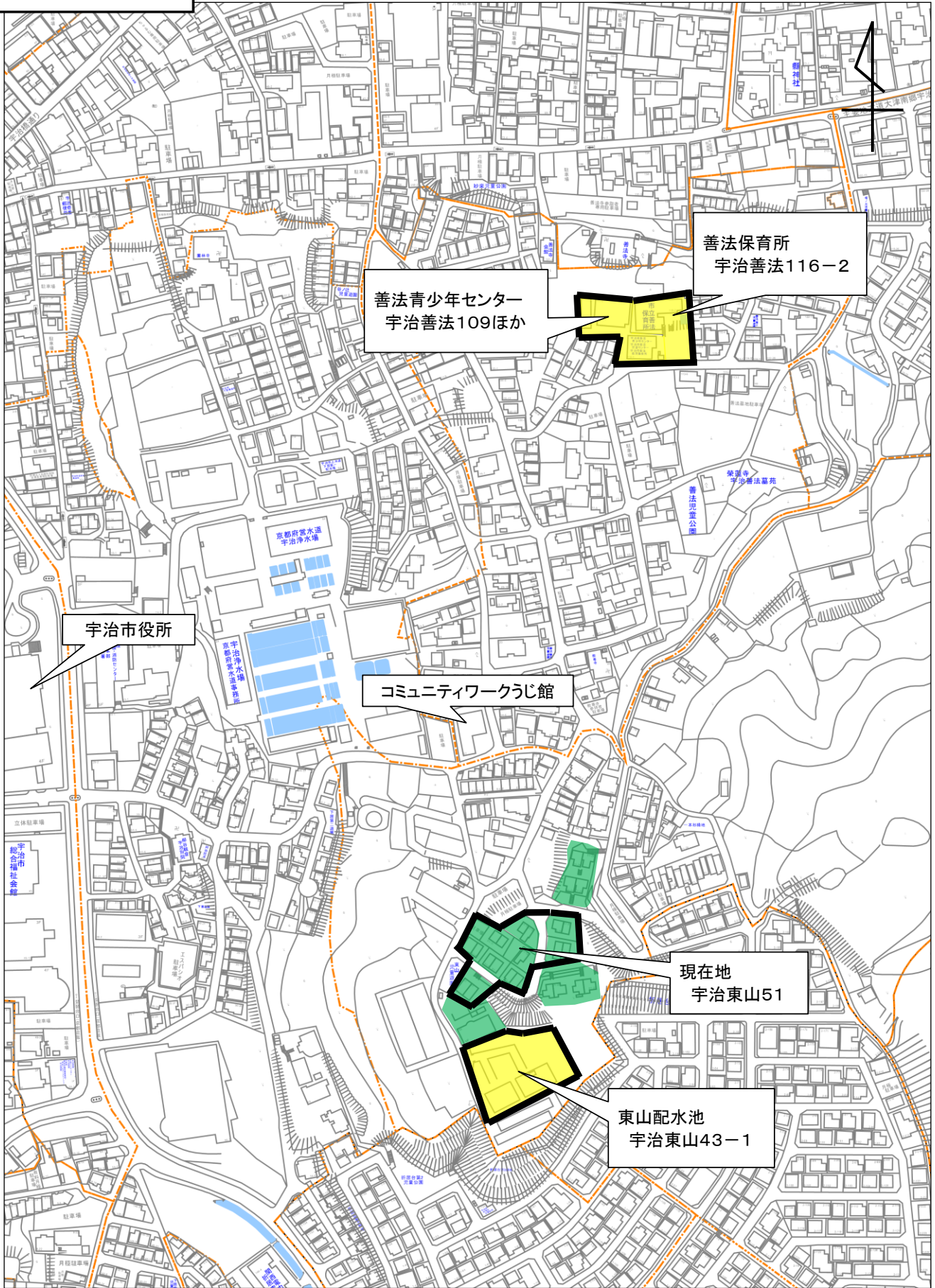
(2) 善法保育所

入所児童数	29人(令和5年8月1日時点)
整備年度	昭和50年度
主体構造	RC造
延床面積	800.51㎡
敷地面積	1,652.89㎡

4 今後の進め方

宇治市において地元・保護者等説明会を実施の上、関係者等の意見を聴きながら、建替え場所について市の方向性を決定していく。

候補地位置図



入居者聞き取り調査の結果について

概 要

1. 対象

宇治東山市営住宅1～20号の入居者、全15世帯

2. 実施時期

2023年8月3日（木）～8月10日（木）

3. 聞き取り内容

- (1) 現在、東山市営住宅を建替えることとしており、検討を進めていますが、あなたのお気持ちをきかせてください
- (2) 東山市営住宅の建替え場所について
- (3) 現在お住いの市営住宅について

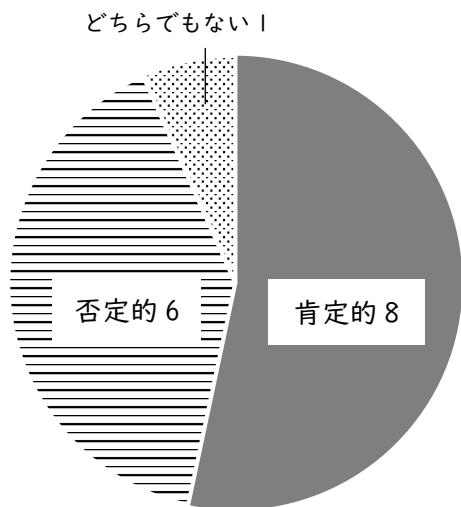
4. 聞き取り方法

対象住戸の入居者に個別ヒアリング

3名体制：建設部住宅課職員・基本計画等策定業務の委託事業者・宇治東山市営住宅建替推進委員

結 果

(1) 現在、東山市営住宅を建替えることとしており、検討を進めていますが、あなたのお気持ちをきかせてください



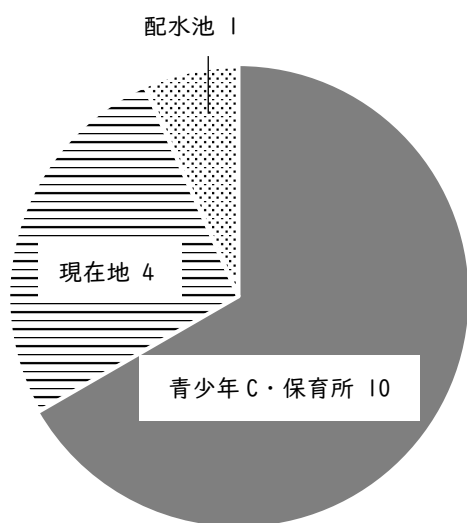
<肯定的な方の意見>

- ・住戸が新しくなる
- ・バリアフリーになる

<否定的な方の意見>

- ・現状のままで不自由していない
- ・集合住宅は騒音など問題になる
- ・荷物が多く引っ越してできない
- ・2戸1のままがいい

(2) 東山市営住宅の建替え場所について



◎聞き取りによる、各候補地の良い点・悪い点

【善法青少年C・善法保育所】

() は意見ののべ数

良い点	悪い点
<ul style="list-style-type: none"> ・平地(10) ・駅に近くなる(2) 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの声など騒音(3) 【気にならない(5)】 ・グラウンドの砂ぼこり(3) ・茶園の肥料の匂い(1) 【気にならない(6)】 ・周辺とのお付き合いが心配(2)

※騒音や茶園の肥料の匂いなど、後から住むものが言う事ではないという意見あり(2)

【現在地】

良い点	悪い点
<ul style="list-style-type: none"> ・現在の場所に慣れている(4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・急な坂(9) 【気にならない(4)】 ・湿気がきつい(4) ・引っ越しが2回必要(2)

【東山配水池】

良い点	悪い点
<ul style="list-style-type: none"> ・現地と近く、引っ越ししやすい(1) 	<ul style="list-style-type: none"> ・急な坂(11) 【気にならない(2)】 ・湿気がきつい(7)

(3) 現在お住いの市営住宅について

良い点	悪い点
<ul style="list-style-type: none">・家が広い・部屋数が多い・庭がある	<ul style="list-style-type: none">・バリアフリーに対応していない（急な坂、階段など）・湿気、結露があり、カビが生える・2戸1で隣の音が聞こえる・家に隙間が多い・虫が多い・庭の草引きが大変・耐震が心配

建替え候補地比較表

		現在地	東山配水池	青少年センター+保育所
敷地条件	敷地面積	約 3,300 m ²	約 3,800 m ²	約 4,100 m ²
	法的条件	第1種低層住居専用地域 (容積率 80/建蔽率 50) 第1種高度地区(最高 10m)	第1種低層住居専用地域 (容積率 80/建蔽率 50) 第1種高度地区(最高 10m)	第1種住居地域・第3種高度地区 ※風致地区のため容積率 200/ 建蔽率 40、最高 15m
	防災の視点	敷地の一部に土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域等がある。	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域等に隣接している。	青少年センター西側斜面の一部に土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域等がある。
敷地条件等を踏まえた整備について		<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の建替整備にあたっては、既存住宅の取り壊しが必要である 大規模な造成が必要である 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の建替整備にあたっては、既存水道施設の廃止、取り壊しが必要である 造成はほとんど必要がない 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅を含めた複合的な建替整備にあたっては、各施設の機能の効果的な活用やその規模を検討することが必要である 中規模な造成が必要である
まちづくり地域コミュニティ		<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅に変わることで、現在の団地コミュニティは若干変化する 住み慣れた場所であり、地域コミュニティに大きな変化なし 	<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅に変わることや、近隣地への移動により現在の団地コミュニティは変化する 地域コミュニティに大きな変化なし 	<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅に変わることや、現在地から約 500m 離れた立地となることで現在の団地コミュニティは変化する 入居者と乳幼児及び児童・生徒の交流、周辺住民との関わりなど新たな地域コミュニティが生まれる
移転に関する住民の負担		<ul style="list-style-type: none"> 仮移転が必要で引っ越しは二度 	<ul style="list-style-type: none"> 引っ越しは一度 	<ul style="list-style-type: none"> 引っ越しは一度
生活環境・利便性	バリアフリー(住宅)	<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅とすることで、室内および共用部分のバリアフリー化が可能 		
	バリアフリー(周辺環境)	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティワークうじ館から敷地に至る区間の道路は急勾配 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティワークうじ館から敷地に至る区間の道路は急勾配 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺道路の勾配は比較的緩やか
	生活利便施設	<ul style="list-style-type: none"> JR 宇治駅まで約 1.0 キロ 宇治壱番郵便局まで 0.8 キロ 	<ul style="list-style-type: none"> JR 宇治駅まで約 1.2 キロ 宇治壱番郵便局まで 1.0 キロ 	<ul style="list-style-type: none"> JR 宇治駅まで約 0.8 キロ 宇治壱番郵便局まで 0.55 キロ
	その他周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 湿気が多い(北向き斜面の高台) 	<ul style="list-style-type: none"> 湿気が多い(北向き斜面の高台) 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に茶園がある