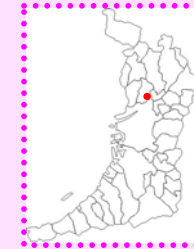


府営住宅建替事業 千里佐竹台住宅



1

現況図 ～付近見取図～



2

現住宅の状況・事業の必要性

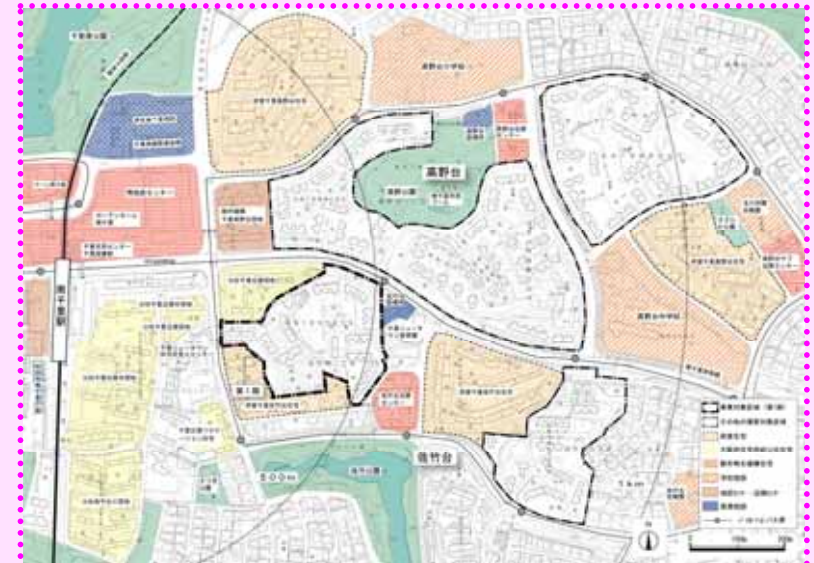
- 建替えの対象となる千里佐竹台住宅及び千里高野台住宅は、昭和36～38年度に建設され、設備等の老朽化が進んでいる。
- 高齢者が多数入居しているにもかかわらず、EVが設置されておらず、住戸内のバリアフリー化もできていない。



- 老朽化が著しく居住水準の低い中層耐火住宅として、「大阪府府営住宅ストック総合活用計画」における建替事業としての優先順位が高い。

3

現況図 ～配置図～



4

事業対象区域の現況

	事業対象区域 (千里佐竹台)	(参考)建替対象区域全体	
		千里佐竹台	千里高野台
所在地	吹田市佐竹台2丁目	吹田市佐竹台2・5丁目	吹田市高野台1・4丁目
面積	3.44 ha	6.7 ha (団地全体 10.64 ha)	14.6 ha (団地全体 23.57 ha)
建設年度	昭和36年度	昭和36・38年度	昭和37・38年度
対象戸数	310 戸	543 戸 (団地全体 861 戸)	1,195 戸 (団地全体 1,793 戸)
住戸タイプ	中層耐火4F・5F 2SK～4DK 48～69㎡	中層耐火4F・5F 2SK～4DK 47～72㎡	中層耐火4F・5F 2SUK～3SDK 47～61㎡

5

千里佐竹台・高野台住宅 建替事業における基本的な考え方

- 良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献する
- 安全で安心して暮らせる住まいづくりを進める



- 千里ニュータウンの再生に貢献するため、関係者の連携に留意し建替えを進める

6

千里ニュータウンの課題

- 人口の減少、高齢化の進展
 - ・ピーク人口 約13万人 現在：約9万人
 - ・高齢化率 24.9% (大阪府全体：17.5%) ……H16年度
- 時代のニーズに対応できない土地利用
- 公共賃貸住宅の更新
 - ・全住宅4.1万戸のうち、公共賃貸住宅が2.4万戸 (約6割) 存在 (大阪府全体：約1割) ……H15年度
- 良好な環境の保全
 - ・戸建て住宅地の環境保全
 - ・豊かな緑地等の保全

7

建替えの方針

- 活用用地を適切に配置し、多様な住宅や施設の導入を図る
 - 府営住宅の高度利用により活用用地を創出する
 - 千里ニュータウンの再生の動きを踏まえ、建替の早期に活用用地を生み出す
 - 沿道利用、近隣センターとの連携が容易な場所に配置する
 - 府、地元市、住民等によるまちづくりの協議を踏まえ、多様な住宅や地域の活性化につながる施設について民間事業者の提案を募る
 - 同一住区の中で、複数の住宅が同時期に事業を行う場合は、それぞれの事業主体が共同で計画を立案するなど、一体的に土地利用を考えてゆく

8

再生への効果のイメージ -1

← 人口の減少
高齢化の進展

- 若年層も居住可能な住宅の供給によるコミュニティの活性化
- 高齢者向け住宅の供給等による地域の
高齢者の居住ニーズへの対応



9

再生への効果のイメージ -2

← 時代のニーズに
対応できない土地利用

- 地域のニーズを把握し、それに応じた高齢者施設や子育て支援施設、利便性施設等を整備



10

建替えの方針

- 敷地内の緑地の保全
- 「千里ニュータウンのまちづくり指針」への配慮

当該住宅に適用される数値指標など

1. **建物高さ** 幹線道路沿線 4.5 m以下 15階以下
その他の部分 3.1 m以下 10階以下
2. **容積率** 150%以下 (法定容積率 200%)
3. **建蔽率** 50%以下 (法定建蔽率 60%)
4. **外壁面後退** 道路に面する部分は5 m以上後退
外周に面する部分は3 m以上後退
5. **低層住宅地への配慮**

11

再生への効果のイメージ -1

← 良好な
環境の保全

- 良好な緑地の保全による緑豊かな空間の形成

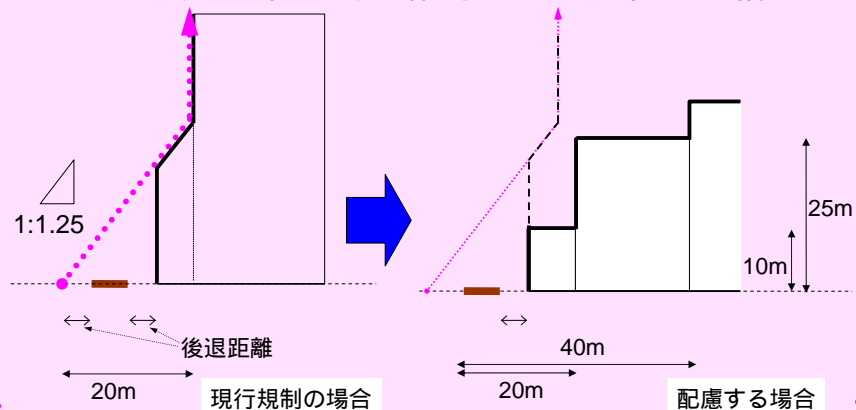


12

再生への効果のイメージ -2

良好な環境の保全

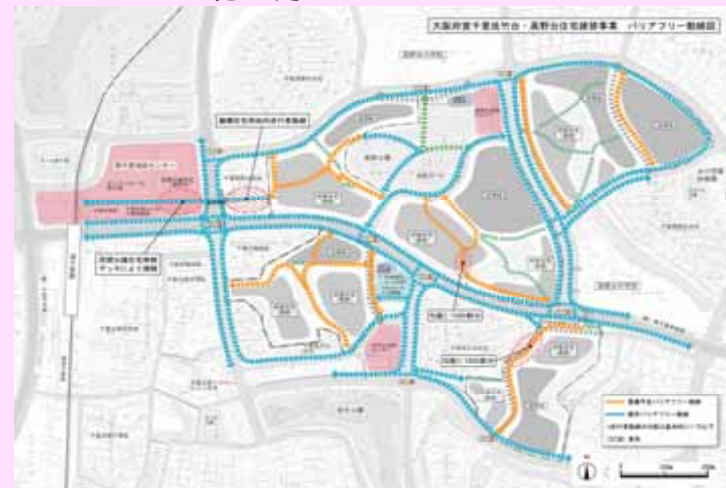
- 良好な景観の形成や
周辺の住宅等に配慮された建物の整備



13

建替えの方針

- 歩行者動線のネットワークを図りつつ、バリアフリー化に努める



14

再生への効果のイメージ

高齢化の進展
良好な環境の保全

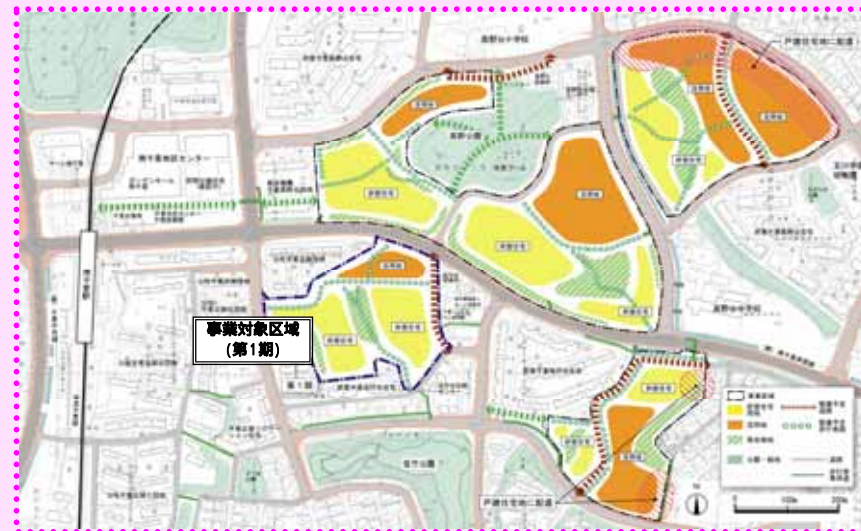
- 高齢者や子ども等の移動の安全性の確保
- 団地、地区の枠を超えた多様な居住者の交流による良好なコミュニティの形成



15

千里佐竹台・高野台

～住宅全体土地利用構想図～



16

現況写真 ~事業対象区域(第1期)~



面積	建設年度	対象戸数	住戸タイプ
3.44 ha	昭和36年度	310戸	中層耐火4F・5F 2SK~4DK 48㎡~69㎡

17

計画案 ~事業対象区域(第1期)~



事業手法	民活手法
計画戸数	1工区 295戸+活用地 2工区 220戸 合計515戸
建物高さ	活用地部分 45m以下 府営住宅部分 31m以下
容積率	150%以下
外壁面 後退	道路に面する部分 5m以上後退 外周に面する部分 3m以上後退

18

ストック総合活用計画における ストック対策の考え方

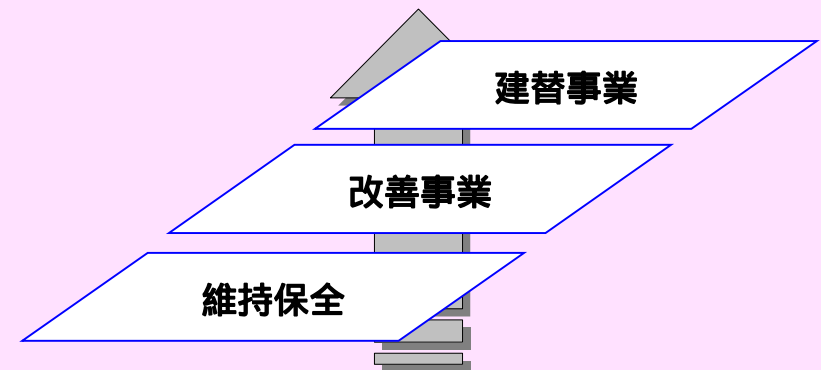
居住水準の向上
バリアフリー化の推進 → 良質なストックの形成

循環型社会への移行
厳しい財政状況 → 効率的、効果的な
事業実施と資源の有効活用

19

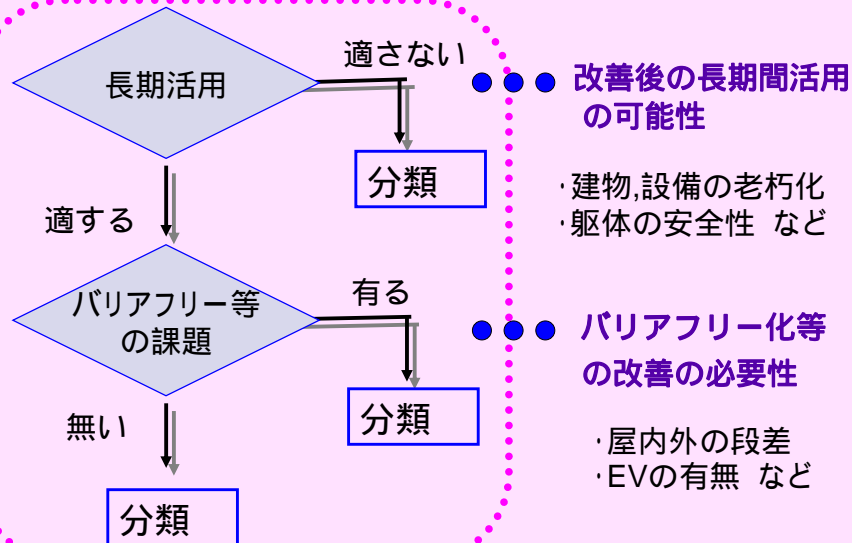
効果的、効率的な事業の実施

- 各ストックの状況に応じた手法を適切に選択

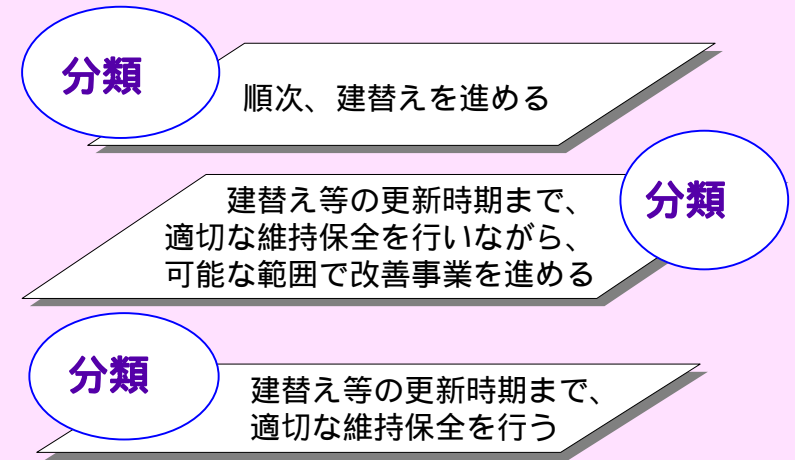


20

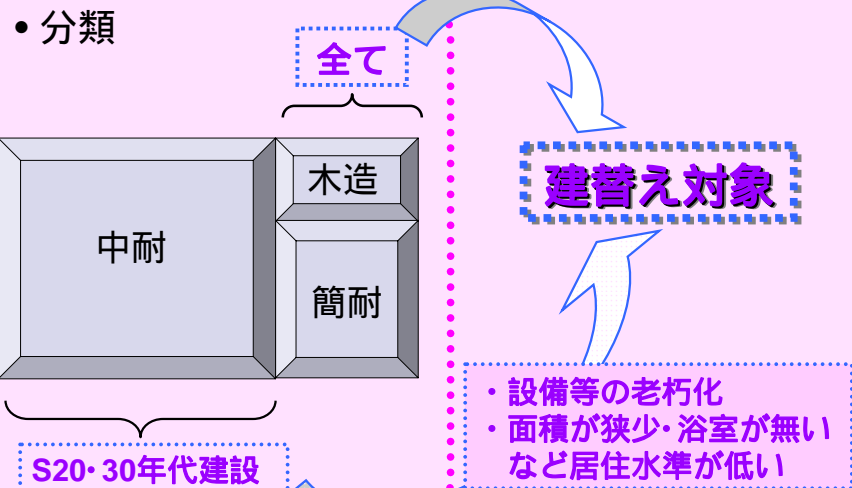
ストックの分類



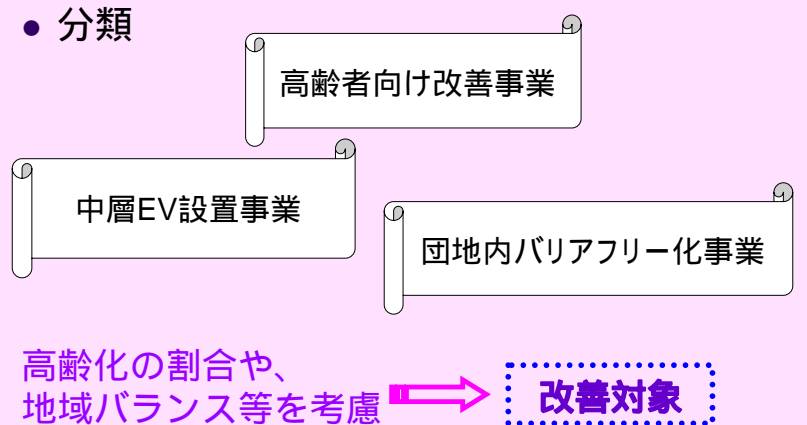
活用手法



ストック総合活用計画での位置づけ ～建替事業～



ストック総合活用計画での位置づけ ～改善事業～



ストック総合活用計画での位置づけ ～維持保全～

対象；すべてのストック

長期的な活用を図る

緊急的な修繕、計画的な修繕
定期的な保守点検、空き家の補修など
住宅の状況に応じて実施

屋上防水層や外装吹替え等
計画的な修繕

修繕計画を策定