

府営住宅建替事業 吹田竹見台住宅

敷地現況図



付近見取り図



建替事業区域
敷地面積 2.78ha
現管理戸数 385戸

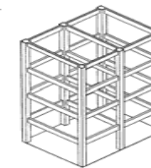
所在地：吹田市竹見台4丁目
北大阪急行桃山台駅 徒歩約5分

現住宅の状況・事業の必要性

- 本住宅は、昭和41年度に建設されており、全住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅である。
- 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バリアフリー化もできていない。



ラーメン構造の住棟

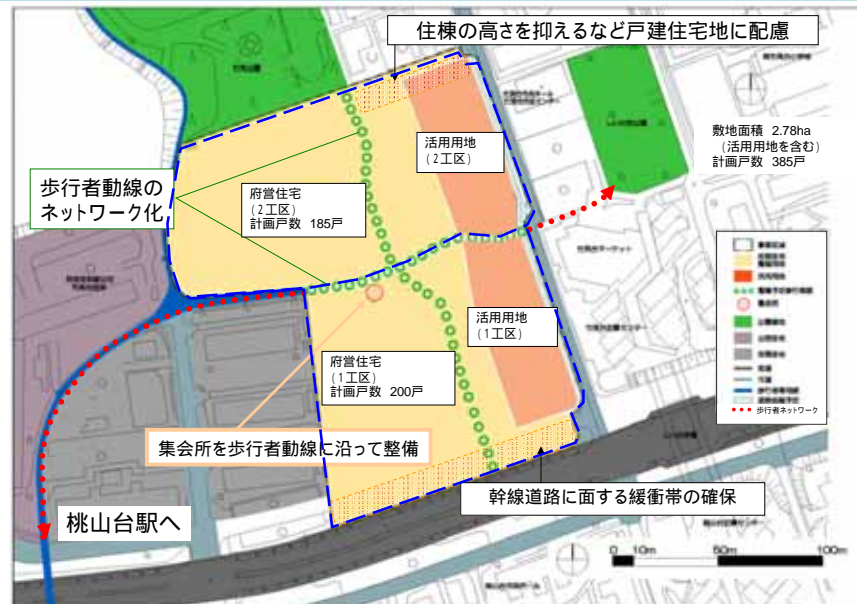


耐震性の低い中層耐火住宅であり、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」における建替事業としての優先順位が高い。

周辺の状況



建替えにおける土地利用構想図



府営住宅建替事業 枚方交北第2住宅

所在地：枚方市交北3丁目
 団地全体：敷地面積 11.8ha,
 現管理戸数 1270戸

敷地現況図

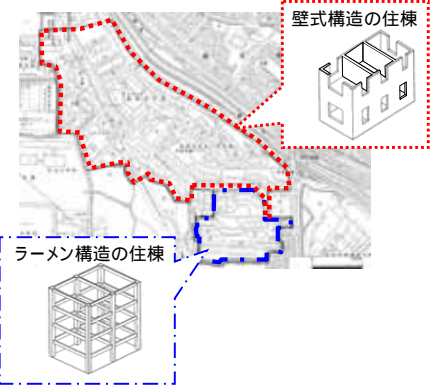


付近見取り図



現住宅の状況・事業の必要性

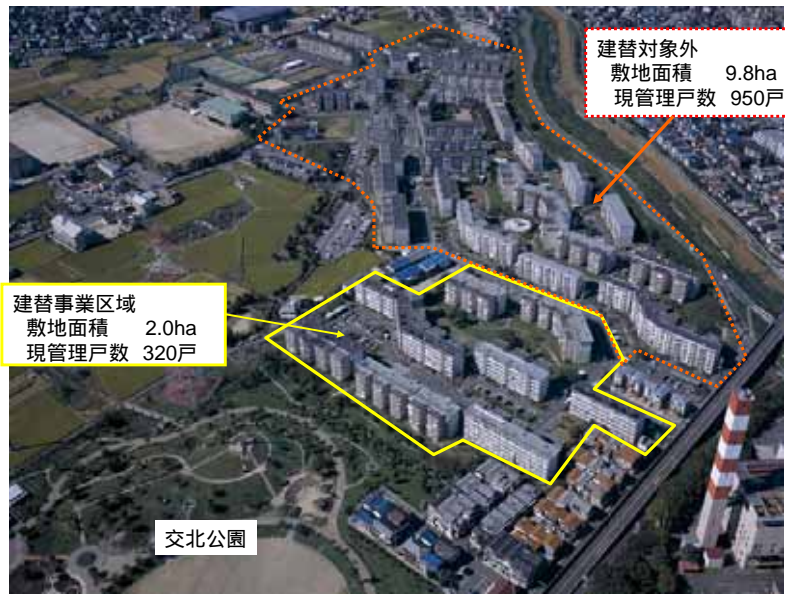
- ・事業対象住棟は、昭和43年度に建設された耐震性の低いラーメン構造の住宅である。
- ・高齢者が多数入居しているにもかかわらず、建替対象区域においては、EVが設置されておらずバリアフリー化もできていない。



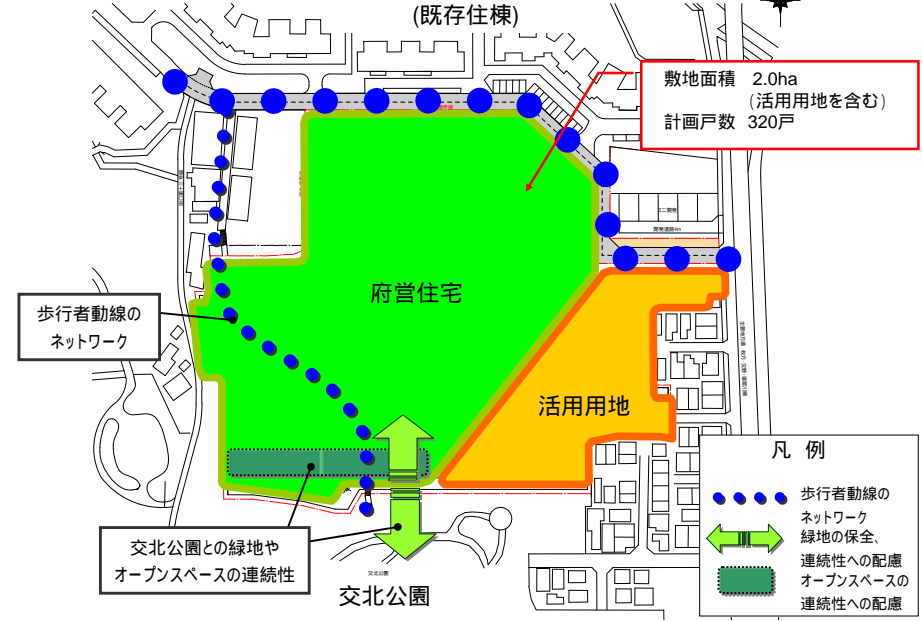
建替対象区域の住棟は、耐震性の低い中層耐火住宅であり「大阪府営住宅ストック総合活用計画」における建替事業としての優先順位が高い。

周辺の状況

団地全体：敷地面積 11.8ha, 現管理戸数 1270戸



建替えにおける土地利用構想図



府営住宅建替事業 堺宮山台4丁住宅



現敷地現況図

建替対象外
敷地面積 1.78ha
現管理戸数 225戸

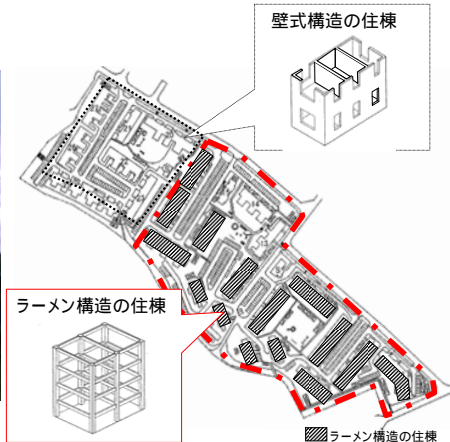
建替事業区域
敷地面積 3.63ha
現管理戸数 476戸

団地全体
敷地面積 5.41ha
現管理戸数 701戸

ラーメン構造の住棟

現住宅の状況・事業の必要性

- ・本住宅は、昭和41,43,44年度に建設されており、大半の住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅である。
- ・高齢者が多数入居しているにも関わらず、EVが設置されておらずバリアフリー化もできていない。



老朽化しており、耐震性の低い中層耐火住宅であり「大阪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。

周辺の状況

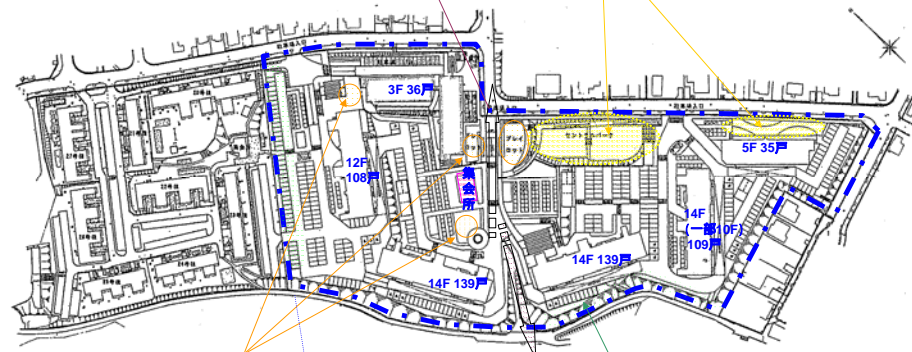
- ・計画地は、南西に緑地帯の広がる高台。
- ・高低差あり 敷地内約9m
- 東側道路は南北へ約12m下る。



配置計画図

- ・歩行者動線を整備。
- 沿道に集会所やプレイロットを配置し、コミュニティ形成の促進を図る。

- 住民交流の場として、セントラルパークやプロムナード等を整備



プレイロット、ポケットパーク

緑地帯を設け、周辺環境の向上、まちなみの景観形成に配慮

建替対象外区域
敷地面積 1.78ha
現管理戸数 225戸

建替事業区域
敷地面積 3.63ha
計画戸数 566戸

北東側戸建住宅地へ配慮し、高層棟を西側に配置。

1 府営住宅ストック総合活用計画に基づく取組方針

【基本方針】

「原則として新たな供給を行わず、ストックを有効活用する。」

【展開方向】

安全で安心して暮らせる住まいづくり

ストックの9割以上を目標とした耐震化

ストックの5割以上を目標としたバリアフリー化

効果的な住宅セーフティネットづくり

地域の需給バランスを考慮した供給

期限付き入居制度の導入や、地位承継範囲の見直し

良好なコミュニティ形成を目指した地域のまちづくり

活用用地での地域の活性化につながる施設等の導入など、まちづくりとの連携

「地域のまちづくり」等の視点から、大規模団地を再生

泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

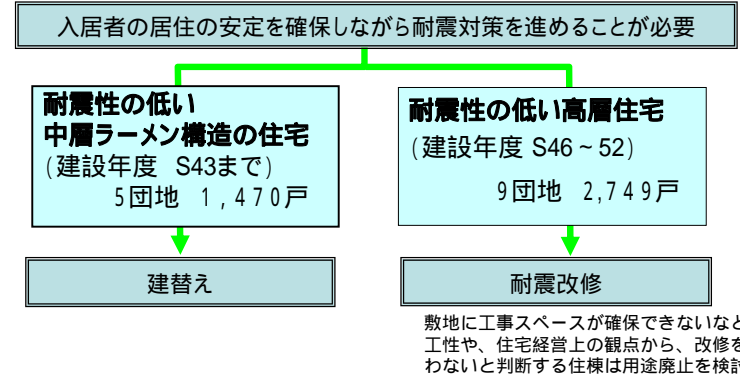
2 泉北ニュータウン内の耐震対策の方針

泉北ニュータウン内の府営住宅

団地数 30団地

管理戸数 15,837戸

耐震性の低いストック 4,219戸



泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

3 泉北ニュータウン 府営住宅の入居状況

団地数 30団地

管理戸数 15,837戸

(府内全体 13万6千戸 堺市内 3万戸)

空家率 7.2% (H20年3月末)

(府営全体 3.8%)

平均応募倍率 (H15~19一般募集)

・ニュータウン全体 0.8倍

うち 1.0倍未満 17団地

(府営全体 8.8倍(H19一般募集))

泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

4 泉北ニュータウン内における取組みの考え方

建替事業等の実施にあたっては、泉北ニュータウンの特性や府営住宅全体の課題を踏まえた事業の調整が必要。

現状の需要実態を踏まえた戸数管理を検討

このため、耐震性の低い高層住宅については、一部耐震改修を行わず、用途廃止することについても検討。

建替事業については、現入居者の居住の安定を図るとともに、一部住戸は耐震性の低い高層住宅の用途廃止等による入居者の移転先としても活用することを検討。

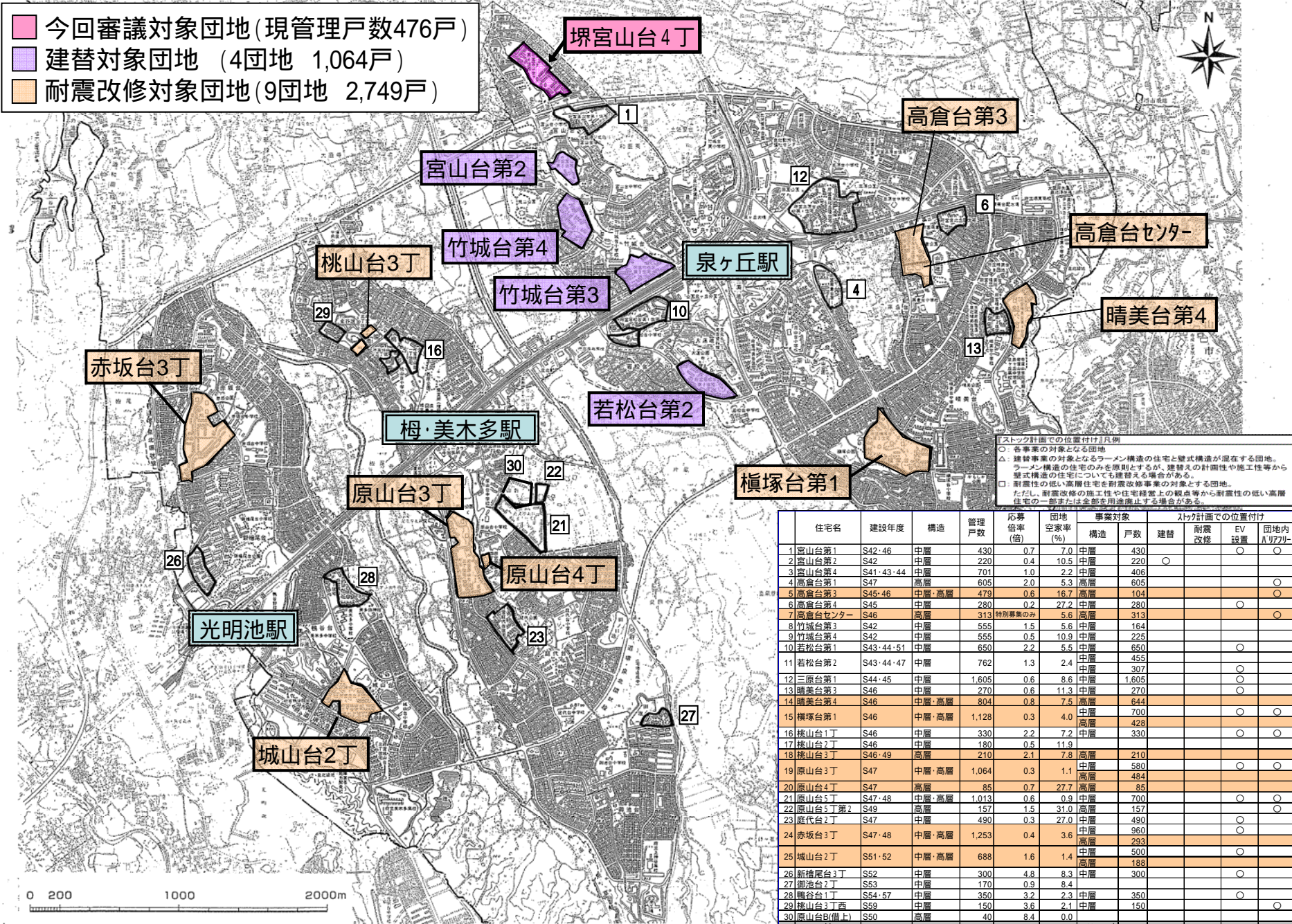
【今回事前評価案件 堺宮山台4丁について】

他団地入居者の移転先として活用するため、一部住戸を確保する。戸建てエリアに面して住棟の階数を低層に抑えるなど良好な住環境を確保した上で、確保可能な90戸増とし建替戸数は566戸とする。

泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

5 泉北ニュータウン府営住宅位置図

- 今回審議対象団地(現管理戸数476戸)
- 建替対象団地 (4団地 1,064戸)
- 耐震改修対象団地(9団地 2,749戸)



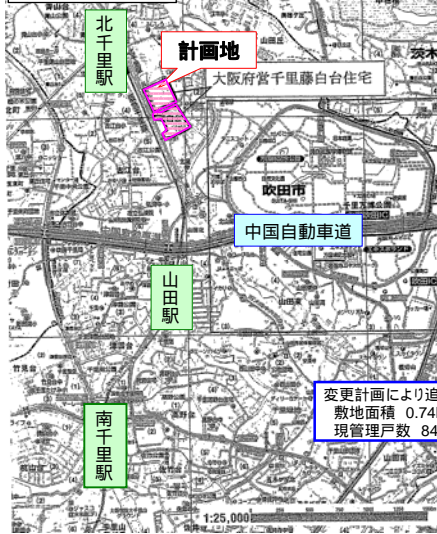
〔ストック計画での位置付け〕凡例
 ○ 各事業の対象となる団地
 △ 建替事業の対象となるラーメン構造の住宅と壁式構造が混在する団地。ラーメン構造の住宅のみを原則とするが、建替の計画性や施工性等から壁式構造の住宅についても建替える場合がある。
 □ 耐震性の低い高層住宅を耐震改修事業の対象とする団地。
 ただし、耐震改修の施工性や住宅経営上の観点等から耐震性の低い高層住宅の一部または全部を用途廃止する場合がある。

住宅名	建設年度	構造	管理戸数	応募倍率(倍)	団地空家率(%)	事業対象		ストック計画での位置付け		
						構造	戸数	建替	耐震改修	EV設置
1 宮山台第1	S42-46	中層	430	0.7	7.0	中層	430		○	○
2 宮山台第2	S42	中層	220	0.4	10.5	中層	220	○		
3 宮山台第3	S41-43-44	中層	701	1.0	2.2	中層	406			
4 高倉台第1	S47	高層	605	2.0	5.3	高層	605			○
5 高倉台第3	S45-46	中層・高層	479	0.6	16.7	高層	104			○
6 高倉台第4	S45	中層	280	0.2	27.2	中層	280		○	
7 高倉台センター	S46	高層	313	特別募集のみ	5.6	高層	313			○
8 竹城台第3	S42	中層	555	1.5	5.6	中層	164			
9 竹城台第4	S42	中層	555	0.5	10.9	中層	225			
10 若松台第1	S43-44-51	中層	650	2.2	5.5	中層	650		○	
11 若松台第2	S43-44-47	中層	762	1.3	2.4	中層	455			○
12 三原台第1	S44-45	中層	1,605	0.6	8.6	中層	1,605		○	
13 晴美台第3	S46	中層	270	0.6	11.3	中層	270		○	
14 晴美台第4	S46	中層・高層	804	0.8	7.5	高層	644			○
15 榎塚台第1	S46	中層・高層	1,128	0.3	4.0	中層	700		○	○
16 桃山台1丁	S46	中層	330	2.2	7.2	中層	330		○	○
17 桃山台2丁	S46	中層	180	0.5	11.9	中層	180		○	○
18 桃山台3丁	S46-49	高層	210	2.1	7.8	高層	210			○
19 原山台3丁	S47	中層・高層	1,064	0.3	1.1	中層	580		○	○
20 原山台4丁	S47	高層	85	0.7	27.7	高層	85			○
21 原山台5丁	S47-48	中層・高層	1,013	0.6	0.9	中層	700		○	○
22 原山台5丁第2	S49	高層	157	1.5	31.0	高層	157		○	○
23 庭代台2丁	S47	中層	490	0.3	27.0	中層	490		○	○
24 赤坂台3丁	S47-48	中層・高層	1,253	0.4	3.6	中層	960		○	○
25 城山台2丁	S51-52	中層・高層	688	1.6	1.4	中層	293		○	○
26 新榎屋台3丁	S52	中層	300	4.8	8.3	中層	300		○	○
27 御池台2丁	S53	中層	170	0.9	8.4	中層	170		○	○
28 鴨谷台1丁	S54-57	中層	350	3.2	2.3	中層	350		○	○
29 桃山台3丁西	S59	中層	150	3.6	2.1	中層	150			○
30 原山台B(備上)	S50	高層	40		8.4	0.0				○
計			15,837	H15-16平均	7.2	H20.3夫				

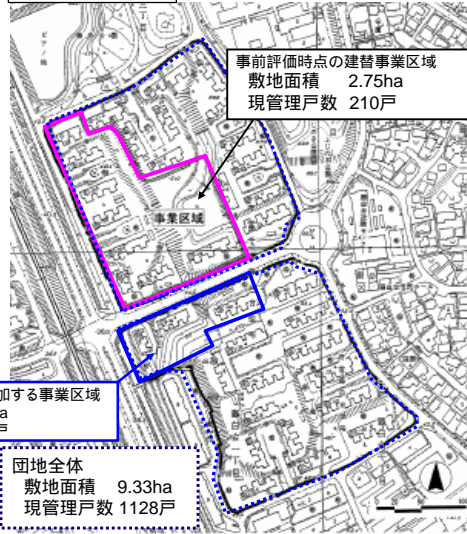
府営住宅建替事業 吹田藤白台住宅

所在地;吹田市藤白台3丁目
阪急千里線北千里駅 徒歩6分

付近見取り図

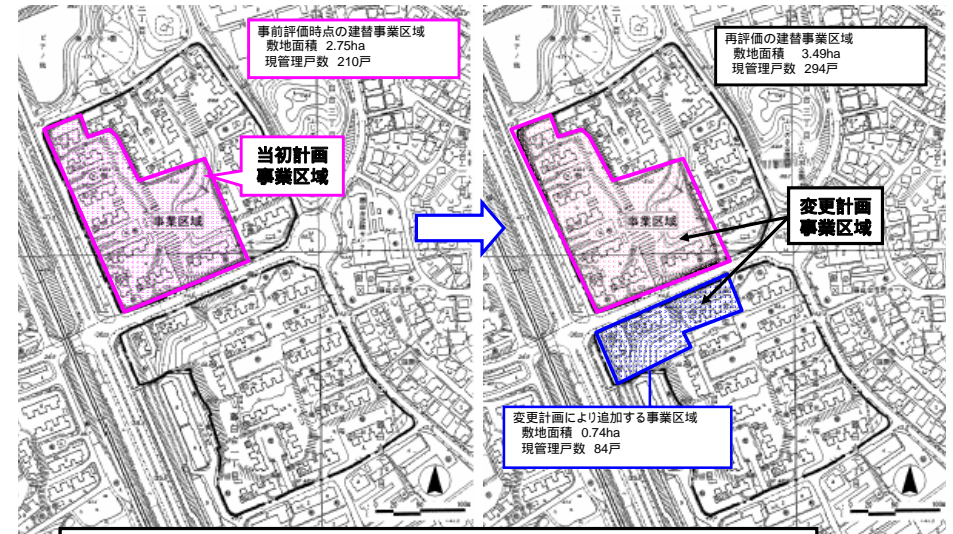


敷地現況図



事前評価時 事業区域

再評価 事業区域



事業実績等による設定条件の精査が進んだこと等により、事業エリアを拡大

現住宅の状況・事業の必要性

- ・本住宅は、昭和38・39年度に建設されており、設備等が老朽化している。また、耐震性も低い。
- ・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バリアフリー化もできていない。



老朽化しており、耐震性も低い中層耐火住宅であり
「大阪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。

周辺の状況

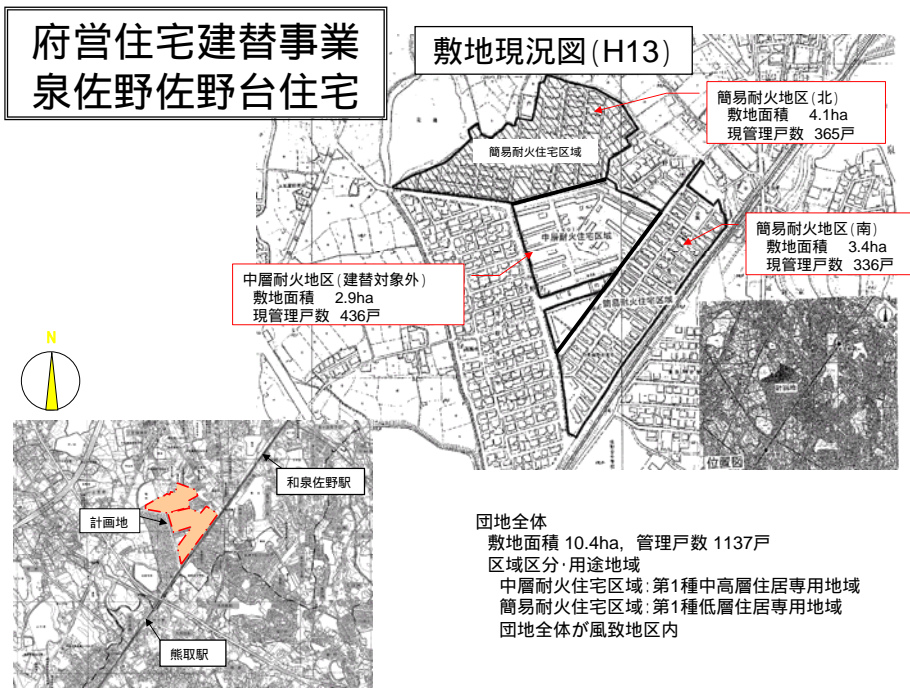
- ・敷地内は、高低差が大きい
- ・まとまった緑地が確保されている



変更建替計画における 土地利用構想図



府営住宅建替事業 泉佐野佐野台住宅



周辺の状況

