

# 府営住宅建替事業 千里佐竹台住宅

## 現況図 付近見取図



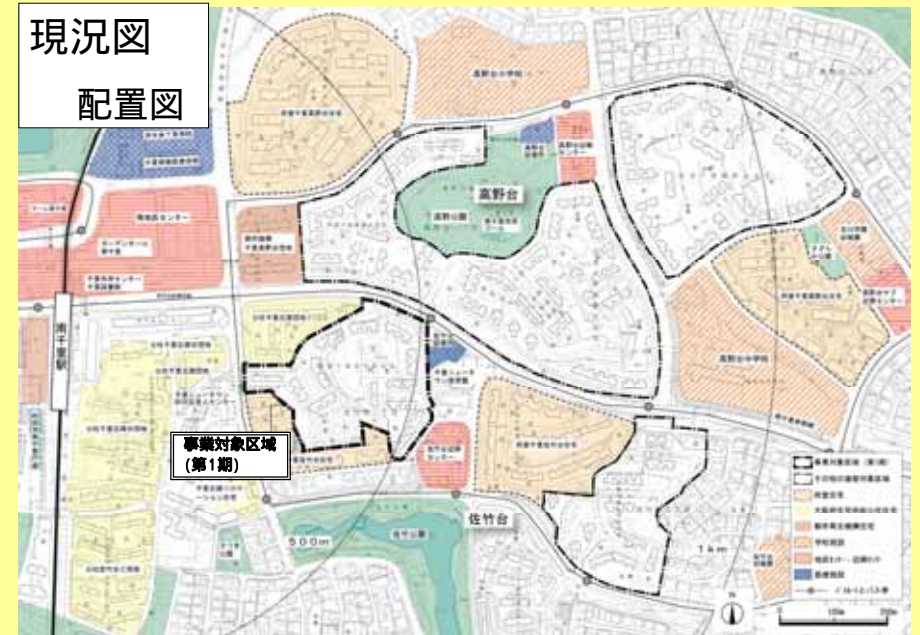
## 現住宅の状況・事業の必要性

- 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。

## 現況図 配置図



## 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

府営住宅建替えの基本方針である「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」ことはもとより、関係者の連携に留意し、千里ニュータウンの再生へ貢献するため、以下の方針のもと、事業を進める。

「千里ニュータウンのまちづくり指針」に配慮する。

敷地内の緑地は、できるだけ保全する。

歩行者動線のネットワーク化を図りつつ、バリアフリー化に努める。

活用地を適切に配置し、多様な住宅や施設の導入を図る。

6

「千里ニュータウンのまちづくり指針」に配慮する。

- 市民参加(市民代表、学識経験者、吹田市など)でまとめられた新たな千里ニュータウンのまちづくりの方向性を示す「千里ニュータウン再生ビジョン」を基に、吹田市により作成された。

### 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 45m以下 15階以下  
その他の部分 31m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5m以上後退  
外周に面する部分は3m以上後退
5. 低層住宅地への配慮

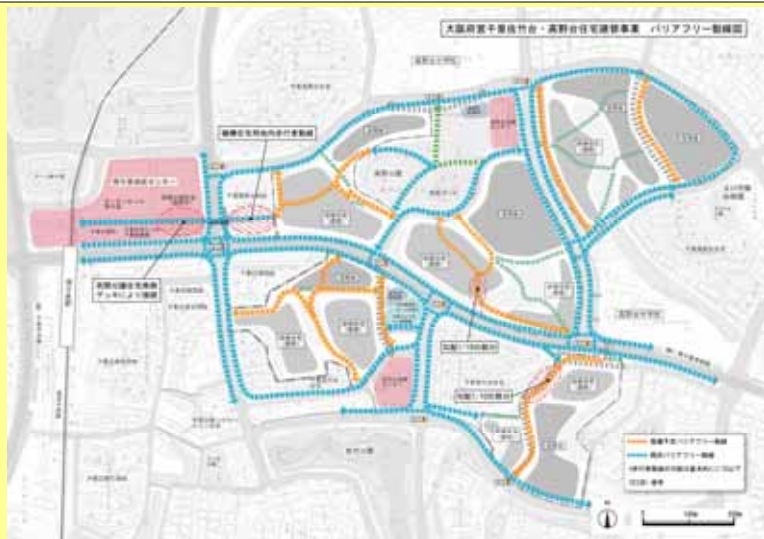
7

敷地内の緑地は、できるだけ保全する。



8

歩行者動線のネットワーク化を図りつつ、  
バリアフリー化に努める。



活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地を創出する。
- 千里NTの再生の動きを踏まえ、建替えの早期に活用地を生み出す。
- 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、若年層も居住可能な住宅など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活用地の利用計画を立案するなど、一体的に土地利用を考えていく。

千里佐竹台・高野台住宅全体土地利用構想図



事業対象区域(第1期) 現況写真



1



2



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



事業対象区域(第1期) 計画案



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

