

高 槻 市 宮 富 寿 栄 住 宅 建 替 基 本 構 想

報 告 書

平成26年3月

高 槻 市

0 はじめに

1 現況の整理

(1) 広域の状況および上位・関連計画

①立地条件	1
②大阪府の上位・関連計画	2
③高槻市の上位・関連計画	3
④法規制条件	7

(2) 周辺の状況

①土地利用（建物用途別現況）	11
②幹線道路ネットワーク（都市計画道路）	12
③公共交通（鉄道・路線バス）	13
④施設立地状況	14
⑤公的賃貸住宅の分布状況	16
⑥市場の動向	17

(3) 計画地の現況

①敷地現況	19
②住棟・住戸概要	21
③居住者の状況	24
④周辺の道路（認定道路）	28
⑤道路種別（建築基準法上）	29
⑥緑・公園	30

(4) まとめ

2 入居者、近隣居住者等の意向把握

(1) 入居者アンケート調査

①調査概要	33
②調査結果	33

(2) 高槻市営富寿栄住宅建替研究会

①設立の目的（規約より）	48
②構成メンバー	48
③活動内容	48
④活動の経過	48

(3) 高槻市営富寿栄住宅建替入居者委員会

①設立の目的（規約より）	53
②構成メンバー	53
③活動内容	53
④活動の経過	53

3 現況・課題のまとめ

4 まちづくり構想

(1) まちづくりのコンセプト

(2) まちづくりの目標像と方針

0 はじめに

高槻市営富寿栄住宅（以下、「富寿栄住宅」という。）は、阪急富田駅南西約500mに立地する市営住宅であり、総棟数19棟、総戸数508戸（うち公営住宅290戸、改良住宅218戸）、敷地面積約3haの高槻市営住宅で最大の団地である。昭和37年度から60年度まで約20年間にわたって建設され、府道鳥飼八丁富田線を挟んで、5つの街区に分散している点が特徴的である。最も古い住棟は築50年を超えており、近年は老朽化が進むとともに、耐震性、バリアフリー性、居住性等の課題を有している。

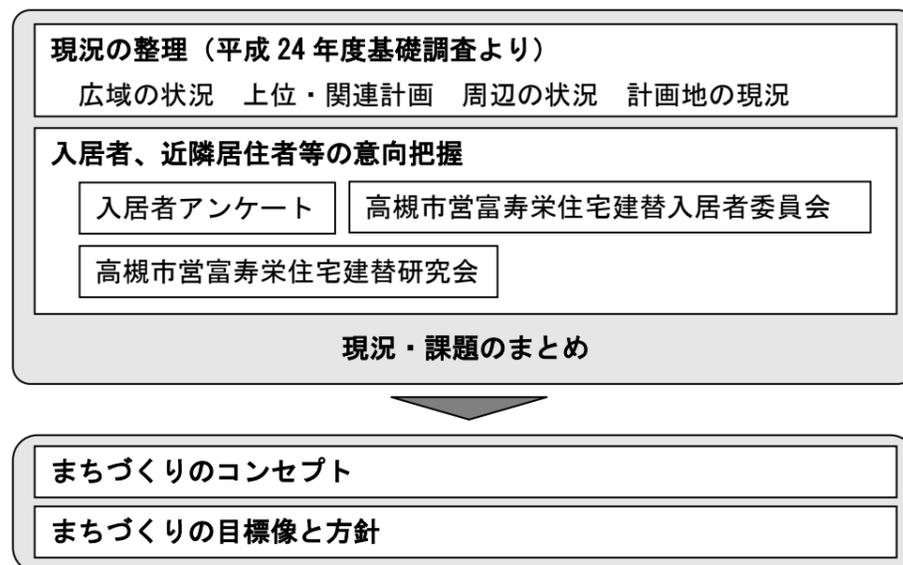
本市では、平成22年度に策定された「高槻市住宅マスタープラン」及び「高槻市営住宅長寿命化計画」に基づき、ストック活用手法として「建替え」と選定された富寿栄住宅について、平成24年度に団地内および周辺地域の現況・課題等に関する基礎調査を実施した。また、平成25年度には、アンケート調査により入居者の意向を把握するとともに、入居者代表による「高槻市営富寿栄住宅建替入居者委員会」、団地内・富田地域※の住民代表等による「高槻市営富寿栄住宅建替研究会」において、建替えに向けたまちづくりの方向性について検討を重ねてきた。また、大規模事業となるため、経済的・効率的な事業手法についての研究を行った。

本基本構想は、これらの調査・検討をとりまとめるとともに、基礎調査で導き出された現況の課題や関係者の意向等を踏まえて、富寿栄住宅の建替えによる入居者の居住環境の向上と、建替えを契機とした地域のまちづくり、地域コミュニティの活性化をめざすものとする。

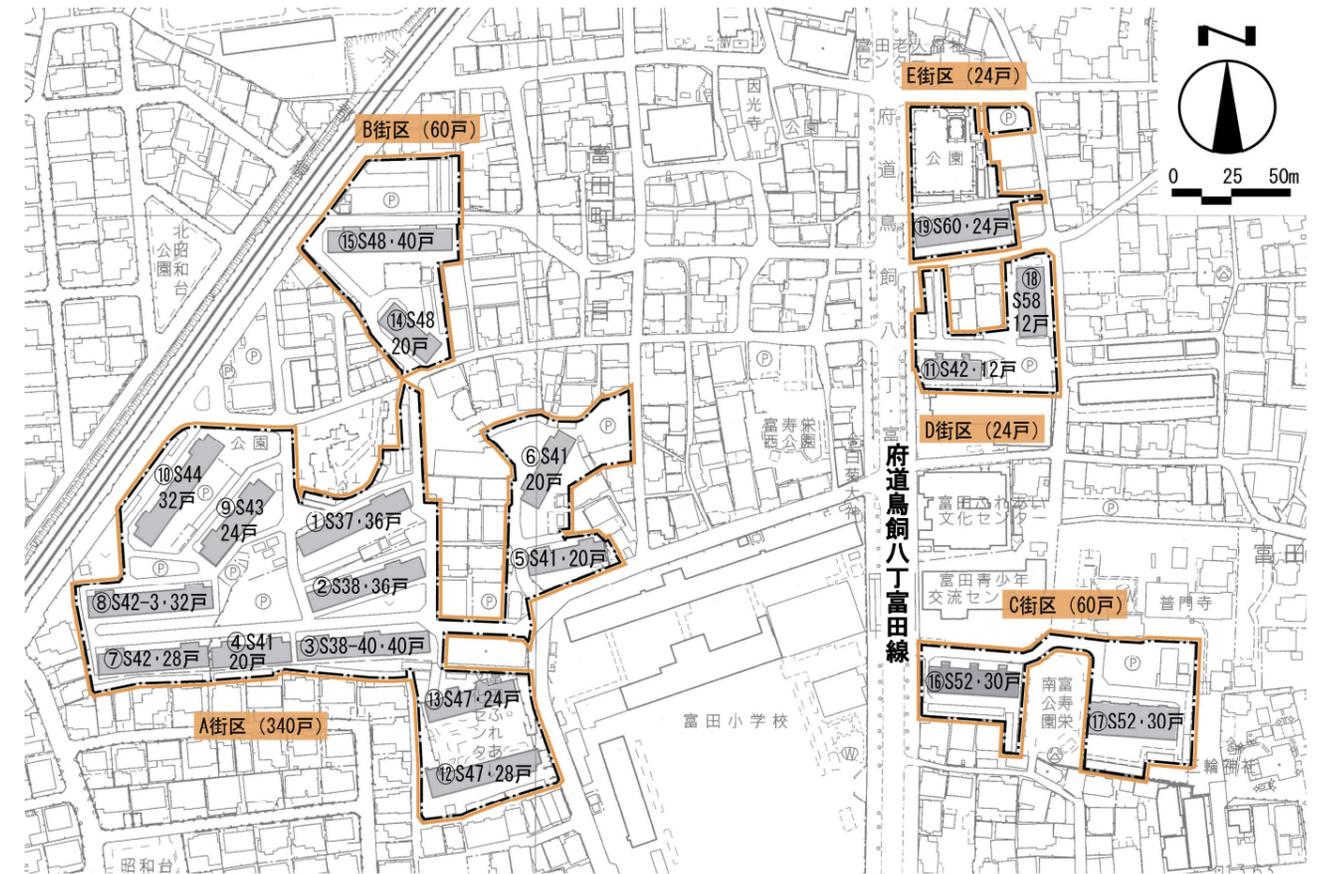
なお、本基本構想は、富寿栄住宅の建替えについて策定するものであるが、周辺地域のまちづくりに貢献する建替えとするため、周辺地域に視野を広げて、「まちづくりのコンセプト」「まちづくりの目標像と方針」をとりまとめている。

※本構想では、団地周辺約500m圏として、富田町1～6丁目、昭和台町1～2丁目、北昭和台町を「富田地域」と呼ぶこととする。

■本基本構想の構成



■団地現況図



住棟の表記は住棟番号、建設年度、管理戸数

■現況写真



