

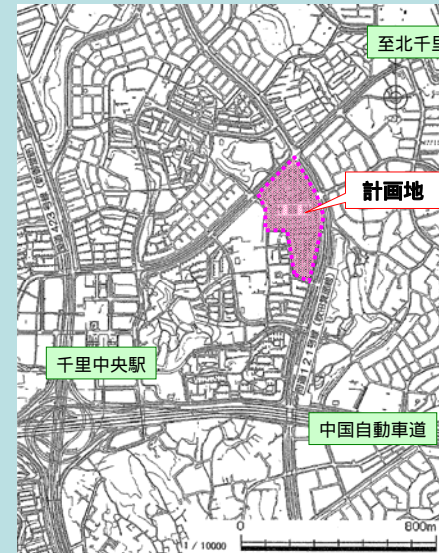
府営住宅建替事業 新千里東住宅

現況図

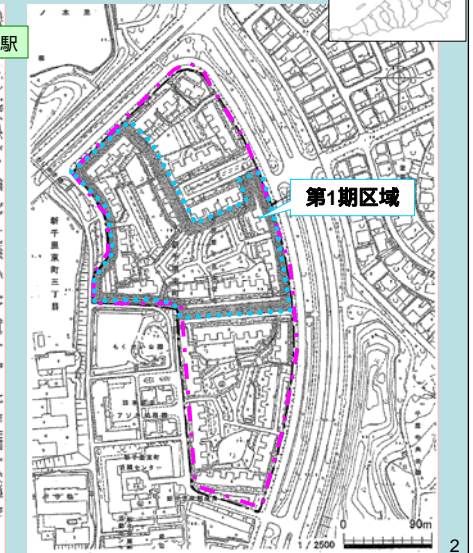
所在地：豊中市新千里東町3丁目
千里中央駅 徒歩12分



付近見取り図



現敷地現況図



現住宅の状況・事業の必要性

- 本住宅は、昭和40年度に建設されており、設備等が老朽化している。また、耐震性も低いと判断される。
- 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



土地利用構想図



- ・敷地内の緑地をできるだけ保全し、緑道を適切に配置する。
- ・団地周辺の公園や緑地、公益施設とのつながりに配慮し、歩行者動線のネットワーク化に努める。
- ・PFI手法により連続性のあるオープンスペースの確保など一体的なまちづくりを進める。

5

府営住宅建替事業における千里NT再生の取組み

府営住宅建替えの基本方針

- ・安全で安心して暮らせる住まいづくり
- ・効果的な住宅セーフティネットづくり
- ・良好なコミュニティの形成を目指した地域のまちづくり



千里NT再生に貢献する取組み

- ・敷地内の緑地を保全
- ・豊中市「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」(平成4年7月)
「千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方」(平成16年1月)
等への配慮
- ・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
- ・府営住宅の用地を有効活用

6

府営住宅建替事業における B/C (費用便益比) について

- ・国土交通省「公営住宅整備事業の新規採択時評価手法」に基づき、数値化可能な「居住水準向上効果」について算出

- ・ B (便益) : 市場家賃と近傍駐車場利用料
- ・ C (費用) : 住棟、集会所等の建設費、従前住宅の撤去費及び維持管理費

7

評価対象住宅のB/C(費用便益比)

住宅名		全体計画	第1期 (今回対象)	第2期以降
新千里東	B/C	1.53	1.55	1.52
	計画戸数	781戸	441戸	340戸
千里藤白台	B/C	1.52	1.43	1.58
	計画戸数	1,128戸	404戸	724戸

8

府営住宅の維持管理について

考え方

維持管理業務	浄化槽の維持管理、水質等法定点検、昇降機等保守点検 等
一般修繕業務	共用部の不具合の補修、空家修繕
計画修繕業務	外装吹替、屋上防水層改修、鋼製窓枠改修 等

計画修繕

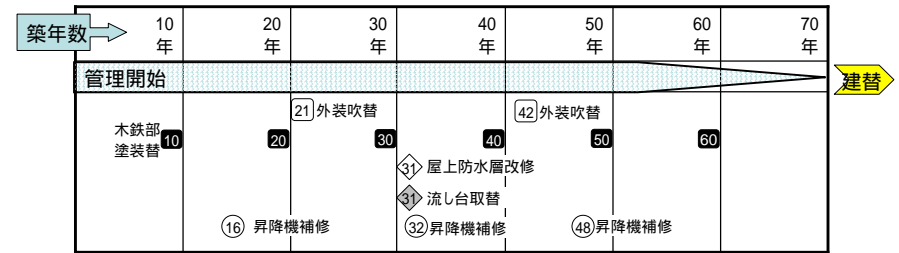
「修繕項目」ごとに、各団地の経過年数別に修繕周期を
にらみながら、実施。

- ・「修繕項目」については、安全性の確保など目的別に位置付け。
- ・「修繕周期」については、他都市事例及び管理実績を踏まえ設定。

『大阪府営住宅第6期修繕5ヶ年計画』に基づき、実施中。

府営住宅の維持管理について

モデル住宅 (RC造8F 80戸 EV設置) *最低居住水準以上で耐震性を有しバリアフリー化が図られたもの



新千里東住宅の修繕履歴 (S40建設)

