

(4) まとめ

1) 上位・関連計画

①高槻市住宅マスタープラン（平成 23 年 3 月）

- ・公的賃貸住宅の有効活用による住宅セーフティネットの構築

②高槻市営住宅長寿命化計画（平成 23 年 3 月）

- ・市営住宅は、セーフティネットとしての役割とともに、建替にあわせた地域環境の向上（道路・公園施設・福祉施設整備等）、高齢者対応・環境配慮などの借家居住のモデルとなる整備
- ・仮移転の少ない効率的な事業化を目指す
- ・子育て機能や高齢者のデイサービス機能などの公共公益施設等の併設とともに、余剰地が確保できる場合は、多様な住宅供給など、若い世代の定住等にも貢献する事業展開を目指す

③高槻市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）

- ・駅を中心とした、富田都市拠点、生活機能や商業機能の集積によるまちなか居住の推進や、歴史豊かな地域資源や商業集積を活用した、賑わいと活力ある拠点形成を目指す

④その他

- ・高齢者・障害者福祉施設の併設の検討（高槻市高齢者・障害者住宅計画）
- ・市街地での緑のネットワークの形成（第2次高槻市環境基本計画）

2) 周辺の状況のまとめ

①富田駅から近く、幹線道路沿道に立地

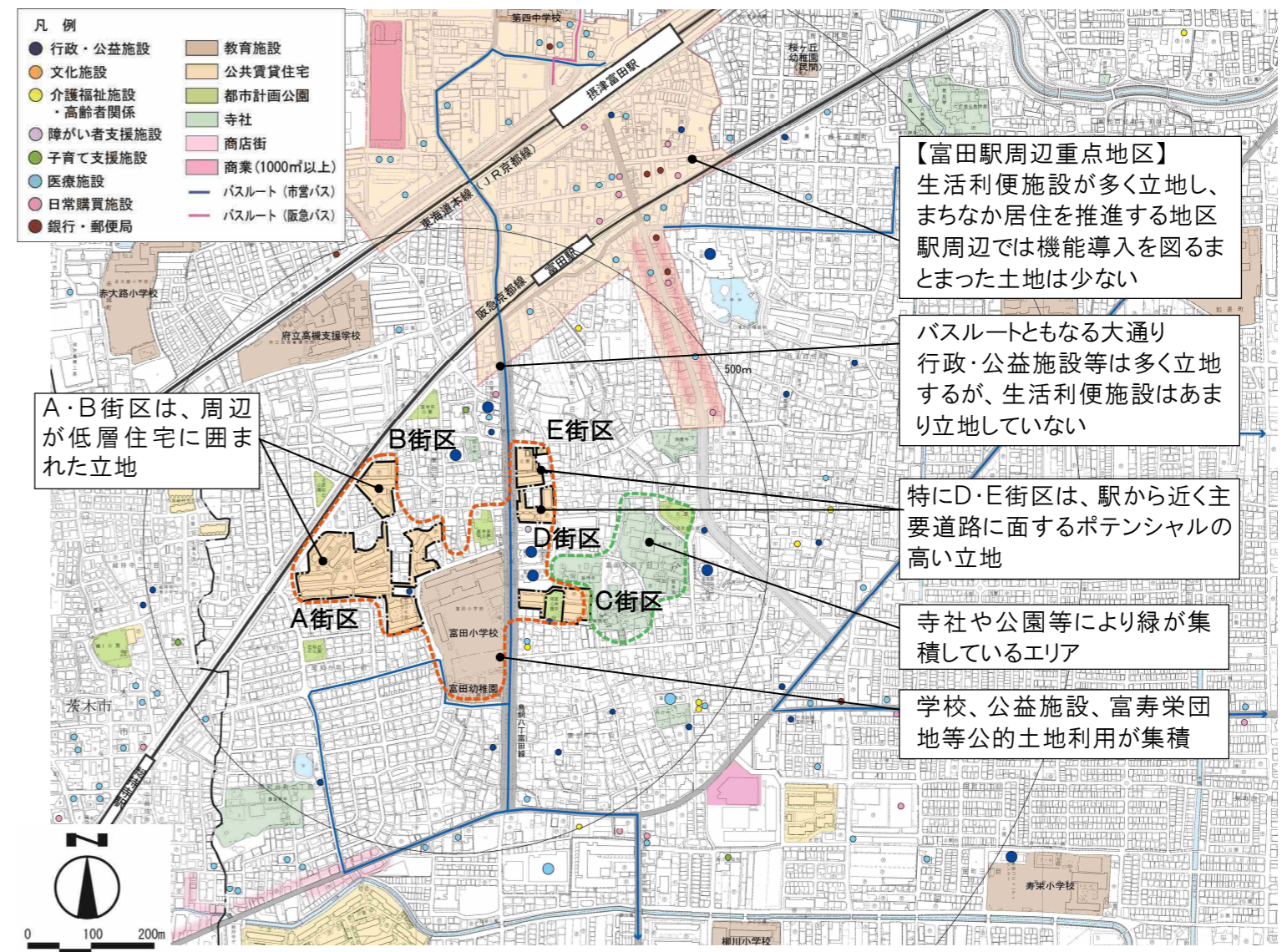
- ・富田駅から徒歩圏内に位置し、団地東側の街区は環状幹線道路の府道沿道に立地する。特に団地東側の街区については、富田駅周辺重点地区からも近く、地域に不足する日常購買施設や上位計画で位置づけられたまちなか居住推進のための住宅、また、老朽化する公益施設等の建替えのために、余剰地を活用することも期待される。

②西側のA・B街区は低層住宅地、小学校に隣接

- ・団地は一戸建て住宅、長屋建住宅の建ち並ぶ低層住宅地の中に分散的に配置しており、隣接して富田小学校が立地する。
- ・特に西側の住宅地内に位置するA・B街区の建替えにあたっては、工事用進入路や周辺戸建への圧迫感の軽減、プライバシーの配慮、日照・通風の確保、街並みの調和等（建物高さや後退距離の調整、配置上の工夫等）が求められる。
- ・また、工事の影響を減らすために、事業期間を短縮する工区計画も求められる。

③東側のC街区は都市計画公園、由緒ある寺院等のまとまった緑地に隣接

- ・C街区は街区の中央に都市計画公園が位置するとともに、東側には市内有数の史跡である普門寺が隣接する。
- ・建替えにあたっては、地域資源を活かすために、都市計画公園との土地交換によりまとまった緑地を確保することや普門寺・都市計画公園へのアクセス性を向上させることが期待される。



周辺現況図

3) 計画地の課題

① 少子・高齢化が進む居住者への対応

- ・入居者の高齢化、小規模世帯化が進んでおり、仮移転の負担軽減が求められる。
- ・子育て世帯の入居を想定した型別供給計画や余剰地への住宅供給を検討し、団地コミュニティの維持や地域の活力向上を図る。

② 周辺の動線ネットワークを改善する道路・敷地内通路の計画

- ・団地内通路からアクセスする宅地（A街区）や団地内を通過する市道（B街区）があり、周辺の動線ネットワークが敷地内に入り組んでいる。建替えにあたっては、これらの動線ネットワークを改善し、地域の防災性、利便性の向上を図る。

③ 敷地規模・形状や接道条件の悪い中で建替効率を高める工夫の検討

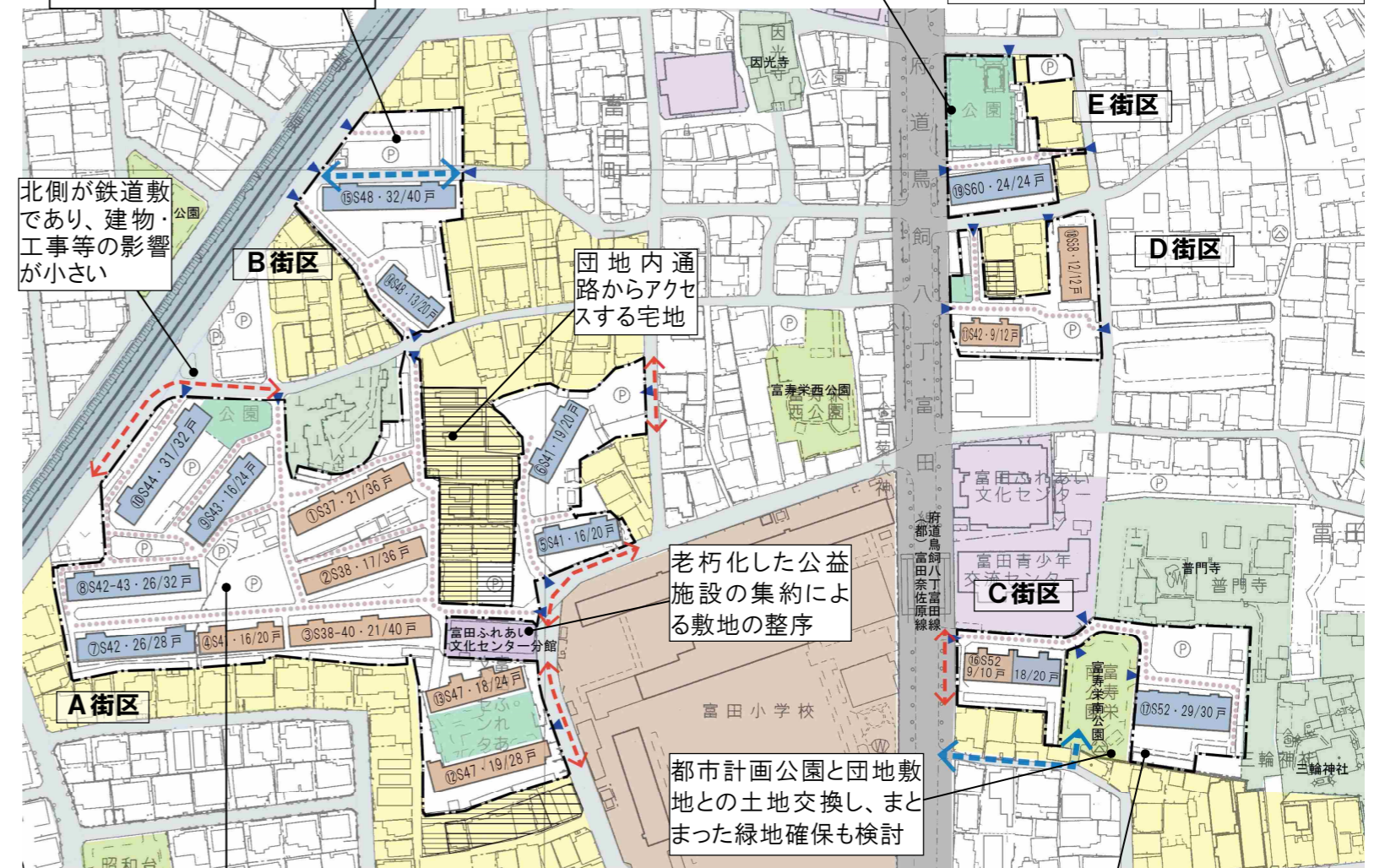
- ・不整形な敷地形状や小さく分かれた街区構成といった住棟配置上不利な敷地条件となっている。隣接する公益施設や市有地を取り込み、敷地を整序するとともに、比較的規模の大きいA街区の高密度化を検討する。

④ 建設年度の幅を考慮した建替手順の検討

- ・耐用年限 1/2 に満たない住棟が混在しており、複数段階での建替えも想定した工区計画を検討する。

【B街区】
 ・まとまった敷地規模があり形状は比較的整形
 ・団地内の市道の担保
 ・周辺の戸建への配慮

【D・E街区】
 ・耐用年限 1/2 に満たない住棟含む
 ・地形は悪いが、立地は良い



公営住宅	低層住宅
改良住宅	接道不良宅地
※完成年度・世帯数/戸数	公益施設
都市計画公園	教育施設
団地内公園・広場	都市計画道路
寺・神社・墓地	市道
鉄道敷	団地内通路
	団地出入口

【A街区】
 ・敷地規模が大きく建替戸数を集約しやすい
 ・周辺の戸建て・学校への配慮

【C街区】
 ・府道から都市計画公園や東側の普門寺参道へのアクセスに配慮
 ・公園と寺社により周辺環境良好

団地現況図