

■ 事業の経緯

昭和40年 藤白台近隣センター開設

昭和55年頃 近隣センター商業等が問題化

昭和62年頃 コンサルタント派遣により再整備の話合い(2年間)

平成 元年 5月 藤白台近隣センター活性化促進協議会結成(勉強会を始める)

平成 3年 3月 藤白台近隣センター地区市街地再開発準備組合設立

平成 4年 3月 近隣センター調査報告書作成(吹田市)

平成 5年 3月 市街地再開発事業基本計画作成(吹田市)

平成 7年11月 地権者と周辺住民が対話を始める

平成 9年12月 準備組合が5階建の計画案を作成

平成11年 3月 市街地再開発事業推進計画作成(吹田市)

平成11年10月 新規事業採択に伴う費用便益報告書作成(吹田市)

平成11年12月 大阪府都市計画地方審議会が都市計画を承認

平成12年 3月 都市計画決定(市街地再開発事業、地区計画、建築条例)

平成13年 1月 藤白台地区市街地再開発組合設立

平成13年 3月 市民ホール・デイサービスセンター床取得決定

平成13年 7月 栄泉不動産株式会社と参加組合員に関する契約締結

平成13年 8月 権利変換計画認可、仮設店舗着工

平成13年11月 仮設店舗完成、解体工事着工

平成14年 2月 解体工事完了、起工式

平成15年 3月 建築工事竣工、店舗オープン、住宅入居開始

平成15年 6月 仮設店舗跡広場完成(予定)



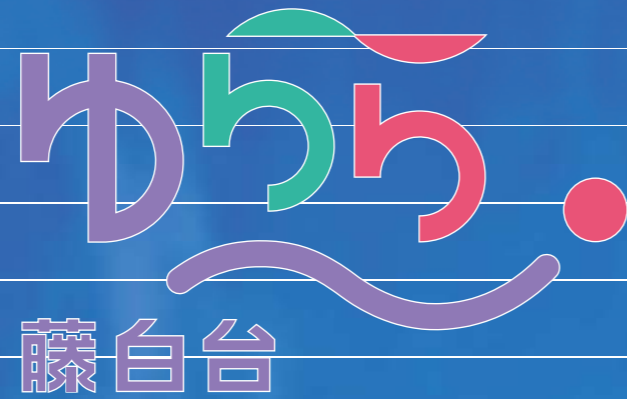
藤白台地区市街地再開発組合

〒565-0873 大阪府吹田市藤白台2丁目9番4号

TEL 06-6836-1363 FAX 06-6836-1365



藤白台地区第一種市街地再開発事業



藤白台地区第一種市街地再開発事業の愛称

“ゆらら藤白台”

新しいまちの愛称には
「暖かい優しい日差しが差し込むまち」
という思いが込められています。

暖かい優しい日差しが差し込むまち

ごあいさつ

藤白台地区第一種市街地再開発事業の施設建築物が完成し、藤白台近隣センターは新しく「ゆらら藤白台」として生まれ変わりました。再開発ビルのオープンにあたり、国土交通省、大阪府、吹田市のご指導、また近隣の皆様を始め多くの方々のご理解を賜りましたことを厚く御礼申し上げます。

本事業は、15年前の有志による勉強会から様々な経緯を経て今日を迎えることができました。これもひとえに権利者の方々の並々ならぬ熱意と努力の賜物と感謝申し上げます。時代の変化とともに商業環境も大きく様変わりしてまいりました。そのような状況の中、商業施設・公益施設・住宅施設からなるこの再開発ビルの完成を迎えられたことを大変嬉しく存じます。

公募により「ゆらら藤白台」という素晴らしい施設名をおつけいただいたことにお礼を申し上げ、ことばに込められた思いどおり温もりのある、暖かさのあるまちとして、地域住民の皆様とともに末永く発展して参りたいと願っております。

藤白台地区市街地再開発組合

理事長 岩本 真雄



ごあいさつ

「ゆらら藤白台」の完成を心からお祝い申し上げます。

藤白台近隣センターの再生に向けた市街地再開発事業は、平成3年(1991年)の準備組合設立の後、地域の方々の御賛同をいただきながら、平成13年(2001年)には市街地再開発組合を設立され、組合員の皆様の御努力と国・府をはじめ関係各位の御協力により、ここにめでたく竣工を迎えられました。

この間の組合役員並びに組合員及び関係各位の多年にわたる御尽力、御貢献に対し、深く敬意を表しますとともに感謝を申し上げます次第でございます。

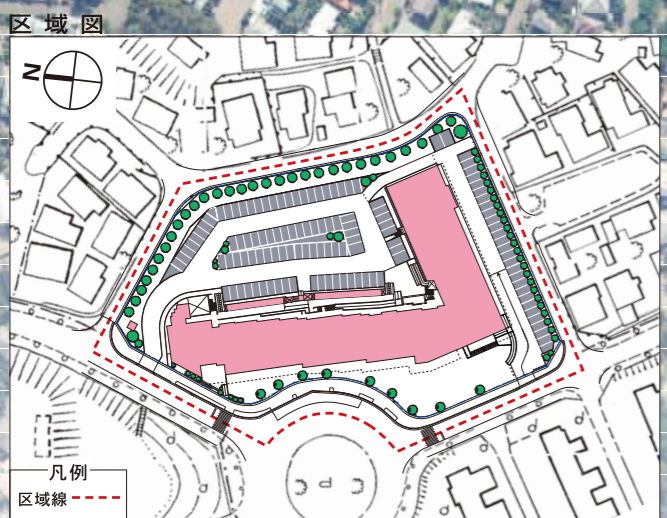
私は、「協働と協育」をまちづくりにおける基本理念とし、市民の皆様と「大きな目標」「さわやかな夢」が共有できる21世紀に飛躍する吹田の創成に向け市政に取り組んでおります。「ゆらら藤白台」は、まちびらきから40年が経過した千里ニュータウンの再生の中での「協働と協育」の一つの成果として、今後、大いに活用されていくものと期待しております。

結びに、「ゆらら藤白台」が末永く地域の皆様に愛され親しまれてまいりますことを祈念いたしまして、お祝いの言葉とさせていただきます。

吹田市長 阪口 善雄



わたしたちの「まち」が今、 新しく生まれ変わります

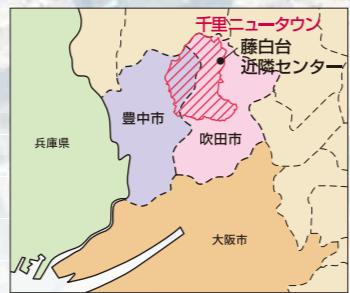


当地区は、吹田市北部の千里丘陵に開発された住宅市街地千里ニュータウンの一角に位置し、阪急北千里駅から南東に約700m、阪急梅田駅まで車で約35分と恵まれた交通条件にあります。

近隣センターから 今の時代に求められる生活利便施設へ

吹田市と千里ニュータウン

吹田市（市域面積 3,611ha）は大阪府の北部に位置し、既成市街地と北部の新興市街地千里ニュータウンという2つの顔を持っています。千里ニュータウンは大阪都市圏の住宅難を緩和するため、昭和35年から大阪府によって吹田・豊中市にまたがる千里丘陵に開発された日本最初の大规模住宅団地（全体約 1,160ha、吹田市域約 700ha）です。当初人口が急増した千里ニュータウンも30数年を経て街も落ち着き、全体の約45%が公園、道路などの公共空間に当てられ、良好な住環境が保たれています。



近隣センター

千里ニュータウンは12の住区（吹田市域内8住区）からなり、各住区に地域のサービスセンターとして近隣センター（市民ホールと購買施設などからなる）が配置されています。藤白台近隣センターは郵便局や小売店、市民ホール等からなり、市民ホールは地元組織により活発に利用され、住区内居住者の利便施設とされてきました。しかし、近年人口が減少し、居住者の高齢化・少子化の進展、施設の老朽化、生活様式の変化など開設40年を迎える今、新たな問題に直面していました。

地区計画によるまちづくり

1. 地区計画の方針

名称	藤白台2丁目地区計画
位置	吹田市藤白台1丁目、2丁目及び3丁目地内
面積	約 1.1 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 当地区は吹田市北部の千里丘陵に開発された住宅市街地（千里ニュータウン）の一角にある、地域住民のサービス施設としての近隣センターである。本地区計画では、市街地再開発事業によるサービス施設及び住宅の更新にあたり、周辺の住宅地と調和のとれた建築物として誘導し、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針 当地区では、商業・コミュニティ施設・中層住宅及び駐車場等の整備を行い、周辺の良好な住環境に調和した、土地の合理的かつ健全な有効利用を図る。
建築物等の整備の方針 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の形成を図るため、次のように建築物等の規制・誘導を行う。 1 商業・公益機能の増進及び集合住宅としての良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の形態等の規制・誘導を行う。 2 市街地再開発事業と併せて、敷地の集約化を促進するとともに建築物の共同化による土地の有効利用を図る。	

2. 地区整備計画

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	2.0 / 1.0
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	1.0 / 1.0
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6.5 / 1.0
建築物の敷地面積の最低限度	300m ²
建築物の建築面積の最低限度	200m ²
壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す位置の制限を越えてはならない。
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は2.5m（塔屋は除く）とし、軒高の最高限度は2.0mとする。ただし、計画図に示す位置の範囲における建築物等の高さの最高限度は、1.0mとする。
建築物等の形態又は意匠の制限	屋根及び外壁等は良好な周辺環境にふさわしいものとする。
かき又はさくの構造の制限	1 道路に面してかき又はさを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。 2 敷地内においては周辺街並み環境に配慮した緑化を行う。

事業の目的

- 時代のニーズに応じた商業サービス施設としての再生。
- 老朽化した狭い住宅の解消。適度の広さと新しい設備を備えた住宅の提供。
- 高齢化や地域活動の活性化に対応した、市民ホール・デイサービスセンター（新設）・郵便局など公益施設の拡充。
- イベントが開催でき、地域住民が交流を図れる広場を確保し、修景を充分考慮した楽しいデザインと環境に配慮した積極的な緑化を図る。

事業の概要

事業名称：藤白台地区第一種市街地再開発事業
 施行者：藤白台地区市街地再開発組合
 施行場所：大阪府吹田市藤白台2丁目9番
 施行期間：平成13年1月～平成15年12月(予定)

事業の概要

施行区域面積	約 1.1ha	権利者数	40名
全敷地面積	8,975m ²	土地所有者	26名
建築面積	3,254m ²	借地権者	0名
建蔽率	36.3%	借家権者	14名
延床面積	11,545m ²		
容積率	120.2%		

事業の特徴

- 地区計画と市街地再開発事業の都市計画決定に基づく、組合施行の第一種市街地再開発事業。
- 千里ニュータウンという住環境の整備された地区内での、周辺環境に配慮した低容積の施設計画。
- 駅前や中心市街地での高度利用とは異なった、近隣のサービス施設としての再整備。
- 2敷地2建物の権利変換計画による、ビル敷地と駐車場敷地の円滑な合意形成。

資金計画の概要

(単位：百万円)

支出		収入	
調査設計計画費	217	補助金	845
土地整備費	47	参加組合員負担金	2,397
補償費	659	保留床処分金	326
工事費	2,323	その他収入	165
営繕費	196		
事務費	275		
借入金利子	16		
合計	3,733	合計	3,733

Community

地区住民の豊かな暮らしを支える公益施設



市民ホール入口

憩



Useful

集

市民ホール

公益施設
 市民のための公益施設として、これまで以上に使い易く十分な広さを備えた「市民ホール」、高齢化社会への対応のための新たな施設「デイサービスセンター」が設置されます。



支援

デイサービスセンター内介助浴室



デイサービスセンター内厨房



デイサービスセンター

施設の概要

周辺の土地利用に配慮し、核となる商業施設の再生、公益施設の拡充整備、良質な住宅の提供、広場や駐車場等の整備を図り、それぞれの施設機能を効率的に配置した複合施設として整備します。そして施設建築物の形態や色彩等に関しても、景観に十分配慮し計画しています。

施設計画の概要

構造・階数	RC造地上5階一部地下1階
住宅(87戸)	7,193.32m ²
商業施設	985.38m ²
公益施設	965.43m ²
警ら連絡所(別棟)	6.25m ²

公益施設

地域コミュニティ活動の拠点としての市民ホール、デイサービスセンターを設置。

住宅施設

高齢者に配慮し、多世代が居住可能な住宅施設を提供。

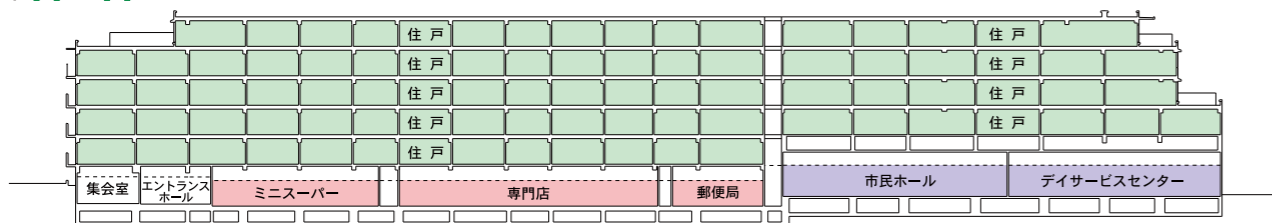
商業施設

従来の市場形式から業態変更し、ミニスーパーを核店舗として配置。

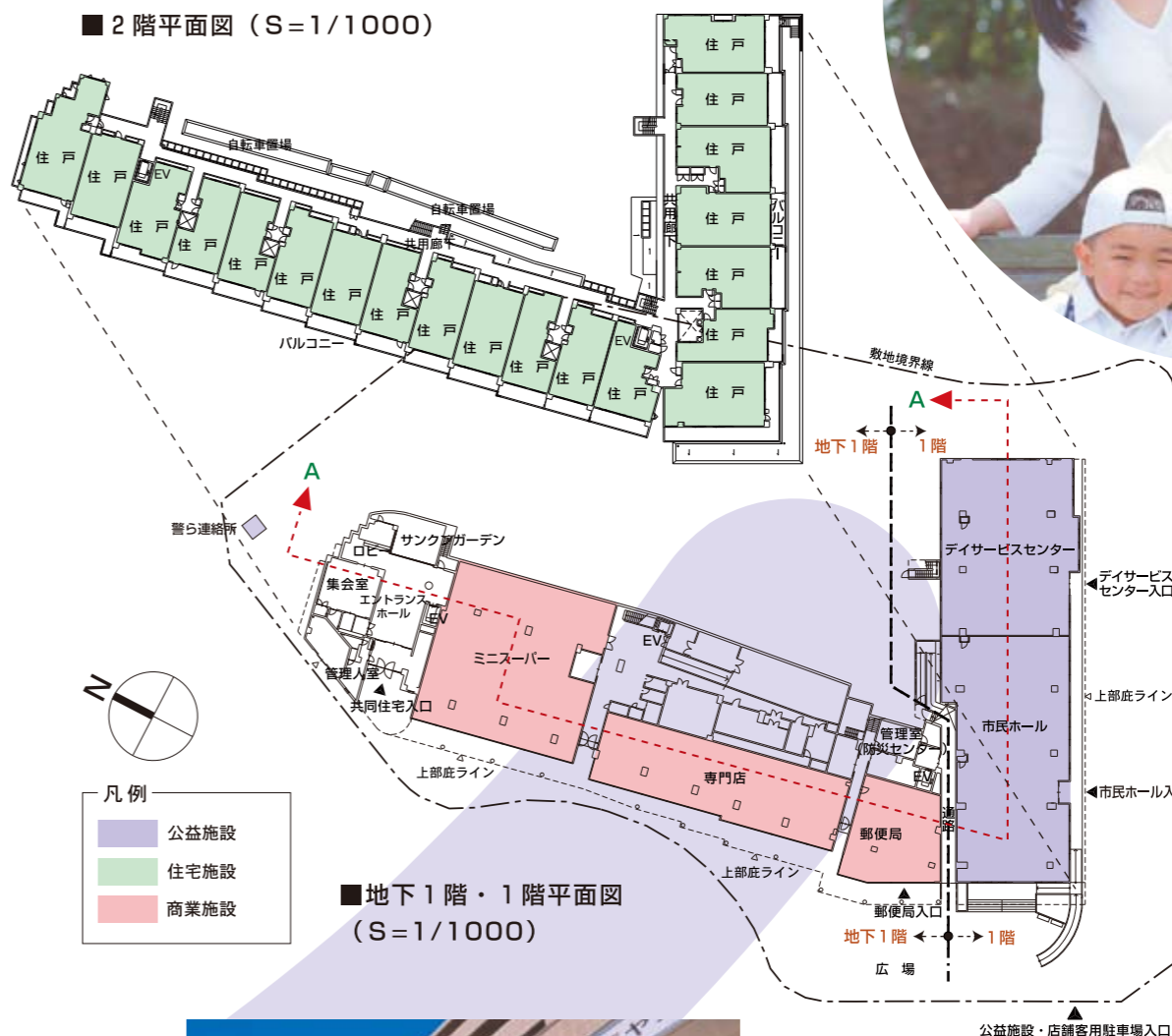
屋外施設

多目的広場、平面駐車場を設置、緑化により修景。

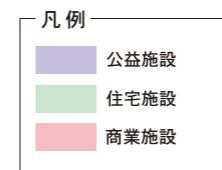
■断面図 A-A



■2階平面図 (S=1/1000)



■地下1階・1階平面図 (S=1/1000)



世代を越えて
夢が膨らむまち



エントランスホール



住宅施設の外観

Residence
周辺環境に配慮し、居住性に優れた住宅施設



専門店

商業施設

時代のニーズに応えるセルフ式のミニスーパーを核施設とし、専門店・郵便局を備えた施設として生まれ変わります。

Commer

賑わい

活力と魅力にあふれた商業施設

住宅施設
公園に隣接した穏やかな高台の住宅地にあり、街区としての独立性も兼ね備えた、豊かな住まいを提供します。

快適

便利

楽



住宅エントランス付近の外観

Luxury



共用廊下



専門店



専門店