

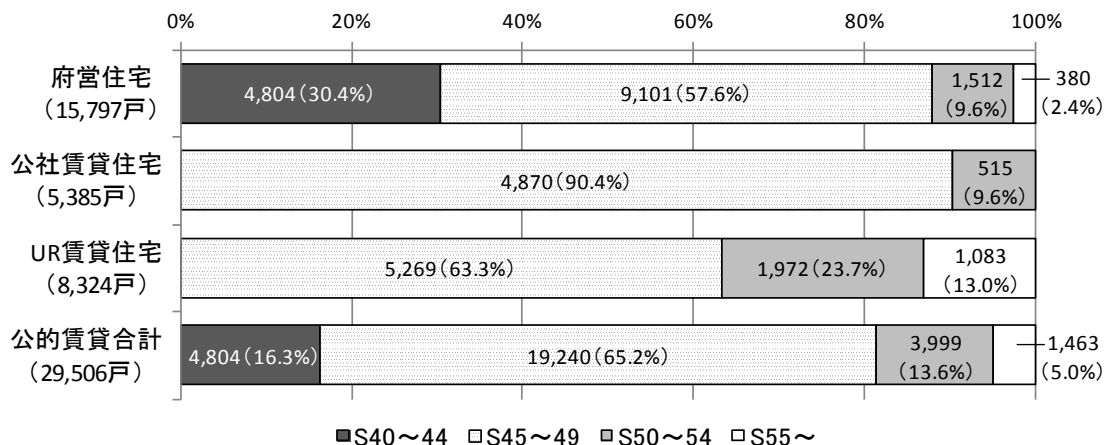
Ⅲ 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生の方針

1. 公的賃貸住宅の現状・課題

(1) 建設年度別管理戸数

- ・ 泉北ニュータウン内に約 6 万戸存する住宅のほぼ半数の約 3 万戸が公的賃貸住宅。
(府営住宅:15,797 戸、UR賃貸住宅:8,324 戸、府公社賃貸住宅:5,385 戸)
- ・ 公的賃貸住宅ストックのうち、81.5%が昭和 40 年代に建設され、一時期に大量の住宅が耐用年限を迎える。

□ 公的賃貸住宅の建設年度別管理戸数

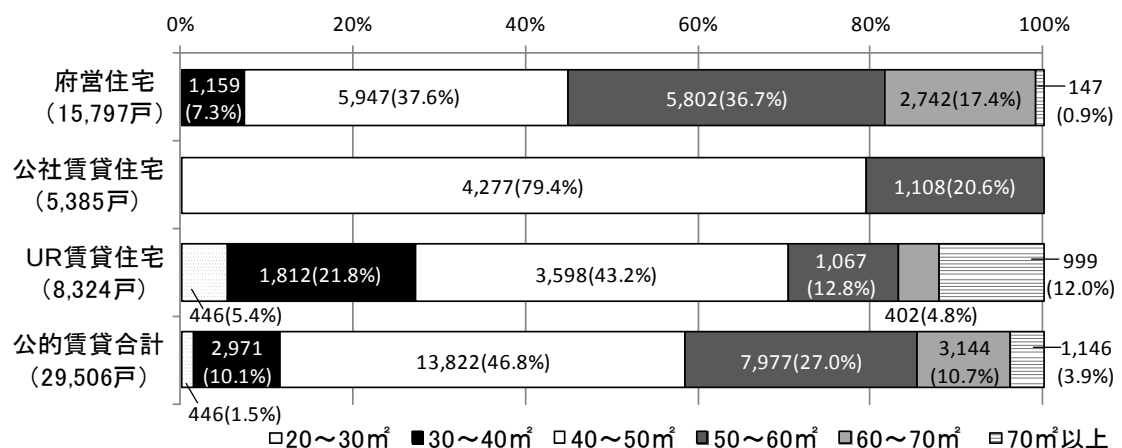


※各データは、平成 23 年 3 月 31 日現在

(2) 住戸専用面積別管理戸数

- ・ 公的賃貸住宅の内、40~50 m²が最も多く、全体の 46.8%を占める。

□ 公的賃貸住宅の住戸専用面積別管理戸数



※各データは、平成 23 年 3 月 31 日現在

※住戸専用面積とは、壁芯で囲まれた単住戸の面積で、パイプスペース、メーターボックス及びバルコニーを除いたもの

(3) 耐震性能・バリアフリー性能の状況

- ・ 現行の耐震基準を満たし、かつEV設置など共用部分においてバリアフリー性能を有している公的賃貸住宅ストックは、約 35%にとどまる。

□ 耐震性能・バリアフリー性能を有する住宅数

	府営住宅	公社賃貸住宅	UR賃貸住宅	公的賃貸合計
耐震性能を有する住宅数	11,518 戸	3,620 戸	5,330 戸	20,468 戸
バリアフリー性能を有する住宅数	9,672 戸	2,829 戸	5,705 戸	18,206 戸
耐震性能を有し、かつバリアフリー性能を有する住宅数	6,212 戸 (39.3%)	1,448 戸 (26.8%)	2,711 戸 (32.6%)	10,371 戸 (35.1%)
総住宅数	15,797 戸	5,385 戸	8,324 戸	29,506 戸

※各データは、平成 23 年 3 月 31 日現在

※バリアフリー性能を有するとは、EVにより1層程度の移動で住宅までアクセスできる住宅または低層階(1～2F)の住宅について住戸数をカウント。耐震診断未実施の住棟は含んでいない。

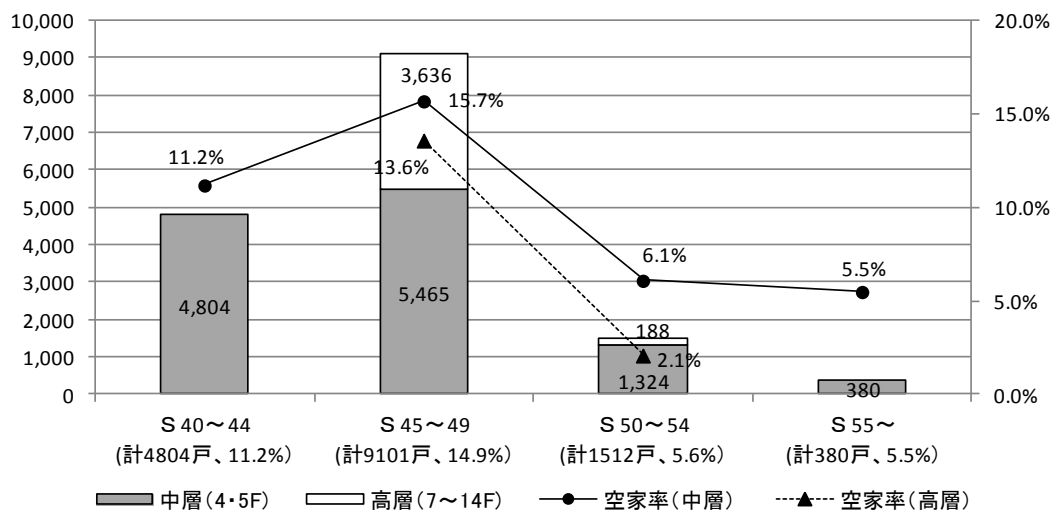
※ () は、各全体の管理戸数に対する割合

(4) 空家の状況

①府営住宅の状況

- ・ 平成 23 年 3 月末時点で、泉北ニュータウン内の府営住宅全体の空家率は 12.6%。
- ・ 府営高倉台第 1、府営原山台 5 丁第 2 を除き全ての団地で空家率は 5%以上となる等、公社賃貸住宅・UR 賃貸住宅と比較しても空家率が高い団地が特に多い。
- ・ 駅より 1.5km 超にある団地は全て空家率が 10%を超えている等、利便性の低い立地の団地で、空家率は高くなる傾向にある。また、昭和 40 年代に建設された、泉ヶ丘地区・梅地区における府営住宅において空家率が高い。
- ・ また、過去 5 年間(平成 18～22 年度)における平均応募倍率が 1.0 倍未満の団地が多くあるなど、地域全体の公営住宅需要に対して供給過多な状況であると考えられる。

□ 府営住宅の建築年代別空家率



※各データは、平成 23 年 3 月 31 日現在

②公社賃貸住宅の状況

- 平成 23 年3月末時点で、泉北ニュータウン内の公社賃貸住宅全体の空家率は 7.3%。
- 府営住宅と比較し空家率は高くないが、公社茶山台、公社高倉台、公社鴨谷台 B で空家率が 10%を超えている。次いで、茶山台 B と庭代台Bが 9%以上となっている。
- 駅からバス圏であっても、必ずしも空家率が高くなっているわけではない。
- 逆に駅から徒歩圏であっても、公社茶山台、公社茶山台B、公社高倉台では、空家率が高い傾向にある。

③UR 賃貸住宅の状況

- 平成 23 年3月末時点で、泉北ニュータウン内のUR賃貸住宅全体の空家率は 7.4%。
- 府営住宅と比較し空家率は高くないが、UR 泉北竹城台 1 丁、UR 泉北原山台 1 丁、UR 泉北庭代台 2 丁、UR 光明池駅前、UR 泉北城山台 3 丁で空家率が 10%を超えている。
- UR 賃貸住宅においては、比較的駅からの利便性が高い位置に多くの団地が立地する中で、バス圏である UR 泉北庭代台 2 丁、UR 泉北城山台 3 丁では空家率が高くなっている。

□ 駅からの距離圏別団地別空家率（平成 23 年 3 月 31 日現在）

●泉ヶ丘地区（団地の管理開始年度：昭和 41～47 年度）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	UR 泉北竹城台 2 丁(915 戸)	府営竹城台第 3(555 戸)	UR 泉北竹城台 1 丁(1502 戸)
500m～ 1km 圏内	府営高倉台第 1(605 戸)	府営若松台第 1(650 戸) 公社茶山台 B(270 戸) UR 泉北茶山台 2 丁(1225 戸)	府営三原台第 1(1605 戸) 府営竹城台第 4(555 戸) 府営若松台第 2(762 戸) 公社茶山台(990 戸)
1km～ 1.5km 圏内	UR 泉北茶山台 3 丁(200 戸)	府営宮山台第 1(430 戸) 府営高倉台センター(313 戸) 公社三原台(250 戸) 公社三原台 B(211 戸) 公社三原台 C(40 戸)	府営宮山台第 2(220 戸) 府営高倉台第 3(479 戸) 公社高倉台(150 戸)
1.5km 超	公社晴美台 B(460 戸)	公社晴美台(530 戸) 公社晴美台 C(98 戸) 公社晴美台 D(104 戸) 公社槇塚台(112 戸)	府営宮山台第 4(701 戸) 府営高倉台第 4(280 戸) 府営晴美台第 3(270 戸) 府営晴美台第 4(804 戸) 府営槇塚台第 1(1128 戸)

※府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。UR 泉北泉ヶ丘駅前は募集停止中のため除く。

●梅地区（団地の管理開始年度：昭和 46～53 年度）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	UR 泉北桃山台 1 丁(800 戸) 公社原山台(430 戸)		UR 泉北原山台 1 丁(657 戸)
500m～ 1km 圏内	府営原山台 5 丁第 2(157 戸) 公社原山台 B(495 戸)	府営桃山台 1 丁(330 戸) 府営桃山台 2 丁(180 戸) 府営桃山台 3 丁(210 戸) 府営桃山台 3 丁西(150 戸) 府営原山台 5 丁(1013 戸)	府営原山台 3 丁(1064 戸) 府営原山台 4 丁(85 戸)
1km～ 1.5km 圏内			府営庭代台 2 丁(490 戸)
1.5km 超	公社庭代台(430 戸)	公社庭代台 B(300 戸)	府営御池台 2 丁(170 戸) UR 泉北庭代台 2 丁(440 戸)

※府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。

●光明池地区（団地の管理開始年度：昭和 47～60 年度）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	府営新檜尾台 3 丁(300 戸)		UR 光明池駅前(562 戸)
500m～ 1km 圏内	府営鴨谷台 1 丁(350 戸) 府営城山台 2 丁(688 戸)	UR 泉北鴨谷台 3 丁(565 戸) UR 泉北城山台 2 丁(521 戸) 公社鴨谷台(370 戸)	公社鴨谷台 B(40 戸)
1km～ 1.5km 圏内			府営赤坂台 3 丁(1253 戸) UR 泉北城山台 3 丁(310 戸)
1.5km 超	公社赤坂台(105 戸)		

※府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。

□ 団地別耐震診断結果（泉北ニュータウン）及び空家率

<府営住宅>

団地名	戸数	構造	建設年度	耐震性能（Is 値）（棟、戸）			空家率 （※） （H23.3 末）
				0.6 以上	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満	
宮山台第 1	430	中層	S42・46	15 棟、430 戸			8.1%
宮山台第 2	220	中層	S42		6 棟、185 戸	1 棟、35 戸	15.5%
宮山台第 4	701	中層	S41・43・44	11 棟、295 戸	6 棟、174 戸	9 棟、232 戸	14.8%
竹城台第 3	555	中層	S42	11 棟、391 戸	4 棟、134 戸	1 棟、30 戸	9.0%
竹城台第 4	555	中層	S42	11 棟、330 戸	7 棟、165 戸	2 棟、60 戸	10.1%
高倉台第 1	605	高層	S47	5 棟、605 戸			2.5%
高倉台第 3	479	中層・高層	S45・46	14 棟、375 戸	2 棟、104 戸		18.6%
高倉台第 4	280	中層	S45	9 棟、280 戸			36.8%
高倉台センター	313	高層	S46		3 棟、313 戸		9.9%
三原台第 1	1,605	中層	S44・45	45 棟、1,605 戸			10.0%
若松台第 1	650	中層	S43・44・51	21 棟、650 戸			8.0%
若松台第 2	762	中層	S43・44・47	10 棟、307 戸	9 棟、284 戸	8 棟、171 戸	15.6%
晴美台第 3	270	中層	S46	11 棟、270 戸			18.1%
晴美台第 4	804	中層・高層	S46	5 棟、160 戸	6 棟、644 戸		13.2%
槇塚台第 1	1,128	中層・高層	S46	25 棟、700 戸	4 棟、428 戸		20.4%
桃山台 1 丁	330	中層	S46	11 棟、330 戸			9.4%
桃山台 2 丁	180	中層	S46	6 棟、180 戸			8.9%
桃山台 3 丁	210	高層	S46・49		3 棟、210 戸		8.6%
桃山台 3 丁西	150	中層	S59	6 棟、50 戸			8.7%
原山台 3 丁	1,064	中層・高層	S47	20 棟、580 戸	2 棟、190 戸	5 棟、294 戸	21.6%
原山台 4 丁	85	高層	S47		1 棟、85 戸		28.2%
原山台 5 丁	1,013	中層・高層	S47・48	22 棟、1,013 戸			9.3%
原山台 5 丁第 2	157	高層	S49	1 棟、157 戸			3.2%
庭代台 2 丁	490	中層	S47	15 棟、490 戸			16.9%
御池台 2 丁	170	中層	S53	6 棟、170 戸			18.2%
赤坂台 3 丁	1,253	中層・高層	S47・48	29 棟、940 戸	4 棟、313 戸		13.5%
新檜尾台 3 丁	300	中層	S52	10 棟、260 戸	2 棟、40 戸		4.7%
城山台 2 丁	688	中層・高層	S51・52	19 棟、500 戸	3 棟、188 戸		3.1%
鴨谷台 1 丁	350	中層	S54・57	17 棟、350 戸			3.7%
合 計	15,797	—	—	355 棟 11,518 戸	62 棟 3,457 戸	26 棟 822 戸	12.6%

※ 空家率は、募集停止中の空家を含む

Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
Is 値 0.6 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある
Is 値 0.3 未満	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い

※構造耐力上主要な部分とは、柱、壁、梁(はり)などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの震動や衝撃を支えるもの。

<府公社賃貸住宅>

団地名	戸数	構造	建設年度	耐震性能 (Is 値) (棟、戸)			空家率 (H23.3 末)
				0.6 以上	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満	
三原台	250	中層	S45		5 棟、250 戸		5.6%
三原台 B	211	高層	S45			2 棟、211 戸	5.2%
三原台 C	40	中層	S47	1 棟、40 戸			7.5%
高倉台	150	中層	S47	4 棟、150 戸			22.6%
茶山台	990	中層	S45	17 棟、600 戸	12 棟、390 戸		10.5%
茶山台 B	270	中層	S46	7 棟、270 戸			9.2%
晴美台	530	中層	S46	13 棟、530 戸			6.9%
晴美台 B	460	中層	S46	14 棟、460 戸			4.5%
晴美台 C	98	高層	S46			1 棟、98 戸	8.1%
晴美台 D	104	高層	S46			1 棟、104 戸	6.7%
槇塚台	112	高層	S46			1 棟、112 戸	7.1%
原山台	430	中層	S47	12 棟、430 戸			4.6%
原山台 B	495	高層	S48		3 棟、495 戸		4.2%
庭代台	430	中層	S47	11 棟、430 戸			3.9%
庭代台 B	300	中層	S47	8 棟、300 戸			9.0%
赤坂台	105	高層	S50		1 棟、105 戸		2.8%
鴨谷台	370	中層	S51	9 棟、370 戸			7.8%
鴨谷台 B	40	中層	S52	1 棟、40 戸			15.0%
合 計	5,385	—	—	97 棟 3,620 戸	21 棟 1,240 戸	5 棟 525 戸	7.3%

Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	耐震性能	構造耐力上主要な部分(※1)の地震に対する安全性
Is 値 0.6 以上	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性を満たすもの	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が低い
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が高い
Is 値 0.3 未満	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	

※1 構造耐力上主要な部分:柱、壁、梁(はり)などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの震動や衝撃を支えるものです。

<UR賃貸住宅>

団地名	戸数	構造	管理開始 年度	耐震性能 (Is 値) (棟、戸)			空家率 (H23.3 末)
				0.6 以上 (新耐震含む)	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満	
泉北竹城台 1 丁	1,502	中層・高層	S46	31 棟、820 戸	2 棟、160 戸	6 棟、522 戸	10%以上 (一部耐震 対応募集 停止含む)
泉北泉ヶ丘駅前	627	高層	S47	2 棟、未診断			一般募集 停止中
泉北竹城台 2 丁	915	中層・高層	S47	27 棟、760 戸	1 棟、155 戸		0~5%
泉北茶山台 2 丁	1,225	中層・高層	S46	38 棟、970 戸	1 棟、255 戸		5~10%
泉北茶山台 3 丁	200	高層	S47		2 棟、200 戸		0~5%
泉北桃山台 1 丁	800	中層・高層	S47	24 棟、800 戸			0~5%
泉北原山台 1 丁	657	高層	S50	4 棟、144 戸	3 棟、513 戸		10%以上
泉北庭代台 2 丁	440	中層	S50	15 棟、440 戸			10%以上
光明池駅前	562	高層	S58		5 棟、562 戸		10%以上
泉北鴨谷台 3 丁	565	高層	S54	3 棟、565 戸			5~10%
泉北城山台 3 丁	310	中層	S53	12 棟、130 戸			10%以上
泉北城山台 2 丁	521	中層	S60	26 棟、521 戸			5~10%
合 計	8,324	—	—	180 棟 5,330 戸	14 棟 1,845 戸	6 棟 522 戸	—

Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	診断結果
Is 値 0.6 以上	所要の耐震性を満たしており、耐震改修は不要
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	耐震改修を実施することが必要
Is 値 0.3 未満	耐震改修を速やかに実施することが必要

