

Ⅳ 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業計画

本計画は、「公的賃貸住宅の再生の方針」を踏まえ、今後概ね 10 年間の公的賃貸住宅の再生事業の方針や具体的取組みを示すものである。

1. 公的賃貸住宅再生事業の方針

(1) 各再生事業の方針

①建替事業

- バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給するため、建替事業を行う。
- 概ね 10 年間は、耐震性の確保及び堺市のまちづくりに資する活用創出等のため、府営住宅において建替事業に着手する。
- 建替住棟では、住宅を中心に自然エネルギーの活用、省エネ・省CO₂化を推進する。

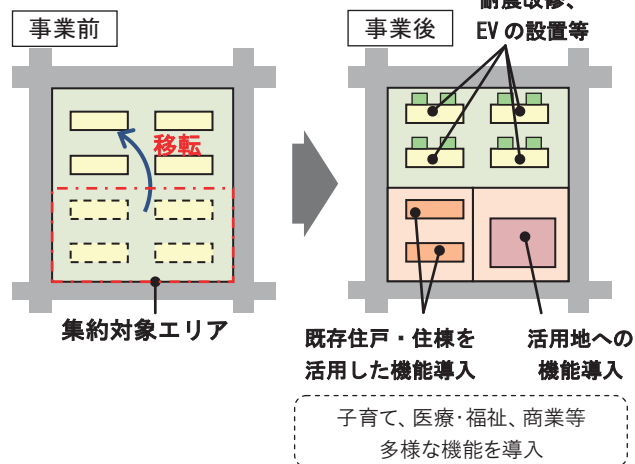


建替事業後の公的賃貸住宅の事例

②集約事業

- 入居者の居住の安定を確保しつつ、団地規模の縮小や小規模団地の集約化等を行うもので、事業により生み出される空き住戸・住棟や活用地においては、地域のまちづくりや団地内住民サービスの向上に資する、子育て、医療・福祉、商業等の多様な機能導入を図る。
- 府営住宅において、需要が低く、現行の耐震基準を満たしていない団地・住棟を中心に集約事業を行う。
- UR賃貸住宅のうち「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」において、「団地再生(集約)」に位置づけられている団地について、集約事業を行う。

□集約事業のイメージ



③耐震改修事業

- 現行の耐震基準を満たしていない住棟について、耐震改修等により住棟の耐震化を推進する。

④既存ストック活用事業

- 中層住棟へのEVの設置や団地内、住戸内の段差解消などバリアフリー化を推進する。
- 太陽光パネルの設置、窓・外壁等の断熱化、高効率機器の導入等、省エネ・省CO₂化を推進する。
- 空室や集会所、団地内の空きスペース等の既存ストックを活用し、居住者や地域のニーズに対応した子育て、医療・福祉、商業等の多様な機能の導入を図る。
- 住棟の劣化状況や耐用年限等を考慮しつつ、住棟全体のリニューアルなど、多様な既存ストックの有効活用について検討を進める。



既存中層住棟の改修事例



既存住戸の改修・転用例
(高齢者支援住宅に転用)

(2) 活用地や既存ストックにおける多様な機能導入

- ・ 泉北ニュータウン再生や泉北スタイルの実現に向けた、活用地や既存ストックへの機能導入の考え方は、次表のとおりとする。
 なお、活用地への具体的な機能導入にあたっては、立地状況や社会情勢、地域のまちづくりニーズ等を踏まえて、本協議会において協議・調整を行うこととする。



活用地に導入された
高齢者福祉施設の事例

□ 公的賃貸住宅の活用地や既存ストックへの機能導入の方向性

機能			立地等の条件	活用 地	既存 ストック
住 機 能	集 合 住 宅	・利便性を重視する共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等	・駅より徒歩 10 分圏域のまとまった規模の活用地	○	
		・低廉でオシャレな住まいを望む学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等	・比較的利便性の高い位置で活用可能な既存住棟		○
	戸 建 住 宅	・若年ファミリー世帯のニーズ（価格・広さなど）を踏まえた戸建住宅	・各住区内の需要に応じた規模の活用地	○	
		・菜園付き住宅やエコ住宅など環境や趣味を生かした付加価値のある戸建住宅	・各住区内の需要に応じた規模の活用地（特に駅から徒歩圏外の活用地）	○	
	高齢者向け住宅：介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅		・スーパー等の施設が近傍にあり、環境が良い位置での活用地または既存住棟	○	○
商 業 機 能	スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能		・交通量の多い幹線道路等に面し、道路からの視認性が確保可能な活用地 ・近隣センター等の地域の既存の商業施設との関係を考慮しながら導入	○	
交 流 ・ 集 会 機 能	コミュニティ活動やNPO活動の拠点		・各住区内でのニーズに応じて、既存住戸や団地内の集会所・空きスペース等の貸し出しや、活用地に整備された商業等施設の一部や集合住宅の低層部の活用等	○	○
	日常的に住民同士が交流するサロン				
	カフェや趣味の店など、同じ志向を持った居住者が交流できる店舗				
子 育 て 支 援 機 能	保育所、一時預かりなど安心して子どもを預けることができる場		・各住区内でのニーズに応じて、既存住戸や団地内の集会所・空きスペース等の貸し出しや、活用地に整備された商業等施設の一部や集合住宅の低層部の活用等	○	○
	子育てサークル・子育てサロンなどの活動スペース				
	公園や街角広場など多様な遊び場				
	子連れで気軽に利用できる店舗・飲食店				

機能		立地等の条件	活用 地	既存 ストック
医療・福祉機能	医療施設	・各住区内の高齢化状況や医療ニーズ等に応じ、まとまった規模の活用地への導入や活用地への集合住宅や高齢者向け住宅との併設	○	
	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	・市の介護保険事業計画と連携し、各住区内の需要に応じた規模の活用地	○	
	居宅介護サービス等を提供する事業所	・各住区内の高齢化状況や介護ニーズ、既存施設の状況に応じて、活用地への介護老人福祉施設整備や、高齢者向け住宅との併設	○	○
	インフォーマルサービス(高齢者向けの食事サービスを提供するレストラン等)	・上記の介護保険施設や高齢者向け住宅への併設や既存住戸の貸し出し等	○	○
文化・レクリエーション機能	生涯学習施設、既存の文化施設を補完する文化施設	・駅徒歩圏や近隣センター隣接地等の利便性の高い位置の活用地や既存住棟	○	○
	広域利用も想定したアミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設	・駅前近辺などの交通利便性の高い位置でのまとまった規模の活用地	○	
	広域利用を想定した学校施設(インターナショナルスクール、専門学校、大学など)			
業務機能	小規模事務所、SOHO等(貸オフィス、コピー・プリントサービスなど)	・各住区内でのニーズに応じて、既存住戸の貸し出しや活用地に整備された施設や集合住宅の一部の活用	○	○
その他	自然環境学習や農業体験ができるフィールド(森林・農園等)	・駅から徒歩圏外で低密度化を図る場合で、既存の自然環境等が豊かな活用地	○	

(3) 再生事業の推進に向けた取組み

①まちづくりへの配慮事項

- まちの拠点となる地区センターや近隣センターに存する、あるいは隣接する公的賃貸住宅については、センターの再生と連携し、各センターを強化・補完する多様な機能導入の推進や多様な世代が集い交流する場等の創出を検討する。
- 幹線道路沿道などでは、賑わいの形成と身近な生活利便施設の充実を図るため、近隣センター等既存の商業機能の状況に配慮しながら、地域の利便性・生活サービス向上や雇用創出に資する商業施設等の導入を検討する。
- 幹線道路沿道以外の公的賃貸住宅においても、空室や集会所、団地内の空きスペース等の既存ストックを活用し、居住者や地域のニーズに対応した機能の導入を検討する。
- まちの資産となる緑道・公園・緑地に接する公的賃貸住宅では、見通しの悪さや夜間の安全性確保等の防犯上の課題への対応を検討する。
- 再生事業を進める上では、環境にやさしいまちづくりに取り組むとともに、豊かな自然環境や周辺の街並みとの調和を図るなど景観に配慮する。



②主体間連携による事業の推進

- 相互の空家を借上げ等により移転先住宅等として活用することにより、入居者の居住の安定を確保し、再生事業を円滑に進める。
- 各主体の活用地や市所有の低・未利用地等を相互に活用し、建替事業等を推進する。
- 近接した位置で複数の団地の再生事業を実施する場合は、まちづくりに効果的な位置・規模での活用地の創出に向けて、主体間での事業連携を検討する。
- 相互に連携した募集窓口サービスの強化や、募集情報の共同発信などに取り組む。

③事業推進の手法

- 再生事業実施や活用地等への機能導入にあたっては、PPP・PFI等、民間活力の活用を検討する。

④ソフト支援

- 家賃補助等により、若年世帯や子育て世帯の居住継続や新規入居を誘導する。
- 既存ストックを活用し、多様な機能導入を促進するため、民間事業者やNPO、まちづくり団体等への支援を実施する。
- 堺市と事業主体、民間事業者、NPO等との連携により、ニュータウン内での住み替え円滑化に向けた仕組みを構築する。



【事例：ハートアイランド新田】
既存の集会所を使った学童保育や既存住戸を活用した保育ママによるグループ保育を行う等、UR、自治体、NPOが連携し、団地内での子育て支援に取り組んでいる

2. 中学校区別の公的賃貸住宅再生事業の展開方針

- 泉北ニュータウンの住宅地の再生にあたっては、近隣住区論の考え方に基づき形成されてきたまちの構造自体は基本的に保持しながら、地域特性に応じた多様な住宅・機能を再配置していくことが大きな方向性となる。
- そのため、公的賃貸住宅の再生事業を検討する上でも、住区を単位として、個別の団地の事業計画や団地相互の事業連携を検討していくことを基本とするべきである。しかし、現実的に再生事業を推進するにあたっては、居住者の移転が必要となり、各住区内の公的賃貸住宅の空住戸だけでは移転先の住戸を十分に確保できない可能性がある。
- そこで、本計画においては、ニュータウンにおいて住区の次に大きい構成単位であり、移転する際にも、居住者の移転に伴う負担が比較的少ない、中学校区を単位として再生事業計画を検討する。
- 中学校区別の公的賃貸住宅の再生事業は、「公的賃貸住宅再生事業の方針」に基づき、各中学校区の立地特性や個別団地の状況を踏まえ検討した。
- なお、本展開方針は、今後の社会情勢の変化や事業進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直すこととし、各事業主体とも、各年度の予算の定めるところにより再生事業を実施する。

(1) 宮山台中学校区

- 本中学校区は、活性化が望まれる泉ヶ丘駅前地域の北側に位置し、駅前圏内、駅から徒歩圏内、駅から徒歩圏外と幅広い圏域を含んでいる。ニュータウン内で最も早い時期に整備されたため、昭和40年代前半に建設されたストックが中心となっている。また、耐震性能を満たさないストック数も他の中学校区に比べて多い。
- このため、現行の耐震性能を満たしていない府営住宅の建替事業を推進し、バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給する。なお、事業実施にあたっては、周辺のUR賃貸住宅や民間賃貸住宅を借上げ等により本移転先住宅や仮移転先住宅として活用するなど、従前居住者の居住の安定を確保し、事業を円滑に進める。
- また、泉ヶ丘駅前地域活性化との連携を見据えつつ、駅からの圏域や各住区内の立地に応じた多様な住宅の供給やまちづくりに資する機能を導入するため、活用地を効果的に創出するとともに、既存ストックを活用した機能導入を推進する。

①公的賃貸住宅の再生事業

【前期（H23～H27）】

□府営住宅

- 府営宮山台第2(7棟 220戸)と府営宮山台第4の現行の耐震基準を満たしていない住棟が集まる区域(18棟 476戸)を対象に建替事業に着手。府営宮山台第4の建替事業区域に府営住宅を整備し、両団地の従前居住者を集約する。
- 府営竹城台第3、府営竹城台第4の現行の耐震基準を満たしていない住棟が集まる区域(竹城台第3:6棟 194戸、竹城台第4:11棟 285戸)で建替事業に着手。府営竹城台第4の建替事業区域に府営住宅を整備し、両団地の従前居住者を集約する。

□UR賃貸住宅

- UR泉ヶ丘駅前耐震診断実施に向けた協議を行い、その診断結果を踏まえ、必要な耐震改修等の実施に向けた検討を行う。
- UR竹城台1丁の現行の耐震基準を満たしていない住棟について、必要な耐震改修等の実施に向けた検討を行う。また、平成23年度からカーシェアリングを導入。

【後期（H28～H32）】

- 引き続き、上記事業を推進する。

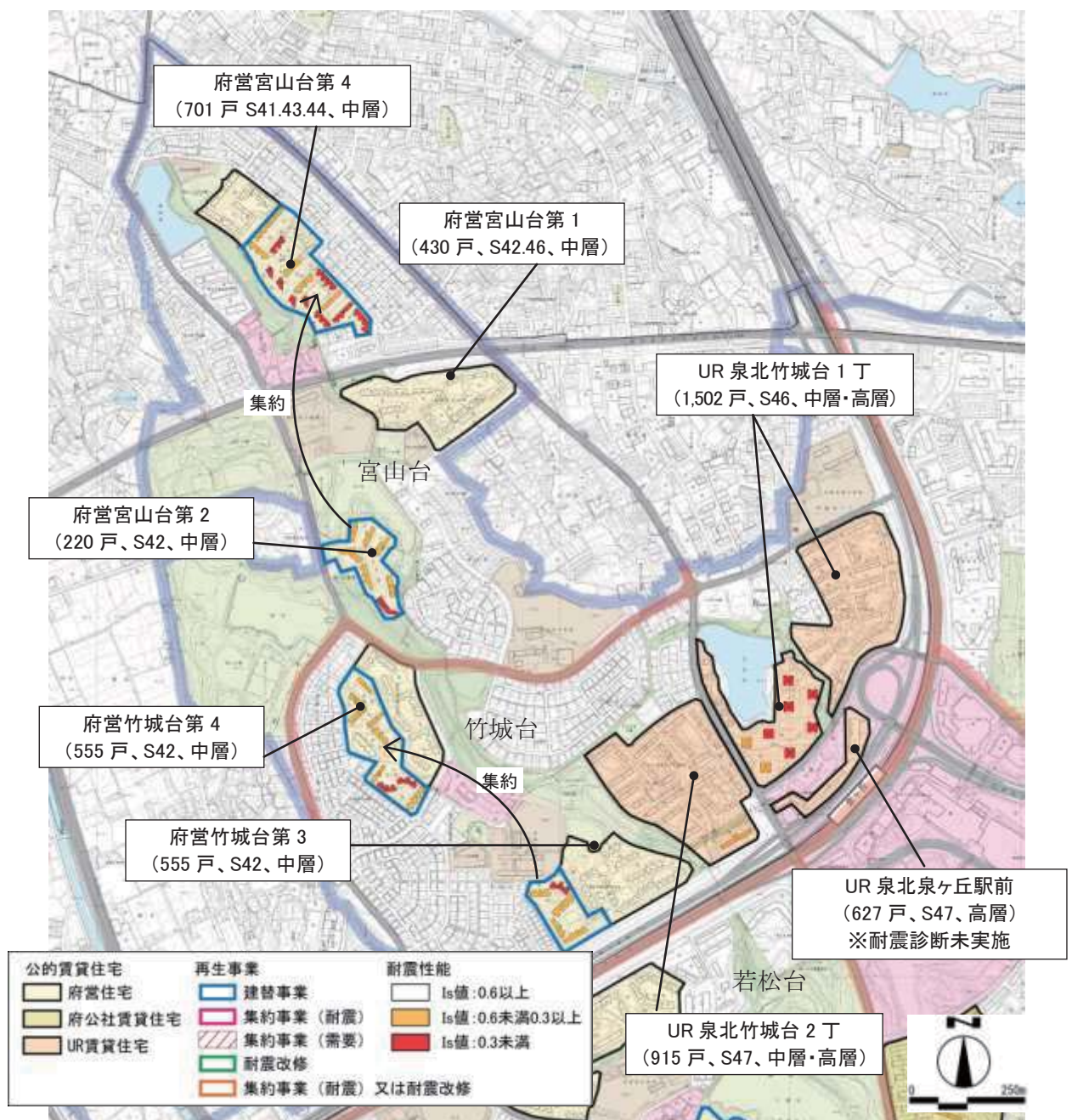
②泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- 本中学校区では、活用地や既存ストックを活用し、以下の新たな機能導入について検討する。

	機能
住機能	・共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等
	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・若年ファミリー世帯のニーズを踏まえた戸建住宅
	・介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅
交流・集会機能	・コミュニティ活動やNPO活動の拠点 ・日常的に住民同士が交流するサロン ・カフェや趣味の店など、同じ志向を持った居住者が交流できる店舗
子育て支援機能	・保育所、一時預かりなど安心して子どもを預けることができる場
	・子育てサークル・子育てサロンなどの活動スペース

	機能
子育て支援機能	・公園や街角広場など多様な遊び場 ・子連れで気軽に利用できる店舗・飲食店
医療・福祉機能	・医療施設 ・介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム) ・居宅介護サービス等を提供する事業所 ・インフォーマルサービス(高齢者向けの食事サービスを提供するレストラン等)
文化・レクリエーション機能	・生涯学習施設、既存の文化施設を補完する文化施設 ・広域利用も想定したアミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設 ・広域利用を想定した学校施設(インターナショナルスクール、専門学校、大学等)
業務機能	・小規模事務所、SOHO等

□ 中学校区別の再生事業(宮山台中学校区)



※各団地の戸数等は現時点のデータであり事業後の戸数等を示すものではない

(2) 三原台中学校区

- 本中学校区は、活性化が望まれる泉ヶ丘駅前地域の南西部に位置し、駅前圏内、駅から徒歩圏内を中心とした、比較的利便性の高い中学校区である。比較的立地がよいにも関わらず、府営三原台第1・高倉台第3・高倉台第4では空家率が高い。また、近隣センター内にある高層棟を中心に、現行の耐震基準を満たしていないストックが分布している。
- このため、現行の耐震基準を満たしていない府営住宅は、耐震改修事業や集約事業(用途廃止)を実施し、早期に居住者の安全性を確保する。また、空家率が高く需要が低い府営住宅は、集約事業(用途廃止)により需要に応じた戸数規模の縮減を進める。なお、事業実施にあたっては、周辺の公社賃貸住宅やUR賃貸住宅を借上げ等により本移転先住宅として活用するなど、公社・URとの事業連携を図り、従前居住者の居住の安定を確保し、事業を円滑に進める。
- また、泉ヶ丘駅前地域活性化との連携を見据えつつ、駅からの圏域や各住区内の立地に応じた多様な住宅の供給や地域のまちづくりに資する機能を導入するため、活用地を効果的に創出するとともに、既存ストックを活用した機能導入を推進する。

① 公的賃貸住宅の再生事業

【前期(H23～H27)】

□ 府営住宅

- 府営高倉台第3において、現行の耐震基準を満たしていない住棟(2棟104戸)の集約事業(用途廃止)を実施。
- 府営高倉台センターにおいて、現行の耐震基準を満たしていない住棟(3棟313戸)の耐震改修又は集約事業(用途廃止)を実施。

□ 公社賃貸住宅

- 公社三原台、公社三原台Bについては、「耐震化の基本方針」(平成24年4月公表予定)に基づき、耐震性能の向上に向けた取り組みを進める。

【後期(H28～H32)】

□ 府営住宅

- 府営三原台第1において、低需要に対応する集約事業(用途廃止)を実施。

② 泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- 本中学校区では、活用地や既存ストックを活用し、以下の新たな機能導入について検討する。

	機能
住機能	・共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等
	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・若年ファミリー世帯のニーズを踏まえた戸建住宅
	・介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅
商業機能	・スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能の再生・充実
交流・集会機能	・コミュニティ活動やNPO活動の拠点 ・日常的に住民同士が交流するサロン ・カフェや趣味の店など、同じ志向を持った居住者が交流できる店舗

（３）若松台中学校区

- ・ 本中学校区は、活性化が望まれる泉ヶ丘駅前地域の南に位置し、駅前圏内、駅から徒歩圏内を中心とした、比較的利便性の高い中学校区である。各主体の団地に現行の耐震基準を満たしていない住棟が分布しているが、特に府営若松台第2では、 I_s 値 0.3 未満の住棟が多い。
- ・ このため、現行の耐震性能を満たしていない府営住宅の建替事業を推進し、バリアフリー化された良質な住宅を供給する。なお、事業実施にあたっては、周辺の公社賃貸住宅や UR 賃貸住宅を借上げ等により本移転先住宅や仮移転先住宅として活用するなど、公社・UR との事業連携を図り、従前居住者の居住の安定を確保し、事業を円滑に進める。
- ・ また、駅からの圏域や各住区内の立地に応じた多様な住宅の供給や地域のまちづくりに資する機能を導入するため、既存ストックを活用した機能導入を推進する。

①公的賃貸住宅の再生事業

【前期（H23～H27）】

□府営住宅

- ・ 府営若松台第 2 において、現行の耐震基準を満たしていない住棟が集まるエリア（18 棟 505 戸）で建替事業に着手。整備後の府営住宅は、同建替事業及び周辺団地（晴美台中学校区）の集約事業の対象となる従前居住者用の移転先住宅として活用する。

□公社賃貸住宅

- ・ 公社茶山台における現行の耐震基準に満たない住棟については、「耐震化の基本方針」（平成 24 年4月公表予定）に基づき、耐震性能の向上に向けた取り組みを進める。

□UR 賃貸住宅

- ・ UR 茶山台 2 丁において、平成 23 年度からカーシェアリングを導入。
- ・ UR 茶山台 2 丁及び UR 茶山台 3 丁の現行の耐震基準を満たしていない住棟について、必要な耐震改修等の実施に向けた検討を行う。

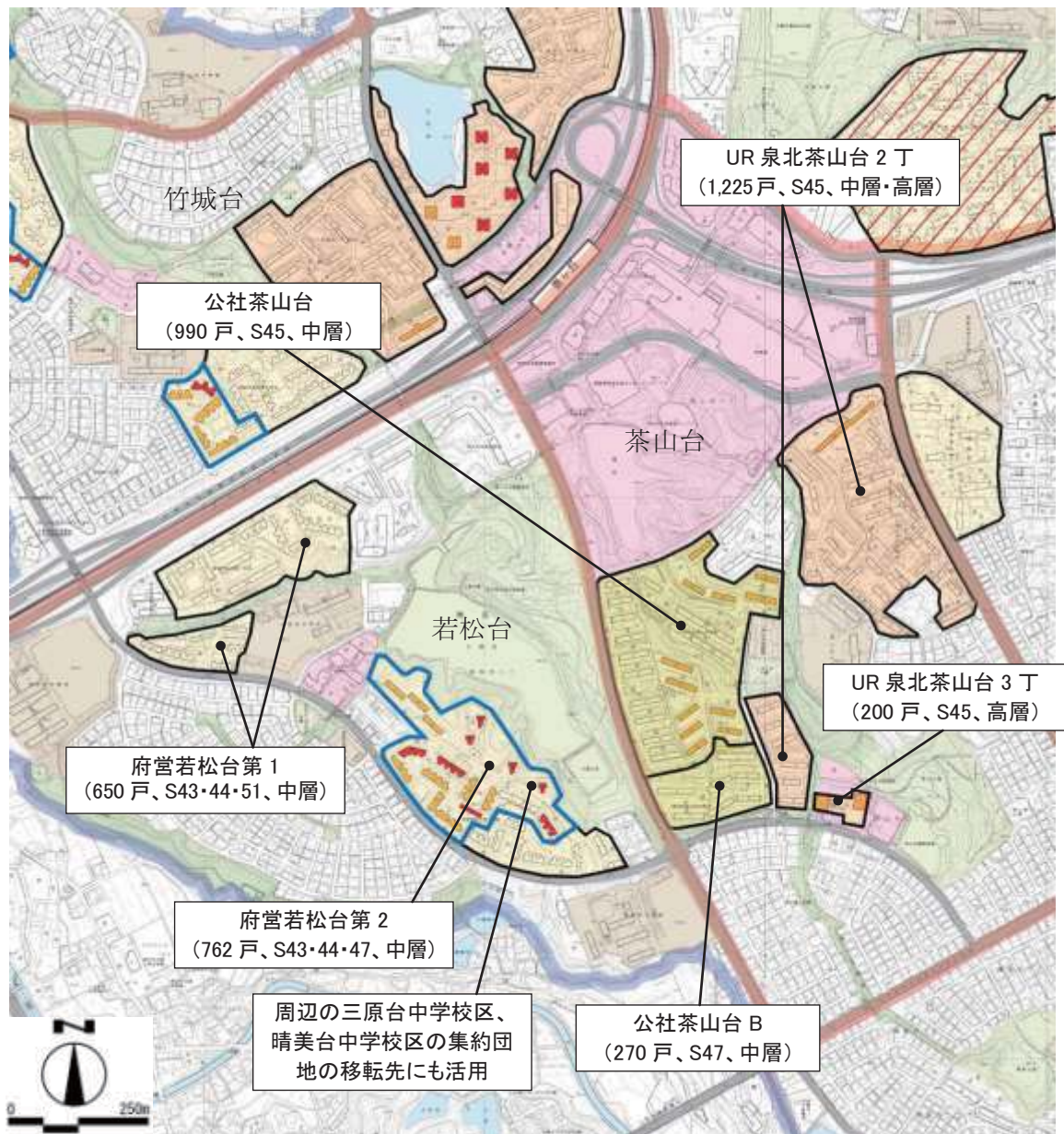
②泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- ・ 本中学校区では、既存ストックを活用し、以下の機能導入について検討する。

	機能
住機能	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅
交流・集会機能	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ活動やNPO活動の拠点 ・日常的に住民同士が交流するサロン ・カフェや趣味の店など、同じ志向を持った居住者が交流できる店舗
子育て支援機能	・保育所、一時預かりなど安心して子どもを預けることができる場
	・子育てサークル・子育てサロンなどの活動スペース
	・公園や街角広場など多様な遊び場
	・子連れで気軽に利用できる店舗・飲食店

	機能
医療・福祉機能	・医療施設
	・居宅介護サービス等を提供する事業所
	・インフォーマルサービス(高齢者向けの食事サービスを提供するレストラン等)
業務機能	・小規模事務所、SOHO等

□ 中学校区別の再生事業(若松台中学校区)



※各団地の戸数等は現時点の
データであり事業後の戸数
等を示すものではない

公的賃貸住宅	再生事業	耐震性能
府営住宅	建替事業	Is値:0.6以上
府公社賃貸住宅	集約事業(耐震)	Is値:0.6未満0.3以上
UR賃貸住宅	集約事業(需要)	Is値:0.3未満
	耐震改修	
	集約事業(耐震)又は耐震改修	

（４）晴美台中学校区

- ・本中学校区は、全体が駅から徒歩圏外であるが、周辺の農地や里山、緑との関わりが期待できる中学校区である。府営住宅は空家率が高く、府営・公社の高層住棟はいずれも現行の耐震基準を満たしていない。
- ・このため、現行の耐震性能を満たしていない府営住宅は、耐震改修事業や集約事業（用途廃止）を実施し、早期に居住者の安全性を確保する。また、空家率が高く需要が低い府営住宅は、集約事業（用途廃止）により需要に応じた戸数規模の縮減を進める。なお、事業実施にあたっては、周辺の公社賃貸住宅を借上げ等により本移転先住宅として活用するなど、公社との事業連携を図り、従前居住者の居住の安定を確保し、事業を円滑に進める。
- ・また、環境を生かしたゆとりある郊外居住を実現する住宅の供給や地域のまちづくりに資する機能を導入するため、活用地を効果的に創出するとともに、既存ストックを活用した機能導入を推進する。

①公的賃貸住宅の再生事業

【前期（H23～H27）】

□府営住宅

- ・府営晴美台第４において、現行の耐震基準を満たしていない住棟（６棟 644 戸）の耐震改修又は集約事業（用途廃止）を実施。
- ・府営榎塚台第１において、現行の耐震基準を満たしていない住棟（４棟 428 戸）の耐震改修又は集約事業（用途廃止）を実施。

□公社賃貸住宅

- ・公社晴美台C、公社晴美台D、公社榎塚台については、「耐震化の基本方針」（平成 24 年4月公表予定）に基づき、耐震性能の向上に向けた取り組みを進める。

【後期（H28～H32）】

□府営住宅

- ・府営榎塚台第１において、前期の耐震改修又は集約事業（用途廃止）の進捗状況を踏まえ、集約事業（用途廃止）を実施。

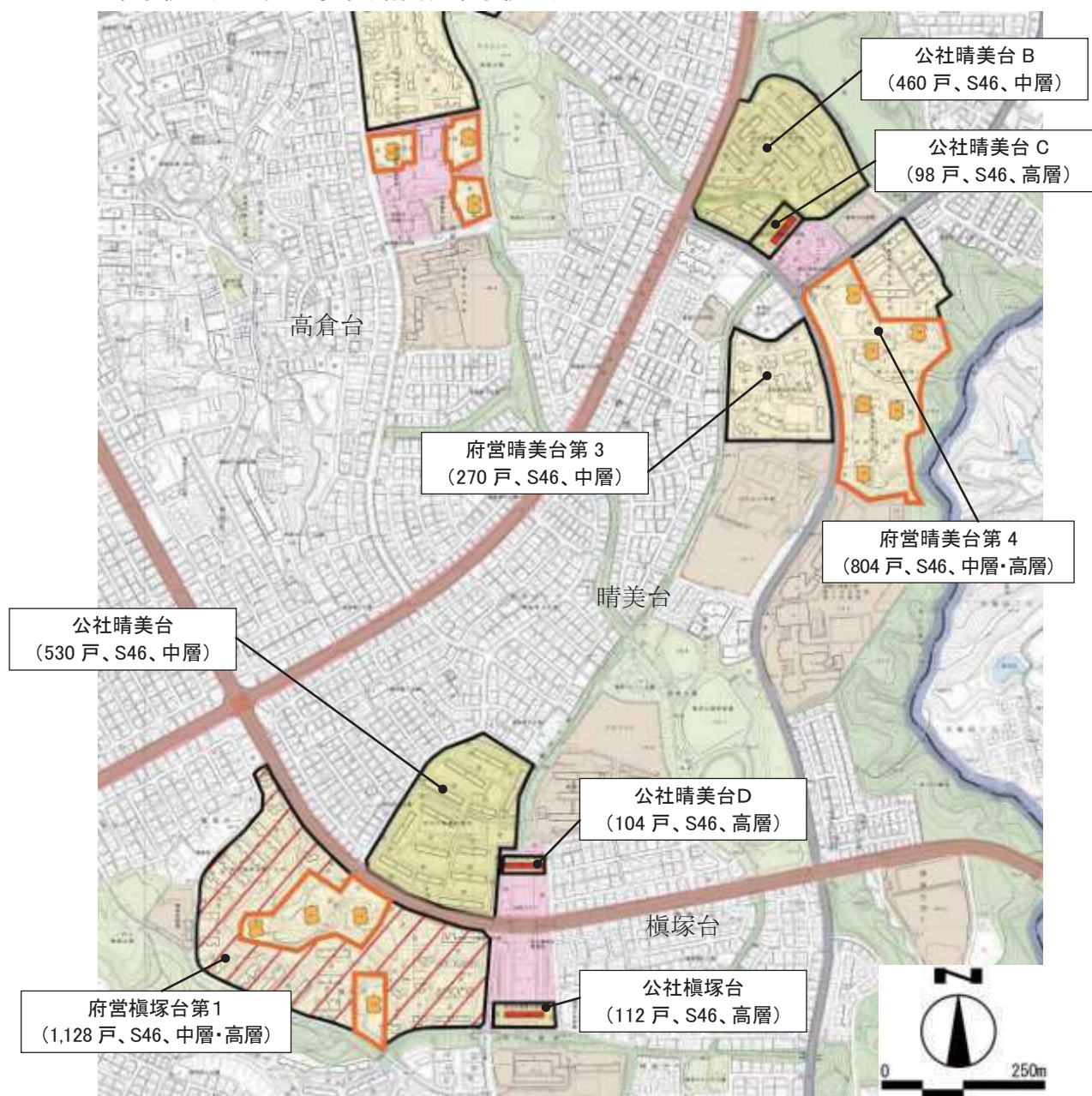
②泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- ・本中学校区では、活用地や既存ストックを活用し、以下の新たな機能導入について検討する。

	機能
住機能	・若年ファミリー世帯のニーズを踏まえた戸建住宅
	・菜園付き住宅やエコ住宅など環境や趣味を生かした付加価値のある戸建住宅
	・介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅
商業機能	・スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能の再生・充実
交流・集会機能	・コミュニティ活動やNPO活動の拠点 ・日常的に住民同士が交流するサロン ・カフェや趣味の店など、同じ志向を持った居住者が交流できる店舗
子育て支援機能	・保育所、一時預かりなど安心して子どもを預けることができる場
	・子育てサークル・子育てサロンなどの活動スペース

	機能
子育て支援機能	・公園や街角広場など多様な遊び場
	・子連れで気軽に利用できる店舗・飲食店
医療・福祉機能	・医療施設
	・介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
	・居宅介護サービス等を提供する事業所
	・インフォーマルサービス(高齢者向けの食事サービスを提供するレストラン等)
その他	・自然環境学習や農業体験ができるフィールド(森林・農園等)

□ 中学校区別の再生事業(晴美台中学校区)



※各団地の戸数等は現時点のデータであり事業後の戸数等を示すものではない

公的賃貸住宅	再生事業	耐震性能
府営住宅	建替事業	Is値:0.6以上
府公社賃貸住宅	集約事業(耐震)	Is値:0.6未満0.3以上
UR賃貸住宅	集約事業(需要)	Is値:0.3未満
	耐震改修	
	集約事業(耐震)又は耐震改修	

（５）福泉南中学校区

- ・ 本中学校区は、拇・美木多駅の北側に位置し、駅前圏、駅から徒歩圏内を中心に、比較的交通便利性の高い中学校区である。府営桃山台3丁の高層住棟はいずれも現行の耐震基準を満たしていない。
- ・ このため、現行の耐震性能を満たしていない府営住宅は、耐震改修事業を実施し、早期に居住者の安全性を確保する。また、空家率が高く需要が低い府営住宅は、集約事業（用途廃止）により需要に応じた戸数規模の縮減を進める。なお、事業実施にあたっては、UR 賃貸住宅を借上げ等により本移転先住宅として活用するなど、UR との事業連携を図り、従前居住者の居住の安定を確保し、事業を円滑に進める。
- ・ また、駅からの圏域や各住区内の立地に応じた多様な住宅の供給や地域のまちづくりに資する機能を導入するため、活用地を効果的に創出するとともに、既存ストックを活用した機能導入を推進する。

①公的賃貸住宅の再生事業

【前期（H23～H27）】

□府営住宅

- ・ 府営桃山台3丁で、現行の耐震基準を満たしていない住棟（3 棟 210 戸）の耐震改修を実施。

【後期（H28～H32）】

□府営住宅

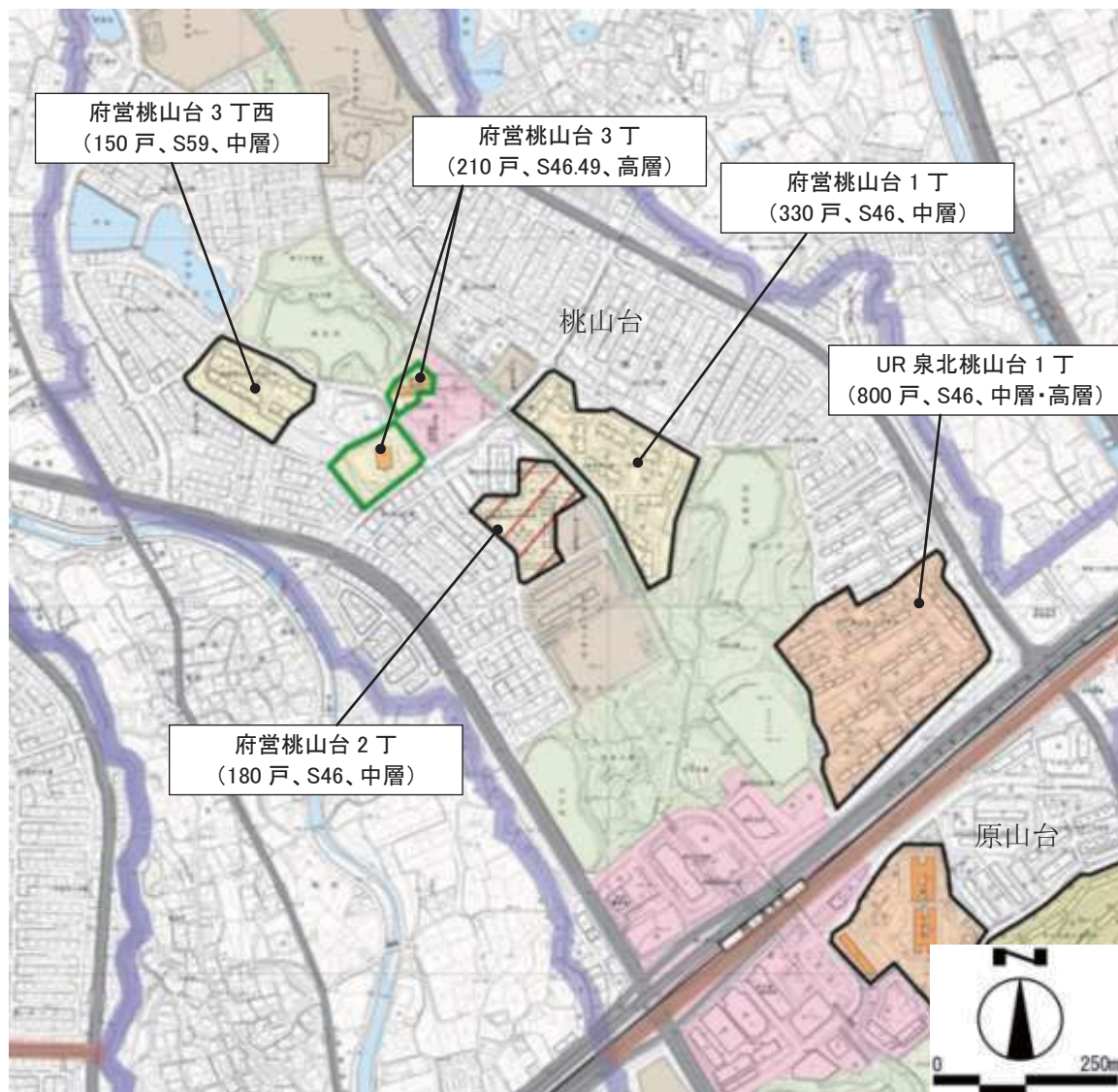
- ・ 府営桃山台2丁において、低需要に対応する集約事業（用途廃止）を実施。

②泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- ・ 本中学校区では、活用地や既存ストックを活用し、以下の新たな機能導入について検討する。

	機能
住機能	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅
交流・集会機能	・コミュニティ活動やNPO活動の拠点 ・日常的に住民同士が交流するサロン ・カフェや趣味の店など、同じ志向を持った居住者が交流できる店舗
子育て支援機能	・保育所、一時預かりなど安心して子どもを預けることができる場
	・子育てサークル・子育てサロンなどの活動スペース
	・公園や街角広場など多様な遊び場
	・子連れで気軽に利用できる店舗・飲食店
医療・福祉機能	・医療施設
	・居宅介護サービス等を提供する事業所
	・インフォーマルサービス（高齢者向けの食事サービスを提供するレストラン等）

□ 中学校区別の再生事業(福泉南中学校区)



※各団地の戸数等は現時点のデータであり事業後の戸数等を示すものではない

公的賃貸住宅	再生事業	耐震性能
府営住宅	建替事業	Is値:0.6以上
府公社賃貸住宅	集約事業(耐震)	Is値:0.6未満0.3以上
UR賃貸住宅	集約事業(需要)	Is値:0.3未満
	耐震改修	
	集約事業(耐震)又は耐震改修	

（６）原山台中学校区

- 本中学校区は、樺・美木多駅の南側に位置し、駅前圏、駅から徒歩圏を中心に比較的交通便利性の高い中学校区である。府営、公社、URの高層住棟で現行の耐震基準を満たしていない住棟が多い。
- このため、現行の耐震性能を満たしていない府営住宅は、耐震改修事業や集約事業（用途廃止）を実施し、早期に居住者の安全性を確保する。また、空家率が高く需要が低い府営住宅は、集約事業（用途廃止）により需要に応じた戸数規模の縮減を進める。なお、事業実施にあたっては、周辺の公社賃貸住宅やUR賃貸住宅を借上げ等により本移転先住宅として活用するなど、公社・URとの事業連携を図り、従前居住者の居住の安定を確保し、事業を円滑に進める。
- また、駅からの圏域や各住区内の立地に応じた多様な住宅供給や地域のまちづくりに資する機能を導入するため、活用地を効果的に創出するとともに、既存ストックを活用した機能導入を推進する。

①公的賃貸住宅の再生事業

【前期（H23～H27）】

□府営住宅

- 府営原山台3丁において、現行の耐震基準を満たしていない住棟（7棟 484戸）の耐震改修又は集約事業（用途廃止）を実施。
- 府営原山台4丁においては、現行の耐震基準を満たしていない住棟（1棟 85戸）の集約事業（用途廃止）を実施する。

□公社賃貸住宅

- 公社原山台Bについては、「耐震化の基本方針」（平成24年4月公表予定）に基づき、耐震性能の向上に向けた取り組みを進める。

□UR賃貸住宅

- UR原山台1丁の現行の耐震基準を満たしていない住棟について、必要な耐震改修等の実施に向けた検討を行う。

【後期（H28～H32）】

□府営住宅

- 府営原山台3丁において、前期の耐震改修又は集約事業（用途廃止）の進捗状況を踏まえ、低需要に対応する集約事業（用途廃止）を実施。
- 府営原山台5丁において、低需要に対応する集約事業（用途廃止）を実施。

②泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- 本中学校区では、活用地や既存ストックを活用し、以下の新たな機能導入について検討する。

	機能
住機能	・住宅共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等
	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・若年ファミリー世帯のニーズを踏まえた戸建住宅
	・介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅
商業機能	・スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能の再生・充実

	機能
交流・集会機能	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ活動やNPO活動の拠点 ・日常的に住民同士が交流するサロン ・カフェや趣味の店など、同じ志向を持った居住者が交流できる店舗
子育て支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所、一時預かりなど安心して子どもを預けることができる場 ・子育てサークル・子育てサロンなどの活動スペース ・公園や街角広場など多様な遊び場 ・子連れで気軽に利用できる店舗・飲食店
医療・福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ・医療施設 ・介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム) ・居宅介護サービス等を提供する事業所 ・インフォーマルサービス(高齢者向けの食事サービスを提供するレストラン等)

□ 中学校区別の再生事業(原山台中学校区)

