

(7) 庭代台中学校区

- ・本中学校区は、全体が駅から徒歩圏外に位置し、戸建住宅を中心とした中学校区である。すべての住棟で現行の耐震基準を満たしているが、府営御池台2丁・庭代台2丁、UR庭代台2丁で空家率が高くなっている。
- ・このため、空家率が高く需要が低い府営住宅・UR住宅において、集約事業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、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

【後期（H28～H32）】

□府営住宅

- ・府営御池台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。

□UR賃貸住宅

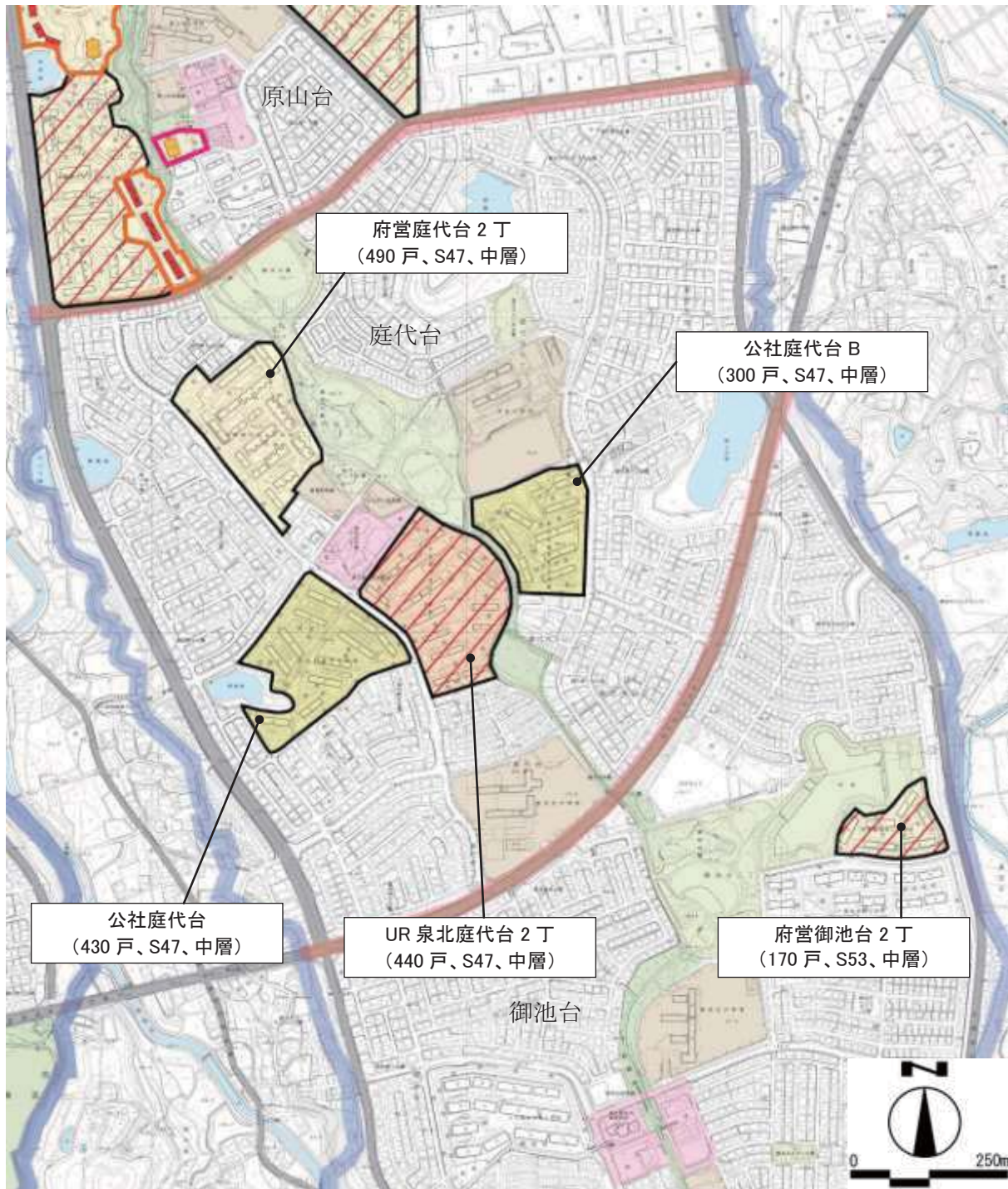
- ・UR庭代台2丁で、集約事業を実施。(着手時期未定)

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(価格・広さなど)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
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
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)
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(庭代台中学校区)



※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	

（８）赤坂台中学校区

- ・ 本中学校区は、光明池駅の北側に位置し、駅前圏、駅から徒歩圏、駅から徒歩圏外と幅広い圏域を含む中学校区である。府営赤坂台3丁で空家率が高くなっているとともに、府営・公社・URの高層住棟を中心に、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、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

- ・ 府営赤坂台3丁で、現行の耐震基準を満たしていない住棟（4棟 313戸）の耐震改修又は集約事業（用途廃止）を実施。
- ・ 府営新檜尾台3丁で、現行の耐震基準を満たしていない住棟（2棟 40戸）の耐震改修を実施。

□公社賃貸住宅

- ・ 公社赤坂台については、「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。

□UR賃貸住宅

- ・ UR光明池駅前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

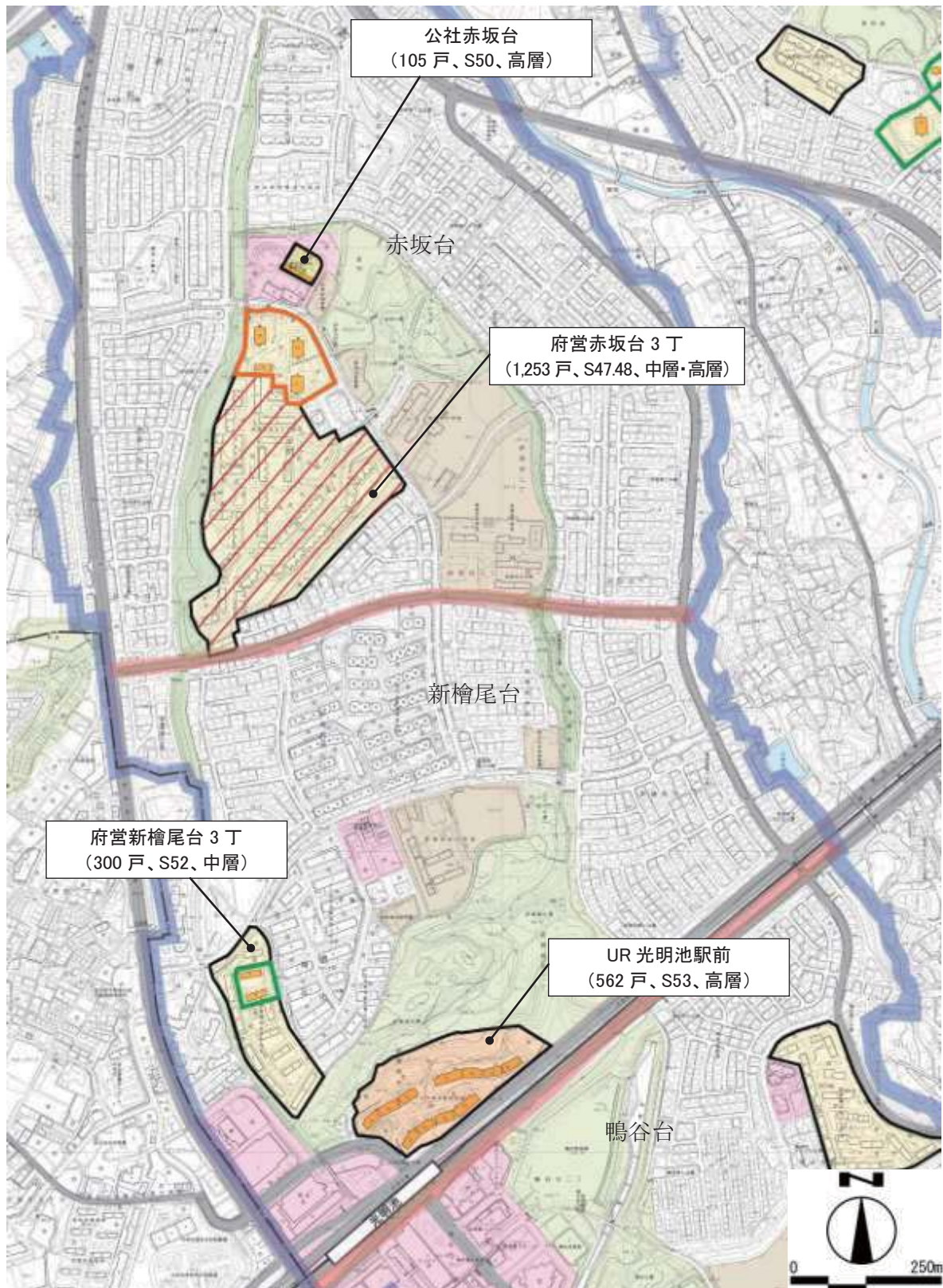
- ・ 府営赤坂台3丁において、前期の耐震改修又は集約事業（用途廃止）の進捗状況を踏まえ、低需要に対応する集約事業（用途廃止）を実施。

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（価格・広さなど）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	<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
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(赤坂台中学校区)



※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	

(9) 美木多中学校区

- ・ 本中学校区は、光明池駅の南側に位置し、駅前圏、駅から徒歩圏、駅から徒歩圏外と幅広い圏域を含む中学校区である。UR城山台3丁で空家率が高くなっている。また、府営城山台2丁の高層住棟は現行の耐震基準を満たしていない。
- ・ このため、再生事業にあたっては、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UR住宅は、集約事業により需要に応じた戸数規模の縮減を検討する。
- ・ 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

- ・ 府営城山台2丁で、現行の耐震基準を満たしていない住棟(3棟、188戸)の耐震改修を実施。

□ UR 賃貸住宅

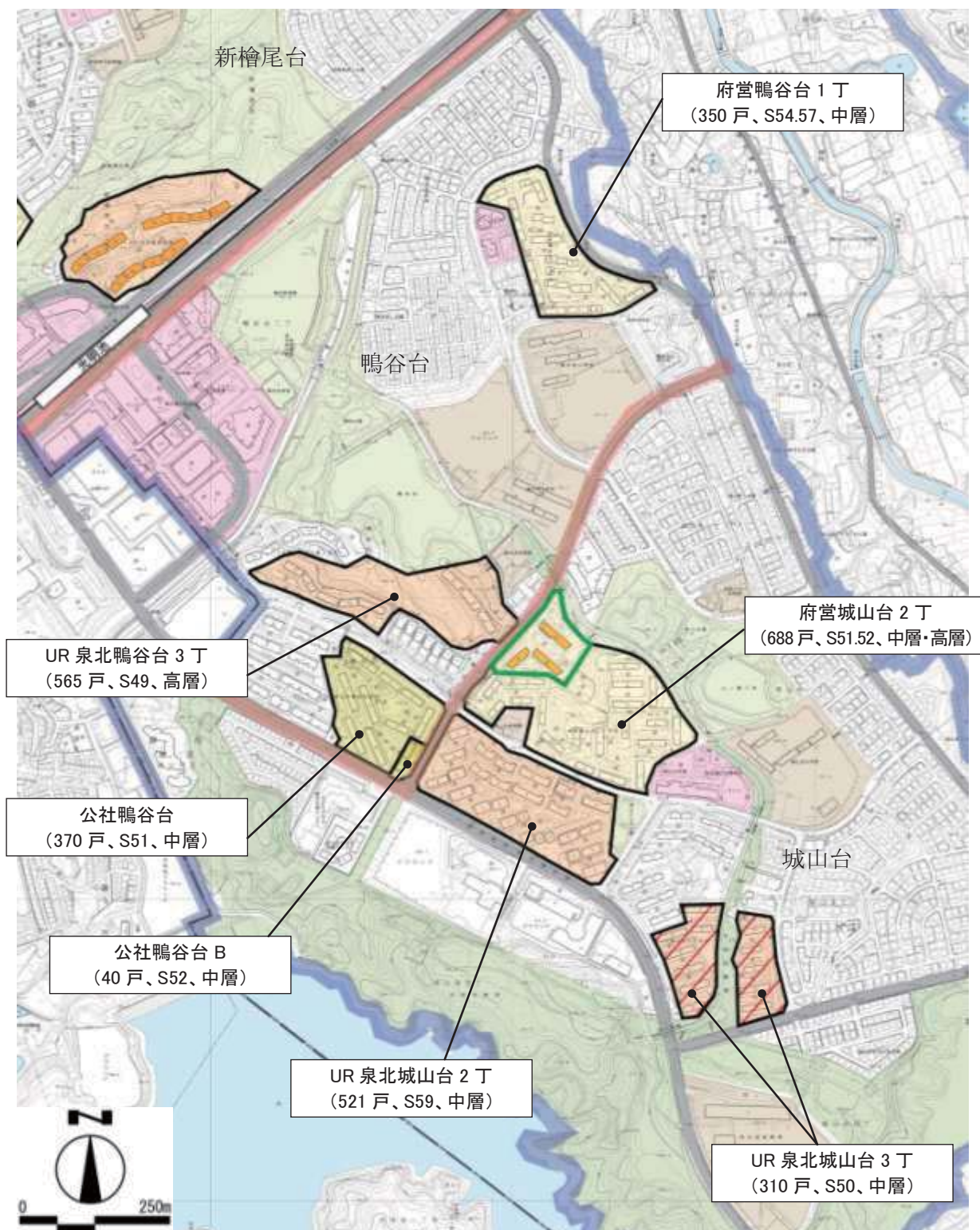
- ・ UR城山台2丁において、平成23年度からカーシェアリングを導入。
- ・ UR城山台3丁で、集約事業を実施。(着手時期未定)

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(価格・広さなど)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
	・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(美木多中学校区)



※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	

3. 事業主体別再生事業の方針及び団地別再生事業の一覧表

各事業主体における再生事業の方針及び団地別再生事業一覧表を以下に示す。

(1) 府営住宅

①再生事業の方針

□全体方針

- ・ 「大阪府営住宅ストック総合活用計画(平成23年度策定)」の「基本的な方針」及び「具体的な推進方策」に基づき、堺市が行う地域のまちづくりと連携しながら、建替事業や既存ストック活用等を行い、泉北ニュータウンの再生に資する多様な機能導入を図る。
- ・ 泉北ニュータウン内の府営住宅は、住宅ストックの約1/4を占め、空き家率も府域全域と比較して高い状況にあり、戸数規模を縮小することとする。
- ・ 計画期間内においては、需要が低く、現行の耐震性能を満たしていない団地・住棟を中心に、戸数規模を縮小する。

□事業別方針

○建替事業

- ・ 活用地の創出など地域のまちづくりに大きく貢献できることから、すでに建替事業に着手している団地において事業を推進する。建替事業を進めるにあたっては、需要等に応じて中学校区内での集約化や、周辺の用途廃止を行う団地の居住者の受け入れ等を検討する。
- ・ 泉北ニュータウン再生に資する多様な住宅供給・施設導入に向けて、早期にニーズの合った活用地の創出を検討する。

○集約事業(=用途廃止)

- ・ 建替事業団地以外で、現行の耐震基準を満たさず、耐震化が困難な住棟のある団地や、空き家率が高く、需要が低い団地(過去5年間の平均応募倍率が1.0倍未満の団地)においては、入居者の居住の安定を確保しつつ、空き室の集約により用途廃止を行い、地域のために必要となる新たな土地利用へ転換するなど、団地やまちの魅力向上に努める。
- ・ 原則として、現行の耐震基準を満たしていない住棟の用途廃止については、計画期間前期(H23～H27)での事業完了、その他の住棟の用途廃止については、後期(H28～H32)での事業完了を目標とする。
- ・ 団地全体を用途廃止する場合は、①周辺の建替事業と連携する場合、②同一団地や近隣団地への移転を中心に、入居者の居住の安定を確保しつつ、移転が可能な場合とする。
- ・ 空家率が高く、需要が低い団地における用途廃止区域は、団地規模、空室の状況や、活用地等の将来の利用可能性等を勘案し、その区域を決定する。

○耐震改修事業

- 現行の耐震基準を満たしていない住棟のうち、建替事業又は集約事業(＝用途廃止)を行わない住棟については、前期(H23～H27)において、すべて耐震改修事業を実施する。

○既存ストック活用事業

- 既存ストックのバリアフリー性能の向上を図るため、原則として、建替事業又は集約事業(＝用途廃止)を行わないすべての団地を対象としてエレベーターの設置を計画的に進める。
- 堺市と連携し、空室、集会所、敷地内の低未利用地、空きスペース等を活用して、「グループホーム・ケアホーム」や「子育てひろば」のほか、福祉施設の誘致など、入居者や地域の住民サービス等の充実に取り組む。

○その他

- 建替事業又は集約事業以外の団地では、既存の建物の計画的な修繕により、良質なストックとして維持・保全を行う。

②府営住宅における団地別再生事業一覧表

- 中学校区別の再生事業（建替事業、集約事業、耐震改修事業）を団地別の再生事業一覧表として整理したものを以下に示す。なお、「既存ストック活用事業」については、原則として全団地を対象とした取組みであることから、本表には掲載しない（P56 の公社賃貸住宅、P58 のUR賃貸住宅においても同様）。

団地名	戸数	構造	建設年度	前期（H23～H27）			後期（H28～H32）		
				建替事業	集約事業	耐震改修	建替事業	集約事業	耐震改修
宮山台第1	430	中層	S42・46						
宮山台第2	220	中層	S42	○					
宮山台第4	701	中層	S41・43・44						
竹城台第3	555	中層	S42	○					
竹城台第4	555	中層	S42						
高倉台第1	605	高層	S47						
高倉台第3	479	中層・高層	S45・46		○（一部）				
高倉台第4	280	中層	S45						
高倉台センター	313	高層	S46		○（一部）	○			
三原台第1	1,605	中層	S44・45					○（一部）	
若松台第1	650	中層	S43・44・51						
若松台第2	762	中層	S43・44・47	○					
晴美台第3	270	中層	S46						
晴美台第4	804	中層・高層	S46		○（一部）	○			
槇塚台第1	1,128	中層・高層	S46		○（一部）	○		○（一部）	
桃山台1丁	330	中層	S46						
桃山台2丁	180	中層	S46					○（一部）	
桃山台3丁	210	高層	S46・49			○			
桃山台3丁西	150	中層	S59						
原山台3丁	1,064	中層・高層	S47		○（一部）	○		○（一部）	
原山台4丁	85	高層	S47		○				
原山台5丁	1,013	中層・高層	S47・48					○（一部）	
原山台5丁第2	157	高層	S49						
庭代台2丁	490	中層	S47						
御池台2丁	170	中層	S53					○（一部）	
赤坂台3丁	1,253	中層・高層	S47・48		○（一部）	○		○（一部）	
新檜尾台3丁	300	中層	S52			○			
城山台2丁	688	中層・高層	S51・52			○			
鴨谷台1丁	350	中層	S54・57						

※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）府公社賃貸住宅

①再生事業の方針

□全体方針

- ・ 府住宅供給公社では、平成 20 年度に策定した「自立化に向けた 10 年の取り組み」に基づき、資金調達力や経営企画力を備えた自立した経営体をめざすため、原則、新たな建替事業を行わず、更なるコスト削減を行い、平成 29 年度末の借入金残高を 1,500 億円以下とする目標を定め、経営改善に取り組んでいる。
- ・ また、平成 16 年度に策定した「新経営計画(平成 16～23 年度)」の計画期間終了に伴い、平成 24 年4月に「経営計画(平成 24～33 年度)」を公表する予定としている。
- ・ 「経営計画(平成 24～33 年度)」においては、「自立化に向けた 10 年の取り組み」を引き継いで、自立した経営体をめざしつつ、今後 10 年間の役割と方向性を明確にするため、経営理念の下に新たに経営ビジョンを定めるとともに、経営の基本方針を定める。

□事業別方針

○建替事業・集約事業（＝用途廃止）

- ・ 平成 20 年度に策定した「自立化に向けた 10 年の取り組み」に基づき、平成 29 年度までは原則、新たな建替事業・集約事業（＝用途廃止）を行わない。

○耐震性の向上

- ・ 平成 22 年度に昭和 56 年 5 月以前に適用されていた旧耐震基準に基づいて設計された公社賃貸住宅について耐震診断を実施したところ、現行の建築基準法と同等の耐震基準に満たない住棟があることが判明した。
- ・ 現行の耐震基準に満たない住棟について、「耐震化の基本方針」(平成 24 年4月公表予定)に基づき、耐震性の向上に向けた取り組みを進める。

○既存ストックの活用

- ・ 公社賃貸住宅は、昭和 40 年代の大量供給時代に建設されたストックが全戸数の半分以上(泉北ニュータウン内では 18 団地 5,385 戸の内、約9割の 15 団地 4,870 戸)を占めており、設備水準が低いものが多く、今後一斉に更新時期を迎えることとなるこれらのストックの長期活用が課題となっている。
- ・ 経営面および公的な役割を発揮するためには、主要事業である賃貸住宅事業について、将来にわたり安定的な経営を行う必要がある。そのため、団地全体を現状に応じて分類し、団地毎の課題に対してハード・ソフト面に渡る対策を講じ、ストックを長期的に有効活用していく。
- ・ ストックの活用は、都市型の高齢社会・人口減少社会の到来や東日本大震災を教訓とした安全意識の高まりなどの市場環境の変化やストックの状況、入居者の年齢及び世帯構成等の状況、政策の方向性を踏まえ、下記の3つの視点で推進する。

安全・安心で快適な
住環境の提供

多様な世帯のニーズに
合った住まいの提供

団地の特性に応じた
効率的な事業推進

②府公社賃貸住宅における団地別再生事業一覧表

団地名	戸数	構造	建設年度	前期(H23～H27)			後期(H28～H32)		
				建替事業	集約事業	耐震改修	建替事業	集約事業	耐震改修
茶山台	990	中層	S45	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年度に策定した「自立化に向けた 10 年の取り組み」に基づき、平成29年度までは原則、新たな建替事業・集約事業(＝用途廃止)を行わない。 長期修繕計画に基づき計画的かつ効率的に計画修繕を実施するなど適時適切な維持管理を行うとともに、団地毎の課題に対してハード・ソフト面にわたる対策を講じて長期的に有効活用する。 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。 					
茶山台B	270	中層	S46						
三原台	250	中層	S45						
三原台B	211	高層	S45						
三原台C	40	中層	S47						
晴美台	530	中層	S46						
晴美台B	460	中層	S46						
晴美台C	98	高層	S46						
晴美台D	104	高層	S46						
槇塚台	112	高層	S46						
高倉台	150	中層	S47						
原山台	430	中層	S47						
原山台B	495	高層	S48						
庭代台	430	中層	S47						
庭代台B	300	中層	S47						
赤坂台	105	高層	S50						
鴨谷台	370	中層	S51						
鴨谷台B	40	中層	S52						

※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

（３）UR賃貸住宅

①再生事業の方針

□全体方針

- URにおいては、平成19年度に「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定している。
- 同方針では、泉北ニュータウン内の12団地のうち、2団地を「団地再生（集約）」、10団地を「ストック活用」に位置づけている。
- 泉北ニュータウン内のUR 賃貸住宅は、駅から比較的距離の近い範囲に立地する団地が多いことから、同方針を踏まえつつ、泉北ニュータウン再生に資するよう団地の再生・活用を図る。

□事業別方針

○建替事業

- 期間内には建替事業は行わない。

○集約事業（＝団地再生（集約））

- 団地全体の将来像を持ち、以下の多様な手法による団地再生を実施。
- リニューアル等の既存住棟のバリューアップを図りながら、土地賃貸、土地譲渡、住棟や住宅の転用・活用等の多様な手法により、団地にお住まいの方へのサービス向上を図る。
- 高齢者支援施設及び子育て支援施設等、少子・高齢化等の地域に対応した機能の導入を図ることにより、団地及び地域の魅力アップを図る。

○耐震改修事業

- 耐震診断未実施の建物については、耐震診断実施に向けて協議を行うとともに、耐震診断が完了している住棟については、その結果に基づき、順次、必要な耐震改修等を実施することにより、耐震性の向上を図る。

○既存ストック活用事業

- 中層住棟のバリアフリー化（EV 設置等）の実施を検討する。
- 少子高齢化に対応して、コミュニティ活動育成、団地集会所の積極的活用や団地の空きスペースの利活用検討等により子育て・高齢者世帯への支援を行う。
- また、環境に配慮した取組みとしてカーシェアリングを導入しており、今後も拡大を検討する。

○その他

- 既存の建物を有効に活用して、従来どおり、適時・適切な計画的修繕等を実施する。

②UR賃貸住宅における団地別再生事業一覧表

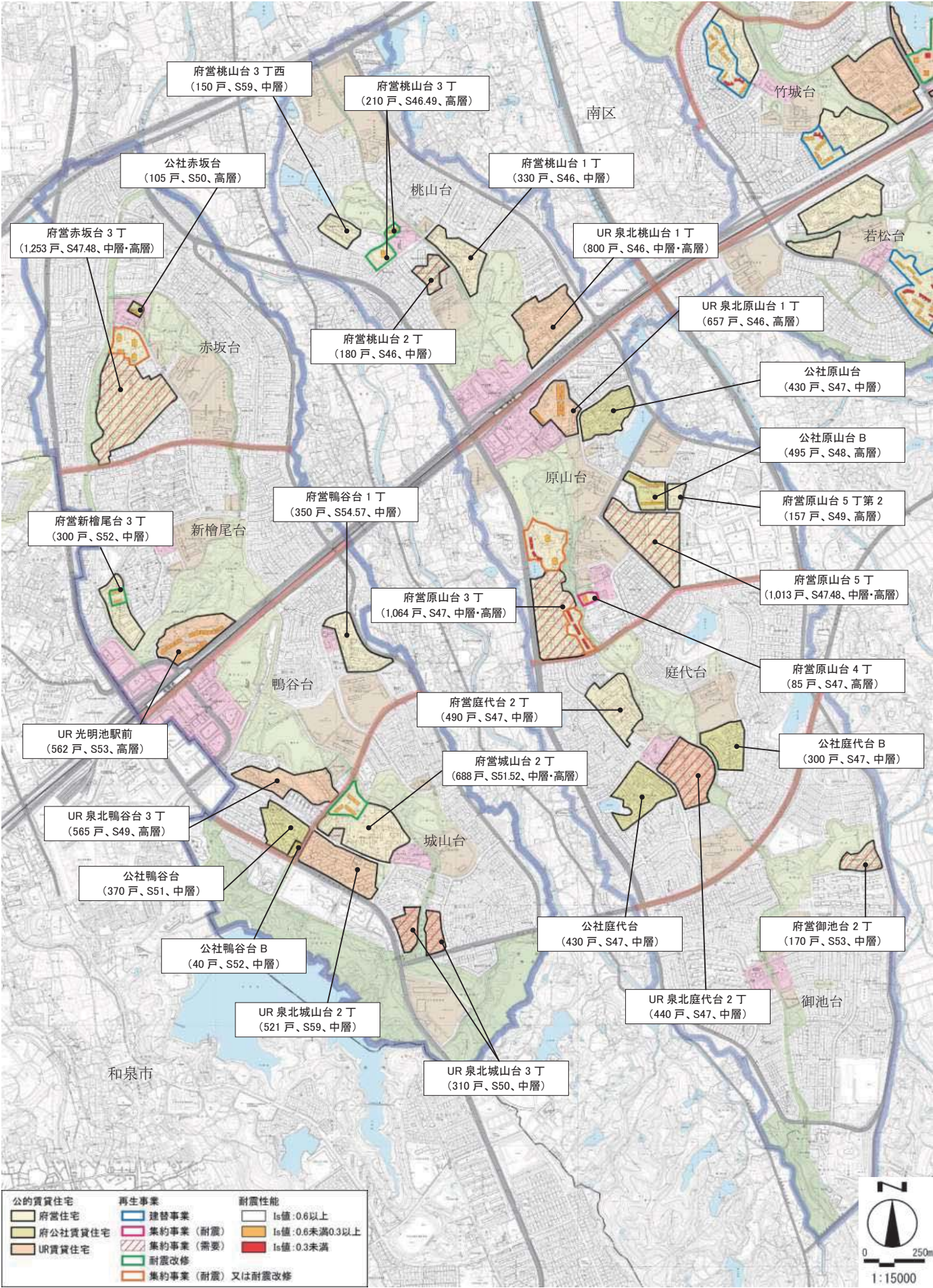
団地名	戸数	構造	管理開始 年度	前期(H23～H27)			後期(H28～H32)		
				建替事業	集約事業	耐震改修	建替事業	集約事業	耐震改修
泉北竹城台1丁	1,502	中層・高層	S46	耐震改修等の実施の検討					
泉北泉ヶ丘駅前	627	高層	S47	耐震改修等の実施の検討					
泉北竹城台2丁	915	中層・高層	S47	耐震改修等の実施の検討					
泉北茶山台2丁	1,225	中層・高層	S46	耐震改修等の実施の検討					
泉北茶山台3丁	200	高層	S47	耐震改修等の実施の検討					
泉北桃山台1丁	800	中層・高層	S47						
泉北原山台1丁	657	高層	S50	耐震改修等の実施の検討					
泉北庭代台2丁	440	中層	S50	集約事業の実施					
光明池駅前	562	高層	S58	耐震改修等の実施の検討					
泉北城山台3丁	310	中層	S53	集約事業の実施					
泉北鴨谷台3丁	565	高層	S54						
泉北城山台2丁	521	中層	S60						

※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

知 製 図

(現在の管理戸数、建設年(UＲは管理開始年)、構造)





※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。

