

V 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業の推進に向けて

- 公的賃貸住宅の再生を効果的に進め、泉北ニュータウン再生を牽引していくためには、自治体である大阪府・堺市と、公的賃貸住宅の事業主体である大阪府・公社・URが各々の役割に基づき、相互に連携し、事業推進に向けて引き続き協議・調整を行っていく必要がある。
- 平成23年度策定の本計画においては、自治体の役割や各事業主体の取り組みを一定程度示しているが、以下の事項については、今後も引き続き、本協議会において検討・協議・調整を行い、本計画を改訂していくこととする。
- また、地区センターや近隣センターの再生と連携した公的賃貸住宅の再生事業の方針を検討するため、センターのあり方や再生の方向性についても、検討を行うこととする。

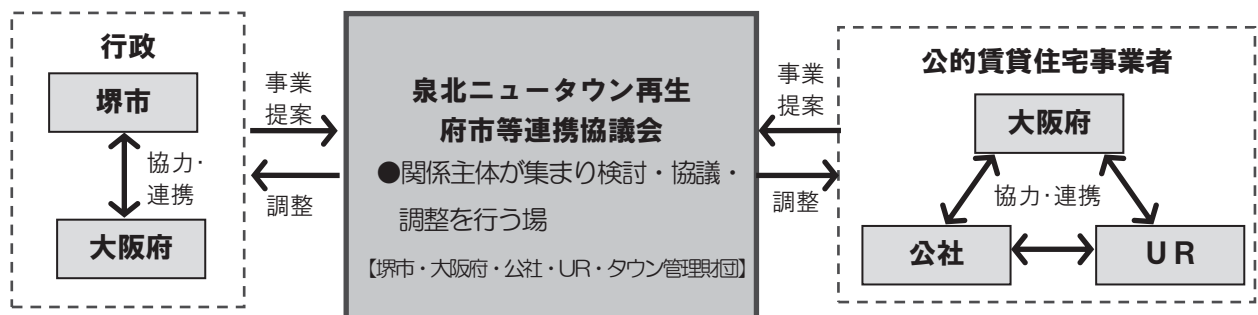
(1) 公的賃貸住宅再生事業の更なる検討

- 具体的な事業方針や実施時期等が決まっていない団地においては、引き続き検討を行うとともに、主体間の具体的な事業連携方策についても、個別団地の状況や再生事業の方針に応じて、検討・調整する。なお、各事業主体において事業方針を見直す場合も、必要に応じ、協議・調整を行うこととする。
- PPP・PFI等民間活力を活用した、新たな財政負担が伴わない再生事業手法について検討を行い、効率的な事業推進に努めるとともに、更なる再生事業の実施可能性などについても検討を行う。
- 公的賃貸住宅全体を一体的に捉えた管理・運営の具体的方策についても、引き続き検討を行う。
- 再生事業推進のため、国の支援制度の活用可能性や法令等の規制緩和等の必要性などについて引き続き検討を行う。

(2) 活用地における導入機能の検討

- 活用地への具体的な機能導入に当たっては、立地条件や社会情勢、地域のまちづくりニーズ等を踏まえて、協議・調整を行う。

□ 事業推進体制のイメージ



泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

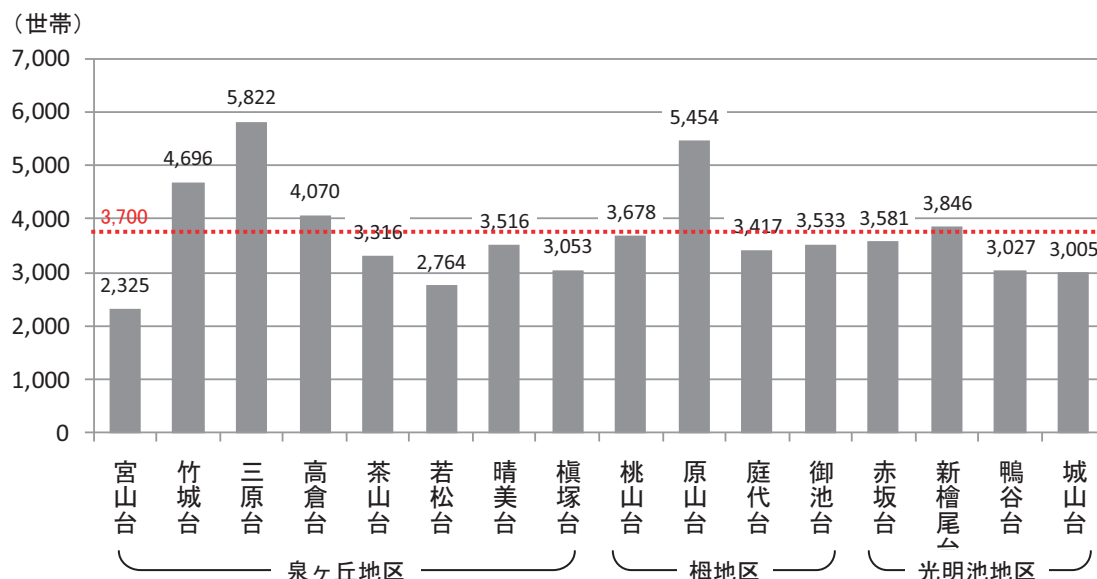
参考資料編

（参考資料１）住区別の状況

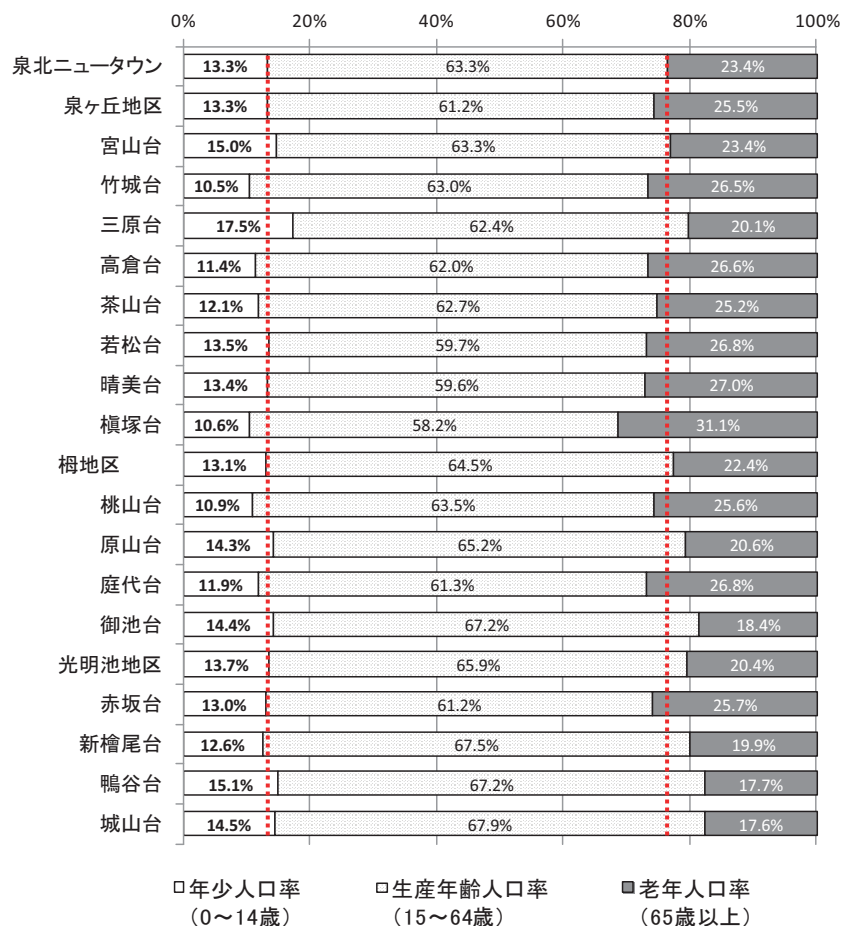
（１）住区別の世帯の状況

- 住区の平均世帯数は、3,700 世帯となっており、三原台、原山台が多くなっている。
- 年齢別の人口構成をみると、地区別には、泉ヶ丘、柵、光明池の順に老年人口率が高く、住区別にみると、槇塚台の老年人口率が 31.1%と特に高くなっている。

□ 住区別世帯数（住民基本台帳 H22 年 9 月末）



□ 住区別年齢別人口構成（住民基本台帳 H22 年 9 月末）

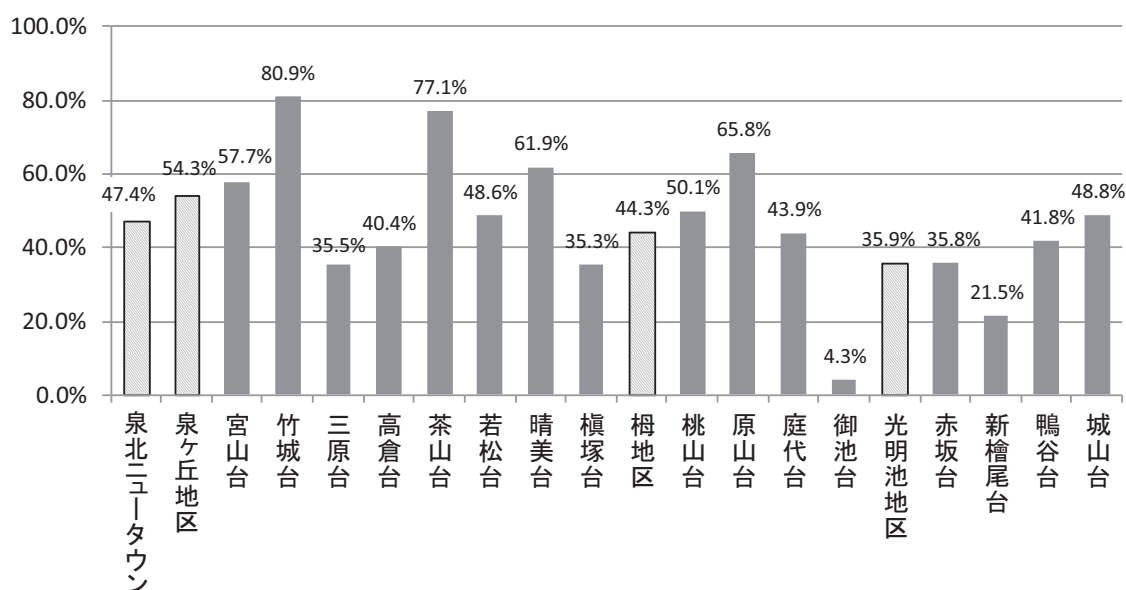


(2) 住区別の住宅の状況

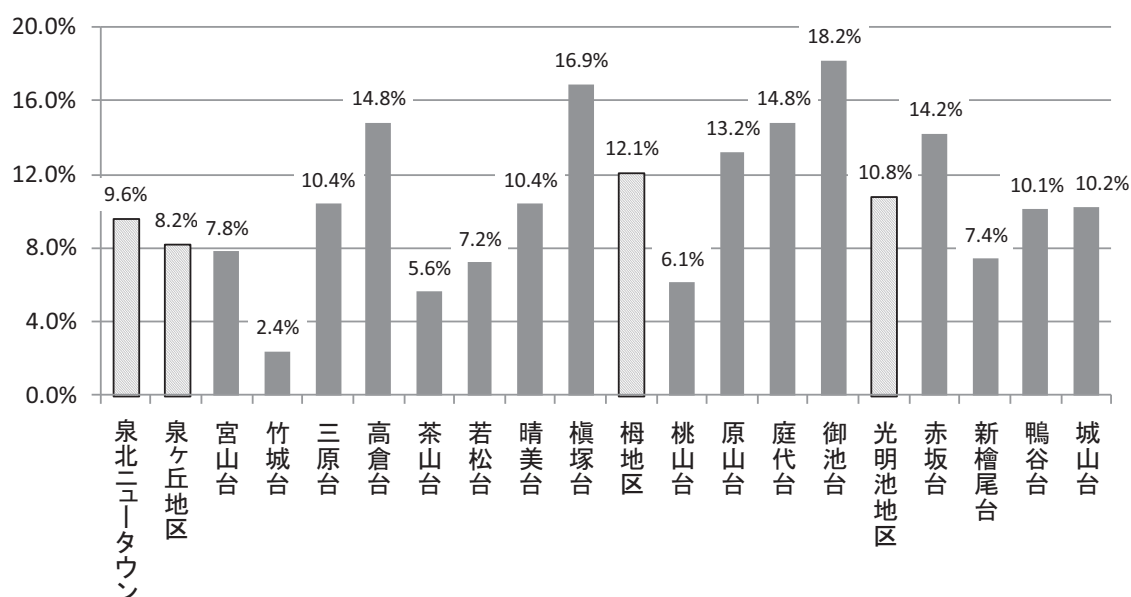
① 公的賃貸住宅の状況

- 公的賃貸住宅比率は、人の居住する住宅でみると、47.4%と高くなっている。地区別にみると、泉ヶ丘が特に高く、榎、光明池の順になっている。
- 住区別にみると、竹城台が80.9%、茶山台が77.1%、原山台が65.8%と高くなっている。
- 駅から離れた住区では、空家率が高くなる傾向がある。

□ 住区別公的賃貸住宅比率(国勢調査H22)



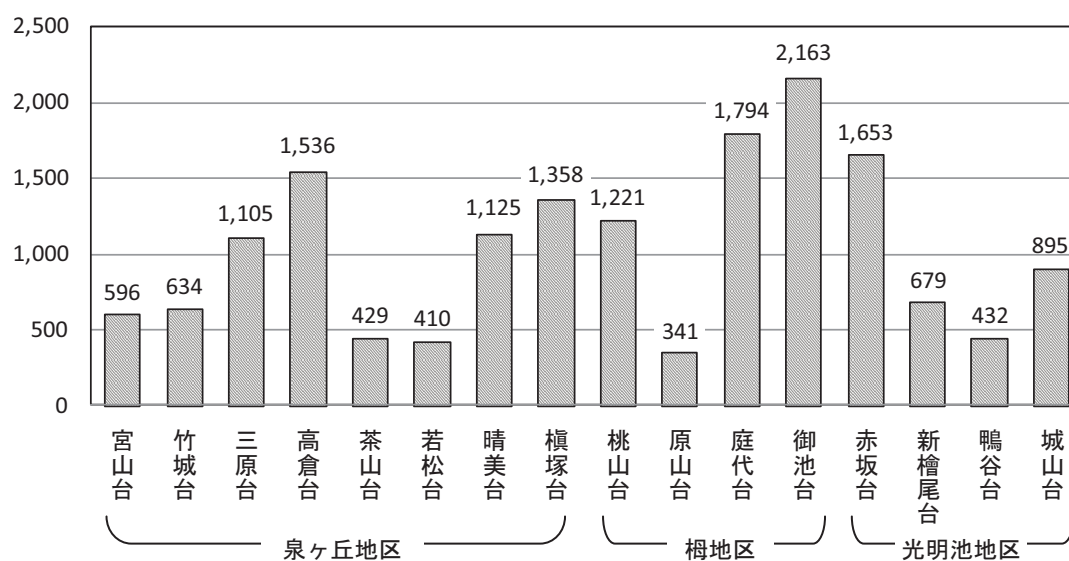
□ 住区別公的賃貸住宅の空家率(各事業主体データ(H21年3月))



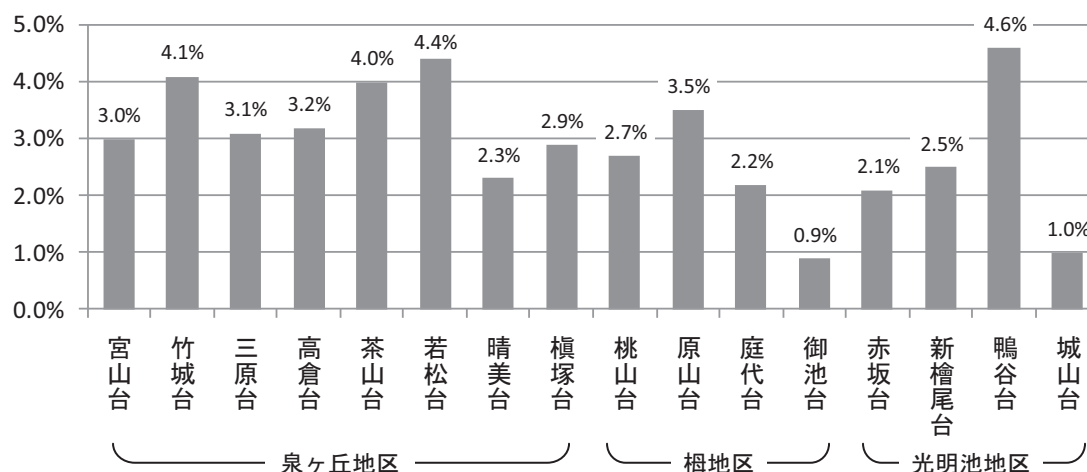
②戸建て住宅の状況

- 戸建て住宅は、駅から比較的距離がある御池台、庭代台、赤坂台、高倉台で 1,500 戸を超えているが、駅に近い原山台、若松台、茶山台、鴨谷台では 500 戸未満にとどまっている。
- 戸建て住宅の空家率をみると、全体では 2.5%で、住区別にみると、鴨谷台が 4.5%以上、竹城台、茶山台、若松台が 4%以上と高くなっている。

□ 戸建て住宅の住区別ストック数(H20 堺市調べ)



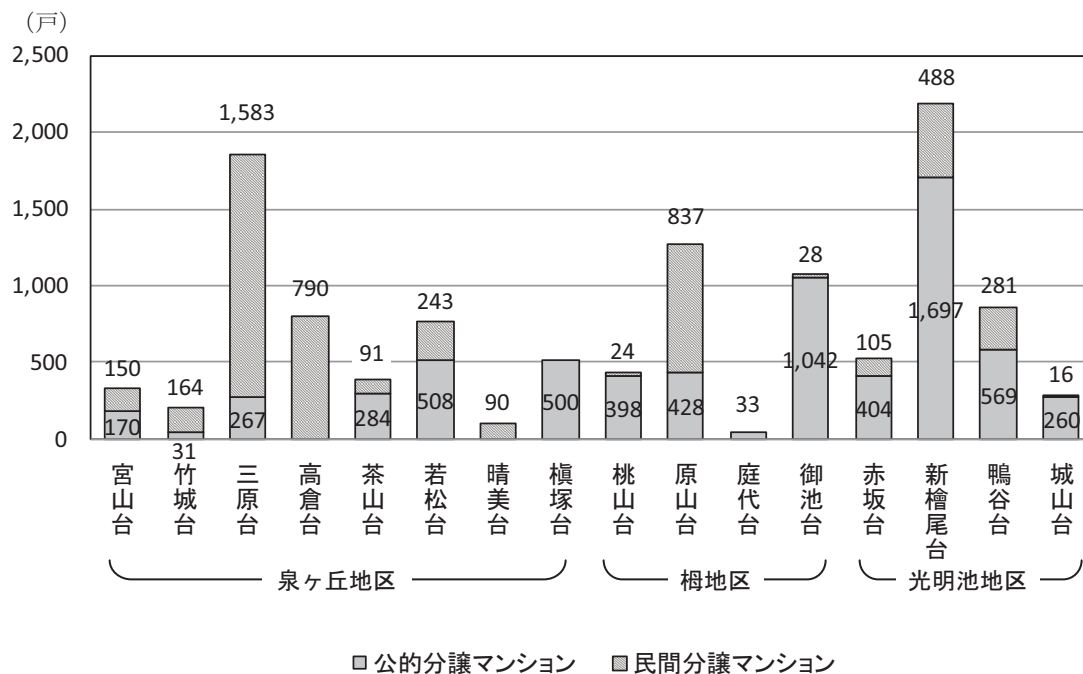
□ 戸建て住宅の各住区別の空家率(H20 堺市調べ)



③公的・民間分譲マンション等の状況

- 各住区でマンション等が立地しており、開発当初に建った主に公的分譲マンションが多い住区と、近年建った民間分譲マンションが多い住区とが明確に分かれている。

□ 公的分譲マンション、民間マンション等の住区別ストック数 (H20 堺市調べ)



(3) 住区別の商業・福祉施設等の状況

- 住区別に商業・業務施設の立地状況をみると、原山台、赤坂台では、近隣センター内の施設数が少ない状況。
- 福祉施設等の立地の状況をみると、保育所・幼稚園は各住区均等に立地しているが、高齢者、障がい者施設は、住区によって立地にばらつきがある。

□ 各住区別の商業施設の立地状況(堺市資料及び住宅地図より集計(H21))

	近隣センター内				合計
	食品	飲食	物販	サービス	
泉北ニュータウン	38	17	42	92	189
泉ヶ丘	21	9	20	50	100
宮山台	1	5	4	11	21
竹城台	3	0	2	6	11
三原台	3	1	2	7	13
高倉台	3	1	3	3	10
茶山台	3	0	2	6	11
若松台	0	1	2	6	9
晴美台	2	0	3	3	8
槇塚台	6	1	2	8	17
桐	9	5	15	21	50
桃山台	2	0	4	5	11
原山台	1	0	2	2	5
庭代台	4	3	4	9	20
御池台	2	2	5	5	14
光明池	8	3	7	21	39
赤坂台	3	0	0	5	8
新檜尾台	2	2	4	10	18
鴨谷台	-	-	-	-	-
城山台	3	1	3	6	13

□ 各住区別の福祉施設等の立地状況(大阪府HP・堺市HP・WAMNETより集計(H21))

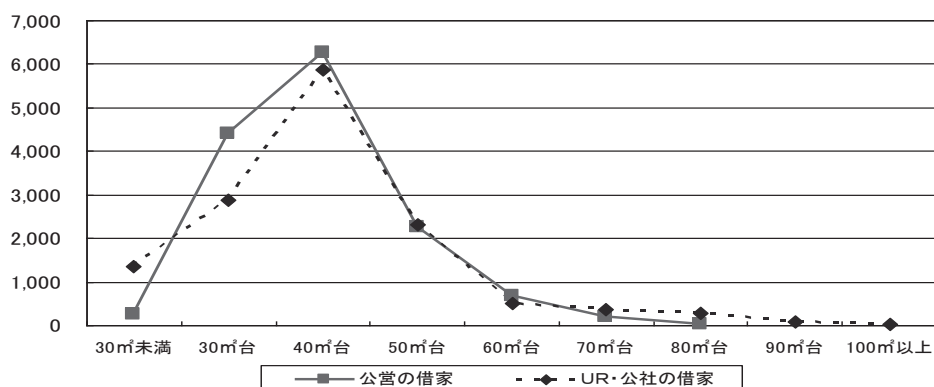
	保育園	幼稚園	高齢施設 ・在宅介 護系施設	障がい者福 祉施設	合計
泉北ニュータウン	19	16	14	7	56
泉ヶ丘	10	8	8	4	30
宮山台	1	1	1	1	4
竹城台	2	1	2	1	6
三原台	2	1	1	0	4
高倉台	1	1	1	1	4
茶山台	1	1	2	1	5
若松台	1	1	0	0	2
晴美台	1	1	0	0	2
槇塚台	1	1	1	0	3
桐	4	4	6	1	15
桃山台	1	1	1	0	3
原山台	1	1	0	0	2
庭代台	1	1	2	0	4
御池台	1	1	3	1	6
光明池	5	4	0	2	11
赤坂台	1	1	0	0	2
新檜尾台	1	1	0	1	3
鴨谷台	1	1	0	0	2
城山台	2	1	0	1	4

（参考資料２）公的賃貸住宅の現状

（１）住戸面積の状況

- 公的賃貸住宅ストックの平均面積は 43 ㎡で、各主体のストックの規模は、おおむね同じ状況。府域の公的賃貸住宅の平均面積と比べ小さい。

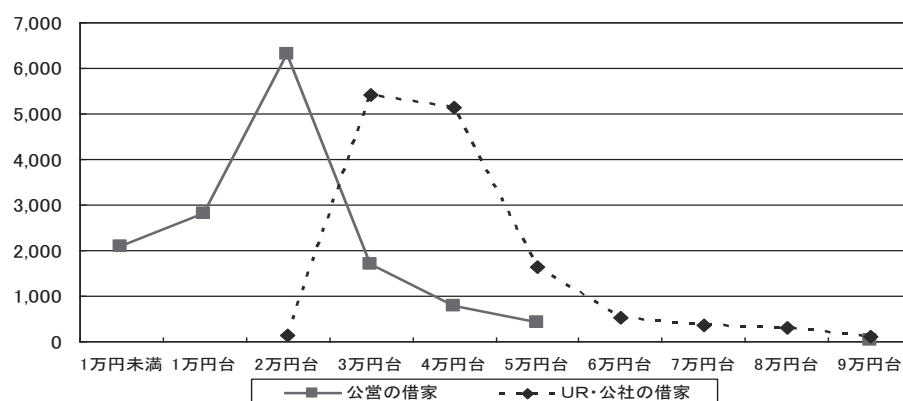
□ 公的賃貸住宅の面積別世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



（２）家賃の状況

- 平均家賃は、UR・公社住宅が 4.4 万円、府営住宅（公営住宅）は 2.3 万円。府域の公的賃貸住宅の平均家賃と比較して、低くなっている。

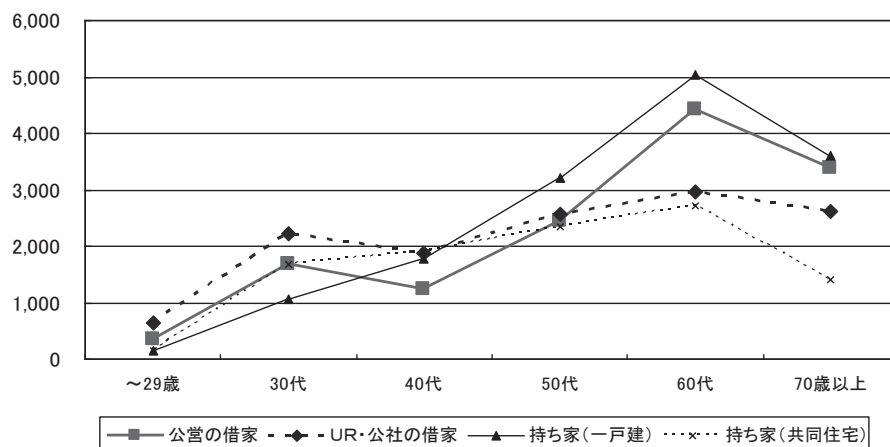
□ 公的賃貸住宅の家賃別世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



（３）入居者全体の状況

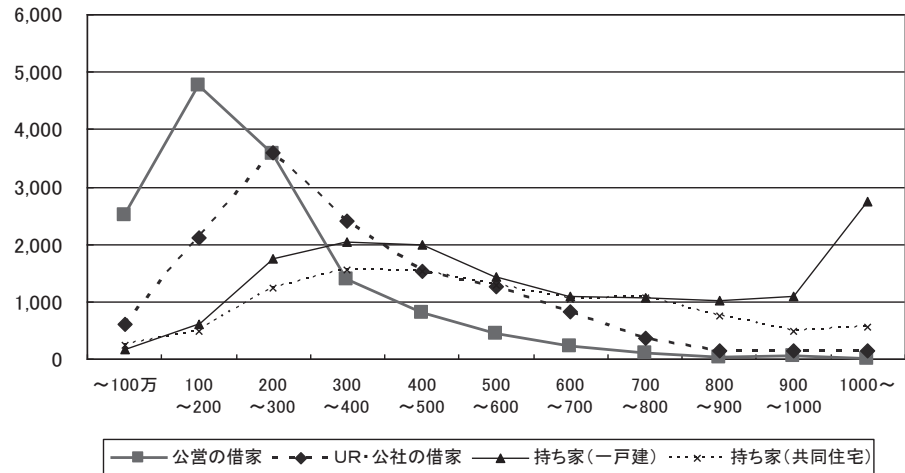
- 府営住宅（公営住宅）は、世帯主が高齢者である世帯が多い状況。

□ 世帯主年齢別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



- 世帯年収は、府営住宅(公営住宅)は 100 万円台、UR・公社住宅は 200 万円台が多くを占め、UR・公社住宅も低所得者を一定数受け持っている状況。

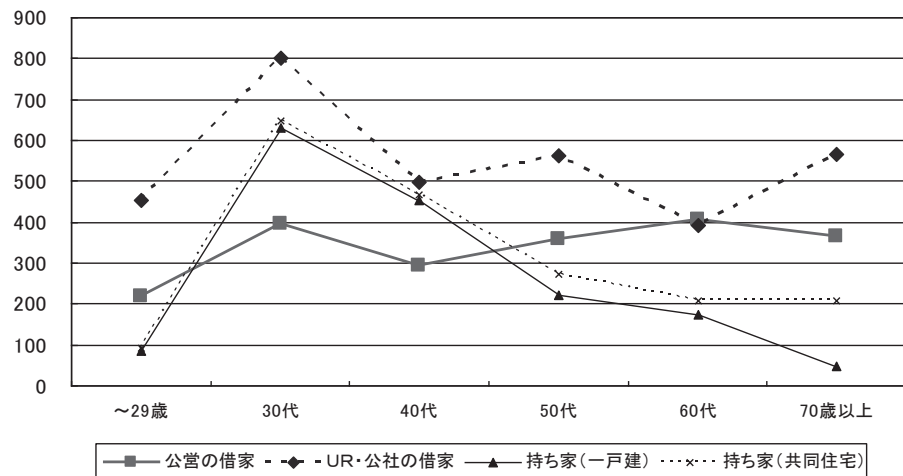
□ 世帯年収別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



（４）平成 16 年以降の入居者状況

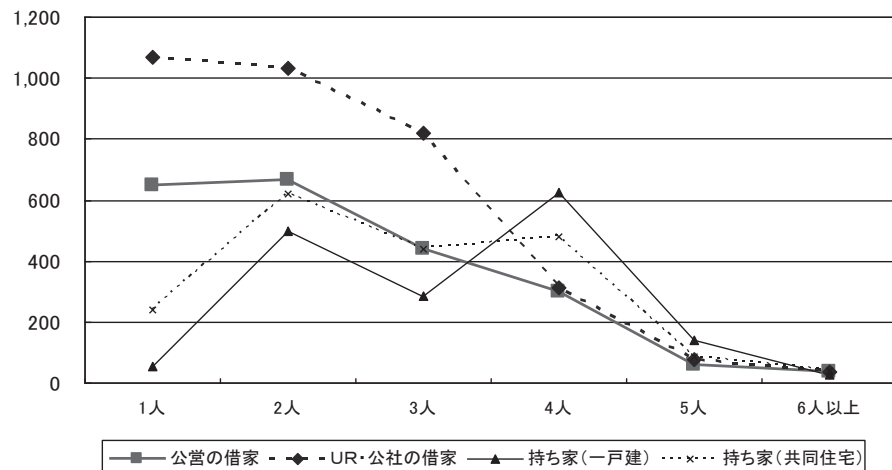
- UR・公社住宅は世帯主が 30 代の転入が最も多く、府営住宅(公営住宅)は 60 代の転入が多い。

□ 年齢別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



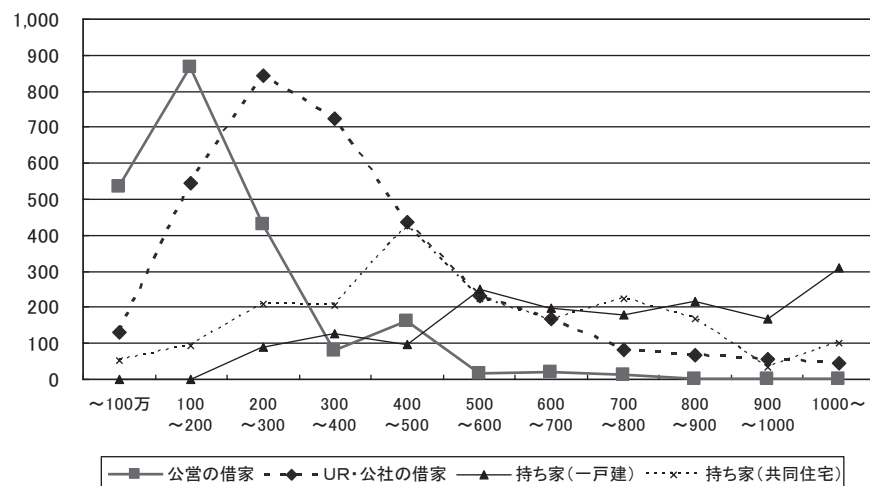
- 府営住宅(公営住宅)、UR・公社とも1人・2人世帯で約 6 割を占めている。

□ 世帯人員別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



- 世帯年収は、ストックの状況と同様、府営住宅(公営住宅)は 100 万円台、UR・公社住宅は 200 万円台が多くを占めている。

□ 世帯収入別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



（５）各住宅における入居者資格、管理・運営方針、募集窓口

- 府営住宅(公営住宅)は低額所得者向けに低廉な家賃で供給される住宅であるため、公社賃貸住宅、UR 賃貸住宅と入居者資格が異なる。

□ 各住宅における入居者資格（収入基準）

公営住宅	UR賃貸住宅	公社賃貸住宅
<ul style="list-style-type: none"> ・収入基準規定あり 以下に留意し、条例で規定する ・本来階層及び裁量階層の入居収入基準は収入分位 50%に相当する金額を上限 ・本来階層の入居収入基準は収入分位 25%に相当する金額を参酌 	<ul style="list-style-type: none"> ・収入上限規定なし ただし、家賃の 4 倍の月収が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・収入上限規定なし ただし、家賃の 4 倍の月収が必要

- 地域経営に関わりなく、各主体がそれぞれの住宅の経営状況等に応じ、管理・運営方針を定めている。



□ 各主体における管理・運営方針

	府営住宅	UR賃貸住宅	府公社賃貸住宅
将来戸数	将来ストック政策目標 半減（縮小） （現行 13.8 万戸）	H60 頃までに概ね 3 割削減 （現行 約 77 万戸）	H29 年度末に約 2.2 万戸 （現行 約 2.4 万戸）
考え方	○今後の必要数を見極める中で、良質なものは活用することを基本に、長期的な視点から世帯数の減少動向や市場全体の状況を勘案し、総合的に施策を展開。これらにより、将来のストック戸数の半減をめざす。 ○地域経営の主体である基礎自治体等が自らの意思により、ストックとしての府営住宅を活用して多様なサービスを提供できるよう制度を構築し、移管をすすめる	○現在のストック（約 77 万戸）について、居住者の居住の安定を十分確保しつつ、平成 30 年度までに、約 10 万戸の再編に着手し、約 5 万戸のストックを削減 ○平成 60 年頃までに、現在のストックの概ね 3 割を削減	○現在進めている建替事業を推進するとともに、一部の団地で経営を廃止することにより、概ね 10%、2400 戸を削減し、約 2 万 2 千戸の管理戸数となる。
掲載資料	「大阪府財政構造改革プラン（案）」 （平成 22 年 10 月公表）	「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」 （平成 19 年 12 月公表）	「自立化に向けた 10 年の取組み」 （平成 20 年 6 月公表）

※各主体が管理する住宅全体の管理・運営方針であり、泉北ニュータウン内の住宅のみを対象としたものではない。

- 平成 24 年 4 月 1 日より、府営住宅と府公社賃貸住宅の募集窓口は、府公社の泉北ニュータウン管理センターとなる。

□ 各住宅の募集窓口

	府営住宅※1	府公社賃貸住宅※2	UR賃貸住宅※3
名称	大阪府住宅供給公社 泉北ニュータウン管理センター		UR 泉北営業センター
所在地	堺市南区茶山台 1 丁 2 番 1 号（泉ヶ丘センタービル 2 階） 		堺市南区茶山台 1 丁 2 番 3 号（ショッピングタウン泉ヶ丘内） 
営業時間	月～土曜日 午前 9 時～17 時 45 分（祝祭日を除く）		午前 9 時 30 分～午後 6 時 休業日：水曜日、5 月 3 日～5 日、12 月 29 日～1 月 3 日

※1 府営住宅は、平成 24 年 4 月 1 日より 5 年間の指定管理者である府公社が募集受付を行う。

※2 府公社賃貸住宅については、泉北ニュータウン管理センターを含む各管理センター（府内 4 箇所）で受付可能。

※3 UR 賃貸住宅については、UR 泉北営業センターを含む西日本支社管内の各営業センター（11 箇所）や各団地の現地案内所（総合案内所を含め約 100 箇所）で申込受付可能。

（参考資料3）公的賃貸住宅の再生事業イメージ

①公的賃貸住宅の建替事業と併せた高齢者向け施設の導入事例

○シニアハウス長居公園

- ・ UR東長居第一団地（大阪市住吉区）の建替事業に発生した余剰地の一部の土地を民間事業者が賃借し、介護付き有料老人ホームを開設し、団地内の賃貸住宅にも生活支援サービスを提供している。



○高根台つどいの家

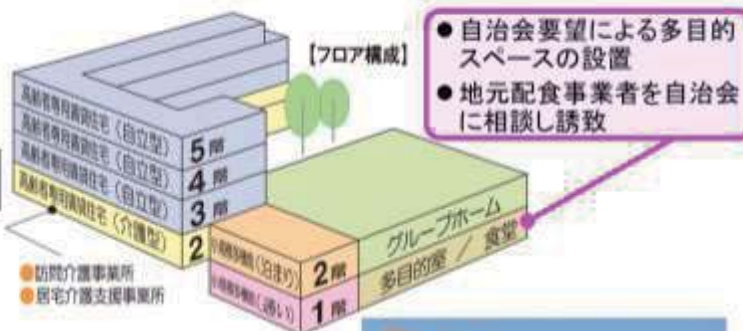
- ・ UR高根台団地（千葉県船橋市）の建替事業に発生した余剰地の一部の土地を民間事業者が賃借し、高齢者専用賃貸住宅と介護事業所等を開設している。

<施設概要>

- ・高齢者専用賃貸住宅（自立型・介護型）
- ・小規模多機能型居宅介護事業所
- ・認知症高齢者グループホーム
- ・訪問介護事業所
- ・食堂（昼食時には周辺開放）



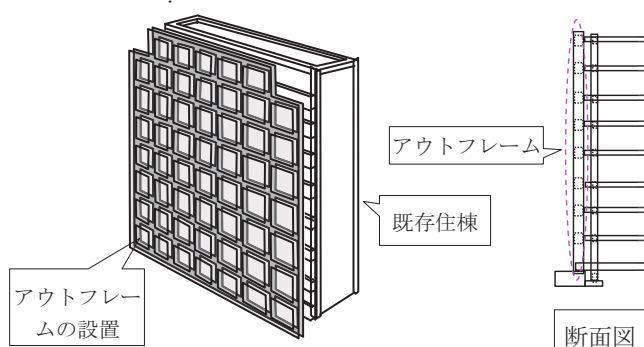
【団地諸元】
 ・敷地面積：44.7ha
 ・従前管理戸数：4,608戸
 ・管理戸数：2,822戸(平成20年度末)



【高根台つどいの家】
 ・敷地面積：約3,610㎡
 ・延床面積：約3,451㎡
 ・構造規模：RC造、5階建
 ・開設時期：平成21年6月



②住みながら行う耐震改修のイメージ



③中層住棟へのエレベーター設置事例

