

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画

令和元年 8 月改訂

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

目 次

1. 事業実施方針	1
(1) 府営住宅	1
(2) 公社賃貸住宅	3
(3) UR賃貸住宅	5
2. 団地別事業実施計画	7
(1) 泉ヶ丘地区	7
(2) 樽地区	9
(3) 光明池地区	10
□ 再生事業総括図	11

【本計画の趣旨】

- ・この計画は、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（平成 29 年 3 月改定）」に基づき、事業主体が再生事業を計画的に進めるため、策定したものです。
- ・今後、再生事業を中心とした取組の充実や、事業の進捗等に応じて、適宜、改訂します。

1. 事業実施方針

- Y 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画に基づき、主体間連携を進め、ソフト・ハード一体型の再生事業を目指します。
- Y なお、泉北ニュータウンにおける公的賃貸住宅種別ごとの方針は以下のとおりです。

(1) 府営住宅

□全体方針

- Y 「大阪府営住宅ストック総合活用計画（平成 28 年度策定）」に基づき、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる大阪のまちづくりに向け、「良質なストックの形成と有効活用」を図ることにより、入居者だけでなく地域の人々にとっての「活力・魅力」と「安全・安心」を創造します。
- Y 泉北ニュータウンの再生に向けては、エリアごとに需要に応じた統廃合等を進め、創出した用地への大学病院の立地を図るなど、その資産をまちづくりに有効に活用します。
- Y 建替事業、集約事業や既存ストック活用等を行い、堺市と連携しながら、泉北ニュータウンの再生に資する多様な機能導入を図ります。
- Y 泉北ニュータウン内の需要の低い団地については、集約を行うことにより、その資産の有効活用を図ります。

□事業別方針

○建替事業

- Y 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します。
- Y 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、地域ニーズに合った活用地の創出を検討します。

○集約事業

- Y 入居者を募集しても応募倍率が 1 倍未満となるような需要が低い団地については、入居者の居住の安定を確保しつつ、空室の集約等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ます。
- Y 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、その区域を決定します。

○耐震改修事業

- Y 現行の耐震基準を満たしていない住棟のうち、建替え又は用途廃止を行わない住棟については、平成 32 年度までに、すべての耐震改修事業の完了を目指します。

○既存ストック活用事業

- Y 中層住宅へのエレベーター設置については、原則として、すべての団地を対象として計画的に進めます。
- Y 堺市と連携し、空室を活用した子育て支援施設、高齢者の見守り施設等の導入を進めることにより、入居者や地域住民へのサービス等の充実を図ります。
- Y 特に子育て支援に向けた空室活用の取組みについては、平成 27 年度に大阪府が実施した「府営住宅ストック地域資源化プロジェクト」での成果を活用し、広報資料に掲載したモデルプランによる活用を提案しながら活用の拡大に取り組みます。



○用地活用事業

- Y 建替事業や集約事業により生み出した土地について、堺市と個別に協議を行い、再生計画を踏まえた活用を促進します。
- Y 建替事業等を行わない団地についても、堺市と連携し、空きスペースを活用したコンビニエンスストア等の生活利便施設の導入等を図ります。

□その他（ソフト事業等）

- Y 予防保全の観点から、既存の建物の計画的な修繕により、良質なストックの維持保全に努め、長寿命化を図ります。
- Y 堺市と連携を図りながら、地域住民への生活支援サービスの提供等を実施する団体へ空室を提供することで、地域コミュニティの活性化を図り、地域の福祉活動や交流の拠点としての活用を促進します。

(2) 公社賃貸住宅

□全体方針

- ・ 公社では、建替えや住戸改善等によって時代のニーズに対応し、経営の安定化を図るための基本方針として、「ストック活用基本計画」（計画期間：平成26年度～令和10年度）を平成26年3月に策定しています。
- ・ 「ストック活用基本計画」を踏まえ、平成27年6月には、個別団地ごとの建替え、耐震改修、住戸改善等の実施方針を定めた「ストック活用実施計画」（計画期間：平成27年度～令和3年度）を策定しています。
- ・ 同計画に基づき、泉北ニュータウン内の公社賃貸住宅の耐震改修工事、住戸改善、屋外環境整備等の長期有効活用事業を実施しています。
- ・ 「泉ヶ丘駅前活性化ビジョン」を踏まえ、茶山台団地を団地イノベーションのリーディングプロジェクトとして位置づけ、企業や大学、NPO法人など多様な主体との連携により、地域のまちづくりを実現します。

□事業別方針

○建替・集約等事業

Y 茶山台団地では、一部住棟を活用し、地域住民の利便性の向上につながる新たな機能を導入します。

○耐震改修事業

Y 中層団地（5階建以下）の耐震化は終了し、現在は一部の高層団地の耐震化に取り組んでいます。

Y その他の耐震基準を満たしていない高層団地の実施方針を定める計画は、令和3年度までに策定します。

○既存ストック活用事業

Y 住戸改善等による居住水準の向上に取り組むとともに、空家等を活用した施設やサービス機能を導入し、高齢者等の支援や若年世帯の入居促進、コミュニティの活性化を図り、地域のまちづくりを実現します。

□その他（ソフト事業等）

Y 団地イノベーションのリーディングプロジェクトとして位置づけている茶山台団地において、様々な取り組みをモデル的に実施し、ニュータウン再生を実現するとともに、その有効性を確認し、他団地への展開を検討します。

<茶山台団地での取り組み事例>

・若年者・子育て世帯向けリノベーション『ニコイチ』

民間事業者等からデザイン性の高い提案を求め、45㎡の隣りあう2戸を1戸（90㎡）にリノベーションしています。

【堺市との連携事業】



・多世代交流スペース『茶山台としよかん』

NPO法人と連携し、住民等の持ち寄り本により、団地内集会所を多世代が集まる交流スペース『茶山台としよかん』として開設しています。



・高齢者の買い物支援と孤食の防止

「丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』」

NPO 法人と連携し、高齢者の買い物支援・孤食の防止、健康寿命の延伸を目的に、団地の一室を惣菜販売と飲食ができるスペースとして活用しています。



・DIY工房『DIYのいえ』

地域住民の繋がり・高齢者のいきがいづくり・若者世代の更なる流入をめざし、団地の一室を工具を取り揃えたワークスペース、専門スタッフによる技術サポートや相談室等を備えたコミュニティスペースとして活用しています。



・健康寿命の延伸に繋げる『まちかど保健室』

健康増進、疾病予防、介護予防を目的に、健康チェックや健康に関する相談コーナー、医師による健康講座などを社会医療法人生長会、帝塚山学院大学と連携し、団地内集会所等で実施しています。



・桃山学院教育大学との包括連携協定

学生の安定的な居住による安全安心な学習環境の確保と地域コミュニティの活性化を目的に、包括連携協定を締結し、家賃を減額する学割制度を実施しています。



(3) UR賃貸住宅

□全体方針

- Y URにおいては、平成19年度に平成30年までの方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定しています。
- Y 同方針を踏まえ、泉北ニュータウン内の12団地のうち、1団地を「団地再生（建替）」、2団地を「団地再生（集約）」、9団地を「ストック活用」に位置づけています。
- Y 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・活用を図ります。
- Y URでは、団地を地域の資源として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進する取り組みとして、堺市の協力のもと、「地域医療福祉拠点化」（※具体的な取組内容は、次頁参照）を目指します。

□事業別方針

○建替事業（一部建替含む）

- Y 耐震課題への対応や泉北ニュータウンの再生・団地の活性化に寄与する、建替事業を実施します。
（団地内での一部建替、新規建設する団地への建替えを含む）

○集約事業

- Y 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。
- Y 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ります。
- Y 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ります。

○耐震改修事業

- Y 要耐震改修住棟については、順次対応方針等を決定し、計画的に耐震改修等を実施することにより、耐震性の向上を図ります。

○既存ストック活用事業

- Y 中層住棟のバリアフリー化（EV設置等）の実施を検討します。
- Y 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、今後も拡大を検討します。

□その他（ソフト事業等）

- Y 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います。
- Y 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します。
- 再生事業の進捗等にあわせ、超高齢化社会に対応した住まい・コミュニティの形成を進めます。

参考) 地域医療福祉拠点化の主な取り組み

UR 都市機構では、地域医療福祉拠点化の取り組みとして主に以下の3つを実施し、ミストコミュニティの形成を推進していきます。全国的に地域医療福祉拠点化の取り組みを進める中で、各団地における取り組みに関する情報発信、様々な地域に対応したノウハウの蓄積も行っています。

〈地域医療福祉拠点化の主な3つの取り組み〉

① 地域における医療福祉施設等の充実の推進

地域医療福祉拠点化の取り組みでは、団地を含む地域全体で在宅医療・看護・介護サービス等が受けられ、安心して住み続けられる環境づくりを目指しています。その環境づくりに向けて、団地内の敷地や賃貸施設に医療・福祉施設等を誘致し、地域における医療・福祉施設等の充実を推進しています。

※具体的な取り組み事例※

- 医療・介護・子育て・交流機能を有した複合施設
- 地域包括支援センター
- 病院・診療所
- 小規模多機能居宅介護事業所
- 病後児保育室
- 相談拠点の導入



② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進

地域医療福祉拠点化の取り組みでは、高齢者の方が安全・安心に住み続けられるよう工夫した住宅や多世代のニーズに合った住宅の整備を進めています。また、共用部のバリアフリー改修や見守りサービスの提供も進めています。

※具体的な取り組み事例※

- 健康寿命サポート住宅
- 多様な生活スタイルに対応した住宅プラン
- 共用部分のバリアフリー等の改修
- 見守りサービス
- 既存住棟を活用したサービス付き高齢者向け住宅の整備



③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

地域医療福祉拠点化の取り組みでは、団地内の屋外空間や賃貸施設、集会所等を活用し、多世代交流の機会の創出や生活支援サービス機能の導入を進めています。

※具体的な取り組み事例※

- 豊かな屋外空間を活用した交流の場の整備
- 交流拠点の導入
- 交流イベントの開催
- 子育て支援機能の導入
- 生活支援サービス機能の導入



2. 団地別事業実施計画

(1) 泉ヶ丘地区

【凡例】  事業期間
 敷地整理期間

	主体	団地名	戸数	構造	建設年度	耐震対策	再生事業	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
宮山台	府営	宮山台第1	430	中層	S42・46		E V										
		宮山台第2	220	中層	S42		建替え(除却)	(宮山台第4住宅へ移転)									
		宮山台第4	671	中層	S41・43・44	要	一部建替え E V	R2までに着手									
竹城台	府営	竹城台第3	555	中層	S42		一部建替え E V	移転 活用地									
		竹城台第4	445	中層	S42	要	一部建替え E V	移転 活用地									
	UR	泉北竹城台1丁	1,502	中層・高層	S46	要	建替え	I期 (先丁区) 活用地(後丁区) II期									
		泉北泉ヶ丘駅前	627	高層	S47	要	建替え(除却)	移転									
		泉北竹城台2丁	915	中層・高層	S47	要		耐震改修等の実施の検討									
三原台	府営	三原台第1	1,605	中層	S44・45		建替え	活用地 活用地									
		三原台	250	中層	S45	済											
	公社	三原台B	211	高層	S45	要		R4以降の耐震化の取組みについての計画をR3までに策定									
		三原台C	40	中層	S47												
高倉台	府営	高倉台第1	605	高層	S47												
		高倉台第3	479	中層・高層	S45・46		集約	活用地									
		高倉台第4	280	中層	S45		集約	R3からR7までに着手									
		高倉台センター	313	高層	S46	済	集約	活用地									
	公社	高倉台	150	中層	S47		耐震										
茶山台	公社	茶山台	987	中層	S45	済	一部集約	機能導入									
		茶山台B	270	中層	S46												
	UR	泉北茶山台2丁	1,225	中層・高層	S46	要		耐震改修等の実施の検討									
		泉北茶山台3丁	200	高層	S47	要		耐震改修等の実施の検討									
若松台	府営	若松台第1	650	中層	S43・44・51		E V										
		若松台第2	859	中層・高層	S43・44・47・H28		一部建替え E V	R2までに着手									

- ※ 1 管理戸数等は H29.2 時点のデータであり、事業後の戸数等を示すものではありません。
- ※ 2 現時点の予定であり、今後の経営判断や予算確保の状況により変更となる可能性があります。
- ※ 3 集約事業については、入居者の移転状況によりスケジュールは前後するため、想定スケジュールです。

【凡例】  事業期間
 敷地整理期間

主体	団地名	戸数	構造	建設年度	耐震対策	再生事業	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
晴美台	府営	晴美台第3	270	中層	S46		E V									
		晴美台第4	804	中層・高層	S46	済	集約									
							耐震									
							E V									
	公社	晴美台	530	中層	S46											
		晴美台B	460	中層	S46											
		晴美台C	98	高層	S46	要		R4以降の耐震化の取組みについての計画をR3までに策定								
晴美台D		104	高層	S46	要	耐震										
榎塚台	府営	榎塚台第1	1,128	中層・高層	S46	済	集約	 一部はR2までに着手								
							耐震									
	公社	榎塚台	112	高層	S46	要	耐震									

- ※1 管理戸数等は H29.2 時点のデータであり、事業後の戸数等を示すものではありません。
 ※2 現時点の予定であり、今後の経営判断や予算確保の状況により変更となる可能性があります。
 ※3 集約事業については、入居者の移転状況によりスケジュールは前後するため、想定スケジュールです。

(2) 柵地区

【凡例】  事業期間
 敷地整理期間

主体	団地名	戸数	構造	建設年度	耐震対策	再生事業	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
桃山台	府営	桃山台1丁	330	中層	S46		E V									
		桃山台2丁	180	中層	S46		集約	R2までに着手								
		桃山台3丁	210	高層	S46・49	要	耐震									
		桃山台3丁西	150	中層	S59											
	UR	泉北桃山台1丁	800	中層・高層	S47											
原山台	府営	原山台3丁	1,064	中層・高層	S47	要	集約									
							集約									
							集約									
		E V														
	原山台4丁	85	高層	S47		集約										
	原山台5丁	1,013	中層・高層	S47・48		集約										
	E V															
	原山台5丁第2	157	高層	S49												
公社	原山台	430	中層	S47												
	原山台B	495	高層	S48	要		R4以降の耐震化の取組みについての計画をR3までに策定									
UR	泉北原山台1丁	657	高層	S50	要		耐震改修等の実施の検討									
庭代台	府営	庭代台2丁	490	中層	S47		E V	R2までに着手								
		庭代台	430	中層	S47											
	公社	庭代台B	300	中層	S47											
		UR	泉北庭代台2丁	440	中層	S50		集約	事業着手時期の検討							
御池台	府営	御池台2丁	170	中層	S53		集約	R2までに着手								
							E V									

※1 管理戸数等は H29.2 時点のデータであり、事業後の戸数等を示すものではありません。
 ※2 現時点の予定であり、今後の経営判断や予算確保の状況により変更となる可能性があります。
 ※3 集約事業については、入居者の移転状況によりスケジュールは前後するため、想定スケジュールです。

(3) 光明池地区

【凡例】  事業期間
 敷地整理期間

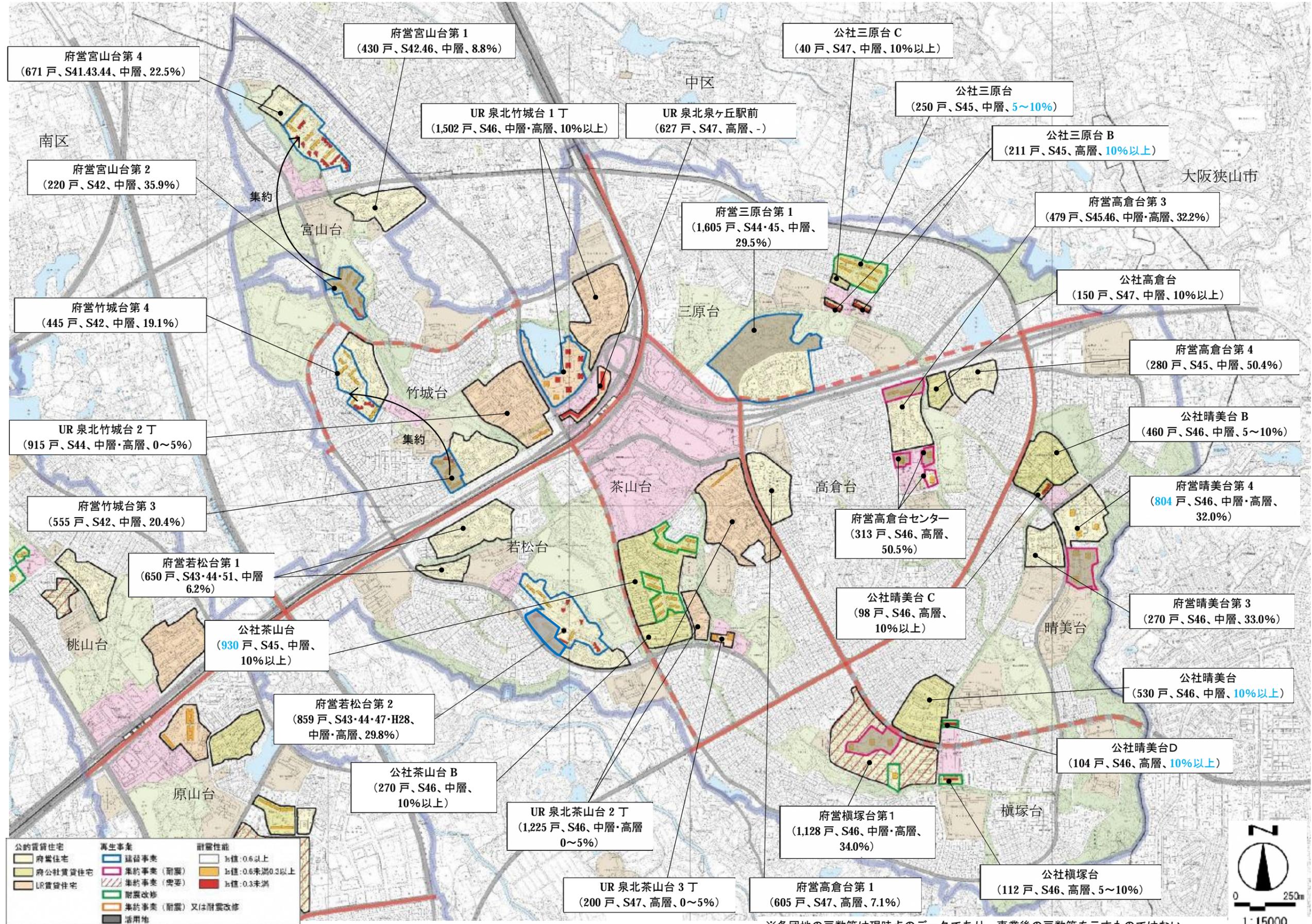
	主体	団地名	戸数	構造	建設年度	耐震対策	再生事業	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
赤坂台	府営	赤坂台3丁	1,253	中層・高層	S47・48	済	集約	R2までに着手									
							耐震										
							E V										
	公社	赤坂台	105	高層	S50	要		R4以降の耐震化の取組みについての計画をR3までに策定									
新檜尾台	府営	新檜尾台3丁	300	中層	S52		E V										
	UR	光明池駅前	562	高層	S58	要		耐震改修等の実施の検討									
鴨谷台	府営	鴨谷台1丁	350	中層	S54・57		E V	R3からR7までに着手									
	公社	鴨谷台	370	中層	S51												
		鴨谷台B	40	中層	S52												
	UR	泉北鴨谷台3丁	565	高層	S54												
城山台	府営	城山台2丁	688	中層・高層	S51・52	済	耐震										
							E V										
	UR	泉北城山台3丁	310	中層	S53		集約	事業着手時期の検討									
泉北城山台2丁		521	中層	S60													

- ※1 管理戸数等は H29.2 時点のデータであり、事業後の戸数等を示すものではありません。
 ※2 現時点の予定であり、今後の経営判断や予算確保の状況により変更となる可能性があります。
 ※3 集約事業については、入居者の移転状況によりスケジュールは前後するため、想定スケジュールです。

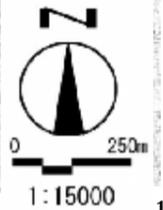
□ 公的賃貸住宅の再生事業総括図

○ 泉ヶ丘地区

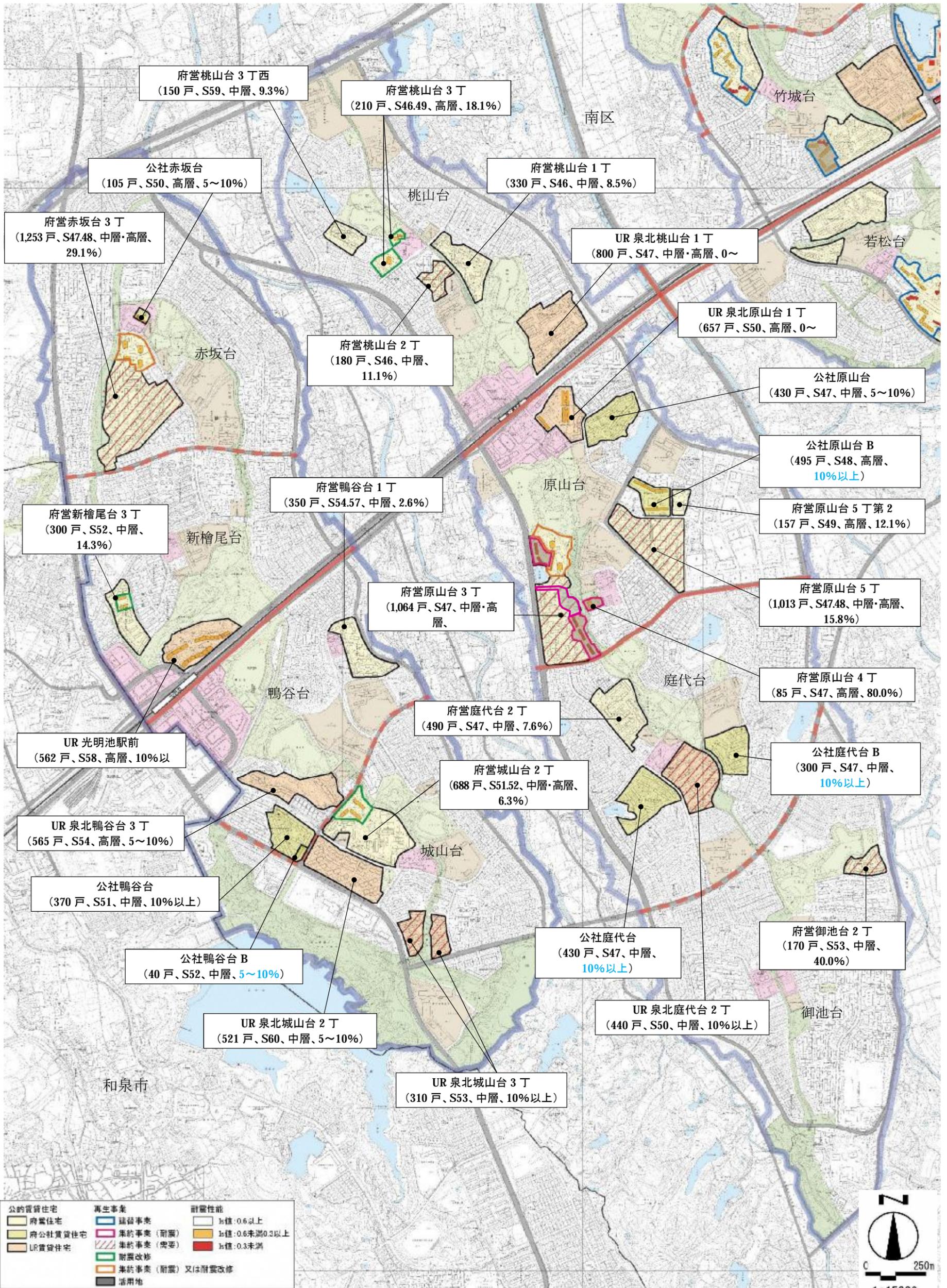
団地名
(現在の管理戸数、建設年 (UR は管理開始年)、構造、空家率)



※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。



団地名
(現在の管理戸数、建設年 (UR は管理開始年)、構造、空家率)



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。

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画

令和元年8月改訂

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（事務局：堺市 ニュータウン地域再生室内）

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

TEL：072-228-7530／Mail：nt-kyogikai@city.sakai.lg.jp

ホームページ：<http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/renkeikyogikai/index.html>