

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画

令和4年4月改定

泉北ニューデザイン推進協議会

— 目 次 —

1. 公的賃貸住宅の再生・活用の基本方針	1
2. 再生手法別の取組内容等	3
(1) 建替事業	3
(2) 集約事業	3
(3) 耐震改修事業	3
(4) 既存ストック活用事業	4
(5) 用地活用事業	4
(6) 環境・景観への配慮	5
(7) その他（ソフト事業等）	6
3. 団地別事業実施計画	7
(1) 泉ヶ丘地区	7
(2) 榎地区	9
(3) 光明池地区	10
□ 公的賃貸住宅事業実施計画総括図 ○泉ヶ丘地区	11
□ 公的賃貸住宅事業実施計画総括図 ○榎地区・光明池地区	13
□ 泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案	15

【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（令和4年4月改定）」に基づき、再生手法別、公的住宅事業者別の取組内容等を示したものです。

1. 公的賃貸住宅の再生・活用の基本方針

- ・公的賃貸住宅は地域の貴重な資源であるという認識のもと、住宅地再生の理念を実現するために良質な住宅と良好な居住環境の整備はもとより、既存ストックや活用地を積極的に住宅供給やまちづくりに活用し、商業施設や働く場の創出など多様な機能の導入を図り、ハード・ソフトが一体となった取組みを推進します。
- ・各事業主体と取組みの方向性等について情報の共有を図り、敷地の交換等による効率的な事業実施や、入居者の移転の円滑化などに資する取組みの可能性について検討していきます。
- ・泉北ニュータウンの公的賃貸住宅は、総住宅数の約半数を占め、他の地域に比べて比率が高く、将来的な人口・世帯数の減少が予測されることから、各公的住宅事業者の住宅ストック全体の経営方針や人口減少による需給バランスを踏まえつつ、更新時期を迎える高度成長期に建設したストックの再編・整備により、公的賃貸住宅の管理戸数の適正化と良質なストック形成を図ります。
- ・再生事業（建替事業、集約事業、耐震改修、既存ストック活用、用地活用）等により、公的賃貸住宅の居住水準の向上や耐震化、バリアフリー化、省エネ化、省 CO₂ 化等に向けた取組みを進めます。

■各公的住宅事業者における住宅ストック全体の経営方針等

① 府営住宅

- ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画（令和3年12月改定）」（計画期間：令和3年度～令和12年度）に基づき、府民の居住の安定の確保を図るため、建設年代や住戸のバリアフリーの状況、団地ごとの需要や立地環境等に応じて、団地の今後の事業方針を3つに類型化（「再編・整備」、「機能向上」、「維持保全」）して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効に活用していきます。

事業方針類型	対象団地
A. 再編・整備	昭和50年代以前に建設された団地（高経年の団地）
B. 機能向上	昭和60年代以降に建設された団地（低経年の団地）で、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等、機能向上が必要な団地
C. 維持保全	昭和60年代以降に建設された団地（低経年の団地）で、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等の必要がなく、維持保全を行っていく団地

- ・昭和50年代以前に建設された団地の再編・整備を通じて、将来の管理戸数の適正化、建替等に伴う活用地の創出などによる地域のまちづくり、大量のストックの円滑な更新による良質なストックの形成に一体的に取り組んでいきます。
- ・入居者の安心やコミュニティを支える取組みや、適切な募集、入居管理に関する取組みなど、ソフト面の施策を推進します。

② UR 賃貸住宅

- ・「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて（平成30年12月策定）」（計画期間：令和15年度まで）に基づき、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、地域社会の再生、今まで培われた生活価値・文化の継承、市場環境への適切な対応による「持続可能なまちづくり」を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行ってまいります。

- ・UR 賃貸住宅ストックの地域及び団地ごとに特性に応じた多様な活用を行うため、団地ごとに「団地別整備方針」を策定します。各類型における方向性は下表のとおりです。

類型※1	方向性※2
ストック活用 (約 25 万戸)	既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。
ストック再生 (約 45 万戸)	高齢化に対応するため、ストック再生の実施により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。
土地所有者等 への譲渡・返還 等 (約 2 万戸)	全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅において、土地所有者等への譲渡、返還等を行う。

※1 括弧内の戸数は 2018 (平成 30) 年 11 月末時点の当該類型の管理戸数を表します。なお、類型については、団地の状況に応じて、適宜、見直しを行います。

※2 安全・安心に必要な修繕は全ての団地で適切に実施します。

- ・「ストック再生類型団地」については、多様な活用を行うため、「建替え」「集約」「用途転換」「改善」の 4 つの手法を複合的・選択的に実施することでストック再生を進めます。
- ・独立行政法人通則法第 29 条に基づき国土交通大臣が定めた第三期中期目標において賃貸住宅ストックの再編・削減目標を設定することとされていることを受け、2033 年度末時点の管理戸数については 65 万戸程度とします。

③ 府公社賃貸住宅

- ・「大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用計画（令和 4 年 4 月策定）」（計画期間：令和 4 年度～令和 13 年度まで。また、前期と後期に分けて事業を進め、取り組みの進捗状況や検証を行い、公社の経営状況などを踏まえ 5 年後に見直しを行います。）に基づき、ストックの建設年次や耐震性の有無により「ストック再編」と「長期有効活用」に分類し、団地の規模や立地条件などに応じて効果的、効率的な投資を図るとともに、入居者の属性やニーズに対応したハード・ソフト対策の充実に取り組みます。
- ・「長期有効活用」においては「耐震化」、「機能向上」、「維持保全」に分類し、それぞれの観点から、長期的な視点により安定的な経営を図るとともに、適切な事業に実施に取り組みます。

分類		分類条件
ストック再編		<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 40 年度までに建設された団地を中心に、建替えや集約、経営廃止により再編を行う団地 ・耐震性能を満たさない団地で、建替えや集約、経営廃止により耐震化を図る団地
長期有効活用	耐震化	・耐震性能を満たさない団地で、耐震改修工事より耐震化を図る団地、またはストックの活用に関して今後詳細な検討が必要な団地
	機能向上	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 40 年度から昭和 63 年度までに建設され、長期有効活用に向け機能向上が必要な団地 ・耐震性能を満たしている団地
	維持保全	<ul style="list-style-type: none"> ・平成元年度以降に建設され、一定の機能水準が確保されている団地 ・併存賃貸及び分譲賃貸 ・耐震性能を満たしている団地

2. 再生手法別の取組内容等

公的賃貸住宅の再生手法別の、各公的住宅事業者の取組内容等を示す。

(1) 建替事業

① 府営住宅

- ・これまでの耐震化等のための建替えについて、引き続き、取組みを進めます。
- ・昭和 40 年代以前に建設された、エレベーターの設置されていない中層の団地を中心に、集約建替に着手し、令和 8 年度以降段階的に工事に着手していきます。
- ・一定の地域内に、集約建替の候補団地が複数ある場合は、鉄道路線・駅や日常生活圏に配慮しながら、団地間での統廃合や建替戸数の調整を行い、団地の立地環境、需要や災害リスク等の観点から総合的に取り組みます。
- ・入居戸数での建替えを基本とし、事業期間中における従前入居者の減少や、周辺の低経年の団地への移転の状況などを踏まえ、適宜、建替戸数の調整を行っていきます。

② UR 賃貸住宅

- ・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を含む)

(2) 集約事業

① 府営住宅

- ・これまで実施している低需要団地における住戸集約について、引き続き、入居者の移転の取組みを進めます。

② UR 賃貸住宅

- ・団地の集約化（同一生活圏等のエリア単位での団地の集約化も含む。）に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入します。
- ・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。

(3) 耐震改修事業

① 府営住宅

- ・府営桃山台 3 丁住宅の事業を引き続き実施し、早期の事業完了をめざします。

② UR 賃貸住宅

- ・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。

③ 府公社賃貸住宅

- ・対応方針が未定の団地については、耐震改修工事での工法検討のほか、建替えや集約等を含めた事業手法の比較検討を行い、事業性や地域の賃貸住宅の需要、まちづくりの観点など総合的に判断し、団地毎に最適な対応方針を決定します。

(4) 既存ストック活用事業

① 府営住宅

- ・再編・整備の着手時期や団地の状況に応じて、エレベーター設置などバリアフリー性や居住性の向上、安全性の確保のために必要に応じた改善・修繕を実施します。
- ・空室の状況を見つつ、子育て支援や高齢者の見守りといった地域コミュニティの活性化や地域住民への生活支援サービスの提供、住まいに困窮する方への自立支援等を実施する団体に空室を提供し、地域の福祉活動や交流の拠点としての活用を進めます。

② UR 賃貸住宅

- ・団地の特性に応じて、高経年化への対応（長寿命化、バリアフリー化等）のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施します。

③ 府公社賃貸住宅

- ・「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」の対象エリアに含まれている茶山台団地では、団地再生のリーディングプロジェクト団地として、ビジョンの取り組みテーマに沿った各種取り組みをモデル的に実施し、ニュータウンの再生に貢献します。
- ・また、茶山台団地が持つ豊かな緑と既存のストックを活かすため、入居者や地域の企業、NPO 法人等で構成するプラットフォームを設置し、ともに力を合わせて取り組んでいくことをめざします。
- ・さらに、モデル実施での経験を基に他の団地においても、総合的な団地再生マネジメントにより、パートナーシップによる連携や空き家、集会所、オープンスペースを活用した新たな機能導入や駐車場、プレイロットのコンバージョンなどに取り組み団地の価値向上をめざします。

(5) 用地活用事業

① 府営住宅

- ・建替事業や集約事業により生み出した活用地について、まちづくりのために必要な施設等の用地としての積極的な活用を進めます。

- ・まちづくりの視点をもって、活力・魅力の創造や安全・安心の確保に必要な土地利用へと転換するため、計画の検討段階から各事業主体と協議を行い、地域の安全性の確保や堺市のまちづくりの方針や地域のニーズを反映した事業を展開していきます。
- ・建替事業等を行わない団地についても、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。
- ・入居者をはじめ広く府民の利便性の向上のため、これまでも取り組んでいる民間活力を導入したコインパーキングの整備、予約駐車場サービスやカーシェアリング用の区画としての活用について、更なる拡大が図られるよう取組みを進めます。

② UR 賃貸住宅

- ・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。

(6) 環境・景観への配慮

① 府営住宅

- ・住宅、建築物の省エネルギー対策に係る国の動向を踏まえ、建替事業の実施にあたっては、国の参酌基準（公営住宅等整備基準）が求める断熱性能等の採用について、建設コストへの影響も踏まえ、検討を進めます。
- ・既存住宅においては、共用部等の LED 照明への取替えを進めるなど、環境負担の低減に一層の配慮を行います。
- ・建替えや外壁の修繕を行う際には、外壁の配色パターンや色彩選定の考え方等を定めた「府営住宅外観デザインガイドライン」等に沿って、外観デザインの向上による団地の魅力化とともに、外構計画の工夫を含め、周辺の景観との調和に十分に配慮した事業を行います。

② UR 賃貸住宅

- ・多様な世代が安心して住み続けられる環境整備をめざし、今後も変化する屋外空間へのニーズに合わせた屋外環境整備を行っていきます。
- ・省エネルギー対策の取組みとして、国が検討中の支援策を踏まえつつ、建替え住宅のすべての住宅において複層ガラスを標準仕様として取り組む方針です。
- ・維持管理を継続する住宅のサッシを改修する際には、複層ガラスを標準仕様として取り組む方針です。また、既存住宅においては、共用部等の LED 照明化、高効率給湯器への交換等を推進します。

③ 府公社賃貸住宅

- ・空き家修繕での高効率給湯器の設置や LED 照明への取り替えを実施します。

- ・住戸リノベーションでの節水型トイレの設置による建物の省エネルギー化に取り組みます。
- ・外装吹替工事を実施する際には、併せて外壁デザインのリニューアルを実施し、まちなみとの調和や魅力ある景観づくりに取り組みます。

(7) その他（ソフト事業等）

① 府営住宅

- ・コミュニティの活性化のため、新婚・子育て世帯といった若年世帯を対象とした募集を引き続き実施します。

② UR 賃貸住宅

- ・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。
- ・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。
- ・大学や事業者との連携を進め、イベント等を通じて外出機会を創出し、地域の活性化を図ります。

③ 府公社賃貸住宅

- ・泉北ニュータウン内すべての中層団地を対象とした家賃割引制度「スマリオの学割」、「スマリオの若年・子育て割」により、若年・子育て世代の入居促進による、泉北ニュータウンの活性化をめざします。
- ・公的機関や民間企業、大学、NPO法人などと連携し、新たな交流の場の創出や暮らしと健康を支えるイベントなどの実施により、入居者や地域のお住いの方が、日々の生活を快適に過ごすことのできる地域の魅力向上に取り組みます。

<共通>

- ・公的賃貸住宅及びその周辺地域の活性化を図るため、大学と連携し、大学の持つ知見やノウハウ、学生の活力等を活かした取組みを展開していきます。

3. 団地別事業実施計画

(1) 泉ヶ丘地区

【凡例】
 ○：新たに事業候補に位置付ける団地
 継続：引続き事業を実施する団地
 未定：事業手法が未定の団地

	主体	団地名	管理 ^{※1} 戸数	構造	建設 ^{※2} 年度	耐震 対策	建替え ^{※3} (非現地建 替え含む)	集約	耐震 改修	中層 EV 設置	活用地 ^{※4} (面積、公募開 始予定年度)	備考
宮山台	府営	宮山台第1	430	中層	S42・46		○					
		宮山台第2	220	中層	S42		継続				1.8ha R9以降	
		宮山台第4	541	中層	S41・43・ 44	要	継続 ○					
		堺宮山台4丁	139	高層	H26・R1							
竹城台	府営	竹城台第3	555	中層	S42		○				1.3ha R5以降	
		竹城台第4	270	中層	S42	要	○					
		堺竹城台4丁	210	高層	H27・R1							
	UR	泉北 竹城台1丁	1,067	中層・ 高層	S46	要	継続				0.7ha R6以降 4.0ha R13以降	
		泉北 泉ヶ丘駅前	627	高層	S47	要	継続					除却
		泉北 竹城台2丁	915	中層・ 高層	S47	要						耐震化未定
三原台	府営	三原台第1	415	中層	S44・45		継続				3.3ha R4	
		堺三原台	683	高層	H29・R1							
	公社	三原台	250	中層	S45	済						
		三原台B	211	高層	S45	要						耐震化未定
		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	427	中層・ 高層	S45・46			継続				
		高倉台第4	280	中層	S45			継続		継続		
		高倉台センター	209	高層	S46	済		継続				
	公社	高倉台	150	中層	S47							

※1 管理戸数等は R3.3 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 UR は管理開始年度を示します。
 ※3 府営住宅の建替えにあたっては、現地での建替えのほか、周辺の他団地との統廃合等による非現地での建替えを行う場合があります。
 ※4 活用地(面積、公募開始予定年度)は P15～16 の「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ案)」に基づき記載しています。

	主体	団地名	管理※1 戸数	構造	建設※2 年度	耐震 対策	建替え※3 (非現地建 替え含む)	集約	耐震 改修	中層 EV 設置	活用地※4 (面積、公募開 始予定年度)	備考
茶山台	UR	泉北 茶山台 2 丁	1,225	中層・ 高層	S46	要						耐震化未定
		泉北 茶山台 3 丁	200	高層	S47	要						耐震化未定
	公社	茶山台	928	中層	S45	済						
		茶山台 B	270	中層	S46							
若松台	府営	若松台第 1	650	中層	S43・44・ 51		○					
		若松台第 2	257	中層	S43・44・ 47		○				0.9ha R5 以降	
		堺若松台 2 丁	344	高層	H26・28							
晴美台	府営	晴美台第 3	270	中層	S46							
		晴美台第 4	673	中層・ 高層	S46	済		継続			1.7ha R9 以降	
	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						耐震化未定
		晴美台 D	104	高層	S46	済						
槇塚台	府営	槇塚台第 1	1,128	中層・ 高層	S46	要	○	継続		継続		
	公社	槇塚台	112	高層	S46	済						

※ 1 管理戸数等は R3.3 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 UR は管理開始年度を示します。
 ※ 3 府営住宅の建替えにあたっては、現地での建替えのほか、周辺の他団地との統廃合等による非現地での建替えを行う場合があります。
 ※ 4 活用地(面積、公募開始予定年度)は P15～16 の「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案」に基づき記載しています。

(2) 柵地区

	主体	団地名	管理※1 戸数	構造	建設※2 年度	耐震 対策	建替え※3 (非現地建 替え含む)	集約	耐震 改修	中層 EV 設置	活用地※4 (面積、公募開 始予定年度)	備考	
桃山台	府営	桃山台1丁	330	中層	S46		○						
		桃山台2丁	180	中層	S46		○						
		桃山台3丁	203	高層	S46・49	要			継続				
		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	886	中層・ 高層	S47	要		継続			2.7ha R5以降		
		(旧原山台4丁)									0.3ha R6以降		
		原山台5丁	1,013	中層・ 高層	S47・48			継続			1.1ha R8以降		
		原山台5丁第2	157	高層	S49								
	UR	泉北 原山台1丁	657	高層	S50	要						耐震化未定	
	公社	原山台	430	中層	S47								
		原山台B	495	高層	S48	要			○				
庭代台	府営	庭代台2丁	490	中層	S47								
	UR	泉北 庭代台2丁	440	中層	S50			継続			未定		
	公社	庭代台	430	中層	S47								
		庭代台B	300	中層	S47								
御池台	府営	御池台2丁	170	中層	S53			継続	継続	0.6ha R10以降			

- ※1 管理戸数等は R3.3 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 UR は管理開始年度を示します。
- ※3 府営住宅の建替えにあたっては、現地での建替えのほか、周辺の他団地との統廃合等による非現地での建替えを行う場合があります。
- ※4 活用地(面積、公募開始予定年度)は P15～16 の「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案」に基づき記載しています。

(3) 光明池地区

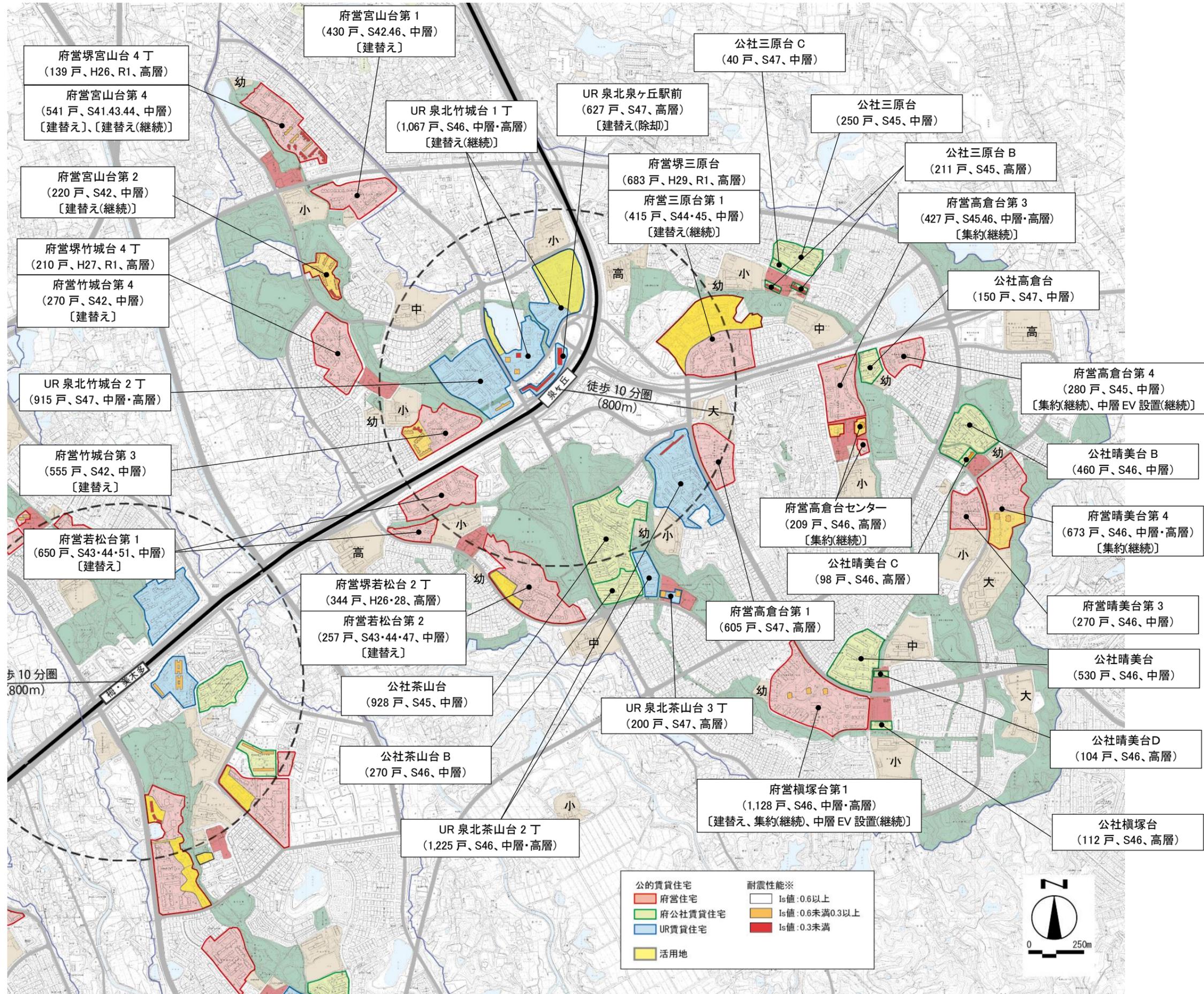
	主体	団地名	管理※1 戸数	構造	建設※2 年度	耐震 対策	建替え※3 (非現地建 替え含む)	集約	耐震 改修	中層 EV 設置	活用地※4 (面積、公募開 始予定年度)	備考
赤坂台	府営	赤坂台 3 丁	1,253	中層・ 高層	S47・48	済	○					
	公社	赤坂台	105	高層	S50	要			○			
新檜尾台	府営	新檜尾台 3 丁	300	中層	S52							
	UR	光明池駅前	562	高層	S58	要						耐震化未定
鴨谷台	府営	鴨谷台 1 丁	350	中層	S54・57							
	UR	泉北 鴨谷台 3 丁	565	高層	S54							
	公社	鴨谷台	370	中層	S51							
		鴨谷台 B	40	中層	S52							
城山台	府営	城山台 2 丁	688	中層・ 高層	S51・52	済						
	UR	泉北 城山台 3 丁	310	中層	S53			継続			未定	
		泉北 城山台 2 丁	521	中層	S60							

- ※1 管理戸数等は R3.3 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 UR は管理開始年度を示します。
- ※3 府営住宅の建替えにあたっては、現地での建替えのほか、周辺の他団地との統廃合等による非現地での建替えを行う場合があります。
- ※4 活用地(面積、公募開始予定年度)は P15～16 の「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案」に基づき記載しています。

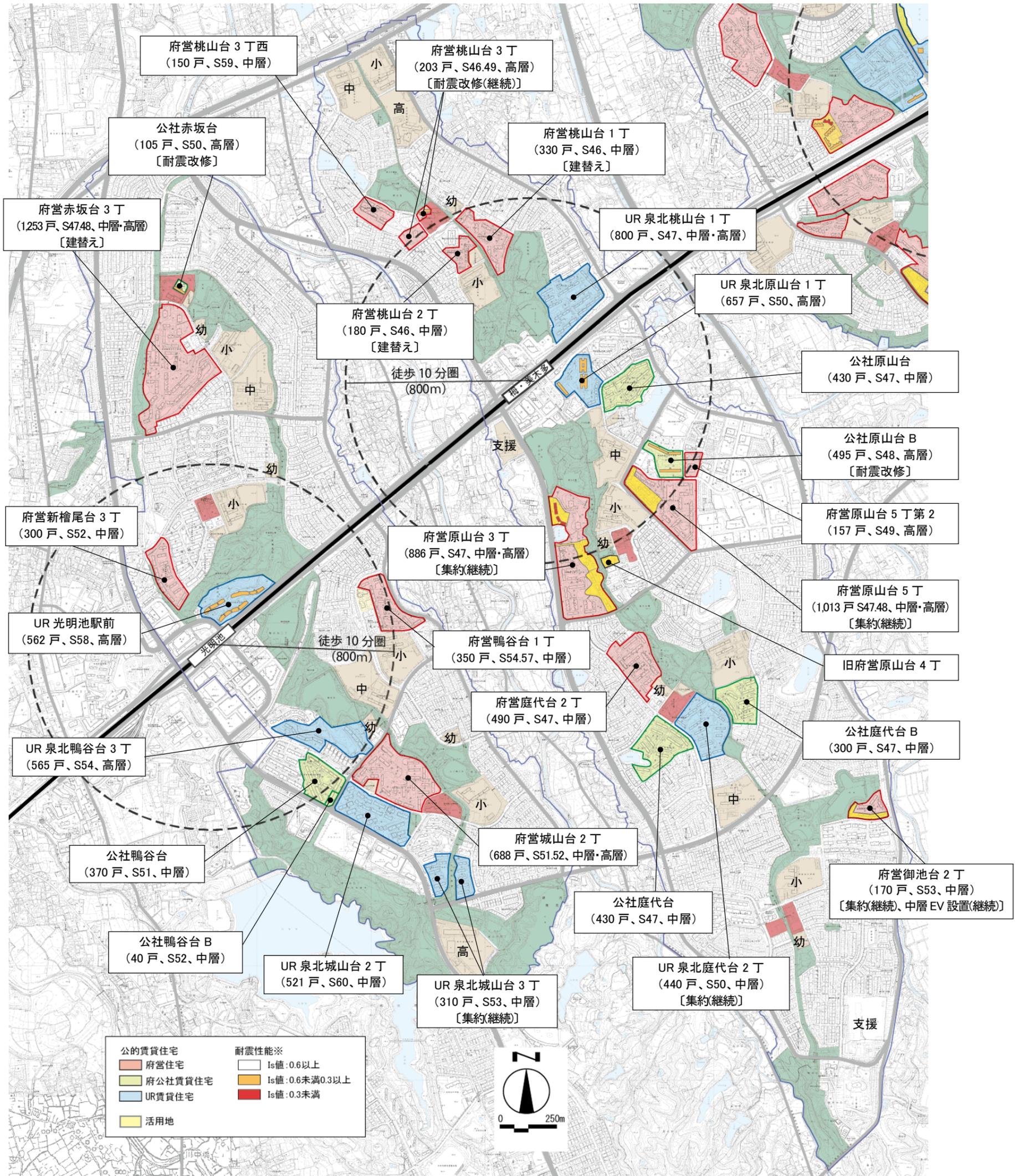
□ 公的賃貸住宅事業実施計画総括図

○ 泉ヶ丘地区

団地名
 (R3年3月末現在の管理戸数、建設年(URは管理開始年)、構造)
 [事業内容(建替え(非現地建替え含む)、集約、耐震改修、中層EV設置)]



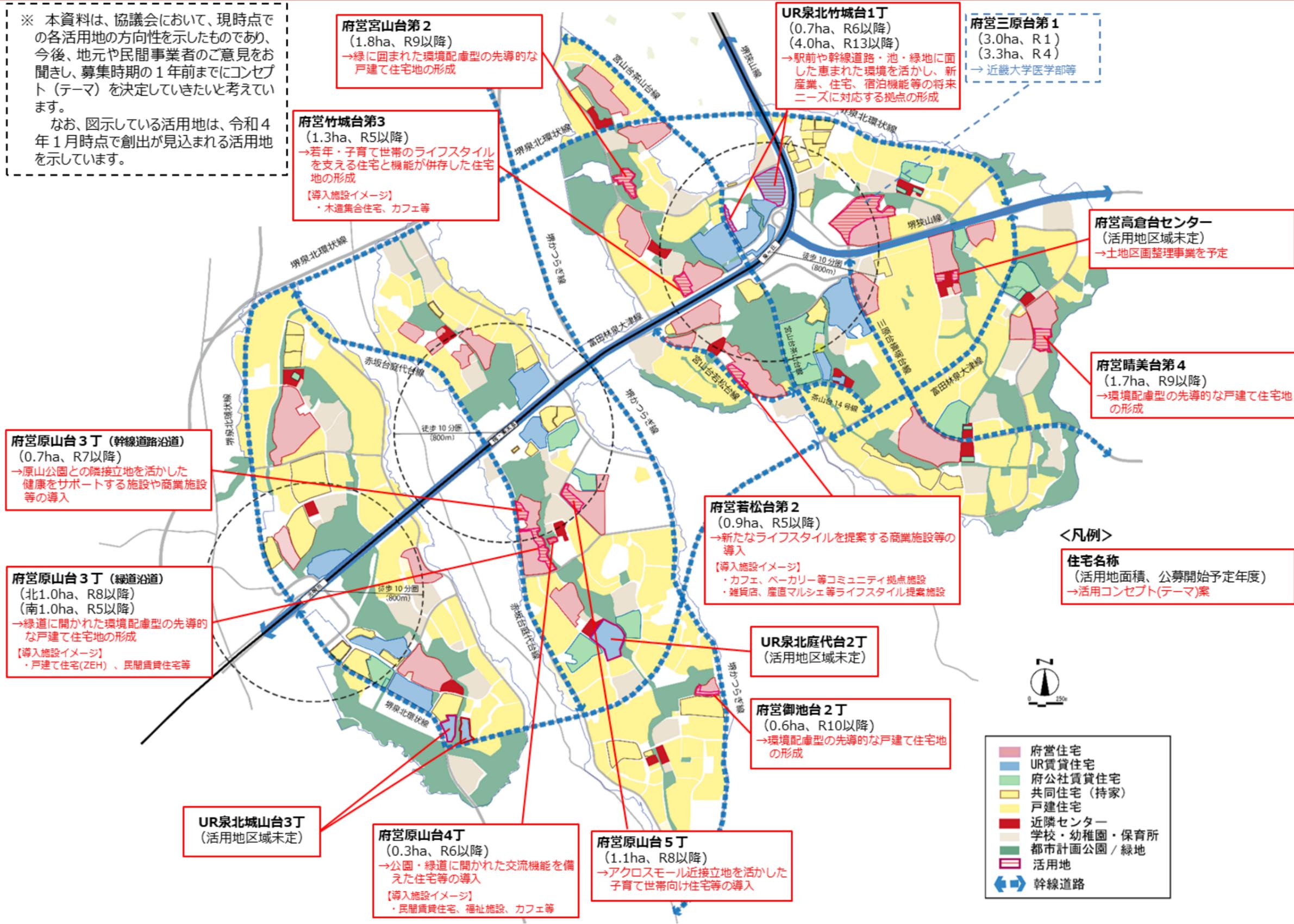
団地名
 (R3年3月末現在時点の管理戸数、建設年(URは管理開始年)、構造)
 [事業内容(建替え(非現地建替え含む)、集約、耐震改修、中層EV設置)]



泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案

令和4年1月 策定

※ 本資料は、協議会において、現時点での各活用地の方向性を示したものであり、今後、地元や民間事業者のご意見をお聞きし、募集時期の1年前までにコンセプト(テーマ)を決定していきたいと考えています。
 なお、図示している活用地は、令和4年1月時点で創出が見込まれる活用地を示しています。



泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画

令和4年4月改定

泉北ニューデザイン推進協議会（事務局：堺市泉北ニューデザイン推進室内）

〒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://city.sakai.osaka.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/gaiyou/kyogikai/index.html>