

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画

平成30年3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

- 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。
- 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

- 「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。
- 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。
- 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。
- 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

- 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。
- 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

- 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。
- 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

- 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

- 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。
- 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。
- 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

- 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。
- 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）

- 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。
- 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、平成40年度までの15年間を見通して、賃貸住宅ストックを建替えや改善等により、多様なニーズや時代の要請に的確に対応し有効活用しながら賃貸住宅経営の安定を図るための基本となる計画として「ストック活用基本計画」を定め、同計画に基づく平成33年度までの建替えや集約、経営廃止、耐震改修、住戸改善や団地再生等の個別事業の実施方針や事業を計画的に進めるための実施計画として、「ストック活用実施計画」を策定しています。
- 「ストック活用実施計画」に基づき、耐震改修工事の実施、平成30年度からの建替再開に向けた準備を進めるとともに、既存団地の長期有効活用に向け、モデル団地を選定して、住戸改善や屋外整備などのハード整備に留まらず、企業や大学、NPO法人など多様な活動主体と連携して利便性向上やコミュニティ活性化を通じ地域のまちづくり貢献にも取り組んでいきます。
- 茶山台団地については、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を踏まえ、当該団地を団地再生のリーディングプロジェクト団地として位置づけ、従来の発想に捉われないハードやソフトの取り組みを実施していきます。

□事業別方針

○建替事業・集約事業

- 平成29年度までは原則、新たな建替事業・集約事業を行いません。
- 茶山台団地では、一部住棟で住宅としての用途を廃止し、地域住民の利便性の向上につながる新たな施設機能を具体的に検討していきます。

○耐震改修事業

- 昭和40年以降建設の高層団地の耐震化等により耐震化率の向上を図ります。
- 晴美台D、槇塚台団地については平成30年から平成32年に耐震改修工事を予定しています。その他の耐震基準に満たない高層団地は、平成34年度以降の耐震化の取組についての計画を平成33年度までに策定します。

○既存ストック活用事業

- 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ます。
- 既存ストックの活用については、居住水準の向上を図るとともに、併せてソフト対策を実施するなど、団地の特性に応じ、効率的に事業を推進することとし、その実現に向けて、安心居住・安定経営のための団地毎の活用計画を策定し、適時実施します。

- 住戸改善事業

若年層を誘引するためのリノベーション住宅の供給を検討します。

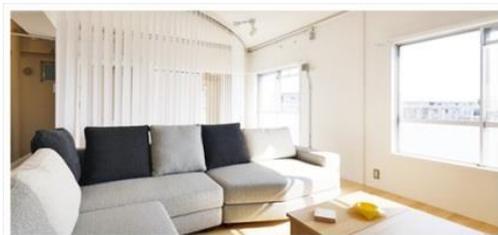
茶山台団地 … ニコイチ、リノベ 45、L+DR の各リノベーションの取り組みを展開しています。

その他の団地 … 居住水準向上のためのリノベーションの実施を検討しています。

ニコイチ（2戸1化リノベーション）【堺市との連携事業】

隣り合った約45㎡の2つの住戸を約90㎡の1つの住戸として改修するものです。

広い間取りにより、子育て世代の入居を促進します。



リノベ 45

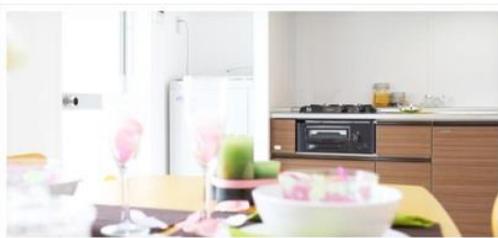
約45㎡の3Kの住戸を1ルームへ改修するものです。

間仕切りを自由に設置でき、入居者が工夫のある暮らしを可能とします。



L+DR

ユニットバス・システムキッチン・洗面化粧台などの設備の全面リニューアルを行い、モニター付きインターフォンの設置や部屋ごとに内装のカラーバリエーションを用意するなど、「女性が暮らしやすい家」をコンセプトとしたリノベーション住宅です。



- D I Y 賃貸住宅「団地カスタマイズ」

大阪府内の公社賃貸住宅 131 団地のうち、住戸数の半数以上となる 47 団地・約 12,000 戸（泉北ニュータウン内では 18 団地 5,382 戸の内、約 95%の 17 団地 5,171 戸）について、入居者による模様替えについて原状回復義務を免除する制度を導入しました。

- 特に茶山台団地において「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」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、ニュータウン再生に貢献するとともに、その有効性を確認し、他団地への展開の可能性を検討します。

□その他（ソフト事業等）

- 住民参加型ワークショップの団地内での展開や、団地集会所を利用した持ち寄り型の図書館を基点とした住民交流の場づくり、大学との連携や住民ニーズの高い移動販売車の導入の検討など、様々なコミュニティ活性化にも取り組みます。

(3) UR賃貸住宅

□全体方針

- 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。
- 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。
- 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。
- 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）

- 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

- 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ります。
- 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

- 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

- 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。
- 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）

- 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。

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。

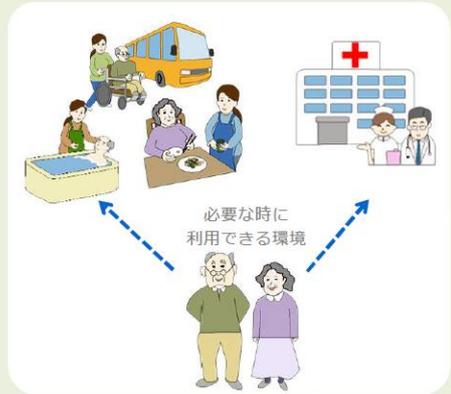
〈地域医療福祉拠点化の主な3つの取り組み〉

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	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
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											移転 活用地	
		宮山台第4	671	中層	S41・43・44	要	一部建替え E V												
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												
	UR	泉北竹城台1丁	1,502	中層・高層	S46	要	一部建替え												
		泉北泉ヶ丘駅前	627	高層	S47	要	建替え												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
公社		三原台	250	中層	S45														
		三原台B	211	高層	S45	要													H34以降の耐震化の取組みについての計画をH33までに策定
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 E V												活用地
		高倉台第4	280	中層	S45		集約 E V												H33からH37までに着手
		高倉台センター	313	高層	S46	済	集約 耐震												活用地
	公社	高倉台	150	中層	S47														
茶山台	公社	茶山台	987	中層	S45		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												H32までに着手
		若松台第2	859	中層・高層	S43・44・47・H28		一部建替え E V												活用地

※1 管理戸数等はH30.3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 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。

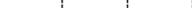
【凡例】  事業期間
 敷地整理期間

主体	団地名	戸数	構造	建設年度	耐震対策	再生事業	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			
																	活用	地	
晴美台	府営	晴美台第3	270	中層	S46		E V												
		晴美台第4	781	中層・高層	S46	済	集約											活用	地
							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		H34以降の耐震化の取組みについての計画をH33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											活用	地
							耐震												
							E V												
公社	榎塚台	112	高層	S46	要	耐震													

- ※ 1 管理戸数等は H30.3 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 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	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
桃山台	府営	桃山台1丁	330	中層	S46		EV									
		桃山台2丁	180	中層	S46		集約	H32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	 活用地 一部はH32までに着手								
							EV									
	府営	原山台4丁	85	高層	S47		集約	 活用地								
							EV	 H32までに着手								
	府営	原山台5丁	1,013	中層・高層	S47・48		集約	H32までに着手								
							EV									
	公社	原山台	430	中層	S47											
原山台B		495	高層	S48	要		H34以降の耐震化の取組みについての計画をH33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		EV	H32までに着手								
	公社	庭代台	430	中層	S47											
		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	H32までに着手									
						EV										

※1 管理戸数等は H30.3 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 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

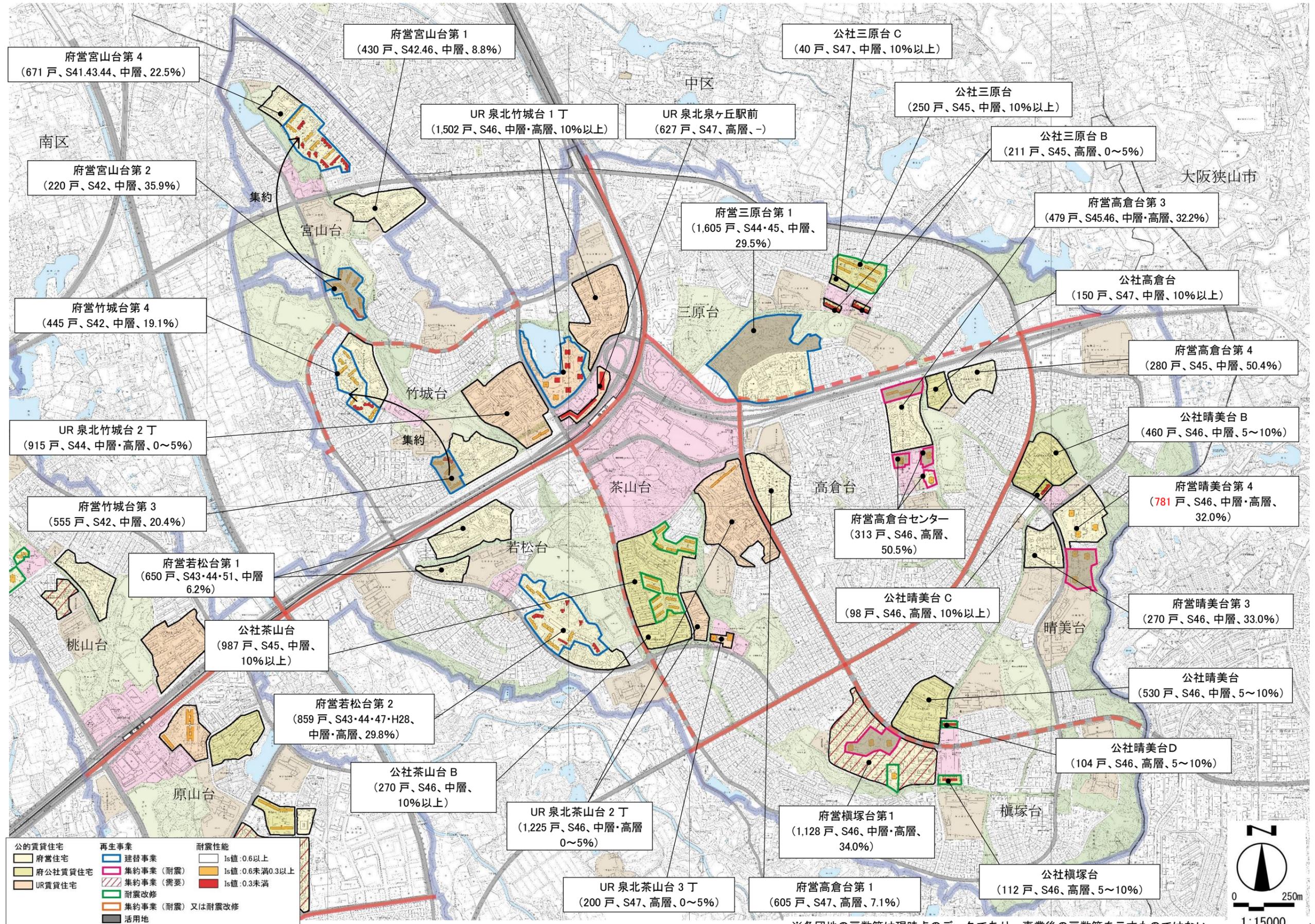
	主体	団地名	戸数	構造	建設年度	耐震対策	再生事業	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37						
赤坂台	府営	赤坂台3丁	1,253	中層・高層	S47・48	済	集約	H32までに着手															
							耐震																
	E V																						
公社	赤坂台	105	高層	S50	要		H34以降の耐震化の取組みについての計画をH33までに策定																
新檜尾台	府営	新檜尾台3丁	300	中層	S52		E V																
	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	H33からH37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	H32までに着手															
	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 H30.3 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 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。

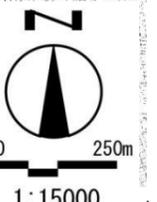
□ 公的賃貸住宅の再生事業総括図

○ 泉ヶ丘地区

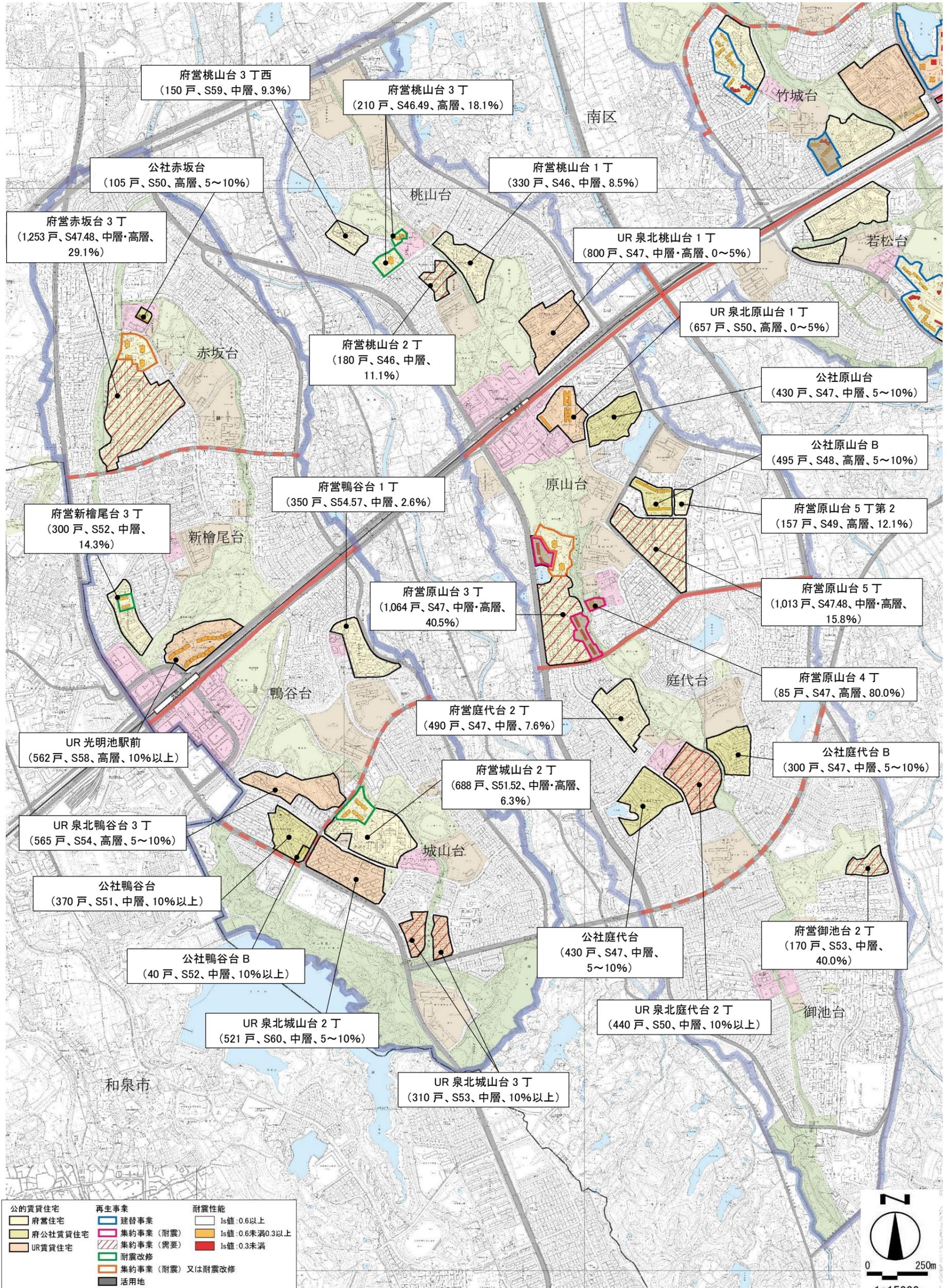
団地名
(現在の管理戸数、建設年(UＲは管理開始年)、構造、空家率)



※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)



※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。

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画

平成 30 年 3 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