

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

平成 24 年 3 月 策定

平成 24 年 5 月 改訂

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

【目次】

I	泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の位置づけ	1
II	泉北ニュータウンの住宅地再生の方針	
1.	泉北ニュータウンの住宅地再生に向けた現状・課題	2
(1)	住宅地再生に向けた背景	2
(2)	住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル	5
(3)	ハード面のリスクとポテンシャルと分析	6
(4)	ソフト面のリスクとポテンシャルと分析	7
2.	泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性	8
(1)	多様な年齢層がバランスよく居住するまちへ	8
(2)	住宅に特化した土地利用から暮らしを支える多様な機能をもつまちへ	8
(3)	泉北らしい住まい方「泉北スタイル」を実現する特色あるまちへ	9
III	泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生の方針	
1.	公的賃貸住宅の現状・課題	13
(1)	建設年度別管理戸数	13
(2)	住戸専用面積別管理戸数	13
(3)	耐震性能・バリアフリー性能の状況	14
(4)	空家の状況	14
2.	公的賃貸住宅再生の方針	25
(1)	将来の人口・世帯減少などを踏まえた戸数規模縮減の検討	25
(2)	泉北ニュータウンの住宅地の再生に資する公的賃貸住宅の活用	26
(3)	公的賃貸住宅の再生を効果的に進めていくための「府・公社・URの連携」	26
(4)	堺市と公的賃貸住宅事業主体の連携の推進	27

IV 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業計画

1. 公的賃貸住宅再生事業の方針	29
(1) 各再生事業の方針	29
(2) 活用地や既存ストックにおける多様な機能導入	30
(3) 再生事業の推進に向けた取組み	32
2. 中学校区別の公的賃貸住宅再生事業の展開方針	33
(1) 宮山台中学校区	34
(2) 三原台中学校区	36
(3) 若松台中学校区	38
(4) 晴美台中学校区	40
(5) 福泉南中学校区	42
(6) 原山台中学校区	44
(7) 庭代台中学校区	46
(8) 赤坂台中学校区	48
(9) 美木多中学校区	50
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	52
(1) 府営住宅	52
(2) 府公社賃貸住宅	55
(3) UR賃貸住宅	58

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

(1) 公的賃貸住宅再生事業の更なる検討	65
(2) 活用地における導入機能の検討	65

参考資料編	67
-------	----

I 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の位置づけ

- 泉北ニュータウンは、昭和 42 年のまちびらきから 40 年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成熟してきたが、社会環境の変化や居住者ニーズの多様化が進むとともに、人口の減少、少子高齢化の進展、住宅や施設の老朽化など様々な問題が現れ始めている。
- このような中、平成 22 年 5 月、堺市において、泉北ニュータウンの再生に向けて、市民、自治会や NPO、事業者、大学、行政など様々な主体が互いに連携して取り組み、まちの活力を維持発展、継承していくための基本的な考え方を示す「泉北ニュータウン再生指針」が策定された。
- この再生指針を踏まえ、平成 23 年 3 月、本協議会において、泉ヶ丘駅前地域活性化の今後の方向性と取り組みを示す「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」が策定され、具体的な事業に着手しているところである。
- 本計画は、これまでの取り組みを踏まえ、本協議会において、泉北ニュータウンの再生に向けて、公的賃貸住宅(府営住宅、府公社賃貸住宅、UR賃貸住宅)の今後の活用方策や管理・運営の方向性を示した「再生の方針」と、公的賃貸住宅の再生事業の方針や具体的取組みを明らかにした「再生事業計画」を示すものである。
- なお、公的賃貸住宅の再生のための具体的な事業手法、事業連携方策、活用地等の活用方法や一体的な管理・運営の具体的方策については、今後の社会情勢等の変化や各主体の事業進捗状況等も踏まえ、継続して検討する必要があることから、本計画は、今後改訂していくこととする。

改訂の趣旨

平成 24 年 4 月 18 日に公表された大阪府住宅供給公社の耐震化の基本方針及び経営計画(平成 24～33 年度)の内容を反映する。

今後、協議会としては、公社経営に支障のないこと(特に平成 29 年度時点の借入金残高の目標の達成)を前提に、PPP・PFI等民間活力を活用した新たな事業手法を中心に、府営住宅事業との連携などの新たな再生事業の可能性を検討していく。

なお、上記の検討など今後の取組みにより再生事業が具体的にになった段階で必要に応じて本再生計画を見直すものとする。

平成 24 年度第 1 回泉北ニュータウン再生府市等連携協議会第 2 号議案より抜粋

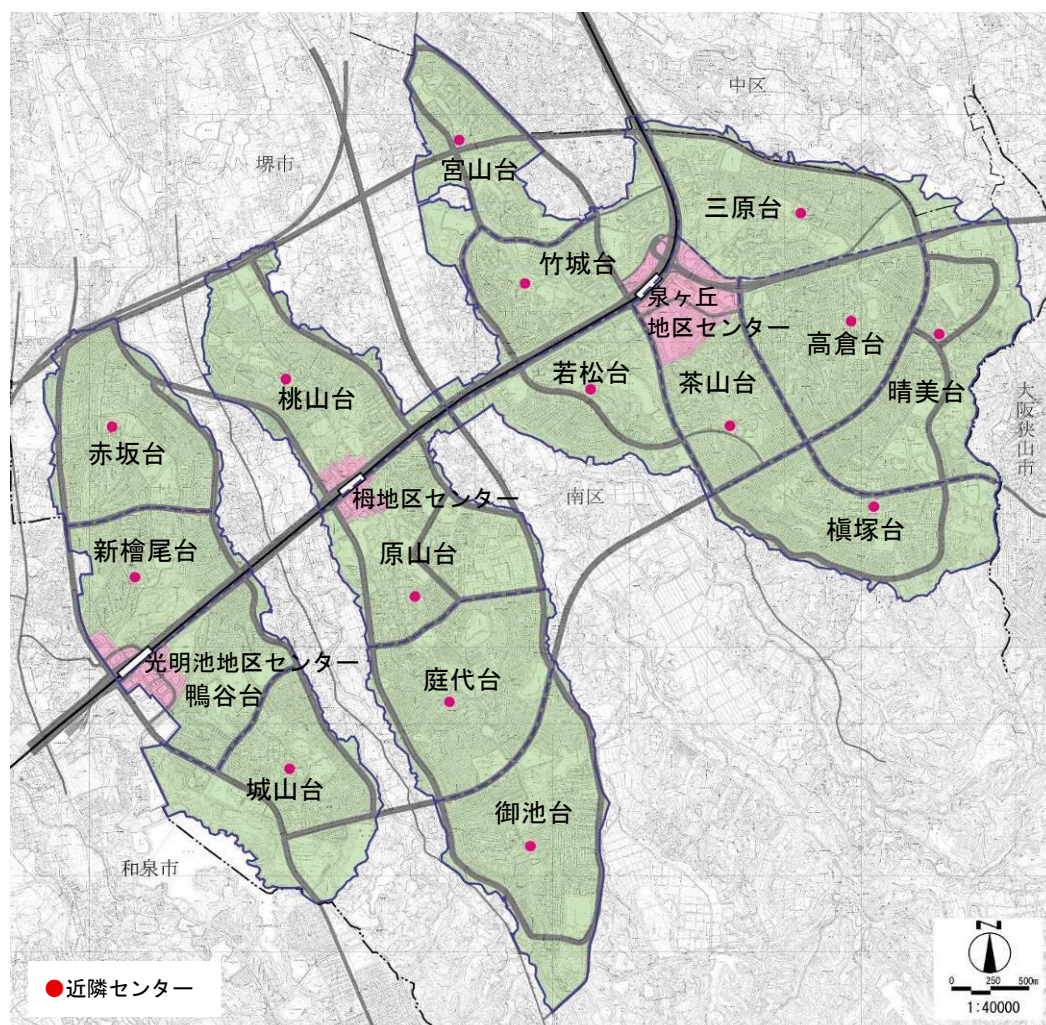
Ⅱ 泉北ニュータウンの住宅地再生の方針

1. 泉北ニュータウンの住宅地再生に向けた現状・課題

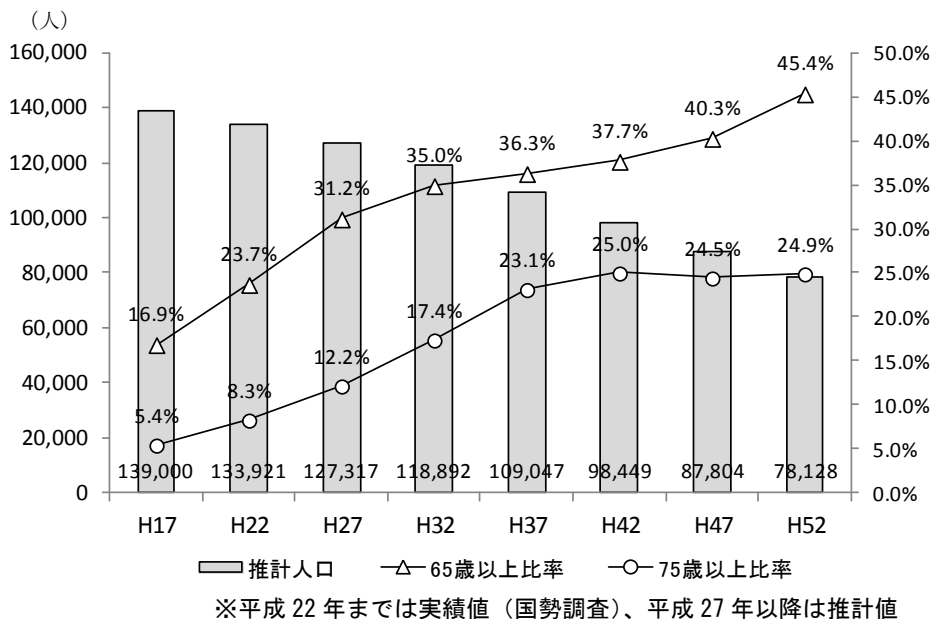
(1) 住宅地再生に向けた背景

- 泉北ニュータウンは、鉄道、道路、公園等の高水準の都市基盤が整備され、住宅地の中に商業・業務施設などの用途が混在しない土地利用を誘導することで、良好な住環境を形成してきた。
- また、近隣住区論をはじめとした近代都市計画の考え方にに基づき、小学校区をニュータウンを構成するコミュニティの基礎単位(住区)として計画され、住区内では通過交通を排除し、歩行者のための緑道が、近隣センター、医療センター、小・中学校や幼稚園・保育所、公園等を結ぶ形で整備されている。
- しかし、現状では、供給されている住宅種別は公的賃貸住宅が戸数の過半を占め、残りのうち半分を比較的敷地規模が大きな戸建住宅が占めるなど、用途純化とあいまって、若年世帯の居住ニーズに対応した魅力的な住宅地となりえていない。
- 一方、泉北ニュータウンに隣接する地域において、若年世帯向けの戸建て住宅や民間賃貸住宅、沿道系の商業施設が立地し、また、和泉中央駅周辺においても、新たな開発が進んでいる。
- また、各住区は、開発年次や立地、住宅構成により、人口・世帯数や年齢階層、空家の状況、近隣センターの状況等が大きく異なっている。
- 住宅地の再生にあたっては、これらの状況を踏まえた対応が求められる。

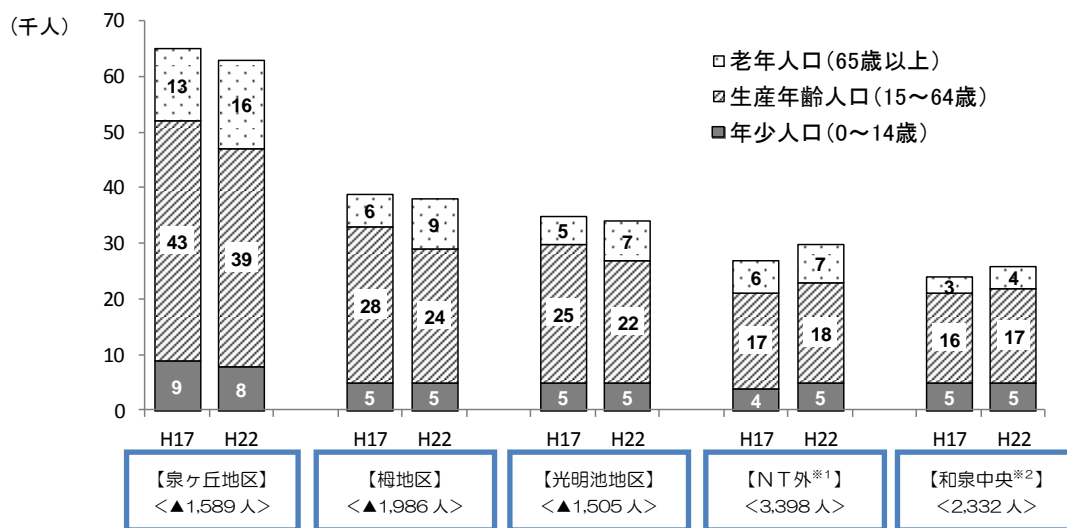
□ 泉北ニュータウンの住区の構成



□ 泉北ニュータウンの社会増減趨勢型推計による人口予測（堺市推計）



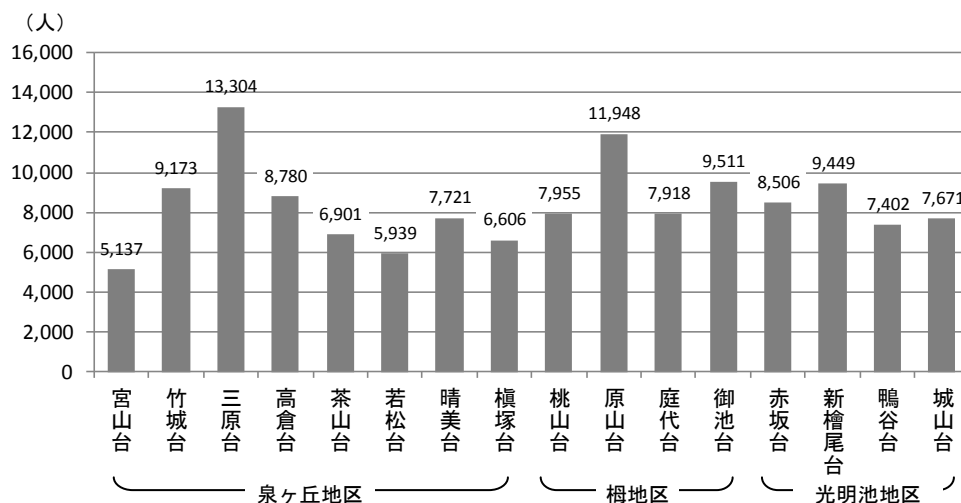
□ 地区別人口構成の推移（各年 国勢調査）



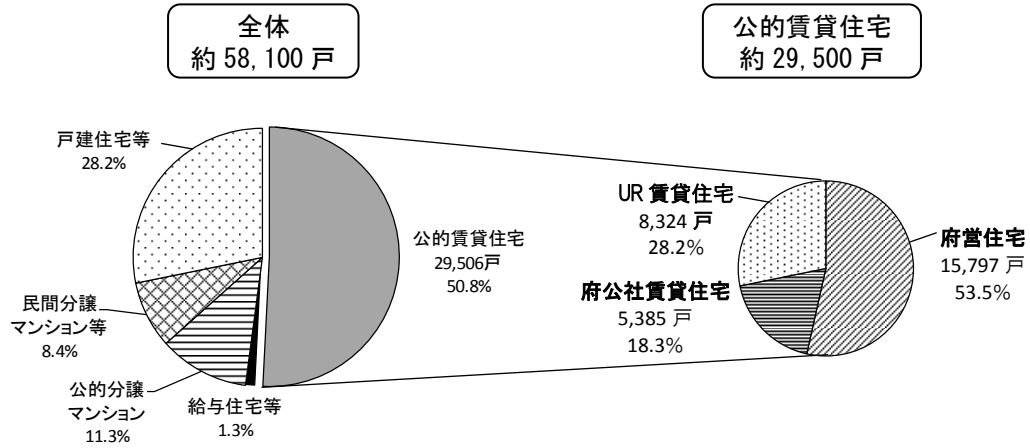
※1 NT外：南区の泉北NT外の区域+中区のNT隣接市街化区域（深阪、伏尾、榑葉）

※2 和泉中央：和泉中央周辺の新規開発住宅地（いぶき野、のぞみ野、青葉台、はつが野、緑ヶ丘）

□ 住区別人口（平成22国勢調査）

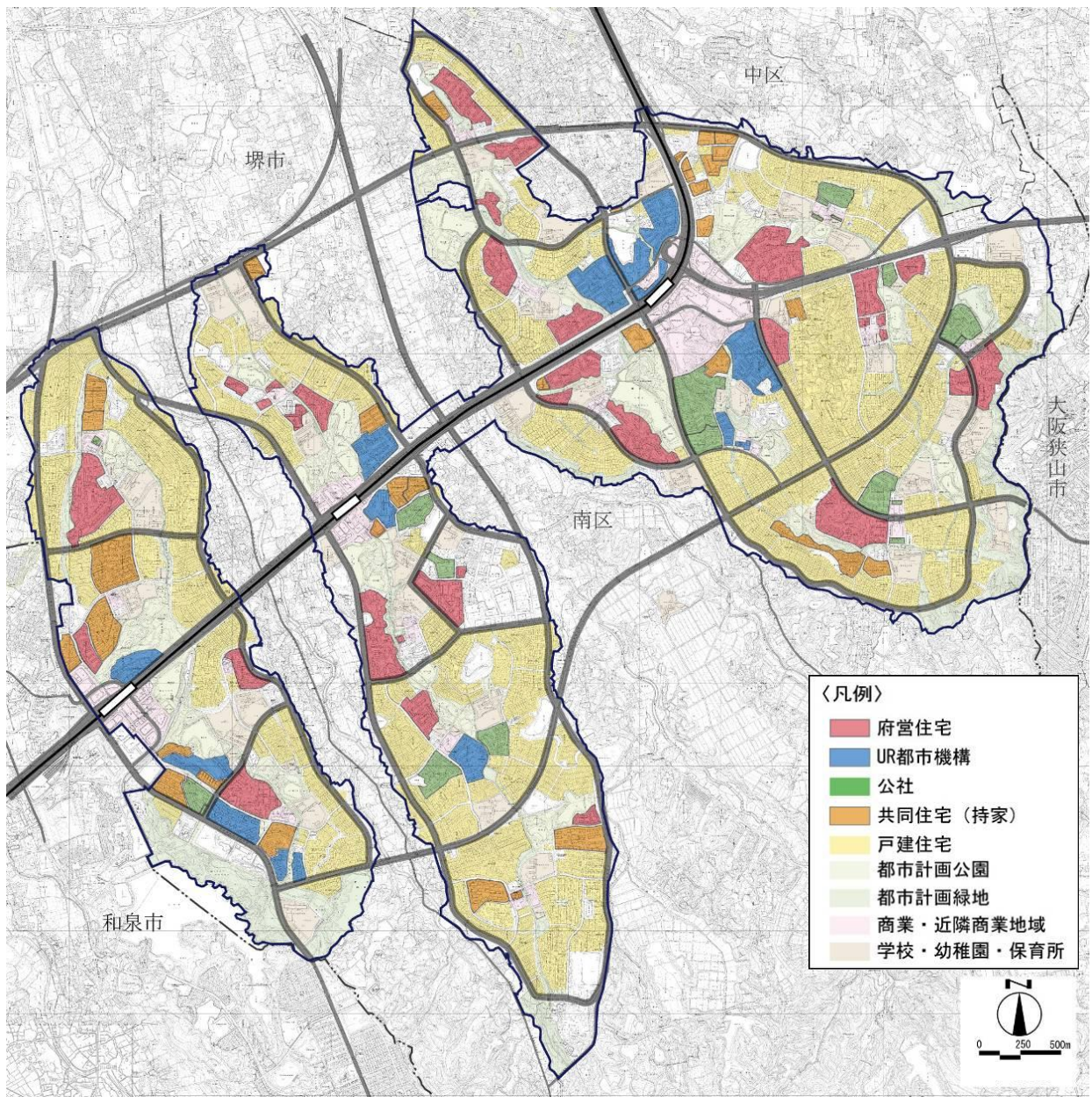


□ 泉北ニュータウンの住宅種別毎の割合



※公的賃貸住宅は平成 23 年3月 31 日時点の現況管理戸数。他の住宅は泉北ニュータウン再生指針資料編による。

□ 泉北ニュータウンの住宅種別毎の分布状況



(2) 住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル

- 住宅地再生の方向性を考える上で、泉北ニュータウンが置かれている現状・課題について、ハード面とソフト面に分けて、それぞれのリスクとポテンシャルという視点で整理する。

□ 泉北ニュータウンにおけるリスクとポテンシャルのまとめ

	リスク	ポテンシャル
ハード	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 公的賃貸住宅や公共施設の更新等がなされず、土地利用が固定化し、新たなニーズに対応できていない ◆ 若年世帯の受け皿となる民間賃貸住宅がほとんど供給されていない ◆ 需要層の減少等により、地区センターや近隣センターの商業機能が低下 ◆ 住宅などのバリアフリー化が不十分 ◆ 公的賃貸住宅の割合が一般市街地に比して高く、駅から距離のある団地において空家が増加 ◆ 戸建て住宅の空家の増加 ◆ マンション需要は駅周辺のみと限定的 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 駅前や幹線道路沿道に公的資産があり、新たな都市機能導入の可能性がある ◆ 駅へのバスアクセス、都市部への鉄道アクセスは比較的良好 ◆ 歩車分離され、今後の高齢化においても、歩いて安心して暮らせるまち ◆ 道路や公園などの都市基盤が充実 ◆ ニュータウン周辺の、農地や里山などの恵まれた田園環境がある ◆ 泉ヶ丘駅前地域や公的賃貸住宅について、再生に向けた取り組みを開始 ◆ 戸建て住宅・商業の需要は一定見込める
ソフト	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 人口の減少、少子・高齢化の進行による地域活力の低下の懸念 ◆ 世帯分離に伴うニュータウン外への転出などによる生産年齢人口の減少 ◆ 自治会加入率の低下などによる、地域コミュニティの弱体化 ◆ 高齢者や主婦等が活躍できる仕事場や楽しめる場の不足 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ まちづくりの担い手となる元気な中高年、主婦層の存在 ◆ 地域をベースに活動するNPO等の活動が活発 ◆ ニュータウン周辺では、祭りが継承され、ニュータウン住民とも交流が図られている ◆ 趣味や文化活動等を端緒に、新たな地域コミュニティが形成されつつある ◆ 低炭素化に向けた取り組みが展開

(3) ハード面のリスクとポテンシャルの分析

① リスク

- 公的賃貸住宅や道路・上下水道・公園等の公共施設が老朽化しているが、更新等がなされず、土地利用が固定化している(新しい機能を導入するためのスペースが限られている状況)。
- 徒歩利用による買い物を想定して開発された近隣センターでは、居住者の自動車の利用を中心とした生活スタイルへの変化や利用者ニーズの多様化などへの対応が不十分なため、商業機能の低下が見られる。
- 地形的な高低差が大きいことや、住宅地が駅徒歩圏外に広がっているため、バス等を利用しないと、駅前への移動が困難。
- 一般的に、若年層の世帯分離や世帯形成する際に受け皿となる民間賃貸住宅が、ニュータウン内ではほとんど供給されていない。
⇒ その反面、ニュータウン周辺の市街化区域や市街化調整区域では、戸建て住宅・民間賃貸住宅等が立地し、若年世帯が流入している。
- 泉北ニュータウン内の公的賃貸住宅は約3万戸あり、その割合はニュータウン内の住宅ストックの約51%と一般市街地と比較して極端に高くなっている。
- 公的賃貸住宅は、住戸タイプや型式が画一的で、バリアフリー化がされていないなど、若年世帯や今後増加する高齢者のニーズに十分対応していない。また駅から距離のある団地を中心に空家が増加している。公的賃貸住宅は、各主体、同様のストックを保有しているが、その再生については、財政的な課題もあり、各主体の方針や計画が統一されていない。
- 戸建て住宅地は、世代継承が進まず、建替え等の更新が停滞し、空家の増加が懸念される。
- 民間事業者から見たマンション供給の市場的魅力は、駅前の交通利便性が高いエリアに限られ、年間供給可能な新規住宅戸数も限定される。
⇒ 和泉中央駅周辺や中百舌鳥駅周辺などと、市場が競合している。

② ポテンシャル

- 駅前や幹線道路沿道に、まとまった公共資産が配されており、新たな都市機能導入の可能性がある。
- 駅へのバスアクセス、都市部への鉄道アクセスは比較的によく、都市部への通勤圏内にある。
- 近隣住区論で計画されたまちで、歩車分離され、徒歩圏に保育園や幼稚園、小学校、中学校、診療所等が配されている。今後、高齢化が進行し、歩くことが中心となる生活において、新たな価値を生み出す可能性を秘めている。
- ニュータウン内には、緑豊かな公園や緑道が配され、ニュータウン周辺には、農地や里山などの恵まれた田園環境がある。
- 公的団体により、泉ヶ丘駅前地域の活性化と公的賃貸住宅の再生に向けた取組みが始められている。
- 民間事業者から見ると、戸建て住宅や商業施設の需要は、一定見込める状況。

(4) ソフト面のリスクとポテンシャルの分析

① リスク

- 人口の減少、少子・高齢化が進行し、特に、世帯分離などによる生産年齢人口の減少が著しい。
- 開発当時に一斉入居した第1世代が高齢化し、その子ども世代である第2世代は世帯分離などに伴い転出、第3世代の形成が十分できていない。
- 若年世帯の減少に加え、男性単身高齢者の増加や、自治会加入率の低下などにより、地域コミュニティが弱くなってきている。
- 高齢者や主婦等にとって、生きがいを持って活躍できる仕事場や楽しめる場が少ない。

② ポテンシャル

- まちづくりの担い手になる、スキル、時間的ゆとりをもった元気な中高年、主婦層がいる。
- NPO等による地域を支える活動が活発化してきている。
- ニュータウン周辺では、だんじりなど伝統的な祭りが継承されており、ニュータウン住民との交流も図られている。
- 教育機関が充実しており、まちづくりなどにおいて、学生等の参加が期待できる。
- 文化活動や趣味活動を端緒に、地域コミュニティが形成されつつある。
- 堺市では、「環境モデル都市・堺」の実現に向けた取組みとして、泉北ニュータウン内においても、「晴美台エコモデルタウン創出事業」をはじめとする、住宅ストックの低炭素化に向けた取組みを展開している。

2. 泉北ニュータウンの住宅地再生の方向性

- 将来的な人口・世帯減少や高齢化の進行は避けることができない中、泉北ニュータウンが「持続発展可能なまち」をめざすために、高齢者をはじめ誰もが安心して住み続けられる環境をつくとともに、人口の年齢構成バランスが極端に高齢者に偏らないように、若年世帯や子育て世帯の居住継続や新規入居を誘導する必要がある。
- そのためには、若者を中心に様々な世帯のニーズに対応した多様な住宅供給を図るとともに、ニュータウン内での住み替えがスムーズに行われる仕組みを構築する必要がある。
- また、近隣住区論の考え方に基づいて形成されてきたまちの構造は基本的に保持しつつも、これまでの住宅に特化した土地利用を見直し、身近な範囲に暮らしを支える多様な機能を再配置することで、ライフステージに応じた生活ニーズに応え、誰もが安心して生活できる環境をつくる必要がある。
- さらに、これらの住宅供給や機能導入を進める際には、ニュータウンの立地特性や住民ニーズを踏まえ、「泉北ニュータウン再生指針」の中で、目標とする暮らし像として示された「泉北スタイル」を実現することで、多様な年齢層がバランスよく居住する他にはない魅力的な住宅地へと再生を図る必要がある。
- そこで、以下の3つの視点で住宅地の再生を考える。

1 多様な年齢層がバランスよく居住するまちへ

- 泉北ニュータウンが多様な年齢層がバランスよく居住する持続発展可能なまちとなるために、ニュータウンで生まれ育った世代が泉北ニュータウンで住み続けたり、Uターンしたりできるまちづくりを進める。
- 公的賃貸住宅の再編などにより、若年・子育て世帯向けの分譲・賃貸集合住宅や戸建て住宅、高齢者向けの住宅など、多様な住宅供給を進めるとともに、既存ストックも活用し、高齢者や子育て世帯向けの支援施設や、様々な年齢層が集い交流する場などの整備を促進する。
- 既存戸建て住宅等の流通を促進するために、戸建て住宅に居住している高齢者等へのサービス付き高齢者向け住宅等の情報提供や、子育て世帯等への空家の情報提供や家賃補助など、住み替えを円滑化させる仕組みを構築する。

2 住宅に特化した土地利用から暮らしを支える多様な機能をもつまちへ

- これまでの住宅に特化した土地利用から、より身近な範囲に暮らしを支える「職」「遊」「学」「住」の様々な機能が配置されたまちをめざす。
- このため、コミュニティビジネスや生涯学習、趣味などの活動を支える場の確保を促進するとともに、幹線道路沿道などにおいては、地域の状況に応じて、公的資産の活用などにより、商業施設や業務施設など多様な機能の導入を検討する。

3 泉北らしい住まい方「泉北スタイル※」を実現する特色あるまちへ

- ・ 駅前圏内では、まちの魅力・活力を創造するため、広域的利用も視野に入れた地区センターの再生を進めるとともに、特に泉ヶ丘地区においては、その拠点・利便性を活かした多様な機能導入や世代にかかわらず住み続けられる多様な住宅の導入を図る。
- ・ 駅から徒歩圏内においては、生活利便性の高い立地特性を活かし、子育て世帯向けの分譲・賃貸集合住宅や戸建て住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の供給の誘導を図る。
- ・ 駅から距離のある周辺部においては、ゆとりのある郊外居住を実現するまちとして、良好なまちなみや緑豊かな住環境の整備を図る。
- ・ ニュータウン周辺の農地や里山、緑との関わりを持ち、自然や農業とのふれあいのある暮らし方を推進する。
- ・ ニュータウン周辺のお祭りや、地域のイベント・趣味のサークル活動など、各自のライフスタイルに応じて人とつながり、楽しむことができるまちづくりをめざす。
- ・ 太陽光など自然エネルギーの活用や、公共交通や自転車の利用の促進などにより、省エネ、省CO₂につながる環境にやさしいまちづくりを進める。

※ 泉北スタイル

泉北ニュータウン再生指針に示されている、以下の基本方針1～3に基づく暮らし像

基本方針1：多様な世代が暮らし続けることができるまちをめざす

泉北 style
1

自分らしい住まい・
自分らしい暮らし

- 結婚や子どもの成長などをきっかけとして、親世帯と近い距離に手頃で良質な住宅を確保し、親子や三世代が交流する暮らし。
- 高齢期に、泉北ニュータウン内の駅前マンションやケア付き住宅など、より便利で安心して住むことのできる住宅などへ住み替えることで、住み慣れたまちで充実したシニアライフを送れる暮らし。



近隣センター内こどもルーム

基本方針2：人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす

泉北 style
2

自然にふれる・農を楽しむ・エコを考える暮らし

- ワークデイは泉北高速鉄道で都心部に通勤して、週末はニュータウン周辺の市民農園や、キッチンガーデン(自宅敷地内の菜園やプランター)などで野菜作りなどを楽しむ暮らし。
- 太陽光発電システムなどの導入による自然エネルギーの利用促進や、自動車利用を中心とした生活から徒歩、自転車、公共交通機関の利用を中心とした生活に転換するなど、環境負荷を少なくした「低炭素型市民ライフ」への転換。



市立フォレストガーデン

基本方針3：まちに関わる人の輪をひろげ、つなぎ、地域力の向上をめざす

泉北 style
3

地域と関わる・人とつながる・まちを楽しむ暮らし

- お祭りや地域のイベント、趣味のサークル活動などに参加し、地域の歴史や文化、伝統を楽しむとともに、世代を越えた交流により、人のつながりが広がる暮らし。
- 散歩の途中で、登下校途中の地域の子ども達や、近所の人達と毎日あいさつを交わし、知り合いが多く、人との会話が自然と生まれる明るい暮らし。



校区ボランティアビューロー

□ 泉北らしい住まい方「泉北スタイル」(イメージ図)

概ね駅前圏内

【まちのイメージ】

駅前圏内では、まちの魅力・活力を創造するため、広域的利用も視野に入れた地区センターの再生を進めるとともに、特に泉ヶ丘地区においては、その拠点・利便性を活かした多様な機能導入や世代にかかわらず住み続けられる多様な住宅の導入を図る。



【ライフスタイルのイメージ例】

○通勤のしやすさやショッピング等の利便性を重視しながら、休日は文化活動等を楽しむ暮らし



○高齢期に駅前マンションやケア付き住宅に住むことにより住み慣れたまちで送る充実したシニアライフ



○自宅の一部をオフィスとして活用しながら、住民向けのソーシャルビジネス等に取り組む暮らし



概ね駅から徒歩圏内

【まちのイメージ】

生活利便性の高い立地特性を活かし、子育て世帯向けの分譲・賃貸集合住宅、戸建て住宅やサービス付き高齢者向け住宅等の供給の誘導を図る。



【ライフスタイルのイメージ例】

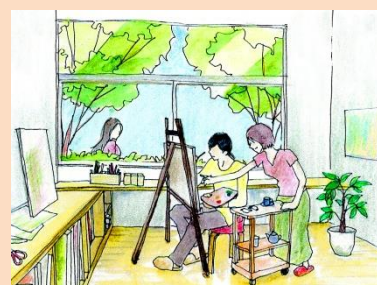
○普段は地区センターを利用し、休日には緑道での散歩を楽しむ等ニュータウンの施設や資源を有効に利用した暮らし



○平日は電車で都心部に通勤しながら、週末はキッチンガーデンやニュータウン周辺の市民農園を楽しむ暮らし



○趣味や文化活動を重視しながら、ゆとりある環境の中で、自宅のアトリエで創作活動を行う暮らし



駅から徒歩圏外

【まちのイメージ】

駅から距離のある周辺部において、ゆとりのある郊外居住を実現するまちとして、良好なまちなみや緑豊かな住環境の整備を図る。



【ライフスタイルのイメージ例】

○身近な自然環境での環境学習や自宅の菜園・近隣の農地で農を楽しむながら子育てを行う暮らし



○環境にやさしい暮らし方を重視し、自然エネルギーの活用を重視しながら豊かな自然環境と共生する暮らし

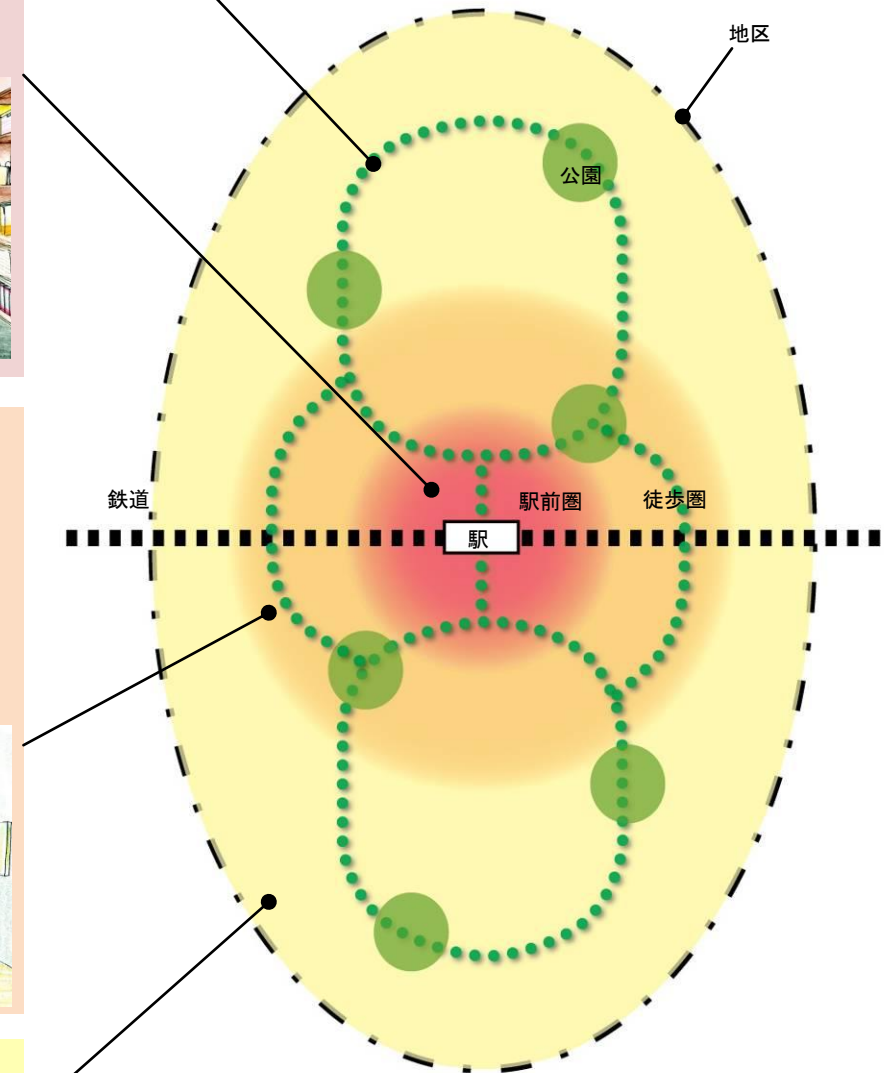


○平日は近隣の大学で学び、休日は地域会館でイベント活動を楽しむ暮らし



緑地・歩行者ネットワーク

緑道や公園等の豊富な自然環境と一体となった歩行者ネットワークを構築する。



ニュータウン周辺とのつながり

ニュータウン周辺の農地や里山、緑との関わりを持ち、自然や農業とのふれあいのある暮らし方を推進する。また、ニュータウン周辺のお祭りや地域のイベント・趣味のサークル活動など、各自のライフスタイルに応じて人とつながり、楽しむことができるまちづくりをめざす。



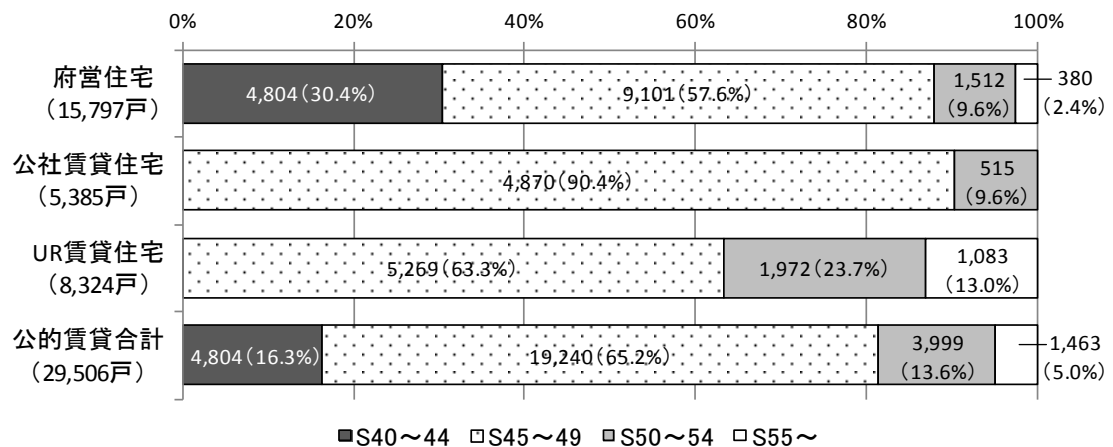
Ⅲ 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生の方針

1. 公的賃貸住宅の現状・課題

(1) 建設年度別管理戸数

- 泉北ニュータウン内に約6万戸存する住宅のほぼ半数の約3万戸が公的賃貸住宅。
(府営住宅:15,797戸、UR賃貸住宅:8,324戸、府公社賃貸住宅:5,385戸)
- 公的賃貸住宅ストックのうち、81.5%が昭和40年代に建設され、一時期に大量の住宅が耐用年限を迎える。

□ 公的賃貸住宅の建設年度別管理戸数

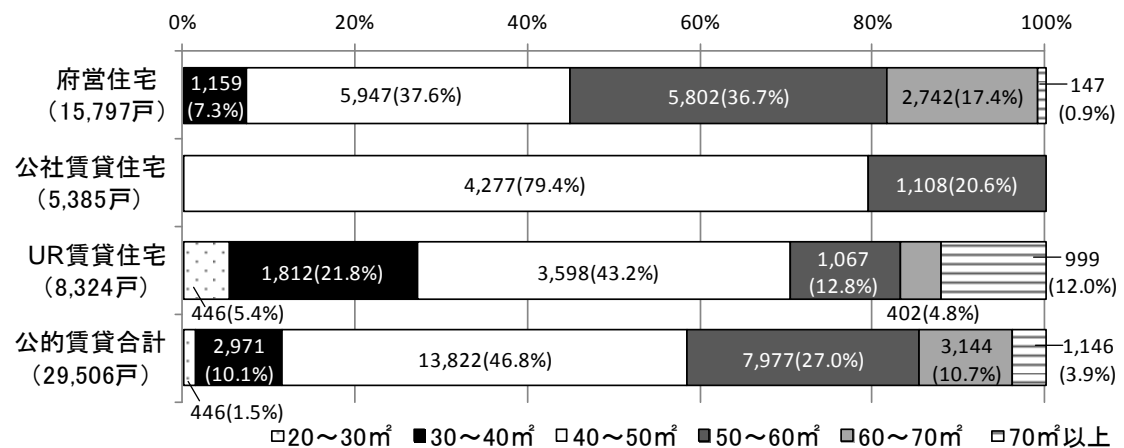


※各データは、平成23年3月31日現在

(2) 住戸専用面積別管理戸数

- 公的賃貸住宅の内、40~50㎡が最も多く、全体の46.8%を占める。

□ 公的賃貸住宅の住戸専用面積別管理戸数



※各データは、平成23年3月31日現在

※住戸専用面積とは、壁芯で囲まれた単住戸の面積で、パイプスペース、メーターボックス及びバルコニーを除いたもの

(3) 耐震性能・バリアフリー性能の状況

- 現行の耐震基準を満たし、かつEV設置など共用部分においてバリアフリー性能を有している公的賃貸住宅ストックは、約35%にとどまる。

□ 耐震性能・バリアフリー性能を有する住宅数

	府営住宅	公社賃貸住宅	UR賃貸住宅	公的賃貸合計
耐震性能を有する住宅数	11,518戸	3,620戸	5,330戸	20,468戸
バリアフリー性能を有する住宅数	9,672戸	2,829戸	5,705戸	18,206戸
耐震性能を有し、かつバリアフリー性能を有する住宅数	6,212戸 (39.3%)	1,448戸 (26.8%)	2,711戸 (32.6%)	10,371戸 (35.1%)
総住宅数	15,797戸	5,385戸	8,324戸	29,506戸

※各データは、平成23年3月31日現在

※バリアフリー性能を有するとは、EVにより1層程度の移動で住宅までアクセスできる住宅または低層階(1~2F)の住宅について住戸数をカウント。耐震診断未実施の住棟は含んでいない。

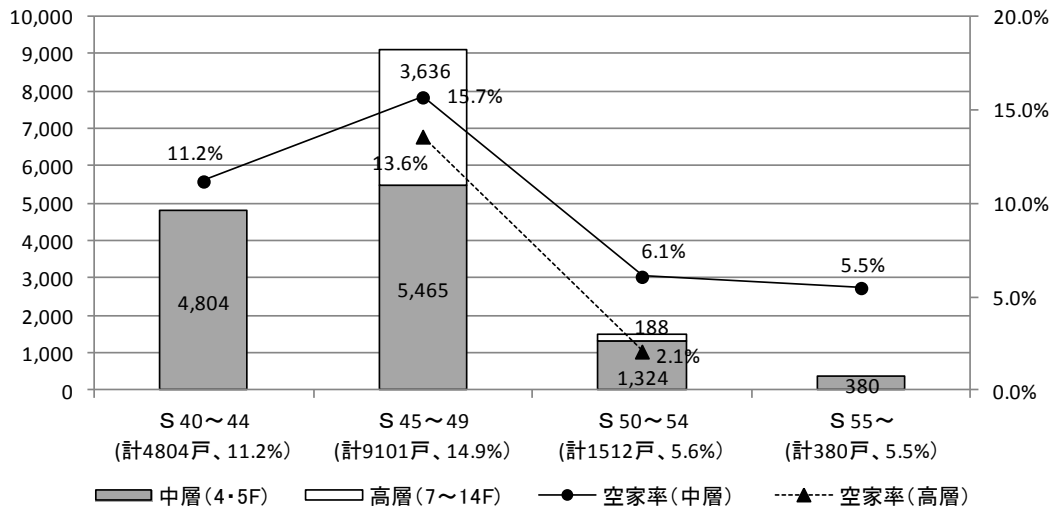
※()は、各全体の管理戸数に対する割合

(4) 空家の状況

① 府営住宅の状況

- 平成23年3月末時点で、泉北ニュータウン内の府営住宅全体の空家率は12.6%。
- 府営高倉台第1、府営原山台5丁目第2を除き全ての団地で空家率は5%以上となる等、公社賃貸住宅・UR賃貸住宅と比較しても空家率が高い団地が特に多い。
- 駅より1.5km超にある団地は全て空家率が10%を超えている等、利便性の低い立地の団地で、空家率は高くなる傾向にある。また、昭和40年代に建設された、泉ヶ丘地区・梅地区における府営住宅において空家率が高い。
- また、過去5年間(平成18~22年度)における平均応募倍率が1.0倍未満の団地が多くあるなど、地域全体の公営住宅需要に対して供給過剰な状況であると考えられる。

□ 府営住宅の建築年代別空家率



※各データは、平成23年3月31日現在

② 公社賃貸住宅の状況

- 平成 23 年 3 月末時点で、泉北ニュータウン内の公社賃貸住宅全体の空家率は 7.3%。
- 府営住宅と比較し空家率は高くないが、公社茶山台、公社高倉台、公社鴨谷台 B で空家率が 10%を超えている。次いで、茶山台 B と庭代台 B が 9%以上となっている。
- 駅からバス圏であっても、必ずしも空家率が高くなっているわけではない。
- 逆に駅から徒歩圏であっても、公社茶山台、公社茶山台 B、公社高倉台では、空家率が高い傾向にある。

③ UR 賃貸住宅の状況

- 平成 23 年 3 月末時点で、泉北ニュータウン内の UR 賃貸住宅全体の空家率は 7.4%。
- 府営住宅と比較し空家率は高くないが、UR 泉北竹城台 1 丁、UR 泉北原山台 1 丁、UR 泉北庭代台 2 丁、UR 光明池駅前、UR 泉北城山台 3 丁で空家率が 10%を超えている。
- UR 賃貸住宅においては、比較的駅からの利便性が高い位置に多くの団地が立地する中で、バス圏である UR 泉北庭代台 2 丁、UR 泉北城山台 3 丁では空家率が高くなっている。

□ 駅からの距離圏別団地別空家率（平成 23 年 3 月 31 日現在）

●泉ヶ丘地区（団地の管理開始年度：昭和 41～47 年度）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	UR 泉北竹城台 2 丁(915 戸)	府営竹城台第 3(555 戸)	UR 泉北竹城台 1 丁(1502 戸)
500m～ 1km 圏内	府営高倉台第 1(605 戸)	府営若松台第 1(650 戸) 公社茶山台 B(270 戸) UR 泉北茶山台 2 丁(1225 戸)	府営三原台第 1(1605 戸) 府営竹城台第 4(555 戸) 府営若松台第 2(762 戸) 公社茶山台(990 戸)
1km～ 1.5km 圏内	UR 泉北茶山台 3 丁(200 戸)	府営宮山台第 1(430 戸) 府営高倉台センター(313 戸) 公社三原台(250 戸) 公社三原台 B(211 戸) 公社三原台 C(40 戸)	府営宮山台第 2(220 戸) 府営高倉台第 3(479 戸) 公社高倉台(150 戸)
1.5km 超	公社晴美台 B(460 戸)	公社晴美台(530 戸) 公社晴美台 C(98 戸) 公社晴美台 D(104 戸) 公社槇塚台(112 戸)	府営宮山台第 4(701 戸) 府営高倉台第 4(280 戸) 府営晴美台第 3(270 戸) 府営晴美台第 4(804 戸) 府営槇塚台第 1(1128 戸)

※府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。UR 泉北泉ヶ丘駅前は募集停止中のため除く。

●梅地区（団地の管理開始年度：昭和 46～53 年度）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	UR 泉北桃山台 1 丁(800 戸) 公社原山台(430 戸)		UR 泉北原山台 1 丁(657 戸)
500m～ 1km 圏内	府営原山台 5 丁第 2(157 戸) 公社原山台 B(495 戸)	府営桃山台 1 丁(330 戸) 府営桃山台 2 丁(180 戸) 府営桃山台 3 丁(210 戸) 府営桃山台 3 丁西(150 戸) 府営原山台 5 丁(1013 戸)	府営原山台 3 丁(1064 戸) 府営原山台 4 丁(85 戸)
1km～ 1.5km 圏内			府営庭代台 2 丁(490 戸)
1.5km 超	公社庭代台(430 戸)	公社庭代台 B(300 戸)	府営御池台 2 丁(170 戸) UR 泉北庭代台 2 丁(440 戸)

※府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。

●光明池地区（団地の管理開始年度：昭和 47～60 年度）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	府営新檜尾台 3 丁(300 戸)		UR 光明池駅前(562 戸)
500m～ 1km 圏内	府営鴨谷台 1 丁(350 戸) 府営城山台 2 丁(688 戸)	UR 泉北鴨谷台 3 丁(565 戸) UR 泉北城山台 2 丁(521 戸) 公社鴨谷台(370 戸)	公社鴨谷台 B(40 戸)
1km～ 1.5km 圏内			府営赤坂台 3 丁(1253 戸) UR 泉北城山台 3 丁(310 戸)
1.5km 超	公社赤坂台(105 戸)		

※府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。

□ 団地別耐震診断結果（泉北ニュータウン）及び空家率

<府営住宅>

団地名	戸数	構造	建設年度	耐震性能（Is 値）（棟、戸）			空家率 （※） （H23.3 末）
				0.6 以上	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満	
宮山台第 1	430	中層	S42・46	15 棟、430 戸			8.1%
宮山台第 2	220	中層	S42		6 棟、185 戸	1 棟、35 戸	15.5%
宮山台第 4	701	中層	S41・43・44	11 棟、295 戸	6 棟、174 戸	9 棟、232 戸	14.8%
竹城台第 3	555	中層	S42	11 棟、391 戸	4 棟、134 戸	1 棟、30 戸	9.0%
竹城台第 4	555	中層	S42	11 棟、330 戸	7 棟、165 戸	2 棟、60 戸	10.1%
高倉台第 1	605	高層	S47	5 棟、605 戸			2.5%
高倉台第 3	479	中層・高層	S45・46	14 棟、375 戸	2 棟、104 戸		18.6%
高倉台第 4	280	中層	S45	9 棟、280 戸			36.8%
高倉台センター	313	高層	S46		3 棟、313 戸		9.9%
三原台第 1	1,605	中層	S44・45	45 棟、1,605 戸			10.0%
若松台第 1	650	中層	S43・44・51	21 棟、650 戸			8.0%
若松台第 2	762	中層	S43・44・47	10 棟、307 戸	9 棟、284 戸	8 棟、171 戸	15.6%
晴美台第 3	270	中層	S46	11 棟、270 戸			18.1%
晴美台第 4	804	中層・高層	S46	5 棟、160 戸	6 棟、644 戸		13.2%
槇塚台第 1	1,128	中層・高層	S46	25 棟、700 戸	4 棟、428 戸		20.4%
桃山台 1 丁	330	中層	S46	11 棟、330 戸			9.4%
桃山台 2 丁	180	中層	S46	6 棟、180 戸			8.9%
桃山台 3 丁	210	高層	S46・49		3 棟、210 戸		8.6%
桃山台 3 丁西	150	中層	S59	6 棟、50 戸			8.7%
原山台 3 丁	1,064	中層・高層	S47	20 棟、580 戸	2 棟、190 戸	5 棟、294 戸	21.6%
原山台 4 丁	85	高層	S47		1 棟、85 戸		28.2%
原山台 5 丁	1,013	中層・高層	S47・48	22 棟、1,013 戸			9.3%
原山台 5 丁第 2	157	高層	S49	1 棟、157 戸			3.2%
庭代台 2 丁	490	中層	S47	15 棟、490 戸			16.9%
御池台 2 丁	170	中層	S53	6 棟、170 戸			18.2%
赤坂台 3 丁	1,253	中層・高層	S47・48	29 棟、940 戸	4 棟、313 戸		13.5%
新檜尾台 3 丁	300	中層	S52	10 棟、260 戸	2 棟、40 戸		4.7%
城山台 2 丁	688	中層・高層	S51・52	19 棟、500 戸	3 棟、188 戸		3.1%
鴨谷台 1 丁	350	中層	S54・57	17 棟、350 戸			3.7%
合 計	15,797	—	—	355 棟 11,518 戸	62 棟 3,457 戸	26 棟 822 戸	12.6%

※ 空家率は、募集停止中の空家を含む

Is（構造耐震指標）値：建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
Is 値 0.6 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある
Is 値 0.3 未満	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い

※構造耐力上主要な部分とは、柱、壁、梁（はり）などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの震動や衝撃を支えるもの。

<府公社賃貸住宅>

団地名	戸数	構造	建設年度	耐震性能 (Is 値) (棟、戸)			空家率 (H23.3 末)
				0.6 以上	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満	
三原台	250	中層	S45		5 棟、250 戸		5.6%
三原台 B	211	高層	S45			2 棟、211 戸	5.2%
三原台 C	40	中層	S47	1 棟、40 戸			7.5%
高倉台	150	中層	S47	4 棟、150 戸			22.6%
茶山台	990	中層	S45	17 棟、600 戸	12 棟、390 戸		10.5%
茶山台 B	270	中層	S46	7 棟、270 戸			9.2%
晴美台	530	中層	S46	13 棟、530 戸			6.9%
晴美台 B	460	中層	S46	14 棟、460 戸			4.5%
晴美台 C	98	高層	S46		1 棟、98 戸		8.1%
晴美台 D	104	高層	S46			1 棟、104 戸	6.7%
榎塚台	112	高層	S46			1 棟、112 戸	7.1%
原山台	430	中層	S47	12 棟、430 戸			4.6%
原山台 B	495	高層	S48		3 棟、495 戸		4.2%
庭代台	430	中層	S47	11 棟、430 戸			3.9%
庭代台 B	300	中層	S47	8 棟、300 戸			9.0%
赤坂台	105	高層	S50		1 棟、105 戸		2.8%
鴨谷台	370	中層	S51	9 棟、370 戸			7.8%
鴨谷台 B	40	中層	S52	1 棟、40 戸			15.0%
合 計	5,385	—	—	97 棟 3,620 戸	22 棟 1,338 戸	4 棟 427 戸	7.3%

Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	耐震性能	構造耐力上主要な部分(※1)の地震に対する安全性
Is 値 0.6 以上	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性を満たすもの	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が低い
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が高い
Is 値 0.3 未満	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	

※1 構造耐力上主要な部分:柱、壁、梁(はり)などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの震動や衝撃を支えるものです。

<UR賃貸住宅>

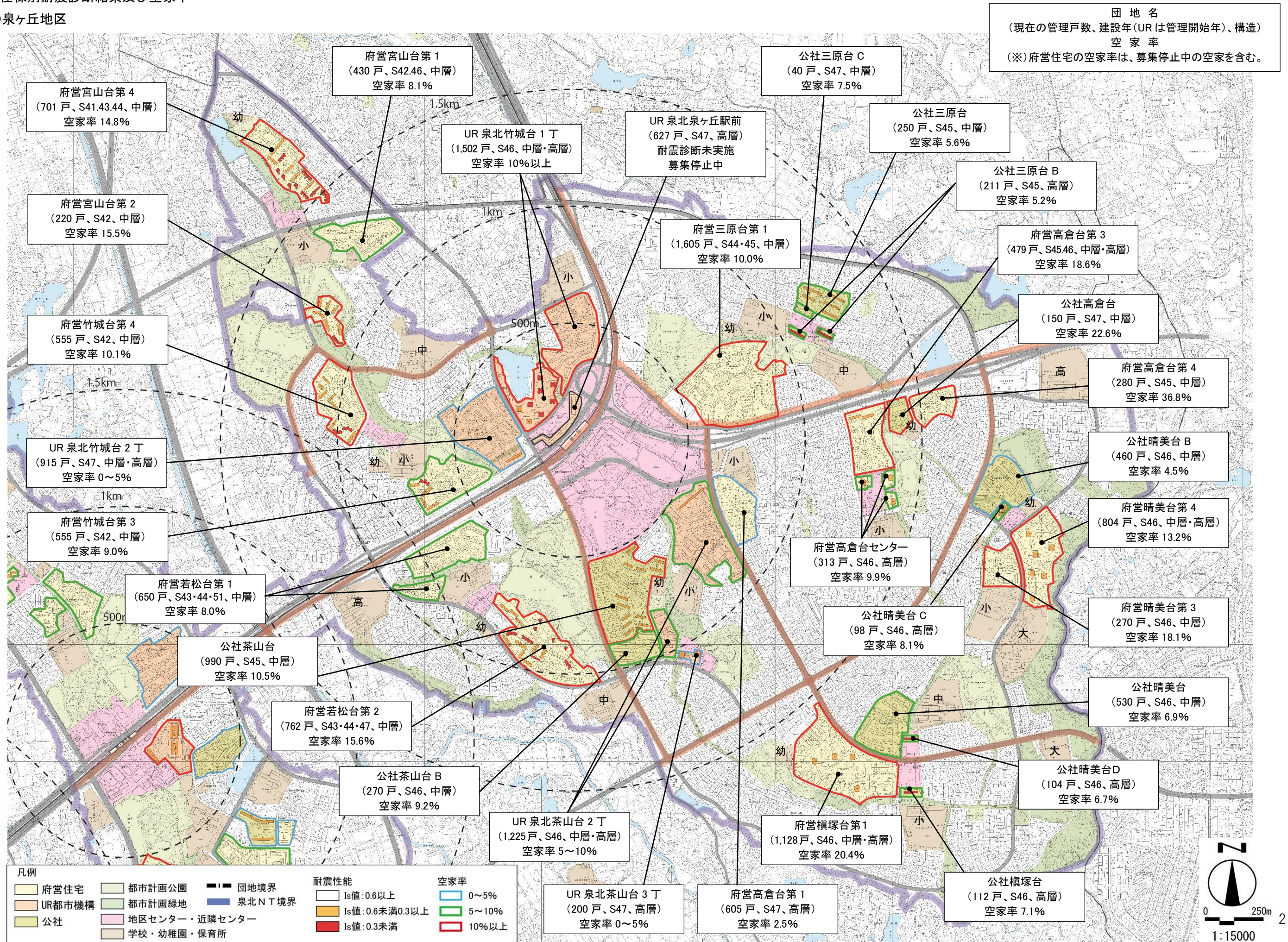
団地名	戸数	構造	管理開始年度	耐震性能 (Is 値) (棟、戸)			空家率 (H23.3末)
				0.6以上 (新耐震含む)	0.3以上 0.6未満	0.3 未満	
泉北竹城台1丁	1,502	中層・高層	S46	31棟、820戸	2棟、160戸	6棟、522戸	10%以上 (一部耐震 対応募集 停止含む)
泉北泉ヶ丘駅前	627	高層	S47	2棟、未診断			一般募集 停止中
泉北竹城台2丁	915	中層・高層	S47	27棟、760戸	1棟、155戸		0~5%
泉北茶山台2丁	1,225	中層・高層	S46	38棟、970戸	1棟、255戸		5~10%
泉北茶山台3丁	200	高層	S47		2棟、200戸		0~5%
泉北桃山台1丁	800	中層・高層	S47	24棟、800戸			0~5%
泉北原山台1丁	657	高層	S50	4棟、144戸	3棟、513戸		10%以上
泉北庭代台2丁	440	中層	S50	15棟、440戸			10%以上
光明池駅前	562	高層	S58		5棟、562戸		10%以上
泉北鴨谷台3丁	565	高層	S54	3棟、565戸			5~10%
泉北城山台3丁	310	中層	S53	12棟、130戸			10%以上
泉北城山台2丁	521	中層	S60	26棟、521戸			5~10%
合計	8,324	—	—	180棟 5,330戸	14棟 1,845戸	6棟 522戸	—

Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

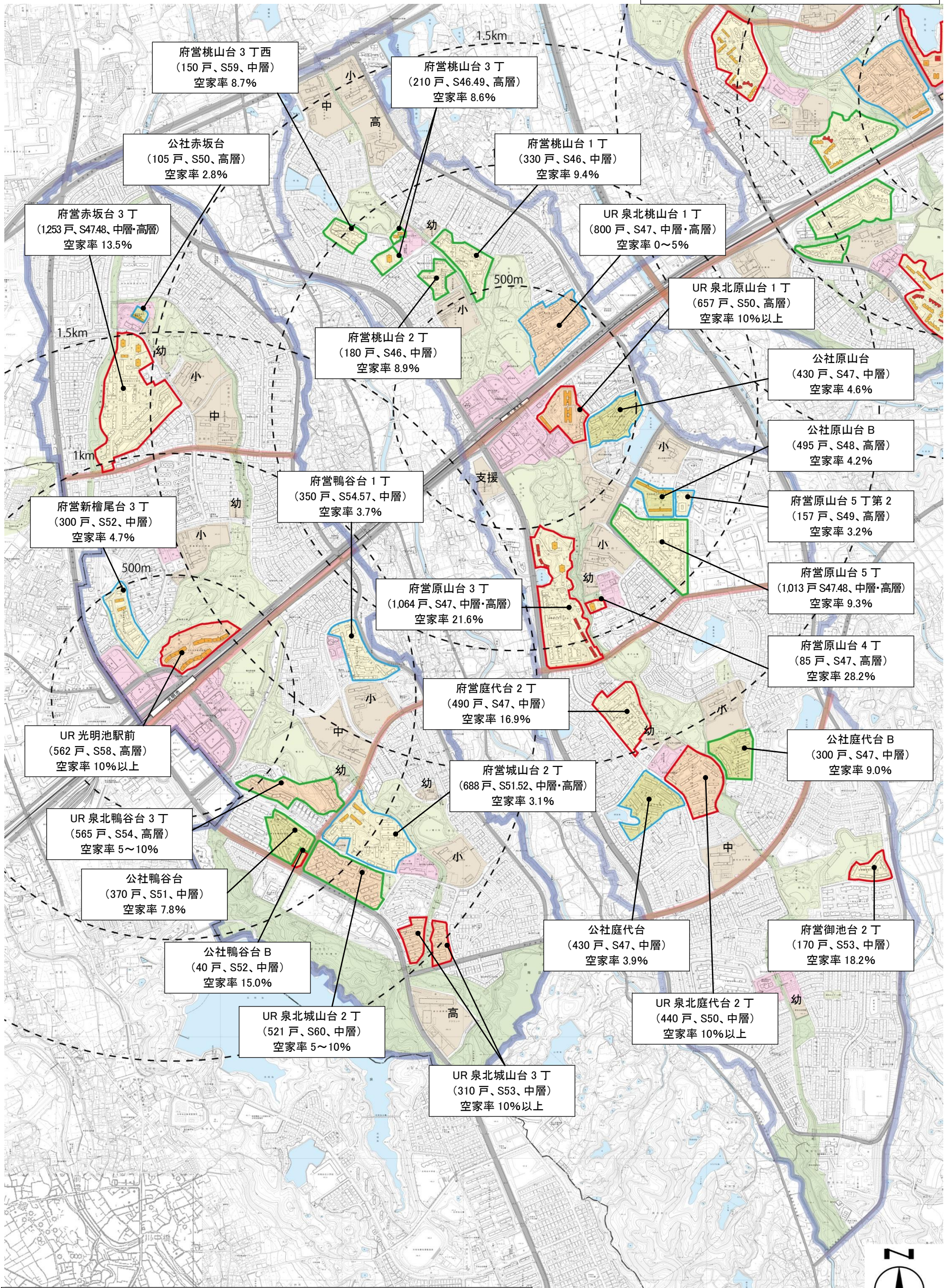
判定基準	診断結果
Is 値 0.6以上	所要の耐震性を満たしており、耐震改修は不要
Is 値 0.6未満 0.3以上	耐震改修を実施することが必要
Is 値 0.3未満	耐震改修を速やかに実施することが必要

□ 住棟別耐震診断結果及び空家率

○ 泉ヶ丘地区

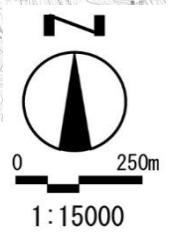


団地名
 (現在の管理戸数、建設年(UＲは管理開始年)、構造)
 空家率
 (※)府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。



凡例

府営住宅	都市計画公園	団地境界	耐震性能	空家率
UR都市機構	都市計画緑地	泉北NT境界	Is値:0.6以上	0~5%
公社	地区センター・近隣センター		Is値:0.6未満0.3以上	5~10%
	学校・幼稚園・保育所		Is値:0.3未満	10%以上



2. 公的賃貸住宅再生の方針

- 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅は、高度経済成長期の都市に集中する勤労者世帯の住宅需要に対応して、大量供給された。
- しかし、昭和 42 年のまちびらきから 40 年以上経過し、バリアフリー化が不十分で、現行の耐震基準を満たしていない老朽化したストックが多い。また、駅から距離のある団地では空家を多く抱え、今後、人口・世帯が減少することを考えると、さらに空家が増加すると見込まれる。
- 泉北ニュータウンの再生に向けては、様々なニーズに対応する住宅・機能・活動の場等の創出が求められるが、ニュータウン内の土地利用は硬直的であり、新たな機能等を導入することが難しい。
- 本方針は、泉北ニュータウンの再生に向けて、中長期的な公的賃貸住宅の活用方策や管理・運営の方向性を示すものである。
- なお、公的賃貸住宅の再生にあたっては、地域住民や行政のニーズを踏まえつつ、建替えや集約化、改修、創出された用地(以下、「活用地」という。)の活用等の再生事業を行う。

(1) 将来の人口・世帯減少などを踏まえた戸数規模縮減の検討

- 泉北ニュータウンは、公的賃貸住宅が住宅ストックの過半を占めており、府内の一般的な市街地と比較して公的賃貸住宅の比率が高い地域であり、空家率も府域全域と比較して高い状況にあるため、公的賃貸住宅については、将来の人口・世帯数の減少や年齢構成バランス、居住ニーズ、公的賃貸住宅の役割、その他の住宅ストックの状況等を総合的に勘案し、戸数規模の縮減を検討していくこととする。
- 戸数規模の縮減にあたっては、身近な生活圏である住区を基本として、その立地特性、従前居住者の居住の安定確保、その他の住宅ストックとのバランスなどを総合的に勘案した上で、団地の統廃合を含めた再編を行う。

(2) 泉北ニュータウンの住宅地の再生に資する公的賃貸住宅の活用

① 多様な年齢層のニーズに応える多様な住宅の供給

- 子育て世帯や高齢者世帯等の居住の安定確保を図るため、バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給する。
- 入居者の安全・安心の確保や新たな世帯を誘導するため、耐震改修やエレベーター設置、リニューアルを行う等、既存ストックを有効活用した、多様な世帯のニーズに応える整備を図る。
- 空家については、民間事業者、地域のNPOやまちづくり団体等への貸し出し等を積極的に行い、高齢者向け住宅等への転用を図るなど地域の多様な居住ニーズに対応した活用を行う。
- 活用地においては、子育て世帯や高齢者世帯等向けの多様な住宅の供給を促進する。

② 暮らしを支える多様な機能の導入

- 活用地においては、多様な住宅供給に加え、地域住民の利便性・生活サービスの向上、地域の雇用創出に資する商業施設・福祉施設等の多様な機能の導入を促進する。
- 既存ストックの空家や敷地内で活用可能な空きスペースなどにおいては、地域の生活支援施設やまちづくり活動拠点、コミュニティビジネス等の就労の場等への用途転換を図るため、民間事業者や地域のNPO、まちづくり団体等への貸し出し等を積極的に進める。
- 特に、幹線道路に接する団地においては、近隣センター等の既存の商業機能の状況に配慮しながら、地域の利便性・生活サービス向上や雇用創出に資する商業施設等の導入を検討する。

③ 自然エネルギーの活用、省エネ・省CO₂の取組みの推進

- 公的賃貸住宅の整備や活用地の活用等に際しては、太陽光など自然エネルギーの活用や省エネ・省CO₂の取組みなど、積極的に行う。

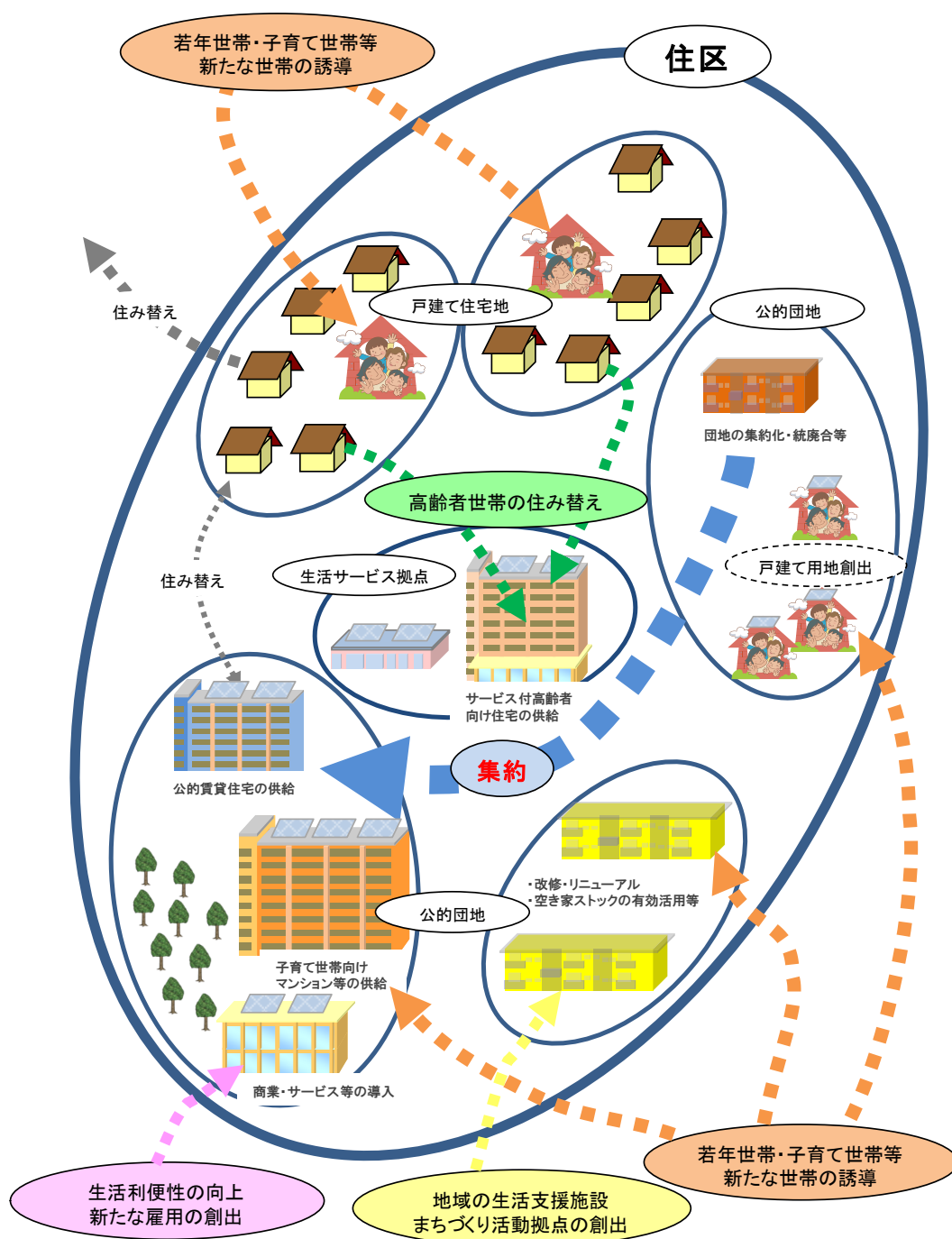
(3) 公的賃貸住宅の再生を効果的に進めていくための「府・公社・URの連携」

- 公的賃貸住宅を効果的に再生し、泉北ニュータウン再生を牽引していくためには、府・公社・URがそれぞれの住宅の経営状況等に応じて管理・運営を行うだけでなく、各主体が相互に連携し、公的賃貸住宅全体を一体的に捉えた管理・運営が求められるため、相互に連携した募集窓口サービスの強化や、募集情報の共同発信などに取り組むとともに、建替えや集約化、改修等の事業を行う場合においては、相互の空家の借上げによる仮移転先住宅等としての活用や、行政等のニーズを踏まえつつ、まちづくりに効果的な位置・規模の活用地の創出に取り組むなど、各主体が連携した取組みを展開していく。

(4) 堺市と公的賃貸住宅事業主体の連携の推進

- 公的賃貸住宅の再生に向けては、堺市が、地域の状況やニーズ、人口構成など社会状況の変化を踏まえて示した「泉北ニュータウン再生指針」に沿って、再生事業が効果的に行われるよう、各公的賃貸住宅事業主体と連携・調整を図りながら、関連する道路・上下水道・公園等の公共施設の整備・更新や適切な維持管理に取り組むとともに、若年・子育て世帯の誘導や民間事業者、NPO 等との連携推進などソフト面の取組みを行う。

□ 公的賃貸住宅再生と連携した地域のまちづくりのイメージ（一例）



IV 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業計画

本計画は、「公的賃貸住宅の再生の方針」を踏まえ、今後概ね 10 年間の公的賃貸住宅の再生事業の方針や具体的取組みを示すものである。

1. 公的賃貸住宅再生事業の方針

(1) 各再生事業の方針

①建替事業

- バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給するため、建替事業を行う。
- 概ね 10 年間は、耐震性の確保及び堺市のまちづくりに資する活用創出等のため、府営住宅において建替事業に着手する。
- 建替住棟では、住宅を中心に自然エネルギーの活用、省エネ・省CO₂化を推進する。

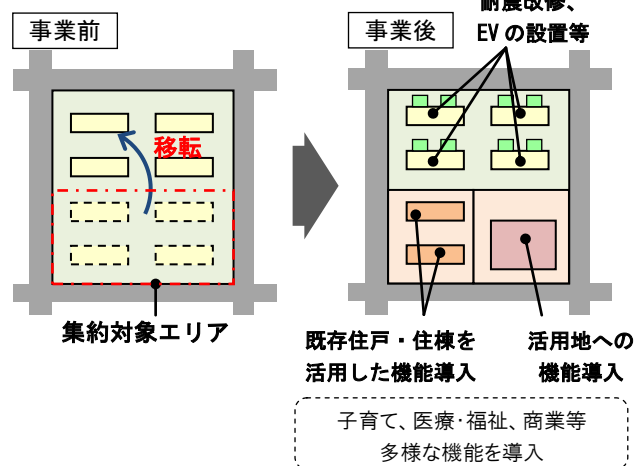


建替事業後の公的賃貸住宅の事例

②集約事業

- 入居者の居住の安定を確保しつつ、団地規模の縮小や小規模団地の集約化等を行うもので、事業により生み出される空き住戸・住棟や活用地においては、地域のまちづくりや団地内住民サービスの向上に資する、子育て、医療・福祉、商業等の多様な機能導入を図る。
- 府営住宅において、需要が低く、現行の耐震基準を満たしていない団地・住棟を中心に集約事業を行う。
- UR賃貸住宅のうち「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」において、「団地再生(集約)」に位置づけられている団地について、集約事業を行う。

□集約事業のイメージ



③耐震改修事業

- 現行の耐震基準を満たしていない住棟について、耐震改修等により住棟の耐震化を推進する。

④既存ストック活用事業

- 中層住棟へのEVの設置や団地内、住戸内の段差解消などバリアフリー化を推進する。
- 太陽光パネルの設置、窓・外壁等の断熱化、高効率機器の導入等、省エネ・省CO₂化を推進する。
- 空室や集会所、団地内の空きスペース等の既存ストックを活用し、居住者や地域のニーズに対応した子育て、医療・福祉、商業等の多様な機能の導入を図る。
- 住棟の劣化状況や耐用年限等を考慮しつつ、住棟全体のリニューアルなど、多様な既存ストックの有効活用について検討を進める。



既存中層住棟の改修事例



既存住戸の改修・転用例
(高齢者支援住宅に転用)

(2) 活用地や既存ストックにおける多様な機能導入

- 泉北ニュータウン再生や泉北スタイルの実現に向けた、活用地や既存ストックへの機能導入の考え方は、次表のとおりとする。なお、活用地への具体的な機能導入にあたっては、立地状況や社会情勢、地域のまちづくりニーズ等を踏まえて、本協議会において協議・調整を行うこととする。



活用地に導入された
高齢者福祉施設の事例

□ 公的賃貸住宅の活用地や既存ストックへの機能導入の方向性

機能		立地等の条件	活用地	既存ストック
住機能	集合住宅	・利便性を重視する共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等	○	
		・低廉でオシャレな住まいを望む学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等		○
	戸建住宅	・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	○	
		高齢者向け住宅：介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅	○	○
商業機能	スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能	・交通量の多い幹線道路等に面し、道路からの視認性が確保可能な活用地 ・近隣センター等の地域の既存の商業施設との関係を考慮しながら導入	○	
交流・集会機能	コミュニティ活動やNPO活動の拠点	・各住区内でのニーズに応じて、既存住戸や団地内の集会所・空きスペース等の貸し出しや、活用地に整備された商業等施設の一部や集合住宅の低層部の活用等	○	○
	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	・各住区内でのニーズに応じて、既存住戸や団地内の集会所・空きスペース等の貸し出しや、活用地に整備された商業等施設の一部や集合住宅の低層部の活用等	○	○
	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			

機能		立地等の条件	活用地	既存ストック
医療・福祉機能	医療施設	・各住区内の高齢化状況や医療ニーズ等に応じ、まとまった規模の活用地への導入や活用地への集合住宅や高齢者向け住宅との併設	○	
	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	・市の介護保険事業計画と連携し、各住区内の需要に応じた規模の活用地	○	
	居宅介護サービス等を提供する事業所	・各住区内の高齢化状況や介護ニーズ、既存施設の状況に応じて、活用地への介護老人福祉施設整備や、高齢者向け住宅との併設	○	○
	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)	・上記の介護保険施設や高齢者向け住宅への併設や既存住戸の貸し出し等	○	○
文化・レクリエーション機能	生涯学習施設、既存の文化施設を補完する文化施設	・駅徒歩圏や近隣センター隣接地等の利便性の高い位置の活用地や既存住棟	○	○
	広域利用も想定したアミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設	・駅前近辺などの交通利便性の高い位置でのまとまった規模の活用地	○	
	広域利用を想定した学校施設(インターナショナルスクール、専門学校、大学など)			
業務機能	小規模事務所、SOHO等(貸オフィス、コピー・プリントサービスなど)	・各住区内でのニーズに応じて、既存住戸の貸し出しや活用地に整備された施設や集合住宅の一部の活用	○	○
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)	・駅から徒歩圏外で低密度化を図る場合で、既存の自然環境等が豊かな活用地	○	

(3) 再生事業の推進に向けた取組み

① まちづくりへの配慮事項

- まちの拠点となる地区センターや近隣センターに存する、あるいは隣接する公的賃貸住宅については、センターの再生と連携し、各センターを強化・補完する多様な機能導入の推進や多様な世代が集い交流する場等の創出を検討する。
- 幹線道路沿道などでは、賑わいの形成と身近な生活利便施設の充実を図るため、近隣センター等既存の商業機能の状況に配慮しながら、地域の利便性・生活サービス向上や雇用創出に資する商業施設等の導入を検討する。
- 幹線道路沿道以外の公的賃貸住宅においても、空室や集会所、団地内の空きスペース等の既存ストックを活用し、居住者や地域のニーズに対応した機能の導入を検討する。
- まちの資産となる緑道・公園・緑地に接する公的賃貸住宅では、見通しの悪さや夜間の安全性確保等の防犯上の課題への対応を検討する。
- 再生事業を進める上では、環境にやさしいまちづくりに取り組むとともに、豊かな自然環境や周辺の街並みとの調和を図るなど景観に配慮する。



② 主体間連携による事業の推進

- 相互の空家を借上げ等により移転先住宅等として活用することにより、入居者の居住の安定を確保し、再生事業を円滑に進める。
- 各主体の活用地や市所有の低・未利用地等を相互に活用し、建替事業等を推進する。
- 近接した位置で複数の団地の再生事業を実施する場合は、まちづくりに効果的な位置・規模での活用地の創出に向けて、主体間での事業連携を検討する。
- 相互に連携した募集窓口サービスの強化や、募集情報の共同発信などに取り組む。

③ 事業推進の手法

- 再生事業実施や活用地等への機能導入にあたっては、PPP・PFI等、民間活力の活用を検討する。

④ ソフト支援

- 家賃補助等により、若年世帯や子育て世帯の居住継続や新規入居を誘導する。
- 既存ストックを活用し、多様な機能導入を促進するため、民間事業者やNPO、まちづくり団体等への支援を実施する。
- 堺市と事業主体、民間事業者、NPO等との連携により、ニュータウン内での住み替え円滑化に向けた仕組みを構築する。



【事例：ハートアイランド新田】
既存の集会所を使った学童保育や既存住戸を活用した保育ママによるグループ保育を行う等、UR、自治体、NPOが連携し、団地内での子育て支援に取り組んでいる

2. 中学校区別の公的賃貸住宅再生事業の展開方針

- 泉北ニュータウンの住宅地の再生にあたっては、近隣住区論の考え方に基づき形成されてきたまちの構造自体は基本的に保持しながら、地域特性に応じた多様な住宅・機能を再配置していくことが大きな方向性となる。
- そのため、公的賃貸住宅の再生事業を検討する上でも、住区を単位として、個別の団地の事業計画や団地相互の事業連携を検討していくことを基本とするべきである。しかし、現実的に再生事業を推進するにあたっては、居住者の移転が必要となり、各住区内の公的賃貸住宅の空住戸だけでは移転先の住戸を十分に確保できない可能性がある。
- そこで、本計画においては、ニュータウンにおいて住区の次に大きい構成単位であり、移転する際にも、居住者の移転に伴う負担が比較的少ない、中学校区を単位として再生事業計画を検討する。
- 中学校区別の公的賃貸住宅の再生事業は、「公的賃貸住宅再生事業の方針」に基づき、各中学校区の立地特性や個別団地の状況を踏まえ検討した。
- なお、本展開方針は、今後の社会情勢の変化や事業進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直すこととし、各事業主体とも、各年度の予算の定めるところにより再生事業を実施する。

(1) 宮山台中学校区

- 本中学校区は、活性化が望まれる泉ヶ丘駅前地域の北側に位置し、駅前圏内、駅から徒歩圏内、駅から徒歩圏外と幅広い圏域を含んでいる。ニュータウン内で最も早い時期に整備されたため、昭和40年代前半に建設されたストックが中心となっている。また、耐震性能を満たさないストック数も他の中学校区に比べて多い。
- このため、現行の耐震性能を満たしていない府営住宅の建替事業を推進し、バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給する。なお、事業実施にあたっては、周辺のUR賃貸住宅や民間賃貸住宅を借上げ等により本移転先住宅や仮移転先住宅として活用するなど、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、泉ヶ丘駅前地域活性化との連携を見据えつつ、駅からの圏域や各住区内の立地に応じた多様な住宅の供給や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

- 府営宮山台第2(7棟 220戸)と府営宮山台第4の現行の耐震基準を満たしていない住棟が集まる区域(18棟 476戸)を対象に建替事業に着手。府営宮山台第4の建替事業区域に府営住宅を整備し、両団地の従前居住者を集約する。
- 府営竹城台第3、府営竹城台第4の現行の耐震基準を満たしていない住棟が集まる区域(竹城台第3:6棟 194戸、竹城台第4:11棟 285戸)で建替事業に着手。府営竹城台第4の建替事業区域に府営住宅を整備し、両団地の従前居住者を集約する。

□UR賃貸住宅

- UR泉ヶ丘駅前耐震診断実施に向けた協議を行い、その診断結果を踏まえ、必要な耐震改修等の実施に向けた検討を行う。
- UR竹城台1丁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。また、平成23年度からカーシェアリングを導入。

【後期（H28～H32）】

- 引き続き、上記事業を推進する。

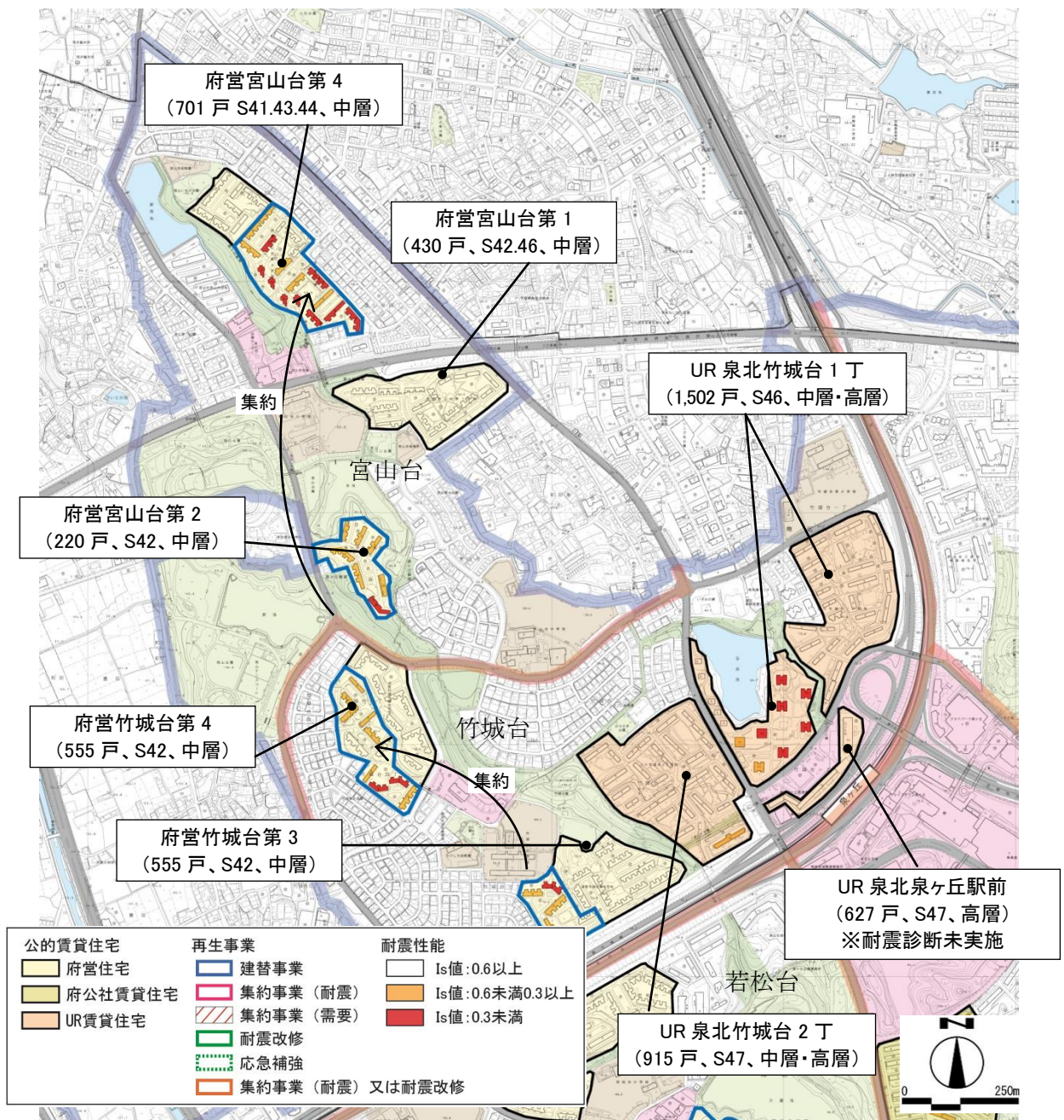
②泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- 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	・共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等
	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・若年ファミリー世帯のニーズ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

	機能
子育て支援機能	・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
	・介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
	・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)
文化・レクリエーション機能	・生涯学習施設、既存の文化施設を補完する文化施設
	・広域利用も想定したアミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設
	・広域利用を想定した学校施設(インターナショナルスクール、専門学校、大学等)
業務機能	・小規模事務所、SOHO等

□ 中学校区別の再生事業(宮山台中学校区)



※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

(2) 三原台中学校区

- 本中学校区は、活性化が望まれる泉ヶ丘駅前地域の南西部に位置し、駅前圏内、駅から徒歩圏内を中心とした、比較的利便性の高い中学校区である。比較的立地がよいにも関わらず、府営三原台第1・高倉台第3・高倉台第4では空家率が高い。また、近隣センター内にある高層棟を中心に、現行の耐震基準を満たしていないストックが分布している。
- このため、現行の耐震基準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、空家率が高く需要が低い府営住宅は、集約事業(用途廃止)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やUR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・UR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、泉ヶ丘駅前地域活性化との連携を見据えつつ、駅からの圏域や各住区内の立地に応じた多様な住宅の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

- 府営高倉台第3において、現行の耐震基準を満たしていない住棟(2棟104戸)の集約事業(用途廃止)を実施。
- 府営高倉台センターにおいて、現行の耐震基準を満たしていない住棟(3棟313戸)の耐震改修又は集約事業(用途廃止)を実施。

□ 公社賃貸住宅

- 平成24年4月公表の公社賃貸住宅の「耐震化の基本方針」に基づき、公社三原台について、耐震改修に着手。公社三原台Bについて、応急補強[※]を実施。

※「応急補強」とは、Is値0.6以上の確保はできないが、柱をカーボン補強または耐震スリットを設けることにより、早期のぜい性破壊(粘り強さがなく短期に壊れること)を防ぐ補強を言います。

【後期 (H28~H32)】

□ 府営住宅

- 府営三原台第1において、低需要に対応する集約事業(用途廃止)を実施。

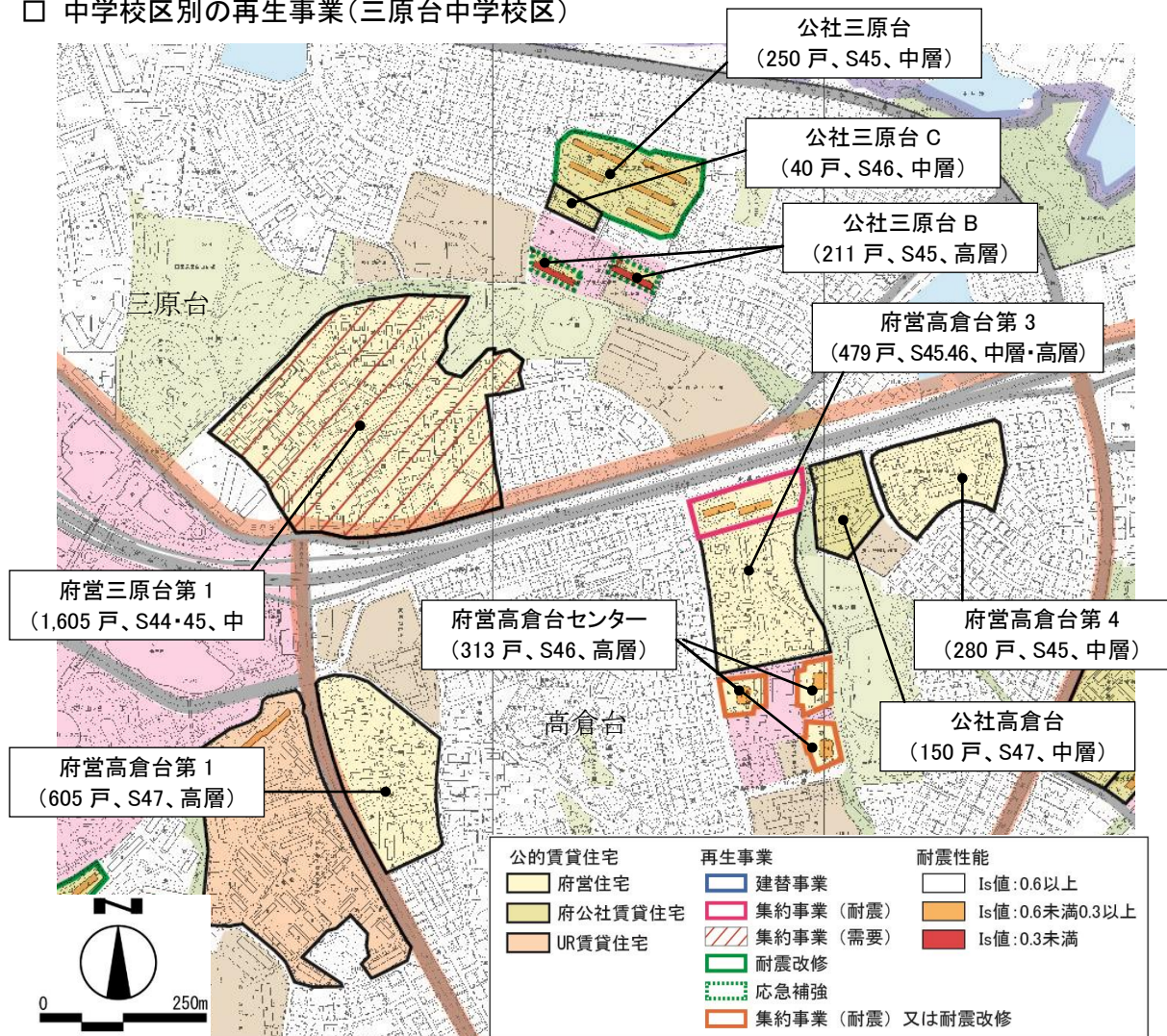
② 泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- 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	・共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等
	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・若年ファミリー世帯のニーズ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
商業機能	・スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能の再生・充実

	機能
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
	・介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
	・居宅介護サービス等を提供する事業所
文化・レクリエーション機能	・生涯学習施設、既存の文化施設を補完する文化施設
	・広域利用も想定したアミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設
	・広域利用を想定した学校施設(インターナショナルスクール、専門学校、大学等)
業務機能	・小規模事務所、SOHO等

□ 中学校区別の再生事業(三原台中学校区)



※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

(3) 若松台中学校区

- 本中学校区は、活性化が望まれる泉ヶ丘駅前地域の南に位置し、駅前圏内、駅から徒歩圏内を中心とした、比較的利便性の高い中学校区である。各主体の団地に現行の耐震基準を満たしていない住棟が分布しているが、特に府営若松台第2では、Is値 0.3 未満の住棟が多い。
- このため、現行の耐震性能を満たしていない府営住宅の建替事業を推進し、バリアフリー化された良質な住宅を供給する。なお、事業実施にあたっては、周辺の公社賃貸住宅や UR 賃貸住宅を借上げ等により本移転先住宅や仮移転先住宅として活用するなど、公社・UR 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の供給や地域のまちづくりに資する機能を導入するため、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

- 府営若松台第 2 において、現行の耐震基準を満たしていない住棟が集まるエリア(18 棟 505 戸)で建替事業に着手。整備後の府営住宅は、同建替事業及び周辺団地(晴美台中学校区)の集約事業の対象となる従前居住者用の移転先住宅として活用する。

□公社賃貸住宅

- 平成 24 年 4 月公表の公社賃貸住宅の「耐震化の基本方針」に基づき、公社茶山台における現行の耐震基準に満たない住棟(12 棟 390 戸)について、耐震改修に着手。

□UR 賃貸住宅

- UR茶山台 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茶山台 2 丁及びUR 茶山台 3 丁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。

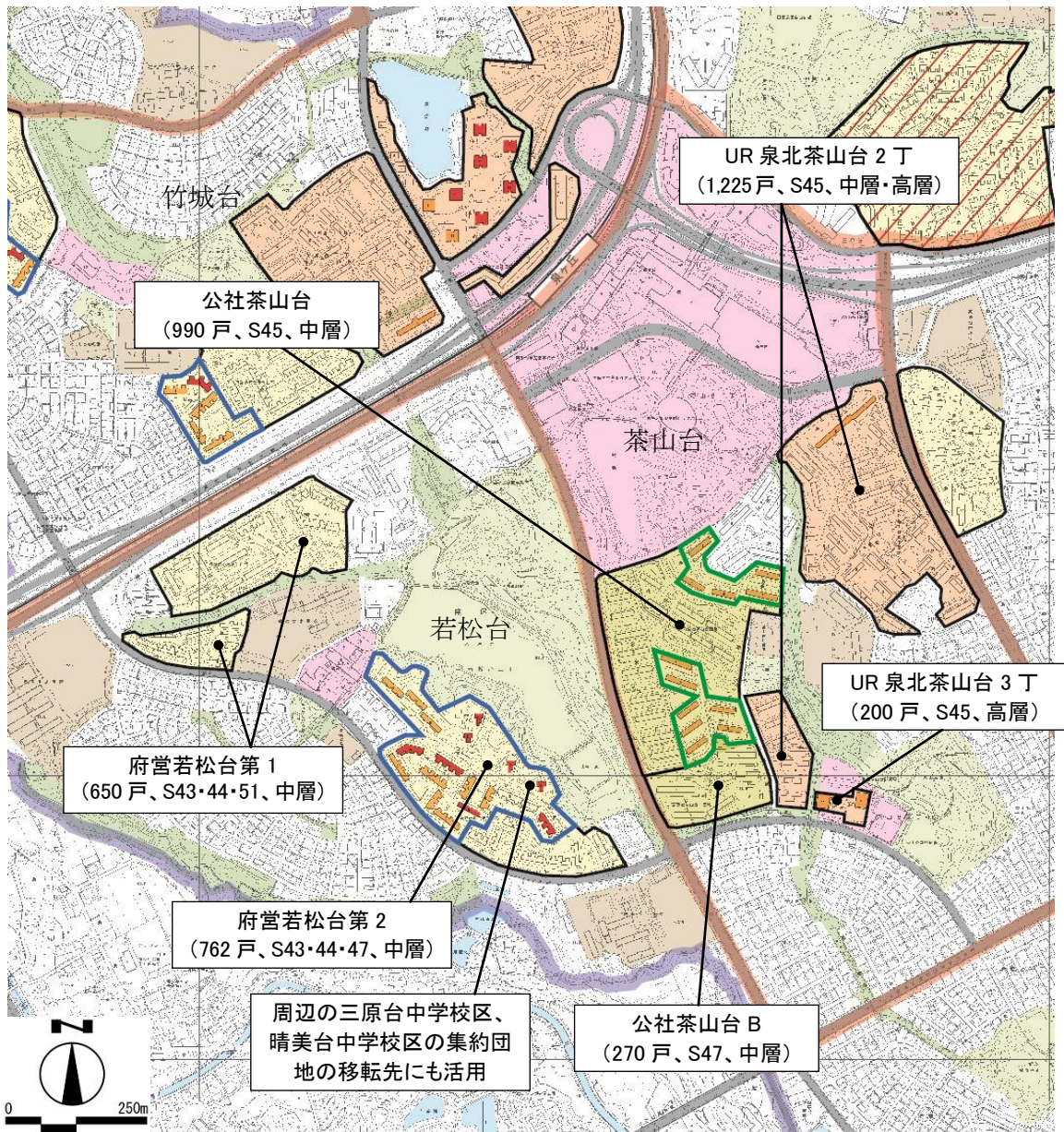
②泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- 本中学校区では、既存ストックを活用し、以下の機能導入について検討する。

	機能
住機能	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・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

	機能
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)
業務機能	・小規模事務所、SOHO等

□ 中学校区別の再生事業(若松台中学校区)



※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	
	応急補強	
	集約事業(耐震)又は耐震改修	

(4) 晴美台中学校区

- 本中学校区は、全体が駅から徒歩圏外であるが、周辺の農地や里山、緑との関わりが期待できる中学校区である。府営住宅は空家率が高く、府営・公社の高層住棟はいずれも現行の耐震基準を満たしていない。
- 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、空家率が高く需要が低い府営住宅は、集約事業(用途廃止)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、環境を生かしたゆとりある郊外居住を実現する住宅の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

- 府営晴美台第4において、現行の耐震基準を満たしていない住棟(6棟 644戸)の耐震改修又は集約事業(用途廃止)を実施。
- 府営榎塚台第1において、現行の耐震基準を満たしていない住棟(4棟 428戸)の耐震改修又は集約事業(用途廃止)を実施。

□ 公社賃貸住宅

- 平成24年4月公表の公社賃貸住宅の「耐震化の基本方針」に基づき、公社晴美台D、公社榎塚台については、応急補強^{*}を実施。公社晴美台Cについては、平成30年度からの耐震化の取り組みについての計画を平成27年度までに策定。

^{*}「応急補強」とは、Is値0.6以上の確保はできないが、柱をカーボン補強または耐震スリットを設けることにより、早期のぜい性破壊(粘り強さがなく短期に壊れること)を防ぐ補強を言います。

【後期 (H28~H32)】

□ 府営住宅

- 府営榎塚台第1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、集約事業(用途廃止)を実施。

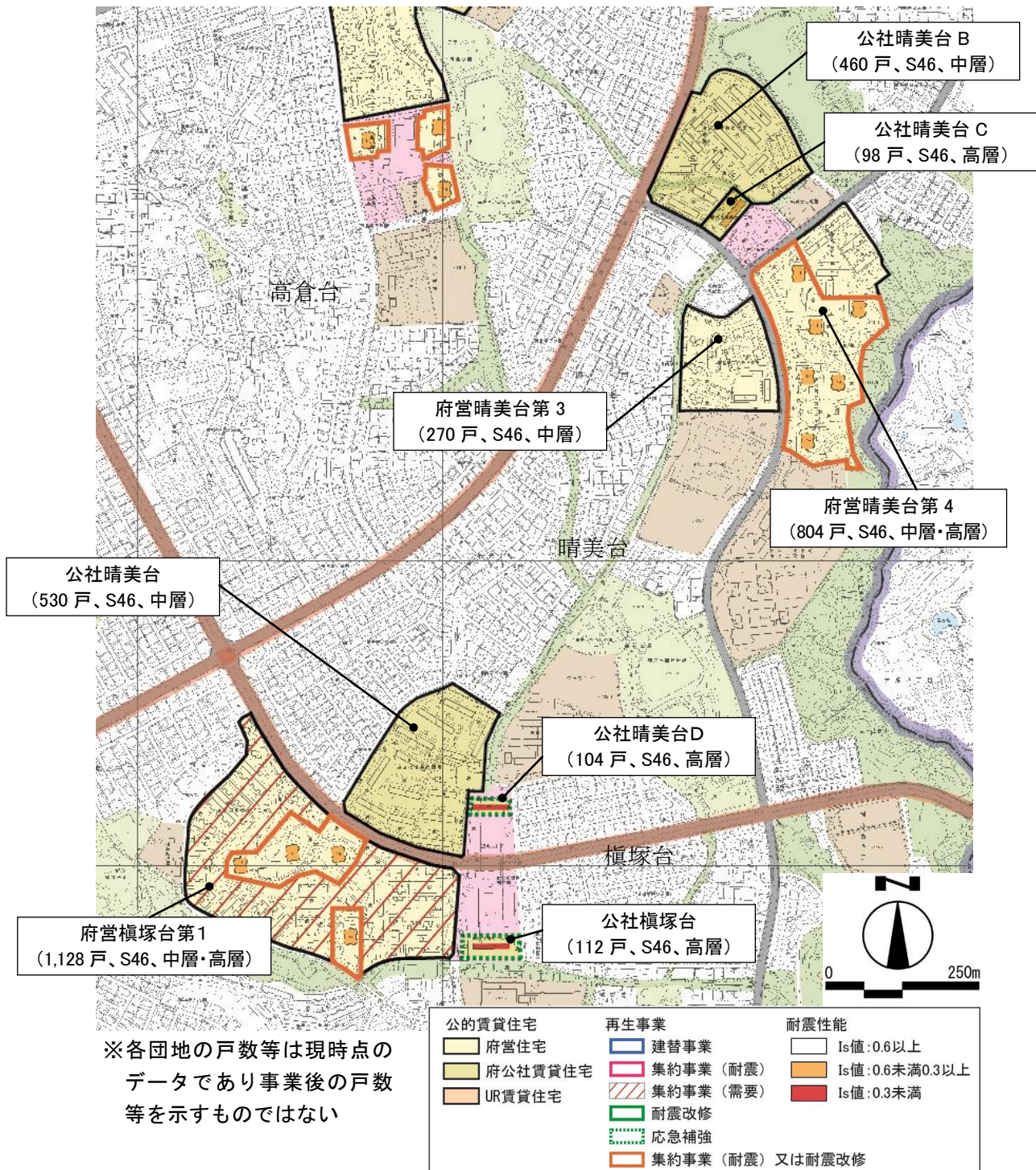
② 泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- 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
商業機能	・スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能の再生・充実
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

	機能
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
	・介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
	・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(晴美台中学校区)



(5) 福泉南中学校区

- 本中学校区は、梅・美木多駅の北側に位置し、駅前圏、駅から徒歩圏内を中心に、比較的交通便利性の高い中学校区である。府営桃山台3丁の高層住棟はいずれも現行の耐震基準を満たしていない。
- 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府営住宅は、集約事業(用途廃止)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、UR 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、UR 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の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

- 府営桃山台3丁で、現行の耐震基準を満たしていない住棟(3棟 210戸)の耐震改修を実施。

【後期 (H28~H32)】

□ 府営住宅

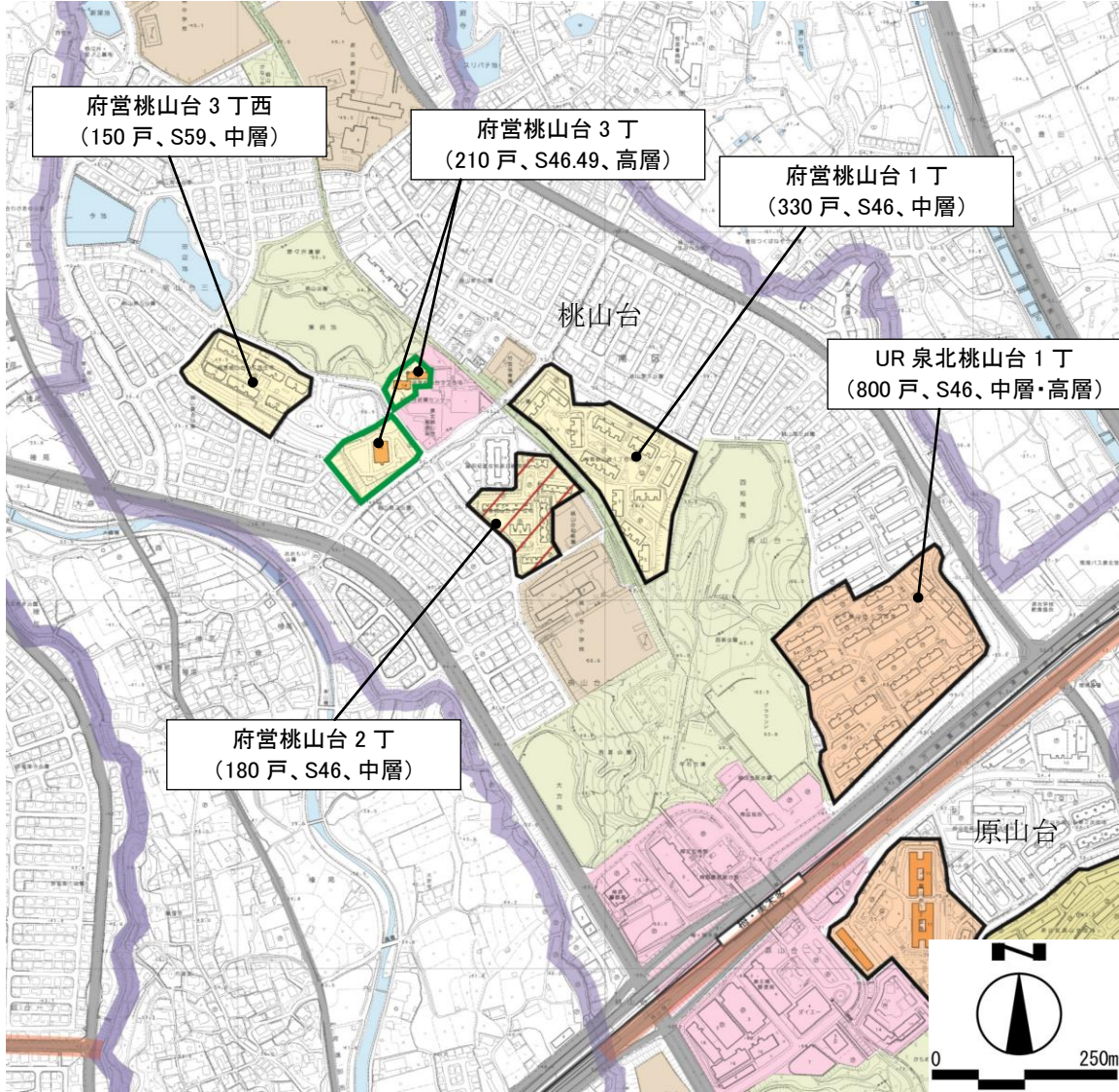
- 府営桃山台2丁において、低需要に対応する集約事業(用途廃止)を実施。

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	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・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(福泉南中学校区)



※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	
	応急補強	
	集約事業(耐震)又は耐震改修	

(6) 原山台中学校区

- 本中学校区は、柵・美木多駅の南側に位置し、駅前圏、駅から徒歩圏を中心に比較的交通便利性の高い中学校区である。府営、公社、URの高層住棟で現行の耐震基準を満たしていない住棟が多い。
- 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、空家率が高く需要が低い府営住宅は、集約事業(用途廃止)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やUR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・UR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

【前期 (H23~H27)】

□府営住宅

- 府営原山台3丁において、現行の耐震基準を満たしていない住棟(7棟 484戸)の耐震改修又は集約事業(用途廃止)を実施。
- 府営原山台4丁においては、現行の耐震基準を満たしていない住棟(1棟 85戸)の集約事業(用途廃止)を実施する。

□公社賃貸住宅

- 平成24年4月公表の公社賃貸住宅の「耐震化の基本方針」に基づき、公社原山台Bについては、平成30年度からの耐震化の取り組みについての計画を平成27年度までに策定。

□UR賃貸住宅

- UR原山台1丁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

- 府営原山台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。
- 府営原山台5丁において、低需要に対応する集約事業(用途廃止)を実施。

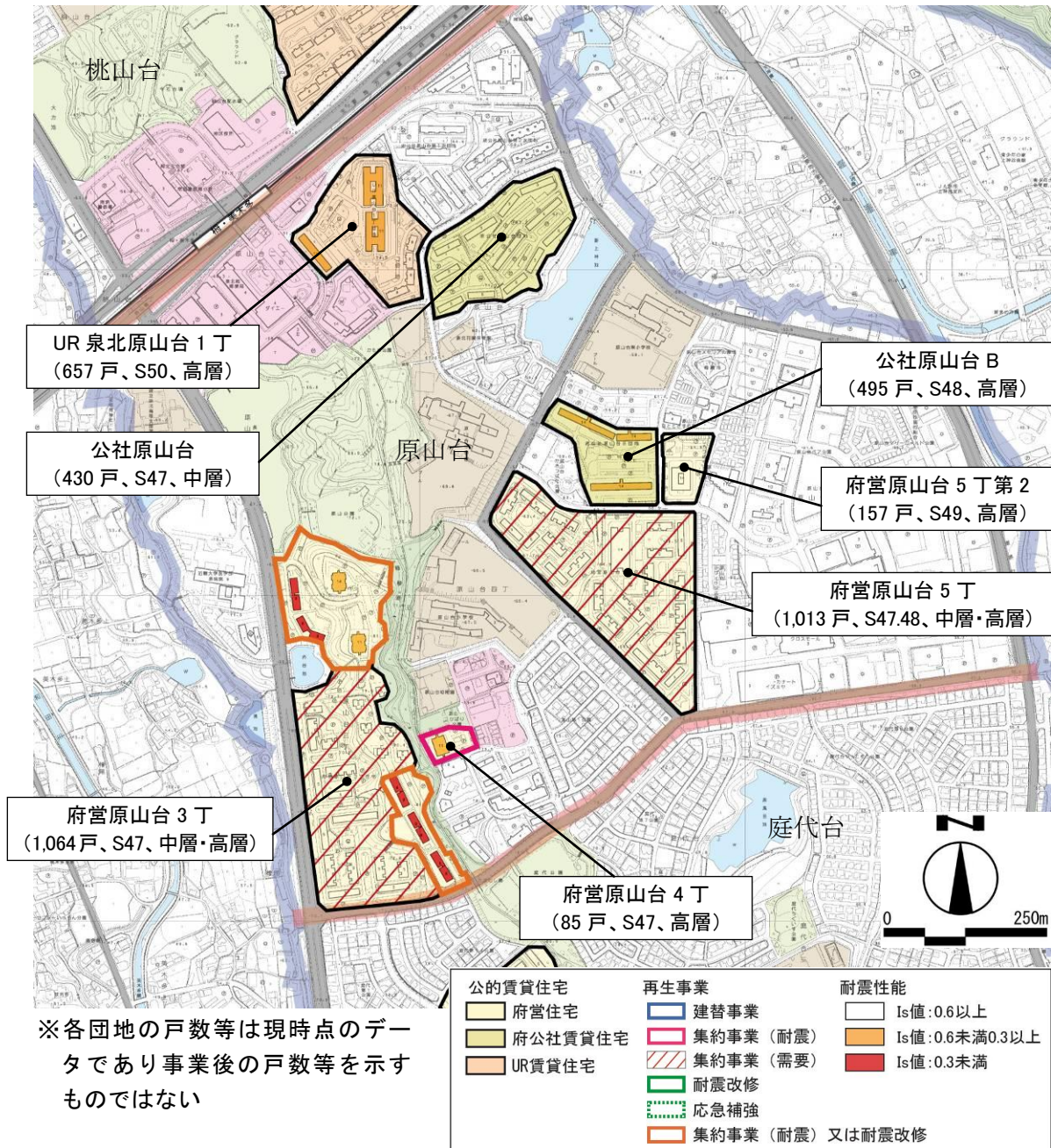
②泉北ニュータウン再生に向けた機能導入の方向性

- 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	・住宅共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等
	・学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等
	・若年ファミリー世帯のニーズ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
商業機能	・スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能の再生・充実

	機能
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
医療・福祉機能	・子連れで気軽に利用できる店舗・飲食店
	・医療施設
	・介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
	・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(原山台中学校区)



(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

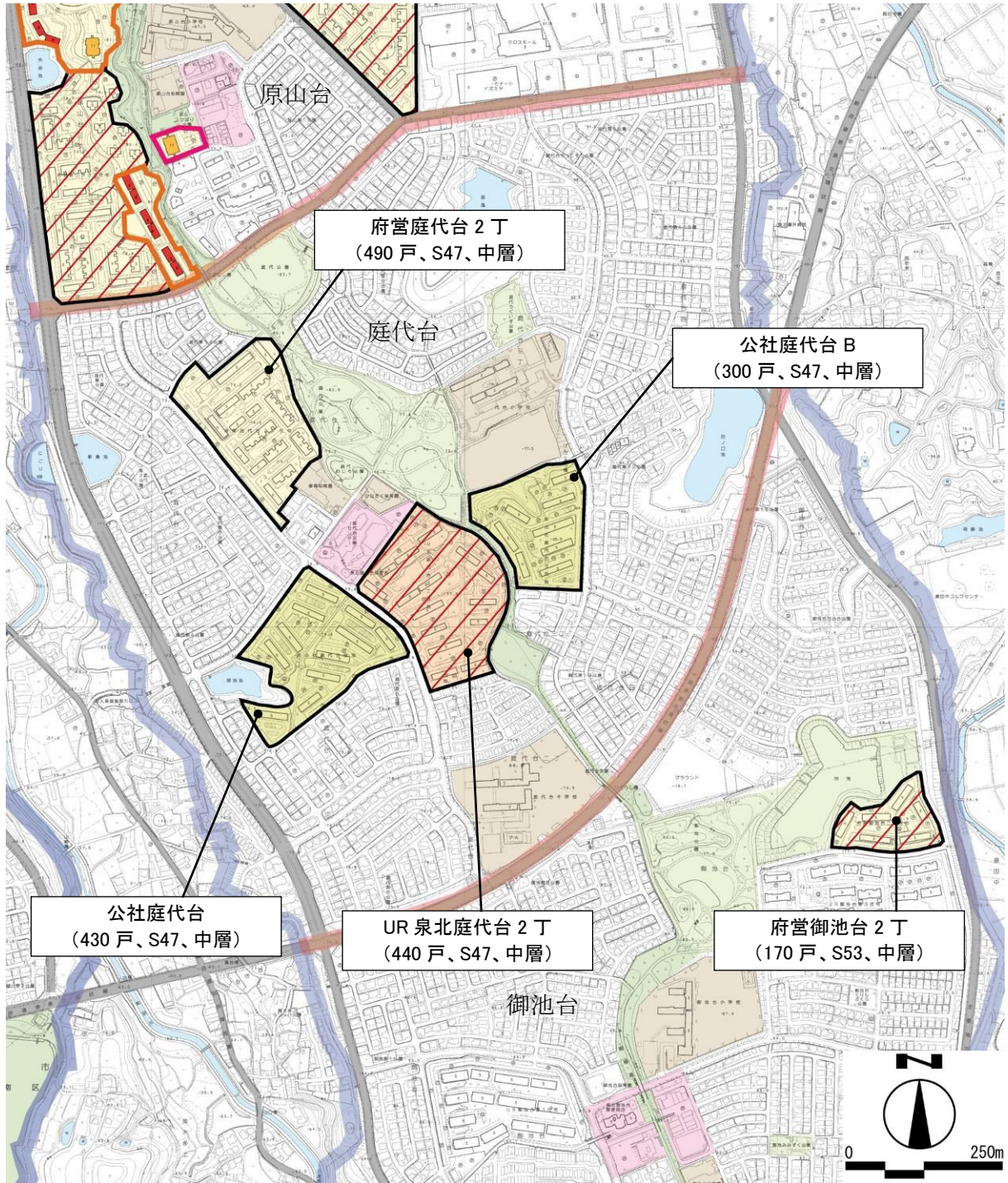
- UR庭代台2丁で、集約事業を実施。(着手時期未定)

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	・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

再生事業		耐震性能
公的賃貸住宅	建替事業	Is値:0.6以上
府営住宅	集約事業(耐震)	Is値:0.6未満0.3以上
府公社賃貸住宅	集約事業(需要)	Is値:0.3未満
UR賃貸住宅	耐震改修	
	応急補強	
	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

- 平成24年4月公表の公社賃貸住宅の「耐震化の基本方針」に基づき、公社赤坂台については、平成30年度からの耐震化の取り組みについての計画を平成27年度までに策定。

□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

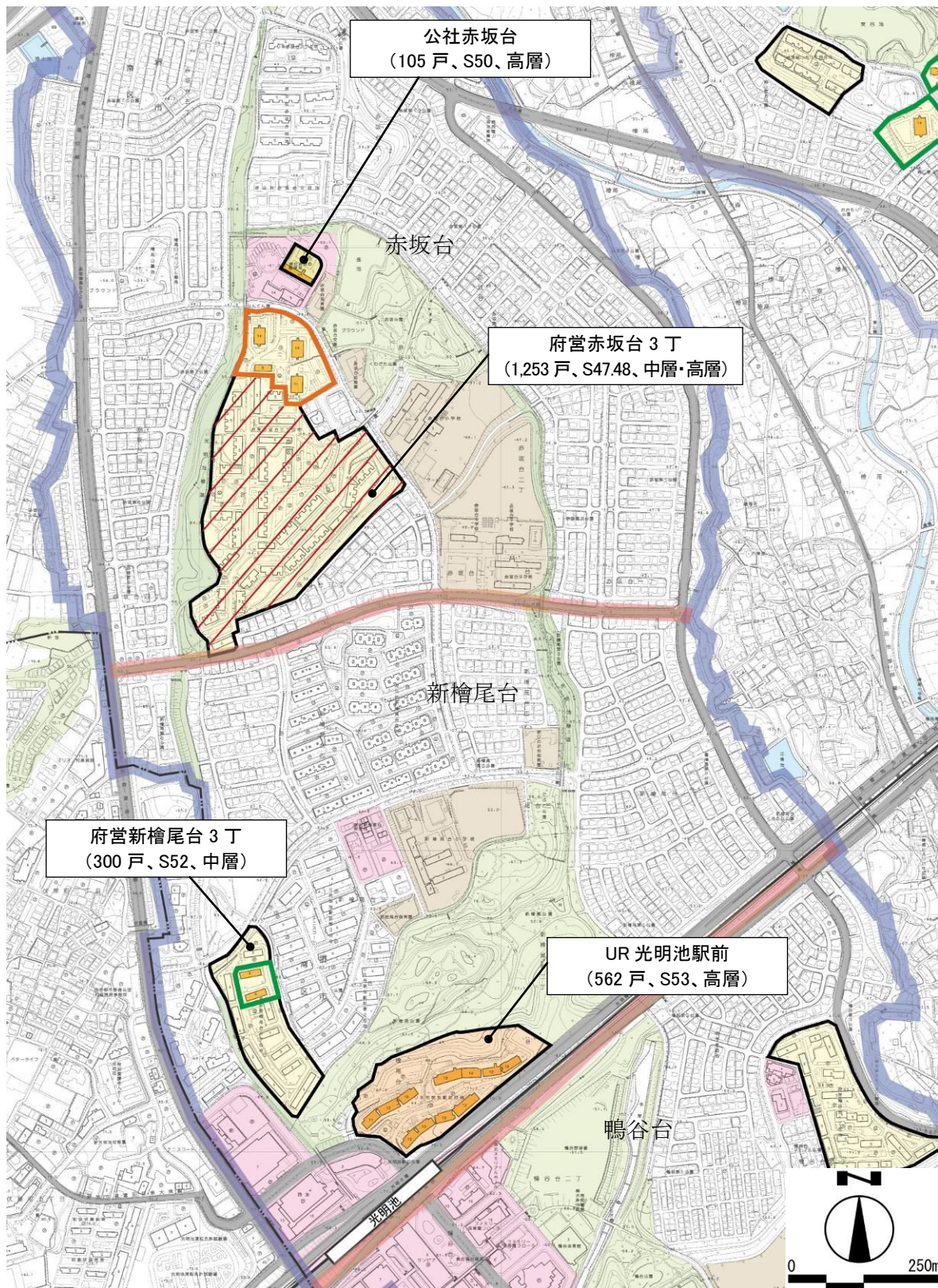
- 府営赤坂台3丁において、前期の耐震改修又は集約事業(用途廃止)の進捗状況を踏まえ、低需要に対応する集約事業(用途廃止)を実施。

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	・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	
	応急補強	
	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

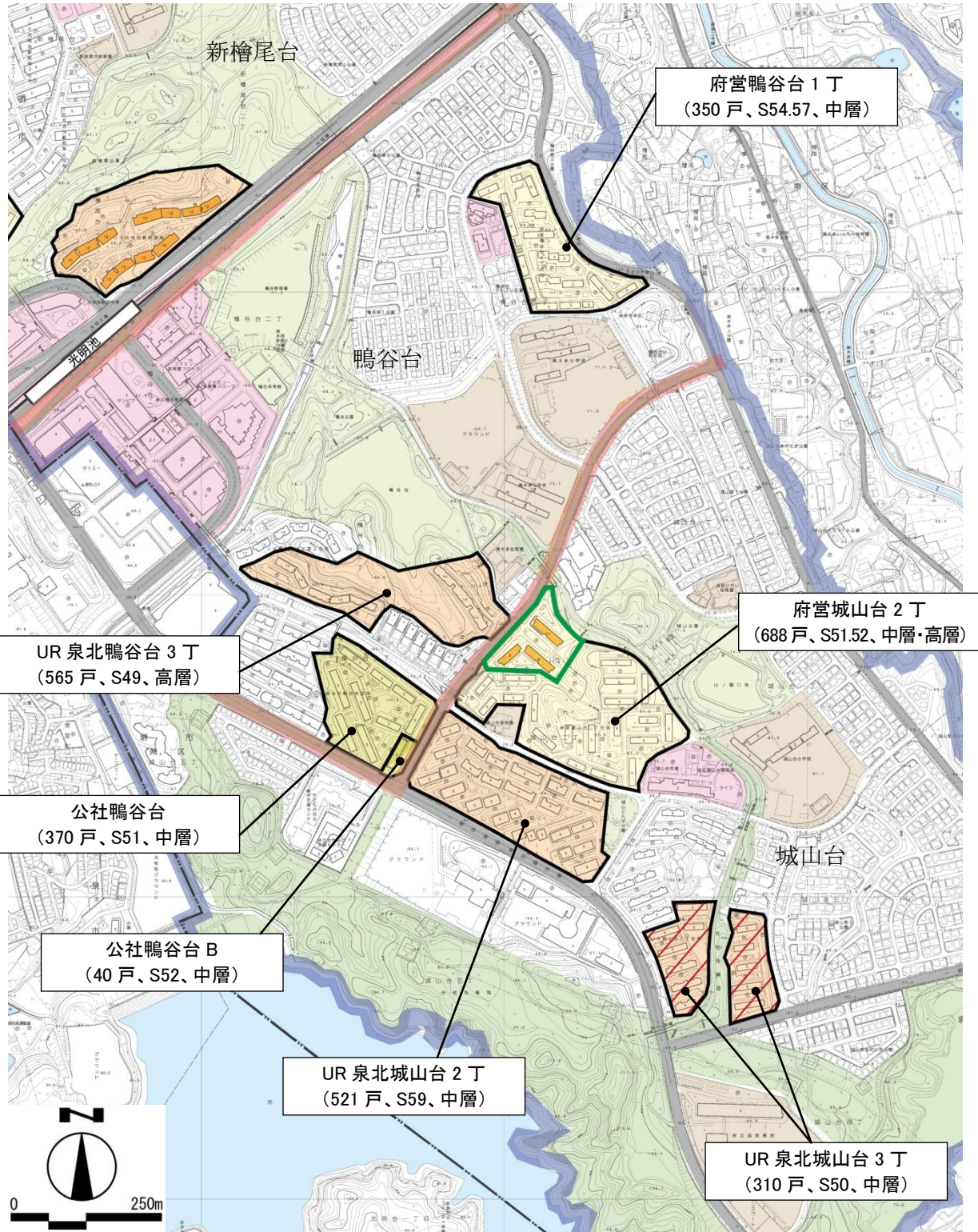
- UR城山台2丁において、平成23年度からカーシェアリングを導入。
- UR城山台3丁で、集約事業を実施。(着手時期未定)

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	
	応急補強	
	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

- 府住宅供給公社は、大阪府の政策を補完する役割を担いつつ、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、「自立化に向けた10年の取り組み」を平成20年度に策定し、原則として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きた。
- 平成24年4月には、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、「経営計画(平成24～33年度)」を公表した。同計画においては、「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目指しつつ、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ている。

経営の基本方針

- I 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献
- II 創意工夫を凝らした住宅経営
- III 経営基盤の強化と自立した経営体の確立

- 現行の耐震性能に満たないと判定された住棟(5,033戸の内、泉北ニュータウン内は1,765戸)については、平成24年4月公表の公社賃貸住宅の「耐震化の基本方針」に基づき、耐震性の向上に向けた取り組みを行う。
- 既存ストックについては、団地全体を現状に応じて分類し、団地毎の課題に対して対策を講じて長期的に有効活用する。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公社の住宅ストックの状況、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

□事業別方針

○建替事業・集約事業(=用途廃止)

- 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(耐震化の基本方針の概要)

公社賃貸住宅の耐震化率^{*}は、現在約75%(平成24年3月末)であるが、平成32年度までに概ね92%にすることを目標とし、平成27年度までに下記の取り組みを行う。それ以降の耐震化の取り組みについては、平成30年度からの計画として、平成27年度までに策定する。

- 昭和41年度以降建設の中層ラーメン構造※の住棟については、平成24年度から順次、耐震改修※に着手する。
- 耐震性能がls値※0.3未満の高層ラーメン構造の住棟については、少しでも耐震性を向上させるため、平成24年度から順次、応急補強※を実施する。

※「耐震化率」とは、現行の耐震基準を満たす住戸数を全体の住戸数で割った割合を言います。

※「耐震改修」とは、ls値0.6以上を確保することを目標に行う改修を言います。

※「応急補強」とは、ls値0.6以上の確保はできないが、柱をカーボン補強または耐震スリットを設けることにより、早期のぜい性破壊(粘り強さがなく短期に壊れること)を防ぐ補強を言います。

※「ラーメン構造」とは、柱と梁により構成されている構造を言います。

※「ls値」とは、建築物の耐震性能を表す指標を言います。

○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。
- 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、適時実施する。

○その他

- 長期修繕計画(平成23年度に見直し)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。

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			○(一部)			
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	平成 30 年度からの耐震化の取り組みについての計画を平成 27 年度までに策定					
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	平成 30 年度からの耐震化の取り組みについての計画を平成 27 年度までに策定					
庭代台	430	中層	S47						
庭代台B	300	中層	S47						
赤坂台	105	高層	S50	平成 30 年度からの耐震化の取り組みについての計画を平成 27 年度までに策定					
鴨谷台	370	中層	S51						
鴨谷台B	40	中層	S52						

○*は応急補強 ※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

※本表等に示す計画は、「耐震化の基本方針」(平成 24 年 4 月 18 日公表)に基づき作成したものであるが、本協議会においては、引き続き、府営住宅事業と連携した再生事業の実施可能性などについて検討を行う。

(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

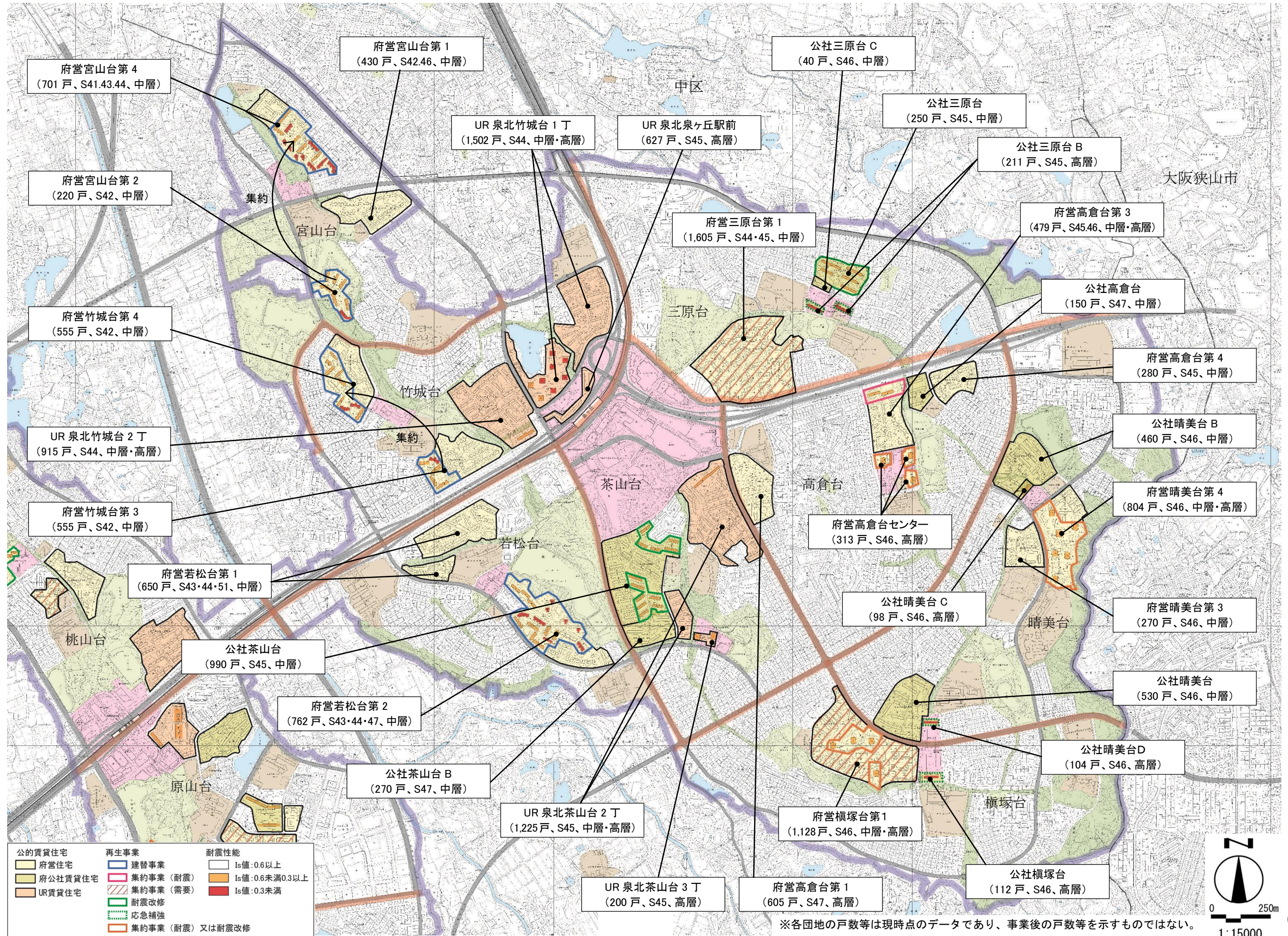
団地名	戸数	構造	管理開始 年度	前期(H23～H27)			後期(H28～H32)		
				建替 事業	集約 事業	耐震 改修	建替 事業	集約 事業	耐震 改修
泉北竹城台1丁	1,502	中層・高層	S46	耐震改修等の実施の検討					
泉北泉ヶ丘駅前	627	高層	S47	耐震改修等の実施の検討					
泉北竹城台2丁	915	中層・高層	S47	耐震改修等の実施の検討					
泉北茶山台2丁	1,225	中層・高層	S46	耐震改修等の実施の検討					
泉北茶山台3丁	200	高層	S47	耐震改修等の実施の検討					
泉北桃山台1丁	800	中層・高層	S47						
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						

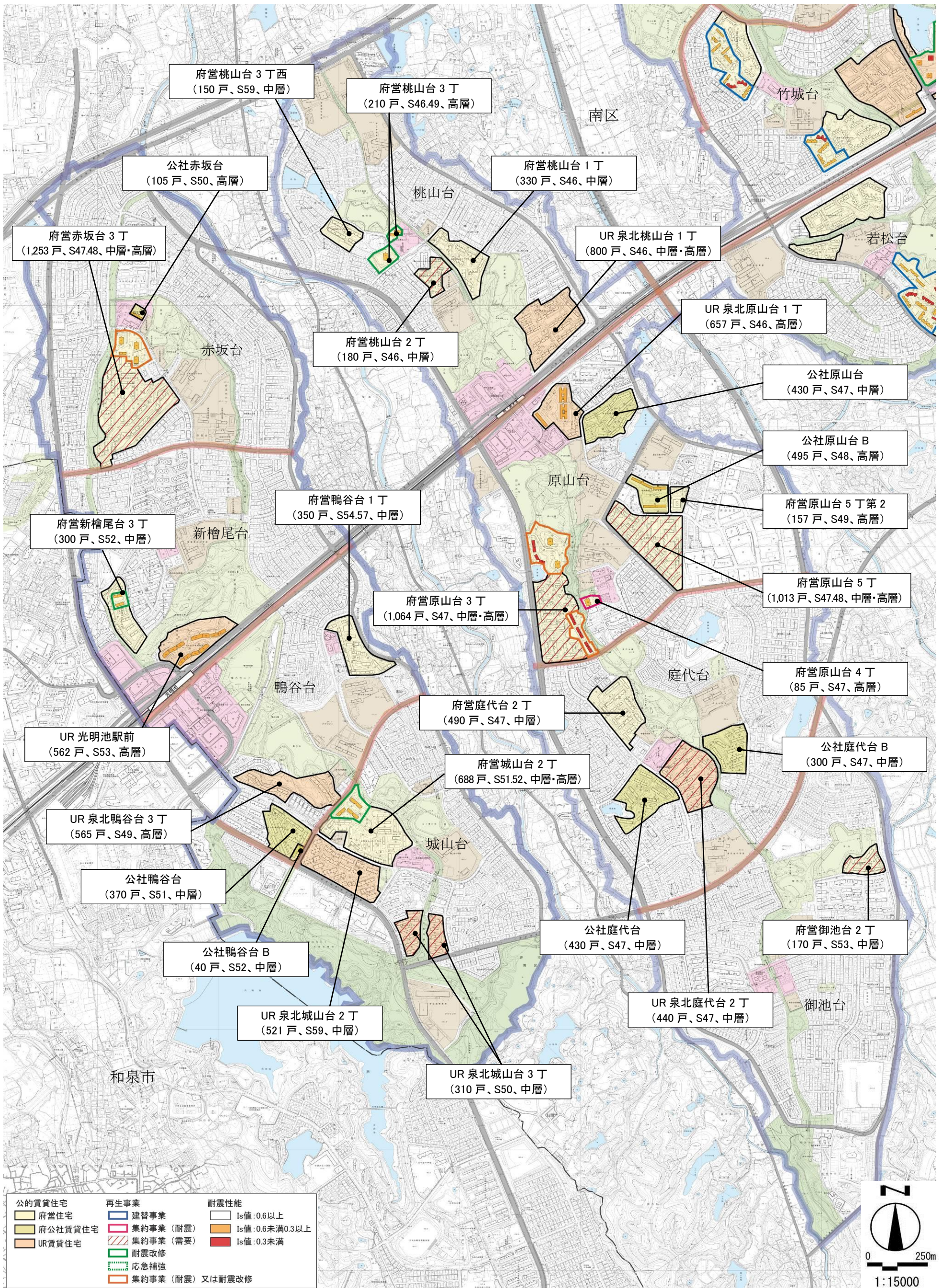
※各団地の戸数等は現時点のデータであり事業後の戸数等を示すものではない

□ 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)





※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。

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はいるが、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。

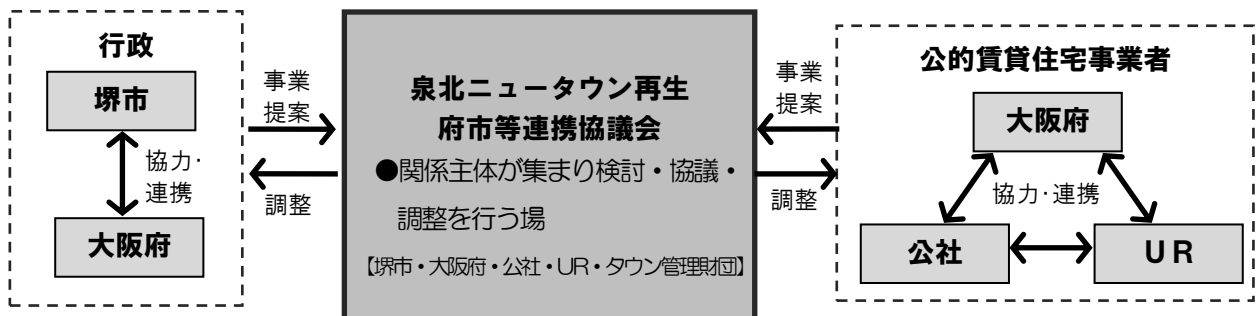
(1) 公的賃貸住宅再生事業の更なる検討

- 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

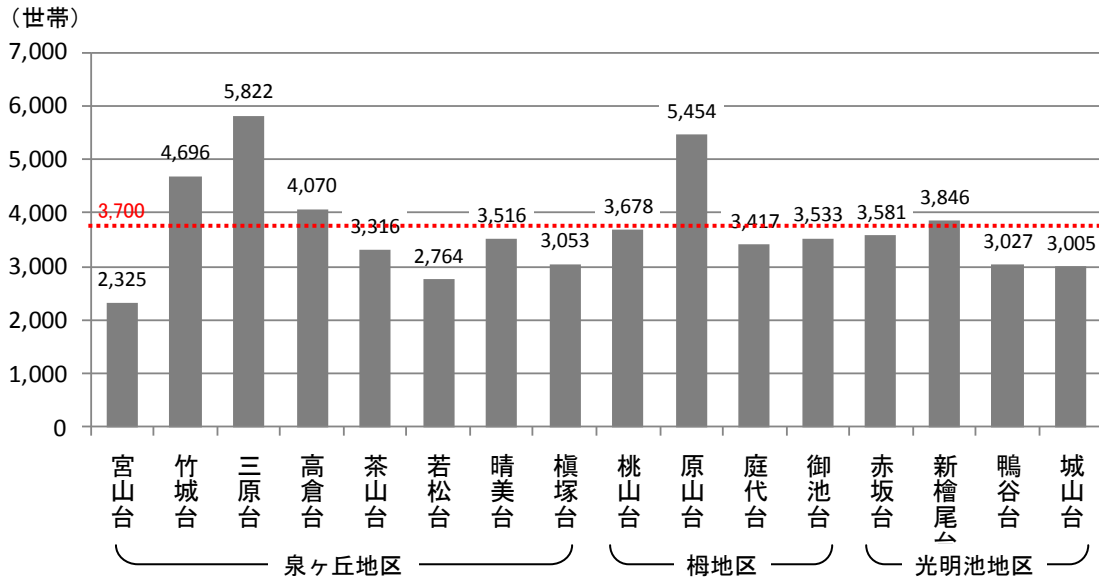
参考資料編

(参考資料1) 住区別の状況

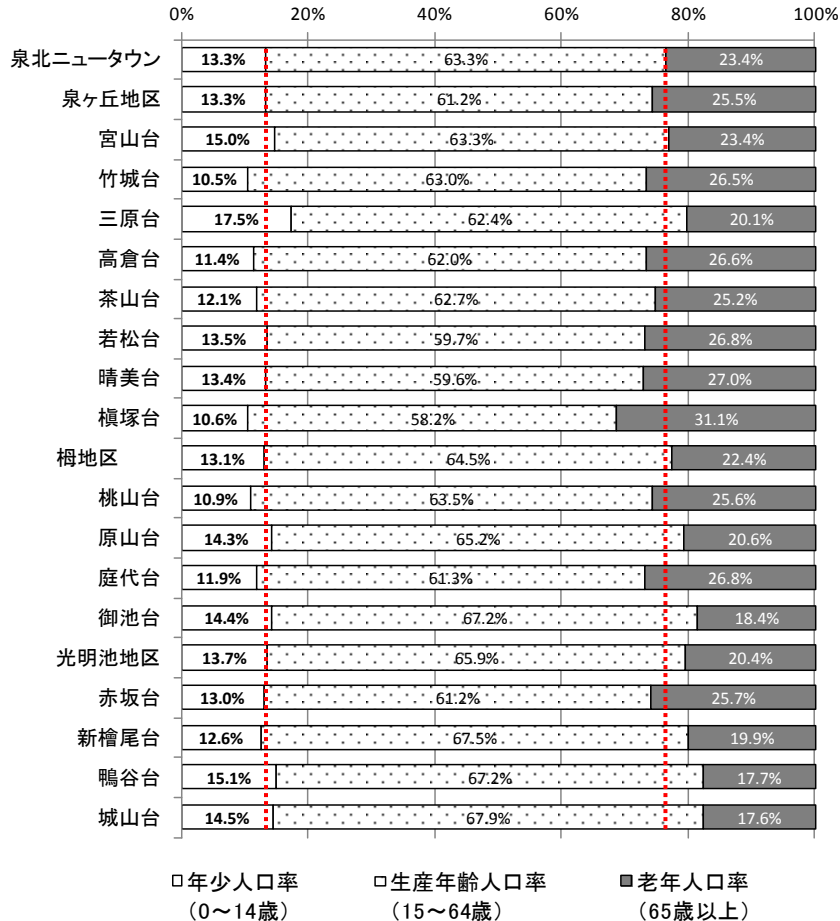
(1) 住区別の世帯の状況

- 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、榎、光明池の順に老年人口率が高く、住区別にみると、榎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)

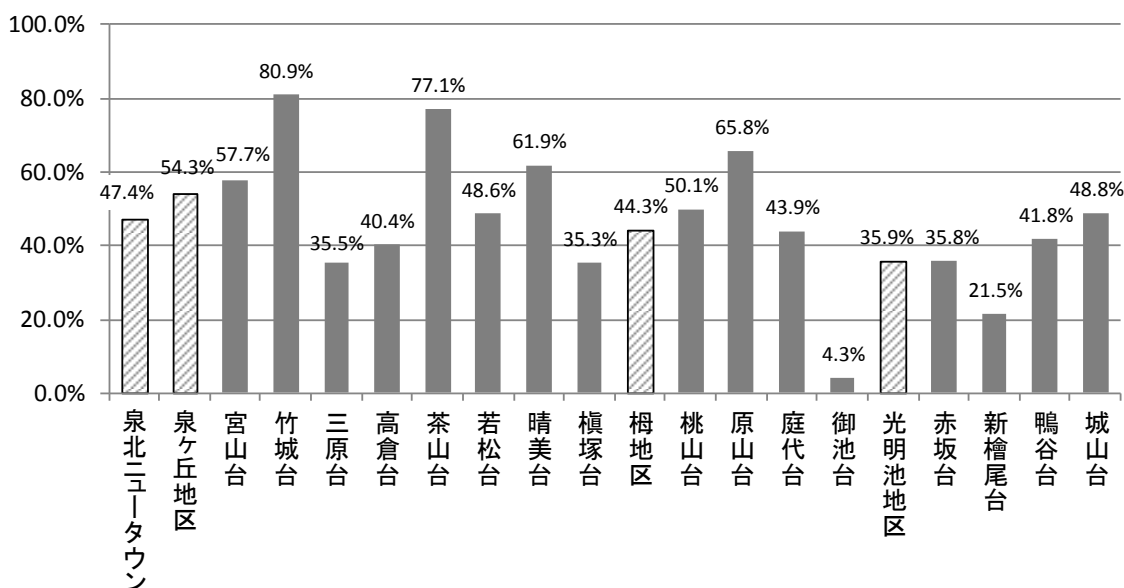


(2) 住区別の住宅の状況

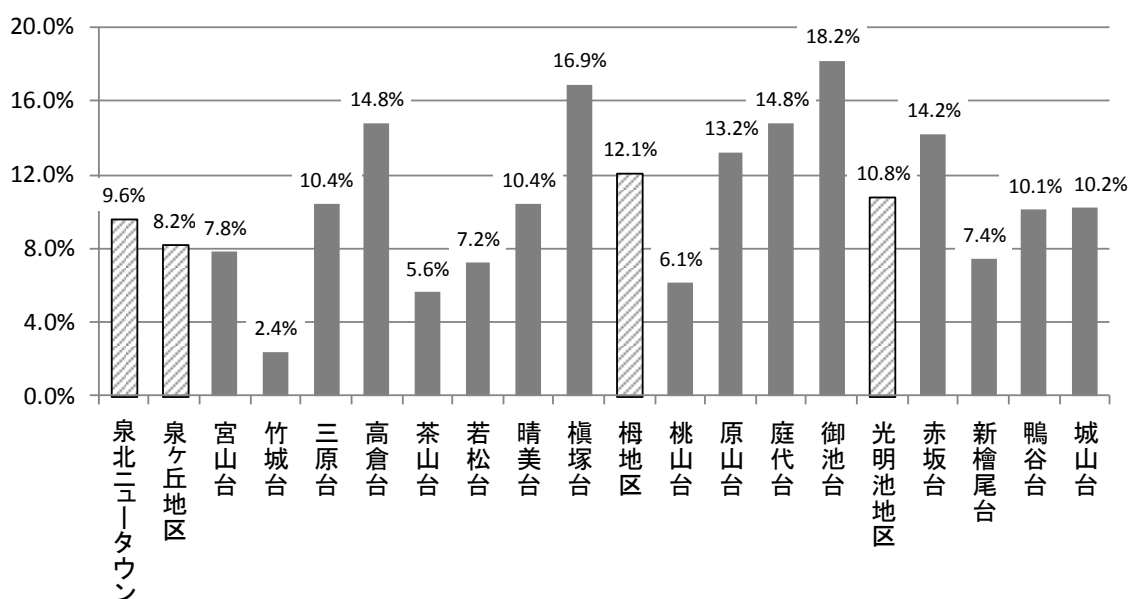
① 公的賃貸住宅の状況

- 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)



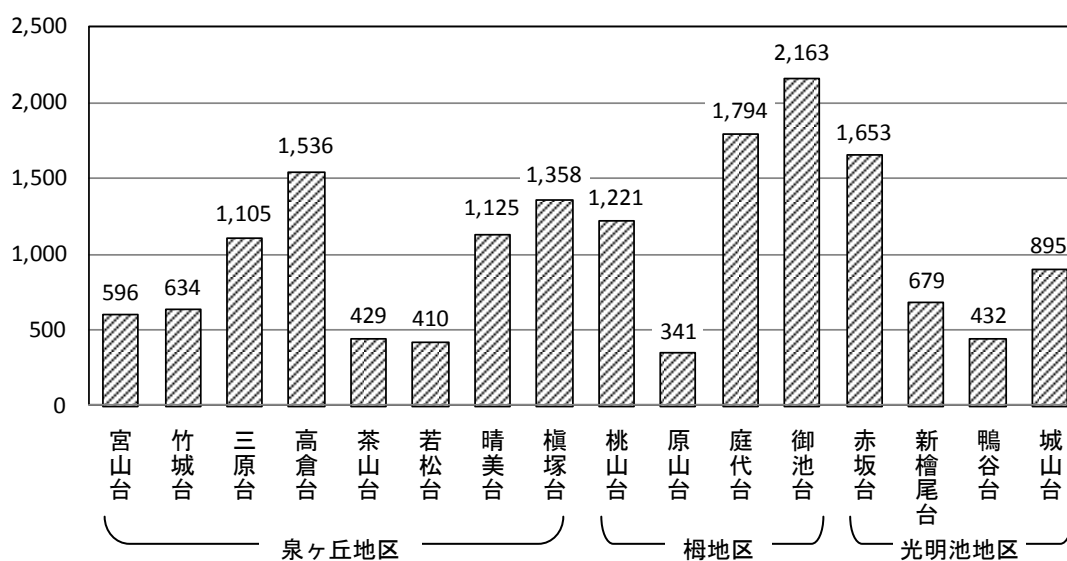
□ 住区別公的賃貸住宅の空家率(各事業主体データ(H21年3月))



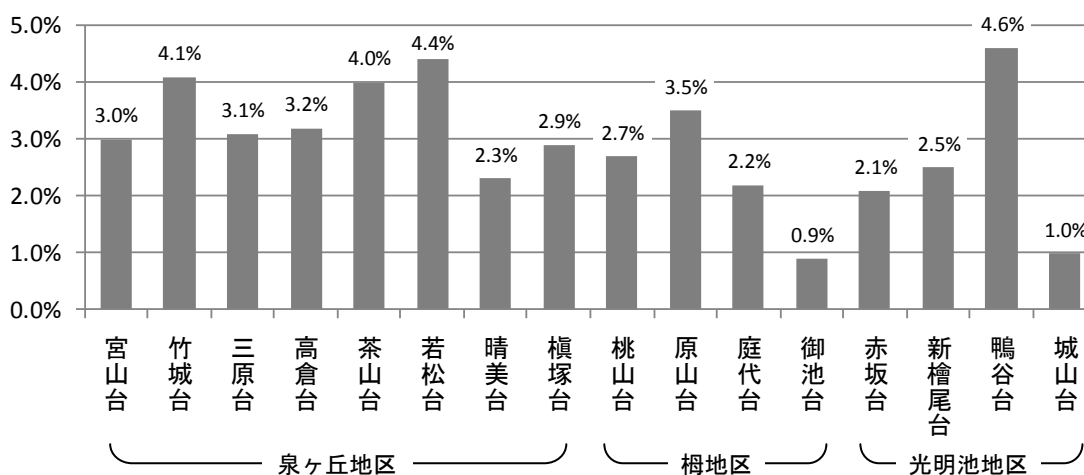
②戸建て住宅の状況

- 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)



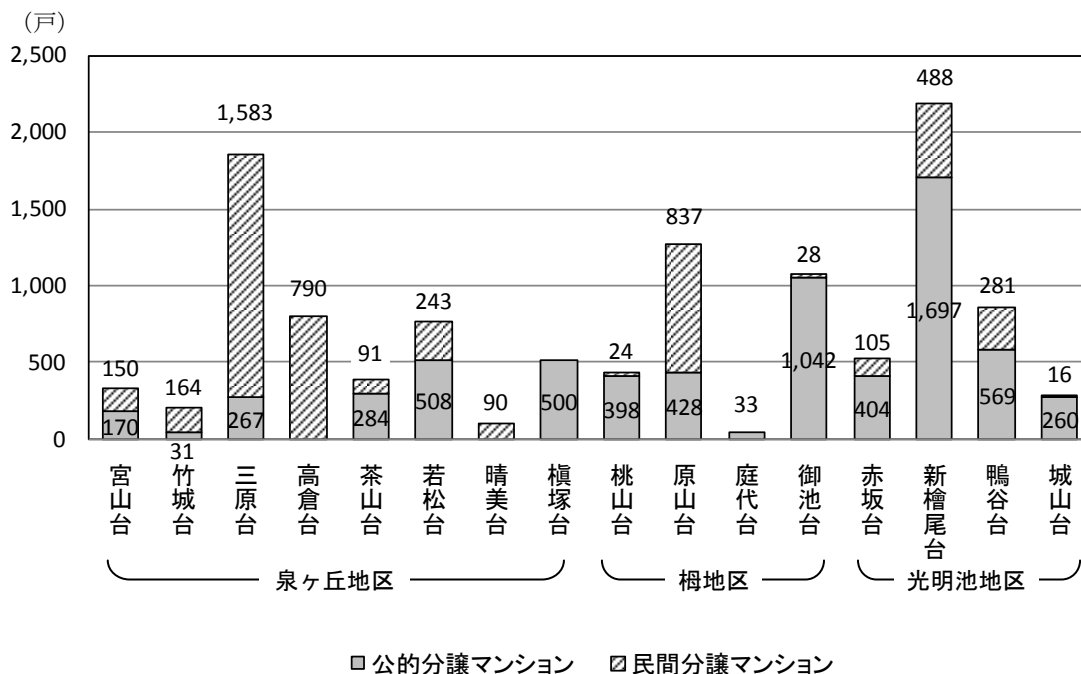
□ 戸建て住宅の各住区別の空家率(H20 堺市調べ)



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
梅	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))

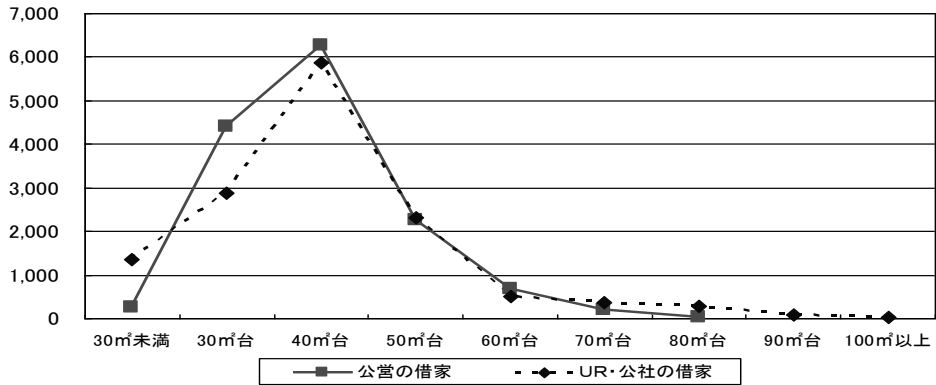
	保育園	幼稚園	高齢施設 ・在宅介 護系施設	障がい者福 祉施設	合計
泉北ニュータウン	19	16	14	7	56
泉ヶ丘	10	8	8	4	30
宮山台	1	1	1	1	4
竹城台	2	1	2	1	6
三原台	2	1	1	0	4
高倉台	1	1	1	1	4
茶山台	1	1	2	1	5
若松台	1	1	0	0	2
晴美台	1	1	0	0	2
槇塚台	1	1	1	0	3
梅	4	4	6	1	15
桃山台	1	1	1	0	3
原山台	1	1	0	0	2
庭代台	1	1	2	0	4
御池台	1	1	3	1	6
光明池	5	4	0	2	11
赤坂台	1	1	0	0	2
新檜尾台	1	1	0	1	3
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

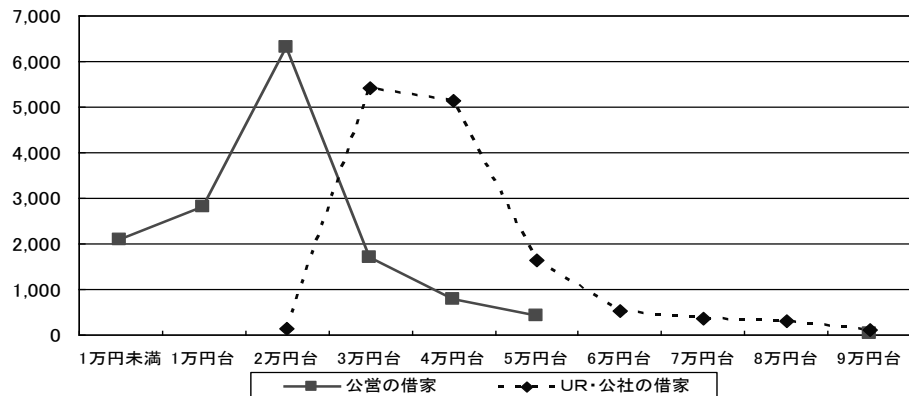
□ 公的賃貸住宅の面積別世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



(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。

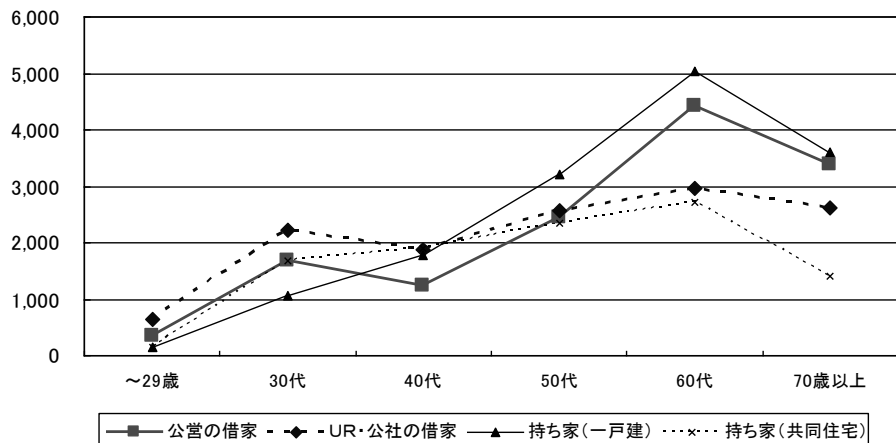
□ 公的賃貸住宅の家賃別世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



(3) 入居者全体の状況

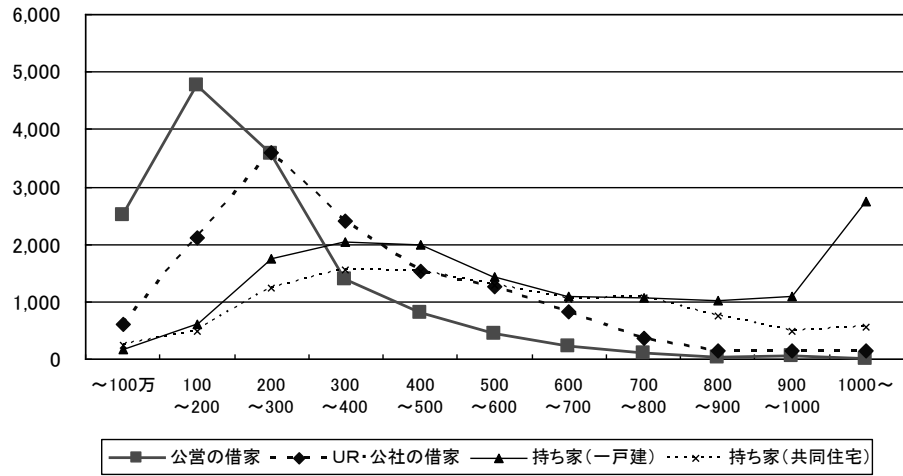
- 府営住宅(公営住宅)は、世帯主が高齢者である世帯が多い状況。

□ 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。

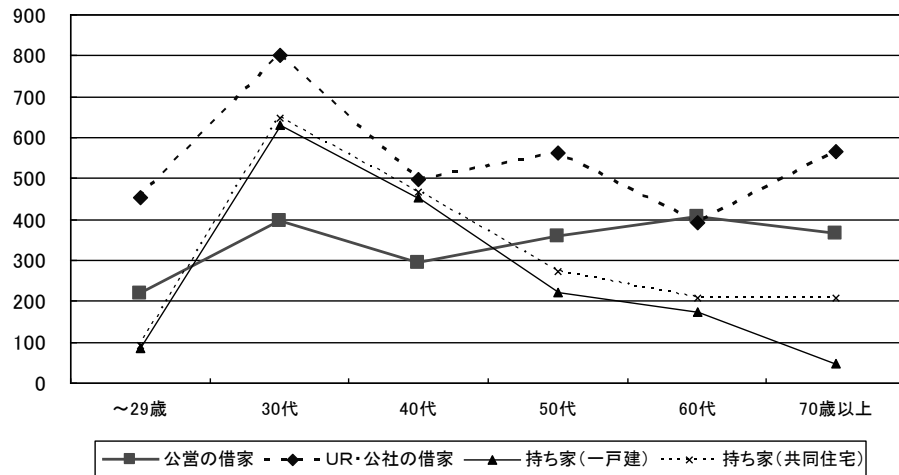
□ 世帯年収別の世帯数 (泉北ニュータウン) (平成 20 年住宅・土地統計調査)



(4) 平成 16 年以降の入居者状況

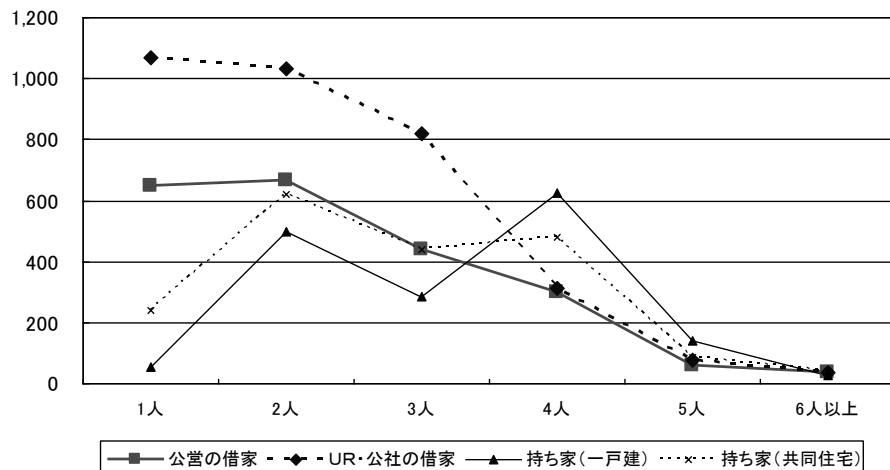
- UR・公社住宅は世帯主が 30 代の転入が最も多く、府営住宅(公営住宅)は 60 代の転入が多い。

□ 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)



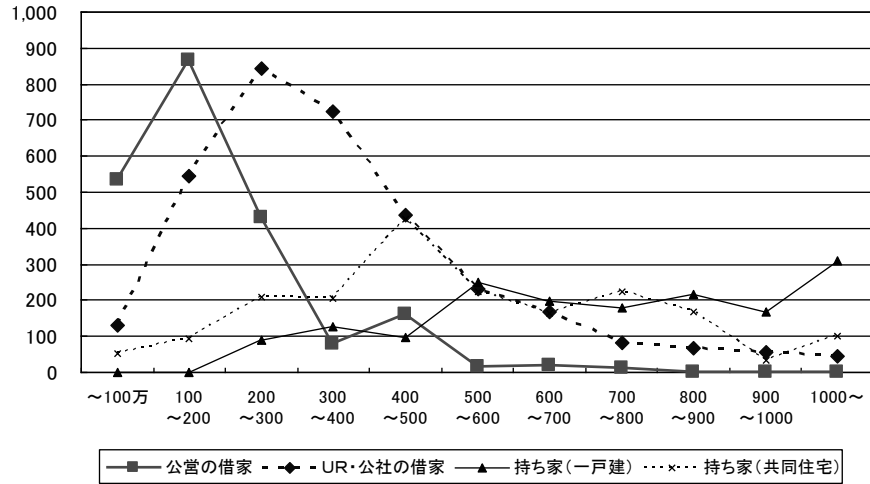
- 府営住宅(公営住宅)、UR・公社とも1人・2人世帯で約 6 割を占めている。

□ 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。


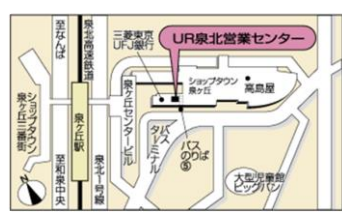
□ 各主体における管理・運営方針

	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）	H33 年度末に約 2 万戸を目標 （H25 年度末 約 2.2 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	○老朽化した団地や耐震性を満たさない団地の再編整備の中で経営廃止や統合を進めることにより、安定的な経営基盤である賃貸住宅ストックとして 10 年後約 2 万戸を目標とする。
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）	「大阪府住宅供給公社経営計画（平成 24～33 年度）」 （平成 24 年 4 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った。

□ 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

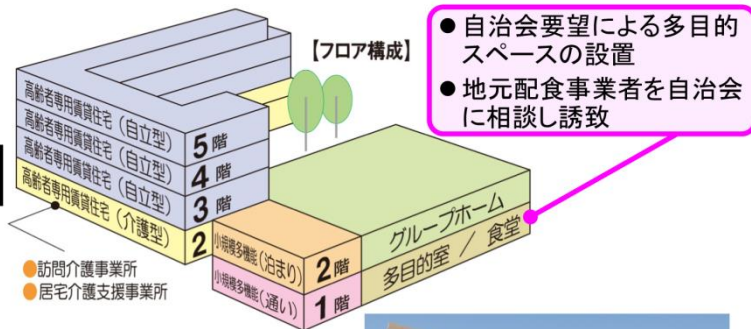
- ・ UR高根台団地（千葉県船橋市）の建替事業に発生した余剰地の一部の土地を民間事業者が賃借し、高齢者専用賃貸住宅と介護事業所等を開設している。

<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)



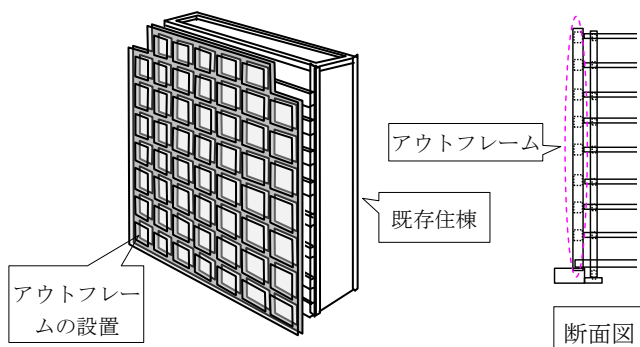
【団地諸元】
 ・敷地面積：44.7ha
 ・従前管理戸数：4,608戸
 ・管理戸数：2,822戸(平成20年度末)



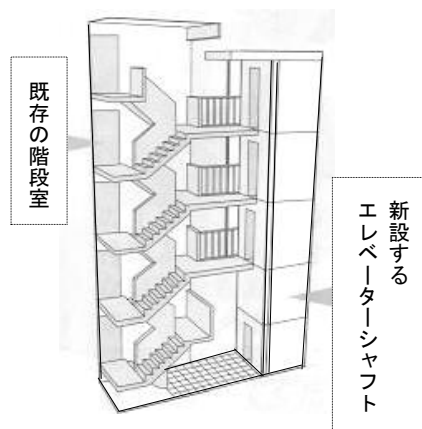
【高根台つどいの家】
 ・敷地面積：約3,610㎡
 ・延床面積：約3,451㎡
 ・構造規模：RC造、5階建
 ・開設時期：平成21年6月



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



④住戸のリフォーム事例

○ 泉北ニュータウンにおける公社賃貸住宅リフォーム事業

- 建設年度の古い団地の陳腐化した設備及び居住水準の向上等を目的として、泉北ニュータウンの2団地でストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業（国庫補助事業）を活用したリフォーム事業を実施。（平成22年度事業）
- 子育てに適した広い空間を生み出すとともに、高齢者等が安心して暮らせるよう室内床のバリアフリー化を図っている。

実施戸数：20戸【茶山台団地(S46建設)：10戸、晴美台団地(S47建設)：10戸】

改修内容：下記のとおり



実施例：晴美台団地

建設年度：S47年度

戸数：530戸（実施戸数：10戸）

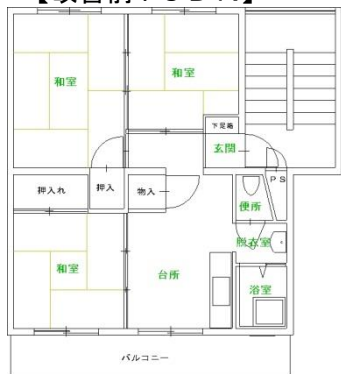
階数：5階建て

間取り：3LDK（改修前）⇒2LDK（改修後）

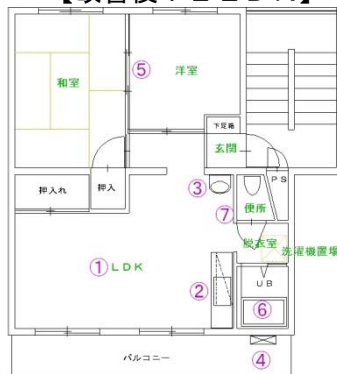
家賃：30,700～39,700円

（リフォーム後は3,100円を加算）

【改善前：3DK】



【改善後：2LDK】



【改修内容】

- ① 3DKから2LDKへ間取りを変更
- ② キッチン周りをリフレッシュ
- ③ 3箇所給湯設備と洗面化粧台設置
- ④ 省エネ型ガス給湯器を採用
- ⑤ 室内床のバリアフリー
- ⑥ ユニットバスへリフレッシュ
- ⑦ その他、設備の充実



台所



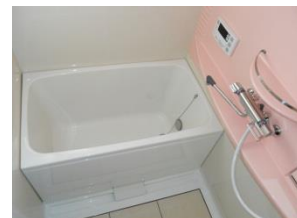
洗面器



浴室



LDK・洗面化粧台



浴室



和室と和室



和室と台所



和室の洋室化



和室の洋室化（LDK）

⑤既存ストックの多様な有効活用事例

○ルネッサンス計画2：リエント多摩平 ー団地型シェアハウスとして再生ー

- UR 都市機構では、ルネッサンス計画1の技術的成果を踏まえ、ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」として、多摩平団地の団地再生事業に伴い、空家となった5棟の建物を活用し、民間の創意工夫を活かした新たな活用・改修方法を社会実験的に事業化している。
- リエント多摩平（事業者：東電不動産株）は、多世代が交流する団地型シェアハウス。キッチンやラウンジ、テラスなど色々な場所で、出合いやコミュニケーションが生まれる。個室は3室で1ユニット。家具付きの個室ではプライバシーを確保しながら、家電やキッチンが揃えられた共用部を中心に、快適なシェア生活を送れる。

□従前の住棟・住戸



▲南側(バルコニー側)



▲居室



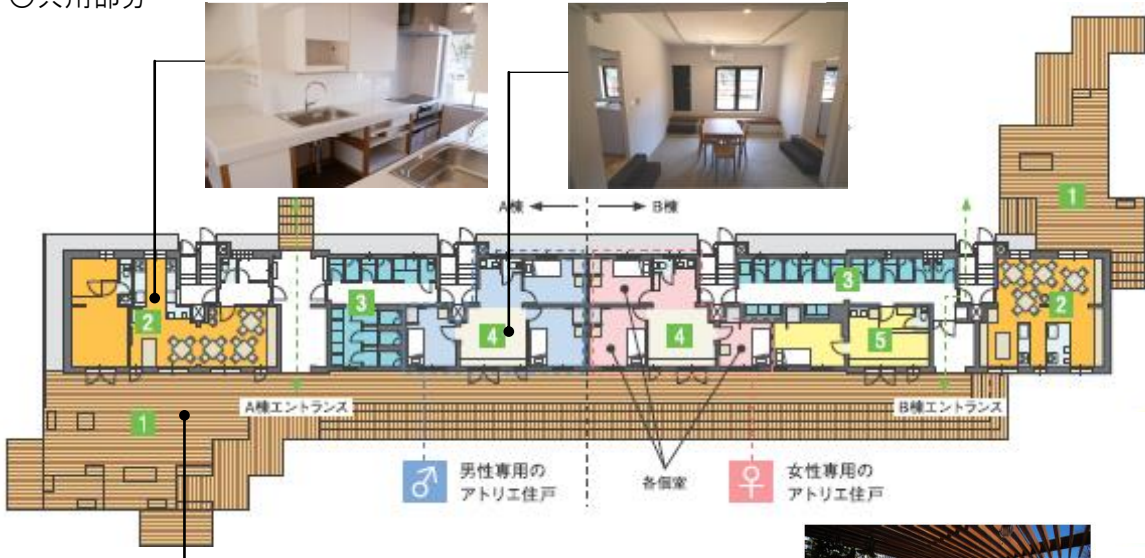
□再生事業後

○共用部分

共用キッチン・ラウンジ



アトリエ



○個室部分



個室



屋外ウッドデッキ

○団地型シェアハウス

3室(9.10~11.68 m²)1ユニット:142 室

賃料:42,000 円~54,000 円

共益費:5,000 円

水道光熱費:5,000 円

○アトリエ2ヶ所(247号棟1階)

○共用キッチン・ラウンジ:3ヶ所

○シャワーブース、ランドリーコーナー

○地域のラウンジ、管理人室

○ルネッサンス計画2：AURA243 多摩平の森 ー貸し菜園・庭付き共同住宅として再生ー

- AURA243 多摩平の森（事業者：たなべ物産株）は、多摩平の自然環境、ゆとりある団地の特性を活かし、貸し菜園「ひだまりファーム」（全45区画）、小屋付きの貸し庭「コロニーガーデン」（全9区画）、住人祭や地域のイベントを開催できる「AURAハウス」、四季折々の実のなる4つの木が植わる「実のなる庭」を併設している



- ヤードハウス(1階)：1LDK(42.3㎡)＋専用庭 6戸
- スタンダードルーム(2～4階)：1LDK(42.3㎡) 18戸
- 賃料：85,000～110,000円
- 別途管理費 3,500円
- 貸し菜園「ひだまりファーム」(8㎡)：45区画
- 賃料：7,500円
- コロニーガーデン(専用庭群 33～51㎡)：9区画
- 賃料：8,400円～18,900円



■ヤードハウス

1Fは広々テラスと専用庭付きのプレミアム住戸。住宅の玄関は庭、テラス側です。テラスは多摩産の間伐材で出来ています。生垣越しにおとなりさんと会話をしたり、仲間を呼んでお庭でパーティを開いたり、楽しみ方は様々。



■ひなたぼっこハウス

ふたりで暮らしやすい1LDK。ゆったり大きめのキッチンと、南に大きく開いた明るいリビングダイニングはいつでもひなたぼっこ気分。

■コロニーガーデン

アウトドアで思い思いの時間を楽しめる小屋付き専用庭。

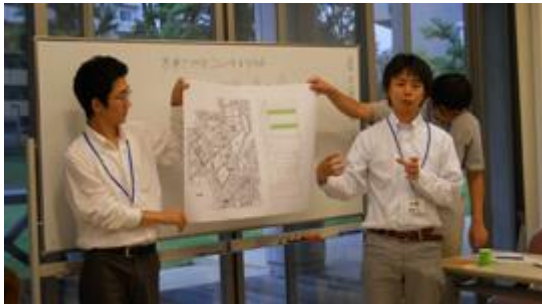


○ルネッサンス計画2：ゆいま～る多摩平の森 ー高齢者向け住宅として再生ー

- ゆいま～る多摩平の森（事業者：㈱コミュニティネット）では、自分らしい生活スタイルを守りながら、いざとなったら心身状態に応じたサポート安心して受けられる、24時間365日、スタッフ常駐の高齢者向けの住まいを提案している。



○高齢者専用賃貸住宅(申請予定):32戸
 ○コミュニティハウス:31戸
 入居費用(家賃一括前払い方式の場合)
 970万円(21㎡/シェアルームタイプ)
 ~2,880万円(42㎡/1室タイプ)
 月額費用:55,000円(1人入居)
 82,500円(2人入居)
 ○小規模多機能居宅介護施設(予定)



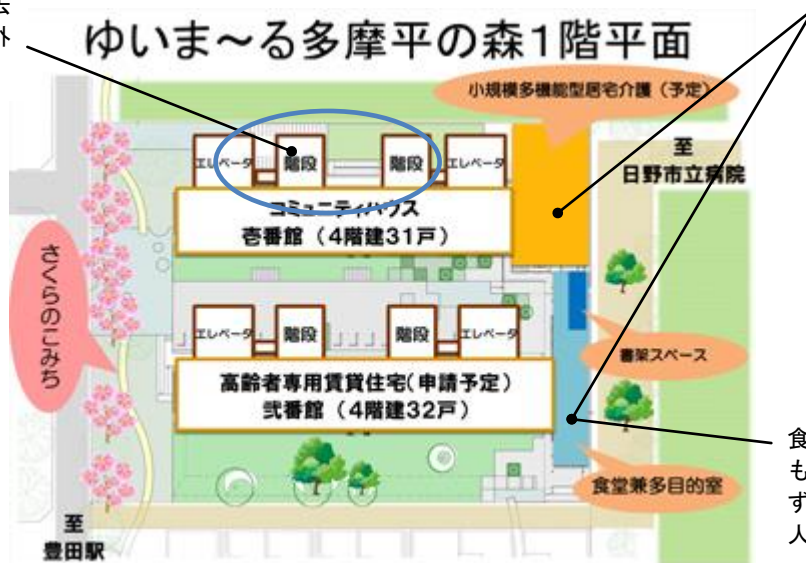
完成前から入居予定者と一緒に間取りや暮らしの仕組みを考える



既存の階段室を撤去し、エレベーター・外階段・外廊下を新設

小規模多機能型居宅介護(予定)と地域開放型の食堂を増設

既存の階段室を撤去し、エレベーター・外階段・外廊下を新設

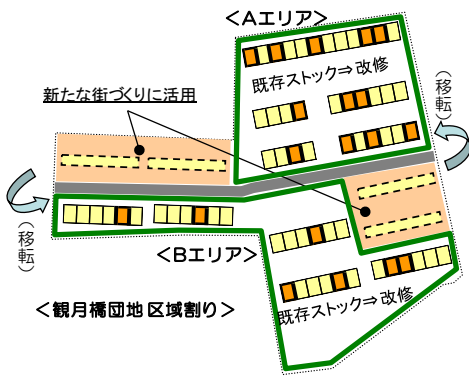


食堂は多目的室としても活用。入居者のみならず、誰もが利用できる人々の交流の場になる

「最後まで自分らしく暮らす」を、入居者、スタッフ、地域の方々みんなで作る地域ケアの拠点をめざしている

○KANGETHUKYO DANCHI プロジェクト ー住戸企画から募集までの民間事業者との連携ー

- 京都市伏見区観月橋に立地する観月橋団地の一部の空家を活用し、既存ストックの改修と募集を従来通りURの決まった方法で実施するのではなく、新たな企画立案～募集までを民間発想によりトータル的に実施し、地域へのきめ細かい需要対応と収益改善を図っている。



○従来方式

UR	①空家修繕（現状回復） ②一般的市場家賃	⇒ 広く一般的な募集PR
----	-------------------------	--------------

○「民間の新たな発想」により民間と連携実施

	企画立案	改修設計	募集PR
民間	①マーケティング ②ターゲットを明確にした商品企画 ③家賃設定と投資計画	⇒ (別途工事発注)	⇒ きめ細かい需要への戦略的な募集PR
	H22.12～公募開始	H23.3～事業者決定	H23.5～ H24.1～ H24.9

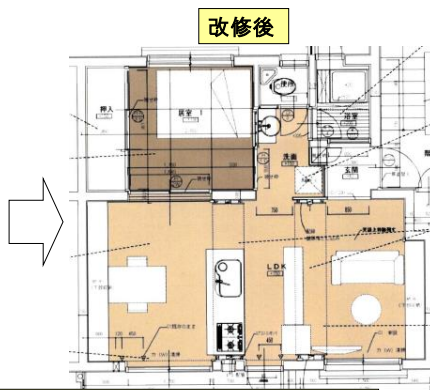
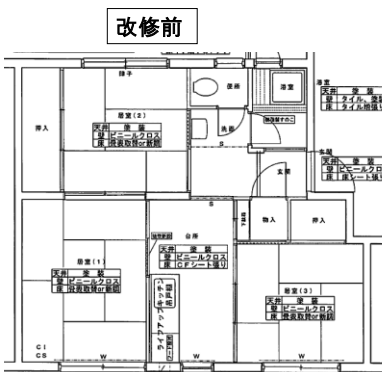
提案申込 7社
(デベ・ハウスメーカー系)日本住宅流通
(コンバージョン系)ブルースタジオ、オープンエー、インターデザイン、ヴァンズ
(広告代理店系)DGコミュニケーションズ、広告社

■ 移転者＋継続居住の住宅

■ 集約後の空家 ⇒ 民間提案による商品企画・募集供給へ

H23.3 審査により事業者決定
＜Aエリア＞オープンエー
＜Bエリア＞DGコミュニケーションズ

□従前 3K→2LDK への改修



『オープンキッチンを中心に明るく広々としたLDK』
～20代・中年・壮年夫婦世帯～

- ・間仕切りを撤去し、明るくコンパクトなLDKに
- ・和洋両用可能なマルチユニットフロア
- ・設備配線等がきれいに収まるデザインダクトプレート
- ・提案家賃：¥58,000(@1,385) + ¥9,200円



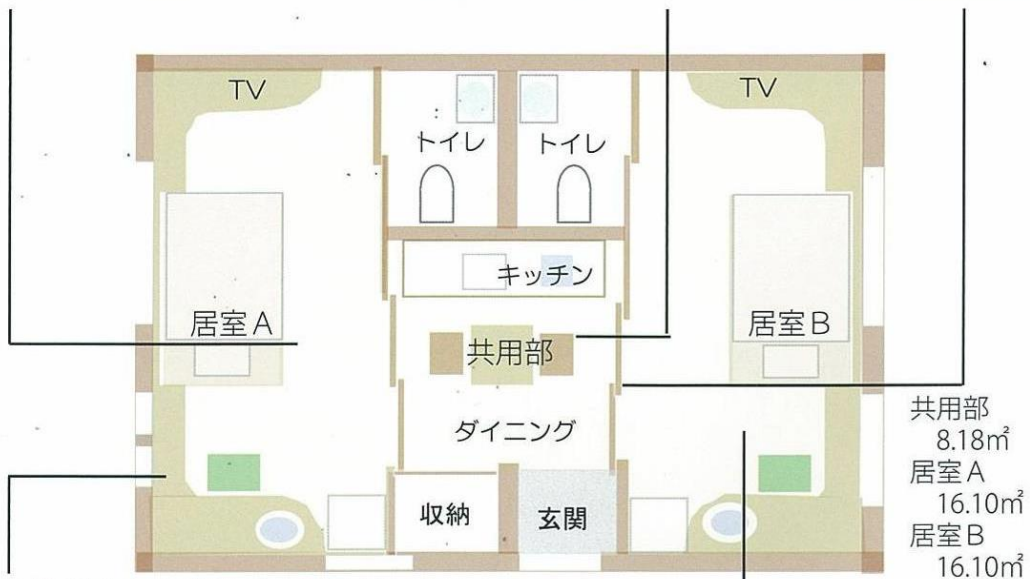
○府営槇塚台第1住宅：府営住宅住戸をサポート付き住宅として活用

事業計画・設計：NPO 法人 すまいるセンター/大阪市立大学/木村・松本設計事務所

事業協力・事業運営：社会福祉法人 美木多園

所在地：堺市南区槇塚台1丁目

活用住戸：40.38㎡の住戸4戸分。1階の1戸を共用室（談話室+浴室）、3戸を高齢者生活支援住宅（6室）として活用



アール状の造作家具が壁際に取り付けられており、収納棚としても、腰掛けとしても、飾り棚としても用途は様々。



- ① 緑色のカーテンの北側の部屋。ダイニングに繋がる大きな引き戸のカーテンは樹をイメージし、下部は幹の色、上部は葉の色を表す。
- ② 共用ダイニング。木目の壁と透けて見える室内のカーテンの色で明るい色合いのダイニングとなっている。
- ③ 夫婦や友人と宿泊するなら引き戸を開けて広々とダイニングを使うこともできる。扉を閉めた状態でもカーテンを開ければ、人の様子を感じながら生活することもでき、カーテンを閉めれば完全にプライバシーを保って生活することができる。
- ④ 橙色のカーテンの南側の部屋。アールの造作家具と共に暖かな雰囲気のある部屋を作り出している。

⑥ソフト支援の事例

○堺市 泉北ニュータウン子育て世帯等住まいアシスト補助制度

泉北ニュータウンに転居した若年夫婦・子育て世帯に家賃補助！

泉北ニュータウンの民間賃貸住宅またはUR賃貸住宅に転居した世帯に、最大2万円/月、最長5年間の家賃補助（世帯、住宅とも要件あり）

○対象となる世帯

若年夫婦世帯：夫婦の満年齢の和が80歳以下の世帯
子育て世帯：義務教育修了以前の子を扶養している世帯

- ①原則、泉北ニュータウン外から泉北ニュータウンに転居
- ②世帯所得が797万2千円以下
- ③生活保護や他の公的家賃補助を受けていない
- ④市税を滞納していない

○対象となる住宅

- ①泉北ニュータウン内に立地していること
- ②戸当たりの床面積が、戸建て住宅は75㎡以上、共同住宅は55㎡以上
- ③昭和56年6月1日以降の建築基準法に基づく一定の耐震性を有していること
- ④家賃が5万円を超えていること

○補助月額

家賃が5万円を超える分について、最大2万円まで補助