

泉北NT公的賃貸住宅再生計画の改定について

令和3年10月27日

泉北NT再生府市等連携協議会

目次

○今年度の予定・これまでの振り返り	3
○公的計画改定のアウトフレーム	6
○公的計画改定にかかる主な検討項目	13
1. 公的賃貸住宅の量的縮小	13
2. 公的事業者間連携	15
3. 既存ストック活用(リノベーション)	17
4. 既存ストック活用(多様な機能導入)	19
5. 団地の地域コミュニティ・サービス拠点化	27
6. 公的賃貸住宅ストックを活用した大学連携	29
参考 R3年度 専門委員会(R3.10.5)での意見(抜粋)	35

泉北ニュータウン再生について【公的賃貸住宅の再生】

「大阪府住宅まちづくり審議会」答申(R3.3) 抜粋

- ・ 今後の居住の安定確保を図るべき世帯数の変化(減少)や民間賃貸住宅での住宅セーフティネット機能の拡大等を確認しつつ、**公的賃貸住宅の量的縮小を図るべき**です。

住まうビジョン・大阪 改定(R3.12予定)

- ・ 30年後の公的賃貸住宅の戸数(指標)の設定
- ・ 賃貸住宅を活用した居住の安定確保に関する計画等

大阪府営住宅ストック総合活用計画 改定(R3.12予定)

- ・ 30年後の管理戸数(指標)を踏まえた府営住宅の方向性
- ・ 団地別事業実施計画(案)

大阪府住宅供給公社ストック活用計画 改定(R4.3予定)

SENBOKU New Design 策定 (R3.5 堺市)

かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ
～泉北ニュータウンの価値を高め、次世代へ引き継ぐ～

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画 R3.5改訂(方針部分の改訂)

かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ
～居住機能中心から、多様な活動に挑戦できるまちへの転換～

- 公的賃貸住宅資産活用による堺市と連携した取組み
- 地区センター、周辺地域は中高層中心、郊外地域は低層中心
<改訂の視点>
 - ① 人口減少を受け入れ更なるまちの価値向上へ
 - ② 若年世代を誘引する住宅・機能の導入
 - ③ スマートシティの実現・アフターコロナへの対応

【R3年度の取組み】

① 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画 改定 (R4.3予定) 計画期間：R3～12年度

- 公的賃貸住宅の量的縮小の方向性を踏まえ、今後10年間の公的賃貸住宅の再生事業(建替事業、集約事業、既存ストック活用事業等)の方向性を検討
- 公的賃貸住宅再生事業実施計画(団地別の事業実施計画)の改定

② 各活用地における活用コンセプト(テーマ)の検討、先行活用地のコンセプト案の決定

- 泉北NT全体の各活用地の活用コンセプト(テーマ)素案を検討し、住民への意見聴取等を実施(R3.11～)
- R5公募予定の活用地については、活用コンセプト(テーマ)を決定(R4.3)
<R5公募予定：府営若松台第2、竹城台第3、原山台3丁・4丁>

◆公的賃貸住宅再生計画の改定

【R2年度 専門委員会での意見等(抜粋)】

専門委員会(R3.1.25等)での意見

- 活用地については議論が進んでいるが、ニコイチ、空き家を活用した新たな機能導入といったことも公的賃貸住宅全体像としては大きな意味があると思う。そのあたりの議論が抜け落ちており、活用地を重点施策として取り組んでいくだけでいいのかな。
- リノベーション、ニコイチ等の既存ストック再生も非常に重要。全部が全部スクラップ・アンド・ビルドではなく、既存ストックも含めて一度議論しておいた方が良くと思う。
- その議論の中で、活用地のコンセプトの全体像ぐらいまで熟度が上げられたらと思う。ニコイチ、リノベーション、減築等、今住んでいる人の住み替え需要という視点でも重要で、そのあたりの議論は一度やっておきたいと思っている。
- ニコイチや無印と連携したリノベーション等について、波及効果あまり見えないことから、年間どれぐらいリノベーションやニコイチを展開するか、どれぐらいソーシャルケア等の機能配置をするか、といった一定の数値目標や政策目標を掲げていく必要があるのではないかと思う。
- 居住者の見守りやコミュニティ支援等が指定管理者の業務の中に加わっている事例が出てきている。公営住宅の中にうまく埋め込み、公営住宅の管理をしながら、周辺の戸建て、UR、公社等に居住する高齢者も含めた福祉拠点といった役割を地域の中で公営住宅が果たすべきではないか。
- 既存ストックの入居者のニーズを把握する必要がある。新しい人のニーズだとすぐにはペイできないので、民間を呼び込めない。高齢者が近場で過ごせるスーパー銭湯といった施設もニーズがあるかもしれない。

SENBOKU New Designでの記載事項

分野別の取組方針(分野2 働く場) 取組例

- リモートワークスペース、キャンピングオフィス、リモート会議用スペースなどの創出を促進する(導入場所: 駅前施設、近隣センター、公的賃貸住宅の空き住戸、公園など)

分野別の取組方針(分野12 都市経営) 取組例

- 公的賃貸住宅の住棟や住戸、戸建て住宅のリノベーション・用途転用(コンバージョン)を促進する。

協議会(R3.3.30)での意見

- ニュータウン全体を俯瞰した上での部分最適ではなくて全体最適という視点や規制緩和も必要。地域の魅力アップという点からも木造低層、新しいデザインの住宅、店舗の導入や、新しいライフスタイル提案型の商業施設の導入を進めていきたいと考えているので、協議会メンバーと連携して取り組みたい。【田中副会長】
- 幹線道路沿道とはいえ、ライフスタイル提案型の商業のみで土地を活用するというのは、事業的にリスク。幹線道路沿いかそれ以外かを無理に区別するのではなく、ライフスタイル提案型商業施設、木造低層等の新たなデザイン、ワークスペース付き住宅をミックスしたような複合施設のほうが適切ではないか。【高木委員】
- SENBOKU New Designの実現のためには、戸建てエリアの再生も必要で、公的賃貸住宅の活用での戸建て住宅の再生も含めて、どのように働きかけをし、仕組みに乗せていくのかを時間軸も踏まえて取り組む必要がある。既存の堺市の住み替え制度もうまく機能していない現状も踏まえ、どういう仕組みに変えていくか、議論が必要。【塚本委員】
- 駅と近隣センターや団地を結びつける、団地の地権者と駅前の人たちと緩くつながるといった緩いエリアマネジメントについて、泉ヶ丘駅前地域だけでなく、公的事業者間連携も含めて一緒に検討していきたい。【山下委員】
- 全体最適という意味では、既存ストックの活用、新たに立地する用途、建替えた住宅を含めたトータルでの議論が必要。キッチンカーといったアフターコロナの視点も踏まえた団地の使い方や、公社の既存ストック活用、URの建替え時の連携といった、ソフト、ハード一体での公的主体間の連携について検討を進めていきたい。【山下委員】
- 事業者間での全体最適だけでなく、時間軸に沿った観点からの全体最適を考えることが必要。長い時間軸に沿った中で関係者間が合意できるシステムづくりが必要。もう一つは現住民と新住民との調和といった、いろいろな切り口からの全体最適が求められるので、事務局でスキームを検討してほしい。【田中副会長】

住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル

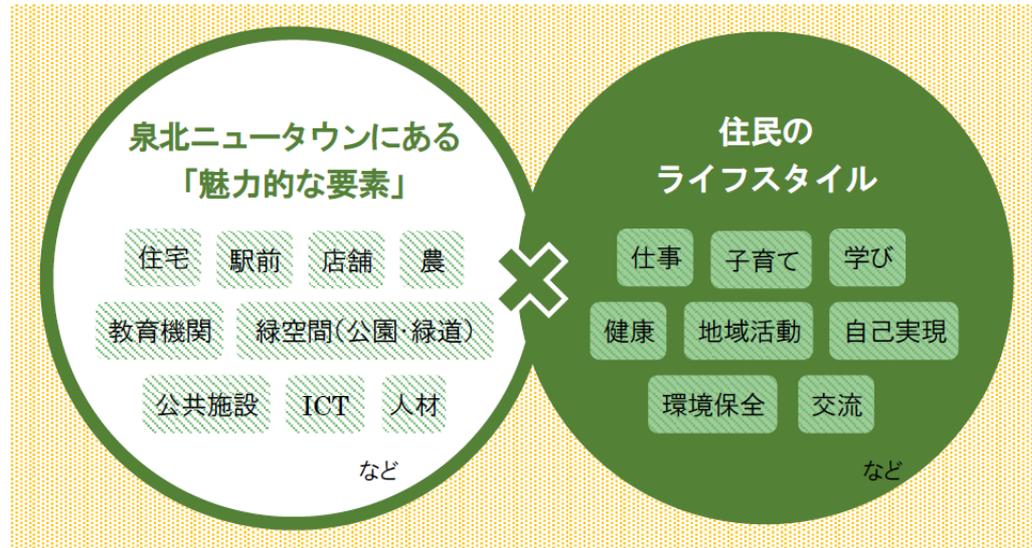
	リスク	ポテンシャル
全体	<ul style="list-style-type: none"> ・人口・世帯の減少、高齢化の進展 ・<u>コロナ感染症の影響により、駅の乗降客数の減少、店舗等の経営環境の悪化</u> ・地価の低迷 ・若年・子育て世代が魅力を感じる分譲マンション、<u>民間賃貸住宅の供給少ない</u> ・戸建て住宅地の高齢化、空家の増加 ・路線バス等の路線、便数の減少が<u>進行</u> ・活躍できる働く場、楽しめる場が少ない ・住宅地において、生活利便施設等の新たな施設導入がほとんどない。 ・近隣センターの<u>核店舗の撤退が続き</u>、高齢者等の買物難民化が進行 ・<u>脱炭素社会に向けた対応が求められている。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心部から泉北NT内の駅前まで30分圏域 ・緑豊かな公園や緑道がネットワーク化 ・NT周辺には、農地・里山等田園環境。<u>それを活かした個性的で魅力的な個店やライフスタイルを楽しむ施設が立地</u> ・<u>ニューノーマル時代を見据え、広い居住空間や自然の豊かさ、遊歩道の充実など魅力が再認識</u> ・近大医学部等の立地により、交流人口の増加と医療サービスの充実が期待できる ・泉ヶ丘、榎・美木多駅における民間による再生が具体的に進んでいる ・一部の近隣センターで、再整備に向けた<u>準備組合が設立</u>されるなど、再生が進んでいる ・<u>堺市でスマートシティの取組が進められている。</u>
公的賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>公的賃貸住宅は、市内、府内全体から見て、泉北NTに偏在</u> ・公的賃貸住宅の空家の増加 ・<u>コロナ感染症の影響により、活用地のニーズの減少</u> ・建替事業等で、活用地創出が見込めるものの、<u>特に郊外地域で、需要を上回る用地の供給により、土地利用が見込めない状況が想定</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・創出される活用地において、新たな住宅供給や機能導入による<u>再生に向けた取組が進む</u> ・公的賃貸住宅の空室や集会所等は、子育て支援や多様なコミュニティ機能の<u>導入が進む</u> ・<u>公的賃貸住宅の2戸1化やリノベーションにより、若年世代の入居が進んでいる</u>

■ 理念

かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ
～ 居住機能中心から、多様な活動に挑戦できるまちへの転換 ～

■ 目指す暮らし方

- ・ 泉北ニュータウンは、都市機構が計画的に整備されていることに加え、ニュータウン内部や隣接する農村地域に豊かな緑空間を持ち、「都市的要素」と「農村的要素」が共存したまち。
- ・ 泉北ニュータウンの住民は、まちが持つ魅力的な要素と住民自身の生活思考を組み合わせることによって、泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし「泉北スタイル」を実現することができる。



泉北ニュータウンにある「魅力的な要素」×「住民のライフスタイル」の
組み合わせから生まれる泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし
『泉北スタイル』

重点テーマ1

若年・子育て世代の 居住促進

- ・若年・子育て世代のそれぞれのライフスタイルに合った暮らしの実現
- ・ニュータウンで生まれ育った世帯が住み続けられる
- ・他の地域から移り住みたくなる 等

⇒若年・子育て世代が求める魅力と機能を備えたまちを目指す

重点テーマ2

健康かつ幸せな 暮らしの実現

- ・近畿大学医学部等の新たな立地
- ・緑道や公園等の豊かな資源の集積
- ・農村地域の農作物の活用（地産地消の促進）等

⇒これらを活かして健康増進につながる環境を整え、安心して住み続けられるまちを目指す

重点テーマ3

多様な地域魅力 の創造

- ・ニュータウンの特徴である緑道・公園や、農村地域の農空間
- ・公的賃貸住宅や戸建て住宅などの住宅資産
- ・それらを活かしたコミュニティ・サービス拠点の創出等

⇒ニューノーマル時代を見据え、地域資源を発掘し、それを活かした多様な地域魅力の創造を目指す

重点テーマ4

【新規】

周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出

- ・ニュータウン内外の緑豊かな環境や景観に馴染み、若年世代が魅力を感じるデザイン
- ・省エネ対策・再生可能エネルギー導入の拡大
- ・木材利用の促進 等

⇒脱炭素社会に向けた魅力的な居住空間の創出を目指す

重点テーマ5

【新規】

スマートシティの推進

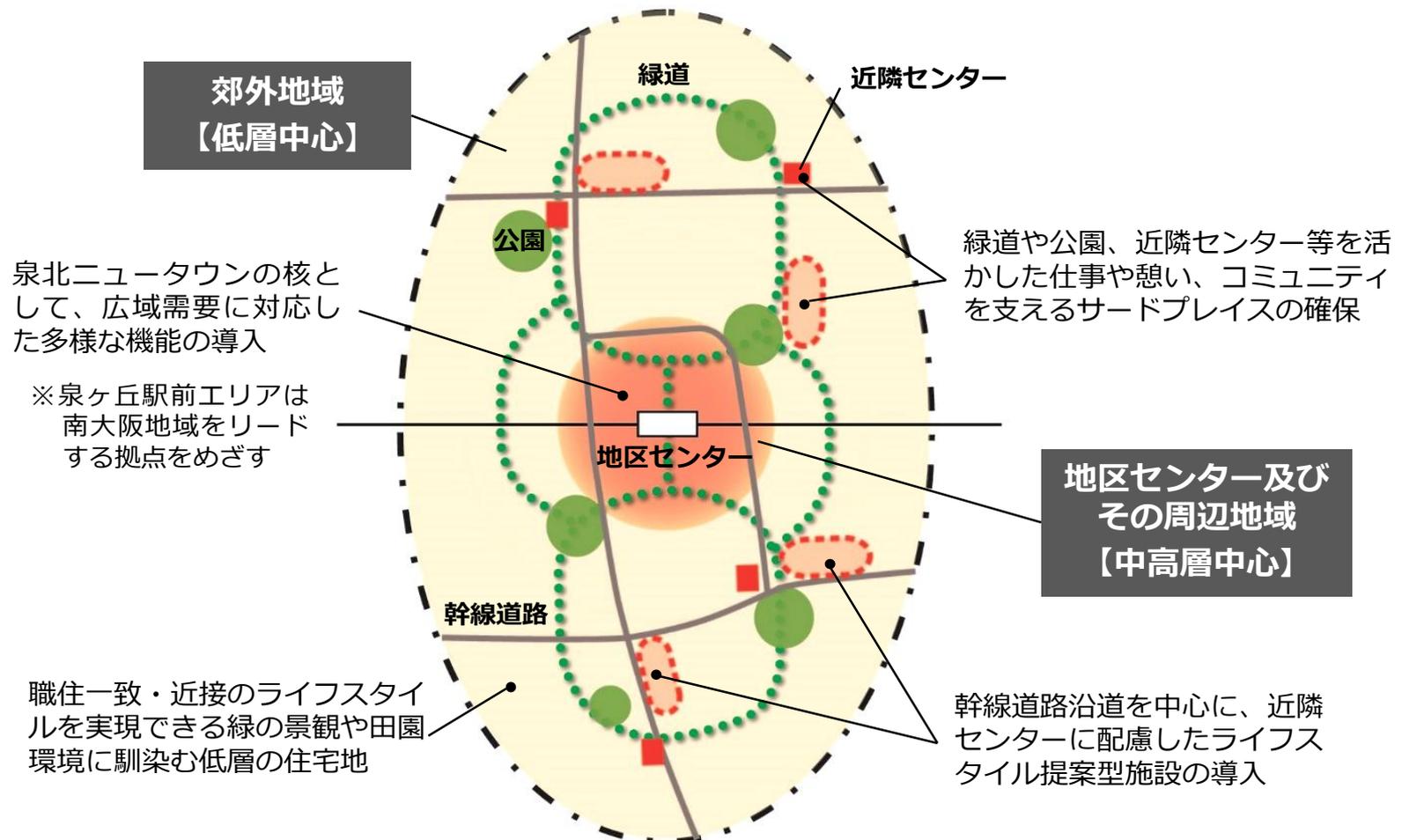
- ・ニューノーマル時代を見据えたりモートワークスペース、シェアオフィス等創出
- ・ICTを活用し、ヘルスケアやモビリティなどの分野横断的なスマートシティの取組みを推進

⇒住民の暮らしの質の向上を図るとともに、住民それぞれが暮らしを楽しむことのできる新たなエリア価値の創造を目指す

泉北NTの都市構造に対応した都市空間の創造

- 地区センター及びその周辺地域は中高層中心、郊外地域は低層中心
- 近隣センターに配慮した幹線道路、緑道・公園沿いのカフェや店舗等、多様な機能導入

◆ 住宅地再生の方向性



活用地活用の方向性イメージ

		幹線道路沿道	公園・緑道沿道	その他
		<ul style="list-style-type: none"> ○良好なアクセシビリティを活かした商業利用 ○広域的な利用も想定 	<ul style="list-style-type: none"> ○公園等周辺環境を活かした取組み ○緑道ネットワークの都市構造を活かした取組み ○緑道沿いへの利便施設設置、モビリティ整備 	
地区センター 及びその周辺地域 <ul style="list-style-type: none"> ○再生の核 ○広域需要に対応した多様な機能導入 ○中高層中心 ○駅前公園等を活かした取組 	若年・子育て世代の誘引	○新産業、宿泊機能等将来ニーズに対応する拠点の形成		
		○子育て世帯向け分譲マンションの供給		
郊外地域 <ul style="list-style-type: none"> ○郊外の公園・緑地、周辺の田園環境を活用 ○低層中心 		○新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入 (近隣センターに配慮)	○公園・緑道を活かした住宅、交流施設の導入	○民間賃貸住宅の導入
		○周辺施設立地の特性を活かした住宅、機能の導入 (原山公園、近大医学部等、アクロスモール等)		
		○環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成		

重点テーマ別取組内容

	若年・子育て世代の居住促進	健康かつ幸せな暮らしの実現	多様な地域魅力の創造	周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出
公的賃貸住宅のストック活用	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯の優先募集 ・若年単身世帯の募集 ・子育て世帯がゆとりをもって居住できる住宅の供給 →既存住戸の2戸1化 →50㎡以上の住宅供給 ・子どもの居場所づくり ・交流の場の創出 →住戸、集会所等の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の地域コミュニティ・サービス拠点化 ・芸術・文化活動等の多様なアクティビティの場づくり ・団地と周辺とのネットワーク化、バリアフリー化、交流空間設置。 ・集会所等を活用した健康体操、まちかど保健所等の実施 ・移動販売による買い物支援 ・公的賃貸住宅の省エネ化(断熱性向上等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の地域コミュニティ・サービス拠点化 ・空き室、空きスペースの活用によるコミュニティビジネスなど新たな職の創出 ・地域住民や地域団体、学生等が多様な創作活動チャレンジできる場の創出 ・学生、留学生、社員向け住宅提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外地域は、建替え住宅は可能な限り低層住宅。入居者の居住の安定確保が難しい場合は中層住宅 ・駅前地域は、原則、中高層 ・外観デザインの魅力化 →府公社の「外壁サイン計画」 →府営住宅外観デザインガイドライン活用 ・公的賃貸住宅の省エネ化
公的賃貸住宅活用地の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅の供給 ・木造低層の新たなデザイン ・ゆとりある郊外居住 ・職住一体・近接 →兼用住宅（店舗兼住宅） →店舗、オフィス等併設 ・子育て支援施設の誘致 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活利便施設、介護施設、医療施設等の機能導入 ・緑道・公園沿いへの利便施設の設置 ・駅前に高齢者等の住み替え等促進のためのマンション供給 ・地産地消のマルシェ等の誘致 ・住宅の省エネ化(断熱性向上等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地特性に応じた多様な機能の導入 ・ライフスタイル提案型商業施設等 ・次世代ヘルスケア産業誘致 ・新産業導入の可能性の検討 ・近隣センターとの一体的な再整備による土地利用検討 ・「住み開き」に対応した住宅供給 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑道等と一体となった、ゆとりある住宅地の形成 ・太陽光等の自然エネルギーの活用 ・木造住宅の供給促進 ・環境配慮型の先導的な住宅・建築物 →ZEH、ZEB等 ・郊外地域は原則低層 ・駅前地域は原則中高層
泉北NT全体 その他 ・ソフト ・スマートシティ等	<ul style="list-style-type: none"> ・既存戸建て住宅のリノベ ・みんなの子育て広場開設 ・交流の場の創出 →コミュニティカフェ等 ・働きながら子育てをするための生活支援機能や相談機能の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・健康増進、介護予防PG ・緑道・公園等のバリアフリー化、防犯面の配慮 ・緑道を活かしたウォーキングやジョギング活動促進 ・地産地消による食育の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存戸建て住宅の「住み開き」 ・企業等のインセンティブ等の環境整備 ・緑道、公園、近隣センター等を活かしたカフェやシェアオフィス等サードプレイス確保 ・新たなテーマ型、場の共有型コミュニティ活動の醸成 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通や自転車の利用促進 →自転車道の整備 →緑道の整備 等 ・地区計画、建築協定、景観協定などの制度の活用 ・緑空間の適切な管理
スマートシティ	<ul style="list-style-type: none"> ・テレワークに対応した住宅の供給 ・リモートワークスペース、シェアオフィス等創出 	<ul style="list-style-type: none"> ・ICTを活用した見守り ・スマートシニアライフ事業の実証実験 	<ul style="list-style-type: none"> ・パーソナルモビリティの実証実験 	<ul style="list-style-type: none"> ・スマートモビリティ、シェアサイクルとの連携 ・ZEH化や再生可能エネルギー利用拡大 ・EVや次世代モビリティを移動電源として活用

成果目標・事業目標

		現計画		新計画
		目標 〔令和7年度〕	実績 〔令和2年度末〕	目標 〔令和12年度〕
目 成 果	泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合	—	—	推計値を上回ることを目標 29.8% 〔推計値：28.8%〕
	建替え住宅の完成戸数	約2,600戸	約1,300戸	〔削除〕
事 業 目 標	活用地の創出	約20ha	約3ha	〔削除〕
	耐震化率	95%以上	81.9%	●%以上
	公的賃貸住宅の入居率	90%以上	約76%	〔削除〕
	既存ストックや活用地への住宅以外の新機能の導入	10か所以上	9か所	〔削除〕
	リノベーション戸数【新規】	—	●戸	●戸以上
	既存ストックへの住宅以外の新機能の導入【分割】	—	●か所	●か所以上 〔実績をベースに設定〕
	活用地への住宅以外の新機能の導入【分割】	—	—	●か所以上 〔活用地コンセプト(素案)をベースに設定〕
	活用地での民間住宅の供給戸数【新規】	—	—	●戸以上 〔活用地コンセプト(素案)をベースに設定〕

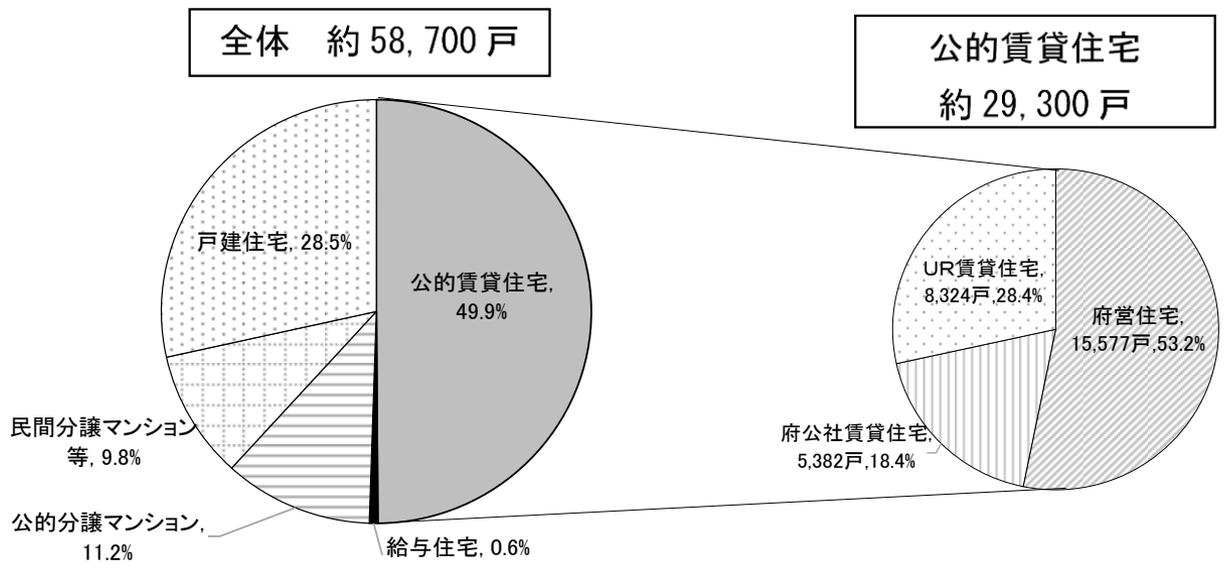
公的賃貸住宅の量的縮小

➤ 量的縮小について、具体的な事業内容、適正戸数等、どこまで記載できるか

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（R3.5改訂）

- 住宅地再生の方向性として、公的賃貸住宅の量的縮小を図るとともに、創出される活用地を含め、公的賃貸住宅資産を最大限に活用し、居住機能中心から、多様な活動に挑戦できるまちへの転換に取り組みます。
- 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅は、総住宅数の約半数で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ている状況を踏まえ、量的縮小を図ります。

□ 泉北ニュータウンの住宅種別ごとの割合



※公的賃貸住宅は平成 28 年 3 月 31 日時点の現況管理戸数。戸建て住宅は平成 27 年度泉北ニュータウン空家調査、その他の住宅は住宅地図(平成 27 年 10 月)による

(参考資料)

住まうビジョン・大阪(案)〔R3～12年度〕 ※R3.12改定予定

○市場における空き家の数が右肩上がりに増加している中においては、時代の変化に合わせた公的賃貸住宅の戸数の適正化を図ることを目指し、人口・世帯数の減少や民間賃貸住宅での住宅セーフティネットの充実を前提に、30年後（令和32年）の公的賃貸住宅の戸数[指標]を府域全体として、以下の通り設定します。

- ・公的賃貸住宅全体：31.0万戸 [39.2万戸（令和2年度末時点）から概ね2割減]
- ・府営住宅：9.3万戸（市町への移管分を含む戸数） [13.2万戸（同上）から概ね3割減]
7.6万戸（市町への移管分を含まない実管理戸数）
※現時点での移管予定戸数に基づくもの

大阪府営住宅ストック総合活用計画(案)〔R3～12年度〕 ※R3.12改定予定

○入居者の居住の安定の確保を図りながら、「住まうビジョン・大阪（案）」で掲げた、令和32（2050）年度時点での府営住宅の戸数（指標）に向けて、昭和50年代以前に建設された団地の集約建替・集約廃止を通じて、将来の管理戸数の適正化を図っていきます。

➤ 各公的事業者が事業を進める上で、どのような事業者間連携が必要か

◆現状の制度①（公的事業者間の住み替え等）

【UR・公社等入居者の府営住宅への受入れ】

①UR及び公社の賃貸住宅入居者並びに特定公共賃貸住宅等入居者に対する公営住宅入居あっせん要綱（施行規則第7条第1項第3号）

➤UR・公社・指定管理者は入居者の収入が第1分位以下になった場合に府営住宅をあっせんすることができる。

条件：認定月収が104千円（第1分位）以下に低下、認定月収以下で家賃改定により、家賃の支払いが困難。
過去2年間に継続して3か月以上家賃を滞納したことがないこと。など

実績：H29～年10件程度。その半数は入居住棟の建替えが契機。

②UR等の賃貸住宅の建替事業に伴う公営住宅入居あっせん要綱（施行規則第7条第1項第5号）

➤UR・公社の建替えの際に、入居者の収入が府営住宅基準、新住宅が入居者の収入額、現家賃額を一定超える場合に、府営住宅をあっせんすることができる。

条件：認定月収158千円（第3分位）以下。

建替後の最終家賃が、収入の3割を超えること。

建替後の最終家賃が、現在家賃の概ね3倍、住戸専用面積1㎡当たりの額が概ね2倍を超えること。

過去2年間に継続して3か月以上家賃を滞納したことがないこと。など

実績：要綱はあるものの、H28年度以降、運用なし（第1分位以下は①で受入れ）

※H29年度公社が建替事業実施時に府に受入れ要請をしたが、成立せず(府公募優先)

◆現状の制度②（公的事業者間の住み替え等）

【府営住宅入居者のUR・公社等への受入れ(建替事業実施時)】

事例①

府営三原台住宅の建替事業実施時に、公社住宅への仮移転を実施（6件）

課題：退去時補修時の補修内容が府営住宅・公社住宅間で乖離が大きいため、退去時の条件について調整が必要

事例②（例外）

府営新千里北住宅の建替事業実施時に、入居者負担により、UR・公社への仮移転を実施

【参考：各住宅における入居者資格（収入基準）】

	府営住宅	UR賃貸住宅	府公社賃貸住宅
上限	認定月収 158千円 (裁量：214千円)	上限なし	上限なし
下限	下限なし	月収：家賃の4倍 または33万円	月収：家賃の4倍

既存ストック活用(リノベーション)

- 「堺市財政危機宣言」により市補助金が削減される中、目標戸数をどう設定するか
- 泉北ニュータウン外から若年世代を誘引するため、効果的な周知ができないか

◆これまでの実績<UR、公社リノベーション戸数(堺市連携分)>

(戸)

	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)
UR	-	-	-	15	4	4	3	2
公社(補助有)	5	3	3	10	8	5	5	2
(補助無)	-	4	3	-	1	-	-	1
総合計	5	7	6	25	13	9	8	5

◆管理戸数に占めるリノベーション戸数(堺市連携分)の割合 (R3.3末時点)

	管理戸数	リノベーション戸数	割合
UR	7,889	26	0.33%
公社(補助有)	5,323	39	0.88%
(補助無)		8	
総合計	13,212	73	0.55%

◆堺市泉北ニュータウン住戸リノベーション促進事業補助金

<p>目的</p>	<p>公社、U Rが若年層に訴求する住戸リノベーションを実施するにあたり、そのリノベーションに要する費用の一部を補助することにより、リノベーション住戸の事例を泉北ニュータウン内の既存賃貸住宅に広く普及させ、泉北ニュータウンへの若年層の誘引を図ることを目的とする。</p>											
<p>補助事業者</p>	<p>公社及びU R</p>											
<p>補助金の額</p>	<p>補助対象経費に3分の1を乗じた額 又は 次の表に示すそれぞれの額に補助事業実施戸数を乗じた額の合計額のいずれか低い額</p> <table border="1" data-bbox="479 644 1818 991"> <thead> <tr> <th data-bbox="479 644 1068 739">リノベーション完成時点の住戸面積</th> <th data-bbox="1068 644 1445 739">55㎡未満</th> <th data-bbox="1445 644 1818 739">55㎡以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="479 739 1068 896">若年層向け 先進的住戸リノベーション</td> <td data-bbox="1068 739 1445 896">140万円/戸</td> <td data-bbox="1445 739 1818 896">200万円/戸</td> </tr> <tr> <td data-bbox="479 896 1068 991">若年層向け住戸リノベーション</td> <td data-bbox="1068 896 1445 991">50万円/戸</td> <td data-bbox="1445 896 1818 991">100万円/戸</td> </tr> </tbody> </table>			リノベーション完成時点の住戸面積	55㎡未満	55㎡以上	若年層向け 先進的住戸リノベーション	140万円/戸	200万円/戸	若年層向け住戸リノベーション	50万円/戸	100万円/戸
リノベーション完成時点の住戸面積	55㎡未満	55㎡以上										
若年層向け 先進的住戸リノベーション	140万円/戸	200万円/戸										
若年層向け住戸リノベーション	50万円/戸	100万円/戸										
<p>予算の状況</p>	<p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1" data-bbox="475 1148 1779 1319"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 1148 894 1215">R2予算</th> <th data-bbox="894 1148 1331 1215">R3予算</th> <th data-bbox="1331 1148 1779 1215">増減</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 1215 894 1319">8,500</td> <td data-bbox="894 1215 1331 1319">3,500</td> <td data-bbox="1331 1215 1779 1319">▲5,000</td> </tr> </tbody> </table>			R2予算	R3予算	増減	8,500	3,500	▲5,000			
R2予算	R3予算	増減										
8,500	3,500	▲5,000										

既存ストック活用(多様な機能導入)

- 協議会で事業者とマッチングの仕組み、各事業の情報発信を一元的にできないか。
(空室、集会所、オープンスペース等)

◆府営住宅の空室活用事例

- 府営住宅の空室を、地域コミュニティの活性化及び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が、地域の福祉活動拠点などの場として活用

泉北ニュータウン内の事例

	サポート付改修共同住宅 (H22年度～)	高齢者等の交流活動拠点 (H29～H30年度)	高齢者等の交流活動拠点 (R1年度～)
住宅名	槇塚台第1住宅	赤坂台3丁住宅	御池台2丁住宅
使用者	社会福祉法人	NPO法人	NPO法人
概要	<ul style="list-style-type: none">・60歳以上を対象に一時利用を目的とした、支援員による24時間体制の安心居住サポート付き住宅	<ul style="list-style-type: none">・地域住民が気軽に集うことができる多世代交流の場であるコミュニティサロンとして活用・多世代交流の取組みの一環として、子ども食堂を実施	<ul style="list-style-type: none">・地域の人々が集まり交流及び相談ができる高齢者等の交流活動拠点として活用

堺市内においては、小規模保育事業所が2ヶ所（美原南余部住宅・堺高松住宅）で開設。
その他、活用事例については、「大阪府営住宅ストック活用事例集」を参照。

http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku_kikaku/machi/index.html#jirei

サポート付改修共同住宅

高齢者生活支援住宅 美樹の園（榎塚台第1住宅）

○おおむね60歳以上を対象に、支援員による24時間体制の安心居住サポート付き住宅

住戸概要

- ・所在地：堺市南区榎塚台1丁
- ・使用者：社会福祉法人 美木多園
- ・使用期間：平成23年1月1日～
- ・使用住戸：6戸(3K・40.38㎡)、1戸(3DK・58.56㎡)

事業概要

- ・共用部分として1戸を使い、6戸は居室として使用
- ・居室部分は、1戸あたりに2つの居室を設置
- ・支援員による24時間体制の安心居住サポート(見守り・緊急時対応等)を実施

<近隣での活動>

- ・見守りが必要な「在宅要支援者」を支援する仕組みとして、社会福祉法人やNPO、自治会、大学、行政、地元企業等が連携した「泉北ほっとけないネットワーク」が地域で活動中

居室内



共同スペース(風呂)



高齢者等の交流活動拠点

ふれあいサロン ひなた（御池台2丁住宅）

○地域の人々が集まり交流及び相談ができる高齢者等の交流活動拠点として活用

住戸概要

- ・所在地：堺市南区御池台2丁
- ・使用者：NPO法人 ピュア・ハート御池
- ・使用期間：令和元年12月2日～
- ・使用住戸：1戸(3DK・56.81㎡)

事業概要

<活動時間>

- ・当面、水曜 9時～12時(祝祭日を除く)

<活動内容>

- ・地域の人々が集まり交流できる拠点である、ふれあいサロンを実施
- ・身近な困り事を代行して解決する相談窓口を開設

活動風景



◆ 会社の既存ストック活用事例（茶山台）

	茶山台としょかん (2016年～) (集会所)	まちかど保健室 (2016年～) (集会所)	やまわけキッチン (2018年～)	DIYのいえ (2019年～)
使用者	個人⇒NPO法人	公社等	NPO法人	法人
概要	<p>(1) 団地コミュニティの醸成業務</p> <ul style="list-style-type: none"> 集会所を活用したミニライブラリー『茶山台としょかん』の運営。 <p>(2) パブリシティ活動および情報発信業務</p> <ul style="list-style-type: none"> 専用ホームページやSNSなどの媒体を活用した茶山台団地の魅力情報発信。 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 団地の一室に惣菜屋を開設し、高齢者の買い物支援を行うとともに、楽しく食事ができるスペースで孤食を防ぎ、健康寿命の延伸に繋げる。 	<ul style="list-style-type: none"> 専門スタッフの技術サポートのもと、初心者でも気軽に相談しながらDIYを始めることができる団地の住戸を活用したワークスペースで、団地住民だけでなく、利用可能な工房兼コミュニティスペース。

◆公社の取組み（茶山台団地再生プロジェクト）



公社の空家活用事例

- ・ 集会所を活用したコミュニティスペース「茶山台としょかん」
- ・ 空き家を活用した丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」
- ・ DIYのできるコミュニティ工房「DIYのいえ」

◆ U Rの既存ストック活用事例

	ももポート	城山台みんなの子育てひろば
住宅名	U R 泉北桃山台1丁	U R 泉北城山台2丁
活用場所	集会所	集会所
運営者	南海フードシステム(株)	大阪いずみ市民生活協同組合
運営時間	水金土日 10:00~18:00 (R3.10時点)	月水木金 10:00~15:00
概要	<p><コミュニティ形成の拠点></p> <ul style="list-style-type: none"> ○コンテンツの企画・実施 <ul style="list-style-type: none"> ・軽飲食の提供 ・キッチンカーでのテイクアウト ・習い事 ・イベント実施 ○テレワークの場としての活用検討 ○情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> ○未就学児と親が気軽につどい交流し、“ほっと”ひと息つく場 ○子育ての相談や情報提供 <p>※『みんなの子育てひろば』は堺市による取り組み</p>

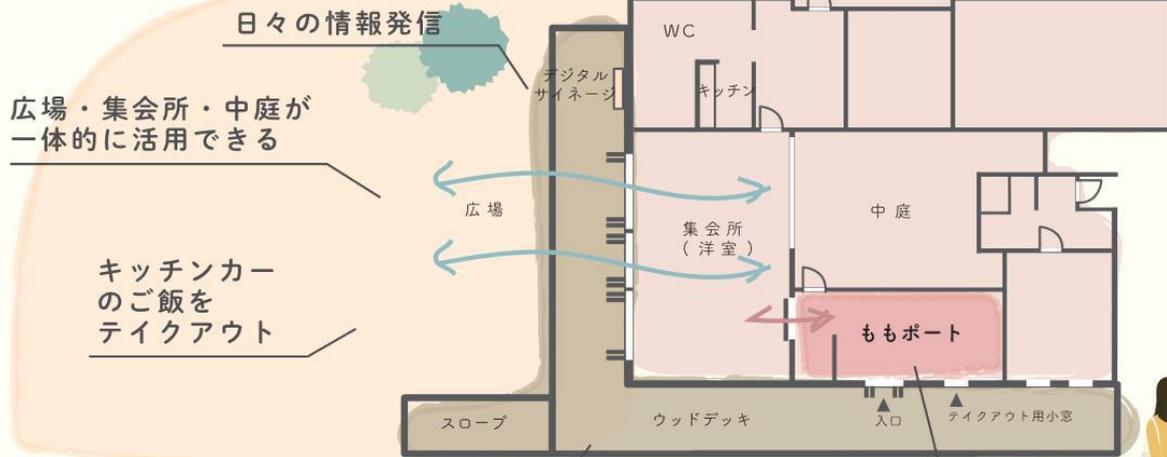
◇ももポート

UR 都市機構



たとえばこんな使い方

- ・みなさんの持ち寄った本で楽しむ
団地内図書館、ブックカフェ
- ・テレワークの場や気分転換の場として
などコロナ禍の外出自粛に対応
- ・集会所と広場を活用した青空ヨガ教室



広場・集会所・中庭が
一体的に活用できる

キッチンカー
のご飯を
テイクアウト

のんびり座って
くつろげるウッドデッキ

団地を盛り上げていく
拠点にリニューアル！
気軽に楽しめるコーヒーや軽食も



日々みなさんの
ニーズをキャッチ

ご近所付き合いの
きっかけ作り

自分の得意を
活かせる場

新たなスキル
習得の場

地域の縁側の
ような存在に

多様な活動を
許容できる場

緑・木漏れ日・風
など自然を味わう



ももポート カフェ利用



集会所でのワークショップ



広場でブックシェア



広場でキッチンカー

◆協議会の場を活用した既存ストック(公的住宅、近隣C等)活用の一元的な仕組みの検討

【取組内容イメージ】

- 各住宅事業者における空室等（集会室、オープンスペース等）の活用の基準、費用、手続き、空室等の情報の公表（事業をする上での法的課題等についても事前に公表）
- 活用事例を、事業の背景や活用スキームなども含めて、HP等により、一元的に情報発信する。
- 活用に際しての相談窓口を明確にする。
- 泉北NT等で活躍する多くのNPO法人等に対して、事例発表、相談会等を定期的に実施
- NPO法人等の情報が多い堺市（特に南区）との連携の強化
- 協議会の場を活用した定期的な空室等の事業者募集

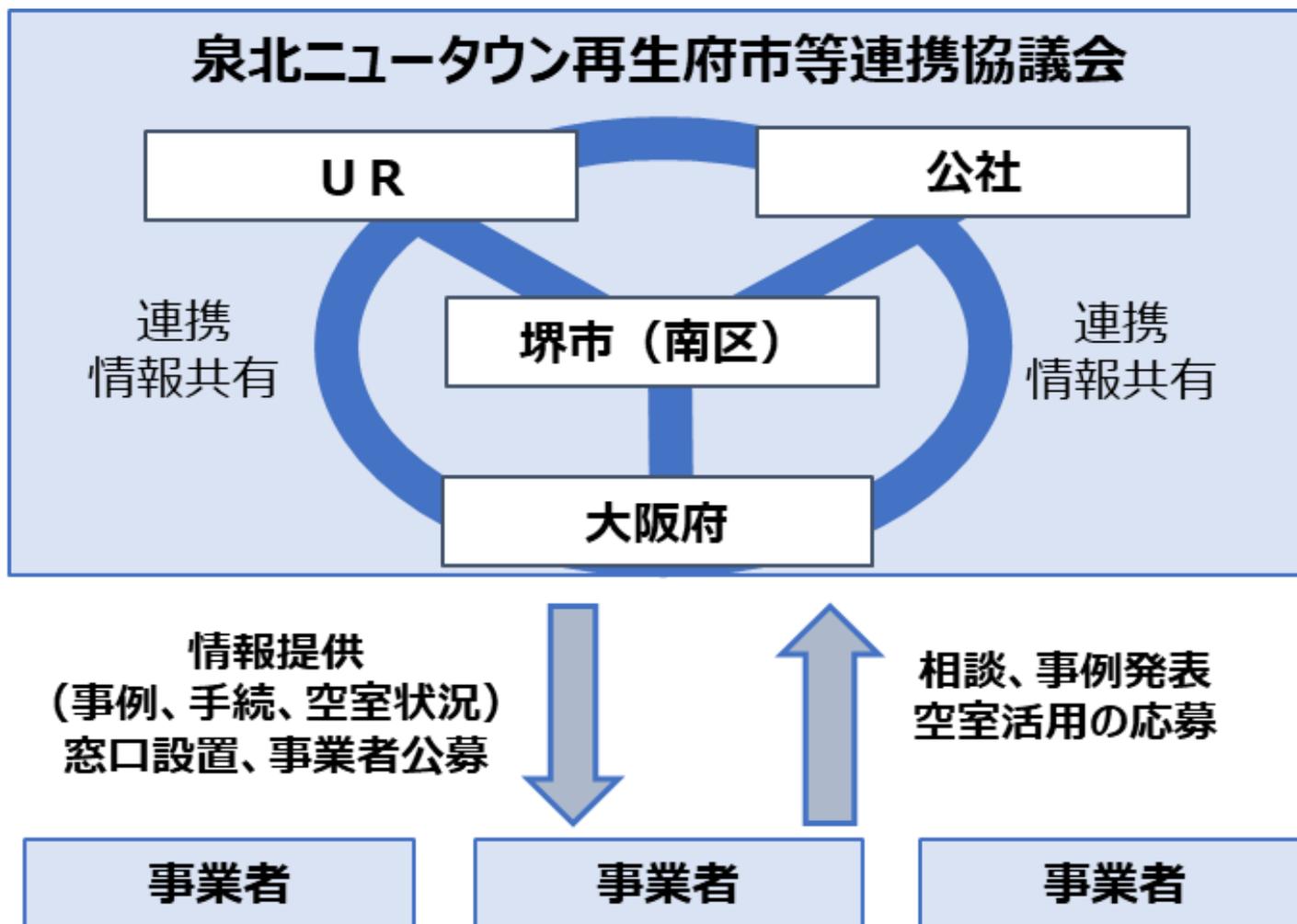
取組みにより想定される効果

（事業者）

- 活用手続きの簡素化、スピード化
- 他の事業者との連携による事業の多様化、効率化
- 事業の拠点、フィールドの確保が容易にできる。

（団地事業者）

- マッチングの強化により、空室の活用が促進される。
- 地域コミュニティの活性化が期待できる。
- 多様なサービス提供による居住魅力の向上
- これらの情報発信による入居が促進される。



UR 団地における地域医療福祉拠点化とは

地域医療福祉拠点化の取り組みでは、

地域の関係者の方々と連携・協力しながら、

豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“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していきます。

団地を含む地域一体で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住ま

い・まち”《ミクストコミュニティ》の実現を目指します。

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
- ② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- 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

“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”を
地域の関係者の方々と連携・協力し、支えていきます。



泉北NTにおける地域医療福祉拠点化団地は
竹城台一丁、二丁団地・茶山台二丁、三丁団地

◆府営住宅の取組み（団地の地域資源化）

府営住宅ストックを府民の貴重な資産として、地域のまちづくりに活用し、地域コミュニティの活性化に資する高齢者支援や子育て支援等の取組みを推進



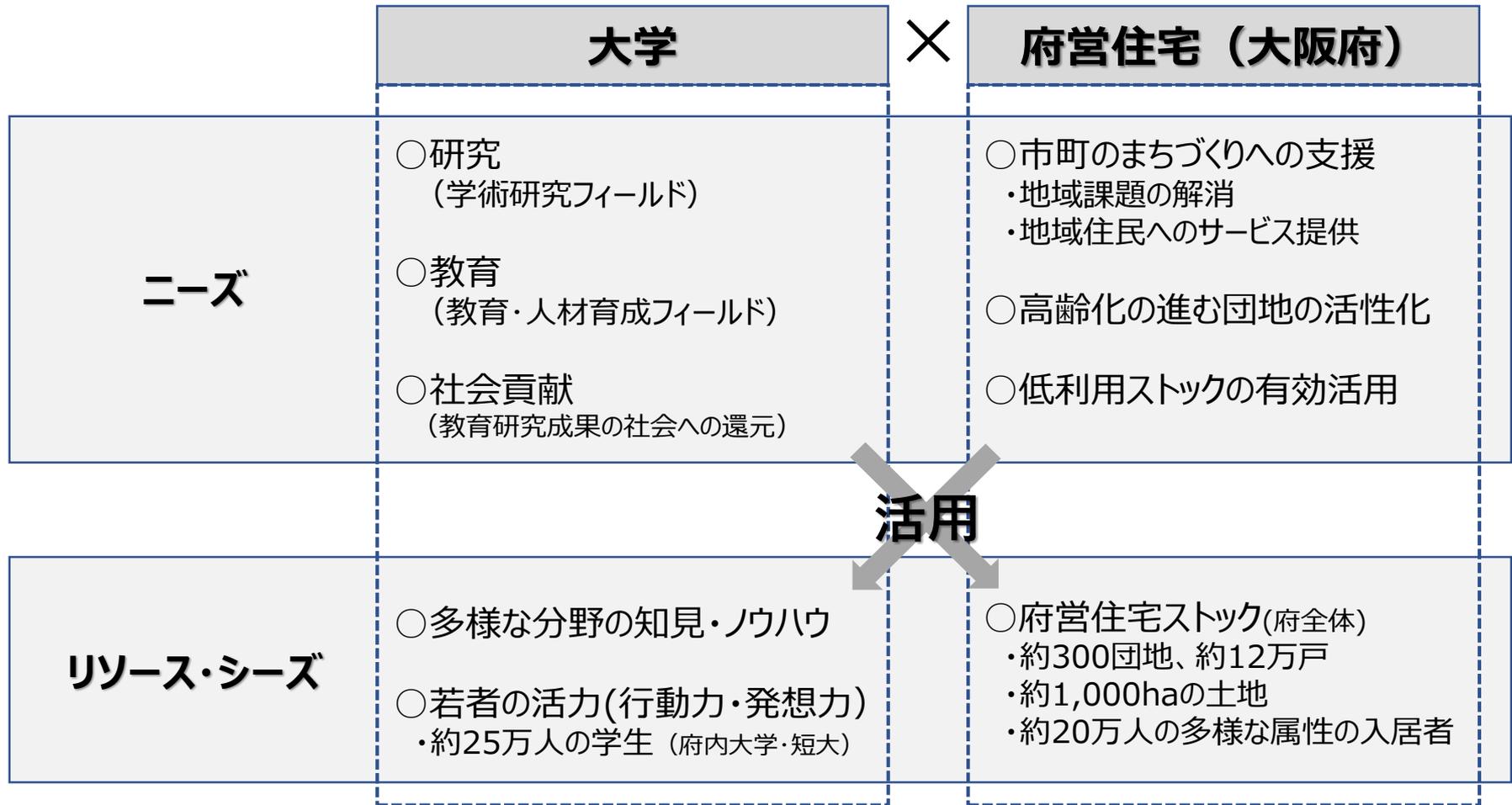
府営住宅ストックを活用したまちづくり ⇒ 周辺地域にも波及

府営住宅ストックの地域資源化

公的賃貸住宅ストックを活用した大学連携

➤ 協議会として連携スキームができないか(学生用シェアハウス、調査研究フィールド等)

◆府営住宅の取組事例 (大学連携プロジェクト)



◆府営住宅の空室活用事例

介護研修生寮

○幅広い介護人材の確保を図るため、留学生等を含む介護研修生の寮として活用



室内



室内



活動風景



活動風景

介護研修生支援事業（池田伏尾台住宅）

住戸概要

- ・所在地：池田市伏尾台2丁目
- ・使用者：社会福祉法人 池田さつき会
- ・使用期間：平成31年4月26日～
- ・使用住戸：3戸（4DK・73.07㎡）

事業概要

- ・1室に約2～4人の介護福祉士を目指す介護研修生（介護を学ぶ技能実習生を含む）が入居し、自治会行事等の地域活動へ参加
- ・家電等の生活に必要な設備については事業者が設置

◆泉北NT内での各社の大学連携について①

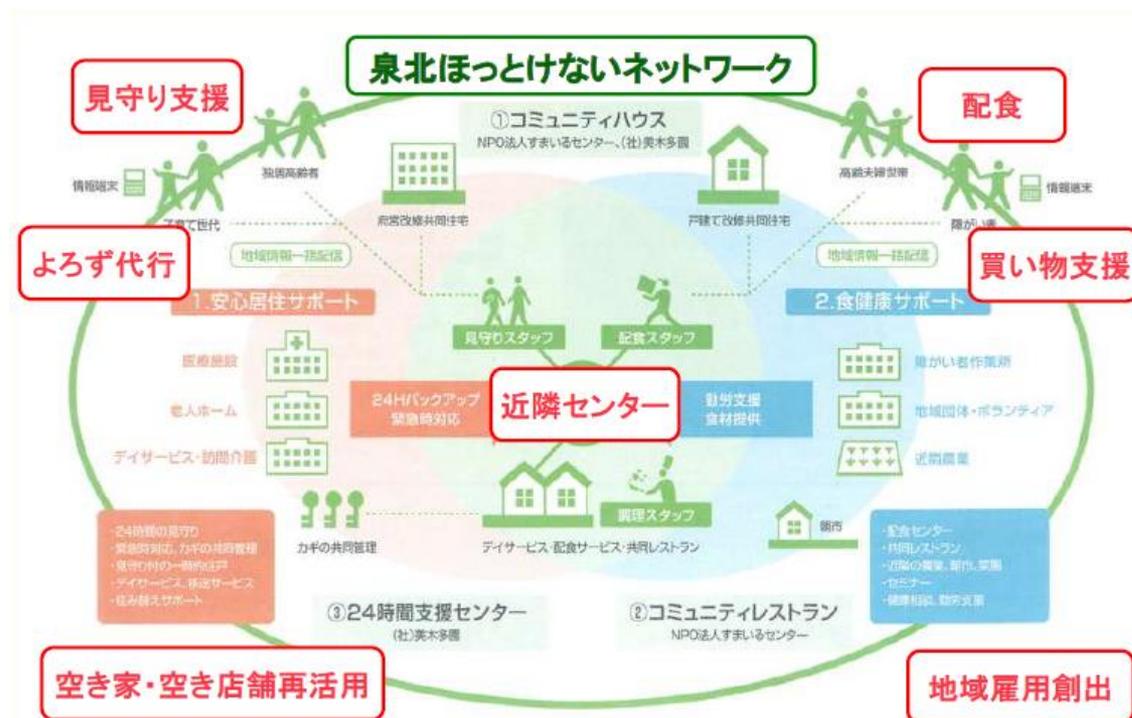
	公社（協定）		南海電鉄（産学官連携事業）
大学名等	桃山学院教育大学	帝塚山学院大学 (社会医療法人生長会)	大阪大谷大学、大阪府立大学 帝塚山学院大学、桃山学院教育大学 プール学院大学、同短期大学 (堺市)
時期	H31.3.8	R2.3.11	H28.8.22
タイトル	学生の安定居住と団地内のコミュニティ活性化に向け	泉北ニュータウン地域の団地を起点とした社会的課題の解決、地域の活性化をめざして	「産・学・官」が力を合わせて泉ヶ丘の街を元気にする活動
内容	<ul style="list-style-type: none"> ○学割、入居促進 ○団地コミュニティ活動への支援 ○知的・物的支援の相互活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域資源を活かし、多世代が健康で快適に暮らすための多様な連携と支え合いの仕組み構築の推進 ○当事業推進に関する情報交換及び情報共有 	<ul style="list-style-type: none"> ○企業・大学・行政が、様々な世代の市民と交流を図りながら、それぞれの視点や感性を取り入れ、賑わいを作り出す「コト」を実現
取組み役割	・茶山台としよかん	・まちかど保健室	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪大谷大学「産学官連携事業『HIRO-UNI 5』の広報担当」 ・大阪府立大学「泉ヶ丘地域の課題発見・増進型地域づくりフィールドワーク」 ・帝塚山学院大学「泉ヶ丘スイーツの開発！」 ・プール学院大学「コラージュ絵で発表！こうなっ てほしい泉ヶ丘の将来の姿」 ・桃山学院大学「課題発見・解消フィールドワークと若者会議」

◆泉北NT内での各社の大学連携について②

	堺市	泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
大学名等	早稲田大学 (明治安田生命保険相互会社)	大阪市立大学 事業者(建築家、不動産等)、NPO法人
時期	R2.8.3～9.11	H27.4
タイトル	～大阪・泉北ニュータウンの公的賃貸住宅を若者向けにリアルせよ!～	「リノベーションによる中古住宅などの流通」や「職住一体の暮らし」の促進による「泉北スタイル」の普及を目指す
内容	○自治体が抱える地域課題に対し、大学と企業がより連携を深めた学生参加のオンラインワークショップを行い、学生・企業・地域住民・自治体関係者が協力して課題解決策を練り上げ、最終的に自治体や住民に提案することで地域への貢献をめざす教育プログラム	○「リノベーション・中古住宅流通・職住一体の暮らし」の促進 ○泉北ニュータウンの魅力向上に資する調査・研究・実践 ○WEB・Facebookによる「泉北スタイル」「泉北スタイルの家」の発信

◆泉北NT内での各社の大学連携について③

泉北ほっとけないネットワーク	
事業主体	NPO法人すまいるセンター
連携団体	槇塚台校区自治連合会、NPO法人槇塚台助け合いネットワーク、社会福祉法人美木多園、大阪市立大学、府立大学、帝塚山学院大学、堺市、大阪府 他
タイトル	泉北NT槇塚台校区におけるエイジング・イン・プレイス地域の福祉コンバージョン
内容	<ul style="list-style-type: none"> ○府営住宅改修事業 ○空き店舗改修事業～コミュニティレストランの整備～ ○戸建て空き家改修事業



◆学生対象家賃割引制度「スマリオの学割」 （公社住宅）

- 若年世代の入居促進を目的に、学生を対象とした家賃割引制度を創設
- モデル実施により一定の需要があったことから、泉北NT内全ての中層団地を対象

内容

対象者	大学等(※1)に在学中または入学が決定している者 学生によるハウスシェアリングでの入居も可
対象団地	泉北ニュータウン（堺市南区）内の中層団地の4階または5階 （12団地 約1,600戸）
対象期間	在学（入学予定）先の修業年限まで
割引率	家賃の20%（協定を締結している大学(※2)の学生は25%
申込受付開始	2021年1月13日（水）より先着順で受付開始

※1.学校教育法第1条に定める大学、高等専門学校及び同法第124条に規定する専修学校。
※2.現在は、桃山学院教育大学、帝塚山学院大学と協定を締結。



6大学34戸入居中（R3.8月末時点）

◆参考

【R3年度 専門委員会(R3.10.5)での意見(抜粋)】

<活用地の活用について>

- ランニング費用に対する行政支援等、一定行政としての関わりを検討する必要がある、そういった行政の姿勢が事業者の参入意欲向上にもつながる。
- 行政のやる気を見せる必要がある。活用地創出を千載一遇のチャンスととらえ、この機会に緑道整備等様々なチャレンジしないと二度とできる機会はない。
- 戸建てエリアでの敷地分割による建売分譲が増加しており、活用地の戸建て住宅は差別化を図る必要がある。
- 公民連携のストーリーが必要。住宅事業者に対し、地元の非営利団体等とのJVを誘導できないだろうか。

<公的賃貸住宅再生計画の改定について>

- 現居住者の高齢化が進んでおり、若い人を呼び込むために、団地全体のデザインを考慮する必要がある。
- 若年世代の誘引について、子育て世帯にどのような住宅を提供できるかが重要。ICT活用による周辺施設との連携や民間サービスと連携した住宅といった打ち出しが必要。
- 既存ストック活用に関する一元的な仕組みを考える上で、地区センター並びに近隣センターとの役割分担、相互連携を考慮する必要がある。
- リノベーションについては、ニュータウン外からの需要はあるはずで、周知方法や民間事業者との連携を検討し、茶山台のような取組みが広がっていく仕組みを検討する必要がある。
- 既存ストック活用(多様な機能導入)において、既存ストックの中にリモートワークをどのように入れ込んでいくかのイメージ(積極的なワーキングスペース、居住者の緊急避難的スペースなど)を共有する必要がある。
- 高齢者といっても前期と後期で違う。前期はいきがい・活躍できる場づくりが中心、後期は医療ケア、在宅医療が中心で、ICT環境整備対応等が必要。
- リノベや既存ストック活用等各者でいい取組みをしているにも関わらず、住んでいる方に知られていない。活動場所を探しているNPO等一定の需要はあるはずで、実情を把握している南区役所と連携していければいい。
- リノベーションについて、ニュータウン内での住み替えなのか、泉北外から呼び込むのか、ターゲットを定めた上で、情報発信の方法を考える必要がある。
- 近隣センターに配慮しつつ、住区ごとなのか、3住区に1か所程度なのか、地域コミュニティ・サービス拠点ができればいい。