

# 令和4年度第2回 泉北ニューデザイン推進協議会

---

## 公的賃貸住宅再生に係る取組

令和5年3月29日

# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【策定主体】

泉北ニューデザイン推進協議会

## 【経過】

平成24年3月：泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画 策定

平成29年3月：同計画 改定

- ・ 駅前地域や近隣センターなどの活性化の取組み等を踏まえた見直し

令和 3年5月：同計画 一部改訂

- ・ 「SENBOKU New Design」策定に基づき、令和 5 年から創出される府営住宅の活用地の活用の方向性を示す

令和 4年4月：同計画 改定

- ・ 景観・脱炭素の視点、スマートシティの視点を重点テーマとして位置付けるとともに、府策定の「住まうビジョン・大阪」等を踏まえ見直し

公的賃貸住宅等再生検討ワーキングにおいて、下記について意見交換（令和4年10月31日、令和5年3月14日）

既存ストックや活用地への多様な機能導入に向けた取組の推進

- 「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案（令和4年1月策定）」の実現
- 一元的な既存ストック活用の仕組み検討

# 活用地の活用

## 泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案

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

**府営宮山台第2**  
 (1.8ha、R9以降)  
 → 緑に囲まれた環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成

**府営竹城台第3**  
 (1.3ha、R5以降)  
 → 若年・子育て世帯のライフスタイルを支える住宅と機能が併存した住宅地の形成  
 【導入施設イメージ】  
 ・ 木造集合住宅、カフェ等

**UR泉北竹城台1丁**  
 (0.7ha、R6以降)  
 (4.0ha、R13以降)  
 → 駅前や幹線道路・池・緑地に面した恵まれた環境を活かし、新産業、住宅、宿泊機能等の将来ニーズに対応する拠点の形成

**府営三原台第1**  
 (3.0ha、R1)  
 (3.3ha、R4)  
 → 近畿大学医学部等

**府営高倉台センター**  
 (活用地区未定)  
 → 土地区画整理事業を予定

**府営晴美台第4**  
 (1.7ha、R9以降)  
 → 環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成

**府営原山台5丁**  
 (1.1ha、R8以降)  
 → アクロスモール近接立地を活かした子育て世帯向け住宅等の導入

**府営若松台第2**  
 (0.9ha、R5以降)  
 → 新たなライフスタイルを提案する商業施設等の導入  
 【導入施設イメージ】  
 ・ カフェ、ベーカリー等コミュニティ拠点施設  
 ・ 雑貨店、産直マルシェ等ライフスタイル提案施設

**府営原山台3丁(幹線道路沿道)**  
 (0.7ha、R7以降)  
 → 原山公園との隣接立地を活かした健康をサポートする施設や商業施設等の導入

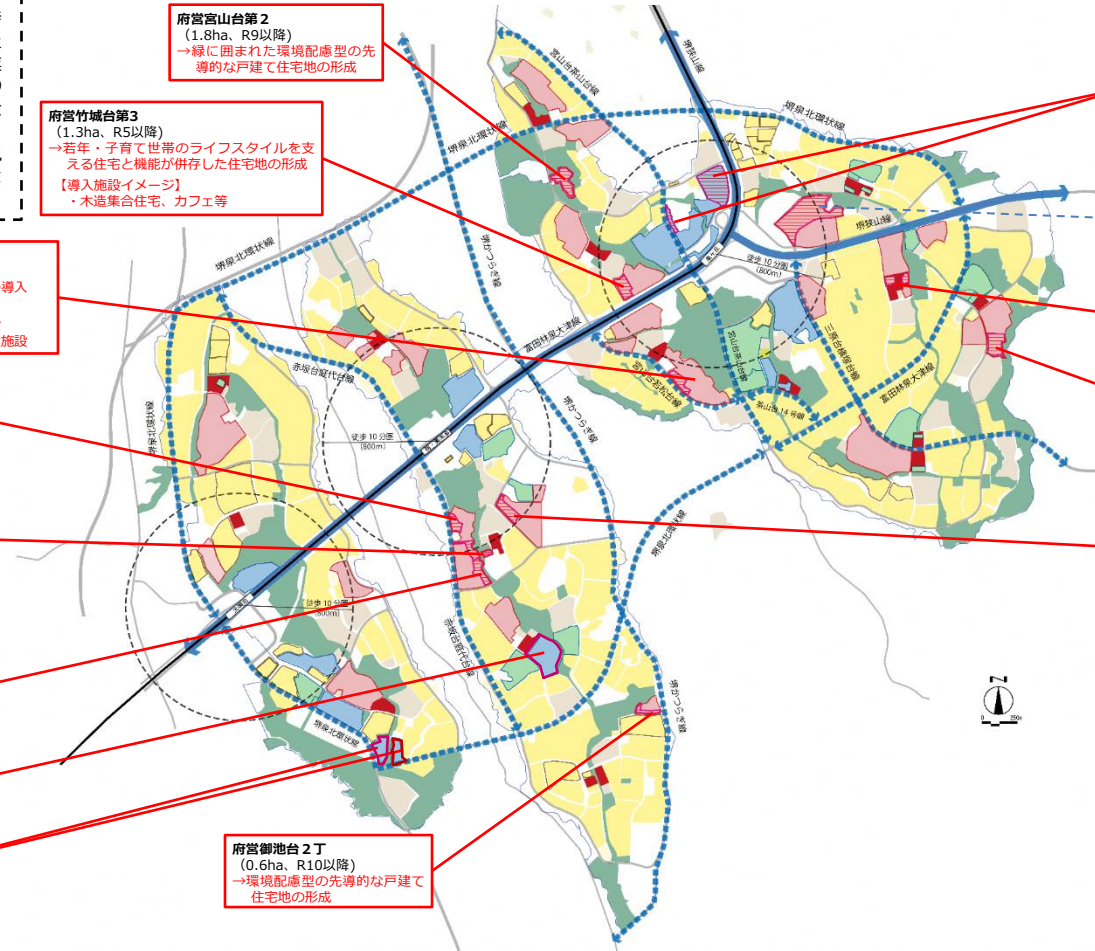
**府営原山台4丁**  
 (0.3ha、R6以降)  
 → 公園・緑道に開かれた交流機能を備えた住宅等の導入  
 【導入施設イメージ】  
 ・ 民間賃貸住宅、福祉施設、カフェ等

**府営原山台3丁(緑道沿道)**  
 (北1.0ha、R8以降)  
 (南1.0ha、R5以降)  
 → 緑道に開かれた環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成  
 【導入施設イメージ】  
 ・ 戸建て住宅(ZEH)、民間賃貸住宅等

**UR泉北庭代台2丁**  
 (活用地区未定)

**UR泉北城山台3丁**  
 (活用地区未定)

**府営御池台2丁**  
 (0.6ha、R10以降)  
 → 環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成



**<凡例>**  
**住宅名称**  
 (活用地面積、公募開始予定年度)  
 → 活用コンセプト(テーマ)案

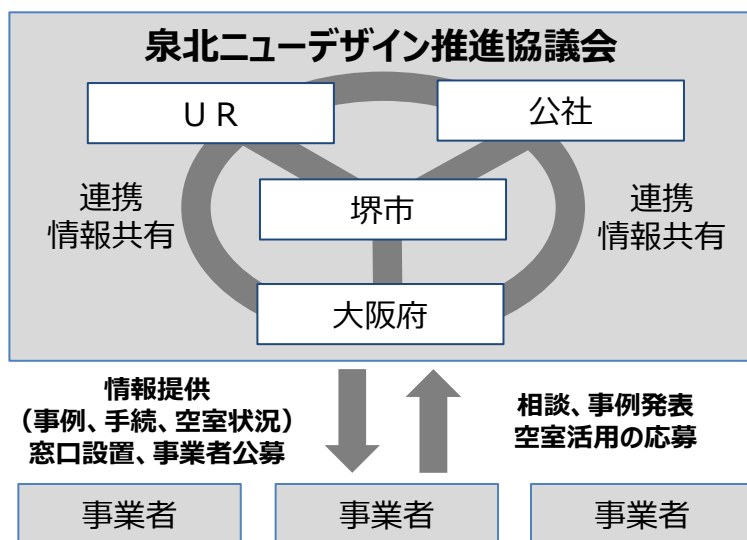


○ 令和5~6年度に公募予定の活用地について、コンセプト(テーマ)案の実現に向けて、事業スキーム案を検討

# 既存ストックの活用

公的賃貸住宅等の集会所、空室、オープンスペース等の活用について、他の団地に展開されるなど、より一層促進されるよう協議会の場を活用した一元的な既存ストック活用の仕組みの構築を検討

## 【仕組みイメージ】



## 【取組内容イメージ】

- ①各住宅事業者における空きスペース等の状況、活用基準、費用、手続き等の情報の公表
- ②活用事例の一元的な情報発信  
(概要、背景、活用スキーム等)
- ③活用に際しての相談窓口の明確化
- ④地域で活動するNPO法人等に向けた事例公表・相談会等の実施
- ⑤NPO法人等に関する情報共有・堺市との連携の強化  
協議会の場を活用した事業者登録、定期的な空室等の事業者募集

### ○活用事例の一元的な情報発信

⇒「泉北ニュータウンの公的賃貸住宅における既存ストック活用事例」を作成、公表

### ○地域で活動するNPO法人等に向けた事例公表・相談会等の実施

### ○NPO法人等に関する情報共有・堺市との連携の強化

⇒事業者による講演会や相談会の開催、事業者の登録・公募等について検討

# 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅における既存ストック活用事例

泉北ニューデザイン推進協議会の構成員である大阪府、大阪府住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構（公的賃貸住宅事業者）では、SENBOKU New Designに掲げる理念「かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ」の実現に向け、下記のような住宅の空室や空きスペース等の既存ストックを活用した取組を行っています。

**UR** ももポート ①

【泉北桃山台一丁目地 集会所】

内容：休憩や自習・テレワークに使えるオープンスペースとして開放し、住民同士や住民とスタッフの交流を図っている。また、隣接する集会所・広場では定期的にイベントやワークショップ等を開催し、未就学児のいる家族から高齢者まで、多世代の交流を促進している。  
(RS1時点)

Facebook  
<https://www.facebook.com/momoyamada1p/>  
Instagram  
<https://www.instagram.com/momoyamada1/>




**公社** 茶山台としょかん ④

【茶山台団地 集会所】

運営：NPO法人 <sup>サイン</sup> SEIN

内容：団地の集会所を活用し、読まなくなった本を持ち寄り、住民が気軽に集える多世代交流スペースを設置。立ち寄った大人が自然と子どもを見守れるコミュニティ拠点となっている。

日時：水曜日 (13～17時)  
金、土曜日 (10～12時、13～17時)




**公社** ちゃやマルシェ ⑦

【茶山台団地 集会所前】

運営：えびすの青果

内容：食品スーパーの撤退により「買物がしづらくなった」との声を受け、泉北ニュータウンで活動実績のある移動販売事業者と連携してマルシェ（青果市）を開催。いろいろな世代が集う憩いの場所に。

日時：土曜日 (10～12時)




**UR** みんなの子育てひろば 城山台 ②

【泉北城山台二丁目地 集会所】

運営：大阪いずみ市民生活協同組合

内容：就学前児童とその保護者が気軽につどい、交流し、「ほっと」と息つく場として子育てひろばを実施。利用は無料で、子育て相談や地域の子育て関係情報の提供も行っている。  
(堺市みんなの子育てひろばとして実施。)

日時：月、水、木、金曜日 (10～15時)




**公社** やまわけキッチン ⑤

【茶山台団地 空室】

運営：NPO法人 <sup>サイン</sup> SEIN

内容：「みんなが集い、おいしいごはんを楽しむ時間を『やまわけ』る」をコンセプトにした団地の中にある総菜店。高齢者の買物支援やコロナ禍の孤食防止にも貢献している。

日時：月、火、金、土曜日 (11～15時)




**府営** ふれあいサロン ひなた ⑧

【御池台2丁目住宅 空室】

運営：NPO法人 ピュア・ハート御池

内容：地域の人々が集まり交流できる拠点、身近な困り事を代行して解決する相談窓口としてふれあいサロンを開設。地域の方が畑で作った野菜などの販売をしている。

日時：当面、水曜日（祝祭日を除く）  
(10～12時)



**UR** キッチンカー・移動スーパー ③

【泉北茶山台二丁目地 他】

内容：団地内の空きスペースにキッチンカー・移動スーパーが出店。キッチンカーの出店により、外出機会の創出・食べる楽しみを提供。移動スーパーでは生鮮食品だけでなくお弁当や日用品も販売することで遠出が困難な方への買い物支援も行う。




**公社** DIYのいえ ⑥

【茶山台団地 空室】

運営：株式会社 カザールホーム

内容：周辺にお住まいの方や入居検討の方も利用可能なDIY工房兼コミュニティスペースとして開設。初心者でも気軽に相談しながらDIYを始めることができ、住まいに関する困りごと相談や、オリジナル家具のオーダーメイドにも対応している。

日時：水、土、日曜日 (10～17時)



**資料作成**

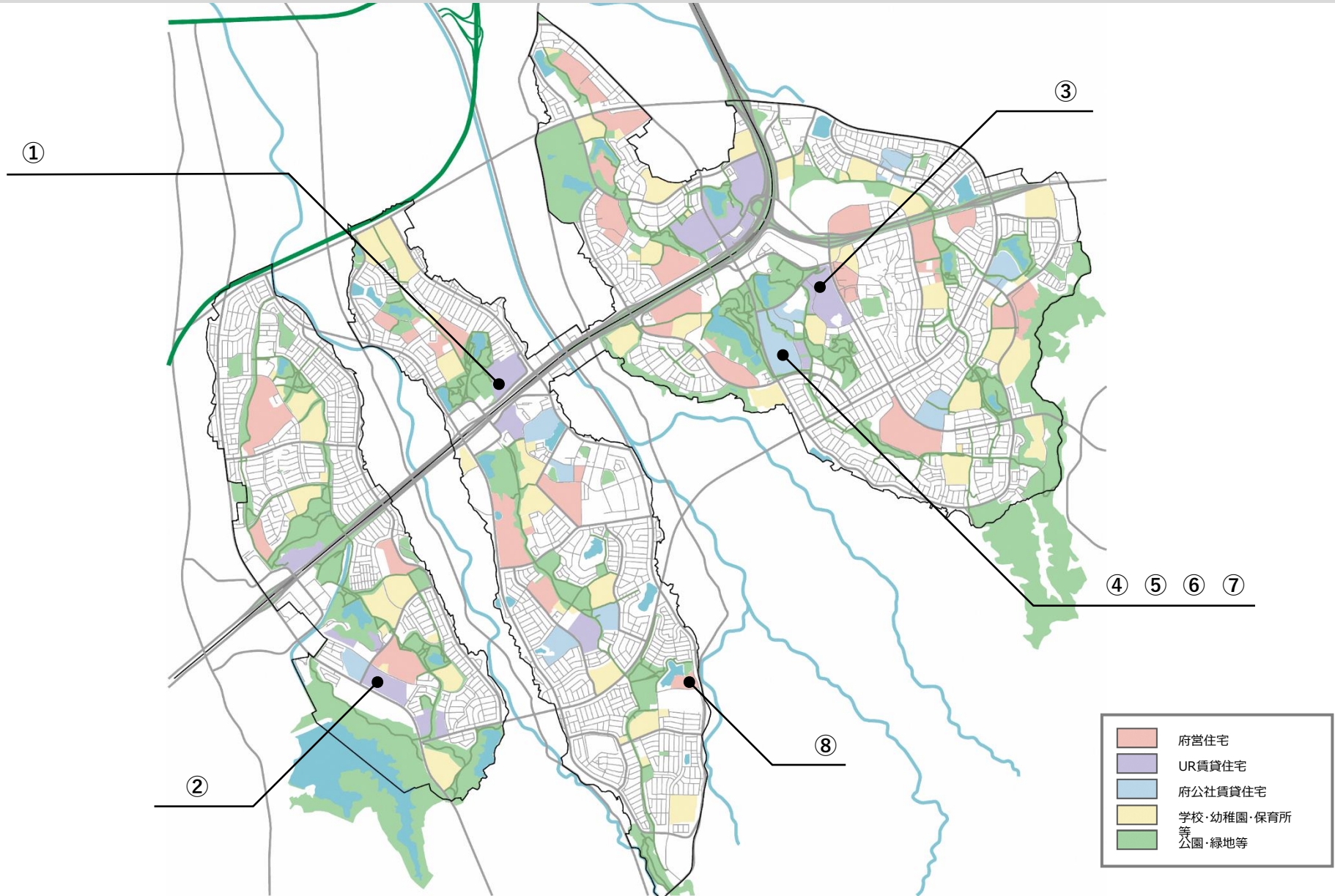
泉北ニューデザイン推進協議会  
公的賃貸住宅等再生検討ワーキンググループ事務局

（大阪都市計画局 拠点開発室 戦略拠点課  
ニュータウン再生・まちづくり推進グループ）

電話：06-6210-9816



# 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅における既存ストック活用事例（マップ）



# 公的賃貸住宅の再生に係る各団体の取組み

公的賃貸住宅等再生検討ワーキングにおいて、下記内容を情報共有

〔令和4年10月31日〕

【堺市】

- 新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等の変更（素案）について  
各駅周辺での共同住宅の建替えや立地を促し、居住を促進させ、拠点の強化を図るため、用途地域及び特別用途地区の都市計画変更の素案を作成

【UR】

- 新築UR賃貸住宅『泉北パークヒルズ竹城台』について
  - ① 泉北ニュータウン内初の建替後新築UR賃貸住宅（完成第1号）
  - ② 豊かな公園や緑空間をもつ地域性を尊重し新名称を「泉北パークヒルズ竹城台」に決定
  - ③ 整備敷地（活用地）を活用し、民間事業者と泉ヶ丘駅北側に魅力的な空間創造を目指す
- 泉北パークヒルズ竹城台 工事進捗状況、PR等について
- 泉北竹城台一丁サウンディング調査の実施について

【大阪府住宅供給公社】

- ストックを活用した団地魅力の向上と地域コミュニティ活性化について

〔令和5年3月14日〕

【大阪府住宅供給公社】

- 地域課題の解決や暮らし・住まいに関わる新たなサービスの創設をめざす「大阪府住宅供給公社 連携デスク」の新設について