

令和6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6年8月16日

公的賃貸住宅再生に係る取組

SENBOKU New Design

掲げる理念・基本方針のもと、様々な取組を推進することで、
泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方の実践を促進

《泉北スタイル》

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



泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

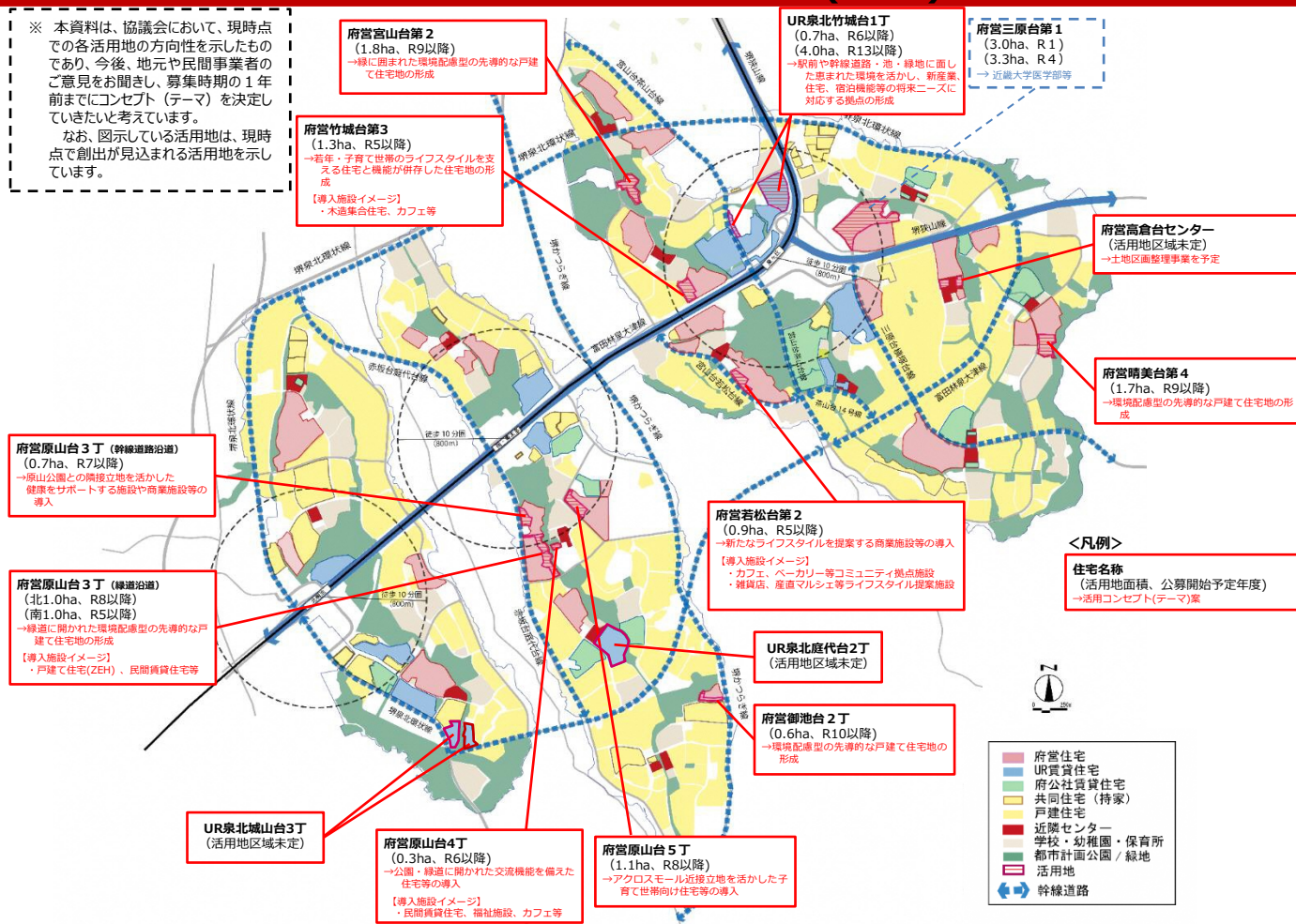
これらの実現に向けて公的賃貸住宅や戸建て住宅等の**既存ストックを最大限活用**し、再生事業による多様なライフスタイルに対応した住宅の供給や、公的賃貸住宅の再生事業により創出される**活用地等への多様な機能の導入**を図ることにより、居住機能中心から、多様な活動に挑戦できるまちへの転換を図る

重点テーマ別取組方針				
1. 若年・子育て世代の居住促進	2. 健康で幸せな暮らしの実現	3. 多様な地域魅力の創造	4. 周辺の環境・景観に馴染む形で、素社会に向けた居住空間の創出	5. スマートシティの推進
<公的賃貸住宅> ○建替え住宅では、従前居住世帯に配慮しつつ、子育て世帯が長く居住できる広さの住宅供給に努める ○集会所や空室等を活用し、子育て支援機能の充実、子どもの居場所等の確保を促進 <活用地> ○若年世代が魅力を感じる民間賃貸住宅や戸建て住宅の供給を促進	<公的賃貸住宅> ○周辺病院や福祉関連事業者等との連携により、団地を含め地域と一体となった地域医療福祉拠点化を推進 <活用地> ○近畿大学医学部等の立地を活かした研究開発・産業集積拠点の形成 ○地産地消のレストラン、産直マルシェ等、健康に資する施設の導入	<公的賃貸住宅> ○既存ストックを活用したカフェや子育てサービス、キッチンカーの導入等、団地のコミュニティ・サービス拠点化の推進 <活用地> ○近隣センターに配慮した新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入 ○職住一体の住宅や、店舗など地域に開放し「住み開き」できる戸建て住宅の供給促進	<公的賃貸住宅> ○周辺環境と調和した住棟壁面や階段などの外観デザインの向上による団地の魅力向上 ○建替え住宅は、高断熱性能と「ZEH-M」水準の検討 <活用地> ○木造等の新たなデザインを集合住宅にモデル的に導入 ○木造等の戸建て住宅は原則「ZEH」、集合住宅は「ZEH-M」、施設は「ZEB」を誘導	<公的賃貸住宅> ○住戸リノベーション時に、リモートワークスペース等を導入 ○シェアサイクルとの連携やパーソナルモビリティ導入の実証実験を推進 ○民間事業者と連携したEV等向け充電設備の設置や、EVカーシェアの導入検討 <活用地> ○EV等向け充電設備の設置や、災害時にEV等を移動電源とした住宅等の供給促進
 集会所を活用した図書館・交流スペース (府公社茶山台団地「茶山台とよかん」)	 活用地への医療施設の導入 (近畿大学医学部・病院 イメージ図)	 団地でのキッチンカーによる買物支援 (堺市による実証プロジェクト)	 景観配慮、ZEHの戸建て住宅地 (SMA×ECO TOWN堺美台)	 ワークスペース付き住宅 (府公社茶山台団地 ニコイチ)

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。



○令和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、公募方式及び施設条件等を検討

活用地の公募状況等

府営宮山台第2

☐ 事業の概要

- ・ 民間活力を活用し、新たな府営住宅の整備（宮山台第4住宅）と、活用地（宮山台第2住宅敷地全体）における民間施設等の整備を一体的に行う事業
- ・ 活用コンセプト『**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**』

☐ 落札者（令和6年7月2日決定）

- ・ 東レ建設グループ（代表企業 東レ建設株式会社）

府営堺若松台2丁

☐ 事業の概要

- ・ 活用コンセプト『**新たなライフスタイルを提案する商業施設等の導入**』

☐ 導入予定施設

- ・ 産直マルシェ、食品スーパーなどのライフスタイル提案施設
- ・ カフェ、ベーカリー、レストラン等のコミュニティ拠点となる施設

☐ 公募方式

- ・ 2段階審査方式〔提案内容及び価格を評価〕を予定

☐ 公募予定時期

- ・ 令和6年秋頃を予定

活用地の公募状況等

府営竹城台第3

- ☐ 事業の概要
 - ・活用コンセプト『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』
- ☐ 導入予定施設
 - ・若年・子育て世帯向け集合住宅（分譲）と戸建住宅の併設（次世代 ZEH+の導入やその他脱炭素関連条件については検討中）
 - ・周辺も含めた居住者のライフスタイルを支えるカフェ、ベーカリー等
- ☐ 公募方式
 - ・条件付き一般競争入札（検討中）
- ☐ 公募予定時期
 - ・令和6年度内を予定

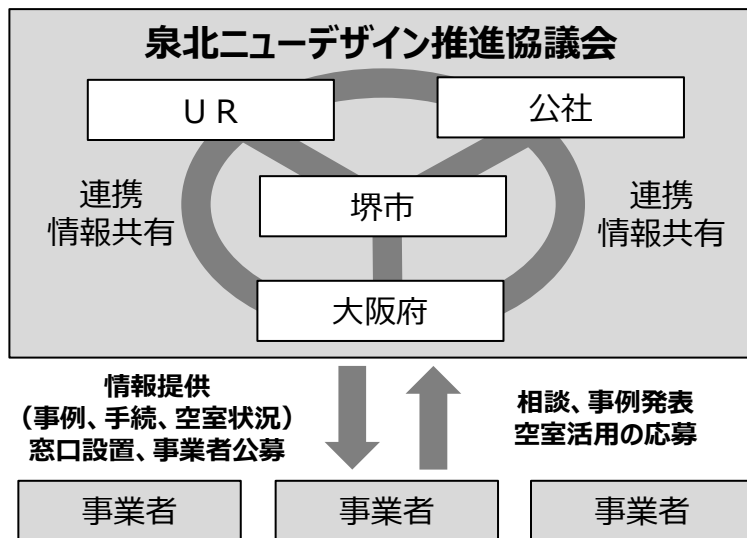
その他の活用地

- ☐ 公募条件等の検討の視点
 - ・建築物の制限：脱炭素社会の実現に向けた環境配慮型住宅（次世代ZEH+） など
 - ・景観形成：緑道や公園等と調和した緑の形成 など
 - ・オープンスペース：屋外と施設内のオープンスペースの一体的利用 など
 - ・SENBOKUスマートシティコンソーシアムとの連携

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】

- 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
- 活用事例の一元的な情報発信（概要、背景、活用スキーム等）
- 活用に際しての相談窓口の明確化
- 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
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

▶【ストック活用の取組】

取組テーマを「子育て」とし、以下について取組む

① ストック活用を知ってもらう取組

既存ストックの活用に係る講演会などにより、ストック活用に向けたきっかけ作りやまちづくりの担い手発掘を図る

② ストック活用のアイデア募集

アイデアを基に事業化することにより、公的賃貸住宅の既存ストックの積極的な活用の促進を図る

泉北ニュータウンにおける講演会等による周知啓発

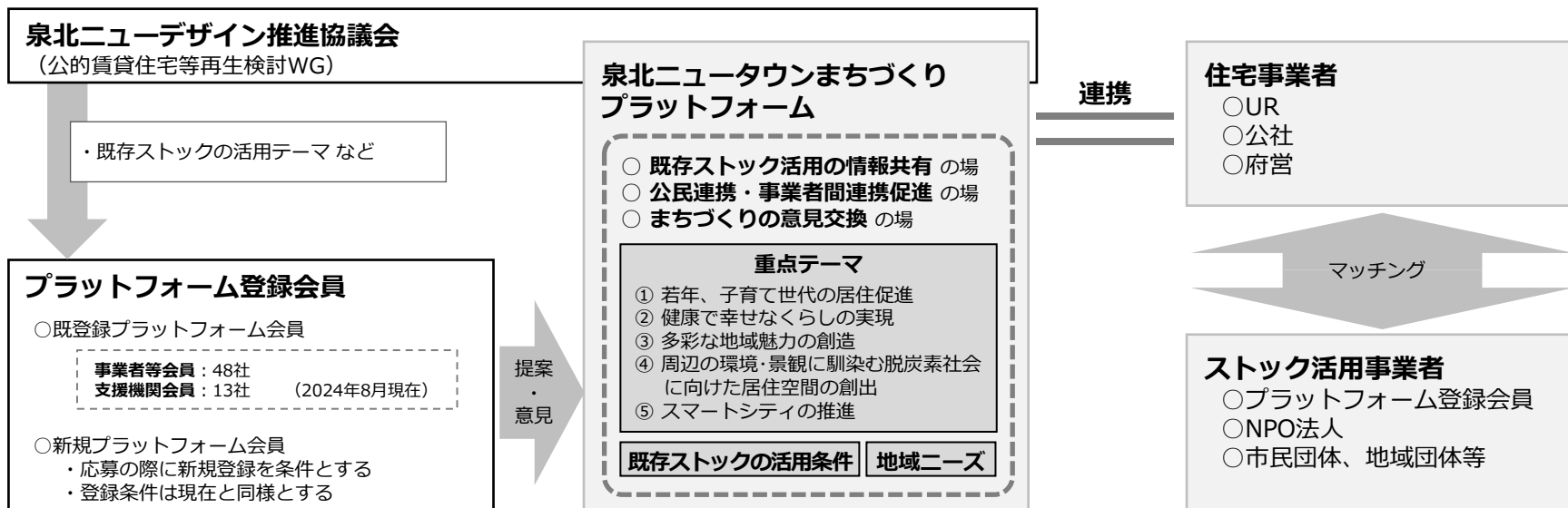
○ストック活用取組①

- ・「子育て」をテーマに既存ストックの活用に係る講演会、意見交換会等を開催
- ・子育て世代の市民をメインターゲットにストック活用の機運醸成や担い手発掘へ繋げる
- ・既存ストックの活用に係る事業提案が可能であることを、登録されているプラットフォーム登録会員に再周知
- ・既存ストック活用促進のPRを兼ねて、プラットフォーム登録会員を募集していることを改めて周知

※泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム運営要領【抜粋】

2. 目的

泉北ニュータウン再生に向け、公的賃貸住宅のストック及び今後発生する活用地等において、民間事業者と連携して再生を進めていくことを目的とする。



泉北ニュータウンにおける既存ストック活用アイデア募集

○ストック活用の取組②

課題解決を図るために、「子育て」をテーマ設定に、ストック活用に係るアイデアを子育て世代の市民をメインターゲットに募集、事業化の検討

提案～事業化の方法

- ・活用アイデアの募集を先行して実施

実現可能性のあるアイデアについて、事業者等と住宅事業者をマッチングし、住宅事業者等による事業者選定（事業化検討含む）を行う

