

令和7年度第1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7年4月22日

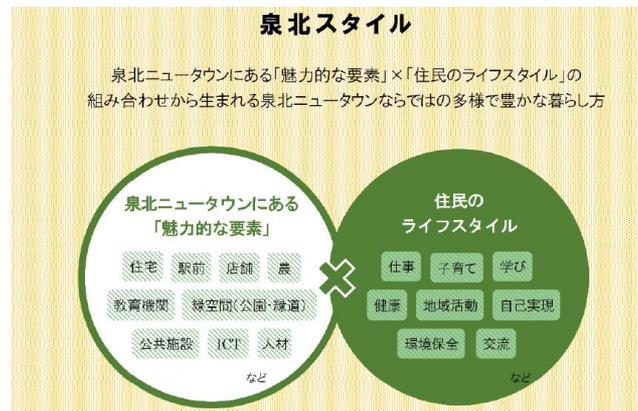
公的賃貸住宅再生に係る取組

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

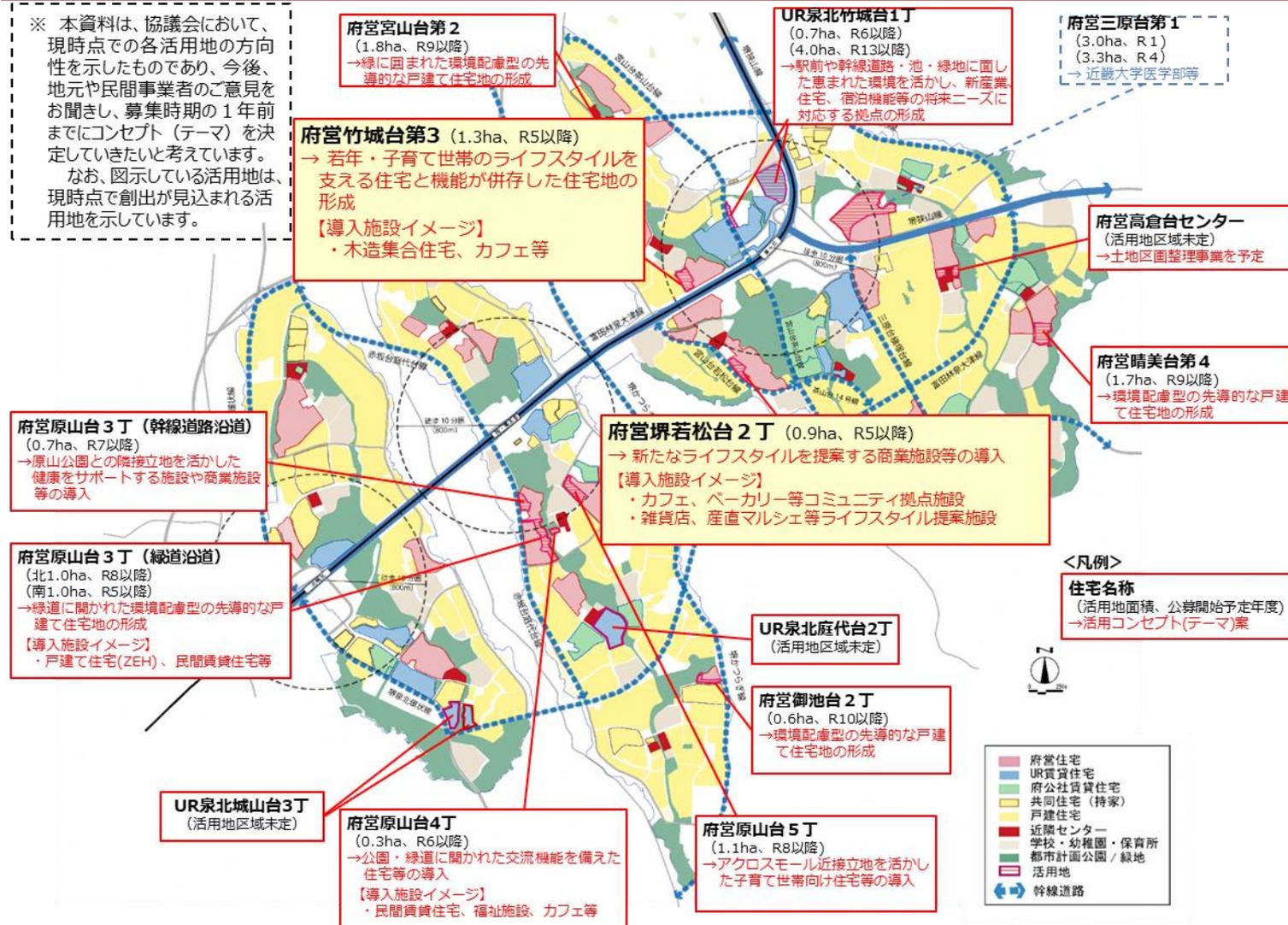
重点テーマ別取組方針

<p>1. 若年・子育て世代の居住促進</p> <p><公的賃貸住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p><活用地></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 	<p>2. 健康で幸せな暮らしの実現</p> <p><公的賃貸住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p><活用地></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 	<p>3. 多様な地域魅力の創造</p> <p><公的賃貸住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p><活用地></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 	<p>4. 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</p> <p><公的賃貸住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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化 ○建替え住宅は、高断熱性能と「ZEH-M」水準の検討 <p><活用地></p> <ul style="list-style-type: none"> ○木造等の新たなデザインを集合住宅にモデル的に導入 ○活用地の戸建て住宅は原則「ZEH」。集合住宅は「ZEH-M」、施設は「ZEB」を誘導 	<p>5. スマートシティの推進</p> <p><公的賃貸住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ○住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 <p><活用地></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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
<p>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「茶山台としかん」)</p>	<p>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)</p>	<p>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)</p>	<p>景観配慮、ZEHの戸建て住宅 (SMA×ECO TOWN 晴美台)</p>	<p>ワークスペース付き住宅 (府公社茶山台団地 ニコイチ)</p>

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

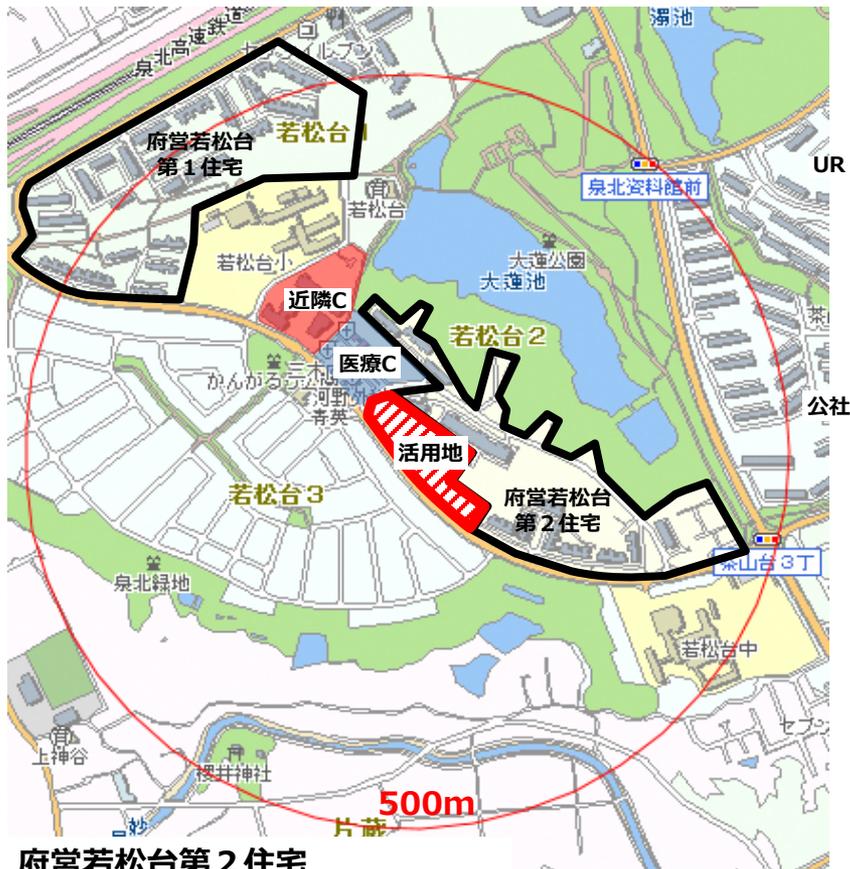
※ 本資料は、協議会において、現時点での各活用地の方向性を示したものであり、今後、地元や民間事業者のご意見をお聞きし、募集時期の1年前までにコンセプト(テーマ)を決定していきたいと考えています。
 なお、図示している活用地は、現時点で創出が見込まれる活用地を示しています。



▶ ○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し、令和6年度は、府宮若松台2丁住宅、府宮竹城台第3住宅の活用地の公募を実施し、事業者が決定

活用地の活用_府営堺若松台2丁住宅

【付近見取図】



府営若松台第2住宅

- ・第一種中高層住宅専用地域
- ・活用地：約0.9ha
- ・アクセス：泉ヶ丘駅 徒歩約15分

【公募概要】

- **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』
- **施設条件**
 - ・商業施設（食料品スーパーマーケット）
 - ・カフェやベーカリー等の軽飲食機能 など
- **環境配慮** 住宅については、ZEH水準以上 など
- **土地の活用方式** 定期借地権による貸付（20～50年）
- **公募方式** 2段階審査方式
- **用途規制等** 面積規制の緩和提案（案）の提出が可能
⇒堺市が都市計画の手続きを実施

【公募結果】

- **事業予定者** 大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
- **施設用途** スーパーマーケット、ベーカリーカフェ、ドラッグストア、シェアサイクルポート、芝生広場等
- **借地期間** 32年6か月（事業予定者からの提案による）
- **価格提案額** 24,120,000円/年
（貸付賃料）

活用地の活用_府宮堺若松台2丁住宅

【全体計画書】

全体計画書（提案趣旨・計画概要）

「ここ、若松台で住み継いでいきたい！」と
感じてもらえるまちづくりを目指します



※パースは全てイメージです。実際とは異なる場合がございます。

1 近隣センターの機能を拡充する

近隣住区論に基づいて計画された東北ニュータウンにおいて、徒歩圏内に立地する近隣センターの役割は今後も不可欠です。現在泉ヶ丘地区で唯一の商業空白地である若松台に、日常生活の利便性を提供できる商業施設を新たに計画します。



2 住区幹線道路沿いの立地を活かす

「既存の近隣センター+隣接する診療所群+今回提案する商業施設」を計画することで、既存施設とともに立ち寄りやすいエリアを形成します。明確な機能を有し、実績あるテナントを誘致することで、若松台で長く愛される持続可能な施設づくりを目指します。



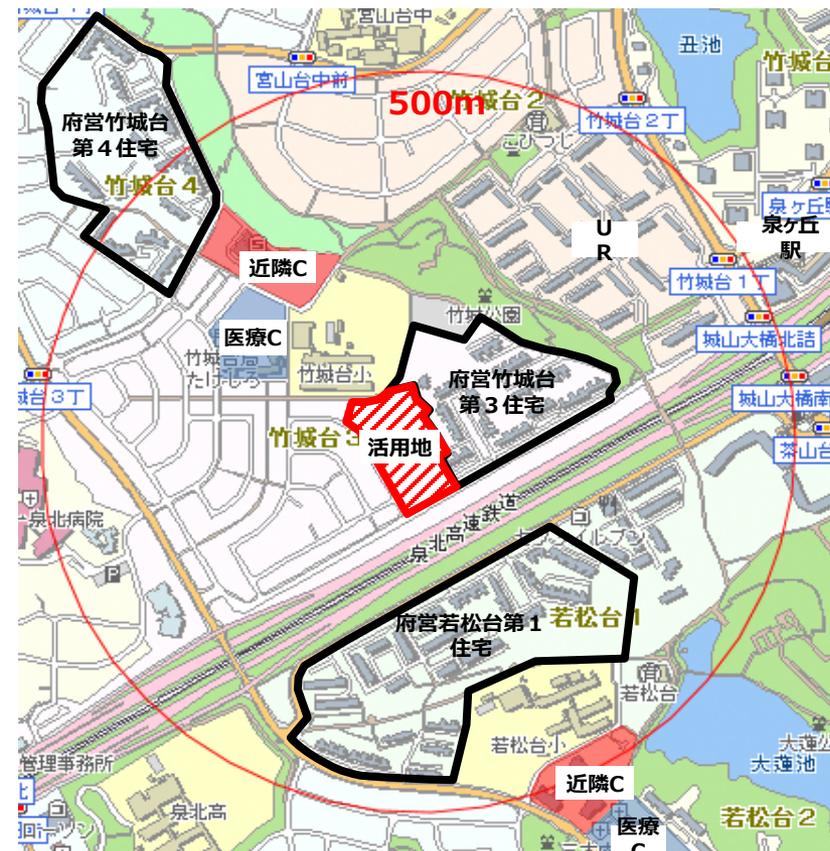
3 泉ヶ丘駅や大蓮公園、地域SNS情報とつながる

若松台を活性化すべく、近隣施設や地域アプリと今回提案する商業施設が連携することで、点と点がつながり、人の交流を促す機会創出に寄与できます。



活用地の活用_府宮竹城台第3住宅

【付近見取図】



府宮竹城台第3住宅

- ・第一種中高層住居専用地域
- ・活用地：約1.25ha
- ・アクセス：泉ヶ丘駅 徒歩約10分

【公募概要】

- 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を備えた住宅地の形成』
- 施設条件** (主なもの)
 - ・分譲「戸建て住宅」分譲「共同住宅」の両方
 - ・戸建て住宅は20戸以上、敷地面積は130平方メートル以上／戸
 - ・共同住宅は100戸以上、住戸専用面積は55平方メートル以上／戸
 - ・置き配ができる宅配システムを採用
 - ・交流が可能となるような広場の設置
 - ・シェアサイクルポート等の設置スペースを確保
- 環境配慮**
 - ・戸建て住宅は「次世代ZEH+」以上の水準
 - ・共同住宅は「ZEH-M Oriented」以上の水準
 - ・「堺エネルギー地産地消プロジェクト推進補助金」の対象事業
 - ・ZEH普及促進のための効果的な啓発に向け、省エネルギー効果の検証を実施
- 土地の活用方式** 売却
- 公募方式** 条件付き一般競争入札

活用地の活用_府宮竹城台第3住宅

【公募結果】

■ 落札者

南海不動産株式会社、総合地所株式会社、積水ハウス株式会社

■ 入札金額

2,000,000,000円



活用地の活用_活用コンセプト（テーマ）案の追加

【コンセプト追加フロー（案）】

① 事務局作業

「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」における位置づけを整理
（重点テーマ、周辺情報、立地特性等）

堺市役所内の各部署における活用意向の確認（保育、介護など）

② 民間事業者

サウンディング型市場調査実施

個別サウンディング実施（適宜）

⇒コンサルに委託

③ 公的WG

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の検討

既存ストック活用に係る取組_講演会

【取組1】講演会

■講師

公益財団法人
泉北のまちと暮らしを考える財団
代表理事
宝楽 陸寛 氏

■講師紹介

泉北を拠点に、NPOで市民活動の支援や団地再生等に取り組むほか、財団では泉北の住民のコミュニティ支援・孤立支援・市民活動支援等のための拠点「泉北ラボ」を運営し、日夜、泉北の現場で住民と接しながらその暮らしを支える取組を行っている



～まちづくりの担い手の発掘～ 泉北ニュータウンと子育て

開催日時：

2024年**11月6日**（水）
午後1時～午後3時
（午後0時40分開場）

場所：パンジョホール（パンジョ5階）
堺市南区茶山台1丁3番1号

定員：100名（参加費無料）

こんな話が聞けます！！

- ・なぜ団地で活動しようと思ったの？
- ・団地でどんなことをしているの？
- ・団地の空家で活動するときのポイント
- ・交流人口や活動人口の増やし方
- ・一緒に団地で子育てしてませんか？

■講師

特定非営利活動法人
志塾フリースクールラシーナ
理事長 田重田 勝一郎 氏

■講師紹介

堺市と富田林市で、さまざまな理由で学校に行っていない、行けない小学生たちが、自分のペースで毎日楽しく学ぶための居場所（フリースクール）を運営し、子どもたちの不安や悩みを、笑顔・自信・前進する力に変える取組を行っている

目的

- 【子育て】に関連した取組を実践している
団体から活動内容等を紹介することにより
- 既存ストック活用に向けたきっかけ作り
 - まちづくりの担い手発掘に繋がる情報発信

公的賃貸住宅の既存ストックの積極的な活用を促進

講演会概要

タイトル：泉北ニュータウンと子育て
～まちづくりの担い手の発掘～

開催日時：2024年11月6日（水）
午後1時～午後3時

場所：パンジョホール

参加費：無料

講師：公益財団法人

泉北のまちと暮らしを考える財団

代表理事 宝楽 陸寛 氏

『まちの担い手発掘のヒント活動人口がふえるには？』

特定非営利活動法人

志塾フリースクールラシーナ

理事長 田重田 勝一郎 氏

『泉北BASEの活動紹介』

来場者数：36名（府事務局除く）

▼▼申込はこちらから▼▼



申込URL：<https://lqpos.task-asp.net/cu/270008/ea/residents/procedures/apply/1f61b5fe-b9b0-43cb-ae60-3578720c1764/start>

問合せ：泉北ニューデザイン推進協議会

大阪都市計画局 拠点開発室 戦略拠点開発課 TEL 06-6210-9082



（チラシ）

既存ストック活用に係る取組_ (仮称) ストック活用PT

目的

泉北ニュータウンを、長きにわたって多様な世代が快適に住み続けることのできるエリアとするため、事業者等の既存ストックに対する活用ニーズや課題を整理し、将来的なまちづくりの方向性を示し、それらを実現する方法を具体的に検討することにより、事業者や住宅事業者の支援を行いストック活用を推進する。

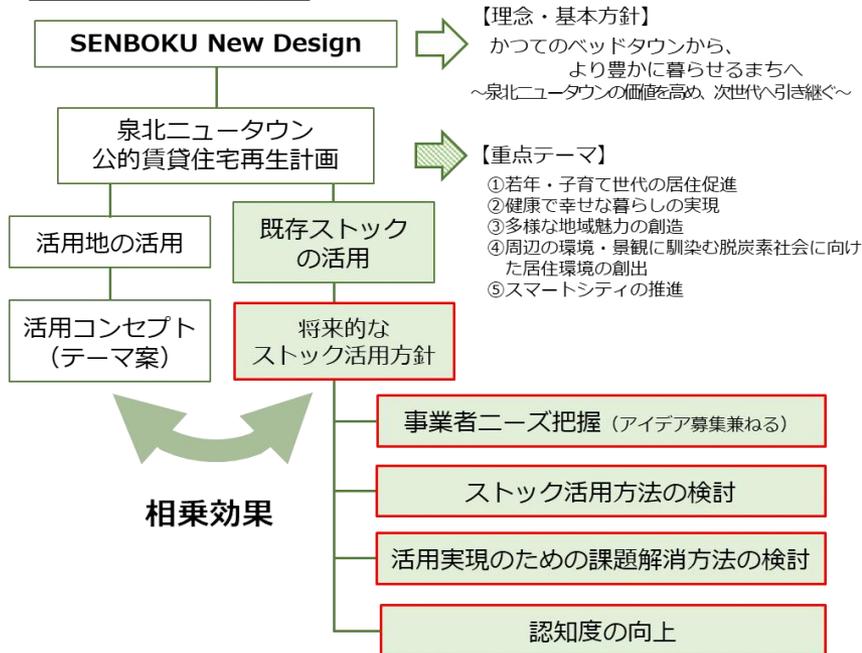
背景

泉北ニュータウンには、公的賃貸住宅が総住宅数の約半数を占め、これらの建物は老朽化が進むとともに、現代の生活様式に合わない間取りが多くなっている。

また、近隣センターの核店舗の撤退が続き住宅地のまわりに生活利便施設等の施設がほとんどなく、人口・世帯の減少、高齢化の進行もあり、事業者等の活用ニーズは減少している。

なお、現在入居率が高い団地においても、今後空室は増加すると考えられ、公的賃貸住宅の集約手法など幅広く検討を進める必要がある。

取組テーマの位置付け



既存ストック活用テーマ作成のための取組内容 (案)

(※取組内容については、PTにて議論し精査する)

事業者ニーズ把握 (アイデア募集兼ねる)

(今後増加すると想定される空室に対し)

- ・プラットフォームで事業者にアンケートorサウンディング調査
- ・民間事業者等へのサウンディング
- ・住宅事業者へのマッチング方法の検討
- ・検討した方法に基づき、マッチングの実施 … etc

ストック活用方法の検討

- ・事業者サウンディングの結果分析
- ・ストック活用にあたっての課題の整理、将来的な活用方法の検討
- ・既存事例に基づくケーススタディ … etc

活用実現のための課題解消方法の検討

(必要に応じて)

- ・これからのまちづくりや補助金の導入の検討
- ・規制権者との協議を実施 … etc

認知度の向上

- ・ピッチイベント (SMBCと連携)
事業者 ⇄ 大阪府、堺市、公社、UR
泉北スマートシティコンソーシアム … etc

泉ヶ丘地区の取組 (例)

■対象団地 公社 茶山台団地 16棟

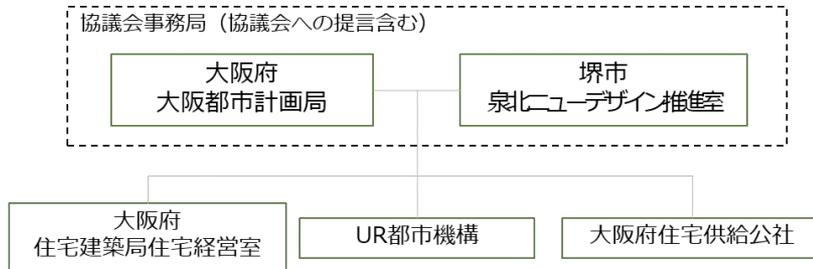
■内容

- ・「レンタルスペース」の立地を可能に
- ・「事務所」の立地を可能に

「地区計画」を視野に、堺市の都市計画部局と協議

既存ストック活用に係る取組_ (仮称) ストック活用PT

取組体制



※その他、必要に応じて他団体、他部署に参加いただくことも有り
 (例) 南海電気鉄道(株)、近畿大学、堺市都市計画部局 等

めざす成果イメージ

1. ストック活用の方向性
2. ストック活用 (実現のための補助金・これからのまちづくり等含む)



- 団地内のコワーキングスペースで仕事ができる
- レンタルスペースを活用して賑わいが生まれる
- 団地内に500mを超える店舗が立地可能になる
- 子育て世帯向けリノベーション住宅を推進する
- 団地に囲まれた広場のリノベーション
- 大学と連携し、健康長寿の取組を実施

など

スケジュール

	R7年 3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R8年 1月	2月	3月	
事業者ニーズ把握		民間事業者にニーズ・要望をアンケート調査												
ストック活用方法の検討							調査の結果分析	課題の整理、将来的な活用方法の検討			将来的なストック活用方針まとめ			
活用実現のための課題解消方法の検討								既存事例に基づくケーススタディ					・これからのまちづくりや補助金の検討 ・規制権者との協議を実施	
認知度向上			イベント内容の検討						準備・調整等			ピッチイベント		
協議会等	WG	協議会	PT					WG		WG		協議会		
	継続的に開催													