

公的賃貸住宅再生に係る取組

令和8年5月18日

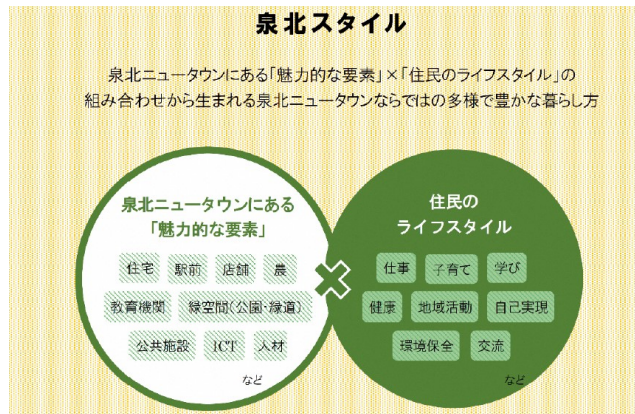
泉北ニューデザイン推進協議会

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"> ○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 <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
---	--	--	--	--

集会所を活用した図書館・交流スペース
(府社茶山台団地「茶山台しよかん」)

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晴美台)

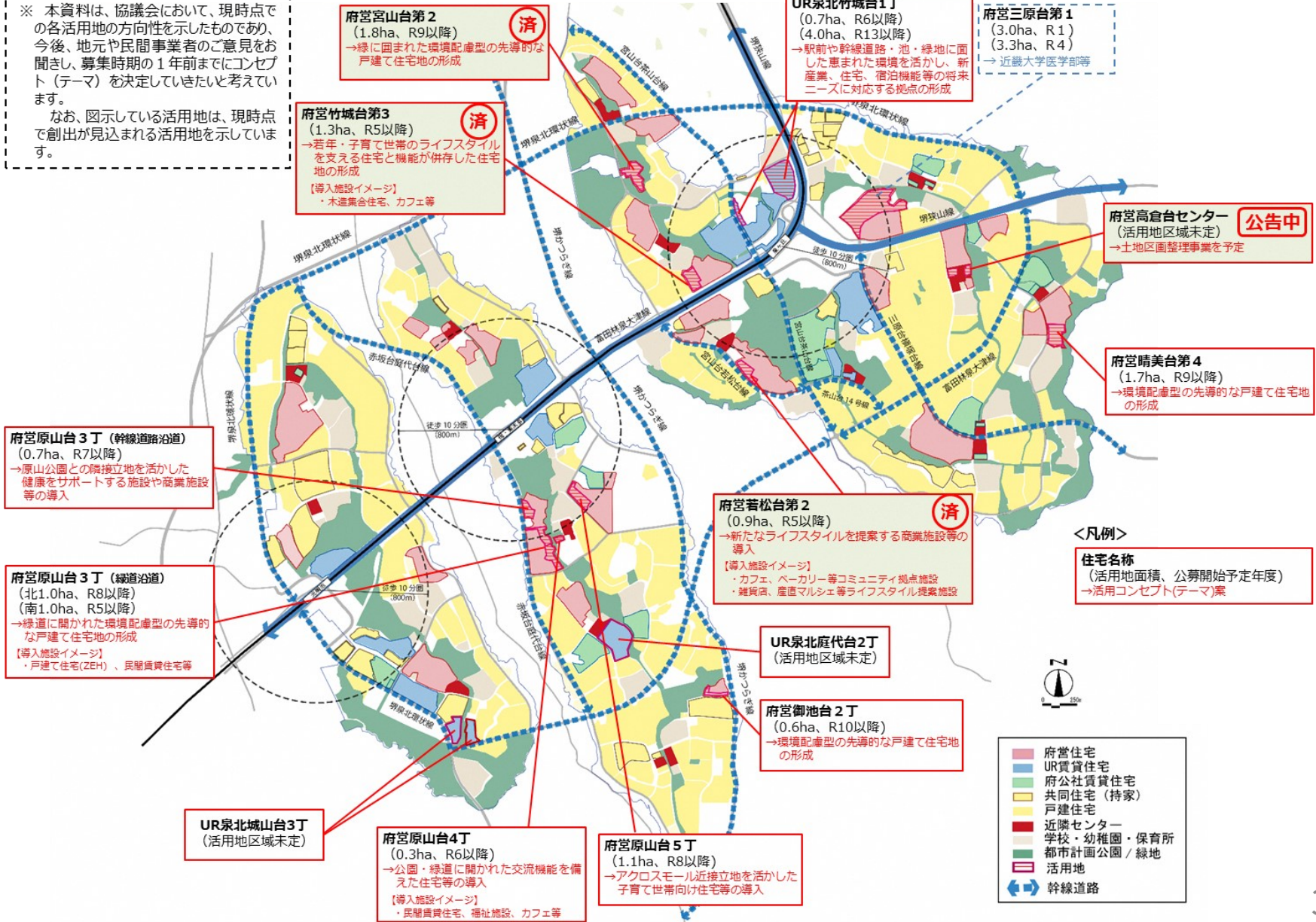
ワークスペース付き住宅
(府社茶山台団地 コイイチ)

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（令和6年7月落札者決定）

□ 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』

□ 予定施設

- ・ 戸建て住宅(『ZEH』以上)(95戸)

□ 落札者

- ・ 東レ建設グループ(代表企業 東レ建設株式会社)



府営竹城台第3（令和7年3月落札者決定）

□ 事業の概要

- ・ 活用コンセプト 『若年・子育て世帯のライフサイクルを支える住宅と機能を備えた住宅地の形成』

□ 予定施設

- ・ 共同住宅(ZEH-M Oriented以上)(245戸)
戸建て住宅(次世代ZEH+以上)(23戸)

□ 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



府営堺若松台2丁（令和7年3月事業予定者決定）

□ 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』

□ 予定施設

- ・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

□ 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



府営高倉台センター（公告中）

□ 事業の概要

- ・活用コンセプト『ゼロエネルギータウン等に対応した住宅(土地区画整理事業)』

□ 土地利用条件

- ・分譲「戸建て住宅」(高性能ZEH以上)

□ 公募方式

- ・条件付き一般競争入札

□ スケジュール

- ・公告 令和8年3月18日(水)
- ・入札及び落札者の決定 令和8年5月19日(火)
- ・土地売買契約の締結 令和8年6月12日(金)(予定)

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。

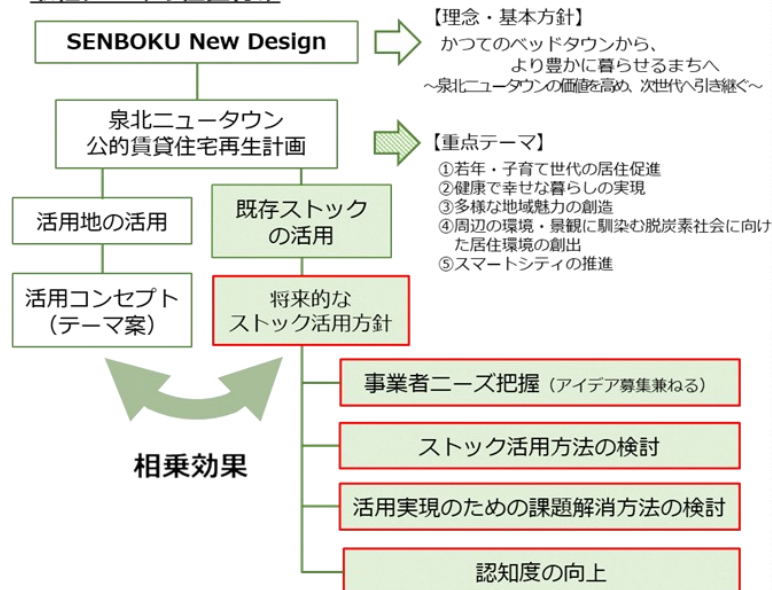
背景

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、そ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

ストック活用PTメンバーにおいて6回会議を開催し検討内容を取りまとめ

- 第1回（令和7年6月17日）
 - ・民間事業者のニーズ・要望調査方法及び対象の検討 ⇒ アンケート実施を決定
 - ・将来的なストック活用方針イメージの提案

- 第2回（令和7年6月30日）
- 第3回（令和7年7月10日）
 - ・アンケート内容の検討 ⇒ 8月1日～8月22日 アンケート実施

- 第4回（令和7年9月22日）
 - ・アンケートとりまとめ結果の共有
 - ・今後の取組方針 ⇒ 外部委託による事業者ヒアリング調査を検討

- 第5回（令和7年10月15日）
 - ・調査委託内容に関する合意形成 ⇒ 11月～2月 調査委託実施

- 第6回（令和8年2月27日）
 - ・ストック活用PT検討内容をまとめ共有

ストック活用PTでの検討状況

事業者ヒアリング等で分かったこと

公的賃貸住宅ストック 活用ニーズは有る!

- ・アンケート結果
- ・ヒアリング結果

①法令等の規制

- ・用途の制限
- ・煩雑な行政手続き

②活用事例・方法を知らない

- ・先進事例の紹介などが少ない

規制による制限
があるのか…

規制クリアには
手間が掛かる…

活用イメージや
事業が成立する
イメージが湧か
ない…

検討を断念

まずは企業の思考を、**検討ステージへ引き上げる**

泉北ニュータウン全体の魅力(ブランド)を高める!

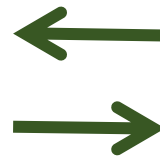
SENBOKU New Designの取組を推進する

(IZUMIGAOKA Next Design・泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画)

これらの
取組に加え

+

①規制緩和など
課題解消方策の検討



②既存ストック活用など
認知度の向上

2本の大きな柱を据えて、連携した取組を推進する!

まとめ(将来的なストック活用方針)

期 間

①規制緩和など課題解消方策の検討

②既存ストック活用など認知度の向上

具体的事例を用いた検討

制度面における課題検討

既存取組の強化

これまでの
取組
・
短期取組
(R8~)

- 将来を見据えた住宅の活用方策等の検討
 - ・考える活用アイデアの整理
 - ・活用アイデアに対する事業者等のニーズ確認
 - ・課題の整理
- ケーススタディ
(モデル団地:公社茶山台)

- 先進事例収集、制度研究
(国、他自治体)
 - ・既存制度活用にあたっての課題等確認
 - ・制度活用にかかる国や先進自治体へのヒアリング・手法研究
 - ・泉北ニュータウンに適した制度の活用手法の検討
- 補助制度研究

- 情報発信ツールの見直し・更新
- 各住宅事業者の既存HP間の連携
 - ・相互に各住宅事業者の取組が確認できる仕組みの構築(HPリンク)
- イベント等での取組紹介
- 取組内容マップ(案)作成

課題解消方策のとりまとめ

- 各住宅事業者による住宅の活用可能性検討
 - ※モデル団地での事例を元に泉北ニュータウン全域に各住宅の立地条件等を踏まえた活用方法検討
- 制度活用案のとりまとめ
 - ・都市計画法上の緩和
(用途地域変更・地区計画策定)
 - ・建築基準法上の緩和
(48条ただし書許可)
 - ・地域再生法の活用
(地域住宅団地再生事業) など

公的賃貸住宅ストック活用のさらなる展開

- 泉北ニュータウンでの事例づくり(モデル団地)
事業者参入のハードルを下げ、潜在的な活用ニーズへアプローチ
- ⇒モデル団地での活用実績を基に、各住宅の立地条件等に応じたさらなるストック活用事例を創出

中期取組

長期取組