

泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

泉北ニュータウン内の府営住宅の概要

団地数 30団地

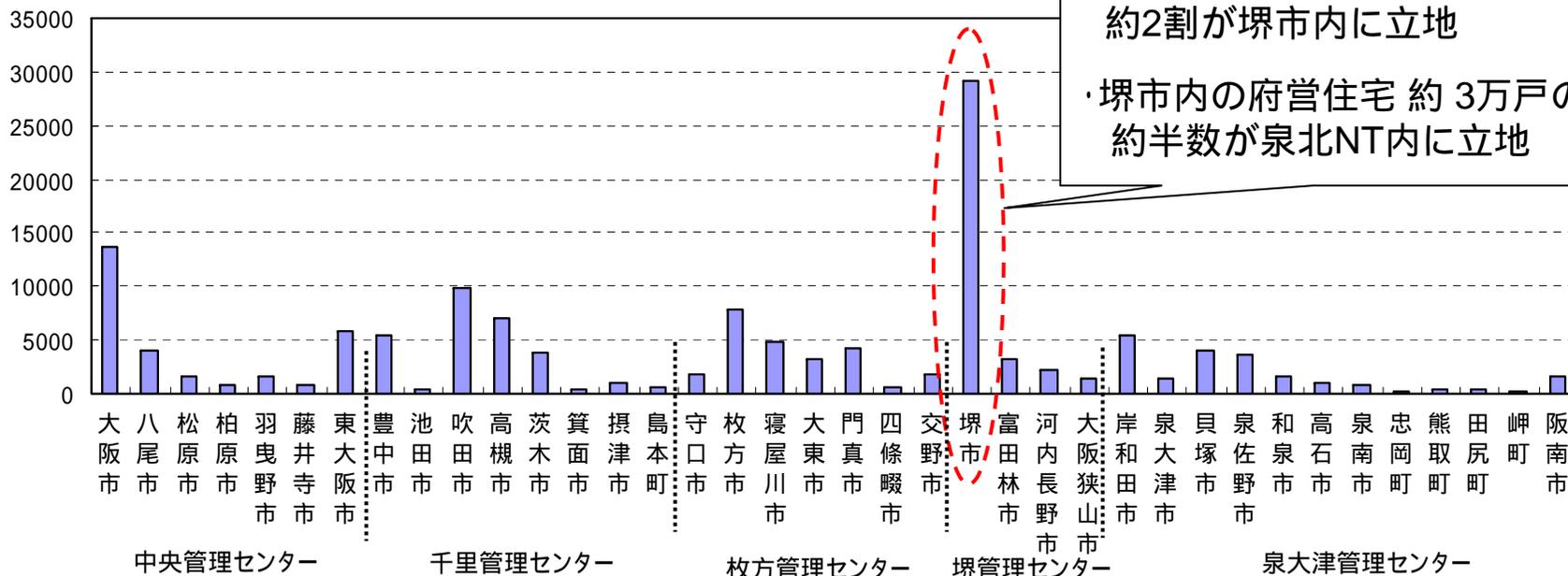
管理戸数 15,837戸
(府営全体 13万8千戸 堺市内 3万戸)

空家率 (H21年3月末)
9.5% (府営全体 3.8%)

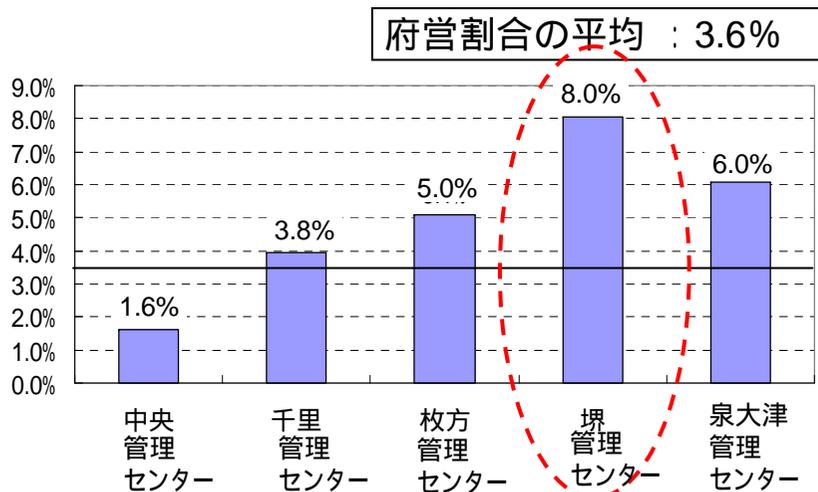
平均応募倍率 (H16~20一般募集)
・ニュータウン全体 0.7倍 (府営全体 10.7倍)
うち 1.0倍未満 17団地

泉北ニュータウン 府営住宅の供給状況

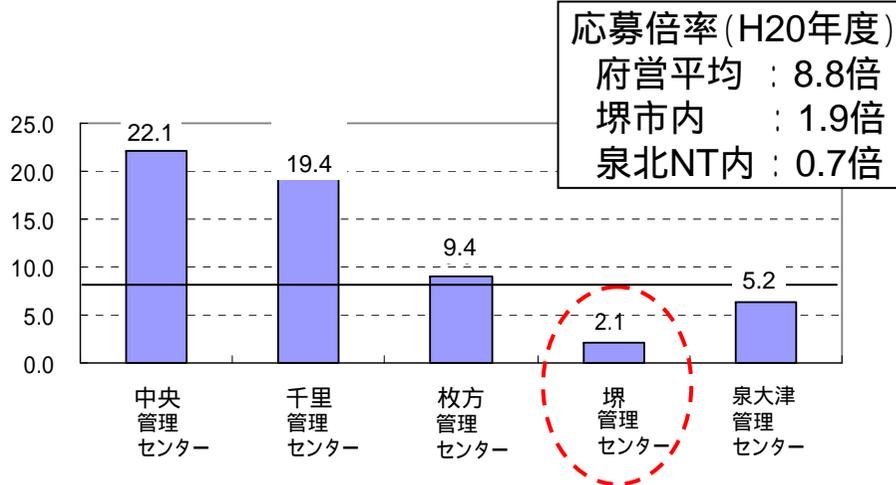
府営住宅の市町村別管理戸数 (H21.3末)



府営住宅の管理センター別立地状況 (世帯数に対する府営住宅戸数の割合) (H21.3末)



府営住宅の地域別応募倍率 (H20年度)



府営住宅ストック総合活用計画での取組方針

【基本方針】

「原則として新たな供給を行わず、ストックを有効活用する。」

【展開方向】

安全で安心して暮らせる住まいづくり

ストックの9割以上を目標とした耐震化

ストックの5割以上を目標としたバリアフリー化

効果的な住宅セーフティネットづくり

地域の需給バランスを考慮した供給

期限付き入居制度の導入や、地位承継範囲の見直し

良好なコミュニティ形成を目指した地域のまちづくり

活用用地での地域の活性化につながる施設等の導入など、まちづくりとの連携

「地域のまちづくり」等の視点から、大規模団地を再生

泉北ニュータウン内の耐震対策の方向性

泉北ニュータウン内の府営住宅

団地数 30団地

管理戸数 15,837戸

耐震性の低いストック
約4,220戸

入居者の居住の安定を確保しながら耐震対策を進めることが必要

耐震性の低い
中層ラーメン構造の住宅
(建設年度 S43まで)
5団地 約1,470戸

建替え

建替えの計画性や施工性等から耐震性のある壁式構造の住宅に建替える場合がある。

耐震性の低い高層住宅
(建設年度 S46～52)
9団地 約2,750戸

耐震改修

工事スペースが確保できないなど施工性や、住宅経営上の観点から、改修を行わないと判断する住棟は用途廃止を検討

泉北ニュータウン内の府営住宅での取組みの考え方

建替事業等の実施にあたっては、泉北ニュータウンの特性や府営住宅全体の課題を踏まえた事業の調整が必要。

現状の需要実態を踏まえた戸数管理を検討

このため、**耐震改修の困難な高層住宅等**については、用途廃止することについても検討。

建替事業については、入居者の居住の安定を図るとともに、需要が低いことを踏まえ、入居戸数での建替えを基本としていく。

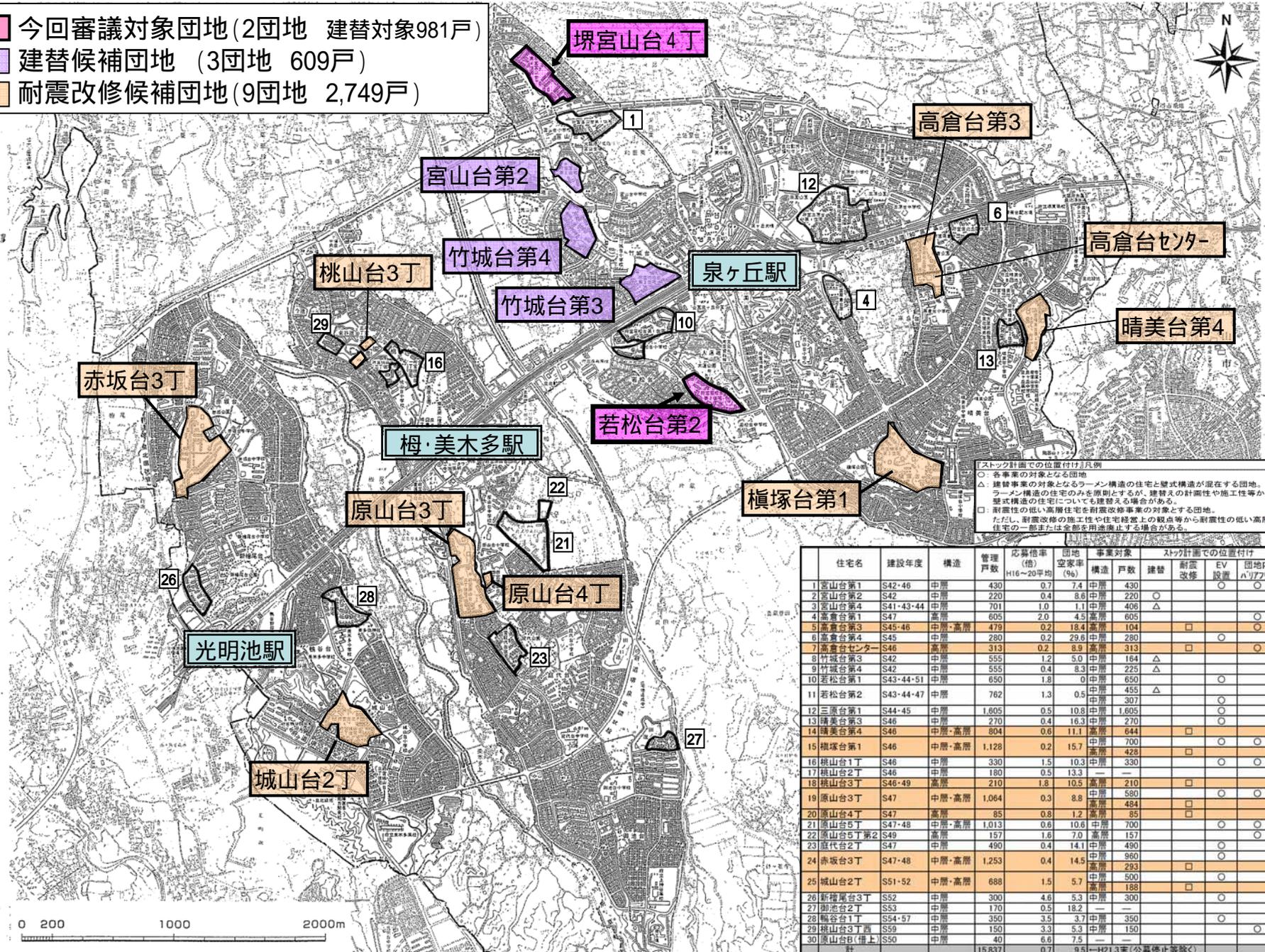
【事前評価案件】

| | 現管理戸数 | うち建替対象 | 建替戸数 | 増減 |
|--------|-------|--------|------|-------|
| 堺宮山台4丁 | 701戸 | 476戸 | 436戸 | - 40戸 |
| 若松台2丁 | 762戸 | 505戸 | 456戸 | - 49戸 |

なお、堺市では、ニュータウン再生の基本的な考え方を示す「泉北ニュータウン再生指針」を検討中。府営住宅の建替えにおいても、指針に沿った計画となるよう配慮していく。

泉北ニュータウン内の府営住宅位置図

- 今回審議対象団地 (2団地 建替対象981戸)
- 建替候補団地 (3団地 609戸)
- 耐震改修候補団地 (9団地 2,749戸)



【ストック計画での位置付け】凡例
 ○ 各事業の対象となる団地
 △ 建替事業の対象となるラーメン構造の住宅と壁式構造が混在する団地。ラーメン構造の住宅のみを原則とするが、建替えの計画性や施工性等から壁式構造の住宅についても建替えられる場合がある。
 □ 耐震性の低い高層住宅を耐震改修事業の対象とする団地。
 ただし、耐震改修の施工性や住宅経費上の観点等から耐震性の低い高層住宅の一部または全部を廃止する場合があります。

| 住宅名 | 建設年度 | 構造 | 管理戸数 | 応募倍率 (倍) H16~20平均 | 団地空家率 (%) | 事業対象構造 | 事業対象戸数 | 建替 | 耐震改修 | EV設置 | ストック計画での位置付け | 団地内バリアフリー |
|-------------|-----------|-------|--------|-------------------|-----------|-----------------|--------|----|------|------|--------------|-----------|
| 1 宮山台第1 | S42・46 | 中層 | 430 | 0.7 | 7.4 | 中層 | 430 | | | | ○ | ○ |
| 2 宮山台第2 | S42 | 中層 | 220 | 0.4 | 8.6 | 中層 | 220 | ○ | | | ○ | ○ |
| 3 宮山台第4 | S41・43・44 | 中層 | 701 | 1.0 | 1.1 | 中層 | 406 | △ | | | ○ | ○ |
| 4 高倉台第1 | S47 | 高層 | 605 | 2.0 | 4.5 | 高層 | 605 | | | | ○ | ○ |
| 5 高倉台第3 | S45・46 | 中層・高層 | 479 | 0.2 | 18.4 | 高層 | 104 | | □ | | ○ | ○ |
| 6 高倉台第4 | S45 | 中層 | 280 | 0.2 | 29.6 | 中層 | 280 | | | | ○ | ○ |
| 7 高倉台センター | S46 | 高層 | 313 | 0.2 | 8.9 | 高層 | 313 | | □ | | ○ | ○ |
| 8 竹城台第3 | S42 | 中層 | 555 | 1.2 | 5.0 | 中層 | 164 | △ | | | ○ | ○ |
| 9 竹城台第4 | S42 | 中層 | 555 | 0.4 | 8.3 | 中層 | 225 | △ | | | ○ | ○ |
| 10 若松台第1 | S43・44・51 | 中層 | 850 | 1.8 | 0 | 中層 | 650 | | | | ○ | ○ |
| 11 若松台第2 | S43・44・47 | 中層 | 762 | 1.3 | 0.5 | 中層 | 455 | △ | | | ○ | ○ |
| 12 三原台第1 | S44・45 | 中層 | 1,605 | 0.5 | 10.8 | 中層 | 1,605 | | | | ○ | ○ |
| 13 晴美台第3 | S46 | 中層 | 270 | 0.4 | 16.3 | 中層 | 270 | | | | ○ | ○ |
| 14 晴美台第4 | S46 | 中層・高層 | 804 | 0.6 | 11.1 | 高層 | 644 | | □ | | ○ | ○ |
| 15 榎塚台第1 | S46 | 中層・高層 | 1,128 | 0.2 | 15.7 | 高層 | 428 | | □ | | ○ | ○ |
| 16 桃山台1丁 | S46 | 中層 | 330 | 1.5 | 10.3 | 中層 | 330 | | | | ○ | ○ |
| 17 桃山台2丁 | S46 | 中層 | 180 | 0.5 | 13.3 | — | — | | | | ○ | ○ |
| 18 桃山台3丁 | S46・49 | 高層 | 210 | 1.8 | 10.5 | 高層 | 210 | | □ | | ○ | ○ |
| 19 原山台3丁 | S47 | 中層・高層 | 1,064 | 0.3 | 8.8 | 中層 | 580 | | | | ○ | ○ |
| 20 原山台4丁 | S47 | 高層 | 85 | 0.8 | 1.2 | 高層 | 85 | | □ | | ○ | ○ |
| 21 原山台5丁 | S47・48 | 中層・高層 | 1,013 | 0.6 | 10.6 | 中層 | 700 | | | | ○ | ○ |
| 22 原山台5丁第2 | S49 | 高層 | 157 | 1.8 | 7.0 | 高層 | 157 | | | | ○ | ○ |
| 23 冠代台2丁 | S47 | 中層 | 490 | 0.4 | 14.1 | 中層 | 490 | | | | ○ | ○ |
| 24 赤坂台3丁 | S47・48 | 中層・高層 | 1,253 | 0.4 | 14.5 | 高層 | 293 | | | | ○ | ○ |
| 25 城山台2丁 | S51・52 | 中層・高層 | 888 | 1.5 | 5.7 | 中層 | 500 | | □ | | ○ | ○ |
| 26 新榎塚台3丁 | S52 | 中層 | 300 | 4.6 | 5.3 | 中層 | 300 | | | | ○ | ○ |
| 27 御池台2丁 | S53 | 中層 | 170 | 0.5 | 18.2 | — | — | | | | ○ | ○ |
| 28 鶴谷台1丁 | S54・57 | 中層 | 350 | 3.5 | 3.7 | 中層 | 350 | | | | ○ | ○ |
| 29 桃山台3丁西 | S59 | 中層 | 150 | 3.3 | 5.3 | 中層 | 150 | | | | ○ | ○ |
| 30 原山台B(増上) | S50 | 中層 | 40 | 6.6 | 7.5 | — | — | | | | ○ | ○ |
| 計 | | | 15,837 | 0.7 | 9.5 | H21.3末(公営休止等除く) | | | | | | |