

I. 土地活用

府営住宅の土地活用の事例としては、府が実施する建替等や民活事業における活用地の利活用や、他の公的事業との連携、駐車場等の府営住宅敷地の有効活用があります。

(1) 府実施の建替等における活用地

建替や用途廃止により創出する活用地において、市町と連携して地域のまちづくり方針やニーズを反映した利活用に努めています。

病院や福祉施設などの誘導、公共施設用地としての市への売却や、脱炭素化に向けてZEH水準の住宅供給を入札条件とするなどの取組を進めています。

① 府営堺三原台住宅（大学・医療施設）

- 大阪府、堺市、近畿大学が、相互に連携して事業を推進するため、基本協定を締結
- 府営住宅の活用地と堺市有地をあわせて、近畿大学医学部・病院を開設するための用地を創出
- 大阪府は、府営堺三原台住宅の建替において、従前敷地の南側に府営住宅を集約し、北側に活用地を創出
- 泉北ニュータウンの活性化、南大阪地域の医療機能の向上などに寄与

事業期間（府営住宅建替事業）

平成28年度～令和7年度

活用地の処分方法

随意契約で学校法人に売却

活用地の概要

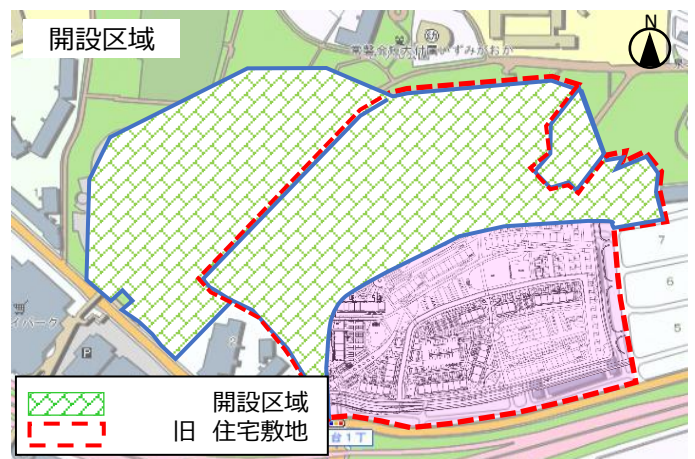
府営住宅敷地（約 11.6ha）の一部（約 6.3ha）

処分後の土地利用

大学医学部・病院

事業経緯

平成26年7月	大阪府、堺市、学校法人近畿大学が基本協定書を締結
平成29～30年度	府営住宅建替工事（第1期）
令和元年10月	土地売買契約締結（第1期）
令和2～3年度	府営住宅建替工事（第2期）
令和4年10月	土地売買契約締結（第2期）
令和7年11月	大学医学部・病院移転



② 府営茨木西福井住宅（医療施設）

○茨木市からの「市民の保健・医療・福祉の向上に資する活用」を求めた要望書に基づき、府営茨木西福井住宅の建替に伴う活用地で、条件付き一般競争入札を実施し、医療施設を導入

開設年度

平成27年度

活用地の処分方法

条件付き一般競争入札で医療法人に売却

活用地の概要

敷地面積：11,241.65㎡（戸建て住宅敷地を含む）

処分後の土地利用

医療施設



③ 府営和泉寺田住宅（障がい者グループホーム、医療施設、戸建て住宅）

○随意契約や土地利用等について条件を付した一般競争入札により、府営和泉寺田住宅の建替に伴う活用地に、障がい者グループホーム、医療施設、民間戸建て住宅を導入

事業期間（府営住宅建替事業）

平成15年度～平成29年度

活用地の処分方法

- ①随意契約で社会福祉法人に売却
- ②条件付き一般競争入札で医療法人に売却
- ③条件付き一般競争入札で株式会社に売却

活用地の概要

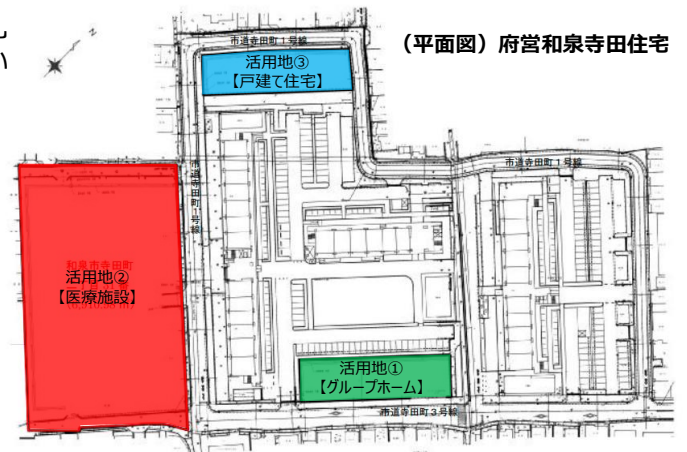
①1,040㎡、②6,910㎡、③1,014㎡

処分後の土地利用

①障がい者グループホーム、②医療施設、③戸建て住宅

事業経緯

平成29年度	府営住宅建替事業が完了
平成30年度	社会福祉法人に活用地の一部を売却（①）
令和元年8月	残りの活用地について一般競争入札を実施（②及び③）
令和元年10月	事業者が決定（②及び③）
令和5年5月	新病院の開設（②）



（平面図）府営和泉寺田住宅



（外観）新仁会 新病院

写真提供：特定医療法人新仁会

④ 府営豊中新千里南住宅（障がい者グループホーム）

- 府市で定めた「大阪府営新千里南町住宅まちづくり基本構想」に基づき、障がい者グループホームの用地を創出
- 第4期豊中市障害福祉計画及び豊中市グループホーム整備方針に基づき、府営豊中新千里南住宅の建替に伴う活用地に、障がい者グループホームを導入

事業期間（府営住宅建替事業）

平成27年度～令和16年度（予定）

活用地の処分方法

随意契約で社会福祉法人に売却

活用地の概要

府営住宅敷地（約8.63ha）の一部（約528㎡）

処分後の土地利用

障がい者グループホーム

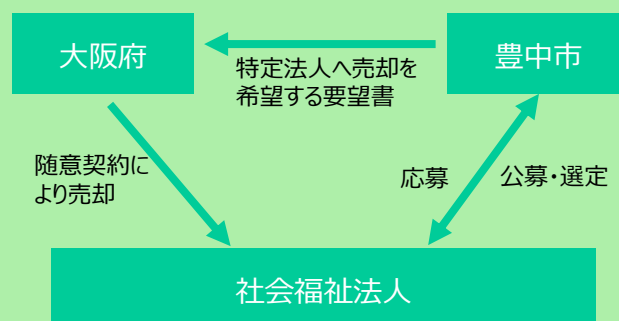
事業経緯

平成28年8月	豊中市が事業者を公募
平成28年11月	事業者が決定
平成29年1月	大阪府が事業者に活用地を売却
平成29～令和元年度	府営住宅建替工事（第1期）
平成30年8月	施設開設



施設外観

スキーム図



⑤ 府営八尾志紀住宅（認定こども園）

- 待機児童解消や地域の子育て支援拠点の整備のために、八尾市の「就学前施設における教育・保育と子育て支援計画」に基づき、府営八尾志紀住宅活用地を、認定こども園の用地として活用

開設年度

令和元年度

活用地の処分方法

随意契約で八尾市に売却

活用地の概要

敷地面積：4,645.27㎡（従前からの市有地を含む）

処分後の土地利用

認定こども園（地域子育て支援センターを併設）



⑥ 府営岸和田大町住宅（市民センター）

- 岸和田市が、市民サービス向上のため、府営岸和田大町住宅の建替に伴う活用地で、近隣のサービスセンターと青年の家を統合した新たな市民センター（市民課窓口、公民館、図書館）を導入

開設年度

平成25年度

活用地の処分方法

随意契約で岸和田市に売却

活用地の概要

敷地面積：3,499.92㎡

処分後の土地利用

市民センター（市民課窓口、公民館、図書館を設置）



⑦ 府営竹城台3丁住宅（戸建て住宅・共同住宅）

- 土地利用等について脱炭素化に寄与することなどを条件に付した一般競争入札により、府営竹城台3丁住宅の建替に伴う活用地に、戸建て住宅や共同住宅を導入
- 大阪府では、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、民間住宅のZEHの普及促進を図っており、環境省から「脱炭素先行地域」に選定された泉北ニュータウンに位置する当該活用地において、脱炭素のまちづくりに向けたモデル事業を堺市と連携して実施

事業期間

令和7年度～令和10年度末（予定）

活用地の処分方法

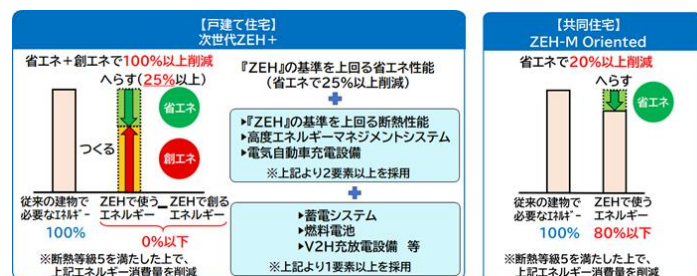
条件付き一般競争入札で株式会社に売却

活用地の概要

府営住宅敷地（約3.5ha）の一部（約12,300㎡）

処分後の土地利用

- ①戸建て住宅（23戸予定）
「次世代ZEH+」以上の水準とする
- ②共同住宅（15階建て、245戸予定）
「ZEH-M Oriented」以上の水準とする



※ZEH（ゼッチ）とは「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。

(2) 民活事業における活用地

民間のノウハウの活用による民活事業において、建替により創出する活用地に、医療施設や高齢者施設、ファミリー世帯向けマンション等を導入しています。

① 府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト

- サービス付き高齢者向け住宅と民間戸建て住宅の建設用地として活用

落札企業

長谷工グループ
(代表企業 株式会社長谷工コーポレーション)

事業概要

府営住宅：200戸の建替住宅を整備

活用地：民間施設等を整備

活用地の土地利用

サービス付き高齢者向け住宅（デイサービスを併設）、
民間戸建て住宅

事業期間

平成23年度～平成27年度



民活プロジェクトによるサービス付き高齢者向け住宅

② 府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト

- 民間戸建て住宅の建設用地として活用

落札企業

東レ建設株式会社グループ
(代表企業 東レ建設株式会社)

事業概要

府営住宅：240戸の建替住宅を整備
(佐竹台5丁目:55戸、高野台4丁目:185戸)

活用地：民間施設等を整備

活用地の土地利用

民間戸建て住宅

事業期間

平成29年度～令和2年度



(3) 他の公的事業との連携

将来のまちのあり方や他の公的賃貸住宅事業者の取組状況を共有のうえ、地域のまちづくりへの反映や公的賃貸住宅の再編等における施設配置の最適化、事業に伴う入居者の仮移転や受入などとしての活用など、効果的・効率的な事業の推進に努めています。

① 東大阪市営上小阪東住宅建替事業（公営住宅）

- 東大阪市が、府営東大阪新上小阪住宅の建替に伴う活用地の一部を活用して、非現地建替で市営住宅を整備
- 府営住宅の活用地は、市営住宅の建替用地のほか、民活プロジェクトによる民間戸建て住宅の一体的な整備や、養護老人ホームの建替用地として売却し、多様な活用を図った

事業主体

東大阪市

事業期間（東大阪市営上小阪東住宅建替事業）

平成28年12月～令和元年9月

活用地の処分方法

売却（随意契約）

活用地の概要

府営住宅敷地（約5.9ha）の一部（約9,500㎡）

処分後の土地利用

東大阪市営住宅（230戸）

事業経緯（東大阪市営上小阪東住宅建替事業）

平成22年3月 大阪府と東大阪市と協議開始
平成25年11月 土地売買契約の締結
平成28年12月 市がPFI法に基づく特定事業契約を締結
令和元年9月 市営住宅の整備完了

（事業後）府営東大阪新上小阪住宅と市営上小阪東住宅



東大阪養護老人ホーム



建替による活用地（約3,641㎡）を随意契約により社会福祉法人に売却

② 新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業（市街地再開発）

- 大阪府、豊中市、地元地権者等との協議調整の結果、府営豊中新千里東住宅の建替に伴う活用地の一部を、市街地再開発事業の事業区域に取り込み、近隣センターの活性化に資する事業を実施
- 府営住宅の活用地を、近隣センターの商業機能として活用することで、近隣センターの機能を継続しながら建替を行うことが可能となった

事業主体

新千里東町近隣センター地区市街地再開発組合

事業期間（市街地再開発事業）

平成29年3月～令和8年3月

活用地の処分方法

売却（随意契約）

活用地の概要

府営住宅敷地（約7.22ha）の一部（約8,000㎡）

処分後の土地利用

近隣センター（複合商業施設）、共同住宅

事業経緯（市街地再開発事業）

平成29年3月 都市計画決定
平成30年4月 事業計画認可
平成30年11月 権利変換計画認可
平成31年3月 建築工事着工
令和7年3月 工事完了



複合商業施設と共同住宅（再開発事業（街区3））



出典：千里ニュータウン情報館 ホームページ

(4) 駐車場等の府営住宅敷地の有効活用

入居者をはじめ広く府民の利便性の向上を図るため、駐車場の空き区画や敷地の空きスペース等について、生活利便施設、コインパーキングの整備、予約駐車場サービスやカーシェアリング用の区画としての活用を進めています。

① コンビニエンスストア（府営高倉台第1住宅）

- 入居者の高齢化等に伴い団地内の余剰となった駐車場区画を活用し、生活利便施設（コンビニエンスストア）を整備した事業
- 大阪府は事業者に対し事業用定期借地権の設定により事業用地を20年間貸し付け、事業者はコンビニエンスストアを自ら整備し、運営を行っている
- 生活利便施設の整備により団地のみならず地域の生活利便性の向上に寄与

整備事業期間

平成28年7月～平成28年10月

余剰地の処分方法

事業用定期借地[20年間]（一般競争入札）

余剰地の概要

府営住宅用地（約 3.5ha）の一部（約 1,000㎡）

所在地：堺市南区高倉台

用途地域：第一種中高層住居専用地域

処分後の土地利用

コンビニエンスストア

事業経緯

平成27年9月 事業募集要項等の公表

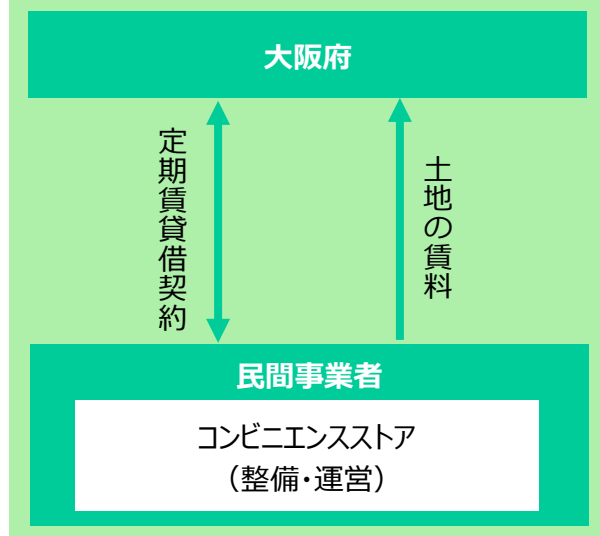
平成28年7月 賃貸借契約の締結

平成28年10月 コンビニエンスストアの整備完了



施設外観

スキーム図



② コインパーキング

- 空き区画を活用し、コインパーキングを整備
- 事業者は、売上額に対する府への納付率を提案し、入札（納付率の最も高い事業者に決定）

事業概要

- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定（原則1住宅に5区画以上）
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）
- ・年間使用料は売上額に納付率を乗じて算出

【令和7年度実績】

- ・府内239団地、計3,596区画で実施



コインパーキング区画

③ 予約駐車場サービス

- 空き区画を予約駐車場サービス事業の区画として活用
- 事業者は、売上額に対する府への納付率を提案し、入札（納付率の最も高い事業者に決定）

事業概要

- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）
- ・年間使用料は売上額に納付率を乗じて算出

【令和7年度実績】

- ・府内106団地、計445区画で実施

予約フロー図



④ カーシェアリング

- 空き区画をカーシェアリング用の区画として活用

事業概要

- ・事業者は、駐車場1区画あたりの年間使用料を提案
- ・カーシェアリングで使用する車両は、ハイブリッドカー等のエコカーを導入することが条件
- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）

【令和7年度実績】

- ・府内84団地、159区画で実施



カーシェアリング区画