

# 府営住宅建替事業 堺宮山台4丁住宅

## 付近見取り図



## 現敷地現況図

建替対象外  
敷地面積 1.78ha  
現管理戸数 225戸

建替事業区域  
敷地面積 3.63ha  
現管理戸数 476戸

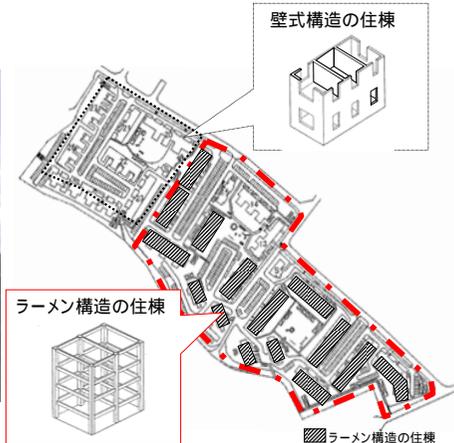
団地全体  
敷地面積 5.41ha  
現管理戸数 701戸

ラーメン構造の住棟

所在地：堺市南区宮山台4丁

# 現住宅の状況・事業の必要性

- ・本住宅は、昭和41,43,44年度に建設されており、大半の住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅である。
- ・高齢者が多数入居しているにも関わらず、EVが設置されておらずバリアフリー化もできていない。



老朽化しており、耐震性の低い中層耐火住宅であり「大阪府営住宅ストック総合活用計画」における建替事業としての優先順位が高い。

# 周辺の状況

- ・計画地は、南西に緑地帯の広がる高台。
- ・高低差あり 敷地内約9m
- 東側道路は南北へ約12m下る。



建替対象外区域  
敷地面積 1.78ha  
現管理戸数 225戸

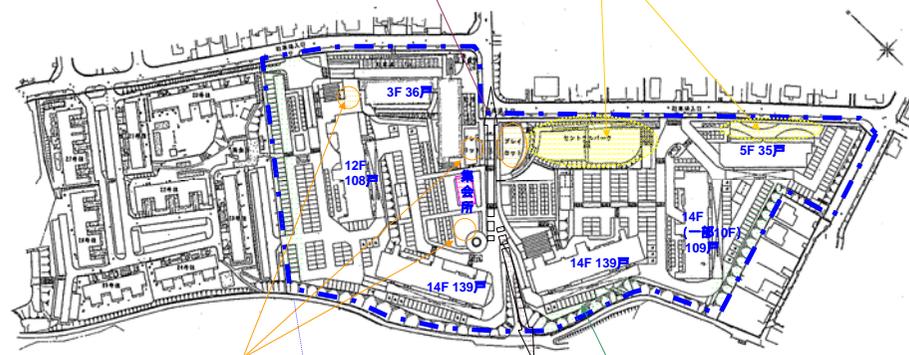
建替事業区域  
敷地面積 3.63ha  
現管理戸数 476戸

緑地帯が広がる

# 配置計画図

・歩行者動線を整備。  
沿道に集会所やプレイロットを配置し、コミュニティ形成の促進を図る。

住民交流の場として、セントラルパークやプロムナード等を整備



プレイロット、ポケットパーク

緑地帯を設け、周辺環境の向上、まちなみの景観形成に配慮

建替対象外区域  
敷地面積 1.78ha  
現管理戸数 225戸

建替事業区域  
敷地面積 3.63ha  
計画戸数 566戸

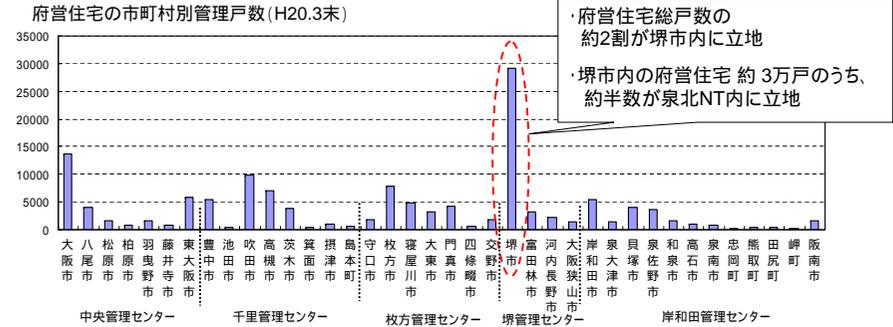
北東側戸建住宅地へ配慮し、高層棟を西側に配置。

## 泉北ニュータウン 府営住宅の入居状況

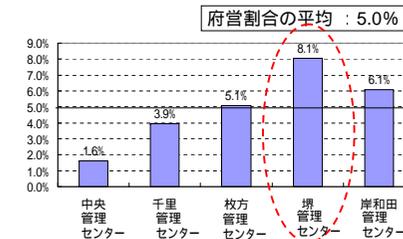
団地数 30団地  
 管理戸数 15,837戸  
 (府内全体 13万6千戸 堺市内 3万戸)  
 空家率 7.2% (H20年3月末)  
 (府営全体 3.8%)  
 平均応募倍率 (H15~19一般募集)  
 ・ニュータウン全体 0.8倍  
 うち 1.0倍未満 17団地  
 (府営全体 11.4倍)

泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

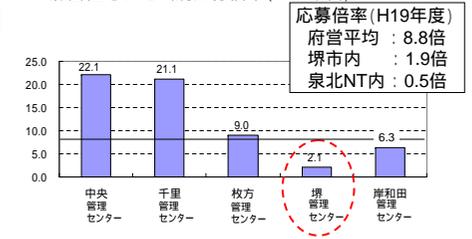
## 泉北ニュータウン 府営住宅の供給状況



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) (H20.3末)



府営住宅の地域別応募倍率 (H19年度)



## 府営住宅ストック総合活用計画に基づく取組方針

### 【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

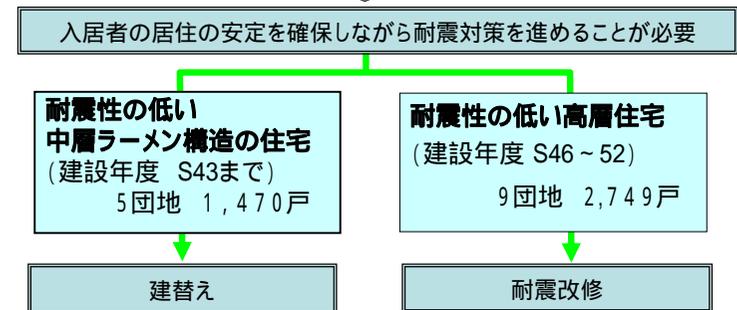
「地域のまちづくり」等の視点から、大規模団地を再生

泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

## 泉北ニュータウン内の耐震対策の方針

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 4,219戸



敷地に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

泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

## 泉北ニュータウン内における取組みの考え方

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、耐震性の低い高層住宅については、一部耐震改修を行わず、用途廃止することについても検討。

建替事業については、現入居者の居住の安定を図るとともに、一部住戸は耐震性の低い高層住宅の用途廃止等による入居者の移転先としても活用。

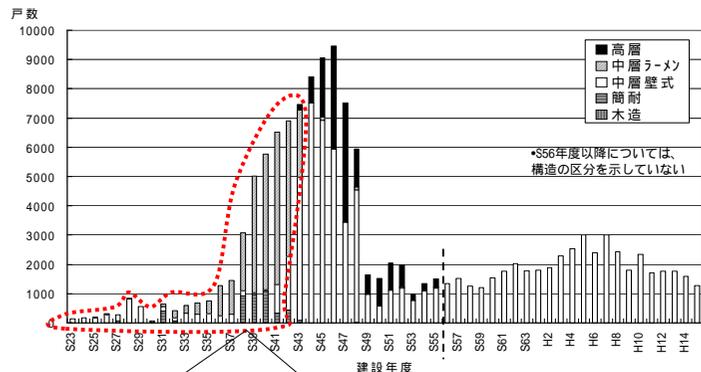
### 【今回事前評価案件 堺宮山台4丁について】

戸建てエリアに面して住棟の階数を低層に抑えるなど良好な住環境を確保した上で、他団地入居者の移転先として活用するため、確保可能な90戸増とし建替戸数は566戸とする。

泉北ニュータウンでの府営住宅の取組み

## 府営住宅における民活手法の目的

厳しい財政状況の中で、府営住宅の耐震化を着実に進めるため、新たな財政負担を伴わない民活手法(PFI)を活用する。



耐震化率90%達成のため、ストック計画(H18~H27)において、建替事業の目標量を20,000戸と設定

直接建設とPFIで実施

## 府営住宅における民活手法の概要

PFI手法と事業コンペの導入により民間活力を活用し、民間事業者による府営住宅の建替えと用地活用を一体的に進める。

民間が、建替えと活用用地の生み出しを提案

「府営住宅建替え」と「用地活用」をワンパッケージで事業コンペ

府営中耐団地

府営住宅

民間住宅等

活用用地

### 対象団地の選定における観点

- ・早期に活用用地が生み出せること
- ・用地活用の事業成立性が見込まれること
- ・事業期間が民間事業者がリスクを想定できる程度となること

### 民活手法の導入可能性を検討

- ・専門的ノウハウを有するアドバイザーによる調査結果を踏まえて、コスト削減等のVFMが期待できる場合に導入

活用用地処分金等

府営住宅整備費  
(国庫、起債除く)

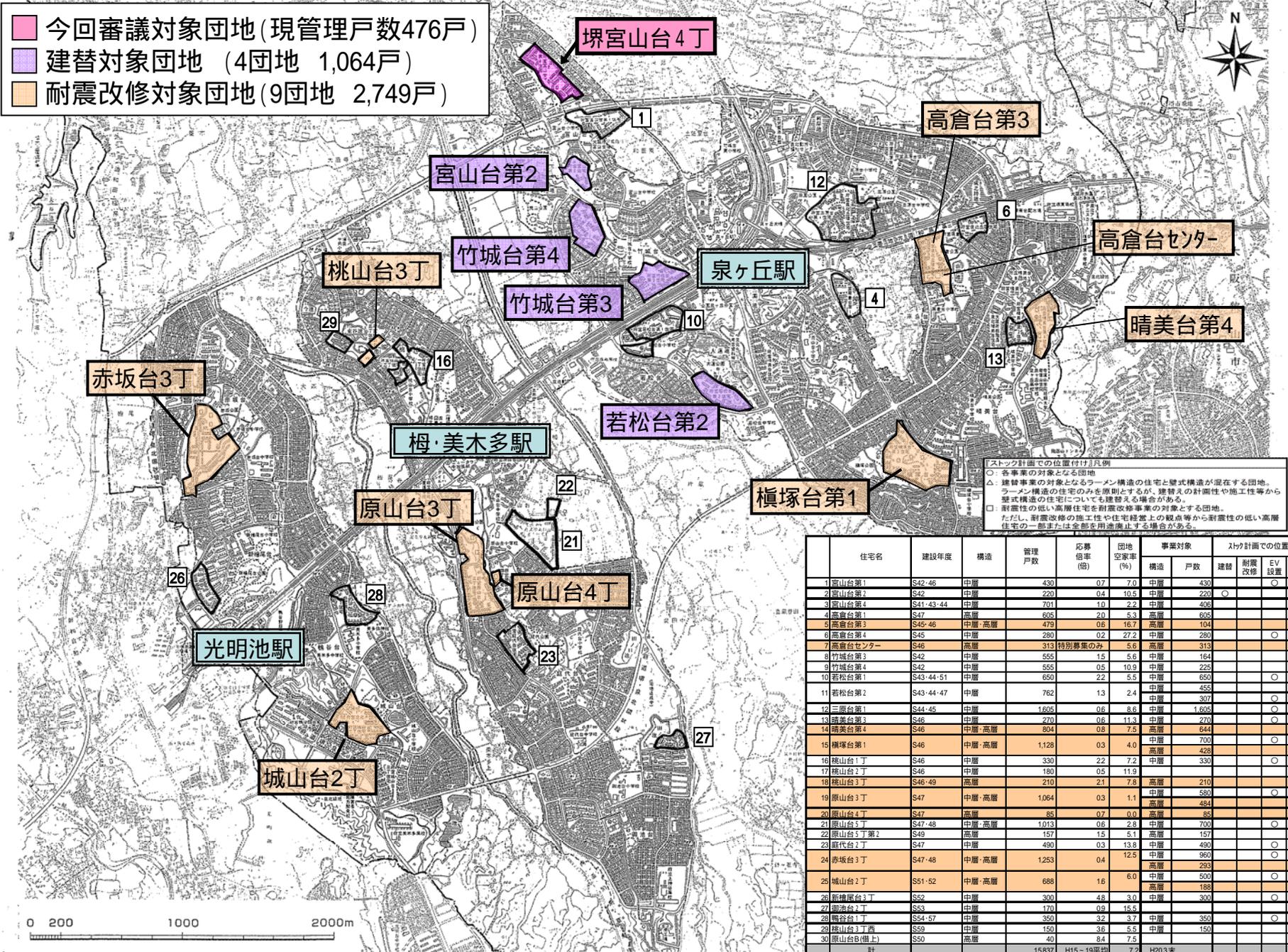
府営住宅整備基金

## 民活事業による建替団地の実績(着手ベース)

|        | 民活事業   |  | 建替戸数全体<br>(民活分の割合)    |
|--------|--------|--|-----------------------|
| 平成16年度 | 66戸    | ・東大阪島之内住宅(東大阪市)                                    | 13団地1,512戸<br>(4.4%)  |
| 平成17年度 | 278戸   | ・筆ヶ崎住宅(大阪市天王寺区)                                    | 16団地1,805戸<br>(15.4%) |
| 平成18年度 | 221戸   | ・岸和田下池田住宅(岸和田市)                                    | 14団地1,696戸<br>(13.0%) |
| 平成19年度 | 934戸   | ・苅田住宅(大阪市住吉区)<br>・千里佐竹台住宅(吹田市)<br>・東大阪新上小阪住宅(東大阪市) | 18団地2,877戸<br>(32.5%) |
| 計      | 1,499戸 |  | 7,890戸<br>(19.0%)     |

# 泉北ニュータウン府営住宅位置図

- 今回審議対象団地(現管理戸数476戸)
- 建替対象団地 (4団地 1,064戸)
- 耐震改修対象団地(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再建停止する場合がある。

| No. | 住宅名      | 建設年度      | 構造    | 管理戸数   | 応募倍率(倍)  | 団地空家率(%) | 事業対象   |       |    | ストック計画での位置付け |      |
|-----|----------|-----------|-------|--------|----------|----------|--------|-------|----|--------------|------|
|     |          |           |       |        |          |          | 構造     | 戸数    | 建替 | 耐震改修         | EV設置 |
| 1   | 宮山台第1    | S42-46    | 中層    | 430    | 0.7      | 7.0      | 中層     | 430   |    |              | ○    |
| 2   | 宮山台第2    | S42       | 中層    | 220    | 0.4      | 10.5     | 中層     | 220   | ○  |              | ○    |
| 3   | 宮山台第4    | S41-43-44 | 中層    | 701    | 1.0      | 2.2      | 中層     | 406   |    |              |      |
| 4   | 高倉台第1    | S47       | 高層    | 605    | 2.0      | 5.3      | 高層     | 605   |    |              | ○    |
| 5   | 高倉台第3    | S45-46    | 中層・高層 | 479    | 0.6      | 16.7     | 高層     | 104   |    |              | ○    |
| 6   | 高倉台第4    | S45       | 中層    | 280    | 0.2      | 27.2     | 中層     | 280   |    | ○            |      |
| 7   | 高倉台センター  | S46       | 高層    | 313    | 特別募集のみ   | 5.6      | 高層     | 313   |    |              | ○    |
| 8   | 竹城台第3    | S42       | 中層    | 555    | 1.5      | 5.6      | 中層     | 164   |    |              |      |
| 9   | 竹城台第4    | S42       | 中層    | 555    | 0.5      | 10.9     | 中層     | 225   |    |              |      |
| 10  | 若松台第1    | S43-44-51 | 中層    | 650    | 2.2      | 5.5      | 中層     | 650   |    | ○            |      |
| 11  | 若松台第2    | S43-44-47 | 中層    | 762    | 1.3      | 2.4      | 中層     | 455   |    |              |      |
| 12  | 原山台第1    | S44-45    | 中層    | 1605   | 0.6      | 8.6      | 中層     | 307   |    |              | ○    |
| 13  | 原山台第3    | S46       | 中層    | 270    | 0.6      | 11.3     | 中層     | 1,035 |    |              | ○    |
| 14  | 晴美台第4    | S46       | 中層・高層 | 604    | 0.8      | 7.5      | 高層     | 544   |    |              | ○    |
| 15  | 榎塚台第1    | S46       | 中層・高層 | 1,128  | 0.3      | 4.0      | 中層     | 700   |    |              | ○    |
| 16  | 桃山台1丁    | S46       | 中層    | 330    | 2.2      | 7.2      | 中層     | 428   |    |              | ○    |
| 17  | 桃山台2丁    | S46       | 中層    | 180    | 0.5      | 11.9     | 中層     | 330   |    |              | ○    |
| 18  | 桃山台3丁    | S46-49    | 高層    | 210    | 2.1      | 7.8      | 高層     | 210   |    |              | ○    |
| 19  | 原山台3丁    | S47       | 中層・高層 | 1,064  | 0.3      | 1.1      | 中層     | 580   |    |              | ○    |
| 20  | 原山台4丁    | S47       | 高層    | 85     | 0.7      | 0.0      | 高層     | 484   |    |              | ○    |
| 21  | 原山台5丁    | S47-48    | 中層・高層 | 1,013  | 0.6      | 2.8      | 中層     | 85    |    |              | ○    |
| 22  | 原山台5丁第2  | S49       | 高層    | 157    | 1.5      | 5.1      | 高層     | 700   |    |              | ○    |
| 23  | 原山台2丁    | S47       | 中層    | 490    | 0.3      | 13.8     | 中層     | 157   |    |              | ○    |
| 24  | 赤坂台3丁    | S47-48    | 中層・高層 | 1,253  | 0.4      | 12.8     | 中層     | 490   |    |              | ○    |
| 25  | 城山台2丁    | S51-52    | 中層・高層 | 688    | 1.6      | 6.0      | 高層     | 960   |    |              | ○    |
| 26  | 榎塚台3丁    | S52       | 中層    | 300    | 4.8      | 3.0      | 中層     | 293   |    |              | ○    |
| 27  | 御池台2丁    | S53       | 中層    | 170    | 0.9      | 15.5     | 中層     | 188   |    |              | ○    |
| 28  | 高倉台1丁    | S54-57    | 中層    | 350    | 3.2      | 3.7      | 中層     | 300   |    |              | ○    |
| 29  | 桃山台3丁南   | S59       | 中層    | 150    | 3.6      | 5.5      | 中層     | 350   |    |              | ○    |
| 30  | 原山台B(併上) | S50       | 高層    | 40     | 8.4      | 7.5      | 高層     | 150   |    |              | ○    |
| 計   |          |           |       | 15,837 | H15-19平均 | 7.2      | H20.3末 |       |    |              |      |