

## SENBOKUスマートシティコンソーシアム



ライフスタイルや価値観、行動様式が大きく変化するなか、住居や働き方、空間、コミュニティを未来志向でデザインし、多世代が互いに結びつき、身のまわりのあらゆることがスマートにソフトにつながる泉北ニュータウン地域をめざします。

### 【テーマ】

#### 駅前に新しい街の機能を追加

住民にとってより便利で使いやすい駅前の機能を考えます

#### 各WG案件の実証フィールド検討

既存の団地や住宅にも実証フィールドを広げられないか検討します

#### 公的賃貸住宅活用地の活用検討

1ヘクタール規模で出てくる公的賃貸住宅の活用地にスマート機能を付加し、50年先も住み続けられる地域を目指します

## 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

SENBOKU New Designを踏まえ、泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性を明らかにし、それを実現するための方針と事業計画

### 【理念】

**かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ**  
**～ 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 ～**

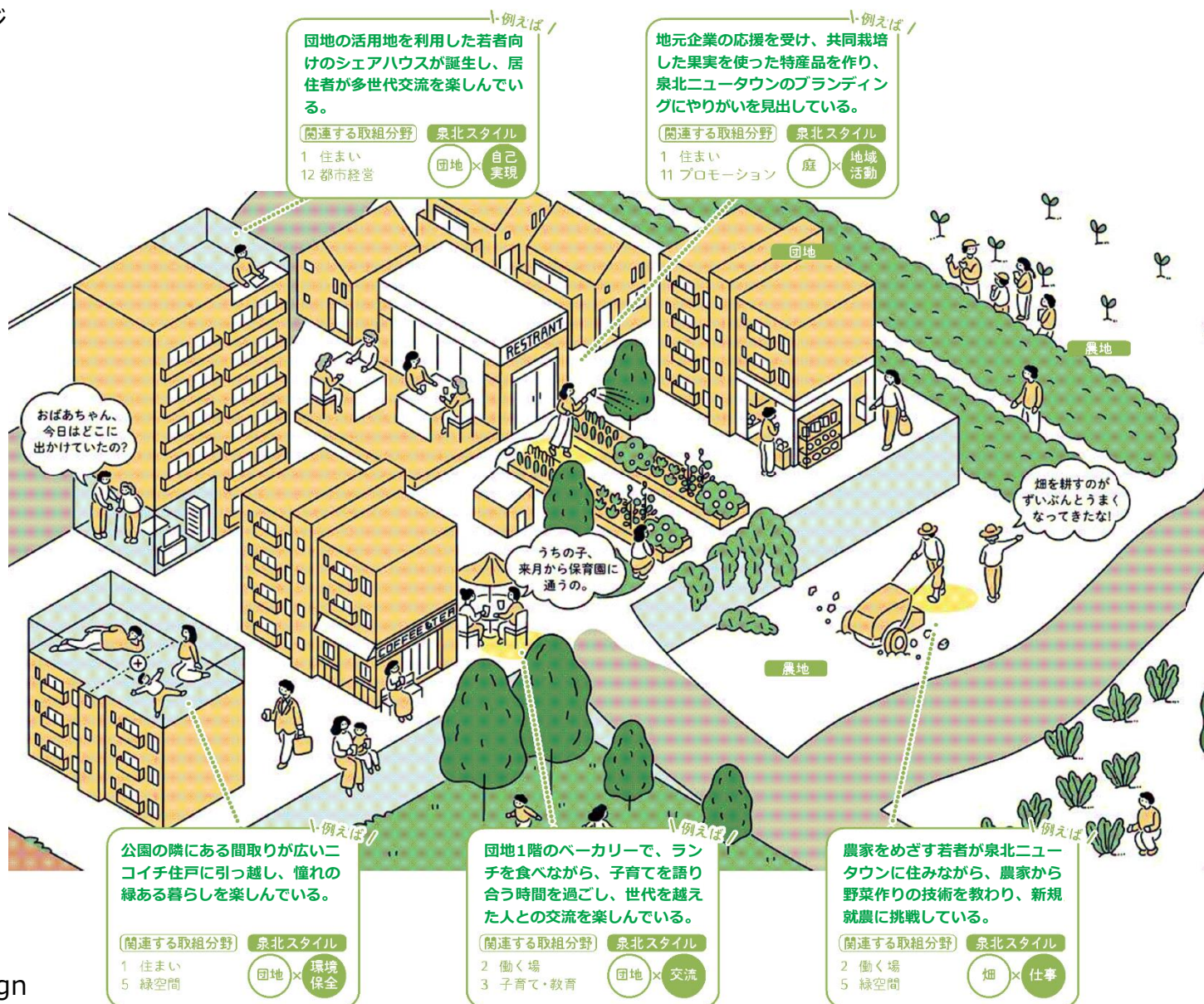
画一的な住宅中心であった「ベッドタウン」から、多様性を受け入れ、多様な機能が備わり、多様な暮らし方が実現できる、魅力的で暮らしやすい「より豊かなまち」へと変革し、その価値をさらに高める。



# 泉北ニュータウンにおける取組み

10年後のまちのイメージ

## 団地エリア



↑例えば↑  
団地の活用 землюを利用した若者向けのシェアハウスが誕生し、居住者が多世代交流を楽しんでいる。

関連する取組分野 泉北スタイル  
1 住まい 12 都市経営  
団地 × 自己実現

↑例えば↑  
地元企業の応援を受け、共同栽培した果実を使った特産品を作り、泉北ニュータウンのブランディングにやりがいを見出している。

関連する取組分野 泉北スタイル  
1 住まい 11 プロモーション  
庭 × 地域活動

おばあちゃん、今日はどこに出かけていたの？

うちの子、来月から保育園に通うの。

畑を耕すのがずいぶんとうまくなってきたな！

↑例えば↑  
公園の隣にある間取りが広い二コイチ住戸に引っ越し、憧れの緑ある暮らしを楽しんでいる。

関連する取組分野 泉北スタイル  
1 住まい 5 緑空間  
団地 × 環境保全

↑例えば↑  
団地1階のベーカリーで、ランチを食べながら、子育てを語り合う時間を過ごし、世代を越えた人との交流を楽しんでいる。

関連する取組分野 泉北スタイル  
2 働く場 3 子育て・教育  
団地 × 交流

↑例えば↑  
農家をめざす若者が泉北ニュータウンに住みながら、農家から野菜作りの技術を教わり、新規就農に挑戦している。

関連する取組分野 泉北スタイル  
2 働く場 5 緑空間  
畑 × 仕事



# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ1】若年・子育て世代の居住促進

若年・子育て世代が求める魅力と機能を備えたまちを目指す

- ・若年・子育て世代のそれぞれのライフスタイルに合った暮らしの実現
- ・ニュータウンで生まれ育った世帯が住み続けられる
- ・他の地域から移り住みたくなる

公  
的  
賃  
貸  
住  
宅

- DIYや2戸1化等の既存住宅のリノベーションにより、若年・子育て世代のニーズにあった、良質な住宅や、長く居住できる広さの住宅の供給に努める
- 団地内の空室や集会所等を活用し、民間事業者や地域のNPO、まちづくり団体等による、子育てや子どもの学び・遊び等を支援する機能・施設の導入を進める
- 団地内の空きスペースや空室、集会所等を活用し、子ども食堂や図書館など、子どもの居場所や遊び空間等のサードプレイスの確保を進める



DIYによるリノベーション  
(府公社 茶山台団地)



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 茶山台としょかん)

# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ1】若年・子育て世代の居住促進

若年・子育て世代が求める魅力と機能を備えたまちを目指す

- ・若年・子育て世代のそれぞれのライフスタイルに合った暮らしの実現
- ・ニュータウンで生まれ育った世帯が住み続けられる
- ・他の地域から移り住みたくなる

### 活用地

- 若年世代（学生、単身世帯、新婚世帯等）が魅力を感じ、泉北ニュータウンに留まり、または移り住みたくなるような民間賃貸住宅や戸建て住宅の供給を促進
- 働き方や生活の仕方が今までとは違うニューノーマル時代を見据えたライフスタイルを提案する住宅や店舗、働く場等が一体となった住宅地の供給を促進
- 民間活力により、子育て世帯の暮らしを支える子育て支援施設等を導入するなど、地域の子育てニーズにあわせた機能の導入を促進



木造等の新たなデザインの民間賃貸住宅  
(大東市morinekiプロジェクト)



子育て支援施設の導入事例  
(府営八尾志紀住宅活用地)

# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ2】健康で幸せな暮らしの実現

健康増進につながる環境を整え、安心して長く幸せに住み続けられるまちを目指す

- ・近畿大学医学部等の新たな立地
- ・緑道や公園等の豊かな資源の集積
- ・農村地域の農作物の活用（地産地消の促進）

公  
的  
賃  
貸  
住  
宅

- 多世代が集まり、暮らしの楽しみや生きがい等をつくれるよう、図書室や芸術・文化活動、多世代交流拠点など、地域住民の多様な活動を創出する場づくり
- 団地内の空きスペースや空室、集会所等を活用し、日常の買物に不便を感じる多様な世代に対して、移動販売等による買い物支援施策の充実
- 新築の公的賃貸住宅においては、居住者の健康に資するため、ヒートショックや高血圧症等の防止につながる断熱性能の高い住宅を供給



高齢者の交流活動拠点  
(府営御池台2丁住宅 空室活用)



健康増進プログラム  
(府公社茶山台団地 まちかど保健室)



# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ2】健康で幸せな暮らしの実現

健康増進につながる環境を整え、安心して長く幸せに住み続けられるまちを目指す

- ・近畿大学医学部等の新たな立地
- ・緑道や公園等の豊かな資源の集積
- ・農村地域の農作物の活用（地産地消の促進）

### 活用地

- 地域のニーズや近隣センター等の既存商業機能の状況を踏まえて、地産地消のレストラン、産直マルシェ等、地域住民の健康に資する施設の導入を促進
- 泉ヶ丘駅前地域においては、近畿大学医学部等の新たな立地を活かし、健康・医療・予防分野等に関する研究開発拠点及び産業集積拠点の形成を図る
- 緑道や公園沿いに生活利便施設等の機能を導入することで、地域住民が利便性を享受するとともに、楽しみながら歩ける空間の形成を図る



活用地へのカフェ併設の高齢者施設の導入  
(グランドオーク百寿)



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)

# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ3】多様な地域魅力の創造

地域資源を発掘し、それを活かした多様な地域魅力の創造を目指す

- ・ニュータウンの特徴である緑道・公園や農村地域の農空間
- ・公的賃貸住宅や戸建住宅などの住宅資産
- ・それらを活かしたコミュニティ・サービス拠点の創出

公  
的  
賃  
貸  
住  
宅

- 団地の空室や集会所等の活用等により、地域団体等による地域の利便性や生活サービス向上等に資するコミュニティビジネスなど、新たな職の創出
- 団地の空室や集会所等の活用等により、地域住民や地域団体、学生等が多様な創造活動に取り組み、チャレンジできる場の創出
- 周辺の大学や企業等と公的賃貸住宅事業主体との連携、さらには公的賃貸住宅事業主体間の連携を強化し、学生や留学生、社員向けの住まいの提供



団地のコミュニティ・サービス拠点化  
(府公社茶山台団地)



既存集会所を活用したコミュニティ醸成拠点  
(UR泉北桃山台1丁目団地 ももポート)



# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ3】多様な地域魅力の創造

地域資源を発掘し、それを活かした多様な地域魅力の創造を目指す

- ・ニュータウンの特徴である緑道・公園や農村地域の農空間
- ・公的賃貸住宅や戸建住宅などの住宅資産
- ・それらを活かしたコミュニティ・サービス拠点の創出

### 活用地

- 多様な機能導入を図るため、必要に応じて土地利用に係る規制緩和等を検討
- 幹線道路沿道では、近隣センターとの役割分担に配慮しつつ、ニュータウンの特性を活かし、日常生活に潤いを与え、ライフスタイルを豊かにする店舗など、新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入を図る
- 市場ニーズを踏まえ、周辺住宅地の環境と調和し、地域人材を活かす新産業導入の可能性を検討



ライフスタイルを豊かにする店舗や働く場の提供  
(大東市morinekiプロジェクト)



ライフスタイル提案型の商業施設イメージ

# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ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

脱炭素社会に向けた魅力的な居住空間の創出を目指す

- ・ ニュータウン内外の緑豊かな環境や景観に馴染み、若年世代が魅力を感じるデザイン
- ・ 省エネ対策・再生可能エネルギーの導入拡大
- ・ 木材利用の促進

公  
的  
賃  
貸  
住  
宅

- 建替え住宅については、居住者の健康にも資する高い断熱性能を確保するとともに、脱炭素社会に向けて広義の「ZEH-M」水準となるよう検討
- 既存住宅については、共用部等のLED照明化、高効率給湯器への交換等を推進するとともに、リノベーション時には、断熱改修の実施に努める
- 住棟壁面サインや階段などの外観デザインの向上や外構計画の工夫、屋外空間の整備等により、周辺の景観との調和に十分に配慮し団地の魅力化を図り



建替えによる外観デザインイメージ  
(UR泉北竹城台1丁団地)



住棟壁面サインの事例  
(府公社茶山台団地)

# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ4】 周辺的环境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出

脱炭素社会に向けた魅力的な居住空間の創出を目指す

- ・ ニュータウン内外の緑豊かな環境や景観に馴染み、若年世代が魅力を感じるデザイン
- ・ 省エネ対策・再生可能エネルギーの導入拡大
- ・ 木材利用の促進

### 活用地

- 公的賃貸住宅の活用地と隣接する公園や緑道との一体的な活用を図り、緑道や公園の魅力や豊かさを実感できるゆとりある住宅地の形成を目指す
- 脱炭素社会の実現に向けて、省エネ化や太陽光等の自然エネルギーの活用、木造化・木質化などにより、先導的に住宅地の脱炭素化を促進
- 脱炭素社会の実現に向けて、活用地で供給される戸建住宅や共同住宅、住宅以外の施設についてはZEH等の環境配慮建築物を誘導



木造等の新たなデザインイメージ  
(大東市morinekiプロジェクト)



景観配慮・ZEHの戸建て住宅地  
(SMA×ECO TOWN晴美台)



# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ5】スマートシティの推進

住民の暮らしの質の向上を図るとともに、住民それぞれが暮らしを楽しむことのできる新たなエリア価値の創造を目指す

- ・ニューノーマル時代を見据えたリモートワークスペース、シェアオフィス等創出
- ・ヘルスケアやモビリティなどの分野横断的なスマートシティの取組みを推進

公  
的  
賃  
貸  
住  
宅

- 集会所等を活用したリモートワークスペースやシェアオフィススペースの導入など、住まいと働く場等が一体となった居住環境の整備を検討
- 団地内への民間事業者によるEVや次世代モビリティ等向け充電設備の設置や、EVカーシェアの導入を検討
- 高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、公的賃貸住宅におけるICTを活用した見守りサービスの導入等に取り組む



ワークスペース付き住宅  
(府公社茶山台団地 ニコイチ)



パーソナルモビリティ・交流の拠点  
となる公的賃貸住宅

# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

## 【重点テーマ5】スマートシティの推進

住民の暮らしの質の向上を図るとともに、住民それぞれが暮らしを楽しむことのできる新たなエリア価値の創造を目指す

- ・ニューノーマル時代を見据えたリモートワークスペース、シェアオフィス等創出
- ・ヘルスケアやモビリティなどの分野横断的なスマートシティの取組みを推進

### 活用地

- ニューノーマル時代を見据え、リモートワークに対応した住宅の供給を促進
- ニューノーマル時代を見据え、活用地に住宅や商業施設を供給する際、リモートワークスペースやシェアオフィススペースの導入を検討
- 活用地に住宅や商業施設を供給する際、EVや次世代モビリティ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を促進



緑道を活用したパーソナルモビリティ  
導入イメージ



リモートワーク拠点Design Ohasu Days  
(大蓮公園内カフェ)

# 活用地の活用コンセプト（テーマ）案 泉ヶ丘地区

## 府宮宮山台第2

(1.8ha、R9以降)

→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

## UR泉北竹城台1丁

(0.7ha、R6以降)

(4.0ha、R13以降)

→駅前や幹線道路・池・緑地に面した恵まれた環境を活かし、新産業、住宅、宿泊機能等の将来ニーズに対応する拠点の形成

## 府宮三原台第1

(3.0ha、R1)

(3.3ha、R4)

→近畿大学医学部等

## 府宮竹城台第3

(1.3ha、R5以降)

→若年・子育て世帯のライフスタイルを支える住宅と機能が併存した住宅地の形成

【導入施設イメージ】

- ・木造集合住宅、カフェ等

## 府宮高倉台センター

(活用地区区域未定)

→土地区画整理事業を予定

## 府宮若松台第2

(0.9ha、R5以降)

→新たなライフスタイルを提案する商業施設等の導入

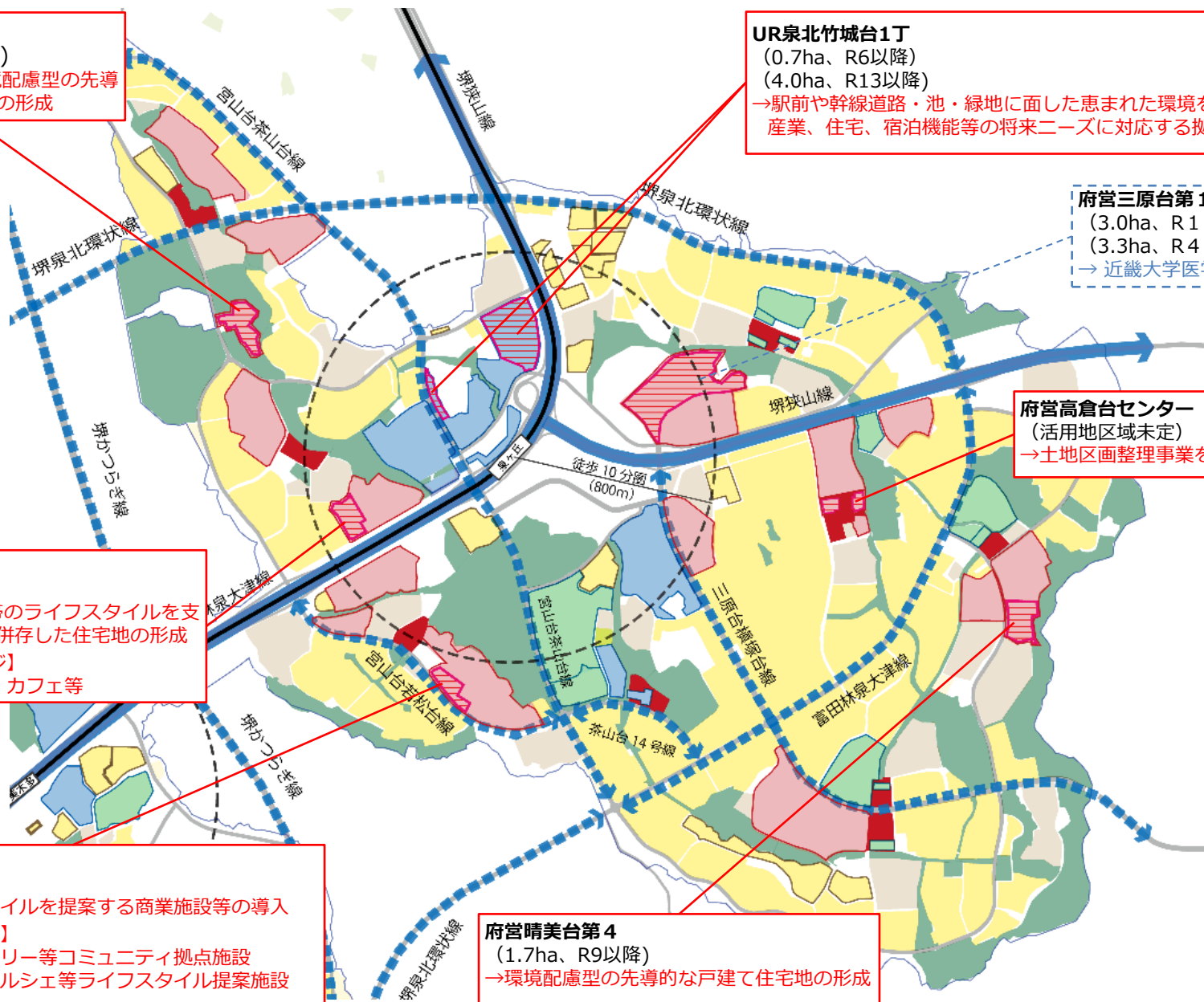
【導入施設イメージ】

- ・カフェ、ベーカリー等コミュニティ拠点施設
- ・雑貨店、産直マルシェ等ライフスタイル提案施設

## 府宮晴美台第4

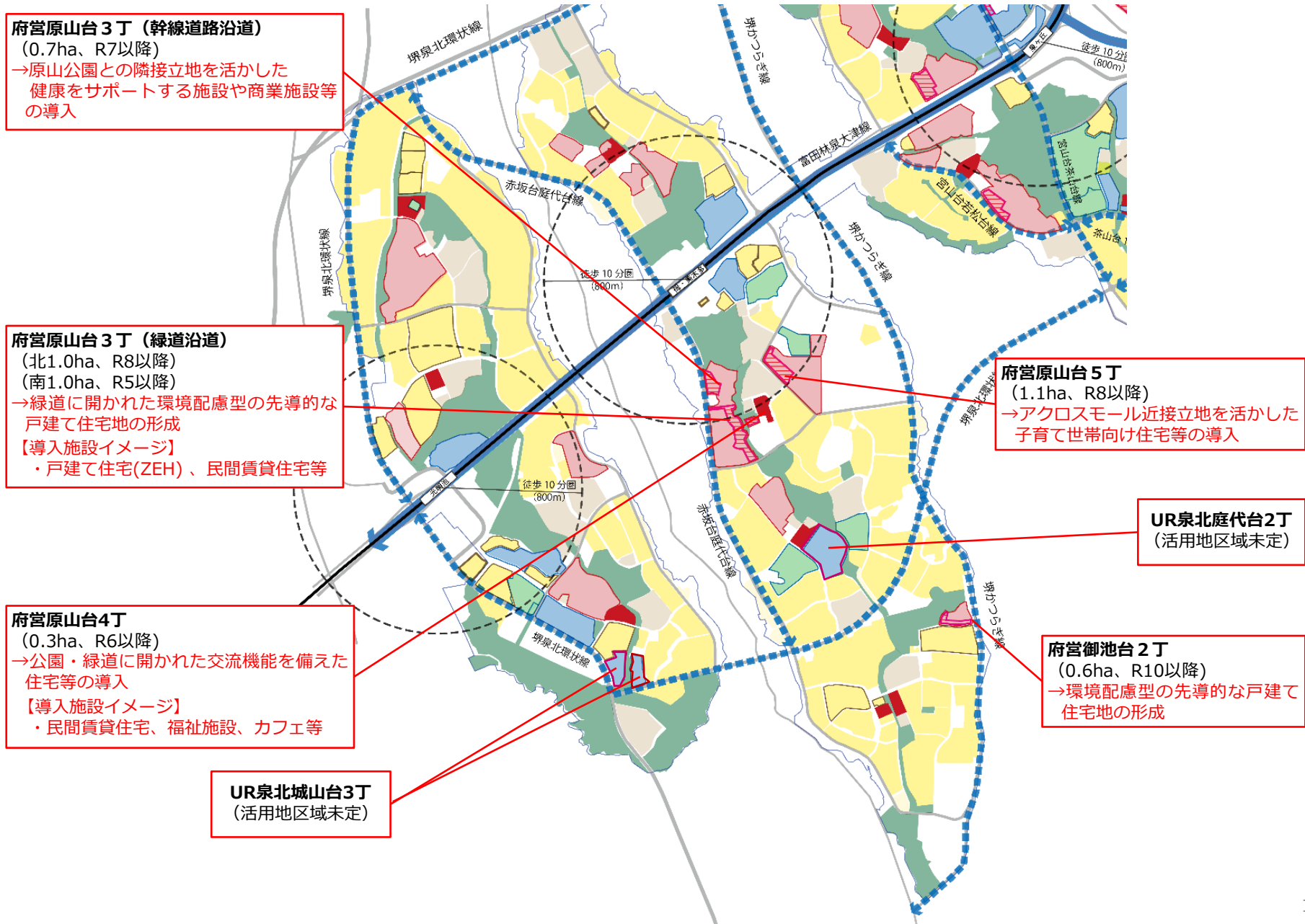
(1.7ha、R9以降)

→環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成

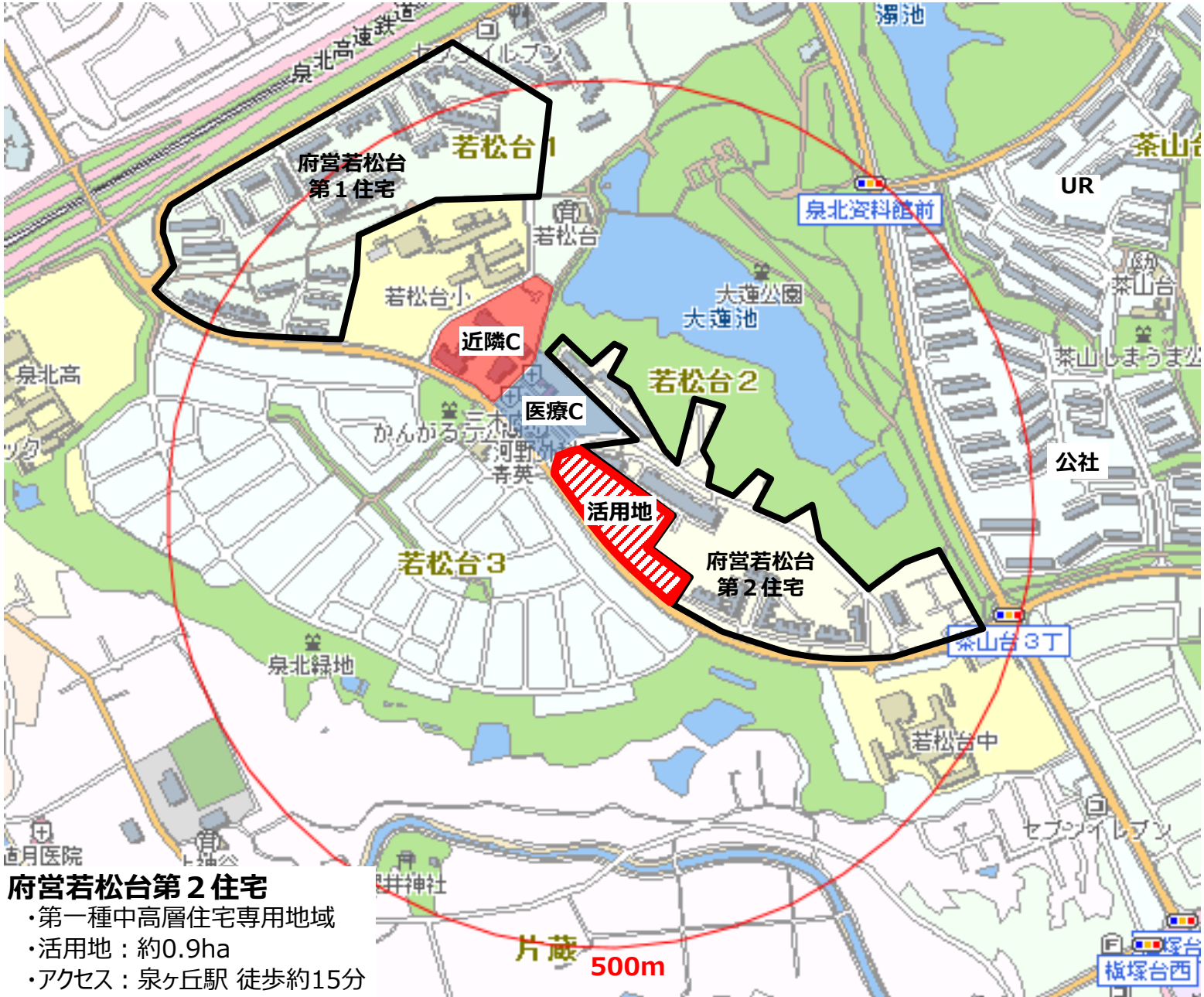




# 活用地の活用コンセプト（テーマ）案 柵地区、光明池地区



# 府営若松台第2住宅 活用地 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





# 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅における既存ストック活用事例

泉北ニューデザイン推進協議会の構成員である大阪府、大阪府住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構（公的賃貸住宅事業者）では、SENBOKU New Designに掲げる理念「かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ」の実現に向け、下記のような住宅の空室や空きスペース等の既存ストックを活用した取組を行っています。

**UR ももポート** ①

【泉北桃山台一丁目地 集会所】

内容：休憩や自習・テレワークに使えるオープンスペースとして開放し、住民同士や住民とスタッフの交流を図っている。また、隣接する集会所・広場では定期的にイベントやワークショップ等を開催し、未就学児のいる家族から高齢者まで、多世代の交流を促進している。（RS.1時点）




Facebook  
<https://www.facebook.com/momoyamada1pi/>  
 Instagram  
<https://www.instagram.com/momoyamada1/>

**公社 茶山台としよかん** ④

【茶山台団地 集会所】

運営：NPO法人 SEIN

内容：団地の集会所を活用し、読まなくなった本を持ち寄り、住民が気軽に集える多世代交流スペースを設置。立ち寄った大人が自然と子どもを見守れるコミュニティ拠点となっている。




日時：水曜日（13～17時）  
 金、土曜日（10～12時、13～17時）

**公社 ちゃやマルシェ** ⑦

【茶山台団地 集会所前】

運営：えびすの青果

内容：食品スーパーの撤退により「買物がしづらくなった」との声を受け、泉北ニュータウンで活動実績のある移動販売事業者と連携してマルシェ（青果市）を開催。いろいろな世代が集う憩いの場所に。




日時：土曜日（10～12時）

**UR みんなの子育てひろば 城山台** ②

【泉北城山台二丁目地 集会所】

運営：大阪いずみ市民生活協同組合

内容：就学前児童とその保護者が気軽にたどい、交流し、“ほっと”ひと息つく場として子育てひろばを実施。利用は無料で、子育て相談や地域の子育て関係情報の提供もしている。（堺市みんなの子育てひろばとして実施。）




日時：月、水、木、金曜日（10～15時）

**公社 やまわけキッチン** ⑤

【茶山台団地 空室】

運営：NPO法人 SEIN

内容：「みんなが集い、おいしいごはんを楽しむ時間を『やまわけ』をコンセプトにした団地の中にある 総菜店。高齢者の買物支援やコロナ禍の孤食防止にも貢献している。




日時：月、火、金、土曜日（11～15時）

**府営 ふれあいサロン ひなた** ⑧

【御池台2丁目住宅 空室】

運営：NPO法人 ピュア・ハート御池

内容：地域の人々が集まり交流できる拠点、身近な困り事を代行して解決する相談窓口としてふれあいサロンを開設。地域の方が畑で作った野菜などの販売をしている。



日時：当面、水曜日（祝祭日を除く）  
 （10～12時）

**UR キッチンカー・移動スーパー** ③

【泉北茶山台二丁目地 他】

内容：団地内の空きスペースにキッチンカー・移動スーパーが出店。キッチンカーの出店により、外出機会の創出・食べる楽しみを提供。移動スーパーでは生鮮食品だけでなくお弁当や日用品も販売することで遠出が困難な方への買い物支援も行う。




**公社 DIYのいえ** ⑥

【茶山台団地 空室】

運営：株式会社 カザールホーム

内容：周辺にお住まいの方や入居検討の方も利用可能なDIY工房兼コミュニティスペースとして開設。初心者でも気軽に相談しながらDIYを始めることができ、住まいに関する困りごと相談や、オリジナル家具のオーダーメイドにも対応している。



日時：水、土、日曜日（10～17時）

**資料作成**

泉北ニューデザイン推進協議会  
 公的賃貸住宅等再生検討ワーキンググループ事務局

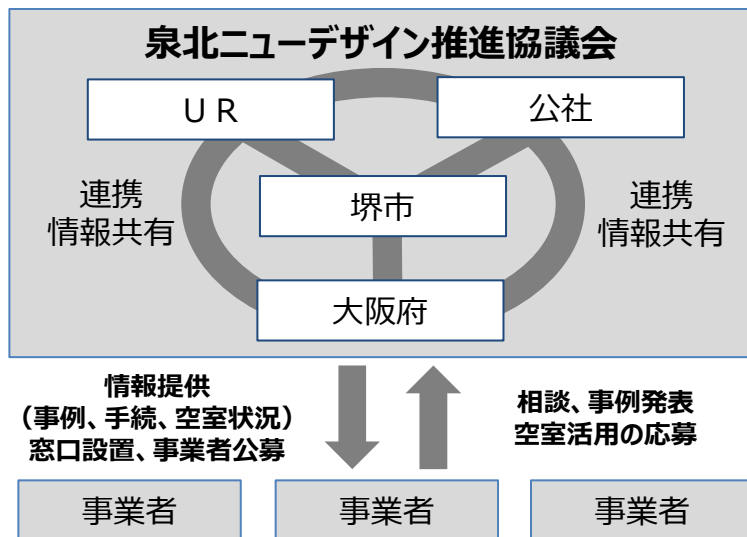
（大阪都市計画局 拠点開発室 戦略拠点課  
 ニュータウン再生グループ）

電話：06-6210-9816

# 既存ストックの活用

公的賃貸住宅等の集会所、空室、オープンスペース等の活用について、他の団地に展開されるなど、より一層、促進されるよう、協議会の場を活用した一元的な既存ストック活用の仕組みの構築を検討

## 【仕組みイメージ】



## 【取組内容イメージ】

- 各住宅事業者における空きスペース等の状況、活用基準、費用、手続き等の情報の公表
- 活用事例の一元的な情報発信（概要、背景、活用スキーム等）
- 活用に際しての相談窓口の明確化
- 地域で活動するNPO法人等に向けた事例公表・相談会等の実施
- NPO法人等に関する情報共有・堺市との連携の強化  
協議会の場を活用した事業者登録、定期的な空室等の事業者募集

## ▶【取組の方向性】

- ① 既存ストックの活用に係る講演会、意見交換会等を開催し、ストック活用に興味のある事業者と住宅事業者とのマッチングを図る
- ② 泉北ニュータウンにおいて課題認識されているテーマを取り上げ、その課題解決をアイデア募集テーマとして既存ストック活用事業者による提案を募集し、提案事業者と住宅事業者とのマッチングを図る