

鶴山台団地再生事業に伴う跡地利用の検討結果

令和6年11月

鶴山台団地跡地利用勉強会

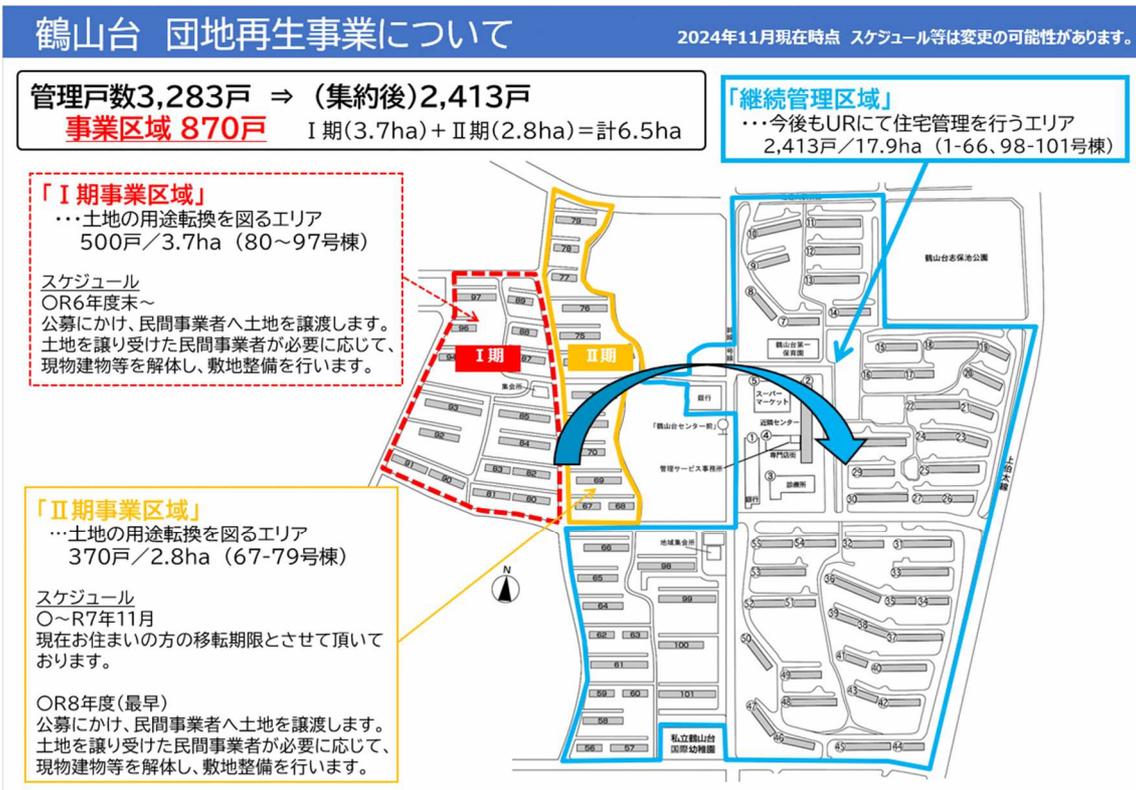
もくじ

1	鶴山台団地再生事業について	1
2	鶴山台団地跡地利用勉強会について	2
3	鶴山台団地跡地利用勉強会における検討経過	3
4	検討結果	7

1 鶴山台団地再生事業について

■事業概要

UR 都市機構が鶴山台団地で実施する集約型団地再生事業のことで、「継続管理区域」（引き続き UR 賃貸住宅として管理していく部分）と、「事業区域」（現在の住棟を解体し新たなまちづくりに活用する部分）の2つの区域に分けて事業を進めるもの。



2 鶴山台団地跡地利用勉強会について

■勉強会の立ち上げ

団地再生事業により生じる跡地について、鶴山台の活性化につながる取組みを検討することを目的とし、地域・UR 都市機構・和泉市で構成する勉強会を令和4年度に組織。勉強会が実施した地元住民アンケートにて地域の多くの方々が望む項目を検討対象とし、まちの将来像や方針、具体的な取組み内容について検討を実施。

表：令和6年度勉強会メンバー

選出区分	氏名	所属	
地域	校区代表	居石 千里	鶴山台南校区会長
		守田 章	鶴山台連合自治会 副会長
		西山 幸三	鶴山台連合自治会 役員
		清水 保雅	鶴山台連合自治会 役員
		田中 慎一	鶴山台連合自治会 総務部長
		石原 健一	鶴山台南校区社会福祉協議会 会長
		太田 利夫	鶴山台南校区青少年問題協議会 会長
	校区推薦	川合 文芳	鶴山台南校区民生委員 代表
		砂田 喜三子	いずみ鶴山台母親クラブ 代表
		山川 正勝	鶴山台第二住宅自治会長
		大吉 浩靖	信太中学校 会計監査
		符川 茂浩	街づくり研究
		岡積 直美	いずみ鶴山台母親クラブ、民生主任児童委員
		岸本 陽子	いずみ鶴山台母親クラブ
	UR都市機構	辻中 康幸	和泉市鶴山台商店会 会長
		藤本 さやか	和泉市鶴山台商店会
		竹市 道秋	ストック事業推進部事業第2課 課長
		海津 翔一	ストック事業推進部事業第2課 主査
	市	前田 幸輝	ストック事業推進部事業第2課 主査
木津 祐太郎		ストック事業推進部事業第2課	
田嶋 祐一郎		市長公室政策企画室政策・資産マネジメント担当 課長	
加藤 善一		市長公室政策企画室政策・資産マネジメント担当 総括主幹	
稲垣 学		都市デザイン部都市政策室 室長	
佐原 啓介		都市デザイン部都市政策室都市政策担当 課長	
宮崎 智紗	都市デザイン部都市政策室都市政策担当 総括主査		
中川 美樹	都市デザイン部都市政策室都市政策担当 主任		

3 鶴山台団地跡地利用勉強会における検討経過

■令和4年度

開催回	開催日	主な検討結果
第1回	1月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地利用について、令和5年11月までを目途に検討を行う。 ・まずは目指すまちの方向性を決め、次に実現のためにはどのような機能や取組みが必要かについて検討を進めていく。 ・若い世代に住んでもらえるまち、安心・安全に暮らせるまちがキーワード。 ・詳細の検討にあたっては、若い世代や自治会に入っていない方の意見も聞いた上で判断すべき。
第2回	2月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴山台が目指すまちの方向性は、“若い世帯が移り住み、鶴山台がにぎわうまちへ”とし、跡地では主に住宅利用を行い、若い方々に住んでもらうために必要な機能や取組みについて検討するとともに、現在お住まいの周辺住民の方々の住環境向上等につながる取組みについてもあわせて検討する。 ・幅広い世代の方から意見を聞くため、アンケートを実施する方向で検討する。
第3回	3月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート実施概要を決定。 ・アンケートでより多くの地域の方々から回答を得られるよう、ニュースレターを発行し回答協力をお願いや勉強会での検討状況等について周知を行う。

■令和5年度

開催回	開催日	主な検討結果
第4回	7月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査の結果※報告。 アンケート結果、地域の方々の多くが望ましいと考えているのは以下3項目。 (ア)歩いて行ける範囲に食料品・衣料品・医薬品など身の回り品を買いそろえられる商業機能の充実 (イ)緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみ (ウ)団地再生事業に伴い環境が変化する中では、公園・広場等が住民同士の交流の場として役割を果たすことが求められている ・今後、勉強会ではこの3項目に絞って検討を行う。

開催回	開催日	主な検討結果
第5回	12月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴山台が目指すまちの方向性は、“若い世帯が移り住み、鶴山台がにぎわうまちへ”とし、跡地では主に住宅利用を行い、若い方々に住んでもらうために必要な機能や取組みについて検討するとともに、現在お住まいの周辺住民の方々の住環境向上等につながる取組みについてもあわせて検討する。 ・幅広い世代の方から意見を聞くため、アンケートを実施する方向で検討する。

※アンケート調査結果（概要）は、次頁にて掲載。（詳細は市HPに掲載）

■令和6年度

開催回	開催日	主な検討結果
第6回	9月13日	<ul style="list-style-type: none"> ・(ア)(イ)(ウ)の取組み案の提示 ・意見交換 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>〈再掲〉</p> <p>(ア)歩いて行ける範囲に食料品・衣料品・医薬品など身の回り品を買いそろえられる商業機能の充実</p> <p>(イ)緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみ</p> <p>(ウ)団地再生事業に伴い環境が変化する中では、公園・広場等が住民同士の交流の場として役割を果たすことが求められている</p> </div>
第7回	9月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・前回勉強会で出た意見への対応の方向性共有 ・意見交換
第8回	11月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・文書とりまとめ、検討完了 ・ニュースレター(最終号)を活用した周知実施を決定

■アンケート調査結果（概要）

UR 団地再生事業により生じる跡地利用等に関するアンケート調査

(1)調査目的

UR が行う団地再生事業では、UR 賃貸住宅(Ⅰ期 80～97 号棟、Ⅱ期 67～79 号棟、合計約 6.5ha)を集約する事となっており、現在の住環境の満足度や今後跡地に望む機能や取組みなどについて、周辺にお住まいの鶴山台及び鶴山台連合自治会内にお住まいの方々からご意見を伺う目的で実施しました。

(2)調査実施者

鶴山台跡地利用勉強会(地域代表者、UR、市の三者から構成)

(3)調査の概要

- 調査対象：15 歳以上の鶴山台及び鶴山台連合自治会住民の中から無作為抽出
- 実施期間：令和 5 年 4 月 24 日(月)～同年 5 月 12 日(金)
- 調査方法：郵送による調査票配布、回答方法は返送又は WEB による
- 配布件数：1,398 件(1,400 件郵送したが、2 件は住所不在で返送)

(4)回答状況

- 回答方法：郵送又は WEB
- 回答件数：579 件（回答率約 41.4%）
うち、郵送による回答：476 件（回答の約 82.2%）
うち、WEB による回答：103 件（回答の約 17.8%）

(5)調査結果の概要（まとめ）

- アンケート調査の結果、UR 団地再生事業区域の内外から多数の回答があり、地元住民の方々の関心度の高さが伺えました。
- 勉強会では、事業区域の跡地利用として「若い世帯が移り住み、鶴山台がにぎわうまちへ」をまちのイメージとし、主に住宅地としての利用を図ることを検討するとともに、既にお住まいの周辺住民の方々にとっても住みやすいまちを検討していますが、アンケート結果からこの考えに賛同頂ける方が大半を占めていることが確認できました。
- こうした住宅地のほか、(ア)歩いて行ける範囲に食料品・衣料品・医薬品など身の回り品を買いそろえられる商業機能の充実や、(イ)緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみが

求められていることが分かりました。

- また、(ウ)団地再生事業に伴い環境が変化する中では、公園・広場等が住民同士の交流の場として役割を果たすことが求められていることも確認できました。
- そのほか、自由意見などから、鶴山台周辺にはスーパー等生鮮食品を扱う店舗が数少ないことや、地区内にあった銀行が閉鎖となり駅前 ATM 機能へと移行したことに関する意見が多数見られ、現在の商店機能が鶴山台住民の方々にとって日常生活を送る上で重要な役割を果たしていることが明らかになりました。

■参考

アンケート調査結果（本編）は、市 HP からご覧いただけます。

（QRコード）



（URL）

<https://www.city.osaka-izumi.lg.jp/kakukano/dezainbu/tosiseisaku/gyoumu/tsuruyamadaidantisei/index.html>

検討結果

目指すまちの将来イメージ

■ まちのイメージ（目標将来像）

若い世帯が移り住み、鶴山台がにぎわうまちへ

■ 基本方針

跡地においては若い世帯に住んでもらえるよう住宅地利用を基本としつつ、
現在お住まいの周辺住民の方々の住環境向上等につながる取組みを行う。

■ 目標達成に向けた3つの柱

基本項目 1

歩いて行ける範囲に食料品・衣料品・医薬品など身の回り品を買いそろえられる商業機能の充実を図ります。

基本項目 2

緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみの実現を図ります。

基本項目 3

住民同士の交流の場となる公園・広場機能等の空間整備に努めます。

取組み内容の詳細

「まちのイメージ」の実現に向けて、UR・地域・市それぞれに取組みを行います。

ア

商業機能の充実

歩いて行ける範囲に食料品・衣料品・医薬品など身の回り品を買いそろえられる商業機能の充実を図ります。

- ・商店街看板リニューアルを行いました。
- ・2号棟の空き店舗における開業支援の実施（チャレンジスペース）、ニーズにあった業態の募集を開始しました。
- ・新規住宅供給街区(1期2期事業区域)と商業街区を結ぶ東西歩行者動線を確保することにより、商業街区へ人流誘導へつなげます。

イ

緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみ

緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみの実現を図ります。

- ・ゆとりある区画設定のため、最低基準面積を120㎡程度~/戸と設定します。
- ・通行の安全性に配慮し、地区内幹線道路(次頁の図参照)へは各戸の玄関口を設けない建て方とします。
- ・UR-ecoplanの導入により、環境に配慮した宅地づくりを行います。
- ・建物の色彩や形状について周辺と調和のとれたものとし、道路に面する各戸敷地内の外構部において植栽を施すなど、緑豊かで景観に配慮した住環境の形成を図ります。

ウ

公園・広場等の空間整備

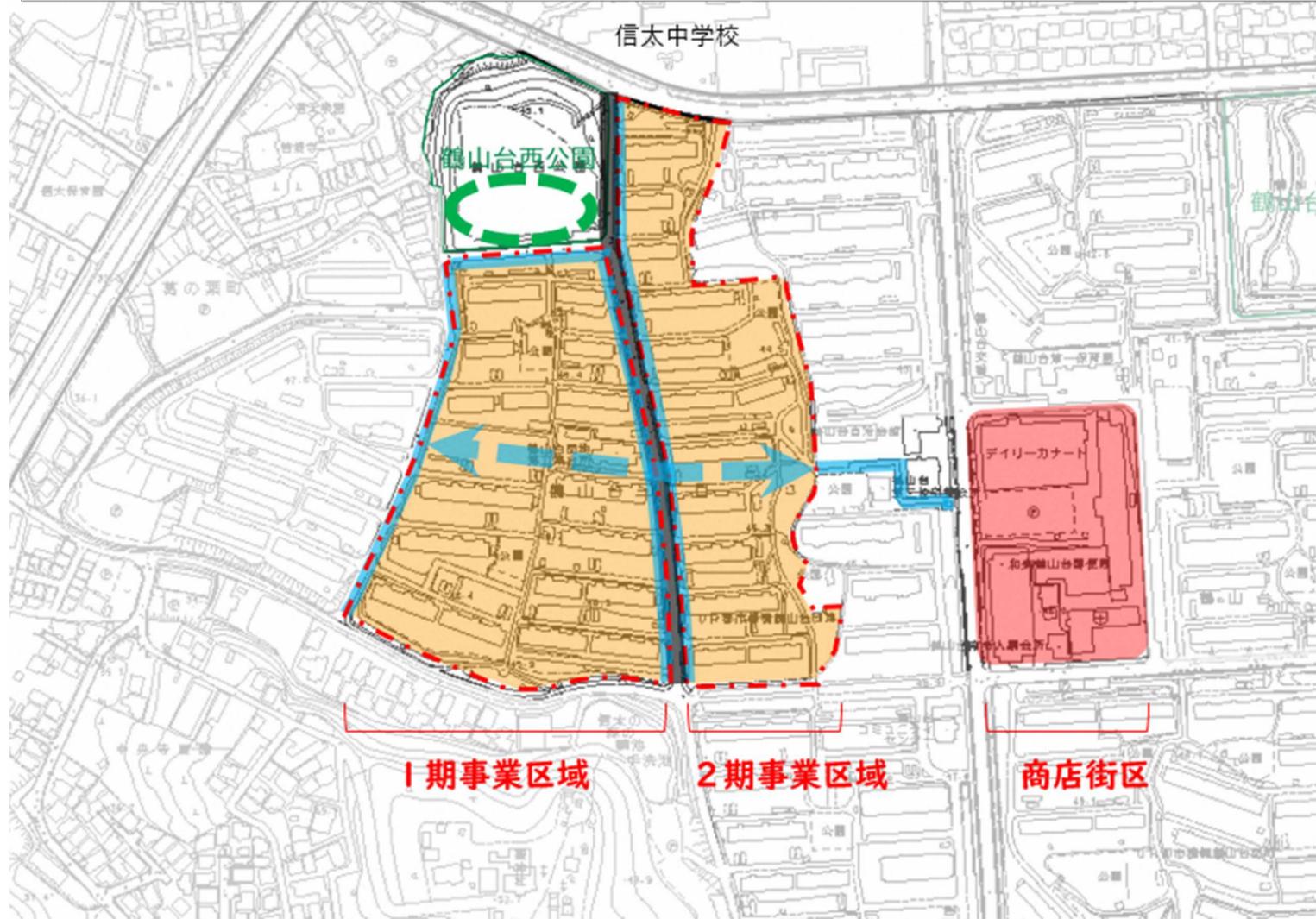
住民同士の交流の場となる公園・広場機能等の空間整備に努めます。

- ・東西歩行者動線内に植栽を設置し、地域のイベント開催時には出店やキッチンカーを配置できるようスペースを確保し、ゆとりのある空間とすることで、地域住民が憩い、交流できる機能の確保に努めます。
- ・事業区域に隣接する鶴山台西公園の一部にて、地域のイベント開催に対応可能な空間を確保しつつ、将来の需要に応じ、機能の拡充整備を検討します。
- ・地区内幹線道路(次頁の図参照)において、安全でゆとりのある道路空間整備を検討します。
- ・その他の主要な歩道部分(次頁の図参照)において、十分な幅員確保に努めます。

■方針図（案）

【目指すまちの方向性】若い世帯が移り住み、鶴山台がにぎわうまちへ

跡地では主に住宅地利用を行い、若い方々に住んでもらうために必要な機能や取組みについて検討するとともに、現在お住まいの周辺住民の方々の住環境向上等につながる取組みについても併せて検討。



	住宅地利用	: 緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみを有する戸建て住宅地
	歩行空間	: 歩道の拡幅など、良好な歩行空間の確保を検討する路線
	東西歩行者動線	: 東西の人の流れを確保するための路線（位置・形状は未定）
	商店街区	: 商業機能の充実を図る区域
	公園整備検討	: 将来の需要に応じ、機能の拡充整備を検討する区域
	道路整備検討	: 安全でゆとりのある道路空間の確保を検討する路線

■整備イメージの例

(ア) 東西の歩行者動線

商店街区から住宅地を結ぶ東西歩行者動線を確保します。

- ・1期2期事業区域内は民間事業者整備、市管理
- ・銀行跡地周辺の既存歩道に接続することで、商店街区へアクセスできます。

(イ) 緑豊かで景観に配慮した戸建て住宅地

宅地敷地内の道路に面する外構部に植栽を設置し、緑豊かな景観形成を図ります。また、擁壁を設置する場合は高さ1m以内とするなど、周辺のまちなみや景観に配慮したものとします。（民間事業者整備）

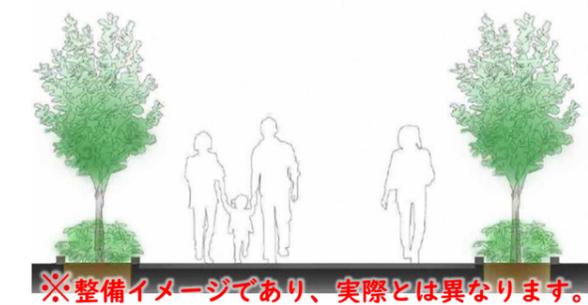
【イメージ1】



(ウ) 公園・広場等の空間整備

- ・(ア) 東西の歩行者動線は、地域のイベント開催時には出店やキッチンカーを配置できるようスペースを確保し、ゆとりのある空間とすることで、地域住民が憩い、交流できる機能の確保に努めます。（民間事業者整備、市管理）

【イメージ2】



- ・鶴山台西公園の一部において、地域のイベント開催に対応可能なスペースを確保しつつ、将来の需要に応じ、機能拡充整備を検討します。（市）
- ・1期と2期事業区域との間に位置する地区内幹線道路において、安全でゆとりのある道路空間整備を検討します。（市）
- ・その他主要な歩道部分において、十分な幅員確保に努めます。（民間事業者・市）