

(公社)日本都市計画学会関西支部 2025 年度フィールドワーク
「リノベーションとブランディングによる団地再生」 報告書

1. 趣旨

さのみなと団地は地域に密着した不動産事業を展開する株式会社情報都市が 2015 年に UR 都市機構から買い受けたもので、地域の活性化支援に取り組む株式会社ひとはと連携して再生が進められています。

UR 団地の民間移管、民間活力による再生の先駆けとなったさのみなと団地のプロジェクト紹介と現地視察を行うフィールドワークを開催しました。

2. 開催概要

【日 時】 2025 年 9 月 27 日(土) 14:00~17:00

【場 所】 株式会社情報都市会議室・泉佐野駅周辺

【参加者】 一般 6 名、企画委員 7 名

【内 容】

- ① 開催のあいさつ 企画委員会委員長 熊谷樹一郎 氏
- ② 事例紹介
 - ・さのみなと団地の概要 <(株)情報都市 取締役社長 吉田良夫氏>
 - ・さのみなと団地のハード面の取り組み <(株)情報都市 河島光佑氏>
 - ・さのみなと団地のソフト面の取り組み <(株)ひとは 渡辺葉一氏>
- ③ 参加者との意見交換・質疑応答
- ④ 現地見学

さのみなと団地 → 周辺地域の空き家改修事例 → 泉佐野駅(解散)



3. さのみなと団地の概要 <(株)情報都市 吉田氏>

当時、UR が再建を検討しており、空いていたというよりも空かしていた。購入した直後は、鳩の苦情、野良猫の住みつきなど、火事場状態だったが、2021 年、2022 年に外壁を改修したこともあり、家賃もだいぶんあげることができ、現在ほぼ満室状態が続いている。

団地の再生には、ソフト面、とくに管理面がとても大事だと考えている。

今回、関西まちづくり賞を受賞できたのは、ソフト面で評価されたからである。

たとえば、さのみなと団地では、共用廊下に荷物を置くことを禁止していたり、住民の安心安全のため 44 台の防犯カメラを設置したりしている。公営住宅でここまで防犯カメラを置いている事例はないのではないかな。

今後は、タワーマンション暮らしのような価値観の別軸で、居場所力をテーマとしてコミュニティ再生を図っていくデベロッパーとして社会課題を解決し、貢献していきたい。

4. さのみなと団地のハード面の取り組み <(株)情報都市 河島氏>

さのみなと団地の再生のポイントは、ハード面とソフト面加えて超ソフト面で対応してきたところである。

ハード面においては、各住戸の経年劣化による改修対応に加えて、鳩被害においては、タカを飛ばして鳩が住み着いていたところを駆除したり、24 時間ごみを出せるようにしつつも、カラス被害にあわないように柵を設けたりしてきた。

また自転車置き場を使いやすいように整備したりしている。

情報都市の事務所から車ですぐにさのみなと団地に行けることもあり、顔の見える管理を意識している。

5. さのみなと団地のソフト面の取り組み <(株)ひとは 渡辺氏>

管理だけではなく、外から来る人と中の人のコミュニティの形成を意識しており、古い団地というイメージではなく、現代のライフスタイルに訴える情報を発信している。マルシェもきっかけに、さのみなと団地のイメージも良くなった。

団地は本来子育てに適している環境で、改めて見直しソフト面の取り組みに反映させた。

6. 参加者との意見交換会・質疑応答

Q：さのみなと団地取得の理由・経緯は？

A：不動産事業者として採算がとれると考えたため。

Q：会社としてのコミュニティ事業に投資しようとしたきっかけは？

A：会社が経営的に安定したこともあり、もともとやりたかったコミュニティ再生にチャレンジした。時代に求められていると感じている。

Q：入居者の属性は？もともとの入居者の方が多いのか。高齢者・外国人等。

A：もともと UR 時代に住まわれていた人は泉州地域の方が多いが、最近は関空での業務のために住む世帯も 3 割程度いる。外国人は 20 世帯で 1 割程度まで増えても対応できる体制を整えている。

Q：民間賃貸住宅として、どのようなポイントが成功要因として考えられるか。

A：取得して 2 年間はほぼ毎日どこかで工事をしている状況であったが、工事しているということは建物の取り壊しはなく、まずは強制退去がないという入居者の安心感につながった。平米単価としては、周辺単価よりは安く設定できているのも入居率が上がったポイントと考えている。

Q：共用廊下に荷物を置かない等ルールに関する既存住民からの反発は？

A：廊下の放置物に関する処分をサポートすることや、景観がよくなることの理解醸成で、進んだ。いつもきれいな状態を保っていることで、乱しにくい雰囲気になっている。

Q：マルシェの頻度と、企画・運営に関して。

A：年に 2 回、夏場とイルミネーションの時期。

企画のところは、情報都市さんと目的意識を合わせて、ひとはさんにて主導し、出店者さんを検討。

Q：さのみなと団地の「再生」が、どうエリアへも波及しているか。

A：駐車場が不足していることあり、周辺の駐車場を買収している。

さのみなと団地がきれいになっていっていることもあり、近隣のテナントも新規入店や、新たな店舗が営業を開始している。



7. 現地見学

<さのみなと団地>



全景



私物が置かれていない共用廊下



改修中のコミュニティスペース

< 泉佐野駅周辺の改修事例 >



空き家が現在はゲストハウスに活用されている

8. さいごに

参加していただいた皆さま、ありがとうございました。また、本ワークショップの開催にあたり、多大なご協力を賜りました(株)情報都市のみなさま、(株)ひとはの渡辺様に重ねてお礼を申し上げます。