

件 名	泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生の方針（素案）の策定について
経過・現状 政策課題	<p>【方針の位置づけ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・泉北ニュータウンの公的賃貸住宅の再生に取り組むための「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」の基本方針となるもの <p>【経過】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成22年4月 堺市、大阪府、大阪府住宅供給公社、UR、大阪府タウン管理財団で構成する「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」（以下、「協議会」）設立 ・平成22年5月 堺市において、「泉北ニュータウン再生指針」策定 ・平成23年3月 協議会において、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」策定 ・平成23年9月 協議会において、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生の方針（素案）」策定 <p>【現状及び課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的賃貸住宅が住宅戸数の半数を占めているが、老朽化が進み、設備・間取りなど、居住ニーズに対応できなくなっている。 ・公的賃貸住宅や公共施設の更新等がなされず、土地利用が固定化している。（新たな都市機能の導入等に利用可能なスペースが限定されている。） ・人口の減少、少子・高齢化が進行し、特に、世帯分離などによる生産年齢人口の減少が著しい。
対応方針 今後の取組 （案）	<p>【住宅地の再生の方向性】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①多様な年齢層がバランスよく居住するまちへ ②住宅に特化した土地利用から暮らしを支える多様な機能をもつまちへ ③「泉北スタイル」を実現する特色あるまちへ <p>【公的賃貸住宅再生の方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①将来の人口・世帯減少などを踏まえた適正な戸数規模の検討 ②泉北ニュータウンの住宅地の再生に資する公的賃貸住宅の活用 ③公的賃貸住宅の再生を効果的に進めていくための「府・公社・URの連携」 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年9月30日～10月30日 パブリックコメントの実施 ・平成23年度中 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の策定
効果の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な年齢層がバランスよく居住するまちの実現 ・住宅に特化した土地利用から暮らしを支える多様な機能をもつまちの実現 ・「泉北スタイル」を実現する特色あるまちの実現
関係局との 政策連携	市長公室、環境局、健康福祉局、子ども青少年局、産業振興局、建設局、南区、その他泉北ニュータウン再生推進施策に関連する部局

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生の方針（素案） 概要版

1. 本方針の位置づけ

本方針は、「泉北ニュータウン再生指針(H22.5 堺市)」や「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン(H23.3 本協議会)」の策定など、これまでの取り組みを踏まえ、泉北ニュータウンの再生に向けた公的賃貸住宅の今後の活用や管理・運営の方向性を示すものであり、本年度策定予定である「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」の基本方針となるものである。

2. 泉北ニュータウンの住宅地再生に向けた現状・課題

- Y 泉北ニュータウンは、近隣住区論をはじめとした近代都市計画の考え方にに基づき、小学校区をニュータウンを構成するコミュニティの基礎単位(住区)として計画された。
- Y 住区内では通過交通を排除し、歩行者のための緑道が、近隣センター、医療センター、小・中学校や幼稚園・保育所、公園等を結ぶ形で整備されている。
- Y 現状では、若年世帯の居住ニーズに対応した魅力的な住宅地となりえていない。一方で、泉北ニュータウンに隣接する地域においては、新たな開発が進んでいる。
- Y 各住区は、開発年次や立地、住宅構成により、人口・世帯数や年齢階層、空き家の状況、近隣センターの状況等が大きく異なっている。
- Y 住宅地の再生にあたっては、これらの状況を踏まえた対応が求められる。

【泉北ニュータウンの住宅地再生に向けた現状・課題の整理】

	リスク	ポテンシャル
ハード	<p>公的賃貸住宅や公共施設の更新等がなされず、土地利用が固定化し、新たなニーズに対応できていない</p> <p>若年世帯の受け皿となる民間賃貸住宅がほとんど供給されていない</p> <p>需要層の減少等により、商業機能が低下</p> <p>住宅などのバリアフリー化が不十分</p> <p>公的賃貸住宅の割合が一般市街地に比べて高く、駅から距離のある団地において空き家が増加</p> <p>戸建て住宅の空き家の増加</p> <p>マンション需要は駅周辺のみと限定的</p>	<p>駅前や幹線道路沿道に公的資産があり、新たな都市機能導入の可能性</p> <p>都市部への鉄道アクセスは比較的良好</p> <p>歩車分離され、今後の高齢化においても、歩いて安心して暮らせるまち</p> <p>道路や公園などの都市基盤が充実</p> <p>ニュータウン周辺の、農地や里山などの恵まれた田園環境がある</p> <p>泉ヶ丘駅前地域や公的賃貸住宅について、再生に向けた取り組みを開始</p> <p>戸建て住宅・商業の需要は一定見込める</p>
ソフト	<p>人口の減少、少子・高齢化の進行による地域活力の低下の懸念</p> <p>世帯分離に伴うニュータウン外への転出などによる生産年齢人口の減少</p> <p>自治会加入率の低下などによる、地域コミュニティの弱体化</p> <p>高齢者等や主婦等が活躍できる職場や楽しめる場の不足</p>	<p>まちづくりの担い手となる元気な中高年、主婦層の存在</p> <p>地域をベースに活動するNPO等の活動が活発</p> <p>ニュータウン周辺では、祭りが継承され、ニュータウン住民とも交流が図られている</p> <p>趣味や文化活動等を端緒に、新たな地域コミュニティが形成されつつある</p> <p>低炭素化に向けた取組みが展開</p>

3. 泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性

泉北ニュータウンが「持続発展可能なまち」をめざすため、次の視点で住宅地の再生を考える。

多様な年齢層が
バランスよく居
住するまちへ

ニュータウンで生まれ育った世代が住み続け、Uターンできるまちづくりを進める。
公的賃貸住宅の再編等による多様な住宅供給、様々な年齢層が交流する場の整備を促進する。
既存戸建て住宅等の流通を促進するため、住み替えを円滑化させる仕組みを構築する。

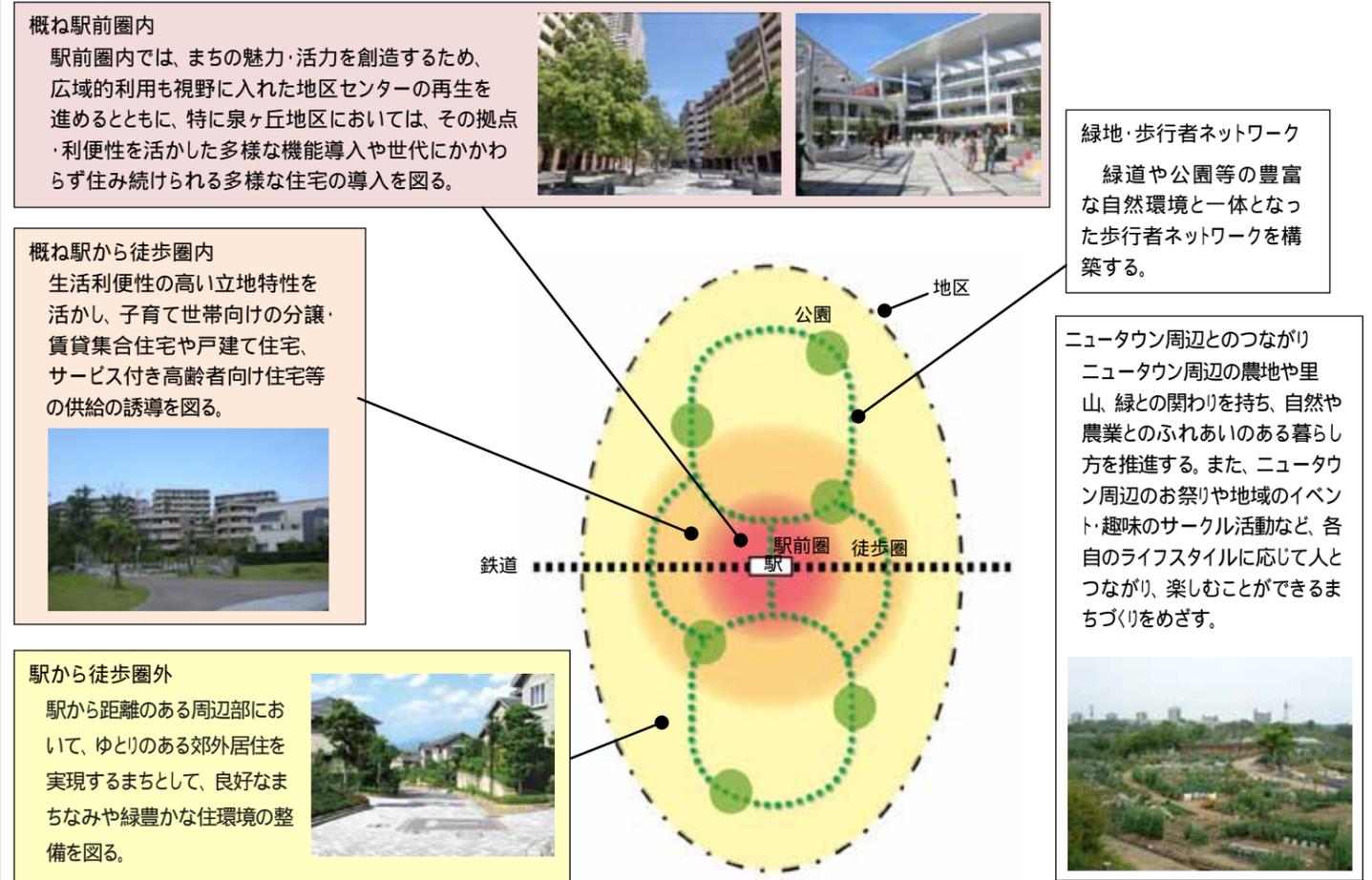
住宅に特化した
土地利用から暮
らしを支える多
様な機能をもつ
まちへ

これまでの住宅に特化した土地利用から、より身近な範囲に暮らしを支える「職」「遊」「学」「住」の様々な機能が配置されたまちをめざす。
コミュニティビジネスや生涯学習、趣味などの活動を支える場の確保を促進するとともに、幹線道路沿道などでは、地域の状況に応じて、公的資産の活用などにより、商業施設などの多様な機能の導入を検討する。

「泉北スタイル」を
実現する特色あ
るまちへ

ニュータウンの立地特性などを踏まえ、多様な住宅の導入や良好な住環境の整備を図り、ニュータウン周辺ともつながりのある、泉北らしい住まい方「泉北スタイル」を実現。

(参考)「泉北スタイル」(イメージ図)



4. 公的賃貸住宅再生の方針

- 一斉に更新時期を迎えつつある公的賃貸住宅を再生し、良質な公的賃貸住宅の確保を図るとともに、ストックをまちづくりに有効に活用していくことで、泉北ニュータウン再生を牽引する。
- 公的賃貸住宅の再生に当たっては、地域住民や行政のニーズを踏まえつつ、建替えや集約化、改修、創出された用地の活用等の再生事業を行う。

(1) 将来の人口・世帯減少などを踏まえた適正な戸数規模の検討

将来の人口・世帯減少や住宅ストックの状況等を総合的に勘案し、戸数規模の縮減を検討する。
戸数規模の縮減にあたっては、住区を基本として、立地特性、従前居住者の居住安定確保、その他の住宅ストックとのバランスなどを総合的に勘案した上で、団地の統廃合を含めた再編を行う。

(2) 泉北ニュータウンの住宅地の再生に資する公的賃貸住宅の活用

多様な年齢層のニーズに応える多様な住宅の供給

バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給する。
既存ストックを有効活用した、多様な世帯のニーズに応える整備を図る。
民間事業者やNPO等へ空き家を貸し出し、高齢者向け住宅等への転用を図るなど、地域の多様な居住ニーズに対応した活用を行う。
建替等により創出される用地では、子育て世帯や高齢者世帯等向けの多様な住宅の供給を図る。

暮らしを支える多様な機能の導入

建替等により創出される用地において、商業施設・福祉施設等の多様な機能を導入する。
空き家や空きスペースの貸し出しを進め、地域の生活支援施設、まちづくり活動拠点、コミュニティビジネス等の就労の場等への用途転換を図る。

自然エネルギーの活用や省エネ・省CO₂の取組みの推進

公的賃貸住宅の整備や創出された用地の活用等に際しては、太陽光など自然エネルギーの活用や省エネ・省CO₂の取組みなどを積極的に行う。

(3) 公的賃貸住宅の再生を効果的に進めていくための「府・公社・URの連携」

府・公社・URがそれぞれの経営状況に応じて管理・運営を行うだけでなく、相互に連携し、公的賃貸住宅全体を一体的に捉えた管理・運営が求められる。
このため、相互に連携した募集窓口サービスの強化や募集情報の共同発信、建替等の際の相互の空き家の借上げによる仮移転先住宅等としての活用や、まちづくりに効果的な位置・規模の用地の創出に取り組むなど、各主体が連携した取組みを展開していく。

公的賃貸住宅再生と地域のまちづくりの連携イメージ（一例）

