

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生の方針（素案）

1. 本方針の位置づけ
2. 泉北ニュータウンの住宅地再生に向けた現状・課題
 - （１）住宅地再生に向けた背景
 - （２）住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル
 - （３）ハード面のリスクとポテンシャルの分析
 - （４）ソフト面のリスクとポテンシャルの分析
3. 泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性
4. 公的賃貸住宅再生の方針

平成 23 年 9 月

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

１．本方針の位置づけ

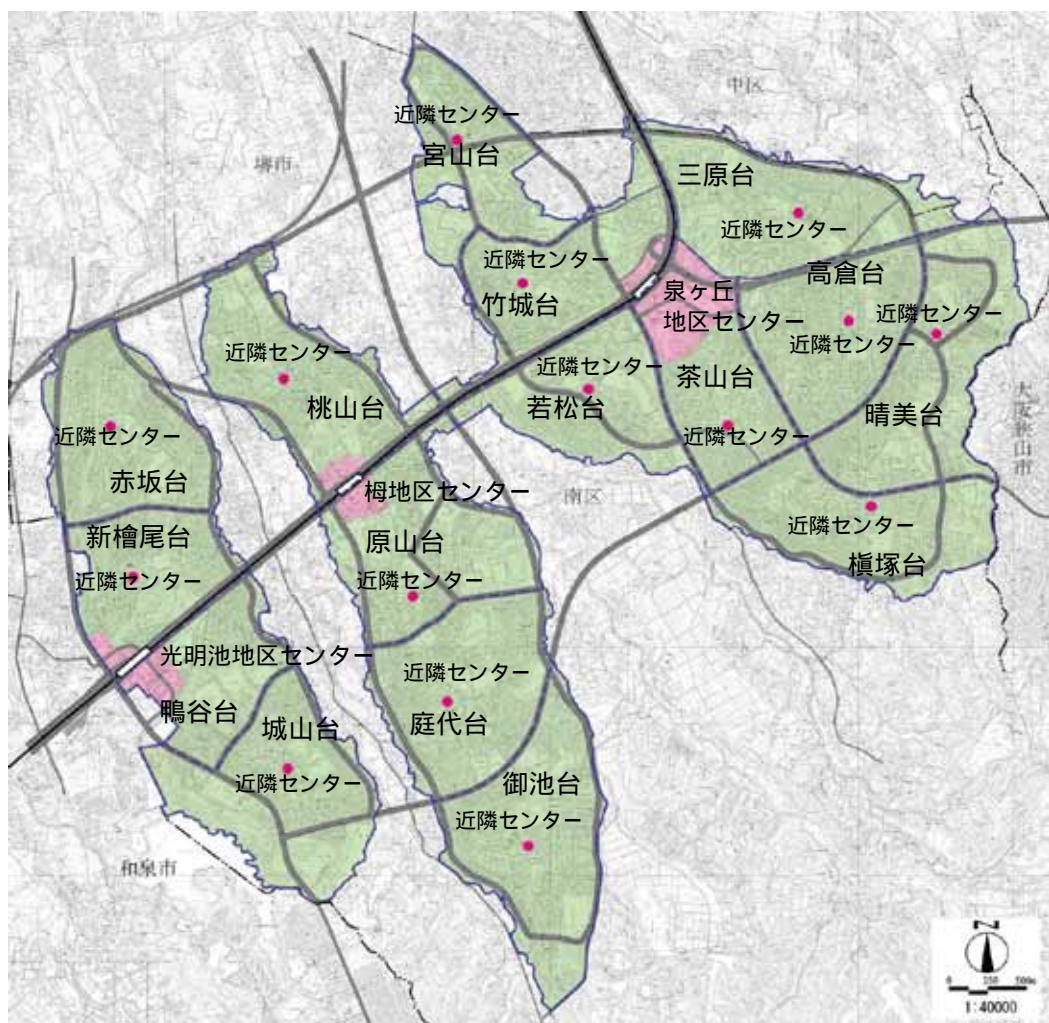
- ＼ 泉北ニュータウンは、昭和 42 年のまちびらきから 40 年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成熟してきたが、社会環境の変化や居住者ニーズの多様化が進むとともに、人口の減少、少子高齢化の進展、住宅や施設の老朽化など様々な問題が現れ始めている。
- ＼ このような中、平成 22 年 5 月、堺市において、泉北ニュータウンの再生に向けて、市民、自治会や NPO、事業者、大学、行政など様々な主体が互いに連携して取り組み、まちの活力を維持発展、継承していくための基本的な考え方を示す「泉北ニュータウン再生指針」が策定された。
- ＼ この再生指針を踏まえ、平成 23 年 3 月、本協議会において、泉ヶ丘駅前地域活性化の今後の方向性と取り組みを示す「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」が策定され、具体的な事業に着手しているところである。
- ＼ 本方針は、これまでの取り組みを踏まえ、本協議会において、泉北ニュータウンの再生に向けて、公的賃貸住宅（府営住宅、府公社賃貸住宅、UR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

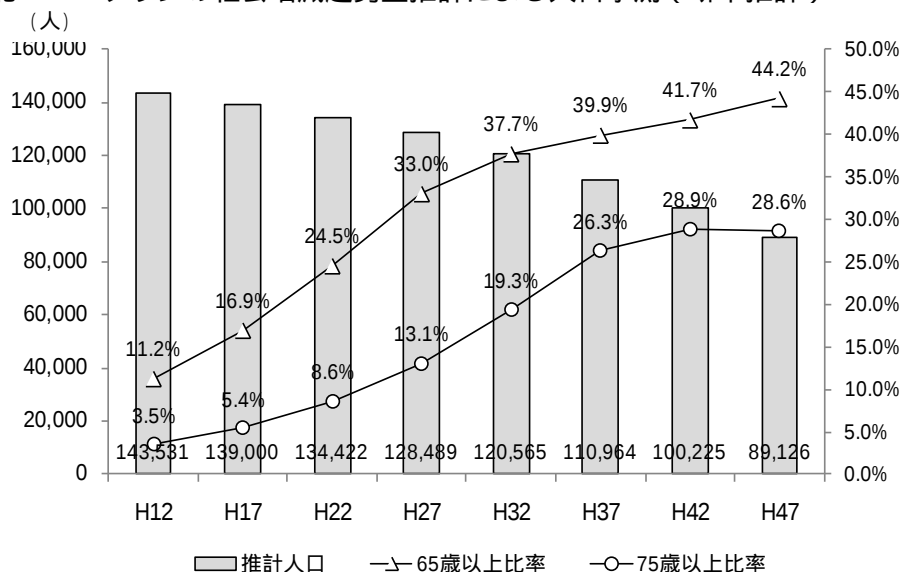
(1) 住宅地再生に向けた背景

- Y 泉北ニュータウンは、鉄道、道路、公園等の高水準の都市基盤が整備され、住宅地の中に商業・業務施設などの用途が混在しない土地利用を誘導することで、良好な住環境を形成してきた。
- Y また、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、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 しかし、現状では、供給されている住宅種別は公的賃貸住宅が戸数の過半を占め、残りのうち半分を比較的敷地規模が大きな戸建住宅が占めるなど、用途純化とあいまって、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。
- Y 一方、泉北ニュータウンに隣接する地域において、若年世帯向けの戸建て住宅や民間賃貸住宅、沿道系の商業施設が立地し、また、和泉中央駅周辺においても、新たな開発が進んでいる。
- Y また、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。

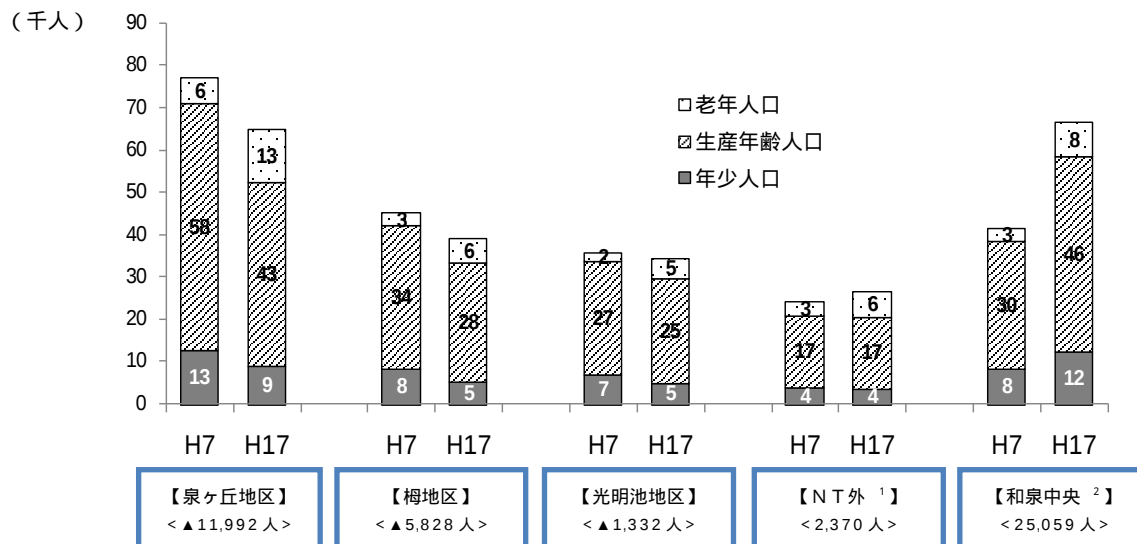
□ 泉北ニュータウンの住区の構成



□ 泉北ニュータウンの社会増減趨勢型推計による人口予測（堺市推計）



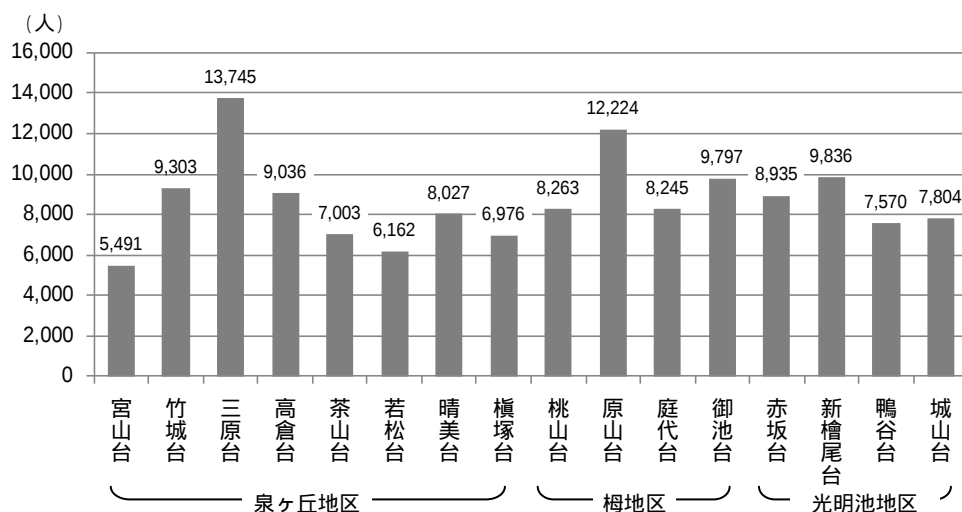
□ 地区別人口構成の推移（各年 国勢調査）



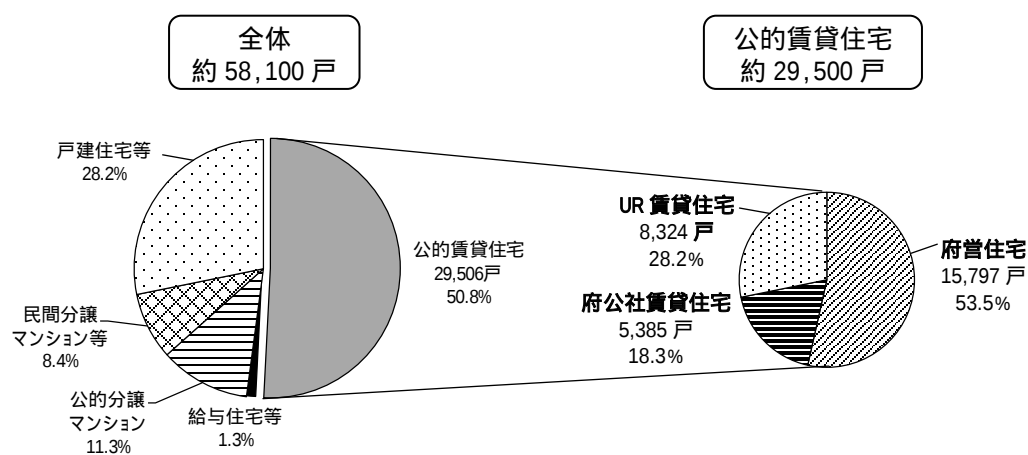
1 NT外：南区の泉北NT外の区域＋中区のNT隣接市街化区域（深阪、伏尾、檜葉）

2 和泉中央：和泉中央駅周辺地域

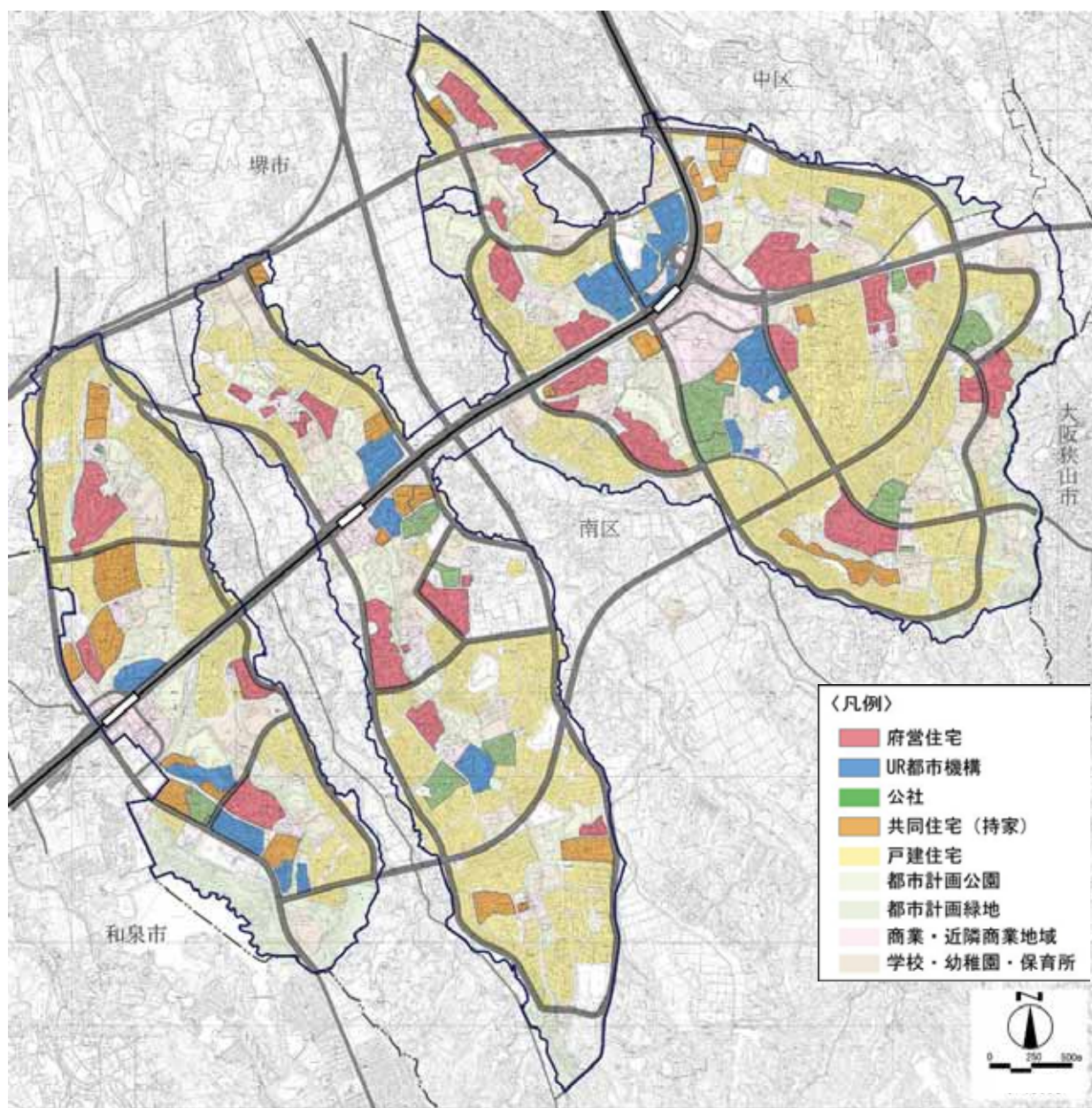
□ 住区別人口（住民基本台帳 H22年9月末）



□ 泉北ニュータウンの住宅種別毎の割合



□ 泉北ニュータウンの住宅種別毎の分布状況



(2) 住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル

Y 住宅地再生の方向性を考える上で、泉北ニュータウンが置かれている現状・課題について、ハード面とソフト面に分けて、それぞれのリスクとポテンシャルという視点で整理する。

□ 泉北ニュータウンにおけるリスクとポテンシャルのまとめ

	リスク	ポテンシャル
ハード	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。 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 需要層の減少等により、地区センターや近隣センターの商業機能が低下 住宅などのバリアフリー化が不十分 公的賃貸住宅の割合が一般市街地に比して高く、駅から距離のある団地において空き家が増加 戸建て住宅の空き家の増加 マンション需要は駅周辺のみと限定的	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がある。 都市部への鉄道アクセスは比較的良好 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 道路や公園などの都市基盤が充実 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 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 戸建て住宅・商業の需要は一定見込める
ソフト	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 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 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 高齢者や主婦等が活躍できる仕事場や楽しめる場の不足	まちづくりの担い手となる元気な中高年、主婦層の存在 地域をベースに活動するNPO等の活動が活発 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 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 低炭素化に向けた取り組みが展開

(3) ハード面のリスクとポテンシャルの分析

リスク

- u 公的賃貸住宅や道路・上下水道等の公共施設が老朽化しているが、更新等がなされず、土地利用が固定化している(新しい機能を導入するためのスペースが限られている状況)。
- u 徒歩利用による買い物を想定して開発された近隣センターでは、居住者の自動車の利用を中心とした生活スタイルへの変化や利用者ニーズの多様化などへの対応が不十分なため、商業機能の低下が見られる。
- u 地形的な高低差が大きいことや、住宅地が駅徒歩圏外に広がっているため、バス等を利用しないと、駅前への移動が困難。
- u 一般的に、若年層の世帯分離や世帯形成する際に受け皿となる民間賃貸住宅が、ニュータウン内ではほとんど供給されていない。

その反面、ニュータウン周辺の市街化区域や市街化調整区域では、戸建て住宅・民間賃貸住宅等が立地し、若年世帯が流入している。

泉北ニュータウン内の公的賃貸住宅は約3万戸あり、その割合はニュータウン内の住宅ストックの約51%と一般市街地と比較して極端に高くなっている。

- u 公的賃貸住宅は、住戸タイプや型式が画一的で、バリアフリー化がされていないなど、若年世帯や今後増加する高齢者のニーズに十分対応していない。また駅から距離のある団地を中心に空き家が増加している。公的賃貸住宅は、各主体、同様のストックを保有しているが、その再生については、財政的な課題もあり、各主体の方針や計画が統一されていない。
- u 戸建て住宅地は、世代継承が進まず、建替え等の更新が停滞し、空き家の増加が懸念される。
- u 民間事業者から見たマンション供給の市場の魅力は、駅前の交通利便性が高いエリアに限られ、年間供給可能な新規住宅戸数も限定される。

和泉中央駅周辺や中百舌鳥駅周辺などと、市場が競合している。

ポテンシャル

- u 駅前や幹線道路沿道に、まとまった公共資産が配されており、新たな都市機能導入の可能性が ある。
- u 都市部への鉄道アクセスは比較的によく、都市部への通勤圏内にある。
- u 近隣住区論で計画されたまちで、歩車分離され、徒歩圏に保育園や幼稚園、小学校、中学校、診療所等が配されている。今後、高齢化が進行し、歩くことが中心となる生活において、新たな価値を生み出す可能性を秘めている。
- u ニュータウン内には、緑豊かな公園や緑道が配され、ニュータウン周辺には、農地や里山などの恵まれた田園環境がある。
- u 公的団体により、泉ヶ丘駅前地域の活性化と公的賃貸住宅の再生に向けた取組みが始められている。
- u 民間事業者から見ると、戸建て住宅や商業施設の需要は、一定見込める状況。

(4) ソフト面のリスクとポテンシャルの分析

リスク

- u 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。
- u 開発当時に一斉入居した第1世代が高齢化し、その子ども世代である第2世代は世帯分離などに伴い転出、第3世代の形成が十分できていない。
- u 若年世帯の減少に加え、男性単身高齢者の増加や、自治会加入率の低下などにより、地域コミュニティが弱くなってきている。
- u 高齢者や主婦等にとって、生きがいを持って活躍できる仕事場や楽しめる場が少ない。

ポテンシャル

- u まちづくりの担い手になる、スキル、時間的ゆとりをもった元気な中高年、主婦層がいる。
- u NPO等による地域を支える活動が活発化してきている。
- u ニュータウン周辺では、だんじりなど伝統的な祭りが継承されており、ニュータウン住民との交流も図られている。
- u 教育機関が充実しており、まちづくりなどにおいて、学生等の参加が期待できる。
- u 文化活動や趣味活動を端緒に、地域コミュニティが形成されつつある。
- u 堺市では、「環境モデル都市・堺」の実現に向けた取り組みとして、泉北ニュータウン内においても、「晴美台エコモデルタウン創出事業」をはじめとする、住宅ストックの低炭素化に向けた取り組みが展開されようとしている。

3. 泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性

- Y 将来的な人口・世帯減少や高齢化の進行は避けることができない中、泉北ニュータウンが「持続発展可能なまち」をめざすために、高齢者をはじめ誰もが安心して住み続けられる環境をつくるとともに、人口の年齢構成バランスが極端に高齢者に偏らないように、若年世帯や子育て世帯の居住継続や新規入居を誘導する必要がある。
- Y そのためには、若者を中心に様々な世帯のニーズに対応した多様な住宅供給を図るとともに、ニュータウン内での住み替えがスムーズに行われる仕組みを構築する必要がある。
- Y また、近隣住区論の考え方に基づいて形成されてきたまちの構造は基本的に保持しつつも、これまでの住宅に特化した土地利用を見直し、身近な範囲に暮らしを支える多様な機能を再配置することで、ライフステージに応じた生活ニーズに応え、誰もが安心して生活できる環境をつくる必要がある。
- Y さらに、これらの住宅供給や機能導入を進める際には、ニュータウンの立地特性や住民ニーズを踏まえ、「泉北ニュータウン再生指針」の中で、目標とする暮らし像として示された「泉北スタイル」を実現することで、多様な年齢層がバランスよく居住する他にはない魅力的な住宅地へと再生を図る必要がある。
- Y そこで、以下の3つの視点で住宅地の再生を考える。

1 多様な年齢層がバランスよく居住するまちへ

- u 泉北ニュータウンが多様な年齢層がバランスよく居住する持続発展可能なまちとなるために、ニュータウンで生まれ育った世代が泉北ニュータウンで住み続けたり、Uターンしたりできるまちづくりを進める。
- u 公的賃貸住宅の再編などにより、若年・子育て世帯向けの分譲・賃貸集合住宅や戸建て住宅、高齢者向けの住宅など、多様な住宅供給を進めるとともに、既存ストックも活用し、高齢者や子育て世帯向けの支援施設や、様々な年齢層が集い交流する場などの整備を促進する。
- u 既存戸建て住宅等の流通を促進するために、戸建て住宅に居住している高齢者等へのサービス付き高齢者向け住宅等の情報提供や、子育て世帯等への空き家の情報提供や家賃補助など、住み替えを円滑化させる仕組みを構築する。

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

- u 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。
- u このため、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、幹線道路沿道などにおいては、地域の状況に応じて、公的資産の活用などにより、商業施設や業務施設など多様な機能の導入を検討する。

3 泉北らしい住まい方「泉北スタイル」を実現する特色あるまちへ

- u 駅前圏内では、まちの魅力・活力を創造するため、広域的利用も視野に入れた地区センターの再生を進めるとともに、特に泉ヶ丘地区においては、その拠点・利便性を活かした多様な機能導入や世代にかかわらず住み続けられる多様な住宅の導入を図る。
- u 駅から徒歩圏内においては、生活利便性の高い立地特性を活かし、子育て世帯向けの分譲・賃貸集合住宅や戸建て住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の供給の誘導を図る。
- u 駅から距離のある周辺部においては、ゆとりのある郊外居住を実現するまちとして、良好なまちなみや緑豊かな住環境の整備を図る。
- u ニュータウン周辺の農地や里山、緑との関わりを持ち、自然や農業とのふれあいのある暮らし方を推進する。
- u ニュータウン周辺のお祭りや、地域のイベント・趣味のサークル活動など、各自のライフスタイルに応じて人とつながり、楽しむことができるまちづくりをめざす。
- u 太陽光など自然エネルギーの活用や、公共交通や自転車の利用の促進などにより、省エネ、省CO₂につながる環境にやさしいまちづくりを進める。

4 . 公的賃貸住宅再生の方針

- u 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅は、高度経済成長期の都市に集中する勤労者世帯の住宅需要に対応して、大量供給された。
- u しかし、昭和 42 年のまちびらきから 40 年以上経過し、バリアフリー化が不十分で、現行の耐震基準を満たさない老朽化したストックが多い。また、駅から距離のある団地では空き家を多く抱え、今後、人口・世帯が減少することを考えると、さらに空き家が増加すると見込まれる。
- u 泉北ニュータウンの再生に向けては、様々なニーズに対応する住宅・機能・活動の場等の創出が求められるが、ニュータウン内の土地利用は硬直的であり、新たな機能等を導入することが難しい。
- u そこで、一斉に更新の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の再生を牽引することとする。
- u 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

- u 泉北ニュータウンは、公的賃貸住宅が住宅ストックの過半を占めており、府内の一般的な市街地と比較して公的賃貸住宅の比率が高い地域であり、空き家率も府域全域と比較して高い状況にある。
- u このため、公的賃貸住宅については、将来の人口・世帯数の減少や年齢構成バランス、居住ニーズ、公的賃貸住宅の役割、その他の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していくこととする。
- u 戸数規模の縮減にあたっては、身近な生活圏である住区を基本として、その立地特性、従前居住者の居住の安定確保、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

- u 子育て世帯や高齢者世帯等の居住の安定確保を図るため、バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給する。
- u 入居者の安全・安心の確保や新たな世帯を誘導するため、耐震改修やエレベーター設置、リニューアルを行う等、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。
- u 空き家については、民間事業者、地域のNPOやまちづくり団体等への貸し出し等を積極的に行い、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。
- u 公的賃貸住宅の建替事業や集約化等により創出される用地においては、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

- u 公的賃貸住宅の建替事業や集約化等により創出される用地においては、多様な住宅供給に加え、地域住民の利便性・生活サービスの向上、地域の雇用創出に資する商業施設・福祉施設等の多様な機能を導入する。
- u 既存ストックの空き家や敷地内で活用可能な空きスペースなどにおいては、地域の生活支援施設や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ため、民間事業者や地域のNPO、まちづくり団体等への貸し出し等を積極的に進める。
- u 特に、幹線道路に接する団地においては、近隣センター等の既存の商業機能の状況に配慮しながら、地域の利便性・生活サービス向上や雇用創出に資する商業施設等の導入を検討する。

自然エネルギーの活用、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、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」

- u 公的賃貸住宅を効果的に再生し、泉北ニュータウン再生を牽引していくためには、府・公社・URがそれぞれの住宅の経営状況等に応じて管理・運営を行うだけでなく、各主体が相互に連携し、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。
- u 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などに取り組むとともに、建替えや集約化、改修等の事業を行う場合においては、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、行政等のニーズを踏まえつつ、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。