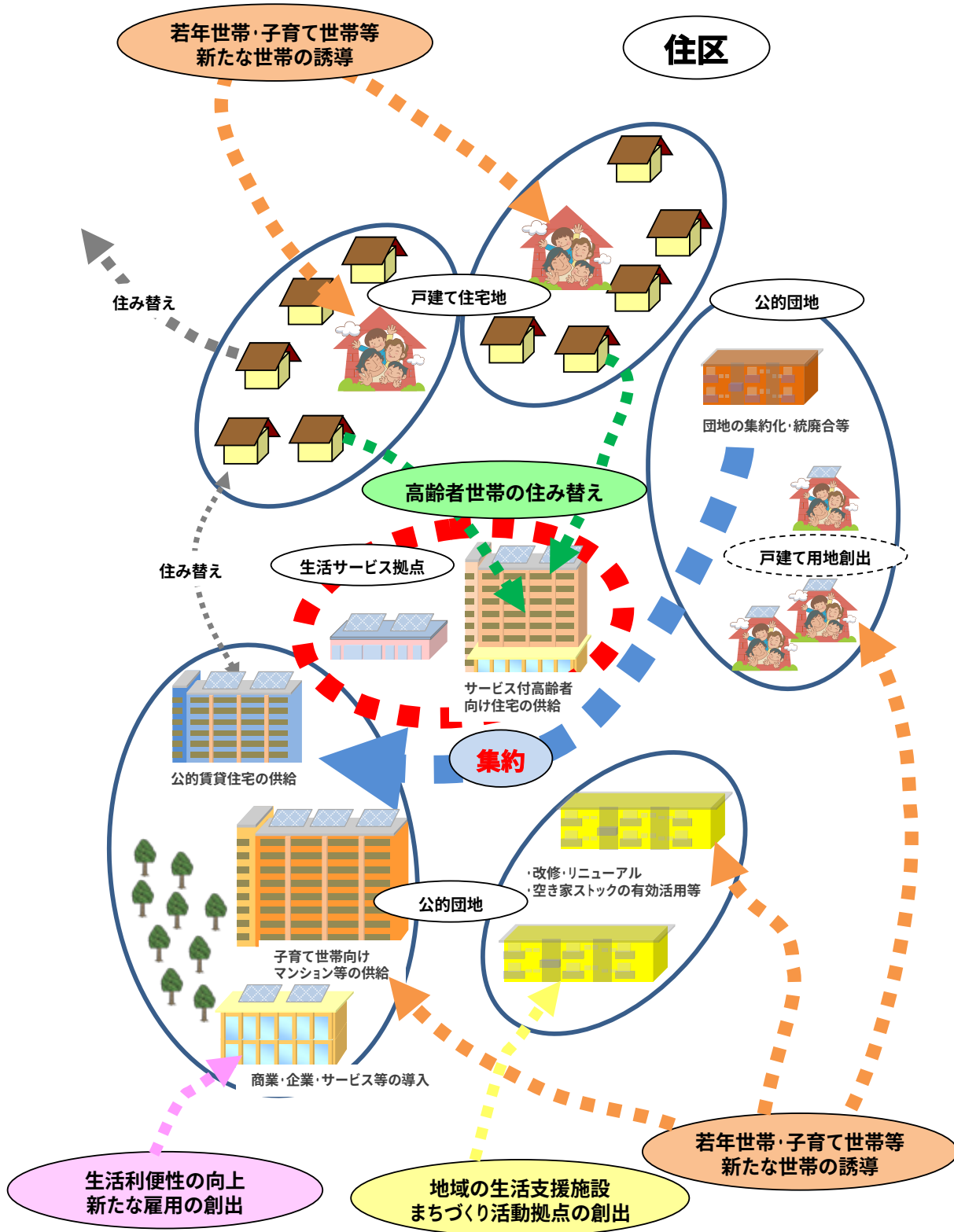


□ 公的賃貸住宅再生と地域のまちづくりの連携イメージ（一例）



泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生の方針（素案）

参考資料編

(参考資料 1-1) 泉北らしい住まい方「泉北スタイル」(イメージ図)

概ね駅前圏内

駅前圏内では、まちの魅力・活力を創造するため、広域の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。



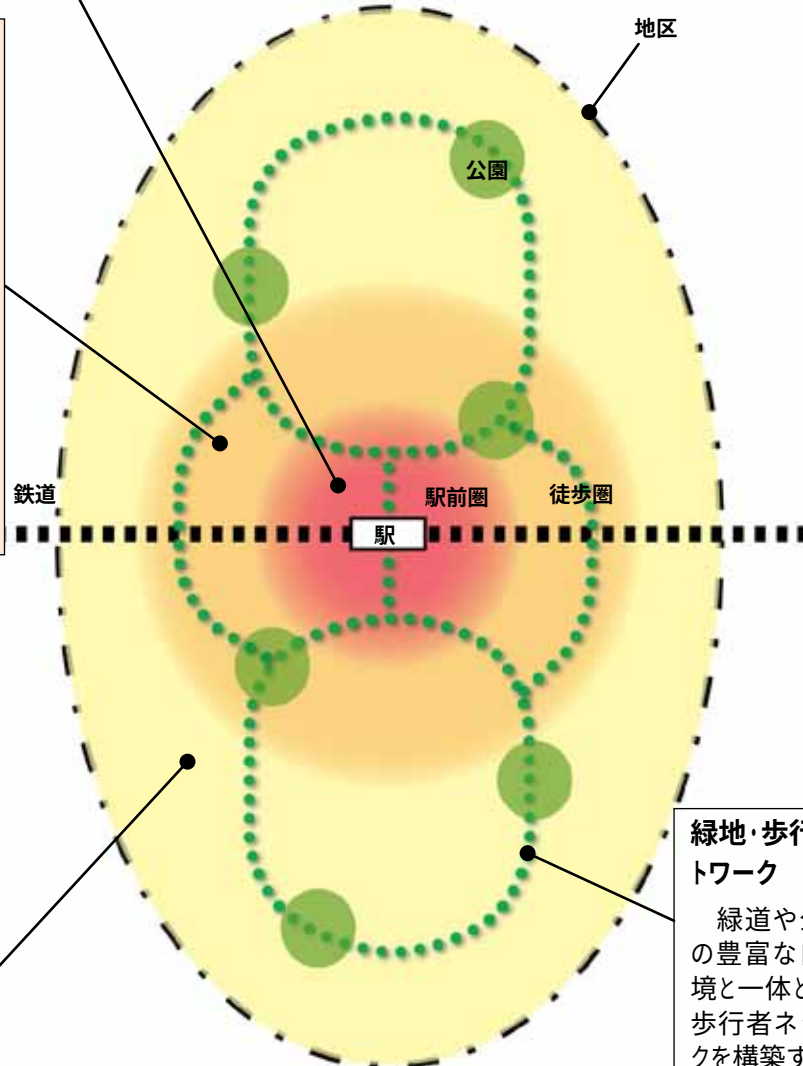
概ね駅から徒歩圏内

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、戸建て住宅やサービス付き高齢者向け住宅等の供給の誘導を図る。



駅から徒歩圏外

駅から距離のある周辺部において、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。



ニュータウン周辺とのつながり

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。また、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。



(参考資料 1－2) 泉北スタイルにおける居住者像・住まい像 (例)

	居住者像	住まい像
概ね駅前 圏内	◆駅前の利便性を重視する層 ・共働き世帯 ・単身若年世帯 ・学生 ・サービスを必要とする高齢世帯 等	◆高密度の都市型集合住宅 ・分譲・賃貸マンション ・サービス付き高齢者向け住宅 ・シェアハウス ・SOHO住宅 ・多様なニーズに応える公的賃貸住宅 等
概ね駅から 徒歩圏 内	◆駅近の利便性と良好な環境の両方を重視する層 ・若年ファミリー世帯 (共働き世帯、第2世代など) ・サービスを必要とする高齢世帯 等	◆中・低密度の集合住宅等 ・分譲マンション ・賃貸住宅 ・戸建て住宅 ・サービス付き高齢者向け住宅 ・若年世帯の流入を促進する公的賃貸住宅 等
駅から徒 歩圏外	◆良好な戸建て住宅地の環境や、ゆとりある空間や自然環境を重視する層 ・ファミリー世帯 (若年層～中高年層) ・元気な高齢世帯 ・ゆとりのある空間を重視する子育て中の若年ファミリー世帯 ・自然とのふれあいを重視する世帯 ・環境に優しい暮らし方を重視する世帯 ・趣味や文化活動を重視する世帯 等	◆良好に維持された戸建て住宅 ・自然エネルギーを活用したエコ住宅 ・リノベーションされた既存戸建て住宅 ◆低密度でゆとりのある公的賃貸住宅 ◆環境や趣味を活かした住宅 ・菜園付き住宅 ・カフェ付住宅、アトリエ付き住宅 ・庭園住宅 ・自然エネルギーを活用したエコ住宅 等

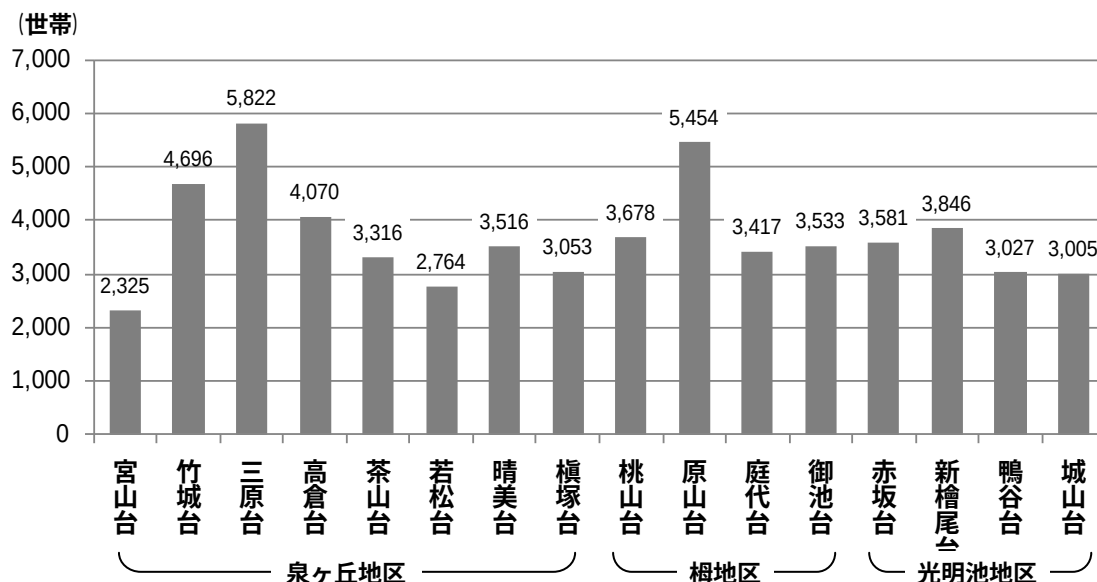
(参考資料2) 住区別の状況

(1) 住区別の世帯の状況

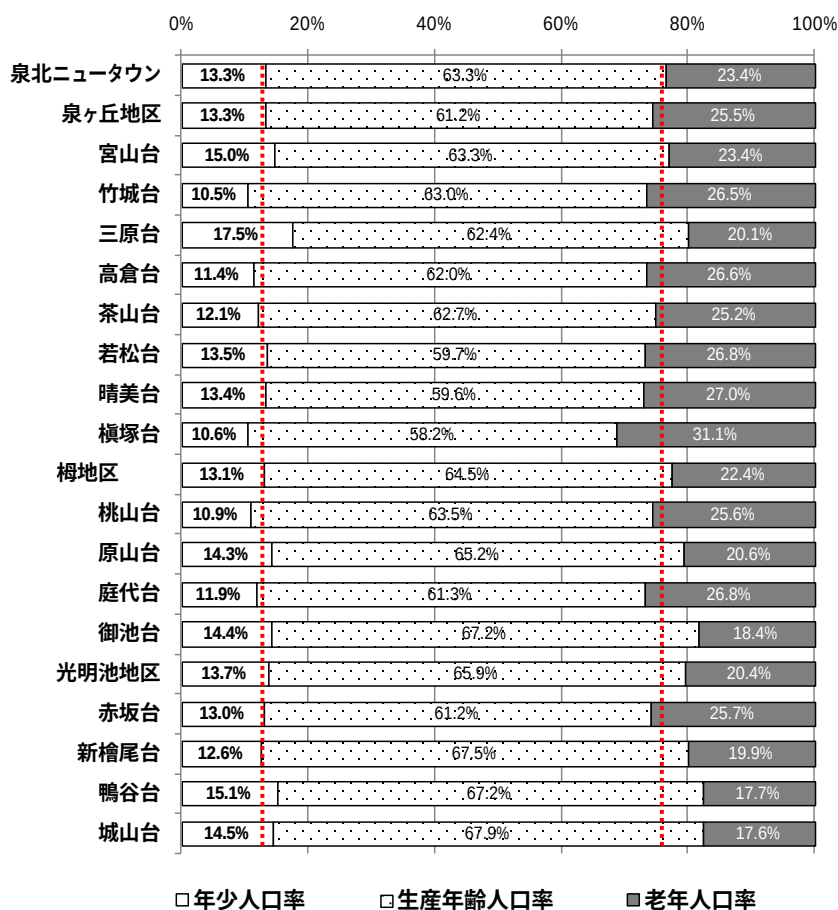
u 住区の平均世帯数は、3,700 世帯となっており、三原台、原山台が多くなっている。

u 年齢別の人口構成をみると、地区別には、泉ヶ丘、榎、光明池の順に老年人口率が高く、住区別にみると、榎塚台が老年人口率が 31%と特に高くなっている。

□ 住区別世帯数 (住民基本台帳 H22 年9月末)



□ 住区別年齢別人口構成 (住民基本台帳 H22 年9月末)

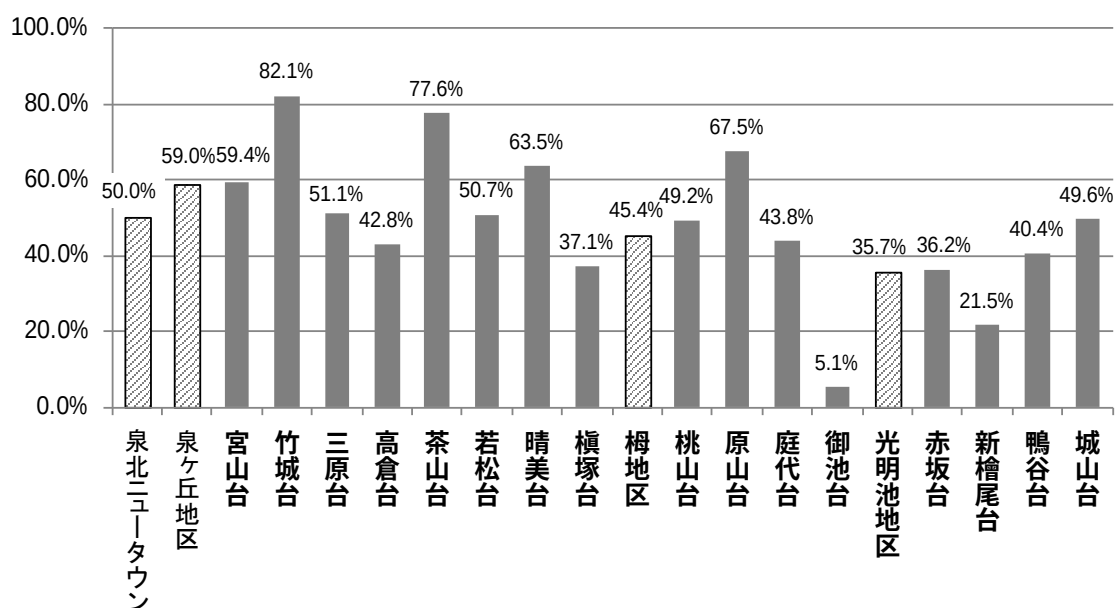


(2) 住区別の住宅の状況

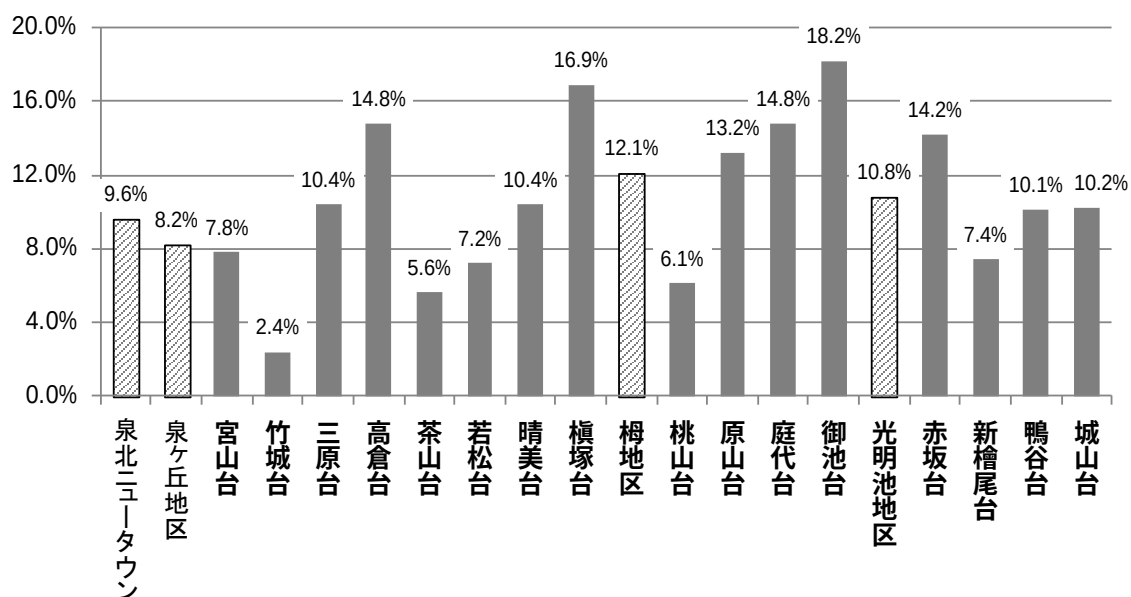
① 公的賃貸住宅の状況

- u 公的賃貸住宅比率は、人の居住する住宅でみると、50%と高くなっている。地区別にみると、泉ヶ丘が特に高く、梅、光明池の順になっている。
- u 住区別にみると、竹城台が約 82%、茶山台が約 78%、原山台が約 68%と高くなっている。
- u 駅から離れた住区では、空き家率が高くなる傾向がある。

□ 住区別公的賃貸住宅比率 (国勢調査 H17)



□ 住区別公的賃貸住宅の空き家率 (各事業主体データ (H21 年3月))

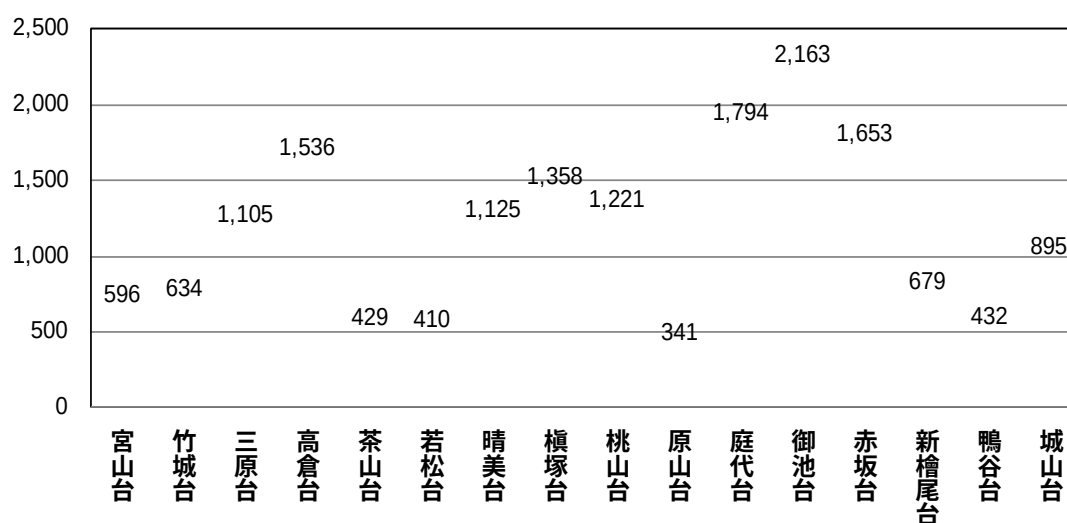


②戸建て住宅の状況

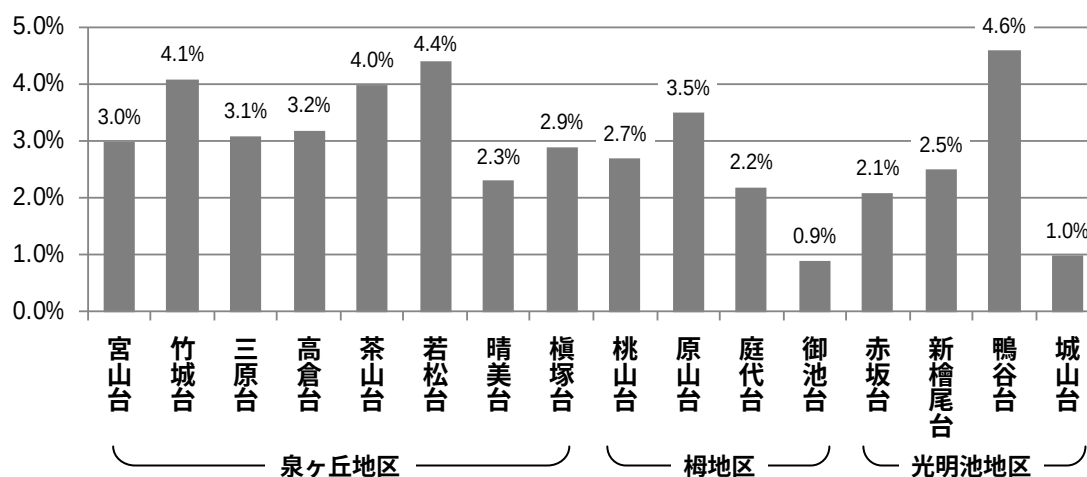
u 戸建て住宅は、駅から比較的距離がある御池台、庭代台、赤坂台、高倉台で1,500戸を超えているが、駅に近い原山台、若松台、茶山台、鴨谷台では500戸未満にとどまっている。

u 戸建て住宅の空き家率をみると、全体では2.5%で、住区別にみると、鴨谷台が4.5%以上、竹城台、茶山台、若松台が4%以上と高くなっている。

□ 戸建て住宅の住区別ストック数（堺市調べ）



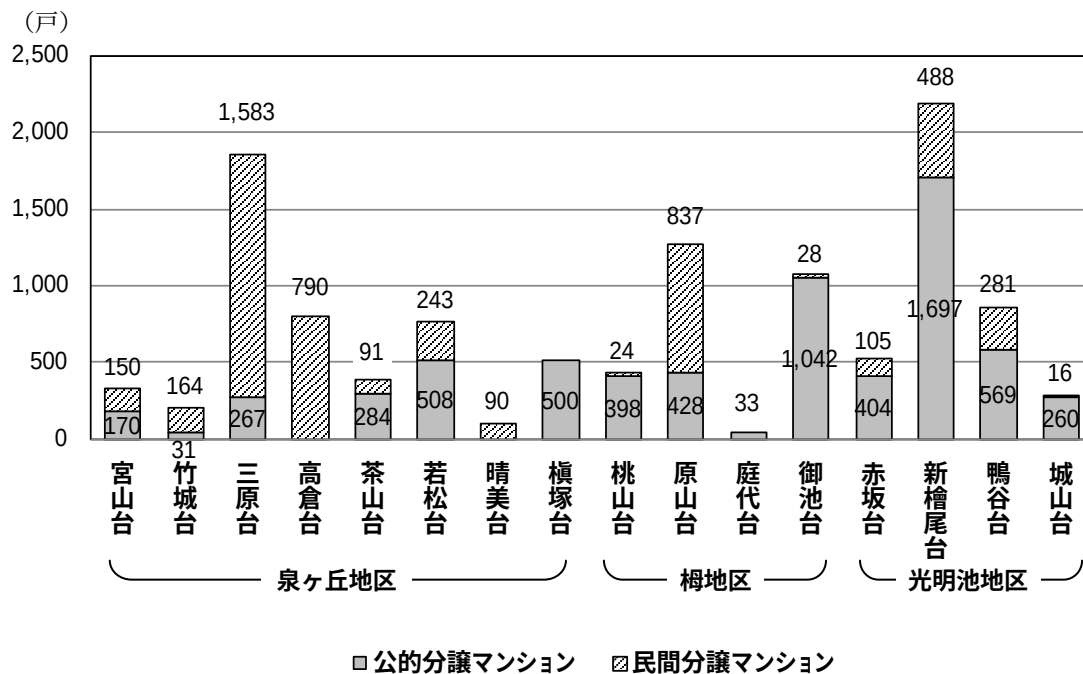
□ 戸建て住宅の各住区別の空き家率（堺市調べ）



③公的・民間分譲マンション等の状況

- ◆ 各住区でマンション等が立地しており、開発当初に建った主に公的分譲マンションが多い住区と、近年建った民間分譲マンションが多い住区とが明確に分かれている。

□ 公的分譲マンション、民間マンション等の住区別ストック数 (堺市調べ)



(3) 住区別の商業・福祉施設等の状況

- u 住区別に商業・業務施設の立地状況をみると、原山台、赤坂台では、近隣センター内の施設数が少ない状況。
- u 福祉施設等の立地の状況をみると、保育所・幼稚園は各住区均等に立地しているが、高齢者、障がい者施設は、住区によって立地にばらつきがある。

□ 各住区別の商業施設の立地状況 (堺市資料及び住宅地図より集計 (H21))

	近隣センター内				合計
	食品	飲食	物販	サービス	
泉北ニュータウン	38	17	42	92	189
泉ヶ丘	21	9	20	50	100
宮山台	1	5	4	11	21
竹城台	3	0	2	6	11
三原台	3	1	2	7	13
高倉台	3	1	3	3	10
茶山台	3	0	2	6	11
若松台	0	1	2	6	9
晴美台	2	0	3	3	8
槇塚台	6	1	2	8	17
梅	9	5	15	21	50
桃山台	2	0	4	5	11
原山台	1	0	2	2	5
庭代台	4	3	4	9	20
御池台	2	2	5	5	14
光明池	8	3	7	21	39
赤坂台	3	0	0	5	8
新檜尾台	2	2	4	10	18
鴨谷台	-	-	-	-	-
城山台	3	1	3	6	13

□ 各住区別の福祉施設等の立地状況 (大阪府 HP・堺市 HP・WAMNET より集計 (H21))

	保育園	幼稚園	高齢施設・在宅介護系施設	障がい者福祉施設	合計
泉北ニュータウン	19	16	14	7	56
泉ヶ丘	10	8	8	4	30
宮山台	1	1	1	1	4
竹城台	2	1	2	1	6
三原台	2	1	1	0	4
高倉台	1	1	1	1	4
茶山台	1	1	2	1	5
若松台	1	1	0	0	2
晴美台	1	1	0	0	2
槇塚台	1	1	1	0	3
梅	4	4	6	1	15
桃山台	1	1	1	0	3
原山台	1	1	0	0	2
庭代台	1	1	2	0	4
御池台	1	1	3	1	6
光明池	5	4	0	2	11
赤坂台	1	1	0	0	2
新檜尾台	1	1	0	1	3
鴨谷台	1	1	0	0	2
城山台	2	1	0	1	4

(参考資料3) 泉北ニュータウンにおける公的賃貸住宅の現状と課題の整理

(1) ハード面の(建物)現状・課題

①公的賃貸住宅ストック状況

- u 泉北ニュータウン内の約6万戸存する住宅のほぼ半数の約3万戸が公的賃貸住宅。
(府営住宅:15,797戸、UR賃貸住宅:8,324戸、府公社賃貸住宅:5,385戸)
- u 公的賃貸住宅ストックのうち、86%が昭和40年代に建設され、一時期に大量の住宅が耐用年限を迎える。
- u 空き家率は府域全体と比較して高く、特に駅から遠い団地において顕著。

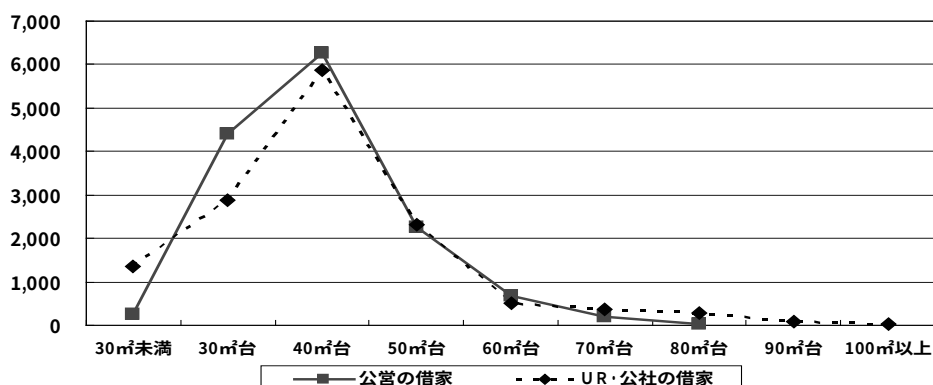
□ 公的賃貸住宅の年度別管理戸数(泉北ニュータウン)

年度	府営		UR賃貸		府公社賃貸		計	
S41～50	13,905	88.0%	6,366	76.5%	4,975	92.4%	25,246	85.6%
S51～60	1,892	12.0%	1,545	18.6%	410	7.6%	3,847	13.0%
S61～	0	0.0%	413	5.0%	0	0.0%	413	1.4%
	15,797	100.0%	8,324	100.0%	5,385	100.0%	29,506	100.0%
空家率	8.5%		6.7%		8.7%			

※各データは、平成21年3月31日現在

- u 公的賃貸住宅ストックの平均面積は43㎡で、各主体のストックの規模は、おおむね同じ状況。府域の公的賃貸住宅の平均面積と比べ小さい。

□ 公的賃貸住宅の面積別世帯数(泉北ニュータウン) (平成20年住宅・土地統計調査)



- u 現行の耐震基準を満たし、かつEVが設置された公的賃貸住宅ストックは、約9%にとどまる。

□ 耐震性能を有し、かつEVが設置された住宅数(泉北ニュータウン)

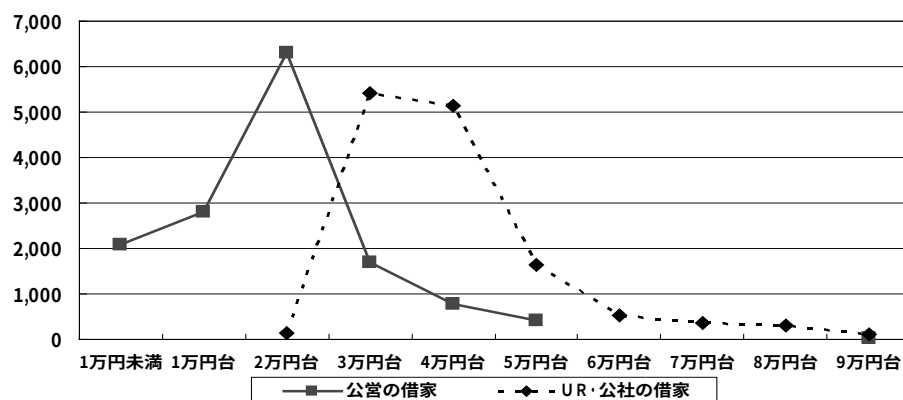
府営住宅	UR賃貸住宅	公社賃貸住宅	合 計
1,825 戸	949 戸	—	2774 戸 (約9%)

※耐震性能を有し、かつEVにより1層程度の移動で住宅までアクセスできる住宅について、棟単位で抽出し、住戸数をカウント

②家賃状況

u 平均家賃は、UR・公社住宅が4.4万円、府営住宅は2.3万円。府域の公的賃貸住宅の平均家賃と比較して、低くなっている。

□ 公的賃貸住宅の家賃別世帯数（泉北ニュータウン）（平成20年住宅・土地統計調査）

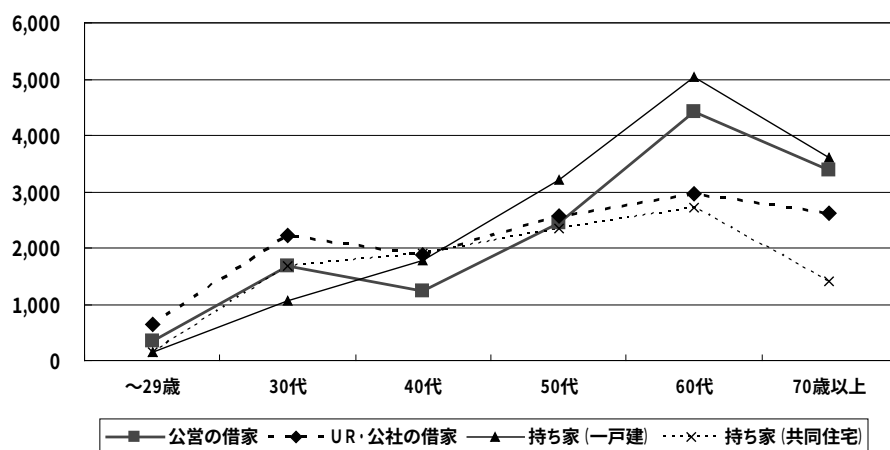


（2）ソフト面の現状・課題

①入居者全体の状況

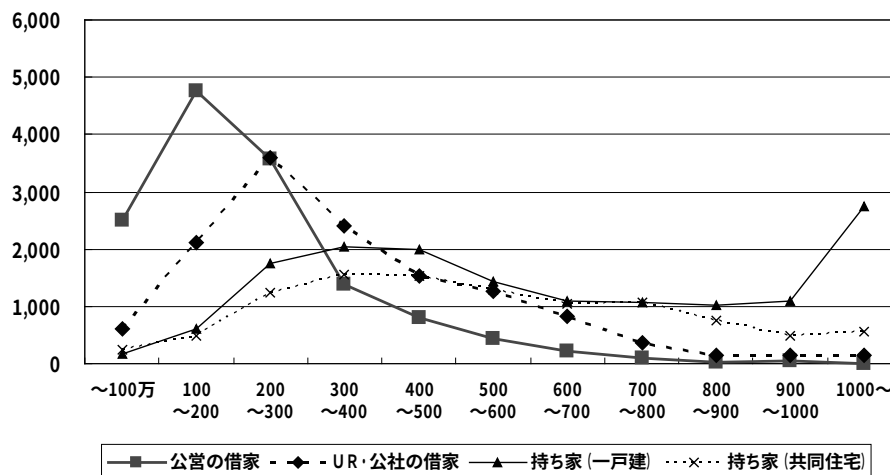
u 公営住宅は、世帯主が高齢者である世帯が多い状況。

□ 世帯主年齢別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成20年住宅・土地統計調査）



u 世帯年収は、府営住宅は100万円台、UR・公社住宅は200万円台が多くを占め、UR・公社住宅も低所得者を一定数受け持っている状況。

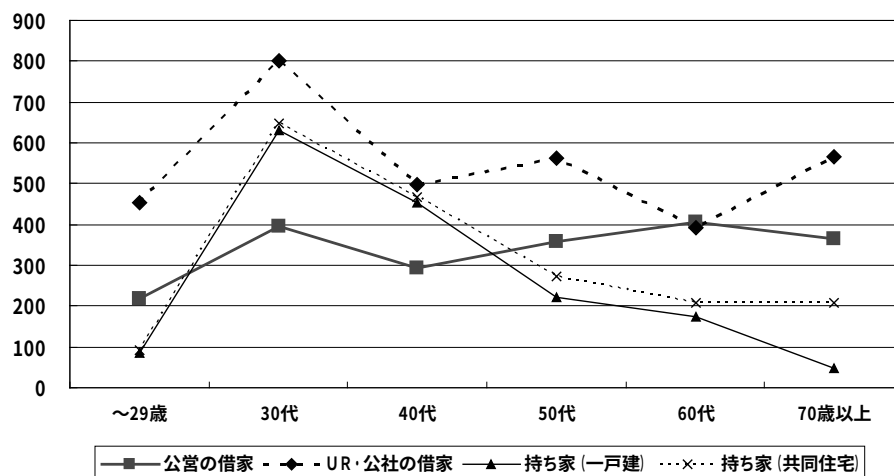
□ 世帯年収別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成20年住宅・土地統計調査）



②平成 16 年以降の入居者状況

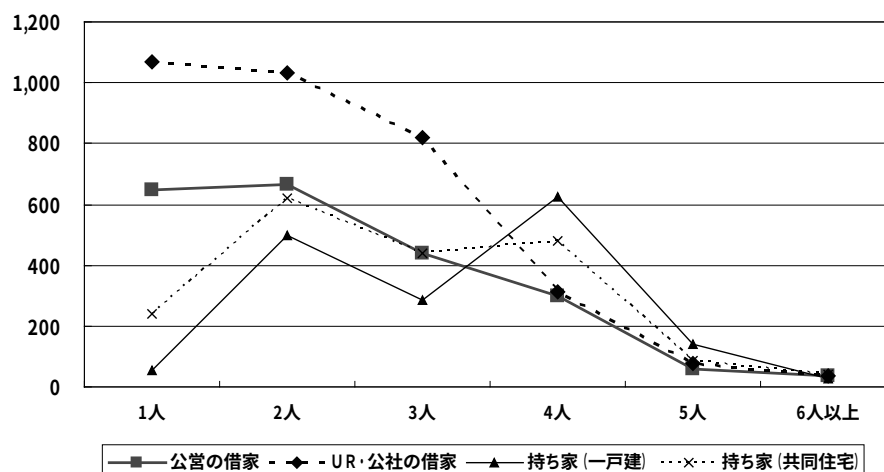
u UR・公社住宅は世帯主が 30 代の転入が最も多く、府営住宅は 60 代の転入が多い。

□ 年齢別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



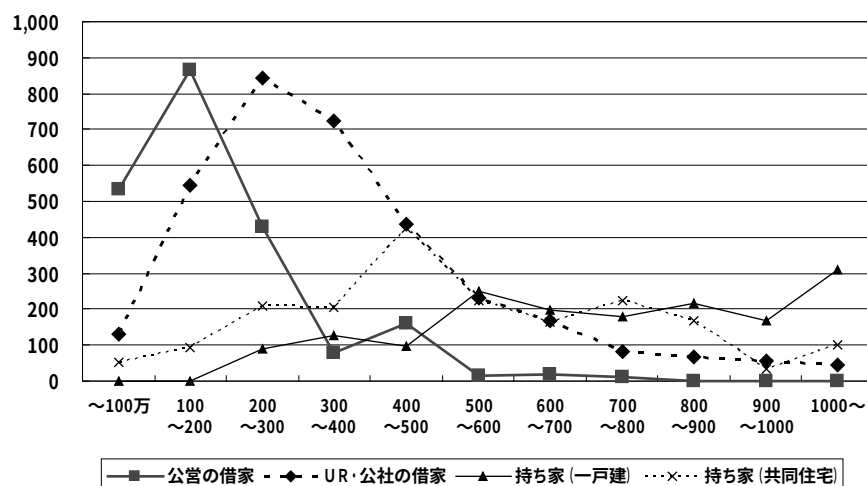
u 府営住宅、UR・公社とも 1 人・2 人世帯で約 6 割を占めている。

□ 世帯人員別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



u 世帯年収は、ストックの状況と同様、府営住宅は 100 万円台、UR・公社住宅は 200 万円台が多くを占めている。

□ 世帯収入別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 20 年住宅・土地統計調査）



③府、UR、公社の各主体ごとに異なる設置法、入居資格、管理・運営方針

u 府営・公社・URの各住宅は、住宅ごとに設置法が異なり、入居者資格が異なる。

□各住宅における根拠法の規定

		公営住宅	UR賃貸住宅	公社賃貸住宅
根拠法		公営住宅法 (昭和 26 年)	独立行政法人都市再生 機構法 (平成 15 年)	地方住宅供給公社法 (昭 和 40 年)
目的		生活に困窮する低額所得者 に対して低廉な家賃の賃貸 住宅を供給する	主にファミリー世帯に 対して、良好な居住環境 を備えた賃貸住宅を供 給	勤労者世帯に対して良 好な居住環境の住宅を 供給
供給方式		○地方公共団体が建設、管理 ○地方公共団体が民間住宅 を買取り・借上げ、管理	○独立行政法人都市再 生機構が建設、管理	○地方住宅供給公社が 建設、管理
入居者資格	同居親族 要件等	原則、同居親族を要する (地域主権一括法により廃 止)	同居親族を要しない	同居親族を要しない
	収入要件	【原則階層】 ○収入分位 0～25% 【高齢者等に係る裁量階層】 ○収入分位 25～40% (地域主権一括法により条 例委任)	○収入制限なし 家賃の 4 倍の月収が 必要	○収入制限なし 家賃の 4 倍の月収が 必要

u 地域経営に関わりなく、各主体がそれぞれの住宅の経営状況等に応じ、管理・運営方針を定めている。

□各主体における管理・運営方針

	府営住宅	UR賃貸住宅	府公社賃貸住宅
将来 戸数	将来ストック政策目標 半減 (縮小) (現行 13.8 万戸)	H60 頃までに概ね 3 割削減 (現行 約 77 万戸)	H29 年度末に約 2.2 万戸 (現行 約 2.4 万戸)
考え方	○今後の必要数を見極める中 で、良質なものは活用する ことを基本に、長期的な視 点から世帯数の減少動向や 市場全体の状況を勘案し、 総合的に施策を展開。これ らにより、将来のストック 戸数の半減をめざす。 ○地域経営の主体である基礎 自治体等が自らの意思によ り、ストックとしての府営 住宅を活用して多様なサー ビスを提供できるよう制度 を構築し、移管をすすめる	○現在のストック (約 77 万戸) について、居住者 の居住の安定を十分確 保しつつ、平成 30 年度 までに、約 10 万戸の再 編に着手し、約 5 万戸の ストックを削減 ○平成 60 年頃までに、現 在のストックの概ね 3 割 を削減	○現在進めている建替事 業を推進するとともに、 一部の団地で経営を廃 止することにより、概ね 10%、2400 戸を削減し、 約 2 万 2 千戸の管理戸数 となる。
掲載 資料	「大阪府財政構造改革プラ ン (案)」 (平成 22 年 10 月公表)	「UR賃貸住宅ストッ ク再生・再編方針」 (平成 19 年 12 月公表)	「自立化に向けた 10 年 の取組み」 (平成 20 年 6 月公表)

※各主体が管理する住宅全体の管理・運営方針であり、泉北ニュータウン内の住宅のみを対象としたものではない。

- u それぞれの事業主体で専用の募集窓口を設けており、募集案内や入居申し込みなどについては、それぞれの窓口でしか対応できない。

☐ 各住宅の募集窓口

	府営住宅	UR賃貸住宅	府公社賃貸住宅
名称	大阪府住宅供給公社	UR泉北営業センター	泉北募集センター (※大阪府住宅供給公社でも受付)
所在地	大阪市中央区今橋 2 丁目 3 番 21 号 	堺市南区茶山台 1 丁 2 番 3 号 (ショッピングタウン泉ヶ丘内) 	堺市南区茶山台 1 丁 6 番 (ステーションプラザ泉ヶ丘 3 階) 
営業時間	午前 9 時～午後 5 時 45 分 休業日：土曜、日曜・祝日	午前 9 時 30 分～午後 6 時 休業日：水曜日、5 月 3 日～5 日、12 月 29 日～1 月 3 日	午前 10 時～午後 4 時 土曜・日曜・祝日も営業