

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

平成 24 年 3 月 策定

平成 24 年 5 月 改訂

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

【目次】

I	泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の位置づけ	1
II	泉北ニュータウンの住宅地再生の方針	
1.	泉北ニュータウンの住宅地再生に向けた現状・課題	2
(1)	住宅地再生に向けた背景	2
(2)	住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル	5
(3)	ハード面のリスクとポテンシャルと分析	6
(4)	ソフト面のリスクとポテンシャルと分析	7
2.	泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性	8
(1)	多様な年齢層がバランスよく居住するまちへ	8
(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	8
(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	9
III	泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生の方針	
1.	公的賃貸住宅の現状・課題	13
(1)	建設年度別管理戸数	13
(2)	住戸専用面積別管理戸数	13
(3)	耐震性能・バリアフリー性能の状況	14
(4)	空家の状況	14
2.	公的賃貸住宅再生の方針	25
(1)	将来の人口・世帯減少などを踏まえた戸数規模縮減の検討	25
(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	26
(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」	26
(4)	堺市と公的賃貸住宅事業主体の連携の推進	27

IV 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業計画

1. 公的賃貸住宅再生事業の方針	29
(1) 各再生事業の方針	29
(2) 活用地や既存ストックにおける多様な機能導入	30
(3) 再生事業の推進に向けた取組み	32
2. 中学校区別の公的賃貸住宅再生事業の展開方針	33
(1) 宮山台中学校区	34
(2) 三原台中学校区	36
(3) 若松台中学校区	38
(4) 晴美台中学校区	40
(5) 福泉南中学校区	42
(6) 原山台中学校区	44
(7) 庭代台中学校区	46
(8) 赤坂台中学校区	48
(9) 美木多中学校区	50
3. 事業主体別再生事業の方針及び団地別再生事業の一覧表	52
(1) 府営住宅	52
(2) 府公社賃貸住宅	55
(3) UR賃貸住宅	58

V 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業の推進に向けて

(1) 公的賃貸住宅再生事業の更なる検討	65
(2) 活用地における導入機能の検討	65

参考資料編	67
-------	----

I 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の位置づけ

- 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。
- 本計画は、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)の今後の活用方策や管理・運営の方向性を示した「再生の方針」と、公的賃貸住宅の再生事業の方針や具体的取組みを明らかにした「再生事業計画」を示すものである。
- なお、公的賃貸住宅の再生のための具体的な事業手法、事業連携方策、活用地等の活用方法や一体的な管理・運営の具体的方策については、今後の社会情勢等の変化や各主体の事業進捗状況等も踏まえ、継続して検討する必要があることから、本計画は、今後改訂していくこととする。

改訂の趣旨

平成 24 年 4 月 18 日に公表された大阪府住宅供給公社の耐震化の基本方針及び経営計画(平成 24～33 年度)の内容を反映する。

今後、協議会としては、公社経営に支障のないこと(特に平成 29 年度時点の借入金残高の目標の達成)を前提に、PPP・PFI等民間活力を活用した新たな事業手法を中心に、府営住宅事業との連携などの新たな再生事業の可能性を検討していく。

なお、上記の検討など今後の取組みにより再生事業が具体的にいった段階で必要に応じて本再生計画を見直すものとする。

平成 24 年度第 1 回泉北ニュータウン再生府市等連携協議会第 2 号議案より抜粋