

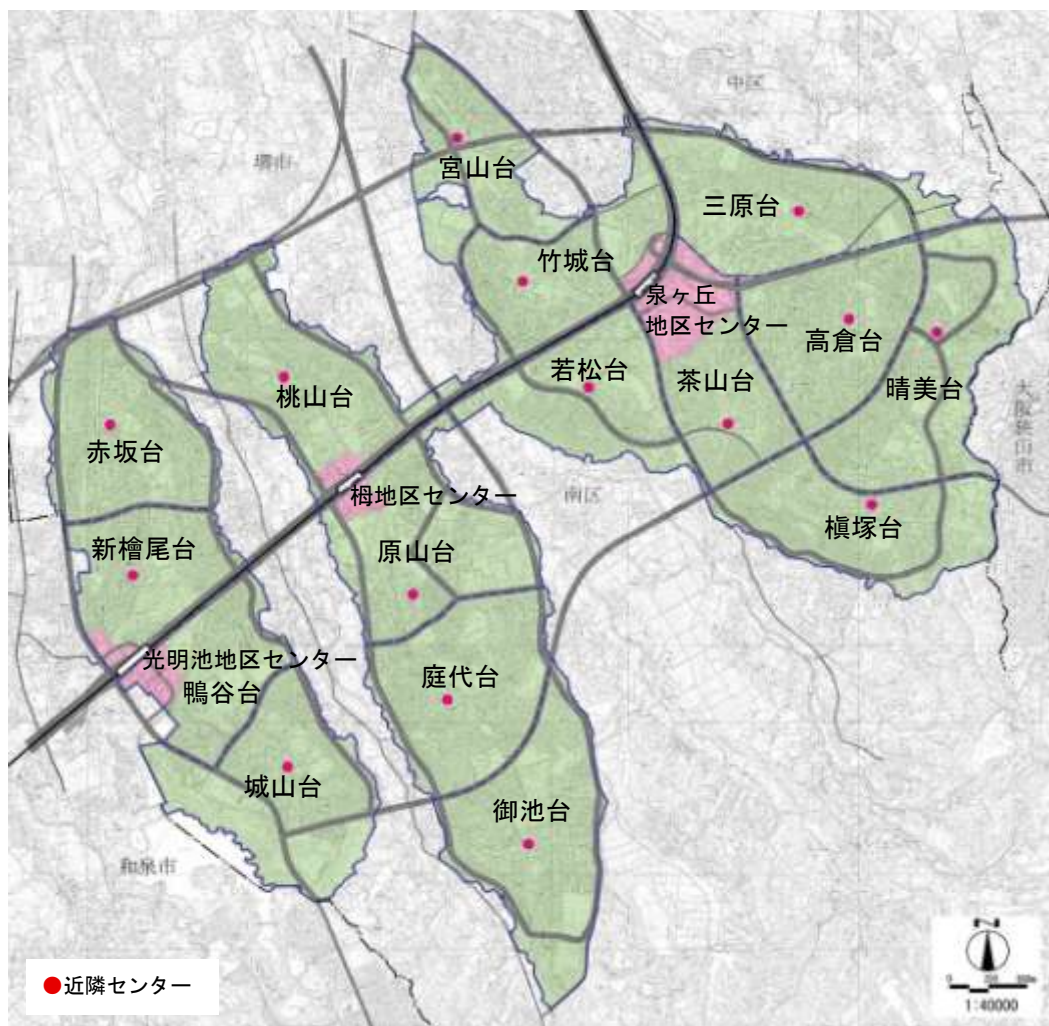
Ⅱ 泉北ニュータウンの住宅地再生の方針

1. 泉北ニュータウンの住宅地再生に向けた現状・課題

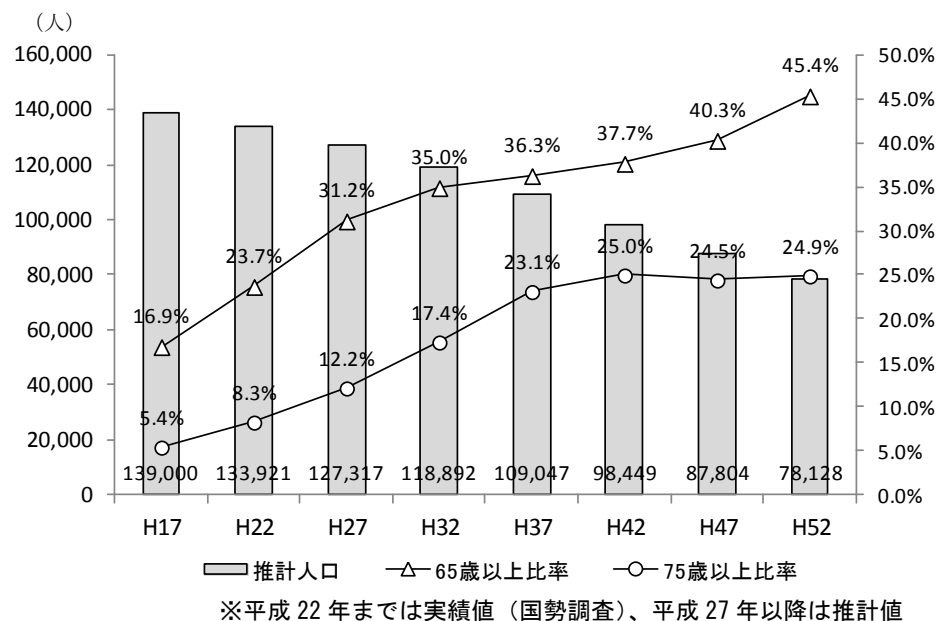
(1) 住宅地再生に向けた背景

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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、空家の状況、近隣センターの状況等が大きく異なっている。
- 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。

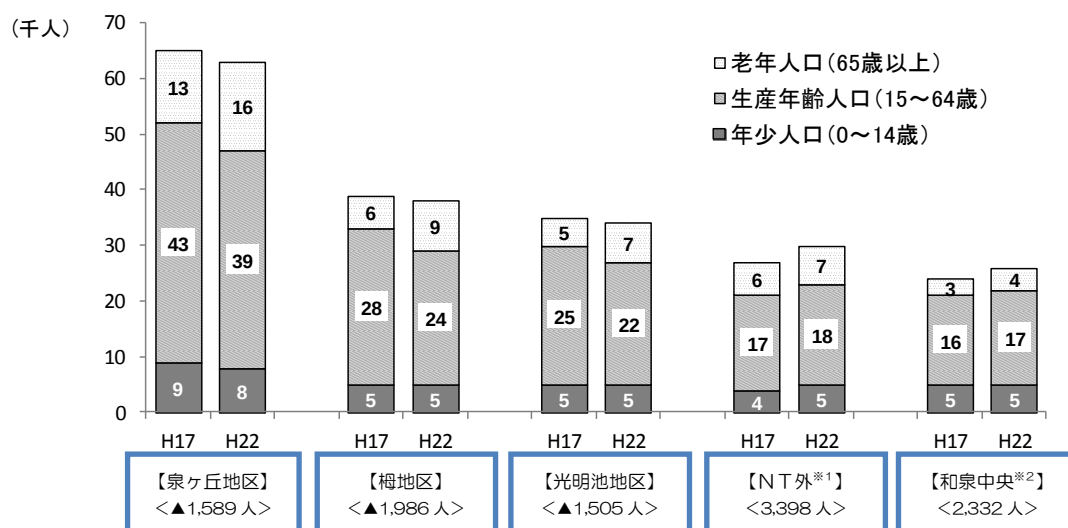
□ 泉北ニュータウンの住区の構成



□ 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）



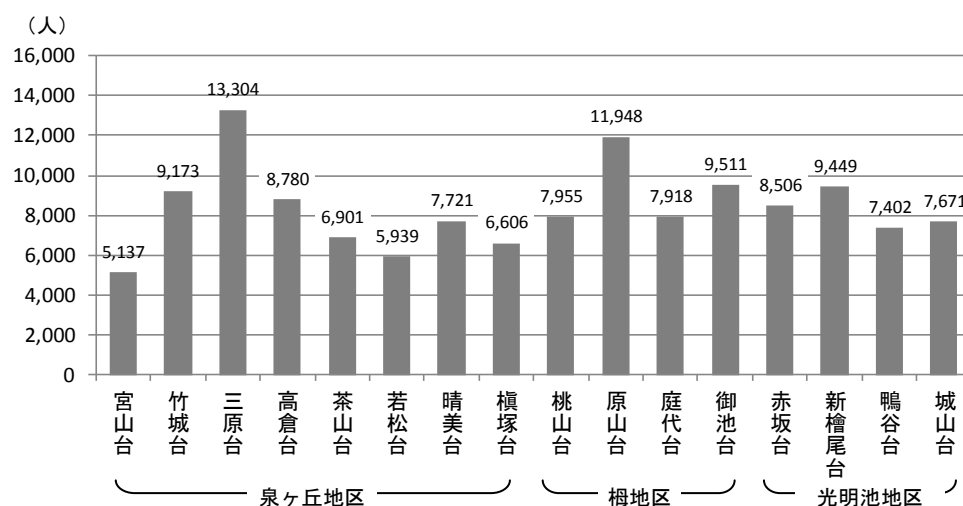
□ 地区別人口構成の推移（各年 国勢調査）



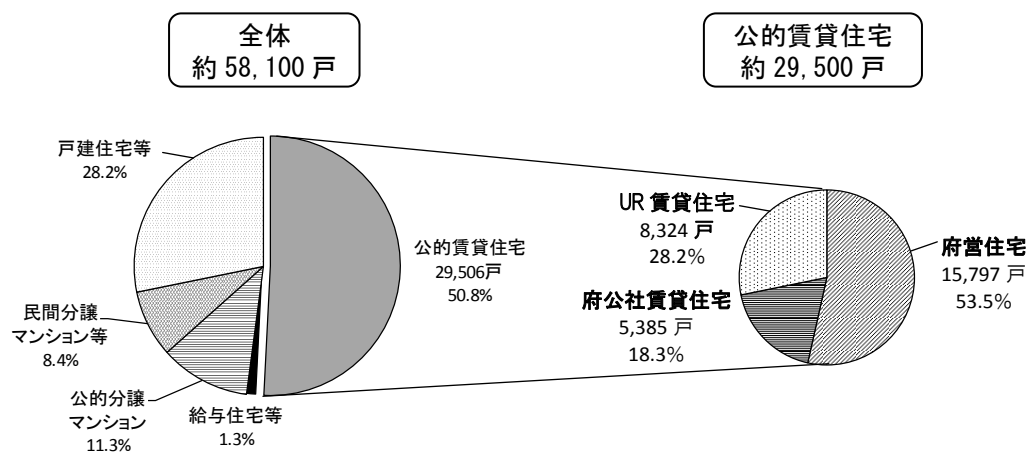
※1 NT外：南区の泉北NT外の区域+中区のNT隣接市街化区域（深阪、伏尾、檜葉）

※2 和泉中央：和泉中央周辺の新規開発住宅地（いぶき野、のぞみ野、青葉台、はつが野、緑ヶ丘）

□ 住区別人口（平成22 国勢調査）

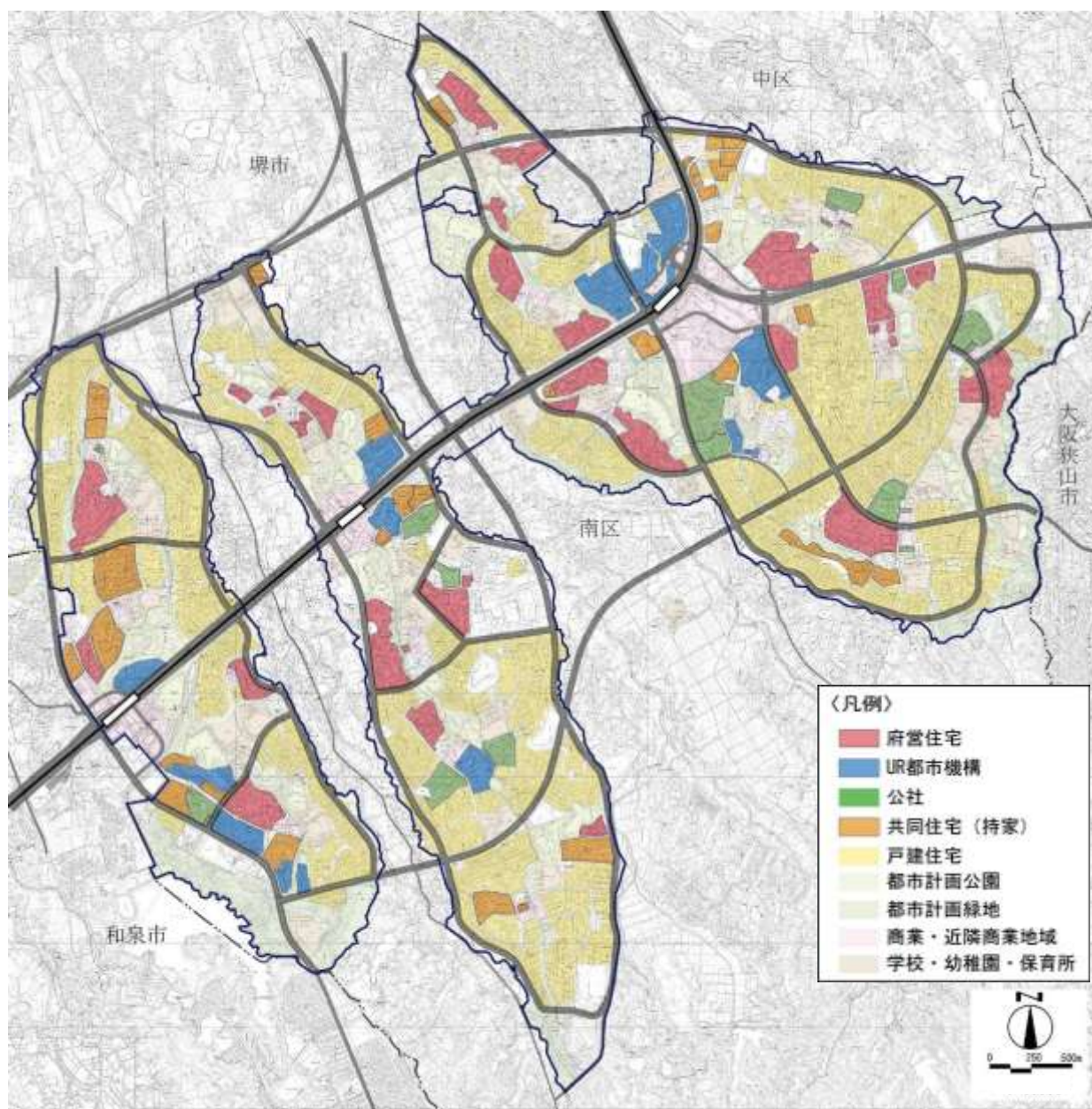


□ 泉北ニュータウンの住宅種別毎の割合



※公的賃貸住宅は平成 23 年 3 月 31 日時点の現況管理戸数。他の住宅は泉北ニュータウン再生指針資料編による。

□ 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

- 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家が増加 ◆ 戸建て住宅の空家の増加 ◆ 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 ◆ 駅へのバスアクセス、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