

(3) ハード面のリスクとポテンシャルの分析

①リスク

- 公的賃貸住宅や道路・上下水道・公園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)。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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、空家の増加が懸念される。
- 民間事業者から見たマンション供給の市場的魅力は、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。

②ポテンシャル

- 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。
- 駅へのバスアクセス、都市部への鉄道アクセスは比較的に良く、都市部への通勤圏内にある。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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

① リスク

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

② ポテンシャル

- 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。
- NPO等による地域を支える活動が活発化してきている。
- 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。
- 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。
- 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。
- 堺市では、「環境モデル都市・堺」の実現に向けた取組みとして、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組みを展開している。

2. 泉北ニュータウンの住宅地再生の方向性

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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

- 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。
- 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。
- 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

- 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。
- 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

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

※ 泉北スタイル

泉北ニュータウン再生指針に示されている、以下の基本方針1～3に基づく暮らし像

基本方針1：多様な世代が暮らし続けることができるまちをめざす

泉北 style
1

自分らしい住まい・
自分らしい暮らし

- 結婚や子どもの成長などをきっかけとして、親世帯と近い距離に手頃で良質な住宅を確保し、親子や三世代が交流する暮らし。
- 高齢期に、泉北ニュータウン内の駅前マンションやケア付き住宅など、より便利で安心して住むことのできる住宅などへ住み替えることで、住み慣れたまちで充実したシニアライフを送れる暮らし。



近隣センター内こどもルーム

基本方針2：人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす

泉北 style
2

自然にふれる・農を楽し
む・エコを考える暮らし

- ウィークデイは泉北高速鉄道で都心部に通勤して、週末はニュータウン周辺の市民農園や、キッチンガーデン(自宅敷地内の菜園やプランター)などで野菜作りなどを楽しむ暮らし。
- 太陽光発電システムなどの導入による自然エネルギーの利用促進や、自動車利用を中心とした生活から徒歩、自転車、公共交通機関の利用を中心とした生活に転換するなど、環境負荷を少なくした「低炭素型市民ライフ」への転換。



市立フォレストガーデン

基本方針3：まちに関わる人の輪をひろげ、つながり、地域力の向上をめざす

泉北 style
3

地域と関わる・人とつな
がる・まちを楽しむ暮らし

- お祭りや地域のイベント、趣味のサークル活動などに参加し、地域の歴史や文化、伝統を楽しむとともに、世代を越えた交流により、人のつながりが広がる暮らし。
- 散歩の途中で、登下校途中の地域の子ども達や、近所の人達と毎日あいさつを交わし、知り合いが多く、人との会話が自然と生まれる明るい暮らし。



校区ボランティアビューロー

□ 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

【まちのイメージ】

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。

【ライフスタイルのイメージ例】

○通勤のしやすさやショッピング等の利便性を重視しながら、休日は文化活動等を楽しむ暮らし



○高齢期に駅前マンションやケア付き住宅に住むことにより住み慣れたまちで送る充実したシニアライフ

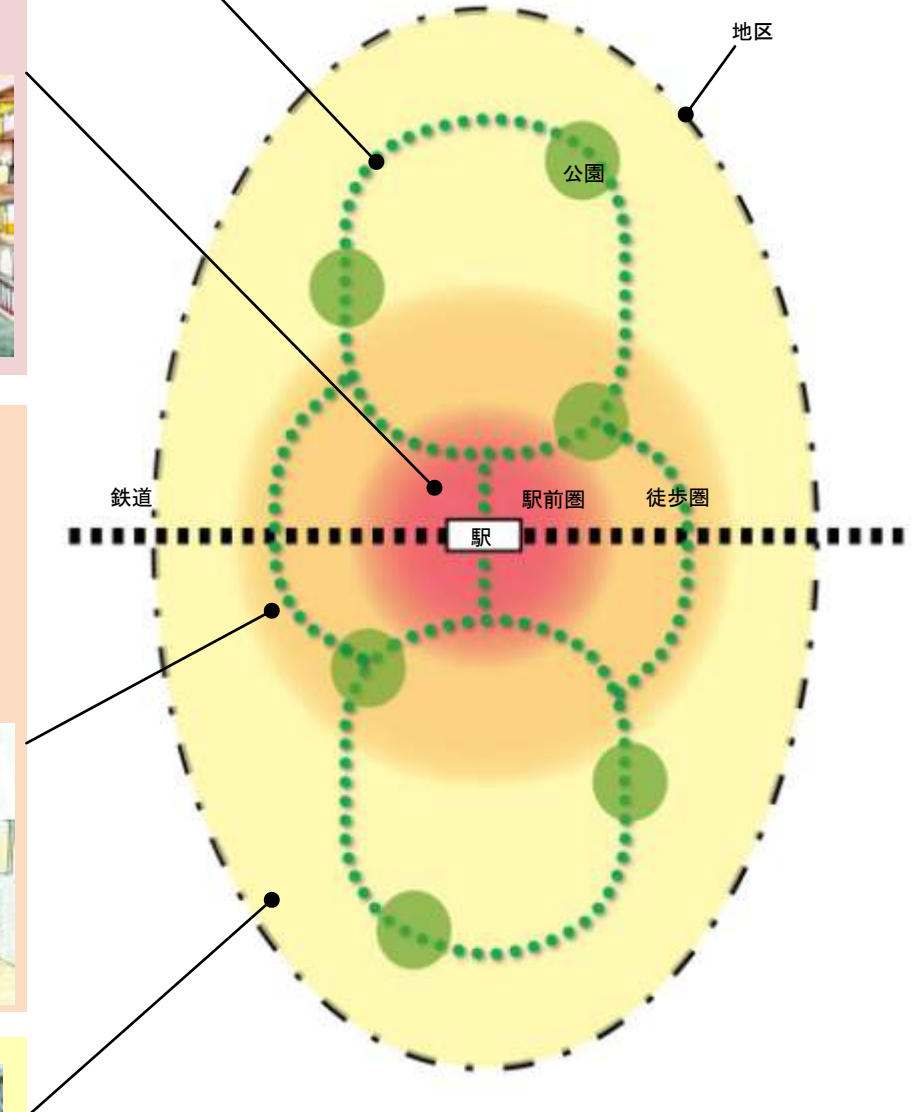


○自宅の一部をオフィスとして活用しながら、住民向けのソーシャルビジネス等に取り組む暮らし



緑地・歩行者ネットワーク

緑道や公園等の豊富な自然環境と一体となった歩行者ネットワークを構築する。



概ね駅から徒歩圏内

【まちのイメージ】

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。

【ライフスタイルのイメージ例】

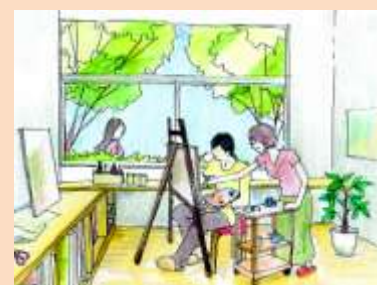
○普段は地区センターを利用し、休日には緑道での散歩を楽しむ等ニュータウンの施設や資源を有効に利用した暮らし



○平日は電車で都心部に通勤しながら、週末はキッチンガーデンやニュータウン周辺の市民農園を楽しむ暮らし



○趣味や文化活動を重視しながら、ゆとりある環境の中、自宅のアトリエで創作活動を行う暮らし



駅から徒歩圏外

【まちのイメージ】

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。

【ライフスタイルのイメージ例】

○身近な自然環境での環境学習や自宅の菜園・近隣の農地で農を楽しむながら子育てを行う暮らし



○環境にやさしい暮らし方を重視し、自然エネルギーの活用を重視しながら豊かな自然環境と共生する暮らし



○平日は近隣の大学で学び、休日は地域会館でイベント活動を楽しむ暮らし



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。

