

2. 公的賃貸住宅再生の方針

- 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。
- 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してい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、さらに空家が増加すると見込まれる。
- 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。
- 本方針は、泉北ニュータウンの再生に向けて、中長期的な公的賃貸住宅の活用方策や管理・運営の方向性を示すものである。
- なお、公的賃貸住宅の再生にあたっては、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(以下、「活用地」という。)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戸数規模縮減の検討

- 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、空家率も府域全域と比較して高い状況にあるため、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。
- 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

① 多様な年齢層のニーズに応える多様な住宅の供給

- 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。
- 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。
- 空家については、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。
- 活用地においては、子育て世帯や高齢者世帯等向けの多様な住宅の供給を促進する。

② 暮らしを支える多様な機能の導入

- 活用地においては、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の導入を促進する。
- 既存ストックの空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。
- 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。

③ 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活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」

- 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・規模の活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。

(4) 堺市と公的賃貸住宅事業主体の連携の推進

- 公的賃貸住宅の再生に向けては、堺市が、地域の状況やニーズ、人口構成など社会状況の変化を踏まえて示した「泉北ニュータウン再生指針」に沿って、再生事業が効果的に行われるよう、各公的賃貸住宅事業主体と連携・調整を図りながら、関連する道路・上下水道・公園等の公共施設の整備・更新や適切な維持管理に取り組むとともに、若年・子育て世帯の誘導や民間事業者、NPO 等との連携推進などソフト面の取組みを行う。

□ 公的賃貸住宅再生と連携した地域のまちづくりのイメージ（一例）



