



# 泉北ニュータウン 公的賃貸住宅再生計画



平成 29 年 3 月改定  
泉北ニュータウン  
再生府市等連携協議会



# 目 次

<b>I 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の位置付け、改定の趣旨</b>	1
<b>II 住宅地再生の方針</b>	2
1. 住宅地再生を取り巻く諸状況	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	9
2. 住宅地再生の方向性	11
(1) 地域特性等に応じた取組の方向性	12
(2) 重点テーマの設定による住宅地再生の方向性	14
テーマ1 若年・子育て世代の居住促進	14
テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入	15
テーマ3 多彩な地域魅力の創造	15
<b>III 公的賃貸住宅再生の方針</b>	16
1. 公的賃貸住宅再生の方向性	16
(1) 住宅地再生に向けた公的賃貸住宅資産の活用	16
(2) 重点テーマ実現に向けた公的賃貸住宅での取組	18
テーマ1 若年・子育て世代の居住促進	18
テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入	19
テーマ3 多彩な地域魅力の創造	20

<b>IV 公的賃貸住宅再生事業計画</b> .....	21
1. 再生事業の展開方針 .....	21
(1) 再生事業の手法 .....	21
(2) 再生事業の事業目標 .....	23
(3) 再生事業の展開イメージ .....	24
2. 公的賃貸住宅再生に向けた連携 .....	29
(1) 公的賃貸住宅の再生を効果的に進めるための主体間連携の強化 .....	29
(2) 堺市と公的賃貸住宅事業主体の連携強化 .....	29
(3) 民間事業者との連携 .....	30

**(参考資料)**

1. 泉北ニュータウンの人口・世帯数等の状況 .....	参- 1
2. 住区別の住宅の状況 .....	参- 8
3. 公的賃貸住宅の現状 .....	参-10
4. 成果目標の考え方 .....	参-20
□ 公的賃貸住宅現状総括図 .....	参-21

## I 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の位置付け、改定の趣旨

- ・泉北ニュータウンは、昭和42年のまちびらきから50年近くが経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成熟してきましたが、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等の様々な問題が現れています。
- ・このような中、平成22年5月に、堺市において「**泉北ニュータウン再生指針**」が策定され、それを受けて「**泉北ニュータウン再生府市等連携協議会**（以下、「本協議会」という。）」を設立し、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅の再生等に取り組んできたところです。
- ・泉北ニュータウンの総住宅数の約半数を占める公的賃貸住宅（府営住宅、府公社賃貸住宅、UR賃貸住宅）については、平成24年3月に「**泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画**」（以下、「再生計画」という。）を策定し、今後の泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性を明らかにするとともに、それを実現するための再生の方針と事業計画を示しました。
- ・前期再生計画（平成23～27年度）に基づき、建替事業、集約事業、耐震改修事業の取組に順次着手してきたところです。また、既存ストックの活用については、リノベーションによる魅力付けした住宅の供給や、新たな機能導入の事例も一部ありますが、ニュータウン再生に向けては更なる充実が必要となります。
- ・一方で、新たな動きとして、駅前地域や近隣センターについては、活性化計画等が策定され、これに基づいた取組等が始められています。泉ヶ丘駅前地域では、近畿大学医学部及び附属病院が立地する予定です。また、南海電気鉄道株式会社が取得した泉ヶ丘駅南側のセンタービル等において店舗リニューアルが進むなど、活性化の取組が始まりつつあります。柁・美木多駅周辺では、泉ヶ丘プールが原山公園に移転することを契機として活性化へ動き始めています。近隣センターでは、NPO団体等による事業や再生に向けた協議会の設立等、再生の取組が始まりつつあります。さらに今後、公的賃貸住宅の建替事業や集約事業の進捗により、多くの活用できる用地（以下、「活用地」という。）の創出が見込まれています。
- ・このような再生事業（建替事業、集約事業、耐震改修事業、既存ストック活用事業、用地活用事業を示す）の進捗や新たな動きを踏まえ、人口の減少、高齢化の進展等の依然厳しい状況を打開するため、若年世代の誘引やエリア価値の向上を目指し、子育て、福祉、就労、商業等の多角的分野のソフト事業も含めた総合的なまちづくりに視野を広げ、再生計画の改定を行います。
- ・本計画は、**平成28年度から平成37年度までの10年間を計画期間**とし、本協議会の構成員は、主体間連携のもと公的賃貸住宅再生の取り組みを進めていきます。また、各事業主体が連携して再生事業を円滑かつ計画的に進めるため、本計画に基づき、「**泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画**」を策定します。
- ・なお、今後、計画期間内においても、社会情勢の変化や、各主体の事業進捗状況などを踏まえ、必要に応じて改訂することとします。

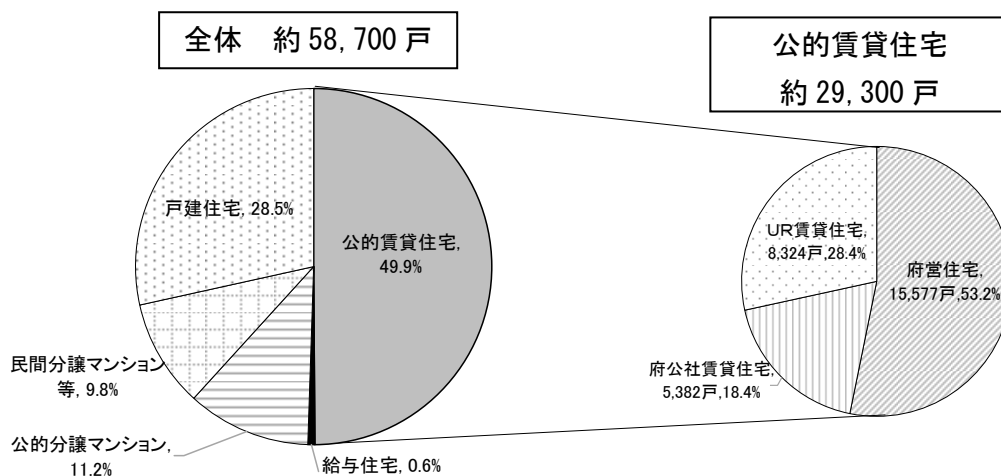
## II 住宅地再生の方針

### 1. 住宅地再生を取り巻く諸状況

#### (1) 住宅地再生に向けた背景

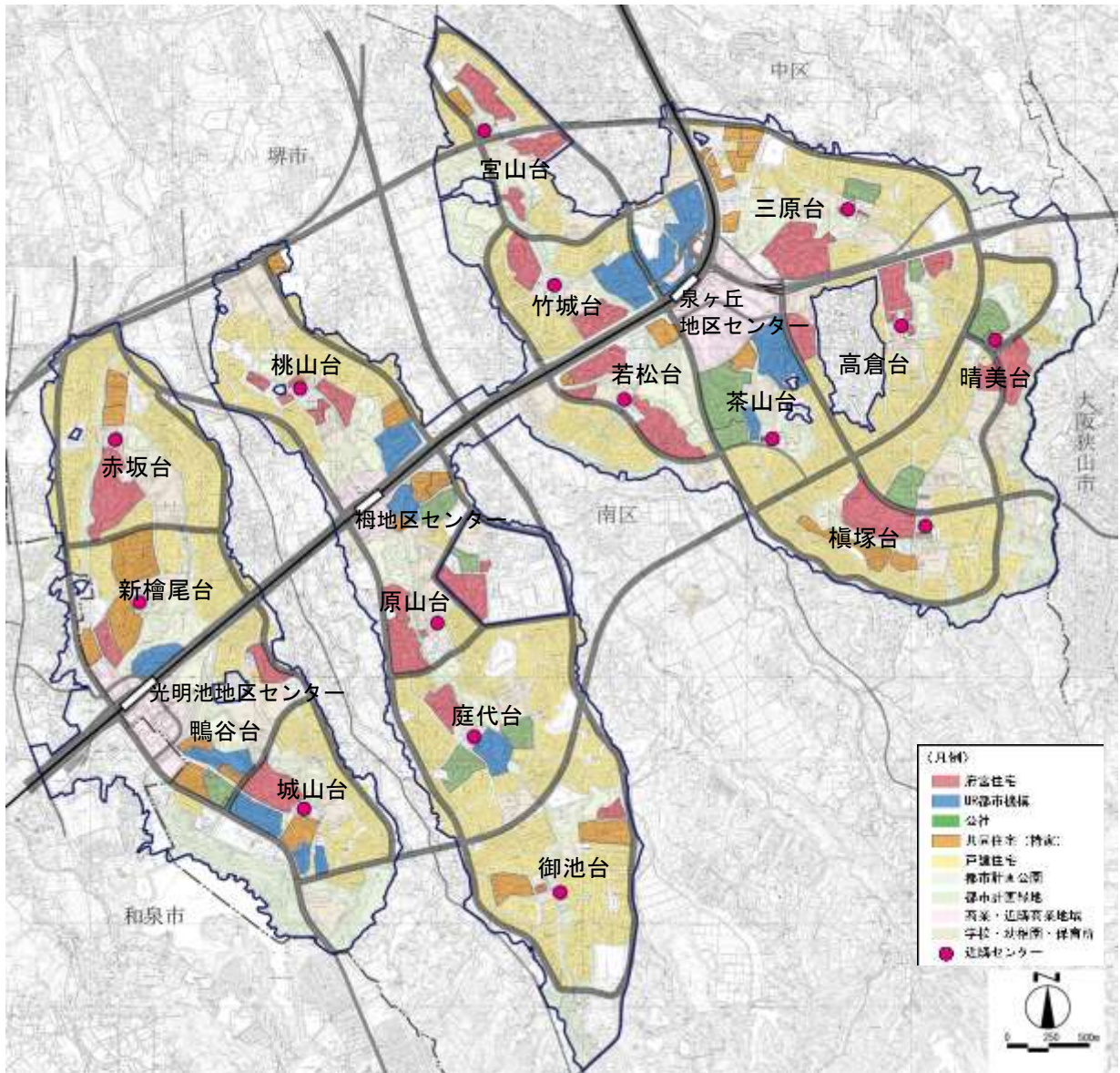
- ・泉北ニュータウンは、鉄道、道路、公園等の高水準の都市基盤が整備され、住宅地の中に商業・業務施設等の用途が混在しない土地利用を誘導することで、良好な住環境を形成してきました。
- ・また、近隣住区論をはじめとした近代都市計画の考え方にに基づき、小学校区をニュータウンのコミュニティの基礎単位（住区）として計画し、住区内では通過交通を排除し、歩行者のための緑道が、近隣センター、小・中学校や幼稚園・保育所、公園等を結ぶ形で整備されています。
- ・住宅地の状況をみると、公的賃貸住宅が総住宅数の約半数を占め、残りのうち半分を比較的敷地規模の大きい戸建て住宅が占めています。総住宅数の4分の1を占める低額所得者等の居住の安定確保の役割を果たす府営住宅の建替え等は始まっているものの、公的賃貸住宅全体としては更新された住宅は少なく、現在の若年・子育て世代の居住ニーズに対応した魅力的な住宅の供給が少ない状況となっています。
- ・また、世帯人員の減少等の社会状況の変化にあわせて、住宅地における高齢者や若年・子育て世代の居住者の利便性の向上や地域との交流を促す施設等の導入が求められますが、都市計画上、新たな土地利用が難しい状況となっています。
- ・近隣センターは、計画的に商業施設等が配置され、これまで各住区の生活サービス機能を支えてきましたが、ニュータウン周辺への商業施設立地に伴うスーパーマーケットの撤退等により近隣センターによっては商業機能が低下する一方で、福祉施設等の新規立地等、新たに生活支援機能が付加されるなど、その役割が変化しつつあります。

#### □ 泉北ニュータウンの住宅種別ごとの割合



※公的賃貸住宅は平成 28 年 3 月 31 日時点の現況管理戸数。戸建て住宅は平成 27 年度泉北ニュータウン空家調査、その他の住宅は住宅地図(平成 27 年 10 月)による

□ 泉北ニュータウンの住区の構成



・本計画の策定以降、泉北ニュータウンの再生や活性化に関連する計画等が策定されており、特に住宅地に関連する計画等の概要は以下の通りです。本計画においては、これらの計画等に位置づけられた目標や方針等を反映しながら、住宅地再生の方向性を定めるものとします。

① 住まうビジョン・大阪（平成 28 年 12 月 大阪府策定）

・住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開するための方向性を示すものとして策定し、その中でニュータウンの今後の目標を位置づけています。

・大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる都市の創造を基本目標に、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用し合い、好循環を生み出すような政策展開をめざす。

（高度経済成長期を中心に整備されたニュータウンの今後の目標）

・豊かな自然を享受しながら、高齢者や若年代など多様な世帯が住み慣れた地域で良好な地域コミュニティに支えられ住み続けられるとともに、日常的な買い物や通院が可能で、趣味や生きがいを見つけられ、働くことができる、多様な機能を備えた、誰もが住みやすいまちをめざします。

## ② 堺市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 2 月 堺市策定）

・重点項目として、泉北ニュータウンの再生が位置づけられ、「住」「職」「遊」「学」の多様な機能の導入によるまちづくりを目指すこととしています。

・戦略の柱～「まち」の創生分野～の重点項目として「泉北ニュータウンの再生」を位置づけ、推進するための具体的な事務事業を位置付けて実施する。

### （主な事務事業）

・平成 35 年度に予定されている近畿大学医学部および附属病院の移転や周辺地域における府内産出額 1 位を誇る農業など大きなポテンシャルを有しており、これらの環境を活かした取組を進め、あわせて民間事業者がまちづくりに参画しやすくなるような誘導方策を検討することにより、魅力あふれるニュータウンの再生を図る。

・泉ヶ丘駅前地域においては、平成 35 年度に予定されている近畿大学医学部および附属病院の移転を契機に、大学や医療機関、健康医療関係の民間企業等との連携のもと、健康・医療・予防分野等に関する民間主導の研究開発拠点及び産業集積拠点の形成を図ります。





### ③ 泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン（平成 27 年 1 月 本協議会改訂）

・泉ヶ丘駅前地域の活性化に向け、20 年後のまちの姿や住民の暮らし方をイメージし、目指す将来像のテーマを設定するとともに、取組時期と方向性を示しています。

- ・泉北高速鉄道を運営する大阪府都市開発株式会社の民営化や大阪府タウン管理財団が所有する駅前施設の民間への譲渡によりさらなる機能充実が期待される。また、平成 35 年度のオープンを目標に近畿大学医学部及び附属病院の立地が予定される。
- ・この機会を最大限に活かし、本地域において、都市のリノベーションを起こしていくためには、新たな仕組みづくりや、さらなる取組が不可欠であり、本地域のさらなる活性化の推進を図るための新たなスタートとして、本ビジョンを改訂。

#### 泉ヶ丘駅前地域活性化の目標と将来像

### 誰もが主役になれる「ライブタウンセンター」の実現へ

誰もが、いきいきと、住み、働き、学び、遊び、それぞれの立場で主役となれるまち

本地域の既存の資源や可能性を活かし、今ある課題や今後の想定される課題を解決し、ここにしかない魅力や価値を生み出すことをめざして、「子育て」「健幸」「創造」の3つのテーマを設定します。さらに、テーマに応じた将来像と実現をめざすライフスタイルを以下のように設定します。

#### めざす将来像1 子育てと子育てのライブタウン泉ヶ丘

テーマ1  
子育て



ライフスタイル①  
創造力豊かで健やかに  
子どもが育つこと



ライフスタイル②  
安心・便利で快適な環境  
で子育てができること



ライフスタイル③  
訪れる子どもや親がまち  
を愉しめること

#### めざす将来像2 「健幸」を実現するライブタウン泉ヶ丘

テーマ2  
健幸



ライフスタイル①  
社会とつながり、心豊かに  
暮らせること



ライフスタイル②  
楽しみながら身体を動か  
し、健康に暮らせること



ライフスタイル③  
多様な健康・医療サービ  
スがあり、住み慣れたまちと  
住まいで暮らせること

#### めざす将来像3 新たなコトが起こる・起こせるライブタウン泉ヶ丘

テーマ3  
創造



ライフスタイル①  
芸術・文化等の多様なアク  
ティビティを誰もが始められ  
る場や仕組みがあること



ライフスタイル②  
教育・医療・健康等の機能集積を活かしたイノベ  
ーションを起こすための場や仕組みがあること



※)『健幸』(ウェルネス)とは、Smart Wellness City 首長研究会(全国市区町の首長や学術経験者等が参画)の理念に掲げられた概念で、「個々人が健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営むことのできることを意味する。

## 機能導入・取り組み展開のイメージ

目標実現に向けて、新たな機能導入・価値創造の拠点となるコアを配置し、それらを有機的につなぎ、活性化に向けた取り組みを展開します。



泉ヶ丘や泉北ニュータウンの象徴となる本地域の「まちの顔」



教育・医療・研究機能を有し、『健康』社会の実現に向けた拠点



教育、交流、防災機能等の将来ニーズに対応する拠点を想定



市民のアクティビティの場等を導入する拠点を想定



子どもが一日中愉しめる遊びの拠点・親も楽しく子育てができる拠点



公園等で新たな価値とライフスタイルを創造・発信する拠点



新産業や住宅、宿泊機能等の将来ニーズに対応する拠点を想定



## ⑤ 泉北ニュータウン近隣センター再生プラン（平成 27 年 8 月 堺市策定）

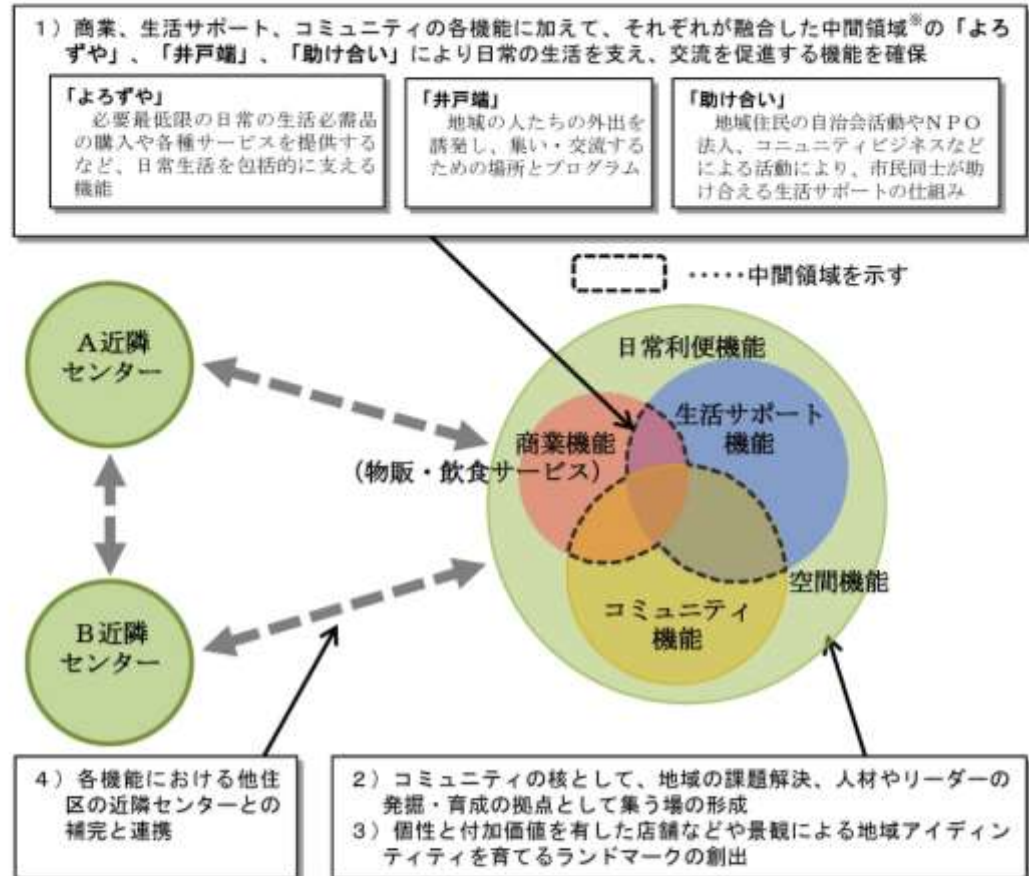
- ・近隣センターの再生に向け、利用者、地権者、事業者、行政などの各主体が再生に取り組む際の検討のたたき台として活用することを目的として、位置づけや将来像、再生の取組及び進め方等を示しています。

### (1) 位置付け

住区の特성에応じた賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核

### (2) 将来像

日常の生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点



#### ※中間領域

社会状況の変化から生活ニーズも多様化し、各住区の状況も様々な中で、地域の生活を支えるためには、これまでのように市場原理に基づいた商業機能、医療や福祉制度に基づく分野ごとの生活サービスやサポート機能など、単体の機能だけでなく各機能が融合し、コミュニティの力も活かしたものが中間領域である。

民間事業者だけでなく、地域住民による自治会活動、NPO法人やコミュニティビジネスなどが融合した従来の枠を超えて地域の生活を支えるものである。

#### 【日常利便機能】

##### 《商業機能》

- ・ 物販：日常の生活必需品の買い物を支える。  
※日常生活必需品：生鮮食料品、日用雑貨など近隣性の高い商品
- ・ 飲食・サービス：サービスの提供により日常の生活を支える。

##### 《生活サポート機能》

- ・ 子どもから高齢者までの多様な世代、障害者・病気の人など多様な人々を支える。

#### 【コミュニティ機能】

- ・ 地域住民の活動と交流を支える。

#### 【空間機能】

- ・ 商業機能、生活サポート機能、コミュニティ機能の各機能を空間として支える。

## (2) 住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル

・前述の背景より、住宅地再生に向けたリスクとポテンシャルは、以下のとおりに整理されます。

### ① リスク

- ・再生が進みつつあるが、**人口・世帯の減少や高齢化**の傾向は変わらず、**地価が低迷したまま**など、ニュータウンを取り巻く状況は、依然として大変厳しい状況にある。
- ・**公的賃貸住宅の空家**は依然として**増加傾向**にある。
- ・若年世代向けとなる新築**マンション**供給の市場をみると、泉北地域は依然として、新規建設用地が少なく、**供給エリアとしては厳しい**状況にある。
- ・**戸建て住宅地**は、世代継承が進まず、**空家の増加**が懸念される。
- ・人口減少などにより、路線バスを中心に**公共交通機関の路線や便数の減少**が懸念される。
- ・元気な中高年や主婦層等にとって、**生きがいをもって活躍できる働く場や楽しめる場が少ない**。
- ・ニュータウン開発当時の土地利用ゾーニングの考え方から、都市計画により土地利用を制限することで、用途純化され、良好な住宅地が形成されている反面、生活利便施設等の**新たな施設の導入が少ない**。
- ・**近隣センターの核店舗が撤退**した住区等では、高齢者等が日常買い物する場所が遠くなり、**不便が生じる**などの状況になりつつある。
- ・公的賃貸住宅の建替事業等において、活用地の創出が見込めるものの、一時期に大量の用地が創出されることから、その活用の仕方によっては、**需要を上回る用地の供給による周辺地の価格の下落等、市場に影響を与える恐れ**がある。

## ② ポテンシャル

- ・今後、公的賃貸住宅の建替事業等において創出される**活用地は、駅からの徒歩圏や幹線道路沿道という便利な所に立地しているものが多く**、新たな住宅供給や機能導入による地域の**活性化が期待**できる。
- ・今後、**近畿大学医学部及び附属病院の立地により**、学生や教職員、患者や見舞い客等の**交流人口が増える**ことが期待できる。
- ・近畿大学医学部及び附属病院の立地により、**高度先進医療を中心とした医療サービスの拡充や、地域と連携したまちの活性化に向けた取組が期待**できる。
- ・泉北ニュータウン内及び周辺地域に、**多くの大学等が立地**しており、それらとの連携が期待できる。
- ・ニュータウン内には**緑豊かな公園や緑道**があり、ニュータウン周辺には**農地や里山等の恵まれた田園環境**がある。
- ・**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。
- ・**公的賃貸住宅の空室は**、子育て支援や働く場の機能の導入の検討が進むなど、**多様な用途への活用**が進みつつある。
- ・**泉ヶ丘駅前地域及び柵・美木多駅前**において、地区センター施設のリニューアル等、**民間事業者による具体的な活性化の取組**が始まっている。
- ・一部の近隣センターでは、地権者を中心とした再整備に向けた協議の場が設置されるなど、近隣センター再生プランに基づく**近隣センターの再生が具体的に始まりつつある**。
- ・大阪の都心部から泉北ニュータウン内の駅まで 30 分程度でアクセスが可能であり、駅からのバスアクセスも一時間に 4 本以上あるなど、**ニュータウン区域内は都市部への通勤圏内**にある。また、**鉄道利用の促進のための自治体支援の取組**も進んでいる。
- ・保育所等の**子育て支援施設**は各住区（各台）に 1ヶ所以上整備され、病児・病児後保育施設もあり、**充実**している。また、**みんなの子育てひろばの新設等**、堺市による子育て支援の取組が進められている。

## 2. 住宅地再生の方向性

**住宅ストックと活用地を活かした、「若年・子育て世代の誘引」、  
「地域住民の健幸・長寿の促進」、「居住魅力の創出」によるエリア価値向上**  
～ ソフト・ハード一体型の取組によるニュータウン再生 ～

- ・泉北ニュータウンでは、引き続き急速な人口・世帯数の減少、高齢化の進展が予測されています。
- ・また、都市計画上、土地利用が制限されているため、公的主体のみならず民間による施設立地等が進まない状況となっていました。
- ・持続発展可能な住宅地再生に向けては、現在の地域住民が健康で長く幸せに暮らし続けることに加え、若年・子育て世代を呼び込むことが必要であり、居住魅力の創出が重要となります。
- ・これらのことから、「泉北スタイル」の概念を踏まえ、住宅地再生の方向性として、住宅ストックと活用地を活かした「若年・子育て世代の誘引」、「地域住民の健幸・長寿の促進」、「居住魅力の創出」によるエリア価値向上の実現を目指し、ソフト・ハード一体型の取組によるニュータウン再生を進めます。

\*) 「健幸（ウェルネス）」の定義は、P.5 参照。

### ※ 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、親世代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、つなぎ、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

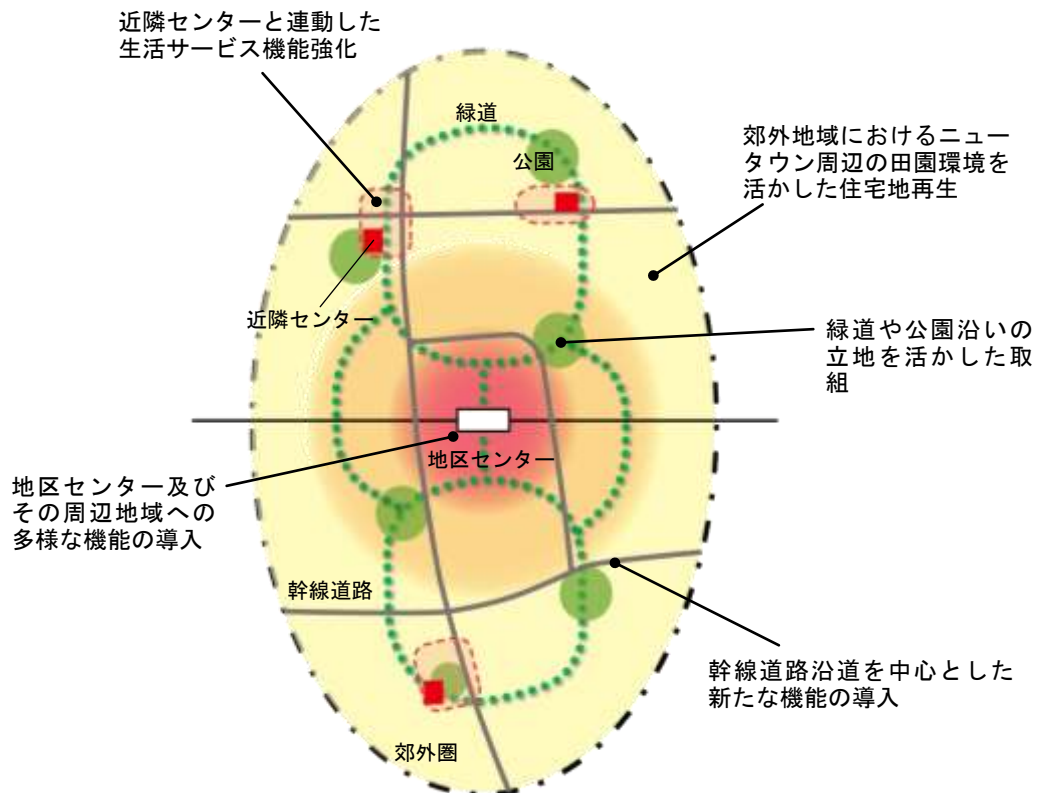
- お祭りや地域のイベント、趣味のサークル活動などに参加し、地域の歴史や文化、伝統を楽しむとともに、世代を越えた交流により、人のつながりが広がる暮らし。
- 散歩の途中で、登下校途中の地域の子ども達や、近所の人達と毎日あいさつを交わし、知り合いが多く、人との会話が自然と生まれる明るい暮らし。



校区ボランティアビューロー

## (1) 地域特性等に応じた取組の方向性

- ・地区センターを中心とした地域における多様な機能や魅力的な住宅の導入による定住人口、交流人口の増加や、郊外地域におけるニュータウン周辺の農地や里山等の魅力を活かした暮らしの実現など、地域特性に応じた取組を展開していきます。
- ・近隣センターにおいては、核商業店舗が撤退した近隣センターもあるため、高齢者や若年・子育て世代の利便性の向上を目指し、かつ車利用も見据え、近隣センターの状況や地域の特性に応じて、近隣センターの再生及びその周辺地域への生活利便施設や業務施設等、多様な機能の導入を図ります。
- ・リノベーション等による多様なニーズにあわせた住宅供給・サービスの提供や、幹線道路沿道を中心とした新たな機能の導入、緑道や公園沿いで健康増進や交流イベント等の自然環境を活かした取組、太陽光など自然エネルギーの活用、公共交通や自転車の利用の促進、建築物の低炭素化等による、省エネ、省CO<sub>2</sub>につながる環境にやさしいまちづくりなどを進めます。



住宅地再生のイメージ図



### 地区センター及びその周辺地域

地区センターを中心とした地域では、泉北ニュータウン再生の核として、地区センター及びその周辺地域の再生事業に伴う広域需要に対応した多様な機能や住宅の導入により、定住人口、交流人口の増加を目指します。

(方向性)

- ・若年、子育て世代向けの魅力的で良質な住宅の供給を図るとともに、子育てを支える多様な施設の導入を図ります。
- ・戸建て住宅地に居住する高齢者等の将来的な住み替え等を見据えて、高齢者等が安全安心に住み続けられる住宅や、多世代に対応した住宅の供給の促進を図るとともに、泉北スタイル実現に資する生活利便施設や福祉機能など、多様な機能導入により、利便性の向上を図ります。
- ・泉ヶ丘地区センターを中心とした地域では、健康・医療・予防分野等に関する民間主導の研究開発拠点及び産業集積拠点の形成を図ります。また泉ヶ丘駅北側では、『泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン』に基づき、新産業・住宅・宿泊機能等の将来ニーズへの対応を検討し、UR賃貸住宅等の再整備をすすめます。

### 郊外地域

郊外地域では、周辺の田園環境を活かしたゆとりある住宅地を目指し、ニュータウン周辺に存在する農地や里山等の魅力を活かした、自然や農業とふれあうことのできる暮らしの実現に向けた取組を進めます。

(方向性)

- ・田園環境に囲まれてゆとりある子育てをしたい世帯や、家庭菜園等の趣味を楽しみたい世帯などに対して、住み替えとリノベーションによる既存戸建て住宅の活用や、活用地の活用等により、これらの世帯向けに、コンセプト型の戸建て住宅等の供給を促進します。
- ・また、公的賃貸住宅ストックを活用し、個人の趣味への対応や学生の入居など、多様な世帯の入居や活用を促進し、コミュニティの活性化を図ります。
- ・ニュータウン周辺部に立地する大学に近接した地域では、大学と連携して、公的賃貸住宅ストックの活用や、活用地における土地利用を検討します。

## (2) 重点テーマの設定による住宅地再生の方向性

- ・「若年・子育て世代の誘引」、「地域住民の健幸・長寿の促進」、「居住魅力の創出」によるエリア価値向上の具体化に向け、特に重点的に取り組む3つのテーマを重点テーマとして設定します。
- ・3つの重点テーマとテーマごとの取組の方向性は以下のとおりです。

### テーマ1 若年・子育て世代の居住促進

大阪の都心部からの良好なアクセスや緑豊かな公園・緑道やゆとりある住環境を活かして、若年・子育て世代にとっての魅力の創出し、ニュータウンで生まれ育った若年・子育て世代が住み続けたい、Uターンしたい、さらには他地域の若年・子育て世代が転入したくなる持続発展可能なまちを目指します。

#### (方向性)

- ・既存住宅ストックのリノベーションにより、若年・子育て世代のニーズにあった魅力的な住宅の流通を促進します。
- ・再生事業が進められる駅前地域等では、充実した都市機能を享受できる立地を活かし、リノベーションや新築による住まいの提供を進めます。
- ・また、郊外地域の戸建て住宅等では、ゆとりある子育てをしたい世帯や家庭菜園等の趣味を楽しみたい世帯の住み替えを促進し、自然魅力を享受する住まいの提供を進めます。あわせて、利便性を求める高齢者等に対して駅前居住の誘導を図り、多世代の多様なライフスタイルにあわせた住宅を供給します。
- ・公的賃貸住宅ストックを活用し、泉北ニュータウン内や周辺に多く立地する大学・企業に通う学生・留学生・社員等、若年世代が暮らしやすい住まいの提供を進めます。
- ・職住近接・職住一致、子育て機能の充実など、明確なコンセプトに基づき、住まいの提供や生活サービス機能の充実を進めます。
- ・子どもが地域で健やかに育つことができるよう、利活用可能な公的資産等を活用し、子どもの居場所や遊び空間等の新たな拠点の導入を進めます。

## テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入

医療施設の新たな立地、公園・緑道等の豊かな自然環境を活かし、地域住民がまちでの暮らしを楽しみ、健康かつ安心して長く幸せに住み続けられるまちを目指します。

### (方向性)

- ・健康かつ安心して幸せに住み続けられるまちを目指し、『健幸（ウェルネス）\*』や地域包括ケアシステムの概念を踏まえて、周辺病院・福祉関連事業者等と公的住宅事業者が連携し、高齢者等の多様な世帯が安心して暮らせる住宅の供給等を行います。また、医療福祉施設の充実を図るとともに、高齢者が多く居住する団地や公園・緑道等で健康増進・介護予防のプログラム等のソフト面の取組を充実させます。\*）「健幸（ウェルネス）」の定義は、P.5 参照。
- ・近畿大学医学部及び附属病院の立地を契機とし、健康・医療・予防分野等に関する研究開発拠点や産業集積拠点の形成を図り、住民の健康を守るとともに、働く場を創出します。
- ・利活用可能な公的賃貸住宅ストック及び活用地を活用し、暮らしを支える生活利便施設・子育て支援施設等の導入を進めます。
- ・集会所や空室等を芸術・文化活動等の多様なアクティビティの場として活用するなど、多世代が集まり、暮らしの楽しみや生きがい等をつくるソフト・ハード一体型の取組を進めます。

## テーマ3 多彩な地域魅力の創造

地域住民やNPO団体等の地域活動などの多様な活動を引き続き支援するとともに、団地再生・活用地における新たな機能の導入や、地域における新たな魅力資源の発掘等を進め、多彩な地域魅力を創造し続けるまちを目指します。

### (方向性)

- ・職住近接・職住一致のライフスタイルの実現に向け、住民等によるコミュニティビジネス等の起業を支援する仕組みを構築するとともに、住民それぞれの個性やライフスタイルに応じて仕事を選べるよう、公的賃貸住宅の空室や低未利用地等を活用して働く場の導入を進めます。
- ・近畿大学医学部及び附属病院の移転を契機に医工連携等に取組み、健康・医療・予防分野等に関する民間研究開発拠点及び産業集積拠点の形成を図ることで、働く場と事業機会の創出を進めます。また、今後生み出される活用地等においては、市場のニーズを踏まえ、周辺住宅地の環境と調和し、地域人材を活かす新産業導入の可能性を検討します。
- ・「泉北スタイル」の地域魅力づくりの更なる進展を図るため、若い人材が住み続け、あるいは他地域から転入してくるよう、個性的で魅力のある住宅地の再生を進めるとともに、まちづくり実践者を広く育成し、多世代の交流機会や創造活動の創出等により地域コミュニティ形成を図ります。
- ・高校、大学等の教育機関の集積を活かし、子育てや食などの専門知見と連携した地域との交流機会等の創出により、学生等が住み・学び・活動するまちの形成を図ります。
- ・太陽光等の自然エネルギーの活用、公共交通や自転車の利用の促進、建築物の低炭素化などにより、先導的な省エネルギーの推進、自然エネルギーの活用など環境にやさしいまちづくりを推進します。

### Ⅲ 公的賃貸住宅再生の方針

#### 1. 公的賃貸住宅再生の方向性

##### (1) 住宅地再生に向けた公的賃貸住宅資産の活用

- ・持続発展可能な住宅地の再生に向けて、ニュータウンの貴重な資産である公的賃貸住宅を最大限に活用し、若年・子育て世代の居住促進、健康かつ幸せな暮らしに資する機能の導入、多彩な地域魅力の創造の3つの重点テーマの方向性に基づき、取組を進めます。
- ・地域や団地の特性に応じ、団地再生に向けた公的賃貸住宅のストックの活用や、活用地における多様な機能導入において、ソフト・ハード一体型の取組によるニュータウン再生を推進します。
- ・既存ストックの活用や活用地における多様な機能導入等、公的賃貸住宅再生の取り組みによる成果目標を以下のとおり定めます。

##### □成果目標

平成 27 年度末時点の 公的賃貸住宅敷地内	実績 (平成 27 年度)	目標 (平成 37 年度)
居住人口	約 53,000 人	約 54,000 人以上
若年世代 (39 歳 以下) の比率	約 34.9%	約 35.0%以上

##### 目標設定の考え方

最近のトレンドから、推計される平成 37 年度時点の約 44,000 人・若年世代比率約 29.1%に対し、既存ストック活用や入居促進、活用地への住宅導入、子育て・若年世代の誘引に取組むことによって想定される人口約 54,000 人・若年世代比率約 35.0%を目標値に設定。

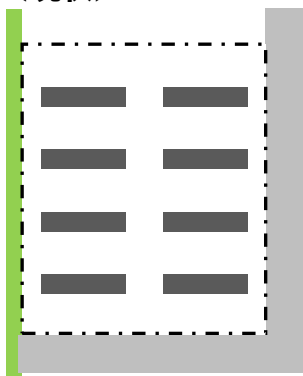
##### □効果測定

上記目標について、毎年度ごとにその実績を確認のうえ、進捗状況のチェックを行うとともに、必要に応じて目標の見直しの検討を行います。

## □公的賃貸住宅資産活用のイメージ

- ・建替事業や集約事業等により、順次、耐震性やバリアフリー性の確保等の安全・安心に向けた取組を進めます。また、地域・居住者ニーズ等に配慮しながら、建替事業等の団地再生の取組を推進します。
- ・空室や空きスペース、集会所を活用したソフト事業の展開や、既存住棟の再生等に取り組み、既存ストックの活用による団地再生の取組を進めます。
- ・なお、活用地は、再生の原動力となるよう、借地や暫定利用等も含め長期的視点から柔軟な活用を行い、生活利便施設等の多様な機能の導入や地域特性に応じたコンセプト住宅の供給を進めます。

### <現状>



団地内の交流空間

### 既存住棟の再生



医療施設



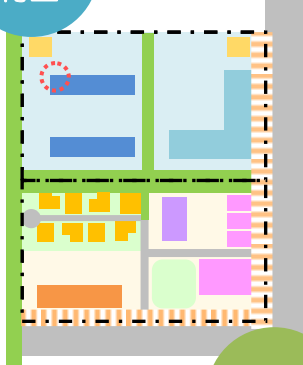
集会所を活用した子育て支援施設



共同農園

### <再生>

団地再生



活用地



地域特性を活かした生活利便施設  
(地域の取れたて野菜の直売所)



学生・留学生向け住宅

子育て向け住宅



## (2) 重点テーマ実現に向けた公的賃貸住宅での取組

### テーマ1 若年・子育て世代の居住促進

#### 取組内容

- ・民間事業者、地域のNPOやまちづくり団体等による、子育てや子どもの学び・遊び等を支援する機能・施設の導入を進めます。
- ・DIYや2戸1化等の既存住宅のリノベーションや駅前地域におけるマンションの供給など、若年・子育て世代のニーズにあった良質で魅力的な住宅の供給を促進します。
- ・職住一致を実現する住宅や子育てに適したゆとりある住宅、自然魅力を楽しむことができる共同農園を併設した住宅、趣味に対応した住宅など、周辺環境や敷地特性に応じたコンセプトに基づく住宅の供給を進めます。
- ・周辺の大学や企業等と公的賃貸住宅事業主体との連携、さらには公的賃貸住宅事業主体間の連携を強化し、学生や留学生、社員向けの住まいの提供に取り組みます。



子育て向け住宅



子どもの学びの支援施設  
(子ども向けの語学教室)



子育て支援施設

城山台みんなの子育てひろば



学生・留学生向け住まい



共同農園



府公社茶山台団地

DIY リノベーション

## テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入

### 取組内容

- ・健幸や地域包括ケアシステムの概念を踏まえ、周辺病院・福祉関連事業者等と公的賃貸住宅との連携による、居住者の健康増進・介護予防のプログラムや介護サービスの充実、コミュニティ食堂等の交流拠点づくりなどの取組を推進します。
- ・安心して暮らし続けられるまちを目指し、地域のニーズや近隣センター等の既存商業・サービス機能の状況を踏まえて、生活利便施設や介護施設、医療施設等の機能の導入を進めます。
- ・周辺道路や緑道と団地内の歩行者空間とのネットワーク化やバリアフリー化、交流空間の設置を進めるとともに、健康増進に資するソフト施策を充実します。
- ・泉ヶ丘駅前地域においては、健康・医療・予防分野等に関する研究開発拠点及び産業集積拠点の形成を図ります。
- ・集会所や空室等を活用し、図書室や芸術・文化活動、多世代交流拠点など、地域住民の多様なアクティビティを創出する場づくりを進めます。



地域特性を活かした生活利便施設  
(地域の取れたて野菜の直売所)



緑道(ウォーキング・ランニングコース)

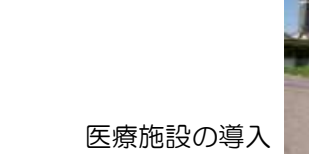
健康増進プログラム



交流空間の設置



介護施設の導入



医療施設の導入



茶山台としょかん

地域住民のアクティビティ  
の場の創出

### テーマ3 多彩な地域魅力の創造

#### 取組内容

- ・空室や空きスペースの活用等により、民間事業者や地域のNPO、まちづくり団体等による地域の利便性・生活サービス向上等に資するコミュニティビジネスなど、新たな職の創出を進めます。
- ・地域住民や地域団体、学生等が多様な創造活動に取り組み、チャレンジできる場の創出を進めます。
- ・活用地においては、周辺住宅地の環境と調和し、地域人材を活かす新産業（地域課題解決型ビジネス等）導入について、地域特性や市場ニーズを踏まえて検討します。
- ・関連計画や地域ニーズを踏まえ、効果的な位置・規模の活用地の創出に努めます。
- ・近隣センター内、又は隣接する活用地については、近隣センターの再生に資する施設の誘致や、近隣センターと一体的な再整備による土地利用を検討します。
- ・施設の導入にあたっては、都市計画等の対応や企業等の進出に対するインセンティブ等の環境整備を検討し、立地特性に応じた多様な機能の導入を進めます。
- ・自然エネルギーの活用や建築物の低炭素化など、省エネ・省CO2に資する取組を誘導します。



地域内の働く場の創出  
(多様な人が利用できるワークスペース)



医療関連研究開発拠点



コミュニティビジネス  
(コミュニティカフェ)



省エネ・省CO2に資する取組



## IV 公的賃貸住宅再生事業計画

### 1. 再生事業の展開方針

#### (1) 再生事業手法

・重点テーマの実現に向けた公的賃貸住宅の再生事業の手法は以下のとおりです。

##### ① 建替事業

- ・既存住棟を取り壊し、耐震性及びバリアフリー性を確保し安全性を向上させた住宅に建て替える事業です。
- ・若年・子育て世代などを呼び込む魅力的な住宅づくりなど重点テーマに関する取組を行います。
- ・事業により、活用地の創出も見込まれます。

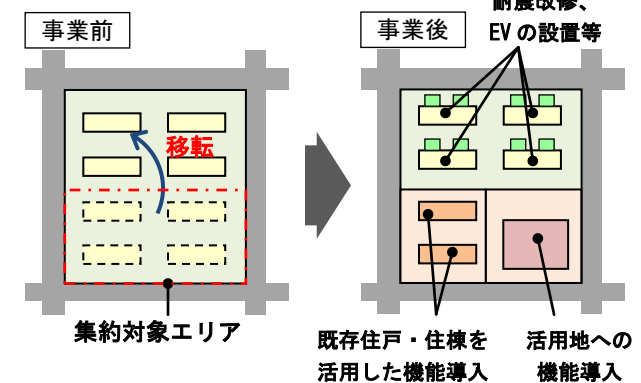


建替事業後の公的賃貸住宅の事例  
(府営若松台第2住宅)

##### ② 集約事業

- ・入居者の居住の安定を確保しつつ、団地規模の縮小や小規模団地の集約化等を行う事業です。
- ・事業により、活用地の創出も見込まれます。

□集約事業のイメージ



##### ③ 耐震改修事業

- ・現行の耐震基準を満たしていない住棟について、住棟の耐震化を進めるため、ブレース（筋交い）の設置などを行う事業です。



耐震改修工事の事例  
(左：府営城山台2丁住宅、右：公社茶山台団地)

#### ④ 既存ストック活用事業

- 既存住棟において、EV 設置や段差の解消、窓・外壁等の断熱化などにより、バリアフリー性や快適性の向上を図ります。
- 空室のリノベーションによる若年・子育て世代の入居促進や、空室や集会所、団地内の空きスペース等への新たな機能導入やソフト事業の実施により、重点テーマの実現に向けた取組を積極的に進めます。



EV 設置工事の事例  
(府営高倉台第 3 住宅)



バリアフリー改修の事例  
(府営堺戎島住宅)



リノベーションの事例  
(公社茶山台団地ニコイチ)



既存住戸の改修・転用の事例  
(府営島本江川住宅 小規模保育事業所)



既存集会所の活用の事例  
(左：城山台みんなの子育てひろば、右：茶山台としょかん)



#### ⑤ 用地活用事業

- 建替事業や集約事業により創出した土地や低利用地を活用し、魅力的な住宅の供給や新規機能の導入などを進めます。



高齢者支援施設の導入事例  
(府営新上小阪住宅活用地)



病院の導入事例  
(府営茨木西福井住宅活用地)



生活便利施設の導入事例  
(府営高倉台住宅低利用地)



戸建て住宅の導入事例  
(府営田ノ口住宅活用地)

## (2) 再生事業の事業目標

・今後、着実に事業の進捗を図るため、下記のとおり再生事業の事業目標を定めます。

### □事業目標

	実績 (平成 27 年度)	目標 (平成 37 年度)
建替え住宅の 完成戸数	—	約 2,600 戸
活用地の創出※1	—	約 20ha
耐震化率※ 2	73.0%	95%以上
公的賃貸住宅の 入居率※3	82.1%	90%以上
計画期間内における 既存ストックや活用地 への住宅以外の 新機能の導入	—	10 か所以上

※ 1 建替事業、集約事業により創出された活用地の合計面積

※ 2 現行の耐震基準を満たす住戸数を全体の住戸数から除却予定が明確な戸数を除いた戸数で割った割合

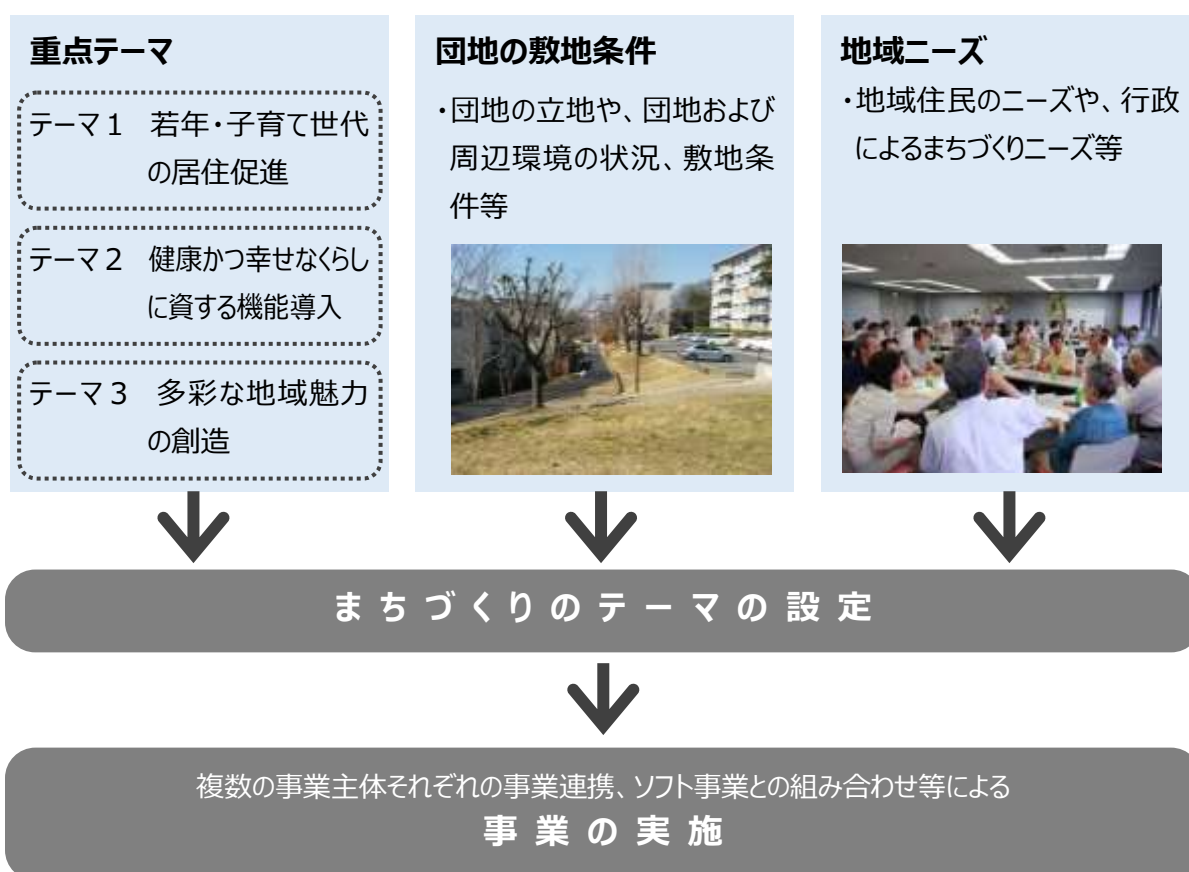
※ 3 入居戸数を管理戸数で割った割合

### □効果測定

上記目標について、毎年度ごとにその実績を確認のうえ、進捗状況のチェックを行うとともに、必要に応じて目標の見直しの検討を行います。

### (3) 再生事業の展開イメージ

- ・再生事業の事業化にあたっては、地域特性等に応じた重点テーマの実現に向け、公民関係者が方針を共有し、効果的な取り組みを進めることが重要です。
- ・そのため、まず重点テーマを踏まえ、団地の立地および敷地条件、地域住民や行政のニーズ等に応じた「まちづくりのテーマ」を設定します。
- ・設定したまちづくりのテーマに基づき、複数の事業主体がそれぞれの再生事業を連携させるとともに、複数の再生事業手法やソフト事業を組み合わせることで、重点テーマの実現を目指します。
- ・さらに、近隣センターなどの周辺施設との一体整備や、例えば仮設用地、仮移転住宅といった事業実施上の連携についても検討します。
- ・立地や事業手法、まちづくりニーズに合わせたテーマ設定のケーススタディを、次頁以降に例示します。



例 1	立地設定	「郊外地域」
	事業手法	「用地活用事業」+「既存ストック活用事業」
	まちづくりのテーマ	農を楽しみ、食でつながる、安心して子育てができるまち

■整備前

集約事業  
(用途廃止)  
区域



継続管理団地  
(耐震改修済)

既存団地内広場

<再生のポイント>

- ・テーマに応じた、活用地における民間住宅と既存団地における施設・サービスや住宅の供給
- ・活用地の幹線沿道への便利施設等の導入
- ・緑道等のネットワークを補完する歩行者動線整備

■整備後のイメージ

生活利便施設や介護施設、  
医療施設等の機能導入

職住一致を実現する  
住宅や趣味に対応した住宅

コミュニティ食堂等の交流拠点づくり



自然魅力を楽しむ共同農園を併設した住宅

DIYや2戸1化等の既存住宅のリノベーションによる、若年・子育て世代のニーズにあった良質で魅力的な住宅

活用地

共同菜園

共同菜園

周辺道路や緑道と団地内の歩行者空間とのネットワーク化やバリアフリー化

子育てや子どもの学び・遊び等を支援する機能・施設の導入

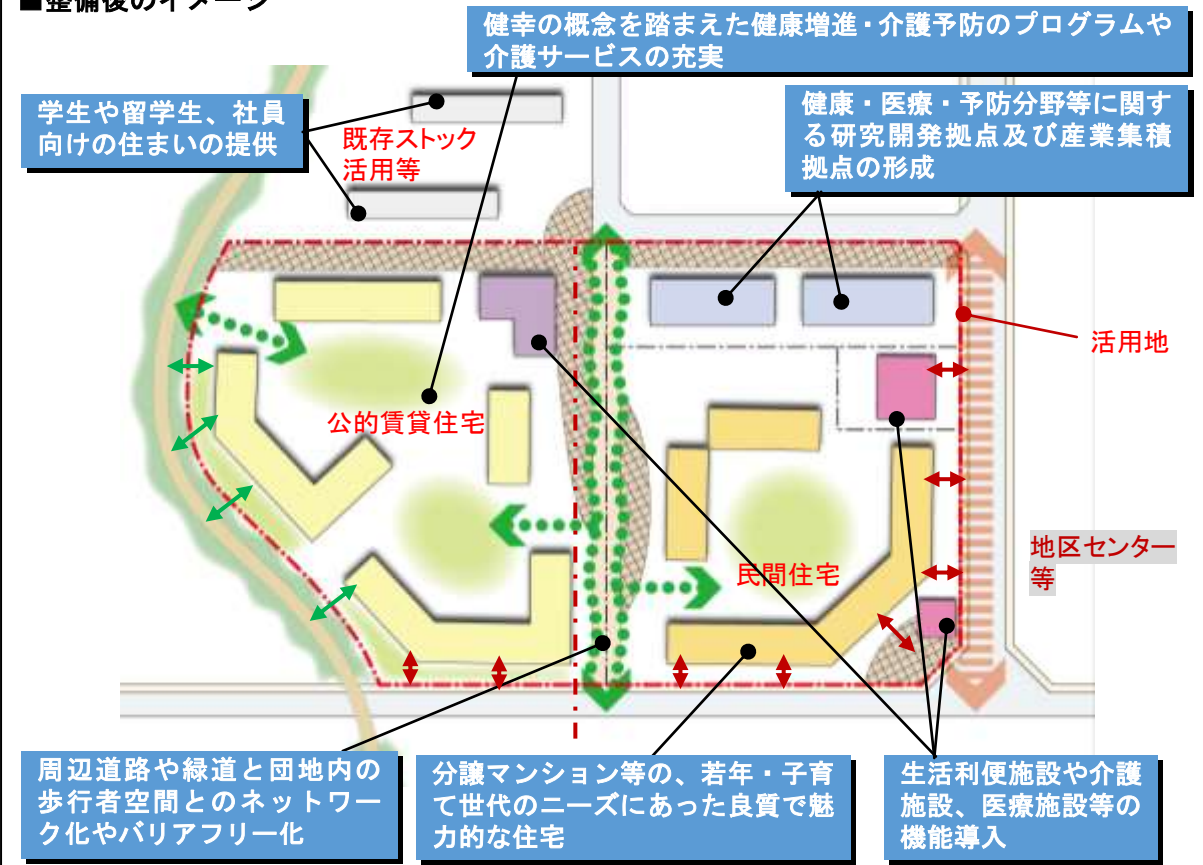
※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。

例 2	立地設定	「地区センター及び周辺地域」
	事業手法	「建替事業」+「用地活用事業」+「既存ストック活用事業」
	まちづくりのテーマ	研究開発拠点と呼応した、健幸な暮らしができるまち

■整備前の状況



■整備後のイメージ



※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。

例 3	立地設定	「郊外地域」(公園の隣接地)
	事業手法	「用地活用事業」
	まちづくりのテーマ	公園等の立地を活かした、自然派指向の住宅地

■整備前の状況



<再生のポイント>

- ・公園、緑道などを活かす住宅配置や歩行者動線整備
- ・公園・緑地等の環境を享受する民間住宅の整備

■整備後のイメージ



子育てに適したゆとりある住宅  
趣味に対応した住宅など

自然エネルギーの活用や  
建築物の低炭素化

生活利便施設  
等の機能導入

地域住民等が多様な  
創造活動に取り組み、  
チャレンジできる場の創出

※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。

## <近隣センターなど周辺施設と連携した再生・整備の検討>

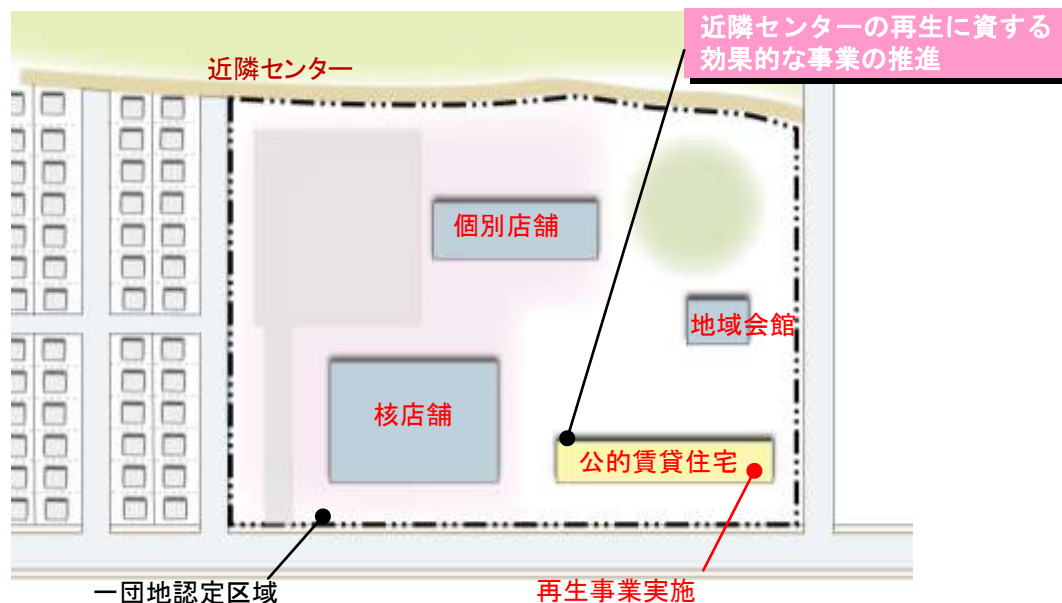
近隣センター内に立地する公的賃貸住宅、及び近隣センターと隣接する公的賃貸住宅については、近隣センターの状況や地域特性に応じて、近隣センターの再生と連携した再生・整備を検討します。

立地設定	「近隣センター内または隣接地」
まちづくりのテーマ	商業・生活サポート・コミュニティ等の複合機能を有した地域コミュニティの核となるまちづくり

### 【整備前】

#### ■パターンA 近隣センター内にある公的賃貸住宅

※近隣センターの状況に応じて、権利者等で構成する地元組織による計画検討



#### ■パターンB 近隣センターと隣接する公的賃貸住宅

近隣センターの再生に資する効果的な事業の推進

※近隣センターの状況に応じて、権利者等で構成する地元組織による計画検討



※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。



## 2. 公的賃貸住宅再生に向けた連携

### (1) 公的賃貸住宅の再生を効果的に進めるための主体間連携の強化

- ・公的賃貸住宅の再生により、泉北ニュータウン再生を牽引していくためには、公的賃貸住宅事業者である大阪府・大阪府住宅供給公社・都市再生機構がそれぞれの住宅の経営状況等に応じた運営だけでなく、相互に連携し、一体感をもって公的賃貸住宅全体の運営に取り組むことが重要となります。
- ・このため、相互に連携した募集情報の共同発信等の情報発信の強化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、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を展開していきます。
- ・さらに市場ニーズ、地域ニーズを踏まえた公的賃貸住宅の量的適正化を順次進めるなかで、公的賃貸住宅間の入居者移転の斡旋など、入居者の居住安定の確保の視点からも有効な取組の検討を行います。
- ・再生事業により創出される活用地は、泉北ニュータウン全体のエリア価値向上の視点、個々の立地特性を踏まえ、本協議会で検討される方向性を踏まえた長期的な視点から、その形状、利用内容、利用時期等を検討し、利活用を進めます。
- ・泉北ニュータウン再生に資するマネジメントを進めるため、各主体の保有ストックを一体的に管理・運営する組織創設について検討を進めます。

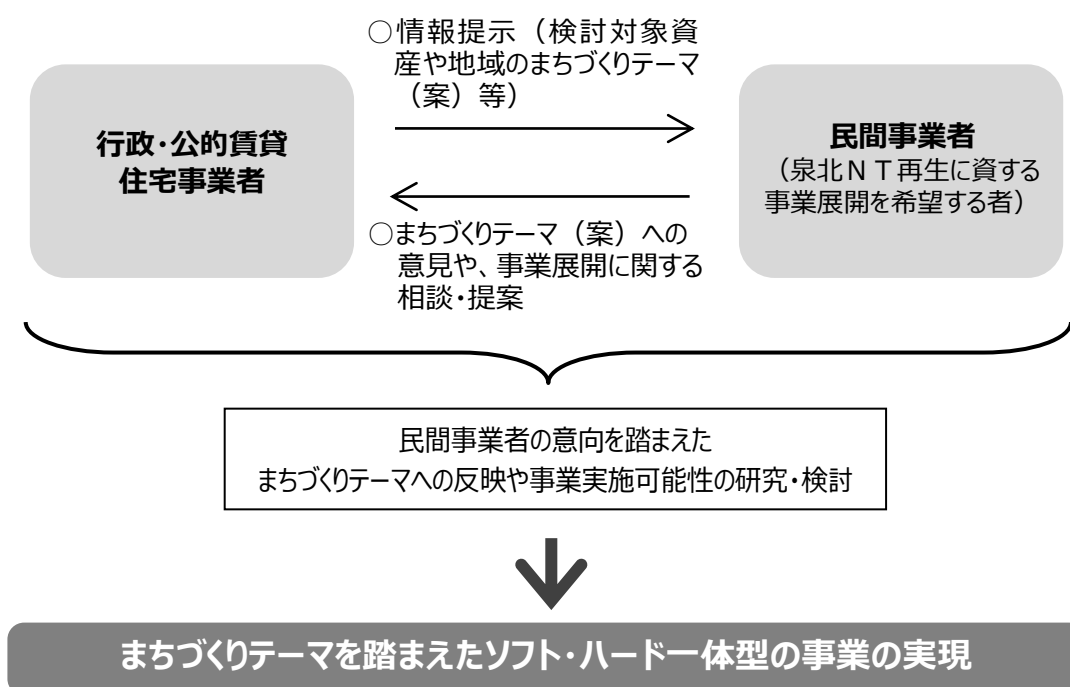
### (2) 堺市と公的賃貸住宅事業主体との連携強化

- ・堺市は、地域の状況やニーズ、人口構成等の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の連携・調整を図ります。
- ・各主体は、効果的な再生事業の推進に向け、本協議会での方向性を踏まえ、堺市と活用地の形状、利用内容、利用時期等にかかる協議や既存ストックを活用した団地再生の検討を実施します。
- ・事業実施にあたって、周辺地域の実情に応じて、重点テーマの実現に向けたニュータウン全体の一元的な魅力発信、民間事業者、NPO 等との連携推進など、各主体及び堺市で連携した取組を進めます。

### (3) 民間事業者との連携

- ・重点テーマの実現に向け、公的賃貸住宅を最大限活用し、ソフト・ハード一体型の取組を展開するためには、本協議会の構成員が連携することだけでなく、再生事業の構想やまちづくりのテーマ(案)を踏まえ、多様な分野の民間事業者の意見も聞きながら事業スキームの検討を進めることが重要となります。
- ・そのため案件に応じて、行政、公的事業者が民間事業者幅広く情報を提供し、民間事業者から相談や提案をうけながら、事業スキーム等の構築を進めていくための仕組みづくりに取組みます。

#### □「民間事業者との連携イメージ」

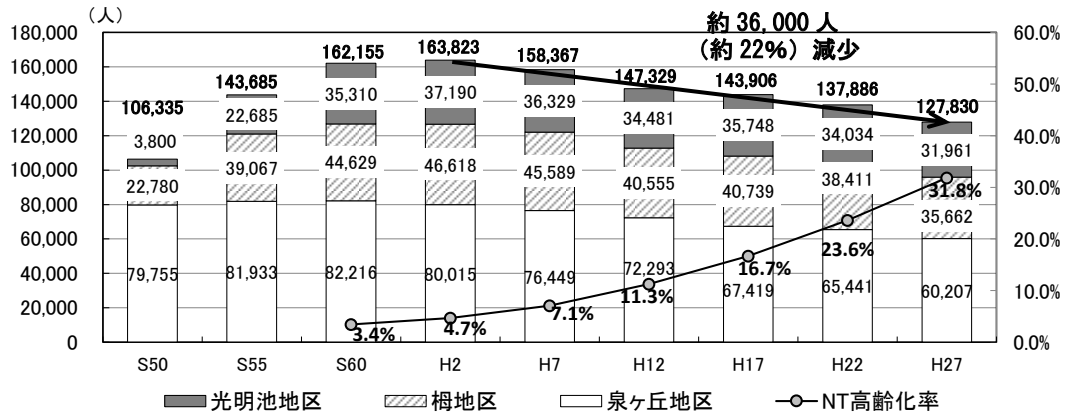


# 参考資料

## 1. 泉北ニュータウンの人口・世帯数等の状況

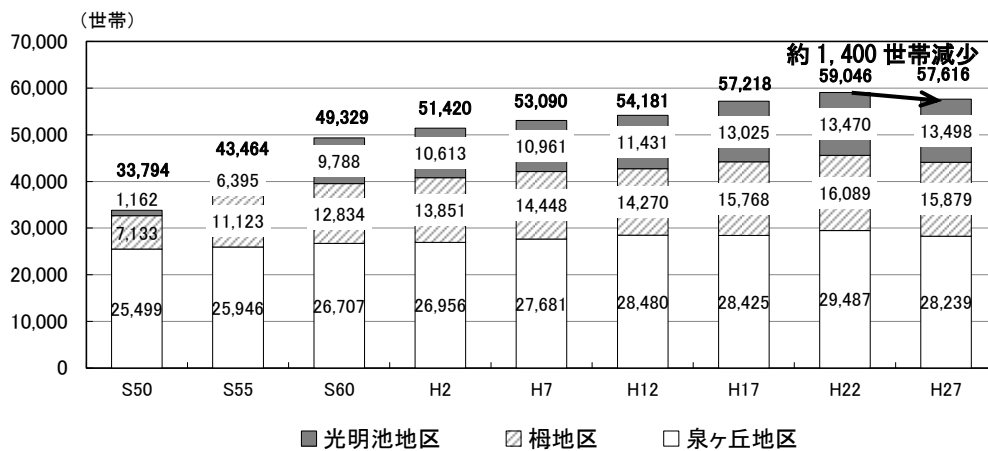
- H22～27の5年間で約1万人（約7%）減少し、高齢化率は31.8%（H27）である。
- 人口のピークであるH2から約25年間（H2～27）で約3.6万人（約22%）減少している。

□ 人口の推移（各年 住民基本台帳12月時点）



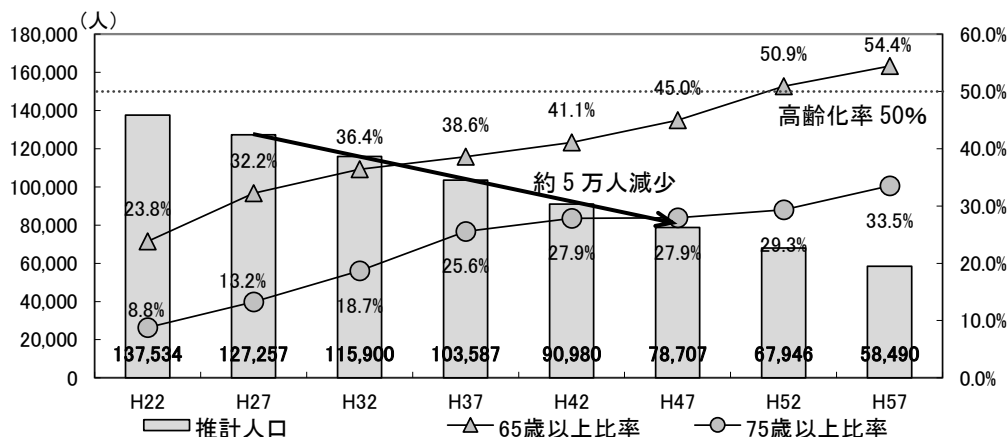
- H22～27の5年間で約1,400世帯（約2%）減少しており、うち泉ヶ丘地区が約1,200世帯を占めている。

□ 世帯数の推移（各年 住民基本台帳12月時点）



- 20年後に約5万人（約4割）、35年後に約8万人（約6割）減少すると予測される。
- 高齢化率は、25年後には50%を超える。

□ 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



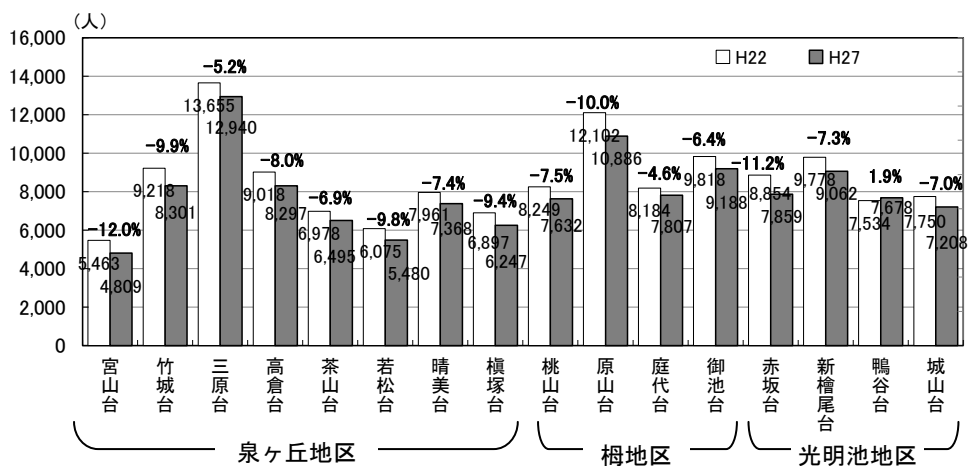
※平成27年度までは実績値（住民基本台帳3月時点）、平成32年度以降は推計値

※上記の人口予測は、平成22年度・平成27年度（3月時点）の住民基本台帳による人口をもとに、以下の資料を用いて推計を行った。

- 生存係数：平成27年簡易生命表（厚生労働省）
- 出生性比：平成26年人口動態調査（厚生労働省）
- 出生率：人口統計資料集（2016年版）（国立社会保障・人口問題研究所）
- 合計特殊出生率（中位）：日本の将来推計人口（平成24年1月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

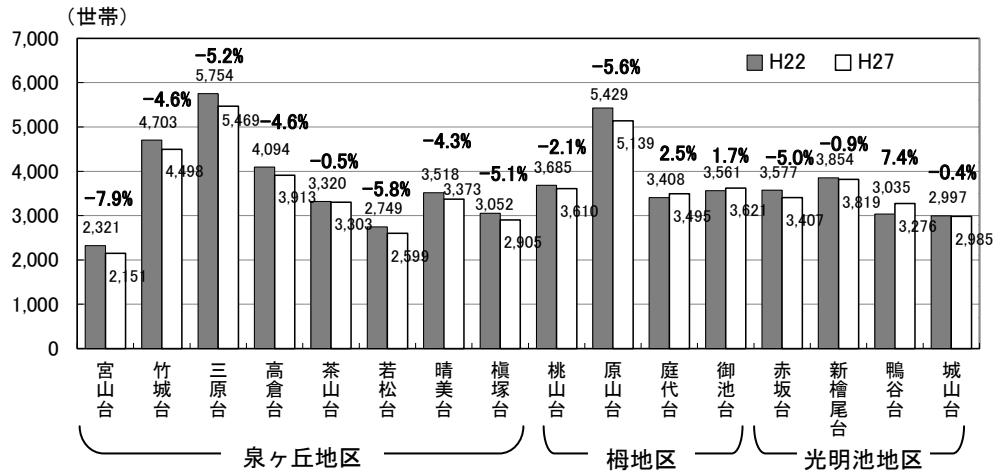
- H22～27の5年間で鴨谷台以外の住区で人口が減少している。原山台、赤坂台、宮山台においては、減少率が10%を越えている。

□ 住区別人口の推移（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



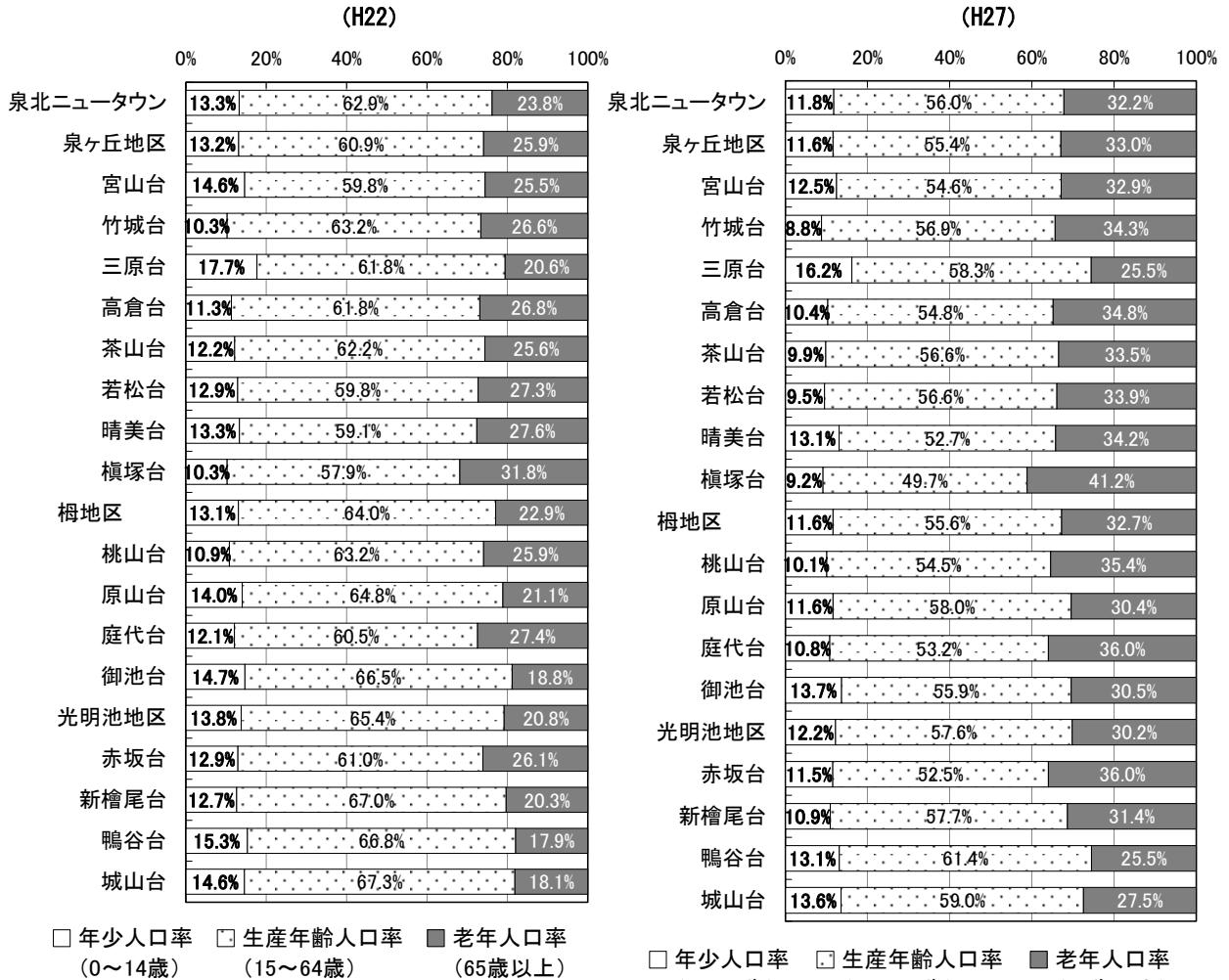
- H22～27の5年間で庭代台、御池代、鴨谷台以外の住区で世帯数が減少している。原山台、赤坂台、宮山台、若松台、三原台、槇塚台においては、減少率が5%を越えている。

□ 住区別世帯数の推移（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



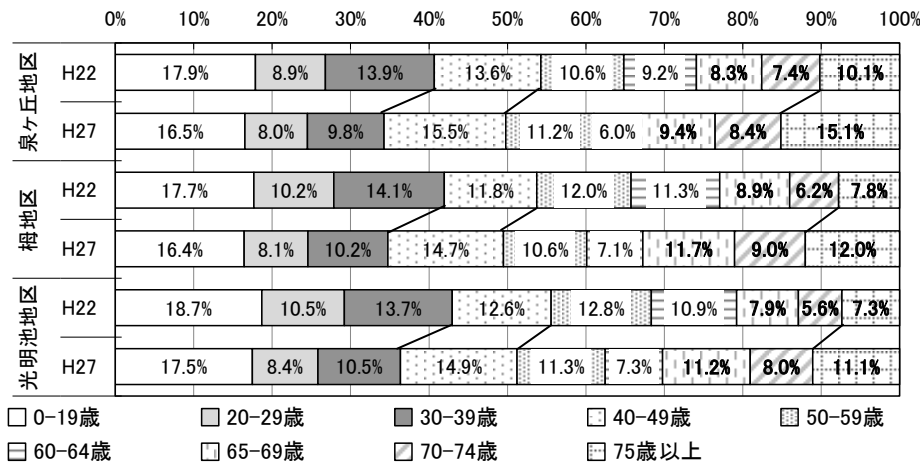
- H22～27の5年間でいずれの住区においても、老年人口率が上昇している。
- 地区別にみると、老年人口率は、柵地区が全ての住区で8pt以上上昇し、光明池地区が鴨谷台を除く住区で9pt以上上昇しており、高齢化の進行が著しい。泉ヶ丘地区では、駅から距離のある榎塚台で最も上昇している。

□ 住区別年齢3区分別人口構成（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



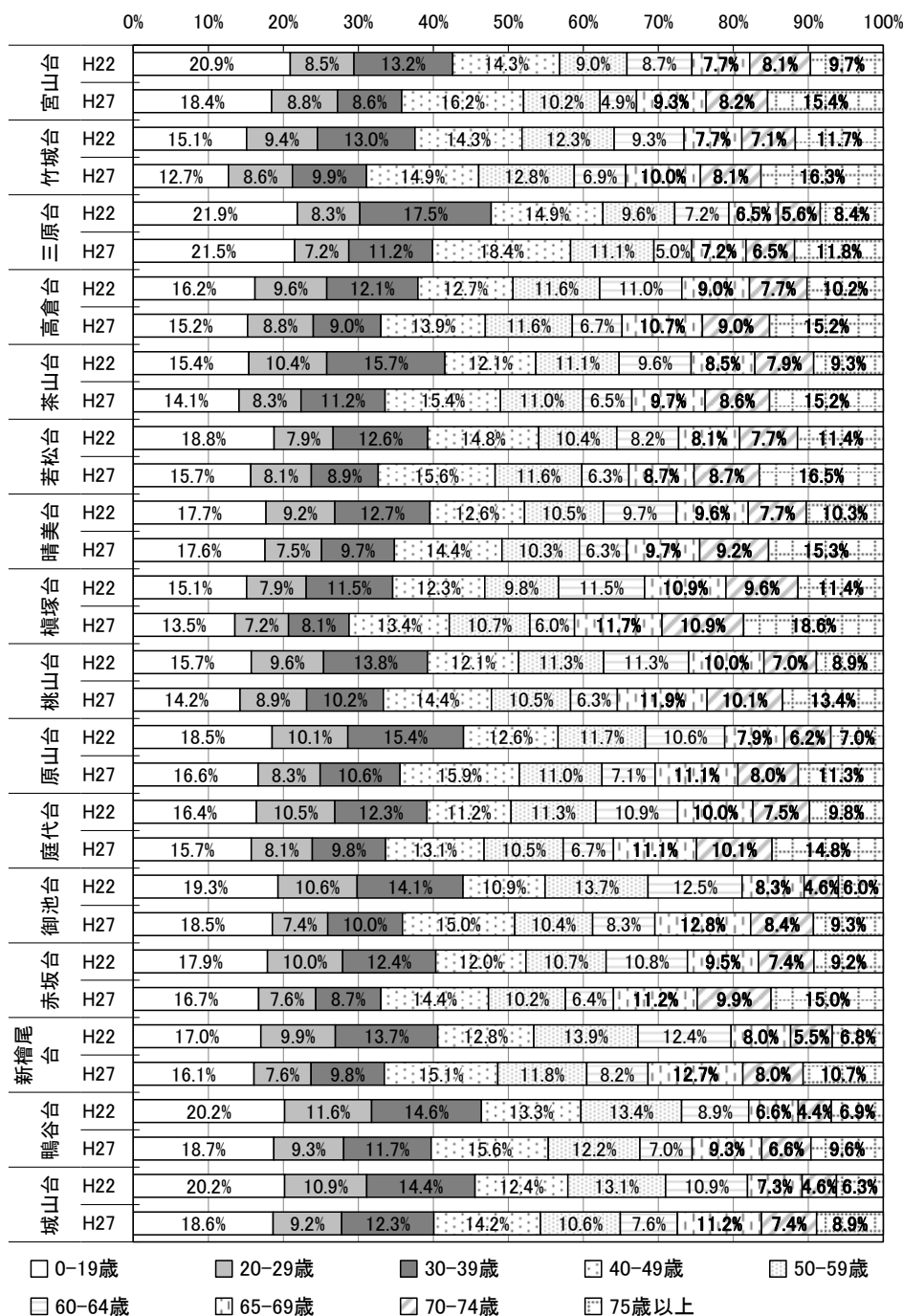
- 3地区ともにおおむね同じ傾向であり、39歳以下の若年世代では、どの世代の割合も下降しているが、40歳代の割合が上昇している。65歳以上の高齢者の割合は上昇し、特に75歳以上の割合の上昇が顕著である。

□ 地区別年齢別人口構成（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



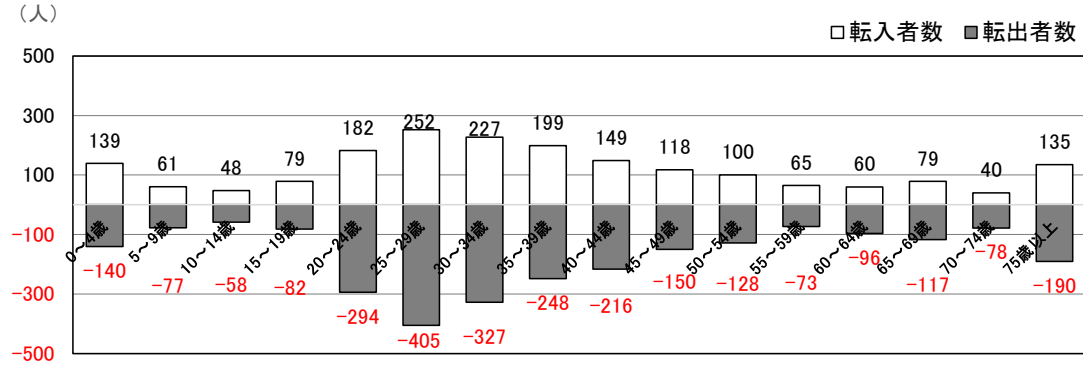
- 40歳代の割合は、比較的駅から近い三原台・茶山台・原山台と御池台で上昇している。
- 75歳以上の割合は、駅から距離のある槇塚台・庭城台・御池台・赤坂台と桃山台で上昇している。

□ 住区別年齢別人口構成（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



- 泉北ニュータウン内では、いずれの年代も転出超過となっており、全体で約 750 人転出超過である。
- 年齢区別にみると、20～24 歳、25～29 歳、30～34 歳のいずれの年代で 100 人以上の転出超過となっている。

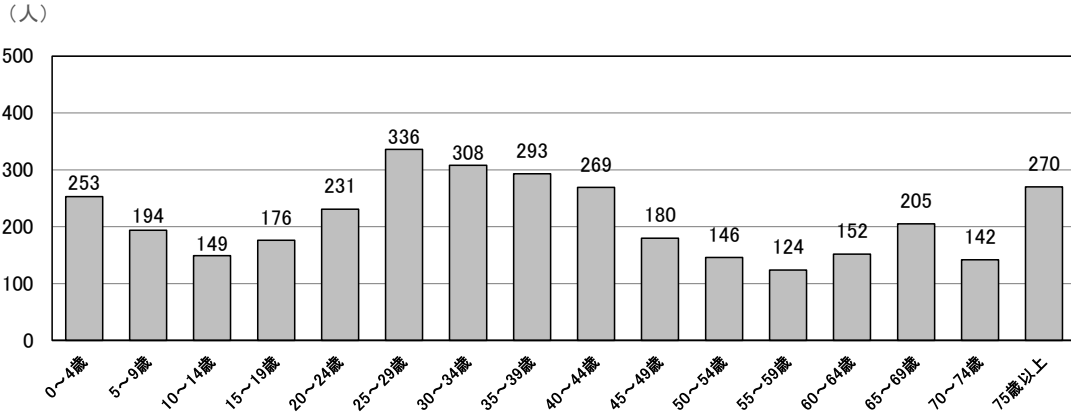
□ 泉北ニュータウンの年齢区分別転入出者数（堺市住民基本台帳）



※平成 27 年実績、年齢は平成 27 年 12 月 31 日時点

- 泉北ニュータウンに居住するもので、市内転居者は平成 27 年で 3,428 人おり、転入者数より 1,500 人程度多い。
- 年齢区別にみると、0～4 歳、25～29 歳、30～34 歳、35～39 歳、40～44 歳、75 歳以上の年代で 250 人以上が市内移動により泉北ニュータウンに居住している。

□ 泉北ニュータウンの年齢区分別転居者数（市内移動者数）（堺市住民基本台帳）

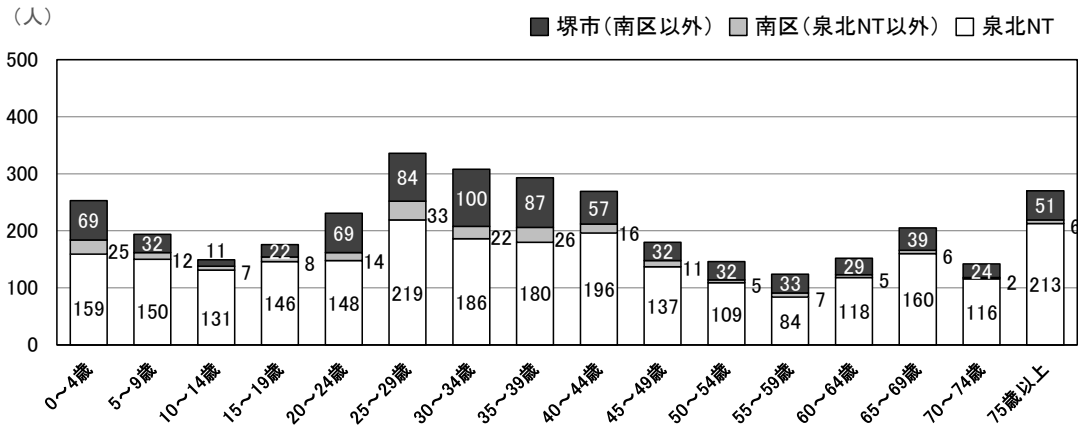


※平成 27 年実績、年齢は平成 27 年 12 月 31 日時点



- いずれの年代においても、泉北ニュータウン内での転居者数が最も多い。泉北ニュータウン内の転居者数は、25～29歳、75歳以上の世代で200人を超えている。

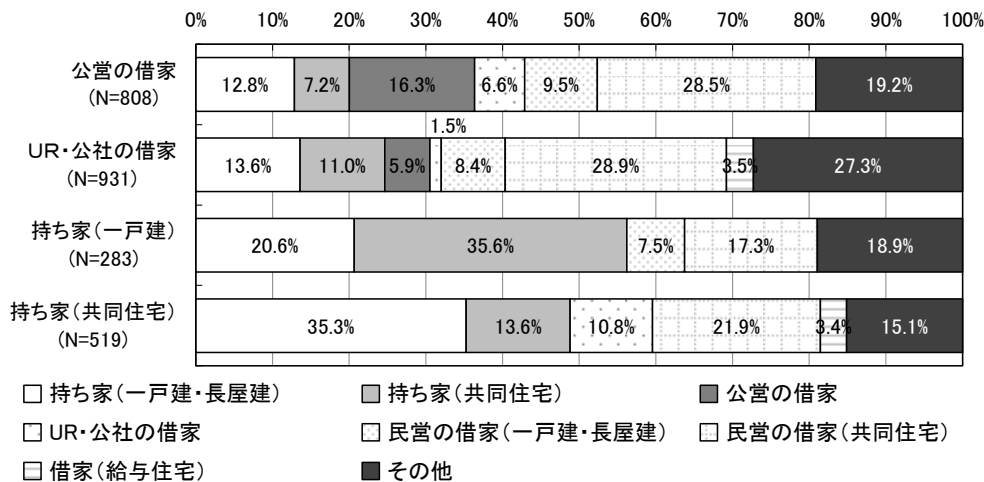
□ 泉北ニュータウンの年齢区分別前住所別転居者数（市内移動者数）（堺市住民基本台帳）



※平成27年実績、年齢は平成27年12月31日時点

- 泉北ニュータウンに南区以外の市内及び市外から転入した者の従前の住宅タイプは、公営の借家及びUR・公社の借家で民営の借家が最も多い。一方、持ち家では、従前も持ち家が最も多い。

□ 泉北ニュータウンの住宅タイプ別転入者数（平成25年住宅・土地統計調査）



- 泉北ニュータウンに南区内から転居した者の従前の住宅タイプは、公営の借家及びUR・公社の借家では、従前も公営の借家もしくはUR・公社の借家である場合が半数以上を占めている。

□ 泉北ニュータウンの住宅タイプ別転居者数（市内移動者数）（平成25年住宅・土地統計調査）



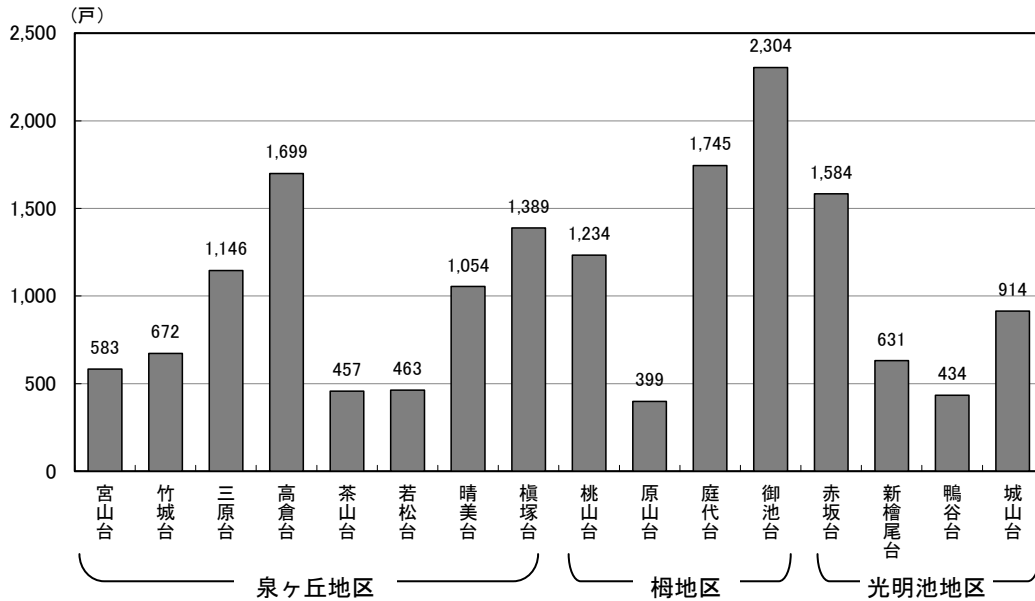
※凡例は上記同様

## 2. 住区別の住宅の状況

### (1) 戸建て住宅

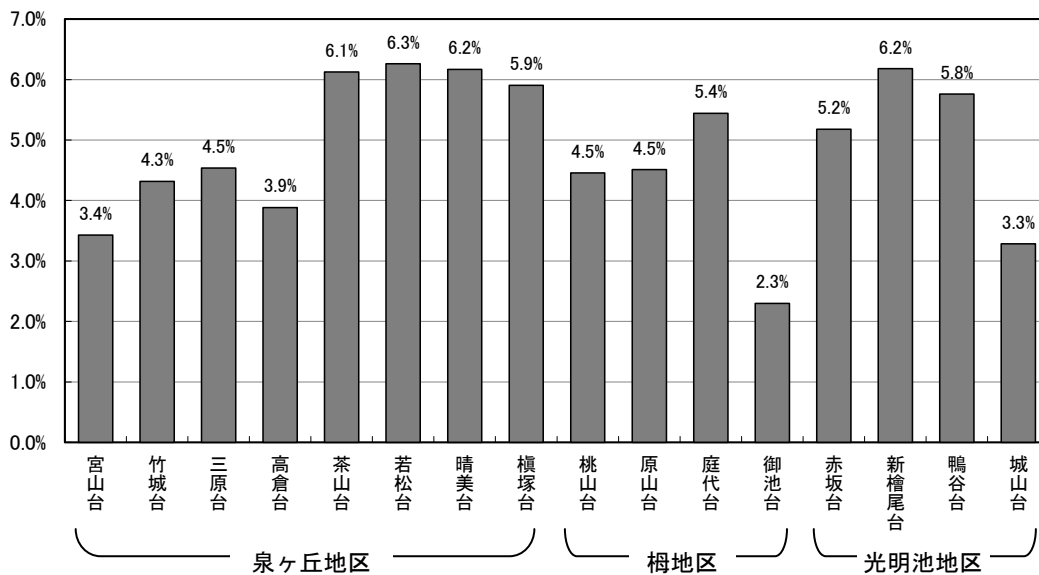
- 戸建て住宅は、泉北ニュータウン全体で 16,708 戸である。
- 住区別にみると、駅から比較的距離のある、高倉台・庭代台・御池台・赤坂台で 1,500 戸を超えている。一方、駅から距離の近い茶山台・若松台・原山台・鴨谷台では、500 戸未満となっている。

□ 戸建て住宅の住区別ストック数(堺市資料(平成 27 年度泉北ニュータウン空家調査))



- 戸建て住宅の空家の状況は、泉北ニュータウン全体で空家数が 768 戸、空家率が 4.6%となっている。
- 住区別にみると、平成 20 年度の調査に比べ、すべての住区で空家率が上昇している。茶山台、若松台、晴美台、榎塚台、庭代台、赤坂台、新檜尾台、鴨谷台で空家率 5%を超えており、駅から比較的距離のある住区で空家率が高い傾向にある。

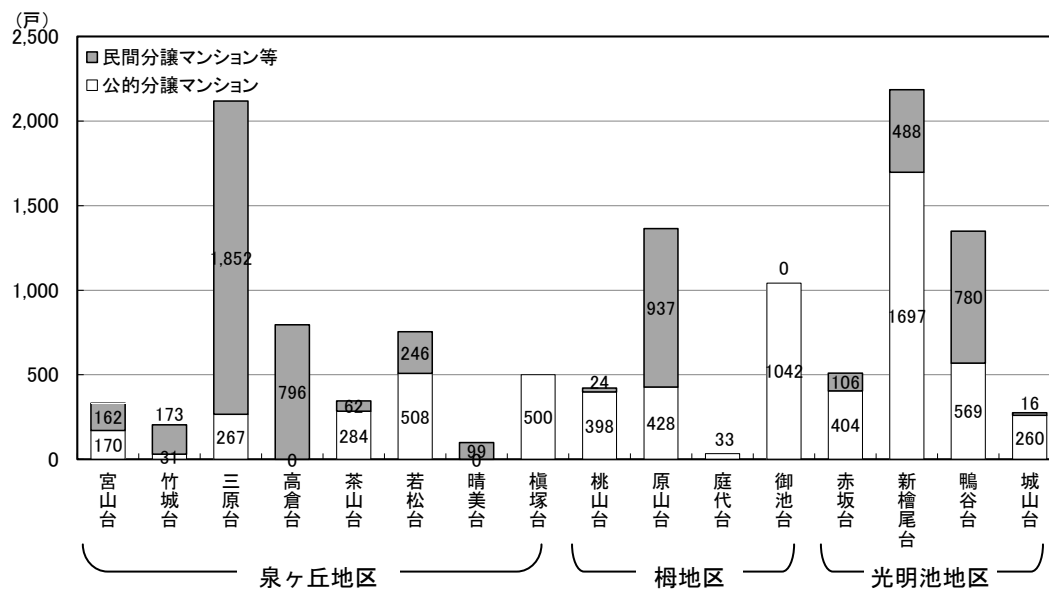
□ 戸建て住宅の各住区別の空家率(堺市資料(平成 27 年度泉北ニュータウン空家調査))



## (2) 公的・民間分譲マンション等

- 分譲マンション等は、泉北ニュータウン全体で民間分譲マンション等が 5,741 戸、公的分譲マンションが 6,591 戸となっている。
- 民間分譲マンション等は、駅に近い三原台、原山台、鴨谷台を中心に、近年増加している。

□ 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(住宅地図(平成 27 年 10 月)より)

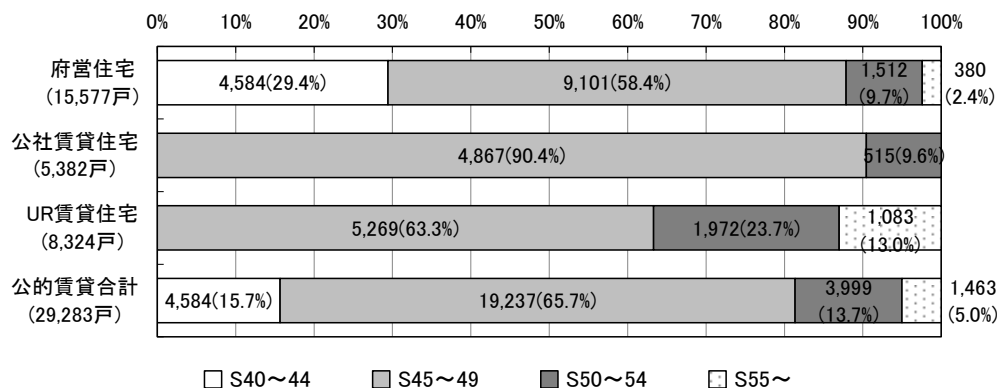


### 3. 公的賃貸住宅の現状

#### (1) 建設年度別管理戸数

- 公的賃貸住宅ストックのうち、81.4%が昭和40年代に建設されている。府営住宅は、昭和40年代前半に建設されたストックが約3割を占める。

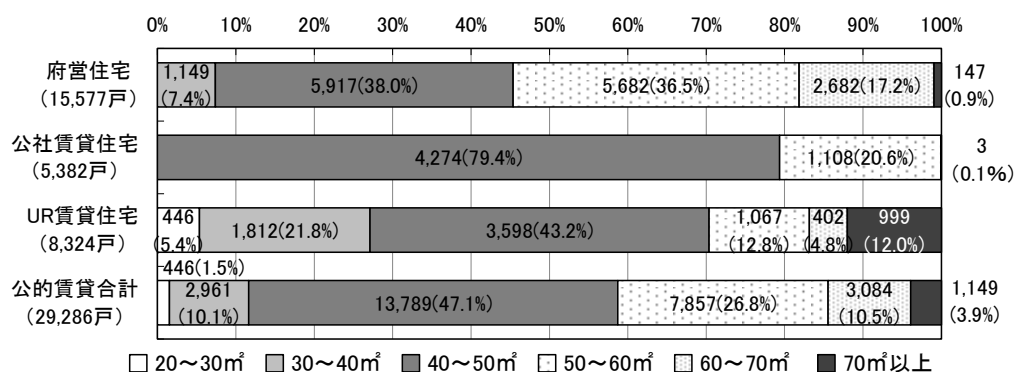
□ 公的賃貸住宅の建設年度別管理戸数（平成28年3月31日現在）



#### (2) 住戸専用面積別管理戸数

- 公的賃貸住宅のうち、40~50㎡が最も多く、47.1%を占める。

□ 公的賃貸住宅の住戸専用面積別管理戸数（平成28年3月31日現在）



#### (3) 耐震性能・EV設置等

- 現行の耐震基準を満たし、かつEV設置されているなど、上下移動が容易（階段での移動が1層以内）な公的賃貸住宅ストックは、36.7%にとどまる。

□ 耐震性能を有する・上下移動が容易な住宅数（平成28年3月31日現在）

	府営住宅	公社賃貸住宅	UR賃貸住宅	公的賃貸合計
耐震性能を有する住宅数	11,828戸	4,217戸	5,330戸	21,375戸
上下移動が容易な住宅数	9,140戸	2,829戸	5,705戸	16,533戸
耐震性能を有し、かつ上下移動が容易な住宅数	6,352戸 (40.8%)	1,688戸 (31.3%)	2,711戸 (32.6%)	10,751戸 (36.7%)
総住宅数	15,577戸	5,382戸	8,324戸	29,283戸

※( )は、各全体の管理戸数に対する割合

□ 団地別耐震診断結果（泉北ニュータウン）

<府営住宅>

団地名	戸数	構造	建設年度	耐震性能（Is 値）（棟、戸）		
				0.6 以上	0.3以上 0.6未満	0.3 未満
宮山台第1	430	中層	S42・46	15棟、430戸		
宮山台第2	220	中層	S42		6棟、185戸	1棟、35戸
宮山台第4	671	中層	S41・43・44	11棟、295戸	6棟、174戸	7棟、202戸
竹城台第3	555	中層	S42	11棟、391戸	4棟、134戸	1棟、30戸
竹城台第4	445	中層	S42	11棟、330戸	2棟、55戸	2棟、60戸
高倉台第1	605	高層	S47	5棟、605戸		
高倉台第3	479	中層・高層	S45・46	14棟、375戸	2棟、104戸	
高倉台第4	280	中層	S45	9棟、280戸		
高倉台センター	313	高層	S46		3棟、313戸	
三原台第1	1,605	中層	S44・45	45棟、1,605戸		
若松台第1	650	中層	S43・44・51	21棟、650戸		
若松台第2	682	中層	S43・44・47	10棟、307戸	8棟、254戸	6棟、121戸
晴美台第3	270	中層	S46	11棟、270戸		
晴美台第4	804	中層・高層	S46	5棟、160戸	6棟、644戸	
槇塚台第1	1,128	中層・高層	S46	25棟、700戸	4棟、428戸	
桃山台1丁	330	中層	S46	11棟、330戸		
桃山台2丁	180	中層	S46	6棟、180戸		
桃山台3丁	210	高層	S46・49	1棟、105戸	2棟、105戸	
桃山台3丁西	150	中層	S59	6棟、150戸		
原山台3丁	1,064	中層・高層	S47	22棟、770戸		5棟、294戸
原山台4丁	85	高層	S47		1棟、85戸	
原山台5丁	1,013	中層・高層	S47・48	22棟、1,013戸		
原山台5丁第2	157	高層	S49	1棟、157戸		
庭代台2丁	490	中層	S47	15棟、490戸		
御池台2丁	170	中層	S53	6棟、170戸		
赤坂台3丁	1,253	中層・高層	S47・48	31棟、1,044戸	2棟、209戸	
新檜尾台3丁	300	中層	S52	12棟、300戸		
城山台2丁	688	中層・高層	S51・52	20棟、582戸	2棟、106戸	
鴨谷台1丁	350	中層	S54・57	17棟、350戸		
合計	15,577	—	—	363棟 12,039戸	48棟 2,796戸	22棟 742戸

Is（構造耐震指標）値：建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	構造耐力上主要な部分（※）の地震に対する安全性
Is 値 0.6 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある
Is 値 0.3 未満	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い

※構造耐力上主要な部分とは、柱、壁、梁（はり）などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの震動や衝撃を支えるもの。

<府公社賃貸住宅>

団地名	戸数	構造	建設年度	耐震性能 (Is 値) (棟、戸)		
				0.6 以上	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満
三原台	250	中層	S45	5 棟、250 戸		
三原台 B	211	高層	S45			2 棟、211 戸
三原台 C	40	中層	S47	1 棟、40 戸		
高倉台	150	中層	S47	4 棟、150 戸		
茶山台	987	中層	S45	18 棟、947 戸	1 棟、40 戸	
茶山台 B	270	中層	S46	7 棟、270 戸		
晴美台	530	中層	S46	13 棟、530 戸		
晴美台 B	460	中層	S46	14 棟、460 戸		
晴美台 C	98	高層	S46		1 棟、98 戸	
晴美台 D	104	高層	S46			1 棟、104 戸
榎塚台	112	高層	S46			1 棟、112 戸
原山台	430	中層	S47	12 棟、430 戸		
原山台 B	495	高層	S48		3 棟、495 戸	
庭代台	430	中層	S47	11 棟、430 戸		
庭代台 B	300	中層	S47	8 棟、300 戸		
赤坂台	105	高層	S50		1 棟、105 戸	
鴨谷台	370	中層	S51	9 棟、370 戸		
鴨谷台 B	40	中層	S52	1 棟、40 戸		
合 計	5,382	—	—	103 棟 4,217 戸	6 棟 738 戸	4 棟 427 戸

Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	耐震性能	構造耐力上主要な部分(※)の地震に対する安全性
Is 値 0.6 以上	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性を満たすもの	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が低い
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が高い
Is 値 0.3 未満	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	

※構造耐力上主要な部分とは、柱、壁、梁(はり)などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの震動や衝撃を支えるものです。

<UR賃貸住宅>

団地名	戸数	構造	管理開始年度	耐震性能 (Is 値) (棟、戸)		
				0.6 以上 (新耐震含む)	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満
泉北竹城台 1 丁	1,502	中層・高層	S46	31 棟、820 戸	2 棟、160 戸	6 棟、522 戸
泉北泉ヶ丘駅前	627	高層	S47			2 棟、627 戸
泉北竹城台 2 丁	915	中層・高層	S47	27 棟、760 戸	1 棟、155 戸	
泉北茶山台 2 丁	1,225	中層・高層	S46	38 棟、970 戸	1 棟、255 戸	
泉北茶山台 3 丁	200	高層	S47		2 棟、200 戸	
泉北桃山台 1 丁	800	中層・高層	S47	24 棟、800 戸		
泉北原山台 1 丁	657	高層	S50	4 棟、144 戸	3 棟、513 戸	
泉北庭代台 2 丁	440	中層	S50	15 棟、440 戸		
光明池駅前	562	高層	S58		5 棟、562 戸	
泉北鴨谷台 3 丁	565	高層	S54	3 棟、565 戸		
泉北城山台 3 丁	310	中層	S53	12 棟、310 戸		
泉北城山台 2 丁	521	中層	S60	26 棟、521 戸		
合 計	8,324	—	—	180 棟 5,330 戸	14 棟 1,845 戸	8 棟 1,149 戸

Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	診断結果
Is 値 0.6 以上	所要の耐震性を満たしており、耐震改修は不要
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	耐震改修を実施することが必要
Is 値 0.3 未満	耐震改修を速やかに実施することが必要

## (4) 空家

泉北ニュータウン内の公的賃貸住宅の空家率は 17.9%であり、各賃貸住宅種別ごとの空家の状況は以下のとおり。

### ①府営住宅

- 泉北ニュータウン内の府営住宅全体の空家率は 24.1%、再生事業のために募集停止している住戸（以下、「政策空家」）を除く空家率は 1.8%であり、再生事業に伴う空家が近年増加している。
- 空家率が 10%を超える団地は 21 団地あるが、再生事業に伴う募集停止（一部住棟で募集停止しているものを含む）を行っている。

### ②公社賃貸住宅

- 泉北ニュータウン内の公社賃貸住宅全体の空家率は 10.4%であり、5 年前から空家率が上昇している。
- 空家率が 10%を超える団地が 7 団地あるが、公社茶山台、公社茶山台 B、公社鴨谷台、公社鴨谷台 B のように駅から距離が比較的近くても、空家率の高い団地がある。

### ③UR 賃貸住宅

- 泉北ニュータウン内の UR 賃貸住宅全体の空家率は 11.1%であり、5 年前から空家率が上昇している。
- 5 年前に比べ、大幅に空家率が上昇した団地はないものの、UR 泉北竹城台 1 丁、UR 泉北庭代台 2 丁、UR 光明池駅前、UR 泉北城山台 3 丁で空家率が 10%を超えている。

※各データは、平成 28 年 3 月 31 日現在



□ 駅からの距離圏別団地別空家率（平成 28 年 3 月 31 日現在）

●泉ヶ丘地区（団地の管理開始年度：昭和 41～47 年度）（\*は、事業等に伴う募集停止の住棟を含む団地）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	UR 泉北竹城台 2 丁(915 戸)		UR 泉北竹城台 1 丁(1502 戸)* 府営竹城台第 3(555 戸)*
500m～ 1km 圏内	UR 泉北茶山台 2 丁(1225 戸)	府営若松台第 1(650 戸) 府営高倉台第 1(605 戸)*	府営三原台第 1(1605 戸)* 府営竹城台第 4(445 戸)* 府営若松台第 2(682 戸)* 公社茶山台(987 戸) 公社茶山台 B(270 戸)
1km～ 1.5km 圏内	UR 泉北茶山台 3 丁(200 戸) 公社三原台 B(211 戸)	府営宮山台第 1(430 戸)	府営宮山台第 2(220 戸)* 府営高倉台第 3(479 戸)* 府営高倉台センター(313 戸)* 公社高倉台(150 戸) 公社三原台(250 戸) 公社三原台 C(40 戸)
1.5km 超		公社晴美台(530 戸) 公社晴美台 B(460 戸) 公社晴美台 D(104 戸)	府営宮山台第 4(671 戸)* 府営高倉台第 4(280 戸)* 府営晴美台第 3(270 戸)* 府営晴美台第 4(804 戸)* 府営榎塚台第 1(1128 戸)* 公社晴美台 C(98 戸) 公社榎塚台(112 戸)

※UR 泉北泉ヶ丘駅前是一般募集停止中のため除く。

●柵地区（団地の管理開始年度：昭和 46～53 年度）（\*は、事業等に伴う募集停止の住棟を含む団地）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	UR 泉北桃山台 1 丁(800 戸)	公社原山台(430 戸) UR 泉北原山台 1 丁(657 戸)	
500m～ 1km 圏内		府営桃山台 1 丁(330 戸) 府営桃山台 3 丁西(150 戸) 公社原山台 B(495 戸)	府営原山台 3 丁(1064 戸)* 府営原山台 4 丁(85 戸)* 府営原山台 5 丁(1013 戸)* 府営原山台 5 丁第 2(157 戸)* 府営桃山台 2 丁(180 戸)* 府営桃山台 3 丁(210 戸)*
1km～ 1.5km 圏内		府営庭代台 2 丁(490 戸)*	
1.5km 超		公社庭代台(430 戸) 公社庭代台 B(300 戸)	府営御池台 2 丁(170 戸)* UR 泉北庭代台 2 丁(440 戸)

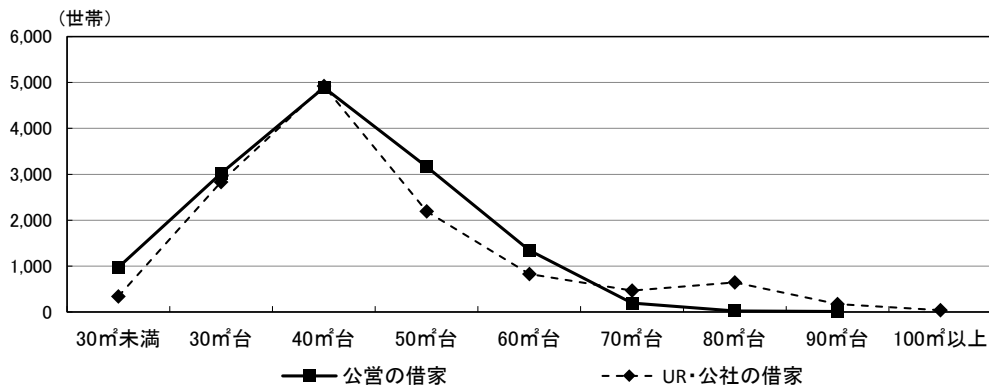
●光明池地区（団地の管理開始年度：昭和 47～60 年度）（\*は、事業等に伴う募集停止の住棟を含む団地）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内			府営新檜尾台 3 丁(300 戸)* UR 光明池駅前(562 戸)
500m～ 1km 圏内	府営鴨谷台 1 丁(350 戸)	府営城山台 2 丁(688 戸) UR 泉北鴨谷台 3 丁(565 戸) UR 泉北城山台 2 丁(521 戸)	公社鴨谷台(370 戸) 公社鴨谷台 B(40 戸)
1km～ 1.5km 圏内			府営赤坂台 3 丁(1253 戸)* UR 泉北城山台 3 丁(310 戸)
1.5km 超	公社赤坂台(105 戸)		

## (5) 住戸面積

- 平均面積は、公営の借家（府営住宅）で44.76㎡、UR・公社の借家で48.38㎡となっている。各主体のストックの規模はおおむね同じ状況である。

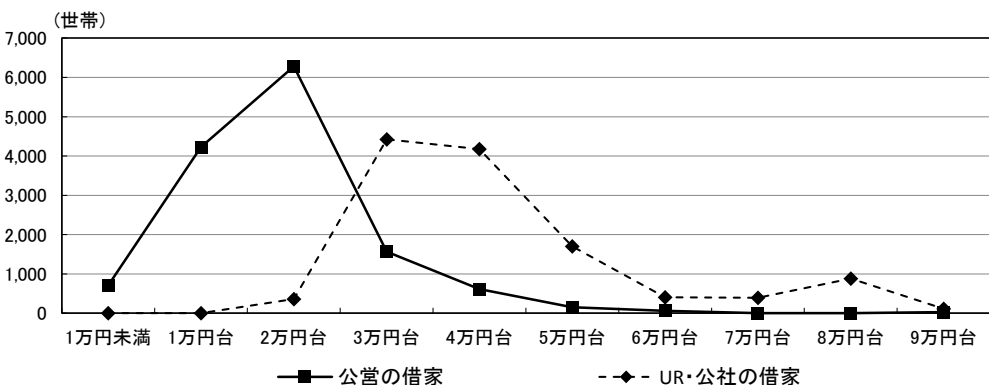
□ 公的賃貸住宅の面積別世帯数（泉北ニュータウン）（平成25年住宅・土地統計調査）



## (6) 家賃

- 平均家賃は公営の借家（府営住宅）で2.4万円、UR・公社の借家で4.7万円となっている。平成20年調査と比べると、平均家賃がやや上がっているが、おおむね同じ傾向である。

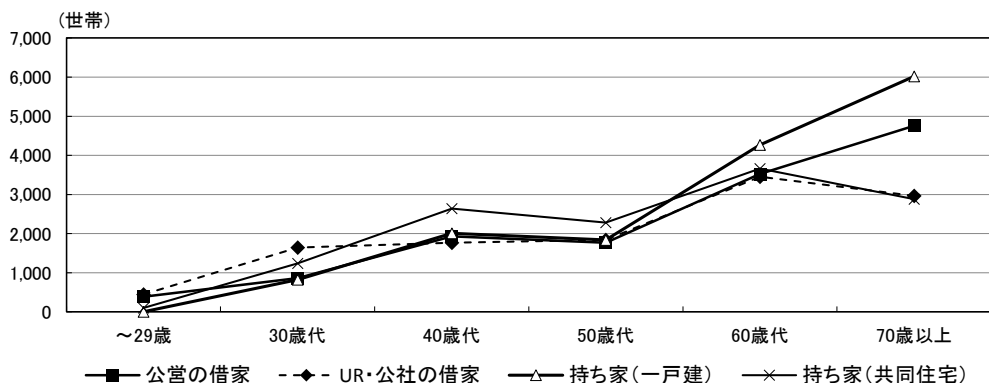
□ 公的賃貸住宅の家賃別世帯数（泉北ニュータウン）（平成25年住宅・土地統計調査）



## (7) 入居者全体

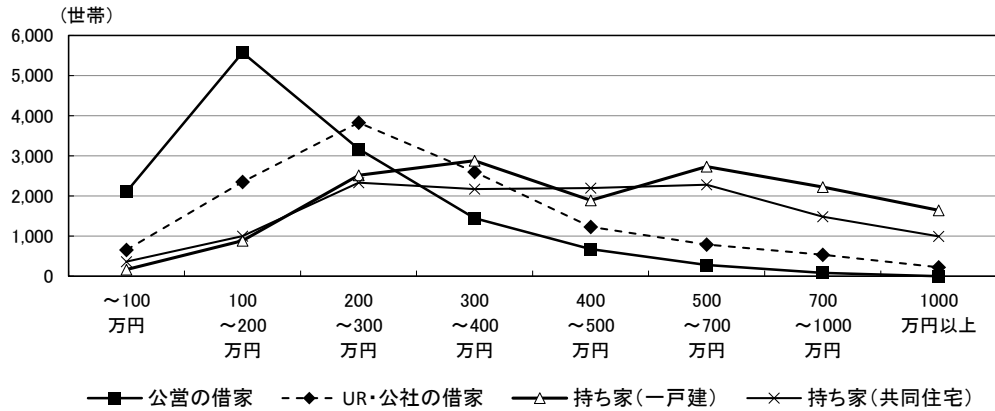
- 公営の借家（府営住宅）は、世帯主が高齢者である世帯が多い。平成20年調査と比べると、公営の借家、UR・公社の借家ともに世帯主が30歳代の世帯が減少している。

□ 世帯主年齢別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成25年住宅・土地統計調査）



- 世帯年収は、公営の借家（府営住宅）は 100 万円台、U R ・公社の借家は 200 万円台が多くを占めている。平成 20 年調査と比べると、おおむね同じ傾向であるが、公営の借家で 100 万円台の世帯が増加している。

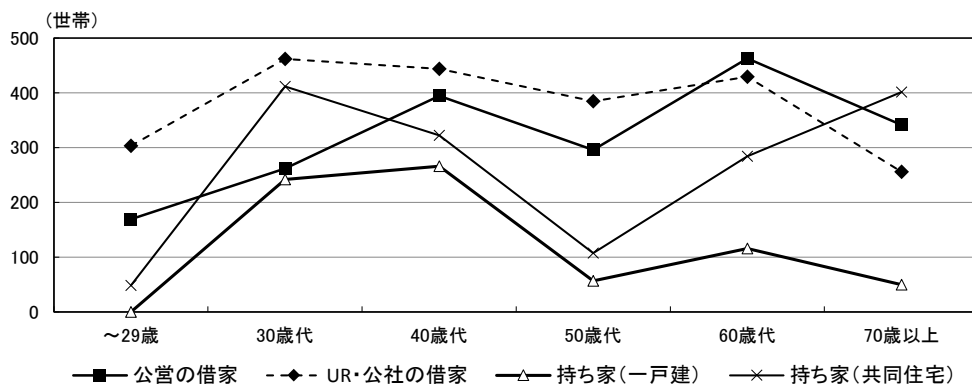
□ 世帯年収別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 25 年住宅・土地統計調査）



### (8) 平成 21 年以降の入居者

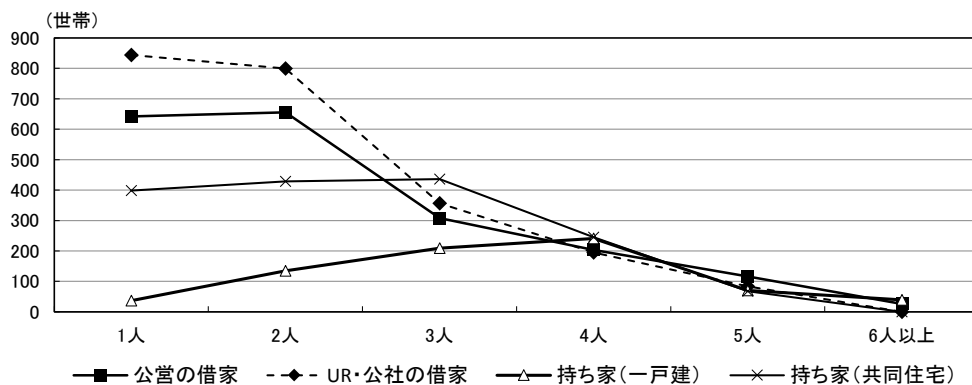
- 世帯主の年齢は、公営の借家（府営住宅）で 60 歳代、U R ・公社の借家で 30 歳代が最も多い。平成 20 年調査の平成 16 年から平成 20 年の入居者と比べると、公営の借家で 40 歳代・60 歳代が増加している。U R ・公社の借家は、30 歳代の減少が顕著である。

□ 年齢別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 25 年住宅・土地統計調査）



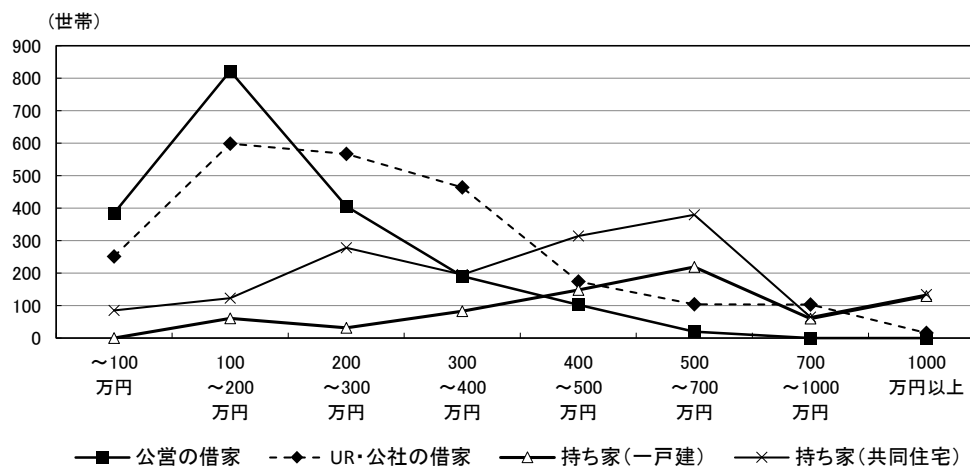
- 世帯人員は、公営の借家（府営住宅）、U R ・公社の借家ともに少人数世帯（1 人・2 人世帯）が多く、6 割以上を占めている。

□ 世帯人員別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 25 年住宅・土地統計調査）



- 世帯年収は、公営の借家（府営住宅）で 100 万円台、UR・公社の借家で 100 万円・200 万円台が多くを占めている。居住世帯の状況からみると、UR・公社の借家で 100 万円台の世帯が増加する傾向にある。

□ 世帯収入別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 25 年住宅・土地統計調査）



### （9）各住宅における入居者資格、住宅ストックの将来方針

- 府営住宅（公営住宅）は低額所得者向けに低廉な家賃で供給される住宅であるため、公社賃貸住宅、UR 賃貸住宅と入居者資格が異なる。

□ 各住宅における入居者資格（収入基準）

府営住宅	UR 賃貸住宅	府公社賃貸住宅
<ul style="list-style-type: none"> <li>収入基準規定あり</li> <li>上限 15 万 8 千円</li> <li>ただし、特に居住の安定を図る必要がある世帯（障がい者や 60 歳以上、就学前の子どもがいる世帯など）については上限 21 万 4 千円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>収入上限規定なし</li> <li>ただし、家賃の 4 倍の月収または 33 万円が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>収入上限規定なし</li> <li>ただし、家賃の 4 倍の月収が必要</li> </ul>

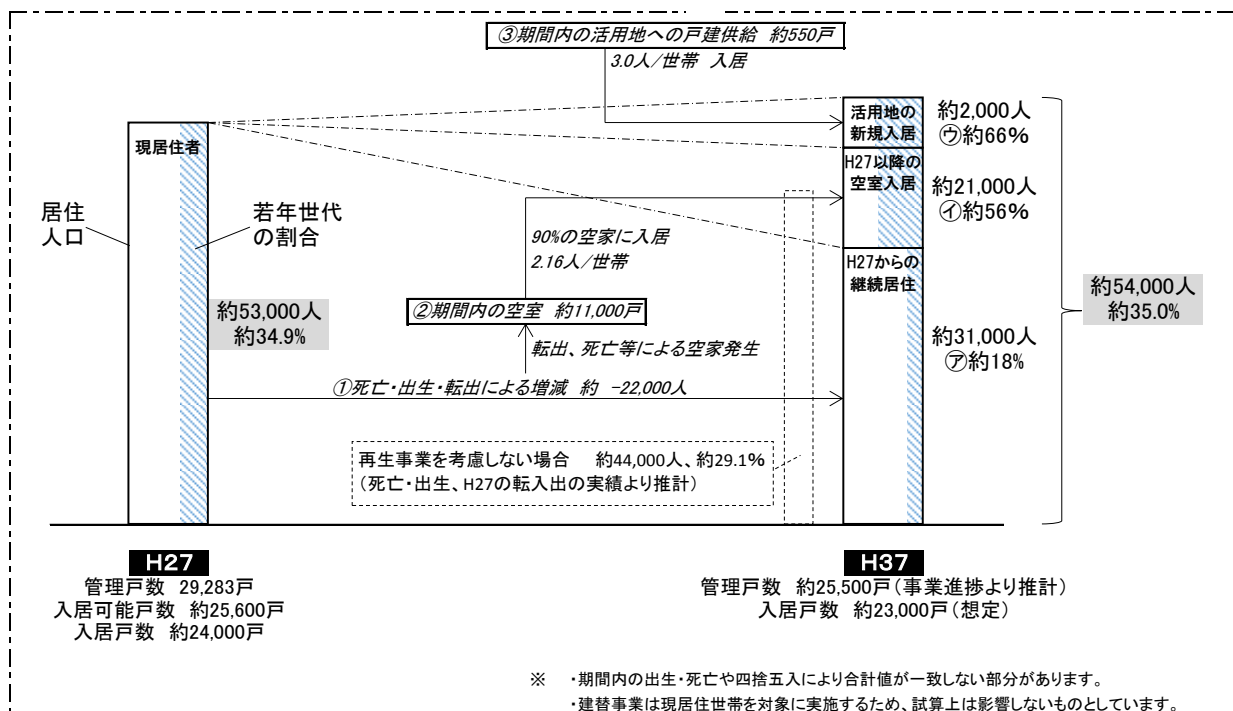
- 各主体がそれぞれの住宅の経営状況等に応じ、住宅ストックの将来方針を定めている。

□ 各主体における住宅ストックの将来方針

	府営住宅	UR賃貸住宅	府公社賃貸住宅
将来戸数	管理戸数の見通し H37年度末 約11.6万戸 (H27年度末 約12.8万戸)	H60頃までに 概ね3割削減 (現行 約77万戸)	H33年度末に 約2万戸を目標 (H25年度末 約2.2万戸)
考え方	○ファシリティマネジメントによる集約化の取り組みや、入居戸数を基本とした建替事業の実施により府営住宅の管理戸数は縮減し、これらにより創出された土地については、地域のまちづくりに積極的に活用していく予定	○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	○老朽化した団地や耐震性を満たさない団地の再編整備の中で経営廃止や統合を進めることにより、安定的な経営基盤である賃貸住宅ストックとして10年後約2万戸を目標とする。
掲載資料	「大阪府営住宅ストック総合活用計画」 (H28.12公表)	「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」 (H20.2公表)	「大阪府住宅供給公社経営計画（H24～33年度）」 (H24.4公表)

## 4. 成果目標の考え方

- P 1 6 の成果目標は、再生事業の実施を考慮し、以下の考え方により算出しています。



### <算定の考え方>

目標とした居住人口及び若年世代の比率は、各種統計データや今後の事業進捗見込みより、現在の公的賃貸住宅居住者の10年後の継続居住を推計し、発生する空家や活用地区において供給する住宅へ入居する人口や若年世代の比率を加味して設定しています。

なお、10年後の管理戸数は減少しますが、政策空家等により平成27年度末時点の入居可能な戸数は10年後の管理戸数と同程度となっているため、戸数減の影響は無いものとして試算しています。

#### □ 居住人口

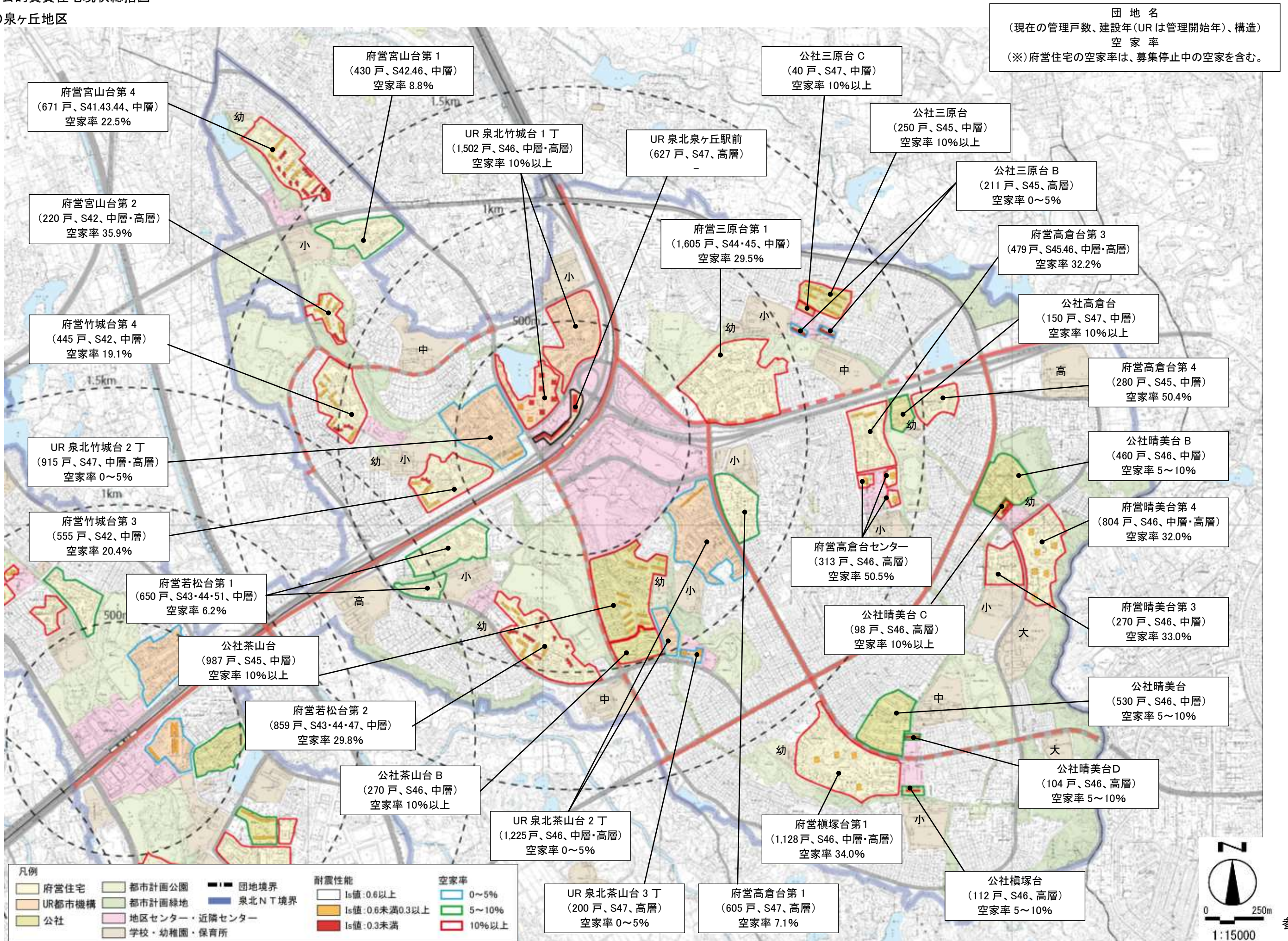
- ① 現在の公的賃貸住宅の居住者のうち10年後も継続して居住する人口について、死亡率・出生率及び平成27年度の泉北ニュータウン居住者の転出実績を加味し推計
- ② 現居住者のうち、転出や単身高齢世帯の死亡等により発生する空家について、事業目標に掲げる90%の入居があり、公的賃貸住宅への入居実績に基づく2.16人/世帯(平成25年住宅・土地統計調査)が入居するものとして加算
- ③ 計画期間内に創出する活用地区(約20ha)の約半分について、50戸/haの密度により550戸の戸建住宅が供給され、泉北ニュータウン内の戸建分譲地の事例に基づく3人/世帯が新規入居するものとして加算

#### □ 若年世代(39歳以下)の比率

- ㊸ 継続入居は、現在の公的賃貸住宅居住者のうち、①と同様の推計に基づく年齢構成により試算
- ㊹ 空室入居は、平成27年度の転入者の年齢構成に加え、再生に向けた取組により若年世代比率の現状維持を目指し、若年世代の比率が推計値より5%程度高くなるものとして試算
- ㊺ 活用地区の新規入居は、泉北ニュータウン内の戸建分譲地の事例に基づく年齢構成により試算

□ 公的賃貸住宅現状総括図

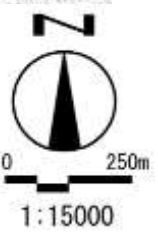
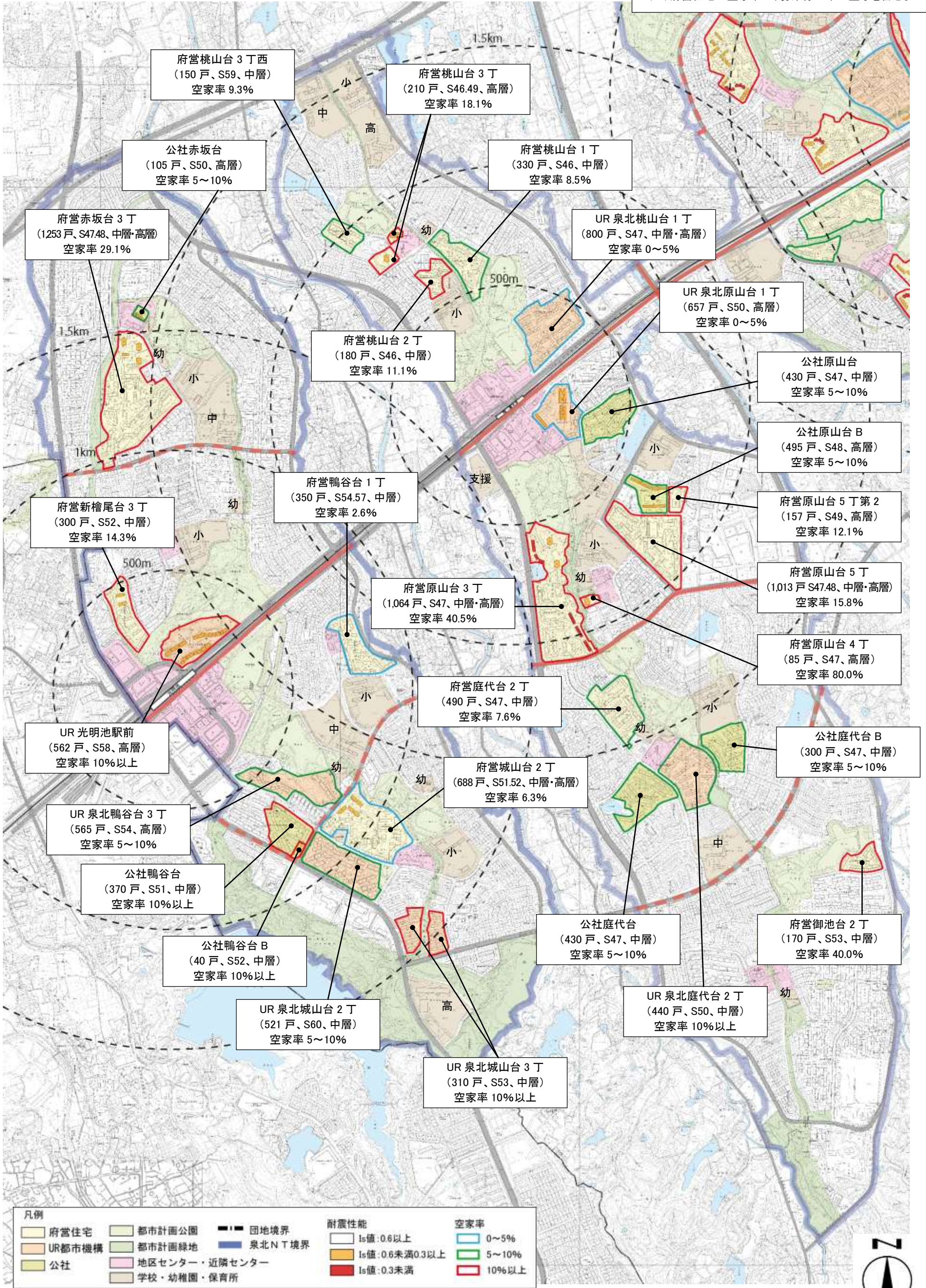
○ 泉ヶ丘地区







団地名  
 (現在の管理戸数、建設年(URは管理開始年)、構造)  
 空家率  
 (※)府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。







# 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 29 年 3 月改定

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（事務局：堺市 ニュータウン地域再生室内）

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

TEL：072-228-7530／Mail：nt-kyogikai@city.sakai.lg.jp

ホームページ：<http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/renkeikyogikai/index.html>