

**I 改定の趣旨：** 前期計画（平成23～27年度）に基づき、建替や集約、耐震改修事業の取り組みに順次着手し、リノベーション住宅や新たな機能導入の事例も一部あるが、更なる充実が必要である。一方で、新たな動きとして、駅前地域や近隣センターなどの活性化の取り組みが始まりつつある。このような背景を踏まえ、人口減少や高齢化などの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向上をめざし、子育て、福祉、就労、商業など多角的分野のソフト事業も含めた総合的なまちづくりを推進するため、計画を改定する。

**計画期間：** 現行計画 平成23～32年度 ⇒ 改定後 平成28～37年度（10年間）

**○人口減少、高齢化の進行**

- ・人口は5年で約1万人（約7%）減少、世帯数も減少
- ・高齢化率は31.8%（堺市域26.4%）

**○民による再生の動き**

- ・近畿大学医学部等の立地
- ・泉北高速鉄道の民営化、地区センター施設の民間譲渡

**○新たな計画等の策定**

- ・泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン
- ・榎・美木多駅前活性化土地利用構想
- ・近隣センター再生プラン

**○今後の活用地の創出**

- ・活用地の創出場所、時期が概ね明確になりつつある

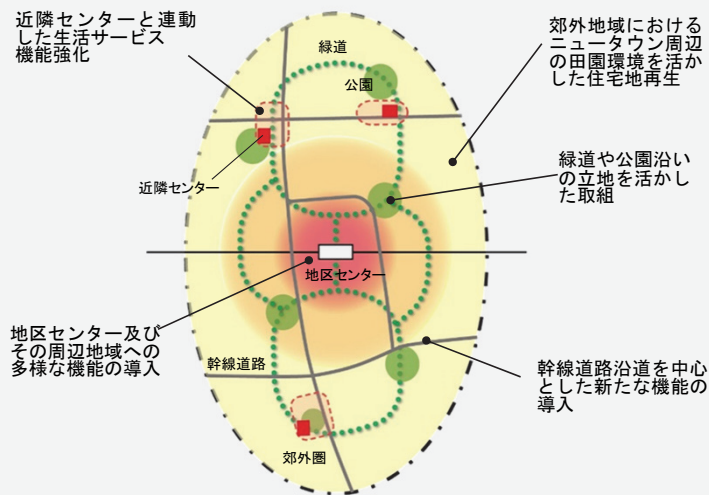
## II 住宅地再生の方針

**○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 ～

### （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、交流人口の増加に向けた取組
- ・郊外地域における周辺の農地や里山等を活かした暮らしの実現
- ・高齢者や若年・子育て世代の利便性の向上を目指し、近隣センターの状況等に応じた、生活利便施設や業務施設等の機能の導入
- ・幹線道路沿道を中心とした新たな機能の導入
- ・緑道や公園沿いでの健康増進や交流イベント等の自然環境を活かした取組 など



住宅地再生のイメージ図

### （2）重点テーマの設定による住宅地再生の方向性

#### テーマ1 若年・子育て世代の居住促進

若年・子育て世代が住み続けたい、Uターンしたい、さらには他地域から転入しなくなるまちをめざす。

**主な方向性**

- ・既存住宅ストック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魅力的な住宅流通の促進
- ・駅前地域等の充実した都市機能や、郊外の自然魅力の享受など、多様なライフスタイルにあわせた住宅の供給促進
- ・泉北ニュータウン周辺の大学や企業に通う学生や留学生、社員等への住まいの提供の推進
- ・職住近接・職住一致や子育て機能など明確なコンセプトに基づく住宅の供給や、生活サービス機能の充実
- ・子どもの居場所や子どもの遊び空間など新たな拠点の導入促進

#### テーマ2 健康かつ幸せなくらしに資する機能導入

医療施設の新規立地、公園・緑道等の豊かな自然環境を活かし、地域住民が健康かつ安心して幸せに住み続けられるまちをめざす。

**主な方向性**

- ・『健幸』や地域包括ケアシステム概念を踏まえ、福祉関連事業者等と公的住宅事業が連携した住宅の供給、医療福祉施設の充実、高齢者が多く居住する団地や公園・緑道での健康増進・介護予防プログラム等の推進
- ・近畿大学医学部等の立地を契機とした健康・医療・予防分野等に関する研究開発拠点等の形成
- ・利活用可能な活用地等への、暮らしを支える生活利便施設や子育て支援施設等の導入
- ・芸術・文化活動等の多様なアクティビティの場づくりなど、暮らしの楽しみや生きがい等をつくるソフト・ハード一体施策の推進

#### テーマ3 多彩な地域魅力の創造

地域住民等の多様な活動支援とともに、団地再生・活用地事業等により新たな機能の導入や、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めざす。

**主な方向性**

- ・職住近接・職住一致のライフスタイル実現に向けた、コミュニティビジネス等の起業を支えるとともに、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促進
- ・活用地における、周辺住宅地と調和し地域人材を活かす新産業導入の可能性検討
- ・地域魅力をつくるまちづくり実践者の育成と多世代交流機会の創出等による地域コミュニティ形成の促進
- ・高校、大学など多様な教育機関の集積を活かし、学生等が住み、学び、活動できるまちを形成
- ・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配慮したまちづくりの推進

### Ⅲ 公的賃貸住宅再生の方針

#### ○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

- ・公的賃貸住宅資産を最大限活用し、若年・子育て世代の居住促進、健康かつ幸せなく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、取組を進める。
- ・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活用や活用地における多様な機能の導入において、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する。
- ・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組みによる成果目標を設定。

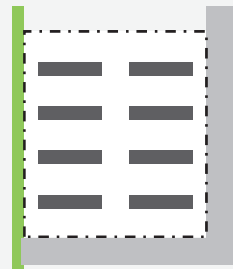
##### □成果目標

平成27年度末時点の 公的賃貸住宅敷地内	実績 (平成27年)	目標 (平成37年)
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

##### □公的賃貸住宅資産の活用イメージ

- ・建替事業や集約事業などにより、順次、耐震性やバリアフリー性の確保などの安全・安心に向けた取組を進めるとともに、地域・居住者ニーズ等に配慮した団地再生を推進
- ・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を推進
- ・なお、活用地は、借地や暫定利用なども含め長期的視点から柔軟に活用し、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推進

##### <現状>



##### <再生>



##### (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

- ・子育てや、子どもの学び・遊びを支援する機能・施設の導入の促進
- ・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による、若年・子育て世代のニーズにあった良質な住宅の供給の促進
- ・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、共同農園の併設など、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の促進
- ・周辺の大学や企業等と公的賃貸住宅事業主体間の連携強化による、学生や留学生、社員向け住まいの提供の促進

##### テーマ2 健康かつ幸せなくらしに資する機能導入

##### 取組内容

- ・周辺病院・福祉関連事業者等との連携による、健康増進・介護予防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の推進
- ・地域のニーズや既存商業・サービス機能の状況を踏まえた、生活利便施設や介護施設、医療施設等の多様な機能の導入の促進
- ・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、健康増進に資するソフト施策の充実
- ・泉ヶ丘駅前地域における健康・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
- ・集会所等を活用した、図書室や芸術・文化活動、多世代交流拠点など、多様なアクティビティの場づくりの推進

##### テーマ3 多彩な地域魅力の創造

##### 取組内容

- ・地域の利便性・生活サービス向上に資するコミュニティビジネスなど、新たな職の創出の促進
- ・多様な創造活動に取組、チャレンジできる場の創出の促進
- ・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（地域課題解決型ビジネス等）の検討
- ・関連計画や地域ニーズを踏まえた効果的な位置・規模の活用地の創出
- ・近隣センターとの一体的な再整備による土地利用の検討
- ・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導入を推進
- ・自然エネルギーの活用など、省エネ・省CO2に資する取組の推進

# IV 公的賃貸住宅再生事業計画

## ○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、建替事業、集約事業、耐震改修事業、既存ストック活用事業、用地活用事業といった再生事業の手法により進める

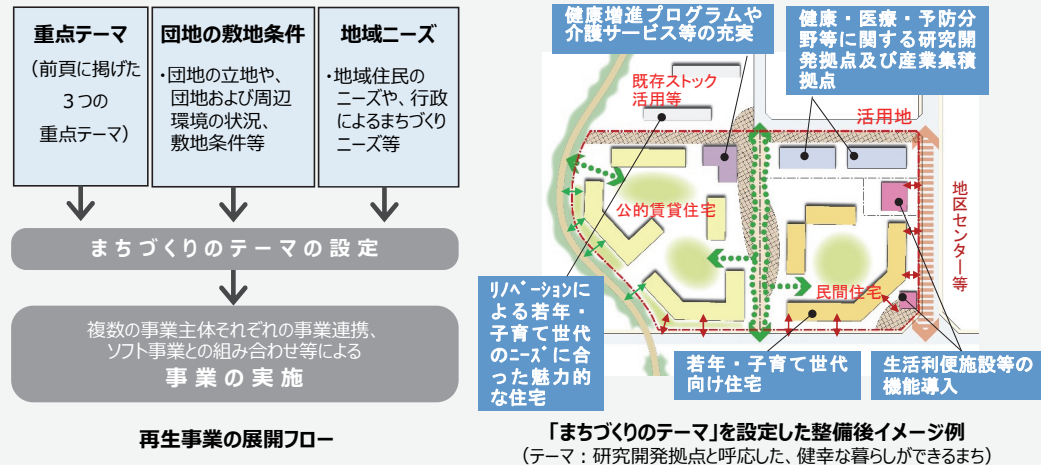
### (2) 再生事業の事業目標

着実に事業の進捗を図るため、以下のとおり事業目標を定めるとともに、毎年度ごと進捗状況のチェックを行う。

事業目標	現状 (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	—	約20ha
耐震化率	73.0%	95%以上
公的賃貸住宅の入居率	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

### (3) 再生事業の展開イメージ

・重点テーマを踏まえ、「まちづくりのテーマ」の設定し、複数の再生事業手法やソフト事業の組み合わせなどにより重点テーマの実現をめざす。



## ○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

- ・主体間連携による情報発信の強化、再生事業実施時の相互の住宅活用などの推進
- ・エリア価値向上の視点等から、本協議会での方向性を踏まえ、長期的な視点から活用地の形状、利用内容、利用時期等の検討
- ・泉北ニュータウンにおける各主体の保有ストックを一体的に管理・運営する組織創設の検討

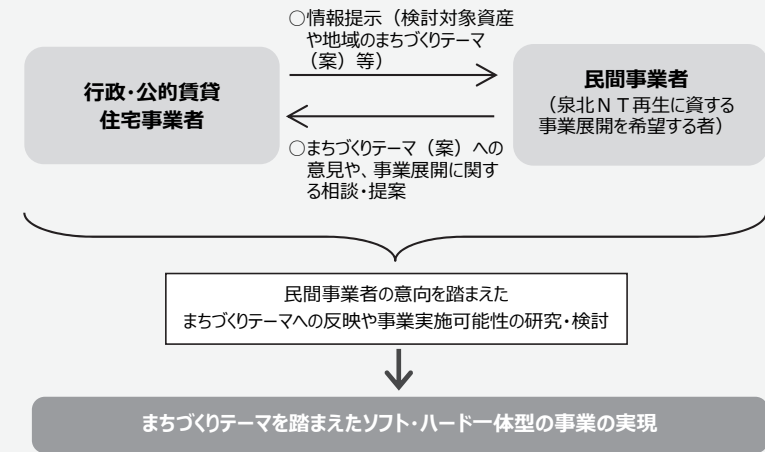
### (2) 堺市と公的賃貸住宅事業主体との連携強化

- ・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、市と活用地の形状、利用内容、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
- ・事業実施にあたって、地域実情に応じた泉北ニュータウン全体の一元的な魅力発信、民間事業者等との連携など各主体と堺市との連携した取組を推進

### (3) 民間事業者との連携

- ・行政、公的事業者が民間事業者に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の取組

□「民間事業者との連携イメージ」



## 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画（平成29年3月策定）

- ・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
- ・今後、再生事業を中心とした取組の充実や、事業の進捗等に応じて、適宜、改訂

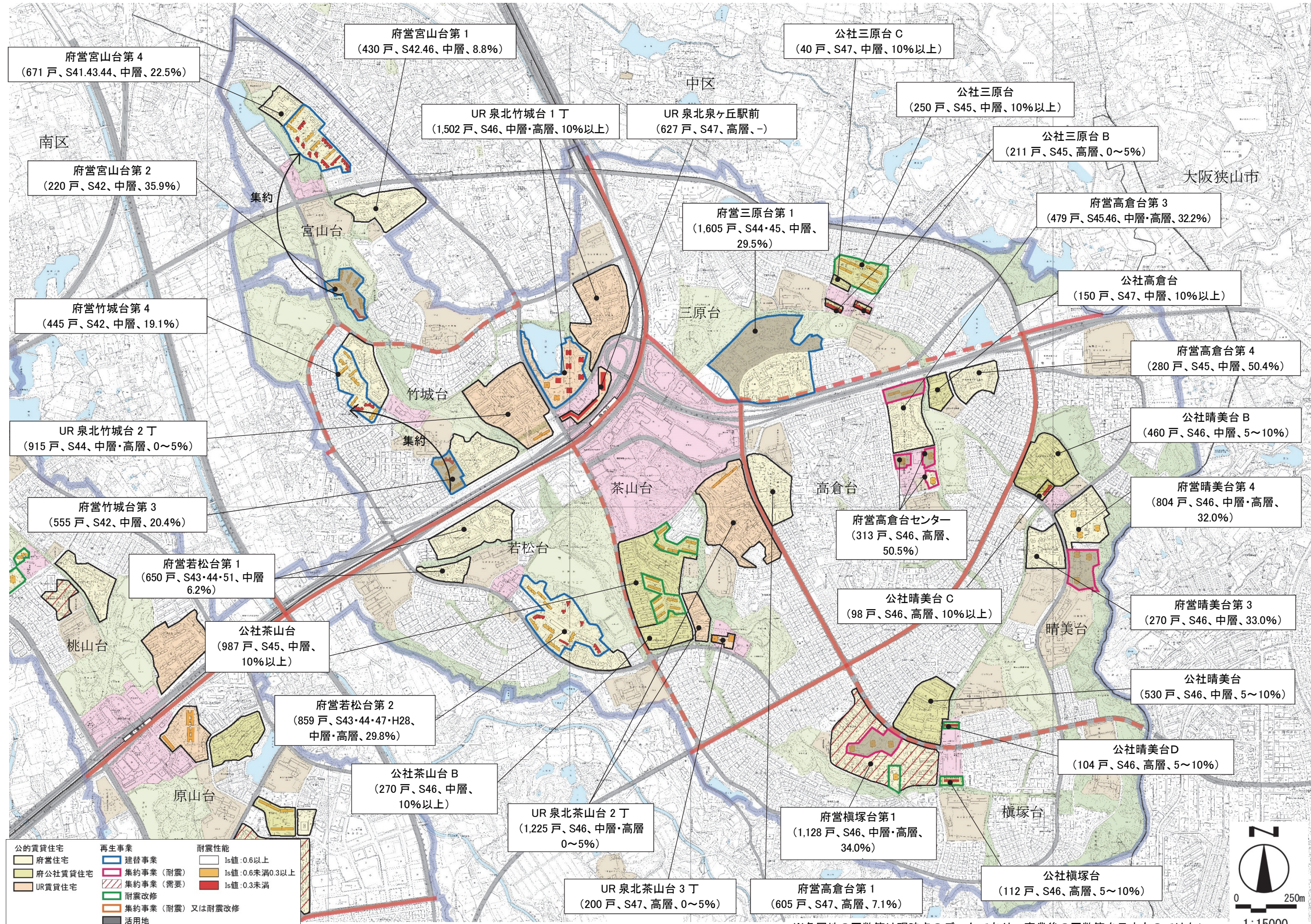
### ◆主な再生事業の実施予定団地数

	建替え	集約	耐震	既存ストック活用
府営住宅	6団地	11団地	6団地	E V設置21団地
府公社賃貸住宅		1団地	2団地	
UR賃貸住宅	2団地	2団地		

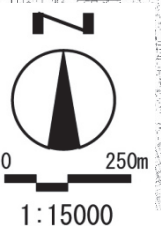
□ 公的賃貸住宅の再生事業総括図

○ 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)

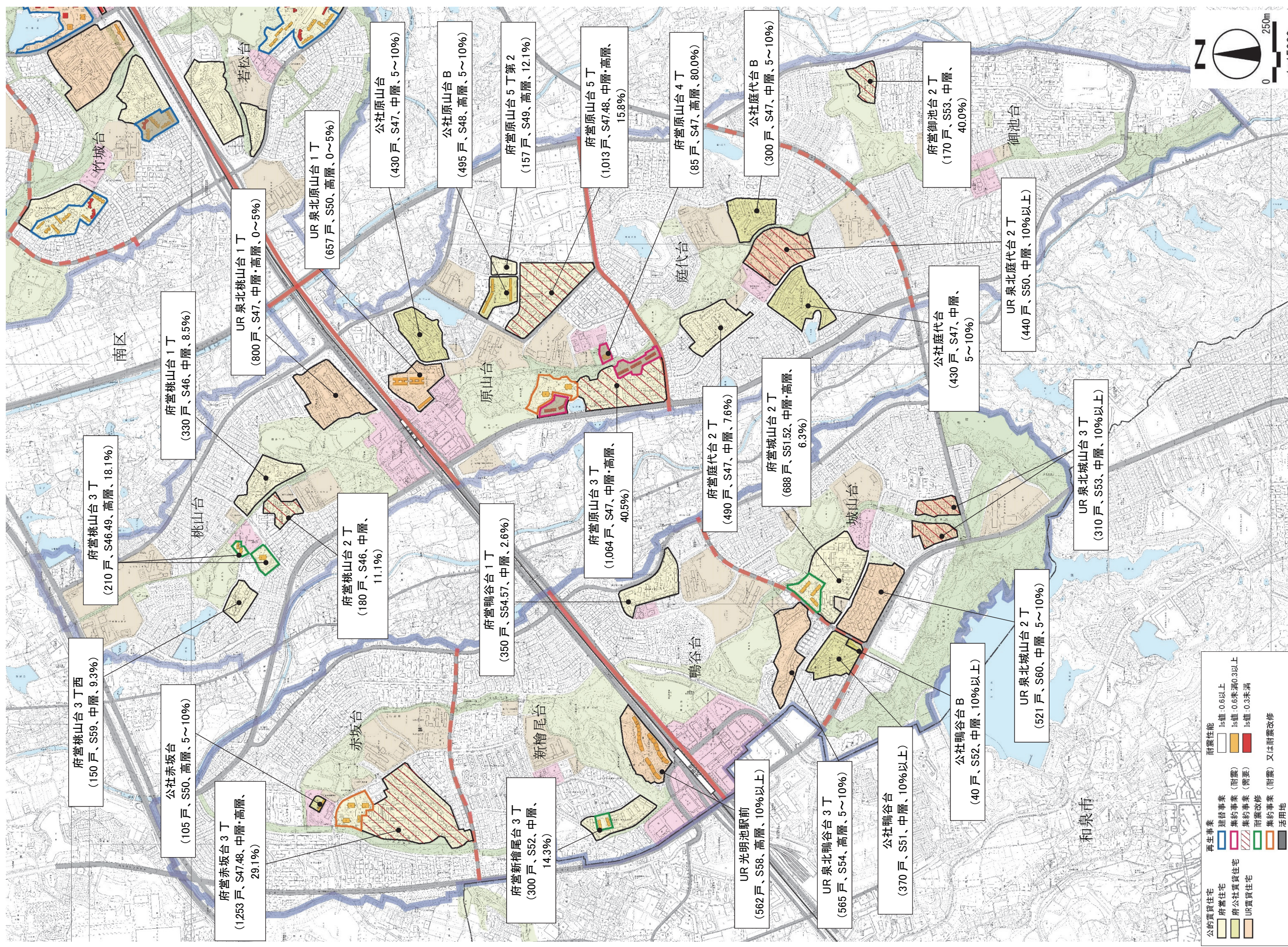


※各団地の戸数等は現時点のデータであり、事業後の戸数等を示すものではない。



〇桐地区・光明池地区

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)



※各団地の戸数等は現時点のデータであり、事業後の戸数等を示すものではない。