

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画 概要版

I. 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の位置づけ

- 本計画は、「泉北ニュータウン再生指針(H22.5堺市)」や「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン(H23.3本協議会)」の策定などの取り組みを踏まえ、本協議会において、泉北ニュータウンの再生に向けて、公的賃貸住宅の今後の活用方策や管理・運営の方向性を示した「再生の方針」と、公的賃貸住宅の再生事業の方針や具体的取組みを明らかにした「再生事業計画」を示すものである。
- なお、公的賃貸住宅の再生のための具体的な事業手法、事業連携方策、活用地等の活用方法や一体的な管理・運営の具体的方策については、今後の社会情勢等の変化や各主体の事業進捗状況等も踏まえ、次年度以降継続して検討する必要があることから、本計画は、今後改訂していくこととする。

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

- 泉北ニュータウンは、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)として計画された。
- 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。
- 現状では、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。一方で、泉北ニュータウンに隣接する地域においては、新たな開発が進んでいる。
- 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宅地再生に向けた現状・課題の整理】

| | リスク | ポテンシャル |
|-----|--|---|
| ハード | <ul style="list-style-type: none"> ◆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、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 | <ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆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 | <ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆高齢者等や主婦等が活躍できる職場や楽しめる場の不足 | <ul style="list-style-type: none"> ◆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組みが展開 |

2. 泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性

- 泉北ニュータウンが「持続発展可能なまち」をめざすため、次の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

- 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、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。
- 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、幹線道路沿道などでは、地域の状況に応じて、公的資産の活用などにより、商業施設などの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

- ニュータウンの立地特性などを踏まえ、多様な住宅の導入や良好な住環境の整備を図り、ニュータウン周辺ともつながりのある、泉北らしい住まい方「泉北スタイル」を実現。
- 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。

※泉北スタイルとは
泉北ニュータウン再生指針に示されている、基本方針に基づく暮らし像

■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】

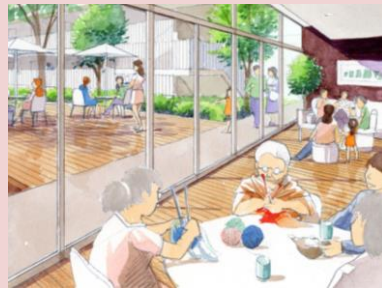
駅前圏内では、まちの魅力・活力を創造するため、広域的利用も視野に入れた地区センターの再生を進めるとともに、特に泉ヶ丘地区においては、その拠点・利便性を活かした多様な機能導入や世代にかかわらず住み続けられる多様な住宅の導入を図る。

【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

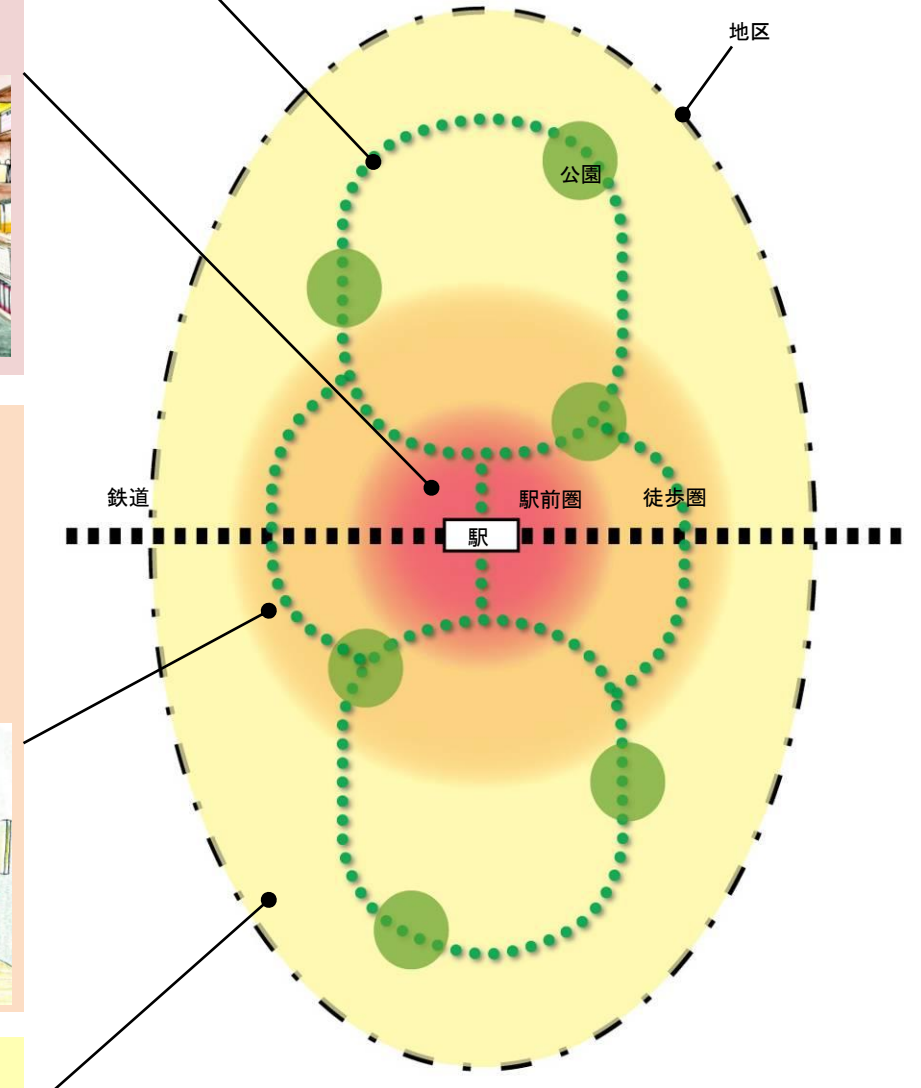


○自宅の一部をオフィスとして活用しながら、住民向けのソーシャルビジネス等に取り組む暮らし



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で、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。



III. 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生の方針

1. 公的賃貸住宅の現状と課題

- 泉北ニュータウン内に約6万戸存する住宅のほぼ半数の約3万戸が公的賃貸住宅。(府営住宅:15,797戸、UR賃貸住宅:8,324戸、府公社賃貸住宅:5,385戸)
- 公的賃貸住宅ストックのうち、81.5%が昭和40年代に建設され、一時期に大量の住宅が耐用年限を迎える。
- 公的賃貸住宅の内、40~50㎡が最も多く、全体の46.8%を占める。
- 現行の耐震基準を満たし、かつEV設置などバリアフリー性能を有している公的賃貸住宅ストックは、約35%にとどまる。
- 平成23年3月末時点で、泉北ニュータウン内の府営住宅全体の空家率は12.6%、公社賃貸住宅全体では7.3%、UR賃貸住宅全体では7.4%と空家率が高い傾向にある。

2. 公的賃貸住宅再生の方針

- 一斉に更新時期を迎えつつある公的賃貸住宅を再生し、良質な公的賃貸住宅の確保を図るとともに、ストックをまちづくりに有効に活用していくことで、泉北ニュータウン再生を牽引する。
- 公的賃貸住宅の再生に当たっては、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

- 将来の人口・世帯減少や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する。
- 戸数規模の縮減にあたっては、住区を基本として、立地特性、従前居住者の居住安定確保、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

- バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給する。
- 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。
- 民間事業者やNPO等へ空家を貸し出し、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。
- 建替等により創出される用地では、子育て世帯や高齢者世帯等向けの多様な住宅の供給を図る。

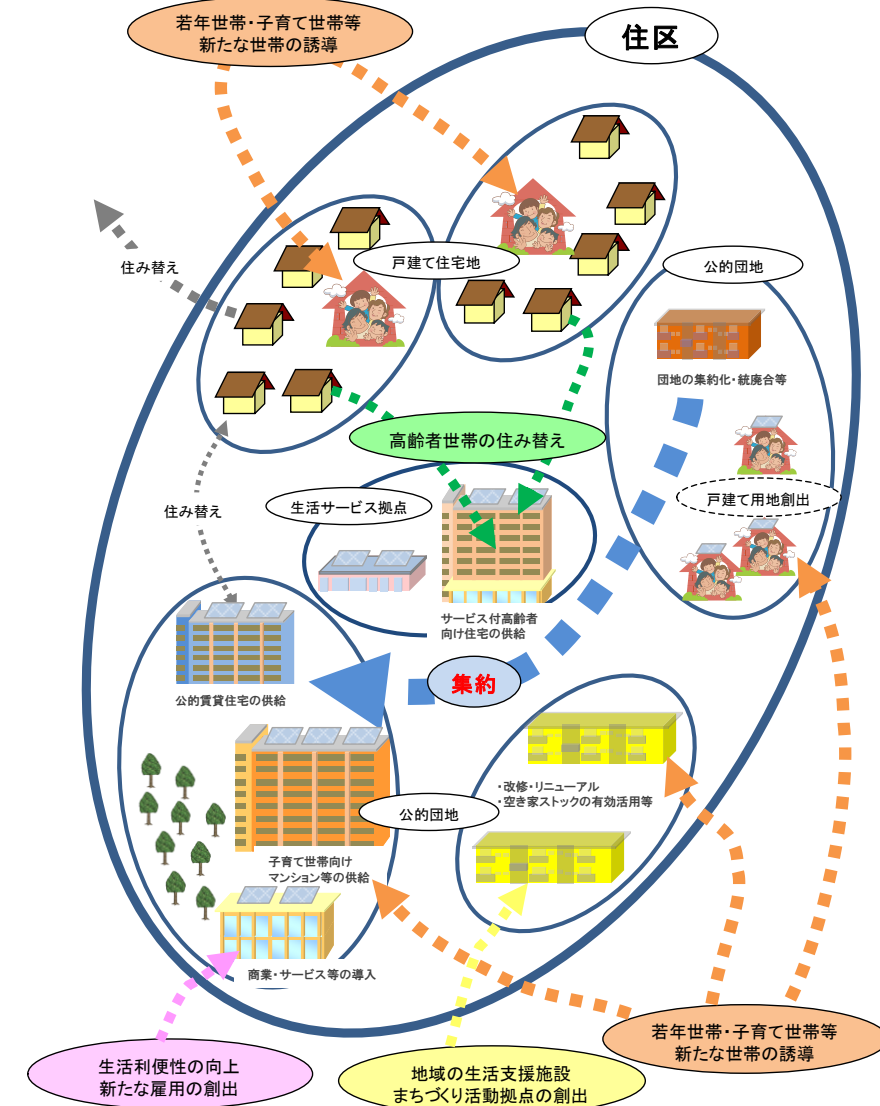
② 暮らしを支える多様な機能の導入

- 建替等により創出される用地において、商業施設・福祉施設等の多様な機能を導入する。
- 空家や空きスペースの貸し出しを進め、地域の生活支援施設、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。

③ 自然エネルギーの活用や省エネ・省CO₂の取組みの推進

- 公的賃貸住宅の整備や創出された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の取組みなどを積極的に行う。

■ 公的賃貸住宅再生と連携した地域のまちづくりイメージ (一例)



(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」

- 府・公社・URがそれぞれの経営状況に応じて管理・運営を行うだけでなく、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、建替等の際の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。

IV. 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業計画

本計画は、「公的賃貸住宅の再生の方針」を踏まえ、今後概ね 10 年間の公的賃貸住宅の再生事業の方針や具体的取組みを示すものである。

1. 公的賃貸住宅再生事業の方針

(1) 各再生事業の方針

① 建替事業

- バリアフリー化された良質な公的賃貸住宅を供給するため、建替事業を行う。
- 概ね 10 年間は、耐震性の確保及び堺市のまちづくりに資する活用地創出等のため、府営住宅において建替事業に着手する。
- 建替住棟では、住宅を中心に自然エネルギーの活用、省エネ・省CO₂化を推進する。

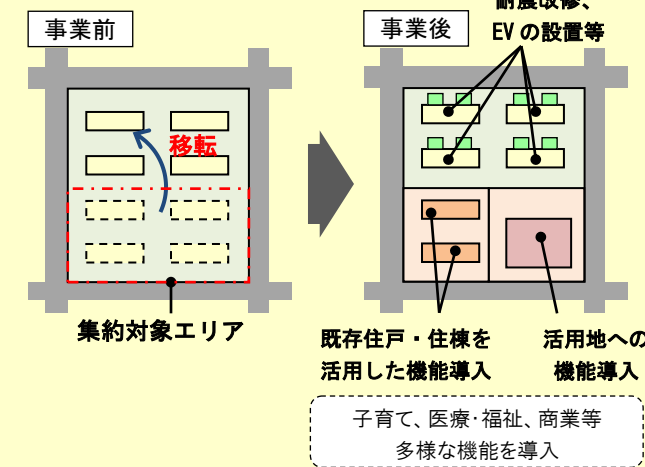


建替事業後の公的賃貸住宅の事例

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もので、事業により生み出される空き住戸・住棟や活用地においては、地域のまちづくりや団地内住民サービスの向上に資する、子育て、医療・福祉、商業等の多様な機能導入を図る。
- 府営住宅において、需要が低く、現行の耐震基準を満たしていない団地・住棟を中心に集約事業を行う。
- UR賃貸住宅のうち「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」において、「団地再生(集約)」に位置づけられている団地について、集約事業を行う。

■ 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、耐震改修等により住棟の耐震化を推進する。

④ 既存ストック活用事業

- 中層住棟へのEVの設置や団地内、住戸内の段差解消などバリアフリー化を推進する。
- 太陽光パネルの設置、窓・外壁等の断熱化、高効率機器の導入等、省エネ・省CO₂化を推進する。
- 空室や集会所、団地内の空きスペース等の既存ストックを活用し、居住者や地域のニーズに対応した子育て、医療・福祉、商業等の多様な機能の導入を図る。
- 住棟の劣化状況や耐用年限等を考慮しつつ、住棟全体のリニューアルなど、多様な既存ストックの有効活用について検討を進める。



既存中層住棟の改修事例



既存住戸の改修・転用例
(高齢者支援住宅に転用)

(2) 活用地や既存ストックにおける多様な機能導入

- 泉北ニュータウン再生や泉北スタイルの実現に向けた、活用地や既存ストックへの機能導入の考え方は、次表のとおりとする。
- なお、活用地への具体的な機能導入にあたっては、立地状況や社会情勢、地域のまちづくりニーズ等を踏まえて、本協議会において協議・調整を行うこととする。



活用地に導入された
高齢者福祉施設の事例

■ 公的賃貸住宅の活用地や既存ストックへの機能導入の方向性

| 機能 | | 活用地 | 既存ストック |
|-----------------------------------|--|--|--------|
| 住機能 | 集合住宅 | ・利便性を重視する共働き世帯、若年ファミリー世帯を対象とした分譲マンションや民間賃貸住宅等 | ○ |
| | 戸建住宅 | ・低廉でオシャレな住まいを望む学生等の若年世帯用の賃貸住宅、シェアハウス等 ・若年ファミリー世帯のニーズ(価格・広さなど)を踏まえた戸建住宅 ・菜園付き住宅やエコ住宅など環境や趣味を生かした付加価値のある戸建住宅 | ○ |
| 高齢者向け住宅:介護サービス・生活支援サービス付きの高齢者向け住宅 | | ○ | ○ |
| 機能 商業 | スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストアなど、住宅地内の身近な商業機能 | ○ | |
| 機能 交流・集会機能 | コミュニティ活動やNPO活動の拠点 | ○ | ○ |
| | 日常的に住民同士が交流するサロン カフェや趣味の店など、同じ志向を持った居住者が交流できる店舗 | ○ | ○ |
| 機能 子育て支援 | 保育所、一時預かりなど安心して子どもを預けることができる場 | | |
| | 子育てサークル・子育てサロンなどの活動スペース | ○ | ○ |
| | 公園や街角広場など多様な遊び場 子連れで気軽に利用できる店舗・飲食店 | ○ | ○ |
| 機能 医療・福祉 | 医療施設 | ○ | |
| | 介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム) | ○ | |
| | 居宅介護サービス等を提供する事業所 | ○ | ○ |
| | インフォーマルサービス(高齢者向けの食事サービスを提供するレストラン等) | ○ | ○ |
| 機能 リ文化・レクレーション | 生涯学習施設、既存の文化施設を補完する文化施設 | ○ | ○ |
| | 広域利用も想定したアミューズメント・スポーツ・レクリエーション施設 | ○ | |
| | 広域利用を想定した学校施設(インターナショナルスクール、専門学校、大学など) | ○ | |
| 機能 業務 | 小規模事務所、SOHO等(貸オフィス、コピー・プリントサービスなど) | ○ | ○ |
| 他 その | 自然環境学習や農業体験ができるフィールド(森林・農園等) | ○ | |

IV. 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業計画

(3) 再生事業の推進に向けた取り組み

①まちづくりへの配慮事項

- 地区センターや近隣センターに存する、あるいは隣接する公的賃貸住宅は、センターの再生と連携し、多様な機能導入の推進や多様な世代が集い交流する場等の創出を検討する。
- 幹線道路沿道などでは、近隣センター等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。
- 幹線道路沿道以外の公的賃貸住宅においても、空室や集会所、団地内の空きスペース等の既存ストックを活用し、居住者や地域のニーズに対応した機能の導入を検討する。
- 緑道・公園・緑地に接する公的賃貸住宅では、見通しの悪さや夜間の安全性確保等の防犯上の課題への対応を検討する。
- 再生事業を進める上では、環境にやさしいまちづくりに取り組むとともに、豊かな自然環境や周辺の街並みとの調和を図るなど景観に配慮する。



②主体間連携による事業の推進

- 相互の空家を借上げ等により移転先住宅等として活用することにより、入居者の居住の安定を確保し、再生事業を円滑に進める。
- 各主体の活用地や市所有の低・未利用地等を相互に活用し、建替事業等を推進する。
- 近接した位置で複数の団地の再生事業を実施する場合は、まちづくりに効果的な位置・規模での活用地の創出に向けて、主体間での事業連携を検討する。
- 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。

③事業推進の手法

- 再生事業実施や活用地等への機能導入にあたっては、PPP・PFI等、民間活力の活用を検討する。

④ソフト支援

- 家賃補助等により、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。
- 既存ストックを活用し、多様な機能導入を促進するため、民間事業者やNPO、まちづくり団体等への支援を実施する。
- 堺市と事業主体、民間事業者、NPO等との連携により、ニュータウン内での住み替え円滑化に向けた仕組みを構築する。



【事例：ハートアイランド新田】
既存の集会所・住戸を活用した、UR、自治体、NPOの連携による子育て支援の取り組み

- 泉北ニュータウンの住宅地の再生にあたっては、住区を基本単位としながら検討を進める必要がある。しかし、事業を推進する上で、住区内の公的賃貸住宅だけでは、移転先の住戸を十分に確保できないことから、本計画では、住区の次に大きい構成単位で、移転の際の居住者の負担も比較的小さい、中学校区を単位として再生事業計画を検討する。(再生事業総括図(P6、7)を参照)

V. 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業の推進に向けて

- 公的賃貸住宅の再生を効果的に進め、泉北ニュータウン再生を牽引していくためには、自治体である大阪府・堺市と、公的賃貸住宅の事業主体である大阪府・公社・URが各々の役割に基づき、相互に連携し、事業推進に向けて引き続き協議・調整を行っていく必要がある。
- 平成23年度策定の本計画においては、自治体の役割や各事業主体の取り組みを一定程度示しているが、以下の事項については、今後も引き続き、本協議会において検討・協議・調整を行い、本計画を改訂していくこととする。
- また、地区センターや近隣センターの再生と連携した公的賃貸住宅の再生事業の方針を検討するため、センターのあり方や再生の方向性についても、検討を行うこととする。

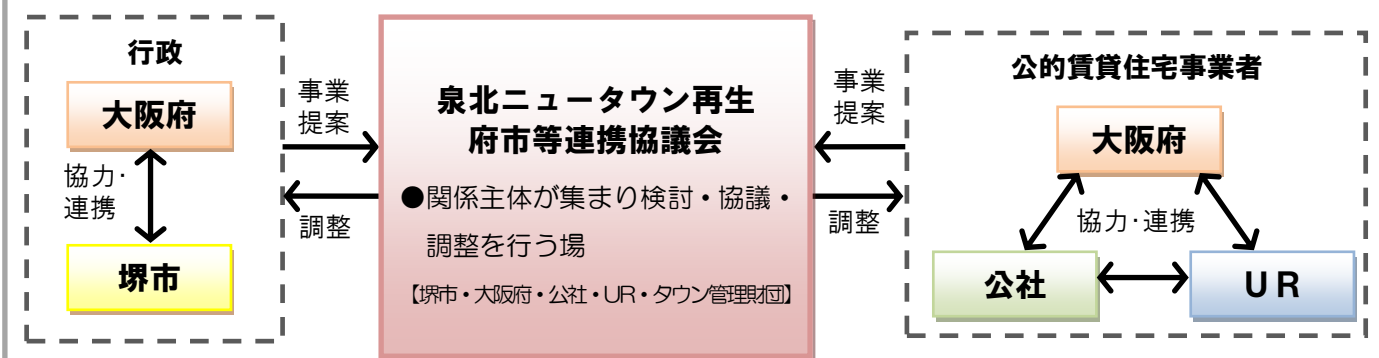
(1) 公的賃貸住宅再生事業の更なる検討

- 具体的な事業方針や実施時期等が決まっていない団地においては、引き続き検討を行うとともに、主体間の具体的な事業連携方策についても、個別団地の状況や再生事業の方針に応じて、検討・調整する。なお、各事業主体において事業方針を見直す場合も、必要に応じ、協議・調整を行うこととする。
- PPP・PFI等民間活力を活用した、新たな財政負担が伴わない再生事業手法について検討を行い、効率的な事業推進に努めるとともに、更なる再生事業の実施可能性などについても検討を行う。
- 公的賃貸住宅全体を一体的に捉えた管理・運営の具体的方策についても、引き続き検討を行う。
- 再生事業推進のため、国の支援制度の活用可能性や法令等の規制緩和等の必要性などについて引き続き検討を行う。

(2) 活用地における導入機能の検討

- 活用地への具体的な機能導入に当たっては、立地条件や社会情勢、地域のまちづくりニーズ等を踏まえて、協議・調整を行う。

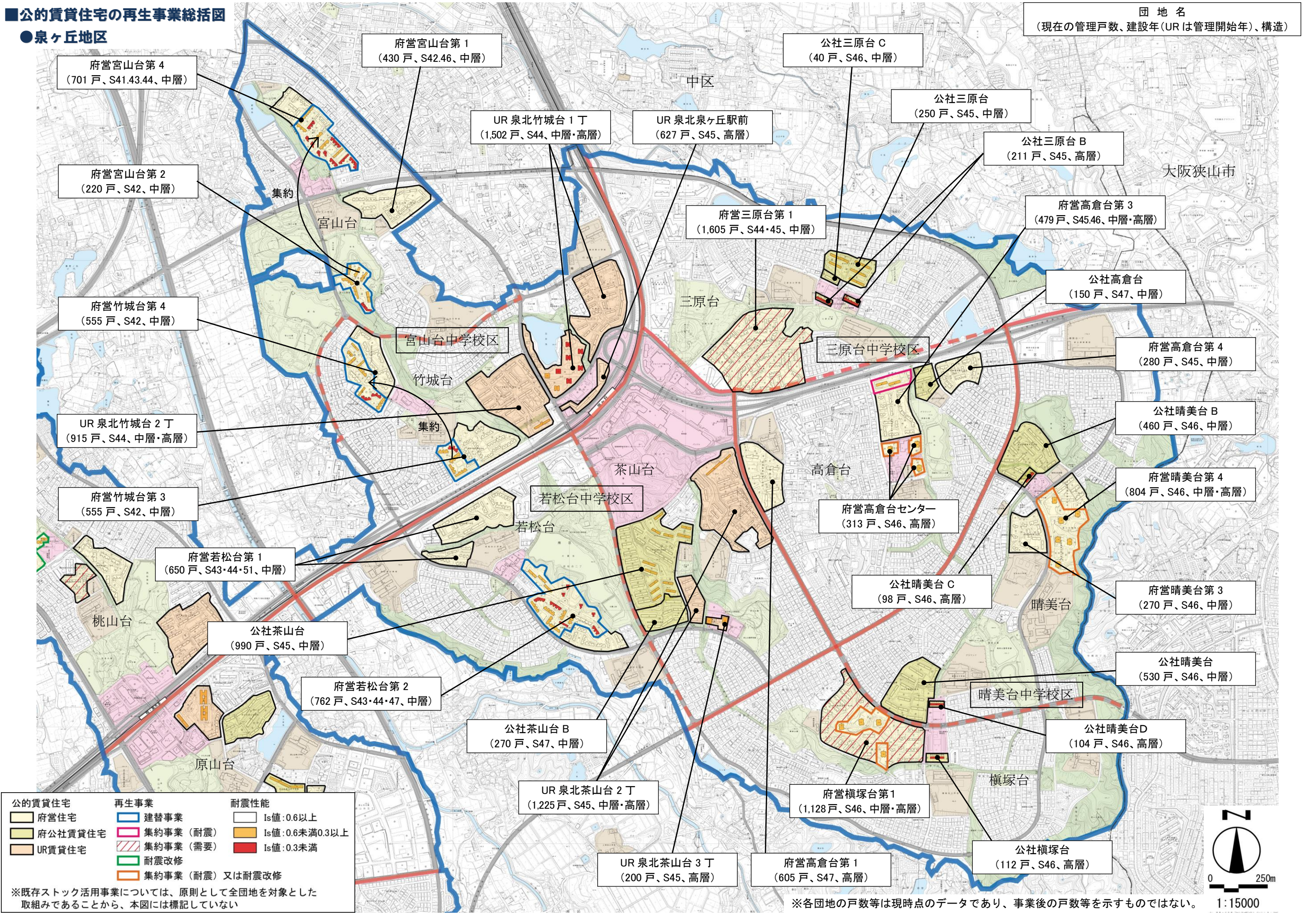
■事業推進体制のイメージ



■公的賃貸住宅の再生事業総括図

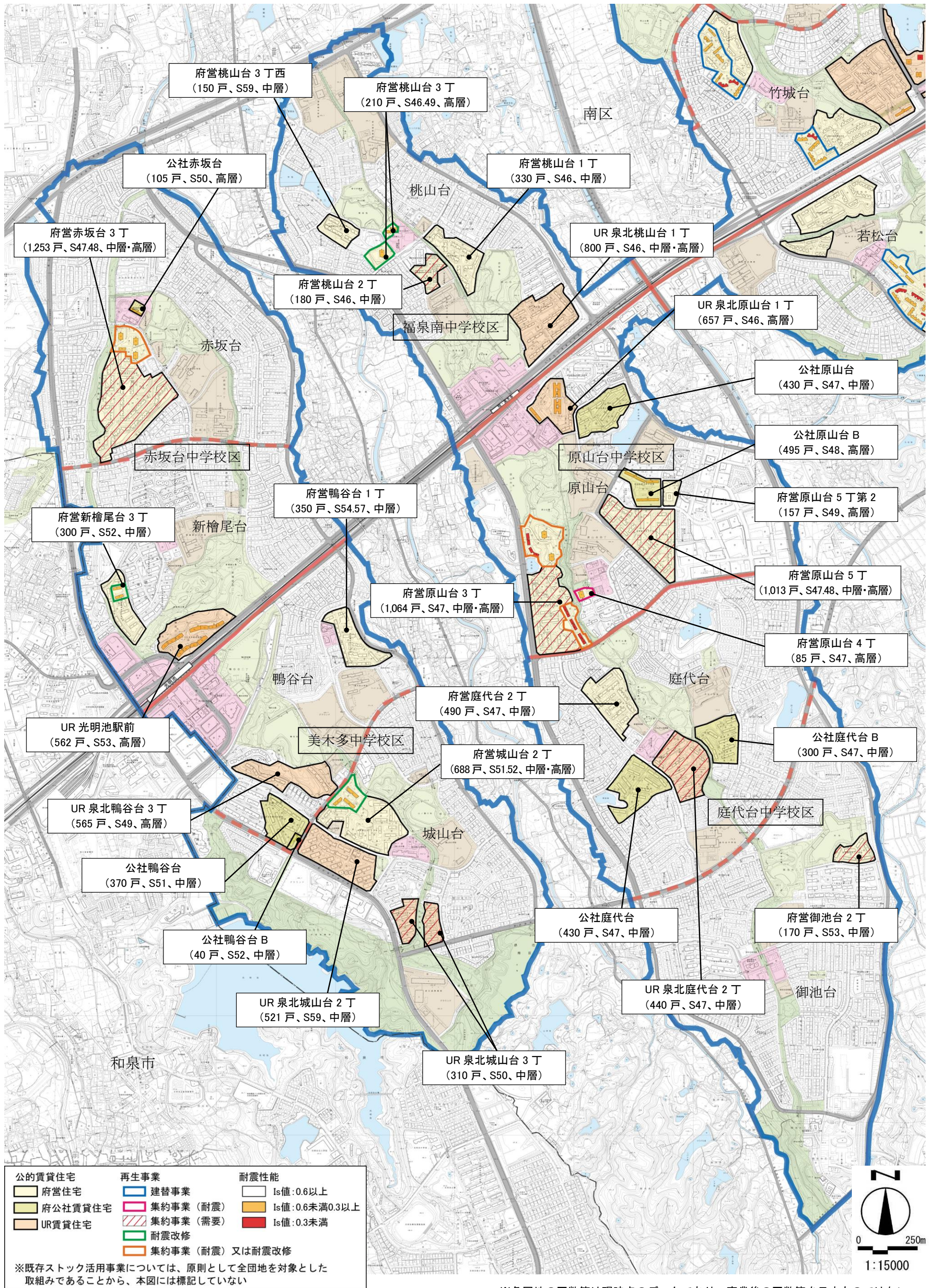
●泉ヶ丘地区

団地名
(現在の管理戸数、建設年(URは管理開始年)、構造)



● 槻地区・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)



※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。