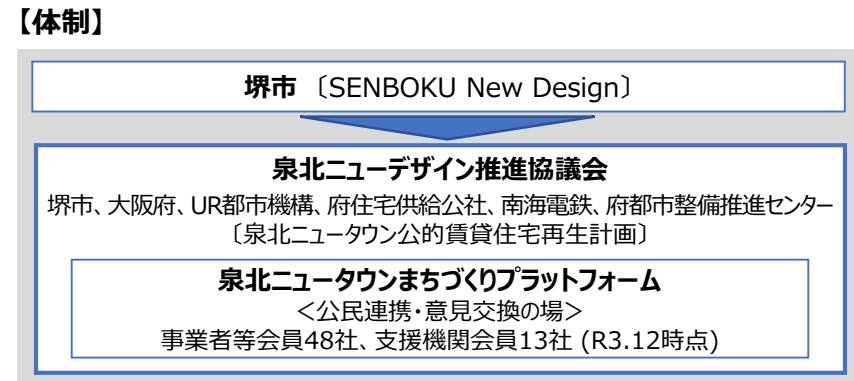


泉北ニュータウンの持続発展に向け、堺市が新たな指針として策定した「SENBOKU New Design (R3.5)」に基づき、令和5年度から創出される府営住宅の活用地の活用の方針を示すことを中心に、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」をR3.5に一部改訂した。

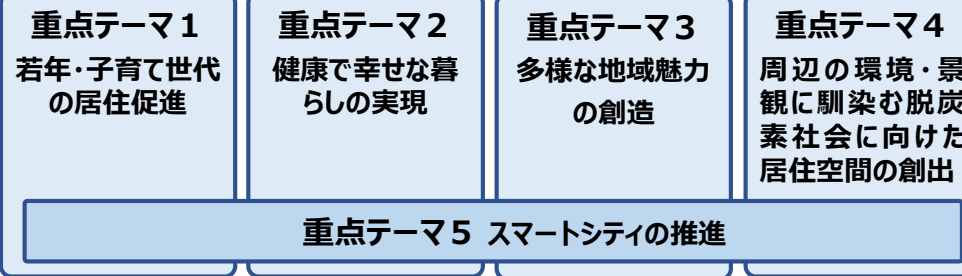
今回、景観・脱炭素の視点、スマートシティの視点を重点テーマとして位置づけるとともに、府策定の「住まうビジョン・大阪 (R3.12)」等を踏まえ、再生計画を改定する。〔計画期間：R3～R12年度までの10年間〕

- 【改定主体】** 泉北ニューデザイン推進協議会  
**【計画の経過】** H24.3：公的賃貸住宅再生計画 策定  
 H29.3：同計画 改定 R3.5：一部改訂  
 R4.2：意見募集実施  
 R4.4：同計画 改定



## ■ 理念・重点テーマ

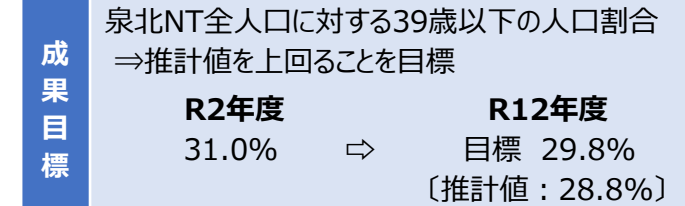
**<理念>** かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ  
 ～居住機能中心から、多様な活動に挑戦できるまちへの転換～



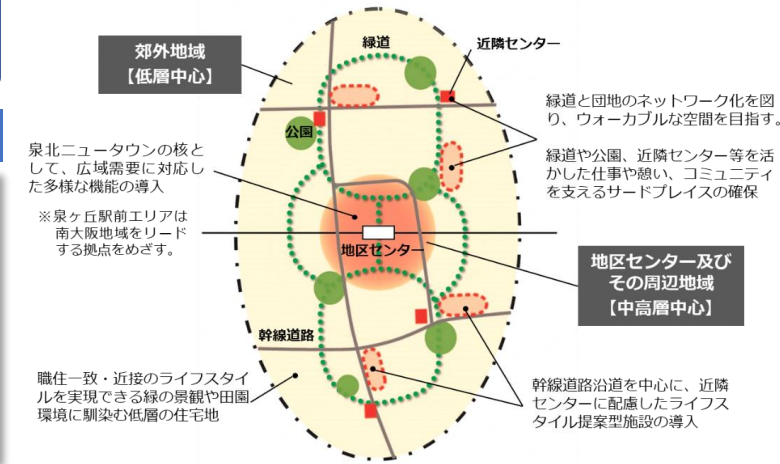
## ■ 公的賃貸住宅の再生・活用の基本方針

- ▶ 理念の実現に向け、公的賃貸住宅を積極的に住宅供給やまちづくりに活用
- ▶ 既存ストックや活用地への多様な機能導入等、ハード・ソフト一体の取組を推進
- ▶ 公的賃貸住宅の再生事業により、居住水準の向上や耐震化、バリアフリー化、省エネ化、省CO<sub>2</sub>化等を推進
- ▶ 他の地域に比べて公的賃貸住宅の比率が高く、将来的な人口・世帯数の減少が予測されることから、更新時期を迎えるストックの再編・整備により、公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図る

## ■ 住宅地再生の目標 (R12年度)



## ■ 泉北NTの都市構造を活かした取組の方向性



## ■ 重点テーマ別取組方針

### 1. 若年・子育て世代の居住促進

- <公的賃貸住宅>**  
 ○建替え住宅では、従前居住世帯に配慮しつつ、子育て世帯が長く居住できる広さの住宅供給に努める
- 集会所や空室等を活用し、子育て支援機能の充実、子どもの居場所等の確保を促進
- <活用地>**  
 ○若年世代が魅力を感じる民間賃貸住宅や戸建て住宅の供給を促進

### 2. 健康で幸せな暮らしの実現

- <公的賃貸住宅>**  
 ○周辺病院や福祉関連事業者等との連携により、団地を含め地域と一体となった地域医療福祉拠点化を推進
- <活用地>**  
 ○近畿大学医学部等の立地を活かした研究開発・産業集積拠点の形成
- 地産地消のレストラン、産直マルシェ等、健康に資する施設の導入

### 3. 多様な地域魅力の創造

- <公的賃貸住宅>**  
 ○既存ストックを活用したカフェや子育てサービス、キッチンカーの導入等、団地のコミュニティ・サービス拠点化の推進
- <活用地>**  
 ○近隣センターに配慮した新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入
- 職住一体の住宅や、店舗など地域に開放し「住み開き」できる戸建て住宅の供給促進

### 4. 周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出

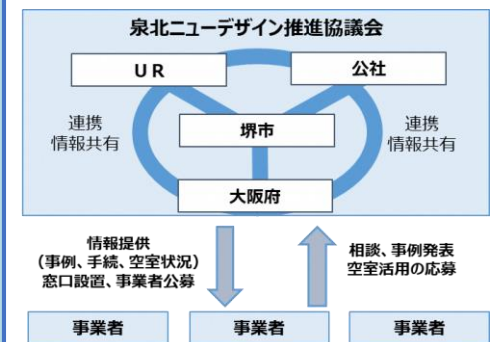
- <公的賃貸住宅>**  
 ○周辺環境と調和した住棟壁面や階段などの外観デザインの向上による団地の魅力化
- 建替え住宅は、高断熱性能と「ZEH-M」水準の検討
- <活用地>**  
 ○木造等の新たなデザインを集合住宅にモデル的に導入
- 活用地の戸建て住宅は原則「ZEH」。集合住宅は「ZEH-M」、施設は「ZEB」を誘導

### 5. スマートシティの推進

- <公的賃貸住宅>**  
 ○住戸リノベーション時に、リモートワークスペース等を導入
- シェアサイクルとの連携やパーソナルモビリティ導入の実証実験を推進
- 民間事業者と連携したEV等向け充電設備の設置や、EVカーシェアの導入検討
- <活用地>**  
 ○EV等向け充電設備の設置や、災害時にEV等を移動電源とした住宅等の供給促進

## ■ 再生に向けた事業者間連携

### 一元的な既存ストック活用の仕組み検討 (集会所、空室、オープンスペース等活用)



### 取組内容 (イメージ)

- 各住宅事業者の空きスペース等の状況、活用基準、費用、手続き等の情報公表
- 活用事例の一元的な情報発信 (概要、背景、活用スキーム等)
- 協議会の場を活用した事業者登録、定期的な空室等の事業者募集
- 地域で活動するNPO法人等に向けた事例公表、相談会等の実施 等



集会所を活用した図書館・交流スペース (府公社茶山台団地「茶山台としょかん」)



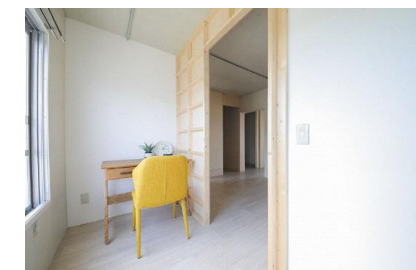
活用地への医療施設の導入 (近畿大学医学部・病院 イメージ図)



団地でのキッチンカーによる買物支援 (堺市による実証プロジェクト)



景観配慮、ZEHの戸建て住宅地 (SMA×ECO TOWN晴美台)



ワークスペース付き住宅 (府公社茶山台団地 ニコイチ)