

| 項目 | 改訂案(R3.5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|---|---|--------------------------------|
| <p>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</p> | <p>(略)</p> <p>令和3年5月改訂の趣旨</p> <p>・堺市において、平成22年5月に策定された「泉北ニュータウン再生指針」を、これまでの10年間の取組の評価と、「SDGsの達成」「スマートシティの推進」「健康長寿のまち」「職住一体・近接型ライフスタイルの促進」の4つの新たな視点を加えて見直し、「SENBOKU New Design」(新指針)が策定されました。また併せて策定された「堺スマートシティ戦略」においては、泉北ニュータウンを重点地域に設定し、スマートシティの取組を進めることとしています。</p> <p>・公的賃貸住宅については、本再生計画に基づく再生事業により、活用度が令和4年度から順次創出される予定であり(合計約20ha(近畿大学医学部及び近畿大学病院用地を除く))、新指針やスマートシティ・アフターコロナの視点も踏まえ、泉北ニュータウン全体のバランスにも考慮し、住宅や施設等の活用地に導入する機能を決めていく必要があります。</p> <p>・以上のことを踏まえた新たな公的賃貸住宅の再生の方向性を示すために、本再生計画を改定します。なお、今回の改訂は上記に関連するところのみとし、計画期間等その他の部分の改訂は行わないものとします。</p> | <p>(略)</p> <p>い—</p> |
| <p>II 住宅地再生の方針</p> <p>1. 住宅地再生を取り巻く諸状況</p> <p>(1) 住宅地再生に向けた背景</p> | <p>(略)</p> <p>① グランドデザイン・大阪都市圏 (平成28年12月 大阪府策定)</p> <p>・2050年を目標に、関西全体を視野に、概ね関西大環状道路の範囲内を大阪都市圏として、都市間連携の強化や大胆な土地利用の転換等を行い、民間主導により人・モノ・情報・投資を呼び込める、府域全体の都市空間創造に向けた大きな方向性を示すものです。</p> <p>・この中で、多彩なニュータウンの良好な居住環境を活かし、ライフデザインに応じた多様な居住環境が実現できる都市空間の創造を掲げ、今後の取組として、泉北ニュータウンの再生が位置付けられています。</p> <p>「広域連携型都市構造」を踏まえた都市空間創造の方向性</p> <p>～ 地域資源を最大限に活かす ～</p> <p>■ 良好な居住環境を活かす</p> <p>【ストック・ポテンシャル】</p> <p>多彩なニュータウンの存在</p> <p>・泉北ニュータウン</p> <p>(泉ヶ丘駅前に近畿大学医学部及び附属病院が立地予定、駅周辺に大学・高校が集積。)</p> <p>ライフデザインに応じた多様な居住環境が実現できる都市空間を創造</p> <p>【今後の取組】(短・中期)</p> <p>千里・泉北ニュータウンの再生</p> <p>・近畿大学医学部、附属病院立地を契機とした 泉ヶ丘駅前地域の活性化と学園都市化</p> <p>(略)</p> | <p>(略)</p> <p>—</p> <p>(略)</p> |

| 項目 | 改訂案(R3. 5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|---------------------|--|---|
| <p>2. 住宅地再生の方向性</p> | <div data-bbox="477 170 1397 275" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><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 ～</p> </div> <p>・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、ニュータウン内の公的賃貸住宅は総住宅数の約半数で、他の地域に比べて比率が高い状況です。</p> <p>・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。</p> <p>・これらを踏まえ、住宅地再生の方向性として、公的賃貸住宅の量的縮小を図るとともに、創出される活用を含め、公的賃貸住宅資産を最大限に活用し、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に取り組みます。</p> <p>・さらに、「泉北スタイル」の概念を踏まえ、「若年・子育て世代の誘引」、「地域住民の健幸*・長寿の促進」で、「居住魅力の創出」による「まちの価値」向上の実現を目指し、土地利用の再編を含めたソフト・ハード一体型な取組を進めます。</p> <p>・また、多様なコミュニティや共感できる暮らし方が見えるよう、「PORTAL SENBOKU」等による効果的なプロモーションを推進します。</p> | <div data-bbox="1798 159 2718 302" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>住宅ストックと活用を活かした、「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 ～</p> </div> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> |

| 項目 | 改訂案(R3.5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|-----------------------------------|--|---|
| <p>(1) 地域特性等に応じた取組の方向性</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・<u>地区センター及びその周辺地域（駅から約 800m）における多様な機能や住宅の導入による定住人口、交流人口の増加や、その他の地域（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。</u> ・<u>地区センター及びその周辺地域については、中高層を中心とした住宅・施設とします。郊外地域は、低層を中心とした住宅・施設とします。</u> ・<u>特に泉ヶ丘駅前エリアについては、泉北ニュータウンの顔として、次世代ヘルスケア産業等の誘致、住宅・教育機関・公園・児童施設・宿泊施設・商業施設なども含めた多様な機能導入・集積により、広域的に人を惹き付ける魅力を創出し、南大阪地域の未来をリードする拠点をめざします。</u> ・<u>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、幹線道路沿道を中心に、近隣センターとの役割分担に配慮しつつ、新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入を図ります。</u> ・<u>アフターコロナも見据え、活用地での機能導入や既存ストックのリノベーション等により、仕事も含めた多様なニーズにあわせた住宅供給・サービス提供や、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を進めます。</u> ・<u>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CO2につながる環境にやさしいまちづくりなどを進めます。</u> <div data-bbox="430 966 1469 1701"> <p style="text-align: center;">住宅地再生の方向性</p> </div> | <ul style="list-style-type: none"> ・<u>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。</u> ・<u>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。</u> ・<u>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、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CO2につながる環境にやさしいまちづくりなどを進めます。</u> <div data-bbox="1736 913 2745 1711"> <p style="text-align: center;">住宅地再生のイメージ図</p> </div> |

| 項目 | 改訂案(R3. 5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|----------------------------|---|--|
| (1) 地域特性等に応じた取組の方向性 | <p>地区センター及びその周辺地域</p> <p>地区センター及びその周辺地域では、泉北ニュータウン再生の核として、再生事業に伴う広域需要に対応した多様な機能の導入や中高層住宅等の導入による高度利用を図り、定住人口、交流人口の増加を目指します。</p> <p>泉北ニュータウンの玄関口として、泉北ニュータウンの内外からの住み替えを受け止め、次の泉北ニュータウン内の住み替えにつなげます。</p> <p>アフターコロナも見据え、泉北ニュータウンにおける職住一体・近接のライフスタイルを実現できる多様な機能を備えた地域を目指します。</p> <p>(方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年世帯(単身世帯、新婚世帯等)が魅力を感じ、泉北ニュータウンに留まり、又は移り住みたくなるよう、多様なライフスタイルを実現できる賃貸住宅や、それを支えるサービスを提供する店舗・オフィス等の施設導入を図ります。 ・若年、子育て世代向けの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、U R 賃貸住宅等の再整備をすすめます。 | <p>地区センター及びその周辺地域</p> <p>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。</p> <p>(方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、U R 賃貸住宅等の再整備をすすめます。 |
| | <p>郊外地域</p> <p>郊外地域では、アフターコロナも見据え、職住一致・近接のライフスタイルを実現できる、緑道や公園の緑の景観や、周辺の田園環境に馴染む、低層を中心とした、ゆとりある住宅地を目指します。</p> <p>周辺の田園環境を活かした住宅地を目指し、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ライフスタイルの実現に向けた取組を進めます。</p> <p>(方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の環境・景観を活かし、多様なサービスが付与された環境配慮型の先導的な戸建て住宅(ZEH等)の供給を促進します。 ・アフターコロナも見据え、緑道や公園、近隣センター等を活かした仕事や憩い、コミュニティを支えるシェアオフィスやカフェなどのサードプレイスの確保を目指します。 ・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。 | <p>郊外地域</p> <p>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。</p> <p>(方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |

| 項目 | 改訂案(R3.5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|--|---|--|
| <p>(2) 重点テーマの設定による住宅地再生の方向性</p> | <p>テーマ1 若年・子育て世代の居住促進</p> <p>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を生み出し、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。</p> <p>(方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年世代(単身世帯、新婚世帯等)が魅力を感じ、泉北ニュータウンに留まり、又は移り住みたくするような賃貸住宅の供給を促進します。 ・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住宅の流通を促進します。 ・地区センター及びその周辺地域では、充実した都市機能を楽しむことが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、自然魅力を楽しむことができ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。 ・職住一体・近接、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。 | <p>テーマ1 若年・子育て世代の居住促進</p> <p>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を生み出し、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。</p> <p>(方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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楽しむことが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、自然魅力を楽しむことができ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。 |
| | <p>テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入</p> <p>(略)</p> <p>(方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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等の供給を促進します。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.7参照。 ・近畿大学医学部及び近畿大学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。 <p>(略)</p> | <p>テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入</p> <p>(略)</p> <p>(方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(略)</p> |
| | <p>テーマ3 多彩な地域魅力の創造</p> <p>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。</p> | <p>テーマ3 多彩な地域魅力の創造</p> <p>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。</p> |

| 項目 | 改訂案(R3. 5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|--|--|--|
| | <p>(方向性)</p> <p>・<u>幹線道路沿道を中心に、近隣センターとの役割分担に配慮しつつ、新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入を図ります。</u></p> <p>・<u>職住一体・近接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住まいや仕事を選べるよう、創出される活用用地等を活用して、ワークスペース付き住宅等、多様な住宅や働く場の導入を進めます。</u></p> <p>・<u>アフターコロナも見据え、緑道や公園、近隣センター等を活かした仕事や憩い、コミュニティを支えるシェアオフィスやカフェなどのサードプレイスの確保を目指します。</u></p> <p>・<u>創出される活用用地等における新事業の社会実装などにより次世代ヘルスケア産業の誘致を進め、働く場を創出します。</u></p> <p>・<u>今後創出される活用用地等においては、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。</u></p> <p>・「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、个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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・<u>周辺の環境・景観を活かし、多様なサービスが付与された環境配慮型の先導的な戸建て住宅（ZEH等）の供給を促進します。</u></p> | <p>(方向性)</p> <p>・<u>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、<u>公的賃貸住宅の空室や低未利用地等</u>を活用して働く場の導入を進めます。</u></p> <p>・<u>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り組み、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。</u></p> <p>・「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、个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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> |
| <p>Ⅲ 公的賃貸住宅再生の方針</p> <p>1. 公的賃貸住宅再生の方向性</p> <p>(1) 住宅地再生に向けた公的賃貸住宅資産の活用</p> | <p>・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。</p> <p>・<u>泉北ニュータウンの公的賃貸住宅は、総住宅数の約半数で他の地域に比べて比率が高く、将来的な人口・世帯数の減少が予測されている状況を踏まえ、量的縮小を図ります。</u></p> <p>・<u>地区センター及びその周辺地域においては、建替え住宅や創出される活用用地での住宅・施設は、原則として中高層をめざします。</u></p> <p>・<u>郊外地域においては、建替え住宅は可能な限り低層住宅とし、入居者の居住の安定を確保する観点から難しい場合は中層住宅とします。また創出される活用用地での住宅・施設は、緑道や公園の緑の景観や、周辺の田園環境に合わせて、原則として低層とします。</u></p> <p>・<u>公的賃貸住宅資産は地域の資源であるという認識のもと、医療福祉の充実や多世代に対応した居住環境整備、コミュニティ形成等の視点を踏まえて、公的賃貸住宅のストックや活用用地において多様な機能導入を図るなど、ソフト・ハード一体型の取組を推進します。</u></p> <p>・既存ストックの活用や活用地上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。</p> | <p>・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。</p> <p>・<u>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、活用地上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。</u></p> <p>・既存ストックの活用や活用地上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。</p> |

| 項目 | 改訂案(R3. 5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|----------------------|----------------------|------|------|------|-------------------------------|-------|--------------------------------------|---|---------------------------|------------------|------------------|------|------------|--------------|--------------------|---------|-----------|
| | <p>□成果目標</p> <table border="1" data-bbox="468 235 1528 567"> <thead> <tr> <th>(削除)</th> <th>実績 〔令和 2(2020)年度〕</th> <th>目標 〔令和 7(2025)年度〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(削除)</td> <td>(削除)</td> <td>(削除)</td> </tr> <tr> <td>泉北ニュータウン全人口に対する 39歳以下の人口割合</td> <td>31.0%</td> <td>推計値を上回ることを目標 30.5% 〔推計値：29.5%〕</td> </tr> </tbody> </table> | (削除) | 実績 〔令和 2(2020)年度〕 | 目標 〔令和 7(2025)年度〕 | (削除) | (削除) | (削除) | 泉北ニュータウン全人口に対する 39歳以下の人口割合 | 31.0% | 推計値を上回ることを目標 30.5% 〔推計値：29.5%〕 | <p>□成果目標</p> <table border="1" data-bbox="1745 235 2804 525"> <thead> <tr> <th>平成 27 年度末時点の 公的賃貸住宅敷地内</th> <th>実績 (平成 27 年度)</th> <th>目標 (平成 37 年度)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>居住人口</td> <td>約 53,000 人</td> <td>約 54,000 人以上</td> </tr> <tr> <td>若年世代（39歳 以下）の比率</td> <td>約 34.9%</td> <td>約 35.0%以上</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1745 619 2831 793"> 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 ことにより想定される人口約 54,000 人・若年世代比率約 35.0%を目標値に設定。 </p> | 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 |
| (削除) | 実績 〔令和 2(2020)年度〕 | 目標 〔令和 7(2025)年度〕 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (削除) | (削除) | (削除) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 泉北ニュータウン全人口に対する 39歳以下の人口割合 | 31.0% | 推計値を上回ることを目標 30.5% 〔推計値：29.5%〕 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(1) 住宅地 再生に向けた公 的賃貸住宅資 産の活用</p> | <p>□公的賃貸住宅資産活用の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・創出される活用地においては、環境配慮型の先導的な戸建て住宅や、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を図ります。 ・公的賃貸住宅の再生に際しては、緑道や公園の緑の景観や周辺の田園環境に馴染む、木造低層等の新たなデザインをモデル的に導入します。 ・建替事業や集約事業等により、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。 ・建替事業や創出される活用地への機能導入に際しては、PPP手法等の活用により、民間のノウハウやアイデアの導入を図るとともに、事業者選定に際しては、「まちの価値」向上が図られるよう、価格だけでなく、デザインや事業内容などの定性面も含めた総合的な評価による事業者選定を検討します。また、必要に応じて土地利用に係る規制緩和等を検討します。 ・創出される活用地においては、「まちの価値」向上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や、隣接する公園や緑道との一体的な活用、複数の活用地を一括してマネジメントできる事業スキームの構築などを検討します。 ・空室や空きスペース、集会所を活用した交流活動拠点の導入の他、店舗やオフィスなどアフターコロナも見据えた生活にも寄与する活用などに取り組めます。 | <p>□公的賃貸住宅資産活用のイメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 改訂案(R3. 5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|----------------------------------|---|--|
| (2) 重点テーマ実現に向けた公的賃貸住宅での取組 | <p>テーマ1 若年・子育て世代の居住促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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な住宅の供給を促進します。 ・職住<u>一体</u>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。 ・<u>公的賃貸住宅の再生に際しては、緑道や公園の緑の景観や周辺の田園環境に馴染む、木造低層等の新たなデザインや、ライフスタイルを提案する住宅や店舗、オフィス等をモデル的に導入します。</u> ・<u>創出される活用地においては、若年世代（単身世帯、新婚世帯等）が魅力を感じ、泉北ニュータウンに留まり、又は移り住みたくなるような民間賃貸住宅の供給を促進します。</u> | <p>テーマ1 若年・子育て世代の居住促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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<u>魅力的な住宅</u>の供給を促進します。 ・職住<u>一致</u>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。 |
| | <p>テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・<u>公的賃貸住宅の地域医療福祉拠点化（生活支援アドバイザーの配置、健康寿命サポート住宅の供給、移動販売による買物支援など）を推進します。</u> ・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。 | <p>テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| | <p>テーマ3 多彩な地域魅力の創造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・<u>幹線道路沿道の活用地については、近隣センターとの役割分担に配慮しつつ、新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入を図ります。</u> ・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。 | <p>テーマ3 多彩な地域魅力の創造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |

| 項目 | 改訂案(R3. 5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|---|--|--|
| | <p>・創出される活用地については、周辺の環境・景観を活かし、多様なサービスが付与された環境配慮型の先導的な戸建て住宅（ZEH等）の供給を促進します。</p> <p>・緑道や公的賃貸住宅等の泉北ニュータウンならではのインフラを活用したパーソナルモビリティの導入に向けた実証実験を推進します。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>木造低層等の新たな デザインイメージ (大東市morinekiプロジェクト イメージパース)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>ライフスタイル提案型の商業施設イメージ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>環境配慮型の先導的な戸建て住宅イメージ (SMA×ECO TOWN 晴美台)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>パーソナルモビリティ・交流の拠点となる公的賃貸住宅</p> </div> </div> | |
| <p>IV 公的賃貸住宅再生事業計画</p> <p>1. 再生事業の展開方針</p> <p>(1) 再生事業手法</p> | <p>・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。</p> <p>①建替事業</p> <p>・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。</p> <p>・若年・子育て世代を呼び込む住宅づくりなど重点テーマに関する取組を行います。</p> <p>・事業により、活用地の創出も見込まれます。</p> <p style="text-align: right;">(略)</p> <p>⑤用地活用事業</p> <p>・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、<u>若年・子育て世代を呼び込む住宅の供給や多様な機能の導入</u>などを進めます。</p> <p style="text-align: right;">(略)</p> | <p>・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。</p> <p>①建替事業</p> <p>・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。</p> <p>・若年・子育て世代などを呼び込む<u>魅力的な住宅づくり</u>など重点テーマに関する取組を行います。</p> <p>・事業により、活用地の創出も見込まれます。</p> <p style="text-align: right;">(略)</p> <p>⑤用地活用事業</p> <p>・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、<u>魅力的な住宅の供給や新規機能の導入</u>などを進めます。</p> <p style="text-align: right;">(略)</p> |
| <p>(3) 再生事業の展開イメージ</p> | <p>例1 ■整備後のイメージ 図中 「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な住宅」</p> <p>例2 ■整備後のイメージ 図中 「分譲マンション等の、若年・子育て世代のニーズにあった良質な住宅」</p> <p style="text-align: right;">(略)</p> | <p>例1 ■整備後のイメージ 図中 「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<u>魅力的な住宅</u>」</p> <p>例2 ■整備後のイメージ 図中 「分譲マンション等の、若年・子育て世代のニーズにあった良質で<u>魅力的な住宅</u>」</p> <p style="text-align: right;">(略)</p> |
| <p>2. 公的賃貸住宅再生に向けた連携</p> <p>(2) 堺市と公的賃貸住宅事業主体との連携強化</p> | <p>・堺市は、前指針の「泉北ニュータウン再生計画」の10年間の取組を踏まえた上で、この間の社会環境の変化に対応するため策定した「SENBOKU New Design」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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> | <p>・堺市は、<u>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」</u>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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> |
| <p>(3) 民間事業者との連携</p> | <p>・そのため、「泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム」において、公的賃貸住宅の再編に伴う活用地等の情報を民間事業者と共有し、民間事業者からの提案・相談を活かした「まちづくりテーマ」の設定や事業スキームの検討を行います。</p> | <p>・そのため<u>案件に応じて、行政、公的事業者が民間事業者</u>に幅広く情報を提供し、民間事業者から相談や提案を受けながら、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。</p> |

| 項目 | 改訂案(R3. 5月改訂) | 現計画(H29.3月改定) |
|---------|---|--|
| | <p>□「<u>泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム</u>」</p> <p>「プラットフォームの目的」 ① 活用地等の情報共有の場 ② 公民連携・事業者間連携促進の場 ③ まちづくりの意見交換の場</p> <p>「プラットフォームによる民間の様々な意見・提案」</p> <p>重点テーマ ・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導入 ・多彩な地域魅力の創造 ※詳細は泉北NT 公的賃貸住宅再生計画参照</p> <p>団地の敷地条件 地域ニーズ</p> <p>「まちづくりテーマ」の設定</p> <p>「プラットフォームの目的」 ① 活用地等の情報共有の場 ② 公民連携・事業者間連携促進の場 ③ まちづくりの意見交換の場</p> <p>「プラットフォームによる民間の様々な意見・提案」</p> <p>重点テーマ ・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導入 ・多彩な地域魅力の創造 ※詳細は泉北NT 公的賃貸住宅再生計画参照</p> <p>団地の敷地条件 地域ニーズ</p> <p>「まちづくりテーマ」の設定</p> <p>「プラットフォームの目的」 ① 活用地等の情報共有の場 ② 公民連携・事業者間連携促進の場 ③ まちづくりの意見交換の場</p> <p>「プラットフォームによる民間の様々な意見・提案」</p> <p>重点テーマ ・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導入 ・多彩な地域魅力の創造 ※詳細は泉北NT 公的賃貸住宅再生計画参照</p> <p>団地の敷地条件 地域ニーズ</p> <p>「まちづくりテーマ」の設定</p> | <p>□「<u>民間事業者との連携イメージ</u>」</p> <p>行政・公的賃貸住宅事業者</p> <p>民間事業者 (泉北NT再生に資する事業展開を希望する者)</p> <p>○情報提示 (検討対象資産や地域のまちづくりテーマ(案)等)</p> <p>○まちづくりテーマ(案)への意見や、事業展開に関する相談・提案</p> <p>民間事業者の意向を踏まえたまちづくりテーマへの反映や事業実施可能性の研究・検討</p> <p>まちづくりテーマを踏まえたソフト・ハード一体型の事業の実現</p> |
| 裏表紙 | 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（事務局：堺市 <u>泉北ニューデザイン推進室内</u> ） | 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（事務局：堺市 <u>ニュータウン地域再生室内</u> ） |
| (その他共通) | ○近畿大学医学部及び近畿大学病院 ○令和7年度 | ○近畿大学医学部及び附属病院 ○平成37年度 |