

# 公的賃貸住宅WG

## 令和2年度検討内容とスケジュール

---

令和2年8月19日

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

## 今年度の取組（案）

- これまで泉北NTの公的賃貸住宅については、再生計画に基づき、「子育て」「健康」「創造」の3つを重点テーマに、ストック活用や再生事業に取り組んできた。
- 昨今、アフターコロナの視点や、スマートシティの視点で住まいとまちのあり方が議論されており、この再生計画についても、これらの視点で検証していくことが必要。
- 現在、府営住宅の建替事業や集約事業、URの建替事業が進み、活用地（約25ha）が令和4年（2022年）から順次創出される予定で、活用地の具体的な活用方法を決めていく段階。
- また、泉北NTにおいても、人口減少、高齢化が急速に進んでおり、今後、活用地の活用の際には、再生計画に位置付けた成果目標（公的賃貸住宅敷地内での居住人口、若年世代比率の目標）に向けた住宅供給の検証が必要。
- さらに、アフターコロナの視点も踏まえ、泉北NTならではの魅力や価値を高める機能の導入や、住宅の供給なども必要。
- **以上の点を踏まえて、今年度、泉北NTの住まいとまちのあり方について議論し、それを受けた既存ストックや活用地の活用の方向性をとりまとめる。**
  - **特に活用地については、導入する機能や住宅供給等の方向性と、規制緩和の方向性を決める。**
- **このとりまとめを踏まえて、先行する府営堺若松台2丁、原山台4丁住宅等の活用地の「まちづくりテーマ」等を具体的に決めていく。**

## 検討スケジュール（案）

---

- 7月 第1回 公的賃貸住宅検討WG（28日）
  - － 公的賃貸住宅の今後のあり方について
- 8月 第1回 協議会（19日）
  - 第1回 専門委員会意見交換会（20日）
- 9月 第2回 公的賃貸住宅検討WG
  - － 活用地の活用の方向性について
- 10月 第2回 専門委員会（活用地等の現地視察）
- 12月 第3回 公的賃貸住宅検討WG
  - － とりまとめ案の作成と若松台等の具体の活用方策検討
- 1月 第3回 専門委員会
- 2月 （議会等への説明）

1. アフターコロナ、スマートシティの視点で、今後の公的賃貸住宅（既存ストック、活用地）は、どうあるべきか。
2. 人口減少、高齢化が急速に進む中、人口減少は、府営住宅、UR住宅の再生事業による一時的な影響でもあるが、今後の活用地等における住宅供給はどうあるべきか。
3. 今後の活用地等においては、泉北NTならではの魅力や価値を高める機能の導入が必要となるが、どのような機能をどのように配置していくか。

## ◆ 住宅地再生の方針

### ○ 住宅地再生の方向性

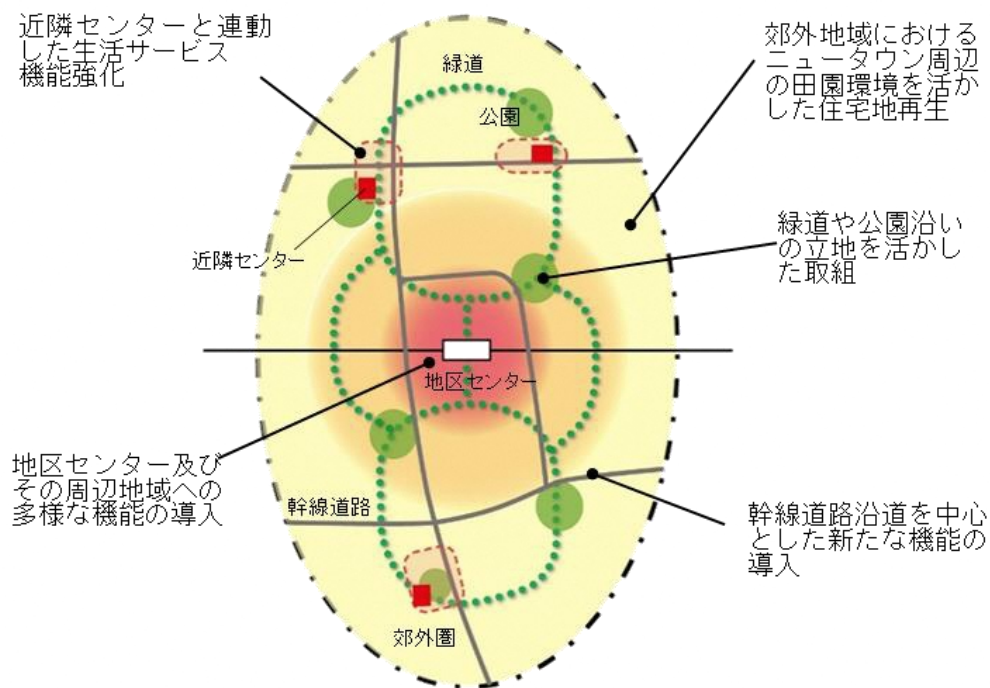
住宅ストックと活用地を活かした、「若年・子育て世代の誘引」、「地域住民の健幸・長寿の促進」、「居住魅力の創出」によるエリア価値向上

～ ソフト・ハード一体型の取組によるニュータウン再生 ～

### ○ 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

# コロナ後の泉北ニュータウンの新たなあり方（イメージ）

## ◆コロナによる影響

	コロナ前	コロナ後	求められる機能
住まい	<b>帰って寝る場所</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>仕事は都心のオフィス</li> <li>勉強は学校</li> <li>子育ては保育園等</li> <li>住まいは交通至便な都心が人気</li> </ul>	<b>長い時間を過ごす場所</b> 「長いおうち時間」 <ul style="list-style-type: none"> <li>オンラインの仕事、勉強ができる場所</li> <li>仕事と子育てができる場所</li> <li>趣味ができる場所</li> <li>オンライン診療が受けられる場所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オンライン環境、ワークスペース（書斎）</li> <li>オンライン時、趣味の生活音対策</li> <li>居住性能の充実（居心地の良い空間の確保）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>居住の広さ</li> <li>省エネ性能、断熱性能の向上</li> <li>遮音・防音性能の向上</li> <li>換気性能の向上</li> </ul> </li> </ul>
まち（地域）	<b>休日に過ごす場所</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>子供と遊べる場所</li> <li>食品雑貨を買える場所</li> <li>平日のコミュニケーションは職場の近く</li> <li>通勤が一定の運動不足解消</li> </ul>	<b>平日も過ごす場所（職住近接）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域資源を活かした居心地のよい居住環境</li> <li>自宅で仕事ができない場合の仕事ができる場所</li> <li>自宅での生活に疲れた場合の、息抜きできる場所。</li> <li>コミュニケーションできる場所</li> <li>運動不足を解消できる場所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>身近にシェアオフィス、リモートオフィス（遮音・防音性能がある施設）</li> <li>駅前等にサテライトオフィス</li> <li>コミュニケーション、ストレス解消、食事もできる喫茶店や居酒屋空間等</li> <li>快適でくつろげる公園、広場</li> <li>運動、子供も遊べる公園、広場</li> <li>散歩やサイクリングができる緑道、自転車道</li> <li>居心地のよい地域らしい良好な景観（古民家、団地、緑、川など）</li> </ul>

## ◆コロナ後の取組み:泉北ニュータウンの新たなあり方検討

### <ポテンシャル>

- 公園と緑道で駅から結ばれた緑豊かな居住空間
- 旧村の魅力的な農空間、里山と隣接
- 充実した道路ネットワーク（バス路線）

### <公的資産の活用>

- 約25haの活用創出（H28～R13）
- 既存ストックの活用（集会所、空室等）

### <検討中の機能導入>

- 新たな多様な住まい
- 特徴のある商業機能
- 教育施設（中高、大学等）
- 高齢者が楽しく過ごせる施設
- 仕事場の創出

### 活用地を最大限に活かした泉北NT公的賃貸住宅のコロナ後の新たなあり方を検討

- 活用地全体の活用の方向性
- 既存ストックの活用の方向性

〔住宅性能、リモートコミュニティへの対応  
地域らしい新たな機能導入、環境・景観デザイン〕

個別団地の「まちづくりテーマ」設定

# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画 公的賃貸住宅再生の方向性

- ・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り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

## □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。

# 公的賃貸住宅再生計画 (H29.3)の進捗状況

## 再生事業の成果目標 (アウトカム) 〔計画P16〕

2015年度末時点の公的賃貸住宅敷地内	目標 (2025年)	実績 (2020年3月末)	実績 - 目標	備考 (2015年度)
居住人口	約54,000人	約41,000人	<b>▲約13,000人</b>	約53,000人
若年世代 (39歳以下) の比率	約35.0%	約28.2%	<b>▲約6.8%</b>	約34.9%

資料：堺市住民基本台帳等

### ◇土地利用未定の活用地 (約15ha) すべてを住宅供給とした場合の試算 (大阪府+UR)

	2025年	2030年頃	合計	備考
大阪府	①2,400人(4.5ha) ②650人(3.9ha)	②250人(1.5ha)	3,300人	戸数密度 ① 駅周辺：180戸/ha ② 郊外：55戸/ha 世帯人員：3人/戸
UR	①350人(0.7ha)	①2,150人(4ha)	2,500人	
合計	3,400人(9.1ha)	2,400人(5.5ha)	<b>5,800人</b>	

◇府営住宅政策空家の解放 約1,500戸 **2,900人** ※入居率90%、世帯人員2.16人/戸

人口増のMAX **8,700人** ➔ **4,300人不足**

➔ **今後も人口の減少が見込まれる中、多様な機能導入も必要であり、かなり厳しい状況**



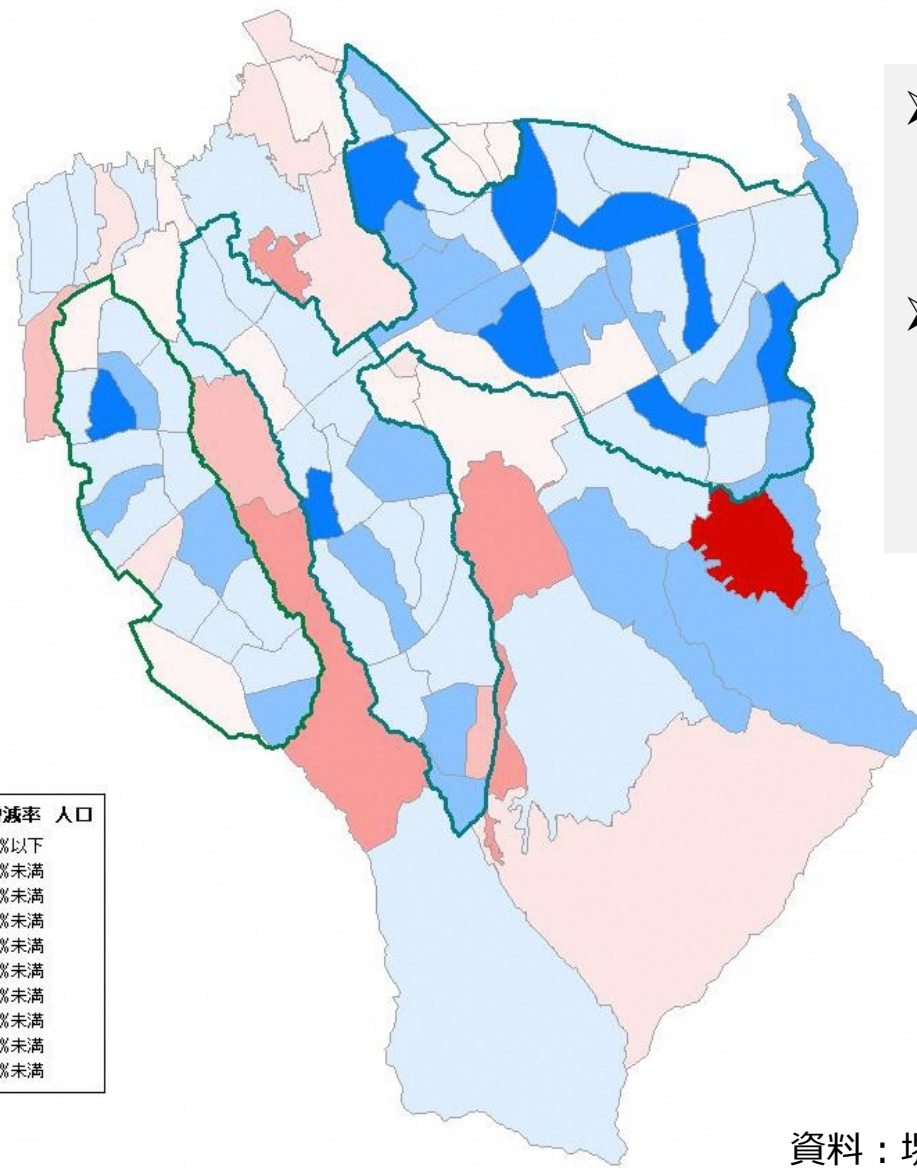
## 泉北NT等の世帯数、人口の増減

- 泉北NTはこの10年間で、約2万人の減。約3千世帯の減。
- 旧村を含む調整区域部分は約3千人の増。約2千世帯の増

	2010.3末	2020.3末	増減 (2020-2010)	増減率
<b>NT 世帯数</b>	59,030	56,199	-2,831	-4.8%
<b>NT 人口</b>	139,106	119,279	-19,827	-14.3%
<b>NT外 世帯数</b>	7,309	9,236	1,927	26.4%
<b>NT外 人口</b>	19,514	22,575	3,061	15.7%
<b>南区 世帯数</b>	66,339	65,435	-904	-1.4%
<b>南区 人口</b>	158,620	141,854	-16,766	-10.6%

資料：堺市住民基本台帳

## ■南区の町丁目別、2010年～2020年の10年間の人口増減



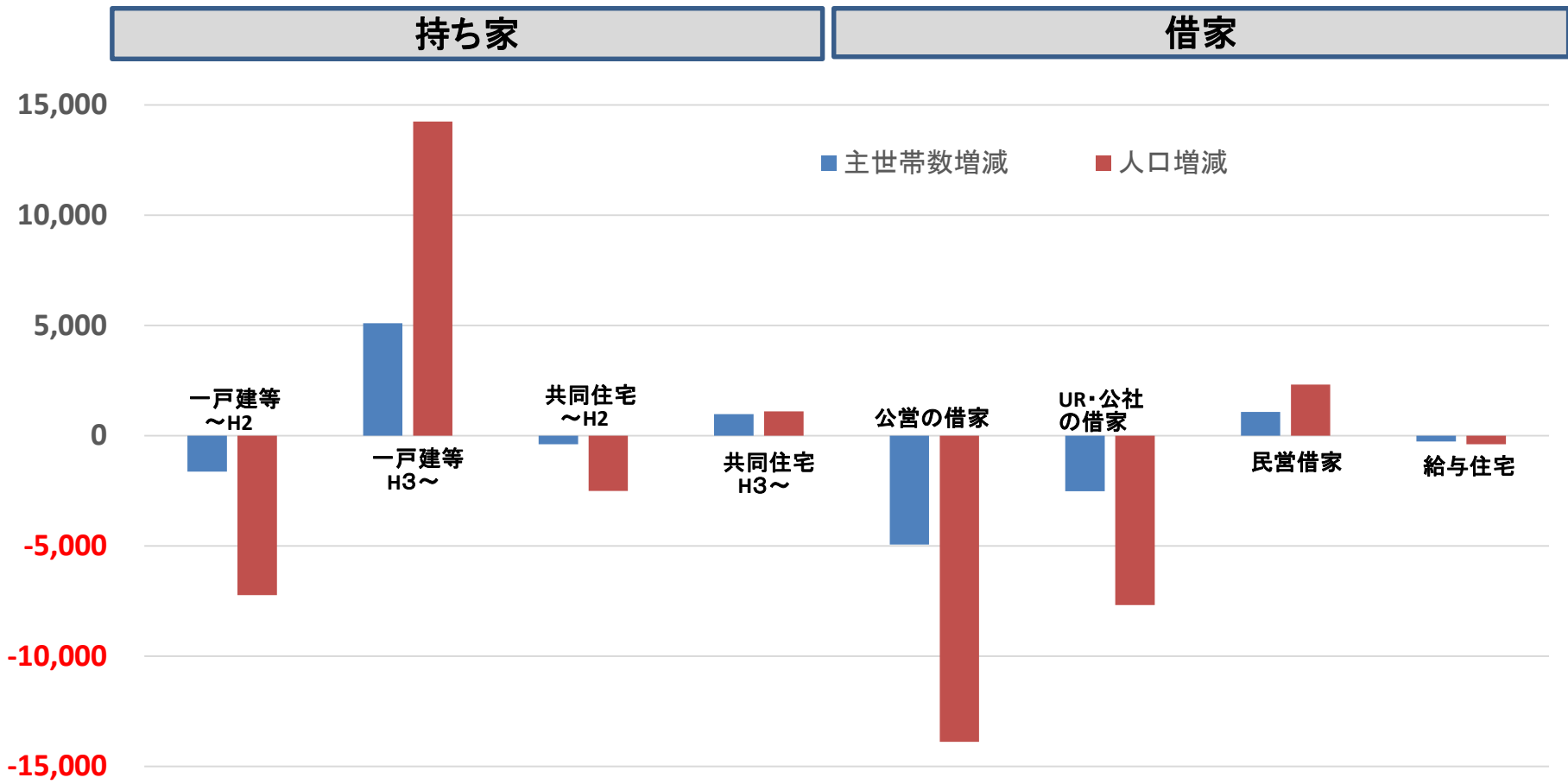
- 泉北NT内は全体的に人口減少。特に府営住宅が立地するところの減少が大きい。
- 一方、旧集落を含む調整区域部分は全体的に増加傾向にあり、戸建て住宅が供給されている逆瀬川は特に高い。

資料：堺市住民基本台帳

※2010.3末から2020.3末人口の人口の増減

➤ 10年間で減少幅が大きいのは、公営の借家が大きく、次にUR・公社の借家と平成2年以前建設の一戸建等持ち家で大きい。

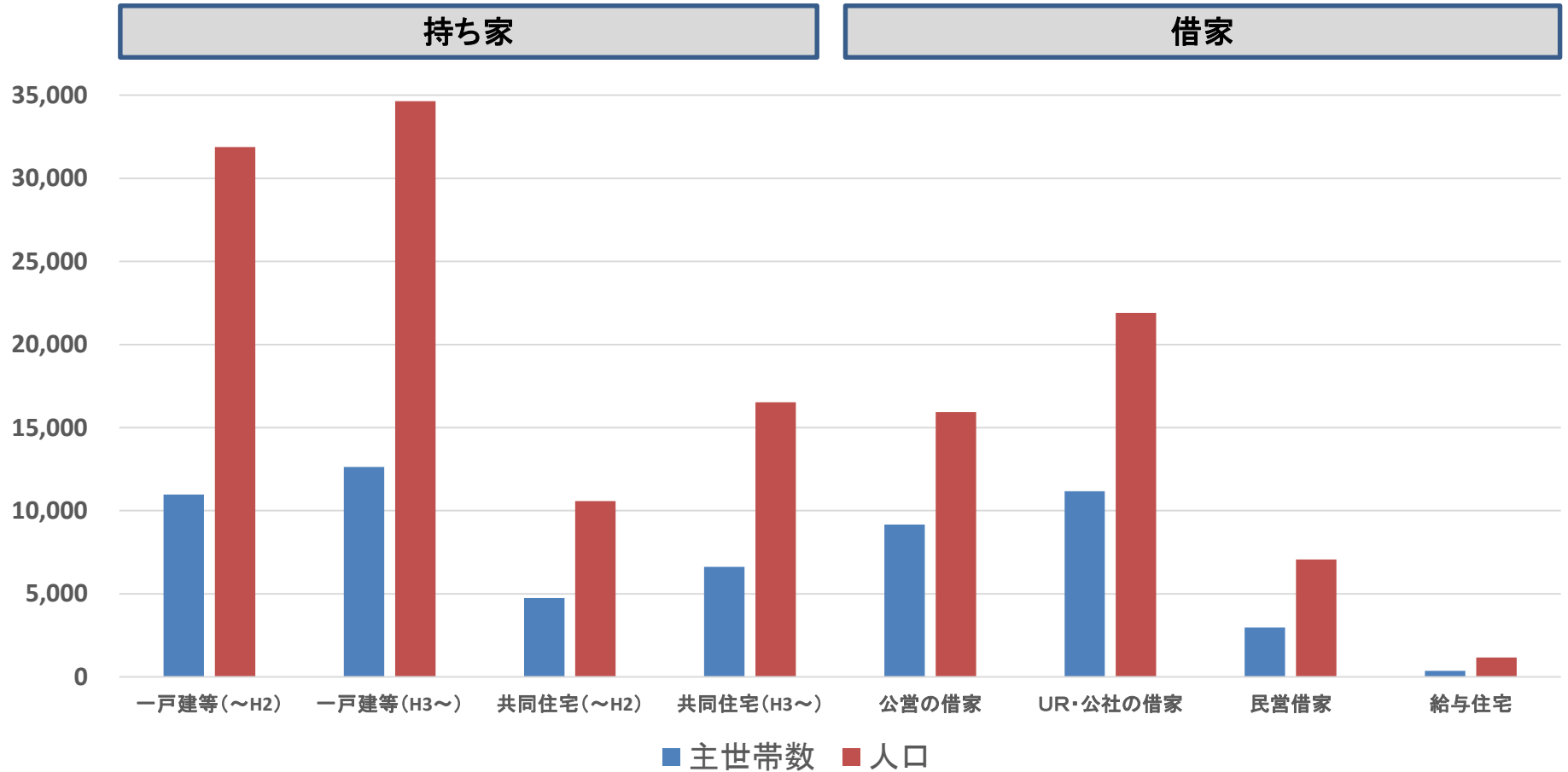
## ■南区の住宅種類別の2008年～2018年の10年間の主世帯・人口の増減



※主世帯：住宅に居住している世帯のうち主な世帯（同居世帯ではない世帯）  
 ※人口：住宅に居住している主世帯、同居世帯に世帯人員を乗じて合計した値

資料：各年住宅土地統計調査

## ■南区の住宅種類別の主世帯数・人口(2018年)



※主世帯：住宅に居住している世帯のうち主な世帯（同居世帯ではない世帯）  
 ※人口：住宅に居住している主世帯、同居世帯に世帯人員を乗じて合計した値

資料：平成30年住宅土地統計調査





# サウンディング型市場調査結果 概要

<対象団地(府営住宅6団地)>

堺若松台2丁、原山台3丁、原山台4丁、槇塚台第1、高倉台第3、御池台2丁

<実施期間>

平成31年1月21日～平成31年3月29日（11事業者が参加）

## <調査結果概要①（泉北ニュータウン全体）>

### （導入機能等について）

- 泉北は熟成されているイメージなので、目に見えるところで新しいものができていることをどう見せるかが重要
- 従来のまちづくりは専業主婦世帯が中心であったが、今後は共働き世帯中心のまちづくりが必要
- 若年世帯の居住促進のためには子育て・教育環境の充実が必要
- 労働の場所(企業のサテライトオフィスや育児コワーキング等)が必要
- 持続可能なまちの再生には適正な機能の配置が必要であり、近隣センターの在り方、考え方の再考が必要

### （活用方法について）

- 住宅以外の用途が立地できる仕組みが必要
- 将来の土地利用を見据えて、定期借地、定期借家の考え方も必要
- 事業者選定は、価格競争のみではなく、事業者提案も含めた総合的な評価方法が望ましい
- 活用地単位ではマイナスとなる場合でも複数の活用地一括であれば事業成立の可能性あり

### （スマートシティについて）

- ICTを活用したまちづくりの実現には、ICT事業者と活用事業者、展開をサポートする行政との連携が必要
- 泉北ニュータウンは高低差があるため、デマンドバスの需要あり