

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の改訂（骨子案）について

令和 2 年11月12日

泉北NT府市等連携協議会 公的賃貸住宅WG

専門委員会（令和2年8月20日）等のまとめ（公的WG関連）

新たな視点での意見

【泉北NTの住宅に欠けるもの】

- ・子供世代は、一度泉北NTを離れると、もう一度移り住みたいとの意思はない。
- ・NTの形状がライフスタイルと相違している。基本的なニーズを深掘りし、何が満たされて何が欠けているかいうところを検討する必要
- ・子供世代は、公的賃貸住宅はふるさと感というものやコミュニティ感というのがなく、仮住まいになっている。
- ・単身の若い人が入居できる賃貸住宅が不足している。
- ・当初人生すごろくでは、賃貸住宅は仮の住まいだったので、コミュニティがない。戸建てが上がりではないと分かったので、公的賃貸住宅を終の棲家にするか循環させるか、どちらにどれくらいを想定するか。
- ・今後は経済状況の悪化や若い世代の堅実志向によって賃貸住宅のニーズも増えるかもしれないが、多様な世帯を呼び込むためにはそれぞれに対応した多様なコミュニティの存在を伝えることが重要となる。共感できる暮らし方が見ることが必要。
- ・住むということをサポートする機能が欠けている。ベッドタウン＝寝る場所となっており、本来の平日24時間利用の都市にしなければならない。

【トリヴェール和泉等との関係性】

- ・トリヴェール和泉が人気。トリヴェール和泉にあってNTに欠けているものというような視点で捉える。
- ・南大阪全体のブランド、狭山NT等を捉えて役割分担が必要。公的賃貸住宅だけでなく民間住宅も含めた検討が必要。
- ・トリヴェール和泉から世帯分離をした人をどれだけNTで受け止められるか。
- ・若い人が中百舌鳥までとどまっているので、結婚を機にNTへ戻す仕組みが必要。
- ・その役割を公的賃貸住宅が担いきれておらず、今は受け皿がない。住み替えの流れをつくる必要がある。
- ・府営住宅は若い入居者も一定はいる。昔と違うのは両親共働きで、お金が貯まるとトリヴェール和泉に行く。

論点1 コロナ等の視点、論点2 活用地の住宅供給

【ポストコロナの視点】

- ・コロナ対策を前面に出しすぎると、それ以外の汎用性がきなくなる。本当にこれから何が求められていくかを把握する必要がある。
- ・コロナだけを考えるのではなく、災害も含めた検討が必要。日常楽しい場所として使いこなす場所が災害時には非常に安心安全の場所として使えるということが重要
- ・コロナと自家用車との関係も深い。自家用車で生活をしている人にとって、現状はあまり変わっていない
- ・郊外が見直されており、泉北NTにとっては追い風。仕事も遊びも都心から、今後は地域の中での活動中心へ。コロナで新たに気づきがあった人をどう取り込めるかが重要
- ・「職」と「住」が一緒になることで、「サードプレイス」や地域の人が気楽にコミュニケーションをとれる場が必要。
- ・本来のまちに戻すには、住宅サポートの洗い出しが必要。そのときにトータルとして何をサポートしていかないといけないのか。サードプレイスが必要となってくる。
- ・キッチンカーや仮設テントでの営業等、初期投資を極力抑えながらオシャレなものを展開することがあると面白い。
- ・主婦の時間や場所の確保、仕事や学習に切替えられる自宅外の場所も必要
- ・子育てがある程度終わった主婦層が、コミュニティビジネスに参加するといった軽い共働きスタイルも潜在的な需要はある。そういった場所、仕掛けが必要。
- ・若い世代ではショッピングはネット等で行われるなど空間に求めるものの変化もある。

【人口目標】

- ・人口増加をいつまで目指すのか、低密度化への見直しも必要ではないか。若者世代率は数ではなく率なので良いが、人口についてはどこかの時点での見直しが必要。
- ・3駅からの徒歩圏（泉ヶ丘800m、その他500m）は高層化、それ以外は低層化すべき。
- ・公的賃貸住宅はセーフティネットの観点もあるが、これが増えると福祉の負担が増え、人口目標とは矛盾が生じる。きちんとフォローしないと地域活力の低下になる。
- ・公的賃貸住宅の人口は、トータルとして減らすべき。

論点3 魅力・価値を高める機能導入

【活用地への多様な機能導入】

- ・近隣センター周辺は商業維持が必要であったが、今の居住形態と違う。集めても維持する機能がない。NT全体を見据え、都市と居住機能の集積について、根本的に考え直さないといけない。
- ・住宅、商業施設以外の機能で、どんな用途が必要かを考える材料が必要
- ・積極的に既存ストックも活用していくことを明確にする必要がある。それによって活用地にどのような機能を入れるかが変わってくる。
- ・既存ストックの入居者のニーズを把握する必要がある。新しい人だとすぐにペイできないので民間を呼べない。高齢者が近場で過ごせるスーパー銭湯といった施設もニーズがあるかもしれない。
- ・シェア金沢の様にディベロッパーからは考えられないことにチャレンジし、抜けたものを探し、そこを埋める役割が必要。大東市の事例もその一つ。
- ・魅力的な環境重視の店が旧村等のNTとの境界に出てきて、NTの人々も喜ぶ施設となっている。これらの施設がNT外にあるのは地代のせいである。

【活用地の活用方法等】

- ・個々の活用地の収益性ではなくNT全体のトータルコーディネートが必要。敷地での採算性を頑張ることにこだわりすぎた結果、結局全て金太郎飴になってしまう。売り逃げではなく、管理の論理が必要。
- ・CIDなど、中間支援組織が作れるかどうか重要。
- ・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。
- ・定期借地等の検討も必要。民間ベースで成立する環境を行政が整える必要がある。
- ・借地によるまちのエリマネができるような仕組みも一つの選択肢
- ・厳しい定期借地条件に縛られるよりも、自ら土地を購入し上物を整備し不動産価値を上げてリーシングにつなげる方向が望ましいという声も聞く。
- ・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。

未来の泉北ニュータウンの取り組みに向けたアンケート結果（公的WG関連抜粋）①

コロナの影響による生活様式の変化

【買い物・商業・飲食】

- ・スーパーやコンビニ等の食品を扱っている店しか近くになく、通販に頼りきり
- ・飲食店の利用が減ったので、地域の農産物直売所へ足を運ぶことが多くなり、駅前での買い物は激減
- ・電車に乗ることをためらうため、買い物を最寄り駅で完結させることが増えた
- ・近隣センターの店舗も多くが閉店してしまい、買い物等に支障がある状態。ネットでの買い物が増えた
- ・外食や出前を取る店が少なく選択肢を増やしてほしい

【緑道・公園など屋外空間】

- ・緑道のジョギングやウォーキングする人が増え、夜道に活気が出た
- ・家にいることが増え、居住環境の良さに気づいた
- ・静かさや緑が多いのはかなり重要で、賑わいを無理に作り出す必要はない
- ・ソーシャルディスタンスを保ちながら集える公共空間の大切さを改めて感じた
- ・運動不足解消のため緑道でランニングをすることが増え、歩車分離された緑道の快適さを実感。NT内だけで暮らせるコンパクトな街を保ち続けてほしい
- ・旧村の雄大でゆとりある環境に注目するようになった
- ・散歩をする人が増え、まちと住民が交流できるチャンスに感じる
- ・テレワークが増え、広い居住空間や自然の豊かさ、遊歩道の充実といった泉北NTの魅力を再認識した

【働き方】

- ・テレワークなどに対応したコワーキングスペースやシェアオフィスがほしい
- ・空き家利用の貸しオフィス、テレワークや企業誘致
- ・職住近接が進み都心で仕事をする必要がなくなり、住環境を求めて移住を考える都市部の人が増えるため、街を活性化させる千載一遇のチャンス
- ・リモートワークが主流になっており、泉北NT内において仕事（職場）まで完結させる必要はない。泉北NTは住環境に特化した街づくりをお願いしたい。

泉北NTについて自由意見

【若年層が住みやすい住宅・住環境】

- ・若い世代、ミドル世代等、幅広い人が繋がりを持って生活が出来るまちにして欲しい。
- ・若い世代が移り住みたくなるような環境、おしゃれな店があったり、バーベキューができたり、休日を楽しみ過ごせるような環境を整備
- ・若者ばかりに目を向けるのではなく、若者たちが老後も過ごしたいと思えるまちづくりに期待
- ・地価が高過ぎるので、子育て世代の収入では、住みたくても住めない。
- ・団地などの活用方法として、新卒などの若者に安く提供してほしい。一人暮らしがしたいので、安く住めるところなどがあれば実家近くに安心して住める。
- ・泉北NTで育った高校生、大学生、独身世代などのプレ子育て世代が地域に新鮮な魅力を感じれば、将来的に子育てをする場所の候補地にもなり、リターン定住する人も増える。
- ・泉北NTは「一戸建て・ある程度生活に余裕のある核家族や高齢者が暮らすまち」のイメージが強く、単身者が賃貸等を探す候補にしづらい。
- ・畑など貸農園を徒歩圏内で作ってほしい。
- ・容積率が当初のまま低すぎて、広い土地を買わないと、泉北ニュータウンで若い世代の住居が手に入らず、若返りが起きない。

【公的賃貸住宅団地】

- ・団地を全て、リノベーションしてほしい。
- ・老朽化した建築物等を見ると、若い人は来そうにない。まずは見た目を綺麗にするなど、住みたいと思えるような場所にしてほしい。
- ・府営住宅を整理し、戸建ての宅地を確保して欲しい。
- ・閉鎖した府営住宅解体や入居者の少ない団地集約
- ・公営団地の建て替え、集約事業が進まなさすぎる。
- ・一気に建て替えてしまうと人口構成がいびつになるので、長いスパンで上手に建て替え集約して欲しい。
- ・耐震性がなく取り壊しの対象となったが、今の自宅より不便な場所や、同じぐらい古い団地に引っ越すのは反対。

【まちのブランディング】

- ・泉北NTが他の町に対して誇りに思う点は、地域コミュニティと緑の多さ。この2点を他の町に負けないように強化してほしい。
- ・近年、団地へのクリエイター居住促進やレモン植樹を広める運動、泉北スタイルの取り組み等、「イメージ刷新」に向けた動きがありとても良い
- ・泉北NTの魅力は、何といっても豊かな自然や田畑に囲まれた良好な居住環境。車道を渡らず安全にニュータウン内を移動できる緑道も素晴らしいアイデア。
- ・ほどよい余白・緑や農を楽しめる環境に加えて、地域内物流網や交通網が整備されれば、車が要らないエコノミー・エコロジーな街になる。シェアサービスやシェアスペースがもっと広がってほしい
- ・泉ヶ丘は駅から離れた街中に素敵なカフェがなさすぎ。散歩してあちこち巡る楽しみがほしい。

【緑道・公園など屋外空間】

- ・大蓮公園のような事業は大きく期待できます。郊外の良さを十分発揮した取り組みに期待
- ・緑道内にカフェやレンタルオフィス、レンタルスペースを作り、夜でも歩ける道にして欲しい。緑とランプの綺麗な緑道を、ドリンク片手に若い世代が散歩する街になればいい。
- ・緑道をリニューアルというよりは、現状もしている雑草の草刈り等のメンテナンスを増やす方が、いつまでも綺麗という環境も魅力もupする。
- ・各近隣センター間をつなぐ緑道等を充実させてほしい
- ・自然豊かでない環境だが、治安面に不安がある。街灯が、少なくてこわい
- ・夜駅からの緑道が怖くて仕方ない。防犯カメラをつけたり、普通の道路のような作りしてほしい。

【企業誘致】

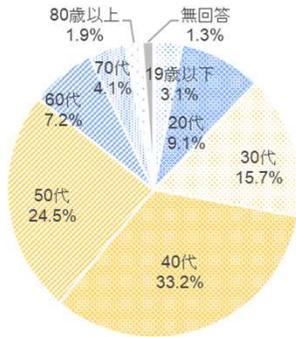
- ・郊外型事業所や工場の誘致。就労人口が増えれば絶対街は活性化する

未来の泉北ニュータウンの取り組みに向けたアンケート結果（公的WG関連抜粋）②

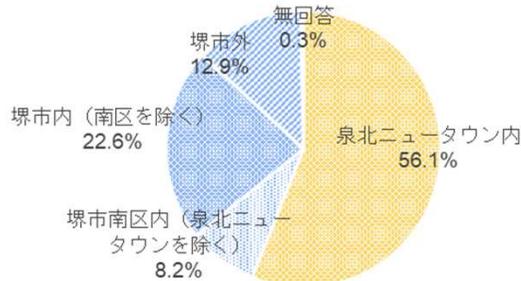
■ 回答者の属性等

- ・ 前回より、高齢者の割合が低い
- ・ NT内・外は、ほぼ半々
- ・ 戸建て居住者が多い。

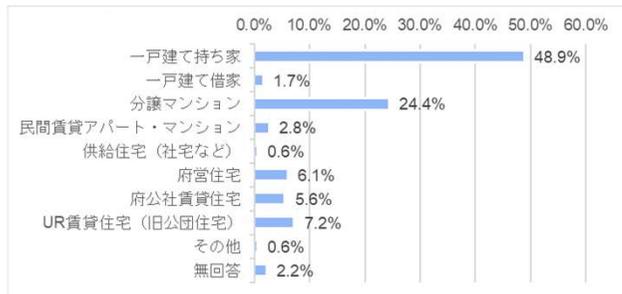
【回答者の年齢】



【回答者の居住地】



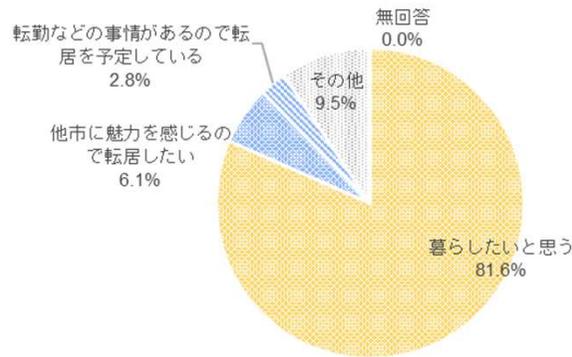
【回答者の住宅の形態】



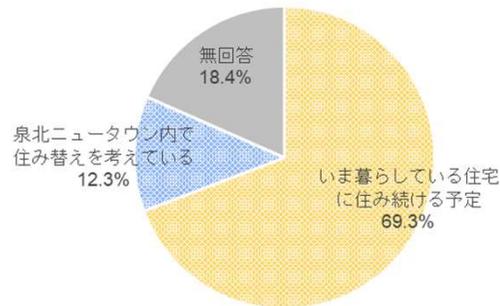
■ 今後の意向（泉北NT内居住者）

- ・ 泉北NTに今後も暮らしたい意向は約8割
- ・ 定住意向は約7割、住み替え意向は12%

【今後も泉北NTで暮らしたいか】



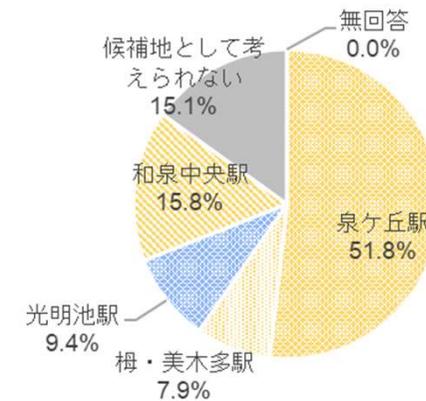
【今後の住み替え意向】



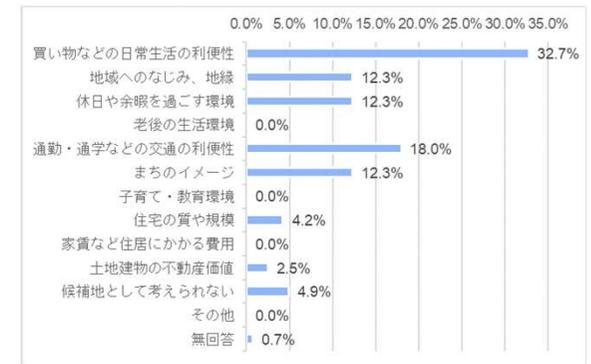
■ 今後の意向（泉北NT外居住者）

- ・ 泉ヶ丘駅への住み替え意向が約5割
- ・ その理由は、生活、通勤等の利便性

【沿線の住み替え候補駅】



【候補地の選定理由】

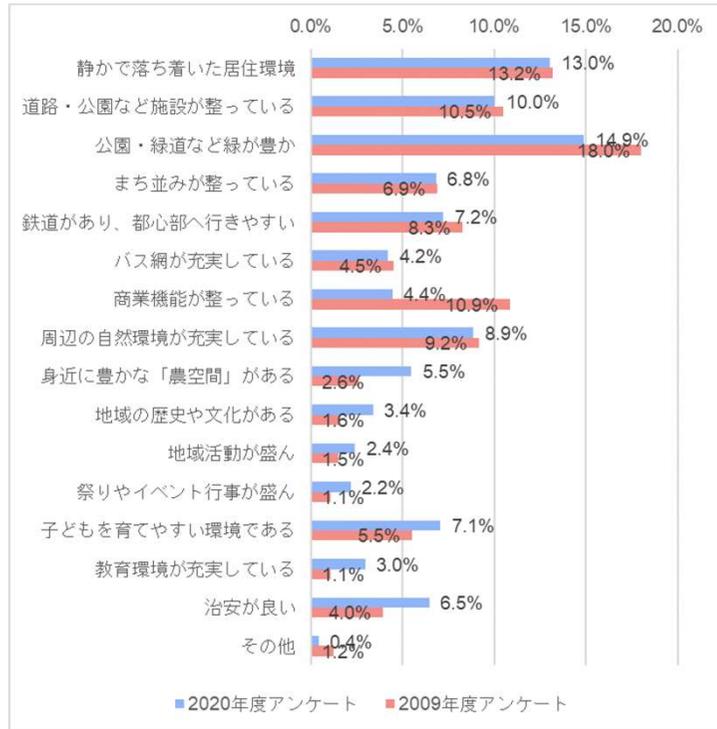


※堺市WEBアンケート結果(速報版)から抜粋
 【回答者総数319人(R2.8.17時点)】

未来の泉北ニュータウンの取り組みに向けたアンケート結果（公的WG関連抜粋）③

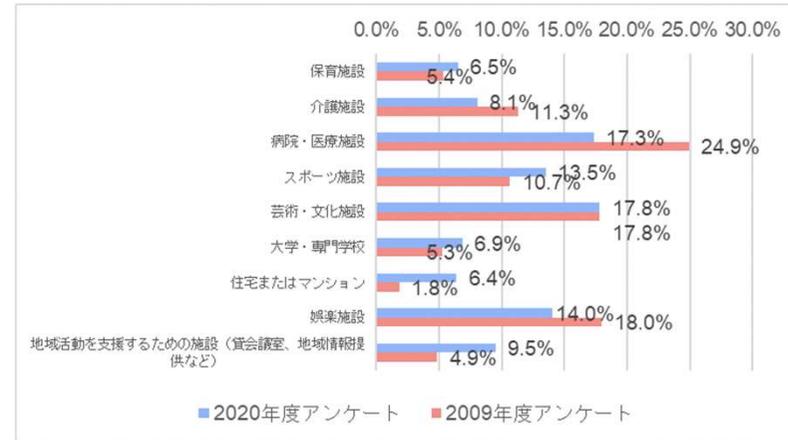
■ 泉北NTの魅力について（回答者全体）

・「公園、緑道など緑が豊か」がトップ
 前回より、「農空間」「歴史・文化」「祭り等」がアップ



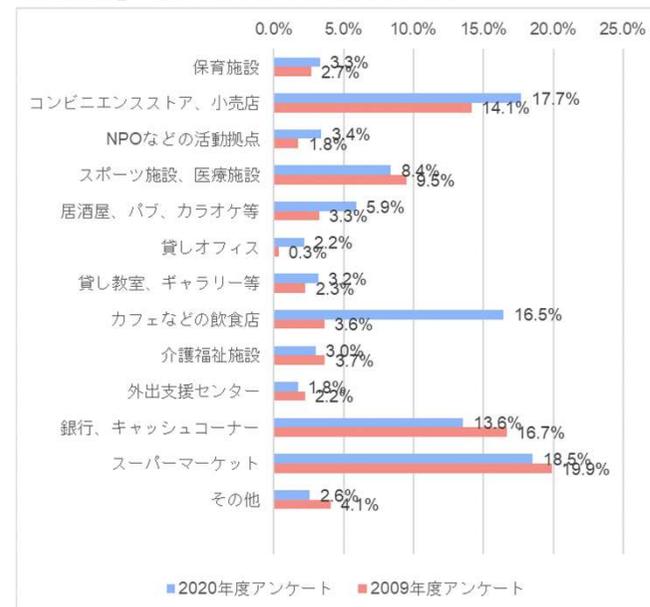
■ 地区センターの充実を望む施設（回答者全体）

・「芸術・文化施設」「病院・医療施設」が高い。
 前回より「住宅またはマンション」「地域活動を支援するための施設」がアップ



■ 近隣センターの充実を望む施設（回答者全体）

・「スーパー」「コンビニ」の割合は前回同様高いが、前回と比較して「カフェなどの飲食店」の割合が、かなり増えている。



※堺市WEBアンケート結果(速報版)から抜粋
 【回答者総数319人(R2.8.17時点)】

ポストコロナの泉北ニュータウンの新たなあり方（イメージ）

◆ポストコロナに求められる機能

	コロナ前	コロナ後	求められる機能
住まい	帰って寝る場所 <ul style="list-style-type: none"> 仕事は都心のオフィス 勉強は学校 子育ては保育園等 住まいは交通至便な都心が人気 	長い時間を過ごす場所 「長いおうち時間」 <ul style="list-style-type: none"> オンラインの仕事、勉強ができる場所 仕事と子育てができる場所 趣味ができる場所 オンライン診療が受けられる場所 	<ul style="list-style-type: none"> オンライン環境、ワークスペース（書斎） オンライン時、趣味の生活音対策 居住性能の充実（居心地の良い空間の確保） <ul style="list-style-type: none"> 居住の広さ 省エネ性能、断熱性能の向上 防音性能の向上 換気性能の向上
まち (地域)	休日に過ごす場所 <ul style="list-style-type: none"> 子供と遊べる場所 食品雑貨を買える場所 平日のコミュニケーションは職場の近く 通勤が一定の運動不足解消 	平日も過ごす場所（職住近接） <ul style="list-style-type: none"> 地域資源を活かした居心地のよい居住環境 自宅で仕事ができない場合の仕事ができる場所 自宅での生活に疲れた場合の、息抜きできる場所。 コミュニケーションできる場所 運動不足を解消できる場所 <u>多様な働き方に対応した場所</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <u>オフィス空間の確保</u> <ul style="list-style-type: none"> 駅前等にサテライトオフィス、<u>コワーキングスペース</u> <u>住宅地に</u>シェアオフィス、リモートオフィス（遮音性能がある施設） <u>住宅地にコミュニティビジネスの場</u> (<u>新たなビジネススタイルに対応</u>) <u>サードプレイスの確保(災害時でも柔軟に活用)</u> <ul style="list-style-type: none"> コミュニケーション、ストレス解消、食事もできるカフェや居酒屋、<u>多目的スペース</u>等 快適でくつろげる公園、広場 運動、子供も遊べる公園、広場 散歩やサイクリングができる緑道 <u>緑道沿いへの利便施設の設置等、歩きたくなる仕掛けづくり (ウォーカブルシティ)</u> 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）

コロナ以外の視点（コロナ以外にも対応できる汎用性、平時だけでなく災害時でも対応できる柔軟性）

公的賃貸住宅再生計画の改訂の方向性（案）

泉北ニュータウンのまちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ
～かつてのベッドタウンから豊かに暮らせる「真のまち」へ～

① 泉北NTの再生の目標を、堺市策定の「再生指針（新指針）」を踏まえ、「人口目標中心」から、「まちの価値」や「デザイン重視」に

- 原則泉北3駅からの徒歩圏（駅から約800m）は中高層中心、それ以外の郊外は低層中心に
→ 駅からの徒歩圏は高度利用を図り、定住人口増加を目指し、郊外地域は泉北らしい環境、景観、デザインを重視
- 「再生指針（新指針）」を早期に具現化するためのモデル事業の実施を検討
 - ・ 公的賃貸住宅更新時における民間を活用した新たな泉北らしいデザインの導入
 - ・ 活用地での泉北らしい「新たなライフスタイル」提案型の複合的な商業施設等の導入
 - ・ 活用地での周辺的环境・景観を活かした先導的な戸建て住宅の導入
 - ・ 緑道や公園等の整備と公的賃貸住宅の再生・活用を組み合わせた、魅力的な空間の創出
 - ・ 複数の活用地を民間が一括してマネジメントできる事業スキームの構築
 - ・ 事業者や活用地の売却先の選定は、価格だけでなく、デザイン等定性的要素も加味
 - ・ 活用地の利用形態は、プロジェクトの内容に応じて、定期借地方式などを柔軟に活用

② ポストコロナ、スマートシティの視点の導入

- ポストコロナを見据え、ニュータウンにいる時間や、緑道、公園、地産地消の農空間などが再評価されており、泉北NTの価値を上げる機会と捉え、スマートシティの視点も入れて住宅地再生を図る。
 - ・ 近隣センターや公的賃貸住宅、公園等を活用し、身近に仕事やコミュニケーションができる居心地のいいオフィス空間やサードプレイスを確保
 - ・ 活用地で、自立したエネルギーネットワーク、農等を愉しむライフスタイルを実現するスマートタウンPJの検討

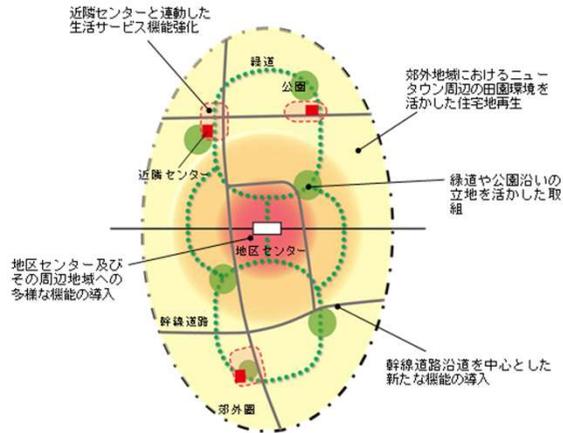
③ 若年世代が泉北NTに住むきっかけを作り、長く住んでもらうための仕組みの構築

- ・ 泉北NTにゆかりのある学生や世帯分離する若年単身世帯が、そのまま泉北NTに住める多様な住環境の整備（シェアハウス等）
- ・ 若年世代のライフスタイルをサポートする店舗・飲食店等の多様な機能の導入
- ・ 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、「ポータルセンボク」等の取組を強化
- ・ 高齢期の暮らしを見せるためにも、今いる高齢者が楽しく安心して暮らせる仕組みを構築

公的賃貸住宅再生計画の改訂案（新旧）

◆ 住宅地再生の方針（現行計画）

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」、「地域住民の健康・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 ～



■ 地区センター及びその周辺地域

- ・ 泉北NTの核として、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す。

【方向性】

- ・ 若年、子育て世代向けの魅力的な良質な住宅供給
- ・ 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、高齢者等向け住宅、多世代対応した住宅の供給
- ・ 泉北スタイル実現に資する生活利便施設や福祉施設など、多様な機能導入による利便性向上

■ 郊外地域

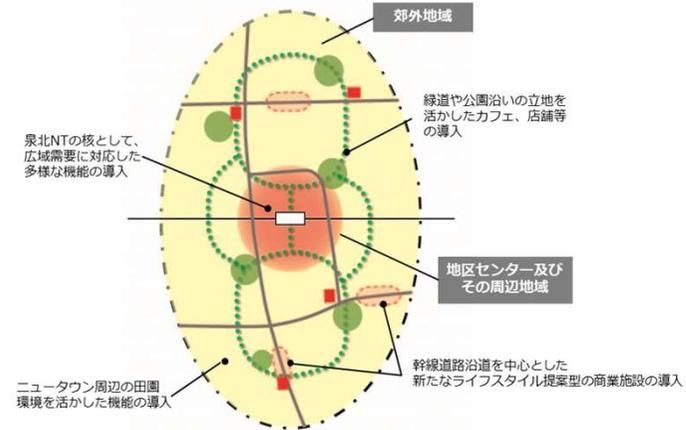
- ・ NT周辺に存在する農地や里山等の魅力を活かしたゆとりある住宅地を目指す。

【方向性】

- ・ 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、コンセプト型の戸建て住宅等の供給促進
- ・ 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入居など、多様な世帯の入居や活用の促進
- ・ 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

◆ 住宅地再生の方針（改訂案）

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」、「地域住民の健康・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 ～



■ 住宅地のデザイン ～かつてのベッドタウンから豊かに暮らせる「真のまち」へ～

- ・ 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・施設とする。
- ・ その他の地域（郊外地域）は、低層を中心とした住宅・施設とする。
- ・ 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の導入を図る。

■ 地区センター及びその周辺地域

- ・ 泉北NTの核として、広域需要に対応した多様な機能や高層住宅等による高度利用を図り、定住人口、交流人口の増加を目指す。
- ・ 泉北NTの玄関口として、他地区からや泉北NT内からの住み替えを受け止め、次の泉北NT内の住み替えに繋げる。
- ・ ポストコロナ時代に、泉北NTにおける職住一致・近接の仕事や暮らしを支える多様な機能を備えた地域を目指す。

【方向性】

- ・ 若年単身世帯が魅力を感じ、泉北NTに留まり、移り住みたくなるような、魅力的な賃貸住宅の供給促進
- ・ サテライトオフィスやコワーキングスペース、多様なサードプレイスの確保
（以下、左記と同様）

■ 郊外地域

- ・ ポストコロナ時代に、緑道と公園の魅力や豊かさを実感でき、職住一致・近接の暮らしを実現できる、ゆとりある住宅地を目指す。
- ・ 緑道や公園の緑の景観や、周辺の田園環境に合わせた泉北らしいデザインの低層を中心とした住宅地を目指す。
- ・ NT周辺に存在する農地や里山等の魅力を活かした新たなライフスタイルを実現できる住宅地を目指す。

【方向性】

- ・ 緑道や公園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
（以下、左記と同様）

公的賃貸住宅再生計画の改訂案（新旧）

◆ 公的賃貸住宅再生の方針（現行計画）

- ・ 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、取組を進めます。
- ・ 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。
- ・ 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以下のとおり定めます。

□ 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

□ 公的賃貸住宅資産活用のイメージ

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

◆ 公的賃貸住宅再生の方針（改訂案）

- ・ 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、取組を進めます。
- ・ 公的賃貸住宅の再生に当たっては、駅前の地区センター及びその周辺地域においては、多様な機能の導入や高層住宅等による高度利用を図り、郊外地域においては、緑道や公園の緑の景観や周辺の田園環境に合わせた泉北らしくデザインされた低層中心の住宅地を目指す。
- ・ 公的賃貸住宅資産については、泉北NTの再生に最大限活用することとし、団地再生に向けた公的賃貸住宅のストックの活用や、活用地における多様な機能導入など、ソフト・ハード一体型の取組を推進します。
- ・ 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による成果目標を以下のとおり定めます。

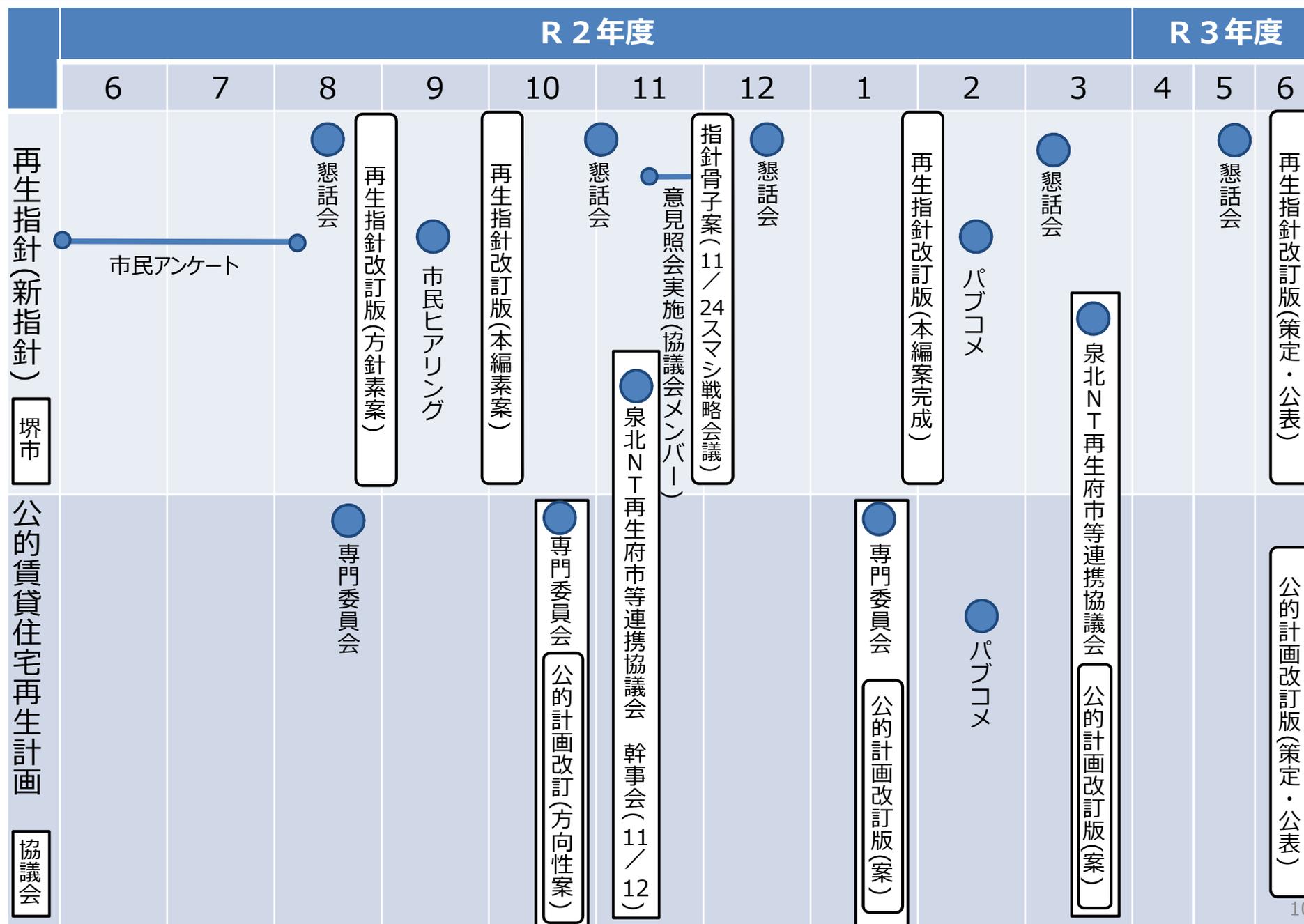
□ 成果目標

平成27年度末時点の公的賃貸住宅敷地内	実績 (平成27 (2015) 年度)	目標 (令和7 (2025) 年度)
若年世代（39歳以下）の比率	約34.9%	約35.0%以上

□ 公的賃貸住宅資産活用のイメージ

- ・ 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・安心に向けて取り組むとともに、取組に際しては、PPPの活用により、民間のノウハウの導入を図ります。
- ・ また、PPPによる団地再生や活用地の処分等においては、泉北らしい空間を創出するために、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。
- ・ 活用地への機能導入については、泉北らしい先導的な戸建て住宅や新たなライフスタイルを提案する商業施設等、地域の特性に応じた多様な機能の導入を図るとともに、その実現に向けて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に努めます。
- ・ 併せて、活用地への多様な機能導入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ポストコロナ時代の生活に寄与する活用などに取り組みます。

公的賃貸住宅再生計画改訂スケジュール



活用地への主な提案等（泉ヶ丘地区）

住宅名 立地可能性	宮山台第2 R8 1.8ha	竹城台第3 R5 1.5ha	若松台第2 R4 0.9ha	高倉台第3 R5～ 0.7ha	高倉台センター R5～ 0.3ha	槇塚台第1 R7～ 2.2ha	晴美台第4 R6～ 1.7ha
分譲マンション	×	●	▲	×	×	×	×
戸建て	●	●	●	●	●		●
賃貸マンション		● (学生向け)	▲	▲ (学生向け、社宅)			
商業施設 (用途変更前提)			▲ (敷地形状)			▲ (沿道のみ)	
福祉・医療施設			●	●		▲ (敷地高低差)	●
スポーツ施設等					●		
その他、備考			・複合商業施設				
土地利用の方向性	○戸建て住宅	○マンション ○戸建て住宅 ○賃貸マンション	○ライフスタイル 提案型商業施設	○福祉施設 ○戸建て住宅 ○賃貸マンション	○ライフスタイル 提案型商業施設 ○戸建て住宅	○ライフスタイル 提案型商業施設	○戸建て住宅

※ 民間事業者へのサウンディング調査による主な提案を記載

※ ●：提案があったもの ▲：提案はあったが、困難との意見もあるもの ×：立地が困難と確認できたもの 空白：提案なしのもの

※ 近隣センターとの役割分担に配慮

活用地への主な提案等（柵地区、光明池地区）

住宅名 立地可能性	原山台3丁① (沿道) R7～ 0.7ha	原山台3丁② (緑道沿い北) R6～ 1.0ha	原山台3丁③ (緑道沿い南) R5～ 1.0ha	原山台4丁 R4～ 0.2ha	原山台5丁 R6～ 1.1ha	御池台2丁 R10～ 0.6ha	赤坂台3丁 R6～ 1.6ha
分譲マンション	▲	×	×	●	● (半分程度)	×	×
戸建て		●	●	●	●	●	●
賃貸マンション							
商業施設 (用途変更前提)	▲ (中央分離帯あり)						
福祉・医療施設		●	●	●			
スポーツ施設等	●						
その他、備考	<ul style="list-style-type: none"> ・3丁①～③、4丁を一体的に事業化希望 ・緑道・公園と一体的に事業化（必要に応じて都市計画の変更も検討） 						
土地利用の方向性	○ライフスタイル 提案型商業施設 ○マンション	○戸建て住宅 ○福祉施設	○戸建て住宅 ○福祉施設	○マンション ○福祉施設 ○戸建て住宅	○マンション ○戸建て住宅	○戸建て住宅	○戸建て住宅

※ 民間事業者へのサウンディング調査による主な提案を記載

※ ●：提案があったもの ▲：提案はあったが、困難との意見もあるもの

※ ×：立地が困難と確認できたもの

※ 空白：提案なしのもの

※ 近隣センターとの役割分担に配慮

泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地への機能導入の方向性

