



# 泉北ニュータウン 公的賃貸住宅再生計画 (案)



平成 29 年 3 月改定

令和 3 年 ● 月 改訂

泉北ニュータウン  
再生府市等連携協議会



# 目次

<b>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</b>	<b>1</b>
<b>II 住宅地再生の方針</b>	<b>3</b>
1. 住宅地再生を取り巻く諸状況	3
(1) 住宅地再生に向けた背景	3
(2) 住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル	11
2. 住宅地再生の方向性	13
(1) 地域特性等に応じた取組の方向性	14
(2) 重点テーマの設定による住宅地再生の方向性	17
テーマ1 若年・子育て世代の居住促進	17
テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入	18
テーマ3 多彩な地域魅力の創造	19
<b>III 公的賃貸住宅再生の方針</b>	<b>20</b>
1. 公的賃貸住宅再生の方向性	20
(1) 住宅地再生に向けた公的賃貸住宅資産の活用	20
(2) 重点テーマ実現に向けた公的賃貸住宅での取組	22
テーマ1 若年・子育て世代の居住促進	22
テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入	23
テーマ3 多彩な地域魅力の創造	24

<b>IV 公的賃貸住宅再生事業計画</b> .....	<b>25</b>
1. 再生事業の展開方針 .....	25
(1) 再生事業の手法 .....	25
(2) 再生事業の事業目標 .....	27
(3) 再生事業の展開イメージ .....	28
2. 公的賃貸住宅再生に向けた連携 .....	33
(1) 公的賃貸住宅の再生を効果的に進めるための主体間連携の強化 .....	33
(2) 堺市と公的賃貸住宅事業主体の連携強化 .....	33
(3) 民間事業者との連携 .....	34

**(参考資料)**

1. 泉北ニュータウンの人口・世帯数等の状況 .....	参- 1
2. 住区別の住宅の状況 .....	参- 8
3. 公的賃貸住宅の現状 .....	参-10
□ 公的賃貸住宅現状総括図 .....	参-21



## 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

- ・泉北ニュータウンは、昭和 42 年のまちびらきから 50 年以上近くが経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成熟してきましたが、社会環境の変化や居住者ニーズの多様化が進むとともに、人口の減少、少子高齢化の進展、住宅や施設の老朽化等の様々な問題が現れています。
- ・このような中、平成 22 年 5 月に、堺市において「**泉北ニュータウン再生指針**」が策定され、それを受けて「**泉北ニュータウン再生府市等連携協議会**（以下、「本協議会」という。）」を設立し、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅の再生等に取り組んできたところです。
- ・泉北ニュータウンの総住宅数の約半数を占める公的賃貸住宅（府営住宅、府公社賃貸住宅、UR 賃貸住宅）については、平成 24 年 3 月に「**泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画**」（以下、「再生計画」という。）を策定し、今後の泉北ニュータウンの住宅地の再生の方向性を明らかにするとともに、それを実現するための再生の方針と事業計画を示しました。
- ・前期再生計画（平成 23～27 年度）に基づき、建替事業、集約事業、耐震改修事業の取組に順次着手してきたところです。また、既存ストックの活用については、リノベーションによる魅力付けした住宅の供給や、新たな機能導入の事例も一部ありますが、ニュータウン再生に向けては更なる充実が必要となります。
- ・一方で、新たな動きとして、駅前地域や近隣センターについては、活性化計画等が策定され、これに基づいた取組等が始められています。泉ヶ丘駅前地域では、近畿大学医学部及び**近畿大学**病院が立地する予定です。また、南海電気鉄道株式会社が取得した泉ヶ丘駅南側のセンタービル等において店舗リニューアルが進むなど、活性化の取組が始まりつつあります。梅・美木多駅周辺では、泉ヶ丘プールが原山公園に移転することを契機として活性化へ動き始めています。近隣センターでは、NPO 団体等による事業や再生に向けた協議会の設立等、再生の取組が始まりつつあります。さらに今後、公的賃貸住宅の建替事業や集約事業の進捗により、多くの活用できる用地（以下、「活用地」という。）の創出が見込まれています。
- ・このような再生事業（建替事業、集約事業、耐震改修事業、既存ストック活用事業、用地活用事業を示す）の進捗や新たな動きを踏まえ、人口の減少、高齢化の進展等の依然厳しい状況を打開するため、若年世代の誘引やエリア価値の向上を目指し、子育て、福祉、就労、商業等の多角的分野のソフト事業も含めた総合的なまちづくりに視野を広げ、再生計画の改定を行います。
- ・本**再生**計画は、**平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間を計画期間**とし、本協議会の構成員は、主体間連携のもと公的賃貸住宅再生の取り組みを進めていきます。また、各事業主体が連携して再生事業を円滑かつ計画的に進めるため、本**再生**計画に基づき、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画」を策定します。
- ・なお、今後、計画期間内においても、社会情勢の変化や、各主体の事業進捗状況などを踏まえ、必要に応じて改訂することとします。

### 令和 3 年 ● 月改訂の趣旨

- ・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、「SDG s 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。
- ・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、活用地が令和 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。
- ・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、本計画を改訂します。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。

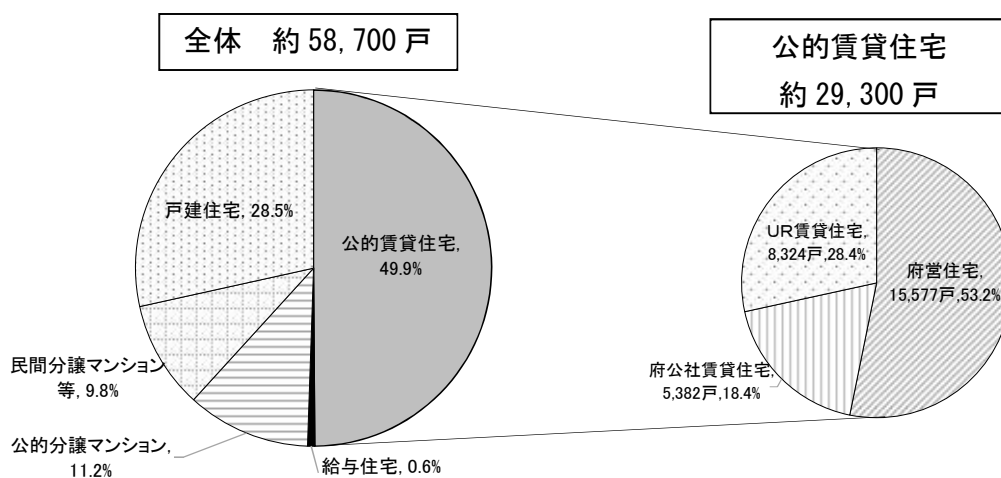
## II 住宅地再生の方針

### 1. 住宅地再生を取り巻く諸状況

#### (1) 住宅地再生に向けた背景

- ・泉北ニュータウンは、鉄道、道路、公園等の高水準の都市基盤が整備され、住宅地の中に商業・業務施設等の用途が混在しない土地利用を誘導することで、良好な住環境を形成してきました。
- ・また、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のコミュニティの基礎単位（住区）として計画し、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、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ます。
- ・住宅地の状況を見ると、公的賃貸住宅が総住宅数の約半数を占め、残りのうち半分を比較的敷地規模の大きい戸建て住宅が占めています。総住宅数の4分の1を占める低額所得者等の居住の安定確保の役割を果たす府営住宅の建替え等は始まっているものの、公的賃貸住宅全体としては更新された住宅は少なく、現在の若年・子育て世代の居住ニーズに対応した魅力的な住宅の供給が少ない状況となっています。
- ・また、世帯人員の減少等の社会状況の変化にあわせて、住宅地における高齢者や若年・子育て世代の居住者の利便性の向上や地域との交流を促す施設等の導入が求められますが、都市計画上、新たな土地利用が難しい状況となっています。
- ・近隣センターは、計画的に商業施設等が配置され、これまで各住区の生活サービス機能を支えてきましたが、ニュータウン周辺への商業施設立地に伴うスーパーマーケットの撤退等により近隣センターによっては商業機能が低下する一方で、福祉施設等の新規立地等、新たに生活支援機能が付加されるなど、その役割が変化しつつあります。

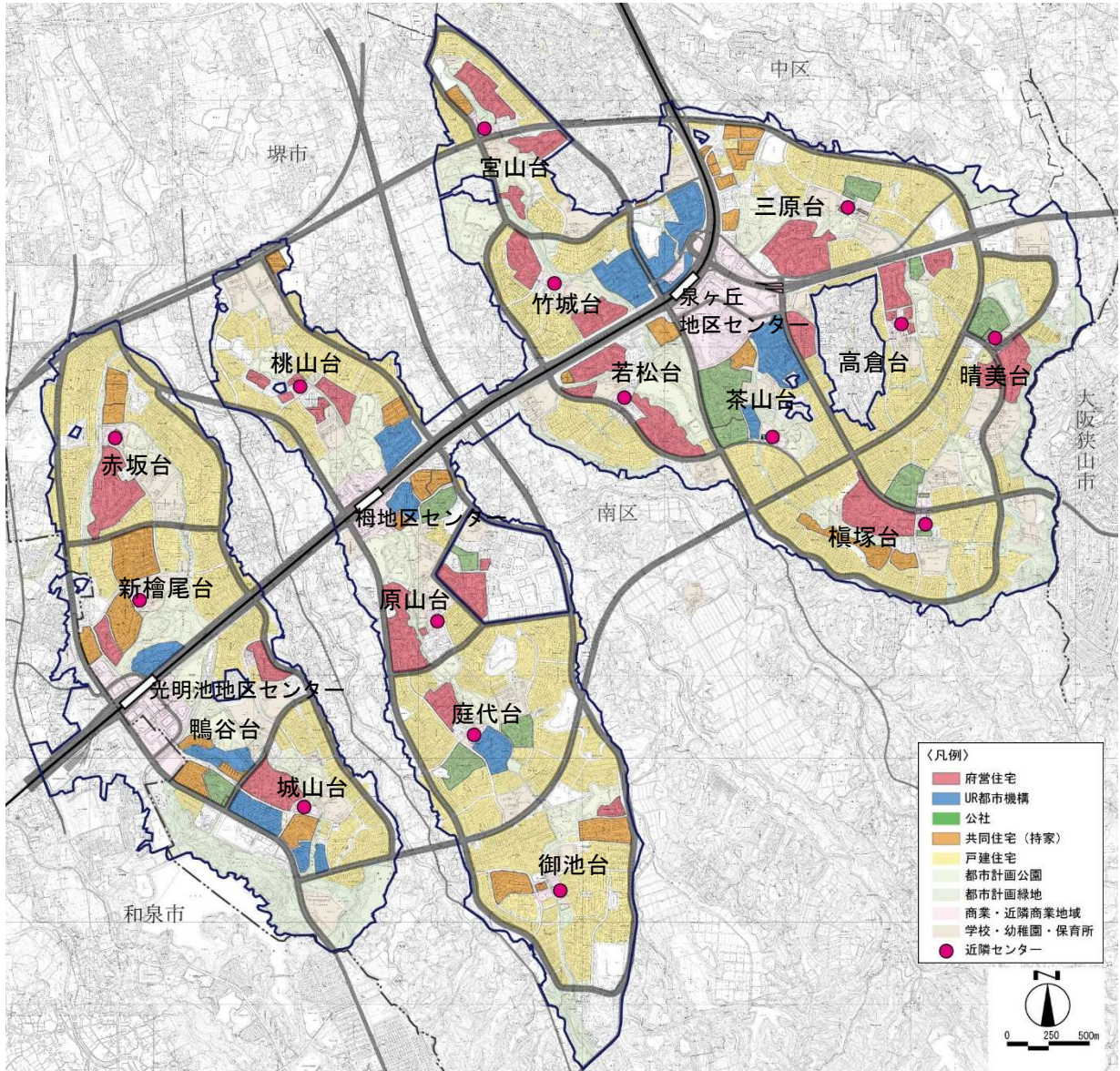
□ 泉北ニュータウンの住宅種別ごとの割合



※公的賃貸住宅は平成 28 年 3 月 31 日時点の現況管理戸数。戸建て住宅は平成 27 年度泉北ニュータウン空家調査、その他の住宅は住宅地図(平成 27 年 10 月)による



□ 泉北ニュータウンの住区の構成



・本計画の策定以降、泉北ニュータウンの再生や活性化に関連する計画等が策定されており、特に住宅地に関連する計画等の概要は以下の通りです。本計画においては、これらの計画等に位置づけられた目標や方針等を反映しながら、住宅地再生の方向性を定めるものとします。

## 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）

・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。

・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。

### 「広域連携型都市構造」を踏まえた都市空間創造の方向性

～ 地域資源を最大限に活かす ～

#### ■ 良好な居住環境を活かす

##### 【ストック・ポテンシャル】

多彩なニュータウンの存在

・ 泉北ニュータウン

（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。）

#### 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

##### 【今後の取組】（短・中期）

千里・泉北ニュータウンの再生

・ 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

## ② 住まうビジョン・大阪（平成 28 年 12 月 大阪府策定）

・住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開するための方向性を示すものとして策定し、その中でニュータウンの今後の目標を位置づけています。

・大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる都市の創造を基本目標に、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用し合い、好循環を生み出すような政策展開をめざす。

（高度経済成長期を中心に整備されたニュータウンの今後の目標）

・豊かな自然を享受しながら、高齢者や若年世代など多様な世帯が住み慣れた地域で良好な地域コミュニティに支えられ住み続けられるとともに、日常的な買い物や通院が可能で、趣味や生きがいを見つけられ、働くことができる、多様な機能を備えた、誰もが住みやすいまちをめざします。



### ③ 堺市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 2 月 堺市策定）

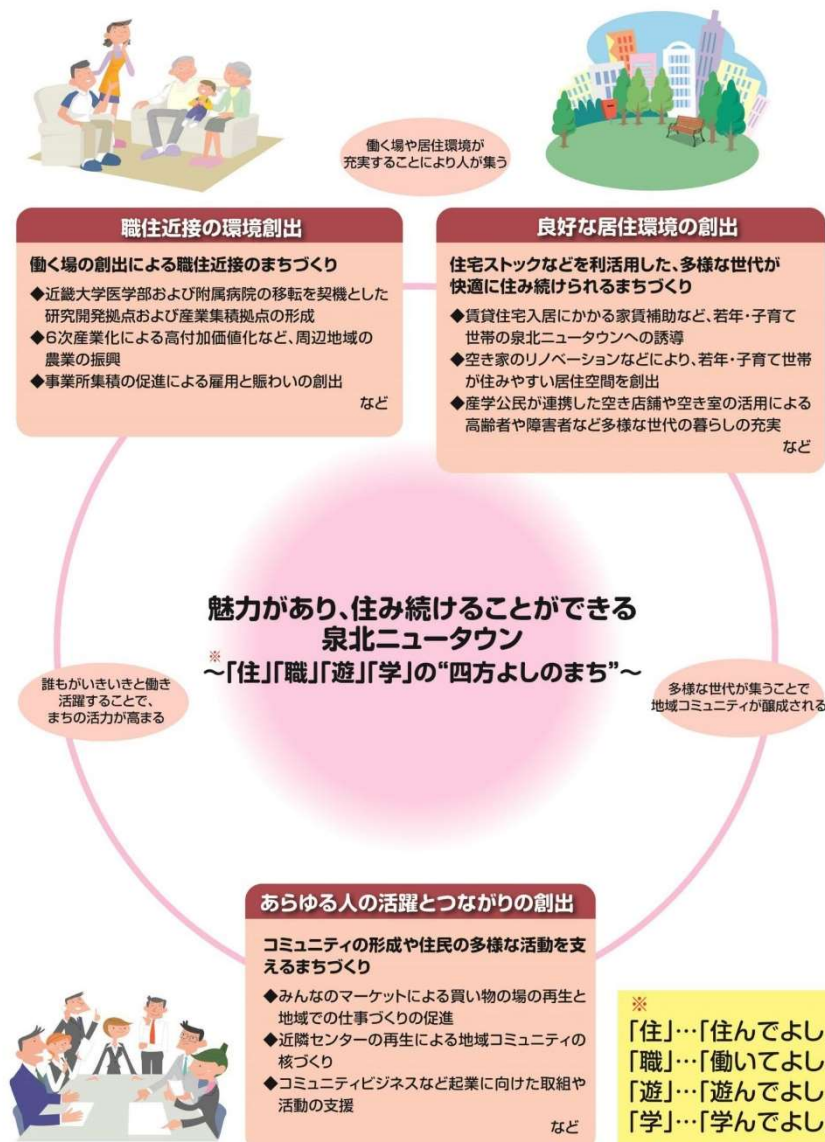
・重点項目として、泉北ニュータウンの再生が位置づけられ、「住」「職」「遊」「学」の多様な機能の導入によるまちづくりを目指すこととしています。

・戦略の柱～「まち」の創生分野～の重点項目として「泉北ニュータウンの再生」を位置づけ、推進するための具体的な事務事業を位置付けて実施する。

#### （主な事務事業）

- ・平成 35 年度に予定されている近畿大学医学部および附属病院の移転や周辺地域における府内産出額 1 位を誇る農業など大きなポテンシャルを有しており、これらの環境を活かした取組を進め、あわせて民間事業者がまちづくりに参画しやすくなるような誘導方策を検討することにより、魅力あふれるニュータウンの再生を図る。
- ・泉ヶ丘駅前地域においては、平成 35 年度に予定されている近畿大学医学部および附属病院の移転を契機に、大学や医療機関、健康医療関係の民間企業等との連携のもと、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。

#### 泉北ニュータウンの再生 好循環イメージ



#### ④ 泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン（平成 27 年 1 月 本協議会改訂）

・泉ヶ丘駅前地域の活性化に向け、20 年後のまちの姿や住民の暮らし方をイメージし、目指す将来像のテーマを設定するとともに、取組時期と方向性を示しています。

- ・泉北高速鉄道を運営する大阪府都市開発株式会社の民営化や大阪府タウン管理財団が所有する駅前施設の民間への譲渡によりさらなる機能充実が期待される。また、平成 35 年度のオープンを目標に近畿大学医学部及び附属病院の立地が予定される。
- ・この機会を最大限に活かし、本地域において、都市のリノベーションを起こしていくためには、新たな仕組みづくりや、さらなる取組が不可欠であり、本地域のさらなる活性化の推進を図るための新たなスタートとして、本ビジョンを改訂。

### 泉ヶ丘駅前地域活性化の目標と将来像

## 誰もが主役になれる「ライブタウンセンター」の実現へ

誰もが、いきいきと、住み、働き、学び、遊び、それぞれの立場で主役となれるまち

本地域の既存の資源や可能性を活かし、今ある課題や今後の想定される課題を解決し、ここにしかない魅力や価値を生み出すことをめざして、「子育て」「健幸」「創造」の3つのテーマを設定します。さらに、テーマに応じた将来像と実現をめざすライフスタイルを以下のように設定します。

### テーマ1 子育て

めざす  
将来像1

### 子育てと子育てのライブタウン泉ヶ丘



ライフスタイル①  
創造力豊かで健やかに  
子どもが育つこと



ライフスタイル②  
安心・便利で快適な環境  
で子育てができること



ライフスタイル③  
訪れる子どもや親がまち  
を愉しめること

### テーマ2 健幸

めざす  
将来像2

### 「健幸」を実現するライブタウン泉ヶ丘



ライフスタイル①  
社会とつながり、心豊かに  
暮らせること



ライフスタイル②  
楽しみながら身体を動か  
し、健康に暮らせること



ライフスタイル③  
多様な健康・医療サービ  
スがあり、住み慣れたまちと  
住まいで暮らせること

### テーマ3 創造

めざす  
将来像3

### 新たなコトが起こる・起こせるライブタウン泉ヶ丘



ライフスタイル①  
芸術・文化等の多様なアク  
ティビティを誰もが始めら  
れる場や仕組みがあること



ライフスタイル②  
教育・医療・健康等の機能  
集積を活かしたイノベーシ  
ョンを起こすための場や仕  
組みがあること

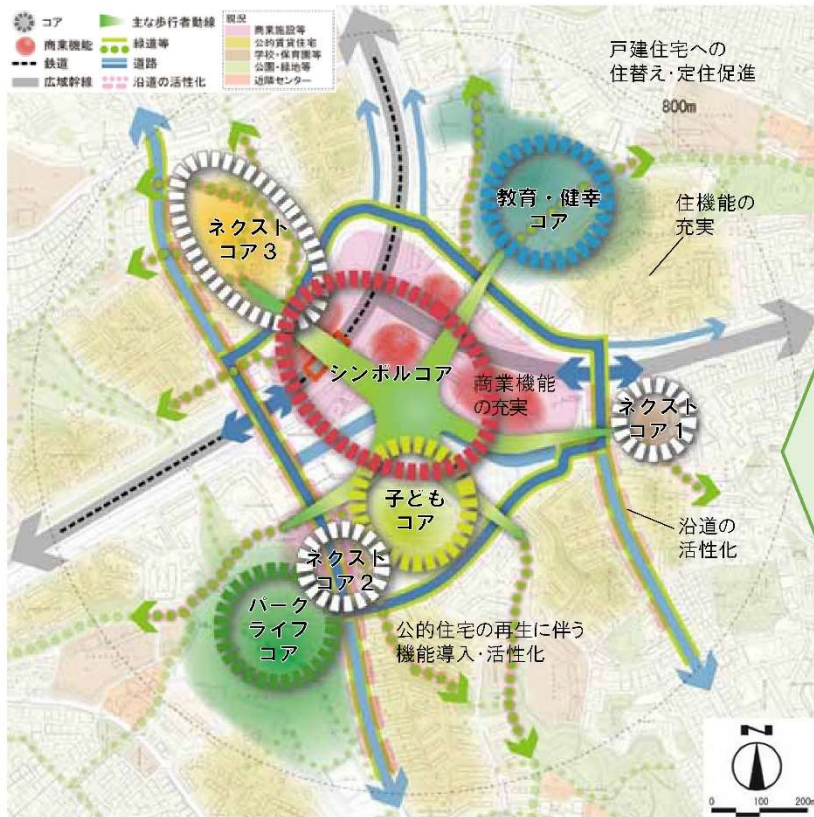


※)『健幸』(ウェルネス)とは、Smart Wellness City 首長研究会(全国市区町の首長や学術経験者等が参画)の理念に掲げられた概念で、「個々人が健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営むことのできることを意味する。



## 機能導入・取り組み展開のイメージ

目標実現に向けて、新たな機能導入・価値創造の拠点となるコアを配置し、それらを有機的につなぎ、活性化に向けた取り組みを展開します。



### 実現を支える環境と基盤

- 豊かな自然環境と都市的利便性が共存した緑を活かした魅力創造
- まちの回遊性とアクセスしやすさの強化
- 泉ヶ丘の賑わいと新たな魅力を生み出す住機能の充実
- 持続可能なまちを実現するエネルギー・防災等のネットワーク化
- 新たな機能導入に柔軟に対応できる場の確保と仕組みの構築



シンボル  
コア



泉ヶ丘や泉北ニュータウンの象徴となる本地域の「まちの顔」



教育・健康  
コア



教育・医療・研究機能を有し、『健康』社会の実現に向けた拠点



ネクスト  
コア 1

教育、交流、防災機能等の将来ニーズに対応する拠点を想定



ネクスト  
コア 2

市民のアクティビティの場等を導入する拠点を想定



子ども  
コア



子どもが一日中楽しめる遊びの拠点  
・親も楽しく子育てができる拠点



パーク  
ライフ  
コア



公園等で新たな価値とライフスタイルを創造・発信する拠点



ネクスト  
コア 3

新産業や住宅、宿泊機能等の将来ニーズに対応する拠点を想定

## ⑤ 柵・美木多駅前活性化土地利用構想（平成 28 年 9 月 堺市策定）

・柵・美木多駅前の活性化に向け、2つの大きな公園とその間に位置する駅を「水・緑と賑わいエリア」と位置付け、土地利用のコンセプトとまちづくり方針等を示しています。

・柵・美木多駅前では、原山公園内への泉ヶ丘プールの移転、近畿大学医学部堺病院の泉ヶ丘駅前への移転統合、公的賃貸住宅の更新等、新たな土地利用転換や機能導入の動きが見込まれている。

### （1）コンセプト

人や街がつながり、暮らしを愉しめる水と緑のまち  
～パークタウン 柵・美木多～

2つの大きな公園とその間に位置する駅を一体の「水・緑と賑わいエリア」と位置づけ、南北に抜ける緑道を軸として、多世代が交流し、愉しく、安全・安心に暮らしていけるまちを目標に、駅周辺の施設の機能更新・向上を行い、柵地区をはじめ、ニュータウン地域全体との連携を深めることにより、魅力あるまちをめざしていく。

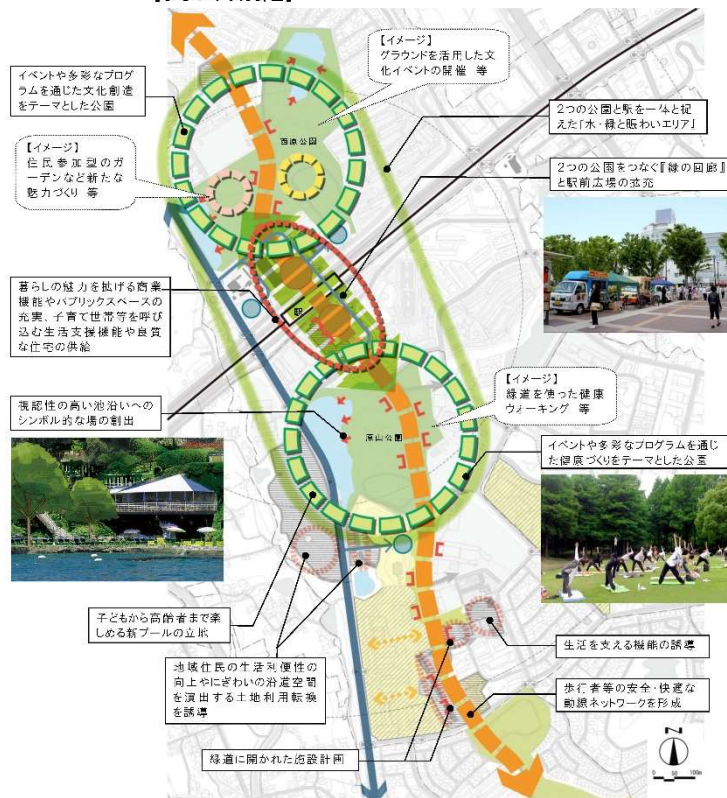
### （2）まちづくりの方針

方針1 「水・緑と賑わいエリア」を構成する西原公園と原山公園を『賑わい・交流拠点』と位置づけ、人の交流・参加を通じて、子どもから高齢者まで多様な世代が暮らしを愉しめる場と仕掛けの創出を図る

方針2 「水・緑と賑わいエリア」の中心に位置する地区センターでは、施設更新等を適切に誘導し、暮らしの魅力を拡げる商業機能や生活支援機能、パブリックスペースの充実を図る

方針3 駅と周辺住宅地を結ぶ緑道を『賑わい・交流軸』と位置づけ、歩行者等の安全・快適な動線ネットワークを形成するとともに、駅前地域の魅力向上を進める

【まちづくり方針図】





## ⑥ 泉北ニュータウン近隣センター再生プラン（平成 27 年 8 月 堺市策定）

- ・近隣センターの再生に向け、利用者、地権者、事業者、行政などの各主体が再生に取り組む際の検討のたたき台として活用することを目的として、位置づけや将来像、再生の取組及び進め方等を示しています。

### (1) 位置付け

住区の特성에応じた賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核

### (2) 将来像

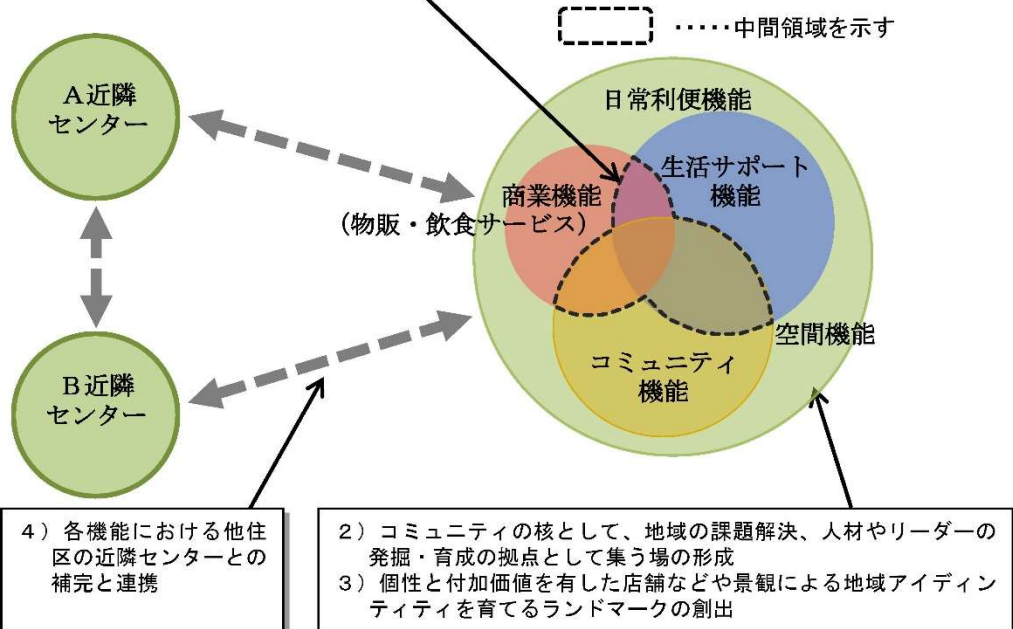
日常の生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点

1) 商業、生活サポート、コミュニティの各機能に加えて、それぞれが融合した中間領域<sup>※</sup>の「よろずや」、「井戸端」、「助け合い」により日常の生活を支え、交流を促進する機能を確保

「よろずや」  
必要最低限の日常の生活必需品の購入や各種サービスを提供するなど、日常生活を包括的に支える機能

「井戸端」  
地域の人たちの外出を誘発し、集い・交流するための場所とプログラム

「助け合い」  
地域住民の自治会活動やNPO法人、コミュニティビジネスなどによる活動により、市民同士が助け合える生活サポートの仕組み



#### ※中間領域

社会状況の変化から生活ニーズも多様化し、各住区の状況も様々な中で、地域の生活を支えるためには、これまでのように市場原理に基づいた商業機能、医療や福祉制度に基づく分野ごとの生活サービスやサポート機能など、単体の機能だけでなく各機能が融合し、コミュニティの力も活かしたものが中間領域である。

民間事業者だけでなく、地域住民による自治会活動、NPO法人やコミュニティビジネスなどが融合した従来の枠を超えて地域の生活を支えるものである。

#### 【日常利便機能】

##### 《商業機能》

- ・ 物販：日常の生活必需品の買い物を支える。  
※日常生活必需品：生鮮食料品、日用雑貨など近隣性の高い商品
- ・ 飲食・サービス：サービスの提供により日常の生活を支える。

##### 《生活サポート機能》

- ・ 子どもから高齢者までの多様な世代、障害者・病気の人など多様な人々を支える。

#### 【コミュニティ機能】

- ・ 地域住民の活動と交流を支える。

#### 【空間機能】

- ・ 商業機能、生活サポート機能、コミュニティ機能の各機能を空間として支える。



## (2) 住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル

・前述の背景より、住宅地再生に向けたリスクとポテンシャルは、以下のとおりに整理されます。

### ① リスク

- ・再生が進みつつあるが、**人口・世帯の減少や高齢化の傾向は変わらず、地価が低迷したまま**など、ニュータウンを取り巻く状況は、依然として大変厳しい状況にある。
- ・**公的賃貸住宅の空家は依然として増加傾向**にある。
- ・若年世代向けとなる新築**マンション**供給の市場をみると、泉北地域は依然として、新規建設用地が少なく、**供給エリアとしては厳しい**状況にある。
- ・**戸建て住宅地**は、世代継承が進まず、**空家の増加**が懸念される。
- ・人口減少などにより、路線バスを中心に**公共交通機関の路線や便数の減少**が懸念される。
- ・元気な中高年や主婦層等にとって、**生きがいをもって活躍できる働く場や楽しめる場が少ない**。
- ・ニュータウン開発当時の土地利用ゾーニングの考え方から、都市計画により土地利用を制限することで、用途純化され、良好な住宅地が形成されている反面、生活利便施設等の**新たな施設の導入が少ない**。
- ・**近隣センターの核店舗が撤退**した住区等では、高齢者等が日常買い物する場所が遠くなり、**不便が生じる**などの状況になりつつある。
- ・公的賃貸住宅の建替事業等において、活用地の創出が見込めるものの、一時期に大量の用地が創出されることから、その活用の仕方によっては、**需要を上回る用地の供給による周辺地の価格の下落等、市場に影響を与える恐れ**がある。

## ② ポテンシャル

- ・今後、公的賃貸住宅の建替事業等において創出される**活用地は、駅からの徒歩圏や幹線道路沿道という便利な所に立地しているものが多く**、新たな住宅供給や機能導入による地域の**活性化が期待**できる。
- ・今後、**近畿大学医学部及び近畿大学病院の立地により**、学生や教職員、患者や見舞い客等の**交流人口が増える**ことが期待できる。
- ・近畿大学医学部及び**近畿大学病院の立地により**、**高度先進医療を中心とした医療サービスの拡充や、地域と連携したまちの活性化に向けた取組が期待**できる。
- ・泉北ニュータウン内及び周辺地域に、**多くの大学等が立地**しており、それらとの連携が期待できる。
- ・ニュータウン内には**緑豊かな公園や緑道**があり、ニュータウン周辺には**農地や里山等の恵まれた田園環境**がある。
- ・**文化活動や趣味活動を端緒に、地域コミュニティが形成**されつつある。
- ・**公的賃貸住宅の空室は**、子育て支援や働く場の機能の導入の検討が進むなど、**多様な用途への活用**が進みつつある。
- ・**泉ヶ丘駅前地域及び柵・美木多駅前**において、地区センター施設のリニューアル等、**民間事業者による具体的な活性化の取組**が始まっている。
- ・一部の近隣センターでは、地権者を中心とした再整備に向けた協議の場が設置されるなど、近隣センター再生プランに基づく**近隣センターの再生が具体的に始まりつつある**。
- ・大阪の都心部から泉北ニュータウン内の駅まで 30 分程度でアクセスが可能であり、駅からのバスアクセスも一時間に 4 本以上あるなど、**ニュータウン区域内は都市部への通勤圏内**にある。また、**鉄道利用の促進のための自治体支援の取組**も進んでいる。
- ・保育所等の**子育て支援施設**は各住区（各台）に 1ヶ所以上整備され、病児・病児後保育施設もあり、**充実**している。また、**みんなの子育てひろばの新設等**、堺市による子育て支援の取組が進められている。

## 2. 住宅地再生の方向性

### 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 ～

- ・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。
- ・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。
- ・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、創出される活用地を含め、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。
- ・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。
- ・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。

\* 「健幸（ウェルネス）」の定義は、P.7参照。

#### ※ 泉北スタイル

泉北ニュータウン再生指針に示されている、以下の基本方針1～3に基づく暮らし像

#### 基本方針1：多様な世代が暮らし続けることができるまちをめざす

泉北 style  
1

自分らしい住まい・  
自分らしい暮らし

- 結婚や子どもの成長などをきっかけとして、親世代と近い距離に手頃で良質な住宅を確保し、親子や三世代が交流する暮らし。
- 高齢期に、泉北ニュータウン内の駅前マンションやケア付き住宅など、より便利で安心して住むことのできる住宅などへ住み替えることで、住み慣れたまちで充実したシニアライフを送れる暮らし。



近隣センター内こどもルーム

#### 基本方針2：人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす

泉北 style  
2

自然にふれる・農を楽しむ・  
エコを考える暮らし

- ウィークデイは泉北高速鉄道で都心部に通勤して、週末はニュータウン周辺の市民農園や、キッチンガーデン(自宅敷地内の菜園やプランター)などで野菜作りなどを楽しむ暮らし。
- 太陽光発電システムなどの導入による自然エネルギーの利用促進や、自動車利用を中心とした生活から徒歩、自転車、公共交通機関の利用を中心とした生活に転換するなど、環境負荷を少なくした「低炭素型市民ライフ」への転換。



市立フォレストガーデン

#### 基本方針3：まちに関わる人の輪をひろげ、つなぎ、地域力の向上をめざす

泉北 style  
3

地域と関わる・人とつながる・  
まちを楽しむ暮らし

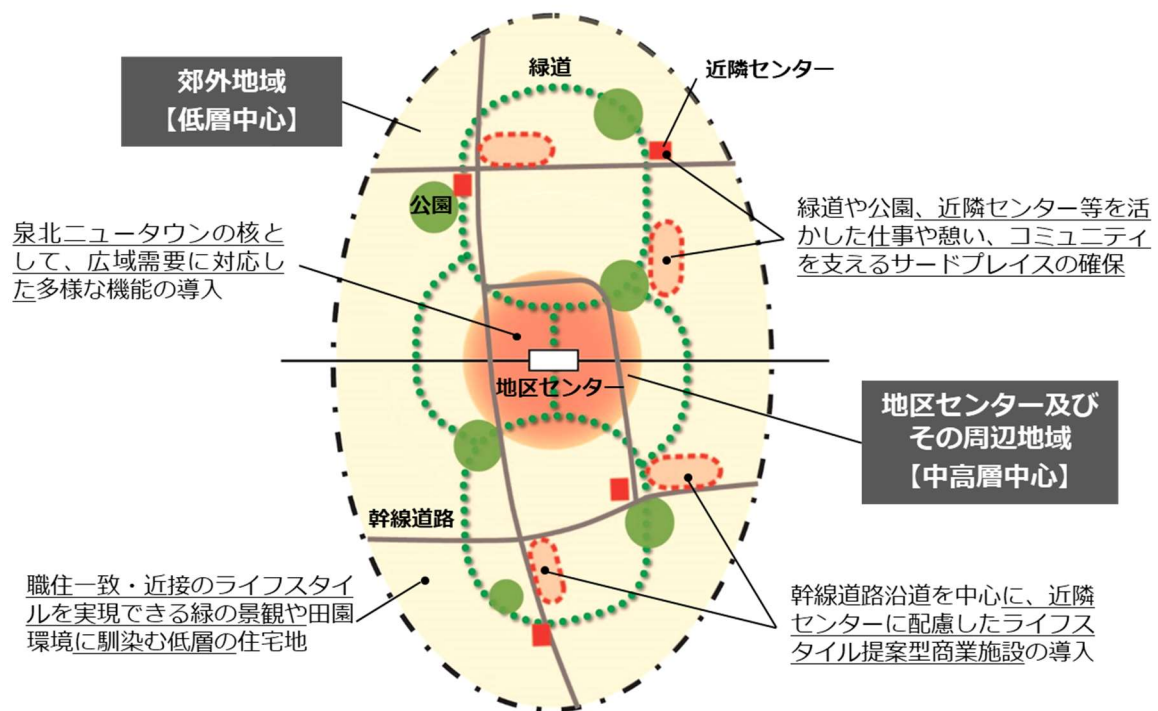
- お祭りや地域のイベント、趣味のサークル活動などに参加し、地域の歴史や文化、伝統を楽しむとともに、世代を越えた交流により、人のつながりが広がる暮らし。
- 散歩の途中で、登下校途中の地域の子も連や、近所の人達と毎日あいさつを交わし、知り合いが多く、人との会話が自然と生まれる明るい暮らし。



校区ボランティアビューロー

## (1) 地域特性等に応じた取組の方向性

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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CO<sub>2</sub>につながる環境にやさしいまちづくりなどを進めます。



住宅地再生の方向性

## 地区センター及びその周辺地域

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。

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。

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。

(方向性)

- ・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、UR賃貸住宅等の再整備をすすめます。



## 郊外地域

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。

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。

(方向性)

・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。



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)



コミュニティビジネス  
(コミュニティカフェ)

## (2) 重点テーマの設定による住宅地再生の方向性

・「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具体化に向け、特に重点的に取り組む3つのテーマを重点テーマとして設定します。

・3つの重点テーマとテーマごとの取組の方向性は以下のとおりです。

### テーマ1 若年・子育て世代の居住促進

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。

#### (方向性)

- ・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。
- ・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。



学生・留学生向け住宅



子どもの学びの支援施設  
(子ども向けの語学教室)



子育て向け住宅

## テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入

医療施設の新たな立地、公園・緑道等の豊かな自然環境を活かし、地域住民がまちでの暮らしを楽しみ、健康かつ安心して長く幸せに住み続けられるまちを目指します。

### (方向性)

- ・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の概念を踏まえて、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。
- ・利活用可能な公的賃貸住宅ストック及び活用地を活用し、暮らしを支える生活利便施設・子育て支援施設等の導入を進めます。
- ・集会所や空室等を芸術・文化活動等の多様なアクティビティの場として活用するなど、多世代が集まり、暮らしの楽しみや生きがい等をつくるソフト・ハード一体型の取組を進めます。



医療関連研究開発拠点



集会所を活用した子育て支援施設  
(UR泉北城山台 みんなの子育てひろば)



地域特性を活かした生活利便施設  
(地域の取れたて野菜の直売所)



団地内の交流空間



### テーマ3 多彩な地域魅力の創造

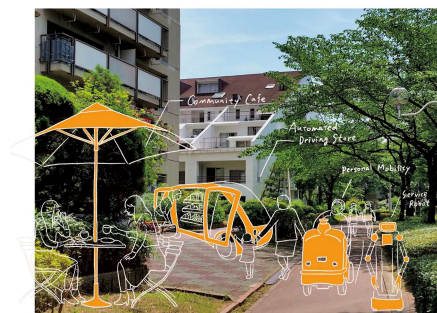
地域住民やNPO団体等の地域活動などの多様な活動を引き続き支援するとともに、団地再生・活用地における新たな機能の導入や、地域における新たな魅力資源の発掘等を進め、多彩な地域魅力を創造し続けるまちを目指します。

#### (方向性)

- ・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。
- ・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ぶよう、創出される活用地等を活用して、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。
- ・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。
- ・創出される活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。
- ・今後創出される活用地等においては、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。
- ・「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、個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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。



ライフスタイル提案型の商業施設イメージ



身近なサービスと交流拠点となる緑道沿い

### Ⅲ 公的賃貸住宅再生の方針

#### 1. 公的賃貸住宅再生の方向性

##### (1) 住宅地再生に向けた公的賃貸住宅資産の活用

- ・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。
- ・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。
- ・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地での住宅・施設は、原則として中高層をめざします。
- ・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。
- ・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。
- ・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

	実績 〔令和 2(2020)年度〕	目標 〔令和 7(2025)年度〕
<u>泉北ニュータウン全人口に対する 39歳以下の人口割合</u>	<u>31.0%</u>	<u>推計値を上回ることを目標 30.5% 〔推計値：29.5%〕</u>

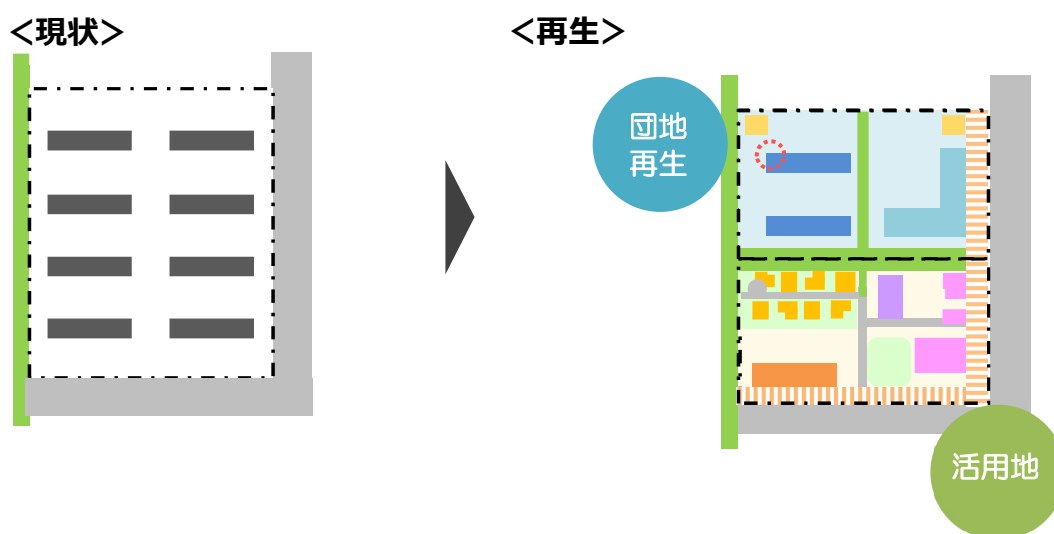
##### □ 効果測定

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を行います。



## □公的賃貸住宅資産活用の取組

- 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、P P P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た長期的視点からの柔軟な活用や、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みます。



## (2) 重点テーマ実現に向けた公的賃貸住宅での取組

### テーマ1 若年・子育て世代の居住促進

#### 取組内容

- ・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。
- ・職住一体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。
- ・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。
- ・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。



府公社茶山台団地

DIY リノベーション



集会所を活用した子育て支援施設  
(UR 泉北城山台 みんなの子育てひろば)



共同農園



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)

## テーマ2 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入

### 取組内容

- ・健幸や地域包括ケアシステム概念を踏まえ、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。
- ・**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。**
- ・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。



介護施設の導入



緑道  
(ウォーキング・ランニングコース)



府公社茶山台としょかん  
地域住民のアクティビティ  
の場の創出



健康増進プログラム



### テーマ3 多彩な地域魅力の創造

#### 取組内容

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。



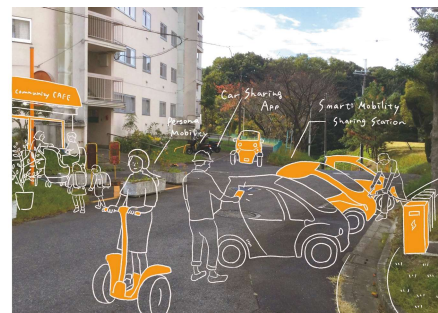
地域内の働く場の創出  
(多様な人が利用できるワークスペース)



ライフスタイル提案型の商業施設イメージ



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)



パーソナルモビリティ・交流の拠点となる公的賃貸住宅



## IV 公的賃貸住宅再生事業計画

### 1. 再生事業の展開方針

#### (1) 再生事業手法

・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。

##### ① 建替事業

- ・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。
- ・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。
- ・事業により、活用地の創出も見込まれます。

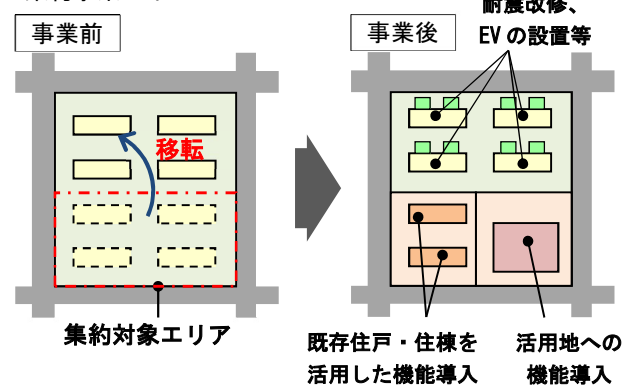


建替事業後の公的賃貸住宅の事例  
(府営堺若松台2丁住宅)

##### 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事業です。
- ・事業により、活用地の創出も見込まれます。

□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、住棟の耐震化を進めるため、ブレース（筋交い）の設置などを行う事業です。



耐震改修工事の事例  
(左：府営城山台2丁住宅、右：公社茶山台団地)

#### ④ 既存ストック活用事業

- 既存住棟において、EV 設置や段差の解消、窓・外壁等の断熱化などにより、バリアフリー性や快適性の向上を図ります。
- 空室のリノベーションによる若年・子育て世代の入居促進や、空室や集会所、団地内の空きスペース等への新たな機能導入やソフト事業の実施により、重点テーマの実現に向けた取組を積極的に進めます。



EV 設置工事の事例  
(府営高倉台第 3 住宅)



バリアフリー改修の事例  
(府営堺戎島住宅)



リノベーションの事例  
(公社茶山台団地ニコイチ)



既存住戸の改修・転用の事例  
(府営島本江川住宅 小規模保育事業所)



既存集会所の活用の事例

(左: [UR 泉北](#)城山台 みんなの子育てひろば、右: [府公社](#)茶山台としょかん)



#### ⑤ 用地活用事業

- 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、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などを進めます。



高齢者支援施設の導入事例  
(府営新上小阪住宅活用地)



病院の導入事例  
(府営茨木西福井住宅活用地)



生活利便施設の導入事例  
(府営高倉台住宅低利用地)



戸建て住宅の導入事例  
(府営田ノ口住宅活用地)

## (2) 再生事業の事業目標

・今後、着実に事業の進捗を図るため、下記のとおり再生事業の事業目標を定めます。

### □事業目標

	実績 〔平成 27(2015)年度〕	目標 〔令和 7(2025)年度〕
建替え住宅の 完成戸数	—	約 2,600 戸
活用地の創出※1	—	約 20ha
耐震化率※ 2	73.0%	95%以上
公的賃貸住宅の 入居率※3	82.1%	90%以上
計画期間内における 既存ストックや活用地 への住宅以外の 新機能の導入	—	10 か所以上

※ 1 建替事業、集約事業により創出された活用地の合計面積

※ 2 現行の耐震基準を満たす住戸数を全体の住戸数から除却予定が明確な戸数を除いた戸数で割った割合

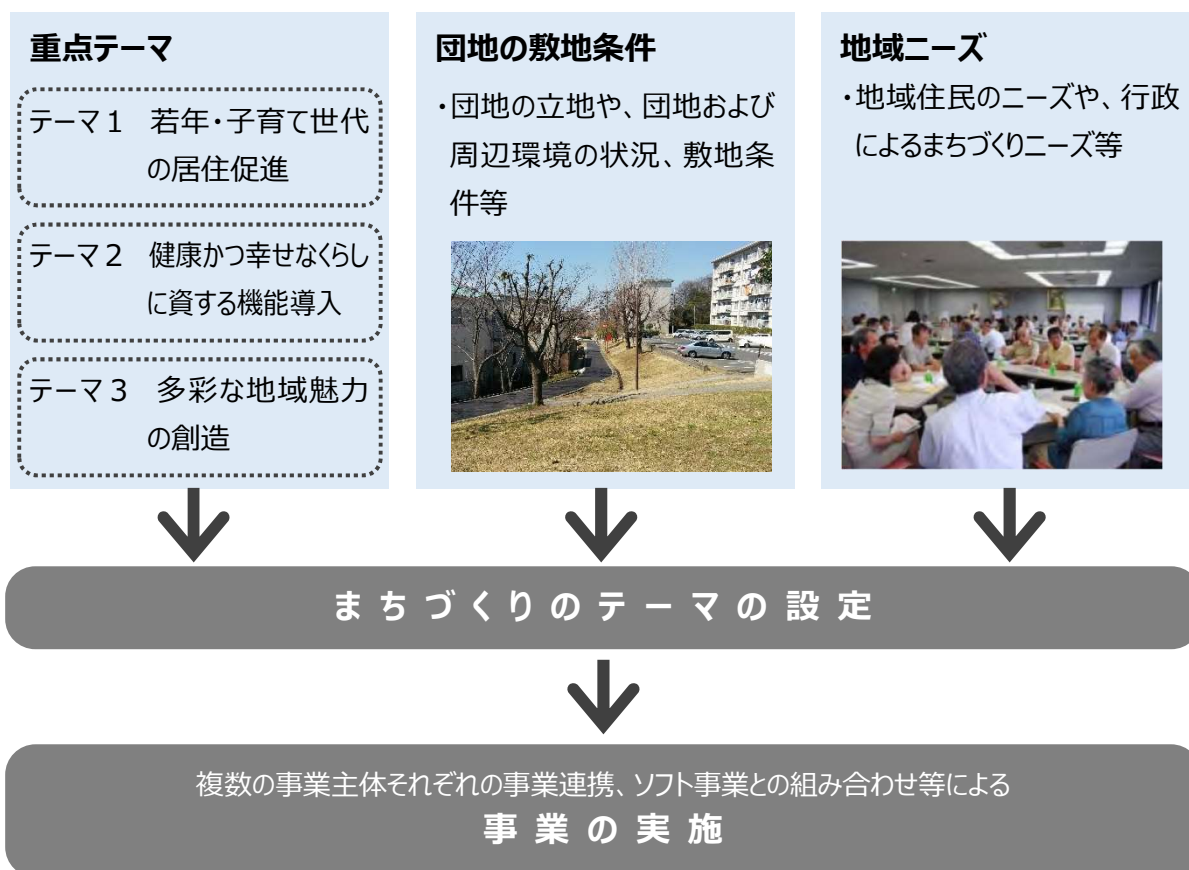
※ 3 入居戸数を管理戸数で割った割合

### □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を行います。

### (3) 再生事業の展開イメージ

- ・再生事業の事業化にあたっては、地域特性等に応じた重点テーマの実現に向け、公民関係者が方針を共有し、効果的な取り組みを進めることが重要です。
- ・そのため、まず重点テーマを踏まえ、団地の立地および敷地条件、地域住民や行政のニーズ等に応じた「まちづくりのテーマ」を設定します。
- ・設定したまちづくりのテーマに基づき、複数の事業主体がそれぞれの再生事業を連携させるとともに、複数の再生事業手法やソフト事業を組み合わせることで、重点テーマの実現を目指します。
- ・さらに、近隣センターなどの周辺施設との一体整備や、例えば仮設用地、仮移転住宅といった事業実施上の連携についても検討します。
- ・立地や事業手法、まちづくりニーズに合わせたテーマ設定のケーススタディを、次頁以降に例示します。





例 1	立地設定	「郊外地域」
	事業手法	「用地活用事業」+「既存ストック活用事業」
	まちづくりのテーマ	農を楽しむ、食でつながる、安心して子育てができるまち

### ■整備前

集約事業  
(用途廃止)  
区域



#### <再生のポイント>

- ・テーマに応じた、活用地における民間住宅と既存団地における施設・サービスや住宅の供給
- ・活用地の幹線沿道への利便施設等の導入
- ・緑道等のネットワークを補完する歩行者動線整備

### ■整備後のイメージ

生活利便施設や介護施設、  
医療施設等の機能導入

職住一致を実現する  
住宅や趣味に対応した住宅

コミュニティ食堂等の交流拠点づくり

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

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

活用地



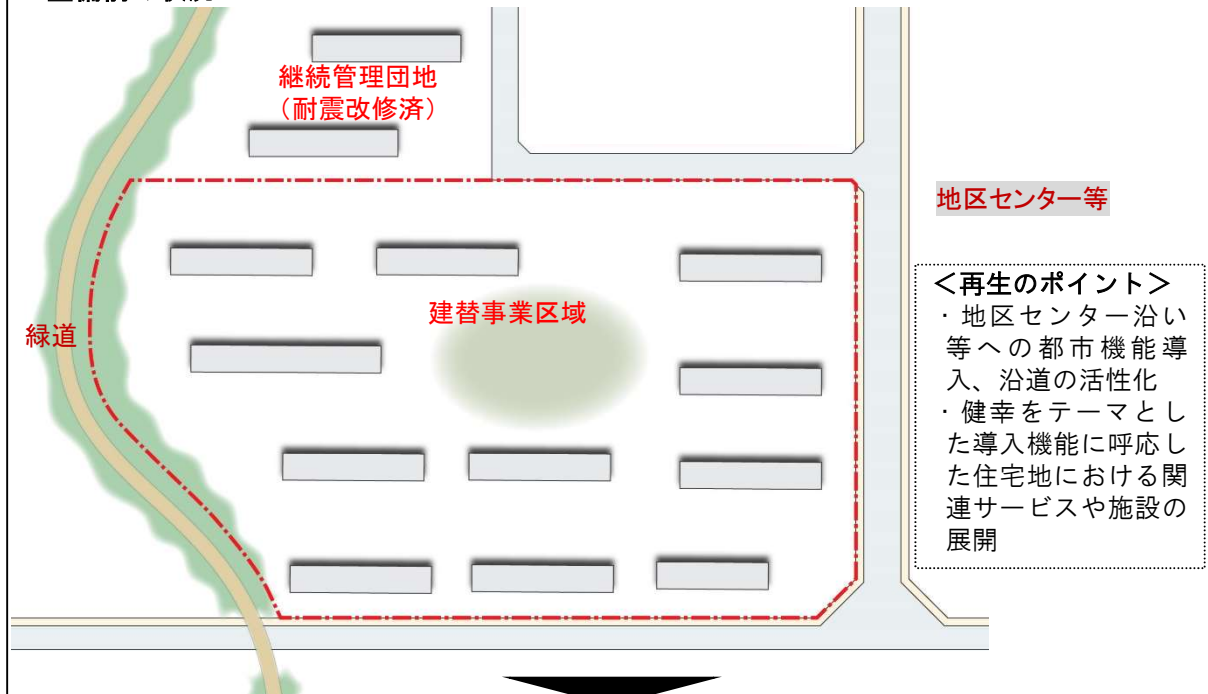
周辺道路や緑道と団地内の歩行者空間とのネットワーク化やバリアフリー化

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

※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。

例 2	立地設定	「地区センター及び周辺地域」
	事業手法	「建替事業」+「用地活用事業」+「既存ストック活用事業」
	まちづくりのテーマ	研究開発拠点と呼応した、健幸な暮らしができるまち

■整備前の状況



■整備後のイメージ



※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。



例 3	立地設定	「郊外地域」(公園の隣接地)
	事業手法	「用地活用事業」
	まちづくりのテーマ	公園等の立地を活かした、自然派指向の住宅地

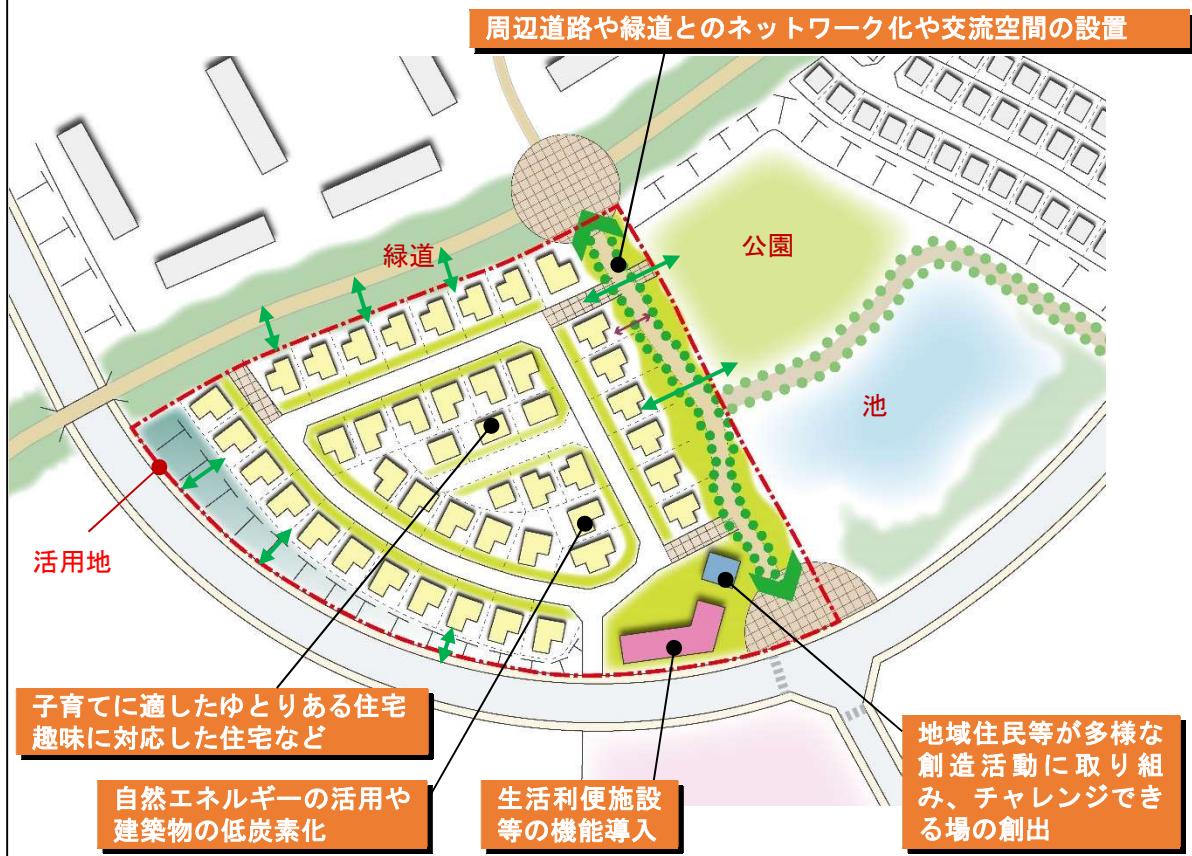
■整備前の状況



<再生のポイント>

- ・公園、緑道などを活かす住宅配置や歩行者動線整備
- ・公園・緑地等の環境を楽しむ民間住宅の整備
- ・テーマに即した生活利便

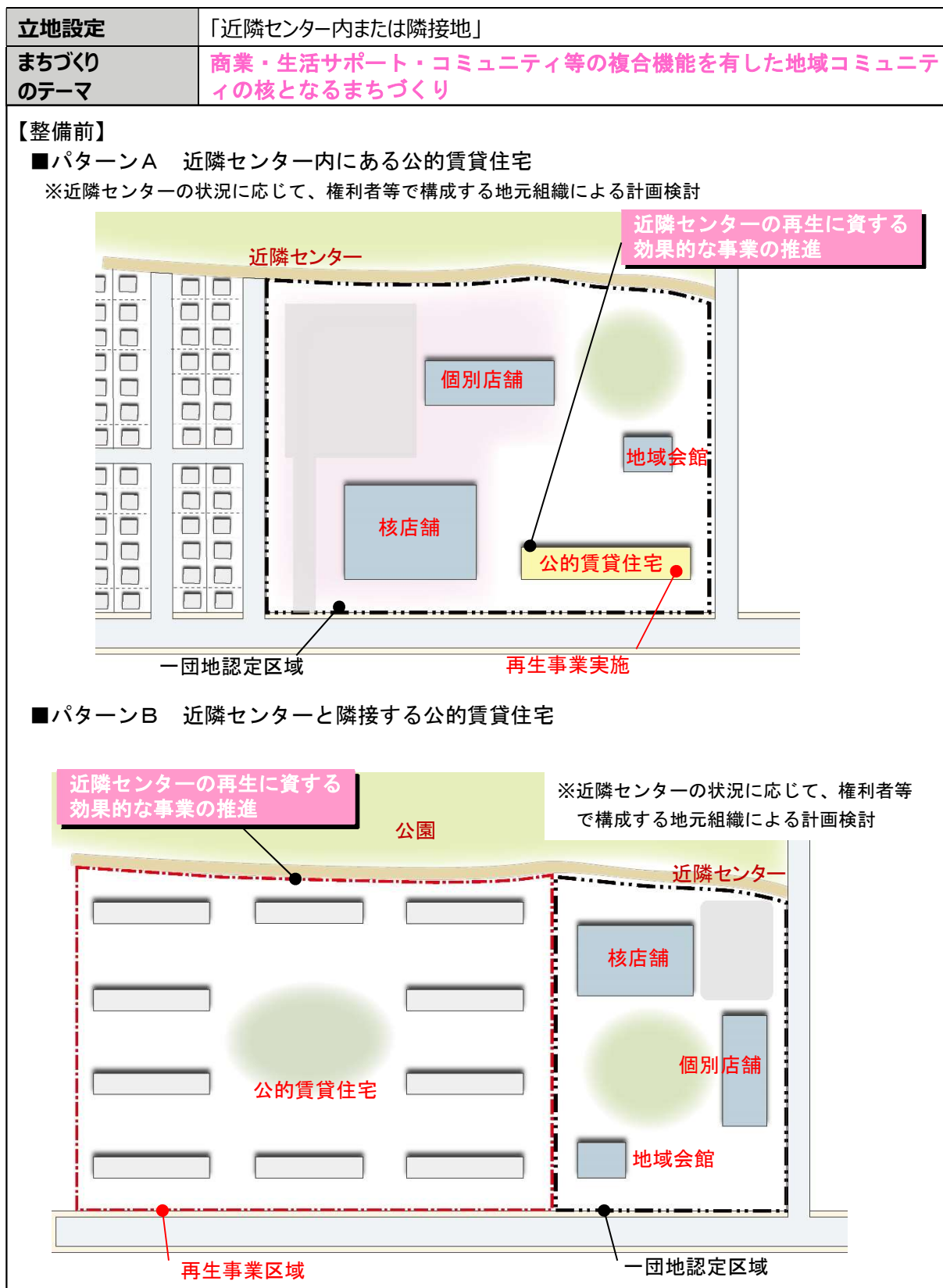
■整備後のイメージ



※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。

## <近隣センターなど周辺施設と連携した再生・整備の検討>

近隣センター内に立地する公的賃貸住宅、及び近隣センターと隣接する公的賃貸住宅については、近隣センターの状況や地域特性に応じて、近隣センターの再生と連携した再生・整備を検討します。



※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。



## 2. 公的賃貸住宅再生に向けた連携

### (1) 公的賃貸住宅の再生を効果的に進めるための主体間連携の強化

- ・公的賃貸住宅の再生により、泉北ニュータウン再生を牽引していくためには、公的賃貸住宅事業者である大阪府・大阪府住宅供給公社・都市再生機構がそれぞれの住宅の経営状況等に応じた運営だけでなく、相互に連携し、一体感をもって公的賃貸住宅全体の運営に取り組むことが重要となります。
- ・このため、相互に連携した募集情報の共同発信等の情報発信の強化に取り組むとともに、建替えや集約化、改修等の事業を行う場合においては、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・規模の活用地の創出に取り組むなど、各主体が連携した取組を展開していきます。
- ・さらに市場ニーズ、地域ニーズを踏まえた公的賃貸住宅の量的適正化を順次進めるなかで、公的賃貸住宅間の入居者移転の斡旋など、入居者の居住安定の確保の視点からも有効な取組の検討を行います。
- ・再生事業により創出される活用地は、泉北ニュータウン全体のエリア価値向上の視点、個々の立地特性を踏まえ、本協議会で検討される方向性を踏まえた長期的な視点から、その形状、利用内容、利用時期等を検討し、利活用を進めます。
- ・泉北ニュータウン再生に資するマネジメントを進めるため、各主体の保有ストックを一体的に管理・運営する組織創設について検討を進めます。

### (2) 堺市と公的賃貸住宅事業主体との連携強化

- ・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。
- ・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。
- ・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。

### (3) 民間事業者との連携

- ・重点テーマの実現に向け、公的賃貸住宅を最大限活用し、ソフト・ハード一体型の取組を展開するためには、本協議会の構成員が連携することだけでなく、再生事業の構想やまちづくりのテーマ(案)を踏まえ、多様な分野の民間事業者の意見も聞きながら事業スキームの検討を進めることが重要となります。
- ・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。

#### □ 「泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム」

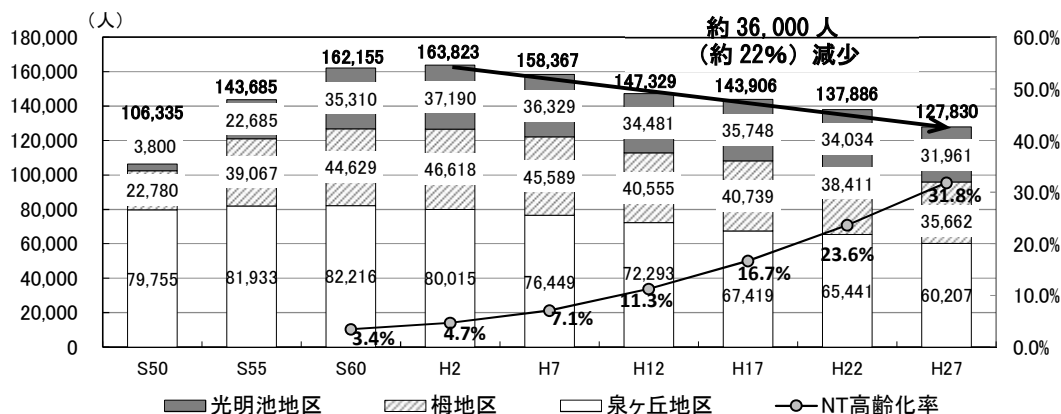


## 参考資料

### 1. 泉北ニュータウンの人口・世帯数等の状況

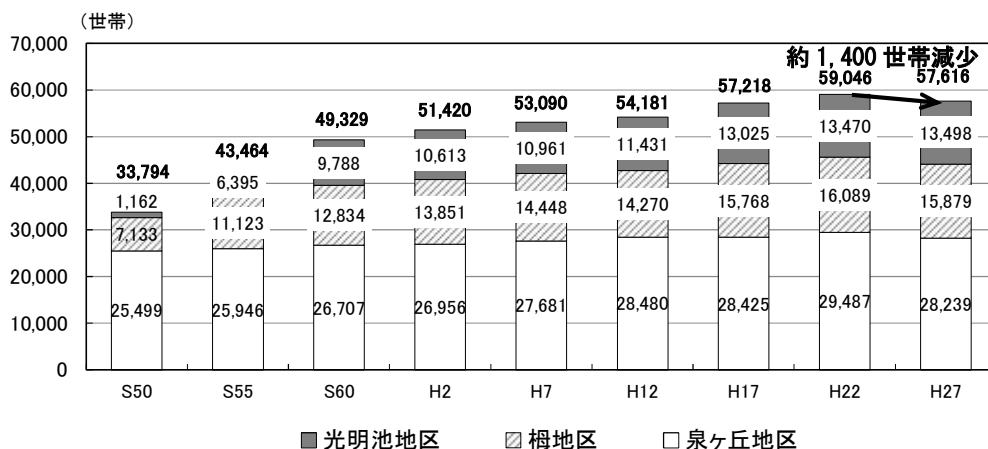
- H22～27の5年間で約1万人（約7%）減少し、高齢化率は31.8%（H27）である。
- 人口のピークであるH2から約25年間（H2～27）で約3.6万人（約22%）減少している。

□ 人口の推移（各年 住民基本台帳 12月時点）



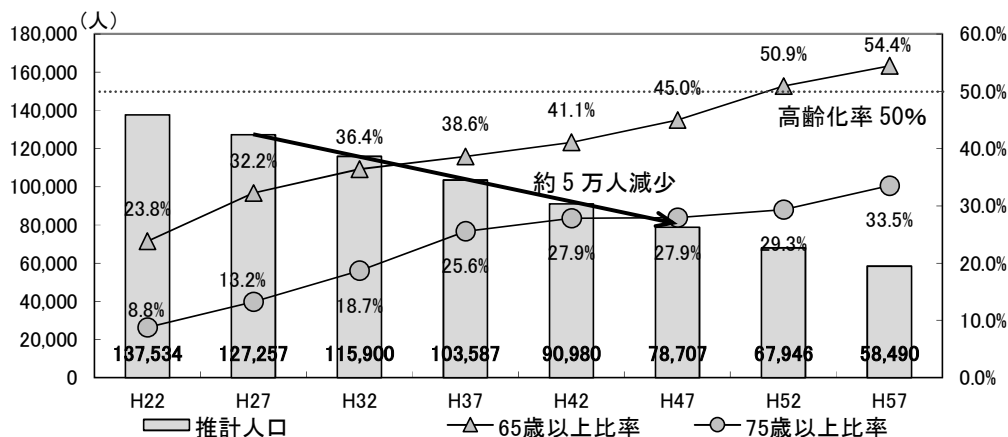
- H22～27の5年間で約1,400世帯（約2%）減少しており、うち泉ヶ丘地区が約1,200世帯を占めている。

□ 世帯数の推移（各年 住民基本台帳 12月時点）



- 20年後に約5万人（約4割）、35年後に約8万人（約6割）減少すると予測される。
- 高齢化率は、25年後には50%を超える。

□ 泉北ニュータウンの社会増減趨勢型推計による人口予測



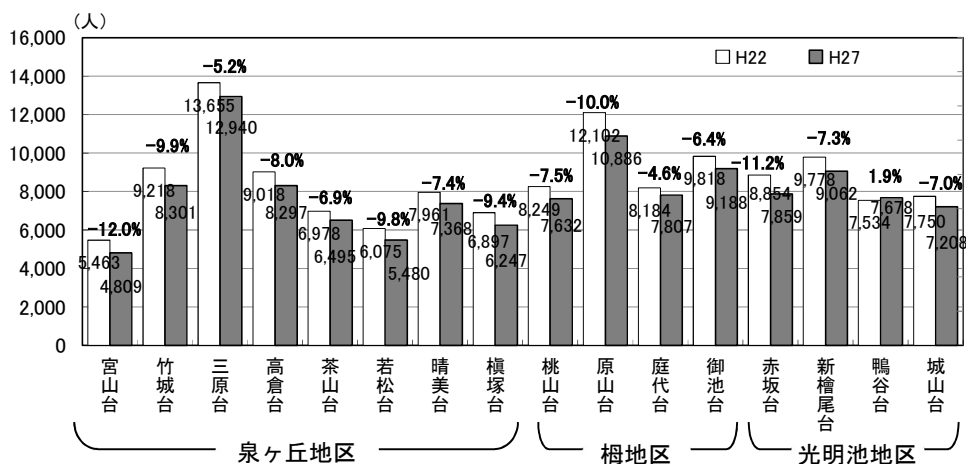
※平成27年度までは実績値（住民基本台帳3月時点）、平成32年度以降は推計値

※上記の人口予測は、平成22年度・平成27年度（3月時点）の住民基本台帳による人口をもとに、以下の資料を用いて推計を行った。

- 生存係数：平成27年簡易生命表（厚生労働省）
- 出生性比：平成26年人口動態調査（厚生労働省）
- 出生率：人口統計資料集（2016年版）（国立社会保障・人口問題研究所）
- 合計特殊出生率（中位）：日本の将来推計人口（平成24年1月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

- H22～27の5年間で鴨谷台以外の住区で人口が減少している。原山台、赤坂台、宮山台においては、減少率が10%を越えている。

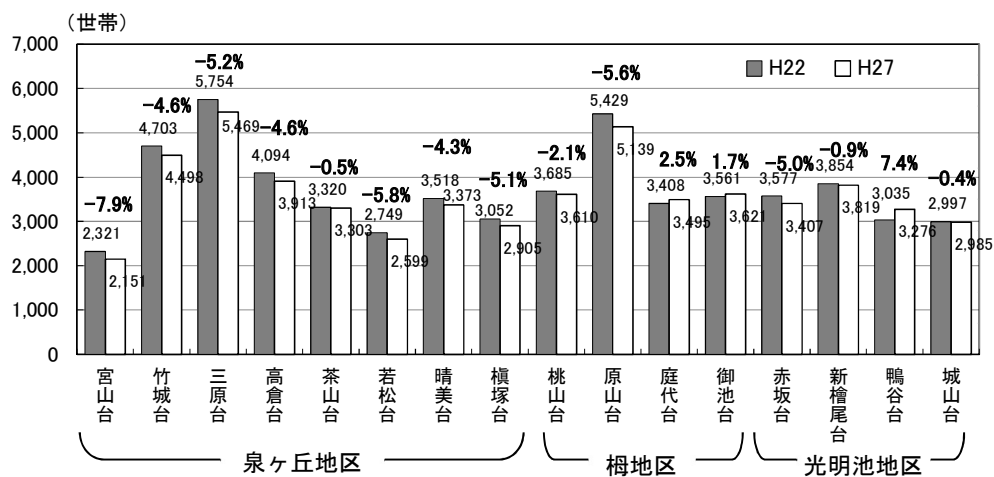
□ 住区別人口の推移（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）





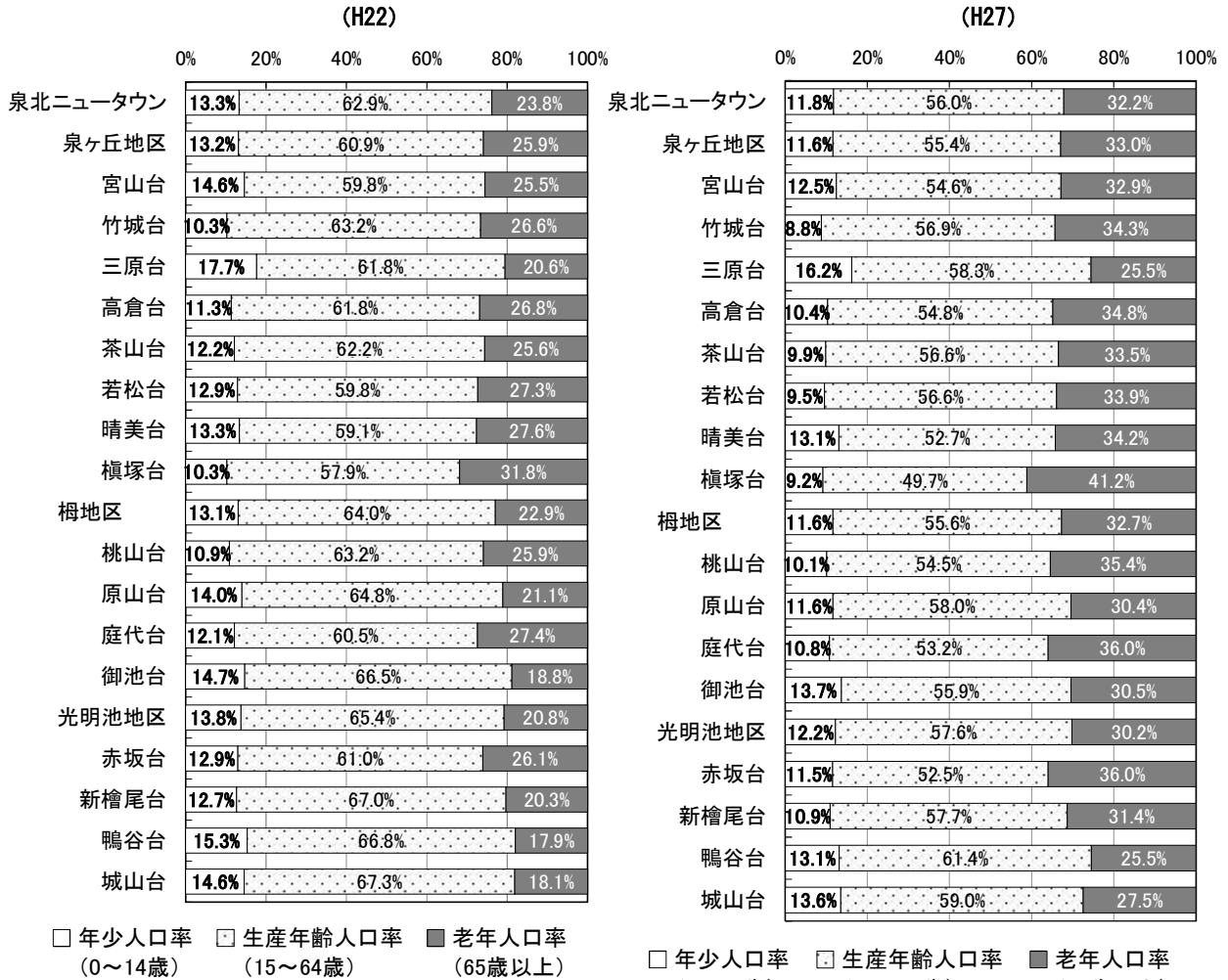
- H22～27の5年間で庭代台、御池代、鴨谷台以外の住区で世帯数が減少している。原山台、赤坂台、宮山台、若松台、三原台、槇塚台においては、減少率が5%を越えている。

□ 住区別世帯数の推移（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



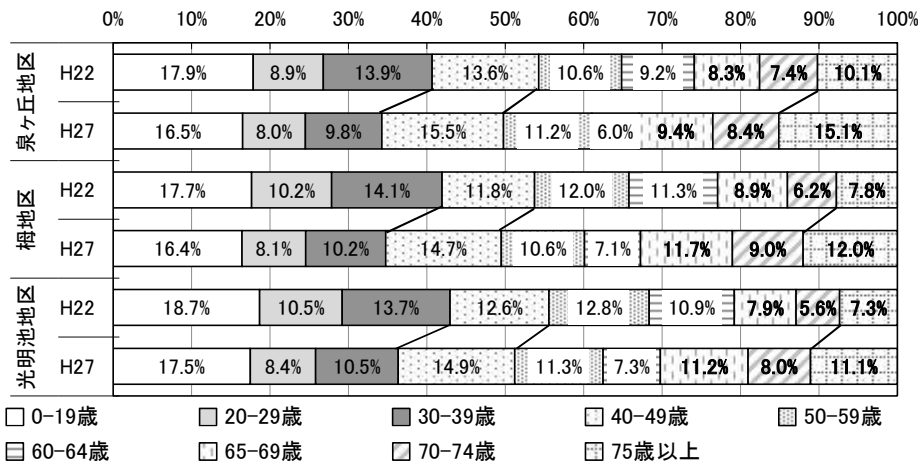
- H22～27の5年間でいずれの住区においても、老年人口率が上昇している。
- 地区別にみると、老年人口率は、柵地区が全ての住区で8pt以上上昇し、光明池地区が鴨谷台を除く住区で9pt以上上昇しており、高齢化の進行が著しい。泉ヶ丘地区では、駅から距離のある榎塚台で最も上昇している。

□ 住区別年齢3区分別人口構成（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



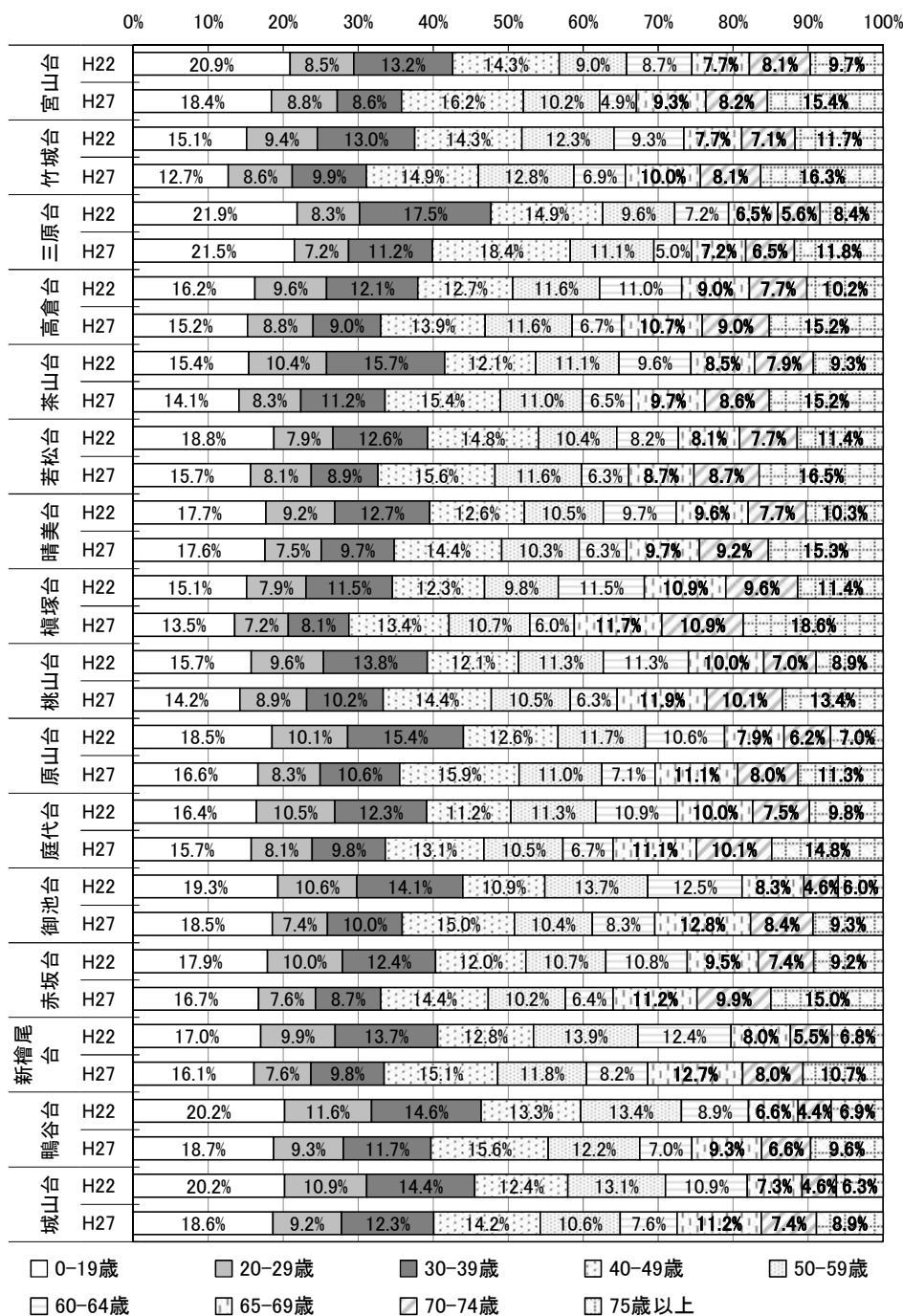
- 3地区ともにおおむね同じ傾向であり、39歳以下の若年世代では、どの世代の割合も下降しているが、40歳代の割合が上昇している。65歳以上の高齢者の割合は上昇し、特に75歳以上の割合の上昇が顕著である。

□ 地区別年齢別人口構成（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



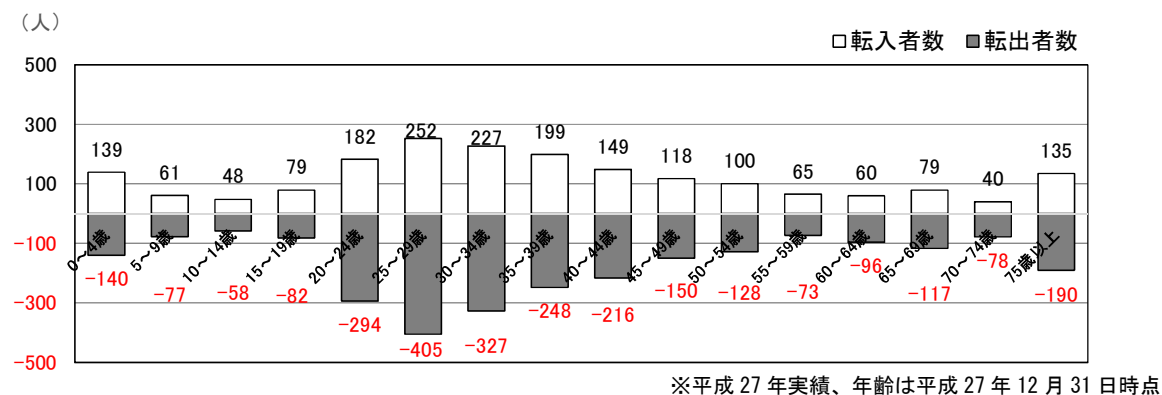
- 40歳代の割合は、比較的駅から近い三原台・茶山台・原山台と御池台で上昇している。
- 75歳以上の割合は、駅から距離のある槇塚台・庭城台・御池台・赤坂台と桃山台で上昇している。

□ 住区別年齢別人口構成（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



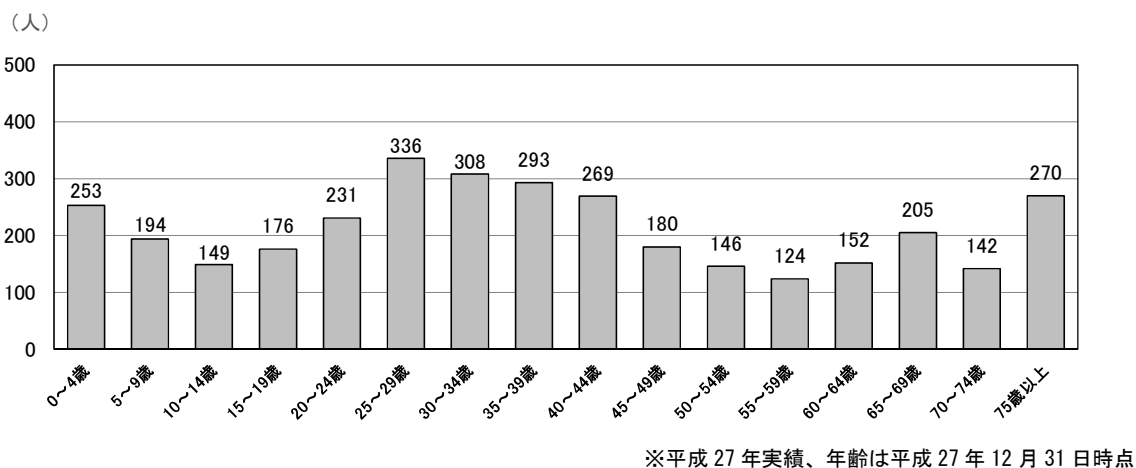
- 泉北ニュータウン内では、いずれの年代も転出超過となっており、全体で約 750 人転出超過である。
- 年齢区分別にみると、20～24 歳、25～29 歳、30～34 歳のいずれの年代で 100 人以上の転出超過となっている。

□ 泉北ニュータウンの年齢区分別転入出者数（堺市住民基本台帳）



- 泉北ニュータウンに居住するもので、市内転居者は平成 27 年で 3,428 人おり、転入者数より 1,500 人程度多い。
- 年齢区分別にみると、0～4 歳、25～29 歳、30～34 歳、35～39 歳、40～44 歳、75 歳以上の年代で 250 人以上が市内移動により泉北ニュータウンに居住している。

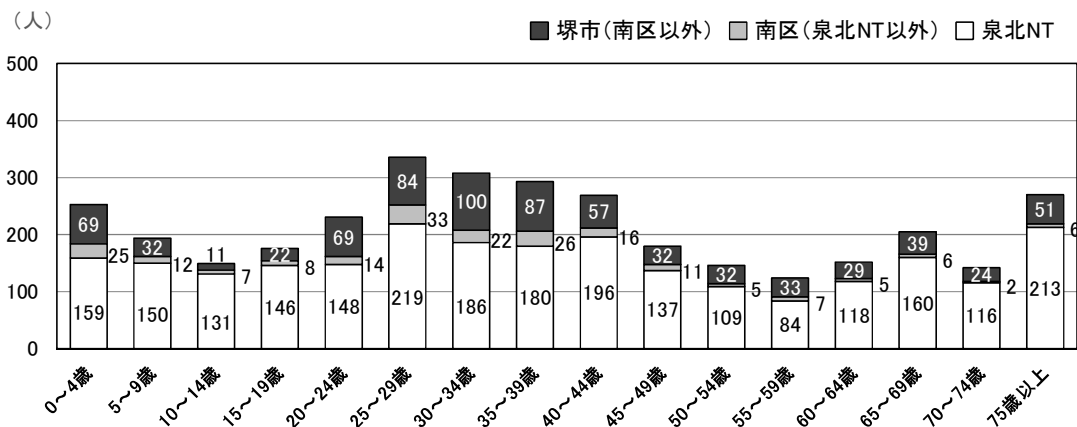
□ 泉北ニュータウンの年齢区分別転居者数（市内移動者数）（堺市住民基本台帳）





- いずれの年代においても、泉北ニュータウン内での転居者数が最も多い。泉北ニュータウン内の転居者数は、25～29歳、75歳以上の世代で200人を超えている。

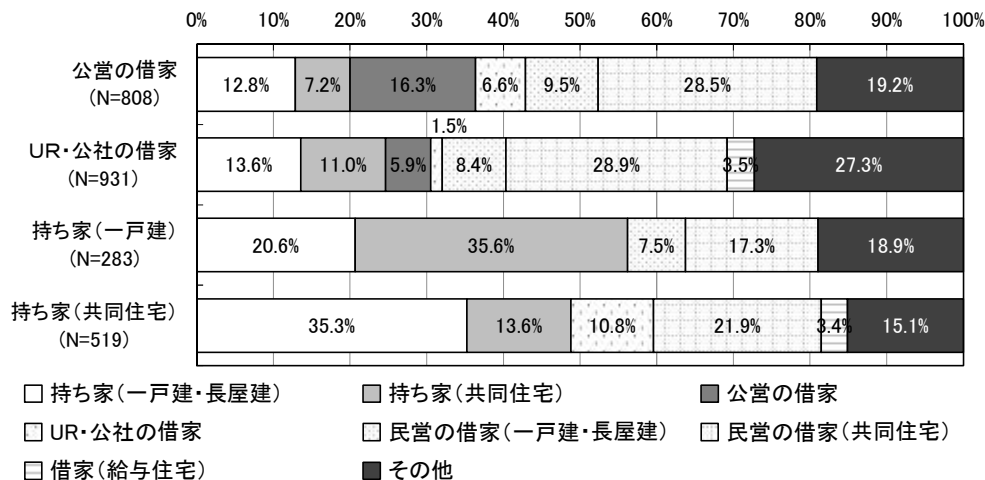
□ 泉北ニュータウンの年齢区分別前住所別転居者数（市内移動者数）（堺市住民基本台帳）



※平成27年実績、年齢は平成27年12月31日時点

- 泉北ニュータウンに南区以外の市内及び市外から転入した者の従前の住宅タイプは、公営の借家及びUR・公社の借家で民営の借家が最も多い。一方、持ち家では、従前も持ち家が最も多い。

□ 泉北ニュータウンの住宅タイプ別転入者数（平成25年住宅・土地統計調査）



- 泉北ニュータウンに南区区内から転居した者の従前の住宅タイプは、公営の借家及びUR・公社の借家では、従前も公営の借家もしくはUR・公社の借家である場合が半数以上を占めている。

□ 泉北ニュータウンの住宅タイプ別転居者数（市内移動者数）（平成25年住宅・土地統計調査）



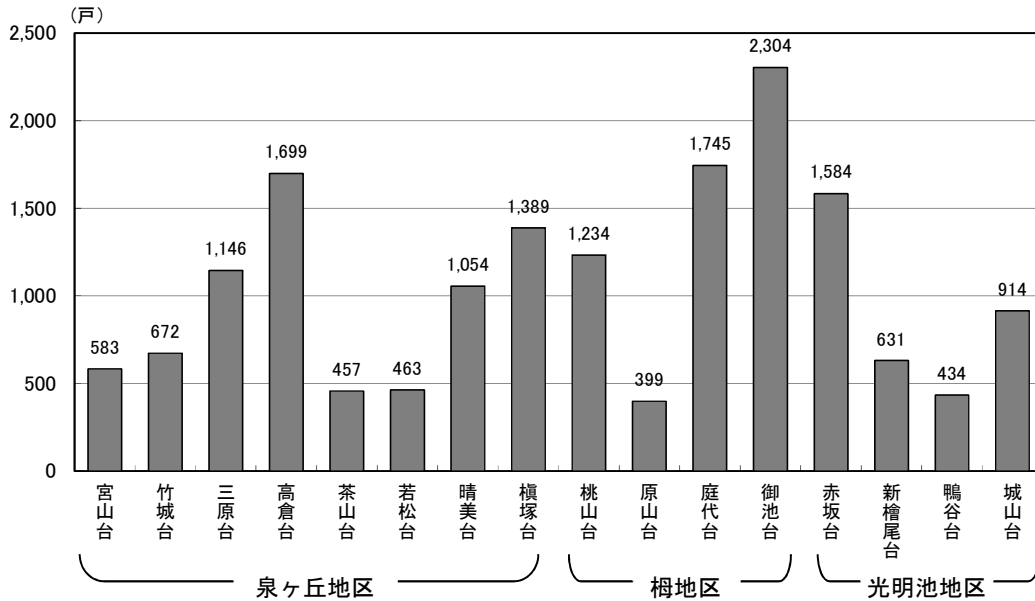
※凡例は上記同様

## 2. 住区別の住宅の状況

### (1) 戸建て住宅

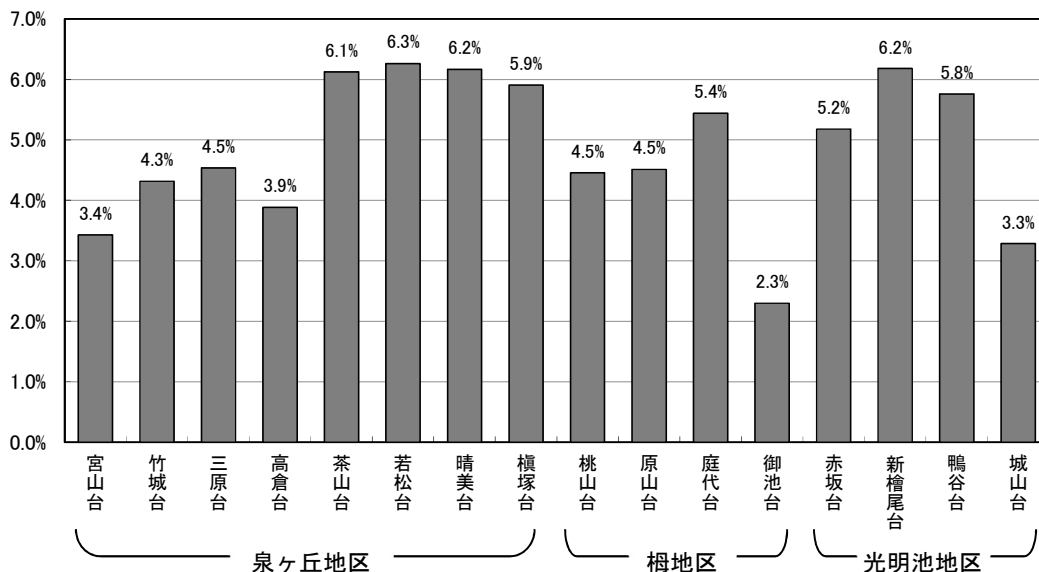
- 戸建て住宅は、泉北ニュータウン全体で 16,708 戸である。
- 住区別にみると、駅から比較的距離のある、高倉台・庭代台・御池台・赤坂台で 1,500 戸を超えている。一方、駅から距離の近い茶山台・若松台・原山台・鴨谷台では、500 戸未満となっている。

□ 戸建て住宅の住区別ストック数(堺市資料(平成 27 年度泉北ニュータウン空家調査))



- 戸建て住宅の空家の状況は、泉北ニュータウン全体で空家数が 768 戸、空家率が 4.6%となっている。
- 住区別にみると、平成 20 年度の調査に比べ、すべての住区で空家率が上昇している。茶山台、若松台、晴美台、榎塚台、庭代台、赤坂台、新檜尾台、鴨谷台で空家率 5%を超えており、駅から比較的距離のある住区で空家率が高い傾向にある。

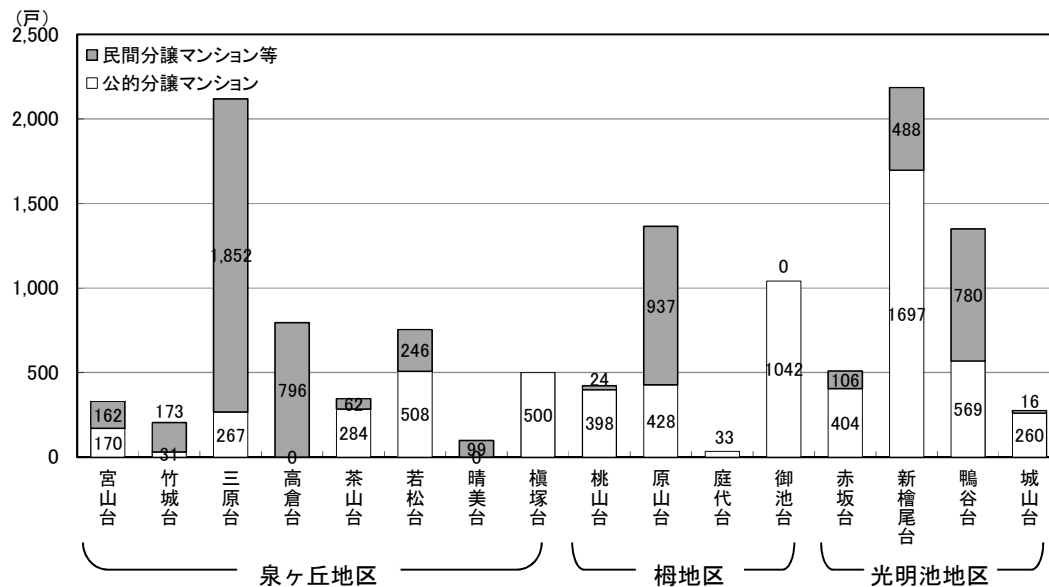
□ 戸建て住宅の各住区別の空家率(堺市資料(平成 27 年度泉北ニュータウン空家調査))



## (2) 公的・民間分譲マンション等

- 分譲マンション等は、泉北ニュータウン全体で民間分譲マンション等が 5,741 戸、公的分譲マンションが 6,591 戸となっている。
- 民間分譲マンション等は、駅に近い三原台、原山台、鴨谷台を中心に、近年増加している。

□ 公的分譲マンション、民間マンション等の住区別ストック数(住宅地図(平成 27 年 10 月)より)

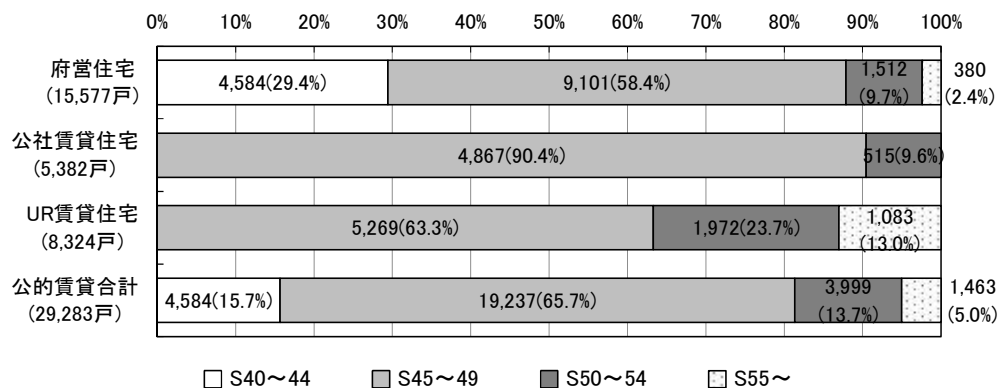


### 3. 公的賃貸住宅の現状

#### (1) 建設年度別管理戸数

- 公的賃貸住宅ストックのうち、81.4%が昭和 40 年代に建設されている。府営住宅は、昭和 40 年代前半に建設されたストックが約 3 割を占める。

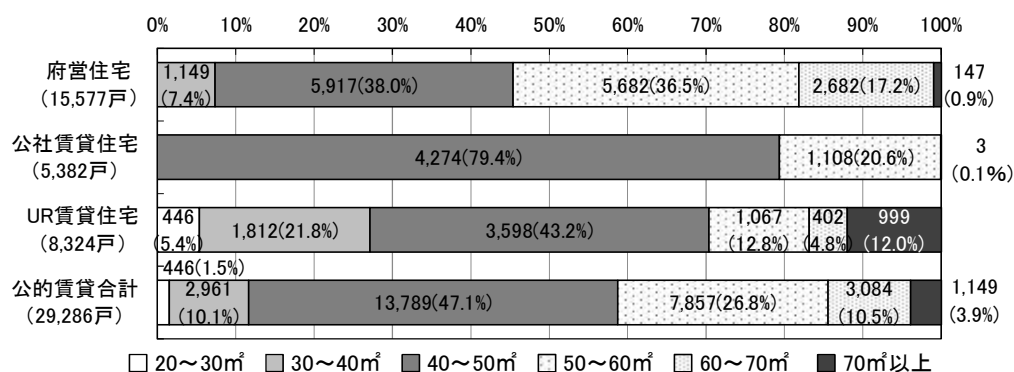
□ 公的賃貸住宅の建設年度別管理戸数（平成 28 年 3 月 31 日現在）



#### (2) 住戸専用面積別管理戸数

- 公的賃貸住宅のうち、40～50 m<sup>2</sup>が最も多く、47.1%を占める。

□ 公的賃貸住宅の住戸専用面積別管理戸数（平成 28 年 3 月 31 日現在）



#### (3) 耐震性能・EV 設置等

- 現行の耐震基準を満たし、かつ EV 設置されているなど、上下移動が容易（階段での移動が 1 層以内）な公的賃貸住宅ストックは、36.7%にとどまる。

□ 耐震性能を有する・上下移動が容易な住宅数（平成 28 年 3 月 31 日現在）

	府営住宅	公社賃貸住宅	UR賃貸住宅	公的賃貸合計
耐震性能を有する住宅数	11,828 戸	4,217 戸	5,330 戸	21,375 戸
上下移動が容易な住宅数	9,140 戸	2,829 戸	5,705 戸	16,533 戸
耐震性能を有し、かつ上下移動が容易な住宅数	6,352 戸 (40.8%)	1,688 戸 (31.3%)	2,711 戸 (32.6%)	10,751 戸 (36.7%)
総住宅数	15,577 戸	5,382 戸	8,324 戸	29,283 戸

※( )は、各全体の管理戸数に対する割合



□ 団地別耐震診断結果（泉北ニュータウン）

<府営住宅>

団地名	戸数	構造	建設年度	耐震性能（Is 値）（棟、戸）		
				0.6 以上	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満
宮山台第 1	430	中層	S42・46	15 棟、430 戸		
宮山台第 2	220	中層	S42		6 棟、185 戸	1 棟、35 戸
宮山台第 4	671	中層	S41・43・44	11 棟、295 戸	6 棟、174 戸	7 棟、202 戸
竹城台第 3	555	中層	S42	11 棟、391 戸	4 棟、134 戸	1 棟、30 戸
竹城台第 4	445	中層	S42	11 棟、330 戸	2 棟、55 戸	2 棟、60 戸
高倉台第 1	605	高層	S47	5 棟、605 戸		
高倉台第 3	479	中層・高層	S45・46	14 棟、375 戸	2 棟、104 戸	
高倉台第 4	280	中層	S45	9 棟、280 戸		
高倉台センター	313	高層	S46		3 棟、313 戸	
三原台第 1	1,605	中層	S44・45	45 棟、1,605 戸		
若松台第 1	650	中層	S43・44・51	21 棟、650 戸		
若松台第 2	682	中層	S43・44・47	10 棟、307 戸	8 棟、254 戸	6 棟、121 戸
晴美台第 3	270	中層	S46	11 棟、270 戸		
晴美台第 4	804	中層・高層	S46	5 棟、160 戸	6 棟、644 戸	
槇塚台第 1	1,128	中層・高層	S46	25 棟、700 戸	4 棟、428 戸	
桃山台 1 丁	330	中層	S46	11 棟、330 戸		
桃山台 2 丁	180	中層	S46	6 棟、180 戸		
桃山台 3 丁	210	高層	S46・49	1 棟、105 戸	2 棟、105 戸	
桃山台 3 丁西	150	中層	S59	6 棟、150 戸		
原山台 3 丁	1,064	中層・高層	S47	22 棟、770 戸		5 棟、294 戸
原山台 4 丁	85	高層	S47		1 棟、85 戸	
原山台 5 丁	1,013	中層・高層	S47・48	22 棟、1,013 戸		
原山台 5 丁第 2	157	高層	S49	1 棟、157 戸		
庭代台 2 丁	490	中層	S47	15 棟、490 戸		
御池台 2 丁	170	中層	S53	6 棟、170 戸		
赤坂台 3 丁	1,253	中層・高層	S47・48	31 棟、1,044 戸	2 棟、209 戸	
新檜尾台 3 丁	300	中層	S52	12 棟、300 戸		
城山台 2 丁	688	中層・高層	S51・52	20 棟、582 戸	2 棟、106 戸	
鴨谷台 1 丁	350	中層	S54・57	17 棟、350 戸		
合 計	15,577	—	—	363 棟 12,039 戸	48 棟 2,796 戸	22 棟 742 戸

Is（構造耐震指標）値：建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	構造耐力上主要な部分（※）の地震に対する安全性
Is 値 0.6 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある
Is 値 0.3 未満	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い

※構造耐力上主要な部分とは、柱、壁、梁（はり）などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの震動や衝撃を支えるもの。

<府公社賃貸住宅>

団地名	戸数	構造	建設年度	耐震性能 (Is 値) (棟、戸)		
				0.6 以上	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満
三原台	250	中層	S45	5 棟、250 戸		
三原台 B	211	高層	S45			2 棟、211 戸
三原台 C	40	中層	S47	1 棟、40 戸		
高倉台	150	中層	S47	4 棟、150 戸		
茶山台	987	中層	S45	18 棟、947 戸	1 棟、40 戸	
茶山台 B	270	中層	S46	7 棟、270 戸		
晴美台	530	中層	S46	13 棟、530 戸		
晴美台 B	460	中層	S46	14 棟、460 戸		
晴美台 C	98	高層	S46		1 棟、98 戸	
晴美台 D	104	高層	S46			1 棟、104 戸
槇塚台	112	高層	S46			1 棟、112 戸
原山台	430	中層	S47	12 棟、430 戸		
原山台 B	495	高層	S48		3 棟、495 戸	
庭代台	430	中層	S47	11 棟、430 戸		
庭代台 B	300	中層	S47	8 棟、300 戸		
赤坂台	105	高層	S50		1 棟、105 戸	
鴨谷台	370	中層	S51	9 棟、370 戸		
鴨谷台 B	40	中層	S52	1 棟、40 戸		
合 計	5,382	—	—	103 棟 4,217 戸	6 棟 738 戸	4 棟 427 戸

Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	耐震性能	構造耐力上主要な部分(※)の地震に対する安全性
Is 値 0.6 以上	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性を満たすもの	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が低い
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が高い
Is 値 0.3 未満	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	

※構造耐力上主要な部分とは、柱、壁、梁(はり)などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの震動や衝撃を支えるものです。

<UR賃貸住宅>

団地名	戸数	構造	管理開始年度	耐震性能 (Is 値) (棟、戸)		
				0.6 以上 (新耐震含む)	0.3 以上 0.6 未満	0.3 未満
泉北竹城台 1 丁	1,502	中層・高層	S46	31 棟、820 戸	2 棟、160 戸	6 棟、522 戸
泉北泉ヶ丘駅前	627	高層	S47			2 棟、627 戸
泉北竹城台 2 丁	915	中層・高層	S47	27 棟、760 戸	1 棟、155 戸	
泉北茶山台 2 丁	1,225	中層・高層	S46	38 棟、970 戸	1 棟、255 戸	
泉北茶山台 3 丁	200	高層	S47		2 棟、200 戸	
泉北桃山台 1 丁	800	中層・高層	S47	24 棟、800 戸		
泉北原山台 1 丁	657	高層	S50	4 棟、144 戸	3 棟、513 戸	
泉北庭代台 2 丁	440	中層	S50	15 棟、440 戸		
光明池駅前	562	高層	S58		5 棟、562 戸	
泉北鴨谷台 3 丁	565	高層	S54	3 棟、565 戸		
泉北城山台 3 丁	310	中層	S53	12 棟、310 戸		
泉北城山台 2 丁	521	中層	S60	26 棟、521 戸		
合 計	8,324	—	—	180 棟 5,330 戸	14 棟 1,845 戸	8 棟 1,149 戸

Is (構造耐震指標) 値: 建築物の耐震性能を表す指標

判定基準	診断結果
Is 値 0.6 以上	所要の耐震性を満たしており、耐震改修は不要
Is 値 0.6 未満 0.3 以上	耐震改修を実施することが必要
Is 値 0.3 未満	耐震改修を速やかに実施することが必要

## (4) 空家

泉北ニュータウン内の公的賃貸住宅の空家率は 17.9%であり、各賃貸住宅種別ごとの空家の状況は以下のとおり。

### ①府営住宅

- 泉北ニュータウン内の府営住宅全体の空家率は 24.1%、再生事業のために募集停止している住戸（以下、「政策空家」）を除く空家率は 1.8%であり、再生事業に伴う空家が近年増加している。
- 空家率が 10%を超える団地は 21 団地あるが、再生事業に伴う募集停止（一部住棟で募集停止しているものを含む）を行っている。

### ②公社賃貸住宅

- 泉北ニュータウン内の公社賃貸住宅全体の空家率は 10.4%であり、5 年前から空家率が上昇している。
- 空家率が 10%を超える団地が 7 団地あるが、公社茶山台、公社茶山台 B、公社鴨谷台、公社鴨谷台 B のように駅から距離が比較的近くても、空家率の高い団地がある。

### ③UR 賃貸住宅

- 泉北ニュータウン内の UR 賃貸住宅全体の空家率は 11.1%であり、5 年前から空家率が上昇している。
- 5 年前に比べ、大幅に空家率が上昇した団地はないものの、UR 泉北竹城台 1 丁、UR 泉北庭代台 2 丁、UR 光明池駅前、UR 泉北城山台 3 丁で空家率が 10%を超えている。

※各データは、平成 28 年 3 月 31 日現在



□ 駅からの距離圏別団地別空家率（平成28年3月31日現在）

● 泉ヶ丘地区（団地の管理開始年度：昭和41～47年度）（\*は、事業等に伴う募集停止の住棟を含む団地）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	UR 泉北竹城台 2丁(915戸)		UR 泉北竹城台 1丁(1502戸)* 府営竹城台第3(555戸)*
500m～ 1km 圏内	UR 泉北茶山台 2丁(1225戸)	府営若松台第1(650戸) 府営高倉台第1(605戸)*	府営三原台第1(1605戸)* 府営竹城台第4(445戸)* 府営若松台第2(682戸)* 公社茶山台(987戸) 公社茶山台B(270戸)
1km～ 1.5km 圏内	UR 泉北茶山台 3丁(200戸) 公社三原台B(211戸)	府営宮山台第1(430戸)	府営宮山台第2(220戸)* 府営高倉台第3(479戸)* 府営高倉台センター(313戸)* 公社高倉台(150戸) 公社三原台(250戸) 公社三原台C(40戸)
1.5km 超		公社晴美台(530戸) 公社晴美台B(460戸) 公社晴美台D(104戸)	府営宮山台第4(671戸)* 府営高倉台第4(280戸)* 府営晴美台第3(270戸)* 府営晴美台第4(804戸)* 府営榎塚台第1(1128戸)* 公社晴美台C(98戸) 公社榎塚台(112戸)

※UR泉北泉ヶ丘駅前是一般募集停止中のため除く。

● 柵地区（団地の管理開始年度：昭和46～53年度）（\*は、事業等に伴う募集停止の住棟を含む団地）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内	UR 泉北桃山台 1丁(800戸)	公社原山台(430戸) UR 泉北原山台 1丁(657戸)	
500m～ 1km 圏内		府営桃山台 1丁(330戸) 府営桃山台 3丁西(150戸) 公社原山台B(495戸)	府営原山台 3丁(1064戸)* 府営原山台 4丁(85戸)* 府営原山台 5丁(1013戸)* 府営原山台 5丁第2(157戸)* 府営桃山台 2丁(180戸)* 府営桃山台 3丁(210戸)*
1km～ 1.5km 圏内		府営庭代台 2丁(490戸)*	
1.5km 超		公社庭代台(430戸) 公社庭代台B(300戸)	府営御池台 2丁(170戸)* UR 泉北庭代台 2丁(440戸)

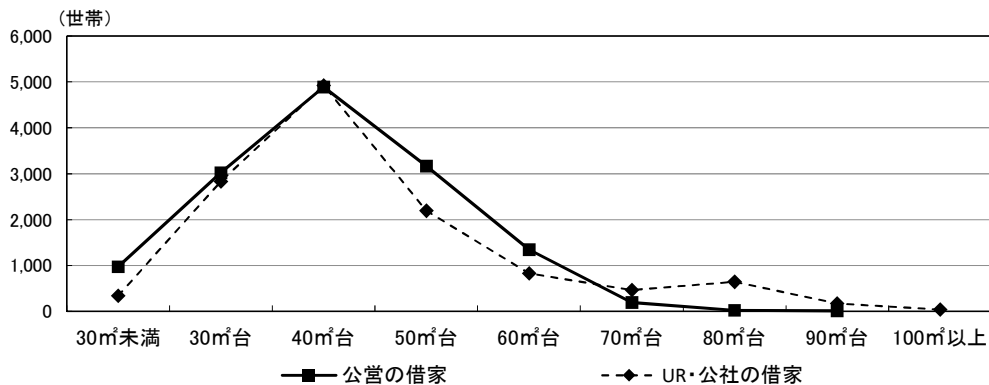
● 光明池地区（団地の管理開始年度：昭和47～60年度）（\*は、事業等に伴う募集停止の住棟を含む団地）

空家率 距離圏	空家率 0～5%	空家率 5～10%	空家率 10%以上
500m圏内			府営新檜尾台 3丁(300戸)* UR 光明池駅前(562戸)
500m～ 1km 圏内	府営鴨谷台 1丁(350戸)	府営城山台 2丁(688戸) UR 泉北鴨谷台 3丁(565戸) UR 泉北城山台 2丁(521戸)	公社鴨谷台(370戸) 公社鴨谷台B(40戸)
1km～ 1.5km 圏内			府営赤坂台 3丁(1253戸)* UR 泉北城山台 3丁(310戸)
1.5km 超	公社赤坂台(105戸)		

## (5) 住戸面積

- 平均面積は、公営の借家（府営住宅）で44.76㎡、UR・公社の借家で48.38㎡となっている。各主体のストックの規模はおおむね同じ状況である。

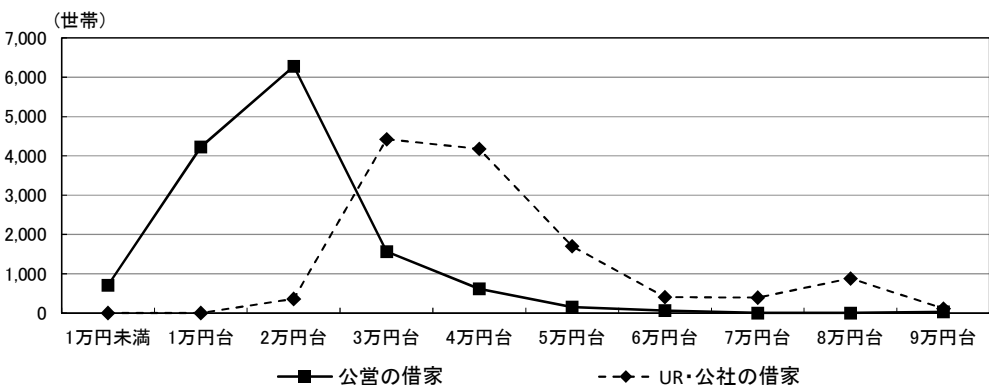
□ 公的賃貸住宅の面積別世帯数（泉北ニュータウン）（平成25年住宅・土地統計調査）



## (6) 家賃

- 平均家賃は公営の借家（府営住宅）で2.4万円、UR・公社の借家で4.7万円となっている。平成20年調査と比べると、平均家賃がやや上がっているが、おおむね同じ傾向である。

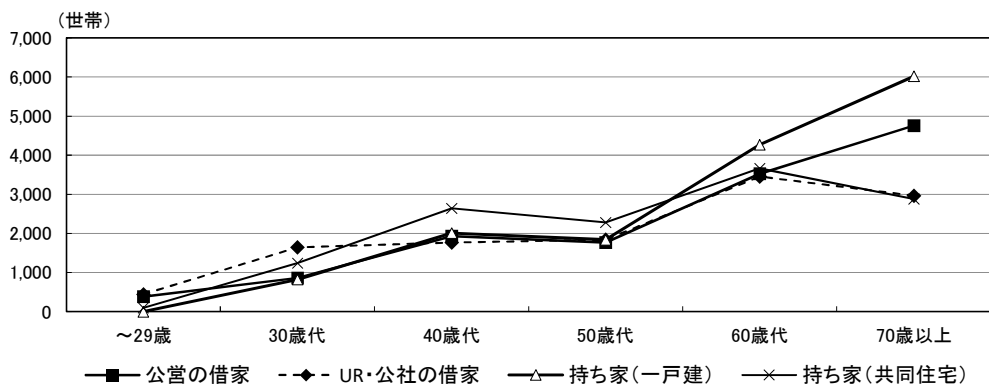
□ 公的賃貸住宅の家賃別世帯数（泉北ニュータウン）（平成25年住宅・土地統計調査）



## (7) 入居者全体

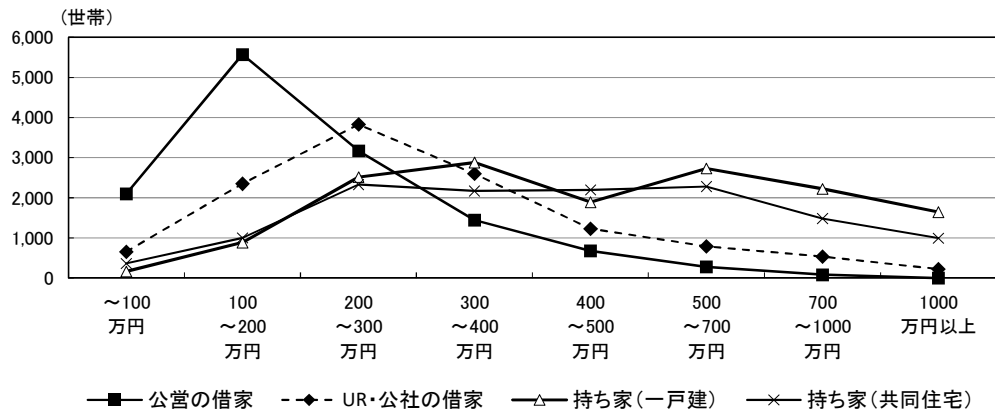
- 公営の借家（府営住宅）は、世帯主が高齢者である世帯が多い。平成20年調査と比べると、公営の借家、UR・公社の借家ともに世帯主が30歳代の世帯が減少している。

□ 世帯主年齢別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成25年住宅・土地統計調査）



- 世帯年収は、公営の借家（府営住宅）は 100 万円台、U R ・公社の借家は 200 万円台が多くを占めている。平成 20 年調査と比べると、おおむね同じ傾向であるが、公営の借家で 100 万円台の世帯が増加している。

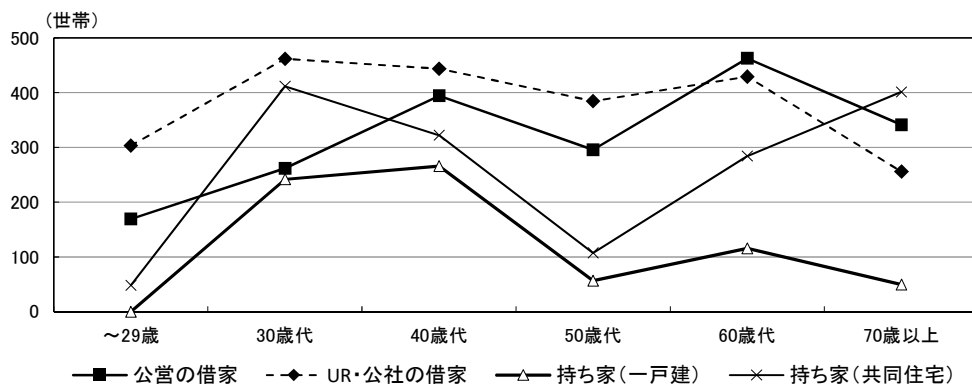
□ 世帯年収別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 25 年住宅・土地統計調査）



### (8) 平成 21 年以降の入居者

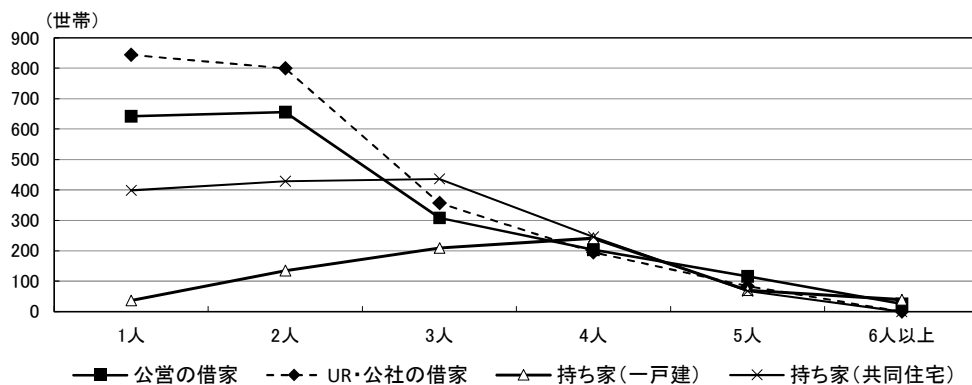
- 世帯主の年齢は、公営の借家（府営住宅）で 60 歳代、U R ・公社の借家で 30 歳代が最も多い。平成 20 年調査の平成 16 年から平成 20 年の入居者と比べると、公営の借家で 40 歳代・60 歳代が増加している。U R ・公社の借家は、30 歳代の減少が顕著である。

□ 年齢別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 25 年住宅・土地統計調査）



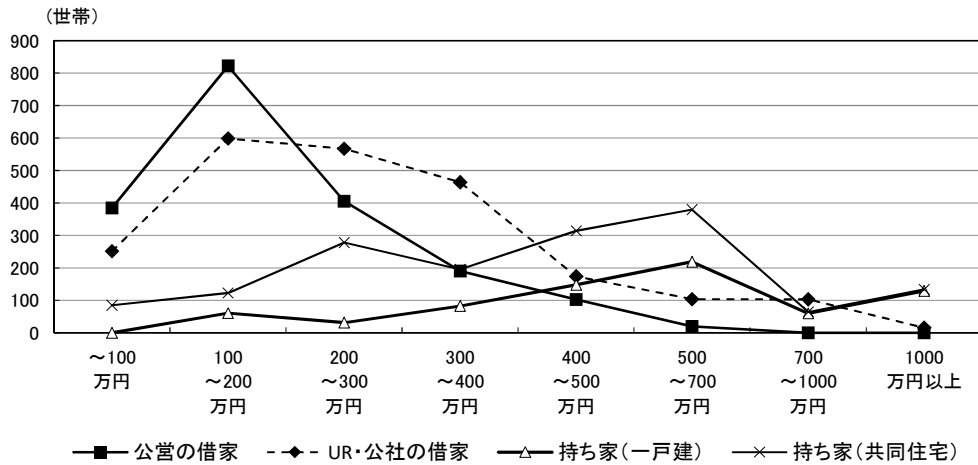
- 世帯人員は、公営の借家（府営住宅）、U R ・公社の借家ともに少人数世帯（1 人・2 人世帯）が多く、6 割以上を占めている。

□ 世帯人員別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 25 年住宅・土地統計調査）



- 世帯年収は、公営の借家（府営住宅）で 100 万円台、UR・公社の借家で 100 万円・200 万円台が多くを占めている。居住世帯の状況からみると、UR・公社の借家で 100 万円台の世帯が増加する傾向にある。

□ 世帯収入別の世帯数（泉北ニュータウン）（平成 25 年住宅・土地統計調査）



### (9) 各住宅における入居者資格、住宅ストックの将来方針

- 府営住宅（公営住宅）は低額所得者向けに低廉な家賃で供給される住宅であるため、公社賃貸住宅、UR 賃貸住宅と入居者資格が異なる。

□ 各住宅における入居者資格（収入基準）

府営住宅	UR賃貸住宅	府公社賃貸住宅
<ul style="list-style-type: none"> <li>収入基準規定あり</li> <li>上限 15 万 8 千円</li> <li>ただし、特に居住の安定を図る必要がある世帯（障がい者や 60 歳以上、就学前の子どもがいる世帯など）については上限 21 万 4 千円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>収入上限規定なし</li> <li>ただし、家賃の 4 倍の月収または 33 万円が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>収入上限規定なし</li> <li>ただし、家賃の 4 倍の月収が必要</li> </ul>



- 各主体がそれぞれの住宅の経営状況等に応じ、住宅ストックの将来方針を定めている。

□ 各主体における住宅ストックの将来方針

	府営住宅	UR賃貸住宅	府公社賃貸住宅
将来戸数	管理戸数の見通し H37年度末 約 11.6 万戸 (H27年度末 約 12.8 万戸)	H60頃までに 概ね 3 割削減 (現行 約 77 万戸)	H33 年度末に 約 2 万戸を目標 (H25 年度末 約 2.2 万戸)
考え方	○ファシリティマネジメントによる集約化の取り組みや、入居戸数を基本とした建替事業の実施により府営住宅の管理戸数は縮減し、これらにより創出された土地については、地域のまちづくりに積極的に活用していく予定	○現在のストック（約 77 万戸）について、居住者の居住の安定を十分確保しつつ、平成 30 年度までに、約 10 万戸の再編に着手し、約 5 万戸のストックを削減 ○平成 60 年頃までに、現在のストックの概ね 3 割を削減	○老朽化した団地や耐震性を満たさない団地の再編整備の中で経営廃止や統合を進めることにより、安定的な経営基盤である賃貸住宅ストックとして 10 年後約 2 万戸を目標とする。
掲載資料	「大阪府営住宅ストック総合活用計画」 (H28. 12 公表)	「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」 (H20. 2 公表)	「大阪府住宅供給公社経営計画（H24～33 年度）」 (H24. 4 公表)

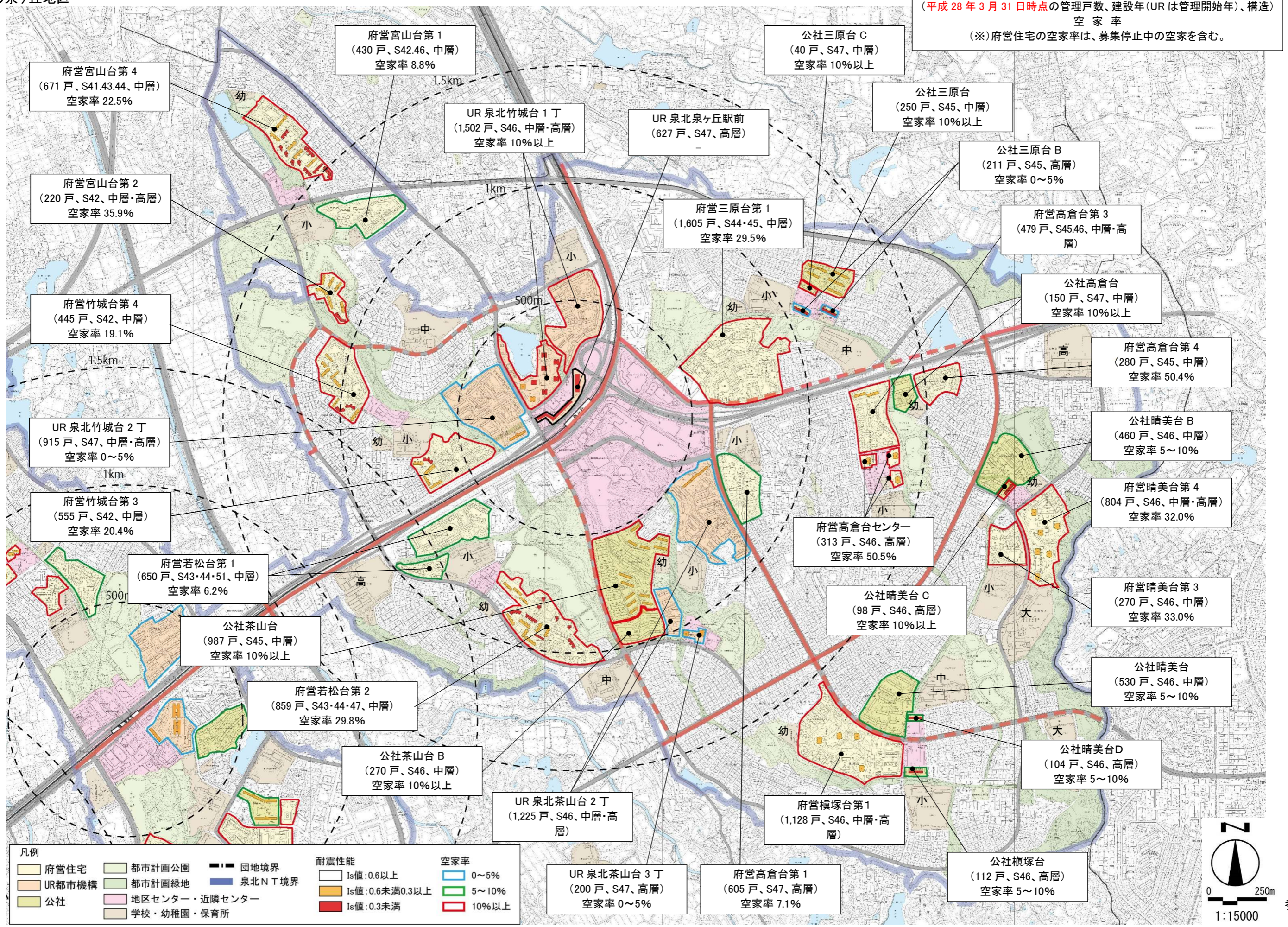




□ 公的賃貸住宅現状総括図

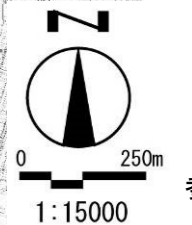
○ 泉ヶ丘地区

団地名  
 (平成28年3月31日時点の管理戸数、建設年(UＲは管理開始年)、構造)  
 空家率  
 (※)府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。



凡例

府営住宅	都市計画公園	団地境界	耐震性能	空家率
UR都市機構	都市計画緑地	泉北NT境界	Is値:0.6以上	0~5%
公社	地区センター・近隣センター		Is値:0.6未満0.3以上	5~10%
	学校・幼稚園・保育所		Is値:0.3未満	10%以上

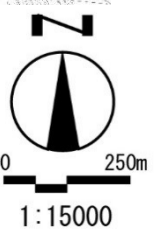
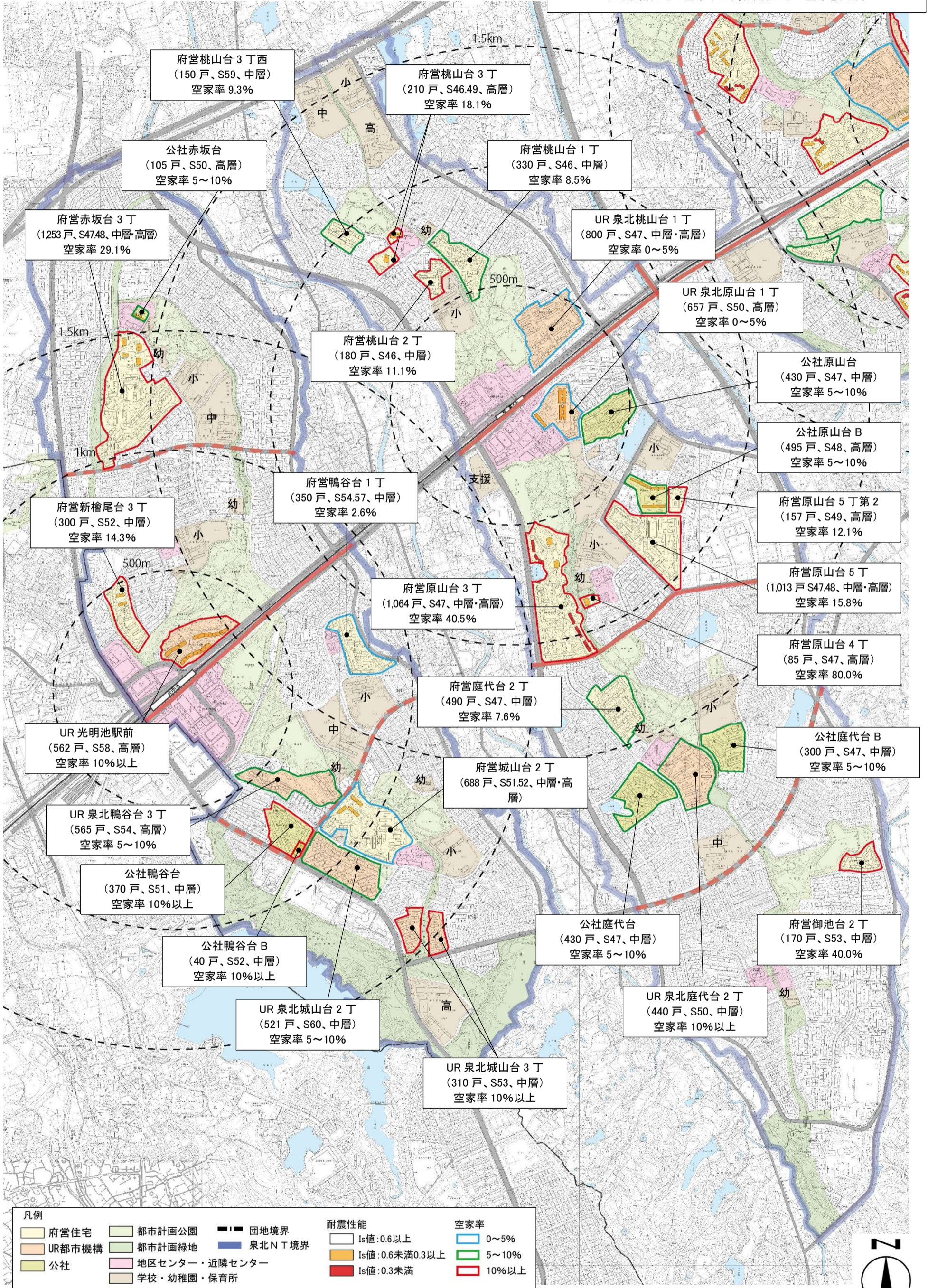








団地名  
 (平成28年3月31日時点の管理戸数、建設年(URは管理開始年)、構造)  
 空家率  
 (※)府営住宅の空家率は、募集停止中の空家を含む。









# 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画

平成 24 年 3 月策定・平成 29 年 3 月改定・令和 3 年●月改訂

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（事務局：堺市 泉北ニューデザイン推進室内）

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

TEL：072-228-7530／Mail：nt-kyogikai@city.sakai.lg.jp

ホームページ：<http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/renkeikyogikai/index.html>