

# 令和2年度の検討内容と再生計画改訂（案）の概要

---

令和3年3月30日

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

公的賃貸住宅WG

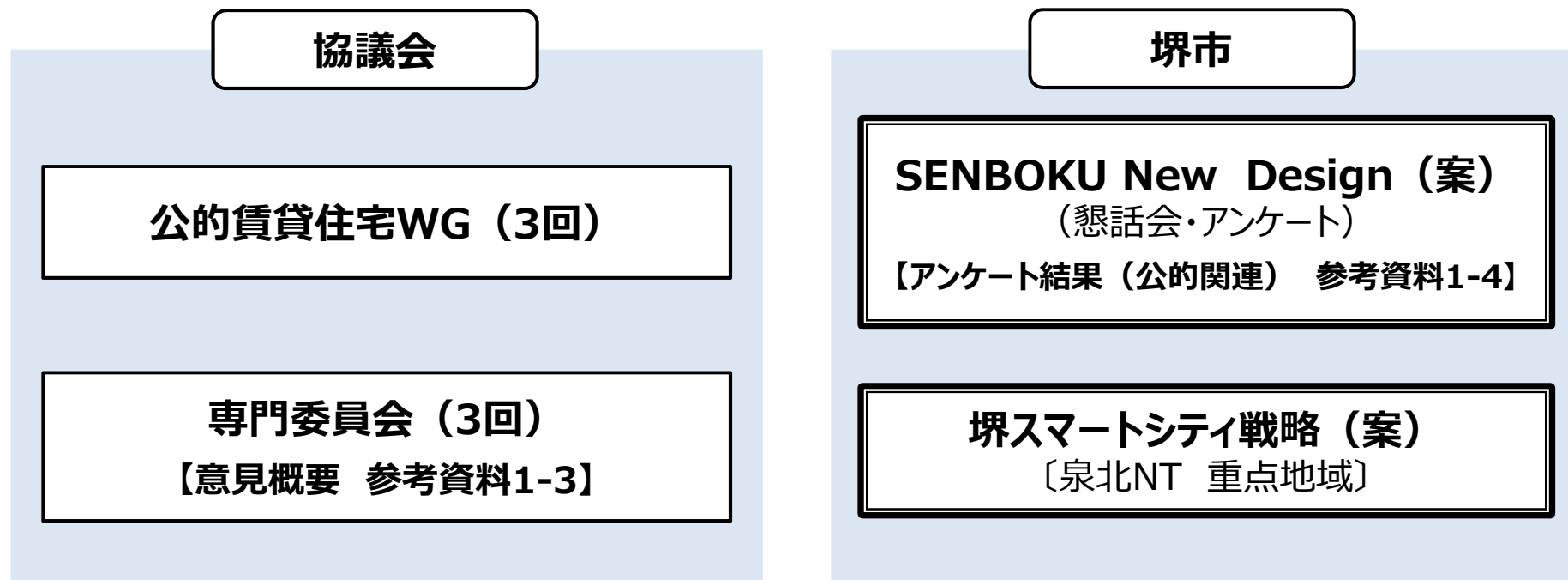
## 今年度の取組（案） 第1回協議会資料抜粋

---

- 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20ha）が令和4年度（2022年度）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。
- 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、先行する府営若松台第2住宅、府営原山台4丁住宅等の活用地の「まちづくりコンセプト(テーマ)」等を具体的に決めていく。**

## 検討フロー



### ① 公的賃貸住宅再生計画の方針部分の改訂 (案) 策定

➡ 令和3年4月：意見募集、5月：改訂（「SENBOKU New Design」と同時）

### ② 上記に基づき、令和4年度以降創出される活用地の活用の方向性を検討

➡ 特に先行する「府営若松台第2住宅」、「府営原山台4丁住宅」等の活用地、具体的なまちづくりコンセプト(テーマ)、事業スキーム等を検討

## 論点（案） 第1回協議会資料抜粋

---

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。

# アフターコロナに求められる機能

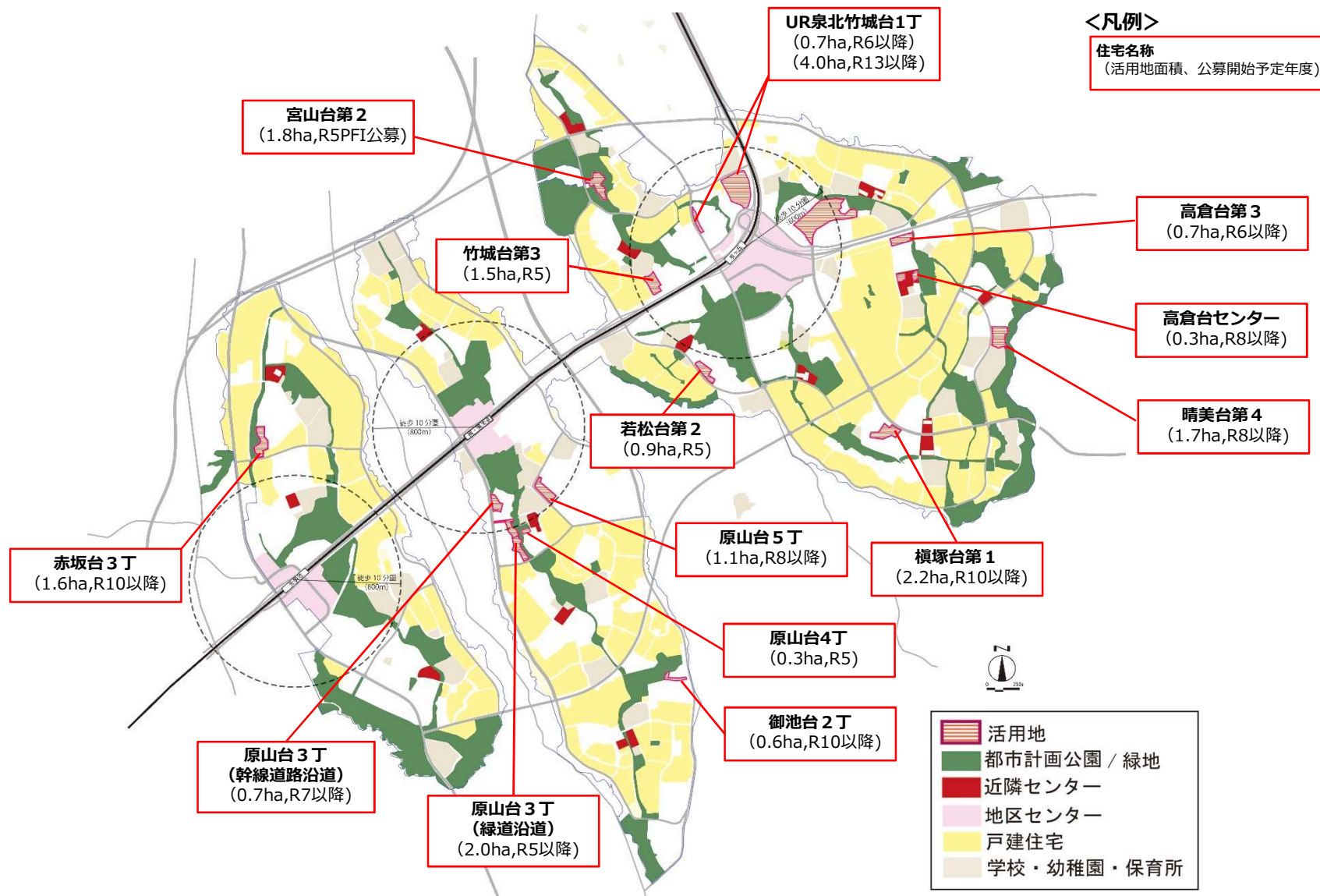
	コロナ前の住まい・まち	コロナ後の住まい・まち	求められる機能
住まい	<p>帰って寝る場所</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仕事は都心のオフィス</li> <li>・ 勉強は学校</li> <li>・ 子育ては保育園等</li> <li>・ 住まいは交通至便な都心が人気</li> </ul>	<p>長い時間を過ごす場所 「長いおうち時間」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オンラインの仕事、勉強ができる場所</li> <li>・ 仕事と子育てができる場所</li> <li>・ 趣味ができる場所</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>－ 防音性能の向上</li> <li>－ 換気性能の向上</li> </ul> </li> </ul>
まち (地域)	<p>休日に過ごす場所</p> <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>	<p>平日も過ごす場所（職住近接）</p> <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> <li>・ <u>多様な働き方に対応した場所</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>オフィス空間の確保</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 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></li> <li>－ <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）</li> <li>－ <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></li> </ul> </li> <li>・ <b>サードプレイスの確保(災害時でも柔軟に活用)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 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</li> <li>－ 快適でくつろげる公園、広場</li> </ul> </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</li> <li>・ <b>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（ウォークアブルシティ）</b></li> <li>・ 居心地のよい地域らしい良好な景観（住宅、緑、池など）</li> </ul>

**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）

# 各活用地と幹線道路、緑道・公園等との関係

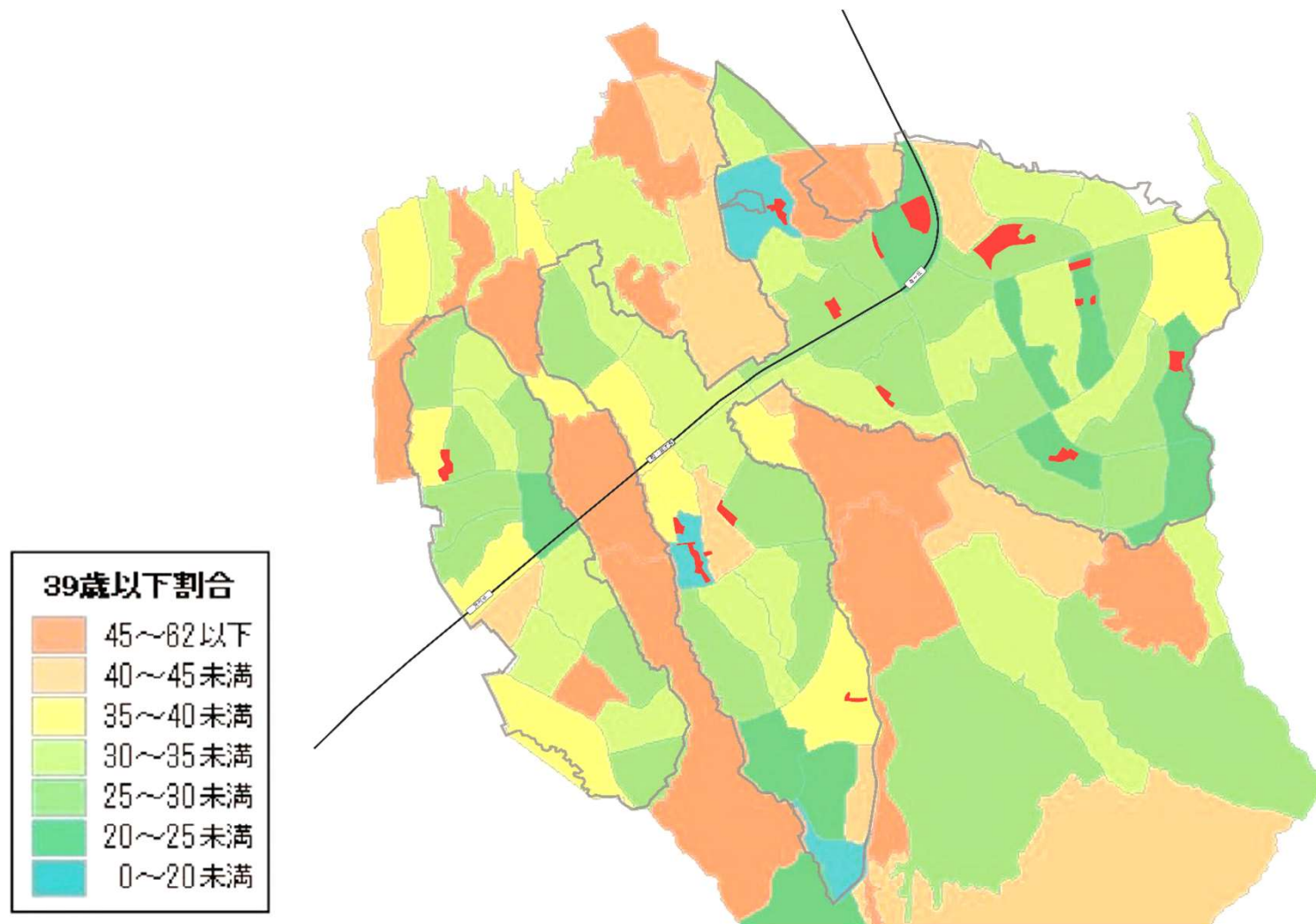
➤ 多くの活用地が泉北NTの特徴である緑道・公園や、幹線道路に隣接して創出される。

➔ 泉北NTの全体を俯瞰して、これらの立地特性に応じた住宅・施設等の導入が必要



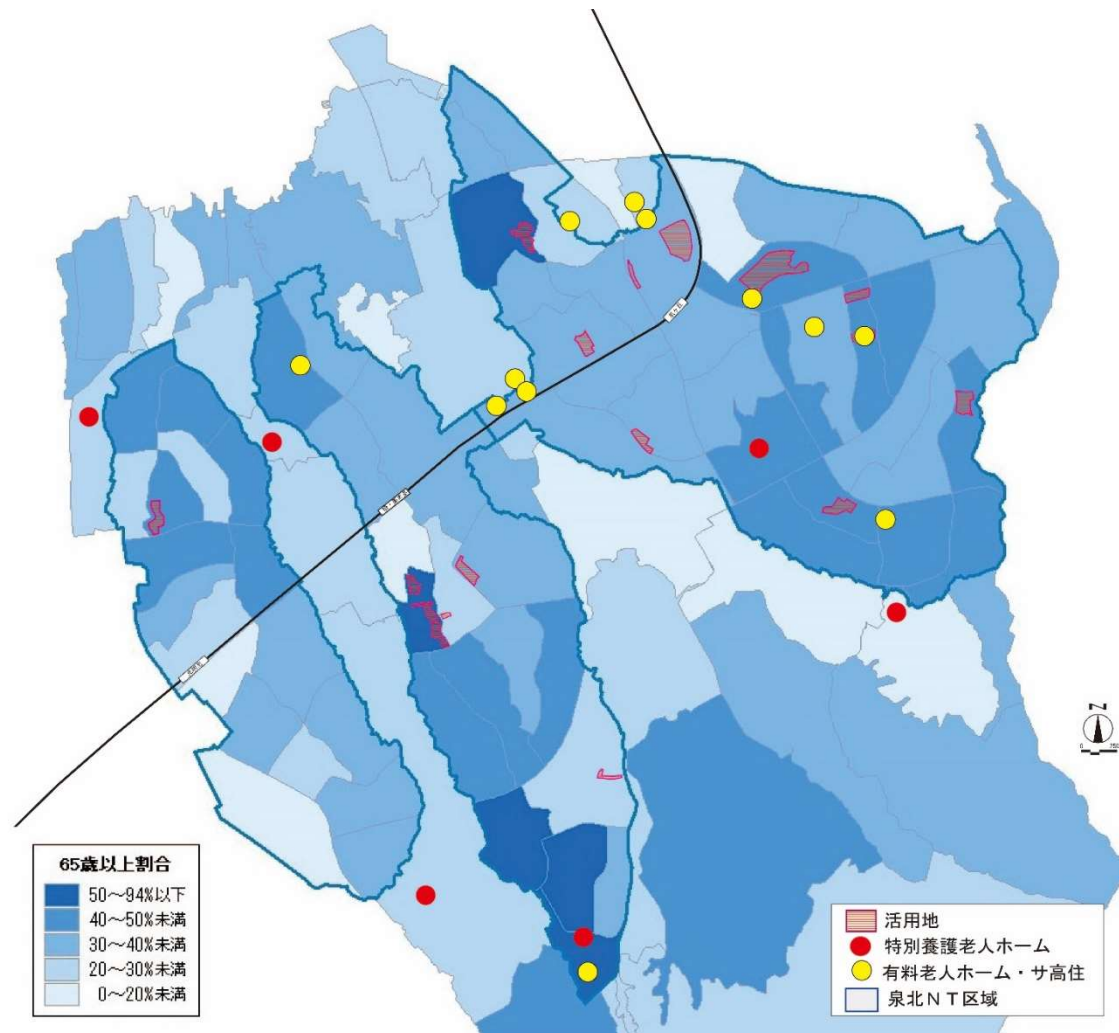
## 成果目標である若年世代（39歳以下）比率の町丁別状況

- 泉北NT内の新成果目標である約30%以上のところは、NT外の調整区域部分に集中している。
  - NT内では泉ヶ丘地区が全体的に30%未満の丁が多く、活用地の存する丁は率が特に低い状況。
- ➡ **泉北NT内の目標達成には、活用地を戦略的に活用し、若年世代を受け入れる環境整備が必要**



## 65歳以上比率の町丁別状況と、高齢者施設の立地状況

- 泉北N T内は65歳以上の割合が30%以上が多くを占め、特に府営住宅、戸建て住宅部分が高い。
  - 高齢者施設は、泉ヶ丘地区に多く立地しているが、梅地区、光明池地区は少ない状況。
- ➡ 若年世代の誘引と併せて、高齢者等のニーズに対応する住宅や施設等の導入が必要**



資料：65歳以上の割合：堺市住民基本台帳（2020年3月末）



# 旧村にある新たなライフスタイルを提案する店舗等

➤ 近年、旧村に若年世代に人気の新たなライフスタイルを提案する店舗等が立地

➔ 泉北NT内への若年世代の誘引には、このようなライフスタイル提案型の多様な施設導入が必要

## ○自然・農・パーマカルチャーのスポット

**フォレストガーデン**  
農業体験を通してレクリエーションを行う場を提供



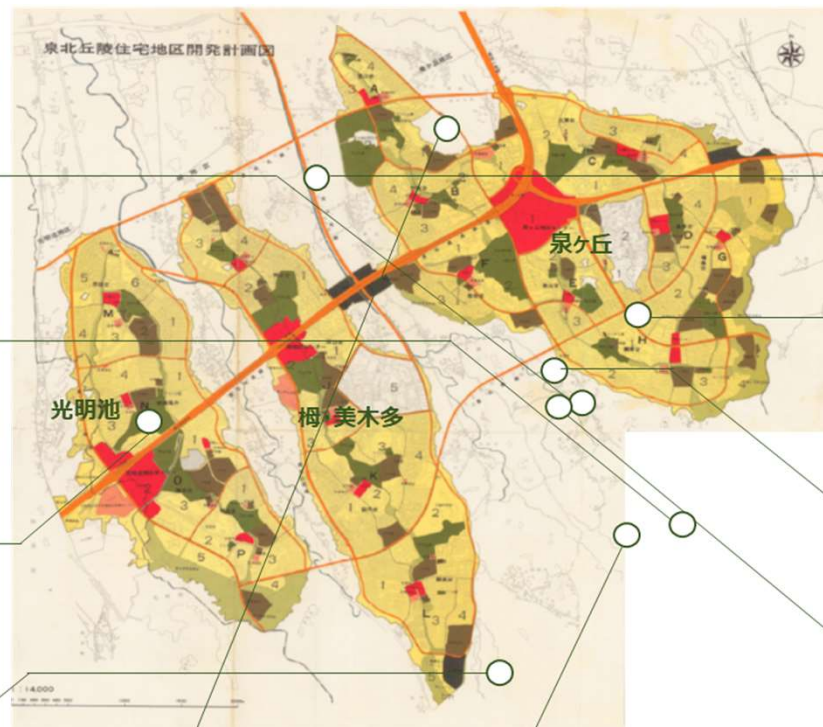
**みないき農業塾**  
広大な農地を活用し、本格的な農業技術が学べる農業塾



**暮らしはたらきつながる箱**  
新檜尾公園内でイベント時に開設されるコワーキングスペース



**堺・緑のミュージアム**  
ハーベストの丘  
自然体験型農業公園



## ○魅力的な個店がNT内や旧村に立地している



**LOBELIA**  
散歩したくなるガーデンショップ。店長はNHK「趣味の園芸」にも出演される園芸のプロフェッショナル。



**IWT**  
オーダーメイドショップ  
靴・ジーンズ・シャツをつくる。



**小さなバン小屋 一休**  
DIYで生まれたメルヘンな庭を有するベーカリー。



**Organic畑 kitschen 結**  
お米は無農薬の上神谷米を使用。古民家カフェ。

**泉北堂 Bakery & Cafe**  
食パンが大人気のベーカリー。ウェブ購入可



**kokage cafe**  
からだに優しくココロあたたまるごはん。大阪のクリエイティブユニットgrafが設計を担当

資料：泉ヶ丘駅前地域活性化に向けた検討支援業務

## 公的賃貸住宅再生計画 改訂（案）の概要

---

## 理念部分の変更

---

### SENBOKU New Design (案)

かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ  
～泉北ニュータウンの価値を高め、次世代へ引き継ぐ～

泉北ニュータウンにおいては、50年以上にわたる歴史や人々の生活を尊重すると同時に、新たな価値を創造し、新たな層を呼び込むことができる都市、すなわち「ベッドタウン」から多様性を受け入れ、魅力があふれ暮らしやすい「豊かなまち」へと変革し、その価値をさらに高める。

### 公的賃貸住宅再生計画 改訂 (案)

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 ～

### 現 公的賃貸住宅再生計画

住宅ストックと活用をを活かした、「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みによるニュータウン再生 ～

## 成果目標の変更

- 人口減少を見据え、更なるまちの価値向上を図るため、**成果目標を若年世代比率のみに**。
- 「SENBOKU New Design」の指標に合わせて、泉北ニュータウン全体の比率に変更。

### □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

泉北ニュータウン全体	実績 〔令和2(2020)年度〕	目標 〔令和7(2025)年度〕
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%〕

※「SENBOKU New Design」におけるKPI(重要業績評価指標)抜粋

○泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合

【現状値】31.0%

【目標値】推計値を上回ることを目標とします。

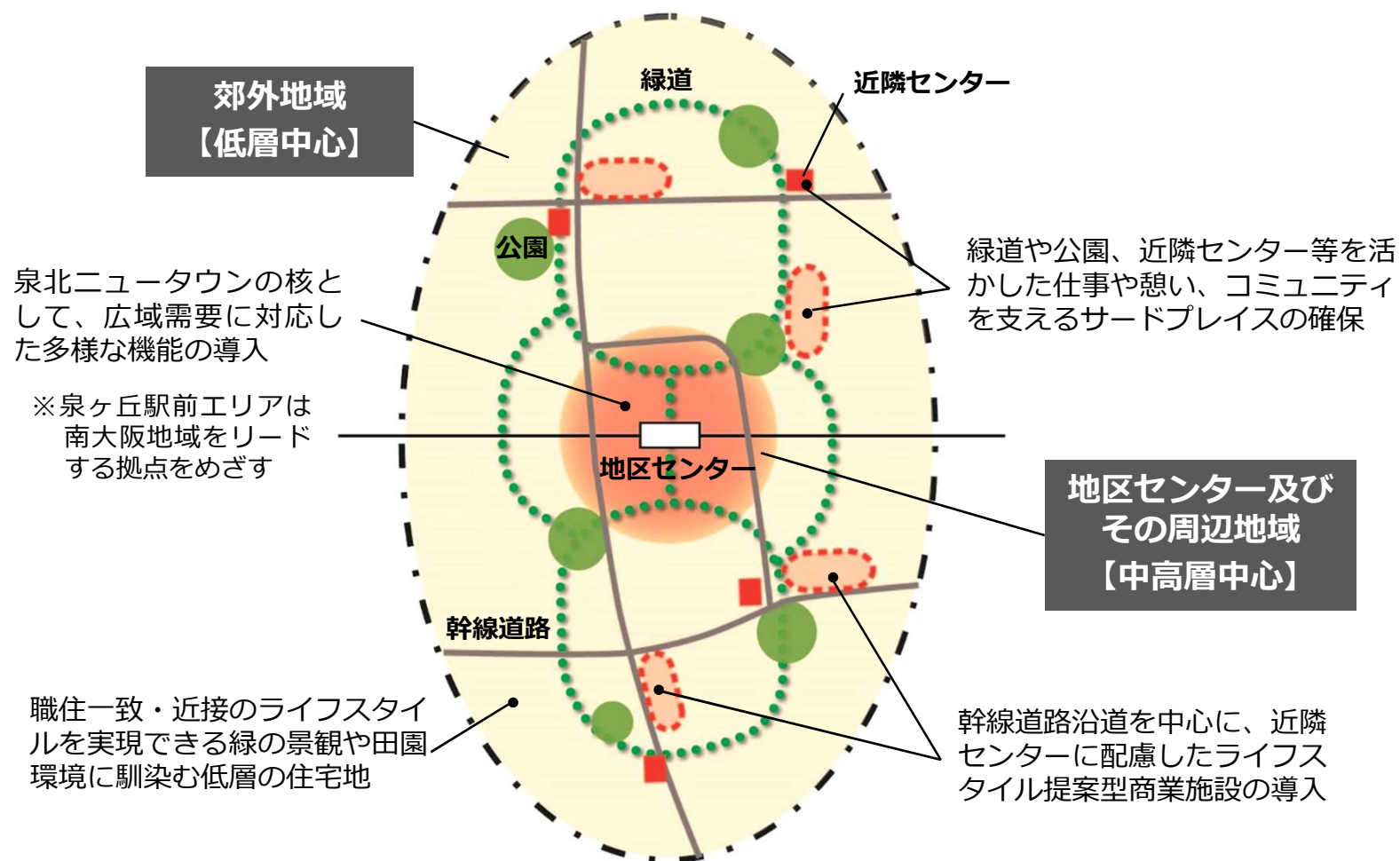
30.5%(2025年度)※〔推計値:29.5%〕 ※堺市基本計画2025のKPIとして設定

29.8%(2030年度)〔推計値:28.8%〕

# 住宅地再生の方向性の変更

- 地区センター及びその周辺地域は中高層中心、郊外地域は低層中心
- 近隣センターに配慮し、幹線道路や緑道・公園沿いに、カフェや店舗等、多様な機能導入

## ◆ 住宅地再生の方向性



## 地区センター及びその周辺地域 と 郊外地域 の記述の比較

	地区センター及びその周辺地域	その他の地域（郊外地域）
住宅地再生の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 中高層を中心とした住宅・施設</li> <li>➤ 泉北NT再生の核として、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す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 低層を中心とした住宅・施設</li> <li>➤ 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す。</li> </ul>
公的賃貸住宅再生の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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、量的縮小を図る</li> </ul>	
	<p>&lt;建替住宅、活用地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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目指す</li> </ul>	<p>&lt;建替住宅&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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確保の観点から難しい場合は中層住宅</li> </ul> <p>&lt;活用地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 緑道や公園の緑の景観や周辺の田園環境に合わせて、原則として低層の住宅・施設</li> </ul>

## 新たな取組内容（若年・子育て世代を誘引する住宅・施設の導入）

- 幹線道路沿道の活用地は、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**
- 緑道・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**
- 職住一体のライフスタイルを実現できる**ワークスペース付き住宅等の導入**



ライフスタイル提案型商業施設イメージ



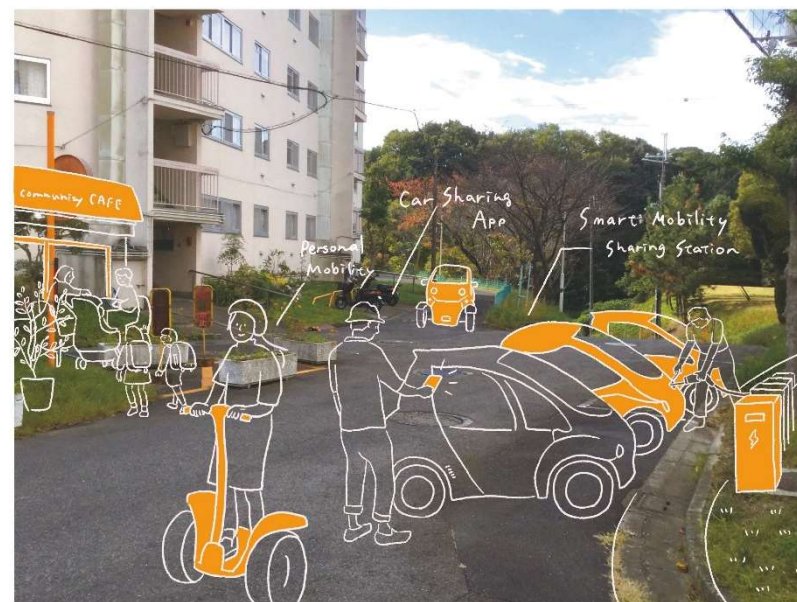
木造低層等の新たなデザインイメージ  
(大東市morinekiプロジェクト イメージパース)

## 新たな取組内容（スマートシティの実現・アフターコロナへの対応）

- 活用地、既存ストック(空室等)を活用したシェアオフィスやカフェなど**サードプレイスの確保**
- 緑道や公的賃貸住宅など泉北ならではのインフラを活用した**パーソナルモビリティ導入に向けた実証実験の推進**
- 活用地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**



身近なサービスと交流拠点となる緑道沿い



パーソナルモビリティ・交流の拠点となる公的賃貸住宅



## 取組強化の内容（先導的な戸建て住宅、地域の拠点となる高齢者施設の導入）

- 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
- 高齢者等の多様な世帯が安心して暮らせ、地域の交流の拠点にもなる住宅等の供給促進



環境配慮型の先導的な住宅イメージ  
（SMA×ECO TOWN晴美台）



地域の交流拠点となる高齢者施設  
（グランドオーク百寿）  
※グランドオーク百寿HPより

## 取組強化の内容（民間のノウハウ・アイデアを柔軟に受け止める環境整備）

- 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
- 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
- 必要に応じて、土地利用に係る規制緩和等を検討
- 創出される活用地においては、「まちの価値」向上の原動力になるよう、借地や暫定利用等を含めた長期的視点からの柔軟な活用の検討
- 活用地と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の検討
- 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の推進

泉北ニュータウンの  
先行型事例



PORTAL SENBOKU



RE EDIT

## 參考資料

---

# 公的賃貸住宅再生計画（H29.3）の進捗状況

## ■ 現行再生計画の成果目標と実績

公的賃貸住宅敷地内	目標 (2025年度)	実績 (2020年度末)	実績－目標	備考 (2015年度)
居住人口	約54,000人	約41,000人	▲約13,000人	約53,000人

資料：堺市住民基本台帳等

## ■ 今後創出の活用地（約20ha）での住宅供給、政策空家の解消による居住人口増

		～2025年度	2026～2030年度頃	合計	備考
活用地 での 住宅供給 ※1	大阪府	①1,940人(3.6ha) ②430人(2.6ha)	②1,520人(9.2ha)	3,890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	①380人(0.7ha)	①2,160人(4ha)	2,540人	
	合計	2,750人(6.9ha)	3,680人(13.2ha)	<b>6,430人</b>	
府営政策空家解放※2		2,920人		<b>2,920人</b>	
合計				<b>9,350人</b>	流入最大人数

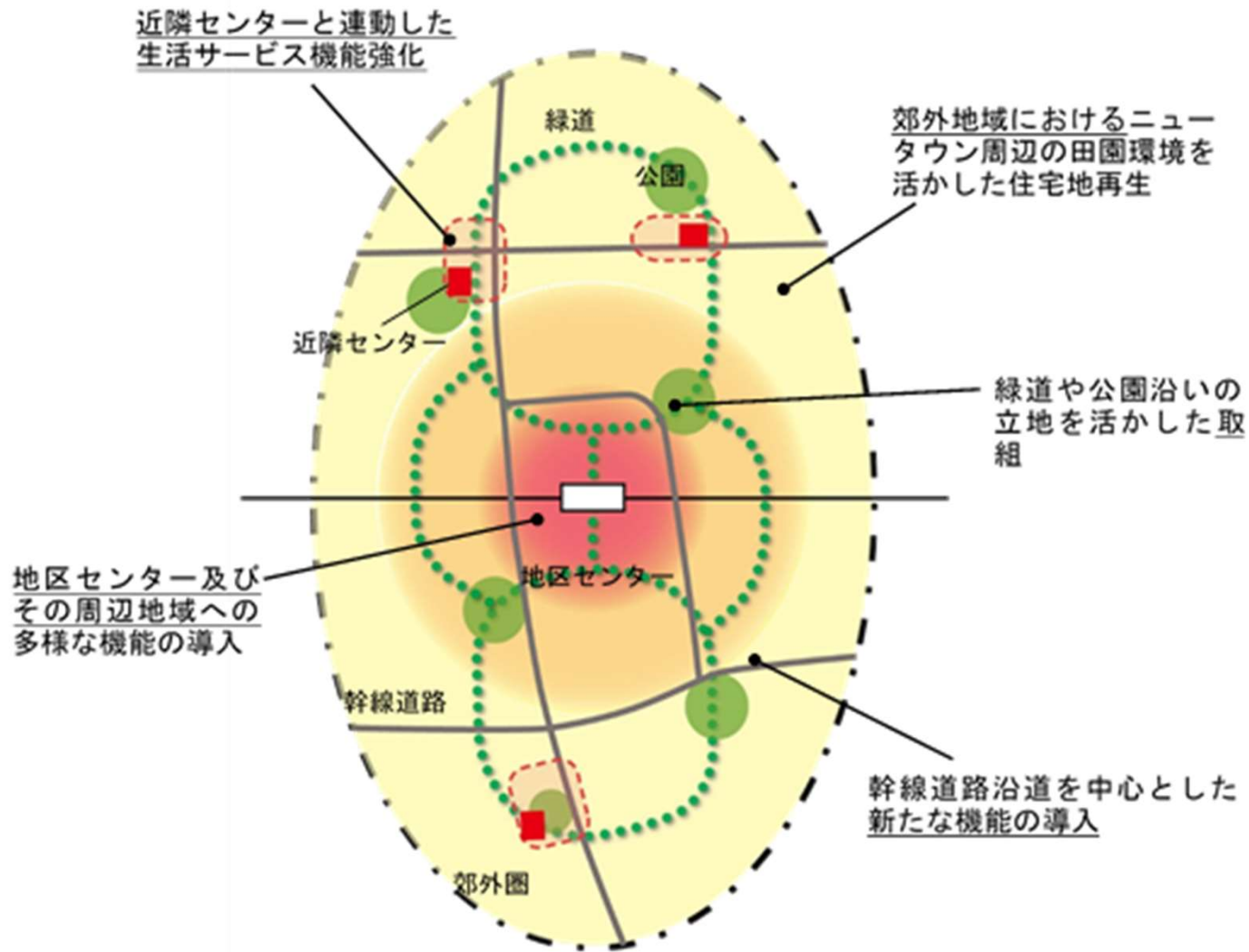
※1 今後創出の活用地に、すべて住宅を供給した場合の人数。活用地は、事業未着手の活用地、近大医学部等への譲渡分は含まず。

※2 活用地創出に伴い、政策空家を解放した場合の想定入居者数 政策空家：約1,500戸 入居率90% 世帯人数2.16人/戸

■ 再生事業による新たな住宅供給を加味した目標達成状況 ▲約13,000人 + 9,350人 = ▲3,650人

➡ 既存入居者数の減少が見込まれる中、多様な機能導入も必要であり、目標達成はかなり厳しい状況

## (参考) 旧 住宅地再生の方向性



## (参考) 高層・中層・低層の定義

- 再生指針では、低層は10m以下、中層は10m超～20m以下、高層は20m超と定義

	公的賃貸住宅再生計画	建築物の形態制限 (建築基準法)	<参考> 標準建設費(公営住宅等) における構造種別
高層	7階以上	第1種・第2種中高層住居専用地域における隣地斜線制限の立ち上げの高さ： <b>20m</b>	地上階数 6階～19階 (20階以上は超高層)
中層	4～6階	第1種低層住居専用地域における建築物の高さの限度： <b>10m</b>	地上階数 3階～5階
低層	1～3階		地上階数 1階、2階

## (参考) 令和2年度の検討経過

---

### ■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（公開）

第1回	8月19日
第2回	3月30日

### ■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会 幹事会（一部公開）

第1回 (書面)	8月17日
第2回	11月12日
第3回 (書面)	3月17日

### ■ 公的賃貸住宅WG

第1回	7月28日
第2回	10月20日
意見交換会 (第3回)	1月18日

### ■ 専門委員会意見交換会

第1回	8月20日
第2回	10月26日
第3回	1月25日

## (参考)令和2年度 泉北ニュータウン再生検討専門委員会 委員一覧 (五十音順、敬称略)

氏名	所属・役職	専門・主な経歴
内田 敬	大阪市立大学大学院 工学研究科 教授	<ul style="list-style-type: none"> <li>○交通工学、国土計画を専門分野とする。</li> <li>○現在の研究課題は、都市活性化のための来街者支援情報システム、交通需要予測のための回遊行動観測システムの開発、多モード交通流シミュレーションモデル。</li> <li>○堺市公共事業評価監視懇話会、堺市都市計画審議会委員を歴任。</li> </ul>
忽那 裕樹	(株)E-DESIGN 代表取締役	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ランドスケープデザイナー。まちづくり、地域活性化の計画など、国内外で活動。</li> <li>○堺市自然ふれあいの森、UR都市機構赤羽台団地再生計画、千里リハビリテーション病院、近畿大学キャンパスリニューアル計画、あべのキューズモールなど多数のランドスケープデザイン</li> <li>○大阪市立大学客員教授</li> </ul>
小松 亜紀子	大阪経済大学 人間科学部 准教授	<ul style="list-style-type: none"> <li>○東京大学 大学院学際情報学府 学際情報学専攻 博士課程修了(2007)</li> <li>○三菱UFJリサーチ&amp;コンサルティング株式会社 主任研究員 (2007~2010)</li> <li>○消費選択に関する社会心理、消費者規範や社会潮流、応用としての地域振興や産業振興などについて、量的データ分析を中心とした研究を行っている。</li> </ul>
佐藤 由美	奈良県立大学 地域創造学部 教授	<ul style="list-style-type: none"> <li>○少子高齢社会における居住計画・政策を研究。ニュータウンや集合住宅におけるコミュニティに関する研究。</li> <li>○大阪府高齢者・障がい者住宅計画検討委員会委員、堺市住宅まちづくり審議会委員</li> <li>○日本建築学会建築社会システム委員会「住宅の地方性小委員会」幹事</li> </ul>
高瀬 孝司	オフィスト代表	<ul style="list-style-type: none"> <li>○商業施設等の開発・運営ならびにまちづくり事業などに関わるコンサルタント</li> <li>○2019年3月まで、商業コンサルタント「(株) ジオ・アカマツ」に在籍、民間開発事業、市街地再開発事業など数多くのプロジェクトに参画</li> <li>○2020年7月現在、大阪府・大阪市特別参与、愛知県企業庁アドバイザー</li> </ul>
増田 昇 (座長)	大阪府立大学研究推進機構 特認教授 植物工場研究センター長	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市景観や文化景観、居住空間整備、都市内の公園緑地を中心とした各種オープンスペース、都市域を取り囲む自然景観、住民参加型の緑地マネージメントをテーマとして研究</li> <li>○泉北ニュータウン再生指針懇話会委員 (座長)</li> <li>○千里ニュータウン再生のあり方検討委員</li> <li>○泉ヶ丘駅前地域活性化検討専門委員会委員 (座長)</li> </ul>