

# 令和2年度 泉北ニュータウン府市等連携協議会 専門委員会 意見概要

## ■公的賃貸住宅再生計画

### 【目標・理念】

- ・ NTに住まう人、新しい職を求める若者などの暮らしを豊かにするため、単に寝に帰るまちを、文化・芸術に触れたい、新しいコミュニティの場を求めたい人などに提供できる機能を持ったまちにすべき。
- ・ 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。
- ・ 公的賃貸住宅の人口は、トータルとして減らすべき。
- ・ 人口目標を取り下げたことは非常に良いが、NT全体として居住機能から多機能型に転換していくことが、大きな目標として必要。
- ・ 魅力的かどうかは個々によって異なるため、「多様な活動に挑戦できる」といった表現にしてはどうか。

### 【計画全体】

- ・ 公的賃貸住宅は様々なテーマに係るニュータウン再生の一つの拠点や起爆剤になっていくというニュアンスもあって良い。
- ・ 既存ストックを活用して、新たな機能導入を図ることも公的賃貸住宅全体像としては大きな意味があり、それにより活用地にどのような機能を入れるかが変わってくる。

### 【若年、子育て世代の誘引】

- ・ 若い人が入居できる賃貸住宅が不足している。
- ・ 若い人が中百舌鳥までとまっている。結婚を機にNTへ戻す仕組みが必要。その受け皿となる賃貸住宅がない。
- ・ トリヴェール和泉が人気。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。
- ・ 住宅の質を上げるだけでなく、子育て支援施設やコワーキングスペース、魅力的なカフェなど、それをサポートする魅力や施設が付随しないと若年単身者は来てくれない。
- ・ 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。

### 【スマートシティの実現、ポストコロナへの対応】

- ・ 「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。

- ・ 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。
- ・ スマートシティの中に、各住宅のICTのネット環境の向上、選択性のある教育環境、子育て層に対する魅力を足しても良い。

### 【公的賃貸住宅の管理のあり方】

- ・ 最近調査によると、居住者の見守りやコミュニティ支援等が指定管理者の業務の中に加わっている例が出てきている。
- ・ 公営住宅の中うまく埋め込み、公営住宅の管理をしながら、周辺の戸建て、UR、公社等に居住する高齢者も含めた福祉拠点といった役割を地域の中で公営住宅が果たすべきではないか。

### 【活用地への多様な機能導入】

- ・ 事業収益を確保する観点から戸建てで売り切ってしまうと、周辺との関係性が構築できないケースがある。
- ・ 事業者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。シェア金沢、大東市の事例もその一つ。
- ・ 活用地は大きく住宅と商業の2つの選択肢があるが、商業の方が非常に重要。
- ・ 民間事業者の収益を確保するためだけでなく、目指すべきまちを実現するための公共投資という考え方も持って取り組むべき。
- ・ 近隣センターのスーパーは堺市が積極的に誘致を支援し登場してもらっている経過があり、そこは尊重すべきで、その近接の場所で同じ業界・業種での土地利用は違う。
- ・ 旧村の魅力的な施設をNTに立地するモデル（ライフスタイル提案型商業施設等）を作ってほしい。これはこれまでの近隣センターにないもの。
- ・ ライフスタイル提案型の店舗だけでなく、それにプラス地域貢献、地域連携が一部組込まれた方が良い。
- ・ 既存ストックの入居者のニーズを把握する必要がある。新しく入居する人向けのものはすぐに採算が取れないかもしれないので民間が進出しにくい。高齢者が近場で過ごせるスーパー銭湯等もニーズがあるかもしれない。
- ・ 土地利用レベルでの再編を恐れずにやるという骨太の方針を計画に示す必要がある。

### 【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。売り逃げではなく、管理の論理が必要。敷地での採算性を頑張りすぎると、同じようになってしまう。
- ・ 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。

## ■各活用地のまちづくりコンセプト（テーマ）

### 【決定プロセス】

- ・ （戸建て住宅のところなど）まだ売れるところは売るスキームを掲げている感じがする。事業者、行政、市民等ステークホルダーを含めたトライセクターで考えることが重要。
- ・ 売って終わり、貸して終わりの話になってしまうので、事業者と地域の居住者も入れたプラットフォームを作ったの展開が必要。
- ・ コロナの状況で、簡単には事業者が出ない。かなり良い条件を行政から出さないと進まない。事業年度をはっきりさせ、単年度ではなく、例えば3年議論の場を設けるなどの対応が必要。
- ・ 住民、企業との対話のロードマップを共有し、市民の要望だけを受けるのではなく、市民にも責任ある行動を取ってもらうことも重要。

### 【若松台第2】

- ・ 若松台は一定の幹線道路に面し、一定の敷地規模があり、住宅機能だけでなく、新たな機能導入を図ることで、まちの価値向上を実現する証になり、他の活用地の試金石になる。
- ・ 地元系が自分達のまちを良くしようという志を持って、特別な事業として取り組んでくれるというのが一番望ましい。
- ・ 例えば地元の企業と連携した事業計画に、高い評価点を与える等の条件を入れることも考えられる。

### 【原山台】

- ・ 今まで公園は公道を通じてしかアクセスできなかったが、原山台4丁では、民間の敷地からのアクセスもやったら面白い。
- ・ 児童公園のリニューアルはどこの公園も一つの大きな課題。公園のリニューアル、原山台4丁の活用地を一体的にデザイン提案、少しの用地再編も含めて提案ができると事例になる。