

泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）素案についてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）

資料 1

	ご意見の要旨	協議会の考え方
○活用コンセプト素案について		
1. 全般に対する意見		
1	<p>泉北ニュータウンは高齢者や障害者も多く暮らしていることから、災害時に要支援者が家族と共に避難できる施設を設置してほしい。</p> <p>有事には福祉施設が福祉避難所となるだろうが、限界があり、関係する人を受け入れる事で精一杯だと思う。普段は地域住民のコミュニティに使用し、有事には福祉避難所として有効活用出来る施設が絶対に必要だと考える。</p>	<p>災害時の要支援者の避難に関し、堺市では、指定避難所内の一般避難スペースでは生活することが困難な要配慮者のため、社会福祉施設等の管理者との協議により、福祉避難所を指定することとしており、南区では令和3年10月時点で、20か所を指定しています。</p> <p>本活用コンセプト（テーマ）素案において、導入施設イメージとして福祉施設を明記している地区は、いただいたご意見を今後の活用地の具体的な検討の参考とさせていただきます。</p>
2	<p>シニア（特に独居老人）が安心して住める施設の設置、基本的に車なしでも生活が完結できる近隣の施設を設置してほしい。</p> <p>【施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シニア SOS 事務室設置（なんでも気軽に相談できる場） ・シニア食堂設置 ・シニア総菜屋（単身者向け、天ぷら等のシニアが家で調理できないもの中心） ・買物代行事務所（スーパー難民、ネットスーパーできない方をフォローする施設） ・カフェ・カラオケ BOX・プライベートジム ・地域銭湯 ・地域演芸場（落語家・物まね芸人・市民楽団による定期的講演できるスペース） <p>泉北ニュータウンの人口を増やす施策（若者・子育て世帯を呼び込む施策）と今住んでいる方に満足して住み続けてもらうための政策は両輪で進めていくべきと考える。</p> <p>シニアの方が1人になったら住みにくく不安で泉北ニュータウンを出ていくことや、孤独死してしまうことを無くし、1日でも長く元気に泉北で過ごしてもらおうということも人口減を止めることにつながると考える。ひい</p>	<p>泉北ニュータウンの今後10年の取組の方向性や将来像を示した「SENBOKU New Design」では、バランスの良い年齢構成を実現することとしています。また、活用地は、泉北ニュータウン全体の最適配置のもと、新たな住宅供給や商業機能など、必要な機能導入を図るとしており、若年・子育て世代の誘引だけではなく、今お住まいの方も含め多様な世代が住み続けられる地域をめざしています。</p> <p>いただいたご意見は、今後の活用地の具体的な検討の参考とさせていただきます。</p>

**泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）素案に
 についてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）**

	ご意見の要旨	協議会の考え方
	<p>ては、これからシニアを迎える中高年の方の誘致にもつながると考える。</p> <p>その他住居施設が可能なら 【住宅】 ・シニアシェアハウス</p> <p>単身シニアが助け合って生活できる住居はどうか。荷物は一戸建てにおいたまま身軽に近所に引っ越しができることも良いと考える。</p>	
3	<p>「環境配慮型の先導的な戸建て住宅」「新たなライフスタイルを提案する商業施設」「公園・緑道に開かれた交流機能を備えた住宅」など新しいコンセプトが提示されているが、具体化できるのか心配である。</p> <p>もっと単純に、「商業施設」「住宅」の導入で良いのではないか。位置についても事業者の選択（儲かるかどうか）に任せたいほうが良いし、上記のようなコンセプトも事業者のアイデアに任せたいほうが良いのではないか。</p>	<p>本協議会では、活用地を活用して、民間と連携した取組を進めるため、民間事業者等に公的賃貸住宅ストックや公的賃貸住宅の建替え等の情報提供を行い、事業の相談や意見交換、提案を受ける場として「泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム」を設置しています。本活用コンセプト（テーマ）素案は、プラットフォームを中心にサウンディング調査と個別のヒアリングを行い、事業性も加味して設定しました。</p> <p>今回の意見募集においても、上記プラットフォームに情報提供し、意見を伺っており、引き続き具体化に向けて取り組みます。</p>
4	<p>「高齢者向けの施設、たとえば戸建て住宅では住みにくくなった高齢者を入居させる賃貸マンション（戸建て住宅は府が買い取り、若年層に安価に提供する）」などというコンセプトは、本素案には無いのでしょうか。</p>	<p>泉北ニュータウンの今後 10 年の取組の方向性や将来像を示した「SENBOKU New Design」では、バランスの良い年齢構成を実現することとしています。また、活用地は、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・地域の実現に向けて、泉北ニュータウン全体の最適配置のもと、賃貸住宅も含めた新たな住宅供給や商業機能など、必要な機能導入を図るとしています。</p> <p>これまでお住まいの戸建て住宅を、行政が買い取ることは考えておりませんが、堺市では空き家について、所有者等を対象に、専門家による活用等に関する支援を行うなど、中古住宅の利活用・循環促進に取り組んでいます。</p>

**泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）素案に
 についてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）**

	ご意見の要旨	協議会の考え方
5	<p>住宅専用地域に商業施設や事業所を導入するのはよいと思うし、改定された計画でも規制緩和について言及されているのもよい。規制については、用途地域に係わらず3階建以上の事業所や床面積500㎡以上の商業施設を可能とするような緩和（もしくは用途地域の変更）が必要ではないか。</p> <p>泉ヶ丘駅北側のニュータウン区域外は、沿道等に商業施設が立ち並び、スーパーマーケットも何件もあり、にぎわいのある区域となっているように感じる。そこは第二種中高層住居専用地域で、商業施設は1,500㎡まで可能なようである。</p> <p>住宅についても、駅近くではタワーマンションも可能にするなど、建ぺい率、容積率を緩和して、開発意欲や購入意欲を高めてあげた方がよいのではないか。</p>	<p>現在、公的賃貸住宅が立地するエリアは、第一種中高層住居専用地域の用途地域が指定されており、一定規模以上の商業施設等の立地は制限されています。創出される活用地を活かし、多様なライフスタイルに対応した都市機能の充実を図るため、必要に応じて土地利用に係る規制緩和を検討します。</p>
6	<p>大阪圏における泉北の位置づけ（郊外でちょっと不便）を考えると、環境やデザインやライフスタイルよりも、まずはリーズナブルであることが条件だと思う。</p> <p>子育て世代の泉北への流入・定住、および泉北からの流出防止を目的とするならば、「安価な賃貸住宅に居住する子育て世帯（つまりは世帯収入がそれほど高くない）でも、リーズナブルに（無理せずに）購入できる新築戸建て住宅を提供する」ことを第一とすることが必要ではないか。現在URや府公社（家賃4万円台）に住む子育て世代が泉北ニュータウン内（小学校を転校することなく）で新築戸建て住宅を購入し住み替えできる（家賃並みのローン支払いで）のが一番だと思う。</p>	<p>新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、身近な地域で過ごすことや、暮らす場所を大切にしようとする流れが強くなっています。これらを見据え、泉北ニュータウン地域の緑豊かな環境や景観に馴染み、魅力を感じる居住空間の創出に取り組むため、本活用コンセプト（テーマ）素案を設定しました。いただいたご意見は、活用地に戸建て住宅を供給する場合の参考とさせていただきます。</p>
7	<p>厚生労働省が掲げている『地域包括ケアシステムの実現に向けて』のイメージ図では、その中心に住まいが描かれている。これからの高齢化問題を考えていくと、できれば泉ヶ丘地区、榎・美木多地区、光明池地区それぞれに地域包括ケアシステムの拠点となる住ま</p>	<p>堺市では、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、平成30年10月に施行した「堺市超高齢社会に対応するための地域包括ケアシステムの推進に関する条例」、及び同条例に基づき策定した「堺市地域包括ケアシステムの推進に関する施策</p>

**泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）素案に
ついてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）**

	ご意見の要旨	協議会の考え方
	<p>いの場を確保する必要性があるのではないか。</p> <p>榎・美木多地区においては、府宮原山台4丁の導入施設イメージの中に福祉施設が入っており、その場所を中心に展開されることが期待されるが、その他の地域においても地域包括ケアシステムの拠点となる住まいの確保を素案の中にも取り入れていただきたい。例えば、コレクティブハウスのような住居の形を導入するのはいかがか。</p>	<p>に係る総合的な計画」により、地域包括ケアシステムの推進に向けた取組を進めています。</p> <p>ご意見にある「住まい」は地域包括ケアシステムの基本となる5つの要素のうちの1つに位置付けられており、高齢者が住み慣れた住まいで安心して暮らし続けられるような施策の充実や、個々の高齢者のニーズに合った住まい提供の促進など、市の住宅・福祉などの関係部局等が連携して取組を進めることが重要であると考えています。</p> <p>いただいたご意見は今後の活用地の具体的な検討の参考とさせていただきます。</p>
8	<p>若者などの新たな層を取り込み、泉北ニュータウン地域の賑わい活性化を図るため、活用地には、介護事業者の観点から「泉北・二世帯レジデンス」の導入を提案する。</p> <p>【ポイント】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者は社会とつながり、孤立感を解消させるため、完全に一人で住まない方が良い。例を挙げると、マスターズステージ泉ヶ丘の高齢者が「元気」であるのは毎日大浴場で出会う等のコミュニティが形成される環境があるため。 2. 御池台などの遠隔の戸建て住宅に住む方は、加齢にあわせた「住み替え」を提案する。泉北地域内の至便な場所で、自身の日常生活動作（Activities of Daily Living = ADL）に合ったバリアフリー住宅に転居する。 3. 同時に独立した子どもを泉北ニュータウンに呼び込み、二世帯住宅に入居させる。住宅の資金は親の自宅売却やリバースモーゲージ等を活用する。 4. 二世帯の「絶妙の距離」をハード・ソフト面で確保する。また介護事業者のサービスと連携し、介護を子どもが行う必要がない 	<p>泉北ニュータウンにおいては、世帯分離による若年世代の地区外転出が多いことが課題の一つとなっています。泉北ニュータウンの今後10年の取組の方向性や将来像を示した「SENBOKU New Design」では、多様な年齢階層がバランス良く居住するまちとするため、若年世代などをはじめとする新たな層の誘引に向け、新たな住宅の供給を促進することとしています。</p> <p>いただいたご意見は、活用地に戸建て住宅を供給する場合の参考とさせていただきます。</p>

**泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）素案に
ついてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）**

	ご意見の要旨	協議会の考え方
	<p>ように配慮する。</p> <p>以上により、どの親も子どもに「一緒に住んでほしい」と言わせない構造を開発側で整え、家庭内での議論を呼び起こしていく。子どものメリットは、資金と親の介護について一定のサポートを介護事業者から得られることが担保されている点や、リモートワークの推進等により、都心居住が不要となる点が考えられる。また、二世帯ばかりの家族同士の各層での交流という新たなコミュニティの醸成が社会福祉観点からも期待できる。</p> <p>上記の提案は、介護事業者として、日常の利用者との対話を通じて描いた活用コンセプトであり、不動産開発業者や住宅業者などと連携して実現をめざしたい。</p>	
2. 個別の活用地に対する意見		
9	<p>■UR 泉北竹城台 1 丁について</p> <p>丑池の東側の UR 賃貸住宅の建設予定地の一部に、アート・カルチャー・アカデミックと遊びがある刺激的でワクワクする実験的コミュニティの場をつくってほしい。</p> <p>[考えられる具体的な使用イメージ]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所の暮らしに関する書類申請等の電子的取り扱い。(マイナンバーカードの活用) ・強力な Free Wi-Fi の環境 (使用には ID 登録) ・図書館を作り、子ども、学生利用に特化した分館機能や電子図書とタブレット貸出を活用。その月ごとに推奨提案する図書の展示。貸し出しについてはネットを通じて予約。学生への学習テーブルの充実および、社会人のリモートワーク可能なスペース。屋外 (または屋上) には飲食できるペランダ・デッキ (屋根付き) 飲食自動販売機を充実する。管理スタッフは高齢者中心のボランティアを見込む。 	<p>UR 泉北竹城台 1 丁団地の現在建替え事業を行っている丑池を含めたエリアは、平成 27 年 1 月改訂の泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンにおいて、ネクストコア 3 として「駅前や幹線道路・池・緑地に面した恵まれた環境を活かし、新産業、住宅、宿泊機能等の将来ニーズに対応する拠点を想定」としています。</p> <p>いただいたご意見は今後の検討の参考とさせていただきます。</p>

**泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）素案に
ついてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）**

	ご意見の要旨	協議会の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> ・長屋形式（外観も）の複数ギャラリー。学生使用は無償。アート制作グループが自ら運営）。UR 写真展、絵画展、その他堺市及び企業主催のアートイベントも対象。いくつかの大きな壁には募集し当選した絵のペイント（その前で有志の路上音楽ライブも）。大画面モニター、また白壁にプロジェクターでパブリックビューイング、もしくは無償の web サイトから絵画アート等を映す。 ・隣接する公園には小さな山とベンチを囲み子どもたちが遊具に寛ぐ。そこには大きな芸術的キャラクターモニュメントを配置し、池、花咲く木々一体となったインスタ映えする情景。親世代のためには裏町の路地にあるようなカウンター中心の小ぶりのカフェやバーも併設。 ・時代に応じて機敏に変容できる特設的、仮設的な建物で固定した箱物にしない。泉ヶ丘駅改札を出ての北側出口フロアから、その全容、子どもたちが遊び、学生が勉強する姿が遠くに見えて、通行する人たちにも楽しそうな雰囲気と未来が感じられる。そしてみんなが集まってくる。 	
10	<p>■UR 泉北城山台 3 丁について</p> <p>車のない住民には毛布などの大物を洗えるコインランドリーが近くあると助かる。また、地元で取れた野菜やお米等を販売する直売所がほしい。</p>	<p>泉北ニュータウンの今後 10 年の取組の方向性や将来像を示した「SENBOKU New Design」では、これまでの画一的な住宅中心であったベッドタウンから、多様な機能が備わり、多様な暮らし方が実現できる、魅力的で暮らしやすい「より豊かなまち」をめざし、新たな価値を創造していくこととしています。</p> <p>いただいたご意見は、今後の活用地の具体的な検討の参考とさせていただきます。</p>
11	<p>■府営若松台第 2 について</p> <p>現在、府営若松台第 1 に居住しているが、今回府営若松台第 2 において活用地の活用コンセプト（テーマ）素案を設定した理由は何か。府営若松台第 1 の方が泉ヶ丘駅に近いが、近</p>	<p>府営若松台第 2 住宅は、耐震化を進めるために平成 20 年度から建替事業を行っており、令和 5 年度に活用地が創出される見込みであることから、この度、本活用コンセプト（テーマ）素案を設定しようとしているところで</p>

**泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）素案に
 についてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）**

	ご意見の要旨	協議会の考え方
	<p>隣センターに近くコミュニティ拠点が設けやすいことから府営若松台第2が活用地となっているのか。</p> <p>今後、府営若松台第1は府営若松台第2の活用地の状況をふまえて活用を検討していくのか。それを前提で木造低層で高齢者・障害者との共存した、新しいライフスタイル、新しいバリアフリーの創生を提案し、商業施設の導入（イメージされているコミュニティ施設の他、ケアサポート施設と産直マルシェ等の導入）を進めていただきたい。</p>	<p>す。</p> <p>なお、府営若松台第1住宅は、令和3年12月に改定された「大阪府営住宅ストック活用事業計画」において新たに集約建替（非現地建替含えむ）事業候補に位置付け、今後事業を進めていく予定としています。いただいたご意見は、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
12	<p>■府営晴美台第4住宅について</p> <p>環境配慮型の戸建住宅というコンセプトは基本的に賛成するが、はるみ小学校や帝塚山学院大学の近くにあり、現在の府営住宅内に設けられたコインパーキングの利用がそこそこある状況なので、学校に近い方の敷地の一部をコインパーキング用地として供給するのはどうか。利用者の利便にもつながり、近隣の駐車場問題発生を未然に防ぐことになると思う。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の検討の参考にさせていただきます。</p>
○その他の意見		
13	<p>泉北ニュータウンは、このままでは、今どきのライフスタイルを具現化した和泉中央には勝てないと思うので、なりふり構っている場合ではない。ホームページによると「近隣住区論をはじめとした近代都市計画の考え方に基づき」計画されたとあるが、50年を経て、例えば「近隣センターが、自立的な更新や発展ができなくなって衰退している様子」や「泉北ニュータウン外（たとえば和泉中央でも）では、通過交通のある道沿いが、その時々ニーズに応じて発展している様子」からみると、これらの考え方（近隣センターがあり、通過交通のない住宅地）を変える必要があると思う。</p>	<p>泉北ニュータウンは計画的に整備された都市基盤、住宅地と商業地などの用途が適切に配置された土地利用、緑豊かな住環境などの強みを活かし、成長を遂げてきました。一方、人々のライフスタイルの変化や、住宅や公共施設の老朽化など、多くの社会環境の変化に直面しています。そのため、堺市では、泉北ニュータウンの今後10年の取組の方向性や将来像を示した SENBOKU New Design を令和3年5月に策定し、これまでの画一的な住宅中心であったベッドタウンから、多様な機能が備わり、多様な暮らし方が実現できる、魅力的で暮らしやすい「より豊かなまち」をめざし、新たな価値を創造していくこととしています。泉北ニュータウン地域の持続発展に向け、時代の変化に対応した近隣センターへ</p>

泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）素案についてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）

	ご意見の要旨	協議会の考え方
		の機能再編や住宅地内の土地利用規制の緩和等に取り組みます。
14	今回掲げている「理念」の「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」はとても素晴らしいと思う。その実現のために、泉北高速鉄道の運賃値下げは必須項目だと考える。泉北高速鉄道と南海電鉄が合併することで、大幅に運賃が下がるはずだ。堺市としても、大阪府とも連携して、泉北高速鉄道の運賃値下げへの政策を展開してほしい。	公共交通機関の料金は、国及び事業者が適切な運営に向けて設定しています。いただいたご意見は、関係事業者等と共有します。
15	ライフスタイル提案型商業施設イメージを踏まえて、榎・美木多駅の周辺整備をしてほしい。榎・美木多駅前に商業施設はあるが、雨の日はアスファルトが水浸しで、ライフスタイル提案型以前の状態だと思うため、大至急、改修工事を予算化し、決行してほしい。	いただいたご意見は、関係部局と共有します。