

泉 北 ニ ュ ー タ ウ ン 公的賃貸住宅再生計画 (素案)

令和 4 年 月改定

泉北ニューデザイン推進協議会

— 目 次 —

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	1
II 住宅地再生を取り巻く状況	2
1. 住宅地の状況	2
2. 公的賃貸住宅再生に係る関連計画の状況	4
(1) SENBOKU New Design	4
(2) 泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン	6
(3) 榎・美木多駅前活性化土地利用構想	8
(4) 泉北ニュータウン近隣センター再生プラン	9
(5) 堺スマートシティ戦略	10
3. 住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル	11
III 住宅地再生の理念と取組みの方向性	14
1. 住宅地再生の理念	14
2. 重点テーマの設定による取組みの推進	15
3. 泉北ニュータウンの都市構造を活かした取組みの方向性	17
4. 公的賃貸住宅の再生・活用の基本方針	18
IV 重点テーマ別の取組方針	21
1. 若年・子育て世代の居住促進	21
2. 健康かつ幸せな暮らしの実現	24
3. 多様な地域魅力の創造	27
4. 周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出	30
5. スマートシティの推進	33

V 住宅地再生・公的賃貸住宅再生事業の目標	36
1. 住宅地再生の目標	36
2. 公的賃貸住宅再生事業の目標	37
VI 再生目標実現のための公的賃貸住宅再生の展開方法	38
1. 公的賃貸住宅再生に向けた事業者間連携	38
(1) 協議会の場を活用した一元的な既存ストック活用の仕組みの構築	38
(2) 活用地等の土地利用検討のための民間事業者とのプラットフォーム構築	39
(3) 一体的な再生に向けた公的賃貸住宅事業者間及び堺市との連携強化	40
2. 公的賃貸住宅再生の展開イメージ	41
(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- 6
3. 公的賃貸住宅の現状	参- 7
4. その他泉北ニュータウンの状況	参-16

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

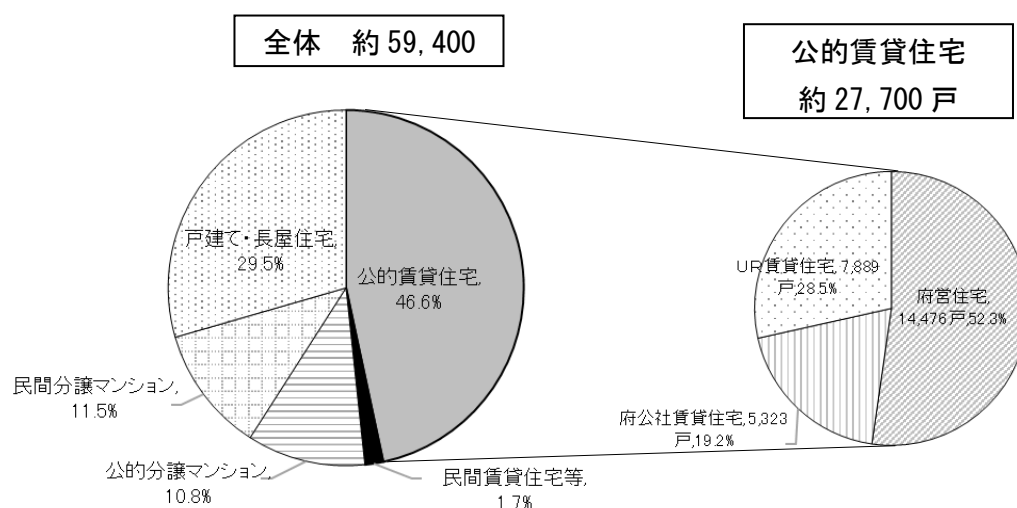
- ・泉北ニュータウンは、昭和 42 年のまちびらき以降、計画的に整備された都市基盤、住宅地と商業地などの用途が適切に配置された土地利用、緑豊かな住環境などの強みを活かし、周辺の地域と一体となって成長を遂げてきました。
- ・一方、まちびらきから 50 年以上が経過した現在、人口の減少・高齢化の進行、居住者ニーズの多様化、住宅や施設の老朽化等、多くの社会環境の変化に直面しています。
- ・平成 22 年 5 月に、堺市が策定した「泉北ニュータウン再生指針」（以下、「再生指針」という。）を踏まえ、堺市、大阪府、公的団体等で構成する「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」（以下、「本協議会」という。）を設立し、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。）を策定しました。その後、平成 29 年 3 月に再生事業の進捗や新たな動きを踏まえた見直しを行い、これに基づき公的賃貸住宅の建替や集約事業、耐震化事業などの再生事業を進めてきました。
- ・令和 3 年 5 月には、堺市において再生指針を「SDGs 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」（以下、「新指針」という。）が策定されました。再生計画についても、令和 5 年度から活用地区が創出され、その活用コンセプトと導入機能を具体的に決めていく必要があることから、新指針に併せて、令和 3 年 5 月に部分改訂を行ったところです。
- ・今回の再生計画の見直しは、新指針を踏まえ、昨今のまちづくりにおける脱炭素化やスマートシティの動き、コロナ禍を踏まえたニューノーマルの視点を加味して、重点テーマの強化と取組内容の拡充を図るとともに、UR 都市機構で平成 30 年 12 月に策定された「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」、大阪府で令和 3 年 12 月に改定された「住まうビジョン・大阪」「大阪府営住宅ストック総合活用計画」「大阪府営住宅ストック活用事業計画」、大阪府住宅供給公社で令和 4 年 4 月に改定された「大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用計画」を踏まえて改定するものです。
- ・本再生計画の計画期間は、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とし、本協議会の構成員は、主体間連携のもと、本再生計画に位置付けた公的賃貸住宅の取組みやそれに関連する取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。

Ⅱ 住宅地再生を取り巻く状況

1. 住宅地の状況

- ・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。
- ・住宅地の状況をみると、公的賃貸住宅が総住宅数の約半数を占め、残りのうち半数以上を戸建て・長屋住宅が占めている一方、民間賃貸住宅等は約2%と少なくなっている。府営住宅とUR賃貸住宅においては、建替事業や集約事業が進められており、府営住宅においては、令和5年度から順次活用地の公募が始まる予定です。
- ・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、公的賃貸住宅の再生事業で創出される活用地等において、多様な機能の導入の検討が進められています。
- ・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（令和3年3月31日時点）

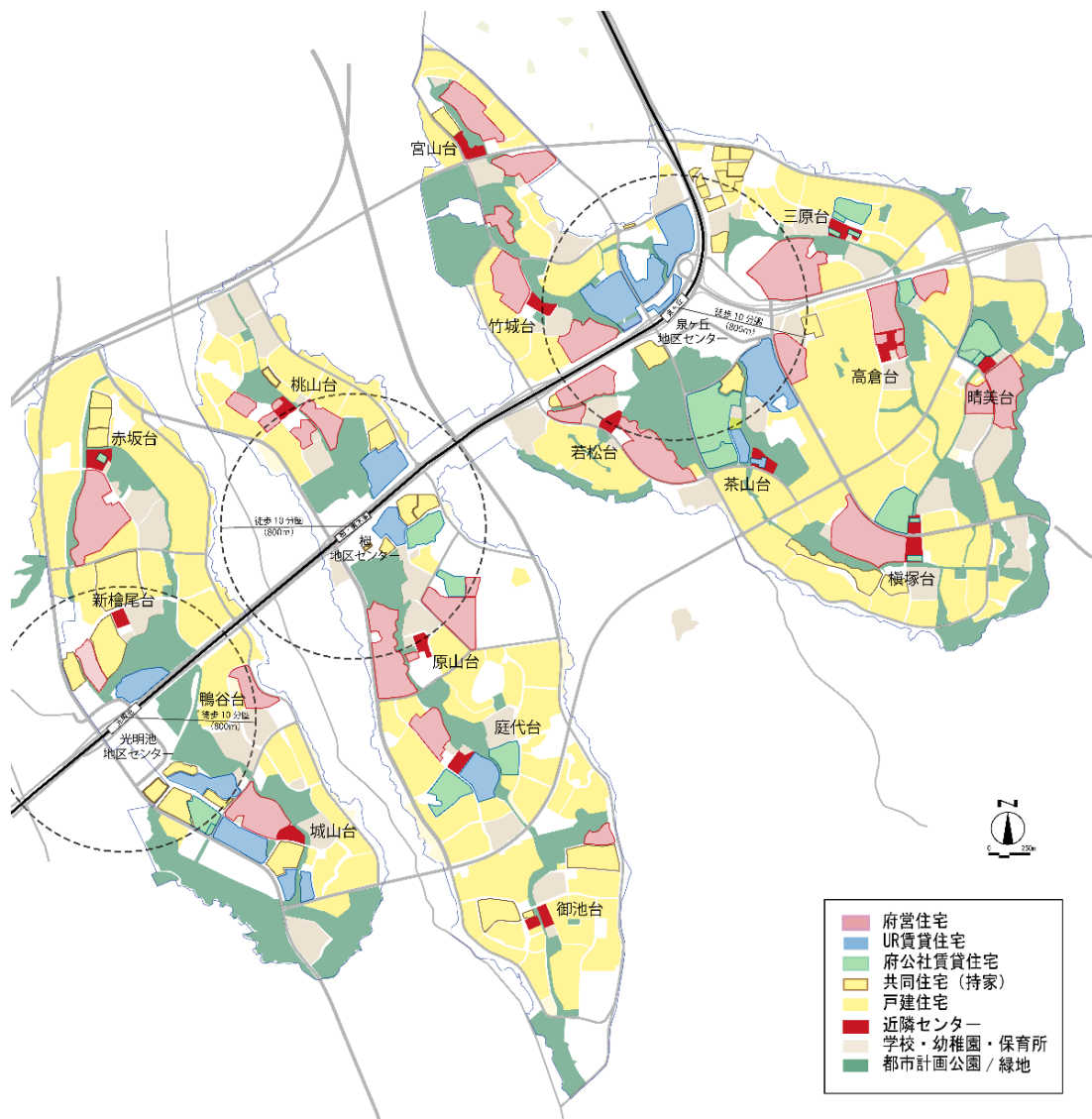


※ 公的賃貸住宅は令和3年3月31日時点の現況管理戸数。その他の住宅は住宅地図（令和3年10月）等による。

※ 公的分譲のうち、長屋住宅は「戸建て・長屋住宅」に含まれる。

※ 民間賃貸住宅等は、民間賃貸住宅と給与住宅の合計である。

□ 泉北ニュータウンの住区の構成



・本計画は、堺市策定の「SENBOKU New Design」に基づくとともに、泉北ニュータウン再生に関連する以下の各地域等の計画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。

2. 公的賃貸住宅再生に係る関連計画の状況

(1) SENBOKU New Design (令和3年5月 堺市策定)

- ・泉北ニュータウン地域において、新たな価値を創造し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできる「持続発展可能なまち」とするための基本方針、取組方針、具体的な取組例等を示しています。

【理念・基本方針】

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～

- ・高度経済成長期の住宅需要に応じて計画された泉北ニュータウンは、ベッドタウンとしての役割を果たしてきた一方、入居者の高齢化や、働き方、買い物などの人々のライフスタイルや価値観の変化などの社会環境の変化に直面しており、これらの変化に対して、都市として変革できる柔軟な受容力を持つことが重要。
- ・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、画一的な住宅中心であった「ベッドタウン」から、多様性を受け入れ、多様な機能が備わり、多様な暮らし方が実現できる「より豊かなまち」へと変革し、その価値をさらに高めることが必要。
- ・今後の社会環境の変化に対しても常に変革し、新たな価値を創造し続け、持続発展するために生み出された泉北ニュータウンの価値を皆で共有し、次世代に引き継いでいくことが重要。



【取組方針】

分野	取組方針	主な取組例
 1 住まい	- エリアの特性に応じた市街地の形成 - 公的賃貸住宅の再編 - 新たな住宅の供給 - 多様な住宅供給と既存住宅の循環する仕組みづくり	○緑の豊かさを実感できるゆとりある住宅地を形成 ○公的賃貸住宅の再編に伴う活用用地では、新たな層の誘引のため、新規の住宅供給を促進（戸建住宅、兼用住宅、若年単身者向けの賃貸住宅など） ○魅力を感じるリノベーション住戸の供給を促進
 2 働く場	- 地域で働くことができる場、働く機会の創出 - 身近な場所で働ける環境の整備	○駅前エリアへの次世代ヘルスケア産業などの起業立地を促進させ、雇用機会を拡大 ○公的賃貸住宅を用途転用し、働く場を創出 ○リモートワークスペースなどの創出を促進 ○職住一体・近接型ライフスタイルを啓発
 3 子育て・教育	- 良好な子育て環境の創出 - 多様な教育機関が集積する「学園都市」としてのイメージの構築 - 自然豊かな環境で子育てを楽しむライフスタイルの定着	○ICTを活用した次世代の学習支援を推進 ○大学間の連携を深め、地域課題解決や新たな研究・事業につながる機会を創出 ○身近な自然とのふれあう機会を増やす体験イベントの実施促進
 4 健康長寿	- 健康寿命延伸の取組 - 健康で安心して暮らし続けられる住まいの確保、住み替えの推進 - 環境やひとにやさしいまちの推進	○近畿大学医学部等と連携した地域向け講座、体験プログラムの取組の促進 ○近隣センターを中心とした健康長寿の取組の展開 ○緑空間を活用した住民の健康増進の取組 ○ICTを活用した環境配慮型住宅の導入検討
 5 緑空間	- 緑豊かな公園や緑道を活かした暮らし 「農」のある暮らし - 周辺の農村地域との連携や地産地消の推進	○ビッグバンと泉ヶ丘公園の一体的活用による魅力あふれる空間を創出 ○公民が連携した、公園の利活用の促進 ○「農」に触れる環境整備の促進 ○地元農産物を消費する機会を創出
 6 都市機能	- 多様なライフスタイルに応じた駅前エリアの機能再編 - 時代の変化に対応した近隣センターへの機能再編 - 身近な場所への生活を豊かにする商業・サービス施設の誘導	○泉ヶ丘駅前には、多様な機能の導入・集積により、広域的に人を惹き付ける魅力を創出し、南大阪地域をリード ○近隣センターでは、核店舗や移動販売の誘導など、地域コミュニティの核として機能を強化 ○住宅地内の店舗などの立地に向け、規制緩和等を検討
分野	取組方針	主な取組例
 7 交通	- 公共交通の利便性向上による維持及び確保 - スマートモビリティなどの先進技術を利用した地域内交通の充実 - ウォーカブルシティ（居心地が良く、歩きたくなるまち）としての機能向上	○高齢者の外出を支援し、公共交通の利用を促進 ○スマートモビリティと公共交通機関とのシームレスな接続（MaaS） ○希望する行先まで乗車できるオンデマンド交通を検討 ○緑道沿いの利便施設設置など便利に歩ける環境を整備
 8 市民交流	- 多様な世代が集い、交流する場の創出 - 地縁型・テーマ型・場の共有型コミュニティ活動の促進 - 駅前エリアを中心とした広域来訪者との交流の推進 - 公園や道路などの公共空間の管理・活用への住民参加の促進	○公共空間を活用した多様な世代が集い交流する仕組みを創出 ○様々なコミュニティ活動の醸成に向けた支援 ○公共空間における住民主導型の社会実験やイベント実施に対して支援
 9 共創	- ステークホルダーとの共創 - 大学との共創 - 住民との共創 - 行政と民間事業者の対等な立場の提携（イコールパートナー）による事業促進	○ステークホルダーと連携を図り、公共空間の再整備を推進 ○大学の各分野（健康・医療、教育、福祉、自動運転、住宅など）と連携した、地域課題解決策を検討 ○住民の自主的な取組を促すための意識醸成 ○公民が連携し、公共空間の新たな活用などを検討
 10 スマートシティ	- 多様な世代の健康増進と身近な働く場の創出 - 便利で快適な移動環境の構築と脱炭素エリアの形成 - 多様な人々との交流を促進	○ICTを活用した高齢者の見守り・生活支援、介護予防、認知症の早期発見などの実証の促進 ○多様な主体によるシェアオフィスなどの整備を推進 ○パーソナルモビリティの導入に向けた実証実験を推進 ○住民間の情報共有、交流ができる地域SNSの活用を促進
 11 プロモーション	- 泉北ニュータウンとしてのブランドの確立及び発信 - 広域来訪者への効果的なプロモーションの推進 - 泉北ニュータウン居住者への効果的なプロモーションの推進 - 歴史・文化・伝統に触れ、まちへの愛着、誇りを高める	○泉北ニュータウンの魅力、生活情報、イベント開催など、様々な媒体を活用した情報発信を推進 ○近隣を観光し、地元の魅力を再発見する「マイクロツーリズム」を促進 ○泉北ニュータウン地域の背景・歴史を学べる機会を創出
 12 都市経営	- 公的賃貸住宅や公共施設の再編に伴い発生する活用用地等の活用 - 既存施設の適切な管理や活用 - エリアマネジメントの仕組みづくり - バランスのよい年齢構成の実現	○関係者と連携した公的賃貸住宅の再編に伴う活用用地の活用・運用（民間活力の活用、先進的モデル事例の創出、長期的な視野に立った定期借地等の導入） ○公民が連携した、エリア価値向上の取組を促進 ○各世代のライフスタイルにあった居住環境の整備を推進

(2) 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、令和 7 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。

めざす
将来像 1

子育てと子育てのライブタウン泉ヶ丘

テーマ1
子育て



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

めざす
将来像 2

「健幸」を実現するライブタウン泉ヶ丘

テーマ2
健幸



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

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

テーマ3
創造



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



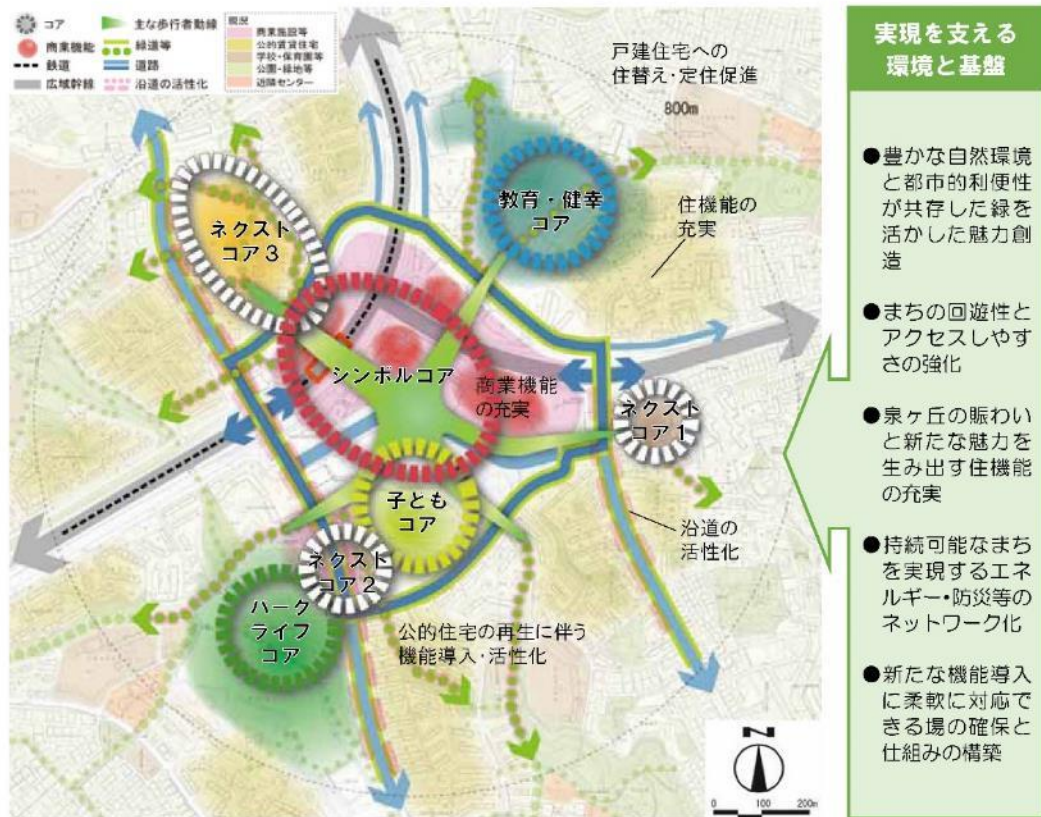
ライフスタイル②
教育・医療・健康等の機能集
積を活かしたイノベーション
を起こすための場や仕組みが
あること



※)『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もち、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。



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



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



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



ハーブライフコア
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



(3) 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。

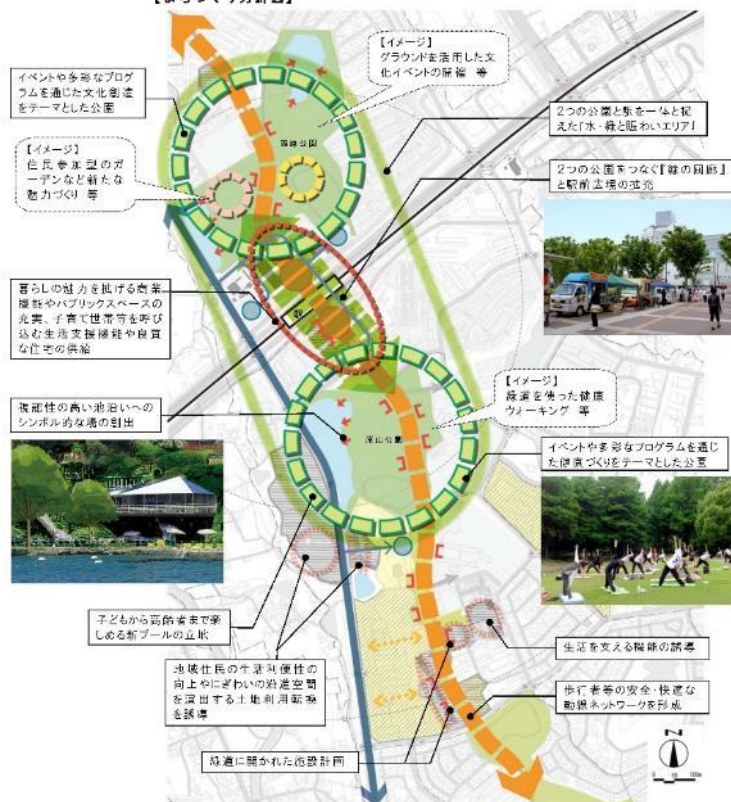
(2) まちづくりの方針

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】



(4) 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）

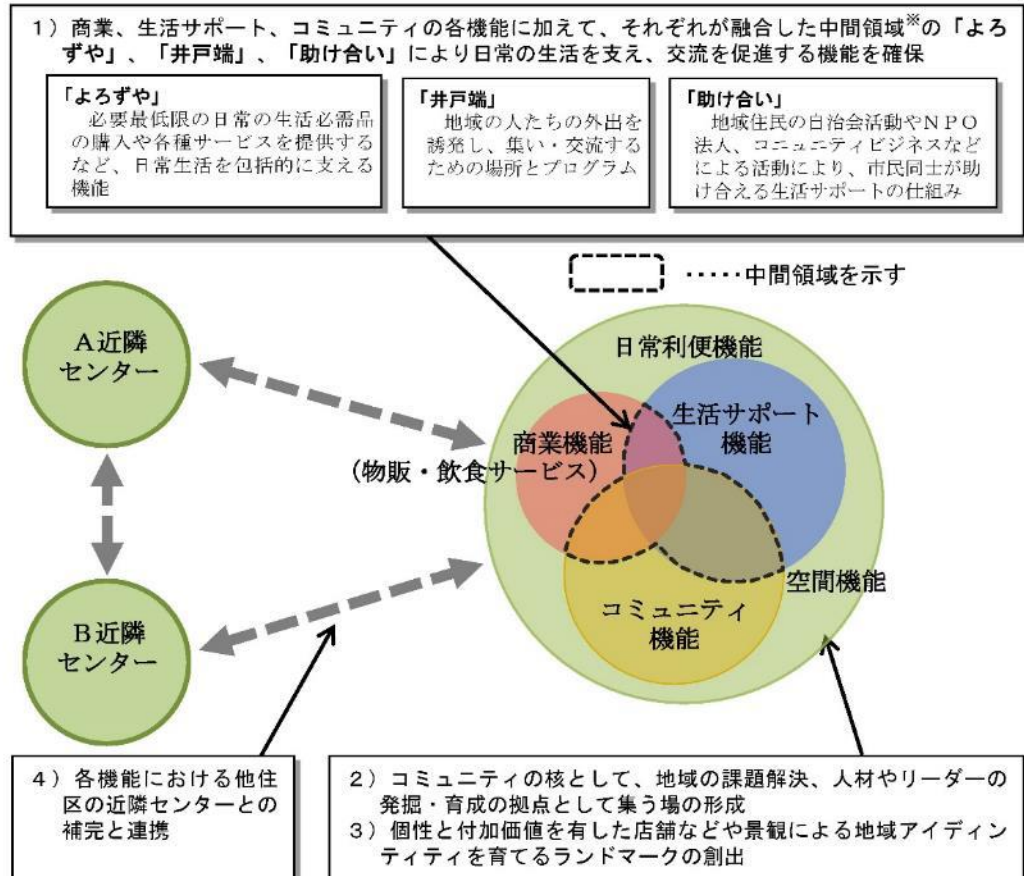
- ・近隣センターの再生に向け、利用者、地権者、事業者、行政などの各主体が再生に取り組む際の検討のたたき台として活用することを目的として、位置づけや将来像、再生の取組及び進め方等を示しています。

(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



※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。

民間事業者だけではなく、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。

(5) 堺スマートシティ戦略（令和3年5月 堺市策定）

- ・泉北ニュータウン地域を重点地域に定め、ICT を活用し分野横断的に地域課題の解決などに取り組むことにより、住民の暮らしの質の向上（Live SMART）を図るとともに、住民それぞれが暮らしを楽しむ（Play SENBOKU）ことのできる新たな価値を創造し、泉北ニュータウン地域ならではの魅力を高めることをコンセプトとして、取組みテーマとプロジェクトの展開イメージ等を示しています。

○SENBOKU スマートシティ構想のコンセプト



○取組テーマとプロジェクトの展開イメージ

	取組テーマ	～2020	2021	2025～2030
ヘルスケア 多世代の健康を支える	地域のつながりとICTによる多世代の見守り	コミュニティによる見守りネットワーク	高齢者などの見守り・生活支援の実証	民間主体の見守り事業の実装化
	介護予防や認知症予防	介護予防教室など 認知症の早期発見・共生	介護予防などの実証 認知症の早期発見・生活支援の実証	民間等連携による介護予防事業や認知症の早期発見・生活支援事業の実装化
	生きがい創出・健康増進	生活習慣病予防の講座や相談	健康管理などによる生活改善の実証	民間等連携による生活習慣病予防事業の実装化
モビリティ 便利で快適な移動環境を構築する	オンデマンド交通	ラストワンマイル自動運転実証	近距離のオンデマンド交通の実証 中距離の生活サービスと連携したオンデマンド交通の実証	自動運転化を含めたビジネスモデルの確立と民間連携による実装 パーソナルモビリティ等シェアサービスの実装
	楽しい移動手段の多様化	シェアサイクル実証	パーソナルモビリティの実証	パーソナルモビリティ等シェアサービスの実装
	サービスのモビリティ化	移動販売などの実証	公共施設での生活サービスのモビリティ化	民間主体による実装
コミュニティ 多様な人々と交流する	行政・地域の情報共有	SNSなどを活用した情報提供	行政の情報発信・手続き、住民の声収集等 情報共有や交流できる地域SNSの活用	スマート区役所の実現 地域SNSやAIを用いたマッチング
	住民同士の交流促進			
	交流を楽しむツール多様化	イベント開催	AR技術などによる交流ツール、公益施設での利用環境整備	地域内外の人の交流・取組への積極的な参加 多様な主体による交流、地域力向上
リモートワーク 身近に働く場をつくる	リモートワークタウンの実現	区役所内のテレワークオフィス整備	公共Wi-Fi整備、民間企業によるシェアオフィス等の整備	民間リテライトオフィス、周辺部のコワーキングスペース整備
	次世代ヘルスケア産業の創出	新事業の実証	新事業の社会実装	次世代ヘルスケア産業の企業誘致
エネルギー 脱炭素エリアをめざす	地域エネルギーネットワークの形成	民間施設における地域冷暖房 創エネ・省エネ機器導入への支援	拠点や公共施設・民間施設などにおける省エネルギー技術や再生可能エネルギーの導入 公的賃貸住宅の活用や住宅におけるZEH（+R）化や再生可能エネルギーの利用拡大	民間施設などにおける省エネルギー技術や再生可能エネルギーの導入 公的賃貸住宅の活用や住宅におけるZEH（+R）化や再生可能エネルギーの利用拡大
	エネルギーとモビリティの連携	災害時のモビリティ活用協定	EVや次世代モビリティを移動電源として住宅などへの供給や災害時利用	EVや次世代モビリティを移動電源として住宅などへの供給や災害時利用
				エネルギー相互融通の実装 MaaSと再生可能エネルギーの連携

3. 住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル

住宅地再生に向けて、泉北ニュータウンにおけるリスクとポテンシャルを以下のとおり整理しています。

① リスク

（泉北ニュータウン全体）

- ・ 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、依然として厳しい状況にある。
- ・ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、鉄道駅の乗降客数が減少し、店舗等の経営環境の悪化が懸念される。
- ・ 若年世代、子育て世帯が魅力を感じる新築の分譲マンションや民間賃貸住宅の供給が少ない。新築マンション市場をみると、泉北地域は依然として、供給エリアとしては厳しい状況にある。
- ・ 戸建て住宅地において、世代継承が進まないこと等により発生した空家の利活用が進んでいない。
- ・ 利用者の減少などにより、路線バスを中心に公共交通機関の路線や便数の減少が進んでいる。
- ・ 中高年や主婦層等にとって、活躍できる場や働く場が少ない。
- ・ 都市計画で土地利用を制限してきたことから、住宅地において、良好な住環境が形成されている反面、若年世代のニーズにあった生活利便施設等の新たな施設の導入がほとんどなされていない。
- ・ 近隣センターの核店舗の撤退が続いており、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が進行している。
- ・ 地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出量「実質ゼロ」を目指す脱炭素社会に向けた動きが加速化している。

（公的賃貸住宅）

- ・ 公的賃貸住宅は、堺市内及び大阪府内全体から見ても、泉北ニュータウンに偏在している。
- ・ 公的賃貸住宅の約 75%が昭和 40 年代に建設され、老朽化が進んでいるとともに、現代の生活様式に合わない間取りが多くなっている。
- ・ 公的賃貸住宅の耐震化が進められているものの、依然として耐震化されていない住宅が存在している。
- ・ 公的賃貸住宅の空家は、増加傾向にある。
- ・ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、民間事業者の活用地への事業参入意欲が減少している。

② ポテンシャル

（泉北ニュータウン全体）

- 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、ニュータウン区域内は都市部への通勤圏内にある。
- ニュータウン内には緑豊かな公園や緑道がネットワーク化され、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り、それらを活かした個性的で魅力的な個店やライフスタイルを楽しむ施設が立地している。
- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、テレワークが増える等、住民にとって家や地域で過ごす時間が増えたことにより、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ニュータウンならではの魅力が再確認されつつある。
- 今後、近畿大学医学部及び近畿大学病院の移転により、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。また、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みが期待できる。
- 泉ヶ丘駅前地域及び樺・美木多駅前地域において、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みが進んでいるとともに、光明池駅前においては、堺市による駅前地域活性化に向けた検討が進められている。
- 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準備組合が設置されるなど、堺市が策定した「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化しつつある。
- 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、それらとの連携したまちづくりが期待できる。
- 保育所等の子育て支援施設は各住区（各台）に 1 か所以上整備され、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みが進められている。
- 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。
- 働き方や生活の仕方が今までとは違うニューノーマル時代を見据え、リモートワーク拠点の整備や ICT を活用した住民の暮らしの質向上に向けた取組みが進む等、スマートシティ化が進みつつある。

（公的賃貸住宅）

- 公的賃貸住宅において、順次建替事業等が進み、良質な住宅ストックが形成されている。
- 公的賃貸住宅の建替事業等において創出される活用地では、新たな住宅供給や多様な機能導入による再生に向けて取組みが進んでいる。
- 公的賃貸住宅の空室は、子育て支援や多様なコミュニティ機能の導入が進むなど、多様な用途への活用が進み、周辺を含めた地域の拠点が形成されている。
- 公的賃貸住宅の 2 戸 1 化やリノベーションが進み、若年世代の入居が進んでいる。

□リスクとポテンシャル整理表

	リスク	ポテンシャル
全体	・人口・世帯の減少、高齢化、地価の低迷 ・コロナ感染症拡大の影響により、駅の乗降客数の減少、店舗等の経営環境の悪化の懸念 ・若年・子育て世代が魅力を感じる分譲マンション、民間賃貸住宅の供給が少ない。 ・戸建て住宅地における世代継承が進めないことによる空家の増加 ・利用者減少による路線バス等の路線、便数の減少が進行 ・活躍できる場、働く場が少ない。 ・住宅地において、生活利便施設等の新たな施設導入がほとんどない。 ・近隣センターの核店舗の撤退が続き、高齢者等の買物難民化が進行 ・脱炭素社会に向けた動きが加速化している。	・都心部から泉北N T内の駅まで30分圏域 ・緑豊かな公園や緑道がネットワーク化 ・N T周辺には、農地・里山等田園環境。それを活かした個性的で魅力的な個店や施設が立地 ・コロナ感染症拡大の影響により、広い居住空間や自然の豊かさ、遊歩道の充実など魅力の再認識 ・近大医学部等の立地により、交流人口の増加と医療サービスの充実が期待できる。 ・泉ヶ丘、榎・美木多駅における民間による再生が具体的に進んでいる。光明池駅前活性化も検討中。 ・一部の近隣センターで、再整備に向けた準備組合が設立されるなど、再生が具体化しつつある。 ・多くの大学等が立地しており、それらとの連携したまちづくりが期待できる。 ・堺市でスマートシティの取組みが進められている。
公的賃貸住宅	・公的賃貸住宅は、市内、府内全体から見て、泉北N Tに偏在 ・老朽化が進行するとともに、現代の生活様式に合わない間取りが多い。 ・依然として耐震化されていない住宅が存在 ・公的賃貸住宅の空家の増加 ・コロナ感染症の影響により、活用地のニーズの減少	・順次建替事業等が進み、良質な住宅ストックが形成 ・創出される活用地において、新たな住宅供給や機能導入による再生に向けた取組みが進んでいる。 ・公的賃貸住宅の空室や集会所等は、子育て支援や多様なコミュニティ機能の導入が進んでいる。 ・公的賃貸住宅の2戸1化やリノベーションにより、若年世代の入居が進んでいる。

Ⅲ 住宅地再生の理念と取組みの方向性

1. 住宅地再生の理念

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 ～

- SENBOKU New Design（2021年5月堺市作成）を踏まえ、画一的な住宅中心であった「ベッドタウン」から、多様性を受け入れ、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」へと変革し、その価値をさらに高めます。
- これらを実現するため、公的賃貸住宅や戸建て住宅等の既存ストックを最大限活用し、再生事業による多様なライフスタイルに対応した住宅の供給や、公的賃貸住宅の再生事業により創出される活用土地等への多様な機能の導入を図ることにより、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を図ります。

泉北ニュータウンならではの暮らし方（SENBOKU New Design より）

- 泉北ニュータウンは、都市機構が計画的に整備されていることに加え、ニュータウン内部や隣接する農村地域に豊かな緑空間を持ち、「都市的要素」と「農村的要素」が共存したまちです。
- また、近年は、地域ごとの自治会活動に加え、テーマに特化した活動も生まれ、適度な距離間でコミュニケーションが図れる地域活動の担い手が活躍しつつあります。
- 泉北ニュータウンの住民は、まちが持つ魅力的な要素と住民自身の生活思考を組み合わせることによって、泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし「泉北スタイル」を実現することができます。

泉北スタイル

泉北ニュータウンにある「魅力的な要素」×「住民のライフスタイル」の組み合わせから生まれる泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方



2. 重点テーマの設定による取組みの推進

- 住宅地再生の理念を実現するため、ニュータウンとその周辺の農村地域を一体的に捉えて、ここにしかない魅力や価値を生み出す再生の重点テーマとして、「若年・子育て世代の居住促進」、「健康で幸せな暮らしの実現」、「多様な地域魅力の創造」、「周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出」、「スマートシティの推進」の5つのテーマを設定し、ハード・ソフト一体的に取組みを推進します。

①若年・子育て世代の居住促進

若年・子育て世代のそれぞれのライフスタイルに合った暮らしができ、ニュータウンで生まれ育った世帯が住み続けられ、他の地域から移り住みたくなる魅力と機能を備えたまちを目指します。

②健康で幸せな暮らしの実現

近畿大学医学部等の新たな立地や緑道・公園、農村地域の農作物等の豊かな資源の集積等を活かして、ICT等の活用により、社会参加の仕組みや健康増進につながる環境が整い、地域住民が安心して長く幸せに住み続けられるまちを目指します。

③多様な地域魅力の創造

働き方や生活の仕方が今までとは違うニューノーマル時代を見据え、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まいやまちの実現に向けて、ニュータウンの特徴である緑道・公園、農村地域の農空間、公的賃貸住宅や戸建て住宅など、今ある地域資源を発掘し、それを活かしてコミュニティ・サービス拠点を創出するなど、多様な地域魅力の創造を目指します。

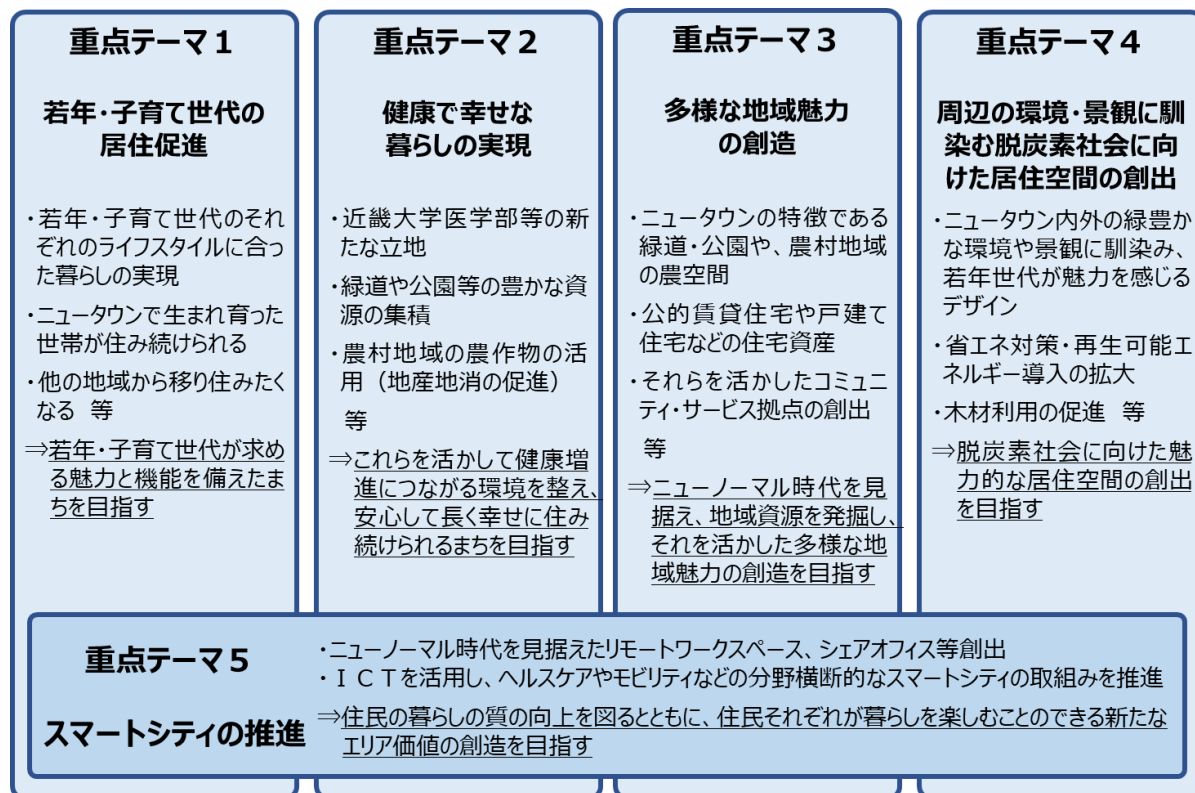
④周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出

地域で過ごす時間が長くなるニューノーマル時代を見据え、ニュータウン内外の緑豊かな環境や景観に馴染み、省エネ対策や再生可能エネルギー導入、木材利用など、若年世代が魅力を感じる脱炭素社会に向けた居住空間の創出を目指します。

⑤スマートシティの推進

働き方や生活の仕方が今までとは違うニューノーマル時代を見据え、リモートワークスペース、シェアオフィス等の創出、ICTを活用したヘルスケアやモビリティなど、分野横断的なスマートシティの取組みを推進することにより、住民の暮らしの質の向上を図り、住民それぞれが暮らしを楽しむことのできる新たなエリア価値の創造を目指します。

□ 重点テーマの関係図



3. 泉北ニュータウンの都市構造を活かした取組みの方向性

- ・ 住宅地再生の理念を実現するために、駅からの距離や、都市の骨格である幹線道路、泉北ニュータウンの特徴である緑道ネットワークなどの都市構造を活かした取組みを推進します。
- ・ 各要素における取組みの方向性は次のとおり。

(地区センター及びその周辺地域)

- ・ 泉北ニュータウンの再生の核として、定住人口、交流人口の増加を目指し、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ます。特に泉ヶ丘駅前エリアは、広域的に人を引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目指します。
- ・ 駅前に公園が立地する泉北ニュータウンの特徴を最大限に活かし、都市的活動と自然とふれあうことのできるライフスタイルの実現を目指します。

(郊外地域)

- ・ ニュータウン郊外の公園・緑地や、その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。
- ・ 居住環境に配慮した中で、日常生活に潤いを与え、暮らしを支える店舗やライフスタイルを豊かにする飲食店などの立地を促進し、地域の課題解決につながる都市機能の誘導を目指します。

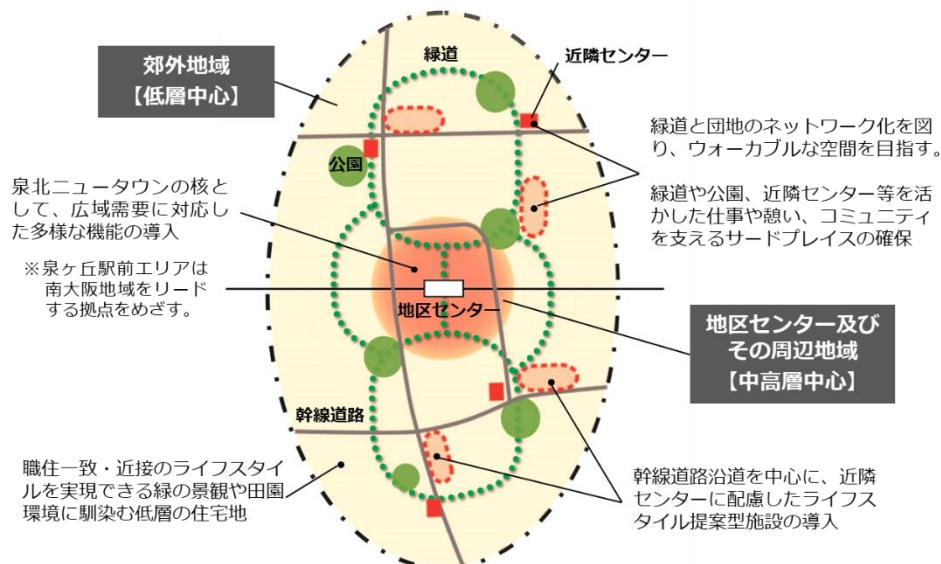
(幹線道路沿道)

- ・ 自動車による広域的な利用も想定できる幹線道路沿道の利活用可能な土地は、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の導入を目指します。

(緑道沿道)

- ・ 車との分離が徹底された駅から連続する緑道と団地とのネットワーク化を図り、脱炭素社会の実現にも資するウォーカブル（シェアサイクルやスマートモビリティ等との連携を含む）な空間を目指します。
- ・ 公園や学校、近隣センターなど緑道沿いに計画的に配した都市構造を活かし、利活用可能な土地においては、新たな魅力や価値の創出、一体的な空間の利活用を目指します。

□ 住宅地再生の方向性のイメージ図



4. 公的賃貸住宅の再生・活用の基本方針

（公的賃貸住宅再生の基本的な考え方）

- 公的賃貸住宅は地域の貴重な資源であるという認識のもと、住宅地再生の理念を実現するために積極的に住宅供給やまちづくりに活用することとし、良質な住宅と良好な居住環境の整備はもとより、既存ストックや活用地における多様な機能導入など、ハード・ソフト一体型の取組みを推進します。
- 地区センター及びその周辺地域においては、公的賃貸住宅の建替え住宅や創出される活用地での新たな住宅や施設は、原則として中高層を目指します。
- 郊外地域においては、公的賃貸住宅は、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新たな住宅や施設は、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。
- 再生事業（建替事業、集約事業、耐震改修、既存ストック活用、用地活用）により、公的賃貸住宅の居住水準の向上や耐震化、バリアフリー化、省エネ化、省 CO₂ 化等に向けた取組みを進めます。
- 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅は、総住宅数の約半数を占め、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ることから、各公的賃貸住宅事業者の住宅ストック全体の経営方針や人口減少による需給バランスを踏まえつつ、更新時期を迎える高度成長期に建設したストックの再編・整備により、公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図ります。

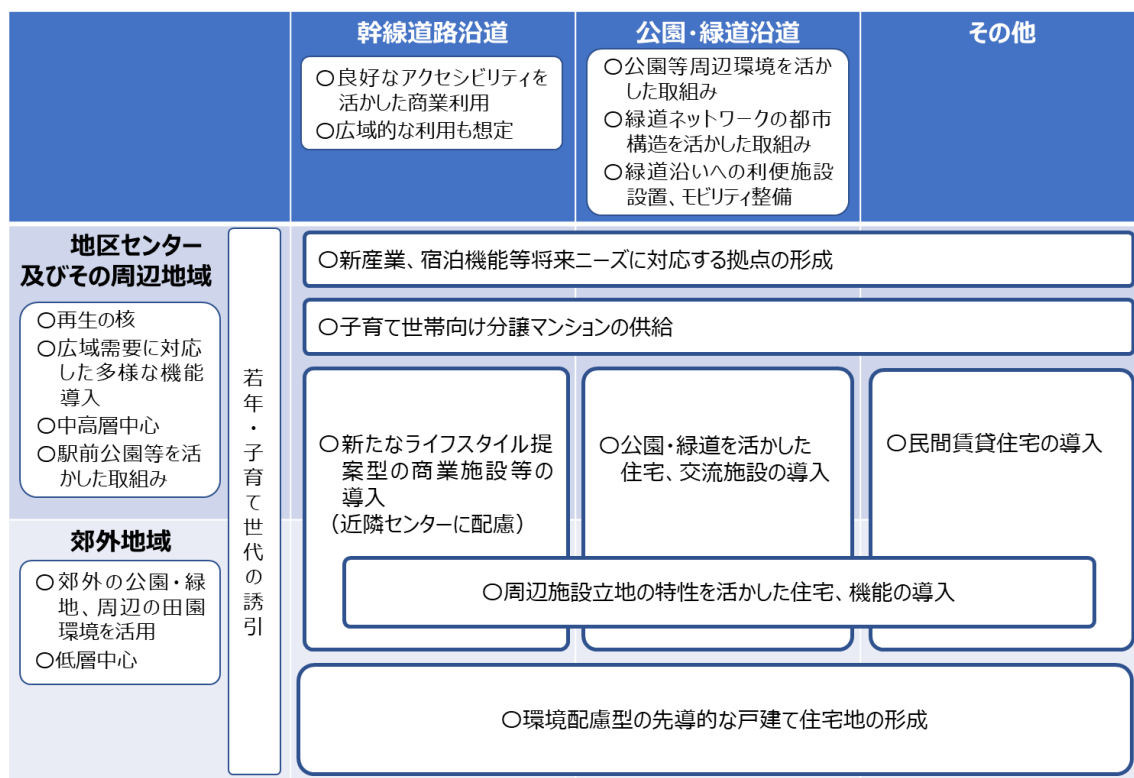
□ 各公的賃貸住宅事業者における住宅ストック全体の経営方針等

	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 R32 年度末 約 7.6 万戸 R12 年度末 約 10.5 万戸 (R2 年度末 約 11.7 万戸)	R15 年度末 65 万戸程度 (H30 年 11 月末 約 72 万戸)	R3 年度末に 約 2 万戸を維持 (R2 年度末 約 21,373 万戸)
各主体の 経営方針	○府民の居住の安定の確保を図るため、建設年代や住戸のバリエーションの状況、団地ごとの需要や立地環境等に応じて、団地の今後の事業方針を 3 つに類型化（「再編・整備」、「機能向上」、「維持保全」）して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効に活用していきます。 ○昭和 50 年代以前に建設された団地の再編・整備を通じて、将来の管理戸数の適正化、建替え等に伴う活用地の創出などによる地域のまちづくり、大量のストックの円滑な更新による良質なストックの形成に一体的に取り組んでいきます。 ○入居者の安心やコミュニティを支える取組みや、適切な募集、入居管理に関する取組みなど、ソフト面の施策を推進します。	○多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、地域社会の再生、今まで培われた生活価値・文化の継承、市場環境への適切な対応による「持続可能なまちづくり」を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行ってまいります。 ○独立行政法人通則法第 29 条に基づき国土交通大臣が定めた第三期中期目標において賃貸住宅ストックの再編・削減目標を設定することとされていることを受け、2033 年度末時点の管理戸数については 65 万戸程度とします。	○安定した経営を継続するためには主要事業である賃貸住宅事業で収益を確保する必要がある。また、賃貸住宅ストックを活用して公的役割を果たすために、令和 3 年度末の目標管理戸数である約 2 万戸を維持しながら、地域の住宅需要を勘案した住宅の再配置を進めます。 ○建替えなどにあたっては、市営住宅等の建替えとの連携や高齢者や子育て世帯の生活支援につながる施設の導入など、地域の実情を踏まえた先導的な取組みを進めます。 ○泉北ニュータウンについては、大阪府・堺市・都市再生機構などの各団体と連携し、公社賃貸住宅ストックを活用したニュータウン再生に取り組めます。
掲載資料	「大阪府営住宅ストック総合活用計画」 (R3.12 公表)	「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」 (H30.12 公表)	「大阪府住宅供給公社 賃貸住宅ストック活用基本計画」 (H26.3 公表) ※

※R4.4 公表予定のストック計画の内容（調整中）へ修正予定

（活用地の創出と機能導入の考え方）

- 再生事業に伴う活用地は、創出が段階的で長期に及ぶことから、関連計画や地域ニーズを踏まえた泉北ニュータウン全体の将来の土地利用を見据えて、効果的な位置・規模・時期の創出と、そこへの住宅や機能の導入を図ります。
- 住宅地再生の理念である「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」を図るため、立地特性に応じて活用地への多様な機能を導入することとし、必要に応じて土地利用に係る規制緩和等を検討します。
- 「住宅地再生の方向性のイメージ図（P17）」に対応した活用地の活用イメージは下記のとおりです。



（活用地における事業者選定等の考え方）

- 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を図ります。
- 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。
- 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、借地や暫定利用も含めた長期的視点からの柔軟な活用を検討します。
- 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。

IV 重点テーマ別の取組方針

1. 若年・子育て世代の居住促進

若年・子育て世代のそれぞれのライフスタイルに合った暮らしができ、ニュータウンで生まれ育った世帯が住み続けられ、他の地域から移り住みたくなる魅力と機能を備えたまちを目指します。

（公的賃貸住宅）

- 公的賃貸住宅において、コミュニティの活性化のため、若年・子育て世代を対象とした入居者募集を引き続き実施します。
- 公的賃貸住宅の建替え住宅は、従前の居住世帯に配慮しつつ、新たに入居する子育て世帯が長く居住できる広さの住宅の供給に努めます。
- DIY や2戸1化等の既存住宅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良質な住宅や、長く居住できる広さの住宅の供給を促進します。
- 泉北ニュータウン内やその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。
- 団地内の空室や集会所等を活用し、民間事業者や地域の NPO、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。
- 団地内の空室や集会所等を活用し、堺市が推進する子育て親子（未就学児と保護者）が気軽につどい、交流できる場所である「みんなの子育てひろば」の設置やコミュニティカフェ等の交流の場の創出等、働きながら子育てをするための生活支援機能・相談機能の充実を促進します。
- 団地内の空きスペースや空室、集会所等を活用し、子どもが地域で健やかに育つことができるよう、子ども食堂や図書館など、子どもの居場所や遊び空間等のサードプレイスの確保を進めます。



集会所を活用した子育て支援施設
（UR 泉北城山台2丁団地 みんなの子育てひろば）



集会所を活用した図書館・交流スペース
（府公社茶山台団地 茶山台としょかん）



DIYによるリノベーション
(府公社 茶山台団地)



子育て世帯向け住宅

(公的賃貸住宅の活用地)

- 利便性を求める若年・子育て世代に対して、地区センター及びその周辺地域にマンション等の供給を図り、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の住み替えにつなげます。
- 郊外地域では、ゆとりある子育てをしたい世帯や家庭菜園の趣味を楽しみたい世帯等に対して、自然の魅力を享受できる戸建て住宅の供給を促進します。
- 職住一体のライフスタイルが実現できるワークスペース付きの住宅の供給や、将来にわたり店舗や事務所、集いの場や趣味のスペースなど、地域に開放し「住み開き」できる部屋やオープンスペースをもつ戸建て住宅等の供給を促進します
- 若年世代（学生、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、または移り住みたくするような民間賃貸住宅や戸建て住宅の供給を促進します。
- 緑道や公園の緑の景観や周辺の田園環境に馴染むよう、集合住宅に木造等の新たなデザインをモデル的に導入します。
- 働き方や生活の仕方が今までとは違うニューノーマル時代を見据えたライフスタイルを提案する住宅や店舗、働く場等が一体となった住宅地の供給を促進します。
- 民間活力により、子育て世帯の暮らしを支える子育て支援施設等を導入するなど、地域の子育てニーズにあわせた機能の導入を促進します。



木造等の新たなデザインの民間賃貸住宅
(大東市 morineki プロジェクト)



子育て支援施設の導入事例
(府営八尾志紀住宅活用地)

＜公的賃貸住宅再生と連携して、若年・子育て世代の居住促進を図る取組例＞

SENBOKU New Design（抜粋）

◆分野 1 住まい

〔取組方針 4：多様な住宅供給と既存住宅の循環する仕組みづくり〕

- 中古住宅の流通及びリノベーションを促進し、リノベーションに対する住民への理解や啓発を促進する。
- 戸建持家住宅の賃貸化や企業の社宅化を促進する仕組みを検討する。
- 快適な在宅勤務ができる職住一体・近接型ライフスタイルを実現できる兼用住宅の供給を促進する。

◆分野 3 子育て・教育

〔取組方針 1：良好な子育て環境の創出〕

- 公園などの公共空間を活用した子育て世代が集い、繋がることのできる場（アウトドアリビング）を創出する。
- 地域の NPO 法人や企業などによる子どもたちの居場所となるサードプレイスや子育て支援などの生活支援機能の充実を図る。
- 働きながら子育てをするための生活支援機能や相談機能の充実を図る。

〔取組方針 3：自然豊かな環境で子育てを楽しむライフスタイルの定着〕

- 公園でのアクティビティ、農業体験、里山体験など、泉北ニュータウン地域における身近な自然や土とのふれあいの機会を増やすような体験イベントの実施促進、体験施設の充実化を図る。



古民家のリノベーション
（ゆっくりばこ）



戸建て住宅地内の兼用住宅イメージ
（南区高倉台）



槇塚台みんなの子育てひろば
（槇塚台近隣センター）



公園でのアクティビティ
（デコボコバイクパーク 大蓮公園）

2. 健康で幸せな暮らしの実現

近畿大学医学部等の新たな立地、緑道や公園、農村地域の農作物等の豊かな資源の集積を活かして、ICT 等の活用により、社会参加の仕組みや健康増進につながる環境が整い、地域住民が安心して長く幸せに住み続けられるまちを目指します。

（公的賃貸住宅）

- ・ 地域包括ケアシステム概念を踏まえ、周辺病院や福祉関連事業者等との連携により、公的賃貸住宅ストックを活用した地域の居住者への健康増進・介護予防のプログラムや介護サービスの充実等により、団地を含む地域一体での地域医療福祉拠点化に向けた取組を推進します。
- ・ 団地内の空室や集会所等を活用し、NPO 法人や民間事業者等と連携して、地域に必要なコミュニティカフェや見守り・子育てサービスの供給等により、地域におけるコミュニティ・サービス拠点化を推進します。
- ・ 多世代が集まり、暮らしの楽しみや生きがい等をつくれるよう、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、地域住民の多様な活動を創出する場づくりを進めます。
- ・ 団地内の空きスペースや空室、集会所等を活用し、日常の買物に不便を感じる多様な世代に対して、移動販売等による買い物支援施策を充実します。
- ・ 団地においては、周辺も含めて居住者が歩き集えるよう、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、防犯面での配慮など、安全で快適な屋外空間の形成、交流空間の設置を進めます。
- ・ 新築の公的賃貸住宅においては、居住者の健康に資するため、ヒートショックや高血圧症等の防止につながる断熱性能の高い住宅を供給します。



高齢者の交流活動拠点
（府営御池台2丁住宅 空室活用）



健康増進プログラム
（府公社茶山台団地 まちかど保健室）

（公的賃貸住宅の活用地）

- 地区センター及びその周辺地域にマンション等の供給を図り、若年・子育て世代の誘引に加えて、利便性を求める高齢者やアクティブに活動したい高齢者等の住み替えを促進します。
- 家庭菜園等の趣味を楽しんだり、自然に囲まれてゆったりと過ごしたい高齢者等に対しては、郊外地域において、自然魅力を楽しむことができる戸建て住宅の供給を促進します。
- 地域包括ケアシステム概念を踏まえ、活用地に介護施設、医療施設や生活利便施設等の機能の導入を進め、団地を含む地域一体での地域医療福祉拠点化の取組みを推進します。
- 地域のニーズや近隣センター等の既存商業機能の状況を踏まえて、地産地消のレストラン、産直マルシェ等、地域住民の健康に資する施設の導入を促進します。
- 泉ヶ丘駅前地域においては、近畿大学医学部等の新たな立地を活かし、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。
- 緑道や公園沿いに生活利便施設等の機能を導入することで、地域住民が利便性を享受するとともに、楽しみながら歩ける空間の形成を図ります。
- 居住者の健康に資するため、ヒートショックや高血圧症等の防止につながる断熱性能の高い住宅の供給を促進します。



カフェを併設した高齢者施設
（グランドオーク百寿）



団地の地域医療福祉拠点化
（UR 都市機構）



活用地への医療施設の導入
（近畿大学医学部・病院 イメージ図）

＜公的賃貸住宅再生と連携して、健康かつ幸せな暮らしの実現を図る取組例＞
SENBOKU New Design（抜粋）

◆分野4「健康長寿」

〔取組方針1：健康寿命延伸の取組〕

- 泉北ニュータウンに豊富に整備されている公園・緑道を活用して、健康遊具の設置など、住民の健康増進に取り組む。
- 緑道ネットワークの特長を活かし、健康長寿に効果があるウォーキングやジョギング活動を促進する。
- 農村地域で生産される農産物を活用した地産地消による「食育」を推進する。
- ICT 活用による健康分析や遠隔健康相談に取り組む。
- 24 時間見守りや在宅コミュニケーションロボットなどの ICT の導入に取り組む。



公園等を活用した健康増進プログラム



緑道ウォーキング・ランニング



地域食材を使ったレストラン・配食サービス
(榎塚台近隣センター 榎塚台レストラン)



地域のつながりと ICT による
多世代の見守りイメージ

3. 多様な地域魅力の創造

働き方や生活の仕方が今までとは違うニューノーマル時代を見据え、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まいやまちの実現に向けて、ニュータウンの特徴である緑道・公園、農村地域の農空間、公的賃貸住宅や戸建て住宅など、今ある地域資源を発掘し、それを活かしてコミュニティ・サービス拠点を創出するなど、多様な地域魅力の創造を目指します。

（公的賃貸住宅）

- ・ 団地内の空室や集会所等を活用し、NPO 法人や民間事業者等と連携して、地域に必要なコミュニティカフェや見守り・子育てサービスの供給等により、地域におけるコミュニティ・サービス拠点化を推進します。
- ・ 団地内の空きスペースや空室、集会所等を活用し、日常の買物に不便を感じる多様な世代に対して、移動販売等による買い物支援施策を充実します。
- ・ 団地の空室や集会所等の活用等により、地域の NPO やまちづくり団体等による地域の利便性や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。
- ・ 団地の空室や集会所等の活用等により、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。
- ・ 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。



団地のコミュニティ・サービス拠点化
（府公社茶山台団地）



団地でのキッチンカーによる買物支援
（堺市による実証プロジェクト）



既存集会所を活用したコミュニティ醸成拠点
（UR 泉北桃山台 1 丁団地 ももポート）

（公的賃貸住宅の活用地）

- 立地特性に応じて活用地への多様な機能導入を図るため、必要に応じて土地利用に係る規制緩和等を検討します。
- 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、ニュータウンの特性を活かし、日常生活に潤いを与え、ライフスタイルを豊かにする店舗など、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。
- 近畿大学医学部等の新たな立地を活かし、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。
- 職住一体のライフスタイルが実現できるワークスペース付きの住宅（店舗兼住宅等）の供給や、将来にわたり店舗や事務所、集いの場や趣味のスペースなど、地域に開放し「住み開き」できる部屋やオープンスペースをもつ戸建て住宅の供給を促進します。
- 緑道や公園の緑の景観や周辺の田園環境に馴染む、木造等の新たなデザインの住宅地をモデル的に導入します。
- ニューノーマル時代を見据えたライフスタイルを提案する住宅や店舗、働く場等が一体となった住宅地の供給を促進します。
- 近隣センター内に立地、又は隣接する活用地については、近隣センターの再生や相乗効果につながる施設の誘致や、近隣センターとの一体的な再整備による土地利用を検討します。
- 活用地においては、市場ニーズを踏まえ、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。



ライフスタイル提案型の商業施設イメージ



ライフスタイルを豊かにする店舗や
働く場の提供
（大東市 morineki プロジェクト）



住み開きイメージ
（神戸市多聞台住宅跡地）

＜公的賃貸住宅再生と連携して、多様な地域魅力の創造を図る取組方針・取組例＞
SENBOKU New Design（抜粋）

◆分野2「働く場」

〔取組方針2：身近な場所で働ける環境の整備〕

- ・ リモートワークスペース、キャンプオフィス、リモート会議用スペースなどの創出を促進する（導入場所：駅前施設、近隣センター、公的賃貸住宅の空き住戸、公園など）。
- ・ 戸建住宅におけるコワーキングスペース（住み開き）を創出する。

◆分野3「子育て・教育」

〔取組方針2：多様な教育機関が集積する「学園都市」としてのイメージの構築〕

- ・ 泉北ニュータウン内に多様な教育機関が立地する「学園都市」としてのイメージを発信する。

◆分野8「市民交流」

〔取組方針2：地縁型・テーマ型・場の共有型コミュニティ活動の促進〕

- ・ 従来からある自治会などの「地縁型」コミュニティ、共通の趣味や好みを共有する「テーマ型」コミュニティ、公園や緑道などの場を利用する「場の共有型」コミュニティの活動を促進する。
- ・ 地域の人同士が特定のテーマのもとに学び、交流できる場を創出し、新たなテーマ型・場の共有型コミュニティ活動が醸成されるように支援する。

◆分野11「プロモーション」

〔取組方針1：泉北ニュータウンとしてのブランドの確立及び発信〕

- ・ 泉北ニュータウンの魅力などを紹介するホームページの充実、情報誌の発行、若年世代をターゲットとしたイベントの開催など、様々な媒体を活用した情報発信を推進する。



庭をキッチンガーデンとして住み開きした住宅（南区桃山台）



キャンプオフィスイメージ（大蓮公園）

泉北ニュータウンの
先行型事例



PORTAL SENBOKU



RE EDIT

4. 周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出

地域で過ごす時間が長くなるニューノーマル時代を見据え、ニュータウン内外の緑豊かな環境や景観に馴染み、省エネ対策・再生可能エネルギー導入、木材利用など、若年世代が魅力を感じる脱炭素社会に向けた居住空間の創出を目指します。

（公的賃貸住宅）

- 地区センター及びその周辺地域においては、公的賃貸住宅の建替え住宅は、原則として中高層を目指します。
- 郊外地域においては、公的賃貸住宅の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。
- 既存の公的賃貸住宅において、住棟壁面サインや階段などの外観デザインの向上や外構計画の工夫、屋外空間の整備等により、周辺の景観との調和に十分に配慮し団地の魅力化を図ります。
- 建替え住宅については、居住者の健康にも資する高い断熱性能を確保するとともに、脱炭素社会に向けて広義の「ZEH-M」水準となるよう検討します。
- 既存住宅については、共用部等の LED 照明化、高効率給湯器への交換等を推進するとともに、リノベーション時には、断熱改修の実施に努めます。
- 自動車に過度に依存しない、脱炭素社会に向けた快適な移動環境が構築できるよう、緑道等と一体的に公的賃貸住宅を活用し、シェアサイクルとの連携やパーソナルモビリティの導入に向けた実証実験等に取り組みます。



建替えによる外観デザインイメージ
（UR 泉北竹城台 1 丁団地）



住棟壁面サインの事例
（府公社茶山台団地）

（公的賃貸住宅の活用地）

- 地区センター及びその周辺地域においては、定住人口の増加を図るため、建替え等により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します。
- 郊外地域においては、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。
- 緑道や公園の緑の景観や周辺の田園環境に馴染むよう、木造等の新たなデザインを集合住宅にモデル的に導入します。
- 公的賃貸住宅の活用地と隣接する公園や緑道との一体的な活用を図り、緑道や公園の魅力や豊かさを実感できるゆとりある住宅地の形成を目指します。
- 脱炭素社会の実現に向けて、省エネ化や太陽光等の自然エネルギーの活用、木造化・木質化などにより、先導的に住宅地の脱炭素化を促進します。
- 脱炭素社会の実現に向けて、活用地で供給される戸建て住宅については、原則、広義の「ZEH」※とします。また分譲マンションや民間賃貸住宅などの集合住宅については広義の「ZEH-M」※、住宅以外の施設については広義の「ZEB」※となるよう、誘導します。



木造等の新たなデザインイメージ
（大東市 morineki プロジェクト）



景観配慮・ZEH の戸建て住宅地
（SMA×ECO TOWN 晴美台）

※ZEHとは

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅

広義の「ZEH」：ZEH、Nearly ZEH、ZEH Oriented を含めたもの

広義の「ZEH-M」：ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented を含めたもの

広義の「ZEB」：ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented を含めたもの

資料：ZEH の定義（改定版）＜戸建て住宅＞

ZEH の定義（改定版）＜集合住宅＞

ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ

＜公的賃貸住宅再生と連携して、周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出を図る取組例＞ SENBOKU New Design（抜粋）

◆分野1「住まい」

〔取組方針1：エリアの特性に応じた市街地の形成〕

- 地区計画、建築協定、景観協定などの制度を活用した暮らしやすい市街地の形成を推進する。

◆分野5「緑空間」

〔取組方針1：緑豊かな公園や緑道を活かした暮らし〕

- Park-PFI 等により、公園や緑道に魅力的な空間や生活を豊かにする場を創出する。
- 楽しみながら歩くことができる緑道ネットワークの整備や、パーソナルモビリティなど豊かな自然を感じながら移動できる手段の確保などを推進する。

◆分野7「交通」

〔取組方針3：ウォーカブルシティ（居心地が良く、歩きたくなるまち）としての機能向上〕

- 緑道沿いへ便利施設を設置することで、楽しみながら、便利に歩ける環境を整備する。

◆分野10「スマートシティ」

〔取組方針2：便利で快適な移動環境の構築と脱炭素エリアの形成〕

- ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の推進や自立分散型電源の導入、EV や次世代モビリティの移動電源としての活用や災害時利用などを促進する。



景観協定による魅力的なまちなみ
（SMA×ECO TOWN 晴美台）



移動電源 導入イメージ
（SMA×ECO TOWN 晴美台）

5. スマートシティの推進

働き方や生活の仕方が今までとは違うニューノーマル時代を見据え、リモートワークスペース、シェアオフィス等の創出、ICT を活用したヘルスケアやモビリティなど、分野横断的なスマートシティの取組みを推進することにより、住民の暮らしの質の向上を図り、住民それぞれが暮らしを楽しむことのできる新たなエリア価値の創造を目指します。

（公的賃貸住宅）

- ニューノーマル時代を見据え、住戸のリノベーション時にワークスペースを確保するなど、リモートワークに対応した住宅の供給を検討します。
- ニューノーマル時代を見据え、集会所等を活用したリモートワークスペースやシェアオフィススペースの導入など、住まいと働く場等が一体となった居住環境の整備を検討します。
- 高齢者等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、公的賃貸住宅における ICT を活用した見守りサービスの導入等に取り組みます。
- 緑道等と一体的に公的賃貸住宅を活用し、シェアサイクルとの連携やパーソナルモビリティの導入に向けた実証実験等に取り組みます。
- 団地内への民間事業者による EV や次世代モビリティ等向け充電設備の設置や、EV カーシェアの導入を検討します。
- 住民の生活の質（QoL）の向上に向けて、特にシニア層の抱える課題を ICT の活用により解決することを目的とした「大阪スマートシニアライフ事業」について、実証事業に協力していきます。



ワークスペース付き住宅
（府公社茶山台団地 ニコイチ）



パーソナルモビリティ・交流の拠点
となる公的賃貸住宅

（公的賃貸住宅の活用地）

- ニューノーマル時代を見据え、リモートワークに対応した住宅の供給を促進します。
- ニューノーマル時代を見据え、活用地に住宅や商業施設を供給する際、リモートワークスペースやシェアオフィススペースの導入を検討します。
- ICT を活用した見守りサービスが付与された住宅の供給促進
- 活用地に住宅や商業施設を供給する際、EV や次世代モビリティ等向け充電設備の設置や、災害時に EV 等を移動電源とした住宅等の供給を促進します。

<公的賃貸住宅再生と連携して、スマートシティの推進を図る取組例>

SENBOKU New Design（抜粋）

◆分野 5「緑空間」

【取組方針 1：緑豊かな公園や緑道を活かした暮らし】

- 楽しみながら歩くことができる緑道ネットワークの整備や、パーソナルモビリティなど豊かな自然を感じながら移動できる手段の確保などを推進する。

◆分野 7「交通」

【取組方針 2：スマートモビリティなどの先進技術を利用した地域内交通の充実】

- 緑道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する。

【取組方針 3：ウォーカブルシティ（居心地が良く、歩きたくなるまち）としての機能向上】

- 歩行空間・環境の整備に加え、スマートモビリティやシェアサイクルと連携することで、より快適に移動できる環境を整備する。

◆分野 10「スマートシティ」

【取組方針 1：多様な世代の健康増進と身近な働く場の創出】

- 公共空間における Wi-Fi 環境が整ったリモートワークスペースなどの整備や、多様な主体によるシェアオフィスなどの整備を推進する。



身近なサービスと交流拠点となる
緑道沿いイメージ
（堺スマートシティ戦略より）



リモートワーク拠点 Design Ohasu Days
（大蓮公園内カフェ）

□ 重点テーマ別取組内容の整理表

	若年・子育て世代の居住促進	健康かつ幸せな暮らしの実現	多様な地域魅力の創造	周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出
公的賃貸住宅	・若年・子育て世代向け募集 ・学生や留学生、社員向けの住まいの提供に取り組む。 ・子育て世帯が長く居住できる広さの住宅の供給に努める。 →既存住戸の2戸1化 →広い建替え住宅の供給 ・民間事業者やNPO法人等と連携し、子どもの居場所・交流の場の創出 ・働きながら子育てするための子育て支援機能の充実の促進 →住戸、集会所等の活用	・周辺病院等と連携した地域医療福祉拠点化 ・コミュニティカフェの導入や見守り・子育てサービスの提供等による地域コミュニティ・サービス拠点化 ・集会所等を活用した図書室や芸術・文化活動の場づくり ・多様な世代に対して、移動販売による買い物支援 ・団地と周辺緑道等とのネットワーク化、バリアフリー化、交流空間設置 ・ヒートショック等の防止につながる断熱性能が高い住宅の供給	・コミュニティカフェの導入や見守り・子育てサービスの提供等による地域コミュニティ・サービス拠点化 ・多様な世代に対して、移動販売等による買い物支援施策の充実 ・空室、空きスペースの活用によるコミュニティビジネスなど新たな職の創出 ・地域住民や地域団体、学生等が多様な創作活動チャレンジできる場の創出 ・周辺の大学や企業等と連携した学生留学生、社員向け住宅提供	・駅前地域は、原則、中高層 ・郊外地域では、建替え住宅は可能な限り低層住宅。入居者の居住の安定確保が難しい場合は中層住宅 ・外観デザインの向上や外構計画の工夫、屋外空間の整備等による周辺環境と調和した団地の魅力化 ・建替え住宅は、高断熱性能と広義の「ZEH-M」水準を検討 ・既存住宅の共用部等のLED照明化、高効率給湯器への交換等を推進 ・リノベーション時の断熱改修等の実施に努める。
スマートシティの推進	・リノベーション時にリモートワークに対応した住宅供給検討 ・集会所等を活用したリモートワークスペース等の導入検討	・ICTを活用した見守りサービスの導入 ・「大阪スマートシニアライフ事業」の実証事業に協力	・シェアサイクルとの連携やパーソナルモビリティ導入に向けた実証実験等に取り組む。	・団地内へEV等向け充電設備の設置や、EVカーシェアの導入の検討
公的賃貸住宅の活用	・地区センター周辺にマンション供給 ・郊外地域では、自然魅力を楽しむことができる戸建て住宅の供給促進 ・ワークスペース付き住宅の供給 ・地域に開放し「住み開き」できる部屋等をもつ戸建て住宅の供給 ・若年世代が魅力を感じる民間賃貸住宅や戸建て住宅の供給促進 ・周辺環境に馴染む木造等の新たなデザインを集合住宅にモデル的導入 ・住宅や店舗、働く場が一体となった住宅地の供給促進 ・子育て支援施設等の導入	・駅前に高齢者等の住み替え等促進のためのマンション供給 ・介護施設、医療施設等の機能導入による地域医療福祉拠点化 ・地産地消レストラン、産直マルシェ等健康に資する施設の導入 ・泉ヶ丘地域における研究開発拠点及び産業集積拠点の形成 ・緑道・公園沿いの利便施設の設置による楽しく歩ける空間の形成 ・ヒートショック等の防止につながる断熱性能が高い住宅の供給	・立地特性に応じた多様な機能の導入 ・必要に応じて、土地利用に係る規制緩和等の検討 ・幹線道路沿道の活用におけるライフスタイル提案型商業施設等の導入 ・次世代ヘルスケア産業誘致を進め、働く場の創出 ・地域に開放し「住み開き」できる部屋等をもつ戸建て住宅の供給 ・住宅や店舗、働く場が一体となった住宅地の供給促進 ・近隣センターとの一体的な再整備による土地利用検討	・駅前地域は、原則、中高層 ・郊外地域は、原則、低層 ・緑道等と一体となった、ゆとりある住宅地の形成 ・周辺環境に馴染む木造等の新たなデザインを集合住宅にモデル的導入 ・太陽光等の自然エネルギーの活用。木造化・木質化等による先進的に住宅地の脱炭素化の促進 ・戸建て住宅は原則、広義の「ZEH」 ・集合住宅は広義の「ZEH-M」、施設は広義の「ZEB」への誘導
スマートシティの推進	・テレワークに対応した住宅の供給 ・住宅地、商業地におけるリモートワークスペース、シェアオフィス等の導入検討	・ICTを活用した見守りサービスが付与された住宅の供給促進		・EV等向け充電設備の設置や、災害時にEV等を移動電源とした住宅等への電力供給できる仕組みの導入促進

V 住宅地再生・公的賃貸住宅再生事業の目標

住宅地再生の理念、重点テーマの実現に向けた住宅地再生の目標と、公的賃貸住宅再生事業の目標を以下のとおり定めます。

1. 住宅地再生の目標

	現状 〔令和 2（2020）年度〕	目標 〔令和 12（2030）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 29.8% 〔推計値：28.8%〕

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。

2. 公的賃貸住宅再生事業の事業目標

	実績 〔令和 2（2020）年度〕	目標 〔令和 12（2030）年度〕
耐震化率※	81.9%	95%以上
計画期間内における 既存ストックへの住宅以外 の新機能導入	7 か所	10 か所以上
計画期間内における 活用地への住宅以外の 新機能導入	—	6 か所以上

※ 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

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。

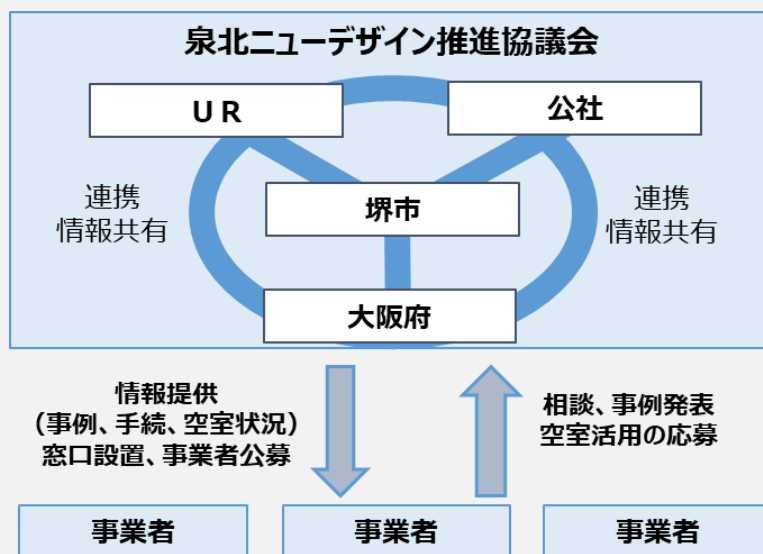
VI 再生目標実現のための公的賃貸住宅再生の展開方法

1. 公的賃貸住宅再生に向けた事業者間連携

(1) 協議会の場を活用した一元的な既存ストック活用の仕組みの構築

- 公的賃貸住宅等の空きスペース（集会所、空室、オープンスペース等）の活用について、他の団地に展開されるなど、より一層、促進されるよう、活用事例のホームページでの情報発信や、活用に際しての相談窓口の設置等、協議会の場を活用した一元的な既存ストック活用の仕組みの構築を検討します。

【仕組み（イメージ）】



【取組内容（イメージ）】

- 各住宅事業者における空きスペース等の状況、活用基準、費用、手続き等の情報の公表
- 活用事例の一元的な情報発信（概要、背景、活用スキーム等）
- 活用にあたっての相談窓口の明確化
- 地域で活動するNPO法人等に向けた事例公表・相談会等の実施
- NPO法人等に関する情報共有・堺市との連携の強化
- 協議会の場を活用した事業者登録、定期的な空室等の事業者募集

想定される効果

（事業者、NPO法人等）

- 活動機会の増加による事業参画意欲の向上
- 手続きの簡素化による早期事業実施の実現
- 他の事業者との連携による事業展開の多様化、効率化

（住宅事業者）

- 既存ストックの活用促進
- 多様な機能導入による地域コミュニティの活性化・団地魅力の向上
- 団地魅力向上に伴う入居促進

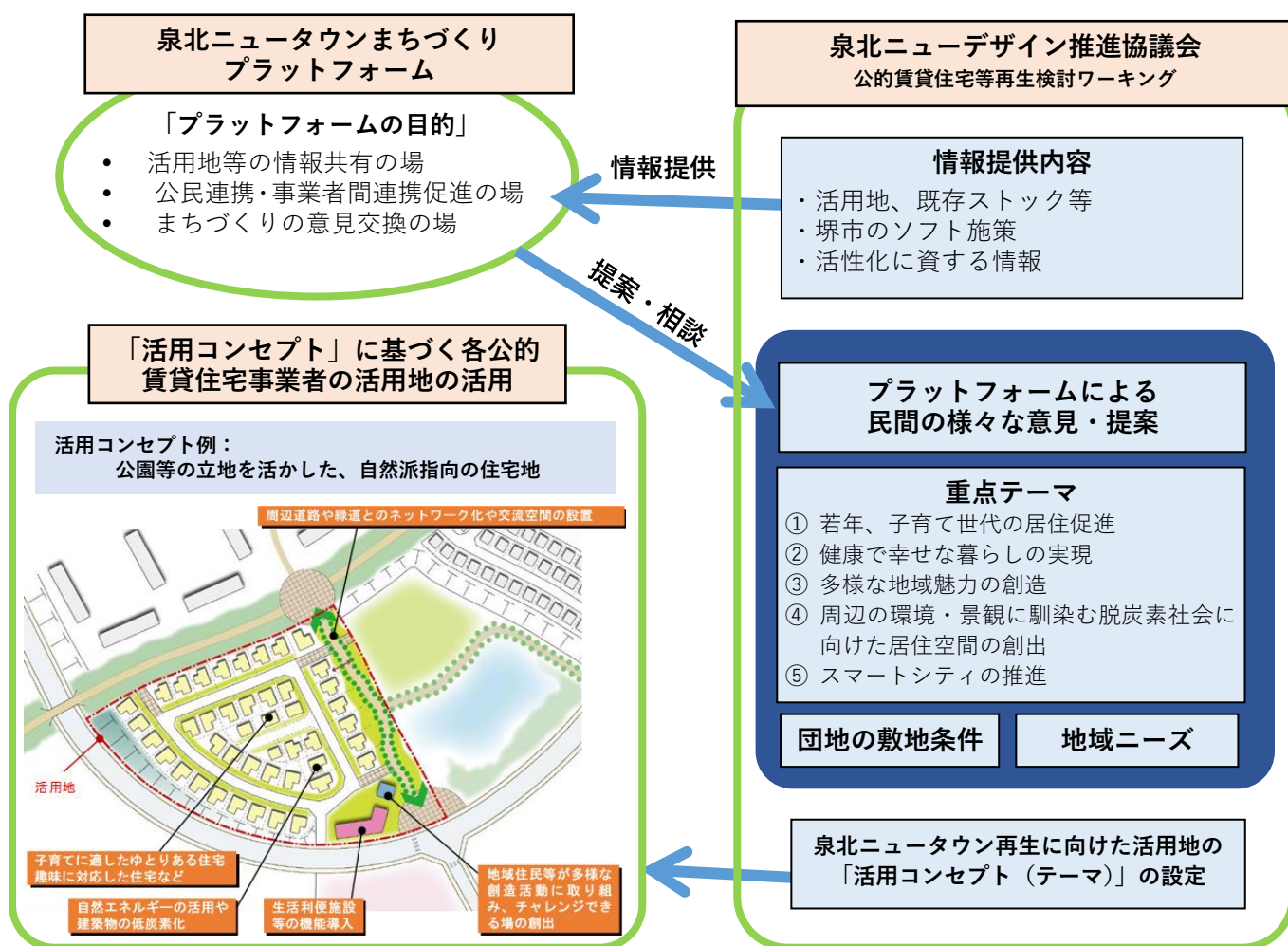
（住民）

- 多様なサービス享受による居住魅力の向上

(2) 活用地等の土地利用検討のための民間事業者とのプラットフォーム構築

- 重点テーマの実現に向け、公的賃貸住宅を最大限活用し、ハード・ソフト一体型の取組み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「活用地コンセプト（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「活用地コンセプト（テーマ）案」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」

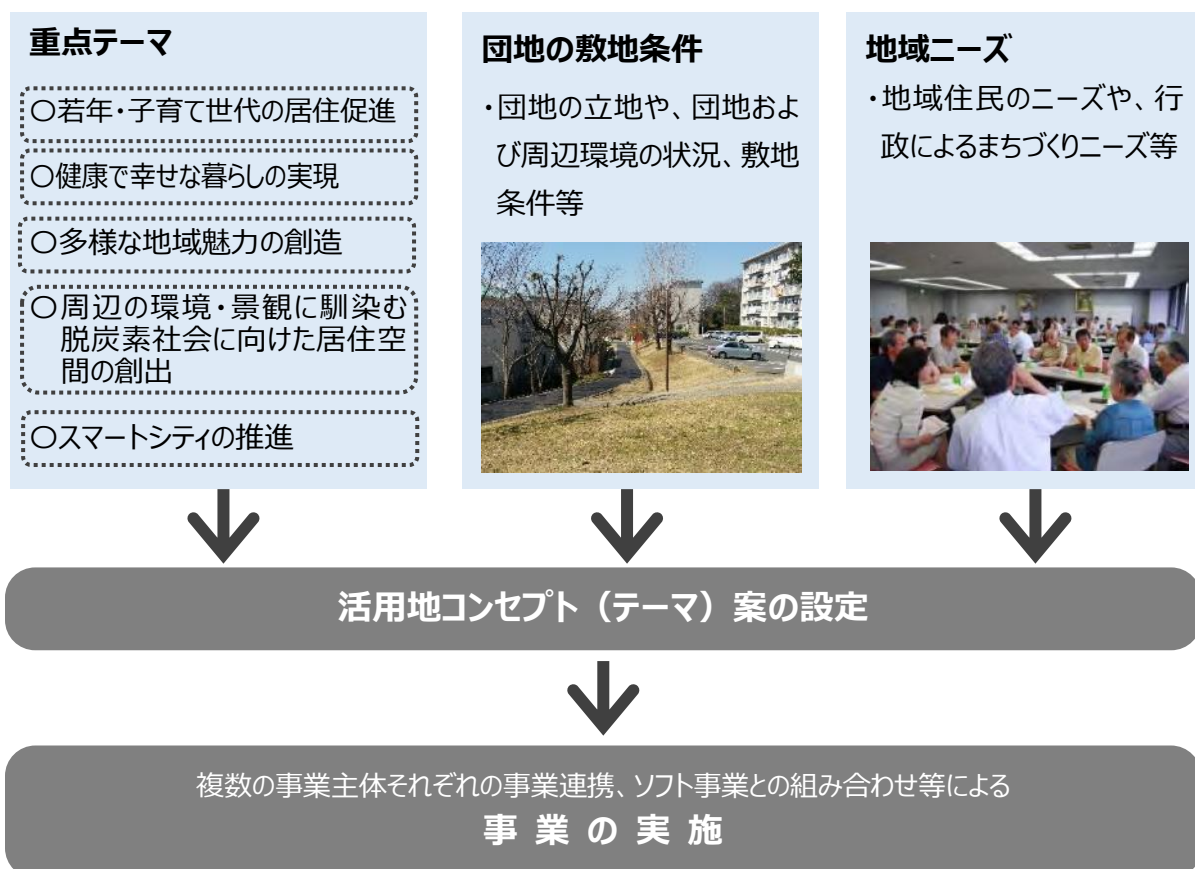


（３） 一体的な再生に向けた公的賃貸住宅事業者間及び堺市との連携強化

- 公的賃貸住宅の再生により、泉北ニュータウンの持続発展に繋げていくためには、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はなく、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、各公的賃貸住宅事業者が連携した取組み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管理戸数の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みの検討を行います。
- 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、各公的賃貸住宅事業者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。
- 堺市は、「SENBOKU New Design」に沿って再生事業が効果的に行われるよう、本協議会の場を活用して、各公的賃貸住宅事業者との連携・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、活用内容、活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、各公的賃貸住宅事業者及び堺市で連携した取組みを進めます。

2. 公的賃貸住宅再生の展開イメージ

- 再生事業の事業化にあたっては、地域特性等に応じて、5つの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、まず各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「活用地コンセプト（テーマ）案」を設定します。
- 設定した活用地のテーマに基づき、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」
	活用地コンセプト（テーマ）案	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」
	活用地コンセプト（テーマ）案	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」
	活用地コンセプト(テーマ)案	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・緑地等の環境を享受する民間住宅の整備
- ・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>

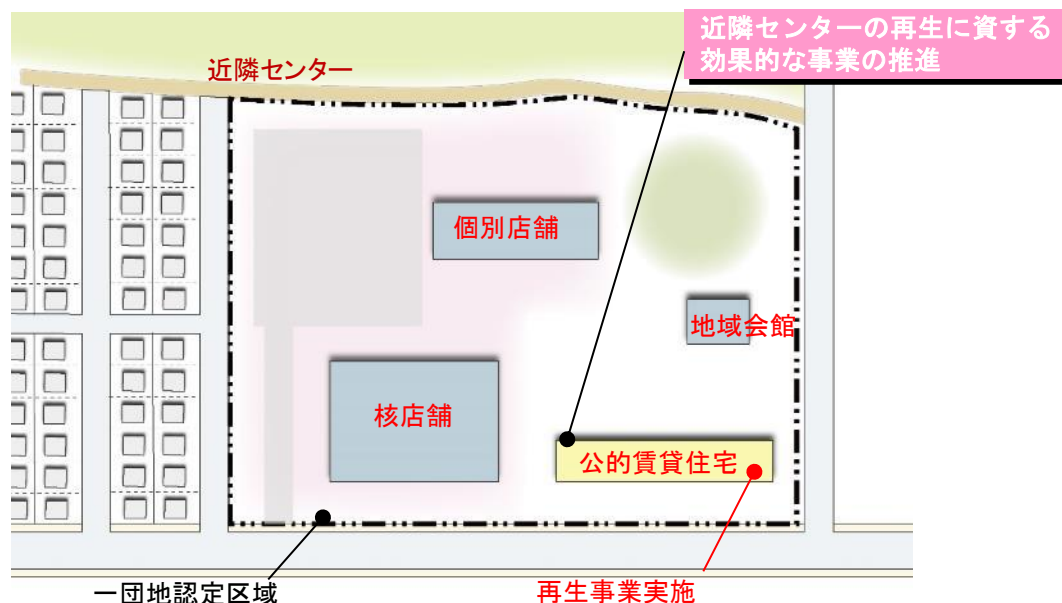
近隣センター内に立地する公的賃貸住宅、及び近隣センターと隣接する公的賃貸住宅については、近隣センターの状況や地域特性に応じて、近隣センターの再生と連携した再生・整備を検討します。

立地設定	「近隣センター内または隣接地」
活用地コンセプト (テーマ) 案	商業・生活サポート・コミュニティ等の複合機能を有した地域コミュニティの核となるまちづくり

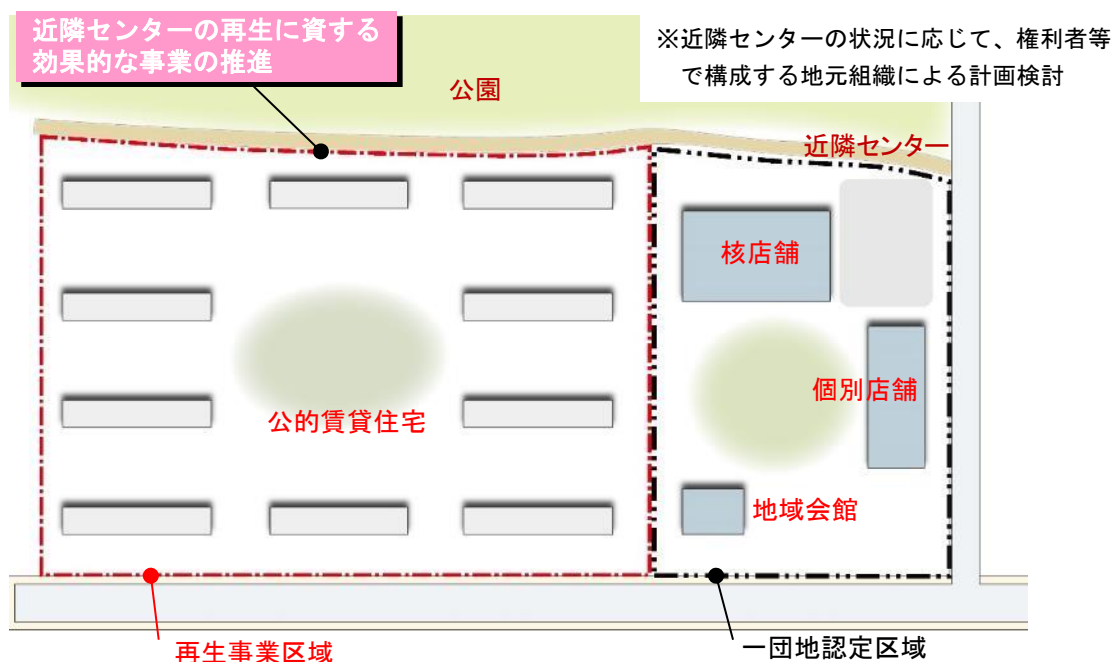
【整備前】

■パターンA 近隣センター内にある公的賃貸住宅

※近隣センターの状況に応じて、権利者等で構成する地元組織による計画検討



■パターンB 近隣センターと隣接する公的賃貸住宅



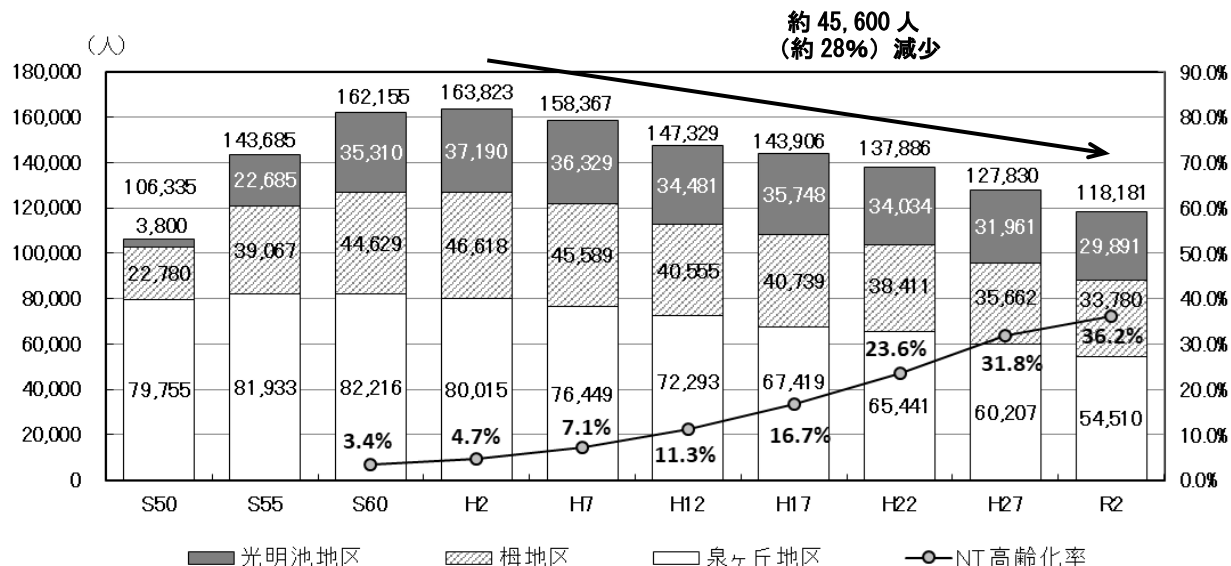
※あくまでケーススタディであり、特定の地区を示している図ではありません。

参考資料

1. 泉北ニュータウンの人口・世帯数等の状況

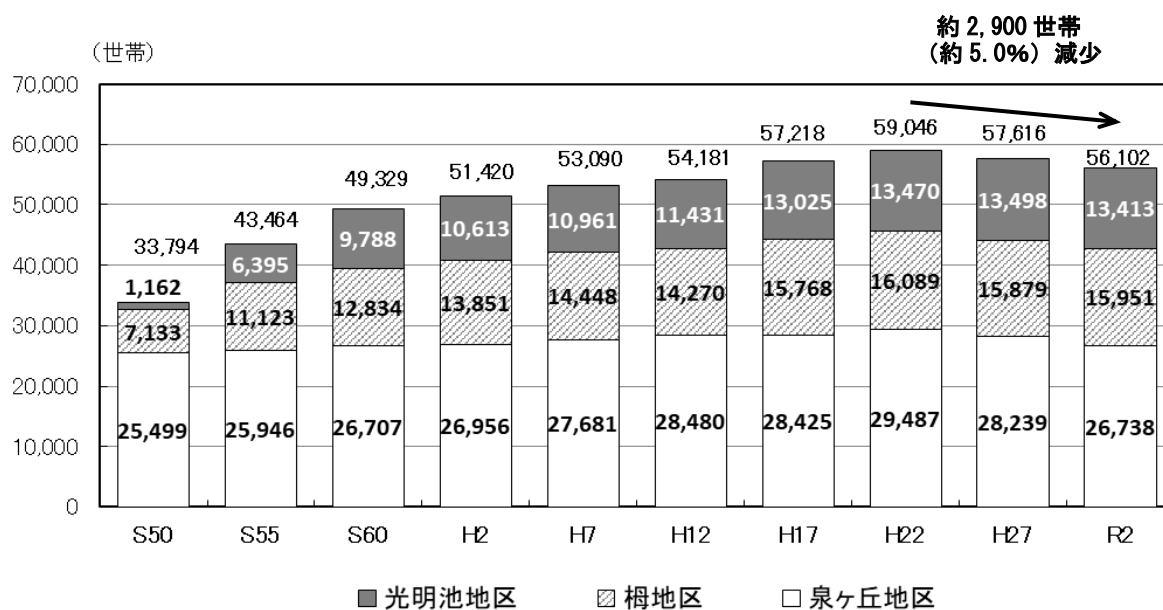
- H27～R2の5年間で約1万人（約7.5%）減少し、高齢化率は36.2%（R2）である。
- 人口のピークであるH2から30年間（H2～R2）で約4.6万人（約28%）減少している。

□ 人口の推移（各年 住民基本台帳 12月時点）



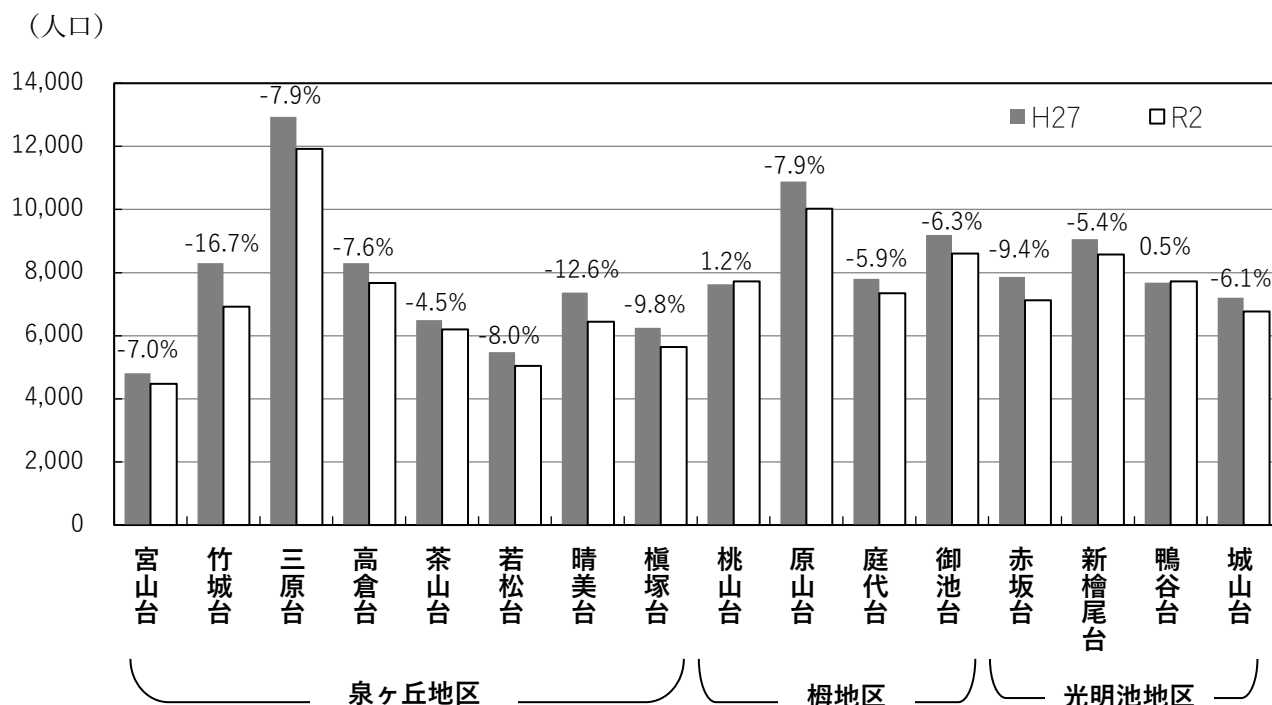
- H22～R2の10年間で約2,900世帯（約5.0%）減少しており、うち泉ヶ丘地区が約2,750世帯を占めている。

□ 世帯数の推移（各年 住民基本台帳 12月時点）



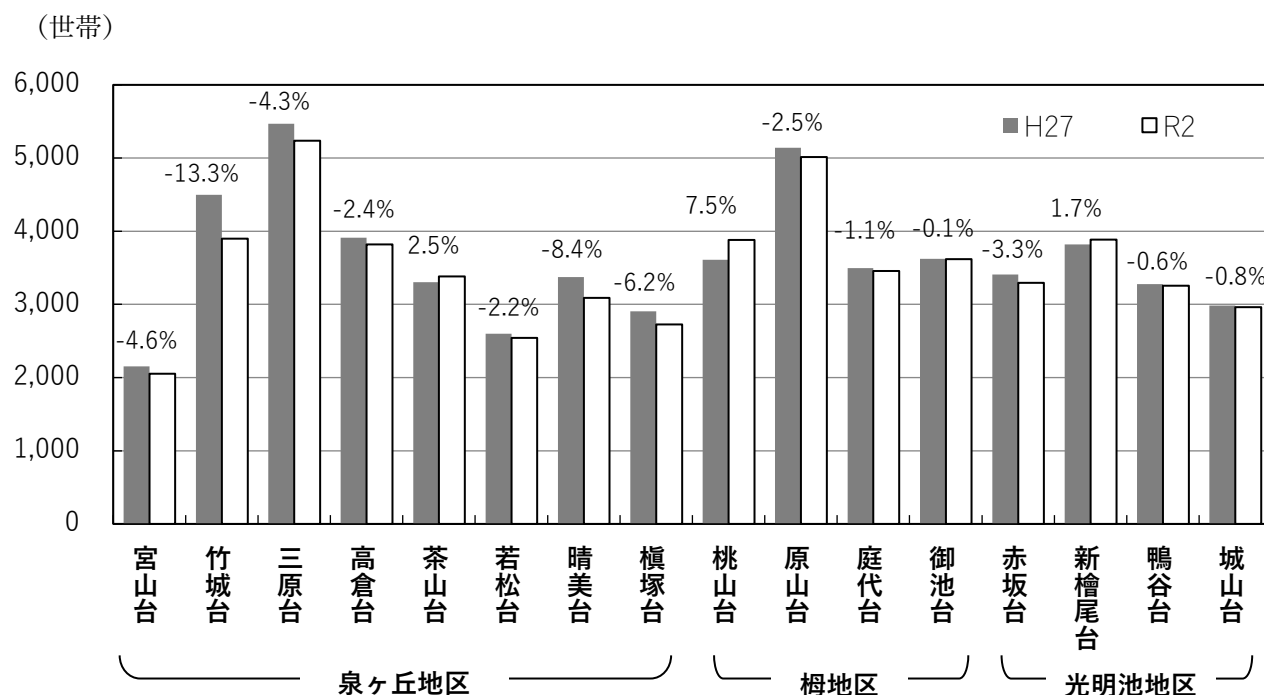
- H27～R2 の 5 年間で桃山台、鴨谷台以外の住区で人口が減少している。竹城台、晴美台、榎塚台、赤坂台においては、減少率が高くなっている。

□ 住区別人口の推移（各年度 住民基本台帳年度末（3月）時点）



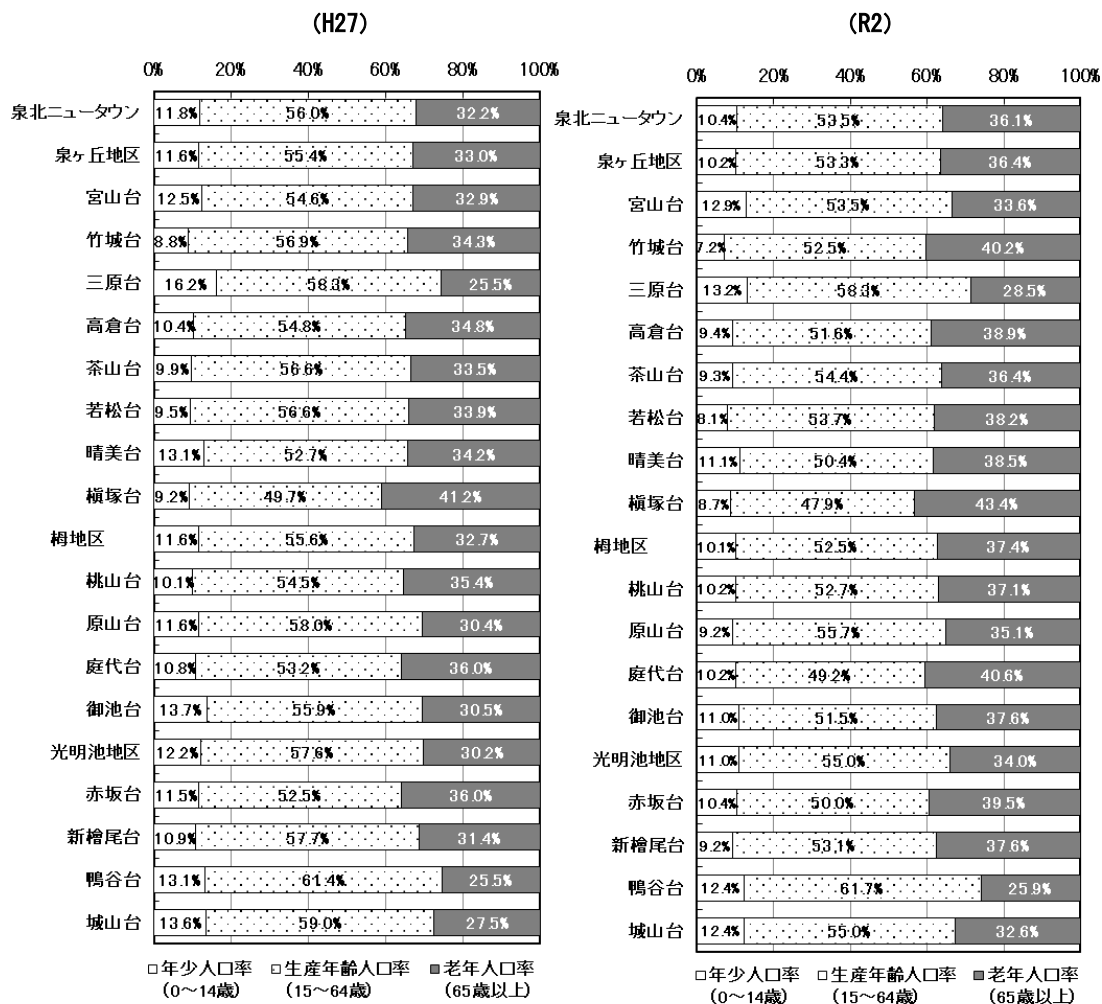
- H27～R2 の 5 年間で茶山台、桃山台、新檜尾台以外の住区で世帯数が減少している。竹城台、晴美台、榎塚台においては、減少率が 5%を越えている。

□ 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）



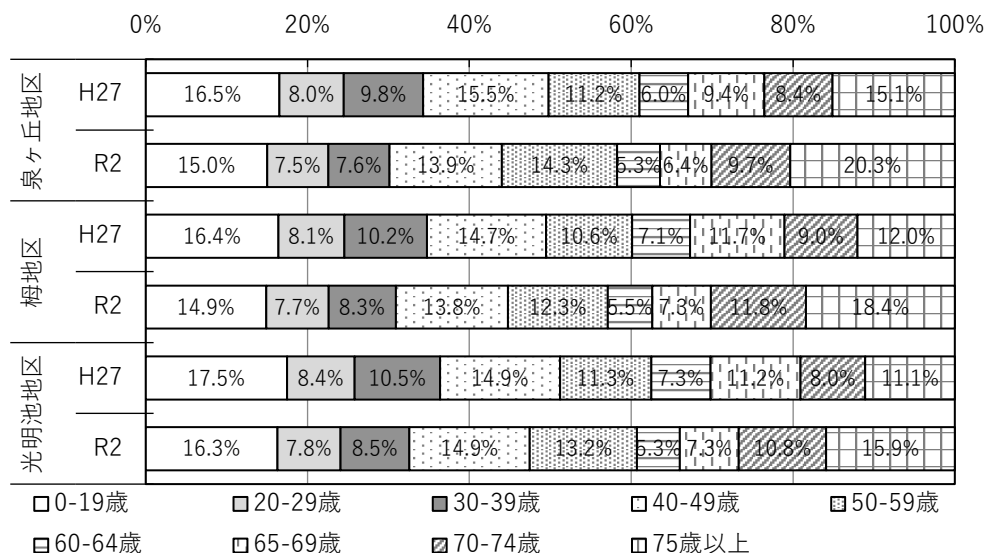
- H27～R2 の5年間でいずれの住区においても、老年人口率が上昇している。
- R2において、竹城台、榎塚台、庭代台、赤坂台は老年人口率が約40%以上と高くなっている。
- 宮山台と桃山台は、年少人口率が上昇している。

□ 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）



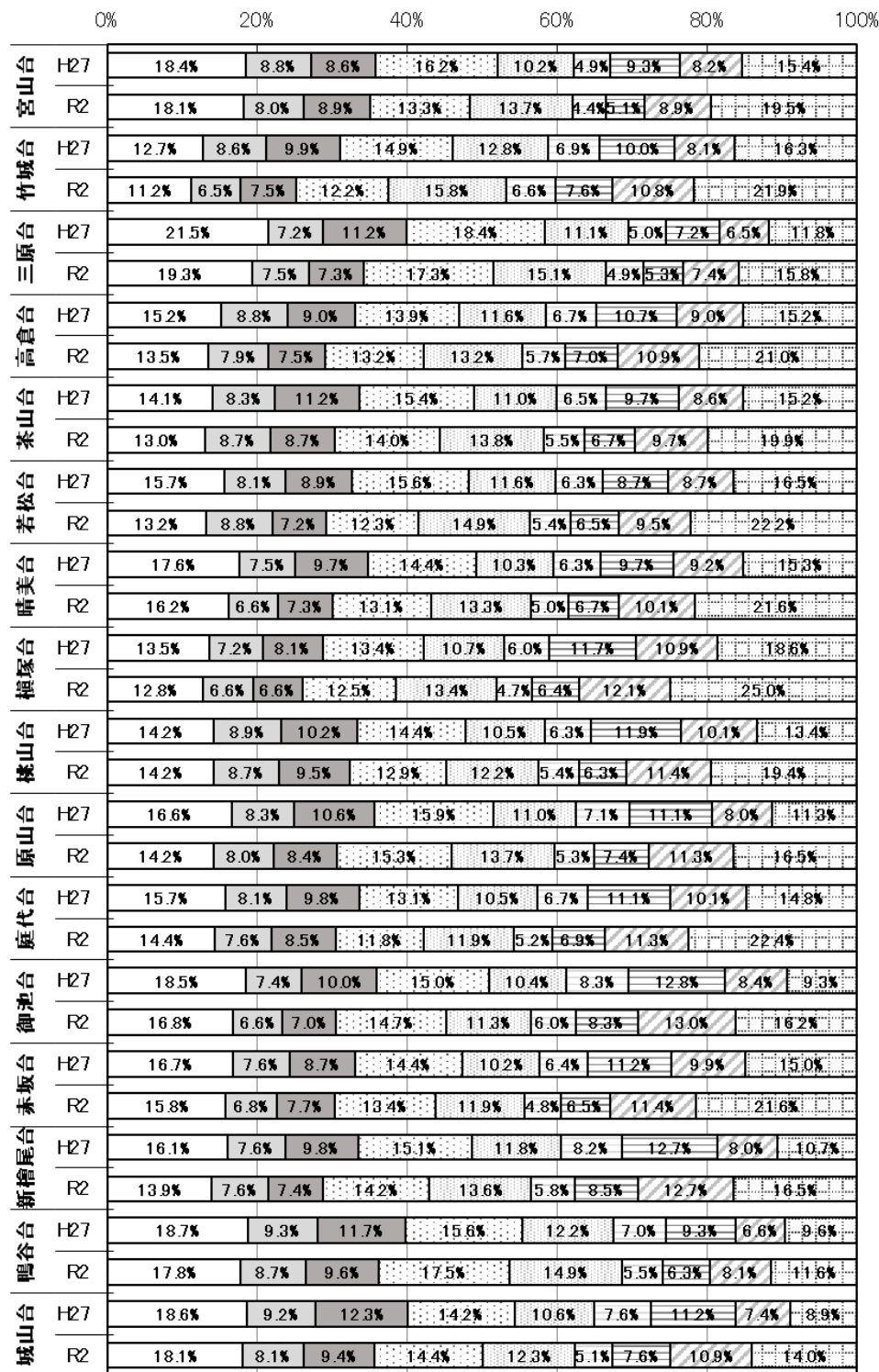
- 3地区ともにおおむね同じ傾向であり、39歳以下の若年世代では、どの世代の割合も下降している。
- 65歳以上の高齢者の割合は上昇し、特に75歳以上の割合の上昇が顕著である。

□ 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）



- ・ 若年世代では、20 歳代は三原台・茶山台・若松台、30 歳代は宮山台で増加している。
- ・ 50 歳代は、すべての住区で増加している。
- ・ 高齢者では、60 歳代は、すべての住区で減少、逆に 70 歳代以上は、すべての住戸で増加している。

□ 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）

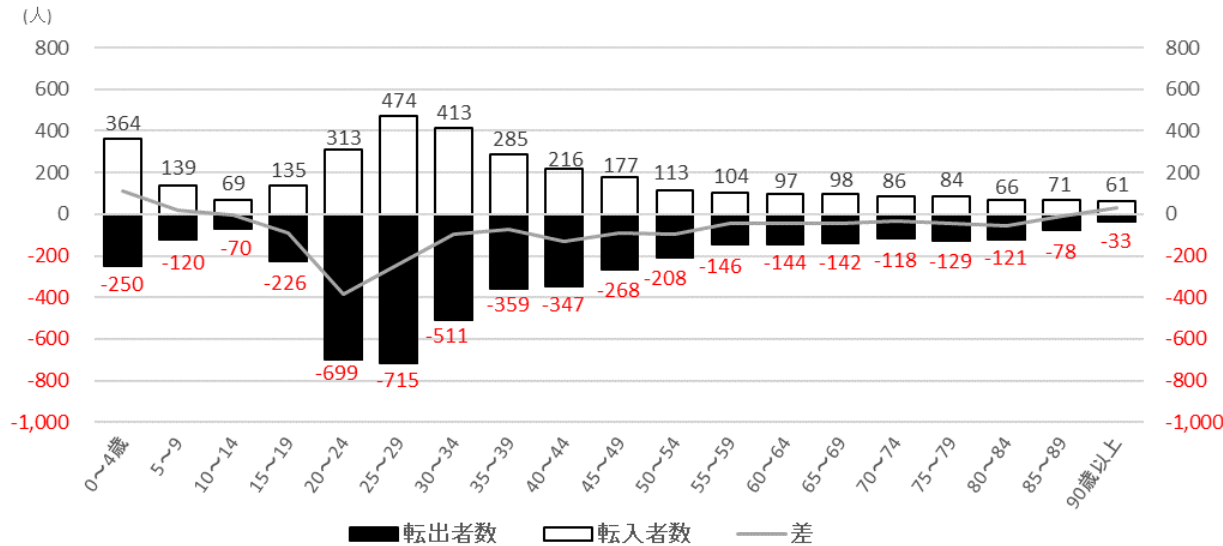


□ 0-19歳 □ 20-29歳 ■ 30-39歳 □ 40-49歳 □ 50-59歳
 □ 60-64歳 ■ 65-69歳 ■ 70-74歳 □ 75歳以上

- 年齢区分別転入出者数（H26-H30 年度計）を見ると、20 歳代で転出超過が多くなっている一方、10 歳未満で転入超過となっている。

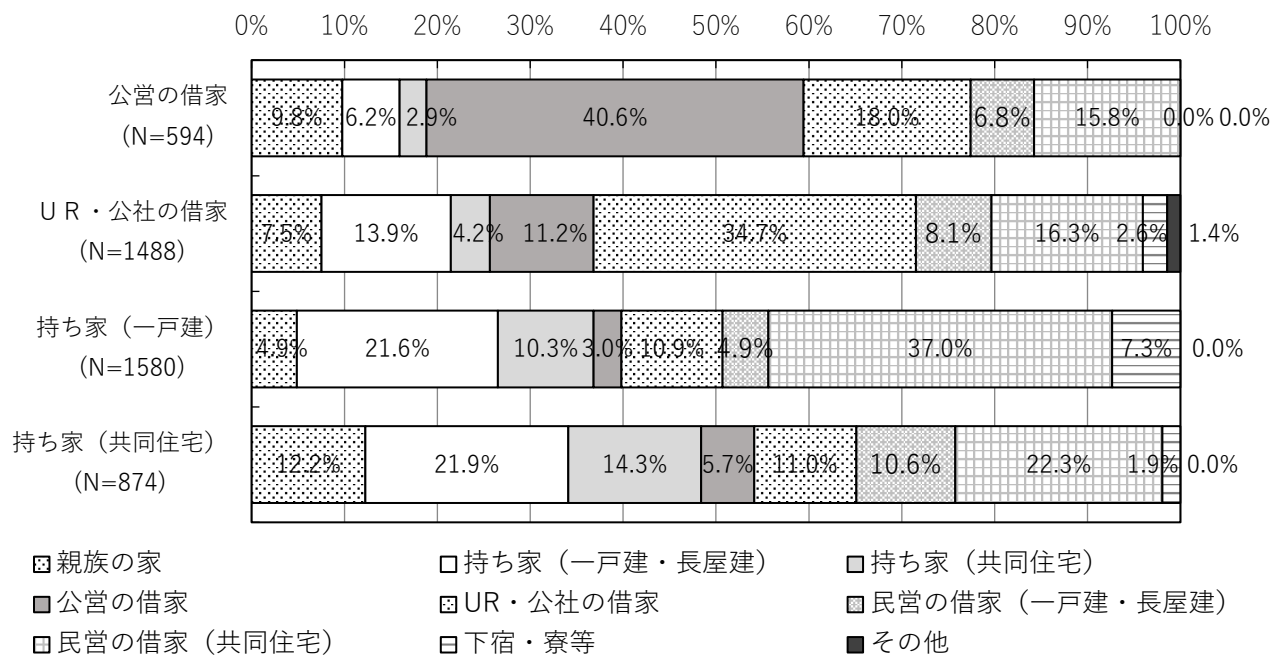
□ 泉北ニュータウンの年齢区分別転入出者数（平成 26～平成 30 年度計）

（堺市住民基本台帳人口移動報告）



- 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、UR・公社の借家では、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。

□ 南区の住宅タイプ別転入者数（平成 30 年住宅・土地統計調査）

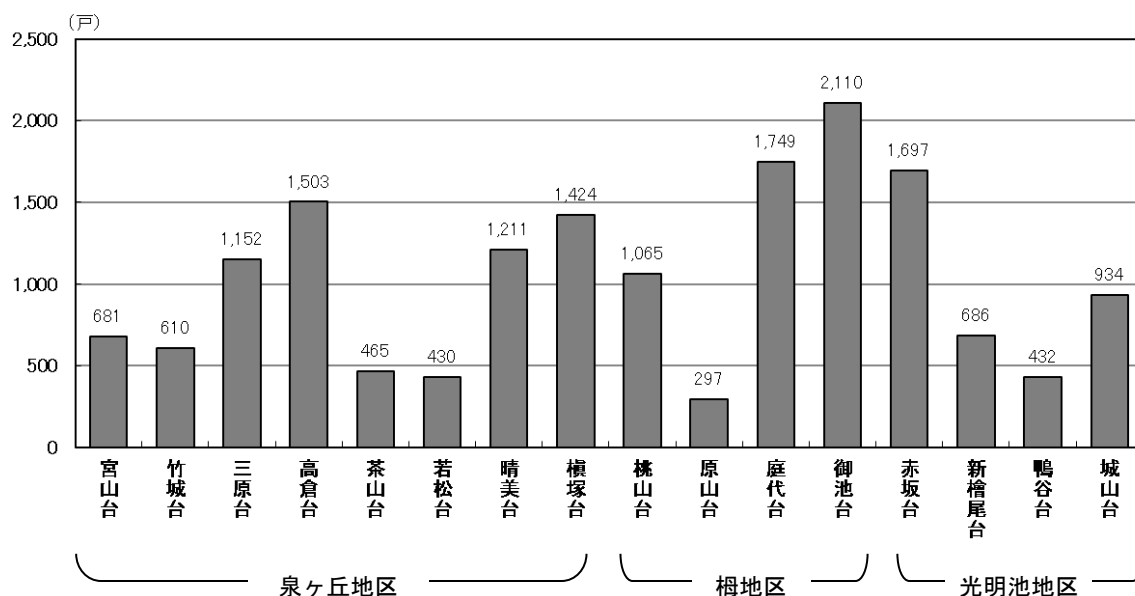


2. 住区別の住宅の状況

(1) 戸建て・長屋住宅の状況

- 戸建て・長屋住宅は、泉北ニュータウン全体で 17,501 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。

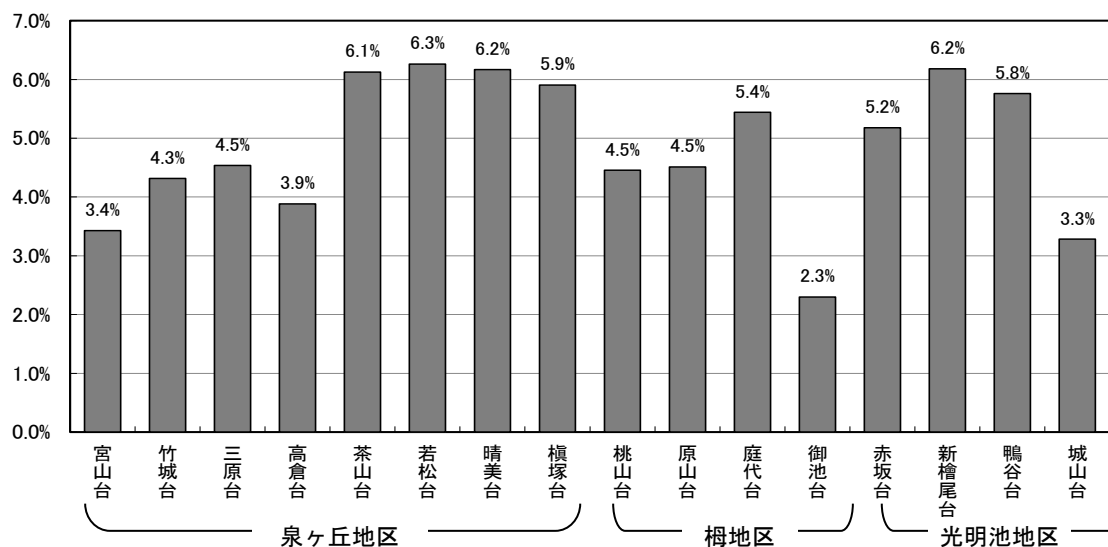
□ 戸建て住宅の住区別ストック数(住宅地図(令和3年10月)により協議会調べ)



(2) 戸建て住宅の空き家の状況

- 戸建て住宅の空き家の状況は、堺市の「平成 27 年度泉北ニュータウン空家調査」によると、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、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%を超えている。

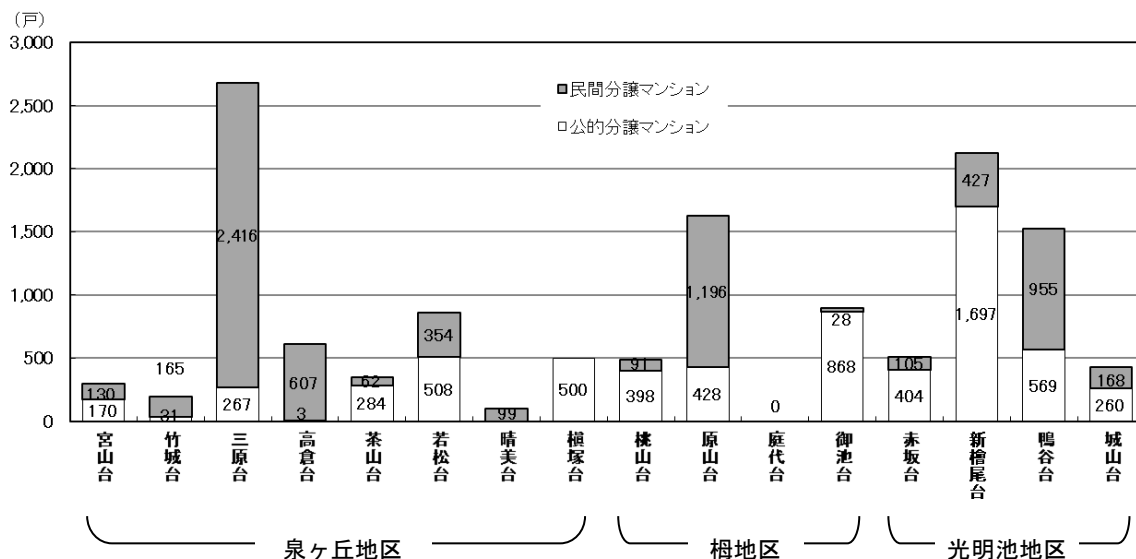
□ 戸建て住宅の各住区別の空家率(堺市資料(平成27年度泉北ニュータウン空家調査))



(3) 公的・民間分譲マンションの状況

- 分譲マンションは、泉北ニュータウン全体で民間分譲マンションが 6,803 戸、公的分譲マンションが 6,387 戸となっている。
- 民間分譲マンションは、駅に近い三原台、原山台、鴨谷台で多くなっている。

□ 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(令和3年10月)等より)



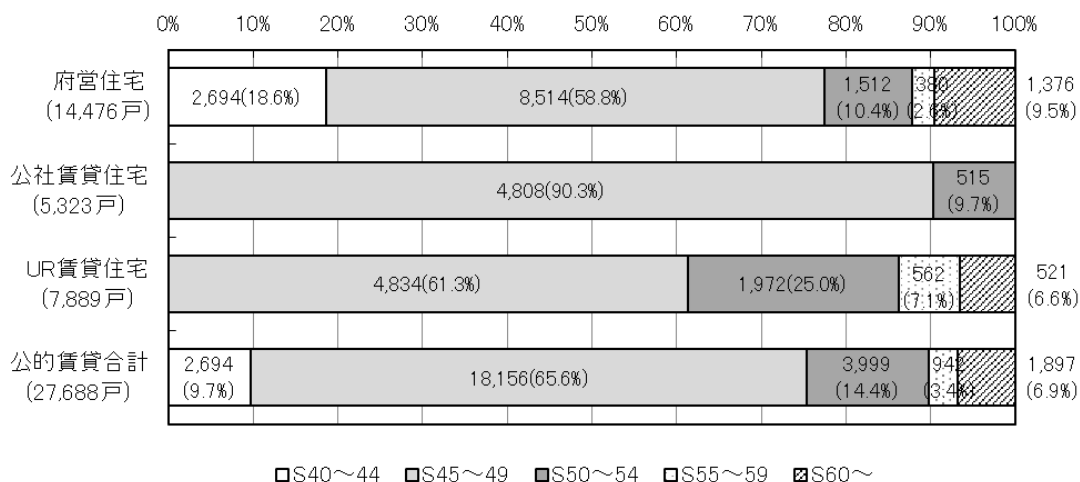
※ 公的分譲マンションには、長屋住宅を含まず。

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、約 75%が昭和 40 年代に建設されている。府営住宅では、5 年前は、昭和 40 年代前半に建設されたストックが 29.4%を占めていたが、建替事業等により 18.6%となっている。

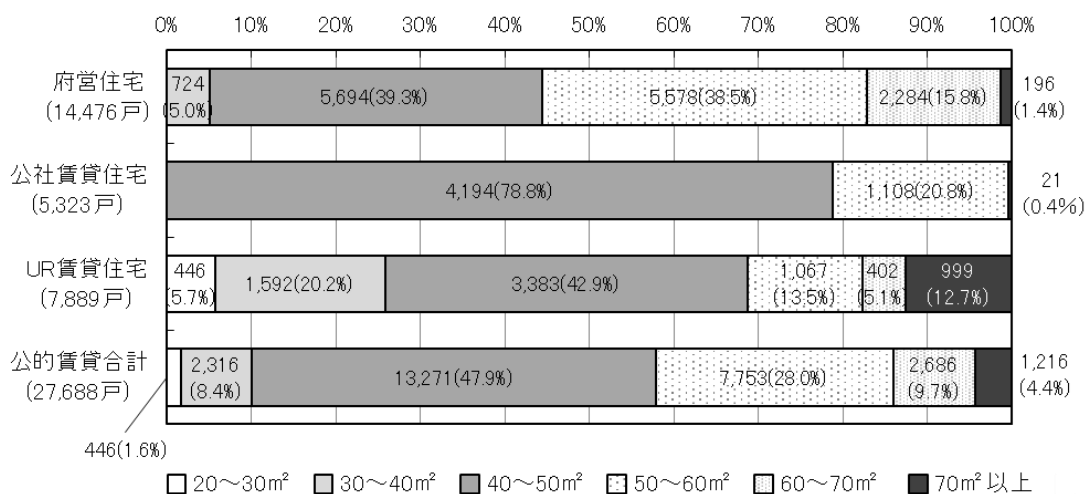
□ 公的賃貸住宅の建設年度別管理戸数 (令和3年3月31日現在)



(2) 住戸専用面積別管理戸数

- 公的賃貸住宅のうち、40～50 m²が最も多く、47.9%を占める。

□ 公的賃貸住宅の住戸専用面積別管理戸数（令和3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、5年前の36.7%から約半数まで改善されている。

□ 耐震性能を有する・上下移動が容易な住宅数（令和3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	12,929 戸 (89.3%)	4,414 戸 (82.9%)	5,330 戸 (67.6%)	22,673 戸 (81.9%)
上下移動が容易な住宅数	10,166 戸 (70.2%)	2,819 戸 (52.8%)	5,270 戸 (66.8%)	18,246 戸 (65.9%)
耐震性能を有し、かつ上下移動が容易な住宅数	9,011 戸 (62.5%)	1,901 戸 (35.7%)	2,711 戸 (34.4%)	13,623 戸 (49.2%)
総住宅数	14,476 戸	5,323 戸	7,889 戸	27,688 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 R3.3>

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	541	中層	S41・43・44	10 棟、285 戸	3 棟、84 戸	6 棟、172 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	270	中層	S42	9 棟、270 戸		
高倉台第 1	605	高層	S47	5 棟、605 戸		
高倉台第 3	427	中層・高層	S45・46	14 棟、375 戸	1 棟、52 戸	
高倉台第 4	280	中層	S45	9 棟、280 戸		
高倉台センター	209	高層	S46	1 棟、104 戸	1 棟、105 戸	
三原台第 1	415	中層	S44・45	12 棟、415 戸		
若松台第 1	650	中層	S43・44・51	21 棟、650 戸		
若松台第 2	257	中層	S43・44・47	9 棟、257 戸		
晴美台第 3	270	中層	S46	11 棟、270 戸		
晴美台第 4	673	中層・高層	S46	8 棟、457 戸	2 棟、216 戸	
槇塚台第 1	1,128	中層・高層	S46	26 棟、808 戸	3 棟、320 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	203	高層	S46・49	1 棟、105 戸	2 棟、98 戸	
桃山台 3 丁西	150	中層	S59	6 棟、150 戸		
原山台 3 丁	886	中層・高層	S47	22 棟、770 戸		2 棟、116 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	33 棟、1,253 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	22 棟、688 戸		
鴨谷台 1 丁	350	中層	S54・57	17 棟、350 戸		
堺宮山台 4 丁	139	高層	H26・R1	1 棟、139 戸		
堺竹城台 4 丁	210	高層	H27・R1	2 棟、210 戸		
堺若松台 2 丁	344	高層	H26・H28	3 棟、344 戸		
堺三原台	683	高層	H29・R1	6 棟、683 戸		
合 計	14,476	—	—	347 棟 12,929 戸	22 棟 1,194 戸	10 棟 353 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 R3. 3>

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	928	中層	S45	18 棟、928 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		
榎塚台	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	5,323	—	—	105 棟 4,414 戸	5 棟 698 戸	2 棟 211 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 R3.3>

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	1,067	中層・高層	S46	31 棟、820 戸	2 棟、160 戸	1 棟、87 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	7,889	—	—	180 棟 5,330 戸	13 棟 1,590 戸	4 棟 969 戸

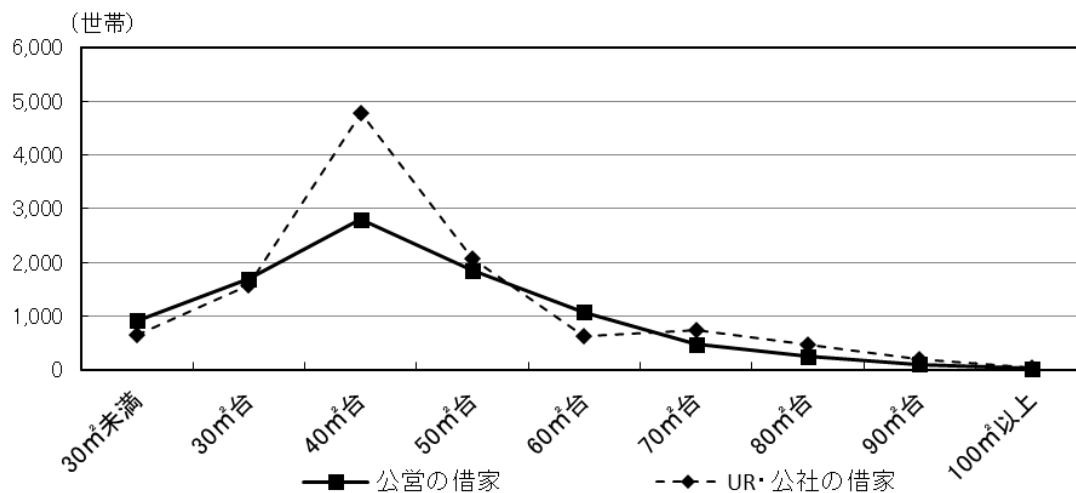
Is(構造耐震指標)値:建築物の耐震性能を表す指標

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) 住戸面積

- 公営の借家（府営住宅）、UR・公社住宅の借家とも、40㎡台のストックが中心で、60㎡以上のストックは少ない状況となっている。

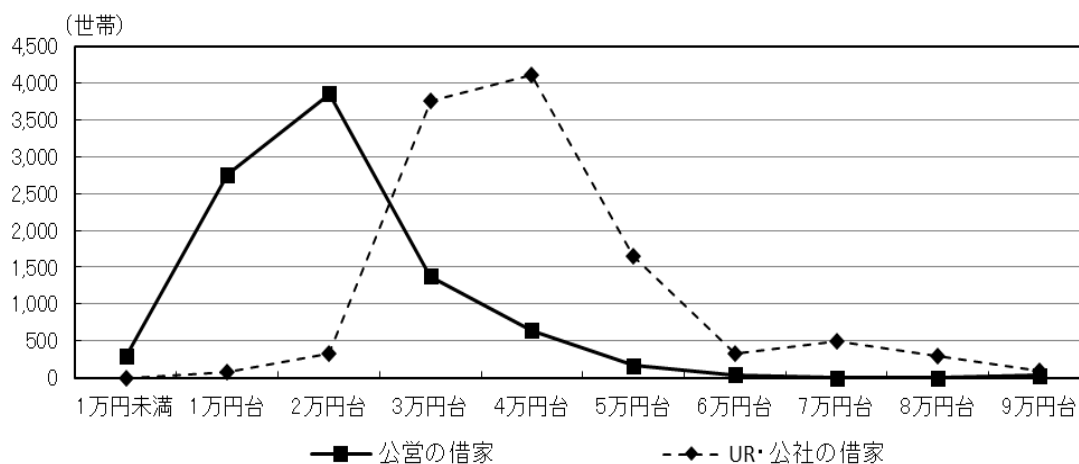
□ 公的賃貸住宅の面積別世帯数（南区）（平成30年住宅・土地統計調査）



(5) 家賃

- 公営の借家（府営住宅）は、定額所得者向けの住宅ということもあり、2万円台以下の家賃の世帯が最も多くなっている。
- UR・公社の借家については、3万円～4万円の家賃の世帯が多くなっている。

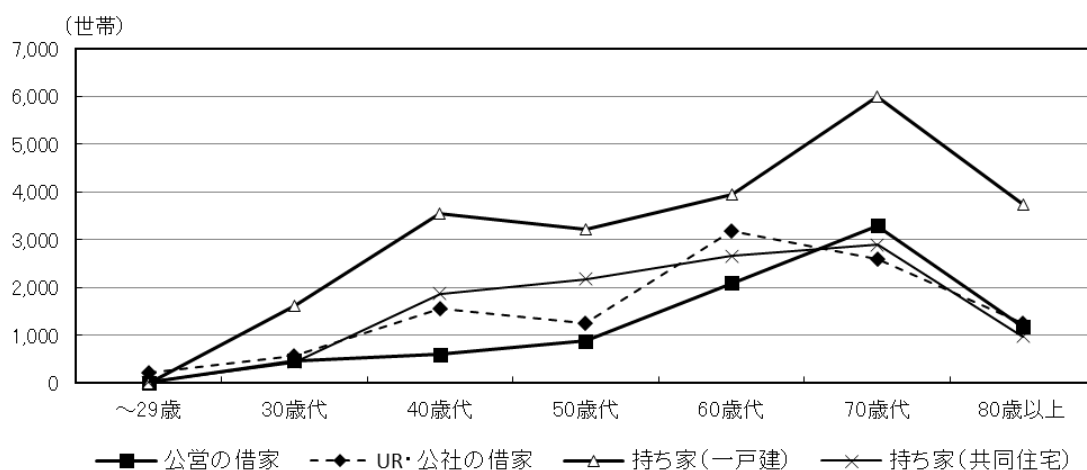
□ 公的賃貸住宅の家賃別世帯数（南区）（平成30年住宅・土地統計調査）



(6) 入居者全体

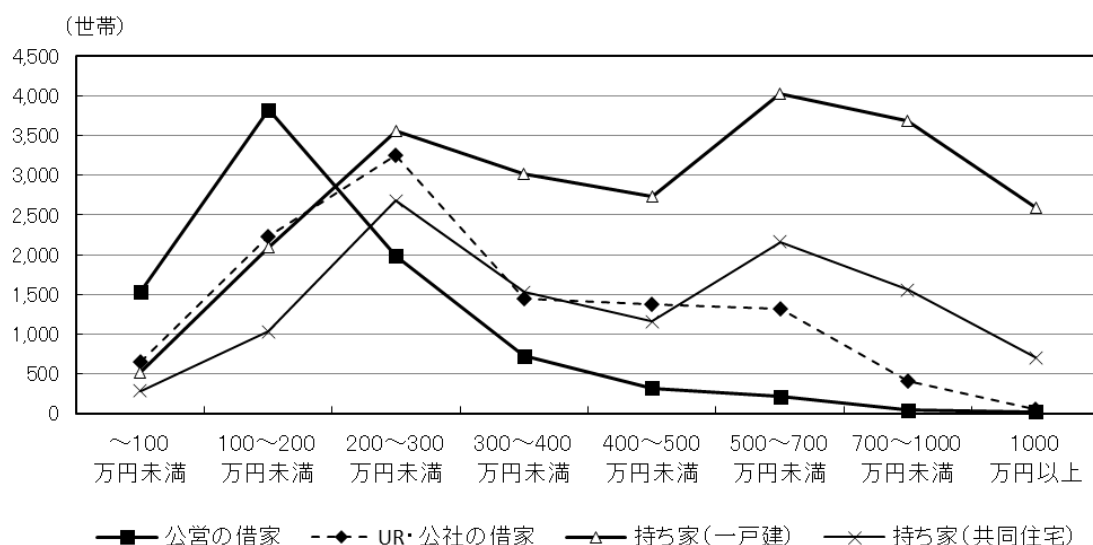
- 公営の借家（府営住宅）、持ち家（一戸建）、持ち家（共同住宅）は世帯主年齢が 70 歳代の世帯が最も多く、UR・公社の借家は世帯主年齢が 60 歳代の世帯が最も多くなっている。
- UR・公社の借家、持ち家（一戸建）は、世帯主年齢が 40 歳代にも山ができています。

□ 世帯主年齢別の世帯数（南区）（平成 30 年住宅・土地統計調査）



- 世帯年収は、公営の借家（府営住宅）は 100～200 万円未満、U R ・公社の借家は 200～300 万円未満が最も多く、UR・公社の借家は 300～700 万円未満の世帯も一定数いる。
- 持ち家（一戸建）、持ち家（共同住宅）は、200～300 万円未満と 500～700 万円未満に山ができています。

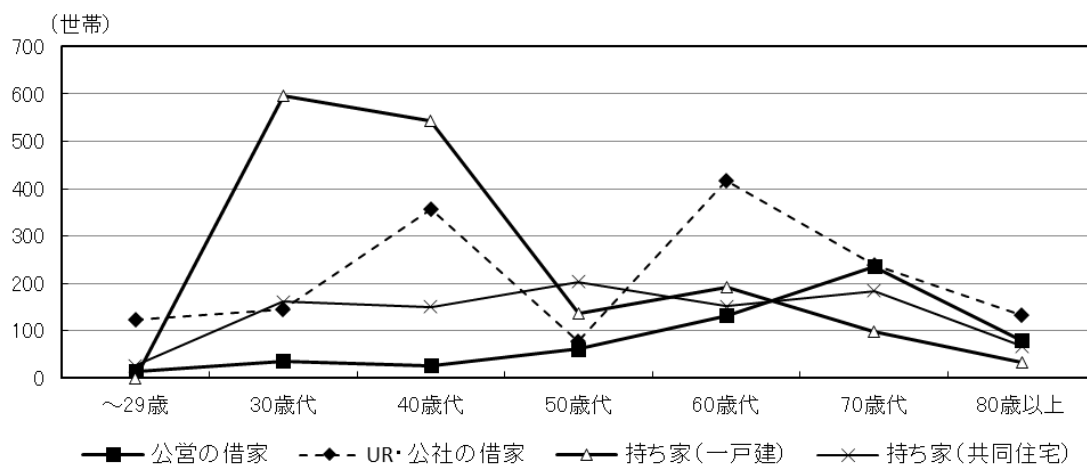
□ 世帯年収別の世帯数（南区）（平成 30 年住宅・土地統計調査）



(7) 平成 26 年以降の入居者

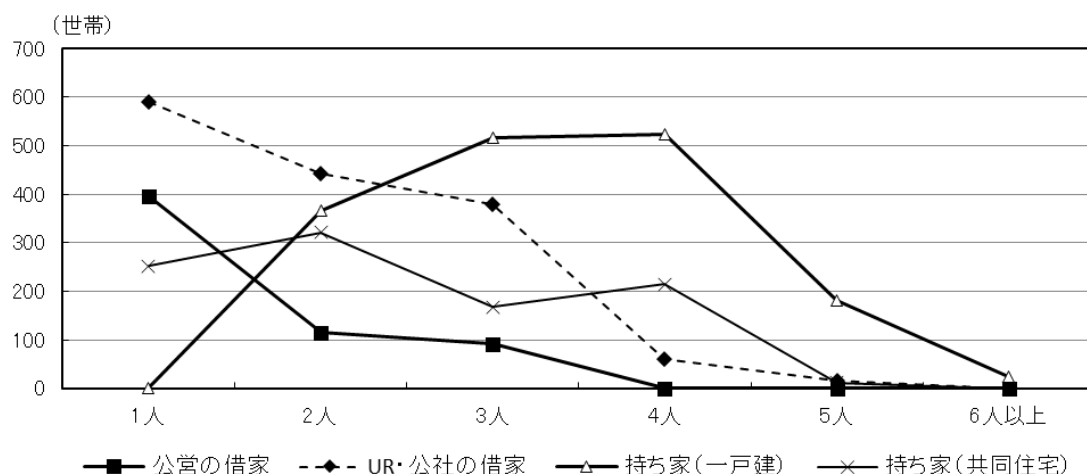
- 世帯主の年齢は、公営の借家（府営住宅）で 70 歳代、U R ・公社の借家で 40 歳代、60 歳代で多くなっている。
- 持ち家（一戸建）については、新築の一戸建住宅が供給されたこともあり、30 歳代、40 歳代が多くなっている。

□ 世帯主年齢別の世帯数（南区）（平成 30 年住宅・土地統計調査）



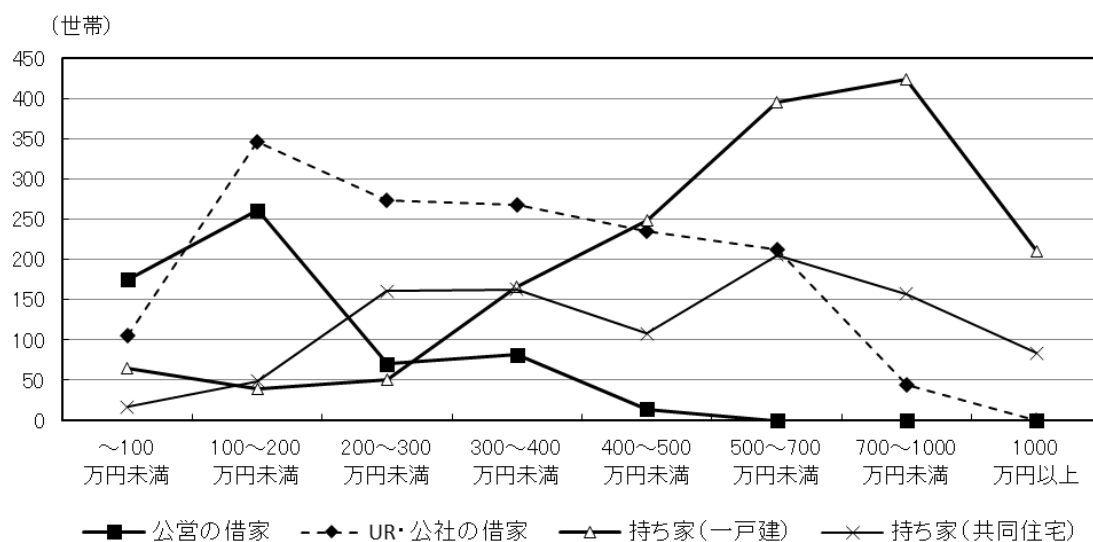
- 世帯人員は、公営の借家（府営住宅）1人世帯、U R ・公社の借家 1 人～3 人世帯が多くなっている。
- 持ち家（一戸建）は、3 人世帯、4 人世帯が多くなっている。

□ 世帯人員別の世帯数（南区）（平成 30 年住宅・土地統計調査）



- 世帯年収は、公営の借家（府営住宅）では 100～200 万円未満が中心となっている。
- UR・公社の借家は、100 万円～700 万円未満まで、まんべんなく入居されている。
- 持ち家（一戸建）は、500～1000 万円未満の世帯が多くなっている。

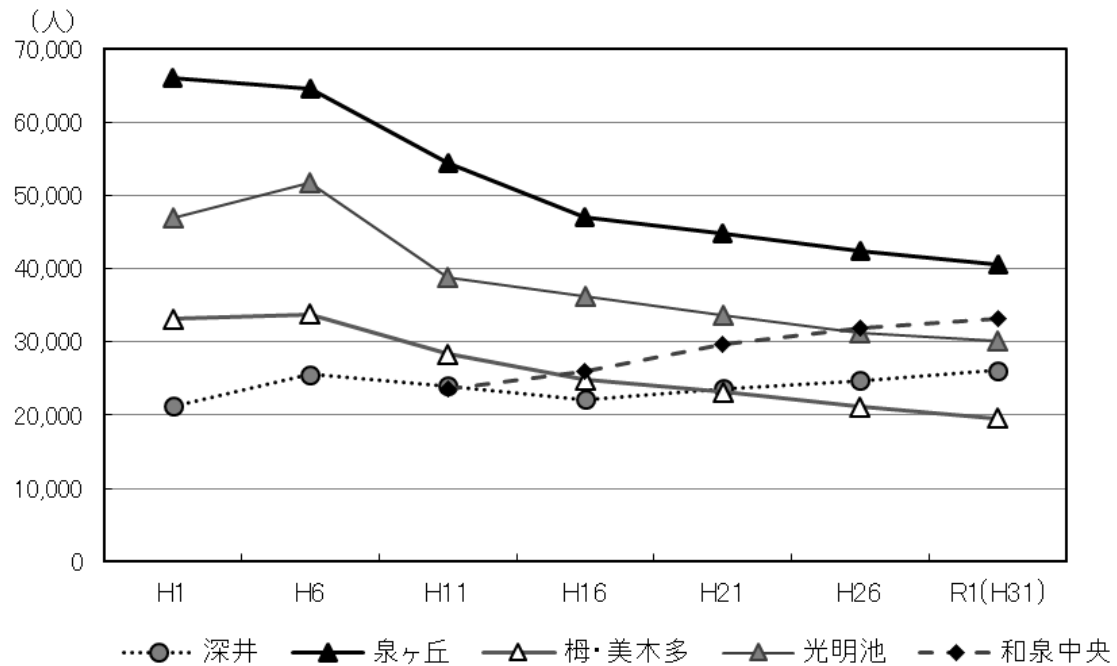
□ 世帯収入別の世帯数（南区）（平成 30 年住宅・土地統計調査）



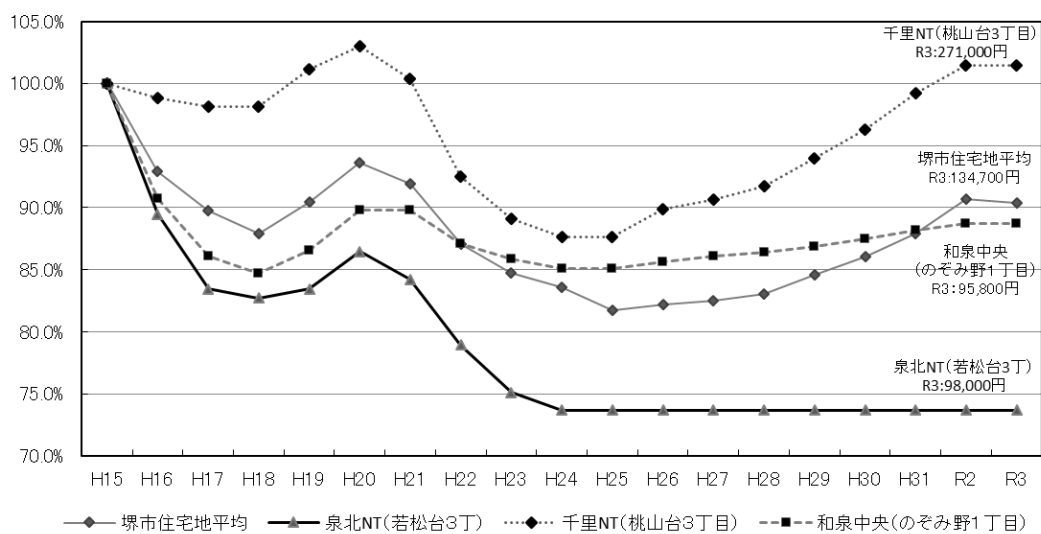
4. その他泉北ニュータウンの状況

- 泉北高速鉄道の乗降客数をみると、泉北 NT 内の駅についてはいずれも減少している一方で、隣接する深井駅、和泉中央駅は増加している。

□泉北高速鉄道駅の乗降客数（各年 大阪府統計年鑑（運輸・通信））



- 地価の状況をみると、泉北 NT においては、この約 10 年間、地価は一定で推移している一方、堺市全体、他都市においては、地価が上昇している。



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 5 月改訂・令和 4 年 月改定

泉北ニューデザイン推進協議会（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>