

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画の改定について

令和 4 年1月26日

泉北ニューデザイン推進協議会

改定の趣旨、経過、今後の予定等

■ 改定の趣旨

- 泉北ニュータウンの持続発展に向け、堺市が新たな指針として策定した「SENBOKU New Design (R3.5)」に基づき、令和5年度から創出される府営住宅の活用地の活用の方向性を示すことを中心に、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」をR3.5に一部改訂
- 今回、景観・脱炭素の視点、スマートシティの視点を重点テーマとして位置づけるとともに、府策定の「住まうビジョン・大阪 (R3.12)」等を踏まえ、再生計画を改定

〔計画期間：R3～R12年度までの10年間〕

■ 計画の経過

H24.3	公的賃貸住宅再生計画 策定
H29.3	同計画 改定
R3.5	同計画 一部改訂

■ 今後の予定

R4.1.26	協議会開催 【計画(案)の策定】
R4.2	計画(案)に対する意見募集の実施
R4.4	同計画 改定

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

II 住宅地再生を取り巻く状況

1. 住宅地の状況
2. 公的賃貸住宅再生に係る関連計画の状況
3. 住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル

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
2. 重点テーマの設定による取組みの推進
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
4. 公的賃貸住宅の再生・活用の基本方針

IV 重点テーマ別の取組方針

V 住宅地再生・公的賃貸住宅再生事業の目標

VI 再生目標実現のための公的賃貸住宅再生の展開方法

住宅地再生に向けたリスクとポテンシャル

	リスク	ポテンシャル
全体	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

■ 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 ～

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

- 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。
- 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、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る。

『泉北スタイル』



重点テーマの設定による取組みの推進

重点テーマ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の実現
- ・ニュータウンで生まれ育った世帯が住み続けられる
- ・他の地域から移り住みたくなる 等

⇒若年・子育て世代が求める魅力と機能を備えたまちを目指す

重点テーマ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
- ・緑道や公園等の豊かな資源の集積
- ・農村地域の農作物の活用（地産地消の促進）等

⇒これらを活かして健康増進につながる環境を整え、安心して長く幸せに住み続けられるまちを目指す

重点テーマ3

多様な地域魅力
の創造

- ・ニュータウンの特徴である緑道・公園や、農村地域の農空間
- ・公的賃貸住宅や戸建て住宅などの住宅資産
- ・それらを活かしたコミュニティ・サービス拠点の創出等

⇒ニューノーマル時代を見据え、地域資源を発掘し、それを活かした多様な地域魅力の創造を目指す

重点テーマ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

- ・ニュータウン内外の緑豊かな環境や景観に馴染み、若年世代が魅力を感じるデザイン
- ・省エネ対策・再生可能エネルギー導入の拡大
- ・木材利用の促進 等

⇒脱炭素社会に向けた魅力的な居住空間の創出を目指す

重点テーマ5

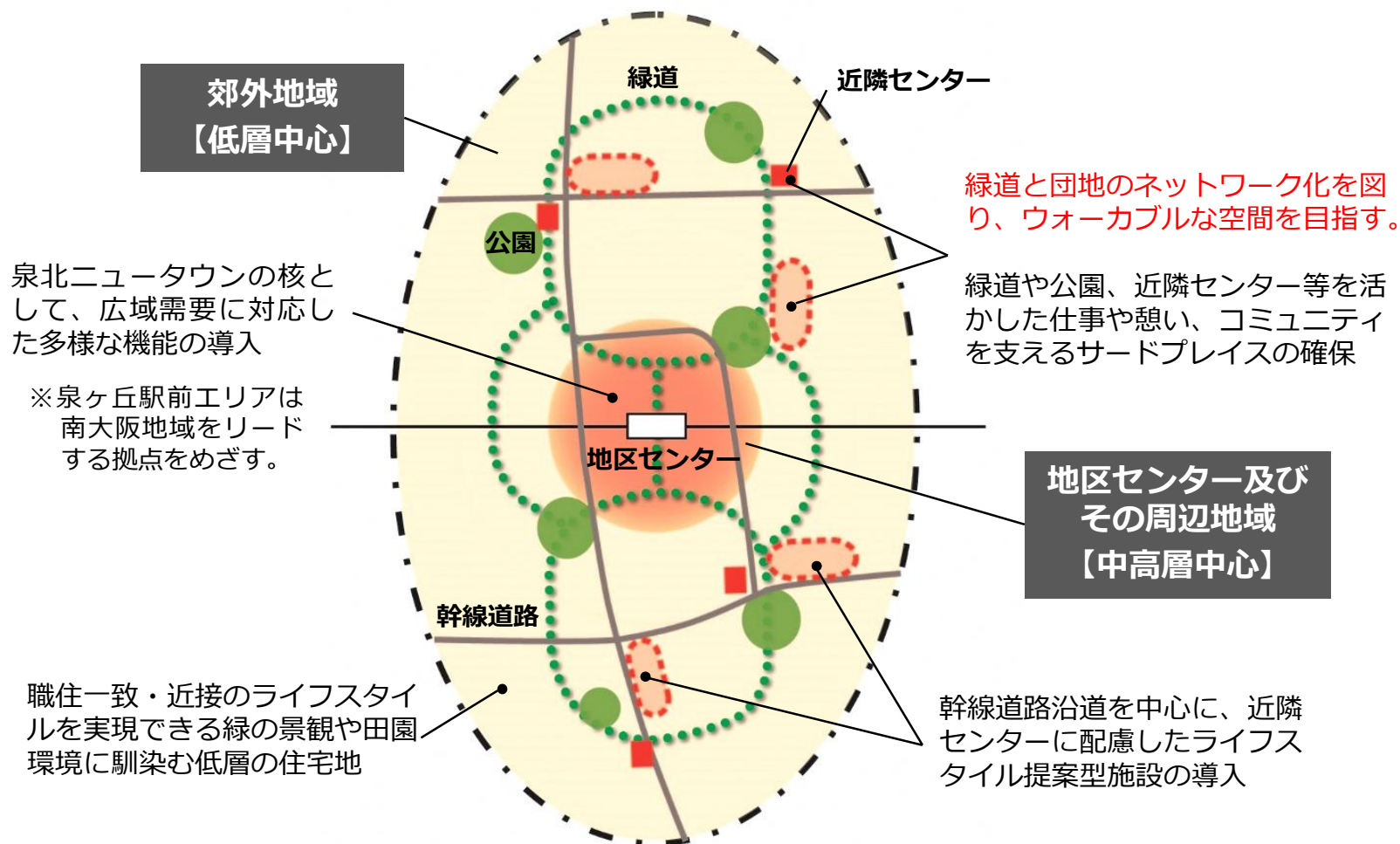
スマートシティの推進

- ・ニューノーマル時代を見据えたりモートワークスペース、シェアオフィス等創出
 - ・ICTを活用し、ヘルスケアやモビリティなどの分野横断的なスマートシティの取組みを推進
- ⇒住民の暮らしの質の向上を図るとともに、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す

泉北NTの都市構造を活かした取組みの方向性

- 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た幹線道路、緑道・公園沿いのカフェや店舗等、多様な機能導入

◆ 住宅地再生の方向性イメージ



公的賃貸住宅の再生・活用の基本方針

■ 基本的な考え方

- 公的賃貸住宅を積極的に住宅供給やまちづくりに活用することとし、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
- 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推進
- 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る

■ 活用地の創出と機能導入の考え方

- 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

活用地の活用イメージ

		幹線道路沿道	公園・緑道沿道	その他
		<ul style="list-style-type: none"> ○良好なアクセシビリティを活かした商業利用 ○広域的な利用も想定 	<ul style="list-style-type: none"> ○公園等周辺環境を活かした取組み ○緑道ネットワークの都市構造を活かした取組み ○緑道沿いへの利便施設設置、モビリティ整備 	
地区センター及びその周辺地域 <ul style="list-style-type: none"> ○再生の核 ○広域需要に対応した多様な機能導入 ○中高層中心 ○駅前公園等を活かした取組み 	若年・子育て世代の誘引	○新産業、宿泊機能等将来ニーズに対応する拠点の形成		
		○子育て世帯向け分譲マンションの供給		
郊外地域 <ul style="list-style-type: none"> ○郊外の公園・緑地、周辺の田園環境を活用 ○低層中心 		○新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入 (近隣センターに配慮)	○公園・緑道を活かした住宅、交流施設の導入	○民間賃貸住宅の導入
		○周辺施設立地の特性を活かした住宅、機能の導入		
		○環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成		

1. 若年・子育て世代の居住促進（重点テーマ別取組方針）

<公的賃貸住宅>

- 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を供給**
- **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
- 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・施設を導入**
- 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を確保**



子育て世帯向け住宅



DIYによるリノベーション
(府公社 茶山台団地)



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

<公的賃貸住宅の活用地>

- 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
たくなるような**民間賃貸住宅の供給促進**
- 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**
- 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促進**
- 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**



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)



戸建て住宅地内の兼用住宅イメージ
(南区高倉台)



子育て支援施設の導入事例
(府営八尾志紀住宅活用地)

2. 健康で幸せな暮らしの実現（重点テーマ別取組方針）

＜公的賃貸住宅＞

- 周辺病院や福祉関連事業者等と連携し、公的賃貸住宅ストックを活用した健康増進・介護予防のプログラム等により、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みを推進
- 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**を推進
- 団地においては、**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、交流空間の設置を推進



団地の地域医療福祉拠点化
(UR都市機構)



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>

- 活用地に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、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
- 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
- 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る



カフェを併設した高齢者施設
(グランドオーク百寿)



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)

3. 多様な地域魅力の創造（重点テーマ別取組方針）

<公的賃貸住宅>

- 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、移動販売・キッチンカーによる買物支援の導入等により、**団地のコミュニティ・サービス拠点化を推進**
- 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**
- 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推進**



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)

<公的賃貸住宅の活用地>

- 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、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」できる部屋等をもつ戸建て住宅の供給**を促進
- 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



ライフスタイル提案型の商業施設イメージ



住み開きイメージ
(神戸市多聞台住宅跡地)



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)

<公的賃貸住宅>

- 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る
- 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**
- 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を実施**



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>

- 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を形成
- 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
- 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」とする
- 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」となるよう、誘導
- 住宅以外の施設については広義の「ZEB」となるよう、誘導



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)

5. スマートシティの推進（重点テーマ別取組方針）

<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
- 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を実施
- 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。



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
- 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
- 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



リモートワーク拠点Design Ohasu Days
(大連公園内カフェ)



移動電源 導入イメージ
(SMA×ECO TOWN晴美台)

	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・地区センター周辺にマンション供給 ・郊外地域では、自然魅力を享受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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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・公園沿いへの便民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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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・木質化等による先導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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 		<ul style="list-style-type: none"> ・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

目標

1. 住宅地再生の目標

		現状・実績 〔令和2年度〕	目標 〔令和12年度〕
成果目標	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%〕

2. 公的賃貸住宅再生事業の事業目標

		現状・実績 〔令和2年度〕	目標 〔令和12年度〕
事業目標	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

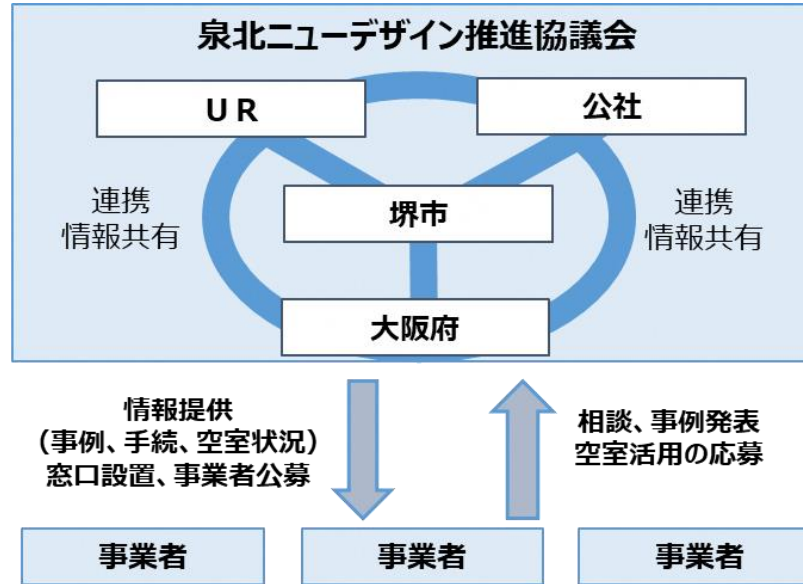
◆効果測定

上記目標は、毎年度、その実績を確認し、進捗状況をチェック。必要に応じて目標の見直し検討

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、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検討

【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）
- 活用に際し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