

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画改定案についてのご意見の要旨と本協議会の考え方（案）

資料 3-2

	ご意見の要旨	協議会の考え方
○公的賃貸住宅のあり方に対する意見		
1	<p>かつての泉北地区の公的賃貸住宅には、移住者を増やすという意図があったが、昨今の泉北地区は街として機能しており、公的賃貸住宅の役割は十分に全うしたと考える。このまま安価な公的賃貸住宅を維持することは、年金生活の高齢者の割合を増加させ、オールドタウン化させることになるため、街の発展を考え、公的賃貸住宅を減らして、土地を民間に売却し、マンション建設や宅地化、商業施設の立地を進めるべき。</p>	<p>本計画において、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ることとしています。</p> <p>また、ストックの再編整備により創出された活用地は、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>
○個別の公的賃貸住宅に対する意見		
2	<p>泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンに示す「機能導入・取り組みの展開イメージ」に関し、府営若松台第1には、どのような機能導入・取組を考えているのか。周辺エリアには、社宅や単身者の共同住宅、民間のマンションが展開しており、大蓮公園（パークライフコア）や若松台小学校にも近いことから、ネクストコア1や3、教育健幸コア（高齢者、障害者も安心して共存できる「健幸」社会）のような機能導入を考えてほしい。</p>	<p>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>
3	<p>府営若松台第1は、高齢者・障害者（バリアフリー）に対応した低層住宅化と緑道側は木造等新しいデザイン（例：大東市 morineki プロジェクト）やメゾネットタイプ（府営鶴見茨田団地等）の住宅の供給をして欲しい。また、集会所を改修し、茶山台団地茶山図書館や交流カフェ、ワーク施設等の生活支援の機</p>	<p>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>

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画改定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>能の充実が必要である。また、ゴミ集積場所のバリアフリー化を希望する。</p>	
4	<p>府公社茶山台団地について、適切な管理をお願いしたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハエが発生するため、排水管を清掃して欲しい。 ・新入居、引越し等の出入の際、1階ベランダ下や駐車場に不用品を捨てていく人が多いため、各棟に管理人を置いて欲しい。 ・管理人にゴミ集積場の掃除をして欲しい。 	<p>管理上お気づきの点は府公社泉北ニュータウン管理センターへお問い合わせください。</p>
○個別の活用地に対する意見		
5	<p>府営原山台3丁（幹線道路沿道）の活用地に次の民間施設を導入してはどうか。</p> <p>①スーパー銭湯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路沿いのため車でのアクセスが良く、幅広い世代の利用が見込める。 ・緑道側からもアクセスでき、歩行者や自転車、電車からも通いやすい。よって、南区民だけでなく、周辺地域からの利用も見込める。 ・夏場は原山プールも開かれることから、スーパー銭湯があることによって、どちらにも経済的な相乗効果が期待できる。 ・緑道がウォーキングコースとして親しまれているため、休憩の場としても利用がしやすく、健康長寿にも繋がる。 <p>②アミューズメント施設（ゲームセンター）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺のアミューズメント施設（ARROW、マルハン、123）などは、平日、週末関係なく常に多くの利用客がおり、娯楽を好む層が多いと見受けられる。一方、老若男女問わず楽しめるゲームセンター、カラオケ、ボーリングが近隣にはない。 ・交通アクセスが良く、土地に余裕があるため、解放感のある施設が建設できる。 <p>また、榎・美木多駅前～プール前までの緑道は再整備により明るい雰囲気でも軽減されたが、プール前～庭代台方面は、倒木がそ</p>	<p>本協議会では、公的賃貸住宅の再編に伴い創出される活用地への機能導入の方向性を示す「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）案」を令和4年1月に策定しました。</p> <p>府営原山台3丁（幹線道路沿道）については「原山公園との隣接立地を活かした健康をサポートする施設や商業施設等の導入」としています。</p> <p>また、プール前から庭代台方面の緑道の樹木については、定期的に剪定や伐採などを行い、安心して利用できる緑道を維持していきます。原山公園のすこやか広場に隣接する原山かもめ広場には、小さなお子さまが遊べる遊具を設置しています。</p> <p>いただいたご意見は、今後の整備や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再生計画改定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>のままなど、全く雰囲気が違う。以前の緑道再生では桜の木々を伐採したが、今後は残すべきと強く望む声が多く聞かれた。さらに、乳幼児が遊べる公園が少ないので、三井住友銀行裏の公園の遊具を改善し、乳幼児向け遊具を設置してはどうか。</p>	
6	<p>府営原山台3丁（緑道沿道）の活用地に次の施設を導入してはどうか。</p> <p>①独身者や若者の独り暮らし向けアパート ・柵や豊田には2階建ての若者や独身者が住みやすいアパートが多い。緑道沿いということもあり、通勤通学にも大変便利である。若年層が減っている南区にとっては良い選択肢の1つではないか。</p> <p>②特別養護老人ホーム ・普段自ら出歩いたりはしない特別養護老人施設となると、緑道との高低差の不便さは感じられなくなり、周辺の景観もよく、心地良い場所となるのではないか。南区の高齢者割合が高いため、地域のニーズにも合っている。賑わうという点には欠けるが、堺咲花病院もあり健康、安全安心という落ち着いた雰囲気のメリットがある。</p>	<p>本協議会では、公的賃貸住宅の再編に伴い創出される活用地への機能導入の方向性を示す「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）案」を令和4年1月に策定しました。</p> <p>府営原山台3丁（緑道沿道）については「緑道に開かれた環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成」としており、戸建て住宅（ZEH）や民間賃貸住宅等の施設の導入をイメージしています。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>
7	<p>府営原山台4丁の活用地にカフェを導入し、隣接する原山ひばり公園を再整備してはどうか。</p> <p>・独身者や若者の独り暮らしが住むアパートがあれば、若年層の利用も見込める。</p> <p>・近隣にはプール、土地活用次第では府営原山台3丁（幹線道路沿道）に導入する施設の利用客、ウォーキング客が利用できる。</p> <p>・南区の地域住民の交流やサークルは大変盛んであり、幼稚園や小学校、中学校などの保護者交流などの憩いの場となる。</p> <p>・隣接する原山ひばり公園は、幼稚園の横にあるにも関わらず幼児に見合った遊具がなく、雑草が生い茂っている。原山台全体として時代遅れの公園といった印象が目</p>	<p>本協議会では、公的賃貸住宅の再編に伴い創出される活用地への機能導入の方向性を示す「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）案」を令和4年1月に策定しました。府営原山台4丁については「公園・緑道に開かれた交流機能を備えた住宅などの導入」としており、民間賃貸住宅や福祉施設、カフェ等の施設の導入をイメージしています。</p> <p>また、公園遊具については、老朽化したものから順次計画的に更新しており、原山ひばり公園においても遊具更新の設計業務及び更新工事を計画しております。緑道の樹木については、令和元年度に老朽等により風倒木等の危険性が高く、人的被害が想定される樹木</p>

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画改定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
	立つ。時代のニーズに沿っていない公園に、ファミリー世帯は好まない。緑道の樹木や府営住宅の影の影響で、暗い雰囲気であり、公園全体の再整備を望む。天王寺のてんしばのような明るい雰囲気の公園×オープンカフェは、活性化に期待できる。	の伐採を行いました。今後、府営住宅の解体や活用地の活用による緑道への影響を確認しつつ、植栽環境の向上を図ってまいります。 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。
○泉北ニュータウンの住宅施策に対する意見		
8	<p>郊外の戸建住宅地では、空き家、高齢者の単身居住、敷地分割による2戸の新築物件などを見かけており、昔のように一つの住宅を親から子供へと引き継がれるケースが少なくなっている。時間とともに町が新しい景観に生まれ変わるという事象ではあるが、風景の統一感がなくなりヨーロッパのような歴史的景観は維持されない。</p> <p>UR住宅は比較的安価で良質な住居を提供してきたが、次代の役割として、長屋的日本家屋のような歴史的に美しい景観を維持する新しい時代の集合住宅を提供してはどうか。一戸の住宅として販売するが外観の変更については管理し、住人が売りに出すときはURが優先的に引き取り再生する。長く住んで高齢者になったときは別の高齢者用UR住宅を斡旋し、若い夫婦がUR賃貸住宅からステップアップしたいときに一戸建てを紹介する。長い時間のスパンで住む人たちが循環していくことで、町の住居エリアは活力を失わず、美しい街並みは小さなバージョンアップを繰り返し景観の統一感は保たれる。これも今後の50年、100年を考えた方向ではないかと思う。</p>	<p>本計画では、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ることを理念としています。</p> <p>理念を実現するために、「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」を重点テーマに掲げ、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めざします。</p> <p>また、公的賃貸住宅の再編に伴い創出される活用地では、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をめざします。</p> <p>合わせて、SENBOKU New Designでは、「多様な住宅供給と既存住宅の循環する仕組みづくり」を取組方針に掲げ、取組例として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、としています。</p> <p>いただいたご意見は、今後の住宅施策の検討の参考とさせていただきます。</p>
○泉北ニュータウンの住宅供給に対する意見		
9	泉北ニュータウンへの転居を考えているが、賃貸物件も今後出てくるのがほとんどな	本計画では、若年・子育て世代の居住促進をテーマに掲げ、公的賃貸住宅の再編に伴い創

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画改定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
	いと聞いた。泉北ニュータウンでは、子育て世代が住める住居が提供されていないと感じており、再開発を機に子育て世代が住める住居を供給して欲しい。	出される活用地で、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や戸建て住宅の供給を促進します。 また、同活用地では、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。 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。
○泉北ニュータウンの活性化に対する意見		
10	<p>緑豊かな緑道や公園、整備された交通道路、今後 10 年間で大きく再開発が進むだろう泉北ニュータウンの将来性に期待を込めて泉北ニュータウンに引っ越してきたが、現状の泉北ニュータウンは廃れた街という印象が拭いきれない。近隣センターの空テナントは募集さえされておらず、泉ヶ丘駅周辺も空テナントが多く、活気がない。活気を取り戻すためにスーパー、コンビニ、飲食店、アパレルショップ等の商業施設を誘致して利便性の良い街だという印象を外部に認識してもらうことが重要であり、利便性の良い街という認識を持ってもらえれば若い世代を泉北ニュータウンに引き込むことができると思う。これにより雇用も増え、新しい世代が移住したいという意欲も出てくると考える。</p> <p>居住地付近の高倉台近隣センターに心の底からスーパーを誘致してほしい。また、近畿大学病院建設の影響で三原台にある公園が再整備されているが、三原台だけでなく緑道沿いにある古くなった公園を順次、再整備してほしい。緑道は泉北ニュータウンの宝であり、その宝である緑道と公園を疎かにすることは宝の持ち腐れである。公園の再整備は子</p>	<p>公的賃貸住宅の再編に伴い創出される活用地は、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>近隣センターは、ライフスタイルや社会環境が変化する中、画一的な再生の概念から、地域の特性、現在のニーズ、個別事情を見据え、個性的で新しい泉北ニュータウンの核を創出する方針へとシフトチェンジし、機能再編を加速させていく必要があると認識しています。現在、高倉台近隣センターにおいて土地区画整理事業の手法を用いて再整備計画が進んでおり、スーパーマーケットを中心とする地域密着型の商業施設を計画しています。近隣センターでは、今後も住民ニーズに対応しながら地域特性に応じた活性化に取り組めます。</p> <p>また、泉ヶ丘駅前では、南海電気鉄道により泉ヶ丘ひろば専門店街の一部建替えが計画されており、泉ヶ丘駅前地域活性化に向けた新たな取組が始動します。</p>

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画改定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>育て世代からしてこれほど嬉しいことはない。商業施設の誘致や公園の再整備が若い世代や子育て世代を泉北ニュータウンに招き入れる起爆剤になると思うので、住民目線からその点に是非尽力してもらいたい。</p>	<p>これらの取組等について、効果的なプロモーションを行うことで、泉北ニュータウンの魅力向上につなげ、若年世代の誘引や新たな雇用創出など「選ばれるまち」となることをめざします。</p> <p>なお、ご指摘の緑道沿いにある公園については、三原台のように再整備する計画はありませんが、適宜、老朽化した遊具や公園施設の修理・更新を進めていきます。</p> <p>いただいたご意見は、今後の施策や活用地の具体的な検討等の参考とさせていただきます。</p>
11	<p>泉北ニュータウンにおいて、泉北レモンの街を推しているのであれば、緑道に気持ち程度のレモンを植えるのではなく、フォトジェニックなレモンのオブジェや、建物（例：長崎県のフルーツのバス停）、レモンの形をした遊具などを置くことで、不特定多数の人に、泉北がレモンの街であることが認知されるようになるのではないかと。</p>	<p>堺市では、ホームページ等において泉北ニュータウン地域の強みである緑豊かな自然環境や交流スポット等の魅力を発信しています。また、市だけではなく、「泉北レモンの街ストーリー」など、多くの住民の皆様が主体的に活動を実施され、その活動を通じて泉北ニュータウン地域の魅力を発信していただいております。</p> <p>今後も、いただいたご意見を参考にしながら、市民活動に取り組んでいる方々と連携し、市外を含め多くの方々が訪れ、また、住んでいただけるよう、様々な媒体を活用しながら、泉北の魅力をお伝えしてまいります。</p>
12	<p>泉北ニュータウンの3つのエリアは、中央の泉北1号線と南北の環状道路で連絡しており、その主たる移動は車によるものが多い。ベッドタウンとしてのニュータウンであったが、これから地産地消生活という思惑があるなら、環状道路も車優先をやめて2車線のうち1車線を楽しく移動できる電動アシスト自転車や自動運転車専用道路にしてはどうか。</p>	<p>SENBOKU New Design（2021年5月堺市作成）では、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を取組方針のひとつとして掲げ、取組例として、電動アシスト付自転車や電動シニアカーのシェアの推進、自転車利用の促進に向けた自転車レーンの充実等を掲げています。</p> <p>現時点では、ご意見のような専用道路とする予定はありませんが、泉北環状線の自転車通行環境整備については、交通管理者と協議を実施し、整備形態として自転車の通行位置を示し、自動車に自転車が車道内で混在することを注意喚起するために、青色矢羽根および</p>

泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画改定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
		自転車の路面標示等を設置する車道混在型で整備しています。
○その他の意見		
13	副首都構想の大阪市に堺市も追随し、大阪市と合併すると、堺市の独自性はなくなり、泉北地区の発展は阻害されると思う。泉北ニュータウンの発展のためにも、大阪市とは一線を画し、大阪市と合併すべきではない。	泉北ニュータウンの持続的発展をめざし、堺市、大阪府、UR 都市機構、大阪府住宅供給公社、南海電気鉄道、大阪府都市整備推進センターで相互に連携し、協議・検討を行うため、本協議会を設立しています。
14	泉北ニュータウンがいつの間にかオールドタウン化している。 人流を増やし、人口増加につなげるために、泉北高速鉄道の高すぎる運賃を引き下げるように、泉北高速鉄道と南海電鉄の合併を含めて、泉北高速鉄道および持ち株会社の南海電鉄に申し入れを行うべき。	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。