

泉北ニュータウンにおけるUR賃貸住宅団地の 再生事業

～新規賃貸住宅供給の可能性と課題

佐藤 由美

1. はじめに

高度経済成長期に開発された郊外ニュータウンでは、郊外部における住宅需要の縮小、既存施設・住宅ストックの更新の停滞等もあいまって、現住者の高齢化の進展や若年層の転出超過による人口減少が継続している。

特に、公的賃貸住宅比率の高い初期の公的開発のニュータウンにおいては、1990年代半ば以降、住宅政策の市場重視への移行と公営住宅等の福祉目的化により、それまで機能していた公的賃貸住宅のニュータウン内外の住み替えを促す「ポンプ」としての機能が低下していった^{注1)}。

そうした中、泉北ニュータウンでは開発後初めての都市再生機構賃貸住宅（以下、UR賃貸）の団地再生事業とそれによる新規賃貸住宅の供給が行われた（泉北パークヒルズ竹城台）。この事業では、近辺のUR賃貸団地も含めた耐震改修を速やかに実施することが必要な住棟の解消が契機の事業ではあるが^{注2)}、ニュータウンのタウンセンターの駅前^{注2)}に立地する新築の公的賃貸住宅供給事業としても、新たな需要の創出やそれによるニュータウン再生に資する役割が期待される。

そこで、本稿では、当該団地再生事業の需要者特性を明らかにすることで、公的賃貸住宅のニュータウン内外の住み替えを誘導する「ポンプ住宅」としての役割やその可能性を考察していく。



図2 建替え後の住棟(奥)と従前の住棟(手前)



図3 団地高層階からの眺望



図4 住棟外観



図5 集会所



図6 周辺案内図

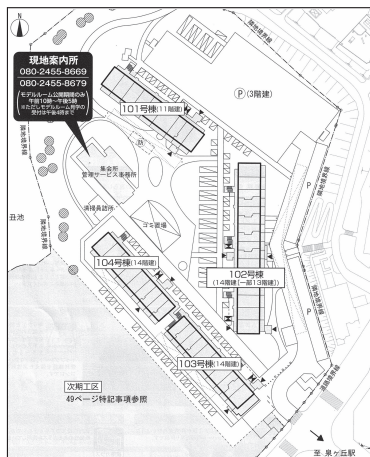


図7 団地配置図

表1 住戸タイプ別住戸の概要

	募集戸数 (戸)	住戸専用 面積 (㎡)	家賃 (万円) 共益費 3,400 円(一律)	申込倍率 (全体 6.6 倍)
ワンルーム	27	31	5.75～6.38	2.3
1DK	51	31	5.87～6.26	3.6
1LDK	5	42～46	7.03～7.70	9.0
2DK	23	42～46	7.11～8.62	13.7
2LDK	2	66	10.63～10.69	34.0
3DK	1	66	10.48	38.0

出典：募集パンフレットより作成(申込倍率はUR資料より)

3. モデルルーム来場者調査結果

需要者像の概要を把握するため、モデルルーム来場者の属性や需要実態等を明らかにする。なお、実際の申し込み者、入居者の分析については今後の研究課題とする。

調査(調査主体：都市再生機構西日本支社)はモデルルーム来場者を対象とした無記名式のアンケート調査である(調査時期はモデルルーム開設期間(2023年2月))。なお、モデルルームの来場については新型コロナウイルス感染症の感染対策もあり、事前予約制であった。

総回答数は997票であるが、本研究では世代別の分析を中心とするため、「回答者の世代」に回答のあった850票を対象に集計・分析を行う(3-1)。その後、3-2では今回の募集に「申し込む」と回答した355票について詳細に分析する。

3-1 モデルルーム来場者の特徴

(1) 来場者の属性

① 世代・家族人数

モデルルーム来場者(回答者)の世代は、50歳代・40歳代・60歳代の順が多い。また、家族人数との関係でみると、「50代2人世帯」、「60代2人世帯」、「50代1人世帯」「70代以上2人世帯」「40代1人世帯」の順が多い。

このように、子育てを終えた世代の夫婦世帯や中高齢の単身者の数が多い。

研究ノート

比率でみると、全体合計の38.0%が2人世帯、34.5%が1人世帯である。

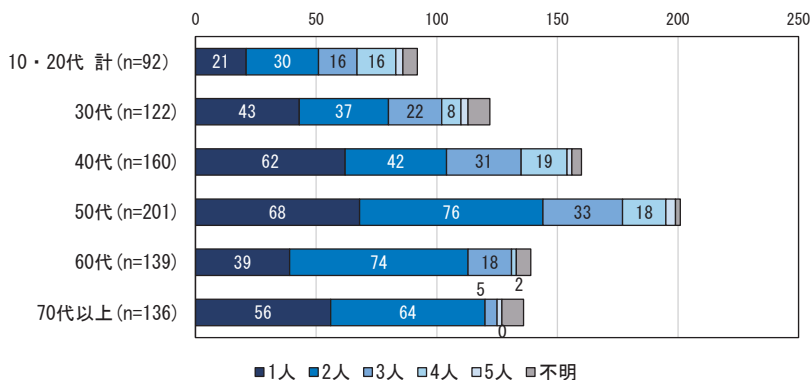


図9 世代別家族人数(実数)

②申し込み・検討状況

全体(世代の回答のあった850票)のうち、「申し込む」は42.6%、「前向きに検討」は38.8%で、合計81.4%が入居を検討している。このうち、「申し込む」が多いのは、30代以下の若年層(10・20代の54.3%、30代の50.0%)であり、年齢層が上がるほど、「申し込まない」が高い。

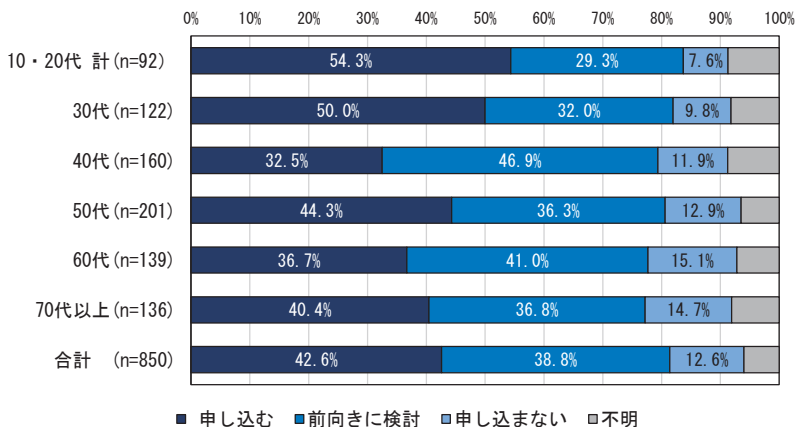


図10 世代別申し込み状況

(2) 住宅需要の特徴

①現在の住宅

現在居住している住宅はUR賃貸が最多で合計177票、このうち、50代が46票で最多である。次いで民間賃貸住宅も合計172票と多く、40代以下ではUR賃貸住宅を上回っている。公社賃貸や公営住宅の居住者は少ない。泉ヶ丘地区の公的賃貸住宅家賃が概ね5万円以下であることから、それよりも比較的家賃負担能力のある賃貸需要層が多いものと思われる。

つぎに、比率(不明を除く)でみると、10・20代40.6%、30代39.5%等、民間賃貸住宅が4割程度を占めている。一方、60代は分譲マンションが26.7%、70代以上は分譲戸建てが32.7%と比率が高い。20代以下は現住宅が親と同居も含む可能性も有るが、世代によって現在の住宅が大きく異なっている。

表2 世代別現在の住宅(実数)

現在の住宅	①民間 賃貸	②公社 賃貸	③公営 住宅	④分譲 M	⑤分譲 戸建	各世代最多	
						⑥UR	不明
10・20代 計(n=92)	28	2	3	15	11	10	23
30代(n=122)	34	8	3	12	8	21	36
40代(n=160)	41	6	8	12	17	32	44
50代(n=201)	46	10	10	22	26	46	41
60代(n=139)	15	3	1	27	25	30	38
70代以上(n=136)	8	4	5	20	34	33	32
合計 (n=850)	172	33	30	110	123	177	205

研究ノート

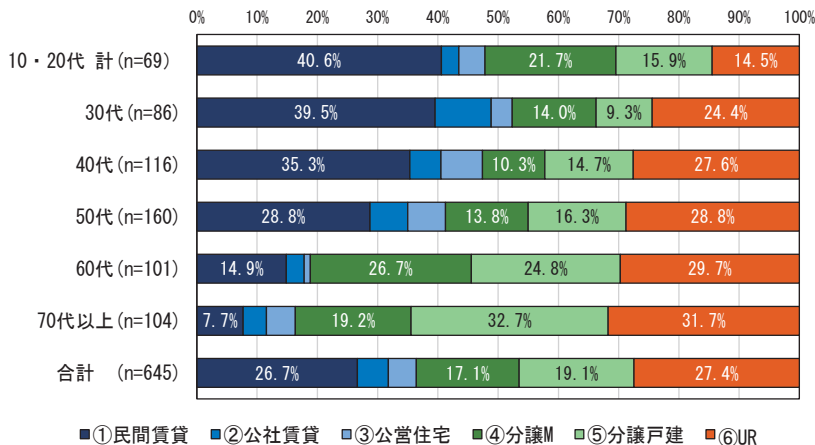


図 11 世代別現在の住宅(不明を除く)

②現在の居住地(市区町村/最寄り駅)・勤務先

現在の居住地は、堺市が616票と全体の72.5%を占め、各年代とも最多となっている。特に60代、70代以上はその比率が高い。

一方、堺市以外は、和泉市6.7%、大阪市5.8%の順だが、和泉市は10・20代で、大阪市は30代・40代でややその比率が高い。

表 3 世代別現在の居住地(市町村等)比率

現在の居住地(市町村)	大阪市	堺市	和泉市	大阪狭山市	富田林市	河内長野市	その他南河内	高石市・泉市	その他泉州	その他中河内	その他北摂	滋賀県・京都府・兵庫県	兵庫県	奈良県・和歌山県	その他	不明
10・20代 計 (n=92)	5.4%	64.1%	9.8%	4.3%	2.2%	2.2%	0.0%	4.3%	1.1%	2.2%	1.1%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%
30代 (n=122)	8.2%	68.9%	4.9%	0.0%	0.0%	1.6%	0.8%	0.8%	0.0%	1.6%	5.7%	0.0%	0.0%	0.8%	0.8%	5.7%
40代 (n=160)	9.4%	67.5%	4.4%	1.3%	3.1%	2.5%	0.6%	0.6%	0.0%	1.9%	1.9%	0.0%	1.3%	0.6%	0.0%	5.0%
50代 (n=201)	4.5%	70.1%	7.0%	4.0%	1.5%	2.0%	0.5%	2.5%	1.5%	0.5%	1.5%	0.0%	1.5%	0.0%	1.0%	2.0%
60代 (n=139)	3.6%	78.4%	5.8%	5.0%	0.7%	2.2%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	2.9%
70代以上 (n=136)	3.7%	76.5%	8.1%	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	2.2%	0.0%	1.5%	0.7%	0.7%	1.5%	2.2%
合計 (n=850)	5.8%	72.5%	6.7%	2.8%	1.3%	1.8%	0.4%	1.4%	0.6%	1.4%	1.6%	0.4%	0.7%	0.6%	0.6%	1.5%

最寄り駅についてみると、合計は泉ヶ丘駅が30.2%、ついで光明池駅10.2%、梅・美木多駅8.0%と泉北ニュータウン内の駅が上位を占めている。

その他は、南海高野線の下り方面(白鷺駅～金剛駅)が6.1%と多い。

世代別にみると、10・20代は和泉中央駅が6.5%、南海高野線の下り方面(白鷺駅～金剛駅)8.7%等がやや多く、より郊外からの住み替え需要が一定比率ある(世帯分離によるものと思われる)。また、70代以上は泉北ニュータウン内の3駅が多い。

表4 世代別現在の居住地(最寄り駅)

現在の居住地 (最寄り駅)	泉ヶ丘	樺・美 木多	光明池	和泉中 央	深井	中百舌 鳥	南海高 野線・ 上り 百舌鳥 八幡～ 浅香山	南海高 野線・ 下り 白鷺～ 金剛	南海高 野線・ 下り 滝谷以 遠	南海本 線・阪 和線・ 下り 百舌鳥 ～鳳	南海本 線・阪 和線・ 下り 雷木以 遠	その他	不明	
10・20代計(n=92)	27.2%	3.3%	9.8%	6.5%	3.3%	2.2%	3.3%	1.1%	8.7%	2.2%	5.4%	5.4%	12.0%	9.8%
30代(n=122)	20.5%	4.9%	8.2%	3.3%	4.1%	5.7%	3.3%	0.8%	4.1%	0.8%	4.9%	2.5%	18.0%	18.9%
40代(n=160)	29.4%	8.1%	6.9%	3.1%	5.6%	3.1%	0.6%	0.6%	3.8%	3.1%	3.8%	1.9%	16.9%	13.1%
50代(n=201)	28.4%	9.0%	10.0%	3.0%	4.5%	2.5%	1.0%	0.0%	8.0%	0.5%	2.0%	4.5%	11.9%	14.9%
60代(n=139)	39.6%	9.4%	8.6%	0.7%	2.9%	1.4%	2.9%	1.4%	6.5%	2.2%	2.2%	3.6%	4.3%	14.4%
70代以上(n=136)	33.8%	11.0%	15.4%	2.9%	2.9%	2.2%	2.9%	0.0%	5.1%	0.7%	1.5%	0.7%	6.6%	14.0%
合計(n=850)	30.2%	8.0%	10.2%	3.2%	4.0%	2.8%	2.1%	0.6%	6.1%	1.5%	3.2%	3.2%	11.8%	13.1%

つぎに、勤務先をみると、合計では堺市が27.5%と大阪市の26.0%を上回っている。特に10・20代と60代でその傾向が見られる。その他、10～30代では大阪狭山市や和泉市等、勤務先が隣接市である比率が他の世代よりも高い。

表5 世代別勤務先(市町村)

																		1位
勤務先 (市町村)	大阪市	堺市	和泉市	大阪狭 山市	高石市	泉大津 市	岸和田 市	富田林 市	河内長 野市	その他 泉州	その他 南河内	その他 中河内	その他 北摂	大阪府 外	不明			
10・20代計(n=92)	25.0%	37.0%	5.4%	8.7%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	0.0%	1.1%	17.4%			
30代(n=122)	32.8%	32.0%	4.1%	3.3%	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	0.8%	1.6%	23.8%			
40代(n=160)	35.0%	30.0%	2.5%	1.3%	0.6%	1.9%	1.3%	3.1%	0.6%	1.3%	1.9%	0.6%	0.0%	0.0%	19.4%			
50代(n=201)	29.9%	29.9%	4.0%	5.0%	0.5%	0.0%	1.0%	1.5%	1.0%	0.0%	0.5%	1.0%	2.0%	2.5%	21.4%			
60代(n=139)	23.7%	28.1%	0.7%	1.4%	0.7%	0.0%	0.0%	0.7%	0.7%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	43.2%			
70代以上(n=136)	1.5%	8.1%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.7%	87.5%			
合計(n=850)	26.0%	27.5%	2.9%	3.1%	0.5%	0.5%	0.5%	1.1%	0.6%	0.4%	0.6%	0.8%	0.7%	1.1%	33.9%			

研究ノート

③募集住宅・団地のよいと思う点

来場者からみた団地のよいと思う点についてみると、合計は、学校・店舗・医療施設などの「生活利便施設」や「通勤・通学の便」等のニュータウンのタウンセンター・駅前立地への評価が6割超ある。同様に、オートロック等の「セキュリティ対策」も評価が高い。また、「敷地内の環境」や「周辺の環境

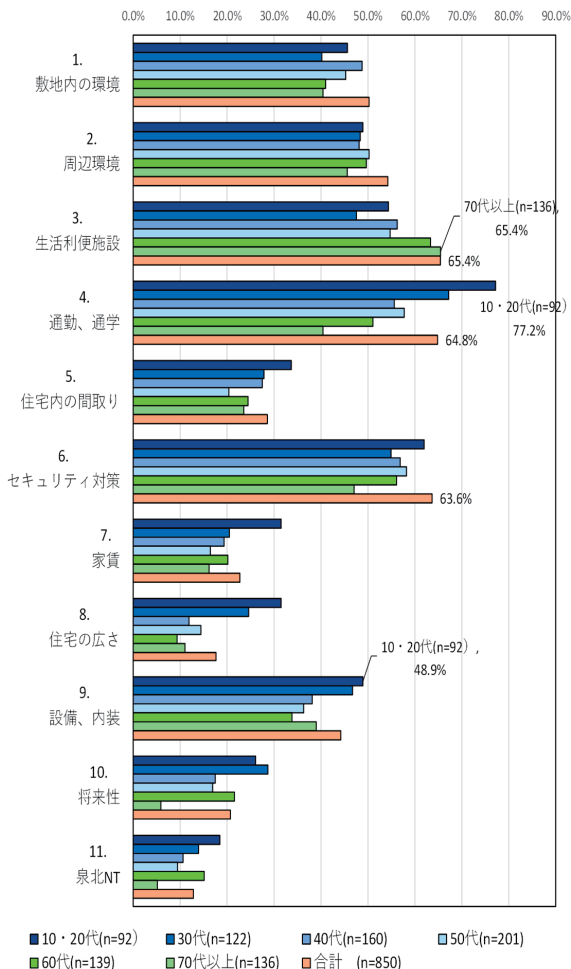


図12 世代別 良いと思う点(複数回答)

(公園等)」も5割程度が評価している。

世代別には、「通勤・通学の便」や「設備・内装」は若い世代の方が高評価である。逆に、「生活利便施設」は高齢層ほど高評価である。「敷地内の環境」や「周辺環境(公園等)」は世代を問わず、一定の評価がある。

3-2 「申し込む」予定者の特徴(応募状況「申し込む」回答355票)

つぎに、応募予定を「申し込む」と回答した355票について、集計・分析を行う。

(1)対象者の属性

①申し込み状況・現住地

まず、世代別の申し込み状況をみると、40代と60代を除き、「前向きに検討」よりも「申し込む」の方が多く、特に10・20代(申し込み50票/前向きに検討26票)、30代(59票/36票)と、その傾向が強い。若い世代ほど申し込みに積極的な傾向がある。

さらに、現住地(市町村)との関係でみると、いずれの世代も堺市が最多である。

表6 世代別 申し込み状況別現住地(市町村)

世代別 申し込み状況別 現住地(都市) <small>※現住地不明を除く</small>		合計	大阪市	堺市	和泉市	大阪狭山市	富田林市	河内長野市	その他 南河内	高石市・泉 大津市・岸 和田市	その他 泉州	その他 中河内	その他 北摂	他府県
10・20代	申し込む	50	2	34	4	2	1	0	0	2	1	2	1	1
	前向きに検討	26	2	16	3	1	1	2	0	1	0	0	0	0
30代	申し込む	59	2	46	4	0	0	1	0	1	0	1	2	2
	前向きに検討	36	3	28	1	0	0	1	0	0	0	1	2	0
40代	申し込む	51	7	34	3	0	2	1	1	0	0	2	1	0
	前向きに検討	68	7	50	2	2	2	3	0	1	0	1	0	0
50代	申し込む	90	6	68	2	3	0	1	1	3	1	0	2	3
	前向きに検討	72	1	47	9	4	2	2	0	2	1	1	0	3
60代	申し込む	50	2	39	2	3	1	2	0	1	0	0	0	0
	前向きに検討	54	2	41	6	3	0	1	0	0	0	0	0	1
70代以上	申し込む	55	4	39	4	2	0	0	0	0	0	0	0	6
	前向きに検討	50	1	39	6	1	0	0	0	0	1	2	0	0
合計	申し込む	355	23	260	19	10	4	5	2	7	2	5	6	12
	前向きに検討	306	16	221	27	11	5	9	0	4	2	5	2	4

②世代・家族人数

つぎに、世代別家族人数をみると、合計は1人が41.7%と最多で、2人の

研究ノート

37.7%と、あわせて79.4%が小世帯となっている。特に、1人世帯は来場者全体の34.5%に比べ、「申し込む」予定者の方が6.2ポイント高くなっている。

世代別にみると、20代を除き、1人・2人の世帯が多く、特に40代は1人世帯、60代は2人世帯の比率が高くなっている（20代は親世帯との同居の可能性あり）。

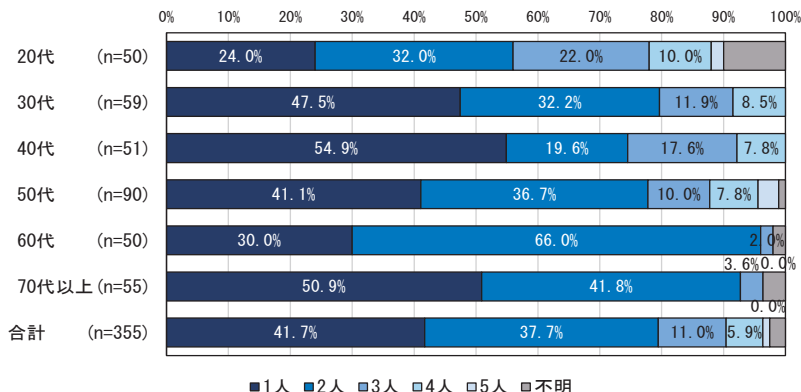


図13 世代別家族人数(申し込む)

(2) 住宅需要の特徴

①現在の住宅

「申し込む」予定者の現在の住宅についてみると、民間賃貸住宅32.9%、UR賃貸28.3%等、賃貸住宅の占める割合が高い。特に、世代別にみると、20代・30代をはじめ、50代以下の世代では民間賃貸住宅に居住する比率が他の住宅より高く、かつ、来場者全体(3-1①図9)よりその比率は高い。

一方、60代はUR賃貸が35.3%と高い。また、持ち家(分譲マンション+分譲戸建て)も合計32.3%と高い。さらに、70代以上では分譲戸建ての比率が39.1%と、他の世代に比べて最も高い。

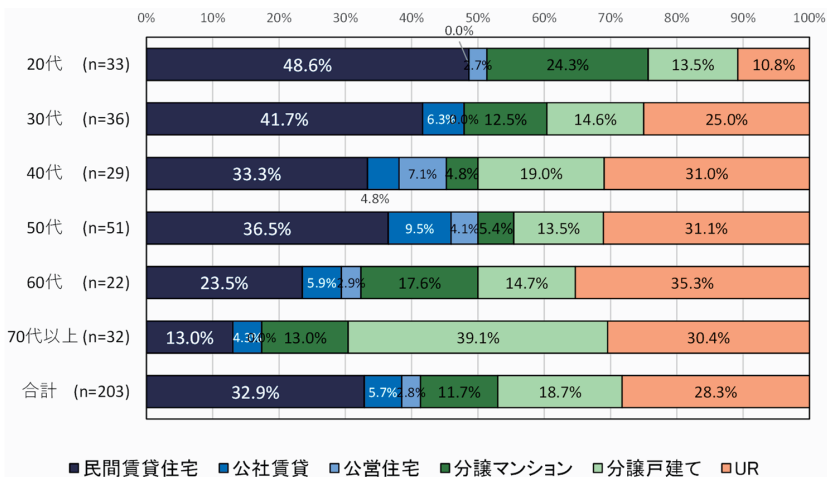


図 14 世代別現在の住宅(申し込み)

②希望の間取り

申し込み予定の住戸タイプ(複数回答)をみると、合計・世代別ともに2DKが最も多い。

また、家族人数との関係を見ると、1人世帯は1DKが最多であるものの、1LDK 以上の間取りへの希望も多く、家賃負担能力も含め、多様な所得階層の需要層が想定される。

表 7 世代別希望の間取り(複数回答)(申し込み)

「申し込み」 世代別 希望の間取り	1R	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK
20代 (n=50)	16.0%	28.0%	28.0%	58.0%	22.0%	14.0%
30代 (n=59)	20.3%	35.6%	33.9%	50.8%	28.8%	11.9%
40代 (n=51)	33.3%	43.1%	29.4%	43.1%	21.6%	9.8%
50代 (n=90)	12.2%	31.1%	32.2%	60.0%	28.9%	15.6%
60代 (n=50)	8.0%	26.0%	30.0%	50.0%	24.0%	10.0%
70代以上 (n=55)	14.5%	25.5%	30.9%	49.1%	21.8%	5.5%
合計 (n=355)	16.9%	31.8%	31.3%	53.5%	25.6%	11.5%

表 8 家族人数別希望の間取り(複数回答)(申し込む)

「申し込む」 家族人数別 希 望の間取り	1R	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK
1人(n=148)	27.7%	48.6%	39.2%	44.6%	10.8%	3.4%
2人(n=132)	4.5%	14.4%	28.0%	68.2%	36.4%	12.9%
3人(n=39)	15.4%	17.9%	20.5%	41.0%	43.6%	25.6%
4人以上(n=25)	16.0%	40.0%	8.0%	28.0%	20.0%	32.0%
合計(n=344)	16.6%	31.4%	30.5%	52.0%	25.0%	11.6%

家族人数不明を除く

③現在の居住地(最寄り駅)

つぎに、「申し込む」予定者の現住地(最寄り駅)をみると、合計で50.1%がニュータウン内の3駅を最寄りとしている。特に、泉ヶ丘駅は33.1%を占め、同じ区内での住み替え需要が多いことを示している。

しかし、世代別にみると、50代を境に若年層と高齢層で異なっており、20~40代はニュータウン外の駅を最寄りとする比率が高く、特に泉北高速鉄道沿線の駅(和泉中央・深井・中百舌鳥)が合計16~19%程度を占めている。また、南海沿線外の大阪市内外、南海高野線下り方面などの比率は、他の世代よりも高く、需要圏域は高齢層よりも広域である。

これに対し、60代以上の世代はニュータウン内の3駅(泉ヶ丘・榎・美木多・光明池)の合計が60%以上を占めている。

泉北ニュータウンにおけるUR賃貸住宅団地の再生事業

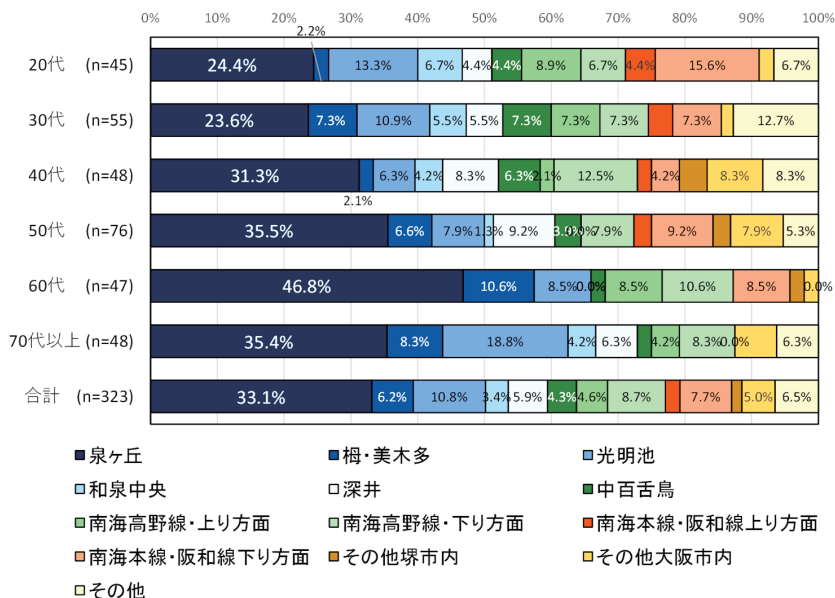


図15 世代別現住の居住地(最寄り駅) (申し込む)

さらに、現住地(最寄り駅)別世代別の現在の住宅をみると、泉ヶ丘駅を最寄り駅とする50代で民間賃貸に居住する世帯(n=8)、同UR賃貸(n=7)、60代でUR賃貸(n=8)の居住者の比率がやや高い。一方、それ以外の泉北ニュータウン内の駅(梶・美木多、光明池)や同じ沿線の別のニュータウンの和泉中央駅などでは、民間賃貸はほとんど供給されていないことから、分譲マンションや分譲戸建が多くなっている。

それ以外の泉北高速鉄道沿線、南海高野線沿線・その他などでは広域の民間賃貸居住者が需要層となっている。

また、勤務先をみると、合計では堺市が31.5%と最も多く、大阪市の25.4%を上回っている。世代別にみると、特に20代、50代、60代で堺市が1位となっており、堺市を中心とした南大阪を勤務先とする比率が高い。一方、30代・40代はわずかに大阪市の比率が高く、1位となっている。

研究ノート

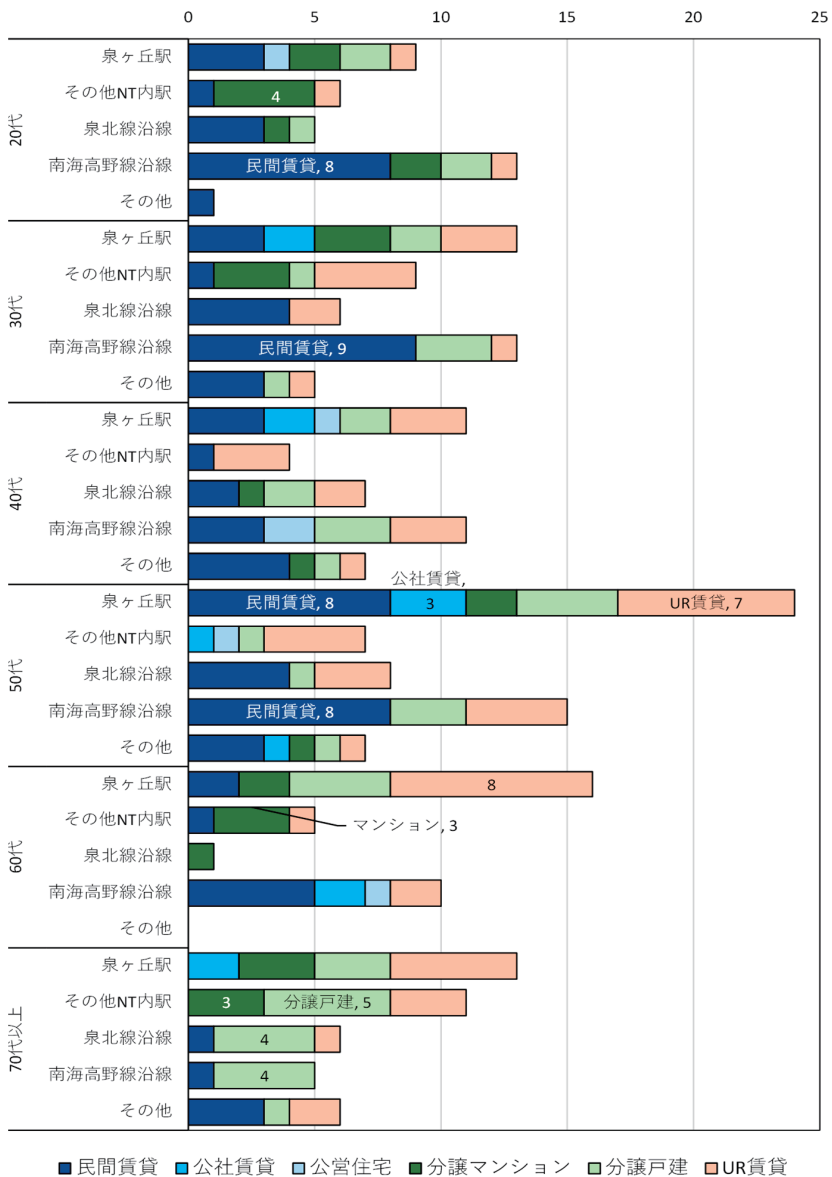


図16 世代別 現在の居住地(最寄り駅)別 現在の住宅(実数) (申し込む)

表9 世代別 勤務先(市町村) (申し込む)

勤務先 (市町村)	大阪市	堺市	和泉市	大阪狭 山市	高石市	泉大津 市	岸和田 市	富田林 市	河内長 野市	その他 泉州	その他 南河内	その他 中河内	その他 北摂	大阪府 外	不明
20代 (n=50)	18.0%	38.0%	6.0%	12.0%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	2.0%	2.0%	0.0%	2.0%	16.0%
30代(n=59)	39.0%	37.3%	5.1%	5.1%	0.0%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	1.7%	8.5%
40代(n=51)	39.2%	35.3%	2.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	3.9%	0.0%	3.9%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.8%
50代(n=90)	25.6%	34.4%	2.2%	3.3%	1.1%	0.0%	1.1%	1.1%	2.2%	0.0%	1.1%	0.0%	1.1%	5.6%	21.1%
60代 (n=50)	24.0%	34.0%	2.0%	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	32.0%
70代以上(n=55)	1.8%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	89.1%
合計(n=355)	25.4%	31.5%	2.8%	3.4%	0.8%	0.6%	0.6%	1.1%	1.1%	0.6%	0.8%	0.6%	0.6%	2.0%	28.2%

④募集住宅・団地のよいと思う点

よいと思う点をみると、合計は「セキュリティ対策」「通勤、通学」がいずれも約6割を占め、ついで「生活利便施設」「周辺環境」「設備・内装」の順が多い。これに対し、「泉北NT」「住宅の広さ」「将来性」「家賃」は3割未満である。

世代別にみると、「セキュリティ対策」はすべての世代で5割超が「よい」と回答している。「周辺環境」も世代間の差は少ない。一方、20代・30代は「通勤、通学」が75～80%程度と他の世代に比べて突出して比率が高く、「設備・内装」も同様の傾向を示しているが、40代は「周辺環境」、50代は「セキュリティ対策」、60代は「生活利便施設」、70代以上は「生活利便施設」や「セキュリティ対策」が、1位となっており、世代により重視する項目が異なっている。

研究ノート

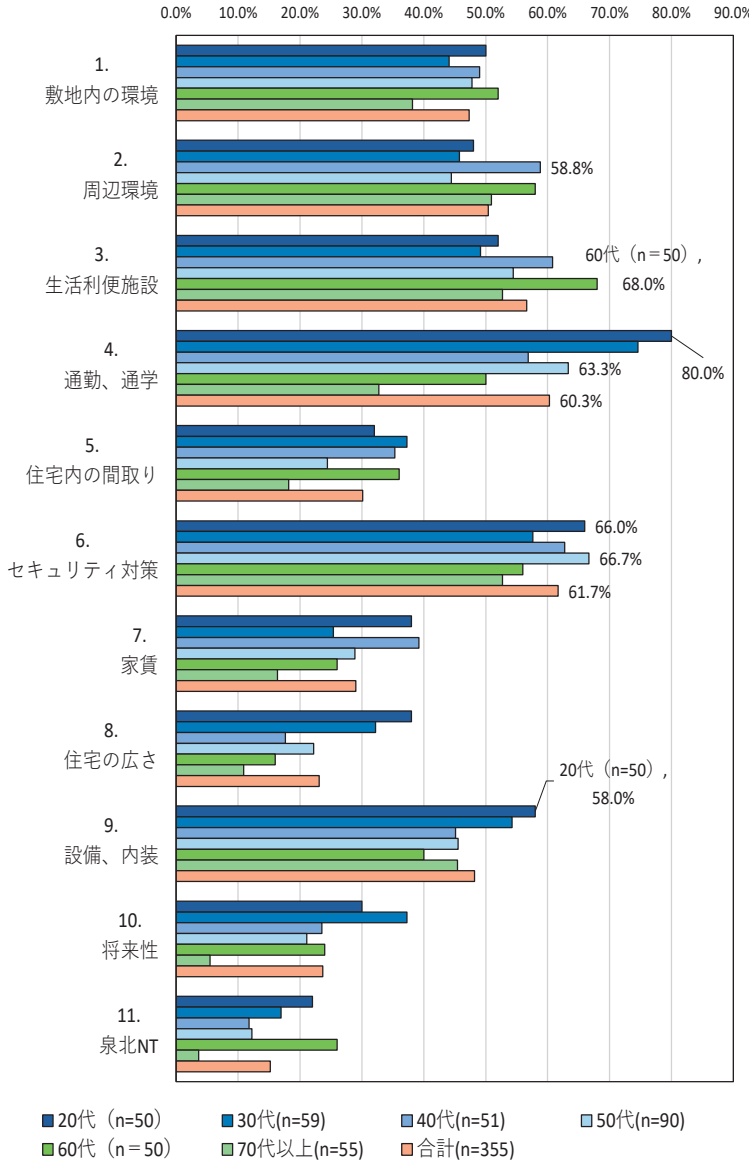


図17 世代別 良いと思う点 (申し込む)

⑤情報媒体

来場のきっかけとなる情報媒体についてみると、合計では「URホームページ」が24.8%と最多だが、「新聞折込みチラシ」17.5%、「知人・友人・家族から聞いて」16.9%、「泉北高速鉄道内広告」14.9%、「折込み広告 広報さかい」14.1%と紙媒体や口コミなどが幅広くあがっている。

世代別にみると、60代以上は紙媒体（チラシ・広報）の比率が高いのに対し、50代以下は「URホームページ」の比率が高い。なお、20～40代では「知人・友人・家族から聞いて」も多く、ニュータウン内に居住する親族等からの情報提供が想定される（近居需要も一定あるものと思われる）。

表10 世代別情報媒体（申し込む）

「申し込む」 世代別 情報媒体	1.新聞 折込チ ラシ	2.折込 広告 報さか い	3.駅の ポス ター	4.泉北 高速鉄 道車内 広告	5.北大 阪急行 車内告 告	6.YouT ube動 画	7.イン スタ グラム 動画	8.イン ターネッ ト広告	9.ス マート ニュー ス	10.ス ト モ 告 告	11.ア ッ ト ホ ー ム 告 告	12.現 地 看 板	13.知 人 友 人 家 族 か ら 聞 い て	14.UR 営 業 セ ン タ ー 等	15.UR ホ ー ム ペ ー ジ
20代(n=50)	24.0%	8.0%	12.0%	6.0%	0.0%	4.0%	14.0%	20.0%	2.0%	0.0%	0.0%	6.0%	20.0%	2.0%	28.0%
30代(n=59)	13.6%	10.2%	18.6%	15.3%	0.0%	3.4%	13.6%	13.6%	0.0%	0.0%	1.7%	15.3%	22.0%	10.2%	16.9%
40代(n=51)	15.7%	7.8%	13.7%	17.6%	2.0%	7.8%	19.6%	13.7%	0.0%	0.0%	0.0%	13.7%	23.5%	3.9%	27.5%
50代(n=90)	13.3%	15.6%	13.3%	21.1%	0.0%	1.1%	15.6%	10.0%	0.0%	1.1%	0.0%	14.4%	13.3%	7.8%	38.9%
60代(n=50)	4.0%	24.0%	10.0%	18.0%	0.0%	2.0%	6.0%	14.0%	4.0%	0.0%	0.0%	24.0%	14.0%	6.0%	14.0%
70代以上(n=55)	34.5%	16.4%	1.8%	7.3%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%	1.8%	0.0%	0.0%	3.6%	10.9%	20.0%	14.5%
合計(n=355)	17.5%	14.1%	11.8%	14.9%	0.3%	2.8%	11.8%	12.4%	1.1%	0.3%	0.3%	13.5%	16.9%	8.5%	24.8%

4. 考察：ニュータウン再生に向けた公的賃貸住宅の役割と可能性

1967年にまちびらきをした泉北NTでは行政・公的住宅事業者・民間インフラ企業等から成る泉北ニューデザイン推進協議会（旧泉北ニュータウン再生府市等連携協議会）を設け、泉北ニュータウンの持続的発展をめざした協議を行っている。その成果の一つである「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」は、平成24年3月策定以降、再生事業の進捗や上位計画の改定等新たな動きを踏まえ、複数回改定され、令和4年4月改定に至っている。この間、府営・府公社賃貸・UR賃貸の計約3万戸の住宅団地の実態や課題から、今後の泉北ニュータウンの公的賃貸住宅地の再生の方向性やそれを実現するための再生の方針と事業計画が示されておりそれに基づいて建替え・集

研究ノート

約事業や耐震化事業等の再生事業が進められている^{文2)}。

最新の「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」によると、公的賃貸住宅の建替え事業は府営の事業着手4団地（堺若松台2丁・堺宮山台4丁・堺竹城台4丁・堺三原台）と計画8団地、UR賃貸は計画1団地（泉北竹城台1丁、泉北泉ヶ丘駅前前は除却）のみであり、一部の活用地の創出による土地利用以外は改修や集約等、現状維持～縮小の方向になっている^{文2)}。しかし、調査対象団地の再生事業は、対象エリアの広さ、ニュータウンのタウンセンターに隣接する立地条件、新規賃貸住宅供給等の点で今後のニュータウン再生の糸口になりうるものと考えられる。

そうした仮説のもと、住宅応募者や入居者を含むより広い需要特性を把握することが可能なモデルルーム来場者を対象とした調査結果の分析より、新規賃貸住宅需要の存在やその内容を明らかにするとともに、今後のニュータウン再生に向けた公的賃貸住宅の役割や可能性について考察していく。

(1) ニュータウン内の住宅需要を喚起する役割や課題

モデルルーム来場者には、地元泉ヶ丘駅を最寄りとする地区のUR賃貸を始めた賃貸居住者が多く、泉ヶ丘地区内の賃貸住宅間の住み替えを誘発していることが明らかになった。その中で、特徴的なのは、公営・公社賃貸よりも民間賃貸居住者の入居希望が多いことである。おそらくニュータウン外の周辺地区からの来場であると思われるが、若・中年世代を中心に、民間賃貸からUR賃貸の住み替え需要は多く、ニュータウン内の既存の公営・公社賃貸居住者とは異なる住宅需要を本事業が喚起したものと思われる^{注3)}。また、来場者のうち「申し込む」予定者の勤務先をみると、堺市が大阪市よりも多いことも特徴であり、さらに、募集情報の入手方法も若年世代では「知人・友人・家族から聞いて」の比率も高いことから、親世帯からの独立や近居等を動機とした来場も想定される。

こうしたニュータウン内や近隣地区から生じる住宅需要は、ニュータウンからの転出超過が著しい20～30代と重複することから（図16）、若年世代の就職・進学等による転出を抑制し、ニュータウン内に住み続けるための「ダ

ム]としての役割も期待できる。平成22年から令和2年の人口変化を駅に隣接する住区とそれ以外の住区で比較すると、10代後半から20代においては駅に隣接しない住区の人口減少率が高く、駅までの距離が人口減少要因の一つとなっているものと推測される(図17)。こうしたことから、駅前立地の住宅団地を再生し、通勤・通学の負担を減らしながらニュータウン内に住み続けることができるような「ダム」の役割を果たす住宅として機能することが期待される。

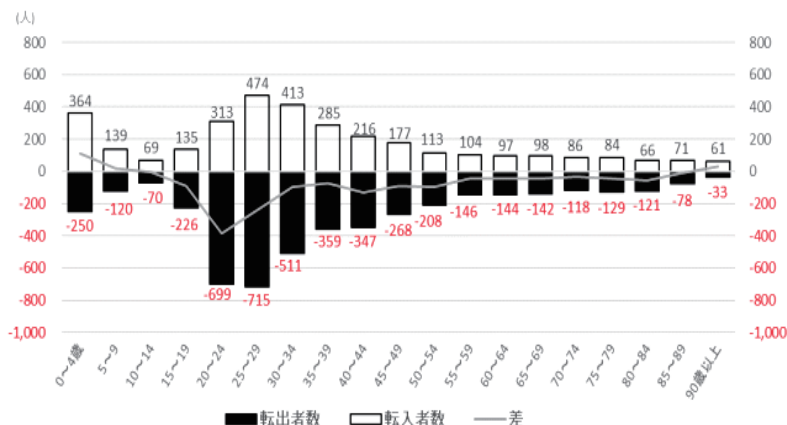


図18 泉北ニュータウン年齢別転出入者^{文2)}
(平成26～30年度堺市住民基本台帳)

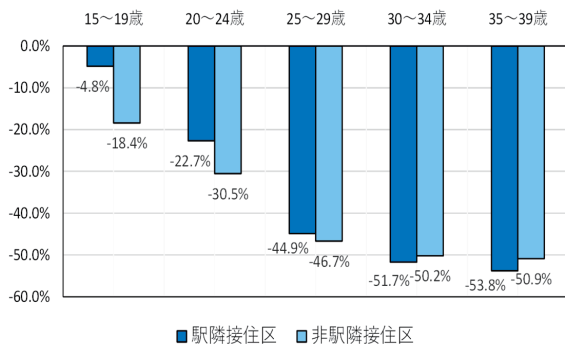


図19 泉北ニュータウン駅との関係別5歳階級別人口減少率
(平成22年・令和2年国勢調査: 15～39歳)

研究ノート

一方、同じニュータウン内の駅を最寄りとする他の地区からは、60代以上の持ち家(マンション・戸建て)居住者等の来場・申し込みが多い。このことは、高齢期の持ち家(特に、70代以上の戸建て)から利便性の高い賃貸住宅への住み替え需要が確実にあることを示しており、そうしたニュータウン定住層にも対応できる多様な住宅タイプの供給が求められる。

(2) 広域住宅需要の特徴と課題

ニュータウンエリア外からの来場者や「申し込む」予定者を見ると、民間賃貸居住者が多く、従来の「住宅すぐろく」にある住み替えパターンが存在している。ただし、泉北ニュータウンエリアの外周のほとんどは市街化調整区域であり、ニュータウン内も含め、民間賃貸住宅は多くなく^{注4)}ニュータウン外の広域の民間賃貸居住者の転入を促進することが必要である。

そのためには、若年世代が重視する「通勤・通学」「セキュリティ」「設備、内装」等、民間賃貸住宅並みかそれ以上の水準にすることとともに、それに対する家賃の割安感、周辺環境や生活利便性の高さ等が求められる。

さらに、今回の来場者の中で、募集情報媒体として「知人・友人・家族から聞いて」を挙げる比率が20～40代で高く、口コミが重要な役割を果たしている。このことから、物的な住宅地・住戸への評価だけでなく、人的つながり(親子近居など)も大きな要素となりうることを示唆している。今回の調査だけでは詳細な把握ができなかったが、今後、こうした観点からの検討が必要であると思われる。

(3) 「ポンプ住宅」となるための今後の課題

本稿では、主に世代別に需要層や住宅需要の特徴を明らかにしてきた。

例えば、若年世代には、ニュータウン外の民間賃貸居住層も多く、またモデルルーム来場者に占める「申し込む」意思を持つ比率が高い等、強い需要を有している。それは、ニュータウン開発当初にみられた広域からの大量の需要ではないが、職住近接、親子近居等を求める若年世代の強い需要は存在していることを示している。今回の募集住棟・住戸が、ニュータウン内の既存

の公的賃貸住宅の設備・性能水準よりも高いことから、新たな需要層として若年世代の賃貸住宅需要の喚起につながったものと思われる。

こうして喚起された若年世代の需要をニュータウンへの転入につなげるための政策や制度の整備が求められる。例えば、現在、高齢者・障がい者・子育て等に設定されている当選倍率の優遇（20倍）に加え、広域需要層・転出予備層等の若年世代の転入を支援するための地域課題に対応した政策や入居を優遇するような入居システム等の住宅管理の仕組みがニュータウン再生のために求められる。

さらに、今後、ニュータウン内の中古住宅の活用促進策とあわせて、ニュータウン内での住み替えや定住を促していく仕組みが連動していくことで、新規供給の公的賃貸住宅が「ポンプ」としての役割を再び発揮することができるのではないだろうか。

また、今回の募集住宅の中で2LDK（家賃約10万円）以上の住戸にも多くの応募があった。このことから、立地・環境条件、住棟・住戸の性能や仕様等の条件次第では新たな賃貸住宅需要を生み出すことが可能であり、既存の公的賃貸住宅とは異なる賃貸住宅市場を形成できる可能性を示している。

近年、泉北ニュータウン内の新規住宅供給はマンションや戸建て分譲など、持ち家に偏っているが、今後、駅に近接する団地の再生においては、一定の質を持つ新規賃貸住宅の供給を継続していくことが求められる。同時に、持ち家居住高齢層の住み替えにも対応できる有料サービスの提供等も新規事業として検討の余地がある（詳細は今後検討）。

開発から年数の経過したニュータウンでは、様々な住宅需要に対応した住宅供給により、住み替え循環を創出し、コミュニティの活性化やニュータウン全体の住宅流通の活発化を図っていくことが必要である。そうした意味で、「ポンプ」や「ダム」の役割を果たす新規賃貸住宅の供給は、今後のニュータウン再生の一つの手段として有効であると思われる。

なお、本研究は科学研究費助成事業（23K04179）による。アンケートデータは都市再生機構西日本支社のご提供による。

注釈

- 注1) ニュータウン外からの転入の受け皿となり、その後、ニュータウン内の中古住宅等への住み替え需要を生み出すような住宅としての機能。泉北ニュータウンでは1999年以前には公的賃貸住宅がその機能を果たしていた^{文1)}。
- 注2) 戻り入居者が居住していた竹城台一丁高層棟5棟(435戸)、泉ヶ丘駅前高層2棟(627戸)は、いずれも耐震性能(Is値)0.3未満で「耐震改修を速やかに実施することが必要」と位置付けられていた^{文2)}。
- 注3) 民間不動産サイト(HOME'S)によると、泉ヶ丘駅から徒歩20分圏内の民間賃貸住宅は213件あり、単身向け住宅の家賃相場は3.55万円とある(公社・UR賃貸を含む)。しかし、建築時期が新しい物件や分譲貸し等では7~8万円以上の家賃水準の物件も多くある。
(<https://www.homes.co.jp/chintai/osaka/line/>; 閲覧日2024年3月20日)
- 注4) 令和2年の国勢調査によると、泉北ニュータウンのある堺市南区全体の民間借家は主世帯の5.0%であるが、その内訳をみると、ニュータウンエリア内の2.9%に対し、ニュータウンエリア外では19.1%を占めている。(令和2年国勢調査)

参考文献

- 文1) 佐藤由美「泉北ニュータウンにおける住宅需給の実態と課題-住宅市場を活用した持続可能な住宅地に向けて」日本建築学会計画論文集, 第78巻687号, 2013.5
- 文2) 泉北ニューデザイン推進協議会「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」令和4年4月改定