

泉北ニュータウンにおける公的賃貸住宅の再編に伴う活用地について

1. 泉北ニュータウンについて

1-1. 概要

- ・泉北ニュータウンは高度経済成長期の人口における都市集中により発生した住宅需要に応えるため、居住環境の整った大規模ニュータウンとして計画的に開発。
- ・昭和42（1967）年の宮山台のまちびらきを皮切りに、泉ヶ丘地区、梅地区、光明池地区と順次開発が進められ、緑豊かな住環境を有するまちとして成長し、まちびらきから56年が経過。

泉北ニュータウン
（新住宅市街地開発法に基づく開発区域内）の概要

事業主体	大阪府
事業期間	昭和40（1965）年12月 ～昭和58（1983）年3月
入居開始	昭和42（1967）年12月
開発面積	約1,557ha（堺市：1,511ha） （和泉市：46ha）
地区、住区	3地区、16住区
計画戸数	約54,000戸（堺市：53,500戸） （和泉市：500戸）
計画人口	約18万人



1-2. 課題

- ・人口減少及び高齢化
- ・若年代の地区外転出
- ・ライフステージに対応した生活サービスの提供
- ・公的賃貸住宅の老朽化
- ・近隣センターの商業機能の低下
- ・新たな都市機能の導入に利用可能な土地が限定

1-3. 持続的発展に向けた取組

SENBOKU New Design（令和3年5月策定）

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

新たな価値を創造し、将来にわたって多様な世代が住み続けることのできる「持続発展可能なまち」とすることを目的に、泉北ニュータウンの将来像や取組方針を示した指針。

取組方針 分野6 都市機能「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」

住宅地内において、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を誘導する。（取組例）

- ・公的賃貸住宅の再編に伴う活用地での「新たなライフスタイル」提案型の複合的な商業施設などの導入を検討する。
- ・住宅地内での店舗などの立地については、必要に応じて土地利用に係る規制緩和等を検討する。

泉北ニューデザイン推進協議会（平成22年設立、令和3年改称）

- ・堺市、大阪府、UR都市機構、大阪府住宅供給公社、南海電鉄、大阪府都市整備推進センターで構成。
- ・「SENBOKU New Design」を踏まえ、構成団体が連携し、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅等の再生などについて協議・検討を行い、泉北ニュータウンの持続的発展をめざすことを目的とする。
- ・今後約10年間に公的賃貸住宅の建替えや集約事業により創出される約20haの活用地について、それぞれの活用の方向性を示した「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。（資料4-2参照）

2. 府宮若松台第2住宅について

2-1. 団地概要

- ・所在地
南区若松台2丁目内
- ・面積
7.70ha
- ・用途地域等
第一種中高層住居専用地域（容積率300%/建蔽率60%）
高度地区（第2種）、準防火地域
特別用途地区（特別住居地区 ※）
※共同住宅以外の容積率の上限は200%に制限



拡大図



高層住宅

- ・建設年度：平成26年～28年
- ・管理戸数：344戸

中層住宅

- ・建設年度：昭和44年～47年
- ・管理戸数：257戸

活用地

- ・面積：約0.9ha

2-2. 活用地について

- ・面積：約0.9ha
- ・活用コンセプト（テーマ）案：新たなライフスタイルを提案する商業施設等の導入
【導入施設イメージ】
・カフェ・ベーカリー等コミュニティ拠点施設
・雑貨店、産直マルシェ等ライフスタイル提案施設
- ・都市計画対応（案）について
当該地の用途地域の制限により、立地できる店舗等は床面積の合計が500㎡以内となるため、コンセプト（テーマ）案の実現には、必要に応じて用途地域の制限を緩和することも想定。
【想定する手法】
・地区計画（建築基準法第68条の2第5項に基づく条例で用途地域の制限を緩和）

2-3. 今後のスケジュール

令和6年度 開発事業者公募（予定） / 令和7年度 都市計画決定の手続き（必要な場合）