

都市再生整備計画(第4回変更)

いずみがおかえきまえしゅうへん
泉ヶ丘駅前周辺地区

おおさかふ さかいし
大阪府 堺市

令和6年2月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	オオサカフ 大阪府	市町村名	サカイシ 堺市	地区名	泉ヶ丘駅前周辺地区	面積	189.8 ha
計画期間	令和	1	年度	～	令和	6	年度
交付期間	令和	1	年度	～	令和	6	年度

目標
泉ヶ丘駅前周辺地区では、民間事業者による駅前機能の拡充や強化の計画が進められているとともに、令和7年11月には近畿大学医学部・附属病院の開設が予定されている。これらの動きと連携を図りながら、施設間を連絡する経路のバリアフリー化、健康づくりに寄与する公園の再整備、既存ストックを活用した団地のリノベーションなどを通して、本地区の利便性向上と健康長寿、若年世代の誘引を目指したまちづくりを進める。 ●本地区の利便性を向上させ交流人口の拡大を図る。 ●健康まちづくりへの取組を通じ、地域住民の健康増進を図る。 ●住宅ストックの有効活用を図り、若年世代の誘引を図る。

目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況 ・泉北ニュータウンは、高度経済成長期の人口の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された。昭和42年、宮山台のまちびらきを皮切りに、泉ヶ丘地区、褥地区、光明池地区と順次に開発が進められ、緑豊かな居住環境を有するまちとして成長してきたが、まちびらきから50年超が経過し、社会環境の変化とともに少子・高齢化の進展、人口の減少、都市ストックの老朽化など、様々な問題が現れはじめている。 ・泉北ニュータウンの人口は平成2年の約16.4万人をピークに減少傾向が続いており、平成27年の人口はピーク時と比較して約3.6万人（約22%）減少し、約12.8万人となっている。このまま推移すると、平成47年には、平成27年の人口から更に約5万人の人口が減少すると予測されている。 ・このような中、本市では泉北ニュータウンの再生に向けた上位計画となる「泉北ニュータウン再生指針」を平成22年5月に策定し、泉北ニュータウンの再生に向けた取組を進めているところである。 ・「泉北ニュータウン再生指針」の計画期間である10年が経過し、その間に、社会情勢や情報通信技術の進展など大きく変化しており、泉北ニュータウン地域が、社会環境の大きな変化に対応し、将来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」をめざし、新たな指針「SENBOKUNewDesign（センボク・ニュー・デザイン）」を令和3年5月に策定。 ・泉北ニュータウンの総住宅数の約半数を占める公的賃貸住宅（府営住宅、府公社賃貸住宅、UR賃貸住宅）の再生の方針と事業計画を示した「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」を平成24年3月に策定（平成29年3月改訂）し、公的賃貸住宅の再生に向けた取組を進めているところであり、本地区においては、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、大阪府において府営三原台第1、府営竹城台第3、第4等において再生事業（建替え、EV設置、耐震）が進められている。また、URにおいても、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」に基づき、泉北竹城台1丁の再生事業（一部建替え、耐震）が進められている。 ・本地区は、商業集積もある泉北ニュータウンの中核的タウンセンターであり、再生のトリガーともなる泉ヶ丘駅前地域において、地域住民、民間事業者、行政、公的団体、教育機関、NPO等が、活性化の目標や将来像を共有し、共に行動するための指針として「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を平成23年3月に策定（平成27年1月改訂）し、活性化に向けた取組を進めているところである。 ・今後本地区では、民間事業者による駅前機能の拡充や強化が見込まれるとともに、令和7年11月には近畿大学医学部・附属病院の開設が予定されている。

課題
・近畿大学医学部・附属病院の開設に伴い縮小される公園について、地域に親しまれる公園への再整備が必要。 ・駅前の活性化や近畿大学医学部・附属病院の開設に伴い本地区を訪れる来訪者の増加を見据えた、泉ヶ丘駅と近畿大学医学部・附属病院の開設予定区域を結ぶ経路の安全・安心を確保することが必要。 ・本地区を訪れる自動車交通の増加への対策が必要。 ・若年世代を誘引するため既存ストックを活用し、現在のライフスタイルに合わせた住居空間をつくる必要がある。

将来ビジョン（中長期）
・平成23年3月、本市の今後10年間のまちづくりの基本戦略となる「堺市マスタープラン」を策定し、将来像実現に向けた7つの基本施策として、「まちの魅力向上と、賑わいと交流のまちづくりを進める」としており、その中で、泉北ニュータウンの再生に取組むとしている。 ・「堺市都市計画マスタープラン」（平成24年12月策定）では、本地区を地域拠点に位置付け、地域における市民生活の中心拠点として、日常生活に関連の深い商業・業務・文化・行政・交流など、必要な諸機能の集積により、日常生活の利便性と地域の賑わいや交流を創出するとしている。 ・平成23年3月、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を策定（平成27年1月改訂）し、20年後のまちの姿や住民の暮らしを想定しながら、さらなる活性化の推進を図るとしている。 ・平成26年3月に「健康さかい21」（第2次）を策定し、「堺市マスタープラン」との整合を図り、関係する実施計画と連携しながら、総合的に健康施策の推進を図り、全ての市民が自分らしくいきいきと輝くことができ、みんなで支えあって生活できるまち「健康都市・堺」の実現を目指していくとしている。 ・令和3年5月に「SENBOKUNewDesign（センボク・ニュー・デザイン）」を策定し、泉北ニュータウン地域の「持続発展可能なまち」の実現を目指している。

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
泉ヶ丘駅の乗降客数	万人／年	泉ヶ丘駅の1年間における乗降客数	泉ヶ丘駅周辺地区の機能を向上させることにより交流人口を拡大させ、乗降客数の減少に歯止めをかける。	1,490万人/年	平成29年度	1,490万人/年	令和7年度
三原公園等の利用者数	人／日	三原公園等における1日の利用(通行)者数	人口減少・高齢化の傾向にある中、健康づくりに寄与する公園の再整備を行うことにより公園利用(通行)者の現状維持を図る。	1,635人/日	平成27年度	1,635人/日	令和7年度
南区における運動習慣者の割合	%	南区における1回30分以上の運動を週2回以上行う者の割合	健康づくりをテーマに再整備する公園等をフィールドに近畿大学等と連携したイベント等を通じ、運動習慣者の割合を増加させ、地域住民の健康増進に繋げる。	29.7%	平成29年度	46.0%	令和7年度
大阪府住宅供給公社茶山台団地の若年世代の新規入居率	%	大阪府住宅供給公社茶山台団地の新規入居世帯主数に対する若年新規入居世帯主数(～40代まで)	リノベーション事業等により若年世代の誘引を図り、若年世代の入居率を増加させる。	67.2%	平成25年度	70.0%	令和3年度

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
整備方針1(本地区の利便性を向上させ交流人口の拡大を図る) ・近畿大学医学部・附属病院の開設、駅前での民間活力による商業施設の機能更新等の取組による来訪者の増加を見据え、泉ヶ丘駅と近畿大学医学部・附属病院開設予定区域を結ぶ経路について、安全・安心な歩行空間を創出するとともにバリアフリー化を進め、本地区の利便性・周遊性を高める。 ・加えて、既存ストックを活用した団地のリノベーションなどを通して、本地区の若年世代の誘引を図る。		・「道路」基幹事業／三原台156号線、三原台2号線、三原台槇塚台線 ・「地域生活基盤施設」基幹事業／(仮称)三原台156号線交流広場 ・「事業活用調査」提案事業／(仮称)公園・道路の利活用調査 ・「地域創造支援事業」提案事業／(仮称)公的賃貸住宅リノベーション等推進事業 ・「近畿大学医学部・附属病院開設」関連事業(民間) ・「駅前民間施設更新」関連事業(民間) ・「地域居住機能再生計画事業」関連事業(大阪府) ・「橋りょう長寿命化修繕計画」関連事業(堺市)
整備方針2(健康まちづくりへの取組を通じ、地域住民の健康増進を図る) ・健康づくりに寄与する公園の再整備を通じ、地域住民の運動機会を高め健康増進を図る。		・「公園」基幹事業／田園公園、三原公園、泉ヶ丘緑道、三原きりん公園、三原第1～9公園、三原しろくま公園 ・「高質空間形成施設」/新岸池周遊路整備 ・「まちづくり活動推進事業」提案事業／(仮称)健康まちづくりプロジェクト ・「近畿大学医学部・附属病院開設」関連事業(民間)
整備方針3(住宅ストックの有効活用を図り、若年世代の誘引を図る) ・駅前地域に立地しているものの老朽化等により空家が多くみられる大阪府住宅供給公社茶山台団地において、若年世代のニーズに対応した魅力ある居住空間を提供することで、若年世代の誘引を図るとともに、住宅ストックの有効活用を図る。		・「地域創造支援事業」提案事業／(仮称)公的賃貸住宅リノベーション等推進事業 ・「近畿大学医学部・附属病院開設」関連事業(民間) ・「駅前民間施設更新」関連事業(民間)
その他		
・泉ヶ丘駅南側(ビックバン後背地)に新たな公園を開設し、魅力ある公園機能の確保に取組むとしている。 ・泉ヶ丘駅北側においては、UR都市機構や民間商業施設の施設更新、新たな土地利用転換に向けた検討が行われており、泉ヶ丘駅前地域の更なる活性化に向けた取組が見込まれている。 ・本計画は、まちの魅力向上、賑わいと交流、健康まちづくりを進め、ひいては泉北ニュータウンの再生につなげる取組の一つである。泉北ニュータウンの再生に向けた取組として、本計画で掲げる取組み以外にも、「樫・美木多駅前周辺地区都市再生整備計画事業」を進めているとともに、近隣センターの活用支援、小学校跡地の利活用などの取組みも進めている。		

基幹事業

(金額の単位は百万円)

事業 細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費		交付対象 事業費	費用便益比 B／C	
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分			
道路	三原台156号線	堺市	直	225m	R1	R6	R1	R6	1,036.4	1,036.4	1,036.4	1,036.4	—	
道路	三原台2号線／三原台横塚台線	堺市	直	200m	R1	R6	R1	R6	211.5	211.5	211.5	211.5	—	
道路	三原台46号線	堺市	直	150m	R4	R5	R4	R5	17.6	17.6	17.6	17.6	—	
公園	田園公園	堺市	直	34,000m2	R1	R6	R1	R6	584.9	487.4	487.4	487.4	1.30	
公園	三原公園	堺市	直	22,000m2	R1	R5	R1	R5	228.0	228.0	228.0	228.0	—	
公園	泉ヶ丘緑道	堺市	直	14,000m2	R1	R5	R1	R5	57.9	57.9	57.9	57.9	—	
公園	三原きりん公園	堺市	直	2,800m2	R2	R4	R2	R4	50.6	50.6	50.6	50.6	—	
公園	三原第1～9公園	堺市	直	6358㎡	R2	R3	R3	R3	10.6	10.6	10.6	10.6	—	
公園	三原しろくま公園	堺市	直	5800㎡	R3	R3	R3	R3	2.0	2.0	2.0	2.0	—	
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設	(仮称)三原台156号線交流広場	堺市	直	400㎡	R5	R5	R5	R5	10.0	10.0	10.0	10.0	—	
高質空間形成施設	新岸池周遊路	堺市	直	600m	R1	R3	R2	R3	161.8	151.8	151.8	151.8	—	
高質空間形成施設	健康づくりファニチャー	堺市	直	7か所	R6	R6	R6	R6	10.0	10.0	10.0	10.0	—	
高次都市施設 地域交流センター														
観光交流センター														
まちおこしセンター														
ワーケーション拠点施設														
子育て世代活動支援センター														
複合交通センター														
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
エリア価値向上整備事業														
合計									2,381.3	2,273.8	2,273.8	0.0	2,273.8	—

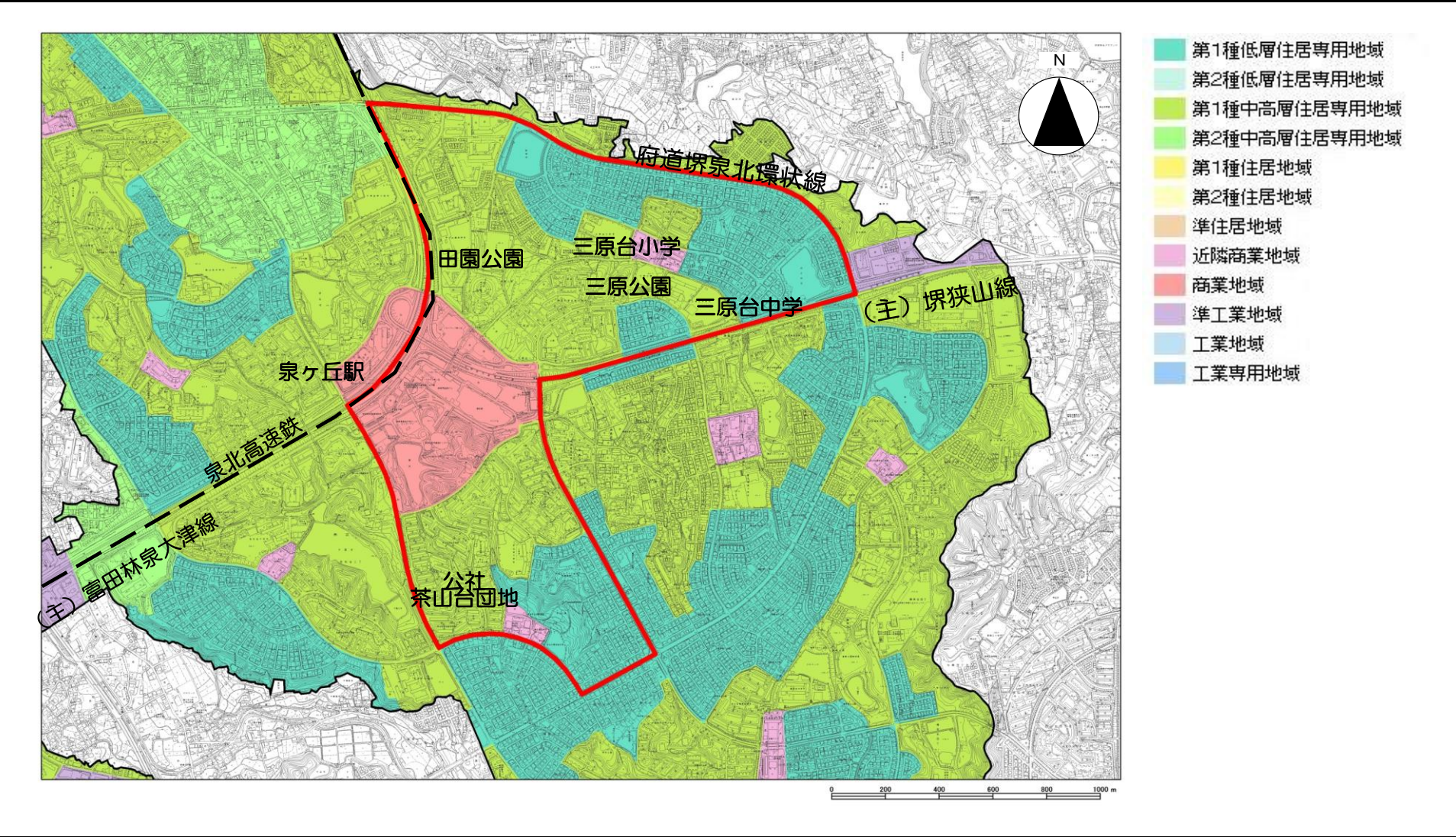
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費		交付対象	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分	事業費	
地域創造 支援事業	(仮称)公営賃貸住宅リノベーション等推進事業	公社茶山台団地	大阪府住宅供給公社	間		R1	R5	R1	R3	13.1	13.1	13.1		13.1
まちづくり活 動推進事業	(仮称)健康まちづくりプロジェクト	泉ヶ丘駅前周辺地区	堺市	直		R1	R5	R1	R5	1.5	1.5	1.5		1.5
合計										14.6	14.6	14.6	0.0	14.6
													合計(A+B)	2,288.4

[illegible]

都市再生整備計画の区域

泉ヶ丘駅前周辺地区(大阪府堺市)

面積	189.8 ha	区域	堺市南区 三原台1丁～3丁・4丁の一部、茶山台1丁・2丁の一部
----	----------	----	---------------------------------



泉ヶ丘駅前周辺地区(大阪府堺市) 整備方針概要図

目標	●本地区の利便性を向上させ交流人口の拡大を図る。 ●健康まちづくりへの取組を通じ、地域住民の健康増進を図る。 ●住宅ストックの有効活用を図り、若年世代の誘引を図る。	代表的な指標	泉ヶ丘駅の1年間における乗降客数(万人/年)	1,490万人/年	(H29年度)	→	1,490万人	(R7年度)
			三原公園等における1日の利用(通行)者数(人/日)	1,635人/日	(H27年度)	→	1,635人/日	(R7年度)
			南区における1回30分以上の運動を週2回以上行う者の割合(%)	29.7%	(H29年度)	→	46.0%	(R7年度)
			大阪府住宅供給公社茶山台団の新規入居世帯主数に対する若年新規入居世帯主数(%)	67.2%	(H25年度)	→	70.0%	(R3年度)

