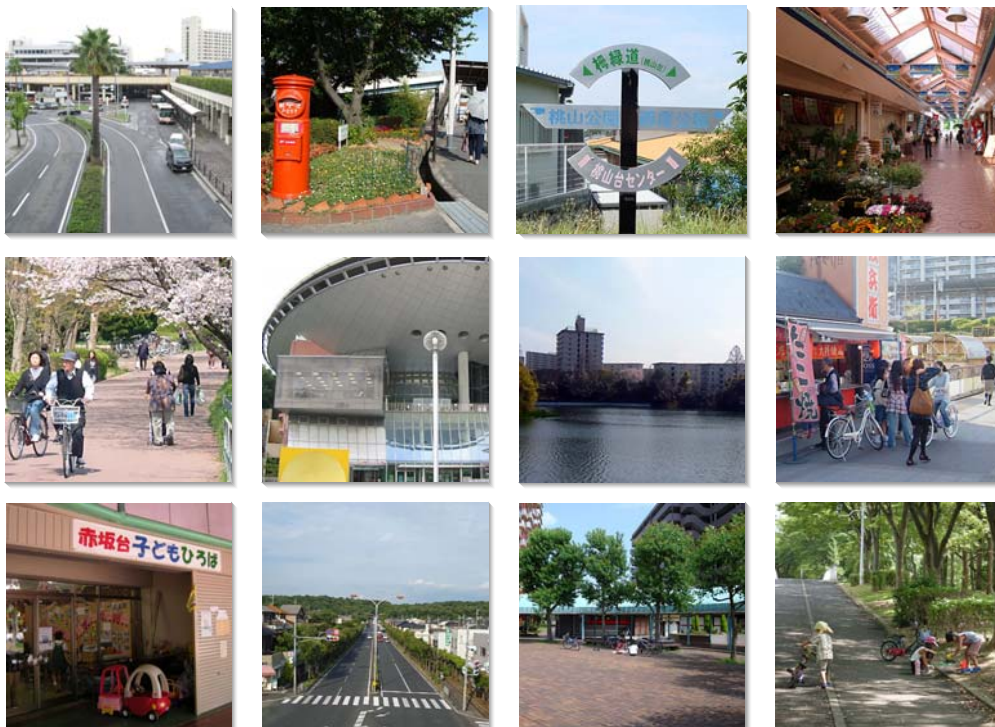


# 泉北ニュータウン再生指針



平成 22 年 5 月

堺市

## はじめに

本市では、泉北ニュータウンのまちの活性化を図っていくため、平成 20 年 8 月に「堺市泉北ニュータウン再生指針策定懇話会」を設置しました。懇話会では、学識経験者、泉北ニュータウンの自治会、NPO、大阪府、大阪府住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、大阪府タウン管理財団等関係者の方々の参加を得て、さまざまなご議論を重ねていただきました。

この度、懇話会でのご議論や市民の皆様のご意見をもとに、長期的な変化を見据えた泉北ニュータウンの諸問題に対し、市民、自治会や NPO、事業者、大学(教育機関)、行政など様々な主体が互いに連携して取り組み、まちの活力を維持、発展、継承していくための基本的な考え方を示す「泉北ニュータウン再生指針」を策定しました。

「泉北ニュータウンのまちの価値を高め、次世代に引き継ぐ」という本指針の理念を実現するためには、緑豊かで良好な住環境を備えた泉北ニュータウン地域の資産と、さまざまな地域活動により、まちづくりの担い手として高い潜在力を有する地域の資源が最大限に活かされる必要があります。

本指針をふまえ、今後、市民、自治会や NPO、事業者、大学(教育機関)、行政など様々な主体がこの理念を共有し、パートナーシップで泉北ニュータウン再生に向け取り組んでいただきますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、本指針の策定にあたり、貴重なご意見ご議論をいただきました「堺市泉北ニュータウン再生指針策定懇話会」の委員の方々、並びに関係各位の皆様方に心より感謝申し上げます。

平成 22 年 5 月  
堺市長 竹山 修身

|      |                |    |
|------|----------------|----|
| I.   | 再生指針の位置づけ      | 1  |
| 1.   | 再生指針の目的と役割     | 3  |
| 2.   | 再生指針の取組期間      | 4  |
| II.  | 泉北ニュータウンの現況と問題 | 5  |
| 1.   | 泉北ニュータウンについて   | 7  |
| 2.   | 今後の社会的動向の変化    | 15 |
| III. | 再生の基本的な考え方     | 19 |
| 1.   | 再生の理念          | 21 |
| 2.   | 再生の基本方針と目標     | 22 |
| IV.  | 再生に向けた取組み      | 27 |
| V.   | 再生指針の具体化に向けて   | 45 |
| 1.   | 再生の取組みの推進にあたって | 46 |
| 2.   | モデル事業の提案       | 48 |
|      | あとながき          | 53 |
|      | 用語の解説          | 55 |

# I . 再生指針の位置づけ

# 1. 再生指針の目的と役割

## ■再生指針の目的

泉北ニュータウンは、高度経済成長期の住宅需要に応えるため、大規模な計画的市街地として整備され、昭和42年のまちびらきから40年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成長してきました。

一方で、社会環境の変化とともに人口の減少、少子・高齢化の進展、住宅や施設の老朽化など、様々な問題も現れはじめています。

これらの問題は、一般的な市街地にも共通するものですが、一定期間に大量の入居がなされたニュータウンの特性として、その課題がより明確に、また今後急速に現れてくるものと考えられます。

本再生指針は、泉北ニュータウンを今後とも、魅力あるまちとして維持し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできるまちとするための基本的な考え方を示し、「持続発展可能なまち」としていくことを目的とします。

## ■再生指針の役割

泉北ニュータウンの再生は、ニュータウンに関わる市民、自治会、NPO<sup>(※)</sup>、事業者、大学（教育機関）、行政等が、「持続発展可能なまち」をめざし、パートナーシップ<sup>(※)</sup>で取り組むことが必要です。

本再生指針は、市民、自治会、NPO、事業者、大学、行政等が主体となって、ニュータウン再生の理念を共有して取り組むための指針としての役割を担います。

【図-1 イメージ図】



※「自治会等」には、連合自治会やマンション・団地などの管理組合などを含む。

「NPO等活動団体」には、社会福祉協議会、ボランティア団体などを含む。

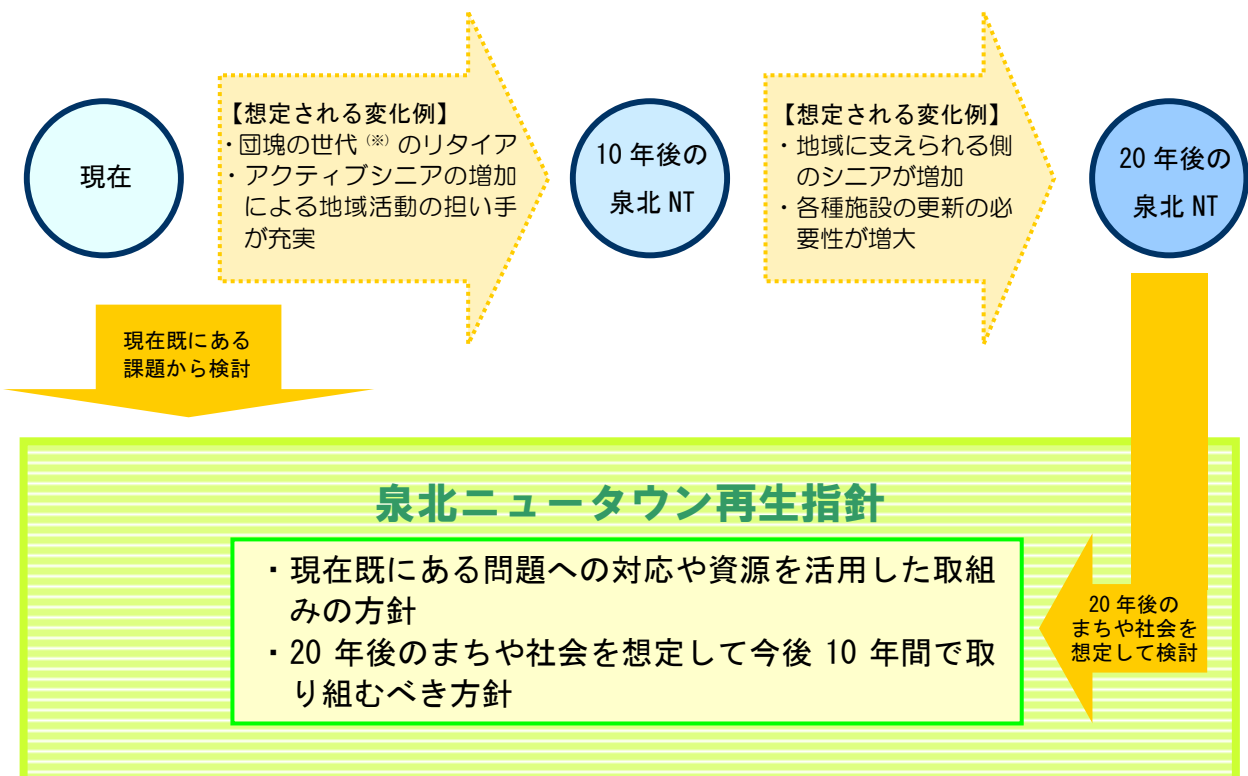
「大学等教育機関」には、大学、専門学校などをはじめ、小・中・高等学校を含む。

「事業者等」には、住宅供給事業者、交通事業者、商業者などを含む。

## 2. 再生指針の取組期間

今後起こりうる泉北ニュータウンを取り巻く社会の変化に対応するために、本再生指針は、現在既にある問題に対応した取組みや、今ある資源を活用した取組みとともに、20年後のまちの姿や住民の暮らし方を想定しながら、今後10年間で取組むべき方針についてとりまとめています。

【図-2 再生指針の取組期間の考え方】



## Ⅱ．泉北ニュータウンの現況と問題

# 1. 泉北ニュータウンについて

## ■ 泉北ニュータウンの概要

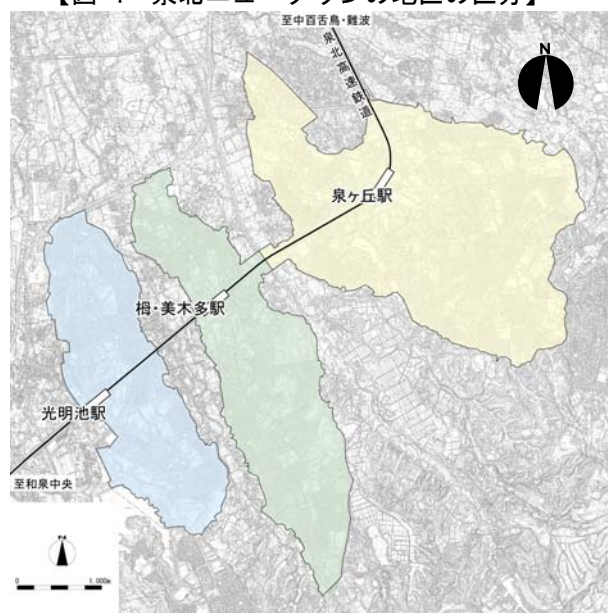
泉北ニュータウンは高度経済成長期の人口の都市集中により発生した住宅需要に応えるため、居住環境の整った大規模ニュータウンとして計画的に開発されました。

昭和42年、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した。

【図-3 泉北ニュータウンの位置】



【図-4 泉北ニュータウンの地区の区分】



※本再生指針においては、堺市域内かつ新住宅市街地開発事業区域の外郭ラインを泉北ニュータウンの範囲としている。  
(資料：堺市地形図を加工して作成)

【表-1-1 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  | 1965(昭和40)年12月<br>～1983(昭和58)年3月   |
| 入居開始  | 1967(昭和42)年12月                     |
| 開発面積  | 約1,557ha(堺市:1,511ha)<br>(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)<br>(和泉市:500戸) |
| 計画人口  | 約18万人                              |

(資料：「泉北ニュータウンの建設」大阪府企業局 昭和61年3月)

【表-1-2 泉北ニュータウンの現況(堺市分)】

|     |  |
|-----|--|
| 人口  | 139,417人                                   |
| 世帯数 | 58,915世帯                                   |
| 戸数  | 約58,800戸<br>集合住宅 約42,400戸<br>戸建住宅 約16,400戸 |

(資料：人口、世帯数は住民基本台帳人口及び外国人登録人口(平成21年12月末現在)  
現況戸数は平成21年堺市調べ)



## ■ 泉北ニュータウンの特長

### ○ 日常生活に密着した商業・サービス施設などが徒歩圏内に配置されたまち

泉北ニュータウンは、鉄道、道路、公園等の高水準の都市基盤が整備され、住宅地と商業・業務施設などの用途が混在しない土地利用を誘導することで、良好な住環境を形成しています。また、近隣住区論<sup>(※)</sup>をはじめとした近代都市計画の考え方にに基づき、小学校区を一つのコミュニティとしてとらえ、ニュータウンを構成する基礎単位として住区を形成しています。

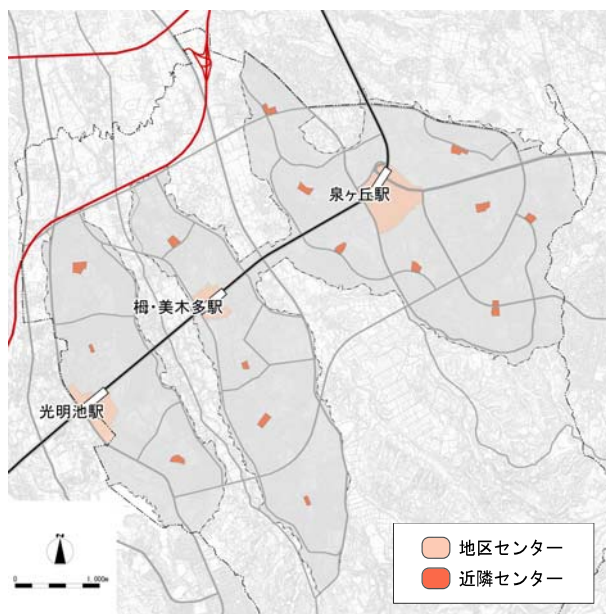
住区内は通過交通<sup>(※)</sup>を排除し、歩行者利用の緑道が地区内の住区を結んでいます。日常生活に密着した商業・サービス施設などが徒歩圏内に整った暮らしやすいまちとなるよう計画され、住区の中心部には商業施設や生活支援サービス施設のある近隣センターや、公園、幼稚園・保育所、医療センター等が整備されています。

### ○ 広域的な機能を持ち、近接する都市に及ぶ生活圏の核として求心力のあるまち

泉北ニュータウンは、トリヴェール和泉（和泉市）、狭山ニュータウン（大阪狭山市）と近接しており、一つ的生活文化圏を形成しています。

また、泉北高速鉄道の各駅を拠点とする地区センターは、それぞれ特色があり、泉ヶ丘地区センターはニュータウン全体及びその周辺地域にも商圈がおよぶ中核的タウンセンターとして商業・レジャー施設など、梅地区センターは行政・文化教育施設など、光明池地区センターは商業・業務・体育施設などが配置され、全体として機能の分散、補完が図られています。さらに、ニュータウン内及び周辺エリアには、高等教育施設、福祉施設、総合病院、スポーツ・レクリエーション施設、大規模商業施設等も立地しており、市域を越えた相互利用が活発に行われ、広域的な機能を持つ求心力のあるまちとなっています。

【図-5 近隣センターと地区センターの配置図】



(資料：建築基準法 86 条による一団地認定の区域または近隣商業地域に指定されている区域を近隣センターとして、堺市地形図を加工して作成)

※鴨谷台近隣センターについては、商業機能が立地していないため、表記していない。

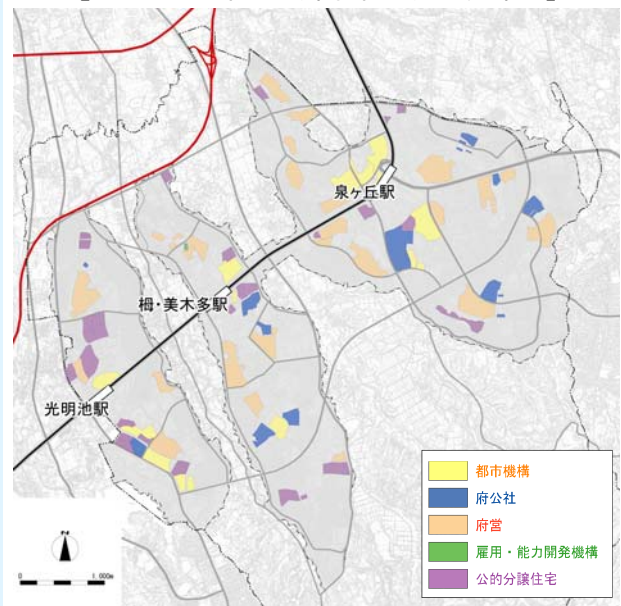
## ○多様な住宅ストック<sup>(※)</sup>を有するまち

泉北ニュータウンの開発は、住宅需要に対応して継続的に住宅の供給が進められ、事業期間は17年間にわたりました。

泉北ニュータウンで供給された住宅の構成を見ると、全体戸数の3/4が公的賃貸住宅や分譲マンションなどの集合住宅、1/4が戸建住宅やタウンハウス等の低層住宅となっています。

また、開発期間が比較的長期にわたったため、コーポラティブ住宅<sup>(※)</sup>、テラスハウス<sup>(※)</sup>やコンペ方式によって設計された集合住宅など、泉北ニュータウンでは時代背景を反映した多様な住宅供給が試みられてきました。

【図-6 公的住宅（集合住宅）の分布図】



(資料：平成21年3月時点の各事業者のデータ及び住宅地図を参考に、堺市地形図を加工して作成)

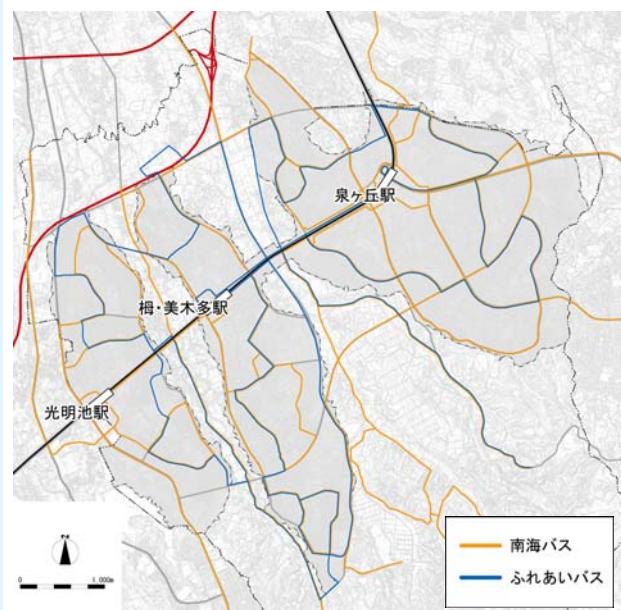
## ○公共交通が整備されたまち

泉北ニュータウンに整備された泉北高速鉄道は、本市中心部、大阪市中心部と連絡しており、都市部への通勤・通学や買い物・レジャーに便利なまちとして整備されています。

特に泉北高速鉄道と南海電車とは、相互直通運転が行われており、乗換えずに大阪市内へ行くことが可能ですが、2つの鉄道路線を乗り継ぐ構造であるため、運賃に対する割高感があります。

また、ニュータウン内は、泉北高速鉄道の各駅を起終点とする路線バス網が充実し、公共交通を中心とした生活ができる環境が一定整っています。なお、ふれあいバス<sup>(※)</sup>の運行などもあり、区役所等の施設利用の利便性を高めています。

【図-7 鉄道・バス路線網図】



(資料：平成21年時点のふれあいバス及び南海バス路線図を参考に堺市地形図を加工して作成)

## ○歴史・文化・伝統を継承する史跡、社寺、芸能を地域に有するまち

泉北丘陵を中心に古墳時代から須恵器の生産が行われ、窯跡などの遺跡が点在しており、ニュータウンの造成に伴い発掘された陶器(すえむら)窯跡群出土品(重要文化財)が「泉北すえむら資料館」(大阪府立泉北考古資料館を堺市が引き継ぎ、平成22年4月に開設)に保存されています。

また、主な社寺として、櫻井神社(国宝、片蔵645)、法道寺(重要文化財、鉢ヶ峯寺401)、多治速比売(たじはやひめ)神社(重要文化財、宮山台2-3-1)などがあり、櫻井神社に奉納される「上神谷(にわだに)のこおどり」と呼ばれる芸能は、大阪府指定無形民俗文化財になっています。

【図-8 史跡、社寺等の位置図】



(資料：堺市地形図を加工して作成)

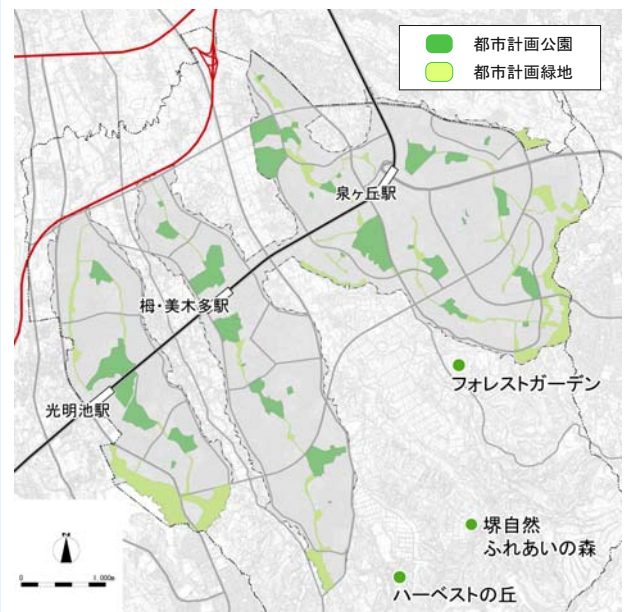
## ○豊かな緑とニュータウン周辺の農地や里山などの田園環境にめぐまれたまち

泉北ニュータウン内では、都市計画公園・緑地面積が約300ha(平成20年3月末現在)となっており、これらの公園・緑地、駅や近隣センター等を結ぶように緑道のネットワークが形成され、快適に散歩のできる緑豊かな歩行空間が整備されています。

また、泉北ニュータウンの周辺は市街化調整区域(\*)となっており、良好な里地・里山景観を備えた優良な農地が保全されています。この結果、南区全体としての緑被率(\*)は約33%(平成20年8月現在)と他区と比べて緑にめぐまれたまちとなっています。

周辺地域には、ハーベストの丘(体験型農業公園)や堺自然ふれあいの森(里山体験施設)、フォレストガーデン(市民菜園)、その他市民農園や農産物の販売所等が開設されており、身近なところで豊かな自然環境や田園風景に触れることができます。

【図-9 南区域の公園・緑道の分布図】



(資料：堺市公園緑地図(平成18年3月発行)より堺市地形図を加工して作成)



## ○まちづくりの担い手となる人材が豊富なまち

平成 19 年に実施した市政モニター<sup>(※)</sup>アンケートによると、堺市民の市政への市民参加意識は、「市民参加をする意思がある」と回答した方が約 8 割を超え、非常に高くなっていますが、区域別では、南区では約 9 割近くの方が「市民参加をする意志がある」と回答しており、特に高くなっています。年齢別では年齢層が高くなるほど参加の意思が高く、今後は、団塊の世代の退職に伴い、ニュータウン外で活躍していた様々な知識・経験を有するアクティブシニア<sup>(※)</sup>層が地域活動に参画する可能性が高く、人的資源の面で高い潜在力を有しています。

また、「南区区民まちづくり会議」の意見を反映した「南区まちづくりビジョン」の策定や、「南区アクティブカレッジ<sup>(※)</sup>」による人材育成、その卒業生らによる「南区ラウンドテーブル<sup>(※)</sup>」の開催を通じての人材交流、南区内の各校区自治連合会長・校区福祉委員長・民生委員児童委員長で構成しているサウスサミット<sup>(※)</sup>の活動など、「住民参加のまちづくり」が進められています。

## ■ 泉北ニュータウンの現況と問題点

計画的に整備された泉北ニュータウンも開発から40年以上が経過し、社会経済状況の変化とともに人口の減少、少子・高齢化の進展、住宅や施設の老朽化など、様々な問題がでてきています。

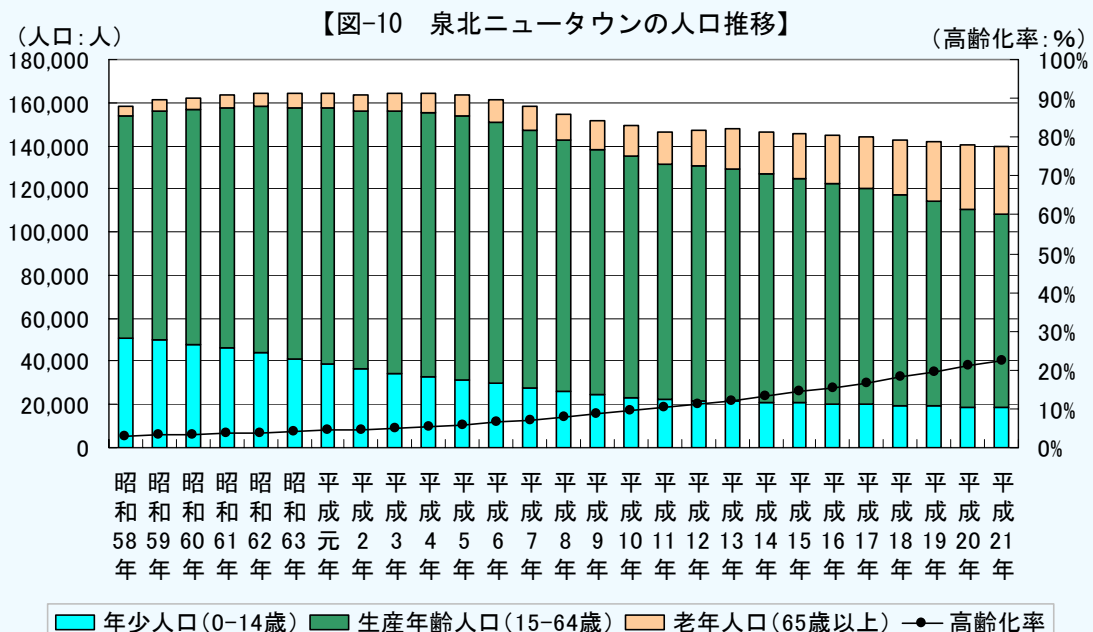
これらの問題は、今後のまちづくりや住民の暮らしに対してより大きな影響を及ぼすことも想定されます。

### ○ 人口の減少、少子・高齢化の傾向が強くなってきている

泉北ニュータウンの人口は、平成4年の164,587人をピークにして、平成20年12月末時点では140,473人まで減少しています。

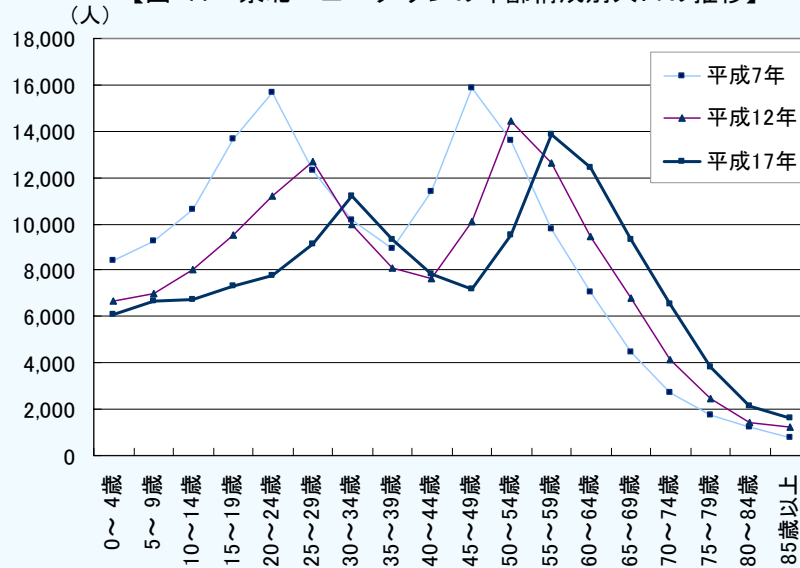
また、開発当初に入居した世代は、入居開始から40年以上経過し、既に高齢期に入っています。さらに、一定期間に大量の入居がなされたため、今後、泉北ニュータウン居住者のうち最も多い「団塊の世代」も、いっせいに高齢期を迎えます。

これらの世代の子どもにあたる世代の人口減少が顕著になっています。若年世代の人口減少は、少子化にもつながり、ニュータウン全体として少子・高齢化、人口減少の傾向が強くなっています。



(資料：平成11年までは住民基本台帳人口、平成12年以降は住民基本台帳人口及び外国人登録人口より作成。各年12月末日現在。)

【図-11 泉北ニュータウンの年齢構成別人口の推移】



(資料：国勢調査より作成)

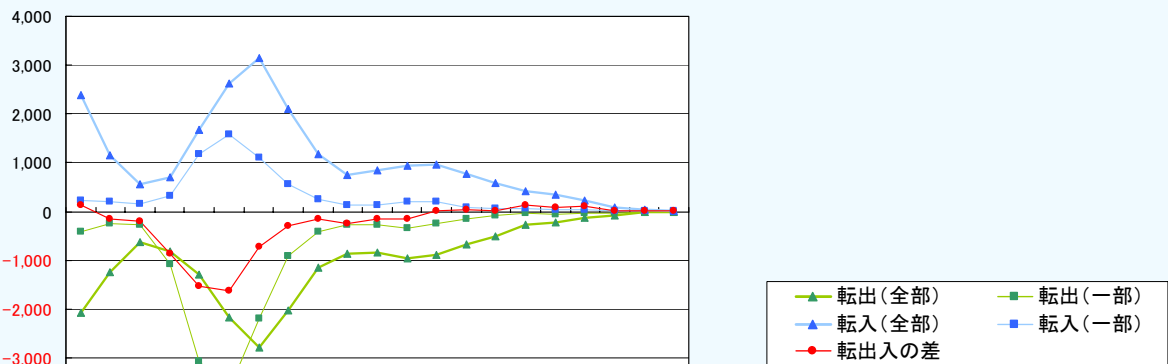
### ○世帯分離による若年層の地区外転出が多い

泉北ニュータウンでは、30歳代のファミリー層の転入は多いが、10歳代後半～30歳代の世帯分離による地区外転出がそれを上回っており、結果として若年層の転出超過となっています。

泉北ニュータウンの再生に向けたアンケート調査（平成21年7月）によると、今後の居住意向として、「今のまま住み続けたい(52.0%)」をはじめ、泉北ニュータウン内に住み続けたいと思う比率が69.3%と7割近い住民が定住意識を持っており、この傾向は20～30歳代の若年層でも同様です。この高い定住意識を踏まえ若年層の転出を抑制していく取組みを進める必要があります。

【図-12 泉北ニュータウンにおける転出入人口の状況】

(H16～H20年度計、市内・区域内転出入含む)



(資料：堺市転出入人口データより作成)

※「全部」とは、世帯全部が移動、「一部」とは、世帯の一部が移動したものを示す。  
 ※転出入には、区間の移動数を含む。

## ○公共施設等の老朽化が進んでいる

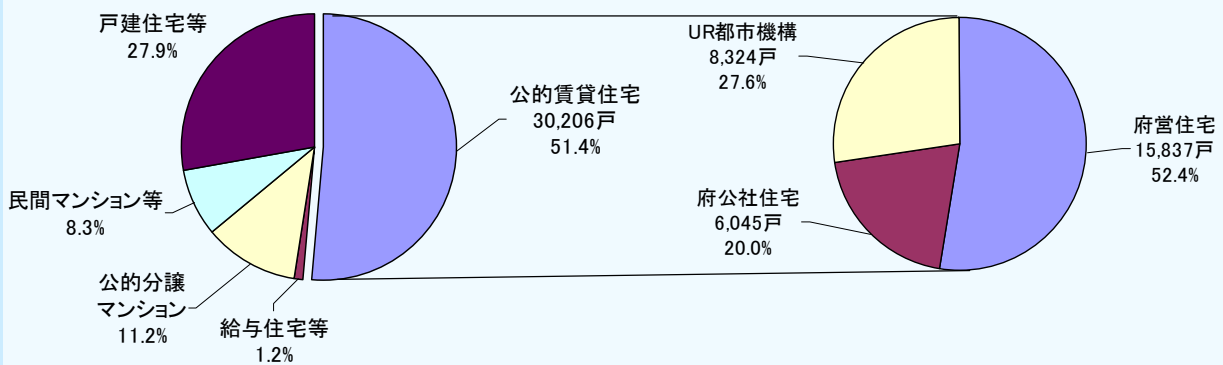
計画的に整備された道路、公園等の都市基盤や公共施設が、整備から40年以上経過し、老朽化が進んでおり、利用者ニーズに十分な対応ができていない状況となっています。

## ○大量に供給された公的賃貸住宅がニーズに対応できなくなっている

ニュータウン開発に合わせて大量に供給された府営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、泉北ニュータウンの住宅戸数の過半数を占めています。特に府営住宅は府域の中で泉北ニュータウンに偏在しており、大量に建設されています。

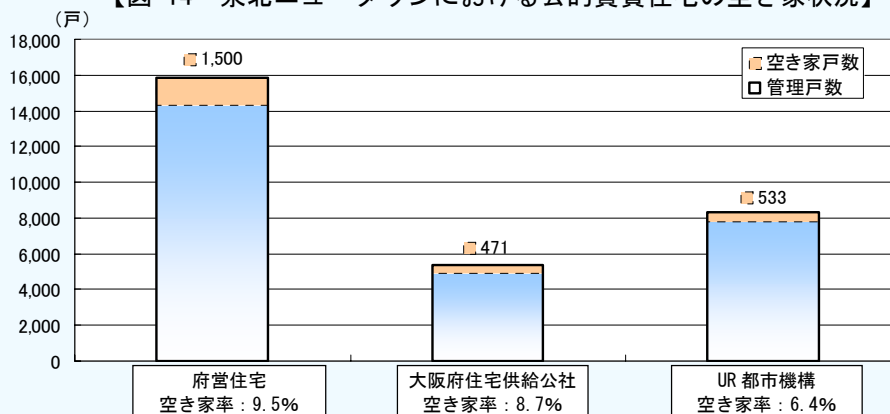
これらの住宅は、建設後30～40年が経過し、老朽化が進み、バリアフリー<sup>(※)</sup>対応の不足や、設備や間取りなどが居住者のニーズに対応できなくなってきたことから空き家が増加しています。

【図-13 泉北ニュータウンにおける住宅種類別現況】



(資料：公的賃貸住宅は各事業者データに基づく平成21年3月時点の現況管理戸数。公的分譲住宅は堺市資料より集計(平成21年4月)。給与住宅は昭和46年処分計画書に基づき各住宅の管理企業への平成21年10月時点の聞き取りにより確認。戸建住宅は住宅地図(平成20年10月版)で居住者名義が確認できる区画を1戸として作成。民間マンションは、住宅地図の住戸数を集計したが、分譲・賃貸の確認ができないため合算値としている。)

【図-14 泉北ニュータウンにおける公的賃貸住宅の空き家状況】



(資料：各事業者からのデータ(平成21年3月)より作成)

※府営住宅の空き家戸数には、建替え、改修等で公募停止分は含まない。

※府公社住宅の空き家戸数には、三原台単身者住宅(経営廃止のため募集停止分)を含まない。

※UR都市機構の空き家戸数には、泉ヶ丘駅前の募集停止中の住宅を含まない。

## ○新たな都市機能の導入等に利用可能なスペースが限定されている

計画的に整備されたまちであり、泉北ニュータウン内での住宅地等の整備は既に完了しているため、新たな都市機能の導入等に利用可能なスペースが限定されています。

そのため、公的賃貸住宅や公共施設等の再整備や資産処分における用途転換などが生じた場合には、泉北ニュータウンの再生に向けて有効な土地利用が望まれます。

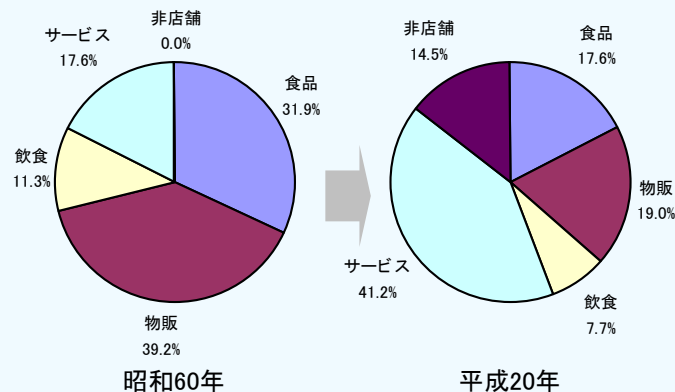
## ○近隣センターの商業機能が低下してきている

各住区に商業施設等を計画的に集積した「近隣センター」において、核店舗の撤退などもあり、商業機能が低下し、医療系などのサービス機能の立地が多くなる傾向となっています。これは、居住者の徒歩利用による日用品・生鮮食料品の買い物を想定して開発された近隣センターに対して、自動車の利用を中心とした生活スタイルに変化し、郊外に大型ショッピングセンター等の進出が進んだことや、利用者ニーズが多様化していることが影響していると考えられます。

平成20年3月時点の空き店舗の状況を見ると、空き店舗数が0～3件程度の近隣センターが多く、近隣センター全体での空き店舗率は14.6%となっています。

泉北ニュータウンの再生に向けたアンケート調査によると、近隣センターを利用しない理由として最も多い回答が「利用したい店や施設がない(50.4%)」で、次に「店の種類や数が少ない(45.4%)」が続いており、商業機能の低下が利用の低下につながっていることがわかります。

【図-15 近隣センターの店舗構成の変化】



(資料：「近隣センター再生へのアプローチ(平成20年3月：堺市南区役所)」より引用)

【表-2 近隣センターの空き店舗の状況】

|     | 総件数 | 空き店舗件数 | 空き店舗率 |          | 総件数 | 空き店舗件数 | 空き店舗率 |
|-----|-----|--------|-------|----------|-----|--------|-------|
| 宮山台 | 26  | 2      | 7.7%  | 桃山台      | 12  | 1      | 8.3%  |
| 竹城台 | 13  | 2      | 15.4% | 原山台      | 7   | 1      | 14.3% |
| 三原台 | 14  | 1      | 7.1%  | 御池台      | 16  | 1      | 6.3%  |
| 高倉台 | 11  | 1      | 9.1%  | 赤坂台      | 12  | 3      | 25.0% |
| 茶山台 | 11  | 0      | 0.0%  | 新檜尾台     | 20  | 0      | 0.0%  |
| 若松台 | 13  | 2      | 15.4% | 城山台      | 14  | 0      | 0.0%  |
| 晴美台 | 11  | 3      | 27.3% | 庭代台      | 23  | 1      | 4.3%  |
| 榎塚台 | 24  | 7      | 29.2% | 近隣センター合計 | 227 | 25     | 11.0% |

(資料：庭代台以外は「近隣センター再生へのアプローチ(平成20年3月：堺市南区役所)」によるデータ、庭代台は住宅地図(平成20年10月版)での名義が確認できないものを空き店舗として作成)



## 2. 今後の社会的動向の変化

### ■ 想定される人口動向

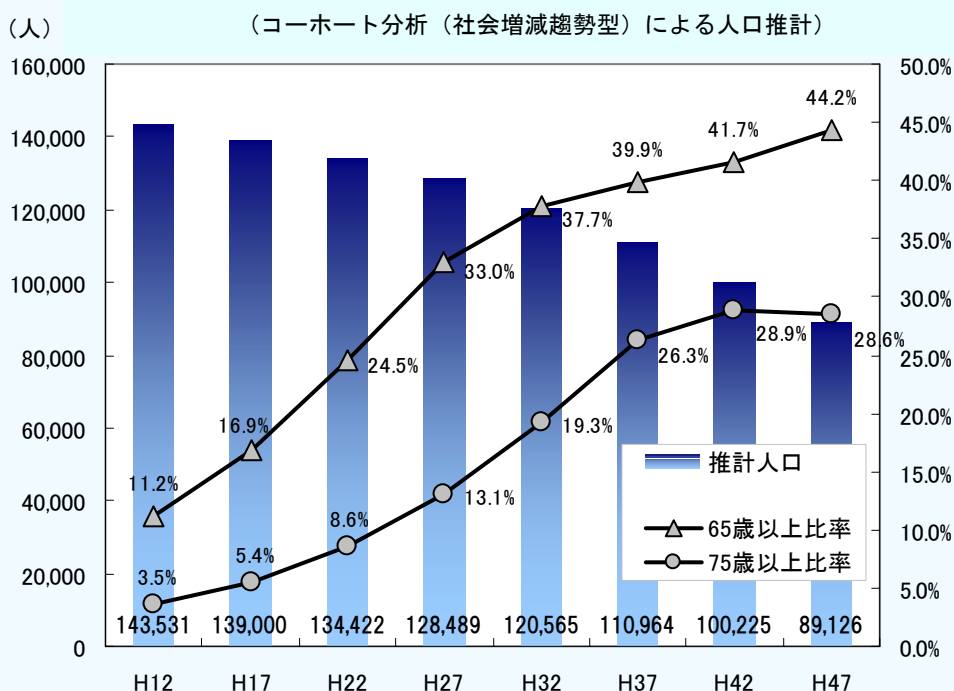
昭和 42 年のまちびらきから 40 年以上が経過し、その間、泉北ニュータウンを取り巻く社会経済情勢、居住者のライフスタイル等は変化してきました。さらに今後、泉北ニュータウンにおいて、人口減少、少子・高齢化が急速に進展することが予測されます。

### ○ 急速な人口減少、少子・高齢化が進展すると予測される泉北ニュータウン

泉北ニュータウン全体における人口減少・少子・高齢化については、一般市街地に比べその進行が早いと予測されます。これは、ニュータウンの人口構成が「団塊の世代」の割合が高くなっており、これらの世代の高齢化と、その世代の子どもである若年世代の転出傾向が高いことによります。

既に人口減少、少子・高齢化の傾向は年々進行しており、様々な問題へとつながっています。その傾向が一段と進行すると、コミュニティ活動等の担い手が不足し、現在行われている活動内容の維持が困難になるものと予想されます。

【図-16 現状の人口動向から推計した泉北ニュータウンにおける将来人口の予測】



#### 【推計の基本条件】

- ・国勢調査による H12. 10. 1 時点と H17. 10. 1 時点の男女別・5 歳階級人口を比較し、生残率から年齢階級毎の純移動率 (≒社会増減率) を計算。
- ・合計特殊出生率は子育て支援施策の推進により、平成 18 年の堺市の水準 1.31 を維持するものと仮定。

## ■ 想定される主な構造的変化

人口減少や少子・高齢化の状況がさらに進展することをふまえると、泉北ニュータウンに次のような構造的変化が進むことが想定されます。それぞれの変化に対して、懸念される影響（マイナス面）もありますが、逆にこの変化をきっかけとして、暮らしの豊かさが向上する様々な需要や可能性（プラス面）もあります。

### 【想定される構造的変化】

#### ① 空き家や空き地の増加によるまちの変化

##### 構造的変化のマイナス面

～地域の衰退・住環境の悪化～

- ・人口減少や公的賃貸住宅の地域偏在を背景として、公的賃貸住宅ストックが余剰となり、空き家が増加します。
- ・公的賃貸住宅以外にも空き家、空き地等が増加し、それらの管理水準が低下すると、住宅地イメージの低下、治安の悪化が懸念され、地域の衰退・住環境の悪化につながります。

##### 構造的変化のプラス面

～新たな機能導入と、緑地・居住空間の増加～

- ・人口の減少に伴い、公的賃貸住宅をはじめとする様々な機能の余剰が発生することにより増加する空き家や空き地を空間的なゆとりとして活用が可能となり、新たな施設・機能の導入の可能性が広がることが想定されます。
- ・例えば、住宅地における空き地等は、地域コミュニティの憩いの場、交流の場として、身近な場所における緑地や菜園などとして活用できる可能性が広がります。
- ・共同住宅では、複数の住戸を一体化するなど、空き家を活用した改修などにより、居住空間の拡大を進めることが可能となります。

#### ② さらに進む高齢化によるまちの変化

##### 構造的変化のマイナス面

～コミュニティ活動などの停滞・地域福祉活動の負担～

- ・計画的に整備された泉北ニュータウンでは、一般的な市街地と比較して急速に高齢化が進み、高齢単身世帯や高齢夫婦など、高齢者のみの世帯が増加するとともに、高齢者の比率が高まってくるため、地域のコミュニティ活動の担い手が不足します。
- ・高齢化が進むことにより、介護事業者などのサービス供給も増加すると想定されるが、併せて地域コミュニティにおける見守りやふれあい、生活支援が重要となってくるため、地域福祉活動に対する期待と負担がより一層大きくなります。

##### 構造的変化のプラス面

～新しい高齢期のライフスタイルの出現～

- ・有料老人ホームや高齢者向けマンションなど、高齢者が安心して住みつづけることのできる住環境やサービスの充実化が進むことにより、高齢期における住み替えなど、多様で豊かな高齢期の暮らしを実現するライフスタイルが一般的なものとなる可能性が高まります。
- ・泉北ニュータウンで活発に行われている自治会活動や、ボランティア、コミュニティビジネス<sup>(※)</sup>が発展し、地域コミュニティの支えあいのなかで住み続けやすいまちの仕組みが充実する可能性が高まります。

### ③ 商業・交通・医療などのサービス利用量の低下によるまちの変化

#### 構造的変化のマイナス面

～機能性の低下によるサービス水準の低下～

- ・人口が減少することにより住民の消費、活動量が縮小し、近隣センターの商業機能の低下、医療機関の撤退など、都市生活を送るために必要なサービスの水準が低下する可能性が高まります。
- ・自動車の利用を中心とした生活スタイルへの変化や、利用者ニーズの多様化により、路線バスの便数の減少、近隣センターの核店舗の撤退などが進むことで、徒歩圏で快適に生活をおくるために必要な機能が不足し、生活利便性が低下します。

#### 構造的変化のプラス面

～在宅で様々なサービスが利用できる社会への転換～

- ・環境配慮型の生活スタイルが進むことで公共交通の利用度が高まることなどから、駅を中心とした地区センターの利用度が高まることも想定されます。
- ・インターネットの活用など情報通信技術の利便性がより一層高まり、宅配サービスや在宅医療、セキュリティ（見守り）などの利用が進み、在宅で様々なサービスを利用できる社会となることが想定され、近隣センターは、そのようなサービスの拠点として活用される可能性が考えられます。

### ④ 都市基盤等の老朽化によるまちの変化

#### 構造的変化のマイナス面

～維持管理コストの負担増・管理水準の低下～

- ・建設後相当な年数が経過しており、あらゆる都市基盤施設・公共施設の大規模な改修や更新が必要となってくるため、これまで以上に維持管理コストの負担が大きくなります。
- ・コストの負担増により、道路、公園、緑地などの管理レベルがこれまでより低下する可能性があります。

#### 構造的変化のプラス面

～施設管理等への市民参加の推進～

- ・道路や公園、緑地などの管理運営に対して、市民が主体的に関わりを持てる仕組みと体制が整備され、市民と行政のパートナーシップによる役割分担に基づいた管理運営手法がひろがる可能性が高まります。

### ⑤ ニュータウン周辺の緑地や農地などの管理不足によるまちの変化

#### 構造的変化のマイナス面

～遊休農地などの増加～

- ・泉北ニュータウン周辺にある農地や里山などの緑地は、泉北ニュータウン及び南区全体の緑豊かな住環境の形成に寄与しているが、農家の後継者不足などにより、遊休農地の増加が懸念されます。

#### 構造的変化のプラス面

～市民による緑地・農地等の活用・管理、環境調和型の暮らしへのきっかけ～

- ・泉北ニュータウン周辺の豊かな緑や自然環境、田園環境を再評価する機運が生まれ、市民による緑地や農地の管理や活用を行う市民活動が推進されることが考えられます。
- ・自然環境や田園環境と住民の関わりが増えることをきっかけとして、自然エネルギーの活用や、環境負荷を低減するライフスタイルなど、環境調和型の暮らしへの転換が進む可能性があります。

### Ⅲ. 再生の基本的な考え方

---

## 1. 再生の理念

---

# 泉北ニュータウンの まちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ

泉北ニュータウンでは、今後さらに進むことが想定される人口の減少や少子高齢化の進行や社会環境の変化などにより、住宅・住環境、商業、ライフスタイル、コミュニティなど、まちの様々な要素における構造的変化が進むことが想定されます。

本再生指針では、泉北ニュータウンが直面する様々な課題と想定される構造的変化を踏まえ、これまでに整備されてきた社会資本ストックを活用して、今後も持続発展可能なまちとするために、「まちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ」ことのできるまちづくりを進めることを再生の理念とします。

また、泉北ニュータウン内と周辺の農地、集落地、丘陵地が調和し、歴史・文化等を継承しながら、地域全体として「自然とふれあい、人と人とのつながりを大切にす  
るまち」をめざします。

## 2. 再生の基本方針と目標

泉北ニュータウンの再生の実現のために、先に示した再生の理念に基づき、取組みの基本方針を次のように定めます。

また、基本方針1～3に基づく暮らし像を「泉北スタイル」と名付け、再生の目標として実現していくとともに、基本方針4に掲げる仕組みの構築をめざします。

| <b>再生の基本方針</b>                |                        |                             |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>基本方針 1</b>                 | <b>基本方針 2</b>          | <b>基本方針 3</b>               |
| 多様な世代が暮らし続けることができるまちをめざす      | 人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす | まちに関わる人の輪を広げ、つなぎ、地域力の向上をめざす |
| <b>基本方針 4</b>                 |                        |                             |
| 泉北ニュータウンの再生を推進するための仕組みの構築をめざす |                        |                             |

## 基本方針 1

# 多様な世代が暮らし続けることができるまちをめざす

- 泉北ニュータウンで生まれ育った世代が独立し新たな家族となる時や、高齢期の生活にサポートが必要になった時でも、泉北ニュータウンで住み続けられるよう、また、一度ニュータウン外で居住した世帯がUターンできるように、子育て層が定住しやすく、高齢者も安心して住み続けられる住環境の形成などをめざします。
- 子育て層から高齢世帯まで、多様な年齢階層がバランスよく居住することにより、地域コミュニティの維持や、地区センター・近隣センターなどの商業機能・交通・医療・教育などのサービス水準の維持・向上をめざします。

### 目標とする暮らし像（泉北スタイル①）

## ～自分らしい住まい、自分らしい暮らし～

- 泉北ニュータウン内で、若者からお年寄りまでそれぞれの年齢層が、快適に暮らすことのできるライフステージ<sup>(※)</sup>に応じた住まいを確保し、住み替えていく暮らし。
- 若者などが、好みのインテリアやデザインにこだわった住宅を確保するために、中古マンション等を取得してリフォームを行い、個性的なライフスタイルを実現する暮らし。
- 結婚や子どもの成長などをきっかけとして、親世帯と近い距離に手頃で良質な住宅を確保し、親子や三世代が交流する暮らし。
- 高齢期に、泉北ニュータウン内の駅前マンションやケア付き住宅など、より便利で安心して住むことのできる住宅などへ住み替えることで、住み慣れたまちで充実したシニアライフを送れる暮らし。
- 自宅の一部をオフィスとして活用し、泉北ニュータウンの住民向けのベンチャービジネス<sup>(※)</sup>や、周辺の農地や緑を活かしたNPO活動などに取り組む暮らし。
- 地区センターでショッピングや文化活動を楽しみ、普段の生活は近隣センターのスーパー等を利用する、泉北ニュータウン内の施設や資源を有効に利用する豊かな暮らし。



駅前の民間分譲マンション(三原台)



近隣センター内の子どもルーム(赤坂台)



近隣センター内のスーパー(城山台)



## 基本方針 2

# 人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす

- 計画的に整備された都市基盤や住宅ストック、豊かな緑、身近な農地、自然溢れる四季の風景、コミュニティ活動を支える豊富な人材など、泉北ニュータウンやその周辺の様々な資源を活かし、環境負荷の抑制や、自然環境や田園環境の保全などに取り組み、環境にやさしい暮らしやストック型社会、低炭素社会<sup>(※)</sup>の実現、また、食の安全の向上や健康づくりなど、人にやさしいまちづくりの実現をめざします。
- 省資源・省エネルギー、新エネルギーの活用など、市民の環境配慮型の暮らしへの転換を進めます。

### 目標とする暮らし像（泉北スタイル②）

## 自然にふれる・農を楽しむ・エコを考える

- ウィークデイは泉北高速鉄道で都心部に通勤して、週末はニュータウン周辺の市民農園や、キッチンガーデン（自宅敷地内の菜園やプランター）などで野菜作りなどを楽しむ暮らし。
- ニュータウン周辺の農地で採れた新鮮な野菜を使った料理を出すカフェを経営し、農業を支援するとともに、生産者と消費者をつなぎ「食の安全性」を高める活動などを楽しむ暮らし。
- 地域住民が協働して取り組んだ学校ビオトープや体験農園などで、児童生徒と保護者や地域住民が交流する農業体験や環境学習を行うなど、地域全体で環境との調和に取り組む暮らし。
- 太陽光発電システムなどの導入による自然エネルギーの利用促進や、自動車利用を中心とした生活から徒歩、自転車、公共交通機関の利用を中心とした生活に転換するなど、環境負荷を少なくした「低炭素型市民ライフ」への転換。
- 週末に緑道やニュータウン周辺の田園地帯をウォーキングで巡り、季節に応じた作物の成長や花木や鳥・昆虫などの生物の営みを感じ、自然環境の豊かさや四季の風景の美しさを身近に感じることのできる暮らし。
- ニュータウンの周辺にある遊休農地の活用や放置された里山の下草刈りなどを、周辺地域の住民とも連携した取組みとして楽しむ暮らし。



堺市立フォレストガーデン(釜室)



鉢ヶ峯寺のコスモス畑



歩行者専用の緑道(三原台)



## 基本方針 3

# まちに関わる人の輪を広げ、つなぎ、 地域力の向上をめざす

○行政だけではなく市民や自治会、NPO、事業者、大学等のパートナーシップで、まちづくりに参加することにより、泉北ニュータウンのまちに関わる多くの人々が連携し、住民の暮らしを支える取組みや、まちの魅力を高める取組みを進めるとともに、泉北ニュータウン地域の豊かな歴史、文化、伝統を継承し、まちへの愛着や泉北ニュータウンに住む誇りを高めることをめざします。

### 目標とする暮らし像（泉北スタイル③）

## 地域と関わる・人とつながる・まちを楽しむ

- お祭りや地域のイベント、趣味のサークル活動などに参加し、地域の歴史や文化、伝統を楽しむとともに、世代を越えた交流により、人のつながりが広がる暮らし。
- 近隣センター、まちかどの喫茶店、公園、緑道などで、多様な世代が集い、語らうことのできる暮らし。
- 散歩の途中で、登下校途中の地域の子ども達や、近所の人達と毎日あいさつを交わし、知り合いが多く、人との会話が自然と生まれる明るい暮らし。
- 自分の住んでいるまちを美しくするために、道路植樹帯や緑地・公園などの美化活動や花づくりを地域の人たちといっしょに取り組む暮らし。
- 一人暮らしの高齢者等に対する見守りや声かけなど、地域の人たちがともに支えあう暮らし。
- 活発に展開される地域の活動に参加し、地域内の人のつながりを増やすことで、いざというとき人の顔が見える安心感の高い暮らし。



校区ボランティアビューロー（御池台）



身近な近所の人との交流（三原台）



南区「サウスサミット」の風景

## 基本方針 4

### 泉北ニュータウンの再生を推進するための 仕組みの構築をめざす

- 泉北ニュータウンに関わる多様な主体が再生に取り組むための共通の理念や目標を共有し、連携するための場や体制、まちのマネジメントを進める体制の整備など、再生の目標の実現に取り組むための仕組みの構築をめざします。
- 泉北ニュータウンのまちの魅力と豊かな暮らし方のイメージとなる「泉北スタイル」の実現に向けて、市民、自治会、NPO、事業者、大学、行政等がそれぞれの役割を発揮しつつ、パートナーシップで取り組みます。

## IV. 再生に向けた取組み

泉北ニュータウンの再生に向けた 4 つの基本方針を実現していくため、次の「再生に向けた取組み」について、市民、自治会、NPO、事業者、大学、行政等が、主体的に役割を発揮し、共に取り組んでいくこととします。

本市は、再生に取り組む各主体の支援・誘導をはかるなど、これらの取組みを推進する役割を担います。

| <b>再生に向けた取組み</b> |  |           |  |
|------------------|--|-----------|--|
| <b>1</b>         | 多様な年齢階層がバランスよく居住するまちとして、多様な住宅や交流の場を整備する      | <b>2</b>  | 身近な範囲に、暮らしを支える多様な機能の配置を誘導する            |
| <b>3</b>         | 子どもの笑顔があふれるまちとして、子どもの教育・育成環境の向上をはかる          | <b>4</b>  | 高齢者をはじめ誰もが安心して暮らせる環境を整備する              |
| <b>5</b>         | 地区センター・近隣センターを人が集まる場所として機能強化をはかる             | <b>6</b>  | 既存施設の積極的な活用や適切な管理を進める                  |
| <b>7</b>         | ゆとりのある郊外居住を実現するまちとして、緑豊かな住環境と自然や農に触れる環境を整備する | <b>8</b>  | 地球環境にやさしいまちづくりを進める                     |
| <b>9</b>         | 公共交通体系の維持・充実化及び利用促進をはかる                      | <b>10</b> | まちに関わる人たちのパートナーシップによる、主体的なまちづくり活動を促進する |
| <b>11</b>        | 泉北ニュータウンのまちの魅力や暮らし方を「泉北スタイル」として発信する          |           |  |

## 取組み 1

### 多様な年齢階層がバランスよく居住するまちとして、 多様な住宅や交流の場を整備する

泉北ニュータウンが多様な年齢階層がバランスよく居住する持続発展可能なまちとなるために、また、ニュータウンで生まれ育った世代が泉北ニュータウンで住み続けたり、Uターンしたりできるまちとなるために、公的賃貸住宅の再編や既存住宅の循環（住み替え）などにより、多様な住宅供給を進めるとともに、様々な年齢層が集い交流する場の整備を促進します。

#### ● バランスのよい年齢構成の実現に向けた公的賃貸住宅の再編

公的賃貸住宅の建替えに際しては、地域の需給バランスを考慮した住宅供給や地域コミュニティの形成に配慮した多様な住宅供給の誘導をはかります。

特に、府営住宅については、泉北ニュータウンに偏在していることから、地域の需要の実態に応じた再編を進めるとともに、余剰地等において若年層のニーズに合った多様な住宅の供給を誘導することにより、多様な年齢階層がバランスよく居住するまちの実現をめざします。

#### ● 公的賃貸住宅の相互連携による居住の安定の向上

公的賃貸住宅ストックの多くが建設後 30～40 年経過し、バリアフリー対応の不足や、設備や間取りなどが居住者ニーズに対応できなくなってきているとともに、入居者の高齢化も進んできています。

高齢者がエレベーター付のバリアフリー化された住棟や、徒歩圏で生活しやすい立地の団地に同一地域内で住み替えることができるなど、より安心して暮らせる住宅への住み替えを進めることができるよう事業主体間での情報共有などによる相互連携を進める仕組みを検討します。

#### ● 多様な世代が集い交流する場の創出

世代を越えて人のつながりが広がることが、まちへの愛着や、暮らしの安心感を高めるため、多様な世代が集い、交流できるまちとするために、住民同士の交流が生まれる場が身近で行きやすい場所にあることが必要です。

そのため、近隣センターや地区センターに、地域コミュニティの核となる機能の導入を進めるとともに、団地内での集会所等の活用による子育て層の交流の場やコミュニティカフェの展開など、自然に地域住民が集い、語り合うような場の創出を進めます。

---

## ●公的賃貸住宅ストックを活用した子育て層の誘導策の推進

子育て世帯の優先入居の仕組みを導入するなど、既存の公的賃貸住宅を活用した人口誘導策を展開します。(府営住宅は新婚・子育て世帯向け募集の仕組みが既にあります)

また、公的賃貸住宅の活用において、子育て層などに魅力的なリニューアル手法(複数住戸の一体化による居住空間の拡大、設備更新など)を検討するとともに、公的賃貸住宅の集会所などを活用して、子育てサークルの活動など、子育てに関する相談や情報交換のできる、地域の子育て支援の拠点づくりにつとめます。

## ●既存住宅の循環(住み替え)による住宅供給の仕組みづくり

持家住宅の所有者意向を把握しながら、持家住宅の賃貸化やリフォーム促進、中古住宅の流通促進など、高齢世帯の住み替え支援や空き家の活用を進めることにより、子育て世帯とのマッチングにより住み替えができる仕組みづくりを推進します。

また、若者などが好みのインテリアやデザインにこだわった住宅にするために、中古マンション等のリフォームを通じ、個性的なライフスタイルが実現できる取組みを進めます。

## 取組み 2

### 身近な範囲に、暮らしを支える多様な機能の配置を誘導する

高齢化が進むなか、より身近な範囲において、暮らしを支える様々な機能が配置されているまちであることが重要です。

公的賃貸住宅ストックの再編などによって生じる余剰地の活用、コミュニティビジネスの推進など、新たな機能導入が促進される取組みを推進します。

#### ●公的賃貸住宅の再生や公共施設の再編に伴い発生する余剰地等の活用

人口減少などを背景として、公的賃貸住宅の建替えなどの再生事業に伴い余剰地が発生する場合に対応し、泉北ニュータウンの再生に向け必要な機能の導入など、土地利用のあり方について検討し、公的賃貸事業者を誘導します。

同様に、学校等の公共施設の再編によって発生する余剰地や不要になった施設について、有効利用をはかります。

#### ●周辺の住環境に配慮した身近な商業・サービス施設の誘導

公的賃貸住宅が建替えられる場合、生じる余剰地のうち幹線沿道のバス停付近については周辺の住環境と近隣センターの役割分担に配慮しつつ、生活に必要な身近な物品やサービスを提供する小規模な商業施設等が立地できるよう公的賃貸住宅の主体者と協議を行いながら誘導します。

#### ●地域で働くことのできる施設の誘導

公的賃貸住宅の再生に伴う余剰地や、地区センターや近隣センター等の施設などを活用し、地域住民の生活を支援するコミュニティビジネスの推進などをはかり、雇用の場もあるニュータウンとして再生を進めます。

### 取組み 3

## 子どもの笑顔があふれるまちとして、 子どもの教育・育成環境の向上をはかる

多様な世代が暮らし続けるまちをめざす上で、若年層やファミリー層の流入、ニュータウンで生まれ育った世代の定住やUターンを促進する必要があります。

それらの階層にとって、居住地としての魅力を高めるため、子どもの教育環境や育成環境の向上をはかります。

### ●地域協働型の特色ある教育の推進

地域の子どもは地域で育てるという気運を盛り上げ、“みんなが集う学校”づくりを進めるため、学校施設開放を一層推進します。

また、中学校区単位での小中一貫教育を推進するとともに、学校・家庭・地域が協働して子どもを育てる特色ある地域協働型教育を進めます。

さらに、子どもルームの整備及び子育てボランティアやサークルの活動を推進するとともに、まちかど子育てサポートルームを活用し、地域の暖かな見守りにより安心して子育てができる住環境の形成をはかります。

### ●自然豊かな環境で子育てをする新しい郊外居住スタイルの定着

泉北ニュータウンの豊かな緑や身近な自然や田園環境を活かした、自然豊かな環境で子育てを楽しむ泉北ニュータウンならではのライフスタイルとして定着をはかります。

また、農業体験、里山体験など、泉北ニュータウン周辺における身近な自然や土とのふれあいの機会を増やすような、体験イベントの実施や、体験施設の充実化をはかります。

### ●子育てに配慮した住宅の供給促進

子どもが安全に過ごすことができ、子育てがしやすい住宅の普及をめざし、新たなマンション供給や分譲住宅供給において、キッズルームや遊び場の設置など子育てに求められる機能や性能を備えた住宅の供給を進め、子どもや子育て層の親などが集える場づくりを誘導します。また、土とのふれあいや緑・自然をとり入れるなど、子どもの育成環境に配慮した住宅の供給を誘導し、泉北ニュータウンにおける子育て環境の魅力向上をはかります。



## 取組み 4

## 高齢者をはじめ誰もが安心して暮らせる環境を整備する

高齢化が進むなかで、泉北ニュータウンにおいて高齢期も快適に住み続けることのできる環境を整備するため、住宅・医療・交通など様々な面において配慮し、高齢者をはじめ誰もが安心して暮らすことのできるまちづくりを進めます。

### ●高齢者をはじめ誰もがより安心して暮らし続けられる住宅・住環境の確保、住み替えの推進

高齢者をはじめ誰もが住みなれた地域で、いきいきと住み続けることができるよう、親世帯と子世帯が同居または行き来できる距離で安心して暮らすことのできる環境の整備や、NPO や民間事業者などとの連携により、高齢者同士が集まって暮らすグループリビング<sup>(※)</sup>や高齢者向けマンション、障害者同士が集まって暮らすグループホーム<sup>(※)</sup>などの供給を促進します。

特に、生活利便性が高く歩いて暮らせる環境の整った泉ヶ丘駅、梅・美木多駅、光明池駅の駅周辺において、新たな住宅供給がされる場合には、子育て層向け住宅や高齢者向け住宅の供給の誘導をはかります。

また、より安心して住むことのできる住宅（介護サービス付きや利便性の高い立地の住宅等）への住み替えを考える高齢者に対し、住宅ストックの空き状況に関する情報提供や住み替えに関する様々な課題や悩みに対応できる相談などを進め、スムーズな住み替えの実現を支援します。

### ●住宅及び住宅地のバリアフリー化の推進

自宅で住み続けたいと考える高齢者・障害者が、できるだけ在宅で住み続けられるように、住宅のバリアフリー化を促進するため、介護保険制度等による住宅改修の推進や、住宅金融支援機構の融資制度の活用などによるバリアフリー化の促進をはかるとともに、建築・住宅関係団体等とも連携しつつ、高齢者・障害者向けの住宅改修を促進します。

公的賃貸住宅の建替えにおいては、ユニバーサルデザイン<sup>(※)</sup>に基づき誰もが生活しやすい住宅の整備を推進します。既存の公的賃貸住宅については、中層住宅へのエレベーター設置や共用部分のスロープ設置など、住宅内については改修・改善の際に手すり設置や段差解消など高齢者や障害者のニーズに対応したバリアフリー化を促進します。

また、歩道や公園など、公共施設の改修・更新を行う際には、各施設のバリアフリー化・ユニバーサルデザインに基づく施設整備を進めます。

### ●身近な医療機関となる「かかりつけ医」と「高度医療」の連携

地域での健康で快適な暮らしを守るため、高度医療を担う医療施設と地域の診療所など「かかりつけ医」との連携を支援します。

---

## ●高齢者の生活を支援するための仕組み・コミュニティの構築

近隣センターに高齢者などの住民の生活をサポートする様々な機能の立地を誘導するとともに、地域の実情に応じて、住宅地の中にも、コミュニティビジネスやNPOなどが運営する小さな購買施設やサービス拠点等が点在立地するような誘導をはかり、歩いて行ける範囲のきめ細かい生活圏の構築を推進します。

## ●高齢化に対応した移動手段の確保

区役所や老人福祉センターへのアクセス確保や、近隣センター、医療・福祉施設等へのアクセスのしやすさを確保する移動手段の導入をはかります(地域と連携した交通・電動スクーターの普及など)。

また、今後ともノンステップバス<sup>(※)</sup>の導入を促進し、路線バスの移動の円滑化をはかります。

## ●支えあいによる地域活動の推進、生きがいの場づくり

「お元気ですか訪問活動」などの地域での見守りや支え合い活動、福祉サービスの提供などによって、高齢者等が地域で安心して暮らせるよう支援します。

また、公的賃貸住宅や地域の集会所などを活用して、地域福祉の活動拠点や気軽に集まれる場所を確保します。

さらに、地域防災力の向上に向けた自主防災組織の活動支援を目的として、リーダー養成研修の実施、ガイドブックの作成、活動支援物品等の提供を行います。また、地域における災害時要援護者避難支援対策(中高層住宅における避難困難者への支援)への活動支援を行います。

**取組み 5****地区センター・近隣センターを  
人が集まる場所として機能強化をはかる**

泉北ニュータウンにおいて都市的なサービスを提供し生活の豊かさを高めている地区センターや、日々の暮らしを支えている近隣センターが、今後とも維持されるために、住民のニーズに対応した「人が集まる」場所として機能強化をはかります。

**●多様なライフスタイルに応じた地区センターへの機能再編**

少子・高齢化が進む中、様々な階層の住民のライフスタイルに応じて、地区センターに求められる商業・サービス・業務機能などの導入をはかるとともに、住民が集い楽しめる場所として再生を推進します。

特に、泉ヶ丘地区については、商業施設や文化施設など広域的な都市機能を有する泉北ニュータウン全体の中核的タウンセンターとして、機能の充実をはかります。

**●地域の賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核としての近隣センターへの機能再編**

少子・高齢化が進む中で、近隣センターでは、高齢者の生活を支えるための利便性に配慮するとともに、商業機能だけではなく、生活全般を支えるサービス機能や子どもから高齢者まで利用できるコミュニティ機能などを有し、人が集まる地域コミュニティの核としての機能強化を進めます。

また、各住区の近隣センターの機能に特徴を持たせつつ、連携していくことで、新しい役割を想定した活性化をはかります。

## 取組み 6

## 既存施設の積極的な活用や適切な管理を進める

住宅や都市基盤をはじめとする様々な既存施設を有効に活用して、居住環境の向上や多様な機能の導入などを進め、環境調和型のまちづくりを進めるとともに、新たな価値の創造をはかります。

### ●都市基盤の更新計画に基づく点検・修繕等の推進

道路や橋りょうなどの都市基盤施設の老朽化に対して、予防保全的な対応により、維持管理費用の平準化やライフサイクルコスト<sup>(※)</sup>の縮減をはかり、長寿命化に向けた効率的かつ効果的な維持管理を実施します。

### ●既存の公的賃貸住宅の有効活用と「減築<sup>(※)</sup>」手法等による付加価値の創出

地域の住宅需要や空き家の状況などをふまえ、新たな住宅需要が多くは見込めない公的賃貸住宅などにおいて、住棟の集約を検討します。また、空き家を複数住戸活用し、2戸を1住宅として募集するなどの取組みを検討するとともに、改築して一戸あたりの居住空間を拡大して戸数密度を下げ、既存建物を一部除却して再生する「減築」手法についても検討します。

### ●長期優良住宅の普及とリフォーム促進、中古住宅の流通促進

住宅を「長く使う」ことを重視した取組みとして、長期優良住宅の普及をはかるとともに、住宅のリフォーム促進や中古住宅の流通促進に向けて、リフォーム関連事業者や不動産事業者等と連携し、情報提供や事業者育成などの取組みを進めます。

住宅の断熱化の促進や、太陽光発電システムの設置による自然エネルギーの活用促進など、既存住宅における環境配慮型のリニューアルを推進します。

### ●既存住宅の循環（住み替え）による住宅供給の仕組みづくり

【再掲（取組み 1）】

## 取組み 7

### ゆとりのある郊外居住を実現するまちとして、 緑豊かな住環境と自然や農に触れる環境を整備する

ゆとりある郊外居住を実現するまちとして、良好なまちなみや緑豊かな住環境の整備をはかるとともに、ニュータウン周辺の農地や里山、緑との関わりを持ち、自然や農業とのふれあいのある暮らし方の推進をはかります。

#### ●良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の保全・誘導

新たに発生する開発などにおいては、ゆとりある敷地面積や外構を確保するとともに、緑あふれる住環境の整備を進めます。また、居住するまちの景観や住環境などについては、地域の実情に応じ、美しいまちなみの形成の維持・向上をめざし取り組みます。

特に、道路や公園、近隣センターなど整った生活基盤と良好なまちなみや暮らしやすい風格のある良好な住環境としてのイメージを維持するために、住民が主体的に自らの居住する住宅地における敷地規模の細分化を防ぐ取組みを検討します。

そのような取組みを進めるために、地区計画<sup>(※)</sup>制度や建築協定<sup>(※)</sup>、緑地協定<sup>(※)</sup>、景観協定<sup>(※)</sup>を活用した良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の誘導につとめます。

また、人口減少などを背景に増加する空き地を、近隣の住民が買い取りやすくするための情報交換の仕組みなどを地域や不動産事業者で検討するなどして、より一層ゆとりのある住宅地をめざします。

#### ●「農」のある暮らしの実現

農業従事者の高齢化による担い手の不足を背景として増加する遊休農地を、地域の農業者のグループ等で借り上げるなど、「地域の庭」「地域の畑」として活用し、身近な場所で「園芸」や「農」を楽しむ場の充実をはかります。

また、市民農園などで「農」のある暮らしを楽しむ市民等の活動を推進するため、農業体験イベントや農作業講習などを農家やNPOなどと連携して行います。

#### ●農業振興による農地の保全

農家による直売市の開催や、飲食店などへ地元農産品の納入を促進するためのネットワークの構築や納入システムの開発など、地産地消の推進による農業振興を進めることにより農地保全を推進します。

また、遊休農地の解消に向けて、担い手農家への農地の貸し付けを推進します。

---

## ●農地や里山等の保全活動への市民参加

行政が管理している里山や緑地の管理を NPO や地域団体等と協働して、間伐や下草刈りを実施するとともに、里山をフィールドとした環境学習などの推進をはかります。

また、遊休農地の解消に向けて、地域ぐるみの取組みの一つとして市民参加による景観作物（コスモス、レンゲなど）の栽培や市民農園としての活用などの有効利用を促進するとともに、高齢化が進む農家の農作業を支援する市民のボランティア活動などを推進します。

## 取組み 8

## 地球環境にやさしいまちづくりを進める

省エネルギーの推進、自然エネルギーの活用、既存施設の有効活用など、地球環境に配慮したまちづくりに取り組み、環境モデル都市<sup>(※)</sup>として「クールシティ・堺」を体現するモデル的な取組みを推進します。

### ●低炭素社会を構築するため、省エネルギーの推進や自然エネルギーを活用した環境配慮型のまちと暮らし方への転換

学校などの公共施設や住宅等への太陽光発電システムの設置など自然エネルギーの活用を促進します。また、新たに供給される住宅において、太陽光発電システムなどを積極的に取り入れた、環境に配慮した住宅の普及を誘導します。既存住宅の改修においても、自然エネルギーの積極的な活用や断熱性能の向上など、環境に配慮したリフォームを促進します。

### ●環境にやさしい交通手段への転換

自動車依存型の生活から脱却し、環境にやさしい移動手段が選択できるまちをめざし、交通事業者や商業者、住民らが連携してモビリティマネジメント<sup>(※)</sup>の取組みを推進します。(公共交通の利用促進、「自転車を活かしたまちづくり、歩いて楽しいまちづくり」の推進や、カーシェアリング<sup>(※)</sup>の導入など)

また、電気自動車やハイブリッド車などの低公害車の普及・促進をはかるとともにエコドライブの推進をはかります。

### ●長期優良住宅の誘導とリフォーム促進、中古住宅の流通促進

【再掲(取組み 6)】

### ●農地や里山等の保全活動への市民参加

【再掲(取組み 7)】

## 取組み 9

## 公共交通体系の維持・充実化及び利用促進をはかる

泉北ニュータウン住民の、通勤や通学、通院、買い物など、生活に不可欠な公共交通体系の維持をはかるとともに、より利便性が高く、人や環境にやさしい公共交通体系となることをめざした取組みを進めます。また、交通結節点となる拠点地区の形成による地域の活性化も推進します。

### ●地域の公共交通機能の維持と利便性向上

大阪府において、泉北高速鉄道を運営する第3セクター大阪府都市開発株式会社のさらなる民営化（大阪府の保有株売却）の提案がなされていますが、泉北高速鉄道と南海電車の乗り継ぎによる運賃の割高感を解消し、沿線利用者の便益向上につながる分割民営化が行われるよう働きかけます。

また、地域住民の自立した日常生活や社会生活を確保する上で重要なバスなどの地域交通の利便性向上に向けて取り組みます。

さらに、鉄道と路線バスの乗り継ぎにあたり、乗り継ぎ運賃制<sup>(※)</sup>の導入など、利用者がより利用しやすい方策の検討を行い、駅を中心とした公共交通体系の利便性向上を公共交通事業者に対して働きかけます。

### ●交通結節点における拠点地区の形成と地域の活性化

鉄道や路線バスなどの交通結節点としての機能を持つ駅を中心とする地区センターについては、商業・サービス・業務機能などの充実をはかるとともに、住民が集い楽しめる場所として再生するため、鉄道事業者等の民間事業者の資金やノウハウを活かして、駅及び周辺施設等の再整備を進められるよう働きかけます。

### ●高齢化に対応した移動手段の確保

【再掲（取組み 4）】

### ●環境にやさしい交通手段への転換

【再掲（取組み 8）】



## 取組み 10

### まちに関わる人たちのパートナーシップによる、主体的なまちづくり活動を促進する

泉北ニュータウンに居住する住民や自治会、NPO、事業者、大学、行政等が、知恵を出し合い、力を合わせてまちづくりに取り組むための仕組みや体制を構築するとともに、若年層、ファミリー層、高齢者層など多様な年代の住民がまちに関わる機会を増やし、主体的なまちづくり活動を推進します。

#### ●行政と区民協働の取組みの推進

南区が設置し、区民が参加している「南区区民まちづくり会議」では、区民と行政の協働による区域の特長を活かした魅力あるまちづくりを推進するため、地域課題の改善・解決に向けた取組みや、良好なところを保全・育成する取組みなどについて議論をしています。今後も南区区民まちづくり会議の活動を受け、地域活動の活性化、区民協働のまちづくりを推進します。

#### ●地域のコミュニティ活動や地域福祉活動、地域防災活動等の推進

地域での支え合いや福祉サービスの提供によって、快適に暮らせるまちとするために、自治会活動や民生委員児童委員、校区福祉委員会などが取り組む地域福祉活動や、自主防災組織等による地域防災活動を支援し、安心して暮らせるまちづくりの推進をはかります。

#### ●公園や道路等の管理への市民参加の促進

市民や NPO による道路の美化活動や道路植樹帯の管理等を行う「堺市まち美化促進プログラム」の取組みを推進し、道路の管理水準の向上をはかるとともに、地域や道路に対する愛着、通行者の美化意識を高めます。

また、地域住民が公園の美化活動や除草に取り組んでいる公園愛護活動の活性化をはかります。

#### ●再生事業に関する意見交換のできる場の設定

公的賃貸住宅や近隣センターの再生など行政や事業者が行う事業について、地域のまちづくりの観点から住民、事業者、行政等が意見交換のできる場の設定を推進します。

#### ●エリアマネジメント<sup>(※)</sup>の仕組みづくり

泉北ニュータウンの地区センターや近隣センター、住宅地などの一定エリアにおける良好な環境や地域の価値の維持向上させるため、地域住民や事業者、地権者等が主体的に取り組むエリアマネジメントの推進をはかります。

住民や NPO などによる、道路・公園の美化活動、集合住宅の共用スペースの維持管理など、住民自らが住まう住宅地の魅力向上や環境改善に取り組む活動を支援し、住宅地の魅力向上、価値

---

向上をはかるとともに、住民のまちに対する愛着を高める取組みを推進します。

### ●まちづくりを進めるための資金（ファンド）の仕組みづくり

エリアマネジメント組織に関連する団体や事業者、住民などから出資を募り、市民が取り組むまちづくり活動への助成や、民間事業者等が取り組むコミュニティビジネスへの融資など、まちづくりやまちの維持管理に取り組むための資金にあてるための基金の立ち上げを検討します。

### ●地域住民の生活を支援するコミュニティビジネスの推進

地域の課題解決や住民の生活支援、交流促進などに寄与するコミュニティビジネスが地域内で活発に展開されるように、起業しようとする住民や団体などに対し、情報提供や相談など起業に向けた取組みや活動を支援します。

また、エリアマネジメントの取組みを円滑に推進するため、地域で主体的にまちづくりに取り組む住民の支援を担うコミュニティビジネスなどの推進をはかります。

## 取組み 11

### 泉北ニュータウンのまちの魅力や暮らし方を「泉北スタイル」として発信する

泉北ニュータウンが魅力的なまちとして、持続的な発展をめざすため、まちの魅力や豊かな暮らし方のイメージを「泉北スタイル」として内外に発信し、泉北ニュータウンのイメージを高める取組みを進めます。

#### ●歴史・文化・伝統を継承し、まちへの愛着、誇りを高め、まちの魅力を発信

泉北ニュータウン地域における史跡、社寺、芸能などに触れ、関わり、知る機会を増やします。さらに、文化を創造し享受する担い手は市民であるとの認識のもと、地域文化振興の拠点である梅文化会館を中心に地域の特性やニーズを踏まえつつ、市民を対象に文化活動の場や多彩な芸術鑑賞の機会の拡充に努めるとともに、泉北すえむら資料館について地域の歴史や文化を学べる展示系施設として機能強化を図ることにより、市民がまちへの愛着、誇りを高めることをめざします。

#### ●新たな住宅需要を生み出す、泉北ニュータウンならではの新しい「住まい像」「暮らし像」の提案・情報発信

本再生指針に基づく様々な取組みを推進することにより、泉北ニュータウンの資源を活用した新しいライフスタイルである「泉北スタイル」を実現できる環境を整えるとともに、その「住まい像」「暮らし像」をニュータウン内外に提案、発信する情報提供を進めます。

泉北スタイルや泉北ニュータウンの魅力等を紹介するホームページの作成や情報誌の発行、ケーブルテレビを活用したエリア限定のPRや若年層をターゲットとしたイベントの開催など、様々な媒体を活用した情報発信を、NPOによる活動やコミュニティビジネスとして行う取組みを推進します。

#### ●泉北ニュータウンの魅力を発信するためのイベントの実施

泉北ニュータウンでの暮らしに関心を持つ人を増やすために、泉北ニュータウンの魅力や暮らし方を紹介し、まち案内や、自然や農にふれるライフスタイルなど「泉北スタイル」を提案するイベントなどを開催することで泉北ニュータウンの魅力を内外に発信します。

#### ●魅力的なニュータウンとしてのブランドの確立

泉北ニュータウンの魅力や暮らし方に関する情報発信やイベントを通じて、泉北ニュータウンにおける多様で豊かな暮らしのイメージとしての「泉北スタイル」を内外に発信し、魅力的なニュータウンとしてのブランド力を高めます。

---

## V. 再生指針の具体化に向けて

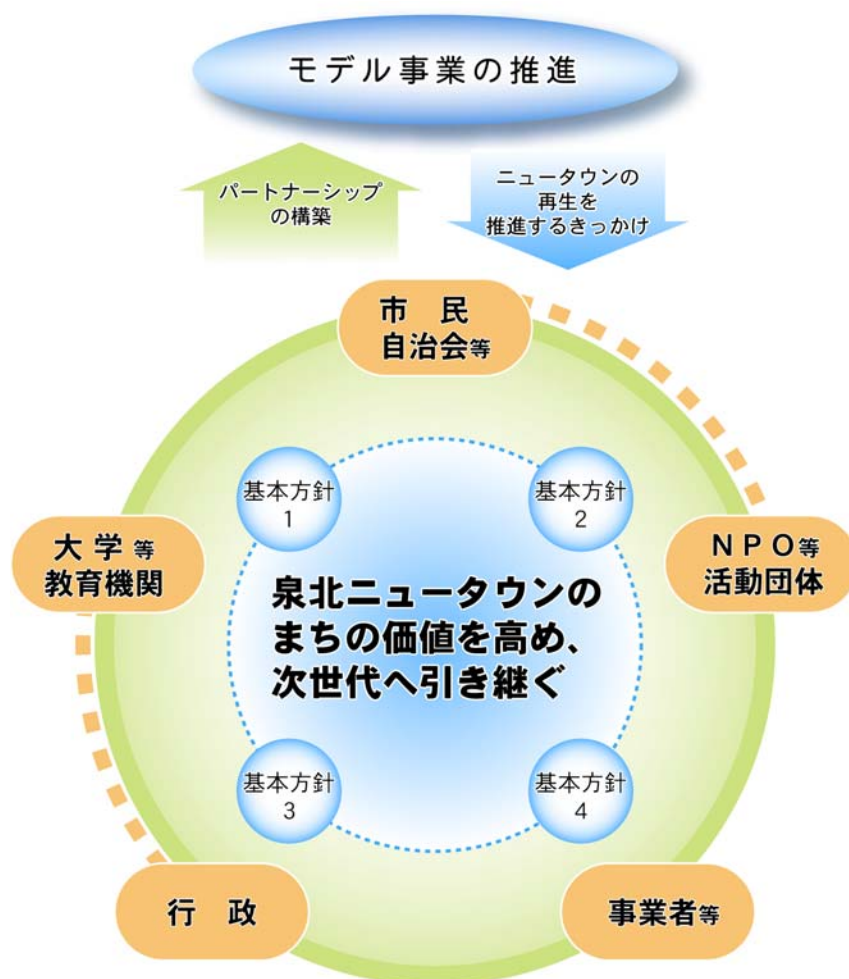
# 1. 再生の取組みの推進にあたって

再生指針を具体化するためには、市民、自治会、NPO、事業者、大学（教育機関）、行政等がそれぞれの役割を担い進めていく必要がありますが、従来の枠組みでそれぞれが取り組むだけではなく、関係者間の連携をはかり、パートナーシップで取り組むことで、より効果的に推進することをめざします。

本市は、パートナーシップによる泉北ニュータウンの再生を推進する主導的な役割を担うため、関係する多様な主体に対して、情報や意見を交換する場の立ち上げや活動促進に必要な支援を行います。

また、本章では、再生に向けたモデル事業を提案し、多様な主体がパートナーシップで取り組む体制の整備や事業を推進するきっかけとします。

【図-17 多様な主体の連携による再生指針の推進イメージ】



※「自治会等」には、連合自治会やマンション・団地などの管理組合などを含む。

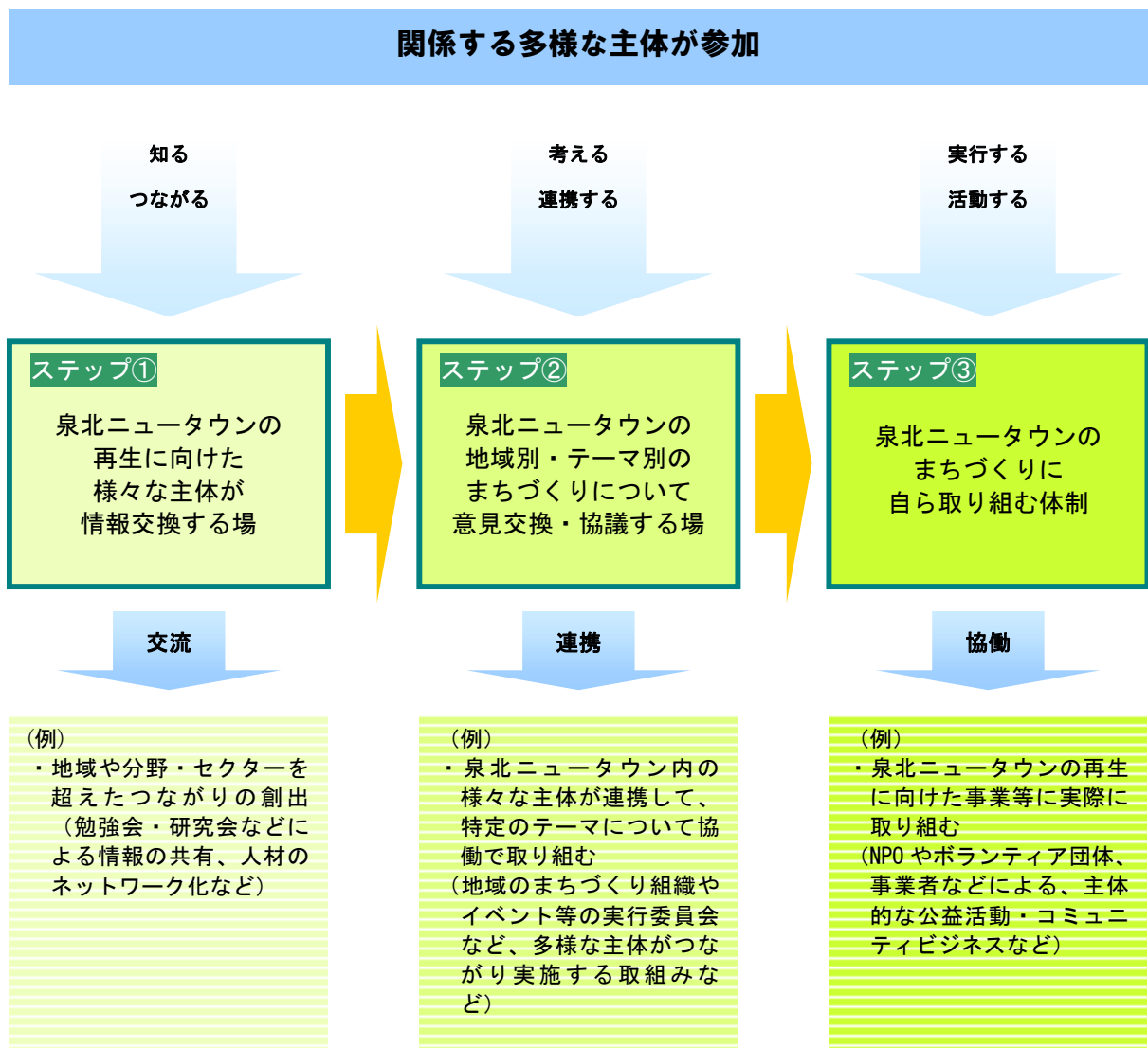
「NPO等活動団体」には、社会福祉協議会、ボランティア団体などを含む。

「大学等教育機関」には、大学、専門学校などをはじめ、小・中・高等学校を含む。

「事業者等」には、住宅供給事業者、交通事業者、商業者などを含む。

泉北ニュータウンの再生に向けた取組みを、パートナーシップで推進するために、まずは情報交換（知る・つながる）を行い、次に協議（考える・連携する）の場を経て、自ら取り組む（実行する・活動する）体制を構築するといった、取組みが徐々にステップアップするプロセスを重視するなど、各主体がそれぞれの役割を担いつつ、互いのメリットを活かし、相乗効果が得られる取組みを推進します。

【図-18 再生に向けた取組みの推進イメージ】



## 2. モデル事業の提案

パートナーシップ  
モデル①

### 住宅ストックを活用した安心住空間の創出

#### 【体制と取組み】

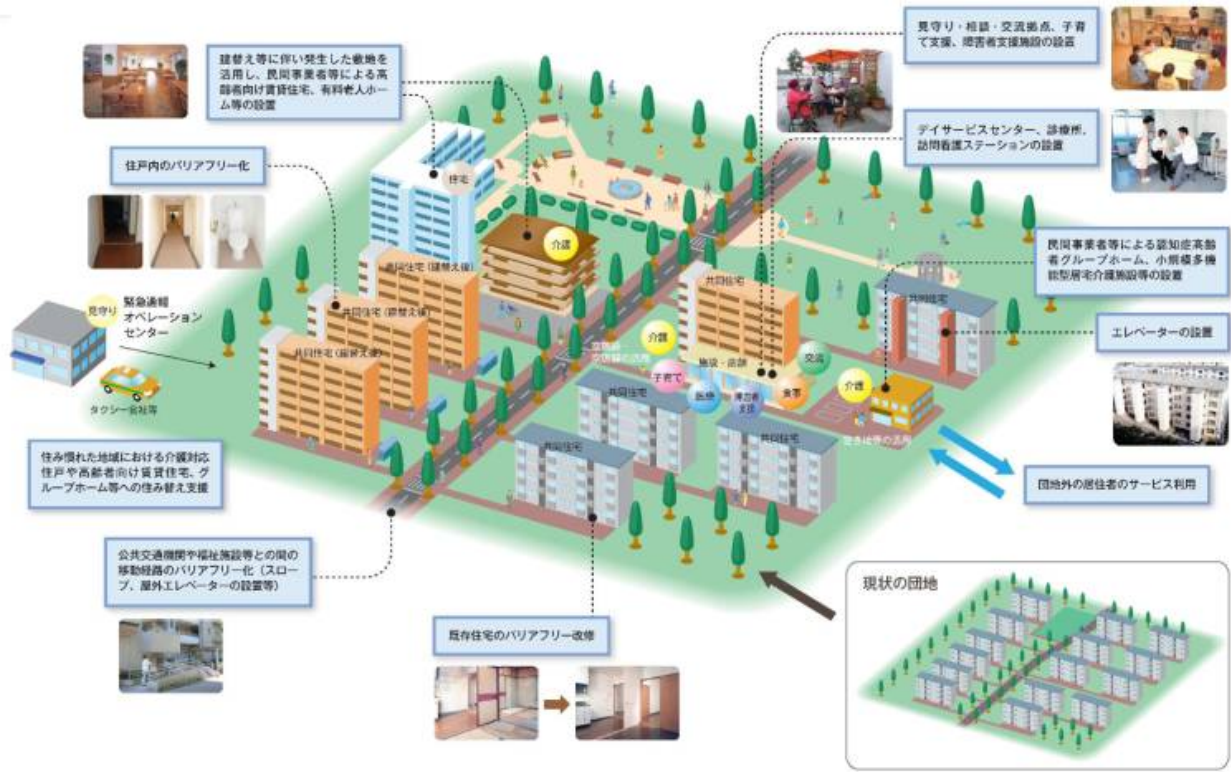
- ・国土交通省と厚生労働省の連携施策である「安心住空間創出プロジェクト」など、公的賃貸住宅のストックを有効活用した住宅供給と福祉施策との連携体制により、安心して住み続けることのできる環境を創出します。
- ・本市と公的賃貸住宅事業者（大阪府・大阪府住宅供給公社・都市再生機構）との情報交換・事業調整を行いながら、福祉部局や介護、子育て支援事業者などと協議の場を設け検討します。
- ・民間住宅のストック活用に関する取組みにおいては、不動産業者、建設業者、高齢者向け住宅等の供給事業者など、関連する民間事業者による連携により推進します。

#### 【モデル的な施策展開】

| 施策                      | 施策展開の内容   |
|-------------------------|---|
| 安心住空間創出に向けた環境づくり        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的賃貸住宅の再生に際して、住戸や外部空間などのバリアフリー化をはかるとともに、団地内の空き家や既存施設等を活用して介護、交流、子育て支援等のサービス拠点の整備誘導によって、住み慣れた地域で住み続けられる環境づくりを推進します。</li> <li>・公的賃貸住宅だけでなく、泉北ニュータウン全体を対象として、住み慣れた地域で住み続けるために必要な情報提供や相談などを実施する活動を促進します。</li> <li>・公的賃貸住宅の建替えや集約化によって生じた余剰地に、民間事業者による多様な住宅の整備を誘導することにより、子育て世代や若年世帯の定着をはかります。</li> </ul> |
| 団地再生における土地活用のあり方の検討     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的賃貸住宅の再生にあたり、安心住空間の創出に向けた誘導策や、建替え計画に対する土地利用のあり方について事業者と対話をしながら、泉北ニュータウンの再生に向けて望ましい土地利用や周辺環境との調和の観点から土地活用のあり方を検討します。</li> </ul>   |
| 公的賃貸住宅における住み替えシステムの実施   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上層階に居住する高齢者をエレベーター付の住棟や低層階へ住み替えなど高齢者が安心して暮らせる住環境の確保や多様な階層によるコミュニティ形成の推進に対応するため、既存ストックの有効活用や公的賃貸住宅団地間での「住み替え」を各事業主体が連携して実施できるよう検討します。</li> </ul>   |
| 戸建て住宅ストックを活用した住み替え支援の推進 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建て住宅に居住する高齢者等が、安心して暮らせる住宅等へ住み替える際の支援策として、一般社団法人移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借上げ制度の活用や、民間事業者によるリフォームの推進、住み替え先住宅の情報提供など、戸建て住宅ストックの活用を促進する取組みを進めます。</li> <li>・戸建て住宅の活用においては、多様な年齢階層がバランスよく居住するまちとするために、若年層への供給を促進します。</li> </ul>  |

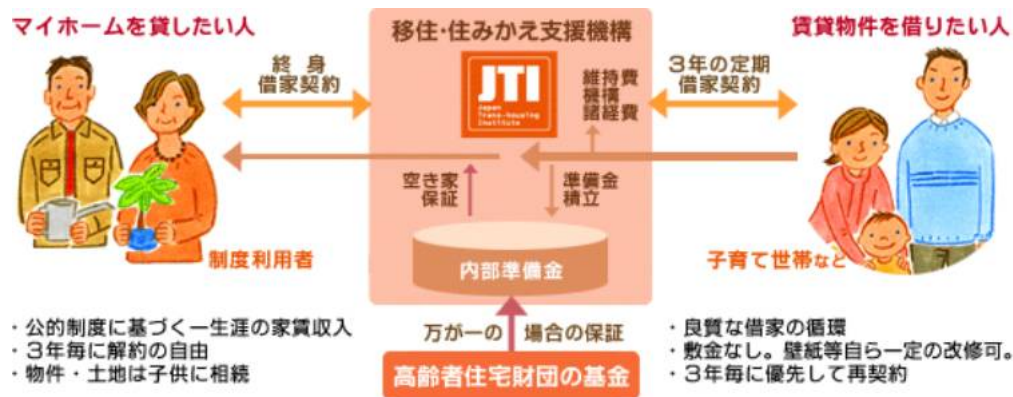


【図-19 公的賃貸住宅を活用した安心住空間創出イメージ】



(出典：安心住空間創出プロジェクトパンフレット（国土交通省・厚生労働省）より)

【図-20 移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借上げ制度のイメージ】



(出典：移住・住みかえ支援機構ホームページより)

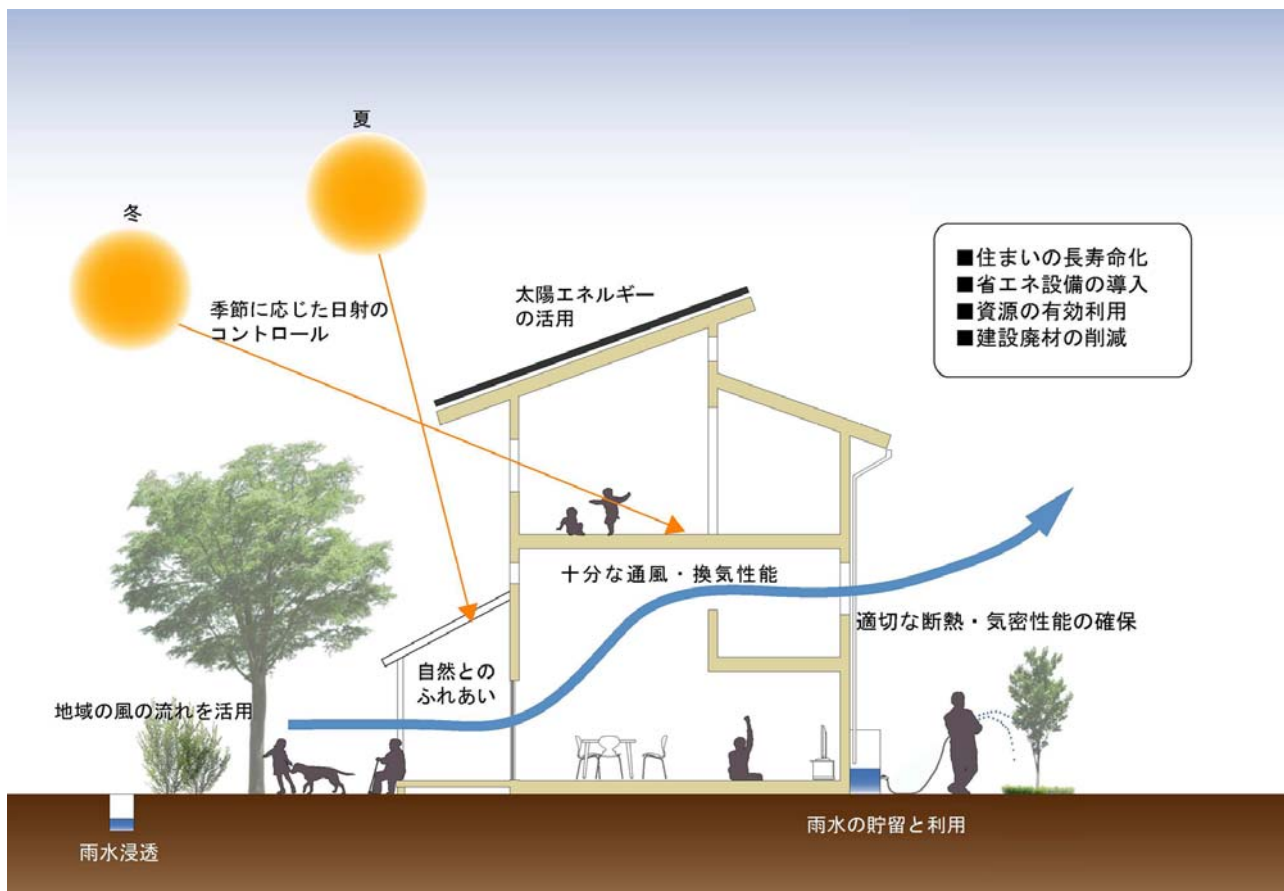
【体制と取組み】

- ・堺市は、「環境モデル都市」の認定を受け、「快適な暮らし」と「まちの賑わい」が持続する低炭素都市「クールシティ・堺」の実現に向けて省エネルギーの推進、自然エネルギーの活用など、市民の環境配慮型の暮らしへの転換を推進しています。
- ・泉北ニュータウンは住宅地として大きな集積があり、省エネルギー住宅の取組効果は大きく、低炭素都市「クールシティ・堺」の実現のため設立された「堺市環境都市推進協議会」の活動と連携をはかるとともに、また、国土交通省が推進している「住宅・建築物省CO<sub>2</sub>推進モデル事業」の活用も進めながら、環境配慮型のまちと暮らし方へ誘導するための取組みを推進します。
- ・泉北ニュータウン周辺の「自然に触れあうことのできる暮らし」を広めていくために、市民農園、観光農園の利用や農作業体験などを農家やNPOなどと連携しながら、農や緑とふれあう暮らしを実現する体制づくりを進めます。

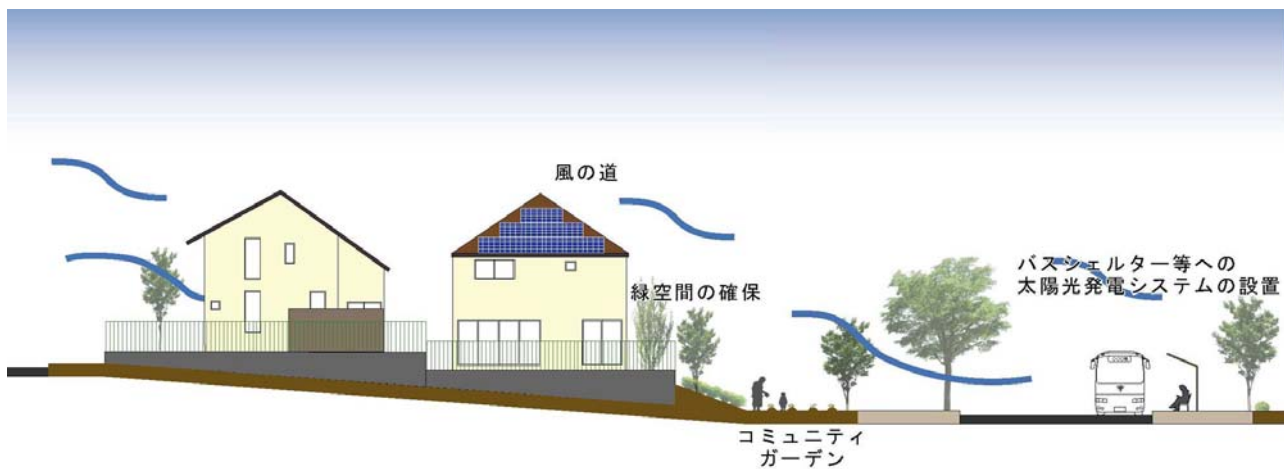
【モデル的な施策展開】

| 施策                      | 施策展開の内容   |
|-------------------------|---|
| エコ住宅<br>モデルタウン<br>の整備推進 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・泉北ニュータウン内の施設跡地等を活用し、緑化の促進など周辺環境との調和や循環型のライフスタイルの促進に配慮するとともに、太陽光発電システムなど自然エネルギーの活用を暮らしに取り入れた低炭素型住宅のモデルとなる住宅地の整備を促進します。</li> <li>・また、それらの取組みを通じて、「まちなかソーラー発電所」の普及拡大をはかるとともに、全国に「クールシティ・堺」を発信します。</li> </ul>     |
| 農と緑に<br>ふれあう<br>暮らしの推進  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・農業従事者の高齢化による担い手の不足を背景として増加する遊休農地を、地域の農業者のグループ等で借り上げるなど、管理する取組みを進め、「地域の庭」「地域の畑」として活用し、身近な場所で「園芸」や「農」を楽しむ場の充実をはかります。</li> <li>・市民農園などで「農」のある暮らしを楽しむ市民等の活動を推進するため、農業体験イベントや農作業講習などを農家やNPOなどと連携して行います。</li> </ul> |

【図-21 低炭素型住宅のイメージ】



【図-22 エコ住宅モデルタウンのイメージ】



【体制と取組み】

- ・泉ヶ丘地区については、地区センター施設を保有する大阪府タウン管理財団の資産処分が予定されていますが、これを再生の機会としてとらえ、地元の大学等と連携しまちづくり活動を実施し、地域の将来像を見据えた活性化の取組みについて関係者が検討していく体制を整備します。
- ・大阪府は泉北高速鉄道の民営化方針を提案しており、今後具体化の検討が行われるところから、沿線利用者の便益向上と、駅を中心とする周辺地区の活性化につながる取組みを考えていきます。
- ・近隣センターを活性化していくために、施設所有者や入居テナント、住民や NPO、行政などが参加して、今後のあり方を協議し、主体的に再生に向けた取組みができる体制を整備します。

【モデル的な施策展開】

| 施策                     | 施策展開の内容   |
|------------------------|---|
| 泉ヶ丘駅周辺地区活性化に向けた取組み推進   | ・泉ヶ丘駅周辺地区の活性化や、その実現に向けた事業推進体制等、将来のまちづくりについて検討する場を設け、泉ヶ丘駅周辺地区の施設所有者、入居テナント、住民や行政などが連携したエリアマネジメントの取組みを進めます。   |
| 鉄道事業民営化によるニュータウン活性化の推進 | ・泉北高速鉄道の民営化の検討がなされているが、沿線利用者の便益向上と、民間事業者のノウハウを、駅を中心とする周辺地区の再整備に活用できるような民営化が図れるよう働きかけます。   |
| 地域との協働による近隣センターの機能強化   | ・近隣センターにおいて、商業機能の充実だけではなく、住民の生活を支える宅配サービスや医療・福祉サービスの拠点や気軽に住民が立ち寄れる場所を確保するなど、地域コミュニティの核として機能の強化をはかる必要が高まってくるため、地域と協働して必要な機能の誘導やコミュニティ事業の立ち上げ支援などを進めます。 |



## あしがき

本懇話会は堺市の依頼の下で、泉北ニュータウンに関わる自治会やNPO、各種の住宅供給事業者や施設管理事業者とともに学識経験者が参画し、泉北ニュータウンの再生のあり方を探ったものである。

平成20年8月から平成21年12月まで約1年半の間に6回にわたり論議を重ねてきた。論議は、高度経済成長期の住宅需要に応えるために大阪府によって北部の千里ニュータウンとともに南部の大規模な計画的市街地として整備されてきた本ニュータウンの歴史とともに現況と問題点の認識から始まった。

昭和42年のまちびらきから40年以上が経過する中で、社会経済情勢の変化も相まって人口の減少、少子高齢化の急速な進展、住宅や施設の老朽化など様々な問題点が顕在化しつつあることを認識するとともに、緑豊かな住環境を有し、濃密なコミュニティが形成されてきたなど多くの強みも認識した。

そのような論議の中で、これまで整備されてきた充実した都市基盤施設といったハード資本、濃密なコミュニティや活発な市民活動に代表されるソフト資本、周辺の里地や里山、ニュータウン内の豊かな緑といった自然資本を活用し、今後も持続発展可能なまちとするために、「泉北ニュータウンのまちの価値を高め、次世代に引き継ぐ」という理念とともに4つの基本方針を構築した。特に、基本方針1～3に基づく暮らし像を「泉北スタイル」と名付け、分かりやすく、親しみの持てる目標を掲げるものとした。

本再生指針は、泉北ニュータウンに関わる多様な主体が、上述したニュータウン再生の理念と目標を共有し、アクションプランに繋げていくための指針を示すものであり、ニュータウン再生への第一歩となるものである。この指針に基づいてニュータウン再生を実行していくためには、市民、自治会、NPO、事業者、大学、行政等が互いに連携しながらパートナーシップのもとで取り組むことは当然のことであるが、地元の行政体である堺市のリーダーシップが強く求められるところである。

本再生指針の下で、行政内部や行政間の連携を密にして、一步一步着実にニュータウン再生が実行されることを強く願うものである。

堺市泉北ニュータウン再生指針策定懇話会

座長 増田 昇



堺市泉北ニュータウン再生指針策定懇話会 名簿

|               |                   |   |
|---------------|-------------------|---|
| 座 長           | 増田 昇              | 大阪府立大学 大学院 生命環境科学研究科 教授                                     |
| 委 員<br>(五十音順) | 泉 鉄男<br>〔青木 信一〕   | 独立行政法人都市再生機構西日本支社都市再生業務部リーダー<br>〔同 都市再生企画部コーディネート第2チームリーダー〕 |
|               | 大崎 重治             | 南区自治連合協議会 会長（平成20年度）  |
|               | 大坪 明              | 武庫川女子大学 生活環境学部 教授   |
|               | 荻布 孝              | 財団法人大阪府タウン管理財団 泉北事業本部 管理部長                                  |
|               | 越智 正一             | 大阪府住宅供給公社 総務企画部経営監理室 経営企画課長                                 |
|               | 佐藤 由美             | 大阪市立大学 都市研究プラザ 特任講師   |
|               | 中川 富雄<br>〔田村 誠〕   | 大阪府 住宅まちづくり部住宅経営室 住宅整備課長<br>〔同上〕                            |
|               | 西上 孔雄             | NPO法人 すまいるセンター 代表理事   |
|               | 弘本 由香里            | 大阪ガス株式会社 エネルギー・文化研究所 客員研究員                                  |
|               | 山下 久佳<br>〔横小路 敏弘〕 | 大阪府 住宅まちづくり部 居住企画課長<br>〔同上〕                                 |
|               | 湯川 まゆみ            | NPO法人 SEIN 代表理事   |

〔前任者 平成20年度委員〕

---

◆用語の解説◆



---

## 【あ】

### (南区)アクティブカレッジ

南区をもっと知りたい、仲間づくりをしたい、地域活動中で活動を広げたい方など対象に各種講座を開催している、区民まちづくり基金事業の取組みの一つ。

### アクティブシニア

元気な高齢者。健康で、時間的・経済的なゆとりがあり、社会への積極的な参加意欲と自分なりの価値観を大切にす活力にあふれた高齢者。

### NPO (エヌ・ピー・オー)

民間非営利組織の略称。ボランティア団体や市民活動団体など、継続的、自発的に社会的な使命の実現をめざして活動する営利を目的としない団体の総称。「非営利」とは無償で活動するのではなく、活動で得た利益は次の活動や事業を実施するために使用するという意味。

### エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み。

例として、景観協定・建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持。市街地再開発と連動した街並み景観の誘導、地域美化やイベントの開催・広報等の地域プロモーションの展開といった取組みがある。

## 【か】

### カーシェアリング

1台の自動車を複数の会員が共同で利用する自動車の新しい利用形態で、利用者は自ら自動車を所有せず、管理団体の会員となり、必要に応じて自動車を借りることができるシステム。

### 環境モデル都市

低炭素社会の実現をめざし、高い目標を掲げて先駆的な取組みにチャレンジする都市として、地域活性化統合本部会合により、本市は平成21年1月に選定された。

### 近隣住区論

1920年代にアメリカのC.A.ペリーによって体系化された、20世紀のニュータウン建設を支えた理念の一つ。

ペリーの近隣住区の考え方を要約すると次のとおり

ア 近隣住区は一般に小学校一つを必要とする人口が適当であり、その面積は人口密度によって変化する。

イ 住区は周囲に幹線街路を巡らせ、通過交通は住区内を通り抜けないようにする。

- 
- ウ その誘致圏が住区の大きさと等しい学校、公園等の公共施設は、住区の中心に1団として具合よく配置する。
  - エ その人口に適した一つ以上の店舗地区を、住区の周囲、できれば隣接住区の同様な店舗地区に接して配置する。
  - オ 街路は交通量に比例させ、住区内の循環を容易にし、かつ通過交通には利用しにくいようにする。

(「泉北ニュータウンの建設」89～90頁より引用 大阪府企業局 編集 昭和61年3月発行)

## グループホーム

### ・認知症高齢者グループホーム

要介護認定を受けた認知症高齢者が、食事、入浴、排せつ等の生活全般のサポートを受けながら、少人数のグループで家庭的な環境の中、利用者と介護スタッフが共同生活を行うことにより、介護とともに認知症の進行を遅らせることを目的とする施設。

### ・障害者共同生活援助（グループホーム）

夜間や休日共同生活をする住居で、相談や日常生活上の援助を行なう。

## グループリビング

高齢者、障害者等が、自発的に、自立支援や生活支援などを目的として、仲間と共に一つ屋根の下で助け合って生活する居住形態。

## 景観協定

景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成をはかるため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する事項を協定する制度。

## 建築協定

建築基準法の最低限の基準に上乘せして、一定の基準を定め、互いに守ることを約束する制度。建築協定においては、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準などを定めることができる。

## 減築

建物の床面積を減らして改造すること。本指針では、集合住宅を建て替えるのではなく、住棟の一部や全体を取り壊すほか、建物を補修しながら、部分的に増築や改築を行うことにより、団地を再生していく手法を含む。

人口減少が続き空き家が増加するドイツのライネフェルデ市が都市再生をはかるために用いた手法で「ライネフェルデ方式」として有名である。

## コーポラティブ住宅

住宅の取得を希望する複数の人が建設組合を設立し、共同して敷地の取得や建物の企画・設計、建築工事の発注等を自力で行い、住宅を取得・管理する住宅のこと。

---

## コミュニティビジネス

市民が主体となって地域の課題をビジネスの手法で解決し、その活動の利益をコミュニティに還元することによって、コミュニティを再生・活性化するビジネス。

## 【さ】

### サウスサミット

南区において、地域活動の中心となる自治連合会、校区福祉委員会、民生委員児童委員会の代表者が集まり校区間の交流を図りながら、各々が抱える問題意識を共有し、その解決策について意見交換と勉強を行うための会議。

### 市街化調整区域

都市計画法第7条第3項の規定により「市街化を抑制すべき区域」をいう。

### 市政モニター

市政の重要な課題や市民生活に関係の深い問題などに関して、市民意識を迅速に把握し、市政の効率的かつ合理的な運営に役立てるため、アンケートを利用した市政モニター制度を実施している。

市内在住・在勤・在学の18歳以上の方が対象で、郵送方式でアンケートに回答する郵送モニターと、インターネットを通じてアンケートに回答するeモニターの計500人で構成されている。

平成19年度第4回アンケートで、市民参加に関する意識調査を実施した。

### 住宅ストック

現在すでに建築されており、その地域に蓄積された社会的資産としての既存住宅のこと。

## 【た】

### 団塊の世代

第二次大戦後の数年間のベビーブーム時に生まれた世代のこと。一般的には、1947年（昭和22）から1949年（昭和24年）生まれをさす。

### 地区計画

町丁や街区、あるいは共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定める計画である。

### 通過交通

ある地域を単に通るだけで、その地域内には目的地をもたない交通。

---

## 低炭素社会

温室効果ガス（二酸化炭素など）の排出量が少ない仕組みをもつ社会。ガスの排出量を自然界が吸収できる範囲に収めることを目的とする。

## テラスハウス

専用の庭を持った住宅が複数連続している形式の低層集合住宅。公的賃貸住宅の一種として建てられていることが多い。

## 【な】

### 乗り継ぎ運賃制

異なる会社の鉄道路線を乗り継ぐ際に加算される初乗り運賃によって感じる割高感をなくすために、関係路線で運賃を割り引く制度。関東では大手私鉄、都営地下鉄、JR東日本などと、これに接続する中小私鉄で実施されている。事業主体が同じ鉄道と軌道、鉄道とバスでも乗り継ぎ運賃制度が導入されている例もある。

### ノンステップバス

乗降を容易にするために、床面を低くしてあるバス。乗降時に、乗降口から補助スロープを出すものや、車体を傾げるものもある。低床バスとも呼ぶ。

## 【は】

### パートナーシップ

立場の異なる人やグループが、お互いを尊重し、役割分担・連携を図りながら、それぞれの特性を活かし、できることをできる人が行うことによって、地域や社会の課題解決やより良いまちづくりを行っていくこと。

### バリアフリー

特に高齢者や障害者の日常生活の妨げになる物理的な障害、意識や慣習による差別、必要以上の規制など、人の自由な行動を妨げる障害がないこと。また、その障害を取り除くこと。

### ベンチャービジネス

新技術や高度な知識を軸に、大企業では実施しにくい創造的・革新的な経営を展開する仕事。冒險的要素が入るのでこう呼ばれる。

---

## ふれあいバス

路線バスとは別に、区役所や老人福祉センターなどの公共施設への往復など、地域での身近な交通手段となるコミュニティバスで、本市と南海バスが共同で運行している。

## 【ま】

### モビリティマネジメント

「自動車利用中心」のライフスタイルから、公共交通や自転車などの利用を積極的に促すなど、個人や企業の交通行動に対してはたらきかける交通施策のこと。

## 【や】

### ユニバーサルデザイン

製品や建物などを作る場合、はじめから、障害者や高齢者なども含めすべての人にとって利用可能な使いやすい形に設計すること。

## 【ら】

### ライフサイクルコスト

製品や構造物などの生涯費用。例えば、建築コスト(費用)だけでなく、維持管理や改修・廃棄に必要なコストも含めた構造物のコスト。

### ライフステージ

人の一生を、幼少期、少年期、青年期、壮年期、老年期などに分け、それぞれの段階を指す。

### ラウンドテーブル

ラウンドテーブルは円卓（円状に並べたテーブル）を囲んで行う会議の意味。円状に参加者が序列なしに着き、平等に話しあうことから、参加者が対等の立場で参加する「課題の共有と情報交換、交流の場」として行われている。

### 緑地協定

都市緑地法に基づき、都市計画区域内における一団の土地所有者などの全員の合意により、市長の認可を得て定める緑地の保全または緑化に関する協定。

### 緑被率

対象となる地域の面積に対して緑被地（樹木、樹林に覆われた土地）が占める割合。平面的な緑の量を把握するための指標となり、都市計画などに用いられる。

## 泉北ニュータウン再生指針

平成22年5月

堺市 建築都市局 ニュータウン地域再生室

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

電話：072-228-7530 FAX：072-228-8034

メールアドレス nisai@city.sakai.lg.jp

ホームページ

[http://www.city.sakai.lg.jp/city/info/\\_kentoso/\\_izuminewtown/index.html](http://www.city.sakai.lg.jp/city/info/_kentoso/_izuminewtown/index.html)

堺市行政資料番号 1-C1-09-0338