

泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン

平成23年3月

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

はじめに

泉北ニュータウンは、昭和30年代の大都市圏への人口集中により発生した住宅需要に対応するため、千里ニュータウンに次ぐ、大阪府内第2の大規模ニュータウンとして開発されました。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熟してきましたが、社会環境の変化や居住者ニーズの多様化が進むとともに、少子高齢化の進展、人口の減少、住宅や施設の老朽化など様々な問題が現れ始めています。

今後、こうした状況が進めば、まちとしての活力が低下することが懸念されることから、将来を見据え、持続可能なまちづくりを進めるため、堺市において「泉北ニュータウン再生指針」を策定したところです。

「泉北ニュータウン再生指針」をふまえ、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅等の再生など、泉北ニュータウンの活性化に向け広域的に取り組むため、大阪府、堺市、独立行政法人 都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人 大阪府タウン管理財団が連携し、また、共に協議・検討する場として、平成22年4月に「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」を設立いたしました。

このような背景のもと、本協議会では、泉北ニュータウンの中核的センターであり、再生のトリガーともいえる泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組むため、地域住民、事業者をはじめ、この地域に関わりのある人々が、泉ヶ丘駅前地域の活性化に向けて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」を策定しました。

策定にあたっては、有識者からなる「泉ヶ丘駅前地域活性化検討専門委員会」(委員長：増田昇 大阪府立大学大学院教授)を設置し、同委員会から、ご提言をいただき、取りまとめたものでございます。

今後、本ビジョンのもと、様々な主体が目標を共有し、連携して泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組むことは、泉北ニュータウンだけでなく、南大阪エリアの活性化にとって重要な役割を果たすものです。泉北ニュータウンが全国のニュータウン再生のモデルとなるよう、皆様のご協力をお願いいたします。

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会会長
堺市 副市長 田村恒一

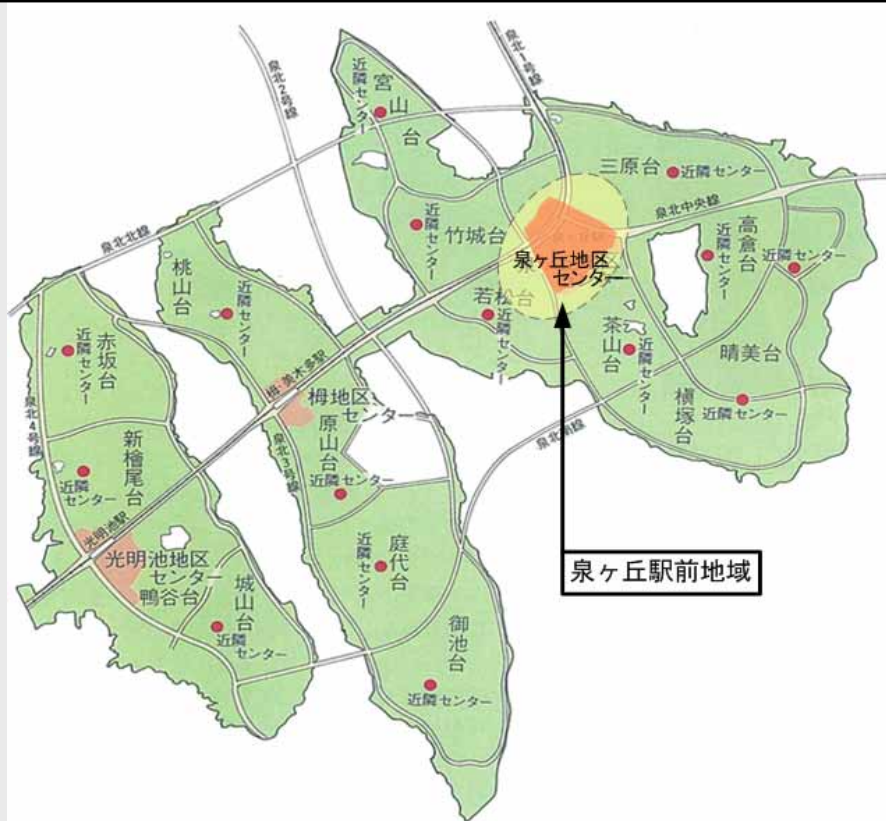
泉ヶ丘駅前地域とは

泉北ニュータウンの位置



事業主体	大阪府
事業期間	1965（昭和40）年12月～ 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）
地区、住区	3地区 16住区
計画戸数	約54,000戸（堺市：53,500戸）
計画人口	約18万人

泉ヶ丘駅前地域の位置



() 「泉ヶ丘駅前地域」とは、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」を中心に、泉ヶ丘地区センター（面積：約36.8ha）と田園公園、大蓮公園を含む周辺区域を概ねの範囲とする。以下同じ。

泉ヶ丘駅前地域周辺の概況（主な施設等）



ビッグパン



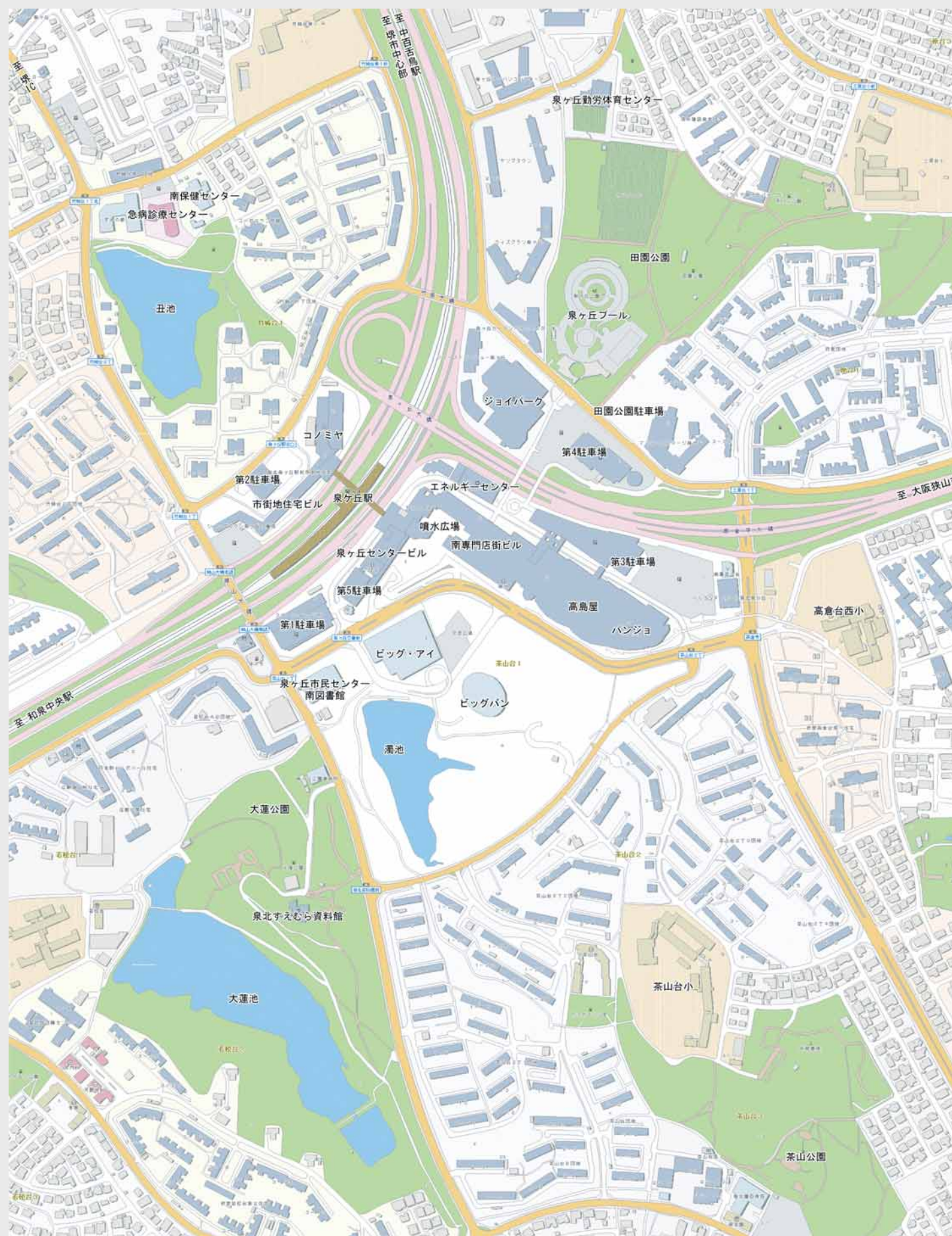
ビッグ・アイ



「泉ヶ丘駅」



田園公園（泉ヶ丘プール・自由広場）



パンジョ・高島屋



南専門店街



濁池



泉ヶ丘市民センター

泉ヶ丘駅前地域活性化の
目標と基本方針

活性化の目標

「タウンセンター」から
「ライブタウンセンター」へ

誰もが、「職」「遊」「学」「住」において「いきいき」と活動し、それぞれの立場で主役になれるまち

() ことでの「ライブタウンセンター」とは、「Live(リブ、住む)」と「Live(ライブ、生きている)」の2つを合わせ、「ここで住み『いきいき』と活動できるセンター(中心、中核)」という意味の造語である。

目標実現に向けての基本方針

基本方針 1

夢と憧れのライブタウン
泉ヶ丘

豊かな自然環境、多様な商業機能や文化機能等に触れ、訪れたい、住んでみたい、働いてみたいと思えるまち

基本方針 2

ふるさとライブタウン
泉ヶ丘

アクティブな暮らしを実現することを通じて、ふるさととして誇りを持ち、住み続けることができるまち

今後の方向性と取組み内容 ~泉ヶ丘だからできる暮らしの実現に向けて~

取組みを具体化し、継続的なものとするためには、地域の事業者、住民、NPO等関係者が参画する自立した新たなエリアマネジメント組織が不可欠。初動期には、府市等連携協議会がプラットフォームの役割を果たし、多彩なプレーヤーの協力と参画を促すとともに、事業を実施するための財政的支援等、主体的に社会実験を行う。こうした取組みの積み重ねによって、財源や対外的な調整力を有する組織の確立につなげる。

泉ヶ丘で「職」が生まれ、泉ヶ丘ならではの「遊」を体感！

新たな「職」の創出

~泉ヶ丘ならではの就業や起業ができるセンターへ~

- ・NPO、地域住民等による社会起業やチャレンジショップの開設支援
- ・生活・福祉・環境・農業等に関連する事業所やサテライトオフィスの立地促進

高感度の「遊」を体感

~多彩な商業・文化とパフォーマンスがあるにぎわいのメッカへ~

~まちの魅力や豊かな暮らしの情報発信センターへ~

- ・噴水広場、通路デッキ等のパブリックスペースを活用した、学生による音楽イベントをはじめとする、様々な定期的なパフォーマンスの実施
- ・市民等による文化・芸術活動や音楽ライブ等が展開できる場の提供と情報発信

“みどり”を楽しみ環境をいつくしむ心を形成

~眺める・憩う・遊ぶ・育む多彩な“みどり”がつながるセンターへ~

- ・特区制度やPPP等の活用により、公園施設利用の弾力化を図り、魅力アップや、ネットワークを充実、公園や各施設を活用した健康づくりの促進
- ・周辺の小学校やエネルギーセンターとの連携による環境教育の実施支援

泉ヶ丘で多彩な「学」を享受！

多彩な「学」を享受

~誰もが自らのライフスタイルに応じて学びを選択できるセンターへ~

- ・活用可能用地における、若者を中心とする学校教育機関の誘致
- ・駅前への大学キャンパス、サテライトキャンパスの立地促進

泉ヶ丘で駅前まちなかの「住」を実現！

駅前まちなかの「住」を実現

~駅前の安全・安心で快適・便利な暮らしのあるセンターへ~

- ・駅なかへの保育ルーム等の実現
- ・SOHO、環境共生住宅等、多様な住宅ニーズに対応した住宅の供給

誰もがこのまち“泉ヶ丘”を楽しめるように！

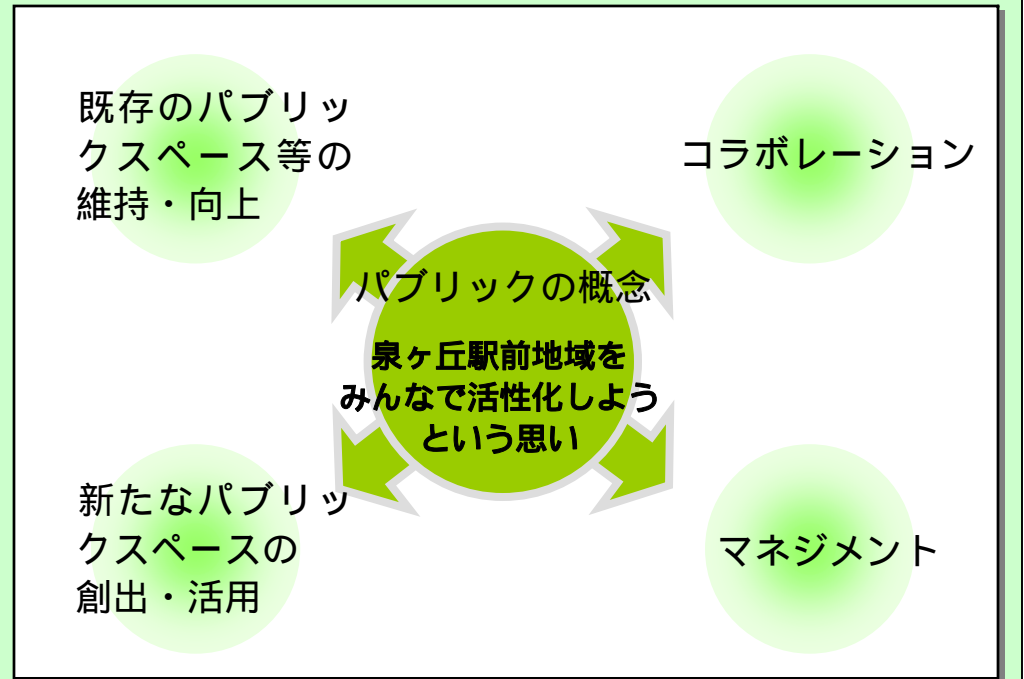
インフラ（公共施設等）の確保・充実

~公共通路や駐車場機能の維持・改善、交通利便性の向上~

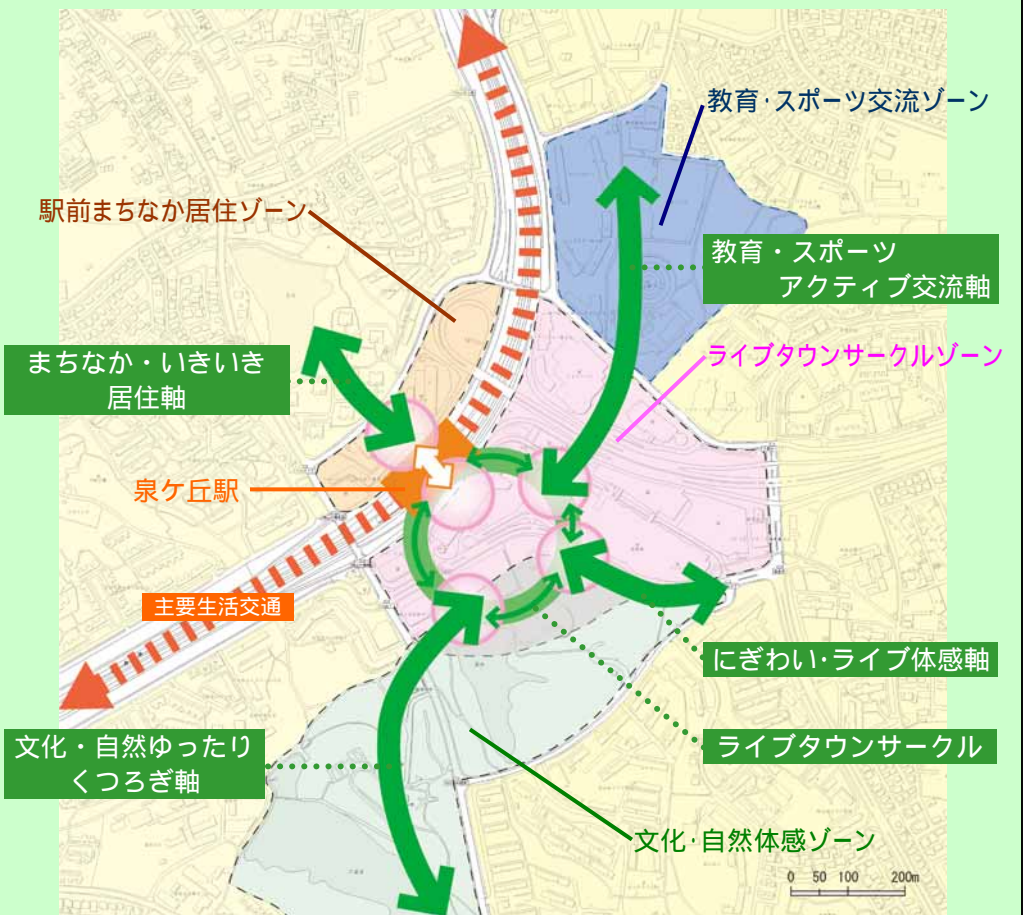
- ・「泉ヶ丘駅」を駅前地域内外のゲートウェイ、プラットフォームにふさわしいサイン計画の導入
- ・住民や来街者等がわかりやすく、使いやすいよう駐車場機能を維持・改善

「今後の方向性」の実現に向けて

泉ヶ丘駅前地域に関わる者が、「泉ヶ丘駅前地域をみんなで活性化しようという思い(パブリックの概念)」を共有し、活性化に向けての課題や目標を共有し、共に行動していくことが必要。



活性化に取り組むゾーンと軸



目 次

．ビジョン策定にあたって	1
1．ビジョン策定の目的と役割	1
2．泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組む意義	1
．泉ヶ丘駅前地域の現状	3
1．泉ヶ丘駅前地域を取り巻く状況	3
2．泉ヶ丘駅前地域の現状	4
3．SWOT分析	6
．泉ヶ丘駅前地域活性化の目標と基本方針	9
1．活性化の目標	9
2．目標実現に向けての基本方針	9
．今後の方向性と取組み内容 ～ 泉ヶ丘だからできる暮らしの実現に向けて～	10
1．4つの今後の方向性	10
2．推進体制	10
3．取組み内容	11
．「今後の方向性」の実現に向けて	17
1．既存のパブリックスペース等の維持・向上	18
2．新たなパブリックスペースの創出・活用	20
3．コラボレーション	21
4．マネジメント	22
．ゾーン別の活性化に向けた取組み方針	26
泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン策定検討経過	27
構成員名簿	28
用語の解説	29

I. ビジョン策定にあたって

1. ビジョン策定の目的と役割

本ビジョンは、『泉北ニュータウン再生指針』（平成22年5月・堺市策定）の基本的な考え方を踏襲し、泉北ニュータウンの活性化をめざし、その起爆剤として、中核的なタウンセンターである泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組むための行動指針として策定する。

このビジョンが、同駅前地域の将来像を地域内外に広く情報発信することにより、新たに参加する人々が、この地域を訪れたい、この地域で活動したい、この地域で事業をしたいと思ってもらえるよう、来街意欲を高める役割を担う。

さらに、このビジョンにより、住民や商業者をはじめ、この地域に関わりのある人々が、同駅前地域の活性化に向けての目標を共有し、行動する役割を担う。

なお、本ビジョンの取組期間については、20年後のまちの姿や住民の暮らし方を想定し、原則として今後10年間とする。ただし、内容によっては、短期や実験的に実施するものがある。

2. 泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組む意義

今日のような成長予測が困難な成熟社会において、泉北ニュータウンのような完成したまちでは、新たな都市機能の導入のための空間創出が難しく、また、商業や文化等の単一の都市機能の充実や更新だけでは社会の変化への対応ができない状況になっている。

そのため、従来の発想や仕組みを転換し、既存の施設や機能の有効活用を図るとともに、地域連携意識の高い地元商業者、住民、NPOや周辺の大学等との連携をさらに強固にし、予定されている大阪府タウン管理財団等の保有資産処分を契機ととらえ、泉ヶ丘駅前地域の活性化を図り、泉北ニュータウン全体の発展へとつなげていくことが必要である。

ビジョンで対象とする泉ヶ丘駅前地域とは、泉ヶ丘地区センターを中心とし、隣接する田園、大蓮公園を含むエリアとする。同地域の活性化を実現するためには、周辺エリアとの連携が不可欠であることから、同地域を中心的な検討エリアとしつつ、泉北ニュータウン全体、さらに農との連携の観点から、南部丘陵を含むエリアを視野に入れる。

泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組むことは、泉北ニュータウンの再生のトリガーとなるだけでなく、中域的には堺南部、さらには、南大阪の再生のトリガーとなる意義を有する。

1) 泉北ニュータウンの中核的センターとして、機能やポテンシャルを活かした再生の必要性

泉ヶ丘地区センターは、泉北ニュータウンの中核的センターとしての機能を有するとともに、鉄道、バス等の交通アクセスの結節点でもある。現在、施設の老朽化や人口の高齢化、若年世代の流出が顕著な中で、こうした機能と潜在力を活かしつつ、新たな交流人口の増加、特に若年層の定住意識の向上につなげ、泉北ニュータウンの魅力向上を図る必要がある。

2) 住民の都市活動基盤の維持・向上の必要性と同地区センター内でのストックの活用等の動きとの連動

同地域には、バリアフリー化された通路デッキや、豊かな緑空間が存在し、住民の都市活動基盤となっている。今後、このような通路デッキ等を保有する大阪府タウン管理財団等の資産処分を再生の機会の一つとしてとらえ、既存施設等の有効活用や更新の誘導、ユニバーサルデザインの導入等、空間の質の向上を図り、泉北ニュータウンの全体のまちの価値を高めることにつながることを期待される。

3) 地域連携意識の高い地元事業者や大学、NPO等の存在と、こうした主体と連携したまちづくりが期待

同地域には、地域連携意識の高い地元事業者や大学、NPO等が存在しており、様々な活動を実施している。こうした主体と連携し、南部丘陵や周辺の農耕地などとの交流や連携による取組みを行うことにより、地域の活性化へ発展的につなげていくことが期待される。

4) 広域的な集客機能を有する商業、文化施設の立地と、こうした施設との連携による活性化の広がりが期待

同地域には、パンジョ・高島屋やビッグバン、ビッグ・アイ、大学、ハーベストの丘（体験型農業公園）等、広域的な集客や交流を期待できる施設が存在する。こうした施設と連携した取組みを行うことにより、活性化の効果が広がりを持ち、泉北ニュータウンはもとより南大阪エリアまで、活性化を促すことが期待される。

II. 泉ヶ丘駅前地域の現状

1. 泉ヶ丘駅前地域を取り巻く状況

1) 人口等

(1) 人口

- ・泉北ニュータウンの人口は平成4年をピークに減少傾向が続いている。また、開発当初から入居した世代が入居開始から40年以上経過しており、高齢化が進んでいる。
- ・泉北ニュータウン区域の転出入は、30歳代のファミリー層の転入が見られるものの、10歳代後半～30歳代の世帯分離による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る。
- ・このまま推移すると、20年後の平成42年には現在の人口の3/4にまで減少することが予測されている。

(2) 住宅

- ・泉北ニュータウンの住宅の約5割が公的賃貸住宅（府営住宅、UR賃貸住宅、府公社賃貸住宅）、うち半数以上が府営住宅となっており、これらの住宅の老朽化が進んでいる。

(3) 従業者数

- ・南区の従業者数は、平成18年度で32,213人であり、卸売・小売業が約24%、医療・福祉が約20%、飲食店・宿泊業が約11%、教育・学習支援業務が約11%の順となっている。
- ・泉ヶ丘駅前地域が位置する茶山台、竹城台、三原台の従業者数の合計は、5,437人と、南区全体の約17%を占めている。

2) 交通アクセス

(1) 鉄道

- ・泉北高速鉄道は、中百舌鳥駅で南海高野線と連絡し、難波方面と相互直通運転が行われている。
- ・「泉ヶ丘駅」の1日あたりの乗降客数は減少傾向にあり、平成元年と比較すると平成20年は約3割減少している。

(2) バス

- ・泉ヶ丘駅前では南海バスの路線バス、関西空港リムジンバス、千葉方面行き的高速バスが発着している。また、市内総合病院の送迎バスや観光バスの発着地点となっている。
- ・泉ヶ丘駅前を発着する路線バスは、泉ヶ丘地区内と周辺を循環するルートのほか、JRや南海の鉄道各駅と結ばれている。

(3) 道路

- ・泉ヶ丘駅前地域から幹線道路が放射状に伸びており、堺市内のほか、周辺市からのアクセス性が高くなっている。

3) 商業動向

- ・近年、泉北ニュータウンを商圈に含む大規模小売店舗が出店し、周辺地域での商業環境に変化が生じている。

4) 施設立地等の状況

(1) 公共施設

- ・泉ヶ丘駅前地域には、泉ヶ丘市民センターや泉北すえむら資料館、榎・美木多駅前周辺には、南区役所や榎文化会館等、光明池駅周辺には鴨谷体育館等が立地している。

(2) 大学

- ・泉北ニュータウン内には、帝塚山学院大学（泉ヶ丘キャンパス）とプール学院大学・短期大学の2校が立地している。
- ・周辺地域には、大阪府立大学、桃山学院大学、帝塚山学院大学（狭山キャンパス）、近畿大学医学部等が立地している。

(3) 医療機関

- ・周辺地域には、100床以上の病院や救急医療機関が立地しているが、診療所等の身近な医療機関については、医療従事者の高齢化等により、閉鎖するところが出てきている。

(4) 公園・緑地等

- ・周辺地域には、堺自然ふれあいの森（里山体験施設）やハーベストの丘等、良好な里地・里山景観と一体となった公園が整備されている。

(5) 農業

- ・堺市の農業産出額は、府内の市町村の中で最も多く、府全体の約1割を占めている。また、南区の農地面積は市内で最も広く、約3割を占めている。
- ・自然や農業に親しむことができるハーベストの丘やフォレストガーデン（市民菜園）等が存在している。

2. 泉ヶ丘駅前地域の現状

1) 施設立地

- ・駅前地域には、パンジョ・高島屋等の大型商業施設や専門店街のほか、ビッグバンやビッグ・アイといった大型文化施設、UR賃貸住宅、駐車場等が立地している。

2) 公的機関の土地所有区分

- ・駅前地域には、大阪府や堺市の所有地のほか、大阪府タウン管理財団の所有地等があり、大阪府タウン管理財団の所有地については資産処分が予定されている。

3) 用途地域

- ・泉ヶ丘地区センターは、容積率の高い商業地域に指定されている。

4) 都市機能

(1) 商業機能

- ・駅前地域には、パンジョや高島屋等の広域型商業施設、専門店街やコノミヤ等の地域型商業施設が立地している。

(2) 文化・レジャー機能

- ・駅前地域には、ビッグバンやビッグ・アイといった広域的な文化施設の立地や、泉ヶ丘市民センター（図書館、障害者集会所、老人集会所、ホール、集会室）、パンジョ（パンジョクラブイズ、ホール）、泉ヶ丘センタービル（いづみ健老大学、集会室）、南専門店街ビル（泉北カルチャーサロン）等、市民の文化・学習活動等を支える場がある。
- ・田園公園や泉ヶ丘プール、大蓮公園等、手軽なレジャーを楽しめる施設が立地している。

(3) 生活サービス機能

- ・駅前地域には、医療施設（ステーションプラザ泉ヶ丘、市街地住宅ビル、パンジョ、ジョイパーク、ルルポ泉ヶ丘）、子育て支援施設、金融機関・郵便局等の生活利便施設、周辺には泉北急病診療センターが立地している。

(4) 居住機能

- ・駅前地域には、UR賃貸住宅や、公社分譲マンション等が立地しており、周辺では大規模なマンション開発や高齢者向けのサービス等の供給が進められている。

(5) パブリックスペース・モビリティ機能

- ・駅前地域は、堺市交通バリアフリー基本構想に基づく重点整備地区（泉ヶ丘駅周辺地区：約160ha）に指定され、歩行者動線等においてバリアフリー化が進められている。
- ・田園公園や大蓮公園、ビッグバンの後背地等、豊かな緑空間を有しており、市民のレジャーや交流、健康づくりの場として活用されている。
- ・大阪府タウン管理財団が所有管理している自動車駐車場は、合計1,937台となっている。特に、第3駐車場は常に稼働率が9割を超えており、休日等には待ち行列が発生する。
- ・堺市立自転車等駐車場の収容台数は、合計4,215台となっている。
- ・駅前地域におけるバスの乗降場は、北側、南側に分かれており、周辺住宅団地やJRの最寄り駅等に結ばれている。また、関西国際空港へのリムジンバス、東京ディズニーランド方面への深夜バスや旅行会社の日帰りバスツアー等の発着地点になっている。
- ・駅前地域では、昭和46年から地域冷暖房システムの供用が開始され、その供給面積は約42haとなっている。
- ・なお、堺市では、環境モデル都市として「クールシティ・堺」を体現するモデル的な取組みを推進することとしている。

3. SWOT分析 (※)

「来街者の視点」と「居住者の視点」から、5つの都市機能（①商業機能、②文化・レジャー機能、③生活サービス機能、④居住機能、⑤パブリックスペース・モビリティ機能）について、内部環境としての強み、弱み、さらに当地域を取り巻く外部環境としての機会、脅威について、2つのSWOT分析を行い、各都市機能の現状について整理を行った。【P7、8】

■SWOT分析における4つの視点の組み合わせ

- ・成長戦略 [強み (S) ×機会 (O) をどう考えるか]
- ・改善戦略 [弱み (W) ×機会 (O) をどう考えるか]
- ・回避戦略 [強み (S) ×脅威 (T) をどう考えるか]
- ・縮小戦略 [弱み (W) ×脅威 (T) をどう考えるか]

※SWOT分析とは

・SWOT分析とは、内部環境の「強み (Strength)」「弱み (Weakness)」、外部環境の「機会 (Opportunity)」「脅威 (Threat)」という4つの視点から、自らが置かれている環境を整理し、戦略を検討していくための分析方法である。

表の構成：S…強み、W…弱み、O…機会、T…脅威

機能名	S	W
	O	T

■SWOT分析

「来街者の視点」		
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ○高島屋、パンジョ等の広域からの利用もされる商業機能が立地している。 ○田園・大連公園、ビッグバン周辺の緑、泉北ニュータウン周辺の農地等、自然環境や田園環境に恵まれており、「自然豊かな」まちのイメージがある。 ○事業者と市民等が連携した主体的なイベント(なつ・ゆめ・まつりいずみがおか等)が開催できるスペース等がある。 ○ビッグバンやビッグ・アイ等大規模な集客施設がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○新たなライフスタイルに対応したこだわりの店が少ない。 ○噴水広場周辺や歩行者デッキ等のパブリックスペースで、店舗と広場とが一体となったにぎわい空間が形成されていない。 ○駅前地域全体として、回遊性を生み出すような来街者に対する演出が不足している。 ○「泉ヶ丘駅」の南側と北側で空間的な連続性が薄い。 ○地区センターの施設に空店舗が発生している。 ○センタービル、南専門店街ビル、市街地住宅ビル等は、築40年近く経過し、老朽化が進んでいる。
	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺に帝塚山学院大学、プール学院大学・短期大学が立地しており、通学等による来訪者が多い。 ○健康や環境に配慮した暮らし(LOHAS)等、こだわりを持ったライフスタイルが注目されている。 ○大学が地域との連携や地域貢献を図る機会を求める傾向にある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○プラウ、アリオ鳳等大規模ショッピングセンターが立地し、商業環境が大きく変化している。 ○泉北地域、南河内地域では人口減少が進行している。 ○高齢社会が進み、自家用車での来訪を控える階層が増加する。
文化・レジャー機能	<ul style="list-style-type: none"> ○ビッグバン、ビッグ・アイをはじめとする広域文化機能がある。 ○事業者と地域住民、大学等が連携した主体的なイベントが開催できるスペース等がある。(なつ・ゆめ・まつりいずみがおか等) ○田園・大連公園、ビッグバン周辺の緑、泉北ニュータウン周辺の農地、泉ヶ丘プール等がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○若者層や子育て層を対象とした気軽に楽しめるレジャー施設が少ない。 ○泉ヶ丘駅前地域に来訪する大学生が集い活動する場が少ない。 ○大学と連携した取組みが展開されているが多くは大学構内での開催となっている。 ○広域からの来街者や帰郷した親族等に対応した宿泊機能が少ない。
	<ul style="list-style-type: none"> ○余暇重視派が仕事重視派を上回る傾向が続いている。 ○日常型レジャー、手軽なレジャーが増えている。 ○周辺に帝塚山学院大学、プール学院大学・短期大学が立地しており、通学等による来訪者が多い。 ○大学が地域との連携や地域貢献を図る機会を求める傾向にある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○余暇を楽しむ、経済的・時間的余裕がなくなっている。 ○消費者の文化・レジャーに対する意識が多様化している。
生活サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> ○広域的な宿泊機能を伴う福祉施設としてビッグ・アイが立地するとともに、駅前地域のバリアフリーが整備されている。 ○田園・大連公園、ビッグバン周辺の緑、泉北ニュータウン周辺の農地等、自然環境や田園環境に恵まれており、「自然豊かな」まちのイメージがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○泉北ニュータウン住民アンケートでは、病院・医療施設の設置を望む声が多い。
	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢社会の急激な進行に伴い、医療・健康・福祉サービスのニーズが増加している。 ○保育サービス等子育てを支える社会的基盤整備等の少子化対策が国レベルで推進されている。 ○団塊の世代がアクティブシニアとして活発に活動をする機会が増加している。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域活動やボランティアを支える層の高齢化が進んでいる。 ○泉北地域、南河内地域では人口減少が進行している。
居住機能	<ul style="list-style-type: none"> ○まちなみが高規格で、緑が豊富である等まちとしての居住環境が恵まれている。 ○周辺部に良質な戸建て住宅のストックがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○公的賃貸住宅ストックが老朽化してきている。 ○子育て層等の戸建て住宅の需要に対する供給が対応できていない。(価格帯、駅からの距離等) ○泉北ニュータウン内に業務機能等の働く場が少ない。 ○交通利便性の向上が求められている。
	<ul style="list-style-type: none"> ○健康や環境に配慮した暮らし(LOHAS)等、こだわりを持ったライフスタイルが注目されている。 ○所得が少なくても自分らしい暮らしができる生活を選択する若者層が増えてきている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○人口の郊外から大阪都心回帰が進んでいる。 ○人口減少により住宅市場全体が縮小していく。 ○泉北ニュータウン周辺での住宅供給が進んでおり、競合が予想される。
パブリックスペース・モビリティ機能	<ul style="list-style-type: none"> ○事業者と地域住民、大学等が連携した主体的なイベントでパブリックスペースが活用されている。(なつ・ゆめ・まつりいずみがおか等) ○駅前地域には、自然豊かな環境がある。(田園公園、大連公園等) ○泉ヶ丘地区の各住区、施設へアクセス可能なバス路線がある。 ○周辺施設・広域交通への結節点となっている。(関空行きリムジンバス、旅行の発着点等) 	<ul style="list-style-type: none"> ○歩行者デッキ等が老朽化しているとともに、寛ぎや憩いの空間がない。 ○歩行者動線等のパブリックスペースを管理する主体が複数ある。 ○広場等が駅前地域外から人を呼べる若者のイベント等に積極的に利用されていない。 ○交通利便性の向上が求められている。 ○駐車場については、以下の問題点があり、利用者にとって使いづらい状況になっている。 <ul style="list-style-type: none"> ・第3駐車場と第4駐車場は施設構造、車動線が複雑で、駐車区画・車路も狭く、ピーク利用時に待ち行列が発生している。 ・公共施設用の駐車場機能が不足している。 ・地区センター内の駐車場案内システムがない。 ・同じ条件で各施設の駐車場を利用できない。 ○周辺大学の学生専用の乗降レーンがない。 ○駅前地域内のサインシステムやパブリックスペースの空間の統一が図られていない。
	<ul style="list-style-type: none"> ○大学が地域との連携や地域貢献を図る機会を求める傾向にある。 ○環境問題への意識の高まりの中で、身近な花や緑とふれあえる空間づくり等が求められている。 ○市民や事業者等による施設管理運営の事例が増えてきている。 ○日常型レジャー、手軽なレジャーが増えている。 ○車での来街が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○泉北地域、南河内地域では人口減少が進行している。 ○地域活動やボランティアを支える層の高齢化が進んでいる。 ○公共施設が老朽化してきており、維持管理コストが増加している。

「居住者の視点」		
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ○ショッピングタウン泉ヶ丘、コノミヤ等を中心に地域型商業機能が充実している。 ○高島屋、バンジョ等の商業機能が、多様なライフスタイルに対応している。 ○子育て層、高齢者層向けの商業機能が充実している。 ○事業者と市民等が連携した主体的なイベント(なつ・ゆめ・まつりいずみがおか等)が開催できるスペース等がある。 ○泉北ニュータウンの中心となる交通結節点として、通勤による駅利用者が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○噴水広場周辺や歩行者デッキ等のパブリックスペースで、店舗と広場とが一体となったにぎわい空間が形成されていない。 ○「泉ヶ丘駅」の南側と北側で空間的な連続性が薄い。 ○センタービル、南専門店街ビル、市街地住宅ビル等は、築40年近く経過し、老朽化が進んでいる。
	<ul style="list-style-type: none"> ○近年、駅周辺に200戸以上の大規模マンションが多数開発されており、子育て層の人口が増加している。 ○健康や環境に配慮した暮らし(LOHAS)等、こだわりを持ったライフスタイルが注目されている。 ○団塊の世代がアクティブシニアとして、居住地での消費や活動をする機会が増加する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ブラウ、アリオ鳳等大規模ショッピングセンターが立地し、商業環境が大きく変化している。 ○泉北ニュータウンでは、今後急激に高齢化が進展するため、その対応が懸念される。 ○高齢社会が進み、自家用車での来訪を控える階層が増加する。
文化・レジャー機能	<ul style="list-style-type: none"> ○市民センターでボランティア活動が活発に行われている。 ○地域住民が活発に文化活動や情報発信、生涯学習を行える場がある。(バンジョイズ、センタービル等) ○事業者と地域住民、大学等が連携した主体的なイベントが開催できるスペース等がある。(なつ・ゆめ・まつりいずみがおか等) ○田園・大蓮公園、ビッグバン周辺の緑、泉北ニュータウン周辺の農地、泉ヶ丘プール等がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○若者層や子育て層を対象とした気軽に楽しめる文化・レジャー施設が少ない。 ○地域住民による文化活動や文化鑑賞に係わる情報発信機能が十分ではない。 ○駅周辺には中高生向けの塾や予備校等の立地が少ない。
	<ul style="list-style-type: none"> ○余暇重視派が仕事重視派を上回る傾向が続いている。 ○日常型レジャー、手軽なレジャーが増えている。 ○団塊の世代がアクティブシニアとして、居住地での消費や活動をする機会が増加する。 ○NPO等の市民活動が活発に展開されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○余暇を楽しむ、経済的・時間的余裕がなくなってきている。 ○消費者の文化・レジャーに対する意識が多様化している。
生活サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> ○健康増進施設がバンジョに立地している。(フィットネスクラブ、水泳教室等) ○市民センターに身近な子育て支援機能がある。(南子育てサポートルーム等) ○市民センターの障害者集会所や老人集会所で、地域福祉等の市民活動が展開されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○泉北ニュータウン住民アンケートでは、病院・医療施設の設置を望む声が多い。 ○医療従事者の高齢化により閉鎖する医療機関が増加している。
	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢社会の急激な進行に伴い、医療・健康・福祉サービスのニーズが増加している。 ○保育サービス等子育てを支える社会的基盤整備等の少子化対策が国レベルで推進されている。 ○団塊の世代がアクティブシニアとして活発に活動をする機会が増加している。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域活動やボランティアを支える層の高齢化が進んでいる。 ○泉北ニュータウンでは、今後急激に高齢化が進展するため、その対応が懸念される。
居住機能	<ul style="list-style-type: none"> ○まちなみが高規格で、緑が豊富である等まちとしての居住環境が恵まれている。 ○周辺部に良質な戸建て住宅のストックがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○エリアによっては、10歳代後半～30歳代の世帯分離による泉北ニュータウン区域からの転出が多い。 ○市街地住宅ビルは、築40年近く経過し、住宅設備等が老朽化してきている。 ○計画的に整備されたまちであるため、土地利用転換が制約されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ○健康や環境に配慮した暮らし(LOHAS)等、こだわりを持ったライフスタイルが注目されている。 ○泉北ニュータウン住民アンケートでは、「泉北ニュータウン内で住み続けたい」が約7割となっている。 ○高齢単身者が増え、地域での新しい住まい方が模索されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○泉北ニュータウン全体での人口減少に伴い、空き家が増加していくことが予想される。
パブリックスペース・モビリティ機能	<ul style="list-style-type: none"> ○駅前地域に多様なパブリックスペースがある。(噴水広場、ビッグバン前の広場等) ○駅から各施設へのバリアフリー動線が確保されている。 ○駅前地域には、自然豊かな環境がある。(田園公園、大蓮公園等) ○泉ヶ丘地区の各住区、施設へアクセス可能なバス路線がある。 ○周辺施設・広域交通への結節点となっている。(開空行きリムジンバス、旅行の発着点等) ○地域冷暖房システムが整備されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○歩行者デッキ等が老朽化しているとともに、寬ぎや憩いの空間がない。 ○歩行者動線等のパブリックスペース管理する主体が複数ある。 ○水路、地域冷暖房システム、ライフライン等権利関係が複雑している。 ○駐車場については、以下の問題点があり、利用者にとって使いづらい状況になっている。 <ul style="list-style-type: none"> ・第3駐車場と第4駐車場は施設構造、車動線が複雑で、駐車区画・車路も狭く、ピーク利用時に待ち行列が発生している。 ・公共施設用の駐車場機能が不足している。 ・地区センター内の駐車場案内システムがない。 ・同じ条件で各施設の駐車場を利用できない。
	<ul style="list-style-type: none"> ○大学が地域との連携や地域貢献を図る機会を求める傾向にある。 ○環境問題への意識の高まりの中で、身近な花や緑とふれあえる空間づくり等が求められている。 ○市民や事業者等による施設管理運営の事例が増えてきている。 ○日常型レジャー、手軽なレジャーが増えている。 ○車での来街が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○泉北ニュータウンでは、今後急激に高齢化が進展するため、その対応が懸念される。 ○地域活動やボランティアを支える層の高齢化が進んでいる。 ○公共施設が老朽化してきており、維持管理コストが増加している。 ○高齢社会が進み、自家用車での来訪を控える階層が増加する。

Ⅲ. 泉ヶ丘駅前地域活性化の目標と基本方針

1. 活性化の目標

「タウンセンター」から「ライブタウンセンター^(※)」へ

誰もが、「職」「遊」「学」「住」において「いきいき」と活動し、
それぞれの立場で主役となれるまち

(※) ここでの「ライブタウンセンター」とは、「Live (リブ、住む)」と「Live (ライブ、生きている)」の2つを合わせ、「ここで住み『いきいき』と活動できるセンター (中心、中核)」という意味の造語である。

自立的な中核的センターとして、誰もが「いきいき」と「働き」「遊び」「学び」「住む」ことのできる「ライブタウンセンター」へ機能充実を図り、活性化をめざす。
このまちを訪れる人々、このまちに住み、活動する人々が、心地よく過ごすことのできる居場所があり、一人ひとりが夢の実現に向けてチャレンジできる機会を提供する。

2. 目標実現に向けての基本方針

◇基本方針 1

夢と憧れのライブタウン泉ヶ丘

豊かな自然環境、多様な商業機能や文化機能等に触れ、

訪れたい、住んでみたい、働いてみたいと思えるまち

駅前地域外の人々が個性的で質の高い商業・文化教育施設や、そこで繰り広げられる様々なイベントや、このまちならではの魅力的な体験、活動によって「一度は訪れたい」「また訪れたい」と感じ、さらには、このまちならではの暮らしに憧れ、「住んでみたい」「働いてみたい」「夢を実現したい」と思えるまちづくり

◇基本方針 2

ふるさとライブタウン泉ヶ丘

アクティブな暮らしを実現することを通じて、ふるさととして誇りを持ち、

住み続けることができるまち

若者から子育て世代、高齢者まで、このまちに住み、活動する等、このまちに関わりのある全ての人々が、健康で文化的な「アクティブな暮らし」を実現することを通じて、このまちを愛し、「ふるさと」として誇りを持ち、住み続けることのできるまちづくり

IV. 今後の方向性と取り組み内容

～泉ヶ丘だからできる暮らしの実現に向けて～

1. 4つの今後の方向性

泉ヶ丘で「職」が生まれ、 泉ヶ丘ならではの「遊」を体感！

- ▶新たな「職」の創出
- ▶高感度の「遊」を体感
- ▶“みどり”を楽しみ環境をいつくしむ心を形成



泉ヶ丘で多彩な「学」を享受！

- ▶多彩な「学」を享受



泉ヶ丘で駅前まちなかの「住」を実現！

- ▶駅前まちなかの「住」を実現



誰もがこのまち“泉ヶ丘”を 楽しめるように！

- ▶インフラ（公共施設等）の確保・充実



2. 推進体制

ビジョン記載の取り組み内容を具体化し、将来にわたって継続的なものとするためには、地域の事業者、住民、NPO等関係者が参画する自立した新たなエリアマネジメント組織が不可欠である。

しかしながら、こうした組織を確立するためには、初動期から展開期、定着期へのプロセスを経ることが必要となる。

そのため、このような組織が形成されるまでの初動期には、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（以下、府市等連携協議会）がプラットフォームの役割を果たし、多彩なプレーヤーの協力と参画を促すとともに、事業を実施するための財政的支援等、主体的に社会実験を行う。

将来的にはこうした取り組みの積み重ねにより、財源や対外的な調整力を有するエリアマネジメント組織の確立につなげていく。

3. 取組み内容

駅前まちなか居住ゾーン：(A)

ライプタウンサークルゾーン：(C)

新たな「職」の創出 ～泉ヶ丘ならではの就業や起業ができるセンターへ～

<現状と強み>

住宅中心のベッドタウンとしてのニュータウンからの転換が求められる中、泉ヶ丘駅前地域は、商業、業務機能が集まり、新たな起業の可能性を有し、就業の場を提供する格好の場所です。また、堺市は府内一の農業生産高を誇り、泉ヶ丘の周辺地域には農耕地や豊かな自然が存在します。さらに、地域連携を希望する大学やNPO等のマンパワーも豊富です。

<方向性>

泉ヶ丘ならではの就業や起業ができ、新たな「職」を創出するセンターをめざし、多様なニーズに対応する商業機能の充実を図るとともに、生活・福祉・環境・農業等に関連する事業所やサテライトオフィスの立地を図っていくべきです。

<取組み>

新たな就業機会の提供や、「職」の創出のポテンシャルを高めることを目的に、府市等連携協議会は、駅前ビルをはじめとした空き室、空き店舗を活用し、社会実験を行い、社会起業やチャレンジショップ等の開設を支援します。

初動期（取組み例）

- ・NPO、地域住民等による社会起業やチャレンジショップの開設を支援する。
- ・将来の「職」の創出のため、創業支援デスクの設置など空き店舗等の活用を図る。

展開期～定着期（取組み例）

- ・事業化した社会起業やチャレンジショップが定着する仕組みを検討する。
- ・駅前に地域の特性に応じた生活・福祉・環境・農業等の事業所やサテライトオフィスの立地が実現するよう働きかけを行う。

※ “ゾーン” は26ページの「ゾーン別の活性化に向けた取組み方針」に対応

高感度の「遊」を体感 ～多彩な商業・文化とパフォーマンスがあるにぎわいのメッカへ～ ～まちの魅力や豊かな暮らしの情報発信センターへ～

＜現状と強み＞

泉ヶ丘駅前地域には、地域型・広域型の商業施設や文化施設の集積があり、噴水広場や通路デッキ等のパブリックスペースも充実しています。また、駅前地域では、泉北カルチャーサロン、いづみ健老大学、パンジョクラブイズ等の作品展示会をはじめ、市民による様々な文化・芸術活動が行われています。併せて、周辺地域には地域連携意識の高い大学・短大等が立地しています。

＜方向性＞

にぎわいテナントの誘致や時間消費型活動の展開等、子どもから大人まで楽しめる商業・文化機能を更に充実し、駅前地域全体の回遊性をさらに高めていくべきです。また、市民等による文化・芸術活動や音楽ライブ等が展開できる場を提供するとともに、その情報発信を積極的に進めていくべきです。

＜取組み＞

パブリックスペースや各施設等での様々なにぎわいを創出し、また、各種イベントの共催等により相乗効果を高めることを目的に、府市等連携協議会は、地元関係者や周辺大学、市民活動の取組みの連携に向けた働きかけを行い、実行委員会等の設立や、イベント実施を支援する社会実験を行います。

初動期（取組み例）

- ・噴水広場、通路デッキ等のパブリックスペースを活用した、大学・短大等のライブ活動や、子どもも参加できる市民によるイベント等の開催を支援するとともに、泉ヶ丘地区内外からの集客を図るため、駅前等において、イベントスケジュール等の情報発信を行う。
- ・周辺大学やNPO等の協力によるビッグバン、ビッグ・アイ等を活用した、誰もが楽しめる音楽イベントや映画鑑賞会の実施を支援する。
- ・地元事業者等を主体に、駅なか・駅前のパブリックスペースを活用し、周辺農業生産者等と連携したマルシェ（朝市等）の開催を支援する。
- ・特区制度やPPP等の活用により、駅周辺の公共施設等を活用した様々なスポーツ体験等柔軟な運用ができる仕組みを検討する。
- ・市民による商業施設内のカルチャーセンター等を活用した文化芸術活動の支援を行うとともに、こうした活動を内外に広く示すため、ミニFM局やポータルサイト等を活用した情報発信の仕組みを検討する。

展開期～定着期（取組み例）

- ・駅前での若者の滞留時間を増やすため、ファストファッションテナントやくつろぎの時間を楽しめるオープンカフェの立地が実現するよう働きかけを行う。
- ・駅前の回遊性を確保し、駅前地域内の交流を増やすため、子どもから大人まで楽しめる商業・文化機能等の立地が実現するよう働きかけを行う。

※ “ゾーン” は26ページの「ゾーン別の活性化に向けた取組み方針」に対応

“みどり”を楽しみ、環境をいつくしむ心を育成 ～眺める・憩う・遊ぶ・育む 多彩な“みどり”がつながるセンターへ～

＜現状と強み＞

泉ヶ丘駅前地域には、ビッグバン後背地の“みどり”空間や湧き水をたたえる濁池が残されており、都心の駅前にはない豊かな景観を印象づけています。また、駅前地域には泉ヶ丘プールを併設した田園公園、泉北すえむら資料館を併設した大蓮公園等が立地し、さらに泉ヶ丘緑道につながっています。こうした眺める“みどり”、憩う“みどり”、遊ぶ“みどり”の存在は、他の駅前地域では望めない、優れた特徴となっています。

＜方向性＞

駅前地域が、“みどり”により特徴づけられるセンターとなるよう、公園施設利用の弾力化による公園の魅力アップや、各施設間のネットワークの充実、公園や各施設を活用した健康づくりの促進を図っていくべきです。また、市民や事業者が協働して花や緑を育む活動を駅前地域で展開すべきです。併せて、自然エネルギーや未利用エネルギーの効率的な導入等による環境に配慮したセンターをめざしていくべきです。

＜取組み＞

多彩な“みどり”がつながる活動を促進するため、府市等連携協議会は、周辺大学や活動団体等が実施主体となって、自然体験イベント等の実施や環境学習、緑を活用した健康づくりを行う活動の場の提供に努め、実施に向けての必要な支援を行います。

初動期（取組み例）

- ・駅前地域周辺の緑や水辺空間等を活用した、市民参加による子ども向けの生き物ふれあいイベント（昆虫等の人工飼育、観察、観賞等）の開催を支援する。
- ・周辺の小学校やエネルギーセンターと連携した環境教育の実施を支援する。
- ・大学、短大等の教員や学生によるビッグバン、ビッグ・アイ等を活用した、高齢者向けの健康づくり料理教室やスポーツ体験教室、さらに駅前での市民向けの健康相談会等の開催を支援する。
- ・特区制度やPPP等の活用により、周辺の公園・緑地を活かし、誰もがゆったりと自然を楽しめるよう、新たな商業機能の導入やピクニック、バーベキュー、様々なアウトドアレジャーの導入等、柔軟な運用ができる仕組みを検討する。

展開期～定着期（取組み例）

- ・自然エネルギーや未利用エネルギーの効率的な導入等による、環境に配慮したまちづくりをめざす。

多彩な「学」を享受

～誰もが自らのライフスタイルに応じて学びを選択できるセンターへ～

<現状と強み>

泉ヶ丘駅前地域には、障がい者自らが行う国際交流活動や文化・芸術活動の場、また、障がい者のみならず、広く国民の参加する交流の場として整備された国際障害者交流センター（愛称「ビッグ・アイ」）や、子どもの豊かな遊びと文化創造の拠点として整備された府立大型児童館（愛称「ビッグバン」）等、日本国内外に誇る施設が集積しています。また、泉ヶ丘市民センターや南図書館、泉北すえむら資料館等、堺市の公共施設も立地し、高齢者の学びや地域の歴史や文化の学び等、多彩な活動も活発に行われています。さらに、周辺地域には地域連携意識の高い大学・短大等が立地しています。

<方向性>

駅前地域に集積する多様な施設を活用し、誰もが自らのライフスタイルに応じて、多彩な学びを選択できるようにしていくべきです。特に若者や社会人の来街を促進するため、多様な学びのニーズに対応できるよう、駅前地域に、大学等のキャンパス、学校教育機関、学生が集う交流センター等の誘致を進めていくべきです。さらに、各施設間の交流・連携を図ることにより、多彩な「学」を享受できるセンターをめざしていくべきです。

<取組み>

誰もが多彩な学びを享受できる環境の醸成を目的に、府市等連携協議会は、周辺大学等による新たな講座等の開催に必要な支援を行います。また、様々な学びの情報発信に努めます。

初動期（取組み例）

- ・周辺大学等による、泉ヶ丘ならではの市民公開講座（健康づくり、子育て等）の実施を支援するとともに、講座情報等についての情報発信を行う。
- ・大学、短大等（食物栄養学科等）の学生やNPO等による、ビッグバン、ビッグ・アイ等と連携した、健康に配慮した食品づくりや販売を支援する。
- ・様々な主体により開催される環境大学等の市民公開講座等との連携を図り、市民が受講しやすい仕組みを検討する。
- ・活用可能用地において、若者を中心とする学校教育機関を誘致する。

展開期～定着期（取組み例）

- ・駅前への大学のキャンパス、サテライトキャンパスの立地が実現するよう働きかけを行い、各世代の様々な教育ニーズへの対応をめざす。

※ “ゾーン” は26ページの「ゾーン別の活性化に向けた取組み方針」に対応

駅前まちなか居住ゾーン：(A)

教育・スポーツ交流ゾーン：(B)

ライブタウンサークルゾーン：(C)

駅前まちなかの「住」を実現 ～駅前の安全・安心で快適・便利な暮らしのあるセンターへ～

<現状と強み>

泉ヶ丘駅北側に隣接して、都市再生機構の市街地住宅が立地しており、当住宅は、低層部に地域型の商業施設、上層部に賃貸住宅という複合ビルとなっています。田園公園周辺には、ファミリー向け住宅等が立地しています。駅南側には、地域型から広域型まで幅広い商業機能、文化・交流施設、周辺には、緑豊かな大規模公園が立地しています。また、駅前地域には診療所機能、周辺には急病診療センターや複数の総合病院が立地する等、医療機能が充実しています。その反面、防災面では、昭和40年代に建設された建物や公共施設は老朽化等、安全に係る問題に留意することが求められています。

<方向性>

人々が集まり、交流する「駅前」を最大限活用して、居住魅力のあふれるセンターにしていくため、商業店舗の集積だけでなく、多様な住宅ニーズに対応した住宅の供給や子育て世代・高齢者世代等への生活支援サービスの提供、建物や公共施設等の安全・安心を確保しつつ、魅力的な“駅前まちなか居住”の実現をめざしていくべきです。

<取組み>

まちなかの「住」を実現するため、府市等連携協議会は、既存施設を活用し、地元商業者、周辺大学等が行う子育て支援、高齢者支援、防災・防犯等安全なまちづくり活動の充実を支援します。

初動期（取組み例）

- ・子育て世代を応援するため、駅なかでの保育ルーム等が実現するよう働きかけを行う。
- ・公的賃貸住宅の集会室等を活用した、地域住民による子育て支援策の実施を支援する。
- ・子育て世代を応援するため、大学、短大等の教員や学生によるビッグバン、ビッグ・アイ等を活用した、子育て相談会や子ども向け読み聞かせ会、食育講座の開催等を支援する。
- ・地元関係者と連携した防災・防犯等、安全なまちづくり活動の充実を図る。

展開期～定着期（取組み例）

- ・多様なライフスタイルやニーズに対応できるようSOHO、アトリエ付き住宅、環境共生住宅等の供給や誘導をめざす。
- ・生活利便性の高い駅前地域に転居を希望する高齢者層に対応した、様々な生活サービスを提供する住宅の供給や誘導に取り組むとともに、住み替え支援システムの構築をめざす。

※ “ゾーン” は26ページの「ゾーン別の活性化に向けた取組み方針」に対応

インフラ（公共施設等）の確保・充実 ～公共通路や駐車場機能の維持・改善、交通利便性の向上～

<現状と強み>

泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」の一日の平均乗降客は約4万4千人、多くの市民が通勤・通学等に利用されるとともに、来街者の主要な交通手段となっています。また、駅前にはバスターミナル、車や自転車での来場に対応した駐車（輪）場の整備がなされています。さらに、パブリックスペース（公共用通路等）は、鉄道駅、商業施設、駐車（輪）場、周辺地域をつないでおり、一定の利便性とバリアフリーを実現していますが、その保有は行政、鉄道会社、財団等多岐にわたっています。

<方向性>

パブリックスペース（公共用通路等）のネットワーク機能を維持することが重要です。また駐車（輪）場機能についても、維持・改善が必要です。

パブリックスペース全体については、統一したサイン、ユニバーサルデザインの導入等の機能の向上を図っていくべきです。さらに、泉ヶ丘地区内外から「泉ヶ丘駅」への交通利便性を高め、駅を中心とした拠点機能の向上をめざしていくべきです。

<取組み>

公共通路や駐車場機能の維持・改善と、交通利便性の向上のため、府市等連携協議会は、行政、関係機関、実施主体に働きかけ、インフラの確保、充実の実現をめざします。

初動期（取組み例）

- ・「泉ヶ丘駅」を地区内外へのゲートウェイ、プラットホームとしてふさわしいサイン計画の導入を図る。
- ・住民や来街者等がわかりやすく、使いやすいように駐車場機能の維持・改善をめざす。

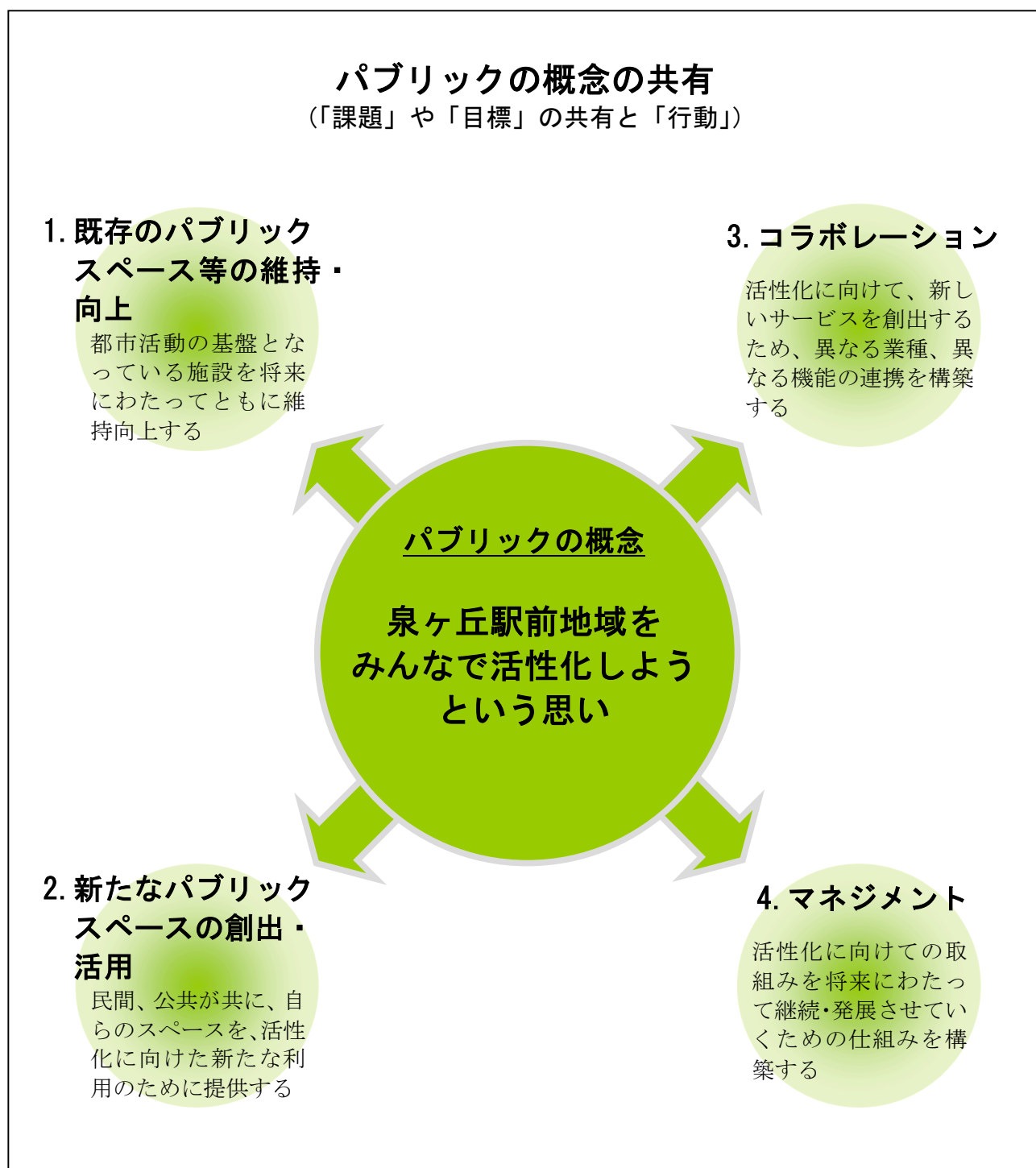
展開期～定着期（取組み例）

- ・鉄道・バス等公共交通による移動の円滑化、利便性の向上を図るため、ニーズに合った交通ネットワークの形成、ICカードの導入による乗り継ぎ利便性の向上や商業施設との連携、情報提供の充実をめざす。
- ・自動車、自転車については、住民や来街者等が利用しやすいように駐車場や駐輪場機能の改善を図るとともに、動線に配慮した適切な情報案内を行い、利便性・安全性の向上をめざす。
- ・駅前広場及びその周辺に、駅と自動車利用者との利便性を図るため、送迎バス等の一時停車スペースの確保を検討する。
- ・高齢者や障がい者が安心かつ安全に移動できるよう、道路デッキ等、パブリックスペースにおけるサインの整備等ユニバーサルデザインの導入をめざす。

※ “ゾーン” は26ページの「ゾーン別の活性化に向けた取組み方針」に対応

V. 「今後の方向性」の実現に向けて

「今後の方向性」を実現するためには、市民、事業者、行政等、泉ヶ丘駅前地域に関わる者が、「泉ヶ丘駅前地域をみんなで活性化しようという思い（パブリックの概念）」を持ち、活性化に向けての課題や目標を共有し、共に行動していくことが必要である。



1. 既存のパブリックスペース等の維持・向上

泉ヶ丘駅前地域の都市活動の基盤となっている通路、デッキ、広場等のパブリックスペースや公園、緑地、駐車場等については、今後、所有や管理形態に関わらず将来にわたって、その機能を維持し、向上をめざすとともに、にぎわいを創出するため、新たな活用を図る。

■今後のあり方

歩行者、自転車、自動車の各動線の確保（右図 部分）

- ・現在の歩行者動線を確保するため、現状機能の維持・改善を図る。
- ・自転車ルートについては、利用形態に応じた適切な駐輪場の配置について検討を行う。
- ・駐車場については、附置義務駐車場台数の確保を含め、利便性向上のため機能の充実を図る。
- ・駅前に一時駐車スペースの導入等をめざす。
- ・駐車場進入路の見直しや案内サイン等の改善、ユニバーサルデザインの導入等をめざす。

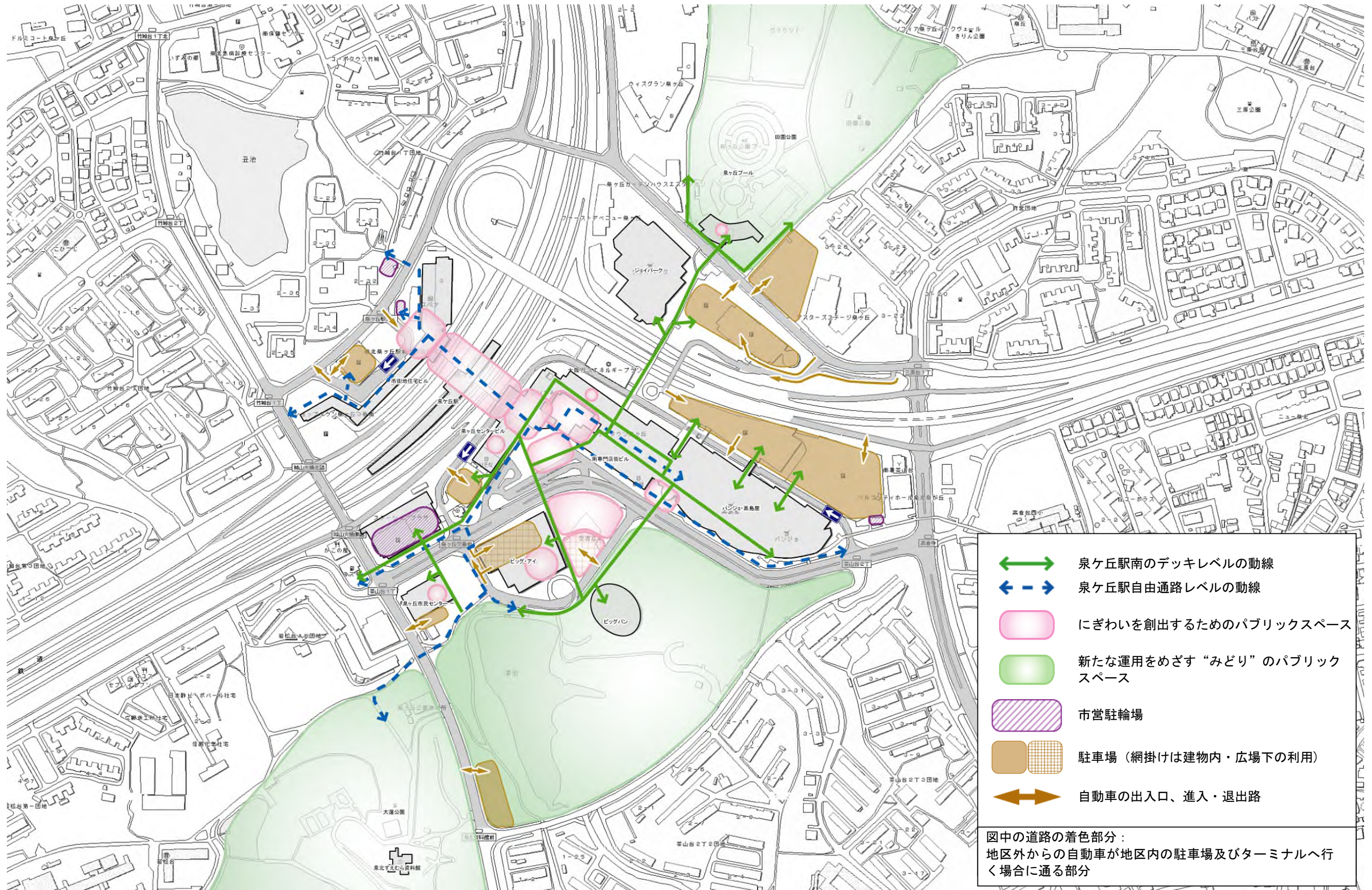
回遊性を高め、にぎわいを創出するパブリックスペース（右図 一部 部分）

- ・広場や通路デッキなどオープンスペースを積極的に活用し、まちの回遊性を高め、にぎわい創出を図るため、通路デッキ等の空間を活用し、ベンチやパラソルを置くとともに、イベントの開催等を行う。
- ・パブリックスペース全体について、にぎわい機能を向上させ、回遊性を創出するため、統一したサイン、ユニバーサルデザインの導入等をめざす。
- ・特に、パブリックスペースについては、さらに新たな活用可能な空間を確保し、活用することが必要である。【P20】

公園・緑地の新たな運用（右図 部分）

- ・駅前地域の眺める・憩う・遊ぶ・育むという多彩な“みどり”をさらに楽しむことができるものとするため、今後、特区制度やPPP等を活用し、泉ヶ丘駅前地域の活性化に寄与する新たな運用を検討する。

■維持・向上と活用を図るパブリックスペース等



2. 新たなパブリックスペースの創出・活用

泉ヶ丘駅前地域において、新たに活用できるスペースの創出と活用の促進に向けて、噴水広場等の「公共空間の民間活用」や商業施設のアトリウム等の「民間施設等の公共的活用」を進める。

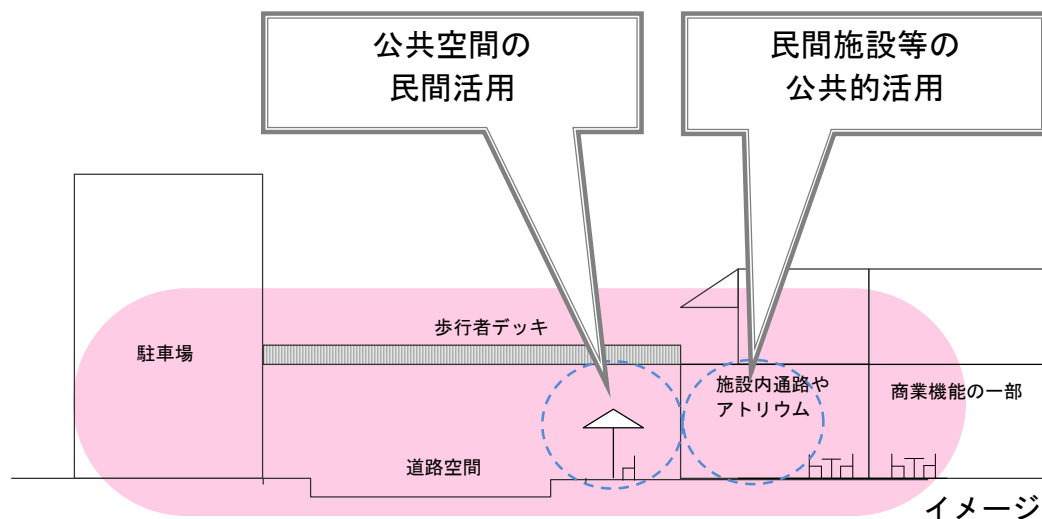
以下は、P19記載の「パブリックスペース（部分）」や、さらに地域内の民間施設の空間を活用した断面イメージ。

【公共空間の民間活用】

- ・広場、歩行者デッキ等、既存の公共空間においては、民間事業者等によるオープンカフェ、イベント等「憩い」や「交流」「にぎわい」の場としての利用を進める。

【民間施設等の公共的活用】

- ・既存の公共空間に面する各民間施設等においても、一体的に利用できる空間を創出し、多くの人が気軽に活用できる機能を持たせる。



■ 公共空間の民間活用イメージ



兵庫県伊丹市の三軒寺前広場での図書館の本を活用した読書等のイベント

■ 民間施設等の公共的活用イメージ



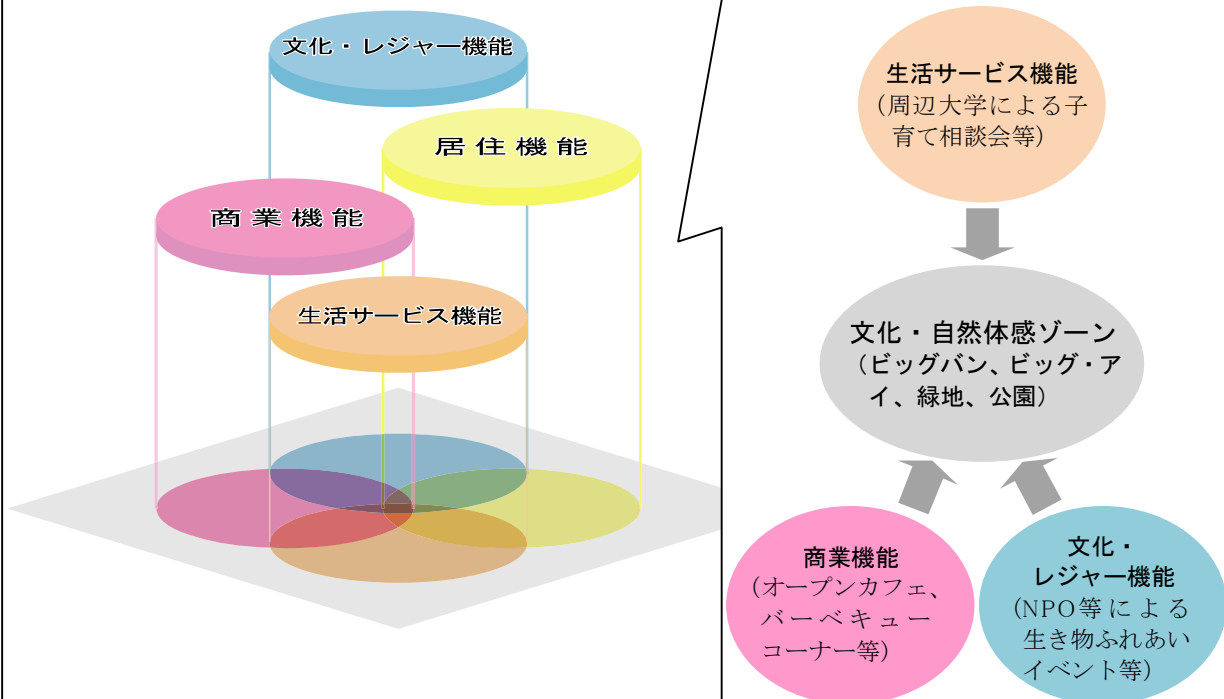
兵庫県明石市のショッピングセンターでのアトリウムを使った市民によるパフォーマンス等のイベント

3. コラボレーション

「今後の方向性」を実現するためには、「同一エリア内において多層的・複合的に機能を配置」とともに、「個々の機能が多面的な役割を發揮」といった都市機能の新たな考え方が必要になる。

◆同一エリア内において多層的・複合的に機能を配置

- ・地域内の同一エリアの中に、文化・レジャー、居住等の機能を多層的・複合的に配置し、相乗的に機能を發揮



◆個々の機能が多面的な役割を發揮

- ・一つの施設において、本来の機能に新たな別の機能を加えることで、多面的な役割が發揮される。

例えば、

- ・ビッグバン、ビッグ・アイ等を活用した、子育て相談会や子ども向け読み聞かせ会、食育講座、高齢者向け健康づくり料理教室、映画鑑賞会等の開催
- ・駅改札前や広場、通路デッキ等のオープンスペースを活用したオープンカフェやミニコンサートの開催 等

4. マネジメント

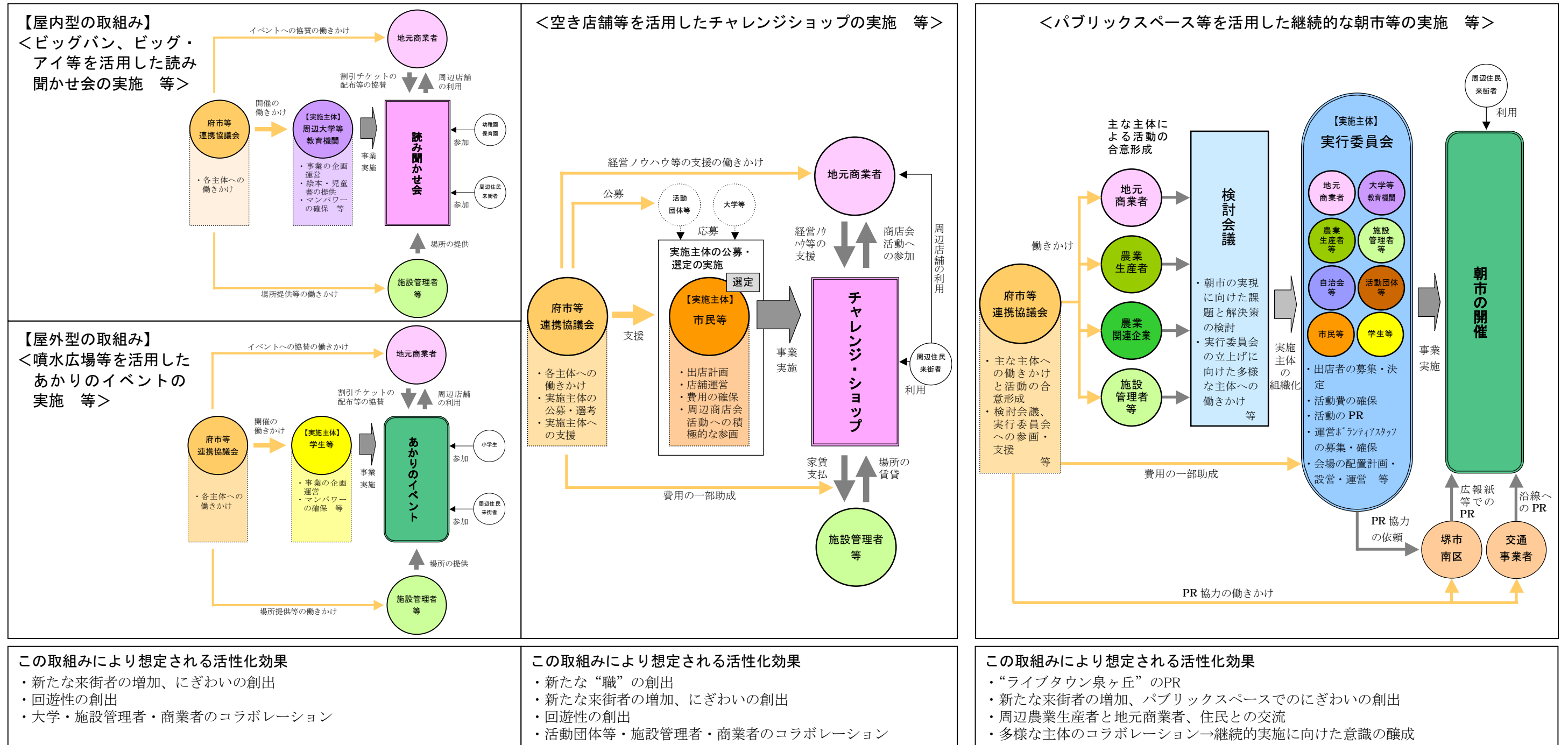
地域の事業者や住民をはじめ、この地域に関わりのある人々が、泉ヶ丘駅前地域の活性化に向けての理念や目標を共有し、共に活動していくことが必要である。

そのためには、初動期から展開期、定着期に至るプロセスとして、以下のような取組みを進めることにより、エリアマネジメント組織の確立につなげていくことが不可欠である。

1) 活性化に向けた初動期の活動

(1) パブリックスペースを活用した活性化に向けた取組み

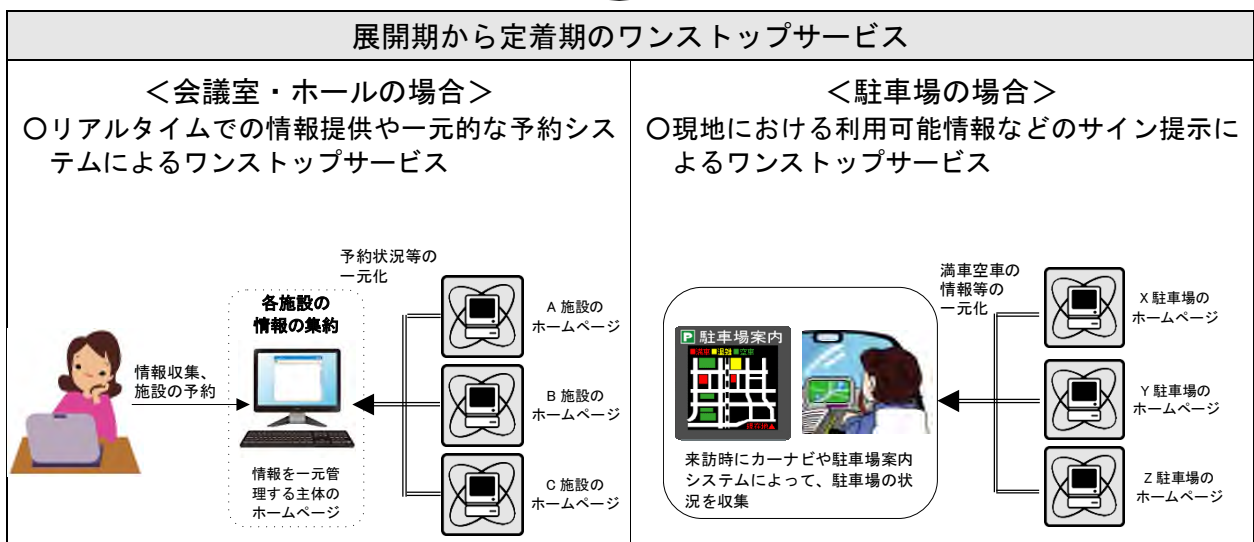
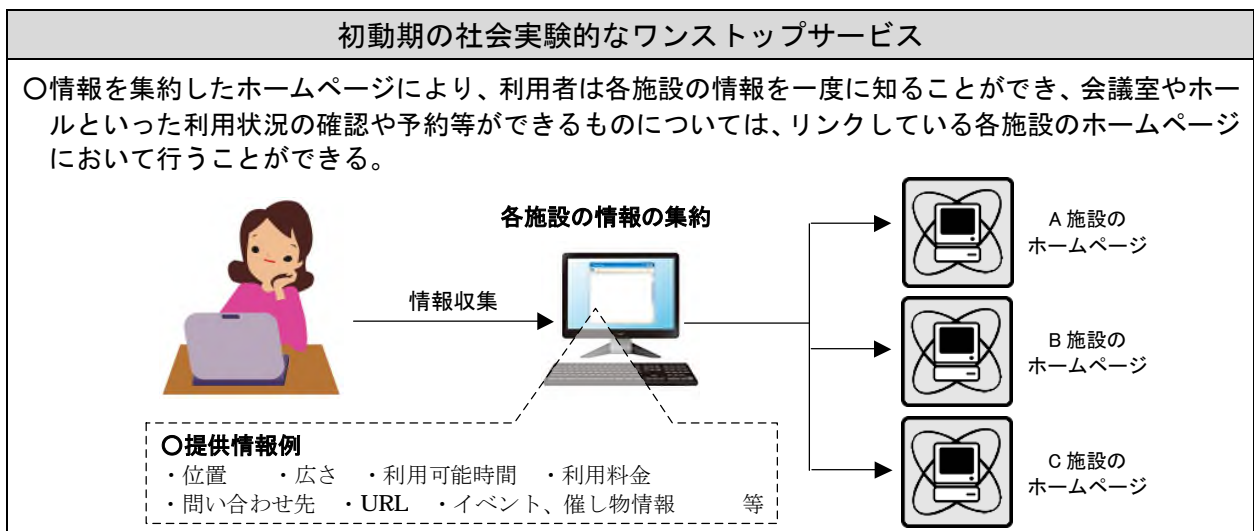
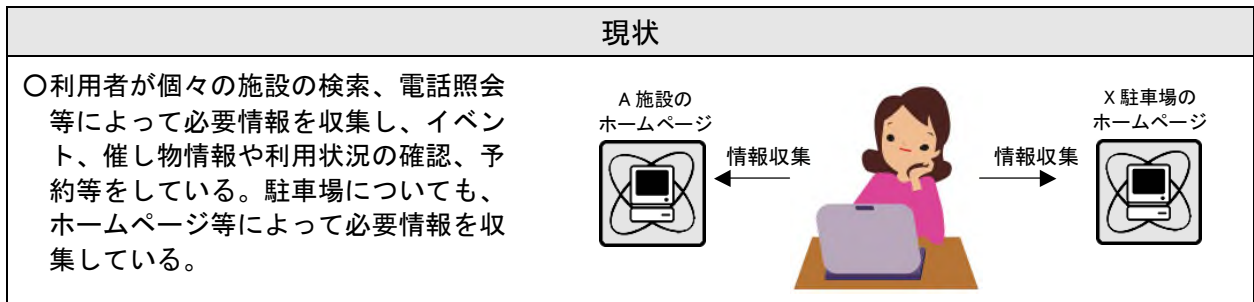
地元関係者の合意や協力、参画の下、屋内外のパブリックスペースを活用し、様々なプレーヤーによる取組みを実施するとともに課題や効果を検証する。



(2) 泉ヶ丘駅前地域のまちの魅力や各施設の情報の発信

パブリックスペースを活用した活性化に向けた取組みの円滑な実施や、多くの来街者がこのまちを訪れ、活動することができるよう、泉ヶ丘駅前地域の魅力や各施設の情報の発信をトータルで行っていくことが重要である。

そのため、初動期においては、社会実験的に、会議室・ホール、駐車場、開催イベント等の情報を集約、提供することをめざす。展開期から定着期には、会議室等については、リアルタイムでの空き状況等の情報の提供や一元的な予約システムによるワンストップサービス、駐車場等については、現地における利用可能情報等のサイン提示等の実現をめざす。



2) 展開期から定着期におけるエリアマネジメントのあり方

初動期における取組みの積み重ねを経て、展開期から定着期において、めざすべきエリアマネジメントのあり方を示す。

(1) エリアマネジメントの果たすべき機能

エリアマネジメントの対象としては、「①ビジョンの共有」、「②地域活性化に向けたプロモーション」等が考えられる。

①ビジョンの共有

将来の地域の目標や今後の方向性についての考え方を共有するとともに、より魅力的な都市空間の創造や都市機能の誘導を図っていくためのビジョンを共有する。

②地域活性化に向けたプロモーション

ホームページや広報紙等による情報発信、新たな顧客の獲得や地域をプロモートしていくためのイベントの開催等を、個々の組織が単体で行うのではなく、各組織間で連携し、総合的に展開していく。

併せて、パブリックスペースの新たな運用の仕組みを確立させる。

(2) 継続的なエリアマネジメントに向けて

上記の取組みを実現し、継続的なものとするためには、「①組織づくり」、「②活動資金の確保」、「③対外的な調整力（権限）」を確保することが必要である。

①組織づくり

エリアマネジメントを着実に展開していくためには、既に行われている活動を継続、発展させていく必要がある。

それらの活動を進めていくためには、より多くの住民や商業者、事業者、大学(教育機関)、行政等の様々なプレーヤーが参画した組織づくりが求められる。

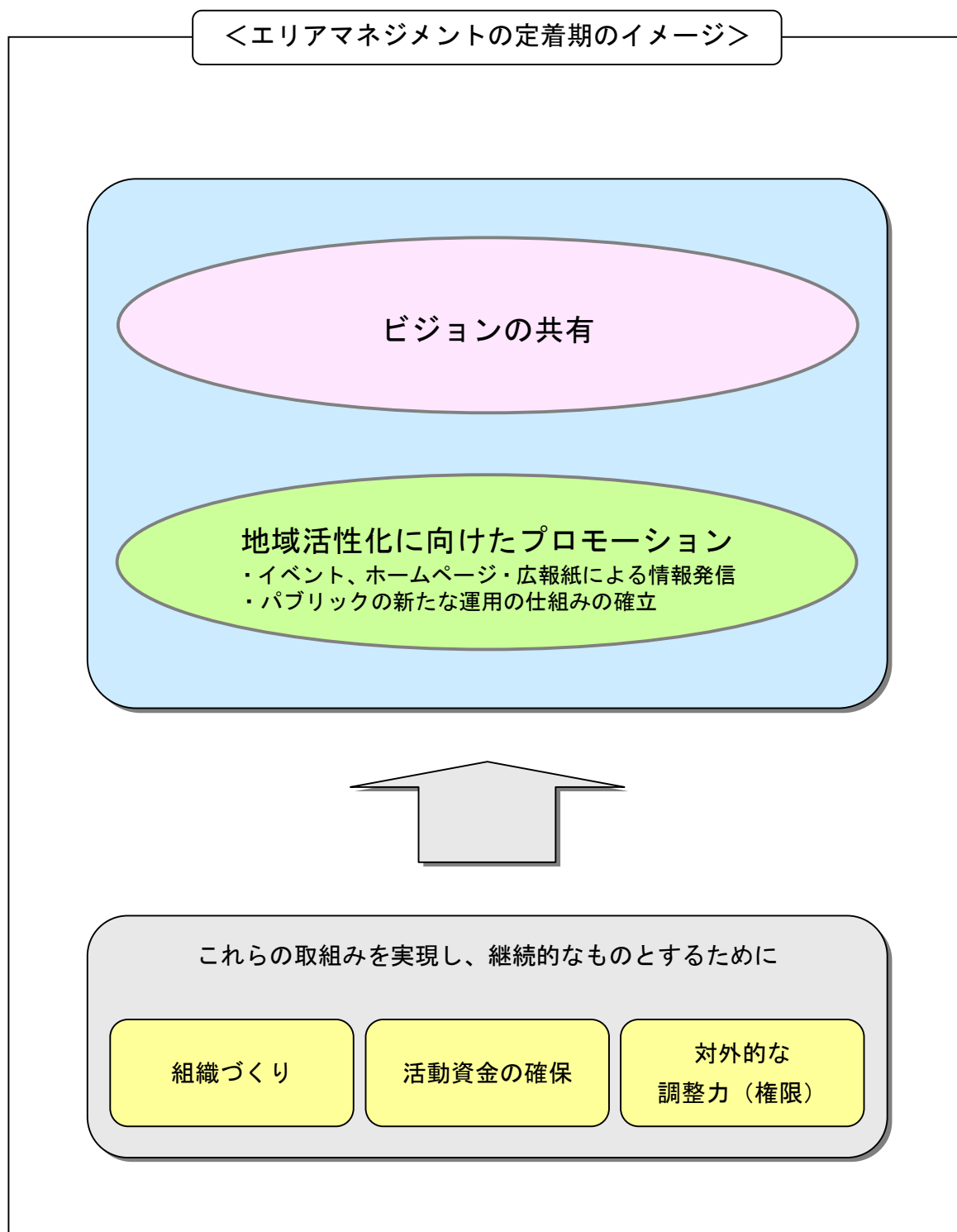
②活動資金の確保

エリアマネジメントを持続的に継続していくためには、活動資金の確保が重要であり、その手法として、会費等の徴収、ファンド等の展開について検討する必要がある。

③対外的な調整力（権限）

エリアマネジメント組織が広場や歩行者デッキ等を活用し、イベントやオープンカフェ等に取り組む際には、公共施設の管理者や警察等の許可を得る必要がある。

そのため、管理主体との信頼関係を築き、対外的な調整力を備えていくことが必要である。



VI. ゾーン別の活性化に向けた取組み方針

<p><基本方針></p> <p>誰もが「いきいき」と活動し、主役になれる「夢と憧れのライブタウン」・「ふるさとライブタウン」の実現</p>	<p><基本方針を実現するために></p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存施設の有効活用だけでなく、新たな都市機能の導入や機能の複合化・連携を図ることにより、回遊性とにぎわいを創出。 <ul style="list-style-type: none"> ・地区センター内と、公園等を含む周辺地域、さらに後背地となる住宅地をつなぐ4つの軸線の形成。 ・4つのゾーン（ABCD）を設定し、駅前エリアには回遊性とにぎわいを創出する「ライブタウンサークル」を形成。 ・軸線とライブタウンサークルとを結びつけるパブリックスペースを配置し、憩いやにぎわいの空間を創出。 ○駅前地域に関わりのある人々が、協調や競争をとoshi、新たな価値を生み出し、「ヒト、モノ、カネ」の循環をめざす。
---	--

駅前まちなか居住ゾーン (A)

◇駅近接といった立地を活かし、魅力的な“駅前まちなか居住”を創出

■“駅前まちなか居住”の実現

- 駅前の利便性を活かし、多様なライフスタイルに対応した居住機能の充実
- 地域生活を支える地域型商業機能のさらなる充実
- 駐車場機能の維持・改善

泉ヶ丘駅

- 泉ヶ丘のゲートウェイ、駅南北を結びつけ、まちなかを巡る上でのプラットフォームの役割
- サイン（案内板）の整備、にぎわい（商業）、子育て支援施設（保育ルーム）の誘致等
- イベント実施等による、にぎわいの創出

文化・自然体感ゾーン (D)

◇ビッグバンやビッグ・アイ、大蓮公園、既存施設等の立地を活かし、誰もが気軽に文化や自然に触れられる空間を創出

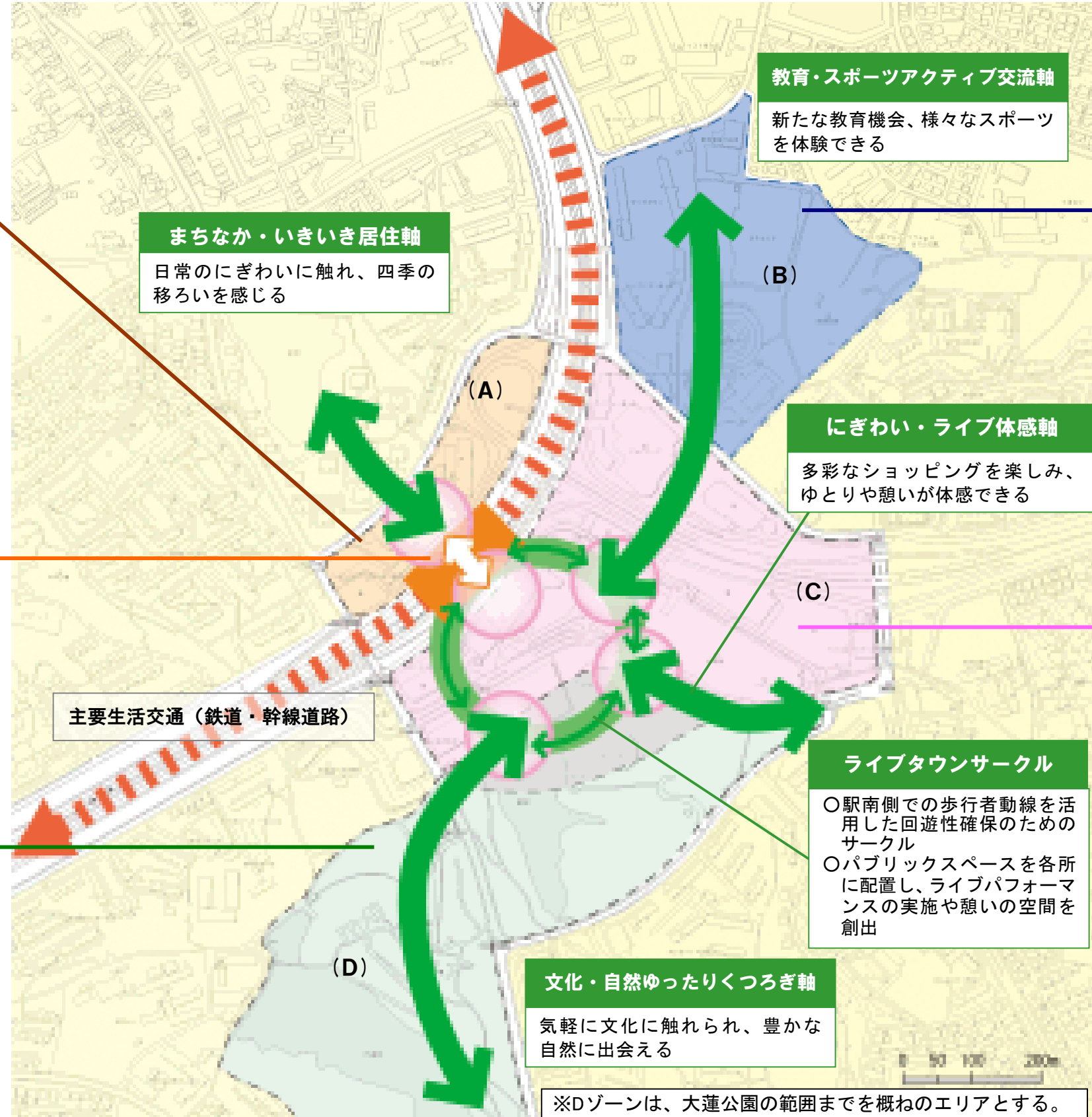
■広域型文化施設の活用

- ビッグバン、ビッグ・アイや緑地における周辺大学との連携による子育て支援

■特区制度やPPP等を活用した公共施設の弾力的管理運営を検討

地区センター周辺(相互連携)

- 周辺の住宅、医療施設、農耕地等と相互に連携した定住魅力の創出
- 周辺の大学や泉北ニュータウンを中心として活動しているNPO等と連携したにぎわい、交流の創出



教育・スポーツ交流ゾーン (B)

◇田園公園や活用可能用地の積極的な活用やファミリー向け住宅等の立地を活かし、スポーツや学び等を通じてアクティブな活動を創出

■活用可能用地の積極的な活用

- 若者を中心とする学校教育機関の誘致

■特区制度やPPP等を活用した公共施設の弾力的管理運営を検討

ライブタウンサークルゾーン (C)

◇4つの軸線とパブリックスペースを結びつけ、駅前での回遊性を確保する「ライブタウンサークル」によるにぎわい交流を創出

■駅前立地を活かした都市機能の充実

- 地域型・広域型商業機能のさらなる充実
- チャレンジショップ等商業空間の多面的な利用
- 駅なかエリアも含め、新たな文化、教育、にぎわい機能等の拡充・回遊性の確保
- 時間消費型活動の展開や駅前居住機能等の導入を検討
- 駐車場機能の維持・改善
- 広域型文化施設において、商業施設と連携した回遊性を創出する取組みの実施
- パブリックスペースの活用
 - ・噴水広場等での多彩なイベントの開催
 - ・広域型文化施設等と緑地を活用した様々な体験学習の実施
 - ・民間施設の公共的活用によるオープンカフェ等の配置

※Dゾーンは、大蓮公園の範囲までを概ねのエリアとする。

泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン策定検討経過

■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

第1回	平成22年 4月13日 (火)	プリムローズ大阪 鳳凰 (東)
第2回	平成22年 4月27日 (火)	規約第8条による書面等議決
第3回	平成22年 8月23日 (月)	ビッグ・アイ 1階大研修室
第4回	平成22年12月27日 (月)	ビッグ・アイ 1階大研修室
第5回	平成23年 2月 2日 (水)	パンジョホール
第6回	平成23年 3月28日 (月)	ビッグ・アイ 1階大研修室

■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会幹事会

第1回	平成22年 4月28日 (水)	大阪府庁 住宅まちづくり部B会議室
第2回	平成22年 8月19日 (木)	堺市南区役所 2階会議室
第3回	平成22年12月24日 (金)	堺市南区役所 2階会議室
第4回	平成23年 2月 1日 (火)	プリムローズ大阪 羽衣
第5回	平成23年 3月25日 (金)	ビッグ・アイ 1階大研修室

■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会 泉ヶ丘駅前地域活性化検討専門委員会

第1回	平成22年 5月24日 (月)	堺市役所 本館地下1階会議室 (B)
第2回	平成22年 6月17日 (木)	泉ヶ丘センタービル 3階大集会室
第3回	平成22年 6月30日 (水)	泉ヶ丘センタービル 3階大集会室
第4回	平成22年 7月22日 (木)	堺市南図書館 ホール
第5回	平成22年 9月16日 (木)	ビッグ・アイ 1階大研修室
第6回	平成22年11月21日 (日)	泉ヶ丘センタービル 3階大集会室
第7回	平成22年12月23日 (祝)	泉ヶ丘センタービル 3階大集会室
第8回	平成23年 1月28日 (金)	ビッグ・アイ 1階中研修室

※ 「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン素案」シンポジウム

	平成22年10月29日 (金)	ビッグ・アイ 1階大研修室
--	-----------------	---------------

構成員名簿

■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

会長	田村 恒一	堺市副市長
副会長	小河 保之	大阪府副知事
	瀧 一三	独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長
	戸田 晴久	大阪府住宅供給公社理事長
	松江 伸二	財団法人大阪府タウン管理財団理事長

■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会幹事会

幹事長	杉本 雅昭	堺市建築都市局ニュータウン地域再生室次長
副幹事長	山下 久佳	大阪府住宅まちづくり部居住企画課長
	前田 栄治	大阪府政策企画部企画室参事
	大森 浩一	大阪府都市整備部交通道路室都市交通課長
	増永 剛夫	大阪府住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課長
	井上 幸浩	大阪府住宅まちづくり部タウン推進室管理課長
	三宅 貴	堺市財政局企画部企画推進担当課長（都市再生・土地活用担当）
	西本 秀司	堺市産業振興局商工労働部商業流通課長
	宮尾 半弥	堺市建築都市局都市計画部都市政策課長
	中野 和典	堺市建築都市局交通部公共交通課長
	前田 林成	堺市建築都市局住宅部住宅まちづくり課長
	中野 昭三	堺市建設局土木部土木監理課長
	松田 彰浩	堺市南区自治推進課長
	河合 智明 〔泉 鉄男〕	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
	久保 明 〔横田 昌直〕	独立行政法人都市再生機構西日本支社 団地再生計画第4チームリーダー
	勢理客 宗吉 〔福家 洋〕	独立行政法人都市再生機構西日本支社 ストック改善事業チームリーダー
	越智 正一	大阪府住宅供給公社総務企画部経営監理室長
	西原 実男	財団法人大阪府タウン管理財団泉北事業本部管理部事業室長

〔 〕内は前任者（平成22年7月まで）

■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会 泉ヶ丘駅前地域活性化検討専門委員会

委員長	増田 昇	大阪府立大学大学院生命環境科学研究科教授
	高瀬 孝司	株式会社ジオ・アカマツ代表取締役社長
	加藤 恵正	兵庫県立大学政策科学研究所教授
	狭間 恵三子	財団法人大阪観光コンベンション協会事業部情報発信担当部長
	忽那 裕樹	株式会社E-DESIGN代表取締役

用語の解説

【ア行】

アクティブシニア

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。

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り組み。

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。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など。

【カ行】

コラボレーション

複数の立場や人によって行われる協力・連携・共同作業。またその協力によって得られた成果。

【サ行】

サテライトオフィス

本社機能とは別に設置され、本社とインターネット等によって情報交換を行うオフィス。

サテライトキャンパス

大学や大学院の本部から地理的に離れた場所、例えばターミナル駅周辺のオフィスビル等に設置されている学習拠点。

社会起業

様々な社会的課題についてビジネスを通じて解決していこうとする活動。

【タ行】

チャレンジショップ

商業地の活性化を目的とした空き店舗対策として、商店街等の空き店舗を活用し、意欲ある起業家の出店による店舗のこと。

特区制度

地方公共団体や民間事業者等の自発的な立案により、地域の特性に応じた規制の特例を導入する特定の区域を設けること。

トリガー

物事を引き起こすきっかけ。

【ハ行】

PPP（パブリックプライベートパートナーシップ）

官と民がパートナーを組んで事業を行う、新しい官民協力の形態。

ファストファッション

流行を採り入れつつ低価格に抑えた衣料品を、大量生産し、短いサイクルで販売するブランドやその業態。安くて早い「ファストフード」になぞらえた造語。

ファンド

予算のうち一定額を基金として積み立て、その運用益を活用して、定められた目的のための活動に対して助成する制度。

プラットホーム

様々な立場や活動をする人たちが集まり、意見や情報を共有するための、意見や情報交換の場。

ポータルサイト

インターネットの入り口となる巨大な Web サイト。地域（自治体）の観光情報やイベント情報、お店の情報などを総合的に取り扱うサイトは、地域ポータルサイトと呼ばれるものもある。

【マ行】

モビリティ機能

一人一人の移動の利便性を確保、向上するための手段や施設、またその仕組み。

【ワ行】

ワンストップサービス

一度の手続きで、必要とする関連作業をすべて完了させられるように設計されたサービス。