

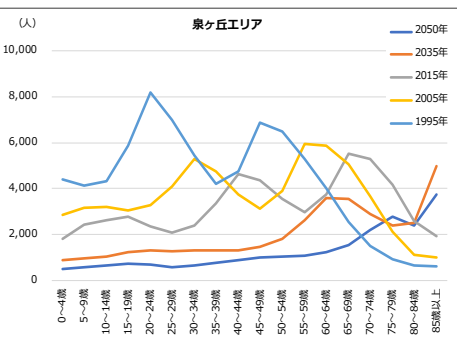
泉ヶ丘駅前地域活性化に向けた検討支援業務 (経過報告)

2020年8月
泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

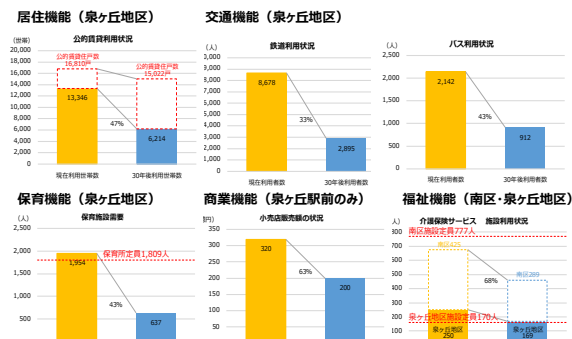
1. 現状分析と泉ヶ丘駅前地域活性化に向けて必要な対策（案）

現状分析・将来予測

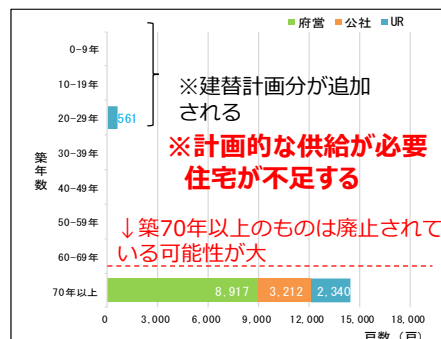
人口の減少・超高齢化
30年後には人口は57%減、
高齢化率は55%



都市機能の将来需要減
人口減少に合わせ、都市機能の
需要も縮小



一気に訪れる更新時期
住宅は30年後一気に更新時期



背景にある 根本課題

新しかったライフスタイルの一般化と活力の減衰

NT・団地の当時の新しいライフスタイルや価値観は都市部全般に広まった、かつてあった「新しさ」やそこに息づく人々の熱気が失われた
古くなったハコを、全国各地と同様のマンション化や商業リニューアルにより追認しても解決しない

取組テーマの設定

これからの時代に輝く志向を目標に置き、真の意味でのNT再生を目指す

変化する新たな志向を体现できる、住居や働き方、都市空間、コミュニティの実験によりエリア魅力を創造することが不可欠。
駅周辺を中心に、人周辺の空間再編、新たなライフスタイルを中心に据えた都市機能再編を目指す。

(必要な対策の方向性)

■新ライフスタイル打ち出し、メインターゲット誘致

泉北NT & 旧村固有の魅力を生かし、新ライフスタイル創造
→「パーマカルチャーライフスタイル※」の取り込み
※恒久的な持続可能性を生み出す営みや環境を、伝統的な農業の知恵や現代技術の知見を組み合わせ実践する生活文化

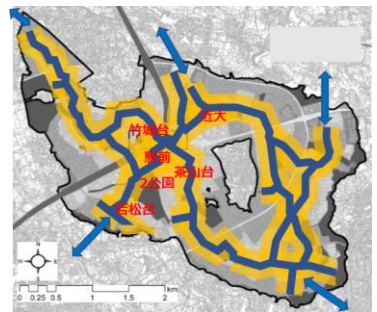


パーマカルチャーライフスタイルの取り込み

暮らしに都市型農業・食・DIY・教育・エネルギー等を取り込む生活文化を図書館・大学・個性的店舗で支援

→これを基軸にしたシビックプライド醸成と生活魅力の発信

駅前魅力的な空間、緑道を軸としたゆったりとした交通（新ライフスタイルに合致）・沿道魅力
継続的な生活魅力の再編集・発信



緑道ネットワークを中心に

3つの機能 配置戦略

- ① **新ライフスタイルの創造発信「暮らしに次の当たり前を創る」**
- ② **効果的なダウンサイジングと人口増・新ライフスタイル創造に効く都市機能の再配置**
- ③ **近大と将来産業誘致をにらんだ機能充実**

■人口に効く機能の戦略的整備

三大都市圏の158都市の人口増減（2005-15）と都市機能の関係を分析
→ **居住・商業・保育の重要性**

当面、一定「数」の高齢層が存在
→ **多世代型コミュニティ形成**

■新たな可能性を掴む

・約5千人の学生と約3千人のスタッフ
・セミナーや会議の開催需要
・外来患者や付き添いの宿泊需要
→ **近大開設の果実をエリアに還元**

・都市における働き方そのものの変貌
→ **ハットタウンサラリーマンでない新たな層の取り込み、職住一体の促進**

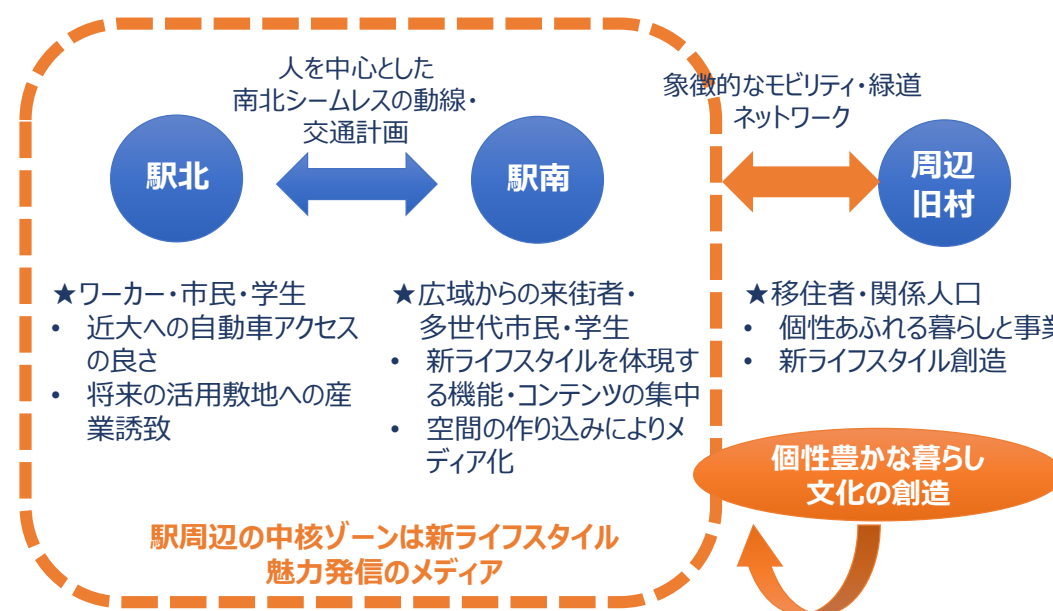
戦略

- ① **新ライフスタイルの創造発信「暮らしに次の当たり前を創る」**
- ② **効果的なダウンサイジングと人口増・新ライフスタイル創造に効く都市機能の再配置**
- ③ **近大開設と将来産業誘致をにらんだ機能充実**

- 旧村の魅力との結合
- 緑道ネットワーク中心の都市構造
- コミュニティハブの運営
- 生活文化のグローバル発信
- ターゲットに沿った計画的な住宅供給
- 個性ある商業の導入
- 戦略的な保育供給
- 当面の需要を満たす福祉機能の維持
- ビジネスネットワークづくり
- 教育研究、大学参画
- 宿泊機能の導入
- 教職員や学生向け住戸供給

南北の機能分担の考え方

南北それぞれの立地特性を生かし、目指すターゲットに合致する機能を配置する



NT全体の共通基盤

① 計画的な住宅供給を担う仕組みと主体

- ・ 主要な住宅供給主体の協力
- ・ 中長期スパンでの段階的供給
- ・ 農と連動した新たな住宅商品
- ・ 保育機能と整合した配置

③ エネルギーの地域循環

- ・ 地域のエネルギー循環の在り方検討
- ・ 住宅断熱などの地域外キャシュアウト抑制

② 緑道ネットワークを中心に据えた都市構造への転換

- ・ 泉北NTの個性の緑道沿いへの官民の投資
- ・ 暮らしを楽しむ新たなモビリティ
- ・ グランドレベルでのシームレスな結合

④ ビジョンの推進主体となる持続可能なエリマネ主体と活動

- ・ エリア魅力創造発信・ローカルディベ・コミュニティ支援・インフラ維持修繕の4機能
- ・ 官民出資の公共空間や不動産収入の財源を活用
- ・ 段階的なプロセスの設定

ビジョンへの都市機能案のあてはめ



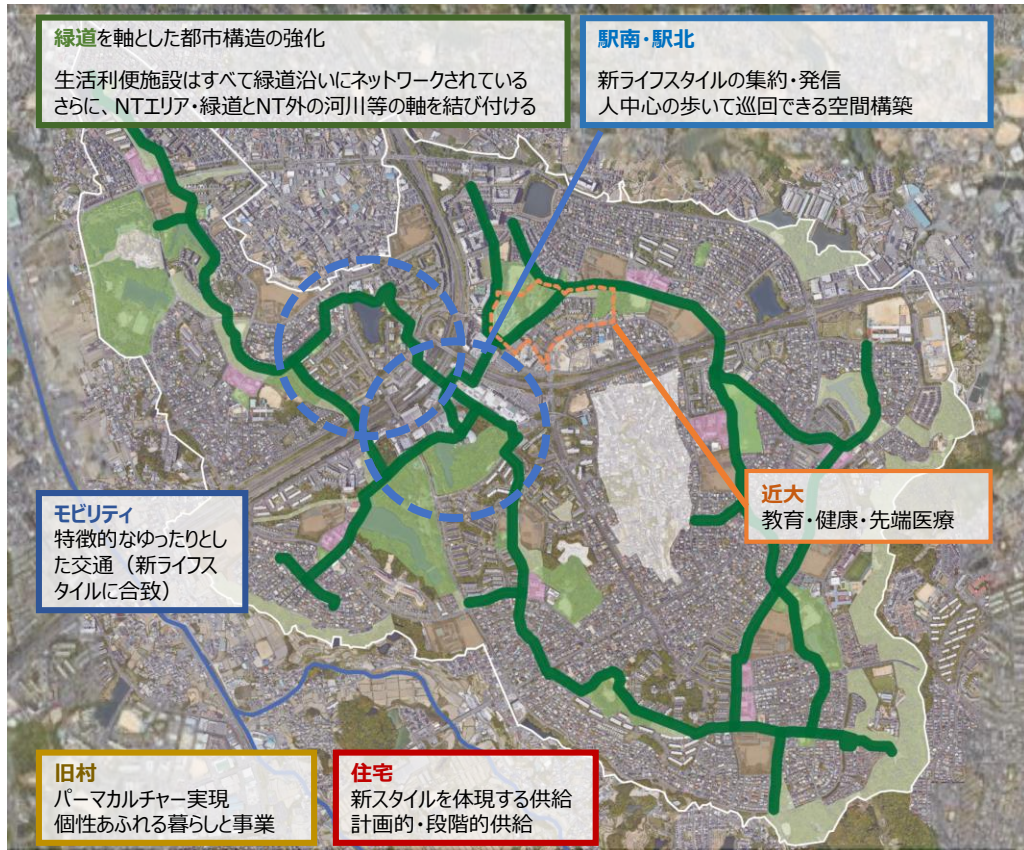
都市機能を設定

実現を支える環境と基盤

- 豊かな自然環境と都市的利便性が共存した緑を活かした魅力創造
- まちの回遊性とアクセスしやすさの強化
- 泉ヶ丘の賑わいと新たな魅力を生み出す住機能の充実
- 持続可能なまちを実現するエネルギー・防災等のネットワーク化
- 新たな機能導入に柔軟に対応できる場の確保と仕組みの構築

泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン (H27年1月改訂) 33頁より抜粋

泉ヶ丘エリア全体のイメージ



- 凡例
- 緑道
 - 公園
 - 緑地
 - 小中学校
 - 近隣センター
 - 近大予定地

| | これまでの機能 |
|------------|-----------------|
| シンボルコア | 1 泉ヶ丘ひろば専門店街 |
| | 1 バンジョ・高島屋 |
| | 1 コノミヤ・専門店 |
| | 1 ジョイパーク |
| | 2 老人・障害者集会所 |
| | 2 ビッグアイ |
| | 3 図書館 |
| | 4 ビッグアイ |
| | 5 センタービル |
| | 7 駐車場 |
| ★ いずみがおか広場 | |
| 教育・健幸コア | 3 泉ヶ丘プール 東大谷高校等 |
| | |
| 子どもコア | 3 ビッグバン |
| | |
| パークライフコア | ★ 大蓮公園 |
| ネクストコア1 | 3 旧高倉台西小学校 |
| | 7 ビッグバン・駐車場等 |
| ネクストコア2 | |
| | |
| ネクストコア3 | 6 居住 (UR) |
| | |
| 公社茶山台住宅エリア | 6 居住 (公社) |

| 将来の機能案 | | 赤字＝ライフスタイル応援 |
|---|---|--------------|
| ターゲット・生み出したいシーン | 具体的な施設イメージ | |
| 1 買い回り利用 | 泉ヶ丘ひろば専門店街 | |
| 1 買い回り利用 | バンジョ・高島屋 | |
| 1 日常利用 | コノミヤ・専門店 | |
| 1 日常利用 | ジョイパーク | |
| 1 個性ある暮らしの共感者の利用 | 生活を豊かにする個性ある店舗・マーケット | |
| 2 コミュニティの形成・強化 | スポーツクラブ・シェアオフィス・バブ・シェアキッチン・アート・老人障害者集会所 | |
| 2 文化・生涯学習 | ビッグアイ・多目的ホール | |
| 3 子育て・教育用途 | 特化した機能を持つ図書館 | |
| 3 子育て・教育用途 | 保育施設 | |
| 4 宿泊利用 | ビッグアイ (宿泊) | |
| 4 宿泊利用 (ビジネス・通院・NT魅力伝達) | ライフスタイルホテル | |
| 5 働く場 | オフィス (サテライト含む) | |
| 5 コワーキング・リモートワーク | シェアオフィス | |
| 5 ビジネス振興 | 特化した機能を持つ図書館 | |
| 6 居住 | 賃貸住宅 | |
| 7 駐車場 | 駐車場 | |
| 7 新モビリティ導入 | モビリティ拠点 (フリンジパーキング・サイクルステーション・バス待機場等) | |
| ★ 表現・交流 | いずみがおか広場等・駅前公共空間 | |
| 3 子育て・教育 (教育・研究) | 近畿大学・東大谷高校 | |
| 4 宿泊 | 通院 | |
| 8 医療 | 近大病院 | |
| ★ 表現・交流 | 近畿大学オープンスペース | |
| 3 子育て・教育 | 次世代コンテンツ施設・子供図書館 | |
| 2 コミュニティ強化・ライフスタイル創造 (パーマカルチャー・ヘルスケア振興) | ライフスタイル店舗・教室 | |
| 2 コミュニティ強化・ライフスタイル創造 (シビックプライド醸成) | シビックプライドセンター | |
| ★ 表現・交流 | ビッグバン前広場 | |
| 1 個性ある暮らしの共感者の利用 | 生活を豊かにする個性ある店舗・マーケット | |
| 2 文化・生涯学習 | 私設図書館 | |
| 4 コミュニティ・共感者づくり | キャンプサイト | |
| ★ 表現・交流 | 公園・緑道 | |
| 3 教育・研究 | 大阪健康福祉短期大学 | |
| 1 個性ある暮らしの共感者の利用 | 生活を豊かにする個性ある店舗・マーケット | |
| 2 コミュニティの形成・強化 | スポーツクラブ・バブ・シェアキッチン・小規模店舗群 | |
| 4 コミュニティ・共感者づくり | ゲストハウス | |
| ★ 表現・交流 | 公園・緑道 | |
| 1 個性ある暮らしの共感者の利用 | 生活を豊かにする個性ある店舗・マーケット | |
| 5 ビジネス振興 | 企業本社 (産業誘致) | |
| 6 居住 | 賃貸住宅 | |
| ★ 表現・交流 | 公園・緑道 | |
| 1 個性ある暮らしの共感者の利用 | 生活を豊かにする個性ある店舗・マーケット | |
| 6 居住 | 賃貸住宅 | |