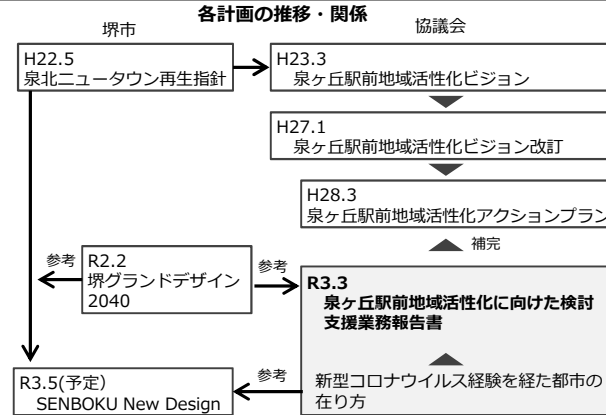


【背景】

平成23年に策定した、公民関係者共通の行動指針である「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン（以下「ビジョン」という。）」について、新たに「子育て」「健康」「創造」の3つのテーマを設け、平成27年1月に改訂を行った。
平成28年3月には、ビジョンの具体化に向け、公民協働の実行計画として「泉ヶ丘駅前地域活性化アクションプラン」（以下「アクションプラン」という。）を策定し、公民関係者が連携・協働・協調して事業を実施することとした。

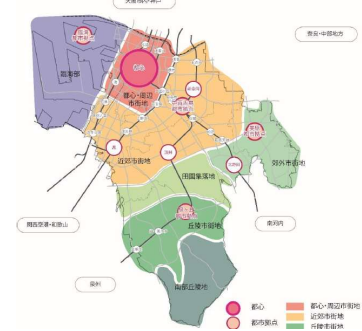
【業務の目的】

本業務は、中・長期的な視点に立ち、ビジョンやアクションプランの具現化・拡充に向けた議論を深め、泉ヶ丘駅前地域のエリア価値を向上を図り、公民が連携して事業を推進するために、現状分析や将来予測を実施し、活性化に向けた戦略や望ましい都市機能の最適配置を検討し、各主体の取組みの基礎となる構想を導きだすことを目的としている。



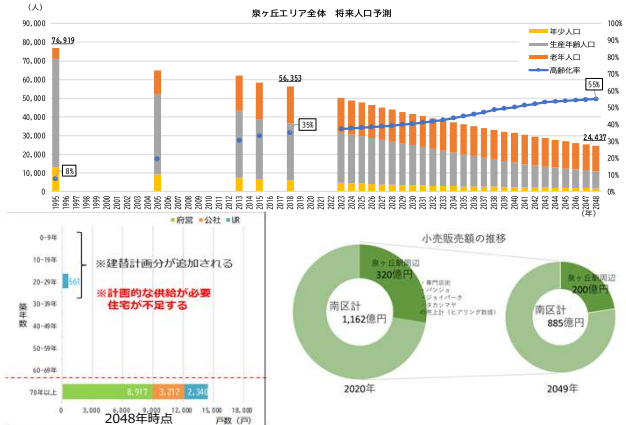
【泉北ニュータウンの中心的役割を担う泉ヶ丘駅前地域の重要性】

- 泉ヶ丘駅前地域はニュータウン全体の中核的センターとして位置づけ。
- 堺市は2021年に、泉ヶ丘エリア（駅前地域を中心としたエリア）を市の都市拠点として都市計画マスタープランに位置づける予定。
- 今後、ビッグバンの堺市への移管や泉ヶ丘公園の整備、近畿大学医学部等の開設など、新たなポテンシャルを有する。

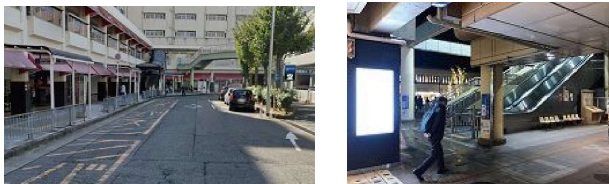


現状分析・将来予測(30年後)・課題把握

- 現状の動向が継続する場合、2048年時点の人口及び世帯数は2018年と比較して5割以上減少
- 人口減少に伴い商業機能などの都市機能のダウンサイジングも避けられない。
- 公的賃貸住宅の大半が築70年以上が経過し、廃止されている可能性も高く、計画的な住宅供給が必要



- 南北の駅前広場は各交通動線の交錯や、上下移動が多く歩行者の回遊しやすいなどの動線面に課題が多く滞留空間の魅力などまちの顔として不十分



- エリアの活性化には変化する新たな思考を体現できる、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など新しいライフスタイルの創造に向けた活力こそが重要であるが、ニュータウン建設当時の新しかったライフスタイルが「一般化」したことで、かつての「新しさ」や「熱気」が失われてきた。

課題解決に向けた活性化戦略

- 課題を解決し、エリアの価値を上げ、選ばれる都市として、定住人口・交流人口・新たな投資を呼び込むための戦略及びその打ち出しが必要

活性化に向けた3つの戦略

■新たなライフスタイルの創造発信

「暮らしに次のスタンダードを創る」

農村集落を含んだ生活圏、緑道ネットワークを中心に据えた都市構造などの他にはない泉北ニュータウン固有の地形や魅力、設計思想の文脈をベースとして、すでに旧村で生まれている個性豊かな事業や暮らしに目を向け、「食・農業・エネルギー・教育などの身近な生活環境を自らつくり出し、地域循環や持続的環境を作り出していく生活文化」のような泉北ニュータウンに根差した新たなライフスタイル（バーマカルチャー的ライフスタイル）をエリアに取り込むことが、「次のスタンダード」となる。

■効果的なダウンサイジングと

人口誘引・ライフスタイル創造に効く都市機能再配置

一定の都市機能のダウンサイジングを迫られるが、都市の持続可能性を高める上では、人口動態に与える影響が比較的大きい「居住機能」「商業機能」等を戦略的に整備していくことが効果的である。また、エリアの「顔」となる駅前空間において、新たなライフスタイルを象徴するような機能を再配置することで、泉北ニュータウン全体を牽引する取組を生み出すことを目指す。

■近畿大学開設と将来産業誘致をにらんだ機能充実

2024年に予定されている近畿大学医学部の開設を見据え、新たに生まれる可能性をつかみ取組を進めることも重要。駅から近畿大学への動線確保や、新たに生じるニーズと想定される通院患者やその付き添いの方への宿泊施設の提供可能性、医学部生や病院スタッフ等への住宅供給の可能性、大学病院へのサービス提供や大学機能の地域への分散整備を検討し、新規投資の効果が最大限、地域活力に結び付くことを目指す。

持続的なニュータウン再生の基盤づくり

- 戦略に掲げる取組や、連動する個々の事業者・プロジェクトを着実に実現・持続させるためには、エリアとして備えるべき仕組みや主体を構築することも必要

- 計画的な住宅供給を担う仕組みと主体
- 緑道ネットワークを中心に据えた都市構造
- ビジョンの推進主体となる持続可能なエリア主体と活動

導入する都市機能配置の考え方案

- 駅前再整備に伴い導入する機能については、南北それぞれの立地特性を生かし、活性化戦略に合致する機能を配置
- 各事業者がエリアの価値を高めるクオリティ（質）をコントロールすることが重要

■居住

旧村の魅力と結合した新しい暮らしを実現し、コミュニティを育む賃貸住宅を整備

■商業

個性ある暮らしへの共感者が集う生活を豊かにする個性ある店舗・マーケットの集積の創出

■宿泊

多彩な交流を生み出すゲストハウスや、NTの魅力伝えるライフスタイル提案型のホテルの創出

■表現・交流

泉北NTならではのライフスタイルを表現し、多様な交流が生まれる駅前公共空間や公園・緑道を整備

- その他、「子育て教育」「ビジネス」「コミュニティ・ライフスタイル」「交通」といった機能配置を検討



事例「青豆ハウス」（東京都練馬区）
様々な共用スペースをもち入居者同士のコミュニケーションが深まる仕組みをとり入れた共同賃貸住宅



事例「とよば」（豊田市）
個性ある魅力的な飲食店、学び・創作・発信のできる公益空間、開放感のある芝生広場が併設

動線・空間活用についての考え方

- 駅前を緑道の起点として捉え、既存の緑道・緑地ネットワークを活かしてまちの顔をつくる。駅南北におけるグランドレベルでの歩行者を優先した空間を創出し、各主要施設にアクセスしやすいよう歩行者ネットワークを構築することが重要

