

泉ヶ丘駅前地域活性化に向けた検討支援業務 報告書

2021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 検討の背景 2

第1章 基本条件の整理・現状分析・将来予測

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. 基本条件の整理 | 2 |
| 1) 各計画の推移／協議会体制図 | 2 |
| 2) 泉ヶ丘駅前地域の現状 | 3 |
| 2. 現状分析 | 5 |
| 1) 泉ヶ丘駅周辺の都市機能の現状 | 5 |
| 2) 泉ヶ丘駅前広場の現状 | 6 |
| 3. 将来予測 | 9 |
| 1) 泉ヶ丘エリアにおける人口・世帯数の将来推計 | 9 |
| 2) 泉ヶ丘エリアにおける居住・交通・保育・商業機能の将来推計 | 11 |
| 3) 住宅の現状と今後のリスクシナリオ | 12 |

第2章 取組テーマの設定

| | |
|--|----|
| 1. 取組テーマ設定のベース（泉ヶ丘エリア） | 13 |
| 1) 独自の対策の必要性 | 13 |
| 2) 背景にある根本課題 | 14 |
| 3) 泉北ニュータウンに根差したライフスタイル検討 | 15 |
| 2. 取組テーマ設定のベース（泉ヶ丘駅前地域） | |
| 1) 泉北ニュータウンの中心的役割を担う泉ヶ丘駅前地域 | 16 |
| 3. 今後必要となる取組 | 17 |
| 1) 活性化戦略の3つの柱 | 18 |
| 1) 新ライフスタイルの創造発信 | 19 |
| 2) 効果的なダウンサイジングと人口誘導・新ライフスタイル創造に効く都市機能の再配置 | 22 |
| 3) 近畿大学と将来産業誘致をにらんだ機能充実 | 23 |
| 2) 持続的なニュータウン再生の基盤づくり | 24 |
| 1) 計画的な住宅供給を担う仕組みと主体 | 25 |
| 2) 緑道ネットワークを中心に据えた都市構造への転換 | 26 |
| 3) ビジヨンの推進主体となる持続可能なエリマネ主体と活動 | 27 |

第3章 土地利用・空間活用・都市機能再編提案

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 動線・土地利用 | 28 |
| 1) 泉ヶ丘駅周辺の動線・空間計画提案 | 28 |
| 2) 交通検証結果まとめ | 30 |
| 3) グランドレベルの道路空間再編に向けた検討イメージ | 31 |
| 2. 都市機能 | 32 |
| 1) 泉ヶ丘駅周辺の都市機能配置の考え方 | 32 |
| 2) 泉ヶ丘駅周辺の都市機能配置提案 | 33 |
| 3) 新ライフスタイルを支える都市機能の事例 | 34 |
| 3. 泉ヶ丘エリアを楽しむ新たな暮らし・生活シーンの創出イメージ | 37 |

はじめに

検討の背景

泉北ニュータウンは、1967年、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ました。まちびらきから50年超、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、様々な課題に直面しています。

こうした課題に対し、堺市では、魅力あるまちとしての持続に向け「泉北ニュータウン再生指針」（2010年）を定めています。

ニュータウンの再生は行政のみで成し遂げられるものではありません。地域住民、事業者をはじめ、この地域に関わる人々が共に行動することが必要であり、当協議会では、その指針として、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」（2011年策定、2015年改訂）を、その実行計画として「泉ヶ丘駅前地域活性化アクションプラン」（2016年）を策定し、取組を進めてきました。

近年、都市を取り巻く環境は、さらに変容しつつあります。今後避けることのできない急激な人口減少は、従来の都市機能の見直しの必要性を問いかけています。

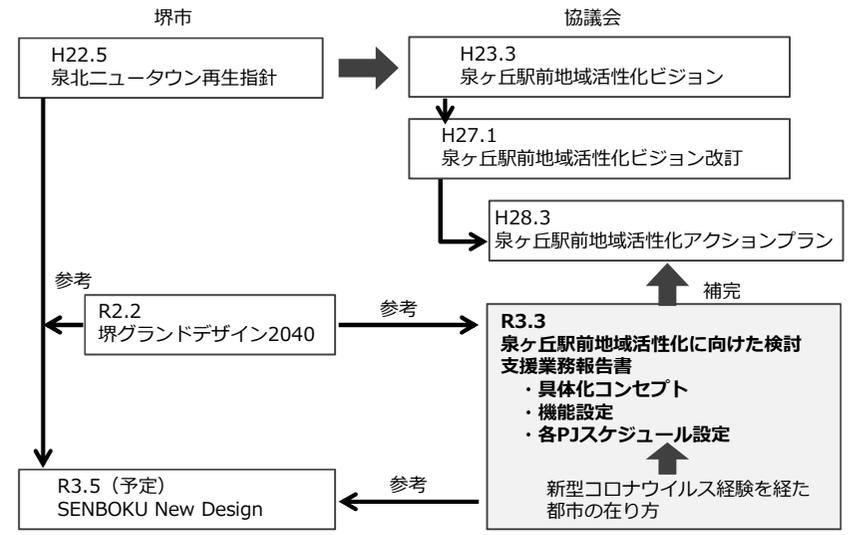
また、世界に目を向ければ、まちなかを車中心からひとと中心の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取組が進められています。「堺グランドデザイン2040」（2020年2月堺市）では、泉ヶ丘エリアを「21世紀型の田園都市」へと変貌させるビジョンが掲げられています。さらに、COVID-19の猛威は、人々の生活様式にまで深く影響を及ぼし、都市での暮らし方、これを受け止める都市機能の在り方への新たな課題を投げかけました。

こうした中、泉北ニュータウンも、近畿大学医学部の開設、住宅建て替え事業、公園や児童施設、駅前商業の再編など、大きな転換点を迎えつつあります。

ビジョン策定後10年が経過した現時点において、改めて将来推計や新たな課題、および泉ヶ丘駅前地域のポテンシャルを再確認し、各主体が適切に事業の進捗を共有、有機的に連携しながら事業を進めるために検討を深めてきました。

今後、泉ヶ丘駅前地域の活性化は、ビジョン・アクションプラン・本報告書を元に、堺市が主導的立場に立つとともに、協議会構成団体及び各事業者は、この報告書を「基礎」として、各主体の事業進捗状況を加味した具体的活性化プラン検討し、同駅前地域が、国内外のニュータウンのフロントランナーとなるべく、ダイナミックかつオリジナルティあふれる、先進的な公民連携施策・事業を展開・推進することにより、泉北ニュータウンが魅力ある持続可能なまちであり続けることを目指していきます。

各計画の推移・関係



泉北ニュータウン再生府市等連携協議会の体制



令和2年度 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WG作業部会 (R02.04.01時点)

| 所属 | 局所課名 |
|-----------|----------------------|
| 堺市 | 建設局 ニュータウン地域再生室 |
| | 住宅まちづくり部都市居住課 |
| 大阪府 | 西日本支社都市再生業務部事業企画課 |
| | 西日本支社まちづくり事業推進部事業第2課 |
| UR都市機構 | 総務企画部 企画室 |
| | 整備推進部 整備推進課 |
| | 経営管理部 住宅経営課 |
| | 総務企画部 企画室 経営企画課 |
| 大阪府住宅供給公社 | 都市創造本部 泉北事業部 |
| | 有限会社ハートビートプラン |
| | 株式会社日建設シビル |
| 南海電鉄 | |
| (コンサルタント) | |

泉ヶ丘駅前地域の現状

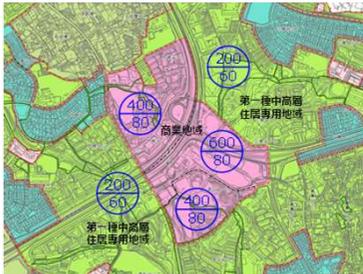
■ビッグバン



■大蓮公園



■用途地域



1) 施設立地

- ・地区センター内には、パンジョ・高島屋等の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、泉ヶ丘市民センター、UR賃貸住宅、駐車場ビル等が立地している。
- ・地区センター周辺には、田園公園や大蓮公園等の大規模な公園、府営住宅やUR・府公社の賃貸住宅のほか、分譲マンションが立地している。
- ・なお、大阪府タウン管理財団が所有していた商業・駐車場施設については、駅北側は平成26年1月に株式会社コノミヤ、駅南側は平成26年8月に南海電気鉄道株式会社に譲渡されている。

2) 公的資産

- ・本地域には、ビッグバンや泉ヶ丘市民センター等の堺市の公共施設、田園公園・大蓮公園といった都市公園、公的賃貸住宅といった公的資産が集積する。
- ・また、再編に伴う旧高倉台西小学校や旧南保険センターの跡地等が存在する。

3) 用途地域

- ・地区センターは、商業地域（建ぺい率80%、容積率600%・400%）に指定されている。
- ・地区センター周辺は、第1種中高層住居専用地域に指定されている。

4) 都市機能

(1) 商業機能

- ・本地域には、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・宿泊機能

- ・本地域には、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、障がい者集会所、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（NPO法人いづみ健老大学、集会室）等、市民の文化・学習活動等を支える場がある。

- ・泉ヶ丘センタービルでは、趣味・教養・健康増進など様々な講座が開設されており、活発な活動がなされている。
- ・ビッグバン等の手軽なレジャーを楽しめる施設が立地している。また、大蓮公園や田園公園といった大規模な公園があり、住民の憩いの場となっている。
- ・ビッグ・アイでは、音楽・演劇・作品展示等のアートフェスティバルや障がい者の芸術・文化コンテスト等が開催されている。また、1,500人規模の多目的ホールや本地域で唯一の宿泊機能を有している。

(3) 生活サービス機能

- ・本地域には、医療施設、子育て支援施設、金融機関・郵便局等の生活便利施設が立地している。
- ・近畿大学医学部とその附属病院（1,000床規模）が府営三原台第1住宅および元田園公園等の一部に立地を予定している。

(4) 住機能

- ・地区センター内およびその周辺には、府・UR・府公社の公的賃貸住宅や分譲マンション、高齢者向け住宅等が立地しているが、駅前の利便性を活かした民間住宅は、他の駅前地域に比べると少ない。

(5) 教育・子育て機能

- ・府公社住宅（ヤングタウン）跡地を活用し、平成25年4月に東大谷高校が開校している。
- ・駅から徒歩圏内の800m内に若松台保育所、こひつじ保育園、泉丘幼稚園、いづみがおか園、茶山台幼稚園が立地している。また、泉ヶ丘市民センター内に未就学児とその保護者の交流スペースである「みんなのサンサンひろば」が開設しており、ビッグバンにおいて子ども向けプログラムが開催されている。
- ・泉ヶ丘センタービル内のNPO法人いづみ健老大学では、60歳以上の方を対象に絵画や文学、歴史などの様々な趣味・教養講座が開設されており、活発な活動を通じて、高齢者の生涯学習と生きがいづくりを支えている。

(6) 交通機能

- ・「泉ヶ丘駅」の1日あたりの乗降客数は近年減少傾向が続いており、令和元年度は約40,500人で、平成元年と比べて約4割減となっている。
- ・泉ヶ丘駅前には南海バスの路線バス、関西空港リムジンバス、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。路線バスは、泉ヶ丘地区内と周辺を循環しているほか、本地域とJR阪和線や南海高野線の鉄道各駅とを結んでいる。
- ・本地域は、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。
- ・堺市立自転車等駐車場の収容台数は、合計4,125台となっている。

(7) 自然環境・パブリックスペース

- ・田園公園や大蓮公園、ビッグバンの後背地等の豊かな緑地を有する。
- ・濁池、大蓮池、丑池といった水辺空間が豊富にある。
- ・いづみがおか広場や交通広場上のくすのき広場、ビッグバン、ビッグ・アイ前の交流広場など、パブリックスペースが豊富にある。

(8) エネルギー・低炭素

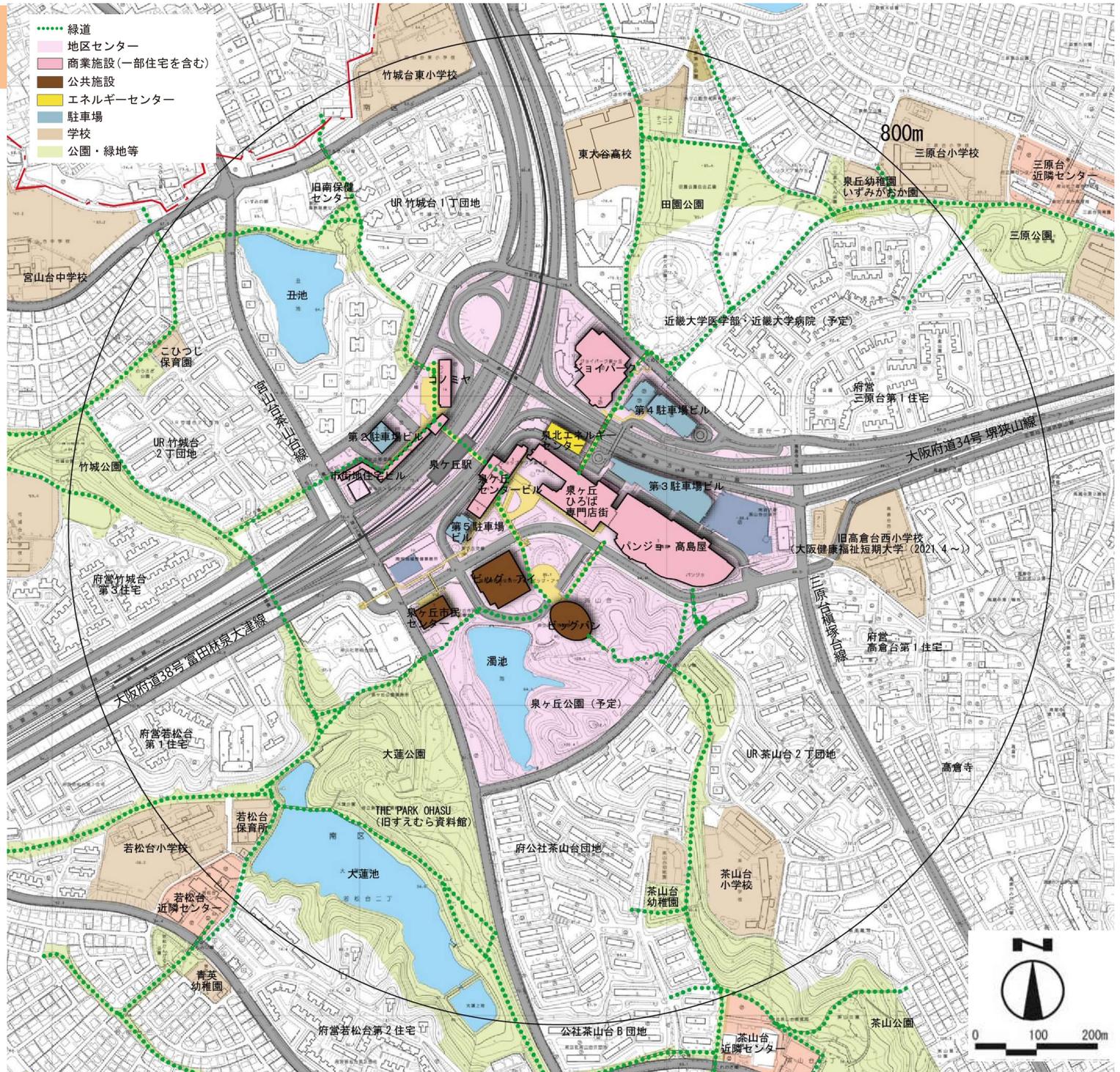
- ・本地域の商業施設や集合住宅には、泉ヶ丘エネルギーセンターから地域冷暖房システムによる冷温水等の供給が行われており、その供給面積は約42haとなっている。

(9) 防災機能

- ・大蓮公園が広域避難地、旧高倉台西小学校が指定避難所に指定されているほか、ビッグ・アイは市と厚生労働省の協定の締結により、市の福祉避難所に指定されている。
- ・今後、本地域内に立地が予定されている近畿大学医学部附属病院（大阪狭山市）は、現在の府の災害拠点病院に指定されている。

1. 基本条件の整理 ② 泉ヶ丘駅前地域の現状

本地域の概要図及び泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンに定めた対象エリア
(地区センター中心から約800m圏)



泉ヶ丘駅周辺の都市機能の現状

泉ヶ丘駅周辺施設の諸元 ※駅周辺800m圏内のみ

| 機能分類 | | 名称 | 規模 | | 利用状況 | | 開設時期 | 所有等 | 今後の計画 | |
|-----------|------------------|----------------------------|-----------|------------|-------|----------|---------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 商業機能 | | バンジョ：バンジョ専門店 | 延床面積 | 76,652㎡ | 入店客数 | 約790万人/年 | S48 | バンジョ | 近大オープンに合わせてリニューアル予定 | |
| | | バンジョ：高島屋泉北店 | | | | | | | | |
| | | エキ・タカ泉ヶ丘タカシマヤ | 面積 | 約500㎡ | | | H30 | | | |
| | | ジョイパーク | 延床面積 | 37,465㎡ | | | H12 | ユナイテッド・アーバン投資法人 | | |
| | | 泉ヶ丘ひろば専門店街 | 延床面積 | 13,693㎡ | | | S49 | 南海電鉄 | | |
| | | ショッピングタウン泉ヶ丘三番街 | 延床面積 | 3,417㎡ | | | S47 | 土地：UR | | |
| 宿泊機能 | | コノミヤ泉ヶ丘店 | 延床面積 | 1,610㎡ | | | H19 | 建物：コノミヤ・UR区分所有 | 市街地住宅ビル建替えに伴い移転予定、用地配分検討中 | |
| | | 大阪府立 国際障害者交流センタービッグ・アイ | 宿泊室数 | 35室 | 客室稼働率 | 77.5% | H13 | 土地：大阪府福祉部 建物：国 | | |
| 文化機能 | | 大阪府立 国際障害者交流センタービッグ・アイ | 延床面積 | 約12,000㎡ | | | H13 | 土地：大阪府福祉部 建物：国 | | |
| | | 大阪府立 大型児童館ビッグバン | 延床面積 | 約10,234㎡ | 利用者数 | 約26万人/年 | H11 | 大阪府福祉部 | R3.4 堺市へ譲渡予定 | |
| | | 堺市立 泉ヶ丘市民センター：南図書館 | 延床面積 | 約5,200㎡ | 利用者数 | 約2.8万人/年 | S58 | 堺市 | | |
| | | 堺市立 泉ヶ丘市民センター：障害者集会所 | | | 利用者数 | 約1.4万人/年 | | | | |
| | | 堺市立 泉ヶ丘市民センター：老人集会所 | | | 利用者数 | 約2.6万人/年 | | | | |
| | | 堺市立 泉ヶ丘市民センター：みんなのサンサンひろば | | | 利用者数 | 約9千人/年 | | | | |
| 教育機能 | | 東大谷高等学校 | | | | | H25 | 学校法人大谷学園 | | |
| | | 旧高倉台西小学校 | | | | | | 堺市 | 大阪健康福祉短期大学 | |
| 生活サービス機能 | 業務 | 泉ヶ丘センタービル | 延床面積 | 10,229㎡ | | | S46 | 南海電鉄 | 第2期整備で建替え予定 | |
| | 教育・文化 | 泉ヶ丘センタービル | | | | | S46 | 南海電鉄 | | |
| | 葬祭場 | シティホール泉北泉ヶ丘 泉ヶ丘メモリアルホール | | | | | | ベルコ メモリアルホール | | |
| 居住機能 | 公的賃貸 | UR泉北泉ヶ丘駅前 | 管理戸数 | 627戸 | | | S47 | UR | 撤去・竹城台へ移転 | |
| | | UR泉北竹城台1丁 | 管理戸数 | 1,502戸 | | | S46 | UR | 建替え | |
| | | UR泉北茶山台2丁 | 管理戸数 | 1,225戸 | | | S46 | UR | | |
| | | UR泉北茶山台3丁 | 管理戸数 | 200戸 | | | S47 | UR | | |
| | | 府営三原台第1 | 管理戸数 | 1,605戸 | | | S44~45 | 大阪府 | 建替え | |
| | | 府営高倉台第1 | 管理戸数 | 605戸 | | | S47 | 大阪府 | | |
| | | 府営若松台第1 | 管理戸数 | 650戸 | | | S43~44、S51 | 大阪府 | | |
| | | 府営若松台第2 | 管理戸数 | 859戸 | | | S43~44、S47 | 大阪府 | 一部建替え | |
| | 分譲マンション | 府営竹城台第3 | 管理戸数 | 555戸 | | | S42 | 大阪府 | 一部建替え | |
| | | 公社茶山台 | 管理戸数 | 928戸 | | | S45 | 大阪府住宅供給公社 | 機能導入 | |
| | | 公社茶山台B | 管理戸数 | 270戸 | | | S46 | 大阪府住宅供給公社 | | |
| | | ステーションプラザ泉ヶ丘 | 管理戸数 | 91戸 | | | S62 | 公社分譲 | | |
| | | ファーストアヴェニュー泉ヶ丘 | 管理戸数 | 112戸 | | | H12 | 民間分譲 | | |
| | | ファーストアベニューⅡ リバーガーデン泉ヶ丘 | 管理戸数 | 112戸 | | | H13 | 民間分譲 | | |
| | | プロバレス泉ヶ丘ステーションステージ | 管理戸数 | 62戸 | | | H20 | 民間分譲 | | |
| | | ウイズグラン泉ヶ丘 | 管理戸数 | 296戸 | | | H19 | 民間分譲 | | |
| 公園機能 | 公園 | グランアークス泉ヶ丘 | 管理戸数 | 80戸 | | | H13 | 民間分譲 | | |
| | | 泉ヶ丘ガーデンハウスエスタシオン | 管理戸数 | 129戸 | | | H12 | 民間分譲 | | |
| | | 泉北若松台Ab住宅団地 | 管理戸数 | 266戸 | | | S48 | 民間分譲 | | |
| | 泉北茶山台第一住宅 | 管理戸数 | 200戸 | | | S47 | 民間分譲 | | | |
| | 大運公園（旧泉北すえむら資料館） | 敷地面積 | 約154,600㎡ | | | | 堺市 | 南海グループ公園管理団体が管理運営（基本協定締結） | | |
| | 田園公園 | 敷地面積 | 約33,000㎡ | | | | 堺市 | | | |
| 泉ヶ丘公園 | | | | | | 堺市 | 田園公園・三原公園の代替として整備予定 | | | |
| 交通機能 | 駅 | 泉北高速 泉ヶ丘駅 | 乗降客数 | 約41,000人/日 | | | S46 | 泉北高速鉄道 | | |
| | 交通広場 | 駅北交通広場 | | | | | | 堺市 | 再編予定 | |
| | | 駅南交通広場 | | | | | | 堺市 | | |
| | 駐輪場 駐車場 | 泉ヶ丘駅南第1駐輪場 | 駐輪台数 | 2,455台 | | | | S62 | 堺市 | |
| | | 泉ヶ丘第2駐車場 | 駐車台数 | 151台 | | | | S55 | コノミヤ | 駅北機能と併せて移転予定 |
| | | 泉ヶ丘第3駐車場 | 駐車台数 | 768台 | | | | S49、S63 | 南海電鉄 | 平面部分259台→665台（第1期整備に合わせて増強） |
| 泉ヶ丘第4駐車場 | | 駐車台数 | 863台 | | | | H1、H19 | 南海電鉄 | | |
| 泉ヶ丘第5駐車場 | 駐車台数 | 155台 | | | | H8 | 南海電鉄 | 第2期整備に合わせて撤去予定 | | |
| エネルギー供給機能 | 泉北エネルギーセンター | 供給件数 | 12件 | | | | S46 | OGCTS（大阪ガス） | | |

泉ヶ丘駅前広場の現状：【駅北】にぎわいの感じられない、車両メインで人の使い勝手の良くない空間

① × イベント等は駅前で行われているとは言えず、にぎわいが感じられるとは言えない。
△コノミヤなど生活利便施設があり、利用者によるにぎわいのポテンシャルが一定存在する。

② 北側駅前広場の流出路は、流入路と流出路が分離され、市道との交差点間隔が短く、交差点処理上問題がある。



③ 北側駅前広場進入路に対し、市道の右折専用車線がなく、市道本線交通に対し円滑な走行が確保されない。



④ × 当初（供用開始時、30年前）のバス/タクシー/一般車の計画条件にあわせて設計が行われているため、現在の各乗降施設における与条件に現状が見合っていない。
× 当時と現在を比較して、駅前広場の計画必要面積の計算方法が異なるため（28年式、小波式、98年式など）、歩行者と自動車の面積割合が現状の駅前広場計画指針に沿わず、既存不適格となっている。

⑤ × 西側の緑地について階段で降りる構造となっており、レベルが異なるためバリアのある接続となっている。
× 西側の緑地との接続において、階段で降りる必要がある動線となっているため、西側緑地から自転車による駅前へのアクセスができない

⑥ × 西側のUR賃貸住宅流出路付近は、駅前広場利用者とこれらの施設利用者との動線が交錯し、交通処理上問題がある。



⑧ × 駅出口デッキレベル（2F）、GL 駅出口付近に駐輪場があり、歩行者動線と交錯するため、安全面に課題がある



⑨ △駅出口がデッキレベル（2F）となっていて視界が開けており、一定の見通しは確保されている。
× 立体駐車場が視線の抜けを阻害している。
○GL における歩行者動線の分断があるが、デッキによる接続により歩車分離がある程度なされている。

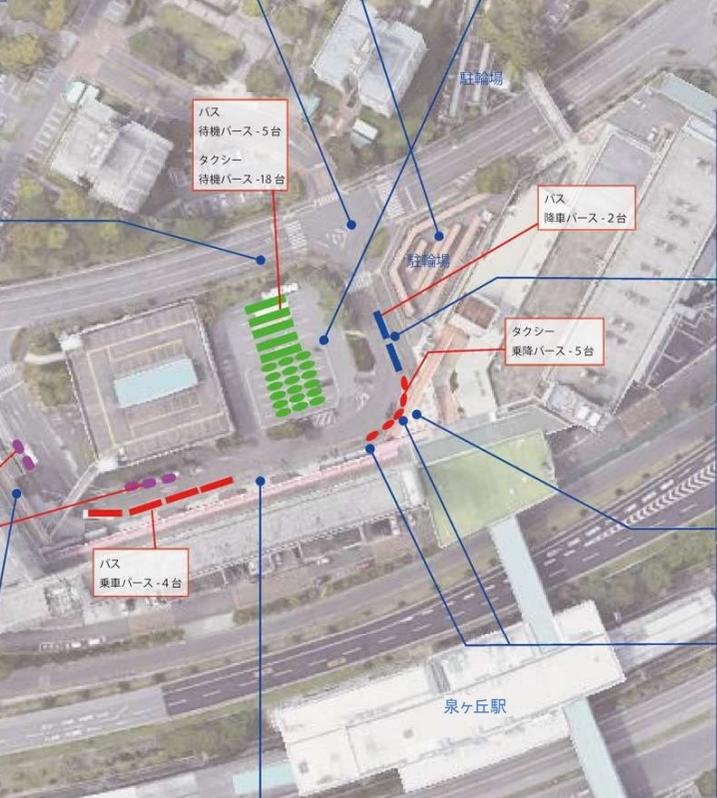


駅前広場利用状況（現状）

| | 北側 | 南側 | 合計 |
|------|-----|-----|-----|
| バス | | | |
| 乗車バス | 4台 | 7台 | 11台 |
| 降車バス | 2台 | 4台 | 6台 |
| 待機バス | 5台 | 9台 | 14台 |
| タクシー | | | |
| 乗降バス | 5台 | 4台 | 2台 |
| 待機バス | 18台 | 15台 | 33台 |
| 自家用車 | | | |
| 乗降バス | 5台 | 9台 | 14台 |

凡例

- 乗車 (Red square)
- 降車 (Blue square)
- 待機 (Green square)
- 乗降 (Purple square)
- バス (Grey rectangle)
- タクシー (Grey oval)
- 自家用車 (Grey circle)



⑩ × バス降車場において自家用自動車及びタクシーの利用が多く、バスとの動線が交錯し交通安全上問題が多い。
× 一般車が一部バス降車場など定められていない箇所に駐車を行っている。

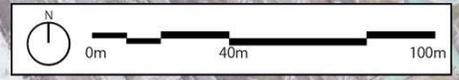


⑪ × イベント等は駅前で行われているとは言えず、にぎわいが感じられるとは言えない。
△コノミヤなど生活利便施設があり、利用者によるにぎわいのポテンシャルが一定存在する。
× 駅前に憩い・休息スペースが少ない。
× 周辺緑地との連続性が少なく、日常的に駅周辺を回避しつづらいため、滞留空間としての魅力がない。
△バリアフリー縦動線となるEVが駅出口付近に1か所しかないため、利便性が良いとは言えない。

⑫ ○デッキによる各施設へのアクセシビリティは向上している。
△歩行者交通量が少なく、利用頻度が小さい。
× 駅出口はデッキレベル（2F）となり、バス・タクシー乗降場等の交通施設が大部分を占めるため駅周辺へはデッキを利用して移動する必要があるが、主要な歩行者動線（バス降車場改札口）は、駅改札口への動線が階段利用となり、利便性が悪い。



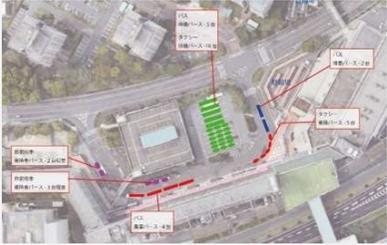
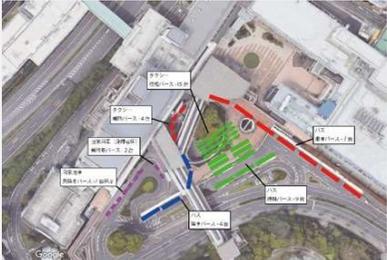
⑦ △バスへの乗換は方面に応じて駅南北の各バス乗降場へ移動し、乗車する必要がある。
× バス乗降場のバス間隔が1.5m程度しかなく、バスの走行性が損なわれる。



泉ヶ丘駅前広場の現状：【駅南】一定のにぎわい空間は確保されているものの滞留空間の魅力は少なく動線面に課題が残る



泉ヶ丘駅前広場の現状：現状の南北の駅前広場はまちの顔として不十分、動線面でも課題が多い

| 評価項目 | まちの顔 | | | | 動線・バリアフリー | | | | |
|--|--|---|---|---|--|--|--|---|------------|
| | 1 視線の抜け、見通し | 2 にぎわい空間の確保 | 3 憩い・休息空間の確保 | 4 デッキ | 5 まちの回遊しやすさ・バリアフリー | 6 公共交通利便性 (乗換環境)の確保 | 7 道路空間の再編 | 8 自動車動線 | 9 自転車計画 |
| <p>現状（北側）</p>  | △ | × | × | △ | × | △ | △ | × | × |
| <p>△駅出口がデッキレベル(2F)となっていて視界が開けており、一定の見通しは確保されている。</p> <p>×立体駐車場が視線の抜けを阻害している。</p> | <p>×イベント等は駅前頻繁に行われているとは言えず、にぎわいが感じられるとは言えない。</p> <p>△コノミヤなど生活利便施設があり、利用者によるにぎわいのポテンシャルが一定存在する。</p> | <p>×駅前<small>に憩い・休息スペースが</small>少ない。</p> <p>×周辺緑地との連続性が少なく、日常的に駅周辺を回遊しづらいため、滞留空間としての魅力がない。</p> | <p>×デッキの維持管理コストがかかる。</p> <p>×周辺施設の計画において既存デッキの動線を前提とした場合、民間建物が存続する限りデッキを長期間維持することが必須となり、ライフサイクルとして費用対効果がマイナスとなる可能性が高い。</p> <p>△歩行者交通量が少なく、利用頻度が小さい。</p> <p>○デッキによる各施設へのアクセシビリティは向上している。</p> | <p>×西側の緑地について階段で降りる構造となっており、レベルが異なるためバリアのある接続となっている。</p> <p>×駅出口はデッキレベル(2F)となり、バス・タクシー乗降場等の交通施設が大部分を占めるため駅周辺へはデッキを利用して移動する必要があるが、主要な歩行者動線(バス降車⇄駅改札口)は、駅改札口への動線が階段利用となり、利便性が悪い。</p> <p>×バリアフリー縦動線となるEVが駅出口近辺に1か所しかないため、利便性が良いとは言えない。</p> <p>○デッキは24時間通行として確保されている。</p> | <p>△バスへの乗換は方面に応じて駅南北の各バス乗降場へ移動し、乗車する必要がある。</p> | <p>×当初(供用開始時、30年前)の計算基準に基づくバス/タクシー/一般車の計画条件にあわせて設計・整備が行われているため、現行基準に基づく乗降施設数の与条件と現状が見合っていないと考えられる。</p> <p>×当時と現在を比較して、駅前広場の計画必要面積の計算方法が異なるため(28年式、小波式、98年式など)、歩行者と自動車の面積割合が現状の駅前広場計画指針に沿わず歩行者面積が小さくなっている。</p> <p>○GLにおける歩行者動線の分断があるが、デッキによる接続により歩車分離がある程度なされている。</p> | <p>×西側のUR賃貸住宅流出路付近は、駅前広場利用者との動線が交錯し、交通処理上問題がある。</p> <p>×バス降車場において自家用自動車及びタクシーの利用が多く、バスとの動線が交錯し交通安全上問題が多い。</p> <p>×一般車が一部バス停車場など定められていない箇所に駐車を行っている。</p> | <p>×西側の緑道との接続において、階段で降りる必要があるため、西側緑道から自転車による駅前へのアクセスができない。</p> <p>×駅出口デッキレベル(2F)、GL駅出口付近に駐車場があり、歩行者動線と交錯するため、安全面に課題がある。</p> | |
| <p>現状（南側）</p>  | △ | ○ | △ | △ | × | △ | × | △ | × |
| <p>×歩行者デッキが駅前全体を覆いかぶさるように設置されていることから、全体的に暗い空間となっており、死角となるスペースが多い。</p> <p>×デッキやバス乗降場が駅出口(GL)の空間の大部分を占めていることから見通しが悪く、魅力的とは言えない。</p> <p>○南海敷地の広場空間は見通しのよい空間となっている。</p> | <p>○現状、南海敷地ではイベント等が積極的に行われている。</p> <p>○南海敷地の広場において、様々な利用者にとって開かれた場所となっている。</p> <p>○南海敷地内において店舗が広場に面しており、賑わいが集約されているといえる。</p> <p>△利活用は民間敷地内で実施しているに留まる状況であり、ペDESTリアンデッキ等の公共敷地においてはにぎわいが感じられるとは言えない。</p> | <p>○南海敷地において、休息空間がある程度確保されている。</p> <p>×南海敷地で確保されているに留まる状況であり、駅前全体としては憩い・休息スペースが少ない。</p> <p>×周辺緑地との連続性が少なく、日常的に駅周辺を回遊しづらいため、滞留空間としての魅力がない。</p> | <p>×デッキの維持管理コストがかかる。</p> <p>×南海や周辺施設の計画において既存デッキの動線を前提とした場合、民間建物が存続する限りデッキを長期間維持することが必須となり、ライフサイクルとして費用対効果が高い。</p> <p>△歩行者交通量が少なく、利用頻度も少ない。</p> <p>○デッキによる各施設へのアクセシビリティは向上している。</p> | <p>△駅出口はGLとなり、バス・タクシー乗降場等の交通施設が大部分を占めるため、駅周辺(ビッグバン、ビッグアイなど)へはデッキを利用して移動する必要があるが、階段やESC、EV等による上下移動のため動線がわかりづらい。</p> <p>×既存の緑道、泉ヶ丘公園や大連公園等の緑地や周辺施設へのアクセスには、上下移動するケースが多くGLにおける横断歩道も少ないことから、回遊性が低い。</p> <p>×近大医学部キャンパス(予定)方面へのバリアフリーの動線が確保できていない。</p> <p>○南海敷地内を通過することを前提として、近大医学部キャンパス(予定)方面への動線が24時間通行として確保されている。</p> | <p>△バスへの乗換は方面に応じて駅南北の各バス乗降場へ移動し、乗車する必要がある。</p> | <p>×当初(供用開始時、30年前)の計算基準に基づくバス/タクシー/一般車の計画条件にあわせて設計・整備が行われているため、現行基準に基づく乗降施設数の与条件と現状が見合っていないと考えられる。</p> <p>×当時と現在を比較して、駅前広場の計画必要面積の計算方法が異なるため(28年式、小波式、98年式など)、歩行者と自動車の面積割合が現状の駅前広場計画指針に沿わず歩行者面積が小さい。</p> <p>×自家用車、バス動線の交錯が起きており、自動車交通の抜けが悪く利便性に課題が生じている。</p> <p>×停車スペースであるにも関わらず駐車されているケースが多く、交通結節点である駅前広場として目的と異なる利用がされている。</p> | <p>×近大医学部キャンパス(予定)方面への動線にレベル差(階段)があり、円滑な自転車動線が確保できていない。</p> <p>×駅出口付近での乗車が多く、歩行者動線と交錯するため、安全面に課題がある。</p> | | |

泉ヶ丘エリアにおける人口・世帯数の将来推計：現状動向が継続してしまった場合、今後30年で泉ヶ丘エリアの人口は半分以上に

現状の動向がこのまま改善せず、継続してしまった場合、人口・世帯数ともに5割以上減少してしまう。

泉ヶ丘地区*の総人口

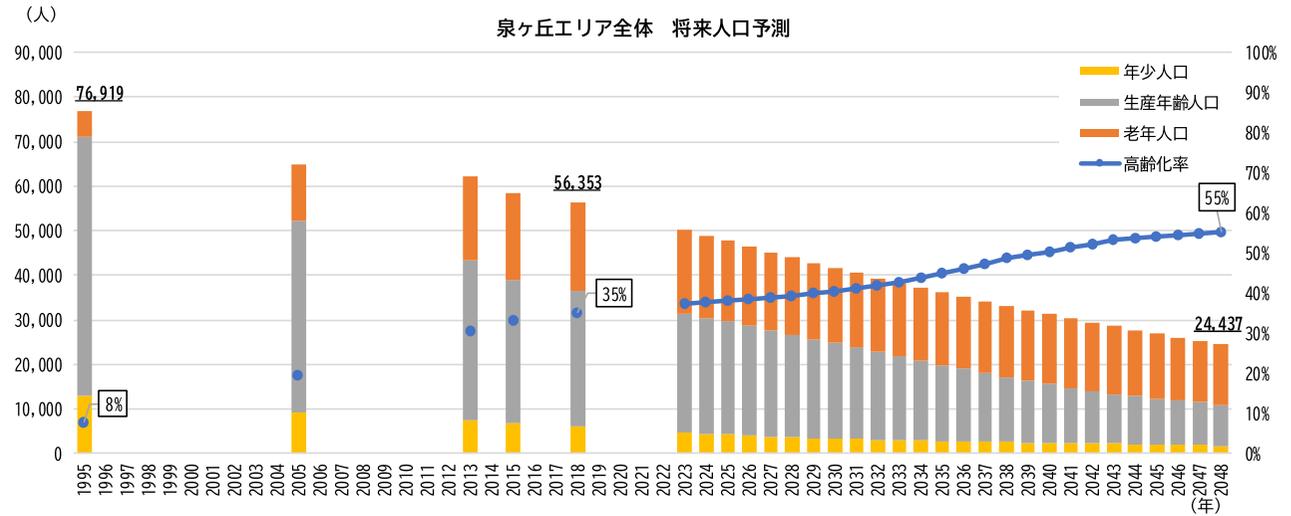
2018年 **56,353人**

2048年 **24,437人**
(57%減)

※コーホート法による将来人口予測結果

高齢化率も更に高まる

2018年 **35%** → 2048年 **55%**

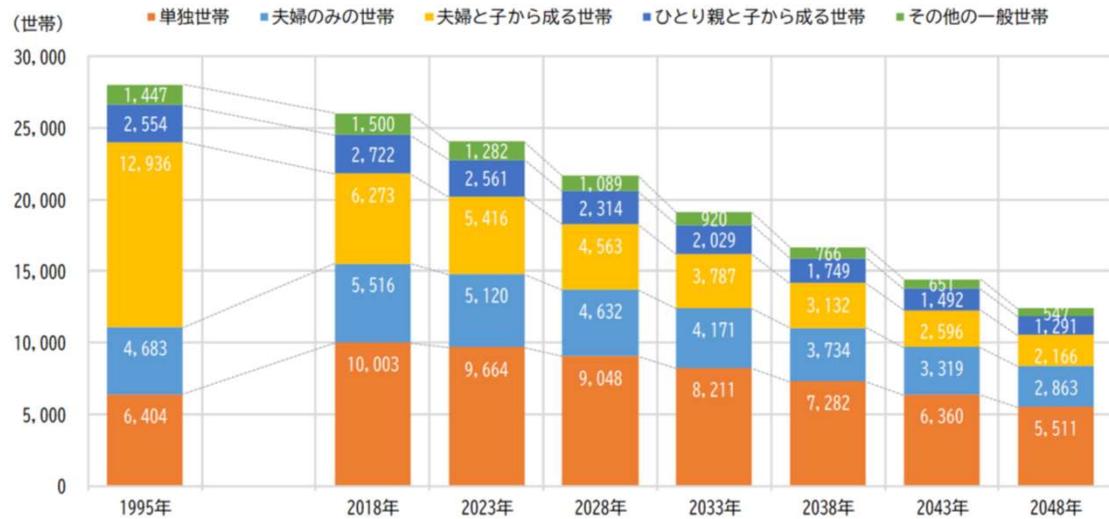


2019年3月の男女・年齢別人口（住民基本台帳）を基準に将来推計
 コーホート法により、直近5か年(2014-2019)の社会増減による人口動向が継続すると仮定し、今後30年の将来人口推計を実施

泉ヶ丘地区*の総世帯数

2018年 **26,014世帯**

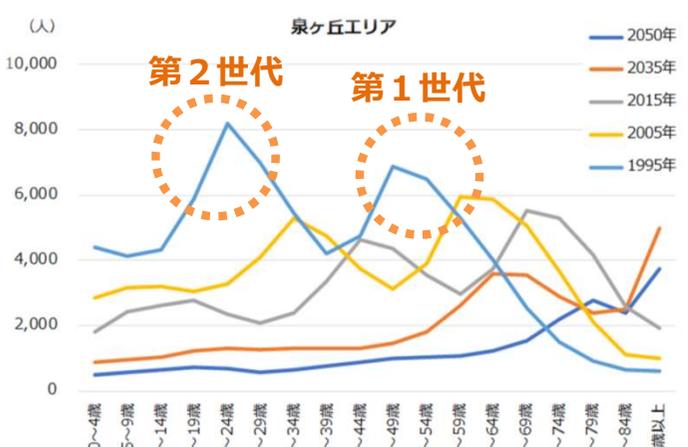
2048年 **12,378世帯**
(52%減)



*泉ヶ丘地区=宮山台、高倉台、三原台、若松台、晴美台、竹城台、茶山台、槇塚台

泉ヶ丘エリアにおける人口・世帯数の将来推計：世代間の波が大きく、このまま放置すれば一気に課題が噴出してしまう

世代間の偏在が大きい泉ヶ丘エリアの人口構成



1995年には、第1世代・第2世代の明確な人口の「山」が存在し、2015年に至るまで全体に徐々に減少傾向をたどりながら、経年とともに必然的に人口構造が高齢化している。泉ヶ丘エリアにおける年齢別人口構成は、2つの世代に大きな人口の「山」が存在する。

- 第1世代**：ニュータウンがまちびらきした1967年に20代であった世代
- 第2世代**：第1世代から約30歳離れた、第2世代の子ども世代

2035年、2050年の将来推計の結果、第2世代の子ども世代に当たる「**第3世代**」による人口の山は、**想定されない**

人口面での将来ステージの設定

ステージ1 (2020~2035年)

第1世代の一部及び第2世代が生存し、**第2世代も高齢化を迎える**。一方で、生産年齢層や若年層は減少を続ける。このため、減少する若手世代で、数の多い高齢者世代を支える構造が年々強まっていく。

また、この間は、買い物圏が比較的小さい高齢者の存在により、地域の商業や住宅は一定程度維持される可能性がある。

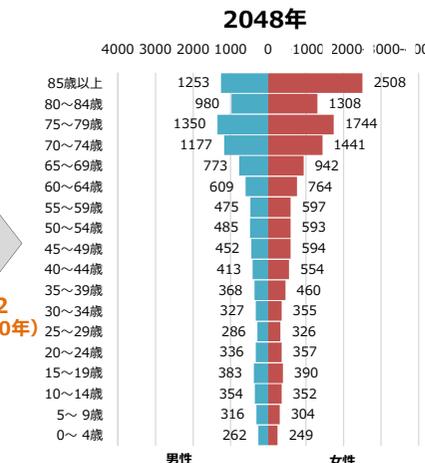
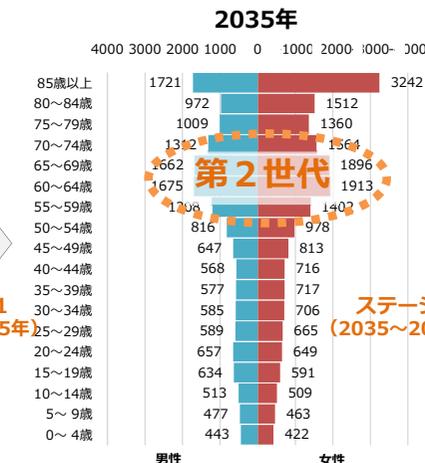
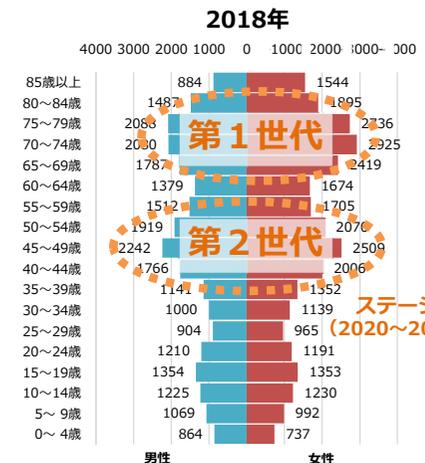
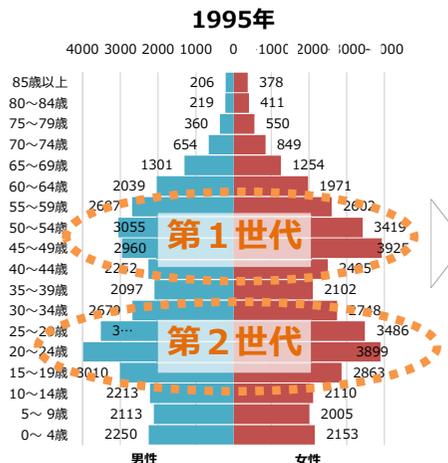
ステージ2 (2035~2050年)

第2世代の高齢化により、高齢者「数」が一定程度存在したまま2050年前後を迎え、泉ヶ丘エリアの人口の最後の山となっている第二世代が平均寿命を迎えることとなる。

次の人口の山は存在しないため、**このタイミングで人口は一気に減少すると想定される**。これに伴い、地域の商業需要や住宅需要は大きな変化を迎えることが想定される。

ステージ3 (2050年~)

高齢者「数」も含めて全世代の人口が減少するとともに、世代ごとの人口の山はなくなり、平準化する。高齢化率は55%程度で高止まり、「**スモールビレッジ**」へと変貌していく。

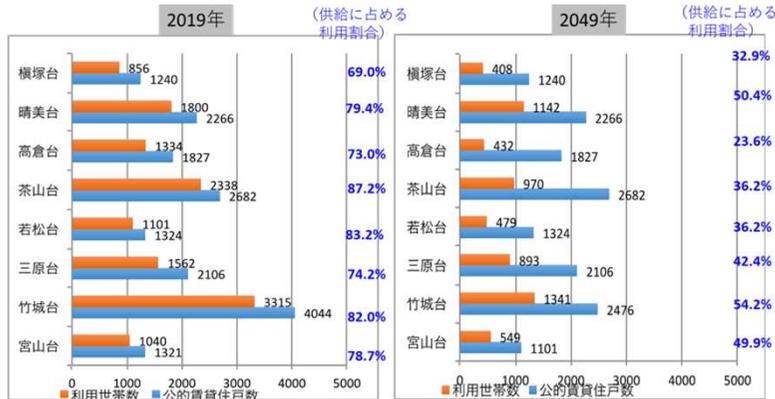


泉ヶ丘エリアにおける居住・交通・保育・商業機能の将来推計：人口減少に伴い 都市機能もダウンサイジングが迫られることは必然

多くの都市機能が、ダウンサイジングを迫られることは避けられない。

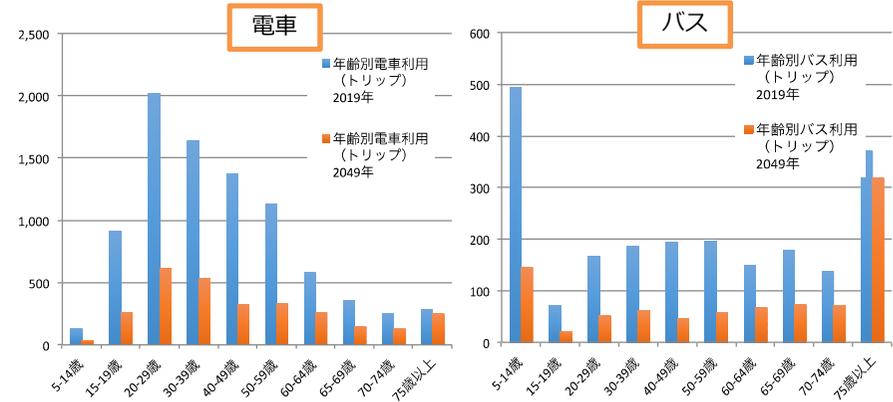
居住機能の将来推計（公的賃貸の需給推移）

30年後には、約6割（約8,800戸）の住宅が利用されない状況に。※供給戸数の母数は現時点を前提



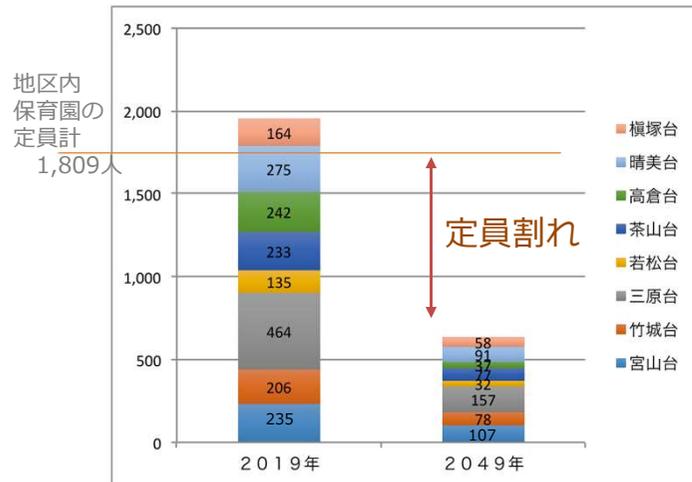
交通機能の将来推計（電車・バス利用の減少）

泉ヶ丘の今後30年の人口動態により、電車利用は67%、バス利用は57%減少する。



保育機能の将来推計

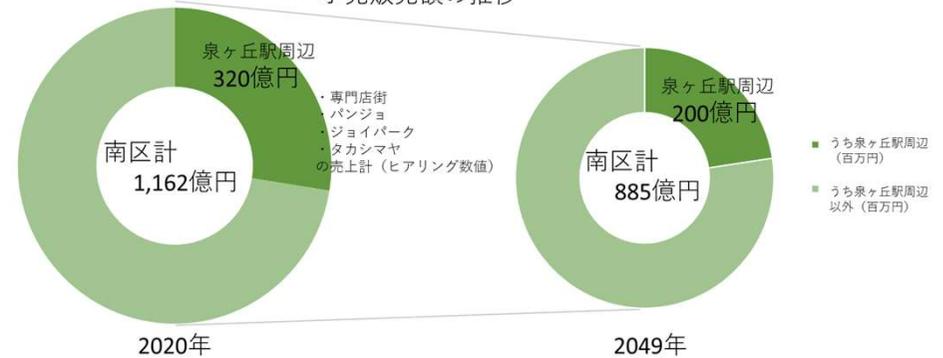
5歳以下人口が減少することにより、30年後には大幅な定員割れ状態が生じる。



商業機能の将来推計

泉ヶ丘地区の著しい人口減少により、30年後には小売販売額は200億円を下回る可能性。

小売販売額の推移



註）堺市人口ビジョンに基づき、2049年までの堺市全体の人口減少率を推計、2015年から2049年で19%の人口減少が生じると仮定。これに伴い、南区全体の小売販売額も人口動態と同様の傾向（約19%減）で変化が生じると仮定、ただし泉ヶ丘地区は人口減少率（訳57%減）が大きいため、以下の式により算定。
 【320億円×（81%×1/2+43%×1/2）≒200億円】なお、2020年の泉ヶ丘駅周辺の小売販売額はヒアリングによる。

ただし、電車やバス等の公共交通や地域における商業については、単純に需要とともに縮小できるものではなく、最低限の住民福祉の観点からの存続も加味していかなければならない機能であることにも留意が必要。



ステージ3を迎えるまでの期間は、多世代に比べ減少傾向がゆるやかな高齢者世代への対応が求められると同時に、交通や商業等は需要が大きく減少する中でも一定の存続が求められる。

一定の「維持の対策」

が必要な期間

住宅の現状と今後のリスクシナリオ：築40～59年の公的賃貸住宅が集中、30年後には一気に住宅不足を迎える

住宅の現状

築40～60年に集中

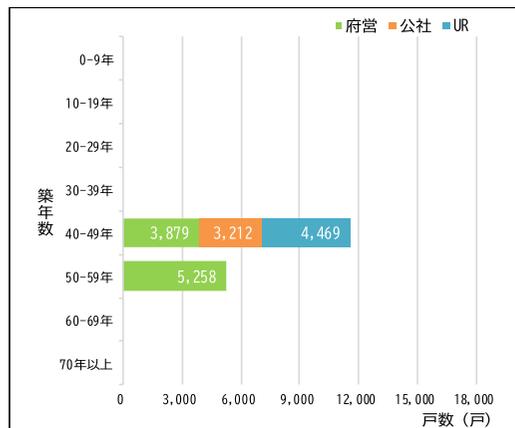
泉北ニュータウンの住宅は、まちびらきから一定の期間に集中的に整備された結果、現在では、築年数別の公的賃貸住戸数は、築40-59年に集中している



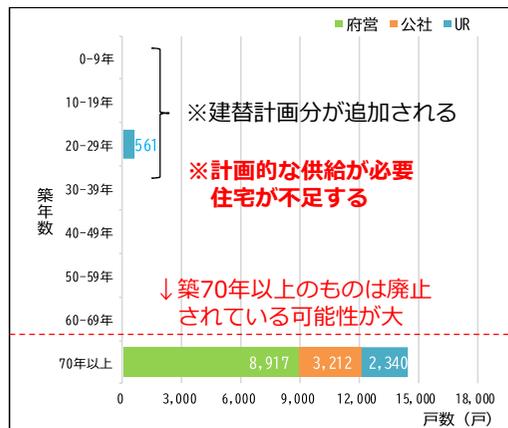
今後のリスクシナリオ

このまま行けば 一気に住宅不足を迎える

一部に建て替え計画は進んでいるものの、現在の公的賃貸住宅がそのまま存在すれば、30年後には、ほとんどの住宅が築70年を超えることとなる。



2019年時点



2048年時点

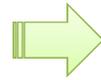
これは、各事業主体が、「最低限の更新投資」を繰り返すだけでは解消しない大きな課題。

多くの住宅が今後一気に老朽化し、建て替えのタイミングを迎えると想定されるが、仮に更新投資がうまく進んだとしても、人生のサイクルの中で住み替え需要が生じるタイミングが限られることを踏まえると、建て替えを一気に進めた場合には、同一世代が一気に流入する効果を生む可能性が高い。しかし、特定の世代に大きな人口の「山」を作った場合には、将来、その世代の高齢化や寿命等により一気に人口構造が変化するリスクを抱えることと一体となってしまふ。

独自の対策の必要性：維持の対策・他都市の追従でも問題は解決しない、ライフスタイルの創造と機能導入が必須

当面の需要を満たす「守りの対策」に終始した場合のリスクシナリオ

ステージ3を迎えるまでの間、泉北ニュータウンの価値創出に向けた有効な対策がなく、人口も都市機能も縮小、その結果としてエリア価値が毀損されてしまった場合、単に都市機能がダウンサイジングを迫られるという影響にとどまらない深刻な懸念が生じる。



当面の需要を満たす守りの対策は講じつつも、これだけでは十分でなく、むしろ

エリア価値を新たに創出していくための仕掛けを積極的に検討していくことも同時に求められる、非常に難しい期間がステージ1, 2の期間に存在し、この期間にしっかりとした取組を進めることが、泉ヶ丘エリアの持続可能性を高める上で不可欠な視点

現状動向のリスクシナリオ

- 既存公営住宅は築70年を超えるような状況のままとなり、解体跡地についても新たな買手がつかず放置されてしまう
- 個人にとっても、住宅の資産価値が下がり買い手がつかず、戸建ての流通は困難となり、空き家となっても放置されてしまう
- 行政としても、固定資産税や住民税をはじめとする税収が大きく減少する。このため、新たな行政投資を行うことはこれまで以上に難しくなり、デッキや公園・道路等が老朽化しても、維持修繕すらままならない状況になってしまう
- その結果、**将来に向けた民間投資を呼び込むことも、将来に向けた行政投資を生み出す税収を確保することも、難しい状況に陥りかねない。**

単なる機能の更新では問題が解決しない

ニュータウンをはじめ、短期間で特定の世代に集中して人口を呼び込んできた都市では、人口の山が一気に移動するという同様の課題への対応を迫られている。いくつかの郊外都市では、分譲型のタワーマンションの建設や商業リニューアルにより、古くなった住宅や商業の装いを新たにすることで、生産年齢世代を呼び込み、人口面で新たな「山」を作ることで一時的に活力を得ている都市も存在する。また、子育て世代を呼び込むための直接的な方法として、保育機能を充実させる都市もある。

こうした対策は、第1章に分析した、人口動態に影響を与える都市機能として、居住機能や商業機能が挙げられるため、一時的な人口政策という観点では、有効な対策の一つであると言える。

しかし、現状、いわゆる「住みたいまちランキング」など外部評価が近隣他都市と比べて高いとは言いきれない**泉北ニュータウンにおいて、同様の手法を採用しても、他都市以上の成果が出る可能性が決して高いとは言いきれない。**また、こうした取組が一定の成果を得たとしても、将来的には、既存のハコの老朽化に対し、次の更新投資をどのように行うか、という現在と同様の課題を抱えることが避けられない。

千里等の立地の良いニュータウンと比較すれば、泉北ニュータウンは地価や市場性では劣る部分があるものの、泉北ならではの魅力も有している。そのような特徴を活かし選ばれる都市を目指していく。

立地の良いNT

- 市場主義、商業化
- 画一的
- 若者が挑戦しにくい環境

泉北NT

- ブランド低
- マーケット小
- 地価安

特徴

- 田園地域が隣接し農業が身近
- 周辺旧村と祭りも含めた豊かなコミュニティ
- 若者が入ってきやすい環境
- 既存ストックの活用に積極的
- 既存のまちづくり活動も多い
- 多様なライフスタイルを享受できる環境が整う

選ばれる都市に向け、

**泉北ならではの魅力を活かした新しい
ライフスタイルの創造とそれに応じた
機能を導入する**

背景にある根本課題：新しいライフスタイルの創造に向けた活力こそが、泉ヶ丘エリアの活性化に不可欠

かつて提示したライフスタイルの一般化

厳しい将来像が迫られるに至った要因は、単に人口が減少した、高齢化が進んだ、ということではない。ニュータウンは元来、新しいライフスタイルを追い求めてきた存在である。当然、泉北ニュータウンも、駅周辺には都会的な商業を持ちつつ、公園や緑に囲まれ、団地をはじめとする核家族に適した住まいに暮らすという新しいライフスタイルを提供する存在として発展を遂げてきた。こうしたライフスタイルは、経済成長とともに広く一般化し、そのけん引を担ったともいえる。

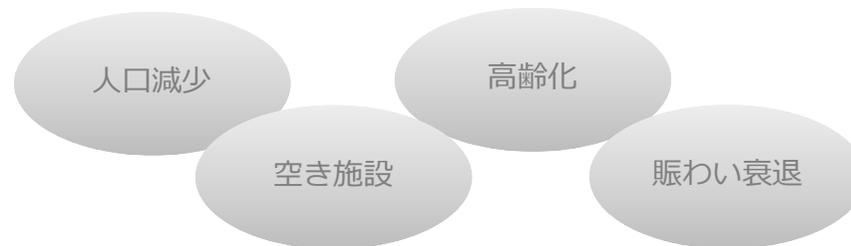
まちの熱気の喪失

一方で、新しいライフスタイルや価値観そのものが、都市部全般に一般化していった結果として、まちとしてもライフスタイルを創造する活力を減衰し、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てきた。

新しいライフスタイルの創造に向けた活力こそが、泉ヶ丘エリアの活性化に不可欠

ニュータウンが人口減少等の課題を招いてきた要因のひとつは、この「**新たなライフスタイル創造に向けた活力を失ったこと**」にあるのではない。これに対し、例えば古くなった住居や施設を、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、本質的な解決には至らない。**変化する新たな志向を体現できる、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ことが不可欠**であり、これを追求することでこそ、真の意味での泉ヶ丘エリアの活性化に結び付く。

表面的事象



潜在的
事象

新たなライフスタイル創造に向けた活力の減退

(団地の社会学：若林幹夫 参照)

新しかったライフスタイルの一般化

NT・団地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
→マンション、戸建て開発住宅の一般化、団地は新しいものではなくなった

そこに生活する人たちの熱気や祝祭性が失われる

NT・団地が輝きを失っているように見えるのは、建物や空間が古くなったからだけではなく、NT・団地とその社会が持っていた「新しさ」と、その「新しさ」を生きる人々の熱気と祝祭性が存在しなくなったから
またそれはNT・団地だけの問題ではない



古くなったハコを、全国各地と同様なマンション化、商業リニューアルを追認し追いつく

変化する新たな志向を体現できる、住居や働き方、都市空間、コミュニティの実験

今~これからの時代において輝いている志向を目標に置く
広域からの転入を積極的に図るため、エリア魅力を伝え住み替え優位性を示す

泉北ニュータウンに根差したライフスタイル検討

創造するライフスタイルに必要な要件

泉北ニュータウンに根差すライフスタイル

人と投資を呼び込む際立ったコンセプト

ア) SENBOKU New Designとの整合

泉北ニュータウンの再生に向けては、市民、自治会、NPO、事業者、大学、行政等の様々な主体が、まちづくりのパートナーとして連携し、主体的に行動を重ねることが必要であり、平成22年以降、「泉北ニュータウン再生指針」がその基盤を担ってきた。この指針の計画期間である10年が経過したこと、また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による社会環境の大きな変化を踏まえ令和3年には「SENBOKU New Design」が策定される。ニュータウンがその活力を取り戻すための中核なるライフスタイルも、このSENBOKU New Designの方向性と整合させることで、各主体のまちの価値を高めるための行動に結び付く。

イ) 泉北ニュータウンが有する固有の魅力を活かす

泉北ニュータウンから創造するライフスタイルは、まちの特色と関連のないものであっては実現が困難である。

泉北ニュータウンがもともと有している魅力を改めて見つめ直すことにより固有の魅力を見出し、これを活かすことのできるものを検討する。

ウ) 強い共感を呼ぶコンセプト

新たなライフスタイル創造の中核となるコンセプトは、泉北ニュータウンが有する固有の魅力との親和性を持つとともに、将来に向けた価値を創出する取組を生み出すに足りる際立った発信力を持つものであることが必要である。

こうした際立った特色を有するコンセプトが、今後ニュータウン再生の原動力となる新規の事業や投資、それを担う人を呼び込む基盤となる。

エ) シビックプライドの醸成

発信力と共感力を持つコンセプトは、対外的な魅力に結び付くだけではない。外部からの評価は、まちに暮らす人々の誇りに結び付き、シビックプライドを醸成することに結び付く。



引用) SENBOKU New Design (案)

これらの要件に満たすライフスタイルを打ち出すことで、

共感者を呼び込み、泉北ニュータウンに根差した際立ったライフスタイルを創造する

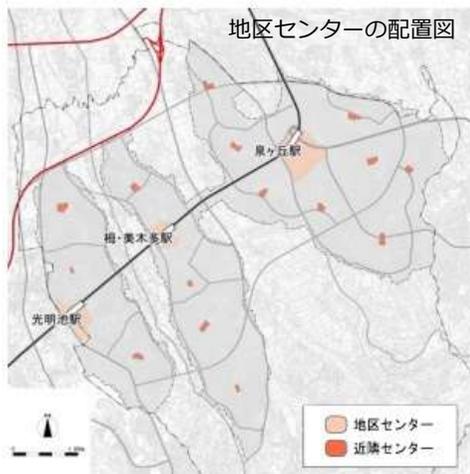
泉北ニュータウンの中心的役割を担う泉ヶ丘駅前地域

泉北ニュータウンの中心的役割を担う地区センター：泉ヶ丘駅前地域

泉北高速鉄道の各駅を拠点とする地区センターは、泉北ニュータウンの中心的役割を担っており、そのブランド力がニュータウンイメージに直結する。

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圏がおよぶ中核的の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、補完が図られている。

堺市は泉ヶ丘エリア（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も位置づけている。



引用) 泉北ニュータウン再生指針

泉ヶ丘駅前地域の新たなポテンシャル

ビッグバンと後背地（泉ヶ丘公園予定地・樹林帯）の移管

大阪府が大阪府立大型児童館ビッグバンとして開設し運営を行ってきたが、令和3年4月1日からは堺市が大阪府から移管を受け、管理運営を行っていく。



引用) 泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン

泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンにおいて、「子どもコア」として位置づけ「子どもが一日中楽しめる遊びの拠点・親も楽しく子育てできる拠点」となることを目指している。

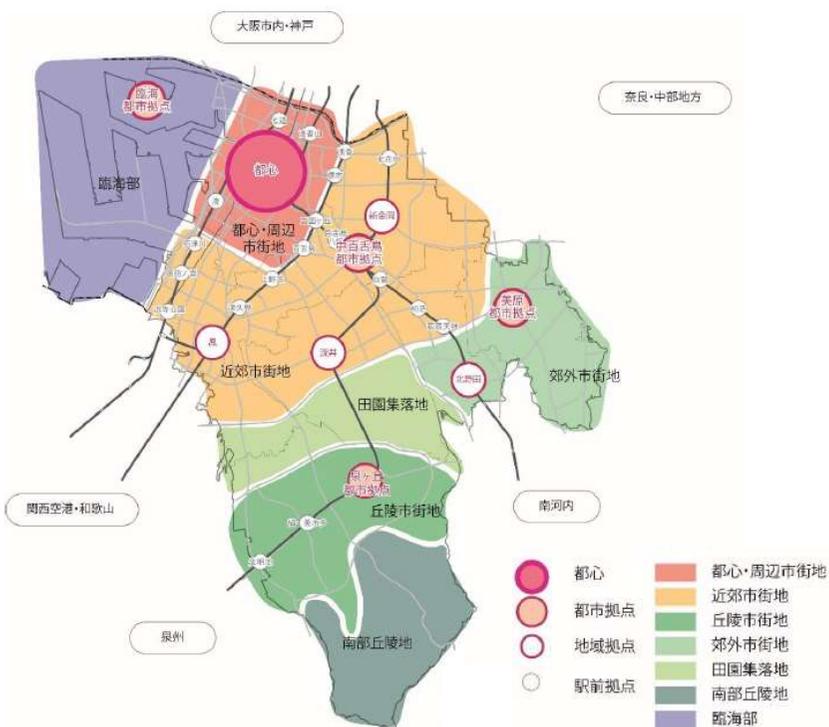
近畿大学医学部等開設

近畿大学医学部・近畿大学病院が2024年4月開設予定である。

泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンにおける「教育・健幸」コアの理念実現に向け、泉ヶ丘駅前周辺において歩行者通行環境整備や、円滑な車両交通のための道路改良、機能向上のための田園公園、三原公園等の再整備を実施している。



※本資料に掲載しているパースは、現時点のイメージであり、今後の検討により変更の可能性があります。近畿大学プレスリリース参照



引用) 堺市都市計画マスタープラン

今後必要となる取組の全体像

新しいライフスタイルの創造に向け、活性化戦略として3つの柱を設定し、それを体現する機能の導入と、エリアとして備える3つの共通基盤を構築する。

活性化戦略

- ① 新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」
- ② 効果的なダウンサイジングと人口誘導・新ライフスタイル創造に効く都市機能の再配置
- ③ 近大医学部等開設と将来産業誘致をにらんだ機能充実

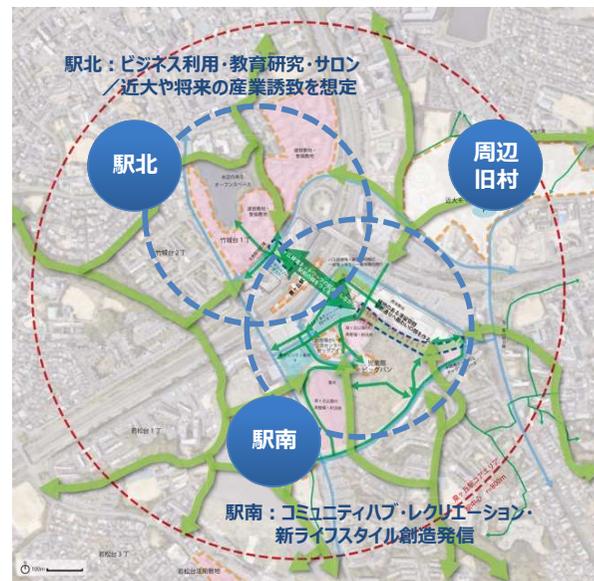
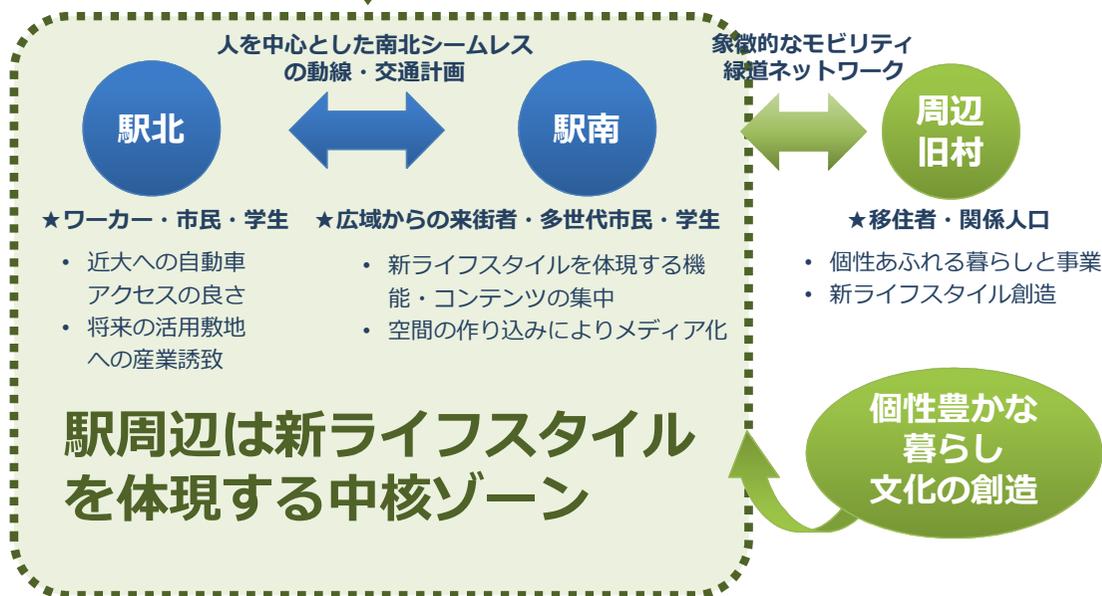
戦略を実現するための機能を導入する

- | | | |
|---|--|---|
| <p>全般</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>ライフスタイル強化</p> | <ul style="list-style-type: none"> ターゲットに沿う計画的な 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 <p>導入</p> | <ul style="list-style-type: none"> 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 住宅供給 <p>導入</p> |
|---|--|---|

駅南北の機能分担 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

→詳細は第3章へ

都市機能の整理



共通基盤

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、エリアとして備えるプロジェクト基盤（仕組みや主体）を構築する

- ① **住宅供給を担う仕組みと主体**
- ② **緑道ネットワークを中心に据えた都市構造**
- ③ **エリアマネジメント体制**

活性化戦略の考え方（3つの柱）

真の意味での泉ヶ丘エリアの活性化に向け、困難な状況を生み出してきた根本的な要因・課題に対する対策をきっちりと講じることが不可欠。また、その対策を講じていく中では、都市機能を整備する観点から、一定程度人口に効く可能性の高い機能や不足する都市機能を戦略的に配備するとともに、新たに生じる成長可能性をきっちりと掴むことの出来る対策を講じていくことが重要となる。

活性化戦略の3つの柱

① 新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」

真の意味での泉ヶ丘エリアの活性化に向け、泉北ニュータウンが有する固有の魅力との親和性を持つとともに、将来に向けた価値を創出する取組を生み出すに足りる際立った発信力を持つものであることが必要である。

農村集落を含んだ生活圈、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と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」のような新たなライフスタイルをエリアに取り込んでいくことが、「次のスタンダード」となる。

② 効果的なダウンサイジングと人口誘引・新ライフスタイル創造に効く都市機能の再配置

一定の人口減少が避けられない中で、都市機能もダウンサイジングを迫られる。

ただし、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**」や、生産年齢人口・年少人口への影響が比較的大きい「**保育機能**」、当面の間人口が減少しない高齢者世代を支える「**福祉機能**」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。

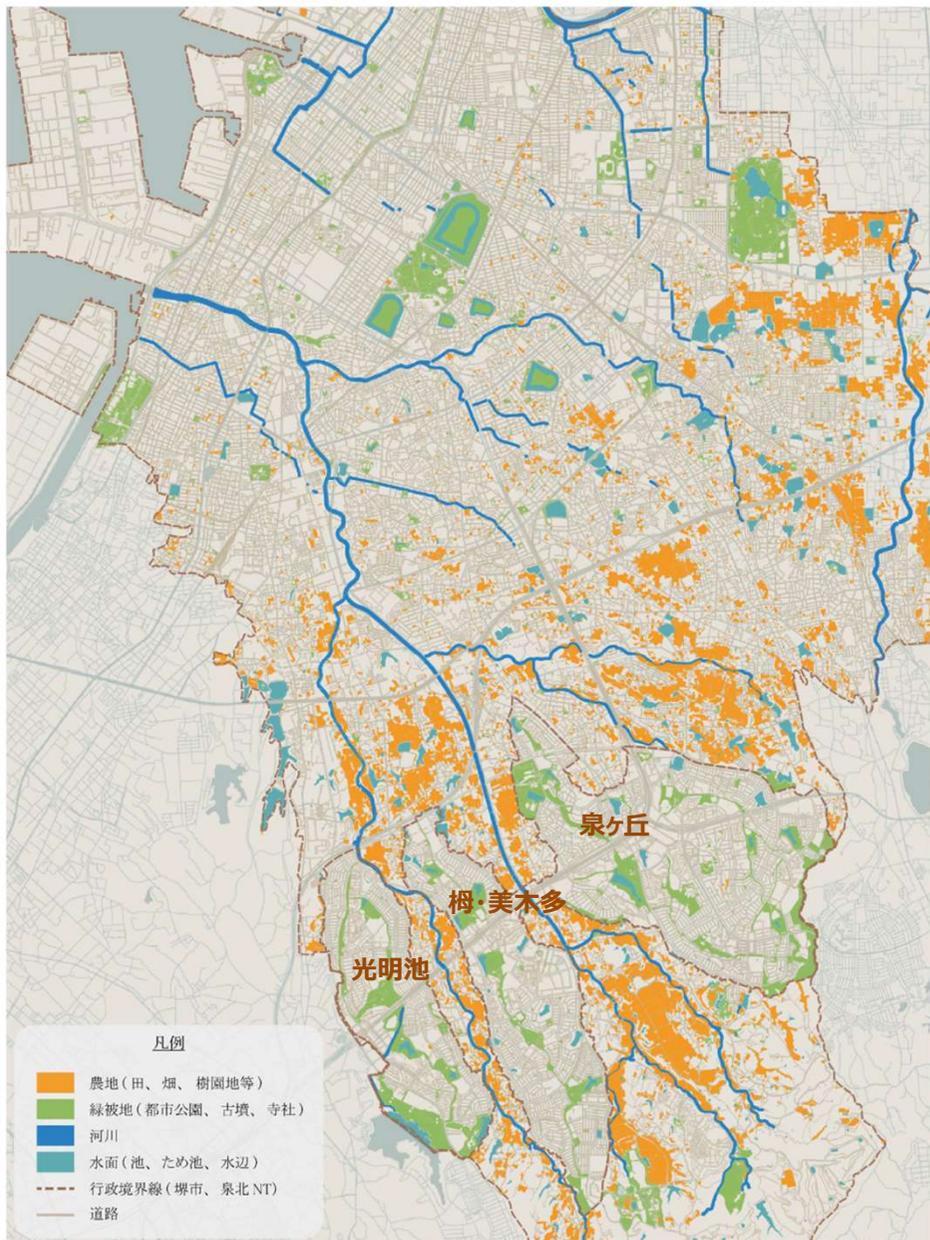
→詳細は第3章へ

③ 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む取組を進めることも重要。駅から近畿大学への動線確保はもちろんのこと、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、さらに、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などを検討し、新規投資の効果が最大限、地域活力に結び付くための手当てを講じる。

①新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」：新ライフスタイル創造に向けたコンセプトの検討

新たなライフスタイル創造の中核となるコンセプトは、泉北ニュータウンが有する固有の魅力との親和性を持つとともに、将来に向けた価値を創出する取組を生み出すに足りる際立った発信力を持つものであることが必要である。



泉北ニュータウンは、他のニュータウンと比較し、以下の特徴を有している。

農村集落を含んだ生活圏

ニュータウン開発の際、隣接する旧村を活かしながら谷筋の農村集落を残し開発したことで、開発されたニュータウンエリアと、従来から存続する旧村の魅力が間近に存在する。

緑道ネットワークを中心に据えた都市構造

同じく開発の際に、緑道を中心に据えた都市構造を採用し、緑道を各地区の中央部に集中させ、広幅員の緑道でネットワークを構築している。学校や近隣センターなどの主要なコミュニティ施設はこの緑道に沿って配置され、駅前中心部から各施設や居住区が緑道を通じてつながっている。

泉北ニュータウンの地形と設計思想の文脈を活かしたコンセプトに

活性化戦略の3つの柱

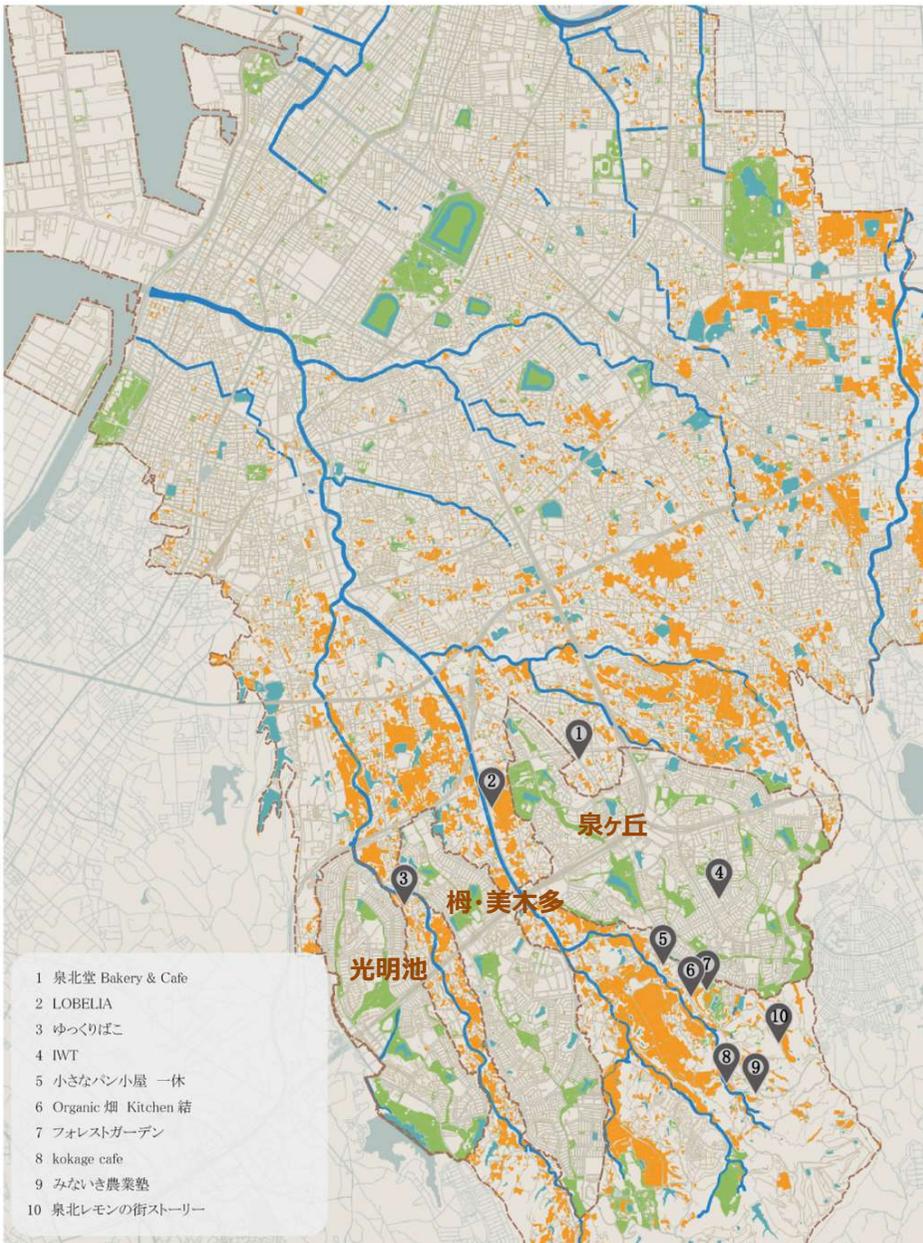
① 新ライフスタイルの創造発信「暮らしに次のスタンダードを創る」

② 効果的なダウンサイジングと人口誘導・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

① 新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」：新ライフスタイル創造に向けたコンセプトの検討

こうした基盤の上に、エリアの魅力を高めるような個性的で魅力的な個店やライフスタイルを楽しむ施設が、旧村を中心に生まれており、また、個店を営む者たちはニュータウンに在住する者も多いことが近年の特徴的な展開である。



ニュータウンが持つ都市部からの一定の利便性を確保しつつ、高度経済成長期以前の営みが残る地域で、新たな魅力を生み出す取り組みやライフスタイルが自発的に生じ、しっかりとした魅力を放ち続けていることが、既に泉北ニュータウンの際立った特徴となっている。

<一例>



① 泉北堂 Bakery & Café

食パンが大人気のベーカリー。ウェブ購入可



② LOBELIA

散歩したくなるガーデンショップ。店長はNHK「趣味の園芸」にも出演される園芸のプロフェッショナル



③ ゆっくりぽこ

築50年の古民家を耐震断熱リノベで蘇らせた自立循環型住宅。コワーキングスペース等、住み開きされた地域拠点



④ IWT

オーダーメイドショップ。靴・ジーンズ・シャツを作成



⑤ 小さなパン小屋 一休

DIYで生まれたメルヘンな庭を有するベーカリー



⑥ Organic 畑Kitchen結

お米は無農薬の上神谷米を使用。古民家カフェ



⑦ フォレストガーデン

農業体験を通してレクリエーションを行う場を提供



⑧ kokage cafe

からだに優しくココロあたたまるごはん。大阪のクリエイティブユニットgraphが設計を担当



⑨ みないき農業塾

広大な農地を活用し、本格的な農業技術が学べる農業塾



⑩ 泉北レモンの街ストーリー

レモンの苗木の植樹推進活動や特産品作りに取り組む

旧村を中心に新たに生まれている個性的な事業や魅力的な個店（スモールビジネス）が呼び込んでいる多様な人が、ライフスタイル創造のモデルになり得る

活性化戦略の3つの柱

① 新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」

② 効果的なダウンサイジングと人口誘導・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

①新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」：「パーマカルチャー」ライフスタイルと共通項が多い旧村で生まれている魅力を 泉ヶ丘エリアに取り込む

「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」のような新たなライフスタイルをエリアに取り込む。

旧村の魅力を泉ヶ丘エリアにも取り込む

泉北ニュータウンで新たに生まれ育っている魅力は、旧村に残る環境や古来からの営みに寄り添いつつ、同時にニュータウンの持つ都市性との共存も進む中で自然に生まれている、個々の取組の集積である。

オーストラリアや米国、インドネシア等の地域では、**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る生活文化が「パーマカルチャー」と呼ばれ**、一つのライフスタイルを確立しつつあるが、泉北ニュータウン、特に旧村エリアに生まれている魅力は、これらの生活文化とも共通項が多い。

改めて旧村の魅力をニュータウンエリアにも取り込むことで、泉北らしく、かつ強い発信力を持つライフスタイルを創造することができ、これに関連する魅力的な取組を呼び込むことが今後のニュータウン全体のエリア価値創出に結び付く。

さらに、こうした新たなライフスタイルを創造しようとする動きを生み出すことが、本来ニュータウンの有していた活力を生み出すことで、真の意味でのニュータウン再生を可能とする。

こうした動きは **パーマカルチャー的なライフスタイルの創造** と言える

活性化戦略の3つの柱

① 新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」

② 効果的なダウンサイジングと人口誘導・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

これは「アフターコロナ」で議論されている以下の今後の都市像にも合致している。

①働き方や住宅に対する価値観の変容

住・職・遊が一体となった生活圏の充実、パブリックスペースの質が重要

②自らが暮らしを作っていく意識の醸成

食・農業・生活環境を自らつくり出し、地域循環を図る

③マイクロツーリズムの流れ

近場でまちの本質を体験し自ら楽しむ

想定するターゲット

- 今後のまちづくりを進める上で、ニュータウンと旧村に既に存在する、泉北ニュータウンらしい、旧村の魅力と結合した新しい暮らし方を体現する居住者を中心に、これらに共感する国内外の人々をターゲットイメージとすることも効果的と考えられる。
- こうした新たなライフスタイルは、必ずしも若年層のみに共感を得るものでも、若年層のみが体現するものでもなく、むしろ、古来からの営みを伝える高齢層、多様性を生み出す世代間交流など、高齢者も含めた幅広い世代が知恵を持ち寄り、生き生きと役割を果たす社会像のベースとなるものと言える。

パーマカルチャーの概念

- 1970年代のエネルギーや資源の入手状況に関する議論から生まれた環境デザイン概念の一つ
- 生態システムが経済や社会の中心に再び据えられる
- 食料や再生可能エネルギーを地場生産し、家庭経済や地域経済を再活性化させ、その結果バイオリージョンに根差す政治体制が生まれ、恒久的で持続可能な文化が確立される
- 物理的な資源をあまり使わず、生物学的資本、人的資本を形成する方法
- 進化する現代的な要素と、様々な伝統の要素の統合

(参考)
デビッド・ホルムグレン：未来のシナリオ ピークオイル・温暖化の時代とパーマカルチャー (2010)
ソーヤー海：都会からはじまる新しい生き方のデザイン (2015)

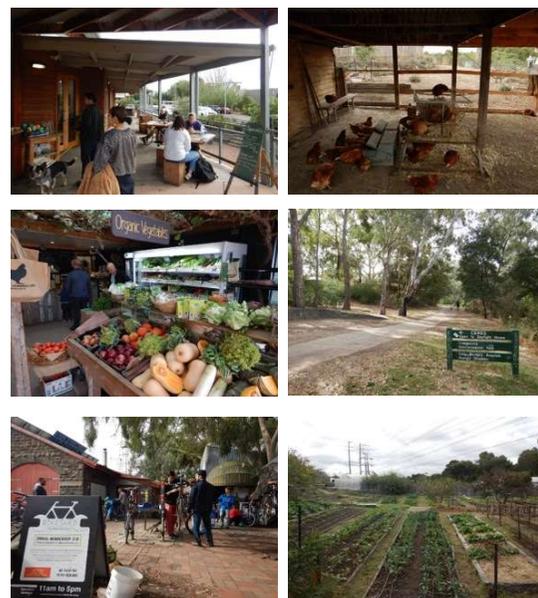
海外のパーマカルチャー拠点事例

CERES Community Environment Park (オーストラリア)

- 1982年、地元の小さなコミュニティグループによって設立され、現在では毎年50万人近い来場者を数える、環境教育センター、都市農場、社会的企業が立地するコミュニティのハブ。
- 都市型農園とオーガニックマーケット&グロサリー、カフェ、ガーデニングショップ、教育施設などが含まれる。
- 園芸、パーマカルチャー、環境教育コース、ボランティアの機会を提供し、失業者なども含めた地元の人々の支援も行っている。

運営主体 CERES
(自然環境の保護と向上を主な目的とする
非営利法人組織)

開始年 1982-
敷地面積 4.5ha



② 効果的なダウンサイジングと人口誘導・新ライフスタイル創造に効く都市機能の再配置

一定の人口減少が避けられない中で、都市機能もダウンサイジングを迫られる。

ただし、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**」や、生産年齢人口・年少人口への影響が比較的大きい「**保育機能**」、当面の間人口が減少しない高齢者世代を支える「**福祉機能**」を、戦略的に整備していくことが効果的である。

人口増に影響を与える都市機能

都市モデル式による人口増減要因分析



三大都市圏（首都圏、中京圏、近畿圏）で人口10万人以上の158都市を抽出 ※2015年国勢調査による2005年度実績と2015年度実績から、都市機能の増減が、人口動態にどのような影響を与えたかをモデル分析することにより、この結果から、都市機能の供給と人口の増減との関係（弾力性）を調査。

分析結果

人口動態に与える影響が比較的大きい都市機能

居住機能、商業機能

特に生産年齢人口や年少人口への影響が比較的大きい都市機能

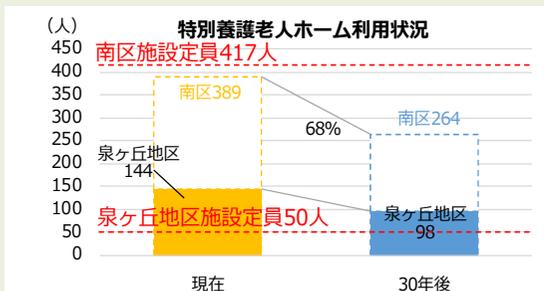
保育機能

当面の間、必要性が維持される都市機能

当面の間、人口が集中する世代である第1世代、第2世代が順次高齢化していくため、

高齢者福祉を支える機能

については、一定のニーズが維持されると想定される



人口増減 (y)

$$y = \alpha + \beta 1 \times \text{居住機能増減} + \beta 2 \times \text{商業機能増減} + \beta 3 \times \text{就労機能増減} + \beta 4 \times \text{保育機能増減} + \beta 5 \times \text{福祉機能増減} + \beta 6 \times \text{その他機能増減}$$

※交通機能は、統計データが不足していること、影響するエリアの特定が困難なことから、除外した

重回帰分析により都市機能の人口影響を検証

y = 総人口とした場合

一戸建住宅数(0.505) : 小売業年間商品販売額(0.318)
: 最寄りの保育所までの距離が500m以上1km未満の住宅数(0.216)

y = 生産年齢人口とした場合

持ち家数(0.632) : 最寄りの保育所までの距離が500m未満の住宅数(0.365)

y = 年少人口とした場合

幼稚園在園者数(0.586) : 小売業年間商品販売額(0.338)
: 公営・都市再生機構・会社の借家数(0.236)

小学校機能の維持試算

人口動態に影響を与える機能として保育機能が挙げられ、またこれと連動する小中学校も地域活力に影響を有する機能と言える。

残念ながら現状趨勢では、これらの機能も縮小が迫られるが、特に、ステージ3でのスモールビレッジでは、人口の過半数が高齢層であるという超高齢社会に陥る。これを避けるためには、教育機能の縮小には戦略的に歯止めをかけ、現状の小中学校を維持するために必要な若年世代の人口規模を目指すことも検討する必要がある。

現在、泉ヶ丘エリアには9つの小学校（8住区のうち竹城台のみ2学校）が存在し、3,223人の児童が存在する。仮に30年後の児童数が、将来の若年層の人口推計と同様の割合で減少したとすれば、児童数は947人（2019年比70%減）まで減少してしまい、相当数の学校の統廃合が懸念される。

堺市学校規模の適正化事業によれば、最低限9学級がなければ小学校の存続は難しく、単純推計すれば、8つの学校を維持するためには泉ヶ丘全体で72学級、仮に1学級20名が最低水準とすれば、児童数の減少を1,440人（2019年比56%減）にとどめることが必要と試算できる。

活性化戦略の3つの柱

① 新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」

② 効果的なダウンサイジングと人口誘導・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

活性化戦略の3つの柱

① 新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」

② 効果的なダウンサイジングと人口誘導・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

③ 近畿大学医学部等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む取組を進めることも重要。駅から近畿大学への動線確保はもちろんのこと、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、さらに、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、将来の産業誘致などを検討し、新規投資の効果が最大限、地域活力に結び付くための手当てを講じる。

近畿大学医学部等開設の効果を地域に 居住機能 宿泊機能 子育て 交流

新規のエリアへの投資は、地域活力を生み出す動きであり、2024年には近畿大学医学部および併設する病院の開設が予定されている。この動きを、より一層強く、地域の活力に結び付けていくためには、そこで生じるニーズを地域内で掘り出すための取組を進めたり、新規施設により新たに生まれる取組等を活用できる仕掛けを生み出したりすることで、新規投資の効果を出来る限りエリアに還元することを目指す。

近畿大学医学部開設により想定される効果 (近畿大学ヒアリング結果より)

- 概要
 - (大学) 医学部642人 + 看護学科4,000人 = 4,642人
 - (病院) 医師500人 + 看護師1,000人 + その他1,500人 = 3,000人
- 宿泊需要
 - 800床 + 外来患者2,300人/日 (府外からの来訪1割程度)
 - 100室・5,000~6,000円/泊程度をイメージ
- 居住需要
 - (医学部生) 学生向け寮ではなく良質な賃貸や分譲に住む傾向
 - (看護学生) 下宿6割程度 (看護寮はニーズがない)
 - (従業員) 朝が早いため近隣に住む傾向

※泉ヶ丘駅前地域における教育・医療関連施設の立地を契機とした経済波及効果 (堺市・2018)

【泉北ニュータウンにおける人口誘導効果】

・教職員定住924人、学生下宿184人、計1,108人増加

【泉ヶ丘駅前地域における交流人口誘導効果】

1日あたり 計5790人/日増加

(教職員2500人・学生730人、外来患者1930人、見舞来訪者630人)

1年あたり 155万人/年増加

職住一体・近接の創造的暮らしを支えるビジネスネットワーク ビジネス

ニュータウンは、従来の「ベッドタウン」のまちではなく、恵まれた住環境と都市部へのアクセスを生かした職住一体・近接のライフスタイルが実現するまちとなっていく。

こうした暮らしと働き方を支え、豊かなビジネスネットワークが構築できる環境を整えることが、クリエイティブな人材の流入を促進する。



ビジネス支援図書館

画像) 公益財団法人ハイライフ研究所
https://www.hilife.or.jp/cities/data.php?case_id=225



ビジネス交流を生むクリエイティブネットワークセンター

画像) メビック
<https://www.mebic.com/event/6343.html>

持続的なニュータウン再生の基盤づくり

戦略の3本柱に掲げる取組やこれと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、これらの取組等を生み、継続するための基盤として、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、あわせて必要となる。
今後課題が顕在化する住宅供給や、都市構造の中心に据えていく緑道ネットワークへの投資や活用、これらと連動したエリアマネジメントの取組等を中心に、ニュータウン全体でプロジェクト推進基盤を強化していくことが重要である。

ニュータウン全体の共通基盤

① 計画的な住宅供給を担う仕組みと主体

対策が打てないまま、住宅が一気に老朽化してしまうことは、将来のまちの姿にリスクを抱えることとなる（第1章に詳述）ため、住宅が一気に老朽化するよりも前のタイミングで、将来の住宅ニーズを見据えた適正規模の投資（量）を、一定の時間をかけながら進めることが重要。

また、この際には、単なる更新投資でなく、新たなライフスタイルを支える観点から質の高い住宅供給を行うことが重要であり、エリア全体の視点からこれらを担う仕組みや主体を検討していくことが必要。

② 緑道ネットワークを中心に据えた都市構造への転換

緑道ネットワークは、まちびらき当初から泉北ニュータウンが持つ重要な資産である。

この緑道ネットワークに、官民の投資を緑道回遊動線上に統合させていくことで、緑道沿いを移動が楽しい人のための空間に変えていき、これを中心に据えた都市構造へ転換していくことで、都市構造の観点から新ライフスタイル創造の基盤を強化していくことが必要。

③ 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

エリア価値を継続的に高めていくためには、これを担う主体が必要。今後、ライフスタイル創造、住宅供給や公共空間活用等の取組を重ねながら、エリマネジメント法人の在り方について検討を進めることが必要。

① 計画的な住宅供給を担う仕組みと主体：量と質の両面から計画的な住宅供給

対策が打てないまま、住宅が一気に老朽化してしまうことは、将来のまちの姿にリスクを抱えることとなる（第1章に詳述）ため、住宅が一気に老朽化するよりも前のタイミングで、将来の住宅ニーズを見据えた適正規模の投資（量）を、一定の時間をかけながら進めることが重要。また、この際には、単なる更新投資でなく、新たなライフスタイルを支える観点から質の高い住宅供給を行うことが重要であり、エリア全体の視点からこれらを行う仕組みや主体を検討していくことが必要。

計画的・段階的な住宅供給

エリアイメージを変える質の高い住宅供給

住宅供給の担い手

総世帯のうち現状と同じ51.1%が公的賃貸と仮定すると、30年後にも、

6,325戸の住宅ニーズが存在

今から

年間約210戸の段階的供給が必要

(将来推計による世帯数から算出)

世帯種別毎の将来推計から住宅ニーズを推計した場合、

1K~1LDKは不足、2K以上の住戸が過剰

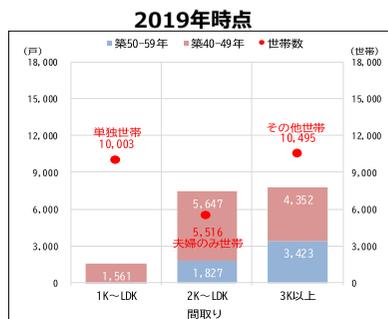
になると見込まれる。住宅の種別としても、将来の家族類型別世帯数に沿った新たな住宅供給が求められる。

例：山万株式会社 ユーカリが丘（千葉県佐倉市）
「毎年200戸の計画的住宅供給」

同時に、単に老朽化時期に先行した計画的供給を量的な面から進めるだけでなく、エリアのイメージを体現するような住宅の在り方を検討していく必要がある。

例えば、通常のマンション開発を進めるのではなく、特徴的な集合住宅の供給、ニュータウンの豊かな緑や緑道ネットワークを活用した、低層での住宅供給を進める、住宅だけでなくパーマカルチャーライフスタイルを一緒に創造していくような店舗や企業オフィスと一体となった開発を進めるなど、住宅供給事業そのものの質についても重視しながら、段階的な供給を進めていくことが必要である。

段階的かつ良質な住宅供給を、ニュータウンエリアに点在する事業用地で進めていくため、泉北ニュータウン全体の価値向上に向けた視点を持ちながら、段階的に地域に投資する主体の構築を検討する必要がある。このためには、まずは当面の開発可能用地をパイロットプロジェクトと位置付けて新たな枠組みでの住宅供給を検討するなど、既存の住宅供給主体も参画した新たな取組を組成していく必要がある。



公民連携のエリアリノベーション・住宅供給

Morineki project（大阪府大東市）
大東市・東心株式会社・大東公民連携まちづくり事業株式会社

画像）大東公民連携まちづくり事業株式会社
<https://matituku.com/archives/336>



居住者コミュニティを育む地場事業者

青豆ハウス（東京都練馬区）
株式会社メゾン青豆



高齢者・多世代交流の暮らし、地場事業者

はっぴーの家ろっけん（兵庫県神戸市）
株式会社Happy

画像）はっぴーの家ろっけんFacebook

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

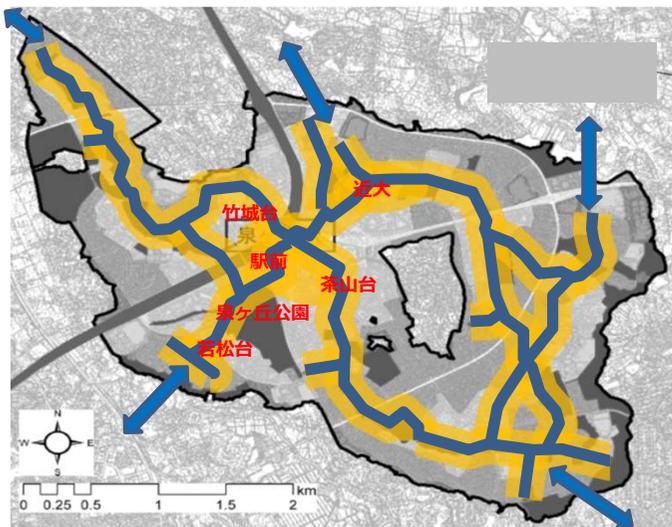
② 緑道ネットワークを中心に据えた都市構造への転換

③ ビジョンの推進主体となる持続可能なエリアマネ主体と活動

② 緑道ネットワークを中心にした都市構造への転換

緑道ネットワークは、まちびらき当初から泉北ニュータウンが持つ重要な資産である。
 この緑道ネットワークに、官民の投資を緑道回遊動線上に統合させていくことで、緑道沿いを移動が楽しい人のための空間に変えていき、これを中心に据えた都市構造へ転換していくことで、都市構造の観点から新ライフスタイル創造の基盤を強化していくことが必要。

緑道ネットワークを中心にした都市構造の強化



緑道ネットワークを中心にした都市構造への転換が重要

官民の投資を緑道回遊動線上に統合させ、緑道沿いを移動が楽しい人のための空間に変えていく。

■ 緑道ネットワーク沿いの官と民の投資融合

■ 移動が楽しい人のための空間づくり

- 土地利用やリノベーションの誘致・ミックスユースを推進する規制等緩和
- 緑道の利活用と維持管理をセットとしたスキーム
- 楽しい移動手段・モビリティ・健康機能の緑道沿いへの付加

■ ネットワークの強化

- 計画的な駐車場配置や近隣センターの新機能付加

具体的な空間・機能のイメージ

徒歩・散歩



馬・動物



低速自動運転



パーソナルモビリティ



緑道に面したカフェ・投資



サイクルロードのネットワーク



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

② 緑道ネットワークを
中心に据えた都市構造への転換

③ ビジヨンの推進主体となる持続
可能なエリマネ主体と活動

③ ビジョンの推進主体となる持続可能なエリアマネジメント主体と活動

エリア価値を継続的に高めていくためには、これを担う主体が必要。今後、ライフスタイル創造、住宅供給や公共空間活用等の取組を重ねながら、エリアマネジメント法人の在り方について検討を進めることが必要。

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

② 緑道ネットワークを中心に据えた都市構造への転換

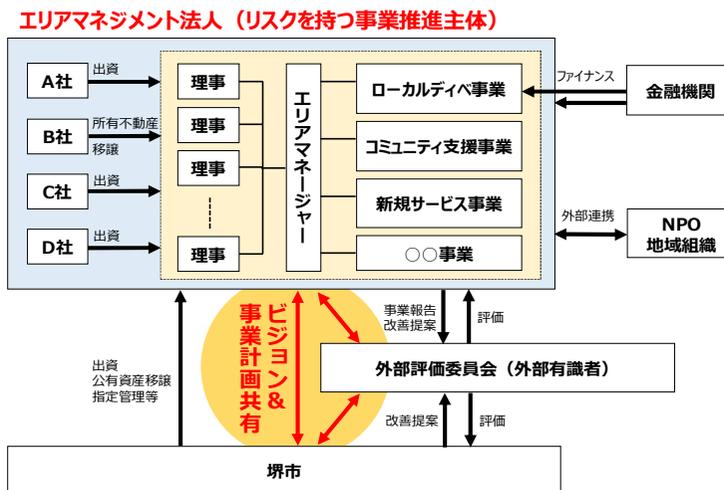
③ ビジョンの推進主体となる持続可能なエリアマネ主体と活動

泉北ニュータウンに適したエリアマネジメントの在り方検討

泉北ニュータウンは、駅周辺に公民の大規模なランドオーナー（リースホルダー）が存在している。

この結果、戸建て住宅や分譲マンション等によって、土地の権利が切り売りされ、エリア全体の取組の合意形成が難しくなるという課題に陥っておらず、主要なランドオーナーが適切な連携体制を構築することで、しっかりとしたエリアマネジメントが構築できる可能性があるというアドバンテージを有している。

この強みを生かし、行政やランドオーナーが自らの不動産や公有財産を現物出資し、それらの不動産収入を基礎財源とするなどの検討を重ね、駅周辺（段階的に泉ヶ丘エリア全体）エリアの価値を高めるため、下記の4つの機能を果たすような事業主体の組成が考えられる。目指すターゲットに即した機能や投資の導入、コミュニティ支援、ハードやランドスケープの維持管理などを一体的に進めていくことが望ましい。エリマネ主体やランドオーナー、行政の事業計画や活動について、継続性を高めるため、第三者の外部評価委員会を設けて適切に評価・運営していくなどの工夫の検討が望ましい。なお、適切なエリアマネジメント推進のためには、今後も権利の切り売りは避け、主要なランドオーナーが保存し、活用を続けることが望ましい。



泉北ニュータウンに必要なエリアマネジメント機能

エリアマネジメントを進めるためには、必要な投資と人材を呼び込むことが不可欠となる。ランドオーナーが中心となり連携したプロジェクトを推進しながら、エリア価値を高めることによる効果の実感と相互の信頼感を醸成しながら、以下の機能を満たすエリアマネジメント法人の在り方（財源や必要な人材など）について、検討を重ねる必要がある。

① エリア魅力創造発信機能

- ・ エリアマーケティング ・ コンテンツ企画

② 地域に根差したディベロッパー機能

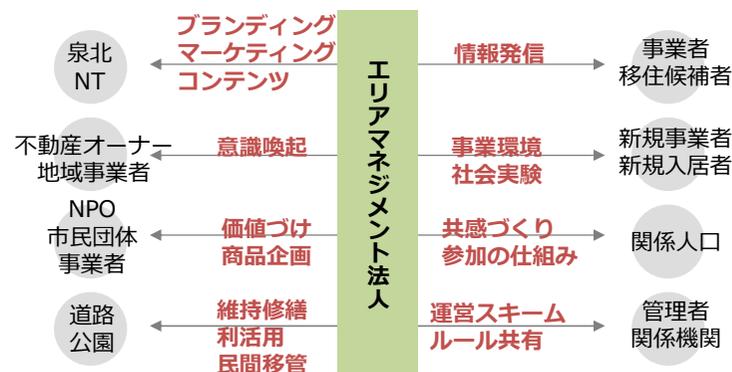
- ・ 住み替えや住宅保全利活用、貸農園や農教育、開発権の調整、事業化、空き家活用の不動産経営、良質な民間投資誘致、公的3オーナー横串、文化資産
- ・ 駐車場事業

③ コミュニティ支援機能

- ・ コミュニティのエンパワメント

④ インフラ維持・修繕・活用機能

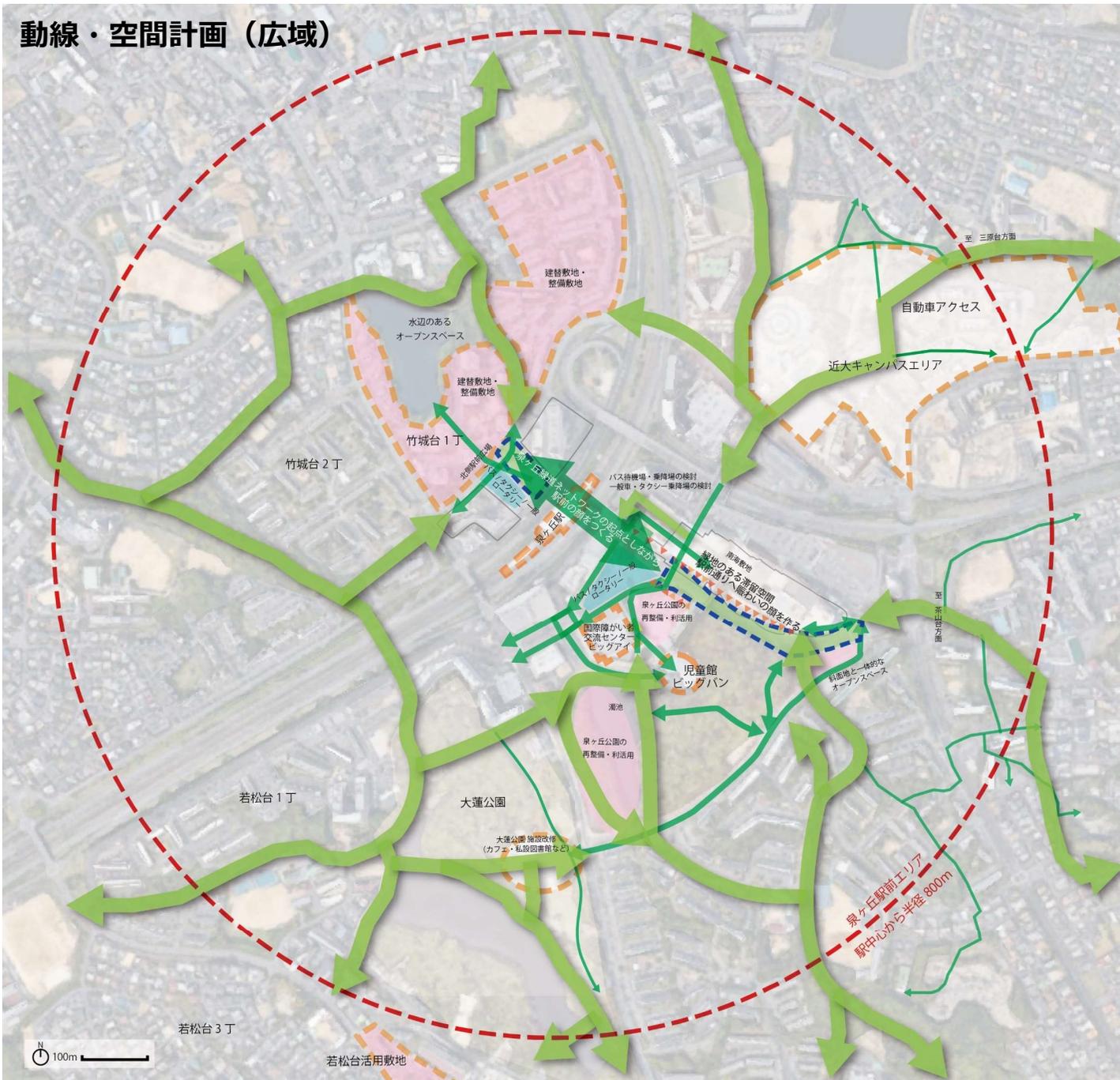
- ・ まち普請事業（清掃・植栽管理等）
- ・ 公共空間利活用



※行政や公的賃貸住宅オーナーが、エリマネ法人に出資、現物出資。駐車場や不動産収入の財源を活用
 ※最初は優先度を決めて効果の出る事業に絞る、逃げすぎない

泉ヶ丘駅周辺の動線・空間計画：泉ヶ丘全体へ広がる緑道ネットワークを活かし、緑道の起点となる駅前空間・動線を整備

動線・空間計画（広域）



[計画案作成にあたっての基本的な考え方]

泉ヶ丘のポテンシャル；緑道/緑地のネットワーク



成田和子「泉北ニュータウンにおけるグリーンインフラを構成する緑地のストック評価に関する研究」より抜粋
 堺市「緑道ウォーキングマップ」



- ・泉ヶ丘の緑道/緑地のネットワークをさらに強化するため、駅前北・南を緑道の起点としつつもまちの顔となるような空間整備を行う。
- ・駅北、駅南それぞれ既存の緑地 NW と接続するため、駅前の歩行者空間を整備

駅前空間の考え方



- ・駅前を緑道の起点として捉え、既存の緑地 NW を活かしてまちの顔をつくる
- ⇒駅北/南北出口付近にまとまったオープンスペースの確保
- ⇒駅から茶山台一丁交差点までの歩行者優先化による茶山台方面へのメイン動線/にぎわいの軸の確保
- ⇒地域住民のための緑道 NW (生活動線) の確保

凡例

- ←→ メインとなる歩行者動線
- ←→ 周辺をつなぐサブ動線
- ▶ にぎわいにじみだし (2F)
- ▶ にぎわいにじみだし (GL)
- 施設 ※将来整備含む
- オープンスペース

※現時点で確定しているものではありません。

泉ヶ丘駅周辺の動線・空間計画：駅南北のグランドレベルの歩行者優先の道路空間再編、まちの顔として駅前から公園が始まる



[計画案作成にあたっての基本的な考え方]

動線計画の考え方

- ・駅前を緑道の起点として捉え、既存の緑地NWを活かしてまちの顔をつくる
⇒駅北/駅南出口付近にまとまったオープンスペースの確保
- ⇒駅から茶山台一丁交差点までの歩行者優先化による茶山台方面へのメイン動線/にぎわい軸の確保
- ⇒地域住民のための緑道NW(生活動線)の確保

歩行者動線
デッキ(2F)+GL

- ・現状で高さのずれのあるセンタービル・南専門店街ビルの2Fレベルを中長期的な更新にあわせて揃え、近大への動線、駅広上部デッキ、ビッグアイやビッグパンへのデッキのレベルに合わせていく
- ・駅前における歩行者優先化を実現し、軸を通すことで駅前の顔をつくり、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
- ・既存施設も活かしたデッキ(2F)動線でバリアフリーアクセスをつくる
- ・中心部の歩行者優先を実現しつつ、自動車利用者がアクセスしやすいように駐車施設を計画する

凡例

| | |
|---------------|-----------------|
| ← 歩行者動線 (B1F) | 施設 ※将来整備含む |
| ← 歩行者動線 (GL) | オープンスペース |
| ▶ にぎわいにじみだし | バス/タクシー/一般ロータリー |
| ← 歩行者動線 (2F) | |
| ▶ にぎわいにじみだし | |

※現時点で確定しているものではありません。

交通検証結果まとめ

自動車交通（検証結果）

交通量調査

- ・令和2年10月18日（日）／令和2年10月22日（木）
- ・調査時間：7:00～19:00（両日とも）

○交通量調査の結果から、当該区間の実測自動車断面交通量が往復8,860台/日であり、往復2車線で交通処理可能であるといえる。（道路構造令第5条の2より、4種2級の場合は計画交通量10,000台/日以下の道路は往復2車線とできる）

○駅北/駅南の交通量を比較すると、接続されている道路の通過交通量は南側が多い一方で（南側交差点合計：平日7,479台、休日：3,936台）、交通広場（ロータリー）利用の自動車（一般車/バス/タクシー）交通量は北側の方が若干多い。

○駅北側において今年度と過年度の交通量調査結果を比較したところ、過年度の方が若干大きな値（竹城台1丁交差点合計交通量過年度比;平日95.9%、休日95.0%）を示しているが、交差点合計・断面別合計ともに大きな違いは見られない。

○泉ヶ丘駅前再編の方針（歩行者優先の道路空間再編）を踏まえ、仮に茶山台30号線の一部区間を自動車通行止めにしたケースを想定し交通量配分について検討を行い、次の事項が分かった。

- ・一部の交差点を除き需要率0.9、交通容量比1.0を超える車線を持つ交差点は無かった。
- ・交通容量比が1.0を超える交差点においては、信号現示・車線構成等の見直しにより、交通容量比を減少することが可能である。

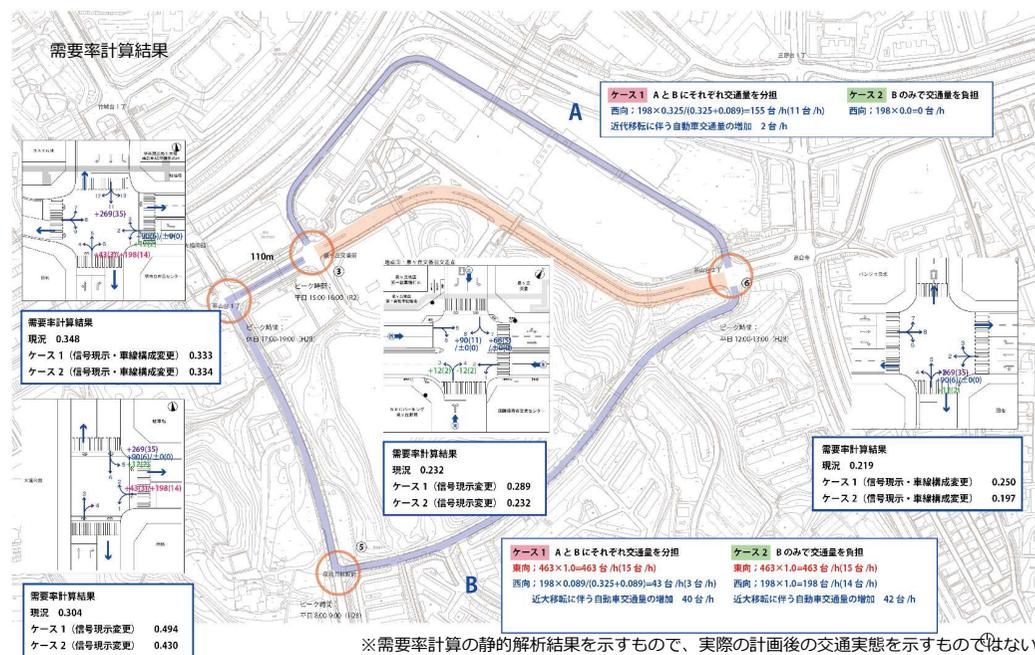
【課題点】

- バス路線や一般車のルート変更が強いられ、市民生活への大きな影響が懸念される
- 大運公園前交差点におけるバス車両の右左折に対応した交差点形状への変更が必要
- 一部交差点における滞留長解消のための道路形状への変更が必要 など

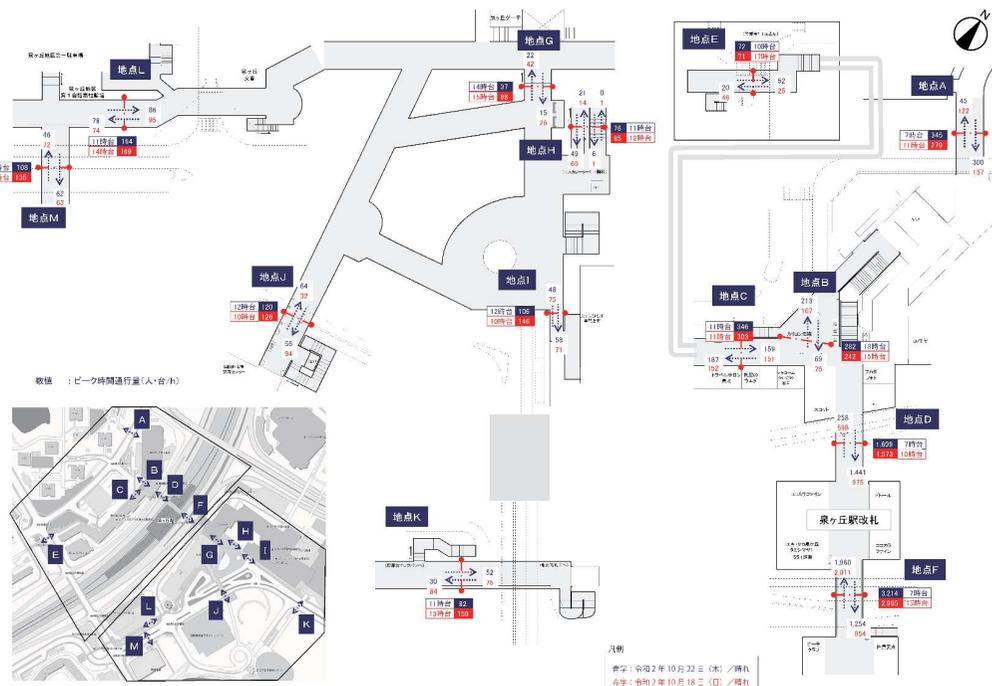
歩行者交通（検証結果）

○交通量調査の結果から、駅前のデッキ部における交通量は少なく、現状ではデッキ幅員がオーバースペックであることが分かった。

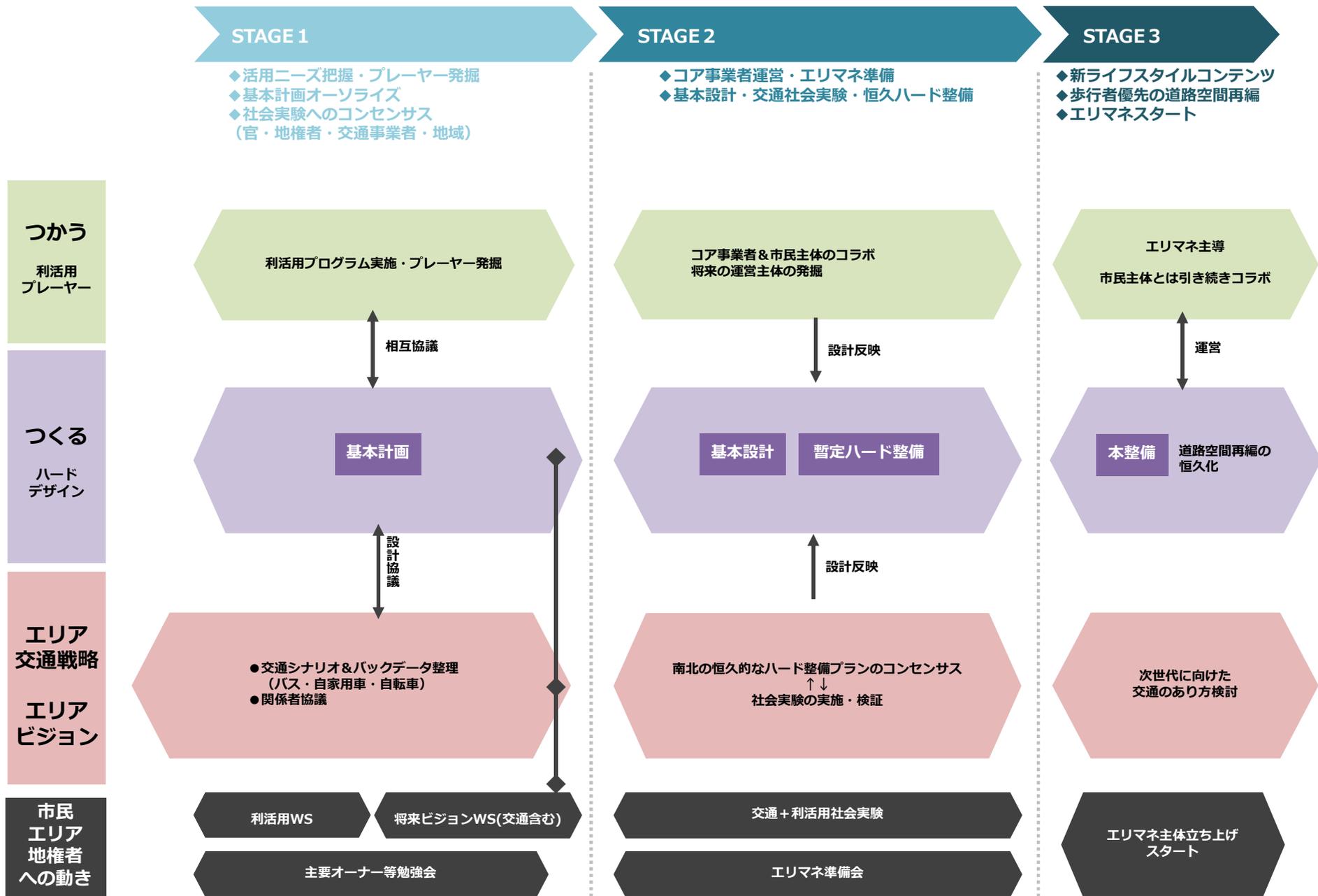
○ビッグバンと泉ヶ丘公園の一体的活用などが進められることを踏まえ、駅前のデッキについては、駅前の回遊性向上の観点から利活用等を視野に改善の余地があることが分かった。



● 全体デッキ通行流線図（ピーク時間計）



グランドレベルの道路空間再編に向けた検討イメージ：「つかう」と「つくる」を並行して検討



泉ヶ丘駅周辺の都市機能配置の考え方

今後、都市機能を整備していく上では、新しいライフスタイルを創り支えていくために必要な要素をもつ投資を促進していくことが重要になる。
 泉北ニュータウンで享受できるパーマカルチャー的なライフスタイルに、下記の各機能のコンセプトを合わせて配置することで、泉ヶ丘駅周辺エリアをニュータウン全体で実現したいライフスタイルのショールーム的なエリアとする。
 また、パーマカルチャー的ライフスタイルは、先述のように「アフターコロナ」で議論されている、以下の今後の都市像にも合致している。

①働き方や住宅に対する価値観の変容

住・職・遊が一体となった生活圏の充実、パブリックスペースの質が重要

②自らが暮らしを作っていく意識の醸成

食・農業・生活環境を自らつくり出し、地域循環を図る

③マイクロツーリズムの流れ

近場でまちの本質を体験し自ら楽しむ

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・マーケットの集積を生み出す

コミュニティ・ライフスタイル

多様な交流が促されるコミュニティハブとなる拠点施設（スポーツクラブ、シェアオフィス、パブ、シェアキッチン、小規模店舗群）や、新しいライフスタイルの創造やこれに基づくシビックプライドを醸成する中核施設（シビックプライドセンター）を配置する

子育て・教育

新ライフスタイルに紐づく特化した目的で機能する図書館や、共感者を呼び込める特徴的テーマを持つ学びの場を生み出す

宿泊

多様な交流を生み出すゲストハウスや、NTの魅力を伝えるライフスタイルホテルを生み出す

新ライフスタイルの創造

ビジネス

ヘッドタウンサラリーマンでない、クリエイティブな働き方を支援するオフィスや図書館、ネットワークング拠点を整備する

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する

交通

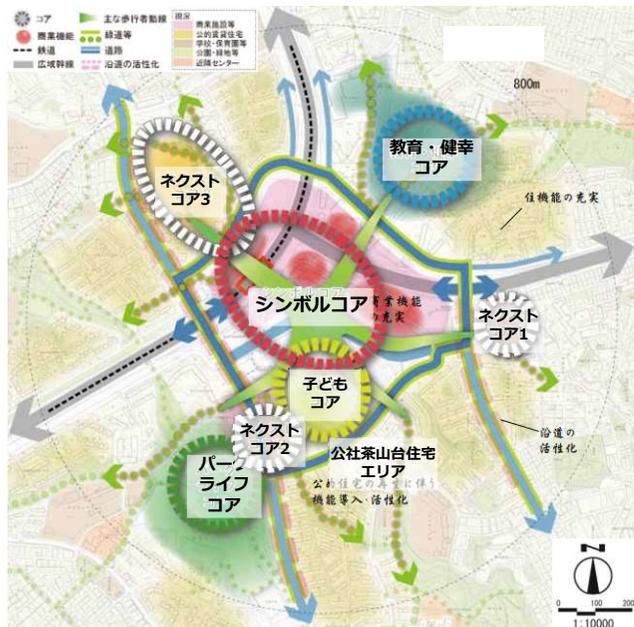
新ライフスタイルに合致した、ゆったりとした交通を担うモビリティ拠点（フリンジパーキング・サイクルステーション・バス待機場等）を整備する

表現・交流

泉北NTならではの新しい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・緑道を整備する

泉ヶ丘駅周辺の都市機能配置提案：各コアに活性化戦略の3本柱を実現する機能を配置する

ビジョンへの都市機能案のあてはめ



- 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



を都市機能

| 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 | ★ 大連公園 |
| ネクストコア1 | 3 旧高倉山西小学校 |
| | 7 ビッグバン・駐車場等 |
| ネクストコア2 | 6 居住 (UR) |
| ネクストコア3 | 6 居住 (公社) |
| 公社茶山台住宅エリア | 6 居住 (公社) |

凡例 1.商業 2.コミュニティ・ライフスタイル 3.子育て・教育 4.宿泊 5.ビジネス 6.居住 7.交通 8.医療 表現

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

■ 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・マーケットの集積を生み出す



とよしば（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するまちなかの交流拠点施設
- ・まちなかの魅力を高め、プレイヤーとして活躍する人材の育成を目指す
- ・事業主体：ZO PLANNING・こいけやクリエイト



ONOMICHI U2
ジャイアントストア 尾道店
（尾道市）

- ・しまなみサイクリングをサポートするサイクルショップ
- ・自転車のプロスタッフによるメンテナンス、自転車・ウェアのレンタルサービス有
- ・事業主体：TLB株式会社



KANNON COFFEE
（名古屋）

- ・街のコーヒースタンド
- ・時間のない時でもさっと立ち寄れる。自家製のシロップなどを使った創作ドリンクも提供。菓子は、各店舗お店で手作り。
- ・事業主体：株式会社 KANNON



Yanasegawa Market
（埼玉県志木市）

- ・館近隣公園で開催される地域マーケット
- ・地域性や公園本来の魅力を活かしたデザインを重視し、出展者のほぼすべてが地域内に在住しているか、店舗を構えている
- ・運営主体：Yanasegawa Ink

■ コミュニティ・ライフスタイル

多様な交流が促されるコミュニティハブとなる拠点施設（スポーツクラブ、シェアオフィス、パブ、シェアキッチン、小規模店舗群）や、新しいライフスタイルの創造やこれに基づくシビックプライドを醸成する中核施設（シビックプライドセンター）を配置する



シェアオフィスを核とした複合施設

ネスティングパーク黒川
「CABIN」
（神奈川県川崎市）

- ・木造1階建て
- ・住まいの近くで働くことができる新たな仕事環境
- ・周辺の地域資源と連携を図るコミュニティ拠点
- ・事業主体：小田急電鉄

（画像）NESTING PARK KUROKAWA
<http://nestingpark.jp/>



コワーキング・厨房を備えた自立循環型住宅

「ゆっくりぼこ」
（大阪府堺市）

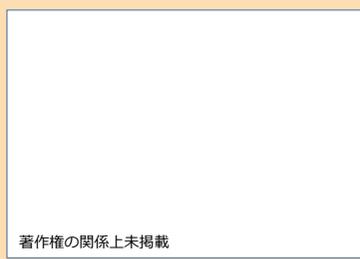
- ・築50年の農村地の古民家を耐震断熱リノベーションし住み開き
- ・厨房スペースがあり、料理教室等のチャレンジの場としても利用可能
- ・平日はコワーキングスペースとしてもオープン



まちの成り立ち・開発を伝える情報センター

「ハーフェンシティ インフォセンター」
（ドイツ・ハンブルク）

- ・再開発プロジェクトの内容を都市模型、画像、映像、テキストで詳細に説明
- ・レクチャースペース、カフェ、現場を眺める展望台も設置
- ・運営主体：HafenCity Hamburg GmbH



地元ブルワリー直営カフェ

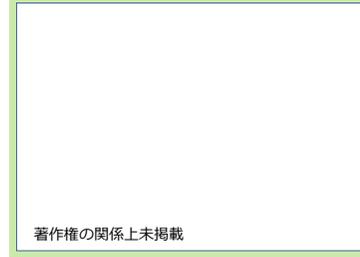
「Ravitaillement（アビタイユモン）」（大阪府大阪市）

- ・地元ブルワリーが醸造するビールが飲める
- ・福祉事業者の経営により、障がい者雇用にもつながっている
- ・運営主体：株式会社シクロ

著作権の関係上未掲載

■ 子育て・教育

新ライフスタイルに紐づく特化した目的で機能する図書館や、共感者を呼び込める特徴的テーマを持つ学びの場を生み出す



子供の冒険を応援する遊び場

「羽根木プレーパーク」
（東京都世田谷区）

- ・木登りや穴掘りや工作、水遊び・泥んこ遊びに焚き火等、自然の中で体を使い思い切り遊べる公園
- ・プレーワーカーと地域住民が区の児童課と協力して運営
- ・運営主体：NPO法人プレーパークせたがや
（画像）プレーパークせたがや
<https://playpark.jp/hanegi-park>

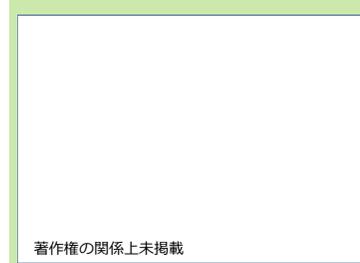


親子で遊べるツリーハウス

「千年の森自然学校」
（長野県大町市）

- ・30棟以上のツリーハウスが点在。6棟が遊び場として開放されている
- ・オーナーの体験談が聞ける森林ガイドも実施
- ・管理・運営団体：千年の森自然学校（代表 朝重孝治さん）

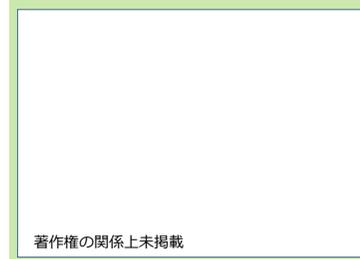
（画像）大町市観光協会
<https://kanko-omachi.gr.jp/spot/deepforest/>



国有林を活用した学べるアウトドアリゾート

「ライジングフィールド軽井沢」
（長野県北佐久郡）

- ・半休眠状態のキャンプ場をアスレチック施設と多目的ホールに再生
- ・自然体験を通じた教育事業
- ・事業者、行政、有識者による運営協議会の設置
- ・運営主体：株式会社ライジング・フィールド



世界最先端のエコスクール

「グリーンスクール」
（パリ）

- ・持続可能な世界をつくる学習者のコミュニティづくりがミッション
- ・校舎は竹で造られ、飲み水、食べ物も自給し、電力も自然エネルギーで賄う
- ・運営主体：非営利団体 Yayasan Kul-Kul

著作権の関係上未掲載

■ 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ホテルを生み出す



ゲストハウス

「HAGISO」(東京)

- ・築60年の木造アパートを改修した「最小文化複合施設」
- ・1階にはカフェ、ギャラリー、レンタルスペース、2階にはホテルのレセプション&ショップ、設計事務所
- ・運営主体：株式会社HAGI STUDIO

画像) HAGISO
<https://hagiso.jp/about/#>



ライフスタイルホテル

「ON THE MARKS」(神奈川)

- ・Bed, Food and Musicをコンセプトに、川崎駅近くのオフィスビルをリノベーション
- ・宿泊ゲストと地元の人との交流の場となることを目指す
- ・運営主体：UDS株式会社

画像) UDS株式会社
<https://www.uds-net.co.jp/work/onthemarks>



国内外交流を生むホステルとラウンジ

「Nui.」(東京)

- ・玩具会社の元倉庫をリノベーションしたホステル
- ・1階部分はカフェ、バー、ラウンジも兼ねており宿泊客以外も利用可能
- ・運営主体：株式会社Backpackers`Japan



リノベーションホテル

「HATCHi 金沢 by THE SHARE HOTELS」(金沢)

- ・コンセプトは「北陸ツーリズムの発地」
- ・定期的に北陸各地の土地・文化・産業・人に焦点を当て、その魅力をホテルまるごとで表現
- ・運営主体：株式会社リビタ

画像) 株式会社リビタ
<https://www.thesharehotels.com/hatchi/stay/>

■ ビジネス

ベッドタウンサラリーマンでない、クリエイティブな働き方支援するオフィスや図書館、ネットワーキング拠点を整備する



ビジネス支援図書館

「ニューヨーク公共図書館」

- ・スモールビジネスを支援し競争力を高める
- ・実践的な情報を幅広く所蔵
- ・商業データベースが無料で利用可能
- ・専門司書、リタイアしたビジネスマンによる相談室
- ・起業家セミナー、情報リテラシー講座の実施

画像) 公益財団法人ハイライフ研究所
https://www.hilife.or.jp/cities/data.php?case_id=225



農業支援図書館

「紫波町図書館」(岩手県)

- ・農業企画展示
- ・最新農業情報がわかるデータベース・講習会の開催
- ・マルシェの食材を使った料理本の紹介
- ・農林課、農林公社、農協、農家との交流

画像) 紫波町図書館
<http://lib.town.shiwa.iwate.jp/>



ビジネス交流を生むクリエイティブネットワークセンター

「MEBIC」(大阪)

- ・大阪で活動するクリエイター同士、クリエイターと企業の関係づくりを推進
- ・全国、海外にもネットワークを有する
- ・運営主体：公益財団法人大阪産業局

画像) メビック
<https://www.mebic.com/event/6343.html>

コンセプトに共感する法人の本社を誘致

■ 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する



街に開かれたリノベーション賃貸住宅

「ホシノタニ団地」(神奈川県座間市)

- ・人と人、人と街をつなぐ駅前団地
- ・団地の中央に広場を備え、子育て支援施設や貸し農園などを周辺に配置
- ・事業主体：小田急電鉄

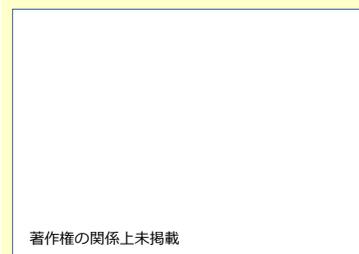
画像) bluestudio
<http://www.bluestudio.jp/portfolio/p0000398.html>



みんなで育てる共同賃貸住宅

「青豆ハウス」(東京都練馬区)

- ・コミュニティが育つ住環境デザイン
- ・大家による積極的なビジョンとコンセプトの発信
- ・建設時から居住希望者やまちの人々が一緒に楽しめるイベントを開催
- ・事業主体：株式会社メゾン青樹



著作権の関係上未掲載

環境共生型コーポラティブ住宅

「樺ハウス」(東京都世田谷区)

- ・樹齢250年のケヤキを残した豊かな自然環境の共用の庭を確保
- ・コーポラティブ方式で参加者を募集
- ・暮らしを中庭に開くことにより環境価値を存分に味わうことが可能
- ・事業主体：個人地主



著作権の関係上未掲載

築100年を目指すピンテージビル

「冷泉荘」(福岡県福岡市)

- ・共同住宅から事務所ビルへの転用
- ・空室増の打開策として若手クリエイターへの実験的な提供などを経て、文化発信拠点としてリニューアル
- ・事業主体：株式会社スペースRデザイン、吉原住宅有限公司

新ライフスタイルを支える都市機能の事例 : 新ライフスタイルを支える都市機能には エリアの価値を高めるクオリティのコントロールが必要

■交通

新ライフスタイルに合致した、ゆったりとした交通を担うモビリティ拠点（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）を整備する

徒歩



パーソナルモビリティ



駅前コミュニティサイクル基地



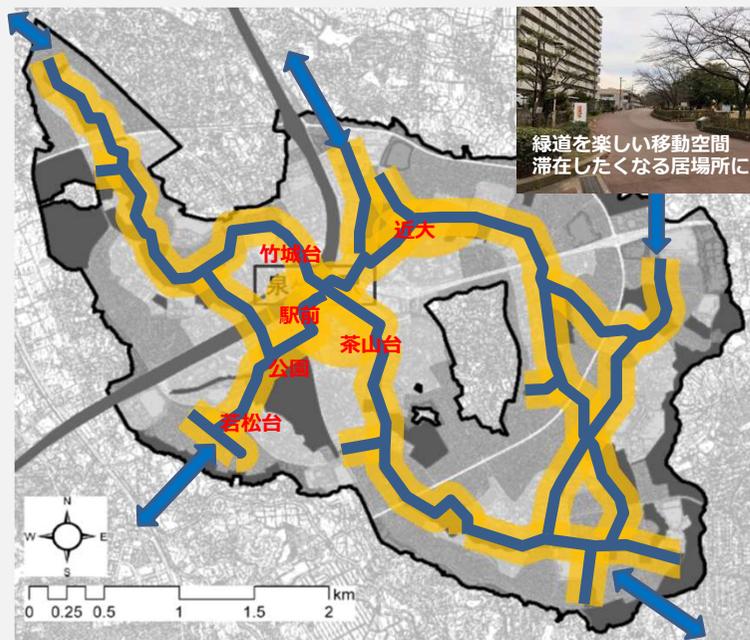
馬・動物



低速自動運転



サイクルロードのネットワーク



■表現・交流

泉北NTならではの新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・緑道を整備する



姫路 大手前通り (姫路市)

- ・大手前通りの再整備にあわせ、通りを楽しみながらそぞろ歩きできる空間を目指し「ミチミチ〜食とクラフトに出会う秋の散歩道」を開催。
- ・くつろぎ空間、飲食店、物販マーケットで通りを彩る。



LIFE is PARK 大蓮公園 (堺市)

- ・大蓮公園エントランスに設けられたマルシェや市民活動の拠点エリア。
- ・「いつもの公園をもっと身近に」をコンセプトに泉北で活躍する人々が日替わりで店を開く。
- ・運営主体：seedFOLKS



山中湖村 ゆいの広場ひらり (山梨県南都留郡)

- ・多くの観光客が訪れる山中湖村平野地区交差点での、古民家を活用したコミュニティ施設
- ・多様な動線で地域コミュニティをつなぎ、祭りや伝統文化を継承する“結”のひろばを形成



多治見駅北広場 虎渓用水広場 (岐阜県多治見市)

- ・人々の交流や憩いの拠点、文化・芸術との出会いの場を目指す多治見駅前の新たな“まちかど”。
- ・水路、テラス、イベント広場が整備され、事前申請すればマルシェ、祭り、ミニコンサートなどで利用可能。
- ・運営主体：多治見まちづくり株式会社

泉ヶ丘エリアを楽しむ新たな暮らし・生活シーンの創出イメージ

