

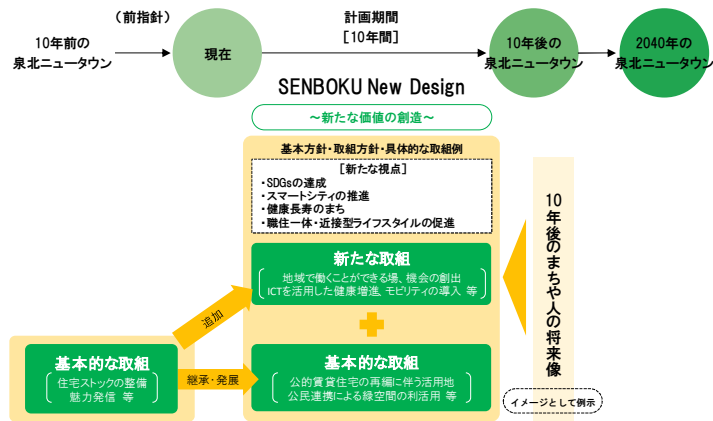
# センボクニューデザイン SENBOKU New Design (案) 概要版

## I 章 SENBOKU New Designの位置づけ

策定の目的

- 新たな価値を創造し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできる「持続発展可能なまち」とする
- 指針名称は、魅力があふれ、より豊かに暮らせるまちとして大きく飛躍させるべく、将来のまちの姿や暮らす人の姿をイメージし、「新しい泉北ニュータウンをデザインすること」を表現

- ① **新たな視点の設定** 新たな価値を創造し、泉北ニュータウンの価値をさらに高めていく  
**SDGsの達成** **スマートシティの推進** **健康長寿のまち** **職住一体・近接型ライフスタイルの促進**
- ② **前指針の継承・発展** 地域課題の解決、持続的な発展に向けた取組の途上のため、「基本的な取組」は、継承・発展
- ③ **将来像の共有** 様々な主体と意思を共有し、共創するため、具体的な取組例とイラストにより、イメージとして例示



## II 章 泉北ニュータウンの現況

### ① 泉北ニュータウンの魅力

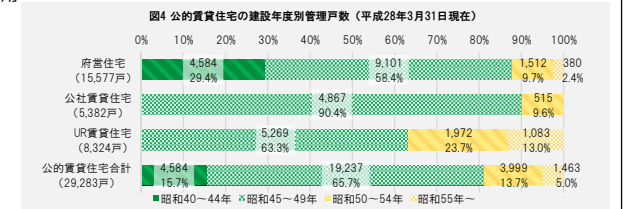
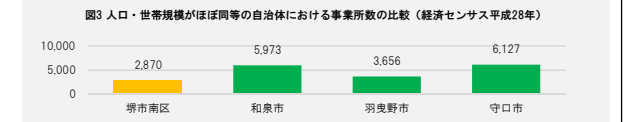
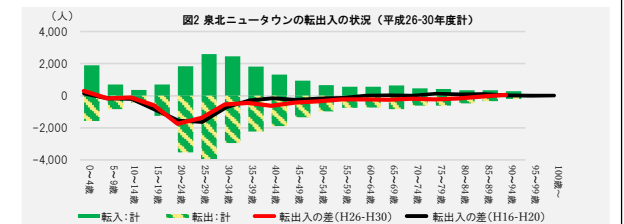
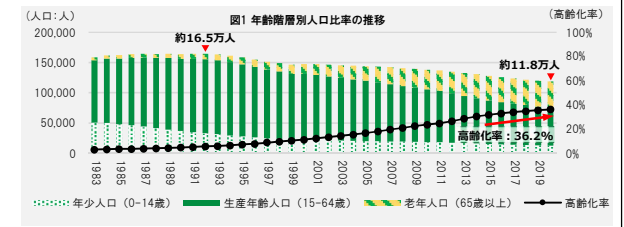
- 近代都市計画の考えに基づいて計画的に整備
- 近接する都市からの求心力を感じる広域的な機能
- 特徴的な住宅ストック
- 公共交通網が整備
- 緑豊かな環境
- 地域活性化の担い手となる人材が地域で活躍

### ② 泉北ニュータウンの課題

- 人口減少・高齢化 [図1]  
1992年：約16.5万人（ピーク） → 2020年：約11.8万人  
高齢化率：36.2%（2020年12月末）
- 若年世代の地区外転出 [図2]  
10代後半～30代の転出超過が顕著
- ライフステージに対応した生活サービスの提供
- 働く場の少なさ [図3]
- 公的賃貸住宅の老朽化 [図4]  
住宅戸数のほぼ半数が公的賃貸住宅。うち、約8割が築40年以上
- 近隣センターの商業機能低下  
空き店舗率 2008年：11.0% → 2020年：21.0%
- 新たな都市機能の導入に利用可能な土地が限定  
公的賃貸住宅の再編に伴う活用 今後10年間で約20haを有効活用

### ③ 今後の社会的動向

- さらに進む高齢化
- リモートワークの導入などの働き方改革
- スマートシティの取組の推進
- 人口減少に伴う空き家・空き室の増加
- 人口減少に伴う身近なサービス機能の低下
- 都市基盤の老朽化 など



## III 章 基本的な考え方

### ① 理念

かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ  
～泉北ニュータウンの価値を高め、次世代へ引き継ぐ～

- 高度経済成長期の住宅需要に応じて計画された泉北ニュータウンは、ベッドタウンとしての役割を果たしてきた一方、入居者の高齢化や、働き方、買い物などの人々のライフスタイルや価値観の変化などの社会環境の変化に直面しており、これらの変化に対して、都市として変革できる柔軟な受容力を持つことが重要。
- 50年以上にわたる歴史や人々の生活を尊重すると同時に、新たな価値を創造し、画一的な住宅中心であった「ベッドタウン」から、多様性を受け入れ、多様な機能が備わり、多様な暮らし方が実現できる「より豊かなまち」へと変革し、その価値をさらに高めることが必要。
- 今後の社会環境の変化に対しても常に変革し、新たな価値を創造し続け、持続発展するために生み出された泉北ニュータウンの価値を皆で共有し、次世代に引き継いでいくことが重要。

### ② 4つの基本方針

**基本方針1**  
多様な世代が住み、働き、安心して暮らせる

- 良好で暮らしやすい住環境を形成し、新たな魅力ある住宅の創出などにより、多様な世代がバランス良く暮らせる。
- 企業誘致やリモートワークスペースの創出などにより、職住一体・近接型ライフスタイルを推進する。
- 良好な子育て環境や多様な先進的な教育環境を充実させ、子どもが創造的に学び、安心して子育てができる。
- 健康寿命延伸の取組などにより、すべての住民が住み慣れた地域で健康に暮らし続けられる。

**基本方針4**  
持続可能なまちをめざし、ICT等の先端技術を用い、社会資本を活用・運営する

- ICT等の先端技術を用い、住民のQOLを向上させる。
- ブランディングや効果的なプロモーションを行い、住民に愛され、新たな住民を誘引できる「選ばれるまち」をめざす。
- 長期的な視点に立って都市ストックをはじめとする地域資源をマネジメントする。

**基本方針2**  
豊かな緑空間と多様な都市機能が調和したまち

- 充実した公園や緑道ネットワーク、周辺の農村地域などの豊かな緑空間を活かし、生活にしみや安らぎを与え、潤いある暮らしができる。
- 駅前エリアや近隣センターなどの機能再編を促し、より魅力的で利便性が高く、多様なライフスタイルの住民が満足できる機能を創出する。
- 鉄道やバス、先進技術を利用したスマートモビリティや緑道ネットワークなどにより、すべての住民が円滑に移動できる環境を創出する。

**基本方針3**  
住民、企業、大学、団体など様々な主体と意思を共有し創造する

- 交流する場の創出やコミュニティ活動を促し、市民交流による地域活力を向上させる。
- 様々な主体と意思を共有し、対等な立場で連携し、泉北ニュータウン地域の課題を解決する。

## IV章 取組方針

| 分野          | 取組方針  | 主な取組例   | 分野            | 取組方針   | 主な取組例   |
|-------------|---|---|---------------|--|---|
| 1<br>住まい    | <ul style="list-style-type: none"> <li>エリアの特性に応じた市街地の形成</li> <li>公的賃貸住宅の再編</li> <li>新たな住宅の供給</li> <li>多様な住宅供給と既存住宅の循環する仕組みづくり</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>緑の豊かさを実感できるゆとりある住宅地を形成</li> <li>公的賃貸住宅の再編に伴う活用用地では、新たな層の誘引のため、新規の住宅供給を促進（戸建住宅、兼用住宅、若年単身者向けの賃貸住宅など）</li> <li>魅力を感じるリノベーション住戸の供給を促進</li> </ul>       | 7<br>交通       | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通の利便性向上による維持及び確保</li> <li>スマートモビリティなどの先進技術を利用した地域内交通の充実</li> <li>ウォーカーフレンドリー（居心地が良く、歩きやすくなるまち）としての機能向上</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者の外出を支援し、公共交通の利用を促進</li> <li>スマートモビリティと公共交通機関とのシームレスな接続（MaaS）</li> <li>希望する行先まで乗車できるオンデマンド交通を検討</li> <li>線道沿いの利便施設設置など便利に歩ける環境を整備</li> </ul>               |
| 2<br>働く場    | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域で働くことができる場、働く機会の創出</li> <li>身近な場所で働ける環境の整備</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前エリアへの次世代ヘルスケア産業などの起業立地を促進させ、雇用機会を拡大</li> <li>公的賃貸住宅を用途転用し、働く場を創出</li> <li>リモートワークスペースなどの創出を促進</li> <li>職住一体・近接型ライフスタイルを啓発</li> </ul>             | 8<br>市民交流     | <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な世代が集い、交流する場の創出</li> <li>地緑型・テマ型・場の共有型コミュニティ活動の促進</li> <li>駅前エリアを中心とした広域来訪者との交流の推進</li> <li>公園や道路などの公共空間の管理・活用への住民参加の促進</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共空間を活用した多様な世代が集い交流する仕組みを創出</li> <li>様々なコミュニティ活動の醸成に向けた支援</li> <li>公共空間における住民主導型の社会実験やイベント実施に対して支援</li> </ul>  |
| 3<br>子育て・教育 | <ul style="list-style-type: none"> <li>良好な子育て環境の創出</li> <li>多様な教育機関が集積する「学園都市」としてのイメージの構築</li> <li>自然豊かな環境で子育てを楽しむライフスタイルの定着</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>ICTを活用した次世代の学習支援を推進</li> <li>大学間の連携を深め、地域課題解決や新たな研究・事業につながる機会を創出</li> <li>身近な自然とのふれあう機会を増やす体験イベントの実施促進</li> </ul>                                  | 9<br>共創       | <ul style="list-style-type: none"> <li>ステークホルダーとの共創</li> <li>大学との共創</li> <li>住民との共創</li> <li>行政と民間事業者の対等な立場の提携（イコールパートナー）による事業促進</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>ステークホルダーと連携を図り、公共空間の再整備を推進</li> <li>大学の各分野（健康・医療、教育、福祉、自動運転、住宅など）と連携した、地域課題解決策を検討</li> <li>住民の自主的な取組を促すための意識醸成</li> <li>公民が連携し、公共空間の新たな活用などを検討</li> </ul>    |
| 4<br>健康長寿   | <ul style="list-style-type: none"> <li>健康寿命延伸の取組</li> <li>健康で安心して暮らし続けられる住まいの確保、住み替えの推進</li> <li>環境やひとにやさしいまちの推進</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>近畿大学医学部等と連携した地域向け講座、体験プログラムの取組の促進</li> <li>近隣センターを中心とした健康長寿の取組の展開</li> <li>緑空間を活用した住民の健康増進の取組</li> <li>ICTを活用した環境配慮型住宅の導入検討</li> </ul>             | 10<br>スマートシティ | <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な世代の健康増進と身近な働く場の創出</li> <li>便利で快適な移動環境の構築と脱炭素エリアの形成</li> <li>多様な人々との交流を促進</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ICTを活用した高齢者の見守り・生活支援、介護予防、認知症の早期発見などの実証の促進</li> <li>多様な主体によるシェアオフィスなどの整備を推進</li> <li>パーソナルモビリティの導入に向けた実証実験を推進</li> <li>住民間の情報共有、交流ができる地域SNSの活用を促進</li> </ul> |
| 5<br>緑空間    | <ul style="list-style-type: none"> <li>緑豊かな公園や緑道を活かした暮らし</li> <li>「農」のある暮らし</li> <li>周辺の農村地域との連携や地産地消の推進</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>ビッグバンと泉ヶ丘公園の一体的活用による魅力あふれる空間を創出</li> <li>公民が連携した、公園の利活用の促進</li> <li>「農」に触れる環境整備の促進</li> <li>地元農産物を消費する機会を創出</li> </ul>                             | 11<br>プロモーション | <ul style="list-style-type: none"> <li>泉北ニュータウンとしてのブランドの確立及び発信</li> <li>広域来訪者への効果的なプロモーションの推進</li> <li>泉北ニュータウン居住者への効果的なプロモーションの推進</li> <li>歴史・文化・伝統に触れ、まちへの愛着、誇りを高める</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>泉北ニュータウンの魅力、生活情報、イベント開催など、様々な媒体を活用した情報発信を推進</li> <li>近隣を観光し、地元の魅力を再発見する「マイクロツーリズム」を促進</li> <li>泉北ニュータウン地域の背景・歴史を学べる機会を創出</li> </ul>                          |
| 6<br>都市機能   | <ul style="list-style-type: none"> <li>多様なライフスタイルに応じた駅前エリアの機能再編</li> <li>時代の変化に対応した近隣センターへの機能再編</li> <li>身近な場所への生活を豊かにする商業・サービス施設の誘導</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>泉ヶ丘駅前には、多様な機能の導入・集積により、広域的に人を惹き付ける魅力を創出し、南大阪地域をリード</li> <li>近隣センターでは、核店舗や移動販売の誘導など、地域コミュニティの核として機能を強化</li> <li>住宅地内の店舗などの立地に向け、規制緩和等を検討</li> </ul> | 12<br>都市経営    | <ul style="list-style-type: none"> <li>公的賃貸住宅や公共施設の再編に伴い発生する活用用地等の活用</li> <li>既存施設の適切な管理や活用</li> <li>エリアマネジメントの仕組みづくり</li> <li>バランスのよい年齢構成の実現</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>関係者と連携した公的賃貸住宅の再編に伴う活用用地の活用・運用（民間活力の活用、先進的モデル事例の創出、長期的な視野に立った定期借地等の導入）</li> <li>公民が連携した、エリア価値向上の取組を促進</li> <li>各世代のライフスタイルにあった居住環境の整備を推進</li> </ul>          |

## V章 10年後の泉北ニュータウン（イメージ）

### ① 泉北ニュータウンならではの暮らし方

泉北ニュータウンにある「魅力的な要素」と「住民のライフスタイル」の組み合わせから生まれる泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方

#### 泉北スタイル

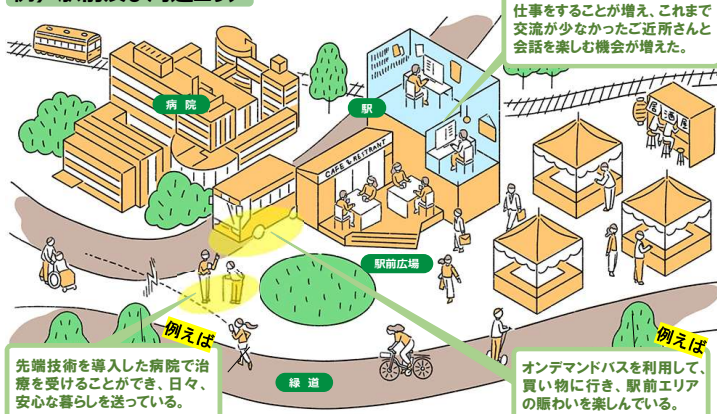


### ② まちの姿と暮らす人の姿（イメージ）

- 駅前及び周辺エリア
- 近隣センター
- 戸建てエリア
- 団地エリア
- 公共施設

5つのエリアをイラスト及び吹き出しでイメージを表現

#### 例) 駅前及び周辺エリア



#### 例) 団地エリア



## VI章 計画の進め方

### ① KPI（重要業績評価指標）の設定

人口減少・高齢化の傾向が、今後も一層進行転出超過である若年世代の人口を誘引することが必要

| 評価指標 | 泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合   |
|------|---|
| 現状値  | 31.0%（2020年度）   |
| 目標値  | 30.5%（2025年度）【推計値：29.5%】<br>29.8%（2030年度）【推計値：28.8%】<br>※推計値を上回ることを目標 |

### ② 住民行動変化の把握

取組の実現により、住民に行動の変化が起こり、行動に移る（ゲスト的な立場からホスト的な立場に変化）ことが期待  
Webアンケートなどにより、行動変化から参画状況を把握

#### 住民行動変化の把握項目（例）

- ゲスト
- 友人・知人から、泉北ニュータウンの住環境がいいと声掛けされた。
  - PORTAL SENBOKUなどの情報発信ツールを活用して、泉北ニュータウンの魅力・住環境の良さを自ら探した。
  - 泉北ニュータウン外の友人・知人に泉北ニュータウンの魅力・住環境の良さを伝えた。
- ホスト