

I 章 背景

- 平成27（2015）年に改訂した現ビジョンは、泉北高速鉄道の民営化、大阪府タウン管理財団（現大阪府都市整備推進センター）が所有する駅前施設の民間への譲渡、近畿大学医学部・大学病院の開設を見据え、更なる駅前地域活性化に向け、概ね10年間の取組の方向性を示すものとして策定。
- この10年間では、近畿大学医学部等の建設工事が進むほか、UR泉北パークヒルズ竹城台のⅠ期先工区の竣工、南海電鉄による商業ビルの建替え計画の推進、大阪府からのビッグバンの譲受、公社茶山台団地のプロジェクトの推進、泉ヶ丘駅北地区の用途地域変更など、現ビジョンに沿った取組が同時並行で進行している。
- これらの駅前地域の取組や動向に呼応しつつ、コロナ禍を経た人々の働き方や暮らし方に対する意識が大きく変容した社会情勢の変化や情報通信技術の進展によるスマートシティ化、SDGs、脱炭素などの取組を捉え、新たなビジョンには以下の視点を踏まえる。
 - ①泉北ニュータウンの将来像と取組方針を定めた「SENBOKU New Design」のコンセプト
 - ②「堺市都市計画マスタープラン」、「大阪のまちづくりグランドデザイン」における拠点の位置付け
 - ③堺スマートシティ戦略の重点地域としてのスマートシティの推進
 - ④50年に一度のダイナミックな土地利用転換の推進近畿大学医学部等の開設及び周辺公園整備／UR泉北竹城台一丁団地の建替・活用地の創出／駅北エリアの再編整備による機能更新／駅南エリアの南海電鉄商業ビルの建替／旧高倉台西小学校跡地の活用／泉ヶ丘公園とビッグバンが連携した子どもの拠点の形成

II 章 ビジョンの取組期間・区域・目的・役割

- 取組期間：策定から概ね10年間（令和7（2025）年～令和16（2034）年）
- 対象区域：地区センターの中心からの徒歩圏内（約800m圏）

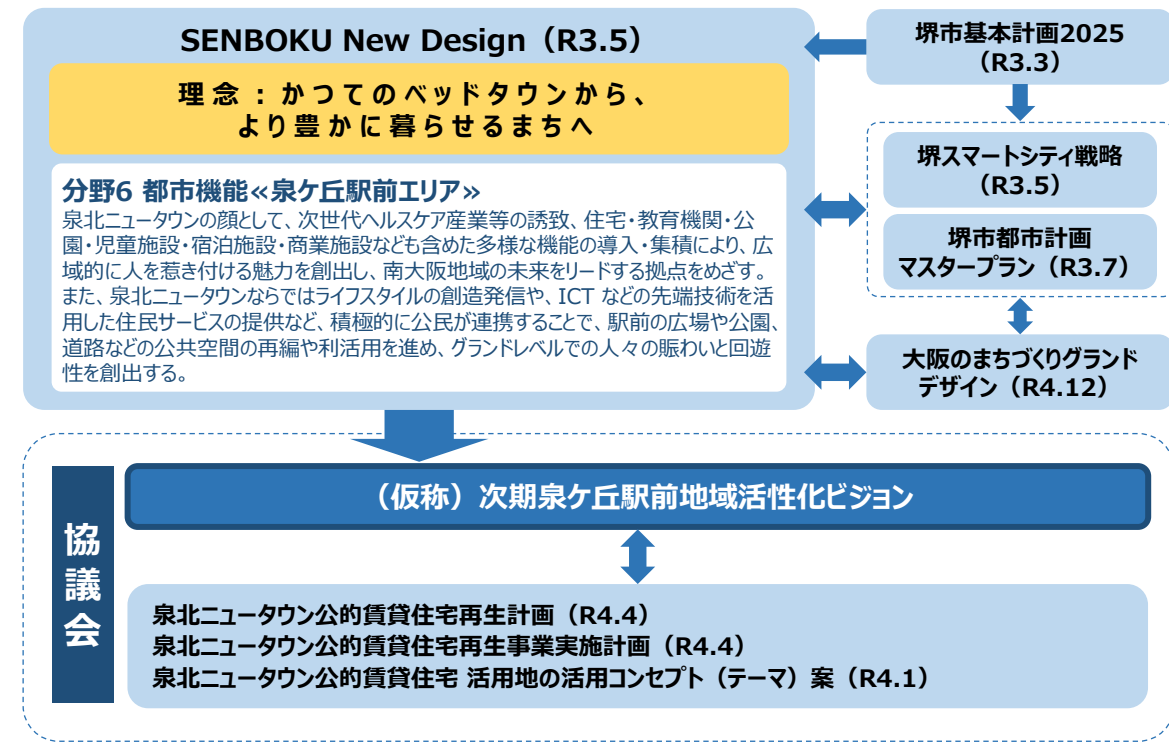
駅前地域の将来像を示し、様々な主体が将来像や思いを共有する

魅力ある駅前地域の将来像を示すことで、泉北ニュータウンとしてのブランド力を向上させる

様々な主体が共に連携・行動することを呼び起こし、相乗的な取組につなげ、新たな価値を創造する

III 章 ビジョンの位置づけ

- 堺市が定める泉北ニュータウンの将来像と取組方針を示した「SENBOKU New Design（令和3（2021）年策定）」の内容に即し、本協議会で策定した各種計画と整合を図る。



IV 章 将来像・重点施策

- 泉ヶ丘駅前地域は、泉北ニュータウンの中核的タウンセンターであり、持続発展する泉北ニュータウンの取組を牽引するエリアである。これまでの取組と立地特性を踏まえ、次の10年間に向けて変革し、発展する泉ヶ丘駅前の姿を表現した将来像を設定する。
- また将来像の実現に必要な観点を重点施策として示し、先進要素を横断的に関連づけた取組を展開する。これらの取組は、様々な主体の連携・共創により推進することとし、新たな価値を創造する。

めざす将来像

未来の世代まで豊かに暮らしやすい泉ヶ丘 ～緑・商・住・医・学が揃い、人が躍動する駅前地域～

新たな価値の創造

①ダイナミックな土地利用転換の推進

- 駅前施設の更新により、広域から集客し、本地域のブランドを発信する核としての商業・サービス・文化・交流機能の充実を図る。
- 新たに整備する施設には、駅前地域の価値を向上させ、より豊かな生活を実現できる機能を誘導する。
- 駅前施設の更新に合わせて公共施設の機能更新を図る。
- 経年変化が進む公的賃貸住宅は建替えや空き室の住戸リノベーション等を促進し、新たな層の誘導を図る。
- 近畿大学医学部等の開設を契機として、駅前地域への最先端医療技術等に取り組む企業の誘致や関連する健康・医療関連サービスを含めた機能誘導を図る。また企業の立地による雇用創出により働く場を創出する。
- 泉ヶ丘公園はビッグバンと一体的な活用を行い、大蓮公園との回遊性を高め、駅前である立地特性と豊かな緑空間を最大限に活かし、新たな魅力を創出する。

重点
施策
・
取
組
方
針

②若年層・子育て世代の誘引

- 駅前施設の更新により、駅前である立地特性を最大限に活かし、若年層や子育て世代に適した間取りや設備を有した都市型住居の導入を図る。
- 出勤時に子どもを預けられる子育て支援機能等を駅前に誘導するなど、働きながら子育てしやすい環境やサービスの導入を促進する。
- 子育て世代が楽しく子育てができる拠点を形成する。（ビッグバン、泉ヶ丘公園、大蓮公園）
- 若年層や子育て世代が安心して住み続けられるよう、健康増進の取組を充実させる。（近畿大学医学部等との連携、公園を活用した取組など）
- 更新した駅前施設には、若年層・子育て世代のニーズに合ったサービスの導入を図る。

③泉北ニュータウンとしてのブランド構築

- 駅前施設の更新を契機として、サイン表示、基準色、デザインを統一するなど、駅前の風格を構築する。
- 泉ヶ丘ライブタウン会議を中心とした駅前商業事業者等によるイベント開催により地域の賑わいを創出する。
- 近畿大学医学部等の開設や駅前商業施設の建替えなどの駅前地域のダイナミックな土地利用転換を好機と捉え、泉ヶ丘駅前地域のイメージ向上を図る。
- 協議会構成団体で連携し、SNSや動画等のデジタルコンテンツを活用した情報発信を推進する。
- 市民意識（住み続けたい、定住満足度、定住志向率）が向上する取組を推進する。
- 脱炭素先行地域やスマートシティを強みとした付加価値により、泉ヶ丘の魅力向上を図る。

横断的な
先進要素

スマート
シティ

SENBOKU
スマートシティ
コンソーシアム



脱炭素

脱炭素
先行地域

次世代ZEH+



様々な主体による連携・共創

泉北ニューデザイン推進協議会（堺市・大阪府・UR・府公社・南海電鉄 等）

学校・教育機関

住民・NPO法人

民間事業者（泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム会員、SENBOKUスマートシティコンソーシアム会員等）

- 多様な公民連携手法を活かし、公共空間のダイナミックな活用を促進する。
- パートナーシップで取り組む事業は、関係者間の連携を密に図り、将来像や思いを共有しながら共創する。

V章 機能導入・取組展開のイメージ

将来像の実現に向けて、新たな機能導入・価値創造の拠点となるコアを配置し、それらを有機的につなぎ、活性化に向けた取組を展開する。

シンボルコア 継承

泉北ニュータウンの中核かつ泉ヶ丘地区の玄関口として、駅前施設の更新を契機として風格のある駅前空間を創出する。施設更新にあわせて駅直結の居住機能や魅力的な商業機能・サービス、宿泊機能等の新たな機能導入を図る。また各コアを有機的につなぐハブの役割を果たし、泉北ニュータウン全体のシンボルとなる。

駅前には泉北ニュータウン居住者だけでなく、高校や大学に通う学生、他地域からの来街者が集まり、交流する場所を創出する。また泉ヶ丘ライブタウン会議など、駅前の商業事業者による多彩なアクティビティを活発化させ、人々と活動が一体となった空間を創出する。

◆泉ヶ丘駅北エリア

駅前施設の更新により、商業機能の維持・向上を促進させ、駅直結の居住機能の導入を図る。
エリア内の公民連携の取組を推進することで、駅改札レベルで各方面へ円滑に移動できる動線を確認し、ネクストコアや居住創造ノースコアによる人の流れの変化に対応する。また、居住創造ノースコアと一体感が感じられ、賑わいと交流を促進できるよう広場空間の創出や駅前広場の利便性を向上させる。

◆泉ヶ丘駅南エリア

商業機能に加えて新たな機能やサービスを集積させることで、泉北ニュータウンのシンボルとして「より豊かに暮らせるまち」を体現し、暮らしたいと感じられる駅前空間を創出する。エリア内の公民連携の取組を推進することで、駅改札レベルとの円滑な上下移動ができる動線や2階レベルでシームレスな動線を確認し、各コアへの回遊性を高める。また、エリアマネジメントの推進により、来街者が交流し、イベント等の人々の活動の中心となり賑わいや活気が感じられる広場空間を創出する。

教育・健康コア 継承

近畿大学医学部等による実践的な教育・医療・研究機能と健康遊具等の整備により機能向上した周辺の公園・緑道の環境を活用し、健康増進社会を実現する。

（参考）近畿大学医学部・大学病院の開設

令和7（2025）年11月に特定機能病院として高度先進医療を提供し、南大阪における災害拠点病院として開設予定。
病床数800床。

【外構コンセプト】『ひとつつながりのひろば』

- ▶敷地内外の“みどりとみどりをつなぐ”
- ▶“ひととひとをつなぐ”交流の場を創出
- ▶駅前エリアと敷地周辺を動線的につなぐ



ネクストコア 新規

駅に近接する広大な活用地を活かし、近畿大学医学部等との連携を見据えた産業立地をめざす（次世代ヘルスケア産業等）。産業立地による雇用を創出するほか、企業とのパートナーシップにより共創することで駅前地域に新たな価値を創出する。

（参考）建替えによるUR整備敷地活用

活用地創出時期
2033年度以降：Ⅱ期B工区（約4.0ha）

居住創造ノースコア 新規

駅に近接し、幹線道路・水辺・緑地に面した恵まれた環境を活かし、居住エリア内に新たな機能として生活に潤いを与える商業や交流機能の誘導を図る。新たな機能の魅力により居住者だけでなく周辺住民や駅に行き来する住民を取り込み、豊かな居住空間と賑わい空間の創出の両立を実現する。

（参考）UR泉北竹城台1丁団地建替（泉北パークヒルズ竹城台）

2022年度：Ⅰ期先工区 561戸
（うち一般募集109戸）
2027年度：Ⅰ期後工区 335戸
2031年度：Ⅱ期A工区

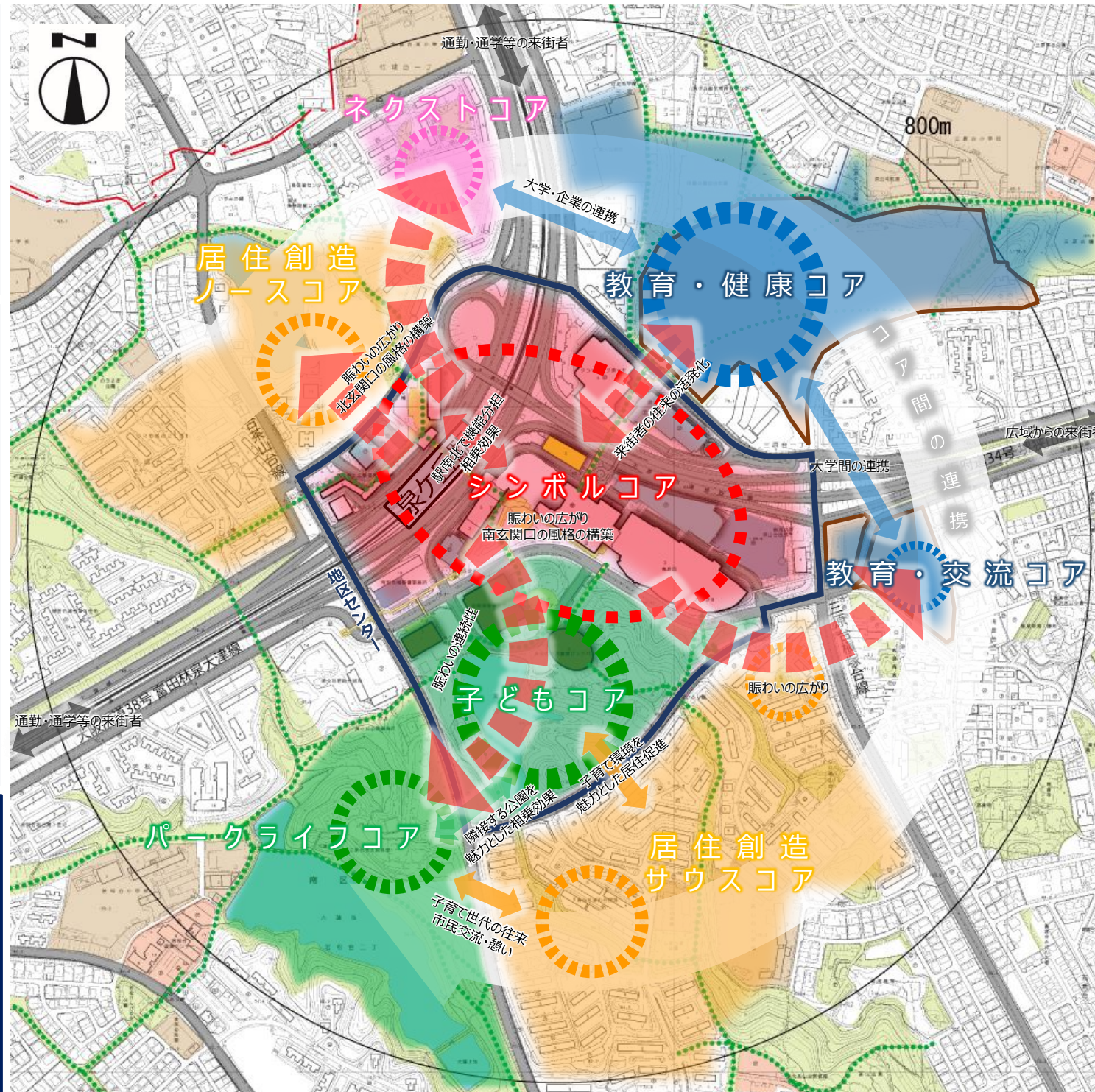


（参考）建替えによるUR整備敷地活用

活用地創出時期
2025年度以降：Ⅰ期後工区（約0.7ha、約0.3ha）

パークライフコア 継承

自然豊かな大蓮公園内にある旧泉北すえむら資料館を活用した交流拠点や快適に憩える芝生空間を活用することで、すべての人々の活発な活動や交流を促進する場を創出し、新たな価値とライフスタイルを創造する。



教育・交流コア 新規

駅前と住宅地をつなぐ立地を活かし、教育、交流、防災機能等を整備する。

（参考）旧高倉台西小学校跡地活用

令和3（2021）年4月に学校法人みどり学園により「大阪健康福祉短期大学」が開学。教育施設のほか、カフェ食堂など交流施設を整備。



子どもコア 継承

ビッグバンと泉ヶ丘公園の自然豊かな樹林地や濁池が一体となり、子どもが一日中楽しく遊び、学べ、親も楽しく子育てできる場を創出する。



居住創造サウスコア 新規

リノベーションや既存ストックを活用した団地再生が進むUR及び府公社の住宅を中心に、新たな機能導入による施設の更新や団地の良さを活かした活動・交流を促進させることで、次世代の団地生活を創造する。



（参考）府公社茶山台団地の取組

団地再生プロジェクトのリーディングプロジェクト団地として、居住機能の二コイチ等の住戸リノベーションの供給に加え、新たな価値として交流機能（茶山台としょかん、茶山台ほけんしつ、やまわけキッチン、DIYのいえ等）を付加。

（参考）UR泉北茶山台2丁団地の取組

MUJI×UR団地まるごとリノベーションプロジェクトとして、居住者や地域の方々と一緒に新しい広場空間の使い方を検討しながら、段階的な屋外共用部等のスポット改修と広場を使ったイベントを実施。