

令和 7 年度第 1 回泉北ニューデザイン推進協議会 議事概要

日時

令和 7 年 4 月 22 日（火曜）午後 3 時 30 分から午後 4 時 45 分まで

場所

堺市役所本館 3 階 大会議室 1・2

出席者

田雑 隆昌（会長・堺市副市長）
森岡 武一（副会長・大阪府副知事）
佐藤 勝紀（監事・独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長）
山本 譲（委員・大阪府住宅供給公社理事長）
二栢 義典（委員・南海電気鉄道株式会社常務執行役員）

議事次第

1. 議案

第 1 号議案 IZUMIGAOKA Next Design（案）の策定について

2. 報告

- （1）書面議決事項の報告について
- （2）公的賃貸住宅の再生に向けた取組について
- （3）その他

議事概要

開会あいさつ

○田雑会長

本日は年度初めの忙しい中、お集まりいただき感謝申し上げます。皆様には、泉北ニュータウンの取組をはじめ、本市行政の推進に多大なるご協力をいただいていること、まずもって御礼申し上げます。

さて、この 4 月から泉北高速鉄道が南海に統合されることで、通勤定期券、通学定期券ともに大幅な値下げとなった。これにより、泉北ニュータウンの関西地域における位置付けも大きく変わってくると思う。また、今年の 11 月には近畿大学医学部・大学病院も開設する予定であり、泉ヶ丘は新しいステージに入ってくると感じている。

柁・美木多駅の南北の駅前広場も今般新しくなり、泉北ニュータウン全体で徐々に再生の方向に進んでいると感じている。これからさらに取組を進めていかなければならない。

本日お集まりいただいている各公的賃貸住宅事業者の取組も順次進んでいると伺っており、集約建替え事業や活用地の活用も漸次進んでいる状況である。

今後も泉北ニュータウンの持続的な発展に向けて、今日集まっている皆さんとしっかりと手を取り合って取組を進めていきたいと考えているので、どうぞよろしくお願いする。

本日は IZUMIGAOKA Next Design（案）の策定、公的賃貸住宅の再生に向けた取組について報告させていただき、意見交換を行いたいと考えている。活発なご議論をいただき、我々のめざすべき方向性をしっかりと共有していきたいと考えているので、どうぞ本日よりよろしくお願いする。

○森岡副会長

4月13日に大阪・関西万博が開幕した。多くの方に非常に好評をいただいている。開幕日には11万9,000人が来場し、その後も順調に来場者数が伸びており、1週間で約64万人となった。特に若い方々にも好評で、連日会場が賑わっている。

泉北ニュータウンにおいては、先ほど会長からも話があったように、11月に泉ヶ丘駅前に近畿大学医学部と大学病院が開設される予定である。また、泉北高速鉄道が南海電鉄と統合されたことで、泉北ニュータウンから通勤する方々にとって非常に住みやすい街になってきていると感じている。

泉北ニュータウン内の府営住宅では、昨年度に2団地の活用地事業者が決定し、これから順次事業化を進めていく段階にある。今後も活用地が順次できてくるので、まちづくりに有効活用していきたいと考えている。

また、大阪府では東京都や多摩ニュータウンと連携し、全国のニュータウンにおける先進事例の情報共有や新たな連携取組の検討を進めており、その成果を泉北ニュータウンにフィードバックしていきたいと考えている。

万博の開催年を契機として、新ビジョンの策定が泉北ニュータウンの持続的な発展に向けてより良いものとなるよう、堺市をはじめ関係団体の皆様と連携して取り組んでいきたいと思う。

○佐藤委員

前回初めてこの会議に出席してから、もう8ヶ月が経った。時間が経つのは早いものだと感じる一方で、まちづくりに非常に時間がかかると改めて感じている。世の中は「コスパ」や「タイパ」を重視する風潮が強まっているが、中長期を見据えてじっくり取り組むことがますます重要だと感じている。建設費や金利の上昇により、非常に厳しい事業環境の中で慎重な経営判断が求められている。そうした時代の荒波を乗り越えつつ、泉北の地域価値向上のために皆さんとビジョンを共有し、各事業を進めていきたいと思う。

○山本委員

2月6日に予定されていた本協議会についてだが、公社として考えることがあり、欠席を申し入れさせていただいた。定足数に影響はないが、メンバー全員が揃うことが望ましいとのご判断から、協議会そのものが流会となってしまった。結果として、お忙しい皆さんの日程に大きく影響を与えてしまい、誠に申し訳なかった。この場を借りてお詫び申し上げる。

○二栢委員

泉北ニュータウンは私にとって非常に思い出深い場所であり、特に泉ヶ丘駅は思い入れが強く、なんとか良くしたいという気持ちをいつも持っている。公開の会議の中で、少し出過ぎたことを申し上げるかもしれないが、情報交換と共有の場ということでご容赦いただければと思う。

(1) 書面議決事項の報告について

○田雑会長

最初に第1号議案に先立ち、報告事項「書面議決事項の報告について」事務局より説明をお願いする。

(事務局から説明)

○田雑会長

ただいまの説明に対して、皆様からご質問等はないか。

○全委員

(意見なし)

第 1 号議案 IZUMIGAOKA Next Design (案) の策定について

○田雑会長

第 1 号議案「IZUMIGAOKA Next Design (案) の策定について」事務局に説明を求める。

(事務局から説明)

○田雑会長

具体的な記述に対する意見でも、全体的な意見でも構わない。また、ご質問でも結構である。ご意見をいただきたい。

○森岡副会長

まず、事務局の皆さん、本当にご苦労様である。

泉北ニュータウンはまちびらきから 57 年が経過し、先ほど話があったように、近畿大学医学部・大学病院が開設される。今後は駅前施設の更新や公的賃貸住宅の建替えが進む予定である。ビジョンに記載されている通り、50 年に一度の大規模な土地利用転換の時期を迎えようとしている。非常に大きな節目で、大きなチャンスだと思う。

この点について、ここにいる皆さんや関係者だけでなく、大学、企業、市民の皆さんと連携して考え、関係者間において特色ある取組を推進することで、泉ヶ丘駅前は泉北ニュータウン全体を牽引するエリアになると考える。また、次期ビジョンにおいて、既存のコアと新しいコアが連携して取組を進めていくことが非常に重要だと思う。この連携が、住んでいる方々だけでなく、訪れる方々にとっても魅力的な泉ヶ丘駅となり、南大阪をリードする拠点になると考える。また、周辺エリアとの連携や相互作用にも期待したいと思う。

今回の次期ビジョン策定の議論を契機に、改めて泉ヶ丘駅前の活性化に向けて将来像を共有することで、府としても堺市や関係団体と連携して街づくりに取り組んでいきたいと考える。

そして、タイトルの「IZUMIGAOKA Next Design」だが、本文中で「ビジョン」という言葉が多く使われている。初めて見る方に同一のものを指すことが分かるように表現を工夫した方が良い。

○佐藤委員

まず、この素案作成にあたり、事務局の皆さんのご尽力に感謝申し上げる。

エリアのイメージについて、本編 3 ページのイラストで、都市機能と居住空間、緑と水の空間の関係性が描かれており、この地域固有の魅力がよく表現されていると感じた。非常に素晴らしい出来栄である。

UR で提供させていただいた泉北パークヒルズ竹城台の写真も使っており、4 ページ中ほどの緑と賃貸住宅の建物ランドスケープのつながりや、16 ページの池からの景色が掲載されている。

居住創造ノースコアに当たる泉北パークヒルズ竹城台は、昨年度に次の工区の建設工事を発注し、令和 9 年度の完成予定で進めている。また、26 ページにはノースコアの丑池西側の水辺を北から描いたイラストがあり、飲食店的なイメージが描かれている。賃貸住宅の建設と並行して事業を進めていきたいと考えている。次の工区と活用地の整備が整えば、丑池周辺の環境が大きく変わり、3 ページに描かれている緑と水との関係性がさらに実感でき、地域のイメージ向上に貢献できると考えている。

26 ページのイラストについて、水面の色がグレーになっているため、もう少し水らしい色にいただけると、より良いイメージが伝わると思う。

泉北パークヒルズ竹城台は、昨年度発注した工区の後、さらにもう一工区の賃貸住宅の建設を進め、その完成後にネクストコアとして 38 ページに描かれているような活用地の整備を進めていく段階に入る。まだ先の事業だが、こ

のビジョンを共有しつつ、中長期の事業環境を見極めながら着地点を見出していきたいと考えている。

駅北エリアについては、10 ページの公共施設や 11 ページの商業施設等の課題がある重要な街区である。22 ページに描かれている広場的な空間や動線計画も含め、難しい空間構成の答えを出さなければならない。計画条件を整理し、堺市や関係者と密に調整しながら事業を進めていきたいと考えている。

○山本委員

全体として、これまでの経緯を踏まえながら、とても上手くまとめていただき、事務局の皆様にご感謝申し上げます。

私ども事業者としては、その先をどのように具体化していくかが重要であるという観点から、いくつか意見と質問があるので、よろしくお願いします。

まず 1 点目だが、今回重点施策としてブランド構築を挙げていただいており、大変意義のあるものとして受け止めている。ブランドを構築し、それを的確に発信することで、泉北ニュータウンの地域ポテンシャルを高め、結果として私たち事業者に非常に重要な基盤となると考える。

一方で、現在堺市南区でもブランド構築を進めていると聞いている。南区は泉北ニュータウンを包括しているため、南区と泉北ニュータウンが別々にブランド構築されるとブランド効果が弱まる懸念がある。ブランドの方向性や見せ方について、南区や協議会、私ども事業者も含めて一体となって発信の方向性を共有し、より効果的な取組として進めるべきだと考える。

次に 2 点目だが、今回 7 つのコアに分けてエリアごとの方向性や機能を具体的に提示していただいており、非常に分かりやすくなったと感じている。重要なのは、このコアを点としてではなく、線や面として快適につなげるために、モビリティのあり方が今後ますます重要になると考える。電動モビリティ、シェアサイクル、小型自動運転車など、新たな移動手段の活用も含め、高齢化する生活者が快適に移動できる環境づくりが求められる。そのためには、利用シーンや走行可能エリアなどの既存のルールにとらわれない新たなルールづくりを検討すべきだと考える。

次に 3 点目だが、27 ページに居住創造ノースコアの今後の取組例として、「公的賃貸住宅の地域医療福祉拠点化を推進する」という項目がある。このノースコアには公社住宅はないが、当公団地でも高齢化が進み、孤立死も増加傾向にある。福祉事業者ではないため、無償で福祉や医療のサービスを提供することは難しい。福祉医療行政が積極的に関与しなければ成り立たないと思うが、行政の細かな対応が難しいことも理解している。超高齢社会の到来を踏まえ、どの公的団地にも必要なテーマであると思うが、今回取組例として盛り込んだ意図や具体的に行政としてどう関わっていくのかをお聞きたい。

次に 4 点目だが、29 ページの居住創造サウスコアの今後の取組例として、「公的賃貸住宅の空き住戸や集会所などをコンバージョンし、コミュニティ拠点や働く場を創出する」という項目がある。同じく 13 ページの取組箇所として、「公的賃貸住宅の更新や既存ストックのさらなる利活用」という課題が挙げられている。このテーマは、私どもが本会議で 3 年間問題提起してきたものであり、今回取り上げていただいたことに感謝する。

私ども公団は泉北ニュータウンに 5,300 戸を保有しており、そのうち 923 戸が泉ヶ丘地域に所在する茶山台団地である。公社資産のうち 60%以上が築 50 年以上であり、今後の人口減少を踏まえ、経営コストを減らす必要があると予想している。また老朽化が進行し、エレベーターのない中層団地の上層階は入居者確保が困難である。独立採算の形態であるため、収支が整わない事業は継続が難しい。建物の未来は、建替え、廃止して撤去、長期間使用の 3 つの選択肢しかないが、建替えは金利上昇や建設物価、労務単価の上昇から限界がある。廃止は収益を生まず、経営への影響が甚大である。現実的なのはコンバージョンも含む長期間有効活用することである。

一方で人口は減少しているため、住宅として利用し続けることにも限界がある。そこで考えなければならないのが、今回提案いただいているコンバージョンである。ただし、活用する民間事業者が必要であり、建物を維持するための一定の収入も必要である。民間事業者から多数の事業規模やアイデアが出てくる期待を持つことは難しい。一方で、時代は SDGs を求めている、建てたものを壊すだけではもったいないという考え方や建設物価の上昇も相まって一定のニーズがある可能性もある。課題となるのは用途地域をはじめとする各種の法規制であり、3 年前から問題提起し

ている。

例えば今回、公社の茶山台団地において、過去に公社団地として活用していた建物を一棟単位でコンバージョンし、民間事業者を活用いただけないか検討し、事業者公募を行い、最終的に南海電鉄に事業実施していただくことになった。その際、他用途での活用について規制当局と協議したが、基本的には従前の考えと変化はなかった。

私が申し上げたいのは、規制緩和をお願いするのではなく、泉北ニューデザイン推進協議会は泉北ニュータウンの厳しい将来見通しを踏まえ、関係者が集まって新たにデザインしようという目的を持っており、今回例として挙げられているコンバージョンは街を維持するための一つの方法ではないかと思う。後ほどの報告事項において具体的な策を考えていただいているようで、大いに期待している。

最後に 5 点目だが、39 ページのネクストコアの今後の取組例として規制緩和等というフレーズがある。規制緩和というと、今ある規制を何とか緩めてくれというお願いベースの印象がある。ニューデザインの観点から、規制緩和という表現は少し違うのではないかと感じている。

○田雑会長

まず、地域医療福祉拠点化について事務局で回答をお願いする。

○事務局（堺市）

今回、ノースコアに地域医療福祉拠点化を掲載させていただいたのは、現在も UR が積極的に取り組んでいる素晴らしい取組を反映したいという意図からである。

行政との関わりについてだが、確かに福祉行政の資金は難しい面がある。しかし、庁内の連携などをよく考えて取り組みたいと思っており、今回のご意見を契機に、さらに議論を進めていければと思う。

○山本委員

現実問題として、医療行政や福祉行政は、全国的に高齢化が進む中で大変厳しい業務環境にあることは十分理解している。しかし、今後私ども住宅事業者としては、高齢化の規模が急速に進むと予想している。現在、団塊の世代が全員後期高齢者の年代に入っており、10 年後には 85 歳を超えることになる。私ども住宅供給公社の契約者ベースの平均年齢も既に 60 歳代以上が 6 割以上を占めており、10 年後には 70 歳代以上になると予想される。高齢化が急速に進行する中で、特に中層団地はエレベーターがないため、事業として成り立つかどうかよりも、現在お住まいの方々の生活をどう守るかが喫緊の課題となる。

難しいことは理解しているが、医療と福祉は住宅事業者が主体的に関わる仕事ではないと考える。私どもは住宅を提供することで住民サービスを行っているが、福祉行政や医療行政の方々に主体的にお考えいただきたいと切に願っている。

○佐藤委員

UR の取組について少し補足させていただく。地域医療福祉拠点化という言葉は少し強いため、誤解されやすいかもしれない。全面的に主体的に取り組むのは難しいが、例えば公社が茶山台で取り組んでいる保健室のような仕組みを、他の事業者や社会福祉法人、医療関係者、大学などと連携して導入することが考えられる。高齢者の見守りや健康体操など、小さな取組を現場に根付かせるソフトな街づくりを進めている。また、高齢者が多い地域では、相談窓口としてアドバイザーを配置し、様々な困りごとを聞いて、業者や病院などにつなぐサービスを提供している。地域包括ケアの皆さんと情報を共有し、UR 賃貸の居住者の困りごとと一緒に考えていく取組も行っている。

これらは地味な取組だが、全国で少しずつ進めている。社内的には「ウェルフェア」という名前では呼んでいるが、福祉事業者ではないため、あくまでサービスとして、地域のステークホルダーの力を借りながら、高齢者にサービスを届け、地域を活性化するムーブメントを作る動きをしている。

○山本委員

私どもも今ご紹介いただいたように、まちの保健室や地域活動が活発であることが、地域における包括的な緩やかな見守りにつながると考えている。また、まちかど保健室では簡単な相談ができ、コミュニティの場としても機能している。これらの取組が私どもの限界だと正直に感じている。

さらに、IT 事業者と連携して家庭内での見守りサービスを紹介することも考えている。27 ページの文言を見て、その先に何かあるのかと期待したが、難しい面もあることが分かった。行政としても住宅事業者の限界があるため、その先をどうするかが現実的な課題となる。引き続きご検討いただければと思う。

○田雑会長

実際には福祉行政や医療行政が公的賃貸住宅に乗り込むのではなく、既存の地域包括ケアのネットワークとつながることが重要だと思う。佐藤委員がおっしゃったように、まちの保健室や公社の取組を既存のネットワークにつなげることが大切である。

サービスがつながることで、個々の人に届く形になれば、福祉行政や介護などの仕組みが既に出来上がっているため、一から構築するのではなく、つなぎの部分が課題だと思う。個別の取組の中でうまくつなげるよう、体制の取り方を検討することが現実的だと思う。

○山本委員

まさにおっしゃる通りである。福祉行政や医療行政の仕組みがあることは理解しているが、そのつなぎの部分が物理的なキャパシティの問題なのか、ネットワークの仕組みの問題なのか分からない。これは堺市の問題だけでなく、日本全国で顕在化している問題だと思う。これから高齢化が進むにつれて、ますます現実のものになっていくだろう。特に公的賃貸住宅では、より顕著に進んでいくと考える。

○二栢委員

今日は IZUMIGAOKA Next Design（案）が議決され、今後 10 年間実施していくということで、南海の覚悟について簡単に説明させていただく。

4 月から南海泉北線では通勤定期と通学定期の値下げを行った。特に通学定期を 4 割下げ、大阪の大学に通いやすくすることで、沿線の大学にも通いやすくした。スマートシティについては、南海として「へるすまーと泉北」アプリを提供し、歩くことでポイントを貯めてデジタルきっぷを利用して難波まで行けるようにしている。オンデマンドバスも 3 回実験を行い、1 日 40 人ほど利用されているが、コストに見合う収入がないのが悩みである。今後は近畿大学と組んで健康増進につなげる取組を考えている。府公社の茶山台団地 16 棟のコンバージョンについては、成功事例にして他の民間事業者にも取り組んでもらえるようにしたい。駅前地域では様々なイベントも行って、地元の方々と一緒に取り組んでおり、これも大事な取組である。泉ヶ丘駅は泉北ニュータウンの顔であり、各エリアとウォークブルにつなげることが重要である。その実現に向け堺市と一緒に頑張りたいと思う。

採算を度外視して沿線に投資していくことが難しい時代だが、難波やインバウンドで稼いで沿線を良くしていくという思いは変わらない。工事費が上がっており、駅前の開発を一時凍結したが、再度計画を進めたいと思う。地価が安い大阪南部ではマンションを建てやすい状況だったが、工事費が上昇し依然として厳しい状況だが、ニュータウンとしてしっかり取り組んでいく。

最後に、南海と合併した泉北高速鉄道のマスコット「せんぼくん」は、今後も南海の社員として頑張っていくので、よろしく願います。

○田雑会長

様々なご意見をいただいた。事務局においては、IZUMIGAOKA Next Design（案）に反映すべき意見については、しっかり反映していただき、外に出す前に事務的に確認を取っていただきたいと思う。

それでは、第 1 号議案「IZUMIGAOKA Next Design（案）の策定について」の承認について、ご異議なしということでしょうか？

○全委員
異議なし

(2) 公的賃貸住宅の再生に向けた取組について

○田雑会長
続いて、報告事項「公的賃貸住宅の再生に向けた取組について」事務局から説明をお願いする。

(事務局から説明)

○田雑会長
今日、府公社からその他の案件として泉北ステークホルダー会議としてのご報告があると聞いているが、これは先ほどの山本委員のご意見に含まれるという理解でよろしいか？

○山本委員
構わない。

○田雑会長
先ほど山本委員からいただいた意見の中で、ネクストコアの規制緩和という表現について、少し違うのではないかとご意見があった。これは示唆に富んでいると感じた。役所的には規制を緩和するという表現は間違っていないが、府営若松台第 2 住宅の活用地のケースは、建物用途に関する面積規制の緩和提案であり、用途地域の変更が議論になる。しかし、これは規制緩和の事例というよりも、連携してエリアの価値を維持・向上させる取組として表現した方が良いと思う。過去には民間企業の社宅を壊して用途を変える要望に対しては、全体の計画の中でお断りするケースもあった。大阪府だから規制緩和した訳ではなく、泉北ニュータウンをどういう街にするかという取組だ。ネクストコアの規制緩和という表現も、必要な機能をしっかり入れるという表現に変えるべきかもしれない。UR の活用地についても、地域としてどういうものにするかを考え、同じ方向性を見ていけば、UR は売り方を考えられるし、市役所は機能を埋め込むあり方を考えられることになる。規制緩和という表現は少し違うので、書き方を考える必要があると感じた。

○森岡副会長
今のご発言とも共通する点があるが、府営住宅の活用地をどう活用していくかについては非常に大きな動きであり、それはそれで進めていかなければならない。一方で、公的賃貸住宅は泉北ニュータウンの住宅戸数のうちの 5 割近くを占めており、既存住宅のリニューアルには時間がかかるため、どう活用していくかが非常に大きな課題だ。
泉北ニュータウンのまちづくりを考える際には、府も含めて皆さんと一緒に考えていかなければならないと強く感じている。

○山本委員
先ほど言いたいことは全て言ったので、もう特にないが、1 点だけご留意いただきたいのが、11 ページのスケジュール

表であり、本当に正確に考えていただき、ありがたいと思っている。これを一回きりにせずに、長期的な取組として進めていただきたい。UR さんも同じだと思うが、何か事を起こすにしても、今空いている建屋がない状況だ。コンバージョンを決めても、実際に動くのは 5 年先、10 年先になる。今年のニーズ調査はありがたいが、今年で終わってしまっただけは意味がなく、長期的な取組をお願いしたい。

今 50 年経っているものが 10 年経てば 60 年になり、老朽化は進んでいく。70 年が耐用年数と言われているが、物によっては延ばさなければならぬこともある。ただ、エレベーターがないという事実や天井高が低いという公的団地ならではの要素は変わらない。確実にそういう事態はやってくるので、長期的な取組をお願いしたい。

○田雑会長

今、山本委員からお話があったように、1 年で成果が求められる部分もあるが、息長く取り組む必要があると思うが、事務局から何かあるか。

○事務局（大阪府）

今回この話がスタートしたので、今年度は少し前のめり気味で実施したいと思っている。プロジェクトチームのメンバーの皆さんに参画いただくので、今後、来年度以降の話も含めて進めていこうと思う。継続して長期的な視点を入れて議論していきたい。

○田雑会長

先ほど申し上げた府営若松台第 2 住宅の活用地の例についてだが、私はプロセスを確認していないが、おそらく事前に都市計画審議会に提案があることを説明した上で進めているのではないかと思う。

○事務局（堺市）

そのとおり、公募前に一度報告という形で都市計画審議会に説明している。

○田雑会長

制度上、都市計画審議会の議を経て都市計画決定を行うため、緩和を公募の要件に書くことはできないというジレンマがある。手続き上、手順やスケジュールなどの綿密な連携が必要だ。例えば、府営竹城台第 3 住宅の活用地の事例では、公募時に予算的な裏付けが必要で、補正予算を議決してから公募を行う手続きを取った。高倉台近隣センターでも、大阪府営住宅の跡地を活用し、一団地認定を廃止のうえ商業機能誘致をセットで行っている。

個別の取組を整理し、既存ストックを活用して連携を進めることが重要であり、プロジェクトチームでこのマインドを埋め込み、取組に生かしていただきたい。これがないと長期的な取組が続かないと思うので、ぜひこの機会にいただきたい。

他にご意見はあるか？

○全委員

（意見なし）

○田雑会長

全ての案件が終了した。円滑な議事運営へのご協力、また、活発なご意見をいただき感謝申し上げます。