

泉北ニュータウン 公的賃貸住宅活用地の活用について

令和8年5月18日

泉北ニューデザイン推進協議会

活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

①更新地区の抽出 (R7.4~R7.10)

「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」における位置づけを整理
(重点テーマ、周辺情報、立地特性等)

堺市役所内の各部署における活用意向の確認(保育、介護など)

②民間事業者の意向調査 (R7.11~R8.2)

サウンディング型市場調査実施

個別サウンディング実施(適宜)

⇒コンサルに委託

③公的WG (R8.3)

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の検討

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」を提示(協議会) (R8.5)

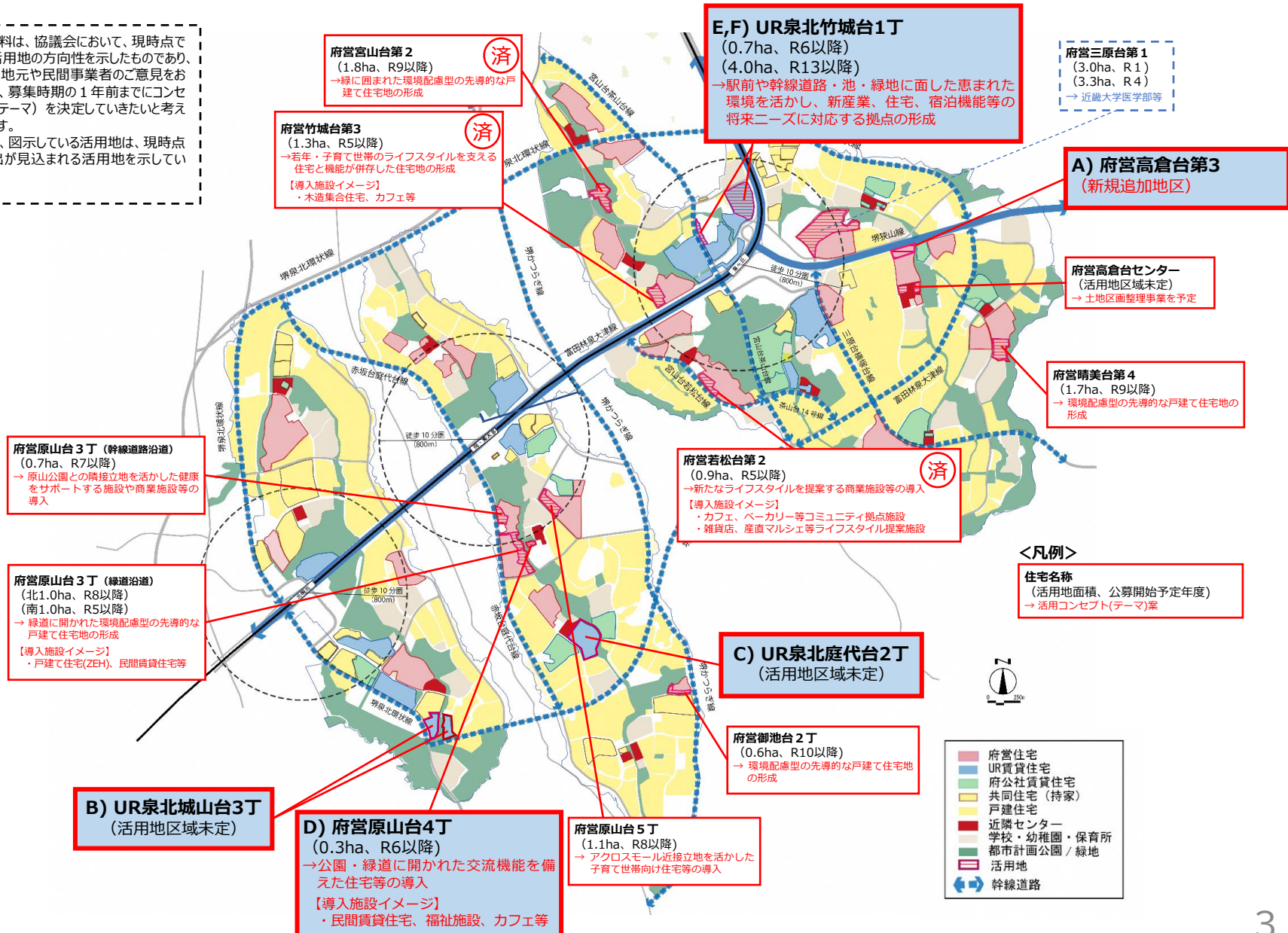
←地元説明 (R8.6実施予定)

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の意見募集 (R8.6~R8.7実施予定)

「活用地の活用コンセプト(テーマ)案」を策定(協議会) (R8.7実施予定)

泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案

※ 本資料は、協議会において、現時点での各活用地の方向性を示したものであり、今後、地元や民間事業者のご意見をお聞きし、募集時期の1年前までにコンセプト(テーマ)を決定していきたいと考えています。
 なお、図示している活用地は、現時点で創出が見込まれる活用地を示しています。



活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」における位置づけを整理 (重点テーマ、周辺情報、立地特性等)

<重点テーマに応じた整理>

重点テーマ		住宅名	A) 府営高倉台第3 R9以降 0.7ha	B) UR泉北城山台三丁 R9以降 1.3ha	C) UR泉北庭代台二丁 R11以降 4.3ha	D) 府営原山台4丁 R8以降 0.3ha	E) UR泉北竹城台一丁① R8以降 1.0ha	F) UR泉北竹城台一丁② R13以降 4.3ha
周辺 情報	周辺の土地利用等 (500m以内)	バス圏 準幹線道路沿道 高倉公園(池)・緑道に隣接 第一種中高層 容積率200%	バス圏 幹線道路沿道 光明池緑地 光明池緑道に隣接 第一種中高層 容積率200%	バス圏 近隣センター近接 梅緑道に隣接 第一種中高層 容積率200%	梅緑道に隣接 近隣商業地域 容積率300% コンビニ	駅徒歩10分以内 商業地域 容積率400%	駅徒歩10分以内 商業地域 容積率400%	
	近隣C		スーパー、飲食、物販、サービス、郵便局、都銀ATM	スーパー、飲食、物販、サービス、動物病院、郵便局				
	医療C	歯科、外科、胃腸科	内科、外科、小児科、耳鼻咽喉科、歯科	内科、小児科、歯科	内科	大学病院(令和7年11月以降)、内科・眼科・休日診療	大学病院(令和7年11月以降)、内科・眼科・休日診療	
重点 テーマ等	若年・子育て世代の居住促進	子育て世帯向け戸建て住宅 若年世代向け民間賃貸住宅	子育て世帯向け戸建て住宅	子育て世帯向け戸建て住宅	子育て世帯向け戸建て住宅 若年世代向け民間賃貸住宅	子育て世帯向けマンション	職住一体、近接型 ライフスタイル促進住宅	
	健康で幸せな暮らしの実現	温浴施設 フィットネス クリニックモール (こどもクリニック・眼科・耳鼻咽喉科等) 福祉施設	社会福祉系施設	フィットネス、クリニック、ワークスタイル提案型施設(シェアオフィス)	福祉施設	温浴施設等	大学病院連携を見据えた次世代ヘルスケア産業等	
	多様な地域魅力の創造	近隣センターを補完するライフスタイル提案型店舗(スーパー以外)	ライフスタイル提案型施設、ロードサイド型店舗、山城の歴史的な遺構の活用	近隣センターを補完するライフスタイル提案型店舗(ブックカフェ、産地直売所)	生活支援施設 ライフスタイル提案型店舗	丑池の景観を活かしたロードサイド型店舗(飲食店ライフスタイル提案型施設)	産業機能導入、大型商業施設	
	周辺の環境・景観に馴染む脱炭素社会に向けた居住空間の創出	環境配慮ZEH等	環境配慮ZEH等	環境配慮ZEH、家庭菜園付き住宅	環境配慮ZEH等	環境配慮ZEH等	環境配慮ZEH等	
	スマートシティの推進	EV等向け充電設備や設置、自動運転循環バス等のモビリティの拠点	EV等向け充電設備や設置、自動運転循環バス等のモビリティの拠点	EV等向け充電設備や設置、自動運転循環バス等のモビリティの拠点		EV等向け充電設備や設置	EV等向け充電設備や設置	
土地利用	分譲	分譲	分譲	分譲	定期借地	分譲		

<立地特性に応じた分類>

立地特性	幹線道路沿道	公園・緑道沿道	その他
駅周辺	UR泉北竹城台一丁②	UR泉北竹城台一丁①	
中間		府営高倉台第3、府営原山台4丁	
郊外	UR泉北城山台3	UR泉北庭代台2丁	

活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

市場調査結果

立地可能性	住宅名	A) 府営高倉台第3 R9以降 0.7ha	B) UR泉北城山台三丁 R9以降 1.3ha	C) UR泉北庭代台二丁 R11以降 4.3ha	D) 府営原山台4丁 R6以降 0.3ha	E) UR泉北竹城台一丁① R8以降 1.0ha	F) UR泉北竹城台一丁② R13以降 4.3ha
分譲マンション		× (駅からの距離)	× (駅からの距離)	× (駅からの距離)	× (駅からの距離)	○	○
戸建て		○	○	△ (敷地面積)	○	○	○
賃貸マンション						○	
スーパー (用途変更前提)		△	△ (敷地高低差)	△ (敷地面積)	× (立地状況)	○	○
福祉・医療施設		△	○	△ (敷地面積)	× (立地状況)		○
スポーツ施設等		×		△ (敷地面積)			
その他、備考				敷地面積が広すぎる 住宅と商業施設の併用 の可能性	子育て世帯向き	土地利用条件について意見有	敷地面積が広すぎる
活用機能の方向性		戸建て住宅	戸建て住宅 ヘルスケア	戸建て住宅 商業施設	戸建て住宅	分譲・賃貸マンション 戸建て住宅 商業施設	分譲マンション 戸建て住宅 商業施設 ヘルスケア

※ ○：提案があったもの。 △：提案はあったが、困難との意見もあるもの。 ×：立地が困難と確認できたもの。 空白：提案なしのもの。

活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の検討

市場調査結果

A) 府営高倉台第3

【サウンディング結果】

- ・住宅用地に適している。戸建て住宅用地向き。分譲マンション用地としては駅から距離があり困難。
- ・定期借地であれば賃貸マンションやクリニックモール、コンビニも可能性はある。
- ・ドラッグストア等の小型商業店舗の可能性はある。
- ・接道1か所で幹線道路に面していない立地状況では、大型商業店舗は困難。

【新テーマのポイント】

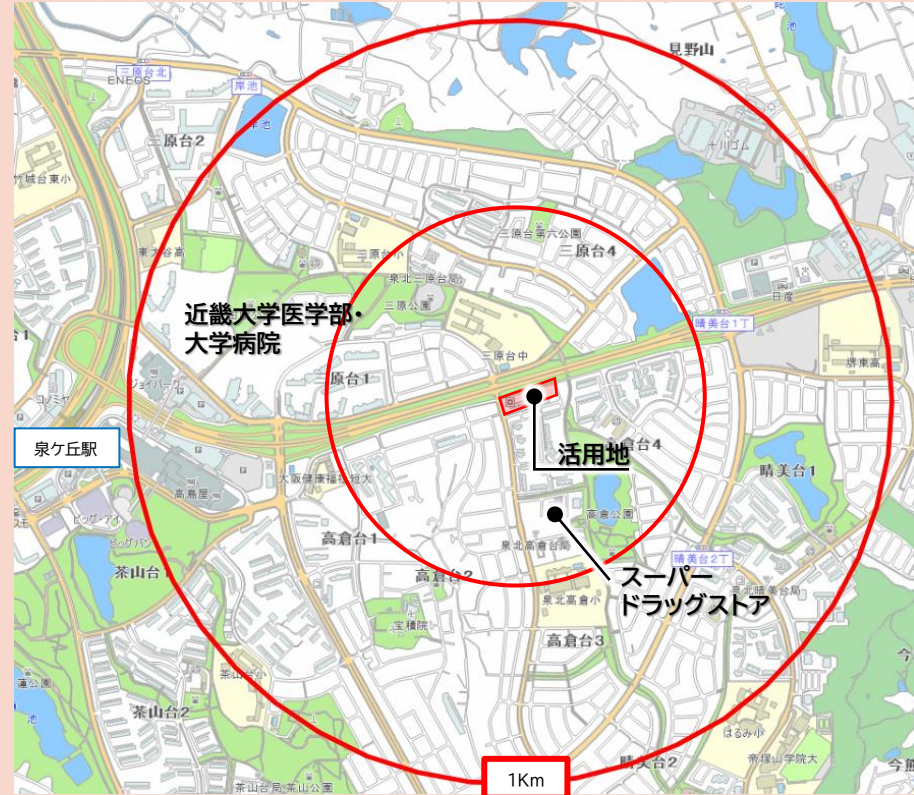
- ・近畿大学医学部・大学病院周辺
- ・医学部生約700名、看護学部生約440名、常勤職員約2,000名以上と多くの関係者の受け皿となる住まい
- ・近隣にスーパー、ドラッグストアがオープン

【コンセプトテーマ(案)】

近畿大学医学部・大学病院近接の立地を活かした施設や住宅等導入

【導入施設イメージ】

- ・医療施設、民間賃貸住宅、戸建て住宅等



所在地 : 高倉台3丁
アクセス : 泉ヶ丘駅から徒歩約20分
敷地面積 : 約0.76ha
用途地域 : 第一種中高層住居専用地域
建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 高度地区 : 第二種
準防火地域

活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の検討

市場調査結果

B) UR泉北城山台三丁

【サウンディング結果】

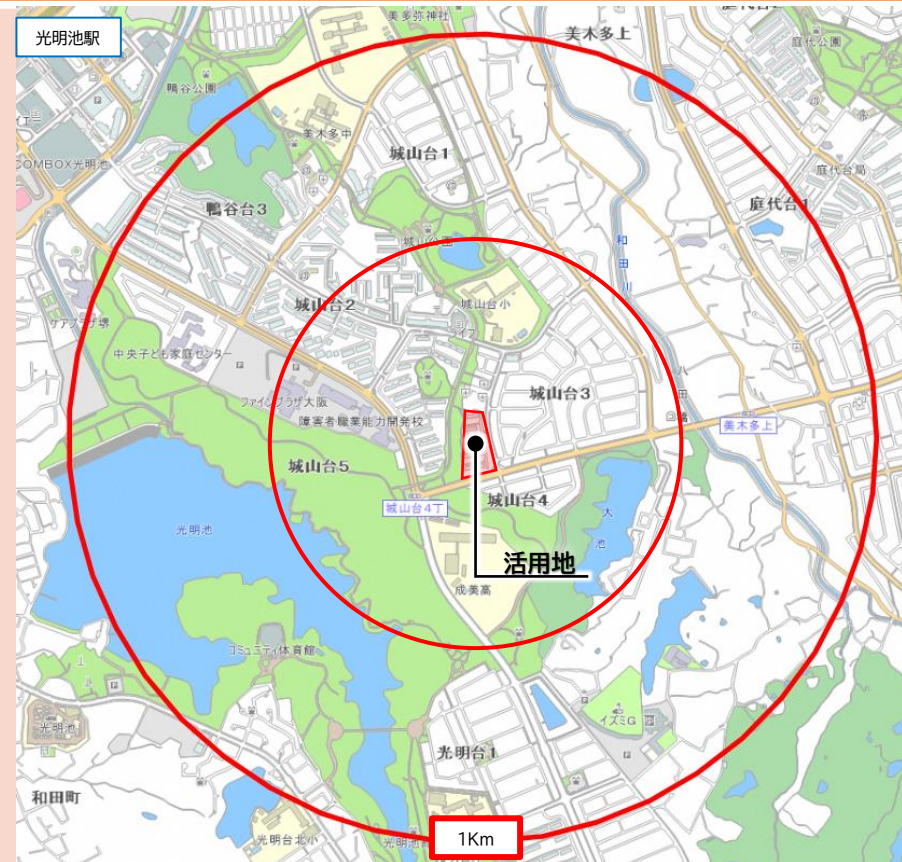
- ・住宅用地に適している。戸建て住宅用地向き。分譲マンション用地としては駅から距離があり困難。
- ・ドラッグストア等の小型商業店舗の可能性はある。
- ・ロードサイド型店舗等の商業施設は道路との高低差を考えると難しいとの声もあり。

【新テーマのポイント】

- ・光明池緑道に隣接
- ・周辺環境を活かす
- ・主に戸建て住宅地の形成

【コンセプトテーマ(案)】

緑に囲まれた環境配慮型の若年・子育て世代のライフスタイルを支える住宅地の形成や施設の導入



所在地 : 城山台3丁

アクセス : 光明池駅からバス約5分

敷地面積 : 約1.3ha

用途地域 : 第一種中高層住居専用地域

建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 高度地区 : 第二種準防火地域

活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の検討

市場調査結果

C) UR泉北庭代台二丁

【サウンディング結果】

- ・戸建て住宅用地の可能性、需要等はある。一方、分譲マンション用地の需要はない。
- ・商業施設の可能性があるが、敷地面積が大きいいため、全体を活用できるかどうか問題であるとの回答も見られる。

【新テーマのポイント】

- ・柵緑道、庭代公園、庭代台近隣センターに隣接
- ・近隣センターの補完機能として施設誘致を視野に入れ、将来の用途地域の変更も考慮する

【コンセプトテーマ(案)】

公園・緑道に面した環境を活かし、ライフスタイルを支える施設、若年・子育て世代向け住宅地等の形成



所在地 : 庭代台2丁

アクセス : 柵・美木多駅からバス約10分

敷地面積 : 約4.3ha

用途地域 : 第一種中高層住居専用地域

建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 高度地区 : 第二種
準防火地域

活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の検討

市場調査結果

D) 府営原山台4丁

現行テーマ：公園・緑道に開かれた交流機能を備えた住宅等の導入

【導入施設イメージ】民間賃貸住宅、福祉施設、カフェ等

【サウンディング結果(現行テーマに対する意見含む)】

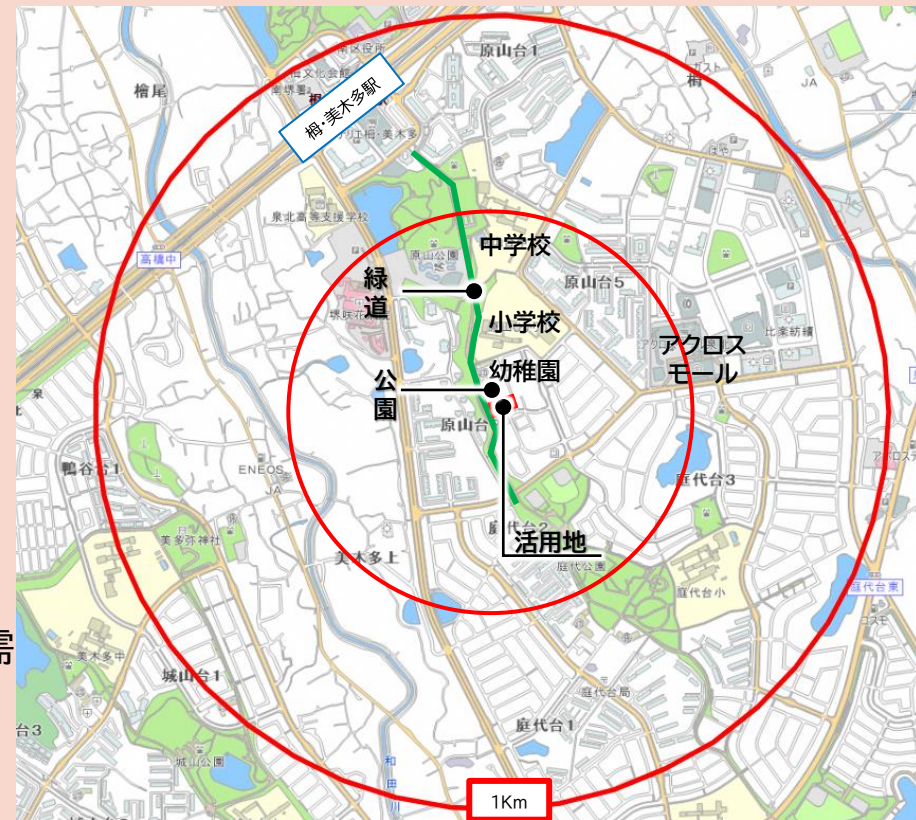
- ・当該地の規模だけで交流機能を設け維持するのは困難。
- ・幹線道路に面していない立地状況では、商業系店舗・福祉施設は困難。
- ・集合住宅の需要は駅から徒歩10分以内のため、戸建て住宅であれば可能性はある。
- ・近くに教育機関(幼・小・中)や公園があり、子育て世帯の需要は見込める。

【新テーマのポイント】

- ・周辺環境(教育機関や緑)を活かす
- ・戸建て住宅地
- ・ゼロエネルギータウンの推進

【コンセプトテーマ(案)】

公園・緑道に開かれた環境配慮型の先導的な戸建て住宅地の形成



所在地：原山台4丁

アクセス：梅・美木多駅から徒歩約13分

敷地面積：約0.28ha

用途地域：近隣商業地域

建ぺい率：80% 容積率：300% 高度地区：指定なし
準防火地域

活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の検討

市場調査結果

E) UR泉北竹城台一丁①

現行テーマ：駅前や幹線道路・池・緑地に面した恵まれた環境を活かし、新産業、住宅、宿泊機能等の将来ニーズに対応する拠点の形成

【サウンディング結果(現行テーマに対する意見含む)】

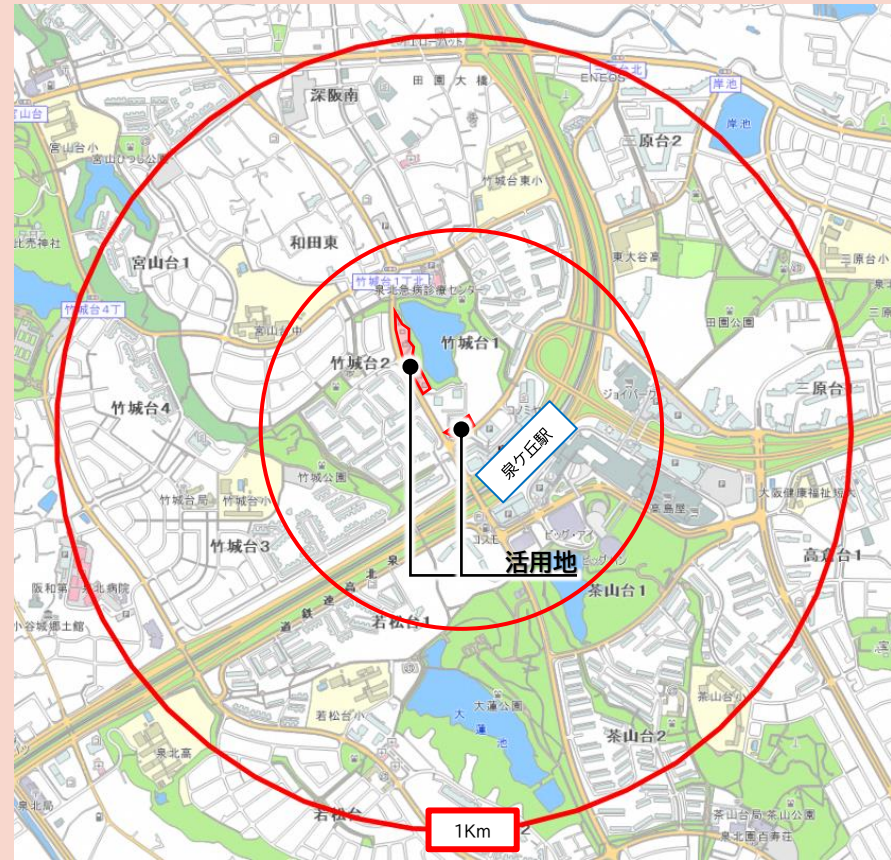
- ・戸建て住宅、分譲マンション、定借分譲マンション、商業施設の需要があり、総じて事業者の評価は高いが、定期借地を敬遠する事業者も存在する。

【新テーマのポイント】

- ・IZUMIGAOKA Next Designの居住創造ノースコアの位置づけあり
- ・地域資源を活かした「暮らしの価値」創出
- ・丑池の景観を活かしたロードサイド型店舗(飲食店・ライフスタイル提案型施設)

【コンセプトテーマ(案)】

駅前や幹線道路・池・緑地に面した恵まれた環境を活かし、商業施設、交流機能、新産業、住宅等による賑わい空間の創出



所在地：竹城台1丁

アクセス：泉ヶ丘駅から徒歩3～6分

敷地面積：約1.0ha

用途地域：商業地域

建ぺい率：80% 容積率：400% 高度地区：指定なし

防火地域

活用地の活用コンセプト(テーマ)案の更新

「活用地の活用コンセプト(テーマ)素案」の検討

市場調査結果

F) UR泉北竹城台一丁②

現行テーマ：駅前や幹線道路・池・緑地に面した恵まれた環境を活かし、新産業、住宅、宿泊機能等の将来ニーズに対応する拠点の形成

【サウンディング結果(現行テーマに対する意見含む)】

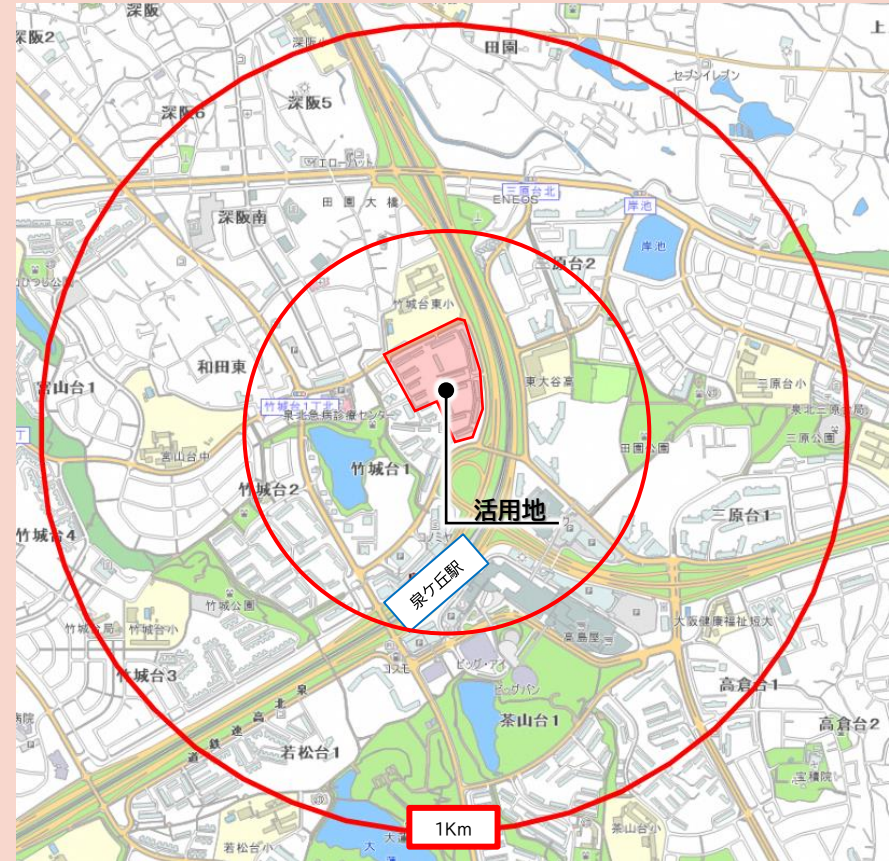
- ・分譲マンション、戸建て住宅用地の可能性、需要等はある。
- ・ロードサイド型店舗、ヘルスケア等の可能性はある。

【新テーマのポイント】

- ・IZUMIGAOKA Next Designのネクストコアの位置づけあり
- ・次世代ヘルスケア産業企業(近畿大学医学部・大学病院との連携を見据えた次世代ヘルスケア産業などの企業立地をめざす)
- ・職住一体・近接型ライフスタイルを促進する働く人向けの住宅

【コンセプトテーマ(案)】

広大な敷地を活かし、次世代産業等の産業立地や、商業機能、職住近接型住宅の供給等による、将来ニーズに応じた拠点の形成



所在地：竹城台1丁

アクセス：泉ヶ丘駅から徒歩約6分

敷地面積：約4.3ha

用途地域：商業地域

建ぺい率：80% 容積率：400% 高度地区：指定なし

防火地域