

令和 8 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 8 年 5 月 18 日（月曜）午前 10 時から午前 11 時まで

場所

堺市役所本館 3 階 大会議室 1・2

出席者

角田 陽介（会長・堺市副市長）
森岡 武一（副会長・大阪府副知事）
田邊 豪二（監事・独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長）
芳本 竜一（委員・大阪府住宅供給公社理事長）
二栢 義典（委員・株式会社 NANKAI 専務執行役員）

議事次第

1. 議案

第 1 号議案 令和 7 年度決算について

第 2 号議案 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）素案について

2. 報告

- (1) 書面議決事項の報告について
- (2) 公的賃貸住宅再生に係る取組について

議事概要

開会あいさつ

○角田会長

この 4 月 1 日付けで堺市の副市長を拝命した角田陽介である。今回、本協議会の会長を務めることとなった。どうぞよろしくお願いいたします。

また、本日は多忙の中、堺市までお越しいただいたことに心より感謝申し上げます。皆様には、泉北ニュータウンをはじめ、堺市政各般にわたり多大な支援をいただいていることに、心より感謝を申し上げます。

泉北ニュータウンの現状についてであるが、昨年 11 月に泉ヶ丘駅前に近畿大学医学部・大学病院が開設され、この 4 月には看護学部も開設された。先日、現地を視察したが、看護学部ということもあり、通学時間帯には多くの若い女性が電車から降り、学校へ向かう光景を目にした。かつてのニュータウンは「オールドタウン」とも呼ばれ、高齢化が進んでいる。その中で「若者」や「女性」の存在は、今後のまちづくりにおける非常に大事なキーワードであり、これからの新しい泉北ニュータウンを考えていく上でも重要な人材であると考えている。

そういった中で、世代交代の促進にもつながるものと考えている。今年 1 月には南海電気鉄道より「泉ヶ丘駅前活性化計画」も発表された。こうした動きの中で若い世代が流入することにより、泉北ニュータウンのさらなる進化が進んでいくのではないかと考えている。

また、本日は大阪府、大阪府住宅供給公社、UR 都市機構など、公的賃貸住宅を保有する各住宅事業者の皆様にもお越しいただいている。現在、集約建替え事業や、活用地への新たな機能導入といった取組を鋭意進めていただいているところである。賃貸住宅は分譲住宅とは異なり、入居者への配慮が必要なものの、事業者と行政が

緊密に連携することで、次の展開を決定しやすいという利点がある。このことは泉北ニュータウンの再生を進めていく上での強みであると思っている。

今後の泉北ニュータウンの持続的な発展に向けて、構成団体間のさらなる連携は極めて重要である。引き続きのご協力をよろしくお願いしたい。

本日の協議会では、公的賃貸住宅に関し、議案である「活用地の活用コンセプト（テーマ）素案」のほか、「公的賃貸住宅再生にかかる取組」について報告を行い、委員の皆様と意見交換を行いたいと考えている。活発な議論をお願いしたい。

以上、簡単ではあるが、私の挨拶とする。本日はどうぞよろしくお願いする。

○森岡副会長

大阪府副知事の森岡である。本年度もどうぞよろしくお願いする。

大阪府が事業主体として整備した泉北ニュータウンは、まちびらきから 58 年が経過し、もうすぐ 60 年を迎えようとしている。それに伴い、公共施設の老朽化も進んでいる。ただ、本日の議題にもあるように、公的賃貸住宅の建替え事業を順次進める中で、新たな活用地をまちづくりに活かす取組が進展している。

先ほど副市長からの話にもあった通り、昨年 11 月に泉ヶ丘駅前に近畿大学医学部・大学病院が開設された。医療・健康・教育・研究といった多くの分野で影響力があるとともに、若い世代や女性がまちを訪れることで、駅前の魅力は高まっていると思っている。

また本年 1 月には堺市と南海電気鉄道により、泉ヶ丘駅前の再整備の取組が発表された。より一層、魅力が高まっていくことを期待したい。

大阪府としても、本年 1 月に「全国ニュータウン自治体ピッチ & マッチングイベント」を開催した。堺市の担当者にも登壇いただき、泉北ニュータウンの取組や魅力を発信していただいた。参加された自治体や民間企業の方々からは、「つながりができて大変良かった」との声をいただいている。

このような自治体連携に今後も継続して取り組むとともに、本協議会において引き続き皆様と連携しながら、泉北ニュータウン全体を盛り上げ、まちづくりを進めていきたいと考えている。本日はどうぞよろしくお願いする。

○田邊委員

この 4 月に UR 都市機構西日本支社の副支社長に着任した田邊である。よろしくお願いする。副支社長として、主に団地再生事業を担当している。

泉北ニュータウン内における現在の事業動向として、今年度から来年度にかけて、泉ヶ丘駅周辺および光明池駅周辺の城山台において活用地が出てくる。また、泉ヶ丘エリアでは、来年度に新規の賃貸住宅が完成する予定である。これらの新規供給や活用地の活用を通じ、泉北ニュータウンの魅力の活性化につなげていきたい。

ただ、UR 単独でできることには限りがある。堺市、株式会社 NANKAI、大阪府、そして地域住民の皆様と協議・連携を重ねることで事業が成り立つと考えている。引き続き、どうぞよろしくお願いする。

○芳本委員

大阪府住宅供給公社理事長の芳本である。4 月 1 日付けで理事長を拝命した。3 月末までは大阪府庁に勤務しており、直近のポストは議会事務局長であった。

府の職員時代に、千里・泉北ニュータウンを統括していた企業局に在籍していた経験がある。当時から高齢化への対応とまちの活性化は大きなテーマであった。当公社としても泉北ニュータウン内に約 5,300 戸の住宅を保有している。本協議会とは関係性が深く、重要な会議であると認識している。しっかりと協力させていただきたいと思うので、よろしくお願いする。

○二栢委員

株式会社 NANKAI の二栢である。4 月に南海電気鉄道は鉄道部門を分社化し、そこが新たな「南海電鉄」となり、我々鉄道以外の残った組織は「株式会社 NANKAI」となった。この会社は、不動産とまちづくりに本格的に注力するために設立されたものであり、その一つが今回の泉ヶ丘の開発である。

引き続き、泉北ニュータウンの活性化に向けて、株式会社 NANKAI が南海電鉄と一体となり、まちづくりに取り組んでいく。どうぞよろしく願います。

定足数の確認

○事務局

今回は、すべての委員が出席しており、泉北ニューデザイン推進協議会規約第 7 条第 2 項の規定に基づき、会議の開催に必要な定足数を満たしていることを報告する。

1.議案 第 1 号議案 令和 7 年度決算について

○角田会長

それでは「第 1 号議案 令和 7 年度決算について」事務局に説明を求める。
(事務局から説明)

○角田会長

ただいまの説明に対して、皆様からご意見、ご質問等はないか。

○全委員

意見なし

○角田会長

それでは、「第 1 号議案 令和 7 年度決算について」承認してよろしいか。

○全委員

異議なし

1.議案 第 2 号議案 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）素案について

○角田会長

続いて、「第 2 号議案 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）素案について」事務局に説明を求める。
(事務局から説明)

○角田会長

ただいまの説明を踏まえて、皆様からご意見等をいただきたい。

○森岡副会長

テーマ自体も色々変化しているが、今年度末で当初コンセプトを設定した約半数の活用地が公募され、もしくは公募予定であり、活用地を活かしたまちづくりが着実に進んでいると感じている。

言うまでもなく、泉北ニュータウンは公的賃貸住宅が約半分を占めており、それをいかに活用するかが大きなテーマである。その意味で、取組は着実に進んでいると感じている。

今回の変更、追加部分についても、ニーズ調査の結果を踏まえ、住宅だけではなく商業等も取り入れた多様な可能性を持たせた内容となっている。そして、ニーズだけではなくニュータウン全体のまちづくりを俯瞰した上で、「全体最適」となるコンセプト案になっているのではないかと感じている。

今後は、地元の皆様へのご説明や、場所によっては都市計画の手続きなど、具体化に向けた段階に入る。絵を描いて、それを最終的に具体的なまちづくりまで反映し、まちを活性化させることがゴールである。これからも関係者の連携を密にし、具体的なまちづくりの成果が出るよう、皆様と一緒に取り組んでいきたい。どうぞよろしくお願いしたい。

○芳本委員

今回、各活用地にどのような機能を導入していこうかということが示されたことは、ニュータウンの開発に関心を寄せる事業者にとっても、今後の地域の具体的なイメージを形成する上で役立つと考えられる。関係者間で将来のまちの姿を共有し、ニュータウンへの新たな投資を呼び込む一助になることを期待している。

これに加え、重要な視点として、活用地の効果を有機的に連携させ、面的に広げることでまち全体の魅力向上につなげてはどうか、と思っている。最近の例を挙げると、近畿大学医学部及び大学病院が移転し、泉ヶ丘駅からの動線が整備され、昨年度末には田園公園が整備された。これにより、駅の東側の魅力がさらに高まったと聞いている。点と点をつなぐことで快適な周遊空間が整備され、泉北ニュータウンの大きな魅力である緑豊かな環境にも貢献している。今後の開発においても、個々の活用地の創出にとどまることなく、周辺環境と一体的に整備することで、まち全体のポテンシャルを向上させていただきたい。

また、住宅に関しては、駅からの距離が事業性に大きく影響するということが、市場のサウンディング結果からも明らかになっている。駅から離れた活用地については、そのデメリットを補う独自の魅力の創出、例えば周辺住民の参加を促すコミュニティ活動などの創意工夫が必要なのは、と感じている。

○田邊委員

この活用地コンセプトについてであるが、私は約 10 年前、事務局の課長としてこの協議会に参加していた。当時は、事業をどこでどのようにするのかを検討していた時期であり、その流れの中で UR の竹城台一丁の事業にも関わった。「整備敷地がこれから出てくるところをどうするか」という段階であった。

それから時間が経つ中で、協議会として、こうして計画をまとめ、堺市が主導してサウンディング調査を行い、民間との対話も重ねながら進めている。引く手あまたという感じではないと思うが、だからこそ、このように一体となって民間との対話を重ね、地域のコンセプトを構築し、まちのビジョンを双方向で作り上げている点は、この 10 年間で大きく進んだところ。実際に、開発が具体化していることも、泉北ニュータウンにとって非常に喜ばしいことだと思う。

サウンディングの中では、我々 UR としては気にするところは、例えば泉北庭代台などの商業地となる用途地域など。現状の第一種中高層住居専用地域では一定の用途制限がある。しかし、サウンディングの中で、かなり幅広く意見を聞いていただいており、第一種中高層住居専用地域に縛られることなくいろんな意見をいただいている。だからこそ、そういった需要を踏まえ UR と堺市で将来に向けて用途地域の変更や地区計画などを検討し、制限を緩和しながら、一定の住環境を守れるような組み合わせになるのでは、と考えている。そういった柔軟な発想を組み入れながら、泉北ニュータウンの活性化につなげていきたい。

また、我々の庭代台の事業の中では、UR と公社は近い関係にある。住み慣れた地域から離れたくないという居住者に対し、公社と連携して公社住宅に移転していただくなどの協力を行っている。こうした連携も、協議会という場を通じて泉北ニュータウンの活性化をめざして取り組んでいる。この場を借りて報告するとともに、今後も連携を深め、活用地及びニュータウン全体の活性化につながれば、と考えている。

○二栢委員

鉄道事業者らしいことを申し上げますと、この 4 月に近畿大学が開設され、看護学部も設置されたことで、泉ヶ丘駅の乗降客数は 1 日あたり約 2,000 人（片道で約 1,000 人）増加した。もともと同駅の乗降客数は約 4 万人であったため、5%強の増加となる。裏を返せば、金剛駅の乗降客数が 1,000 人減少しているという現象もある。外来の患者の方やお見舞いの方もおられるが、働く方が増えたことが大きい。そういう意味では、泉北ニュータウンは基本的に住みやすいまちだと思う。泉北ニュータウンにおいては、定住人口の増加が最優先の KPI になると思われるが、一方で、近畿大学のように雇用や産業を生み出すことは、このエリアにとっては重要であると考えている。そういった意味では、ロットの大きな土地については、可能であれば産業拠点としての活用にも重点を置いていただけると、鉄道事業者としてもありがたく、まち全体が強くなるのでは、と考えている。

とはいえ、当社、泉ヶ丘駅前で事業を進めているが、昨今の工事費の異常な高騰により、採算面で非常に厳しい状況にある。土地の活用に多くの制約を加えると、おそらく公社も UR も、そして弊社も身動きが取れなくなる。この辺のバランスは難しいと思うので、行政には補助金などの支援によって採算ラインを引き下げる配慮などもお願いしたい。

まちづくりの観点において、民間と行政が協働することは重要。今回の泉ヶ丘駅前の開発では、堺市と緊密に連携できたことで、単にマンションを建設するだけでなく、周辺エリアの歩道整備や歩車分離といった、まちの基礎づくりができた。このような取組を今後もエリア全体で進めていきたい。

○角田会長

多くの有意義な意見をいただきありがたい。私が申し上げようとしていた内容の多くはすでに仰っていただいている。森岡副会長が仰っていた「着実に進んでいる」という点については、私も同感である。全国のニュータウンが課題を抱え苦しんでいる中でも、泉北ではこうした取組が着実に進展し、地域の皆様や関係組織が尽力されていることは非常に優れた成果である。こういった取組が続いていけば、と思っている。

また、全体的なまちづくりを俯瞰した上での「全体最適」というご指摘をいただいたが、一枚の絵に落とし込むことは非常に重要な視点である。個々の事業者が個別で開発を進めると全体のバランスが崩れる可能性がある。このような議論がされることは、あらためて意義深く感じる。

芳本委員の「活用地の効果が面的に広がらないのではないか」という提案も重要である。どうしても活用地から発想するので、「活用地が出たところをどうしよう」という発想になりがちである。先ほどの全体最適の議論とセットになるが、せっかくその場所が変化するのであれば、それが周辺にどのように波及していくかという視点を持つことは重要であると感じる。

田邊委員からは、用途があると色々と制約があるが用途制限に関係なくいろんな意見をいただいているという話をいただいた。どちらかと言えばロットの大きな土地なので、従前の都市計画にこだわる必要は必ずしもない。個別の状況にはなるが、制限の緩和や厳格化をきめ細やかに組み合わせることで、未来志向の土地利用が実現する可能性もあると思う。都市計画について色々と見直すことは、非常に大事だと思う。

また、UR と公社が入居者の移転について協力している取組は非常に素晴らしく、泉北ニュータウンに住み続けたいと願う住民の支えになると思う。ぜひ継続いただきたい。

最後に、二栢委員から提案のあった産業系の用途についても同感である。元々ニュータウンはベッドタウンとしての性格が強かったが、職住近接の視点もあり変化してくると思う。資金面については、各事業者ともに厳しい状況かと思うので、今後も話し合いを重ねながら取り組んでいければ、と思う。

他委員の発言を受けて追加のご意見などがあれば伺いたい。特になければ、採決に入らせていただきたい。

○全委員

意見なし

○角田会長

では、「第 2 号議案 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）素案について」承認してよろしいか。

○全委員

異議なし

2.報告（1）書面議決事項の報告について

○角田会長

続いて、報告事項「書面議決事項の報告について」事務局に説明をお願いします。
（事務局から説明）

○角田会長

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

2.報告（2）公的賃貸住宅再生に係る取組について

○角田会長

続いて、報告事項「公的賃貸住宅再生に係る取組について」事務局に説明をお願いします。
（事務局から説明）

○角田会長

ただいまの説明に対して、皆様からご質問等はないか。

○芳本委員

本日の会議に出席するにあたり、報告いただいたテーマの書類を拝見していた。まず初めに御礼を申し上げる。この「既存ストックの新たな活用可能性を高める」という検討は、令和 5 年度以降、我々の方から提案を行ってきた内容である。現在、先ほど説明があったようにプロジェクトチームを立ち上げていただき、継続的に議論いただいているということで、深く感謝する。

ニュータウンの一層の発展に向け、当公社としても既存ストックを活用した様々な取組を行っていき、事業者にとって検討しやすく、具体化しやすい環境ができるだけ早く整うよう、制度面や手続き面の課題について引き続き検討を深めていただきたい。

また、資料 9 ページにあった当公社の茶山台団地をモデルにしたケーススタディだが、この取組には最大限協力していき考えである。関係者が連携して取り組む貴重な機会であるため、今後ともよろしく願いたい。我々から提案したテーマであり、皆様の協力をいただいているため、我々もしっかりと取り組んでまいりたい。よろしく願いたい。

○森岡副会長

資料の 2 ページ目にもあるとおり、建替えと活用地をどうまちづくりに活かしていくのか、そして既存ストックをどう活用するかの 2 本柱だと思う。1 つ目の柱の活用地の公募状況は、4 ページ目以降色々ご説明いただいたが、4 ページ

や 5 ページに記載されているとおりコンセプトに沿った形で住宅は ZEH 以上としたり、若松台ではスーパーマーケット等の商業施設が予定されている。高倉台センターにおいても、戸建ての ZEH 以上で公募されており、具体的に進んでいることは、非常に大きい。皆様のご協力に感謝する。

やはり、分かりやすい活用地だけではなく、活用地の面積よりも既存ストックの方が大きい。そうした既存ストックの活用をどうしていくのが非常に大きな課題かと思う。こちらの方は、それぞれの事業者、管理者により課題も違い、実際に様々な手法があると思う。だからこそアイデアの出しようがあるのでは、と思う。アイデアを出し合い、課題を共有するなどすることで、一步一步進んでいく感じなのかと思うし、進めないで泉北ニュータウンの活性化にはつながらないと思う。

皆様にも、「こんな課題がある、こんな取組をしている」など共有いただければ。課題は個別課題かもしれないが、共通的な課題等を共有することで、少しでもストック活用につなげていければ、と思う。よろしく願いたい。

○田邊委員

既存住戸の活用には、我々も非常に強い関心を持っている。こうした協議会の場で議論ができることは非常にありがたい。世間一般と同様に団地の居住者も高齢化が進んでいる。かつては、大きな商圈に対して小さな生活圈、コンパクトシティなどと言われたが、現在は、そういったところに買い物だけでなく飲食ができる場所などの機能が求められてきている。その中で、団地の一角や一室を活用して別の機能を導入することは、大規模な活用地レベルではないものの、ごく身近で生活する住民にとっては非常に有効かつ有益なものになると考える。我々も住戸活用において、機能導入ができないかと模索していたところ、今回、泉北ニュータウンの中で議論がなされた。これも一事業者だけで考えるのではなく、行政を交えて議論を深められるのは非常に良い機会である。

今後は、これが様々な団地へとつながっていくことを期待している。引き続き、この点については一緒に議論ができれば、と思っているので、よろしく願いたい。

○角田会長

芳本委員からの指摘にもあったように、プロジェクトチームでの議論の中では制度の見直しも含めて検討を行っている、とのこと。堺市には「泉北ニューデザイン推進室」という、全庁的に横串を刺して泉北ニュータウンの課題に取り組む組織がある。府に関することは副知事にお伝えいただくとして、市に関することはぜひ我々にお申し付けいただきたい。中心となって庁内調整を図りながら、積極的に取り組んでいく。

また、歩いて行ける距離の利便性について話があった。昔はそうしたコンセプトのもとで近隣センターなどが配置されたが、昔ながらの設計で老朽化も進んでいる。とはいえ、やはり徒歩圏内にそういった施設は必要である、ということで、どのような形が望ましいのか、様々なことを試みながら模索していくしかない。「あの取組が失敗したから、結局みんな車で出かけなければならない」という結果にならないような、まちづくりを考えていかなければならないと、今の話を伺いながら感じた。

さらに、お話を伺う中で気づかされた点がある。冒頭の挨拶で「賃貸住宅だからこそまちづくりの議論がしやすい」と申し上げたが、その裏返しとして、議論を経て最終的に完成するものが、戸建住宅など地権者が増える方向へ向かう場合が多いという点である。今回は特に問題はないが、数十年後に再び「再々開発」が必要となった時に、どのように考えるのか、地域の方のコミュニティの醸成の仕方など、次の段階まで視野に入れて取り組む必要があると感じた。これはあくまで感想で、今すぐ直面する課題ではないが、すごく感じたのでお伝えしておく。

私からのコメントは以上である。もう一巡、意見交換を行う必要がなければ、これにて本日の案件をすべて終了としたい。

円滑な議事運営への協力、および活発な意見交換をいただいたことに感謝する。