

次期泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン策定支援業務 仕様書

1. 適用

本仕様書は、泉北ニューデザイン推進協議会（以下「本協議会」という。）が発注する「次期泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン策定支援業務」に適用する。

2. 履行期間

契約締結日から令和 7 年 3 月 31 日まで

3. 履行場所

堺市内及び協議会が指定する場所

4. 業務の目的

泉北ニュータウンは高度経済成長期における人口の都市集中により発生した住宅需要に応えるため、居住環境の整った大規模ニュータウンとして計画的に開発された。昭和 42 年の宮山台のまちびらきを皮切りに泉ヶ丘地区、梅地区、光明池地区と順次開発が進められ、緑豊かな住環境を有するまちとして成長し、まちびらきから 56 年が経過した。一方、各駅の拠点となる地区センターにおいては、商業施設や公共インフラ等の老朽化や各機能の低下に伴う機能更新が求められている。

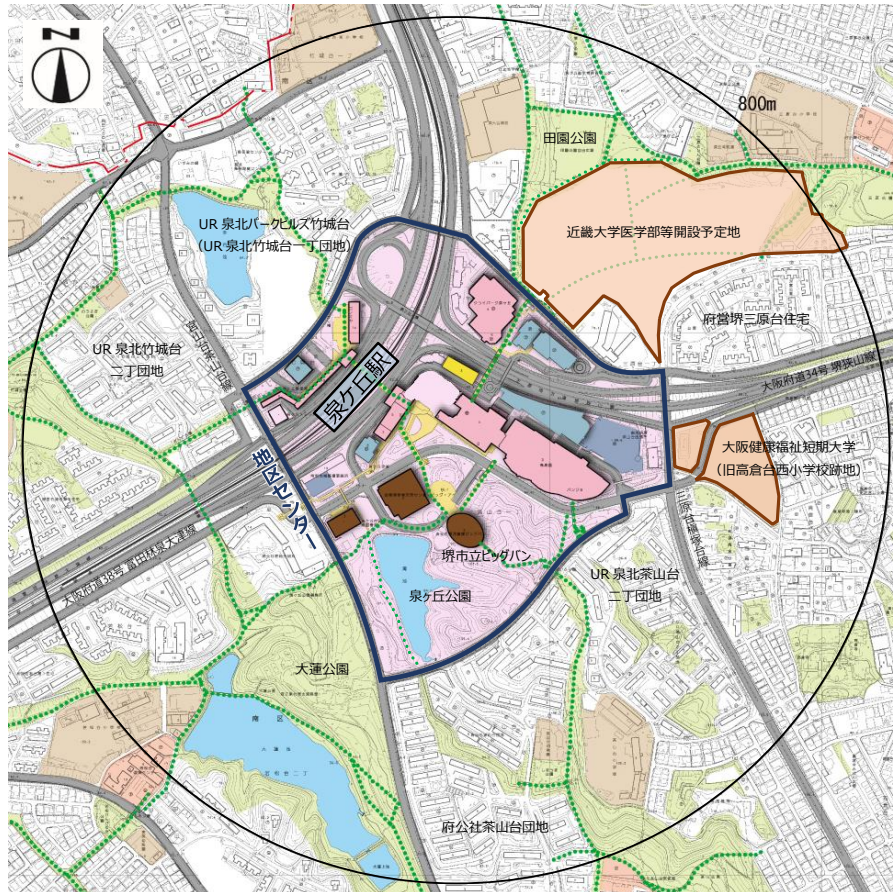
本協議会では、平成 23 年 3 月に「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン（以下「ビジョン」という。）」を策定し、地域住民や事業者をはじめ、地域に関わりのある人々が泉北ニュータウンの中核的タウンセンターである泉ヶ丘駅前地域の活性化に向けて共に行動するための指針として、駅前地域の活性化に取り組んできた。平成 27 年 1 月には、泉北高速鉄道の民営化、駅前施設の民間（南海電鉄、コノミヤ）への資産譲渡、近畿大学医学部等の開設などを契機として更なる活性化を図るため、ビジョンの改訂を行った。

このような中、令和 2 年には、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、国民生活及び国内経済に甚大な影響を及ぼす一方、リモートワークの普及などが加速的に進み、働き方や暮らし方に対する意識が大きく変容した。このような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、脱炭素の取組を捉え、泉北ニュータウンの価値をさらに高める取組を推進することが求められている。

現在、本駅前地域においては、令和 7 年 11 月の開設に向け近畿大学医学部・大学病院の建設が進むほか、UR 泉北竹城台一丁団地（UR 泉北パークヒルズ竹城台）の建替えや泉ヶ丘公園と堺市立ビッグバンが連携した子どもの拠点形成、駅南北エリアの施設更新等が見込まれており、このような機会を捉え、泉ヶ丘駅前地域の更なる活性化と発展を進めることが必要である。そのため、これらの動向を踏まえた取組の方向性やめざす将来像を示す新たなビジョンを策定することとし、その作業を支援することを本業務の目的とする。

5. 対象範囲

本業務の対象範囲は、泉ヶ丘地区センターを中心とした徒歩圏内（約 800m 圏）とする。なお、必要に応じて、周辺地域（泉北ニュータウン全域）も含めるものとする。



6. 業務の進め方

受注者は、作業開始に先立ち、詳細に業務計画（作業計画及び実施工程）を検討及び立案をしたうえで、次の書類を発注者に提出しなければならない。

また、その計画を変更しようとするときも同様とする。

- (1) 工程表
- (2) 業務責任者届
- (3) 着手届

受注者は、発注者との連絡を密にし、担当職員の指示に従わなければならない。受注者は、各作業工程において、品質の管理及び工程の確認を行い、業務の進捗状況を発注者へ報告するものとする。ただし、発注者が必要と認めたときも、受注者は作業の各工程の進行状況等をその都度報告するものとする。また、必要に応じ、発注者は受注者に打合せ会議録を提出させることができる。

7. 業務の従事者

本業務に従事するものは、関係諸法規に精通し、住宅団地再生やニュータウン施策に関する十分な知識を有するものでなければならない。

また、技術士法（昭和 58 年法律第 25 号）に基づく「技術士（建設部門：都市及び地方計画）」又は一般社団法人建設コンサルタンツ協会が認定する「RCCM（都市計画及び地方計画部門）」の資格を有する者を管理技術者として、直接的かつ恒常的に雇用し配置しなければならない。

8. 準拠法令等

本業務は、本仕様書によるほか、以下の関係法令、規程等に準拠し実施するものとする。

- (1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (3) 堺市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 35 号）
- (4) 堺市契約規則（昭和 50 年規則第 27 号）
- (5) その他関係する法令、規則

9. 業務内容

協議会事務局が整理・作成したビジョン骨子案（末尾の添付資料参照）を基本に、ビジョン本編を作成するため、次の業務を行うものとする。

(1) 本編案の構築

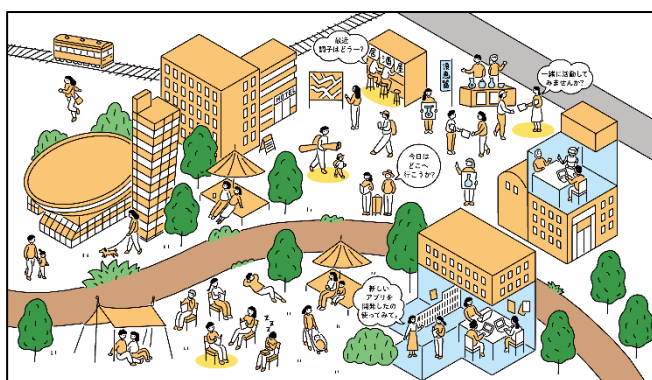
- ・ ビジョン骨子案を基本に、体系的に構成を整え、ビジョン本編案及び本編の要点をまとめた概要版案を作成する。
- ・ 各サイズ及びページ数は次のとおりとし、受注後、発注者と協議し決定する。
 - ① 本編案：サイズは A4（必要な場合は A3 蛇腹折りのページを作成することも可）、ページ数は 20～30 ページ程度（見込み）
 - ② 概要版案：サイズは A3 横、ページ数は 2 ページ
- ・ 構成は以下の項目でまとめることを基本に、受注後、発注者と協議し決定する。
 - ① ビジョン策定の背景
 - ② ビジョンの目的・役割・取組期間・区域
 - ③ ビジョンの位置づけ
 - ④ 泉ヶ丘駅前地域の現状と課題
 - ⑤ 泉ヶ丘駅前地域の将来像・重点施策
 - ⑥ 機能導入・取組展開のイメージ
 - ⑦ 推進体制
- ・ 本編案及び概要版案のレイアウトは、全体として統一感のあるデザインとすること。また、内容を分かりやすくするために適宜グラフや図、写真、パース、イラスト（後述（2）を参照）を作成し、挿入すること。

(2) パース、イラストの作成

- ・ （1）で作成した本編案及び概要版案には、泉ヶ丘駅前地域の将来像を分かりやすく伝えるため、パースやイラスト（以下「パース図等」という。）を作成し、挿入する。
- ・ パース図等は、実際に検討が進んでいる具体的な計画に加え、将来の予想も含めて表現すること。

- ・ 作成にあたり、構図、画風、表示内容、作成に要する期間等については、あらかじめ発注者と十分に協議すること。また完成品を作成するまでにラフ案等の下書き時点の図を提示し、発注者の確認をとること。
- ・ 発注者による駅前地域の関係者（ステークホルダー）へのパース図等の確認に際して、受注者は必要に応じて協力すること。
- ・ 作成するパース図等の枚数は次のとおりとする。
 - ① 泉ヶ丘駅前地域全体の将来像を表現したもの …………… 1 カット
 - ② 各コアの将来像を表現したもの …………… 9 カット
 （シンボルコア：2 カット、その他のコア：1 カット/コア）

[パース図等のイメージ例]



出典：SENBOKU New Design（R3.5 堺市）



出典：光明池駅前地域活性化基本方針（R5.6 堺市）

(3) 本編策定に向けた会議支援

- ・ 協議会、ワーキンググループ、専門委員会等の会議に参加し、会議支援（資料作成（資料印刷を含む））、議事要旨作成を行う。
 - 回数：合計 3 回程度（想定）

(4) その他

- ・ 業務実施に際しては、次の関連計画等との整合を図ること。
 - 堺市基本計画 2025
 - 堺市都市計画マスタープラン
 - SENBOKU New Design
 - 堺スマートシティ戦略
 - 大阪のまちづくりランドデザイン
 - 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画
 - 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画
 - 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
 - その他大阪府・堺市の関連行政計画

10. 業務の成果品

(1) 成果品

- ・ 成果品は次のものとし、用紙、様式については、受注者と発注者が協議して定めるものとする。また、データについては、OSはWindows、文書ファイルはWord形式（拡張子.docx 又は.doc）、表計算ファイルにはExcel形式（拡張子.xlsx 又は.xls）を原則とし、それ以外のデータについては、発注者においてデータの修正ができるよう、協議して定めるものとする。

成果品	納品方法	納品時期（目安）
9.（1）本編案	データ一式	令和6年11月
9.（2）パース図等（ラフ案）		令和6年11月
9.（2）パース図等		令和7年3月
その他本業務で作成したもの		令和7年3月
業務報告書（全体）	印刷物2部、データ一式	令和7年3月

(2) 成果品の提出

- ・ 受注者は作業が完了したとき、又は、発注者が必要なため請求したときは、速やかに成果を整理して発注者に提出するものとする。
- ・ 成果品については、その著作権を含めて全て発注者に無償で譲渡するものとする。また、受注者は成果品を発注者の許可なく他に利用、公表、複製または貸与してはならない。

11. 雑則

(1) 疑義

- ・ 本業務の内容について疑義が生じた場合は、受注者は発注者と協議の上、その指示に従うこと。発注者において必要と認められるときは、作業の変更又は中止をすることがある。

(2) 秘密の保持

- ・ 受注者は、業務の処理上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

(3) 業務の完了

- ・ 本業務は、発注者の検査をもって完了とする。その際、訂正等指摘事項があれば、受注者は速やかに訂正するものとする。また、受注者は業務の完了後であっても、明らかに受注者の契約不適合と発注者が判断した事項については、速やかに訂正するものとする。

(4) 諸事故の処理

- ・ 本業務において生じた事故及び第三者に与えた損害は、全て受注者の責任により解決するものとする。

(5) 取得されたデータの取扱い

- ・ 本業務において取得されたデータについては、全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用又は流用してはならない。

(6) 貸与資料等

- ・ 本業務において、必要なデータ、図面、資料等（以下「資料等」という。）については、発注者が受注者に貸与する。受注者は、これら資料等について、取扱いに十分注意し、紛失、破損のないようにするものとし、作業終了後、発注者に速やかに返却するものとする。
- ・ また、他団体に帰属する資料等の借用については、受注者が手続きを行うものとし、その使用等の取扱いについて、受注者は発注者に紛失、破損しない旨の誓約書を提出するものとする。

(7) 費用の負担

- ・ 本業務に関する一切の費用は、受注者の負担とする。

(8) その他

- ・ 本業務の内容等に大幅な変更が生じた場合は、発注者と受注者で協議の上、対処するものとする。

12. 暴力団等の排除

(1) 入札参加除外者を再委託先等とすることの禁止

- ① 受注者は、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、再委託先並びに受注者及び再委託先の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「再委託先等」という。）としてはならない。
- ② これらの事実が確認された場合、発注者は受注者に対し、当該再委託先等との再委託契約等の解除を求めることができる。

(2) 再委託契約等の締結について

- ・ 受注者は、再委託先等との再委託契約等の締結にあたっては、契約締結時には堺市の契約約款に準じた暴力団排除条項を加えることとする。

(3) 誓約書の提出について

- ① 受注者は、堺市暴力団排除条例第 8 条第 2 項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし、契約金額（税込）が 500 万円未満の場合、又は受注者が国、地方公共団体その他公共団体若しくは堺市の外郭団体である場合は、この限りでない。
- ② 受注者は、契約金額（税込）が 500 万円以上となる再委託先等がある場合には、これらの者から堺市暴力団排除条例第 8 条第 2 項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を徴収して、発注者へ提出しなければならない。

- ③ 受注者及び再委託先等が当該誓約書を提出しない場合は、入札参加停止を行うものとする。

(4) 不当介入に対する措置

- ① 受注者は、この契約の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利用することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに発注者に報告するとともに、警察に届け出なければならない。
- ② 受注者は、再委託先等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに発注者に報告するとともに、当該再委託先等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。
- ③ 発注者は、受注者が発注者に対し、①及び②に定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表及び入札参加停止を行うことができる。
- ④ 発注者は、受注者又は再委託先等が不当介入を受けたことによりこの契約の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、受注者が①に定める報告及び届け出又は②に定める報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて履行期間の延長等の措置をとるものとする。

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）

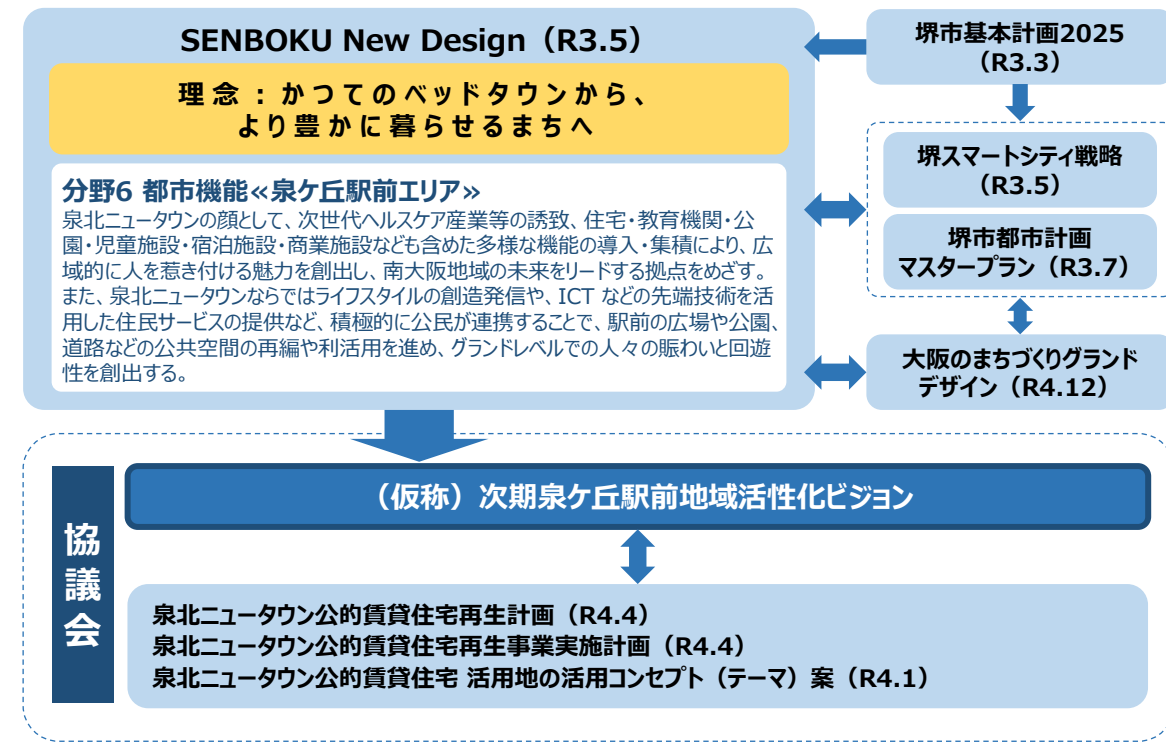
駅前地域の将来像を示し、様々な主体が将来像や思いを共有する

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。
- 経年変化が進む公営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、大運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、大運公園）
- 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保し、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保し、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

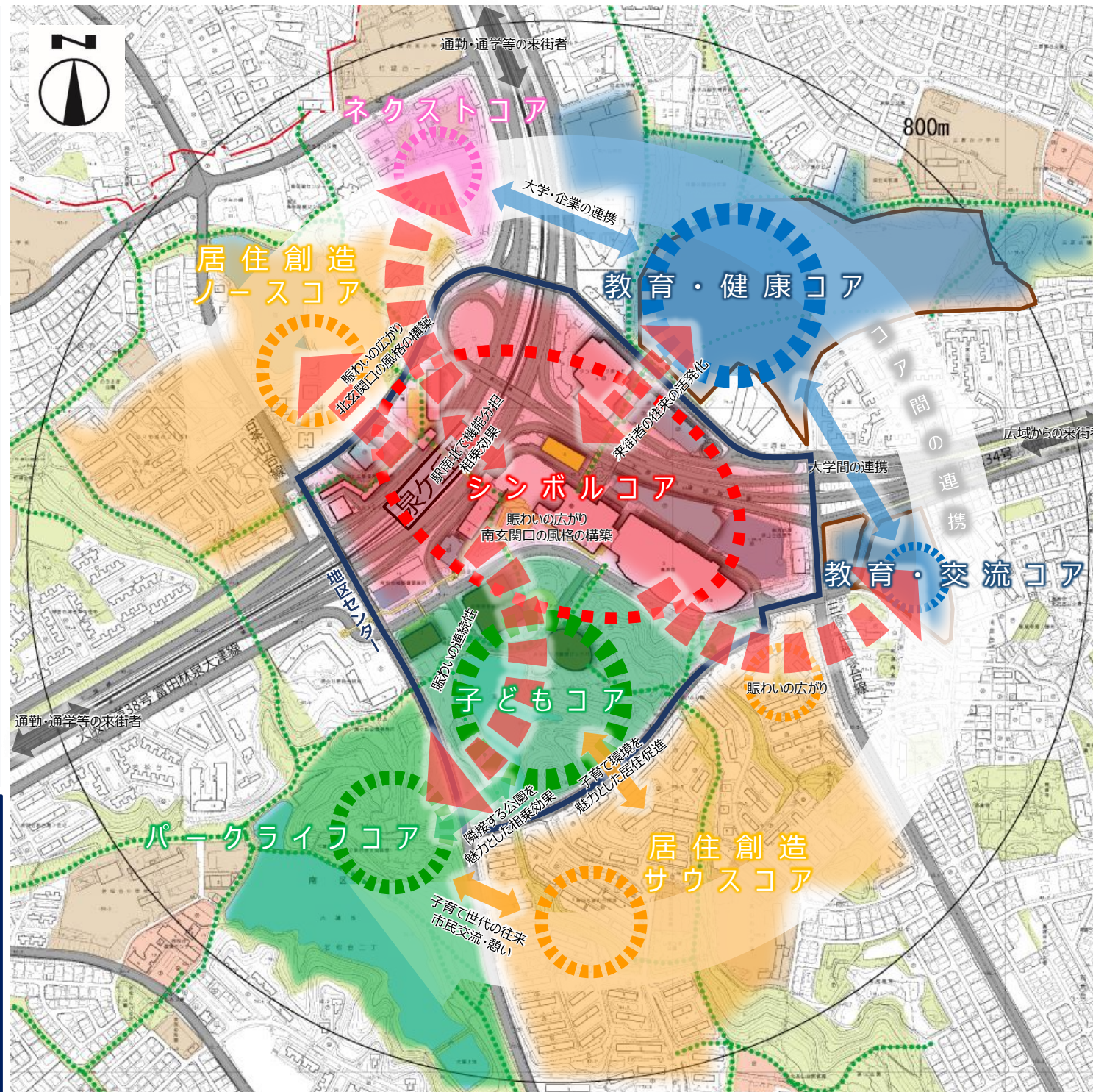


（参考）建替えによるUR整備敷地活用

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。