

国土軸からはずれた地域であり後背地に連担する市街地を持たない、いわゆる「行き止まりのニュータウン」。開発需要を待つのではなく、新たな住宅地の魅力をつくりだすことが必要。



南大阪地域

土地利用

和泉葛城山系と泉北・泉南丘陵、南部の自然海岸、大和川、ため池群、農地などの自然的土地利用と、泉北ニュータウンなどの住宅系、ベイエリアの工業系に加えて、関西国際空港、りんくうタウン、それらと関連した交通基盤施設、港湾施設などからなる。

発展経緯

大阪の発展を支えてきたベイエリア北部の工業集積地帯から府内の唯一の自然海岸までの多様な長い海岸線を有し、市街地と山地部の間の農地においては、特色ある農業経営が行われている。
 関西国際空港の開港に伴う、都市基盤整備や宅地化の進展が見られる。特に、国道26号沿道は沿道商業を始めとした市街地の発展が見られる。
 古くから文化が栄え、恵まれた水と緑の自然地も、比較的多く残っている。

対象地域共通の現状と課題

人口減少社会・少子高齢化

ライフスタイルの多様化

一定時期・期間に一定世代が大量入居

一定時期に施設の老朽・陳腐化

オールドニュータウン化による人口の減少、少子・高齢化が著しい

世帯分離による若年層の地区外転出が多い

公共施設等の老朽化が進行(新たな投資が困難)

公的賃貸住宅では、設備や間取りなど今日的なニーズに対応できなくなっている

郊外大規模SCへの移行により近隣センターの商業機能が低下

【泉ヶ丘地区】

- ・泉北ニュータウン(事業年度:1965年~1982年、面積:1,557ha、計画人口:180千人)の3地区内の中枢地区。
- ・泉北高速鉄道により都心へ約30分
- ・駅前地域には、パンジョ・高島屋等の大型商業施設や専門店街のほか、ビッグバンやビッグ・アイといった大型文化施設、UR賃貸住宅、駐車場等が立地している。
- ・公的賃貸住宅の割合が高く、駅周辺にその大半が立地している。

【金剛地区】

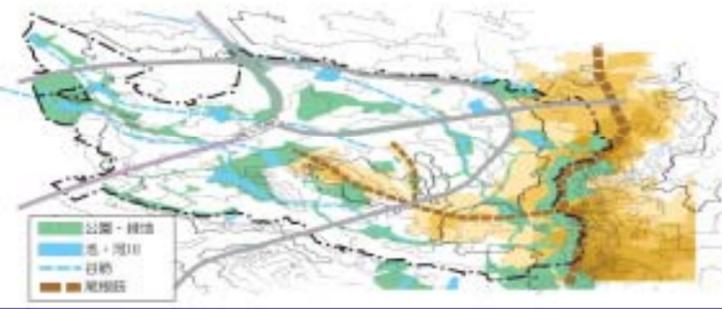
- ・金剛団地と金剛東団地からなり、合計の開発面積は約550ha、計画人口約7万人。(S42年より入居開始)
- ・南海高野線により都心へ約30分
- ・地区中央に大規模ショッピングセンター「エコー・ロゼ」。

【新家地区】

- ・泉南一丘:32.1ha、(事業年度:S46~52年、計画人口約2500人)UR都市機構団地が大半を占める。
- ・JR阪和線により都心へ約45分。
- ・奈良時代に関かれたと伝わるため池「海嘗宮池」がある。
- ・鉄道までのアクセスが弱く、徒歩圏に最寄り駅がない。

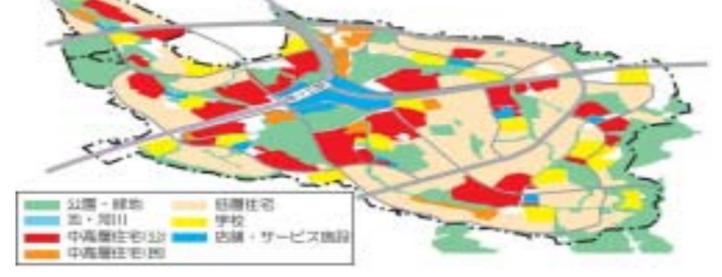
地形・水系・緑・風、防災性

- ・地区東部は地形、緑、水系等自然が豊か
- ・地震や津波等の自然災害には比較的 안전한土地



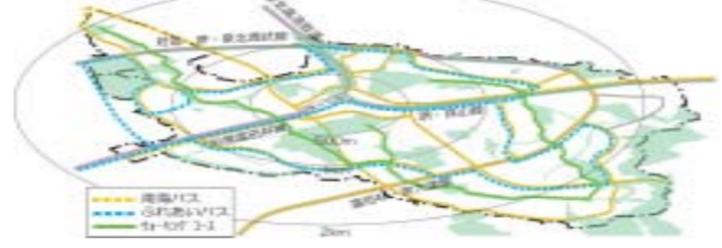
土地利用・景観

- ・駅周辺に大規模な商業・文化・交通施設及び、官民高層集合住宅が集積する都市型ゾーン
- ・外延部は緑が多い戸建て中心の田園ゾーン



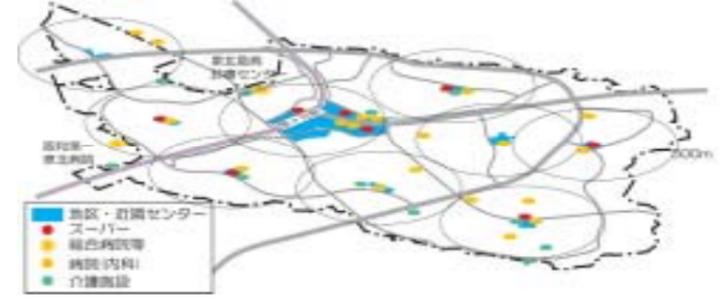
交通・主要施設

- ・地区外と連絡する駅を核とした放射状・環状道路
- ・地区全体に広がるバス路線・歩行者ネットワーク
- ・官民大規模施設の駅周辺への集中と他 8 箇所の近隣センターの機能低下



医療・福祉施設

- ・戸建てゾーンを中心に高齢者介護等身近な福祉施設が不足気味

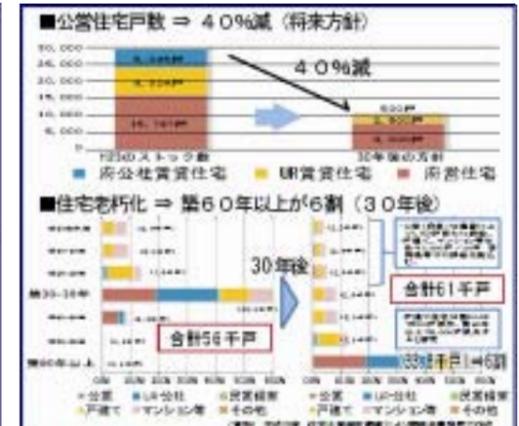
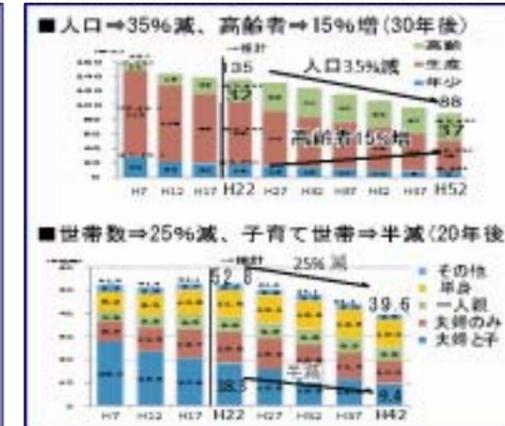
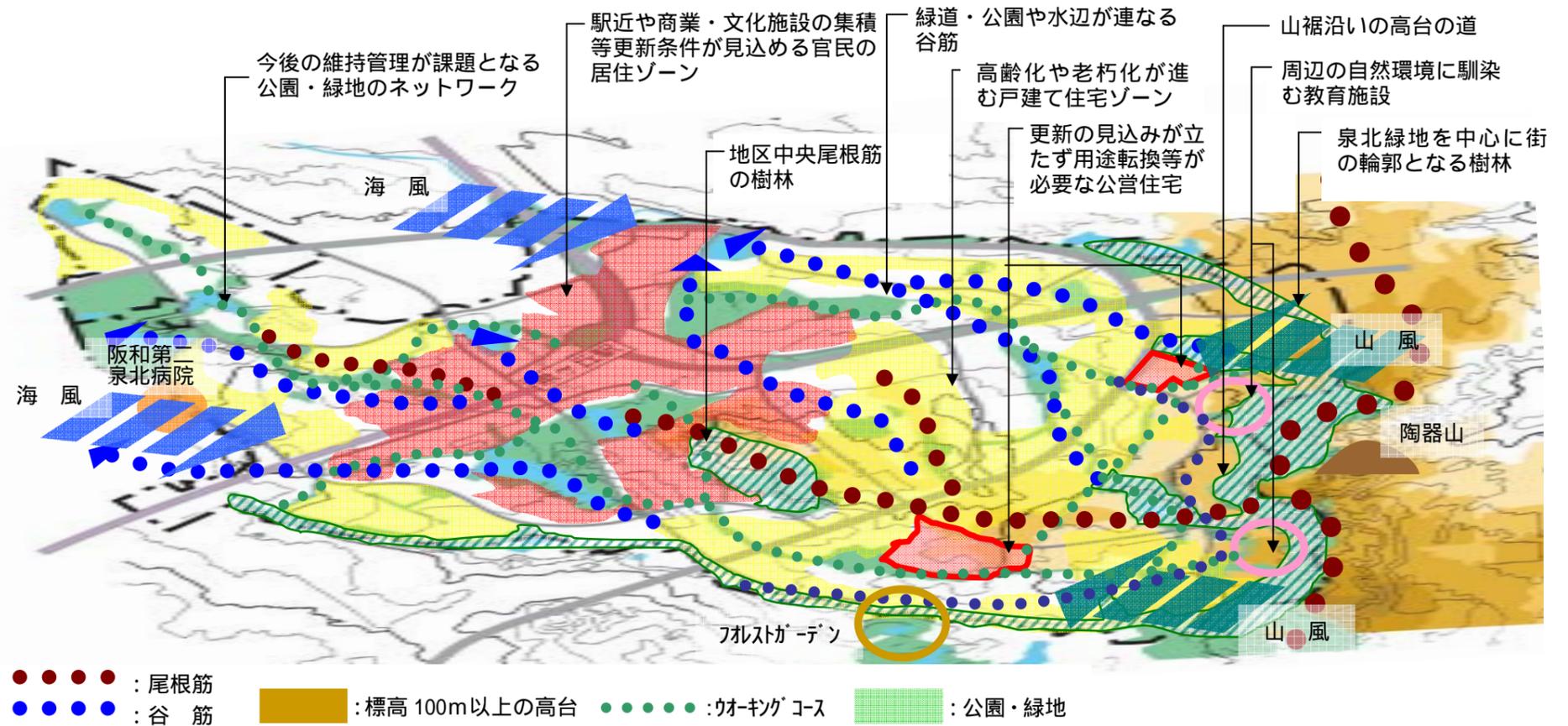


< 泉ヶ丘駅近傍の都市型エリア >

泉ヶ丘駅に近く大阪市域等都心へのアクセスが良好
 商業・文化・医療等の施設が充実しており利便性が高い
 官民ともに投資意欲が有り施設更新や転換が見込まれる
 どちらかと言うと若年・短～中期定住型の利便性を重視した
 ライフスタイルに適している

< 泉北緑地沿い高台に連なる自然共生型エリア >

大都市近郊にもかかわらず多様な地形、森、水系等自然特性が豊かである
 谷筋や尾根筋の歩行者路・山裾の道等景観に優れた公共資源が豊富である
 高齢化が進む戸建て住宅が多くニーズに立脚した活力の掘り起こしが必要である
 官民ともに投資意欲が低迷しており新しい価値創出が必要である
 環境・健康重視の短期滞在型や定住型のライフスタイルに適している



“大都市”と“田園都市”、“街の手”と“森の手”を人と自然が回遊・循環するまち「エコシティ泉ヶ丘」



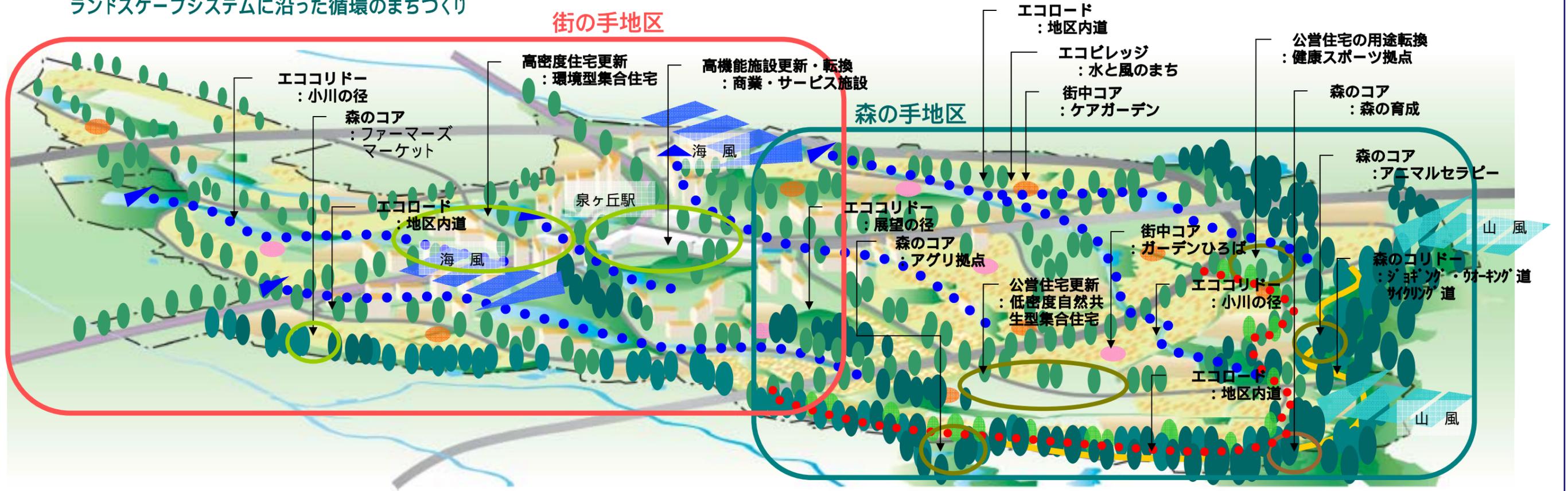
ランドスケープシステムに沿った循環のまちづくり

< 街の手地区: 都市的活力を高めるエリア >

大阪市域等都心との連携を向上し活力を高める
 商業・文化・医療等の機能高め泉ヶ丘地区の中核として
 発展させる
 安全で自然豊かな立地を活かした施設更新や転換を図る
 幅広い年齢層対象に利便性を重視した高密度定住型ニーズ
 を掘り起こしを目指す

< 森の手地区: 静かな活力を醸成する自然共生型エリア >

大都市近郊に居ながら地形・森・水系等自然と共に暮らす元気を得る
 自然と歩行者のネットワーク・景観に優れた山裾の道等の潜在的魅力を露わにする
 自然に在る戸建て住宅の多様なニーズを掘り起こし新たな魅力を創出する
 自然・景観特性や未来の暮らし方を捉え公営住宅等の積極的用途転換や更新を図る
 都市性と自然性を併せ持つ中途半端でなく贅沢なゆとりを資産価値とする
 定住型のみならず短期滞在型等多様なライフスタイルを開拓する



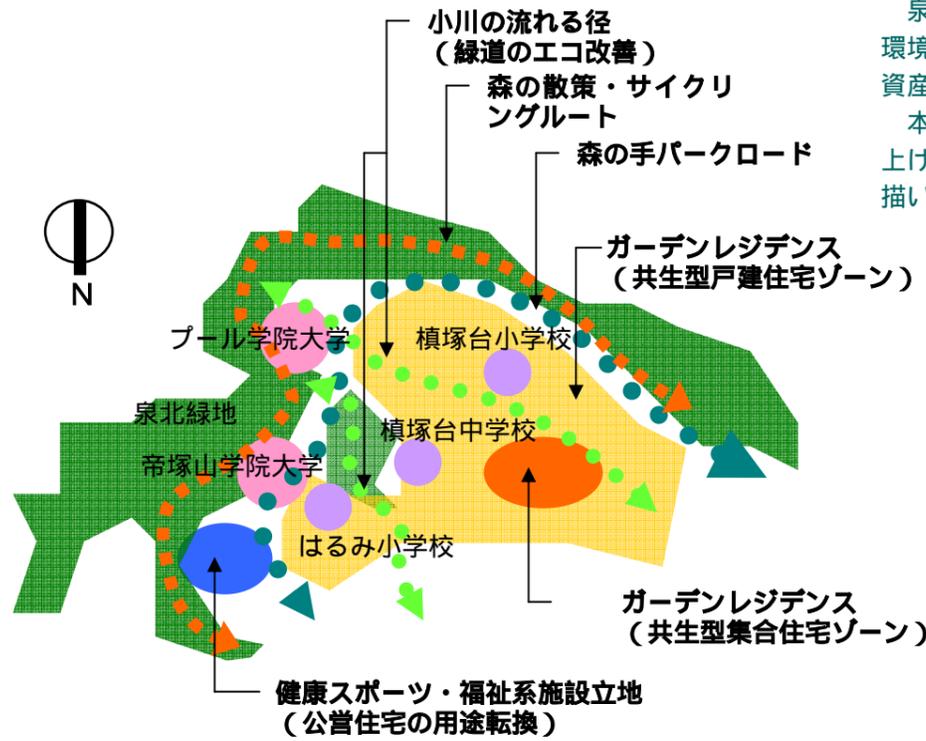
森と水のランドスケープを舞台に 健康・スポーツ・福祉の活動が息づく「森の手地区のまちづくり」

「ウォーカビリティ」と「滞在性」を高めるリノベーション事業

既存ストックを活かした魅力豊かなランドスケープストラクチャーの形成

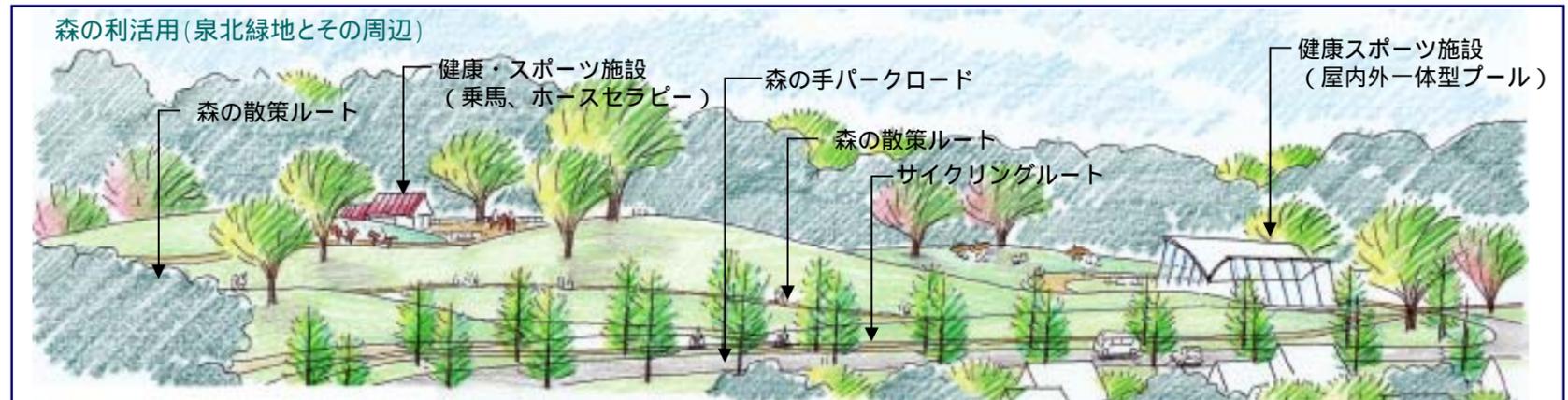
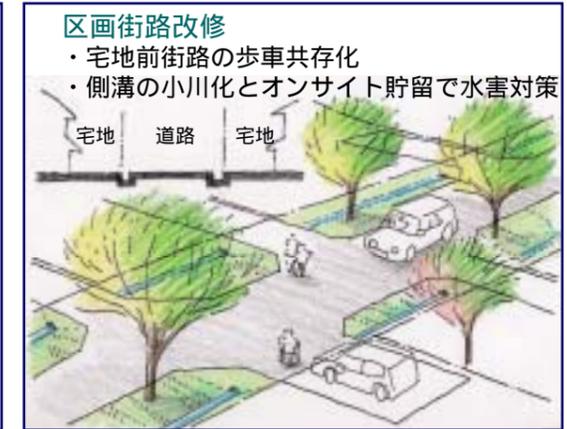
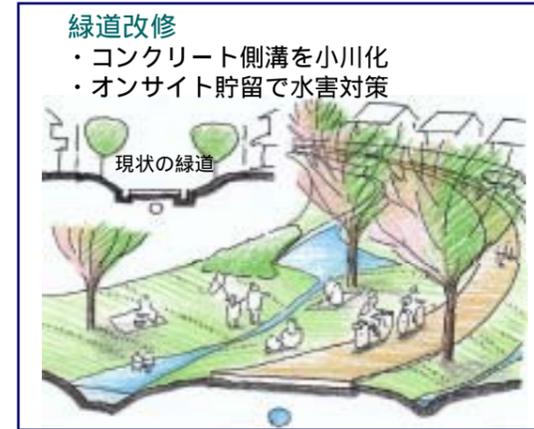
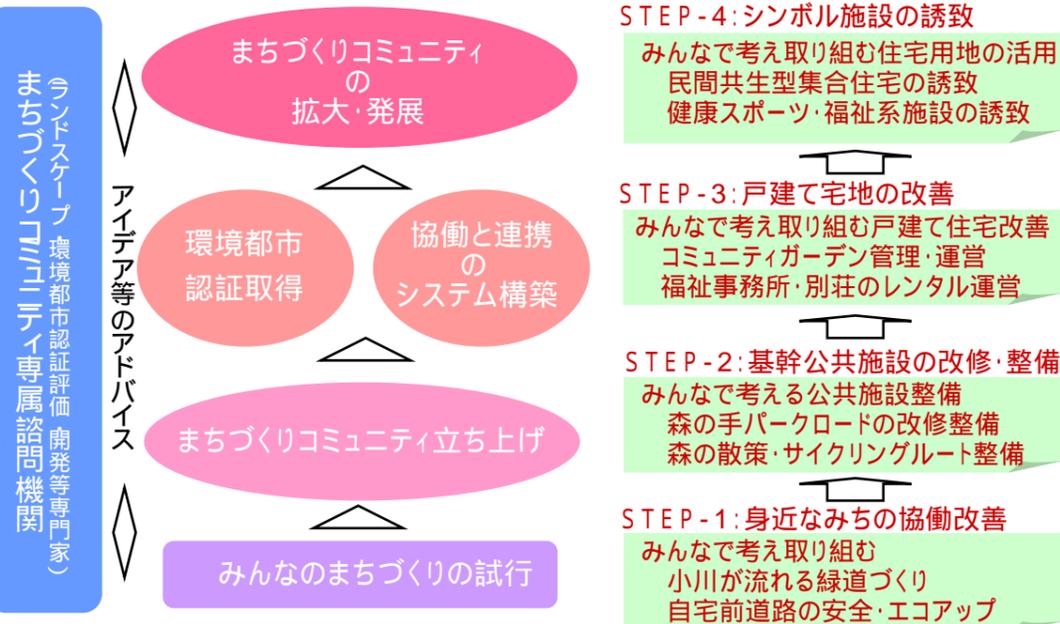
泉ヶ丘地区南東部の晴見台～槇塚台にかけては、地形・水系等自然環境が豊かで、泉北緑地・緑道や大学等の環境・文化型の社会的資源にも恵まれた地区である。一方、駅からの交通の便、高齢化や老朽化が進むなかでの資産価値の減少、住宅や道路・公園等の維持更新等公共事業の削減等の諸課題に直面する地区でもある。

本提案は、恵まれた環境資源から新たな街の価値を生み、諸問題に対しては関係者すべての合意と連携を築き上げ、確かな見通しのもとで、着実に前進することで、すばらしい未来の価値を勝ち取るためのアウトラインを描いたものである。



泉ヶ丘森の手地区 未来価値創出のプログラム

新たな公共による持続的な
泉ヶ丘森の手地区 回遊と循環の街創出へ



地域の価値を自らで高める仕組み「まちづくりコミュニティ」

