

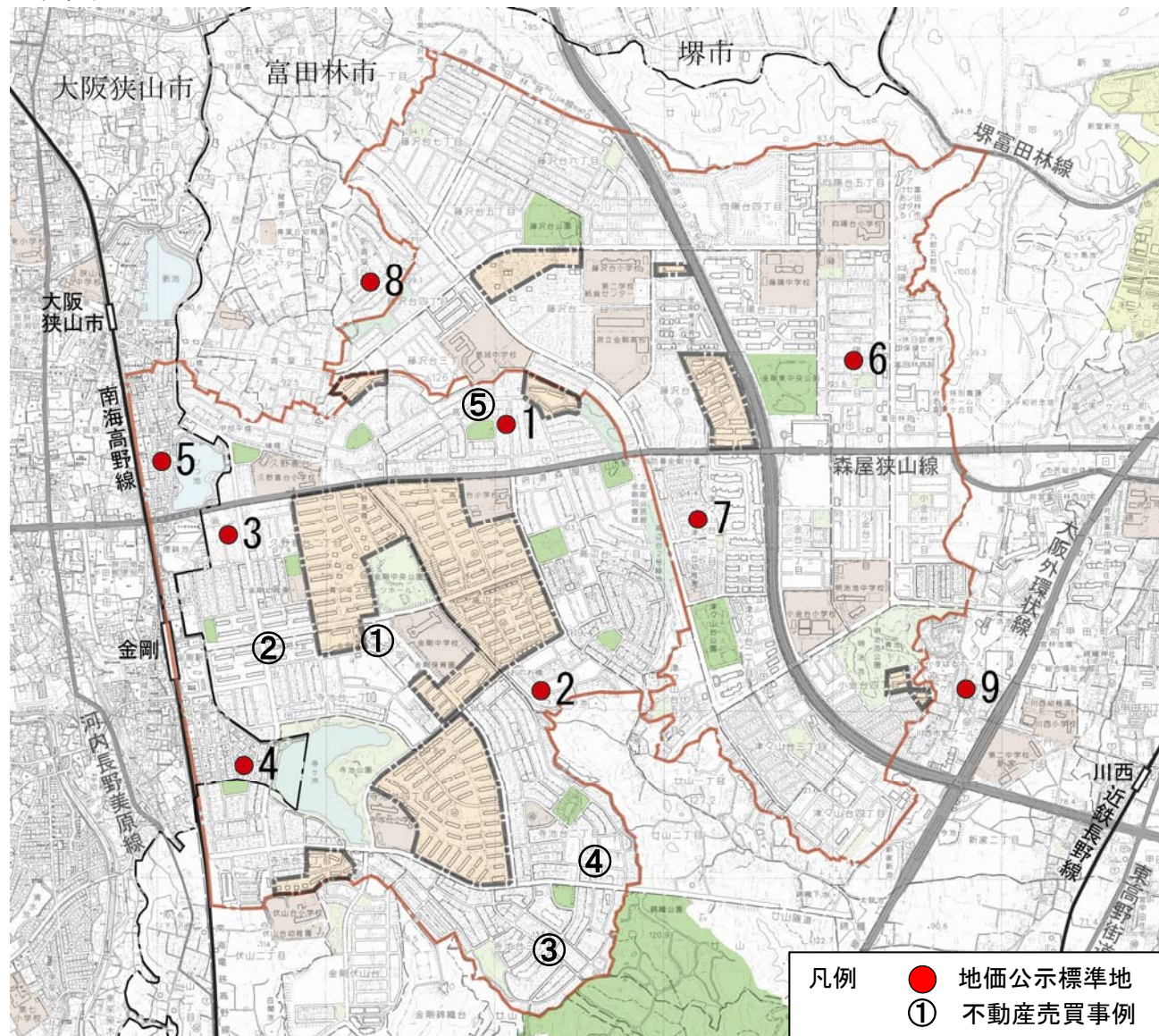
- 行政・公益施設
- 介護福祉施設・高齢者関係
- 病院
- 教育施設
- 公共賃貸住宅
- 都市計画公園
- 公園
- 緑地

(8) 不動産市況

○地価公示 (平成 24 年 1 月 1 日)

番号	標準地住所	価格	地積	交通施設・距離
1	高辺台 1-10-31	101,000 円/㎡	324 ㎡	金剛、1,700m
2	高辺台 3-11-10	100,000 円/㎡	376 ㎡	金剛、1,300m
3	久野喜台 2-14-26	118,000 円/㎡	311 ㎡	金剛、500m
4	金剛 1-10-12	123,000 円/㎡	338 ㎡	金剛、450m
5	金剛 2-8-3	112,000 円/㎡	235 ㎡	大阪狭山市、500m
6	向陽台 2-11-24	100,000 円/㎡	309 ㎡	金剛、2,700m
7	津々山台 1-10-8	106,000 円/㎡	168 ㎡	金剛、2,300m
8	新青葉丘町 4-18	104,000 円/㎡	233 ㎡	大阪狭山市、1,000m
9	桜ヶ丘町 6-21	76,300 円/㎡	183 ㎡	川西、700m

位置図



○不動産売買の状況 (平成 24 年 11 月現在)

①中古分譲マンション	価格	1,170 万円 (177 千円/㎡)
所在地	大阪府富田林市寺池台 1 丁目	
築年月	1994 (平成 6 年) 年 12 月 [築 17 年]	
交通	南海電鉄高野線 金剛駅 徒歩 7 分	
専有面積	66.08m ² (19.98 坪) 壁芯	
間取り	3 LDK	
管理費	5,950 円	
修繕積立金	9,920 円	
部屋階数	2 階/8 階	



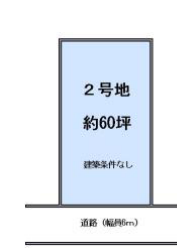
②中古分譲マンション	価格	640 万円 (111 千円/㎡)
所在地	大阪府富田林市久野喜台 2 丁目	
築年月	1969 (昭和 44 年) 年 10 月 [築 43 年]	
交通	南海電鉄高野線 金剛駅 徒歩 3 分	
専有面積	57.90m ² (17.51 坪) 内法	
間取り	2LDK	
管理費	15,300 円	
修繕積立金	0 円	
部屋階数	4 階/4 階	



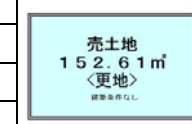
③中古一戸建	価格	5,280 万円 (115 千円/㎡ (土地))
所在地	大阪府富田林市寺池台 3	
築年月	2000 年 2 月	
交通	南海高野線「金剛」歩 18 分	
土地面積	458.52m ² (138.70 坪) (登記)	
建物面積	159.82m ² (48.34 坪) (登記)	
間取り	5LDK	



④土地	価格	1,900 万円 (96 千円/㎡)
所在地	大阪府富田林市寺池台 2 丁目	
交通	南海電鉄高野線 金剛駅 バス乗車 7 分 寺池台 3 丁目 徒歩 4 分	
土地面積	198.45m ² (60.03 坪)	
用途	1 種低層	
建ぺい率	40.00%	
容積率	80.00%	
土地権利種類	所有権	



⑤土地	価格	2,100 万円 (138 千円/㎡)
所在地	大阪府富田林市高辺台 1 丁目	
交通	南海電鉄高野線 金剛駅 徒歩 13 分	
土地面積	152.61m ² (46.16 坪) 公簿	
用途	1 種低層	
建ぺい率	40.00%	
容積率	80.00%	
土地権利種類	所有権	



資料：ジース (不動産物件情報提供) H P

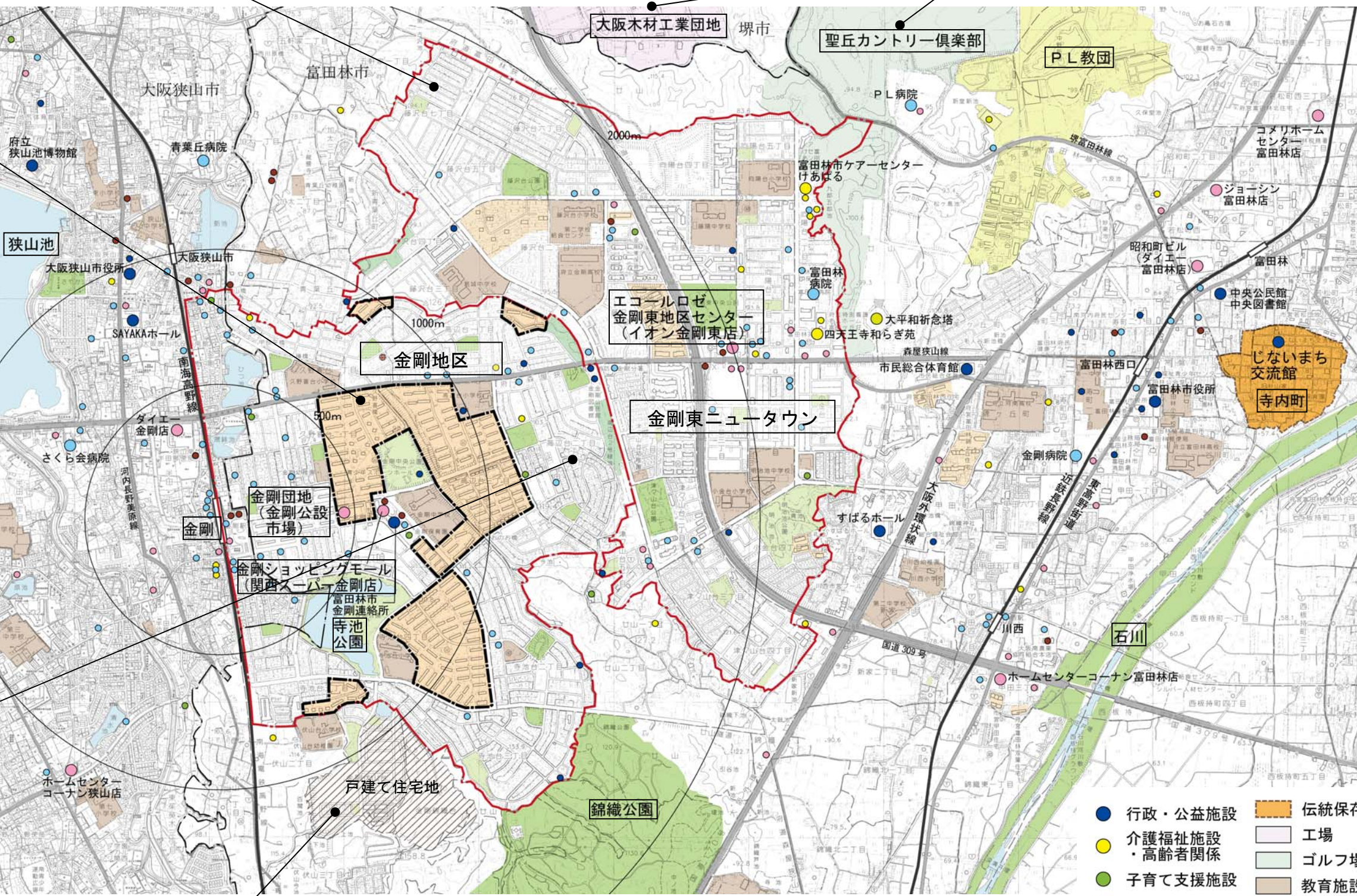
(9) 金剛地区の現状・課題のまとめ

金剛東ニュータウン（事業年度 昭和 48～62 年、約 231ha、UR 賃貸住宅 717 戸、UR 分譲住宅 1,270 戸、公社分譲住宅 865 戸）
 ・UR 分譲住宅が集積。未開発地有り

・ゴルフ場や、雇用の場となる木材工業団地などが立地

UR 賃貸住宅金剛
 (昭和 42～平成 3 年管理開始、約 47ha、5,030 戸)
 ・人口減少が顕著
 (高辺台 3 丁目の-10.2% (H17→H22) など)
 ・特に、団塊ジュニア世代の人口が大幅に減少
 ・高齢化が進行
 (久野喜台 2 丁目で 30.9% (H22) など)
 ・単独世帯が 32.2%
 内、65 歳以上単独世帯が 14.9% (富田林市平均 9.8%) を占める

金剛地区内の戸建住宅地
 ・UR 賃貸住宅に比べると、人口減少は緩やか。
 ・団塊世代より一回り高齢の世代 (H22 現在 65～79 歳) の人口が最も多い
 ・UR 賃貸住宅より高齢化が進行 (高辺台 2 丁目で 40.3% (H22) など)
 ・65 歳以上を含む夫婦のみ世帯が 24.9% (富田林市平均 13.2%)、65 歳以上単独世帯が 10.1% (同 9.8%)
 ・バス停から 150m 圏外が多く、バス利便性に課題がある



・地区周辺 (南側) で、民間戸建住宅の新規供給が進行中

・ショッピングセンターが地区内と東側に隣接する金剛東ニュータウン内に立地
 ・寺池、石川、狭山池、寺内町、府営錦織公園など自然資産・文化資産が地区内外に立地

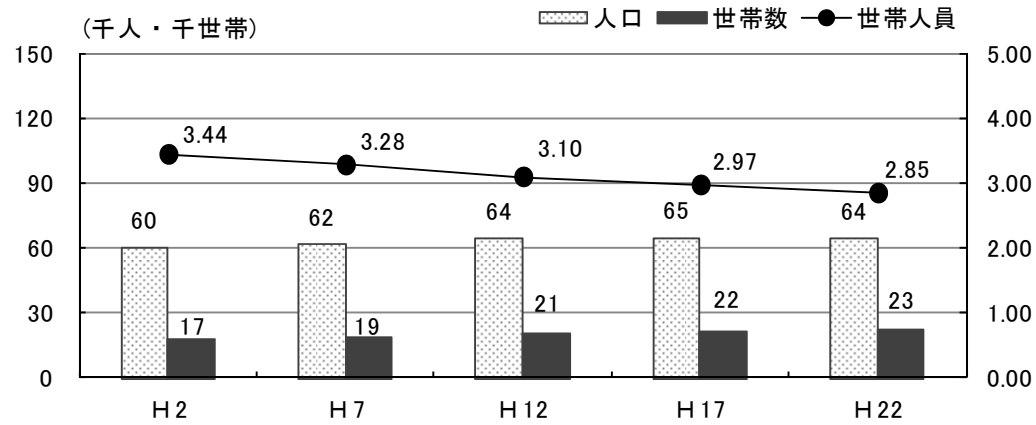
富田林工業団地

4 新家地区

(1) 泉南市の現況

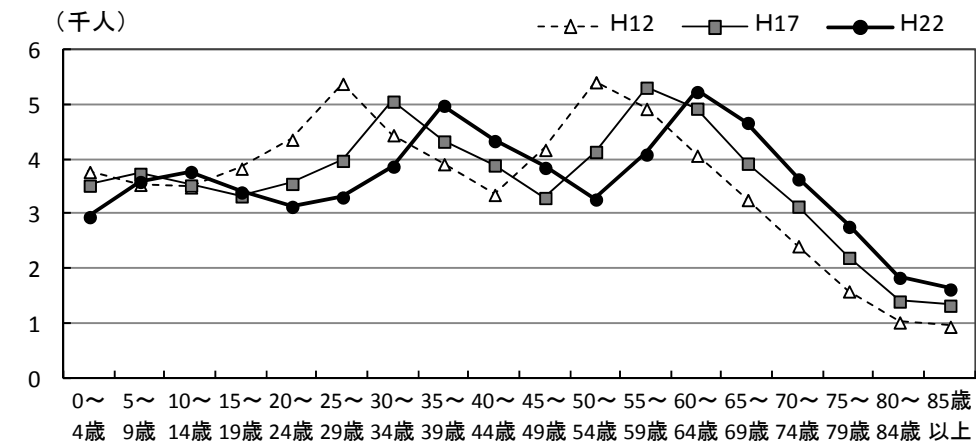
○人口・世帯数の推移

・人口は平成17年まで増加していたが、平成22年には微減に転じている。
世帯数は増加傾向。



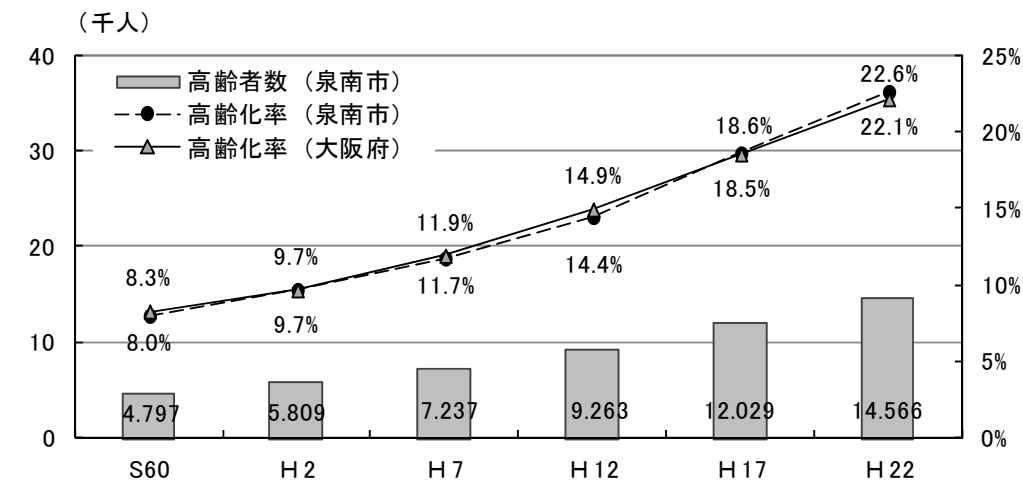
○5歳年齢階級別人口の推移

・どの年代も大幅な人口減少は起きていない。

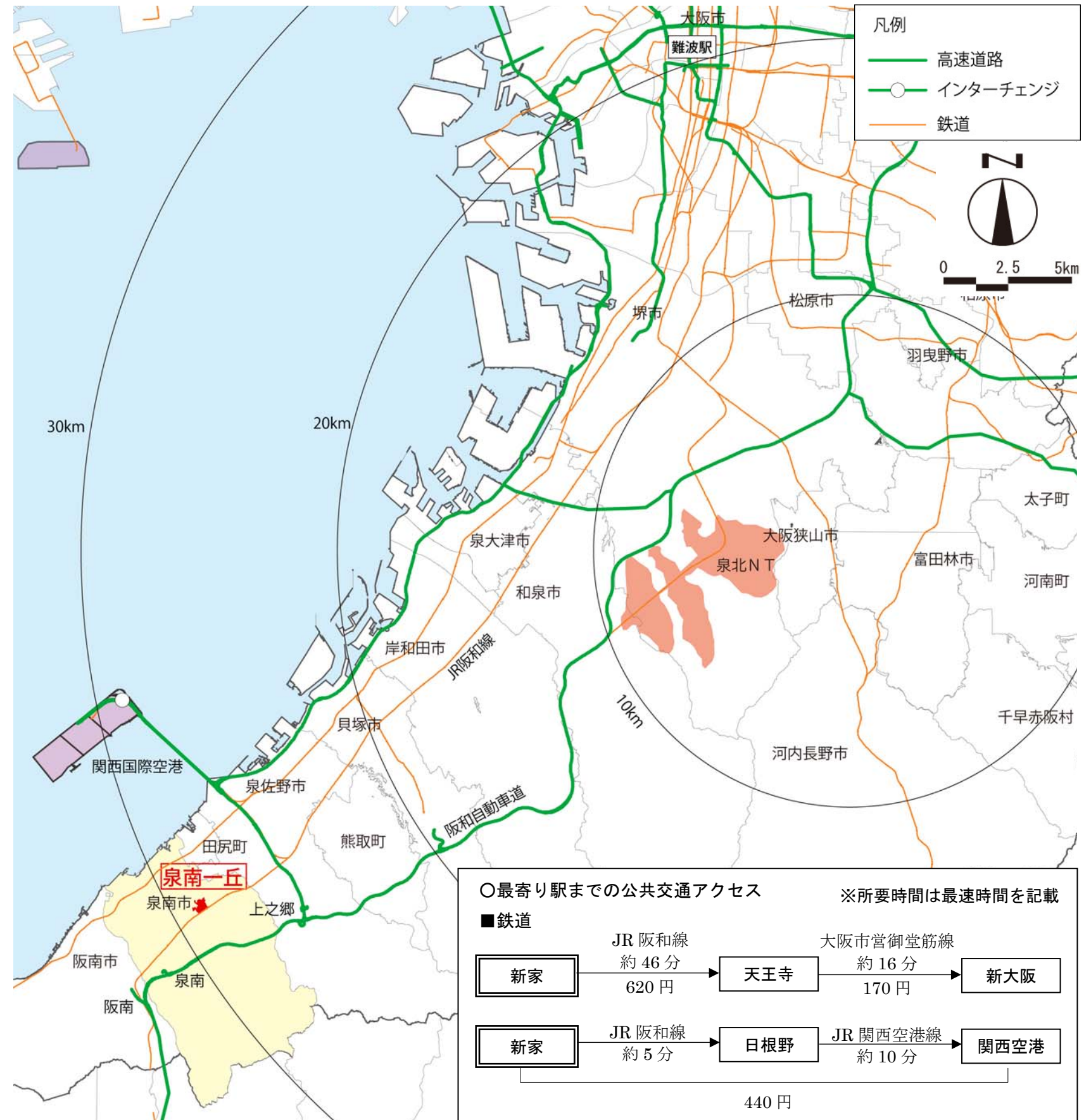


○高齢者数・高齢化率の推移

・高齢化率は、昭和60年より大阪府平均とほぼ同程度に増加し、平成22年現在で22.6%。

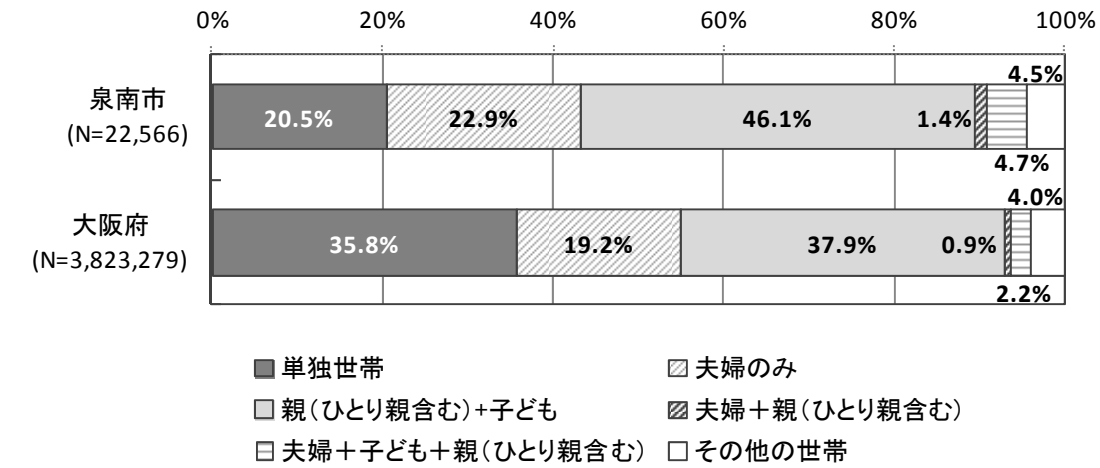


資料：国勢調査各年



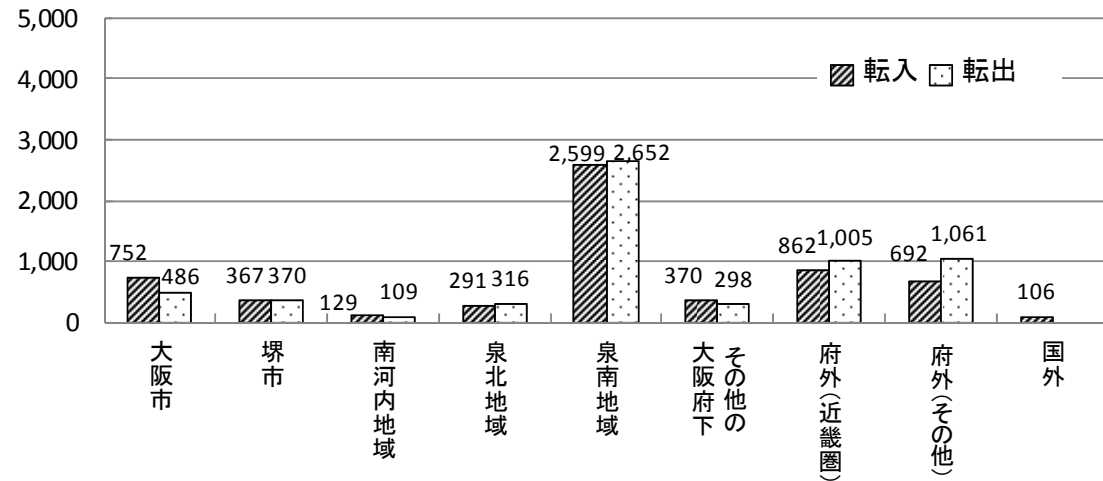
○世帯構成

・市全体では「親+子ども」世帯が半分程度である。大阪府に比べると、「親+子ども」世帯の比率が高く、「単独世帯」の比率が低い。



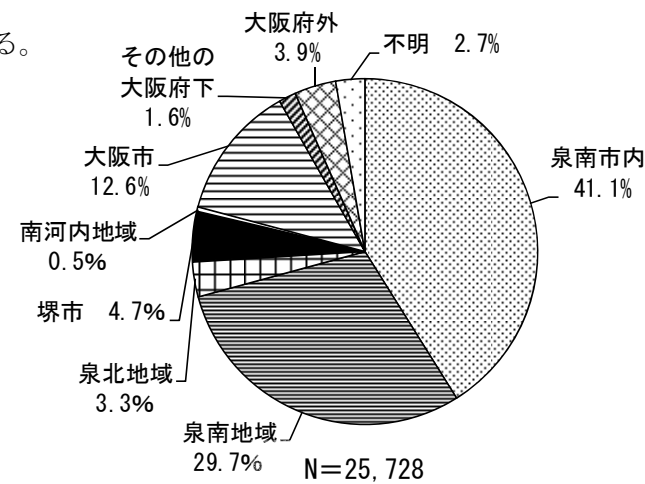
○人口移動

・転入・転出とも、地域の他市町との移動が最も多い。転入・転出先で転出超過となっている地域が多いが、大阪市と南河内地域については、転入者数が転出者数より多い。なお、泉南市内での移動は、5,704人。



○通勤先

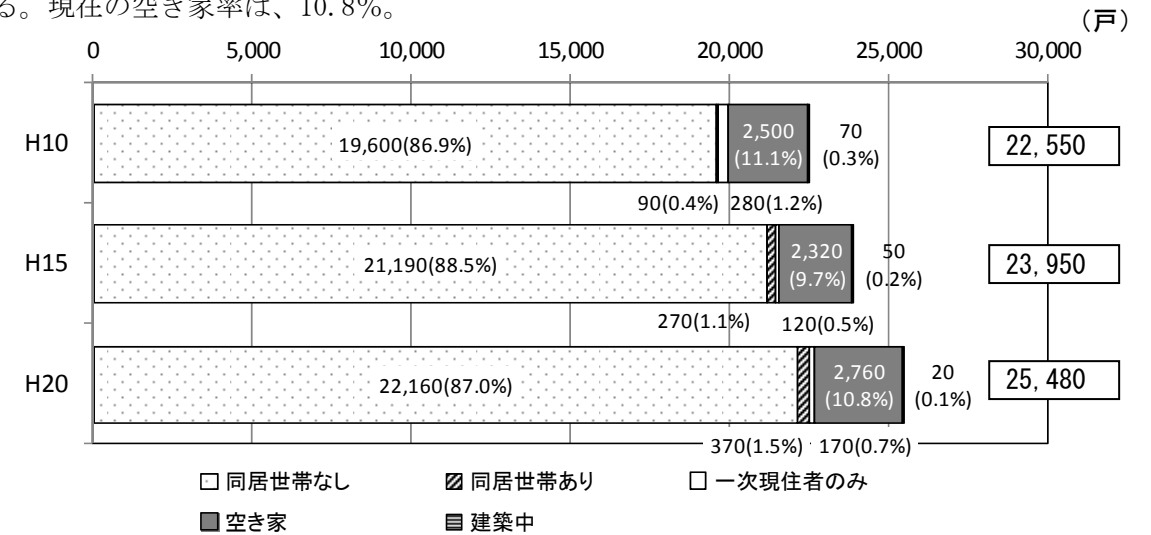
・泉南市内が41.1%と最も高い。泉南地域全体で70.8%を占めている。大阪市は12.6%となっている。



資料：国勢調査 (H22)

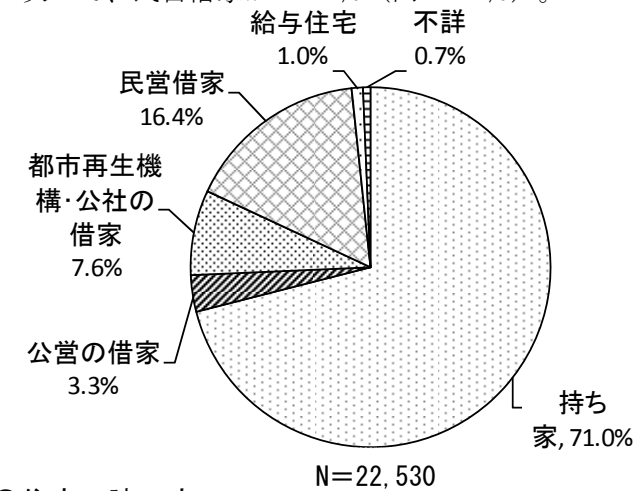
○住宅数・空き家数の推移

・住宅数は、5年ごとに500戸程度増加している。空家数は平成15年に減少したが、平成20年に増加に転じている。現在の空き家率は、10.8%。



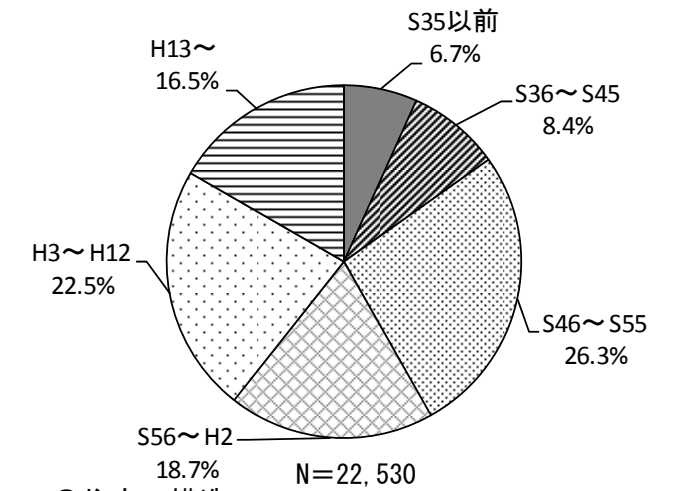
○住宅の所有関係

・持ち家が70.0% (大阪府平均53.0%) を占める。次いで、民間借家が17.4% (同31.1%) 。



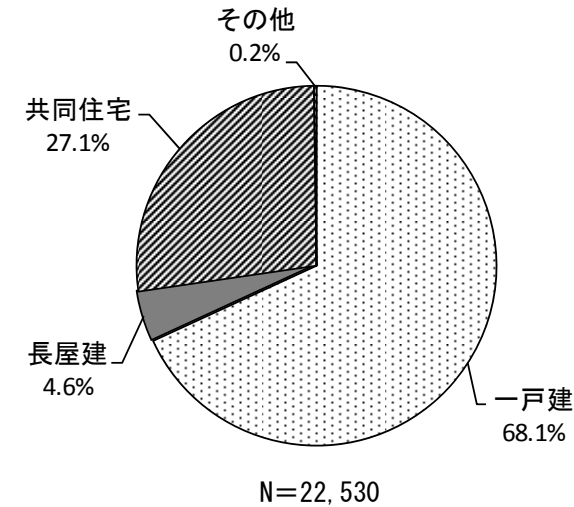
○住宅の建築時期

・昭和55年以前に建設された住宅が34.9%を占める。



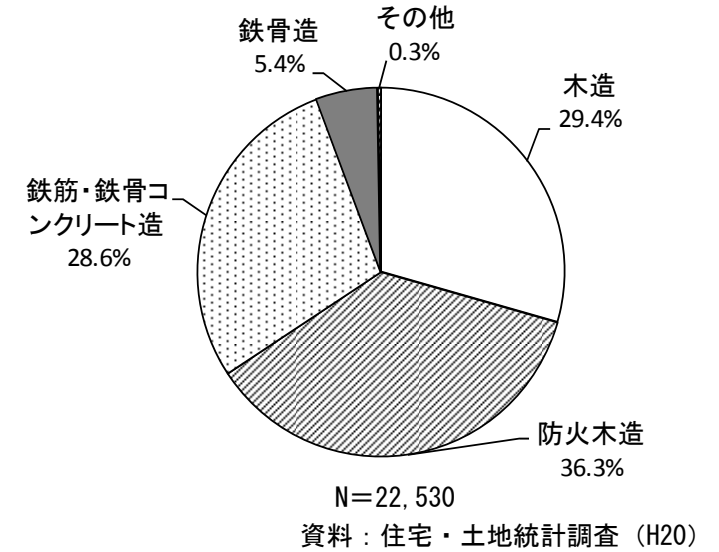
○住宅の建て方

・一戸建が7割弱を占めている。共同住宅は3割弱。



○住宅の構造

・木造+木造耐火を合わせると6割強。



資料：住宅・土地統計調査 (H20)

(2) 周辺の状況

- ・泉南一丘の北側を熊野街道が通り、街道沿道には寺・神社が多く、歴史的な町並みが残っている。
- ・泉南一丘より、約2.5km圏内に、大型のショッピングセンターであるイオンモールりんくう泉南が立地している。

<イオンモールりんくう泉南>

平成16年に開業し、約170の店舗がそろったショッピングセンター。展望デッキでは、大阪湾に沈む夕陽や閑空に発着する飛行機を間近にみる事ができる。



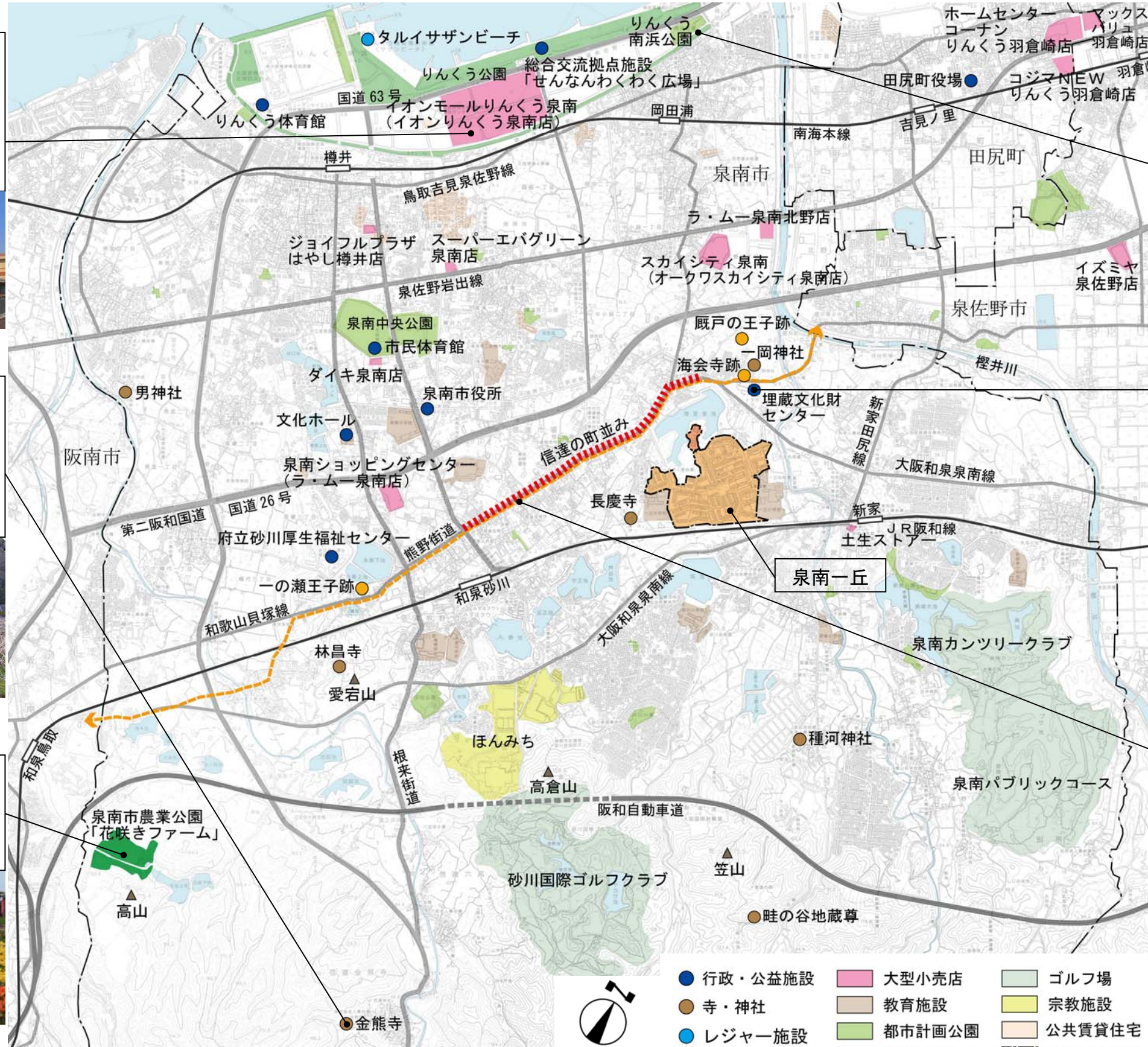
<金熊寺>

約270年前から梅林が栽培され、古くから先週の梅の名所である。約2000本の梅があり、梅干しが特産品として有名。大阪みどりの百選に選ばれている。



<花咲きファーム>

平成17年にオープンした農業公園。春のチューリップ摘み園や秋のコスモス園が開催される。



<りんくう南浜公園>

平成9年に開設され、総面積約1.4haを誇る公園。おおきな遊具やバーベキュー場がある。



<埋蔵文化財センター (古代史博物館)>

海会寺跡出土品など、国重要文化財が展示されている。



<熊野街道・信達の町並み>

信達の街は、中世には、京の都から熊野三山へ詣でる「熊野街道」の宿場として発展してきた。街道沿いには、旅宿があり、その面影が残っており、信達の町並みを形成している。



(3) 泉南一丘の概要

- ・泉南一丘は、UR 都市機構が事業主体となって昭和 47～48 年に開発した宅地で、敷地面積 32.1ha、計画戸数 2,368 戸である。
- ・泉南一丘の住宅については、UR 賃貸住宅と長期特別分譲住宅がある。

○泉南一丘（宅地開発）の概要

所在地	大阪府泉南市信達市場、信達大苗代
交通	J R 阪和線「新家」駅 徒歩約 15 分
事業主体	日本住宅公団（現(独)都市再生機構）
事業年度	昭和 47～48 年
敷地面積	32.1ha
計画戸数	2,368 戸
事業手法	一般住宅・宅地開発事業

①UR賃貸住宅 泉南一丘の概要

所在地	大阪府泉南市信達大苗代、信達市場
管理開始年月	昭和 48 年 6 月～昭和 59 年 12 月 S48 : 1,106 戸、S50 : 320 戸、S51 : 112 戸、S52 : 178 戸、S53 : 50 戸 S55 : 40 戸、S56 : 30 戸、S57 : 84 戸、S58 : 122 戸、S59 : 246 戸
構造・棟数	鉄筋コンクリート造 5・8 階建、72 棟
管理戸数	2,288 戸
住戸プラン	2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK、4LDK、5DK、5LK
住戸面積	41.25～107.75 m ²
家賃	31,900～70,700 円
団地の類型	団地再生（集約化）：集約化して再生を図る
耐震性能	分類Ⅳ：s≥0.6、所要の耐震性を満たしており、耐震改修は不要

②長期特別分譲住宅 泉南一丘の概要

所在地	大阪府泉南市信達大苗代
入居開始年月	昭和 53 年 3 月
構造・棟数	鉄筋鉄骨コンクリート造 11 階建、2 棟
総戸数	80 戸
住戸プラン・計画床面積	4LDK、132.05～133.72 m ²
分譲価格（当初）	1,705～1,795 万円

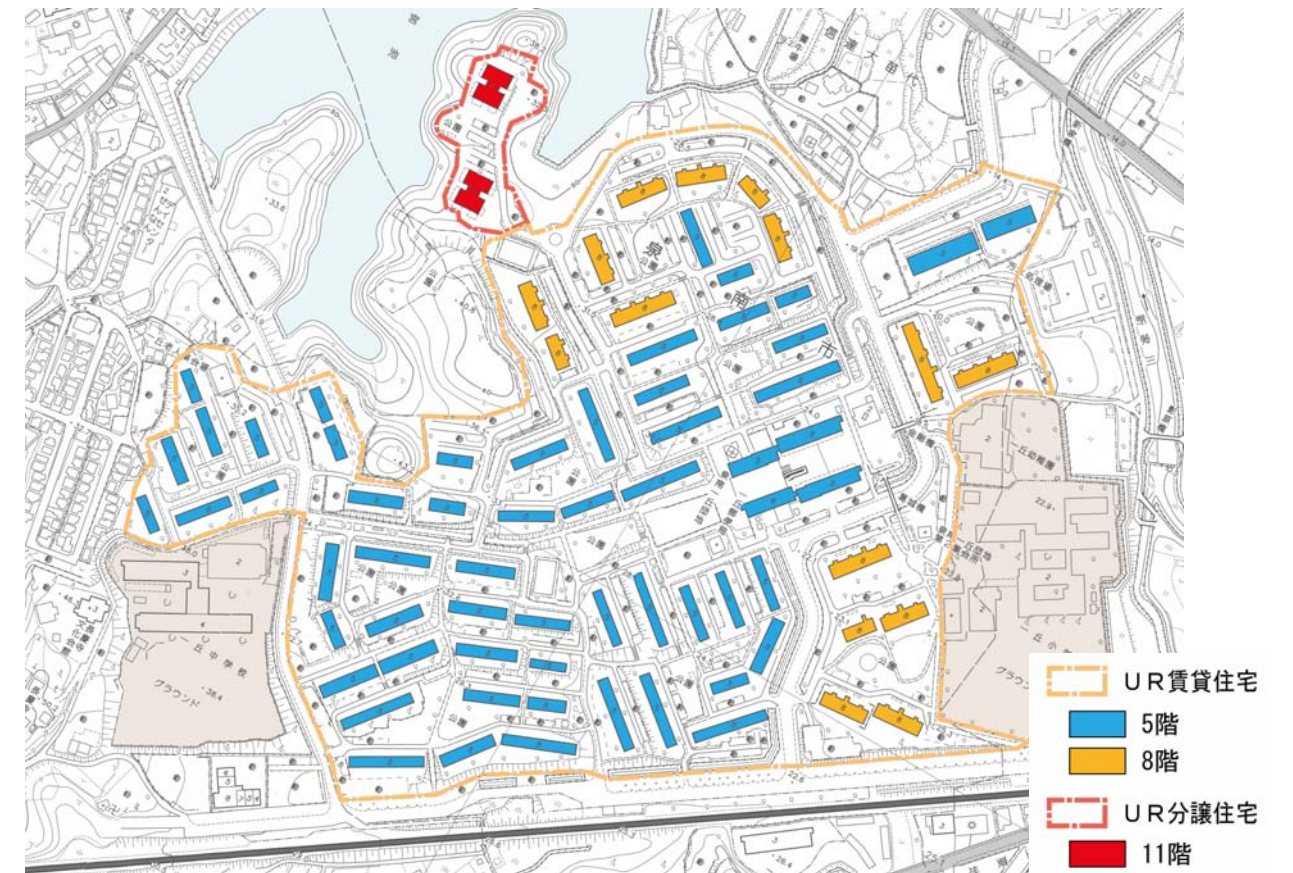
【UR 賃貸住宅 泉南一丘】



【長期特別分譲住宅 泉南一丘】



位置図



○店舗について（店舗配置図と店名）

イッセイ内科クリニック	フードセンター フゴトラ
	管理サービス事務所・集会所
44号棟	46号棟
A 肉の いしだ	A UR 賃貸住宅 現地案内所
B おべんとう・ロッケ いしだ	B セイコー一丘
C 福祉サービスセンター こころ	C サロンド カジモト
D てん整骨院	D ヘアサロン ロビン
E 本・文具・タバコ 杉野書店	E お好み焼き・鉄板焼・定食 きはち
F くすりの若林	F 和洋酒・調味料 奥田商店(株)
G 化粧品・洋品雑貨 コスメカジモト	G KUMON

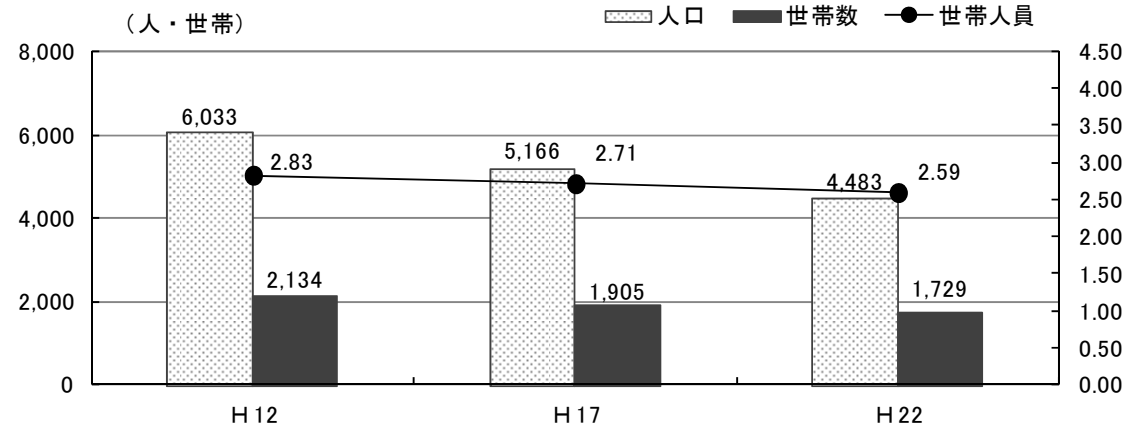


(4) 人口・世帯数及び住宅の状況

1) 泉南一丘

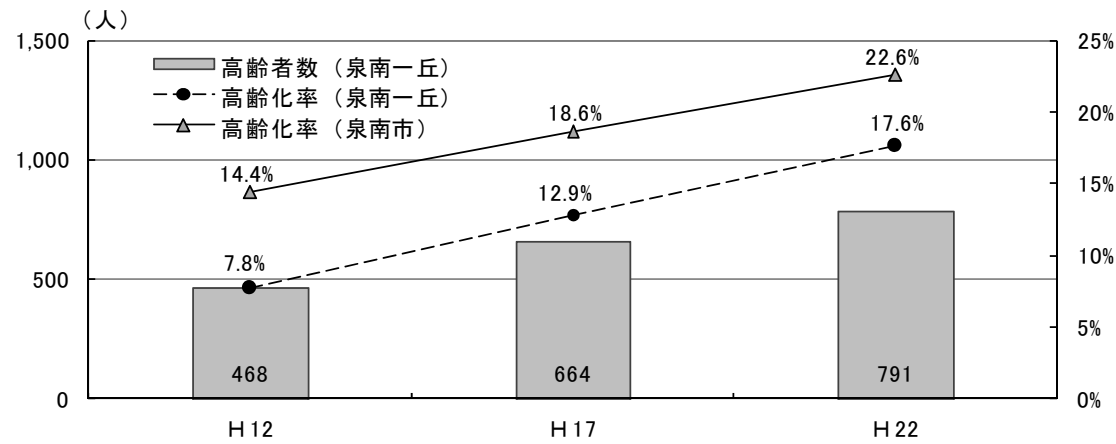
○人口・世帯数の推移

- ・平成22年3月末時点で、人口は4,483人(泉南市の7.0%)、世帯数は1,729世帯(泉南市の7.6%)である。
- ・人口・世帯数ともに減少傾向。平成12~22年の10年間で、人口は25.7%減少、世帯数は19.0%減少。



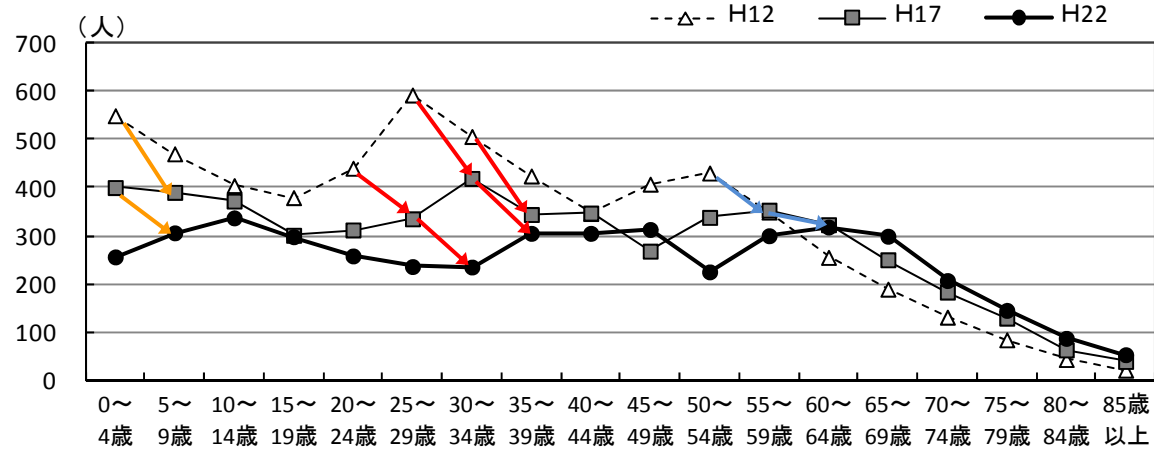
○高齢者・高齢化率の推移

- ・平成22年の高齢化率は17.6%であり、泉南市平均(22.6%)より高い水準。



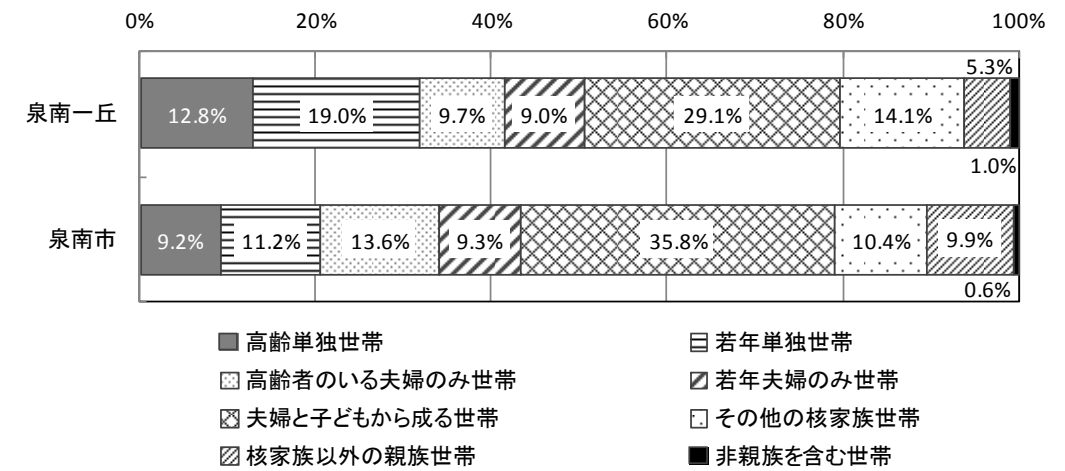
○5歳年齢階級別人口の推移

- ・子育て世代(20~34歳の年代)の人口は、各年より5年後に100人以上減少している(→)。同時にその子どもの世代(0~4歳)が5~9歳になる間に、人口が著しく減少している(→)。
- ・団塊世代(平成12年に50~54歳の世代で、平成22年には60~64歳)は大幅な減少なく、微減で推移している(→)。



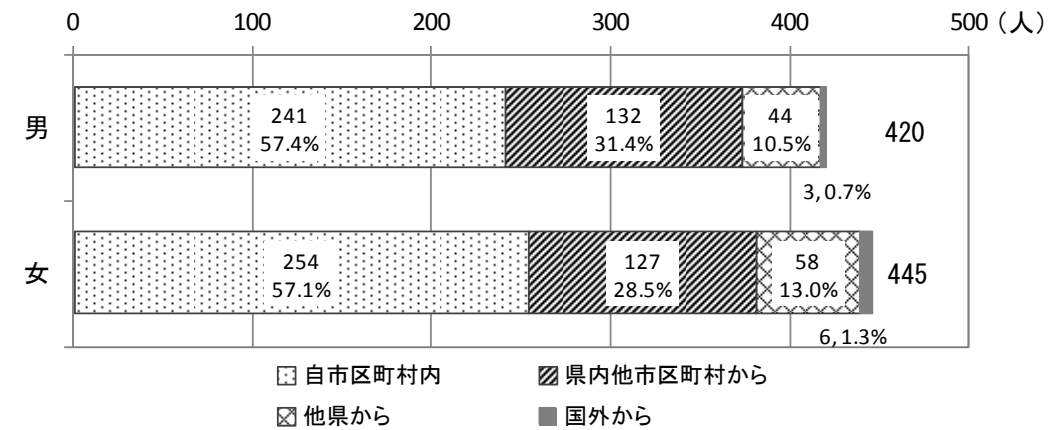
○世帯構成

- ・高齢単独世帯が泉南市平均より割合が高く、高齢者のいる夫婦のみ世帯とあわせると、3割程度である。一方、夫婦+子ども世帯は、泉南市平均が35.8%であるのに対して29.1%にとどまる。



○人口移動：5年間(H17→H22)に移動した転入人口の従前常住地

- ・転入人口は女性の方が多く、445人である。男女とも、泉南市内からの転入者が最も多く、6割弱。

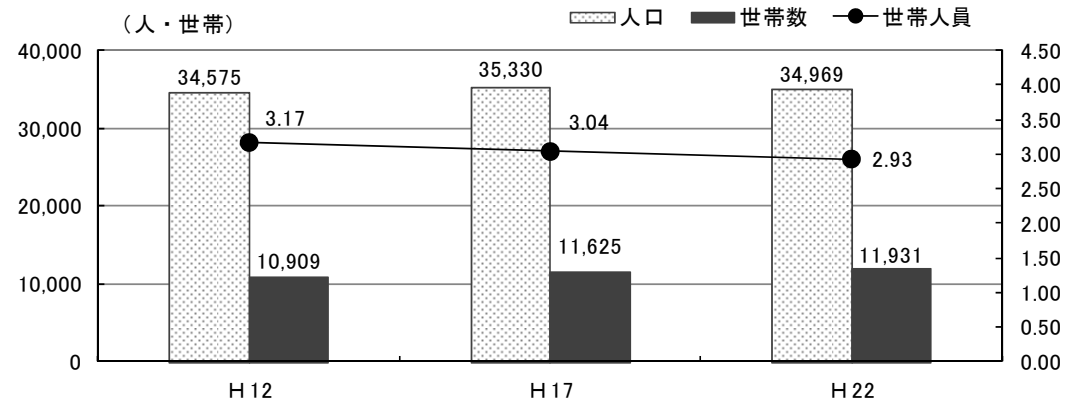


資料：国勢調査(H22)

2) 新家地区（新家・信達大苗代・信達牧野・信達市場）

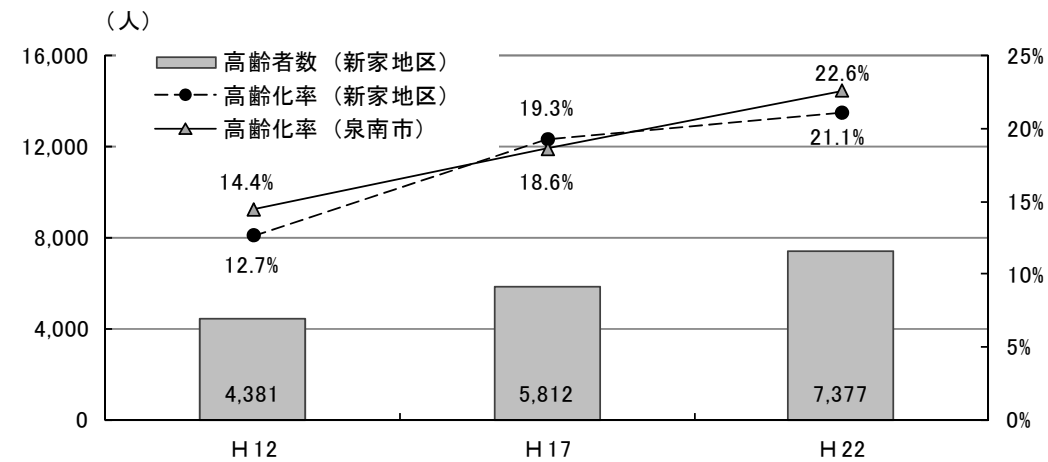
○人口・世帯数の推移

・人口は、平成12年から平成17年にかけて増加したが、平成22年には微減に転じている。世帯数は、増加傾向。平成22年現在で、人口は34,969人（泉南市の54.3%）、世帯人員は2.93人/世帯。



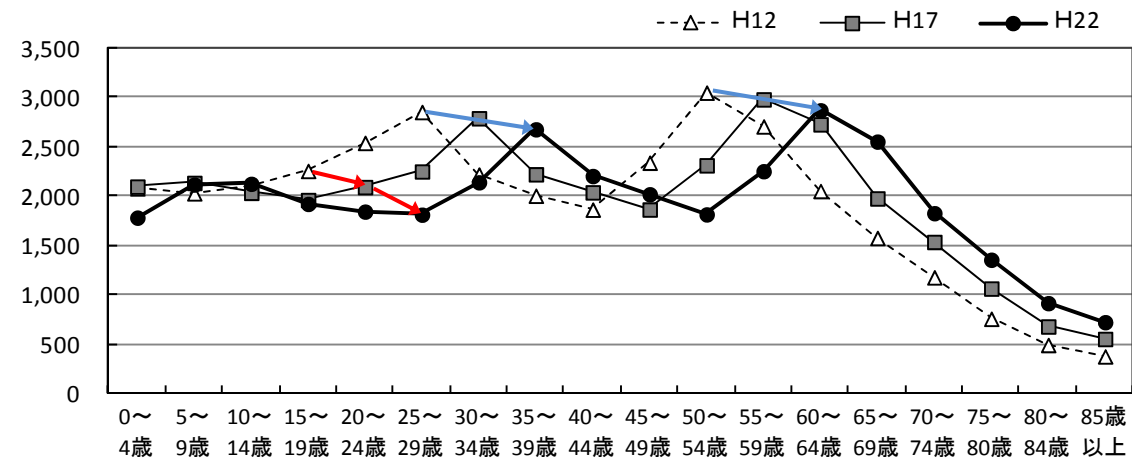
○高齢者数・高齢化率の推移

・高齢化率は、平成12年より5年間で6%強増加した。平成22年は泉南市よりやや低い水準。



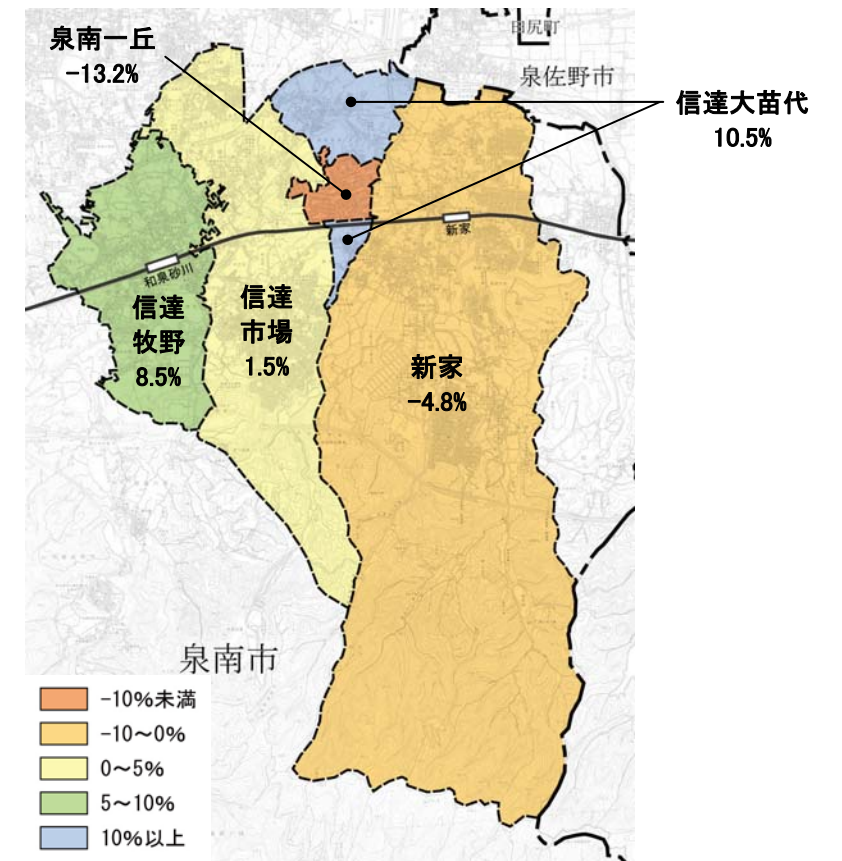
○5歳年齢階級別人口

・平成12年に15～19歳だった世代（平成22年には25～29歳）は、平成22年までに500人程度（14.8%）減少（→）。一方で平成12年に25～29歳だった世代（平成22年には35～39歳）と50～54歳だった世代（平成22年には60～64歳）は大幅な減少なしに推移（→）。



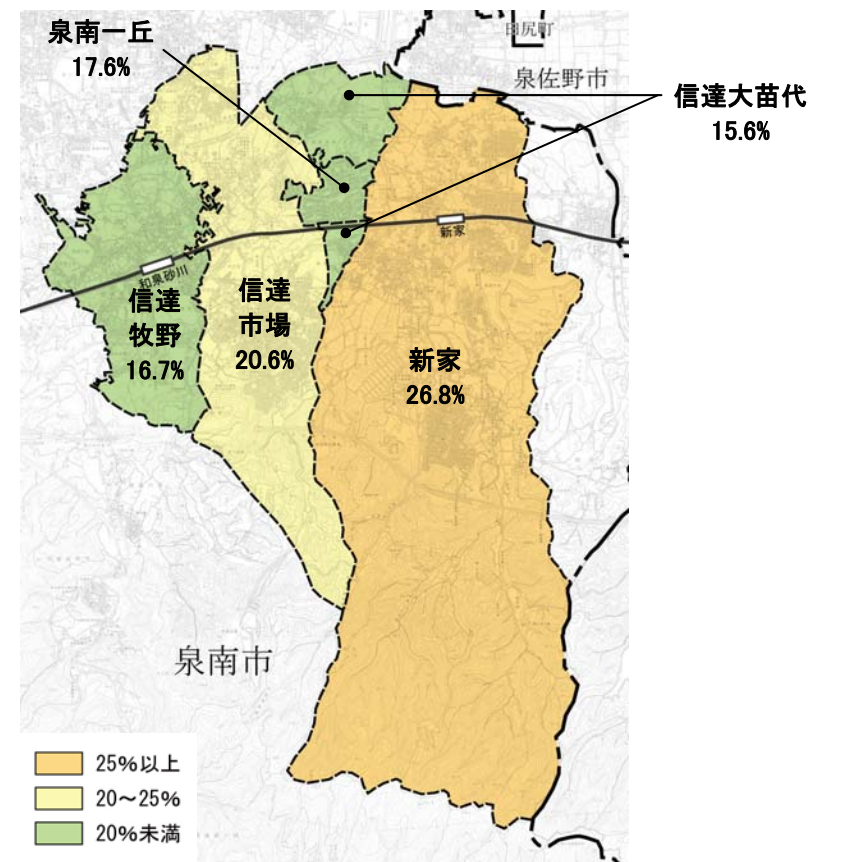
○町丁別人口増減率（H17→H22）

・泉南一丘団地は13.2%減で新家地区で最も減少している。
・周辺地域では、信達牧野・信達市場・信達大苗代は増加しており、信達大苗代は10.5%増で増加率が最も高い。



○町丁別高齢化率（H22）

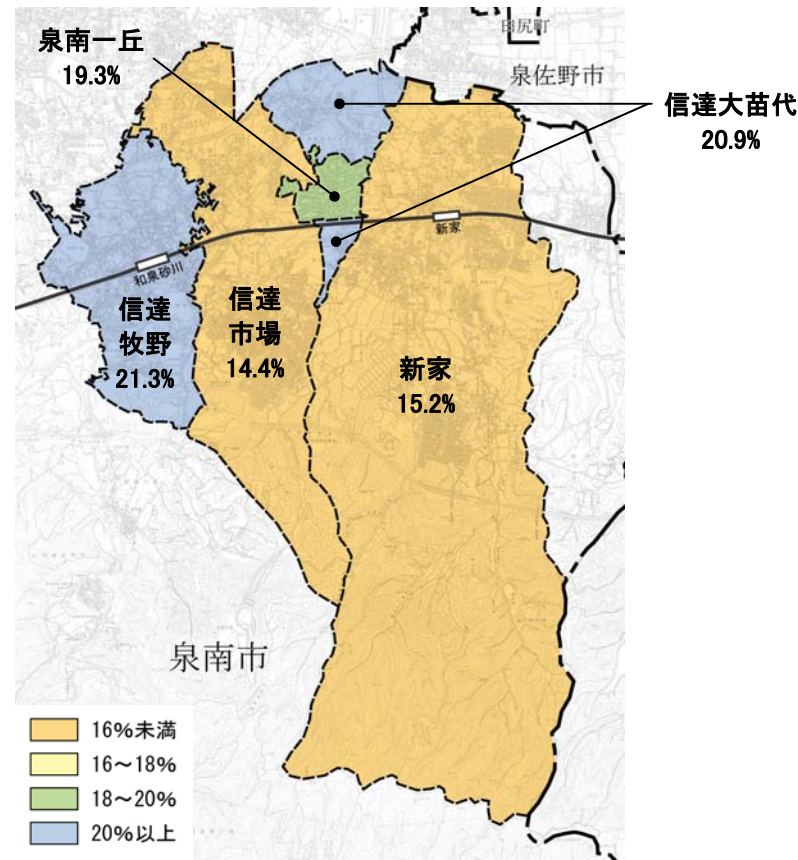
・新家の高齢化率は、30%弱で最も高い。
・泉南一丘団地は17.6%となっており、新家地区全体（22.6%）と比べるとやや低い。



資料：国勢調査（各年）

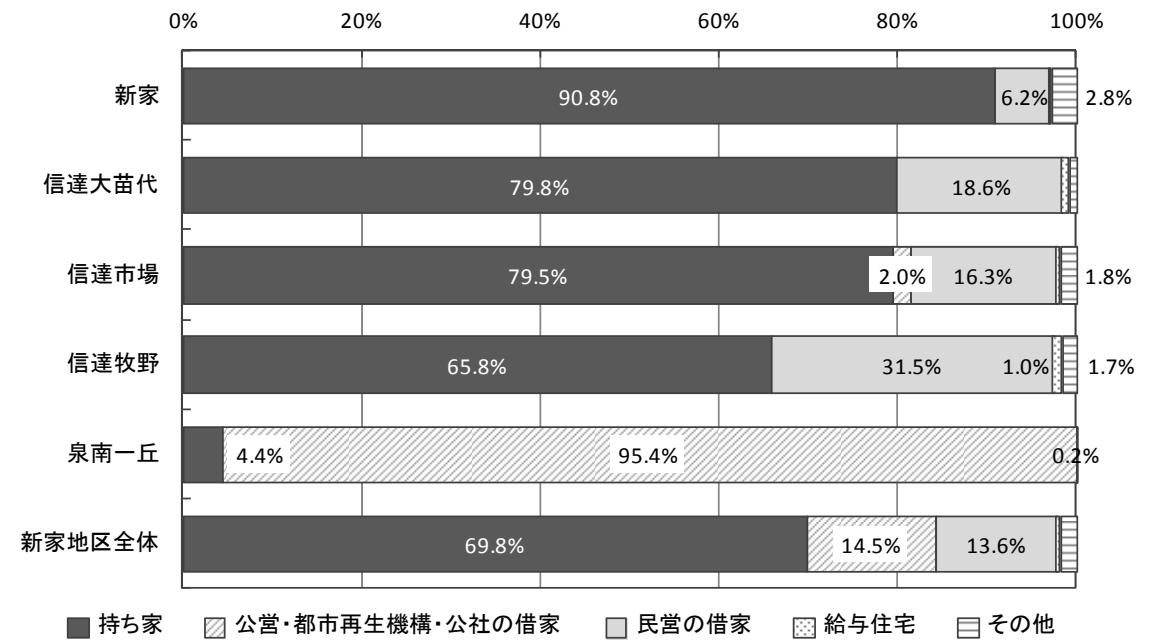
○人口移動：5年間（H17→H22）に移動した転入人口（泉南市内の移動を含む）の常住人口に対する割合

- ・転入人口が現在の常住人口に対する割合は、泉南一丘で19.3%となっている（泉南市平均18.0%）。泉南一丘は、新家地区の中でみると転入人口比率がやや高い。



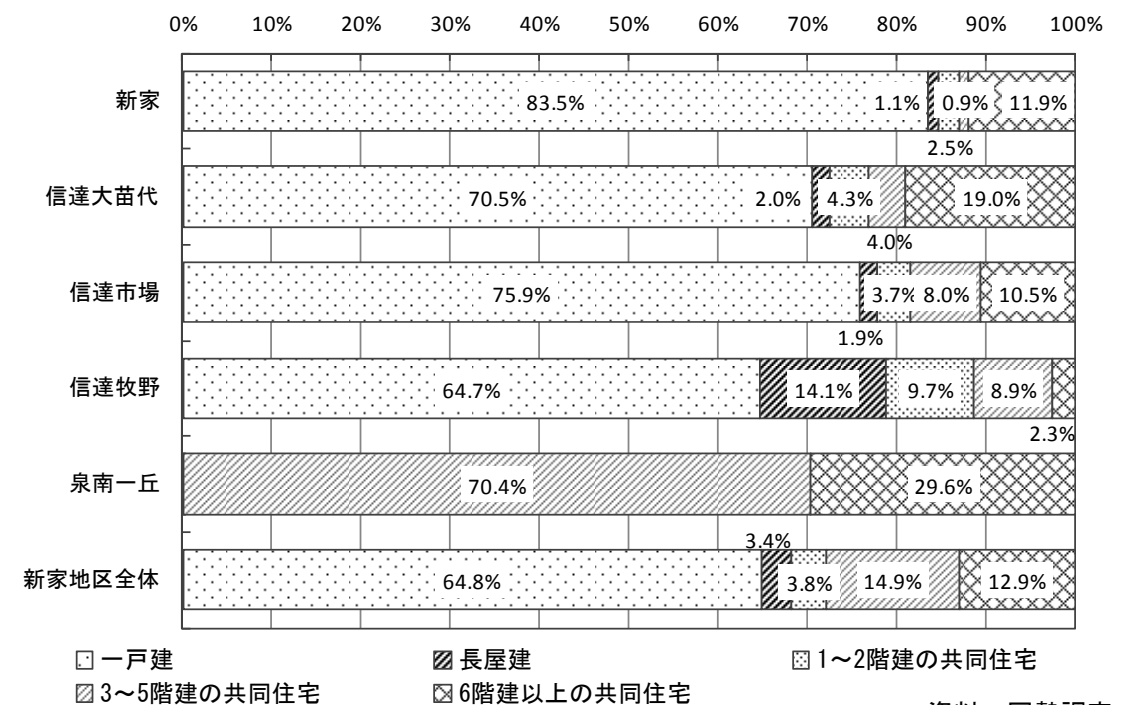
○町丁別住宅の所有関係

- ・新家地区全体で、「持ち家」が7割弱を占めており、「公営・都市再生機構・公社の借家」と「民営の借家」それぞれ約14%である。
- ・泉南一丘は、「公営・都市再生機構・公社の借家」（＝実際にはUR賃貸住宅）が最も多く、95.4%で、次いで「持ち家」（＝実際にはUR分譲住宅）が4.4%である。



○町丁別住宅の建て方

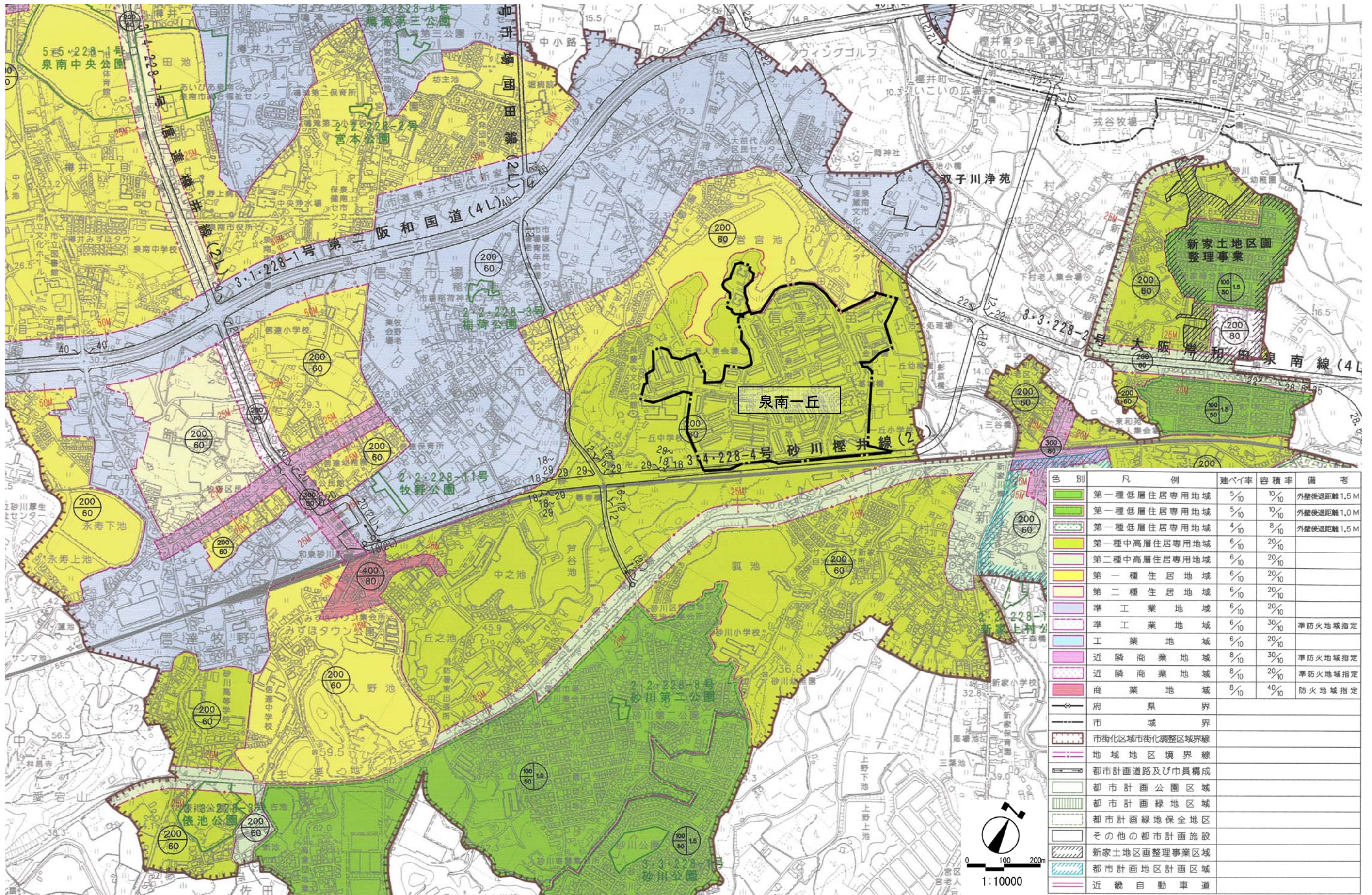
- ・新家地区全体で「一戸建」が64.8%を占め、次いで「3～5階建の共同住宅」が14.9%である。
- ・泉南一丘以外の地域では「一戸建」が最も多く、新家では「一戸建」が8割強を占めている。
- ・泉南一丘は「3～5階建の共同住宅」が7割、「6階建以上の共同住宅」が3割である。



資料：国勢調査（H22）

5. 都市計画

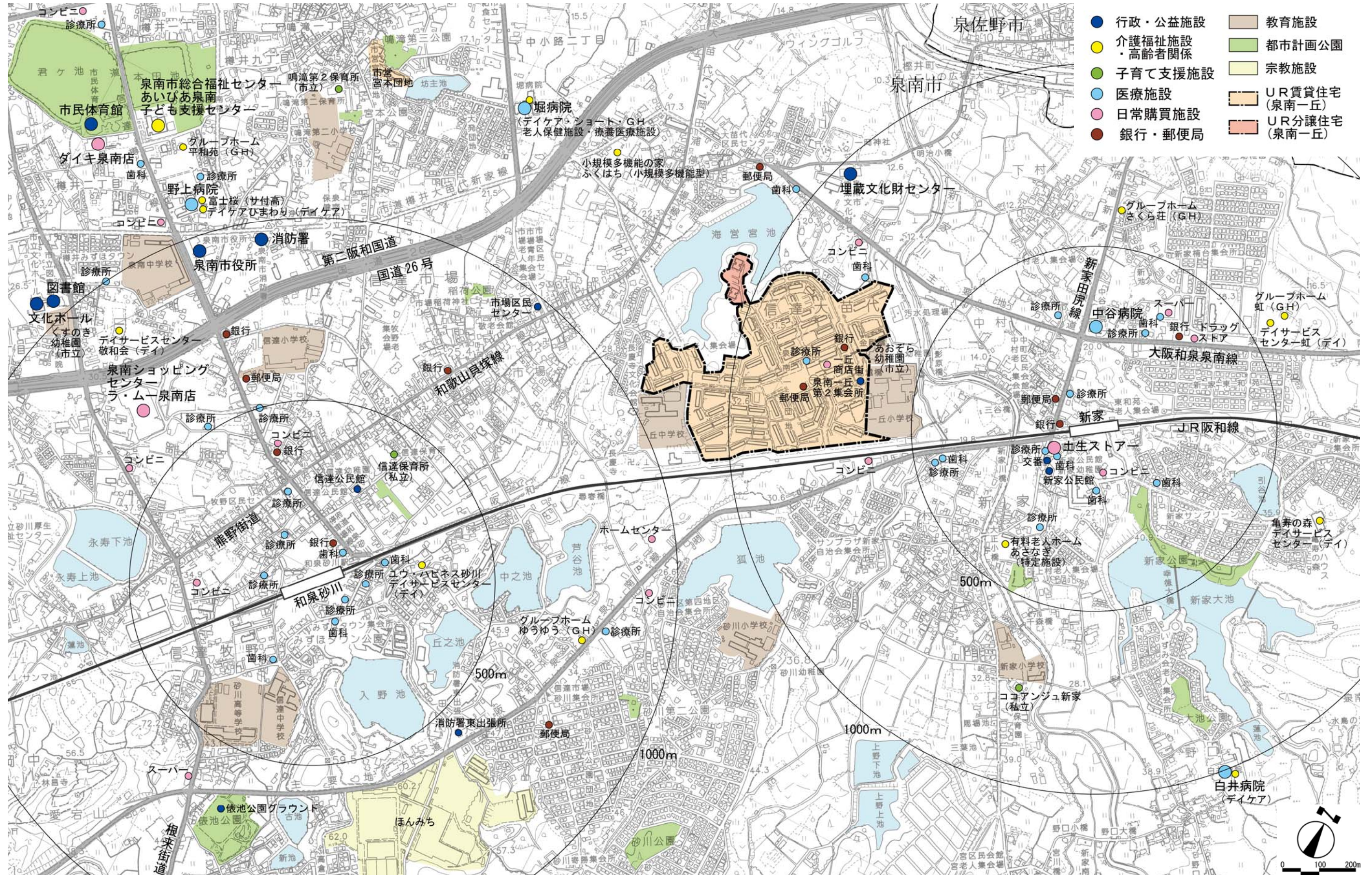
- ・泉南一丘団地は、第一種中高層住居専用地域となっている。



色別	凡例	建ぺい率	容積率	備考
■	第一種低層住居専用地域	5/10	10/10	外壁後退距離1.5M
■	第一種低層住居専用地域	5/10	10/10	外壁後退距離1.0M
■	第一種低層住居専用地域	4/10	8/10	外壁後退距離1.5M
■	第一種中高層住居専用地域	6/10	20/10	
■	第二種中高層住居専用地域	6/10	20/10	
■	第一種住居地域	6/10	20/10	
■	第二種住居地域	6/10	20/10	
■	準工業地域	6/10	20/10	
■	準工業地域	6/10	30/10	準防火地域指定
■	工業地域	6/10	20/10	
■	近隣商業地域	8/10	30/10	準防火地域指定
■	近隣商業地域	8/10	20/10	準防火地域指定
■	商業地域	8/10	40/10	防火地域指定
—	府界			
—	市域界			
—	市街化区域市街化調整区域境界線			
—	地域地区境界線			
—	都市計画道路及び巾着構成			
—	都市計画公園区域			
—	都市計画緑地区域			
—	都市計画緑地保全地区			
—	その他の都市計画施設			
—	新家土地区画整理事業区域			
—	都市計画地区計画区域			
—	近畿自動車道			

(6) 生活利便施設の立地状況

- ・泉南一丘地区内に商店街が立地しており、また、地区に隣接して幼稚園・小学校・中学校が立地している。
- ・新家駅前に、大規模小売店舗や医療施設が立地しているが、鉄道駅周辺には施設が少ない。



○主な施設一覧

【総合病院】

病院名	住所	診療科目	外来受付時間
医療法人 英会 中谷病院	泉南市新家3 469—1	内科 外科 整形外科 リハビリテーション科 放射線科 呼吸器科 消化器科 循環器科 肛門科	08:00～11:30 16:30～18:30
白井病院	泉南市新家2 776	内科 精神科 神経内科 呼吸器科 循環器科 心療内科 消化器科 整形外科 リハビリテーション科 放射線科	08:45～12:00 14:00～16:00
野上病院	泉南市樽井1 —2—5	内科 外科 皮膚科 泌尿器科 眼科 リハビリテーション科 放射線科 麻酔科 整形外科 脳神経外科 リウマチ科 耳鼻いんこう科 消化器外科 循環器内科 肛門外科	09:00～12:00 14:00～17:00
堀病院	泉南市中小路 2—1860	内科 外科 リハビリテーション科 整形外科 脳神経外科	08:30～12:00 17:00～19:00

【公的施設】

施設名	住所	備考
泉南市役所	大阪府泉南市樽井1-1-1	市
総合福祉センター あいぴあ泉南	大阪府泉南市樽井1-8-47	市
市立図書館	大阪府泉南市馬場1-2-1	市
市立文化ホール	大阪府泉南市馬場1-2-1	市
埋蔵文化財センター	大阪府泉南市信達大苗代374-4	市
市民体育館	大阪府泉南市樽井2-26-1	市
俵池公園グラウンド	大阪府泉南市信達牧野1710-1	市
新家公民館	大阪府泉南市新家2948	市
信達公民館	大阪府泉南市信達牧野413	市
泉南市消防本部（消防署）	大阪府泉南市信達市場2012-1	市
消防署東出張所	大阪府泉南市信達市場916-1	市

【福祉施設】

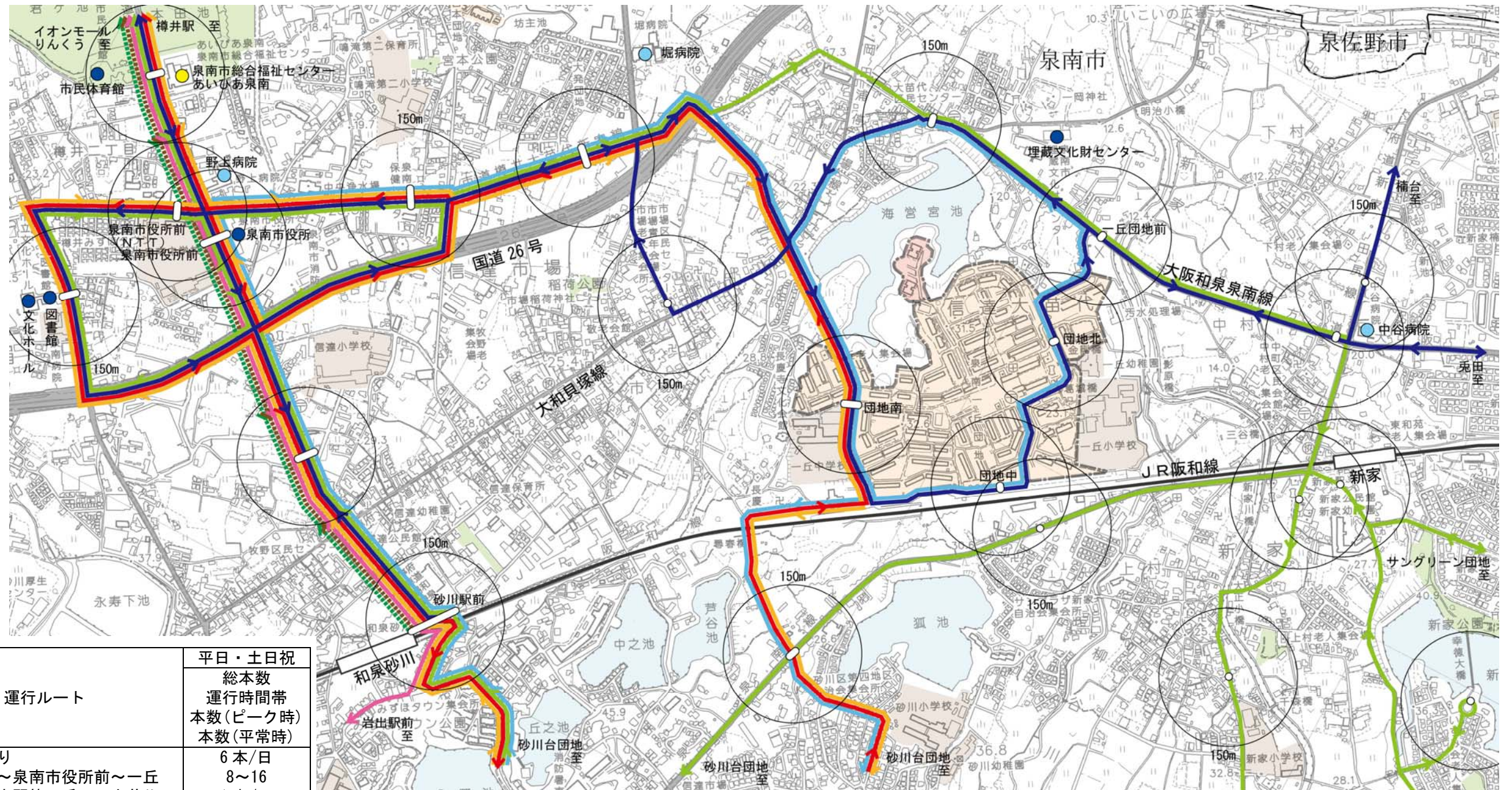
施設名	住所	種別
グループホームゆうゆう	泉南市信達市場 394-1	グループホーム
小規模多機能の家 ふくはち	泉南市信達大苗代765	小規模多機能型
ユウ・ハピネス砂川 デイサービスセンター	泉南市信達牧野 1541—26	デイサービス
あさなぎ	泉南市新家1811番地	特定施設(有料老人ホーム)
医療法人 白卯会 白井病院	泉南市新家 2776 番地	デイケア
亀寿の森デイサービスセンター	泉南市新家3321—2	デイサービス
グループホームさくら荘	泉南市新家 3566-4	グループホーム
デイサービスセンター虹	泉南市新家 6001-1	デイサービス
グループホーム虹	泉南市新家 6001-3	グループホーム
デイケアひまわり	泉南市樽井1—2—5	デイケア
サービス付高齢者向け住宅 富士桜	泉南市樽井1—2—5	サービス付高齢者向け住宅
グループホーム平和苑	泉南市樽井1—6—1	グループホーム
デイサービスセンター 敬和会	泉南市樽井二—6—2	デイサービス
介護老人保健施設ケアセンターホリ	泉南市中小路2丁目 1860-1	デイケア・ショートステイ(老健)・老人保健施設
医療法人聖心会堀病院	泉南市中小路二丁目1860—1	ショートステイ(医療)・療養医療施設
認知症対応型共同生活介護事業所ホリ	泉南市中小路二丁目 186—1	グループホーム

【大規模商業施設(泉南市内)】 (店舗面積 1,000㎡超の小売店)

店名	住所	業態
泉南ショッピングセンター(ラ・ムー泉南店)	泉南市信達牧野 876-1	スーパー
ダイキ泉南店	泉南市樽井 2-25-3	ホームセンター
土生ストアー	泉南市新家 2965-1	スーパー
イオンモールりんくう泉南(イオンりんくう泉南店)	泉南市りんくう南浜 3-12	ショッピングセンター
スカイシティ泉南(オークワスカイシティ泉南店)	泉南市北野 2-4-1	ショッピングセンター
(予定)ラ・ムー泉南北野店	泉南市北野 2-37-3	スーパー
スーパーエバグリーン泉南店	泉南市樽井 8-1240-1	スーパー
ジョイフルプラザはやし樽井店	泉南市樽井 1566-1	スーパー

(7) 公共交通の状況

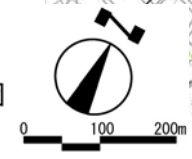
- 1) 路線バス等
○バスの運行状況



凡例	運行ルート	平日・土日祝	
		総本数	運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)
さわやかバス (コミュニティバス)	一丘方面回り (樽井駅前～泉南市役所前～一丘 団地南～新家駅筋～兎田～大苗代 ～砂川駅前～樽井駅前)	6本/日 8～16	1本/h 1本/h
	朝 一丘方面回り (砂川駅前～泉南市役所前～一丘 団地南～大苗代～一丘団地南～砂 川団地北～砂川駅前)	3本/日 7～8	2本/h 2本/h
	左 砂川方面回り (樽井駅前～泉南市役所前～図書 館・文化ホール前～砂川駅前～砂川 団地北～一丘団地南～樽井駅前)	3本/日 10～14	1本/h 1本/h
	右 砂川方面回り (樽井駅前～泉南市役所前～一丘 団地南～砂川団地北～砂川駅前～ 図書館・文化ホール前～樽井駅前)	4本/日 9～17	1本/h 1本/h
	新家方面回り (樽井駅前～泉南市役所前～大苗 代～新家駅筋～八幡団地～JR新 家駅前～砂川駅前～樽井駅前)	6本/日 9～18	1本/h 1本/h

凡例	運行ルート	平日		土日祝	
		総本数	運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)	総本数	運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)
和歌山 バス	特急 樽井駅前～泉南 市役所前～砂川駅前～ 岩出駅前 (近畿大学経由含む)	22本/日 6～22	1本/h 1本/h	12本/日 7～20	1本/h 1本/h
	砂川駅前～泉南市役所 前～樽井駅前～イオンモ ールりんくう泉南	15本/日 9～19	2本/h 2本/h	28本/日 9～19	3本/h 3本/h
南海ウ ィングバス	砂川駅前～イオンモー ールりんくう泉南(直通)	4本/日 7～13	1本/h 1本/h	5本/日 7～9	2本/h 2本/h

- 行政・公益施設
- 介護福祉施設・高齢者関係
- 病院
- 教育施設
- 都市計画公園
- 公園
- 緑地



バスルート図

資料：JR西日本HP、泉南市HP、和歌山バスHP、イオンモールりんくう泉南HP 等

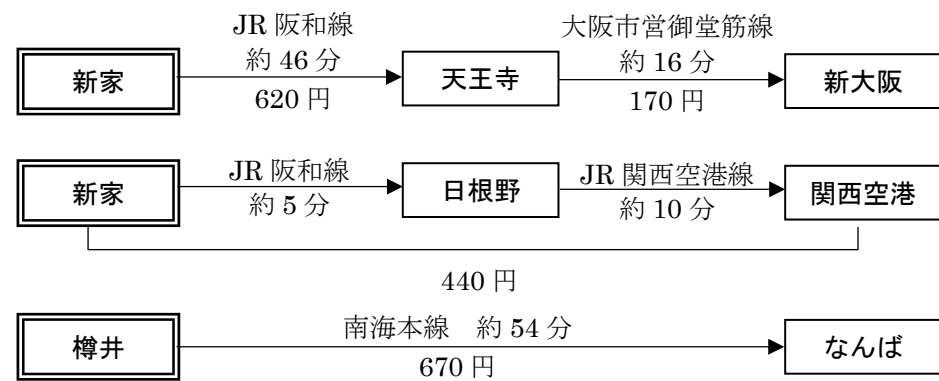
2) 鉄道

○鉄道の運行状況

JR 阪和線 「新家駅」	方面	平日	土・休日
		総本数 運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)	総本数 運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)
	日根野・天王寺 ・関西空港方面	74本(48本) 5~24 6本/h(5本/h) 4本/h(4本/h)	67本(47本) 5~24 5本/h(5本/h) 4本/h(4本/h)

※快速電車のみについて () 内に記載

○最寄り駅までの公共交通アクセス

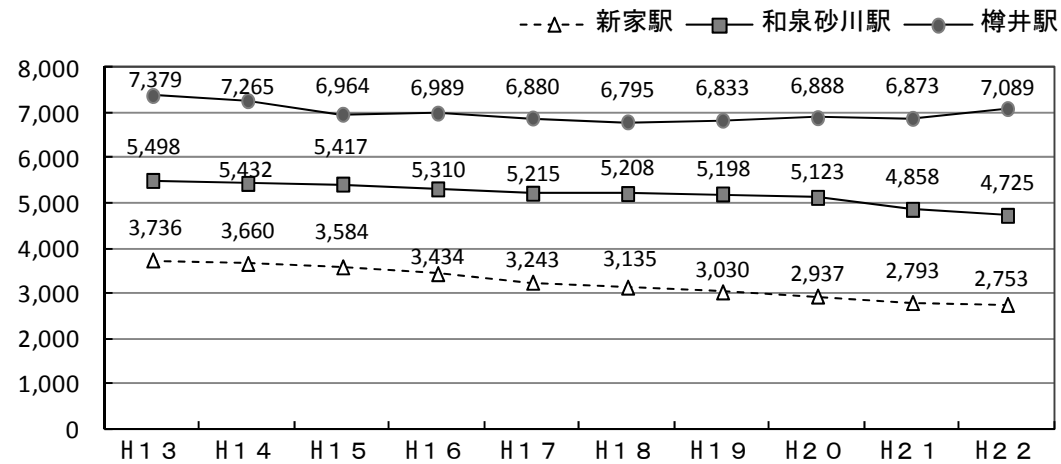


※所要時間は最速時間を記載(特急を除く)

○最寄駅の乗降客数の推移

(JR 阪和線 新家駅・和泉砂川駅、南海本線 樽井駅)

- ・樽井駅の乗降客数が最も多く、7,000人弱が利用している。
- ・乗降客数は、いずれの鉄道駅でも減少傾向であるが、樽井駅は平成22年度に増加に転じている。



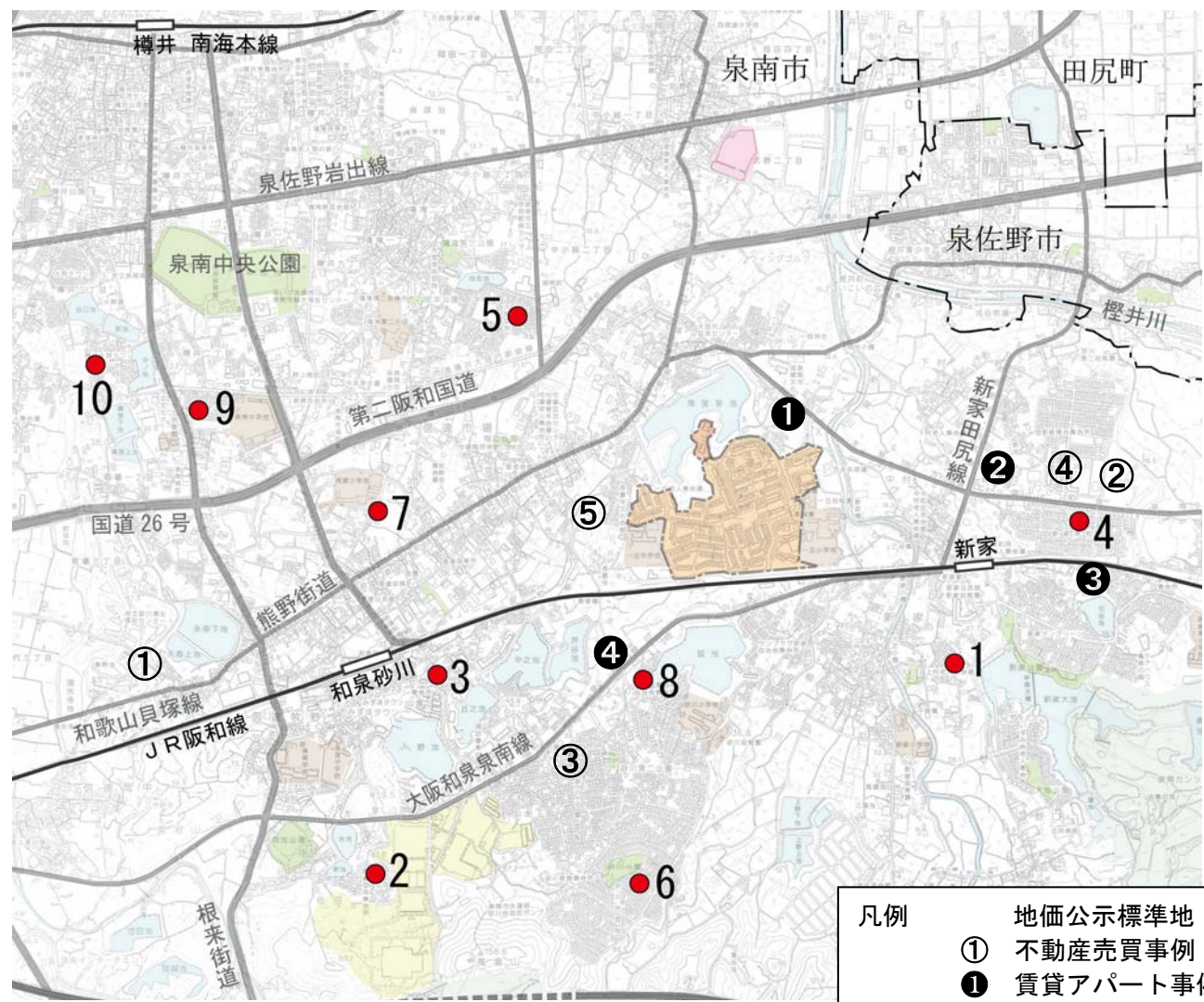
資料：南海電気鉄道株式会社、西日本旅客鉄道株式会社

(8) 不動産市場

○地価公示

番号	標準値住所	価格	地積	交通施設・距離
1	新家 1787-7	51,700 円/㎡	125 ㎡	新家、450m
2	信達牧野 1451-27	40,800 円/㎡	163 ㎡	和泉砂川、1,200m
3	信達牧野 1000-63	59,500 円/㎡	148 ㎡	和泉砂川、500m
4	新家 3379-17	56,100 円/㎡	223 ㎡	新家、520m
5	信達市場 2661-81	40,100 円/㎡	118 ㎡	和泉砂川、1,800m
6	信達市場 31-213	43,100 円/㎡	203 ㎡	和泉砂川、1,800m
7	信達牧野 623-1 外	50,400 円/㎡	201 ㎡	和泉砂川、700m
8	信達市場 438-11	48,500 円/㎡	127 ㎡	新家、1,400m
9	樽井 2-15-28	56,600 円/㎡	145 ㎡	和泉砂川、1,500m
10	樽井 3-8-15	47,900 円/㎡	125 ㎡	樽井、1,700m

位置図



○不動産売買の状況（平成 24 年 11 月現在）

①新築一戸建	価格	2188 万円 (128 千円/㎡(土地))
所在地	泉南市信達牧野 1140 他 (地番)	
築年月	(契約後 4 ヶ月)	
交通	JR 阪和線「和泉砂川」歩 12 分	
土地面積	170.3 ㎡	
建物面積	95.87 ㎡	
間取り	3LDK	



②新築一戸建	価格	2,107 万円 (156 千円/㎡(土地))
所在地	泉南市新家 6000 番 (地番)	
築年月	(契約後 5 ヶ月)	
交通	JR 阪和線「新家」歩 8 分	
土地面積	134.89 ㎡	
建物面積	86 ㎡	
間取り	3LDK	



③新築一戸建	価格	2,480 万円 (120 千円/㎡(土地))
所在地	泉南市信達市場アイーナ泉南市信達市場 4 1号地	
築年月	2012 年 3 月	
交通	阪和線「和泉砂川」徒歩 18 分	
土地面積	206.83 ㎡	
建物面積	112.61 ㎡(公簿)	
間取り	4LDK	



④中古分譲マンション	価格	820 万円 (118 千円/㎡)
所在地	大阪府泉南市新家	
築年月	1997 年 2 月	
交通	JR 阪和線「新家」歩 8 分	
専有面積	69.7 ㎡ (壁芯)	
間取り	3LDK	
管理費	5230 円/月 (委託(通勤))	
修繕積立金	4930 円/月	
部屋階数	5 階/8 階	




⑤中古一戸建	価格	1,580 万円
所在地	大阪府泉南市信達市場	
築年月	2002 年 7 月	
交通	JR 阪和線「和泉砂川」歩 14 分	
土地面積	136.19 ㎡ (41.19 坪) (登記)	
建物面積	99.9 ㎡ (30.21 坪) (登記)	
間取り	4LDK	





資料：ジース（不動産物件情報提供）HP

○賃貸アパートの状況（平成24年11月現在）

①賃貸		価格	6.4万円 (1,214円/㎡)
所在地	泉南市信達大苗代		
築年月	2012年6月		
交通	阪和線「新家」 徒歩13分		
専有面積	56.02㎡		
間取り	2LDK		
管理費	4,000円		
敷金・保証金	12.8万円		
礼金	6.4万円		

②賃貸		価格	5.7万円 (1,220円/㎡)
所在地	泉南市新家		
築年月	2012年11月		
交通	阪和線「新家」 徒歩5分		
専有面積	50.02㎡		
間取り	1LDK		
管理費	4,000円		
敷金・保証金	11.4万円		
礼金	5.7万円		

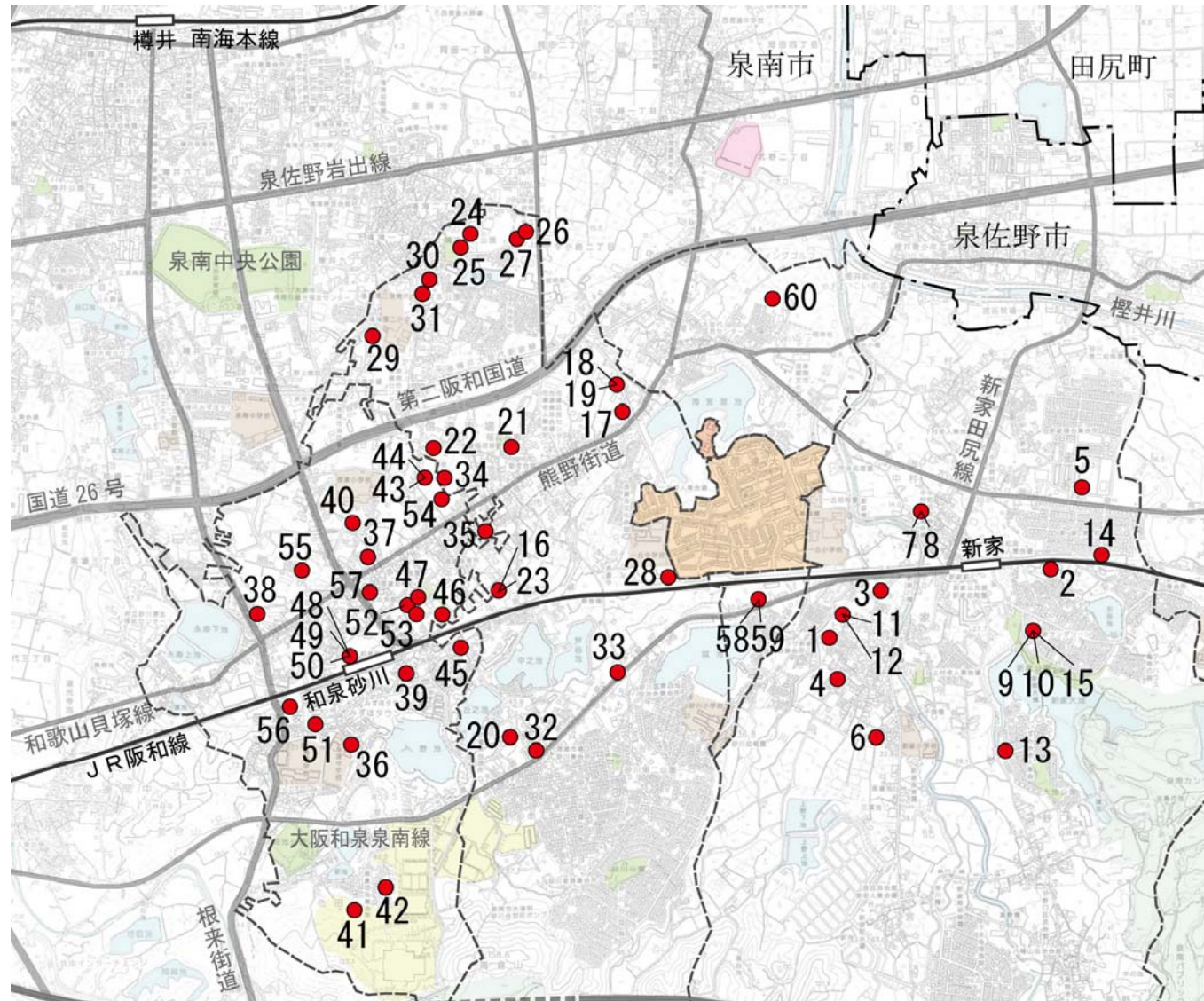
③賃貸		価格	6.4万円 (1,332円/㎡)
所在地	泉南市新家		
築年月	2011年6月		
交通	阪和線「新家」駅 徒歩7分		
専有面積	50.29㎡		
間取り	2DK		
管理費	3,000円		
敷金・保証金	12.8万円		
礼金	6.4万円		

④賃貸		価格	6.6万円 (1,032円/㎡)
所在地	泉南市信達市場		
築年月	2008年2月		
交通	阪和線「新家」 徒歩16分		
専有面積	67.83㎡		
間取り	3LDK		
管理費	4,000円		
敷金・保証金	13.2万円		
礼金	6.6万円		

資料：ジアース（不動産物件情報提供）HP

○民間共同住宅の確認申請状況（平成5～23年度）

- ・信達牧野では、23 物件が申請されており、新家地区で最も多い。
- ・信達大苗代では、申請物件数は3 件のみで比較的小規模な共同住宅である。



・新家

番号	確認申請年度	住所	戸数	地上階数	構造	構造詳細
1	H5年度	泉南市新家601-4	12	3	鉄骨造	鉄骨造
2	H6年度	泉南市新家3394-1	69	8	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート造
3	H7年度	泉南市新家658	5	2	木造	木造
4	H7年度	泉南市新家536	4	2	木造	木造
5	H7年度	泉南市新家6005-1	151	9	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート造
6	H8年度	泉南市新家783-1	8	2	木造	木造
7	H8年度	泉南市新家3147	4	2	鉄骨造	鉄骨造
8	H9年度	泉南市新家3147	4	2	鉄骨造	鉄骨造
9	H11年度	泉南市新家4431	5	2	鉄骨造	鉄骨造
10	H11年度	泉南市新家4431	5	2	鉄骨造	鉄骨造
11	H11年度	泉南市新家609-1	5	2	鉄骨造	鉄骨造
12	H11年度	泉南市新家609-1	5	2	鉄骨造	鉄骨造
13	H13年度	泉南市新家2787-155	6	2	木造	木造(軸組構法)
14	H22年度	泉南市新家3377	6	2	木造	木造(桝組壁工法)
15	H22年度	泉南市新家4431	2	2	木造	木造 桝組壁工法
新家 全体			293	-	-	-

・信達市場

番号	確認申請年度	住所	戸数	地上階数	構造	構造詳細
16	H5年度	泉南市信達市場1144	11	2	鉄骨造	鉄骨造
17	H5年度	泉南市信達市場1325-6	10	4	鉄骨造	鉄骨造
18	H5年度	泉南市信達市場1339-1	8	2	鉄鋼系	鉄鋼系組立構造
19	H5年度	泉南市信達市場1339-1	8	2	鉄鋼系	鉄鋼系組立構造
20	H7年度	泉南市信達市場237-1	52	4	鉄骨造	鉄骨造
21	H7年度	泉南市信達市場1486-1	5	2	木造	木造
22	H8年度	泉南市信達市場1547	12	2	木造	木造
23	H8年度	泉南市信達市場1144	8	2	鉄骨造	鉄骨造
24	H8年度	泉南市信達市場2732	10	2	木造	木造
25	H8年度	泉南市信達市場1911	5	2	木造	木造
26	H8年度	泉南市信達市場2708	4	2	鉄骨造	鉄骨造
27	H8年度	泉南市信達市場2707-1	8	2	鉄骨造	鉄骨造
28	H13年度	泉南市信達市場808-26	63	8	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート造
29	H14年度	泉南市信達市場1981-1	8	2	鉄骨造	鉄骨造
30	H17年度	泉南市信達市場1950-1	16	3	鉄骨造	鉄骨造
31	H17年度	泉南市信達市場1950-2	2	2	木造	木造(桝組壁工法)
32	H19年度	泉南市信達市場2243-1	3	2	木造	鉄骨造(一部木造)
33	H19年度	泉南市信達市場432-1	10	2	木造	木造(桝組壁工法)
34	H23年度	泉南市信達市場1552	9	2	木造	木造(桝組壁工法)
信達市場 全体			253	-	-	-

・信達牧野

番号	確認申請年度	住所	戸数	地上階数	構造	構造詳細
35	H5年度	泉南市信達牧野258-1	35	6	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート造
36	H8年度	泉南市信達牧野17	11	3	鉄骨造	鉄骨造
37	H8年度	泉南市信達牧野1286-2	6	3	鉄骨造	鉄骨造
38	H8年度	泉南市信達牧野553-4	7	2	木造	木造
39	H8年度	泉南市信達牧野150	6	3	鉄骨造	鉄骨造
40	H9年度	泉南市信達牧野618-3	14	3	鉄骨造	鉄骨造
41	H9年度	泉南市信達牧野1407-4	4	2	木造	木造(桝組壁工法)
42	H14年度	泉南市信達牧野1451-16	4	2	木造	木造
43	H15年度	泉南市信達牧野687-2	9	2	鉄骨造	鉄骨造
44	H15年度	泉南市信達牧野687-2	8	2	鉄骨造	鉄骨造
45	H17年度	泉南市信達牧野1541-26	43	4	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート造
46	H17年度	泉南市信達牧野1007-1	8	2	鉄骨造	鉄骨造
47	H18年度	泉南市信達牧野221	5	2	鉄骨造	鉄骨造
48	H18年度	泉南市信達牧野188-1	9	2	木造	木造
49	H18年度	泉南市信達牧野188-1	9	2	木造	木造
50	H18年度	泉南市信達牧野188-1	7	2	木造	木造
51	H19年度	泉南市信達牧野275-5	14	2	木造	木造
52	H20年度	泉南市信達牧野218-1	7	2	木造	木造(桝組壁工法)
53	H20年度	泉南市信達牧野218-5	7	2	木造	木造(桝組壁工法)
54	H20年度	泉南市信達牧野648	23	2	木造	木造 桝組壁工法
55	H20年度	泉南市信達牧野813	5	2	木造	木造(桝組壁工法)
56	H22年度	泉南市信達牧野299-1	6	2	木造	木造(桝組壁工法)
57	H22年度	泉南市信達牧野394-5	3	2	木造	木造
信達牧野 全体			251	-	-	-

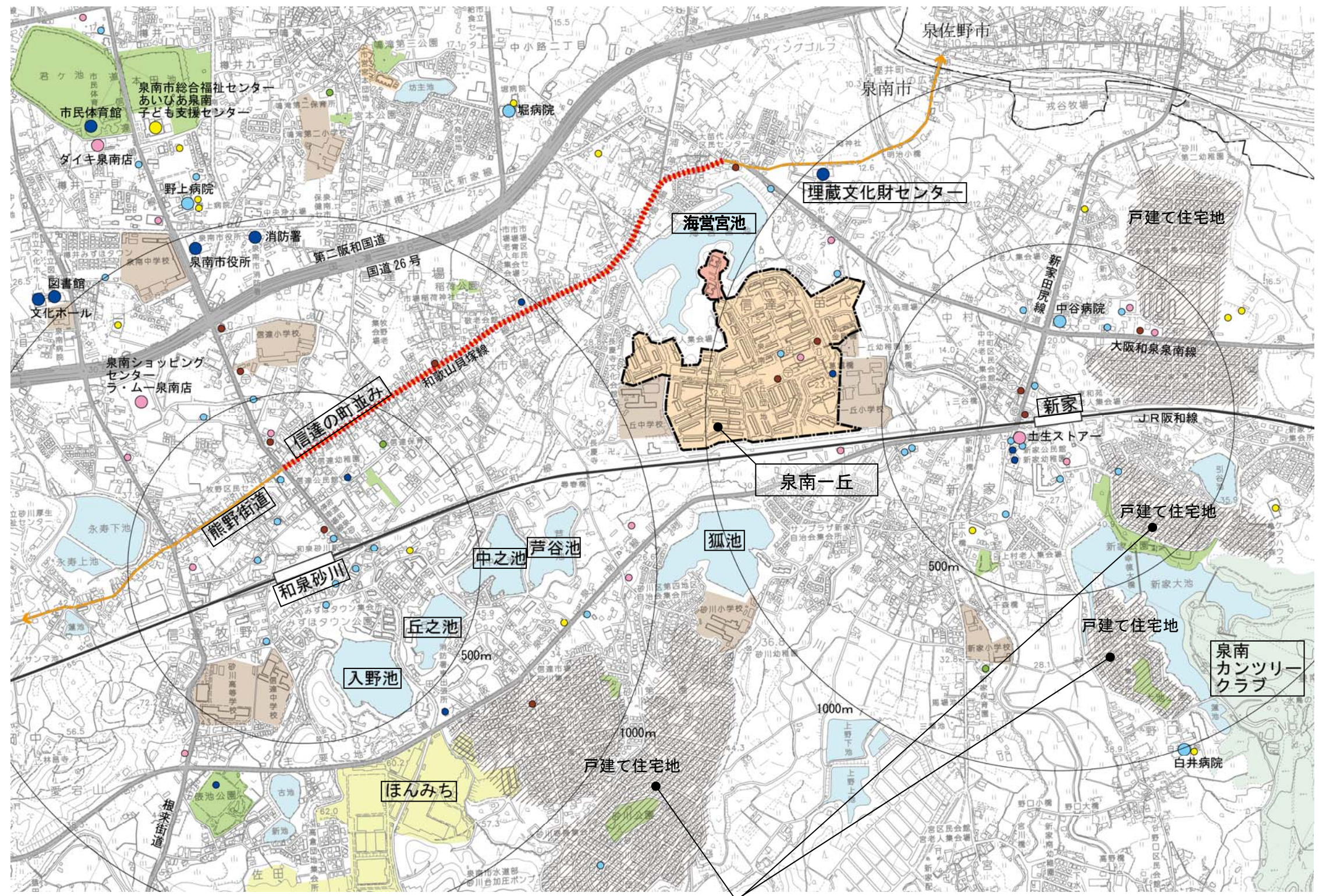
・信達大苗代

番号	確認申請年度	住所	戸数	地上階数	構造	構造詳細
58	H9年度	泉南市信達大苗代1125	30	3	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート造
59	H15年度	泉南市信達大苗代1125	7	2	木造	木造 鉄骨造
60	H16年度	泉南市信達大苗代505	16	2	鉄骨造	鉄骨造
信達大苗代 全体			53	-	-	-

※戸数は、各物件の延べ床面積を住宅・土地統計調査による延べ面積で割り戻した値。

(9) 新家地区の現状・課題のまとめ

・ゴルフ場、雇用の場となる施設（関西国際空港、りんくうタウンなど）が近隣に立地



UR泉南一丘団地
 (約20ha、S47～S48、2,288戸)

- ・人口は、平成12～22年で26.0%減少
- ・子育て世代の人口が著しく減少
- ・高齢化率は平成12～22年で10%弱上昇し、17.6%(H22)
- ・夫婦+子ども世帯が29.1%。一方で、高齢単独世帯が12.8%。(泉南市平均9.2%)

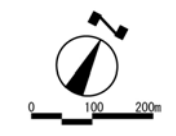
- ・JR新家駅・和泉砂川駅前には、機能集積が見られず、衰退気味
- ・泉南一丘内には、一丘商店街が立地しているが、医療施設や福祉施設の立地が少ない

- | | |
|----------------|----------------|
| ● 行政・公益施設 | ■ 教育施設 |
| ● 介護福祉施設・高齢者関係 | ■ 都市計画公園 |
| ● 子育て支援施設 | ■ 宗教施設 |
| ● 医療施設 | ■ ゴルフ場 |
| ● 日常購買施設 | ■ UR賃貸住宅(泉南一丘) |
| ● 銀行・郵便局 | ■ UR分譲住宅(泉南一丘) |

・泉南一丘から2km圏内である泉南市役所周辺には、医療施設や行政・公益施設、福祉施設などが集積

砂川国際ゴルフクラブ

・JR沿線や山麓部で1990年代以降にも戸建住宅地開発が行われ、市内及び周辺で就業する若年層の流入・定住に貢献



II 泉ヶ丘地区におけるランドデザインの検討

1 現状・課題の整理

(1) 泉ヶ丘地区の現状・課題分析のまとめ

- ・ストックの老朽化、人口減少・少子高齢化が進行する一方、公的賃貸ステークホルダーの投資が縮小している。
- ・また、駅前を除いて民間市場の感度が低く、市場に依存していても更新が起きにくい。
- ・このままでは地区のポテンシャルが活かせず、再生が進まない状況である。

■現状・課題のまとめ

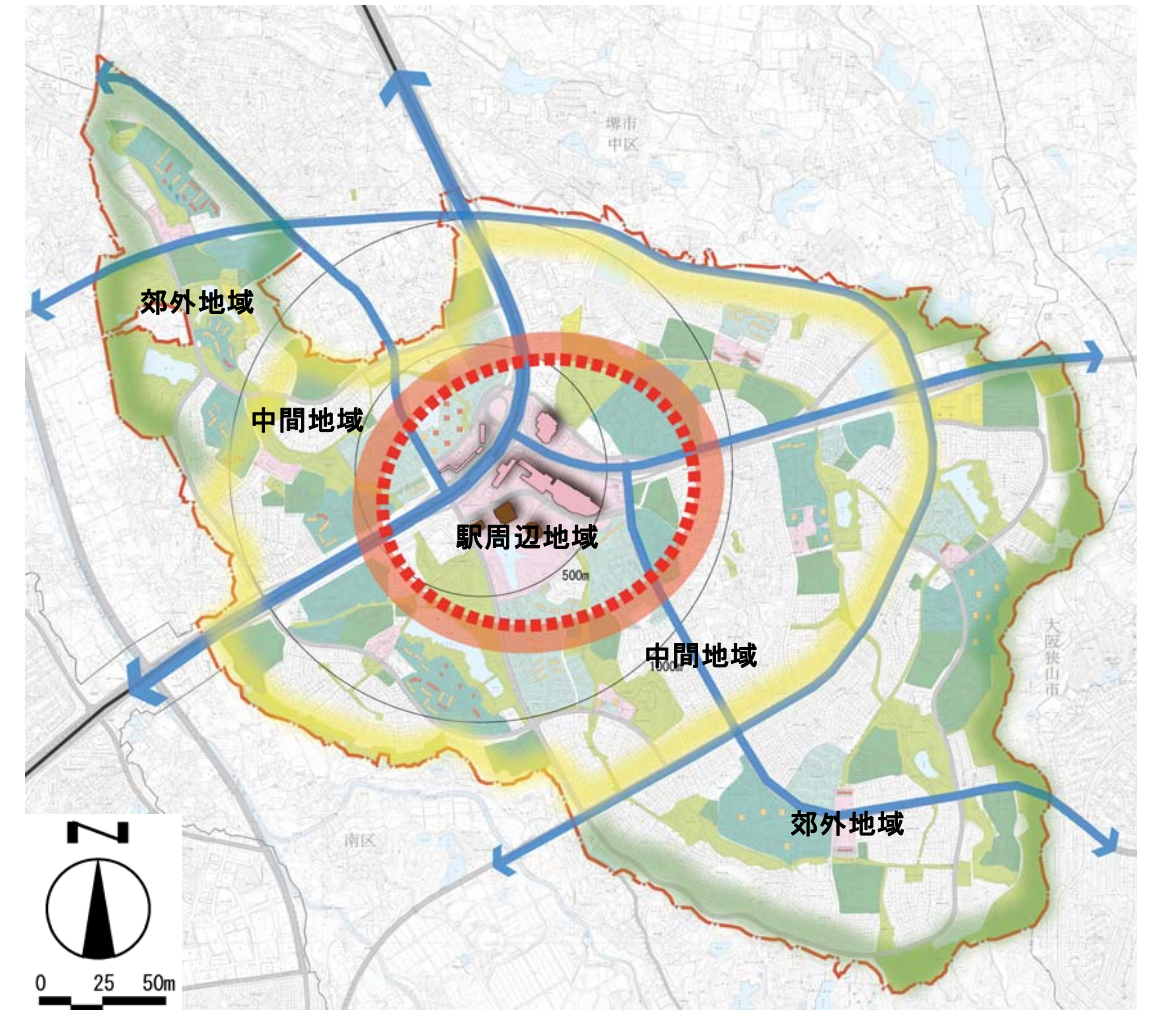
	リスク・課題	ポテンシャル・資源
経済	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的賃貸住宅ステークホルダーの財政逼迫による投資の縮小とまちの魅力低下による収益悪化の懸念 ・ 民有地は戸建住宅地が大半のため、市場介入の余地が少ない ・ 人口減、高齢化による交通・商業等、従来型民間市場の縮小、それに伴うサービス水準の低下 ・ 人口減少、地価の下落による市の財政収入の減少とそれに伴うインフラ等への市の財政投資の縮小 ・ 駅前以外は、民間市場の感度が低く、市場に依存していても、現状では施設立地、住宅供給は起きにくい ・ 住替えや経済活動の機会が乏しく、高齢者の金融資産・不動産資産が流動化していない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的資産(住宅・土地)が大量に存在し、土地利用面積の4割 312ha が府・市有地、センター用地 ・ 建替等にともない、大量に活用用地が創出される ・ 泉北NT全体の公的賃貸住宅の総評価額は約 2500 億円(土地評価額約 1750 億円) ・ 乗降客数 4.3 万人/日の泉ヶ丘駅(市内第 3 位)、大阪府下第 3 位・4 位の広域幹線が駅にアクセスし、駅前の高いポテンシャル ・ 南大阪で最も充実した駅前商業集積 ・ 戸建住宅居住の高齢者の未活用の金融・不動産資産
環境・インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅ストック(公的賃貸住宅、戸建)、学校等の老朽化、更新時期の集中的な到来 ・ 道路・公園等のインフラが老朽化 ・ 緑道や公園等が空間的に閉鎖しており、散歩・ジョギング等の機能に限定されるとともに、街区の連続性を途切れさせている ・ 駅前に利用度の低い公園、空間の連続性を妨げる道路があり、動線が複雑で遠回りのため、駅圏が狭く、ポテンシャルが活かされていない ・ 近隣センターが衰退 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 充実した高水準の都市基盤(道路、公園、学校、公共施設等)があり、基盤整備のための新たな投資は基本的に不要 ・ 市域の5%の泉ヶ丘地区に市全体の2割の公園・緑地が集中、一人当たり公園面積は 23 m²(市平均 8 m²) ・ 駅前や広域幹線沿いに大規模な公園(大蓮公園・田園公園・荒山公園など)が立地 ・ 画地規模が大きく、良質な戸建住宅地が集積 ・ 歩車分離された緑道ネットワーク ・ 住区単位でまちづくりに適した規模単位で段階的に構成 ・ 切土・盛土があるが、地震安全性は高く、津波からも安全
社会関係資本	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若年世帯の流入を促す新規住宅供給が少ないため、子世代も地区外に流出し、少子高齢化が深刻 ・ ストックの半数を占める公的賃貸住宅に居住する低所得者、高齢者、母子家庭、外国人などが豊かに安心して暮らすためのまちづくりが求められる ・ 人の集まりやすい駅前に民間住宅、大学や病院、外国人のための住宅・施設などがないため、昼夜の賑わいや地域との連携・交流、多様な展開に欠け、ひとのつながりを生み出せていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2.3 万世帯、6.3 万人の人口集積 ・ 帝塚山学院やプール学院の大学が立地し、大阪府大や大阪市大も加えて、大学と地域との交流、連携も盛ん ・ 泉北ニュータウン学会など、地区内には多くの知的階層やまちづくりへの意識の高い住民が居住し、ほっとけないネットワークのように産学官連携の先進的な取り組みがある ・ 戸建居住のアクティブシニアの活躍が期待できる

○再生に向けたポテンシャルと課題の整理（主体・ゾーン別）

- ・ 公的資産が大量に存在し、再生のための事業が実施しやすいまちの構造となっている。
- ・ 特に、交通ポテンシャルが高く、市場性のある駅周辺では民間事業者との連携、大学や大規模な公園・緑地、ほっとけないネットワーク等のある郊外では地域住民やNPO等との連携が、地区再生の鍵になる。

■再生に向けたポテンシャルと課題

	各主体の有するポテンシャルと課題	各主体の立場でのゾーン別のポテンシャル・課題		
		駅周辺地域	中間地域	郊外地域
行政（府市等）	<ul style="list-style-type: none"> ○地区全域に公的資産を大量に保有 ○インフラが整っており、再生のための新たな投資の必要性低い ○公平な立場から公共の利益のために計画・取組み可能 ×財政が逼迫し、新たな投資が困難 ×機動的・効率的に公的資産を活用する経営能力に欠く 	<ul style="list-style-type: none"> ○府有地や大蓮公園、田園公園など41haを有し、資産価値も高い ○内外から人が集まるゾーン、地区の魅力向上には不可欠 	<ul style="list-style-type: none"> ○府営住宅等を有する ×戸建住宅地中心に少子高齢化への対応が行政課題 	<ul style="list-style-type: none"> ○荒山公園、泉ヶ丘緑地などを有する ×空地空家の増加への対応が懸念される
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ○ノウハウ、資金を有し、まちの魅力形成の主体となれる ○多様なサービスを提供でき、連携すればさらに可能性が拡大する ×市場性のない場所、収益性の低い事業には参入できない ×活用可能な民有地が少なく、介入できない 	<ul style="list-style-type: none"> ○交通ポテンシャル高く、市場性あるが、民有地がない ○動線ネットワーク、イメージを改善すればさらに市場性が期待できる ○現状で住宅、大学、病院が立地意向・可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> ○戸建住宅であれば、市場性あり（マンション、商業施設は立地困難） ×駅からの距離が中途半端で広域施設立地には不向き 	<ul style="list-style-type: none"> △広域幹線沿道や公園内などで目的性のある施設であれば立地可能性はあるか △晴美台エコタウンなど戸建住宅地なら市場性あり
地域住民	<ul style="list-style-type: none"> ○地域活動の担い手として、人のつながりを生み、豊かな暮らしの主体となれる ○戸建居住者は、金融・不動産資産を豊富に有する ×戸建では少子高齢化、公的賃貸では低所得者・母子家庭・外国人の増加などの課題を抱えている ×現状維持では人口減少が明らか 	<ul style="list-style-type: none"> △バス、鉄道で集まりやすいが、ひとが集まり交流する施設・空間が乏しい ○泉ヶ丘の顔としてブランドイメージに関わるゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> ○優れた住環境 ×住宅単一用途 △駅から比較的近いが、アクセスする緑道が活用しにくい ×一部バス停から遠いエリアあり 	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模な公園や緑地があり、自然環境に親しめる ○ほっとけないネットワーク等先進的な取り組みあり



駅周辺地域・中間地域・郊外地域のゾーニングイメージ

(2) 現状のままの場合の30年後の予測（ベースケースの推計）

- ・現状のまま各ステークホルダーによる取組みが進まずに、人口減少や高齢化、空き地・空家の増加等が進捗した場合の30年後の泉ヶ丘地区の姿を予測する。
- ・人口減少、高齢化に伴っては、地域の活力の低下、地域コミュニティの維持困難、商業事業者等の撤退による各種サービス水準の低下、税収減に伴う行政サービス水準の低下、介護コスト等の増加、また、空き地・空家の増加に伴っては、治安の悪化や草刈り等の維持コストの増加など、さまざまな弊害が予測される。
- ・ここでは、数値的に推計が可能な項目を対象に、公的賃貸ストックが耐用年限を迎える30年後の姿を予測する（すべて現行法制度下、物価変動等は想定せず）。なお、この30年後の姿を「ベースケース」として、PPP等による再生の効果を測るための基準として考える。

■ステークホルダー別のリスクシナリオ

ステークホルダー	現状のままの場合の30年後の姿
個人 (戸建て、マンション 28,600戸)	<ul style="list-style-type: none"> ・1次取得者が亡くなり相続が発生するが、子世帯は別のところに居を構える。 ・値引き価格での売却は買い手が見つからず空家化も。 ・遠方所有者の家は、維持管理もされず荒廃化し、地域の防災・防犯力の低下が懸念される。
大阪府 (府営住宅 15,797戸)	<ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅は、耐震化と空家対策のために、今後10年間で建替え(4団地)や集約化(12団地)により戸数削減を行う予定である。 ・耐震性を優先して一度に大量の活用地区が創出されるため、処分できず、空き地化が懸念される。
都市再生機構 (UR賃貸住宅 8,324戸)	<ul style="list-style-type: none"> ・UR賃貸住宅は、2団地において集約化を行い戸数削減を行う予定であるが、その他は耐震化等を行い現状維持。 ・現状では空家も少なく収益を確保されているが、世帯減少と建物の老朽化、まちの魅力低下により、郊外団地を中心に収益の悪化が懸念される。
府公社 (府公社賃貸住宅 5,385戸)	<ul style="list-style-type: none"> ・府公社賃貸住宅は、現状では、耐震改修等のストック改善は予定されているが、建替えや集約化などの投資を行う予定はない。 ・現状では一定収益を確保できているが、駅から遠方の団地が多く、世帯減少と建物の老朽化、まちの魅力低下により空家が急速に増え、収益の悪化が懸念される。
交通事業者 (鉄道・バス)	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道は、和泉中央の開発により、沿線で見えた場合、乗降客数の減少が抑えられているが、今後数年で開発が終了し、急速に減少すると想定される。 ・またバスは、学校や病院などへの利用がない地域は利用客が落ち込んでいる。今後さらに人口減少と高齢化が進展し、運行本数の減少や路線の廃止が懸念される。
商業事業者 (近隣センター)	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣センターは16センター中、地区センターから近い4センターで核店舗がない状況。 ・人口減少と高齢化で需要が急速に減少し、近隣センターの商業機能がなくなり、住区の衰退と買い物難民の増加が懸念される。
堺市	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少、地価の下落による住民税、固定資産税の歳入の減少と、高齢化による福祉・介護に係る歳出の増加により、老朽化した道路や公園等の公共施設への投資が減少し、魅力低下に拍車がかかる。

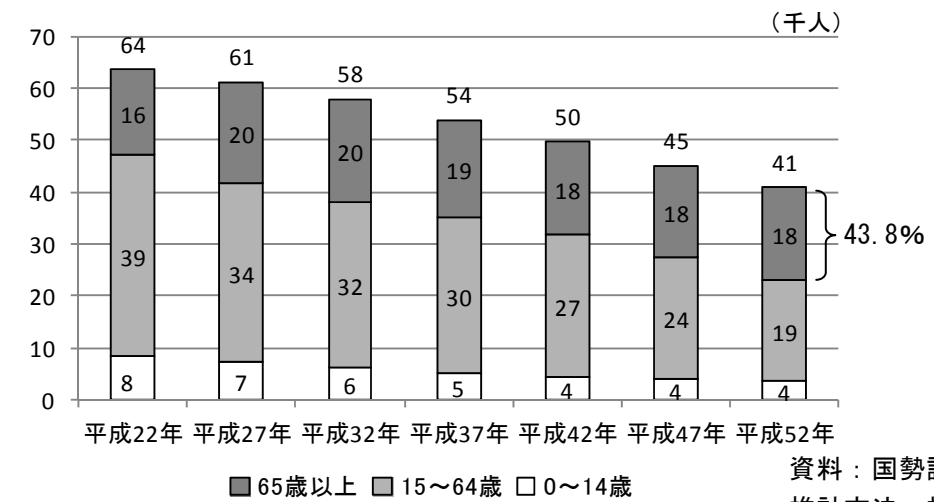
①人口減少、少子高齢化

- ・30年後には現在の人口の36%減、生産年齢人口は半減する。
- ・少子高齢化はさらに進行し、高齢化率は43.8%まで上昇する。

■泉ヶ丘地区の将来人口推計（社会移動趨勢型）

(人)

人口	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年
0～14歳	8,440	7,278	6,179	5,075	4,401	3,992	3,639
割合	13.3%	11.9%	10.7%	9.4%	8.9%	8.9%	8.9%
15～64歳	38,655	34,367	31,871	30,098	27,366	23,519	19,352
割合	60.8%	56.1%	55.0%	55.8%	55.1%	52.2%	47.3%
65歳以上	16,463	19,629	19,927	18,807	17,866	17,538	17,903
割合	25.9%	32.0%	34.4%	34.8%	36.0%	38.9%	43.8%
泉ヶ丘地区計	63,558	61,274	57,977	53,980	49,633	45,049	40,894
平成22年比	1.00	0.96	0.91	0.85	0.78	0.71	0.64



資料：国勢調査（平成17、22年）
推計方法：社会移動趨勢型推計

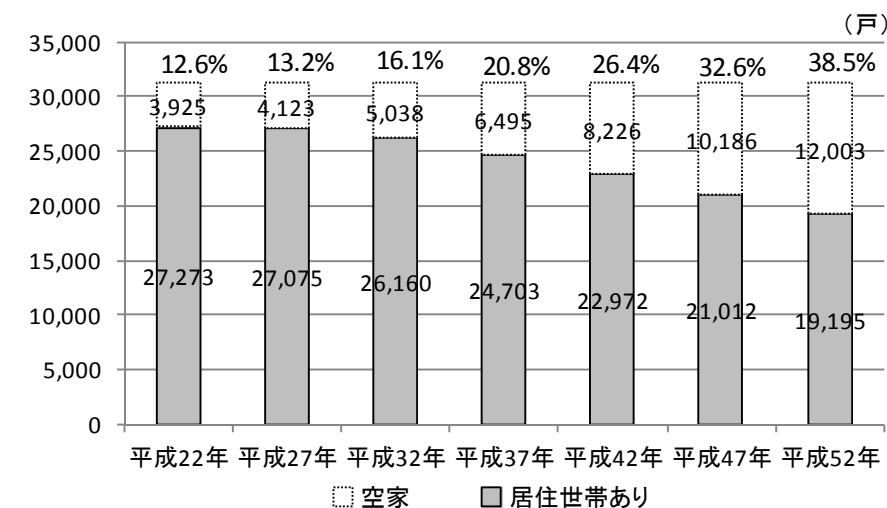
②空き地・空家の増加

- ・約30年間で8,000もの空き地・空家が発生、すべて空家なら空家率は12.6%⇒38.5%に上昇する。
- ・空家増加による治安の悪化、地域コミュニティの衰退、地域イメージの低下等が予測される。

■泉ヶ丘地区の空き地・空家の増加数

(戸)

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年
泉ヶ丘地区 世帯数	27,308	27,110	26,195	24,738	23,007	21,047	19,230
平成22年比	1.00	0.99	0.96	0.91	0.84	0.77	0.70
空き地・空家の増加数	-	198	1,113	2,570	4,301	6,261	8,078
空家率	12.6%	13.2%	16.1%	20.8%	26.4%	32.6%	38.5%



資料：国勢調査（平成17、22年）
人口問題研究所（大阪府の世帯主率、平成21年）
住宅・土地統計調査（平成20年）
推計方法：
人口推計値を男女別年齢階級別世帯主率から世帯数に換算し、世帯数減少分を空き地・空家増加分とみなした
空家率は、平成22年は平成20年の住宅戸数、空家率を採用し、平成27年以降は住宅総数を一定とみなし、世帯減少分を空家戸数に上乗せした

③世帯数の減少を受けた地区内消費量の減少

- ・約30年後には地区内の消費量（売上ベース）が74億円減少し、現在の3割減となる。
- ・商業施設等の撤退によって、地域のサービス利便性や活力低下、法人税・固定資産税等税収の減少などが予測される。

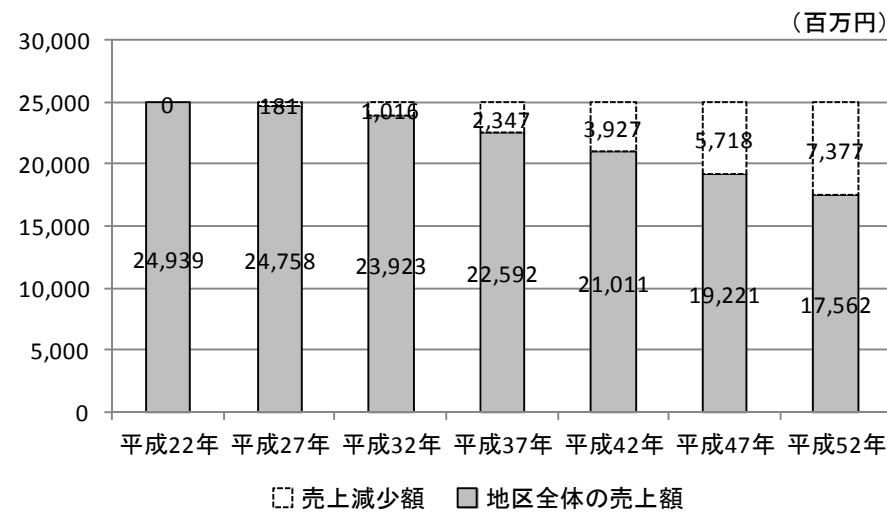
■泉ヶ丘地区内の1世帯あたりの消費量の設定 (円)

※地区内の商業集積地区の小売業年間商品販売額の約2/3相当

消費支出	月平均	うち地区内		
		割合	月額	年額
食料	55,840	70%	39,088	469,056
住居	17,490	0%	0	0
光熱・水道	17,576	0%	0	0
家具・家事用品	7,540	0%	0	0
被服及び履物	8,588	50%	4,294	51,528
保健医療	10,538	50%	5,269	63,228
交通・通信	26,783	0%	0	0
教育	6,559	0%	0	0
教養娯楽	31,168	0%	0	0
その他の消費支出	54,906	50%	27,453	329,436
計			76,104	913,248
H22 地区計				24,939

■泉ヶ丘地区内の将来消費量の推計（地区内居住世帯のみ）

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年
泉ヶ丘地区	27,308	27,110	26,195	24,738	23,007	21,047	19,230
減少世帯数(H22比)		198	1,113	2,570	4,301	6,261	8,078
地区全体の売上額	24,939	24,758	23,923	22,592	21,011	19,221	17,562
平成22年比	1.00	0.99	0.96	0.91	0.84	0.77	0.70
売上減少額	-	181	1,016	2,347	3,927	5,718	7,377



資料：国勢調査（平成17、22年）
 人口問題研究所（大阪府の世帯主率、平成21年）
 家計調査（平成24年）
 商業統計（平成19年）
 推計方法：家計調査の堺市総世帯の消費支出データより、商業統計の地区内の小売業年間商品販売額の約2/3相当を目安に、1世帯あたりの地区内消費量を設定し、社会移動趨勢型人口推計を基にした世帯数推計に乗じて、地区内消費量の将来推計を行った

④人口減少を受けた市民税の税収減

- ・約30年後には地区内の税収が12億円減少し、現在の4割減となる。
- ・増税措置を行わなければ、現状の行政サービスの水準が低下することが予想され、特に地区内の大量の公的資産（公営住宅や公園・緑地等）の維持管理が適切に行われない恐れがある。

■堺市の年齢別人口1人あたり市民税（所得割+均等割）

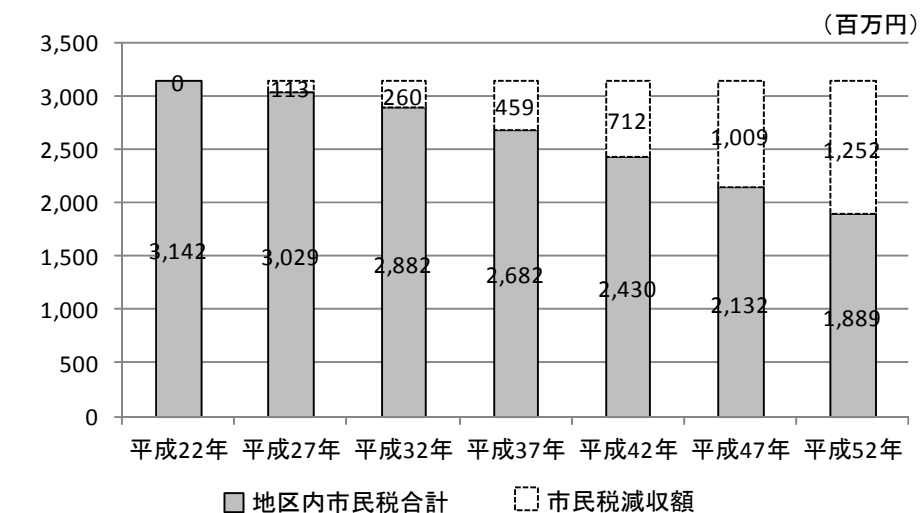
年齢	(千円)	
	男	女
20歳未満	1.8	1.3
20～29歳	52.5	34.3
30～39歳	109.9	35.0
40～49歳	157.2	41.6
50～59歳	157.9	37.7
60～69歳	78.7	16.9
70歳以上	52.5	10.3
計	81.9	23.0

※平均51.3千円/年

■泉ヶ丘地区の市民税（男女別・年齢階級別の将来推計人口ベース） (百万円)

年齢階層	平成22年		平成27年		平成32年		平成37年	
	男	女	男	女	男	女	男	女
20歳未満	10	8	9	7	8	6	7	5
20～29歳	143	99	129	87	125	84	111	78
30～39歳	456	164	329	118	257	87	231	76
40～49歳	616	186	715	210	629	187	454	134
50～59歳	494	144	485	138	600	167	696	188
60～69歳	399	110	318	92	235	63	232	61
70歳以上	251	62	308	83	333	102	307	104
計	2,370	772	2,294	735	2,186	696	2,036	646
地区内市民税合計		3,142		3,029		2,882		2,682
平成22年比		1.00		0.96		0.92		0.85
市民税減収額		-		113		260		459

年齢階層	平成42年		平成47年		平成52年	
	男	女	男	女	男	女
20歳未満	6	4	5	4	4	3
20～29歳	98	71	85	61	68	48
30～39歳	224	74	199	69	176	63
40～49歳	353	99	316	87	307	84
50～59歳	613	168	442	120	344	89
60～69歳	287	73	332	83	291	74
70歳以上	264	97	240	89	250	88
計	1,844	586	1,620	512	1,440	449
地区内市民税合計		2,430		2,132		1,889
平成22年比		0.77		0.68		0.60
市民税減収額		712		1,009		1,252



資料：国勢調査（平成17、22年）
 堺市税務統計（平成24年）
 推計方法：税務統計より堺市の男女別・年齢階級別人口1人あたりの市民税（納税者1人あたりではない）を算出し、将来人口推計の結果に乗じて将来推計を行った

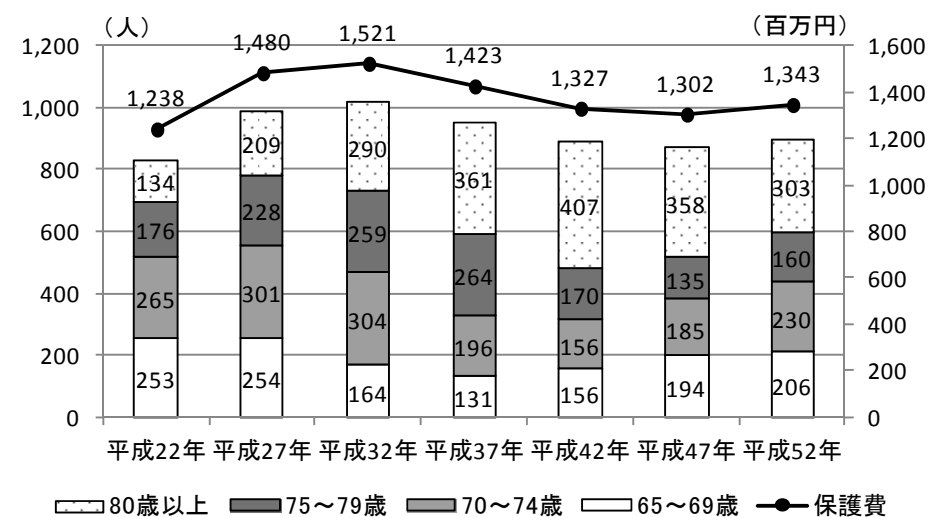
⑤高齢化進行による生活保護費の増大

- ・約30年後には地区内の65歳以上の生活保護被保護者数は15%増加し、保護費は1.9億円増加する。
- ・特に高齢化の著しい平成32年頃がピークとなると予想される。

■65歳以上の生活保護被保護者数および保護費 (百万円)

	平成22年		平成27年		平成32年		平成37年	
	男	女	男	女	男	女	男	女
65～69歳	118	136	107	147	73	91	60	71
70～74歳	116	149	122	178	112	192	76	120
75～79歳	74	102	91	137	95	164	87	177
80歳以上	41	93	65	143	87	203	101	261
計	349	479	386	605	368	650	323	629
計	828		991		1,018		953	
平成22年比	1.00		1.20		1.23		1.15	
保護費(百万円)	1,238		1,480		1,521		1,423	
保護費増額(百万円)	-		243		283		185	

	平成42年		平成47年		平成52年	
	男	女	男	女	男	女
65～69歳	71	85	91	103	96	110
70～74歳	62	94	73	112	94	136
75～79歳	59	110	48	86	57	103
80歳以上	101	306	84	273	70	233
計	293	595	297	575	317	582
計	888		871		899	
平成22年比	1.07		1.05		1.09	
保護費(百万円)	1,327		1,302		1,343	
保護費増額(百万円)	90		64		105	



資料：国勢調査（平成17、22年）
 被保護者全国一斉調査（平成22年）
 堺市統計書（平成23年）
 推計方法：堺市の男女別・年齢階級別被保護者率を南区の被保護世帯率で補正後、将来人口推計、1人あたり保護費（149.4万円/人）に乗じて、65歳以上の被保護者数、保護費を推計した
 なお、人口減少の影響により、全年齢の被保護者数全体は減少すると推計される

参考：最近10年間のトレンドから推計した地価の下落

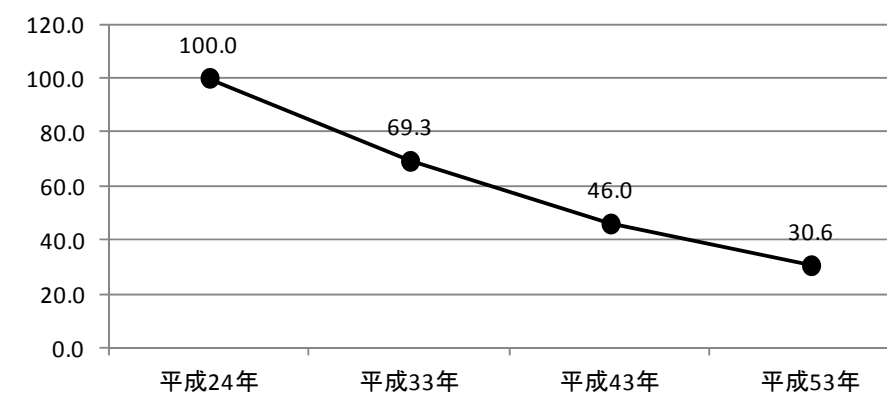
- ・地価は現在の3割まで下落し、公的資産の土地評価額の損失は1,193億円にのぼる。
 （竹城台、槇塚台の公示地価 H13→H24 より、年間地価下落率4%と推計）
- ・平成24年の公示地価は、竹城台で107千円/㎡、槇塚台で91千円/㎡であり、約30年後には、27～32千円/㎡に下落するとなると、平成24年の岬町の住宅地と同程度の水準となる。

■地区内公的賃貸住宅の土地評価額の推計

	百万円	⇒	百万円
府営住宅	96,000 (100.0)	-66,614	29,386 (30.6)
UR住宅	48,500 (100.0)	-33,654	14,846 (30.6)
公社住宅	27,500 (100.0)	-19,082	8,418 (30.6)
計	172,000 (100.0)	-119,351	52,649 (30.6)

資料：泉北NTのあり方懇談会資料より

■平成24年を基点とした地価下落の予測



資料：地価公示（平成13、24年）
 竹城台：170（H13）⇒107（H24） 年間下落率4.1%
 槇塚台：152（H13）⇒91（H24） 年間下落率4.5%
 推計方法：上記の2地点の10年間の年間下落率を参考に、今後も年間4%で下落すると設定した。ただし、地価は物価の変動や景気の影響が大きく、将来予測は困難であるため、ここでは参考としている。

(3) まち再生に向けた専門家・事業者ヒアリングによるアイデア収集

- ・地区の課題・ポテンシャルの分析およびランドデザインの参考とするため、都市計画や建築、ランドスケープといったまちづくりの専門家、および地区内外の大学や交通事業者等の事業者にヒアリングを実施し、まち再生のアイデアを収集した。
- ・以下にその概要を示す。

■まちづくりの専門家

ヒアリング対象	実施日	概要
蓑原敬氏（都市計画家）	平成 24 年 11 月 9 日	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の視点が必要では？ 1) 団地単位ではなく、駅前再開発も含めた、まち全体のトータルなエリアマネジメント 2) 成長型の新産業のポテンシャルはあるか 3) ローカルな経済循環の仕組みの構築 <ul style="list-style-type: none"> →エネルギーの地産地消 →地域住民・NPO に生業をもたせられないか →高齢者の不動産資源の循環を促すなど・駅前再開発をうまくPRするための国際コンペ、キャンペーン、イメージ戦略など、まちが変わる空気をつくり出すことが重要 ・コミュニティを活用するために、小学校の空き室等に地域の拠点をつくった例がある ・小さな単位から大きな単位までをつなぐネットワーキングが必要 ・中古流通や戸建の賃貸化による住替え促進
小嶋一浩氏（建築家）	平成 24 年 11 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のミニ開発をたたみ、NT内に移す ・駅前再開発の利益を周辺部に回す仕組みが要る ・まちを再生するには公立小・中を変えることが重要 ・従来型ではなく、駅前にタワーマンションを建てないコンセプトは考えられないか ・学区を統合して、不要な学校の自然消滅を図る <ul style="list-style-type: none"> →消滅する学区の生徒には交通手段等のインセンティブを与える ・公園の資産の活かし方、地域住民の巻き込み方の検討
増田昇教授（ランドスケープ）	平成 24 年 12 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木の保存、更新をしながら、ローテーションで公園を移設し、泉北の資産となる豊かな緑を供給していく。 ・公園の民活では、使用料はとらずに民間事業者が公園を活用した収益を地域に還元する仕組みを構築すべきである。 ・近年、医療と公園の連携の流れがある。

ヒアリング対象	実施日	概要
蓑原敬氏（都市計画家）・小嶋一浩氏（建築家）	平成 24 年 12 月 10 日 ※現地見学後にディスカッション	<ul style="list-style-type: none"> ・住民・泉北NT学会等を巻き込み、まずは成功事例をつくる。 ・地域活動でアクティブシニアの雇用を生み、福祉型経済循環を生み出す。 ・近隣センターをコミュニティ型の生活支援拠点、防災拠点にできないか。 ・建替主体ではなく、減築・コンバージョン主体で進めるべき。 ・地域に開いた小学校など実験校（建築・地域連携）をつくる。 ・緑道・住区内道路の沿道利用などヒューマンスケールのまちに再編する。 ・緑地・公園のエコロジカル的価値の評価とPRを行う。 ・緑道や住区内道路をセグウェイ、電動カート等にモデル的に開放する。

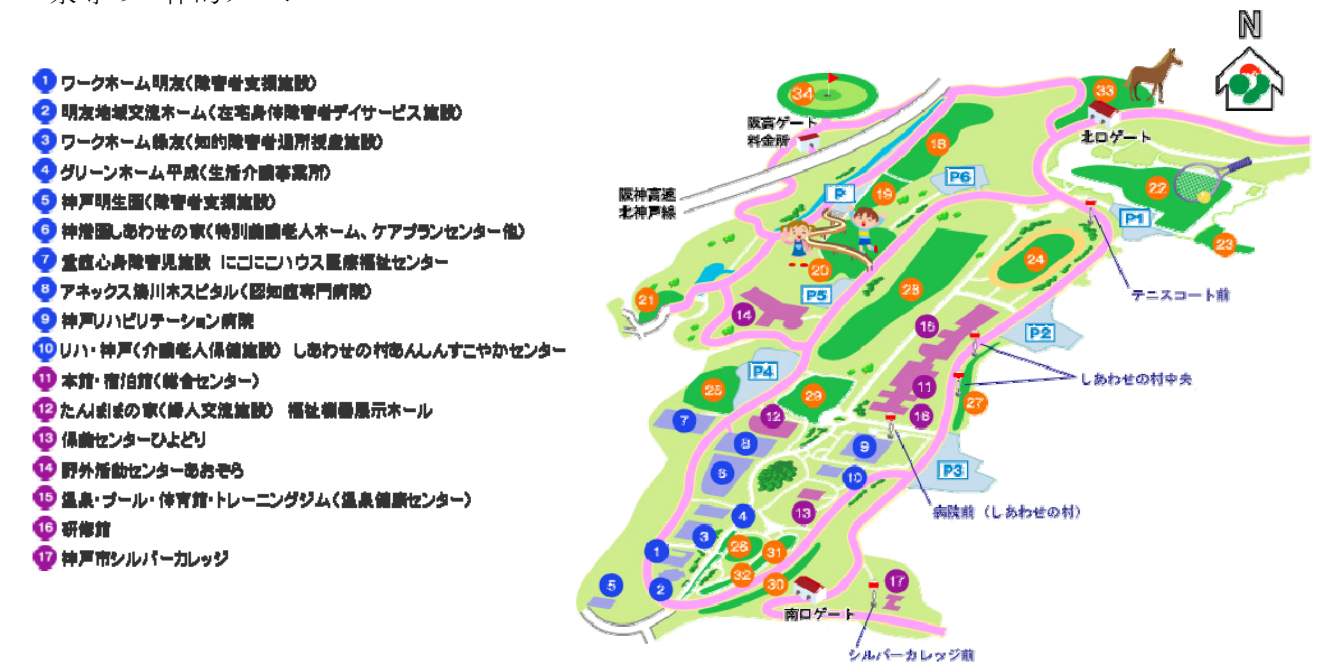
(参考1) 千葉市立打瀬小学校（設計：シーラカンス（小嶋氏）の設計）

- ・近隣住民が自由に入ることのできる地域に開かれた小学校
- ・大きな室を緩やかに仕切るオープンスクール型



(参考2) しあわせ村（神戸市）

- ・医療施設、高齢者・障害者の福祉施設、宿泊・研修施設とキャンプ場やスポーツ公園、庭園・農園・温泉等の一体的ゾーン



■事業者

ヒアリング対象	実施日	概要
南海バス	平成 24 年 11 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・都心への直通バス、フリー乗降、みずすまし型の住区内小型バス ※社会実験の実施 ・泉北NTは魅力的、あと少しの工夫で再生するのでは ・濁池沿いの商業施設・住宅（例：フィッシャーマンズワーフ） ・子育て世帯が行きたいと思えるような公園（例：蜻蛉池公園、浜寺公園）
大谷学園	平成 24 年 11 月 8 日	<ul style="list-style-type: none"> ・学校と田園公園等の公園緑地との連携 ・田園公園の冬期のスケートリンク化、屋内プール化 ・駅前の動線改善 ・駅前にホテル等
プール学院大・短大	平成 24 年 11 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前への大学の設置 ・住区ごとの顔づくりをすればどうか ・リタイア層がまちづくりの人材として使える ・留学生を呼ぶためには学生寮が必要 ・大運公園、福祉部緑地、田園公園をつなげば、素晴らしいものになる 等
帝塚山学院大	平成 24 年 11 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> ・教育水準を上げないと若年層は来ない。公立小・中がモデル的に教育に取り組む等が必要。 ・駅前への住宅、保育所等の整備も合わせて実施が要る。 ・住区内の施設・公園が外を向いておらず駐車場もない。 ・駅前以外にも周辺住民が使えるような施設や公園（例：バラ園、高齢者施設、モノをつくる施設、農業等） ・緑道沿いの商業施設 ・緑道への超小型モビリティは良いアイデア ・駅前に若年・高齢者向け住宅、医療施設等（ICTシステムによる連携） ・NPO等の市民活動の事業化を支援する仕組み ・高学歴のリタイア層や女性に地域で働いてもらう仕組み 等
大阪府立大	平成 24 年 11 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・アクティブシニアを大学で再教育し、地域活動の資格を与える。 ・駅前にサテライトを置き、福祉拠点とする等の地域連携を行う。
山万(千葉県のユーカリが丘のデベロッパー、エリアマネジメント事業者)	平成 24 年 12 月 4 日	<ul style="list-style-type: none"> ・収益性の低い事業を含めてトータルで収支をみている。 ・現場主義で徹底した現状把握・ニーズ把握を行い、事業計画を立てる。 ・住区ごと等で時間をかけて再生を進めるべきである。 ・子育て支援と高齢者支援の同時推進、園芸福祉等の新たな福祉、クライנגアルテン等の先進的な取り組みを行っている。

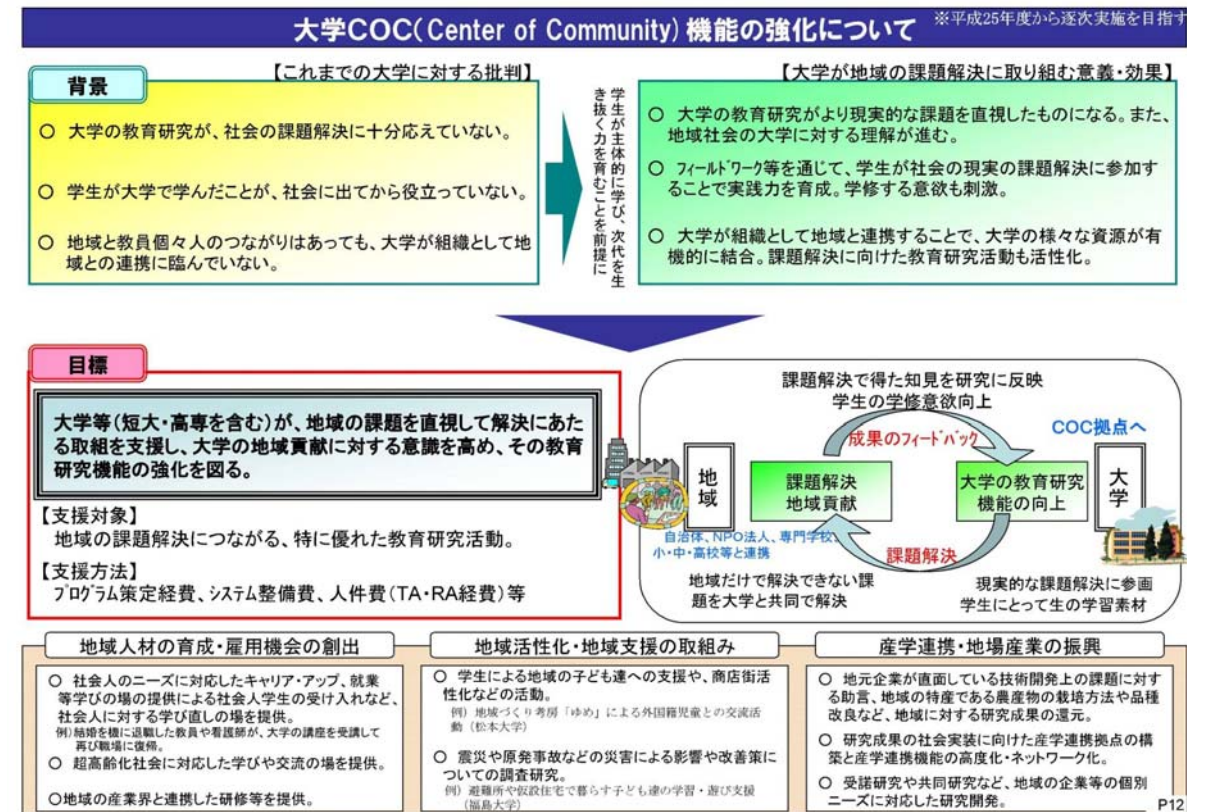
(参考 3) 蜻蛉池公園 (岸和田市)



左からバラ園、テニス村、大すべり台

(参考 4) 大学COC構想 (文部科学省)

- ・地域が抱える課題の解決につながる優れた教育研究活動に対し、プログラムの策定経費や人件費などを補助するもの



(4) 泉ヶ丘地区再生に向けた考え方

- ・ 泉ヶ丘地区は、高水準のインフラ豊かな緑、行政主導による再生事業実施に適した大量の公的資産がある等のポテンシャルを有するものの、行財政状況の悪化により公的ステークホルダーの投資は縮小しており、民間市場の評価の高い駅前での民有地がない等のまちの構造等の課題も抱えているため、地区のポテンシャルを十分に活かしていない状況にある。
- ・ 現状のままでは30年後には人口減などに起因する資産価値の低下、税収減など深刻な状況が予測され、特に地区内に資産を所有する住民・行政にとって大きな損失が発生することが懸念される。
- ・ これらの状況を踏まえ、泉ヶ丘地区再生に向けた考え方を以下のとおり設定する。



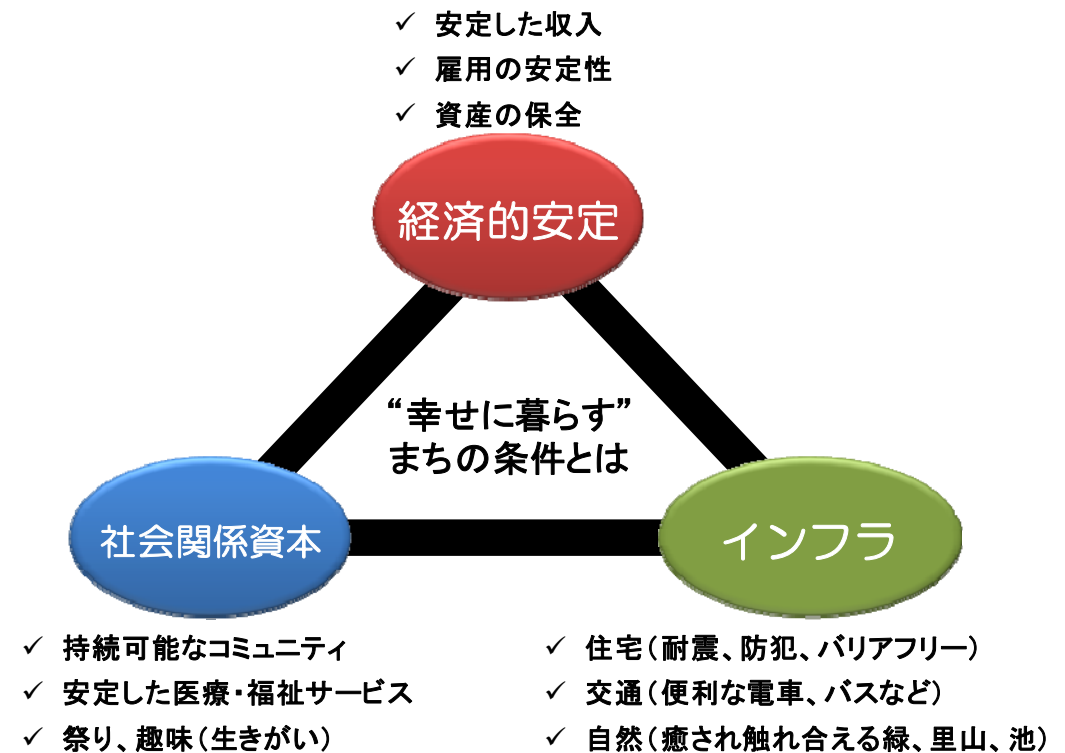
■ 泉ヶ丘地区再生に向けた考え方

- ・ 地区全体で進行するストックの老朽化・少子高齢化等のリスクに対応するには、地区を一体的に捉え、地区全体の価値を向上させるために複数のステークホルダーが協調的に考え、行動することが必要である。そのためには、今いる住民と新たな住民両方が将来に希望を持てるような地区の価値向上につながるグランドデザインを示すことが重要である。
- ・ 地区内には公的資産が大量に存在するものの、公共主体の事業では効率性や機動性、創造性に課題がある。一方、民間事業者のノウハウやアイデアが活かされる民有地は乏しく、市場依存型ではまちの再生は進まないと予測される。まちの再生を実現するには、ソフト・ハードともに、豊富な公的資産の活用、インセンティブにより民間のノウハウや創意工夫を最大限活用する官民連携手法の活用が不可欠である。
- ・ そのためには、各ステークホルダーの有する資源や資産を最大限に活用することが必要であり、再生によって獲得を目指す便益に応じた費用や役割の分担の設計が必要である。

■ 泉ヶ丘地区のグランドデザインの検討フロー

- ①地区のポテンシャル分析、事業者ヒアリング等（前述）を踏まえて、地区内外の注目と投資を集めるために泉ヶ丘地区が『獲得すべき価値』を検討
- ②地区の地形、街区構造、ストック状況等を踏まえて、『価値創造のための方向性』およびこれらを具体的な土地利用や活動イメージに落とし込んだ『まちづくり構想案』を検討
- ③グランドデザイン実現を牽引するモデルプロジェクトとして、『キープロジェクトの基本構想』を検討

- ・ また、地区再生にかかる視点としては、持続可能なまちとして確保すべき住民の「経済的安定」、
「社会関係資本」の形成、住民の生活・楽しみを支える「アメニティ」の3つの視点が重要である。



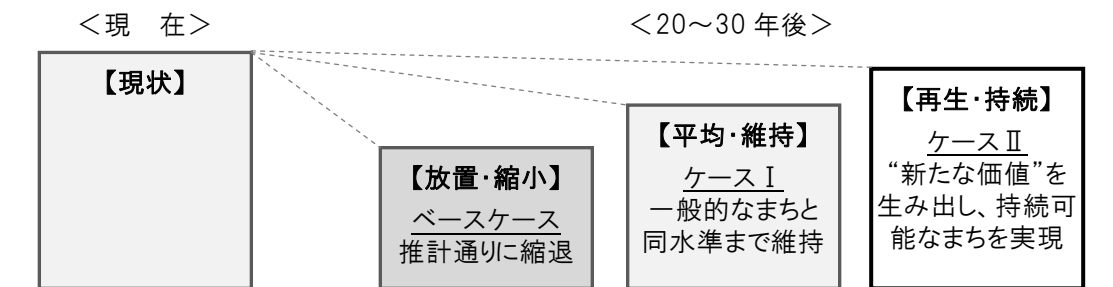
- ・ さらに、全国的な人口減少下、都市の縮退の状況下にあつては、泉ヶ丘地区、泉北ニュータウンが持続的に再生するためには、計画的な住宅地として開発されたインフラやこれまで蓄積したストックや人的資源だけでなく、新たな価値を生み出すことも必要である。
- ・ そのためには、これまでの計画開発地には積極的に受け容れる素地がつくられてこなかった異文化や異質性を受け容れるための仕組みや仕掛けを施すことも重要である。

2 獲得すべき価値

(1) 目標フレームの設定

- ・ベースケースの推計にある通り、泉ヶ丘地区はこのまま現状を放置しておけば、人口減少により、まちとしての活力や規模が縮小し、資産価値の低下や税収減等の経済的損失、サービス利便性や魅力低下、治安悪化等の価値低下が進むと考えられる。
- ・一方、人口減少や世帯構成の変化等については、当地区のみならず、全国的に予期される現象であるため、人口減少・都市縮小をベースに据えながら、グランドデザインの目標フレームを設定する必要がある。また、どのような将来像（アウトプット）を目指すかによって、そのための施策（インプット）の考え方も異なるといえる。（下図）
- ・本グランドデザインの目標フレームを将来像ケースⅡに設定する。
- ・そのための施策（インプット）として、まずはプランBの実現が不可欠である。さらに、新たな価値を生み出すハード・ソフト施策を組み込んだプランCの展開についても積極的に検討・挑戦し、そのための体制や環境を構築し、持続可能なまちの実現を目指す。

■将来像（アウトプット）のイメージ



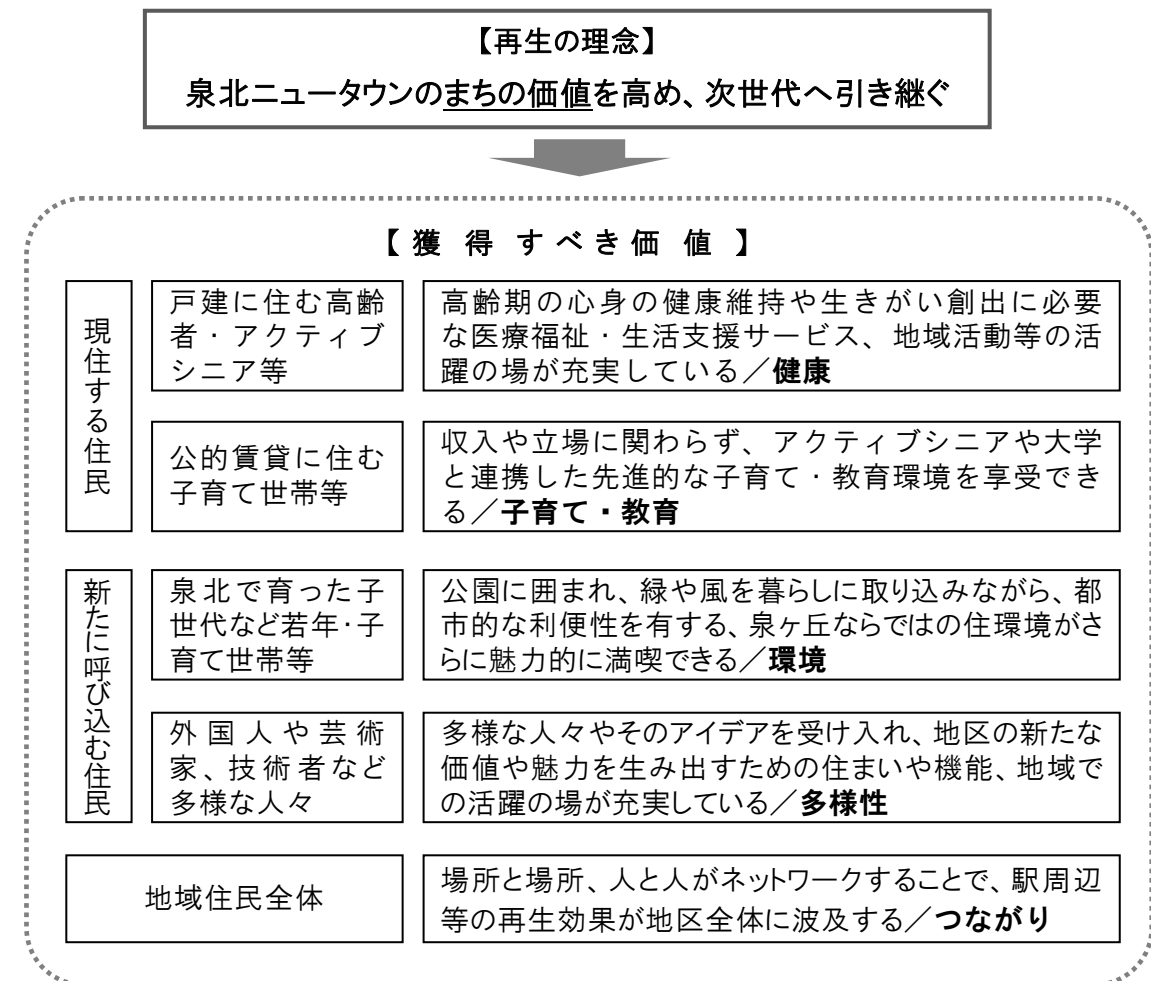
■インプットとアウトプットの関係性

施策 (インプット)	既定プランA～現行施策のまま～ 現行の計画どおりに各ステークホルダーがまちづくりを行う。	ベースケース～放置・縮小型～ 人口動態が推計通り推移し、人口減少、急速な高齢化、高齢単身者の急増、住宅ストックの空家化・老朽化が進行する。	将来像 (アウトプット)
	プランB～最小限必要な施策～ 府市、部局間、ステークホルダー間の連携により、駅前・近隣センターの再編整備、医療・福祉の充実や住宅再整備を行い、人口流出を最低限に抑え、一定の流入を促す。	ケースⅠ～平均・維持型～ 人口・年齢構成および世帯数・家族構成を府・全国水準程度まで引き上げ、平均的なまちとして、住民の「経済的安定」、「社会関係資本の形成」、生活・楽しみを支える「アメニティ」を確保する。	
	プランC～積極的な施策～ プランBに加え、まちを一体的にとらえたPPPにより、新たな価値と文化を生み出すためのハード・ソフト施策・仕掛けを積極的に展開する。	ケースⅡ～再生・持続型～ 人口・世帯数を現行水準で維持させつつ、人口や住宅の流動化、新陳代謝を促し、他にはない価値を有した持続可能なまちを実現する。	

(2) 獲得すべき価値の設定

- ・泉北ニュータウン再生指針（堺市、平成 22 年）の再生の理念である『泉北ニュータウンのまちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ』を踏まえ、地区内外からの注目と投資を集めるために、「現住する住民」および「新たに呼び込む住民」を見すえたターゲット別に獲得すべき価値を設定する。
- ・これら5つの価値を、再生に際しての取組み・プロジェクトの評価基準・判断基準として据え置くものとし、新たな価値の創造を目指す。

泉北ニュータウン再生指針（堺市、H22.5）



参考：泉北ニュータウンの将来イメージ

	捉え方	駅周辺地域	中間地域	郊外地域
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 今後高齢者となっても、利便性の高い駅前に移り住む、住み慣れた地域に住み続けるなど、各自の嗜好にあった住まいを選択できるよう、PPPにより多様な住まいを用意する 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ PPPにより、公的賃貸住宅の用地を活用し、高齢者向け住宅や社会福祉施設等を整備。利便性と安心を求め高齢者へ提供し、住替えを促進する 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ PPPにより、良質な公的賃貸ストックを高齢者向けの住まいや施設にリノベーション。地域に住み続けたい高齢者の居住の安定を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 戸建て住宅の高齢者に対して、リフォームの相談や業者あつせん、生活支援サービスの提供を行う
新たな人（子育て世帯・多様な能力のある人）	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 子育て世帯や、芸術家や技術者などの多様な能力を持つ人を呼び込むため、魅力ある住まいと環境を用意する ➢ 子育て世帯に対しては、駅前の活用地においてマンションや小規模戸建て住宅を供給し、多様な能力を持つ人に対しては、その能力に応じて駅前のSOHOや中間地域での安い賃貸住宅の供給などを行う 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ PPPにより、公的賃貸住宅の用地を活用し、多様な機能をもった多様な世帯向けのマンションを供給(SOHO等) ➢ 活用地にITや研究所など周辺環境に悪影響を与えない企業を誘致し、まちの価値を高め雇用を確保 ➢ 活用地に学校等を誘致し、地域の高齢者との交流を図り、また学生が将来、泉北NTに居住してもらうきっかけを作る。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ PPPにより、公的賃貸ストックを若年世帯向けにリノベーション ➢ 芸術家等に安い住まいを提供し、その代替として、地域や駅前で教室を開いてもらう ➢ 公的賃貸ストックをシェア居住できるようリノベーションし、学生や留学生等の寮として活用 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 戸建て住宅を子育て世帯向け、三世帯同居向けにリノベーションし、安い価格・賃貸料で提供 ➢ 大学等に賃貸し、学生や留学生等の寮として活用 ➢ 公共等が空家を借上げ、広い家や庭を必要とする芸術家等に安く転貸
外国人	<ul style="list-style-type: none"> ➢ さらに、これまでの延長線ではなく、世界標準の外国人を呼び込むために、世界から人を惹き付ける新たなブランドデザイン／コンセプトを提示 ➢ 特に駅周辺地域を中心に外国人の生活を支える住まいや機能を整備する 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 活用地に世界標準となるセキュリティや環境を備えた住まいを提供 ➢ 活用地にインターナショナルスクール等外国語を教える学校を誘致 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 公的賃貸ストックを民間企業に売却やスケルトン賃貸し、企業の特性に合った多様な住まいへリノベーションする 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 公共等が戸建て住宅の空家を借上げ、内装を生活習慣に応じてリノベーションし、駅前に立地する企業の従業員などに安く転貸

資料：平成23年度の泉北NTあり方懇談会

3 価値創造のための方向性

(1) ステークホルダー別の役割分担

行政・事業者・住民が一体となって、PPPによる再生を推進するために、各ステークホルダーがそれぞれの役割を担い、まち全体の価値創造をめざす。

	リスクシナリオ	保有する資源・資産	PPPによるまち再生		
			役割(コスト)	PPPの効果	獲得する対価※
行政	・税収減 ・行政コストの増加 ・所有する公的資産の価値下落	・公営住宅、学校、公園等の土地・建物 ・税収	・将来を見据えたまちのマネジメント ・公的資産の有効・公平な活用 ・上記のための規制緩和・補助	・事業実施の負担減、リスクの軽減	・税収増 ・公的資産の地価上昇
府を除いた公的賃貸住宅事業者(UR・府公社)	・空家増加による家賃収入減 ・所有する資産の価値下落	・公的賃貸住宅の土地・建物 ・家賃収入	・公的資産の抛出		・家賃収入増 ・公的資産の地価上昇
民間事業者(既存・新規)	・売上の減少 ・投資・出店の減少	・施設の土地・建物 ・売上収益	・事業のリスク負担 ・非収益事業の実施		・売上増
地域住民	・治安の悪化 ・サービス水準の低下 ・地価の下落⇒資産価値の下落	・住宅の土地・建物(持家) ・金融資産(高齢者等)	・既存・新規サービス利用に係る上乗せ負担 ・積極的な資産活用	・利便性等の向上	・地価上昇

※ベースケースとの比較

(2) 価値創造の方針

【ハード面】

ポテンシャルの高い**駅周辺地域にある公的ストック**を活用し、新規住民を呼び込む良質な都市型住宅や活動場所、地域の核となる施設(大学、病院等)を導入し、人や金を集めブランド化することで、**地区再生の起爆剤**とする

郊外の公園や泉ヶ丘緑地、大学、運動施設などの機能強化・連携を図り、**健康や農、福祉**などテーマ型ライフスタイル実践の場とする

中間地域は、駅周辺の利便性と郊外の自然・ゆとりを享受できる住宅地として、**ストック活用・リノベーション**等により、**新規住民を呼び込む**

駅周辺と郊外をつなぐ交通ネットワークや空間的連続性を強化し、駅勢圏を拡大し、駅周辺の魅力向上を地区全体に波及させる

【ソフト面】

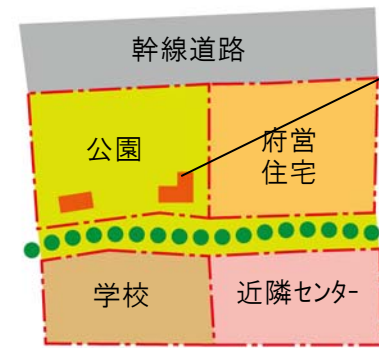
駅周辺や郊外等それぞれの立地を活かした子育て世帯や高齢者向けの住宅・施設等を導入し、**地域間の住み替えや資産の流動化**を促進させる

新たな機能導入や公的資産活用を契機に、**アクティブシニアや子育て世帯、新たに呼び込む創造性豊かな住民・民間事業者等が活躍できる場の創出、事業者と地域が連携する仕組み等の構築**を図り、教育・医療・福祉等のサービス水準向上、まちの魅力向上につなげる

行政・民間・地域住民それぞれのポテンシャルを活用し、リスクを回避する、**多様なPPP手法の導入と自律したマネジメント**体制をつくる

■公園・緑地や公的用地の土地交換などを活用した再生モデル

○公園への収益施設等の設置

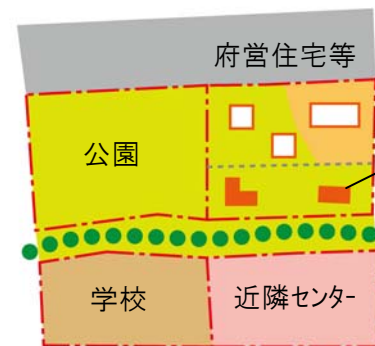


収益施設等（カフェ等の賑わい施設、生活支援サービス施設、イベント・スポーツ施設等）を設置。
【設置管理許可制度、指定管理者制度の活用】



スターバックス（福岡大濠公園）

○隣接する府営住宅等の建替時に公園を一体的に再生

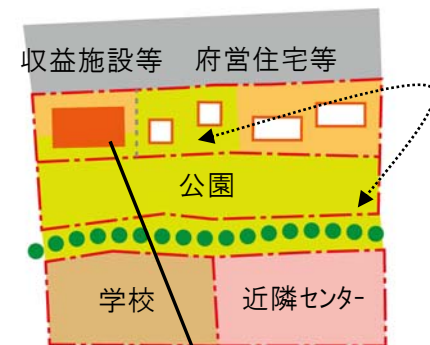


余剰地に収益施設等を整備。
収益施設等の運営者が公園・府営住宅等の屋外施設を一体的に維持管理。



リッチモンド公園
（公共住宅と公園の用途複合）

○隣接する府営住宅等の建替時に、最適な立地に土地交換し、一体的に再生



公園、収益施設等のそれぞれに最適な立地に土地交換。

最適な立地に種地を創出することで、
○広域的な収益施設、業務・生産施設などの雇用を創出する産業施設、新たな地域核となる学校、医療・福祉施設等の立地を誘導
○モデル街区として、戸建等からの住替えや新たな居住者を呼び込むエコビレッジやリタイアメントビレッジ等のテーマ住宅地を整備

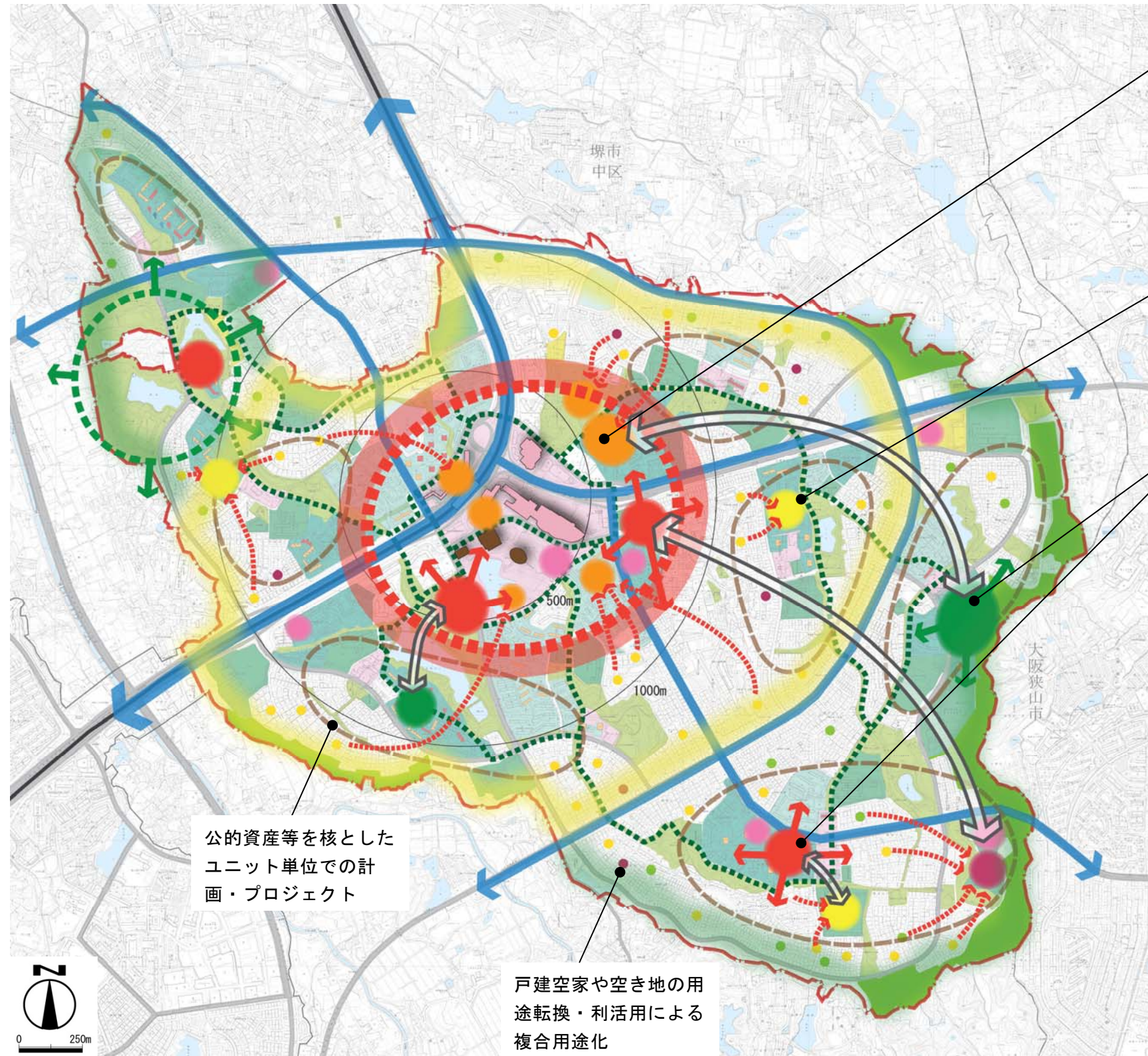


くりもとミレニアムシティ
（エコビレッジ）



ゆいまーる那須（高齢者ビレッジ）

4 まちづくり構想案



公的資産等を核とした
ユニット単位での計
画・プロジェクト

戸建空家や空き地の用
途転換・利活用による
複合用途化

まちづくり構想案

駅周辺地域
新規住民を呼び
込む良質な都市
型住宅や活動場
所、地域の核と
なる施設の導入

- ・まちの顔となる新しいグランドデザイン／コンセプトを提示し、今いる住民も新たな住民もまちに期待感が持てる住まいや施設を公的用地を活用し整備
- ・公的住宅ストックの建替えや集約化により新たな土地を生み出し、子育て世帯向けマンションや今いる住民のための高齢者向けのマンションや福祉・医療施設などを誘致し、住み替え・資産の流動化を促進

中間地域
ストック活用・
リノベーション等

- ・公的ストックの住棟、住戸をリノベーションし、若年世帯向け、高齢者向け、社宅、学生寮、芸術家の寮など多様なニーズを受け止める住まいを提供
- ・公的用地を活用した新規戸建住宅地の開発

郊外地域

- ・活用されていない空家の戸建て住宅は、駅前の開発利益や周辺にある公的ストックを活用し、公共が借上げや買取り、交換などを行い、新規住民向けの新たな公共住宅や農地、森などに転換し、新たな価値を生み出していく

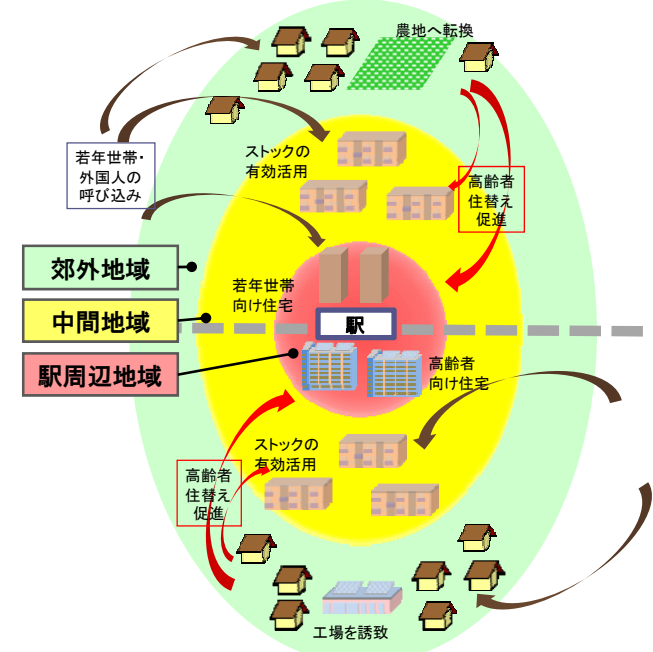
公園や泉ヶ丘緑地、
大学、運動施設など
の機能強化・連携
健康や農、福祉など
テーマ型ライフス
タイル実践

交通ネットワ
ークや空間的連続
性を強化

住み替えや資産
の流動化の促進

土地交換など公
約資産を柔軟かつ積極
的に利用

泉北NTの将来概念図



平成 23 年度の泉北NTあり方懇談会より

○実現化に向けたプログラム（素案）

