

地域活性化総合特別区域指定申請書

平成23年9月30日

内閣総理大臣 殿

大阪府知事 橋下 徹

堺市長 竹山 修身

総合特別区域法第31条第1項の規定に基づき、地域活性化総合特別区域について指定を申請します。

◇指定を申請する地域活性化総合特別区域の名称

泉北ニュータウン（以下、「泉北NT」という。）再生地域活性化総合特区

1 指定申請に係る区域の範囲

ア) 総合特区として見込む区域の範囲

大阪府堺市の泉北NT全域

（堺市内かつ新住宅市街地開発事業区域の外郭ライン内の約1,585ha）

イ) ア)の区域のうち、個別の規制の特例措置等の適用を想定している区域

—

ウ) 区域設定の根拠

泉北NTは、全面買収型の事業である新住宅市街地開発法に基づき開発されたもので、区域設定は、堺市内かつ新住宅市街地開発事業区域の外郭ラインとしている。

泉北NTは昭和42年のまちびらきから40年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するベッドタウンとして成長してきたが、人口の減少、少子高齢化の進行、住宅や公共施設等の老朽化など様々な問題が重層的に表れてきている。

全国には同様の課題を抱えた"オールドタウン"と揶揄されるニュータウンが多数あり、泉北NTにおける地域活性化の取組みは、全国のニュータウン再生の普遍的モデルとなり得るものである。

2 指定申請に係る区域における地域の活性化に関する目標及びその達成のために取り組むべき政策課題

ア) 総合特区により実現を図る目標

①総合特区の目指す目標

泉北NTでは、今後さらに進むことが想定される人口の減少や少子高齢化の進行や社会環境の

変化などにより、住宅・住環境、商業、ライフスタイル、コミュニティなど、まちの様々な要素における構造的変化が進むことが想定される。

泉北NTが直面する様々な課題と想定される構造的変化を踏まえ、これまでに整備されてきた社会資本ストックを活用して、今後も持続発展可能なまちとし、泉北NTを将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることができるまちにするために、「まちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ」ことを再生の理念とし、

- ①多様な世代が暮らし続けることができるまちをめざす
- ②人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす
- ③まちに関わる人の輪を広げ、つなぎ、地域力の向上をめざす

ことを目標とする。

(解説)

「泉北ニュータウン再生指針（以下、「NT再生指針」という。）」（H21年度 堺市）において、泉北NTの再生に向けた上記基本方針が提示されている。

②評価指標及び数値目標

評価指標(1)：泉北NTにおける39歳以下の人口比率

数値目標(1)：43.2% (H21年12月) →39% (H27年度末)

※「堺市マスタープラン さかい未来・夢コンパス」（平成23年3月 堺市）における泉北NT再生に向けた取組みの成果指標を参考に設定。同マスタープランにおいては、「泉北NTにおける39歳以下の人口比率」は平成32年に30.5%まで下がると推計されており、泉北NT再生に向けた取組みにより、この値を1割以上上げ、34% (H32年度末) とすることを目標値としている。これを踏まえ、総合特区においては、平成27年度末時点において36.1%と推計される当該数値を1割以上上げ、39%とすることを目標とする。

評価指標(2)：「泉ヶ丘駅周辺を週2回以上利用する」と答えた人の割合

数値目標(2)：26.2% (平成21年7月) →38% (H27年度末)

※「堺市マスタープラン さかい未来・夢コンパス」（平成23年3月 堺市）における泉北NT再生に向けた取組みの成果指標を参考に設定。同マスタープランにおいては、平成32年における当該数値を50%とすることを目標としていることから、平成27年における目標値を38%とし、総合特区の目標として設定する。

なお、「泉ヶ丘駅周辺を週2回以上利用する」という人の回答率は「泉北ニュータウン再生に向けたアンケート調査」によるもの。

③数値目標の設定の考え方

数値目標の目標達成に寄与する取組みとしては、「3 目標を達成するために実施し又はその実施を促進しようとする事業の内容」に掲げる以下の事業を想定している。

- A) 公的賃貸住宅を活かした地域再生
- B) 近隣センターの再生
- C) 泉ヶ丘駅前地域の再生
- D) 既存NTにおける環境配慮型のまちづくり

なお、事業と数値目標の寄与度は以下の通り。

事業 数値目標	公的賃貸住宅を活 かした地域再生	近隣センター の再生	泉ヶ丘駅前地域 の再生	既存NTにおける 環境配慮型のまちづくり
1. NT若年世帯率	大	小	中	中
2. 泉ヶ丘駅利用	中	小	大	小

イ) 包括的・戦略的な政策課題と解決策

①政策課題

1) <<泉北NT再生に向けた多様な地域資源の柔軟な活用>>

泉北NTは、高度経済成長期の住宅需要に応えるため、大規模な計画的市街地として整備され、昭和42年のまちびらきから40年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成長してきた。

泉北NTは、地区センターや近隣センター、緑道・公園、公的賃貸住宅、鉄道・バスなどの充実したハード面の資産や、多様なNPO等に代表される社会関係資本や様々な知識・経験を有するアクティブシニア層などのソフト面の資産を豊富に有するまちである。

一方で、計画的に整備され、かつ一定期間内に大量の入居がなされた背景から、一般的な市街地に比べ、

- ┆ 急速な人口減少と、少子・高齢化の進行
- ┆ 世帯分離による若年層のニュータウン地区外転出
- ┆ 公共施設等の一斉の老朽化
- ┆ 大量に供給された公的賃貸住宅の一斉の老朽化、バリアフリー未対応、設備・間取りの陳腐化などに起因する空き家の増加
- ┆ 計画的に整備されたまちであるため、新たな都市機能の導入等が困難
- ┆ 地区センター・近隣センターの商業機能低下

などの問題を抱えており、今後、急速な地域活力の低下が懸念される。

泉北NTの再生に向けては、社会資本ストックを最大限活用し、様々な住宅・機能・活動の場等の創出が求められるが、計画的に整備されたまちであり、泉北NT内での住宅地等の整備は既に完了していることから、新たな機能等を導入することが難しくなっている。

◇対象とする政策分野：t) まちづくり関係

②解決策

1) <<泉北NT再生に向けた多様な地域資源の柔軟な活用>>の解決策

計画的に整備された泉北NTにおいて、再生に向けた取組みを推進していくためには、蓄積されたハードの地域資源を最大限柔軟に活用し、新たな機能の導入や多様な主体が活躍できる場の創出が必要である。

特に、開発に併せて大量に供給された府営住宅・公社賃貸住宅・UR賃貸住宅の公的賃貸住宅は、泉北NT内の全住宅戸数の51%、用地は全宅地の25%を占め、今後一斉に更新期を迎えることから、公的賃貸住宅を貴重な地域資源として最大限柔軟に活用した取組みを中心として、泉北NTの活性化を図っていく。

具体的には、公的賃貸住宅ストックの柔軟な活用や適切な再生、近隣センターの円滑な更新などを推進するための法規定の整備や、民間事業者やNPO等の多様な主体が活躍するための支援措置

の充実などにより、新たな機能の導入や多様な主体が活躍できる場の創出など地域資源を最大限柔軟に活用した取組みを推進する。

併せて、泉北NTの中核的センターである泉ヶ丘駅前地域の再生や、省エネ・省CO2の推進、自然エネルギーの活用など環境配慮型のまちと暮らし方への転換を図り、泉北NTを再生していく。

ウ) 取組の実現を支える地域資源等の概要

①地域の歴史や文化

泉北NTは、高度経済成長期の人口の都市集中により発生した住宅需要に応えるため、近隣住区論に基づき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、泉ヶ丘地区の宮山台のまちびらきを皮切りに、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てきた。

■泉北ニュータウン開発事業の概要（新住宅市街地開発法に基づく開発区域内）

- ┆ 事業主体：大阪府
- ┆ 事業期間：1965（昭和40）年～1983（昭和58）年
- ┆ 入居開始：1967（昭和42）年
- ┆ 開発面積：約1,557ha（堺市：1,511ha）
- ┆ 地区・住区：3地区・16住区
- ┆ 計画戸数：約54,000戸（堺市：53,500戸）
- ┆ 計画人口：約18万人

■泉北ニュータウンの現況（H21年）（堺市内）

- ┆ 人口：139,417人
- ┆ 世帯数：58,915世帯
- ┆ 戸数：約58,800戸

②地理的条件

大阪都心部から鉄道で約35～45分の堺市南東部の丘陵地に位置。泉北高速鉄道の3駅を中心に、泉ヶ丘、梅、光明池の各地区から形成される。

③社会資本の現状

泉北NTは、地区センターや近隣センター、緑道・公園、鉄道・バス、公的賃貸住宅ストックなどの充実した公共公益施設・公共交通など、多様な社会資本を有するまちである。

- ┆ 地区センター：3箇所（36.8ha）
- ┆ 近隣センター：16箇所（15.0ha）
- ┆ 都市公園：田園公園（7.9ha）、大蓮公園（15.5ha）ほか
- ┆ 公共交通：泉北高速鉄道、南海バス、ふれあいバス等
- ┆ 公的賃貸住宅：29,506戸（NT内全住宅ストックの50.8%を占める）
（府営住宅：15,797戸、UR賃貸住宅：8,324戸、公社賃貸住宅：5,385戸）

④地域独自の技術の存在

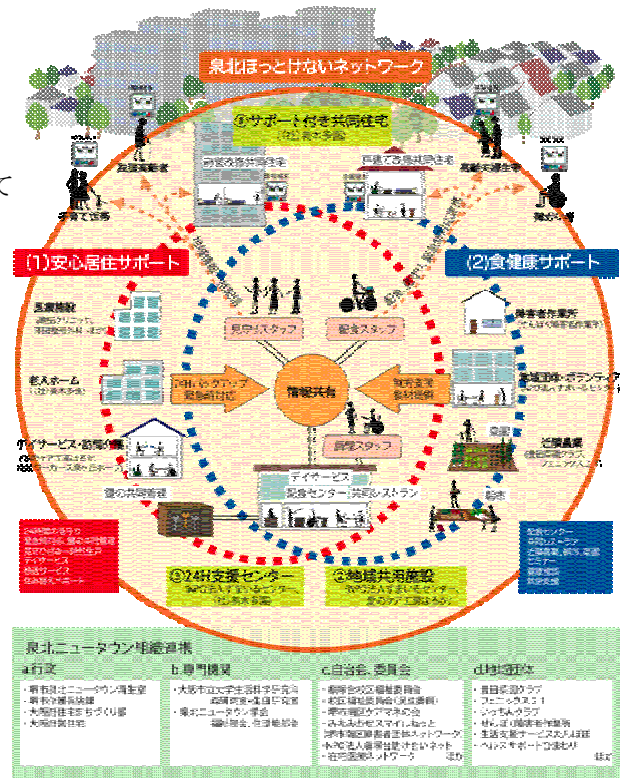
⑤地域の産業を支える企業の集積等

⑥人材、NPO等の地域の担い手の存在等

泉北NTの存する堺市南区では、市政への市民参加意識が非常に高く、また、今後は団塊の世代の退職に伴い、泉北NT外で活躍していた様々な知識・経験を有するアクティブシニア層が地域活動に参画する可能性が高く、人的資源の面で高い潜在力を有している。

また、「泉北ほっとけないネットワーク」の活動に代表されるように、NPO法人等の地域のまちづくりの担い手となる主体の活動も活発である。

なお、大阪府は「サポート付き共同住宅」として、上記組織に府営住宅の住戸を提供している。



⑦地域内外の人材・企業等のネットワーク

⑧その他の地域の蓄積

3 目標を達成するために実施し又はその実施を促進しようとする事業の内容

ア) 行おうとする事業の内容

①公的賃貸住宅を活かした地域再生

1) 事業内容

公的賃貸住宅の供給事業者である府・公社・UR及び地元市である堺市が連携し、泉北NTの再生に資する公的賃貸住宅の効果的な再生や新たな機能導入に取り組む。

取組みにあたっては、『「良質な公的賃貸住宅の確保」と「ストックのまちづくりへの有効活用」により泉北NT再生を牽引する』を基本的な考えとして、将来の人口・世帯減少、少子高齢化を踏まえ、戸数規模の縮減を検討しつつ、

- ┆ 多様な年齢層のニーズに応える多様な住宅の供給
- ┆ 暮らしを支える多様な機能の導入
- ┆ 省エネ・省CO2の取組みの推進

に取り組む。

なお、泉北NTの再生を効果的に進めていくためには、府・公社・URがそれぞれの住宅の経営状況等に応じて管理・運営を行うだけでなく、各主体が相互に連携し、公的賃貸住宅全体を一体的に捉えた管理・運営が求められる。

このため、相互に連携した募集窓口サービスの強化や、募集情報の共同発信などに取り組むとともに、建替えや集約化、改修等の事業を行う場合においては、相互の空き家の借上げによる仮移転先住宅等としての活用や、行政等のニーズを踏まえつつ、まちづくりに効果的な位置・規模の用地の創出に取り組むなど、各主体が連携した取組みを展開していく。

2) 想定している事業実施主体

大阪府、大阪府住宅供給公社、UR都市再生機構

3) 当該事業の先駆性

将来の人口・世帯減少などを踏まえ公的賃貸住宅の戸数規模の縮減を検討しつつ、泉北NTの再生に資する公的賃貸住宅の活用に向け、府・公社・URが、公的賃貸住宅全体を一体的に捉えた管理・運営を展開していく取組みは、他に類を見ず、また、全国の同様の課題を抱えるニュータウンの再生モデルとなる。

4) 関係者の合意の状況

府・公社・UR及び堺市等の関係者で構成される「泉北NT再生府市等連携協議会」において、当該取組みを具体化させる「泉北NT公的賃貸住宅再生計画」を平成23年度中に策定予定。

5) その他当該事業の熟度を示す事項

大阪府・堺市の共同により、平成23年度先導的官民連携支援事業（国土交通省補助事業）において、公的賃貸住宅へのコンセッション方式の導入など、PPPの視点で公的賃貸住宅の再生を検討することとしている。

②近隣センターの再生

1) 事業内容

近隣センターは、居住者の徒歩利用による買い物を想定して、日常生活圏である各小学校区に整備されたが、人口・世帯の減少、高齢化の進行、施設の老朽化、自動車利用を中心とした生活スタイルへの変化等により、利用者が減少し、核店舗の撤退や空き店舗の増加など、商業機能が低下している。

このため、商業機能だけでなく、生活全般を支えるサービス機能や子どもから高齢者まで利用できるコミュニティ機能などを有する地域コミュニティの核としての機能強化に取り組むとともに、近隣センター機能の再生・再編についても、検討する。

なお、センター内に公的賃貸住宅の存する近隣センターについては、公的賃貸住宅の再生と連携した取組みを展開する。

2) 想定している事業実施主体

商店主、地権者、民間事業者、堺市、公的賃貸住宅供給事業者等

3) 当該事業の先駆性

人口・世帯の減少、高齢化の進行を見据え、近隣センター機能の再生・再編に向け、PPPの活用、NPO等との連携、公的賃貸住宅ストックの活用など、全国の同様の課題を抱えるニュータウンの再生モデルとなる取組みを考えている。

4) 関係者の合意の状況

今年度に、堺市において、近隣センターの再生に向けた取組みを行うにあたっての、地権者及び関係権利者などの意向調査などを実施する。

5) その他当該事業の熟度を示す事項

I 堺市は、泉北NTの再生のため、(財)大阪府タウン管理財団から近隣センターを引継ぐ方針である。大阪府が所有していた4地区の近隣センターについては、平成21年7月

に移管済みであり、(財)大阪府タウン管理財団が所有する12地区の近隣センターについて、移管に向けて関係権利者と調整を図っている。

- Ⅰ 堺市において、泉北NT内の近隣センターにある空き店舗を新たに活用し、地域住民が地域の中で安心して過ごすための生活支援サービスや交流サービスを行う法人に対し、開設・運営に係る経費の一部を補助する取組み「堺市地域共生ステーション推進モデル事業」を実施。
- Ⅰ この事業を活用し、前述の「泉北ほっとけないネットワーク」は、近隣センター内の空き店舗を活用し、配食センターを開設している。
- Ⅰ 大阪府・堺市の共同により、平成23年度先導的官民連携支援事業（国土交通省補助事業）において、近隣センターの再生に向けた官民連携のあり方に関する検討調査を実施することとしている。

③泉ヶ丘駅前地域の再生

1) 事業内容

泉ヶ丘駅は泉北NTの玄関口かつNT全体の中核的センター機能を担っているが、施設の老朽化と相まって、来客数、売上高が年々減少している。

泉北NT再生に向けては、多様な施設を有する駅前地域の活性化が必須であり、既存施設を有効活用するだけでなく、新たな都市機能の導入や機能の複合化・連携を図る必要がある。

このため、泉ヶ丘駅前地域を、多様な公的資産の民間事業者等への処分や貸付けなどにより、民間の創意と資金を呼び込むとともに、地域を自立的に支えるエリアマネジメント組織を立上げ、交流とにぎわいのある地域への再生を目指す。

2) 想定している事業実施主体

地域の事業者、住民、NPO、民間事業者、堺市等の関係公的主体

3) 当該事業の先駆性

泉ヶ丘駅前地域は、公的資産が多く、これらの資産を民間事業者等への処分や貸付け等にして、PPPの視点も入れた再生に取り組むとともに、これらに併せて自立的なエリアマネジメント組織の立上げに向けた取組みを行う

4) 関係者の合意の状況

- Ⅰ 平成22年度に泉北ニュータウン再生府市等連携協議会において、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を策定。
- Ⅰ 駅前にある(財)大阪府タウン管理財団保有の資産について、一部処分手続きが始まっており、他の部分についても年度内の公募手続きの開始に向けて準備中。

5) その他当該事業の熟度を示す事項

- Ⅰ 平成23年7月に泉ヶ丘駅前地域活性化に向けたキックオフイベントを、地元関係者で実施している「なつゆめまつり」と同時開催。
- Ⅰ 大阪府・堺市の共同により、平成23年度先導的官民連携支援事業（国土交通省補助事業）において、官民連携による泉ヶ丘駅前地域の再生に向け、デッキや都市計画公園等の公的資産の民間事業者による事業運営など、PPPの視点による再生に関する検討調査を実施することとしている。

④既存NTにおける環境配慮型のまちづくり

1) 事業内容

省エネ・省CO₂の推進、自然エネルギーの活用など、クールシティ・堺の実現に向け、泉北NTにおいて環境配慮型のまちと暮らし方への転換を図るため、以下の取り組みを展開する。

- Ⅰ 公的賃貸住宅や小学校など公共施設の跡地で供給される住宅や施設の整備に際して、太陽光などの自然エネルギーの活用や省エネ・省CO₂の取り組みなど、積極的に行う。
- Ⅰ また、公的賃貸住宅やその他の公共施設の整備に際しても、同様の取り組みを積極的に行う。
- Ⅰ 戸建て住宅においてリフォームを行うに際しても、自然エネルギーの積極的な活用や断熱性能の向上など、環境に配慮したリフォームの促進を図る。
- Ⅰ 自動車依存型の生活を見直し、環境にやさしい移動手段が選択できるまちをめざし、公共交通の利用促進や自転車を活かしたまちづくり、カーシェアリングの導入に取り組む。

2) 想定している事業実施主体

堺市、民間事業者、公的賃貸住宅事業者 等

3) 当該事業の先駆性

環境配慮型のまちづくりは、新規に開発するNT等においては、様々な取り組みがなされてきたが、本プロジェクトでは、既存NTを再生する中で、自然エネルギーの活用や省エネ、省CO₂に向けた環境配慮型のまちへと転換させる取り組みであり、全国の既存NTの環境配慮型NTへの再生モデルとなるものである。

4) 関係者の合意の状況

- Ⅰ 取り組みの具体化、実現に向け、大阪府、堺市及びエネルギー供給事業者等から成る勉強会を開催している。
- Ⅰ 公的賃貸住宅の整備や創出した用地の活用等に際しては、太陽光など自然エネルギーの活用や省エネ・省CO₂の取り組みなどを積極的に行うこととしている。

5) その他当該事業の熟度を示す事項

堺市において、小学校跡地を活用し、再生可能エネルギーの利用拡大、高効率な省エネ機器等を装備したネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現などをめざす「晴美台エコモデルタウン創出事業」の民間事業者の公募を行っている。

イ) 地域の責任ある関与の概要

①地域において講ずる措置

1) 地域独自の税制・財政・金融上の支援措置

[現行の支援措置]

- Ⅰ 泉北ニュータウン子育て世帯等住まいアシスト補助(実施主体:堺市、平成22年より実施)
→泉北NT内の民間賃貸住宅及びUR賃貸住宅に新たに入居する若年・子育て世帯に対して、堺市が家賃補助を行うもの。
- Ⅰ 堺市地域共生ステーション推進モデル事業(実施主体:堺市、平成22年より実施)
→泉北NT内の近隣センターにある空き店舗を新たに活用し、地域住民が地域の中で安心して過ごすための生活支援サービスや交流サービスを行う法人に対し、開設・運営に係る経費の一部を補助するとともに、運営支援や経営相談などのアドバイザー派遣を行うもの。
- Ⅰ 晴美台エコモデルタウン創出事業補助金(実施主体:堺市、平成23年度実施)
→太陽光発電など再生可能エネルギーの導入や、空調・給湯等に係るエネルギー負荷の小さい高効率機器の導入等によって、住宅のネット・ゼロ・エネルギー化を推進するとともに、居住者の省エネ意識の向上につながるような環境にやさしいライフスタイルを提

起する住宅を実現し、低炭素街区に係る先導的モデルの構築を促すため、晴美台エコモデルタウン創出事業において、CO2排出量の削減に寄与する設備等を導入するための補助制度を創設。

2) 地方公共団体の権限の範囲内での規制の緩和や地域の独自ルールの設定

I 泉北NT再生に資する新たな機能導入に向けた地区計画制度の活用等

→泉北NTの活性化に向け新たな機能を導入する場合において、導入を図るべき機能が建築基準法の用途地域の規定に適合しない場合、地区計画制度の活用などにより、新たな機能導入を促進する。

3) 地方公共団体等における体制の強化

I 平成22年4月、堺市において、泉北NT地域の再生に係る施策の企画・推進・進捗管理等を所管業務とする「ニュータウン地域再生室」を組織。

I 平成22年4月、泉北NTの活性化に向けて取り組むため、大阪府と堺市が連携し、公的資産を保有している独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団も参画し、また共に協議・検討する場として「泉北NT再生府市等連携協議会」を設立。

I 平成23年4月、泉北NT現地での取り組み機能の強化のため、協議会泉ヶ丘分室を設置。

4) その他の地域の責任ある関与として講ずる措置

—

②目標に対する評価の実施体制

1) 目標の評価の計画

数値目標(1)：毎年度末に評価実施予定

数値目標(2)：平成27年度末に評価実施予定

2) 評価における地域協議会の意見の反映方法

地域協議会を定期的で開催して評価結果を参画主体間で共有し、それを踏まえた取組みの拡充・改善につなげる。

3) 評価における地域住民の意見の反映方法

地域住民への評価結果の公表等を通じ、計画の見直し、目標の再設定を行う。

ウ) 事業全体の概ねのスケジュール

①事業全体のスケジュール

	H23	H24	H25	H26	H27	H28～
公的賃貸住宅を活かした地域再生	再生計画策定	順次事業実施				
	PPP調査					
近隣ビターの再生	再生の方向性検討 (PPP調査)	再生計画の順次策定				
			順次事業実施			
泉ヶ丘駅前地域の再生	PPP調査					
		順次取り組み実施				
既存NTにおける環境配慮型のまちづくり	晴美台公募	民間事業者による事業実施				
		その他、公的賃貸住宅整備等に併せた事業展開				

②地域協議会の活動状況と参画メンバー構成

H22年4月：地域協議会の母体となる「泉北NT再生府市等連携協議会」設立するとともに第1回協議会を開催

- ・構成員：大阪府、堺市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団
- ・設立目的：泉北NT再生指針（H21年度堺市）をふまえ、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅等の再生など、泉北NTの活性化に向け広域的に取り組むため、大阪府及び堺市が連携し、また、関係する公的団体とともに協議・検討する場として設立。

H22年4月：第2回協議会、第1回幹事会、第1回泉ヶ丘駅前地域活性化検討WG（以下、「泉ヶ丘WG」という。）開催

H22年6月：第2回及び第3回泉ヶ丘WG、第1回公的賃貸住宅等再生検討WG（以下、「公的WG」という。）開催

H22年7月：第4回泉ヶ丘WG、第2回公的WG開催

H22年8月：第3回協議会、第2回幹事会、第5回泉ヶ丘WG開催

H22年9月：第6回泉ヶ丘WG開催

H22年10月：第7回泉ヶ丘WG開催

H22年11月：第8回泉ヶ丘WG開催

H22年12月：第4回協議会、第3回幹事会、第6回泉ヶ丘WG、第3回公的WG開催

H23年1月：第10回泉ヶ丘WG開催

H23年2月：第5回協議会、第4回幹事会開催

H23年3月：第6回協議会、第11回泉ヶ丘WG、第4回公的WG開催

「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」の策定

H23年5月：第5回公的WG、第6回幹事会開催

H23年6月：第7回協議会開催

泉北NT再生に関し、地域活性化総合特区申請に向け取り組むことに合意

H23年7月：第6回公的WG開催

H23年7月：泉ヶ丘駅前地域活性化キックオフイベントとの開催

H23年8月：第7回公的WG開催

H23年9月：「泉北NT再生府市等連携協議会」を総合特区法に基づく地域協議会に位置づけるとともに、指定申請書の内容、実施する事業、提案する規制の特例措置等について協議