

(2) 『公的資産を活用した再生ユニット』のポテンシャル分析

■ 『公的資産を活用した再生ユニット』の考え方

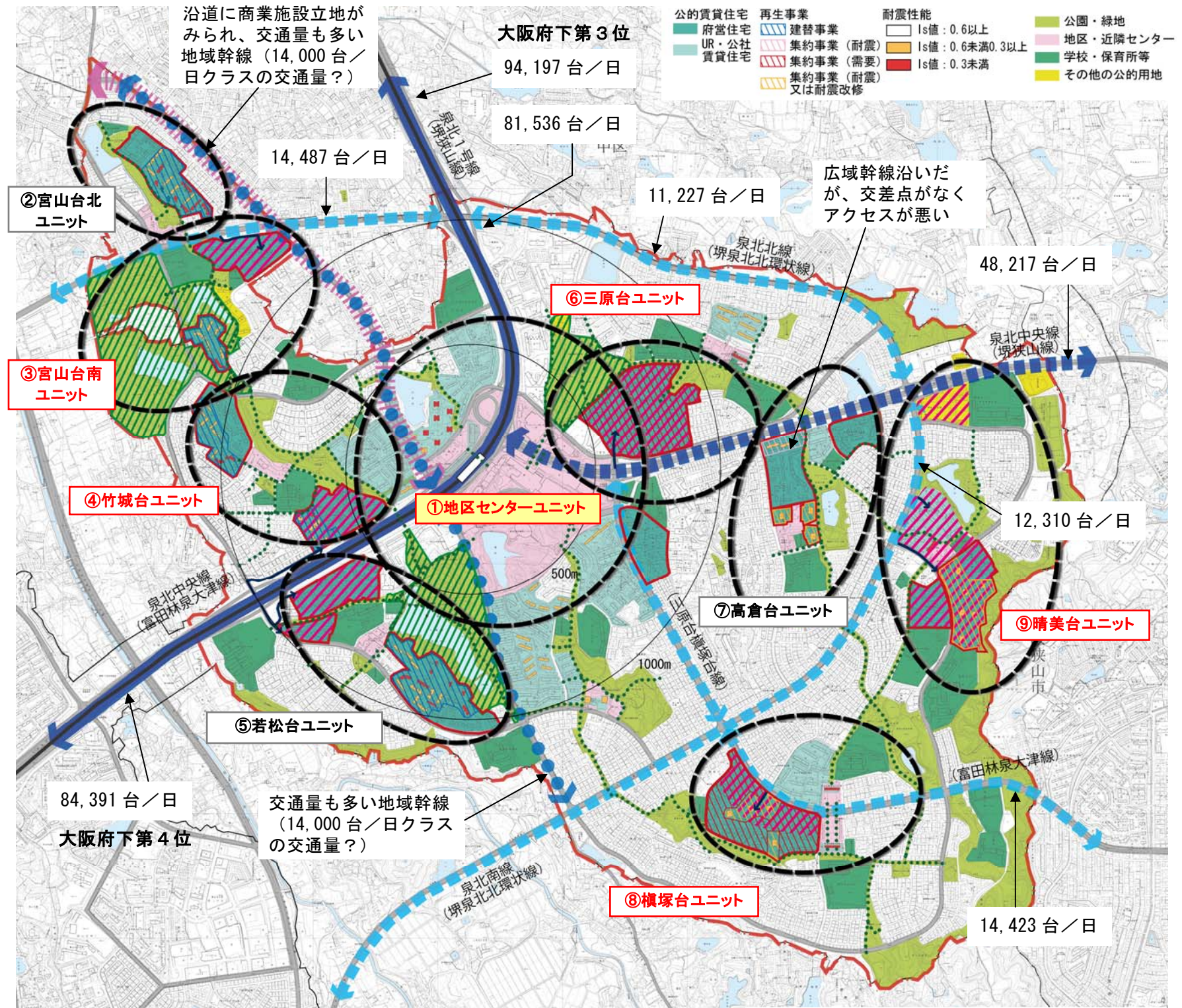
- ・ 泉ヶ丘地区の再生に向けて、府営住宅や公園、学校の集積しているエリアを『公的資産を活用した再生ユニット』として抽出。
- ・ 府営住宅の再生事業（建替え、集約等）や公園、学校のリニューアルに合わせて、公的資産の集積メリットを活かし、一体的な土地利用転換、余剰地への施設・住宅の整備、ソフトと連携した新たな機能導入等、泉ヶ丘再生を牽引するプロジェクトの展開を想定。
- ・ 以下の原案以外にも、プロジェクトの展開によっては、新たなユニットの組合せも考えられる。

例：竹城台ユニット南の府営竹城台第3と若松台ユニットの府営若松台第1を活用し、デッキでつながった施設を整備 等

■ 『公的資産を活用した再生ユニット』

| ユニット名 | 概要 |
|-------------|---|
| ①地区センターユニット | 泉ヶ丘駅の約 500m圏。大蓮公園・田園公園の広域利用のポテンシャルが高い大規模な公園、駅北のUR竹城台を含む。福祉部用地、高倉台西小学校跡地等の活用可能性の大きい公的用地も多く、泉ヶ丘再生を牽引するユニット。 |
| ②宮山台北ユニット | 宮山台の泉北北線の北側。府営住宅の建替予定があるが、広域施設立地のポテンシャルは低い。 |
| ③宮山台南ユニット | 交通量の多い幹線沿いの府営住宅、広域利用のポテンシャルが高い荒山公園との一体利用が可能な府営住宅の2団地を有する。 |
| ④竹城台ユニット | 南の府営住宅は泉北中央線の交差点からやや遠いものの、駅にも近く、建替も予定される。 |
| ⑤若松台ユニット | 北の府営住宅は泉北中央線の交差点から近く、ポテンシャル高い。また、南の府営住宅は斜面地の地形を活かした住宅地等への活用が期待でき、建替も予定される。 |
| ⑥三原台ユニット | 広域幹線からも駅からも近く、田園公園との一体利用も可能な集約事業対象の府営住宅を含む。 |
| ⑦高倉台ユニット | 広域利用のポテンシャルは低く、住宅地向き。 |
| ⑧榎塚台ユニット | 狭山市への幹線沿いに府営住宅（集約）が立地。 |
| ⑨晴美台ユニット | 幹線沿いの公社賃貸を含めると、泉ヶ丘緑地まで公的資産が連担する。排水場、テニスコート等の公的用地や帝塚山学院大等との連携も期待できる。 |

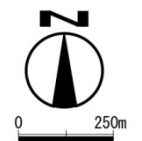
※府営住宅のない茶山台は検討から除外した



参考1：交通量と郊外型施設の立地条件（H8年度調査の事業者ヒアリングより）
 ・ 交通量 20,000 台/日以上→GMS
 ・ 交通量 10,000 台/日以上→飲食、コンビニ、アミューズメント、スポーツ施設

赤字：広域施設立地のポテンシャルを有する再生ユニット
 斜線：広域施設立地のポテンシャルが高い府営住宅等
 緑線：広域的な利用が期待できる公園・緑地

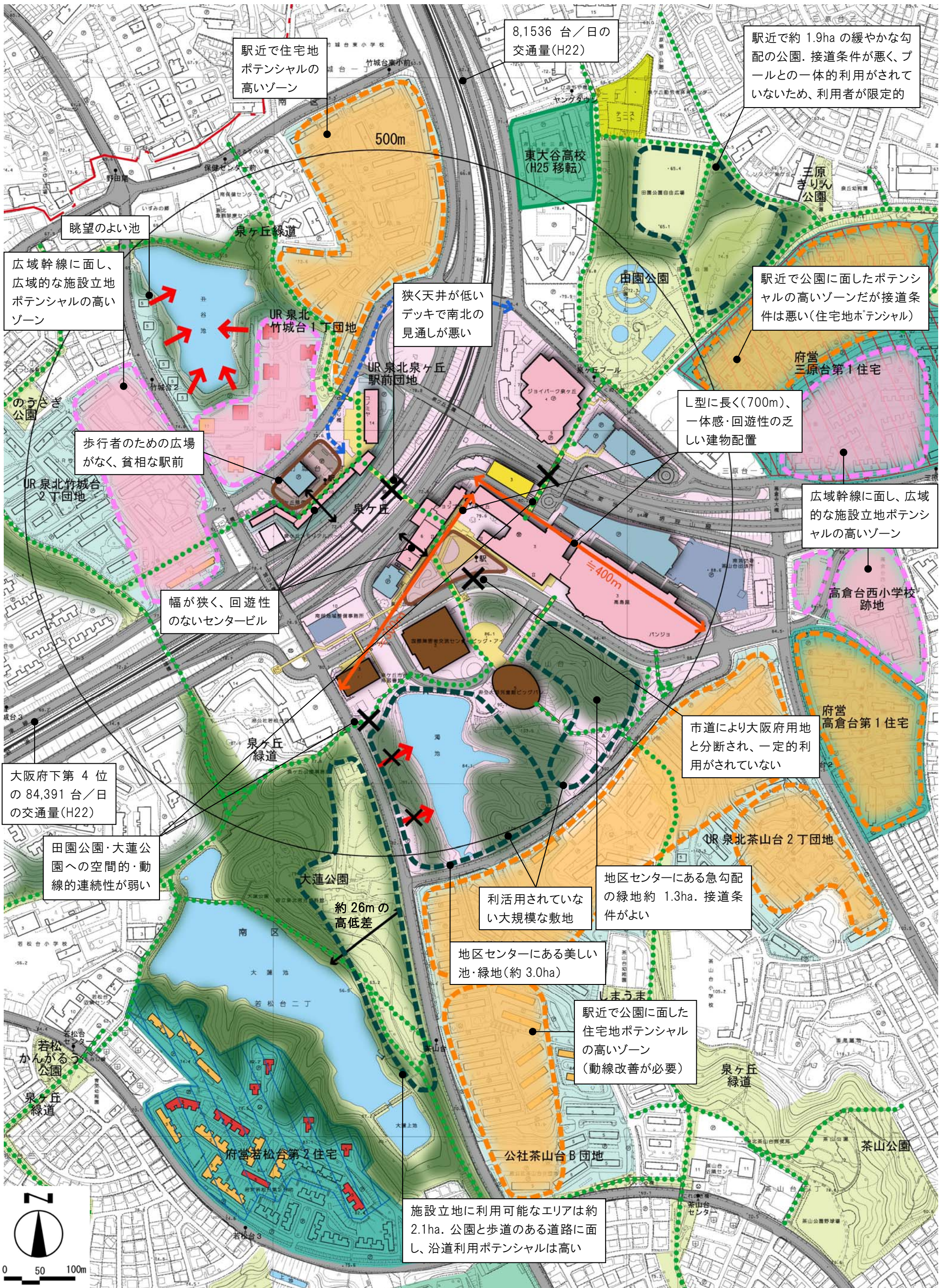
参考2：主要一般道路の交通量（H22道路交通センサス）
 ・ 新御堂筋（大阪府下1位）：135,891 台/日
 ・ 御堂筋：51,748 台/日
 ・ 堺筋：37,929 台/日



■『公的資産を活用した再生ユニット』の分析結果のまとめ

| | | ①地区センター | ②宮山台北 | ③宮山台南 | ④竹城台 | ⑤若松台 | ⑥三原台 | ⑦高倉台 | ⑧榎塚台 | ⑨晴美台 |
|---|-------------------------------|---|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| A 公的資産 敷地面積 ※含めると有効なもののみ 斜字面積は図測 | 府営住宅 下線:建替または集約対象 | 府営高倉台第1 (3.5ha) | 府営宮山台第4 (5.4haうち4.0ha) | 府営宮山台第1 (3.9ha)、府営宮山台第2(1.8ha) | 府営竹城台第4 (5.2haうち2.9ha)、府営竹城台第3 (4.9haうち1.7ha) | 府営若松台第1 (5.7ha)、府営若松台第2(7.7haうち6.0ha) | 府営三原台第1 (10.2ha) | 府営高倉台センター(1.0ha)、府営高倉台第3(4.7haうち1.0ha)、府営第4 (2.4ha) | 府営榎塚台第1 (10.3ha) | 府営晴美台第3 (2.6ha)、府営晴美台第4(5.8haうち4.6ha) |
| | その他公的賃貸 | UR 泉北竹城台1丁 (9.6ha)、UR 泉北泉ヶ丘駅前 | | | | | | 公社高倉台(1.3ha) | 公社晴美台 (4.3ha)、公社榎塚台(0.5ha)、公社晴美台D(0.4ha) | 公社晴美台B (3.6ha)、公社晴美台C(0.3ha) |
| | 公園(堺市) 下線:活用可能性大 緑道をのぞく | 大蓮公園(15.5ha)、田園公園(8.0ha) | 宮山いるか公園 (0.5ha) | 荒山公園(17.4ha)、宮山公園(3.6ha)、宮山ひつじ公園(0.3ha) | 竹城公園(2.6ha)、竹城となかい公園 (0.4ha) | 若松かんがる公園 (0.3ha)、(大蓮公園、15.5ha) | 三原公園(2.6ha)、三原きりん公園(0.3ha)、(田園公園、8.0ha) | 高倉公園(3.4ha)、高倉台いのしし公園 (0.8ha) | 榎塚公園(3.0ha)、泉ヶ丘緑地(14.0ha) *ユニットでやや離れる | 泉ヶ丘緑地(18.7ha) |
| | 学校・保育所等 (公立) | | | 宮山台小学校 (2.4ha)、宮山保育所(0.4ha) | 竹城台小学校 (2.3ha) | 若松台小学校(2.3ha)、若松台保育所(0.3ha)、府立泉北高校(5.3ha)、若松台中学校(3.0ha) | 三原台小学校 (2.7ha) | 高倉台小学校 (2.7ha) | 榎塚台小学校 (3.6ha) | はるみ小学校 (3.2ha)、晴美台保育園(0.3ha)、府立堺東高校(4.5ha) |
| | 学校・保育園等 (私立) | | 宮山幼稚園(0.4ha) | | たけしろ幼稚園 (0.4ha) | 青英幼稚園(0.3ha) | 泉丘幼稚園(0.4ha) | 平和の園(0.3ha)、泉北光明幼稚園 (0.5ha) | 榎塚台保育園(0.3ha)、榎塚幼稚園(0.5ha)、プール学院(4.1ha) | 晴美台幼稚園 (0.4ha)、帝塚山学院(1.2ha) |
| | 地区・近隣センター(C) 下線:活用可能性大 | 地区C(28.5ha)うち福祉部(10ha)、市所有地(2ha)、タウン財団所有地(5.5ha) | 宮山台近隣C (1.4ha) | | 竹城台近隣C (1.2ha) | 若松台近隣C (1.1ha) | | 高倉台近隣C (1.5ha) | 榎塚台近隣C (1.3ha) | 晴美台近隣C (0.9ha) |
| | その他 下線:活用可能性大 | 泉ヶ丘近隣体育センター(0.5ha)、高倉西小学校跡地(2.2ha) | | 大阪府警察職員宮山台宿舎(1.1ha) | | | | | | 晴美台配水場 (2.7ha)、岩室配水場 (1.2ha)、泉北アクアテニスコート(3.3ha) |
| | 全体敷地面積 | 67.8ha | 7.7ha | 30.9ha | 17.0ha | 41.5ha | 24.2ha | 18.6ha | 42.3ha | 48.7ha |
| | 活用可能性大 (下線) | | | | | | | | | |
| | | 府営 | 0.0ha | 4.0ha | 1.8ha | 4.6ha | 6.0ha | 10.2ha | 2.0ha | 10.3ha |
| | 公園 | 23.5ha | 0.5ha | 21.3ha | 3.0ha | 15.8ha(大蓮公園含む) | 10.9ha(田園公園含む) | 4.2ha | 3.0ha | 18.7ha |
| | その他 | 20.2ha | 0.0ha | 1.1ha | 0.0ha | 0.0ha | 0.0ha | 0.0ha | 0.0ha | 0.0ha |
| | 計 | 43.7ha | 4.5ha | 24.2ha | 7.6ha | 21.8ha | 21.1ha | 6.2ha | 13.3ha | 23.3ha |
| B 交通ポテンシャル | 評価 | ○ | ▲ | △ | △ | ○ | ○ | ▲ | ○ | △ |
| | アクセスのよい広域幹線 | 泉北中央線(84,391台/日) | (アクセス悪い) | 泉北北線(14,487台/日) | 泉北中央線(84,391台/日) *やや遠い | 泉北中央線(84,391台/日) | 泉北中央線(48,217台/日) | (アクセス悪い) | 富田林泉大津線(14,423台/日) | 泉北南線(12,310台/日) |
| | 駅からの距離圏 | ~0.5km | 1.5km~ | 1.0~1.5km | 0.5~1.0km | 0.5~1.0km | 0.5~1.0km | 1.0~1.5km | 1.5km~ | 1.5km~ |
| | バス利便性 | バスセンターあり | 概ねバス停150m圏外 | 概ねバス停150m圏内(補助幹線) | 概ねバス停150m圏内(補助幹線以外) | 概ねバス停150m圏内(補助幹線) | 概ねバス停150m圏外 エリア多い | 概ねバス停150m圏内(補助幹線) | 概ねバス停150m圏内(広域幹線) | 概ねバス停150m圏内(補助幹線) |
| C 地形・敷地の状況 | | △ | ○ | △ | △ | △ | ○ | ○ | △ | △ |
| | | 福祉部用地(高低差約30m)、大蓮公園(同約25m)はレベル差大きく、造成必要 | 府営団地内のレベル差はほとんどなく、敷地も比較的整形、接道長が長い | 府営2団地とも幹線から8~10mのレベル差あり。府営第2は不整形、道路づけ悪い | 緑道から約15mの大きなレベル差で分断、府営団地内のレベル差あるが、道路づけはよい | 府営2団地とも法面あり、不整形だが、接道長は長く、道路づけもよい | 府営団地内のレベル差少なく、接道長・奥行ともに長く、比較的整形 | 府営団地内のレベル差少ない。府営第3、センターは接道長も長く、整形 | 府営は緑道側(3.2ha)と幹線側平地(4.6ha)に分かれる。接道長長く、道路づけもよい | 府営2団地とも幹線からややレベル差あり。府営第4は泉ヶ丘緑地と連続する法面あり、平地は不整形 |
| D 周辺との関係性 | | △ | △ | ○ | △ | ○ | ○ | △ | ○ | ○ |
| | | 周辺への動線が課題 | 府営は戸建と連続、南西方向に眺望よい | 府営2団地とも戸建からは独立 | 府営2団地とも東側は戸建から独立し、西側は戸建と連続 | 教育施設と連続、府営第2北側は大蓮池に対し眺望よい | 田園公園、地区センターと連続 | 広域幹線から離れ、閑静な住宅地内にまとまっている | 府営は緑道・法面で戸建から独立 | 府営は緑道で戸建から独立、現状の発生交通量も少ない |
| 総合評価 | | ◎ 駅前で交通量の多い広域幹線からのアクセスもよく、活用可能性大の公的用地も大きい。施設・住宅とも◎ | — 広域幹線から遠く、戸建に囲まれており、住宅地向き | ○ 広域幹線からのアクセスがよく、ポテンシャルの高い公園、活用可能性大の公的用地が大。業務系施設も○ | △ 南側の府営は駅から近く、広域施設立地ポテンシャル○、北側のポテンシャルは低め | ○ 北側府営は駅から近く、広域施設立地ポテンシャル○、南側は沿道施設、斜面住宅地に○ | ◎ 駅、広域幹線からのアクセスよく、田園公園との連携も考えられる。業務系施設利用も○ | — 広域幹線からのアクセスがよくないが、駅からの距離もやや近く、住宅地としては可能性あり | ○ 狭山への通過交通のある広域幹線沿道で接道条件よい。ほととけないネットワークや周辺農家との連携も○ | △ 駅から遠いものの、大学・スポーツ施設・泉ヶ丘緑地との連携・一体利用等、様々な利用が考えられる |

①地区センターユニットの課題分析

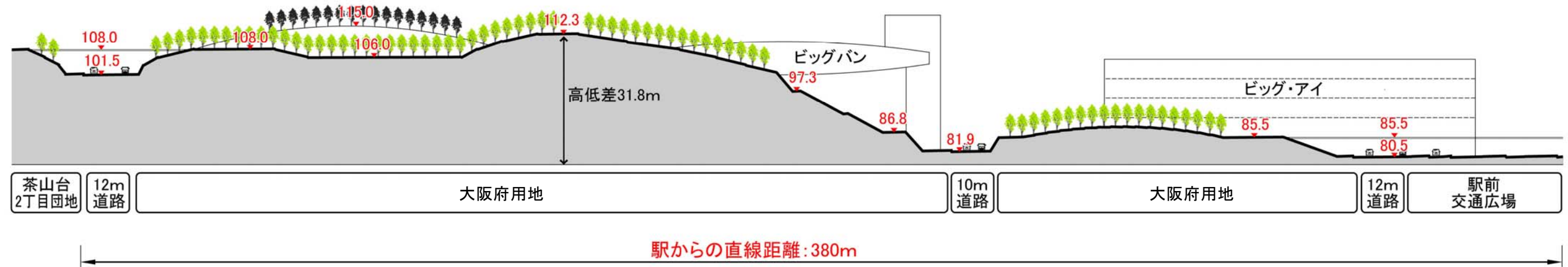




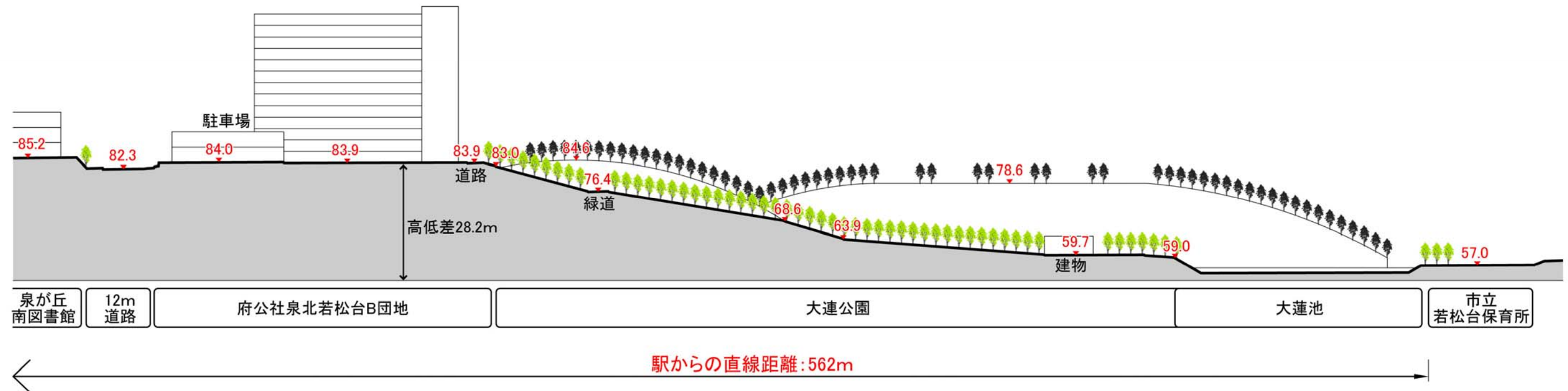
地区センターエニット

断面図

■ 駅前交通広場から茶山台2丁目団地までの断面図

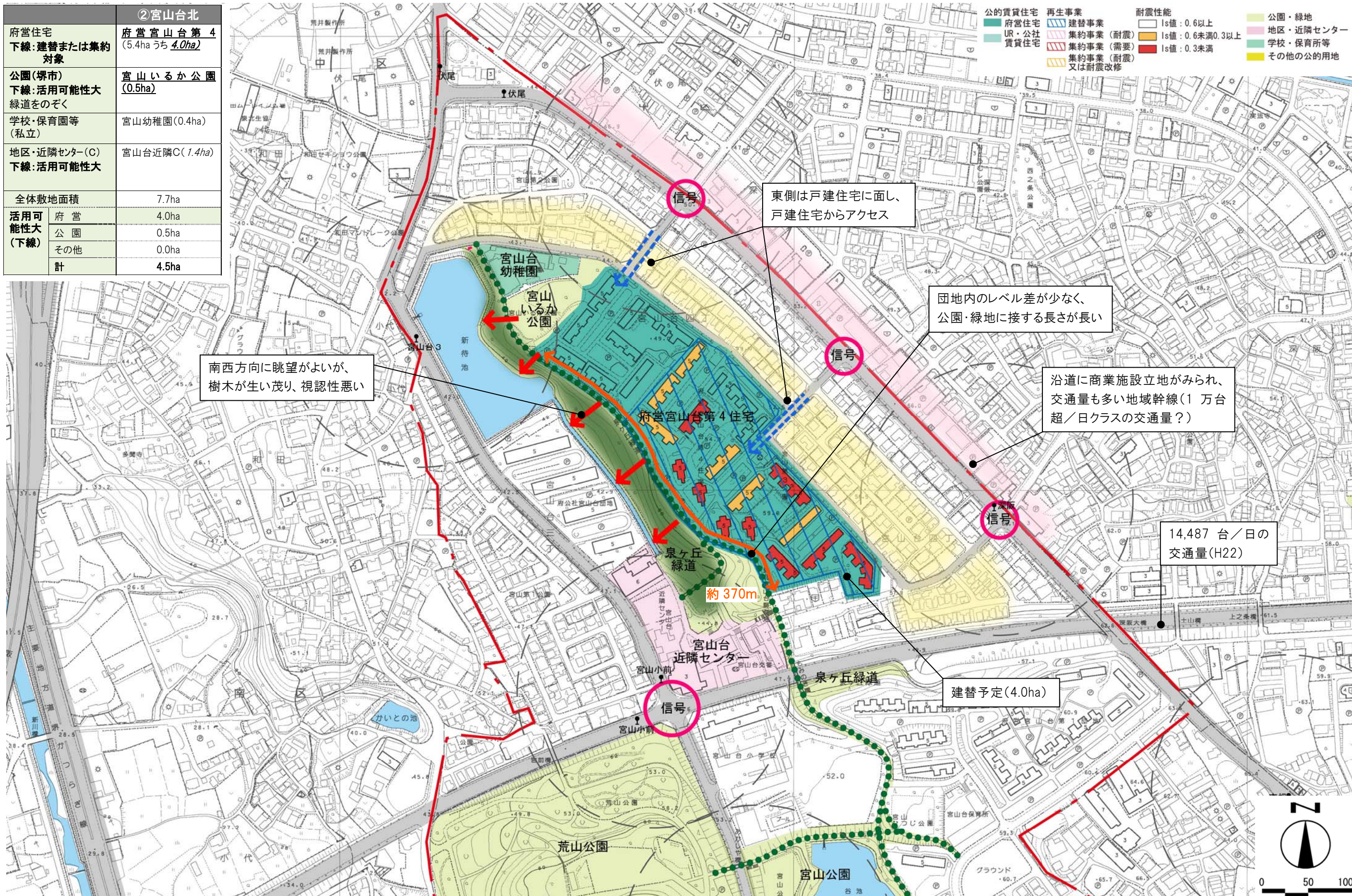


■ 泉が丘南図書館から若松台までの断面図



②宮山台北ユニットの課題分析

| ②宮山台北 | |
|--------------------------------|---------------------------|
| 府営住宅 下線: 建替または集約対象 | 府営宮山台第4 (5.4haうち4.0ha) |
| 公園(堺市) 下線: 活用可能性大 緑道をのぞく | 宮山いるか公園 (0.5ha) |
| 学校・保育園等 (私立) | 宮山幼稚園(0.4ha) |
| 地区・近隣センター(C) 下線: 活用可能性大 | 宮山台近隣C(1.4ha) |
| 全体敷地面積 | 7.7ha |
| 活用可能性大(下線) | |
| 府営 | 4.0ha |
| 公園 | 0.5ha |
| その他 | 0.0ha |
| 計 | 4.5ha |



宮山台北ユニット



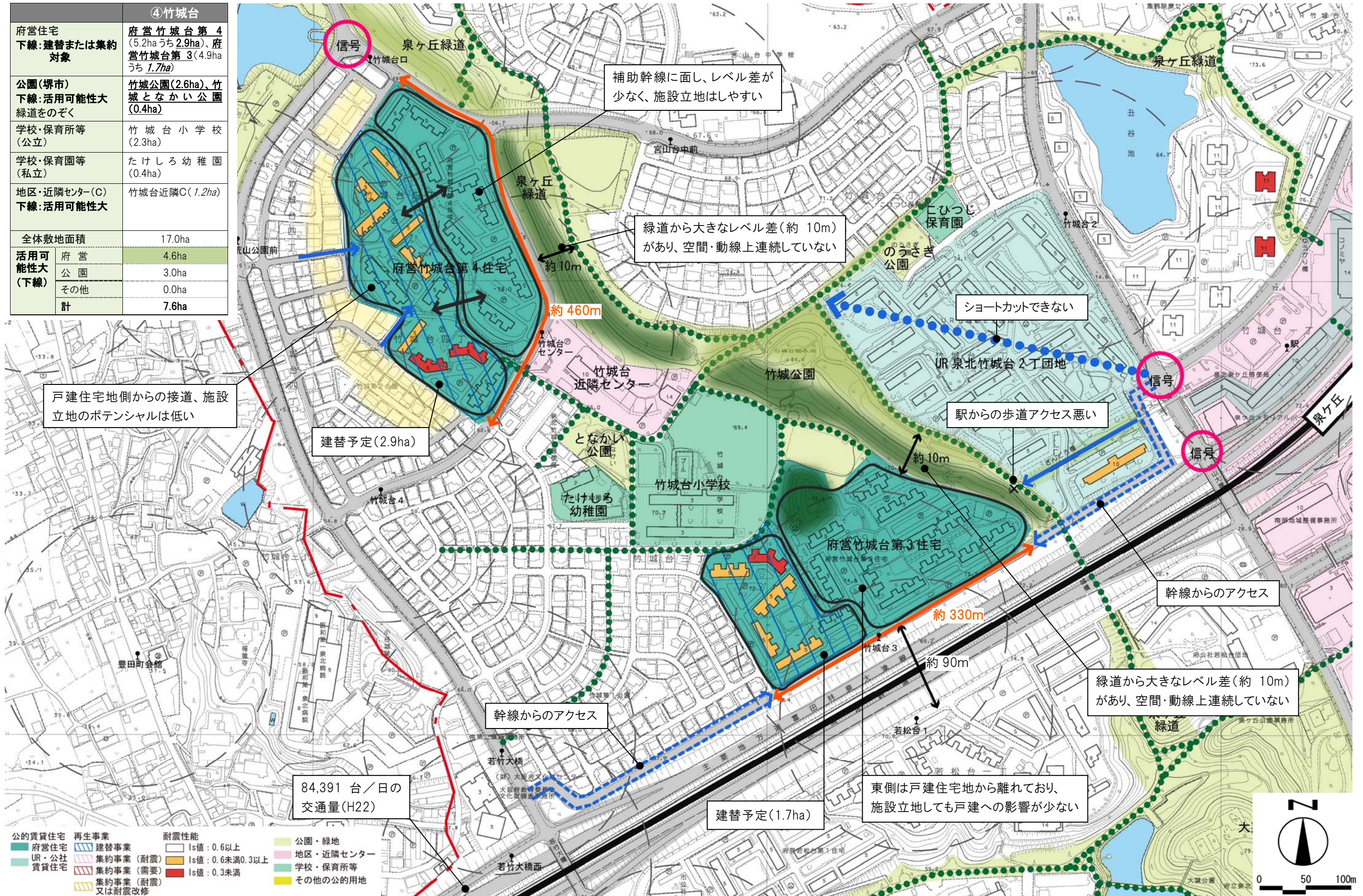
③宮山台南ユニットの課題分析

| ③宮山台南 | | |
|--------------------------------|---|--------|
| 府営住宅 下線: 建替または集約対象 | 府営宮山台第1 (3.9ha)、府営宮山台第2 (1.8ha) | |
| 公園(堺市) 下線: 活用可能性大 緑道をのぞく | 荒山公園(17.4ha)、宮山公園(3.6ha)、宮山ひつじ公園(0.3ha) | |
| 学校・保育所等 (公立) | 宮山台小学校 (2.4ha)、宮山保育所 (0.4ha) | |
| その他 下線: 活用可能性大 | 大阪府警察職員宮山台宿舎(1.1ha) | |
| 全体敷地面積 | 30.9ha | |
| 活用可能性大 (下線) | 府営 | 1.8ha |
| | 公園 | 21.3ha |
| | その他 | 1.1ha |
| | 計 | 24.2ha |



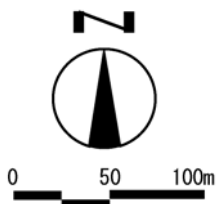
④竹城台ユニットの課題分析

| ④竹城台 | | |
|-------------------------------|--|-------|
| 府営住宅 下線:建替または集約対象 | 府営竹城台第4 (5.2haうち2.9ha)、府営竹城台第3(4.9haうち1.7ha) | |
| 公園(堺市) 下線:活用可能性大 緑道をのぞく | 竹城公園(2.6ha)、竹城となかい公園(0.4ha) | |
| 学校・保育所等(公立) | 竹城台小学校(2.3ha) | |
| 学校・保育園等(私立) | たけしろ幼稚園(0.4ha) | |
| 地区・近隣センター(C) 下線:活用可能性大 | 竹城台近隣C(1.2ha) | |
| 全体敷地面積 | 17.0ha | |
| 活用可能性大(下線) | 府営 | 4.6ha |
| | 公園 | 3.0ha |
| | その他 | 0.0ha |
| | 計 | 7.6ha |

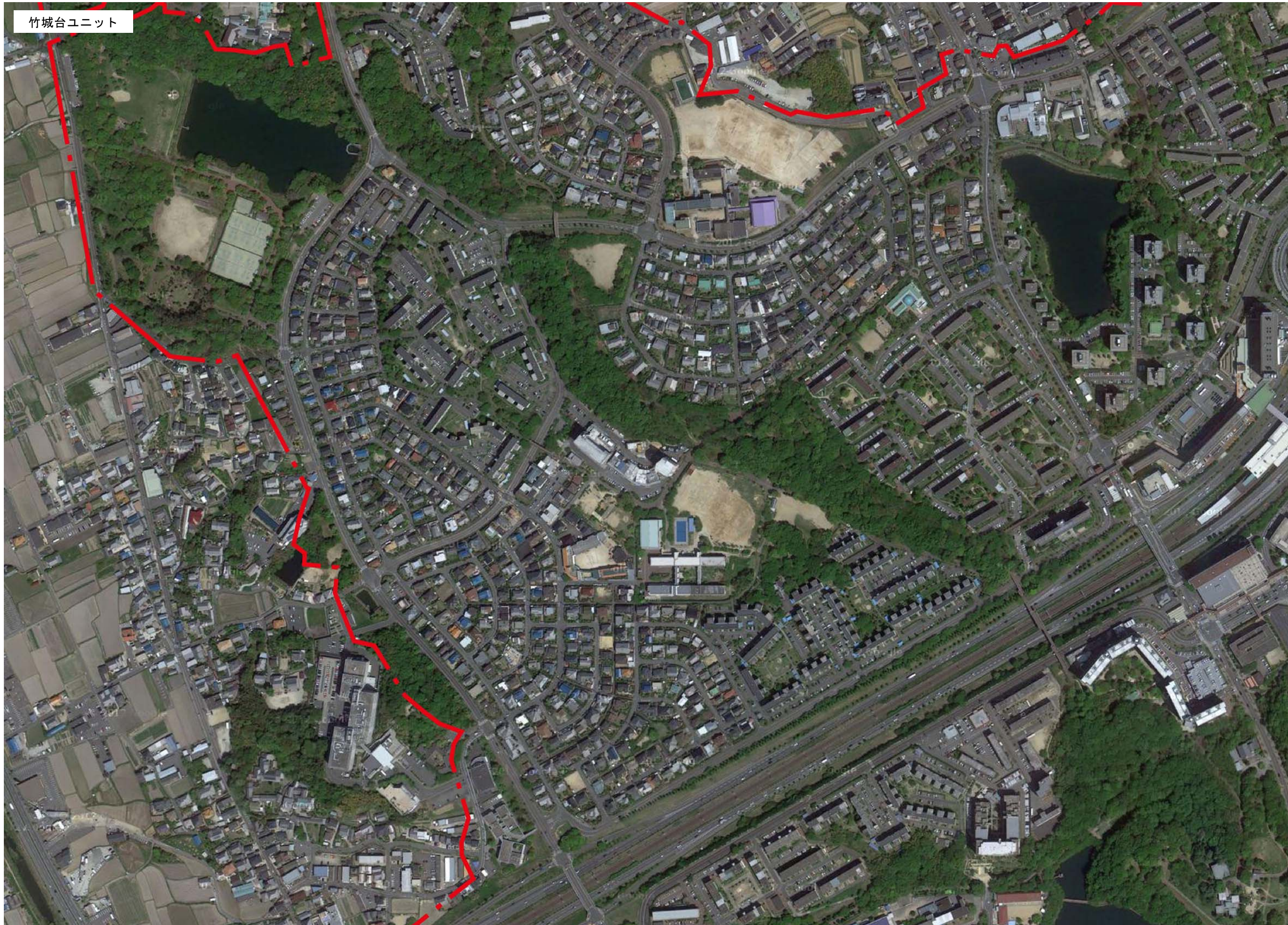


| 公的賃貸住宅 | 再生事業 | 耐震性能 |
|-----------|----------------|-----------------|
| 府営住宅 | 建替事業 | Is値: 0.6以上 |
| UR・公社賃貸住宅 | 集約事業(耐震) | Is値: 0.6未満0.3以上 |
| | 集約事業(需要) | Is値: 0.3未満 |
| | 集約事業(耐震)又は耐震改修 | |

| 公園・緑地 | 地区・近隣センター | 学校・保育所等 | その他の公的用地 |
|-------|-----------|---------|----------|
| | | | |



竹城台ユニット



若松台ユニット



三原台ユニット

