

梶・美木多駅前活性化土地利用構想

1. 策定の背景と目的

(1) 背景

- ・ 泉北ニュータウンは鉄道により結ばれた3つの地区で形成され、それぞれの中心施設として地区センターが設置された。その中でも梶地区センターは『行政機能』を担い、泉ヶ丘地区センターは『広域商業機能、レクリエーション機能』、光明池地区センターは『業務機能』と機能分担されていた。
- ・ 梶地区センターを含む梶・美木多駅前には、梶文化会館や南区役所等の行政・文化機能に加え、商業・業務施設、マンションが立地するほか、大規模な公園（原山公園：約7.8ha、西原公園：約12.7ha）、公的賃貸住宅（府営、府公社、UR）が立地している。また近傍にはシネマコンプレックスを含む複合商業施設が立地している。
- ・ 地区センター内の商業施設は空き店舗が目立つなど機能低下が進行しており、施設自体も老朽化している。
- ・ 今後、梶・美木多駅前では、原山公園内への泉ヶ丘プールの移転、近畿大学医学部堺病院の泉ヶ丘駅前への移転統合、公的賃貸住宅の更新等、新たな土地利用転換や機能導入の動きが見込まれている。

(2) 目的と目標期間

- ・ 本構想は、今後見込まれる新たな土地利用転換や機能導入を見据え、地域全体で調和のとれた土地利用の方向性と行政の取組むべき施策の方向性を示すとともに、民間事業者等の取組みを誘導することで、梶・美木多駅前の活性化及びさらなる魅力向上を実現することを目的とする。
- ・ 本構想の目標期間は、概ね10年とする。

(3) 対象範囲

- ・ 概ね右図に示す点線の範囲とする。

2. 上位計画の位置づけ

○堺市都市計画マスタープラン（平成24年12月）

【梶・美木多駅周辺、光明池駅周辺：駅前拠点】

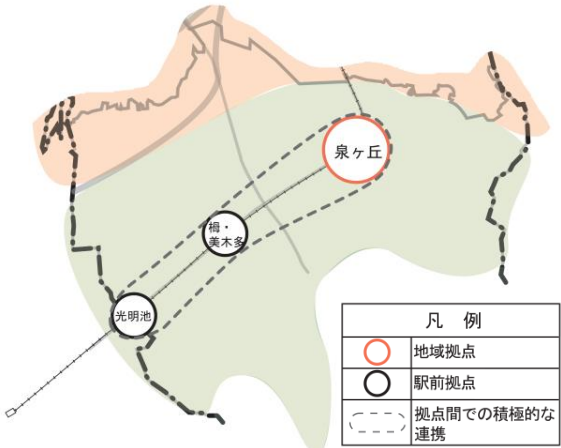
- ・ 市民に密着した生活拠点として、日々の買い物など利便に供する、商業・サービスなどの諸機能の充実により、日常生活の利便性の向上と賑わいを創出する。

【泉ヶ丘駅周辺：地域拠点】

- ・ 地域における市民生活の中心拠点として、日常生活に関連の深い商業・業務・文化・交流などの都市機能の集積により、日常生活の利便性と地域の賑わいや交流を創出する。

※各拠点がそれぞれ持つ特性や既存ストックを活かしながら、拠点相互の連携と各拠点に応じた機能の集積・強化によって、市民や来訪者が賑わい、交流する拠点を形成する。

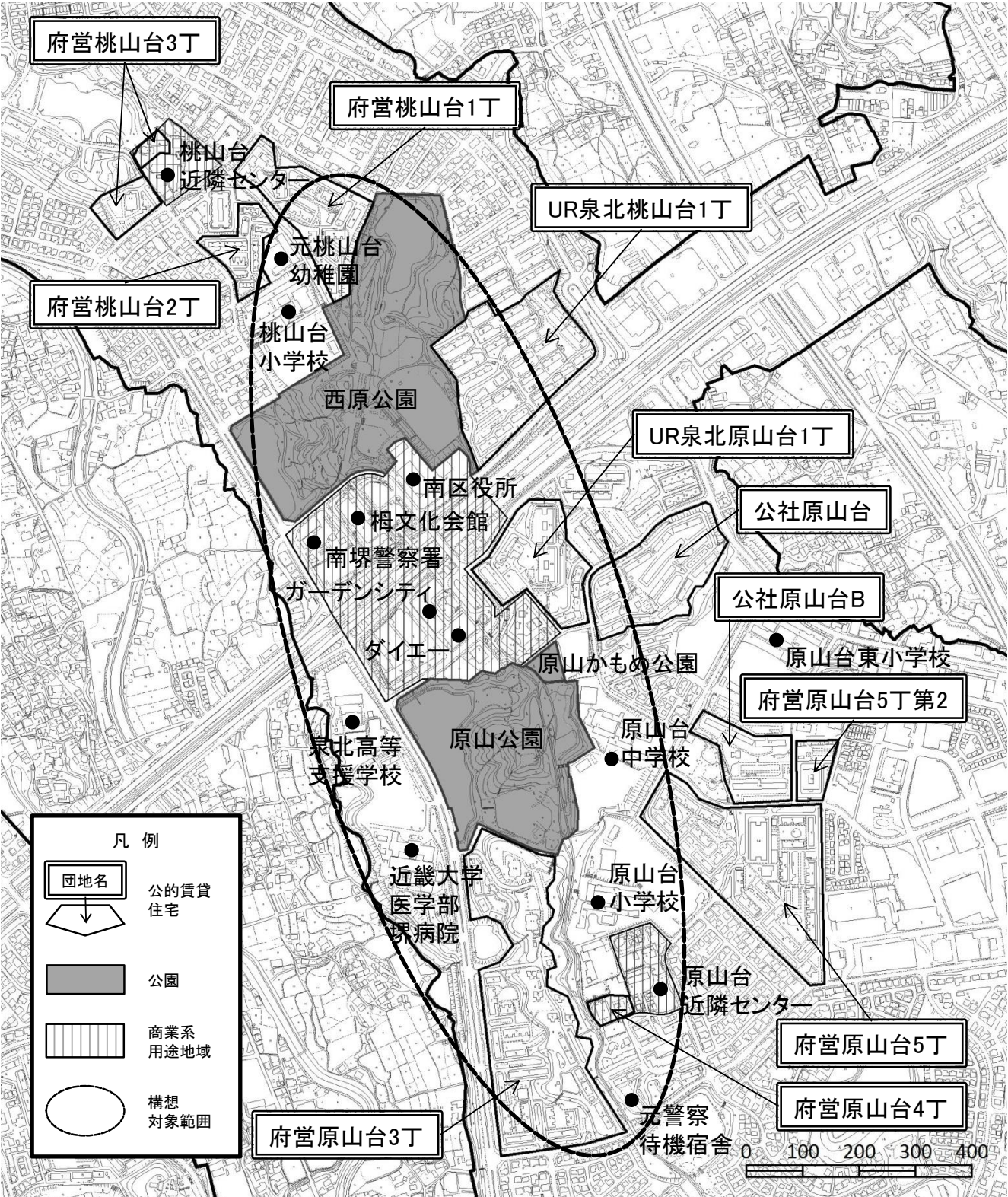
■拠点の位置づけ(都市計画マスタープラン)



○泉北ニュータウン再生指針（平成22年5月）

- ・ 地区センターは多様なライフスタイルに応じた商業・サービス・業務機能などの導入をはかるとともに、住民が集い楽しめる場所として再生を推進する。

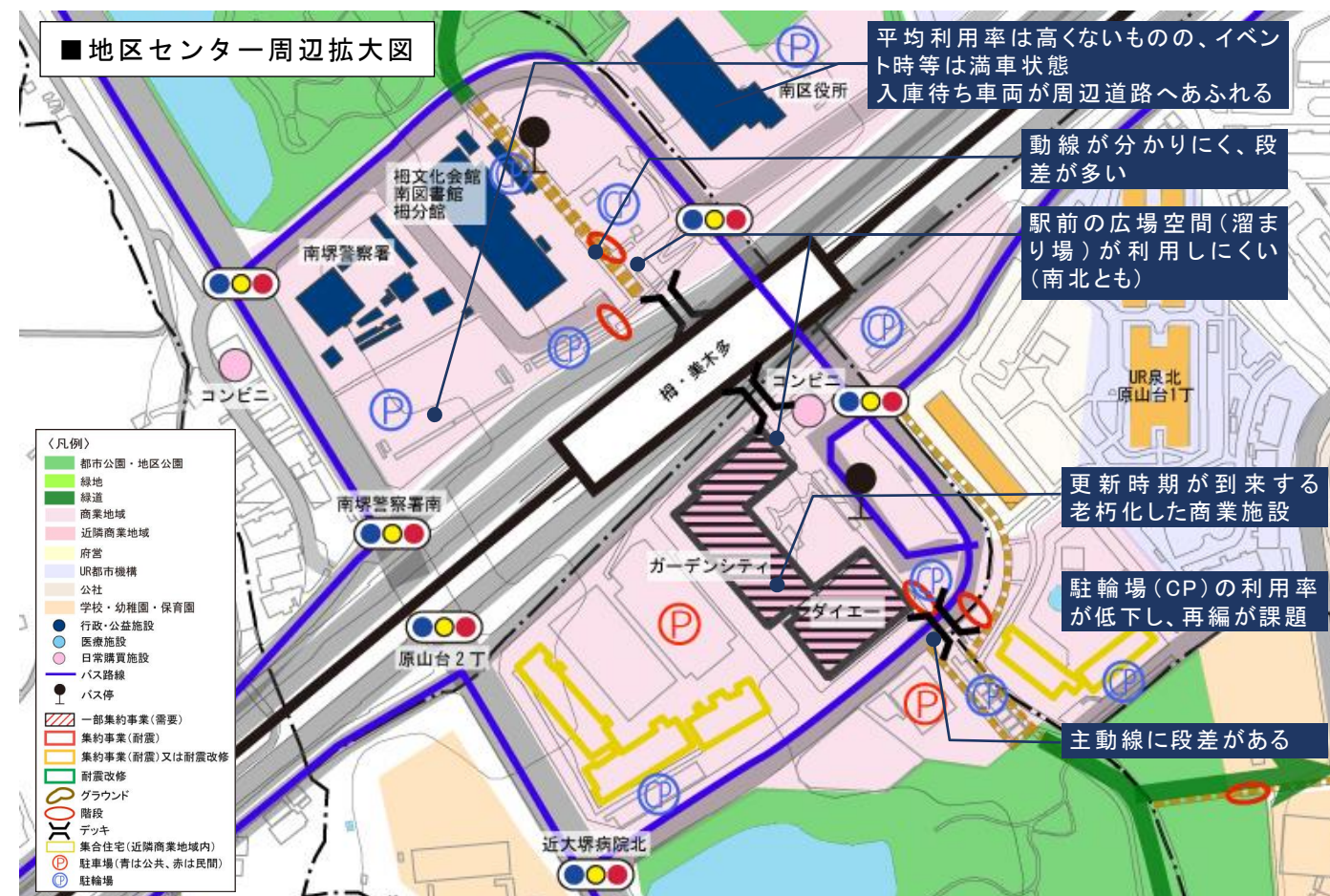
■対象範囲図



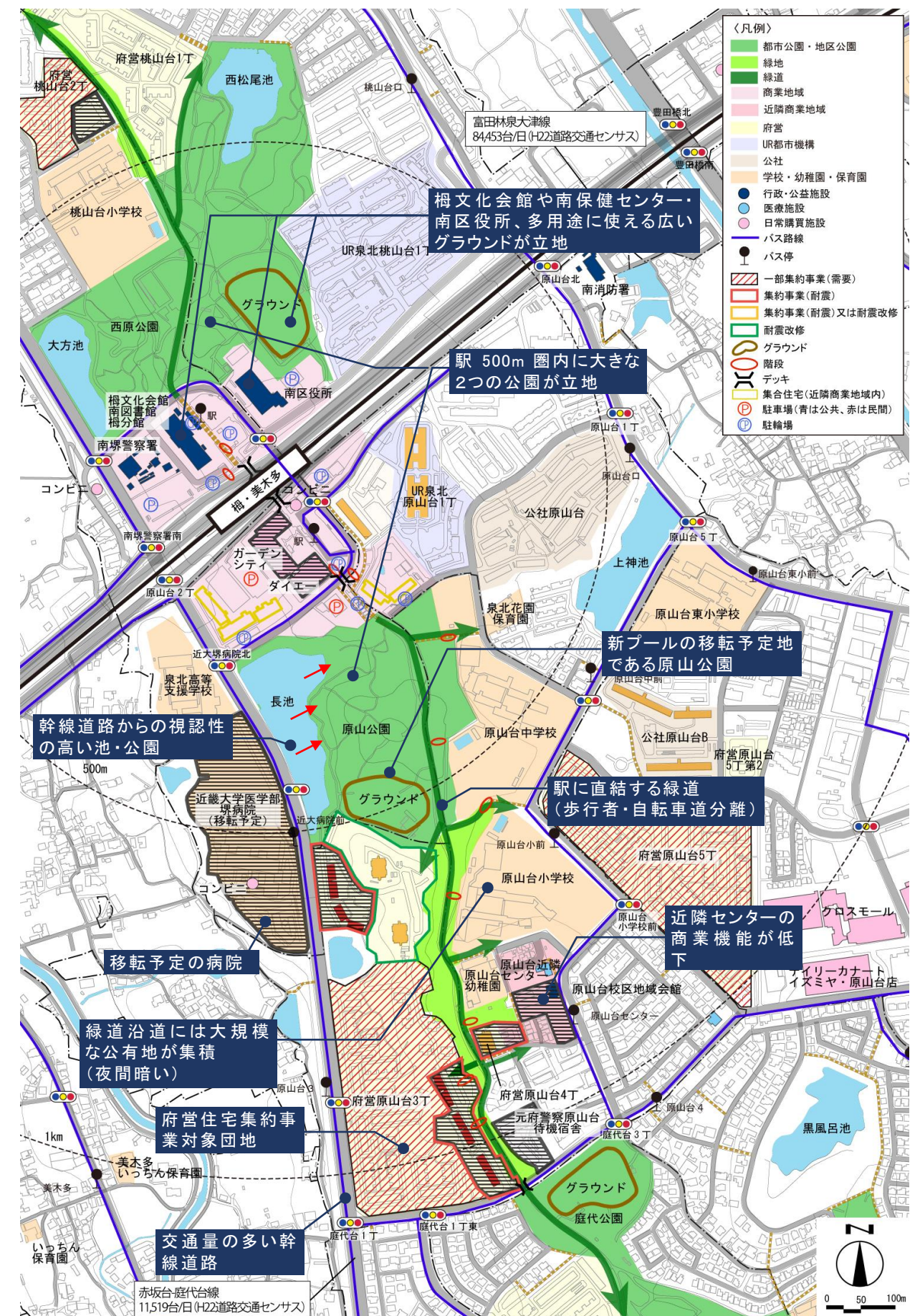
3. 梶・美木多駅前資源と問題点

【柵・美木多駅前の主な資源と問題点】

資 源	問題点
・南区役所、梅文化会館、公園など市有資産が駅前に集積しており、賑わい・集客を図る活用が期待できる ・南保健センターの区役所内への移転により、公園と一体となった健康への取り組みが期待できる ・原山公園へのプール新設や府営住宅活用地活用、近畿大学医学部堺病院の移転など今後公民の施設更新等が予定されている ・池や樹林地など、駅前でありながら自然豊かな景観を有する大規模な公園が駅南北に立地する ・車道と分離して安全かつ緑豊かで快適な歩行空間を有する緑道が、駅を起点に南北の歩行者等の軸となっている ・緑道では、歩行者・自転車の通路が分離されている ・文化活動やまちづくり活動を行う人・団体が集まり、多様な世代の交流が行われる	・駅前には更新時期が到来する老朽化した民間施設が立地し、商業機能が低下している ・大きな施設立地ポテンシャルは他地区に比べて低めである ・駅前駐輪場の利用率が低く、効率的な土地利用がされていない ・南区役所、梅文化会館、公園へのアクセスがバリアフリー基準に対応していない ・駅前の歩行者動線が複雑で、分かりにくい ・駅前の広場空間（溜まり場）が利用しにくい・乏しい ・緑道に起伏があり、自転車のスピードが出て危険など安全性の対応が必要 ・緑道沿道に公園や学校が多いため、夜は暗く防犯上の課題を有する ・駅北側の南区役所第 1 駐車場はイベント時等には満車状態で、入庫待ち車両が周辺道路へあふれる ・少子高齢化が進行し、地区全体として人口減少が進んでいる



【柵・美木多駅前 の 現況・課題図】



4. 土地利用のコンセプトとまちづくりの方針

(1) コンセプト

人や街がつながり、暮らしを愉しめる水と緑のまち
～パークタウン 梶・美木多～

2つの大きな公園とその間に位置する駅を一体の「水・緑と賑わいエリア」と位置づけ、南北に抜ける緑道を軸として、多世代が交流し、愉しく、安全・安心に暮らしていけるまちを目標に、駅周辺の施設の機能更新・向上を行い、梶地区をはじめ、ニュータウン地域全体との連携を深めることにより、魅力あるまちをめざしていく。

(2) まちづくりの方針

- 方針1 「水・緑と賑わいエリア」を構成する西原公園と原山公園を『賑わい・交流拠点』と位置づけ、人の交流・参加を通じて、子どもから高齢者まで多様な世代が暮らしを愉しめる場と仕掛けの創出を図る
- 方針2 「水・緑と賑わいエリア」の中心に位置する地区センターでは、施設更新等を適切に誘導し、暮らしの魅力を拡げる商業機能や生活支援機能、パブリックスペースの充実を図る
- 方針3 駅と周辺住宅地を結ぶ緑道を『賑わい・交流軸』と位置づけ、歩行者等の安全・快適な動線ネットワークを形成するとともに、駅前地域の魅力向上を進める

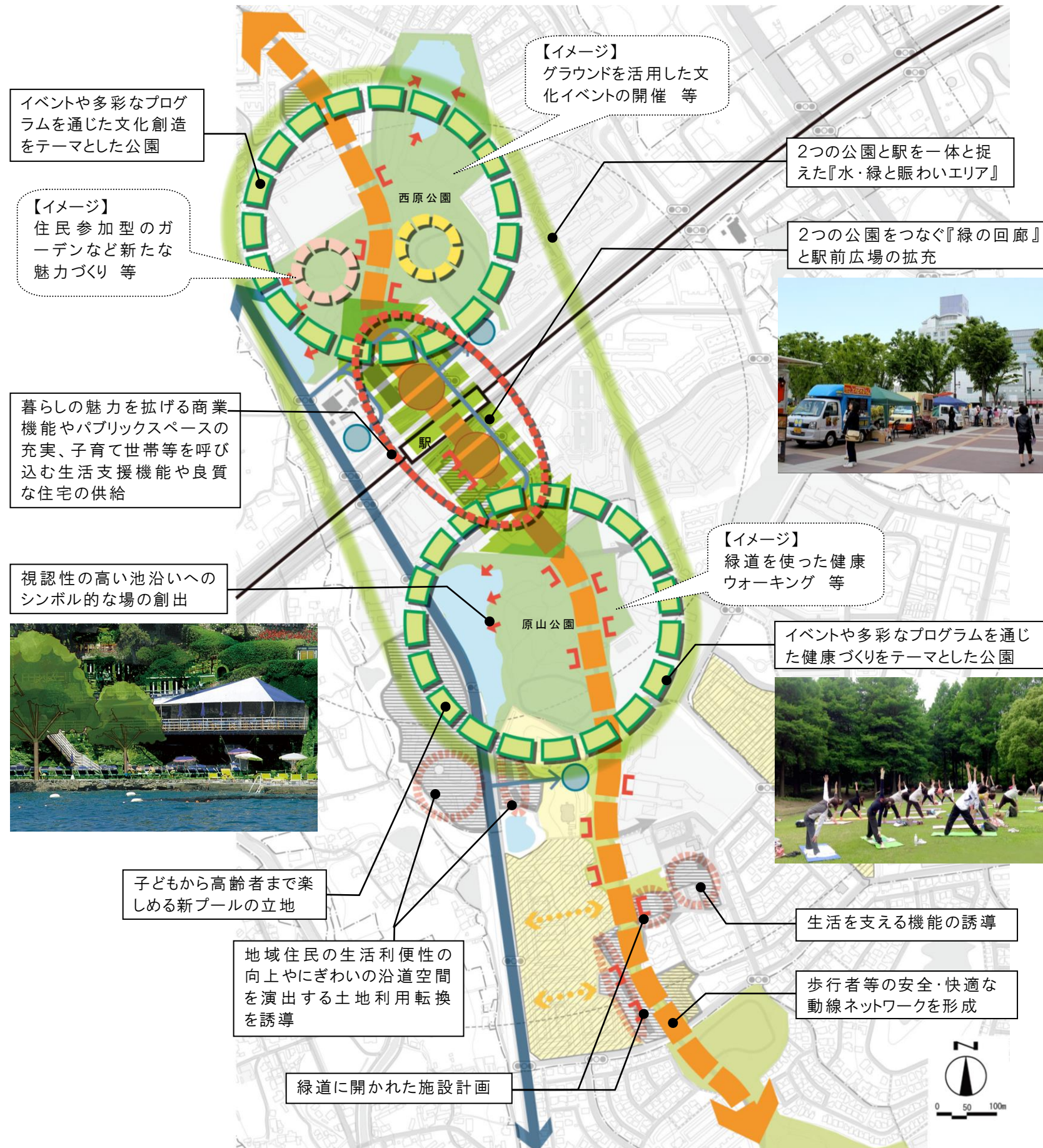
5. 方針ごとの実現化方策

- 方針1 「水・緑と賑わいエリア」を構成する西原公園と原山公園を『賑わい・交流拠点』と位置づけ、人の交流・参加を通じて、子どもから高齢者まで多様な世代が暮らしを愉しめる場と仕掛けの創出を図る
- 西原公園と原山公園を一体の『水とみどりの公園』と捉え、公園内にある駅前地域として、水に親しみ、緑があふれ、賑わいと交流がつながるまちへと再生する。特に幹線道路からの視認性の高い池沿いは、景観・眺望を活かし、来訪者や住民がこのまちの魅力を体感できるシンボリックな場を創出する。
例：池沿いのビューテラス(カフェやレストスペース等)や遊歩道の設置、子育て世帯が楽しめる住民参加型のガーデンづくりなど
 - 大型イベントもできるグラウンドを有する西原公園のテーマを『文化創造』、プールが立地予定の原山公園のテーマを『健康づくり』とし、2つの『賑わい・交流拠点』には各テーマに応じた機能導入やソフト展開を図る。
例：文化イベント等の開催、NPOや指定管理者・活動グループによる多様な健康増進プログラムの実施など

- 方針2 「水・緑と賑わいエリア」の中心に位置する地区センターでは、施設更新等を適切に誘導し、暮らしの魅力を拡げる商業機能や生活支援機能、パブリックスペースの充実を図る
- 西原公園・原山公園の間に位置する地区センターは、まちの顔として、公園との連続性をつくる緑豊かな景観を創出するとともに、暮らしの魅力を拡げる商業機能やパブリックスペースの充実、子育て世帯の呼びみや高齢者の住替え促進につながる生活支援機能や良質な住宅の供給等を図るため、駅前民間施設の適切な機能更新等を誘導する。なお、施設更新等に当たっては、環境に配慮した取組みを進める。
例：公有地・民有地一体となったパブリックスペースの整備・マネジメント、バス・タクシー乗り場・駐輪場の再編による人の広場の拡充・駅前シンボル景観の形成、地区活性化につながる機能導入に対する民間へのインセンティブ、未利用・再生可能エネルギーの活用など
 - 特に、駅前のパブリックスペースは、民間施設更新や駅前広場・駐輪場との再編とあわせて、誰もが安全・快適に歩ける歩道空間の拡充・バリアフリー化、溜まり空間の創出を進め、イベント等の開催を通じて、賑やかで親密感のある駅前空間を形成する。

- 方針3 駅と周辺住宅地を結ぶ緑道を『賑わい・交流軸』と位置づけ、歩行者等の安全・快適な動線ネットワークを形成するとともに、駅前地域の魅力向上を進める
- 駅前と周辺住宅地を結ぶ緑道を『賑わい・交流軸』とし、バリアフリー化やゆとりある通行空間の確保、防犯性の向上等を進めるとともに、沿道に人が集まり、交流し、憩う場を点在させ、さらに楽しめる・交流できる場や仕掛けをつくる。
例：沿道施設を緑道側に開いた設えに誘導、カフェや屋台などの設置許可・青空市場(マルシェ)等の定期イベント開催、ベンチ・遊具等の整備など
 - 自転車による梶地区や泉北ニュータウン内外の回遊、レクリエーション活性化に資するためのハード・ソフトの整備をすすめる。
例：サイクルコースの設定、サイクルステーションの整備など
 - 新プールについては、来場者をまちの活性化に結びつけるためにも、駅前の駐車場や周辺の土地利用転換に応じて導入する施設駐車場を有効に活用し、商業事業者などと連携を図りながら、駐車場～新プール間を安全・快適に移動できるようにする。
例：南区役所駐車場など駅前の既存駐車場の機能拡充による緑道の利用促進など
 - 幹線道路沿道かつ駅から500～1,000m圏内に今後発生する府営住宅の活用地や近畿大学医学部堺病院跡地については、緑道に開いた施設計画や低炭素化の取組みなどを誘導し、駅前地域の魅力拡充や地域住民の生活利便向上につながる機能導入を図る。
例：カフェやレストランなど大勢の人が利用する施設、老人福祉施設、診療施設など

【まちづくり方針図】



■駅前拡大図



6. 構想の実現に向けて

- ・ 公共施設管理者をはじめ、庁内関係部署との情報共有・意見交換等の連携を図りながら、構想の具体化を進めていく。
- ・ 府営住宅を管理する大阪府や駅前の土地所有者をはじめとする関係者に対し、本構想に沿った土地利用を行っていただくよう働きかけを行っていく。