

## 中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（案） に対するご意見を募集します

堺市では、堺市基本計画 2025 や堺市都市計画マスタープランに位置づけられた中百舌鳥イノベーション創出拠点を実現するため、中百舌鳥駅周辺エリアの活性化の方向を示し、市民や事業者、関係者等、多様な主体と連携して具体化するための指針として中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（案）をとりまとめました。

つきましては、パブリックコメント制度に基づき、同案に対する皆様のご意見を募集します。

### 1 日時

令和6年3月29日（金）～令和6年4月30日（火）

※郵送の場合は令和6年4月30日（火）消印有効

### 2 意見の提出方法

募集期間中に次のいずれかの方法でご提出ください。様式は自由です。

なお、口頭（電話等を含む。）では受け付けておりませんので、ご了承ください。

○郵 送：〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号 堺市 建築都市局 都市整備部

中百舌鳥・拠点整備担当あて

○窓口持参：堺市 建築都市局 都市整備部 中百舌鳥・拠点整備担当（市役所高層館 15 階）

○ファックス：072-228-7897

○電子メール：[nakakyo@city.sakai.lg.jp](mailto:nakakyo@city.sakai.lg.jp)

○本市ホームページのパブリックコメント意見募集フォーム（電子申請システム）

<https://lgpos.task-asp.net/cu/271403/ea/residents/procedures/apply/99286bf0-78bb-40b1-a978-e1e7062644d7/start>

※令和6年3月29日（金）午前9時から公開します。

### 3 内容

○中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（案）【概要版】

○中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（案）

### 4 閲覧・配布場所

令和6年3月29日（金）から、市政情報センター（堺市役所高層館3階）、各区役所市政情報コーナー、堺市立各図書館、中百舌鳥・拠点整備担当（堺市役所高層館15階）で閲覧することができ、同所にて資料を無料配布します。また、堺市ホームページでも閲覧できます。

## 5 その他

- 提出されたご意見は、整理集約し、ご意見等に対する本市の考え方を市ホームページ等で一定期間公表します。
  - ・ご意見を提出された方の個人情報公表いたしません。
  - ・ご意見を提出された方に対し、個別の回答はいたしません。
  - ・ご意見に基づき案を修正した場合、修正内容と理由を併せて公表します。
- 単に賛否の結論だけを示したものや、趣旨が不明瞭なもの等については、ご意見の概要や本市の考え方をお示しできませんので、ご了承ください。
- 提出されたご意見のうち、個人や団体の利益を害するおそれのある情報については公表しません。

問 い 合 わ せ 先	担 当 課：建築都市局 都市整備部 中百舌鳥・拠点整備担当 電 話：072-340-0389 ファックス：072-228-7897
----------------------------	---

# 中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（案）

- 多様なひとの交流と活動が生まれる中百舌鳥エリア -

【概要版】

令和6年〇月 堺市

# 「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」がめざすもの

## 「中百舌鳥イノベーション創出拠点」の形成に向けて

中百舌鳥駅は、大阪都心部に直結し、南部大阪一の乗降客数を誇る交通結節点であり、周辺にはS-Cube（さかい新事業創造センター）や大阪公立大学が立地する等、イノベーションの創出につながる多様なひとが集うポテンシャルを有しています。

本市がめざすイノベーション創出拠点を形成するには、中百舌鳥駅周辺エリアの活性化を図る取組を実施する中で、**多様なひとが「多様な交流・活動をしやすい」**ための環境を整えることが必要です。



# I 計画の前提

## 1. 中百舌鳥駅周辺活性化基本方針策定の背景

### ○中百舌鳥駅周辺エリアの立地特性

- 公共交通のアクセス性が高いエリアであり、府道大阪高石線が縦断する等、大阪都心と大阪南部をつなぐ重要な交通結節点である。
- 産業支援機関の集積する北部エリアやフルラインアップの学問領域を持つ大阪公立大学の中百舌鳥キャンパスも立地している。
- 活性化に向けた活用が期待される低未利用地等が存在している。

### ○中百舌鳥駅周辺エリアを取り巻く状況

- 上位・関連計画において「イノベーション創出拠点」と位置づけられ、スタートアップの新しい挑戦を後押しするなどイノベーション創出に向けた施策が加速してしており、大阪公立大学では、社会課題の解決に取り組んでいる。
- 従来から課題であった駅間の乗継改善に向けた検討が進められている。
- 産学官で中百舌鳥エリアの活性化を図るため、「NAKAMOJUイノベーションコア創出コンソーシアム」が設立され、イノベーション創出拠点の形成に向けたロードマップの作成等、機運醸成を図る活動を実施している。

## 2. 中百舌鳥駅周辺活性化基本方針の対象エリア及び策定目的

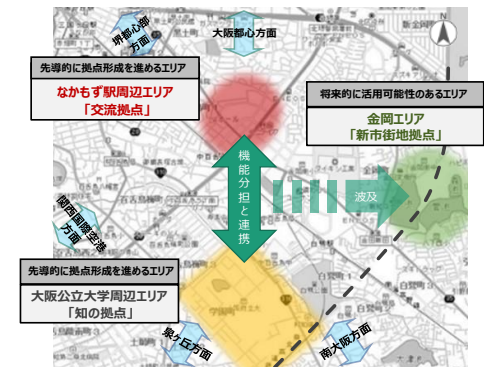
- ロードマップにおいて、先導的に拠点形成を進めるエリアとする「中百舌鳥駅周辺エリア」を本方針の対象とし、大阪公立大学主体で進める「大阪公立大学周辺エリア」と連携する。

**「駅前広場エリア」**  
交通結節点であり、多様な人々の行動の中心となるエリア

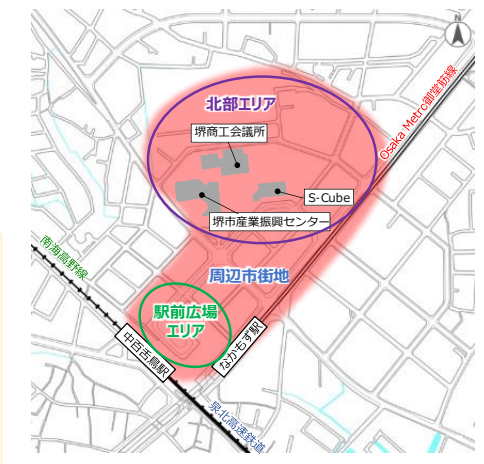
**「北部エリア」**  
産業支援機関が集積し、活性化に向けた活用が期待される低未利用地等が存在するエリア

○上記2つのエリアと周辺市街地を含む一体を概ねの対象エリア（約10ha）とする。

**【策定目的】**  
中百舌鳥駅前北側広場の再編や北部エリアの有効活用をはじめ、中百舌鳥駅周辺エリアの活性化の方向を示し、民間投資の誘発等、多様な主体によりイノベーション創出拠点等の上位計画でめざすべき姿を実現し、エリア全体の魅力と価値の向上を目的とする。



資料：イノベーション創出拠点の形成に向けたロードマップ（NICCC作成）  
■中百舌鳥エリアの核となる拠点形成と連携

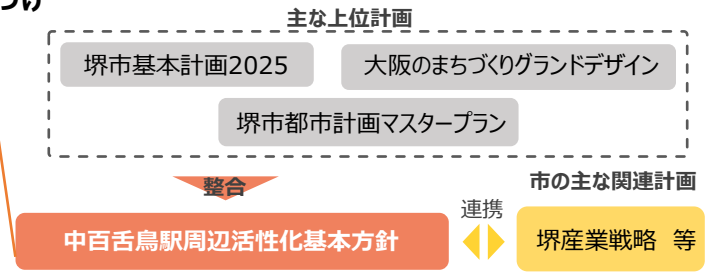


■「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」の概ねの対象エリア

# I 計画の前提

## 3. 「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」の位置づけ

「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」は、中百舌鳥駅周辺エリアの活性化に向けて、「エリアが果たす役割」、「コンセプト」、「取組の方針」、「主な施策」等を市民や事業者、関係者等、多様な主体と連携して具体化するための共通の指針として共有するものです。



## 4. 中百舌鳥駅周辺エリアが果たす役割

- ✓ 多様なひとが交流し、活力を生むイノベーション創出の拠点
- ✓ 多くのひとが集い南大阪の成長・発展をけん引する存在であると同時に地域の中心的拠点

## 5. 中百舌鳥駅周辺活性化基本方針の計画期間

「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」では、2040年（R22）頃の中百舌鳥駅周辺エリアのあるべき姿を見据えながら、**概ね10年間の取組方針**を示す。

※策定後は、エリアを取り巻く状況や取組の進捗状況を踏まえ、柔軟に見直しを行う。

# II 現状・課題整理

## 中百舌鳥駅周辺エリアの現状（まとめ）

- 人口特性**
- ◆ 生産年齢人口が多く居住する大阪都心部のベッドタウン
  - ◆ 近隣の大学へ通学する大学生等が他の駅と比べて多い
- 交通環境**
- ◆ 乗継利用者は1日4万人以上で非常に多くの人が行き交う
  - ◆ 利用者の少ない滞留空間、歩行者と自転車の混在や駐輪場の不足等、空間的な課題がある
- 土地利用・都市機能**
- ◆ 土地区画整理事業により整った市街地が形成
  - ◆ マンションを中心とした多くの居住機能と複数の低未利用地が存在
  - ◆ 駅周辺以外では立寄り店舗（飲食・購買）が少ない
  - ◆ 北部エリアに、産業支援機関がまとまって立地
  - ◆ 北部エリアは、活性化に向けた活用が期待される低未利用地等が存在
- 利用者ニーズ**
- ◆ 商業施設の少なさや乗り継ぎのしにくさなど、賑わいや利便性の面で課題が認識されている

## 社会の動向（まとめ）

- ◆ 国による「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の推進
- ◆ 新モビリティやIoTテクノロジー等の進展
- ◆ 公民連携による都市の活性化事業の広まり
- ◆ スタートアップの新しい挑戦を後押ししている

## 課題① 滞留したくなる機能の充実

住民や駅乗降客数は多いものの、エリア内で滞留空間の利用が少ないため、乗継利用者の利便性を向上しつつ、多様なひとがエリア内で時間を過ごせるような都市機能が求められる。

## 課題② 低未利用の空間の活用

市街地内の低未利用地や、駅前空間、北部エリア等、今後活用ポテンシャルのある空間が存在しており、その有効活用及び活用の促進が求められる。

## 課題③ ひとの活動の促進

イノベーション創出拠点に向けた様々な取組により起業家・スタートアップ等が集まり、地域で雇用を生み、新しいプロジェクトやビジネスが生まれており、既に存在する活動組織も含め、ひとを呼び活動を促す環境整備や支援が求められる。

1. 中百舌鳥駅周辺エリアの活性化のコンセプト

**【コンセプト】**  
**交流・活動が生まれるひと中心のエリアを形成**  
 —新たな価値に出会える駅まち空間—  
 生活×イノベーション

**【エリアの活性化に向けて】**  
 ○エリア内でひとが魅力と価値を感じ、交流・活動が繰り広げられることが重要です。  
 ○そのためには、駅・駅前広場・周辺市街地を一体的に捉えて都市機能強化や空間活用を図る「駅まち空間」として魅力を高め、ひとが交流・活動しやすいよう、下記の3つのひと中心とした視点で、取組の方針を示し具体的な施策を実施します。

**【活性化の視点】**

**多様なひとが交流・活動できる空間をつくる**

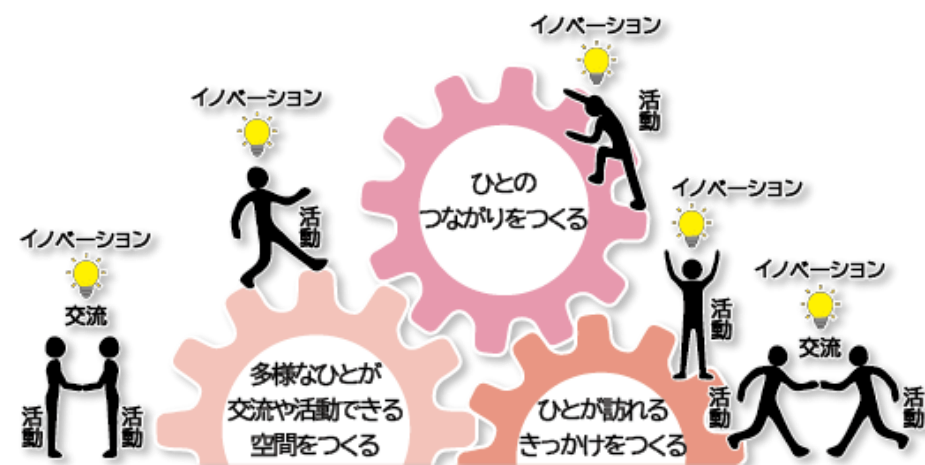
駅前広場エリアや北部エリアが一体的なエリア「駅まち空間」として形成され、エリア内に多様なひとの交流・活動の場が充実している。

**ひとが訪れるきっかけをつくる**

様々な価値観やライフスタイルに見合った建物や空間のアップデートを繰り返し、最先端の場として多様な機能をエリア内に備えることで、ひとの交流や活動が促進される。

**ひとのつながりをつくる**

多様なひとの出会いや挑戦をサポートすることで、様々な交流や活動が積み重なる。



2. 中百舌鳥駅周辺エリアの取組の方針と主な施策

**方針① ひと中心の空間を創出**

**①-1 新たな交流・活動を生む空間**

- ◆ 駅前広場エリアの交通利用形態を最適化しつつ駅前広場機能の再配分を行い、ひと中心に再編
- ◆ 北部エリアの既存機能の再配分により、低未利用地等を利活用しやすい土地利用に再編

**①-2 安全快適で歩きたくなるひと中心の空間**

- ◆ 誰もが使いやすい空間整備を行い、エリア内の歩行者ネットワークを形成
- ◆ シェアサイクル・次世代モビリティ等の活用によるエリアへのアクセス性の向上
- ◆ 駅前広場エリアの歩行者空間の整備と利用状況に応じた駐輪場の再配置を検討

**方針② 都市機能更新の推進**

**②-1 新しいことに出会い、ワークとライフを支える拠点形成**

- ◆ 駅前広場エリアにおいて、民間活力を導入した商業・業務・多様なひとが交流する機能等があり、乗継改善にも資する施設を整備し、ひとの活動の中心となる場を創出
- ◆ 北部エリアにおいて、民間活力を導入した公園の再配置や調整池等の低未利用地の高度利用化、既存施設の有効活用による都市機能を更新
- ◆ 駅前広場エリアと北部エリア間の低未利用地や既存ストック等を有効活用し、商業・飲食店等の充実による1階レベルでの活力の拡大や新たな機能の導入によるエリア内を多機能化

**②-2 民間投資の促進による都市機能誘導**

- ◆ 容積率の緩和や駅前広場の上空利用等、各種制度の柔軟な活用による民間投資を促進

**②-3 エリアの一体性の形成**

- ◆ 駅前広場や道路空間等の公共空間と民間空地のデザインに統一感を持たせる等、良好な通り景観を形成
- ◆ 拠点整備における統一感のある空間形成により、エリアの一体性を創出

**方針③ イノベーションにつながる交流・活動の促進**

**③-1 多様な主体での連携・共創により、イノベーションを多層化**

- ◆ 次代のイノベーション創出を担う若い方が課題解決や新しい価値観、起業を知り学ぶ機会を提供することによるアントレプレナーシップマインドの醸成
- ◆ 市内外の起業家・事業者・研究者・学生、支援者や行政等の多様なひとの交流、知識・技術・社会課題等の情報・知見の会得から新しい価値を生むアイデアや共創の多産を促進し、新しい取組を多層化する環境の形成
- ◆ 産学官や先輩起業家が協力、連携したサポート体制の構築や実証の機会の提供等により、事業が社会実装されるまでのサポートを実施
- ◆ 大阪公立大学の高度な研究シーズや起業家精神が醸成された学生の強みを生かし、社会課題解決のためのプロジェクトを創出、総合知を活かした社会実装を推進

**③-2 中百舌鳥発のイノベーションの輪の拡大**

- ◆ PRの強化と地域を超えたサポート体制の構築により、イノベーション創出拠点で生まれた事業を市外・全国に展開

**方針④ 公民連携によるマネジメント体制の構築**

**④-1 多様な主体による活動の促進**

- ◆ エリア内の事業者、エリア内で活動している方々、NICCC等の連携体制の構築による多様な主体の活動機会を創出

**④-2 新しい手法の活用**

- ◆ 分かりやすく新しい手法の活用による今までエリアに関わりがなかったひとの参画機会の創出

**④-3 エリアの利活用や管理運営の仕組みの構築**

- ◆ エリア内の事業者やエリア内で活動している方々等が共有できるガイドラインや協定等の作成による継続的な連携の創出
- ◆ 鉄道事業者と乗継改善に資する施設の事業者等が連携・協力できるルールを作成し、乗継利用者の利便性を高める管理運営の実施
- ◆ 柔軟な道路空間の利用による歩行者の利便性を高める沿道空間の形成



姫路市 JR姫路駅前広場

交通利用形態の最適化等の駅前広場機能の再配分



周南市 JR徳山駅前広場

民間活力を導入した多様なひとが交流する施設整備



サポート体制の構築や実証の機会の提供

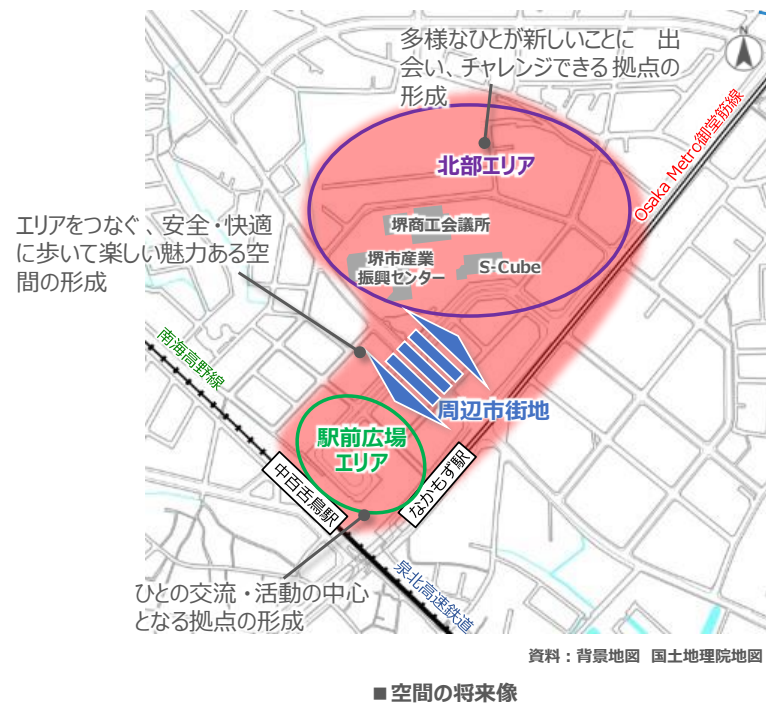


東京都千代田区丸の内仲通り

エリアマネジメント組織による空間の活力創出

3. 空間の将来像

エリア内の活性化を図る両輪として、「駅前広場エリア」と「北部エリア」のそれぞれにおいて拠点の形成を図り、更に「周辺市街地」での民間投資を誘発し、エリア一体で都市機能強化や空間活用を図ります。



駅前広場エリア：駅前広場と民間施設の整備イメージ

駅前広場エリア：乗継改善と駅前広場での交流・活動イメージ



※パースは、将来をイメージしたものであり確定したものではありません

Ⅳ 将来の絵姿



北部エリア：都市機能を更新したイメージ

周辺市街地：安全快適で歩きたくなるひと中心の空間イメージ



※パースは、将来をイメージしたものであり確定したものではありません

Ⅴ 事業展開と推進方策

1. 事業展開

小規模な取組を社会の変化に対応しながら少しずつ段階的に育て、最終的に本格実施に移行するLQCアプローチ（LQC：Lighter, Quicker, Cheaper）により、エリアの滞在時間の拡大や交流・活動の増加を図る。



駅前広場エリア	駅前広場再整備 駐輪場再配置検討	ひと中心の空間の維持管理・運営
	各種制度の見直し	各種見直し後の制度運用
	民間活力を導入した拠点施設整備	空間・機能連携の組織や仕組み・ルールの検討・構築 公民連携によるマネジメントの実行
北部エリア	土地利用の再編に向けた実証実験 土地利用の再編検討	拠点施設整備 公園の再配置・低未利用地の高度利用化
		ひと中心の空間の維持管理・運営 公民連携によるマネジメントの実行
周辺市街地	道路空間活用の実証実験	道路空間における事業の実施
	民間施設の誘導策の検討	低未利用地や既存ストック等の有効活用
エリア全体 (イノベーション創出関連)	イノベーションの多産・多層化を促進	活発な交流・活動と連携・共創によるイノベーション創出 ひとと事業の多様化と地域を超えた展開と拡大を促進

■事業展開のロードマップ

# 中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（案）

- 多様なひとの交流と活動が生まれる中百舌鳥エリア -

令和6年〇月 堺市

はじめに	P.1
I 計画の前提	P.2
II 現状・課題整理	P.7
III 活性化のコンセプトと取組の方針	P.13
IV 将来の絵姿	P.19
V 事業展開と推進方策	P.23



## 「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」がめざすもの

### ○「中百舌鳥イノベーション創出拠点」の形成に向けて

中百舌鳥駅は、大阪都心部に直結し、南部大阪一の乗降客数を誇る交通結節点であり、周辺にはS-Cube（さかい新事業創造センター）や大阪公立大学が立地する等、イノベーションの創出につながる多様なひとが集うポテンシャルを有しています。

本市がめざすイノベーション創出拠点を形成するには、中百舌鳥駅周辺エリアの活性化を図る取組を実施する中で、**多様なひとが「多様な交流・活動をしやすい」**ための環境を整えることが必要です。

#### 「エリア内で行われるひとの交流・活動イメージ」

スタートアップ企業が  
オフィスを構える

子育て世代が  
子どもを見ながら働く

子どもが遊びながら  
科学に触れる

小中学生が  
イベントに参加する

ビジネスパーソンが  
情報交換をする



若者がチャレンジショップ  
を出店する

乗継利用者が  
立ち寄る

訪れたひとが思い思いの  
時間を過ごす

学生や社会人が  
公開セミナーに参加する

周辺住民が  
新しいサービスを体験する

## 1. 中百舌鳥駅周辺活性化基本方針策定の背景

### ○中百舌鳥駅周辺エリアの立地特性

中百舌鳥駅周辺エリアは、南海電鉄・Osaka Metro・泉北高速鉄道の路線が乗り入れる公共交通のアクセス性が高いエリアであり、府道大阪高石線が縦断する等、大阪都心と大阪南部をつなぐ重要な交通結節点です。更に、産業支援機関の集積するエリア（北部エリア）や、フルラインアップの学問領域を持つ大阪公立大学の中百舌鳥キャンパスも立地しています。また、中百舌鳥駅周辺エリアには、活性化に向けた活用が期待される低未利用地等が存在しています。



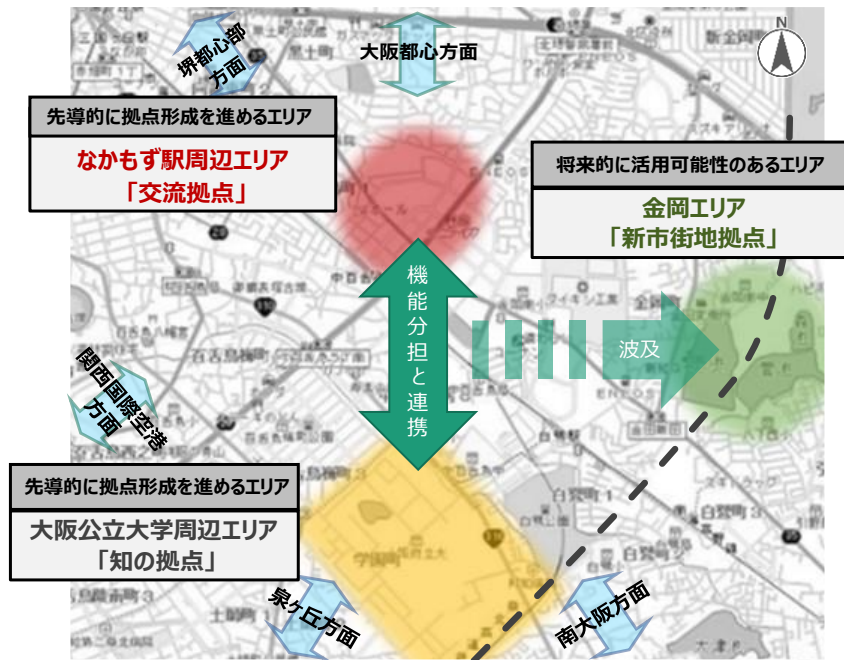
資料：背景地図 国土地理院地図

## ○中百舌鳥駅周辺エリアを取り巻く状況

中百舌鳥駅周辺エリアは、上位・関連計画において「イノベーション創出拠点」と位置づけられ、スタートアップの新しい挑戦を後押しするなどイノベーション創出に向けた施策が加速しており、大阪公立大学では、総合知による高度な研究で社会課題の解決に取り組んでいます。

近年では、従来から課題であった駅間の乗継改善に向けた検討が進められています。

また、行政・大学・鉄道事業者等、産学官が連携して上位計画で位置づけている中百舌鳥エリアの活性化を図るため、「NAKAMOZUイノベーションコア創出コンソーシアム（NICCC）」が設立され、イノベーション創出拠点の形成に向けたロードマップの作成等、機運醸成を図る活動を実施しています。



資料：イノベーション創出拠点の形成に向けたロードマップ（NICCC作成）

### ■ 中百舌鳥エリアの核となる拠点形成と連携



### ■ イノベーション創出に向けた取組

## 2. 「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」の対象エリア及び策定目的

### 【対象エリア】

「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」は、NICCCCが作成したロードマップにおいて、先導的に拠点形成を進めるエリアとする「中百舌鳥駅周辺エリア」を本方針の対象とし、大阪公立大学主体で進める「大阪公立大学周辺エリア」と連携するものです。

### 「駅前広場エリア」

交通結節点であり、多様な人々の行動の中心となるエリア

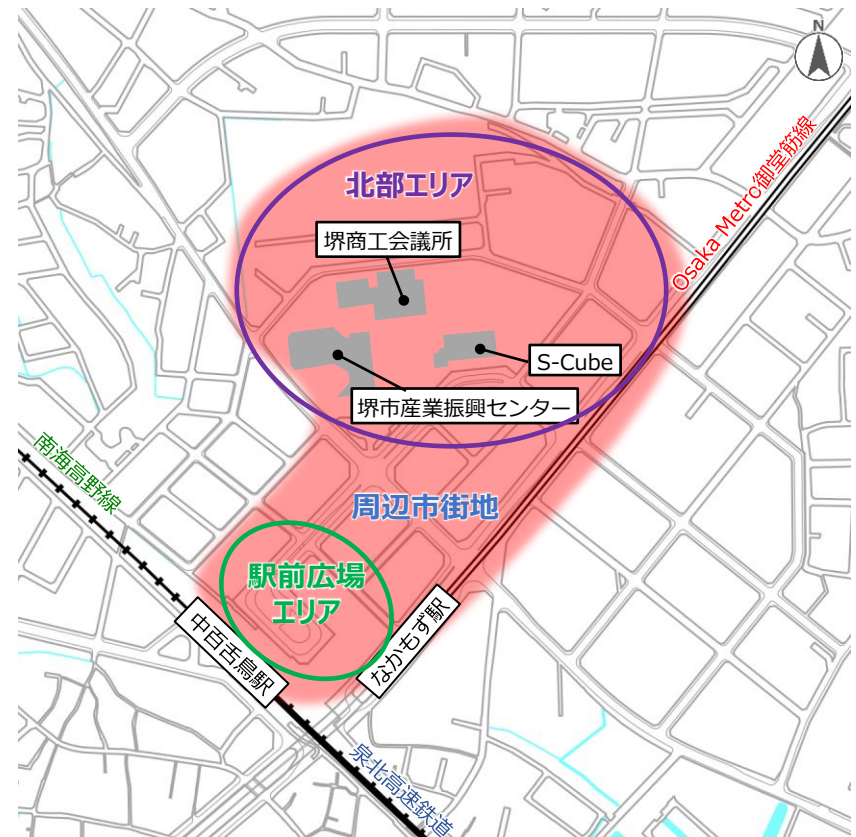
### 「北部エリア」

産業支援機関が集積し、活性化に向けた活用が期待される低未利用地等が存在するエリア

○上記2つのエリアと周辺市街地を含む一体を概ねの対象エリア（約10ha）とします。

### 【策定目的】

中百舌鳥駅前北側広場の再編や北部エリアの有効活用をはじめ、中百舌鳥駅周辺エリアの活性化の方向を示し、民間投資の誘発等、多様な主体によりイノベーション創出拠点等の上位計画でめざすべき姿を実現し、エリア全体の魅力と価値の向上を目的とします。

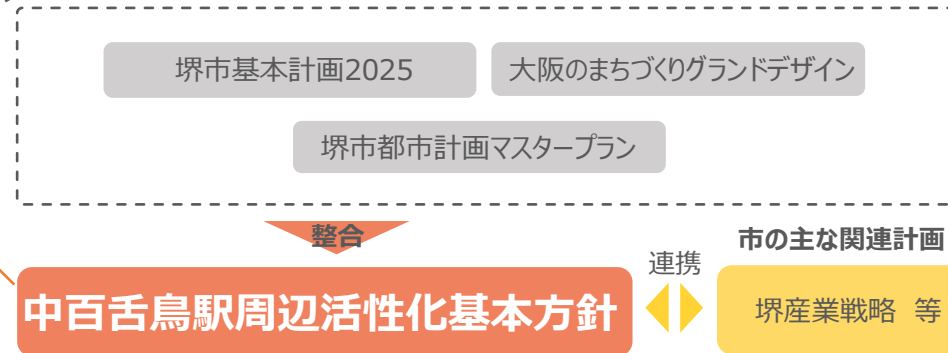


■「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」の概ねの対象エリア

# I 計画の前提

## 3. 「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」の位置づけ

主な上位計画



「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」は、中百舌鳥駅周辺エリアの活性化に向けて、「エリアが果たす役割」、「コンセプト」、「取組の方針」、「主な施策」等を市民や事業者、関係者等、多様な主体と連携して具体化するための共通の指針として共有するものです。

上位計画名	作成主体	中百舌鳥駅周辺エリアに関する主な記載内容
堺市基本計画2025	堺市	<p>【空間像】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 大学や産業支援機関、スタートアップ企業等が集積し、「ビジネス・学術での交流機会を創出するエリア」、「産学官連携などによる新たな技術やビジネスが生まれるイノベーション創出拠点」</li> </ul> <p>【エリア戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 大学や産業支援機関を活かした新事業の創出に向けた交流や連携の取組を促進</li> <li>◆ 大阪市内とつなぐ交通結節点の強みを活かした交流促進、活力創出</li> <li>◆ イノベーション創出に向けた技術開発やマッチング、起業支援に向けた取組を促進</li> </ul>
堺市都市計画マスタープラン	堺市	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 地域の中心的拠点であり、都市拠点</li> <li>◆ 新たな産業の拠点、交通結節点にふさわしい、業務・商業機能や交流・集客等を生み出す都市機能の充実を図る</li> <li>◆ 人が賑わい、交流しながら最先端テクノロジーとビジネスを創造する拠点</li> </ul>
大阪のまちづくりグランドデザイン	大阪府 大阪市 堺市	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 南部大阪の成長・発展をけん引するエリア</li> <li>◆ イノベーション創出拠点の形成</li> </ul>

## 4. 中百舌鳥駅周辺エリアが果たす役割

- ✓ 多様なひとが交流し、活力を生むイノベーション創出の拠点
- ✓ 多くのひとが集い南大阪の成長・発展をけん引する存在であると同時に地域の中心的拠点

## 5. 中百舌鳥駅周辺活性化基本方針の計画期間

「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針」では、2040年（R22）頃の中百舌鳥駅周辺エリアのあるべき姿を見据えながら、**概ね10年間の取組方針**を示します。

※策定後は、エリアを取り巻く状況や取組の進捗状況を踏まえ、柔軟に見直しを行います。

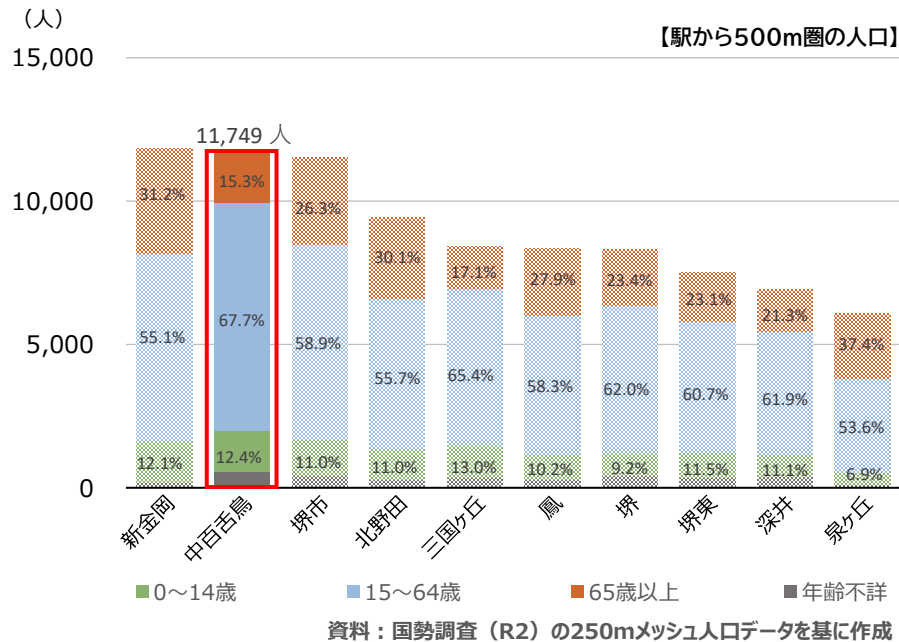


■ 計画期間における展開イメージ

## 1. 中百舌鳥駅周辺エリアの現状

人口特性

- ◆ 市内の他の駅と比べて、生産年齢人口が多く居住するエリアです。
- ◆ 夜間人口が多く、大阪都心部へ通勤、通学するベッドタウンとしての性格が強い。
- ◆ 住民に加え、近隣の大学へ通学する大学生やビジネスパーソンなどが他の駅と比べて多い。



■ 主要駅周辺（駅から500m圏）に住む人口と年代別割合

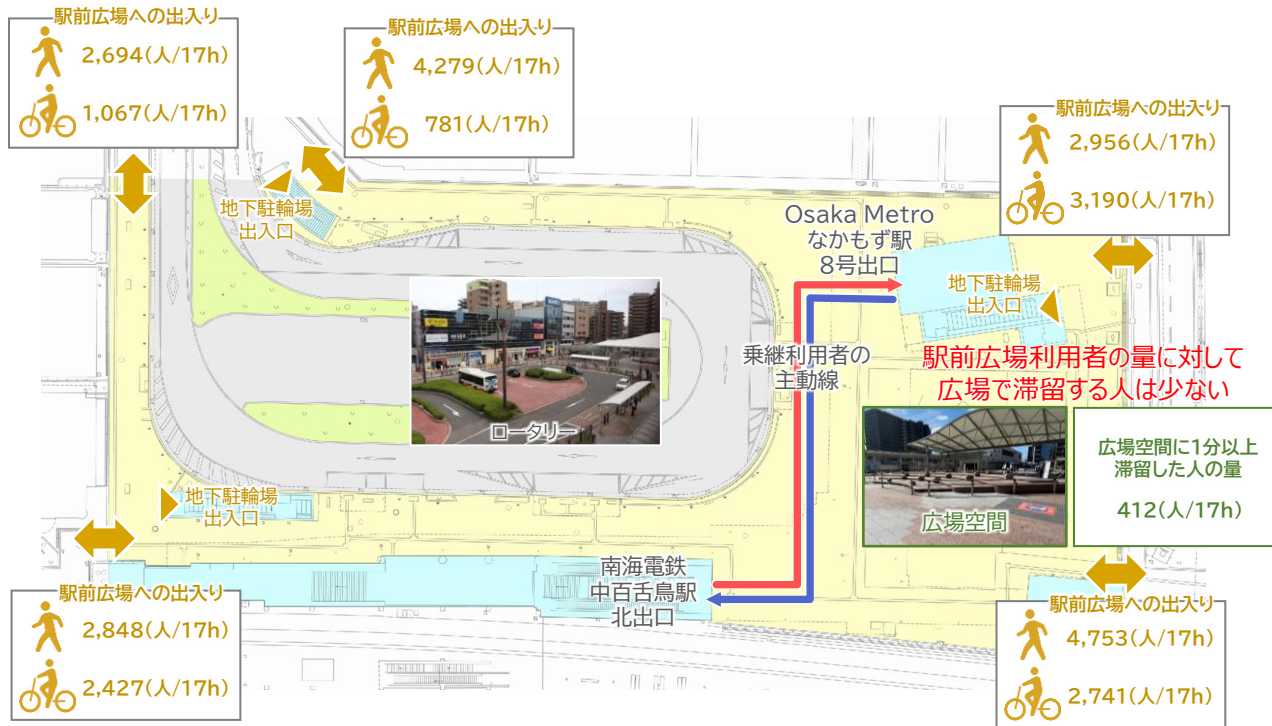


■ 駅周辺の様子

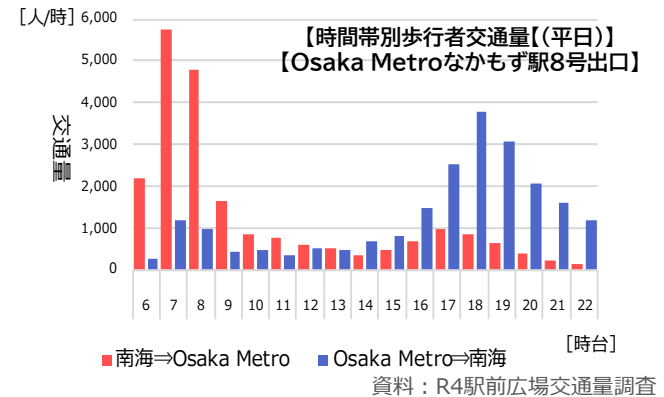
## Ⅱ 現状・課題整理

### 交通環境

- ◆ 駅前北側広場は1日約6万人の利用があり、特に南海電鉄・泉北高速鉄道とOsaka Metroの乗継利用者は1日4万人以上と非常に多くの人が行き交っている。
- ◆ 多くの人が駅前を利用しているが、駅間の乗継利便性が低い。また、多くの乗継利用者がいるが、駅周辺に滞留する人は少ない。
- ◆ 多くの自転車が、歩行者と混在して駅前広場を通行している。また、駅周辺の駐輪場が不足している。



■ 駅前北側広場を利用する人の通行・滞留の状況（平日）



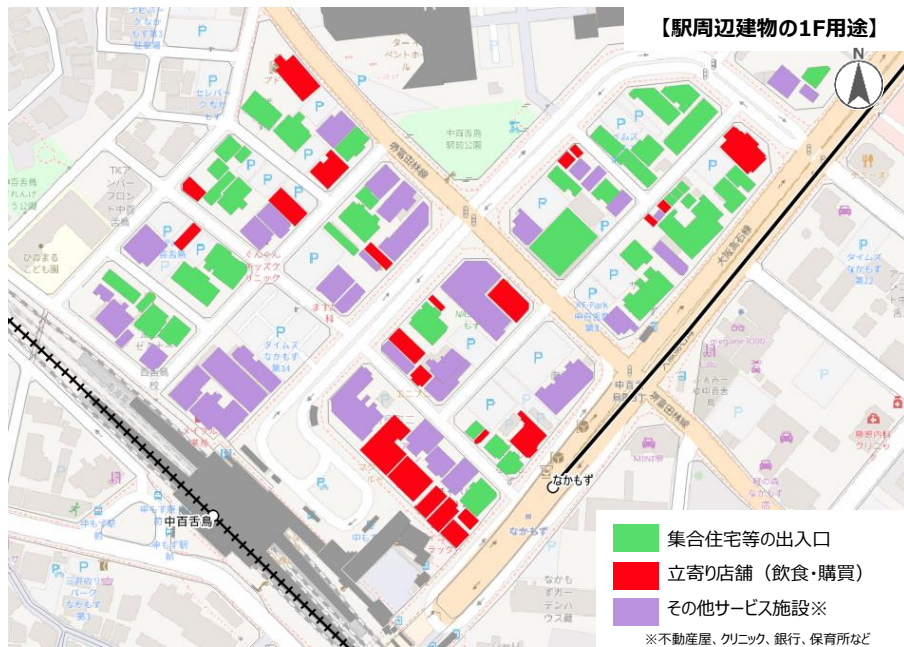
■ 乗継利用で駅前北側広場を通行する人の量（平日）



## Ⅱ 現状・課題整理

### 土地利用・都市機能

- ◆ 土地区画整理事業により整った市街地が形成され、地区計画等で建物の用途や形状等を定めている。
- ◆ 市街地内に低未利用地が複数存在し、まとまった用地は駐車場としての利用が多い。
- ◆ マンションを中心とした居住機能が多く、駅前を中心に生活を支える施設（コンビニ、ドラッグストア等）や飲食店も複数立地するが、駅前以外では、同様の店舗が少ない。
- ◆ 駅周辺で滞留したくなる空間が少ない（駅周辺に関する市政モニターアンケート調査より）。
- ◆ 娯楽施設等の商業施設が少なく、宿泊施設はない。
- ◆ 北部エリアに、堺商工会議所、さかい新事業創造センター（S-Cube）、堺市産業振興センター、さかいJOBステーション、日本政策金融公庫等、中小企業やスタートアップをサポートする機能が集積している。
- ◆ 新しいビジネスや起業家が生まれているが、ベンチャー・スタートアップ向けのオフィス供給量が不足している。
- ◆ 北部エリアは、活性化に向けた活用が期待される低未利用地等が存在している。



■ 駅周辺の土地利用や都市機能の状況



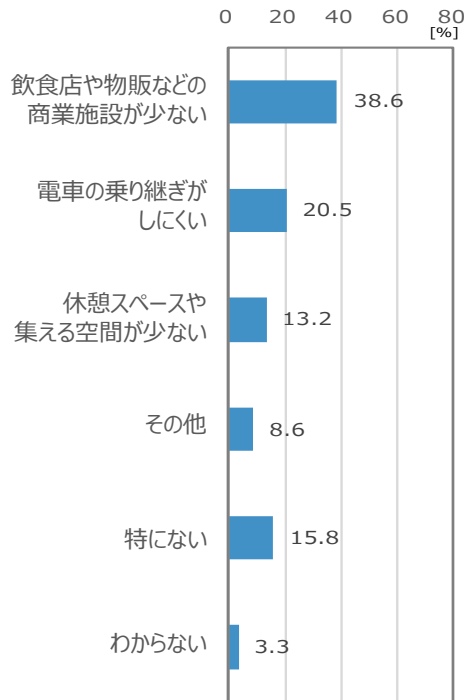
■ エリア周辺の土地利用や都市機能の様子

## II 現状・課題整理

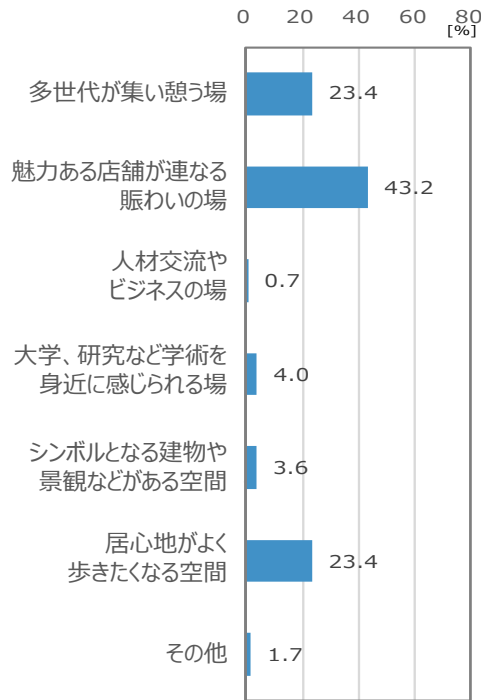
### 利用者ニーズ

- ◆ 駅前北側広場利用者からは、飲食・物販の商業施設の少なさや乗り継ぎのしにくさが、課題として認識されている。
- ◆ また、駅前広場に望まれる機能や環境としては、以下のような要素が求められている。
  - 魅力ある店舗が連なる活力のある場
  - 多世代が集い憩う場
  - 居心地がよく歩きたくなる空間

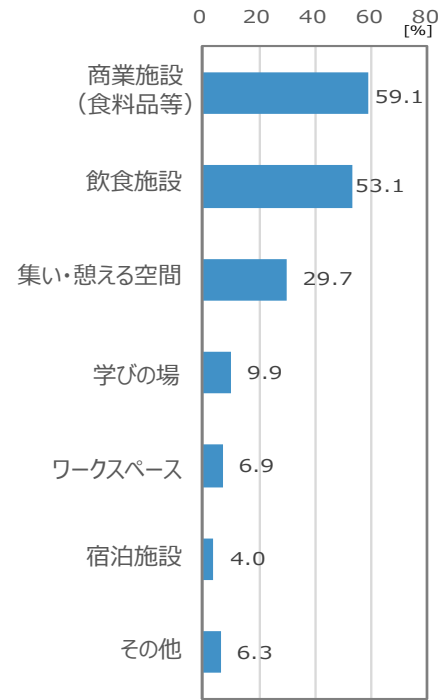
Q. 駅前北側広場で課題と思うこと



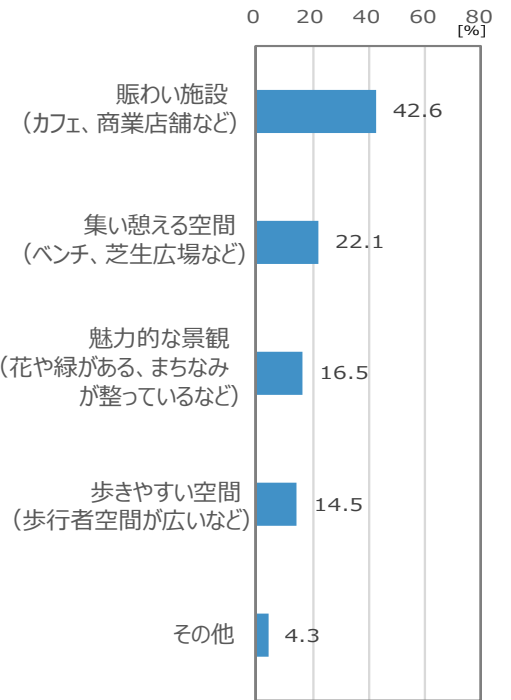
Q. これからの駅前北側広場に望むイメージは何か



Q. 駅前北側広場がより賑わう空間となるためには、どのような機能や環境があればよいと思うか【複数選択】



Q. 駅前北側広場において、ウォーカブル（居心地がよく歩きたくなる）な空間を創出するためには、どのような機能や環境があればよいと思うか



### ■ 駅前広場の利用者ニーズ

資料：市政モニターアンケート結果（R4）

※中百舌鳥駅前北側広場を訪れたことがある方の回答のみ抽出

## Ⅱ 現状・課題整理

### 2. 社会の動向

#### 国による「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の推進、支援制度の拡充

- ◆ 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」とは、街路等の公共空間を“車中心”から“ひと中心”の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場とするために、国が示している考え方である。特に鉄道駅周辺のエリアの方向性を検討する上では、このような「ウォーカブルな空間」は欠かせないキーワードである。
- ◆ 近年、国も「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の様々な支援制度を整備しており、道路や広場など公共空間を活用して魅力を創出している多様な事例が、国内外で多く見られる。



資料：ウォーカブルポータルサイト（国土交通省HP）

#### 新モビリティやIoTテクノロジー等の進展

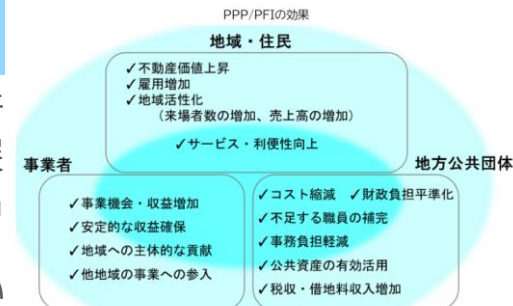
- ◆ 近年、「自動運転システム」や「空飛ぶクルマ」といった新たなモビリティサービスの実現に向けた取組が国の交通政策として進められるなど、交通分野においては非常に大きな変化が生じつつある。
- ◆ また、交通分野に留まらず、国は「Society5.0」を提唱しており、それらを支えるIoTやAIなどの先端技術は、人々の暮らし方・働き方に大きなインパクトを与えるものと考えられ、都市全体のあり方を劇的に変化させる可能性がある。



資料：Advanced Air Mobility in JAPAN 2021（国土交通省HP）

#### 公民連携による都市の活性化事業の広まり

- ◆ 近年、自治体の経営資源に限られる中、多様化・複雑化する地域課題を解決するために、行政と民間事業者、大学等が協働で新しい価値の提供などに取り組む、公民連携による事業展開がますます広がっている。特に、スタートアップの新しい挑戦を後押しするなどイノベーション創出に向けた施策が更に加速している。
- ◆ 全国各地の駅周辺の活性化においても、公民連携により魅力溢れる空間を整備・運営している事例が多数あり、地域のステークホルダーそれぞれが主体的に取り組を進めることが重要である。



資料：PPP/PFIの効果（国土交通省HP）

### 3. 中百舌鳥駅周辺エリアの課題

#### 中百舌鳥駅周辺エリアの現状（まとめ）

##### 人口特性

- ◆ 生産年齢人口が多く居住する大阪都心部のベッドタウン
- ◆ 近隣の大学へ通学する大学生等が他の駅と比べて多い

##### 交通環境

- ◆ 乗継利用者は1日4万人以上で非常に多くの人が行き交う
- ◆ 利用者の少ない滞留空間、歩行者と自転車の混在や駐輪場の不足等、空間的な課題がある

##### 土地利用・都市機能

- ◆ 土地区画整理事業により整った市街地が形成
- ◆ マンションを中心とした多くの居住機能と複数の低未利用地が存在
- ◆ 駅前以外では立寄り店舗（飲食・店舗）が少ない
- ◆ 北部エリアに、産業支援機関がまとまって立地
- ◆ 北部エリアは、活性化に向けた活用が期待される低未利用地等が存在

##### 利用者ニーズ

- ◆ 商業施設の少なさや乗り継ぎのしにくさなど、賑わいや利便性の面で課題が認識されている

#### 社会の動向（まとめ）

- ◆ 国による「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の推進
- ◆ 新モビリティやIoTテクノロジー等の進展
- ◆ 公民連携による都市の活性化事業の広まり
- ◆ スタートアップの新しい挑戦を後押ししている

#### 課題① 滞留したくなる機能の充実

住民や駅乗降客数は多いものの、滞留空間の利用は少ない状況である。  
今後は、乗継利用者の利便性を向上しつつ、多様なひとがエリア内で時間を過ごせるような都市機能が求められている。

#### 課題② 低未利用の空間の活用

市街地内の低未利用地や、駅前空間、北部エリア等、今後活用ポテンシャルのある空間が存在している。  
今後は、その有効活用及び活用の促進が求められている。

#### 課題③ ひとの活動の促進

上位計画において、「イノベーション創出拠点」と位置づけられ、様々な取組により起業家・スタートアップ等が集まり、地域で雇用を生み、新しいプロジェクトやビジネスが生まれている。  
今後は、更に取組を進めるために、既に存在する活動組織も含め、ひとを呼び活動を促す環境整備や支援が求められている。

# Ⅲ 活性化のコンセプトと取組の方針

## 1. 中百舌鳥駅周辺エリアの活性化のコンセプト

### 【コンセプト】

### 交流・活動が生まれるひと中心のエリアを形成

— 新たな価値に出会える駅まち空間 —  
生活×イノベーション

### 【エリアの活性化に向けて】

- エリア内でひとが魅力と価値を感じ、交流・活動が繰り広げられることが重要です。
- そのためには、駅・駅前広場・周辺市街地を一体的に捉えて都市機能強化や空間活用を図る「駅まち空間」として魅力を高め、ひとが交流・活動しやすいよう、下記の3つのひと中心とした視点で、取組の方針を示し具体的な施策を実施します。

### 【活性化の視点】

#### 多様なひとが交流・活動できる空間をつくる

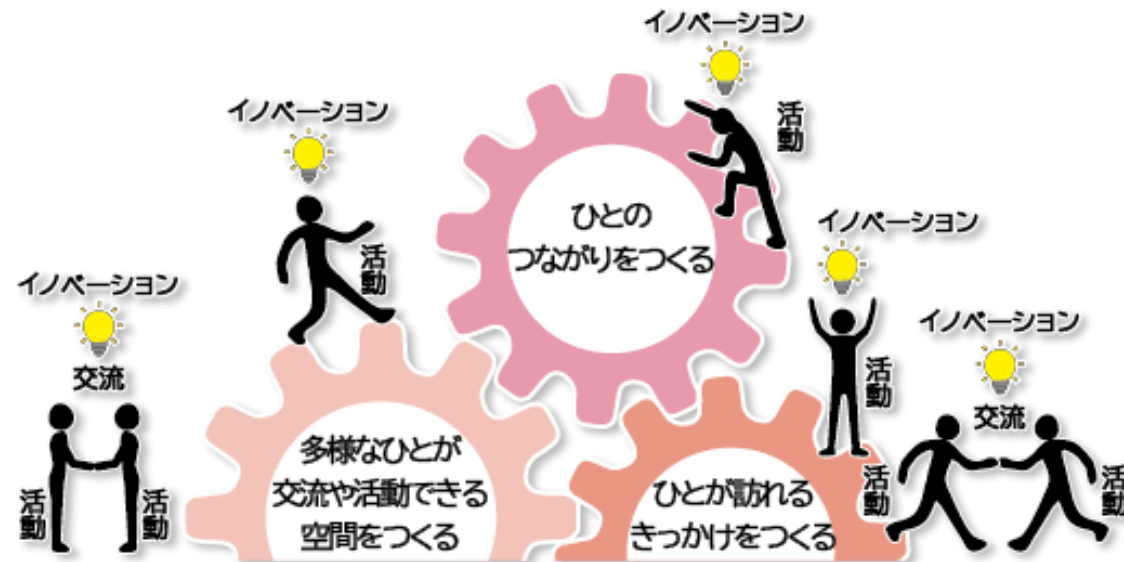
駅前広場エリアや北部エリアが一体的なエリア「駅まち空間」として形成され、エリア内に多様なひとの交流・活動の場が充実している。

#### ひとが訪れるきっかけをつくる

様々な価値観やライフスタイルに見合った建物や空間のアップデートを繰り返し、最先端の場として多様な機能をエリア内に備えることで、ひとの交流や活動が促進される。

#### ひとのつながりをつくる

多様なひとの出会いや挑戦をサポートすることで、様々な交流や活動が積み重なる。



## 2. 中百舌鳥駅周辺エリアの取組の方針と主な施策

### 方針① ひと中心の空間を創出

#### ①-1 新たな交流・活動を生む空間

- ◆ 駅前広場エリアの交通利用形態を最適化しつつ駅前広場機能の再配分を行い、ひと中心に再編
- ◆ 北部エリアの既存機能の再配分により、低未利用地等を利活用しやすい土地利用に再編

#### ①-2 安全快適で歩きたくなるひと中心の空間

- ◆ 誰もが使いやすい空間整備を行い、エリア内の歩行者ネットワークを形成
- ◆ シェアサイクル・次世代モビリティ等の活用によるエリアへのアクセス性の向上
- ◆ 駅前広場エリアの歩行者空間の整備と利用状況に応じた駐輪場の再配置を検討



姫路市 JR姫路駅前広場

交通利用形態の最適化等の  
駅前広場機能の再配分



神戸市中央区 サンキタ広場

駅前広場エリアを  
ひと中心の空間に再編



東京都港区 新虎通り

歩行者・自転車をも明確に  
分離した道路ネットワーク



シェアサイクル・次世代モビリティ等の活用

資料：国土交通省HP

## 方針② 都市機能更新の推進

### ②-1 新しいことに出会い、ワークとライフを支える拠点形成

- ◆ 駅前広場エリアにおいて、民間活力を導入した商業・業務・多様なひとが交流する機能等があり、乗継改善にも資する施設を整備し、ひとの活動の中心となる場を創出
- ◆ 北部エリアにおいて、民間活力を導入した公園の再配置や調整池等の低未利用地の高度利用化、既存施設の有効活用による都市機能を更新
- ◆ 駅前広場エリアと北部エリア間の低未利用地や既存ストック等を有効活用し、商業・飲食店等の充実による1階レベルでの活力の拡大や新たな機能の導入によるエリア内を多機能化

### ②-2 民間投資の促進による都市機能誘導

- ◆ 容積率の緩和や駅前広場の上空利用等、各種制度の柔軟な活用による民間投資を促進

### ②-3 エリアの一体性の形成

- ◆ 駅前広場や道路空間等の公共空間と民間空地のデザインに統一感を持たせる等、良好な通り景観を形成
- ◆ 拠点整備における統一感のある空間形成により、エリアの一体性を創出



周南市 JR徳山駅前広場

民間活力を導入した  
多様なひとが交流する施設整備



東京都豊島区 南池袋公園

民間活力を導入した公園



松山市 花園町通り

商業・飲食店等の充実による  
1階レベルでの活力の拡大

資料：国土交通省HP



神戸市北区 鈴蘭台駅前広場

道路上空を利用する制度を  
活用した駅前の施設整備

## 方針③ イノベーションにつながる交流・活動の促進

### ③-1 多様な主体での連携・共創により、イノベーションを多層化

- ◆ 次代のイノベーション創出を担う若い方が課題解決や新しい価値観、起業を知り学ぶ機会を提供することによるアントレプレナーシップマインドの醸成
- ◆ 市内外の起業家・事業者・研究者・学生、支援者や行政等の多様なひとの交流、知識・技術・社会課題等の情報・知見の会得から新しい価値を生むアイデアや共創の多産を促進し、新しい取組を多層化する環境の形成
- ◆ 産学官や先輩起業家が協力、連携したサポート体制の構築や実証の機会の提供等により、事業が社会実装されるまでのサポートを実施
- ◆ 大阪公立大学の高度な研究シーズや起業家精神が醸成された学生の強みを生かし、社会課題解決のためのプロジェクトを創出、総合知を活かした社会実装を推進

### ③-2 中百舌鳥発のイノベーションの輪の拡大

- ◆ PRの強化と地域を超えたサポート体制の構築により、イノベーション創出拠点で生まれた事業を市外・全国に展開



若年層が課題解決や新しい価値観、起業を知り学ぶ機会の提供



多様なひとの交流、知識・技術・課題等の情報、知見の会得



サポート体制の構築や実証の機会の提供



# Ⅲ 活性化のコンセプトと取組の方針

## 方針④ 公民連携によるマネジメント体制の構築

### ④-1 多様な主体による活動の促進

◆ エリア内の事業者、エリア内で活動している方々、NICCCC等の連携体制の構築による多様な主体の活動機会を創出

### ④-2 新しい手法の活用

◆ 分かりやすく新しい手法の活用による今までエリアに関わりがなかったひとの参画機会の創出

### ④-3 エリアの利活用や管理運営の仕組みの構築

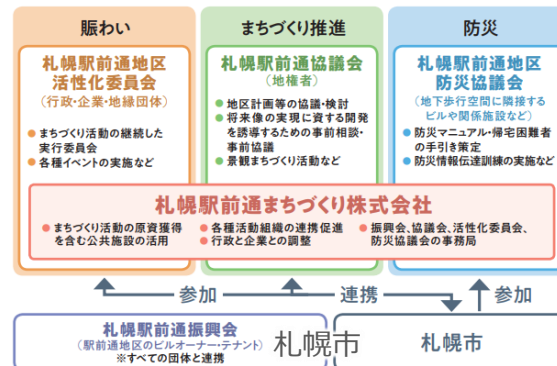
◆ エリア内の事業者やエリア内で活動している方々等が共有できるガイドラインや協定等の作成による継続的な連携の創出

◆ 鉄道事業者と乗継改善に資する施設の事業者等が連携・協力できるルールを作成し、乗継利用者の利便性を高める管理運営の実施

◆ 柔軟な道路空間の利用による歩行者の利便性を高める沿道空間の形成



東京都千代田区 丸の内仲通り  
エリアマネジメント組織による  
空間の活力創出



行政・民間事業者・地権者等  
多様な担い手による協働

資料：多様性を備えたクリエイティブな都市へと再生  
するエリアマネジメント国土交通省HP)

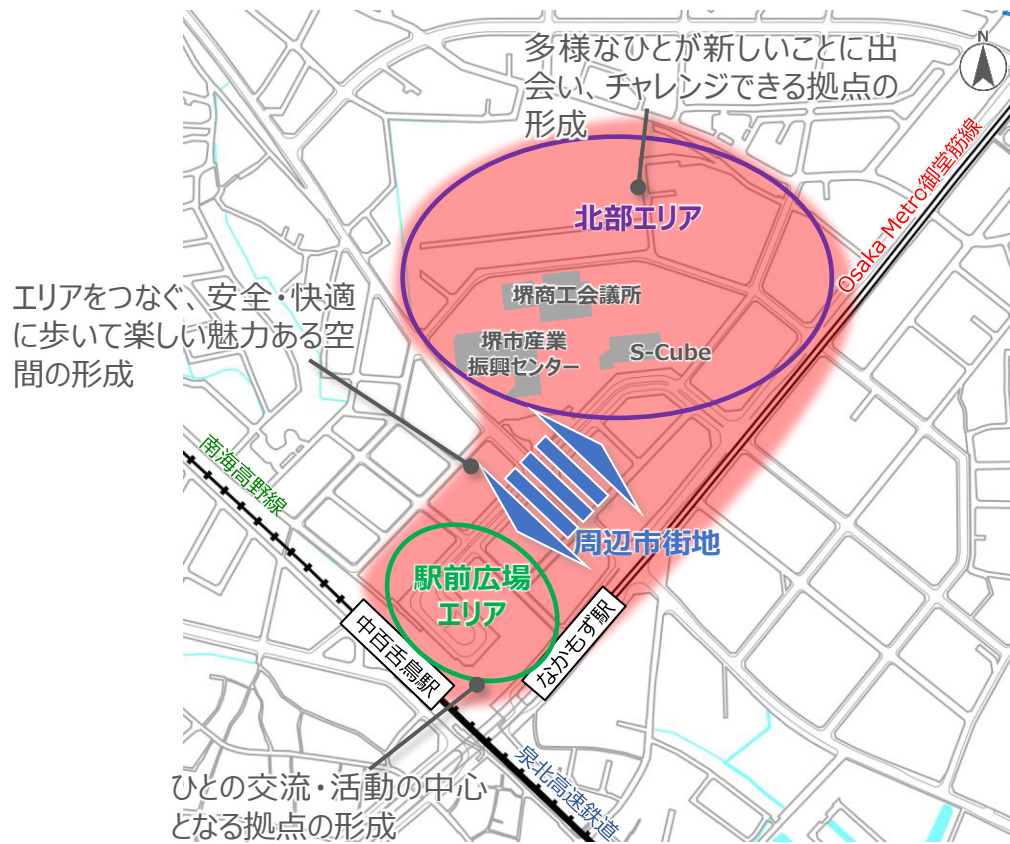


神戸市中央区 三宮中央通り  
柔軟な道路空間の活用

# Ⅲ 活性化のコンセプトと取組の方針

## 3. 空間の将来像

エリア内の活性化を図る両輪として、「駅前広場エリア」と「北部エリア」のそれぞれにおいて拠点の形成を図り、更に「周辺市街地」での民間投資を誘発し、エリア一体で都市機能強化や空間活用を図ります。



資料：背景地図 国土地理院地図

■空間の将来像



資料：背景地図 国土地理院地図

■エリア間の連携イメージ

# IV 将来の絵姿

## ◀駅前広場エリア：駅前広場と民間施設の整備イメージ▶



民間活力を活用した  
民間施設整備

北部エリアに  
誘導する階段

改札階レベルで駅舎と  
民間施設をつなぐ

再編した駅前広場

※パースは、将来をイメージしたものであり確定したものではありません

# IV 将来の絵姿

《駅前広場エリア：乗継改善と駅前広場での交流・活動イメージ》



多様なひとが  
交流する空間

民間施設内の  
乗継動線

ひとが滞留や活動  
できるスペース

商業・業務機能  
がある空間

※パースは、将来をイメージしたものであり確定したものではありません

# IV 将来の絵姿

◀北部エリア：都市機能を更新したイメージ▶



民間活力を活用した  
民間施設整備

北部エリアに誘導する  
エントランス空間

低未利用地の  
高度利用化

※パースは、将来をイメージしたものであり確定したものではありません

# IV 将来の絵姿

《周辺市街地：安全快適で歩きたくなるひと中心の空間イメージ》



店舗や飲食店が  
充実した沿道空間

良好な通り景観

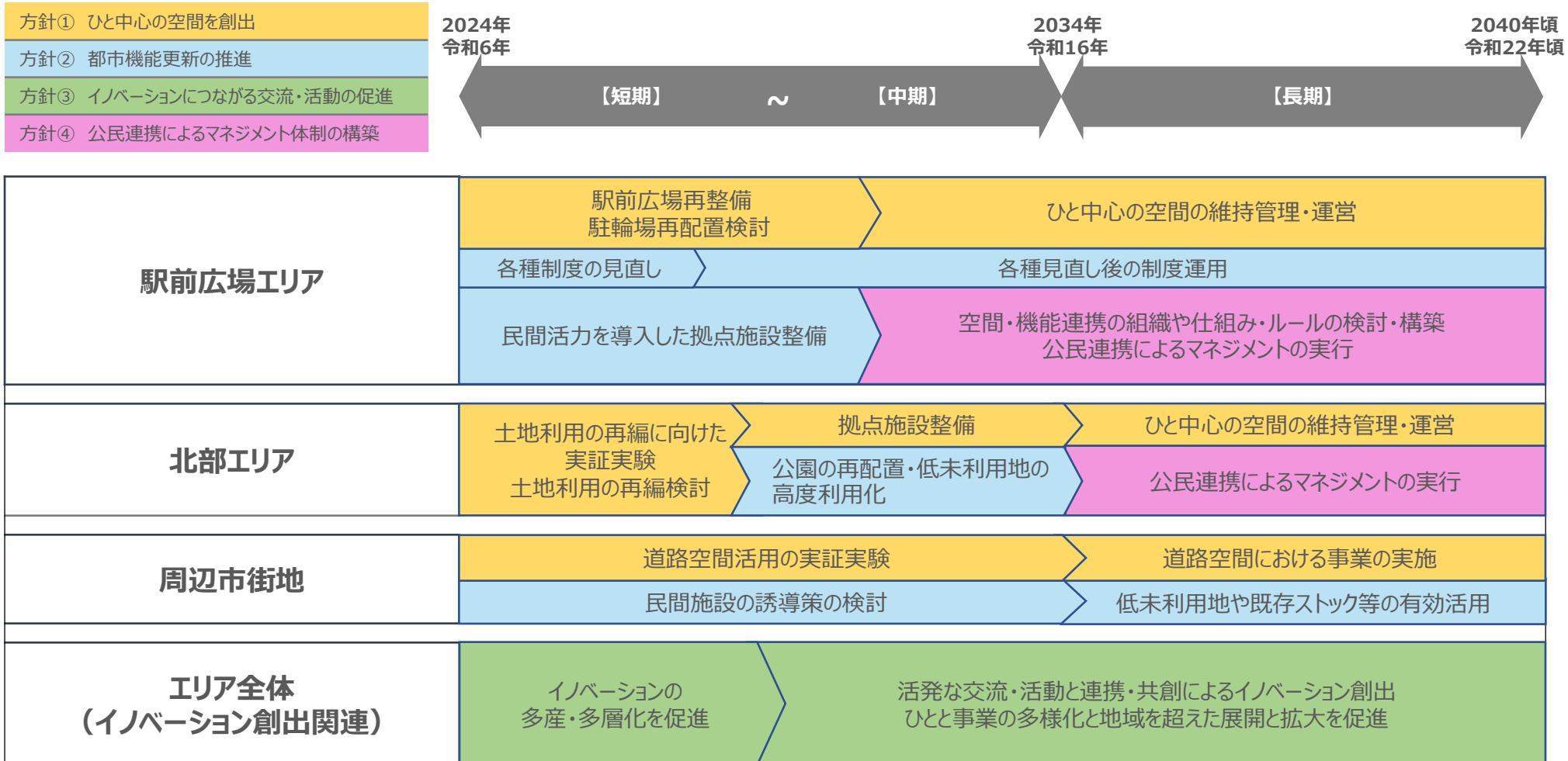
ひとが滞留できる空間

※パースは、将来をイメージしたものであり確定したものではありません

# V 事業展開と推進方策

## 1. 事業展開

小規模な取組を社会の変化に対応しながら少しずつ段階的に育て、最終的に本格実施に移行するLQCアプローチ（LQC：Lighter、Quicker、Cheaper）により、エリアの滞在時間の拡大や交流・活動の増加を図ります。

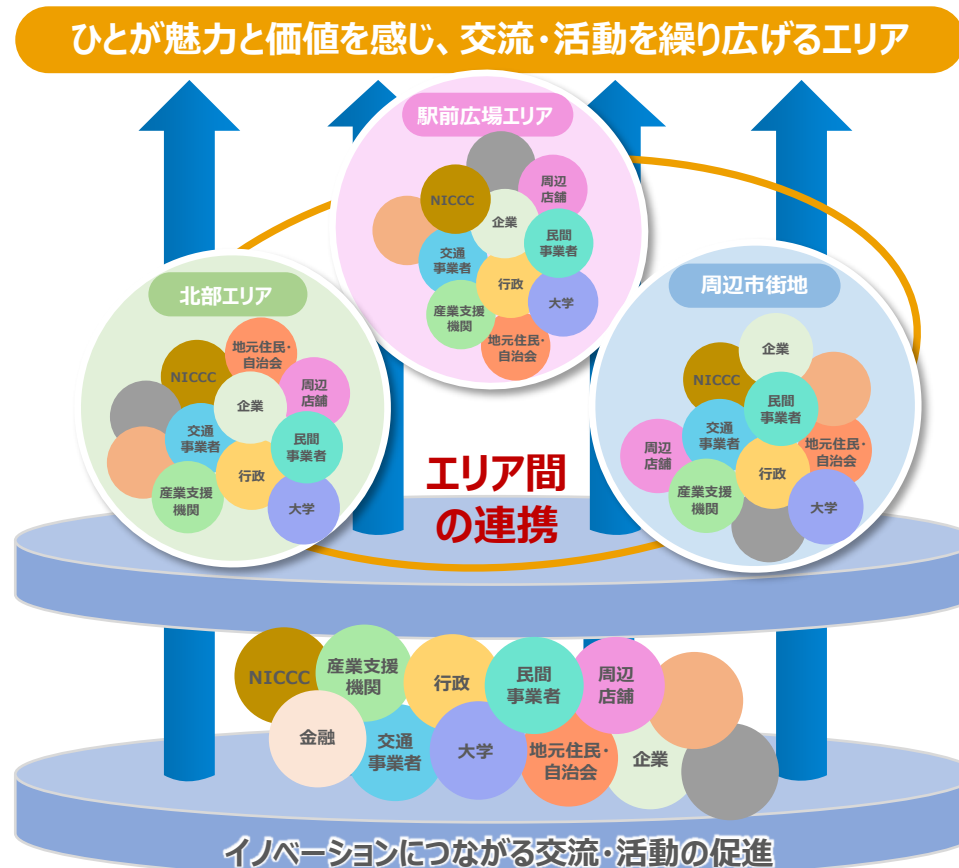


■ 事業展開のロードマップ

## 2. 推進体制

中百舌鳥駅周辺エリアで、交流・活動を創出するためには、多種多様なステークホルダーが本基本方針を共有し、各施策におけるそれぞれの役割と目的を持って進める必要があります。

そのためには、各施策に関係するステークホルダーの参画を促しつつ、駅前広場エリアの取組や北部エリアの取組等、施策ごとの推進体制を構築し、それらが相互連携することで、ひとが魅力と価値を感じ、交流・活動を繰り広げるエリアを実現します。



※ステークホルダーのメンバーや関わり方は、事業展開（時間軸）に応じて変動



中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（案）  
-多様なひとの交流と活動が生まれる中百舌鳥エリア -  
令和6年〇月

堺市 建築都市局 都市整備部  
中百舌鳥・拠点整備担当

〒590-0078 大阪府堺市堺区南瓦町3番1号  
TEL: 072-340-0389  
FAX: 072-228-7897