

件 名	堺東フェニックス計画（案）の策定について
経過・現状 政策課題	【背景】 ○人口減少や都市間競争等の社会情勢等を踏まえ、本市全体の発展をけん引する中心市街地の活性化をめざし、これまで中心市街地活性化基本計画等に基づきフェニーチェ堺やMina さかいの整備等を実施 ○堺東において南海高野線連続立体交差事業等の取組み等が進められており、これらを契機とし、駅周辺のさらなる活性化を図ることが必要 【課題】 ○様々な目的の人（暮らす人、働く人、訪れる人）が集うまちにすること ○空間の分断を解消するなど、歩行者中心のまちにすること ○まち全体を支える公民連携の仕組みが必要
対応方針 今後の取組 （案）	【対応方針】 ○南海高野線連続立体交差事業等の将来の取組を踏まえ、堺東駅周辺地域のまちづくりビジョンや取組内容等を示す 【計画期間】 ○2019年度から2040年代（概ね20年程度） 【まちづくりのビジョン】 ○「まじわり・つながるウォーカブルな界隈・堺東」 ～暮らす・働く・訪れる人が集う親しみある界隈へ～ 【まちづくりの視点】 ①人がまじわる：多様な人（暮らす人、働く人、訪れる人）が集う ②空間がつながる：空間を通りやオープンスペース等でつなぎ、融合させる ③まちを育てる：公民連携でまちを育てる 【取組の柱と主な施策】 ○界隈の成長をけん引する都市機能の更新 ・堺東駅街区・商店街エリア・瓦町公園の更新、都心居住の促進 ○まじわりを促す機会の創出 ・遊休不動産の活用、スタートアップ支援、Mina さかい利活用 ○来街・観光をおもてなす環境形成とまちの魅力発信 ・まちの魅力構築・発信、受入環境の形成 ○エリアがつながる空間形成 ・駅周辺エリアを行き来しやすい空間づくり（モール化等） ○歩行者が主役となる空間形成 ・連立事業にあわせて空間再編、滞留空間創出、自転車利用環境の整備 【事業展開・推進方策】 ○短期的（5年程度）には、公共・民間不動産を活用し、にぎわいの土壌をつくり、2040年代に向けて、まちの顔となる都市空間を作り、民間投資等を生み出す好循環を作り出す 【今後のスケジュール（予定）】 ○平成31年3月 パブリックコメントの実施 ○平成31年4月 計画の策定
効果の想定	○居住人口の増加や来街者の増加など、中心市街地の活性化促進
関係局との 政策連携	○文化観光局、産業振興局、建設局など

堺東フェニックス計画（案）概要

1 計画の前提

<目的>

- ・上位計画、南海高野線の連続立体化等の将来の取組みを踏まえ、堺東周辺エリアのまちづくりビジョンや取組み内容等を示す

<背景>

- ・人口減少、都市間競争等の社会情勢
- ・各地で先進的な都市づくり、都心再生が加速
- ・堺東では南海高野線の連続立体化等の取組みが進められている
- 堺東のさらなる活性化を図り、堺市全体を牽引するエンジンに

<上位・関連計画における都心地域の位置づけ>

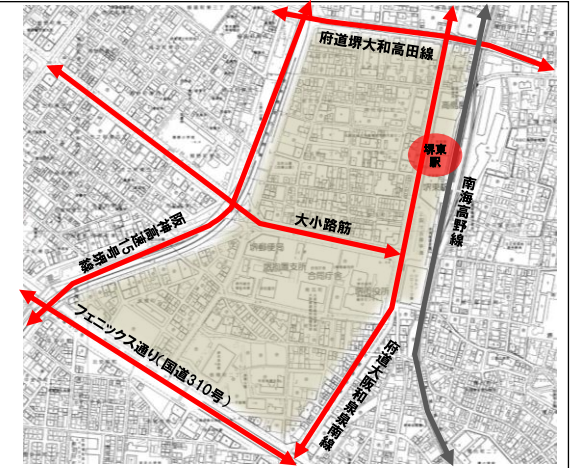
- ・都市機能の集積を図り、歴史・文化資源を活かした集客・交流機能の向上等による「賑わい・交流できる拠点」（堺市マスタープラン）
- ・商業、業務等の「都市機能の集積」、「都心居住の促進」、「回遊性の向上」等による「賑わい・交流する都心の形成」（都市計画マスタープラン）等

<都心地域での主な事業（予定含む）>

- ・ハード整備：フェニーチェ堺、Mina さかい、堺東駅南地区第一種市街地再開発事業、南海高野線連続立体交差事業 等
- ・ソフト施策：地元事業者によるイベント（ガシ横マーケット等）、ハード整備（Mina さかい等）と連携したイベント 等

<対象エリア>

南海高野線の堺東駅以西、阪神高速までのエリア（約 34ha）



2 現状・課題整理

【商業】

- ・飲食が多く、業種に偏り
- ・低未利用地、施設老朽化が見られる

【居住】

- ・人口、世帯数は増加、20 代後半～40 代
- ・居住者割合多い（立地、住宅価格）
- ・居住者にまちに来てもらう必要がある

【来街】

- ・来街者は平日の出勤目的が多い
- ・休日の来訪者を増やす必要がある

【観光】

- ・観光インパウンドは発生し、ホテルの開業は見られる
- ・観光客にまちび来てもらう必要がある

【空間・交通】

- ・道路、鉄道により空間が分断
- ・平日・休日とも自動車分担率高い
- ・歩行者と自動車・自転車との錯綜
- ・バス停留所が分散

【まちづくり】

- ・公民連携の取り組みは、イベントが中心

①様々な目的の人が集うまちにすることが必要

○暮らす・働く・訪れるなど様々な目的の人が集うまちにする必要がある

②空間の分断を解消するなど、歩行者中心のまちにすることが必要

○空間の分断を解消し回遊性を高めるなど、歩行者中心のまちにする必要がある

③まち全体を支える公民連携の仕組みが必要

○まち全体で持続的発展を支える様々な関係者が加わった公民連携の仕組み（エリアマネジメント）が必要である

<都心地域・堺東駅周辺地域が担うべき役割・ポジション>

○都心地域が担うべき役割・ポジション

- ・南大阪都市圏の中での拠点
- ・関西の他政令市の都心に追従するのではなく、確固とした独自のポジションを築く

○堺東駅周辺地域が担うべき役割・ポジション

- ・行政、商業、業務、文化等の様々な都市機能が集積するエリア（多様な目的を持った人が活動するエリア）
- ・旧市街地や古墳群等への来街者がまじわるエリア

<堺東らしさ>

○様々な「人がまじわる」界隈

- ・官公庁等（働く）と飲食店（憩う）が共存し、界隈を形成
- ・日常性、親しみやすさ（普段着で通える、日常使いのまち）
- 様々な人・活動が「まじわる界隈」が「らしさ、賑わい」を形成

○「周辺エリアがまじわる」拠点

- ・古くは海⇄内陸部を結ぶ交流の拠点として発展
- ・現在も住居エリア、文化・観光エリアがまじわる拠点
- 周辺の住居・文化・観光エリアが「まじわる拠点」

○「新たな人とまじわる」場所

- ・特色ある飲食店やデビューをめざすミュージシャンなど、若い世代の挑戦があるまち
- 若者等が「挑戦」しやすい場所

<未来の堺東を取り巻く状況>

○「新たな層」がまちの主役に

- ・子育てしながら働く層、インパウンド観光客などが、まちの主役に
- 新たな層をまちへ呼び込む

○「新たな技術・経済」が広がる社会に

- ・シェアエコノミー、自動運転などの登場で、様々なサービスが、新たな技術・経済に支えられるまちに
- 新たな技術をまちへ活用

○「みんな」でまちを育てる社会に

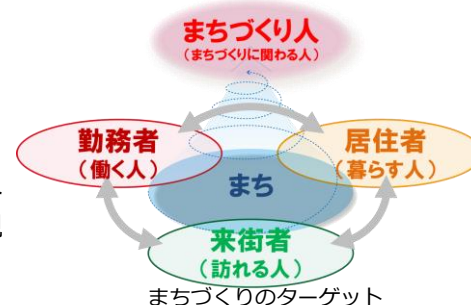
- ・市民・事業者等が意思決定や事業化の主体になり、みんなでまちを育てる社会に
- 市民・事業者もまちづくりの主体へ

3 まちづくりのイメージ

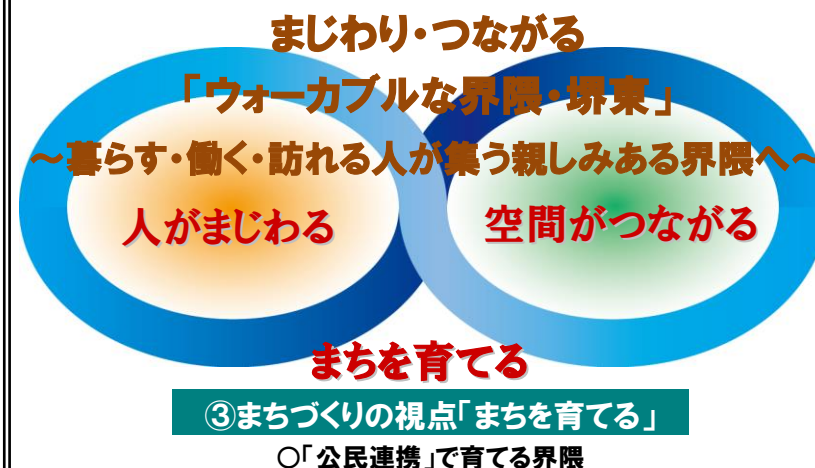
①まちづくりの視点「人がまじわる」

○多様な人が「まじわる」界隈

- ・多様な人（暮らす人、働く人、訪れる人）が集う界隈
- 個人が多様な活動を展開など
- 例）子育て世代⇒子育て世帯用シェアオフィス等
- ・異なる層のまじわりが生まれる界隈
- 例）強みを活かしまじわりを促進
- ・伝統産業・特色ある飲食店
- ⇒訪れる人がふれあえる仕組み
- ・挑戦する人（学生や若者）
- ⇒まちづくり人等が関わる仕組み（研究・ボランティア等、新規出店など）



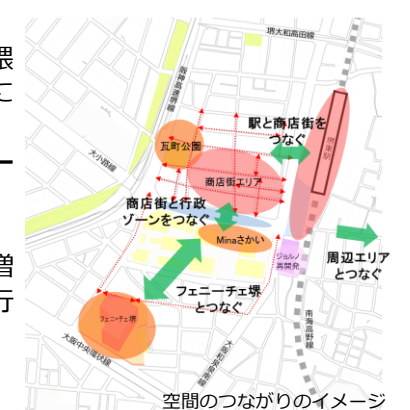
<堺東のまちづくりコンセプト>



②まちづくりの視点「空間がつながる」

○歩行者中心の界隈

- ・多様な人が日常的に集う界隈になるためには安全・快適に過ごす環境が必要
- ・空間を通り・オープンスペース等でつなぎ回遊性を高める
- ・回遊性を高め、滞在時間の増加、来街頻度の向上や消費行動の活性化を図る



「人がまじわる」

まじわりを促す機会の創出

ターゲット層がまじわる機会を創出し、新たな賑わいを創出

主な施策

- ・遊休不動産の活用
- ・スタートアップに向けた支援
- ・Mina さかいの利活用

来街・観光をおもてなす環境形成とまちの魅力発信

世界文化遺産登録の動き等を追い風に、観光インバウンド等を取り込む

主な施策

- ・受入環境の形成（移動環境、観光案内機能充実等）
- ・まちの魅力の構築・発信（新たなポテンシャル掘起し等）

境界の成長をけん引する都市機能の更新

老朽化した施設等の機能の更新や、賑わいを支える居住人口の増加

主な施策

- ・堺東駅街区の更新
- ・商店街エリアの更新
- ・瓦町公園の更新
- ・都心居住の促進

エリアがつながる空間形成

駅と周辺エリア等の人の流れをつなぐ空間を形成し、動線をつなげる

主な施策

- ・駅周辺エリアを歩き来しやすい空間づくり（モール化等）
- ・街なかのオープンスペース活用

歩行者が主役となる空間形成

自動車中心の交通を見直し、駅前・街路空間を歩行者主役の空間へ

主な施策

- ・南海高野線の連続立体化にあわせた空間再編（公共交通の結節機能強化等）
- ・滞留空間創出
- ・自転車利用環境の整備

「まちを育てる」

エリアマネジメントの促進

主な施策

- ・まちづくり会社等と連携したエリアマネジメントの展開（地域での自主ルール検討等）

【短期】（5年程度）ファーストステップ

～公共・民間不動産を活用し、にぎわいの土壌をつくる～

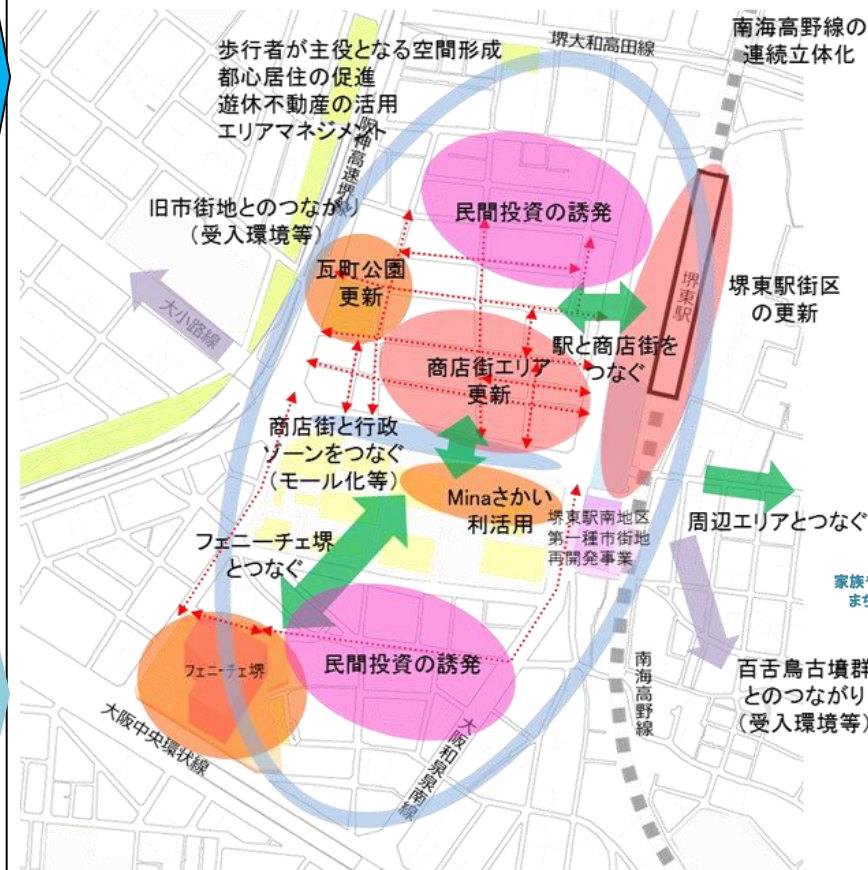
- 商店街エリアの更新に向けた段階的整備に着手
- 瓦町公園の更新
- 遊休不動産活用（リノベーション着手）
- 道路等における社会実験等実施
- エリアマネジメント
 - ・まちづくり会社を中心に始動 等



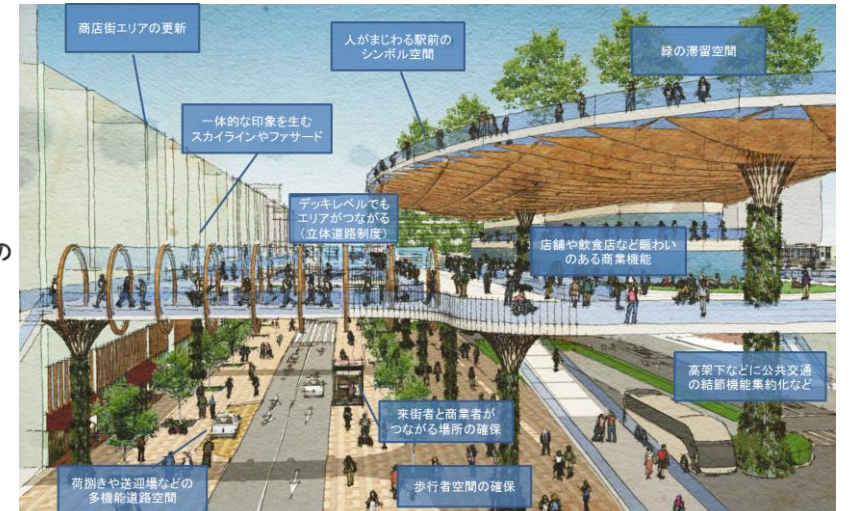
【長期】（2040年代）ビッグピクチャー

～まちの顔となる都市空間を作り、民間投資等を生み出す好循環を作り出す～

- 南海高野線の連続立体化完了
- 堺東駅街区の更新完了 等



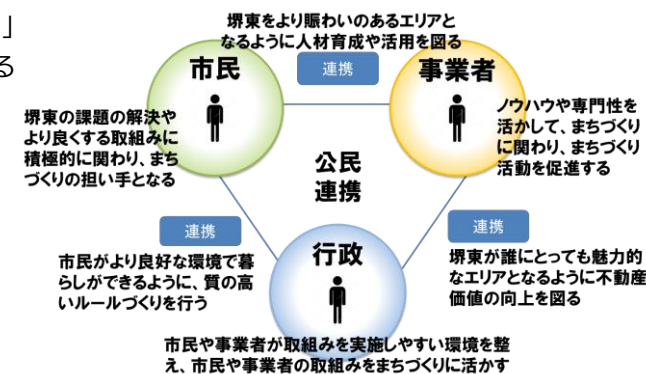
（堺東駅前イメージ）



※未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。

<公民連携による推進>

- 計画推進にあたっては、「公民連携」を基軸に据え、市民・事業者・行政が担う「役割を明確」にし、それぞれが「相互補完」するものとする
- また取組み過程では進捗確認を行い、関係者間での対話等を踏まえ、ブラッシュアップし、「進化」させていくものとする



<暮らす>

利便性の高い暮らし（立地・施設等）
子育てしながら、働く、楽しむ

<訪れる>

伝統産業等に触れる
特色ある飲食店等を楽しむ

<憩う>

家族や友人とゆったり過ごす
まちを楽しんで回遊する

<楽しむ>

多様な人と交流する
賑わいを生むイベントに参加する
フェニーチェ堺で芸術・文化に触れる

<働く>

挑戦をする（新しいビジネス、特色ある飲食店等）
顔なじみの客がいる等

シビックプライドの醸成
「住みたい・住み続けたい」まちへ

堺東フェニックス計画 (案)

**2019年2月
堺 市**

目 次

1. 堺東フェニックス計画について

1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	上位・関連計画における都心の位置づけ	2
1-4	堺東駅周辺地域での主な取組み	5
1-5	計画期間、策定の進め方	6
1-6	対象区域	6

2. 堺東の現状・ポジション分析

2-1	堺東駅周辺地域のまちの成り立ち	7
2-2	都心地域・堺東駅周辺地域の現状	9
2-3	堺東駅周辺地域の課題	18

3. まちづくりのビジョン

3-1	都心地域・堺東駅周辺地域が担うべき役割・ポジション	20
3-2	堺東らしさとは	22
3-3	未来の堺東を取り巻く状況	23
3-4	堺東駅周辺のまちづくりコンセプト	24
3-5	取組みの柱と主な施策	29
3-6	堺東駅周辺地域の将来像（ビグピクチャー）	36

4. 事業展開と推進方策

4-1	将来像（ビグピクチャー）実現に向けた段階的な展開方策	39
4-2	事業展開に向けて	42
4-3	公民連携による推進	43
4-4	推進体制と進め方	44

1-1 計画策定の背景

本市の都心地域は、古くからいくつもの街道が交わる交易等の中心地として、また環濠を有する自治都市として、発展してきました。一時は戦災により市街地の大半が焼失する事態に見舞われましたが、そこから目覚ましい復興を遂げ、大小路筋をはじめとした現在の都心の骨格形成がなされ発展を遂げてきました。

堺東駅周辺地域においては、明治 31 年に大小路駅（現在の堺東駅）が供用開始となって以後、工場等の立地がみられましたが、昭和 19 年に市役所が現在の場所に移転してから、周辺に市場や娯楽施設等が形成され、大変な賑わいを見せる本市の玄関口となりました。

しかしながら、商業環境の変化や、周辺での大型店の立地などの影響から、商店街の来街者の減少、大規模店舗の撤退や、施設老朽化による機能更新の停滞などが顕在化し、政令指定都市である本市の玄関口としての再生、活性化が急務となっています。

また、我が国の人口は 2008 年をピークに減少に転じており、少子化・高齢化が着実に進行しています。本市も例外ではなく、2040 年には約 72 万人に減少する見込みです。

このような状況下で、都市活力を持続していくためには、一定の人口を維持する必要がありますが、人口減少が前提となる我が国においては都市間競争の激化を招くことは想像に難くありません。

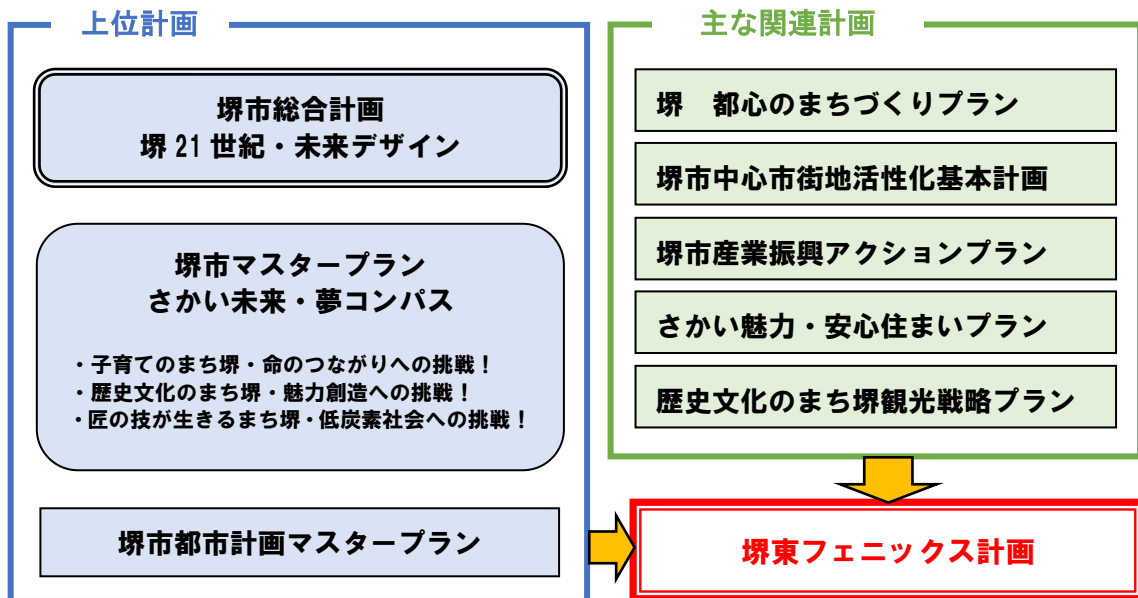
このことから、堺市の玄関口である「堺東駅周辺地域」の活性化を図り、政令指定都市・堺市の存在感の向上、ひいては堺市全体を牽引するエンジンとなる都市づくりを進めていくことが、本市の都市経営上の重要な課題となっています。

本市では、これまでフェニーチェ堺や Mina さかい（堺市市民交流広場）の整備、堺東駅南地区第一種市街地再開発事業等の取組みを進め活性化を図ってきたところです。このような中、今後のまちづくりに大きなインパクトをもたらす南海高野線の連続立体化等の取組みも行われていることから、この機を捉え、さらなる活性化をめざし堺東フェニックス計画を策定するものです。

本計画において、堺東駅周辺地域のめざすべき将来像や取組み内容等を示し、市民・事業者・行政などの様々な主体が、これを指針とし、将来像を共有しながら堺東駅周辺地域の活性化に取り組みます。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「堺市総合計画 堺 21 世紀・未来デザイン」、「堺市マスタープラン さかい未来・夢コンパス」や、都市づくりの基本的な方針である「堺市都市計画マスタープラン」に即したものとし、また、堺都心まちづくりプランや中心市街地活性化基本計画等の関連計画にも基づいて策定します。



1-3 上位・関連計画における都心地域の位置づけ

上位・関連計画において、都心地域等は主に以下のように位置づけられています。

- 都市圏の中核を担う賑わい・交流の拠点
- 商業・業務・行政・文化等の都市機能の集積、都心居住の促進、にぎわい空間創出、商業魅力向上、回遊性向上 等

【堺市マスタープラン さかい未来・夢コンパス（2011～2020）】

○めざすべき都市構造（都心地域）

- ・商業、業務、行政、文化、居住など複合的な都市機能の集積を図るとともに、地域の歴史・文化資源を活かした集客・交流機能の向上に加え、趣の感じられる都市景観を形成し、国内外から人が集まり、賑わい交流できる拠点づくりを進めます。

【堺市都市計画マスタープラン（2012～2020）】

○都市づくりの方針（都心）

- ・これまで培われてきた歴史・文化や水・緑を活かした個性ある都市空間のもとに、商業、業務、行政、文化、教育などの都市中枢機能の集積と都心居住の促進を図るとともに、憩い空間の創出や人にやさしい公共交通ネットワークの整備等により、国内外から人が集まり、賑わい、交流する都心の形成を図ります。

【堺 都心のまちづくりプラン（2012～2020）】

○まちづくりの目標

- ・人が集い、交流し、賑わいと活力のあふれる都心

～歴史・文化が香る自由・自治の進取の気風が息づくまちをめざして～

○基本方針

- ・自由と自治のまち・堺を代表する活力あふれるまちづくり
- ・文化の香り豊かな都心のライフスタイルを創出するまちづくり
- ・歴史を守り育み新たな魅力を創造するまちづくり

○まちの将来イメージ（堺東駅周辺地域）

- ・堺を代表する賑わいと風格のあるまちなみの形成や都市機能の充実により、市民や来訪者がそれぞれの目的に向けていきいきと活動するまち



堺都心のまちづくりプラン 各地域のイメージ

- ・新たな都市魅力創出によるまちの顔づくり
- ・楽しく回遊できる中心市街地の形成
- ・まちの賑わいにつながる商業の魅力向上



1-4 堺東駅周辺地域での主な取り組み

堺東駅周辺地域では、以下のような取り組みが進んでいます。

ハード

【Mina さかい（堺市市民交流広場）の整備】

- ・市役所前から堺地方合同庁舎前まで、一体的な賑わいと憩いの場となる広場を整備
- ・各種イベント等に活用



【堺東駅南地区第一種市街地再開発事業】

- ・商業・都市型住宅等を主要用途とした建築物に建替え、あわせて歩行者デッキの改修・再整備や歩行者空間の拡張などの公共施設を整備



【フェニーチェ堺の整備】

- ・芸術文化の創造・交流・発信の拠点として新たな芸術文化ホールを整備



【南海高野線の連続立体化】

- ・浅香山駅～堺東駅付近の約 3km の区間
- ・2020 年度 都市計画決定予定、2040 年度頃 連続立体化完了予定

ソフト

【各種イベント（ガシバル・ガシ横マーケット等）】

- ・飲食店を巡る「ガシバル」、定期開催の「ガシ横マーケット」など、商店主等によるイベント等

【堺まちづくり株式会社設立】

- ・中心市街地活性化に向けて官民で連携し、協働して取り組む
- ・博愛ビル活用事業を先行実施

1-5 計画期間、策定の進め方

本計画は南海高野線の連続立体化が完了予定の概ね 20 年後の 2040 年代をめざした計画とします。なお、時代の流れやまちづくりの進展等に的確に対応するため、柔軟に見直ししていくものとします。

また、堺東駅周辺地域の活性化への機運を高めつつ、段階的に進めていくべく、駅前の将来像を打ち出す「ビッグピクチャー」と、着実な展開策を打ち込む「ファーストステップ」の考え方にに基づき、策定を進めます。

駅前再生の将来像を打ち出す ～ビッグピクチャー～

再生の期待を高める駅前の将来像を設定する



着実な展開策を打ち込む ～ファーストステップ～

短期・中期・長期の時間軸を持たせ、
第一歩となる展開策を位置づける

1-6 対象区域

本計画の対象区域は下図に示すとおり、南海高野線の堺東駅以西、阪神高速までのエリア（約 34ha）とします。

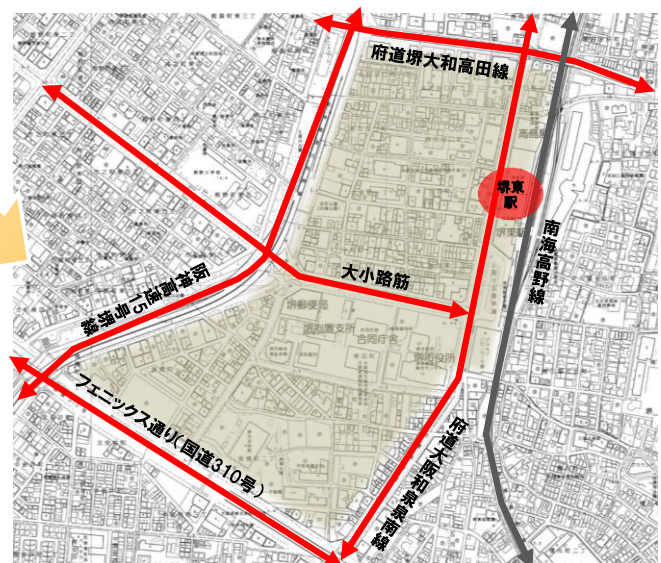


図 本計画の対象区域

2-1 堺東駅周辺地域のまちの成り立ち

堺東駅周辺地域は、大小路駅（現在の堺東駅）が供用開始となって以後は、工場等の立地が見られましたが、昭和 19 年に堺市役所が現在の場所に移転してから、周辺に市場や娯楽施設等の繁華街が形成され、現在に至るまちの原型が形作られました。

その後、昭和 39 年頃～昭和 50 年代にかけて大規模商業施設の立地が相次ぎ、本市の中心部として多くの人で賑わうまちとなりました。

しかし、商業環境の変化や周辺での大型店の立地などの影響などから、大規模店舗の撤退等に見舞われています。

堺東駅周辺地域の主なまちの成り立ち

工場

明治 31 年
明治 40 年
大正 6 年

大小路駅（現在の堺東駅）が供用開始（大小路駅～狭山駅間開通）
大井徳次郎が硝子工場を瓦町に新設
大阪窯業が工場を新設
恵美須織物株式会社が工場を新設

官庁・繁華街

昭和 19 年

堺市役所竣工（殿馬場から移転）
その後、裁判所、税務署、郵便局等の官庁が移転
市場、工場、娯楽施設（映画館・芝居小屋）が立地

市民生活

昭和 39 年
昭和 39 年
昭和 42 年
昭和 45 年
昭和 56 年

堺東駅改築完成、高島屋堺店開店
イズミヤ堺東店開店（平成 9 年撤退）
ニチイ堺東店開店（昭和 63 年撤退）
長崎屋堺東店開店（平成 2 年撤退）
ジョルノビル開店（平成 28 年閉店）



図 昭和 30 年代頃の堺東の商店街

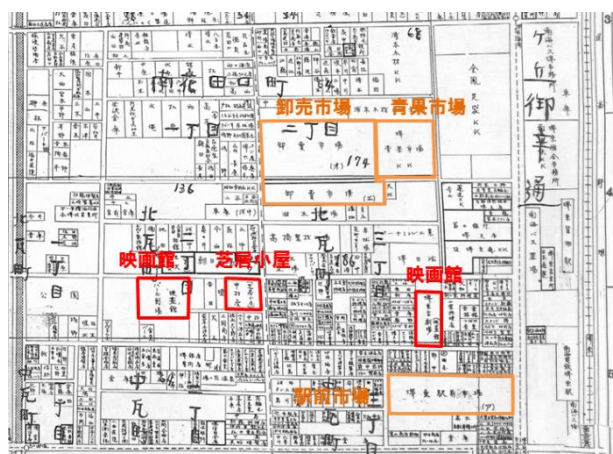


図 昭和 31 年の堺東駅周辺地図

現在では、商店街を核とした商業・業務のエリアと、市役所などが立地する行政のエリアを中心に、北部の商業・居住エリア、フェニーチェ堺が立地する南部の商業・文化エリアと、堺東駅を中心としたコンパクトなエリアに形成されています。



図 堺東駅周辺地域の現状

2-2 都心地域・堺東駅周辺地域の現状

都心地域・堺東駅周辺地域が置かれている状況を知るため、商業、居住、来訪、観光、空間・交通、まちづくりの6つの視点から、現状分析を行いました。

(1) 商業

- ・堺東駅周辺地域には、多様な店舗が展開され、界索性が形成されていますが、飲食店が多く（商店街の1階部分の約7割は飲食）、業種に偏りが見られます。
- ・商店街の一部エリアで施設の老朽化が見られるほか、コインパーキング等の低未利用地が分布するなど、機能更新の停滞が見られます。
- ・商店街等を中心に路線価は上昇傾向にあります。また、商店街の周りに個性的な店が出店しつつあります。

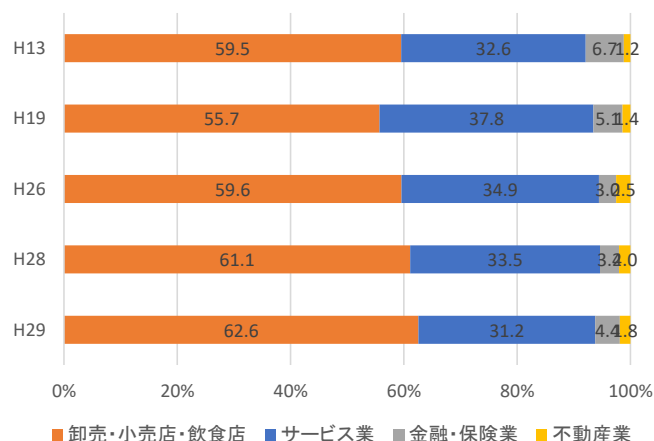


図 堺東の商店街エリアにおける事業者内訳
(北瓦町1・2丁、中瓦町1・2丁の1階及び2階部分を対象として調査)

出典：堺市中心市街地商業分布調査（平成29年）

平成30年7月6日に実施した現地調査の結果

図 堺東の商店街エリアにおける業種分布

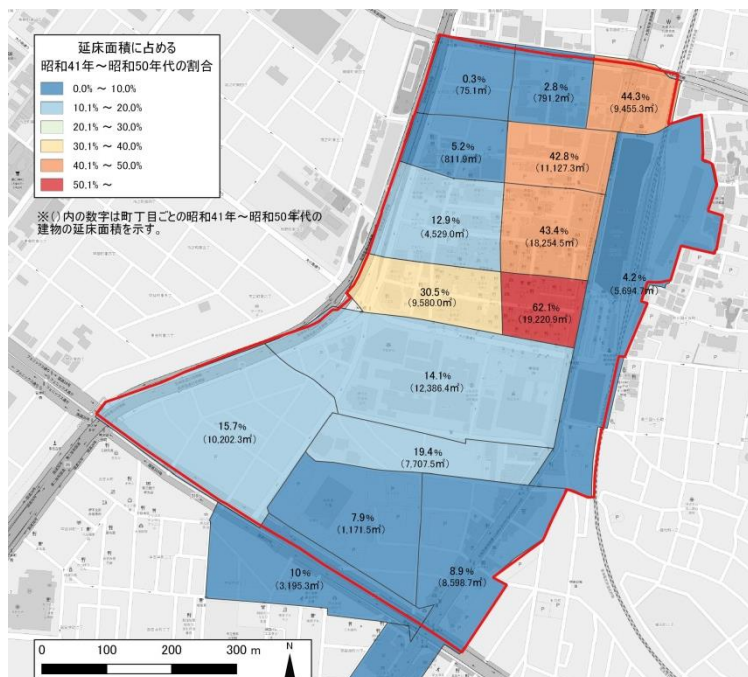


図 町丁目ごとの総延床面積に占める昭和41年～
昭和50年代の建物の割合
出典：都市計画基礎調査（平成30年）

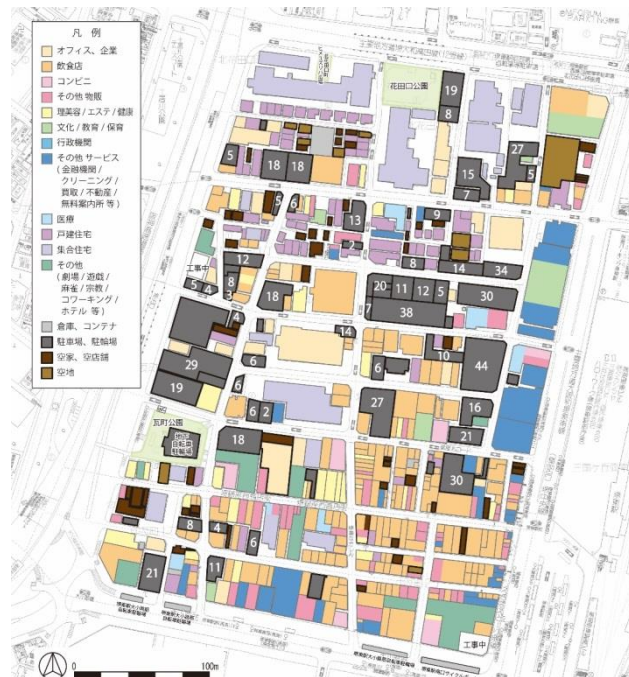


図 低未利用地等の分布
注：現地調査による。駐車場台数は、航空写真や
現地確認で把握できた箇所のみ記載している。

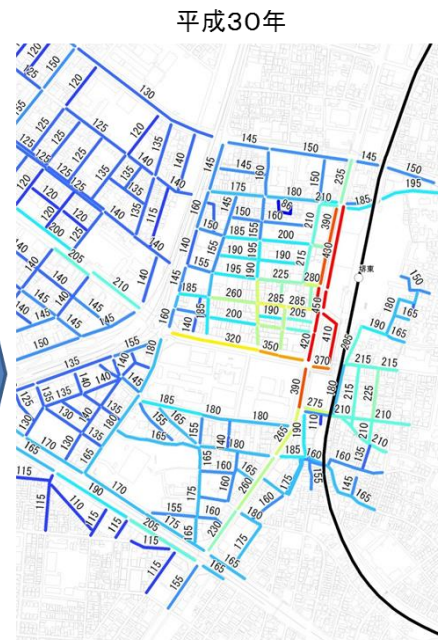
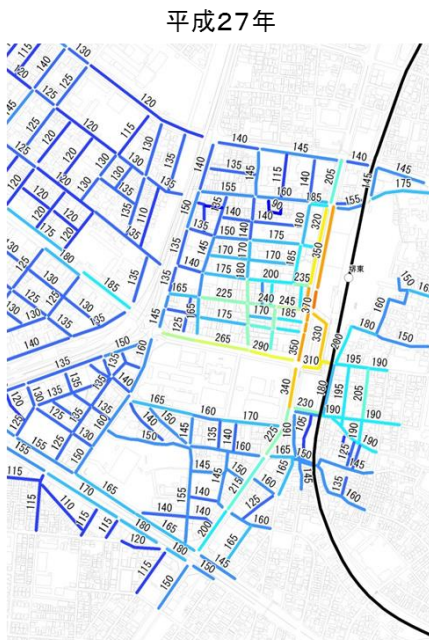


図 路線価の推移（単位：千円）

出典：国税庁「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表より、
GISを用いて編集
注：路線価は1平方メートルあたりの評価額

(2) 居住

- ・都心地域では人口、世帯数ともに増加傾向にあり、特に堺東駅周辺地域は増加率が高く都心居住が進んでいます。中でも40代の居住者割合が高く、高齢化率は比較的低くなっています。
- ・都心地域への転入元としては、堺市内や大阪市南部、和泉市が多く、大阪南部からの転入が多いことが伺えます。
- ・堺東駅周辺地域が居住地として選択される理由は、不動産事業者等によると、立地（駅近、大阪市へのアクセス）や住宅価格、商業・行政等の機能集積となっています。
- ・都心地域の居住者（40代、30代以下）からは生活利便施設、医療福祉施設、快適安全な歩行空間、遊び場等のニーズが高いことが伺えます。

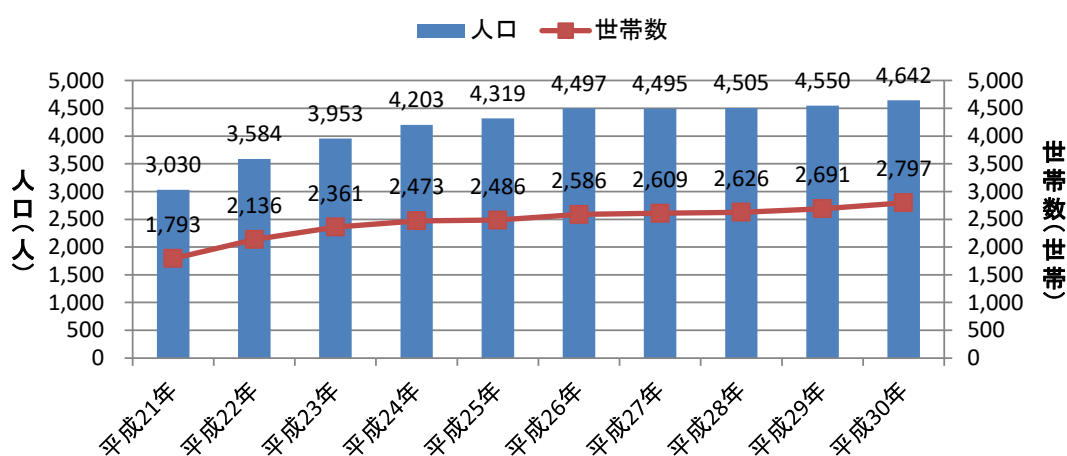


図 人口・世帯数の推移（堺東） 出典：住民基本台帳人口

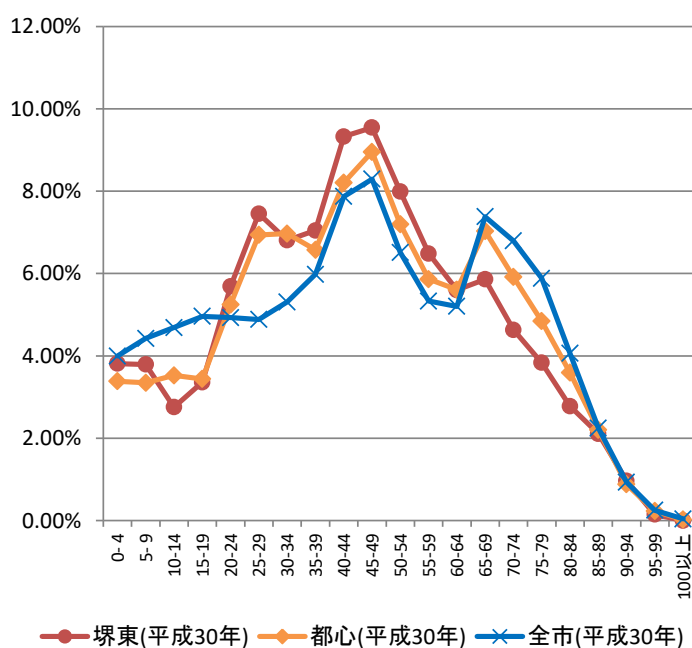


図 年齢階層別人口（平成30年、堺東・都心・全体）
出典：住民基本台帳人口

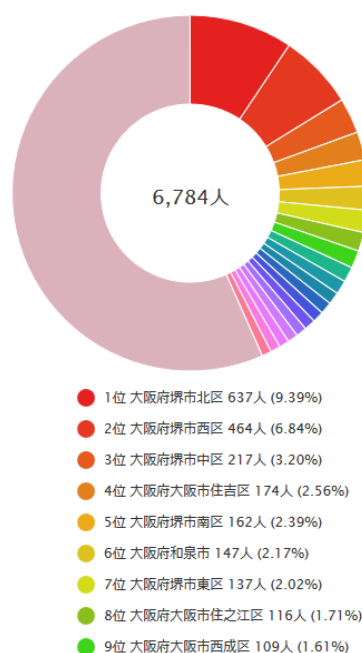
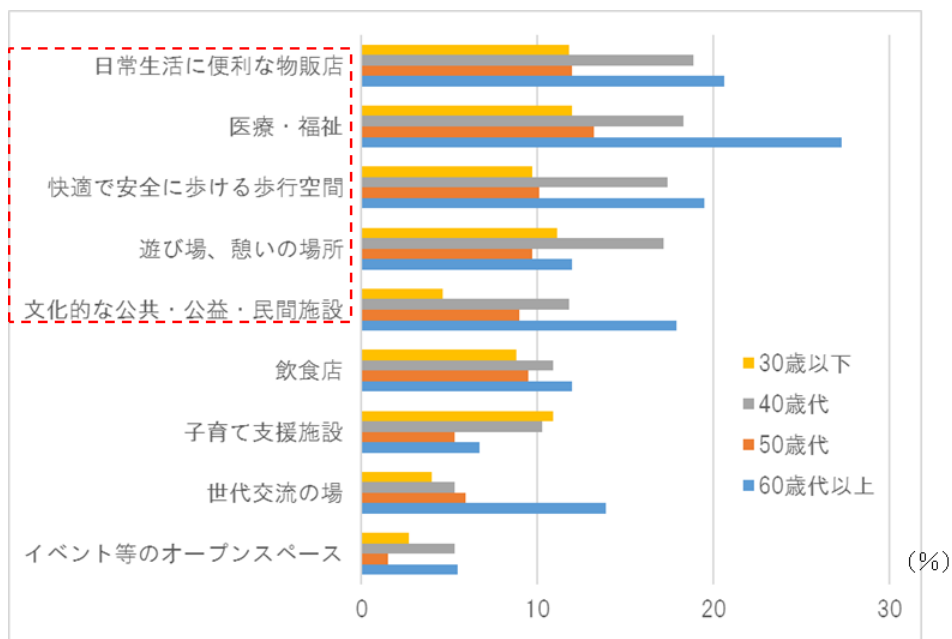


図 転入者の前住地（堺区、平成28年）
出典：RESAS - 地域経済分析システム
（住民基本台帳人口移動報告（総務省））



N=476

図 中心市街地の施設・空間に求められる機能

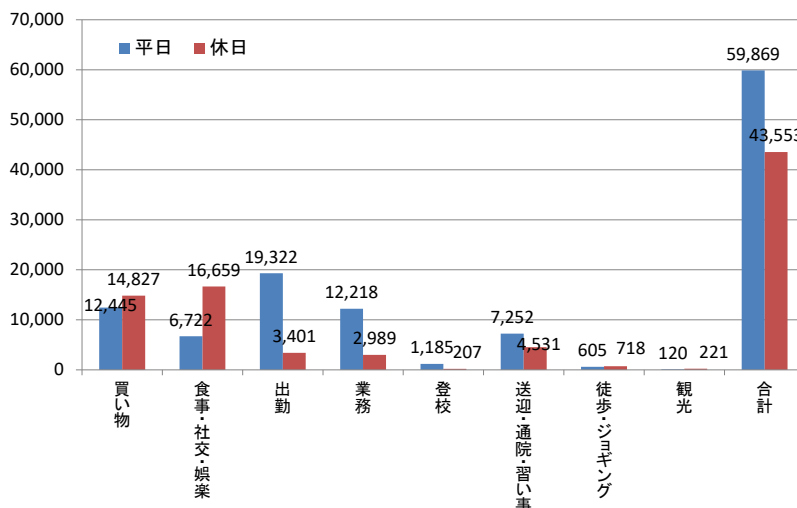
出典：中心市街地活性化推進方策調査検討業務（平成 28 年 2 月）

※アンケート対象者は都心地域内のマンション居住者

(3) 来訪

- ・都心地域への来街目的を見ると、平日は出勤目的、休日は食事・社交・娯楽が最も多い状況です。また、休日の来街者は平日よりも少ない状況です。
- ・都心地域への来街者がどこから来ているのかを見ると、平日の出勤目的は大阪府内、休日の食事・社交・娯楽や買い物目的は主に堺区が多い状況です。
- ・堺東駅利用者の来街目的を見ると、平日は出勤目的が約 5 割を占めています。また、休日の来街者が平日と比べ非常に少ない状況です。
- ・堺東駅周辺地域での来街者の回遊行動を見ると目的地のみの滞在が多く、回遊行動を促す必要があります。

(トリップ/日)



P T 集計エリア：図赤線内

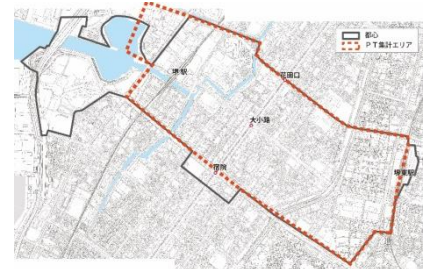


図 目的別集中交通量（P T 集計エリア）

出典：平成 22 年第 5 回近畿圏パーソントリップ調査

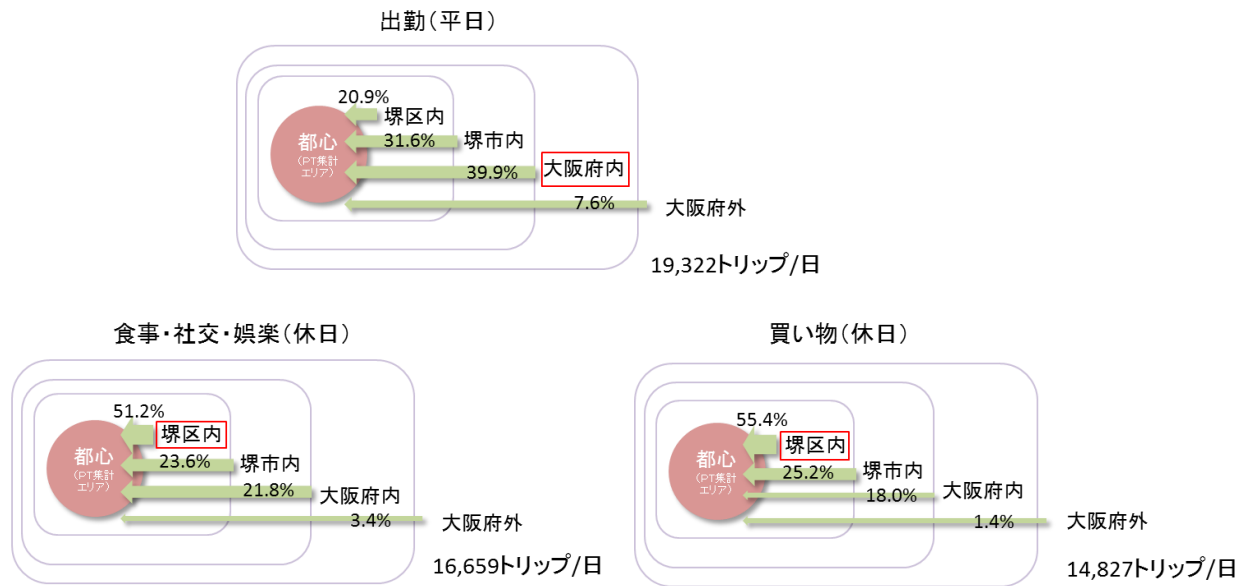


図 目的別集中交通量 (PT集計エリア)

出典：平成 22 年第 5 回近畿圏パーソントリップ調査

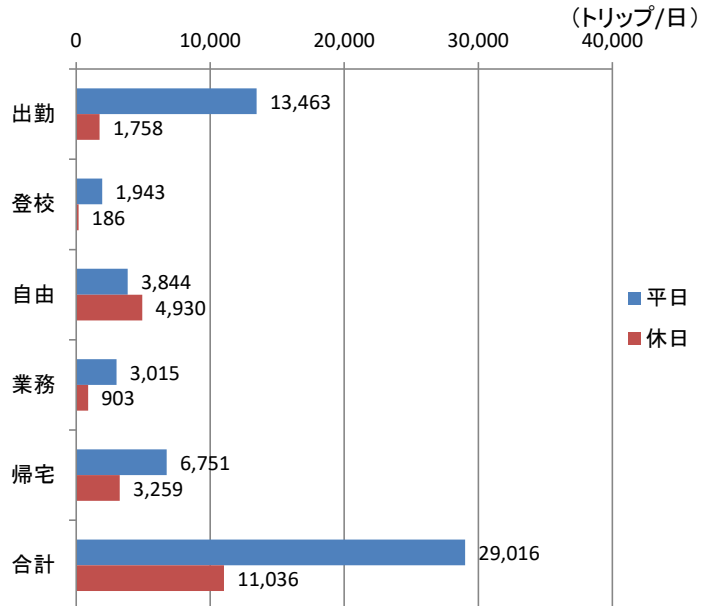


図 目的別降車トリップ数 (堺東駅利用者)

出典：平成 22 年第 5 回近畿圏パーソントリップ調査

(4) 観光

- ・都心地域には、刃物・線香などの伝統産業や茶の湯、歴史的建造物などの歴史文化資産やグルメなど観光ポテンシャルを持つ資源が点在しているほか、周辺には世界文化遺産登録をめざす百舌鳥古墳群が位置しています。
- ・都心地域には、昨今の関西国際空港を中心とした観光インバウンドによりホテル等の立地が進んでおり、堺東駅周辺地域への観光来街を促す必要があります。
- ・その主な要因として、受け入れ環境（エリア間のアクセス、多言語対応、通信手段等）や魅力の構築・発信等が想定されます。

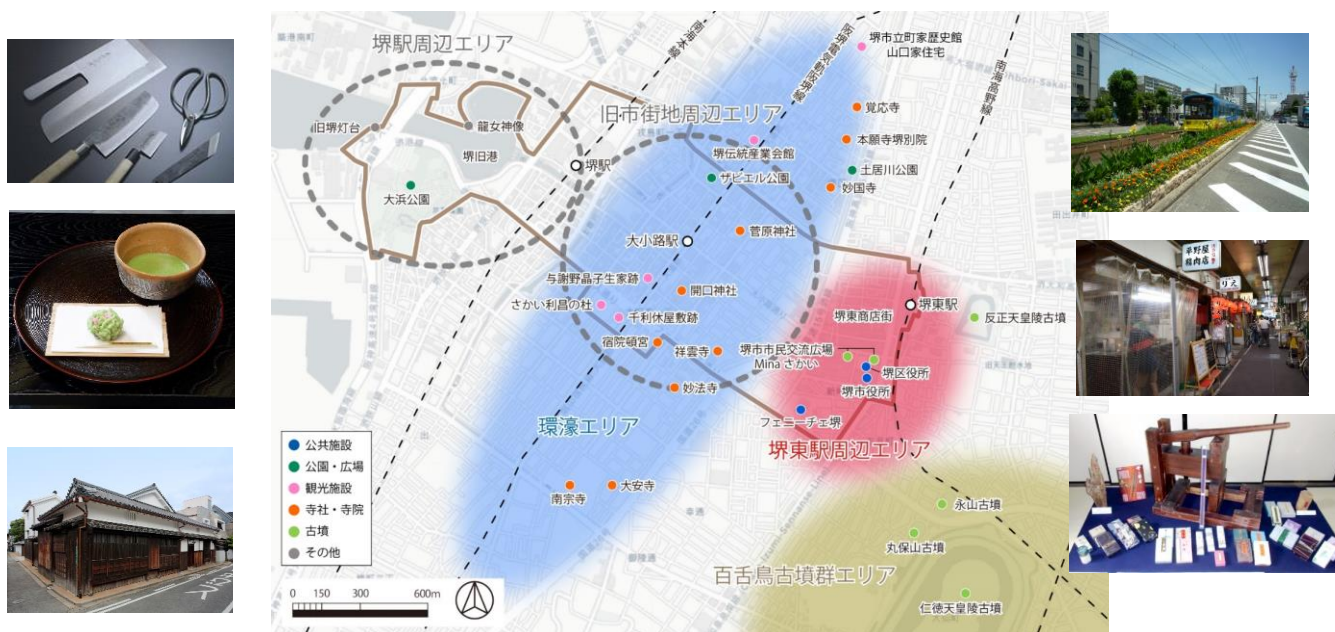
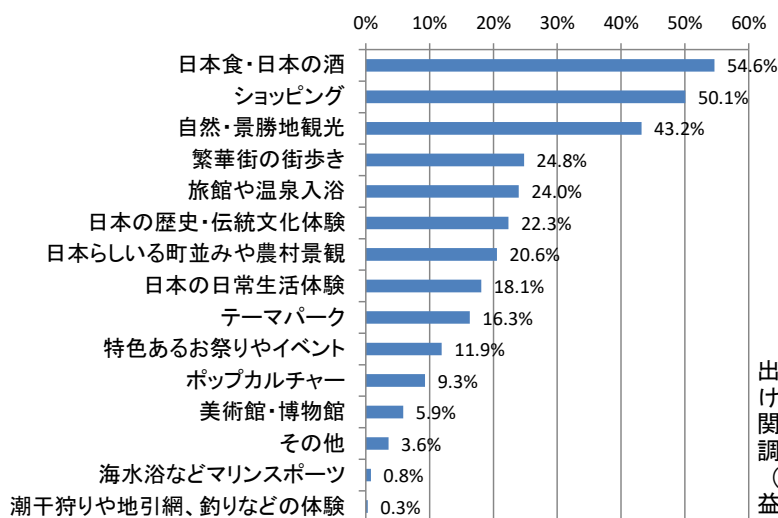


図 堺東や旧市街地・堺駅周辺の主な観光資源の分布

関西観光の魅力

(泉州の主要宿泊施設、観光施設、関西国際空港を利用している
外国人観光客の意見)



出典：平成 28 年泉州地域におけるインバウンド推進施策に関する調査研究（その 1）実態調査編報告書
（泉州地域政策課題研究会、公益財団法人堺都市政策研究所）

(5) 空間・交通

- ・堺東駅周辺地域は、道路・鉄道によりエリアが分断されています。
- ・平日・休日ともに自動車分担率は高く、またエリア内では自動車の通過交通やコインパーキングを利用する自動車等も発生しています。
- ・自転車環境については、利便性の高い駐輪場が少なく、違法駐輪が発生しているほか、歩道上で歩行者と自転車の錯綜も発生しています。
- ・オープンスペースとして、瓦町公園やMina さかいがありますが、市民や来訪者が憩える空間として活用を図る必要があります。
- ・堺東駅周辺は、バス停留所が分散して配置されており、利用者が分かりにくい状況となっています。



図 堺東駅周辺地域のまちの構造

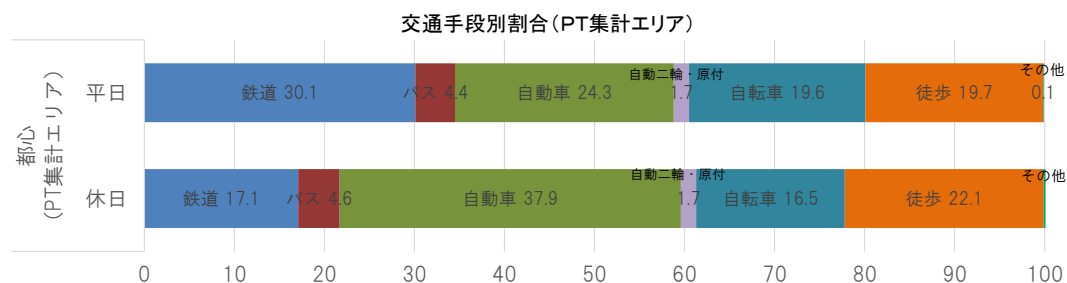


図 交通手段別割合(PT集計エリア)

出典：平成22年第5回近畿圏パーソントリップ調査

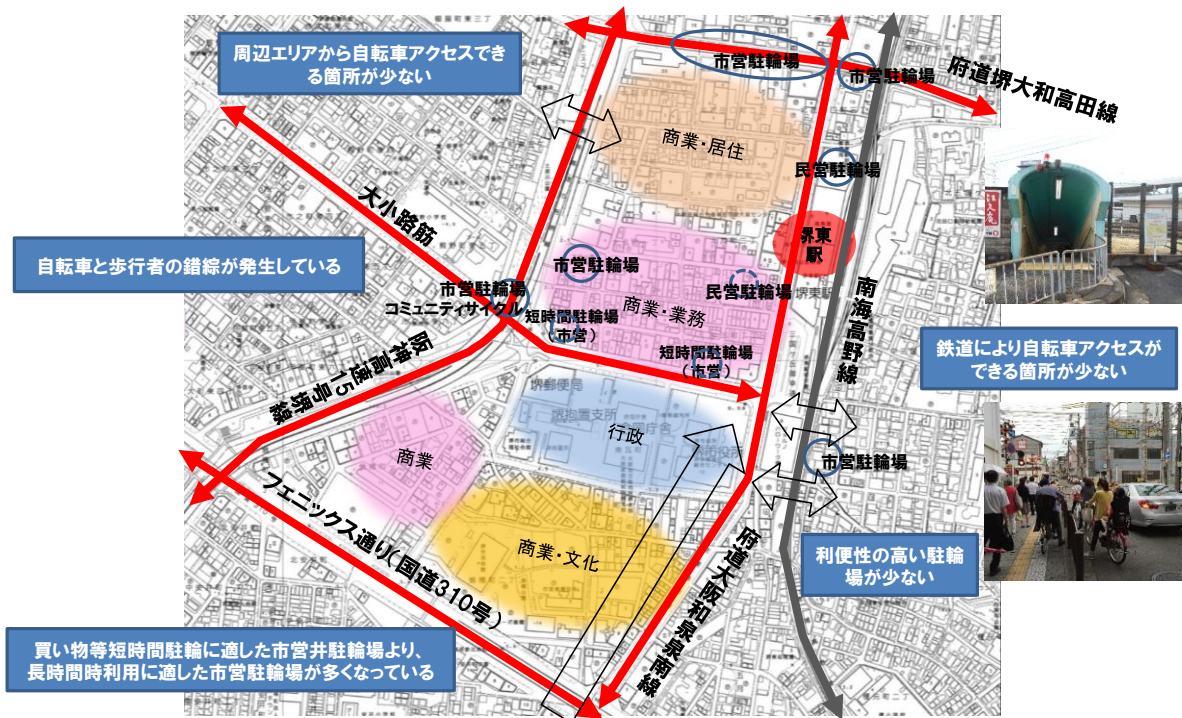


図 堺東駅周辺地域の自転車環境の状況



図 堺東駅周辺地域の公共空間・オープンスペースの状況

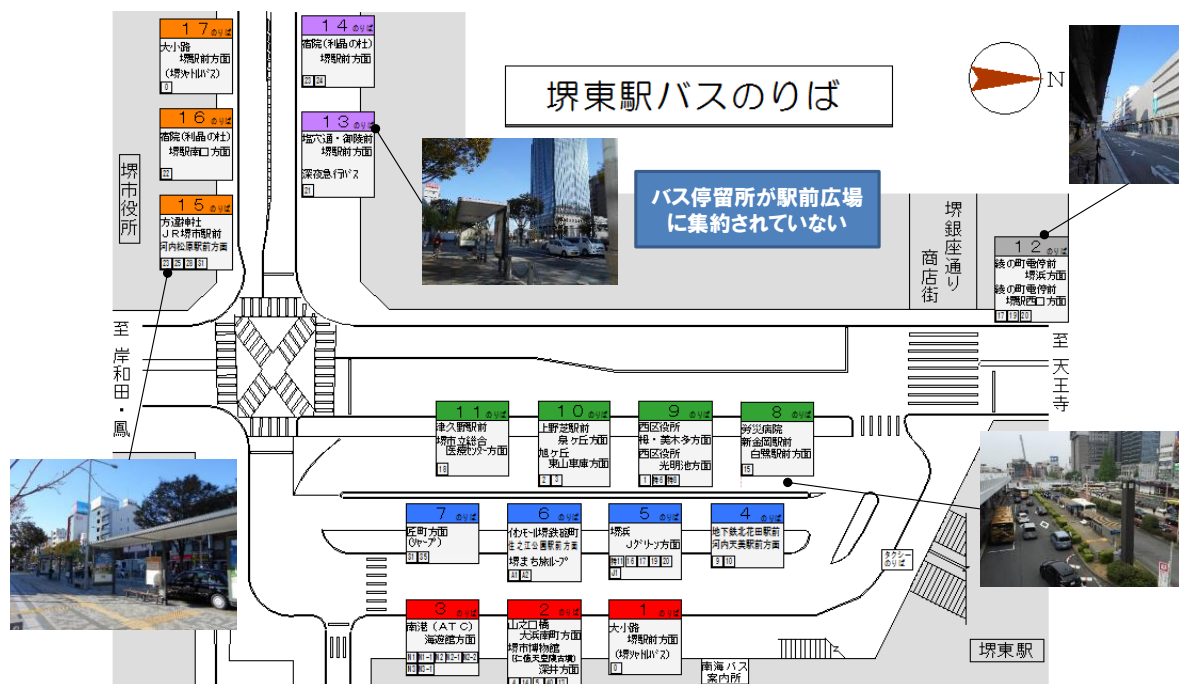


図 堺東駅周辺地域のバス停留所の状況

(6) まちづくり

- ・地元商業者においては、若手商業者を中心にまちづくりに関わる人が増えています。
- ・これまで、これらのまちづくりに関わる市民等との連携によりイベントを実施してきましたが、さらなる活性化に向けては、ハード・ソフト両面から様々な取り組みを行う必要があります。



図 イベントの様子

2-3 堺東駅周辺地域の課題

これまでの現状を踏まえた上で、堺東駅周辺地域の課題を以下のように整理しました。

<現状>

【商業】

- ・飲食が多く、業種に偏りがある
- ・低未利用地、施設老朽化が見られる
- ・周辺に個性的な店の出店が見られる

【居住】

- ・人口、世帯数は増加
- ・20代後半-40代の居住者割合が多い
(堺市内・南大阪から転入、立地・利便性、住宅価格)
- ・生活利便施設、医療福祉施設、快適安全な歩行空間、遊び場等のニーズが高い

【来街】

- ・都心地域への来街者は、平日は出勤目的(大阪府内から)が多く、休日は食事・社交・娯楽が多い(堺区から)
- ・都心地域への来街は休日が平日と比べ少ない
- ・堺東駅利用者は、平日は出勤目的が約5割を占め、休日は平日と比べ少ない
- ・回遊行動を促す必要がある。

【観光】

- ・都心地域および周辺エリアには、多数の観光ポテンシャルを持つ資産が点在
- ・観光インバウンド客に、まちへの来訪を促す必要がある

【空間・交通】

- ・道路、鉄道によるエリアの分断、歩行者と自動車・自転車の錯綜等が発生
- ・公共空間を憩える空間として活用を図る必要がある
- ・バス停留所が分散し、利用者が不便

【まちづくり】

- ・公民連携の取組みは、イベントが中心

<問題>

- ・魅力ある商業機能の充実を図る必要がある

- ・利便性への評価は高く一定の居住もあるが魅力あるライフスタイルを支える環境が整っていない
- ・まちに来てもらう必要がある

- ・来街者が働く人に偏っている
- ・休日の来街を促す必要がある
- ・回遊行動を促す魅力ある商業機能等の充実

- ・受け入れ環境の充実や魅力の構築・発信を行う必要がある

- ・歩行者が回遊しやすい環境を形成する必要がある
- ・歩行者が居心地の良い快適な環境を形成する必要がある

- ・まち全体の持続的発展を考える仕組みが必要である

<課題>

①様々な目的の人が集うまちにすることが必要

- ・暮らす・働く・訪れるなど様々な目的の人が集うまちにする必要がある

②空間の分断を解消するなど、歩行者中心のまちにすることが必要

- ・エリア間の回遊性向上、滞留行動の創出など、歩行者中心のまちにする必要がある

③まち全体を支える公民連携の仕組みが必要

- ・まち全体で持続的発展を支える様々な関係者が加わった公民連携の新たな仕組みづくり（エリアマネジメント）が必要である

将来の堺東駅周辺地域のまちづくりのビジョンについては、都心地域及び堺東駅周辺地域が担うべき役割・ポジションや、「堺東らしさ」、「未来の堺東を取り巻く状況」等を踏まえた上で、考えていく必要があります。

3-1 都心地域・堺東駅周辺地域が担うべき役割・ポジション

(1) 都心地域が担うべき役割・ポジション

①南大阪都市圏の中での「拠点」

本市は、南大阪都市圏の中で、広域的な都市機能の一定の集積が見られ、とりわけ都市地域においては、行政・文化機能等の集積が見られます。このことから、南大阪都市圏の中での拠点性を発揮し、存在感を保てる場所となる必要があります。

表 都市計画区域毎の広域的な都市機能の立地件数

	人口(万人)	広域的な都市機能の立地件数(万人)							
		主要文化施設等	大学	文化財建造物	府民の森	観光資源	広域公園	災害拠点病院等	大規模小売店舗(5万㎡以上)
南部大阪	239	3	22	5	2	3	9	5	5
堺市	84	1	5	1	0	1	2	1	3
大阪府	267	10	26	0	0	9	3	9	5
北部大阪	175	2	33	0	0	2	2	4	3
東部大阪	203	4	23	0	7	0	5	4	4

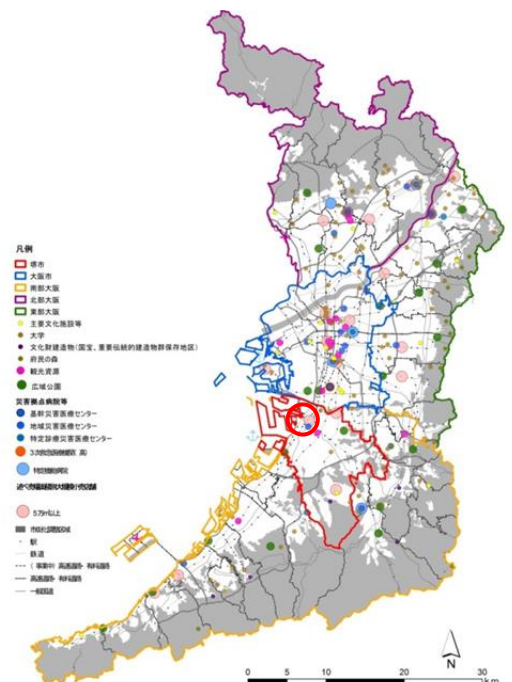


図 広域的な都市機能の立地状況

出典：平成28年大阪府における都市計画のあり方（答申）

②関西の他政令市等と異なる独自のポジションを持つ存在

政令指定都市である大阪・京都・神戸や関西圏の他都市の都心の存在を認めつつ、追従するのではなく、確固とした独自のポジションを築き、存在感を高める場所となる必要があります。



図 堺市の広域的な位置

(2) 堺東駅周辺地域が担うべき役割・ポジション

都心地域の中でも、堺東駅周辺地域は特に行政、商業、業務、文化等の様々な都市機能が集積しており、就業者、来訪者（観光等）、居住者など多様な目的を持った人々が活動するエリアとなっています。

さらに、周辺には歴史・文化資源が今も多く残る旧市街地周辺地域や、観光インバウンドの玄関口でもある堺駅周辺地域、世界文化遺産登録をめざす百舌鳥古墳群エリアがあり、堺東駅周辺地域はこれらの周辺エリアがまじわるエリアでもあります。

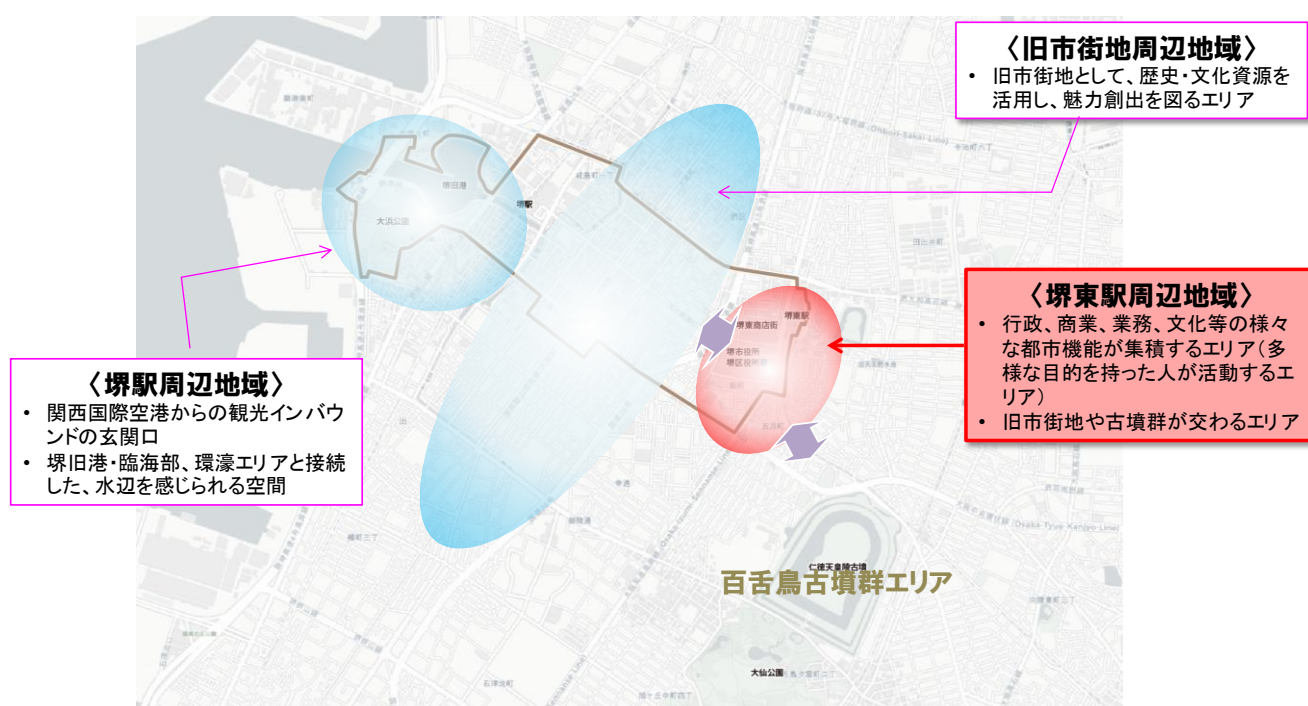


図 堺東駅周辺地域と周辺地域との関係

3-2 堺東らしさとは

堺東駅周辺地域のまちづくりビジョンを考える上で、独自のポジションを築く観点から「堺東らしさ」を踏まえることは、重要であると考えられます。それは、以下の3点に集約されます。

①様々な「人がまじわる」界限

堺東駅周辺地域では、官公庁・企業（働く）と飲食店（憩う）が共存するなど、様々な人や活動がまじわる界限が形成されています。

また日常性、親しみやすさ（普段着で通える、日常使いのまち、顔が見える関係）も堺東らしさを醸し出しています。

→様々な人・活動が「まじわる界限」



②「周辺エリアがまじわる」拠点

堺東駅周辺地域は、古くから海と内陸部とを結ぶ交流の拠点として発展してきた歴史的な経緯を持ちます。

現在も居住エリアや文化・観光エリアがまじわる場所に位置しています。

→周辺の住居・文化・観光エリアが「まじわる拠点」



③「新たな人とまじわる」場所

堺東駅周辺地域は、特色ある飲食店が点在しており、また、デビューをめざすミュージシャンなどを生み出してきた場所でもあります。いわば、若い世代等が挑戦しやすいまちと言えます。

→若者等が「挑戦」しやすい場所



3-3 未来の堺東を取り巻く状況

堺東駅周辺地域の将来像を考えるにあたっては、未来の堺東を取り巻く状況を想定することが重要です。様々な社会経済動向や予測等を参考に、下記の3点を想定しました。

①「新たな層」がまちの主役に

これからは、子育てしながら働く層や、インバウンド観光客などが、まちの主役として活躍する社会が到来すると考えられます。

→子育て層、インバウンド観光客など「新たな層」をまちへ呼び込む戦略が重要になると考えられます。

<キーワード(例)>

- 「女性」市場の拡大
- 「共働き定着」によるライフスタイルの変化
- 住まい方・働き方の一層の多様化
- 観光立国、観光スタイルの変化・多様化、持続可能な観光 など

②「新たな技術・経済」が広がる社会に

シェアエコノミーや自動運転などが登場し、様々なサービスが、新たな技術・経済に支えられるまちになることが予想されます。

→未来の新たな技術をまちへ積極的に活用することが重要になると考えられます。

<キーワード(例)>

- 「AI 技術」「シェアエコノミー」の浸透
- 「移動」の革新
- 「SDGs」持続可能性を尺度とした経済、投資
- 「医療」「介護」のイノベーション など

③「みんな」でまちを育てる社会に

行政だけでなく、市民・事業者等が、意思決定や事業化の主体になり、みんなでまちを育てる社会になることが予想されます。

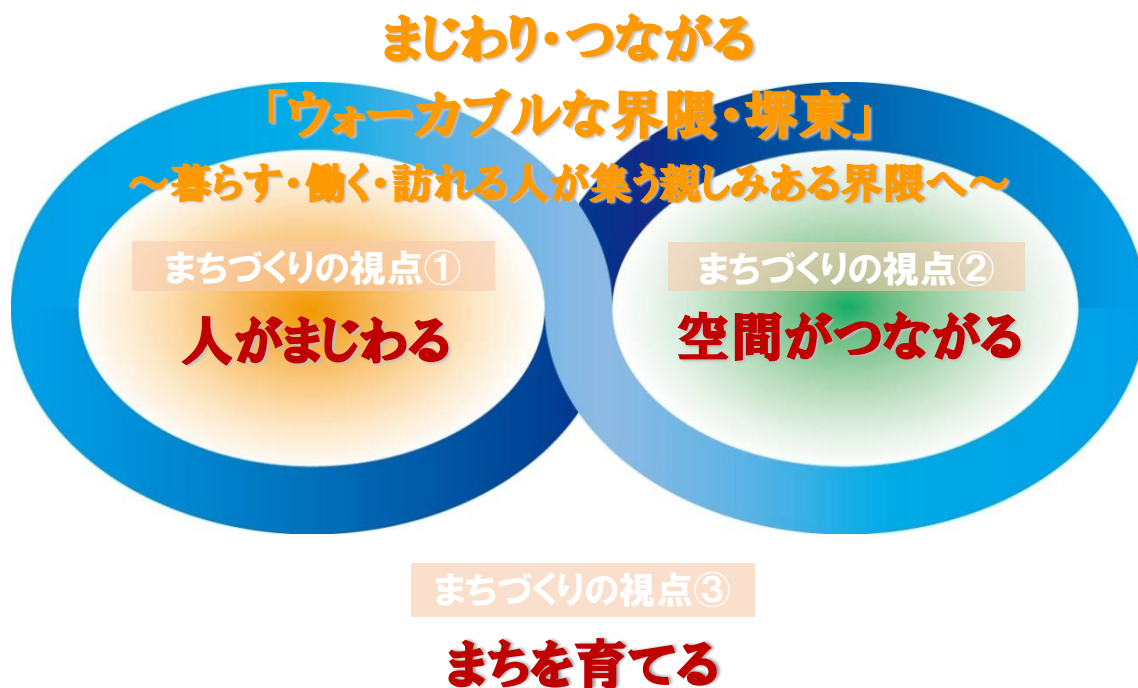
→市民・事業者もまちづくりの主体として主導的な役割を果たすことが重要になると考えられます。

<キーワード(例)>

- エリア価値の向上
- 都市に住む人の QOL (Quality of Life) の向上
- 都市全体の観点からの最適化(全体最適)の提供 など

3-4 堺東駅周辺のまちづくりコンセプト

これまでの現状・課題や堺東らしさ及び未来の堺東を取り巻く状況等を踏まえ、堺東駅周辺地域のまちづくりコンセプトを次のように設定します。



堺東駅周辺地域の活性化を図るためには、暮らす人・働く人・訪れる人等の様々な目的を持った人にまちに来ていただくことが重要です。

加えて、異なる目的の人のまじわりを促すことで賑わいを生み出すことも重要であると考えます。

また様々な目的を持った人が日常的に集い、界限で多様な活動を展開するためには、人々が安全・快適に過ごせる環境が必要なことから、空間をつなぐなど歩行者中心のウォーカブルな界限を形成することも重要です。

このことから、「まじわり・つながる『ウォーカブルな界限・堺東』～暮らす・働く・訪れる人が集う親しみある界限へ～」をまちづくりのコンセプトに掲げ活性化に取り組みます。

(1) まちづくりの視点①「人がまじわる」

○多様な人が「まじわる」界限

堺東駅周辺地域では、官公庁・企業（働く）や飲食店（憩う）といった多様な人・活動の「まじわり」がまちの賑わいを形成しています。このような人の「まじわり」をさらに生み出すことが、賑わいの創出を図る上で重要です。

人の「まじわり」を生み出す視点として、以下の2点が考えられます。

・「多様な目的の人が集う界限」

界限に「まじわり」を生み出すためには、多様な目的の人が界限に集うことが必要です。現在の堺東駅周辺地域は、働く人が中心の界限が形成されていますが、その他にも「暮らす人」「訪れる人」など多様な目的の人が集うことにより、さらなる賑わいが創出されることが考えられます。

また、堺東駅周辺地域には子育て世帯の居住が見られますが、例えば、遊休不動産を活用し、子育て世帯用のシェアオフィスを用意することにより「暮らす」に加え「働く」といった多様な活動を展開できるように仕組みをつくることも、賑わい創出に資するものと考えられます。

・「異なる層のまじわりが生まれる界限」

異なる層（異なる目的の人）のまじわりを促すことで生まれる賑わいもあります。例えば、界限に堺の強みである伝統産業や茶の湯、和菓子等に触れる場を用意することにより、旅行者が界限に来ることも考えられます。同じく、堺のまちで商売に挑戦したい人に対して、まちづくりに関わる人がスタートアップ支援などを行い、界限での商売が実現すれば、新たな賑わいや魅力創出につながっていくものと考えられます。

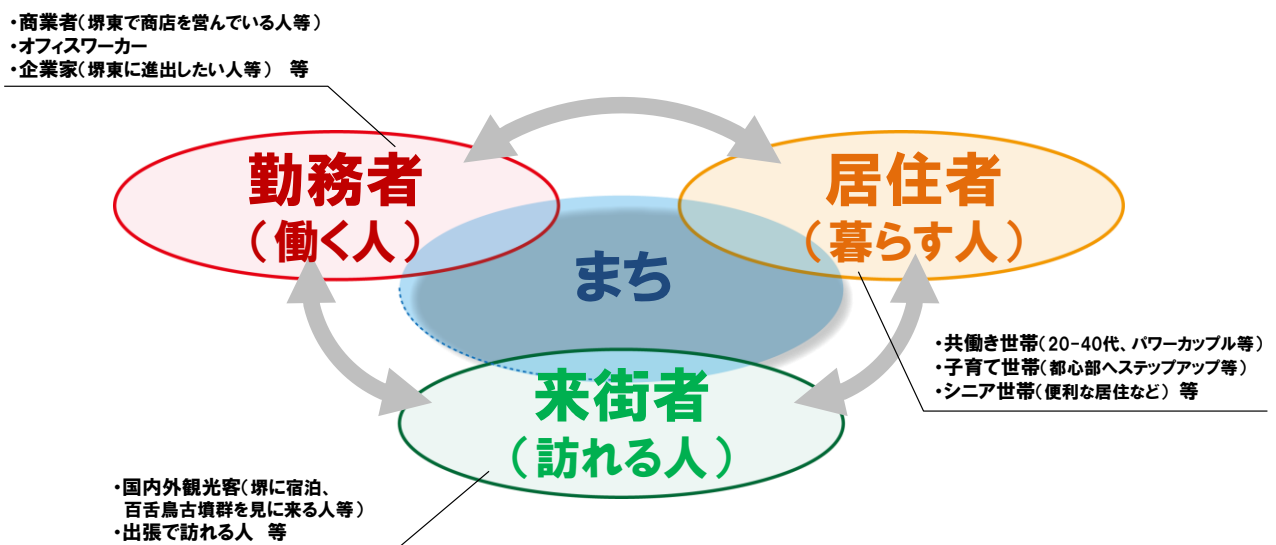


図 まちづくりのターゲットと人の「まじわり」

人がまじるイメージ① “子育て”と“仕事”“暮らし”のまじわり

- ・子どもを出産し堺東周辺で暮らす母親が、子育ての支援サービスが併設されているコワーキングスペースで短時間勤務を実施し、フルタイム勤務に復帰するための準備を行う
- ・子育て層が、駅近にある子育ての施設・サービスを利用しながら、堺東の界隈に集積する飲食・買い物などを楽しむ



人がまじるイメージ② “観光”と“文化・暮らし”とのまじわり

- ・海外から訪れた旅行者が、堺の文化に触れる体験をする（茶の湯・和菓子・刃物・線香…）
- ・まちの“日常の雰囲気”を“観光”で楽しむ（例えば商店街や路地奥をぶらぶら、地元の人が知っている行動の追体験、“仕事”の様子を覗く…など）



人がまじるイメージ③ “堺東で挑戦したい人”と“まちづくり人”のまじわり

- ・まちで商売をしたい、新しいビジネスを立ち上げたい、商売を継いで行きたいという人達の“挑戦”に“まちづくり人”が関わり、挑戦を後押しする
- ・新しい魅力が創出され、“暮らす”、“楽しむ”、“働く”等の多様なライフスタイルを実現する



(2) まちづくりの視点②「空間がつながる」

○歩行者中心の界隈

堺東駅周辺地域は、エリアが鉄道・道路で分断されていることから、多様な目的の人が日常的に集う界隈となるためには、人々が安全・快適に過ごす環境が必要となります。

そこで、道路等で分断されていた空間を「通り」や「オープンスペース」でつなぎ、ウォーカブルな動線により、歩行者中心の界隈を形成することで、まちなかの回遊性を高めます。



図 歩行者中心の界隈の形成

(3) まちづくりの視点③「まちを育てる」

○「公民連携」でまちを育てる

まちの持続的な発展をめざすにあたっては、行政、市民等が個別に取組みを進めるのではなく、十分に連携を図り、将来像の実現に向けた取組みを進めていく必要があります。

このことから、市民・事業者・行政等の公民連携によりハード・ソフト両面から様々な取組みを継続的に行い、エリアの良好な環境や価値を向上させていくことにより、まちのにぎわいを育みます。

○まちづくりに関わる「まちづくり人」を増やす

公民連携の多様な取組みを進めるためには、多くの市民・事業者等の方にまちづくりに関わっていただくことが必要です。

イベントなどのまちづくりに参加しやすい機会などを通じて、まちに愛着や関心を持っていたいただければ、まちづくりに関わるという展開が期待されます。

ここでは、働く人、暮らす人、訪れる人で“まちづくりに関わる人”を「まちづくり人（まちづくりびと）」と呼びます。

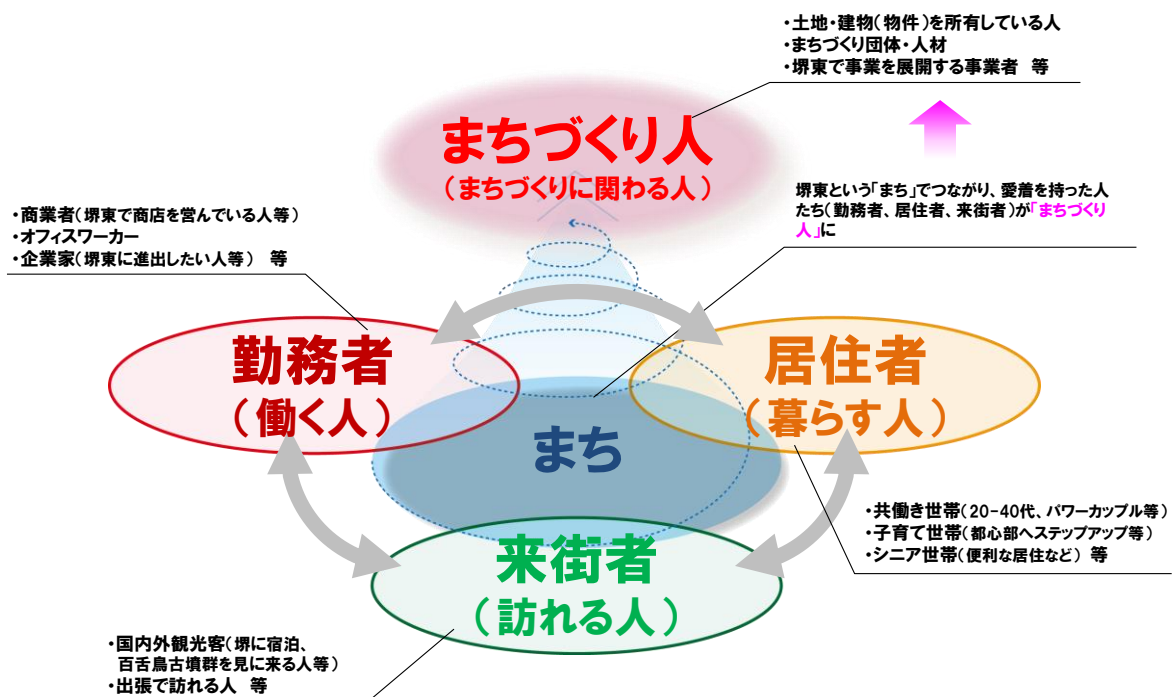


図 まちづくりのターゲットと「まちづくり人」

3-5 取組みの柱と主な施策

堺東のまちづくりコンセプトを実現するための取組みの柱と主な施策は以下のとおりです。

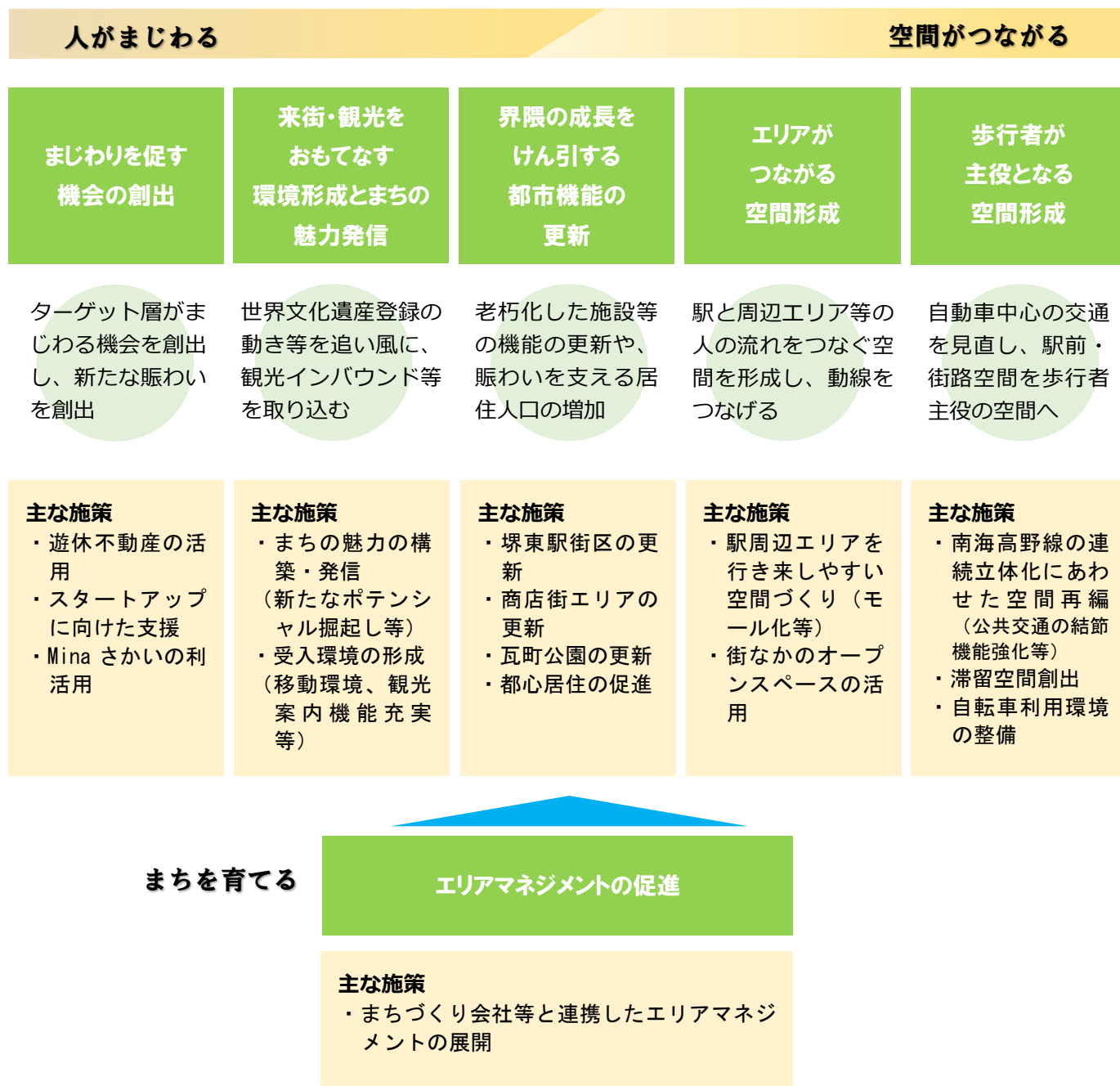


図 まちづくりコンセプトを実現するための取組みの柱と主な施策

界隈の成長をけん引する都市機能の更新

界隈の成長をけん引するために、老朽化した施設等の機能を更新するとともに、賑わいを支える居住人口の増加をめざします。

【主な施策】

○堺東駅街区の更新

中長期を見据えると、施設老朽化が進み、南海高野線の連続立体化も行われることから、関係者との連携を図り、機能更新に向けた検討を進めます。

○商店街エリアの更新

施設老朽化等が進み機能更新が停滞しているエリアにおいて、関係者の連携による再生事業を進めることで、機能更新を図ります。

○瓦町公園の更新

商店街の西側に位置する瓦町公園は、駐輪場との複合施設ですが、施設も老朽化している等の課題があることから、関係者と連携を図り検討を進めます。

○都心居住の促進

居住魅力向上に資する新規の住宅建設における助成制度などについて検討を行います。



南海高野線の立体交差化の検討が進められている堺東駅



現状の瓦町公園

まじわりを促す機会の創出

暮らす人、働く人、訪れる人がまじわる機会を生み出し、堺東に新たな賑わいを創出します。

【主な施策】

○遊休不動産の活用

空き店舗などの遊休不動産の活用を図ることで、新たな賑わいや界限性を創出する空間への再生を図ります。

○スタートアップに向けた支援

新たな挑戦、起業の創出に向けた、ノウハウや相談、交流促進、空き店舗のマッチングなどの仕組みを検討します。

○Mina さかいの利活用

既存の事業とも連携しながら、ターゲットに即したコンテンツを導入し、広場の利活用の拡大を図ります。

【リノベーション物件:comichiかわらぐち】

『**育児**もできる、**仕事**もできる』
空き家をママの創業の場に

＜物件概要＞
築約50年の2階建住居兼店舗。
延床面積 365㎡
11室の長屋、現在9室が入居



【チャレンジの場を誘発:北九州市】

- ・不動産オーナーの協力のもと、まちづくり会社が古いビルを活用し、若いクリエイターたちの拠点となる場を作る
- ・低廉な家賃で、起業したい人を支援

ターゲット層を設定し
質の高いマーケットを定期開催
(芦原橋アップマーケット:大阪市浪速区)

出典:北九州市ホームページ

来街・観光をおもてなす環境形成とまちの魅力発信

世界文化遺産登録の動き等を追い風に、急激に増加しつつある観光インバウンド等を取り込むべく、まちの魅力を磨き上げ、対外的に発信するとともに、おもてなしの環境を充実させます。

【主な施策】

○まちの魅力の構築・発信（新たなポテンシャル掘起し等）

- ・狭義な歴史・文化だけでなく、「食」や「体験」、「建築」など、新たなポテンシャルを掘り起すほか、観光客の満足度を高めるような魅力構築・発信の仕掛けを行います。
- ・宿泊者やMina さかい等への来街者に対し、魅力発信などを行いまちへの誘因を促します。

○受入環境の形成（移動環境、観光案内機能充実等）

- ・百舌鳥古墳群やさかい利晶の杜、旧市街地地域などへの誘導を図るため、シェアサイクルや観光案内機能の充実等を進めます。
- ・来街者の満足度やリピーター率を高めるようなおもてなし環境（多言語対応、Wi-Fi 環境など）の形成を図ります。



堺の魅力的なコンテンツ例

エリアがつながる空間形成

堺東駅と周辺エリア等をつなぐ空間を形成し、動線をつなげることで回遊性を高め、滞在時間の増加や消費行動の活性化等を図ります。

【主な施策】

○駅周辺エリアを歩き来しやすい空間づくり

- ・駅周辺は、道路等でエリアが分断されている状況であることから、駅・商店街・行政ゾーン等のエリア間を歩き来しやすい空間づくりを進めます。
- ・大小路通りについては、モール化など南北の人の流れを活性化させる取組みなど、歩行者の視点から回遊性向上・賑わい創出等に資する空間形成を進めます。

○街なかのオープンスペースの活用

市街地内の小規模な低未利用地等のオープンスペースについて、飲食や憩い等の空間として活用することにより、人が集まる空間として再生します。

【歩行者の回遊性創出・歩車分離】



新宿・モア4番街における歩行者空間化の社会実験



道路空間を再編し、公民連携でにぎわい・回遊性創出や歩車分離の社会実験を実施（大阪・御堂筋）

【小規模オープンスペースの活用】



駐車場の沿道側を活用し、仮設店舗を設置し、にぎわいの連続や安い賃料でのインキュベーションのしくみに（アメリカ・ポートランド）

歩行者が主役となる空間形成

自動車中心の交通を見直し、駅前・街路空間を歩行者が主役の空間に再編することで、歩いて楽しいまちをめざします。

【主な施策】

○南海高野線の連続立体化にあわせた空間再編

南海高野線の連続立体化に合わせ、周辺エリアとのアクセス強化や安全・快適な歩道空間・滞留空間の整備を行うとともに、公共交通等の結節機能の強化を図り、アクセスしやすく、賑わい・憩いにつながる空間形成を進めます。

○滞留空間創出

街なかに憩えるスペースやオープンスペース等を確保します。

○自転車利用環境の整備

- ・商店街エリア周辺に利便性の高い駐輪場やシェアサイクルを配置することで、商店街エリアの違法駐輪などの抑制を図り、歩行環境の向上を図ります。
- ・自転車レーン等の整備により歩行者の安全性向上や、自転車通行空間の連続性を確保したネットワークの形成を図り、堺東への自転車のアクセスの向上を図ります。

【滞留空間の創出】



道路空間に憩いとうるおい、賑わいを生む
滞留空間を設置（神戸・三宮中央通り）



機械式駐輪場イメージ（横浜）

出典：JFE エンジニアリング（株）ホームページ

エリアマネジメントの促進

まちづくり会社を中心となり、市民・事業者等と連携を図りながら、まちの持続的発展に資する取組みを展開します。

【主な施策】

○まちづくり会社等と連携したエリアマネジメントの展開

行政・まちづくり会社・地元等が連携し、地域の良い環境や価値を高める様々な取組みを進めます。

具体的には、市街地更新に向けた取り組みや、景観や土地利用、道路空間の利活用などのルールづくりに向けた検討等が考えられます。

【景観などのエリアマネジメント】



出典：神戸市ホームページ

3-6 堺東駅周辺地域の将来像（ビックピクチャー）

これまでの取り組みや、未来の堺東を取り巻く状況等を踏まえながら、堺東駅周辺地域における将来像「ビックピクチャー」を提示します。

なお、「ビックピクチャー」は、堺東駅周辺地域の再生の期待を高める将来像として、固定的なものではなく、関係者との議論を経て進化されていくものです。

（１）「人がまじわる将来像」

堺東駅周辺地域において、「人がまじわる」まちづくりを行うことにより、“暮らす” “働く” “訪れる” “憩う”、“楽しむ”などの多様な人がまじわる境界が形成されます。

このような境界が形成されることにより、居住者であれば子育てしながら、働き、楽しむといった多様な活動が結び付いたライフスタイルを実現することができます。

多様な活動が結び付いたライフスタイルが実現すること等により、シビックプライドが醸成され、“住み続けたい”と考える市民が増え、そのことがひいては“住みたい”まちにつながるものと考えています。



図 人がまじわる将来像イメージ

（２）「空間がつながる将来像」

堺東駅周辺地域において、「空間がつながる」まちづくりを行うことにより、堺東駅を中心として商店街や官公庁、フェニーチェ堺などへの多くの動線が結ばれた“歩行者中心のウォーカブルな界隈”が形成されます。

このような空間が形成されることにより、回遊性の向上を図られ、さらなる賑わいが創出されます。



図 空間がつながる将来像イメージ



図 将来の堺東駅前のイメージ

4-1 将来像（ビッグピクチャー）実現に向けた段階的な展開方策

短期、中期、長期の時間軸のなかで、概ね20年後の将来像（ビッグピクチャー）の実現に向けて事業を段階的に展開していきます。

【短期】（5年程度）ファーストステップ

公共空間・民間不動産を活用し、にぎわいの土壌をつくる

- 人がまじわる取組みを商店街エリア等を中心に実施します。
 - ・商店街エリアの更新に向けた段階的整備に着手
 - ・瓦町公園の更新
 - ・都心居住の促進
 - ・遊休不動産の活用（リノベーション等）
 - ・スタートアップに向けた支援
 - ・Mina さかいの利活用 等
- 空間がつながる取組みを社会実験等を踏まえ実施し、効果検証を行い、次のステップへとバージョンアップを図ります。
 - ・駅周辺エリアを行き来しやすい空間づくり（道路等における社会実験、効果検証等）
 - ・自転車利用環境の整備 等
- エリアマネジメントの土壌をつくれます。
 - ・まちづくり会社を中心に始動（エリア価値を高める取組み、人材育成等） 等

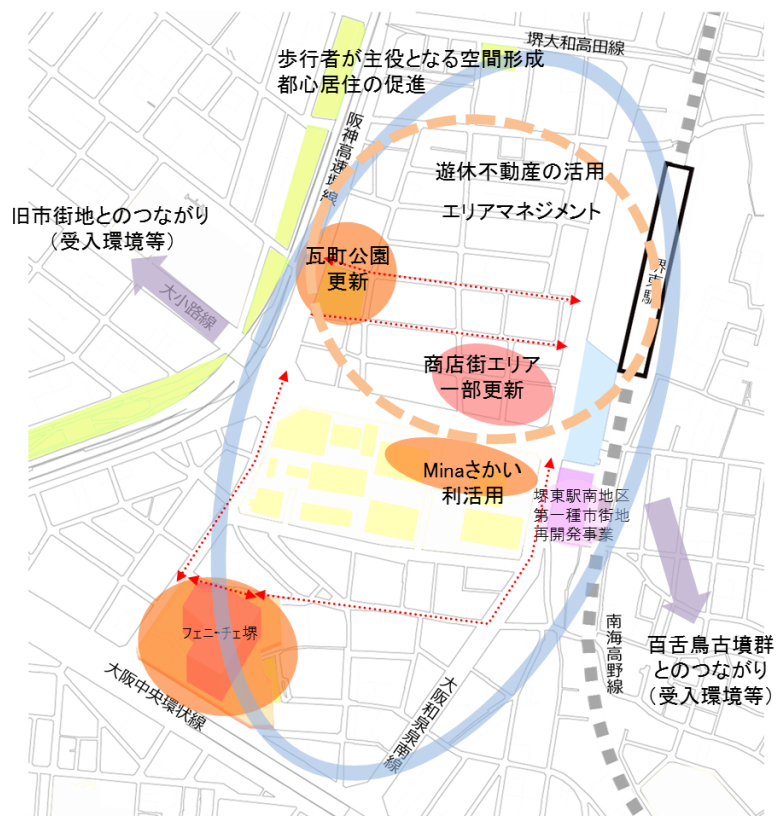


図 短期の展開イメージ

【中期】（2030 年代）

民間投資等を促し、人が集まるエリアに変える

○人がまじわる取組みについて、継続して取り組むとともに、エリアの拡充等を行い、さらなる賑わいを創出します。

- ・商店街エリアの更新に向けた段階的整備の継続実施
- ・都心居住の促進
- ・遊休不動産の活用（リノベーション等） 等

○空間がつながる取組みについて、継続して取り組むとともに、実験的な取組みについては、実施に移行していきます。

- ・道路等の公共空間活用の一部実施 等

○エリアマネジメントのステップアップを図ります。

- ・まちづくり会社の活動多様化 等

○民間投資を誘発する取組みを展開します。

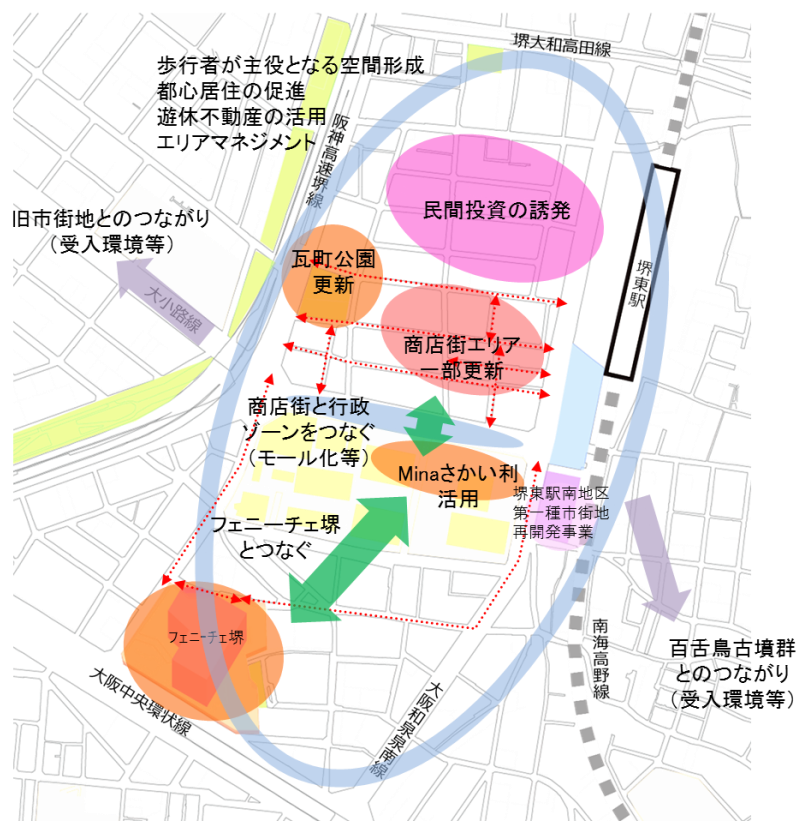


図 中期の展開イメージ

【長期】（2040 年代）

まちの顔となる都市空間を作り、さらなる民間投資等を生み出す好循環を作り出す

○堺東駅を中心に取組みを実施し、まちの顔となる都市空間の形成を図ります。

- ・ 南海高野線の連続立体化の完了
- ・ 堺東駅街区の更新完了 等

○エリアマネジメントの継続実施を図ります。

○上記の取組みと連動しながら、さらなる民間投資の誘発を促します。

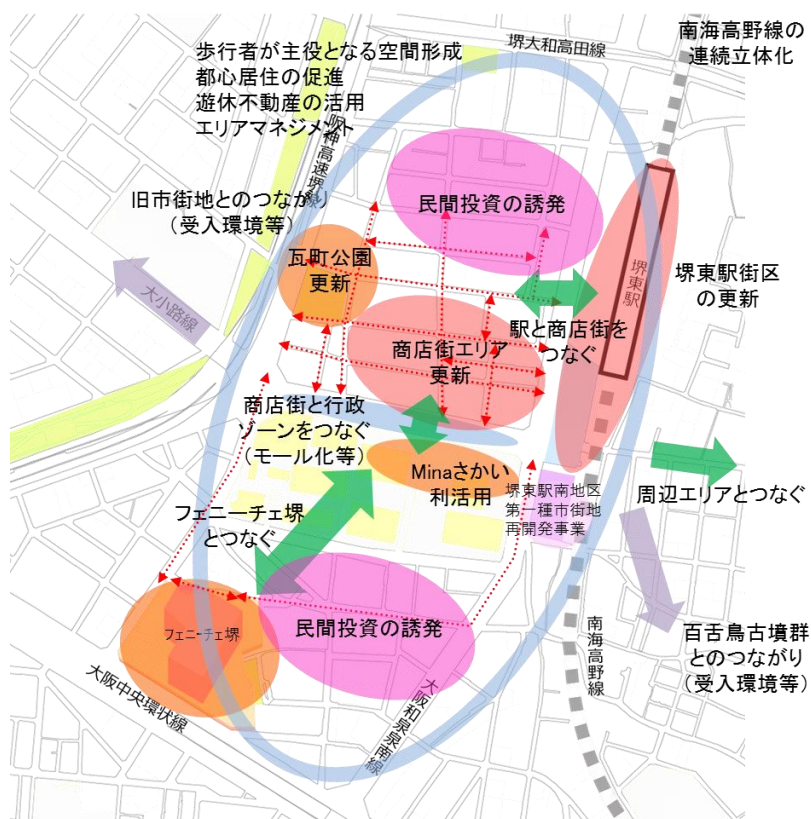


図 長期の展開イメージ

4-2 事業展開に向けて

本計画の推進にあたっては、そのプロセスが重要であり、市民や事業者等にまちづくりに関わってもらうとともに、対話を重ねながら取組みを進めることが求められます。

具体の事業展開については、次の4つの観点から取り組みます。

①エリア再生に向けて周りを巻き込む

- ・ 公民連携のまちづくりに向けて、行政に加え、エリアに関係する市民や事業者を巻き込む取組みを実施します。
- ・ あわせて、一般市民・事業者に向けた取組みのすそ野を拡大する、参加しやすい機会づくりにも取り組みます。

②計画・ビジョンの共有

- ・ 堺東フェニックス計画の理念・考え方の共有を図ります。

③エリア再生の具体的な取組み策明示

- ・ エリアの再生に向けて、公民の対話の場を設け、方向性を明示します。

④まちづくりプレイヤーの育成

- ・ まちづくりの担い手の核としてまちづくり会社の強化を図ります。

4-3 公民連携による推進

本計画の推進にあたっては、「公民連携」を基軸に据え、市民・事業者・行政が担うそれぞれの「役割を明確」にし、それぞれが実施する取組みを「相互補完」する事で、活性化をめざします。

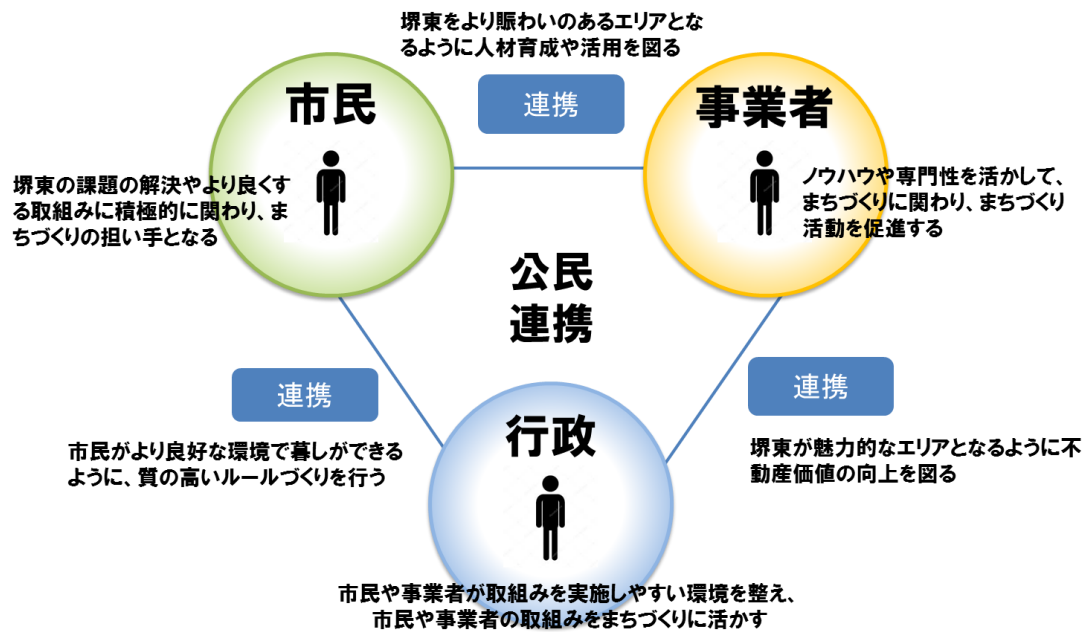


図 公民連携による推進

4-4 推進体制と進め方

市民・事業者・行政・まちづくり会社等が連携を図ることにより、堺東フェニックス計画を推進します。とりわけ、まちづくり会社が推進のエンジンとして重要であり、協働や事業展開の環境づくりを積極的に進めていくものとします。

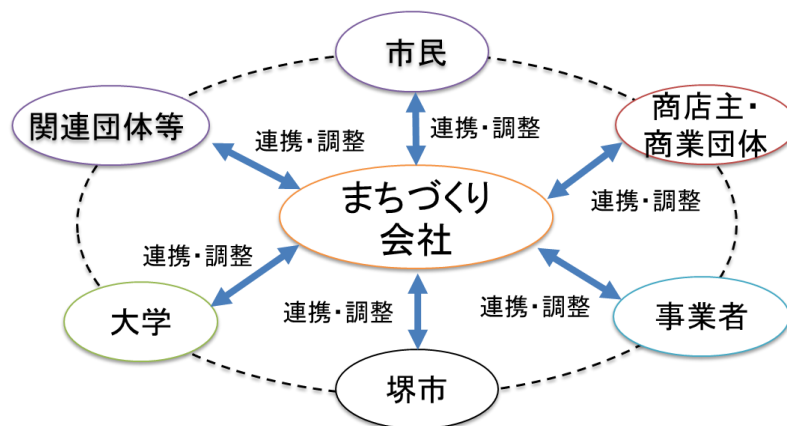


図 まちづくり会社をエンジンとした推進体制

また、事業を推進する過程では、進捗確認を行い、関係者間での対話等を踏まえ、事業のブラッシュアップを行っていくものとします。

さらに、本計画内容についても、取組みの進捗状況や将来動向を踏まえ、「進化」させていくものとします。



図 計画・事業のブラッシュアップ