

<p>件 名</p>	<p>光明池駅前地域活性化基本方針（案）の策定について</p>
<p>経 過 ・ 現 状 政 策 課 題</p>	<p>【経過】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 泉北ニュータウンでは各駅前地域の活性化に向け、平成 23 年に泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン、平成 28 年に柵・美木多駅前活性化土地利用構想を策定し、駅前地域の活性化に取り組んできた。 <p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 光明池地区は泉ヶ丘地区、柵地区と比べて開発時期が後期であるが、同地区で最も開発が早かった赤坂台のまちびらきから間もなく 50 年を迎え、本駅前地域に立地する施設についても更新の時期に差し掛かっている。 ・ 本駅前地域はペDESTリアンデッキにより歩車分離が図られ、歩行者のメインストリートとなっており、それに面して大規模な商業施設が複数立地している。 ・ 本駅前地域には分譲マンションが多く立地し、駅周辺の居住者が多い。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 泉ヶ丘地区や柵地区の駅前地域と違い、本駅前地域は地権者の異なる多数の商業・サービス施設等で構成されており、調和がとれ一体的かつ効果的な施設更新を行うには、民間事業者間の連携・調整が必要。 ・ 情報発信やイベント等の開催など、様々な主体（堺市、和泉市、民間事業者、住民等）による連携・協働が必要。
<p>対 応 方 針 今 後 の 取 組 （ 案 ）</p>	<p>【本方針の目的】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本駅前地域の特性を踏まえ、将来的に想定される土地利用転換やそれに伴う機能導入を見据え、あらかじめ行政により、地域全体で調和のとれた土地利用の方向性と行政の取り組むべき施策の方向性を示して民間開発を誘導し、それに合わせて公共施設の再整備を進めることで、将来にわたって活気があり、より豊かに暮らせる駅前地域を実現する。 <p>【取組期間】 概ね 10 年間</p> <p>【将来像】 「居心地のよい暮らしの拠点・光明池」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業機能をはじめとした施設の充実による生活利便性の高さや魅力的な公園、分譲マンションを中心に多くの住居が多く立地している特長を活かし、将来にわたって活気があり、より豊かに暮らせる駅前地域の将来像を表現。 ・ 地域の住民、民間事業者等が同じイメージを持ち、共に取組を進めていけるように、「①商業・居住機能」「②公共施設」「③魅力向上・発信」について、本駅前地域のめざす将来像のイメージを提示。 <p>【基本方針】</p> <p>方針 1 商業機能の維持・向上、居住機能の強化を促進 方針 2 民間活力導入と連動した効果的な公共施設の利活用を推進 方針 3 駅前地域全体の魅力向上と情報発信を推進</p>

	<p>【今後の予定】</p> <p>令和5年3月下旬 パブリックコメント実施</p> <p>令和5年6月 光明池駅前地域活性化基本方針策定</p>
効果の想定	<p>○商業機能の活性化や定住人口の増加による活気の創出</p> <p>○公共施設の利活用の推進</p> <p>○情報発信や回遊性の向上による地域全体の魅力向上</p>
関係局との政策連携	<p>市長公室、産業振興局、建築都市局、建設局、南区役所など</p>

光明池駅前地域活性化基本方針

(案)

令和5年●月 堺市

目 次

1 策定の背景と目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的と対象期間	1
2 基本方針の位置付け	2
3 光明池地区について	3
(1) 光明池地区の成り立ち	3
(2) 光明池地区センターの現況	4
4 本駅前地域の特性	5
(1) 強み	5
(2) 課題	7
5 将来像と基本方針	8
(1) 将来像	8
(2) 基本方針	10

1 策定の背景と目的

(1) 背景

泉北ニュータウンは泉ヶ丘地区、梅地区、光明池地区の3地区からなり、各地区の中心には鉄道駅とそれを中心に住民の生活を支える拠点である地区センターが形成されている。本市はこれまで、泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン（平成23年3月策定、平成27年1月改訂 泉北ニューデザイン推進協議会）、梅・美木多駅前地域活性化土地利用構想（平成28年9月策定 堺市）に基づき、泉ヶ丘地区、梅地区における活性化の取組を進めてきた。

光明池地区は、他の2地区と比べ開発時期が後期であり、駅前地域の土地利用についても、近年までマンションの分譲が続いていた。しかし、光明池地区で最も開発が早かった昭和50年の赤坂台のまちびらきから間もなく50年を迎え、駅前地域に立地する施設についても更新時期に差し掛かっており、時代の変化や社会情勢に応じた取組の必要性が高まりつつある。



出典：国土地理院（2022年撮影）

(2) 目的と対象期間

- ・本方針の対象範囲は、駅前地域の商業地域が指定された範囲（地区センター）とそれに連続する主な公共施設（公園、病院、運転免許試験場等）（以下「本駅前地域」という）とする。
- ・本方針は、本駅前地域の特性を踏まえ、将来的に想定される土地利用転換やそれに伴う機能導入を見据え、あらかじめ行政により、地域全体で調和のとれた土地利用の方向性と行政の取り組むべき施策の方向性を示して民間開発を誘導し、それに合わせて公共施設の再整備を進めることで、将来にわたって活気があり、より豊かに暮らせる駅前地域を実現することを目的として策定する。
- ・本方針の取組期間は、概ね10年間とする。

2 基本方針の位置付け

本方針は、堺市基本計画 2025（令和 3 年 3 月）や堺市南区基本計画（令和 3 年 3 月）、SENBOKU New Design（令和 3 年 5 月）など本市関連計画との整合性を図り策定する。

【堺市基本計画 2025】（令和 3 年 5 月）

重点戦略 4. 人や企業を惹きつける都市魅力 ～Attractive～

施策（5）泉北ニュータウンの新たな価値の創造

＜取組の方向性＞

各駅前地域では、地区の特性に応じて利便性や機能向上に向けた取組を推進する。

【SENBOKU New Design】（令和 3 年 5 月）

理 念 かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ
～泉北ニュータウンの価値を高め、次世代へ引き継ぐ～

分野 6 都市機能 <<光明池駅前エリア>>

泉北ニュータウンにおいて比較的后半にまちびらきされた地区として、今後の駅前施設（商業施設、自転車駐輪場、デッキなど）の更新を見据え、公民が連携し、駅前の道路、広場などの公共空間の再編や利活用、回遊性の向上により、賑わいのある駅前空間を創出する。

10 年後の暮らしのイメージ



【堺市都市計画マスタープラン】（令和 3 年 7 月）

光明池駅周辺は「駅前拠点」に位置付け（泉ヶ丘駅周辺は「都市拠点」、梅・美木多駅周辺は「駅前拠点」に位置付け。）

→駅前拠点：「日々の買い物など日常的な利便に供する市民生活に密着した生活拠点」をめざすべき姿としている。

【堺スマートシティ戦略】（令和 3 年 5 月）

泉北ニュータウン地域は「重点地域（SENBOKU スマートシティ構想）」に位置付け

→「ICT を活用した課題解決、暮らしの質向上（Live Smart）を図り、暮らしを愉しむ（Play SENBOKU）ことのできる価値創造と、地域魅力の向上」等をコンセプトとしている。

3 光明池地区について

(1) 光明池地区の成り立ち

光明池地区は、泉北ニュータウンにおける地区センターの1つとして、赤坂台から順次まちびらきが行われた。

- 昭和 50 年 4 月 赤坂台まちびらき
- 昭和 52 年 4 月 鴨谷台まちびらき
- 昭和 52 年 8 月 泉北高速鉄道光明池駅まで開通
- 昭和 52 年 12 月 城山台まちびらき
- 昭和 54 年 4 月 新檜尾台まちびらき

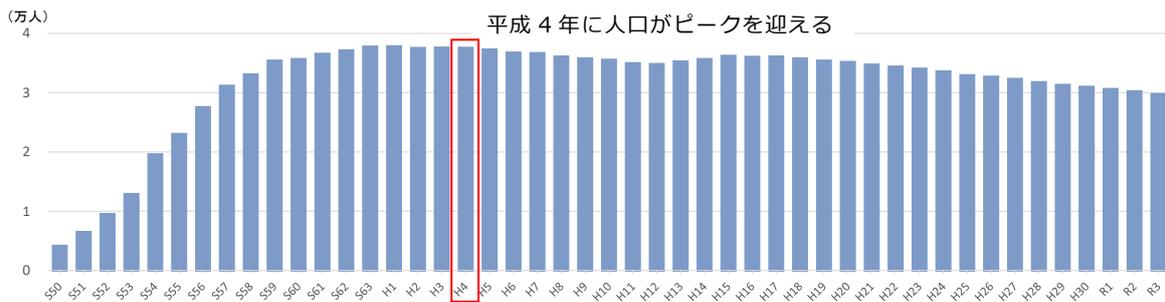
地区の地理的な特徴として、西側は和泉市と隣接しており、南側には地区名の由来となった光明池がある。

地区の人口は、まちびらきから増加を続け、平成 4 年にピークを迎えた。その後は減少傾向となり、平成 13 年から増加傾向に転じたものの、平成 17 年以降は再び減少傾向が続いている。

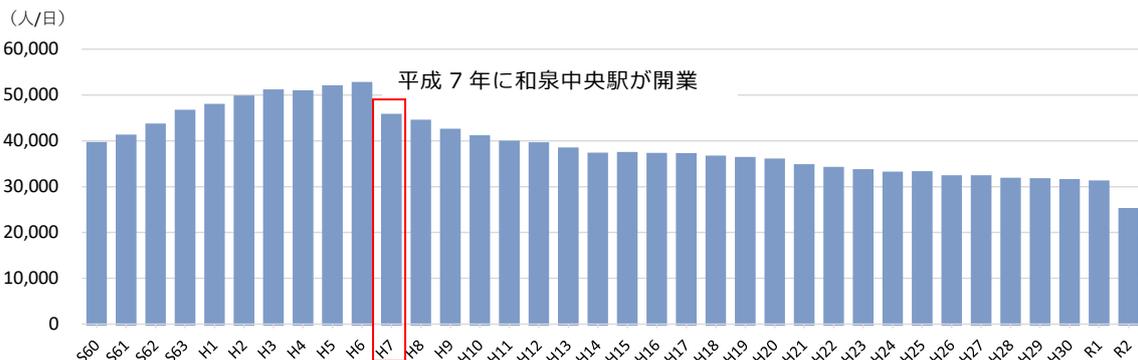
また、光明池駅の乗降客数は、平成 6 年までは増加傾向にあったが、和泉中央駅が開業した平成 7 年からは減少傾向となっている。



光明池地区の人口推移（住民基本台帳人口+外国人登録人口（平成 12 年より））



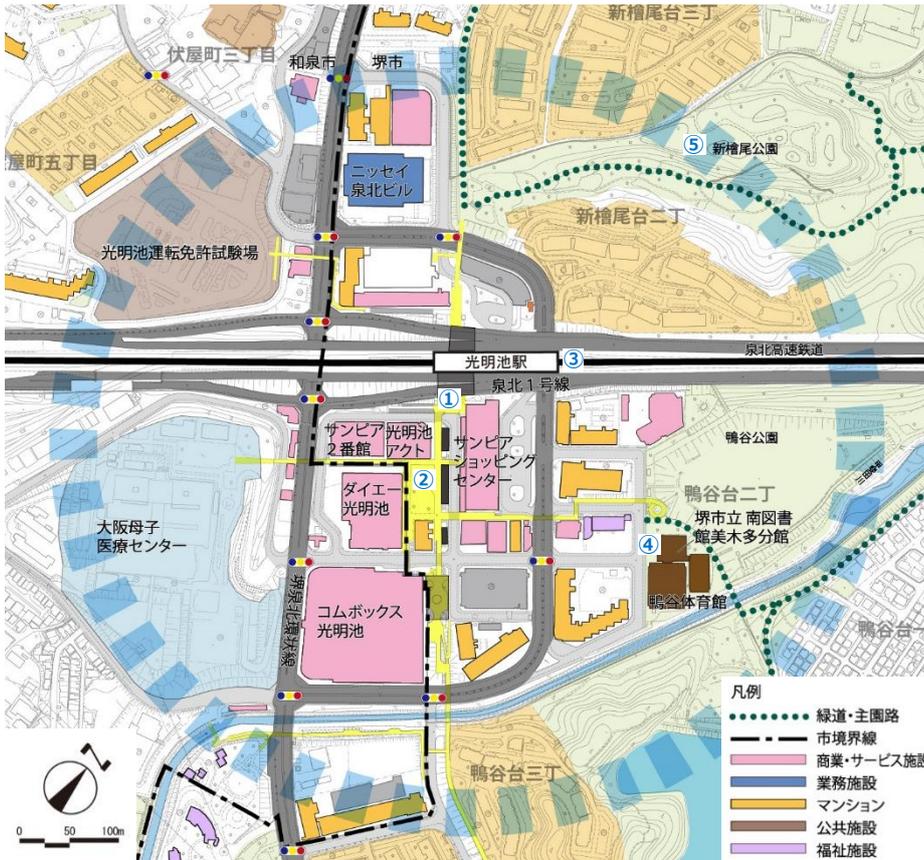
光明池駅の乗降客数（大阪府統計年鑑・駅乗降客数 1 日平均）



(2) 光明池地区センターの現況

光明池地区センターは、当初、泉北ニュータウン内で業務機能を担う地区センターとして開発され、泉北ニュータウン完成後数十年にわたって発展する可能性があることから、将来の整備に対応する用地を確保する必要があるとされたが、社会経済動向の変化などから業務施設の立地が進まなかった。

平成9年には同地区センターのあり方が見直され、未利用地の開発を促進させるため商業施設併設中高層住宅の供給を進める方向となり、確保していた未利用地での分譲マンションの供給が積極的に行われ、現時点においては、ほぼ全てにおいて土地利用が完了している。



本駅前地域の主な諸元

- ・ 駅乗降客数：24,118 人/日 (R2)
- ・ バスルート：4 路線、14 系統
- ・ 堺泉北環状線自動車交通量：平日 12,762 台/24h (H27)
- ・ 歩行者通行量：
 - 駅北側出入口 4,000 人前後、駅南側出入口 6,000 人弱 (11 時～20 時、H30)
- ・ 施設駐車場：18 か所 (R1)
- ・ 公共駐輪場：11 か所 (R1)
- ・ 商業・サービス施設：
 - ティア泉北光明池、マルハン、サンブラザ、光明池一番街、泉北メモリアルホール、サンピアショッピングセンター、サンピア 2 番館、光明池アクト、ダイエー、りそな銀行、光明池センタービル、コムボックス光明池 ほか
- ・ 業務施設：ニッセイ泉北ビル
- ・ 公共施設：堺市立南図書館美木多分館、鴨谷体育館、大阪母子医療センター、光明池運転免許試験場
- ・ 福祉施設：ファミリーこども園

<本駅前地域の主な市所有施設>



- ① 駅から続く南北のペDESTリアンデッキ及び駐輪場 ② ダイエー前広場 ③ 駅に近接した高架下広場
④ 図書館分館が併設された鴨谷体育館 ⑤ 新檜尾公園

4 本駅前地域の特徴

(1) 強み

- ・大規模な商業施設（サンピア、ダイエー、コムボックス）が複数立地しており、生鮮食品スーパーも駅南北に複数あるなど、生活利便性が高い（図 1）。
- ・日常購買施設のほか、銀行・郵便局・クリニック・フィットネス・カルチャー教室など施設の種類が豊富。「気軽に訪れやすい」の満足度（満足+やや満足）は約 8 割（図 2）。
- ・駅を挟んだ南北のペDESTリアンデッキにより歩車分離が図られ、歩行者のメインストリートとなっている。
- ・光明池運転免許試験場や大阪母子医療センター、ファインプラザ大阪など広域から利用者が訪れる公共施設がある。
- ・メタセコイア並木が魅力の新檜尾公園（風致公園）や図書館・体育館・野球場を有する鴨谷公園（総合公園）が立地している。（鴨谷体育館、鴨谷野球場の利用者数は合計で年間約 11.4 万人（令和 3 年度）。特にコロナ禍で公園の利用増。）（表 1）
- ・分譲マンションが多く立地し、駅から 800m 圏内に約 2 万人が居住している。（図 3）また、光明池地区の世帯人員は 2.5 人/世帯であり、泉ヶ丘地区・梅地区の 2.15 人/世帯、堺市全体の 2.4 人/世帯を上回っている。



駅の南北を通り抜ける歩行者導線



ペDESTリアンデッキ沿いの商業施設

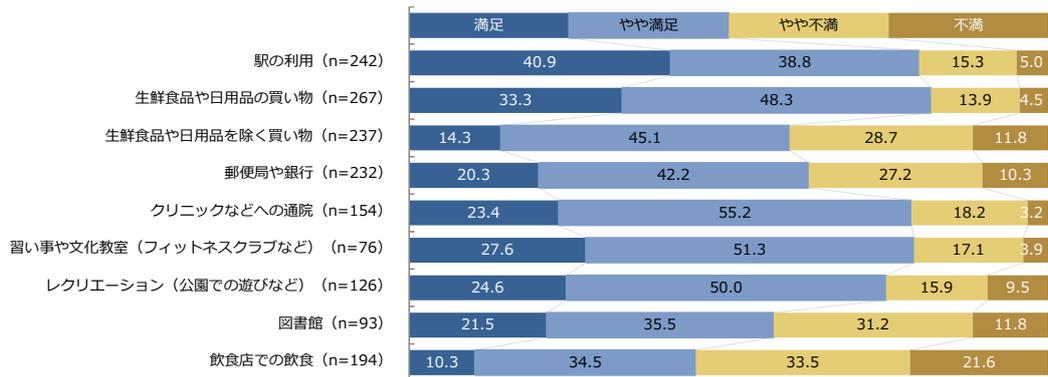


メタセコイア並木が魅力の新檜尾公園



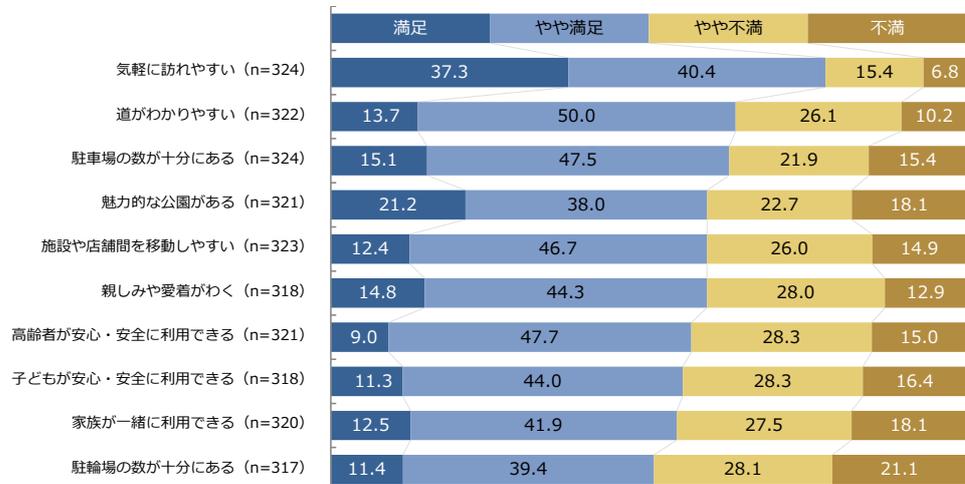
スポーツのできる鴨谷公園

図 1 光明池駅前を訪れる主な目的の満足度



未来の光明池駅前地域活性化に向けたアンケート (令和 3 年実施)

図 2 光明池駅前の評価 (上位 10 項目)



未来の光明池駅前地域活性化に向けたアンケート (令和 3 年実施)

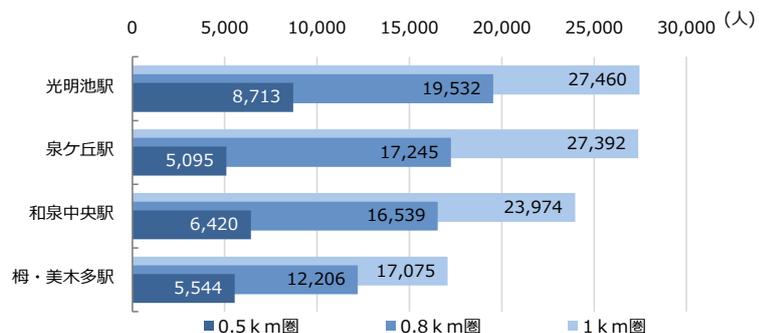
表 1 新型コロナウイルス感染症の流行前後での公園利用者数比較

平日の来訪者数	新檜尾公園	鴨谷公園
来訪者数の増減 (2020/2019)	112%増	137%増

条件：2019 年を 100 としたときの 2020 年の増減の割合
 2019 年 (2019 年 12 月 1 日～2019 年 12 月 31 日 全時間帯 5 分以上 120 分未満滞在)
 2020 年 (2020 年 12 月 1 日～2020 年 12 月 31 日 全時間帯 5 分以上 120 分未満滞在)

Dataverse による人流解析 (令和 3 年堺市調査)

図 3 泉北高速鉄道駅の駅周辺人口の比較



令和 2 年国勢調査

(2) 課題

- ・ 泉ヶ丘地区や栂地区と違い、本駅前地域は地権者の異なる多数の商業・サービス施設等で構成されており、調和がとれ一体的かつ効果的な施設更新を行うには、民間事業者間の連携・調整が必要。
- ・ 公共施設（広場空間、道路、駐輪場など）の経年変化が進んでおり、状況に応じた補修や更新などが必要。
- ・ 「駅前の広場空間が魅力的である」の満足度は3割未満（図4）であり、満足度向上に向けて、居心地の良い広場空間（ダイエー前広場、高架下など）の形成等の取組が必要。
- ・ 商業施設は種類・量ともに充実しているものの、「他には無い店がある」「他には無い施設がある」の満足度は2割未満（図4）であり、店舗などの魅力向上が必要。
- ・ 「気軽に訪れやすい」地域である一方で、「訪れたいと思えるイベントや活動が行われている」「寄り道して楽しみやすい」の満足度はそれぞれ約2割、約3割（図4）であり、駅前地域の魅力向上が必要。
- ・ 民間事業者からは、情報発信やイベント等の開催、防災の取組など、様々な主体（堺市、和泉市、民間事業者、住民等）による連携・協働が求められている。



ペDESTリアンデッキ沿いに立地する駐輪場



駅に隣接する高架下広場

図4 光明池駅前の評価（下位10項目）

	満足	やや満足	やや不満	不満
施設等の情報がわかりやすく表示されている (n=318)	6.6	34.3	40.9	18.2
訪れたいと思える施設がある (n=321)	7.5	33.3	32.7	26.5
駐輪場が使いやすい (n=317)	7.3	32.5	36.9	23.3
楽しめる場所やつろげる場所がある (n=319)	6.9	26.6	42.9	23.5
働く場所がある (n=322)	8.1	23.9	42.9	25.2
主な目的とは別に寄り道して楽しみやすい (n=319)	5.3	24.5	37.3	32.9
駅前の広場空間が魅力的である (n=321)	5.0	24.3	38.3	32.4
他には無い店舗がある (n=319)	3.8	15.4	37.6	43.3
訪れたいと思えるイベントや活動が行われている (n=319)	2.2	13.8	40.4	43.6
他には無い施設がある (n=321)	3.1	12.5	39.6	44.9

未来の光明池駅前地域活性化に向けたアンケート（令和3年実施）

5 将来像と基本方針

(1) 将来像

居心地のよい暮らしの拠点・光明池

本駅前地域は、商業機能をはじめとした施設の充実による生活利便性の高さや魅力的な公園、分譲マンションを中心に多くの住居が多く立地していることが強みである。この特長を活かし、将来にわたって活気があり、より豊かに暮らせる駅前地域の将来像を「居心地のよい暮らしの拠点・光明池」として表した。

また、地域の住民、民間事業者等が同じイメージを持ち、共に取組を進めていけるように、「①商業・居住機能」「②公共施設」「③魅力向上・発信」について、本駅前地域のめざす将来像のイメージを示す。

将来イメージ<①商業・居住機能>

- 光明池地区センターとして、**生活利便性の高い商業機能が維持・向上し、より快適な暮らしを支える拠点**となっている。
- 光明池駅前の特徴である歩車分離されたペDESTリアンデッキ上の歩行者動線が、**駅前地域の人の動き・流れの中心となり、活気のあるメインストリート**となっている。
- 容積率を活用した土地の高度利用により、駅前地域での居住が促進され、高い生活利便性を魅力として子育て層を中心に**定住人口が増加し、人が集まる地域**となっている。



将来イメージ<②公共施設>

- 公共空間の利活用が進み、イベントや活動が活発に行われており、**人が集い、活気のある明るいイメージの駅前地域**となっている。
- 民間施設更新と一体的に更新された公共空間は、住んでいる人も訪れた人も、**ふらっと寄り道をしたくなるような、居心地の良い空間**となっている。
- スマートシティの取組が進み、既存の公共交通に加え、**オンデマンド交通やパーソナルモビリティなど多様な移動手段が選択できる**ようになっている。



将来イメージ<③魅力向上・発信>

- 新檜尾公園・鴨谷公園や駅前周辺部との行き来が活発化し、**相乗的な賑わいが創出**されている。
- ICTの活用により、身近なサービスや移動、憩い・遊びなどにおいてスマートシティの要素が盛り込まれ、**暮らしを彩る「愉しみ」が創り出**されている。
- 日常的に駅前で過ごす時間が増え、**住民の駅前地域に対する親しみや愛着が感じられる**ようになっている。



(2) 基本方針

次の3つの方針とそれぞれの取組の方向性に基づき、将来像の実現に向けて取り組む。

方針1 商業機能の維持・向上、居住機能の強化を促進

泉北ニュータウンの3駅の中で最も駅徒歩圏の人口が多く、商業機能をはじめとした施設の充実による生活利便性の高い本駅前地域の強みをさらに伸ばし、地域住民の暮らしの中心となる拠点性を強化するため、民間の多様な商業施設や住宅をさらに充実させ、商業機能の活性化や定住人口の増加による活気を創出することをめざす。

<取組の方向性>

▶ 民間施設更新など商業機能の維持・向上を促進

(取組例)

- ・ 商業施設のリニューアルや建替による商業機能の維持・向上
- ・ クリニックやスポーツ施設、カルチャー教室など、駅前地域への来訪の目的となる多様な施設のさらなる充実



▶ 歩行者動線に面した商業機能による賑わいの創出

(取組例)

- ・ 歩行者動線を意識した店舗配置などの誘導
- ・ 施設の建替更新時におけるマンションの低層部への店舗や施設などの導入

▶ 土地の高度利用による若年層・子育て世代を誘引する住宅の導入

(取組例)

- ・ 緩和制度を利用した高度利用による住宅供給の促進
- ・ 泉北ニュータウンや駅前地域の居住魅力による若年層・子育て世代の都心や郊外部からの住替え、定住の促進
- ・ 若年層・子育て世代の呼び込みに貢献する賃貸住宅の建替え、リニューアルの促進

参考事例

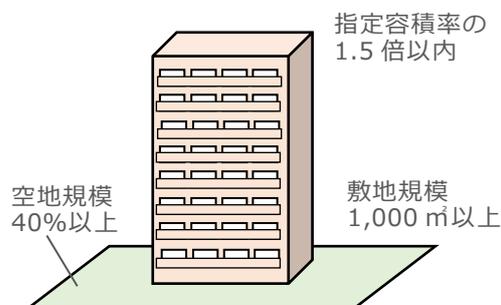
イコーネはごろも (高石市)



南海羽衣駅の再開発で超高層住宅と低層部への店舗導入

トピック

商業地域における住宅に対する容積率の緩和 (堺市)



駅周辺での都市型住宅の供給や老朽化マンションの再生促進を図るために商業地域内の容積率を緩和 (令和5年4月公示予定)

方針2 民間活力導入と連動した効果的な公共施設の利活用を推進

本駅前地域の資源である南北を貫くペDESTリアンデッキや広場といった公共空間、図書館・体育館・公園などの公共施設、優れた道路基盤等を活かし、民間活力の導入や民間施設の更新と連動した公共施設や公共空間の更新、高齢化などの地域課題に対応した新たな移動手段の導入検討など、公共施設の利活用を推進する。

<取組の方向性>

▶賑わいの拠点となる広場等の利活用の推進

(取組例)

- ・ダイエー前広場や高架下広場でのキッチンカー、マルシェ、イベント等の実施
- ・広場に面した商業施設等と一体となった居心地のよい滞留空間の形成



▶民間施設の更新と連動した公共施設の更新を検討

(取組例)

- ・民間商業施設の建替え等に合わせた一体的かつ効果的な公共空間の再整備
- ・施設更新と一体となった歩行者動線の快適性向上

▶スマートシティの推進に向け環境整備を検討

(取組例)

- ・光明池駅から周辺目的地への移動に活用できるシェアサイクルポートの設置
- ・パーソナルモビリティなどの貸出・充電スポット等の設置
- ・ICTを活用した新たな移動手段の実証実験の実施

▶魅力ある歩行空間である緑道等の都市基盤の適切な維持保全

(取組例)

- ・自然や緑を感じ、愉しみながら便利に歩ける環境の維持保全

参考事例

高の原駅前広場を活用したイベント
(高の原びより) (奈良市)



駅前広場にお店の出店や屋外のオフィススペースを設置し、多様な活動を生む空間を創出

トピック

泉北ニュータウンにおける
AI オンデマンドバスの実証実験



住民の移動課題の解決と利便性の向上に向けた新たな移動手段を検討

方針3 駅前地域全体の魅力向上と情報発信を推進

本駅前地域は堺市、和泉市にまたがっており、新檜尾公園、鴨谷公園、光明池運転免許試験場、大阪母子医療センター等は泉北ニュータウン地域内だけでなく市内外からの利用がある。2市や民間事業者も含めた本駅前地域全体での情報発信を推進し、駅前地域の回遊をつくり、地域全体の魅力向上につなげる。

<取組の方向性>

▶ 駅前と繋がった公園との回遊性の向上

(取組例)

- ・ 魅力的なメタセコイア並木や大型遊具のある新檜尾公園や、スポーツができる鴨谷公園、図書館の魅力発信
- ・ 駅前施設や公園におけるデジタルスタンプラリー等の実施



▶ 駅前地域周辺部との繋がりを活かした魅力創出

(取組例)

- ・ 駅前地域と各住区を繋ぐ緑道、緑豊かな光明池緑地、農村地域を活かした魅力創出
- ・ 駅前地域全体の回遊を生み出す移動手段の検討

▶ 市域を超え、一体的な駅前地域としての情報を発信

(取組例)

- ・ 堺市・和泉市が連携した行政・地域情報等の発信
- ・ 市と民間事業者の連携による活発な情報発信ツールの活用（デジタルサイネージ等）

参考事例

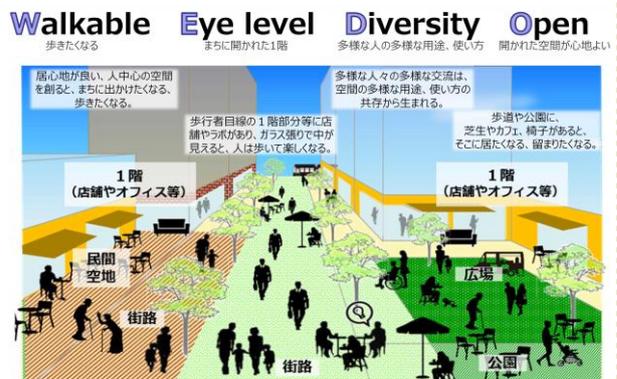
「堺まつりスタンプラリー」
(主催 堺観光コンベンション協会)



二次元コードをスマホで読み取るデジタルスタンプラリーイベントで回遊性を創出

トピック

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」
(国土交通省 HP)



官民の公共空間を一体的に捉え、ウォーカブルな空間形成を総合的に推進