

## 堺東エリア市街地整備に向けた 民間アドバイザー候補者を決定しました

堺市では、「堺都心未来創造ビジョン」で示す堺東エリアの将来像の実現に向け事業計画やロードマップ等を示す「（仮称）堺東エリア市街地整備計画」を作成するため、令和 5 年 7 月 26 日（水）～9 月 22 日（金）、都市開発の事業実績やノウハウを持つ民間事業者をアドバイザーとして公募しました。

このたび、応募のあった 5 者の中から、堺東エリア市街地整備に向けた民間アドバイザー選定庁内委員会の審査を経て、以下のとおり決定しました。

今後、民間アドバイザーとの連携を図り、堺東エリアの将来像実現に向けた取組を進めます。

### 1 民間アドバイザー候補者

- ・代表企業：東急不動産株式会社
- ・構成員：清水建設株式会社、株式会社日建設計

### 2 提案内容

別添のとおり

※民間アドバイザー募集に際して事業者から提案された資料であり、提案内容やイメージ図などは、本市として決定したものではありません。

### 3 選定委員会の講評

- ・行政街区西側ゾーン等の各ゾーンにおいて、多数の協力会社と連携検討の覚書を締結するなど、具体的な導入施設例の提案がなされていた。
- ・多様な業種・業態の施設提案がなされ、堺東エリアのコンセプトである多様な目的の人の来街を促すことが期待される提案がなされていた。
- ・堺東エリア全体の回遊性を高める施策として、まちの駅の配置や多様なモビリティの乗継によるエリア内の回遊性向上、SAKAI HUB TAXI によるエリア外との連携など、具体的かつ効果的な提案がなされていた。
- ・広域交流拠点の形成など、SMI プロジェクトとの効果的かつ具体的な連携の提案がなされていた。
- ・ハード面のみならず、ソフト面においても、エリアマネジメントの仕掛けやキーパーソンなど具体的な提案がなされていた。

### 4 今後のスケジュール

令和 5 年 10 月中 協定書の締結

令和 5 年 11 月から （仮称）堺東エリア市街地整備計画」の作成に向けた意見交換

## 5 その他

提案内容にかかる補助資料を含めた提案書全体や、選定結果に関する詳細については、堺市ホームページ (<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/machizukuri/index.html>) をご覧ください。

問 い 合 わ せ 先	担 当 課：建築都市局 都心未来創造部 都心活性化担当 電 話：072-228-7514 ファックス：072-228-8034
----------------------------	---



# 3つのゾーンが“ガシ”活性化の新たなエンジンとなり、堺東エリア全体の商環境のバリューアップをめざします

多様な交流を通じた都市活動を誘発する拠点開発により、堺東エリアの地域イメージやブランド力を向上させ、選ばれる「ガシ」の拠点となることをめざし、その賑わいが波及することで商店街の活性化に寄与します。

観光、ビジネス、居住者など多様な人々に向けた機能を3つのゾーンに導入し、個性ある堺東の文化を体験できるウォーカブルで人々の活気が交わる拠点づくりにより、更なるエリアのアップデートを実現します。



堺東駅より3つのゾーンを臨む

## 求められている堺東エリアの将来像 補助資料1-1参照

### エリア価値の向上をめざす3つのゾーンの土地利用

- 国交省の「市街地整備2.0」が示すように、これからの市街地整備ではエリアをトータルに捉え、**公民連携でビジョンを共有し、多様な手法・取組でその価値と持続可能性を高める**ことが求められます。
- 堺市の上位計画や堺東エリアの地域特性を理解し、エリア価値を向上させる3つのゾーンそれぞれに相応しい土地利用の方向性を提案します。



## 各ゾーンの立地特性を活かした機能の導入

### 1 瓦町公園周辺ゾーン

商店街に隣接しつつ駅からやや離れた落ち着いた立地であるため、**まちなかの暮らしと賑わいが共存する地域交流の場**をめざします。

#### <導入機能イメージ>

都市居住、商業・サービス、生活交流、業務（郵便局など）、公共駐輪場、広場（民地内オープンスペース）

### 2 行政区画西側ゾーン

堺市の大動脈（大小路筋）に面し、**市役所などの公共施設と連続した立地であるため、広域交流の拠点**となることをめざします。

#### <導入機能イメージ>

商業・エンターテインメント、業務・文化・観光・交流、ホテル、広場、都市公園の移設

### 3 駅北ロストリートゾーン

商店街の北側に位置し、低利用地が多く存在することから、**駅前拠点開発に向けて商店街と連携し賑わい創出に即効性を発揮する土地の利活用を進めます。**

#### <導入機能イメージ>

商業・エンターテインメント（食文化発信など）  
（将来は再開発事業により住宅や商業機能、公共駐輪場などの導入を想定）

## 共 各ゾーン共通の取組 補助資料1-2,1-3参照

- 多様な交通モードによる回遊性向上
- 脱炭素化（ZEB化、再工業、水素利用など）
- エリアによる持続可能な地域経営
- 建物の防災力向上（高潮、帰宅困難者対策）

## 一体的な整備手法(飛び施行地区\*)の適用

- 瓦町公園周辺ゾーンと行政区画西側ゾーンを一体的に整備し、広いエリアで**都市基盤などの機能更新と早期の事業化**を図ります。
- 飛び地を活用した**円滑な移転・権利変換により、権利者の合意形成促進とコストの抑制**を図るほか、公園などの**公共空間や都市機能の適正配置**を実現し、エリア価値を向上します。

## エリア内外の回遊性の向上

### 「まちの駅」の配置 補助資料1-3参照

- 堺市のSMIプロジェクトで進められるART駅と連携する「**まちの駅**」を3ゾーン及び駅前やフェニーチェ堺周辺などに設けます。
- 「まちの駅」では交流拠点として、「C+walk」など多様なモビリティの乗り継ぎや街の情報提供を行うことで、エリア内の移動しやすさ、まち歩きの楽しさの向上をめざします。



## 「ウォーカブル・リング」の設定

- 「まちの駅」を結ぶ交通ネットワーク「**ウォーカブル・リング**」を新たに設定し、エリア内で人が中心の移動手段を確保するとともに、**大小路筋（ウォーカブルパーク）を含めた拠点の賑わいを周辺エリアに波及させる回遊動線を創出**します。

## エリア外との連携

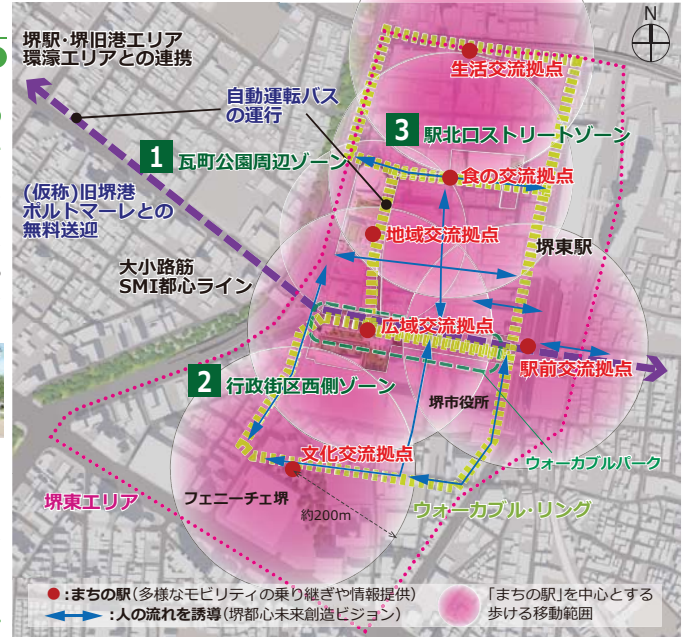
- 「まちの駅」を周遊し、(仮称)旧堺港ポルトマールを繋ぐ無料送迎「SAKAI HUB TAXI (トウトク)」を運行します。
- 「**ウォーカブル・リング**」をはじめ、**環濠エリアや百舌鳥古墳群などの市内観光拠点とのネットワークを形成**するために、自動運転車両などを運行します。



## <整備ロードマップ>

時期[年度]	2025	2030	2040
飛び施行地区による一体的な整備	瓦町公園周辺ゾーン 組織化(権利者協議会、商店街イベントなど) 都市計画決定	計画策定	解体・新築工事
	行政区画西側ゾーン 組織化(法人協議、制度手法協議)	計画策定	解体・新築工事 SMI・ART駅の整備
駅北ロストリートゾーン	勉強会・組織化・機運醸成 勉強会(将来像の検討)、協議会・準備組合など	土地暫定活用 土地暫定活用	計画策定 解体・新築工事

\*市街地再開発事業の一種で、二以上の物理的に離れた区域を一つの市街地再開発事業の施行区域とする制度



堺東エリア全体の開発イメージ

## ウォーカブルパークの一体化と空間の充実

- 瓦町公園周辺ゾーンの都市公園を行政区画西側ゾーンに移設して、Minaさかいと一体となった公共空間を担保し、大小路筋沿いに連続したオープンスペースを整備することで、魅力あるウォーカブルパークを形成します。
- 大小路筋の広幅員の歩道空間において、「歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）」を活用するなど、多様な利活用が可能な仕組みを導入し、人々が歩きたくなるウォーカブルな空間の演出を行います。
- ウォーカブルパークは、**移設整備する都市公園の緑や大小路筋の街路樹と一体となり、都心におけるグリーンインフラとして人々に憩いと癒しを与えるとともに、ヒートアイランド対策や雨水浸透などの機能を有**します。



ウォーカブル空間のイメージ(出典:ソトノハ)

瓦町公園  
周辺ゾーン  
コンセプト

# 便利で豊かな暮らしの場であると同時に、地域住民や来街者の居場所となる緑豊かな“ガシのサードプレイス”を創出します

・地域住民をはじめ、来街者も含めて街を回遊しながらそぞろ歩きや食事を楽しむだけでなく、子どもから大人まで幅広い世代が多様な活動を通して交流を深め、スタイリッシュに働く・暮らす・遊ぶを体験する：「SAKAI COMMUNITY PARK」を創出します。



瓦町公園周辺ゾーンの整備イメージ

## QOLの向上をめざす開放的な空間の創出

### 土地利用・誘導用途の考え方

補助資料2参照

- ・北側街区では駅近の利便性を活かすとともに、**環境に配慮した環境先進の都市型住宅**を配置します。
- ・南側街区の商業エリアでは、会員制コワーキングオフィス「ビジネスエアポート」や食の新しい提案を体験できるシェアキッチン（高島屋などの連携）をはじめ、レストラン・カフェなどの飲食店を誘導します。広場では各店舗がテラス席などを設け、**店内の楽しさが屋外へ滲み出る庭のような商業空間を演出**します。
- ・南側街区の広場空間を階段状にすることで、市道砂道翁橋線を横断する歩道橋とスムーズに接続します。

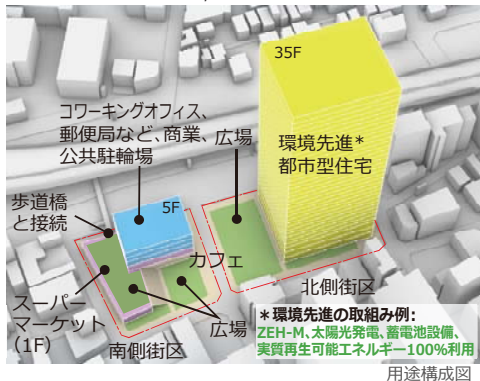


イメージ事例：フォレストゲート代官山



イメージ事例：北谷公園

- <北側街区>
  - ・敷地面積：3,890㎡
  - ・規模：延床面積50,000㎡、地上35階建
  - ・用途：都市型住宅（380戸）、広場（1,000㎡）
- <南側街区>
  - ・敷地面積：2,830㎡
  - ・規模：延床面積4,500㎡、地上5階建
  - ・用途：事務所（コワーキングスペース、郵便局など）、商業（スーパーマーケット、カフェなど）、公共駐輪場（400台）、広場（1,100㎡）



## 飛び施行地区による市街地再開発事業の採用

- ・既存の都市公園の再生や公共施設の機能維持及び権利者の円滑な移転のため、瓦町公園周辺ゾーンと行政区西側ゾーンを一体的に開発・整備する区域として、**飛び施行地区による市街地再開発事業**を提案します。
- ・瓦町公園周辺ゾーンでは、低層建物側に行政区西側ゾーンの権利者の円滑な移転受け入れを実現しつつ、**柔軟な利活用が可能な民地内オープンスペース**を創出し、商店街と連携した賑わいの場、住民や来街者の多様な地域交流の場を確保することができます。

<整備の手順>

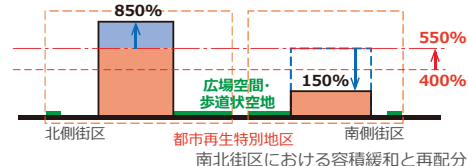
- ①郵便局などの移設整備
- ①'施設の整備
- ②都市公園用地の確保
- ③都市公園の移設整備
- ③'施設の整備



## 事業性確保のための容積率の緩和と再配分

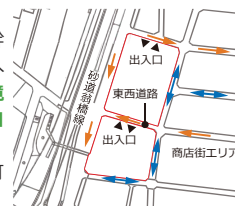
### 都市再生特別地区の適用を検討

- ・大規模住宅保留床の確保による事業性向上のために容積率の緩和と街区間での再配分を行う都市再生特別地区を活用します。
- ・賑わい創出や防災性向上にも寄与する広場空間の確保及び歩行者空間の充実により容積率を緩和します。  
（2街区全体で400%→550%）
- ・南側街区は商店街との一体性及び屋上活用のため低利用とし、北側街区を高度利用します。（北側：850%、南側：150%）



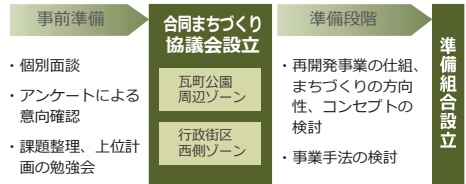
### 南北街区間の東西道路

- ・商店街エリアから西側幹線道路（砂道翁橋線）への動線確保や、**周辺環境に配慮した街区内への自動車出入口確保**のため、街区間の東西道路（瓦町15号線）は維持します。



## 多様な権利者との協調による事業推進

- ・法人、個人の多様な民間権利者から成る特性を踏まえ、**勉強会やワークショップなどの参加型の会議開催や個別相談**などを交え、地域課題解決と個別意向や収益性とのバランスを説明しながら将来像を検討します。
- ・商店街との連携イベント、検討会など、周辺も巻き込みながら機運醸成を図り、ある段階で**公園移転のメリット**を説明しつつ、**行政区西側ゾーンとの連携**を提案します。



## 当コンソーシアムの強みを活かした様々な支援策

- ・事業性を高める施設やプランの企画提案
- ・商業/業務/ホテルのテナントなどの情報提供・斡旋、利活用方策の提案
- ・権利者に配慮した事業計画の提案、資産運用相談
- ・再開発事例見学、先進事例勉強会
- ・まちづくりと連携した計画や事業手法の検討、提案
- ・エリア価値を高める環境・景観・交通などに係る計画検討
- ・周辺とのコミュニティ形成支援、エリアマネジメントの活動支援

## 広場を起点とする歩行者動線の充実

- ・新たに整備する民地内広場は、街かどパブリックスペースとして商店街から人を迎え入れ、**行政区西側ゾーンや駅前北ストリートゾーンをつなぎます**。
- ・歩道状空地に木陰のネットワークを整備し、夏でも**快適に歩けるウォークアブルな空間を創出**することで、狭い道路幅員を補います。
- ・居住者や地域住民の日常的な憩いの場や非日常的なイベント空間など、多様な活用方法により、**隣接する商店街や大小路筋沿い（Minaさかい広場）とも賑わいを連続してつなげます**。



足元の広場から商店街へ繋がる賑わい

行政街区西側ゾーンコンセプト

# 堺の街が持つ多様な地域資源が人々と交わることで賑わいを生み“ネオガシ”を発信するミクストユースな新拠点を創出します

- ・観光促進の役割を担う新たな文化体験・エンタメや学びの場や、堺の特徴を活かした食文化を発信する場を提供し、観光・歴史のゲートウェイとなる「SAKAI HUB SQUARE」を整備します。
- ・堺市民の都市活動のプラットフォームとなり、住む人・訪れる人が多様に交わりつながる、賑わいを誘発する堺のクリエイティブ拠点を創出します。



Minaさかいと一体化する公園及び施設前面オープンスペース

## 多様な人々の交流を生みだす場の形成

### 土地利用・誘導用途の考え方

- ・ゾーンの東側に瓦町公園周辺ゾーンから移設する都市公園を配置し、大小路筋沿いにMinaさかいに繋がる**壮大なオープンスペースを創出**します。
- ・ゾーンの西側に**ガシ文化創生拠点「SAKAI HUB SQUARE」**を配置します。
- ・施設前面に歩道状空を設け、情報と街なか移動を融合させた「まちの駅」(ART駅との連携を検討)を設置します。

#### <西側施設用地>

- ・敷地面積：4,200㎡
- ・規模：延床面積19,000㎡、地上15階建
- ・用途：事務所、商業（飲食、物販、エンターテインメント）、ホテル、広場

#### <東側公園用地>

- ・敷地面積：2,105㎡
- ・用途：都市公園（瓦町公園周辺ゾーンより移設）

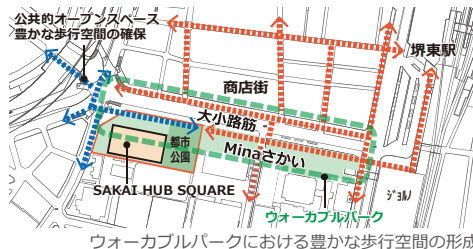
### SAKAI HUB SQUARE の主な導入施設例

15F	都市型ホテル	eスポーツ施設 eスポーツに関するプログラミング教室、イベントスペース、グッズ販売コーナーなどを展開 NANKAI	堺イノベーションHUB 起業家やフリーランス、経験豊富なシニアなど向けのシェアオフィス pbs	堺 JOB HUB 働きたい人と堺市内の企業をマッチング、市内事業者の人材確保にも貢献 PASONA	MARUZEN 書店 地域共育・文化振興、次世代人材育成に貢献、公民連携の新しい本のある場を提供し、エリアの拠点としても貢献 MARUZEN-YUSHODO
6F		堺子ども・子育てHUB 保育・教育から保護者向けの子育て相談・支援までを一貫して応援 PASONA FOSTER	堺ダイニングHUB 地元の食材を活かした地産地消のレストランを展開 PASONA	堺移住サポート 堺市へ移住を希望する方々への相談・案内・交流の場を提供 PASONA	堺アニメセンター 堺市出身の漫画家さんとう・たかへの「ゴロゴロ13」の世界観を知れる漫画ミュージアム DNP MARUZEN-YUSHODO
5F	シネマコンプレックス eスポーツ施設				
4F					
3F	堺インキュベーションHUB（シェアオフィス） 堺コミュニティラウンジ（コワーキング） 堺JOB HUB（就労支援施設）				
2F	MARUZEN 書店（公設書店ちえなみき）※217㎡ 堺子ども・子育てHUB（保育園）				
1F	堺ダイニングHUB（地産地消レストラン） 堺移住サポート（地方創生ラウンジ） 堺アニメセンター（観光）				

大小路筋側 前面広場  
まちの駅(モビリティポート)

### 飛び施行地区による市街地再開発事業の実施

- ・都市再生特別地区や高度利用地区などを活用し、瓦町公園周辺ゾーンと行政街区西側ゾーンを一体的に整備する区域として、**飛び施行地区による市街地再開発事業**を提案します。
- ・瓦町公園周辺ゾーンの都市公園を行政街区西側ゾーンに移設することで**機能停止期間を短く**するとともに、大小路筋沿いに**価値の高い公共空間を確保**します。
- ・移設した公園は再開発敷地内の広場をはじめ、大小路筋の歩道空間やMinaさかいと連続し、**一体的に利用可能なオープンスペースとして整備し、ウォーカブルな空間形成に寄与**します。
- ・施設建築敷地では非住宅用途を中心とした高度利用によりシンボル通りとしての街並み形成に寄与します。
- ・瓦町公園周辺ゾーンと一体的に事業化することで、**大規模な住宅保留床の確保による事業性の向上や、公園移設による施設建築敷地の縮小と土地費の抑制**を図り、市場性の弱い非住宅用途を中心とした広域拠点形成を実現するとともに、高度利用によるシンボルストリートとしての街並み形成に寄与します。



ウォーカブルパークにおける豊かな歩行空間の形成

### Mina さかに繋がるオープンスペースの形成

- ・瓦町公園周辺ゾーンから移設する都市公園と当該ゾーン民地内のオープンスペース及び建物低層部の賑わい施設を一体的に配置することで、日常的に人が集まり交流を生み出す場とします。
- ・整備建物の前面広場には、**まちの情報入手やまち歩き**の起点となる**移動の結節点「まちの駅」**を設置し、堺市が進めるSMIプロジェクトと連携しながらウォーカブルパークの形成に寄与します。



大小路筋イメージ

### 公共的オープンスペースの積極的な活用

- ・大小路筋沿いのウォーカブルパークでは、歩道での「**歩行者利便増進道路制度**」や、移設した公園における「**Park-PFI**」など、民間による多様な利活用が可能な制度を活用して、一体的な賑わいと回遊を創出します。
- ・ほこみち空間では協力事業者のノウハウを活かし、**食や産業など堺の魅力**を国内外に発信する多様な**イベント**を提案します。



イメージ事例:浜寺公園

イメージ事例: PARKLINE横浜

### Park-PFI制度を活用した公園の運営管理の事例

場所：代々木公園（東京都渋谷区） 供用開始：2024年度予定  
代表事業者のグループ会社による都市公園の運営管理事業

感性を刺激し合う多様な舞台となることをめざし、スケートボードが利用可能な広場、イベントで賑わいを生み出す広場、緑の憩いを感じられるテラスを整備し、代々木公園と周辺をつなぐ都市公園づくりを行う

### 説明重視型の合意形成

- ・公共機関など少数の法人権利者で構成されるため、**遊休地活用などの各種方策のメリット・デメリットや事業性**など明快に説明した上で協議を実施します。
- ・郵便局などの機能維持方針に関して検討しつつ、瓦町公園周辺ゾーンとの連携を提案します。

### 最先端のデジタル技術を活用した観光支援やエリアプロモーション

デジタルツイン、アバター、移動支援、堺市歴史観光施設（山口家、堺鉄砲鍛冶屋敷、清学院）と連携した体験型賑わいイベントの企画実施



# 駅北ロストリートゾーンコンセプト 話題のテナントやチャレンジショップなどにより、商店街との相乗効果を発揮するガシの新たなエンタメストリートを創出します

- ・歴史を受け継ぎ、再生していくことで、商店街を含めた街全体に賑わいを創出します。
- ・若手経営者や個人事業者の起業支援の場を用意することで、将来の街の発展に繋がります。

## 将来の再開発を見据えた賑わいの継続的な創出

### 土地利用・誘導用途の考え方

- ・駅北ロストリートゾーンのうち、比較的まとまった低利用地が存在する街区の一部敷地（下図の利活用街区）を活用し、集客力の高い食のイベントや、コンテナなどを利用したチャレンジショップの出店イベント、まちなかアートイベントなどを企画し、ゾーンのリノベーション促進や地域ブランド・イメージの醸成に寄与します。
- ・カフェやパブといった商店街に多い居酒屋などと共存できる交流・社交場の導入や、コンテナホテル、サウナなど既存商店街との相乗効果が期待できる滞在や時間消費型のテナント構成を検討します。
- ・土地の暫定的な利活用やリノベーションなどにより、継続的に賑わいを創出することで、**地区のブランディングや開発ポテンシャルの向上**をめざします。

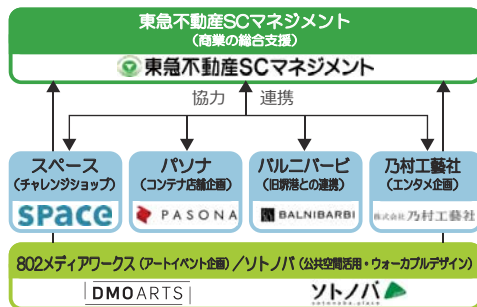
### <暫定利用>

- ・敷地面積：3,590㎡+1,000㎡（南東街区一部）
- ・施設はコンテナなど簡易な形態とします。



## 新たなエンタメストリートをプロデュース 補助資料4参照

- ・食文化をテーマとするイベントや商空間の企画、テナント誘致計画などは協業事業者の豊富な実績とノウハウを活用しながら、東急不動産SCマネジメントがとりまとめ、提案します。



## 機運・ポテンシャルの高まりと合わせた再開発の推進

- ・駅北口に近接する立地特性を活かし、**将来的にはエリア北側の玄関口にふさわしい拠点開発**に向けて、市街地再開発事業の活用をめざします。
- ・暫定利用や公共空間活用など、**多様な制度を活用した連鎖的な取組によるポテンシャル向上、様々な活動・勉強会などを通じた権利者の機運の高まり**を受け、事業実現につなげます。
- ・緩やかなビジョン共有と事業の具体化に応じて整備計画を策定する地区計画などの適用を想定します。

### <市街地再開発事業による将来開発イメージ>

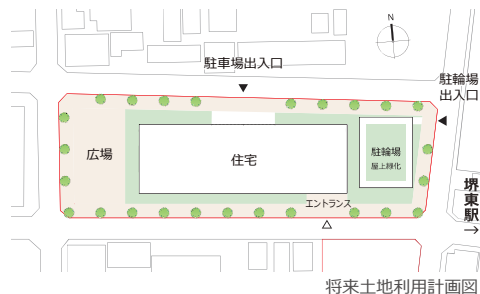
- ・敷地面積：3,590㎡
- ・規模：延床面積29,000㎡（容積緩和400→550%）地上29階建
- ・用途：住宅（200戸）、商業、公共駐輪場（400台）



将来再開発後のイメージ

## 駐輪場の移設整備

- ・瓦町公園周辺ゾーンの**公共駐輪場の一部を移設整備**することにより、市民の堺東駅北西口へのアクセス利便性を向上させるとともに、**来街者の目的地**となることから出来るため、**新たな商業需要の創出にも貢献**できると考えます。



将来土地利用計画図



低利用地活用によるにぎわい創出

## 賑わいを生みだす土地利用の具体的な方策

- ・土地利用については、以下のような具体的な方策について権利者と協議を行い決定します。

### <利活用①：界隈性のある食空間>

- ・既存商店街との回遊を促し、街全体で界隈性あるそぞろ歩きを誘発する**新しいガシの食文化スポット**を創出します。



イメージ事例：仙台EKITUZI

### <利活用②：アーバンリゾート・レストランガーデン>

- ・コンテナと屋外空間の環境演出により、**国内外の観光客の「目的地」**となるような特色のあるコンテンツを提案します。



イメージ事例：淡路島シェフガーデン

### <利活用③：ナイトエンターテインメント>

- ・ナイトクラブ、サウナ、コンテナホテルなど、**エリア周辺との共存共栄をめざした賑わい**を醸み出す集客施設を提案します。



イメージ事例：東急BRAGRAISE イメージ事例：渋谷SAUNAS

## 道路空間と一体となった賑わいの演出

- ・ゾーン中央の東西道路は、堺東駅北西口と直結する歩行者の重要な動線となっています。利活用街区における賑わいを沿道に波及させるために、道路空間との一体的な利用が有効です。イベントの開催時間に合わせた交通規制による歩行者専用道路化などの手段が考えられます。また、歩行者専用道路とすることにより、ウォーカブルな空間形成も実現できます。

## 権利者への魅力的な事業提案と情報共有

- ・**検討区域内の権利者で任意の勉強会を開催**し、権利者の意見を聞きながら、機運醸成を図り、道路空間の時間規制による利活用や権利者の協力による駐車場の部分利用などを検討します。
- ・暫定利用時に活躍した**チャレンジショップなどを再開発整備後の建物内に整備する仕組み**を提案します。

