

堺東エリアの市街地整備に向けた 基本的な考え方を取りまとめました

堺市では、堺都心未来創造ビジョン（令和 5 年 5 月策定）に示す堺東エリアの将来像の実現に向け、民間アドバイザー（※）からの助言や提案を参考に、堺東駅周辺整備の「基本的な考え方」として、多様な主体が参画しやすく、実現可能性の高い市街地整備とする方向性を取りまとめました。

今後、この基本的な考え方をもとに、地権者等関係者との協議や機運醸成を図りながら、魅力あるエリア形成に向け、公民連携のもと取り組みます。

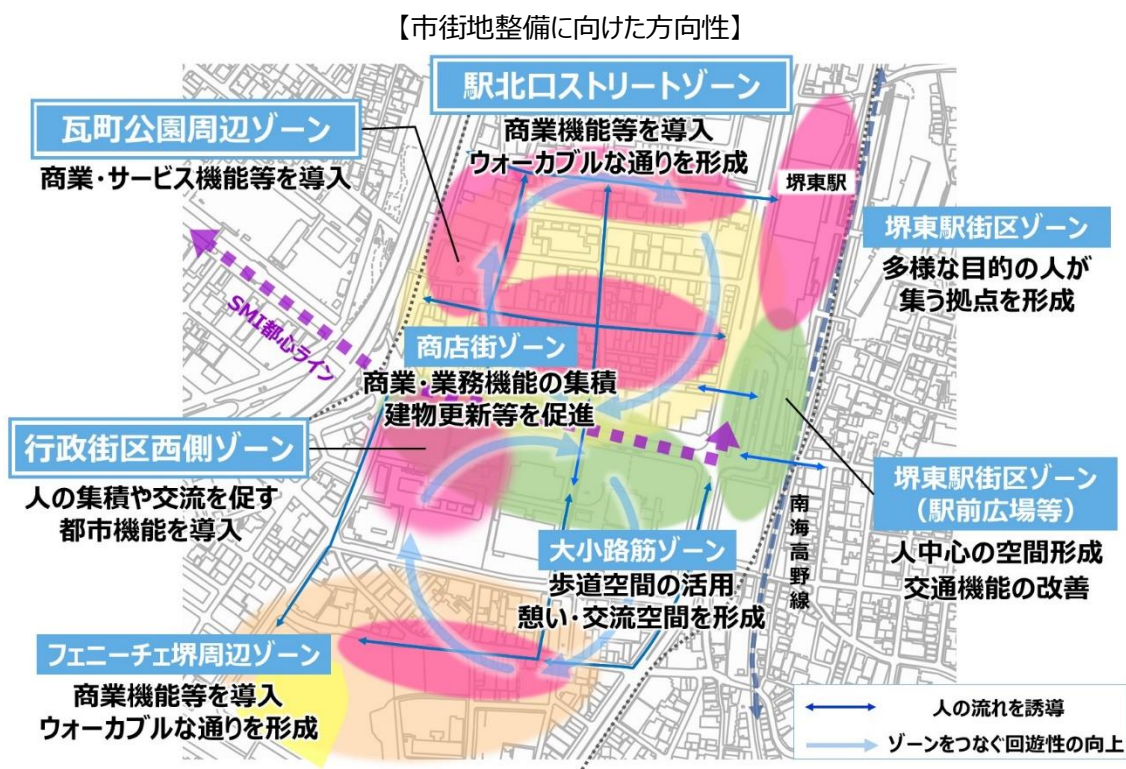
※令和 5 年 7 月、都市開発の事業実績やノウハウを持つ民間事業者を対象に公募。同年 10 月に東急不動産株式会社を代表企業とするグループに決定。

1 「堺東エリアの市街地整備に向けた基本的な考え方」の主な内容

「基本的な考え方の位置づけ」、「市街地整備に求められること」、「市街地整備に向けた方向性」、「3 つのゾーンの先行的な取組・位置づけ」、「各ゾーンにおける今後の進め方」など

2 市街地整備に向けた方向性

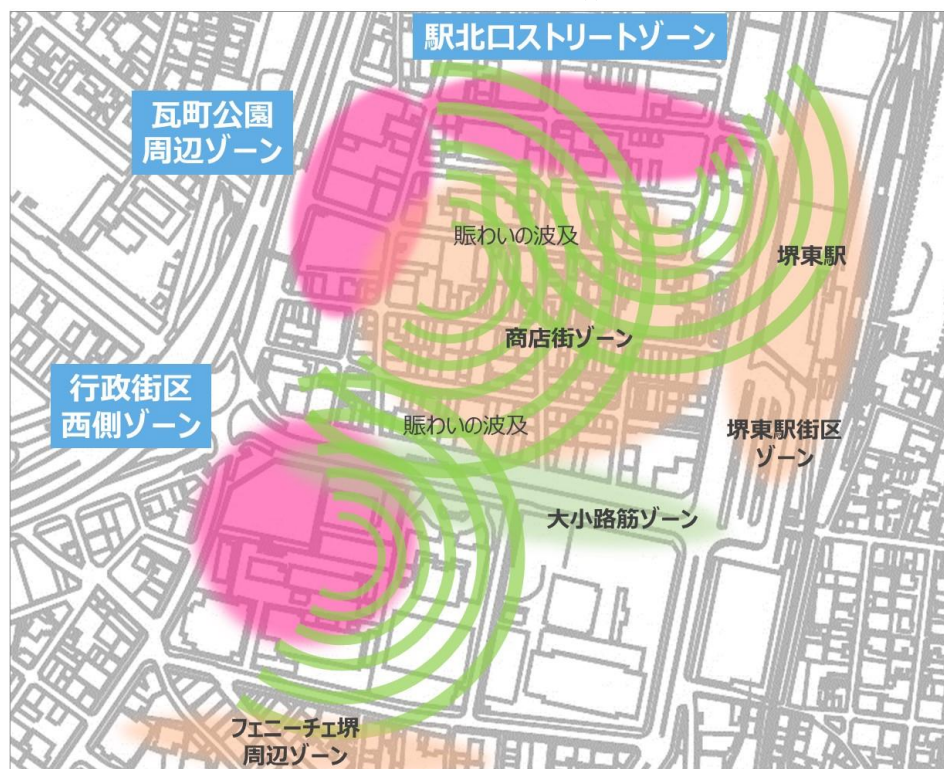
堺都心未来創造ビジョン等を踏まえながら、市街地の特性を考慮したゾーン区分を行い、拠点形成や回遊性向上など各ゾーンに応じた取組を進めます。



3 3つのゾーンの先行的な取組・位置づけ

商店街周辺に位置する「瓦町公園周辺ゾーン」、「行政街区西側ゾーン」、「駅北口ストリートゾーン」の市街化整備を先行的に取り組むことにより、新たな人の流れや賑わいの効果を他のゾーンにも波及させることで、堺東エリア全体のアップデートをめざします。

【3つのゾーンの先行着手による効果の波及】



※なお、基本的な考え方についての詳細は、添付資料をご確認ください。

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
--------	--

- 「堺都心未来創造ビジョン」（R5.5策定）に示す堺東エリアの将来像の実現に向け、都市機能の集積やウォーカブルな空間形成に資する市街地整備を促進するべく、都市開発のノウハウを持つ民間事業者（民間アドバイザー）の助言・提案も参考として、堺東エリアの市街地整備に向けた基本的な考え方を取りまとめました。
- この基本的な考え方は、本市で検討・整理したものであり、確定したものではありません。今後、この基本的な考え方を基に、地権者等関係者との協議や機運醸成を図りながら、魅力あるエリア形成に向け、公民連携のもと取り組みます。

2. 堺東エリアの特徴・魅力



多様な都市機能が集積

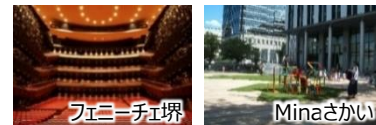
- ・商店街やオフィスが立地する「商業・業務」
- ・市役所などが立地する「行政」
- ・フェニーチェ堺などが立地する「文化・住居・商業」
- ・商業、マンションなどが立地する「商業・居住」

周辺エリアと交流を生む拠点性

- ・周辺に堺駅・堺旧港エリア、環濠エリア、大仙公園エリアなどが存在
- ・堺東駅は、市内多くの拠点を結ぶバスの発着地
- ・大阪都心部へのアクセス性が良好

界限性（親しみ、新たな刺激）

- ・ふらっとでかける日常性、親しみやすい魅力がある
- ・周辺には個性的な店の出店が見られる



3. 堺東エリアがめざす将来像（堺都心未来創造ビジョン）

クロス プレイス※ 堺東 - 訪れる・働く・住む人など多様な目的の人が集い・交流するエリアへ -

- 観光・ビジネス・居住者など、多様な目的の人が集う魅力的な都市空間の形成
- 広場・道路等の公共空間を活用し、交流・滞在を促す居心地の良い人中心の空間の形成

※クロス プレイス：多様な人がクロス（集い、交流）し、楽しむ・憩うといった様々な人の活動が見られるプレイス（場）



堺東駅前周辺イメージ



瓦町公園周辺イメージ



大小路筋（市役所北側）イメージ



商店街北側周辺イメージ

※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。

4. 市街地整備に求められること

【現状・課題】

＜商業・業務＞

- 魅力ある商業機能などの充実
 - ・飲食が多く物販が少ないなど業種に偏り
 - ・低未利用地、施設老朽化が見られる

＜来街＞

- 多様な目的の来街促進
 - ・来街者は平日の出勤目的が多く休日の来街が少ない
 - ・駅周辺から離れると人の移動、滞留が少ない

＜空間・交通＞

- 回遊しやすい空間形成
- ・道路、鉄道による分断
 - ・憩い空間の不足

＜公民連携＞

- 持続的発展を考える仕組み
・公民連携の取組はイベント
中心で、継続性が乏しい

多様な目的の人が集うエリアに
することが必要

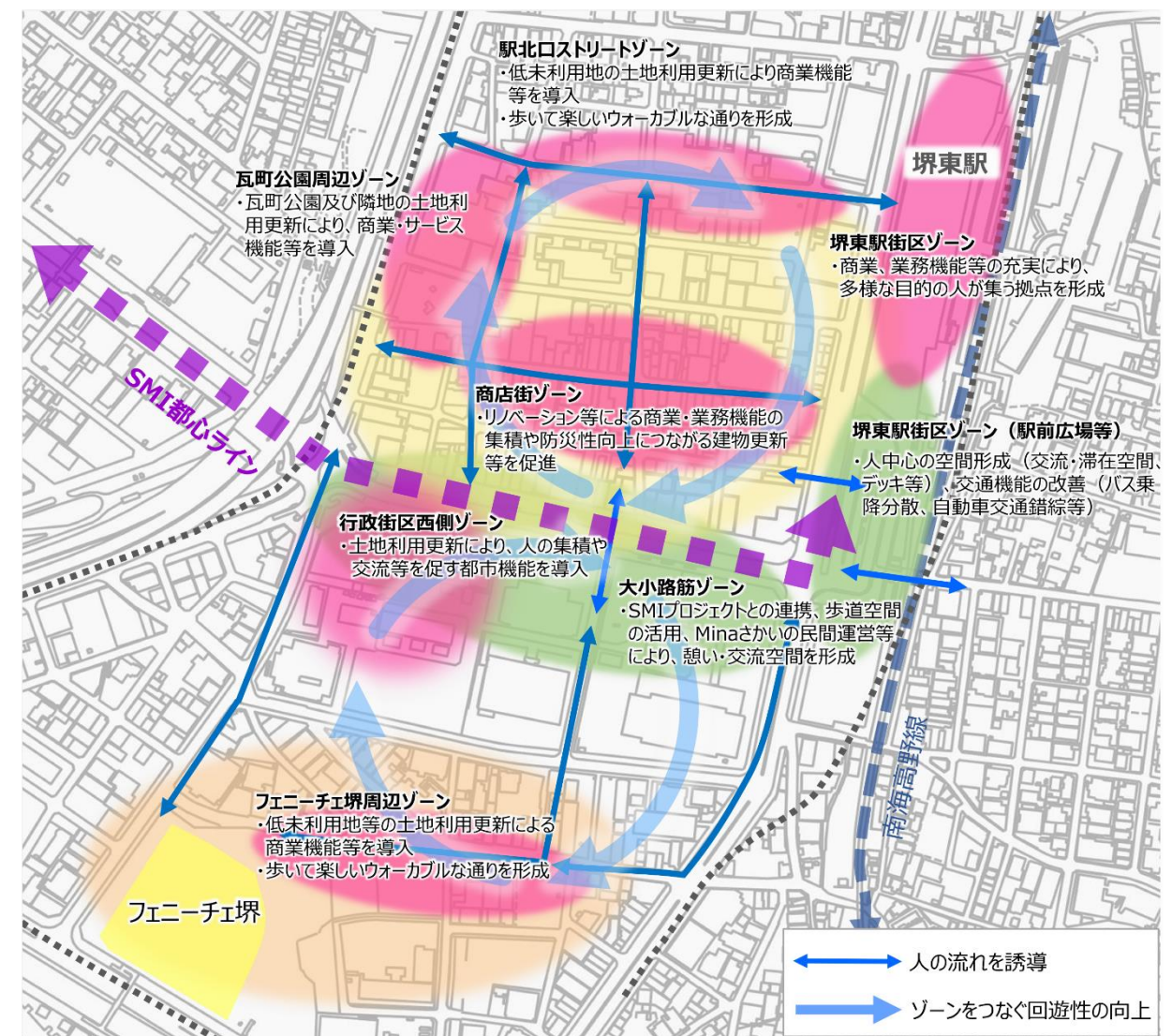
交流・滞在空間を創出するなど、居心地の
良い人中心の空間形成が必要

エリアを支える公民連携の
仕組みが必要

5. 市街地整備に向けた方向性

- 堺都心未来創造ビジョン等を踏まえながら、市街地の特性を考慮したゾーン区分を行い、拠点形成や回遊性向上など各ゾーンに応じた取組を進めます。

現状・課題		取組の方向性	
堺東駅街区ゾーン	- 南海高野線の連続立体交差化 - 駅ビル等の施設老朽化	- 南海高野線の連続立体交差化に合わせ、堺の顔としてシンボル性のある駅街区へ更新 - 商業、業務、宿泊等の充実により、多様な目的の人が集う拠点を形成	
瓦町公園周辺ゾーン	- 瓦町公園がグランドレベルになく、活用されていない - 駅から離れ、商店等が少なく、人通りが乏しい - 駐車場等の低未利用地が見られる	- 土地利用更新により商業・サービス機能等を導入し、人の流れを創出 - 瓦町公園及び隣地の活用を検討し、施策効果を高める	
駅北口ストリートゾーン	駐車場等の大規模な低未利用地が連続している	- 低未利用地等の土地利用更新により商業機能等を導入 - 歩いて楽しいウォカブルな通りを形成	
商店街ゾーン	- 老朽化した建物が集積している - 建物が密集し、2階以上は空き店舗が発生	魅力的な商業・業務機能の集積や防災性向上につながる建物更新等を促進（リノベーション、規制緩和等）	
フェニーチェ堺周辺ゾーン	駐車場等の大規模な低未利用地が連続している	- 低未利用地等の土地利用更新により商業機能等を導入 - 歩いて楽しいウォカブルな通りを形成	
行政街区西側ゾーン	施設の老朽化や空き地等の機能更新停滞が見られる	人の集積や交流等を促す都市機能を導入	
大小路筋ゾーン	歩道等が憩い・交流空間として活用されていない	SMI（堺・モビリティ・イノベーション）プロジェクトとの連携や、歩道空間の活用、Minaさかいの民間運営等により、憩い・交流空間（シンボリックなウォカブルパーク）を形成	
堺東駅街区ゾーン（駅前広場等）	駅前広場の交通機能（バス乗降分散、自動車交通錯綜等）や人が集う機能（交流・滞在等）が不十分	- 南海高野線の連続立体交差化に合わせ、堺の顔としてシンボル性のある駅街区へ更新 - 人中心の空間形成（滞在空間、デッキ等）や交通機能の改善	



6. 3つのゾーンの先行的な取組・位置づけ

(1) 先行的な取組の考え方

3つのゾーンを活性化の新たな原動力として、堺東エリア全体のアップデートをめざす

➤堺東エリアの活性化に向けて、商店街の周辺に位置する「瓦町公園周辺ゾーン」、「行政街区西側ゾーン」、「駅北ロストリートゾーン」の市街地整備を先行的に取り組むことにより、その効果を早期に発現させる

《先行的に取り組む効果》

- 多様な交流を通じた都市活動を誘発する拠点形成により賑わいが波及することで、堺東エリアの活性化に寄与する
- 観光、ビジネス、居住者など多様な人々に向けた機能を3つのゾーンへの導入とウォカブルで人々の活気交わる拠点形成により、更なる堺東エリアのアップデートを実現する

瓦町公園周辺ゾーン

地域住民や来街者の居場所となる緑豊かなサードプレイス

- 商店街に隣接、駅から離れた落ち着いた立地
- 暮らしと賑わいが共存する地域交流の場
- 便利で豊かな暮らしの場、地域住民や来街者の居場所となる緑豊かなサードプレイス（※1）

行政街区西側ゾーン

多様な目的を持った人の来街を促すミストユースな拠点

- 大小路筋に面し、公共施設と連続した立地・広域交流の拠点
- エンタメや観光、宿泊など新たなゲートウェイとなるミストユース（※2）な拠点

駅北ロストリートゾーン

商店街・駅との相乗効果を発揮する魅力的なストリート

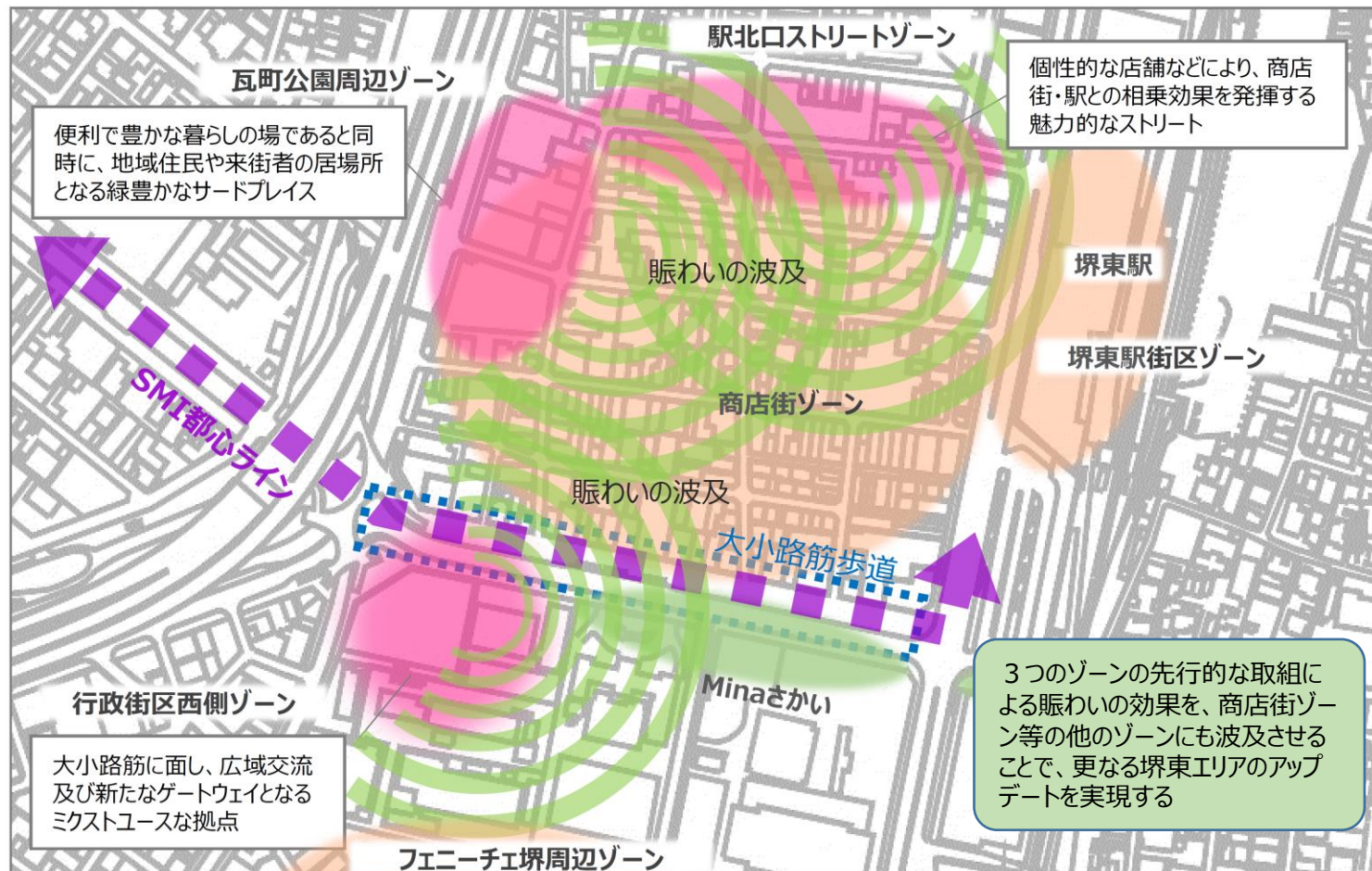
- 駅北口に隣接し、人通りのある立地
- 周辺には若手による個性的な店舗が並ぶ
- 魅力的な店舗が並ぶ通りを形成し、人の流れを商店街や駅へ波及

【3つのゾーンの共通の視点】

- 脱炭素化（再生可能エネルギー利用、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化など）
- エリアマネジメント
- ICTやAIの活用
- 建物の防災力向上

※1 家庭や職場などとは違う、居心地がよくリラックスできる場所 ※2 複数の異なる用途を持たせること

(2) 3ゾーン先行着手による効果の波及



(3) 各ゾーンの位置づけ等

瓦町公園周辺ゾーン ～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サードプレイス～

＜位置づけ＞

- 商店街に隣接しつつ駅から少し離れた立地を活かし、賑わいとまちなかの暮らしが共存する地域交流の場をめざす
- 人の交流、滞在の場として、商業・サービス・居住等の都市機能の導入や広場（オープンスペース）の整備により、堺東駅～商店街を中心に人の流れをつくる

＜土地利用＞

- 瓦町公園及び隣地を一体的に整備し、多様な都市機能の導入と高度利用を図る
- 商店街との連続性を踏まえ、南側は商業・サービス機能及び広場等を配置、北側は居住機能を配置する
- 商業・サービス機能は、生活利便施設・カフェ等の飲食店等の人の誘引を生む施設とする
- 広場等は、地域住民や働く人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を図り、人の交流・憩いが生まれる空間とする
- 居住機能は、太陽光発電、蓄電池設備、ZEH-M（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション）など環境に配慮した環境先進の都市型住宅とする
- 周辺道路の再整備等により人が安全快適に歩ける空間を創出する



人々が広場空間でくつろいでいるイメージ

行政街区西側ゾーン ～大小路筋沿道のポテンシャルを活かし、多様な目的を持った人の来街を促すミストユースな拠点～

＜位置づけ＞

- 堺都心部のメインストリートである大小路筋に面し、市役所等の公共施設と連続した立地を活かし、広域交流の拠点の場をめざす
- 人の交流の場として、需要に応じた規模の商業・サービス・業務・宿泊等の都市機能の導入や賑わい空間の整備により、大小路筋沿道に人の流れをつくる

＜土地利用＞

- 複数存在する公共用地を一体的に整備し、多様な都市機能の導入と高度利用を図る
- Minaさかいとの連続性を踏まえ、大小路筋沿いに賑わい空間（オープンスペース）を整備する



建物低層部と一体となった賑わい空間のイメージ

駅北ロストリートゾーン ～個性的な店舗などにより、商店街・駅との相乗効果を発揮する魅力的なストリート～

＜位置づけ＞

- 歩いて楽しいウォカブルな通りを形成することにより、堺東駅～瓦町公園周辺ゾーンに人の流れをつくる
- 商店街から少し離れた立地を活かし、若手経営者の起業支援や話題のテナント等が立地する魅力的なストリートの形成をめざす
- 商店街の北側に位置し低未利用地が多く存在することから、商業機能等の導入を図り、通りの活性化に資する土地の利活用を図る

＜土地利用＞

- 多数存在する低未利用地を一体的に整備し、商業等の都市機能の導入と高度利用を図る
- 壁面の位置の制限等により安全快適に歩ける歩行者空間を形成する
- 地権者の意向把握に努めながら、暫定利用による土地の利活用も検討する



個性的で魅力的な通りが続いているイメージ

7. 居心地の良い人中心の空間形成

《基本となる考え方》

➤居心地の良い人中心の空間の形成に向けて以下の3つの要素を設定

- ◆滞在空間の連続性確保：人が歩く移動範囲を想定し、その範囲内に滞在空間等を創出
- ◆回遊動線の誘導：各ゾーンや滞在空間をつなぐ回遊動線の誘導
- ◆大規模オープンスペースのウォーカブルパーク：広幅員の大小路筋沿いに**シンボリックなウォーカブルパークを創出**

＜人の交流・滞在を促す空間の創出＞

- 瓦町公園周辺ゾーン等の**各ゾーンにおいて、人の交流・憩いが生まれる滞在空間の創出**を図る
- 滞在空間においては、**公民連携により人の交流等を促す多様な活用**を図る

＜回遊性を高める安全快適な通りの形成＞

- 瓦町公園周辺ゾーン等の周辺道路の再整備や壁面の位置の制限等により**安全快適な歩行者空間を形成**する

＜シンボリックなオープンスペースとなるウォーカブルパークの創出＞

- Minaさかいの**民間による運営（指定管理者制度）**を行い、様々な人が参加できる魅力的な交流イベントの誘致や気軽に憩える空間の創出等を図る
- 大小路筋の広幅員の歩道空間において、**歩きたくなるウォーカブルな空間の創出**のため、多様な利活用が可能な仕組みの検討、導入を図る（「歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）」制度等）



滞在空間のイメージ



ウォーカブルな空間のイメージ

出典：国土交通省



ほこみち制度活用（神戸市）

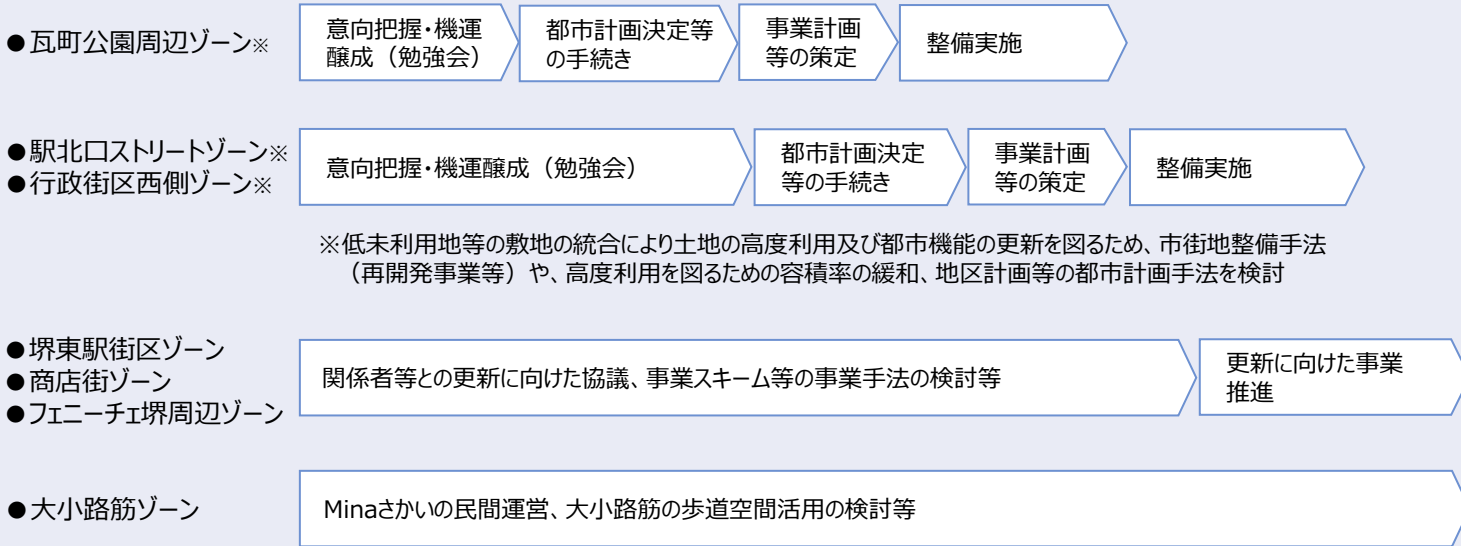
出典：国土交通省

8. 短期・中長期の取組（ロードマップ）

短期（～2030年頃）	中長期（～2040年頃）
《公共空間、低未利用地を活用し、将来像実現に向けた土壌をつくる》 ●瓦町公園周辺ゾーンでの市街地整備による多様な都市機能の導入と高度利用 ●駅北口ストリートゾーンでの市街地整備による都市機能更新の検討 ●更新が停滞している行政街区西側ゾーンで市街地整備による都市機能更新の検討 ●Minaさかいの民間運営や大小路筋歩道等を活用した交流・滞在空間の創出等によるウォーカブルな空間を形成 ●堺東駅街区ゾーンの機能更新や人中心の駅前広場空間の形成に向けた検討 ●商店街の機能更新に向けた検討	《堺東の顔となる都市空間をつくり、更なる民間投資を誘引する好循環を生み出す》 ●駅北口ストリートゾーンでの市街地整備による商業等の都市機能の導入と高度利用 ●行政街区西側ゾーンでの市街地整備による多様な都市機能の導入と高度利用 ●堺東駅街区ゾーンの機能更新による商業・業務・宿泊機能等の充実 ●多様な人が交流・滞在できる人中心の駅前広場空間の形成 ●商店街ゾーンの機能更新等による商業・業務機能の集積及び防災性の向上 ●フェニーチェ堺周辺ゾーンの商業機能等の強化と歩いて楽しいウォーカブルな通りを形成

9. 各ゾーンにおける今後の進め方

➤地元の機運醸成や権利者の意向把握などの合意形成を図り、地元や権利者主体の市街地整備を支援する



勉強会のイメージ

10. 推進体制

