

- 基本計画の名称：堺市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：大阪府堺市
- 計画期間：平成 27 年 4 月から令和 3 年 3 月まで

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 堺市における中心市街地の位置付け

(1) 堺市の概況

本市は、大阪府の中央部西寄り、大和川を隔てて大阪市の南に位置し、西は大阪湾を望み、地形は西部海浜寄りの平坦地と東南部丘陵地帯からなる、人口約 84 万人、市域面積 149.82 k m²の都市で、南大阪の産業・経済・文化の中心として歩みつづけている。

本市の発展の経過は、歴史に培われ今に残る様々な都市の姿を通して知ることができる。古くは 4 世紀後葉から 5 世紀後葉に百舌鳥古墳群が造られて、内外に国威を示す場として重要な役割を果たしたとされ、平安時代には、この地が摂津・和泉の 2 国の境に位置しているところから「さかい」と呼ばれるようになった。良港を擁したことから、朱印船貿易等海外貿易の物資集散地の拠点として栄え、防衛のため濠を巡らせた環濠都市が形成された堺は、近世初頭まで自治都市として繁栄し、日本の歴史を彩る都市像をかたちづかった。

近代以降は、鉄道網の発達や市街地の拡大に合わせ、臨海工業地帯の造成や泉北ニュータウンの開発等、計画的な土地利用・都市基盤整備により現在の市街地の骨格が形づくられるとともに、鉄道網・道路網等の都市軸で都市と拠点を相互に結ぶ一体性のある多軸多核型の都市構造が形成されている。

平成 17 年の美原町との合併をきっかけとして、平成 18 年に政令指定都市に移行したことを推進力に、「新しい自由都市・堺」としてさらなる飛躍と発展を目指した都市づくりを進めている。

また、近年においては、世界最大級の墳墓である仁徳天皇陵古墳をはじめとする百舌鳥古墳群の世界文化遺産登録に向けた取組みなど、歴史・文化都市にふさわしいまちづくりを推進している。



図-1.1 堺市の位置

【市域の変遷】

本市は、明治22年4月1日市制施行後、明治27年の大鳥郡向井村大字七道との第1次合併に始まり、以降14次にわたり22町村を編入することで、現在の堺市が形成された。

	年月日	編入合併等の内容
	慶応4年(1868)6月22日	堺県の創設
	明治9年(1876)4月18日	奈良県を合併
	明治14年(1881)2月7日	堺県廃止、大阪府に編入
	明治22年(1889)4月1日	市制・施行(日本で最初の31市のうちのひとつ)
第1次	明治27年(1894)2月10日	大鳥郡向井村大字七道編入
第2次	大正9年(1920)4月1日	泉北郡向井町・湊町編入
第3次	大正14年(1925)10月1日	泉北郡船松村編入
第4次	大正15年(1926)10月1日	泉北郡三宝村編入
第5次	昭和13年(1938)2月11日	泉北郡神石村編入
第6次	昭和13年(1938)9月1日	泉北郡五箇荘村・百舌鳥村、南河内郡金岡村編入
第7次	昭和17年(1942)7月1日	泉北郡浜寺町・鳳町・踞尾村・八田荘村・深井村・東百舌鳥村編入
第8次	昭和32年(1957)10月15日	南河内郡北八下村編入(松原市に帰属した一部を除く)
第9次	昭和33年(1958)7月1日	南河内郡南八下村編入(美原町に帰属した一部を除く)
第10次	昭和33年(1958)10月20日	南河内郡日置荘町編入
第11次	昭和34年(1959)5月3日	泉北郡泉ヶ丘町編入
第12次	昭和36年(1961)3月1日	泉北郡福泉町編入
第13次	昭和37年(1962)4月1日	南河内郡登美丘町編入
第14次	平成17年(2005)2月1日	南河内郡美原町編入

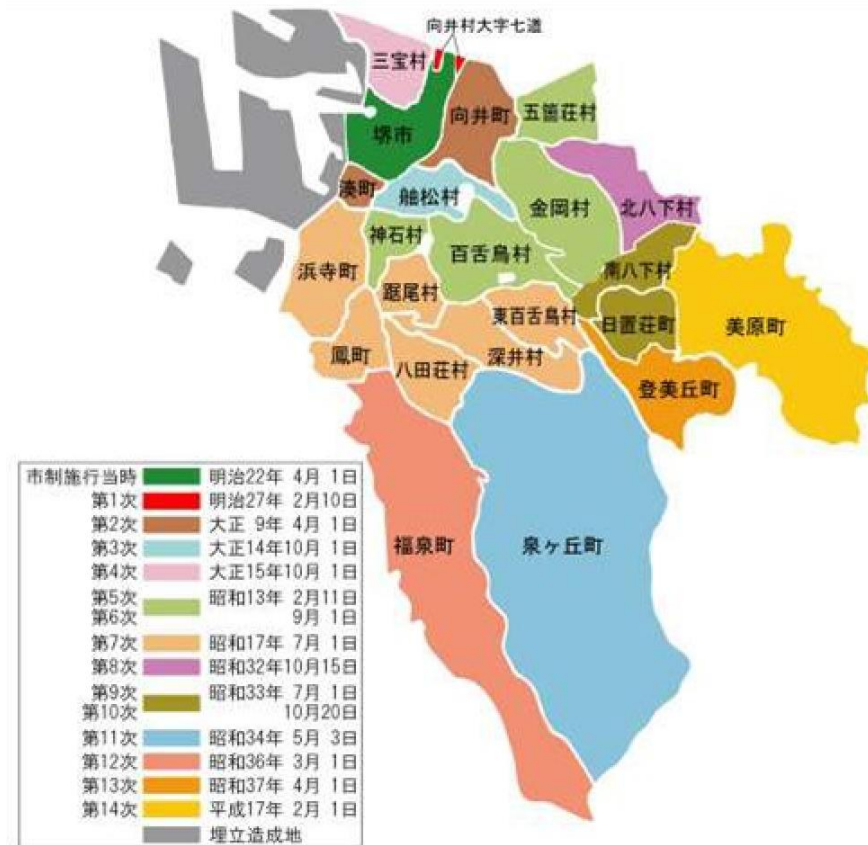


図-1.2 市域の変遷

(2) 中心市街地の概況と位置付け

本市の中心的拠点である南海高野線堺東駅周辺地域は、昭和 19 年の市役所の移転後、その周辺にさまざまな行政機能が立地し行政ゾーンを形成するとともに、百貨店や商店街等の商業機能や各種業務機能が集積し、本市及び周辺地域における行政サービス、商業・業務機能の中枢をなしてきた。

平成 11 年に策定した旧中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画は、堺東駅西側の約 27ha を対象区域としており、平成 16 年 5 月にはこれとほぼ同じ区域が都市再生緊急整備地域に指定される等、本市ではこれまで堺東駅周辺地域を中心市街地として位置付け、まちづくりを進めてきた。

しかしながら、少子高齢化の進行や、人口減少社会の到来等、都市を取り巻く社会環境が大きく変化する中、モータリゼーションの進展や郊外型ショッピングセンターの立地等の影響により、堺東駅周辺地域においても都市活力が衰退しており、今後は、都市拠点を中心とした都市機能の集積による集約型の都市づくり等、新たな時代に対応した持続可能なまちづくりを進めていく必要がある。

そのような中、本市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」では、堺東駅周辺地域と堺駅周辺地域を都心地域の核として位置づけ、商業・業務・行政・文化・居住等の複合的な都市機能の集積を図るとともに、旧市街地周辺地域を中心に、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、趣き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るとしている。

これを踏まえ、平成 24 年 7 月に策定した「堺 都心のまちづくりプラン」では、都心及びその周辺地域において、都市機能のさらなる集積による拠点性の向上、快適に暮らせる都心のライフスタイル創出による定住人口の増加、本市固有の歴史・文化資源を活かした新たな都市魅力の創出による交流人口の増加をめざし、これらの相乗効果による経済活動の活発化と、これに伴う賑わいと活力の創出を図っている。

都心地域は、市内各拠点と連携しながら都市の発展を牽引する役割を担う地域であり、活性化の効果が市域全域及び周辺市町村まで波及することが期待できるため、本計画では、堺東駅周辺地域及び堺駅周辺地域と、それらを接続する旧市街地周辺地域で形成される区域約 190ha を新たに中心市街地として位置付ける。

なお、中心市街地を形成する各地域においては、それぞれの特性を活かしたまちづくりの計画を策定し、地域の個性を活かした取組みを進めているところである。これらの取組み状況を踏まえ、本計画では、これまでも中心市街地として活性化に取り組み、都市再生緊急整備地域にも指定されている堺東駅周辺地域について、引き続き重点的にまちづくりを推進していくこととする。

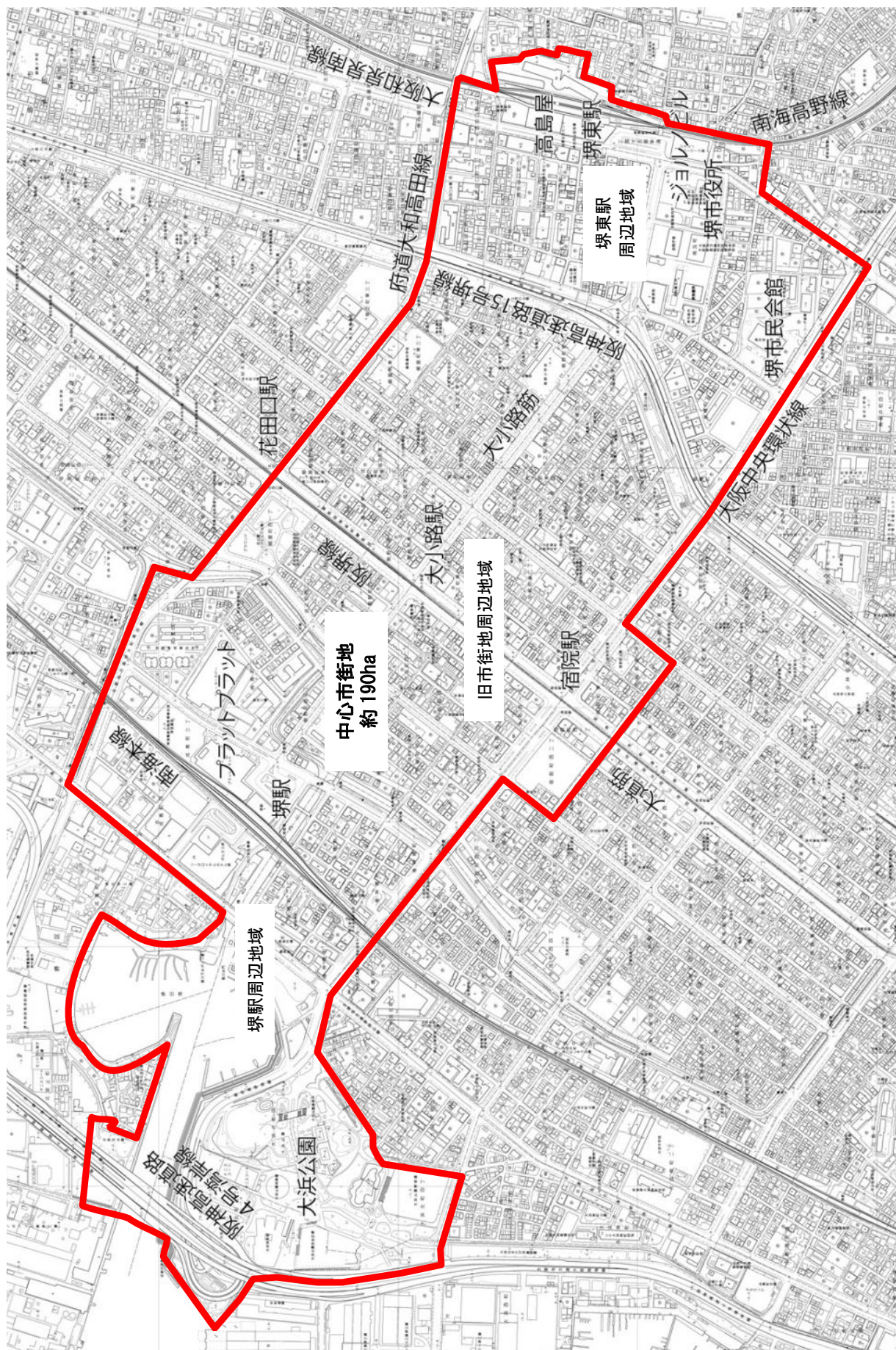


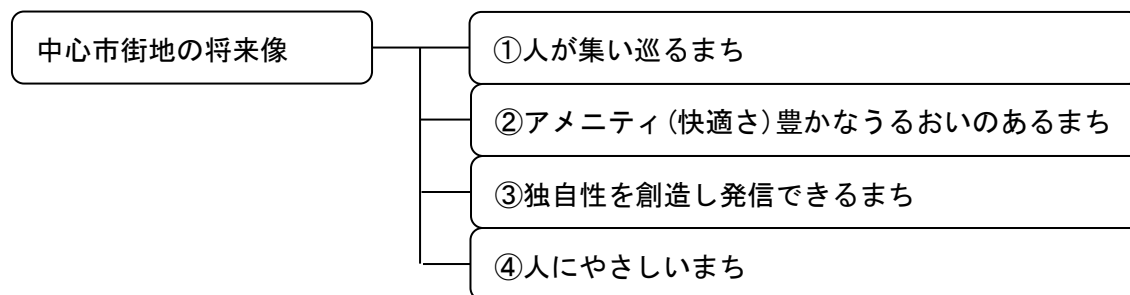
図-1.3 位置図

[2] 中心市街地の現状分析

(1) これまでの中心市街地活性化への取り組み

1) 事業の実施状況

本市では、平成 11 年 3 月に南海高野線堺東駅周辺地域を対象に、(旧)堺市中心市街地活性化基本計画を策定し、『堺の「顔」としての魅力と風格あるまちの創造』というコンセプトにもとづき、次の 4 つの将来像を定め、事業を実施してきた。



現在までの事業の進捗は、表-1.1、-1.2 のとおり全 25 事業のうち、12 事業が完了、6 事業に着手し、実施率は 72.0%である。

表-1.1 (旧)基本計画で位置付けた事業の進捗状況一覧

	事業数	完了	着手	未着手・廃止	実施率
市街地の整備改善のための事業	9	2	1	6	33.3%
商業活性化のための事業	12	7	5	0	100.0%
一体的に推進する事業	4	3	0	1	75.0%
合計	25	12	6	7	72.0%

表-1.2 (旧)基本計画で位置付けた事業別進捗状況

市街地の整備改善のための事業		商業活性化のための事業	
大型空き店舗活用事業	完了	中小小売商業高度化事業構想策定事業	完了
堺東中瓦町二丁目地区第一種市街地再開発事業	廃止	大型空き店舗活用事業	完了
商店街パティオ事業	未着	魅力拠点整備推進支援事業	着手
歩行者動線整備事業	未着	商店街イメージアップ推進事業	着手
快適歩行空間整備事業	未着	商店街共通駐車券事業	完了
市庁舎 2 期整備事業	完了	共同イベント事業	完了
合同庁舎整備事業	着手	空き店舗の活用促進	完了
都心居住型総合設計制度	未着	地域情報提供事業	完了
優良建築物等整備事業	未着	商店街カード発行事業	完了
		商店街共同整備事業	着手
一体的に推進する事業		共同駐車場整備事業	着手
堺東駅舎バリアフリー化事業	完了	タウンマネジメント事業	着手
バス走行環境改善システム整備事業	完了		
超低床ノンステップバス導入事業	完了		
タウンモビリティ事業	未着		

2)各事業の評価

①市街地の整備改善のための事業

<成果>

- ・「市庁舎2期整備事業」が平成16年2月に完了し、1期庁舎とともに地域のランドマークとなっている。
- ・「合同庁舎整備事業」については、周辺関連事業とともに合同庁舎整備事業を含む行政ゾーン整備を進めるため、平成18年6月に「堺市シビックコア地区整備計画」を策定し、国の同意を得た。平成20年12月には裁判所の新庁舎、平成25年3月には堺地方合同庁舎が完成し、堺拘置支所、堺東年金事務所の建替えが未着手である。

<評価と今後の展望>

- ・市街地整備の先導的事業として予定していた「堺東中瓦町二丁地区第一種市街地再開発事業」については、平成19年に市街地再開発事業等の都市計画を決定し、事業の推進を図っていたが、事業化が見込めないことから平成23年12月に都市計画を廃止した。
- ・未着手である「歩行者動線整備事業」については、堺東駅周辺地域の回遊性を高めるため、ジョルノビル建替えに伴うペDESTリアンデッキの改修・再整備及び市民交流広場の整備を行う予定としている。
- ・「商店街パティオ事業」、「快適歩行空間整備事業」については、事業に対する合意形成の不足等のため、実施に至っていない。
- ・「都心居住型総合設計制度」、「優良建築物等整備事業」については、実績を残せなかったものの、区域内において低・未利用地を活用したマンションの建設が進み、民間主導による都心居住が推進されたといえる。引き続き、居住環境改善に向けた具体的な施策展開の検討が必要である。



堺市庁舎と堺地方合同庁舎

②商業活性化のための事業

<成果>

- ・「中小小売商業高度化事業構想策定事業」として、平成12年5月に堺商工会議所がTMO構想を策定した。それを受け、堺商工会議所を堺TMOに認定した。
- ・「大型空き店舗活用事業」として堺TMOが拠点整備を行い、チャレンジショップの運営や観光案内所、ヤングJOBステーションの誘致を行った。チャレンジショップでは出店者28名のうち中心市街地で9店舗、その他で6店舗が独立開業し、魅力ある物販店の創出が図られた。現在は観光案内所を拡充し、堺の名品の販売、レンタサイクルの貸し出し等を行っている。
- ・堺TMOにおいて、商店街共通駐車券の発行、イルミネーション等の共同イベントの実施、情報提供事業としての機関紙や商店街MAPの発行等のソフト施策を実施してきた。
- ・平成19年11月には、商業者・市民・事業者等の創意を活かした中心市街地活性化を推進するため、堺市中心市街地活性化協議会が設立され、同年度からイルミネーション事業の実施主体となるとともに、賑わいを創出するイベントの実施等に取り組んでいる。平成23年度からはタウンマネージャーを配置し、地域主体のソフト事業の推進を支援している。

<評価と今後の展望>

- ・イベント等のソフト事業中心であったため、目に見える形で活性化の効果を確認することは困難であるが、イベントの連携を図り、回数を重ねることにより地域の意識向上が図られつつある。
- ・「魅力拠点整備推進支援事業」、「商店街イメージアップ推進事業」、「商店街共同整備事業」、「共同駐車場整備事業」については着手したが、共同駐車場については、コインパーキングの増加により需要が低下している。
- ・今後もタウンマネージャーを配置し、イルミネーションやまちなか逸品バル等のイベントを継続実施するとともに、市街地整備のハード事業と併せ、賑わいの創出に寄与する事業メニュー（商業施設の更新や空店舗の活用等）の検討が必要である。



堺東観光案内所



堺東イルミネーション

③一体的に推進する事業

<成果>

- ・計画した事業のうち、「堺東駅舎バリアフリー化事業」、バス優先レーン・優先信号制御等の「バス走行環境改善システム整備事業」、「超低床ノンステップバス導入事業」の3事業が実施済みであり、公共交通の利用に係る環境改善が図られた。

<評価と今後の展望>

- ・「タウンモビリティ事業」については、歩行空間の整備が未着手であり、実施に至らなかった。
- ・公共交通に関する事業は予定通り完了した。今後は、公共交通の安全性・利便性及び歩行者の回遊性のさらなる向上を図る必要がある。



堺東駅バリアフリー化（エレベーター）



大阪和泉泉南線バス優先レーン

④まとめ

（旧）堺市中心市街地活性化基本計画に基づき、本市の玄関口である堺東駅周辺地域のまちづくりを推進し、行政ゾーンの整備や民間主導による都心居住の推進、商業の活性化に向けたソフト面の取組みなど、活性化に向けて一定の成果が得られた。その一方、商店街においては、主要事業であった堺東中瓦町二丁地区市街地再開発事業が廃止となり、社会経済情勢の変化による影響などもあることから、より一層の活性化が求められる状況となっている。

こうした状況を踏まえ、引き続き堺東駅周辺地域における取組みを継続しながら、周辺地域における、堺固有の歴史・文化を活かした事業等とも連携し、一体的なまちづくりにより中心市街地の賑わい創出を図っていく必要がある。

(2) 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストック状況の分析とその有効活用の方法の検討

1) 社会資本、産業資源等

本市の中心市街地は、南海高野線堺東駅周辺地域を中心に、人・モノ・情報等の中枢機能が集積する拠点として発展してきた。東西方向の大小路、大阪中央環状線、堺大和高田線及び南北方向の大道筋、国道 26 号、大阪和泉南線等幹線道路網が格子状に地域の骨格を形成し、南海高野線、南海本線、JR 阪和線のほか、路面電車である阪堺線の 4 本の鉄軌道により市内の各拠点や大阪市、南大阪地域と結ばれる等、非常に交通利便性が良く、市内外からのアクセス性に優れ、通勤・通学、観光に対して良好な交通基盤を備えている。さらに市民の身近な移動手段であるバス交通においても、南海高野線堺東駅や南海本線堺駅を中心にバス路線が充実し多くの発着がある。

公共公益施設としては、堺東駅周辺地域を中心に、堺市役所をはじめ、堺地方合同庁舎（大阪国税局堺税務署、大阪法務局堺市局、大阪労働局堺労働基準監督署、ハローワーク堺、大阪地方検察庁堺支部、堺区検察庁）、裁判所（大阪地方裁判所堺支部、堺簡易裁判所、大阪家庭裁判所堺支部）、堺拘置支所、堺市総合福祉会館等の多くの施設が立地し行政ゾーンを形成している。大阪中央環状線に面して、本市の文化芸術の拠点である堺市民会館が位置している。その他、中心市街地の区域には、ベトナム総領事館、堺警察署、堺消防署、キッズサポートセンターさかいなどの施設が位置している。

商業・業務施設としては、堺東駅周辺地域において、高島屋堺店や駅前商店街など市内最大規模の商業集積が見られ、大阪和泉南線に沿っては業務施設の集積が見られる。また、堺駅周辺地域においては、プラットプラット、市街地再開発事業により整備されたホテル・業務施設や魚市場などの商業・業務施設が集積している。

また、堺には、伝統的工芸品に指定されプロの料理人からも高い評価を受ける刃物や、鉄砲鍛冶の技術をルーツにもつ自転車をはじめ、昆布、線香、敷物、注染・和ざらし等、世界に誇る伝統産業が今も息づいており、中心市街地内外に跨る、旧市街地周辺地域を中心に刃物や線香の事業所が集積している。

これらの既存ストックを活用しながら、地域への来訪者を増やすための取組みとして、市民会館建替え事業、堺市文化観光拠点（さかい利品の杜）運営事業などを実施しているところである。



堺銀座通り 商店街



伝統工芸品 刃物

2) 歴史的・文化的資源、景観資源

中心市街地内外に跨る旧市街地周辺地域は、江戸時代に行われた「元和の町割」が今も街区構成の基本となっている貴重な地域である。南北方向には紀州街道である大道筋が通り、その周辺には、江戸時代初期の町家として全国的にも貴重な堺市立町家歴史館山口家住宅（重要文化財）、江戸時代の鉄砲鍛冶屋敷の面影を残す国内唯一の建築物である井上家住宅（市指定有形文化財）といった町家や、市内最大の木造建築である本願寺堺別院、妙國寺といった寺社群など、歴史的建造物による古いまちなみが今も残っている。これらは、自由自治都市・貿易都市として発展してきた本市の歴史を色濃く表すものであり、その意義と重要性を認識し、歴史・文化資源、景観資源として、適切な保全・活用を行う必要がある。また、かつての環濠都市としての魅力を活用した賑わいの拠点づくりなどにも取り組む。



山口家住宅



本願寺堺別院

大道筋には路面電車である阪堺線が通り、趣のある景観を形成するとともに、低床式車両（LRV）導入、文化観光拠点の整備や大道筋（紀州街道）の整備などの取組みと連携して、周辺の観光資源活用と回遊性向上を図っている。

中心市街地の東側周辺地区には、世界最大級の墳墓である仁徳天皇陵古墳に代表される44基の古墳が点在しており、百舌鳥古墳群を形成している。百舌鳥古墳群は、日本の古代史を物語る貴重な歴史・文化資源となっている。



堺トラム (LRV)



仁徳天皇陵古墳

鎌倉時代からの伝統といわれる「堺大魚夜市」は、住吉大社の夏越祓の神事に合わせ豊魚と安全を祈願したのが起源で、毎年7月31日の夜、大浜公園で開催されている。

また、昭和49年から毎年10月第3日曜日とその前日に「堺まつり」を開催しており、中心市街地を貫く大小路筋において、中世の南蛮衣装や時代衣装の行列、火縄銃隊の祝砲等、安土桃山時代の文化を中心とした“堺らしさ”を演出した大パレードを実施しており、多くの集客がある。



堺まつり



堺大魚夜市

平成27年3月には、本市の特色ある歴史文化を振興し、観光集客を図るため、千利休茶の湯館、与謝野晶子記念館をはじめとする文化施設や飲食などを提供する来訪者サービス施設、観光バスにも対応した駐車場などからなる堺市文化観光拠点（愛称：さかい利晶の杜）を開設し、まちの賑わい創出と都市魅力の向上に取り組んでいる。

堺東駅周辺地域においては、現在も行政ゾーンにおいて国施設の整備が続いており、これに併せて、堺市役所前の広場及び国施設更新により発生する国有地を一体的に活用した市民交流広場を整備することにより、堺市庁舎・堺地方合同庁舎・裁判所等と一体となって本市の玄関口にふさわしいランドマークを形成し、賑わいを併せ持った、より良好な街並みの形成をめざしている。



堺市文化観光拠点
(愛称：さかい利晶の杜)



市民交流広場

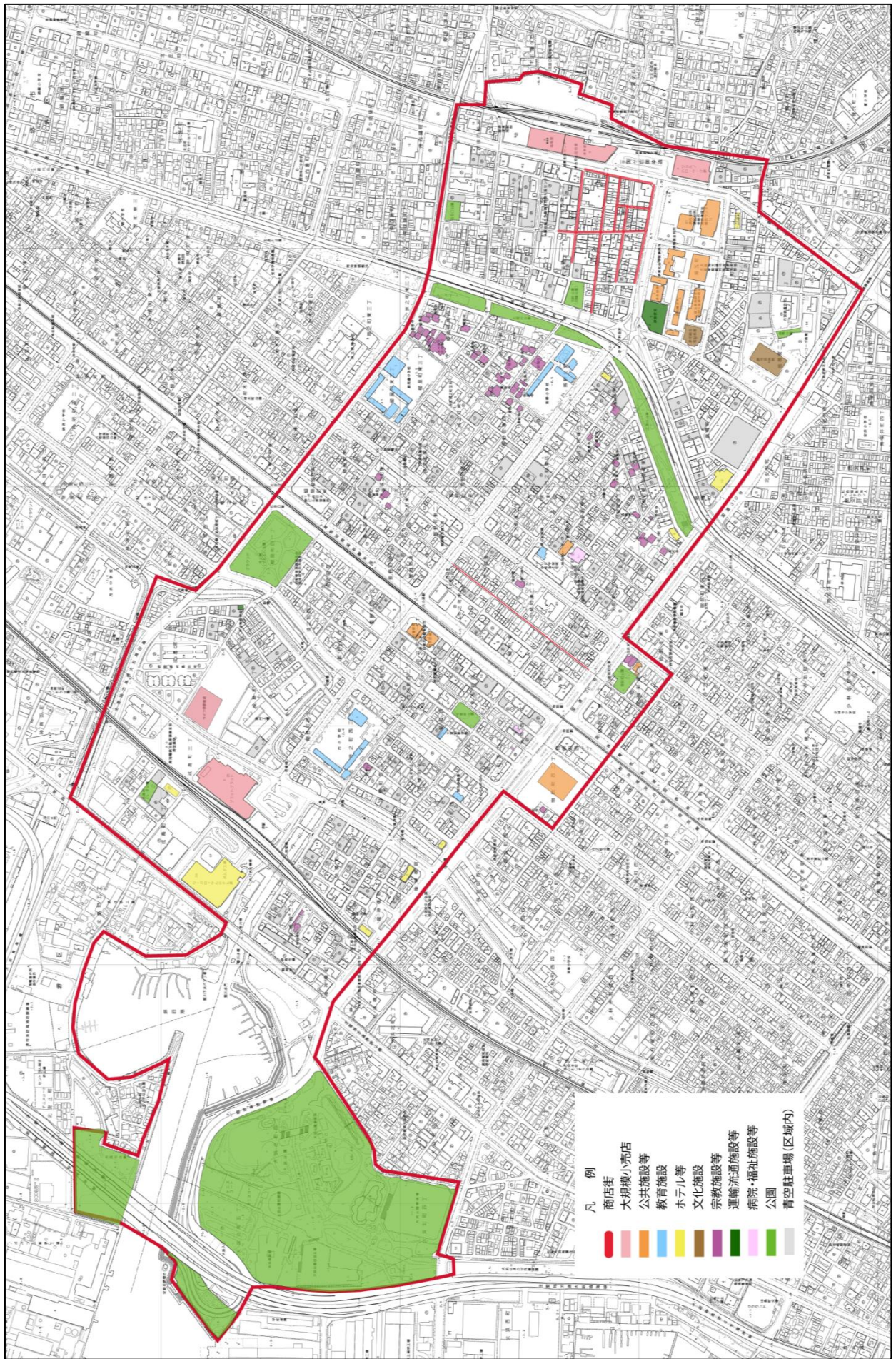


図-1.4 資源分布図

(3) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

1) 賑わい及び都市機能に関する現状分析

① 堺東駅周辺地区の歩行者通行量

主要動線での歩行者通行量が減少

堺東駅周辺地区の歩行者通行量について、下図 6 地点平均における平成 9 年から平成 24 年までの推移をみると、平日では直近は回復傾向にあるものの、平日で約 17%、休日で約 54%の減少となっており、特に休日の減少が大きくなっている。

平日通行量：平成 9 年 5,177 人/日 (1.00) ⇒ 平成 24 年 4,227 人/日 (0.82)

休日通行量：平成 9 年 5,479 人/日 (1.00) ⇒ 平成 24 年 2,529 人/日 (0.46)

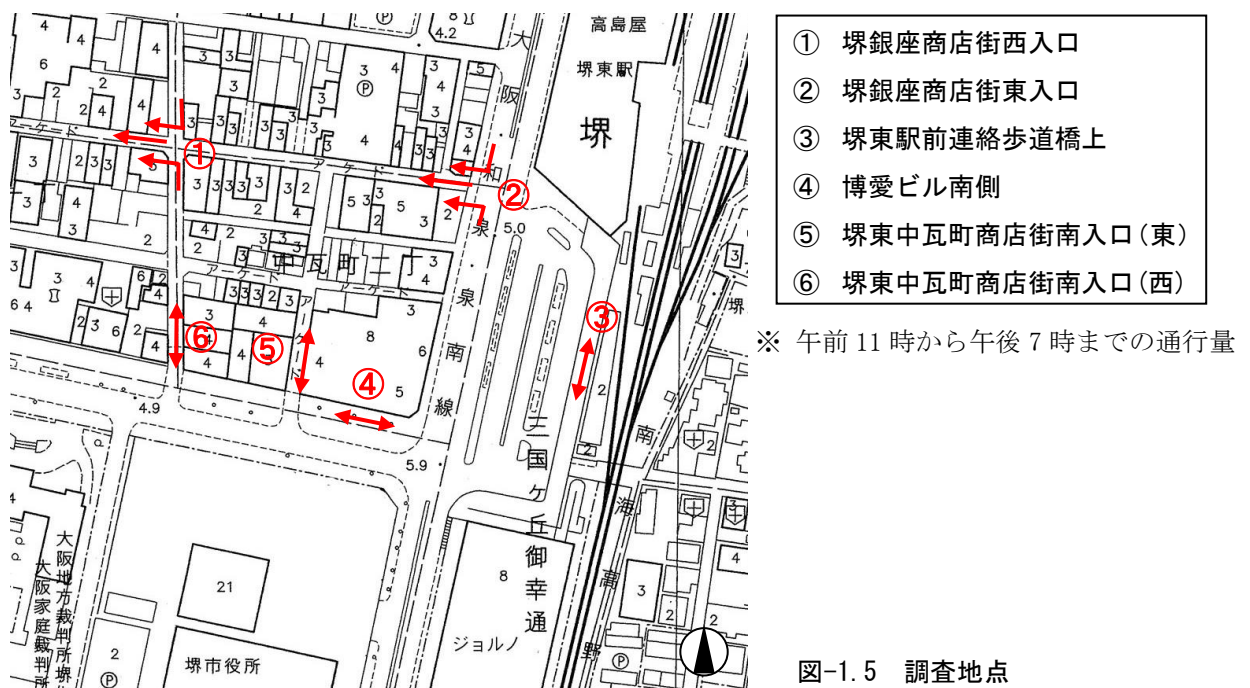


図-1.5 調査地点

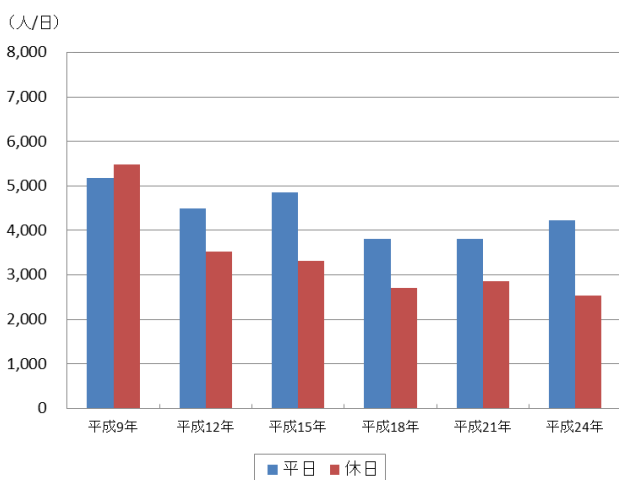


図-1.6 歩行者通行量の推移 (地点平均)

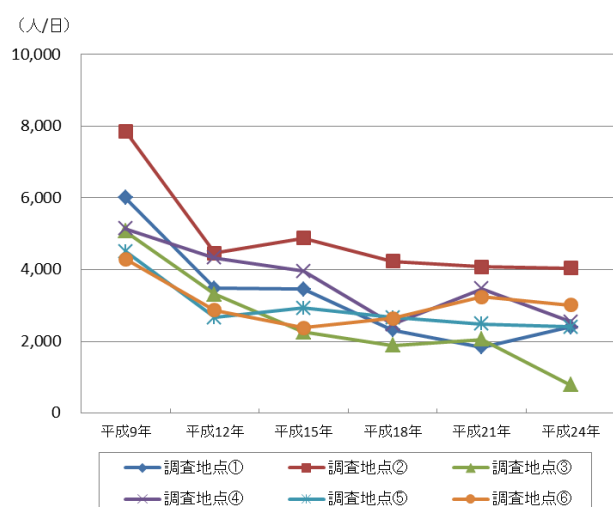


図-1.7 地点別歩行者通行量の推移 (休日)

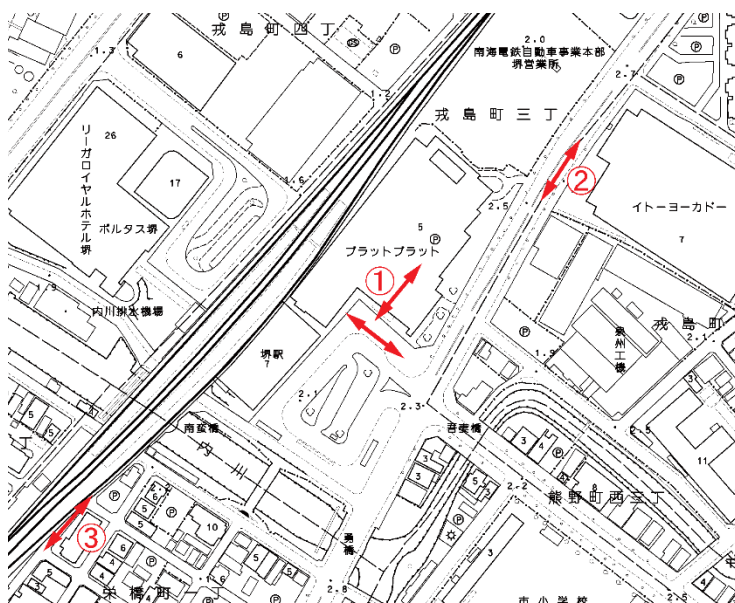
②堺駅周辺地区の歩行者通行量

大規模小売店舗の開店と閉店により通行量が変化

堺駅周辺地区の歩行者通行量について、平成12年はプラットプラットの開店直後であったため、特に休日の通行量が一時的に増加している。その後、平成15年には減少したものの、直近は横ばいの傾向にある。また、平成9年と21年を比較すると概ね横ばいの数値となっている。平成23年2月にイトーヨーカドー堺店が閉店し、平成26年3月にはライフ堺駅前店がオープンしたため、歩行者通行量の状況は変化していると想定される。

平日通行量：平成9年 7,790 人/日 (1.00) ⇒ 平成21年 7,381 人/日 (0.95)

休日通行量：平成9年 11,220 人/日 (1.00) ⇒ 平成21年 11,334 人/日 (1.01)



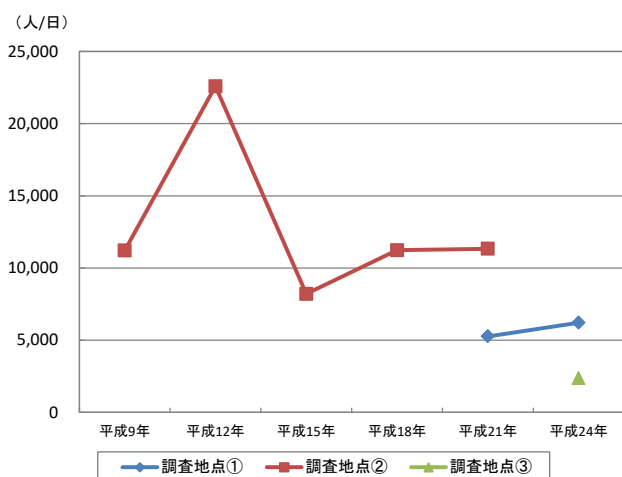
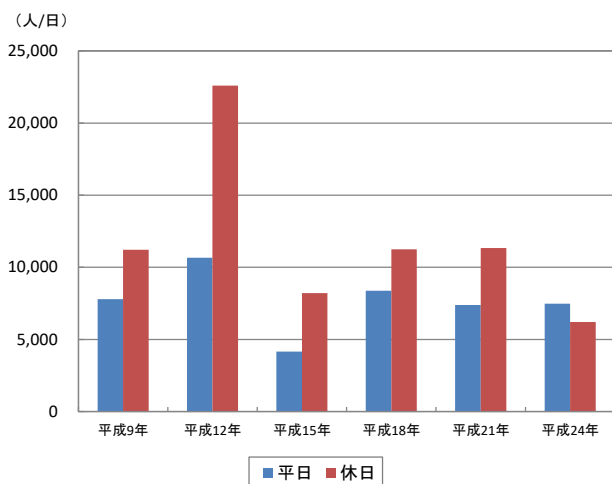
- ① プラットプラット南側出入口
- ② イトーヨーカドー西側
- ③ 堺駅南口東側

※ 午前11時から午後7時までの通行量

※ 調査地点：

- ①平成21年、24年のみ
- ②平成9年～21年のみ
- ③平成24年のみ

図-1.8 調査地点



出典：平成21年度堺市全小売商業商圈動態調査、平成24年度堺市商圈実態調査

図-1.9 歩行者通行量の推移（地点平均）（調査地点②）

図-1.10 地点別歩行者通行量の推移（休日）

※調査地点②について、平成24年は調査を実施していないため、調査地点①の数値を代用した。

③山之口・宿院地区の歩行者通行量

山之口・宿院地区の通行量は緩やかな減少傾向にある

山之口・宿院地区の通行量は平成9年以降ほぼ横ばいで推移していたが、平成24年調査では減少している。平成9年から平成24年までの推移をみると、平日で約13%、休日で約38%の減少となっている。

平日通行量：平成9年 2,914 人/日 (1.00) ⇒ 平成24年 2,533 人/日 (0.87)

休日通行量：平成9年 1,946 人/日 (1.00) ⇒ 平成24年 1,196 人/日 (0.61)



図-1.11 調査地点

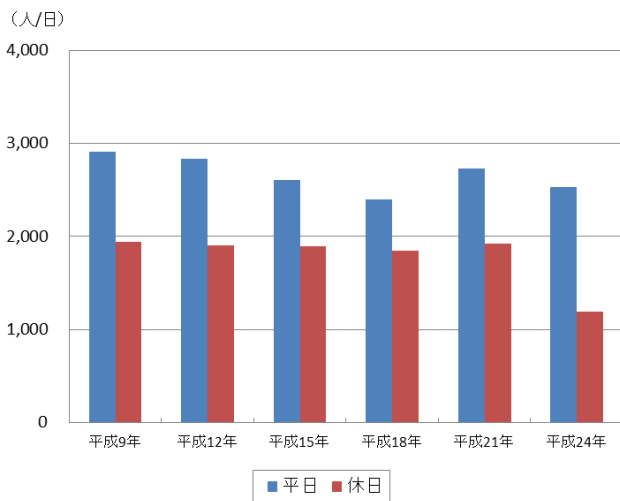


図-1.12 歩行者通行量の推移 (地点平均)

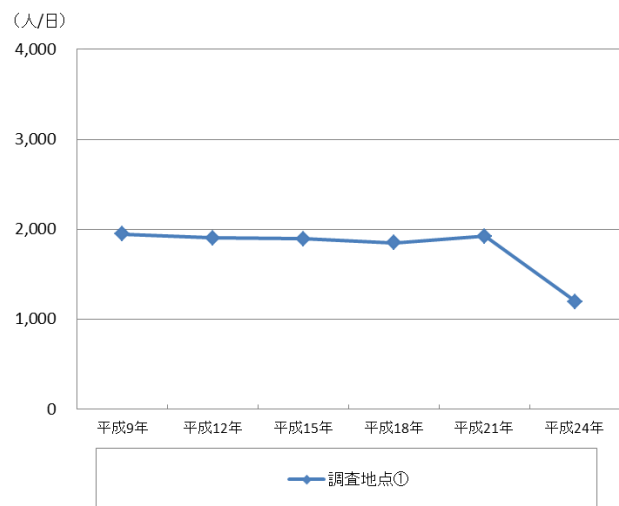


図-1.13 地点別歩行者通行量の推移 (休日)

出典：平成21年度堺市全小売商業商圈動態調査、平成24年度堺市商圈実態調査

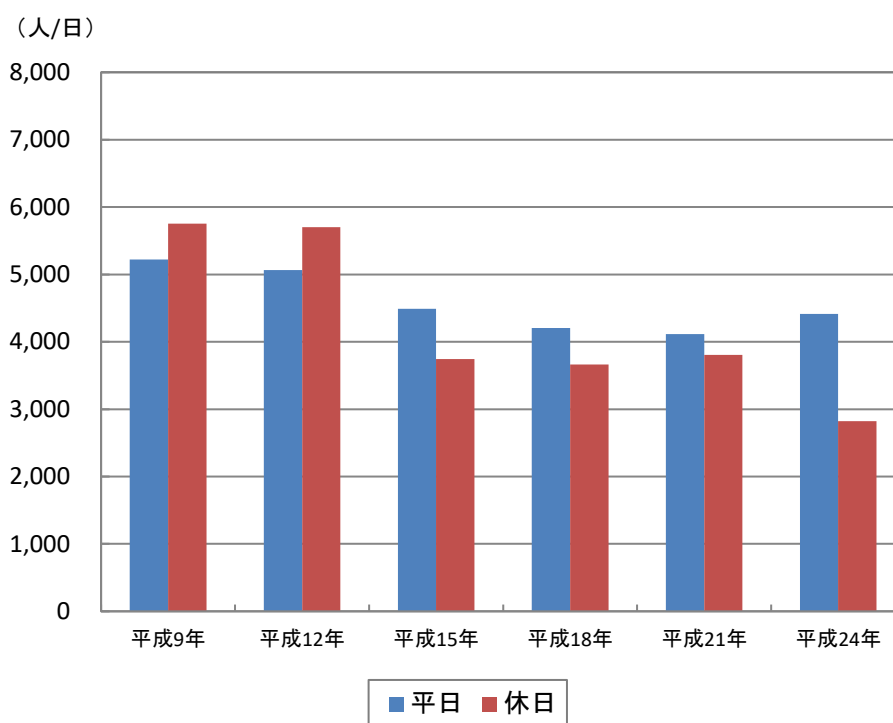
④全体の歩行者通行量（全地点平均）

全体の歩行者通行量（全地点平均）は減少傾向

堺東駅周辺地区、堺駅周辺地区、山之口・宿院地区の各地点の平均における平成9年から平成24年までの推移をみると、平日で約15%、休日で約51%の減少となっており、各地点での傾向と同様に、特に休日の減少が大きくなっている。

平日通行量：平成9年 5,220 人/日 (1.00) ⇒ 平成24年 4,416 人/日 (0.85)

休日通行量：平成9年 5,755 人/日 (1.00) ⇒ 平成24年 2,822 人/日 (0.49)



出典：平成21年度堺市全小売商業商圈動態調査、平成24年度堺市商圈実態調査

※堺駅周辺地区については、調査実施年の影響を踏まえ、平成9年～21年までを「調査地点②：イトーヨーカドー西側」の1地点、平成24年を「調査地点①：プラットプラット南側出入り口」の1地点として平均を算出した。

図-1.14 歩行者通行量の推移（全地点平均）

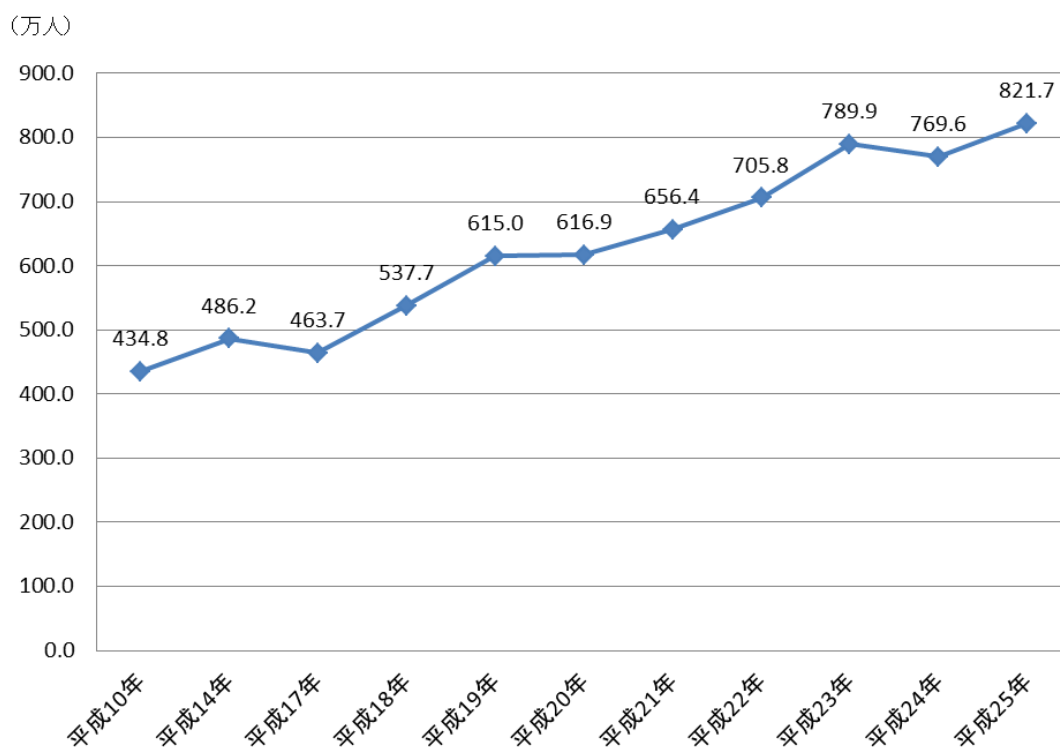
2) 観光に関する現状分析

① 観光ビジター数

本市の観光ビジター数は増加傾向

本市の観光ビジター数は、増加傾向にある。

観光ビジター数：平成10年 434.8万人(1.00) ⇒ 平成25年 821.7万人(1.89)



出典：堺市ビジター実態調査

図-1.15 観光ビジター数の推移

3) 交通に関する現状分析

① 堺東駅乗降客数とバス乗車人員

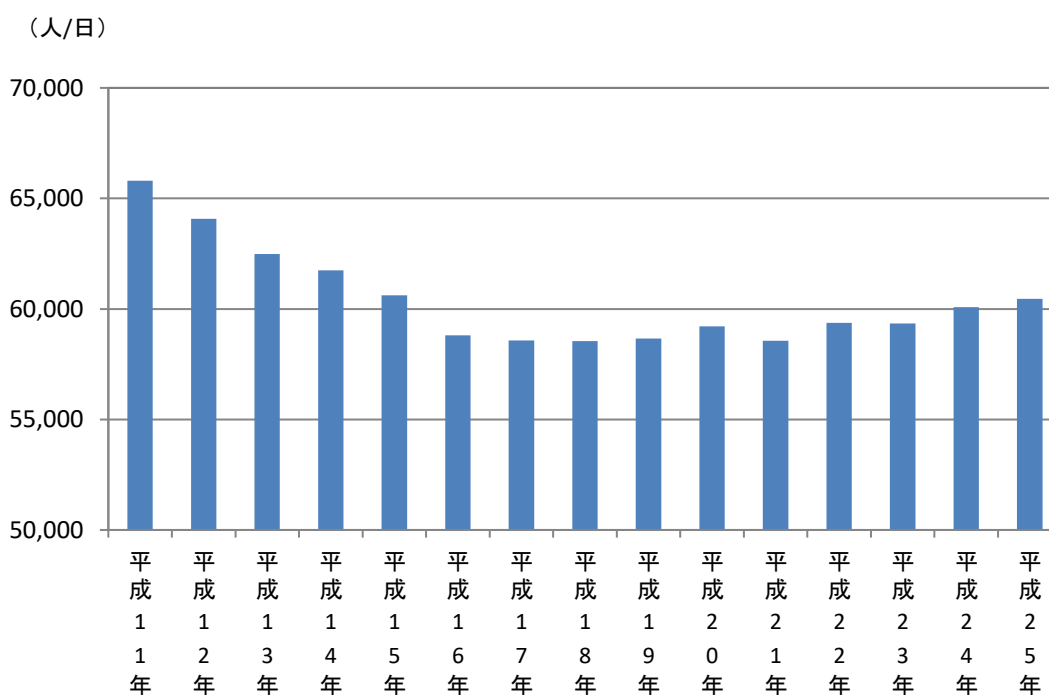
南海高野線堺東駅の乗降客数は減少傾向

南海高野線堺東駅の1日あたりの乗降客数は平成11年以降減少していたが、平成16年頃には下げ止まり、平成11年と平成25年の比較では約8%の減少となっている。

一方で、定期比率は増加傾向にあることから、通勤や通学以外での中心市街地への来街者数が減少傾向にあると考えられる。

乗降客数：平成11年 65,799 人/日 (1.00) ⇒ 平成25年 60,460 人/日 (0.92)

定期比率：平成19年 52.8% (1.00) ⇒ 平成24年 54.5% (1.03)



出典：南海電気鉄道株

図-1.16 堺東駅乗降客数

表-1.3 堺東駅の定期比率の推移

(単位：1,000人)

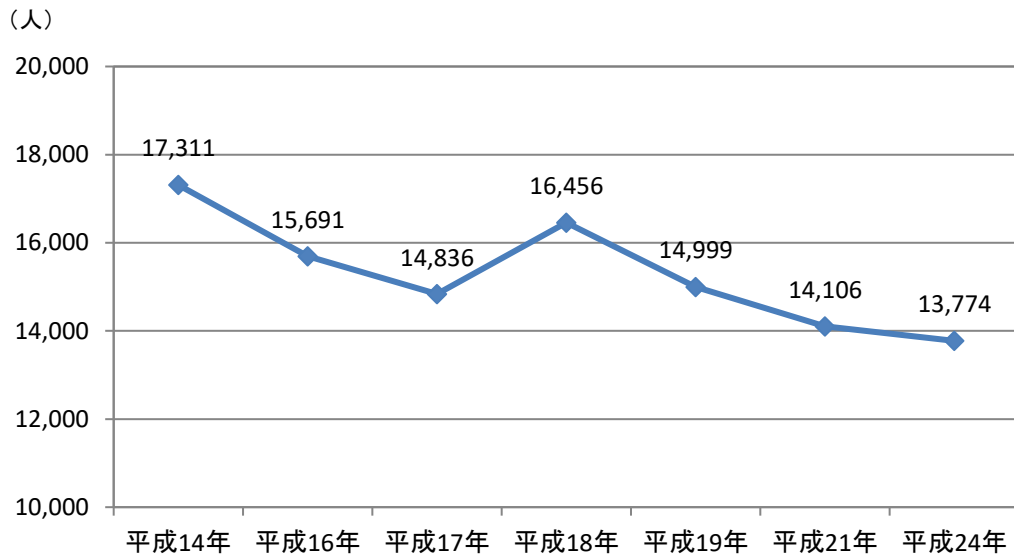
	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
a 定期	5,618	5,699	5,695	5,781	5,799	5,934
b a×2	11,236	11,398	11,390	11,562	11,598	11,868
c 定期外乗車	4,653	4,690	4,597	4,664	4,666	4,644
d 定期外降車	5,394	5,363	5,234	5,282	5,266	5,251
e = b + c + d 乗降計	21,283	21,451	21,221	21,508	21,530	21,763
定期比率 b/e	52.8%	53.1%	53.7%	53.8%	53.9%	54.5%

出典：堺市統計書

「堺東駅前」バスの乗車人員は減少傾向

南海バス「堺東駅前」の乗降人員（OD 調査による）は、平成 18 年に増加に転じたものの、近年はやや減少傾向にある。

乗降人員：平成 14 年 17,311 千人(1.00) ⇒ 平成 24 年 13,774 千人(0.80)



出典：南海バス(株)

図-1.17 バス乗降人員（OD 調査）

②堺駅乗降客数とバス乗員人数

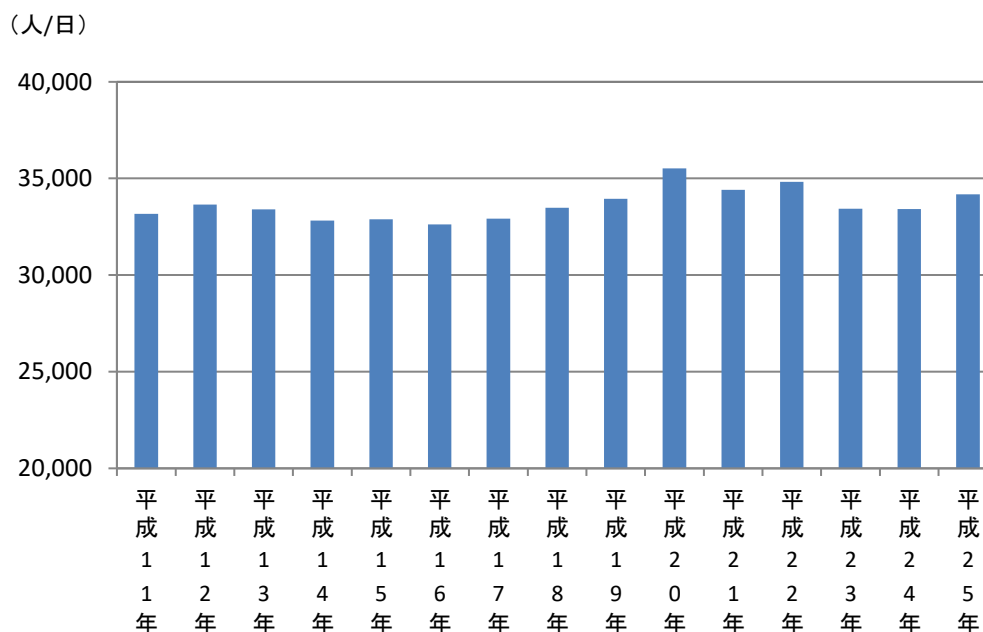
南海本線堺駅の乗降客数は横ばい傾向

南海本線堺駅の1日あたりの乗降客数は、平成17年から平成20年までは微増していたが、現在は横ばい傾向である。

一方で、定期比率は平成24年で54.9%あり、通勤、通学の利用者が多いといえる。

乗降客数：平成11年33,166人/日(1.00) ⇒ 平成25年34,183人/日(1.03)

定期比率：平成19年53.6%(1.00) ⇒ 平成24年54.9%(1.02)



出典：南海電気鉄道(株)

図-1.18 堺駅乗降客数

表-1.4 堺駅の定期比率の推移

(単位:1,000人)

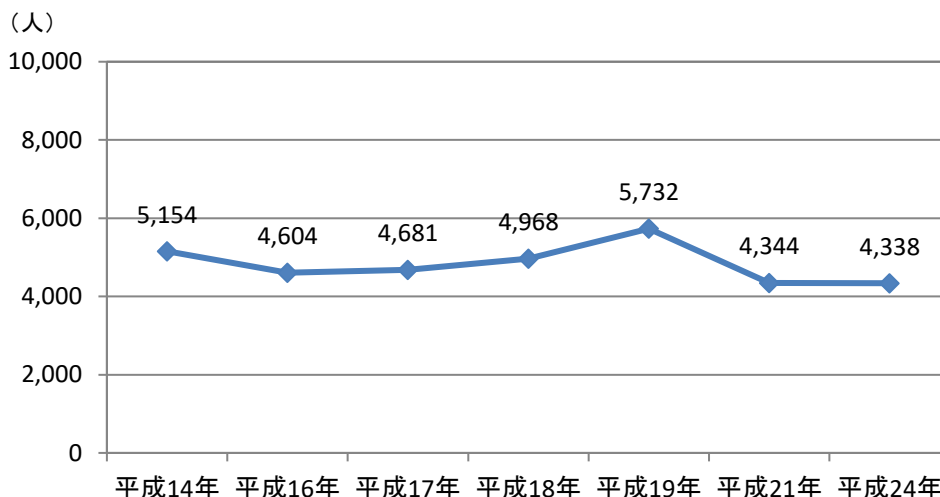
	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
a 定期	3,302	3,486	3,415	3,430	3,336	3,325
b a×2	6,604	6,972	6,830	6,860	6,672	6,650
c 定期外乗車	2,995	3,110	2,940	2,996	2,822	2,807
d 定期外降車	2,717	2,791	2,692	2,760	2,627	2,646
e= b+c+d 乗降計	12,316	12,873	12,462	12,616	12,121	12,103
定期比率 b/e	53.6%	54.2%	54.8%	54.4%	55.0%	54.9%

出典：堺市統計書

堺駅発着バスの乗車人員は横ばい傾向

南海バス「堺駅」の乗降人員（OD 調査による）は、平成 16 年から平成 19 年までは微増傾向にあったが、平成 21 年に減少に転じ、現在は横ばい傾向にある。

乗降人員：平成 14 年 5,154 千人(1.00) ⇒ 平成 24 年 4,338 千人(0.84)



出典：南海バス(株)

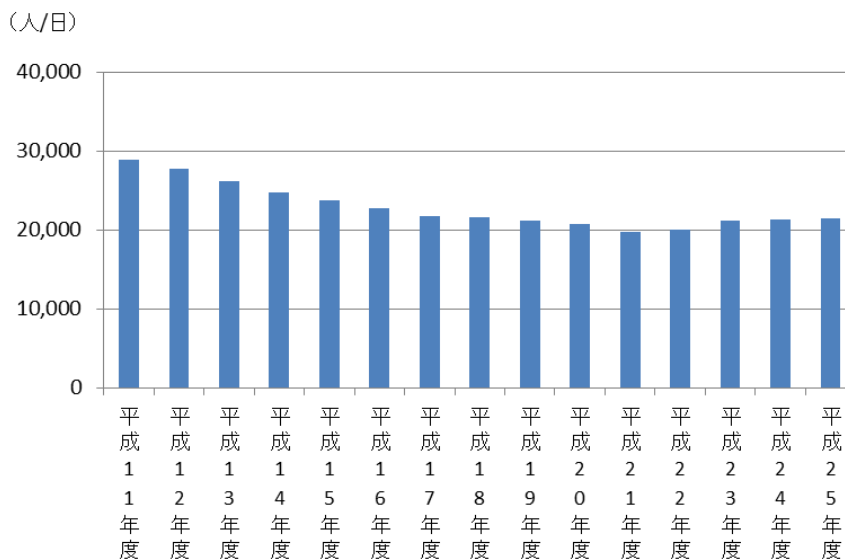
図-1.19 バス乗降人員（OD 調査）※堺駅東口発着の路線

③阪堺線利用者数（全線）

阪堺線の利用者数は減少から増加に転じる

阪堺線の利用者数については、平成 21 年度まで減少傾向にあったが、堺市の支援策の実施等により増加に転じ、平成 25 年度の利用者数は平成 19 年度利用者数と同等まで回復している。

利用者数：平成 11 年度 28,863 人/日(1.00) ⇒ 平成 25 年度 21,505 人/日(0.75)



出典：阪堺電気軌道(株)

図-1.20 阪堺線利用者数（全線）

4) 商業・業務に関する現状分析

① 小売業の動向

中心市街地の小売業商店数は減少

中心市街地の小売業商店数は減少を続けており、平成9年から平成24年の間に約44%の減少となっている。

これにより、全市に対するシェアは平成9年の10.7%から9.2%に減少している。

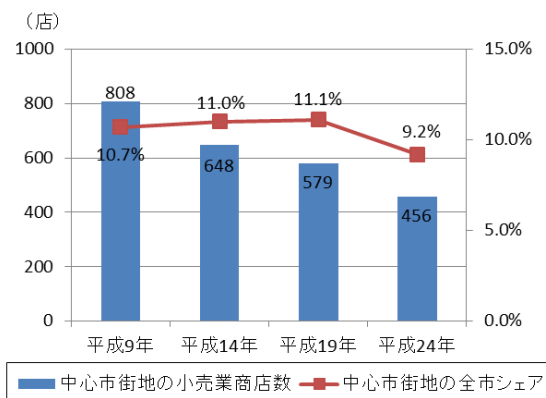


図-1.21 小売業商店数

小売業商店数：平成9年808店(1.00) ⇒ 平成24年456店(0.56)

全市シェア：平成9年10.7%(1.00) ⇒ 平成24年9.2%(0.86)

中心市街地の小売業従業者数は減少

中心市街地の小売業従業員数は、平成9年から24年の間に、本市全域においては約3%の減少であるが、中心市街地においては約26%の減少となっている。

これにより、全市に対するシェアは平成9年の9.5%から7.3%に減少している。

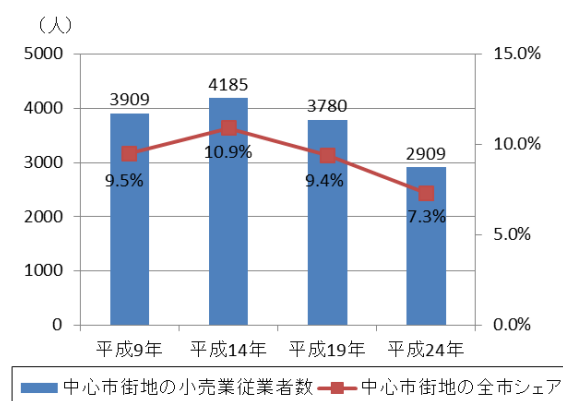


図-1.22 小売業従業者数

小売業従業者数：平成9年3,909人(1.00) ⇒ 平成24年2,909人(0.74)

全市シェア：平成9年9.5%(1.00) ⇒ 平成24年7.3%(0.77)

中心市街地の小売業年間販売額は減少

中心市街地の小売業年間販売額は平成9年から24年の間に、本市全域においては約25%減少しているが、中心市街地においては約59%の減少となっている。

これにより、全市に対するシェアは平成9年の11.8%から6.5%に減少している。

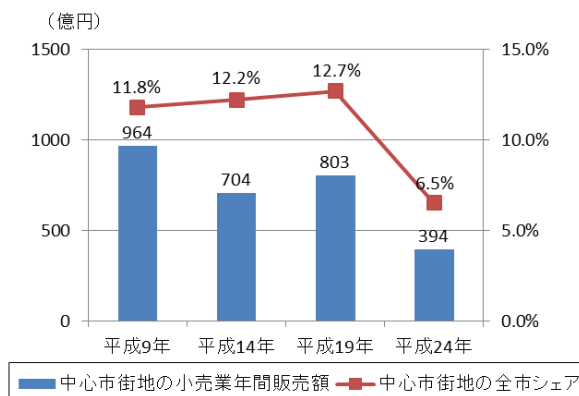


図-1.23 小売業年間販売額

小売業年間販売額：平成9年964億円(1.00) ⇒ 平成24年394億円(0.41)

全市シェア：平成9年11.8%(1.00) ⇒ 平成24年6.5%(0.55)

中心市街地の小売業売場面積は減少

小売業売場面積について、本市全域においては平成9年から平成24年にかけて増加しているが、中心市街地においては約47%の減少となっている。

全市に対するシェアも減少を続け、平成9年の15.5%から平成24年には7.7%となっている。

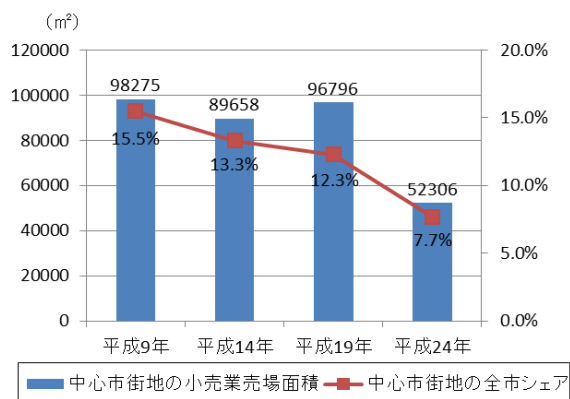


図-1.24 小売業売場面積

小売業売場面積：平成9年 98,275 ㎡(1.00) ⇒ 平成24年 52,306 ㎡(0.53)

全市シェア：平成9年 15.5%(1.00) ⇒ 平成24年 7.7%(0.50)

表-1.5 小売業の動向

小売業		平成9年 ア	平成14年 イ	平成19年 ウ	平成24年 エ	エーア
商店数(店)	中心市街地 a	808	648	579	456	-352
	全市 b	7,577	5,877	5,200	4,971	-2,606
	a÷b	10.7%	11.0%	11.1%	9.2%	
従業者数(人)	中心市街地 a	3,909	4,185	3,780	2,909	-1,000
	全市 b	41,023	38,464	40,039	39,663	-1,360
	a÷b	9.5%	10.9%	9.4%	7.3%	
年間販売額(億円)	中心市街地 a	964	704	803	394	-570
	全市 b	8,146	5,747	6,318	6,087	-2,059
	a÷b	11.8%	12.2%	12.7%	6.5%	
売場面積(㎡)	中心市街地 a	98,275	89,658	96,796	52,306	-46,419
	全市 b	632,543	672,745	785,458	680,696	48,153
	a÷b	15.5%	13.3%	12.3%	7.7%	

出典：商業統計調査（平成9年～19年）経済センサス活動調査（平成24年）

空き店舗率は増加

商店街等の空き店舗率について、堺東駅前商店街においては平成 13 年から平成 19 年にかけて増加しているが、その後は横ばい傾向となっている。

また、平成 26 年に実施した調査によると、中心市街地における商店街等の空き店舗率（堺東駅前商店街・ジョルノビル・堺駅前商店街・堺山之口商店街の合計）は 17.8%である。

表-1.6 堺東駅前商店街の空き店舗率

堺東駅前商店街	平成 13 年	平成 19 年	平成 26 年
事業所数 a	472	494	498
空き店舗数 b	42	65	64
$b \div a$	8.9%	13.2%	12.9%

※北瓦町 1 丁・2 丁、中瓦町 1 丁・2 丁の 1 階及び 2 階部分を対象として調査

②事業所の動向

中心市街地の事業所数は減少

中心市街地の事業所数は減少傾向にあり、平成8年から平成24年の間に約35%の減少となっている。また全市に対するシェアは、平成8年に約11.7%であったが、平成24年は約9.0%に減少している。

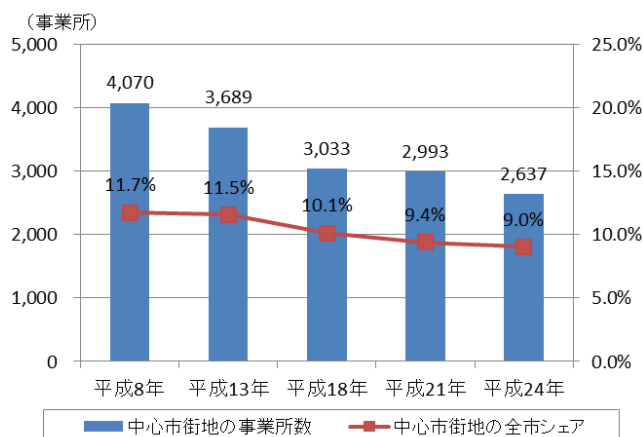


図-1.25 事業所数

事業所数：平成8年 4,070 事業所(1.00) ⇒ 平成24年 2,637 事業所(0.65)

全市シェア：平成8年 11.7%(1.00) ⇒ 平成24年 9.0%(0.77)

中心市街地の事業所従業者は減少

事業所に勤務する従業者数も減少しており、平成8年から平成24年の間に約36%の減少となっている。また全市に対するシェアは、平成8年に約11.7%であったが、平成24年は約8.0%に減少している。

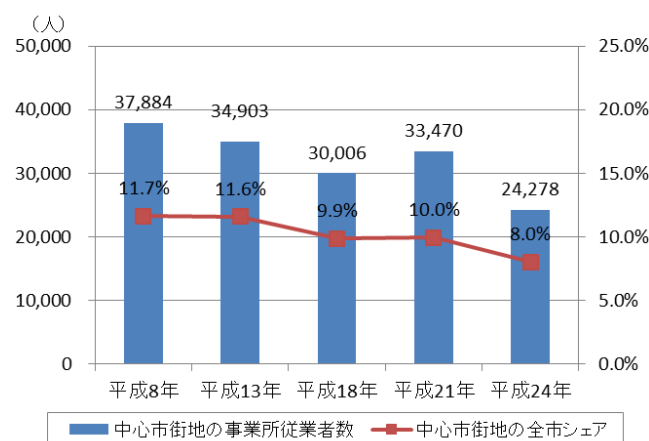


図-1.26 事業所従業者数

従業者数：平成8年 37,884 人(1.00) ⇒ 平成24年 24,278 人(0.64)

全市シェア：平成8年 11.7%(1.00) ⇒ 平成24年 8.0%(0.68)

表-1.7 事業所の動向

		平成8年	平成13年	平成18年	平成21年	平成24年	オーア
		ア	イ	ウ	エ	オ	
事業所数 (事業所)	中心市街地 a	4,070	3,689	3,033	2,993	2,637	-1,433
	全市 b	34,684	31,948	29,978	31,953	29,198	-5,486
	a÷b	11.7%	11.5%	10.1%	9.4%	9.0%	
従業者数 (人)	中心市街地 a	37,884	34,903	30,006	33,470	24,278	-13,606
	全市 b	325,068	300,529	304,005	336,095	302,156	-22,912
	a÷b	11.7%	11.6%	9.9%	10.0%	8.0%	

出典：事業所・企業統計調査、経済センサス

③中心市街地の商業低迷の要因分析

<外的要因>

商業低迷の外的要因としては、全国的な景気低迷に伴う消費不振や価格の低下等による、小売業の年間販売額の減少が挙げられる。

また、テレビショッピングやインターネットを通じた通信販売等の伸張があり、店舗による販売額シェアが縮小されたこと、さらに、周辺での大型店の立地進行により、中心市街地への吸引力が低下したことも要因であると考えられる。

表-1.8 堺市内の大規模小売店舗（10,000㎡以上）

名称	所在地	開店年月	店舗面積 (㎡)	業態
南海堺東ビル※	堺区	昭和39年10月	26,452	百貨店
パンジョ	南区	昭和49年11月	41,078	百貨店
おおとりウイングス	西区	昭和55年10月	18,693	集合店舗
ジョルノ※	堺区	昭和56年5月	19,271	集合店舗
ショッピングセンターエブリー	北区	昭和58年4月	15,150	集合店舗
ダイエー北野田店	東区	昭和58年9月	10,010	スーパー
クロスモール	南区	平成11年3月	13,087	集合店舗
ベルマーージュ堺	堺区	平成11年3月	13,386	集合店舗
南海堺コミュニティセンター※	堺区	平成12年6月	18,228	集合店舗
ジョイパーク泉ヶ丘	南区	平成12年11月	11,519	集合店舗
バスピア堺インター	西区	—	17,441	集合店舗
イズミヤ泉北店	中区	平成14年11月	13,014	スーパー
レインボープラザ金岡	北区	平成15年7月	13,349	集合店舗
イトーヨーカドー津久野店	西区	平成16年4月	19,500	スーパー
イオンモール堺北花田	北区	平成16年10月	55,000	集合店舗
アリオ鳳	西区	平成19年9月	40,000	集合店舗
			計 345,178	

※は中心市街地内に立地している店舗

出典：堺市小売商業地図（平成26年3月）

<内的要因>

商業低迷の内的要因としては、昭和 63 年にニチイ堺店、平成 2 年に長崎屋堺東店、平成 9 年にイズミヤ堺東店が商店街から撤退し、再開発ビル「ジオルノ」の核テナントであったダイエー堺東店も平成 13 年に退店、平成 23 年にはイトーヨーカドー堺店が閉店する等、中心市街地内から集客核が失われたことが挙げられる。

また、中心市街地の商業に関する市政モニターアンケート（P34 参照）の結果をみると、満足度はあまり高くなく、消費者の価値観やライフスタイルが変化している中で、消費者ニーズに対応した店舗、業種・業態等の不足が要因の一つとして考えられる。

さらに、中心市街地において大型マンションの建設があり、居住者は増加（P28 参照）しているものの、平均世帯人員は減少し、単身世帯が増加したことから、地域での消費が少ないものと考えられる。

<まとめ>

全国的な景気低迷等の社会経済情勢の影響を受け、中心市街地内においても核となる集客施設の撤退や、消費者ニーズの変化に対応した商業展開が少ないこと等により、小売業販売額等の指標は減少傾向にある。

今後は、これまでの事業の評価を適切に踏まえ、地域と連携しながら、社会の変化や消費者ニーズの変化・多様化等に対応した都市機能の更新・増進及び環境向上等を図る取り組みを進めていくとともに、引き続き都心居住の促進を図り、居住人口の増加を経済活力の回復に確実に結びつけていくことが必要であると考えられる。

5) 人口に関する現状分析

①人口及び世帯数

中心市街地の人口及び世帯数は増加傾向

中心市街地においては、近年のマンション開発の影響を受け、人口及び世帯数は増加に転じている。但し、1世帯あたり人口は市全体を下回っており、単身世帯又は核家族世帯が増加していると考えられる。

平成10年10月「ライオンズマンション堺東」	108戸
平成15年1月「堺東シティータワー」	89戸
平成15年8月「堺駅前アーバンコンフォート」	227戸
平成16年9月「ペルル堺ウイングタワー」	203戸
平成17年1月「メゾンドール堺・大小路」	63戸
平成19年1月「エスリード堺市役所前」	68戸
平成19年11月「エイジングコート堺東」	89戸
平成20年3月「フェニックスレジデンス堺東」	336戸
平成21年12月「堺東ビューモ」	330戸
平成23年2月「パークシティ堺東タワーズブライト」	290戸

人 口 : 平成10年度 12,462人(1.00) ⇒ 平成25年度 16,906人(1.36)

世 帯 数 : 平成10年度 5,861世帯(1.00) ⇒ 平成25年度 9,512世帯(1.62)

1世帯あたり人口 : 平成10年度 2.13人(1.00) ⇒ 平成25年度 1.78人(0.84)

表-1.9 人口の動向

中心市街地	(各年12月末現在)					
	平成10年度	平成15年度	平成20年度	平成25年度		
	人口(人)	12,462	14,108	15,223	16,906	
	世帯数(世帯)	5,861	7,221	8,393	9,512	
1世帯あたり人口(人/世帯)	2.13	1.95	1.81	1.78		
堺市	(各年1月初現在)					
	平成10年度	平成15年度	平成20年度	平成25年度		
	人口(人)	796,725	793,400	836,581	841,012	
	世帯数(世帯)	294,973	309,850	339,424	351,139	
1世帯あたり人口(人/世帯)	2.70	2.59	2.46	2.40		

※平成17年2月に美原町を編入合併

出典：住民基本台帳

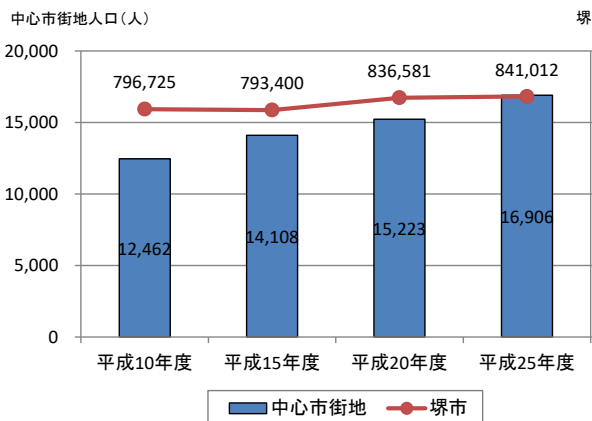


図-1.27 人口

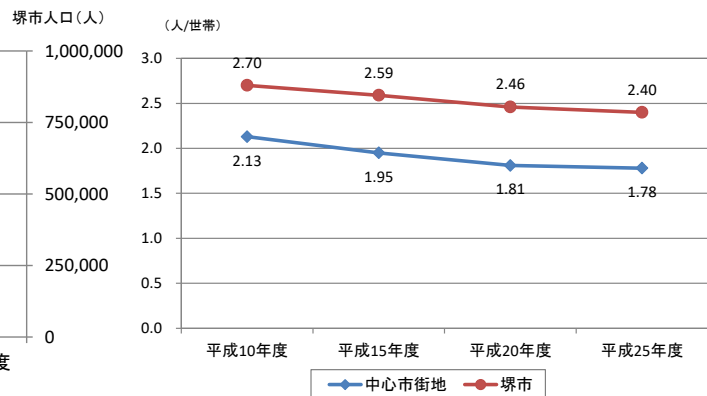
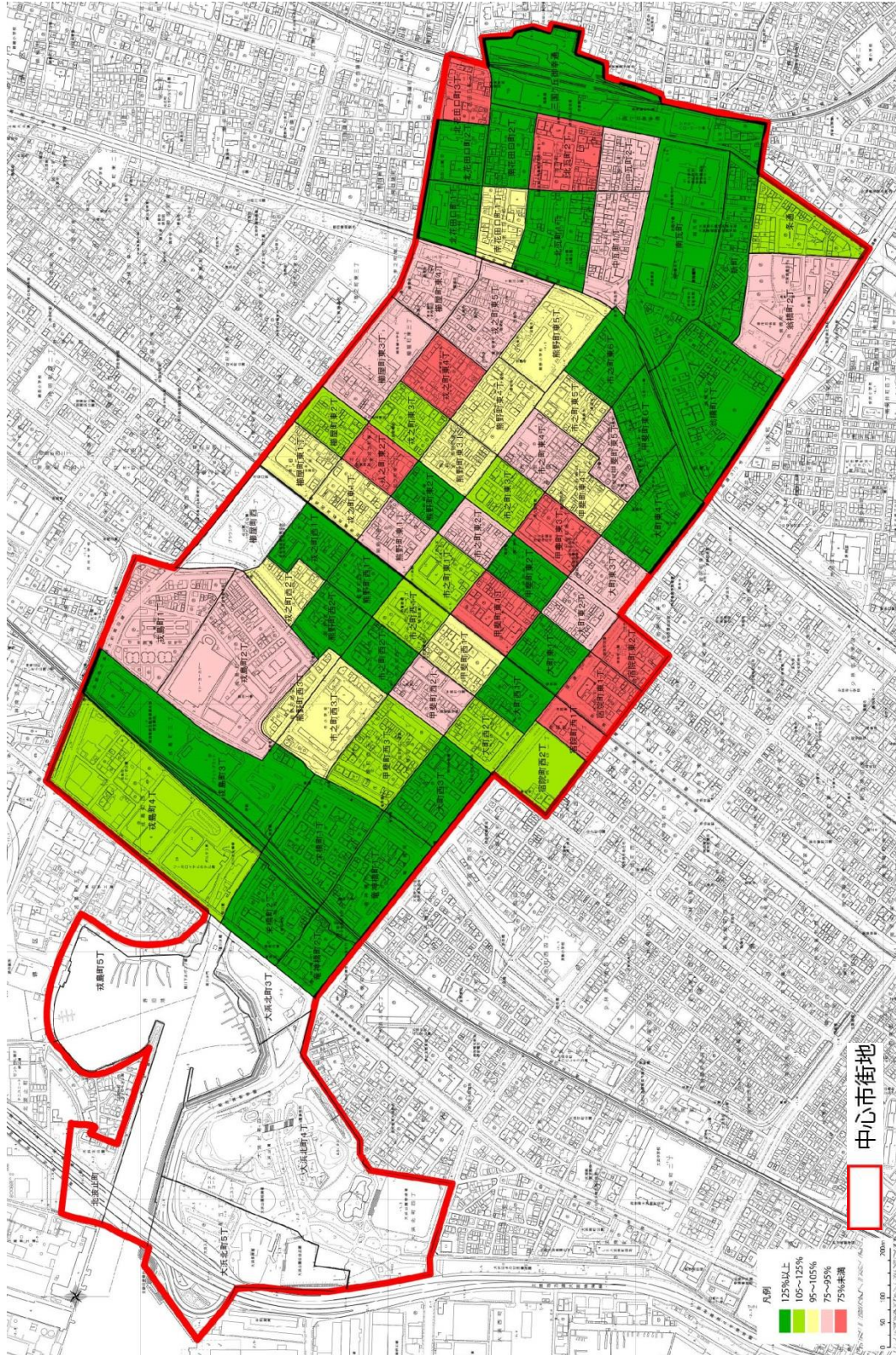


図-1.28 1世帯あたり人口

②町丁別の人口増減比率

平成10年から平成25年における町丁別の人口増減の割合をみると、堺東駅及び堺駅周辺等の大規模なマンションが建設された区域を中心に人口が増加しているが、その他の区域においては減少が目立つ状況となっている。



出典：住民基本台帳

図-1.29 町丁別の人口増減比率

③年齢別 3 区分別人口

中心市街地の少子高齢化が進行

本市全域と同様に中心市街地の少子高齢化が進んでいる。本市全域では平成 12 年から平成 22 年の 10 年間で老年人口が 11.4%から 22.5%と 11.1 ポイントの増加であるが、中心市街地では平成 15 年から平成 25 年の 10 年間で 18.4%から 23.0%と 4.6 ポイントの増加にとどまっておられ、これは近年の中心市街地でのマンション開発により若年層の人口が増加した影響と考えられるが、老年人口の割合は高く、今後も中心市街地において少子高齢化が進むと予想される。

年少人口 : 平成 10 年 1,491 人(10.9%) ⇒ 平成 25 年 1,794 人(10.5%)

生産年齢人口 : 平成 10 年 9,942 人(72.8%) ⇒ 平成 25 年 11,418 人(66.5%)

老年人口 : 平成 10 年 2,218 人(16.2%) ⇒ 平成 25 年 3,955 人(23.0%)

表-1.10 年齢 3 区分別人口の推移

		年少人口(0~14)		生産年齢人口(15~64)		老年人口(65~)		総数	
		(人)	構成比率	(人)	構成比率	(人)	構成比率	(人)	構成比率
中心市街地	平成10年	1,491	10.9%	9,942	72.8%	2,218	16.2%	13,651	100.0%
	平成15年	1,532	10.5%	10,329	71.0%	2,678	18.4%	14,539	100.0%
	平成20年	1,671	10.6%	10,737	68.2%	3,333	21.2%	15,741	100.0%
	平成25年	1,794	10.5%	11,418	66.5%	3,955	23.0%	17,167	100.0%

出典：住民基本台帳

※ H10は、年齢別人口(町別等)のH11年3月末のデータ

※ H15及びH20は、年齢別人口(町丁別)のH16年3月末及びH21年3月末のデータ

※ H25年は、住民基本台帳H25年12月末のデータ

		年少人口(0~14)		生産年齢人口(15~64)		老年人口(65~)		総数	
		(人)	構成比率	(人)	構成比率	(人)	構成比率	(人)	構成比率
堺市	平成12年	122,605	15.3%	578,200	72.0%	91,509	11.4%	802,993	100.0%
	平成17年	117,321	14.1%	553,460	66.6%	154,857	18.6%	830,966	100.0%
	平成22年	117,750	14.0%	531,324	63.1%	189,318	22.5%	841,966	100.0%

出典：国勢調査

※ 総数は年齢不詳を含む

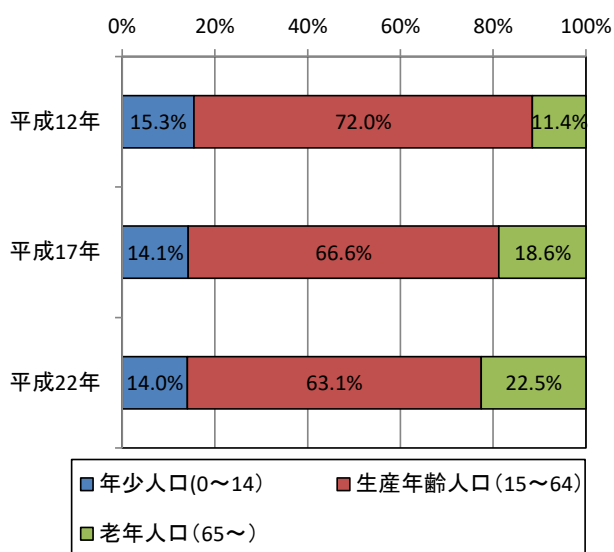


図-1.30 堺市の年齢 3 区分別構成比率

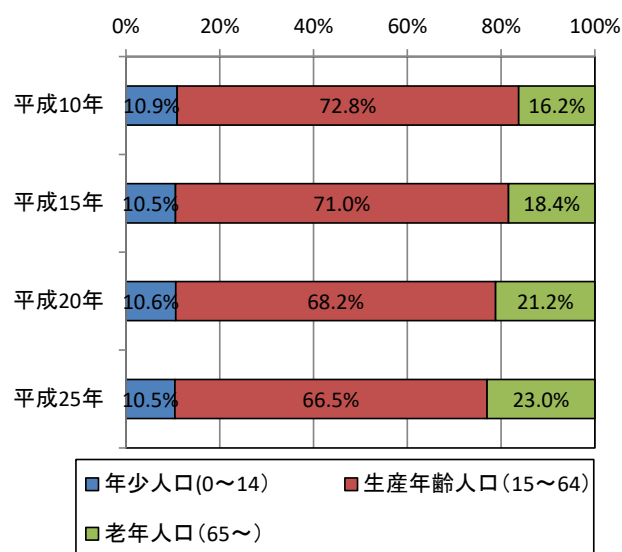


図-1.31 中心市街地の年齢 3 区分別構成比率

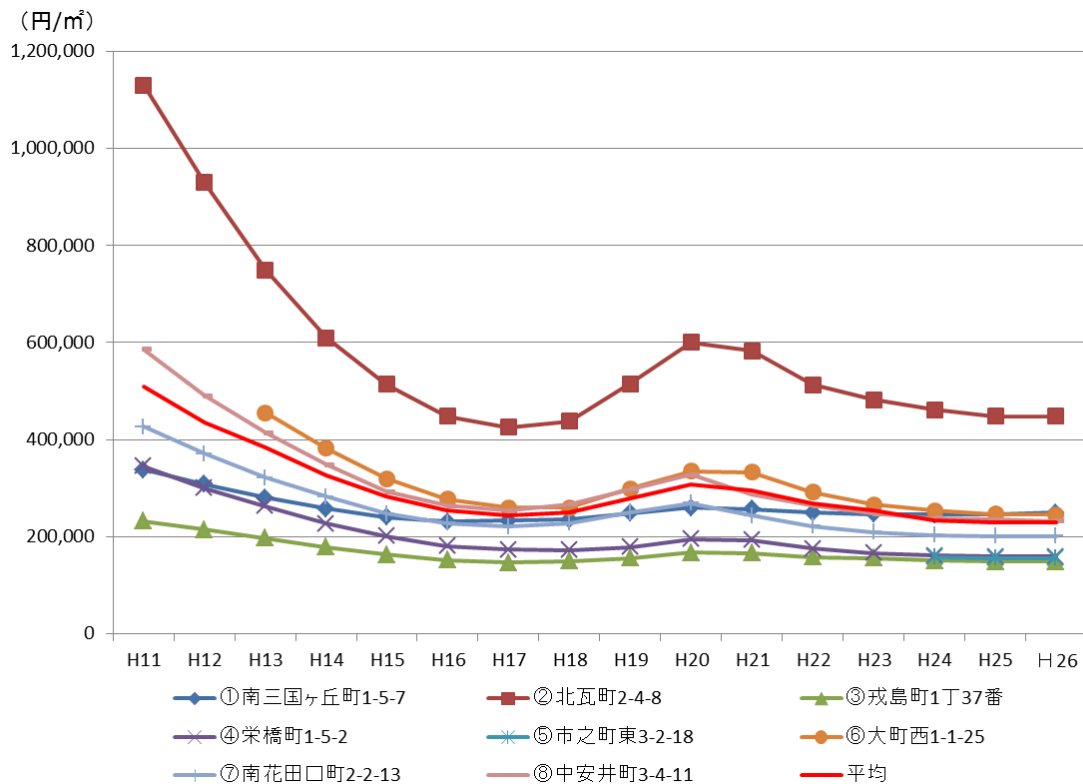
6) 土地利用及び市街地整備に関する現状分析

①地価の推移

中心市街地の地価は近年、下げ止まりの兆し

中心市街地の地価は、平成17年まで下落を続け、その後上昇に転じたものの、平成20年のリーマンショック以降再び下落した。しかし、平成26年の調査では1地点が上昇に転じるなど、下げ止まりの傾向を見せており、平成26年の8地点の平均公示地価は230,000円/㎡となっている。

平均公示地価：平成13年383,000円/㎡(1.00) ⇒ 平成26年230,000円/㎡(0.60)



番号	住居表示	用途地域	周辺の土地の利用状況
①	南三国ヶ丘町 1-5-7	第二種中高層住居専用地域	中規模住宅の多い既存住宅地域
②	北瓦町 2-4-18	商業地域	中高層の店舗、事務所棟が建ち並ぶ駅前商業地域
③	戎島町 1 丁 37 番	第二種住居地域	中規模住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域
④	栄橋町 1-5-2	商業地域	事務所、店舗、共同住宅等の混在する商業地域
⑤	市之町東 3-2-18	商業地域	事務所、店舗、共同住宅等の混在する商業地域
⑥	大町西 1-1-25	商業地域	中高層の事務所ビル、銀行等が建ち並ぶ商業地域
⑦	南花田口町 2-2-13	商業地域	
⑧	中安井町 3-4-11	商業地域	

出典：国土交通省土地総合情報システム

図-1.32 中心市街地の地価の推移

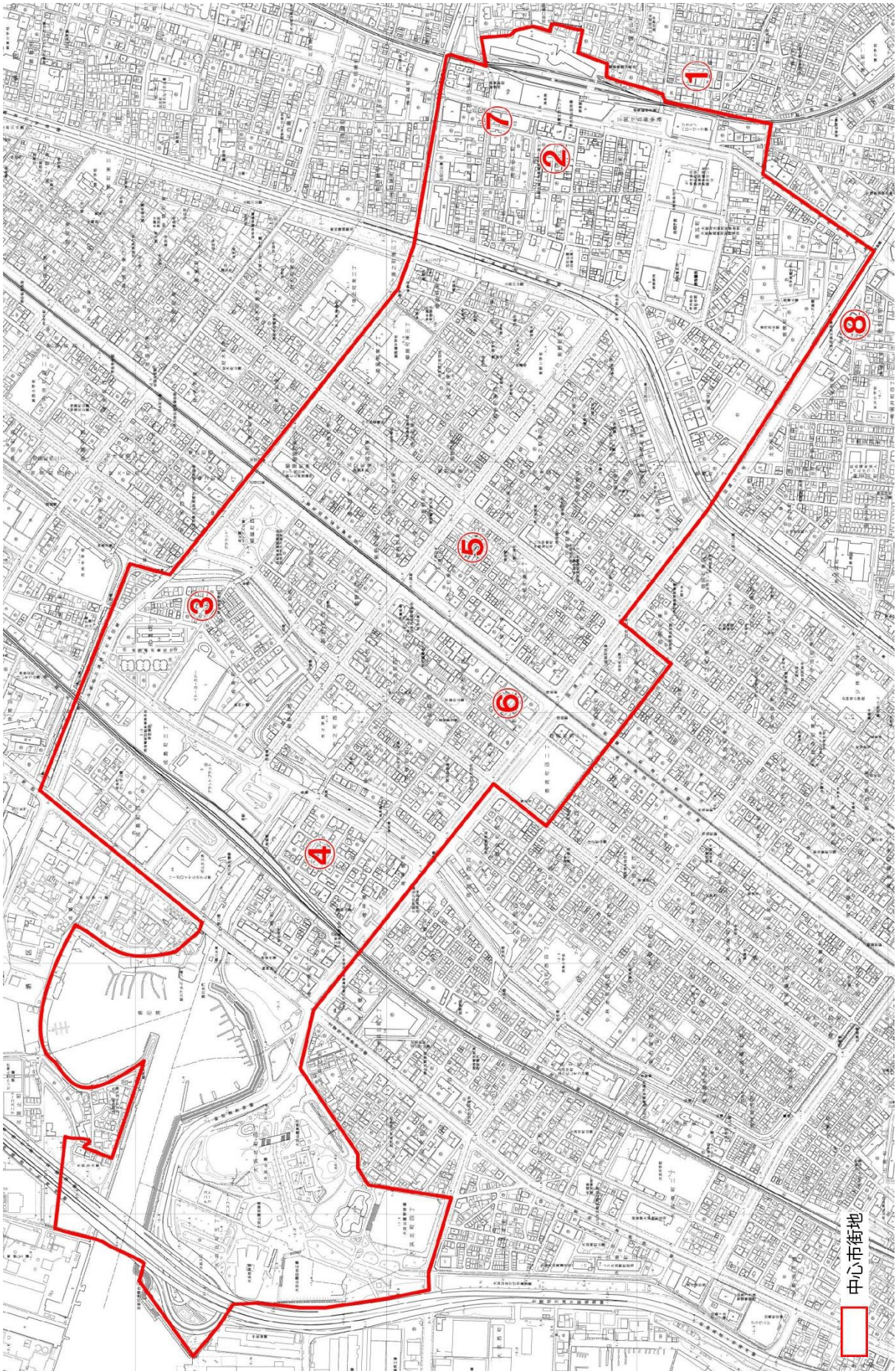
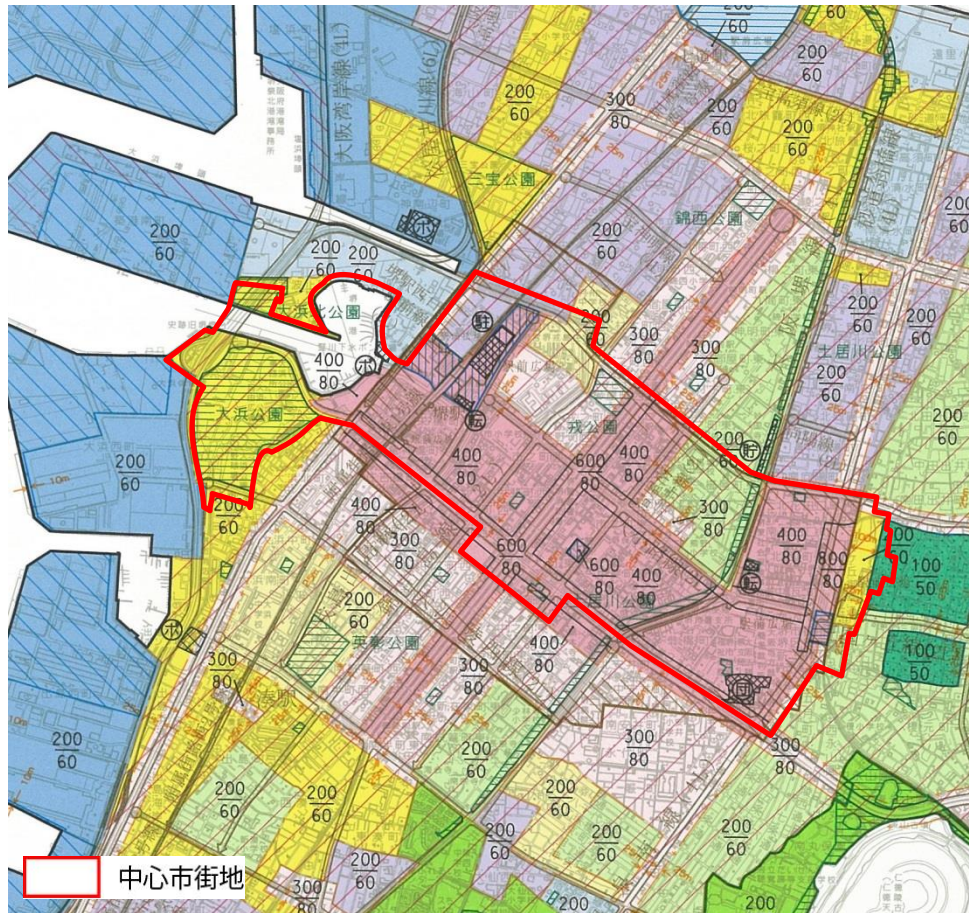


图-1.33 基準地位置图

②都市計画の状況

商業地域が大半を占める

本市の中心市街地は、区域の大部分が商業系の用途地域に指定されている。その他は、臨海部を除いて、住居系の用途地域となっている。



出典：南部大阪都市計画（堺市）地域地区図（平成 26 年 2 月 12 日現在）

図-1.34 都市計画の状況

③低・未利用地の状況

中心市街地の土地利用転換は停滞

中心市街地の低・未利用地は対象区域の約 4%を占めており、土地利用転換が停滞し、青空駐車場等による低利用が多く見られる。

表-1.11 低・未利用地の状況

低・未利用地※	面積(m ²)	81,394
	割合(%)	4.3
	対象区域面積(m ²)	1,893,000

※青空駐車場等の空地

出典：住宅地図及び現地調査等により判断（平成 26 年 3 月）

(4) 地域住民のニーズ等の把握・分析

1) 市政モニターアンケート（平成 25 年 8 月）

①調査目的

中心市街地（堺東駅周辺地域）について市民の意見を聞き、中心市街地活性化基本計画策定の参考とする。

②調査概要

対象：市内在住・在勤・在学の 18 歳以上の男女

手法：郵送及びインターネットによる配布・回答

期間：平成 25 年 8 月 15 日～26 日

表-1.12 回収状況

郵送・配布数	回答数	回答率
500	496	99.2%

③調査結果

- ・「中心市街地（堺東駅周辺地域）を訪れる（住んでいる）」との回答は 84.1% と大半を占める。
- ・来訪目的としては「市役所等の公共施設」の割合が最も高く、次いで「買い物（食料品・日用品等）」、「買い物（衣料品・ブランド品等）」、「飲食」等となっている。
- ・中心市街地（堺東駅周辺地域）の商業（飲食店含む）等に関する満足度を 5 段階評価で調査したところ、その平均値は 2.535 であり、中央値である 3.000 を下回っている。
- ・どのような商業施設等があれば、あるいは充実すれば、中心市街地（堺東駅周辺地域）を訪れる機会が増えるか、という問いに対し、最も要望が高かったのは「レストラン・カフェ」で 42.5%、次いで「映画館、劇場」が 40.9% となっている。
- ・中心市街地（堺東駅周辺地域）にどのようなまちの姿を望みますか、という問いに対し、「買い物や飲食等魅力的な店舗が多いまち」との割合が 64.5% と最も高くなっている。



中心市街地（堺東駅周辺地域）を訪れる目的としては、公共施設の利用や買い物、飲食の割合が高い。しかし、買い物や飲食に関しては、満足度はあまり高くなく、充実させてほしいという要望が多い。

2) 堺市ビジター実態調査（平成 25 年）

①調査目的

観光・交通・宿泊施設利用者に対して調査を実施することにより、本市を訪れた方々の市内での行動を把握し、域外からの集客に向けた施策の企画立案のための基礎資料を得ることを目的とする。

②調査概要

表-1.13 調査概要

種別	実施日	回収数	手法
観光拠点 16 施設	平成 25 年 11 月 21 日、23 日	1,162	聞き取り
交通拠点 8 箇所	平成 25 年 11 月 21 日、23 日	1,323	聞き取り
宿泊拠点 16 施設	平成 25 年 11 月 21 日～12 月 4 日	216	留置アンケート

③調査結果

○ビジターの経由地、宿泊、交通手段

- ・観光拠点調査、宿泊拠点調査ともに「直接来た」と「直接帰る」が多く、立ち寄りがある場合、立ち寄り先は「大阪」が多い。
- ・観光拠点調査、交通拠点調査で、堺市内に「宿泊した」ビジターは、それぞれ 15.1%、23.1%である（平成 24 年度調査結果はそれぞれ 13.2%、32.1%）
- ・交通手段について、堺市の前、後ともに、「鉄道」が最も多く、「自家用車」を加えると 80%超となっている。
- ・堺市内において、観光拠点調査では「自家用車（40.0%）」、宿泊拠点調査では「鉄道」（47.2%）が最も多い。

○ビジターの施設・イベントの訪問経験

- ・観光拠点調査では順に、「大仙公園（52.9%）」「仁徳陵などの古墳（51.2%）」「ハーベストの丘（48.8%）」となっている。
- ・交通拠点調査では順に、「浜寺公園（60.3%）」「大仙公園（50.1%）」「大泉緑地（48.0%）」となっている。
- ・宿泊拠点調査では順に、「仁徳陵などの古墳（44.0%）」「大仙公園（30.0%）」「千利休屋敷跡（29.8%）」となっている。

○ビジターの堺市への訪問経験

- ・観光拠点調査は、「訪問経験あり」が 72.6%で、2012 年度調査（74.9%）と比較し 2.3%減少している。
- ・交通拠点調査は、「訪問経験あり」が 90.8%で、2012 年度調査（83.8%）と比較し 7.0%増加している。
- ・宿泊拠点調査は、「訪問経験あり」が 50.5%で、2012 年度調査（69.3%）と比較し 18.8%減少している。

○ビジターの堺市への再訪希望

- ・宿泊拠点調査において、ビジターの堺市への再訪問希望は 90.4%で、2012 年度と比較してやや増加（0.9%）している。

○堺市のイメージ

- ・肯定的な回答が多いのは、「歴史や伝統が息づいている都市」「ビジネスや産業の盛んな都市」で、それぞれ「そう思う」と「どちらかといえばそう思う」を足した割合は、それぞれ 68.2%、59.7%となっている。
- ・否定的な回答が多いのは、「国際的なイメージのある都市」「買い物やグルメ等が楽しめる都市」で、「どちらかといえばそう思わない」「そう思わない」を足した割合は、それぞれ 49.5%、46.3%となっている。



ビジターにおける本市への再訪希望は高く、「歴史や伝統が息づいている都市」のイメージをまちづくり・賑わいの創出へ活かすことが必要である。

3) 堺市商圈実態調査（平成 24 年）

（来街者アンケート調査）

①調査目的

堺市内の主要商業地の発展に資する基礎資料を得るため、来街者の買い物行動や対象商業地が現状どのように利用されているのか、どのような特性を有するのか、また来街者の商品やサービスに対するニーズや対象商業地に不足するものを把握する。

②調査内容

対象：通行量調査を実施する堺東地区を含む 12 地区における来街者

手法：聞き取り

実施日：平成 24 年 7 月 1 日(日)、2 日(月)各日 11 時 00 分～20 時 00 分

③調査結果

(1) 堺東地区

○買物する店舗の形態

大型百貨店があるため、平日・休日ともに 8～9 割の人が百貨店を利用している。

○まちの印象（良い面）

「まちまでが通いやすく便利である」が平日・休日ともに平均を上回っているが、「憩い、癒しがある」「安全で、安心して利用できる」が大きく下回っている。

○まちの印象（悪い面）

「まちのつくりが、買物がしにくく便利でない」「賑わい、楽しさがない」が平日で 3～4 割となり最も多い。

○まちに対する不足・不満

「お店の数」「お店の種類」「魅力的なお店の数」に対しての不満が多い。

○このまちにどういったお店があるといいか【物販】

平日・休日ともに「食料品」の割合が平均を上回っていることから既存店に満足できていないことが伺われる。

○このまちにどういったお店があるといいか【飲食・サービス】

「レストラン・喫茶店」との回答が多い。



堺東地区の印象として、便利さは評価されているが、憩いや癒し、安全、賑わい、楽しさ等の評価が低い。

特に、他の市内の商業地と比較して、電車での来訪者が多く、買物理由として「自宅から近い」が少ないことから、依然として広域的な集客力のあることがうかがえ、その維持・向上が必要と考えられる。

(2) 堺地区

- 買物する店舗の形態
スーパーマーケットが7割から8割となっている。
- まちの印象（良い面）
「まちまでが通いやすく便利である」が平均を上回っているが、「憩い、癒しがある」が大きく下回っている。
- まちの印象（悪い面）
「まちのつくりが、買物がしにくく便利でない」が圧倒的に多く、平均を上回っている。
- まちに対する不足・不満
「お店の数」「お店の種類」「駐輪スペース」に対して不満が多い。
- このまちにどういったお店があるといいか【物販】
「衣料品・靴・アクセサリ・雑貨」が平均を大きく上回る。「食料品」「生活用品」でも平均をやや上回っている。
- このまちにどういったお店があるといいか【飲食・サービス】
「レストラン・喫茶店」の意見が平日・休日ともに多い。

⇒ 堺地区の印象として、通いやすさは評価されているが、憩いや癒し等の評価が低く、まちのつくりが買い物がしにくいとの意見も多い。

(3) 山之口・宿院地区

- 買物する店舗の形態
スーパーマーケットや個人商店、コンビニエンスストアを利用する割合が平日・休日ともに多い。
- まちの印象（良い面）
「安全で、安心して利用できる」が全体を大きく上回る一方、「にぎわい、楽しさがある」との回答がなかった。
- まちの印象（悪い面）
「にぎわい、楽しさがない」が平均を大きく上回り、平日で7割を超える。
- まちに対する不足・不満
「お店の数」が少ないという意見が多い。
- このまちにどういったお店があるといいか【物販】
平日・休日ともに「食料品」「生活用品」「書籍・文具・CD・DVDなど」が平均を上回っている。
- このまちにどういったお店があるといいか【飲食・サービス】
「レストラン・喫茶店」の意見が平均を上回っている。次いで平日の意見で「居酒屋」となっている。

⇒ 山之口・宿院地区の印象として、にぎわい・楽しさへの評価が極めて低く、お店の数が少ないという意見が多くなっている。

(買物動向アンケート調査)

①調査目的

堺市内の主要商業地の発展に資する基礎資料を得るため、市民の買物調査（価値意識やニーズ）・日頃の買物行動及び、堺市における小売商業の方向性について、市民の意見を把握することを目的として買物動向アンケートを実施した。

②調査内容

対象：市内在住の18歳以上の男女

手法：郵送配布・郵送回収による調査

実施日：平成24年8月20日(月)～31日(金)

表-1.14 回収状況

郵送・配布数	回答数	回答率
5,000	1,706	34.1%

③調査結果

- ・堺市内の駅前商業施設や商店街が衰退することについて、個人的にどう考えますか、という問いに対し、「問題である」との割合が68.6%となっている。
- ・堺の魅力的なまちづくりのため商店街にどんなことを期待しますか、という問いに対し、「堺の名所となるような特色ある商店街にして欲しい」との割合が42.7%と最も高くなっている。

⇒ 市民の大多数が、商店街の衰退を問題としており、特色ある商店街づくりを考えていくことが必要である。

4)平成 25 年度市民意識調査（平成 26 年 3 月）

①調査目的

平成 23 年 3 月に策定した堺市マスタープランの進捗管理にあたり、市民の日常生活における行動や意識などを把握する。

②調査概要

対象：平成 25 年 5 月時点で、20 歳以上の市民 1 万人

手法：郵送による配布・回収

期間：平成 25 年 7 月 10 日～26 日

表-1.15 回収状況

発送数	未着数	実発送数	有効回答数	有効回答率
10,000	27	9,973	5,379	53.9%

③調査結果

○魅力交流（全市）

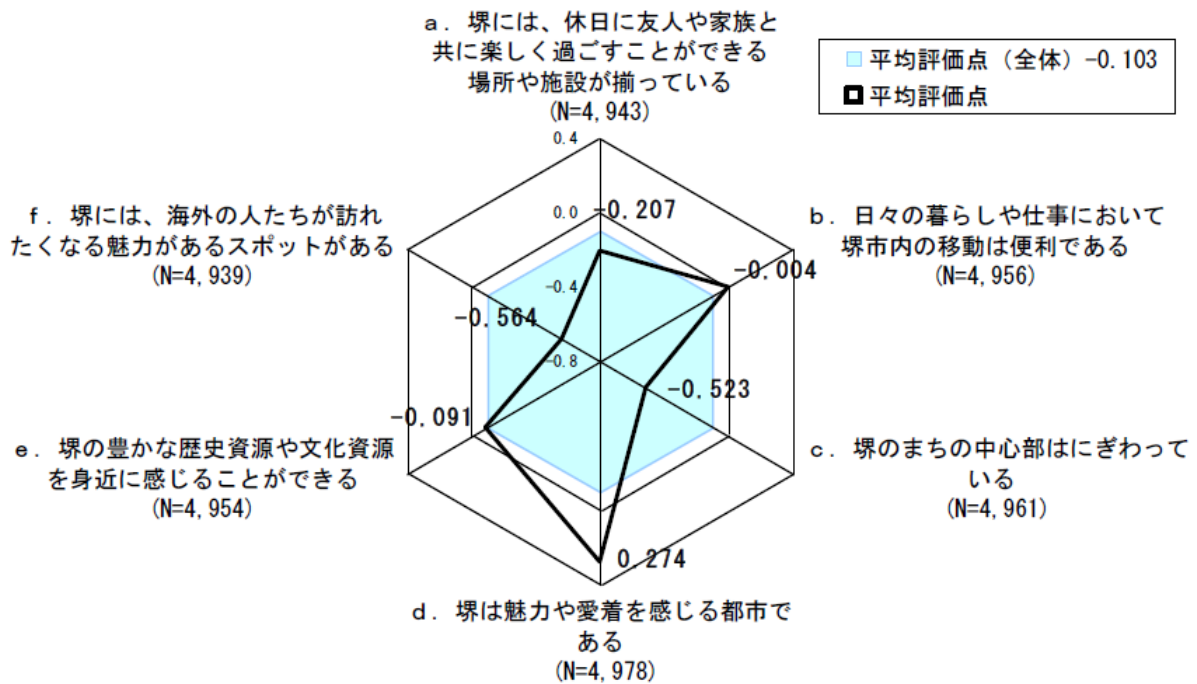


図-1.35 まちの魅力や交流に関する意識 平均評価点



堺市民の「堺のまちの中心部はにぎわっている」と思っている率は低い。賑わいの創出につながる施策等の展開が必要と考えられる。

○今後の定住意向

- ・今後の定住意向については、「今のところ住み続けたい」と「市内のほかのところに引っ越したい」を合計した「堺市内に住み続けたい」割合が7割を超えている。
- ・区域別でみると、いずれの区域も「今のところ住み続けたい」が高く、中心市街地の位置する堺区においては67.3%となっている。

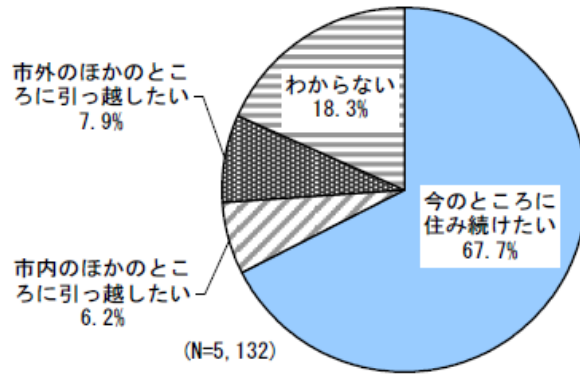


図-1.36 今後の定住意向

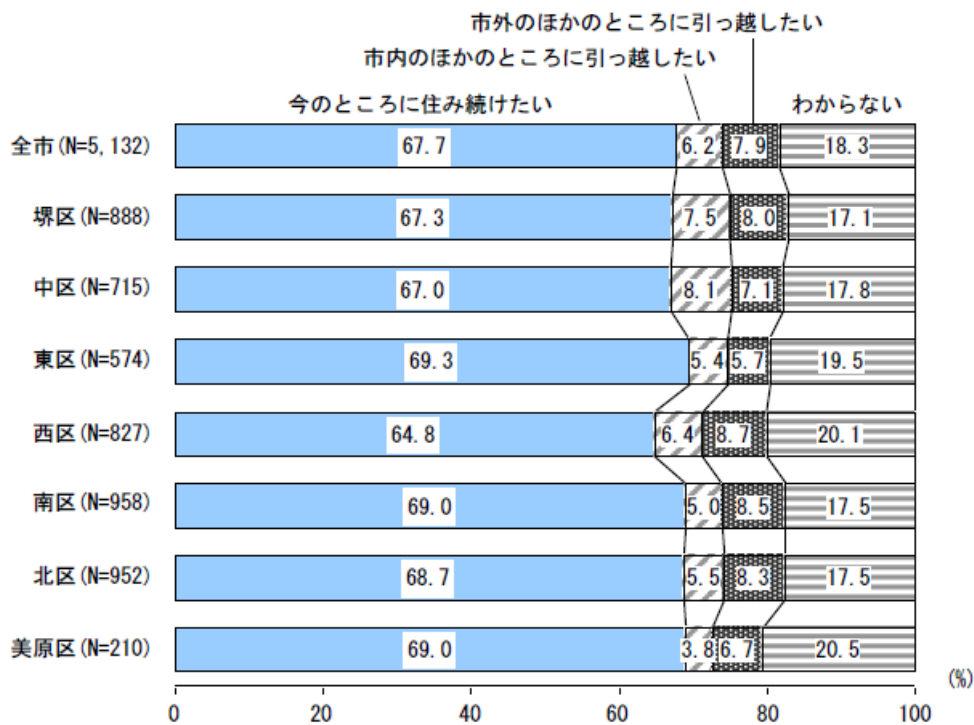


図-1.37 区域別 今後の定住意向

[3] 中心市街地活性化の課題とその要因

これまでの現状分析をまとめると、中心市街地において以下のような状況が確認できる。

- ・ 堺東駅及び堺駅周辺を中心にマンション開発が進んだ影響により、中心市街地においては居住人口が増加している。
- ・ 本市を訪れる観光ビジター数は増加傾向にあり、昨年度やや減少したが再び増加に転じている。
- ・ その一方、中心市街地における小売業商店数・年間販売額・売場面積等の商業関係の指標は減少傾向にある。
- ・ まちの賑わいの指標となる歩行者通行量も減少傾向にあり、特に、これまで中心市街地として位置づけてきた堺東駅周辺地域においては、減少が大きくなっている。
- ・ 堺東駅や堺駅の乗降客数は、横ばい傾向であり伸び悩んでいる。
- ・ 中心市街地の位置する堺区においては、定住意向を持つ人が約7割となっており、公共交通や日常の買い物利便性については評価が高くなっているが、買い物・飲食等の魅力や賑わい・楽しさに対する評価は低い。
- ・ ビジターによる堺市のイメージとしては「歴史や伝統が息づいているまち」「ビジネスや産業の盛んな都市」が多く、ビジターのうち約9割が堺市への再訪を希望している。

また、中心市街地の区域について、本市の上位計画における位置づけ及び関連計画等は下記のようになっている。

- ・ 本市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」においては、堺東駅から堺駅に至る都心地域のまちづくりの方向性として、「堺東駅周辺と堺駅周辺を核に、商業・業務・行政・文化・居住などの複合的な都市機能の集積を図るとともに、大小路線（大小路シンボルロード）や大阪中央環状線（フェニックス通り）、堺大和高田線などを軸とした東西方向の連携を強化」し、「あわせて、旧市街地を貫く南北の中心軸である阪堺線を活用して、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、堺らしい趣きの感じられる都市景観を形成することにより、国内外から人が集まり、賑わい、交流できる拠点づくり」を進めるとしている。
- ・ 中心市街地の内外に跨る環濠都市区域及び中心市街地の東に位置する百舌鳥古墳群及び周辺区域を重点区域とする「堺市歴史的風致維持向上計画」の認定を平成25年11月に受け、歴史・文化を活かしたまちづくりの推進を図っている。また、平成24年7月には堺臨海部の将来像や施策の方向性を示す「堺臨海部再生・創造ビジョン」を策定し、市民の財産である「堺の海・浜」の再興・発展・継承をめざしている。

現状分析及び上位計画・関連計画等を踏まえ、本市の中心市街地活性化に向けた課題を以下のように整理する。

課題①：豊かな歴史・文化を活かした賑わいの創出

本市は、各時代に先進し、さまざまな歴史資源や新たな文化を生み出した歴史・文化都市であり、平成 25 年 11 月には、中心市街地の内外に跨る旧市街地を含む「環濠都市区域」及び中心市街地の周辺に位置する「百舌鳥古墳群及び周辺区域」を重点区域とする「堺市歴史的風致維持向上計画」の認定を受け、歴史・文化を活かしたまちづくりの推進を図っている。

中心市街地においては、区域内及び周辺地域に位置する歴史・文化資源を活用したさまざまな取組みと連携しながら、新たな都市魅力を創出し、観光等を目的とした来街者の増加を図るとともに、これを中心市街地の賑わいにつなげていくことが必要である。

課題②：本市の玄関口にふさわしいまちの顔づくり

本市は、平成 18 年に政令指定都市に移行した南大阪地域の拠点都市であり、中心市街地は市域全体の発展を牽引する本市の中心的拠点である。本市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」における都心地域のまちづくりの方向性及びこれを踏まえて平成 24 年 7 月に都心及びその周辺地域のまちづくりの指針として策定した「堺 都心のまちづくりプラン」におけるまちづくりの目標・基本方針に基づき、堺東駅周辺と堺駅周辺を核に、商業・業務・行政・文化・居住などの複合的な都市機能の集積を図ることにより、さまざまな目的を持った人々が集い、交流し、賑わいと活力あふれる本市を代表するまちの顔づくりを進める必要がある。

課題③：住環境の向上によるまちなか居住の促進

中心市街地においては、堺東駅・堺駅の周辺や大道筋の沿道などを中心として、近年のマンション開発の影響等により居住人口が増加しているものの、本市の総人口は今後減少していくものと予想されており、人口減少・少子高齢化が急激に進展する中で、コンパクトなまちづくりを推進し、引き続き中心市街地における交流の促進や賑わいの確保を図っていくためには、居住人口の増加や住環境の向上、既存ストックの有効活用など、まちなか居住を促進することが必要である。

課題④：多様な賑わいにつながる都市魅力の向上

中心市街地の居住人口は増加し、市内を訪れる観光ビジター数や再訪希望、観光案内所への来訪者数等も増加傾向にあるが、それにも関わらず、小売業販売額等の商業関係の指標や歩行者通行量などは減少傾向にあり、居住人口や観光に訪れる人の増加をまちの活性化につなげることができていない。

市民ニーズの調査によると、中心市街地においては物販・飲食等の魅力的な店舗が不足しているとの意見が多く、多様なニーズへの対応や各店舗の付加価値向上など、商業の魅力向上により来街者の滞留時間増加を図ることが課題である。

あわせて、阪堺線やバスなどの公共交通による交通ネットワークの形成や安全で快適な歩行者・自転車空間の確保などによる回遊性の向上、魅力的で快適に過ごせる市街地空間の形成等により、多様な目的をもった来街者が、楽しみながらまちを回遊できるような交流機能の強化を図る必要がある。

[4] 中心市街地活性化の基本方針

本市の中心市街地活性化の課題を踏まえ、中心市街地活性化の意義・目的を整理し、基本方針を次のように定める。

(1) 中心市街地活性化の意義・目的

少子高齢社会の進展や人口減少時代の到来等により、今後、税収が減少し、財政状況が益々厳しくなっていくことが懸念されるが、本市が持続的に発展していくためには、都市経営基盤の強化、環境との調和、産業育成を図るとともに、都市の魅力や活力向上に向けた施策を重点的に推進する必要がある。なかでも、広域的役割を担う拠点である中心市街地においては、より一層、高次の都市機能の集積を図り、商業・文化・交流等の拠点性を高めていくことが必要である。

本市の主要な交通結節点である南海高野線堺東駅周辺地域は、堺市役所や大阪地方裁判所堺支部、堺法務合同庁舎等の公共サービス機能や、百貨店・商店街等の商業機能が集積することから、本市の玄関口としての役割を担ってきた地域であるが、近年のモータリゼーションの進展や郊外型ショッピングセンターの立地等に伴うスーパーマーケットの撤退や商店街の空き店舗の増加等、市街地の空洞化が進み、市内における求心力が低下している。

そのため、平成 11 年 3 月に、堺東駅周辺地域を中心市街地の区域として「堺市中心市街地活性化基本計画（旧法 平成 10 年 7 月施行）」を策定した。平成 12 年 5 月には堺商工会議所を「堺 TMO」に認定、平成 16 年 4 月には(財)堺市都市整備公社を「中心市街地整備推進機構」に指定、平成 16 年 5 月には「堺東駅西地域」が都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域の指定を受ける等、活性化に向けた取り組みを進めてきた。平成 18 年 4 月には、本市が政令指定都市に移行したことから、本市を中心とした広域的な都市圏の中核としてのポテンシャルを高めることも求められている。

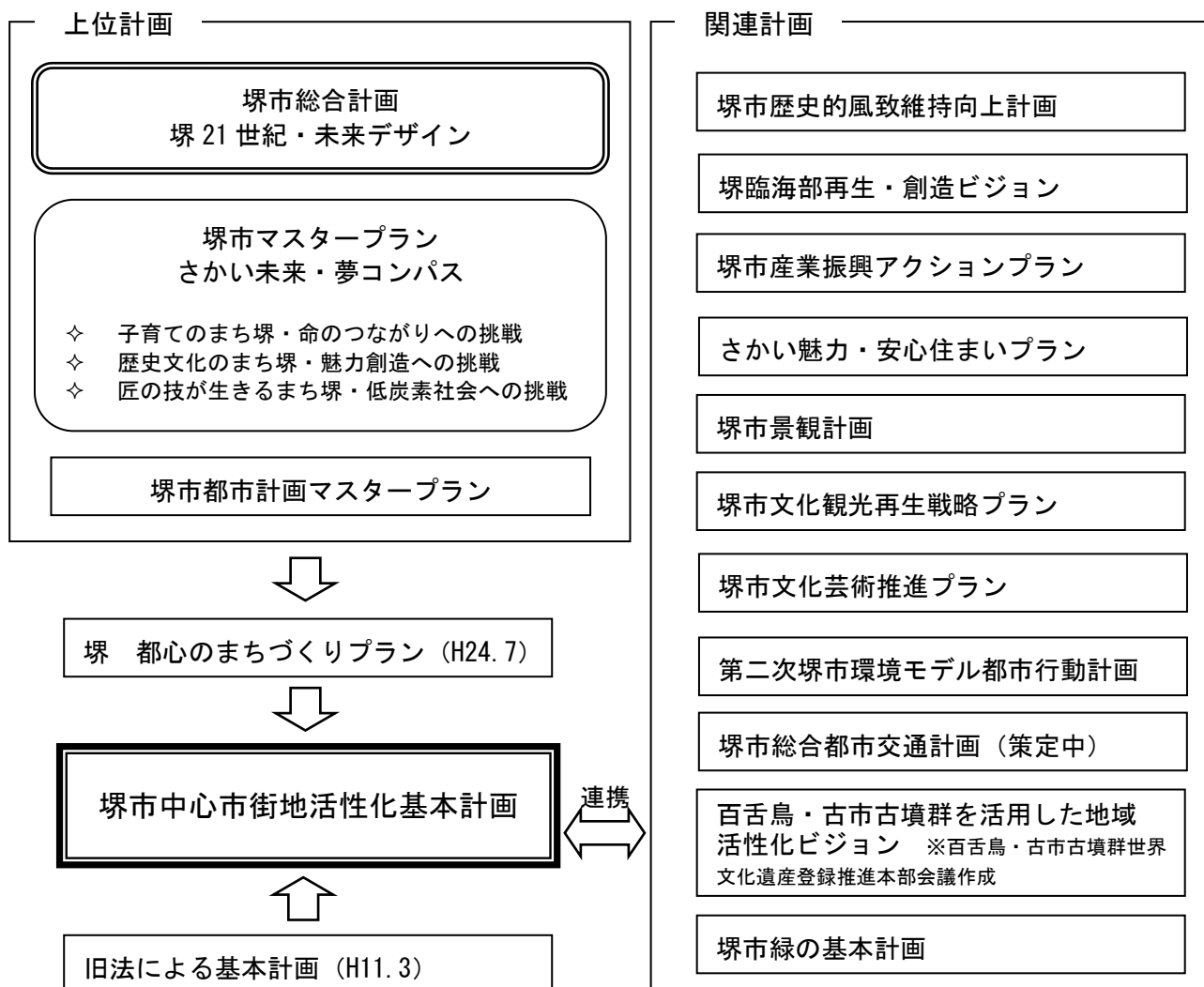
また、平成 18 年に中心市街地活性化法が改正されたことを受け、平成 19 年 11 月 30 日に(財)堺市都市整備公社（中心市街地整備推進機構）及び堺商工会議所が共同設置者となり「堺市中心市街地活性化協議会」が設立、その後、(財)堺市都市整備公社が平成 24 年度末に解散したため、平成 25 年 4 月 1 日からは堺市住宅供給公社が中心市街地整備推進機構を引き継いでいる。その間、中心市街地の活性化に向け、賑わいを創出するイベントの実施や地域の課題解決に向けた協議等を行ってきたが、商業機能の低下や歩行者通行量の減少等、活性化には至っていない状況にある。

そこで本市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」において、都心地域の核として位置づけられている堺東駅周辺地域及び堺駅周辺地域を中心とした区域を新たに中心市街地として、区域の一体的なまちづくりを推進することにより地域の活性化をめざすこととする。中心市街地を含む都心及びその周辺地域のまちづくりの方針として、平成 24 年 7 月に策定した「堺 都心まちづくりプラン」においては、まちづくりの目標を「人が集い、交流し、賑わいと活力のあふれる都心」として、本市固有の歴史・文化を活かしてまちの個性を発揮しながら、都心における賑わいと活力の再生をめざすとともに、本市の新しい都市魅力を創造し、市民がまちに誇りと愛着を感じ、来訪者が堺らしさを楽しめるまちづくりをめざすとしている。

これを踏まえ、平成 25 年 11 月に認定された「堺市歴史的風致維持向上計画」や、平成 24 年 7 月に策定した「堺臨海部再生・創造ビジョン」などとも整合を図りながら、商業・業務・文化・交流等の都市機能集積や交通機能の強化、都心居住の促進などにより、都市整備と経済活力の向上を図り、政令指定都市・堺の玄関口にふさわしい中心市街地の活性化と市域全体の発展をめざして、「堺 都心のまちづくりプラン」の実現に向け、新たな「堺市中心市街地活性化基本計画」を策定するものである。

- 平成 11 年 旧法による基本計画の策定
- 平成 12 年 堺商工会議所を「堺TMO」に認定
- 平成 16 年 都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域指定
(堺東駅西地域)
- 平成 18 年 中心市街地活性化法の改正
- 平成 19 年 堺市中心市街地活性化協議会設立

【計画の位置付け】



(2) 全体のテーマと基本方針

1) 全体のテーマ

人が集い 賑わいと魅力あふれる 「歴史文化のまち・堺」の玄関づくり

政令指定都市・堺の中心的拠点として、堺東駅周辺地域と堺駅周辺地域を中心に、商業・業務・行政・文化・居住等の多様な都市機能を充実させることによって拠点性の向上を図り、快適な暮らしとまちの賑わいが持続する中心市街地の再生をめざすとともに、旧市街地周辺地域や百舌鳥古墳群周辺の歴史・文化資源を活かしたまちづくりと連携しながら新たな都市魅力を創出し、本市の玄関口にふさわしいまちの顔づくりを推進する。

2) 基本方針

① 新たな都市魅力創出によるまちの顔づくり

中心市街地の拠点となる堺東駅周辺地域及び堺駅周辺地域を中心として、多様な都市機能の集積やまちなか居住の促進により、さまざまな目的をもった来街者の増加を図るとともに、中心市街地の内外にわたって点在する歴史・文化資源を活用した新たな都市魅力の創出により、本市の玄関口にふさわしい賑わいと風格の感じられるまちの顔づくりを推進する。

② 楽しく回遊できる中心市街地の形成

中心市街地においては、阪堺線やバスによる面的な公共交通ネットワークの形成や、歩行環境や自転車通行環境の向上など、さまざまな取り組みが賑わいにつながるような、まちづくりと一体となった交通体系の構築と、人々が集い交流する場所や機会の充実した、まちなかに滞在したくなるような都市空間の形成により、回遊性とまちの魅力向上を図る。

③ まちの賑わいにつながる商業の魅力向上

居住人口や交流人口の増加をまちの賑わいにつなげるため、市民の買い物利便性の向上や飲食やサービスも含んだ時間消費型の商業展開等により魅力ある商業地の形成を図るとともに、市民交流広場における商店街の賑わいに資するイベントの実施をはじめ、中心市街地の商業活性化につながる周辺地域での特色ある取り組みを推進する。

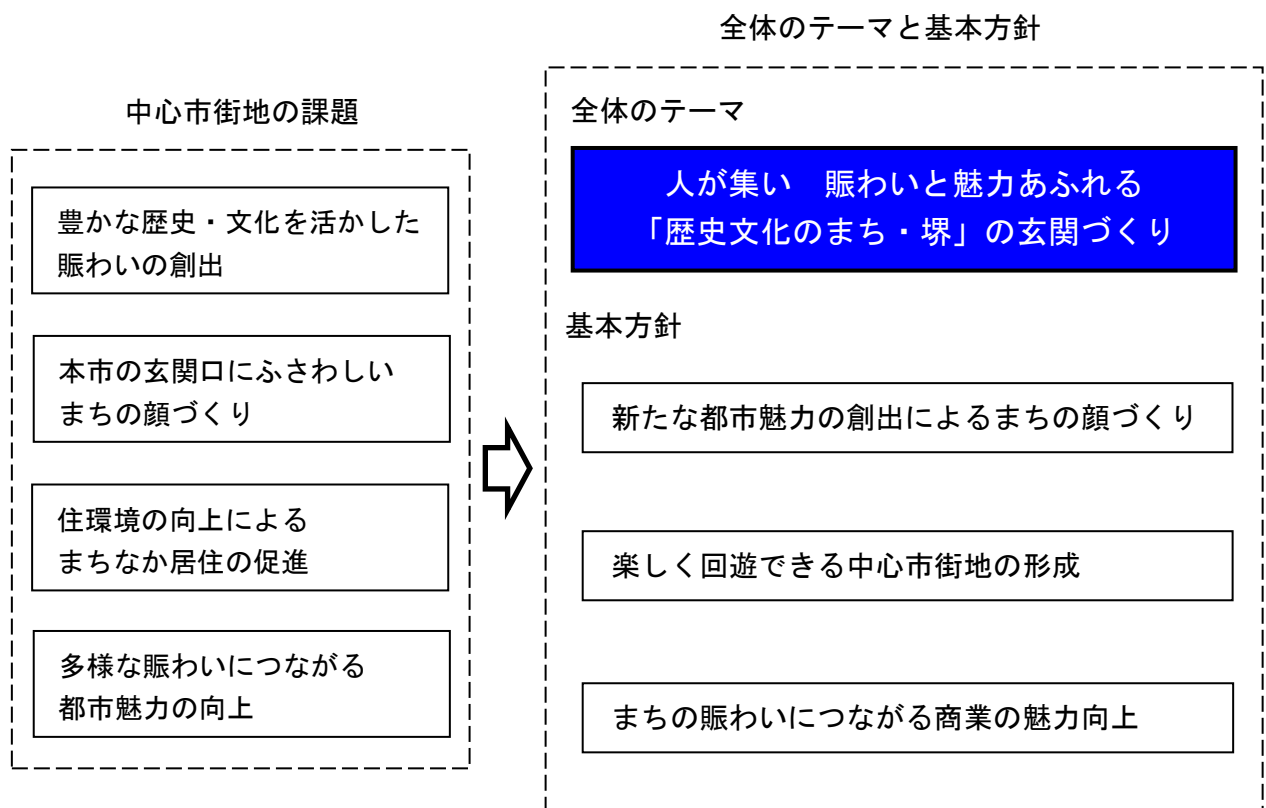


図-1.38 中心市街地活性化の課題と基本方針の体系