

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

本市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」では、堺東駅周辺地域を「政令指定都市・堺の玄関口」と位置付け、これと堺駅周辺地域を核として、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、大小路線や大阪中央環状線、堺大和高田線などを軸とした東西方向の連携を強化するとしている。

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、中心市街地を含む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それぞれめざすこととし、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るとしている。

また、平成25年に策定した「堺市歴史的風致維持向上計画」では、中心市街地の内外に跨る「環濠都市区域（250ha）」及び中心市街地の東側に位置する「百舌鳥古墳及び周辺区域（617ha）」を重点区域として、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に実施することにより、歴史的な建造物の保存及び活用、また周辺市街地の環境整備を進めるとしている。

以上より、本計画では、市内各拠点と連携しながら都市の発展を牽引していく本市の中心的な地域として、その活性化が市域全域及び周辺市町村などへ波及すると期待できることから、堺東駅周辺地域から堺駅周辺地域に至る区域約190haを中心市街地とした。

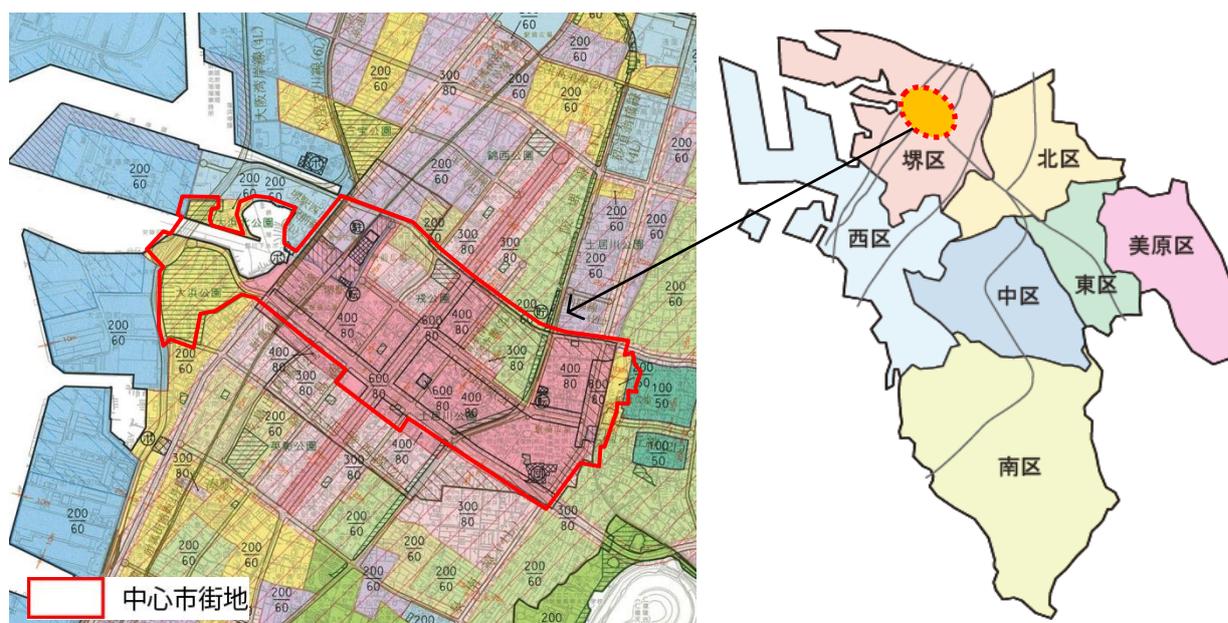


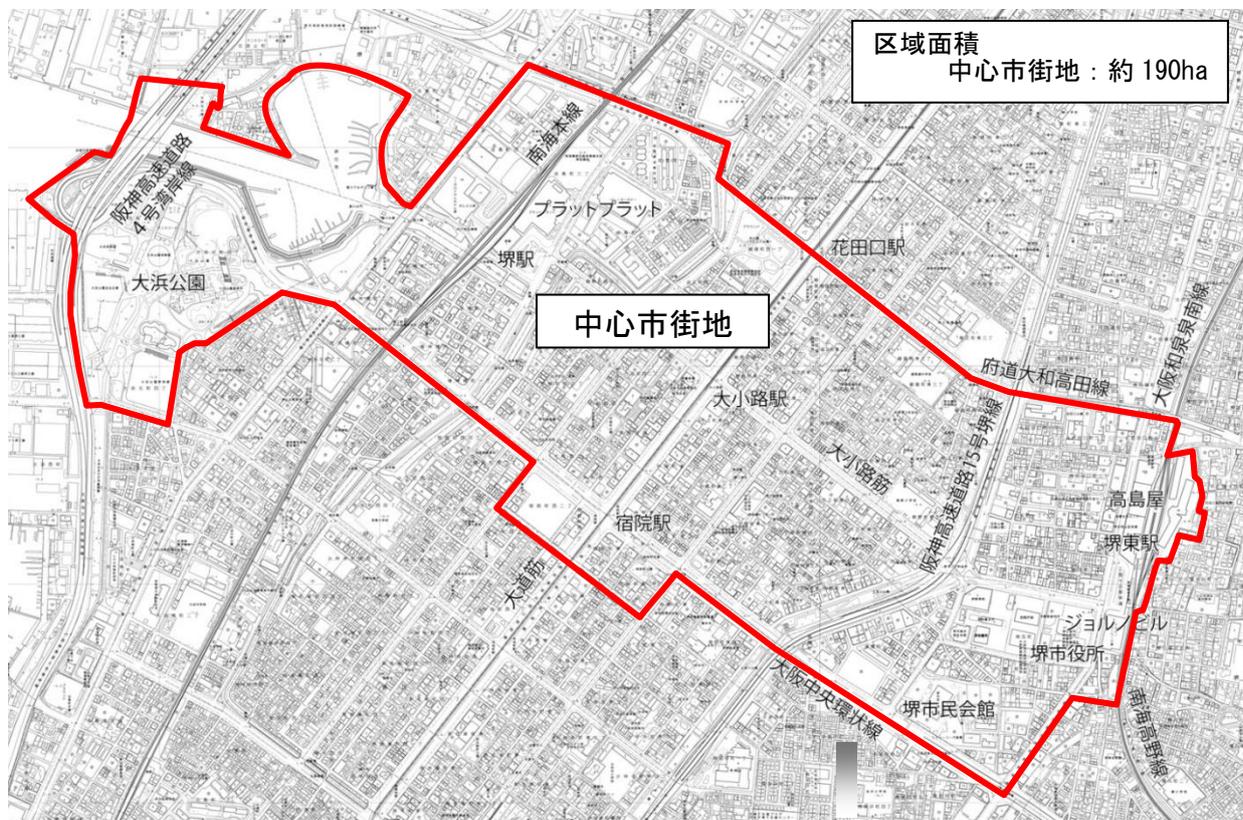
図-2.1 位置図

[2] 区域

区域設定の考え方

堺東駅周辺地域及び堺駅周辺地域を中心とした複合的な都市機能のさらなる集積、本市固有の歴史・文化資源を活かした取り組みとの連携などにより、地域の一体的なまちづくりを推進し、活性化を図るため、また、周辺への波及効果が見込まれる区域として、北は府道大和高田線、東は南海高野線、南は中央環状線、西は阪神高速道路4号湾岸線に囲まれた約190haのエリアを中心市街地の区域として設定する。

なお、これまで中心市街地として活性化に取り組んできた堺東駅周辺地域は、市役所をはじめとする行政機能、百貨店や商店街等の商業機能など、本市において都市機能が最も集積している地域であり、都市再生の拠点である都市再生緊急整備地域として、引き続き重点的にまちづくりを推進していく。



区域の範囲

一条通の一部	大町東各丁	櫛屋町西1丁	中瓦町各丁
市之町西各丁	大浜北町3丁の一部	櫛屋町東各丁	三国ヶ丘御幸通
市之町東各丁	大浜北町4丁～5丁	熊野町西各丁	南瓦町
戎島町1丁～4丁、5丁の一部	甲斐町西各丁	熊野町東各丁	南花田口町各丁
戎之町西各丁	甲斐町東各丁	栄橋町各丁	竜神橋町各丁
戎之町東各丁	北瓦町各丁	宿院町西1丁・2丁	
翁橋町各丁	北波止町の一部	宿院町東1丁・2丁	
大町西各丁	北花田口町各丁	新町	

図-2.2 区域図

[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

中心市街地の活性化に関する法律第2条に規定する中心市街地の要件への適合については下記のとおり。

<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>

(1) 公共施設の立地状況

堺市役所や大阪地方裁判所堺支部、堺市民会館等、多数の行政機関が立地している。

表-2.1 公共施設の立地状況

項目	主な施設		
公共施設	堺市役所	堺区役所	堺警察署
	堺消防署	堺市総合福祉会館	ベトナム総領事館
	堺税務署	大阪法務局堺支局	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
	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
	堺東年金事務所	堺保健センター	消費生活センター
	堺郵便局	堺東観光案内所	堺駅観光案内所
	国際交流プラザ		
教育施設	堺市立熊野小学校	堺市立市小学校	堺市立殿馬場中学校
	大浜体育館		
文化施設	堺市民会館		

(2) 事業所の状況

本市の事業所のうち約9.0%の事業所が中心市街地に集積し、約8.0%の従業者が働いている。特に、金融・保険業については、市内の約29.2%の事業所が集積しており、経済の中心地と言える。

表-2.2 事業所の状況

	平成24年
事業所数（事業所）	2,637
全市におけるシェア（%）	9.0
全市の事業所数（事業所）	29,198
従業員数（人）	24,278
全市におけるシェア（%）	8.0
全市の従業員数（人）	302,156
金融・保険業の事業所数（事業所）	115
全市におけるシェア（%）	29.2
全市の金融・保険業事業所数（事業所）	397

出典：経済センサス

(3) 小売業の状況

本市の小売業のうち、約9.2%の店舗が中心市街地に集積し、約7.3%の従業者が働き、約7.7%の売場面積、約6.5%の年間販売額を有している。

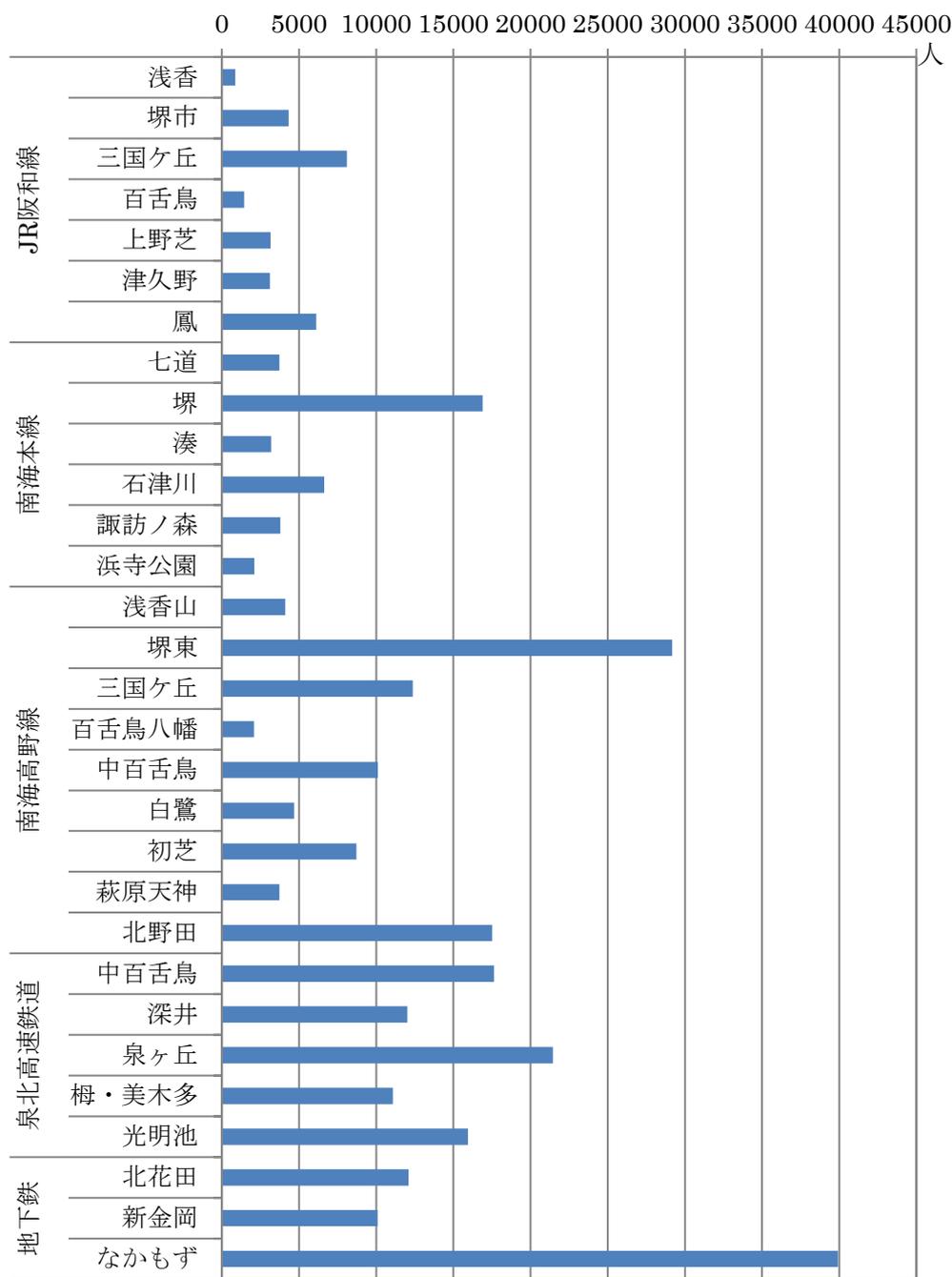
表-2.3 小売業の状況

	平成24年
商店数（店）	456
全市におけるシェア（%）	9.2
全市の商店数（店）	4,971
従業者数（人）	2,909
全市におけるシェア（%）	7.3
全市の従業者数（人）	39,663
売場面積（㎡）	52,306
全市におけるシェア（%）	7.7
全市の売場面積（㎡）	680,696
年間販売額（億円）	394
全市におけるシェア（%）	6.5
全市の年間販売額（億円）	6,087

出典：経済センサス

(4) 鉄道駅乗車人員の状況

中心市街地の主要駅である南海高野線堺東駅及び南海本線堺駅の乗車人員は、市内の他の駅と比較して多い。



※ 地下鉄を除き平成 24 年度平均値。地下鉄は平成 24 年 11 月 13 日調査。

出典：堺市統計書

図-2.3 1日あたりの市内各駅乗車人員

(5) バス路線の状況

堺東駅及び堺駅は本市内の各地とバスにより結ばれており、高いターミナル性をもつバス路線網の拠点となっている。

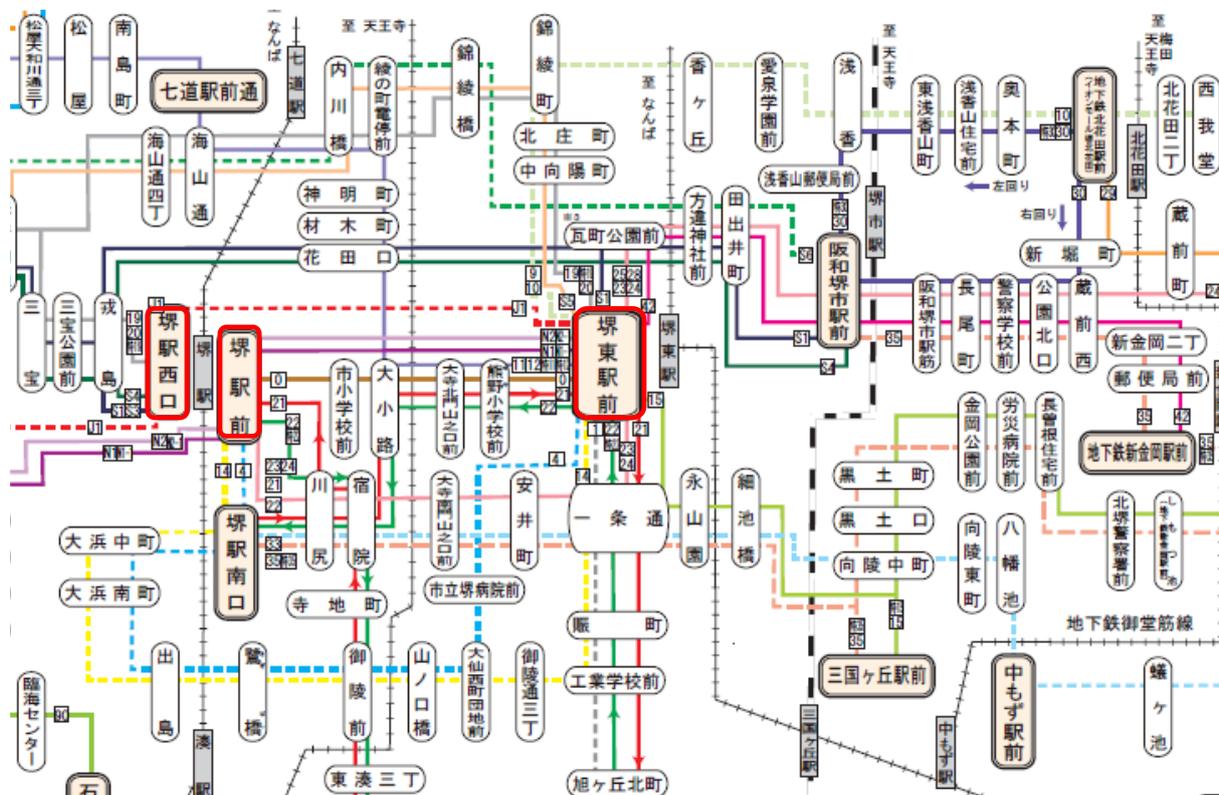


図-2.4 バス路線網（南海バス堺営業所 堺東駅及び堺駅周辺抜粋）

<まとめ>

本市の中心市街地（約 190ha）は、全市の面積（約 14,999ha）に対して約 1.3%の区域に、小売業商店数の約 9.2%、事業所数の約 9.0%が集積し、公共施設も多数立地するなど、本市の中心的拠点としての役割を担う地域といえることから、第1号要件に適合している。

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

(1) 小売業の状況

中心市街地においては、堺東駅前のダイエーが平成13年に閉店、堺駅前のイトーヨーカドーが平成23年に閉店するなど、大規模店舗の撤退が進んだこともあり、平成9年から平成24年の間に、小売業の商店数が約43.6%、小売業の売り場面積が約46.8%、小売業の年間販売額が約59.1%と、それぞれ減少している。

表-2.4 小売業の状況

	平成9年	平成14年	平成19年	平成24年
商店数(店)	808	648	579	456
全市におけるシェア(%)	10.7	11.0	11.1	9.2
参考：全市の商店数(店)	7,577	5,877	5,200	4,971
売場面積(m ²)	98,275	89,658	96,796	52,306
全市におけるシェア(%)	15.5	13.3	12.3	7.7
参考：全市の売場面積(m ²)	632,543	672,745	785,458	680,696
従業者数(人)	3,909	4,185	3,780	2,909
全市におけるシェア(%)	9.5	10.9	9.4	7.3
参考：全市の従業者数(人)	41,023	38,464	40,039	39,663
年間販売額(億円)	964	704	803	394
全市におけるシェア(%)	11.8	12.2	12.7	6.5
参考：全市の年間販売額(億円)	8,146	5,747	6,318	6,087

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)

(2) 低・未利用地の状況

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-2.5 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)

(3) 事業所の状況

中心市街地においては、平成8年から平成24年の間に、事業所数が約35.2%の減少、従業者数が約35.9%の減少となっている。

表-2.6 事業所の状況

	平成8年	平成13年	平成18年	平成21年	平成24年
事業所数（事業所）	4,070	3,689	3,033	2,993	2,637
全市におけるシェア（%）	11.7	11.5	10.1	9.4	9.0
参考：全市の事業所数（事業所）	34,684	31,948	29,978	31,953	29,198
従業者数（人）	37,884	34,903	30,006	33,470	24,278
全市におけるシェア（%）	11.7	11.6	9.9	10.0	8.0
参考：全市の従業者数（人）	325,068	300,529	304,005	336,095	302,156

出典：事業所・企業統計調査、経済センサス（平成21年、平成24年）

(4) 中心市街地の歩行者通行量の状況

中心市街地の歩行者通行量を平成9年と平成24年で比較すると、平日で約15.4%減少、休日では約51.0%の減少となっている。

表-2.7 歩行者通行量の状況

		平成9年	平成24年
平日	歩行者通行量（人/日）	5,220	4,416
	指数	100.0	84.6
休日	歩行者通行量（人/日）	5,755	2,822
	指数	100.0	49.0

※中心市街地内の8地点での平均値

出典：堺市全小売商業商圈動態調査（平成9年）、堺市商圈実態調査（平成24年）

<まとめ>

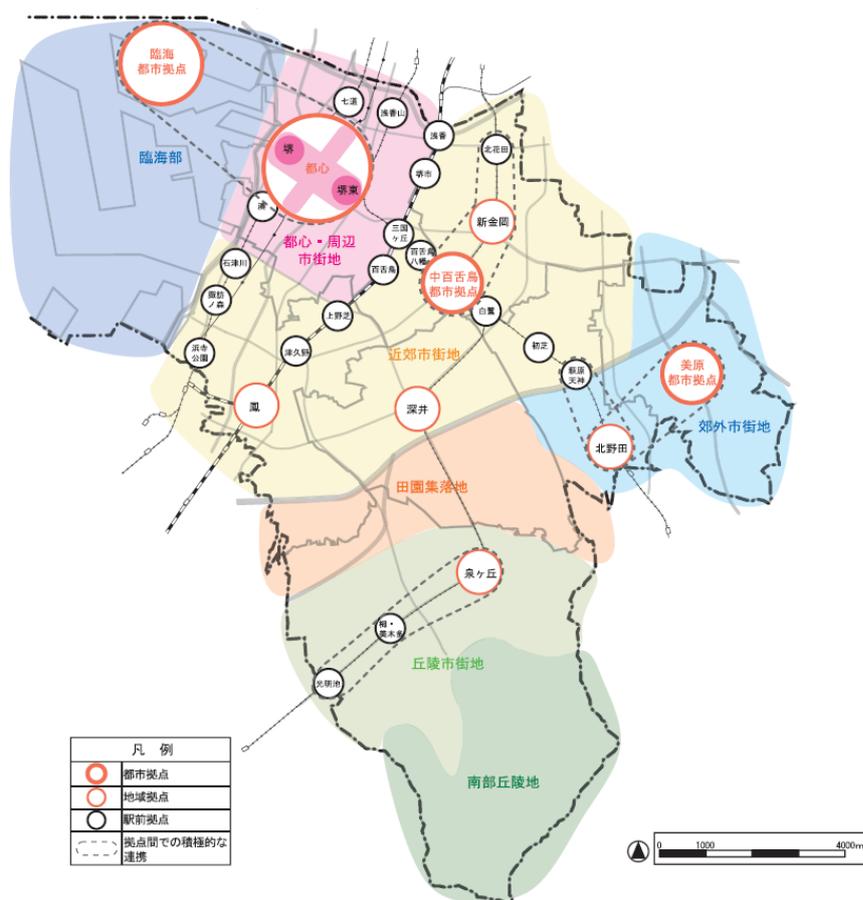
中心市街地においては、低・未利用地が散在し、事業所数、従業者数、小売業の商店数、小売業の年間販売額等が減少していることに加え、歩行者通行量も大きく減少しており、商業・業務の機能集積やまちの賑わいが失われつつあるといえることから、第2号要件に適合している。

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

(1) 都市計画マスタープランにおける位置付け

堺市都市計画マスタープラン（平成24年12月改定）において、中心市街地を含む都心の土地利用・配置方針を、「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、憩いの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る」としており、経済的・社会的に本市の中心的役割を担う拠点として、市内各拠点とも連携を図りながら、都市の発展を牽引することが期待される区域である。

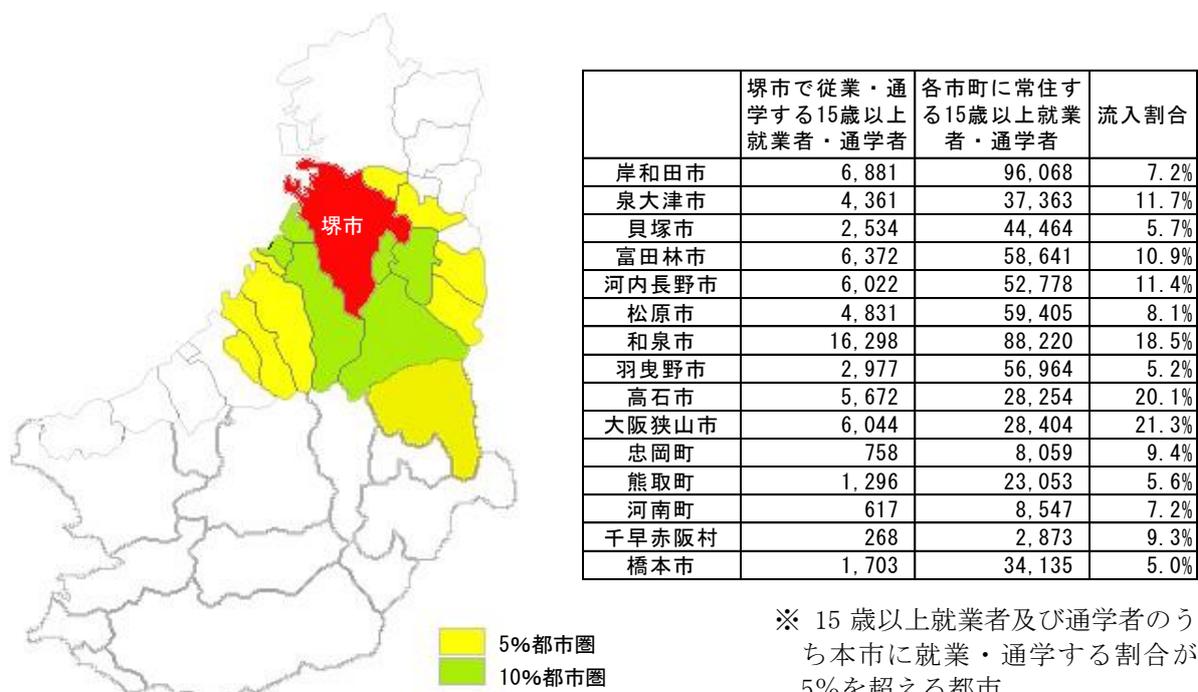


出典：堺市都市計画マスタープラン

図-2.5 拠点の配置図

(2) 南大阪での広い圏域を持つ都市

近隣都市への影響力を示す指標である「5%流入圏」（当該市の15歳以上就業者及び通学者のうち本市に就業・通学している人の割合が5%を超える都市）は15都市で構成され、南大阪での大きな圏域を有している。



出典：国勢調査

図-2.6 5%流入圏域図

<まとめ>

本市の中心市街地は、都市計画マスタープランにおいて、都市機能の集積を図ることなどにより、人が集まり、賑わい、交流する都心の形成を図るとしており、当該地域に、より高度な都市機能の集積を図り、都市活力の向上と発展を支える中心核を形成することが、本市及び周辺地域の発展にとって有効である。

また、南大阪の中心的な拠点として、市内外から多くの人々が訪れる地域であり、活性化の波及効果は市全域さらには周辺市町村にも広く及ぶことから、第3号要件に適合している。