

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 中心市街地活性化の目標

全体のテーマ及び基本方針を踏まえ、中心市街地活性化の目標を以下の3つに整理した。

##### 目標①：まちの活力の源となる来街者の増加

- ・ 中心的拠点にふさわしい多様な都市機能の集積
- ・ 歴史・文化資源を活かしたまちづくりとの連携による都市魅力の向上

##### 目標②：まちなかの回遊性向上による賑わい創出

- ・ 阪堺線やバスによる面的な交通ネットワーク形成、歩行環境や自転車通行環境の向上など、まちづくりと一体となった交通体系の構築
- ・ まちなかに滞在したくなるような都市空間の形成などまちの魅力向上

##### 目標③：商業の魅力向上による賑わい創出

- ・ 買い物利便性の向上や魅力ある商業地の形成による多くの消費者の呼び込み
- ・ 商店街の賑わいに資するイベントの実施など商業活性化につながる取り組みの推進

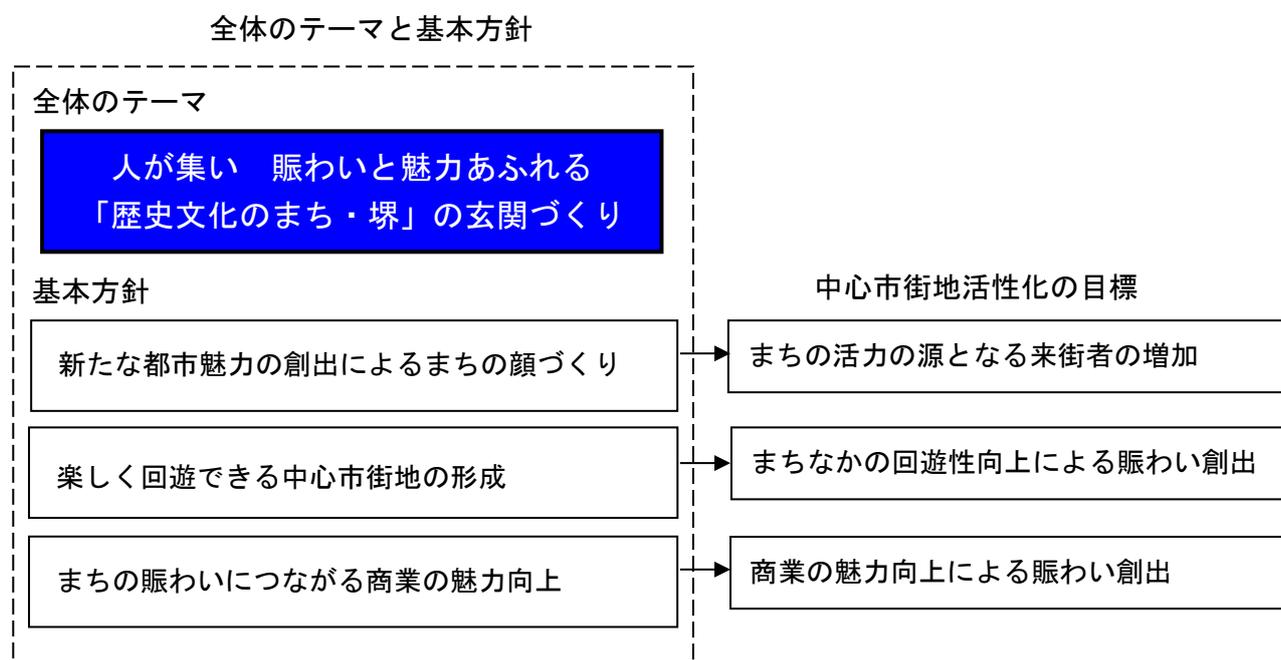


図-3.1 中心市街地活性化の基本方針と目標の体系

#### [2] 計画期間

本基本計画の計画期間は、平成27年度（平成27年4月）から令和2年度（令和3年3月）とする。

### [3] 数値目標設定の考え方

#### (1) まちの活力の源となる来街者の増加の指標の考え方

##### **指標：定期利用者を除く駅乗降客数**

目標①「まちの活力の源となる来街者の増加」を達成するため、市民会館建替え、市街地再開発事業の実施、市民交流広場整備等による都市機能の集積や、中心市街地内外に跨る歴史・文化を活かした取り組みとの連携等により、魅力的なまちの顔の創出を図る。

これを踏まえ、この目標の達成状況を確認するための指標としては、来訪者状況を評価できる『定期利用者を除く駅乗降客数』が適切と考えられる。この指標は、平成11年以降減少傾向が続き、平成17年頃に下げ止まりがみられるものの、近年は伸び悩んでいることから、その回復をめざす。なお、『駅乗降客数』は各事業者により経年的な調査を実施していることから、フォローアップが可能である。

#### (2) まちなかの回遊性向上による賑わい創出の指標の考え方

##### **指標：歩行者通行量**

目標②「まちなかの回遊性向上による賑わい創出」を達成するため、阪堺線やバスなどの公共交通ネットワークの充実や、自転車・歩行者の回遊性向上とともに、憩いと賑わいの拠点となる市民交流広場、文化芸術の創造・交流発信の拠点となる市民会館、文化観光拠点等の集客拠点の整備により、中心市街地への滞在回数・時間の増加を図る。

これを踏まえ、この目標の達成状況を確認するための指標としては、まちなかの回遊性の向上を評価できる『歩行者通行量』が適切と考えられる。中心市街地においては、休日を中心に歩行者通行量の減少が大きくなっていることから、その回復をめざす。なお、『歩行者通行量』は、堺市商圈実態調査により経年的な通行量調査を実施しており、フォローアップが可能である。

#### (3) 商業の魅力向上による賑わい創出の指標の考え方

##### **指標：空き店舗等の率**

目標③「商業の魅力向上による賑わい創出」を達成するため、堺東駅南地区第一種市街地再開発事業の実施や、キッズサポートセンターさかいの運営、商業に関する各種施策・補助事業等により、飲食やサービスを含んだ時間消費型の商業展開等による魅力ある商業地の形成を図る。また、歴史観光文化資源等と連携した観光客や来街者を誘引する商業空間の形成や商店街の賑わいに資するイベントの実施等により、商業の魅力向上と活性化を図る。

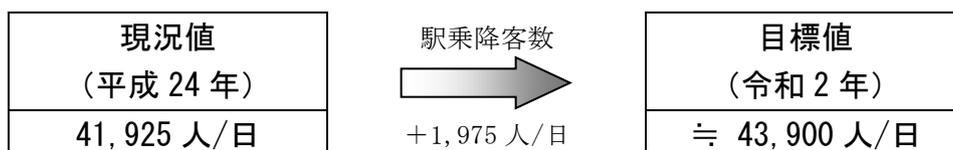
これを踏まえ、この目標の達成状況を確認するための指標としては、商店街の『空き店舗等の率』が適切と考えられる。この指標は、平成13年から19年にかけて増加しており、その後は横ばいの状況となっていることから、その改善をめざす。なお、『空き店舗等の率』は、過年度と同様の調査を実施することにより、フォローアップが可能である。

## [ 4 ] 数値目標の設定

### (1) 来訪意識の向上の数値目標の設定

#### 1) 数値目標指標：定期利用者を除く駅乗降客数

まちの顔づくり等による来訪魅力のアップにより、中心市街地への来訪者が増加するという観点から、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定期利用者を除く乗降客数（両駅の合計）の増加を約 1,975 人/日と見込み、令和 2 年で 43,900 人/日を目標とする。



#### 2) 目標値の設定根拠

##### ① 目標年次における推計値

過去の結果をみると、平成 11 年以降減少傾向が続いていたが、平成 17 年頃には下げ止まりがみられ、近年は停滞傾向となっていることから、当初の目標年次の令和元年における定期利用者を除く駅乗降客数を現況値である約 41,925 人/日と仮定した。

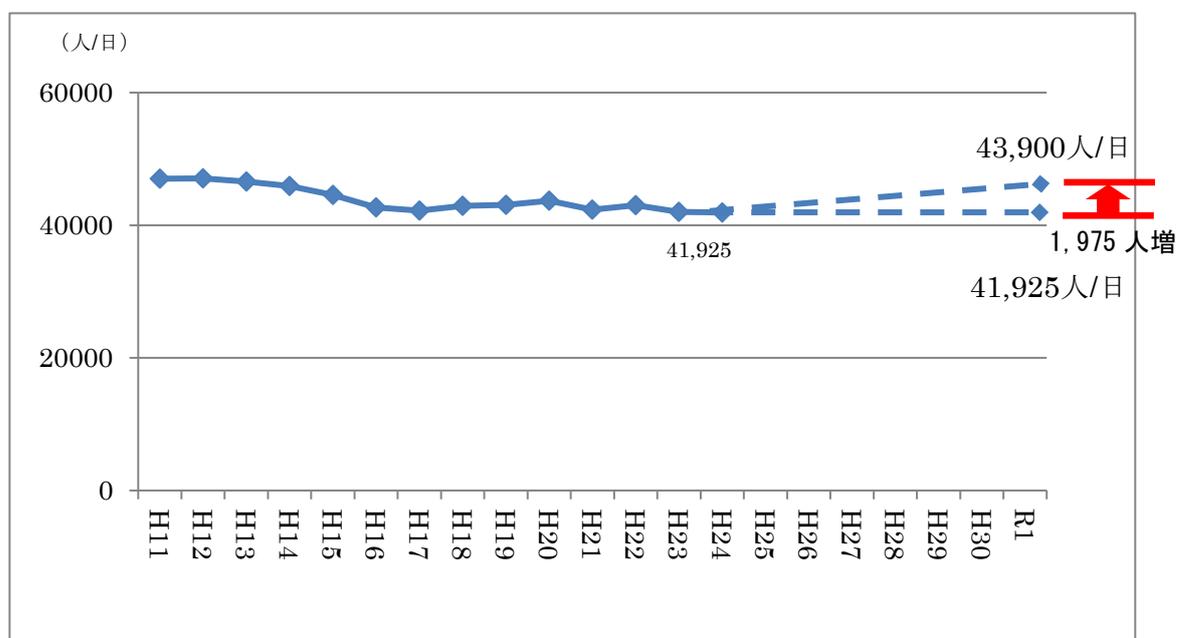


図-3.2 駅乗降客数の推計値

②市民会館建替え事業による来館者数の増分

450,000 (人) - 307,000 (人) = 143,000 (人)  
新市民会館来館者数想定 : 450,000 人  
旧市民会館来館者数 (H25 年度) : 307,000 人

③市民交流広場の整備による来訪者数の増分

33,050 (人) - 13,450 (人) = 19,600 (人)

現況の広場の利用者数

大規模イベント	4 回	2,000 人×4 回=8,000 人
中規模イベント	12 回	300 人×12 回=3,600 人
小規模イベント	37 回	50 人×37 回=1,850 人
合計		13,450 人

整備後の広場の利用者数

大規模イベント	12 回	2,000 人×12 回=24,000 人
中規模イベント	24 回	300 人×24 回=7,200 人
小規模イベント	70 回	50 人×70 回=1,850 人
合計		33,050 人

④大浜北町市有地活用事業による来訪者数の増分

来訪者数想定 : 約 30 万人

類似事例より想定

約 150,000 (人/1,000 m<sup>2</sup>・年) × 約 2,000 (m<sup>2</sup>) = 約 300,000 人/年

⑤博愛ビル活用事業による来訪者数の増分

来訪者数増加想定 : 約 10 万人

現施設 (堺東観光案内所・さかい JOB ステーション) 利用者 : 約 3.8 万人

上記 2 施設の容積率換算 : 約 200%

建替後は容積率 800%活用を想定

約 38,000 人 / 200% × 800% = 約 152,000 人

⑥大浜体育館建替え (武道館併設) 事業による来訪者数の増分

来訪者数増加想定 : 約 3 万人

メインアリーナ想定観覧席数 約 2,500 席 × 新規大会 6 試合

⇒ 15,000 人増加

武道館想定観覧席数 約 300 席 × 新規大会 50 試合 ⇒ 15,000 人増加

### ⑦堺市文化観光拠点運営事業による来訪者数の増分

来訪者数想定：約 17.5 万人

※文化観光拠点全体の来訪者の想定は 15 万人～20 万人となっており、中間値である 17.5 万人を採用

(出典：文化観光拠点整備事業 基本計画)

②から⑦による来訪者数増加の合計：767,600 人

鉄道の利用率：48%

※平成 25 年度堺市観光ビジター実態調査における交通手段率（観光拠点調査）の鉄道の利用率（52.8%）及び市民会館来館者への聞き取り調査における鉄道の利用率（42.7%）の平均値を採用

$$767,600 \times 48\% \div 365 \text{ 日} \times 2 \text{ (往復)} = 2018.9 \approx 2,019 \text{ 人/日}$$

$$\text{目標値} = 41,925 + 2,019 = 43,944$$

$$\approx 43,900 \text{ 人/日}$$

### 【平成 30 年 3 月変更時の状況】

市民会館建替え事業、大浜北町市有地活用事業、博愛ビル活用事業については、当初の計画より事業に遅れが生じ、計画期間内（平成 27 年 4 月～令和 2 年 3 月）に効果が発現しない見込みである。一方、平成 28 年度定期フォローアップにおいて市民交流広場整備事業や堺市文化観光拠点運営事業の効果等により、定期利用者を除く駅乗降客数は 43,780 人であった。

この状況をふまえ、さらに以下の事業実施により見込まれる効果を積み上げて、引き続き目標達成をめざす。

- ・ガシ横エリアを核とした堺東商店街活性化プロジェクト
- ・堺東まちなか「逸品」バル
- ・堺東イルミネーション事業
- ・大小路イルミネーション事業
- ・堺少女歌劇団プロジェクト
- ・SAKAI 散走による魅力発信事業

### 【令和 2 年 3 月変更時の状況】

平成 30 年度定期フォローアップにおいて、定期利用者を除く駅乗降客数は 44,050 人となり、目標を達成した。また、計画期間の延長による、市民会館建て替え事業や博愛ビル活用事業の事業効果が発現する見込みであり、さらなる増加をめざす。

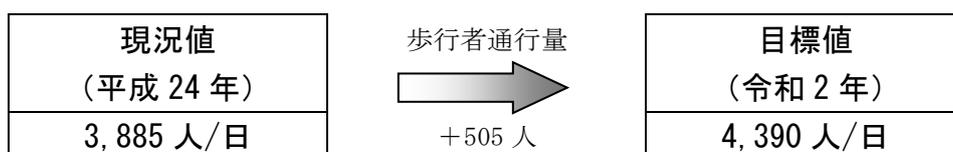
### 3) フォローアップの考え方

計画期間中は、毎年度数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて、目標達成に向けた改善措置を講じることとする。また、計画期間の最終年度終了後にも、再度検証を行うものとする。

## (2) 賑わいの創出の数値目標の設定

### 1) 数値目標指標：歩行者通行量

市街地の整備や各種事業・施策の実施等により回遊性が高まるという観点から、中心市街地の歩行者通行量（8地点での平均値）の増加を約505人/日と見込み、令和2年で4,390人/日を目標とする。



### 2) 目標値の設定根拠

#### ① 目標年次における推計値

過去の結果をみると、平成9年以降減少傾向が続いていることから、当初の目標年次の令和元年における歩行者通行量の推計値を算出すると、約3,700人/日となった。なお、推計値の算出にあたっては、累乗近似式を用いた。

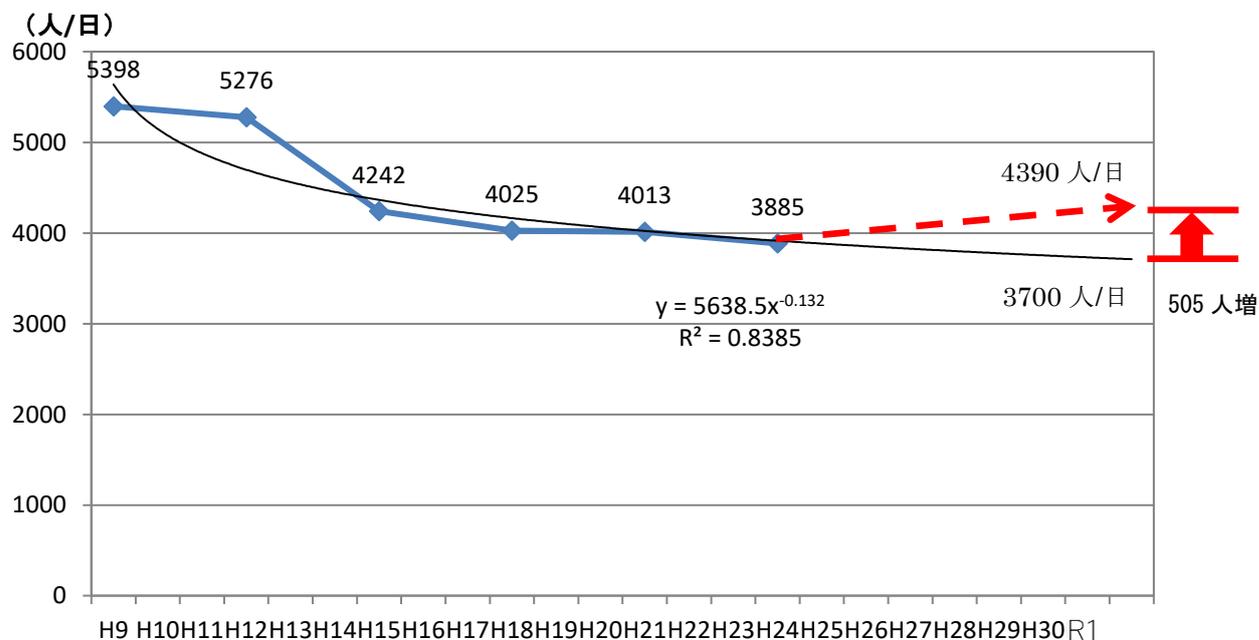


図-3.3 歩行者通行量の推計値

②市民会館建替え事業による来館者数の増分

$$450,000 \text{ (人)} - 307,000 \text{ (人)} = 143,000 \text{ (人)}$$

$$143,000 \text{ (人)} \div 365 \text{ 日} = 391.78 \text{ 人/日} \approx \boxed{392 \text{ 人/日}}$$

新市民会館来館者数想定 : 450,000 人

旧市民会館来館者数 (H25 年度) : 307,000 人

③堺東駅南地区第一種市街地再開発事業による居住者数の増分

$$700 \text{ 人 TE/ha} \cdot \text{日} \times 3.3\text{ha} = 2,310 \text{ 人 TE/日}$$

$$2,310 \text{ 人 TE/日} \times 27.5\% = 635.25 \text{ 人 TE/日} \approx \boxed{636 \text{ 人/日}}$$

大規模開発地区関連交通計画マニュアル (平成 19 年 3 月)

住宅の発生集中原単位 : 700 人 TE/ha・日

都市計画決定時点における用途別面積 (住宅) : 33,000 m<sup>2</sup> → 3.3ha

手段分担率 (第 5 回近畿圏パーソントリップ調査、住宅、堺区のデータ)

27.5% (鉄道 9.7%、バス 2.0%、徒歩 15.8%)

④市民交流広場の整備による来訪者数の増分

$$(33,050 \text{ 人} - 13,450 \text{ 人}) \div 365 \text{ 日} = 53.7 \text{ 人/日} \approx \boxed{54 \text{ 人/日}}$$

現況の広場の利用者数

大規模イベント 4 回 2,000 人×4 回=8,000 人

中規模イベント 12 回 300 人×12 回=3,600 人

小規模イベント 37 回 50 人×37 回=1,850 人

合計 13,450 人

整備後の広場の利用者数

大規模イベント 12 回 2,000 人×12 回=24,000 人

中規模イベント 24 回 300 人×24 回=7,200 人

小規模イベント 70 回 50 人×70 回=1,850 人

合計 33,050 人

⑤大浜北町市有地活用事業による来訪者数の増分

$$300,000 \text{ (人)} \div 365 \text{ 日} = 821.9 \text{ 人/日} \approx \boxed{822 \text{ 人/日}}$$

来訪者数想定 : 約 30 万人

類似事例より想定

$$\text{約 } 150,000 \text{ (人/1,000 m}^2 \cdot \text{年)} \times \text{約 } 2,000 \text{ (m}^2) = \text{約 } 300,000 \text{ 人/年}$$

⑥博愛ビル活用事業による来訪者数の増分

$$100,000 \text{ (人)} \div 365 \text{ 日} = 273.9 \text{ 人/日} \approx \boxed{274 \text{ 人/日}}$$

来訪者数増加想定 : 約 10 万人

現施設 (堺東観光案内所・さかい JOB ステーション) 利用者 : 約 3.8 万人

上記2施設の容積率換算：約200%  
建替後は容積率800%活用を想定  
約38,000人/200%×800%=約152,000人

⑦大浜体育館建替え（武道館併設）事業による来訪者数の増分  
30,000（人）÷365日=82.2人/日≒83人/日

来訪者数増加想定：約3万人

メインアリーナ想定観覧席数 約2,500席×新規大会6試合  
⇒15,000人増加

武道館想定観覧席数 約300席×新規大会50試合 ⇒15,000人増加

⑧堺市文化観光拠点運営事業による来訪者数の増分

175,000 ÷ 365日=479.5人/日≒480人/日

文化観光拠点全体（観光案内所）：15万人～20万人

※文化観光拠点全体の来訪者の想定は15万人～20万人と幅があることから、  
中間値である17.5万人とした

（出典：文化観光拠点整備事業 基本計画）

目標値 = ①+(②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧)/8×2

= 3,700+(392+636+54+822+274+83+480)/8×2=4,385.3≒4,390人

（②～⑧については最低でも1地点は必ず通過するものとして換算、また、往復を計上）

#### 【平成30年3月変更時の状況】

市民会館建替え事業、大浜北町市有地活用事業、博愛ビル活用事業については、当初の計画より事業に遅れが生じ計画期間内（平成27年4月～令和2年3月）に効果が発現しない見込みである。平成28年度定期フォローアップにおいて歩行者通行量が3,644人であった状況をふまえ、下記の事業を追加することで歩行者通行量の増加を図る。

- ・ガシ横エリアを核とした堺東商店街活性化プロジェクト
- ・堺東まちなか「逸品」バル
- ・堺東イルミネーション事業
- ・大小路イルミネーション事業
- ・堺少女歌劇団プロジェクト
- ・SAKAI 散走による魅力発信事業

#### 【令和2年3月変更時の状況】

堺東駅南地区第一種市街地再開発事業は、事業の遅延等により、当初の計画期

間内（平成 27 年 4 月～令和 2 年 3 月）に効果が発現しない見込みである。平成 30 年度定期フォローアップにおいて歩行者通行量は 3,232 人であったが、平成 30 年 3 月に追加された事業のさらなる効果や計画の期間延長による市民会館建て替え事業や博愛ビル活用事業の効果発現を反映することで、歩行者通行量の改善を図る。

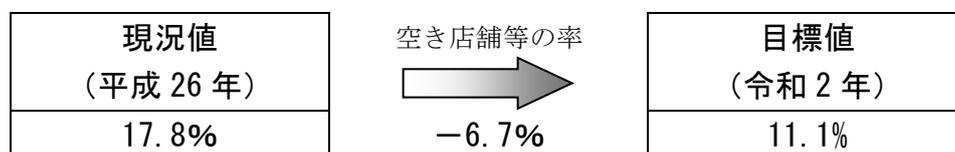
### 3) フォローアップの考え方

計画期間中は、毎年度数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて、目標達成に向けた改善措置を講じることとする。また、計画期間の最終年度終了後にも、再度検証を行うものとする。

### (3) 商業の活性化の数値目標の設定

#### 1) 数値目標指標：空き店舗等の率

魅力ある商業地の形成等により商業を活性化させるという観点から、空き店舗等の率の改善を6.7%と見込み、令和2年で11.1%を目標とする。



#### 2) 目標値の設定根拠

##### ①目標年次における推計値

平成 26 年に実施した調査によると、中心市街地における空き店舗等の率（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%（904 件中、空き店舗等 161 件）であった。

このうち、堺東駅前商店街においては、平成 13 年、平成 19 年にも同様の調査を行っており、平成 26 年までの空き店舗等の率の推移は、8.9%→13.2%→12.9%となっている。近年は空き店舗等の率がほぼ横ばいの状況となっていることから、当初の目標年次の令和元年における空き店舗等の率を現況値である 17.8%と仮定した。

##### ②堺東駅南地区第一種市街地再開発事業

市街地再開発事業の実施による店舗数の変化 108 件→33 件

市街地再開発事業の実施による空き店舗等の数の変化 59 件→0 件

※市街地再開発事業実施後の店舗数は施行者による想定

##### ③空き店舗活用促進事業

商店街等が主体的に取り組む新規テナント誘致活動や、空き店舗等でのコミュニティ活性化事業等を支援する「空き店舗活用促進事業」に加え、これまで地元が主体となって取り組んできたエリアマネジメント推進事業を充実し、商店街の魅力向上等を推進する。

これらにより、当初の計画期間内（平成 27 年 4 月～令和 2 年 3 月）において 1 店舗／年、計 5 店舗の空き店舗の解消を図る。

#### ④都心地域業務系機能集積促進事業

都心地域に立地するオフィスビルへの企業等の入居を支援することにより、これらの集積を促進し、新技術・新産業及び雇用の創出並びにまちのにぎわいづくりを図り、本市産業の振興に資することを目的とする「都心地域業務系機能集積促進事業」により、当初の計画期間内（平成27年4月～令和2年3月）において1事業所／年、計5事業所の事業集積を図る。

#### 目標値

①～④による、事業実施後の空き店舗等の率は

$$(161-59-5-5) / (904-108+33) = 11.10\% \approx 11.1\%$$

#### 【令和2年3月変更時の状況】

堺東駅南地区第一種市街地再開発事業は、事業の遅延等により、当初の計画期間内（平成27年4月～令和2年3月）に効果が発現しない見込みである。平成30年度定期フォローアップにおいて空き店舗等の率は11.4%であったが、市民会館建替え事業や博愛ビル活用事業の事業効果等、様々な事業の進捗に伴う都心地域の魅力を向上させることで、空き店舗等の率の改善を図る。

#### 3) フォローアップの考え方

計画期間中は、毎年度数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて、目標達成に向けた改善措置を講じることとする。また、計画期間の最終年度終了後にも、再度検証を行うものとする。