

< 「北部エリア」の土地活用の方向性について >

NAKAMOZUイノベーションコア創出コンソーシアムでは、イノベーション創出拠点の形成に向けて令和4年6月に作成したロードマップにおいて、「先導的に、駅周辺エリアの拠点形成に取り組む」と位置付けています。そのうち、新事業創出・産業支援機関が集積し、また低・未利用地の活用も期待される「北部エリア」は、イノベーション創出の重要な拠点の一つです。「北部エリア」の土地活用について、会員相互の意見交換を通じてその方向性を検討し、土地活用の一案としてまとめました。

NAKAMOZUイノベーションコア創出コンソーシアム

2023年5月

< 「北部エリア」の土地活用の方向性について >

はじめに

なかもずエリアのイノベーション創出拠点の形成に向けて作成したロードマップにおいて、「なかもず駅周辺エリア」は先導的に拠点形成に取り組むと位置付けている。その中でも、新事業創出・産業支援機関（以下、「産業支援機関」）が集積し、また低・未利用地の活用も期待される「北部エリア」は、イノベーション創出の重要な拠点の一つである。そのため、北部エリアの既存施設、公共空間等を活用し、産学官連携で拠点形成を進めていくにあたり、必要機能や整備イメージ、実現に向けての課題等、土地活用の方向性をまとめる。

1. なかもずイノベーション創出拠点の形成に向けたロードマップ等における位置づけ



最先端のイノベーションと活力を創出するクリエイティブエリア (堺・南大阪地域の拠点)

- ・「大学の総合知」を活かした産学官連携により、社会・経済の発展に貢献するエリア
- ・イノベーションの担い手の交流人口を増やし新事業を創出するエリア
- ・多様な人材とビジネスが集まり、賑わいと交流が絶えず生まれるエリア

日本のみならず、世界にも発信するイノベーション創出拠点

なかもず駅周辺エリア 「交流拠点」	大阪公立大学周辺エリア 「知の拠点」
<ul style="list-style-type: none"> ● 交通利便性の向上やウォークアブルな空間の整備等、交流空間形成 ● 多様な人材の交流により、最先端のテクノロジーとビジネスを創造する拠点形成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 企業関係者や地域住民にも開かれたキャンパスへ ● 大学内のイノベーション拠点（イノベーションアカデミー）を中心に、産学官連携がさらに加速

2. 各エリアの役割について

なかもず駅周辺エリアについては、産業支援機関が集積する「北部エリア」と、南海中百舌鳥駅及びOsaka Metroなかもず駅の乗り継ぎで多くの人が往来する「駅前広場エリア」に細分する。北部エリアでは、大阪公立大学の産学官民共創拠点（リビングラボ）であるイノベーションアカデミー等と連携し、人材育成、学生の起業支援、スタートアップ支援プログラム、社会実証実験などのイノベーション創出に向けた交流を引き起こす。



3. 各エリアに必要な機能と連携について

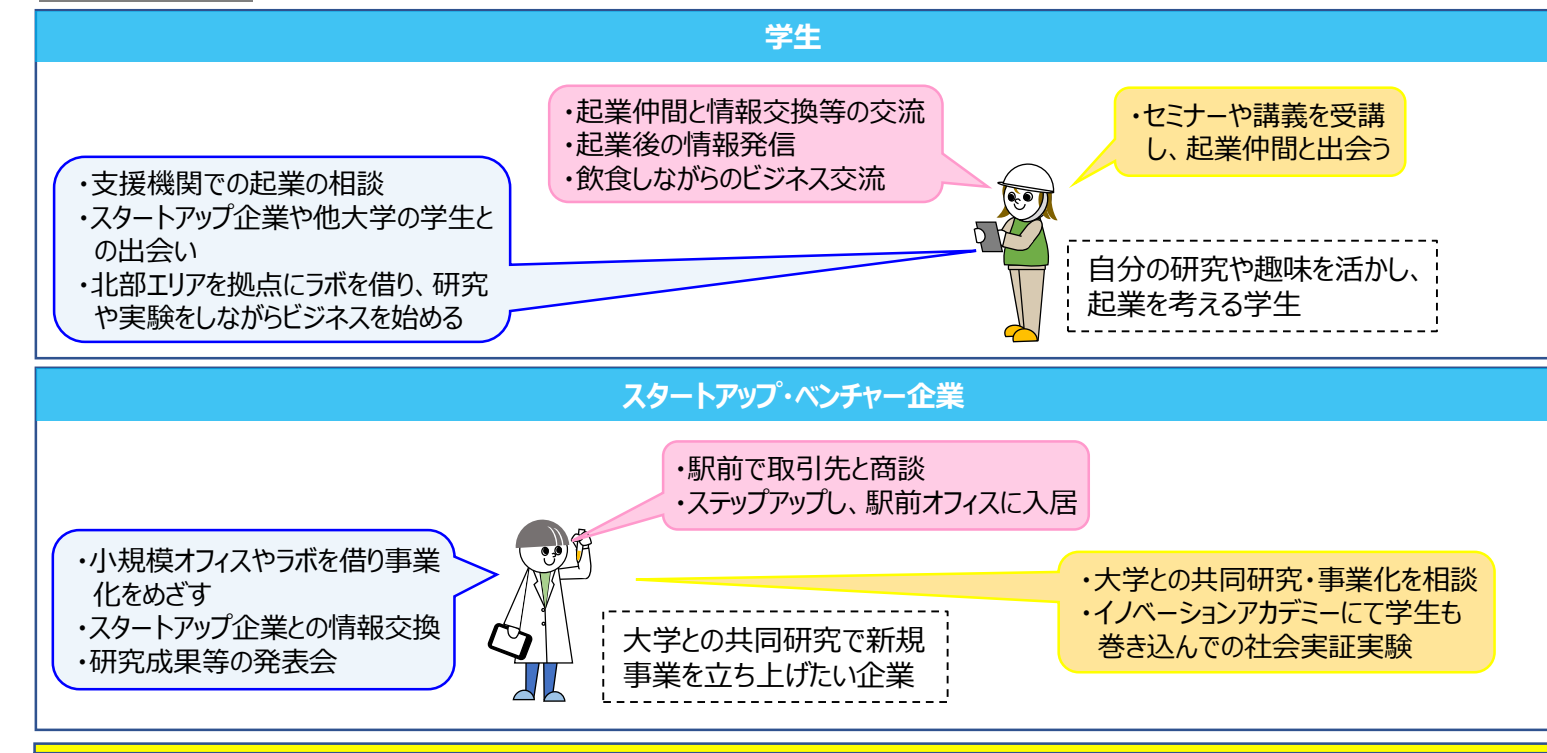
※必要な機能とその一例

なかもず駅周辺エリア		大阪公立大学周辺エリア
北部エリア	駅前広場エリア	
【起業・業務支援機能】 ・オフィス（小規模）、コワーキングスペース ・起業コンサル ・新技術やサービスを開発できるラボ等 ・レンタルスペース（販売・展示、会議） 【交流機能】 ・学生・市民が気軽に立ち寄り、会話を楽しめる施設 ・学生や企業の交流の場 【憩い機能】 ・くつろげるオープンスペース ・緑の中のオフィス 【子育て世帯の就労支援機能】 ・託児所 ・子ども向け教室・講座など 【賑わい創出機能】 ・談笑ができるカフェなど ・歩いて楽しい空間	【賑わい創出機能】 ・商業施設 ・会食等ができる飲食店 【交流機能】 ・待ち合わせ、商談スペース ・学生や企業の交流の場 【憩い機能】 ・広場 【起業・業務支援機能】 ・オフィス 【宿泊・居住機能】 ・ビジネスホテル ・住宅	【研究・開発機能】 ・大学での研究内容の見える化 ・人材の育成 【起業・業務支援機能】 ・研究開発や実証実験の場 ・高度な機材を共同利用できる場所、空間 ・共同研究等のマッチング ・市民を巻き込んで研究・開発できるリビングラボ 【交流機能】 ・情報発信、収集の場 ・ビジネス交流できる場 ・近隣住民や来訪者が気軽に立ち寄れる施設（カフェ等） 【モビリティ機能】 ・学内移動用のパーソナルモビリティ

+ (プラス)

上記機能の導入を支える収益性の高い機能

連携イメージ



上記を実現させるために「北部エリア」の土地活用の方向性をまとめる。

< 「北部エリア」の土地活用の方向性について >

4. 「北部エリア」の現況



	現状・概要	諸条件・面積等
駅前公園	<ul style="list-style-type: none"> ●土地区画整理事業により整備された街区公園 ●広場型の公園で健康遊具やベンチが設置 ●日かげが少ない ●交通量の多い幹線道路に隣接 	<p>面積：約2,100㎡</p> <p>商業地域（防火地域） 中百舌鳥駅前地区計画（商業街区） 建ぺい率80% 容積率：敷地面積に応じて400~600%</p>
市民広場 及び その周辺	<ul style="list-style-type: none"> ●3者（堺市、産振センター、会議所）が所有する市民広場とS-Cube前の広場で構成され、3つの産業支援機関に囲まれている ●舗装面は全体的に劣化 ●座れる場所や日かげが少ない 	<p>面積：約3,500㎡</p> <p>地上権：堺市・産振・商工会議所・S-Cube 準工業地域（準防火地域） 建ぺい率60%/容積率200%</p>
S-Cube 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ●S-Cube関連の契約者のみが利用できる月極駐車場 ●収容台数110台で現状の契約台数は約7割 	<p>面積：約2,600㎡</p> <p>地上権：S-Cube 準工業地域（準防火地域） 建ぺい率60%/容積率200%</p>
堺市産業振興 センター 第2駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ●産振センターに隣接する平面駐車場（61台）が満車になった際に開放され、自由に駐車可能 ●イベント等開催時と平常時の駐車台数の乖離が大きい 	<p>面積：約4,300㎡</p> <p>地上権：堺市 準工業地域（準防火地域） 建ぺい率60%/容積率200%</p>
調整池	<ul style="list-style-type: none"> ●調整池としての機能を有しており、現在、土地活用はされていない ●地盤高が道路面より約3m低い ●幹線道路（常磐浜寺線）に隣接している ●平坦部は舗装されている 	<p>面積：約5,400㎡（うち平坦部約2,200㎡）</p> <p>地上権：堺市 準工業地域、近隣商業地域（準防火地域） 建ぺい率60%/容積率200%（準工） 建ぺい率80%/容積率300%（近商）</p>

5. 北部エリアの土地活用の考え方

(1) 拠点形成に向けた基本方針

「人を呼び込み」

- ・現状、北部エリアを訪れる人は、特定の目的を持った人に限られている
- ・新たな機能の導入により、昼間人口・交流人口を増やし、エリアへの定着を促す
- ・メインターゲットはビジネスパーソンや起業に関心のある学生、子育て世代等の周辺住民とする

「交流を生み出し」

- ・イノベーション創出には「交流」が重要なキーワードであり、「交流」は、なかみず駅周辺エリア全体のテーマでもある
- ・ここに集まった人々に、多種多様な交流が生まれるよう、ハード・ソフトの両面から仕掛ける
- ・そのため、仲介役となる人材の確保や関係機関等とのネットワークも構築する

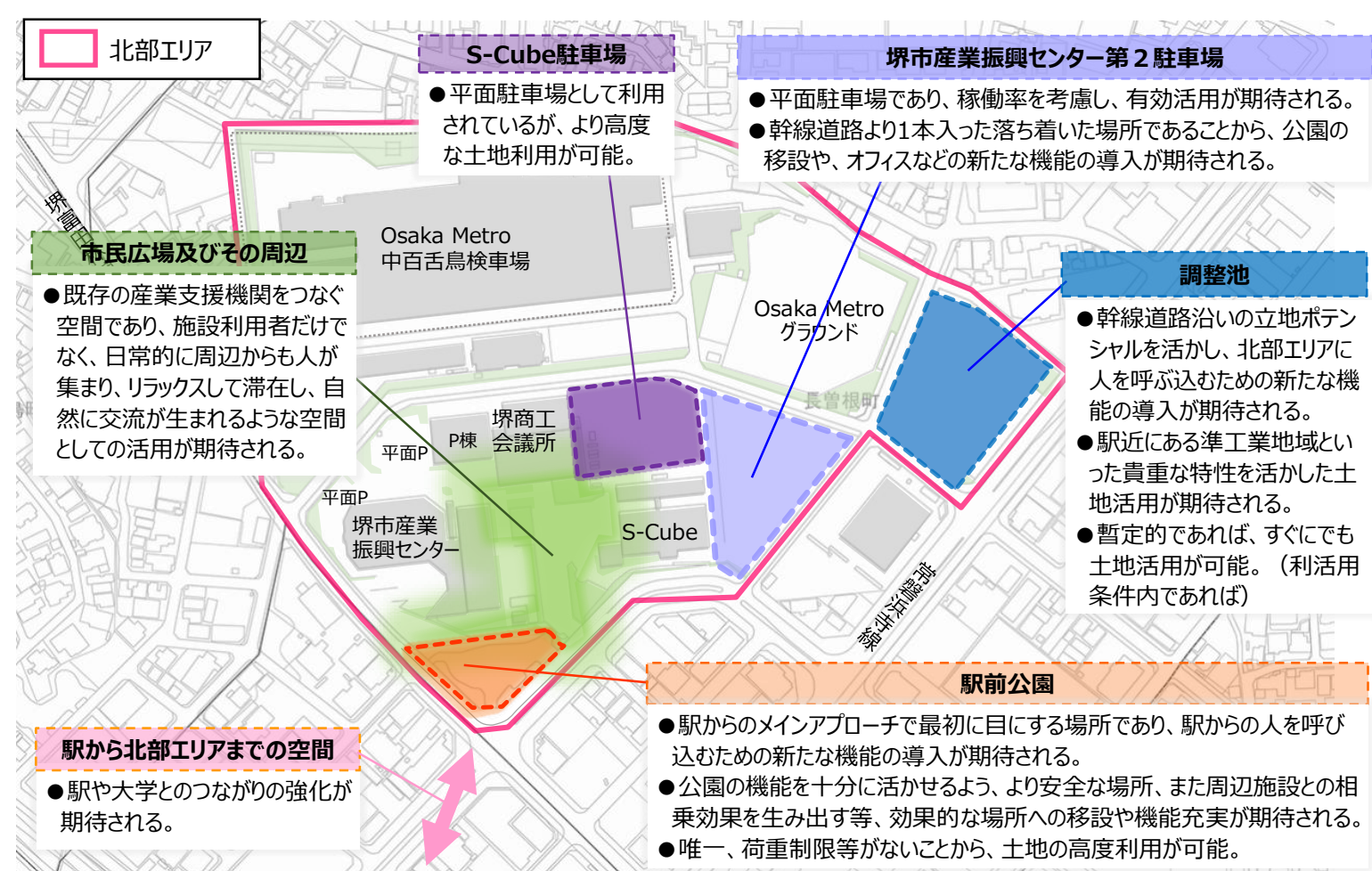
「ビジネスを育てる」

- ・交流によって生まれたイノベーションの種を、産業支援機関や大阪公立大学等の支援により、ビジネスとして成り立つよう育てる
- ・知的生産性の向上や知的創造につながる、ゆとりや潤いのある空間、特に女性が働きやすい環境を整備
- ・ここで生まれたビジネスを堺市内ひいては世界に発信する

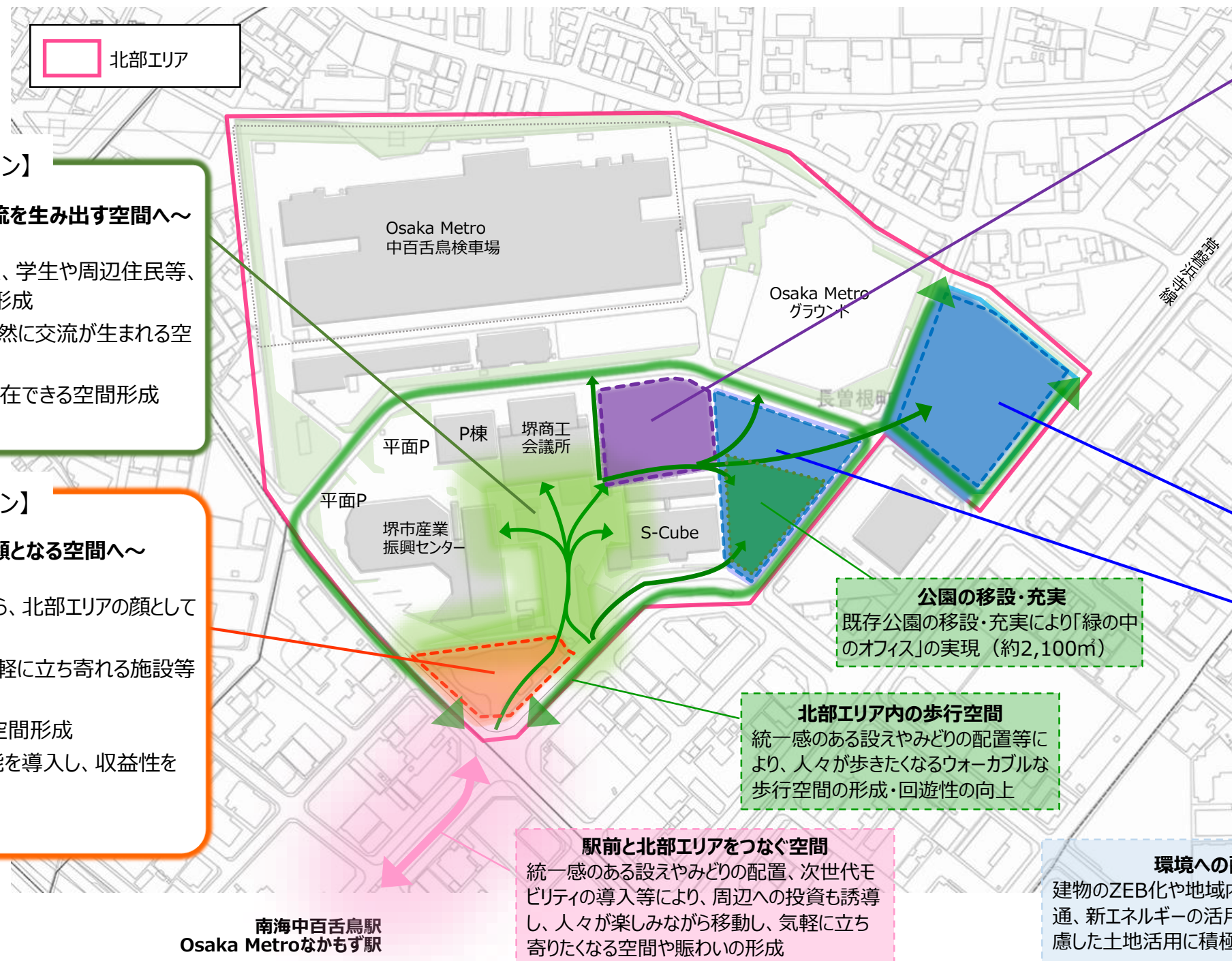
(2) 土地活用に向けた基本戦略 ~ 機能充実と回遊性の向上に向けたエリアリノベーション~

- 既存施設を共有・有効活用し、不足する機能については新たに設置
 - 北部エリアには、産業支援機関が集積しており、既にイノベーション創出に向けた様々な機能や施設を有している。
 - それら既存の機能については、施設間の連携によりシームレスな利用を可能にし、相乗効果を高める。
 - イノベーション創出に向け不足している機能については、民間投資の誘導などにより、新たに導入する。
- 効果的な施設配置や回遊性の向上等により、エリア全体の一体感を創出
 - 施設や機能の配置にあたっては、周辺との連携や土地のポテンシャルを考慮した効果的な配置とする。
 - また、ウォークアブルな空間形成による駅前からエリア内の回遊性向上や、統一感のある設え、緑の配置などにより、エリア全体の一体感を生み出す。
- 必要機能とそれを補完（機能面・収益面）する施設を組み合わせる
 - 必要な機能を単体で設置するのではなく、様々な機能と組み合わせることにより、多様な人が集まり、過ごしやすくイノベティブな空間を形成し、エリアのブランド力を高める。
 - また、直接的には収益に繋がりにくい施設と収益につながる施設との収支バランスを考慮した配置により、民間投資を活かしたエリア形成を進める。

(3) ゾーニングの考え方（現況分析）



6. 北部エリアの土地活用（機能配置）案



【市民広場ゾーン】
 ～リラックスして滞在し、多様な交流を生み出す空間へ～

- 産業支援機関の利用者だけでなく、学生や周辺住民等、多くの人々が日常的に集まる空間形成
- 多くの人々がリラックスして滞在し、自然に交流が生まれる空間形成
- イベントが開催されるなど、楽しく滞在できる空間形成
- 約3,500㎡

【エントランスゾーン】
 ～北部エリアの玄関口として顔となる空間へ～

- 駅からのメイン玄関口であることから、北部エリアの顔として象徴性のある空間形成
- 北部エリアのエントランスとして、気軽に立ち寄れる施設等の整備
- 市民広場との連続性を考慮した空間形成
- 高度利用により収益性のある機能を導入し、収益性を確保
- 約2,100㎡

【駐車場集約ゾーン】
 ～土地の高度利用により駐車場を集約する空間へ～

- 各施設からアクセスしやすい位置にあることから、高度利用により、エリア内の駐車場を集約
- また、市民広場ゾーンとマルチイノベーションゾーンとを分断させない配慮が必要
- 約2,600㎡

【マルチイノベーションゾーン】
 ～イノベーションを創出するコアとなる空間へ～

- 駐車場の集約や調整池機能の廃止により、新たな機能を導入する土地として活用
- ここで起業したくなる・働きたくなる場所にするため、駅前公園を移設・充実し、「緑の中のオフィス」をコンセプトとした空間形成と多様なオフィスニーズへの対応
- イノベーション創出に向けた交流が生まれる機能の導入
- 幹線道路から北部エリアに多くの人を呼び込むための、飲食系機能の導入
- 調整池については、積極的に暫定利用地として活用
- 約(5,400+4,300)㎡

公園の移設・充実
 既存公園の移設・充実により「緑の中のオフィス」の実現（約2,100㎡）

北部エリア内の歩行空間
 統一感のある設えやみどりの配置等により、人々が歩きたくなるウォークアブルな歩行空間の形成・回遊性の向上

駅前と北部エリアをつなぐ空間
 統一感のある設えやみどりの配置、次世代モビリティの導入等により、周辺への投資も誘導し、人々が楽しみながら移動し、気軽に立ち寄りたくなる空間や賑わいの形成

環境への配慮
 建物のZEB化や地域内エネルギーの融通、新エネルギーの活用など、環境に配慮した土地活用に積極的に取り組む

**4つのゾーン形成と、既存施設の利活用により
 「人を呼び込み」「交流を生み出し」「ビジネスを育てる」北部エリアへ**



将来的な次のステップとして、
 既存施設の建替時に合わせた機能集約による活用地の創出や、エリア内の土地の利活用など、
 エリア全体の一体的なりノベーションにより、更なる機能充実をめざす

7. 各ゾーンの展開イメージと実現に向けた課題等

※主な展開イメージであり、ここに記載されたものだけに限定するものではありません

◆マルチイノベーションゾーン イノベーションを創出するコアとなる空間へ

主な展開イメージ	実現に向けた課題等
<ul style="list-style-type: none"> ○S-Cube卒業企業やスタートアップ向けの小規模オフィスを中心に、成長段階に応じた規模のオフィスを整備 ○打合せスペースや個室ブース、実験等ができるラボ、創造や発想を促すリラックス空間、共通受付など充実した共用スペースの整備 ○多様な人（特に女性）が働きやすい環境をつくるため、託児所など子育て世帯の就労支援施設や緑豊かなリラックスできる空間の整備 ○イノベーション創出に向けた交流を生むため、手ごろな規模の屋内イベントスペース、コワーキングなどビジネス交流できる場、起業に関心のある大学生が自由に利用できる交流スペース等の整備と、ビジネスマッチングできる機能の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ●コアとなる機能や施設の明確化 ●スタートアップ等向けの施設については、床の借り上げや家賃補助等の支援が必要 ●行政が主体となり公園を整備する必要があり、管理運営についても検討が必要 ●企業立地に関する市の優遇制度の周知徹底

調整池	実現に向けた課題等
<ul style="list-style-type: none"> ○北部エリアに人を呼び込むために、飲食店需要が高い特性を活かし、周辺のビジネスパーソンや学生、住民などが利用できる飲食を中心とした空間を整備 ○飲食系インキュベーションを組み込むなど、新たな名産を生み出す ○市民を巻き込んで実験等ができるラボや交流スペースの整備 	<ul style="list-style-type: none"> ●活用するためには地盤の高上げが必要 ●土地活用にあたり調整池機能廃止のための整備や地盤の高上げまで民間で負担するのは困難 ●スタートアップ向けの施設等については、行政が主体となった運用（床借り上げ等）や支援（家賃補助等）が必要

◆エントランスゾーン 北部エリアの玄関口として顔となる空間へ

主な展開イメージ	実現に向けた課題等
<ul style="list-style-type: none"> ○北部エリアのエントランスとして、周辺環境や景観に配慮した施設整備 ○低層階には多様な人が気軽に利用できる機能を配置（ゆっくりくつろげるカフェや飲食店等） ○高度利用も可能なため、高層階には収益につながる機能を配置 ○市民広場へのアクセスを考慮した整備（緑のつながり等） 	<ul style="list-style-type: none"> ●公園を移設するための、様々な検討や手続 ●既存施設の視認性・アクセス性の確保 ●効率的に土地を活用するための、貸し付ける土地の形状の設定



中野セントラルパーク
緑の中で働く空間
(出典：中野セントラルパーク)



緑に囲まれたオフィス
日比谷パークフロント
(出典：報道提供資料)



QUINT BRIDGE
NTT西日本本社に併設されているインキュベーション施設



コンテナを使った飲食スペース（カナダ）
(出典：YADOKARI)



てんしば
カフェ等の開放的な店舗が並ぶ
(出典：HUMUS landscape architecture)

◆駐車場集約ゾーン 土地の高度利用により駐車場を集約する空間へ

主な展開イメージ	実現に向けた課題等
<ul style="list-style-type: none"> ○S-Cube駐車場と堺市産業振興センター第2駐車場等の、北部エリアの駐車場機能を一部集約し、収益を生み出す立体駐車場の整備 ○環境配慮型の駐車場を整備 ○緑の遊歩道などにより、市民広場ゾーンとマルチイノベーションゾーンとの連続性を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ●荷重制限があり、2層3段（約230台）程度の規模までしか設置できないため、現状の駐車必要台数の精査 ●有料化と日常的な駐車場利用が担保できる集客施設がないと、民間による整備・運営は、採算的に厳しい



福岡空港立体駐車場
壁面緑化を行った駐車場（出典：大和リース）

◆市民広場ゾーン リラックスして滞在し、多様な交流を生み出す空間へ

主な展開イメージ	実現に向けた課題等
<ul style="list-style-type: none"> ○一体感のある空間にするため、フェンスの撤去や舗装の統一等の整備 ○落ち着いて滞在できる空間にするため、四季感のある緑や木陰、過ごしやすいベンチなどを配置 ○定期的なマルシェや市民によるイベント、起業を考える人の出店（飲食・物販）など、催し広場として活用できる空間の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺住民や学生等のニーズ把握 ●多様な人が使いやすい（借りやすい）広場にするための、仕組の構築が必要 ●広場の整備・運営主体の検討が必要 ●イベント収入だけでは、日常清掃等の管理費まで捻出できないため、管理運営についての検討が必要



東京ポートシティ竹芝
スキップテラスというデッキがあり、ファニチャーが並ぶ魅力的な憩いの空間が作られている（出典：NIKKEI MESSE）

◆その他（既存施設等の利活用）

主な展開イメージ	実現に向けた課題等
<ul style="list-style-type: none"> ○建物内の空きスペース等については、会議室や個室ブース、オフィス等として有効活用 ○需要に応じた既存会議室の小規模化など、フレキシブルな会議室の運用 ○調整池については、活用希望者を募り、暫定利用地として積極的に活用 ○土地活用範囲の拡大やエリアの活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ●施設管理者との調整が必要 ●暫定利用の利用条件の精査が必要 ●エリア内権利者（土地・建物）との調整が必要



小規模会議室
パーティションによる小規模会議室
(出典：㈱イトーキ)

8. 土地活用の推進に向けた今後の展開

北部エリアの土地活用を進めるための今後の展開として、以下の検討が必要である。

- 各施設の整備や管理運営を行う主体等の検討
- 整備を進めるにあたって、それぞれに適した事業手法の検討
- 既存の産業支援機関や公立大学と連携し、イノベーションを創出していく仕組等の検討