

都市再生整備計画(第7回変更)

と が み き た え き ま え し ゅ う へ ん
拇・美木多駅前周辺地区

お お さ か ふ さ か い し
大阪府 堺市

令和6年2月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	オオサカフ大阪府	市町村名	サカイシ堺市	地区名	柁・美木多駅前周辺地区	面積	177 ha
計画期間	平成30年度～令和5年度	交付期間	平成30年度～令和5年度				

目標
柁・美木多駅前周辺地区では、公的賃貸住宅(府営原山台3丁、4丁、5丁、府営桃山台1丁、2丁、3丁)において再生事業(EV設置、集約、耐震)が進められているとともに、平成32年7月の供用を目的にPFIを活用した原山公園再整備事業を進めている。加えて、駅前では民間活力による商業施設の建替や新たな土地利用転換が図られる予定であり、これらの動きと連携を図りながら本地区の再整備を行い、市民に密着した生活拠点として活性化を図る。 ●本地区の利便性を向上させ交流人口の拡大を図る。 ●来訪者の受入環境を整え賑わいの創出を図る。

目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況 ・泉北ニュータウンは、高度経済成長期の人口の都市集中により発生した住宅需要に応えるため、居住環境の整った大規模ニュータウンとして計画的に開発された。昭和42年、宮山台のまちびらきを皮切りに、泉ヶ丘地区、柁地区、光明池地区と順次開発が進められ、緑豊かな住環境を有するまちとして成長してきたが、まちびらきから50年が経過し、社会環境の変化とともに少子・高齢化の進展、人口の減少、都市ストックの老朽化など、様々な問題が現れはじめている。 ・泉北ニュータウンの人口は平成2年の約16.4万人をピークに減少傾向が続いており、平成27年の人口はピーク時と比較して約3.6万人(約22%)減少し、約12.8万人となっている。このまま推移すると、平成47年には、平成27年の人口から更に約5万人が減少すると予測されている。 ・このような中、本市では泉北ニュータウンの再生に向けた上位計画となる「泉北ニュータウン再生指針」を平成22年5月に策定し、泉北ニュータウンの再生に向けた取組を進めているところである。 ・「泉北ニュータウン再生指針」の計画期間である10年が経過し、その間に、社会情勢や情報通信技術の進展など大きく変化しており、泉北ニュータウン地域が、社会環境の大きな変化に対応し、将来わたって多様な世代が快適に住み続けることのできる「持続発展可能なまち」をめざし、新たな指針「SENBOKUNewDesign(センボク・ニュー・デザイン)」を令和3年5月に策定。 ・平成24年3月には泉北ニュータウンの総住宅数の約半数を占める公的賃貸住宅(府営住宅、府公社賃貸住宅、UR賃貸住宅)の再生の方針と事業計画を示した「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」を策定(平成29年3月改定)し、本地区では「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、大阪府において府営原山台3丁、4丁、5丁、府営桃山台1丁、2丁、3丁の再生事業(EV設置、集約、耐震)が進められている。 ・平成28年3月には「堺市バリアフリー基本構想」を策定し、本地区は高齢者・障害者などが日常よく利用する施設(生活関連施設)が集積する区域として、重点整備地区に位置付けられ、平成32年を目標に施設間を結ぶ経路(生活関連経路)等のバリアフリー化を進めるとしている。 ・平成28年9月には「柁・美木多駅前地域活性化土地利用構想」を策定し、目標期間を概ね10年として、地域全体で調和のとれた土地利用の方向性と行政の取組むべき施策の方向性を示し、民間事業者等の取組みを誘導することで本地区の活性化及びさらなる魅力向上の実現を目指している。 ・原山公園の再整備は、「柁・美木多駅前地域活性化土地利用構想」に基づき、平成32年7月の供用をめざし、民間ノウハウを活用するPFI手法により、屋外プール等施設及び屋内施設を新設するなど、公園全体の再整備を進めている。 ・また、駅前の民間商業施設では平成31年春のオープンを目途に建替が予定されている。加えて、駅前に平成32年春の完成を目途に新たなマンション建設も予定されている。 ・本地区を含む泉北ニュータウン地域においては、認定こども園や幼稚園、保育所の就学前児童施設は一定数整備されており、子どもを預けやすい環境にある(平成29年4月1日時点の南区における待機児童数は0人)。
課題
・駅前広場における施設の形状及び配置が不十分であるため交通結節点として機能が十分果たされておらず、駅前の新たな土地利用転換や機能導入を見据えた駅前広場の再編が必要。 ・柁・美木多駅、南区役所、原山公園等の生活関連施設を結ぶ経路のバリアフリー化が進んでいない。 ・自転車等駐車場が駅前周辺に点在しているため、各施設の稼働率は低調で効率的な施設利用が図れていない。 ・原山公園再整備に伴い、本地区を訪れる自動車交通の増加に対する対策が必要。
将来ビジョン(中長期)
・平成23年3月、堺市の今後10年間のまちづくりの基本戦略となる「堺市マスタープラン」を策定し、将来像実現に向けた7つの基本政策として、「まちの魅力向上と、賑わいと交流のまちづくりを進める」としており、その中で、泉北ニュータウンの再生に取組むとしている。 ・「堺市都市計画マスタープラン」では、本地区を駅前拠点として、市民に密着した生活拠点として、日々の買い物など利便に供する、商業・サービスなどの諸機能の充実により、日常生活の利便性の向上と賑わいを創出するとしている。 ・平成28年9月に「柁・美木多駅前活性化土地利用構想」を策定し、本地区の活性化及びさらなる魅力向上の実現を目指している。 ・令和3年5月に「SENBOKUNewDesign(センボク・ニュー・デザイン)」を策定し、泉北ニュータウン地域の「持続発展可能なまち」の実現を目指している。

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
柁・美木多駅の乗降客数	万人／年	柁・美木多駅の1年間における乗降客数	柁・美木多駅前周辺地区の機能を向上させることにより交流人口を拡大させ、乗降客数の減少に歯止めをかける。	737	平成28年度	737	令和5年度
自転車等駐車場の利用台数	千台／年	柁・美木多駅前自転車等駐車場の1年間における利用台数	柁・美木多駅周辺に点在している自転車等駐車場を利便性の高い箇所に集約し、利用台数の増加を図る。	533	平成28年度	548	令和5年度
固定資産税路線価	千円	柁美木多駅南広場線における固定資産税路線価	柁・美木多駅前の活性化及び魅力を向上させ、下降が続いている固定資産税路線価に歯止めをかける。	117	平成28年度	117	令和5年度

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	
整備方針1(本地区の利便性を向上させ交流人口の拡大を図る) ・公的賃貸住宅再生事業、PFIを活用した原山公園再整備事業、駅前での民間活力による商業施設の建替や新たな土地利用転換と連携し、駅前広場の施設再編を行い、交通結節点としての機能向上を図るとともに、魅力ある駅前空間を創出する。 ・柵・美木多駅、南区役所、原山公園等の生活関連施設を結ぶ経路等のバリアフリー化を進め、本地区の周遊性を高める。	方針に合致する主要な事業 ・「道路」基幹事業／市道柵美木多駅前北広場線、市道柵美木多駅前南広場線 ・「公園」基幹事業／原山公園 ・「地域生活基盤施設」基幹事業／(仮称)駅前北自転車等駐車場、駅前南第1自転車等駐車場 ・「高質空間形成施設」基幹事業／赤坂台庭代台線外7路線、エレベーター(柵美木多駅前北広場線) ・(仮称)西原公園多目的トイレ(関連事業) ・「駅前民間施設再編」関連事業(民間) ・「地域居住機能再生計画事業」関連事業(大阪府)
整備方針2(来訪者の受入環境を整え賑わいの創出を図る) ・原山公園再整備事業に伴い本地区を訪れる来訪者の受入環境を整え、駅前商業施設等の利用を促進し、賑わいの創出を図る。	・「道路」基幹事業／市道柵美木多駅前北広場線、市道柵美木多駅前南広場線 ・「公園」基幹事業／原山公園 ・「高質空間形成施設」基幹事業／赤坂台庭代台線外7路線、エレベーター(柵美木多駅前北広場線) ・(仮称)檜尾高架下駐車場」関連事業 ・「(仮称)駅前立体駐車場」関連事業 ・(仮称)西原公園多目的トイレ(関連事業) ・「駅前民間施設再編」関連事業(民間)
その他	
柵・美木多駅前周辺地区では、公的賃貸住宅(府営原山台3丁、4丁、5丁、府営桃山台1丁、2丁、3丁)において再生事業(EV設置、集約、耐震)が進められているとともに、平成32年7月の供用を目的にPFIを活用した原山公園再整備事業を進めている。加えて、駅前では民間活力による商業施設の建替や新たな土地利用転換が図られる予定であり、これらの動きと連携を図りながら本地区の再整備を行い、市民に密着した生活拠点として活性化を図る。 ●本地区の利便性を向上させ交流人口の拡大を図る。 ●来訪者の受入環境を整え賑わいの創出を図る。	

交付対象事業費	3,193.4	交付限度額	1,313.7	国費率	0.411
---------	---------	-------	---------	-----	-------

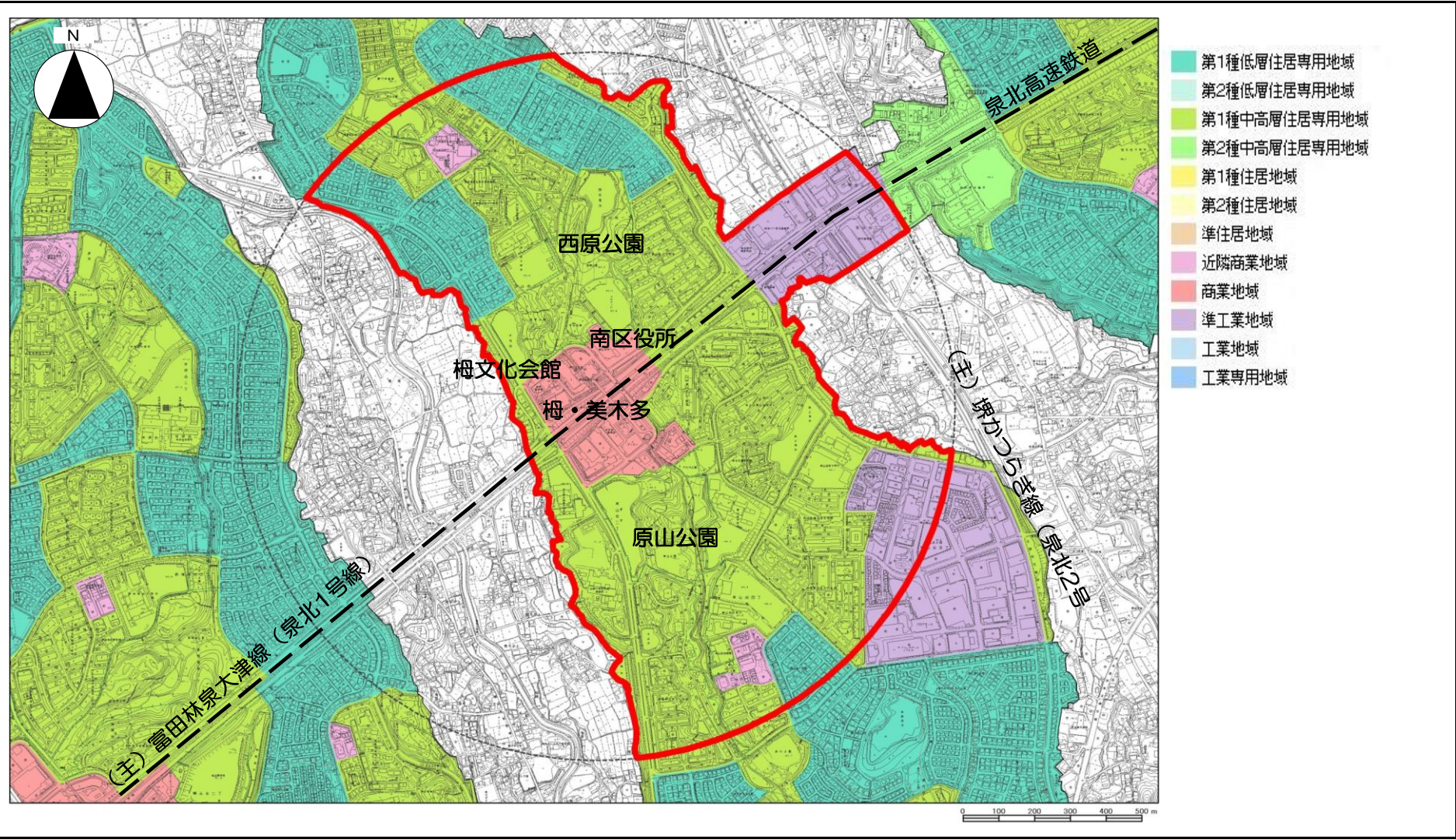
事業	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比B／C
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路	桐美木多駅前北広場線	堺市	直	225m	H30	R5	H30	R5	243.9	243.9	243.9	0.0	243.9	—
道路	桐美木多駅前南広場線	堺市	直	200m	H30	R5	H30	R5	390.1	390.1	390.1	0.0	390.1	—
公園	原山公園	堺市	直	約8.1ha	H30	R2	R1	R2	3,600.0	2,870.0	2,870.0	0.0	2,179.5	1.45
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設	(仮称)駅前北自転車等駐車場	堺市	直	平面約400㎡	R4	R4	R4	R4	30.0	30.0	30.0	0.0	30.0	—
地域生活基盤施設	駅前南1自転車等駐車場	堺市	直	延面積約700㎡	H30	R1	H30	R1	134.5	134.5	134.5	0.0	134.5	—
高質空間形成施設	赤坂台庭台台線外7路線(バリアフリー化)	堺市	直	L=2.1km	H30	R5	H30	R5	150.0	150.0	150.0	0.0	150.0	—
高質空間形成施設	エレベーター(桃山台64号線)	堺市	直	最大11人乗1基	H30	R5	H30	R5	65.4	65.4	65.4	0.0	65.4	—
高次都市施設	地域交流センター													
	観光交流センター													
	まちおこしセンター													
	ワーケーション拠点施設													
	子育て世代活動支援センター													
	複合交通センター													
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
エリア価値向上整備事業														
合計									4,613.9	3,883.9	3,883.9	0.0	3,193.4	—

提案事業													
事業 細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造 支援事業													
事業活用 調査													
まちづくり活 動推進事業													
合計									0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
											合計(A+B)	3,193.4	…B

[illegible]

都市再生整備計画の区域

梶・美木多駅前周辺地区(大阪府堺市)	面積	177 ha	区域	南区 桃山台1丁～2丁、3丁～4丁の一部、竹城台3丁の一部、若松台3丁の一部、原山台1丁～2丁、3丁、3丁～5丁の一部
--------------------	----	--------	----	---



桜・美木多駅前周辺地区(大阪府堺市) 整備方針概要図(都市再生整備計画事業)

目標	●本地区の利便性を向上させ交流人口の拡大を図る。 ●来訪者の受入環境を整え賑わいの創出を図る。	代表的な指標	桜・美木多駅の乗降客数(万人/年)	737	(平成28年度) →	737	(令和5年度)
			自転車等駐車場の利用台数(千台/年)	533	(平成28年度) →	548	(令和5年度)
			固定資産税路線価(千円)	117	(平成28年度) →	117	(令和5年度)

