

中百舌鳥駅前広場の活性化に向けた再整備検討に関する

サウンディング型市場調査

(民間提案募集)

実施要項 参考資料

令和4年10月

堺市

目 次

1. 土地利用に関する主な上位計画	1
2. NAKAMOZU イノベーションコア創出コンソーシアムの取組概要	9
3. 本事業に関連する優遇制度・補助金	10

1. 本エリアの基本的な方向性を示す上位計画

中百舌鳥エリアの基本的な方向性を示す上位計画について、次頁以降に概要を示します。各計画の詳細は、URL にアクセスして内容をご確認ください。

上位計画	URL
堺市基本計画 2025 (令和 3 年 3 月)	https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/gyosei/shishin/shisei/kihonkeikaku/kihonkeikaku2025.html
堺市都市計画マスタープラン (令和 3 年 7 月)	https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/gyosei/shishin/sangyo/mplan/index.html

■堺市基本計画 2025（令和3年3月）

堺市の都市経営の基本となる「堺市基本計画 2025」においては、2021年～2025年の5年間に重点的に取り組むべき方向性を以下のように位置付けています。

IV 都市像

1. 都市像と基本姿勢

(1) 都市像

堺は、古代は当時の最新技術を駆使した大規模古墳の築造、中世から近代にかけては、「もの始まりなんでも堺」と言われたようにイノベーションを生み出してきた都市である。今後、人口減少や高齢化などにより厳しい都市経営が予想される中、本市が将来において持続的に発展し、暮らしやすい都市であるためには、未来に向かってイノベーションを生み続けなければならない。

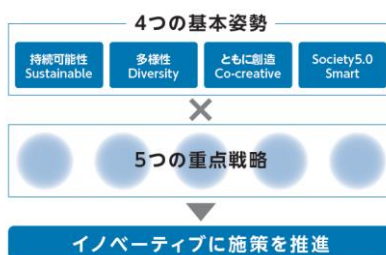
時代の変化を的確に捉え、柔軟に対応しながら、変化を恐れず、果敢に挑戦・創造し続ける本市の都市像として「未来を創るイノベティブ都市」を掲げる。

都市像

「未来を創るイノベティブ都市」
～変化を恐れず、挑戦・創造しつづける堺～

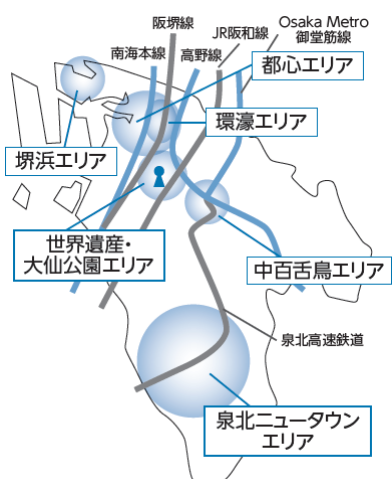
(2) 基本姿勢

「都市像」のもとにイノベティブに重点戦略の施策を推進するうえで必要となる4つの基本姿勢を掲げる。



3. 空間像/エリア戦略

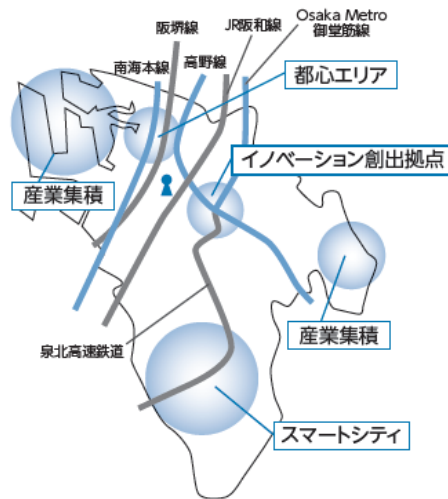
(1) 交流ゾーン



■ 交流ゾーンイメージ図

エリア	空間像	エリア戦略
中百舌鳥 エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 大学や産業支援機関、スタートアップ企業などが集積し、ビジネス・学術での交流機会を創出するエリア 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大学や産業支援機関を活かした新事業の創出に向けた交流や連携の取組を促進 ● 大阪市内とつなぐ交通結節点の強みを活かした交流促進、活力創出

(2) 成長ゾーン



■ 成長ゾーンイメージ図

エリア	空間像	エリア戦略
インノベーション 創出拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● 大学や産業支援機関、スタートアップ企業などが集積し、産学官連携などによる新たな技術やビジネスが生まれるインノベーション創出拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ● インノベーション創出に向けた技術開発やマッチング、起業支援に向けた取組を促進

V 重点戦略の各施策

4. 人や企業を惹きつける都市魅力 ～ Attractive ～

(4) 成長産業や新事業を生み出すイノベーションの創出

■ 現状・課題

- ・ 中百舌鳥エリアを、本市における新たな技術やビジネスが生まれるイノベーション創出の中心地とするためには、高い技術力を有する中小企業や、S-Cube及び中百舌鳥エリアに集まるスタートアップを含めた企業間の連携や協業の更なる促進、新事業創出を加速するための支援が必要である。
- ・ 大阪におけるスタートアップ支援のハブとなるうめきたエリアと連携することで、中百舌鳥エリアにおけるイノベーション創出支援の取組を効果的に展開することができる。
- ・ 2022年の大阪公立大学（仮称）の開学によって工学系が強化される中百舌鳥キャンパス（現大阪府立大学）や、2026年度以降に中百舌鳥キャンパスへ移転する大阪府立大学工業高等専門学校、2024年に南区に開設される近畿大学医学部などの動向を踏まえ、本市に立地または関係を有する大学と連携した産学官による先進的なプロジェクトを創出することが重要である。

■取組の方向性

【成長分野をはじめとする新事業の創出】 4-(4)-①

- ・中百舌鳥エリアに立地する大阪公立大学（仮称）や産業支援機関との研究・開発分野などにおける産学連携を強化する仕組みを構築する。企業や大学が次世代クラスターの形成やイノベーション創出に取り組むための環境形成を図る。
- ・中百舌鳥エリアにおいて、サテライトオフィスやシェアオフィス、コワーキングスペースなどの設置誘導に取り組む。
- ・本市を含む京阪神の自治体や経済団体、大学等が連携するスタートアップ・エコシステムによる「グローバル拠点都市」の取組において、中百舌鳥エリアとうめきたエリアとの連携などを強化する。大阪府・市、大学や民間企業などと連携し新事業創出を促進する堺独自のスタートアップ・エコシステムを構築する。

【都市拠点にふさわしい駅前空間の創出と交通利便性の向上】 4-(4)-③

- ・中百舌鳥エリアで進める成長産業や新事業を生み出すイノベーション創出の取組と相乗効果を発揮し、都市拠点にふさわしい賑わいや活力を感じられる駅前空間の創出や交通利便性の向上に取り組む。

（6）民間投資の戦略的な誘導

■現状・課題

- ・オフィスビルが多い都心地域は業務系、S-Cubeなどの産業支援機関や大阪府立大学が立地する中百舌鳥地域はICT関連やスタートアップ、近畿大学医学部・近畿大学病院が開設される泉ヶ丘地域は次世代ヘルスケアなど、地域特性に応じた産業の集積や投資を促進するための取組も課題となっている。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響などにより、小規模なオフィスに対する需要が高まっており、中百舌鳥地域では、2020年時点でオフィスがほぼ満室の状態である。

■取組の方向性

【地域特性を踏まえた企業誘致の促進】 4-(6)-②

- ・投資促進条例の対象地域を都市拠点（都心地域、中百舌鳥地域、泉ヶ丘地域）に拡大し、都心地域は業務系機能、中百舌鳥地域はICT関連企業やスタートアップ、泉ヶ丘地域は次世代ヘルスケア関連企業の事業所開設に係る賃料補助を実施するなど、各エリアの拠点特性に合わせた事業所の誘致を促進する。
- ・これらのエリアについては、賃貸オフィスビルの建設費の一部を補助し、オフィスの供給体制を促進する。

■堺市都市計画マスタープラン（令和3年7月）

都市計画の基本的な方針を示す「堺市都市計画マスタープラン」では、中百舌鳥都市拠点に関して、以下のように位置付けています。

第1章 全体構想

第1節 堺市の現状と課題

1. 概況

（2）都市の発展経過

②発展の経過

【～現在】

これまで、人口増加に伴う市街地の拡大にあわせて、都心の堺東駅・堺駅や堺市駅、北野田駅の駅前では市街地再開発事業、中百舌鳥駅周辺では土地区画整理事業を施行し、また、鳳駅周辺では、都市再生緊急整備地域の指定を受けて都市機能の集積を図るなど、順次、主要な拠点周辺の整備を進めてきました。また、平成期には公道の汚水整備を概成しました。

4. 課題と対応方針

（1）「選ばれる都市」となるための都市魅力向上

- ・人口減少が進む中、すでに都市間競争は激化しており、定住人口や交流人口、企業をいかに呼び込むかが都市のひとつの評価軸となりつつあります。
- ・定住人口については、生活・交通利便性の高さから、居住者の多くが定住意向を有していますが、近年は子育て世代を中心に転出超過が続いています。特に泉北ニュータウンにおいては、若年層の転出・高齢化の進行が課題となっています。
- ・今後テクノロジーの進展や人々の意識の変化により、郊外の住宅地に住み、そこから都心部に通勤するというライフスタイルそのものが変わる可能性もあり、利便性だけでなく居住地としての魅力を高めていくことが必要です。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、今後アジア圏の人口増加を背景に、関西へのインバウンドは増加していく可能性があり、それらの流れをうまく捉え人を呼び込むことが必要です。
- ・事業所が減少傾向にある中、本市の基幹産業である製造業の集積の維持・継承、産業の持続的発展を図るため、本市の立地魅力を高めていくことが必要です。

（2）人口減少を見据えた集約型都市構造の形成

- ・全国的な人口減少の流れの中で、本市でも人口が減少していくことは不可避な状況にあります。また、人口減少にあわせて高齢化が進むことが想定され、消費力の低下や地域コミュニティの活力低下など都市にさまざまな影響を及ぼすことが懸念されます。
- ・拠点を中心とした都市機能の集積、拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成によってこれまで形成してきた多核型の都市構造を基に、「SDGs未来都市」として人口減少や人口構成の変化に対応できる持続可能な集約型都市構造の形成を一層進めていくことが必要です。
- ・日々の技術革新などの中で、産業の形や市民が求める働く場の姿は常に変化しています。そうした社会経済情勢の変化に柔軟に対応しながら、時代にあった新産業、働く場を都市の中で戦略的につくり、育てていくことが必要です。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響による生活様式や行動の変容、災害時における自律的な生活圏の構築などの観点から、都心だけでなく各拠点に都市機能が分散して集積する都市構造の形成をめざします。

（3）持続可能な脱炭素都市の形成

- ・本市は、平成21年「環境モデル都市」に指定され、各分野において低炭素都市の実現に向けて取り組んできました。都市分野においては、「堺市低炭素都市づくり戦略」を策定し、集約型都市構造の形成をはじめとする取組を進めてきたところです。
- ・市域の温室効果ガス排出量は近年横ばいの状況にありますが、気候変動をめぐる世界的な動向を踏まえ、「SDGs未来都市」として、「堺環境戦略」に掲げる脱炭素都市の形成を進めることが必要です。

(4) 災害に強い安全で安心な都市の形成

- ・東日本大震災以降、近年は大規模な災害が頻発化しており、将来的には南海トラフ巨大地震や上町断層帯による地震、津波といった災害の発生が危惧されています。また、強い台風や集中豪雨の増加など、気候変動への適応、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた公衆衛生・感染症対策などについても、対応の必要性が高まっています。
- ・災害発生時に被害を出さないようにする「防災対策」だけでなく、災害時にその被害を最小化する「減災」の考え方も取り入れた、総合的な「防災・減災対策」が求められています。また、被災した場合には早期の復興が強く求められることとなります。
- ・道路や橋梁、下水道などのインフラは、高度経済成長期に集中的に整備され、今後、急速に老朽化することが懸念されています。一方、人口の減少が想定されることから、限られた財源の中で、戦略的にインフラを維持管理・更新することが求められています。また、維持管理・更新に係る技術力の確保が求められています。

(5) 公民協働による取組の推進

- ・時代の流れの中で、市民の価値観やニーズは変化、多様化しており、個々の課題やニーズに応じて、全市一律的な取組だけでなく、分野間の横断的な連携など、より戦略的な取組の必要性が高まっています。
- ・そうした中で近年では、行政だけでなく、市民、事業者、市民活動団体などさまざまな主体が取組の担い手として活動を進めています。
- ・今後も多様な主体の協働による取組を進め、かつそれが持続可能な地域経営につながるよう、地域の状況に応じた取組を進めていくことが必要です。

第2節 都市計画の基本理念

2. めざすべき都市像

(1) 活力あふれる都市

- ・交通利便性に優れた立地環境や高い技術力を有する製造業の集積、多様な知的資源を有する大学の立地など、本市産業のポテンシャルを活かし、競争力の高い企業、創造力のある人材が集積し、新産業が生まれる都市をめざします。特に、中百舌鳥、泉ヶ丘などにおいては、産学連携による研究・技術開発や、成長分野の産業集積などに取り組みます。

3. めざすべき都市構造

(1) 拠点のめざすべき姿

<u>都市拠点</u>	<u>本市やその周辺都市に及ぶ圏域の中で、広域的な役割を担う拠点(泉ヶ丘)、高度な産業機能等の集積を図る拠点(臨海)、地域の中心的拠点と産業系の機能集積のそれぞれの役割を担う拠点(中百舌鳥、美原)など、立地や都市機能の集積等の特性に応じたさまざまな役割を担う、特徴的な拠点の形成を図ります。</u>
臨海	高度な生産機能や物流機能等の集積など世界をリードする産業拠点、広域的な防災活動拠点の形成を図ります。また、海辺の特性を活かした集客・商業機能の集積や親水空間の整備、自然環境、スポーツや健康増進の場の創出、公共交通によるアクセス性の向上等により拠点の形成を図ります。
泉ヶ丘	泉北ニュータウンの中核的タウンセンターに留まらず、南大阪地域を代表し、ニュータウンのフロントランナーとして国内外事例のモデルとなる拠点として、豊かな緑空間や道路・鉄道・バスの交通利便性、生活を支える商業・文化・医療、学術機能等の集積を活かし、子育てや健康をテーマとした取組により、幅広い世代の人で賑わい、交流する拠点の形成を図ります。
<u>中百舌鳥</u>	<u>南海高野線、地下鉄御堂筋線、泉北高速鉄道などの交通結節点であり、大阪市内と接続する高い利便性を有しています。また、周辺には大学や産業支援施設が立地しています。これら交通利便や立地特性を活かし、さまざまな分野の人材が交流する機能や、職住一体・近接型の業務機能、それらを支える商業機能等の集積を進めることで、人が賑わい、交流しながら最先端テクノロジーとビジネスを創造する拠点の形成を図ります。</u>

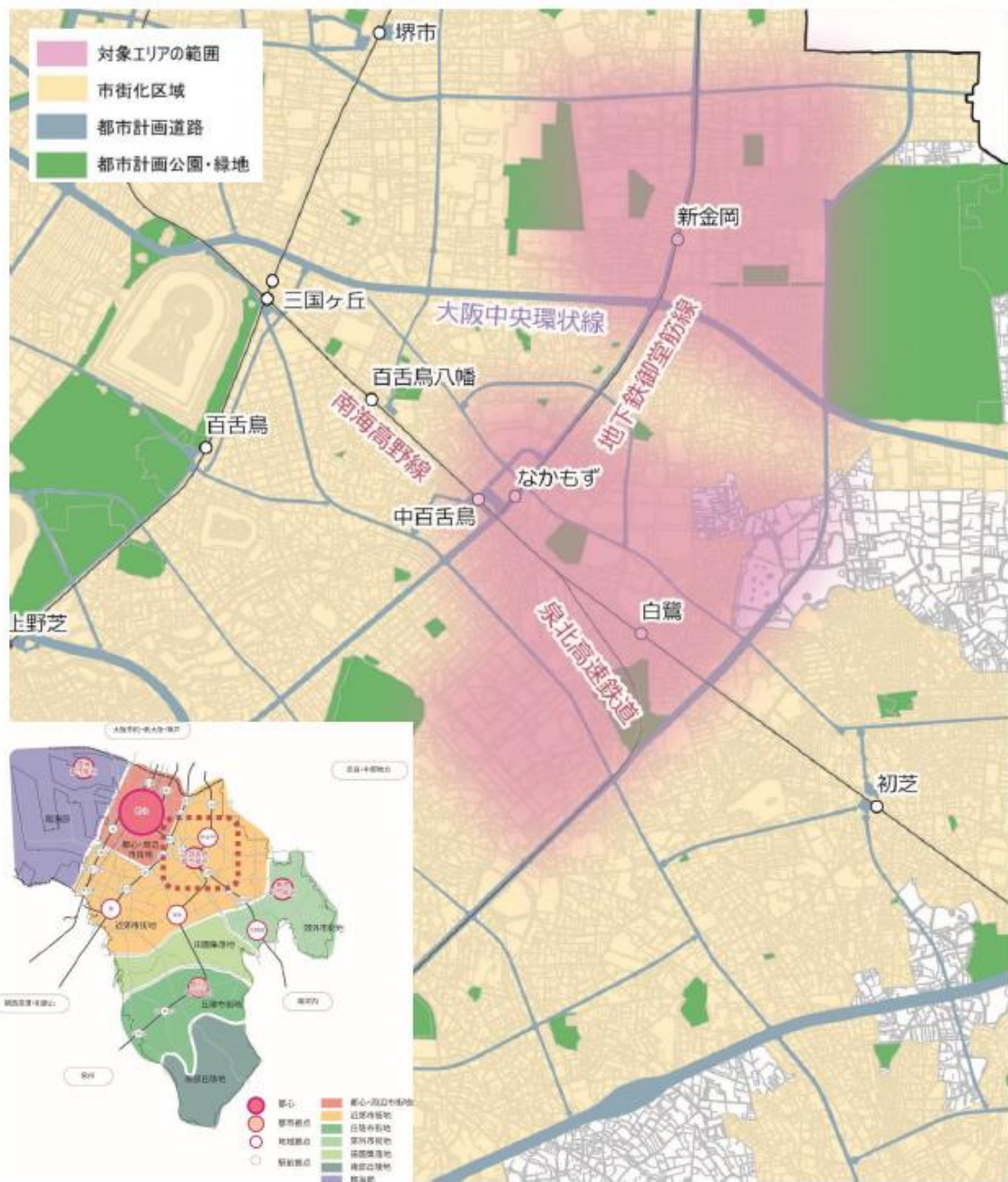
第2章 拠点別構想

5. 中百舌鳥都市拠点

(1) 対象エリアと地区の状況

拠点別構想における中百舌鳥都市拠点及び関連する新金岡地区のエリアは、概ね下図の範囲とします。

中百舌鳥都市拠点のエリアにおいては、南海高野線・地下鉄御堂筋線・泉北高速鉄道などの交通結節点である中百舌鳥駅前に商業施設や住宅等が集積しています。また、駅の周辺地域には、堺市産業振興センターやさかい新事業創造センター、堺商工会議所などの新産業創出・産業支援機能や、大阪府立大学などが位置しています。



■位置図

(2) 拠点整備の目標

産学官が連携して、新産業やビジネスを創出し、 都市の賑わいと多様な交流を育むイノベーション創出拠点の形成

高い交通利便性と、大学や産業支援施設等の機能を活かし、スタートアップ・ICT関連企業などの集積、新産業やビジネスの創出と、交通結節点の駅前にふさわしい賑わいの創出を進め、地域の活力と多様な交流を育むイノベーション創出拠点の形成を図ります。

(3) 拠点整備の方針

I：土地利用の方針

方針1：新たな産業機能の集積促進

1-①産業支援、起業支援機能の充実

- 産業支援機能を有する堺市産業振興センター、さかい新事業創造センター、堺商工会議所などが立地する中百舌鳥駅周辺において、スタートアップやICT関連企業の立地促進、先端技術を有する研究機関の集積等を図ります。
- また、大阪府立大学・大阪市立大学統合後の新大学では、中百舌鳥キャンパスに工学系の学部の配置が予定されていることから、産学官の連携を推進し、新産業を創出する次世代クラスターの形成をめざします。

II：環境の方針

方針2：市街地の更新に伴う脱炭素化の推進

2-①面的な更新の機会を捉えた脱炭素化の推進

- 新たな大規模施設の立地や公的賃貸住宅の建て替えなど、市街地の面的な更新の機会を捉えて、先進技術の導入による建築物のエネルギー利用の効率化、面的利用による地域全体のエネルギー効率向上などに取り組みます。

III：市街地・住環境整備の方針

方針3：利便性を活かした多様な都市機能の集積

3-①賑わい・交流を生み出す都市機能の導入

- 新たな産業の拠点、交通結節点にふさわしい、多様な人々の交流と賑わいが生まれるエリアをめざし、交通事業者などと連携しながら、駅周辺の低未利用地の活用により、業務・商業機能や交流・集客等を生み出す都市機能の充実を図ります。

3-②利便性を活かした居住の促進

- 子育て世帯を中心に多世代が快適に暮らせる都市型住宅の供給を促進します。また、既存の住宅ストックを活用し、職住一体・近接を実現する業務機能、都市型居住を支える商業や子育て機能の充実を図ります。

方針4：新金岡地区（関連エリア）における居住魅力の創造

4-①公的賃貸住宅の更新を契機とした住環境の向上

- 新金岡地区においては、子育てしやすい定住魅力のある市街地をめざし、公的賃貸住宅の建て替え等を契機として、時代の要請に対応した住宅の供給や、活用用地を活かした都市機能の充実を進め、高齢者、障害者等にやさしいすべての人が安心して暮らせる市街地の形成を図ります。
- 中百舌鳥駅周辺と一体となって、地下鉄御堂筋線沿線地域の生活の拠点を形成する新金岡駅周辺には、生活の利便性向上や賑わいの創出につながる都市機能の集積を図ります。
- 大泉緑地・金岡公園をはじめとした公園や緑道と、緑道沿いの土地利用などにより、緑のネットワークの強化を図ります。また、公園の機能を活かした地域の活性化に向けて、パークマネジメントを推進します。

2. NAKAMOZU イノベーションコア創出コンソーシアムの取組概要

NAKAMOZU イノベーションコア創出コンソーシアム（以下、「コンソーシアム」という。）は、大阪府立大学と大阪市立大学の統合による「中百舌鳥キャンパス」の再編を契機に、中百舌鳥エリアがイノベーション創出のリーディングエリアとして発展し、ひいては大阪・関西全体の活性化を図るため、大学・民間事業者・産業支援機関・行政等のステークホルダーにより、令和3年2月に設立されたプラットフォームです。

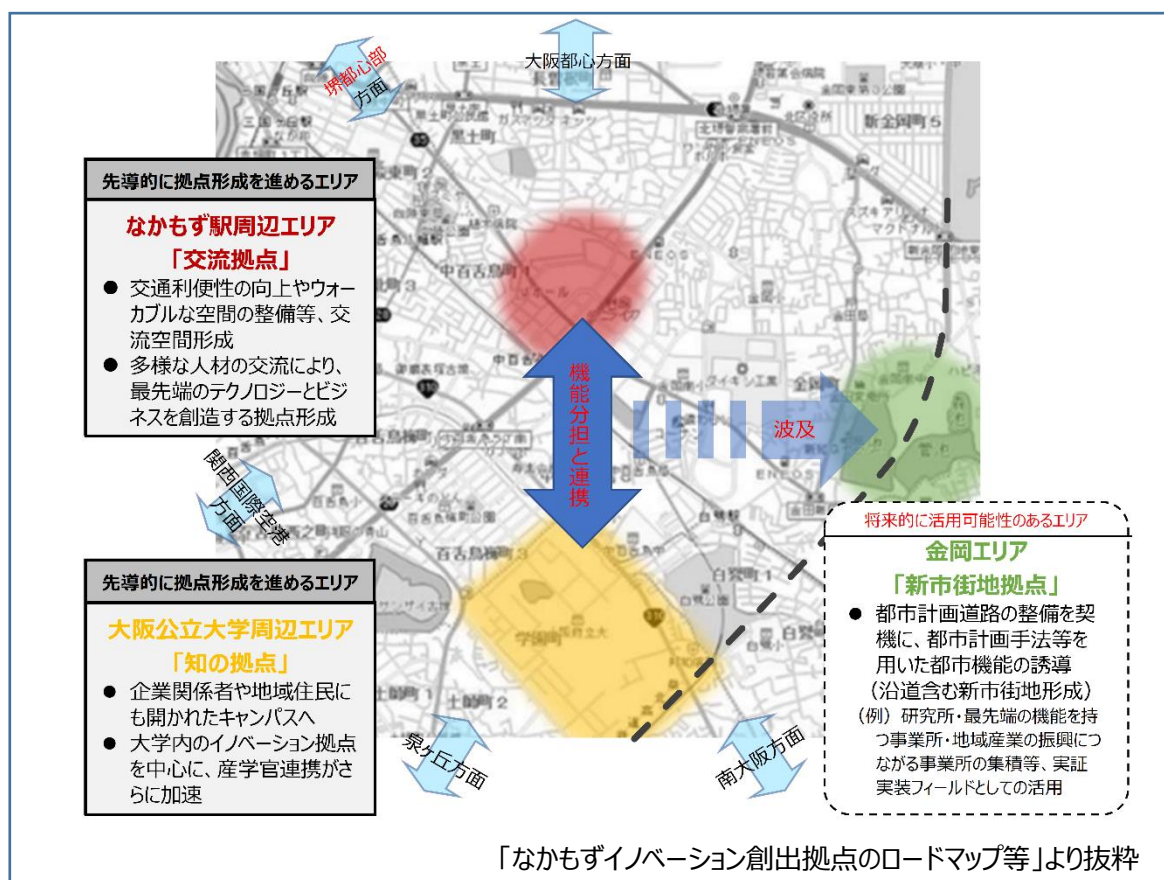
コンソーシアムでは、中百舌鳥エリアにおけるイノベーション創出拠点の形成に向けて、ロードマップを作成するなど、「中百舌鳥駅周辺エリア」、「大阪公立大学周辺エリア」の拠点形成に向けた検討が進められています。

※以下の URL にアクセスして内容をご確認ください。

「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」（2022年6月）

<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/nakamozu-innovation/index.html>

昨年度は、イノベーション創出の実現に向けてロードマップを作成



3. 本事業に関連する優遇制度・補助金

No.	名称	対象事業者			対象事業			優遇・補助内容
		業務	研究開発	詳細	取得・整備	運営	詳細	
1	中百舌鳥地域 イノベーションクラ スター補助金 (賃料補助制度)	○		<ul style="list-style-type: none"> ・右記事業所等で行う事業が、以下のいずれかに該当する企業 ①ICT 関連企業特例を受ける企業 ②株式会社さかい新事業創造センターに入居している、又は入居していた企業 ③法人設立後 10 年以内であり、3 期前から売上高が 1000 万円を超えており、かつ直近 2 期が継続して売上高の増加率が年 20% 以上の成長顕著なスタートアップ企業 ④ベンチャーキャピタル等からエクイティファイナンスにより 500 万円以上の資金調達を行っている企業 ⑤大学の教官、研究員の研究成果を技術シーズとして事業化を行う企業 		○	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積が 20 m²以上の規模である事業所等の賃借 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所等賃借費・補助年次に応じた補助
	中百舌鳥地域 イノベーションクラ スター補助金 (フレキシブルオフィ ス・スモールオフィ スの整備)	○		<ul style="list-style-type: none"> ・右記のいずれかの対象事業を行う者 	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ・100 m²以上のフレキシブルオフィスの建物の賃借・運営あるいは当該建物の取得・整備 ・100 m²以上のスモールオフィスの建物の取得・整備 ・5区画以上のスモールオフィスの整備・サブリース 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所等賃借費・補助年次に応じた補助 ・スモールオフィス・フレキシブルオフィス整備費用に応じた補助
2	堺市賃貸オフィス ビル設置促進補 助金	○		<ul style="list-style-type: none"> ・右記の対象事業を行う者 	○		<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸オフィスビルの新築又は建替え <p>※賃貸オフィスビルは以下すべてを満たすこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸オフィスビルを新築し、又は建替えを行うために要する費用のうち、建物の取得、建物付属設備の取得、構築物の取得及び機械装置等の取得に係る費用に応じ

No.	名称	対象事業者			対象事業			優遇・補助内容
		業務	研究 開発	詳細	取得・ 整備	運営	詳細	
							①延床面積が 1500 m ² 以上 ②賃貸オフィス等の用に供する 目的で設計された部分の床面 積(以下「対象床面積」)の合 計が、賃貸オフィスビルの延 床面積の 2 分の 1 以上(ただ し、対象床面積の合計が 1500 m ² 以上である場合は、この限り でない) ③1 階層当たりの床面積が 300 m ² 以上	た補助

※上記の制度及び補助金の内容は令和 4 年(2022 年)10 月時点の内容であることにご留意ください。

※No1「中百舌鳥地域イノベーションクラスター補助金(賃料補助制度)」は、店子となる事業所向けの補助制度です。

※No1 および No2 については、それぞれ双方の優遇・補助を受けることはできません。

※以下の URL にアクセスして内容をご確認ください。

No1 中百舌鳥地域イノベーションクラスター補助金

賃料補助制度:https://www.city.sakai.lg.jp/sangyo/shienyuushi/kigyoricchi/gyomu/nakamozu_subsidy.html

フレキシブルオフィス・スモールオフィスの整備:https://www.city.sakai.lg.jp/sangyo/shienyuushi/kigyoricchi/gyomu/nakamozu_flexible_small.html

No2 堺市賃貸オフィスビル設置促進補助金:https://www.city.sakai.lg.jp/sangyo/shienyuushi/kigyoricchi/gyomu/office_bldg.html