

# 都市再生整備計画

たかいしえきしゅうへん  
高石駅周辺地区

おおさかふ たかいし  
大阪府 高石市  
(第2回変更)

令和6年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input checked="" type="checkbox"/>

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	大阪府	市町村名	たかいし 高石市	地区名	たかいしえきまわりの 高石駅周辺地区	面積	32.0 ha
計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 6 年度	交付期間	令和 4 年度 ~ 令和 6 年度				

<b>目標</b>
<p>大目標 鉄道高架化を契機とした高石駅周辺の魅力あるまちづくり</p> <p>目標① アブラたかいしの改修による駅周辺の地域交流拠点化</p> <p>目標② 地域交流拠点を中心とした駅周辺まちづくりにおける官民連携の取組の推進</p> <p>目標③ 駅周辺エリアの回遊性や滞在快適性に優れた居心地のよいウォーカブルなまちづくりの推進</p>

<b>目標設定の根拠</b>
<p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <p>高石駅周辺地区では、市街地再開発事業により商業施設、市民文化会館や生涯学習施設、図書館を備えた再開発ビル「アブラたかいし」が平成15年に完成し、本市の教育・文化活動の充実を担ってきたが、完成から18年が経過し、時代の変化と共に市民ニーズも多様化し、商業施設、公共施設とも陳腐化している状況である。</p> <p>そこで、現在施行中の連続立体交差事業により令和3年5月に南海本線が高架化され、これまで分断されていた東西のまちの一体的利用が可能となることから、令和3年1月に高石駅周辺のまちづくりに向けてのエリアプラットフォームとして、行政並びに民間事業者で構成された「高石駅周辺えきまち連携会議」を組成し、駅前拠点施設であるアブラたかいしを中心に駅前広場の改修や鉄道高架下の利活用方策の検討を進め、令和3年3月には「高石駅周辺整備基本構想」を策定した。</p> <p>「高石駅周辺整備基本構想」では、高石駅周辺地区における現状と課題を整理し、高石駅周辺における新たな環境整備に対しての市民ニーズを取りまとめており、今後も駅前での社会実験を通じてより具体的なまちの将来像を検討し、まちづくりを推進していくものとしている。</p> <p>また、「高石駅周辺えきまち連携会議」においては、市民ニーズの変化への対応や商業施設の活性化を図るため、「官民連携まちなか再生推進事業」によるアブラたかいし2階の地域交流創造施設整備を行い、令和3年8月に整備完了した。</p> <p>令和3年5月に鉄道が高架化された南海本線における連続立体交差事業は、現在も継続して工事が実施されている。今後高石駅周辺エリアにおいては、令和4年度に高石駅舎完成、令和5年度に仮設通路から本整備された自由通路に切り替えられ供用開始が予定されており、東西の行き来が自由になることから、まちの完全一体化が図られる。その後は鉄道高架下空間や既存道路などの周辺官民用地を含めた高石駅周辺エリア全体の再整備が継続して実施される予定となっており、商業の賑わいや多世代間交流が育まれる回遊性及び滞在快適性に優れた魅力あるまちづくりの推進を目的としている。</p> <p>なお、立地適正化計画(平成29年3月策定)においても、本地区を都市機能誘導区域に指定し、高石駅を中心とする都市核においては、南大阪や臨海部の南の玄関口にふさわしい広域的な商業・業務・サービス機能、市全体を対象とした文化・交流機能等の集積を進めることとしている。</p>
<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道により東西のまちが分断され、活気を削ぐ要因となっていることから、高架化を契機とした東西のまちの一体的な整備による活性化が必要である。</li> <li>・近年の幹線道路沿いの沿道型商業サービス施設や近隣市における大規模ショッピングセンターの立地等により、商店街に空き店舗等が発生するなど駅周辺の相対的な商業立地のポテンシャルが低下しているため、事業者の営業・出店意欲を高める環境整備や、集客を期待できる魅力的な店舗の誘致などにより地域の魅力向上を図る必要がある。</li> <li>・駅周辺に滞在型の施設や利用者の回遊行動に繋がる施設・店舗が少なく、まちの活力低下を招いていることから、商業の賑わいや多世代間交流が育まれる滞在快適性や回遊性の向上に資する環境整備が必要である。</li> <li>・アブラたかいし来館者アンケート調査(令和2年度)の結果、駅前の商業施設などに求めることとして、「居心地の良い」「快適」「ゆっくりできるスペース」「子どもが遊べるスペース」といった回答が多く寄せられているが、現在はこれらのニーズに合う施設等が少ない状況である。このため、駅前の拠点施設としてより快適に利用してもらえ居心地の良い空間の整備が必要である。</li> <li>・アブラたかいしの2階は、現在、民間の商業床として専門店が展開されているが、供用から18年が経過し、時代の変化とともにニーズも多様化し、店舗や施設が陳腐化している状況である。また、施設利用者の声として、交流や休憩などが可能な空間整備の要望も多いことから、施設管理者である民間事業者において2階商業ゾーンをリニューアルすることに加え、令和5年度中に「連続立体交差事業」により整備される駅舎及び自由通路に挟まれた駅前広場を運動的に整備し、併せて周辺案内やイベント案内を掲載した情報板整備を行うことで、駅前エリアの活性化を図るとともに、滞在快適性の向上を図る必要がある。</li> <li>・アブラたかいしと駅前広場の地下に十分な収容台数を有する駐輪施設が整備されているが、昇降の利便性不足などの理由から利用率が低く、地上の駅前広場において、商業施設利用者や駅利用者等による放置自転車が問題となっている。</li> <li>・放置自転車により、駅前広場における歩行者動線や滞在スペース及び景観を阻害しているため、自転車を所定の駐輪施設に誘導し、放置自転車を排除する必要がある。</li> <li>・まちの一体的な活性化のために、自由通路を介した東西の行き来のみならず、鉄道高架下空間や東西の商店街エリアを含めた回遊動線を構築する必要がある。</li> </ul>
<p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■高石市都市計画マスタープラン(平成24年3月) 高石駅を中心とする都市核においては、南大阪南部や臨海部の南の玄関口にふさわしい広域的な商業・業務・サービス機能、市全体を対象とした文化・交流機能等の集積を進めていくこととしている。</li> <li>■高石市立地適正化計画(平成29年3月) 「地域の特性を踏まえた都市核の形成」や、「健康」のまちを目指した「歩いて暮らせるまちづくり」を推進することとされており、高石駅をはじめとした主要駅周辺の整備が必要となっている。</li> <li>■第5次高石市総合計画(令和3年3月) 南海本線の鉄道高架化により、分断されていた商業区域が一体化することに伴い、高架下空間に「沿線価値の向上」に資する商業施設やにぎわい・交流の拠点となる公共施設等の整備や、官民連携による既存ストックを最大限活用した「居心地が良く歩きたくなる空間」の形成、また公園、広場、道路等の「オープンスペースの充実と柔軟かつ多様な活用」を推進することとされており、鉄道高架化を契機とした駅周辺地区の魅力あるまちづくりを推進していく必要がある。</li> </ul> <p>高石駅周辺地区については、駅前広場の芝生化をはじめ居心地のよいウォーカブルなまちづくりを進めることとしている。</p>

<b>目標を定量化する指標</b>								
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	
アブラたかいし来館者数	人/12時間	アブラたかいし利用者数の比較	イベント等によりコロナ禍で落ち込んだ来館数向上を表す指数	2,550,000	R2	2,850,000	R4	
利用者満足度	%	高石駅周辺の商業等施設に関する満足度の比較	中心拠点の充実による市の魅力向上を表す指標	48	R2	60	R4	
イベント開催回数	回/年	駅前広場におけるイベント開催回数の比較	駅前広場の賑わいと多様性を表す指標	5	R2	12	R6	

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【アブラたかいしの改修による駅周辺の地域交流拠点化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アブラたかいし2階リニューアルによる地域交流空間整備を実施する。</li> <li>・アブラたかいしの2階を「居場所」や「交流」に特化したMD(配置計画)を構築し、BOOK&amp;CAFE業種の店舗に隣接して、「シェアキッチン」「寄合場」「会議室」「ワーキングスペース」の地域交流創造施設を整備し、アクティビティ(ワークショップ、学び、子育て、健康)を展開する。</li> </ul>	<p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・官民連携まちなか再生推進事業：地域交流創造施設整備(シェアキッチン、寄合場、会議室、ワーキングスペース)</li> <li>・活動拠点整備企画事業(遊休施設リノベーション計画)</li> </ul>
<p>【地域交流拠点を中心とした駅周辺まちづくりにおける官民連携の取組の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高石駅周辺えきまち連携会議により、地元大学の羽衣国際大学、その他地場企業等とも連携体制を構築し、商店街と地域の活性化について更なる活動を推進する。</li> </ul>	
<p>【駅周辺エリアの回遊性や滞在快適性に優れた居心地のよいウォーカブルなまちづくりの推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「官民連携まちなか再生推進事業」によりリニューアルされたアブラたかいしと、令和5年度中に「連続立体交差事業」により整備される駅舎及び自由通路に挟まれた立地である駅前広場を連動して整備し、双方を結び付ける役割を担いながら各整備の相乗効果を早急に発揮させることにより、多彩なイベント活用等を通じて「居心地のよい」「快適」「ゆっくりできる」「子どもが遊べるスペース」等の市民ニーズを早期に達成する。</li> <li>・既存駐輪施設の利便性を向上させて放置自転車を排除し、快適性や景観に優れた歩行者中心の駅前広場を構築することで、今後連続立体交差事業の完成後に継続して進められる鉄道高架下空間を含めた高石駅周辺エリア全体の魅力あるウォーカブルなまちづくりに向けての拠点として整備する。</li> <li>・駅前広場に周辺案内板及びイベント案内板を設置し、まちなかの情報を発信することで、高石駅周辺地区の散策環境を整えて回遊性を高めると共に、駅前広場等にて開催が予定されているイベントを告知することで、周辺施設を含めた高石駅前を目的地とした来訪者を増加させる。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設(広場)</li> <li>・地域生活基盤施設(情報板)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高石駅周辺エリア一体整備事業(基本計画・基本設計・社会実験)</li> </ul>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高石駅周辺の整備について、高石市民を対象としたアンケート調査による最新のニーズ把握や、南海電鉄や高石商工会議所などの事業者の参画により「高石駅周辺えきまち連携会議」を計3回開催し、基本構想の策定を行った。今後の基本計画策定についても、多世代に渡る地域住民の意見を聴取しながら検討を進めるとともに、今後においては、会議体の枠組みの拡大も予定している。</li> <li>・高石駅周辺エリア一体整備事業にて社会実験を実施し、駅前広場におけるの日常利用方法及びイベント実施内容の多様性、また新たに生まれる鉄道高架下空間における商業施設や遊戯施設等の整備についての有効性を検証する。</li> </ul>	

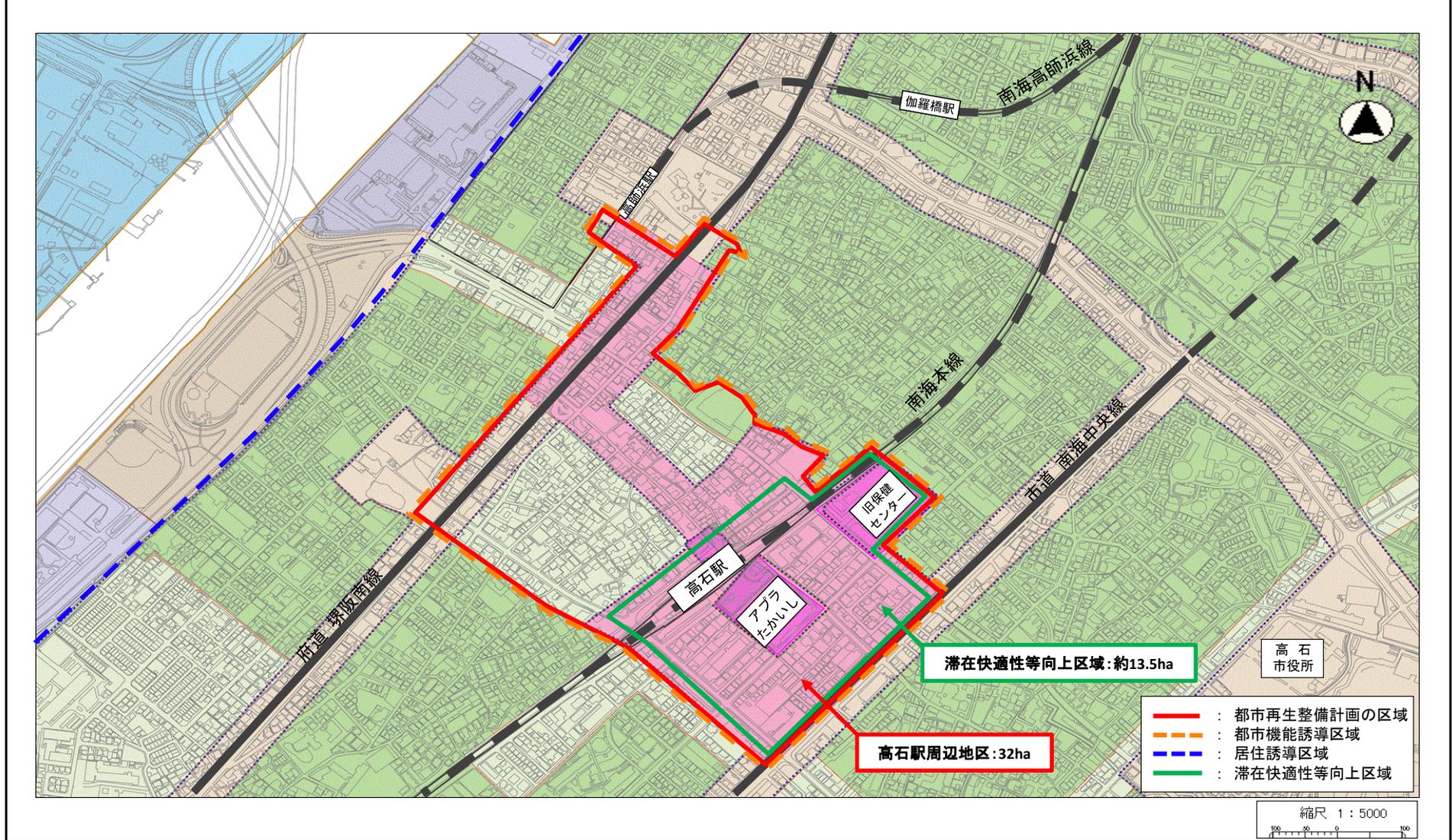


都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

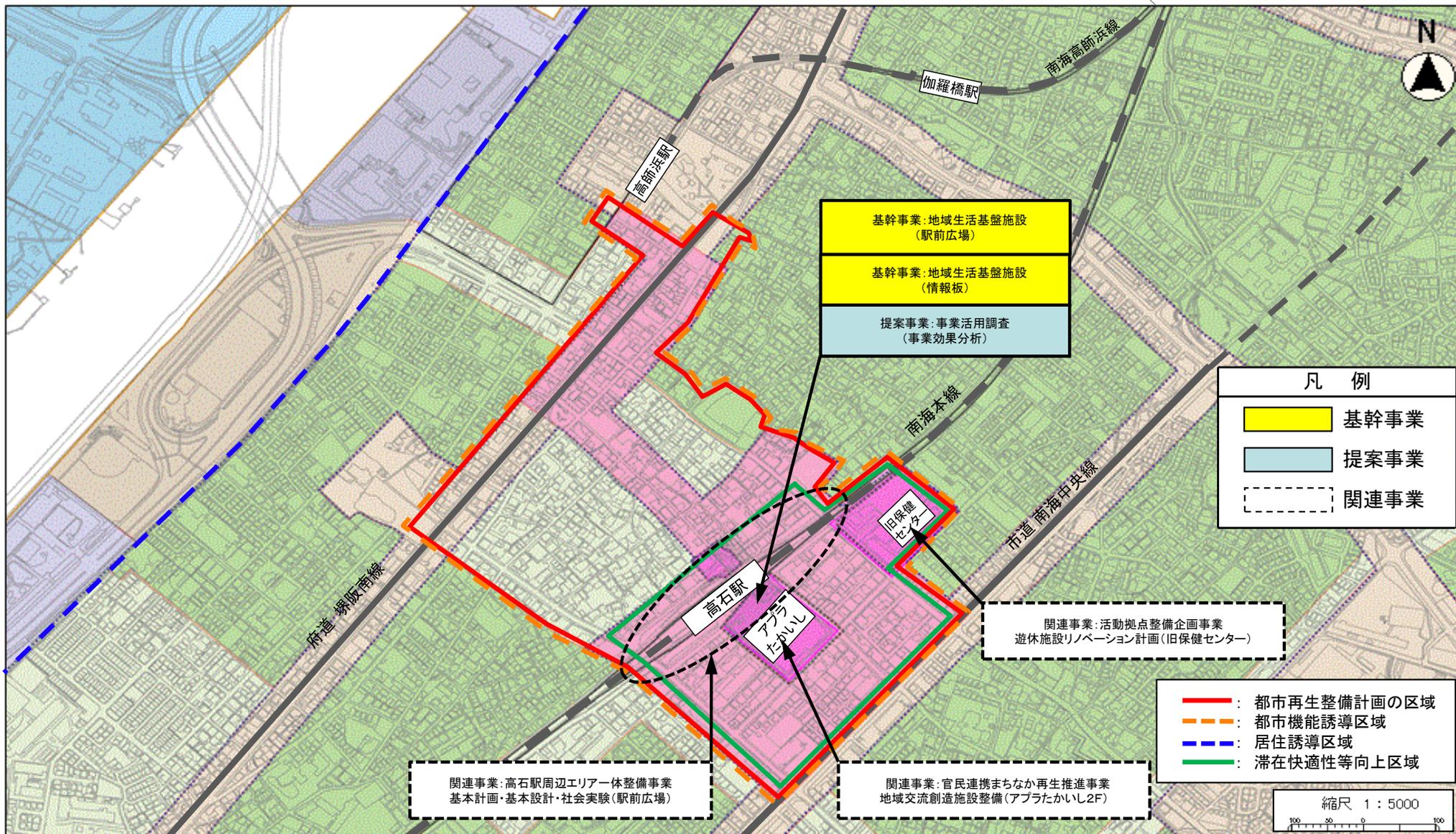
たかいしえきしゅうへんちく <b>高石駅周辺地区（大阪府高石市）</b>	面積 32(約13.5) ha	区域 千代田1丁目、綾園1丁目の全部と高師浜3丁目、高師浜4丁目、千代田2丁目、千代田3丁目、綾園3丁目、加茂1丁目の一部
---	-----------------	---

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。



高石駅周辺地区(大阪府高石市) 整備方針概要図(まちなかウォークブル推進事業)

目標	大目標	鉄道高架化を契機とした高石駅周辺の魅力あるまちづくり	代表的な指標	アブラたかいし来館者数	(人/年)	2,550,000	( R2年度 )	→	2,850,000	( R4年度 )
	目標①	アブラたかいしの改修による駅周辺の地域交流拠点化		利用者満足度	( % )	48	( R2年度 )	→	60	( R4年度 )
	目標②	地域交流拠点を中心とした駅周辺まちづくりにおける官民連携の取組の推進		イベント開催回数	(回/年)	5	( R2年度 )	→	12	( R6年度 )
	目標③	駅周辺エリアの回遊性や滞在快適性に優れた居心地のよいウォークブルなまちづくりの推進			( )		( 年度 )	→		( 年度 )



# まちなかウォーカーカブル推進事業事前評価シート

計画の名称:都市再生整備計画(高石駅周辺地区) 事業主体名:高石市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
2)上位計画等と整合性が確保されている。	○
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	○
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	○
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	○
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	○