

都市再生整備計画

みのおし さくら いえき まえしゅうへん ちく
箕面市桜井駅前周辺地区
(地方都市リノベーション事業)

おおさか ふみの おし
大阪府箕面市

平成25年2月

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	大阪府	市町村名	みのおし 箕面市	地区名	みのおしまくらいさきまえしほうへんちく 箕面市桜井駅前周辺地区 (地方都市リノベーション事業)	面積	29 ha
-------	-----	------	-------------	-----	--	----	-------

計画期間	平成 24 年度 ~ 平成 26 年度	交付期間	平成 24 年度 ~ 平成 26 年度
------	---------------------	------	---------------------

目標

大目標:官民の役割分担と協働により駅前地域の再生を進めるとともに、地域資源を生かした地域密着型の歩いて暮らせるまちづくり

目標1:地域商業を活性化し、地域の利便性向上を図る。

目標2:地域特性を生かした商業機能の改善を図る。

目標3:中心市街地にふさわしいまちなみ形成や交通結節点にふさわしい環境整備を図る。

目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む)

・本市は、中心部に箕面国定公園などの豊かな自然を有し、自然環境を保全すべき中央山間部と適切な規制と誘導のもと良好な住環境を保全・創造すべき市街地に大別される。

・本市総合計画の将来都市構造では、土地利用の特性に応じて、自然保存ゾーン、市街地ゾーン、農住ゾーン、新市街地ゾーンの4つのゾーンに区分し、主要な道路沿いを各道路機能に基づき、国土軸、広域都市軸、生活都市軸の3つを設定し、都市軸の結節点を中心として都市拠点と生活拠点を設定している。

・本桜井駅前周辺地区は、市民の日常生活を支える商業、業務機能が面的に既に集積している地域生活拠点に位置付けられており、中心市街地にふさわしい街並みの形成や交通結節点にふさわしい環境整備を図るとともに、地域商業を活性化し、地域の利便性の向上を図ることが急務となっている。

・このことから、本地区を「中心拠点区域」に位置づけ、民間と連携して土地の有効活用と集客の核となる商業施設の更新を図ることにより、駅周辺整備を促進する。

・都市機能の拡散を防止するために、既成市街地において、旧清掃工場跡地に高齢者から子育て世代まで各世代の活動支援を有する多世代交流センターを養護老人ホーム等と複合施設として整備し、未利用地となった施設の売却や民間賃貸による駐車場整備、公共施設駐車場の民間事業者への賃貸など、限られた公共用地の有効活用を進めている。

・桜井駅前周辺地区には、市又は土地開発公社所有の公共用地が駅前代替用地の他に3か所所有しており、今回の整備に併せて地区の課題に対応した有効活用も検討する。

まちづくりの経緯及び現況

・本地区を含む本市の西部地区は、明治43年(1910年)に箕面有馬電気鉄道(現阪急電車箕面線)が開設後、同鉄道の宅地造成・住宅販売に始まり、古くから分譲住宅地として形成され、鉄道路駅を中心に良好な住宅地として、商業施設をはじめとするさまざまな都市機能が発展してきたが、近年は、少子高齢化の急速な進行、施設の老朽化、商業の衰退など都市機能の空洞化が課題となっている。特に、本地区においては、駅前広場が未整備で、駐車場も不足しているため、その対策が急務となっている。

・本地区は、社会状況の変化により法定再開発事業の実施が困難になったため、平成16年にこれまでの事業手法を見直し、「歩いて暮らせるまちづくり」をコンセプトに、官民の役割分担を進めるとし、行政は、駅前広場の整備、駐車・駐輪機能の確保など公共施設の整備を行い、商業の活性化や商業施設の更新は民間の創意工夫により進めていくこととして地権者の皆さんと協議を進めてきた。

・現在、地元地権者、商業者が中心となって、敷地を一体化した商業施設のプランが基本合意に達し、箕面市土地開発公社所有地を含む敷地整序型士地区画整理事業の計画が進められている。

課題

・商業施設の老朽化、商業機能の低下による買い物の利便性、魅力が低下している。

・駅前広場が未整備で、駐車場も不足している。

・これらのことから、商業施設の更新、駅前広場などの道路整備、駐車・駐輪機能の確保が求められている。

本地区に対する関連計画の位置づけは次のとおり。

箕面市第5次総合計画(平成23年3月策定)

・官民の役割分担と協働により駅前地域の再生を進めるとともに、地域資源を生かした地域密着型の歩いて暮らせるまちづくりを進める。

箕面市中心市街地活性化基本計画(平成16年12月策定)

・活性化重点整備地区に位置付け、地域資源を活かした地域密着型商業・生活支援交流の拠点形成を図る。

箕面市都市計画マスタープラン(平成8年8月策定)

・駅前地区にふさわしい都市基盤(道路、駅前広場等)を整備し、個性と魅力ある地域商業核を形成する。

リノベーション事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・本地区は、駅前桜井スーパーマーケットが昭和34年に開設し、地域商業の発展に寄与してきたが、施設の老朽化、少子高齢化の進行により衰退しているのが現状である。今回、地権者、商業者が敷地整序型土地区画整理事業を施行し、整形化された共有地に商業施設付共同住宅の建設が計画されている。現スーパーの店舗が更新された商業施設に入店する予定であり、商店街の組織化も検討されている。
- ・本地区は、阪急箕面線によって商圈等が棲み分けがされており、今回更新されるリノベーション推進施設(商業施設)については、周辺に同種の施設が存在していないものと認識している。
- ・本地区の土地区画整理事業の減歩による道路の拡幅、公園・緑地の整備を図るとともに、駅前道路(歩道、歩行者専用道)を整備し、活気と賑わいのあるまちづくりを推進する。
- ・土地区画整理事業の施行により、地権者には共同利用による高度利用のメリット、土地開発公社は代替用地が整形化されるメリットがあり、駅前広場の整備に向けた駅前商店移転の促進につながる効果がある。
- ・更新された商業施設と駅前道路の整備により、地域の活性化と賑わいが促進される。

目標を達成する上で必要な「地方都市リノベーション推進施設」「生活拠点施設」の考え方(民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む)

- ・本地区を「中心拠点区域」に設定し、駅前商業施設の更新と駅前広場の整備を促進するとともに、駐車・駐輪機能の確保を図る。
- ・民間事業者とともに官民協働によるまちづくりを進め、国を含めた運用可能な補助制度の活用等により事業実施の支援を行う。
- ・既成市街地外縁部の地域については、オレンジゆずるバスによる中心市街地や市立病院、公共施設等へのアクセス性を考慮して試行運行しており、地域の日常生活を支えるコミュニティバスとなっている。

地方都市リノベーションに必要なその他の交付対象事業等

- ・土地区画整理事業の施行により老朽化した商業施設を更新し、これに併せて駅前広場の一部と駅へのアプローチ道路(歩道・歩行者専用道路)が整備されることにより、地域商業の活性化、賑わいが創出される。
- ・今後、駅前広場予定地店舗の代替地移転への移転を促進し、駅前広場を含む駅周辺性整備を進めることで、誰もが歩いて暮らせるまちを構築する。

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	目標値	
				基準年度	目標年度	
商店街への来場者数	人/日	商店街来場者数の比較	地域特性を生かした商業機能の改善を図る。 中心市街地にふさわしい街並み形成や交通結節点にふさわしい環境整備を図る。	1500	H24	1650 H26
オレンジゆずるバスの利用者数	人/日(平日)	桜井駅バス停1日あたりの利用者数	地域商業を活性化し、地域の利便性向上を図る。 中心市街地にふさわしい街並み形成や交通結節点にふさわしい環境整備を図る。	18	H23	21 H26

様式2 整備方針等

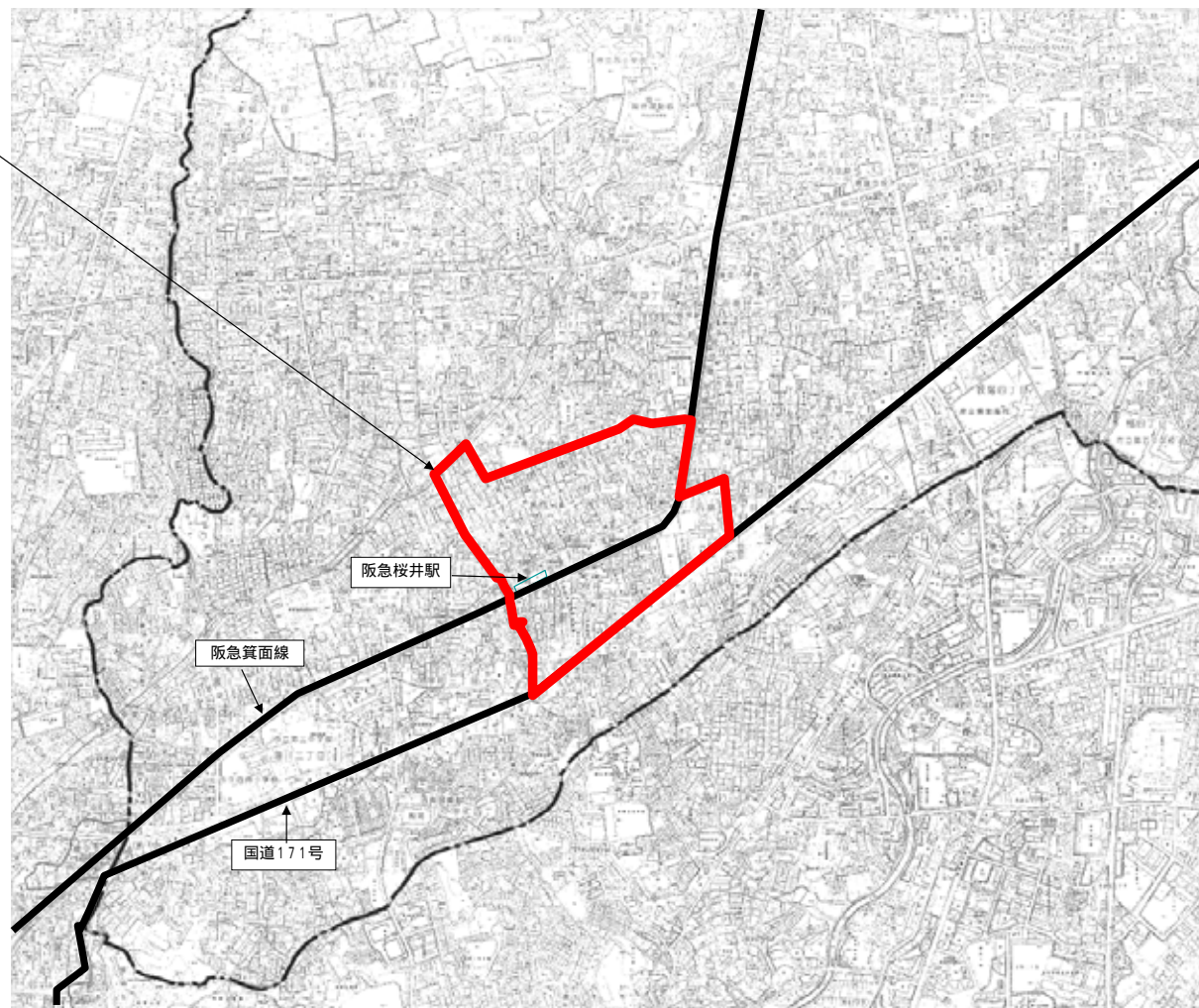
計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【中心市街地にふさわしいまちなみ形成や交通結節点にふさわしい環境整備を図る。】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桜井駅前周辺地区の将来像を示す再生計画を市民・事業者の参画を得ながら策定し、駅前広場の整備を促進する。 	<p>まちづくり活動推進事業(桜井駅前地区再生計画) 都市再生土地区画整理事業(桜井駅前地区土地区画整理事業) 道路事業(桜井駅前道路整備)</p>
<p>【地域商業を活性化し、地域の利便性向上を図る。】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元地権者、事業者の施設更新や地域活性化の事業に対する支援を行い、地域の利便性向上を図る。 	<p>地方都市リノベーション推進施設:民間商業施設(約300㎡) 事業活用調査(事業効果分析調査)</p>
<p>【地域特色を生かした商業機能の改善を図る。】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元地権者が合意に達した敷地整序型土地区画整理事業に支援を行い、駅前広場整備に向けた醸成を図るとともに、官民協働したまちづくりを進める。 	<p>都市再生土地区画整理事業(桜井駅前地区土地区画整理事業) 地方都市リノベーション推進施設:民間商業施設(約300㎡) 道路事業(桜井駅前道路整備)</p>
事業実施における特記事項	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、地区内では、「桜井商店会事業協同組合」が中心となって、毎月1日の「西国街道一番市」を開催している。また、商工会議所が主催する「さくら会議」によりイベント事業などの企画調整を行っている。 ・中心市街地活性化の重点整備地区である箕面と桜井で「箕面まちづくり協議会」が組織されており、商店街の活性化と賑わいの創出を図っている。 ・事業の推進にあたっては、まちづくり協議会、事業協同組合と連携し、協働して継続したまちづくり活動を進める。 <p>【官民連携事業】</p> <p>都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。</p>	

都市再生整備計画の区域

箕面市桜井駅前周辺地区(大阪府箕面市)	面積	29 ha	区域	桜井1丁目・2丁目の全部と百楽荘4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。

都市再生整備計画の区域



0m 1000m

箕面市桜井駅前周辺地区(大阪府箕面市) 整備方針概要図

目標	官民の役割分担と協働により駅前地域の再生を進めるとともに、地域資源を生かした地域密着型の歩いて暮らせるまちづくり	代表的な指標	商店街への来場者数 (人/日)	1500	(H24年度)	→	1650	(H26年度)
			オレンジゆずるバスの利用者数 (人/日(平日))	18.9	(H23年度)	→	21	(H26年度)
						→		
						→		

