

和泉府中駅東第一地区 第二種市街地再開発事業



「人がきらめき 共に育む
元気なまち・和泉」の実現をめざして

和泉市都市デザイン部道路河川室

1

1. 和泉市の概要



位置： 大阪府南部の泉州地域の北部
大阪都心から約25km、関西国際空港から20km

面積： 84.98km²(東西約7km 南北約19km)

変遷： 昭和31年 人口5万人で和泉市としての第一歩
昭和35年 現在の市域を形成

人口： 18万7千人(H27.3月末時点)



池上曾根遺跡



和泉国府跡

泉州地域の政治・経済・文化の中心

2

1. 和泉市の概要

特産品



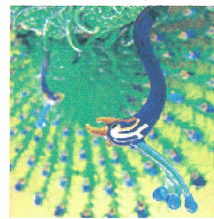
和泉木綿



人工真珠



みかん栽培



ガラス細工

基盤整備



テクノステージ和泉

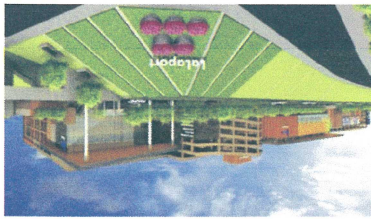


トリヴェール和泉

大型商業施設



コストコ和泉倉庫店



ららぽーと和泉

※ 東洋経済新報社発行の「都市データパック2014年版」において

「成長力」でなんと全国4位 !!

3

和泉市のイメージキャラクター

コダイくん・ロズちゃん

コダイくん

伊弉国第133代の王様の三男で愛の戦士。先祖伝来の銅剣「イケノスツルギ」は愛を守るシンボルです。

ロズちゃん

伊弉国の清らかな水を司る巫女。紀元前52年生まれでコダイくんと同じ年の16歳。手に持つ稲穂は伊弉国の豊穡の証し。顔に似合わず、ちよつと気が強い……かも。

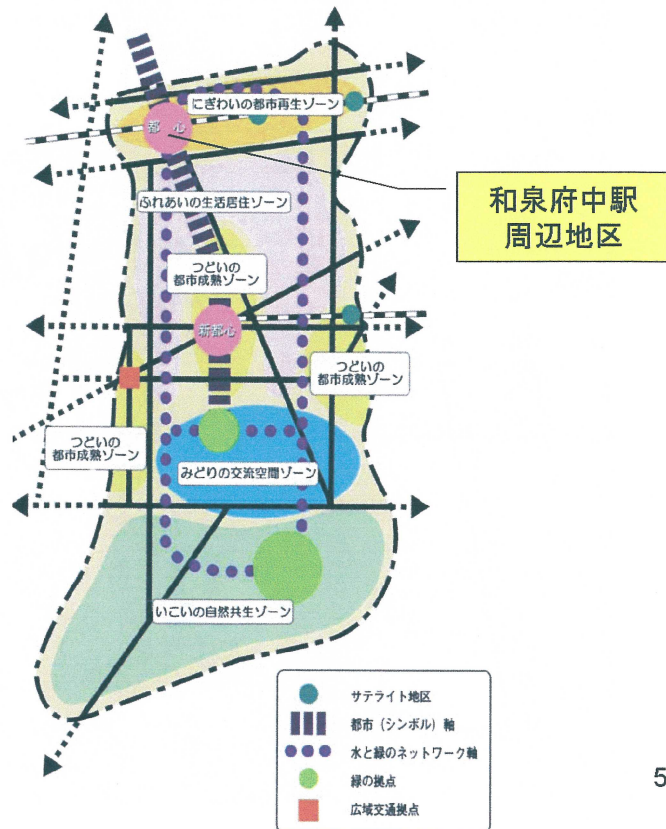


ゆるキャラグランプリ2014 ⇒ 全国で56位

4

2. 土地利用構想

- ・にぎわいの都市再生ゾーン
- ・ふれあいの生活ゾーン
- ・つどいの都市成熟ゾーン
- ・みどりの交流空間ゾーン
- ・いこいの自然共生ゾーン



5

3. 事業背景

昭和63年 和泉府中駅周辺地区再生計画の策定 (約13ha)

- ・区域内約4.9haにおいて組合施の市街地再開発事業を目指す

平成 3年 和泉府中駅前市街地再開発準備組合の設立

- ・権利者数335名(うち組合加入は236名)

バブル崩壊による社会経済情勢の変化により、事業が停滞

平成10年 都市基盤整備の急ぐ区域(約2.3ha)を先行整備することに！
組合施行から市施行の第二種市街地再開発事業へと変更！

平成10年12月 市街地再開発事業の都市計画決定(2.3ha)

平成12年11月 事業計画決定(和泉府中駅東第一地区)

6

3. 事業背景



7

4. 地区の従前状況



- ①中心市街地の衰退、空洞化
・モータリゼーションの進展
・商業を取り巻く環境の変化
・居住人口の高齢化
- ②防災面における課題
・木造老朽家屋が密集
・緊急車両が通行不可能
- ③バリアフリー化の未整備〔和泉府中駅〕
・エレベーター、エスカレーターの未整備
- ④交通安全上の課題
・駅前において一般車両、歩行者が混在

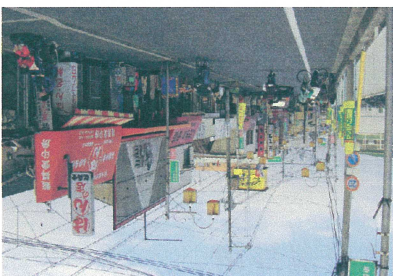
密集地(狭い道路)



旧和泉府中駅舎



駅前商店街(歩行者・自転車の混在)



8

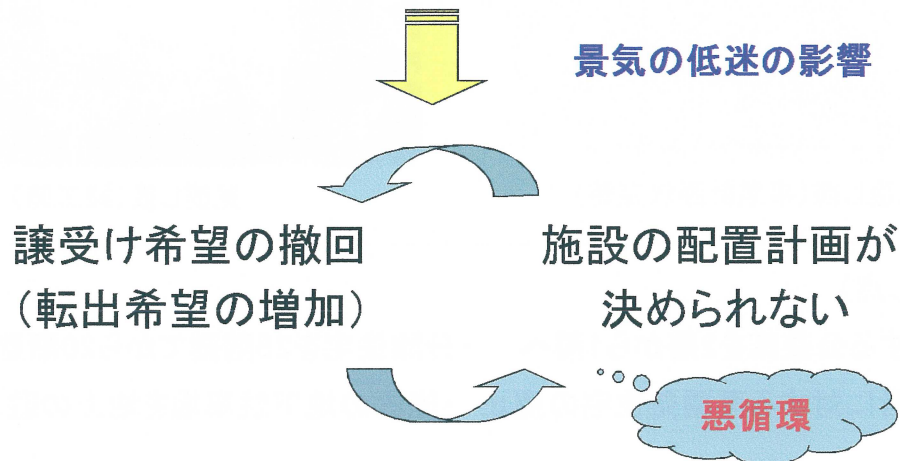
5. 事業の経緯

用地買収の難航

(要因)

権利者数が多数で権利関係が複雑(157名)

資産譲渡にかかる所得税控除、土地の境界確定、借地権割合の問題 など



9

5. 事業の経緯

民間活力を活用した事業推進 ... 転換点

⇒事業協力者・特定建築者制度の活用

①平成15年 事業協力者の選定

転出者の増加、市財政負担の軽減に対応 ⇒ 都市計画・事業計画の変更

(施設の具体的な見直し)

- ・市が取得する公益床を2層から1層へ
- ・分譲住宅を25階建てから20階建てへ
- ・零細権利者に対する再開発住宅の廃止
- ・施設の地下駐車場を地上の駐車場棟へ

②平成20年 特定建築者の選定

施行者が行う施設建築物の建設を施行者に代わって建設する

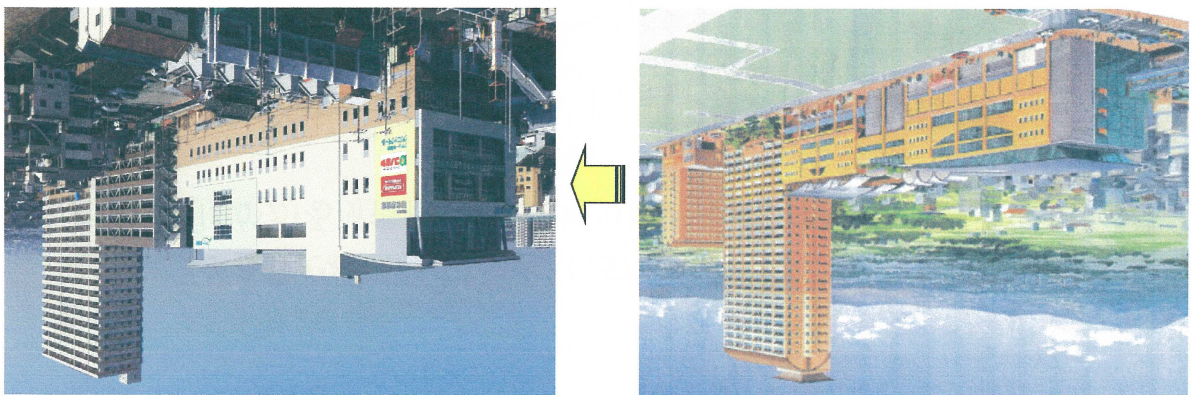
一定の保留床の処分を担う

(施行者のメリット)

- ・建設費の資金調達が必要
- ・保留床処分のリスクの軽減

10

5. 事業の経緯

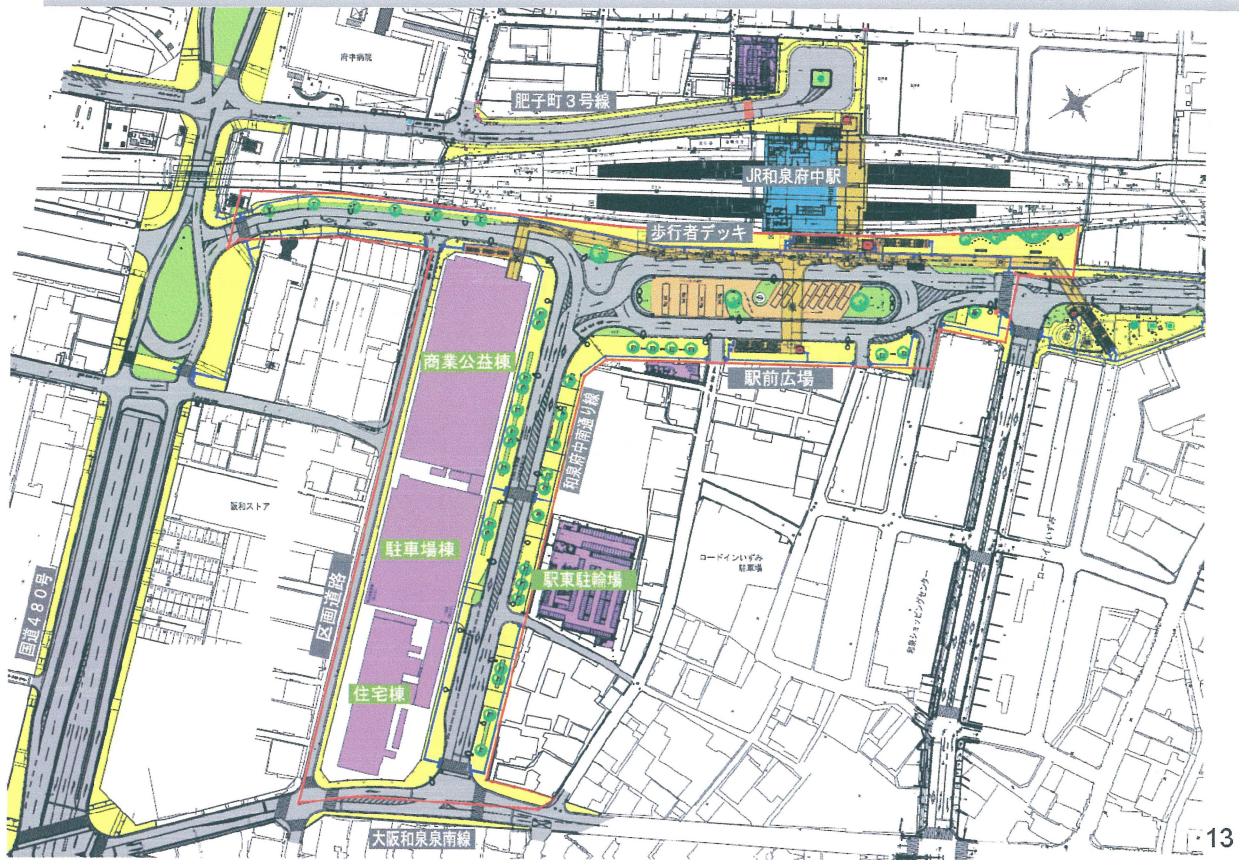


- (主な見直し点)
- ・市が取得する公益床を2層から1層へ
 - ・分譲住宅を25階建てから20階建てへ
 - ・零細権利者に対する再開発住宅の廃止
 - ・施設の地下駐車場を地上の駐車場棟へ

5. 事業の経緯

昭和63年 3月	和泉府中駅周辺地区再生計画を策定
平成 3年10月	和泉府中駅前市街地再開発準備組合の設立
平成10年 3月	区域の一部(約2.3ha)を市施行の二種事業に決定
平成10年12月	市街地再開発事業の都市計画決定
平成12年11月	事業計画決定
平成15年 9月	事業協力者選定(西松・リバー共同企業体)
平成17年 3月	都市計画変更、事業計画変更
平成19年10月	事業計画変更
平成20年 2月	管理処分計画認可
平成20年 5月	特定建築者決定(東急不動産・三井不動産リバーソール共同企業体)
平成21年 4月	施設建築物着工
平成22年 8月	公共施設着工
平成22年12月	都市計画変更(地下駐輪場⇒地上へ)
平成23年 2月	施設建築物竣工
平成25年 5月	和泉府中駅舎橋上化
平成26年 3月	和泉府中駅前広場供用開始
平成27年 2月	公共施設竣工(事業完了)

6. 事業計画



13

6. 事業計画

施設整備における事業収支

〔収入〕		〔支出〕	
1. 補助金	約29億円	1. 土地費	約12億円
2. 保留床処分金	約61億円	2. 建築工事費	約72億円
(権利床を含む床価額)		3. 工事関連経費	約 3億円
		4. その他経費	約 3億円
計	90億円	計	約90億円

国の補助金・交付金

- 市街地再開発事業費補助
- 都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金)
- 都市・地域再生緊急促進事業(緊促)

〔補助対象〕 実施設計費、工事監理費、共同施設整備費

〔補助金額〕 約15億9千万円(国費額)

7. 事業の効果

事業の効果

不燃領域率の向上

不燃領域率(%)

31.6 [H17] ⇒ 50.6 [H24]

快適性・安全性の向上

住民満足度(%)

14.4 [H18] ⇒ 64.1 [H26]

賑わいの創出

図書館貸出人数(人) 77,144 [H18] ⇒ 141,533 [H25]

自習室利用人数(人) 4,522 [H18] ⇒ 29,003 [H25]

数値でみる効果

8. 今後の課題

今後の課題

- ・ 事業区域(2.3ha)の周辺区域を含めた地域での更なる賑わいの創出や安心安全を高めるまちづくりが求められている。

そのためには...

- ・ 民間投資を呼び込めるような環境づくり
- ・ 地域との官民協働によるまちづくり

(情報や意見の交換)

- ・ まち育ての芽が面的に広がるような支援