

都市再生整備計画

いけがみ はかた きたしのだ
池上・伯太・北信太地区

おおさかふ いずみし
大阪府 和泉市

平成16年5月

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

都市再生整備計画の目標及び計画期間

| | | | | | | | |
|-------|---------------------|------|---------------------|-----|---------------------------------|----|--------|
| 都道府県名 | 大阪府 | 市町村名 | いずみし 和泉市 | 地区名 | いけがみ ほかた きたしのだちく 池上・伯太・北信太地区 | 面積 | 246 ha |
| 計画期間 | 平成 16 年度 ~ 平成 20 年度 | 交付期間 | 平成 16 年度 ~ 平成 20 年度 | | | | |

| | |
|---------------------------------------|--|
| 目標 | |
| 大目標:生活拠点整備と歴史資産などを活用した憩いと安らぎに満ちた地域づくり | |
| 目標1 | 資源の相互連携により資源の魅力や力を引き出し、市民の理解や思いを深められる土壌づくり、意識の高揚を図る。 |
| 目標2 | 観光魅力を創出し、地域振興を図る。 |
| 目標3 | 都心居住を推進し、駅周辺地区の賑わいを再生する。 |

| | |
|---|--|
| 目標設定の根拠 | |
| <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は和泉市北部地域に位置し、JR阪和線北信太駅(乗降客数:15,000人)及び信太山駅(乗降客数:8,000人)に接しているほか、弥生時代の環濠遺跡として知られている池上曽根遺跡などの歴史文化資源が集積しており、古くから開けている住宅系の地域であるものの、点在する歴史資源の存在の認知に乏しく、また都市基盤整備が不十分であることから、地域のポテンシャルが発揮できない地域である。 ・JR阪和線北信太駅西側においては、第二阪和国道関連土地区画整理事業として昭和40年に都市計画決定されたものの事業が実施されていないため、駅に近接しているという立地条件にもかかわらず、土地利用が困難な未利用地が数多く存在している。 ・当該区域を含む北部地域については、第3次和泉市総合計画においては「生活文化創出地域」とし、それを受け、都市計画マスタープランでは、まちづくりテーマとして「生活及び歴史拠点の形成とネットワークづくり」と位置付けし、歴史拠点整備として池上曽根史跡公園や信太森鏡池の整備等を行っている。 ・地域住民が協力会(池上曽根、信太の森)をそれぞれ立ち上げ、施設の管理、運営や企画にも参画し、民間レベルでも本市の伝統産業である人造真珠やガラス細工のPRを兼ねた展示販売スペースを設けるなど観光拠点としての整備も進みつつある。しかしながら、それぞれの資源が点在しており、地域ポテンシャルを発揮しきれない状況である。 ・商店街においても、郊外立地化の進行等により空き店舗が増加し、まちの賑わいと魅力を低下させている。その中でも、観光マップの作成や商店街の販売促進と観光拠点のPRを兼ねたふるさと観光ツアー(市民に和泉市の観光地を知ってもらう)等取り組むとともに、イベントにおいても住民参画のもと実施している。 ・北信太駅西側においては、土地活用やまちづくりに対する機運の醸成を図るため、平成9年度に地元説明会等を開催したところ、土地区画整理事業の事業化に向けた発起人会が地元住民の中で設立され、その一部において事業化にいたり、平成14年度からまちづくり総合支援事業の採択を受け、事業中であり、残る地区についても全体のまちづくりを完成させるべく、現在、地権者が主体となってまちづくり協議会を立ち上げ、事業認可取得に向けた合意形成を図っているところである。 | |

| | |
|--|--|
| 課題 | |
| <p>本地区は、池上曽根遺跡など著名な歴史文化資源が多く見られるように古くから開けた地域であるが、歴史資源の存在の認知に乏しく、これらの貴重な歴史文化資源の十分な活用がなされておらず、地域の特性が十分活かされていない状況である。このため、池上曽根遺跡等の整備を契機に、面的な波及効果が得られるよう、それらをつなぐネットワークを整備して魅力ある地域のアイデンティティの形成を図る必要がある。</p> <p>かつては、葛の葉稲荷(阿部清明生誕地)の参道として賑わった北信太駅西地区であるが、駅西口改札の閉鎖もあって寂れた印象の市街地になっている。その賑わいを取り戻す第1段として、駅に近接しているという立地条件にもかかわらず、未利用地が広がる葛の葉土地区画整理事業(S40年都市計画決定)内において、地域のポテンシャルを活かした土地の有効活用を図る必要がある。</p> | |

| | |
|---|--|
| 将来ビジョン(中長期) | |
| <p>生活及び歴史拠点の形成とネットワークづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第3次和泉市総合計画では、当該区域を含む北部地域については、生活文化創出地域とし、生活利便性、快適性の向上に重点をおくとともに、地域内にある既存の施設や歴史文化遺産等を活用して、ふるさと空間づくりを進める地域となっている。 ・都市計画マスタープランにおいて、当地区を含む北部地域については、生活及び歴史拠点の形成とネットワークづくりと位置付け、生活利便性、快適性の向上に重点をおいた各種生活関連施設の整備・充実と既存の歴史資産などを活用した憩いと安らぎに満ちた地域づくり、アイデンティティを有する良好な住環境地域づくりを目指す地域となっている。 | |

| 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 | 目標値 | | |
| | | | | 基準年度 | | 目標年度 | |
| 観光資源の認知度 | % | 少なくとも名前、場所等を知っている市民の割合 | 歴史資源への愛着や理解を深め、出向いてもらうには、まずは歴史資源の存在の認知が不可欠であり、認知度を6割程度と見込む | 38.5 | H15 | 60 | H21 |
| 地域来訪者数 | 人/年 | 池上曽根史跡公園への来園者数 | ネットワークの拠点である池上曽根史跡公園来園者数が点在する歴史資源の存在の認知に関連する。 | 283,731 | H15 | 320,000 | H21 |
| 空き店舗解消数 | 店舗数 | 空き店舗数 | 都心居住者や来訪者の増加による駅周辺の賑わいの再生度合いとして現在20店舗ある空き店舗を1/2程度とすることを旨とする。 | 20 | H15 | 10 | H21 |
| | | | | | | | |

都市再生整備計画の整備方針等

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
|--|---|
| 水と緑と歴史の拠点形成とネットワークづくり ・ 地区内に点在する各歴史資源を結ぶためのネットワーク作りとして、ネットワークの一部となる都市計画道路の整備や散策路の整備、また情報板(サイン)の設置を行うとともに、ポケットパーク等の整備を行う。 | 街路事業 : 都市計画道路上伯太線 地域生活基盤施設:情報板(サイン) 地域生活基盤施設:ポケットパーク 高質空間形成施設:散策路(歩道舗装の高質化等) |
| 賑わいのある生活拠点整備 ・ 駅近接地にある未利用地の有効活用により生活拠点の整備を行う。 | 土地区画整理事業:葛の葉町A-2地区 |
| | |
| その他 | |

<都市再生整備計画の整備方針等>

【記入要領】

- ・必要であれば適宜欄の拡大、行の追加をすること。
- ・「計画区域の整備方針」欄は、目標を達成するために具体的に何をするのかを簡潔に箇条書きするとともに、欄の右にある「方針に合致する主要な事業」欄に、本計画に位置付けられている事業のうち当該整備方針に合致する主要な事業の事業名を記入すること(1つの事業が複数の方針に合致することもあり得る)。
- ・「その他」欄は、都市再生整備計画に関する事項として、特筆すべき内容があれば記載してください。
- ・その他記載にあたっての留意事項は、「都市再生整備計画策定の手引き」を参照すること。

公共公益施設の整備の状況その他の交付限度額算定のために必要な事項

| | | | | | |
|----------------------|---------|-----------------------|-------------|--------------------|---------|
| 要綱第5に掲げる式による交付限度額(X) | 623 百万円 | 規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y) | 164,089 百万円 | X≤Yゆえ、本計画における交付限度額 | 623 百万円 |
|----------------------|---------|-----------------------|-------------|--------------------|---------|

Au 1,107,000 m²

公共施設の上限整備水準

| | | |
|-------------------------|----------------------|------|
| 区域面積(m ²) | 2,460,000 | |
| 当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合 | 区域の面積が10ha未満の地区 | 0.50 |
| | 最近の国勢調査の結果による人口集中地区内 | 0.45 |
| | その他の地域 | 0.40 |

Ci 407,533 円/m²

単位面積あたりの標準的な用地費

| | |
|-----------------------------|--------|
| 標準地点数 | 3 |
| 公示価格の平均値(円/m ²) | 90,733 |

単位面積あたりの標準的な補償費

| | |
|-------------------------------|------------|
| 当該区域内の戸数密度(戸/m ²) | 0.002 |
| 標準補償費(円/戸) | 44,000,000 |

Cf 23,000 円/m²

控除額 0 百万円

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設

| 施設名(事業名) | 面積(m ²) | 国庫補助事業費等(百万円) |
|----------|---------------------|---------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 合計 | 0 | 0 |

Ap 344738.74 m²

公共施設の現況整備水準

| | |
|---------------------------|---|
| 整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定 | |
| 推定現況整備水準(小数第2位まで) | |
| 推定公共施設面積(m ²) | 0 |

個別公共施設の積み上げ

| | 面積(m ²) | 割合 |
|--------|---------------------|------|
| 道路 | 237,650 | 0.1 |
| 公園 | 96,850 | 0.04 |
| 広場 | 10,239 | 0 |
| 緑地 | - | - |
| 公共施設合計 | 344,739 | 0.14 |

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1) 164089 百万円

ΣCn 0 円

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 下水道 | 0 円 |
| 区域面積(m ²) | 2,460,000 |
| うち現況の共用済み区域面積(m ²) | |
| 標準整備費(円/m ²) | 3,600 |

地域交流センター等の公益施設(建築物) 0 円

| | |
|--------------------------|---------|
| 上限床面積(m ²) | 9,400 |
| 標準整備費(円/m ²) | 470,733 |

調整池 0 円

| | |
|--------------------------|---------|
| 調整池の容積(m ³) | |
| 標準整備費(円/m ³) | 140,000 |

河川 0 円

| | |
|------------|-----------|
| 河川整備延長(m) | |
| 標準整備費(円/m) | 3,700,000 |

住宅施設 0 円

| | | |
|------------|------------|------------|
| 建設予定戸数(戸) | 超高層 | |
| | 一般 | |
| | 合計 | 0 |
| 標準整備費(円/戸) | 超高層 | |
| | 一般 | |
| 北海道特別地区 | 41,310,000 | 33,500,000 |
| 北海道一般地区 | 38,190,000 | 30,990,000 |
| 特別地区 | 49,120,000 | 35,690,000 |
| 大都市地区 | 37,170,000 | 30,180,000 |
| 多雪寒冷地 | 41,510,000 | 32,370,000 |
| 奄美地区 | 39,520,000 | 35,640,000 |
| 沖縄地区 | 30,280,000 | 30,280,000 |
| 一般地区 | 33,700,000 | 28,640,000 |

市街地再開発事業による施設建築物 0 円

| | |
|------------------------------|---------|
| 施設建築物の延べ面積(m ²) | |
| 標準共同施設整備費(円/m ²) | 132,000 |

電線共同溝等 0 円

| | |
|-------------|---------|
| 電線共同溝等延長(m) | |
| 標準整備費(円/m) | 680,000 |

人工地盤 0 円

| | |
|----------------------------|-----------|
| 人工地盤の延べ面積(m ²) | |
| 標準整備費(円/m ²) | 5,300,000 |

協議して額を定める大規模構造物等 0 円

| | | |
|---------|------|--------|
| 大規模構造物等 | 協議状況 | 整備費(円) |
| | | |
| | | |
| | | |

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2) 164089 百万円

(参考) 年次計画

(事業費: 百万円)

| 事業 | | 事業箇所名 | 事業主体 | 交付対象 事業費 | 平成16年度 | 平成17年度 | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 |
|---------------------|------------|---------------|------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 細項目 | | | | | | | | | |
| 道路 | | 上伯太線 | 和泉市 | 1,087 | 13 | 215 | 371 | 412 | 76 |
| 公園 | | | | | | | | | |
| 河川 | | | | | | | | | |
| 下水道 | | | | | | | | | |
| 駐車場有効利用システム | | | | | | | | | |
| 地域生活基盤施設 | | | 和泉市 | 142 | | 92 | 6 | 16 | 28 |
| 高質空間形成施設 | | | 和泉市 | 45 | | | 15 | 15 | 15 |
| 高次都市施設 | | | | | | | | | |
| 既存建造物活用事業 | | | | | | | | | |
| 都市再生交通拠点整備事業 | | | | | | | | | |
| 土地区画整理事業 | | (仮称)葛の葉町A-2地区 | 組合 | 285 | 21 | 264 | | | |
| 市街地再開発事業 | | | | | | | | | |
| 住宅街区整備事業 | | | | | | | | | |
| 地区再開発事業 | | | | | | | | | |
| 人にやさしいまちづくり事業 | | | | | | | | | |
| 優良建築物等整備事業 | | | | | | | | | |
| 住宅市街地 総合整備 事業 | 拠点開発型 | | | | | | | | |
| | 沿道等整備型 | | | | | | | | |
| | 密集住宅市街地整備型 | | | | | | | | |
| | 耐震改修促進型 | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | |
| 計 | | | | 1,559 | 34 | 571 | 392 | 443 | 119 |
| 提案事業 | | | | | | | | | |
| 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 交付対象 事業費 | 平成 年度 |
| 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 | | | | | | | | | |
| 計 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | | | | 1,559 | 34 | 571 | 392 | 443 | 119 |
| 累計進捗率 (%) | | | | | | | | | |