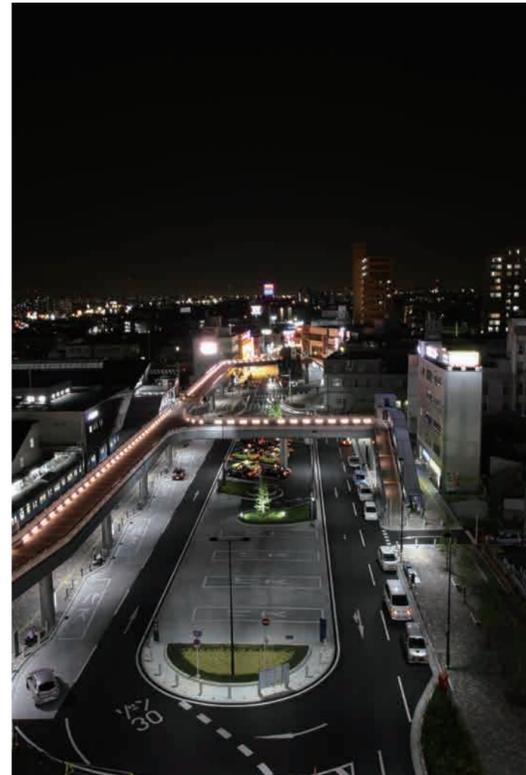


事業の経緯

- 昭和63年 3月 和泉府中駅周辺地区再生計画策定
- 平成3年 10月 和泉府中駅前市街地再開発準備組合設立 (地区面積約4.9ha)
- 平成9年 12月 和泉府中駅前 第1地区まちづくり協議会設立
- 平成10年 3月 第二種市街地再開発事業(市施行)に 決定(約2.3ha)
- 平成10年 12月 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
- 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
- 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
- 平成23年 1月 事業計画変更
- 平成23年 2月 施設建築物竣工
- 平成24年 12月 和泉府中駅前市街地再開発準備組合解散
- 平成25年 5月 和泉府中駅自由通路 及び橋上駅舎完成
- 平成26年 3月 駅前広場供用開始
- 平成26年 5月 歩行者デッキ全区間供用開始
- 平成27年 2月 公共施設竣工 (事業完了)



和泉市

〒594-8501 和泉市府中町二丁目7番5号
TEL:0725-41-1551(代表) FAX:0725-45-9352
ホームページ <http://www.city.osaka-izumi.lg.jp>

このパンフレットは1,000部作成し1部あたりの単価は185円です 平成27年3月発行



和泉府中駅東第一地区第三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

ごあいさつ



和泉市長
辻 宏康

この度、平成10年の都市計画決定から今日までの長きにわたり取り組んでまいりました「和泉府中駅東第一地区第二種市街地再開発事業」が無事完了を迎えました。権利者の皆様をはじめ、本事業にご理解ご協力をいただきました皆様方に心より厚く御礼申し上げます。

本事業区域は、商業機能の郊外立地によるまちの空洞化や、工場、木造住宅等の老朽建物が密集するなど防災面での課題も抱え、都市基盤の整備が急務となっておりました。これらの課題を解決するため、昭和63年に和泉府中駅周辺地区再生計画を策定し、地域の皆様とともに力を合わせ、まちの再生に取り組んでまいりました。この間、日本経済に大きな爪痕を残したバブル崩壊やリーマンショックなど激しく社会経済が変化中、その時々で時代に即した計画変更を行いながらも着実に事業を進じてまいりました。

平成23年、一足先に竣工した施設建築物「フューチャル和泉」は、利便性の高い日常型商業施設や健康増進施設(フィットネスクラブ)、市立図書館などを備え、人と人が交流する駅前核となる複合施設で、現在、市民の生活文化拠点として多くの方々に親しまれ、ご利用いただいております。

また、平成25年に橋上化したJR和泉府中駅新駅舎及び自由通路や歩行者デッキ、駅前広場などの都市基盤の整備により、本市の都心としてふさわしい安全で快適な駅前空間が誕生いたしました。

本事業完了を契機として、和泉府中駅周辺が更に活力とうるおいのある市街地となるよう、引き続き、地域の皆様とともに協働によるまちづくりを進め、本市の発展と地域経済の振興に努めてまいります。

今後とも一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。



和泉市の概要



本市は、大阪府南部の泉州地域の北部に位置し、大阪都心から約25km、関西国際空港から約20kmの距離にあります。

面積は、約85km²、東西約7km、南北約19kmと細長く、南の和泉山脈に連なる山地から丘陵、平野へと続く、緑豊かな市域を有しています。

奈良時代には、「和泉の国」の国府が置かれるなど、泉州地域の政治・経済・文化の中心としての役割を担っていました。

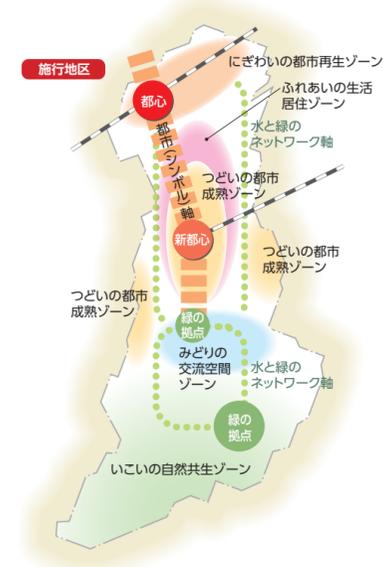
近年は、トリヴェール和泉やテクノステージ和泉など「和泉新時代」に向けたさまざまな基盤整備が着実に進められ、活力と定住魅力のある複合多機能都市を目指したまちづくりにより、平成27年1月現在の人口は約18万7千人となっています。

事業の目的

和泉市は、第4次和泉市総合計画において、将来像「人がきらめき 共に育む 元気なまち・和泉」の実現をめざす中で、和泉府中駅周辺を本市の都心としてふさわしい、活力とうるおいのある市街地へと再生をめざしています。

この方針に沿って、次の3項目を再開発事業の目的としています。

1. 和泉市の都心としての「都市核」の形成を図るとともに、駅前周辺の商業・業務活動に新たな活力をもたらすまちづくりを進める。
2. 土地の高度利用と都市機能の更新を図り、災害に強い住まいとまちづくりを進める。
3. 地域の文化、交流活動の促進を図り、コミュニティ施設の整備を進める。



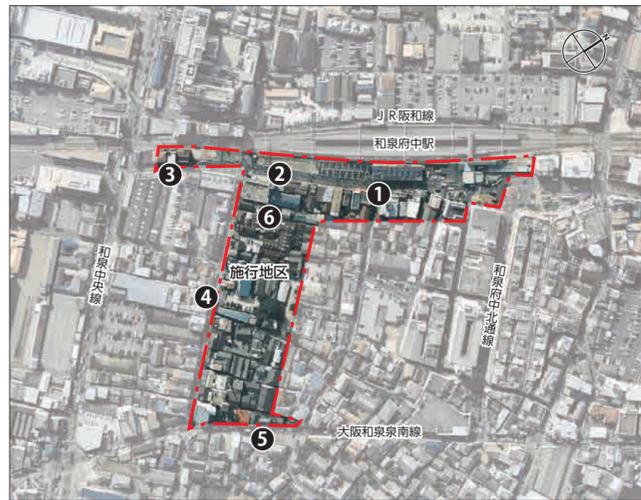
和泉市の都心としてふさわしい、活力と うるおいのある市街地への再生をめざします

施行地区の概況

本地区は、JR阪和線と和泉府中駅の東側に位置し、大阪都心部まで約25km、関西国際空港まで約20kmという利便性に恵まれた地域であり、これまで本市の中心市街地として市域における商業・業務機能の中心的な役割を果たしてきました。

しかし、商業機能の郊外立地化により既存商店街が空洞化するとともに、工場跡地や木造住宅等の老朽建物が密集するなど、都市基盤整備の遅れから防災面での課題も指摘されていました。

このような状況から、都市施設の基盤整備をはじめ、良好な土地の高度利用を図るなど、まちの再生・整備が急務であるとして、本市街地再開発事業を進めてきました。



(平成12年11月)

【従前の状況】



①和泉府中駅前南通商店街



②和泉府中駅前南通商店街



③和泉府中駅前南通商店街



④和泉府中駅前西商店街



⑤大阪和泉南線



⑥木造住宅の密集地

人びとが行き交う安全で快適な駅前空間

配置計画の考え方

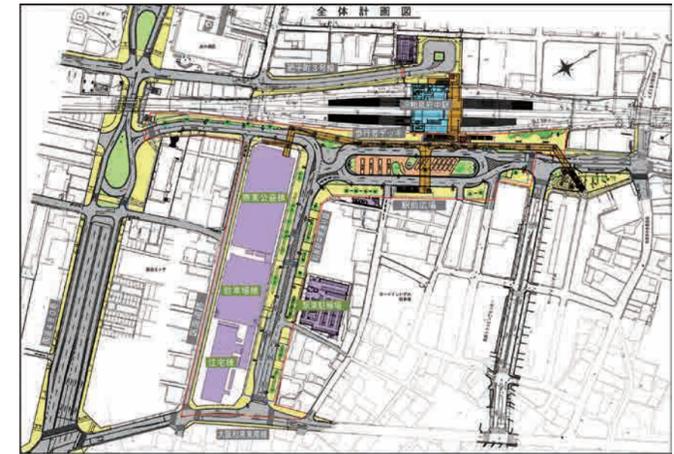
事業地区約2.3haの全体構成は、南北に走るJR阪和線を西に、大阪和泉南線を東に接するT字の形状をした街区として構成されています。

大阪和泉南線から施設建築物「フューチャール和泉」に沿って駅前広場へと通ずる和泉府中南通線は、この地区のシンボルロードとなります。駅前広場には、路線バス・タクシー・一般乗用車の乗降スペース等を設け、和泉府中南通線に面しては、約1,500台を収容する立体駐輪場を設けることにより、JR阪和線や駅周辺施設の利用者の利便性向上を図ります。また、都市景観の向上・都市災害の防止などを図るため、無電柱化を実施します。

また、歩行者デッキを整備することにより、フューチャール和泉や既存商店街へのアクセスを確保し、駅周辺利用者の安全性・回遊性を高めます。

この再開発事業とあわせて、和泉府中駅舎の橋上化及び自由通路を整備することにより駅の東西に乗降口を設けるとともに、駅舎のバリアフリー化を図ることで、誰もが安全で利用しやすい駅として、まちの発展を促すものとなります。

良好な住環境、商業空間、市民の共有施設空間を持つ新しい和泉府中の顔として和泉市の発展を象徴する地区となります。



※細部の位置・形状等については、実際と異なる場合があります。

【再開発事業の概要】

事業名称	和泉府中駅東第一地区第二種市街地再開発事業
施行者	和泉市
施行地区	和泉市府中町一丁目地内
施行面積	約2.3ha
公共施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路和泉府中南通線 (幅員16m・25m 延長約330m) ・駅前広場 (約7,300m²) ・歩行者デッキ (幅員4m・7m 延長約267m) ・区画道路 (幅員7.5m 延長約200m)
施設建築物の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 約6,853m² ・建築面積 約5,131m² ・延床面積 約35,563m² ・主要用途 商業施設、業務施設、公益施設、住宅施設、駐車場など
総事業費	約145億円

【土地利用計画】

項目	従前		従後		
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)	
公共施設用地	道路	4,232	18.4	8,838	38.4
	駅前広場	----	----	7,317	31.8
	小計	4,232	18.4	16,155	70.2
宅地	建築施設	18,776	81.6	6,853	29.8
合計	23,008	100.0	23,008	100.0	

【権利者数】

	土地建物所有者	借地権者	借家権者	計
従前	39人	59人	59人	157人
従後	4人	2人	3人	9人

※土地利用計画、権利者数については、関連事業を除く。

【関連事業】

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・JR和泉府中駅舎橋上化 ・JR和泉府中駅自由通路 ・肥子町3号線 ・駅東駐輪場 (約1,500台)
------	---

機能的で生活利便性の高い施設計画により、魅力ある地域の拠点となる施設をめざします

計画方針



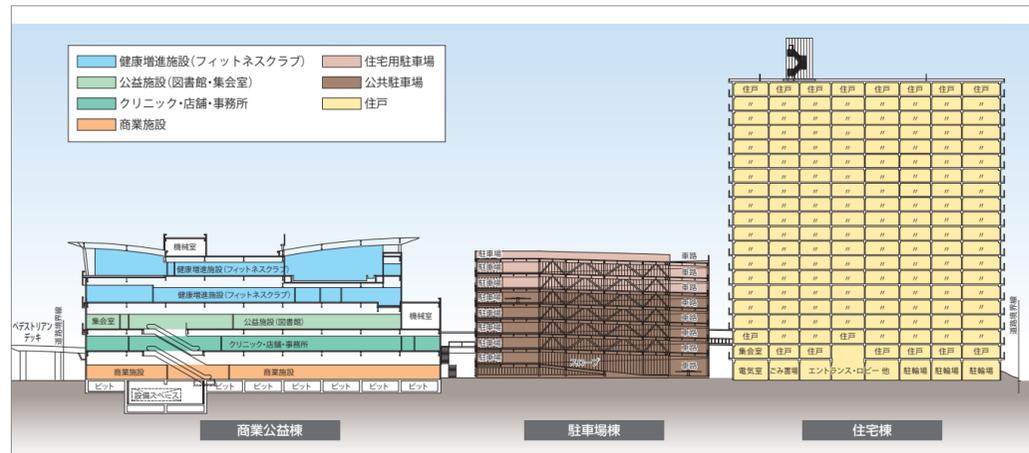
多くの方々に利用していただけるよう和泉市の都心として『都市核』の形成を図り、“都心にふさわしい顔のあるまち”を心掛けました。
まちの機能や利便性に配慮し、健康かつ安全で快適な都市機能を備えた施設構成とすることで人と人が交流する場所を提供します。和泉市の『都心』にふさわしい活力と、うらおいのある都市機能がここから始まります。

施設建築物の概要

事業名称	商業公益棟	駐車場棟	住宅棟
敷地面積	6,853.90m ²		
建築面積	2,383.76m ²	1,555.59m ²	1,192.02m ²
延床面積	11,182.17m ²	10,650.29m ²	13,730.80m ²
建ぺい率	74.87% (3棟の合計)		
容積率	396.38% (3棟の合計)		
構造	S造(一部RC造)	S造	RC造(一部S造)
規模	地下1階地上6階	地上7階	地上20階
高さ	29.572m	25.622m	59.982m
備考	歩行者デッキ接続	車:382台※	150戸(分譲)

※公共駐車場:214台 住宅用駐車場:168台 その他バイク置場・駐輪場

本施設は、3棟構成となっており、人の往来が多いJR和泉府中駅側に商業公益棟を配置し、駐車場棟、住宅棟と並んでいます。商業公益棟は、1～2階を商業・業務、3階を公益、4～5階を健康増進とした複合用途の施設となっておりますが、利用者にとって分かりやすいフロア構成としています。縦動線を担うエレベーターに加えて、日常的に多くの利用者が見込まれる3階までは、円滑に移動できるようエスカレーターを配置して利便性を高めています。
駐車場棟は、ゆるい勾配で床を傾斜させた連続傾床式を採用し、駐車効率の良い計画としました。低層部は、公共駐車場(214台)、上層部は住宅用駐車場(168台)としており、1階には商業公益棟利用者のためにバイク置場、駐輪場を設けています。
住宅棟は、地上20階建て150戸の分譲マンションで、駅直結型の都市型住宅として利便に富んだ居住環境を提供しています。

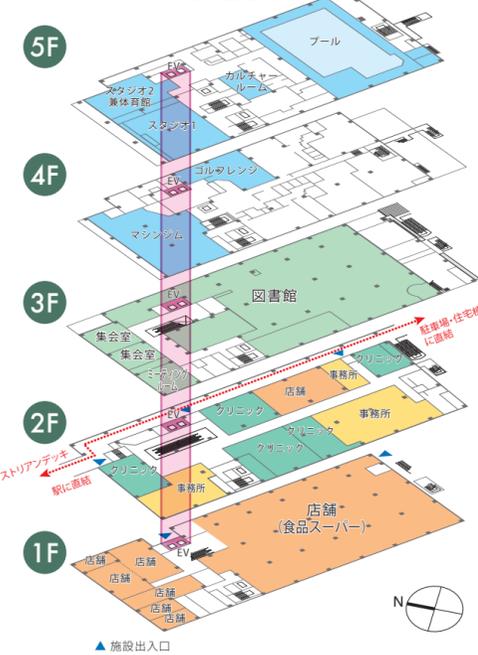


商業公益棟

文化・健康・ショッピングの都市機能を備えた利便施設



商業公益棟主要階平面図



商業施設

1階は核テナントのスーパーマーケットを中心に、日常生活を支援する利便性の高い店舗で構成されています。2階にはクリニックモールを中心に店舗・事務所、3階には図書館、4・5階にはフィットネスクラブを配置し、利便性のみならず、生活の質の向上と健康増進をサポートします。また、将来的な建物の更新やテナントの入れ替えなどの対応も見据えた建物計画とし、フレキシブルなテナント構成を可能としました。

スーパーマーケット・店舗

1F

最も利便性の良い1階にはスーパーマーケットのほか、地域密着型の各種店舗を外向きに配置しています。駅利用者はもちろんのこと、近隣からの徒歩や自転車によるアクセスにも配慮しており、集客性を高めることで商業の活性化を図ります。駅前立地というポテンシャルをいかし、再開発ビルだけでなく、周辺の商業店舗へにぎわいが波及することによって、魅力ある駅前空間を創出しています。



1F北側店舗ファサード

1F西側店舗ファサード

クリニックモール・店舗・事務所

2F

JR和泉府中駅から歩行者デッキにて、ダイレクトにアクセスできる当該フロアは、店舗・事務所に加え、複数の診療科をもつクリニックモールを配置しています。何かと訪れる機会が多い駅前に位置することで、気軽に来院することもでき、徒歩や自転車での利用も容易で、地域の方々に便利で安心な医療・健康サービスを提供しています。



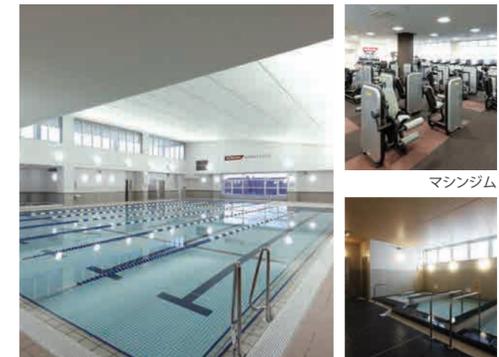
2F店舗ファサード

2F共用スペース

フィットネスクラブ

4・5F

定期的に通うフィットネスだからこそ、駅直結の利便性を最大限に活用できます。会社帰りや買物ついでに立ち寄ることができ、通いやすいことから継続的な健康増進につながります。ビルの中でありながらも柱の無い広々とした空間のスタジオやプールをはじめ、マシンジム・ゴルフレンジなど、あらゆる世代の健康に関するニーズに対応した設備とメニューを揃えています。また、充実した温浴施設を設け、健康増進のみならず、憩いやコミュニケーションの場として快適な時間を過ごすことができます。



室内プール

バスルーム

公益施設 (図書館・集会室等)

3階にある和泉図書館は、商業施設に併設された駅前立地や年間340日の開館、さらには通勤帰りにも利用できるよう夜間開館など利便性の高い図書館として、多くの方々に利用していただけます。

館内には、一般書、児童書、雑誌、新聞はもちろんCDやDVD、コミックなど20万点以上の資料を取り揃え、あらゆる情報収集の場として赤ちゃんからお年寄りまでがいつでも気軽に利用できる施設となっています。また、生涯学習や交流の場として利用できる集会室を設けています。

3F



館内



絵本コーナー



自動貸出機



インターネットコーナー



児童書コーナー



正面入口 (左には自動返却機能付き返却ポスト)



集会室



自習室



2階返却ポスト

駐車場棟

利便性と安全性を高め、都市機能を促進

1階から5階は公共駐車場214台、6階から屋上は住宅用駐車場168台を一棟の駐車場に配置しています。一般利用者と住宅入居者の出入口を分離することで、利便性と安全性の向上を図っています。公共駐車場は、フューラル和泉の利用者のみならず、どなたでも利用できます。



駐車場2階平面図

住宅棟

都市機能を身近に、潤いと寛ぎに満たされたレジデンスをめざして

分譲マンション

利便性の高い駅前立地の都市型住宅であり、快適な居住空間を提供しています。

幅広いニーズに対応できるように約64㎡(2LDK)～約86㎡(4LDK)のファミリータイプを中心とした豊富な間取りとなっています。敷地内にポケットパークを配置することで緑のうらおい空間を提供しています。



ポケットパーク



住宅棟正面



エントランスホール

ACCESS

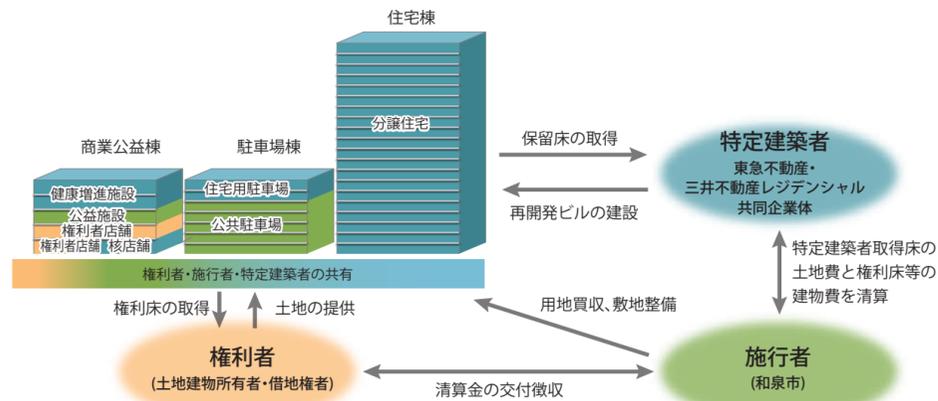
住宅棟から駐車場棟及び商業公益棟を結ぶ屋外通路を設置しており、和泉府中駅まで歩行者デッキで接続されることで高い利便性を備えています。住宅棟入居者はもとより、周辺地域から駅に向かう人々の安全かつスムーズなアクセスが可能となっています。

官民協働プロジェクトによるまちづくり

特定建築者制度の導入

当地区では、民間事業者の創意工夫や活力を積極的に取り入れるとともに効率的で確実な事業遂行を図るため、特定建築者制度を活用しています。公募により選定された特定建築者が、施行者に代わり再開発ビルの建築を行いました。

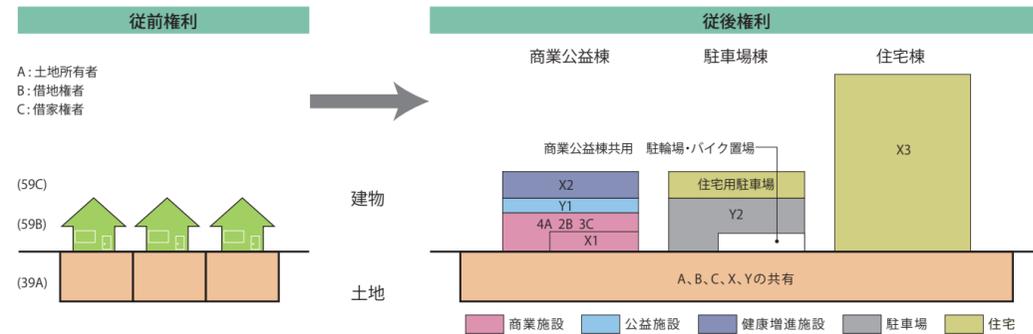
- 特定建築者制度のメリット**
- ① 民間事業者が一定の保留床を取得するため、床処分のリスクが軽減されます。
 - ② 民間事業者が自らの資金で建物を整備するため、施行者の事業資金調達が軽減されます。
 - ③ 民間事業者のノウハウの活用により建物整備の円滑化、迅速化が期待できます。
 - ④ 民間事業者は、自らの創意工夫を計画・運営に反映でき、施設建築物の有効かつ効果的な活用が図られます。



管理処分計画の概要

- 再開発ビルは、1筆共有の敷地に、商業公益棟・駐車場棟・住宅棟の3棟の区分所有建物が建つ、団地形式の権利形態であり、屋外通路で結ばれた3棟が一体的に管理運営される仕組みです。
- 当地区では、特定建築者制度を導入しており、再開発ビルの床は、権利者が取得する権利床(A・B)、施行者が取得する保留床(C・Y1~2)、特定建築者が取得する床(X1~3)に区分されています。

種別	用途	処分先	記号
権利床	商業施設	権利者(自己所有・賃貸)	A・B
	商業施設	優先分譲(借家権者)	C
施行者取得床	公益施設	優先分譲(和泉市)	Y1
	駐車場	優先分譲(和泉市)	Y2
特定建築者取得床	商業施設	民間事業者	X1
	健康増進施設	民間事業者	X2
	住宅	一般分譲	X3



公共施設の整備



駅前広場
JR和泉府中駅を中心に南北に広がる駅前広場は、ゆとりのある空間を確保し、路線バス・タクシー・一般乗用車の乗降スペース等を機能的に配置しています。また、無電柱化を行うなど景観面・防災面にも配慮しています。



JR和泉府中駅舎
駅改札が2階に配置されたJR和泉府中駅は、エレベーター・エスカレーターを設置するなど、バリアフリー化を図るとともに、駅の東西を結ぶ自由通路の整備により、開放的で明るく、誰もが安全で利用しやすい駅舎となっています。



駅前広場「バス・タクシー乗り場」
駅舎前のエレベーターやエスカレーターの近くに、路線バスやタクシー乗り場を配置することで、公共交通機関の乗り継ぎにも便利な駅前広場となっています。



歩行者デッキ
駅前広場の歩行者デッキは、歩行者と自動車を分離するとともに、JR和泉府中駅を中心にして再開発ビルや既存商店街へのアクセスを確保することにより、駅周辺利用者の安全性・回遊性を高めています。



和泉府中南通線
大阪和泉南線から駅前広場へと続く和泉府中南通線は、この街のシンボルロードとして、ゆとりのある歩道幅員を確保し、人びとが行き交う快適な空間を創出しています。



駅東駐輪場
和泉府中南通線に面して約1,500台を収容する駐輪場を整備することで、JR阪和線や駅周辺施設の利用者の利便性向上を図っています。