

評価書

(都市再生本部決定事項)

【既指定地域】

- 堺東駅西地域
- 枚方市駅周辺地域
- 福山駅南地域

【地域拡大・地域統合】

- 京都駅周辺地域
- 京都南部油小路通沿道地域

内閣府 地方創生推進事務局

【概要】令和6年度 都市再生緊急整備地域の既指定地域の評価について

○既指定地域の評価 <対象：5地域（継続：5地域（うち、地域拡大、地域統合：2地域））>

自治体	地域名	指定年度	前回評価年度	評価のポイント	方向性
堺市	堺東駅西地域	H16	R3	都市開発事業が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。今後も、検討を進めている瓦町公園周辺の更新等について、引き続き推進する必要がある。 あわせて、R5.5月に策定された「堺都心未来創造ビジョン」に則した都市開発事業等を推進していく必要がある。 ※本ビジョンの策定に伴い、地域整備方針も併せて変更	継続 (地域整備方針の変更)
枚方市	枚方市駅周辺地域	R元	—	枚方市駅北側において、枚方市総合文化芸術センターの整備が行われる等、市街地再開発事業が進捗している。また、枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業がR7の竣工を予定しており、今後、連鎖的に交流人口の増加を見据えた公共施設整備、都市開発事業が見込まれる。	継続
福山市	福山駅南地域	H16	R元	都市開発事業・公共施設整備が概ね完了し、整備の目標の実現が図られつつある。また、伏見町地区の都市開発事業を推進するために、地区内施設のリノベーションや官民連携の実証実験などを推進し、エリア価値向上や機運醸成を図ってきた。今後は、令和5年3月に策定された「福山駅前広場整備基本方針」を踏まえ、福山駅前広場整備基本計画の作成を進めている。更に、令和5年12月にはUR都市機構と「伏見町まちづくりの推進に関する協定」を締結するなど、都市開発事業の具体化に向けた取組を行っており、引き続き事業を推進する必要がある。	継続
京都市	京都駅周辺地域	H14	R4	第一市場賑わいゾーン②など都市整備事業が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。 今後も、予定されている京都プロジェクト（仮称）や崇仁北部地区土地区画整理事業などの都市開発事業等について引き続き推進する必要がある。	継続 (地域拡大・地域統合)
	京都南部油小路通沿道地域	H14	R2	京都市上下水道局南部拠点整備事業などの都市整備事業が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。 今後も、予定されている京都市創業支援工場跡地開発計画などの都市開発事業等について引き続き推進する必要がある。	継続 (地域統合)

● 評価書

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	<p>【堺市基本計画2025(R3.3)】 ○商業・業務・観光・居住など多様な都市機能の集積に向けた取組を促進 ○人中心のウォーカブルな空間を形成 ○広域的なアクセスの玄関口としての拠点形成 等</p> <p>【堺市都市計画マスタープラン(R3.7)】 ○都心のめざすべき姿 商業、業務、文化、観光、行政などの多様な都市機能の導入・強化、人が主役となったウォーカブルな都市空間の形成、都心居住の促進を図ることで、南大阪都市圏の拠点として、堺独自の個性・魅力を有し、国内外から多様な人が集い、交流する拠点の形成を図ります。 等</p>	<p>【都市開発事業】 ○完了 ・南海車庫跡地開発(H21.12竣工) ・堺東行政ゾーン整備事業(R4.7竣工) ・堺東駅南地区第一種市街地再開発事業(R3.2竣工)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・人口(地域内) 1,058人(H18)→3,421人(R5) :約223%増(市区全体:約1%減) ・世帯数(地域内) 583世帯(H18)→1,935世帯(R5) :約232%増(市区全体:約26%増) ・地価(地域内) 44.8万円/㎡(H17)→78.4万円/㎡(R5):約75%上昇(市区内商業地平均:約33%上昇) ・市民交流広場の年間利用件数 210件/年(R2)→314件/年(R4) ・堺東駅の1日当り乗降客数49,429人/日(R2)→53,412人/日(R4) ・CASBEE堺 認証ビル(B+以上)竣工件数 2件(R2~R4累計) 	<p>【R3年度評価結果】 地域指定継続(条件付き) 都市開発事業が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。 現在(R3年度評価時)推進中の都市開発事業の完了をもって整備の目標は概ね達成するが、新たな都市開発事業の検討が進められていることから、その進捗状況等を踏まえて、地域指定の継続等について判断する。</p>
項目別評価	<p>各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれている。</p>	<p>都市開発事業が完了し、整備の目標を概ね達成した。</p>	<p>人口、世帯数は増加、地価も上昇しており、市民交流広場の年間利用件数においては、賑わいと憩いの創出が確認できる等、都市再生の効果の発現が認められる。</p>	<p>R5.5に「堺都心未来創造ビジョン」を新たに策定しR5.10には民間アドバイザーを公募により選定し、決定した。都市開発事業として、堺東エリアにおける市街地整備※を検討中。 ※(仮称)瓦町公園周辺整備、(仮称)行政街区西側周辺整備、(仮称)駅北口ストリート周辺整備</p>
総合評価	<p>多様な目的の人が集い・交流するエリアを目指すための上位計画(堺都心未来創造ビジョン(R5.5))が策定され、整備に向けた検討が進められており、今後も、予定されている都市開発事業について引き続き事業を推進する必要がある。</p>		⇒	<p>地域指定を継続</p>

● 評価書

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現
記載事項	<p>【枚方市都市計画マスタープラン(R4.3)】</p> <p>○南西部地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・枚方市駅周辺における広域都市圏を対象とした都市機能を集積する広域中心拠点の形成 ・枚方市駅周辺再整備の実現に向けた取り組みの推進 ・枚方市駅前の交通機能の強化 <p>【枚方市立地適正化計画(R4.3)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務・行政などの多様な都市機能の集積や、それらと調和した魅力あふれる市街地の形成を促進し、都市居住の集積を図る。 ・生活サービスなどの多様な都市機能の集積を図る。 	<p>【都市開発事業】</p> <p>○完了</p> <ul style="list-style-type: none"> ・枚方市総合文化芸術センター整備(R3.5竣工) <p>○事業中</p> <ul style="list-style-type: none"> ・枚方市駅周辺地区第1種市街地再開発事業(R7竣工) <p>○未着手</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)枚方市駅南土地区画整理事業(未定) ・(仮称)枚方市駅南口地区市街地再開発事業(未定) <p>【公共施設整備】</p> <p>○事業中</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市駅前行政サービスフロア(R6竣工) <p>○未着手</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政機能の再編(合同庁舎(国・市)など)(未定) ・枚方市駅南口駅前広場再整備(未定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口(地域内) 2,044人(R1)→1,962人(R5) :約4%減(市区全体:約1%減) ・世帯数(地域内) 1,268世帯(R1)→1,221世帯(R5) :約4%減(市区全体:約3%増) ・地価(地域内) 50.2万円/㎡(R1)→52.7万円/㎡(R5) :約5%上昇(市区内平均:約4%上昇) ・建築用途別延床面積 +26,259㎡(R2~R4累計) ・文化ホール利用者数 183,550人(R3)→416,697人(R4) ・鉄道利用者割合 18.9%(R2)→18.8%(R3) ・バス利用者割合 7.1%(R2)→7.5%(R3) ・転出入者数 -20人(R2~R4累計) ・緑化面積 +13,835㎡(R2~R4累計)

項目別評価	<p>各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれており、今後のまちづくりの方向性が明確に示されている。</p>	<p>都市開発事業や公共施設整備が進捗している。今後も予定されている事業がある。</p>	<p>人口・世帯数は減少しているが、地価は上昇しており、建築用途別延床面積の増加等においても都市再生の効果の発現が認められる。</p>
-------	---	--	---

総合評価	<p>上位計画及び関連計画で示す方向性に沿って、都市開発事業及び公共施設整備が進捗している。一方で、人口・世帯数については、現時点で減少傾向にあるが、現在進行中の都市開発事業による住宅供給に伴い、今後地域内の人口増加が期待される。また、今後も多くの事業が予定されており、引き続き事業を推進する必要がある。</p>	<p>⇒</p>	<p>地域指定を継続</p>
------	--	----------	----------------

● 評価書

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現
記載事項	<p>【福山市都市マスタープラン(平成20年策定)】 ○土地利用の方針 福山駅周辺地区は拠点性を備えた都市の核となるべき地区であり、広域的な都市機能や都市型居住の集積が図られるよう、駅前広場整備や市街地再開発事業などを推進し、多様な都市機能が集積した高密度な市街地形成を図る。 ○施設整備の方針(道路・交通) 広域交通拠点である福山駅周辺地区については、駅前広場の整備や周辺道路の機能強化により、公共交通機関相互の乗り継ぎ利便性を向上させ、交通結節機能の強化を図る。</p> <p>【福山駅周辺地区】 ○福山駅前再生ビジョン(平成30年策定) 市民、事業者、行政が「めざす福山駅前の姿」を共有し、連携して再生に取り組むための方向性を明示。 ○福山駅周辺デザイン計画(令和2年策定) ビジョンの実現に向け、行政と民間が行う具体的なソフトとハードのプロジェクトを定めた官民連携の計画。 ○福山駅前広場整備基本方針(令和5年策定) 駅前広場の再編の理念と計画・整備に係る基本的な方針。</p>	<p>【都市開発事業】 ○事業中 ・三之丸町地区優良建築物等整備事業(R6.3竣工予定) ○未着手 ・福山駅前市街地開発事業(未定)</p> <p>【公共施設整備】 ○完了 ・福山東警察署駅前交番庁舎(R5.3竣工)</p>	<p>○人口(地域内) 286人(H17)→922人(R5) :約222%増(市区全体:約10%増) ○世帯数(地域内) 129世帯(H17)→431世帯(R5) :約234%増(市区全体:約39%増) ○地価(地域内) 79.0万円/㎡(H17)→55.1万円/㎡(R5) :約30%下降(市区内商業地平均:約32%下降) ○まちなかウォークアブル推進事業整備完了割合 51.7%(R3)→53.4%(R4) ○建築確認申請床面積(地域内) 計約31,276㎡申請(R3~5累計) ○転出入者数(市区全体) 1,853人転出超過(R3)→1,420人転入超過(R5) ○在来線年間乗車人数 5,432千人(R3)→6,371千人(R4) ○景観条例事前協議等実施件数 計401件実施(R3~5累計)</p>
項目別評価	<p>各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれており、今後のまちづくりの方向性が明確に示されている。</p>	<p>都市開発事業や公共施設整備が進捗している。福山駅前市街地開発事業については、リノベーションまちづくり事業やエリア価値創造フォーラム等の開催を通じて、福山駅前エリアの価値向上に努め、民間投資促進に向けた環境整備及び機運醸成を図っている。</p>	<p>人口、世帯数等において、都市再生の効果の発現が認められる。</p>
総合評価	<p>都市開発事業・公共施設整備が概ね完了し、整備目標の実現が図られつつある。また、伏見町地区の都市開発事業を推進するために、地区内施設のリノベーションや官民連携の実証実験などを推進し、エリア価値向上や機運醸成を図っている。今後は、令和5年3月に策定された「福山駅前広場整備基本方針」を踏まえ、福山駅前広場整備基本計画を作成し、都市開発事業の具体化を目指しており、引き続き事業を推進する必要がある。</p>		<p>⇒ 地域指定を継続</p>

● 評価書

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現
記載事項	<p>【京都市都市計画マスタープラン(R3.9)】 ○京都駅周辺地域では、市立芸術大学の移転や中央卸売市場の再整備、梅小路京都西駅の開業を契機としたクリエイティブなまちづくりの機運を捉えて、アートやデザイン、ものづくり、伝統・先端産業などが融合した様々な取組・活動を支援し、地域全体の活性化を図る。 ○誰もが「出かけたくなる」魅力と活力のあるふるまちな暮らしの実現に向けた取組を展開し、人と公共交通優先の「歩くまち・京都」の更なる進化を目指す。 ○京都駅など、人口・機能が集積するターミナル駅においては、周辺施設と一体となった防災対策の強化を図る。等</p>	<p>【都市開発事業】 ○完了 ・第一市場 賑わいゾーン①(R2.5竣工) 等 ○事業中 ・第一市場 賑わいゾーン②(R6年度竣工予定) ○未着手 ・京都プロジェクト(仮称)(R11年度竣工予定) ・元安寧小学校跡地活用(未定) 等</p> <p>【公共施設整備】 ○未着手 ・崇仁北部地区土地区画整理事業(R13年度完了予定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・人口(地域内) 8,386人(H17)→7,604人(R5) :約9%減(市全体:約6%減) ・世帯数(地域内) 4,992世帯(H17)→4,663世帯(R5) :約7%減(市全体:約13%増) ・地価(地域内) 162万円/㎡(H14)→555万円/㎡(R5) :約242%上昇(市平均:約103%増) ・商業・業務施設の延床面積 1,410千㎡(R2)→1,639千㎡(R5) ・緊急避難広場・一時滞在施設の協定締結数 22施設(R2)→27施設(R4)

項目別評価	<p>各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれており、今後のまちづくりの方向性が明確に示されている。</p>	<p>都市開発事業や公共施設整備が進捗している。今後も予定されている事業がある。</p>	<p>人口・世帯数は減少しているが、地価、商業・業務施設の延床面積においては、都市再生の効果の発現が認められる。</p>
-------	---	--	--

総合評価	<p>都市整備事業・公共施設整備が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。今後も、予定されている都市開発事業等について引き続き推進する必要がある。</p>	⇒	<p>地域指定を継続 (地域拡大・統合)</p>
------	--	---	------------------------------

● 評価書

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現
記載事項	<p>【京都市都市計画マスタープラン(R3.9)】 ○南部創造のまちづくりの先導地区であるらくなん進都では、安全・快適で魅力的な都市環境の創出や利便性の高い公共交通体系の整備、脱炭素型のまちづくりなどを進めながら、国内外の最先端のものづくり企業をはじめとする企業の本社オフィスや生産・研究開発・流通機能の集積を図ります。等</p> <p>【京都市行財政改革計画(R3.8)】 ○南部「創造」エリアのポテンシャルを最大限引き出す都市計画、企業誘致、インフラの在り方の検討と効果的な施策の展開による企業立地促進</p>	<p>【都市開発事業】 ○完了 ・京都市上下水道局南部拠点整備事業(R4.4竣工)等 ○未着手 ・京都市創業支援工場跡地開発計画(R9年度竣工予定) ・株式会社グラフィック第5工場新築工事(R7年度竣工予定)等</p> <p>【公共施設整備】 ○完了 ・京都高速道路油小路線(直線区間)(H20.1竣工) ・油小路通再整備(H23.3竣工)</p>	<p>・人口(地域内) 4,364人(H14)→4,924人(R5) :約13%増(区全体:約1%減)</p> <p>・世帯数(地域内) 2,058世帯(H14)→2,936世帯(R5) :約42%増(区全体:約22%増)</p> <p>・地価(地域内) 30万円/㎡(H14)→28万円/㎡(R5) :約8%減(区平均:約49%増)</p> <p>・らくなん進都内の新規工場・事務所等供給面積 118,034㎡(R2~R4累計)</p> <p>・グリーン(環境・エネルギー)産業分野におけるプロジェクト創出数 64件(R2~R4累計)</p>

項目別評価	各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれており、今後のまちづくりの方向性が明確に示されている。	都市開発事業や公共施設整備が進捗している。今後も予定されている事業がある。	地価は下落しているが、人口・世帯数は増加しており、新規工場・事務所等の供給面積等においても都市再生の効果の発現が認められる。
-------	--	---------------------------------------	--

総合評価	都市整備事業・公共施設整備が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。今後も、予定されている都市開発事業等について引き続き推進する必要がある。	⇒	地域指定を継続 (地域拡大・統合)
------	---	---	----------------------