

都市再生整備計画【だい かい へん こう第2回変更】

なん かい に し き の は ま え き し ゅ う へ ん
南海二色浜駅周辺地区

お お さ か ふ かい づ か し
大阪府 貝塚市

令和7年10月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	大阪府	市町村名	かいづかし 貝塚市	地区名	なんかいにしきのほまきしほうへんちく 南海二色浜駅周辺地区	面積	3.2	ha							
計画期間	令和	5	年度	～	令和	9	年度	交付期間	令和	5	年度	～	令和	9	年度

<p>目標</p> <p>大目標:市の生活拠点としてふさわしい利便性の高いまちづくり 目標1:駅周辺整備により地域の活性化を図る。 目標2:交通結節点として、住民や来訪者の利便性の向上を図る。</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>・貝塚市は、大阪市の中心部から南に約30km、鉄道で約30分の距離にあり、大阪市と和歌山市との中間に位置するとともに、平成6(1994)年に開港した関西国際空港に近接しています。市域面積は43.93km²であり、海、平地、丘陵地、山間地と多様な地形を有するだけでなく、大阪府における貴重な自然海浜である二色の浜、フナ林(国指定天然記念物)などの自然生態が保全されている和泉葛城山系、市内を縦貫して流れる近木川など、優れた自然環境に恵まれています。 ・鉄道については、南海本線・JR阪和線、道路は阪和自動車道・阪神高速湾岸線などの充実した広域交通体系で結ばれるとともに、水間鉄道が市域の骨格を形成する公共交通としての役割を果たしています。 ・人口集中地区(DID地区)は、昭和35(1960)年時点では南海貝塚駅周辺のみであったが、鉄道沿線沿いに次第に拡大していき、現在は市内に位置する鉄道駅を中心とした市街地が形成されています。しかしながら、DID地区人口は平成17(2005)年をピークに減少に転じており、今後さらなる人口減少に伴い市街地の低密度化が懸念されます。 ・そうした中、本市における将来都市構造の基本的な考え方として、令和4年度に「貝塚市立地適正化計画」を策定し、 ①中心市街地など都市拠点における都市機能の集積・強化 ②公共交通を中心とした中央都市軸等の交通ネットワークの形成 ③安全・安心で快適な市街地環境など、その特性に応じた良好な地域環境の形成 など、持続発展可能な「多角相互連携・集約型都市構造」の形成を目指します。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>・本地区は、駅を中心に市街地が形成されており、道路は府道大阪臨海線、府道堺阪南線、第二阪和国道などの広域幹線道路が充実しているとともに、鉄道は南海本線が通っています。また、近隣には、美しい海岸景観を有する二色の浜があり、貝塚市の観光・レクリエーションにおいて重要な地域資源となっています。 ・一方で、南海沿線の駅乗降者数が近年減少傾向にあり、地域の生活拠点である南海二色浜駅においては、日常の生活利便機能、福祉サービス機能、居住機能等の向上が課題となっています。そこで、令和4年度に駅を中心としたコンパクトなまちを形成するべく「貝塚市立地適正化計画」を策定する中で本地区を「生活拠点」として設定し、日常生活空間や居住機能の集約を目指します。</p>
<p>課題</p> <p>・現在、南海二色浜駅にはコミュニティーバスが停車できる駅前広場がなく、バス停留所は駅改札から離れているので、障がい者や高齢者が利用しやすいような改善が必要である。 ・南海二色浜駅前広場を整備するにあたり、駐輪場施設を集約し鉄道利用者の利便性向上を図る必要がある。 ・南海二色浜駅東側に改札口を新設するにあたり、前面道路が狭隘かつ歩道が未整備であることから、歩行者の安全確保を図る必要がある。</p>
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【第5次貝塚市総合計画】(H28年12月) ・地域特性を生かした都市づくりを推進し、公共交通などのネットワークの形成や、都市機能の適切な誘導など、高齢化・人口減少社会においても持続可能なまちづくりが必要であることから、鉄道駅の周辺地域に都市機能を誘導し、コンパクトで機能的なまちづくりを行うことを掲げている。</p> <p>【都市計画マスタープラン】(H24年5月・R5年3月改定予定) ・市街地の方針として、南海二色浜駅を地域核と位置付け、地域の生活拠点として日常の生活利便機能、福祉サービス機能、居住機能等の向上とともに交通結節機能の充実に努めることを掲げている。さらに、公共交通の方針では鉄道利用の促進として、公共交通における乗継ぎの利便性を高めるため、南海本線やバスなどの連携強化の促進を掲げている。</p> <p>【立地適正化計画】(R5年3月策定予定) ・生活利便性の維持・向上や居住と産業を適切に誘導するとともに、災害に強いまちづくりを推進し、誰もが快適で安全に暮らせるまちを目指す。 ・都市拠点や生活拠点など拠点ごとの特性に応じて、都市機能を集約し様々なサービスを歩いて享受できる暮らしやすいまち、訪れる楽しさが感じられるまちを目指す。 ・拠点をはじめ、主要な公共公益施設等に容易にアクセスできる移動環境が整い、持続的に維持されるまちを目指す。</p>

都市構造再編集集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・都市計画道路である二色の浜駅西線、二色の浜駅東線の歩道整備事業が進みつつあることから、この事業に合わせて駅前広場の整備を行う。
- ・南海二色浜駅東側改札口の新設整備と合わせて、前面道路の整備を行う。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

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	基準年度	目標値	目標年度
南海二色浜駅の乗降者数	人／日	南海二色浜駅における乗降者数を測定する	南海二色浜駅周辺の利便性向上による南海二色浜駅の利用者数の増加を指標とする。	3,573人／日	R3	4,000人／日	R9
周辺地価	千円／㎡	南海二色浜駅周辺での不動産鑑定評価額	南海二色浜駅周辺の活性化について、地価の上昇を指標とする。	78千円／㎡	R3	82千円／㎡	R9

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【駅周辺整備により地域の活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画により生活拠点として位置付けられた二色浜駅周辺地区において、自転車駐輪場を集約し生活拠点の中心となる駅前広場を整備することにより、駅周辺に人を集め地域の活性化を図る。 	<p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)駅前広場整備事業 【基幹事業】(地域生活基盤施設 自転車駐輪場)自転車駐輪場整備事業</p>
<p>【交通結節点として、住民や来訪者の利便性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の立地適正化計画における基本方針の一つに「誰もが移動しやすい交通環境の維持・向上」が定められており、拠点をはじめ、主要な公共施設等に容易にアクセスできる移動環境が整い、持続的に維持されるまちを目指します。 	<p>【基幹事業】(道路)仮称(市)二色浜駅前線道路整備事業 【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)駅前広場整備事業 【関連事業】主要地方道和歌山貝塚線拡幅事業 【関連事業】南海本線貝塚11号踏切拡幅事業 【関連事業】二色浜駅東側改札口新設事業</p>
<p>その他</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

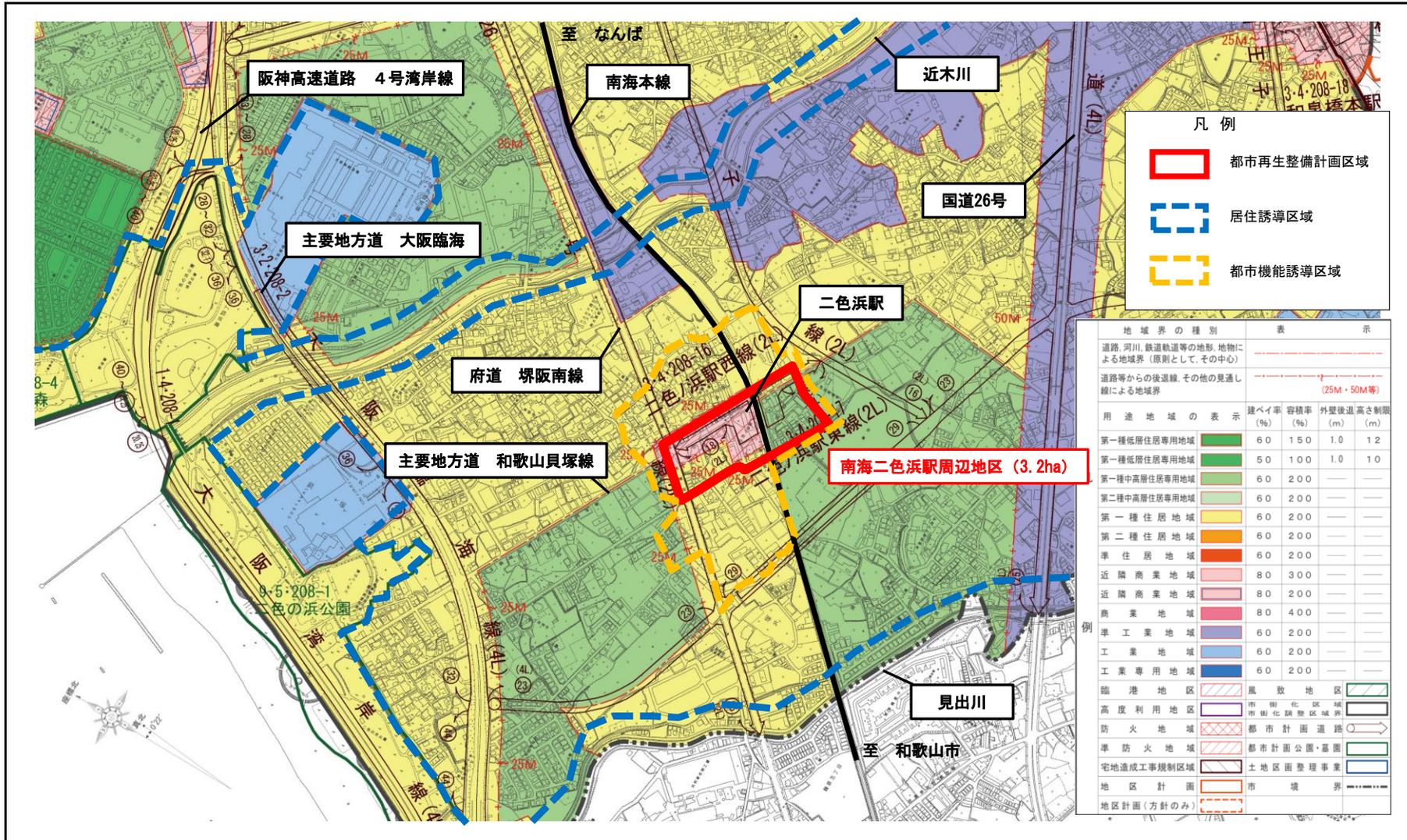
様式(1)-④-1

交付対象事業費	400	交付限度額	200	国費率	0.5
---------	-----	-------	-----	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
基幹事業															
道路		(仮称)二色浜駅前線道路整備事業	貝塚市	直	30m			5	7	27	27	27		27	-
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		駅前広場	貝塚市	直	440			5	9	229	229	229		229	-
地域生活基盤施設		自転車駐輪場整備	貝塚市	直	540			5	9	144	144	144		144	-
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
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															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										400	400	400	0	400	-
提案事業															
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															
合計										0	0	0	0	0	0
居住誘導促進事業															
居住誘導促進事業															
合計										0	0	0	0	0	0
													合計(A+B+C)	400	

南海二色浜駅周辺地区(大阪府貝塚市)	面積	3.2 ha	区域	貝塚市浦田の一部、湊の一部地区
--------------------	----	--------	----	-----------------



凡例

- 都市再生整備計画区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

地域界の種類	表示		
道路、河川、鉄道軌道等の地形、地物による地域界(原則として、その中心)	-----		
道路等からの後退線、その他の見直し線による地域界	----- (25M・50M等)		
用途地域の表示	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	外壁後退高さ制限 (m)
第一種低層住居専用地域	60	150	1.0 1.2
第一種低層住居専用地域	50	100	1.0 1.0
第一種中高層住居専用地域	60	200	—
第二種中高層住居専用地域	60	200	—
第一種住居地域	60	200	—
第二種住居地域	60	200	—
準住居地域	60	200	—
近隣商業地域	80	300	—
近隣商業地域	80	200	—
商業地域	80	400	—
準工業地域	60	200	—
工業地域	60	200	—
工業専用地域	60	200	—
臨港地区	風致地区		
高度利用地区	市制化区域		
防火地域	市街化調整区域		
準防火地域	都市計画道路		
宅地造成工事規制区域	都市計画公園・墓園		
地区計画	土地区画整理事業		
地区計画(方針のみ)	市境界		

オオサカフ カイツカシ
 南海二色浜駅周辺地区(大阪府貝塚市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	市の生活拠点としてふさわしい利便性の高いまちづくり	代表的な指標	南海二色浜駅乗降客数 (人/日)	3,573	(R3年度)	→	4,000	(R9年度)
			周辺地価評価額 (千円/㎡)	78	(R3年度)	→	82	(R9年度)

