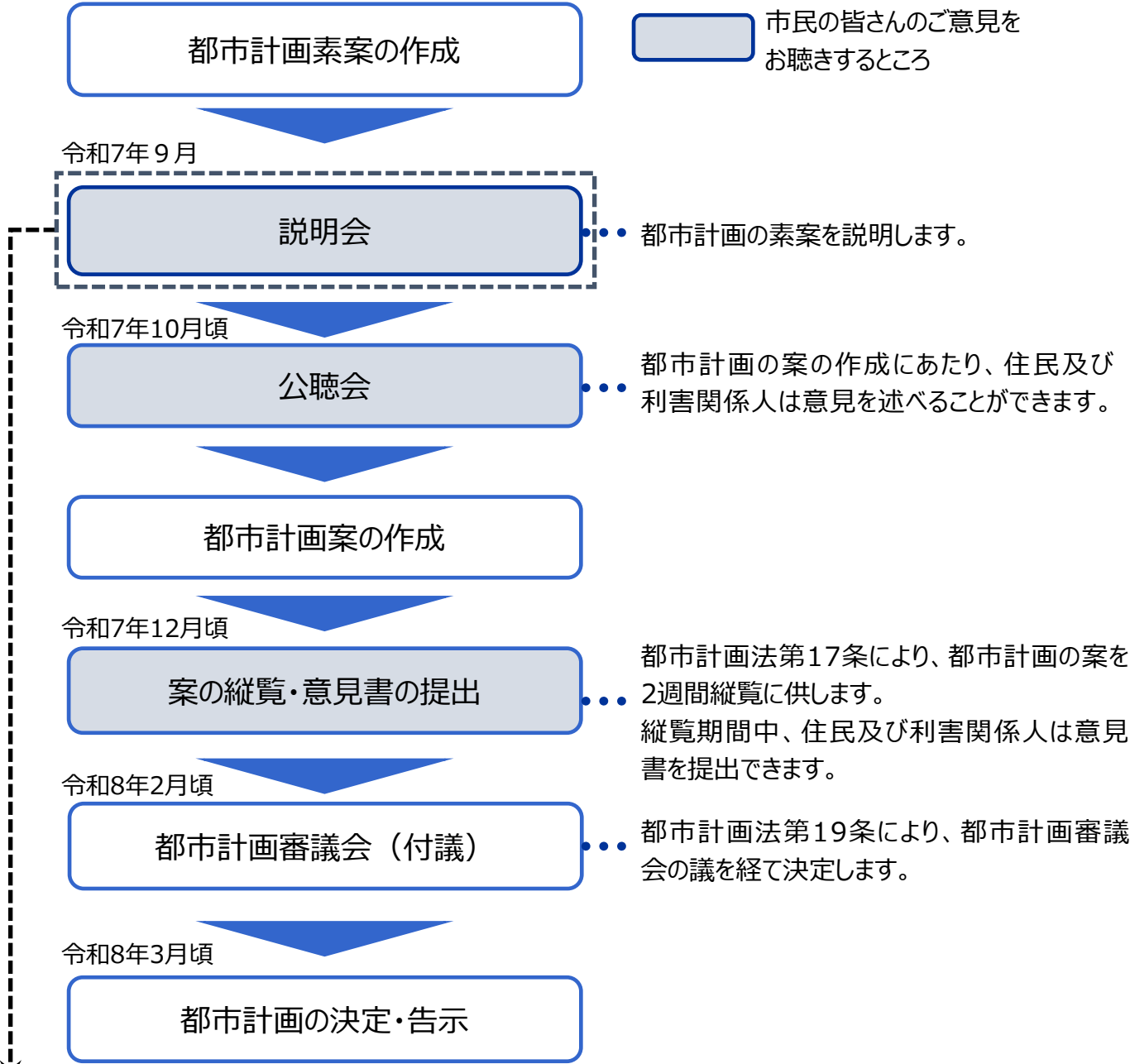


4. 都市計画手続の流れ（予定）



説明会の日程

| 日 時                 | 場 所         |
|---------------------|-------------|
| 令和7年9月12日（金）19時～20時 | 北区役所 1階大会議室 |
| 令和7年9月13日（土）10時～11時 | 北区役所 1階大会議室 |

※説明会はいずれも同じ内容です。

5. お問い合わせ先

（新金岡地区活性化に関すること） 新金岡地区活性化推進室 TEL 072-258-6895 FAX 072-258-6817  
（都市計画手続に関すること） 都市計画課 TEL 072-228-8398 FAX 072-228-8468  
9:00～17:30（ただし、土・日曜日、祝日は除く）

新金岡町2丁地区地区計画の都市計画決定（素案）について

1. 素案作成までの経緯

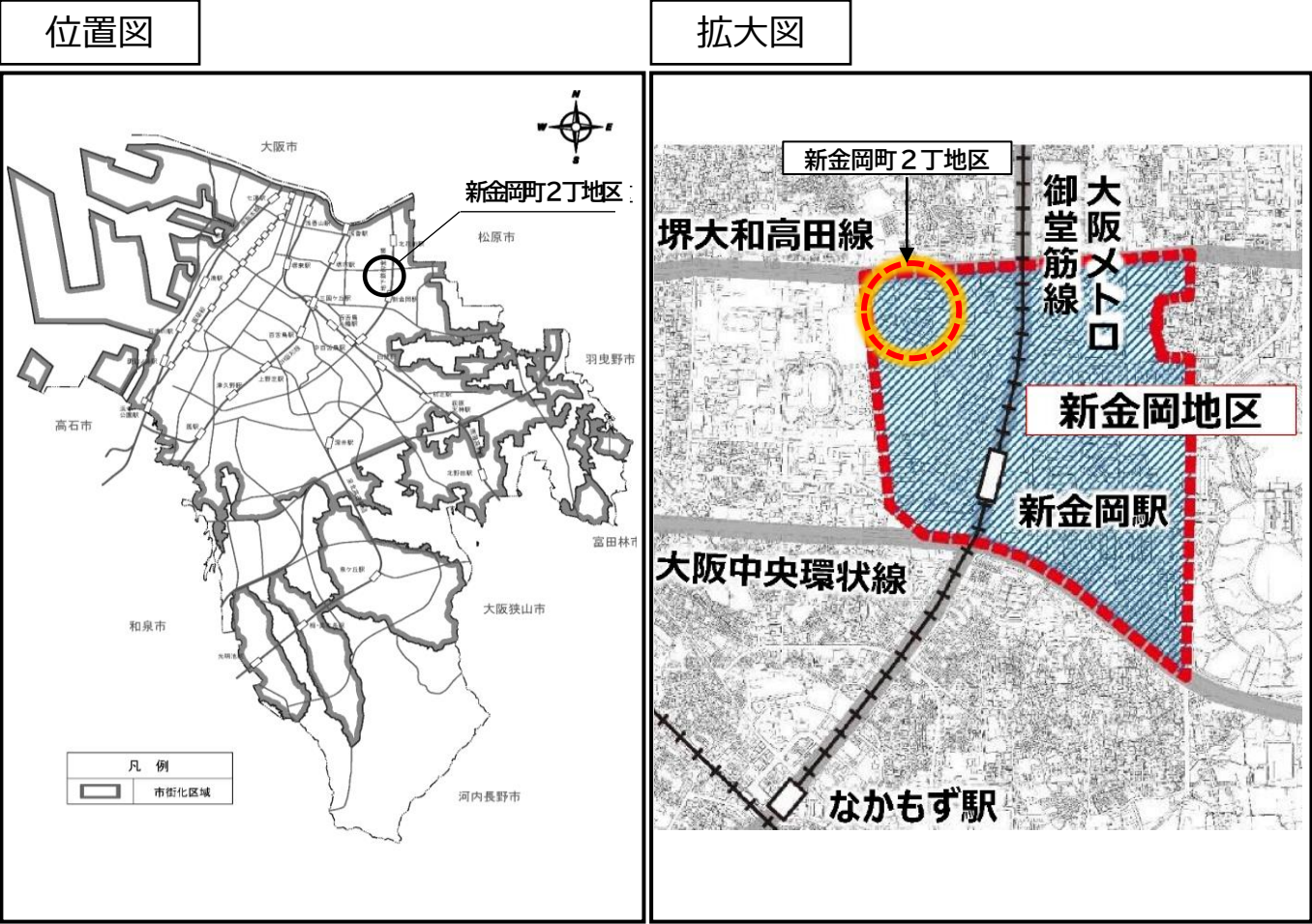
＜新金岡地区活性化について＞

新金岡地区は大阪メトロ御堂筋線新金岡駅が位置し、幹線道路網による交通利便性に優れた立地にあり、緑豊かな住環境を有する良好な市街地が形成された地域です。

しかし、まちびらきから約60年が経過し、新金岡地区内の住宅の約半分を占める公的賃貸住宅等、多くの公共・民間施設等が更新時期を迎えています。また、地区内の人口減少や高齢化も進んでいることから、地域の活力低下が懸念されており、新金岡地区の活性化が望まれています。

このような状況の中、上位・関連計画で位置付けられている本地区のめざすべき姿の実現に向け、公的賃貸住宅等の更新を契機として、地域の多様なニーズや課題等を的確に捉え、活性化の方針を示すことにより、新金岡地区の将来像を市民・事業者等、多様な主体と共有して、魅力的な都市空間の形成と活性化を図るため、令和7年3月に「新金岡地区活性化推進プラン」を策定しました。

本プランでは、公的賃貸住宅の集約建替等によって創出する活用度が活性化のトリガーとなるよう、各エリアの方向性を示しています。その中で新金岡町2丁地区が属する北西エリアは、多様な世代が安心して暮らせる住環境の創出、交流と賑わいの創出、区域特性に応じた一体的な土地利用の推進をエリアの方向性としており、これらの実現のための取組として、新金岡町2丁地区地区計画（素案）を作成しました。





2. 新金岡町2丁地区地区計画の決定（素案）の内容

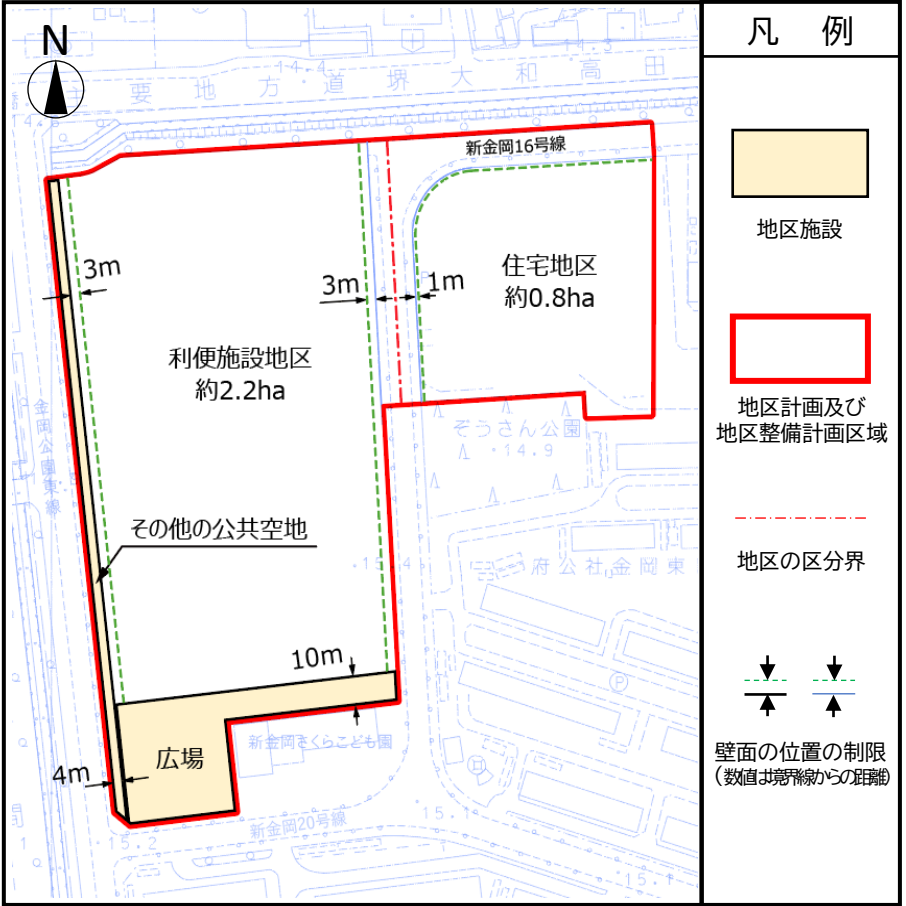
【地区計画の方針】

|                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                |              | 新金岡町2丁地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 位 置                |              | 堺市北区新金岡町2丁地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 面 積                |              | 約3.0 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 地区計画の目標            |              | 本計画では、豊かな緑や利便性を活かして次世代につなぐ、魅力再生・創造のつながりを生む住環境を実現するため、定住魅力・利便性・子育て等の機能を強化し、以下の方針により魅力的な都市空間を形成して地区周辺のエリア価値の向上を図ることを目標とする。<br>1. 居住機能に加え、商業・子育て・医療・福祉・交流等の機能を誘導し、広場等の豊かな緑や利便性を活かした定住魅力のある拠点の形成により、地域課題の改善等に加え、暮らしの充実に寄与する魅力的な機能を導入する。<br>2. こどもから高齢者までの多様な世代が安心して住み続けることができる機能を充実し、多世代が快適に暮らせてコミュニティのつながりや賑わいを生む住環境を創出する。 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用に関する基本方針 | 地区計画の目標を実現するため、地区を2つに区分して各々の立地特性に応じた機能を適切に配置し、複合機能を有する良好な市街地の形成を図る。<br>1. 利便施設地区は、周辺の住環境に配慮しつつ、金岡公園と連携した魅力を創出するため、活性化・利便性向上に資する、商業・飲食・スポーツ・子育て・医療・福祉・アミューズメント・サービス・交流施設等の複合機能の施設誘導を図る。<br>2. 住宅地区は、共同住宅等が立地する地区としてゆとりある景観や建物配置を形成するなど、良好な住環境の形成を図る。<br>3. ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、こどもから高齢者・障害者等の多様な人の安全性・利便性に配慮した施設整備を図る。   |
|                    | 地区施設の整備の方針   | 1. 地域のつながりを向上させてコミュニティ形成に資する憩い空間・交流の場の創出や、利便施設と地区周辺施設との調和を図るため、利便施設地区南側に広場の整備を行う。<br>2. 利便施設立地に伴う歩行者・自転車や自動車交通を安全かつ適切に処理するため、その他の公共空地を設けて金岡公園東線に利便施設地区の交通対策として必要な道路や歩道拡幅等の整備を行う。                                                                                                                                        |
|                    | 建築物等の整備の方針   | 1. 定住魅力のある拠点の形成にふさわしい魅力的な都市空間を形成し、賑わい機能の誘導を図るため、周辺の住環境に配慮しつつ、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限についての制限を行う。<br>2. 歩行者の安全性・快適性を確保するため、地区内の歩行者とサービス・来街車両のスムーズな動線計画に配慮する。また、良好な歩行空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を行う。                                                                                                               |

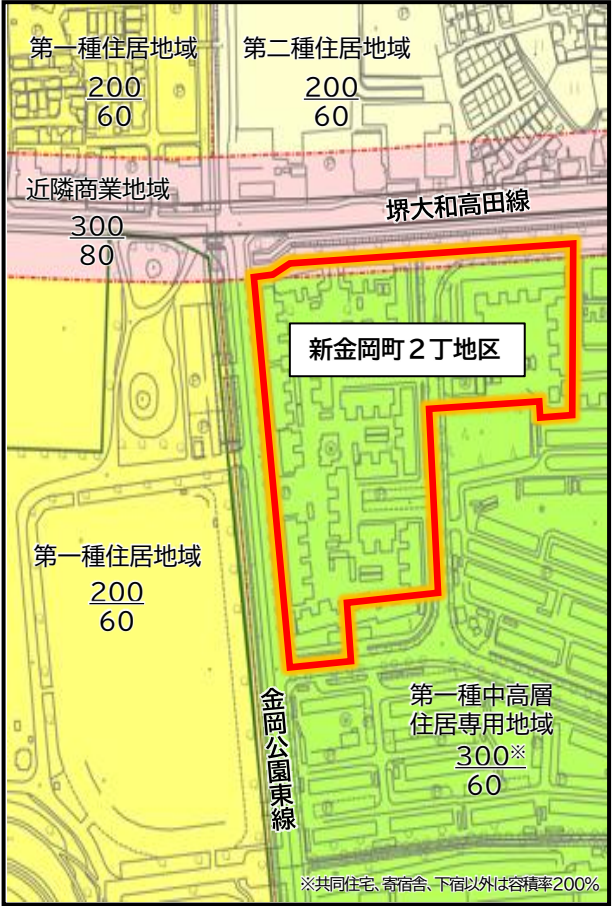
【地区整備計画】

|        |             |                |                                                                                                                      |                                               |
|--------|-------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 |                | 広場（面積約2,100平方メートル）<br>その他の公共空地（面積約850平方メートル、幅員＝4.0メートル）                                                              |                                               |
|        | 地区の区分       | 区分の名称          | 利便施設地区                                                                                                               | 住宅地区                                          |
|        |             | 区分の面積          | 約2.2 ha                                                                                                              | 約0.8 ha                                       |
|        | 建築物等に関する事項  | 建築物等の用途の制限     | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>（1）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号から第3号に掲げるもの。<br>（2）地区施設の広場においては、休憩所及び公衆便所以外の建築物   | 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>法別表第2（い）項に掲げるもの。 |
|        |             | 壁面の位置の制限       | 建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は公共の用に供する歩行者デッキ、階段及び歩行に支障のない庇、歩廊の柱その他これらに類するものについては、この限りでない。 |                                               |
|        |             | 建築物等の高さの最高限度   | －                                                                                                                    | 12メートル                                        |
|        |             | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物等は、良好な都市環境の形成に資する形態・意匠とする。また、屋外広告物については、建築物と一体的なデザインや集合化するなど、都市環境に十分に配慮したものとする。                                   |                                               |

<計画図>



<都市計画図>



- ・地区計画が決定された後、条例により利便施設地区における以下の建築物の用途制限を緩和します。
- （1）店舗、飲食店、映画館、ゲームセンター等のサービス施設
  - （2）事務所、スポーツ施設、建築物に附属する自動車車庫
- ただし、（1）の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計は、1万平方メートル以下とする。

3. 地区計画決定後の当該地区の将来像

【利便施設地区】

○地区計画で実現したい内容

- ・暮らしの充実に寄与する多様な暮らしを支える機能を導入（店舗、飲食店等の建築物の用途の制限を緩和）
- ・コミュニティ形成に資する憩い空間や交流の場の創出

（意図する具体例）

- ・カフェや飲食店等、コミュニケーションや憩いの場の設置と、開放的な広場を中心にイベント等を実施し、地域交流やコミュニティ形成による賑わいを創出
- ・こどもの習い事やスポーツのレッスン等、健康や文化的な生活を支える事業者の誘導
- ・日用品店やクリニック等の生活基盤を支える施設の導入

【住宅地区】

○地区計画で実現したい内容

- ・多世代が快適に暮らせてコミュニティのつながりや賑わいを生む住環境の創出

（意図する具体例）

- ・戸建住宅や共同住宅等の低層住宅が立地し、ゆとりある景観や建物配置の形成
- ・戸建住宅や民間賃貸住宅等、多様な住まいの供給によるコミュニティのつながり創出や継続的な世代循環の実現