

新金岡地区活性化推進プラン（案）

令和 年 月 堺市

目次

序	新金岡地区の活性化に向けて	P.1
I	背景	P.2
II	計画の位置付け	P.4
III	目的	P.5
IV	地区の動きと主な活性化検討エリア	P.6
V	活性化の方針	P.7
VI	エリアの方向性	P.9
VII	活性化へのロードマップ	P.20

～ 住みたい・住み続けたい しんかな ～

新金岡地区の活性化に向けた取組で生活環境の魅力を向上させることにより、多世代が安全・安心に暮らすことができ、活気あふれる地域社会が持続する都市をめざします。



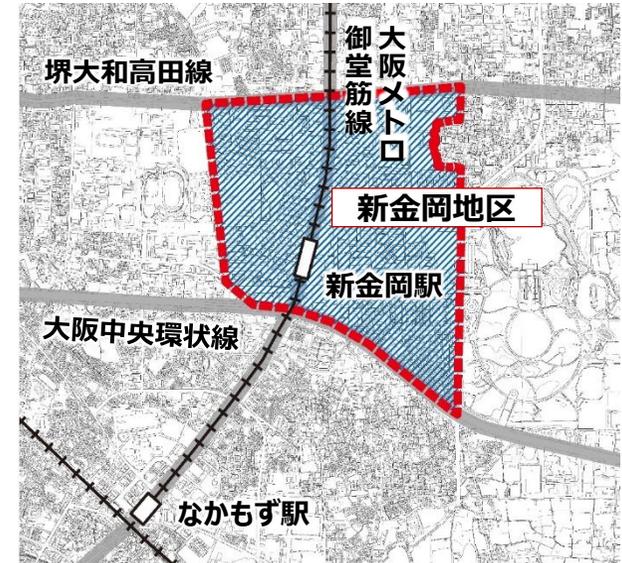
社会情勢の変化

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、開発当時とは社会情勢・市民の価値観・生活環境が大きく変化しています。

大阪府・堺市・大阪府住宅供給公社・UR都市機構の4者にて、将来の基本的な方向性として「しんかなの住まいまちづくり」（H31.4策定）をとりまとめましたが、策定から現在に至るまでにも、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等による急激な生活意識や行動の変化がありました。

これらのことも踏まえ、都市環境の変化や多様なニーズに対応した都市形成を進めることが必要です。



【対象地区】



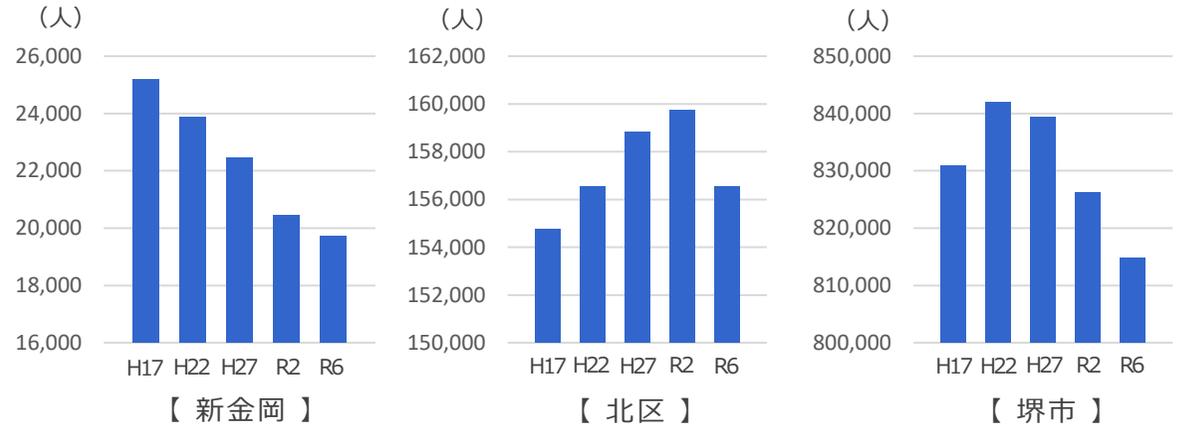
< 新金岡地区の現況 >

現状・課題

新金岡地区内の住宅の約半分を占める公的賃貸住宅や分譲マンションなど、多くの公共・民間施設等が更新時期を迎えています。

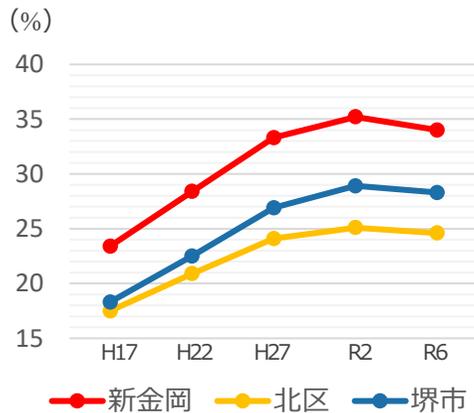
また、地区内の人口減少や高齢化も進んでいることから、地域の活力低下が懸念されており、新金岡地区の活性化が望まれています。

人口推移



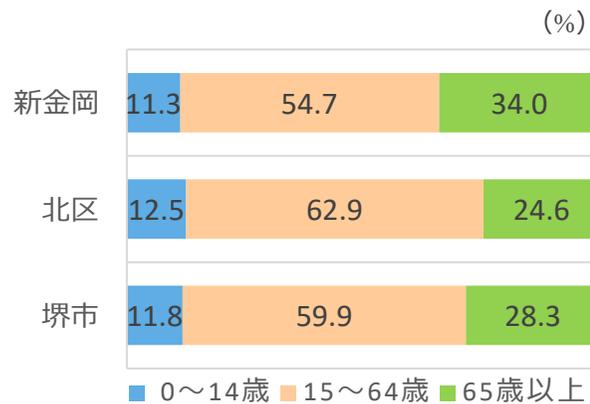
(国勢調査H17～R2 住民基本台帳R6.4)

65歳以上の人口割合推移



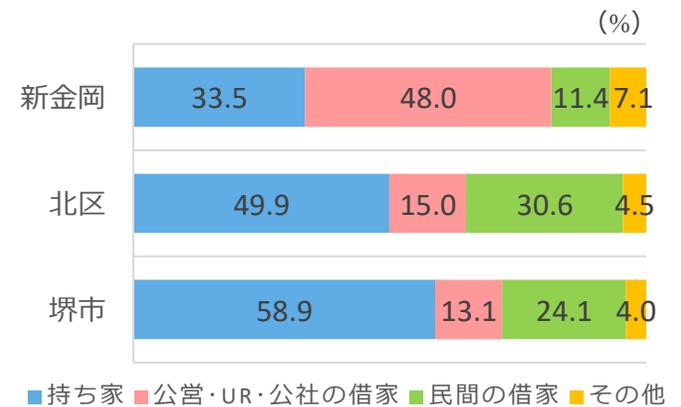
(国勢調査H22～R2 住民基本台帳H18.1,R6.4)

年齢区分別人口割合



(住民基本台帳R6.4)

住宅の所有の関係別世帯割合



(国勢調査R2)

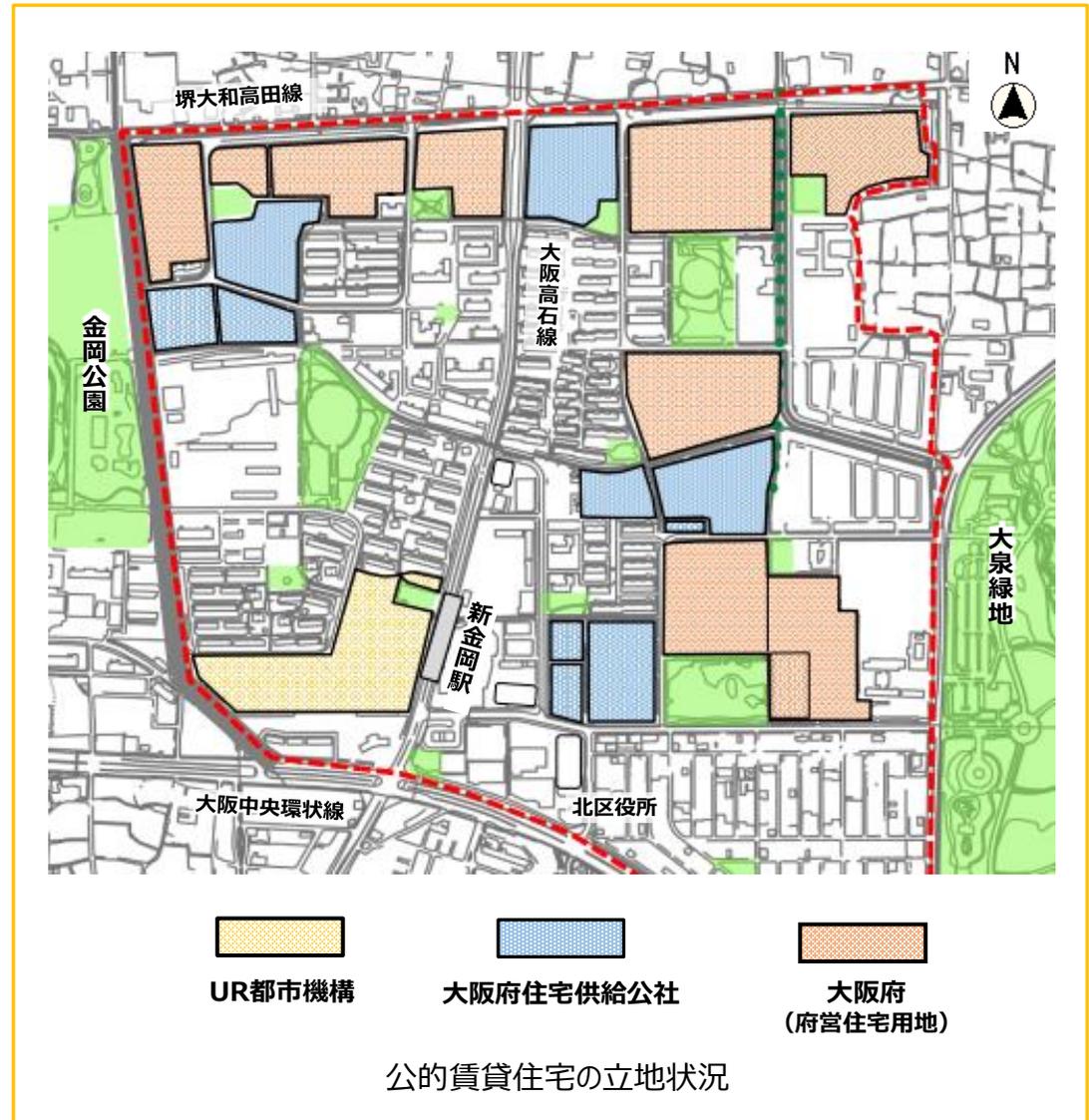
活性化への分岐点

新金岡地区が魅力的な変革を遂げるためには、多くの施設が更新時期を迎えている今が重要な分岐点であり、更なる成長へと取組を進めることが必要です。

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、活性化の方針を本プランで示すことにより、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ります。



出典：国土地理院撮影の空中写真（2022年撮影）



IV 地区の動きと活性化検討エリア

新金岡地区内の開発動向

- ・ 公的賃貸住宅の更新が順次進められており、集約した建替えにより活用地が創出される見込みです。
- ・ 更新時期を迎える民間施設が増えており、分譲マンションの建替えに向けた動きもあります。
- ・ R11年度には、北堺警察署の西隣で（仮称）新金岡複合公共施設が供用開始予定です。
（地区内から北消防署と北部地域整備事務所、堺区から衛生研究所が移転）
- ・ 新金岡地区の西側に隣接している金岡公園は、民間活力を導入したスポーツパークとして、再整備の検討を行っています。



**（仮称）新金岡複合公共施設
R11年度供用開始予定**

これらの動きを踏まえ、活性化検討エリアでの公的賃貸住宅の集約建替等によって創出する各活用地が、活性化のトリガーとなるよう段階的に取組を進め、魅力あふれる都市空間を形成します。



V 活性化の方針

住宅更新や活用地利用を
効果的に推進

都市機能の
再編を推進

公園・緑の豊かな資源を活かした
魅力的な空間を形成

魅力的な都市空間

～ 住みたい・住み続けたい しんかな ～

安全・安心な都市機能の充実や生活環境の魅力向上により、子育て世代の流入が促進され、多世代共生の活気あふれる地域社会が持続する都市をめざします。

- 各事業者間をコーディネートして円滑な合意形成を図り、統一感のある土地利用を誘導することで、新金岡地区の持続的な魅力と賑わいの向上を図ります。
- 市民・事業者等と将来像を共有することで、市民意識を醸成し、民間事業者等の投資機運を高め、新金岡地区のエリア価値の向上を図り、地区全体への好循環を創出します。
- 民間活力の導入を積極的に進めることで、従来の良いところを活かしながら、エリアの再編等と合わせた地域課題の改善や定住魅力の向上を推進します。
- 従来 of 価値観を超えるデジタル技術の活用等による先進性のある変革・DXの視点を取り入れ、新たな価値創出や課題解決を図ることで、暮らしを大きく変え、豊かな生活、多様な暮らし・働き方を支えられるような生活環境の創出に取り組みます。

V 活性化の方針

◆ 住宅更新や活用地利用を効果的に推進

- 公的賃貸住宅の段階的な更新を推進し、創出する活用地において時代のニーズに対応した分譲住宅・賃貸住宅などの多様な住宅供給等を図ることで、若年層や子育て世代の流入・定住を促進します。
- 老朽化した分譲マンションについては、更新に関する支援等により建替えを促進し、住環境の更新と土地利用の活性化を図ります。



〈多様な住宅のイメージ〉
堺市 スマ・エコタウン晴美台

◆ 都市機能の再編を推進

- (仮称) 新金岡複合公共施設の整備など、都市機能の充実を図ることで、多世代が安全・安心に暮らせる生活環境や市街地の形成を進めます。
- 公的賃貸住宅等の更新では、土地を高度利用することによる活用地の効果的な創出、新金岡地区内関係者間での土地交換などの事業連携を図り、規制緩和等の都市計画制度の活用も視野に入れながら都市機能の充実や定住魅力につながる市街地再編を誘導します。
- 大規模活用地については、エリアに必要とされる機能導入を図り、複合的な開発を推進することで、統一感のある魅力的な都市エリアの形成を進めます。



〈都市機能再編のイメージ〉
神戸市 六甲道駅前

◆ 公園・緑の豊かな資源を活かした魅力的な空間を形成

- 憩い・スポーツ・レクリエーションの拠点として、金岡公園・大泉緑地などの公園や緑豊かな歩行空間の活用、「緑・歩行者・自転車」を軸とした良好な都市空間の形成によって魅力を向上します。
- シェアサイクルポート等のモビリティ機能の拡充や、施設更新に合わせ、居心地が良く歩きたくなるウォークアブルな空間の形成により、公園へのアクセスや回遊性の向上を図ります。



〈魅力的な空間形成のイメージ〉
東京都 丸の内仲通り (出典:国土交通省)

VI エリアの方向性

《 北西エリア 》

現状・課題

- ◇ 金岡公園が西側に隣接しており、周囲は緑が多くて良好な住環境。新金岡駅までは、徒歩10分程度。
- ◇ こども園、新金岡小学校、金岡北中学校、金岡公園や新金岡公園が近くにあり、子育て環境が充実。
- ◇ 府営住宅の集約建替が完了し、既に活用地が創出されている。
- ◇ エリア北側に近接して商業施設はあるが、エリア内には店舗がなく、生活利便施設等の導入が望まれている。
- ◇ エリアの大部分は第一種中高層住居専用地域となっており、500㎡以内の一定の店舗等しか導入できない。
- ◇ 府道堺大和高田線とエリアの間に水路や緑地を挟んでいるため、幹線道路から車両で直接往来できない。

必要な取組

- 金岡公園と連携した魅力を向上させるため、公園周辺での賑わいや活性化に資する方策の推進。
- 北側の既存商業施設を勘案しながら、商業をはじめとする多様な機能を導入し、暮らしを支えて魅力的なエリアとするため、地区計画制度等による建築物等の用途の制限緩和、緑地等の再編や府道堺大和高田線からの接道によるアクセス改善等の推進。
- 北西エリアの活性化の取組は、今後の地区全体の魅力・発展に影響することから、居住機能に加え、地域の利便性や定住魅力の向上に資する、商業・子育て・医療・福祉・交流等の機能導入を推進。



< 北西エリアの現況 >

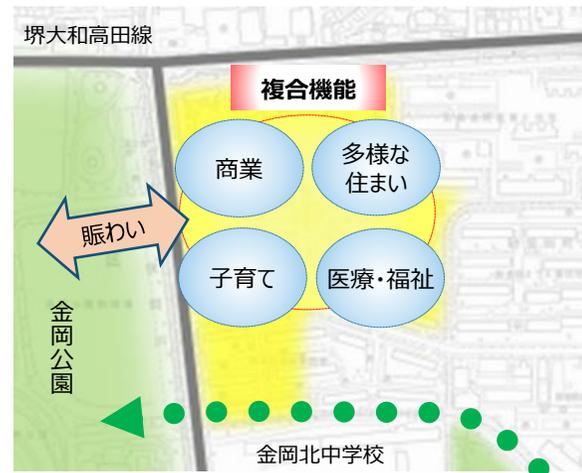
～ 複合開発によるエリア価値の向上 ～

- 子どもから高齢者までの多世代が快適に暮らせ、コミュニティのつながりを生む住環境の創出
- 金岡公園との連携、商業・生活利便の機能導入による暮らしの充実

VI エリアの方向性

北西エリア

～ 複合開発による
エリア価値の向上 ～



北西エリアの活用地



北西エリア 将来イメージ

多様な世代が安心して暮らせる住環境の創出

戸建住宅・共同住宅・シニア住宅など、多様な住まいの供給による継続的な世代循環の実現
商業・医療・福祉施設など、子どもから高齢者までの多様な暮らしを支える機能の導入

交流と賑わいの創出

金岡公園や緑のネットワークを活用し、カフェ・アクティビティ・モビリティ等、活動拠点の整備による賑わいの創出
スポーツ・イベント・レッスン・憩いの空間などでの交流による、多世代が「たのしいでつながる」地域コミュニティの創出

区域特性に応じた一体的な土地利用の推進

交通や地域課題の改善などに加えて、賑わいや生活の利便性向上に寄与する機能導入を実現するため、都市計画制度の積極的な活用
民間事業者の創意工夫を活かした一体的な土地利用を推進し、地区計画制度を活用した魅力的な商業施設などの導入

VI エリアの方向性

《 北西エリア 》

エリアの方向性の推進方策

都市計画法に基づく地区計画制度にて基本的考え方を示し、エリアの方向性の実現化を推進

土地利用の目標・方針 <地区計画の考え方>

- ・ 子どもから高齢者まで多様な世代が、安心して快適に住み続けることができる機能を充実し、豊かな緑と立地利便性を活かして、地域の出会い・つながりを生む住環境を創出。
- ・ 居住機能に加え、建築物等の用途の制限を緩和して商業・子育て・医療・福祉・交流等の機能を誘導することで、生活の質を高め、賑わいと定住魅力のある住環境を創出。



【地区計画 想定区域】

- ◆ 住宅地区にて、敷地内のオープンスペースを確保するなど、住宅等が立地する良好な住環境の形成を図る
- ◆ 利便施設地区にて、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飲食・物販・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

事業手法の想定

- 大阪のまちづくりランドデザインで示されている「大阪の中核を担う拠点」の形成に資するため、府営住宅等の更新により創出された活用地において、地域の魅力創出に寄与する創意工夫に富んだ事業提案を多くの民間事業者から募る売却方式。
- よりスケールメリットを活かした魅力的で統一的な開発となるような売却方式。

売却方式について、土地所有者等と協議・調整

北西エリア

～ 複合開発によるエリア価値の向上 ～



金岡公園を左手に臨み、統一的に開発されたエリアでは、多様な「たのしい」施設や憩いの空間で「つながり」、多くの人々が交流して楽しんでいる。

VI エリアの方向性

《 大泉緑道エリア 》

現状・課題

- ◇ 北区役所・北図書館などの公共施設や、医療・商業施設が近くにあり、生活利便性の優れたエリア。
- ◇ 小中一貫校の大泉学園、保育園、大泉緑地・金岡東公園が近くにあり、子育て環境が充実。
- ◇ 大泉緑道などの歩行環境が広く、安全で緑も多く、落ち着いた住環境。
- ◇ 新金岡駅から大泉緑地までの移動は、徒歩10分以上かかる。

必要な取組

- 魅力的な住環境を活かし、子育て世代の定住・流入促進に向けた良好な住まいの供給。
- 新金岡駅から大泉緑地を結ぶエリアについて、よりウォークブルで快適な移動環境と魅力の向上。



〈 大泉緑道エリアの現況 〉

～ ゆとりある緑の空間のつながり ～

- 緑の環境を活かした良好な住環境や憩い空間の形成

良好な住まいの形成と憩い空間のつながりを創出

緑豊かで彩りあるサステナブルな住宅開発の促進
 学校園や公園が近接する環境を活かした落ち着いた住環境の形成
 シェアサイクル・モビリティ等で魅力をつなぎ、便利で心地よい環境の形成



〈 ゆとりある緑の憩い空間のイメージ 〉

岩手県紫波町 オガール (出典:国土交通省)

大泉緑道エリア

～ ゆとりある緑の空間のつながり ～



新金岡駅から大泉緑地へと続く緑道沿いでは、魅力的で歩きやすく楽しい空間で、多くの人が心地良く往来し、周辺では緑豊かな彩りある住環境で、健やかに暮らしている。

VI エリアの方向性

《 北中央エリア 》

現状・課題

- ◇ 幹線道路からの車の進入が少なく、歩行環境が安全。緑が多く、落ち着いた住環境。
- ◇ 新金岡東小学校・光竜寺小学校、こども園、光竜寺公園が近くにあり、子育て環境が充実。
- ◇ 府道大阪高石線と府道堺大和高田線に面する好立地だが、エリア内には生活利便施設が少ない。

必要な取組

- 幹線道路沿いの利便性を活かし、暮らしを彩り、魅力を向上させる生活利便施設の導入。
- 良好な住環境を活かし、子育て世代の定住・流入促進に向けた良好な住まいの供給。



〈 北中央エリアの現況 〉

～ 賑わいの都市魅力と豊かな生活環境 ～

- 幹線道路沿いの立地を活かした施設導入と
魅力ある都市型住宅の供給

幹線道路沿いの賑わいと豊かな住環境の形成

幹線道路の利便性を活かした生活利便施設の導入
都市型住宅をはじめ、多様なスタイルの住宅供給による定住の促進
歩いて暮らせる環境と緑豊かな良好な街並みの創出



〈 魅力ある都市型住宅のイメージ 〉

倉敷市 阿知3丁目東地区 (出典:倉敷市HP)

VI エリアの方向性

北中央エリア

～ 賑わいの都市魅力と豊かな生活環境 ～



幹線道路沿いでは、暮らしを彩る魅力的で賑わいのある空間が形成され、都市型住宅では人々が快適に暮らしている。

VI エリアの方向性

《 駅周辺エリア 》

現状・課題

- ◇ 新金岡駅の周辺で、商業施設や公益施設等が近くにあり、利便性の高いエリア。
- ◇ 保育園や新金岡東小学校、複数の公園が近くにあり、子育て環境が充実している。
- ◇ 住宅・公益・商業・医療等の施設において、更新などが必要な時期を迎えている。
- ◇ 地域における市民生活の中心拠点として、駅周辺の更なる賑わいと活力が求められている。

必要な取組

- エリア再編・活性化のため、地区内の関係者間での土地交換等、連携した事業実施。
- UR賃貸住宅・大阪府住宅供給公社用地等の再編による、駅前開発の加速推進。
- 民間施設更新と連携した、広場・公園・駐輪場の再編による一体感のある賑わい空間の創出。
- 新金岡駅を中心とした、金岡公園や大泉緑地を結ぶアクセス性の向上。
- 大阪都心部への交通利便性や駅から徒歩圏内の立地を活かした、魅力ある都市型住宅の供給。



～ しんかな再編のシンボルとなる都市空間 ～

- 公共と民間が連携した魅力的なまちなみと活力ある都市空間の形成
- 商業施設・広場・緑豊かな歩行者空間を活かした快適な交流・滞在空間の創出

駅周辺エリア

～ しんかな再編の
シンボルとなる都市空間 ～

活力と賑わいの創出

フレスポやUR賃貸住宅の将来的な更新との連携による、駅前再編の推進
商業施設と一体感のある公園を活用した、ウォーカブルな交流空間の創出
都市計画制度や市街地開発事業などによる土地の高度利用の促進

都市機能の充実

複合公共施設、商業・生涯学習系施設などの整備
利便性を活かした駅前都市型高層住宅などの供給
民間開発と連携した駅前広場、公園、駐輪場等の再編推進

アクセス性の向上

新金岡駅から金岡公園・大泉緑地をつなぐ、歩いて楽しいルートの整備
民間活力の導入による、駅直結のアクセス性の高い施設整備
駅前の交通結節機能の向上、SMI美原ラインとのネットワーク構築



※ パースは将来をイメージしたものであり、確定したものではありません

VI エリアの方向性

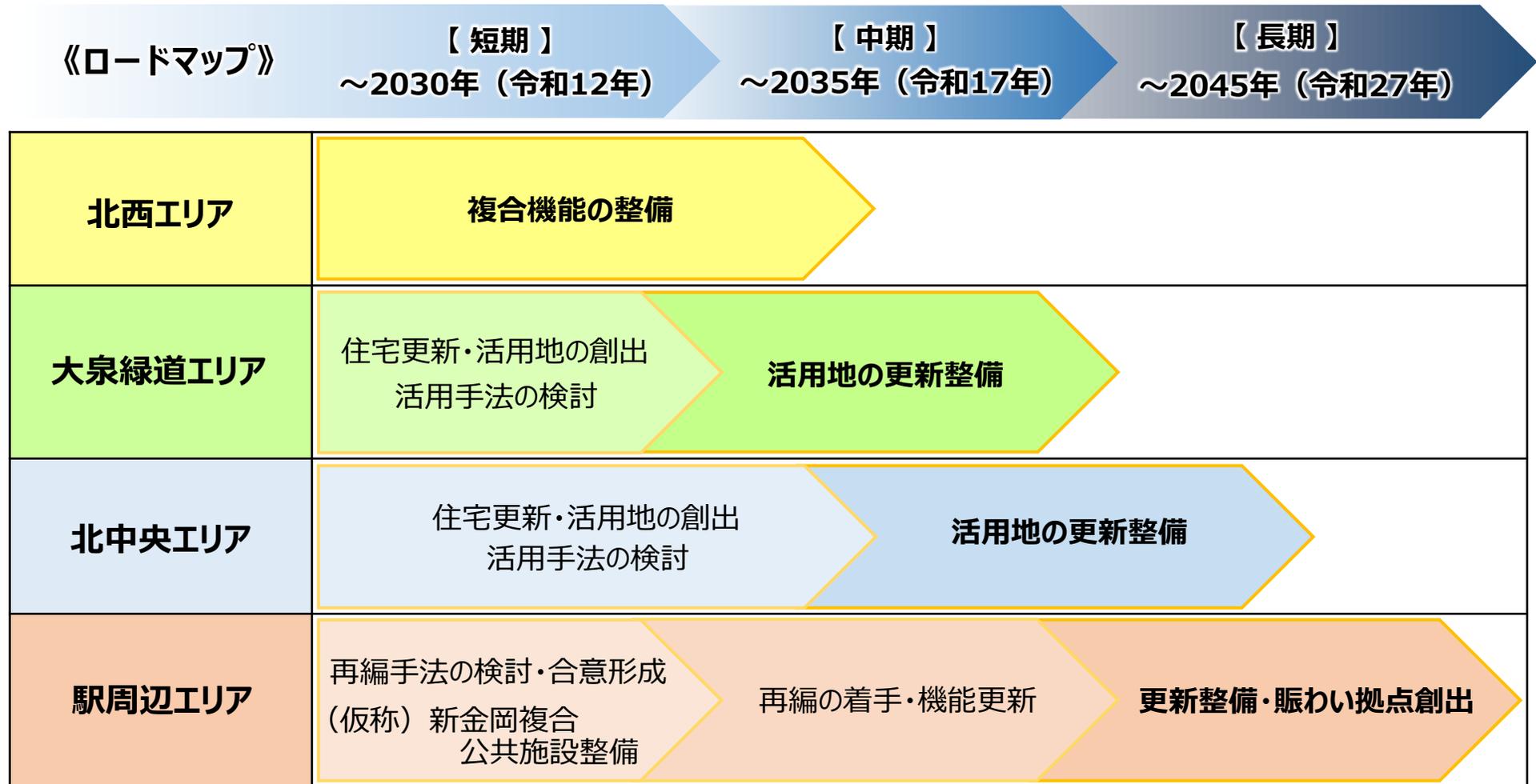
駅周辺エリア ～ しんかな再編のシンボルとなる都市空間 ～



再編された新金岡駅周辺では、魅力的な施設やウォカブルな滞在空間によって活力ある都市空間が形成され、多くの人で賑わっている。

VII 活性化へのロードマップ

各活用地を起爆剤として、各エリアでの立地特性を活かした段階的整備により、生活環境の魅力向上を推進します。



新金岡地区の活性化に向けて

～ 住みたい・住み続けたい しんかな ～



《 北西エリア 》



《 北中央エリア 》



《 駅周辺エリア 》



《 大泉緑道エリア 》