

# しんかなの住まいまちづくり 概要版

(新金岡地区の住まいまちづくり基本方針)

平成31年4月  
堺市地域居住機能再生調整会議

## 1. 位置づけ

### ① 策定の目的

- ・新金岡地区では、公的賃貸住宅が建替など更新の時期を迎え、余剰地（活用用地）が段階的に創出されるなど、まちの再生に向けた新たな動きが生じてきています。
- ・このため、活用用地が地域のまちづくりに有効に活用されるなど、新金岡地区のもつポテンシャルを活かしたまちの魅力向上を図るため、本地区の将来のまちの基本的な方向性をとりまとめるものです。

### ② 対象地区等

- ・地区の名称：新金岡地区
- ・所在地：堺市北区新金岡町1丁～5丁
- ・地区面積：約138ha

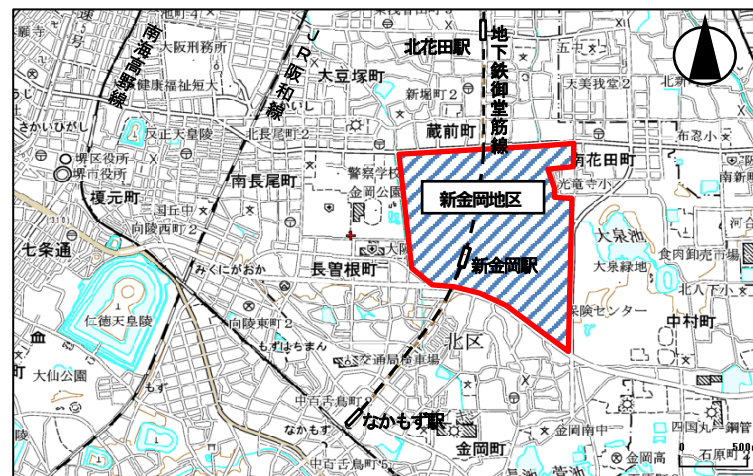
## 2. 現状

- ・人口：21,199人（平成30年3月末）
- ・アクセス：大阪都心の天王寺から約15分、なんばから約20分、梅田から約30分、新大阪から約36分（地下鉄御堂筋線）
- ・新金岡駅の乗降人員：約2万1千人/日（平成29年度）
- ・高齢化率：35.4%（北区：24.6%、市全体：27.6%）（平成30年3月末）

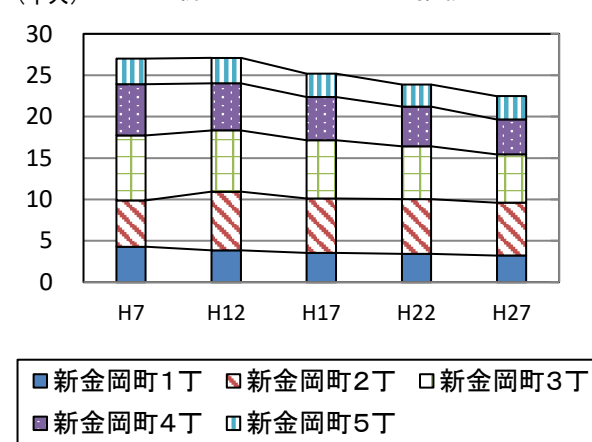
## 3. 地区のポテンシャル

- ・幹線道路や地下鉄を通じて、大阪市内や関西空港などへのアクセスは良好
- ・百舌鳥古墳群や歴史街道とも近接する立地

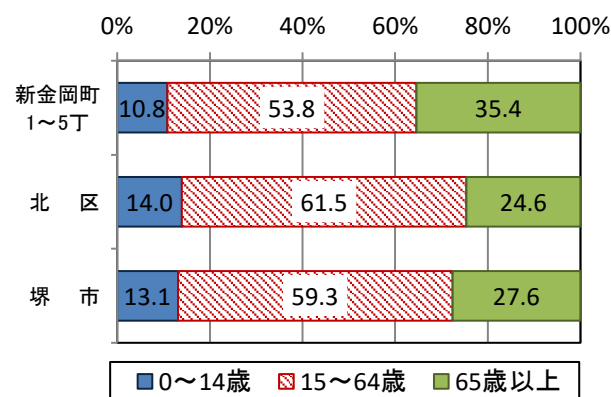
- ・良好な交通アクセス
- ・駅前地区及びその周辺に施設が充実
- ・豊かな緑と地区に隣接する大規模公園
- ・公的資産が豊富



新金岡地区の人口の推移



年齢構成別人口割合（H30.3末推計人口）



## 4. 地区の課題

（現状の課題）

- ・少子高齢化の進展 ⇒ 北区の人口は微増傾向だが、本地区は減少傾向。また市内7区の中でも北区の高齢化率は低いが、本地区は少子化・高齢化が進む。⇒ 地域コミュニティの維持確保や身近な生活支援のための環境づくりが必要
- ・住宅の耐震化・更新 ⇒ 公的賃貸住宅では大半が画一的なストック ⇒ 分譲マンションでは老朽化等による建替更新の合意形成が困難化 ⇒ 住宅団地の多くは高経年化により建替など更新への対応が必要 ⇒ 既存住宅ストックを有効に活用しつつ再生を進めることが必要 ⇒ 駅前では、土地の有効利用や賑わい創出が必要、ときはま線の東西方向の交流、沿道の賑わいづくりや良好なまちなみ形成が課題 など

## 5. 住まいまちづくりの基本方針

コンセプト

豊かな緑や利便性を活かした次代につなぐ、魅力再生・創造の住まいまちづくり ～緑の回廊魅力都市～

### ■ 緑に恵まれた住環境と通勤利便性を活かした「子育てしやすいまち」

- 1-① 子育て世帯向け住宅の供給などによる子育て環境の充実  
(子育て世帯の居住に配慮した住宅や認定子ども園等の子育て支援施設の整備 等)
- 1-② 環境に配慮した住宅の供給など循環型の住まい環境づくり  
(ネット・ゼロ・エネルギーハウスや燃料電池の導入等の環境配慮型住宅の供給 等)
- 1-③ 住宅ストックの有効活用と団地建替の連鎖的な展開による時代にマッチした住宅供給  
(時代のニーズに対応した多様な住宅供給、分譲マンションの建替等に係る支援 等)

### ■ 地域資源・インフラを活かした「定住魅力のあるまち」

- 2-① 駅周辺におけるまちなか居住の促進  
(駅周辺における利便性を活かした良好な都市型住宅の供給)
- 2-② 公園・緑地のネットワークを活かした「緑の回廊」づくり  
(活用用地の土地利用との一体的な賑わい創出等 「緑の回廊」としての魅力強化)
- 2-③ 高齢者・障がい者等にやさしい誰もが安全安心に暮らせるまちの形成  
(住宅の耐震化及びバリアフリー化の促進、地域包括ケアシステムの推進 等)

### ■ 広域的なアクセス利便性を活かした「賑わいと活力あるまち」

- 3-① 駅周辺の活性化  
(駅周辺における質の高い複合市街地の形成やときはま線の東西の交流促進 等)
- 3-② 生活利便機能の拡充による魅力発信の拠点づくり  
(幹線道路沿道の活用用地におけるまち全体の魅力をけん引する拠点づくり)
- 3-③ 幹線道路沿道の良好なまちなみ形成  
(幹線道路沿道における土地利用の更新にあわせた賑わい創出や良好なまちなみ形成)

### ● 推進方針……エリア全体の魅力創造に向けた公民連携事業等の推進

本方針に位置づけた内容については、今後、市の上位計画である堺市マスタープランや関連計画の都市計画マスタープラン、堺市 SDGs 未来都市計画、堺市住生活基本計画等との整合を図りつつ、その実現に向けて取り組みます。



# ●住まいまちづくりの基本方針（イメージ）図

## ■新金岡地区の公的賃貸住宅一覧

住宅名	従前管理戸数	備考
府営金岡東第1	465	建替(集約)に伴い用途廃止予定(※1)
府営金岡東第2	712	堺新金岡2丁3番住宅及び堺新金岡2丁6番住宅に建替(967戸)
府営金岡東第3	764	耐震改修済
府営金岡東第4(※2)	496	堺新金岡3丁8番住宅に建替(422戸)
府営金岡東第5	881	建替(761戸予定)
府営金岡東第6	574	維持管理
府公社金岡東	200	建替もしくは集約
府公社金岡東B	304	建替もしくは集約
府公社金岡東C	296	左記団地については、建替等の方針を検討中
府公社金岡東D	350	
府公社金岡東E	64	
府公社金岡東F	160	
府公社金岡東G	290	
府公社金岡東I	80	
府公社OPH新金岡	123	建替済
UR新金岡第1	708	ストック再生

※1 府営堺新金岡2丁3番住宅及び府営堺新金岡2丁6番住宅(旧府営金岡東第2住宅)に集約建替  
 ※2 建替後用途廃止済



- 駅周辺地域拠点**：商業機能や区役所などの複合市街地を形成し、賑わいのある都市活動の拠点
- 緑の拠点**：市民の憩いや自然とのふれあい、スポーツ、レクリエーションの拠点
- 沿道サービス軸**：沿道の商業機能や交流機能、良好なまちなみ形成による賑わい軸
- 緑の軸**：大泉緑地や金岡公園など、緑の拠点をつなぐ歩行者ネットワーク軸
- 住宅市街地ゾーン**：生活サービス、利便機能などが立地する良好な住宅市街地
- 中低層住宅地ゾーン**：戸建ての低層住宅地や戸建て住宅と共同住宅等による良好な住宅市街地
- 公的賃貸住宅団地**：団地再生事業<sup>注1</sup>や活用用地<sup>注2</sup>を活かした新たな機能導入の拠点
- 活用用地**：公的賃貸住宅団地の建替などにより創出される用地

注1) 団地再生事業：建替、集約化のほか改修（リノベーション等）をさす  
 注2) 活用用地については平成29年度末時点で計画（予定含む）のあるものを記載