

しんかなの住まいまちづくり

(新金岡地区の住まいまちづくり基本方針)

しんかなの住まいまちづくり

(新金岡地区の住まいまちづくり基本方針)

堺市域地域居住機能再生調整会議
(大阪府・堺市・大阪府住宅供給公社・UR都市機構)
2019年4月 策定

2019年4月

堺市域地域居住機能再生調整会議

1. 位置づけ

① 策定の目的

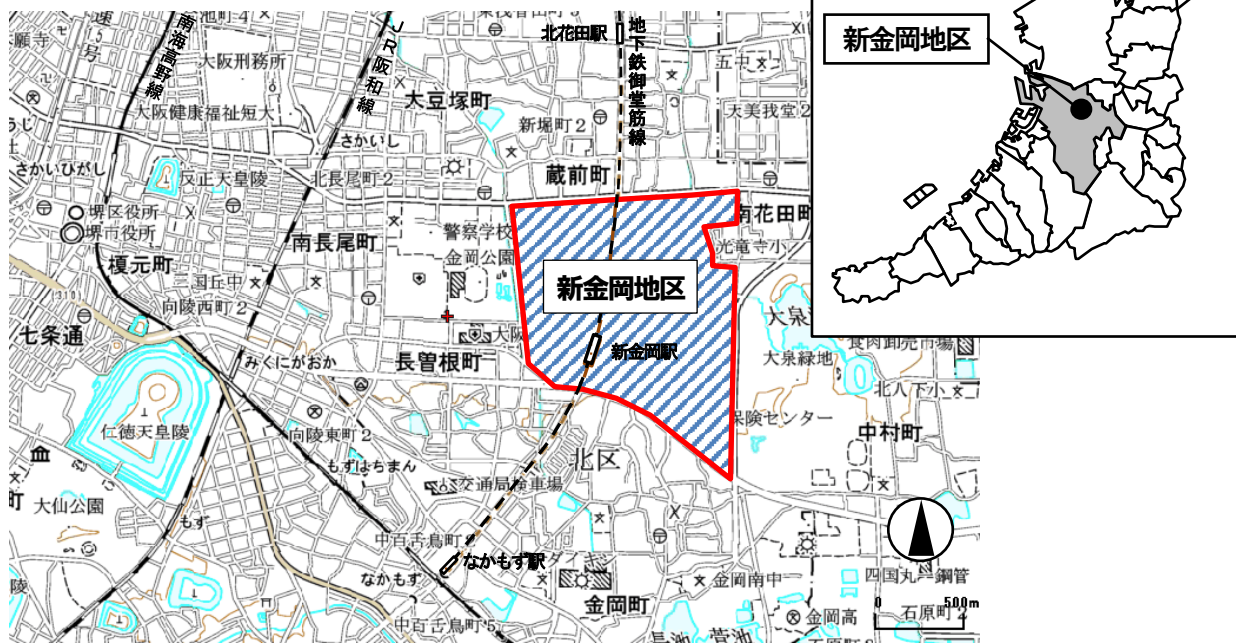
- ・新金岡地区（以下、「本地区」という。）は、昭和40年代を中心とした住宅開発により、多くの公的賃貸住宅[※]や分譲住宅団地等が建てられました。その後、昭和62(1987)年には地下鉄御堂筋線が開通し、大阪都心部への交通の利便性が高い地区となっています。
- ・まち開きから概ね50年となる今日、社会の変化やまちの成熟に即したまちづくりが求められている中で、堺市都市計画マスタープラン[※]においては、地下鉄御堂筋線沿線地域の中心拠点としてふさわしい都市機能の集積を図るとともに、人々が交流し、賑わいのあるまちづくりを促進することとして位置づけています。
- ・現在、本地区では公的賃貸住宅等が建替の時期を迎えており、今後、建替に伴う土地の有効利用により生じる余剰地（以下「活用用地」という。）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。
- ・この基本方針は、これら公的賃貸住宅等の建替などを契機として、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ことを目的としています。



南方向から本地区をみる(2016年撮影)

② 対象区域等

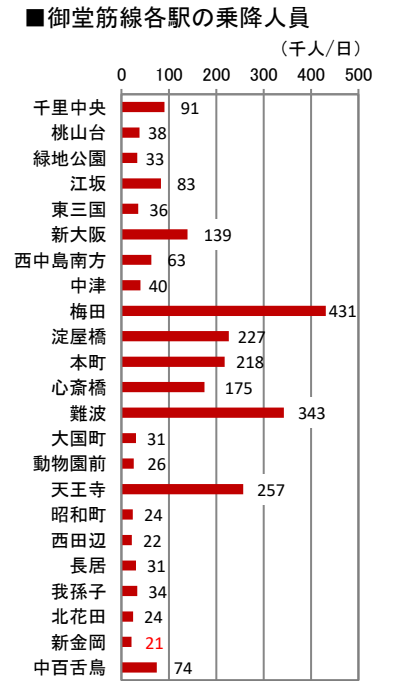
- ・地区の名称：新金岡地区
- ・所在地：堺市北区新金岡町1丁～5丁
- ・地区面積：約138ha



2. 現状

① 地区の位置

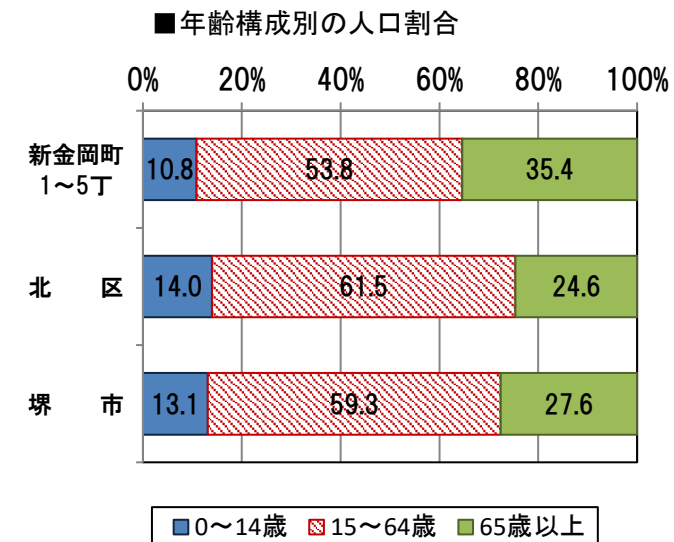
- ・本地区は、堺市北東部で大阪市と松原市に近接し、大型商業施設のある北花田地区と、地下鉄と南海線の結節駅を中心に広がる中百舌鳥地区の間に位置します。
- ・鉄道アクセスの玄関口となる新金岡駅は、大阪都心の天王寺まで約15分、なんばまで約20分、梅田まで約30分、新大阪まで約36分で乗換なしでのアクセスが可能です。
- ・広域環状道路（大阪中央環状線）、大阪市内と泉南地域を結ぶ南北の広域道路（大阪高石線）、臨海エリアと河内地域を結ぶ東西の幹線道路（堺大和高田線）等の結節点となっており、広域的な道路アクセスも良好な立地となっています。
- ・世界文化遺産に国内推薦されている百舌鳥・古市古墳群や日本遺産に認定されている竹内街道に近接します。



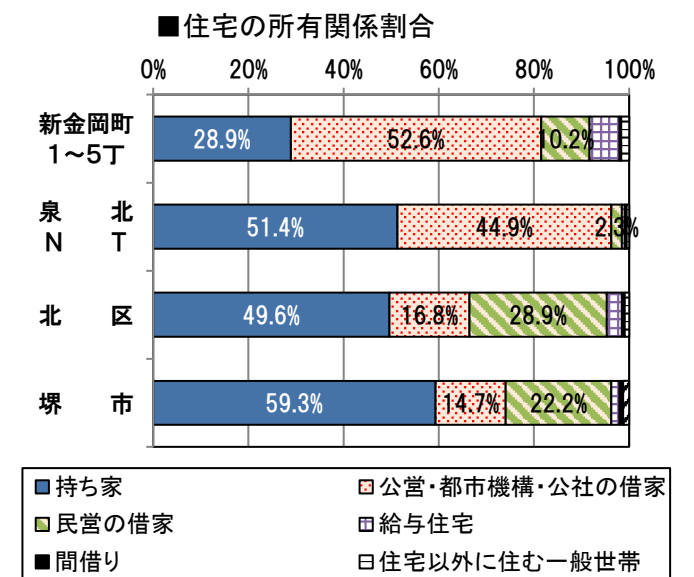
資料：平成29年度大阪府統計年鑑

② 地区の概要

- ・本地区の人口は21,199人（平成30(2018)年3月末）です。
- ・直近の年齢区分別人口割合では、65歳以上の割合である高齢化率が**35.4%**と市全体（27.6%）より高くなっています（住民基本台帳人口・平成30(2018)年3月）。
- ・最寄り駅である新金岡駅の乗降人員は、約2万1千人/日で御堂筋線の中で一番少なくなっています。
- ・本地区の特徴として、**公的賃貸住宅の割合が高く**、市全体（14.7%）、北区（16.8%）、泉北ニュータウン（44.9%）より高い52.6%を占めています。
- ・本地区内の公的賃貸住宅は築50年前後で、**建替等の時期を迎えています**。
- ・堺市マスタープラン[※]、堺市都市計画マスタープラン[※]において、新金岡駅周辺は、「地域における市民生活の中心拠点」として、「日常生活の利便性と地域の賑わいや交流を創出」する地域拠点に位置づけられています。



資料：H30.3末 住民基本台帳



資料：H27国勢調査

3. 地区のポテンシャル

I) 良好な交通アクセス

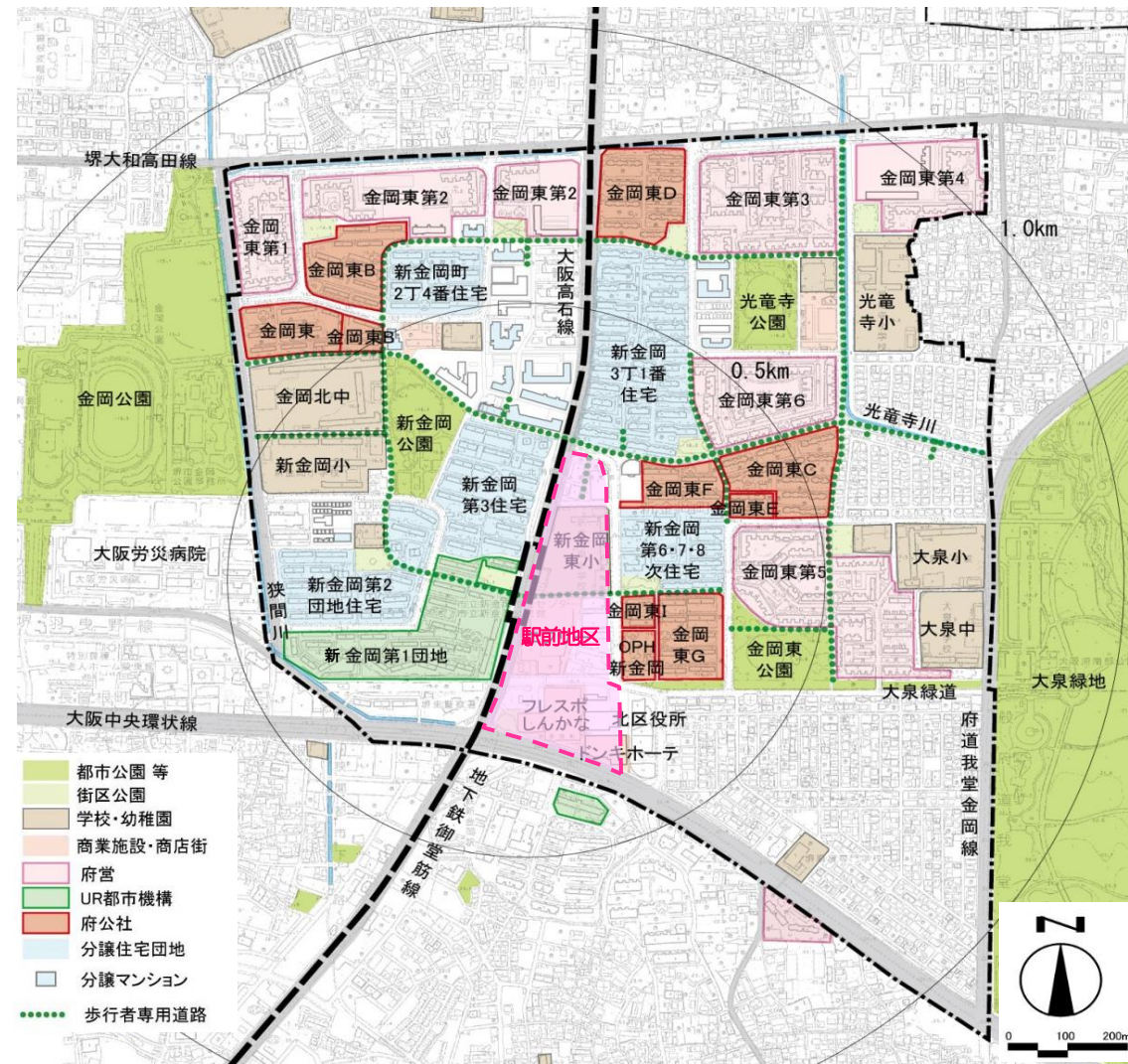
① 地下鉄御堂筋線の駅 1.0km 圏



② 広域的な道路網となっている幹線道路が地区内外を通過



交通量の多い東西南北の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。世界遺産や歴史街道(竹内街道)とも近接する立地。



II) 駅前地区及びその周辺に施設が充実

③ 駅前地区^(注)には、北区役所・図書館、商業施設(フレスポ)、病院、小学校などが立地し、周辺には学校、総合病院も立地



注) 駅前地区: 用途地域が近隣商業地域のエリアを指す(上図参照)

III) 豊かな緑と地区に隣接して大規模公園が立地

④ 大～小の個性ある公園が分布



⑤ 地区内を回遊し、大規模公園につながる緑道



⑥ 競技場・テニスコートなどのスポーツ施設が充実



IV) 公的資産が豊富

⑦ 約6,500戸の公的賃貸住宅、公園・学校などを含め、公的主体でまちづくりの連携が図りやすい公的資産が豊富



⑧ 今後、地区全体で大幅な機能更新や新たな機能導入などの機会・活用可能な土地が生まれる



4. 地区の課題

■現状の課題

大阪高石線（ときほま線）の沿道の課題

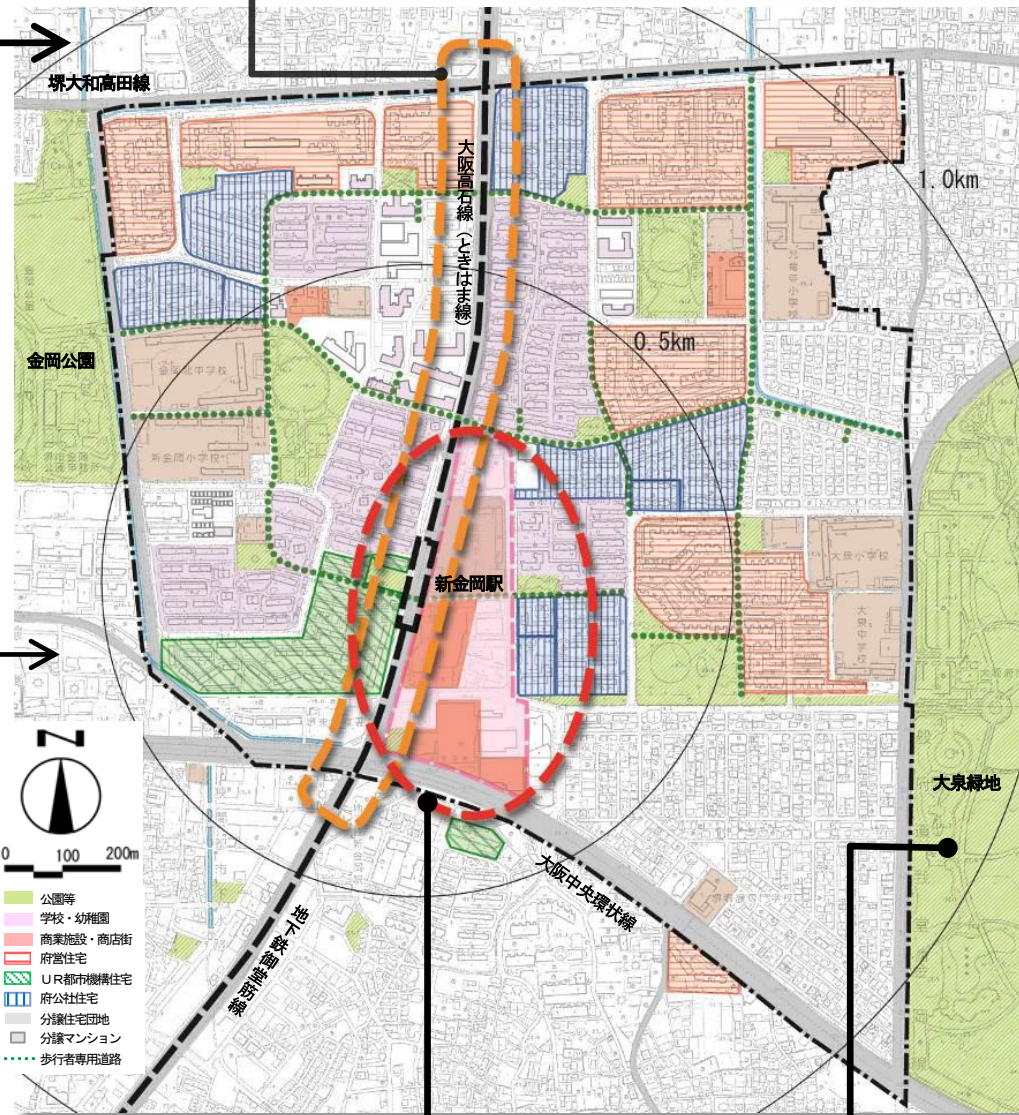
⇒賑わいが少なく、まちなみも単調
⇒大阪高石線（ときほま線）東西方向の交流が南北方向に比べ十分でない

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となっており、一部で耐震化が必要
⇒住宅団地の多くは老朽化等による建替更新への対応が必要
⇒既存住宅団地ストックを有効に活用しつつ再生を進めることが必要
⇒分譲マンションでは老朽化等による建替の合意形成が困難化（高齢化、ノウハウ不足、仮移転先の確保など）

少子・高齢化の進展

⇒北区が人口増加傾向にあり、市内でも高齢化率が低いのに対して、本地区は人口減少、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
⇒小学校では子供の減少による児童数・クラス数が小規模化の傾向



地区の中心である駅周辺の課題

⇒賑わいの創出が必要（駅前立地でありながら有効な土地利用がなされていない）
⇒一部施設は老朽化対策が必要
⇒駅の地下通路は賑わいが少なく、地上との連絡もあまりよくない
⇒御堂筋線沿線であるにもかかわらず、駅の乗降客数が少ない（労働人口、労働者世帯ニーズに合った住宅が少ない）
⇒幹線道路の交通量が多いものの、ほとんどが通過交通（広域集客力のある施設がない、若しくは既存施設の集客力が弱い）



大泉緑地などの大規模公園の課題

⇒地域のまちづくりと連携した賑わいの創出が望まれる。
(大泉緑地の利用者 年間 250 万人)

■住まいまちづくりの課題

現状の課題を踏まえ、まちの基本的な方向性を定める上での課題を以下のとおりとします。

課題1

建替・集約化や活用用地創出の機会を捉えた時代の要請への対応

更新時期を迎えた住宅・施設が多数あり、建替や活用用地の創出を好機ととらえ、時代の要請に対応した住宅の供給や新たな機能導入、それらに対応したソフト施策の展開などを進めていくことが必要です。

- 子育て支援・子育て世帯の居住促進への対応
- 環境モデル都市※にふさわしい持続可能な住まい環境づくりへの対応
- 高経年化する住宅ストックへの対応と居住機能の再生・多様化

課題2

良質なインフラ・資源の活用

駅前に集約された諸施設や計画的に整備された良質なインフラ※（道路や公園・緑道など）、隣接する大規模な公園・緑地（大泉緑地・金岡公園）などを活かした再生を進めていくことが必要です。

- 利便性を活かした駅周辺の住まいづくり
- 公園や豊かな緑を活かしたまちの特色づくり
- 地域の医療や福祉施設などとの連携による安心して暮らせる環境整備への対応

課題3

広域的なアクセス利便性を活かした駅周辺の活性化

御堂筋線や広域道路網の結節点、北区役所や大泉緑地など広域的な集客・来街のある施設の立地、幹線道路沿いの活用用地創出などを活かした再生を進めていくことが必要です。

- 交通利便性を活かした駅前や幹線道路沿いの活性化、賑わいづくりへの対応
- 駅前地区の施設更新への対応
- 大阪高石線（ときほま線）東西の交流促進

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

緑豊かな住環境や大阪都心等への交通利便性を活かし、共働き世帯をはじめとする子育て世帯の居住を促進するため、活用用地の活用や公的賃貸住宅の再生等にあたっては、**子育て世帯の居住に配慮した住宅や、認定こども園等の子育て支援施設の整備**を誘導するなど、付加価値の高い住宅地の形成を図ります。また、小中一貫教育などによる**教育環境の充実**を図ります。



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

活用用地などにおける住宅の供給等においては、エネルギー利用の効率化や再生可能、水素等の新エネルギーの普及を図り、ZEH（ネットゼロ・エネルギー・ハウス[※]）や燃料電池[※]の導入など、**環境に配慮した住宅の供給**などにより環境負荷を低減した住まい環境づくりを推進します。



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

● 公的賃貸住宅等

公的賃貸住宅等の建替やリノベーション[※]等を効果的に組合せ、若年世帯の居住の促進と、**時代のニーズに対応した多様な住宅供給**を図ります。また、建替や改修を進め、居住機能の再生を図るとともに、事業に伴い創出される活用用地を活かし、地域コミュニティの維持確保と住宅市街地としての魅力向上を図ります。



● 民間分譲マンション

分譲マンションの大規模改修や建替については、**アドバイザーの派遣など合意形成の支援**を図ります。また、仮住居対策についても公的住宅の空き住戸状況を勘案しつつ公民連携によりマンション再生を促進します。

■ 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

鉄道・バスの利用をはじめ、行政施設や公益的施設の利用に便利な駅周辺において、**地区のシンボル性を有する良好な都市型住宅[※]**を誘導するなど、まちなか居住の促進を図ります。

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

緑のネットワークを形成する緑道や公園を活用し、**沿道の活用用地の土地利用との一体的な賑わいを創出**するため、**エリアマネジメント[※]**などを推進し、エリア内を巡り、エリア外とつながる「**緑の回廊**」の持続的な魅力強化し、**まちのブランディング[※]**に活かします。



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などにより、災害に強い安全なまちづくりを進めるとともに、地域の生活支援機能の向上や医療、介護施設等との連携による**地域包括ケアシステム[※]の構築を進める**など、誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けられるまちの環境整備を推進します。



■ 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

駅周辺においては、商業施設の再生など、地域拠点にふさわしい魅力と賑わいの創出をめざし、大阪高石線（ときはま線）の東西の交流を促進するとともに、**土地の高度利用と多様な機能の集積による質の高い複合市街地の形成**を図ります。



3-② 生活利便機能の拡充による魅力発信の拠点づくり

広域的なアクセスがしやすく視認性の高い幹線沿道の活用用地などにおいて、**地区計画制度[※]の活用**を図るなど、**まち全体の魅力・活力の向上を牽引する拠点の形成**を図ります。

3-③ 幹線道路沿道の良好なまちなみ形成

地区の南北を貫く大阪高石線（ときはま線）の沿道において、土地利用の更新などに合わせて、**賑わいの創出とまちの顔としての良好なまちなみ形成**を誘導します。



■ 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。

公的賃貸住宅の建替等に伴い生じる活用用地の利用にあたっては、地域のまちづくりに寄与する土地利用の誘導につとめていきます。公的賃貸住宅の再生や新たな都市機能の導入、緑道・公園の魅力付けなどにおいて、**民間のアイデアや投資意欲を呼び込む誘導策などを検討**するとともに、エリア全体の魅力創造に向けて、**地域住民・民間事業者・公的賃貸住宅事業者・関係機関・市区などが連携した事業を進めます。**

●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(注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(注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

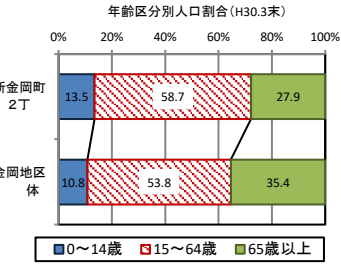
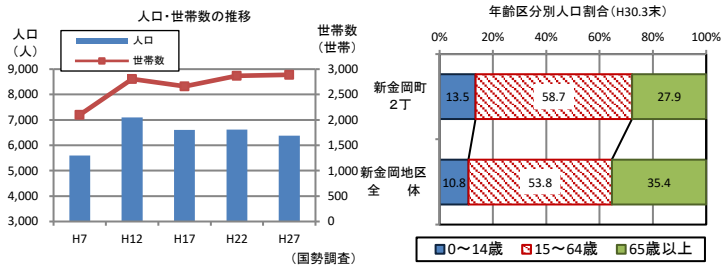
注1) 府営堺新金岡2丁3番住宅及び府営堺新金岡2丁6番住宅(旧府営金岡東第2住宅)に集約建替
 注2) 建替後用途廃止済



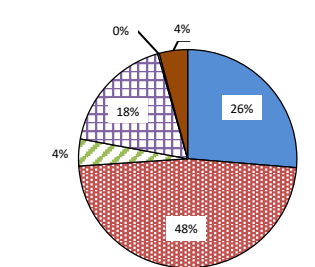
- 駅周辺地域拠点：商業機能や区役所などの複合市街地を形成し、賑わいのある都市活動の拠点
- 緑の拠点：市民の憩いや自然とのふれあい、スポーツ、レクリエーションの拠点
- 沿道サービス軸：沿道の商業機能や交流機能、良好なまちなみ形成による賑わい軸
- 緑の軸：大泉緑地や金岡公園など、緑の拠点をつなぐ歩行者ネットワーク軸
- 住宅市街地ゾーン：生活サービス、利便機能などが立地する良好な住宅市街地
- 中低層住宅地ゾーン：戸建ての低層住宅地や戸建て住宅と共同住宅等による良好な住宅市街地
- 公的賃貸住宅団地：団地再生事業[※]や活用用地^{注3}を活かした新たな機能導入の拠点
- 活用用地：公的賃貸住宅団地の建替などにより創出される用地

注3) 活用用地については平成30年度末時点計画(予定含む)のあるものを記載

新金岡町2丁



住宅の所有関係別一般世帯数割合 (H27国調)



公的賃貸住宅

名称	備考
府営 堺新金岡2丁3番住宅	旧金岡東第2住宅
府営 堺新金岡2丁6番住宅	用途廃止
府公社 金岡東第1住宅	用途廃止
府公社 金岡東団地	建替又は集約化
府公社 金岡東B団地	建替又は集約化

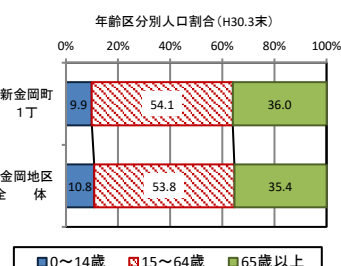
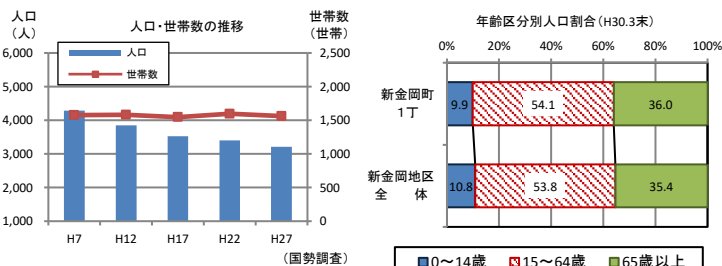
分譲住宅団地

名称	備考
新金岡2丁4番住宅	ほか

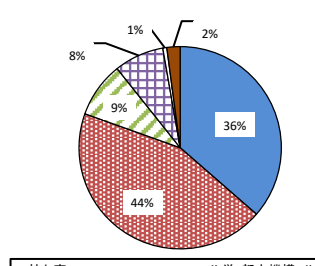
公共公益施設・生活利便施設等

保育所・こども園・幼稚園	新金岡幼稚園、新金岡西こども園
主な高齢者施設	—
主な商業施設、スーパー	小規模店舗
学校	—
公園緑地等	街区公園*

新金岡町1丁



住宅の所有関係別一般世帯数割合 (H27国調)



公的賃貸住宅

名称	備考
UR 新金岡第1団地	ストック再生

分譲住宅団地

名称	備考
新金岡第2住宅	
新金岡第3住宅	

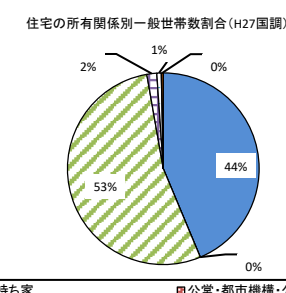
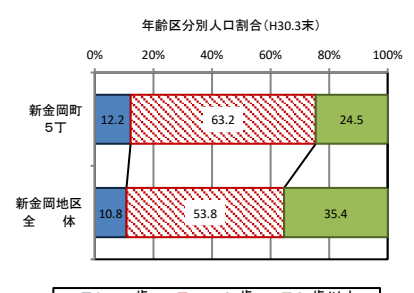
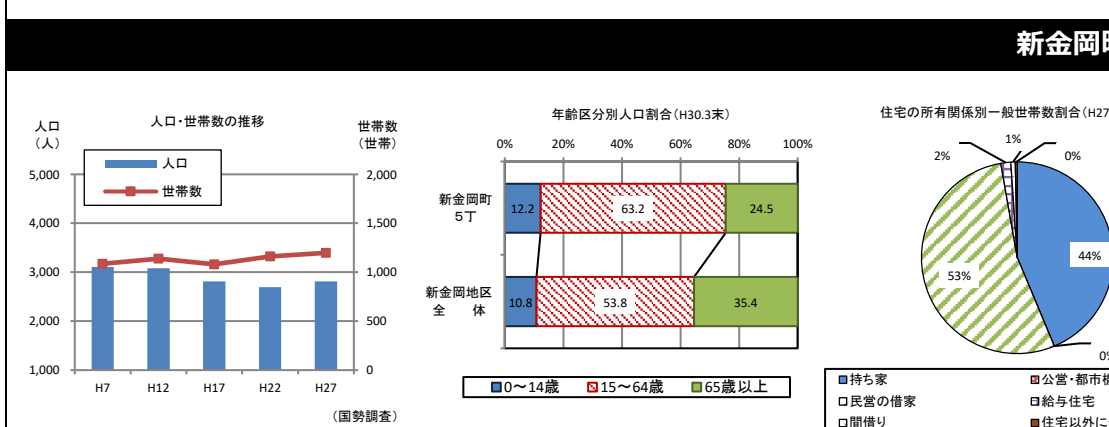
公共公益施設・生活利便施設等

保育所・こども園・幼稚園	金岡双葉幼稚園、
主な高齢者施設	—
主な商業施設、スーパー	小規模店舗
学校	新金岡小学校、金岡北中学校
公園緑地等	新金岡公園、街区公園

(資料) 地区ごとの現況データ



名称	備考
府営 堺新金岡4丁5番住宅	旧金岡東第5住宅
府公社 金岡東C団地	
府公社 金岡東E団地	
府公社 金岡東F団地	
府公社 金岡東G団地	
府公社 OPH 新金岡	建替済
府公社 金岡東I団地	



新金岡町5丁

公的賃貸住宅

名称	備考
—	—

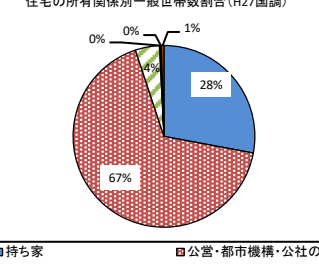
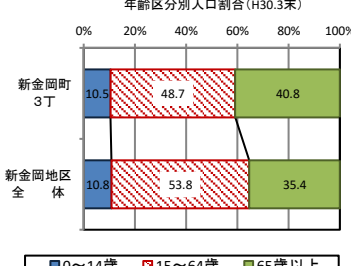
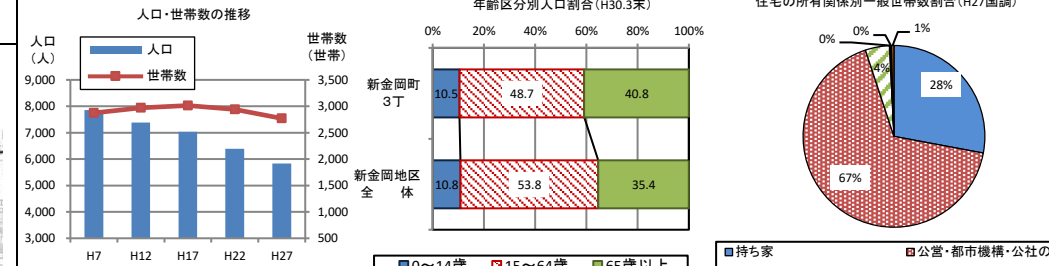
分譲住宅団地

名称	備考
アルティス新金岡	

公共公益施設・生活利便施設等

保育所・こども園・幼稚園	—
主な高齢者施設	介護老人保健施設 アイリス堺正風
主な商業施設、スーパー	フレスポしんかな、ドンキホーテ
学校	堺看護専門学校
公園緑地等	街区公園
病院	正風病院

新金岡町3丁



公的賃貸住宅

名称	備考
府営 堺新金岡3丁8番住宅	旧金岡東第4住宅
府営 金岡東第3住宅	耐震改修
府営 金岡東第6住宅	維持管理
府公社 金岡東D団地	

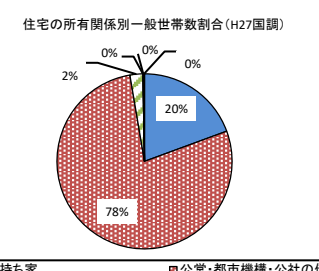
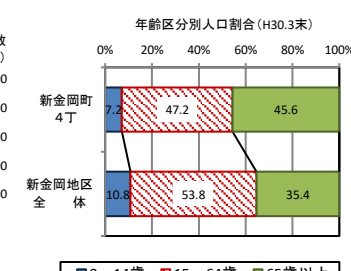
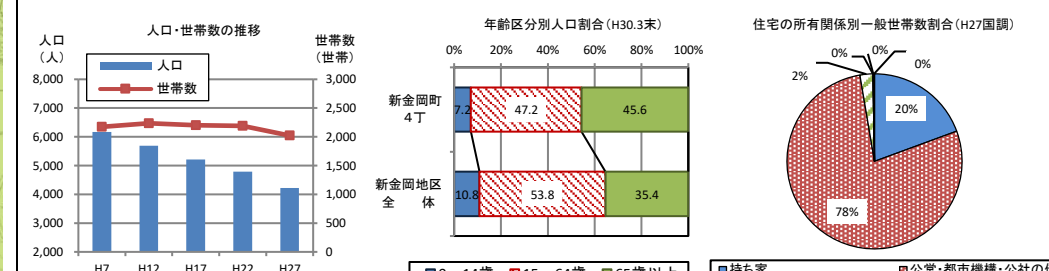
分譲住宅団地

名称	備考
新金岡3丁1番住宅	
金岡B住宅	
金岡C住宅	
金岡D住宅	
金岡E住宅	
金岡F住宅	
金岡G住宅	
ほか	

公共公益施設・生活利便施設等

保育所・こども園・幼稚園	中央幼稚園
主な高齢者施設	—
主な商業施設、スーパー	スーパーサンコウ等
学校	光竜寺小学校
公園緑地等	光竜寺公園、街区公園

新金岡町4丁



公的賃貸住宅

名称	備考
府営 堺新金岡4丁5番住宅	旧金岡東第5住宅
府公社 金岡東C団地	
府公社 金岡東E団地	
府公社 金岡東F団地	
府公社 金岡東G団地	
府公社 OPH 新金岡	建替済
府公社 金岡東I団地	

分譲住宅団地

名称	備考
新金岡第6次住宅	
新金岡第7次住宅	
新金岡第8次住宅	

公共公益施設・生活利便施設等

保育所・こども園・幼稚園	光明幼稚園、新金岡センター保育園、いずみ保育園、新金岡こども園
主な高齢者施設	—
主な商業施設、スーパー	エブリー
学校	大泉学園、新金岡東小学校
公園緑地等	金岡東公園、街区公園、大泉緑道
病院	堺若葉会病院、

語句の説明

あ行	インフラ	産業や生活の基盤として整備される施設のことで、道路、鉄道、上下水道、通信施設などをさし、広義には学校、病院、公園なども含む。
	エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民、事業主、地権者等による主体的な取り組み。
か行	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離 250 メートルの範囲内で 1 箇所当たり 0.25 ヘクタールを標準として配置する公園のこと。
	環境モデル都市	低炭素社会の実現に向けて先駆的な取り組みに挑戦する都市として国から選定された都市。堺市は平成 21(2009)年 1 月に環境モデル都市に選定。
	公的賃貸住宅	ここでは、府営住宅、大阪府住宅供給公社賃貸住宅、UR 都市機構賃貸住宅のこと。
さ行	堺市 SDGs 未来都市計画	SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは、2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中核をなすもので、2016 年から 2030 年までの世界共通の 17 の目標をいう。 市では平成 30(2018)年 6 月「SDGs 未来都市」に選定された。「堺市 SDGs 未来都市計画」は、本市が持続可能な社会をめざす SDGs 推進に資する施策などを定めた計画。平成 30(2018)年 8 月策定。
	堺市住生活基本計画	本市の住宅施策を総合的かつ計画的に展開するため、市の住宅政策の基本的な方向性を示した計画。平成 28(2016)年度改訂。
	堺市都市計画マスタープラン	長期的な視点に立った都市の将来像やその実現に向けての都市づくりの方向性を示し、都市計画法第 18 条の 2 に規定される都市計画の基本的な方針として定めた計画。平成 24(2012)年度改定。
	堺市マスタープラン	市のまちづくりの基本的な方向性と取組みを示す計画。平成 22 年度策定。
	た行	団地再生事業
	地域包括ケアシステム	可能な限り住み慣れた地域で、高齢者が尊厳をもって人生の最期まで自分らしく暮らし続けられるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び生活支援が一体的かつ継続的に提供される体制のこと。このような体制を切れ目なく、有機的かつ一体的に提供していくことで、ひとり暮らしの高齢者や要介護度の重い高齢者など、高齢者がどのような状況にあっても安心して在宅生活を送ることができるようにしていくという考え方。
	地区計画制度	都市計画法に基づく制度で、地域の実情に応じたまちづくりを進めるため、特定の地域を対象として、建築物に関するきめ細かなルールと生活道路や公園など公共施設に関する計画を一体的に定める地区レベルの都市計画。
	都市型住宅	都市において、良好な住環境を確保しつつ高密度に住む集合住宅をいう。

な行	ネットゼロ・エネルギー・ハウス	外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能 エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロ以上とすることをめざした住宅。 ZEH (Net Zero Energy House : ゼッチ)
	燃料電池	水素と酸素の化学的な結合反応によって直接、電力を発生させる装置。家庭用として、都市ガスや LP ガスから生成する水素と空気中の酸素を反応させて発電し、この反応により生じる排熱を利用することによりエネルギー利用効率を高くした、省エネ・省 CO2 型の機器が商品化されている。
は行	ブランディング	他と明確に差別化できる個性（イメージ、信頼感、高級感など）を作り上げる取組みをいう。ブランド化。
	ポテンシャル	まちが持っている特性や優位性など、潜在的なものも含んだまちの魅力を示す。
ま行	まちなか居住	駅周辺などにおいて、交通の利便性、公共公益施設、生活利便施設など、高度な都市機能やサービスを楽しむ住まい方をいう。
ら行	リノベーション	既存建物に修繕・改造などを施すことにより、その機能を向上し、価値を高める改修のこと。「リフォーム」が小規模な修繕にも使われるのに対し、壁の位置を変えるなど大規模な改修を行う場合に使われることが多い。

堺市地域居住機能再生調整会議について

堺市地域居住機能再生調整会議とは、大規模な公的賃貸住宅団地地区において、構成員相互の連携及び協力のもと、居住機能の集約化と生活支援施設等の整備により地域の居住機能の再生を推進することを目的として、公的賃貸住宅の事業者である大阪府、大阪府住宅供給公社、UR 都市機構と堺市の 4 者により、平成 27 年 3 月に設置した組織です。

