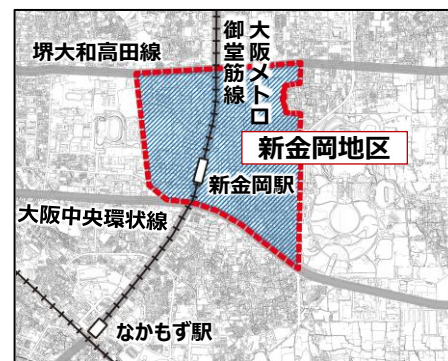


I 背景

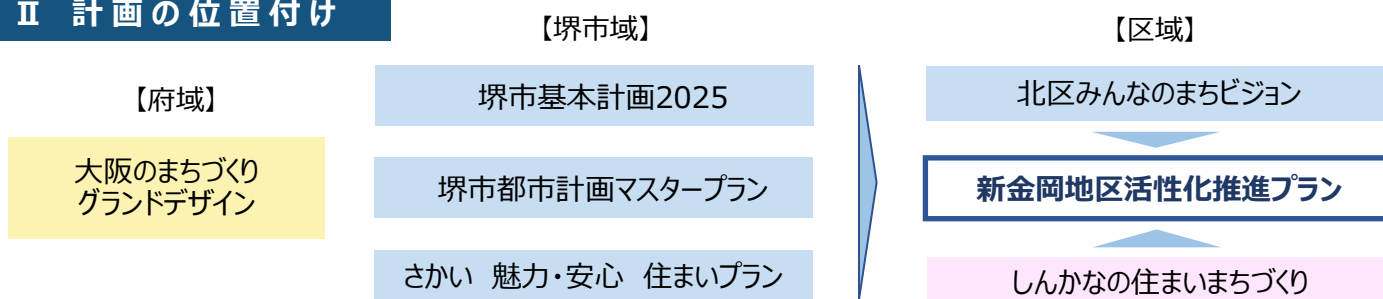
新金岡地区は大阪メトロ御堂筋線新金岡駅が位置し、幹線道路網による交通便利性に優れた立地にあり、緑豊かな住環境を有する良好な市街地が形成された地域です。しかし、まちびらきから約60年が経過し、開発当時とは社会情勢・市民の価値観・生活環境が大きく変化しています。

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。



【対象地区】

II 計画の位置付け



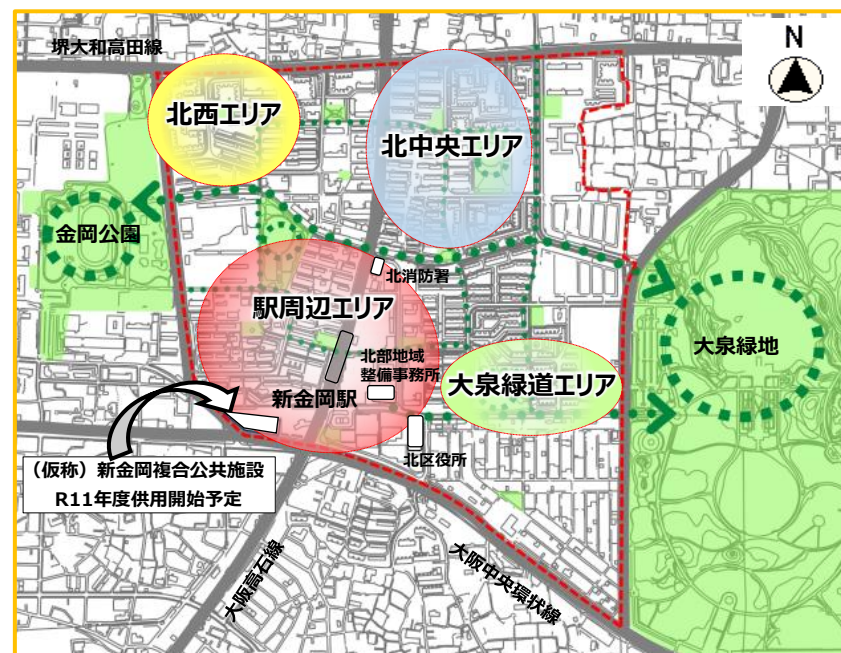
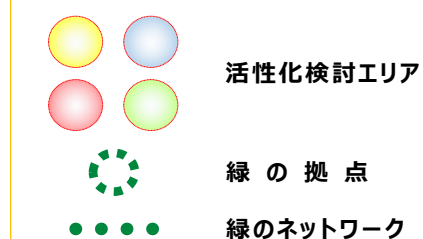
III 目的

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。

IV 地区の動きと活性化検討エリア

- ・ 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。

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

- 公的賃貸住宅の段階的な更新を促進し、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）

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。
- 従来の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。

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 ～

- こ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



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、こ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

大泉緑道エリア ～ 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)

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)

駅周辺エリア ～ 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

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



駅と金岡公園をつなぐ空間イメージ

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

アクセスの向上

新金岡駅から金岡公園・大泉緑地をつなぎ、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



駅周辺エリア 将来イメージ

Ⅶ 活性化へのロードマップ

《ロードマップ》	【 短期 】 ～2030年（令和12年）	【 中期 】 ～2035年（令和17年）	【 長期 】 ～2045年（令和27年）
北西エリア	複合機能の整備		
大泉緑道エリア	住宅更新・活用地の創出 活用手法の検討	活用地の更新整備	
北中央エリア	住宅更新・活用地の創出 活用手法の検討	活用地の更新整備	
駅周辺エリア	再編手法の検討・合意形成 (仮称) 新金岡複合公共施設整備	再編の着手・機能更新	更新整備・賑わい拠点創出



《 北西エリア 》



《 北中央エリア 》



《 駅周辺エリア 》



《 大泉緑道エリア 》

