

木材港地区貯木場利活用ビジョン



令和3年 10 月
岸和田市

目 次

第1章 ビジョン策定の背景・目的..... 1

第2章 貯木場を取り巻く現況..... 2

1. 位置..... 2
2. 交通条件..... 3
3. 土地利用現況..... 4
4. 用途地域..... 6
5. その他の地域地区..... 8
6. 上位計画・関連計画..... 9
7. 各種統計データ..... 17

第3章 各種調査結果及び分析..... 32

1. 事業所立地アンケート調査..... 32
2. 市内外へのヒアリング及びアンケートによる調査結果..... 33
3. 貯木場のポテンシャル分析..... 41

第4章 貯木場の利活用方針等..... 45

1. 貯木場利活用に向けたコンセプト..... 45
2. 3つの利活用方針..... 46
3. 土地利用ゾーニングと導入機能..... 48

第5章 今後の調査・検討に向けて..... 51

1. ロードマップ..... 51
2. 概算費用..... 52
3. 想定される事業手法・主体..... 52

第1章 ビジョン策定の背景・目的

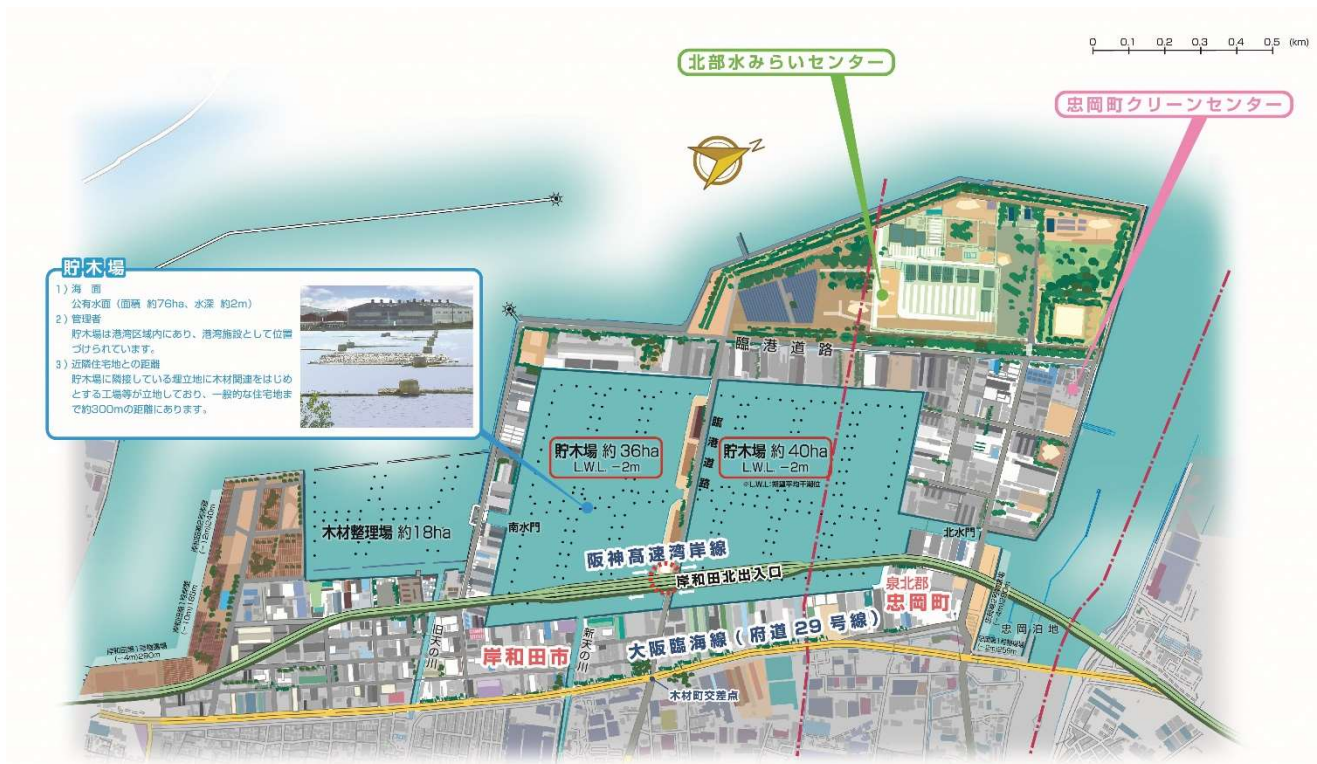
木材港地区は、阪南港港湾計画（大阪港湾局所管）に位置付けられており、岸和田市と忠岡町の2つの行政区域にまたがって立地しています。

地区内の木材コンビナートは、「東洋一の木材工業集積地」を目指して、昭和41年（1966年）に完成しました。埋立地面積が131ha、中央に2カ所ある貯木場を含めると、総面積200haを超える一大コンビナートで、最盛期には多くの合板工場が軒を連ね、貯木場には南洋材の丸太が所狭しと浮かぶ姿が見られました。しかし、昭和50年代以降、木材原産国の原木輸出規制等により、木材の輸入形態が原木から製品へ移行し原木取扱量が減少したため、貯木場の遊休水面が増加し、現在は水面の大半が低利用な状態となっています。

一方で、交通利便性や市街地近接性等を踏まえると、貯木場のポテンシャルは非常に高く、遊休水面を活用した新規土地造成による、産業用地の創出、港湾空間の形成及び地域経済を支える研究機関・企業の誘致など、地域振興につながるエリアとして広大な土地を有効活用することが期待されています。

そこで、将来における貯木場を中心とした木材港地区の有効活用に向けて、当該地区を町域に含む忠岡町の意見も踏まえて、貯木場の利活用方針等を定めるため、本ビジョンを策定します。

検討対象エリア（俯瞰）



「この地図の制作に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図（国土基本情報）電子国土基本図（地図情報）を使用した。（承認番号 平30情使、第1086号）」

資料：木材コンビナートリーフレット

第2章 貯木場を取り巻く現況

1. 位置

- ・ 木材港地区は岸和田市・忠岡町の臨海部に位置しています。
- ・ 大阪市の中心部と関西国際空港の間に位置し、関西国際空港から 20km 圏内にあります。
- ・ 神戸や大阪、奈良など近隣の主要な都市からも 40 km圏内に位置しており、優れた立地特性を有しています。

木材港地区の位置



2. 交通条件

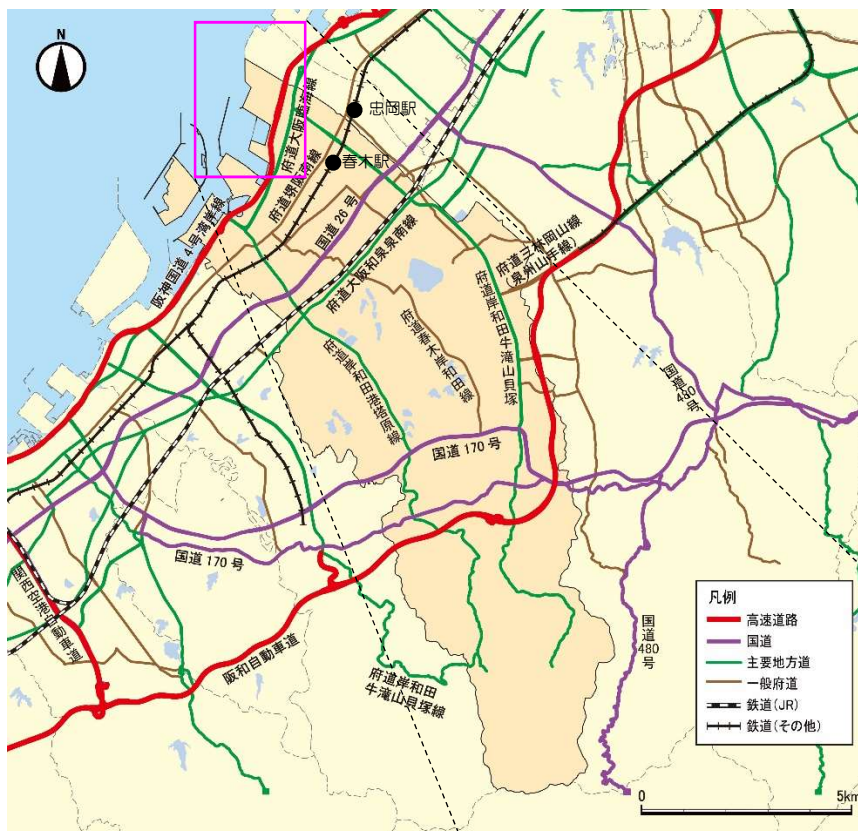
(1) 車ででのアクセス

- ・ 阪神高速湾岸線の岸和田北出入口が地区内にあり、また、主要地方道大阪臨海線（府道 29 号）が地区東側に通るなど、広域的な交通ネットワークが充実しています。
- ・ 関西国際空港には約 15 分、大阪市内には約 30 分、神戸市内には約 40 分、京都市内には約 65 分と、良好な交通アクセスを有しています。

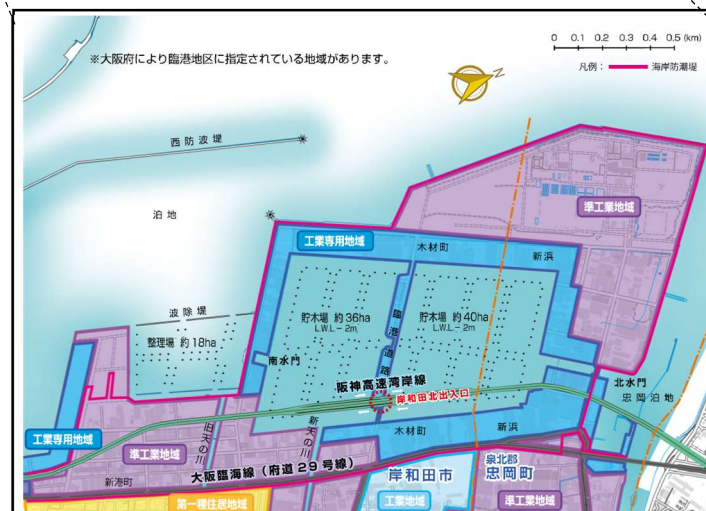
(2) 電車でのアクセス

- ・ 岸和田市及び忠岡町には南海本線が縦断しており、最寄り駅となる「忠岡駅」「春木駅」から当地区までは徒歩約 30 分となっています。

広域図と対象エリア



資料：道路交通センサス（平成 27（2015）年）

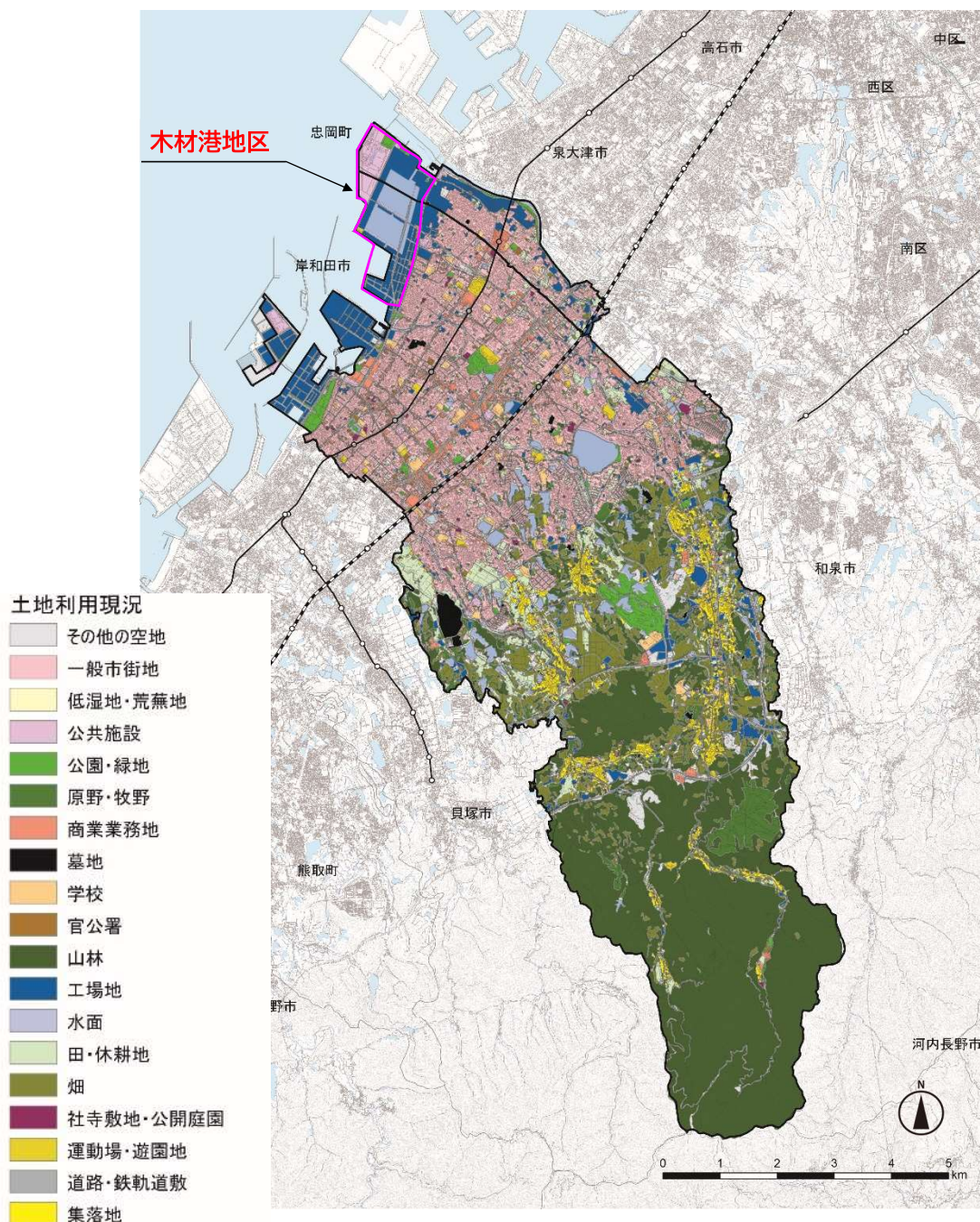


3. 土地利用現況

《岸和田市・忠岡町全域》

- ・ 岸和田市の南東部には和泉山脈が広がり、市域の半分近くを山林が占めています。臨海部に向かうにつれ平野部となり市街地が広がっています。山林と市街地の間には畑や田・休耕地が残されています。さらに、ため池などが市域に点在しています。
- ・ 忠岡町は、大津川沿い・阪南港沿いが工業地となっており、それ以外は市街地が多くを占めています。
- ・ 岸和田市・忠岡町ともに工場地は概ね臨海部に集中していますが、平野部の市街地内や山間部の一部にも点在しています。

土地利用現況図（岸和田市・忠岡町）

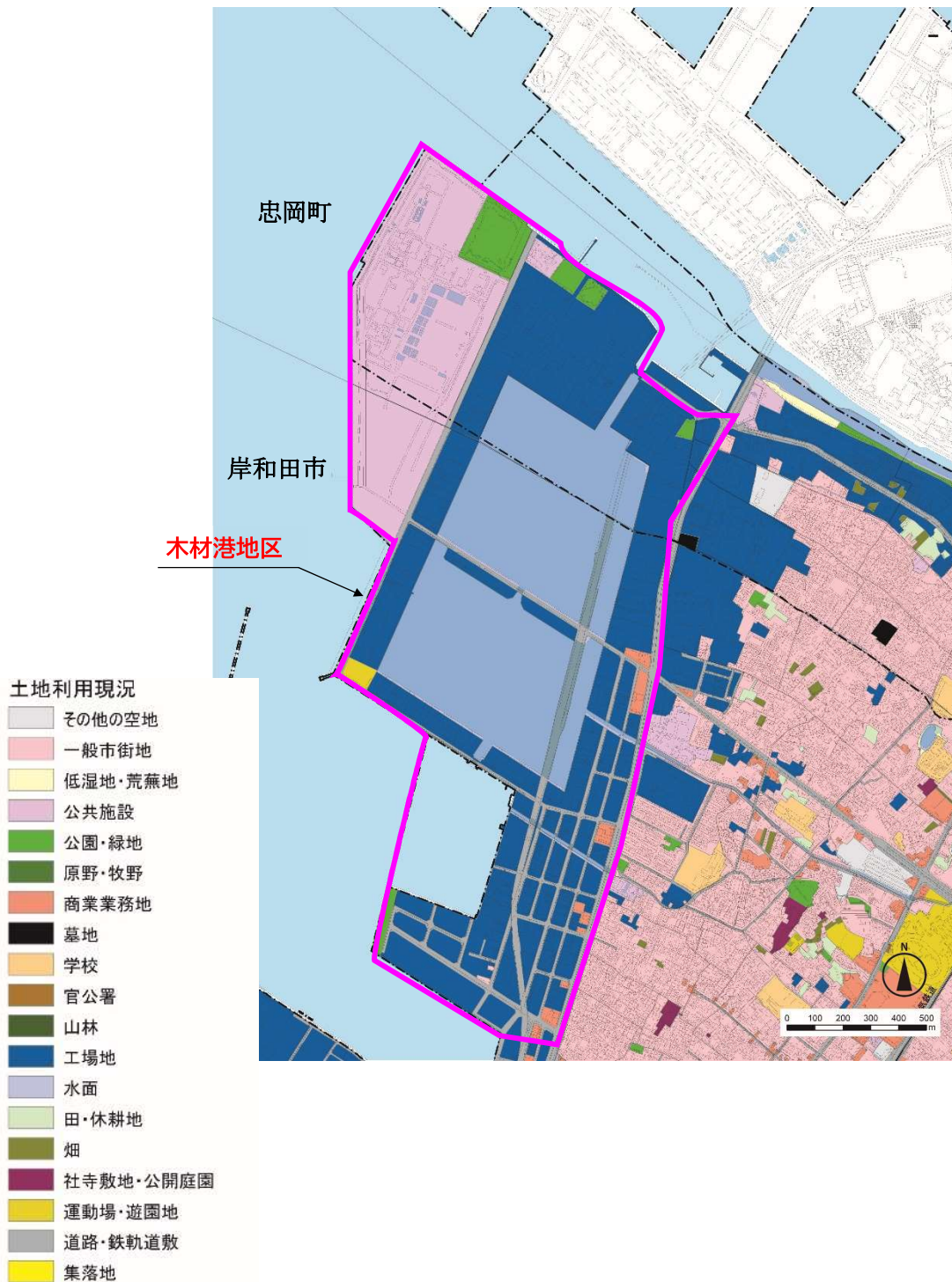


第2章 貯木場を取り巻く現況

《対象エリア》

- ・ 木材港地区は大部分が工場地となっており、一部で公共施設（下水処理場）や公園・緑地として利用されています。
- ・ 主要地方道大阪臨海線（府道 29 号）の沿道に、一部、商業業務地の立地が見られますが全体的には工業地としての利用が主となっています。

土地利用現況図（木材港地区）

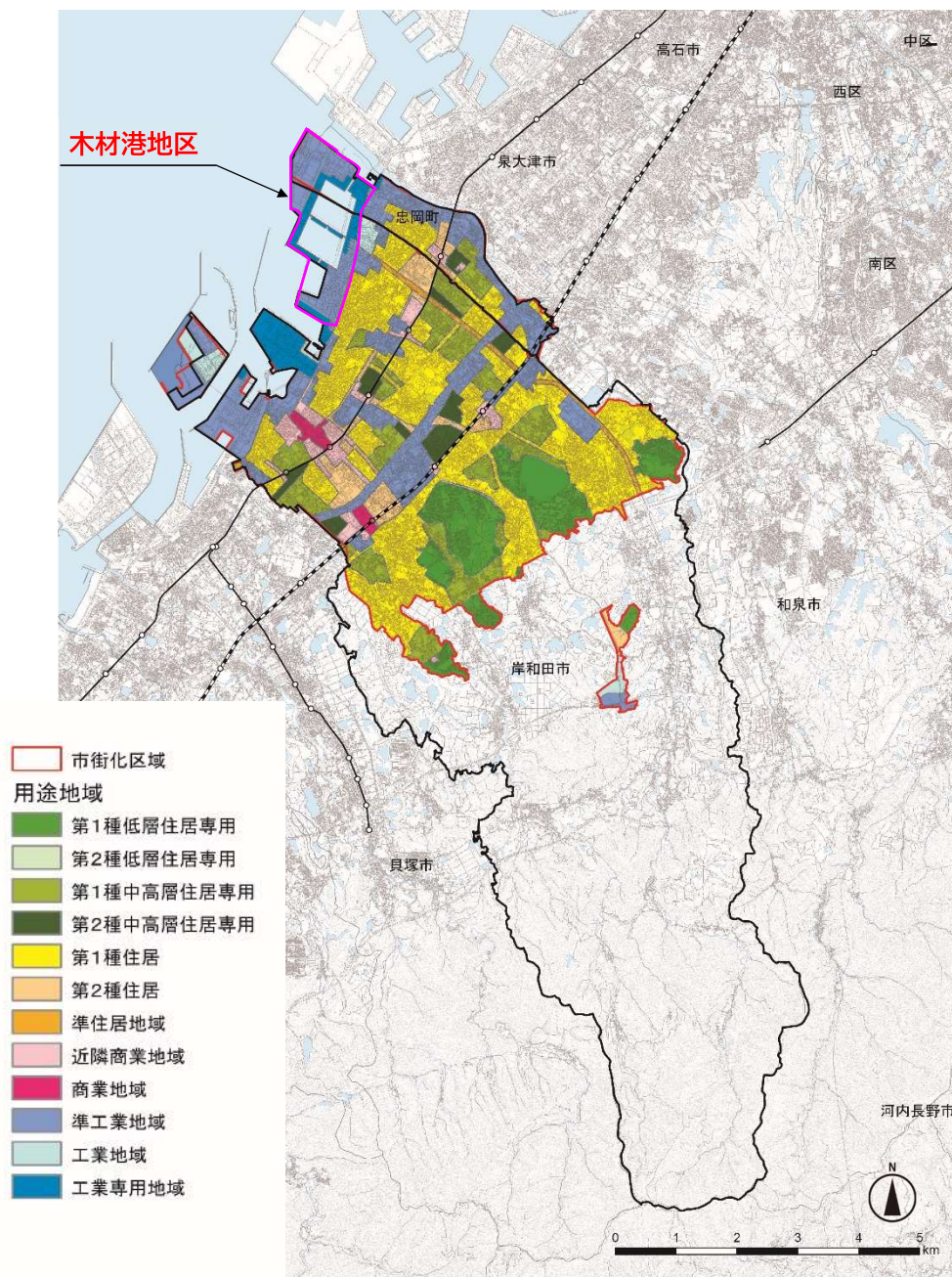


4. 用途地域

《岸和田市・忠岡町全域》

- ・ 岸和田市は海側（北西側）の市街地一帯が市街化区域、山側（南東側）は市街化調整区域に指定されています。
- ・ 市街化区域の大部分は住居系用途となっており、国道 26 号線沿道及び臨海部に工業系用途が指定されています。
- ・ 南海本線「岸和田駅」周辺、JR 阪和線「東岸和田駅」周辺は商業地域となっています。
- ・ 忠岡町域では大津川沿い及び木材港地区が工業系用途となっており、町域の過半が工業系用途となっています。

用途地域図（岸和田市・忠岡町）

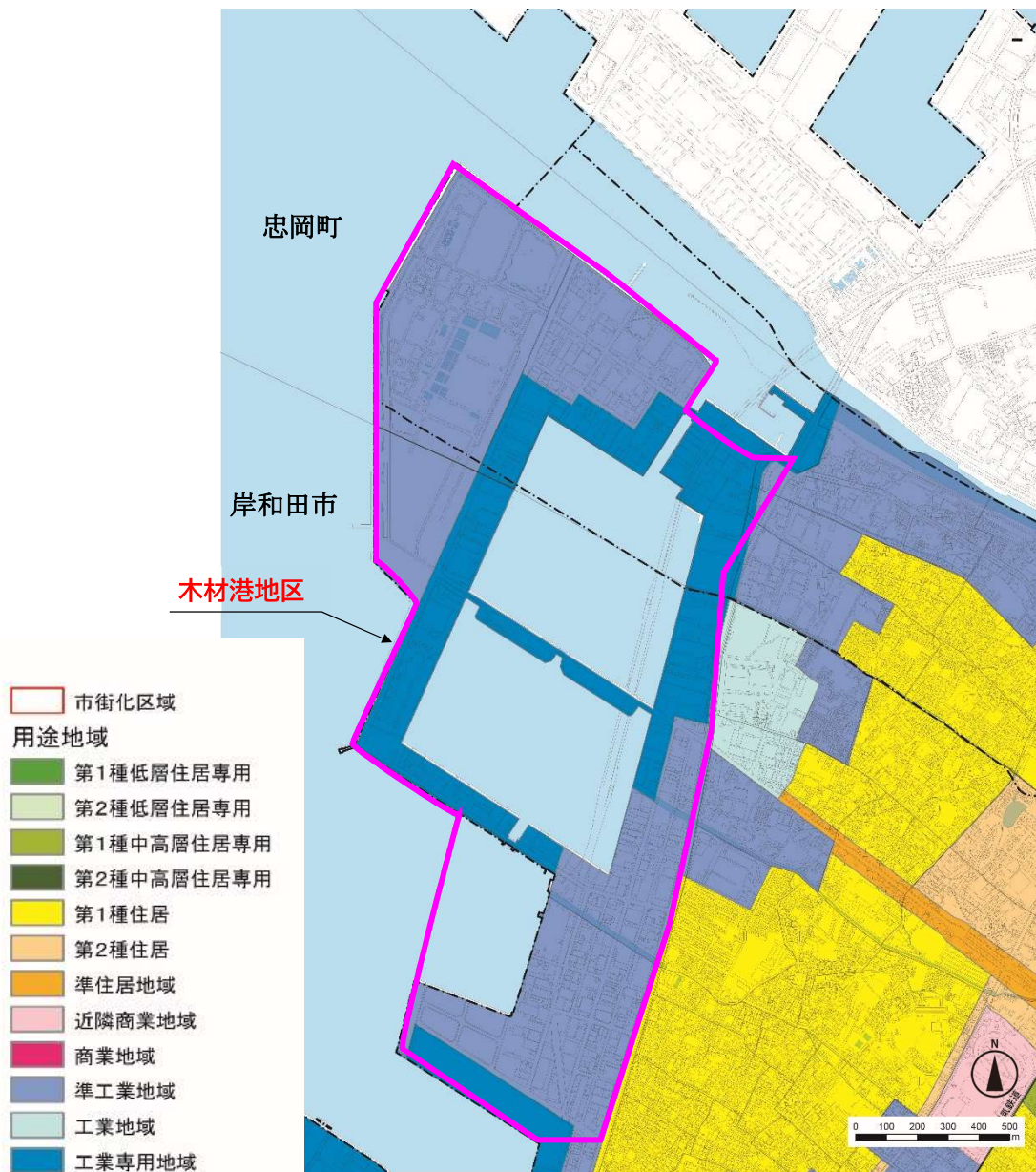


第2章 貯木場を取り巻く現況

《対象エリア》

- ・ 木材港地区は、全域が工業系用途となっており、貯木場に面して主に工業専用地域、その他周辺のエリアは準工業地域に指定されています。

用途地域図（木材港地区）



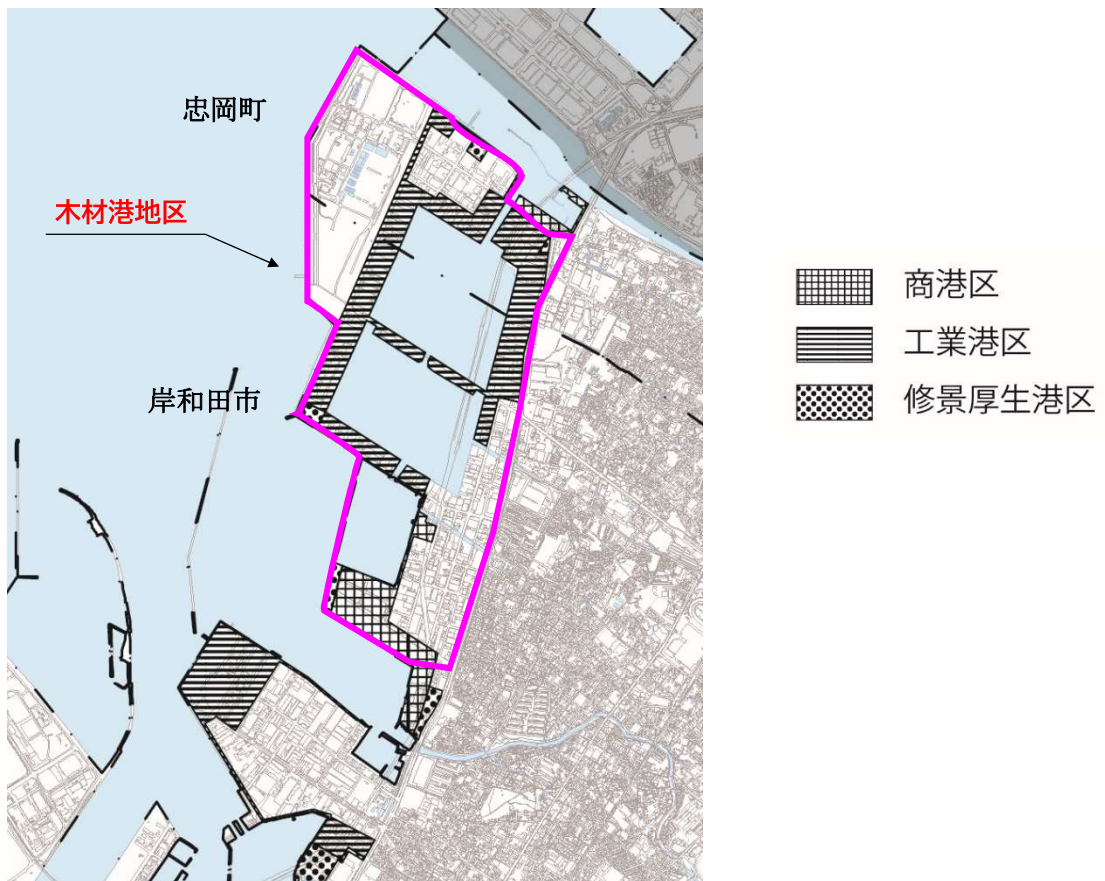
5. その他の地域地区

- ・ 木材港地区は、貯木場周辺や地区南側の岸壁付近が臨港地区となっており、貯木場周辺は主に工業港区、地区南側の岸壁付近は主に商港区に指定されています。

臨港地区とは：港湾の管理運営を円滑に行うために、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域（ふ頭用地等）であり、都市計画法の規定により臨港地区として定められた地区又は港湾法第38条の規定により港湾管理者が定めた地区

- | | | | |
|---|--------|---|------------------------------|
| { | 商港区 | … | 旅客又は一般貨物の取扱いのための区域 |
| | 工業港区 | … | 工場その他工業用施設を設置するための区域 |
| | 修景厚生港区 | … | 景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生増進のための区域 |

木材港地区の分区指定状況



6. 上位計画・関連計画

岸和田市まちづくりビジョン（第4次岸和田市総合計画）（平成23年3月）

木材港地区は、岸和田市まちづくりビジョンにおいて「流通・業務ゾーン」に位置しています。このゾーンでは、「国際流通機能を活かし、工業・業務の活性化を図るとともに、岸之浦地区は新たな業務拠点の形成を進める」こととされています。

【区域別の土地利用の方針】

1) 臨海区域

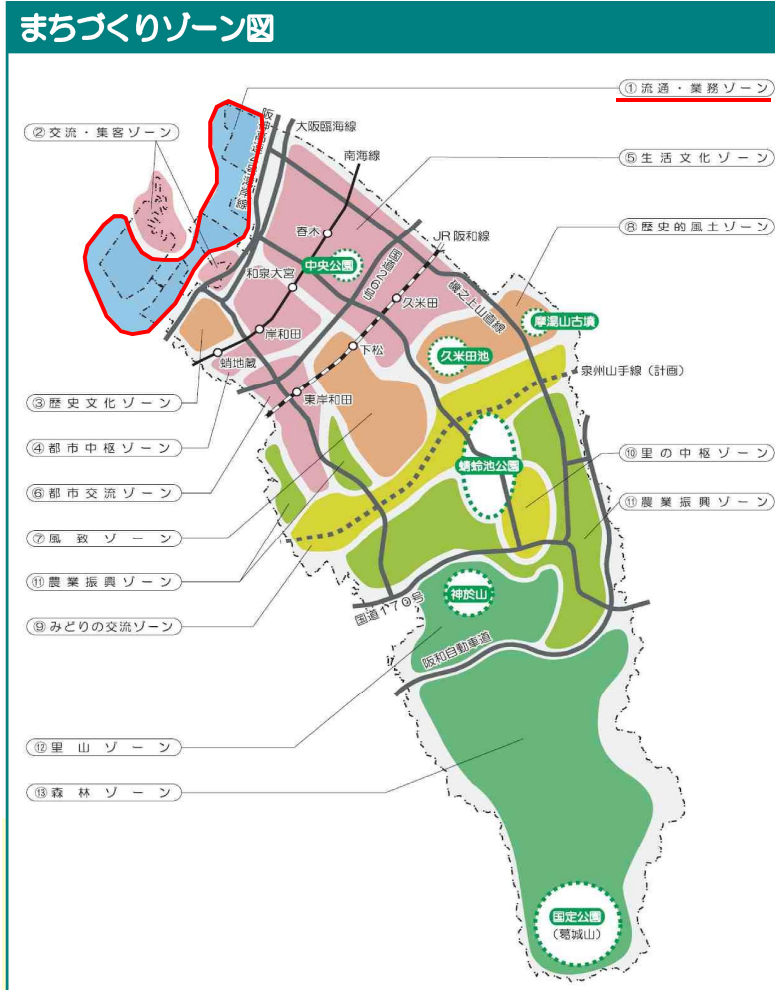
（おおむね海岸線～大阪臨海線沿道）

臨海道路、港湾など広域的な輸送手段を活かした工業・流通・港湾業務及び供給処理業務機能を担う地域として整備・充実を図ります。また、港緑地区周辺は、都市区域と連携した商業・集客・交流・文化の拠点形成を図ります。

【まちづくりゾーンの設定】

①流通・業務ゾーン

木材コンビナート地区、鉄工団地、地蔵浜地区（阪南1区）、岸之浦地区（阪南2区）などを流通・業務ゾーンとして位置付けます。国際流通機能を活かし、工業・業務の活性化を図るとともに、岸之浦地区は新たな業務拠点の形成を進めます。



岸和田市総合戦略の「まちの拠点形成プロジェクト」における取組の一つとして、「木材港の充実」が盛り込まれており、「遊休水面となっている貯木場の埋立てを含めた有効な活用方策を検討するとともに、木材コンビナート全体の再編に向けて将来ビジョンを作成し、関係者による検討を進める」こととされています。

【まち・ひと・しごと創生プロジェクト】

○まちの拠点形成プロジェクト

（４） 臨海部における拠点の整備

①木材港の充実（港湾振興事業）

遊休水面となっている貯木場の埋立てを含めた有効な活用方策を検討するとともに、木材コンビナート全体の再編に向けて将来ビジョンを作成し、関係者による検討を進める。

実施内容	H27	H28	H29	H30	R 1	R 2	R 3	R 4
木材コンビナート及び貯木場の利活用に向けた調査・分析及び関係機関等との調整等								

★ KPI：調査・分析結果を踏まえ、後年度以降に設定

木材港地区は、岸和田市都市計画マスタープランにおいて「工業・流通業務地区」に位置付けられており、「広域連携軸近辺及び海辺の立地条件を活かし、緑化や景観に配慮した工業拠点として、工業・流通機能の集積を図る」こととされています。

【土地利用の方針】

（１）臨海区域

１）工業・流通業務を主体とする地区の方針

工業・流通機能を集約することにより、効率的な操業環境の形成を図ります。また産業構造の変化を見据えつつ、産業振興施策との一体的な施策展開のもと、工業・流通機能の維持・増進を図ります。

①工業・流通業務地区

流通・業務ゾーンは、広域連携軸近辺及び海辺の立地条件を活かし、緑化や景観に配慮した工業拠点として、工業・流通機能の集積を図ります。

方針図



岸和田市産業振興新戦略プラン（平成27年3月）

岸和田市産業振興新戦略プランには、基本方針の1つとして「企業立地の促進」が掲げられており、「ちきりアイランド（阪南2区）及び丘陵地区などは、産業集積区域として貴重な空間であり、これらの地域に新たな企業を誘致していく」こととされています。木材港地区はこれらの地域に続く可能性を有しています。

戦略1 新事業展開応援プログラム

経済のグローバル化や産業構造の転換などによって激変する産業環境の変化に対応し、技術革新や新たな商品・サービスの提供などに果敢にチャレンジする事業者の取り組みを応援するとともに、市内に創業、立地・拡張しようとする事業者を優先的に応援します。



基本方針

施策

1. 連携・協働する場づくりと展開支援

異業種や同業種とのネットワークを広げることは、事業者にとって、新たな事業展開（製品・商品開発や技術開発、販路開拓等）につなげることでできる機会の充実となり、創造的な事業機会を生み出すことを目的として「連携・協働する場づくりと展開支援」に取り組みます。

- ・異業種・同業種交流の促進
- ・大学や支援機関との交流機会の促進
- ・プロジェクト型連携の促進（新）

2. 新たな取り組みにチャレンジする事業者の応援

事業者の技術革新や新商品開発、新たな事業展開を促進するためには、事業者自身によるチャレンジ精神を前提としていますが、新たな事業への参入や展開の壁を少しでも低くするために、チャレンジを促す環境を整備します。

- ・国プロジェクトへのチャレンジ支援（新）
- ・新商品の優先的公共事業活用の検討（新）

3. 企業立地の促進

ちきりアイランド（阪南2区）及び丘陵地区などは、産業集積区域として貴重な空間であり、雇用の促進や市内企業の活性化にも資することが期待されることから、これらの地域に新たな企業を誘致していきます。また、市内で操業する事業所が事業を拡張する際には、引き続き市内での事業継続を図ることが重要であり、企業を「留置」することにも積極的に対応します。

- ・企業立地促進法に基づく基本計画の推進
- ・企業流出防止策の推進
- ・新規立地企業へのアフターフォローの充実（新）

4. 創業支援

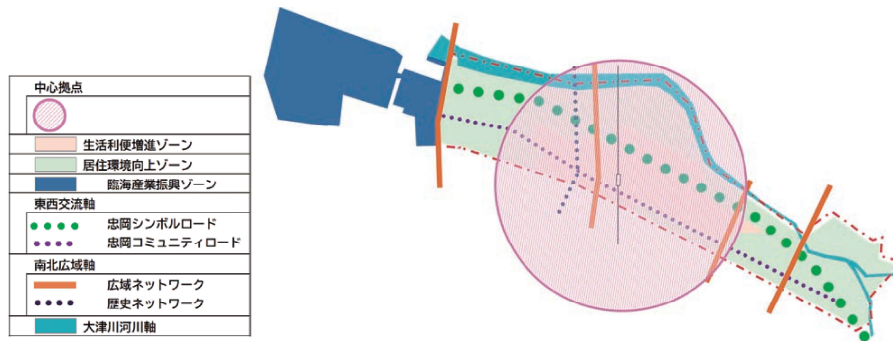
産業の新陳代謝を進め、地域の活力を強化するためには、創業時の各種手続きのサポートなどの創業支援施策によって地域の開業率を引き上げ、雇用を生み出していくことが重要です。岸和田市においても、今後新たな事業者を増やしていくことに注力していきます。

- ・創業に係る支援制度（相談、融資等）の強化
- ・創業支援計画策定の検討（新）
- ・チャレンジショップ支援制度の検討（新）

第6次忠岡町総合計画（令和3年3月）

忠岡町総合計画では「土地利用に対する基本的な考え方」として、「これからは、コンパクトな都市構造を活かして20年超の長期を先読みした効率的な土地利用について検討し、そのための施策を推進」していくこととされています。

【忠岡町の将来都市構造（概念図）】



【施策の大綱】

基本目標5 便利で生活しやすいまち（環境・都市基盤）

まちのにぎわいづくりによる魅力創出や、交通環境と公衆衛生の充実、良好な住環境による住みやすいまちづくり、環境に配慮し長く住み続けられるまちづくりに取り組むことで、便利で生活しやすいまちをめざします。

■ 基本方針

▶ 人が集うまちづくり

18 適正な土地利用の推進

▶ 快適な都市基盤のまちづくり

19 交通環境の整備

▶ 町内移動がしやすいまちづくり

20 良好で快適な住環境の形成

21 公衆衛生の維持

▶ 環境へ配慮したまちづくり

22 環境への配慮

主な成果指標	現状値	数値目標（2030年）
忠岡駅の一当たりの平均乗降者数	9,497人	9,500人
1,000人当たり新設住宅着工件数	5.6件	6件

基本目標6 誰もが働きたくなるまち（産業・雇用）

既存産業と新規ビジネスによる産業振興と、誰にとっても働きやすい環境の整備に取り組み、誰もが働きたくなるまちをめざします。

■ 基本方針

▶ 地域振興をめざしたまちづくり

23 産業振興・創業

▶ 働きやすい環境のまちづくり

24 就労支援

主な成果指標	現状値	数値目標（2030年）
生産年齢人口	10,213人（2020年）	9,698人
昼夜間人口比率	93.7%（2015年）	94.0%

忠岡町都市計画マスタープラン（令和3年3月）

木材港地区は、忠岡町都市計画マスタープランにおいて「臨海産業振興ゾーン」に位置付けられており、「産業構造の転換などを踏まえつつ、本町の産業振興の中核にふさわしい産業集積地の維持・形成に向けて、貯木場の活用方策や産業基盤を活かした新たな企業誘致方策などについて関係機関とともに検討を進める」こととされています。

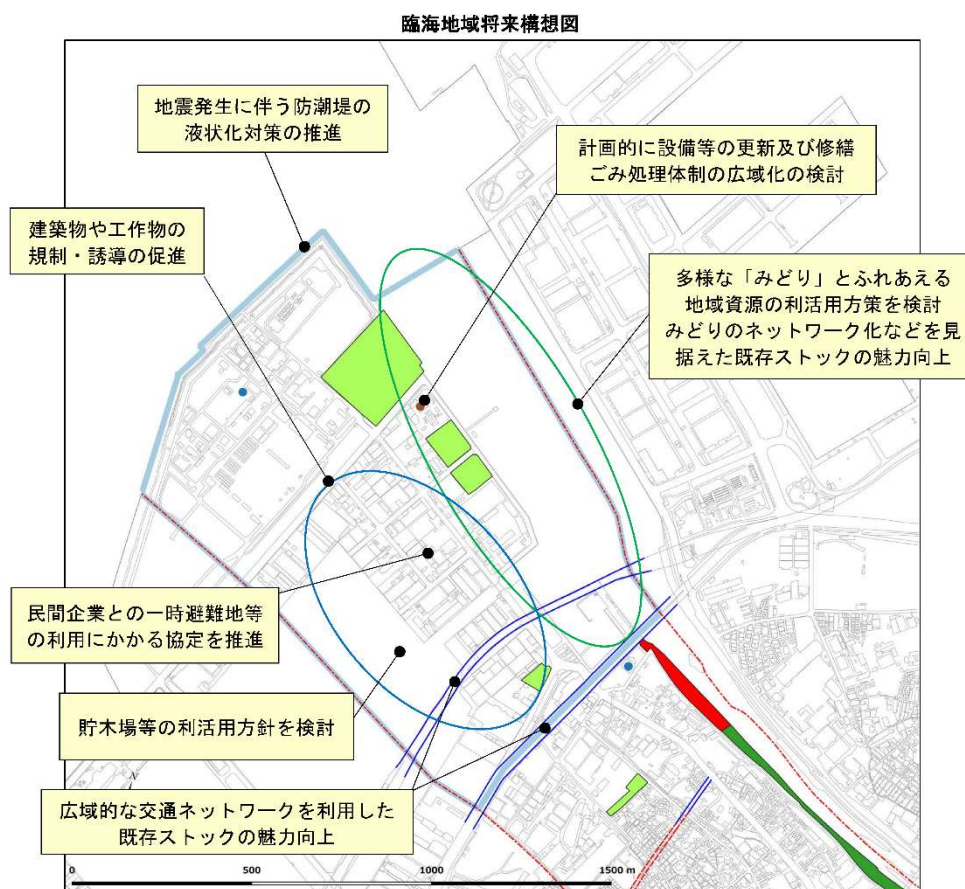
【地域別構想】

（3）臨海地域

2）地域づくりの基本方針

①コンパクト・プラス・ネットワークの形成

- 臨海地域では、産業振興の中核にふさわしい産業集積地の維持・形成を図るため、貯木場の利活用や産業基盤を活かした新たな企業誘致等を進め、産業拠点としての価値向上を推進します。
- 大阪府においてとりまとめ予定の「大阪広域ベイエリアまちづくりビジョン」等の関連計画と連携し、広域的な交通ネットワークを利用した既存ストックの魅力向上を図ります。



第2章 貯木場を取り巻く現況

阪南港港湾計画（平成28年12月軽微な変更）

木材港地区は、泉北郡忠岡町、岸和田市、貝塚市の3市町の南北約7kmにまたがる阪南港の中の1地区であり、阪南港港湾計画の土地利用計画上、地区の大半が「工業用地」とされています。

【将来像】

～地域の活力、憩い、安心を生みだす‘阪南港’～

【基本方針】

背後圏の港湾物流・旅客需要に対応した物流機能の強化とともに、陸域部と海域部が連携した自然環境の創造や一層の水質改善、人々が憩い海と触れ合う水際線の整備による港の魅力向上、既設施設の活用による旅客船埠頭の機能強化、耐震性の高い港湾施設の整備による地域の防災機能の向上を図る。

【土地利用計画（木材港地区）】

（単位：ha）

用途 地区名	埠頭用地	港湾関連 用地	交流厚生 用地	工業用地	都市機能 用地	交通機能 用地	緑地	合計
木材港地区	(11) 11	(6) 6		(111) 111	51	(3) 3	(2) 3	(133) 185

注1) ()内は港湾の開発、利用及び保全並びに港湾に隣接する区域の保全に特に密接に関連する土地利用計画で内数である。

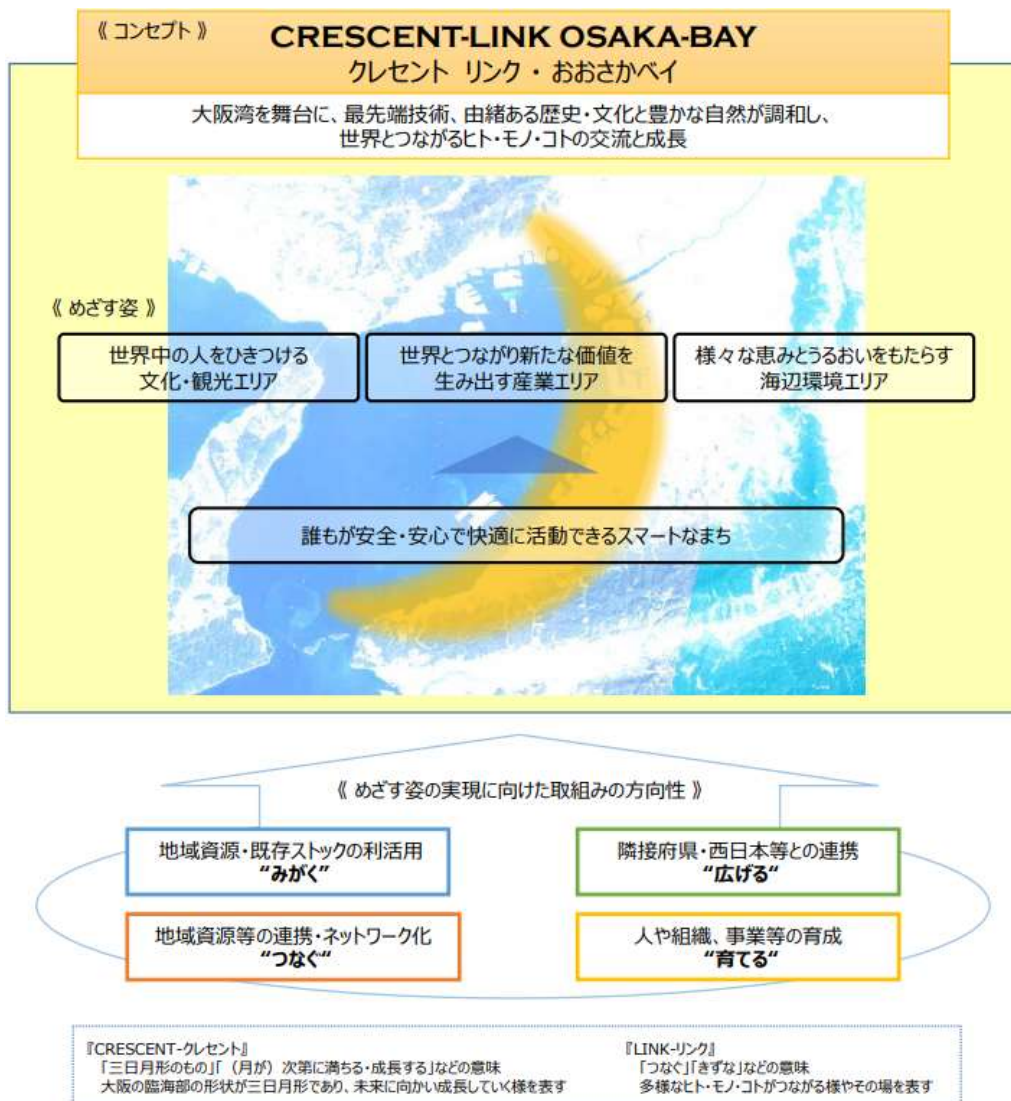
第2章 貯木場を取り巻く現況

大阪広域ベイエリアまちづくりビジョン（案）（令和3年8月）

令和3年8月に大阪広域ベイエリアまちづくり推進本部（構成団体：大阪府、大阪市、堺市）が策定した「大阪広域ベイエリアまちづくりビジョン（案）」では、「CRESCENT-LINK OSAKA-BAY（クレセントリンク・おおさかベイ）『大阪湾を舞台に、最先端技術、由緒ある歴史・文化と豊かな自然が調和し、世界とつながるヒト・モノ・コトの交流と成長』」をコンセプトとしたうえで、次のとおり、2050年の大阪広域ベイエリアがめざす姿と取組の方向性を掲げています。

さらに、「岸和田～泉佐野地区」における“みがく”取組の一例として、木材コンビナート貯木場については「埋立ても視野に入れた今後の利活用について検討する」こととされています。

2050年の大阪広域ベイエリアがめざす姿と取組みの方向性

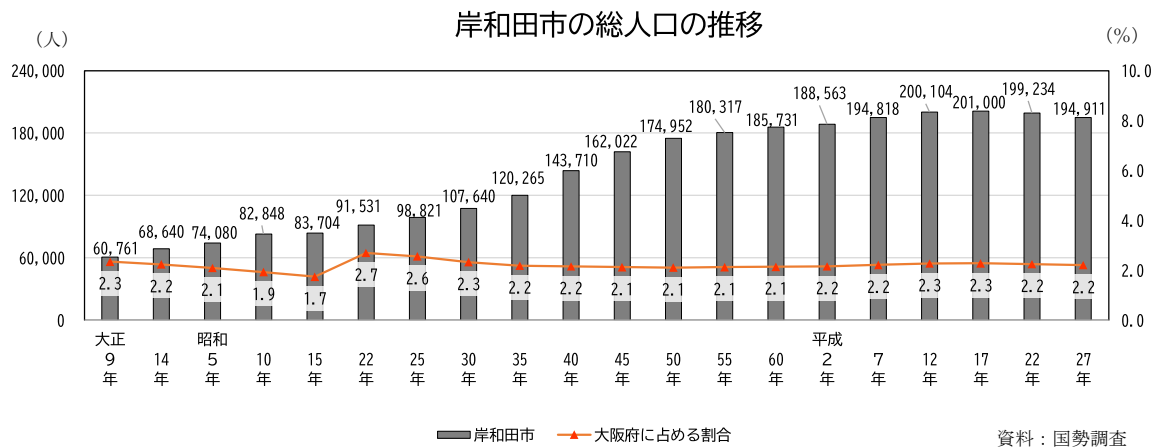


7. 各種統計データ

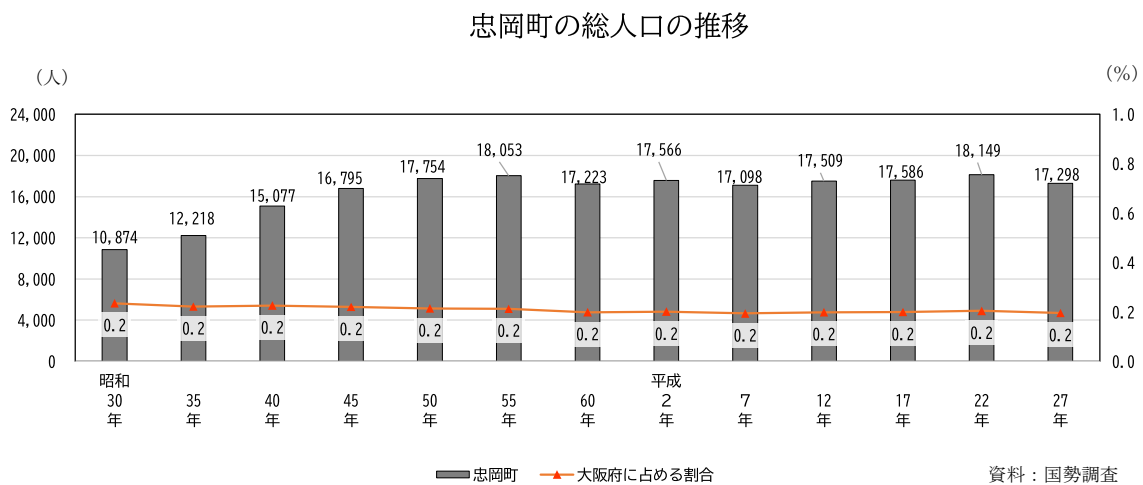
(1)人口

①総人口の推移

- ・岸和田市の人口は、昭和 30 年代の高度成長期から急激に増加し、その後、その傾向は緩やかになるものの近年まで増加を続け、2002（平成 14）年には推計人口で 201,500 人に達しました。
- ・しかし、その後人口は減少に転じ、2010（平成 22）年には 199,234 人と 20 万人の大台を割り込んでいます。なお、大阪府に占める岸和田市の人口割合は、昭和 30 年以降、2 % 強と横ばいで推移しています。



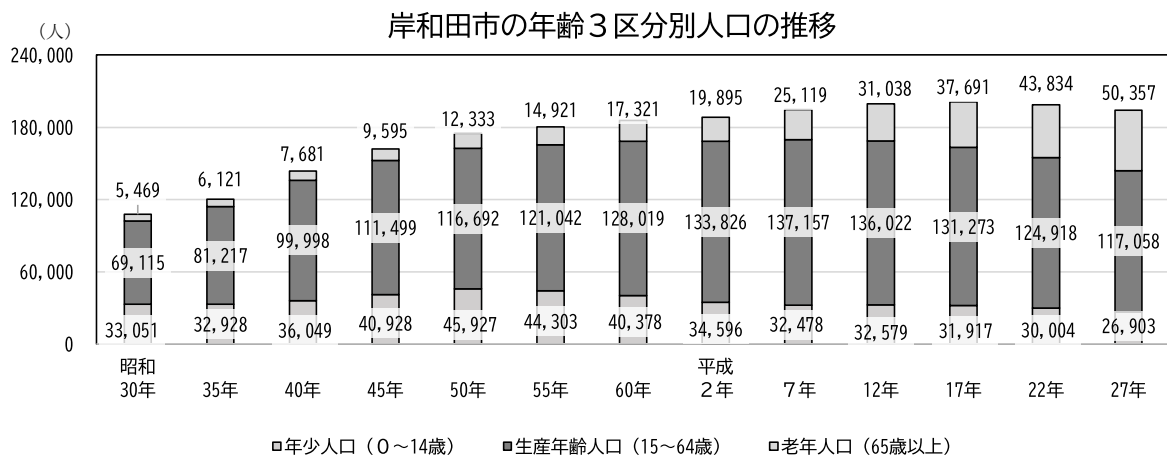
- ・忠岡町の人口は、昭和 30 年代の高度成長期から増加し、1980（昭和 55）年には 18,053 人となりました。その後多少の増減はあるものの、ほぼ横ばいで推移し 2015（平成 27）年には 17,298 人となっています。
- ・大阪府に占める忠岡町の人口割合は、昭和 30 年以降 0.2%と横ばいで推移しています。



第2章 貯木場を取り巻く現況

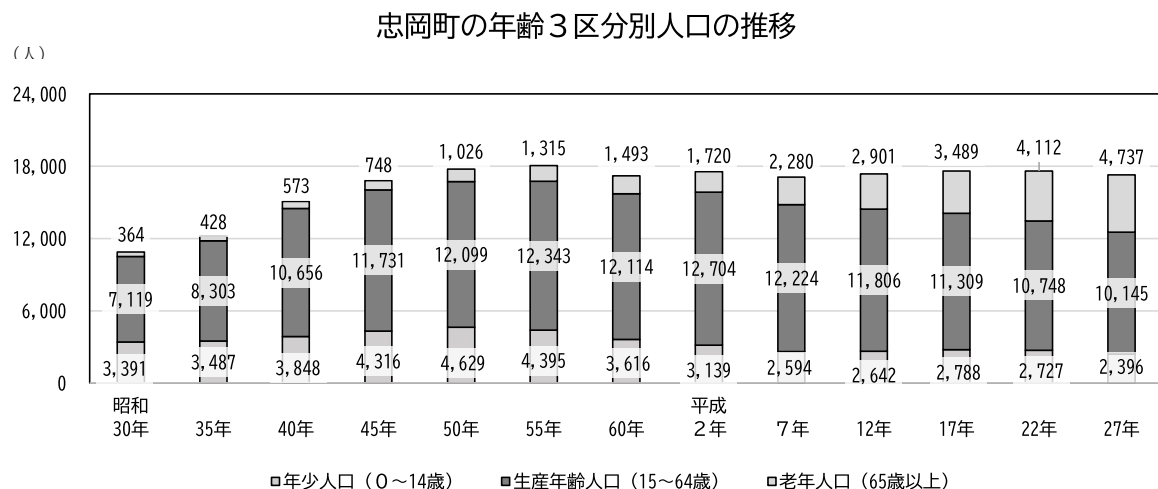
②年齢3区分別人口の推移

- ・ 岸和田市の年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口は1975（昭和50）年の45,927人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年で26,903人とピーク時の6割弱となっています。また、生産年齢人口は1995（平成7）年の137,157人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年で117,058人とピーク時から1割5分程度減少しています。
- ・ 一方、老年人口は増加を続け2015（平成27）年で50,357人となっています。1995（平成7）年の人口は194,818人であり、2015（平成27）年の人口194,911人と同程度ですが、老年人口は1995（平成7）年時点では25,119人で、倍増しています。年少人口、生産年齢人口ともにピークを過ぎて減少傾向が続いていますが、老年人口は増加し続けている状況です。



資料：国勢調査（年齢不詳を含まない）

- ・ 忠岡町の年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口は1975（昭和50）年の4,629人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年で2,396人とピーク時の約半数となっています。また、生産年齢人口は1990（平成2）年の12,704人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年で10,145人とピーク時から2割程度減少しています。

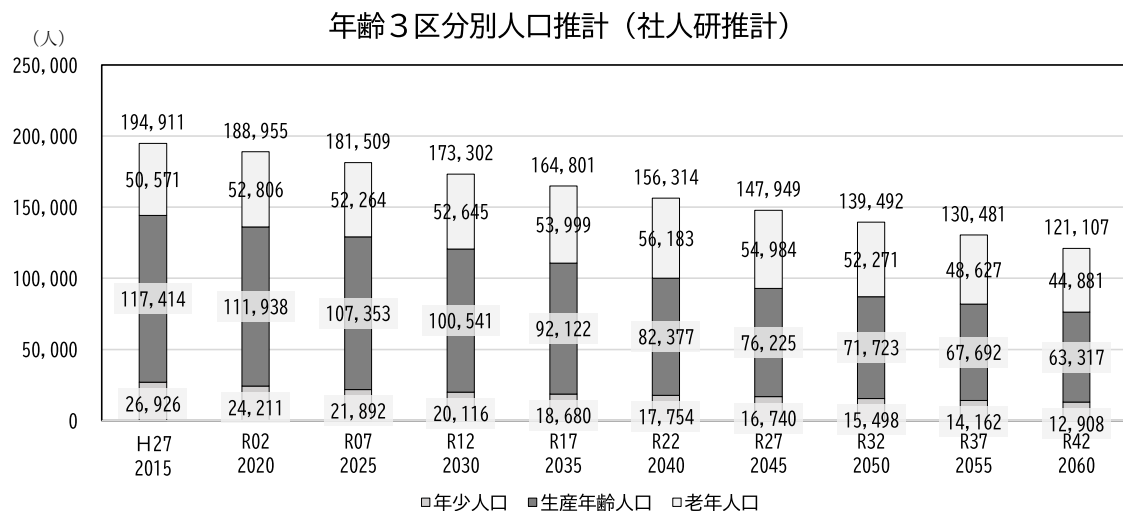
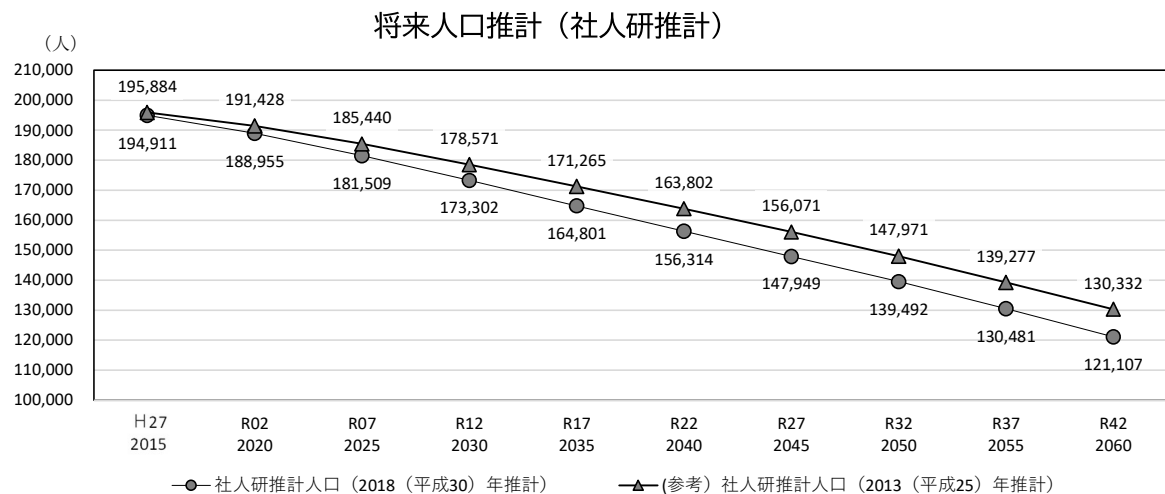


資料：国勢調査（年齢不詳を含まない）

第2章 貯木場を取り巻く現況

③岸和田市の将来人口推計

- ・ 社人研の2018（平成30）年推計によると、2015（平成27）年の国勢調査では194,911人であった岸和田市の人口は、2045（令和27）年には147,947人まで減少すると推計されています。また、前回推計である2013（平成25）年推計と比べ、減少が加速しています。
- ・ 人口を年齢3区分別でみると、2015（平成27）年から2045（令和27）年にかけて、年少人口は26,926人から16,740人まで、生産年齢人口は117,414人から76,225人まで減少すると推計され、一方、老年人口については50,571人から54,984人まで増加することが推計されています。
- ・ 老年人口の割合も大きくなることから、人口の減少に加えて、少子高齢化も更に進むことが予測されています。



	H27	R02	R07	R12	R17	R22	R27	R32	R37	R42
老年人口割合	25.9%	27.9%	28.8%	30.4%	32.8%	35.9%	37.2%	37.5%	37.3%	37.1%
生産年齢人口割合	60.2%	59.2%	59.1%	58.0%	55.9%	52.7%	51.5%	51.4%	51.9%	52.3%
年少人口割合	13.8%	12.8%	12.1%	11.6%	11.3%	11.4%	11.3%	11.1%	10.9%	10.7%

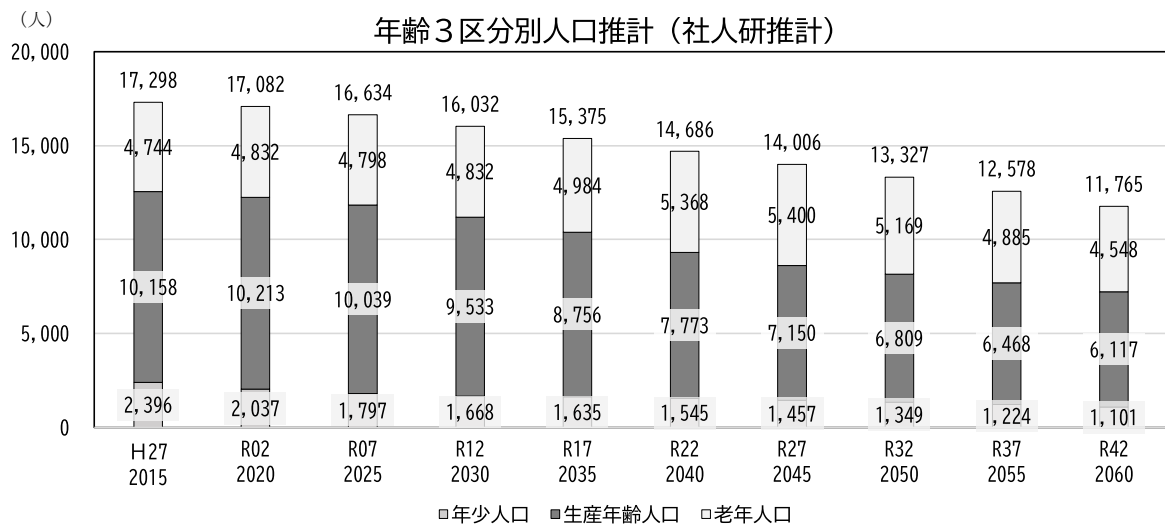
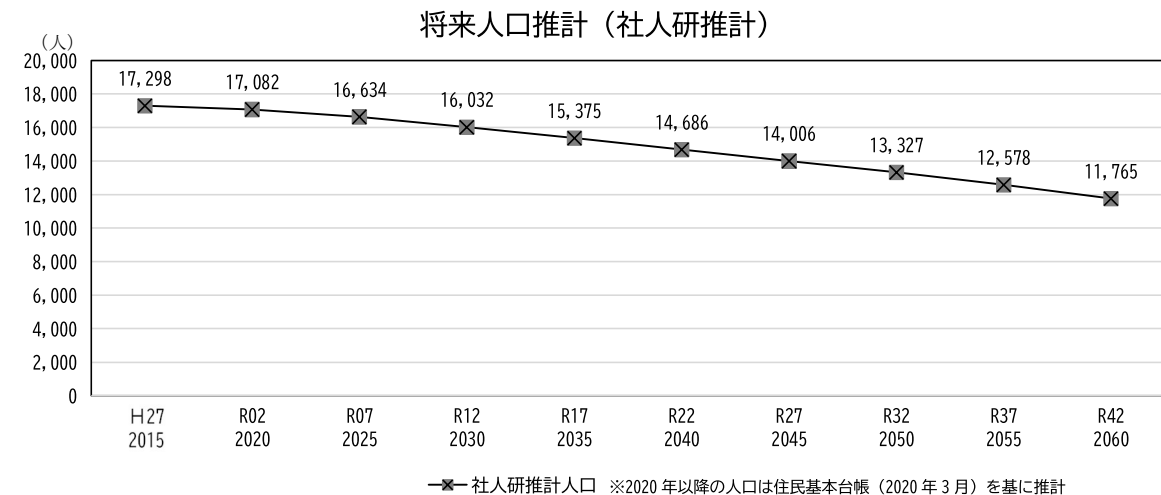
資料：日本の地域別将来推計人口（2018（平成30）年推計）「国立社会保障・人口問題研究所（社人研）」

※2050（令和32）年以降の推計値は、社人研の推計手法に準拠した推計値

第2章 貯木場を取り巻く現況

④忠岡町の将来人口推計

- ・ 社人研の2018（平成30）年推計によると、2015（平成27）年の国勢調査では17,298人であった忠岡町の人口は、2045（令和27）年には14,006人、2060（令和42）年には11,765人まで減少すると推計されています。
- ・ 人口を年齢3区分別でみると、2015（平成27）年から2045（令和27）年にかけて、年少人口は2,396人から1,457人まで、生産年齢人口は10,158人から7,150人まで減少すると推計され、一方、老年人口については4,744人から5,400人まで増加することが推計されています。
- ・ 老年人口の割合も大きくなることから、人口の減少に加えて、少子高齢化も更に進むことが予測されています。



	H27	R02	R07	R12	R17	R22	R27	R32	R37	R42
老年人口割合	27.4%	28.3%	28.8%	30.1%	32.4%	36.6%	38.6%	38.8%	38.8%	38.7%
生産年齢人口割合	58.7%	59.8%	60.4%	59.5%	56.9%	52.9%	51.0%	51.1%	51.4%	52.0%
年少人口割合	13.9%	11.9%	10.8%	10.4%	10.6%	10.5%	10.4%	10.1%	9.7%	9.4%

資料：日本の地域別将来推計人口（2018（平成30）年推計）「国立社会保障・人口問題研究所（社人研）」

※2050（令和32）年以降の推計値は、社人研の推計手法に準拠した推計値

第2章 貯木場を取り巻く現況

(2)産業全般

①産業人口の推移

- 産業人口の推移をみると、岸和田市は1995（平成7）年の92,930人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年で84,400人と1割近く減少しています。忠岡町は1990（平成2）年の8,419人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年で7,212人と1割以上減少しています。
- 産業人口構成割合をみると、岸和田市は第1次及び第2次産業が大阪府平均よりも高く、農業や漁業・ものづくり分野において強みを有していることがわかります。産業人口総数は減少傾向にあるものの、第1次産業人口は2010（平成22）年と2015（平成27）年を比較すると、微増となっています。
- 忠岡町は、第1次産業人口の割合は大阪府とほぼ同じ割合となっています。1985（昭和60）年は第2次産業人口の割合が50%以上ありましたが、近年は第3次産業人口の割合が増え続け、2015（平成27）年には約7割の方が第3次産業に就業されています。

産業人口の推移

岸和田市	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1次産業人口	2,040	1,654	1,512	1,463	1,388	1,076	1,098
第2次産業人口	32,536	33,752	33,607	28,141	23,820	20,265	19,959
第3次産業人口	47,880	52,167	57,161	58,810	60,919	57,089	57,065
分類不能	367	286	650	1,377	1,429	7,208	6,278
産業人口 計	82,823	87,859	92,930	89,791	87,556	85,638	84,400
第1次産業人口割合	2.5%	1.9%	1.6%	1.7%	1.6%	1.4%	1.4%
第2次産業人口割合	39.5%	38.5%	36.4%	31.8%	27.7%	25.8%	25.5%
第3次産業人口割合	58.1%	59.6%	61.9%	66.5%	70.7%	72.8%	73.0%

忠岡町	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1次産業人口	73	73	72	54	61	54	42
第2次産業人口	4,112	4,009	3,635	3,026	2,432	2,052	2,010
第3次産業人口	3,961	4,328	4,588	4,820	5,129	4,868	4,891
分類不能	10	9	13	9	17	211	269
産業人口 計	8,156	8,419	8,308	7,909	7,639	7,185	7,212
第1次産業人口割合	0.9%	0.9%	0.9%	0.7%	0.8%	0.8%	0.6%
第2次産業人口割合	50.5%	47.7%	43.8%	38.3%	31.9%	29.4%	29.0%
第3次産業人口割合	48.6%	51.5%	55.3%	61.0%	67.3%	69.8%	70.4%

大阪府	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1次産業人口	36,742	29,594	27,929	22,493	22,861	19,228	19,067
第2次産業人口	1,473,334	1,525,347	1,449,286	1,245,424	1,034,592	867,157	837,772
第3次産業人口	2,475,759	2,638,168	2,843,315	2,795,399	2,796,504	2,621,746	2,588,183
分類不能	23,118	43,650	49,983	70,865	100,254	306,921	332,633
産業人口 計	4,008,953	4,236,759	4,370,513	4,134,181	3,954,211	3,815,052	3,777,655
第1次産業人口割合	0.9%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.6%
第2次産業人口割合	37.0%	36.4%	33.5%	30.7%	26.8%	24.7%	24.3%
第3次産業人口割合	62.1%	62.9%	65.8%	68.8%	72.6%	74.7%	75.1%

資料：国勢調査

②付加価値額と特化係数

- ・ 岸和田市の産業の中では、2016（平成 28）年の企業単位での付加価値額は、製造業がもっとも多く計 505 億 7900 万円となっています。次いで医療・福祉（計約 364 億円）、卸売業・小売業（計約 332 億円）、建設業（計約 147 億円）と続いています。
- ・ 岸和田市の特化係数は、医療・福祉が突出して高く 2.75 となっています。さらに、不動産業、物品賃貸業（特化係数 1.71）、複合サービス事業（同 1.25）、生活関連サービス業・娯楽業（同 1.17）、製造業（同 1.15）と続いています。
- ・ 忠岡町の産業の中では、2016（平成 28）年の企業単位での付加価値額は、製造業がもっとも多く計 119 億 3800 万円となっています。次いで卸売業・小売業（計約 33 億円）、運輸業・郵便業（計約 25 億円）、建設業（計約 25 億円）と続いています。
- ・ 忠岡町の特化係数は、製造業、運輸業・郵便業が突出して高く、それぞれ 2.14、1.88 となっています。さらに、建設業（特化係数 1.47）、医療・福祉（同 0.91）、サービス業（他に分類されないもの）（同 0.87）、卸売業・小売業（同 0.76）と続いています。

付加価値とは : 企業等の生産活動によって新たに生み出された価値のことで、「経済センサス-活動調査」においては、

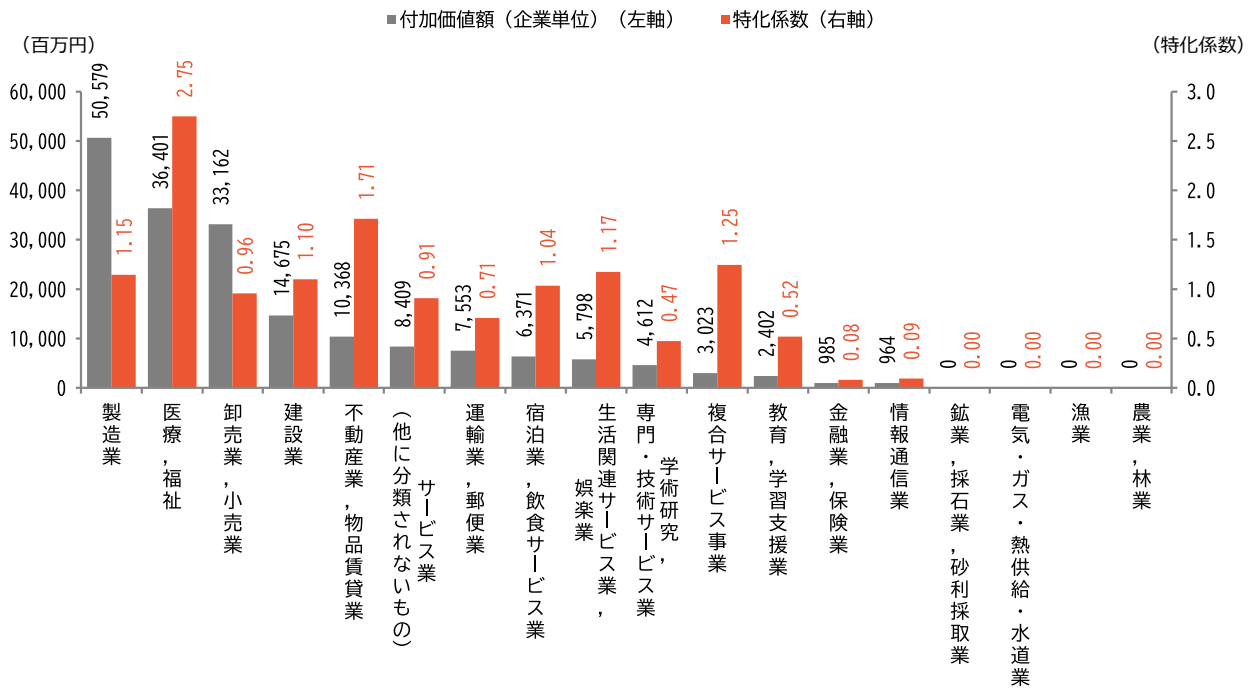
$$\begin{aligned}\text{付加価値額} &= \text{売上高（「売上（収入）金額」又は「経常収益」）} \\ &\quad - \text{費用総額（売上原価＋販売費及び一般管理費）} \\ &\quad + \text{給与総額＋租税公課}\end{aligned}$$

特化係数とは : その地域の産業部門の有する比較優位の程度を、その産業への特化の程度で測るための指標。特化係数が 1 よりも大きな産業は、全国的傾向よりも構成比が大きくなっており、その地域の特徴的な産業といえます。

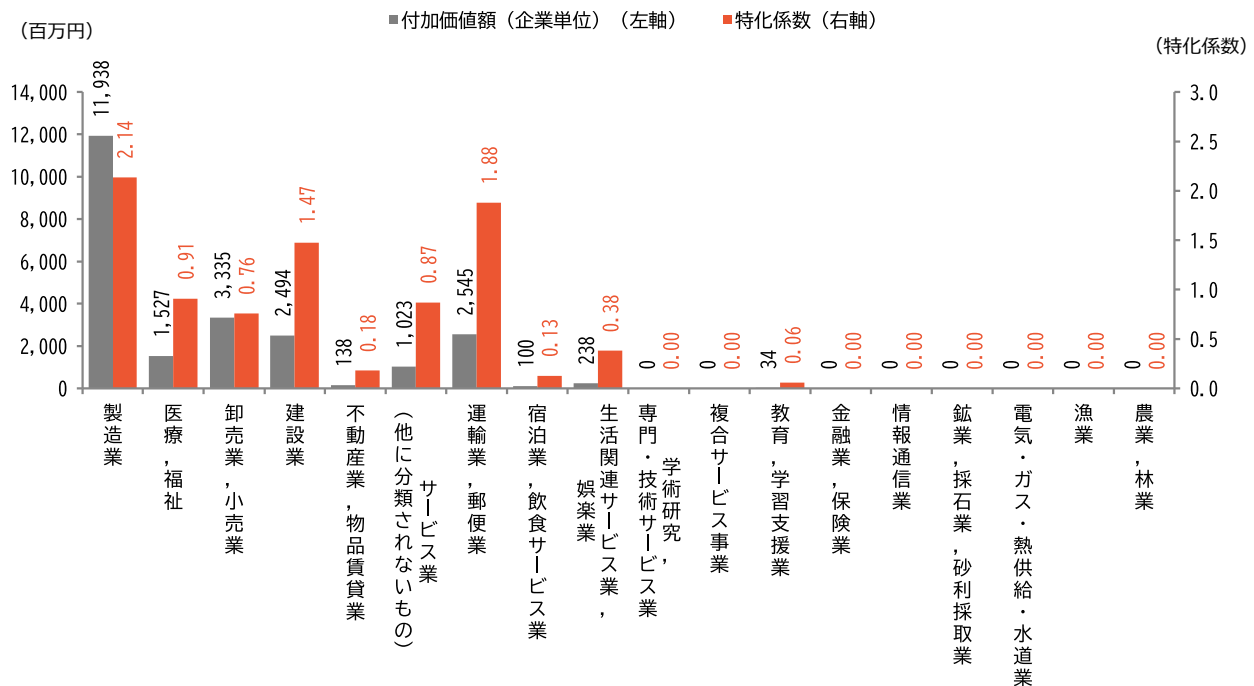
$$\begin{aligned}\text{特化係数} &= (\text{地域の特定産業の生産額の合計値} / \text{地域の全産業の生産額の合計値}) \\ &\quad \div (\text{全国の特定産業の生産額の合計値} / \text{全国全産業の生産額の合計値})\end{aligned}$$

第2章 貯木場を取り巻く現況

岸和田市の産業別付加価値額と特化係数（2016 年）



忠岡町の産業別付加価値額と特化係数（2016 年）



資料：総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」再編加工（Reasas より作成）

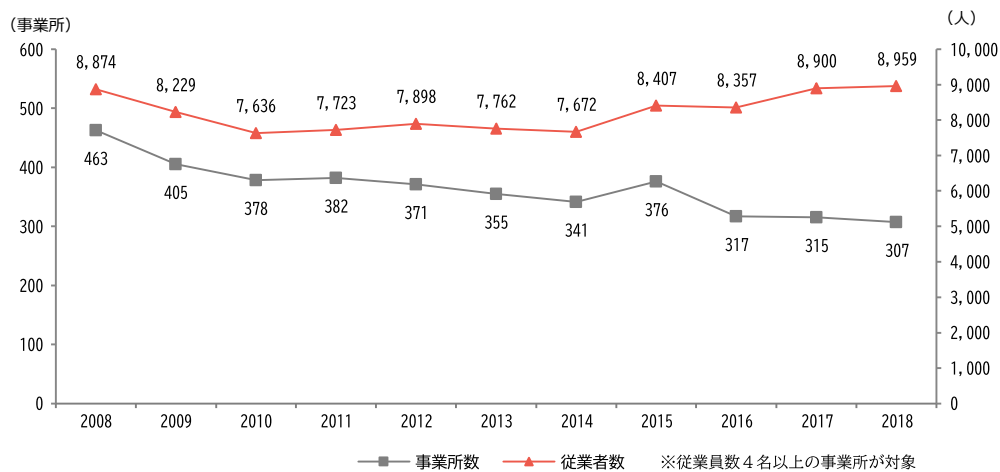
第2章 貯木場を取り巻く現況

(3) 製造業

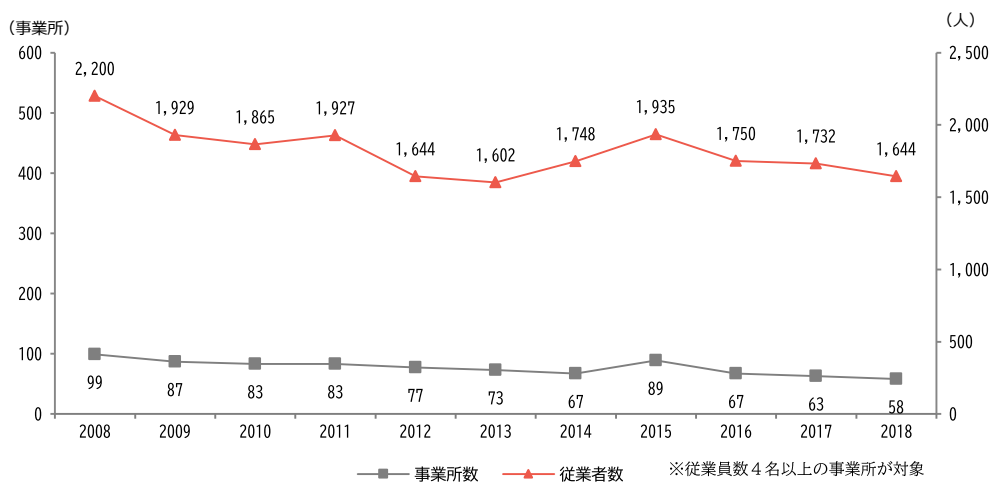
① 事業所数・従業員数

- ・ 岸和田市の製造業の事業所数は、2008（平成 20）年に 463 事業所がありましたが、緩やかな減少傾向にあり、2018（平成 30）年には 307 事業所と 3 割以上減少しています。
- ・ 一方、従業員数は一旦減少したものの、2014（平成 26）年以降増加に転じ、2018（平成 30）年には 8,959 人となり、2008（平成 20）年と比較すると微増しています。
- ・ 忠岡町の製造業の事業所数は、2008（平成 20）年に 99 事業所がありましたが、岸和田市と同じく緩やかな減少傾向にあり、2018（平成 30）年には 58 事業所と 4 割ほど減少しています。
- ・ 従業員数も緩やかな減少傾向にあり、2008（平成 20）年 2,200 人でしたが、2018（平成 30）年には 1,644 人となっています。

岸和田市における製造業の事業所数・従業員数の推移



忠岡町における製造業の事業所数・従業員数の推移



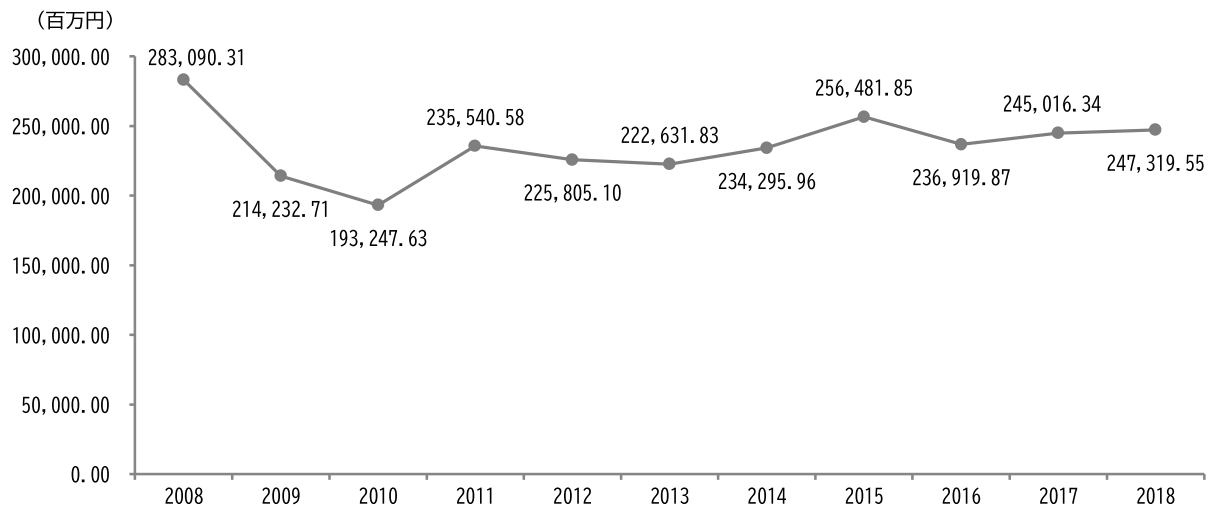
資料：総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」再編加工等（Reasas より作成）

第2章 貯木場を取り巻く現況

②製造品出荷額

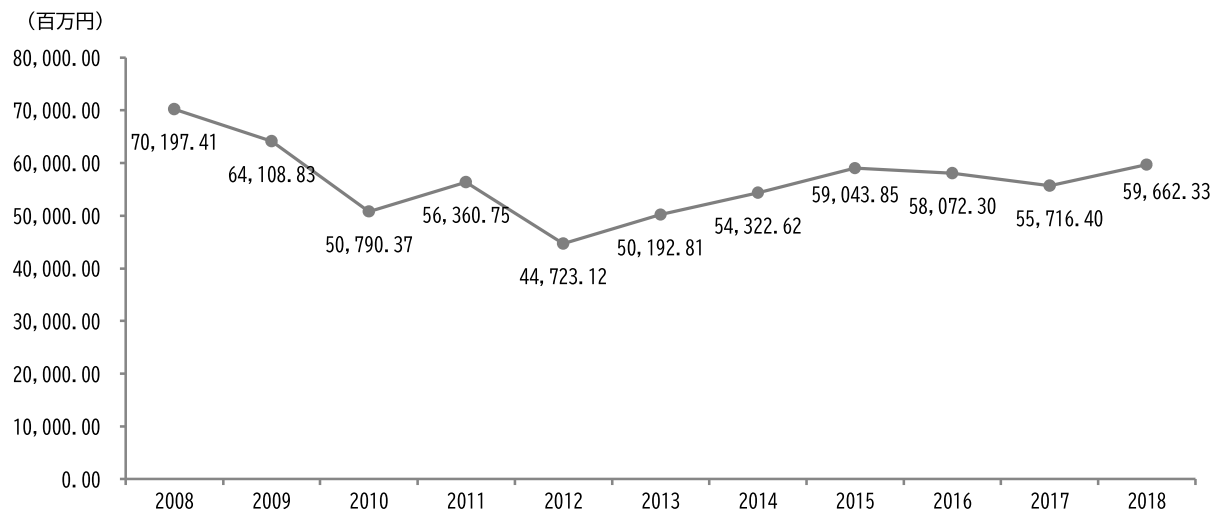
- ・ 岸和田市の製造品出荷額は、2008（平成 20）年には約 2,831 億円ありましたが、その後急激に減少し、2010（平成 22）年に約 1,932 億円となっています。その後持ち直し、2011（平成 23）年以降は 2,500 億円前後で推移しています。
- ・ 忠岡町の製造品出荷額は、2008（平成 20）年には約 702 億円ありましたが、その後減少傾向にあり、2012（平成 24）年に約 447 億円となっています。その後徐々に増加し続け、2018（平成 30）年には約 596 億円となっています。

岸和田市における製造品出荷額の推移



※従業員数 4 名以上の事業所が対象

忠岡町における製造品出荷額の推移



※従業員数 4 名以上の事業所が対象

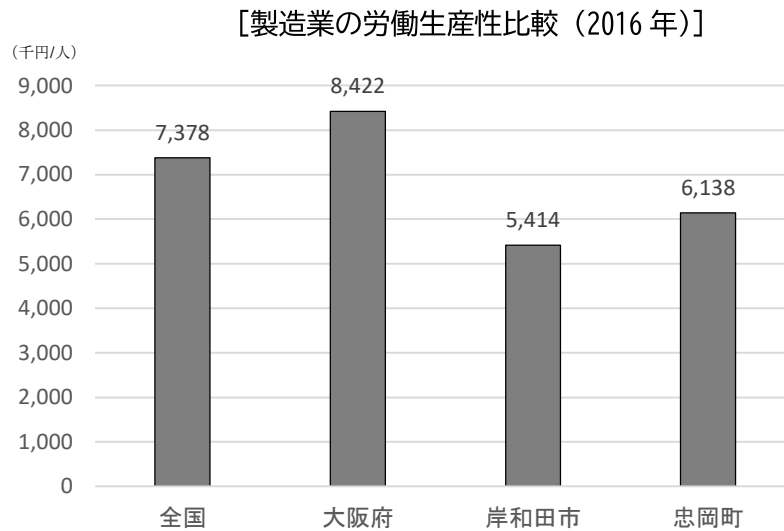
資料：総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」再編加工等（Reasas より作成）

第2章 貯木場を取り巻く現況

③製造業の労働生産性

- ・ 製造業の労働生産性は、岸和田市が5,414 千円/人、忠岡町が6,138 千円/人で、全国平均（7,378 千円/人）や大阪府平均（8,422 千円/人）を大きく下回っています。

労働生産性とは：労働量に対してどれだけの成果が生み出せたか、労働者 1 人当たりの労働で生産できる成果を数値に表したもの
$$\text{労働生産性} = \text{付加価値額} \div \text{従業員の人数}$$

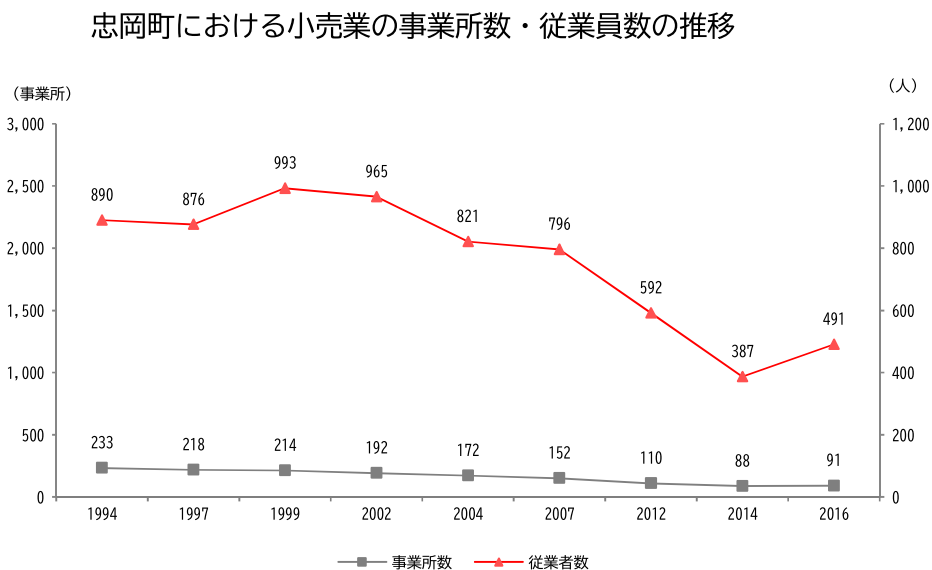
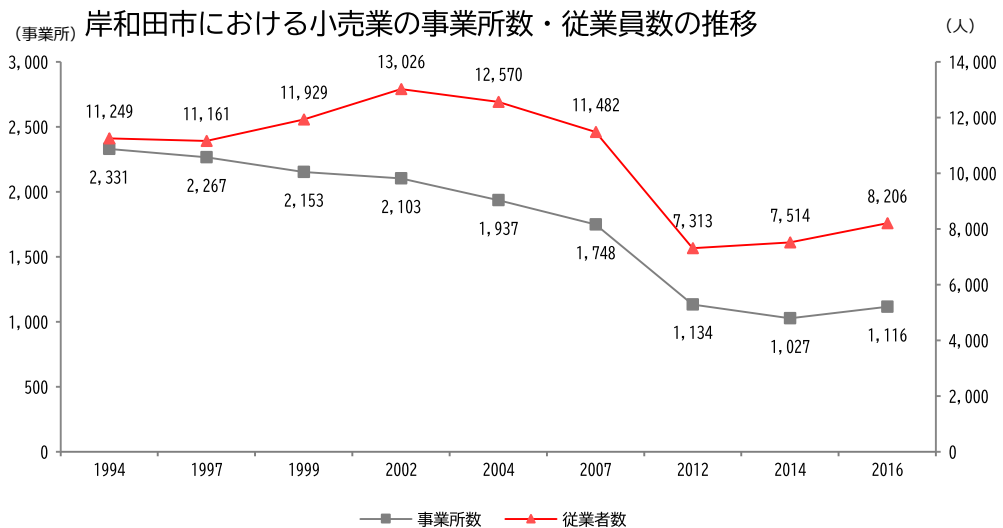


資料：総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」再編加工（Reasas より作成）

(4)商業

①小売業の事業所数・従業員数の推移

- ・岸和田市の小売業の事業所数は、1994（平成6）年に2,331事業所がありましたが、2014（平成26）年まで減少傾向にあり、2014（平成26）年には1,027事業所となっています。2016（平成28）年には少し持ち直し1,116事業所となりましたが、1994（平成6）年と比較すると5割以上減少しています。
- ・従業員数は2002（平成14）年まで増加し、その後事業所数の減少に沿うように減少し、2012（平成24）年には7,313人となっています。その後増加し2016（平成28）年には、8,206人となっています。
- ・忠岡町の事業所数は1994（平成6）年の233事業所から減少傾向にあり、2016（平成28）年には、91事業所と約6割減少しています。
- ・従業員数は、1994（平成6）年は890人で、1999（平成11）年まで増加傾向にありましたが、2002（平成14）年以降減少に転じ、2014（平成26）年には387人とピーク時から約6割減少しています。



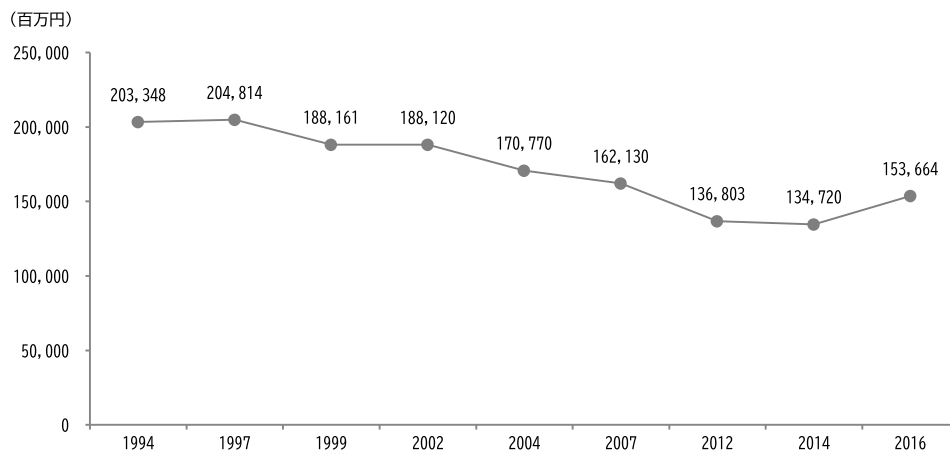
資料：総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」等（Reasas より作成）

第2章 貯木場を取り巻く現況

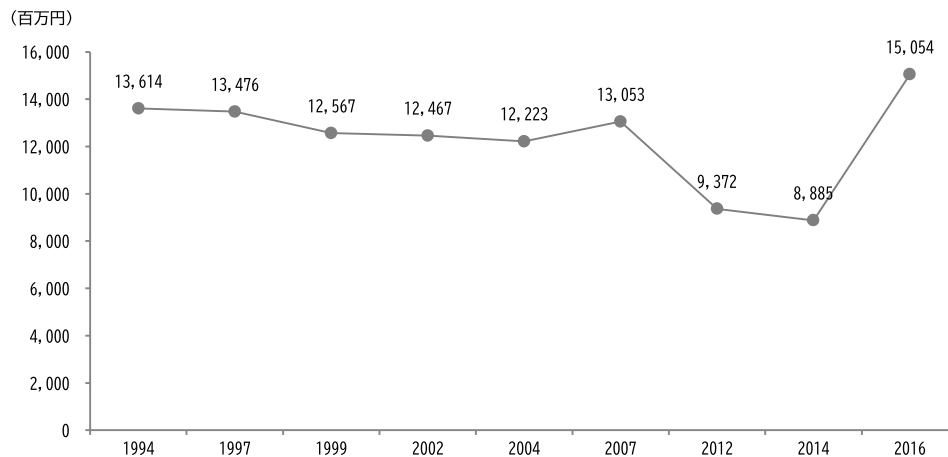
②年間商品販売額

- ・ 岸和田市の小売業の年間商品販売額は、1994（平成 6）年に約 2,033 億円ありましたが、緩やかな減少傾向にあり 2014（平成 26）年には約 1,347 億円と 7 割以下に落ち込んでいます。2016（平成 28）年には少し持ち直し、約 1,537 億円となっています。
- ・ 忠岡町の小売業の年間商品販売額は、1994（平成 6）年から 2007（平成 19）年まで約 130 億円前後で推移していましたが、2012（平成 24）年に急激に落ち込み、2014（平成 26）年には約 89 億円となりました。その後急激に増加し、2016（平成 28）年には、約 150 億円となっています。

岸和田市における小売業の年間商品販売額の推移



忠岡町における小売業の年間商品販売額の推移



資料：総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」等（Reasas より作成）

第2章 貯木場を取り巻く現況

(5)土地利用

①工場の老朽化

- ・大阪府内の工場建物の老朽化状況（法定耐用年数超え）をみると、大阪湾沿岸部を中心に法定耐用年数を超過した工場が多く、「耐用年数を超えた工場建物の延床面積の合計」を市区町村別にみると、岸和田市は 362,364 m²と上位に位置しています。
- ・忠岡町では物件数は少ないものの、耐用年数を超えた工場の割合は高くなっています。
- ・岸和田市、忠岡町ともに工場建替の潜在的な需要は高まっているものと推測されます。

建替の潜在需要が高まっている工場：法定耐用年数超え（単位：m²、件）

	延床面積の 合計（耐用 年数超え）	耐用 年数 超え	耐用 年数 内	市区町村名	延床面積の 合計（耐用 年数超え）	耐用 年数 超え	耐用 年数 内	市区町村名	延床面積の 合計（耐用 年数超え）	耐用 年数 超え	耐用 年数 内
堺市 堺区	821,276	59	56	豊中市	147,193	39	34	大阪市 港区	51,876	15	22
堺市 西区	719,338	72	53	大阪市 北区	142,803	31	10	大阪市 福島区	51,386	19	10
八尾市	665,899	163	94	泉佐野市	137,224	25	32	藤井寺市	45,228	12	2
大阪市 淀川区	643,777	75	40	大阪市 平野区	121,735	59	43	阪南市	37,267	11	10
東大阪市	595,266	185	166	大阪市 鶴見区	118,362	32	20	堺市 東区	37,179	12	2
枚方市	573,732	85	67	吹田市	100,692	30	26	岬町	36,160	4	0
大阪市 此花区	567,877	28	37	貝塚市	100,257	36	29	大阪市 旭区	33,007	25	6
摂津市	561,533	43	29	泉南市	96,998	15	25	箕面市	28,855	9	5
大阪市 西淀川区	480,999	94	46	大阪市 西成区	95,876	35	14	大阪市 東住吉区	26,653	17	10
大阪市 大正区	465,855	45	41	大阪市 生野区	92,242	29	16	大阪市 浪速区	19,572	10	8
大阪市 住之江区	381,738	77	40	富田林市	91,733	33	26	四條畷市	15,657	11	8
岸和田市	362,364	79	56	大阪市 城東区	87,030	31	17	大阪市 都島区	12,283	10	4
高石市	331,479	29	17	忠岡町	82,772	16	4	大阪市 中央区	12,128	21	11
茨木市	310,519	60	55	河内長野市	81,855	9	6	能勢町	10,073	4	7
池田市	304,446	12	3	交野市	76,210	18	21	大阪市 西区	9,899	16	6
高槻市	281,604	53	31	堺市 南区	70,691	8	7	河南町	—	3	1
堺市 北区	267,461	16	8	熊取町	66,244	8	4	大阪市 天王寺区	4,874	8	2
柏原市	264,629	43	21	大阪狭山市	65,471	5	1	大阪市 阿倍野区	4,546	6	5
泉大津市	252,703	34	23	大阪市 東成区	64,440	38	17	大阪市 住吉区	—	2	8
大東市	252,340	47	44	羽曳野市	58,635	24	16	千早赤阪村	—	1	4
寝屋川市	218,422	46	27	松原市	57,416	28	16	田尻町	—	1	2
堺市 美原区	164,554	38	27	和泉市	56,470	45	58	太子町	—	1	4
門真市	161,095	38	21	守口市	55,084	20	13	合計	12,354,242	2,314	1,615
大阪市 東淀川区	149,111	38	13	堺市 中区	52,149	23	13				

資料：大阪産業経済リサーチ&デザインセンター
「大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について」

※国土交通省「平成 30 年法人土地・建物基本調査」結果のうち、「工場敷地にある建物」の「建築時期」に関するデータを用いて上記表を作成

第2章 貯木場を取り巻く現況

②大阪府外への工場の転出入状況

- 大阪府における近年の工場の転出入状況をみると、近隣府県を中心に転出超過が続いており、2013年から2019年の7年間で、転出が59件に対し、転入は2件となっています。特に、兵庫県や京都府、奈良県への転出が計39件と多くなっており、産業用地の不足等による府外への転出が続いています。

2013年から2019年にかけての工場の大阪府外への転出数

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	7年間合計
兵 庫	6	2	5	1	3	-	3	20
京 都	1	1	3	1	2	1	1	10
奈 良	1	-	1	2	-	2	3	9
和歌山	2	2	1	-	1	1	-	7
滋 賀	-	2	1	1	-	-	1	5
三 重	-	-	1	2	-	-	-	3
大 阪	8	8	5	9	11	7	6	54
石 川	-	-	-	-	-	1	-	1
静 岡	-	-	-	1	-	-	-	1
愛 知	-	-	-	-	1	-	-	1
岡 山	-	-	-	1	-	-	-	1
広 島	-	-	-	-	-	-	1	1
合計（大 阪を除く）	10	7	12	9	7	5	9	59

2013年から2019年にかけての工場の大阪府内への転入数

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	7年間合計
兵 庫	1	0	-	-	-	-	-	1
和歌山	0	0	-	-	1	-	-	1
大 阪	8	8	5	9	11	7	6	54
合計（大 阪を除く）	1	0	0	0	1	0	0	2

資料：大阪産業経済リサーチ&デザインセンター
「大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について」

※工場を建設する目的をもって、1,000平方メートル以上の用地（埋立予定地を含む）を取得（借地を含む）した者を抽出して上記表を作成

「大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について」から抜粋

2013年から2019年にかけて、府内から府外に工場が転出したケースを、経済産業省「工場立地動向調査」を用いて集計した。用いた「工場立地動向調査」は、「工場又は研究所を建設する目的をもって、1,000平方メートル以上の用地（埋立予定地を含む）を取得（借地を含む）した者を抽出」している（経済産業省ホームページより）。なお、上記で集計する結果には、研究所は含まず、工場のみである。

転出先の都道府県別に工場数を集計した結果、大阪府近隣への転出が多いことが分かる（上表）。7年間合計の件数で最も多いのは兵庫県で20件であり、次に京都府が10件、奈良県が9件、和歌山県が7件、滋賀県が5件、三重県が3件である。大阪府近隣の近畿圏と、大阪府に比較的近い三重県に多くの工場が転出している。その他地域も、大阪府から比較的近い県への転出が見られる。なお、大阪府内の移転も多く、7年間合計で54件である。

一方、大阪府内へ工場が転入したケースであるが（下表）、7年間合計でわずか2件にとどまり、兵庫県と和歌山県から1件ずつである。転出の7年間合計が59件であることから、大阪府からの工場転出は、工場転入より多いことが分かる。

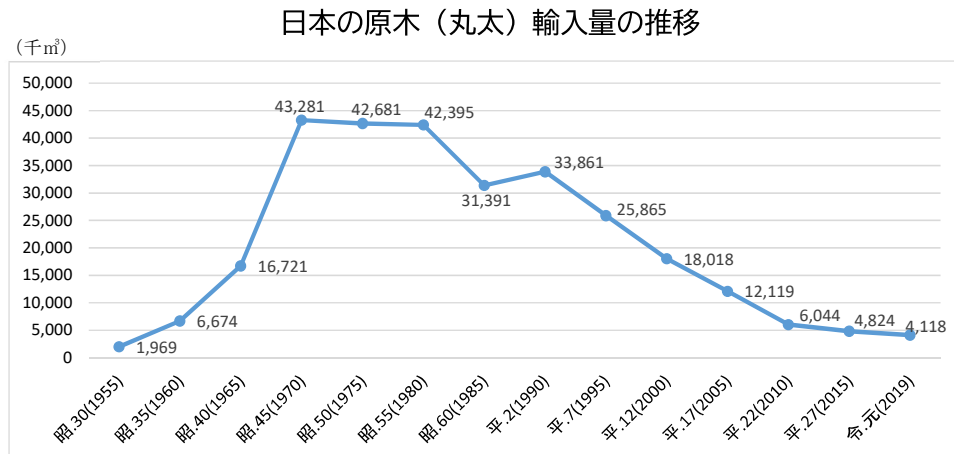
（一部省略）

工場の転出理由は様々であると考えられるが、第2章で見てきたような産業用地の不足に加えて、手狭な用地、狭隘な道路なども要因の一つである。したがって、兵庫、京都、奈良、和歌山、滋賀、三重といった近隣府県における広大な土地を求めて転出しているケースも多いと考えられる。

(6)木材

①日本の原木輸入

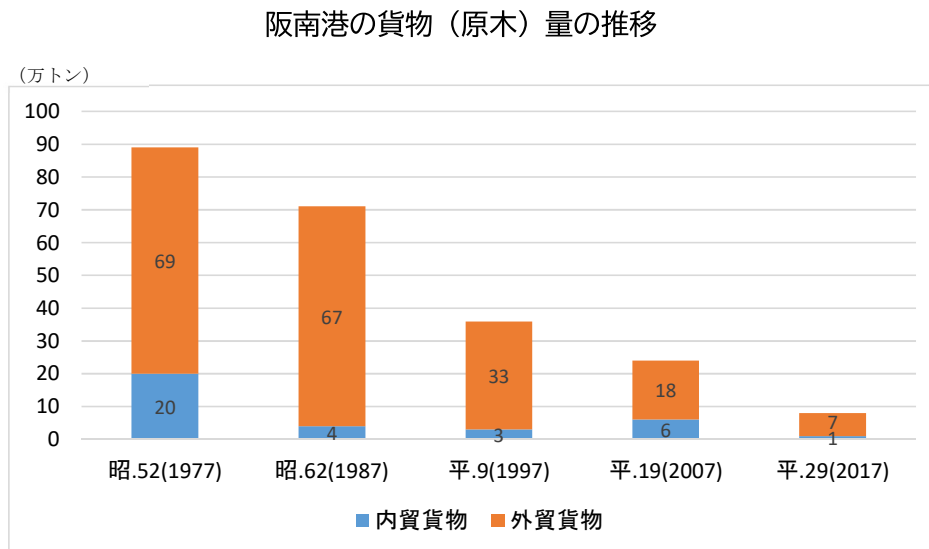
- ・ 原木（丸太）輸入量は、高度経済成長期を経た 1970～1980 年代にピーク（40,000 千 m^3 超）に達しましたが、1990 年代以降は急速に減少しており、2019 年時点では、ピーク時の 10 分の 1 以下に減少しています。減少の原因は、木材の流通形態が原木輸入から加工品輸入に変化したことで、これに伴い貯木場の需要も減少しています。



資料：林野庁 木材需給表

②阪南港の貨物(原木)量

- ・ 大阪木材コンビナートが立地する阪南港の貨物（原木）量は減少傾向にあり、昭和 52 年の 89 万トンから平成 29 年の 8 万トンへ大きく減少しています（ピーク時の 10 分の 1 以下に減少）。



資料：(一社)大阪木材コンビナート協会データ

第3章 各種調査結果及び分析

1. 事業所立地アンケート調査

木材港地区（木材コンビナート）への企業誘致に関する方針や施策の策定についての参考とするため、2017年（平成29年）に「大阪木材コンビナートに関する事業所立地アンケート調査」を実施しました。アンケート調査の概要、ポイントは以下のとおりです。

（1）調査概要

- ・ 帝国データバンクが保有する企業概要データベース及び信用調査報告書データベースを参照し、木材港地区の立地特性や交通利便性等を踏まえ、11分野1,000社の企業を抽出。
- ・ 手法：郵送調査及び電話調査
- ・ 期間：2017年（平成29年）1月17日（火）～2月13日（月）
- ・ 有効回収数：675件（67.5%）

11分野1,000社の内訳

No.	業種	発送件数
1	娯楽業・マリンレジャー関連企業	100
2	漁業・水産業	100
3	電気業・ガス業	100
4	水耕栽培を行う農業	50
5	海洋・水産等関連の大学・研究機関	50
6	各種商品小売業	100
7	住宅資材関連の運輸業	100
8	倉庫業	100
9	港湾関係の実績を有する建築設計事務所	100
10	モデルハウス等を展開する賃貸・リース系木造建築工事業	100
11	賃貸・リース系（ボート賃貸、建設機械器具賃貸等）	100

（2）調査結果のポイント

「水面を人工地盤やフロート、埋立地等にした場合、利活用を検討できる」と回答した企業数は、43社でした（人工地盤やフロート（5社）、埋立地（38社））。

一方、水面として「利活用を検討できる」又は「自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」と回答した企業は8社（具体的な事業内容を回答した企業は6社で、そのうち4社が「マリーナ」と回答）で、マリーナ以外の水面利活用のニーズはほぼありませんでした。なお、それぞれの回答企業の特徴は次のとおりでした。

ポイント

①「埋立地等にした場合、利活用を検討できる」と回答した企業の特徴

賃貸・リース系（ボート賃貸等）、倉庫業、運輸業（住宅資材）の回答が多く、全43社のうち、25社を占める

②「水面として利活用を検討できる」と回答した企業の特徴

娯楽業・マリンレジャー関連企業の回答が最も多く、全8社のうち6社を占めており、その中でも「マリーナ」と回答した企業が最も多かった

2. 市内外へのヒアリング及びアンケートによる調査結果

(1) 市内の関係団体へのヒアリング

貯木場の利活用ニーズ等を把握するため、臨海部の事業者及び漁業関係の組合等を対象としたヒアリング調査を実施しました。

①概要

- ・ 時期：令和3年7月～8月
- ・ 対象：岸和田市内及び忠岡町内の臨海部の事業者及び漁業関係の組合等（計7団体）
- ・ 主なヒアリング項目：
 - ・ 事業所の建替・拡張ニーズ
 - ・ 貯木場の利活用方法・アイデア
 - ・ 利活用に向けて想定される課題 など

②調査結果のポイント

【市内事業者の事業所建替・拡張ニーズ及び貯木場の利活用ニーズ】

ポイント

- 建屋等の老朽化から市内事業者には一定の建替や移転ニーズが存在
- 建替・移転先として木材コンビナートは有力な候補地となり得る
- 市内事業者の木材コンビナートへの移転は、住工混在解消や生産性向上にもつながる

■ヒアリングにおける主な意見

- ・ 建屋や施設の老朽化から市内臨海部の事業者の建替や移転ニーズは高い。コスト面の条件が合えば、木材コンビナートへの移転も前向きに検討したい。
- ・ 住宅に隣接している事業者がおり、夜間操業での騒音や振動に気を使っている。そういった事業者が木材コンビナートに移転できれば住工混在の解消にも寄与するのではないか。
- ・ 適地があれば、生産性向上のため工場を集約したい。
- ・ 木材コンビナートは、阪神高速のインターに隣接しており、土地の利用価値は高い。地区内に更なる用地があれば確保・利用したい。

【貯木場の利活用に関する意見（アイデア、誘致先の希望等）】

ポイント

- I. カーボンニュートラル関係
 - 「カーボンニュートラル」、特に「水素」は重要なキーワード
 - 関連産業の立地は市内事業者等の発展にも寄与する
- II. 工業（製造業、倉庫業など）
 - 沿岸部では、物流・倉庫業のニーズは圧倒的に高い
 - 特に拡張ニーズが高いのは、冷蔵倉庫など食品系

■ヒアリングにおける主な意見

I. カーボンニュートラル関係

- ・ カーボンニュートラルは今後のキーワードであるので、関連産業の立地はありうる。
- ・ カーボンフリー電力の供給など、市内事業者のカーボンニュートラルに資する土地活用であれば望ましい。
- ・ 既に現在、上場企業の顧客からはクリーンエネルギーを利用しているか問合せがある。再生可能エネルギーによるカーボンフリーの地区の形成というのも一案。
- ・ カーボンニュートラルが謳われるなか、水素が注目されている。水素ステーションもしくは水

素製造所、水素発電所、補給拠点等ができれば消費電力の大きい工業関係や漁業関係へのインセンティブにも繋がる。

- ・船舶やトラックについては電気では動力が弱く、水素エンジン等に注目していると聞く。

II. 工業(製造業、倉庫業など)

- ・一般的に、沿岸部は物流・倉庫業のニーズは高い。
- ・倉庫用地に関する問合せは我々事業者にも頻繁にある。特に、拡張ニーズが高いのは、冷蔵倉庫である。コロナ禍の影響もあり、冷凍食品のニーズは高まっている。冷凍食品の輸入も多い。防火設備や高圧電力が必要であるが、空港からも近く、京阪神という市場にも近いので非常にポテンシャルはあるだろう。
- ・物流事業者には、このエリアにトラックヤードや充電ステーションがあるとよい。
- ・各方面からの情報では、住工混在の課題解決のため大阪市内(西淀川区・九条等)等の事業者からの移転ニーズも一定あると思われる。

III. その他

- ・近年のトレンドでは漁協と異業種(大手ゼネコン等)との共同事業としての陸上養殖が行われており、こういった取り組みも面白い。
 - ・アミューズメント施設も面白いが、周辺道路の混雑により我々事業者の業務に影響が出るかもしれない。
- ※その他に、医療関連の研究施設、健康関連施設(医療関係、福祉関係、運動施設等)、競艇場等のアイデアもあった。

【利活用に向けて想定される課題】

ポイント

I. 防災関係

- 沿岸部に立地するため、防災対策は重要

II. 環境関係

- 埋立にあたっては、環境負荷の問題と土地利用方策の両方の検討が重要

■ヒアリングにおける主な意見

I. 防災関係

- ・事業者としては、従業員の避難場所を確保できないと沿岸部は不安である。
- ・災害時シェルターの設置等も1つの案として考えられる。
- ・埋め立てる場合、土地のかさ上げ等防災対策は徹底してもらいたい。沿岸部だと、取引先もBCPを気にする。

II. 環境関係

- ・埋め立てて利活用すること自体は反対ではない。ただし、埋立にあたっては、環境調査等の現況把握や受入土砂の管理体制をはじめ、環境に十分配慮したうえで事業を進めてもらいたい。環境負荷の問題と土地利用方策の両方の検討が重要。

(2)市場調査結果(デベロッパー・有識者等)

貯木場の市場における位置付け・ポテンシャル等を把握するため、デベロッパーや有識者等にヒアリング調査を実施しました。

①概要

- ・ 時期：令和3年6月～9月
- ・ 対象：デベロッパー、民間企業、有識者及び公的機関等（計7団体）
- ・ 主なヒアリング項目：
 - ・ 貯木場の利活用方法・アイデア、誘致可能性のある業種・施設等
 - ・ 市場における位置付け及び優位性
 - ・ 利活用に向けて想定される課題等
 - ・ 各業界（工業、商業、水素産業）の動向 など

②調査結果のポイント

【社会情勢・周辺動向】

ポイント

I. 工業(製造業、倉庫業など)

- 大阪府内にはほとんど大規模用地がない。一方で、工場等の建替ニーズは存在
- 沿岸部の土地はコストメリットが高いため、魅力的に映る企業は多い
- 物流関係や食品製造業（特に冷凍食品業）は用地ニーズを持っている
- カーボン・ニュートラルやモーダルシフトの観点から海上輸送は増加見通し

II. 商業・レジャー

- モノ消費からコト消費へのシフトは、E C（電子商取引）市場の拡大やコロナ禍で更に加速

III. その他

- 郊外においてサテライトオフィスが増加傾向

■ヒアリングにおける主な意見

I. 工業(製造業、倉庫業など)

- ・ 北摂エリアは土地が枯渇しているうえに、地価も高騰。美原や富田林の工業団地が老朽化を迎えており、建替ニーズがあるが、大阪府内に土地が見つからず、奈良、和歌山（橋本市）、遠くは三重にまで企業が流出。
- ・ 業種によっては、建設コストの高い内陸部よりも低コストで広大な用地確保がしやすい沿岸部の方が魅力的とみる企業は多い。
- ・ 日本のE C普及率は今後更に高まることが見込まれる。これに伴い、物流倉庫のニーズも高まることが予測される。
- ・ 女性の社会進出、通販需要の拡大、冷凍技術の発達（カット野菜等途中工程まで加工した冷凍食品を利用した料理も美味しくなっている）などもあり、冷凍倉庫へのニーズは高まっている。
- ・ 今後の物流業界では、船舶需要の増加が見込まれる。
- ・ 最近の需要として、船舶を自社敷地内に直接接岸できる場所があるとよい。敷地に直接つけられる「プライベート・バース」というイメージである。

II. 商業・レジャー

- ・ 今後、E Cの市場拡大が見込まれる。そのため、モノ消費だけで集客を図ることは難しい。「そこに行く楽しみ」がないと商業施設への集客は難しい。コト消費は一層加速している。

III. その他

- ・東京のIT企業は、ワークスタイルの変革等を目的に郊外シフトが進んでいる。関東であれば、八王子や海老名などにサテライトオフィスを持つ企業も増えている。関西でも豊中市などは、千里方面（ニュータウン周辺）で、IT企業を誘致する動きも出ている。

【貯木場のポテンシャル・利活用について】

ポイント

I. 工業（製造業、倉庫業など）

- 交通の要所なので、物流系・製造業の立地ニーズは高い

II. 商業

- 交通利便性を踏まえ、広域から集客する大型商業施設の立地ニーズは高い

III. 研究機関

- 既存産業の高付加価値化や先端産業誘致につながる土地活用の検討をすべき
⇒ バイオ、メディカル、スマートシティなど
- 先端産業について、例えば、バイオやメディカルの話は、大阪関西万博でも重要なテーマであり、かつ裾野が広い産業分野。まだまだ発展の可能性がある、15～20年後も進化し続けているテーマと思われる。このような分野を対象に企業誘致活動を進めていく必要がある
- 立地特性を活かし「リゾート空間＋研究所」という土地活用の可能性もある

IV. マリンレジャー・レクリエーション

- 海が近いため、「親水ゾーン×マリンスポーツ」エリア・水産系エリアの可能性もある

V. 水素

- 長期的にはコストの低下やサプライチェーンの構築により、水素の活用は増加

VI. その他

- 関空への近接性やコスト面からアジアを中心とした外資系の立地ポテンシャルは高い
- 地域資源及び関空や大阪市内に近いという立地特性を生かした土地利活用が望ましい

■ヒアリングにおける主な意見

I. 工業（製造業、倉庫業など）

- ・交通利便性、空港との近接性、広大な土地であることを踏まえると、土地のポテンシャルは非常に高い。
- ・特に、物流関連施設のニーズは高い。

II. 商業

- ・阪神高速湾岸線のインターが近接しているので、広域から集客できる点は大きなアドバンテージである。大型商業施設の立地ポテンシャルは高い。

III. 研究機関

- ・既存産業の労働生産性や第4次産業革命期に突入していること踏まえると、土地の利活用を検討するにあたっては、既存産業の高付加価値化や先端産業へのアプローチが重要。
- ・先端産業について、例えば、バイオやメディカルの話は、大阪関西万博でも重要なテーマであり、かつ裾野が広い産業分野である。まだまだ発展の可能性がある、15～20年後も進化し続けているテーマと思われる。このような分野を対象に企業誘致活動を進めていく必要がある。
- ・スマートシティの実証には広い土地と人口が必要だが、貯木場のエリアはそれを満たしている。

- ・ワーケーション、テレワークは重要なキーワードである。大阪府内で「リゾート空間＋研究所」という土地利用は魅力的である。

IV. マリンレジャー・レクリエーション

- ・海が近いので、「親水ゾーン×マリンスポーツ」といった組み合わせのエリアも魅力的である。
- ・海が近いということであれば、水産系の立地も魅力的である。

V. 水素

- ・当面は 2030 年頃まではアンモニアの時代、それ以降は水素の時代かと思う。2030 年以降であればコストの低下やサプライチェーンの構築などが見込まれるだろう。

VI. その他

- ・関空からの立地は非常に高評価である。関空付近の立地を求める外国企業もある。
- ・特に、インバウンド関連や物流センター、ホテル関係などは関心が強い。
- ・関西は、ビジネスコストが東京と比べても圧倒的に安い。さらに、アジアとのアクセスが良い点も関西の強み。
- ・地域資源及び関空や大阪市内に近いという立地特性を生かした土地利活用が望ましい

【利活用に向けて必要な対応】

- 津波、高潮対策などの防災対応

ポイント

■ヒアリングにおける主な意見

- ・東日本大震災以降、企業の防災意識は高まっている。津波、高潮対策は必須（防潮堤、高い岸壁など）。

(3)大阪木材コンビナート協会へのアンケート調査

貯木場の現在の利用状況や今後の利活用ニーズ等を把握するため、一般社団法人大阪木材コンビナート協会の会員企業を対象としたアンケート調査を実施しました。

①アンケート調査の概要

【調査概要】

大阪木材コンビナート協会会員企業を対象としたアンケート調査

- ・ 手 法：FAX による会員企業への配布、WEB（※）又は FAX にて回答
※WEB システムは、(株)マクロミルの Questant（クエスタント）を利用
- ・ 期 間：令和3年7月20日（火）～8月6日（金）
- ・ 配布数：113 社
- ・ 有効回収数・回収率：44 社（38.9%）

②調査結果のポイント

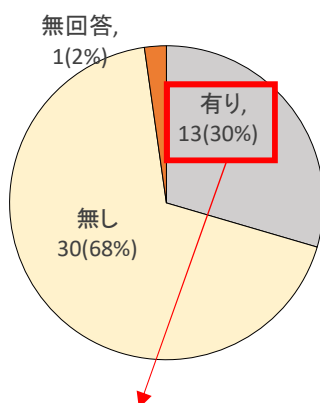
●属性

- ・ 回答企業の過半（25 社）が岸和田市内に本社を置く企業であり、「木材コンビナートエリアでの創業年数が 30 年以上を超える企業」は 27 社と約 6 割を占めています。

●事業展開や建替・拡張ニーズ

- ・ 事業展開では「現状維持」の企業が過半（25 社）となっており、「事業の多角化」は 4 社、「事業の縮小」「業種を転換」「廃業の予定」はいずれもゼロであり、現在の事業内容・規模を維持する意向が主流を占めています。一方、「事業の拡大」も 12 社と約 3 割を占めています。
- ・ 工場等の建替・拡張の予定をみると、「事業の拡大」と回答した企業を中心に、建替・拡張ニーズが高まっており、13 社が「予定有り」と回答しています。業種的には「運輸・倉庫関連」が 7 社を占めており、昨今の物流業界の動向を反映した結果となっています。なお、建替・拡張の時期では「5 年以内」が約半数を占めており、直近での投資意欲が高くなっています。
- ・ また、次回工場等を建替・拡張する場合は「現地又は周辺（木材コンビナート内）で建替・拡張」を希望する企業が約 7 割（31 社）となっています（現時点における建替・拡張の予定が無い企業も含めた設問）。創業年数が 30 年以上を超える企業が全体の約 6 割（27 社）を占めていることも踏まえると、木材コンビナートの将来における建替・拡張ニーズは非常に高いことがうかがえます。

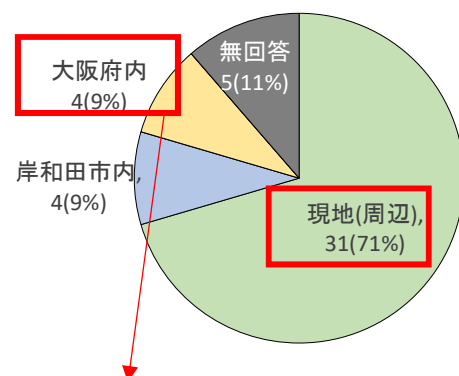
建替・拡張の予定



建替や拡張意向のある業種では、「運輸・倉庫関連」が圧倒的に多い

- ・ 木材関連：3 社
- ・ 運輸・倉庫関連：7 社
- ・ 金属・鉄鋼関連：1 社
- ・ その他：2 社

次回建て替える・拡張する際の意向



「大阪府内」を選択した企業は…

- ・ 木材関連：2 社
- ・ 運輸・倉庫関連：1 社
- ・ 金属・鉄鋼関連：1 社

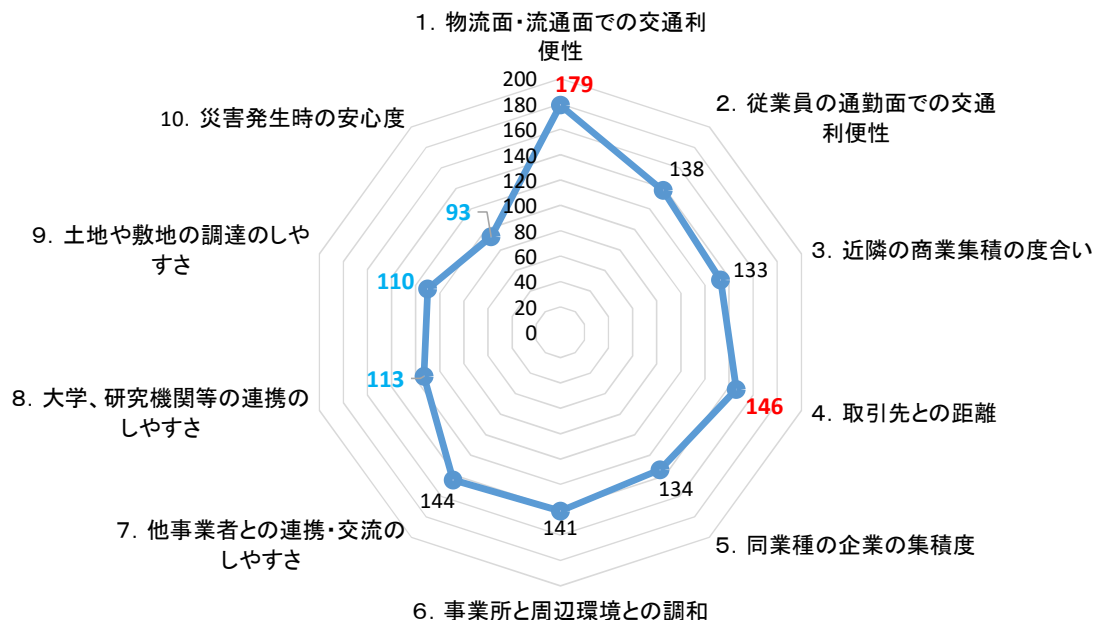
第3章 各種調査結果及び分析

●立地環境への各種評価

- ・ 木材コンビナートエリアの満足度をお聞きした結果を点数に換算して分析すると（満足であるが「5点」、不満であるが「1点」）、評価が高い項目として、「物流面・流通面での交通利便性」が圧倒的に高く179点、次いで「取引先との距離」が146点となっています。阪神高速湾岸線のICがあり主要幹線道路からのアクセスも良いことから、広域の交通利便性に関連する項目は総じて高評価になっていると考えられます。建替や拡張意向のある業種で「運輸・倉庫関連」が多かったことも交通利便性に対する高評価が要因と考えられます。
- ・ 一方、評価が低い項目として、「災害発生時の安心度」が93点、「土地や敷地の調達のしやすさ」が110点に留まっています。前者は、沿岸部に立地するがゆえに、高潮や津波などBCP対策に不安を感じていること、後者は近隣での建替・拡張が可能な用地が枯渇していることが背景にあると考えられます。次いで、「大学、研究機関等の連携のしやすさ」が113点と低評価になっています。当該項目については、「どちらかといえば不満」又は「不満」と回答した企業の総数が「災害発生時の安心度」の次に多くなっており、ニーズが高いことがうかがえます。

立地環境への各種評価（点数換算）

点数	5	4	3	2	1	
	満足である	どちらかといえば満足である	どちらでもない	どちらかといえば不満である	不満である	合計
1. 物流面・流通面での交通利便性	100	60	18	0	1	179
2. 従業員の通勤面での交通利便性	50	44	27	10	7	138
3. 近隣の商業集積の度合い	20	36	66	8	3	133
4. 取引先との距離	35	44	60	6	1	146
5. 同業種の企業の集積度	15	28	84	6	1	134
6. 事業所と周辺環境との調和	25	48	60	6	2	141
7. 他事業者との連携・交流のしやすさ	30	40	66	8	0	144
8. 大学、研究機関等の連携のしやすさ	0	0	96	16	1	113
9. 土地や敷地の調達のしやすさ	5	12	78	8	7	110
10. 災害発生時の安心度	15	12	18	36	12	93



●貯木場の利活用ニーズ

- ・ 水面利用については、「特に利用を希望しない」が約 55%（24 社）と最も多く、次いで「自社での利用」が 10 社と続いています。
- ・ 一方、埋立利用した場合には、自社での利用を希望する企業が約半数（21 社）と最も多く（「自社の拡張や移転用地として利用」が 17 社、「自社の関連企業の用地として利用」が 4 社）、次いで「特に希望はなし」（11 社）、「取引先（企業）の誘致」「学術研究機関・大学等の誘致」（各 6 社）となっており、埋め立てた土地を自社や自社の事業に関連する企業等の土地としての活用を希望する企業が多いことがわかります。
- ・ また、貯木場だけではなく周辺企業（木材コンビナート内）も含めた土地の集約・再編については、「条件によっては希望する」が 26 社と最も多くなっています。

3. 貯木場のポテンシャル分析

(1) 分析方法

貯木場の立地条件や土地利用状況、各種統計データ、事業所立地アンケート調査（H29）及び今年度実施した各種調査（ヒアリング・アンケート）等をもとに貯木場の利活用に係るポテンシャルを分析しました。なお、各種調査結果において、埋め立てた場合の土地利用ニーズが高かったため、「埋立による土地利用」を念頭に、2030～40年頃（埋立完了想定時期）の未来を見据えて分析を行いました。

(2) 分析結果

① 貯木場が持つ強み

- I. 立地環境・産業集積等
 - ・ 高速道路や主要幹線道路に近く、関西国際空港や阪神間の主要な都市へのアクセスが良いため、物流関連企業や製造業等の産業用地としての土地利用ニーズが高い。
 - ・ 機械部品・医薬品など航空輸出版業や食品・農林水産業等、立地特性や地域資源を活かした産業集積のポテンシャルを有する
 - ・ 研究・先端産業拠点として転換可能な広大な面積を有する
 - ・ 地区内に港湾施設（岸壁等）があり、船舶輸送との親和性が高い
 - II. 海の要素を生かした空間
 - ・ 親水空間として活用することが可能
 - ・ マリーナやアウトドア関連など、レクリエーション空間として活用が可能
- など

② 社会情勢・周辺動向

- I. 社会全体を取り巻く状況
 - （社会生活）
 - ・ 新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした暮らしや社会の在り方の変容
 - ・ 価値観やライフスタイルの多様化、情報通信技術の進化（テレワークやオンラインミーティング等）、共働き世帯の増加等を背景に、多様性のある新たな働き方の浸透
 - ・ 日常的な運動や健康長寿への取組など「健康志向」の高まり
 - （新技術・産業革新）
 - ・ Society5.0、第4次産業革命、スマートシティなど、技術革新による社会変革への取組が加速
 - ・ 2025大阪・関西万博など、近未来の新産業や技術への関心の高まり
 - （持続可能な社会づくり）
 - ・ カーボンニュートラル、SDGs への関心など、未来志向で持続可能な社会づくりへの関心の高まり
 - ・ 特に、長期的にはコストの低下やサプライチェーンの構築により、水素の活用は増加する見込み
 - （物流）
 - ・ EC市場の拡大による物流施設の用地ニーズの高まり
 - （商業・レジャー）
 - ・ モノ消費からコト消費へのシフトは、EC市場の拡大やコロナ禍で更に加速
- など

II. 大阪府や岸和田市の産業を取り巻く状況

(大阪府)

- ・ 慢性的な産業用地の枯渇等により、府外へ企業が流出傾向（近隣の府県へ流出）
- ・ 沿岸部を中心に、工場建物の老朽化が進行（法定耐用年数超えが多数）
- ・ 2025 大阪・関西万博の「追い風」を生かした府内産業の高付加価値化やイノベーションの創出が急務

(岸和田市・忠岡町)

- ・ 人口減少、少子高齢化が続いており、今後更に進む見込み
- ・ 市町ともに全産業の中で製造業の付加価値額が最も高く、特化係数も上位（岸和田市）又はトップ（忠岡町）。一方で、労働生産性は、市町ともに全国及び大阪府平均を大きく下回る
⇒デジタル技術等を活用した労働生産性の向上や既存産業の高付加価値化が必要
- ・ 建屋等の老朽化に伴う事業者の建替や移転ニーズ、工場の集約による機能・効率改善のニーズ等、工場建替の潜在的な需要は高まっている一方で、まとまった産業用地がなく、産業用地の供給が不足
⇒市内や周辺事業者の更なる競争力強化に向けた拡張・集約用地の確保が必要
※産業用地の確保は住工混在の解消にも寄与

III. 貯木場を取り巻く状況

- ・ 木材原産国の原木輸出規制等により、貯木場は利用されていない状況が続く

など

③利活用方策の検討に当たっての視点

I. 経済波及効果や裾野の広い産業集積

- ・ バイオやメディカルなど、裾野が広く、将来的な経済波及効果も見込まれる産業集積を図ることが必要
- ・ 最先端の研究機関や企業など、既存産業の高付加価値化や先端産業誘致につながるまちづくりを進めることが重要

II. 近未来志向での産業集積

- ・ 埋立利用を想定した場合、ロングスパンでの検討が必要となることから、2040 年頃の未来社会のあり方を考慮した産業集積を図ることが重要
- ・ 貯木場の立地特性や規模等を踏まえると、岸和田市や泉州地域の産業活性化だけでなく、近未来の大阪、ひいては日本の産業をけん引するポテンシャルを有する

III. 地域資源や立地特性を生かす

など

④利活用に当たって必要な対応

I. 防災関係

- ・ 沿岸部に立地するため、津波・高潮対策は必須

II. 環境関係

- ・ 埋立にあたっては、環境調査等の現況把握や受入土砂の管理体制をはじめ、環境に十分配慮することが必要

など

第3章 各種調査結果及び分析

上記の分析結果をもとに、貯木場エリアにおける今後の土地利用のキーワードを抽出すると、以下の6つになります。

6つのキーワード

①製造業の高付加価値化

②物流
ロジスティクス

③新エネルギー
カーボンニュートラル

各種調査に基づく、ポテンシャル分析から導かれた
土地利用のキーワード

④健康・医療

⑤レクリエーション
親水空間

⑥地域資源

(3)各キーワードに係る未来社会におけるテクノロジー等

今後の土地利用に係るキーワードは、2030～2040 年頃（埋立完了想定時期）の未来を見据えて抽出したものです。そこで、各キーワードの未来社会におけるテクノロジーやトレンドについて、現在の国の政策及び民間の動向等をふまえて関連ワード等を整理しました。

未来社会のテクノロジーやトレンド (関連ワード・例示)

①製造業の高付加価値化

【現在の社会情勢や課題】

- ・ Society5.0 や第4次産業革命への取組途上
- ・ デジタル技術の活用による生産性向上、高付加価値化
- ・ 中小企業のデジタル化、イノベーションの促進 など

- ・ スマートファクトリー、製造業の DX(デジタルトランスフォーメーション)化
- ⇒ AI、IoT、ビッグデータ等活用
- ・ 画像、音声、文字等の認識・分類
- ・ 生産状況、顧客情報、需要・市場予測等に基づく生産管理
- ・ 設備・機械のデータリンク、稼働状況の見える化
- ・ 消費者の嗜好を分析・提案
- ・ RPA(ロボティック・プロセス・オートメーション)
- ・ SaaS 活用
- ・ 電子タグによるサプライチェーンの見える化 など

②物流 ロジスティクス

【現在の社会情勢や課題】

- ・ EC 市場の拡大による多品種小口配送と再配達の増加
- ・ 物流施設の用地ニーズの高まり
- ・ 物流需要の増加や高齢化に伴うドライバー不足 など

- ・ 無人搬送車
- ・ 自動倉庫(無人倉庫)
- ・ 物流の無人化
- ・ ドローン物流
- ・ 隊列自動運転トラック など

③新エネルギー カーボンニュートラル

【現在の社会情勢や課題】

- ・ カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す
- ・ 水素をはじめとするクリーンエネルギーの利活用技術の実証研究、実装に向けた社会実験の進展 など

- ・ グリーン成長戦略(経済産業省)
- ・ カーボンリサイクル技術ロードマップ(経済産業省)
- ・ 水素タウン構想
- ・ 水素サプライチェーン
- ・ 太陽光・風力発電を用いた水素製造
- ・ 経済的かつ大規模安定供給可能な水素貯蔵技術
- ・ 水素発電
- ・ 水素エンジン搭載の自動車、船舶 など

④健康・医療

【現在の社会情勢や課題】

- ・ 健康寿命への取組など「健康志向」の高まり
- ・ 医療・健康産業の技術革新や市場規模の拡大

- ・ 手術の自動化、ロボット化
- ・ バイオ 3D プリンタ等を用いた人工組織・臓器の作製技術の進展
- ・ ゲノム医療の進展
- ・ AI 診断の進展
- ・ オンライン遠隔診断の普及
- ・ 医療器材のポータブル化(超小型化)
- ・ 「個別化」されたヘルスケアサービス など

※「レクリエーション・親水空間」「地域資源」については、未来のテクノロジーやトレンドとは、直接的なつながりを見出すことは難しいため、ここでは割愛しています。

第4章 貯木場の利活用方針等

1. 貯木場利活用に向けたコンセプト

第3章の各種調査結果及びその結果から抽出した利活用に係るキーワード等をもとに、将来における貯木場の利活用方針等を定めます。特に、キーワードについては、以下の6つが導き出されており、これらを念頭に、利活用に係るコンセプトや利活用方針を設定します。



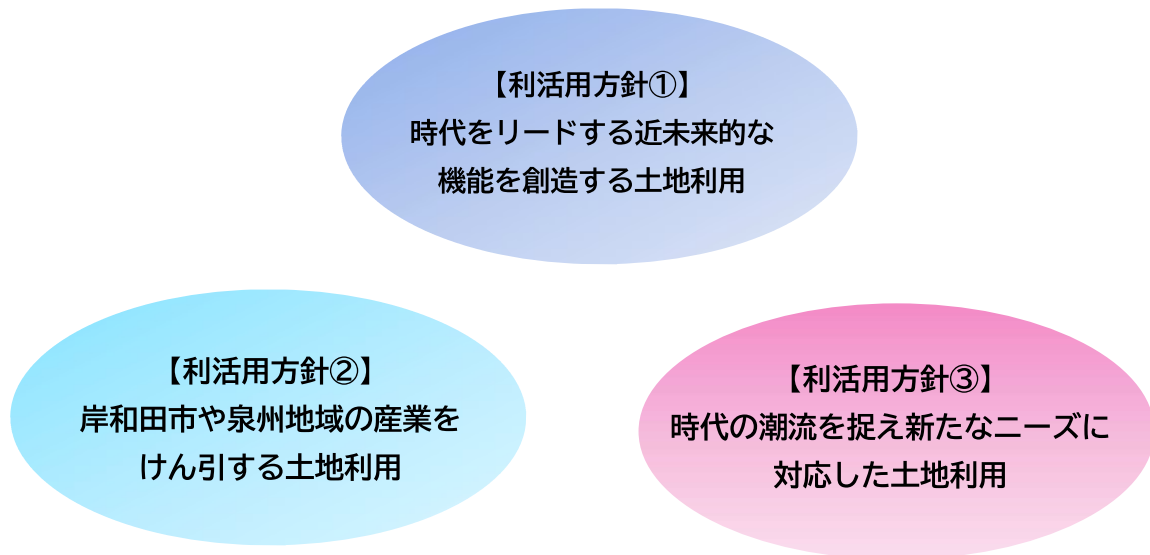
コンセプトに込められた想い

- 各種調査結果から導き出された「利活用に係るキーワード」及び当該エリアの立地環境等の特徴やポテンシャルを活かし、近未来の日本の産業をけん引する地区を創出する
- 岸和田市や泉州地域における産業を力強くリードするとともに、「健康」や「防災」など時代のトレンドやニーズに対応した安心・安全かつ快適な空間を創出する

2. 3つの利活用方針

コンセプトとして掲げた「岸和田から日本の“未来”をリードする先端産業創造空間」を実現するために、以下の3つを利活用方針として設定します。海面の埋立完了想定時期を見据えて、時代の潮流やトレンドを捉えながら、近未来志向での土地利用を検討することが重要となります。

【3つの利活用方針】



【利活用方針①】

時代をリードする近未来的な機能を創造する土地利用

■背景・トレンド

- ① 2025 大阪・関西万博、スマートシティ等、近未来の新産業や技術への関心の高まり
- ② Society5.0 や第4次産業革命による技術革新を通じた社会変革への取組が加速
- ③ カーボンニュートラル、SDGs への関心など、未来志向で持続可能な社会づくりへの関心の高まり
- ④ 山間・丘陵部から臨海部にいたる新たな都市構造の実現に向けた動き

■活用イメージ

- ① 関空へのアクセスを活かした、アジア・世界とつながる先端産業の集積
- ② 最先端の研究・技術開発機能等を持つ施設やこれらの関連産業を集積
 - <新エネルギー・カーボンニュートラル等環境負荷低減につながる産業集積>
 - ・水素をはじめとする新エネルギー関連産業
 - <経済波及効果が高い先端産業集積>
 - ・健康・医療、バイオ等裾野が広く将来的な発展も見込まれる先端産業
 - ・AI や IoT 関連産業など、経済波及効果が高く他産業の高付加価値化にも資する産業

関連する
利活用キーワード

製造業の
高付加価値化

新エネルギー
カーボンニュートラル

健康・医療

【利活用方針②】

岸和田市や泉州地域の産業をけん引する土地利用

■背景・トレンド

- ① 府内の産業用地が不足する一方で、老朽化に伴う工場等の建替ニーズは高い。
- ② 製造業が市町の産業をけん引してきたが、人口減少、第4次産業革命による技術革新、国際競争の激化など社会情勢が著しく変化中、新たなデジタル技術等を活用した産業の高付加価値化が求められている
- ③ 新型コロナウイルス感染症の拡大や共働き世帯の増加等によるライフスタイルの変化と、ECサイト市場の拡大等に伴う更なる物流需要の高まり

■活用イメージ

- ① 既存産業における用地拡張ニーズや新事業展開を支援するエリア
※デジタル技術等も取り入れながら既存産業の高付加価値化につなげる
 - ② 海から山まで広がる豊かな地域資源や貯木場の立地特性を生かした産業の集積
 - ③ 用地ニーズが高い物流関連企業の立地
- ＜既存産業等の高付加価値化・競争力強化＞
- ・市内や周辺事業者の高付加価値化・競争力強化に向けた拡張・集約用地
※老朽化工場の建替需要に応えるとともに住工混在の解消にも寄与
- ＜地域資源・立地特性を生かした産業集積＞
- ・食品・農林水産業、機械部品・医薬品など航空輸送産業等の集積
- ＜物流関連企業の立地＞
- ・食品系倉庫（冷凍食品）、木材の集積地としての加工・物流拠点等をはじめとする物流関連企業

関連する
利活用キーワード

製造業の
高付加価値化

地域資源

物流
ロジスティクス

【利活用方針③】

時代の潮流を捉え新たなニーズに対応した土地利用

■背景・トレンド

- ① 新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、人々の暮らしや社会は変容
- ② 日常的な運動や健康長寿への取組など「健康志向」の高まり
- ③ 従来社会の既成概念は大きく変化。多様性のある新しい暮らし方、働き方がスタンダードとなる社会へ

■活用イメージ

- ① バイエリアの特性を生かした賑わいあるまちづくり
 - ② 事業環境や交通利便性の向上、安心・安全につながるエリア
- ＜観光・レクリエーション空間の創出＞
- ・沿岸部ならではの親水空間や地域資源を活用し、国内外からの集客が期待できる観光・レクリエーション空間
 - ・新しい生活様式や時代に対応した屋外空間（公共空間）
- ＜事業環境・交通利便性の向上や安心・安全につながる機能＞
- ・宿泊施設、シェアオフィス及び会議場の設置等、事業環境向上に資する機能
 - ・モビリティ、新交通システム機能等、交通利便性向上に資する機能
 - ・防災関連機能（津波避難施設、防災緑地等）

関連する
利活用キーワード

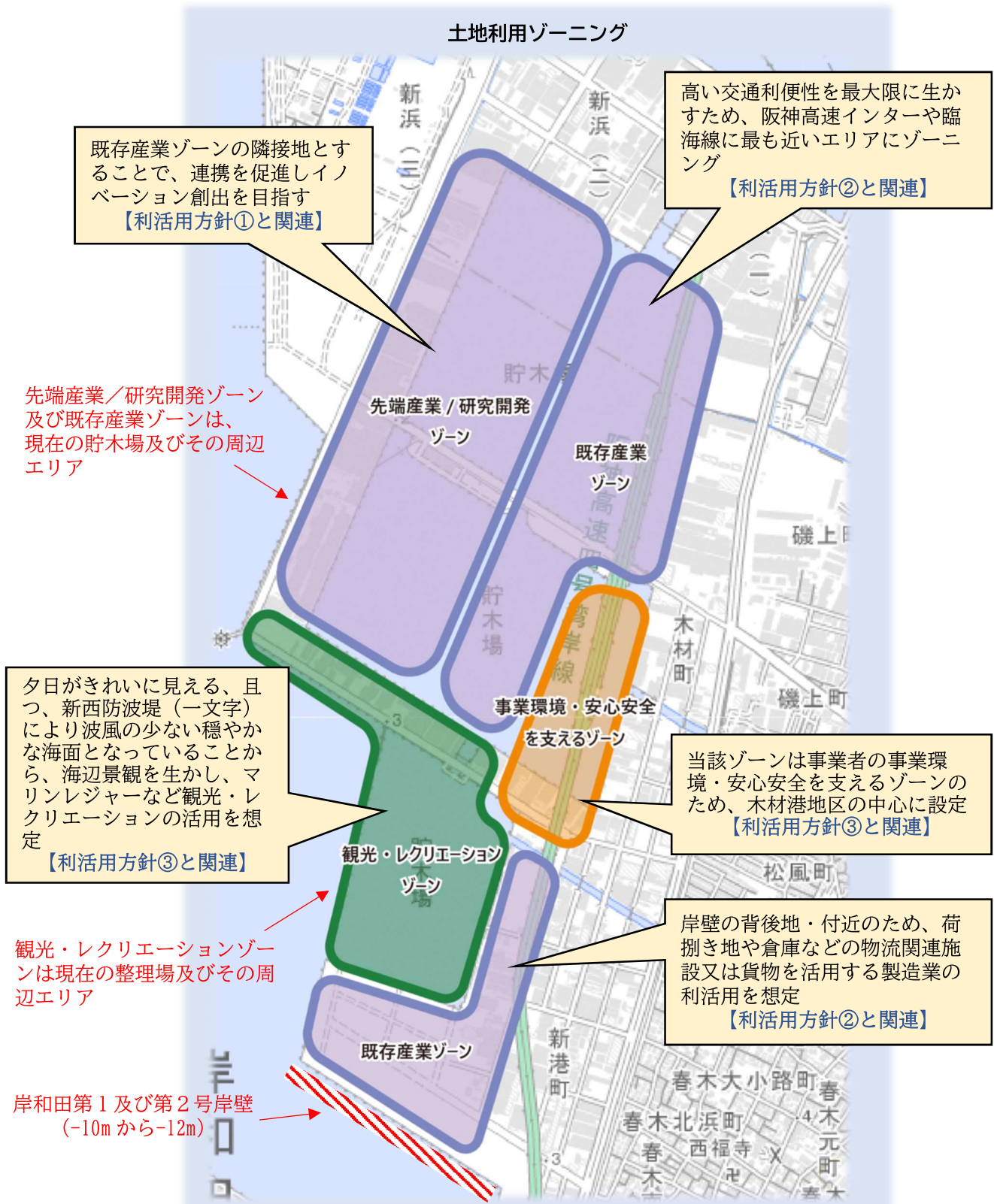
レクリエーション
親水空間

地域資源

3. 土地利用ゾーニングと導入機能

貯木場利活用のコンセプトや3つの利活用方針を踏まえ、現状の土地利用状況、港湾施設の配置等も考慮し、土地利用ゾーニングと導入機能を設定します。

※本ゾーニングは、貯木場、整理場及び港湾施設（岸壁等）の土地利用の一体性・連続性を勘案し、一部水面以外の土地も含めてゾーニングしていますが、土地の利活用にあたっては、所有者の意向を踏まえ、十分協議したうえで検討を進めていく必要があります。



資料：国土地理院の地図データを加工して作成

導入機能

産業・研究

日本の「未来」をリード

■先端産業／研究開発ゾーン

2030～40年頃（海面埋立完了想定時期）の未来を展望し、様々な社会ニーズに対応し、日本の“未来”をリードする先端産業及び研究・技術開発機能やこれらの関連産業を導入します。実証実験に活用するエリアの導入等、研究開発用地としての充実化を図ります。

導入機能/施設の例示

新エネルギー関連産業、健康・医療、バイオ等の先端産業
AI・IoT関連企業、スタートアップ企業 など

■既存産業ゾーン

当該エリアの交通利便性や立地環境を生かしつつ、既存産業の用地拡大や新事業展開を支援するエリア及び地域資源や立地特性を生かした産業集積、物流施設の誘導を図ります。

導入機能/施設の例示

工場（既存の用地拡張、市内外からの移転等）、物流倉庫・トラックヤード、食品系倉庫 など



事業環境・安心安全

事業者をサポート

■事業環境・安心安全を支えるゾーン

当該エリアで働く人やそこに訪れる人をターゲットにした、事業環境や交通利便性の向上、安心・安全につながる機能の導入を図ります。

導入機能/施設の例示

宿泊施設、シェアオフィス、複合型商業施設
会議場・展示場、MICE、モビリティ・新交通システム機能
津波避難施設、防災緑地 など



観光・レクリエーション

国内外の利用者がエンジョイ

■観光・レクリエーションゾーン

水辺に親しむ親水空間を創出し、娯楽やレジャーなど様々なアクティビティを通じて、ワクワクすることができる機能の導入を図ります。

導入機能/施設の例示

アウトドアフィットネス、アスレチック、マリーナ、
マルシェ など



第5章 今後の調査・検討に向けて

1. ロードマップ

貯木場の土地造成事業（埋立事業）は長期にわたるうえ、関係機関との調整状況や埋立工事の工期等により、土地利用の開始時期は変動するため、長期的な視点をもって具体的な手順を想定しながら事業に取り組み、進捗を管理する必要があります。

さらに、進捗状況や社会情勢等に応じて、埋立が完了した土地から段階的に活用していくことも検討しながら取り組むことも重要です。

貯木場利活用までのロードマップ



2. 概算費用

土地造成事業（埋立事業）は、埋立土砂の受入条件及び運搬費用をはじめ諸条件により事業費が変動します。今後、諸条件を整理したうえで事業費を精査する必要がありますが、過去の事例を踏まえると埋立工事等だけでも数百億以上の規模になると考えられます。「岸和田から日本の“未来”をリードする先端産業創造空間」というコンセプトに基づき国家プロジェクトに発展させて取り組んでいく場合、数千億円規模の事業になります。

なお、大阪府内における過去の土地造成事業（埋立事業）の総事業費は次のとおりです。

参考）府内土地造成事業（埋立事業）の総事業費（事業途中段階の見込額）

事業名	面積	総事業費見込み※1
阪南2区整備事業	77.7ha	約468.2億円
南港東地区国際物流ターミナル整備事業	5.1ha	約48億円
新人工島土地造成事業	109.0ha	約1,090億円

※1 総事業費の内訳は、工事費（護岸・埋立造成費、インフラ整備費）、事務費、償還金利等で構成（土砂の購入費及び運搬費は含まれていません）。

3. 想定される事業手法・主体

前述のとおり、当該区域の利活用については「日本の“未来”をリードする先端産業創造空間の創出」を旗印として掲げており、貯木場の埋立・利活用は岸和田市域・忠岡町域を超えた大阪都市圏の持続的な発展や都市活動を支えるビッグプロジェクトに位置付けるべき事業です。そのため、大阪府、岸和田市及び忠岡町が各々役割を担い、連携を密にしながら取り組んでいく必要があります。

現時点では、大阪府と岸和田市が各々の役割を担い実施してきた、本市における過去の土地造成事業（埋立事業）の事例（阪南2区整備事業等）を踏まえ、事業を効果的且つ円滑に推進するうえで望ましい役割分担を以下のとおりと考える。

※詳細は今後、具体的に検討することが求められます

想定される事業や役割分担（案）

- 公有水面埋立：埋立免許取得、埋立管理※、護岸築造等関連整備等 … 大阪府
※土砂確保の方法及び時期等の検討・工程管理も含む
- 土地造成（埋立竣工後のインフラ整備等） … 大阪府（一部、岸和田市や忠岡町も想定）
- まちづくり・企業誘致等 … 大阪府、岸和田市、忠岡町

木材港地区貯木場利活用ビジョン
(令和3年10月策定)

【発行】大阪府岸和田市

〒596-8510 岸和田市岸城町7番1号

電話 (072) 423-2121 (代)

【編集】魅力創造部産業政策課