

木材港地区貯木場利活用ビジョン 【概要】

ビジョン策定の背景・目的と貯木場を取り巻く現況（第1章及び第2章）

- ① ビジョン策定の背景・目的
 - ・昭和 41 年に完成した木材港地区（木材コンビナート）の貯木場（約 76ha）は現在水面の大半が低利用
 - ・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い
 - ⇒遊休水面を活用した新規土地造成による、産業用地の創出及び研究機関・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の有効活用が期待される
- ② 交通条件
 - ・関西国際空港には約 15 分、大阪市内には約 30 分等、良好な交通アクセス
- ③ 土地利用現況、用途地域等
 - ・木材港地区は大部分が工場地。用途地域についても地区全域が工業系用途
 - ・地区の一部が臨港地区。貯木場周辺は主に工業港区、南側の岸壁付近は主に商港区
- ④ 上位計画・関連計画
 - ・岸和田市及び忠岡町の総合計画・都市計画マスタープラン等
 - ・阪南港港湾計画、大阪広域ベイエリアまちづくりビジョン（案） など
- ⑤ 各種統計データ（人口・産業等）
 - ・岸和田市・忠岡町（以下「市町」という。）ともに人口減少、少子高齢化が進行（生産年齢人口及び年少人口が今後更に減少の見込み）
 - ・市町ともに製造業が市内産業をけん引するものの、労働生産性の向上による高付加価値化が課題 ※市町ともに製造業の労働生産性は全国や大阪府平均を大きく下回る
 - ・大阪府内の産業用地不足により近隣府県に工場が転出傾向 → 新産業用地のニーズ
 - ・市町の工場の老朽化が進行 → 拡張用地・移転用地のニーズ
 - ・阪南港の貨物（原木）量は減少傾向で、ピーク時の 10 分の 1 以下に（H29: 8 万トン）

各種調査結果及び分析（第3章）

市内事業者調査(ヒアリング及びアンケート調査等)

- ①実施概要
(ヒアリング)時期: R3 年 7～8 月／対象: 事業者・漁業関係の組合等
(アンケート)時期: R3 年 8 月／対象: 木材コンビナート協会員
- ②調査結果のポイント
 - 貯木場利活用ニーズ等
 - ・建屋等の老朽化で、市内事業者には一定の建替・移転ニーズ有り
 - ・建替・移転先として木材コンビナートは有力な候補地
 - 貯木場利活用に向けたアイデア・要望等
 - ・トレンドでは、カーボンニュートラルなど環境系（脱炭素）
 - ・新エネルギー系では「水素」が重要なキーワード
 - ・沿岸部は物流・倉庫業のニーズは高い（特に冷蔵倉庫等食品系）
 - 利活用に向けて想定される課題
 - ・沿岸部であるため、防災対策（特に高潮や津波）は重要
 - ・環境負荷の問題と土地利用方策の両方の検討が重要

市場ニーズ調査(ヒアリング調査)

- ①実施概要
時期: R3 年 6～9 月／対象: デベロッパー、民間企業、有識者等
- ②調査結果のポイント
 - 大阪府内の産業用地動向
 - ・府内にはほとんど大規模用地がなく、建替ニーズも高い
 - ・内陸部よりも沿岸部は比較的低コストでニーズがある
 - 利活用の視点&立地可能性・ポテンシャルがある業種
 - ・既存産業の高付加価値や先端産業・研究領域へのアプローチ
 - ・経済波及効果や裾野が広い産業の集積を考慮したアプローチ
 - ・海の要素+レクリエーションを活かしたまちづくり
 - ・現時点のニーズを考慮しつつも、数十年先の社会の動向や産業の方向性を想定し、未来志向で当該エリアが果たすべき役割を検討
 - ⇒未来志向で「創造型のビジョン」を描くことが必要
 - ・立地特性及び地域資源を生かした土地の利活用が重要
 - ・具体的な業種やキーワード
製造、食品、物流、新エネルギー、水素、バイオ、健康・医療等

調査結果等から導き出された 利活用に係るキーワード

製造業の
高付加価値化

物流
ロジスティクス

新エネルギー
カーボンニュートラル

健康・医療

レクリエーション
親水空間

地域資源

【貯木場利活用に向けたコンセプト】岸和田から日本の“未来”をリードする先端産業創造空間

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

貯木場の利活用方針（第4章）

【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
 - ①2025 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
 - ②Society5.0 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閑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ベ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

土地利用ゾーニングと導入機能／施設（第4章）

貯木場利活用に向けたコンセプトや利活用方針に基づき、土地利用ゾーニングと導入機能を以下のように設定する。

土地利用ゾーニング（案）



（出典：国土地理院の地図データを加工して作成）

※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。

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

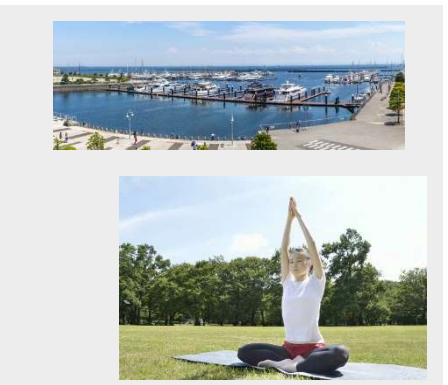
国内外の利用者がエンジョイ

■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



今後の調査・検討に向けて（第5章）

- ・「日本の“未来”をリードする先端産業創造空間」というコンセプトを踏まえると、貯木場の利活用は大阪都市圏の持続的な発展等につながる。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む必要がある。
- ・土地造成事業（埋立事業）は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、進捗を管理することが必要。また、埋立土砂の受入条件等の諸条件により事業費が変動するため、今後精査する必要があるが、過去の事例を踏まえると埋立工事等だけでも数百億円以上の事業規模で、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る。