

# 都市再生整備計画(第2回変更)

きしわだきゅうりょうしゅうへん  
岸和田丘陵周辺地区(2期)

おおさかふ きしわだし  
大阪府 岸和田市

令和4年1月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input checked="" type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	大阪府	市町村名	岸和田市	地区名	岸和田丘陵周辺地区(2期)	面積	46.8 ha
-------	-----	------	------	-----	---------------	----	---------

計画期間	平成 30 年度 ~ 令和 3 年度	交付期間	平成 30 年度 ~ 令和 3 年度
------	--------------------	------	--------------------

### 目標

- 大目標:地域資源を活かした産業の創出やゆとりある住宅地の形成など、周辺環境と連携した地域拠点の形成を図る。
- 目標1 土地区画整理事業により整備した業務系用地を活用した新たな産業団地の形成
- 目標2 良好な周辺環境と調和した住宅地整備による人口定着
- 目標3 市中央部の地域拠点として整備を図り、当該地区だけでなく周辺地域のアメニティ向上も図り、新しい都市生活を創造する
- 目標4 地域住民が積極的に地域資源を活用し、自主的にまちを育ていけるまちづくりを目指す

### 目標設定の根拠

#### まちづくりの経緯及び現況

- 今回の計画エリアの中核となる岸和田市丘陵地区は、関西国際空港と大阪都心部の中間に位置する立地と自然環境を活かし、大阪府・岸和田市・民間企業の協力により、産業、教育・研究、住宅等の機能を有する複合的産業団地の創出を目指す「コスモポリス構想」として昭和57年に大阪府総合計画に位置づけられた。
- 昭和63年、(株)岸和田コスモポリスを第3セクターにより設立し、先行買収型土地区画整理事業として平成3年より民間企業体による用地買収を開始。
- 計画面積の約1/3に相当する土地を買収して、平成8年に用地買収終結。その後、地価の下落や長引く景気低迷により、計画推進は困難であるとして、平成17年3月(株)岸和田コスモポリス解散。その過程で、民事調停により先行買収地は岸和田市に寄付され、別途取得した土地と合わせて丘陵地区内に約半数の土地を岸和田市が所有するに至った。
- 平成18年、学識経験者・地権者代表による「整備計画検討委員会」を発足し、新たな計画を検討し、平成20年「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」を策定。
- 当初計画では、計画区域全体を市街地開発をする計画であったが、実現可能なまちづくりを検討した結果、「都市整備」「農整備」「自然保全」の3つのエリアに区分して整備を行うこととし、地権者が希望するエリアに集約してそれぞれの事業を行う。
- 平成23年度に丘陵地区全体の地権者で組織する「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」が、平成24年度には、都市整備エリア及び農整備エリアそれぞれの地権者組織となる「岸和田丘陵土地区画整理準備組合」、「岸和田丘陵地区農整備事業推進委員会」が設立され、地権者の意向集約等が進められており、地域拠点整備への期待も高まっている。
- また、平成24年には、地区に隣接する府営蜻蛉池公園が広域避難場所として指定された。
- 平成25年度には、都市整備エリアが市街化区域に編入され、平成26年度には、「岸和田市丘陵土地区画整理組合」の設立認可を取得し、南部大阪都市計画事業岸和田市丘陵土地区画整理事業に着手する。事業期間は、平成26年度から平成33年度までの8年間である。
- 都市再生整備計画事業の1期計画については、土地区画整理事業の進捗に合わせ、平成25年度より道路、公園、上下水道等の公共施設の整備を進め、着実に企業誘致や住宅整備等を進めているが、土地区画整理事業も後半に差し掛かった中、引き続き2期計画で公共施設整備を進めていく必要がある。
- 1期計画については、企業誘致箇所である業務エリアの早期保留地売却引渡しを目標に工事着手し、これまでに公共施設整備として約9割が完成している。企業の立地状況としては、本社移転若しくは事業拡大のための進出等を目的として計10社が立地している。

#### 課題

- 新たな地域拠点としてまちづくりを進めることから、新たな産業団地形成や住宅地整備を行うにあたり必要な道路や上下水道等のライフラインを始め、都市整備エリア内での住環境の充実を図るための公園整備等が求められている。
- 都市整備事業と農整備事業の連携や、周辺環境との調和を図りながら事業を行うことが求められる。
- 丘陵地区の約半分を占める荒廃した自然保全エリアの再生により、神於山からの水と緑の連続性を確保出来るよう当該エリアの活用方策の検討を行うと共に、都市・農それぞれのエリアとの共存も図っていくことが必要である。また、それらを複合的に組み合わせ、行政主導ではなく、自分達のまちとして主体的に育ていく仕組みづくりも併せて考えていくことが必要である。
- 地区と隣接している蜻蛉池公園が岸和田市地域防災計画上の広域避難場所として指定されていることから、本地区においても防災面に配慮した道路整備を初め、調整池や地区内の公園緑地等を防災用施設として活用出来るよう検討していく必要がある。
- 新たな地域拠点としてのまちづくりが進む中、商業施設の企業誘致を進め、地域の活性化を図るため事業区域内外からの利便性を向上させる必要がある。

#### 将来ビジョン(中長期)

- 本市の第4次総合計画(平成23年度～平成34年度)である「岸和田市まちづくりビジョン将来構想」において岸和田丘陵地区は、地域資源を活かした産業創出など、自然環境と連携・共存した土地利用を図るとされている。
- 都市計画マスタープラン(平成23年度策定)においても、「農業との連携を誘導する地区」として位置づけられており、自然や農地を活かした土地利用を図るため、商業・工業・住宅系用途地域を配置するとともに、地区計画等を活用により、周辺環境と調和したきめ細やかな土地利用の誘導を進めるとされている。
- 学識経験者及び地権者代表が参画して作成した「丘陵地区整備計画基本構想」及び「丘陵地区まちづくり基本計画」では、都市整備、農整備、自然保全とエリア分けを行い、それぞれに適した開発を進めていくことが重要としている。また、当該地区の開発は、開発者任せだけでなく地域住民が積極的に関わり開発を進めていくとともに、周辺を見据えた開発を目指し、周辺も巻き込み地域ネットワークを活用した地域融合の開発計画を策定していく必要があるとしている。
- 「ゆめみヶ丘岸和田まちづくり協議会」を活用し、地域住民や企業が主体的かつ継続的にまちを育ていくことで、愛着をもってまちの価値向上につなげていくことが重要である。
- 防災面にも配慮した道路整備等を行い、災害に強いまちづくりを目指す。

### 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
事業区域内における企業数	社	業務地整備に伴う企業立地数	産業団地の形成による企業進出の成果	10	H29	20	R3
事業区域内定住人口	人	住宅地整備に伴う居住者数の増加	周辺環境と調和した良好な住宅地整備の達成度を図る	200	H29	300	R3
まちの満足度	%	整備された新市街地での過ごしやすさ(アンケート調査)	新たな市街地における居住環境や就業環境の満足度の向上	50%	H29	65%	R3
地域活動の取り組み	回数/年	地域が主体となって開催するまち育て活動の年間活動回数	まちづくりの進捗に応じ、地域住民等が自然保全エリアも含めて周辺環境も活かし、積極的にまちを育てることで価値向上につなげていく。	4	H29	12	R3

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【整備方針1】 既成市街地で問題となっている住工混在とならないよう、用途地域・地区計画を設定し、住環境と操業環境に配慮したまちづくりを目指す。住宅系と業務系を明確に区域分けをすることで、企業が安心して長期にわたり本地区で操業可能な状態にし、進出企業による地域の雇用を生み出す。</p>	<p>基幹事業：道路、公園、下水道 提案事業：上水道</p>
<p>都市再生整備計画(第2回変更)</p>	<p>基幹事業：道路、公園、下水道、高質空間形成施設 提案事業：上水道</p>
<p>【整備方針3】 現在の丘陵地区内の地元地権者の集まりである「まちづくり協議会」を活用し、新たな住民とともに市街地開発エリア・農整備エリア・自然保全エリア全体の融合を図り魅力的なまちづくりを継続的に進めるよう、ワークショップ等をまちづくりの熟度に応じて開催していき、住民自らの手でまちの魅力度を向上させるよう促す。</p>	<p>提案事業：まちづくり活動支援事業(まち育て支援事業)</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区のまちづくりを進めていくにあたり丘陵地区内の地権者が中心になって「岸和田丘陵まちづくり協議会」を平成23年度に設立された。</li> <li>・まちづくり協議会では、これまで地権者から選ばれた役員により、全役員参加の「運営委員会」と部会として「都市整備部会」「農整備部会」等を設置しそれぞれの事業を進めていく上での課題について検討を進めてきた。</li> <li>・「都市整備部会」では、都市整備に関する計画内容について協議を進め、平成24年9月にはこの部会を発展させた形で「岸和田丘陵土地区画整理準備組合」が設立された。</li> <li>・都市整備事業等については、新たな事業組織が設立されたことでさらに引継がれたが、丘陵地区では都市整備と農整備の両事業を同一地区内で行われることから、両事業間での課題の調整や丘陵地区のまちづくり全体に関するルール作り等をまちづくり協議会にて引き続き協議していくことになった。</li> <li>・現在は、月に1回程度のペースでまちづくりに関するルール作りなどを協議し、その他都市・農事業区域以外に残る丘陵地区のエリアを荒地から里山として再生するべく植樹活動等を進めているところである。</li> </ul>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市再生整備計画事業)

様式(1)-④-2

交付対象事業費	311	交付限度額	124.4	国費率	0.4
---------	-----	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分		交付対象事業費	費用便益比B/C	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分			
道路	区画道路	岸和田丘陵地区	岸和田市	直	L=799m	H25	R4	H30	R3	688	84	84	84	84	-	
公園	区域内公園	岸和田丘陵地区	岸和田市	直	8,214m2	H25	R4	R1	R3	574	63	63	63	63	-	
古都保存・緑地保全等事業																
河川																
下水道		岸和田丘陵地区	岸和田市	直	L=1,774m	H25	R4	H30	R2	725	84	84	84	84	-	
駐車場有効利用システム																
地域生活基盤施設																
高質空間形成施設		岸和田丘陵地区	岸和田市	直	L=600m	H29	R4	H30	R3	374	61	61	61	61	-	
高次都市施設	地域交流センター															
	観光交流センター															
	まちおこしセンター															
	子育て世代活動支援センター															
	複合交通センター															
誘導施設	医療施設															
	社会福祉施設															
	教育文化施設															
	子育て支援施設															
既存建造物活用事業																
土地区画整理事業																
市街地再開発事業																
住宅街区整備事業																
バリアフリー環境整備事業																
優良建築物等整備事業																
住宅市街地総合整備事業																
街なみ環境整備事業																
住宅地区改良事業等																
都心共同住宅供給事業																
公営住宅等整備																
都市再生住宅等整備																
防災街区整備事業																
合計											2,361	292	292	0	292	-

…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分		交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
地域創造支援事業	上水道	岸和田丘陵地区	岸和田市	直	L=602m	H26	R4	H30	R3	190	11	11	11	11	
事業活用調査	事業効果分析調査	-	岸和田市	直	-	H29	R4	R3	R3	6	3	3	3	3	
まちづくり活動推進事業	まち育て支援事業	-	岸和田市	直	-	H26	R3	R3	R3	9	5	5	5	5	
合計											205	19	19	0	19

…B

合計(A+B) 311

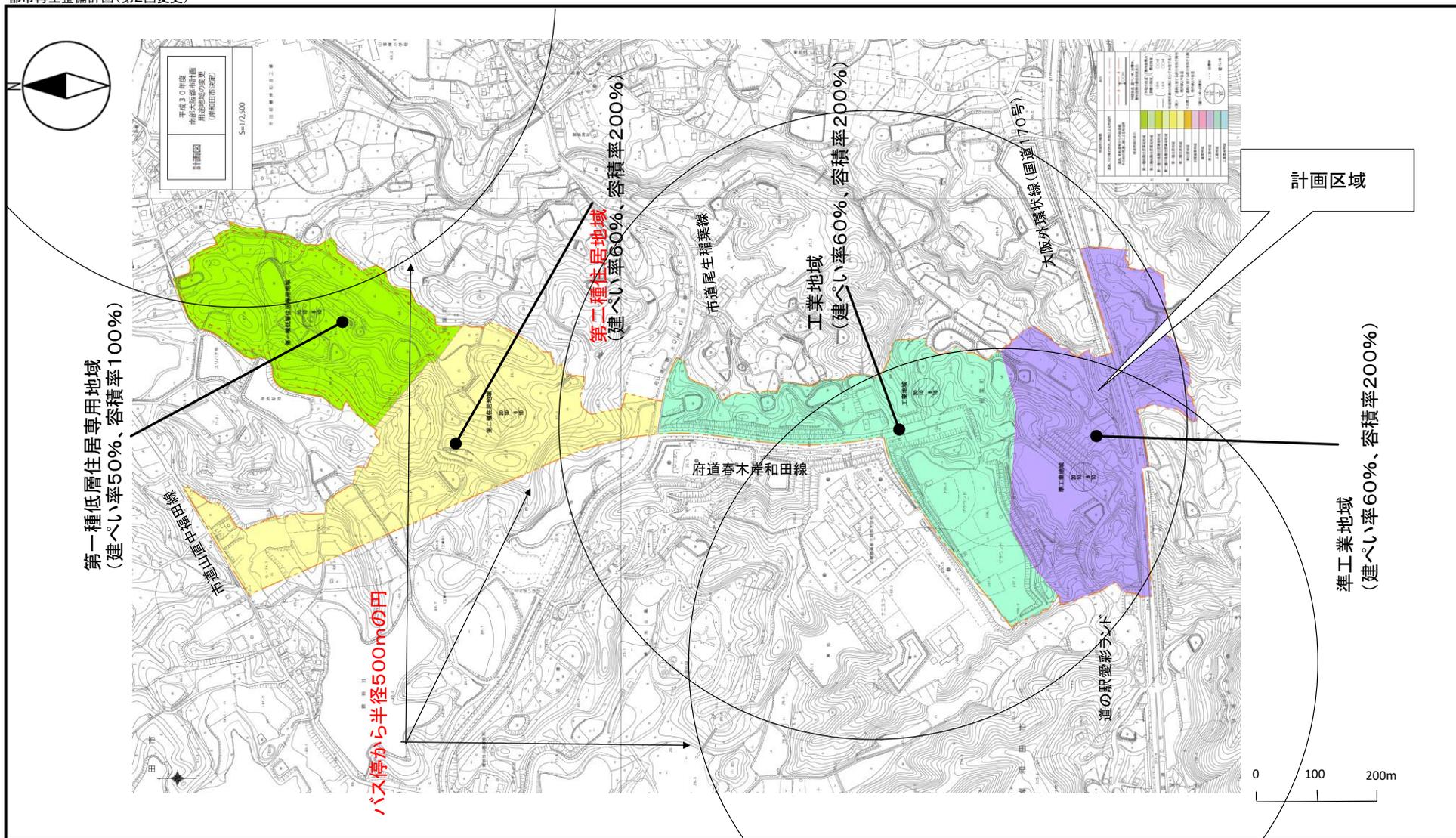
(参考)都市構造再編集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)			事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	
合計										0

(参考)関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)			事業期間		全体事業費	
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度		終了年度
公共下水道整備	岸和田市山直中町ほか	岸和田市	国土交通省	-		○			H26	H29	1,050
上水道整備	岸和田市山直中町ほか	岸和田市		-			○		H26	H29	2,020
土地区画整理事業	岸和田丘陵地区	岸和田市丘陵土地区画整理組合	国土交通省	44.0ha		○			H26	R4	10,000
土地改良事業	岸和田丘陵地区	大阪府	農林水産省	34.0ha		○			H25	R3	1,200
合計										14,270	

きしわだきやまのりゅうしゅうへんちく きしわだし <b>岸和田丘陵周辺地区 (岸和田市)</b> 都市再生整備計画(第2回変更)	面積	46.8 ha	区域	きしわだしやまだいなからちょう じなほちやう 岸和田市山直中町、稲葉町、三ヶ山町
--	----	---------	----	---



岸和田丘陵周辺地区(2期)(大阪府岸和田市) 整備方針概要図(都市再生整備計画事業)

目標	地域資源を活かした産業の創出やゆとりある住宅地の形成など、周辺環境と連携した地域拠点の形成を図る。	代表的な指標	事業区域内における企業数 (社)	10	(H29年度)	→	20	(R3年度)
			事業区域内定住人口 (人)	200	(H29年度)	→	300	(R3年度)
			まちの満足度 (%)	50	(H29年度)	→	65	(R3年度)
			地域活動の取り組み (回数/年)	4	(H29年度)	→	12	(R3年度)

