

～平成28年度

平成28年12月 泉州山手線沿道のまちづくりの方針 策定

## 7月20日外 泉州山手線の都市計画変更に関する説明会

2月18日  
～3月 4日

2月28日 泉州山手線 都市計画変更

9月 2日 まちづくり勉強会の設立、第1回勉強会（土地区画整理事業の概要）

11月18日 第2回勉強会 (土地区画整理事業の流れ)

12月14日  
～16日

2月 3日 第3回勉強会 (これまでのおさらい、今後の進め方)

6月16日 第4回勉強会（まちづくり手法判断のための具体的検討 等）

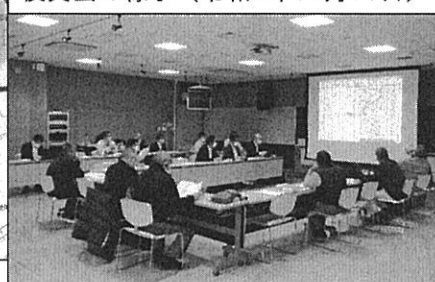
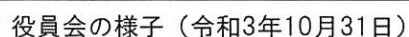
7月17日  
～21日

第2回個別相談会（個別権利者に対するヒアリング）

8月25日 第5回勉強会 (意向調査結果報告、事業化検討パートナーの必要性)

12月22日 第6回勉強会 (企業調査途中経過報告、税金)

3月15日 第7回勉強会 ※書面開催 (これまでのふり返し、企業調査事業化検討パートナー募集)



## 令和2年度

- 8月12日  
～23日 第3回個別相談会（個別権利者に対するヒアリング）
- 11月29日 まちづくり研究会の設立
- 1月17日 第1回役員会（具体的な活動内容）
- 2月16日  
～21日 第1回意見聴取会（個別権利者からの意見聴取）
- 3月21日 第2回役員会（事業化検討パートナー募集）
- 3月23日 事業化検討パートナー募集開始

## 令和3年度

- 6月27日 提案内容のプレゼンテーション、審査会、第3回役員会  
（プレゼン及び審査会の結果を踏まえ  
役員会にて事業化検討パートナー選定）
- 8月 1日 第4回役員会（事業化検討パートナーとの覚書、アンケート調査）
- 9月12日 第5回役員会（アンケート調査結果、まちづくりイベント）
- 10月31日 第6回役員会（土地利用の方向性、ゆめみヶ丘岸和田事例紹介、公共交通）
- 11月21日 全体報告会（これまでの取組み経過、ゆめみヶ丘岸和田事例紹介  
公共交通）
- 12月19日 第7回役員会（エリアごとのまちづくりの考え方、イベント）
- 3月 6日 第8回役員会（意向収集・整理の進め方、愛称募集、公共交通）
- 3月25日～  
5月13日 きしわだ新拠点 愛称募集（応募総数：44件）
- 3月中旬～ 個別ヒアリング、意向収集・整理



# 泉州山手線沿道のまちづくりの方針（概要版）

まちづくり推進部市街地整備課 平成28年12月策定

## 背景・課題

平成28年8月に「大阪府都市整備中期計画（案）別冊 参考資料（案）」が改訂され、広域幹線道路である都市計画道路泉州山手線の整備が位置付けられた。

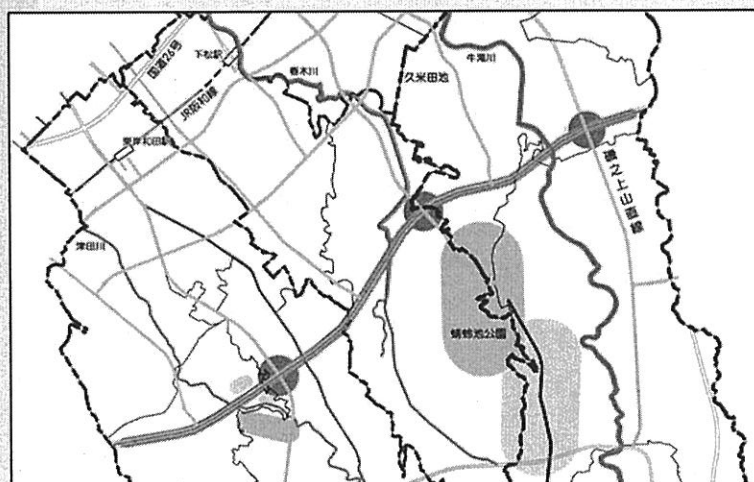
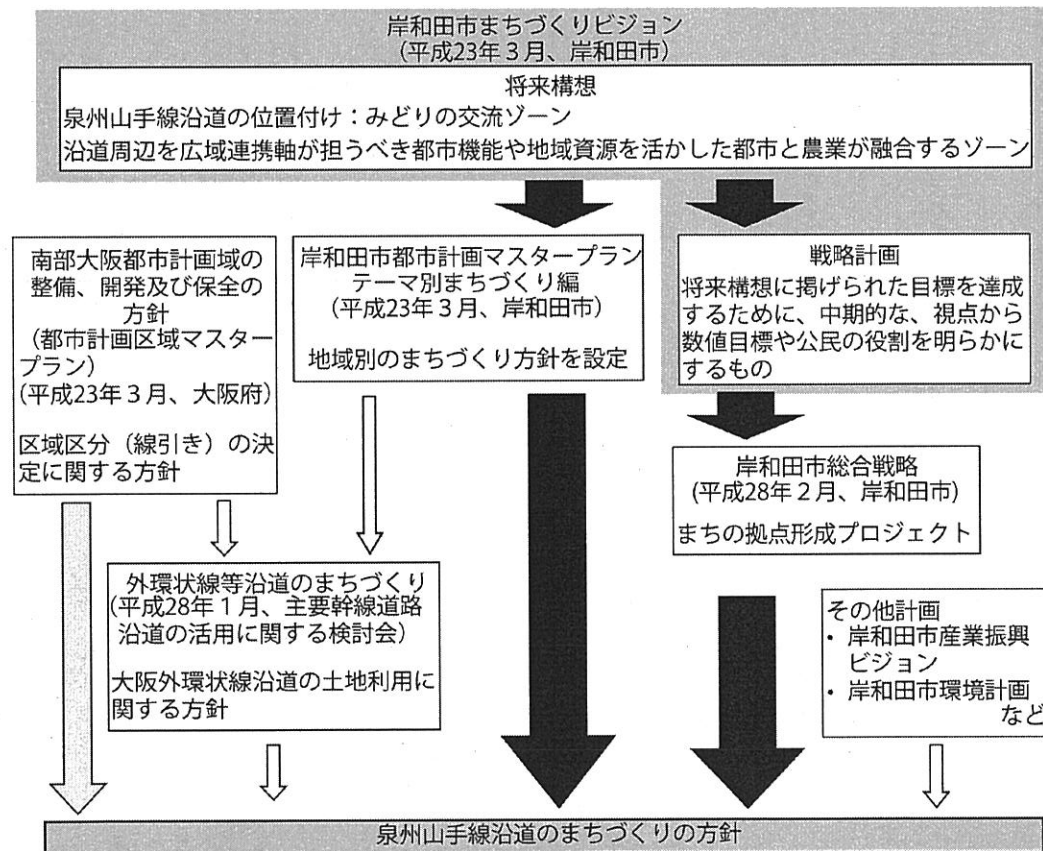
とりわけ、主に市街化調整区域に位置する泉州山手線の沿道においては、都市的土地利用の需要も高いと考えられることから、農地・自然環境の保全に配慮した産業系土地利用の検討が喫緊の課題である。

## 目的

泉州山手線沿道のまちづくりは、基本的には地域の方々が主体となって進めるものであり、このまちづくりが円滑に進むよう行政は土地利用に向けての基本的な方針を示し、これを広く公民で共有し、連携のもと取り組むことが重要。

このため、泉州山手線沿道のまちづくりを進めるにあたっての基本的な考え方を「泉州山手線沿道のまちづくりの方針」として取りまとめる。

## 方針の位置づけ



岸和田市都市計画マスタープランより抜粋

## 葛城の谷地域

### 【太田地区】

・海岸寺山風致地区等による良好な自然環境に最大限配慮した幹線道路沿道の環境づくりを進めます。

### 【天神山地区】

・天神山団地等の周辺の良好な住環境に最大限配慮した幹線道路沿道の環境づくりを進めます。

### 【修斉地区】

・お住まいの人が住み続けられるよう、地域の特性に合った産業が生まれるまちづくりを進めます。

・周辺の地区と連携出来るよう、地区の拠点としてふさわしいまちづくりを進めます。

・良好な環境を保全し、幹線道路の沿道となる住宅や営農といった土地利用に最大限配慮したまちづくりを進めます。

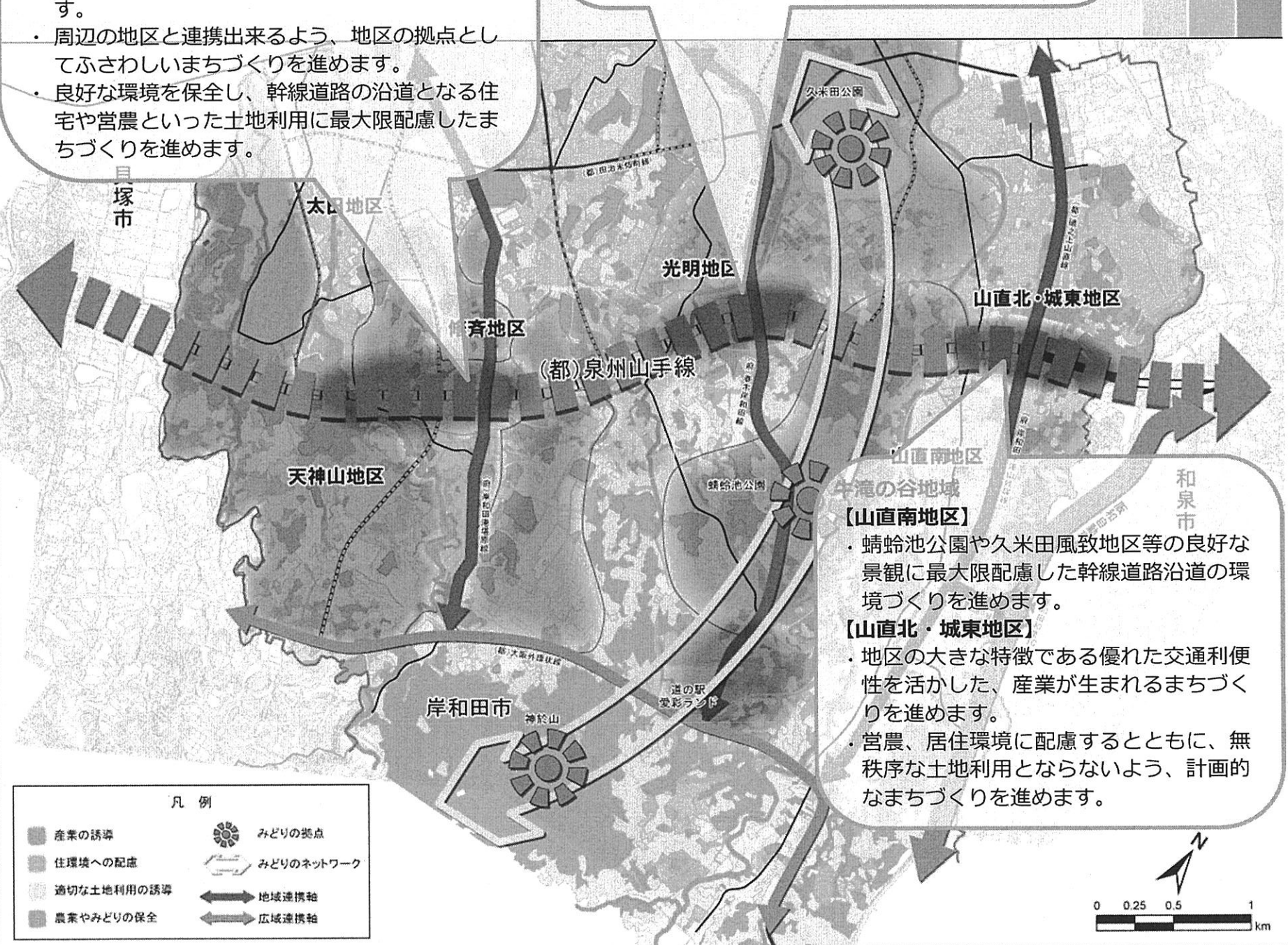
## 岸和田中部地域

### 【光明地区】

・大きく増加している人が住み続けられるよう、地域の特性に合った産業が生まれるまちづくりを進めます。

・岸和田丘陵地区や蜻蛉池公園、愛彩ランドだけではなく、泉州山手線によりつながる様々な資源と連携できるまちづくりを進めます。

・都市的な土地利用と、水・みどりが豊富な自然環境、居住環境とが共存できるまちづくりを進めます。



岸和田 **まち** MODE

# 山直北地区まちづくりニュース 創刊号

2018(平成30)年10月 発行  
発行：山直北地区まちづくり勉強会

## 山直北地区まちづくり ニュースを発行します

泉州山手線沿道のまちづくりとして、山直北地区で取り組みを進めている内容や進捗状況等をみなさまにお知らせするために、『山直北地区まちづくりニュース』を発行します。

今後、取り組みの進捗に合わせて、適宜ニュースを発行していきますので、よろしくお願いいたします。また、最下段に記載しておりますホームページでも、情報を発信しておりますので、ぜひご覧ください。

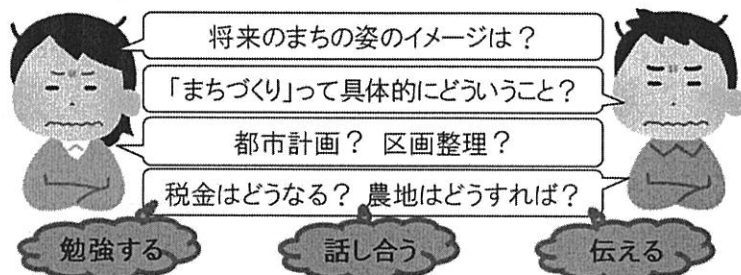
## 第1回勉強会が 開催されました

泉州山手線沿道に位置し、幹線道路の結節点となる山直北地区におけるまちづくりについて、地区の皆さまが将来のまちの姿を考え、意見交換等を行いながらまちづくりの進め方について勉強し理解を深めていただくために、『山直北地区まちづくり勉強会』を設置いたしました。

設置に当たっては、三田町会及び三田町水利・実行組合にご協力いただき、役員の方々に世話役になって頂いています。



永野 町会長(世話役)



そして、2018(平成30)年9月2日、山直市民センターにて第1回勉強会が開催され、61名の方が参加されました。「勉強会設置の目的や今後の進め方」について事務局より説明し、泉州山手線のような幹線道路ができる場合の一般的な手法である「土地区画整理事業」について、その概要(キーワード: 換地 減歩)が、土地区

画整理事業等のまちづくりを専門とするコンサルタントより説明されました。今後、勉強会を通じて将来のまちづくりについて地区の皆さまと検討していきたいと思えます。なお、当日、いただいた主なご質問、ご意見は次のとおりです。

勉強会の様子



- もっと早くからまちづくりを進めておくべきだったのではないかと。前へ進める話をして欲しい。
- 泉州山手線については、平成32年度から着手ということで大阪府が検討しています。それに合わせて、沿道のまちづくりを進めていきたいと考えています。
- 区画整理事業となった場合、学校等の公共施設はどうなるのか。工場や産廃施設などが勝手に建ったりしないのか。
- 公共施設等については、今後別途検討することになりますが、住宅、工場、商業などの土地利用は今後皆さまの意向も踏まえて、環境悪化につながる土地利用がされないように、まちづくりの取り組みが必要と考えています。

第2回勉強会：平成30年11月18日(日)  
10時～ 山直市民センター

より良い山直北地区のまちづくりのため、皆さまのご協力、ご参加をお願いいたします。

また、現在まちづくりに関する調査のために現地測量を実施中です。ご理解、ご協力の程よろしくお願いいたします。

まちづくりに関する内容や取り組み状況等のお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

山直北地区まちづくり勉強会 事務局  
(岸和田市まちづくり推進部市街地整備課)

電話：072-447-6526

FAX：072-437-9171

メール：shiseibi@city.kishiwada.osaka.jp

市HP：<http://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/47/yamakita.html>



# 山直北地区まちづくりニュース 第10号

2020(令和2)年12月 発行  
発行：山直北地区まちづくり研究会

## 山直北地区まちづくり 研究会にステップアップ

2020(令和2)年11月29日、山直市民センターにて山直北地区まちづくり研究会役員募集に関する説明会を開催し、これまでの『山直北地区まちづくり勉強会』からステップアップした『山直北地区まちづくり研究会』を設立しました。

説明会では、研究会の役割や活動方針等を説明し、まちづくりに前向きに取り組んでいくために、地区内の関係権利者の皆さまを会員とし、三田町会及び三田町実行・水利組合役員及び当日参加申込いただいた参加者の方等に研究会役員となっていました。

### ＜山直北地区まちづくり研究会の活動方針＞

【土地利活用】事業化検討パートナー募集

【公共交通軸】バス等の公共交通の検討

【景観・環境】望ましい景観・環境の保全

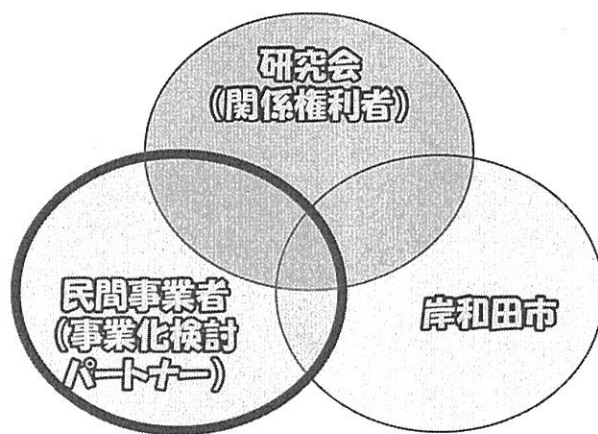
【その他】活動内容の情報発信

研究会としては、まず協力してくれる民間事業者である事業化検討パートナーの募集をしていく予定です。

また、土地の利活用に関するだけでなく、公共交通や景観・環境の保全に関することについても、より地区の利便性向上や魅力のアップにつなげていくためにも、今のうちから研究を始めておくことが非常に重要です。取組み状況は適宜情報発信していきますので、活動にご興味のある方は、随時下記事務局までご相談ください。



説明会の様子



## 情報発信ブースを 設置しています

山直市民センターの1階（入口スグ右側）に泉州山手線沿道まちづくりに関する情報発信ブースを設置しています。今後、研究の進捗に合わせてブースの内容も更新していく予定ですので、お立ち寄りの際はご覧ください。

2018年9月に設置した勉強会から、具体的なまちづくりの研究を行う研究会へとステップアップしました。これからは活動方針に沿って様々な研究を進めていく予定です。今後も、より良い山直北地区のまちづくりのため、皆さまのご協力をお願いいたします。

まちづくりに関する内容や取組み状況等のお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

山直北地区まちづくり研究会 事務局  
(岸和田市まちづくり推進部市街地整備課)

電話: 072-447-6526

FAX: 072-437-9171

メール: shiseibi@city.kishiwada.osaka.jp

市HP: <http://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/47/yamakita.html>



# 山直北地区まちづくりニュース 第13号

2021(令和3)年6月 発行  
発行：山直北地区まちづくり研究会

## 事業化検討パートナー 株式会社フジタを選定

2021(令和3)年3月23日より実施していた「岸和田市山直北地区まちづくり事業化検討のための提案募集」について、応募提案書の提出があり、6月27日に応募企業による提案内容のプレゼンテーションを実施しました。

その後、提案募集に係る審査会及び役員会を開催し、『株式会社フジタ』を山直北地区における事業化検討パートナーとして選定しました。今後は、本研究会と事業化検討パートナーとの間で、まちづくりに関する各種検討を行っていくことになります。なお、審査等に関しては、学識経験者にも参画いただきました。

### プレゼンの様子



### 主な質疑

- Q. 区画整理事業することに決まったの？  
A. 丁寧に皆さまの意見を聴きながら、区画整理だけではなく、適した手法で進めていきたいと考えています。
- Q. 自然災害への備えに関する考え方は？  
A. 地域の実情を踏まえ、適切な調整池の設置等により災害に強いまちづくりに取組みます。

### 学識コメント

石田教授(同志社大学)

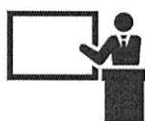
「関係者の意向を丁寧に聴き、地域の雇用創出につながる取組も重要」

伊勢准教授(和歌山工業高等専門学校)

「持続可能なまちづくりということで今後もより快適な環境を継続するように取組んでいくことが重要」

当日の流れ

提案企業からの  
プレゼンテーション



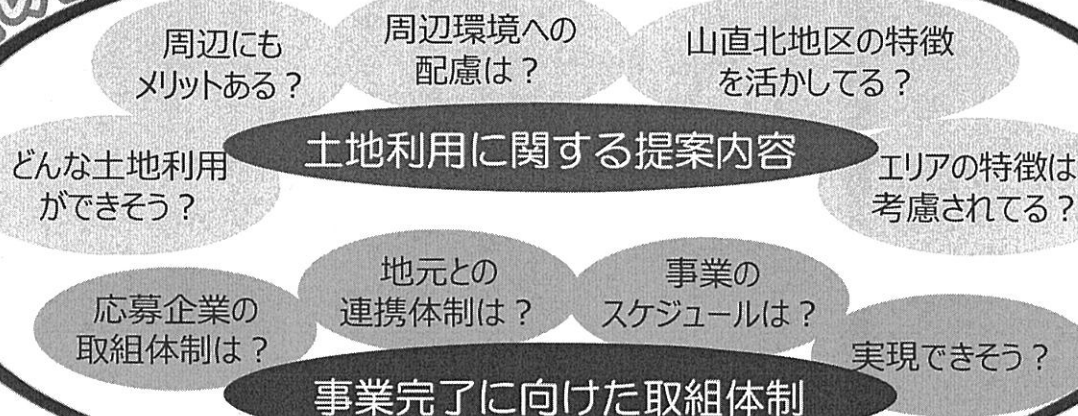
提案企業への質疑



審査会・役員会



### 審査の視点



提案の概要は  
裏面をご覧ください

# 株式会社フジタ まちづくり提案の概要

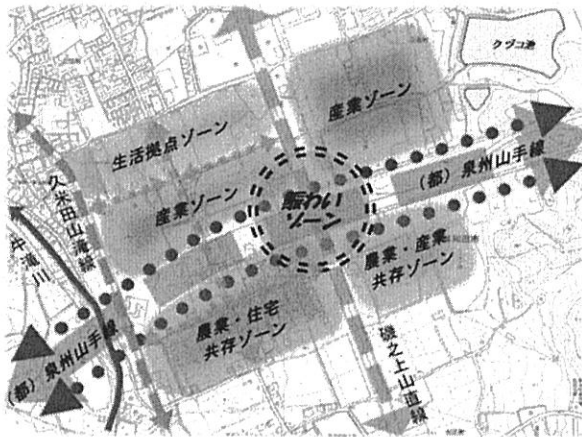
株式会社フジタからの提案の概要は以下のとおりです。  
 なお、この提案内容はこれまで皆さまと検討を重ねてきた  
 将来構想図(素案)と概ね整合していることも確認しました。

## 提案概要

### ◆ 本提案のポイント

- 1 地域の特性と安心・安全に配慮したまちづくりを目指します。**
  - 上位計画や立地的ポテンシャルを踏まえた計画
  - 『岸和田新拠点:新時代を築く複合型まちづくり』(テーマ設定とゾーニング)
  - 持続可能なまちづくり
- 2 地権者の皆様の想いに寄り添いながら事業化を検討してまいります。**
  - 直接対話による地権者の皆様の土地利用意向や課題の把握
  - 個別の事情にも配慮したきめ細やかな対応による不安や課題の解消
  - 地権者の皆様のご意向を反映した土地利用計画の策定
- 3 確実かつ安定的にまちづくりを実現してまいります。**
  - 最適なまちづくり手法の検討
  - 段階的な事業化
  - 万全な取組み体制

### ＜参考＞ 将来構想図(素案)

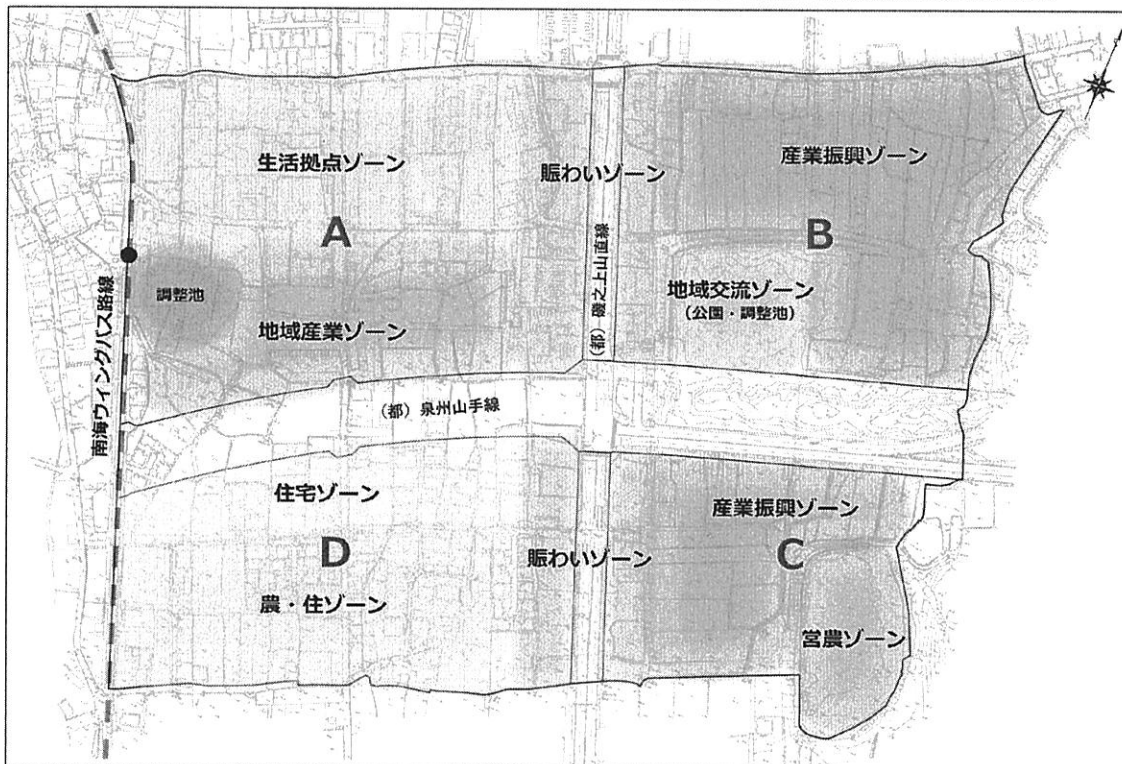


### 土地利用ゾーニング図

**生活拠点ゾーン**  
 既存住宅や施設に配慮しながら、生活環境の整備改善を検討します。

**地域産業ゾーン**  
 泉州山手線整備と連携し、地域産業の維持・発展を図ります。

**賑わいゾーン**  
 既存施設に配慮しながら、生活利便施設の立地を誘導します。



**地域交流ゾーン**  
 公園や調整池を集約し、地域交流拠点の形成するとともに、地域防災機能の強化を図ります。

**産業振興ゾーン**  
 既存施設に配慮しながら、新たな産業基盤を創出し、産業集積拠点の形成を目指します。

### 公共施設

**道路整備**  
 快適な交通ネットワークを構築するため、既存道路の拡幅や新設道路の整備を検討します。

**公園**  
 岸和田市のまちづくりビジョンや関係法令等を踏まえて、新たな公園整備を検討します。

**調整池**  
 排水路及び標高を考慮し、A・DエリアとB・Cエリアに分けて、調整池の設置を検討します。

**住宅ゾーン**  
 既存住宅等に配慮しながら、泉州山手線整備との連携を検討します。

**農・住ゾーン**  
 農と住の調和を図りながら、生活環境の整備改善を検討します。

**宮農ゾーン**  
 農地を集約することにより、営農環境の保全を図ります。

いよいよ、事業化検討パートナーを選定し、まちづくりの具体的な検討を進めていきます。バス等の公共交通についても、連携して取組を進めていきますので、今後も、より良い山直北地区のまちづくりのため、皆さまのご協力をお願いします。

まちづくりに関する内容や取組み状況等のお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

山直北地区まちづくり研究会 事務局  
 (岸和田市まちづくり推進部市街地整備課)

電話:072-447-6526

FAX:072-437-9171

メール:machi-yamadaikita@city.kishiwada.osaka.jp

市HP:<http://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/47/yamakita.html>



# 山直北地区まちづくりニュース 第15号

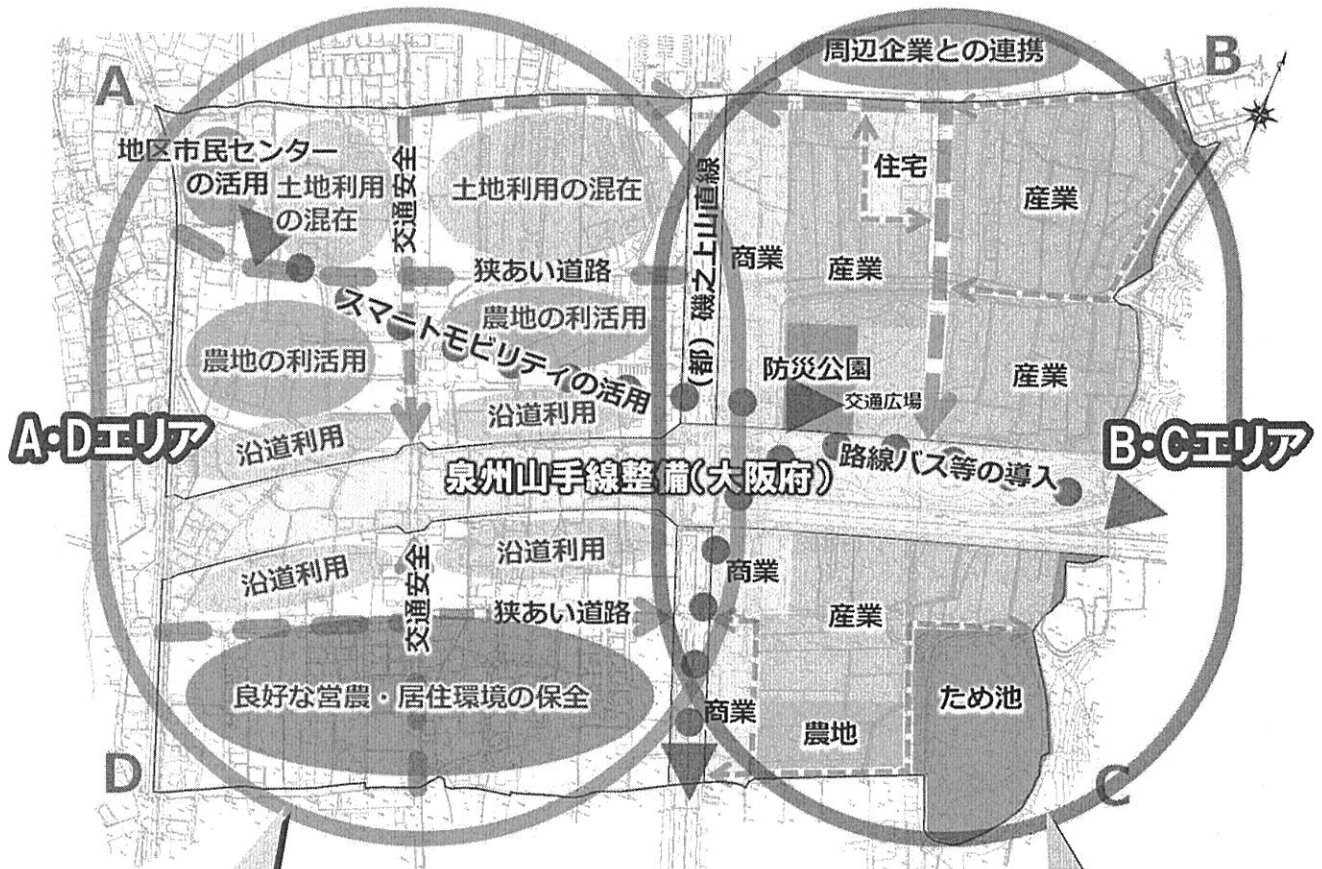
2021(令和3)年12月 発行  
発行：山直北地区まちづくり研究会

## まちづくり研究会 〈全体報告会〉を開催

2021(令和3)年11月21日に、山直市民センターにて、山直北地区まちづくり研究会〈全体報告会〉を開催し、15名の方が参加されました。参加された方からは、ゆめみけ丘岸和田の状況や今後のスケジュールに関する質問や、今後も詳細な情報共有をお願いする、といったご意見がありました。

## エリアごとの まちづくりの考え方

これまでのアンケート結果や個別相談会等でのご意見を踏まえ、A・Dを中心としたエリアとB・Cを中心としたエリアで以下のとおりそれぞれ分科会を設置し、より具体的に区画整理やまちづくりの要素等について、地区の関係者の方の考えをお聞きしながら進めていきたいと思っています。



まちづくりの実現に向けて  
意見・意向の収集・整理を行う分科会

土地区画整理事業の  
事業化に向けた分科会

分科会については、個別にご意見もお聴きしながら進めていきますので、今後も、より良い山直北地区のまちづくりのため、皆さまのご協力をお願いします。

まちづくりに関する内容や取組み状況等のお問合せ・ご相談は下記までお尋ねください。

山直北地区まちづくり研究会 事務局  
(岸和田市まちづくり推進部市街地整備課)

電話:072-447-6526

FAX:072-437-9171

メール:machi-yamadaikita@city.kishiwada.osaka.jp

市HP:<http://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/47/yamakita.html>

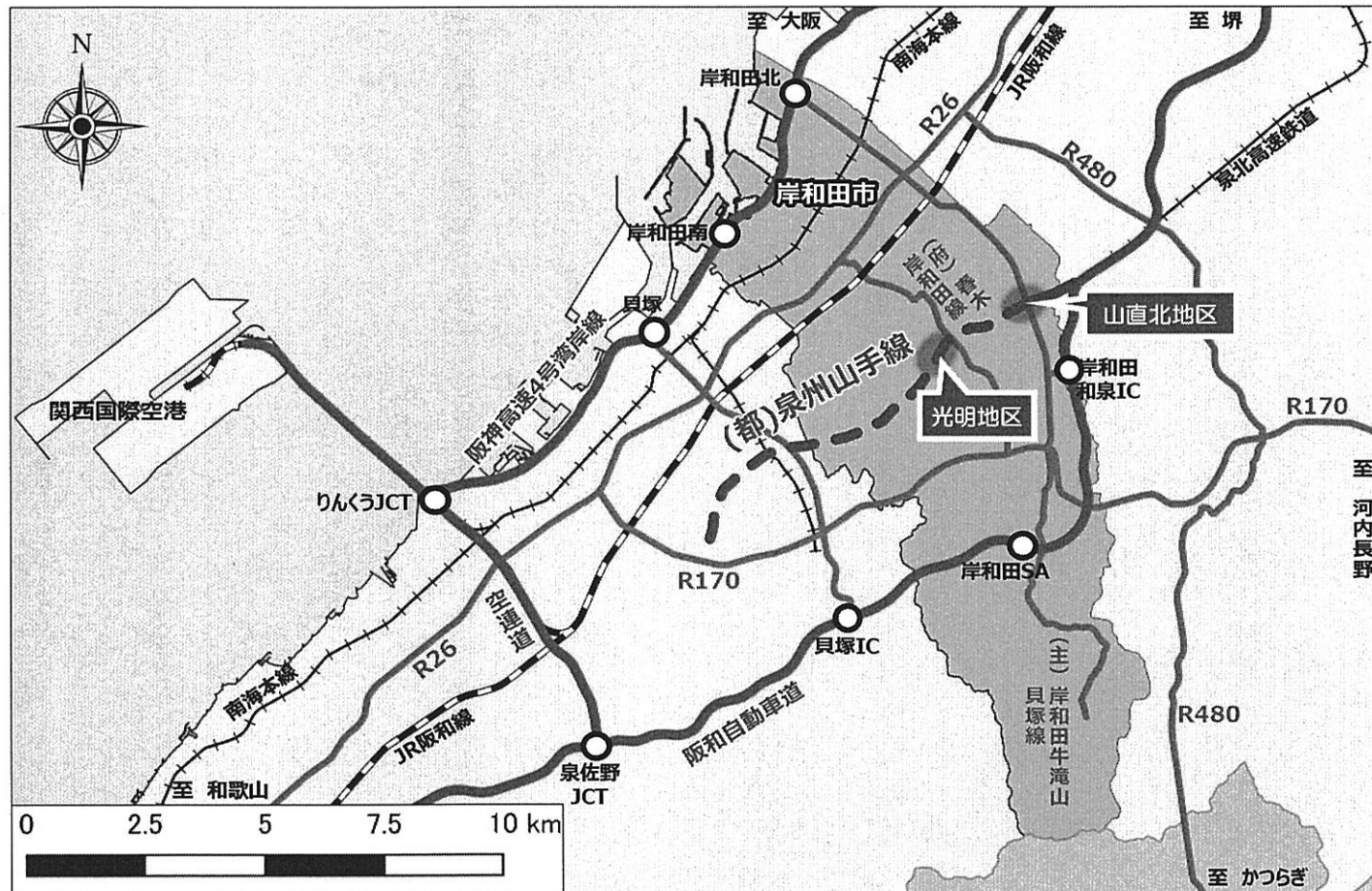




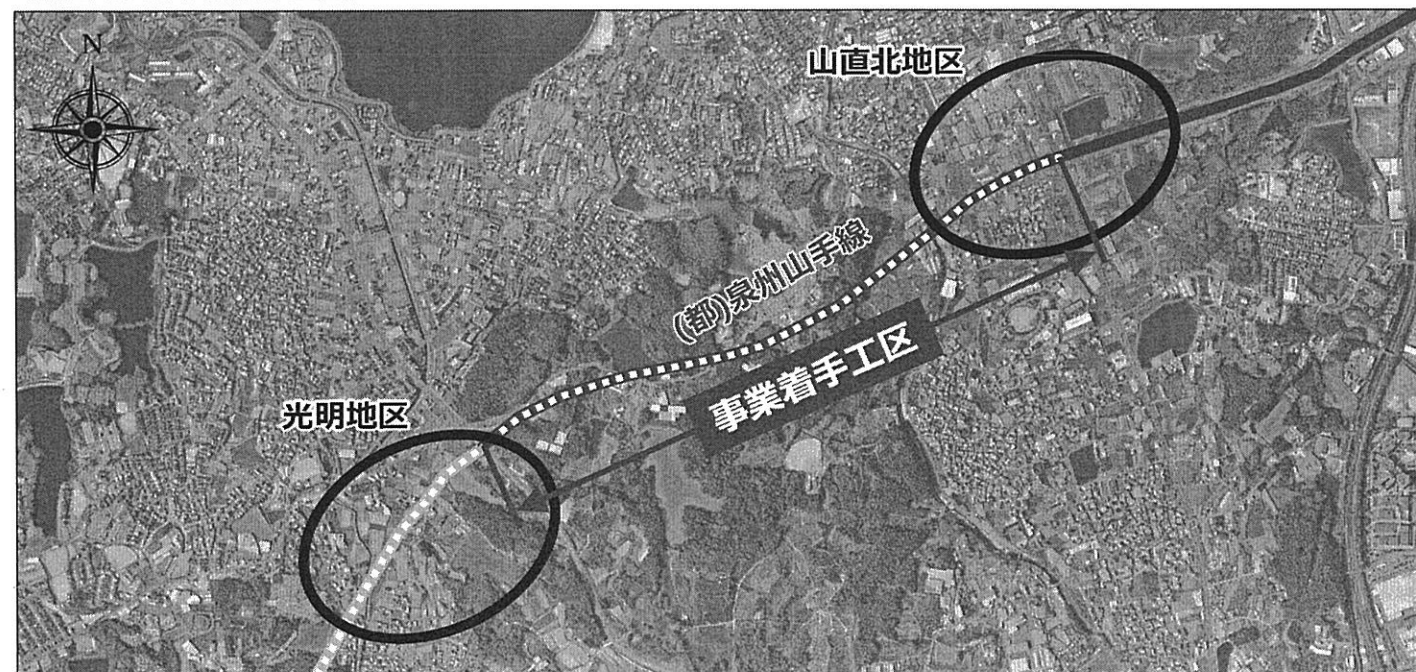
## 都市計画道路 泉州山手線のいま

都市計画道路泉州山手線は、大阪都心部と関西国際空港を繋ぐ泉州地域の丘陵部における広域幹線であり、泉州地域のみならず南大阪の魅力を高める新たな交通の軸として計画されている道路です。また、南海トラフ地震や台風等の災害に備え、沿岸部の交通の軸とともに、大阪都市圏の安全・安心を高める丘陵部の交通の軸としても計画されている路線でもあります。

そのうち、岸和田市区間においては、岸和田牛滝山貝塚線から熊取町の国道170号までの区間(約9.5km)について、大阪府による事業化が予定されています。岸和田市では岸和田牛滝山貝塚線(磯之上山直線)から春木岸和田線(岸和田中央線)までの区間が先行して事業化する工区となっており、両道との結節点となる2地区(山直北・光明)で取組んでいる、沿道のまちづくりと合わせて整備が進められる予定です。

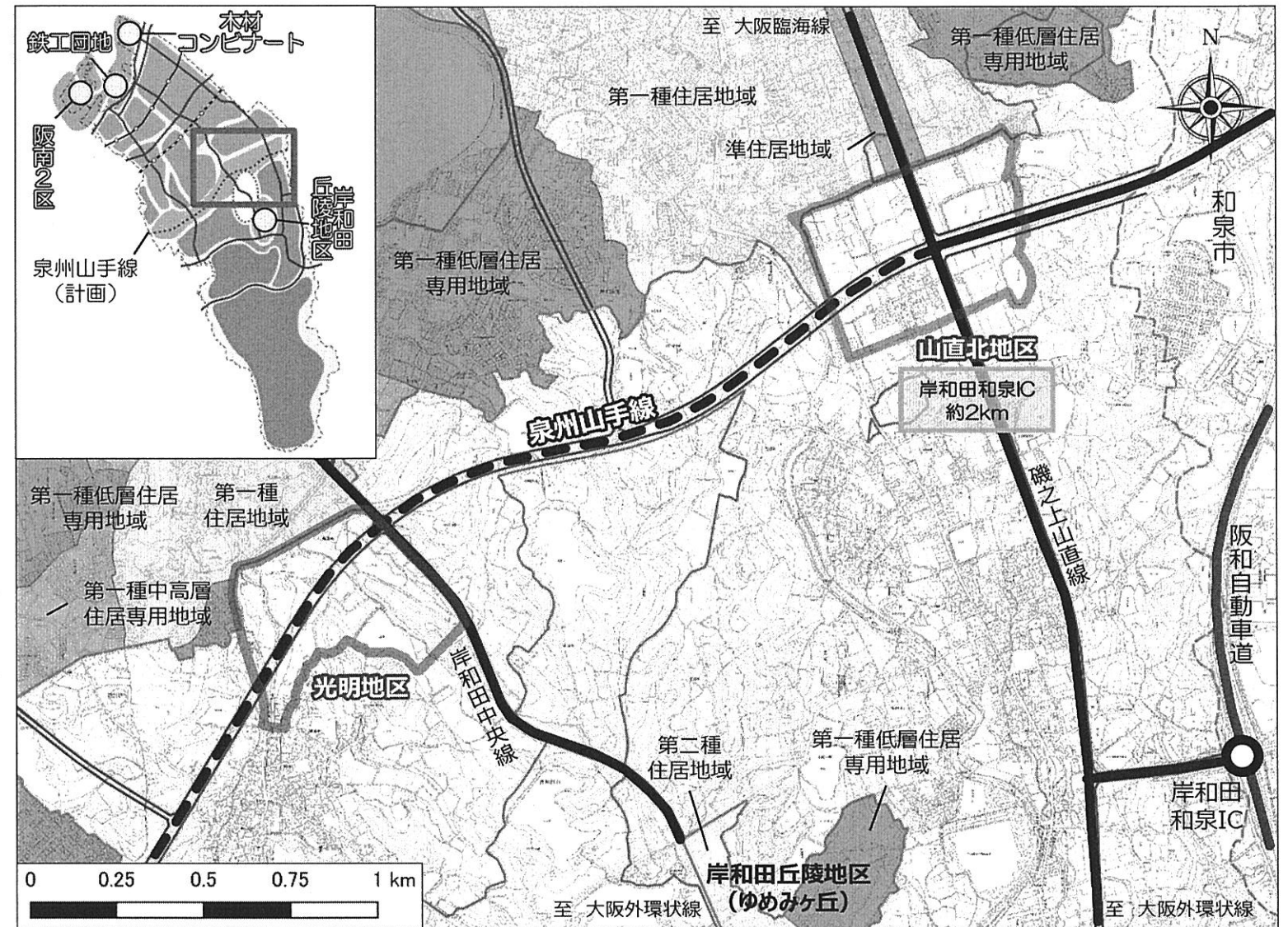


<航空写真と事業着手工区>

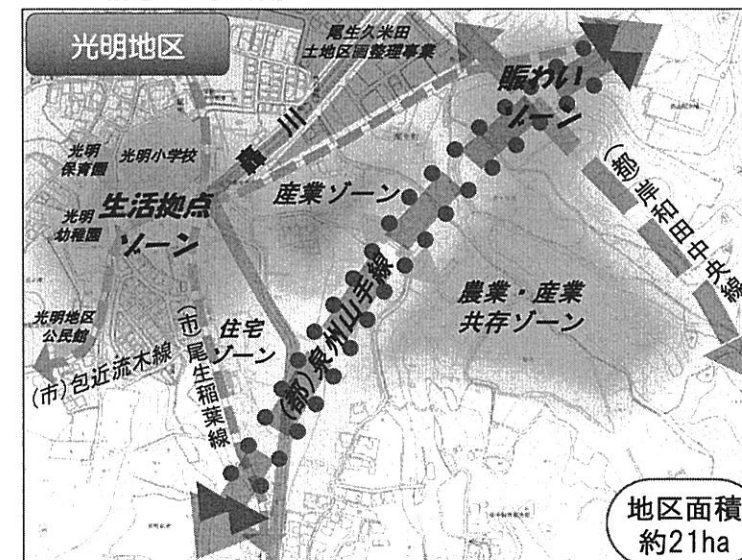


## 泉州山手線沿道の まちづくり

泉州山手線沿道では、地域の活性化につながる計画的なまちづくりに取組む必要があることから、「泉州山手線沿道のまちづくりの方針」を策定し、山直北・光明地区で土地区画整理事業等のまちづくり手法について、地元住民の方と検討しています。特に、山直北地区では地元主体の「山直北地区まちづくり研究会」と事業化検討パートナーの「(株)フジタ」で、事業化に向けた具体的な取組を進めています。



<基本構想図(素案)>



※基本構想図の内容は、あくまで現段階のイメージです

