

---

岸和田市山直東地区  
まちづくり基本構想及び基本計画



令和5年7月

山直東まちづくり研究会

---

－ 目 次 －

1.	はじめに.....	1
1.1	これまでの経緯について.....	1
2.	山直東地区の概要とまちの実態.....	5
2.1	山直東地区の概要.....	5
2.2	まちの声.....	7
2.3	地区の実態と課題の把握.....	10
3.	上位関連計画による位置付け及び社会背景と企業動向.....	13
3.1	上位関連計画.....	13
3.2	社会背景と企業動向.....	22
4.	山直東地区の課題の整理.....	24
4.1	山直東地区のまちづくりで取り組む課題.....	24
5.	基本構想.....	25
5.1	まちづくり基本コンセプトの設定.....	25
5.2	基本方針.....	26
5.3	基本構想図.....	27
5.4	各地区の整備イメージ.....	28
6.	基本計画.....	31
6.1	開発方針の設定.....	31
6.2	各開発方針の整備例.....	32
6.3	本地区にふさわしい事業手法.....	36
6.4	基本計画図.....	37
7.	実現方策の検討.....	38
7.1	まちづくりのルール及びデザイン.....	38
7.2	土地活用について.....	40
8.	おわりに.....	42

# 1. はじめに

## 1.1 これまでの経緯について

2018年9月2日に都市計画道路泉州山手線(以下、泉州山手線)沿道のまちづくりとして、地区の皆さまにまちづくりについての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(第1回勉強会)が、開催されました。その後、まちづくりを加速させていくために、2020年11月29日に、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。また、その後、岸和田市の新しい拠点となるこのエリアの愛称募集が行われ、「山直東」と名付けられたことにより、研究会の名称も「山直東まちづくり研究会」に変更され、新たな交通広場「山直東」やロゴも誕生するなど、積極的なまちづくりが展開されています。

また、山直東地区では、まちづくりの熟度が上がるにつれて、磯之上山直線を挟んだ西側を「まちづくりに実現に向けて意見・意向の収集・整理を行う分科会」、東側を「土地区画整理事業の事業化に向けた分科会」と区分されるようになり、それぞれの地区の熟度に合わせた検討が、行われています。

それらのまちの向かうべき方向を共有するため、また、まちづくりにより山直東から地域を活性化させ、新たなまちのにぎわい拠点を創出するため、この基本構想及び基本計画を策定することとなりました。



山直東まちづくり研究会(総会)の様子



山直東ロゴ

## まちづくり説明会

開催日時	内容	詳細
2016年11月6日(日)	まちづくり説明会	—
2017年9月3日(日)	まちづくり説明会	—
2018年2月18日(日) 2月25日(日) 3月4日(日)	まちづくり意見交換会(エリア別)	—

## 山直北地区まちづくり勉強会

目標：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る。

開催日時	名称	主な内容
2018年9月2日(日)	第1回勉強会	・「土地区画整理事業」について キーワード(換地 減歩)を説明
2018年11月18日(日)	第2回勉強会	・「土地区画整理事業の基本的な流れ」 について キーワード(組合施行)を説明
2018年12月14日(金) ～16日(日)	個別相談会	—
2019年2月3日(日)	第3回勉強会	・前回までの勉強会及び個別相談会での ご意見やご質問等の内容について
2019年6月16日(日)	第4回勉強会	・「泉州山手線の進捗」「まちづくり手法判断の ための具体的な検討」について
2019年7月17日(水) ～21日(日)	第2回個別相談会	—
2019年8月25日(日)	第5回勉強会	・「泉州山手線の進捗」「第2回個別相談会及び 土地利用意向アンケート調査結果」 「事業化検討パートナーの必要性と事例紹介」 について
2019年12月22日(日)	第6回勉強会	・「泉州山手線と沿道まちづくりの進捗状況及 び企業情報の調査」「土地区画整理をふまえた 相続・贈与等の税金」について
2020年3月	第7回勉強会	※資料の発送のみ
2020年8月12日(水) ～23日(日)	第3回個別相談会	・「土地の利活用」「公共交通の研究」について
2020年11月29日(日)	山直北地区まちづくり研究会役員募集に関する説明会	・『山直北地区まちづくり研究会』を設立

## 山直北地区まちづくり研究会

目標：【土地利活用】事業化検討パートナー募集  
【景観・環境】望ましい景観・環境の保全

【公共交通軸】バス等の公共交通の検討  
【その他】活動内容の情報発信

開催日時	名称	主な内容
2021年1月17日(日)	第1回役員会	・活動方針(土地利活用、公共交通軸、景観・環境等)の内容について意見交換
2021年2月16日(月) ~21日(日)	意見聴取会	・まちづくりに関する意見収集
2021年3月21日(日)	第2回役員会	
2021年6月27日(日)	・提案内容のプレゼンテーション ・審査会 ・第3回役員会	・『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
2021年8月1日(日)	第4回役員会	・(株)フジタのまちづくり提案内容の説明 動画上映会を開催 ・アンケート調査の内容や結果今後の進め方等について意見交換 →「もっとまちづくりに興味を持ってもらうため、情報発信等の色々な取組が有効」
2021年8月19日(木) ~21日(土)	提案内容説明動画 上映会	
2021年9月4日(土) ~5日(日)		
2021年9月12日(日)	第5回役員会	・磯之上山直線を挟んだ西側を「まちづくりに実現に向けて意見・意向の収集・整理を行う分科会」、東側を「土地区画整理事業の事業化に向けた分科会」として設置
2021年10月31日(日)	第6回役員会	
2021年11月21日(日)	全体報告会	
2021年12月19日(日)	第7回役員会	
2022年3月6日(日)	第8回役員会	・きしわだ新拠点の愛称→『山直東』に決定 これまでの進捗と今後の進め方 BCエリア：発起人会設立 ADエリア：土地境界調査・意向把握 ・公共交通に関する取組について説明
2022年6月8日(水)	第9回役員会	
2022年7月12日(火)	第10回役員会	
2022年7月17日(日)	総会	
<b>山直東まちづくり研究会に名称変更</b>		
2022年10月30日(日)	第11回役員会	・新拠点交通広場(山直東)開設イベント等について
2022年12月2日(金)	研究会現地確認	・泉州山手線の道路予定線を、現地で確認し、ヒアリングを実施
2023年3月5日(日)	第12回役員会	・都市計画の考え方(市街化区域、市街化調整区域)等について
2023年6月18日(日)	第13回役員会	・都市計画の考え方(山直東まちづくり基本計画(案)、意見募集)等について
2023年6月23日(金) ~7月14日(金)	意見募集期間	・基本計画に関する意見募集
2023年7月16日(日)	第14回役員会	・意見に関して基本計画の考え方を整理 ・基本計画策定

## 岸和田市山直東土地区画整理準備組合設立に向けた発起人会

目標：事業化検討パートナーである(株)フジタと、発起人会（BCエリアの地権者9名による）を中心に検討を深め、各地権者の皆さまの同意を得た上で、準備組合設立に向けて進める。

開催日時	名称	主な内容
2022年8月17日（水）	第1回発起人会	・発起人会の代表者等の決定
2022年9月14日（水）	第2回発起人会	・土地区画整理事業の仕組み ・土地利用計画（素案）について
2022年10月26日（水）	第3回発起人会	・勉強会の内容及び周知
2022年11月24日（木）	BC エリア 区画整理の事業化に向けた<まちづくりに関する勉強会>	・「土地区画整理事業」について（仕組み、換地、事業化検討）
2022年12月18日（日）	第4回発起人会	・「土地利用計画（案）」、「事業計画（素案）」 「準備組合設立」について
2023年2月16日（木）	第5回発起人会	
2023年3月9日（木）	第6回発起人会	
2023年3月30日（木）	第7回発起人会	
2023年4月5日（水）	第8回発起人会	・「準備組合設立」について
2023年4月30日（日）	（仮称）岸和田市山直東土地区画整理準備組合設立に向けた<仮同意書の取得に関する説明会>	・準備組合設立に向けて（準備組合の位置づけ、仮同意書の取得について）
2023年5月31日（水）	第9回発起人会	・「準備組合設立」について
2023年6月13日（火）	第10回発起人会	
2023年7月16日（日）	（仮称）岸和田市山直東土地区画整理準備組合<設立総会>	・岸和田市山直東土地区画整理準備組合設立

## 2. 山直東地区の概要とまちの実態

### 2.1 山直東地区の概要

#### (1)地区の位置

山直東地区は、岸和田市域 6 区分のうち、「牛滝の谷地域」の北部に位置しており、和泉市側から延びる広域連携軸泉州山手線が今後延伸し、地区を横断する予定です。また、地域連携軸である磯之上山直線が地区を縦断しており、2本の主要道路が結節する交通拠点となる地域です。

地区の面積は約 27ha であり、これら 2本の主要道路によって、A エリア、B エリア、C エリア、D エリアの 4つに地区が区分され、まちづくりが検討されています。

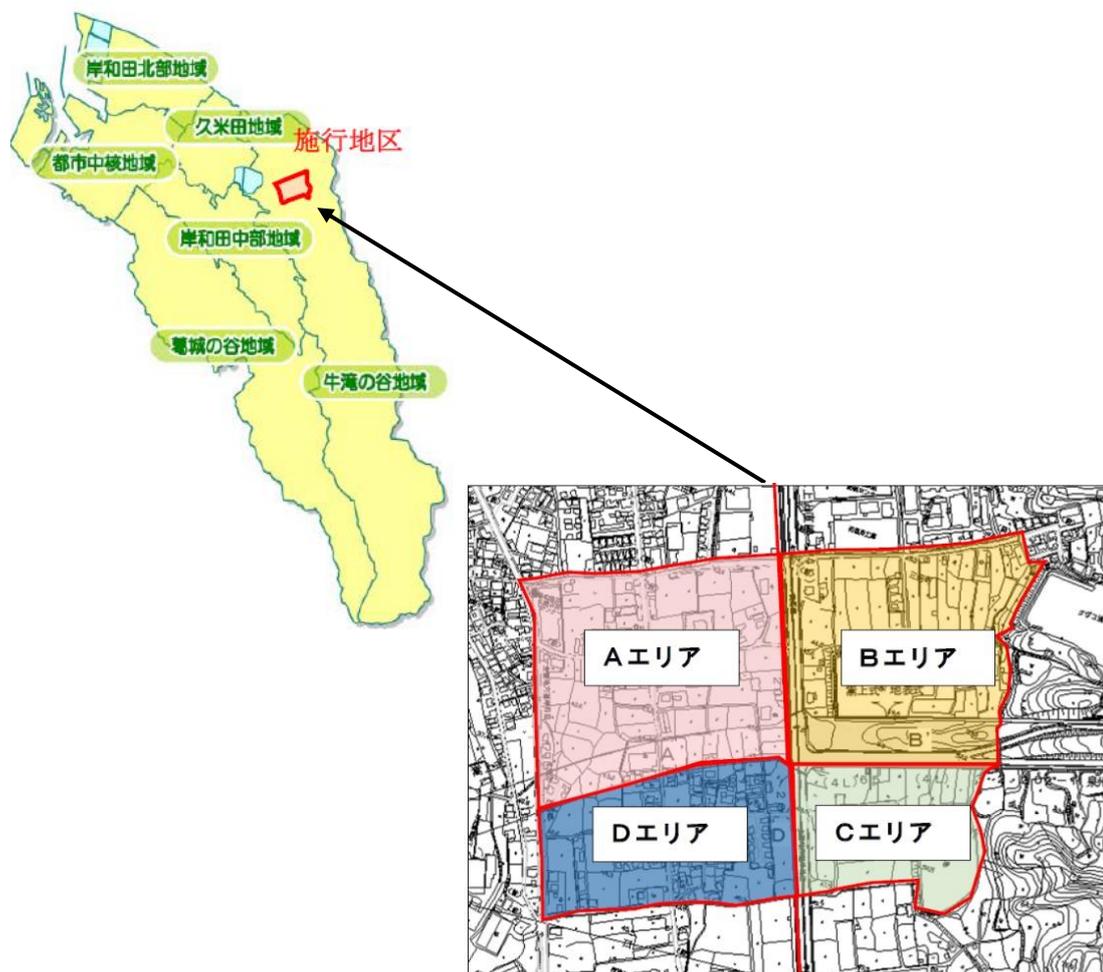


図 2-1 山直東地区位置図

出典：H30年区画整理事業調査業務委託(山直北地区)報告書

(2)泉州山手線について

泉州山手線は国道 26 号と国道 170 号(大阪外環状線)の中間に位置し、泉北地域と泉南地域を連絡する都市計画道路(未整備)です。泉州山手線の整備により、関西空港へのアクセス性が向上し、人流・物流のネットワークを構築するとともに広域緊急交通路である大阪和泉泉南線のバイパスとして、災害時における防災機能の強化に期待できます。

令和2年度、貝塚市域の市道名越千石荘線から府道水間和泉橋本停車場線までの約1.4kmの区間(名越工区)を事業化しており、路線の整備が進められています。

○事業延長 L=約 15km

○標準幅員 W=31m



図 2-2 泉州山手線計画位置図

出典:大阪府ホームページ

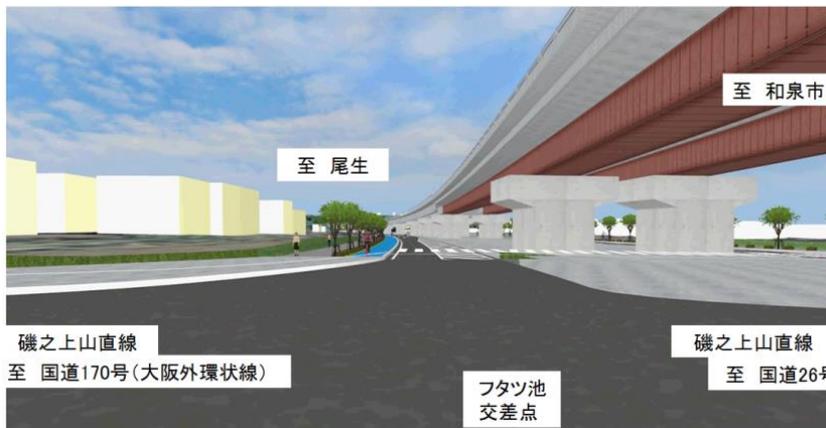


図 2-3 泉州山手線整備イメージ

出典:H30 年度区画整理事業調査業務委託 (山直北地区)実態調査

## 2.2 まちの声

### (1) 【山直北地区】まちづくりに関するアンケート調査結果(2021年9月8日時点)

#### ●アンケートの目的

まちづくりをより具体化するために、2021年8月の1か月間で①～③に関するアンケート調査を実施し、その結果以下の回答が得られました。

- ①将来について(まちづくりに期待すること、重要視すること)
- ②現状について(課題、改善してほしいこと)
- ③各エリアにおけるまちづくりへの意向

#### ●地区全体

まち全体として、交通状況、土地利用の混在化が課題となっています。本地区のまちづくりに対する期待として、「交通利便性の向上」「土地活用・資産価値の向上」「生活利便施設の拡大」が挙げられます。本地区の課題点、改善点としては、「公共交通機関へのアクセス性」「道路の幅員が狭い」「土地利用の混在化」が挙げられます。

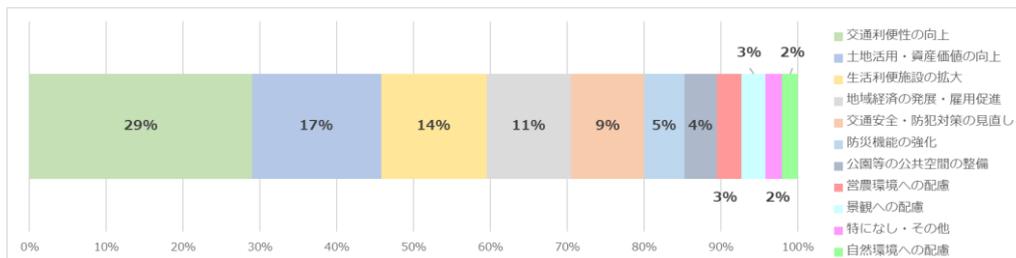


図 2-4 まちづくりに対する期待

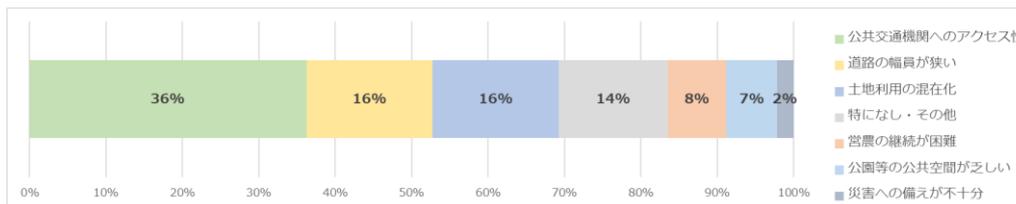


図 2-5 本地区の課題点・改善点

#### ●Aエリア

無回答が多い状況ではありますが、回答の中では「進めるべき」と答えた意見が、「現状のままで良い」よりも多く、地権者の中でまちづくりを望む声があります。

表 2-1 Aエリアにおける道路・公園等の整備や土地利用の見直しについて

#### Aエリア

選択肢	面積	割合
1.積極的に進めるべきである	3,233m <sup>2</sup>	5%
2.段階的に進めるべきである	3,851m <sup>2</sup>	6%
3.現状のままで良い	5,542m <sup>2</sup>	8%
4.現時点ではわからない	1,096m <sup>2</sup>	2%
無回答	51,554m <sup>2</sup>	79%
合計	65,275m <sup>2</sup>	

11%

## ●Bエリア

「積極的に進めるべき」が最も多くなっています。また、現状のままで良いが0回答であり、早急なまちづくりが求められています。

表 2-2 Bエリアにおける道路・公園等の整備や土地利用の見直しについて

選択肢	面積	割合
1.積極的に進めるべきである	9,142m	25%
2.段階的に進めるべきである	3,982m	11%
3.現状のままで良い	0m	0%
4.現時点ではわからない	2,183m	6%
無回答	21,181m	58%
合計	36,488m	

## ●Cエリア

「積極的に進めるべき」が1/3を超えており、早急なまちづくりが求められています。

表 2-3 Cエリアにおける道路・公園等の整備や土地利用の見直しについて

選択肢	面積	割合
1.積極的に進めるべきである	10,711m	37%
2.段階的に進めるべきである	563m	2%
3.現状のままで良い	2,947m	10%
4.現時点ではわからない	0m	0%
無回答	14,551m	51%
合計	28,773m	

## ●Dエリア

D エリア内で農地と宅地が混在しているため、別々に考える必要があります。建物が建っていない土地(農地等)と建っている土地(宅地等)に分けて集計を行ったところ、宅地等については、「積極的に進めるべき」の割合が、農地等に比べて低く、「現状のままで良い」と答えた意見の割合が農地等と比べて、また他エリアと比べても高い数字となっています。

表 2-4 Dエリアにおける道路・公園等の整備や土地利用の見直しについて

選択肢	面積	農地等		宅地等	
		面積	割合	面積	割合
1.積極的に進めるべきである	15,852m	9,925m	34%	5,927m	23%
2.段階的に進めるべきである	5,587m	3,834m	13%	1,753m	7%
3.現状のままで良い	4,997m	1,281m	4%	3,716m	14%
4.現時点ではわからない	381m	0m	0%	381m	1%
無回答	28,677m	14,228m	49%	14,449m	55%
合計	55,494m	29,268m		26,226m	

## (2) 地権者ヒアリング結果

### ●Aエリア

- ・現状維持が好ましいです。
- ・現在は農地として利用しており、泉州山手線の一等地になるため、周辺の動向に併せながら、土地の有効活用を図りたいと考えています。
- ・早く農業をやめ、土地活用をしたいと考えています。
- ・売却希望であり、事業長期化を懸念です。
- ・税金が上がるだけで土地利用が変わらないのであれば、市街化区域編入は困ります。

### ●BCエリア

- ・歳を重ねると、自動車を手放すことになり、移動手段がなくなることに不安を感じます。
- ・現在、畑を営んでいるが後継ぎがない状況です。
- ・営農継続を希望します。
- ・現状並みの良好な住環境の維持を検討して欲しいです。
- ・今後の事を考えるためにも、早期にこの地域の事業化方針を進めて欲しいです。
- ・地域の活性化を望みます。

●Dエリア

・他所から閑静なところに引っ越してきたのに、道路の整備やまちづくりにより騒がしくなるのではないかと懸念しています。

●Dエリア(泉州山手線沿道)

・残地が狭小・不整形となるので、売却を希望します。

・周辺の土地の方と一体となり、大きな街区での売却を希望します。

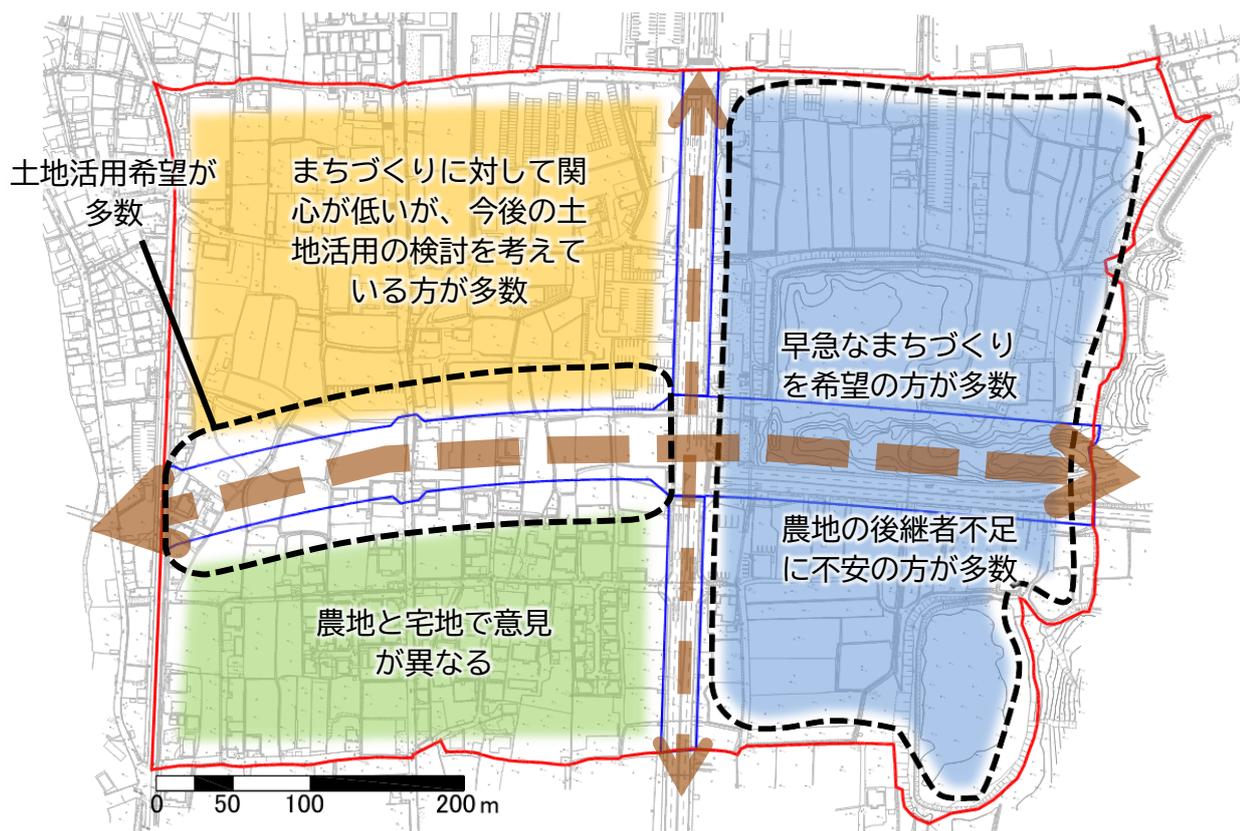


図 2-6 まちの声の整理

●まちの声のまとめ●

- 交通利便性の向上、土地活用・資産価値の向上、生活利便性の拡大に期待
- 公共交通機関へのアクセス性、道路幅員、土地利用の混在が課題
- 良好な住環境、営農環境の維持とまちの活性化が必要
- エリアごとにまちづくりに対する意向が異なっており、配慮が必要  
(特に BC エリアでは、早急なまちづくりが望まれている)

## 2.3 地区の実態と課題の把握

### (1) 土地利用の現況

#### ●現況地目別分布

山直東地区において、B エリア、C エリアは、農地としての利用割合が多く、A エリアについては、農地の他、雑種地、そして、宅地利用の中でも事業用地(店舗や事業所等)としての利用割合が多くなっています。一方、D エリアについては、農地としての利用もありますが、宅地利用の中でも住宅地の割合が、他のエリアに対して多くなっています。

個別ヒアリングの回答にもあるように、農地のところに対しては、後継者不足が懸念されている方が多く、また、アンケートにて本地区の課題として挙げられているように、地区内道路は幅員が狭く、危険な状況にあります。今後も良好な住環境を維持するために、火災や震災に対する予防もまちづくり実行していく上で、必要となってきます。

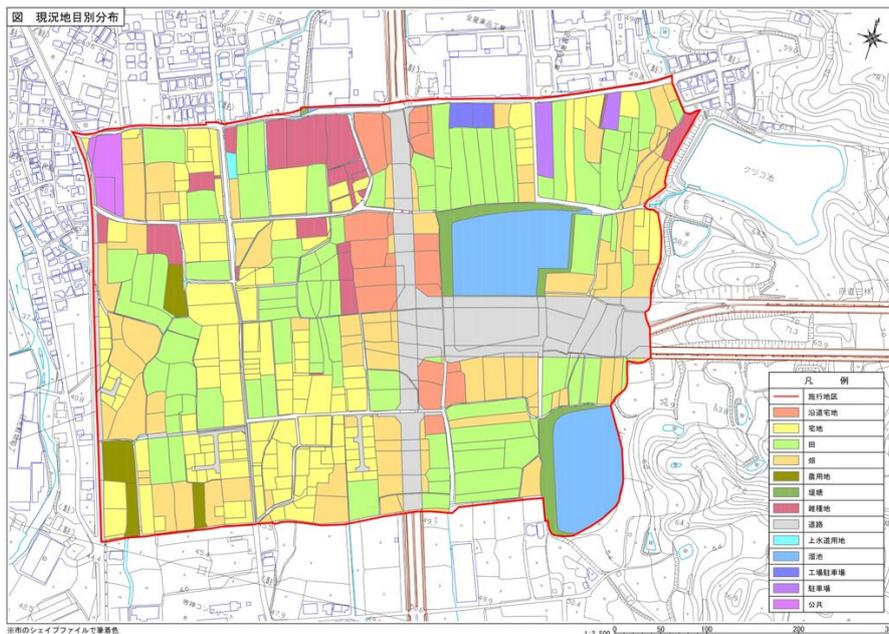


図 2-7 現況地目別分布図

#### エリアごとの利用割合

A エリア  
 農地 約 42%  
 宅地(事業用地) 約 36%  
 宅地(住宅地) 約 7%  
 D エリア  
 農地 約 46%  
 宅地(事業用地) 約 4%  
 宅地(住宅地) 約 40%

B エリア  
 農地 約 51%  
 C エリア  
 農地 約 57%

出典：H30 年度区画整理事業調査業務委託(山直北地区)実態調査より抜粋



地区内の農地



磯之上山直線



泉州山手線



地区内道路

## (2) 雨水排水の現況

### ●雨水排水について

周辺にはフルマ池、フタツ池、クズコ池と3つの池が存在します。  
それらの池を通り、地区の東から西へと雨水が流れます。

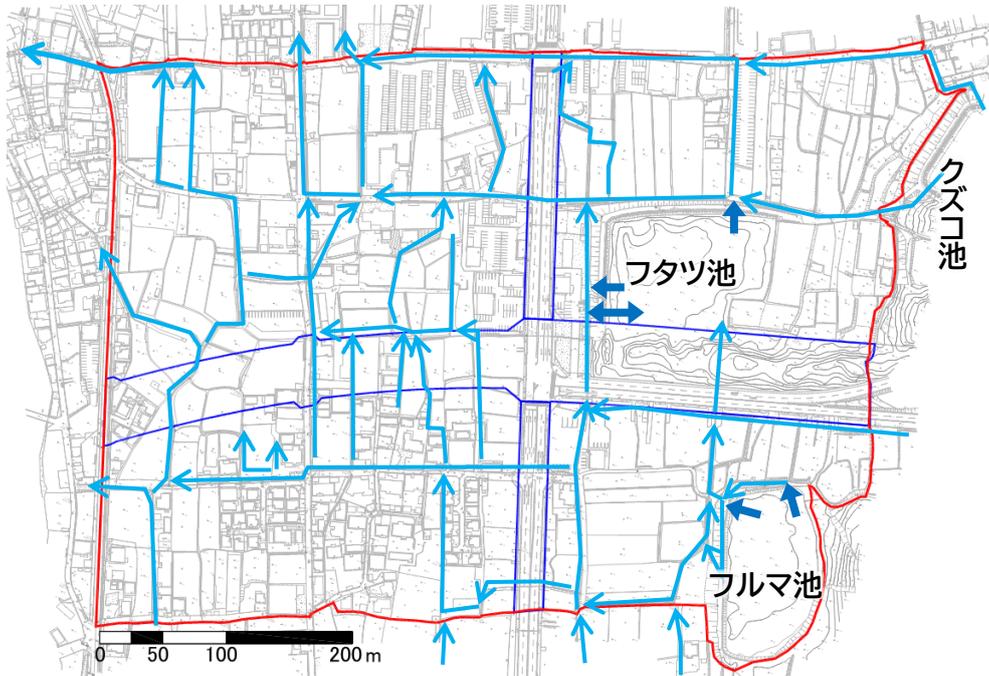


図 2-8 雨水排水ルート図

### (3) 公園の現況

#### ●公園について

地区の南に、包近公園が存在します。

また、岸和田市みどりの基本計画より、みどりの機能として、安全なまちづくりを支えるみどり(防災系統)が必要とされています。これまで、都市的な土地利用が行われていなかったことから農地がまちの貯水機能の役割を果たしていたため、防災機能を確保していました。

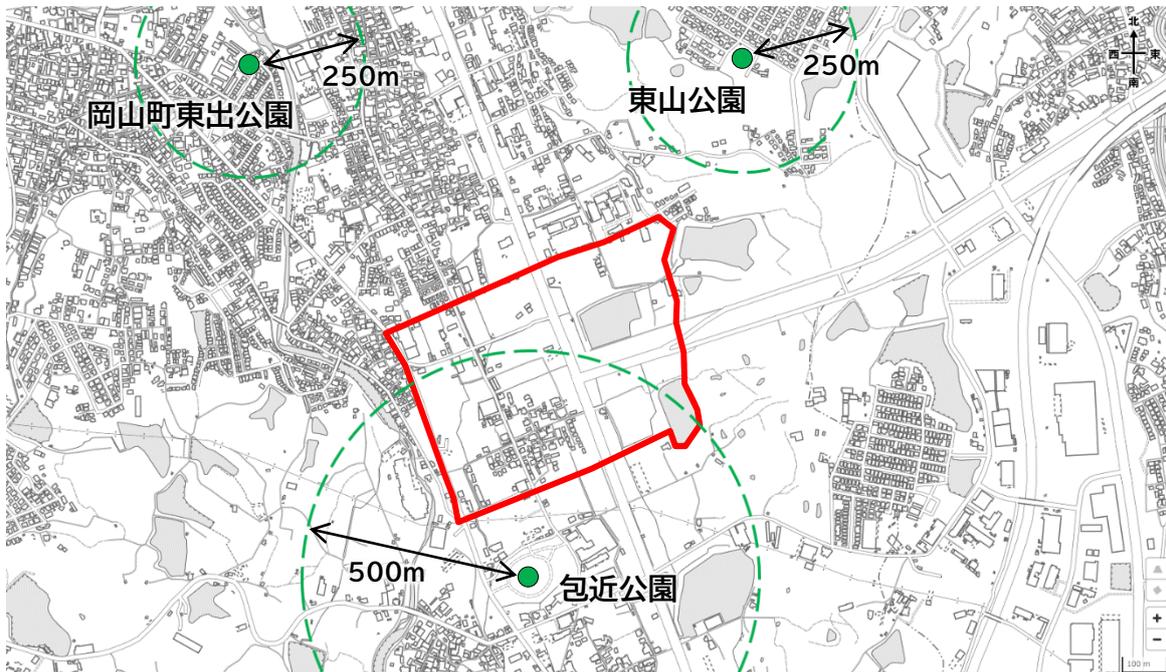


図 2-9 公園位置図

出典：国土地理院地図より作成

#### ●地区の実態と課題の把握のまとめ●

- 水系の整備、治水機能の確保が必要
- 狭小道路の改善が必要
- 緑のネットワークと防災性向上のための公園整備
- 防災・減災に関する取り組み

### 3. 上位関連計画による位置付け及び社会背景と企業動向

#### 3.1 上位関連計画

上位関連計画から抜粋したまちづくりの考え方及び山直東地区の位置付けを以下に表します。  
 (※内容が重複する箇所は省き、一部を抜粋しています)

#### (1) 将来ビジョン・岸和田（岸和田市総合計画）

##### ●土地利用の基本方針

岸和田市では、土地利用の基本方針として、以下の5つを定めています。

- 方針① 山地・農地・市街地のバランスを保つ
- 方針② 地域資源・コミュニティのまとまりに配慮
- 方針③ 自然的条件に留意し災害に対応
- 方針④ 市街地の再編・整備による産業振興と居住環境の調和
- 方針⑤ 持続可能な交通ネットワークと都市機能を備えた拠点形成

##### ●区域別の土地利用方針

山直東地区は、AB エリアが都市区域、CD エリアが田園区域に位置しています。

表 3-1 区域別の土地利用方針表

<b>都市区域</b> <small>おおひね大阪臨海線 ～泉州山手線</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅・商業・工業などの用途を計画的に配置</li> <li>・各鉄道駅周辺及び幹線道路沿道は、商業・流通・業務機能を担う地域</li> <li>・住宅地域は、まちなみや歴史・自然資源など地域特性と調和した景観形成を図るなど、良好な住環境の保全・形成</li> <li>・市街化調整区域内の農地や都市農地は、農地が備えもつ機能を積極的に評価し、保全・活用</li> <li>・泉州山手線の延伸に応じて、交通結節点を中心に地域特性を活かした広域交流拠点の形成と産業創出</li> </ul>
<b>田園区域</b> <small>おおひね泉州山手線 ～阪和自動車道</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地が備え持つ機能を積極的に評価し、農業振興機能を担う地域</li> <li>・丘陵地区に地域資源を活かした地域拠点の形成と産業創出</li> <li>・幹線道路沿道は、地域経済の活性化を目的とした産業の立地については周辺土地利用との調和と環境保全を図りつつ、適切に誘導</li> </ul>



出典：将来ビジョン・岸和田(岸和田市総合計画)

図 3-1 区域と軸の概念図

## (2) 南部大阪 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)

### ●市街地開発事業等におけるみどりの創出

中心市街地等における市街地再開発事業においては、容積率の緩和とあわせて、壁面後退、公開空地の設置や緑化を行うなどにより、魅力あふれる都市空間の創出を目指します。

「みどりの大阪推進計画」においては、市街化区域の緑被率を20%以上とすることを目標としています。

このことから、市街化区域への新たな編入、市街化調整区域における地区計画、大規模集客施設を立地可能とする地区計画(開発整備促進区)等により、新たに土地利用を検討する区域においては、この緑化の目標の達成に資するよう、緑化を促進します。

### ●都市防災に関する方針【不燃化】

市街化区域内の建蔽率60%以上の地域については、原則として準防火地域の指定を促進し、耐火・準耐火建築物への誘導を図ります。

## (3) 岸和田市国土強靱化地域計画

### ●推進方針

起きてはならない最悪の事態(リスクシナリオ)を回避するための取り組みを示しており、一部抜粋して記載します。

#### 都市基盤の整備

「岸和田市都市計画マスタープラン」「岸和田市交通まちづくりアクションプラン」等の上位計画に位置付けられた、交通ネットワーク、拠点整備、面整備等の事業を推進します。【まちづくり推進部】

#### 公園の適正な管理

災害時における避難場所あるいは救助活動の拠点として、また、火災の延焼拡大を防止し、広域又は緊急避難場所として柔軟に対応できるよう、岸和田しみどりの基本計画に規定する基本方針に基づき、公園整備を行います。【建設部】

#### 消防庁舎の安全性の確保

防災拠点となる消防庁舎の安全性を確保するため、老朽化した消防分署・出張所の整備を行います。【消防本部】

出典:岸和田市国土強靱化地域計画

#### (4) みどりの大阪 推進計画

##### ●計画期間と目標・指標

計画期間……………21 世紀の第 1 四半期(2025 年(H37))まで

緑地の確保目標……………「緑地」の府域面積に対する割合を約4割以上確保

緑化の目標(市街化区域) ……緑被率 20%(現況(H14:14%)の 1.5 倍)

従来からの「樹林・樹木のみを対象とする緑被率」15%を目指しつつ、“樹木の植栽困難地でのみどりの確保”や“ヒートアイランド現象の緩和”等を早急に進める観点から、「樹林・樹木に芝生等を含む草地等を加えた緑被率」を新たな指標として設定します。

**みどり** :周辺山系の森林、都市の樹林・樹木・草花、公園、農地に加え、これらと一体となった水辺・オープンスペースなど

みどりの中で、担保性がある(将来にわたってみどりが残される可能性が高い)と判断できるものを「緑地」とし、さらに「緑地」を施設緑地と地域制緑地に分類しています。

**施設** :都市公園あるいはこれに準じる機能を持つ施設として国、府、市町村が土地を所有している緑地(借地等も含む)

**地域制緑地** :森林、農地、交通用地や水辺等のオープンスペース、公共施設、民間の宅地や企業敷地等において、法や条例等により国、府、市町村が土地利用を規制規制、誘導して確保する緑地

##### その他の定義

**樹林・樹木による緑被率** :樹林や樹木(地上部の一部が木質化している植物をいい、タケ類を含む)で被われた面積の割合。  
(樹林・樹木の樹冠投影面積÷土地の面積)

**草地等を含む緑被率** :上記「樹林・樹木による緑被率」に、草地等で被われた面積を足した面積の割合。((樹林・樹木の樹冠投影面積+草地等による被覆面積)÷土地の面積)

**草地等** :樹林・樹木以外の植生で、芝草類、笹類、つる植物、草本類、河川敷の草原など



図 3-2 対象とする緑のイメージ図

出典:みどりの大阪推進計画

(5) “新・岸和田” づくり (都市計画マスタープラン)

● 広域交流拠点の形成

泉州山手線の延伸に応じて、広域連携軸である泉州山手線と、地域連携軸である磯之上山直線の交通結節点において、地域特性を活かした人・物・情報が行き交う広域交流拠点の形成を促進します。



図 3-3 将来都市構造図

出典：“新・岸和田”づくり(都市計画マスタープラン)

## ●防災・減災力の向上

災害発生時の被害が最小限に抑えられ、災害発生直後、避難が円滑に行えるまちをめざし、道路や公園の整備や建築物の不燃化・耐震化を促進します。

第1章 全体像 2.テーマ別まちづくり方針  
2-5.災害に対し、強さとしなやかさを備えたまちづくり

### 方針

市民が安心して住み、社会・経済活動が行えるよう、「岸和田市国土強靱化地域計画」や「岸和田市地域防災計画」等と連携しながら、災害が起こったときに、被害を最小限にとどめるために防災・減災力の向上に取り組むとともに、迅速かつ的確な応急・復旧活動を行うための機能を備えたまちづくりを進めます。

#### ●都市基盤の適正な配置と防災・減災力の向上

燃えにくい、壊れにくい、避難路・避難場所・避難所が確保されるまちづくりを推進します。

被災時に、応急・復旧活動が円滑に行えるよう、広域幹線道路や幹線道路の整備を推進します。

#### ●自然への配慮とグリーンインフラ<sup>※12</sup>の推進

地層、地盤、水脈、風向等土地のもつ自然条件を把握した上で、土地利用を慎重に行います。

土砂災害や浸水などの災害リスクの高い地域については、適切な対策促進や新たな住宅地等の形成を抑制します。

また、自然環境が持つ多様な機能（気温上昇の抑制、雨水浸透等）を積極的に活用したインフラ整備を推進します。

#### ●自助・共助・公助の連携<sup>※13</sup>

災害の被害を最小限に抑えるために、自助・共助・公助それぞれが災害対応力を高め、そして連携することにより、災害に強いまちづくりを進めます。

出典：“新・岸和田”づくり(都市計画マスタープラン)

## (6) 岸和田市交通まちづくりアクションプラン

### ●地域公共交通網の将来像

市内の各地域間はもちろんのこと、周辺都市、関西圏を含めた広域的な都市間連携を強化し、様々な交流と活動の活性化を支える「広域連携型都市構造」の実現に向け、これまでの、南海岸和田駅を起終点とした放射状の公共交通ネットワークから市内の各拠点間を結ぶラダー状(梯子状)の公共交通ネットワークの構築を目指します。

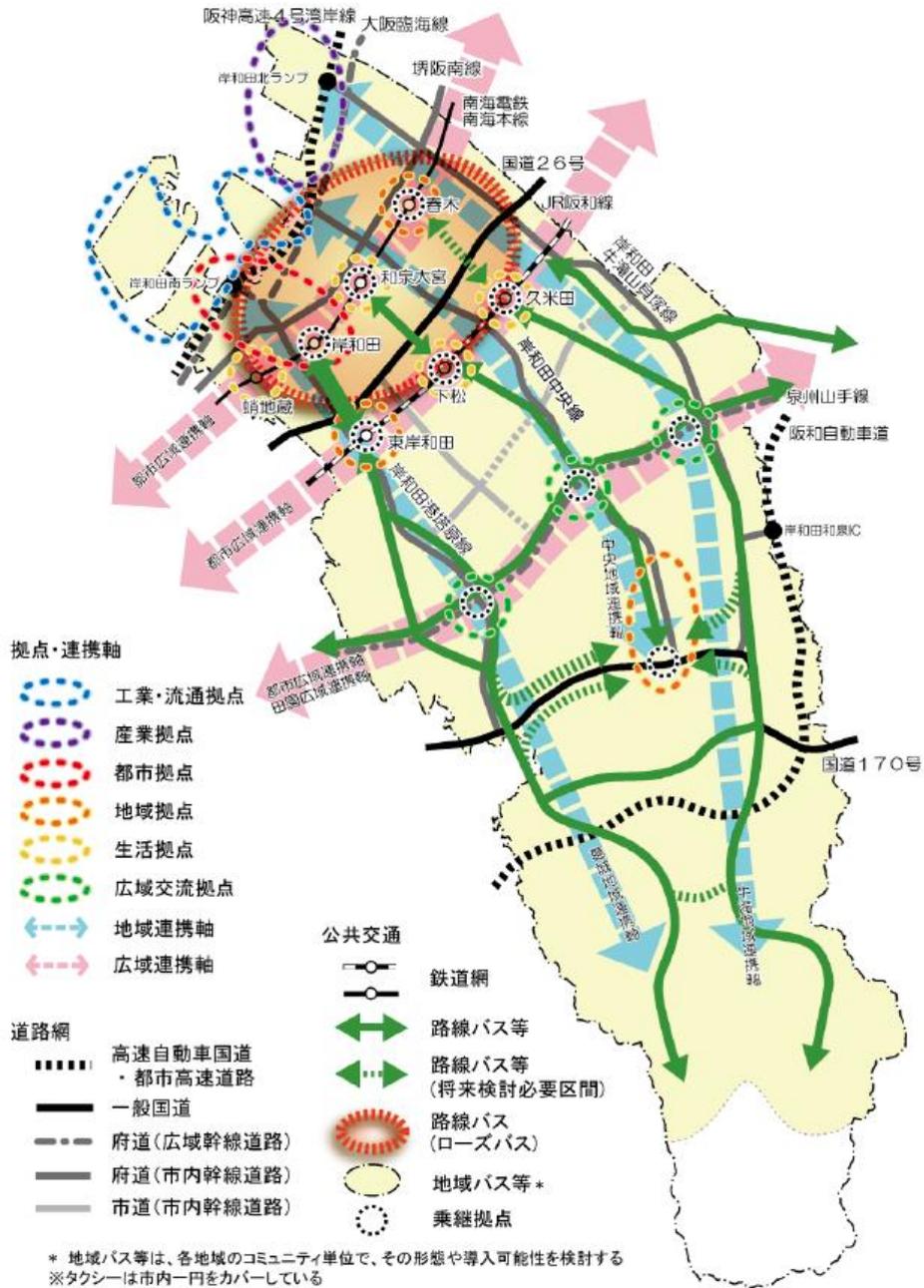


図 3-4 地域公共交通網の将来像

出典:岸和田市交通まちづくりアクションプラン 第2編 地域公共交通計画編

## (7) 泉州山手線沿道まちづくりの方針

### ●都市型産業の振興

地域コミュニティの拠点である市民センターや地区公民館とも連携して交流の活性化を図るとともに、沿道の起伏のある地形や周辺土地利用との調和と環境保全に配慮しつつ、産業の創出や地域の活性化をめざします。

### ●雇用の確保

平成 26 年度に行われた市民意識調査において、牛滝の谷地域は、「雇用確保対策」の重要度が高いことから、満足度の低い重点化維持領域 であるという結果が出ました。

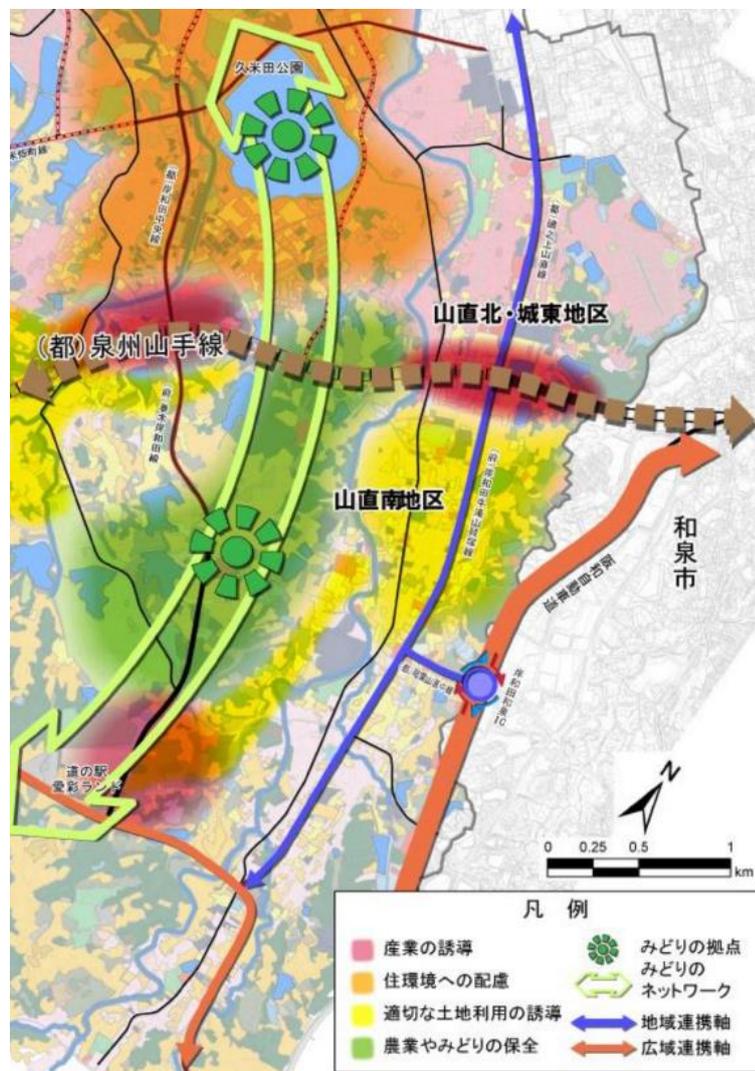


図 3-5 牛滝の谷地域 まちづくり方針図

出典：泉州山手線沿道まちづくりの方針

## (8) 岸和田市みどりの基本計画

### ●求められる都市のみどりの機能

求められる都市のみどりの機能として、「安全なまちづくりを支えるみどり(防災システム)」があります。

#### 求められる都市のみどりの機能

- A) 暮らしと自然を守っていくみどり (環境保全システム)
- B) すこやかな遊びと憩いのみどり (レクリエーションシステム)
- C) 安全なまちづくりを支えるみどり (防災システム)
- D) 美しい故郷の風景を伝えるみどり (景観構成システム)

### ●公園整備の検討

施策として、地域の実情に合った公園整備の検討が必要とされています。

表 3-2 みどりの創出に係る施策

施策体系		
2-1 公園の整備および管理	施策2.1.1	都市公園の整備方針の再検討と整備の推進
	施策2.1.2	都市公園の管理方針の検討と、公園施設の長寿命化に向けた検討
	施策2.1.3	地域の実情に合った公園整備の検討
	施策2.1.4	神於山の都市公園(都市林)としての整備
	施策2.1.5	都市公園の多面的な利活用に向けた整備や情報発信
2-2 街路樹の整備	施策2.2.1	植栽地の特性や地域住民の意向等を踏まえた適切な街路樹整備
2-3 市街地の緑化	施策2.3.1	各種法令等に基づくみどりの確保
	施策2.3.2	ビオトープの創出等
	施策2.3.3	空き地等を活用した緑化の推進
2-4 地球温暖化の緩和	施策2.4.1	みどりを通じた温暖化防止学習の展開
	施策2.4.2	みどりの保全による温熱環境の軽減

出典:岸和田市みどりの基本計画

### ●山直東地区の上位関連計画●

- (1) 将来ビジョン・岸和田(岸和田市総合計画)
- (2) 南部大阪 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)
- (3) 岸和田市国土強靱化地域計画
- (4) みどりの大阪推進計画
- (5) “新・岸和田”づくり(都市計画マスタープラン)
- (6) 岸和田市交通まちづくりアクションプラン
- (7) 泉州山手線沿道まちづくりの方針
- (8) 岸和田市みどりの基本計画

### ●上位関連計画のまとめ●

- 地域特性を活かした広域交通ネットワークの形成
- 周辺土地利用と調和した産業の創出
- 20%の緑被率及び、防災機能を持つ公園の確保
- 都市基盤の適正な配置と防災・減災力の向上

### 3.2 社会背景と企業動向

#### (1) 社会背景

##### ●アフターコロナのまちづくりと地域交通

危機に直面する地域交通について、国土交通省は感染症を契機に、地域交通の持つ価値や役割を見つめ直し、移動サービスの質・持続性を向上するため、官民が一体となった「共創型交通」への転換が必要とされています。



出典：アフターコロナ時代に向けた地域交通の共創に関する研究会

##### ●高齢者の免許返納

近年、高齢者の交通事故が問題視されており、運転免許の返納率は令和1年のピーク時から減少を続けています。

高齢者が運転免許の自主返納をしやすい環境づくりが必要であり、既存の公共交通の充実だけでなく、官民一体となった交通手段の確保や、新たな地域交通体系の創出が必要となります。

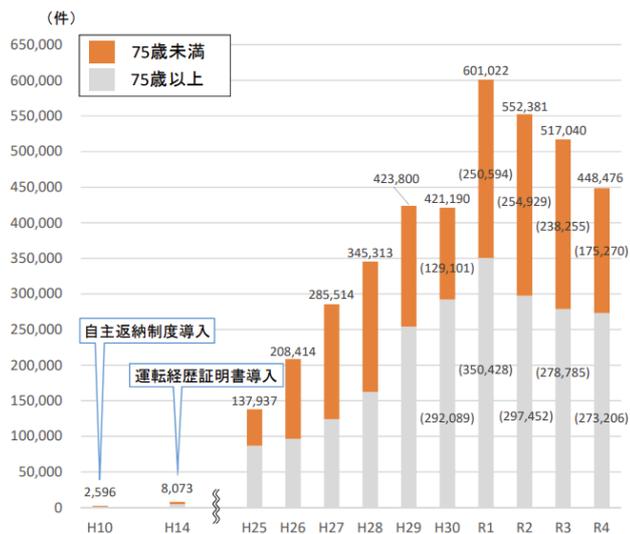


図 3-6 運転免許の申請取消(自主返納)件数

出典：警視庁ホームページ

## (2) 企業動向

### ●企業のニーズについて

「外環状線等沿道のまちづくりの方針」(平成 28 年策定)にて行われた企業への意向調査により、移転先の候補として、大和川以南が候補に挙げられており、企業の産業地としてニーズがあることがわかります。

### ●操業で必要な土地の条件について

操業で必要な土地の条件で最も、企業の回答が多かったのは、「労働力確保の容易さ」です。その後は、「操業環境の良さ」「取引先に近い」「地域が企業立地に協力的」の順に回答が多くなっています。

表 3-4 「操業で必要な土地の条件」の回答社数

	移転予定 (12社)	移転検討中 (40社)	南部内陸幹線 道路沿道に 興味(29社)	全回答 企業 (531社)
高速道路に近接	5(42%)	6(15%)	4(14%)	77(15%)
幹線道路に近接	4(33%)	16(40%)	11(38%)	150(28%)
鉄道駅に近接	4(33%)	13(33%)	9(31%)	115(22%)
港湾に近接	0	2(5%)	3(10%)	10(2%)
操業環境の良さ	5(42%)	13(33%)	12(41%)	183(34%)
取引先に近い	3(25%)	8(20%)	6(21%)	163(31%)
地域が企業立地に好意的	2(17%)	15(38%)	11(38%)	121(31%)
関連産業が集積している	3(25%)	1(3%)	4(14%)	66(12%)
労働力確保の容易さ	4(33%)	19(48%)	12(41%)	234(44%)
高速通信インフラの充実	0	2(5%)	2(7%)	27(5%)
電力の確保	0	0	0	30(6%)
地下水等の水源の確保	1(8%)	0	1(3%)	12(2%)
津波、地震等に対する安全性	1(8%)	7(18%)	7(24%)	56(11%)
その他	0	3(8%)	1(3%)	20(4%)

表 3-3 移転予定及び移転検討中企業の移転希望先

		移転予定(12社中)	移転検討中(40社中)
府内	大阪市内	1	7
	淀川以北	1	2
	淀川～大和川間	1	5
	大和川以南	3(松原市、富田林市、岸和田市)	2(堺市、富田林市)
府外	2(和歌山県、三重県)	1(島根県)	

表 3-5 「土地の利用について行政に期待すること」の回答社数

	移転予定 (12社)	移転検討中 (40社)	南部内陸幹線 道路沿道に 興味(29社)	全回答 企業 (531社)
移転や施設追加に対する金銭的支援	8(67%)	29(73%)	25(86%)	246(46%)
企業用地情報の提供	5(42%)	18(45%)	16(55%)	152(29%)
企業立地用地の造成や土地のとりまとめの支援	5(42%)	8(20%)	14(48%)	141(27%)
立地地域との調和の支援	6(50%)	9(23%)	14(48%)	154(29%)
立地後のアフターケア	4(33%)	11(28%)	11(38%)	146(27%)
その他	0	2(5%)	4(14%)	43(8%)

出典:外環状線等沿道のまちづくりの方針

### ●社会背景と企業動向のまとめ●

- アフターコロナ及び超高齢社会に対応した、  
官民連携による地域交通の創出と充実
- 産業地としての需要
- 企業のニーズを踏まえた土地利用、交通体系の創出

## 4. 山直東地区の課題の整理

### 4.1 山直東地区のまちづくりで取り組む課題

前項において記載したまちの実態と、上位関連計画及び社会背景と企業動向より、山直東地区のまちづくりで取り組む課題を以下のように設定します。

#### ●背景

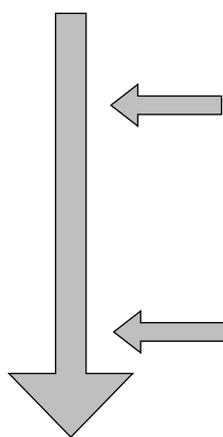
- 泉州山手線の延伸に伴い、広域交通ネットワークの拠点となる

#### ●まちの声

- 交通利便性の向上、土地活用・資産価値の向上、生活利便性の拡大に期待
- 公共交通機関へのアクセス性、道路幅員、土地利用の混在が課題
- 良好な住環境、営農環境の維持とまちの活性化が必要
- エリアごとにまちづくりに対する意向が異なっており、配慮が必要  
(特に BC エリアは、早急なまちづくりが望まれている)

#### ●地区の実態と課題

- 水系の整備、治水機能の確保が必要
- 狭小道路の改善が必要
- 緑のネットワークと防災性向上のための公園整備
- 防災・減災に関する取り組み



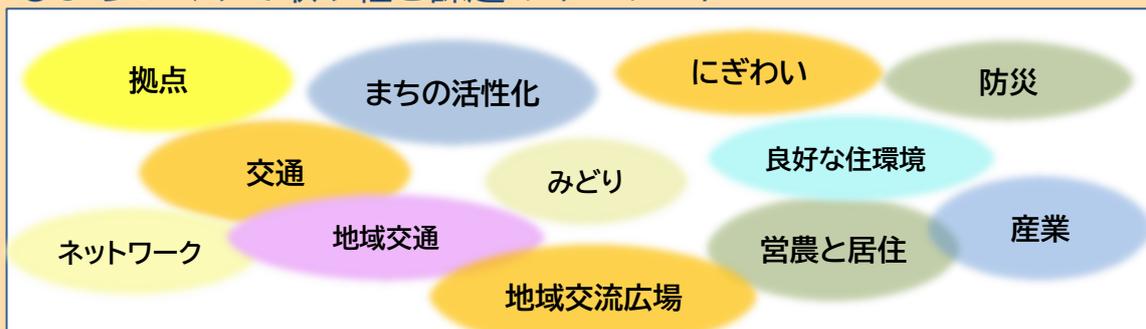
#### 上位関連計画

- 地位特性を活かした広域交通ネットワークの形成
- 周辺土地利用と調和した産業の創出
- 20%の緑被率及び、防災機能を持つ公園の確保
- 都市基盤の適正な配置と防災・減災力の向上

#### 社会背景と企業動向

- アフターコロナ及び超高齢社会に対応した、官民連携による地域交通の創出と充実
- 産業地としての需要
- 企業のニーズを踏まえた土地利用、交通体系の創出

#### ●まちづくりで取り組む課題のキーワード



## 5. 基本構想

### 5.1 まちづくり基本コンセプトの設定

前項より、以下のまちづくり基本コンセプトを設定しました。

#### ●まちづくり基本コンセプト●

- ・人、モノ、情報の拠点となるにぎわいのある“まち”
- ・地域を支える産業がある活力のある“まち”
- ・豊かなみどりと、防災性を兼ね備えた安心で安全な“まち”

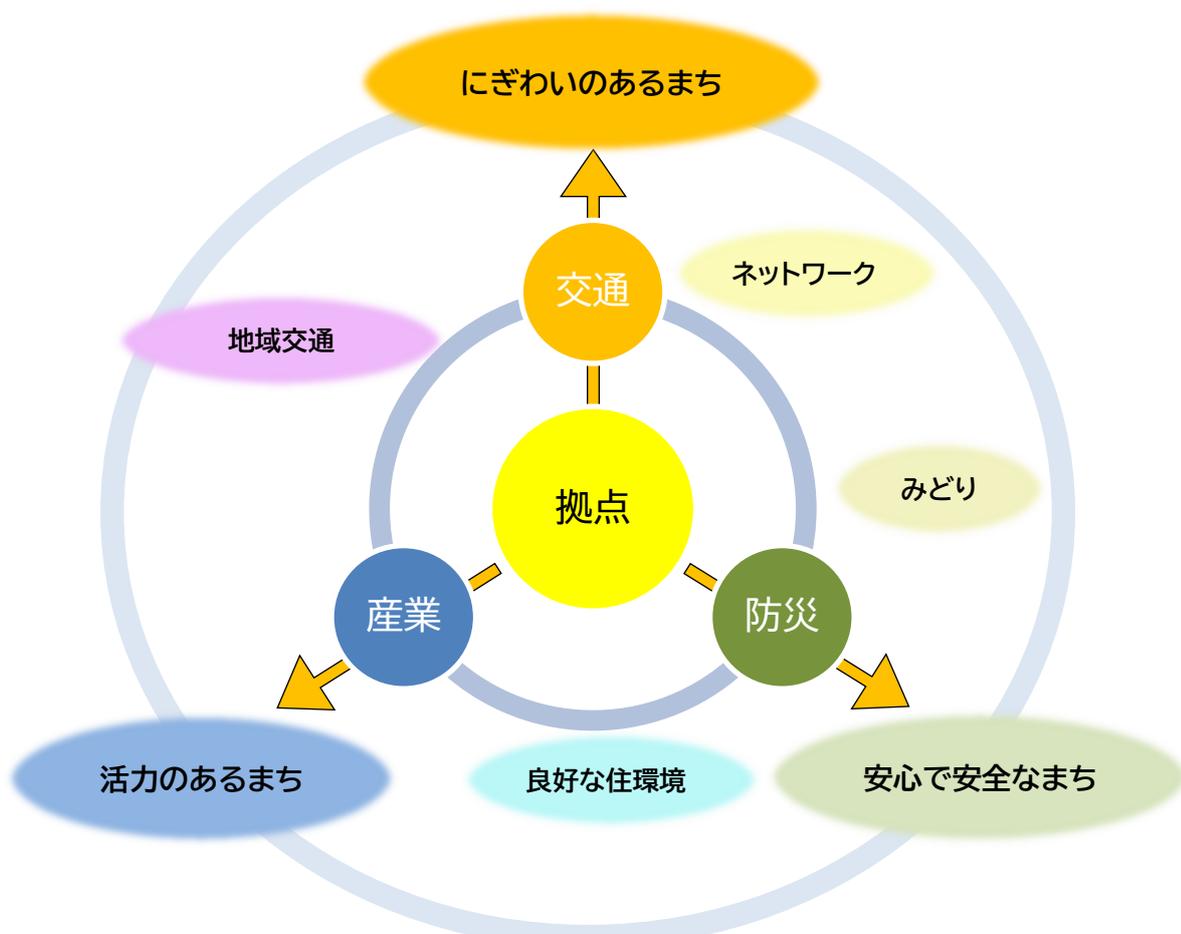


図 5-1 コンセプト概念図

## 5.2 基本方針

### 人、モノ、情報の拠点となるにぎわいのある“まち”

広域連携軸泉州山手線と地域連携軸磯之上山直線の結節点であり、良好な交通ネットワークを持つ本地区では、人、モノ、情報が集積し交わる拠点となることを目指します。また交通利便性による物理的な拠点だけでなく人々や情報が集う、にぎわいの拠点となることを目指します。

### 地域を支える産業がある活力のある“まち”

まちに活力をもたらし、雇用を創出する産業があるまちを目指します。本地区の広域的な交通ネットワークのポテンシャルを活かし、地区内外をつなぐ企業の誘致を行います。また、本地区に根差し、「移動がスムーズなまちづくり」の取り組みにも積極的に参加いただける企業の誘致を行います。

### 豊かなみどりと、防災性を兼ね備えた安心で安全な“まち”

本地区は、災害に強いまちを目指します。雨水排水の流出抑制対策や建築物の不燃化等により、災害時のリスクの低減を目指します。また、適切な緑の配置により、「みどりの大阪推進計画」において定められている、緑被率を 20%以上とすることを目指します。

### 5.3 基本構想図

まちづくり基本コンセプトを踏まえて、地区を以下の5つに分類し、基本構想図を作成します。

- 5つの地区●
- ①沿道にぎわい地区
  - ②沿道産業地区
  - ③産業地区
  - ④生活便利・公益施設地区
  - ⑤農業・住宅共存地区

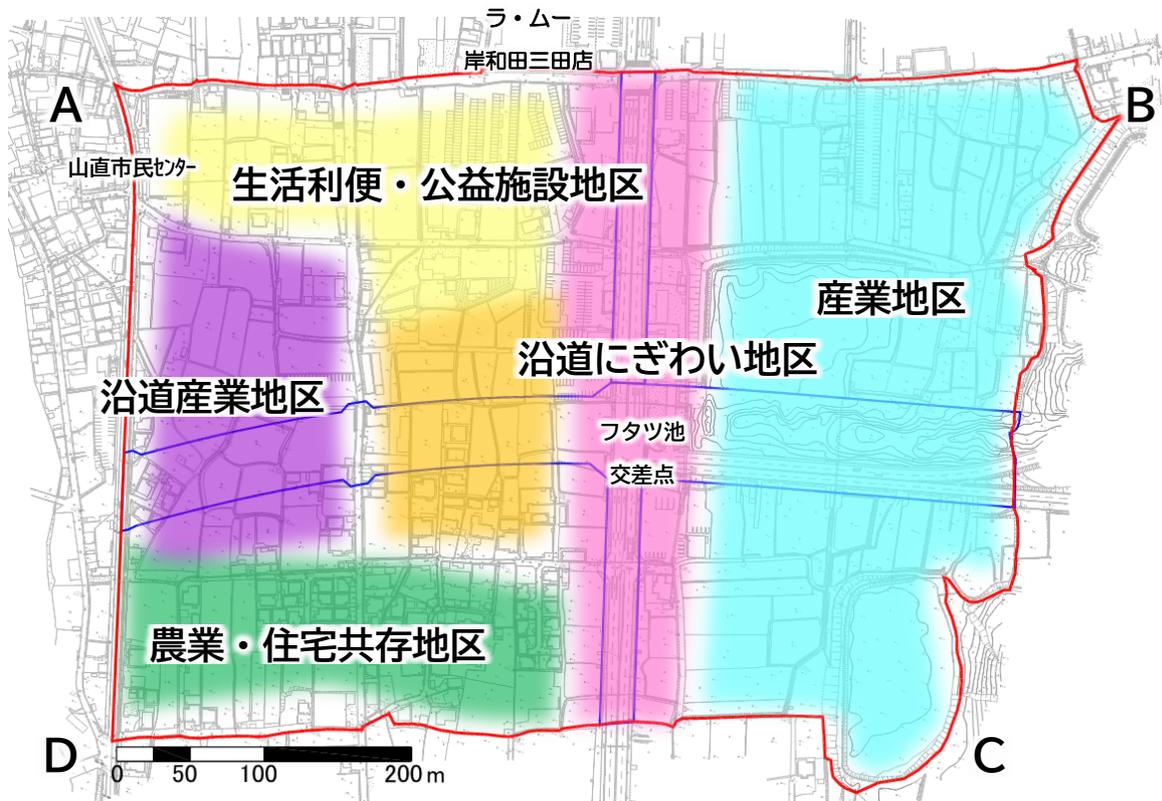


図 5-2 基本構想図

## 5.4 各地区の整備イメージ

### ①沿道にぎわい地区

沿道を活かした利便性の高い業務・沿道サービス施設、店舗等の商業立地を誘導します。



沿道商業立地のイメージ

### ②沿道産業地区

交通利便性を活かした産業立地を誘導します。



沿道産業立地のイメージ

### ③産業地区

周辺環境の保全を図りながら産業立地を誘導します。



産業立地のイメージ

#### ④生活便利・公益施設地区

居住者や周辺住民の生活拠点としての土地利用を図りつつ、泉州山手線延伸部の沿道については、一定規模での沿道を利用した土地利用を誘導します。



山直市民センター

#### ⑤農業・住宅共存地区

農業と住宅が共存した土地利用を図ります。



住宅地

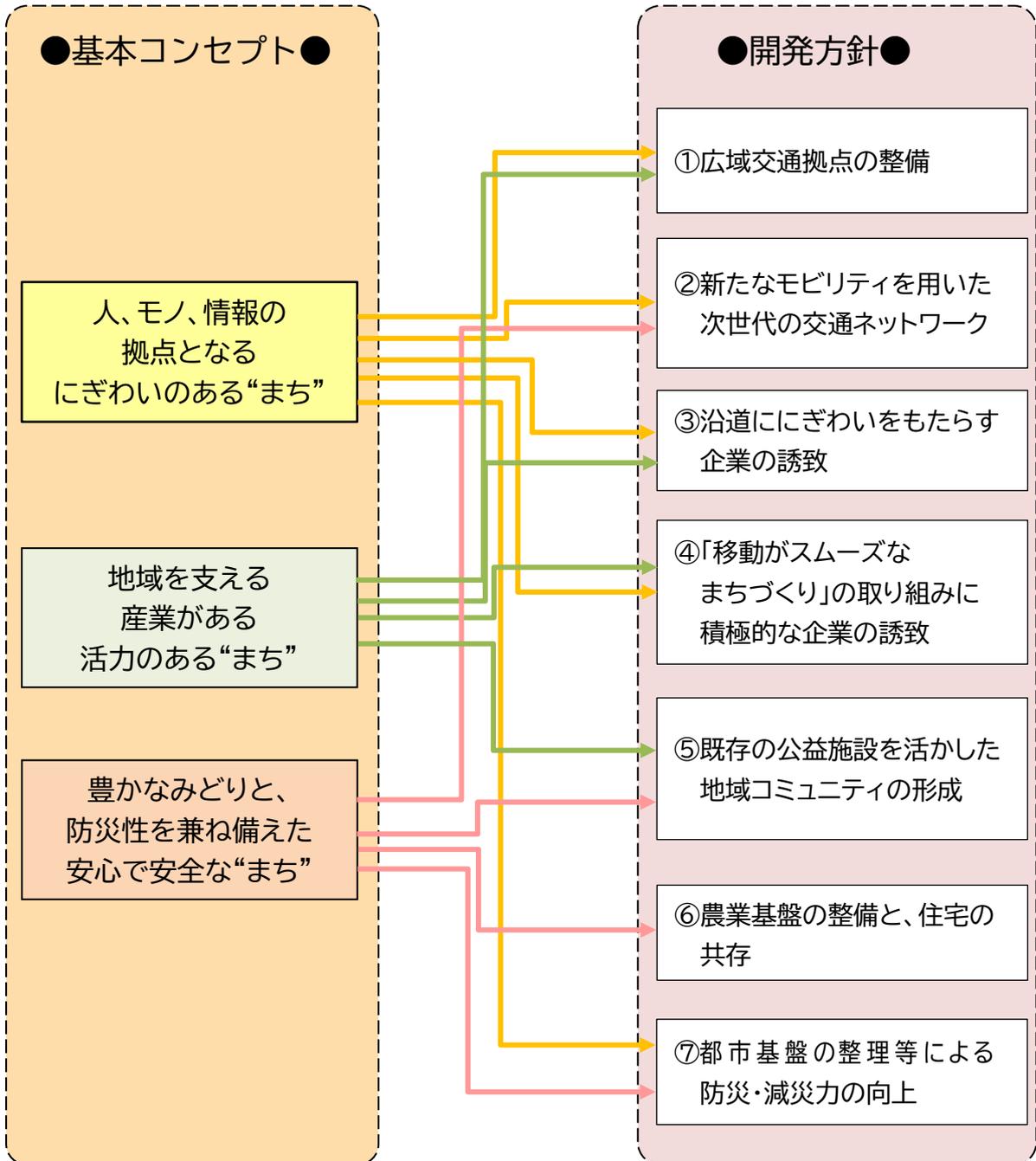


農地

## 6. 基本計画

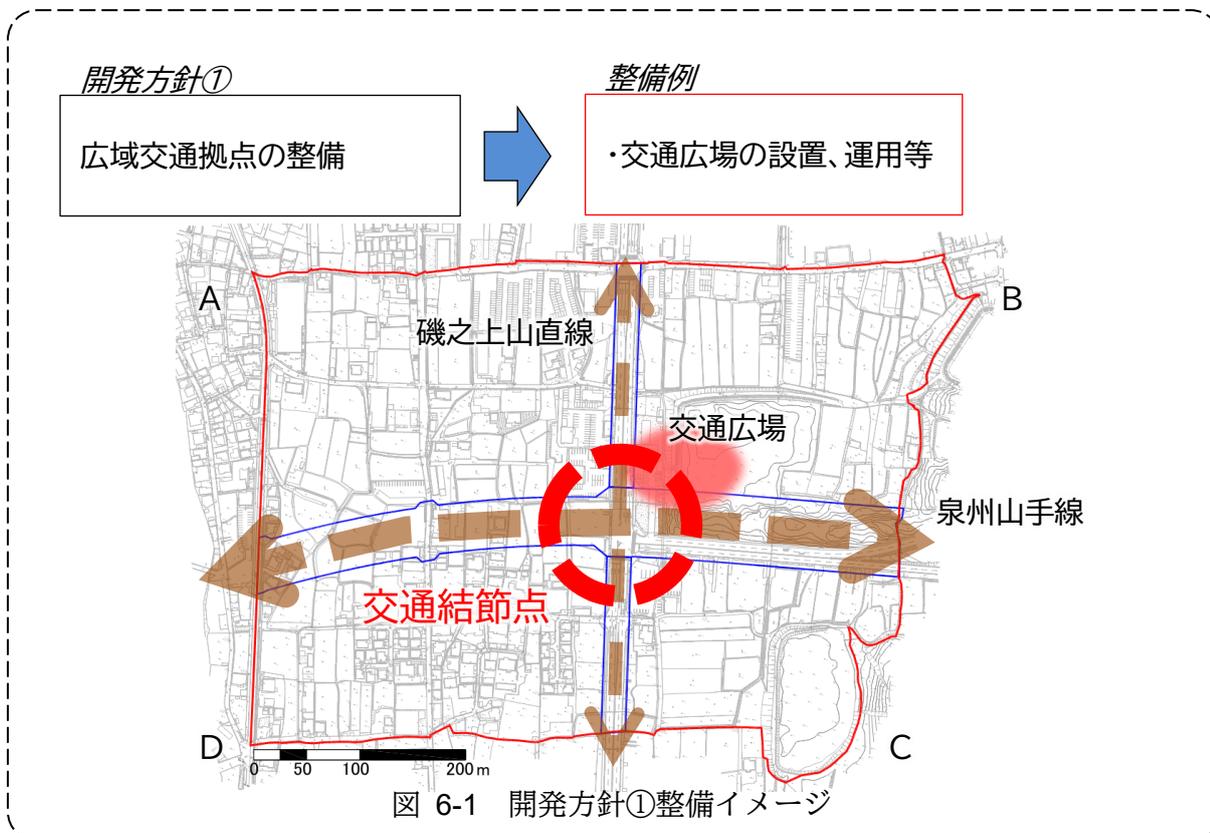
### 6.1 開発方針の設定

基本計画図の作成に向けて、3つの基本コンセプトを受けた、7つの開発方針を示します。



## 6.2 各開発方針の整備例

7つの開発方針に関して具体的な整備例を以下のように設定します。



開発方針③

沿道ににぎわいをもたらす  
企業の誘致

整備例

・商業施設の誘致等

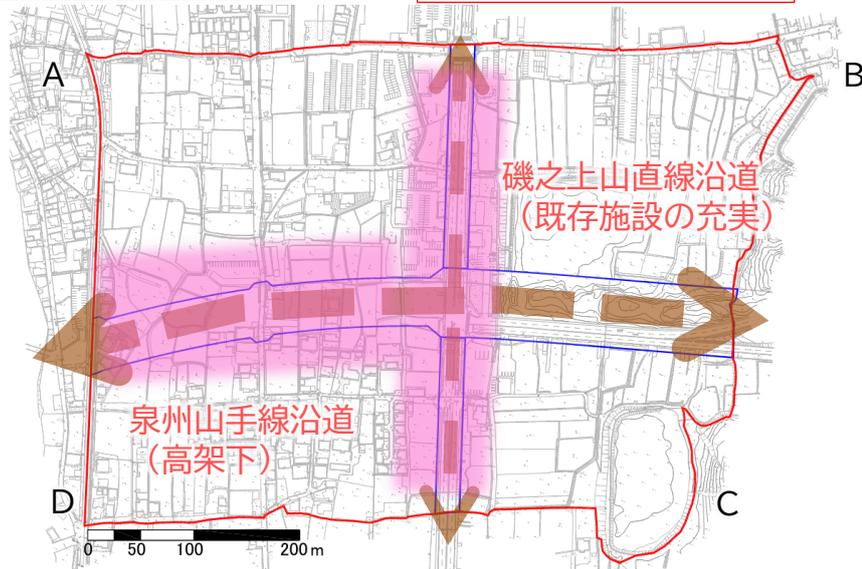


図 6-3 開発方針③整備イメージ

開発方針④

「移動がスムーズなまちづくり」の  
取り組みに積極的な企業の誘致

整備例

・「移動がスムーズなまちづくり」への  
取り組みに理解ある企業の誘致

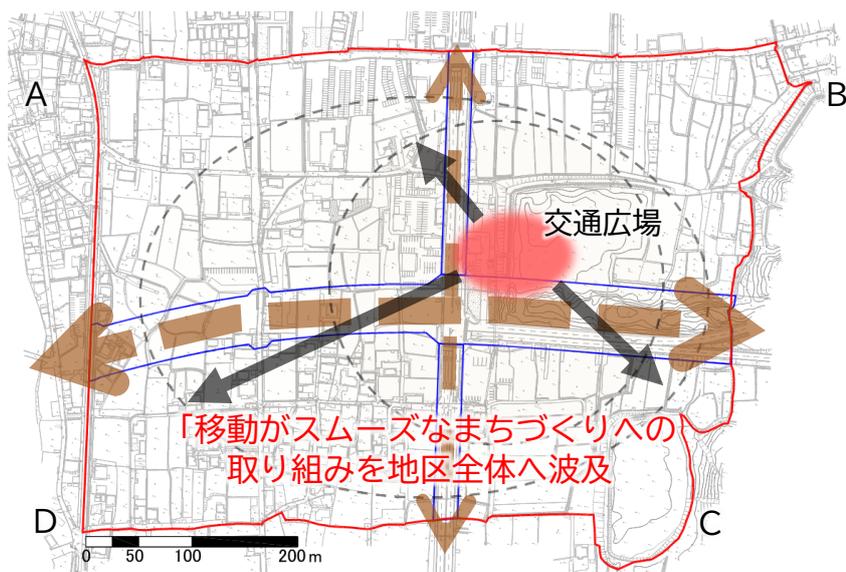


図 6-4 開発方針④整備イメージ

開発方針⑤

既存の公益施設を活かした  
地域コミュニティの形成



整備例

・地域イベントの開催等

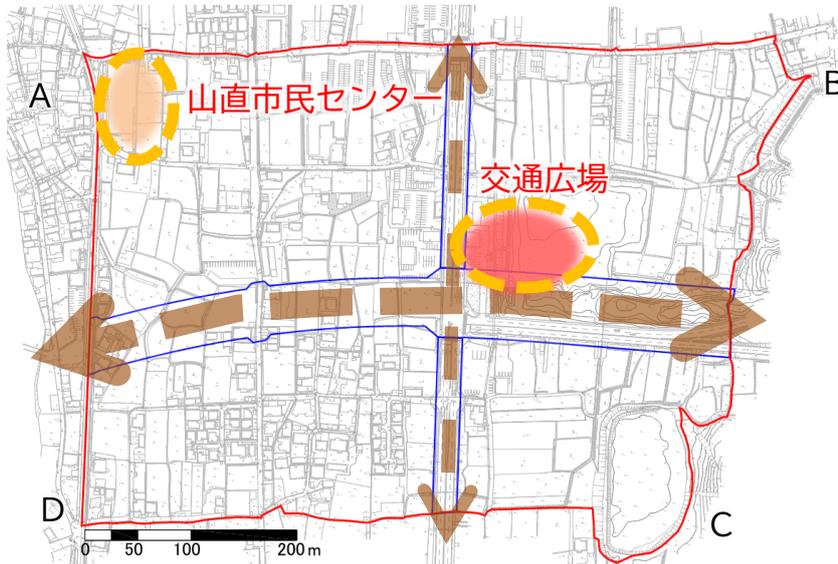


図 6-5 開発方針⑤整備イメージ

開発方針⑥

農業基盤の整備と、住宅の  
共存



整備例

・集合農地の整備  
・住宅の計画的な集約等

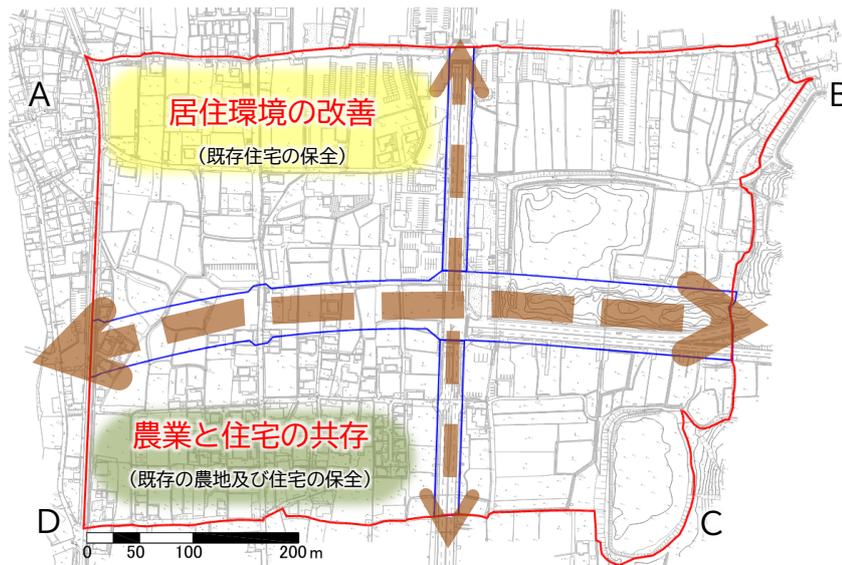


図 6-6 開発方針⑥整備イメージ

開発方針⑦

都市基盤の整理等による、  
防災・減災力の向上



整備例

- ・調整池及び雨水排水施設の整備
- ・防災機能を持つ公園の整備
- ・消防施設の整備

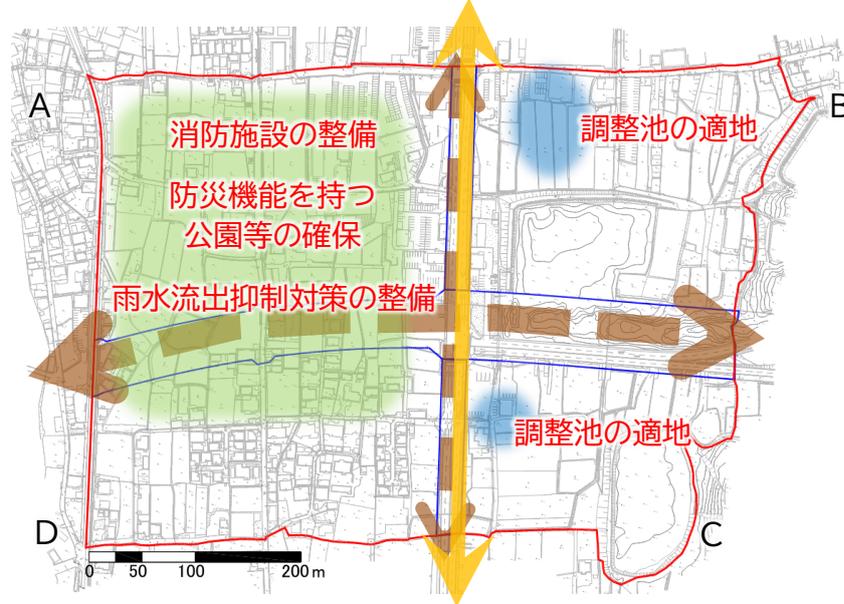


図 6-7 開発方針⑦整備イメージ

### 6.3 本地区にふさわしい事業手法

#### ●市街化区域編入エリアの検討●

A エリアについては、山直市民センターや公益施設等が立地しており、現状の土地利用や意向調査からも、将来的な土地活用を望まれている方が多く、BC エリアについても、農地の後継者不足に不安があり、早急な土地活用を望まれていることから、市街化区域編入のエリアとします。

D エリアについては、住宅地での利用割合が多いことから、現状での土地利用を前提としますが、泉州山手線の延伸に応じて利便性の向上する泉州山手線沿道については、利活用を望まれていることから、磯上山直線も含めた沿道については、市街化区域編入エリアとします。一方、D エリア南部については、現状の土地利用やその周辺における土地利用の状況を鑑み、既存の農業と居住が共存した、良好な住環境の保全に努めます。

#### ●整備手法の検討●

これまでの経緯を整理し、整備手法を以下のように設定します。

・地権者ヒアリング  
・研究会での議論及び検討  
パートナーによる提案 等



**【AD エリア】**  
地区計画等による柔軟なまちづくり  
**【BC エリア】**  
土地区画整理手法等を用いたまちづくり

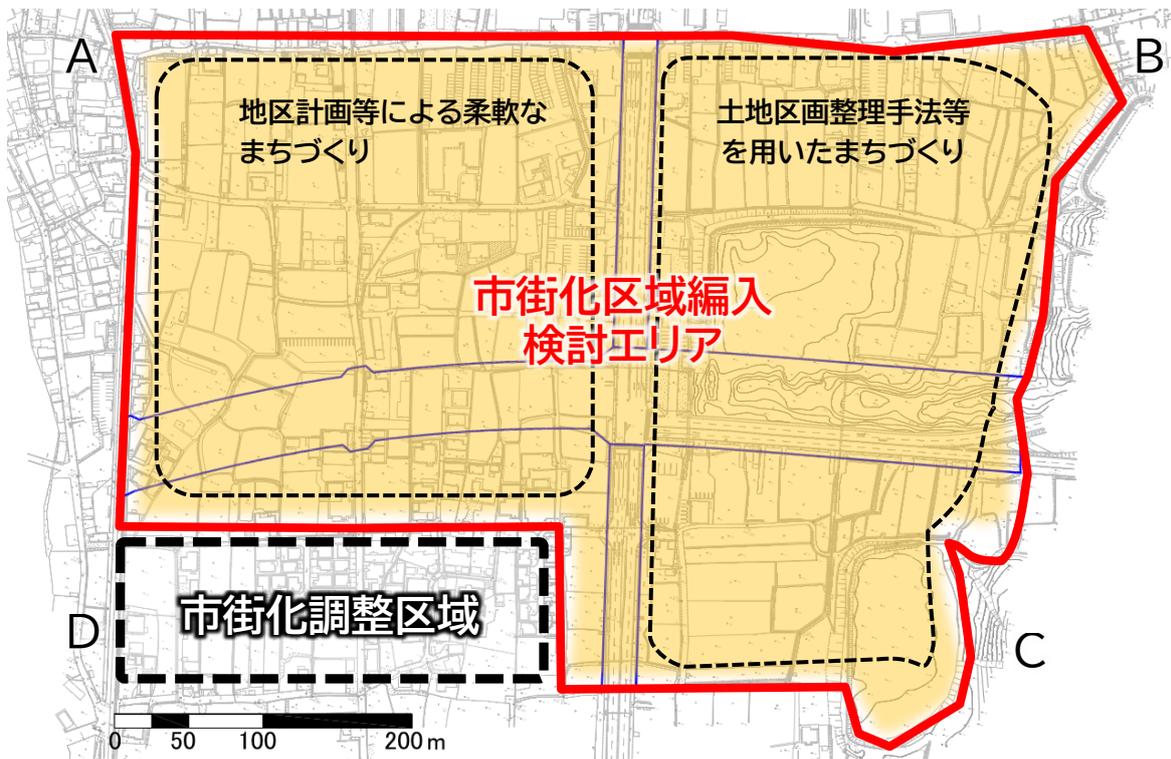


図 6-8 整備手法方針図



## 7. 実現方策の検討

### 7.1 まちづくりのルール及びデザイン

(1) 人、モノ、情報の拠点となるにぎわいのある“まち”のために

① 本地区でのまちづくりを推進させる取り組み【交通政策】

#### ●新規路線バスの運用

本地区では 2022 年 11 月に新拠点交通広場「山直東」が整備され、新規バス路線（山直線）の実証運行が開始されました。山直線は、道の駅愛彩ランド～和泉中央駅を結び、次の 100 年へのまちづくりの起爆剤として期待されています。

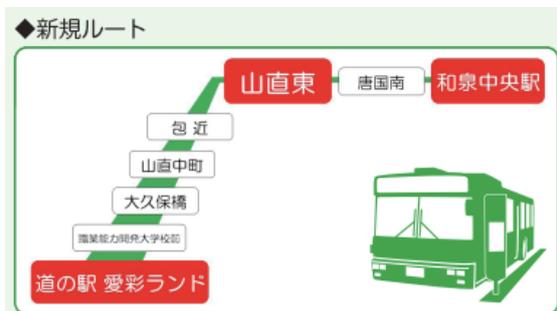


図 7-1 山直線新規ルート図



図 7-2 交通広場完成図

出典: 広報きしわだ 2022.10

#### ●「移動がスムーズなまちづくり」への取り組み

超高齢社会に突入する社会情勢の中で、岸和田市では、「移動がスムーズなまちづくり」に取り組んでおり、本地区においても、バス停と自宅(目的地)の移動を支えるための様々な次世代小型モビリティ(自動車よりも小回りが利く、1～2人乗り程度の乗り物)を活用できるよう、検討を進めています。また、2022年11月6日に新拠点交通広場(山直東)開設記念イベントとして、モビリティ乗継体験及びオンデマンド配車デモンストレーションが実施されました。

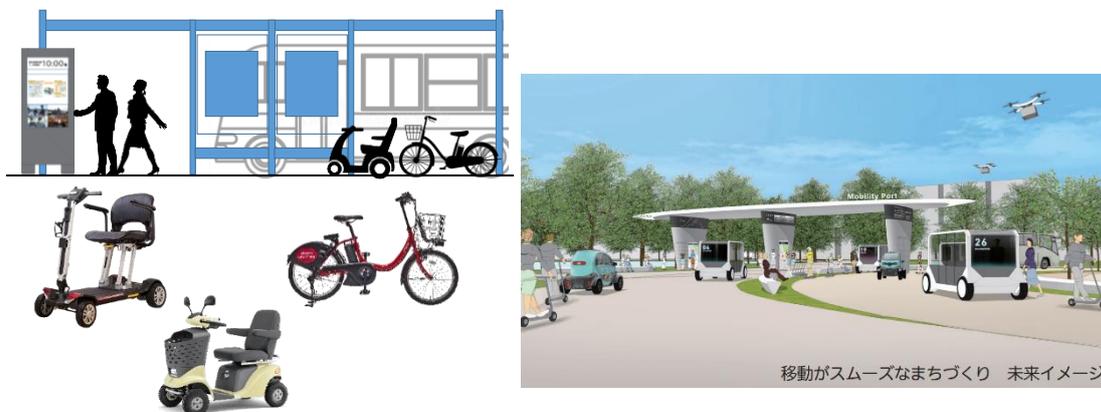


図 7-3 次世代モビリティイメージ

出典: 広報きしわだ 2022.10

(2) 地域を支える産業がある活力のある“まち”のために

企業誘致による産業立地を適切な場所に誘導していくため、土地区画整理組合と連携し、磯之上山直線沿道を中心とした人が行き交う商業施設の立地を、泉州山手線沿道を中心とした雇用を創出する産業施設の立地を地権者の意向を聞きながら実行していく必要があります。本地区では、企業誘致の際に、近隣の良好な住環境を損なわないよう、地域に合った企業を誘導するためのルールづくりの検討を進めていきます。

(3) 豊かなみどりと、防災性を兼ね備えた安心で安全な“まち”のために

本地区を災害に強い“まち”にしていくために、以下について検討していきます。

- ① 環境に配慮したみどりの取り組み
- ② 建築物の不燃化
- ③ 交通安全に関する事
- ④ 防災性を兼ね備えた地域間交流ができる広場

## 7.2 土地活用について

本地区の土地活用にあたっては、地権者を対象としたヒアリング調査及び山直東地区まちづくり研究会での方針並びに、事業化検討パートナーである(株)フジタの構想、及び地元企業の本地区への参入意向等を踏まえて検討します。

### (1) 地区計画等による柔軟なまちづくり

AD エリアについては、住宅や農地、事業所等、様々な土地利用がなされており、また、地権者の土地利用意向も様々であるため、既に形成されつつある市街地の環境を保全しつつ、引き続き、地権者及び本地区へ興味のある企業への情報収集に努めて、まちづくりを検討します。

### 本地区における地区計画の主な方向性

#### ●目標

広域連携軸である泉州山手線及び地域連携軸である磯之上山直線の交差部にある立地特性を生かし既存環境の保全・調和に配慮しつつ、地域の活性化を推進する広域交通拠点として市街地形成を図ります。

#### ●開発及び保全の主な方針

- ・泉州山手線及び磯之上山直線といった交通利便性を活かし、既存の農地や住環境の保全・調和に配慮しつつ山直市民センターを中心とした公益施設や生活利便施設を誘導し、地域コミュニティの形成や生活利便性の向上を図ります。
- ・雨水流出抑制施設や避難場所となる公園・広場等を活用し、防災性の向上を図ります。

### ※地区計画とは

#### ●地区計画について

身近な生活空間について、地区のみなさまで話し合っ、建物の用途、高さ、色などの制限や、地区道路、公園などについて、「地区計画」として、きめ細かく定め、景観のすぐれた良いまちづくりをすすめることができます。

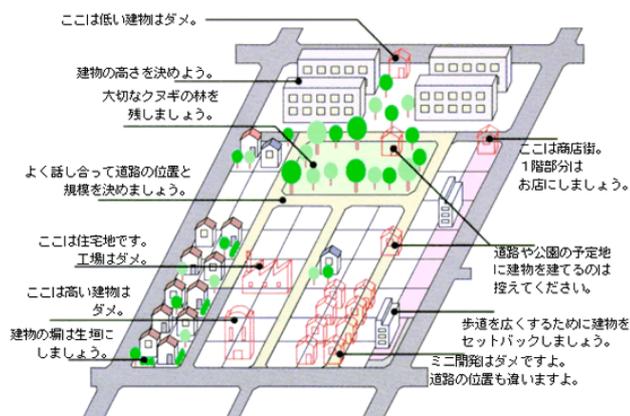


図 7-4 地区計画策定のイメージ

出典：国土交通省ホームページ

## (2) 土地区画整理手法等を用いたまちづくり

BCエリアにおいて、土地区画整理手法を用いたまちづくりを検討しています。

### ●換地設計の方針

本地区では、現状土地利用が混在しており、また地権者の土地利用に対する意向が様々であることから、現位置換地では地区のコンセプト及び基本計画図に沿った土地利用は困難と言えます。そこで、本地区における換地設計の方針として申出換地を検討します。

### ●換地手法について

#### ①現位置換地

土地区画整理法では、換地の位置を「照応の原則」に基づき、原位置付近に換地(原位置換地)することを基本としています。

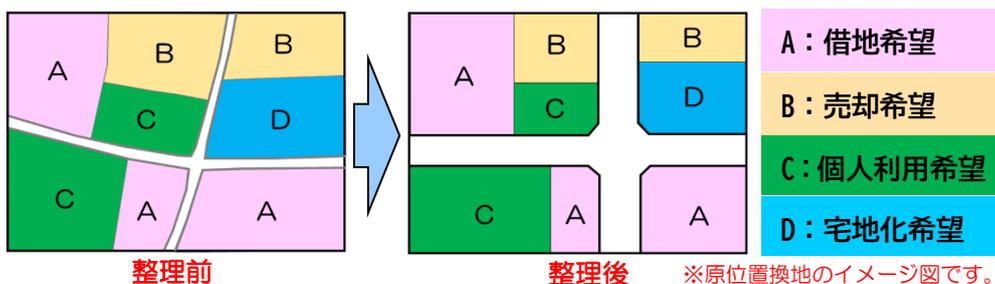


図 7-5 原位置換地のイメージ図

#### ②申出換地

同じ土地活用を希望する人を集約して、街区を一体的に活用します。換地先は、従前の位置とは異なりますが、従前の位置関係や規模等を総合的に勘案して、適正に換地を定めるものとします。

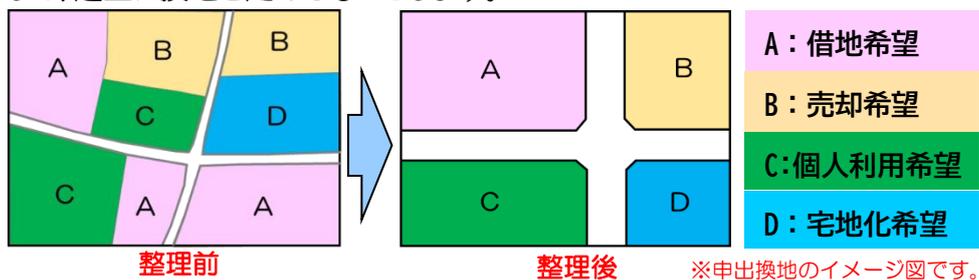


図 7-6 申出換地のイメージ図

### ●申出換地のメリット●

- ◇基本計画図に沿った土地利用の実現が可能となります。
- ◇美しい街並みの実現等による、資産価値の維持向上が期待できます。
- ◇土地利用効率が向上し、営農環境の改善及び土地利活用の選択肢が広がります。

## 8. おわりに

本地区では、これまでも勉強会の開催等、まちづくりに積極的に取り組んできました。この度、まちの向かうべき方向を共有することでさらにまちづくりを加速させるため、そして、まちづくりにより山直東から地域を活性化させ、新たなまちのにぎわい拠点を創出するため、この基本構想及び基本計画を策定することとなりました。まちづくりの基本コンセプトである、「人、モノ、情報の拠点となるにぎわいのある“まち”」「地域を支える産業がある活力のある“まち”」「豊かなみどりと、防災性を兼ね備えた安心で安全な“まち”」の実現を目指し、合意形成やまちづくり手法の検討を進め、新たなまちの実現に向けて邁進します。

また、今後の展開として、BC エリアについては、現在進めている土地区画整理事業による土地活用を目指し、AD エリアについては、引き続き意向確認を行いながら、柔軟な土地活用の検討を進めます。