

# 都市再生整備計画(第1回変更)

やまだいひがし  
山直東地区

おおさかふ きしわだし  
大阪府 岸和田市

令和8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(社会資本整備総合交付金)	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	大阪府	市町村名	きしわだし 岸和田市	地区名	やまだいひがしちく 山直東地区	面積	12.1	ha							
計画期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度	交付期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度

目標
<p>大目標：都市計画道路泉州山手線の延伸に応じた交通結節点を中心に、主に産業の創出をめざした都市的土地利用の誘導を図り、地域特性を活かした人・物・情報が行き交う広域交流拠点形成する。</p> <p>目標1：土地区画整理事業による新たな産業用地の創出</p> <p>目標2：企業誘致による地域の活性化と地元雇用を中心とした就業人口の増加</p> <p>目標3：公共交通を中心とした移動がスムーズなまちづくり</p>
<p>これらに取り組むことで、本地区を中心としたにぎわいの創出（雇用機会及び公共交通を中心とした移動環境の確保による中長期的な関係人口増加、人口流出抑制等）を図ることにより、地域全体の活性化に寄与し、持続可能なまちづくりを目指す。</p>
目標設定の根拠
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>岸和田市では、「第5次岸和田市総合計画 将来ビジョン・岸和田」（令和4年度策定）において、「都市活力を再生する計画的な市街地の再編と整備に努め、産業振興と居住環境が調和した土地利用形成を推進」を土地利用の基本方針の一つに掲げ4つの広域連携軸（泉州地域や大阪・関西圏を結ぶ）と3つの地域連携軸（市域内を結ぶ）及び、それぞれの交通結節点周辺において拠点が設定されており、これと合わせて策定された「“新・岸和田”づくり～都市計画マスタープラン～」（令和4年度策定）では、それぞれの拠点の形成及び都市基盤の整備の推進が位置付けられている。</p> <p>山直東地区（以下、「本地区」という。）は、広域連携軸である、都)泉州山手線と地域連携軸である府道岸和田牛滝山貝塚線（都)磯之上山直線）の結節点に位置する「広域交流拠点」として、都)泉州山手線の延伸に応じた交通結節点を中心に、主に産業の創出を目指した都市的土地利用の誘導を図り、地域特性を活かした人・物・情報が行き交う拠点の形成を促進するものとされている。</p> <p>本地区を含む交通結節点周辺一帯エリアを東西に横断する計画となっている、都)泉州山手線については、和泉市側から都)磯之上山直線までの区間が大阪府による用地買収（当地区内においては平成元年から3年ごろにかけて）の上一部暫定供用されている。その後、事業化に向けた都市計画変更が平成29年度末に行われ、令和6年1月に大阪府により「事業実施」の対応方針が決定、公表された。</p> <p>本地区を含む交通結節点周辺一帯エリアのまちづくりについては、都)泉州山手線の事業化に合わせた取組として、「幹線道路沿道の立地ポテンシャルを活かした、本地区にとって望ましい良好なまちづくりを推進することを目的」に地元組織が設立され本地区にふさわしいまちづくり手法について研究が進められており、令和5年には、これまでの取組及び今後の土地利用の方向性を取りまとめた「岸和田市山直東地区まちづくり基本構想及び基本計画」が策定された。そして今般、本地区内において産業系の土地利用を図るため、「岸和田市山直東地区土地区画整理組合」が設立され土地区画整理事業が進められているところ。</p>
課題
<p>・交通結節点周辺の利便性を活かした産業を中心とした低未利用地の有効活用の促進</p> <p>・公共交通を中心とした交通結節点機能の向上</p> <p>・まちの魅力度の向上や周辺環境との調和に資する持続可能なまちづくりに係る取組の継続</p>
<p>将来ビジョン（中長期）</p> <p>①第5次岸和田市総合計画 将来ビジョン・岸和田（2023～2034）（令和4年12月策定）</p> <p>・広域交流拠点</p> <p>広域連携軸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人・物・情報が行き交う広域交流拠点の形成を促進します。</p> <p>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、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。</p> <p>②“新・岸和田”づくり～都市計画マスタープラン～（2023～2034）（令和5年1月策定）</p> <p>6)広域交流拠点の形成</p> <p>広域連携軸泉州山手線の延伸に応じて、交通網の充実を図りつつ、交通結節点を中心に都市的土地利用の誘導を図り、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。</p> <p>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。</p>

都市再生整備計画事業の計画 ※都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金)において、以下の項目が該当する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市のコンパクト化の方針 ※都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金)の施行地区要件において、観光等地域資源活用支援型、又は、産業促進区域支援型(施行地区が市街化区域等外に限る)、又は、防災拠点・郊外支援型を適用する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本地区は、本市総合計画及び都市計画マスタープランにおいて、「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」「産業の創出や地域の活性化」を目指すとして位置づけられている。

よって、本地区を産業促進区域に設定し、産業を中心とした土地利用を図ることは、本市における都市のコンパクト化の方針に合致する。

産業促進区域の考え方 ※都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)の施行地区要件において、産業促進区域支援型を適用する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

産業を中心とした一体的な土地利用を図るため、土地区画整理事業を施行する区域及び既存立地企業を含めて、産業促進区域と設定。

公共交通、自転車の利活用など産業促進区域への自動車交通抑制への取組(見込みを含む) ※都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)の施行地区要件において、産業促進区域支援型を適用する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

・令和4年11月7日より本地区(「山直東」バス停)を経由して、和泉中央駅(泉北高速鉄道)と道の駅愛彩ランドを結ぶ路線バス「山直線」が運行

・立地企業従業員の通勤手段の確保も含めた公共交通中心の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	基準年度	目標値	目標年度
誘致企業数	社	誘致により新たに立地する企業数	新たな産業用地の創出により、新たな企業誘致を図る	0	R6年度	2	R11年度
雇用従業員数	人	拠点のにぎわいを創出する地区内企業の雇用従業員	地区内の就業人口増加によるにぎわいの創出を図る	450	R6年度	510	R11年度
市内をスムーズに移動できると感じている市民の割合	%	市民意識調査における回答割合	立地企業従業員及び周辺住民の通勤・移動手段確保による自動車交通抑制を図る	37.4	R5年度	39.0	R11年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【土地区画整理事業による新たな産業用地の創出】 ・交通結節点の利便性を活かした、新たな産業用地の創出 ・周辺環境に配慮した計画的な土地利用		【基幹事業】土地区画整理事業
【公共交通を中心とした移動がスムーズなまちづくり】 ・立地企業従業員の通勤手段確保と合わせた歩行者等の安全性確保のための空間整備 ・周辺住民も含めた移動がスムーズなまちづくりに資する公共交通を中心とした交通結節点機能の向上		【基幹事業】土地区画整理事業 【提案事業】まちづくり活動推進事業(移動環境実証実験)
その他		

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(社会資本整備総合交付金))

様式(1)-④-2

交付対象事業費	747	交付限度額	298.6	国費率	0.4
---------	-----	-------	-------	-----	-----

「都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)」を活用の場合、本様式を使用する

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直ノ間	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															
	公園															
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	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															
	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														
		賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
		ワーケーション拠点施設														
		子育て世代活動支援センター														
	誘導施設相当施設	複合交通センター														
		医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
	既存建造物活用事業															
	土地区画整理事業		山直東地区	組合	間	7.6ha	R7	R11	R7	R10	3,264.0	3,264.0	891.7	2,372.3	738.6	1.2
	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															
	エリア価値向上整備事業															
	こどもまんなかまちづくり事業															
	暑熱対策事業															
	合計										3,264	3,264	892	2,372	739	

都市再生整備計画全体の  
B/Cを算出する場合、記入

提案事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直ノ間	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															
	事業活用調査	事業効果分析調査	山直東地区	市	直	12.1ha	R11	R11	R11	R11	2	2	2		2	
	まちづくり活動推進事業	移動環境実証実験	山直東地区	市	直	12.1ha	R11	R11	R11	R11	6	6	6		6	
	合計										8	8	8	0	8	
															合計(A+B)	747

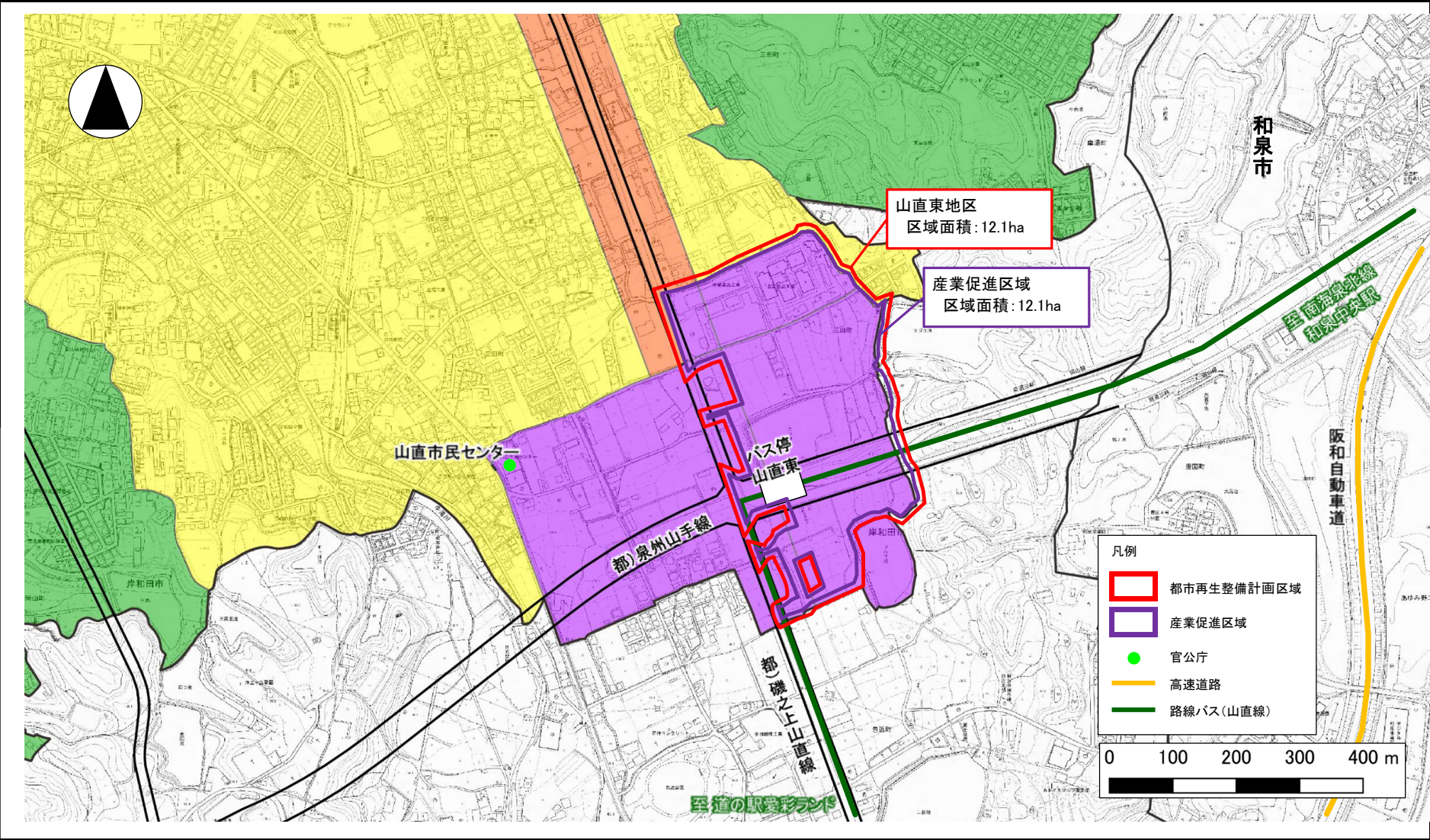
…A

…B

[illegible]



山直東地区(大阪府岸和田市)	面積	12.1	ha	区域	岸和田市三田町の一部
----------------	----	------	----	----	------------





目 標	<p>大目標：都市計画道路泉州山手線の延伸に応じた交通結節点を中心に、主に産業の創出をめざした都市的土地利用の誘導を図り、地域特性を活かした人・物・情報が行き交う広域交流拠点を形成する。</p> <p>目標1：土地区画整理事業による新たな産業用地の創出</p> <p>目標2：企業誘致による地域の活性化と地元雇用を中心とした就業人口の増加</p> <p>目標3：公共交通を中心とした移動がスムーズなまちづくり</p>	<p>代表的な指標</p>	誘致企業数	(社)	0	(R6年度)	→	2	(R11年度)
			雇用従業員数	(人)	450	(R6年度)	→	510	(R11年度)
			市内をスムーズに移動できると感じている市民の割合	(%)	37.4	(R5年度)	→	39	(R11年度)

