

**岸和田丘陵地区の
まちづくりを楽しむヒント集（案）**

目次

丘陵地区でのこれからの暮らしを楽しむために
本ヒント集をご活用ください。

1. 丘陵地区の概要

丘陵地区とは	3
丘陵地区の地域資源	4
丘陵地区が目指しているまち	6

2. まちづくりのヒントと取り組み

まちづくりのヒント

(1) まちを楽しむヒント	8
(2) 循環を楽しむヒント	10
(3) 地域資源を大切にするヒント	12
(4) コミュニティを楽しむヒント	14

具体的な取り組み

(1) 生活や営みの取り組み（例）	16
(2) 敷地を活用するときの取り組み（例）	17

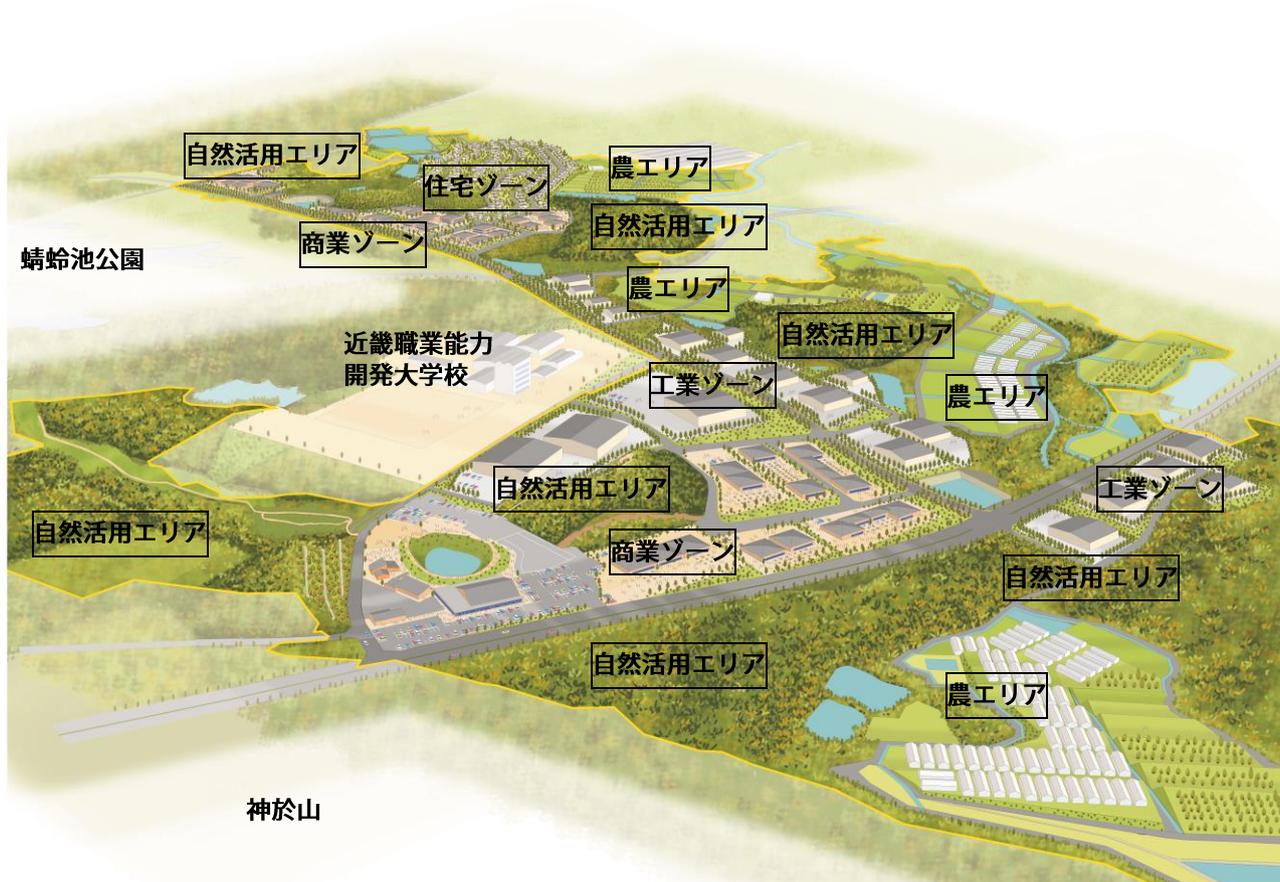
参考資料

丘陵地区の位置づけ	18
地区計画	19

1. 丘陵地区の概要

丘陵地区とは

丘陵地区は、「都市（住宅、商業、工業）」「農」「自然」の3つのゾーンが共存するまちです。これらのゾーンがお互いに連携することで地域資源が循環し、日々の暮らしを豊かにします。



【丘陵地区の鳥瞰イメージ】

丘陵地区の地域資源

ここにはかつて、神於山の尾根筋や牛滝川の水系を基盤として、里山林や農地、新旧牛滝川や街道集落が広がっていました。

丘陵地区のまちづくりでは、「神於山と一体となった環境構造の再生に配慮したまちづくり」を基本の考え方として、地域資源を活かしたまちづくりが行われていきます。

自然的資源

・地勢、水系

神於山、牛滝川、春木川等



・植生

大部分は竹林。

クスノキ、ウバメガシ等の植生や、コナラ等の落葉広葉樹林も残っている



・生き物

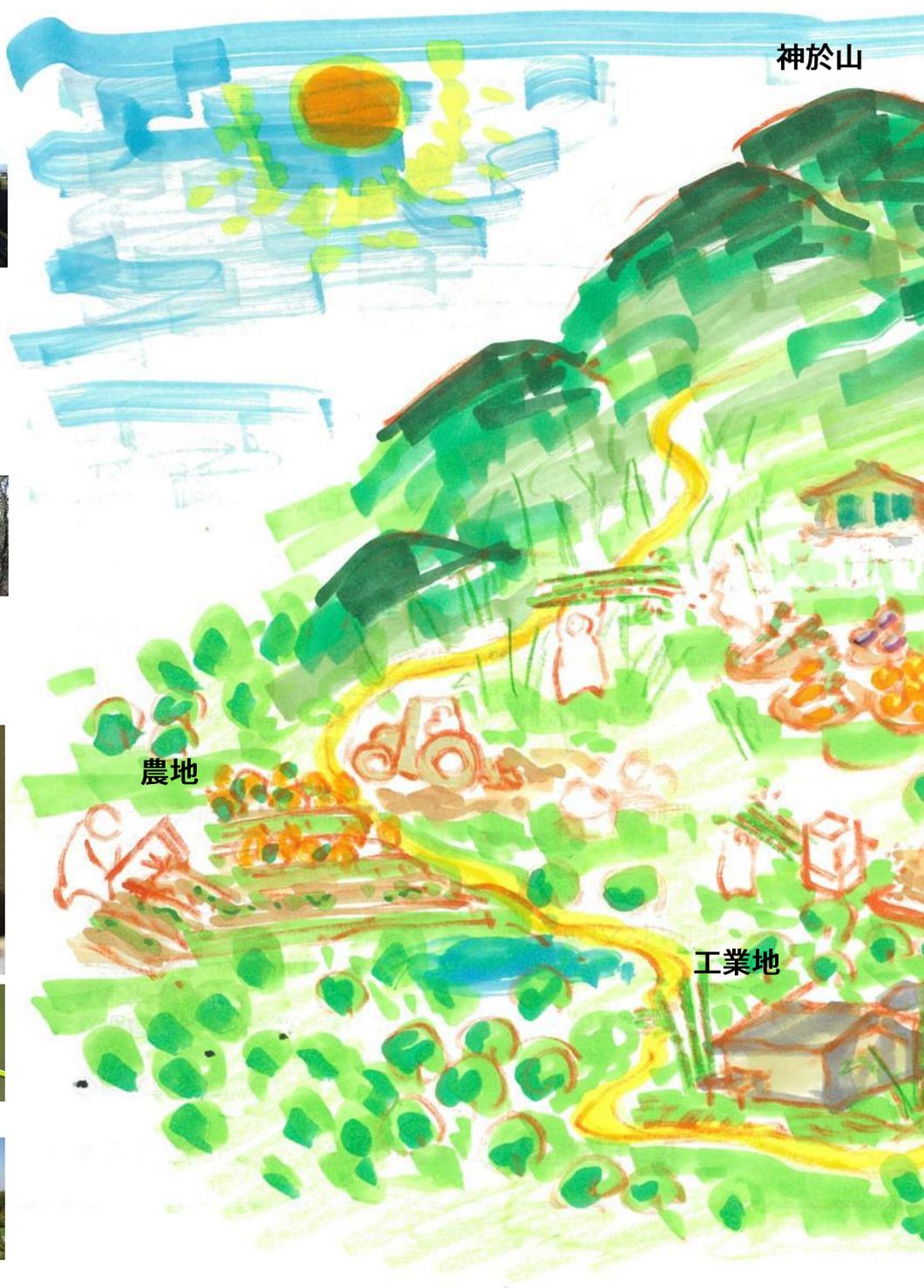
里山：オオタカ、フクロウ等

ため池：トンボ等



・眺望

神於山から
大阪湾までの
大眺望



「フクロウの住む里山」や「神社」など、丘陵地区には多様な地域資源があります。それらを、「都市」「農」「自然」の日々の暮らしに取り入れながら、ここでしか得られないライフスタイルを楽しみましょう。



人文的資源

・有形

牛滝街道、里道、社寺、祠、石造物、果樹園、農地、ため池、周辺の集落等



・無形

“馬場台”“六万坊”等の旧字名や伝承等

人工的資産

・レクリエーション施設、学校
蜻蛉池公園、道の駅、いよやかの郷、近畿職業能力開発大学校等



・利便

外環状線、関西国際空港

まちづくり
のヒントと
取り組み

2. まちづくりのヒントと取り組み

(1) まちを楽しむヒント

丘陵地区は、「都市（住、商、工）」「農」「自然」のさまざまなエリア、ゾーンが共存している地区です。お互いの生活環境やまちなみ景観、安全・安心に配慮しながら、みんなが楽しく快適に暮らせる心づかいをしましょう。

自然のエリア

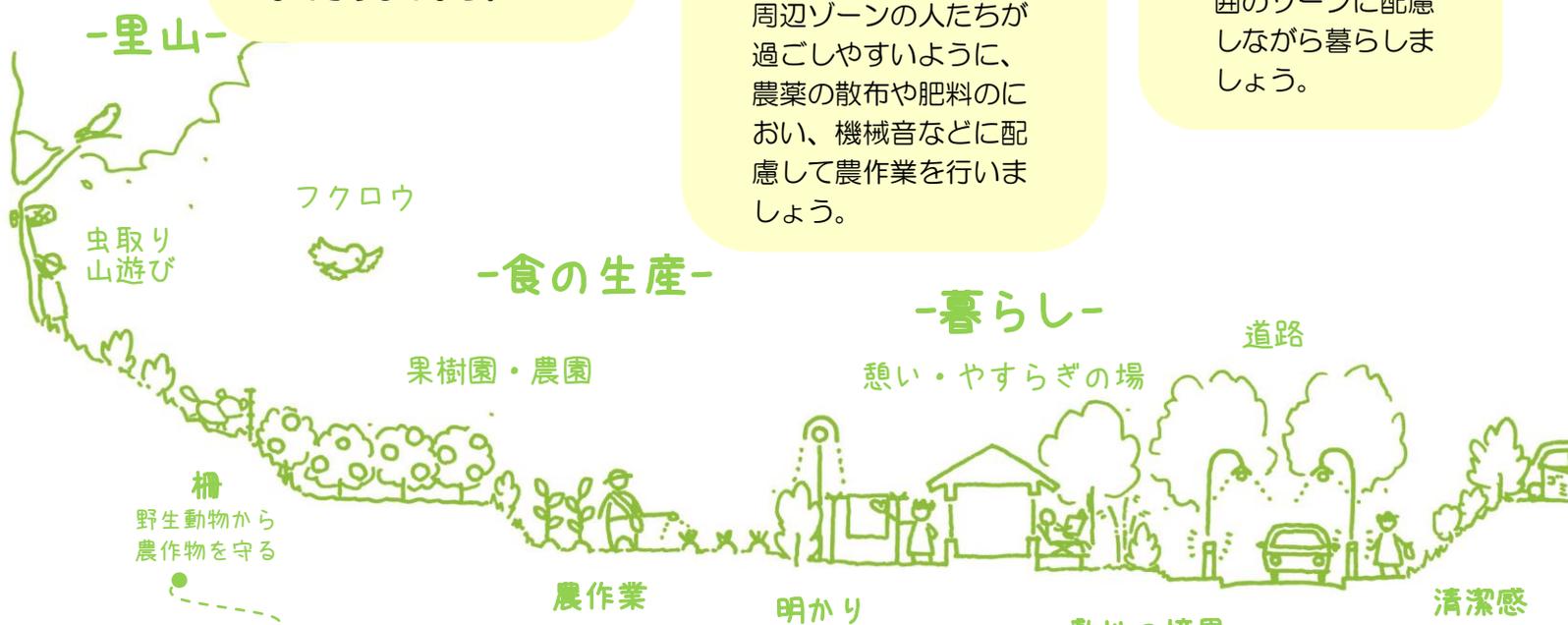
子どもたちのふるさと、大人たちの健康づくりや憩いの場となる里山をみんなで見守りましょう。

農のエリア

周辺ゾーンの人たちが過ごしやすいように、農薬の散布や肥料のにおい、機械音などに配慮して農作業を行いましょう。

住のゾーン

まちなみ景観や周囲のゾーンに配慮しながら暮らしましょう。



【里山景観に馴染む安全な柵づくり】

設備の色彩や素材は農が生み出す景観を意識したものにしなす。住民の安全にも配慮しましょう。

【周辺ゾーンに配慮した農作業】

農薬散布、機械音等、周辺の暮らしへの心づかいをしましょう。

【農や自然に配慮した照明】

農作物や自然の生態系に配慮した外部の照明にしなす。

【景観に馴染む敷地境界】

緑化や自然素材の柵等で、プライバシーを守りつつ、周囲と馴染む境界線にしなす。

【環境を維持させるマナー】

ペットマナーやごみの適正な管理で、良好なまちなみ景観を維持させなす。

商のゾーン

さまざまな人が集まり、交流する拠点として、居心地の良い空間をつくりましょう。

工のゾーン

周辺の生活環境や自然の生態系に配慮したもののづくりを行うために、廃棄物や排水、排気、騒音等を適正に処理しましょう。

-里山-

宅地内の緑地が小動物の住処となる

-ものづくり-

物が生まれる場

緑地の多い作業空間

-にぎわい-

人や物の交流の場



駐車

農作物の直売所、
さまざまな店舗

食堂・カフェ

道路

業務用搬送車
輻が通る

法面・擁壁

室外機

排水、排気
等の処理

【暮らしに配慮したにぎわいづくり】

BGMの音量に配慮しましょう。

【美しいまちなみづくり】

沿道からの見え方に配慮して修景を行きましょう。
自動車の動線は、歩行者の安全に配慮しましょう。

【居心地の良いオープンスペースづくり】

居心地の良い場となるよう、建物や看板、植栽、オープンスペースのデザインに配慮しましょう。

【暮らしに配慮した交通動線】

業務用搬送車輻等の通行は、時間、動線、スピードに配慮しましょう。

【歩行者に配慮した法面づくり】

敷地の高低差は法面や擁壁の緑化で、周囲への圧迫感を緩和させましょう。

【景観に馴染む建物ボリューム】

周辺の景観に馴染む看板や建物のボリュームにしましょう。
室外機等の付帯設備は隠すなどして目立たなくしましょう。

(2) 循環を楽しむヒント

丘陵地区のまちづくりでは、地域資源である「自然」の恵みを生きる活力に変えて暮らし営むことのできる地域循環型コミュニティを目指しましょう。里山やフクロウ、ため池やトンボなどの自然をテーマとしたさまざまな活動を通して、人と人との交流が生まれ、子どもたちを育み、また大人たちの生涯学習の場となっていくます。

自然のゾーン

里山の手入れや植樹等で森を育て、多様な生き物が生息できる場所にしましょう。

農のゾーン

「農」は自然と人の暮らしをつなぎます。良好な土や水、光を活かしながら、環境や周囲の生態系と共存できる農を営みましょう。



【生き物が住みやすい環境づくり】

フクロウなど、里山の生き物の巣箱を設置し、住みやすい環境を創りましょう。

【里山環境の維持管理】

人に管理されることによって保たれる自然。下草刈、植樹、竹林整備など、樹木の適切な管理を行い、良好な里山環境を維持させましょう。

【里山景観に馴染む農道づくり】

農道は里山景観になじむ土系の舗装や、木質系の柵を用いる、景観木を残すなど、周囲の里山景観になじませましょう。

【環境にやさしい暮らしづくり】

雨水や、太陽光、風などの再生可能エネルギーを利用した、環境にやさしい暮らしを目指しましょう。

都市のゾーン

自然の恵み、農の恵みを大切にしながら、周囲の環境や生態系にやさしい暮らしをしていきましょう。

自然のゾーン

丘陵地区には多くのため池があり、多様な水生植物・水生生物が生息しています。

生態系を維持するとともに、子どもたちの学びの場としても大切に守っていきましょう。



(3) 地域資源を大切に作るヒント

「都市（住、商、工）」「農」「自然」が共存する地域の特性を生かした連携やまちづくりを進めましょう。「農」や「自然」を通して、住、商、工が連携を図ることにより、丘陵地区ならではの暮らしや産業の創出へと繋がり、活力が生まれます。

またここには、周辺の集落や、社寺、石碑、地名、旧街道など、地元の人たちから大切にされてきた個性的な地域資源も多く存在しています。これらをまちの意匠や暮らしに取り入れながら、より丘陵地区「らしい」まちを創っていきましょう。

-自然-

連携

「農」が要となって「自然」と「都市（住、商、工）」がつながるまちを目指しましょう。連携による、自然素材や人材などの地域資産の可能性を探りましょう。

-工・商-

-農-

竹林

伐採

加工

提供

農作物の提供
と
堆肥の提供

菜園の指導

【竹資源の活用】

丘陵地区には多くの竹林があります。環境を整えるためにただ伐採するだけでなく、産業や暮らしへ活用することで竹資源を再利用しましょう。

【竹材の活用例】

- 竹パウダーの堆肥化
- 竹ペレットや竹炭の熱源化
- 竹合板のエコ住宅への活用
- 竹垣
- 竹家具、インテリア、おもちゃ
- 竹プラスチックの食器
- 竹紙、竹アートなど

【農を通じた連携】

農地から新鮮な農作物の提供と住宅地から食物残さによる堆肥の提供、農家による菜園づくりの指導など、多様な人の連携も図りましょう。

連携のヒント

- 農
・地元産へのこだわり、ブランド展開
・住民への農業技術のアドバイス
・食育、教育の場への展開
・商、工と連携した製品づくり、販売など
- 工
・地域資源、農作物の加工
・地域の人材の発掘や育成
・地域産業、地域経済の活性化
・アドプトフォレスト制度との連携 など
- 商
・地元の農作物・製品の直売所やマルシェ
・地野菜レストラン
・地域の賑わいづくり など
- 住
・地元の農作物・製品の積極的な消費
・里山づくりへの積極的な参加
・地域の記憶の掘り起こしや継承 など

地域資産

街道、神社、石造物、景観木といった地域の歴史や記憶をまちづくりの中に活かしましょう。また、周辺集落の景観構成要素、地域の資源を活かして、丘陵地区らしい個性的なまちなみを創りましょう。



(4) コミュニティを楽しむヒント

丘陵地区では、「都市」「農」「自然」に関わる全ての人や企業団体がまちづくり協議会に参加します。それぞれの立場からまちの歴史、現在、子どもたちの未来を考え、話し合い、みんなでまちづくりを進めましょう。

まちづくり

「都市」「農」「自然」に関わるみんなで話し合い、まちとコミュニティを育てましょう。

お祭りやイベントの実施、フクロウをシンボルとした活動や、竹を取り入れた暮らしなどにまち全体で取り組み、コミュニティの絆を深めましょう。また、これらの活動を外部に発信して、活動の輪を広げましょう。



【まちとコミュニティを育てる】

- まちをもっと良くするアイデア
- 問題や課題の解決
- 提案型のまちづくりルールづくりなど

【まち全体で取り組む】

- 「フクロウ」「竹」を生活や意匠に取り入れる
- メインストリートの清掃
 - 街路樹の維持管理
- 防犯パトロール、防災訓練
 - 里山の維持管理など

【まちの情報を発信する】

- 取り組みを広く発信
- 活動仲間の募集
- まちづくりのアーカイブなど

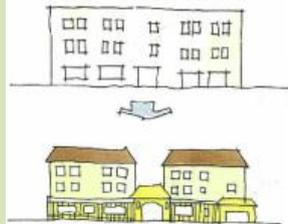
具体的な取り組み

(1) 生活や営みの取り組み (例)

▼ (1) まちを楽しむ ● (2) 循環を楽しむ ■ (3) 地域資源を大切に作る ◆ (4) コミュニティを楽しむ

客体主体	住宅ゾーン	商業ゾーン	工業ゾーン	農エリア	自然活用エリア	全体
住民	<ul style="list-style-type: none"> ▼ゴミの管理やペットマナー、騒音等、互いの暮らしへの配慮 ▼個々のプライバシーの確保 ◆コミュニティイベント、サークル活動等への積極的参加 ◆声かけ運動や防犯パトロール、防災訓練等で、安全安心への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ■積極的な地元消費 ■企業活動への理解と協力 	<ul style="list-style-type: none"> ■社宅・寮 ■企業活動への理解と協力 	<ul style="list-style-type: none"> ▼ゴミの適正な管理 ▼ペットマナー ▼農道は農業者の交通を優先 ■積極的な地元消費 ■地野菜レシピの発信 ■食物残さの堆肥化と農地利用 	<ul style="list-style-type: none"> ▼ゴミの適正な管理で野生動物に配慮 ●竹材の活用 (エネルギー、景観要素、竹細工、竹食器、竹酢、インテリア、おもちゃ、竹アート等) ●竹林オーナー制度の利用 ●雨水の活用 (緑地への散水等)による水資源の節約 ●再生可能エネルギー (太陽光等)の活用 ●近隣のため池のトンボ保全活動 	<ul style="list-style-type: none"> ■積極的な地元消費 ■企業活動への理解と協力
商業者	<ul style="list-style-type: none"> ▼買い物客の動線の安全性に配慮 ▼BGMの適切な音量 	<ul style="list-style-type: none"> ▼互いの賑わいづくりへの配慮 ■協働の賑わいづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ▼操業に配慮した賑わいの程度 ■地元企業の地元商品の取り扱い 	<ul style="list-style-type: none"> ▼夜間照明による作物の育成への配慮 ■地元農産物の取り扱い、販売ルートの拡大サポート ■6次産業化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ▼夜間照明による生態系への配慮 ●環境CSR (竹林の伐採、搬出、里山・保全林の保全活動等) ●雨水の活用 (散水、災害時の飲料水等)による水資源の節約 ●再生可能エネルギー (太陽光等)の活用 ●竹材の活用 (木質バイオマスボイラーの熱源利用、竹製品等) 	<ul style="list-style-type: none"> ▼互いの賑わいづくりへの配慮 ■協働の賑わいづくり
工業者	<ul style="list-style-type: none"> ▼積極的な緑化、環境づくりでイメージアップ ■雇用機会 ◆地域住民との交流 	<ul style="list-style-type: none"> ▼商業地に接して緑地を配置するなど、賑わいづくりに配慮 ■商品開発、マーケティングのコラボレーション 	<ul style="list-style-type: none"> ▼互いの操業への配慮 ■協働のプロジェクトやコラボレーション 	<ul style="list-style-type: none"> ▼夜間照明による作物の育成への配慮 ■地元農産物の加工品等の商品の開発と外部へのアピール 	<ul style="list-style-type: none"> ▼環境負荷の少ない事業活動への取り組み ▼夜間照明による生態系への配慮 ●環境CSR (竹林の伐採、搬出、里山・保全林の保全活動等) ●雨水の活用 (散水、災害時の飲料水等)による水資源の節約 ●再生可能エネルギー (太陽光等)の活用 ●竹材の加工 (竹パウダー、竹ベレット、竹炭、竹食器、竹酢、家具・インテリア、竹合板、竹紙等) 	<ul style="list-style-type: none"> ▼商業地に接して緑地を配置するなど、賑わいづくりに配慮 ■商品開発、マーケティングのコラボレーション
農業者	<ul style="list-style-type: none"> ▼農作業 (時間帯、農薬散布、機械音等)の配慮や事前周知 ▼害獣対策の電気網、罠の周知等、安全性への配慮 ■生産者の顔が見える安全安心の農産物の提供、新規住民・高齢者への会員制サービス ■農業体験、農アドバイザー、(プラチナイエジ)コミュニティ農園 ■食育、郷土料理の発信、食と農の生涯学習 ■交流スペース、新たな担い手の育成 ■学校給食への農産物提供 ■「地元産」へのこだわり 	<ul style="list-style-type: none"> ▼商業者およびお客さんに対する農作業の配慮や事前周知 ■直売所、出前朝市、マルシェ ■地野菜レストラン ◆農イベントによる賑わいの創出 ◆災害時の炊き出し 	<ul style="list-style-type: none"> ▼農業と工業の共存のための話し合いと、お互いへの理解。積極的交流 ■農業・バイオ関連企業との協働、地域ブランド ■里山クラインガルテン (市民農園)の整備 ■社内食堂等への地元農産物の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ▼互いの営農への配慮 ■強い地域農業の形成 ■農産物ブランド 	<ul style="list-style-type: none"> ▼ため池の生態系へ配慮した営農 ●水資源 (雨水・溜池)の農作業利用 ●アドプトフォレスト、農と自然と人の交流会 ●竹材の活用 (竹パウダーの堆肥、ビニールハウスの熱源) ■生態系に配慮した農法 ◆岸和田丘陵ファンクラブの設立 ◆農と里山ボランティアの育成 	<ul style="list-style-type: none"> ▼商業者およびお客さんに対する農作業の配慮や事前周知 ■直売所、出前朝市、マルシェ ■地野菜レストラン ◆農イベントによる賑わいの創出 ◆災害時の炊き出し
自然	<ul style="list-style-type: none"> ▼暮らしや営みに配慮した適切な保全・維持管理 ●竹材の提供・活用 (エネルギー、竹アート) ●ネイチャースクール、環境保育・学習、観察会での学び、ツリーハウスづくりなどのコミュニティ活動 ●ため池、ビオトープ、牛滝川・春木川水系、小川等の親水空間での学び ●トレッキング、ハイキング、ウォーキング、森林浴等で健康促進 ●生き物 (フクロウ等)の周知と保全活動 ●観光 (バードウォッチング、神於山散策ツアー等の里山ビジネスの創出) など、自然の恵みを楽しむ 					
全体	<ul style="list-style-type: none"> ■シンボルとしての神於山や社寺・石碑・いわれ・地名等の物語の継承、語り部の育成。子供の遊び場や生涯学習の場。 ◆丘陵地区に関わる全ての人や団体はまちづくり協議会入会。 ◆話し合いながら問題を解決し、まちと人を育成。 ◆フクロウ、竹、水、農を生活の中に取り入れるなど、全体で取り組む。 					

(2) 敷地を活用するときの取り組み (例)

場所 主体	公共との境界	自敷地内
住民	<p>【法面、擁壁と緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎法面や擁壁の修景緑化。 ◎擁壁に石垣等自然素材の活用や緑化で圧迫感を緩和。 ◎緑化は、郷土種もしくは周辺集落や街路等で使用されている樹種。 <p>【建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎セットバック等で圧迫感を軽減。 ◎夜間は門灯をできる限り点灯し、沿道の安全性を向上。 	<p>【建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎里山景観、周辺集落に馴染む建築計画。 <p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎できる限りの緑化。 ◎果樹を1本以上植栽。 <p>【駐車場等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎駐車場、カーポート、駐輪場、ゴミ置場、各種工作物は周囲からの見え方に配慮。 <p>【雨水】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎浸透性の高いブロック舗装や緑化で雨水を地面に浸透。雨水タンクの利用。 <p>【設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎室外機等の付帯施設は周辺と調和。 <p>屋根は傾斜屋根とし、黒色系、こげ茶色系が基本 階数は2階まで、周囲と軒高を揃える</p>  <p>菜園付住宅イメージ</p>  <p>住宅イメージ</p> <p>セットバックで圧迫感を軽減 外壁は光沢のない落ち着いた色</p>
商・工業者	<p>【法面、擁壁と緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎法面や擁壁の修景緑化。 ◎法面、擁壁は石垣等自然素材の活用や、緑化で圧迫感を緩和。 ◎緑化は、郷土種もしくは周辺集落や街路等で使用されている樹種。 ◎開放的な沿道空間。 <p>【建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎セットバック等で圧迫感を軽減。 ◎幹線道路側の正面性を意識した建物外観のデザイン。 ◎夜間は門灯をできる限り点灯し、沿道の安全性を向上。 <p>【看板、サイン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎必要最小限とし、位置、色彩、形態等に配慮。 <p>【アクセス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎車輛アクセスは背面道路から確保。  <p>法面緑化と看板のイメージ</p>	<p>【建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎里山景観に馴染む高さ、形状、色彩等。 ◎建物正面は、長大な壁面にならないよう変化に富んだデザイン。 <p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎できる限りの緑化。 <p>【オープンスペース】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎普段の賑わい空間やお祭り、イベント会場ともなる商業地のオープンスペース。 <p>【駐車場等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎駐車場、駐輪場、ゴミ置場、各種工作物は周囲からの見え方に配慮。 <p>【雨水】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎浸透性の高いブロック舗装や緑化で雨水を地面に浸透。雨水タンクの利用。 <p>【設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎屋上工作物や付帯施設は周辺と調和。  <p>商業地のイメージ</p>  <p>建物のボリュームに変化をつけ無機質感を軽減させるイメージ</p>
農業者	<p>【沿道】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎水路、沿道の清掃・草刈。 ◎沿道に彼岸花やコスモスを植栽し修景。 ◎農作業時の路上駐車車の自制。 	<p>【法面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎勾配に変化を付けたり、景観木として果樹をランダムに植えるなど、自然な法面を創出。 <p>【建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎景観に配慮した農作業小屋などの景観配慮

隣地境界	ゾーン内	ゾーン境界	丘陵内外境界
<p>【垣、柵】 ◎垣または柵は、生垣や竹垣または透視可能な構造。</p>	<p>【オープンスペース】 ◎コモン広場等、人々の交流空間を確保。 【緑化】 ◎神於山の尾根線上の緑化や沿道緑化で、連続した緑地を創出。</p>	<p>【境界】 ◎農園に近い場所は菜園付等の環境創出住宅で、農地景観と一体化。 【照明】 ◎農作物や生態系に配慮した照明。</p>	<p>【景観】 ◎都市、農、自然が調和し、一体感のある特徴的なまちなみ、魅力的なまちを創出。 ◎フクロウ、竹、水、農を生活の随所に取り入れ、丘陵エリアの特長と統一感として地区外にPR。 ◎神於山から海までつながる水と緑の連続性を大切にしたエリア景観を創出。</p>
<p>【垣、柵】 ◎垣または柵は、生垣や竹垣または透視可能な構造。 【緑化】 ◎隣地との緑地の連続性に配慮。 【商業地】 ◎できるだけ開放的な境界。</p>	<p>【境界】 ◎地域の動植物の連続性を配慮。 【アクセス】 ◎地域住民の通行に配慮。</p>	<p>【境界】 ◎緩衝緑地を設けるなど、周辺ゾーン、エリアとの緩やかな繋がりを調和に配慮。 【照明】 ◎住環境、農作物や生態系に配慮した照明。</p>	
<p>【農道】 ◎立ち入り防止柵等は、景観面（形態、色彩、素材等）に配慮。できるだけ透視可能な構造。 ◎隣地との景観の連続性に連携。</p>	<p>【境界】 ◎地域の動植物の連続性を配慮。 【アクセス】 ◎地域住民の通行に配慮。</p>	<p>【農道】 ◎立ち入り防止柵等は、景観面（形態、色彩、素材等）に配慮。 【照明】 ◎住環境、農作物や生態系に配慮した照明。</p>	

丘陵地区の位置づけ

●岸和田市まちづくりビジョン（平成 23 年 3 月）

●都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）

●岸和田市景観計画（平成 22 年 7 月 1 日）

1. 里の景観区（主な施設等：神於山・丘陵・石垣・ため池・農村集落・果樹園）

基本目標：残された自然と農村集落景観の保全

基本方針：

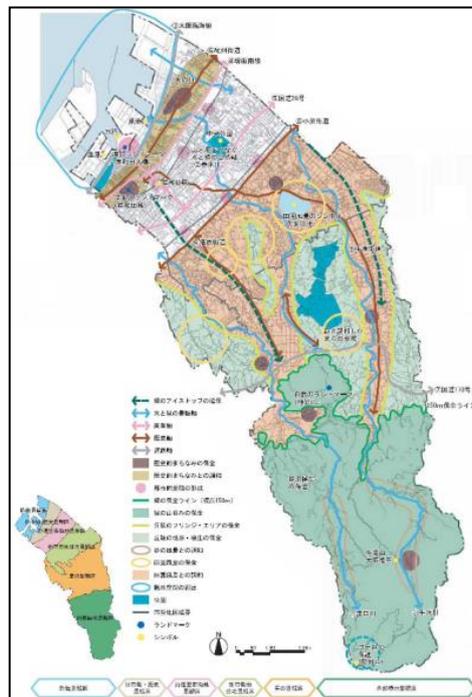
1. 史跡や旧集落、街道などの歴史的景観との調和を図る。
2. 地形・植生の保全、回復に努める。
3. 田園風景との調和を図り、山並み景観に配慮する。

2. 岸和田丘陵地区

目標：恵まれた自然環境との調和をはかりながら、魅力的なまちづくりを行う。

景観形成の基本方針：

1. 周辺環境との調和を図る。
2. 神於山からの眺望に影響を与えないよう配慮する。



景観計画区域、基本計画区、基本景観軸

●岸和田市環境計画（改定／平成 20 年 3 月）

環境の立場から目指すべき方向：自然を友に 人・まち・未来

基本目標：基本目標Ⅰ 自然と共にいきづまちなち（自然環境）

基本目標Ⅱ 個性豊かな環境を現在から未来へと受け継ぐまち（快適環境）

基本目標Ⅲ 健康に暮らせる安全で快適なまち（生活環境）

基本目標Ⅳ 環境への負荷が少ない循環型のまち（地球環境）

基本目標Ⅴ 市民・事業者・行政が協力して積極的に環境保全に取り組むまち（協働）

1. 丘陵部B地区の目標像（※丘陵地区は丘陵部B地区に区分されている。）

○原則、開発を抑制し、可能な限り開発による環境への負荷の低減に努め、自然環境資源を最大限保全する。

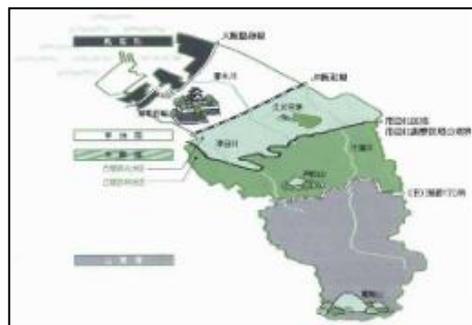
○都市近郊農業の振興と農地の保全を図る。

○里山の自然の保全、回復とともに、自然との共生を前提とした持続的な活用を図る。

○社叢等身近に存在する貴重な緑の保全を図る。

○自然の水際線の保全、多自然型護岸等による自然の状態に近い水際線の回復を図る。

○多様な自然の保全。回復を図る。



地域区分

●岸和田丘陵地区まちづくり基本計画（平成 22 年 10 月 1 日）

地区計画
岸和田丘陵地区
地区計画

名称		岸和田丘陵地区地区計画			
位置		岸和田市稲葉町、山面中町、三ヶ山町地内			
面積		約 46.8ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、岸和田市の丘陵部に位置し、周辺の恵まれた自然環境との調和や農空間との連携といった地域の資源を活かした持続可能なまちを目指している。その実現のため、以下の方針に従って計画的な市街地形成を図ることを目的とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”」 2. 「活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”」 3. 「地球と人にやさしい自然環境がある“まち”」 			
	土地利用の方針	<p>本地区は、周辺の恵まれた自然環境との調和や農空間との連携を考慮し、地区計画に定める各地区において、丘陵地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>また、屋外の資材置き場や廃車・解体物等の置き場の用に供する土地利用といった、生活環境が悪化する恐れのある土地利用を制限し、自然環境への負荷を出来る限り軽減するよう十分配慮しながら、良好な都市環境を創出する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅地区 豊かな緑や眺望といった周辺の恵まれた景観や斜面地等の地形を活かした多様な住まいを可能とする住居系の土地利用を図る。 2. 生活利便関連施設地区 周辺の農空間や蜻蛉池公園など地域資源との連携や、地域住民へのサービス機能を提供する生活利便施設など、周辺環境に配慮した主に商業系の土地利用を図る。 3. 工業系業務地区 幹線道路に隣接する利便性を活かし、既存市街地と連携した新たな産業拠点として、周辺環境に配慮した工業系の土地利用を図る。 4. 商・工業系業務地区 道の駅豊彩ランドや広域幹線道路である大阪外環状線の沿道に立地する条件を活かし、周辺環境に配慮した商業及び工業系の土地利用を図る。 			
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区内の幹線及び区画道路を適切に配置する。 2. 地区内の幹線及び区画道路の整備にあたっては、植樹帯等を設けるなどとして緑豊かなおのいのある歩行者空間を確保する。 3. 景観形成、環境保全等を目的とし、今ある緑豊かな樹林等を活かしながら、地区内に公園、緑地等を配置する。 4. 雨水流出抑制施設として、貯留施設を各施設面積割合に応じた規模で設けるものとする。 			
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路と敷地とが有機的に調和した都市空間を目指し、安全で快適な環境を確保するため、壁面の位置を制限する。 2. 建築物等の用途・高さ・敷地面積の最小規模の制限、および形態または意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街なみの形成を図る。 3. 良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保ならびに敷地内の緑化を行う。 4. 屋外広告物について、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。 			
地区整備計画	地区区分	住宅地区 約 9.6 ha	生活利便関連施設地区 約 12.6 ha	工業系業務地区 約 12.0 ha	商・工業系業務地区 約 12.6 ha
	地区の名称	住宅地区			
	地区の面積	約 9.6 ha			
	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 学校 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場 			
建築物等の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅(長屋住宅を除く) 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 6. 自動車教習所 7. 畜舎(動物の繁殖、訓練施設の付属しない動物病院及びペットショップを除く) 8. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 9. 葬儀場 10. 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 11. 特定家庭用機器再商品化法(平成10年法律第97号)第2条第3項に規定する再商品化等に必要行為の用に供する施設 12. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎 7. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 8. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9. カラオケボックスその他これに類するもの 10. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 11. 特定家庭用機器再商品化法第2条第3項に規定する再商品化等に必要行為の用に供する施設 12. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設 13. 統計法(平成19年法律第53号)第28条第1項の規定に基づき、同法第2条第9項に規定する統計基準として、産業に関する分類を定める件(平成25年総務省告示第405号)において分類された石油製品・石炭製品製造業、鉄鋼業又は非鉄金属製造業の用に供する建築物 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7. 公衆浴場 8. 診療所又は病院 9. ホテル又は旅館 10. 自動車教習所 11. 畜舎(動物の繁殖、訓練施設の付属しない動物病院及びペットショップを除く) 12. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 13. カラオケボックスその他これに類するもの 14. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 15. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 16. 特定家庭用機器再商品化法第2条第3項に規定する再商品化等に必要行為の用に供する施設 17. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設 18. 統計法第28条第1項の規定に基づき、同法第2条第9項に規定する統計基準として、産業に関する分類を定める件において分類された石油製品・石炭製品製造業、鉄鋼業又は非鉄金属製造業の用に供する建築物 		
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	500㎡		1,000㎡	
建築物の高さの最高限度				30m	
壁面の位置の制限	—	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から2m以上後退しなければならない。			
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物及び、看板の形態、意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、道路に面する部分に緑地帯を設置し、周辺環境に調和したものとする。 2. 敷地内に設置する広告物又は看板については自己用(地区内施設の案内板及び公益上必要なものは除く)のみとし、点滅式の照明は使用してはならない。 3. 建築物屋上に広告物又は看板を設置してはならない。 				
垣又はさくの構造の制限	道路(歩行者専用道及び緑道を含む)に面する垣又はさく(門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む)は、生垣又は透視可能な構造とする。	建築物に付随する垣又はさく(門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む)は、他の法令にその構造について特に定めがあるものを除き、生垣又は透視可能な構造とする。 ただし、道路面から高さ1m以下の部分並びに高さ2m以下の門扉、門柱の袖壁(縦延長が門扉の長さの2倍を限度とする)については、この限りではない。			
建築物の緑化率の最低限度	2.0/10			1.0/10	
土地利用に関する事項	緩衝帯の設置及び保全を図るための制限	—			
		地区計画区域外との敷地境界には、緩衝帯として緑化を施し、その保全に努めるものとする。			

<アクセス>



【運営主体】

岸和田丘陵地区まちづくり協議会

(<http://kishiwadamachikyo.com>)

【お問合せ先】

岸和田丘陵地区まちづくり協議会事務局
(岸和田市まちづくり推進部丘陵地区整備課)

T E L : 072-423-9658 F A X : 072-423-2286

E - m a i l : kyuryo@city.kishiwada.osaka.jp

平成 25 年度 3 月作成