

泉州山手線沿道の まちづくりの方針



平成 28 年 12 月

岸和田市

目 次

1 章	泉州山手線沿道のまちづくりの必要性	1
	(1) 背景・課題	1
	(2) 「泉州山手線沿道のまちづくりの方針」の位置付け	1
2 章	泉州山手線沿道の状況	3
	(1) 泉州山手線沿道の土地利用の現状	3
	(2) 都市計画等	5
3 章	泉州山手線沿道のまちづくりの方針	21
	(1) 岸和田市まちづくりビジョンにおける泉州山手線沿道の位置付け	21
	(2) 都市計画マスタープランにおける泉州山手線沿道の位置付け	22
	(3) 泉州山手線沿道のまちづくり検討	24
	(4) 泉州山手線沿道の土地利用特性の把握	25
	(5) 泉州山手線沿道の市民意識調査	28
	(6) 泉州山手線沿道のまちづくりの方針	30
4 章	泉州山手線沿道のまちづくりに向けて	37
	(1) 計画的なまちづくりの推進	37
	(2) 都市計画手続き	39

1章 泉州山手線沿道のまちづくりの必要性

(1) 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ました。

このような中、本市では、泉州山手線沿道において、公共施設を効率的に配置、集約した拠点づくりをおこなうことにより、本市の定住人口の増加だけでなく、新たな産業モデルの構築などが期待されます。

また、こうしたコンパクトにまとまった拠点が孤立することなく、上手に連携することによって、まちの活気、人材の交流・育成につなげることができます。

そのため、現在本市においても、市内移動の重要な手段となるバス交通を中心に、将来にわたって、みんなが快適に利用できる公共交通の仕組を構築し、市内全域がうまく連携のとれる体制づくりを進めています。

とりわけ、現段階では具体的な土地利用の方針が定まっていない、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す。

(2) 「泉州山手線沿道のまちづくりの方針」の位置付け

本市では、「第4次岸和田市総合計画 基本構想（岸和田市まちづくりビジョン）」及び、「岸和田市都市計画マスタープラン」を策定しており、泉州山手線沿道のまちづくりにおいては、そうした上位計画に基づいて進める必要があります。

泉州山手線沿道の市街化調整区域においては、上記の上位計画に基づき、周辺の土地利用動向や沿道の自治会、土地所有者・借地権者等（以下、「地域の方々」という。）の土地利用に対する意向をふまえながら、広域幹線道路沿道であることを活かして、地域の活性化につながる計画的なまちづくりに取り組む必要があります。

泉州山手線沿道のまちづくりの取組みを進めるためには、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となります。

そのため、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」（以下、「本方針」）として取りまとめます。

なお、具体的なまちづくりについては、本方針に基づき、地域の方々の意向をふまえながら、地域の状況に応じて進めていきます。

また、本方針は、前述したように「第4次岸和田市総合計画 基本構想（岸和田市まちづくりビ

ジョン) 」や「岸和田市都市計画マスタープラン」などの上位計画に基づき取りまとめることから、今後上位計画の改定などが行われた場合は、その内容を踏まえ必要に応じて本方針の改定も行うものとします。

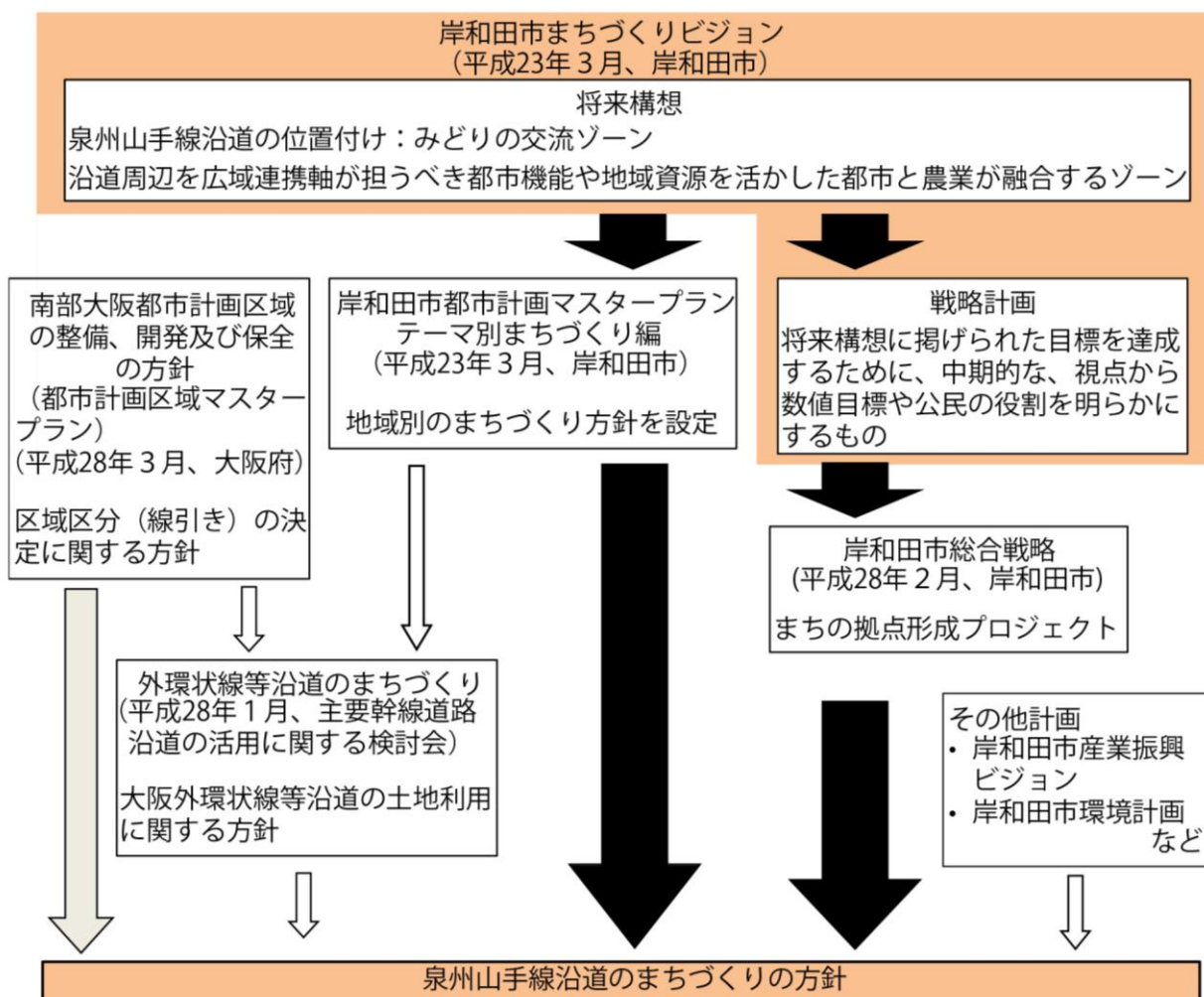


図 岸和田市まちづくりビジョンと泉州山手線沿道のまちづくり方針の関係

2章 泉州山手線沿道の状況

(1) 泉州山手線沿道の土地利用の現状

泉州山手線沿道の土地利用は山側では、大部分が田畑中心です。一方で、海側では一般市街地や集落地に近接しています。

表 土地利用の現況

種 別	指定面積 (ha)	割 合 (%)	沿道 1 km の 指定面積 (ha)	沿道 1km に 占める割合 (%)
市域全体	約 7,242	100.0	1,270.3	100.0
都市施設・住宅用地	約 2,889	39.9	442.6	34.8
一般市街地	約 1,398	19.3	209.2	16.5
集落地	約 294	4.1	91.9	7.2
商業施設	約 235	3.2	25.8	2.0
官公署	約 8	0.1	0.2	0.0
公共施設	約 44	0.6	5.3	0.4
学校	約 89	1.2	10.0	0.8
運動場・遊園地	約 42	0.6	2.6	0.2
公園・緑地	約 108	1.5	15.7	1.2
工場地	約 317	4.4	29.0	2.3
道路・鉄軌道敷	約 354	4.9	52.9	4.2
農地・自然地	約 4,204	58.1	800.2	63.0
社寺敷地・公開庭園	約 25	0.3	2.4	0.2
墓地	約 41	0.6	31.7	2.5
田	約 400	5.5	160.8	12.7
畑	約 701	9.7	222.2	17.5
休耕地	約 7	0.1	6.7	0.5
山林	約 2,333	32.2	168.5	13.3
原野・牧野	約 301	4.2	83.1	6.5
水面	約 345	4.8	107.0	8.4
低湿地・荒蕪地	約 51	0.7	17.8	1.4
その他の空地	約 147	2.0	27.6	2.2

(平成24年3月現在)



(2) 都市計画等

① 区域区分

市域の全域が都市計画区域に指定されています。市街化区域が約2,935ha、市街化調整区域が約4,330haです。

泉州山手線は沿道 1 km圏内約1,270haのうち、約 7 割が市街化調整区域を通過しています。市域西側の周辺は市街化区域内を通過しています。

表 区域区分別の面積

種別	指定面積 (ha)	沿道 1km 圏内 の面積 (ha)	割合	
			市域面積に 対する割合	1 km 圏内に おける内訳
都市計画区域	7,265.0	1,270.3	17.5%	100.0%
市街化区域	2,935.0	401.1	5.5%	31.6%
市街化調整区域	4,330.0	869.2	12.0%	68.4%

(平成26年3月現在)

② 用途地域

泉州山手線沿道においては、北側に第一種低層住居専用地域や第一種住居地域が広がっており、住宅系中心の用途が指定されています。

沿道1km圏内で用途が指定されている部分約401haのうち、99.8%が第一種低層住居専用地域をはじめとした、住居系用途となっています。

表 用途地域別の面積

種別	指定面積 (ha)	沿道1km 圏内の面積 (ha)	割合		
			市域全体の 指定面積合 計に占める 割合	沿道1km圏 内に占める 割合	沿道1km圏 の用途指定 区域に占め る割合
住居系	2,056.3	400.1	13.9%	31.5%	99.8%
第一種低層住居専用地域	390.7	172.6	6.0%	13.6%	43.0%
第二種低層住居専用地域	3.1	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	338.2	64.3	2.2%	5.1%	16.0%
第二種中高層住居専用地域	92.3	—	—	—	—
第一種住居地域	1,062.5	157.8	5.5%	12.4%	39.3%
第二種住居地域	130.3	—	—	—	—
準住居地域	39.2	5.5	0.2%	0.4%	1.4%
商業系	128.1	1.0	0.0%	0.1%	0.2%
近隣商業地域	97.3	1.0	0.0%	0.1%	0.2%
商業地域	30.8	—	—	—	—
工業系	687.3	—	—	—	—
準工業地域	516.8	—	—	—	—
工業地域	62.5	—	—	—	—
工業専用地域	108.0	—	—	—	—
合計	2,871.7	401.1	13.9%	31.6%	100.0%

(平成26年3月現在)



③ その他の地域地区

■風致地区

市域では、中島池、海岸寺山、焼ノ山、久米田の4地区が風致地区に指定され、建築物や宅地の造成、木竹の伐採等に規制がなされています。また、海岸寺山、久米田の2地区が泉州山手線沿道に位置しています。

④ 地区計画・各種協定等

市域の5地区の地区計画のうち、泉州山手線沿道には天神山・畑・八田町地区が位置しています。本地区では天神山ゾウ公園や埋蔵文化財包蔵地の樹林地等と調和した、緑の連続性に配慮した土地利用を図る必要があります。

また、沿道には位置していませんが、沿道に位置する蜻蛉池公園から連続する岸和田丘陵地区は緑化規定が設けられています。



⑤ 農業振興等

■ 農業振興地域

市域では約2,815haが農業振興地域に指定されており、またそのうちの約478haは農用地区域に指定されています。

泉州山手線は農業振興地域を横切るように計画されており、沿道には農用地も多く分布しています。沿道1km圏内の68.6%にあたる871.7haを農業振興地域に指定しています。

また、市域全体の農用地の47.6%に相当する227.6haを沿道1km圏内に指定しています。

農用地に指定していない田・畑を合わせると、沿道1km圏内には495.4haの農地が分布しています。

表 市域の農業振興地域

種別	指定面積 (ha)	沿道1km 圏内の面積 (ha)	割合	
			市域全体の指定面積に占める割合	沿道1km圏に占める割合
農業振興地域	2,815.0	871.7	31.0%	68.6%
農用地	478.0	227.6	47.6%	17.9%

(平成24年3月現在)



⑥ ほ場整備

市域南部では昭和57年から平成20年にかけてほ場整理が行われています。ほ場整備された地区は合計で約209haであり、そのうちの約1/3に相当する約59haが泉州山手線沿道 1 km圏内に位置しています。

表 市域のほ場整備

地区名	事業期間	事業規模 (ha)	沿道 1 km 圏内の面積 (ha)	割合	
				市域全体のほ場面積に占める割合	
1 神於山地区	S60～H12	81.1	31.2	15.2%	
2 神須屋地区	S57～S63	23	1.3	0.6%	
3 土生滝第 2 工区	S58～S60	6.9	7.0	3.4%	
4 土生滝第 1 工区	S60～S62	5.4	—	—	
5 中島池上地区	H4～H7	2.8	—	—	
6 山直摩湯地区	H6～H14	10.9	—	—	
7 八木地区	H14～H18	3.6	—	—	
8 下松地区	—	9.2	3.9	1.9%	
9 阿間河滝地区	H3～H6	1.1	0.7	0.3%	
10 西堂地区	S62～H16	10.3	—	—	
11 塔原地区	H9～H20	4.4	—	—	
12 摩湯地区	H9～H20	8	—	—	
13 阿間河滝地区 (小池)	H9～H20	16.1	12.2	6.0%	
14 極楽寺地区	H13～H18	13.3	2.7	1.3%	
15 河合地区	H9～H20	6.6	—	—	
16 三ヶ山地区	H9～H19	2.2	—	—	
合計		204.9	58.9	28.7%	

注) 黄色の網掛け部分は泉州山手線沿道 1 km圏内に位置している

(平成24年3月現在)



⑦ 都市計画道路

市域には45路線の都市計画道路が都市計画決定されています。このうち6路線が泉州山手線と接続する計画となっています。また、接続する6路線の都市計画道路はいずれも岸和田市を縦断するように計画されています。

このうち、岸和田中央線は一部区間が開通しており、久米田池付近で田治米畑町線と接続しています。また、岸和田中央線は蜻蛉池公園から南進し、大阪外環状線とも接続をしています。

磯之上山直線については、全線が開通しており、市内の幹線となっています。



⑧ 都市計画公園・緑道

泉州山手線沿道 1 km圏内には大規模な公園として、蜻蛉池公園や久米田公園が位置しています。蜻蛉池公園には年間80万人が訪れています。現在は岸和田中央線沿道まで整備されており、泉州山手線沿道まで計画されています。



⑨ 公共交通機関

鉄道をみると、大阪都心部からＪＲ阪和線、南海電鉄南海本線が平地部を走っており、計７つの鉄道駅（阪和線：久米田・下松・東岸和田，南海本線：春木・和泉大宮・岸和田・蛸地蔵）があります。一方、バス交通をみると、路線バスは岸和田駅を中心に放射線状に、山地部まで運行しています。ローズバスは岸和田駅を中心に臨海部・平地部を巡回しています。

泉州山手線沿道には、既存の鉄道駅は無く、公共交通機関はバスのみです。バス路線は住宅開発地や蜻蛉池公園を經由して、市街化区域と市街化調整区域を結んでいます。



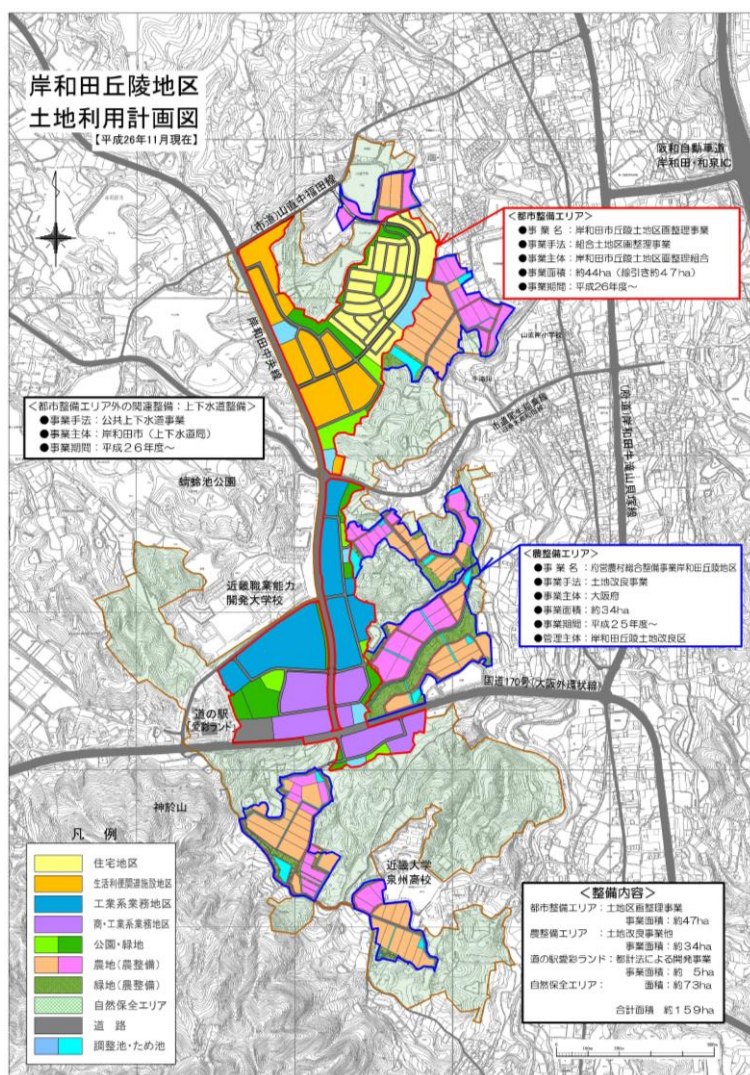
⑩ その他事業（岸和田市丘陵土地区画整理事業）

泉州山手線の南側においては、岸和田市丘陵土地区画整理事業により岸和田丘陵地区のまちづくりを進めています。

岸和田丘陵地区は東側で阪和自動車道岸和田和泉ICに近接し、南側に神於山山麓、西側に蜻蛉池公園・近畿職業能力開発大学校・道の駅「愛彩ランド」に囲まれた約159haの地区です。

『人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”』『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』『地球と人にやさしい自然環境がある“まち”』の3つの基本コンセプトに沿って、持続可能な“まち”を創ることを目標とし、まちづくりを進めています。

地区内のまちづくりは地形条件や交通アクセス・耕作状況を踏まえ、①都市整備エリア、②農整備エリア、③自然保全活用エリアの3ゾーンに分けて、進めています。



出典：岸和田市丘陵地区整備課ホームページ（平成28年3月現在、岸和田市）
(<https://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/48/kyuryotikuseibikeikaku.html>)

図 岸和田丘陵地区 土地利用計画図

(2) 都市計画マスタープランにおける泉州山手線沿道の位置付け

泉州山手線沿道の都市計画マスタープランにおける泉州山手線沿道の土地利用の位置付けは、以下のとおりです。

上位計画

岸和田市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）

【泉州山手線の沿道】

- 幹線道路沿道の有効利用
- 交差点周辺の拠点整備

【葛城の谷地域】

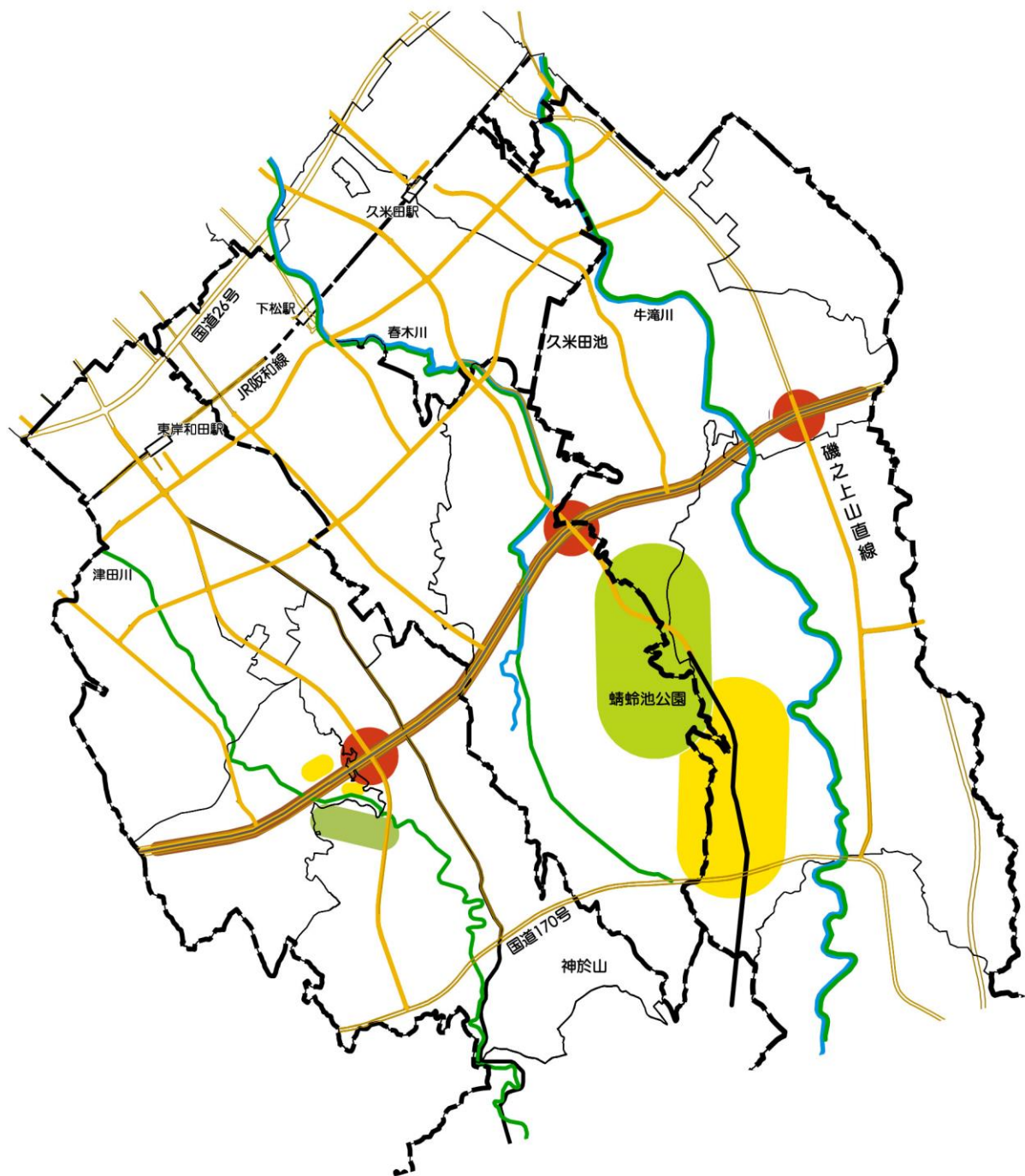
- 都市区域における交通利便性の高い都市機能の充実
- 田園区域における農環境の保全
- 丘陵部の良好な住環境保全
- 津田川を軸とした環境づくり、活用した自然環境との共生方策

【岸和田中部地域】

- 蜻蛉池公園、久米田公園の保全・整備及びみどりのネットワークの強化
- 防災性や利便性が高く、かつ水・みどりの豊富な市街地の形成

【牛滝の谷地域】

- 良好な住環境整備
- 歴史資源に配慮した都市基盤整備
- 農村環境に配慮した磯之上山直線の適切な土地利用の誘導



『岸和田市都市計画マスタープラン 第2章 地域像』より

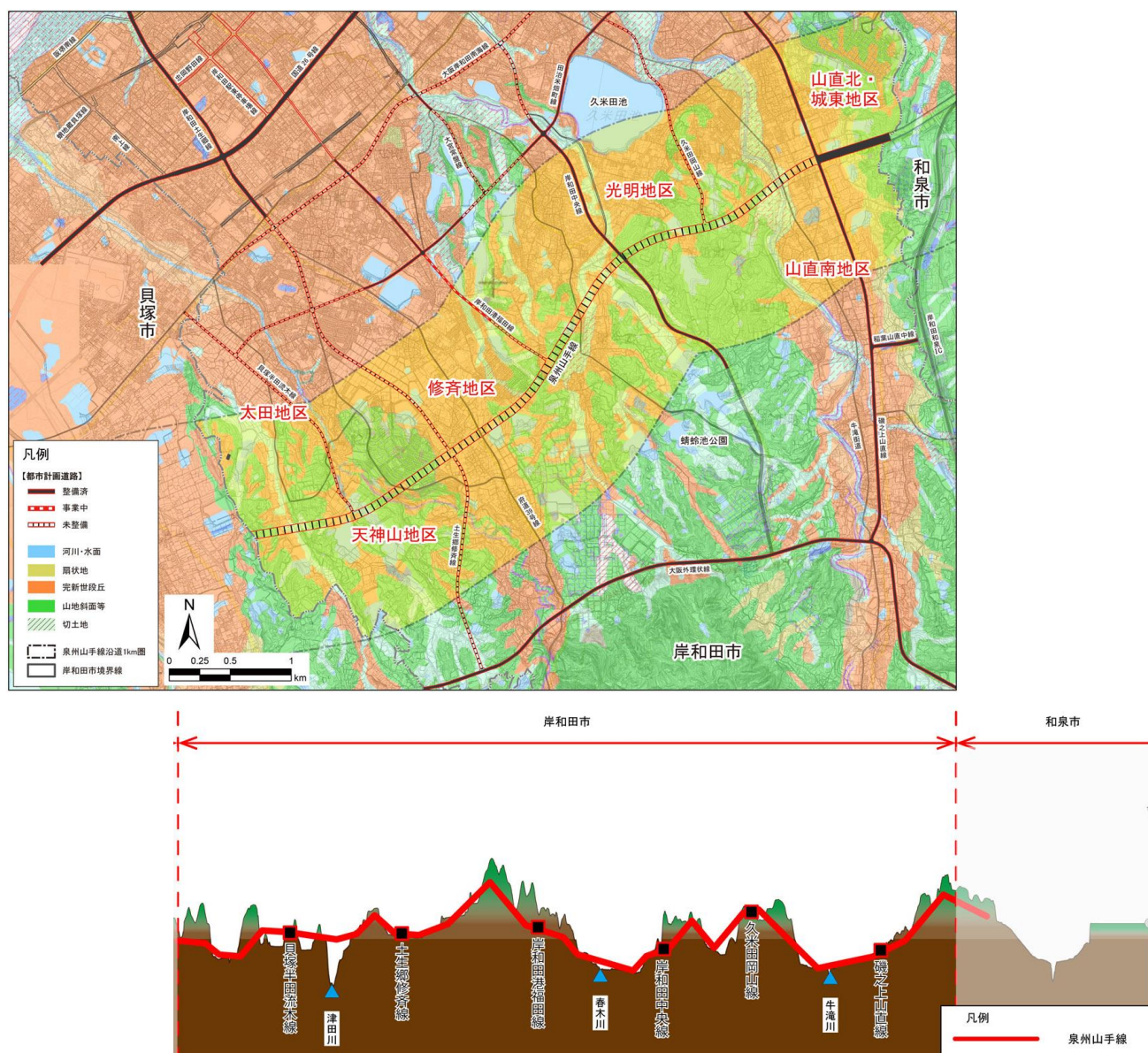
泉州山手線沿道について抜粋

出典：岸和田市都市計画マスタープラン（平成23年3月）

(3) 泉州山手線沿道のまちづくり検討

市域は津田川・春木川・牛滝川の3本の河川により形成される谷筋に沿って、市街地が形成されています。また、各谷筋の両側は急峻な山地となっているため、東西方向に街は形成されていません。泉州山手線沿道において、土地利用を検討するためには、まとまった土地が必要となります。そのため、上位計画に位置付けられている3本の谷筋に沿った葛城の谷、岸和田中部、牛滝の谷地域の3地域の土地利用特性の把握を行います。

さらに、既存の道路網との泉州山手線が結節する部分は交通利便性が他よりも優位になり、土地利用の需要が高まることが予測されます。また、都市計画マスタープランにおいても、泉州山手線沿道については「沿道の有効利用」とともに「交差点周辺の拠点整備」が位置付けられていることを踏まえる必要があります。



(4) 泉州山手線沿道の土地利用特性の把握

葛城の谷、岸和田中部、牛滝の谷の3つの地域について、社会条件、自然条件、土地利用、道路、主要施設立地の5つの視点で特性の把握を行いました。

表 各地区の土地利用特性の把握

項目	葛城の谷地域	岸和田中部地域	牛滝の谷地域
社会条件	・ 総人口は、平成 17 年と比べて、約 6.3%減少しているが、沿道において主に集落が形成されている修斉地区での総人口は、約 0.3%の減少であり、岸和田市全域における約 2.4%の減少に対して、減少幅が緩やかである。岸和田市内でも比較的、人口を維持している地区である。	・ 総人口は平成 17 年と比べて、約 19.8%増加しており、中でも沿道である光明地区は、約 37.6%の増加であり、岸和田市全域における約 2.4%減少に対して、急激に人口が増加している。岸和田市内でも人口増加が著しい地区である。	・ 総人口は平成 17 年と比べて、約 6.1%減少しており、沿道の主となる山直北・城東地区は、約 3.9%減少しており、岸和田市全域における約 2.4%減少に対して、人口減少が進んでいる。岸和田市内でも人口減少の進展している地域である。
自然条件	・ 津田川によって、深い谷が形成されている。 ・ 連続して、激しい高低差があり、細かい平地部が点在している。 ・ 泉州山手線の計画区域内には多くのため池が密集している。	・ 春木川水系によって形成された谷筋に平地が広がっている。 ・ 春木川に沿って、久米田池をはじめとして、衣ヶ谷池等の大小様々なため池が分布し、蜻蛉池公園まで連続している。 ・ 南北方向の尾根線が蜻蛉池公園から神於山まで続き、樹林が広がっている。	・ 牛滝川によって形成された深い谷に沿って、東から西へ緩やかな下り勾配の部分が南北に連なっている。 ・ 牛滝川の西側は急な斜面地であり、神於山まで尾根線が続いている。
土地利用	・ 泉州山手線沿道の大部分が市街化調整区域であるが、天神山町（岸和田天神山団地）及び葛城町のみが市街化区域となっている。用途指定は第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域である。 ・ 泉州山手線沿道の市街化調整区域内の多くは農業振興地域農用地に指定している。 ・ 農業振興地域農用地に指定していない農地も多く点在している。 ・ ほ場整備の実施等により良好な営農環境が保全されている ・ 津田川の西岸は海岸寺山風致地区に指定している。 ・ 岸和田天神山団地や葛城町では計画的な住宅開発を実施し、良好な住環境を形成している。 ・ 府道 39 号線沿道に農地と住宅地が混在した集落が形成されている。	・ 泉州山手線沿道の大部分が市街化調整区域であるが、泉州山手線浜側の春木川沿いは市街化区域となっている。用途指定は第一種住居地域・第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域である。 ・ 岸和田中央線と牛滝川の間部分は泉州山手線沿道から岸和田丘陵地区にかけて、農業振興地域農用地に指定している。 ・ 泉州山手線沿道には生産緑地や農業振興地域農用地だけでなく、小規模な農地も多く点在している。 ・ 泉州山手線以北の市街化区域内に生産緑地が分布している。 ・ 岸和田港福田線の沿道を焼ノ山風致地区に指定している。 ・ 泉州山手線山側の岸和田丘陵地区では、「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」を環境形成コンセプトとして、都市的整備エリア・農的整備エリア・自然保全エリアに区分した開発を計画している。 ・ 尾生・久米田地区土地区画整理事業により、まとまった住宅地が整備されている。 ・ 春木川水系に沿って、農地と住宅地が混在した集落が形成されている。	・ 泉州山手線山側は市街化調整区域であるが、二ツ池海側は市街化区域である。用途指定は第一種住居地域である。 ・ 泉州山手線の山側 500m以内に東西に帯状の農業振興地域農用地が点在している。また、農業振興地域農用地に指定されていない小規模な農地も多く点在している。 ・ 久米田池周辺を久米田風致地区に指定している。 ・ 牛滝街道沿道に農地と住宅地が混在した集落が形成されている。 ・ 隣接する市街化区域内に中規模工場が立地している。
道路整備	・ 泉州山手線は岸和田天神山団地や葛城町、真上町、八田町の集落を通過する計画となっている。 ・ 泉州山手線と直行するように土生郷修斉線・貝塚半田流木線を計画している。 ・ 土生郷修斉線は泉州山手線との結節部分を含む大阪外環状線から府道 30 号線までの部分が未整備である。 ・ 貝塚半田流木線は全線が未整備である。 ・ 府道 39 号線が市域の南北を結んでいる。	・ 泉州山手線と直行するように岸和田中央線・岸和田港福田線を計画している。 ・ 岸和田中央線は田治米畑町線から蜻蛉池公園付近までが整備済みであり、大阪外環状線と連絡している。 ・ 岸和田港福田線は泉州山手線海側の包近流木町線から田治米畑町線までの部分が一部事業中である。	・ 泉州山手線と直行する磯之上山直線を整備済である。 ・ 泉州山手線の和泉市側を暫定供用している。 ・ 阪和自動車道岸和田和泉 IC が 5 分圏内に位置している。 ・ 磯之上山直線と並行して、旧街道の牛滝街道が南北を結んでいる。
主要施設立地	・ 天神山町内に大山大塚遺跡公園をはじめとして、約 10 ケ所の街区公園がある。 ・ 津田川の西岸に流木墓園が立地している。墓園内では春には桜、秋には紅葉等の四季折々の風景が見られる。	・ 泉州山手線海側に久米田公園、山側に蜻蛉池公園を整備している。蜻蛉池公園は泉州山手線沿道付近まで計画されています。 ・ 蜻蛉池公園は市内外から年間 80 万人が訪れる集客性の高い施設である。 ・ 久米田池公園と蜻蛉池公園は尾生・久米田地区内の公園や緑道により連続したみどりの景観となっている。 ・ 岸和田丘陵地区南端には、農産物の直売所やレストランを設置した「道の駅 愛彩ランド」を整備している。	・ 磯之上山直線沿道に外食チェーン店やホームセンター等の商業施設が立地している。
特性	・ 人口は比較的維持されている。 ・ 周辺の営農環境が良好である。 ・ 海岸寺山風致地区を軸とした自然環境がある。 ・ 大規模な天神山団地や葛城町等の市街地開発に隣接し、既存の集落を泉州山手線が通過する。 ・ 農地と住宅地が混在した集落が形成されている。	・ 土地区画整理事業等により新たな市街地が創出され人口増加傾向にある。 ・ 沿道には農地が広がっている。 ・ 集客力の高い蜻蛉池公園、道の駅「愛彩ランド」に近接している。 ・ 久米田風致地区と蜻蛉池公園が連なったみどりの軸が形成されている。 ・ 岸和田中央線が供用開始し、大阪外環状線と連絡している。	・ 人口は減少傾向にある。 ・ 磯之上山直線は全線開通している。 ・ 泉州山手線が暫定供用中である。 ・ 岸和田和泉 IC に近接している。 ・ 隣接する市街化区域内に工場が立地している。 ・ 磯之上山直線沿いを中心に商業施設等の都市的土地利用が点在している。 ・ 農地に住宅地が点在している。

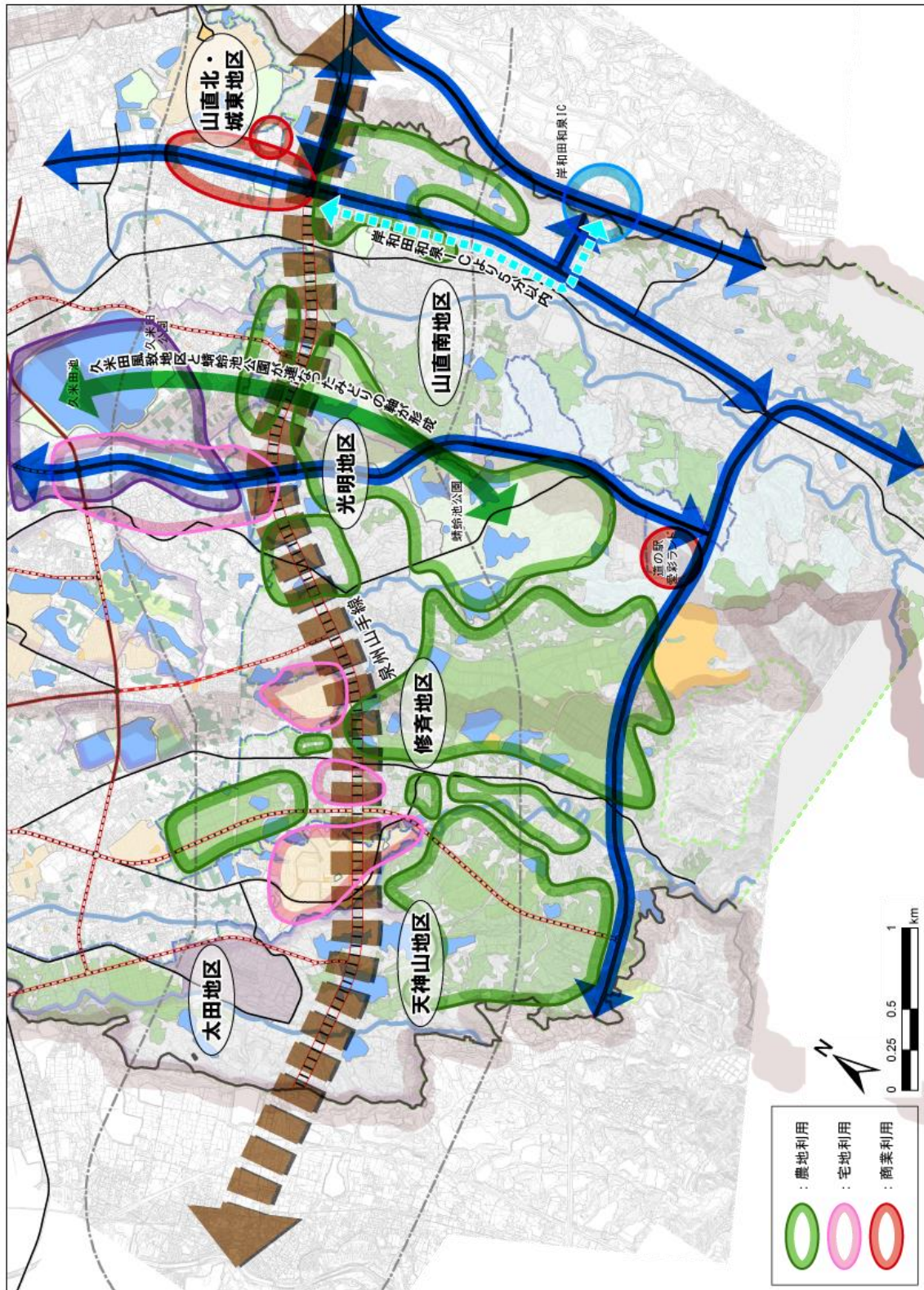


図 土地利用特性

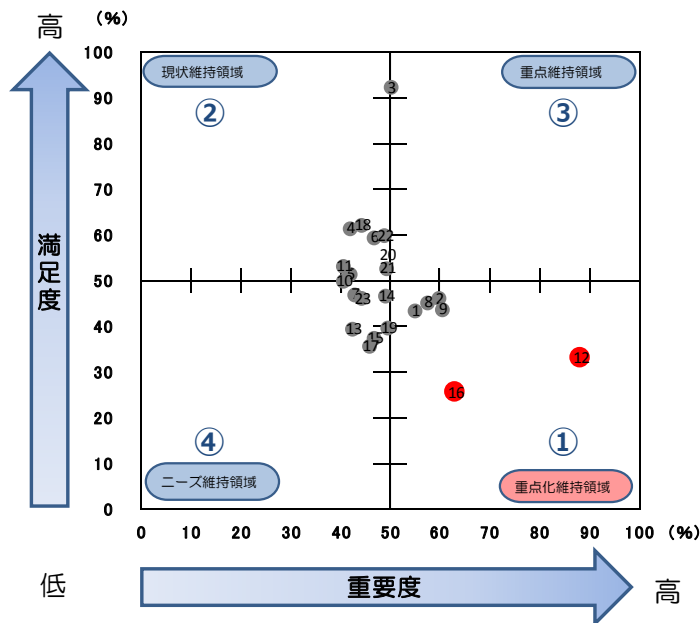
(5) 泉州山手線沿道の市民意識調査

泉州山手線沿道の地域の方々が、本市の施策に対して、市民ニーズと重点化すべき施策の傾向を読み取るため、平成26年度の市民意識調査の整理結果を基に、修斉、光明、山直北・城東地区の3地区の上位計画で挙げられている施策を下記4種類に分類しました。

- ① 満足度が低く、重要度が高い **重点化維持領域**
- ② 満足度が高く、重要度が低い **現状維持領域**
- ③ 満足度・重要度ともに高い **重点維持領域**
- ④ 満足度・重要度ともに低い **ニーズ維持領域**

整理した結果を下図に示します。

【葛城の谷地域】

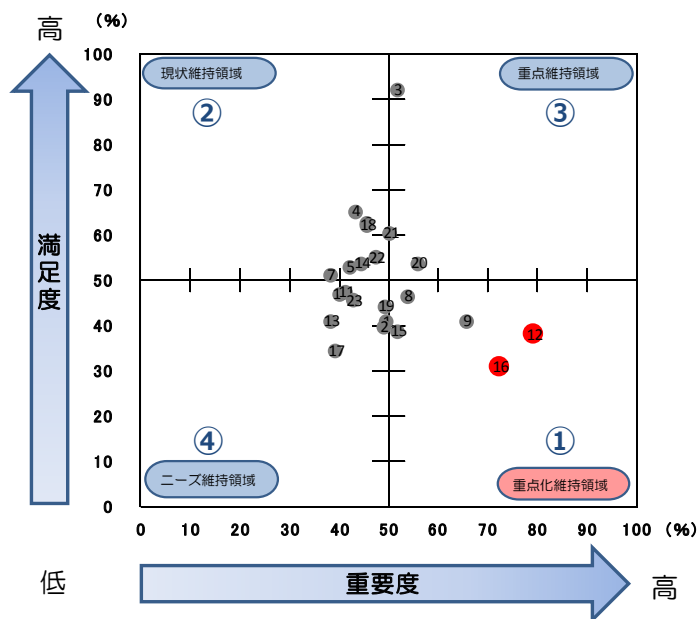


1	大気汚染や騒音などの環境汚染防止対策
2	まちの美化対策
3	安全で良質な水道水の供給
4	快適な住宅環境の創出
5	農業・漁業の振興
6	地産地消の推進
7	消費者保護対策
8	交通安全対策
9	防犯対策
10	地域の特性に応じた拠点整備
11	良好な景観の形成
12	道路・交通網の整備
13	国内・国際交流の推進
14	観光の振興
15	商工業の振興
16	雇用確保対策
17	商店街等への支援
18	森林などのみどりの保全
19	海や川などの水質汚濁防止対策
20	自然環境の保全
21	公園の整備
22	ごみの減量化とリサイクルの促進
23	省エネや新エネなどの地球温暖化対策

資料：平成26年度市民意識調査

図 葛城の谷での施策の満足度・重要性の比較

【岸和田中部地域】

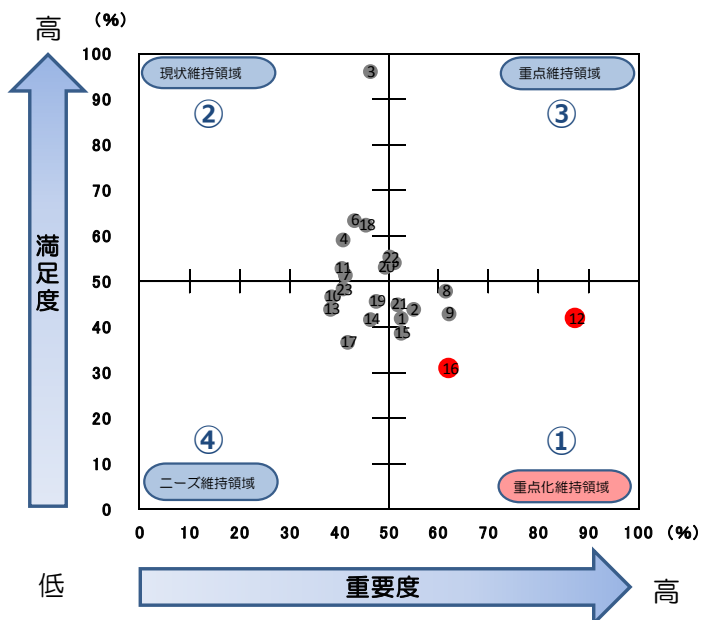


1	大気汚染や騒音などの環境汚染防止対策
2	まちの美化対策
3	安全で良質な水道水の供給
4	快適な住宅環境の創出
5	農業・漁業の振興
6	地産地消の推進
7	消費者保護対策
8	交通安全対策
9	防犯対策
10	地域の特性に応じた拠点整備
11	良好な景観の形成
12	道路・交通網の整備
13	国内・国際交流の推進
14	観光の振興
15	商工業の振興
16	雇用確保対策
17	商店街等への支援
18	森林などのみどりの保全
19	海や川などの水質汚濁防止対策
20	自然環境の保全
21	公園の整備
22	ごみの減量化とリサイクルの促進
23	省エネや新エネなどの地球温暖化対策

資料：平成26年度市民意識調査

図 岸和田中部地域での施策の満足度・重要性の比較

【牛滝の谷地域】



1	大気汚染や騒音などの環境汚染防止対策
2	まちの美化対策
3	安全で良質な水道水の供給
4	快適な住宅環境の創出
5	農業・漁業の振興
6	地産地消の推進
7	消費者保護対策
8	交通安全対策
9	防犯対策
10	地域の特性に応じた拠点整備
11	良好な景観の形成
12	道路・交通網の整備
13	国内・国際交流の推進
14	観光の振興
15	商工業の振興
16	雇用確保対策
17	商店街等への支援
18	森林などのみどりの保全
19	海や川などの水質汚濁防止対策
20	自然環境の保全
21	公園の整備
22	ごみの減量化とリサイクルの促進
23	省エネや新エネなどの地球温暖化対策

資料：平成26年度市民意識調査

図 牛滝の谷地域での施策の満足度・重要性の比較

(6) 泉州山手線沿道のまちづくりの方針

泉州山手線沿道のまちづくりでは、都市政策として、泉州山手線の有する立地ポテンシャルを有効に活用し、地域の活力を創出していくことが重要です。

また、前述の上位計画や土地利用特性、市民意識調査の結果などを踏まえた上で、地元意向や周辺環境に十分配慮しつつ、工場・業務・流通などできる産業の企業ニーズに対応した適切な土地利用が実現されるよう、沿道のまちづくりを、計画性をもって誘導していく必要があります。

以上のようなことを考慮し、次のように方針を取りまとめます。

葛城の谷地域

【太田地区】

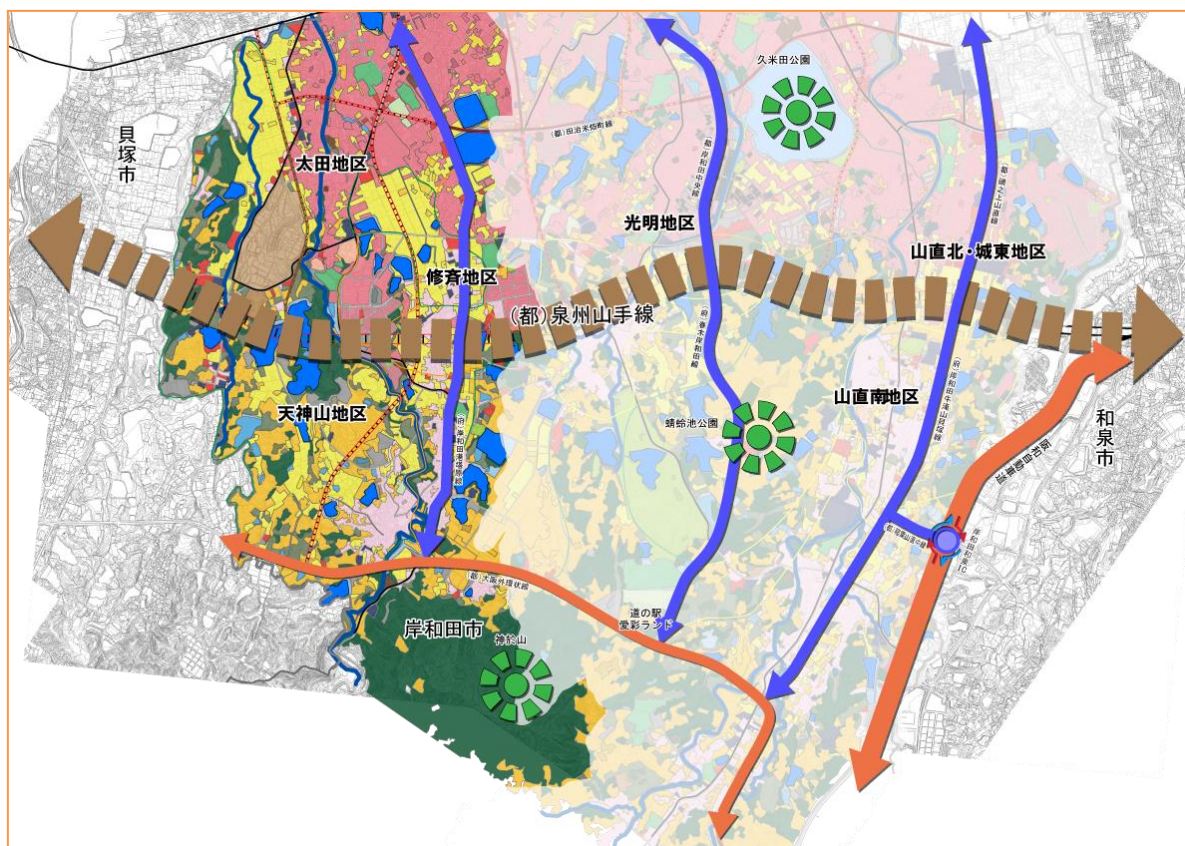
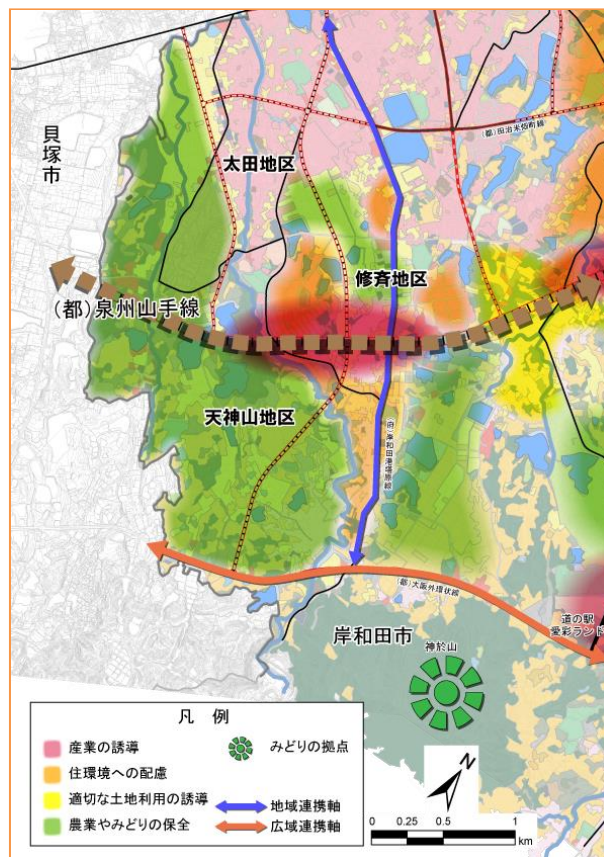
- 海岸寺山風致地区等による良好な自然環境に最大限配慮した幹線道路沿道の環境づくりを進めます。

【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】

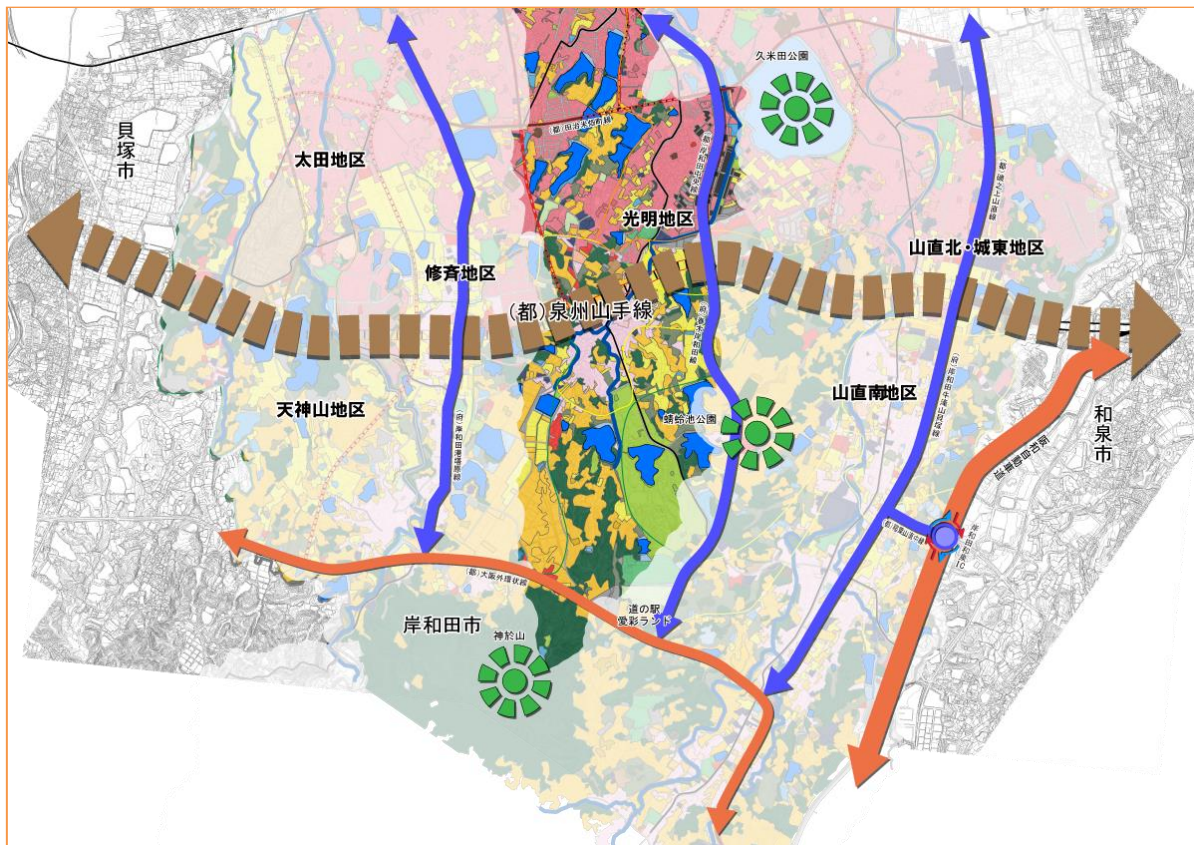
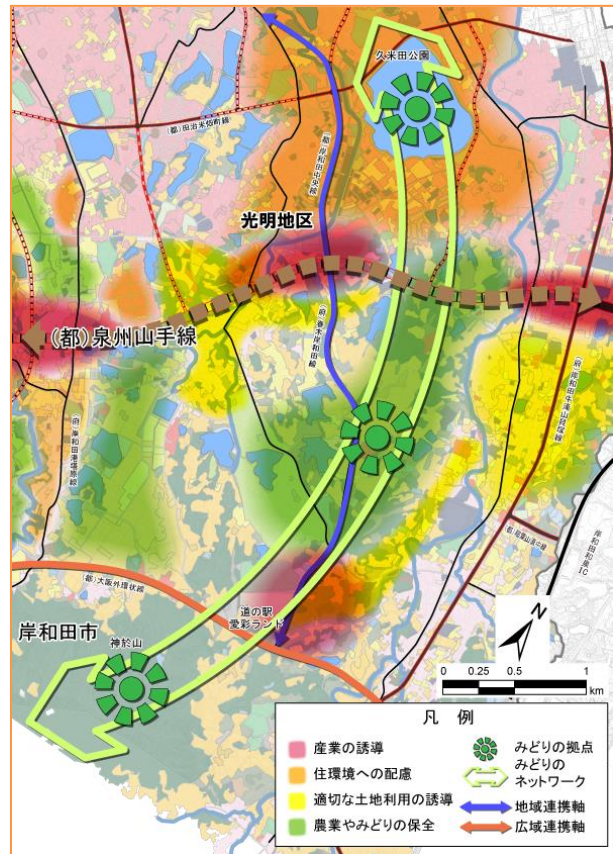
- お住まいの人が住み続けられるよう、地域の特性に合った産業が生まれるまちづくりを進めます。
- 周辺の地区と連携出来るよう、地区の拠点としてふさわしいまちづくりを進めます。
- 良好な環境を保全し、幹線道路の沿道となる住宅や営農といった土地利用に最大限配慮したまちづくりを進めます。



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。



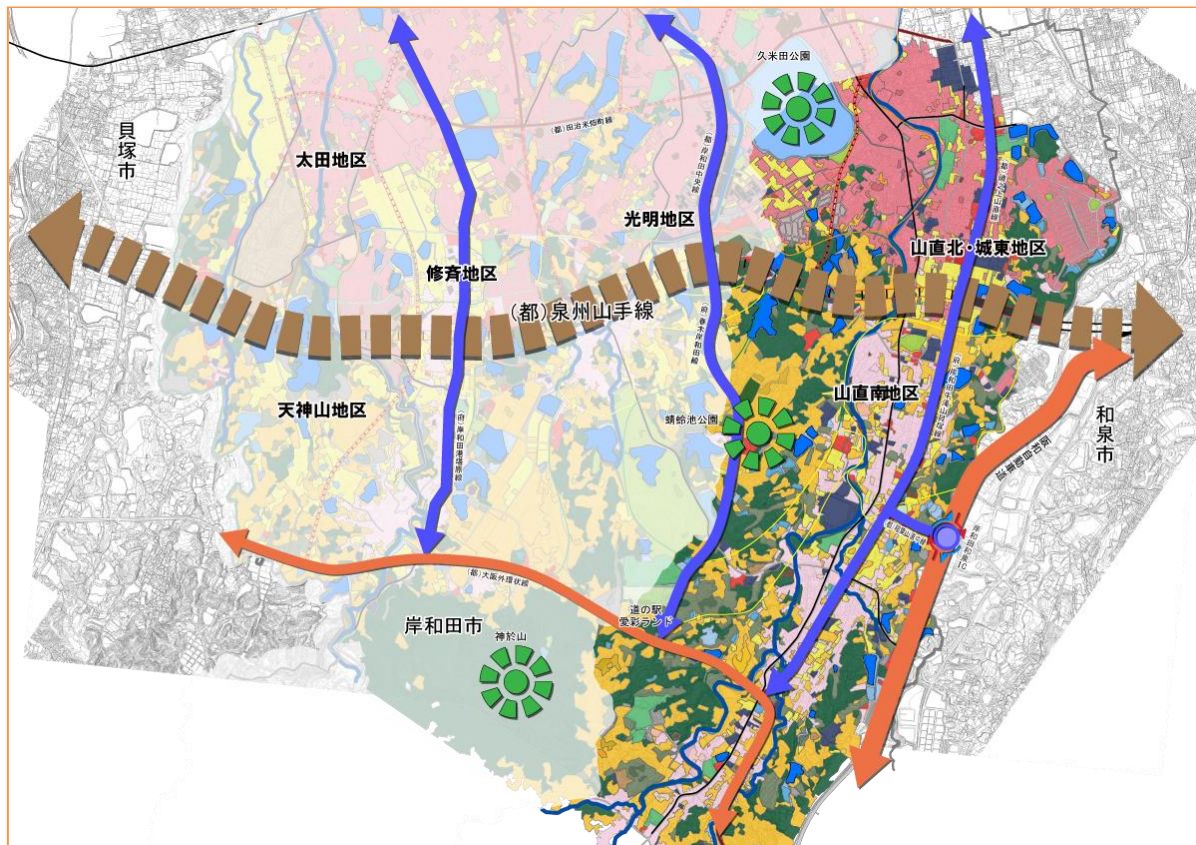
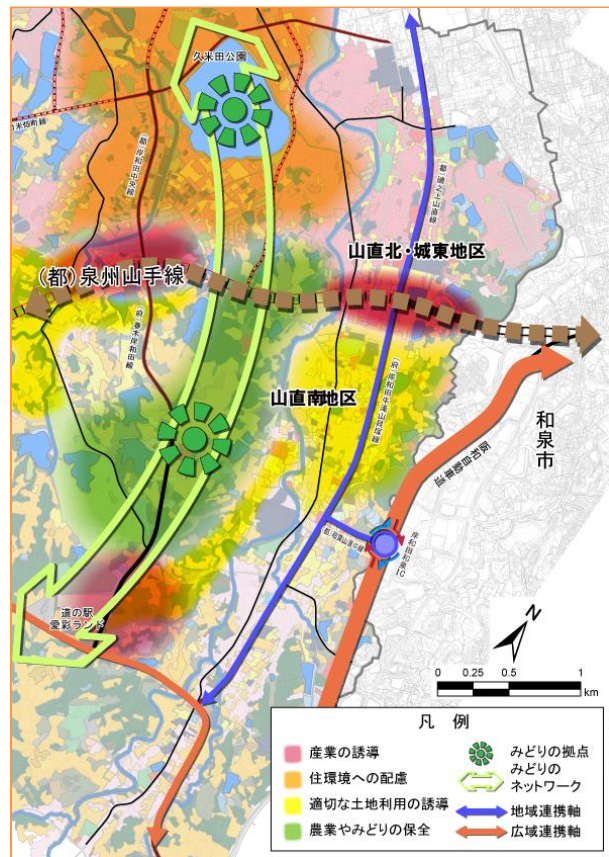
牛滝の谷地域

【山直南地区】

- 蜻蛉池公園や久米田風致地区等の良好な景観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。

【山直北・城東地区】

- 地区の大きな特徴である優れた交通利便性を活かした、産業が生まれるまちづくりを進めます。
- 営農、居住環境に配慮するとともに、無秩序な土地利用とならないよう、計画的なまちづくりを進めます。



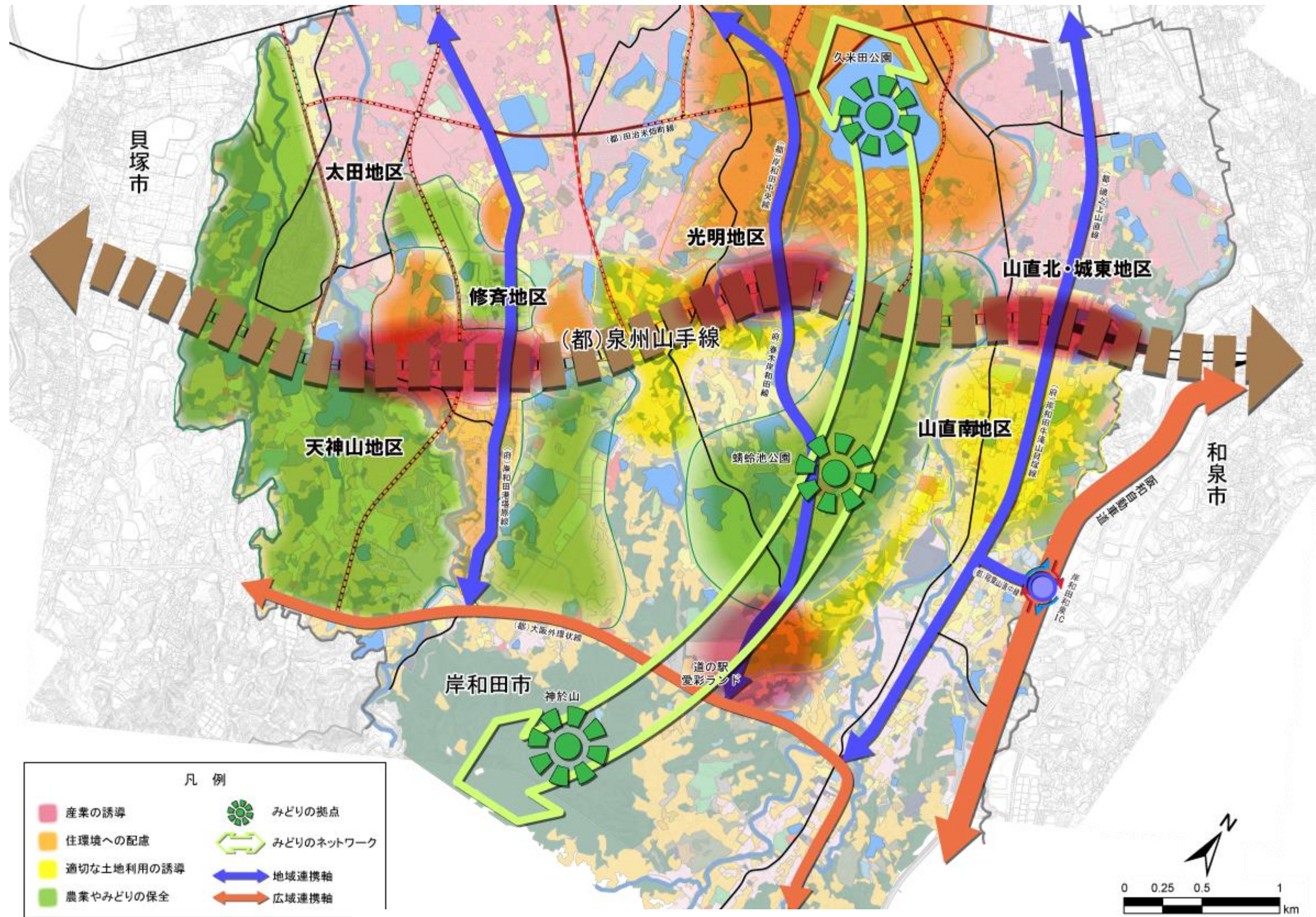


図 まちづくりの方針

4章 泉州山手線沿道のまちづくりに向けて

(1) 計画的なまちづくりの推進

① 計画的なまちづくりへの取組

泉州山手線沿道では、前述の3章「泉州山手線沿道のまちづくりの方針」に基づき、地域の方々の土地利用に対する意向をふまえ、泉州山手線を有効活用しながら、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進します。

そのためには、まちづくりの担い手である地域の方々、民間事業者、行政等が将来像を共有しながら一丸となって、まちづくりの熟度を高めていく必要があります。

大阪府の「外環状線等沿道のまちづくりの方針」（平成28年1月策定）では、その取組例として、まちづくり協議会の設立、まちづくりルールの設定、まちづくり構想の策定などが紹介されており、本方針でも同じような取組が必要と考えられます。

まちづくり協議会の設立

地域の方々は、行政や民間事業者の協力、参画を得ながら、まちづくりについて検討を行い、合意形成を図る組織（「まちづくり協議会」という。）を設立する。

まちづくり協議会では、地域の方々の土地利用に対する意向を把握しつつ、まちづくりの課題や目標等に係る意見を取りまとめていくための学習や話し合い、まちの将来像や、必要となる地域ルール、事業手法等についての協議、決定などを行う。

まちづくりルールの設定、まちづくり構想の策定

沿道の無秩序な土地利用による、背後地での無接道地や袋地の発生や、望ましくない施設の立地等により、有効な土地利用の機会が損なわれる事態を避けるため、まちづくりの事業に着手するまでの間、「申し合わせ書（自主協定）」を締結することが望ましい。さらに、地区計画等の都市計画制度を活用して、土地利用をコントロールすることもある。

また、地域の方々、民間事業者、行政等の協働によるまちづくりを進めていくため、共有の「まちづくり構想」を策定することが望ましい。

これに基づき、公民が協力してまちづくりに関わる課題を解消し、必要に応じて、パートナーとなる民間事業者を選定するなど、事業化に向けての協議・調整、法手続きを進めていく。

出典：大阪府都市計画室ホームページ（平成28年1月現在、大阪府）
(<http://www.pref.osaka.lg.jp/sokei/sotokanjoumachi/index.html>)

② 地域が主体となったまちづくりの推進

まちづくりは、基本的に地域の方々が主体となって取り組むこととなりますが、まちづくりを進めるためには様々な技術（ノウハウ）が必要であり、地域の方々と協働して、泉州山手線沿道のまちづくりを進めていきます。

前述の「外環状線等沿道のまちづくりの方針」を参考に地域の方々との役割分担（例）を示します。

表 沿道地区と岸和田市の役割分担（例）

主 体	主な役割
沿道地区	まちづくりの主体 ・まちづくり協議会の設立 ・まちづくりルールの設定（申し合わせ書、地区計画等） ・まちづくり構想の策定 ・企業ニーズ、権利者土地利用意向の把握 ・まちづくり協議会の運営（まちづくりに向けた合意形成） ・まちづくり事業の推進
岸和田市	まちづくり活動・事業の支援等 ・まちづくりに向けた機運醸成、まちづくり協議会の設立・運営支援 ・まちづくり構想の策定支援 ・必要となる都市計画手続き 都市計画区域マスタープランへの位置付け 市街化区域への編入検討 市街地開発事業、地区計画等の決定 ・事業に関わる協議・調整 ・産業振興施策の推進 ・農業振興、農空間の保全と活用等に関する取組の推進

③ 今後のスケジュール

まちづくりのスケジュールとしては、取りかかれる地区から平成28年度に沿道まちづくり構想（案）の策定に着手し、平成29年度より具体的な取組を開始します。

表 今後のスケジュール

実施内容	平成 28 年度	平成 29 年度
沿道まちづくり構想（案）の策定		
具体的な取組を開始		

(2) 都市計画手続き

本市は、各地区における泉州山手線沿道のまちづくりへの活動支援を行い、泉州山手線沿道のまちづくり検討地区における取組を進める中で、地区内において事業の実施を目指すこととなったエリアについては、事業化に向けた協議・調整を行うとともに、必要に応じて都市計画手続きなどを進めます。



泉州山手線沿道のまちづくりの方針

平成 28 年 12 月策定

【発行】大阪府岸和田市

〒596-8510 岸和田市岸城町 7 番 1 号

電話 (072) 423-2121 (代)

【編集】まちづくり推進部 市街地整備課