

# 岸和田市丘陵地区 まちづくり基本計画



平成22年10月

岸和田市

# 《 目 次 》

## はじめに ----- 1

まちづくりの考え方、計画の構成、丘陵地区への期待や可能性、課題など  
土地利用のゾーニングとイメージ、都市と農のネットワーク

## 1 . 地域資源の把握----- 6

地区周辺の地域環境、地区周辺の産業関連施設、現在の農地の状況  
植生の状況、水系の状況

## 2 . 土地利用の方向性について ----- 10

農地の開発で目指していくこと、住宅地の開発で目指していくこと  
商業地・業務地の開発で目指していくこと、(仮称)岸和田市道の駅地域交流センター

## 3 . 土地利用計画----- 15

- ( 1 ) 宅地規模等の設定における土地利用の考え方
- ( 2 ) 土地利用配置方針
- ( 3 ) 土地利用計画図

## 4 . まちづくりのルール----- 18

まちづくりルールの必要性、ルールづくりの方針

## 5 . 実現化に向けた検討 ----- 19

- ( 1 ) まちのデザイン
- ( 2 ) 土地活用
- ( 3 ) 土地交換
- ( 4 ) 環境への配慮
- ( 5 ) まちづくり組織の設立

## おわりに ----- 26

## はじめに

### まちづくりの考え方

岸和田市丘陵地区では3つの基本コンセプトの実現により、持続可能な“まち”を創ることを目標としています。具体的には以下の「開発方針」のもとに進めていきます。

#### 基本コンセプト：『人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”』

開発方針：地形を活かし、豊かな自然に溶け込むゆとりのある住宅地の創出、地区の活性化につながる地域コミュニケーションの形成



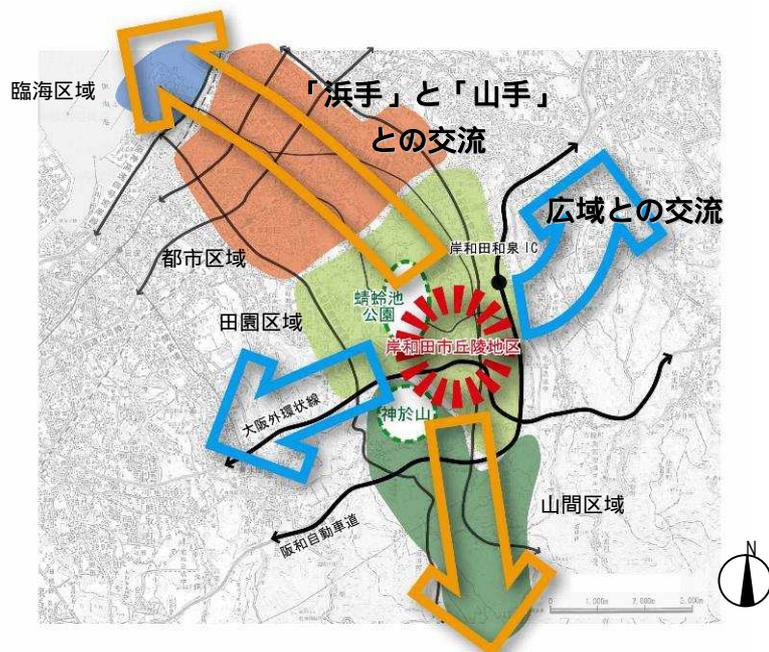
#### 基本コンセプト：『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』

開発方針：地域資源と有機的に連携できる企業の誘致、農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供



#### 基本コンセプト：『地球と人にやさしい自然環境がある“まち”』

開発方針：蜻蛉池公園や神於山との連携を考慮した自然資産の保全と活用



今後、丘陵地区でまちづくりを進めることにより、周辺地域だけでなく、市内や広域との交流が進み、新たな活力を生み出す拠点になると考えられます。

**計画の構成**

この計画では、『地形を活かし、豊かな自然に溶け込むゆとりのある住宅地の創出』『地域資源と有機的に連携できる企業の誘致』『農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供』『蜻蛉池公園や神於山との連携を考慮した自然資産の保全と活用』『地区の活性化につながる地域コミュニケーションの形成』という5つの方針を掘り下げ、基本計画としてまとめました。

社会動向：人口（少子高齢化）住宅需要動向（都心回帰）工場立地動向（工場立地の関西回帰）地価動向（都心と郊外の二極化）

地区の課題：錯綜する土地の権利関係、放棄農地、公共交通の少なさ

地域の資源：蜻蛉池公園・神於山（身近に自然にふれあえる環境）交通ネットワークの充実、産業関連施設の充実（営農総合センター、近畿職業能力開発大学校）

開発の条件：『地域資源を活かした開発』『リスクの少ない開発』『検討区域の各地区の特徴に適した開発』『地域との協働による「まちづくり」』

**方針**

**開発方針**  
地形を活かし、豊かな自然に溶け込むゆとりのある住宅地の創出

**開発方針**  
地域資源と有機的に連携できる企業の誘致

**開発方針**  
農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供

**開発方針**  
蜻蛉池公園や神於山との連携を考慮した自然資産の保全と活用

**開発方針**  
地区の活性化につながる地域コミュニケーションの形成

**方針の掘り下げ**

**地域資源の把握**

- ・地形：標高や傾斜度
- ・水系：ため池や流域、河川の状況
- ・土地利用現況：植生状況・農地の分布
- ・交通アクセス：主要施設へのアクセス  
：幹線道路からのアクセス
- ・ネットワーク：既存道路・里道ネットワーク

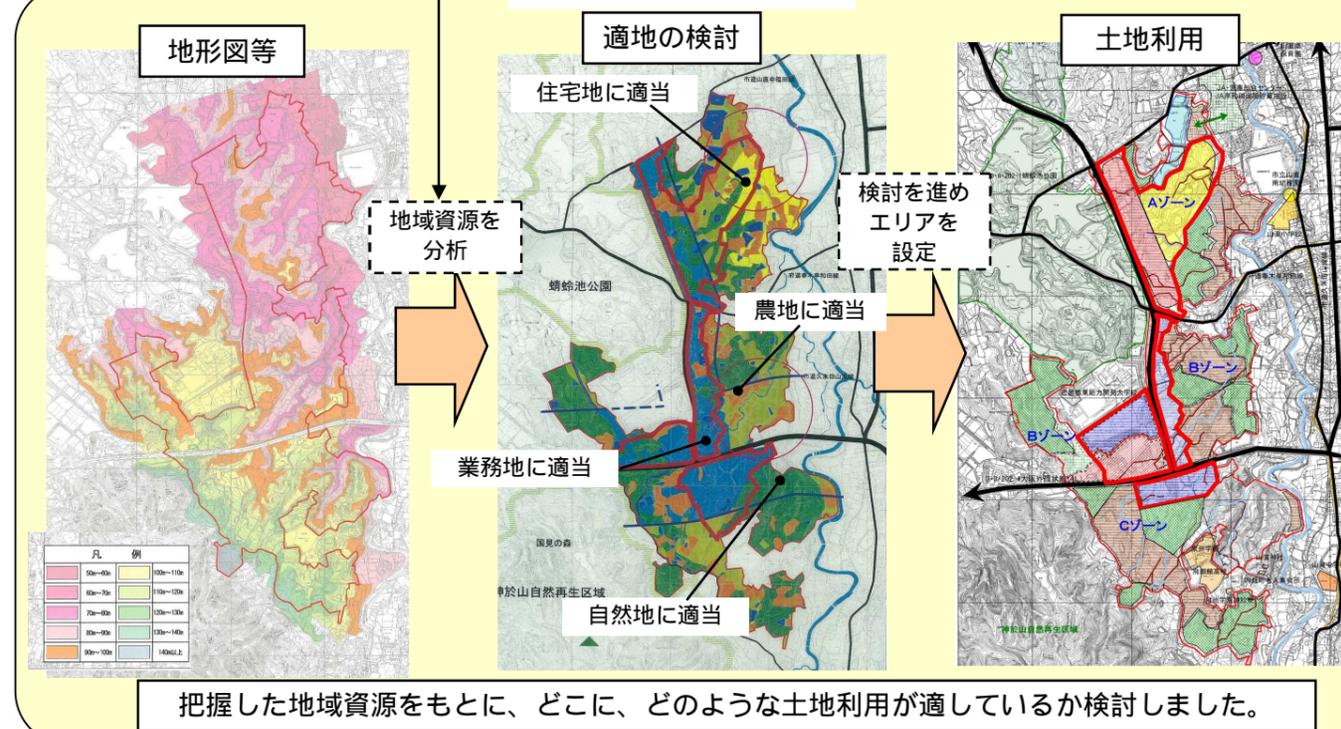
**意向把握**

- ・住民アンケート：土地利用の意向等
- ・企業アンケート：丘陵地区への参入意向等

**組織づくり  
事業内容検討**

- ・組織づくり：他都市の事例研究等
- ・事業内容検討：農業を活かしたまちづくり事例の研究等

**土地利用検討の流れ**



**計画のまとめ**

1. 地域資源の把握
- ・農地の現状
  - ・植生の状況
  - ・水系の状況

2. 土地利用の方向性
- ・ゾーニング
  - ・ネットワーク
  - ・農地
  - ・住宅地
  - ・商業地/業務地
  - ・道の駅

3. 土地利用計画
- ・面積規模等
  - ・土地利用計画図

4. まちづくりのルール
- ・項目と流れ

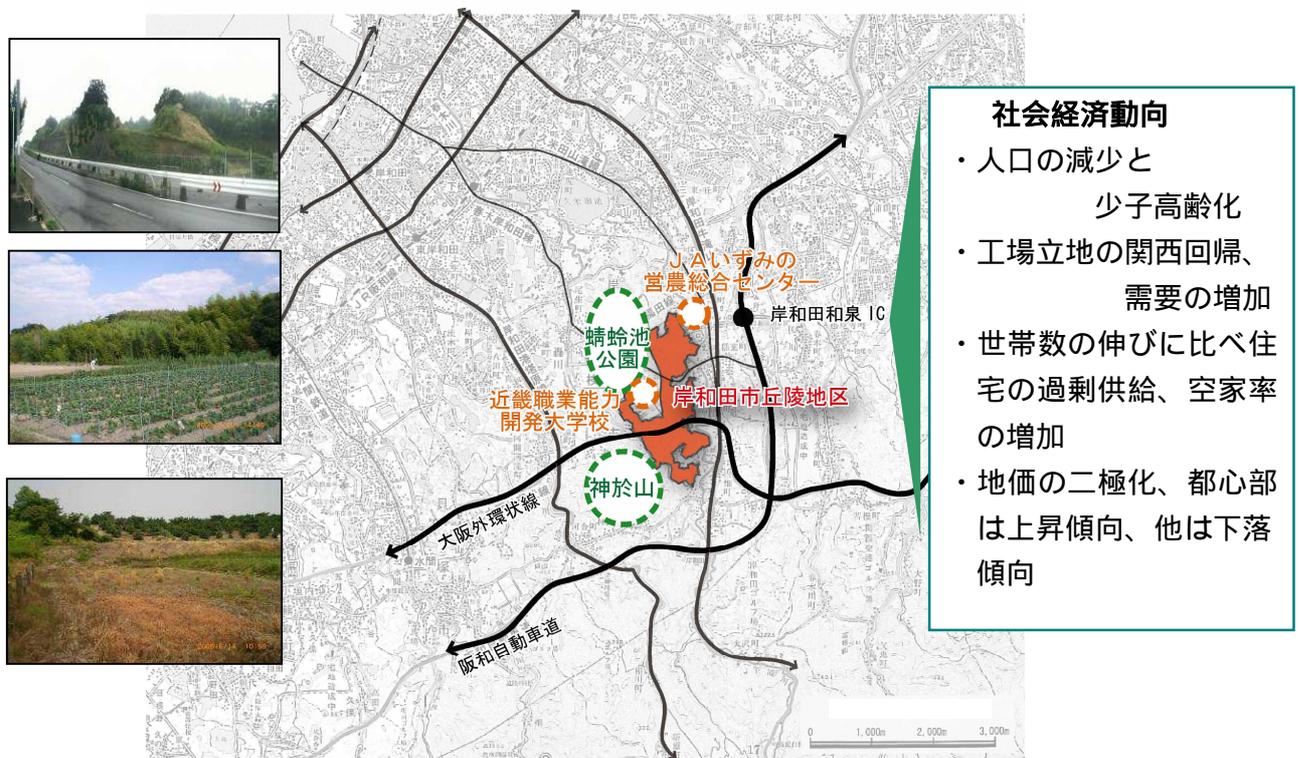
5. 実現化に向けた検討
- ・まちのデザイン
  - ・土地活用
  - ・土地交換
  - ・環境への配慮
  - ・まちづくり組織の設立

## 丘陵地区への期待や可能性、課題など

丘陵地区は岸和田市神於山山麓に位置する約150haの区域(旧岸和田コスモポリス区域)です。丘陵地区では以下のような期待や可能性、課題があります。

### 丘陵地区への期待や可能性

- ・ 自然に触れ合える : 神於山や蜻蛉池公園など身近に自然に触れ合える環境がある。
- ・ 立地を活かせる交通条件 : 大阪外環状線や阪和自動車道など交通ネットワークが充実。生活や環境・経済の拠点として活用できる。関西国際空港へのアクセスの利便性。
- ・ 産業の可能性 : 営農基盤が既にありJA いずみの営農総合センターが隣接。近畿職業能力開発大学校も隣接、産学交流の場としても期待。



### 丘陵地区の課題

- ・ 錯綜した土地の権利関係 : 計画エリア(約150ha)のうち約半数を岸和田市が所有しているが、民間所有の土地や官民共有の土地が混在。有効活用するためには土地の権利関係の整理が必要。
- ・ 多数ある放棄農地 : 放棄農地が多数。不法投棄や竹の群生等支障をきたしている。
- ・ 公共交通 : 現在、公共交通は南海ウイングバスの運行のみ。

## 土地利用のゾーニングとイメージ

- 地形条件や交通アクセス・耕作状況を踏まえながら、「都市的整備エリア（住宅地・商業地・業務地）」「農的整備エリア（農空間）」「自然活用エリア」と大きく3つのゾーンに分けました。そして、「開発方針」の具体化に向けて検討を進めました。

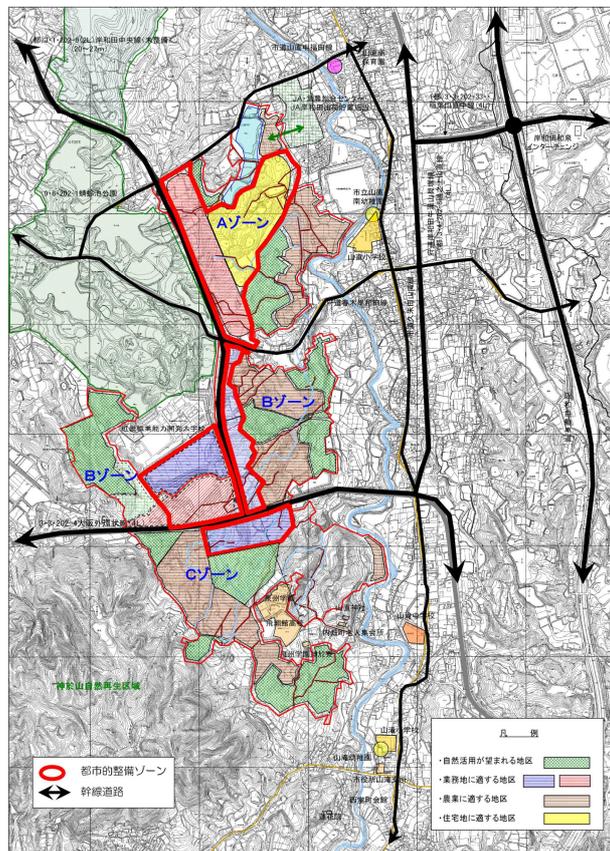
開発方針 農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供



開発方針 地形を活かし、豊かな自然に溶け込むゆとりのある住宅地の創出



開発方針 蜻蛉池公園や神於山との連携を考慮した自然資産の保全と活用



開発方針 地区の活性化につながる地域コミュニケーションの形成



開発方針 地域資源と有機的に連携できる企業の誘致



## 都市と農のネットワーク

地区内の交通については、都市的整備エリアと農的整備エリアがネットワークできるように形成していきます。また、地区内を南北に通る岸和田中央線については、市の臨海部から神於山へと繋がる緑のネットワーク（春木川緑道・岸和田中央線や道の駅等）として位置付けていきます。

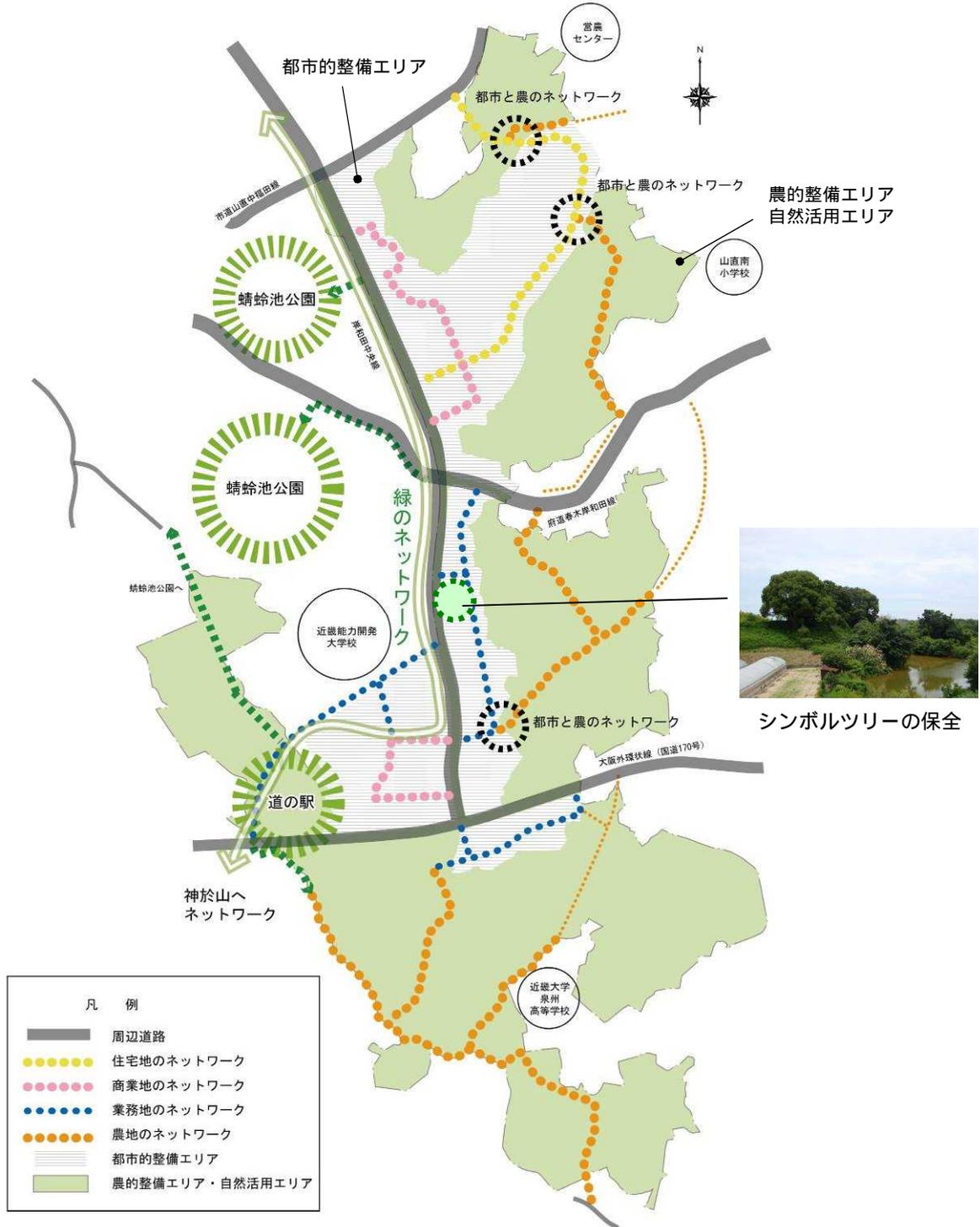


図 都市と農の複合を促すネットワーク

## 1. 地域資源の把握

### 地区周辺の地域環境

丘陵地区は神於山を望む裾野にある里山と農地が一体となった地区であり、集落地から最も身近にふれあえる自然環境があります。旧来より「人の手」を入れながら形成された自然環境であり、景観上斜面地の果樹園やため池が大きな特徴となっています。地区内には生活道路として里道が発達し、神社や祠などがあり、身近な自然環境を活かしながら地域が形成されています。また、蜻蛉池公園が丘陵地区付近に近接しています。



神のおわす山『神於山』からの眺望



蜻蛉池公園



地区内にある里道



地区内外にある神社や祠



果樹園



ため池

### 地区周辺の産業関連施設

丘陵地区の周辺には近畿職業能力開発大学校や JA いずみの営農総合センターが立地しており、今後の産業振興が期待されます。また、地区内には営農基盤もあります。



営農基盤の整った農地



近畿職業能力開発大学校

### 現在の農地の状況

岸和田市丘陵地区の周辺には蜻蛉池公園・神於山があり、自然環境が豊かな場所に立地していますが、戦後社会経済情勢が大きく変化する中で農業を中心とした豊かな空間には放棄農地や竹林が増え、新たなまちづくりによる環境の再生が必要です。

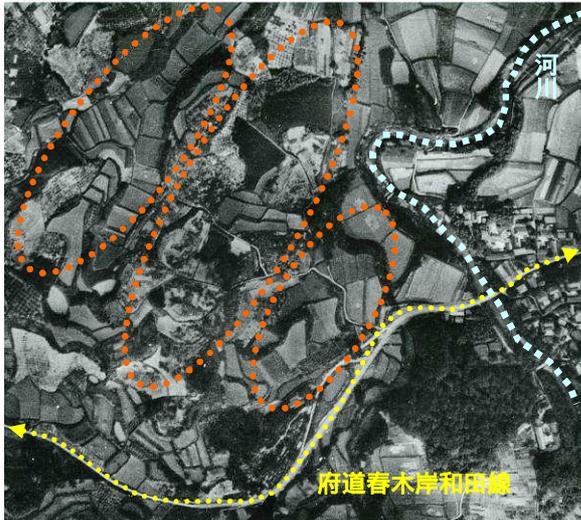


図 昭和 21 年頃の丘陵地区

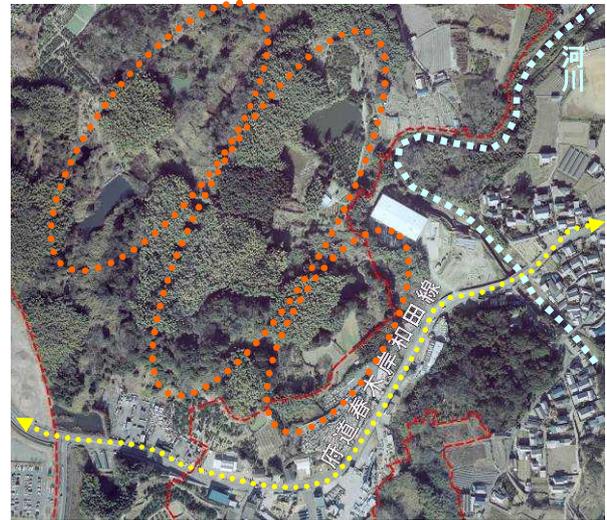


図 現在の丘陵地区

昭和 21 年の航空写真から、丘陵が入り組んだ複雑な地形にあわせ、斜面地は果樹園、谷筋では田畑とし、農業をさかに行っていたことが伺えます。

現在の航空写真と比較すると、かつて田畑や果樹園であったところは、竹林や放棄地に変わりつつあることが伺えます。

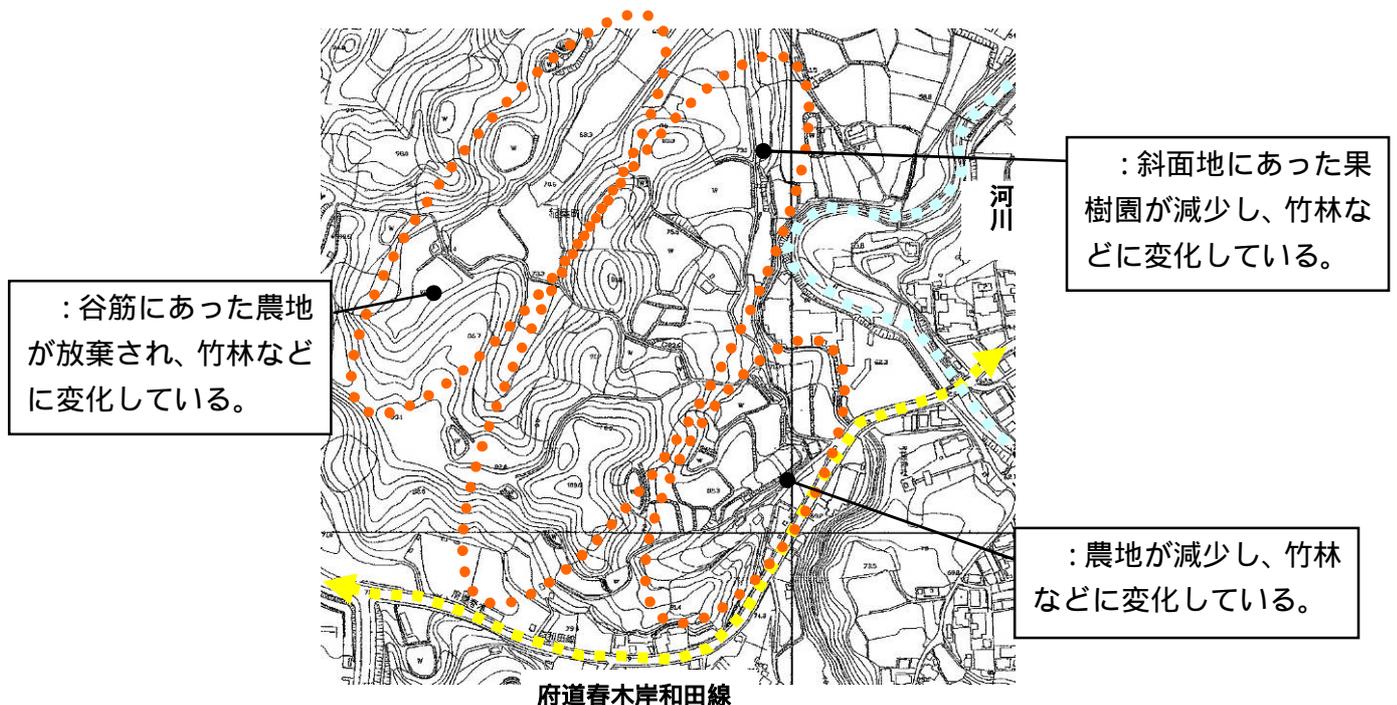


図 過去と現在の航空写真比較

### 植生の状況

岸和田市丘陵地区内において植生調査を行い、耕作地（田・畑）、果樹園、放棄地の分布状況について分析を行いました。昭和初期からは減少していますが、一定のまとまりを持った耕作地や今後、再生の可能性がある放棄地があることが分かりました。

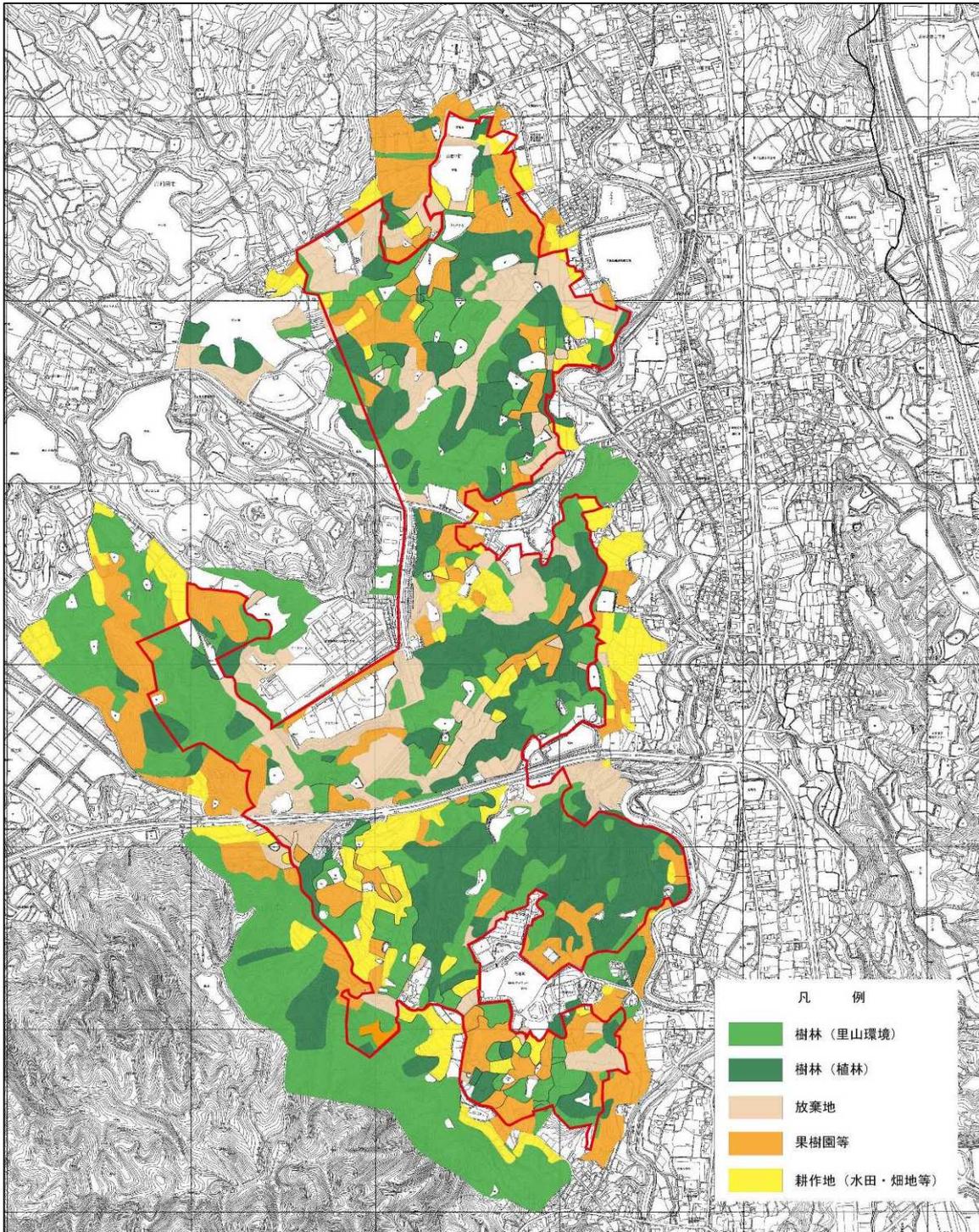


図 植生調査による耕作地等の状況

2010年5月調査

### 水系の状況

地区内の流域は大きく春木川流域と牛滝川流域に別れています。地区内及び地区周辺にはおおよそ 120 箇所のため池が分布しており、そのほとんどは規模が小さい状況です。また、主要なため池は水路や河川によってネットワークされています。また、景観上も重要な要素であるため、活用に向けて検討していく必要があります。

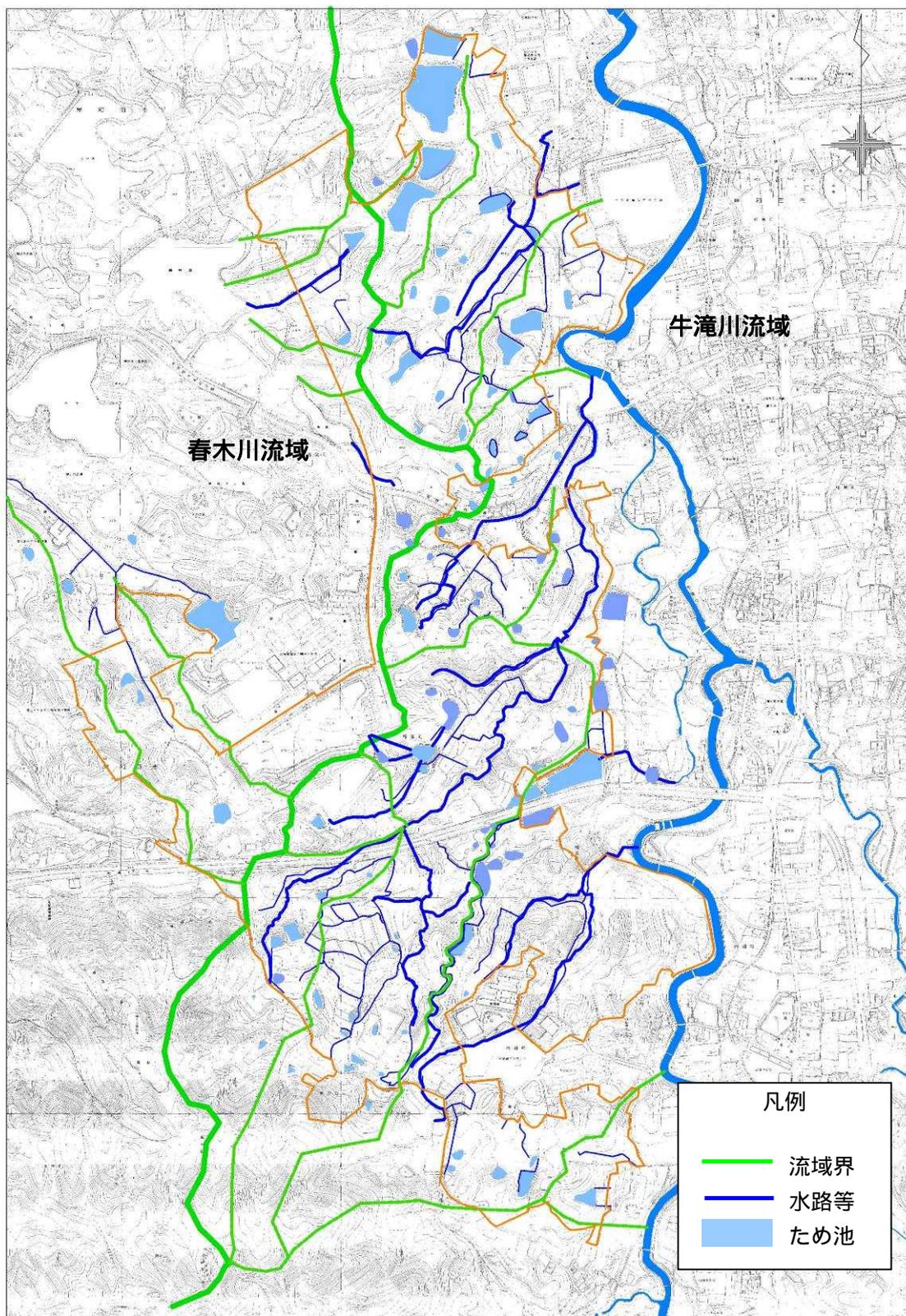


図 ため池や河川・水路の状況