

# 岸和田市 都市計画マスタープラン

～都市計画に関する基本的な方針～

平成 23 年 3 月策定【テーマ別まちづくり編】

## 概要版



KISHIWADA  
KISHIWADA

### 目 次

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 都市計画マスタープランとは           | 1  |
| 将来構想に示す「土地利用の方向性」       | 3  |
| 都市計画マスタープラン【テーマ別まちづくり編】 |    |
| ● 全体像                   | 5  |
| ① 土地利用計画の方針             | 5  |
| ② テーマ別まちづくり方針           | 7  |
| ● 地域像                   | 13 |
| ● まちづくりを支える仕組み          | 19 |

# 都市計画マスタープランとは

「岸和田市まちづくりビジョン 将来構想（第4次岸和田市総合計画 基本構想）」を実現するために、土地利用や基盤整備を中心としたまちづくりの方針を示します。

## ① 目的

平成10年3月に「岸和田市都市計画マスタープラン」を策定し、13年が経過しました。この間、超少子・高齢、人口減少社会の到来、地域経済の変化、環境問題の深刻化、安心・安全に対する意識の高まりなど、わが国や本市を取り巻く社会経済状況は大きく変化しました。

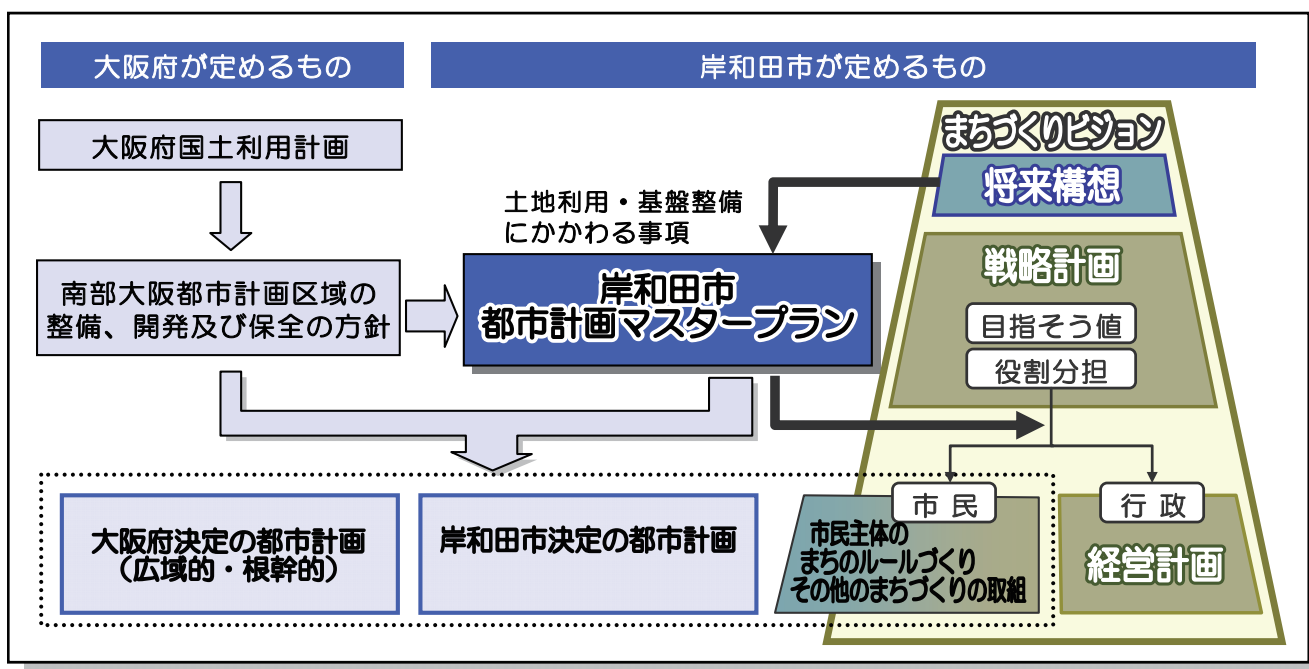
これら社会経済状況の変化を踏まえて平成23年度からスタートする「第4次岸和田市総合計画 基本構想（岸和田市まちづくりビジョン 将来構想※1）」のもと、テーマ別の「岸和田市都市計画マスタープラン」を示し、将来構想を都市空間として具体化していきます。

## ② 位置付けと役割

本市が定める都市計画は、本計画に則すことが求められます。

また、地域でより詳細なまちづくりルールなどを定める際の指針として、都市計画制度によらないまちづくりの取組においても、市民・事業者・行政が共有する「まちづくり指針」としての役割を担います。

このため「まちづくりビジョン 戦略計画※2」を実現するための施策展開の検討にあたって、本計画で示すまちづくりの方針を踏まえつつ、「まちづくりビジョン 経営計画※3」のなかで具体的な事業を明らかにします。



### ● 目標年次

本計画は、「岸和田市まちづくりビジョン 将来構想（以下、将来構想）」と整合を図り、将来のまちの姿を展望しつつ、12年後（平成34年度）にその内容について検証し、社会経済状況等の変化に応じて見直しを行います。

※1：岸和田のまちが将来どのようになればいいのか、「目指すまちの姿」を示す計画です。

※2：目指すまちの姿を実現するための中期的な戦略シナリオとなる計画です。

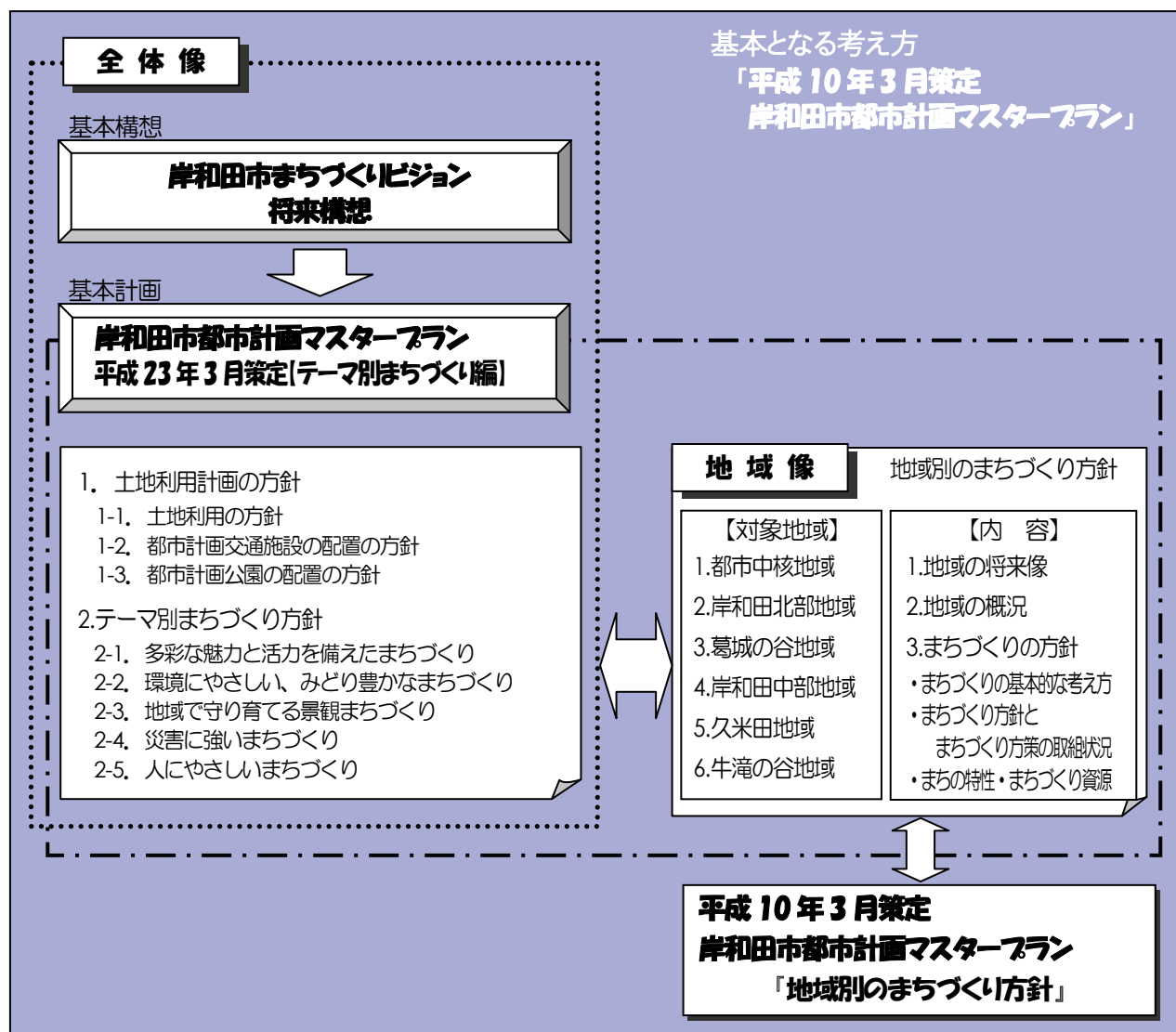
※3：「目指そう値」を達成するための役割分担に基づいて行政が実施する事務事業を示す計画です。

### ③ 計画の構成

本計画は、次に示すように「全体像」と「地域像」で構成します。

「全体像」 将来構想の実現に向けて、都市計画分野を中心としたまちづくりの方針を示します。

「地域像」 6つの地域ごとに都市計画分野を中心としたまちづくりの方針を示します。平成10年3月策定の都市計画マスタープランは、地域ごとの市民の意見を集約したものとして今後も役立てていきます。そして平成23年3月策定の都市計画マスタープランでは、地域ごとのまちづくり方策の取組状況や地域資源を再整理し、今後の地域における市民・事業者主体のまちづくり活動に役立つ資料となるよう整理します。



また、「まちづくりを支える仕組み」では、本計画に基づいてまちづくりを展開していくための仕組みについて示しています。

# 将来構想に示す「土地利用の方向性」

本市の自然・産業・伝統・文化特性により、市域を13の「まちづくりゾーン」に分け、それぞれのゾーンのもつ地域特性に応じたまちづくりの方向性を示します。

この「まちづくりゾーン」は、土地利用を行おうとするときの指針となるもので、市域における公共・民間施設の機能の集中と分担を行い、地域特性を活かした個性豊かな持続性のあるまちづくりを目指します。

## ① 流通・業務ゾーン

木材コンビナート地区、鉄工団地、地蔵浜地区（阪南1区）、岸之浦地区（阪南2区）などを流通・業務ゾーンとして位置付けます。国際流通機能を活かし、工業・業務の活性化を図るとともに、岸之浦地区は新たな業務拠点の形成を進めます。

## ② 交流・集客ゾーン

港緑地区及び岸之浦地区（阪南2区）の一部を交流・集客ゾーンと位置付け、文化交流施設「浪切ホール」を核とする交流・集客拠点として、ウォーターフロント環境を活かしたにぎわいと潤いのある空間形成を図ります。

## ③ 歴史文化ゾーン

岸和田城周辺を歴史文化ゾーンとして位置付け、歴史的遺産の保全・活用により、国内外の人々をひきつける、個性あふれる文化観光の拠点形成を図ります。

## ④ 都市中枢ゾーン

南海岸和田駅周辺を都市中枢ゾーンとして位置付けます。「歴史文化ゾーン」及び「交流・集客ゾーン」と連携した中心市街地の一角として、商業・業務など都市機能の集積を図るとともに、地域福祉を考慮した快適なまちなか居住の環境づくりに配慮し、本市の中枢拠点として、にぎわいの創出を図ります。

## ⑤ 生活文化ゾーン

南海春木駅・JR久米田駅を中心とした周辺一帯を生活文化ゾーンとして位置付け、大規模公園や医療施設が集積した市民の健康・レクリエーション拠点の形成を図ります。

## ⑥ 都市交流ゾーン

JR東岸和田駅周辺を都市交流ゾーンとして位置付け、商業を中心ににぎわいのある都市機能の集積とともに、市民の多様な文化交流拠点の形成を図ります。

## ⑦ 風致ゾーン

焼ノ山・中島池風致地区周辺を風致ゾーンとして位置付け、情趣豊かな景観を保全しながら、良好な住環境の形成を誘導します。

## ⑧ 歴史的風土ゾーン

久米田池・摩湯山古墳周辺を歴史的風土ゾーンと位置付け、歴史的遺産の保全・活用を図ります。

## ⑨ みどりの交流ゾーン

蜻蛉池公園や泉州山手線沿線をみどりの交流ゾーンと位置付けます。広域的な公園拠点とともに、泉州山手線の延伸に応じて、沿道周辺を広域連携軸が担うべき都市機能や地域資源を活かした都市と農業が融合するゾーンとして長期的に整備・形成を図ります。

## ⑩ 里の中枢ゾーン

広域連携軸と地域連携軸の結節点に位置する丘陵地区周辺は、里の中枢ゾーンと位置付けます。地域資源を活かした産業の創出やゆとりある住宅地の形成など、周辺環境と連携・共存したまちづくりを進めます。

## ⑪ 農業振興ゾーン

市街化調整区域内の農業地区周辺は、農業振興ゾーンと位置付け、ため池、水路、農道等をはじめとする農業基盤の整備を進め、都市近郊の立地を活かした収益性の高い農業の推進に努めるとともに、農地を交流空間として活用するなど農業の振興を図ります。

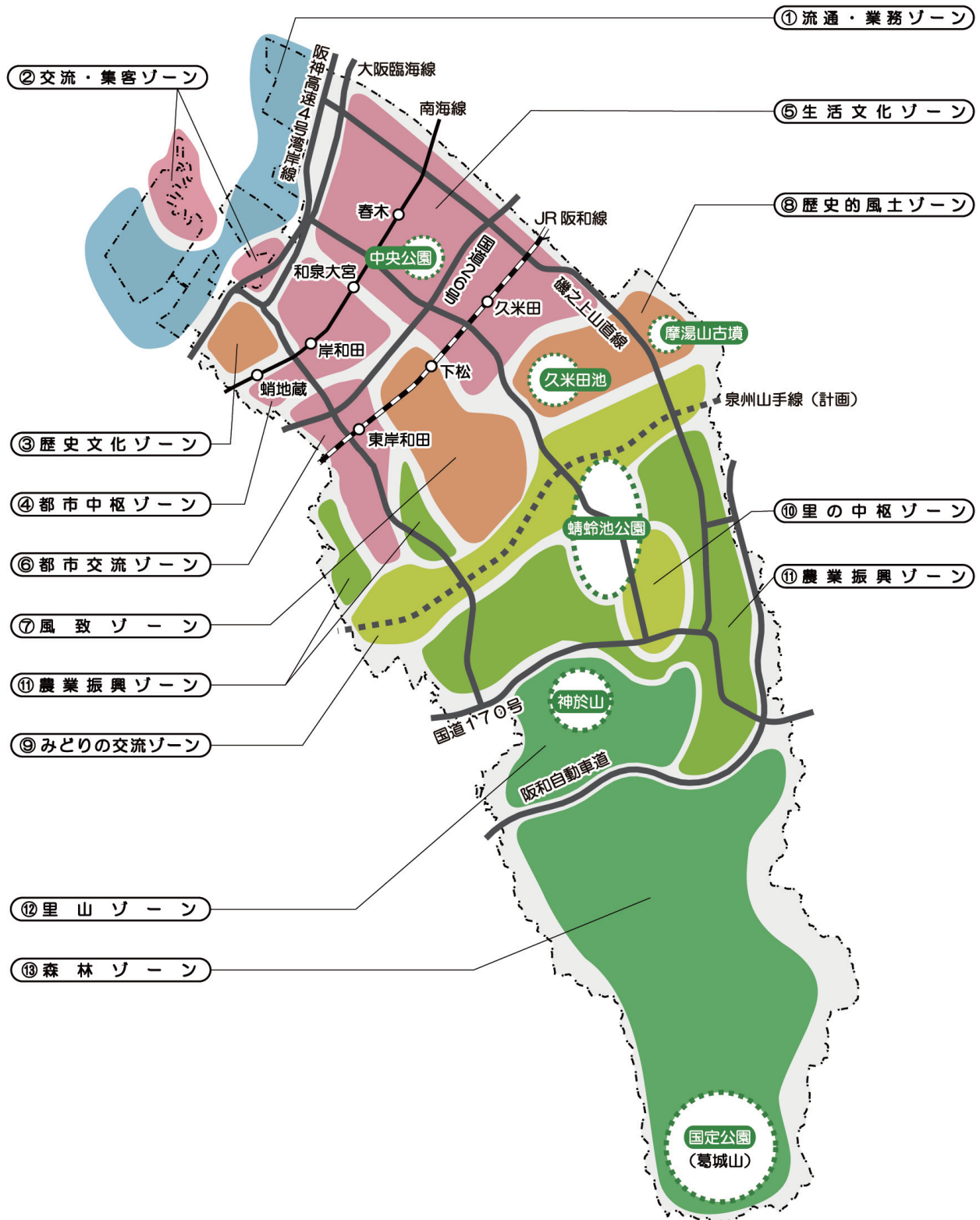


## ⑫ 里山ゾーン

神於山や丘陵部の果樹園周辺を里山ゾーンと位置付け、自然と人の生活が深くかかわりあい形成された里山環境の保全・活用を図ります。

## ⑬ 森林ゾーン

阪和自動車道以南の森林地域を森林ゾーンと位置付け、水源涵養など森林の持つ多様な機能や景観を保全すると共に、自然環境を活かした交流空間としての活用を図ります。



## 1 土地利用計画の方針

将来構想に示す土地利用の方向性（P3～4 参照）を踏まえ、都市計画分野における方針を示します。

### 1-1. 土地利用の方針

効率的な経済活動と良好な住環境の維持・形成を図るため、同じ用途の建物を集約するとともに、互いの環境を尊重しつつ、住宅・店舗・町工場などの複数用途の建物が共存した利便性の高い市街地環境の形成を図るなど、都市計画を中心とした土地利用の方針を示します。

#### (1) 臨海区域

##### 1) 工業・流通業務を主体とする地区の方針

###### ①工業・流通業務地区

**流通・業務ゾーン**は、広域連携軸近辺及び海辺の立地条件を活かし、緑化や景観に配慮した工業拠点として、工業・流通機能の集積を図ります。

##### 2) 商業・業務を主体とする地区の方針

###### ①広域商業業務地区

岸之浦地区の**交流・集客ゾーン**においては、海辺の立地環境を活かした交流・集客機能の集積を図ります。

**交流・集客ゾーン**の港緑地区においては、鉄道駅近辺、広域連携軸沿道の交通利便性と海辺の立地環境を活かし、文化交流・商業・業務機能の集積を図り、**歴史文化ゾーン**及び**都市中枢ゾーン**との相乗効果を高める広域的な交流・集客地の形成を図ります。

地域連携軸を中心に幹線道路沿道は、交通環境や景観、周辺の住環境に配慮しながら、商業・サービス業機能等の誘導を図り、日常生活の利便性を高める土地利用を進めます。

##### 2) 住宅を主体とする地区の方針

###### ①住環境保全地区

**風致ゾーン**や**歴史的風土ゾーン**、**みどりの交流ゾーン**を中心とする丘陵部の低層住宅地は、用途の混在のない低密度な土地利用を誘導するとともに、地域の自然や歴史、文化資源を活かした情趣豊かな景観を保全し、良好な住環境を保全・形成します。

###### ②住宅・産業共存地区

**都市中枢ゾーン**や**都市交流ゾーン**を中心とする鉄道駅近辺は、商業・業務など都市機能の集積を図るとともに、地域福祉を考慮した快適なまちなか居住の形成を目指します。高層住宅については、周辺と調和した環境形成を誘導し、魅力ある住環境を保全・形成します。

**生活文化ゾーン**をはじめとする住宅・産業共存地区では、住宅や町工場、日常の生活を支える商業・サービス業機能が共存する利便性の高い生活環境を形成します。地域の特性に応じた生活環境の保全・形成を図るため、住民による周辺に調和した建物の誘導や緑化等に関するルールづくりを支援します。

**歴史文化ゾーン**は、歴史、文化資源を活かした情緒豊かな景観を保全し、住宅と店舗などの施設が共存した回遊性と滞在機能を備えたまちづくりを目指します。

工場の移転などにより土地利用の変化が見られる地区については、周辺地域への影響に配慮しつつ、用途地域の変更や地区計画の活用などにより、適正な土地利用を誘導します。

#### (2) 都市区域

##### 1) 商業・業務を主体とする地区の方針

###### ①広域商業業務地区

岸和田駅周辺の商店街を中心とする**都市中枢ゾーン**においては、鉄道駅と広域連携軸近辺の立地条件を活かしながら、**歴史文化ゾーン**及び**交流・集客ゾーン**との相乗効果を高める回遊性と滞在機能を備えた商業・業務地を形成します。

**都市中枢ゾーン**や**生活文化ゾーン**、**都市交流ゾーン**をつなぐ広域連携軸の国道 26 号沿道は、交通利便性を活かした沿道型の商業・業務機能の集積を図ります。

###### ②生活商業業務地区

鉄道駅周辺は、日常生活の利便性を高めるため、都市基盤の整備を進め、商業・業務・居住等の都市機能が集積した土地利用を誘導します。



### 3) 農業連携を主体とする地区の方針

#### ①農地を主体とする地区

**農業振興ゾーン**を中心とした農業基盤整備を実施するなど生産性の高い集団農地を形成している地区は、今後とも農地としての保全を図ります。

農地は、市街地内の貴重な緑地空間として、また公害や災害を緩和するなどの機能を積極的に評価し、その保全と活用を図ります。このため、市街化区域内の集団農地については、生産緑地の指定などにより保全を図ります。

#### ②農業との連携を誘導する地区

**みどりの交流ゾーン**の泉州山手線延伸については、長期的な課題として、関係機関との協議・調整に取り組みます。泉州山手線の延伸に応じて、その沿道周辺を広域連携軸が担うべき都市機能や地域資源を活かした都市と農業が融合するエリアとして、長期的に整備・形成を図ります。

将来構想と整合が図られ、周辺の環境と調和した都市的土地利用については開発許可制度及び市街化調整区域における地区計画のガイドライン等により、開発行為の適正な規制・誘導を行います。

### (3) 田園区域

#### 1) 農業振興を主体とする地区の方針

##### ①農地を主体とする地区

**農業振興ゾーン**の田畑や**里山ゾーン**の果樹園など農地を主体とする地区は、都市近郊の農作物生産地として、また貴重な緑地空間としての機能を積極的に評価し、その保全と活用を図ります。

農業基盤整備を実施するなど、生産性の高い集団農地を形成している地区は、今後とも農地としての保全を図ります。

##### ②農地・集落地共存地区

**農業振興ゾーン**及び**里山ゾーン**における集落地は、周辺環境と調和を図り、低密度な土地利用を誘導するとともに、生活環境の改善及び農業用水や河川の水質保全を図るため、地域の実情を踏まえながら生活基盤の整備を進めます。

既存集落地のコミュニティの維持を図るため、周辺の土地利用との調和と環境の保全を原則としつつ、社会情勢や地域特性を総合的に勘案し、市

街化調整区域における地区計画のガイドラインや区域・目的・予定建築物等の用途などを限定した条例等の活用により、開発行為の適切な規制・誘導を行います。

整備済の地域連携軸沿道や広域連携軸の阪和自動車道インターチェンジ付近においては、地域経済の活性化を目的とする施設の立地について、市街化調整区域における地区計画のガイドライン等の活用により、適切な規制・誘導を行います。

#### ③農業との連携を誘導する地区

広域連携軸の国道 170 号と地域連携軸の岸和田中央線の結節点に位置する**里の中核ゾーン**は、隣接する教育機関や自然や農地を活かした地域拠点を形成するため、商業・工業・住宅系用途地域を配置するとともに、地区計画等の活用により、周辺環境と調和したきめ細やかな土地利用の誘導を進めます。

### (4) 山間区域

#### 1) 自然を主体とする地区の方針

##### ①樹林地を主体とする地区

**森林ゾーン**の樹林地は、水源涵養機能を有するとともに、動植物の生息地であり、また個性ある景観形成の重要な要素となることから、本市の貴重な資源として維持・保全します。特に重要な樹林地などについては、国定公園、保安林、近郊緑地保全区域などの活用により、保全を行います。

国定公園や隣接する野外キャンプ場周辺の樹林地の維持・保全、またごみのポイ捨て、不法投棄の防止などにより、自然とふれあう環境の維持・形成を進めます。

##### ②河川沿いの集落地区

**森林ゾーン**の河川沿いは、災害を防止し、安全性を確保していくため、土砂災害の恐れのある地区では、地層・地盤・水脈等の自然的条件を踏まえた対策を講じるとともに、建築物の立地抑制など適正な土地利用の誘導を図ります。

河川周辺地域のごみの不法投棄防止などにより、良好な住環境を保全するとともに、動植物が生息でき、自然とふれあう水辺環境の維持・形成を目指します。

## 1-2. 都市計画交通施設の配置の方針

### (1) 都市計画道路

都市計画道路は骨格となる交通ネットワークを形成することから、自動車交通の円滑化と歩行者等の安全性確保、災害時の緊急輸送道路の確保、バス交通の運行サービスの拡充など、現在及び将来の交通需要に対応するため、広域的な連携を見据えつつ、既存ストックを活用しながら道路の段階構成を検討し、道路網の形成を推進します。

都市計画道路網の変更を行う場合は、各路線の機能を踏まえながら、相互接続するよう配置します。

### (2) 都市計画都市高速鉄道

安全、円滑で環境負荷の少ない交通を実現するため、幹線道路と鉄道の立体交差化のための適正な手法を検討し、必要に応じて都市計画に定めます。

### (3) 都市計画駐車場

駐車施設の附置に関する条例等の規制・誘導手法を適正に運用するとともに、交通結節点である駅周辺地区については、公共交通との連携などを踏まえながら現在及び将来の施設需要を見据え、必要に応じて自動車駐車場・自転車駐車場を都市計画に定めます。

## 1-3. 都市計画公園の配置の方針

### (1) 都市計画公園

都市計画公園は、総合的にみどりの将来像を示す「緑の基本計画」との連携のもと、都市計画の地域制緑地制度（風致地区、生産緑地地区、地区計画等）や、都市計画以外の各種公園・緑地制度の活用を図りつつ、地域の特性と公園の持つ多様な機能を踏まえながら配置します。

都市計画公園の配置計画の変更を行う場合は、各公園の設置目的を踏まえ、地域及び市域全体での機能バランスに配慮した配置とします。

## ② テーマ別まちづくり方針

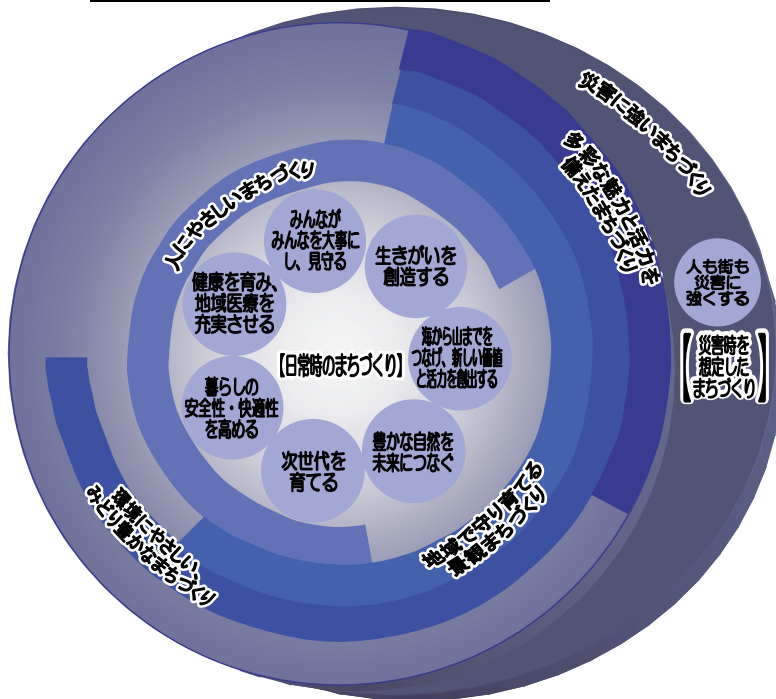
### ● まちづくりテーマの設定

将来構想を実現していくため、都市計画分野を中心とする5つのまちづくりのテーマに着目し、それらの施策の方針を「テーマ別まちづくり方針」として示します。それぞれのまちづくりテーマに対して、土地利用、交通、産業、環境、福祉、住宅施策等さまざまな分野による一体的な施策展開が必要であり、さらに市民・事業者・行政の関わりが重要となります。

### ● 将来構想とまちづくりテーマとの関連性

テーマ別のまちづくりの方針は、将来構想を総括的に踏まえて構成していますが、そのうち基本目標【まちづくり編】とまちづくりテーマとの関連性を下図に示します。

■ 基本目標とまちづくりテーマとの関連性



| 凡 例                         |          |
|-----------------------------|----------|
| まちづくりビジョン<br>将来構想           | 基本目標     |
| 都市計画マスタープラン<br>【テーマ別まちづくり編】 | まちづくりテーマ |



## 2-1. 多彩な魅力と活力を備えたまちづくり

本市は、山から海までの地形と生活文化が生んだ豊富な地域特性のもと、さまざまな産業と交流の場があります。この豊富な資源を活かし、多彩な魅力と活力を備えたまちづくりを進めます。

### 取り組むべき方向性

本市が、都市活力を持ち続けるためには、市内産業の活性化や就業機会の充実、また市内外の人々とのさまざまな交流の活発化が求められます。産業振興・観光振興・農業振興等の施策との一体的な施策展開のもと、多様な分野の産業と多様な交流が展開されるまちを目指します。

そのため、既存産業の振興を図りつつ、大学や企業等の交流連携を促進し、地域資源を活かした新たな取組や産業の育成を図るため、適切な土地利用の規制・誘導、市街地開発事業や地区計画等の活用を通して、拠点の形成・充実と、広域的交通網及び市域内交通網の充実を図ります。

### 【施策体系】

#### (1) 都市型産業の振興と交流のための拠点づくり

- 1) 工業拠点の形成
- 2) 都市拠点の形成
- 3) 地域拠点の形成
- 4) 生活拠点の形成

#### (2) 農林漁業の振興とふれあい環境づくり

- 1) 優良農地の保全と活用
- 2) 樹林地の保全と活用
- 3) 漁業資源の保全と活用

#### (3) 地域資源を活かした観光と交流の環境づくり

- 1) 歴史・伝統資源の保全と活用
- 2) 自然・スポーツ・文化資源の活用

#### (4) 交流と連携を高める交通網づくり

- 1) 広域的交通網づくり
- 2) 交流と回遊性を促進する交通網づくり





## 2-2. 環境にやさしい、みどり豊かなまちづくり

将来にわたって快適な生活環境を維持・形成するため、環境負荷の低減に配慮した暮らしへの転換が求められています。

本市の山から海までの地形が生んだ豊かなみどりと水は、私たちの五感に触れやすさを与えてくれるとともに、二酸化炭素の吸収や生態系保全といった多様な機能があり、生活空間にとって、また地球環境にとって貴重な資源です。

環境への負荷が少ないまちづくりに向けた取組を進め、この貴重な資源を未来へつなぎ、将来にわたって住み続けたいと思うまちづくりを進めます。

### 取り組むべき方向性

環境施策との一体的な施策展開のもと、公共交通網の充実や無秩序な市街地拡大の抑制など、環境負荷の低減に配慮した市街地環境の形成を図ります。

また、農林漁業の振興や緑化の推進に関わる施策との一体的な施策展開のもと、山から海までの地形が生んだ豊かな自然の維持・保全を図ります。

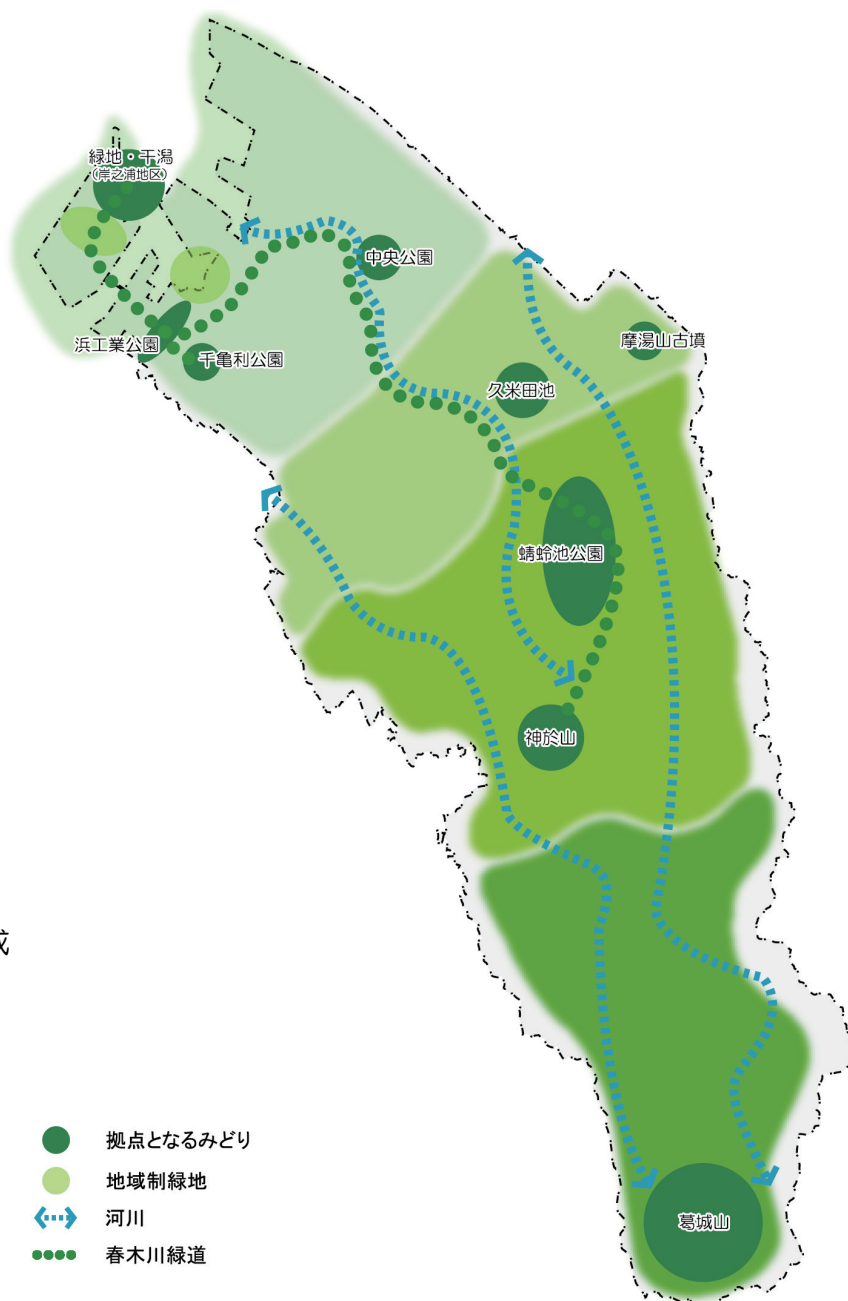
### 【施策体系】

#### (1) 将来にわたって快適な生活環境の確保

- 1) 公共交通と連携したまちづくり
- 2) 快適で環境負荷の低減に配慮した市街地の整備・更新
- 3) 快適な生活環境の維持
  - ①上水道
  - ②下水道
  - ③河川・水路・ため池
  - ④廃棄物処理施設
  - ⑤火葬場・墓園

#### (2) 山から海につながる水とみどりの保全と形成

- 1) 樹林地・農地の保全・活用
- 2) 水環境の保全
- 3) 水とみどりのネットワークの形成
- 4) 多様な動植物の生息環境の維持



景観とは、視覚できる要素のみならず、生活から生み出される文化・歴史が醸し出す雰囲気などを含めたものです。このため、景観形成をまちの表情づくりと捉え、将来構想に掲げる目標の実現と併せて取り組むことにより、個性豊かな、住み続けたいと思うまちづくりを進めます。

眺望や地形を活かした自然景観の保全、地形・歴史・文化など地域の特性を活かしたまちなみの誘導、また個性やにぎわいを演出するまちなみの創出などにより、豊かな表情ある空間の形成を進めます。

- 1) 市民の景観まちづくり  
活動の支援
- 2) 景観要素の保全と  
活用の仕組みづくり



## 2-4.災害に強いまちづくり

市民が安心して住み、社会・経済活動が行えるよう、地震や火災、風水害、土砂災害などの災害が起こった際に被害を最小限に抑えられるまちづくりを進めます。

### 取り組むべき方向性

「地域防災計画」や「住宅・建築物耐震改修促進計画」と連携しながら、災害が起こったときに、大きな被害にならないよう防災性の向上に取り組むとともに、迅速かつ的確な応急・復旧活動が可能な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性の向上

燃えにくい、壊れにくい、避難路・避難場所・避難所が確実に確保されるなど、災害に強いまちづくりを進めます。

#### ● 自然への配慮

自然の持つ多様な機能に配慮し、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。

#### ● 自助・共助・公助の連携

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。

### 【施策体系】

#### (1)防災性の向上

- 1) 火災・震災に強いまちづくり
- 2) 風水害・土砂災害に強いまちづくり

#### (2)防災機能の充実

- 1) 災害時に備えた機能の充実
- 2) 緊急時の情報共有体制の充実

#### (3)防災まちづくり意識の高揚

- 1) 防災まちづくり意識の高揚
- 2) 防災を支える地域コミュニティの形成



浜小学校耐震改修

本計画では、小規模な災害に対する被害を防ぎ、大規模な災害が起こった際には被害を最小限に抑えるまちづくりを「災害に強いまちづくり」とし、そのために求められる機能等を「防災性・防災機能」と表現します。

近年、災害時において発生し得る被害を最小化するための取組について「減災」という言葉が使われるようになりました。しかし一般的には、その被害を最小化する取組が、防災訓練や自主防災組織と表現されています。

このため、本計画では「防災」には被害を防ぐだけでなく、被害を最小限に抑えるという考え方が含まれることを踏まえつつ、「防災性・防災機能」と表現します。



## 2-5.人にやさしいまちづくり

市民がまちに愛着を持って住み続けるために、誰もが社会活動や地域活動に参加し、多彩に活躍できるまちづくりを進めます。

### 取り組むべき方向性

「障害のある人もない人も、高齢者も子どもも、互いに尊重し、支え合いながら、地域でいきいきと明るく豊かにくらしていける社会」の実現に向け、福祉施策等との一体的な施策展開のもと、誰もが活動しやすい都市空間の形成を目指すとともに、地域コミュニティを中心としたまちづくりを推進します。

### 【施策体系】

#### (1)誰もが活動しやすいまちづくり

- 1) 鉄道交通サービスの充実
- 2) バス交通サービスの充実
- 3) 公共交通と連携したまちづくり
- 4) 安心して暮らせるまちづくり
- 5) 誰もが利用しやすい施設の整備
- 6) ユニバーサルデザインに配慮した住宅の供給



地域巡回ローズバス

#### (2)地域で集うまちづくり

- 1) 既存建物の有効活用
- 2) 地域の公園・散策路の充実
- 3) 子どもたちが自然や歴史、スポーツや文化にふれあえる場の充実



ときわ公園

# 1 都市中核地域

## ●地域の将来像

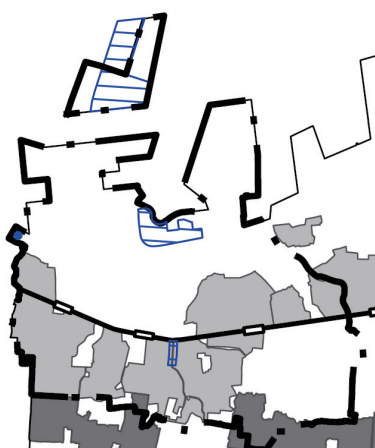
『高度に集積された商業・業務及び集住機能の特徴とするまちづくり』

## ●地域の概況

### 1) 位置



### 3) 市街地開発事業・地区計画、 ほ場整備等の状況



| 凡 例 |           |
|-----|-----------|
|     | 耕地整理      |
|     | 土地地区画整理事業 |
|     | 地区計画      |
|     | 建築協定      |
|     | ほ場整備      |

### 4) 地域の特徴

岸和田駅を中心に商業・業務系の土地利用が広がり、特に海側は駅前通り商店街をはじめ、多くの商店街が形成されています。近年は、岸和田駅周辺を中心に医療系サービス業務が多く見られるようになり、港緑地区では商業・集客施設の立地が進み、にぎわいを見せています。

臨海部の埋立地は主に工業・流通業務系の土地利用が図られています。産業拠点として埋立事業を進めている岸之浦地区では平成 19 年度からは岸和田市貝塚市クリーンセンターが稼動し、平成 20 年度からは企業立地が始まりました。

### 2) 区域区分・用途地域の状況

| 都市中核地域内  | 面積割合  |
|----------|-------|
| 市街化区域    | 100%  |
| 工業系用途地域  | 12.7% |
| 商業系用途地域  | 10.8% |
| 住工混在用途地域 | 25.7% |
| 住居系用途地域  | 50.8% |
| 市街化調整区域  | 0%    |

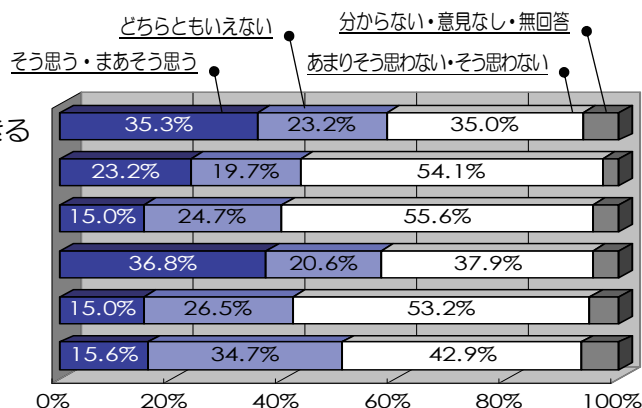
### 5) 人口動向

|                          | 市域全体    | 都市中核地域 |       |        |       |        |       |        |
|--------------------------|---------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
|                          |         |        | 中央    | 城内     | 浜     | 朝陽     | 東光    | 大宮     |
| 人口                       | 201,038 | 51,591 | 3,575 | 11,453 | 4,552 | 11,792 | 8,813 | 11,406 |
| 人口増減率(%)<br>(H11.4.1 比較) | +1.5    | △1.0   | △7.1  | △1.1   | △3.3  | △2.4   | +11.0 | △4.6   |
| 3 世代別人口割合 (%)            |         |        |       |        |       |        |       |        |
| 0～14 歳                   | 15.3    | 14.5   | 11.8  | 15.6   | 14.0  | 14.2   | 16.1  | 13.7   |
| 15～64 歳                  | 63.3    | 62.3   | 60.8  | 63.0   | 58.6  | 62.7   | 62.3  | 63.2   |
| 65 歳以上                   | 21.4    | 23.2   | 27.4  | 21.5   | 27.4  | 23.2   | 21.6  | 23.1   |

(H22.4.1 住民基本台帳による)

### 6) 市民意識調査結果

車や公共交通機関を利用してスムーズに移動できる  
安心して歩道を通行することができる  
鉄道駅周辺の市街地に活気がある  
心安らぐ公園や親水空間などが身近にある  
秩序があり、美しい街並みが形成されている  
景観がよく保全されている



(H22 年度実施 市民意識調査による)

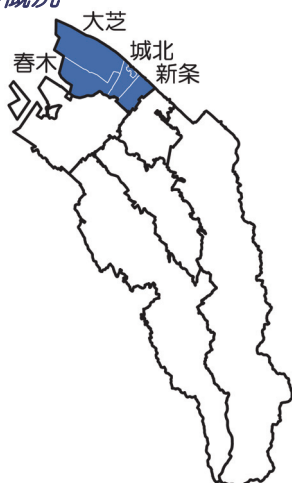
## ② 岸和田北部地域

### ●地域の将来像

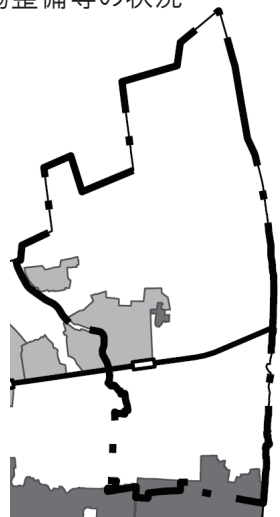
『出会い、ふれあい、賑わいのある市の玄関口としてのまちづくり』

### ●地域の概況

#### 1) 位置



#### 3) 市街地開発事業・地区計画、 ほ場整備等の状況



| 凡 例 |          |
|-----|----------|
|     | 耕地整理     |
|     | 土地区画整理事業 |
|     | 地区計画     |
|     | 建築協定     |
|     | ほ場整備     |

#### 4) 地域の特徴

春木駅周辺には商店街が形成されており、その近くに大規模な商業施設が立地し、隣接する競輪場と併せて地域でのにぎわいをみせています。

臨海部の埋立地は、木材コンビナートが府内有数の木材産業基地として大きな役割を果たしてきましたが、近年の木材需要や荷役形態の変化に伴い取扱量が減少しています。

また南海線より海側は、漁村集落をはじめとする古くから形成された住宅地が広がり、山側では、府営住宅などの公営住宅が多いのが特徴です。

#### 2) 区域区分・用途地域の状況

| 岸和田北部地域内 | 面積割合  |
|----------|-------|
| 市街化区域    | 100%  |
| 工業系用途地域  | 11.7% |
| 商業系用途地域  | 0.9%  |
| 住工混在用途地域 | 23.6% |
| 住居系用途地域  | 63.7% |
| 市街化調整区域  | 0%    |

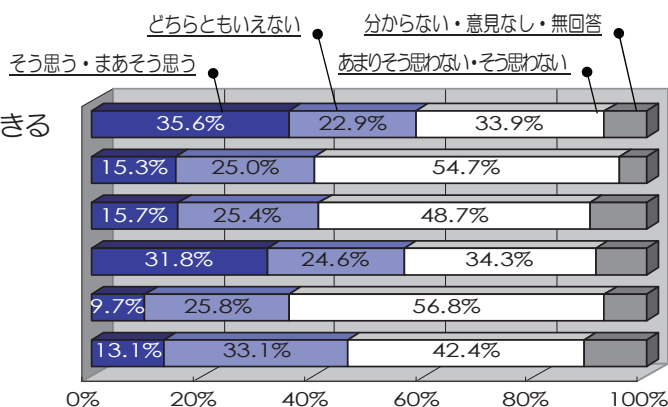
#### 5) 人口動向

|                          | 市域全体    | 岸和田北部地域 |       |        |       |       |
|--------------------------|---------|---------|-------|--------|-------|-------|
|                          |         |         | 春木    | 大芝     | 城北    | 新条    |
| 人口                       | 201,038 | 38,799  | 8,814 | 12,107 | 8,040 | 9,838 |
| 人口増減率(%)<br>(H11.4.1 比較) | +1.5    | △0.9    | △11.7 | △0.1   | △8.3  | +18.6 |
| 3世代別人口割合(%)              |         |         |       |        |       |       |
| 0～14歳                    | 15.3    | 14.5    | 12.9  | 14.3   | 13.3  | 17.3  |
| 15～64歳                   | 63.3    | 62.3    | 61.3  | 65.3   | 61.6  | 60.2  |
| 65歳以上                    | 21.4    | 23.2    | 25.8  | 20.5   | 25.1  | 22.5  |

(H22.4.1 住民基本台帳による)

#### 6) 市民意識調査結果

車や公共交通機関を利用してスムーズに移動できる  
安心して歩道を通行することができる  
鉄道駅周辺の市街地に活気がある  
心安らぐ公園や親水空間などが身近にある  
秩序があり、美しい街並みが形成されている  
景観がよく保全されている



(H22年度実施 市民意識調査による)



### ③ 葛城の谷地域

#### ●地域の将来像

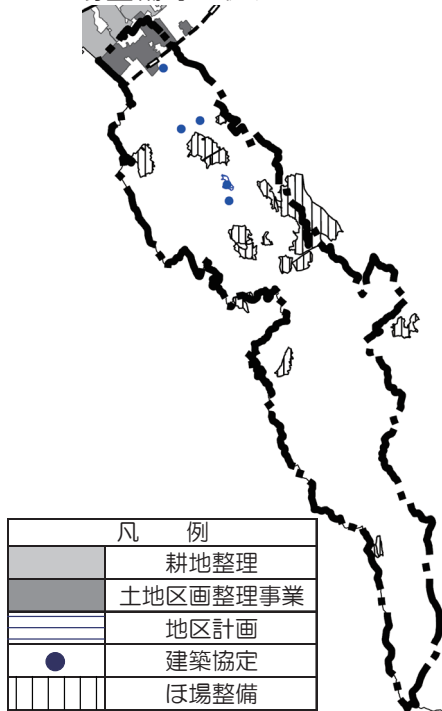
『豊かな自然環境と魅力あふれる都市機能が共存する暮らしやすいまちづくり』

#### ●地域の概況

##### 1) 位置



##### 3) 市街地開発事業・地区計画、 ほ場整備等の状況



##### 4) 地域の特徴

地形は、山間部、丘陵部、平地部と変化に富んでおり、それぞれが特徴ある環境を形成しています。

山間部は、自然豊かな樹林地が広がっています。

丘陵部は良好な住宅地、谷沿いには旧集落及び農地が広がり、ほ場整備などの農業生産基盤整備が行われています。

平地部では、平成 15 年度から東岸和田駅を中心とする鉄道高架化事業が、平成 18 年度からは東岸和田駅東側の整備事業が始まり、商業・居住・公共公益サービス機能を備えた地域拠点の形成に向け整備が行われています。

##### 2) 区域区分・用途地域の状況

| 葛城の谷地域内  | 面積割合  |
|----------|-------|
| 市街化区域    | 18.7% |
| 工業系用途地域  | 0%    |
| 商業系用途地域  | 1.2%  |
| 住工混在用途地域 | 1.2%  |
| 住居系用途地域  | 16.3% |
| 市街化調整区域  | 81.3% |

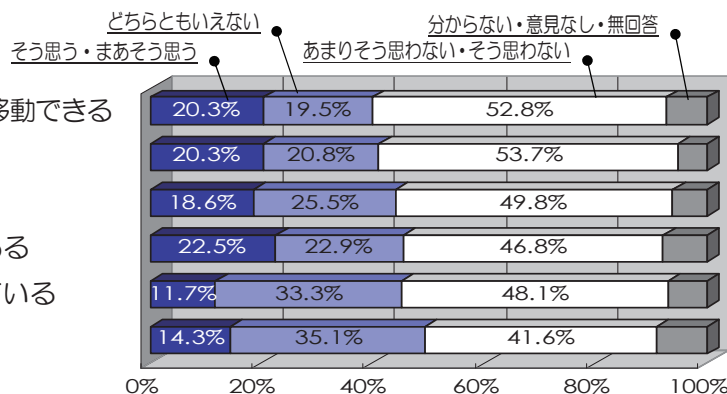
##### 5) 人口動向

|                          | 市域全体    | 葛城の谷地域 | 旭      | 太田     | 天神山   | 修斉    | 東葛城   |
|--------------------------|---------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 人口                       | 201,038 | 34,973 | 12,806 | 11,858 | 4,155 | 4,449 | 1,705 |
| 人口増減率(%)<br>(H11.4.1 比較) | +1.5    | +1.6   | +15.2  | +1.7   | △16.7 | △5.7  | △12.7 |
| 3 世代別人口割合 (%)            |         |        |        |        |       |       |       |
| 0～14 歳                   | 15.3    | 15.8   | 17.8   | 15.0   | 15.4  | 13.4  | 12.6  |
| 15～64 歳                  | 63.3    | 66.1   | 67.2   | 67.2   | 67.9  | 60.9  | 58.9  |
| 65 歳以上                   | 21.4    | 18.1   | 14.9   | 17.7   | 16.7  | 25.8  | 28.6  |

(H22.4.1 住民基本台帳による)

##### 6) 市民意識調査結果

車や公共交通機関を利用してスムーズに移動できる  
安心して歩道を通行することができる  
鉄道駅周辺の市街地に活気がある  
心安らぐ公園や親水空間などが身近にある  
秩序があり、美しい街並みが形成されている  
景観がよく保全されている



(H22 年度実施 市民意識調査による)

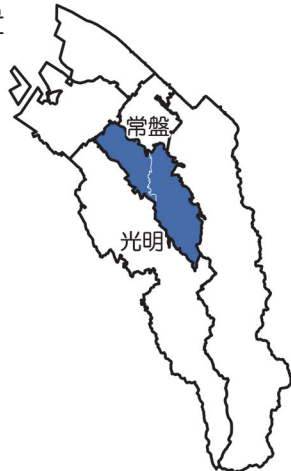
## 4 岸和田中部地域

### ●地域の将来像

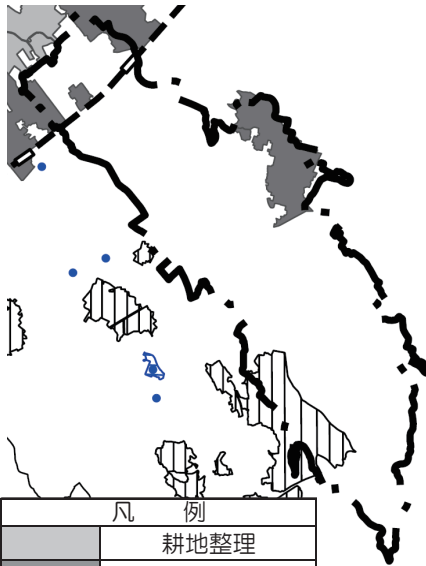
『良好な住環境の保全と、緑と水辺空間を活かしたまちづくり』

### ●地域の概況

#### 1) 位置



#### 3) 市街地開発事業・地区計画、 ほ場整備等の状況



#### 4) 地域の特徴

国道 26 号から JR 阪和線にかけては住宅と工場が混在する市街地を形成し、平成 15 年度から JR 阪和線高架化事業が行われています。

丘陵部は、計画的に開発された戸建て住宅とため池群が良好な住環境を形成しています。また平成 7 年度より実施されている尾生・久米田土地区画整理事業区域内は、道路や公園の整備と併せ、住宅を中心とした建築物の建設が進んでいます。

府道春木岸和田線沿いは、旧集落と農地が広がっています。

地域の南東部には、府の広域公園である蜻蛉池公園の整備が進み、休日にはにぎわいをみせています。

#### 2) 区域区分・用途地域の状況

| 岸和田中部地域内 | 面積割合  |
|----------|-------|
| 市街化区域    | 49.1% |
| 工業系用途地域  | 0%    |
| 商業系用途地域  | 0.3%  |
| 住工混在用途地域 | 8.3%  |
| 住居系用途地域  | 40.5% |
| 市街化調整区域  | 50.9% |

| 凡 例      |
|----------|
| 耕地整理     |
| 土地区画整理事業 |
| 地区計画     |
| 建築協定     |
| ほ場整備     |

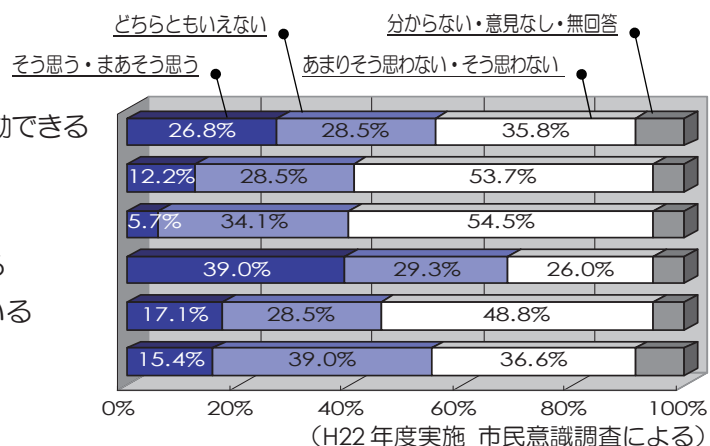
#### 5) 人口動向

|                      | 市域全体    | 岸和田中部地域 | 常盤     | 光明    |
|----------------------|---------|---------|--------|-------|
| 人口                   | 201,038 | 19,884  | 13,522 | 6,362 |
| H11.4.1 からの人口増減率 (%) | +1.5    | +14.6   | +7.8   | +32.4 |
| 3 世代別人口割合 (%)        |         |         |        |       |
| 0～14 歳               | 15.3    | 16.6    | 16.3   | 17.2  |
| 15～64 歳              | 63.3    | 63.9    | 63.7   | 64.1  |
| 65 歳以上               | 21.4    | 19.6    | 20.0   | 18.7  |

(H22.4.1 住民基本台帳による)

#### 6) 市民意識調査結果

車や公共交通機関を利用してスムーズに移動できる  
安心して歩道を通行することができる  
鉄道駅周辺の市街地に活気がある  
心安らぐ公園や親水空間などが身近にある  
秩序があり、美しい街並みが形成されている  
景観がよく保全されている



## ⑤ 久米田地域

### ●地域の将来像

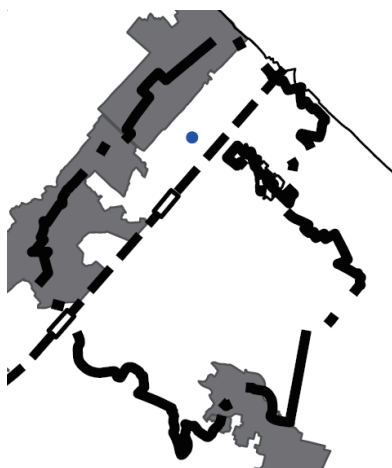
『商工業の活性化を図り、豊富な歴史資源を活かしたバランスのとれた自立型のまちづくり』

### ●地域の概況

#### 1) 位置



#### 3) 市街地開発事業・地区計画、 ほ場整備等の状況



#### 4) 地域の特徴

国道 26 号から JR 阪和線にかけてのほとんどで土地区画整理事業が実施されており、都市基盤の整った市街地を形成しています。

JR 阪和線より山側は住宅地が中心となっていますが、磯之上山直線の沿道周辺には工場やロードサイド型店舗が立地しています。

地域の南部には久米田池や久米田寺、貝吹山古墳をはじめとする古墳群などの文化財が豊富にあり、歴史や自然と調和した市街地が形成されています。

#### 2) 区域区分・用途地域の状況

| 久米田地域内   | 面積割合  |
|----------|-------|
| 市街化区域    | 100%  |
| 工業系用途地域  | 0%    |
| 商業系用途地域  | 2.7%  |
| 住工混在用途地域 | 13.8% |
| 住居系用途地域  | 83.5% |
| 市街化調整区域  | 0%    |

| 凡 例      |
|----------|
| 耕地整理     |
| 土地区画整理事業 |
| 地区計画     |
| 建築協定     |
| ほ場整備     |

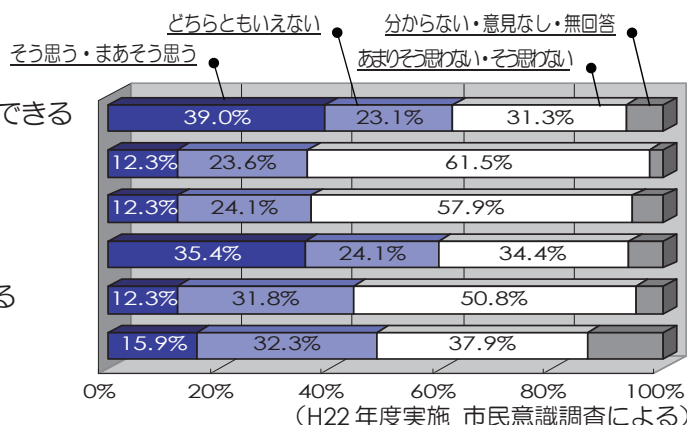
#### 5) 人口動向

|                           | 市域全体    | 久米田地域  | 八木北   | 八木    | 八木南    |
|---------------------------|---------|--------|-------|-------|--------|
| 人口                        | 201,038 | 28,791 | 7,536 | 8,812 | 12,443 |
| 人口増減率 (%)<br>(H11.4.1 比較) | +1.5    | +4.9   | +9.1  | +10.9 | △1.3   |
| 3 世代別人口割合 (%)             |         |        |       |       |        |
| 0～14 歳                    | 15.3    | 16.2   | 15.7  | 17.2  | 15.8   |
| 15～64 歳                   | 63.3    | 64.0   | 63.6  | 63.4  | 64.6   |
| 65 歳以上                    | 21.4    | 19.8   | 20.7  | 19.3  | 19.7   |

(H22.4.1 住民基本台帳による)

#### 6) 市民意識調査結果

車や公共交通機関を利用してスムーズに移動できる  
安心して歩道を通行することができる  
鉄道駅周辺の市街地に活気がある  
心安らぐ公園や親水空間などが身近にある  
秩序があり、美しい街並みが形成されている  
景観がよく保全されている





## ⑥ 牛滝の谷地域

### ●地域の将来像

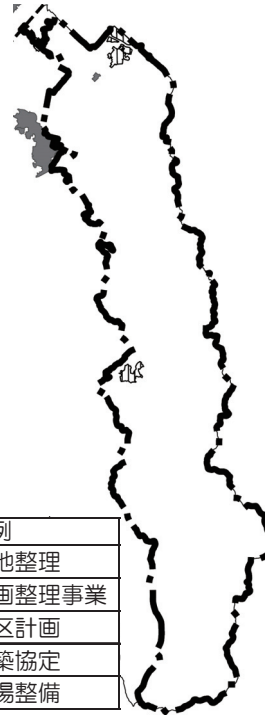
『歴史・自然に見守られた豊かな住環境と個性ある地場産業が調和するまちづくり』

### ●地域の概況

#### 1) 位置



#### 3) 市街地開発事業・地区計画、 ほ場整備等の状況



#### 4) 地域の特徴

地形は山間部から平地部へと変化に富んでおり、山間部は樹林地が広がり豊かな自然環境を形成し、丘陵部は集落と農地が広がり、平地部は住宅地や幹線道路沿いに商工業施設が立地する市街地を形成しています。

摩湯山古墳や山岳修験寺院が点在し、最奥部には大威徳寺があります。

平成11年度には、四季を通じて憩える施設として、宿泊・温泉・キャンプ場機能を備えた森やかの郷がオープンし、地域の新たな観光拠点としてにぎわいを見せています。

#### 2) 区域区分・用途地域の状況

| 牛滝の谷地域内  | 面積割合  |
|----------|-------|
| 市街化区域    | 14.7% |
| 工業系用途地域  | 0%    |
| 商業系用途地域  | 0%    |
| 住工混在用途地域 | 1.0%  |
| 住居系用途地域  | 13.7% |
| 市街化調整区域  | 85.3% |

| 凡 例 |          |
|-----|----------|
|     | 耕地整理     |
|     | 土地区画整理事業 |
|     | 地区計画     |
|     | 建築協定     |
|     | ほ場整備     |

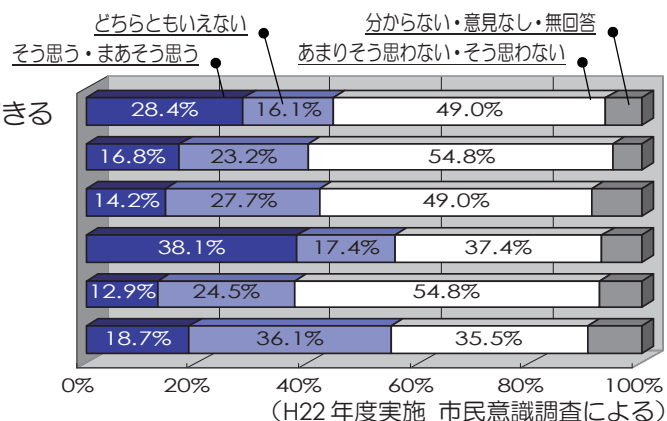
#### 5) 人口動向

|                          | 市域全体    | 牛滝の谷地域 |        |       |       |       |
|--------------------------|---------|--------|--------|-------|-------|-------|
|                          |         |        | 山直北    | 城東    | 山直南   | 山滝    |
| 人口                       | 201,038 | 27,000 | 14,309 | 5,630 | 4,763 | 2,298 |
| 人口増減率(%)<br>(H11.4.1 比較) | +1.5    | △1.8   | +2.7   | △1.3  | △10.7 | △9.4  |
| 3世代別人口割合(%)              |         |        |        |       |       |       |
| 0～14歳                    | 15.3    | 15.2   | 16.6   | 14.9  | 12.8  | 12.1  |
| 15～64歳                   | 63.3    | 61.9   | 63.7   | 57.7  | 61.5  | 61.8  |
| 65歳以上                    | 21.4    | 22.9   | 19.7   | 27.4  | 25.7  | 26.0  |

(H22.4.1 住民基本台帳による)

#### 6) 市民意識調査結果

車や公共交通機関を利用してスムーズに移動できる  
安心して歩道を通行することができる  
鉄道駅周辺の市街地に活気がある  
心安らぐ公園や親水空間などが身近にある  
秩序があり、美しい街並みが形成されている  
景観がよく保全されている



## 1-1. まちづくりの場面に応じた「協働」

### 1) 事業の段階を通じた協働

まちづくりには、「構想・計画」、「事業等の実施」、「維持・管理・運営」、「評価・改善」という事業の段階があります。「事業等の実施」段階には、基盤整備のみならず、まちづくりルールの策定も含まれます。また、「維持・管理・運営」段階には、施設の清掃や緑化、イベントの実施など地域で親しまれる施設に向けた取組があります。

地域の状況に応じて、まちづくりのサイクルは異なりますが、各段階において協働の取組を行います。

### 2) 対象の広がりに応じた協働

区域区分（線引き）や近隣市町を連絡する幹線道路など、まちの骨格を形成し広域的な影響をもつ都市計画については、より総合的・長期的な視点から調整していく必要があるため、行政の主体性と責任が強く求められます。そのため、本計画に示すまちづくりの方針を踏まえつつ、行政から十分な情報提供と幅広い意見交換のもと、具体的な取組を進めます。

地区計画や生活道路など、地域的な課題や地域的な特性を活かしたまちづくりに対応する都市計画については、地域住民の自主的な係わりが特に重要です。行政は、地域の自主的な活動への支援や、本計画に基づき全市的な観点から方向性の調整を行います。

## 1-2. まちづくりにおける「協働」の仕組みの充実

### 1) 市民と行政の情報共有

地域の住民などによる自主的な活動の芽を育むため、まちづくり制度に関する情報提供に努めます。知りたい時に情報をすぐに見ることができる利点を活かし、IT 技術を活用した情報提供を行うと共に、地区や団体、学校などに出向いてお話しする「出前講座」の充実を図ります。

### 2) 市民同士のネットワーク促進

地域の課題解決に向けて、地域内の住民による連携・協力はもちろんのこと、異なる地域・異なる団体等が連携・協力して取り組むことが問題の解決につながる場合があります。

このため、本市におけるさまざまな『情報交流の場』の活用を広めます。

### 3) 市民主体のまちづくりの推進

地域におけるまちづくりルールを定めるなど、地域の住民などによる自主的な取組を支援します。その際、段階的な建物更新など継続的な展開を視野に入れて、市民・事業者・行政が協働でまちづくりを進めます。

### 4) 行政の取組の総合化

将来構想の実現に向けて、土地利用、交通、産業、環境、福祉、住宅施策などさまざまな分野による一体的なまちづくりを推進するために、関係部局が本計画に示すまちづくり方針を踏まえつつ、施策展開を行います。

さまざま分野の施策を効率的・効果的に推進するためには、行政の関係部局間での連携・協力を一層強め、地域ごとの課題やまちづくり目標に応じた推進体制づくり並びに職員育成が重要となります。

【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)

<http://www.city.kishiwada.osaka.jp/>

【編集】まちづくり推進部 都市計画課