

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



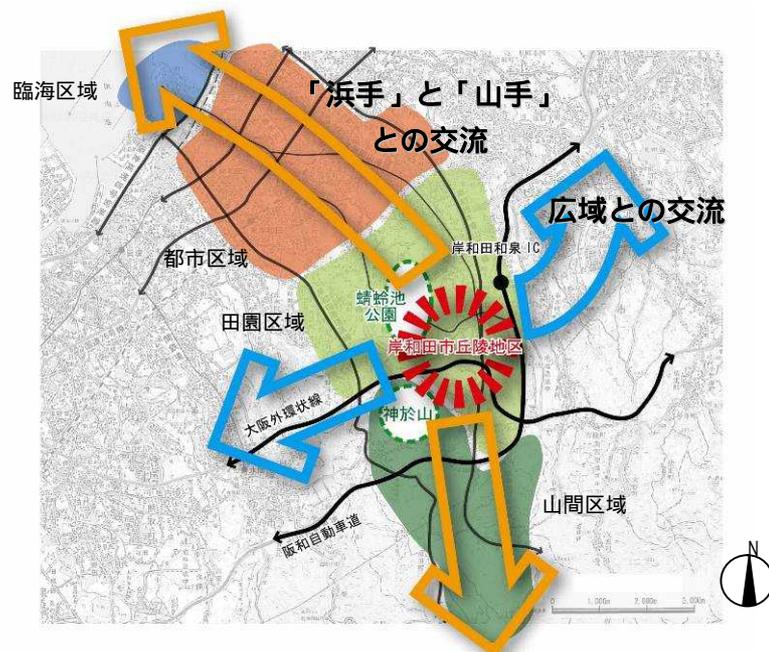
基本コンセプト：『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』

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

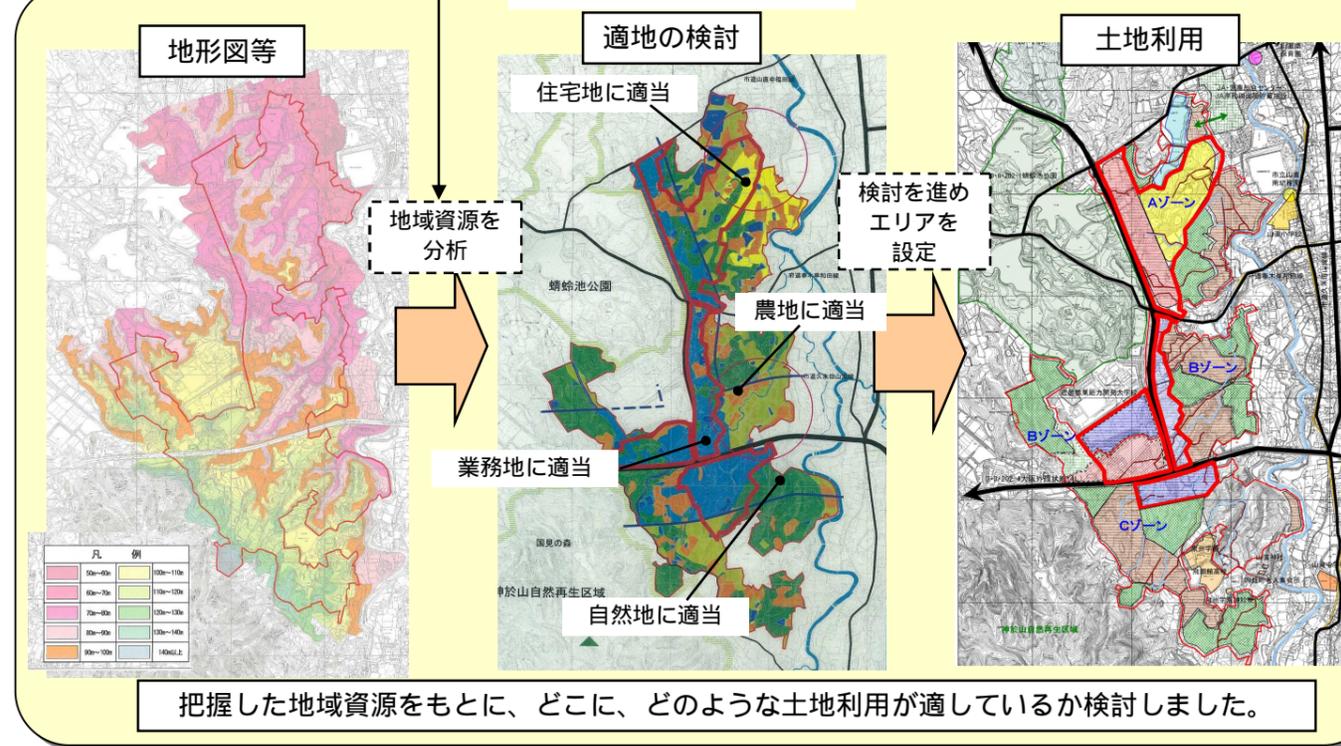
意向把握

- ・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

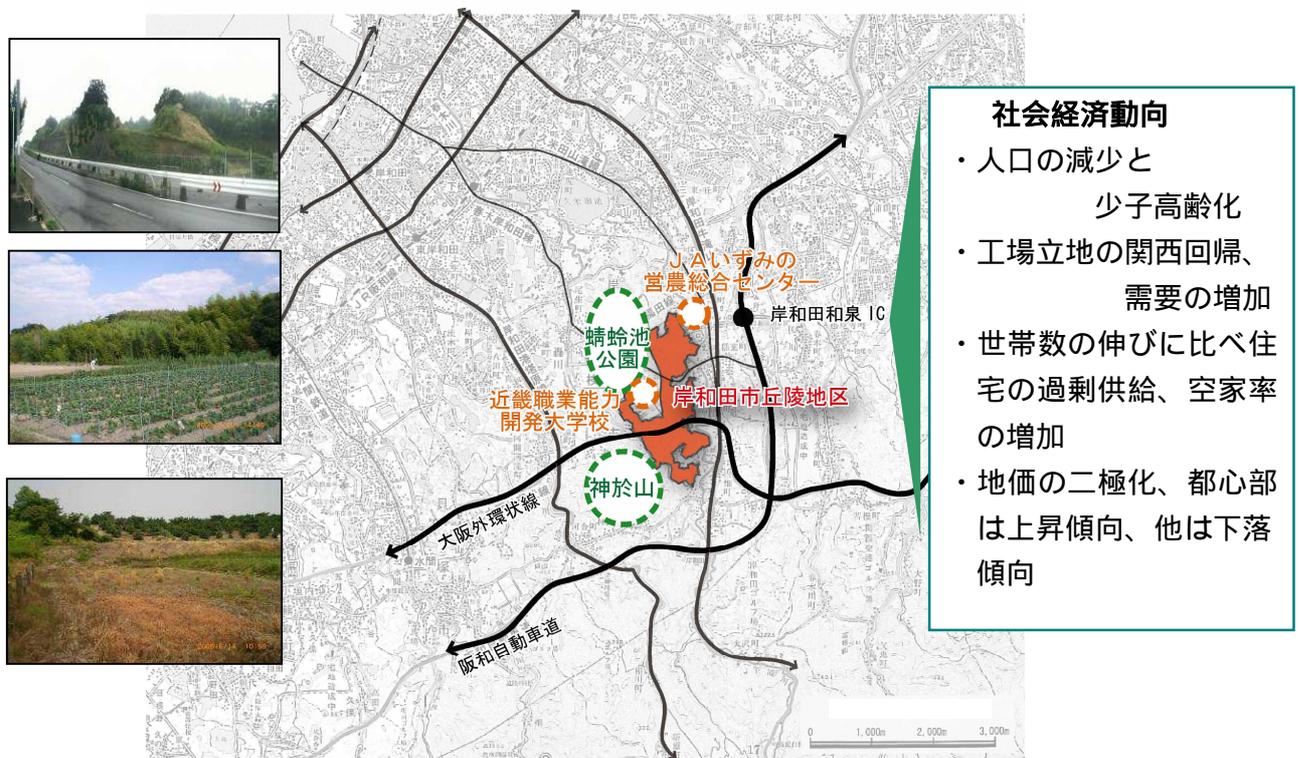
5. 実現化に向けた検討
- ・まちのデザイン
 - ・土地活用
 - ・土地交換
 - ・環境への配慮
 - ・まちづくり組織の設立

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。

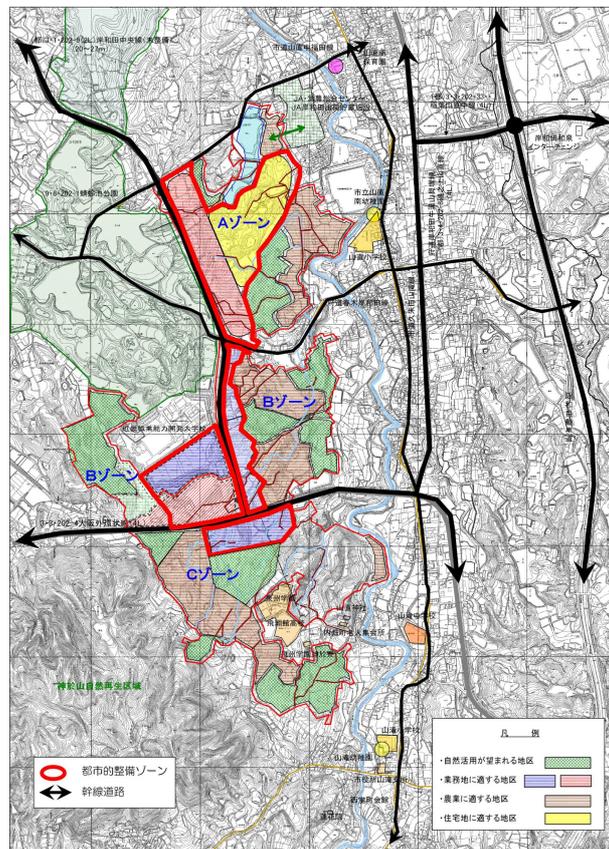
開発方針 農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供



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

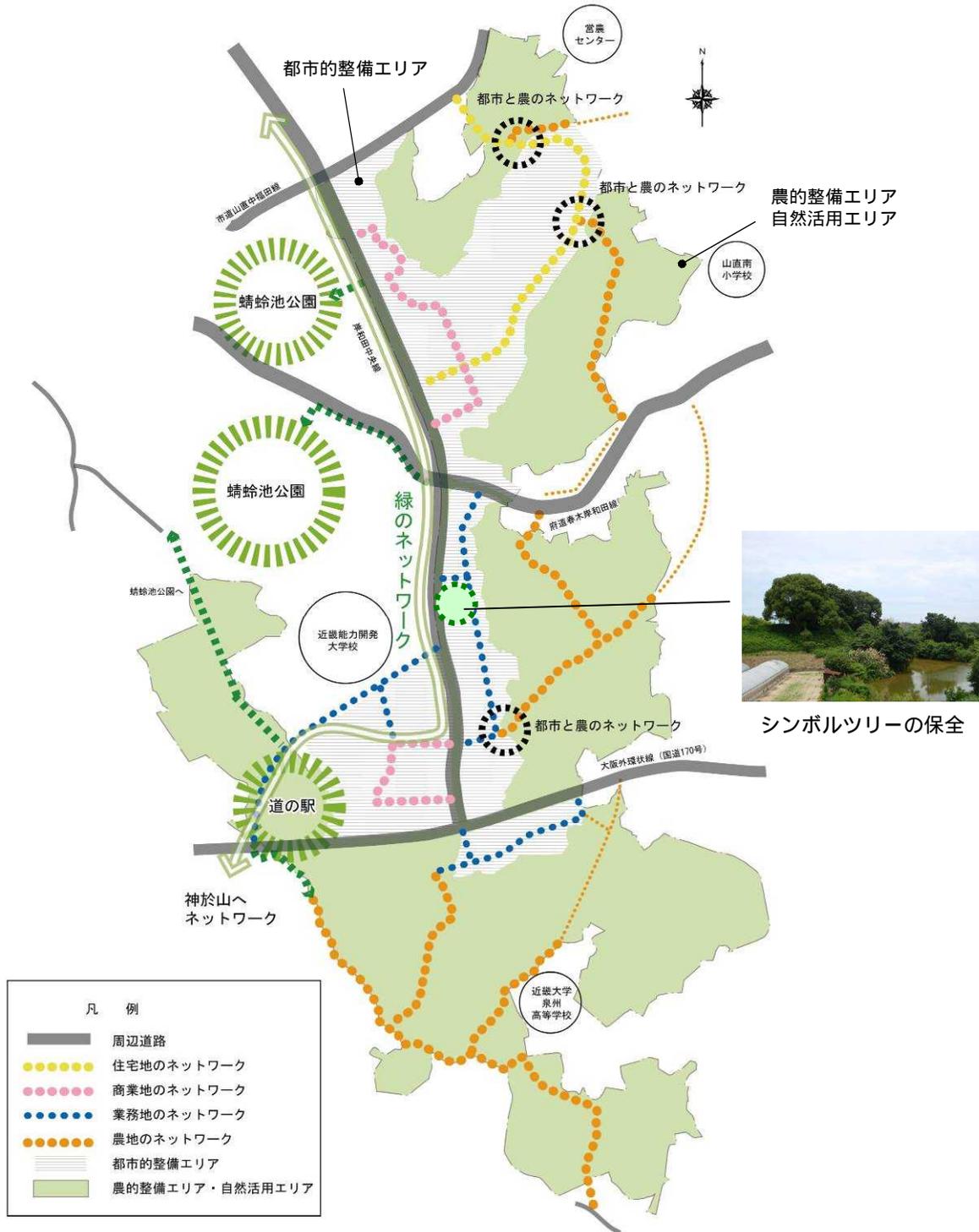


開発方針 地域資源と有機的に連携できる企業の誘致



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。



シンボルツリーの保全

図 都市と農の複合を促すネットワーク