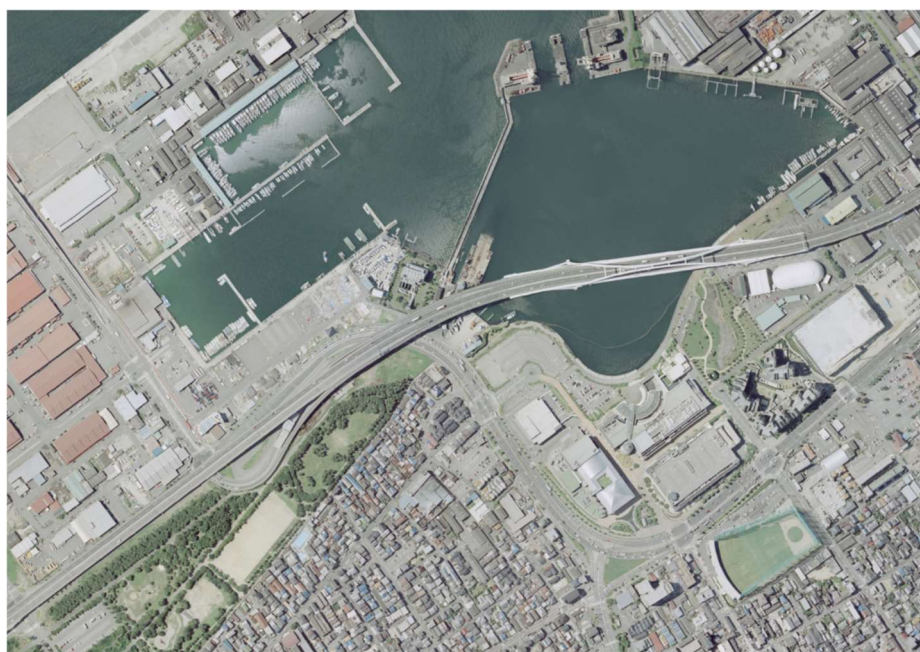


# 岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想

(令和4年3月改定版 (Ver.2))



令和4年3月

岸和田市

# 岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想

## 目 次

はじめに	1
1. 岸和田市臨海部の経過と現状	2
1) 沿革	
2) 近年の動向	
3) 社会経済情勢の変化	
4) 岸和田旧港地区周辺の資源	
5) 魅力づくり構想の必要性	
2. 構想の位置付け	13
1) 上位計画・関連計画	
2) 各計画との関係	
3. 岸和田旧港地区周辺魅力づくり構想の方向性	16
1) 岸和田旧港地区周辺の抱える課題と方針	
2) 魅力づくり構想の目指すべき姿	
3) 魅力づくり構想の「基本」コンセプト	
4. 整備イメージ図（ゾーニング）	18
5. 重点プロジェクト	20
1) 阪南1区北東部地区	
2) 岸和田旧港地区	
6. 構想の推進にあたって	21
7. 参考資料	22
1) 岸和田旧港地区地区計画	

はじめに

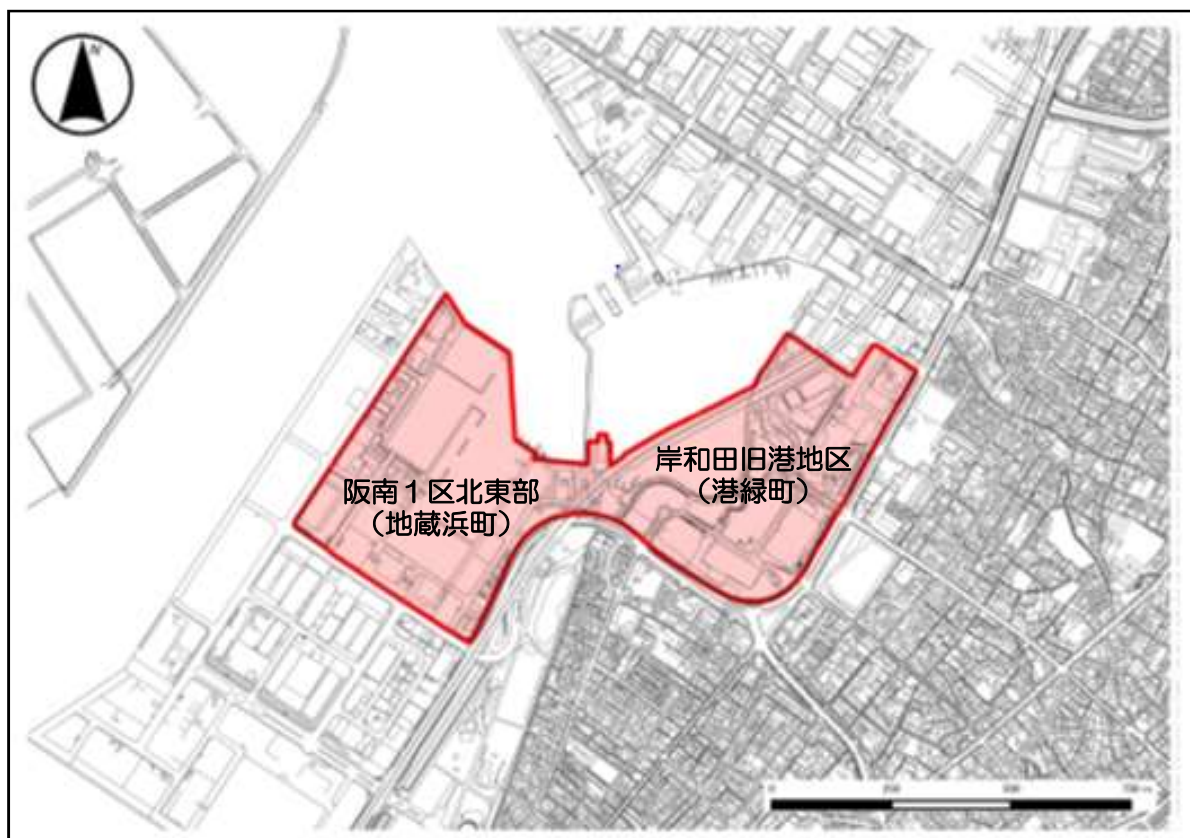
岸和田旧港地区周辺は、岸和田旧港地区再開発事業により、商業施設（岸和田カンカン）や文化施設（浪切ホール）が併設され、人の集まる交流拠点として発展してきた。また、阪南1区北東部は、大阪府漁業協同組合連合会や岸和田市漁業協同組合、大阪府鰯巾着網漁業協同組合が操業する漁業の拠点となっている。

しかしながら、岸和田旧港地区ではスポーツドームの撤退により空き地が発生しており、阪南1区北東部においても埠頭用地の一部が長期間にわたり有効活用されていない状況にある。ここ最近では岸和田カンカンの核テナントが撤退するなど、岸和田旧港地区一帯の活気が減退している。

そこで、「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」を策定し、再び岸和田旧港地区周辺にスポットを当て、岸和田旧港地区と阪南1区北東部が連携した交流空間の形成、にぎわいの創出により地域の魅力向上を図ることで、臨海部から全市への波及効果による市域全体の活気を増進することを目的とする。

[対象区域]

岸和田旧港を中心とした（内湾を含む）約 42 ヘクタール



## 1. 岸和田市臨海部の経過と現状

### 1) 沿革

岸和田市は大阪府南部の泉州地域に位置し、明治以降、日本でも有数の紡績地帯として発展してきた。臨海部では全国的な木材需要に対応するため、昭和 41 年に木材コンビナートを建設した。さらに同年、市独自で沿岸部の埋立てを行い、大阪鉄工金属団地を建設し企業誘致を進めた。その後、背後地域の都市化に伴い、商港機能の拡充を図り背後都市の生活環境の改善に努めてきた。

また、施設の老朽化等により港湾機能が低下していた岸和田旧港地区において、約 19.5 ヘクタールを対象に大阪湾環状都市構想（大阪府新総合計画より）の拠点地区として、また、岸和田市の海の玄関としてふさわしい地区づくりをめざして「歴史、文化とウォーターフロントの再生」をテーマに岸和田旧港地区の再開発を行ってきた。

その後、昭和 60 年 12 月の港湾計画、埋め立てと並行して岸和田漁港等の既存施設が阪南 1 区へ移転、平成 5 年 2 月の市街化区域編入・再開発地区計画の都市計画手続きを経て、平成 9 年 3 月に岸和田カンカン（商業施設東館・核テナント「イズミヤ」）が開業し、ここに新たな都市拠点が誕生した。

岸和田旧港地区では岸和田カンカン開業後、商業施設や住宅、文化施設、緑地など総合的なまちづくりを進め、新たなまち「アクアヴェルデ岸和田」が誕生した。

平成 10 年 10 月にスポーツドーム岸和田が開業、平成 11 年 9 月に岸和田カンカンベイサイドモール（商業施設西館）が開業、同年シネマコンプレックス「ユナイテッドシネマ」がオープン、平成 14 年 4 月には国際・文化施設「岸和田市立浪切ホール」がオープン、平成 15 年 9 月にハウスウェディング施設「リヴァージュプラン」が開業するなど、臨海部の都市拠点として発展してきた。

一方、阪南 1 区北東部では、地元産業を支える阪南港の内貿埠頭としての土地利用だけでなく、船だまりの大部分を漁船利用地区として漁業等に利用されている。

### 2) 近年の動向

#### ① マイナス面

○周辺に商業施設やレクリエーション施設の開業が相次ぎ、来訪客数の減少が顕著に見られるようになる。

平成 12 年 11 月、りんくうプレミアムアウトレット

平成 16 年 11 月、イオンモールりんくう泉南

平成 20 年 3 月、アリオ鳳

平成 26 年 10 月、ららぽーと和泉

令和 2 年 7 月、泉南りんくう公園（愛称：SENNAN LONG PARK）」

令和 2 年 8 月、りんくうプレミアムアウトレット内のアウトドア宿泊施設

○平成 22 年 8 月、スポーツドーム岸和田が撤退し、大きな空き地ができる。

○平成 27 年 12 月、岸和田カンカンの核テナント「イズミヤ」が撤退し、追隨したテナントの撤退による空洞化が懸念されている（平成 28 年 11 月、LAMU（ラ・ムー）の開店などにより一定空きテナントは解消）。

#### ② プラス面

○平成 27 年 8 月、阪南 1 区北東部において、大阪府鯉巾着網漁業組合が「地蔵浜みなとマルシェ」など新たな地域活性化イベントの試行実施

○平成 27 年 11 月、岸和田カンカンの臨海線をはさんだ山側にコープが開業

○平成 31 年 4 月、岸和田旧港地区及び阪南 1 区北東部（地蔵浜町）が「みなとオアシス岸和田」に登録

### 3) 社会経済情勢の変化

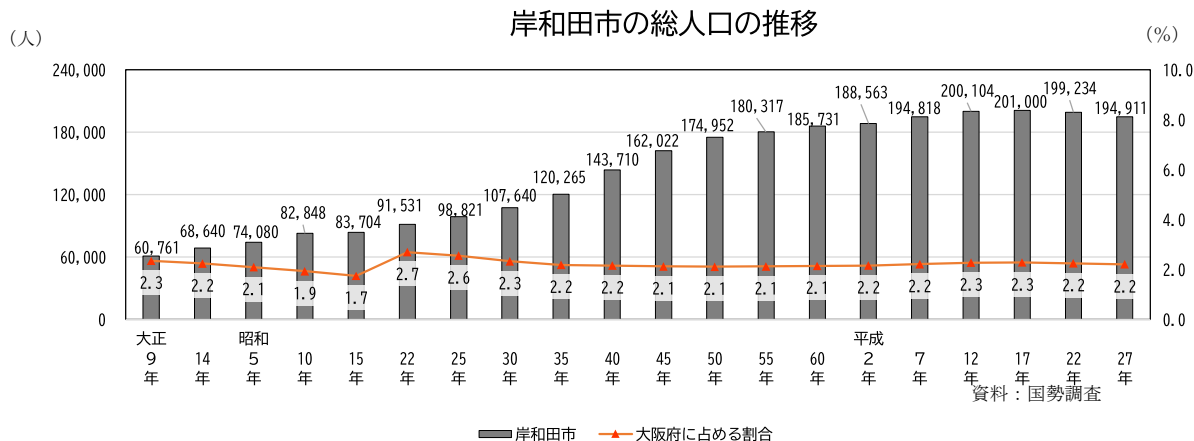
#### ①統計データ

##### ○人口

##### ■総人口

岸和田市の人口は、昭和30年代の高度成長期から急激に増加し、その後、その傾向は緩やかになるものの近年まで増加を続け、2002（平成14）年には推計人口で201,500人に達した。

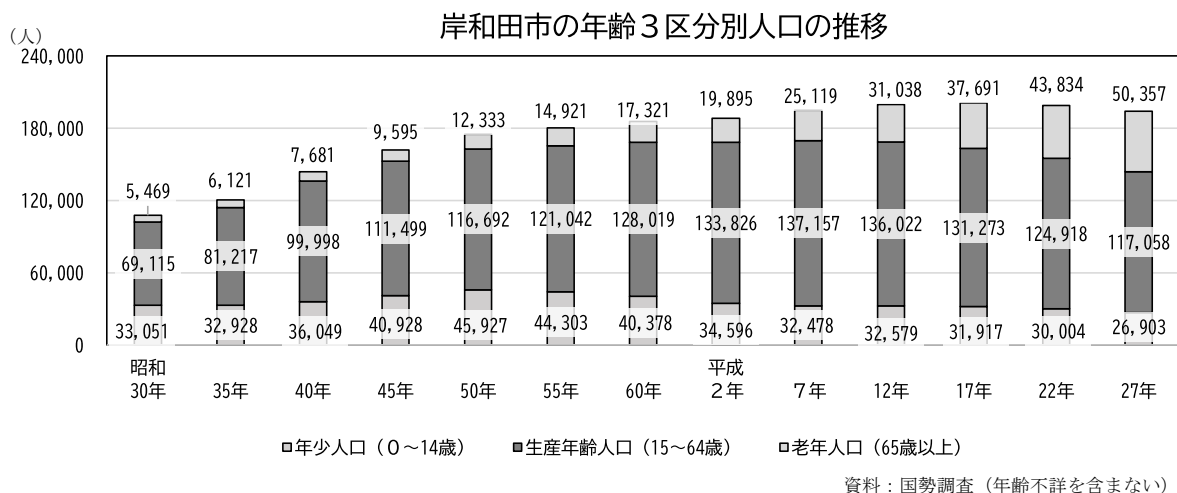
しかし、その後人口は減少に転じ、2010（平成22）年には199,234人と20万人の大台を割り込んでいる。なお、大阪府に占める岸和田市の人口割合は、昭和30年以降、2%強と横ばいで推移している。



##### ■年齢3区分別人口

岸和田市の年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口は1975（昭和50）年の45,927人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年で26,903人とピーク時の6割弱となっている。また、生産年齢人口は1995（平成7）年の137,157人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年で117,058人とピーク時から1割5分程度減少している。

一方、老年人口は増加を続け2015（平成27）年で50,357人となっている。1995（平成7）年の人口は194,818人であり、2015（平成27）年の人口194,911人と同程度だが、老年人口は1995（平成7）年時点では25,119人で、倍増している。年少人口、生産年齢人口ともにピークを過ぎて減少傾向が続いているが、老年人口は増加し続けている状況である。



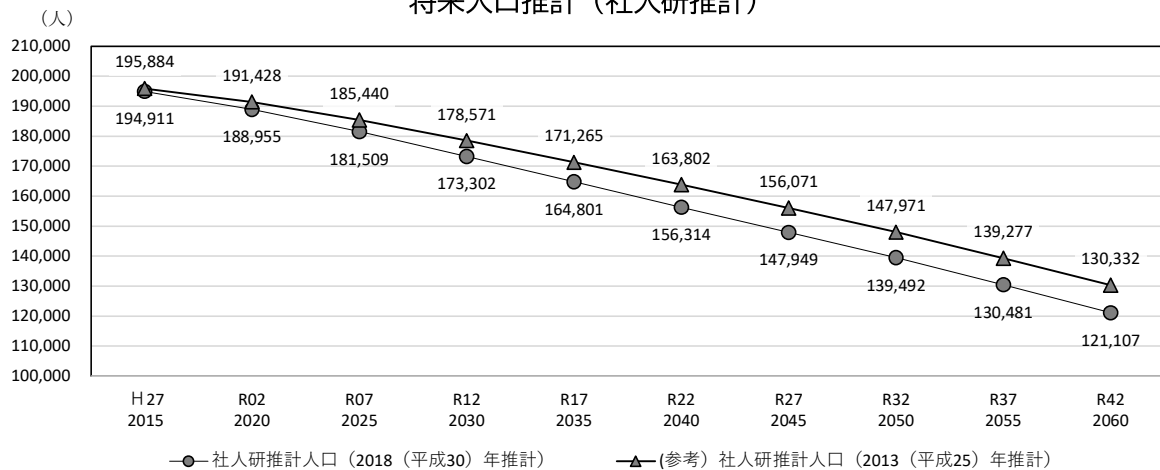
## ■将来人口推計

社人研の2018(平成30)年推計によると、2015(平成27)年の国勢調査では194,911人であった岸和田市の人口は、2045(令和27)年には147,947人まで減少すると推計されている。また、前回推計である2013(平成25)年推計と比べ、減少が加速。

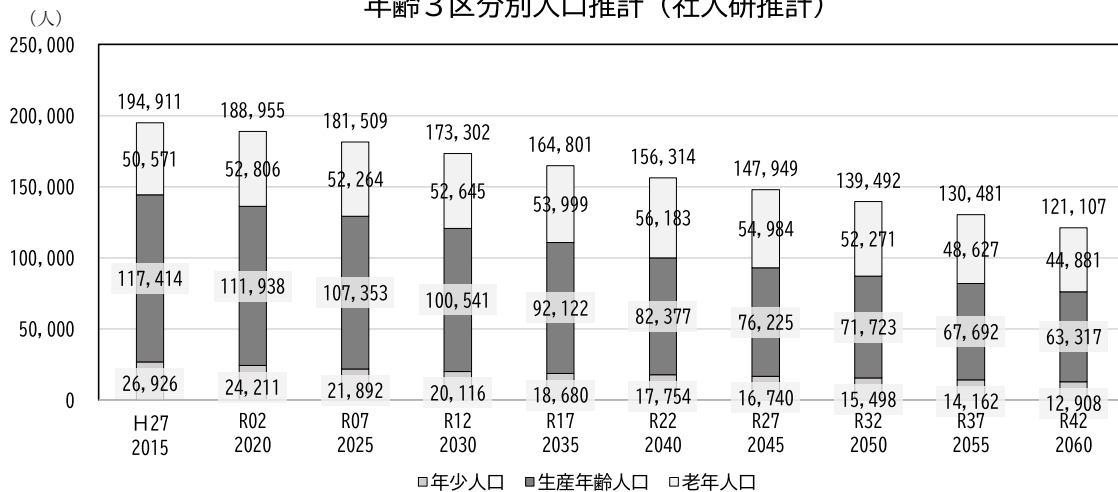
人口を年齢3区分別でみると、2015(平成27)年から2045(令和27)年にかけて、年少人口は26,926人から16,740人まで、生産年齢人口は117,414人から76,225人まで減少すると推計され、一方、老年人口については50,571人から54,984人まで増加することが推計されている。

老年人口の割合も大きくなることから、人口の減少に加えて、少子高齢化も更に進むことが予測されている。

将来人口推計(社人研推計)



年齢3区分別人口推計(社人研推計)



	H27	R02	R07	R12	R17	R22	R27	R32	R37	R42
老年人口割合	25.9%	27.9%	28.8%	30.4%	32.8%	35.9%	37.2%	37.5%	37.3%	37.1%
生産年齢人口割合	60.2%	59.2%	59.1%	58.0%	55.9%	52.7%	51.5%	51.4%	51.9%	52.3%
年少人口割合	13.8%	12.8%	12.1%	11.6%	11.3%	11.4%	11.3%	11.1%	10.9%	10.7%

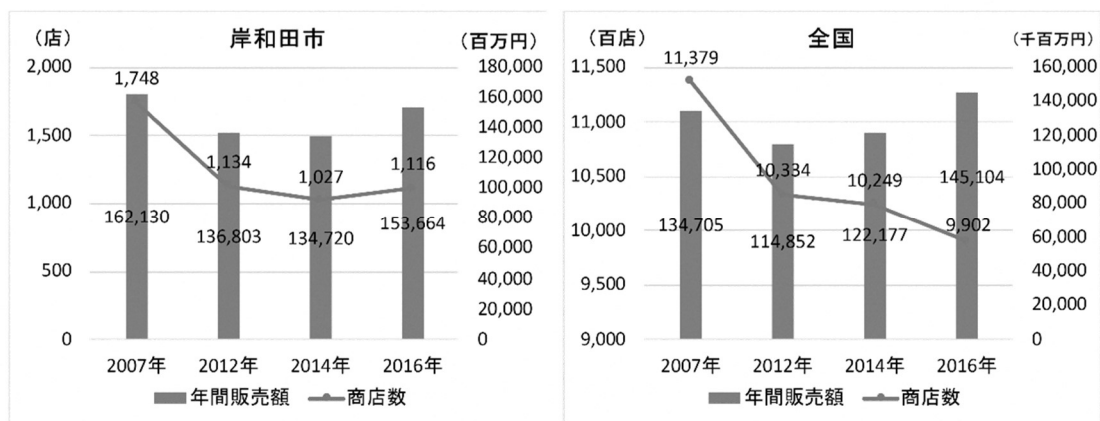
資料：日本の地域別将来推計人口(2018(平成30)年推計)「国立社会保障・人口問題研究所(社人研)」

※2050(令和32)年以降の推計値は、社人研の推計手法に準拠した推計値

## ○商業

小売業の商店数は、全国と同様減少傾向にあるが、2014年から2016年にかけては増加している。年間販売額については、2014年までは減少を続けていたが、2014年から2016年にかけては増加しており、景気回復の影響を背景とした全国の動向と同様となっている。

<岸和田市・全国の小売業の商店数と年間販売額の推移>

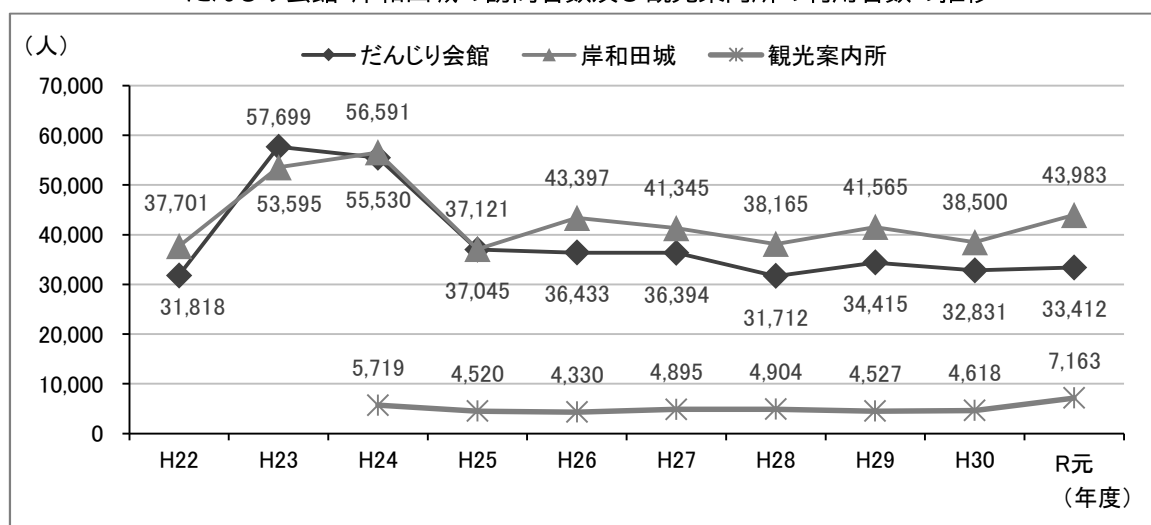


資料：経済産業省「商業統計調査」

## ○観光

近年の訪問者数について、岸和田城は4万人前後、だんじり会館は3万人台で増減しながら推移しているほか、観光案内所の利用者数は令和元年で7,000人を超えている。また、交通手段別では自動車では「道の駅 愛彩ランド」、公共交通では「浪切ホール」が最も経路検索サービスで検索されている（2019年休日）。

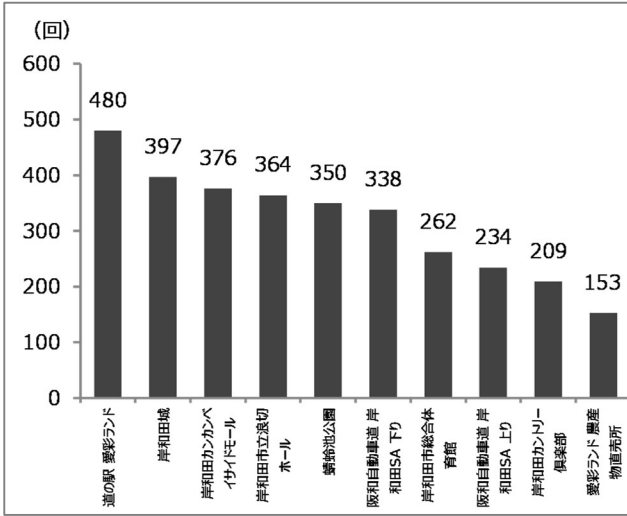
<だんじり会館・岸和田城の訪問者数及び観光案内所の利用者数の推移>



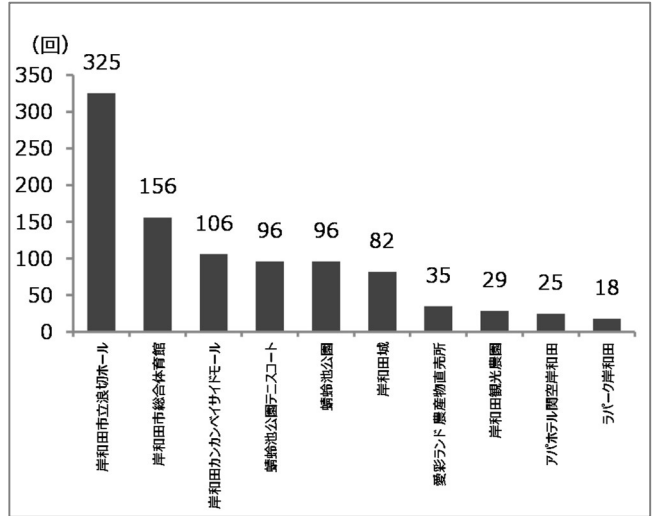
【出典】岸和田市観光課

<観光施設等を目的地とした検索回数(2019年休日)>

自動車



公共交通



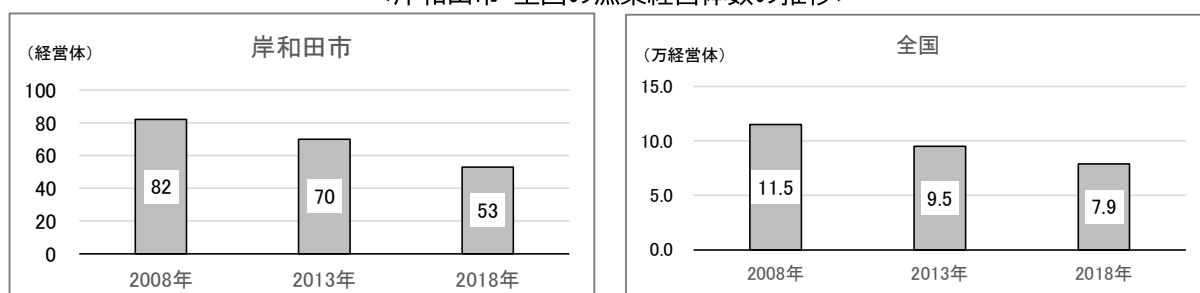
【出典】 (株)ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」



## ○漁業

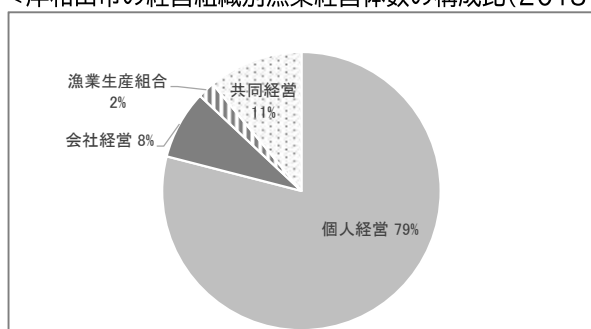
漁業経営体数は全国の動向と同様に減少を続けており、漁業経営体の経営組織は、ほとんどが個人経営となっていますが、大阪府内の漁獲量に占める割合は66%と、最も多くのシェアを占めています。海面漁業・養殖業産出額（大阪府）をみると40億円前後で増減しながら推移しています。産出量は大阪府全体の66%を占めていますが、岸和田市における2018年の産出額は大阪府全体の35%となっており、個人経営が多く、生産性が低いという課題があります。また、高齢化に伴う漁業従事者数の減少と漁獲生産額の減少も課題となっています。

＜岸和田市・全国の漁業経営体数の推移＞



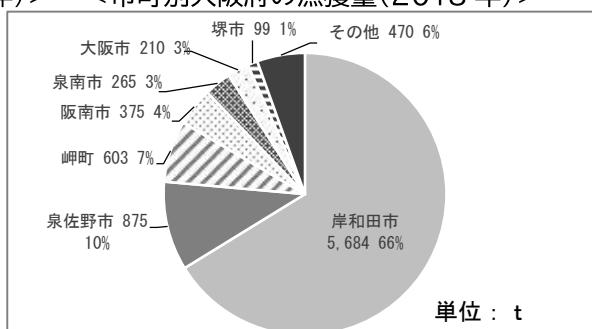
【出典】農林水産省「漁業センサス」

＜岸和田市の経営組織別漁業経営体数の構成比(2018年)＞



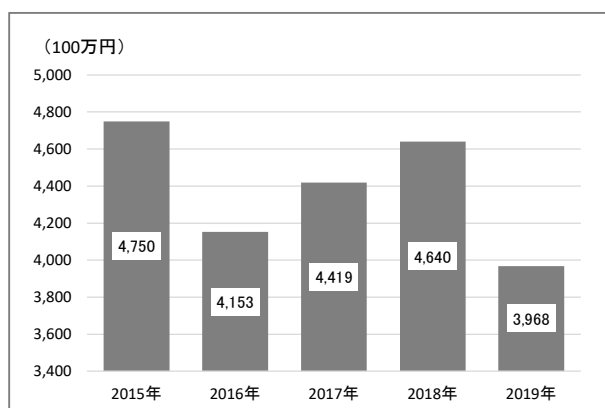
【出典】農林水産省「漁業センサス」

＜市町別大阪府の漁獲量(2018年)＞



【出典】農林水産省「海面漁業生産統計調査」

＜海面漁業・養殖業産出額(大阪府)＞



【出典】農林水産省「漁業産出額」

## ②各種調査結果

### I)「岸和田旧港地区エリアにおける企業立地意向確認の調査」(令和元年度)

#### ■調査目的

岸和田旧港地区エリアへの企業誘致の可能性、当該エリアの抱える課題等の整理を行う。

#### ■調査期間

令和元年 11 月 26 日から令和2年 1 月 23 日

#### ■調査方法

・郵送調査及び電話調査      ・訪問調査

#### ■調査対象企業

スポーツ施設運営事業者、旅館・ホテル、アウトドア・グランピング関係事業者等  
計 500 社

#### ■調査結果

スポーツドーム跡地について、スポーツ施設運営事業者、旅館・ホテル、アウトドア・グランピング関係事業者等 500 社を対象として、アンケートによる利活用の意向調査を行ったうえで、好反応を示した事業者に対しては訪問調査を行い、ドーム跡地への進出可能性を探った。結果として、アンケートでは進出意向のある企業が 12 社 (3.7%) あったものの、その後の訪問調査や誘致活動によりドーム跡地への進出に至る企業はなかった。

### II) サウンディング型市場調査 (スポーツドーム跡地) (令和3年度)

#### ■調査目的等

スポーツドーム跡地の利活用の方向性を検討するため、民間事業者との対話の場を設け、当該土地の市場ニーズや利活用の可能性について伺う、サウンディング型市場調査を実施。

#### ■調査期間      令和3年9月15日から11月26日

#### ■参加企業数      7事業者

#### ■結果概要

土地の市場価値や民間事業者による利活用の可能性がある施設について、下記のとおり意見をいただいた。

##### 【プラス評価】

『臨海線、阪神高速湾岸線に近く、交通利便性が高い。さらに、穏やかな海、緑地など周辺環境やロケーションが良く、土地のポテンシャルは高い』という意見が多く事業者からあった。

##### 【マイナス評価】

幹線道路に面しておらず、車のひきこみが弱いという意見が複数の事業者からあった。そのため、商業施設には不向きという意見もあった。

##### 【利活用に係る意見】

集客力を考慮すると、複合施設や複合コンテンツが望ましいという意見が大多数であった(スポーツ、レクリエーション施設、飲食店など)。デベロッパー等が土地を購入し、そこにテナントとして参画を希望する事業者もいた。

##### 【利活用の可能性がある施設】

3つの事業者から、フットサルコート、スケートパーク等スポーツ関係施設の提案があった。また、緑地との一体利用という前提で、親水空間や芝生という立地特性を生かしたアウトドア関係施設での利活用の提案もあった。

さらに、病院やサービス付高齢者住宅といった病院・介護関係施設の提案も複数の事業者からあった。

最後に、交通利便性が評価されて、近年土地利用ニーズの高い物流施設や工場という提案が多くあった。

【主な提案施設】

●医療・健康・介護関係施設など

- ・病院
- ・サービス付高齢者住宅
- ・特別養護老人ホーム
- ・メディカルフィットネスセンター
- ・メディカル・スポーツ関連施設（リハビリ関連施設など）

●スポーツ関係施設

- ・サッカー、フットサルコート
- ・スケートパーク

●アウトドア関係施設

- ・オートキャンプ場、釣り場、BMX ダートコース等（緑地と一体利用前提）

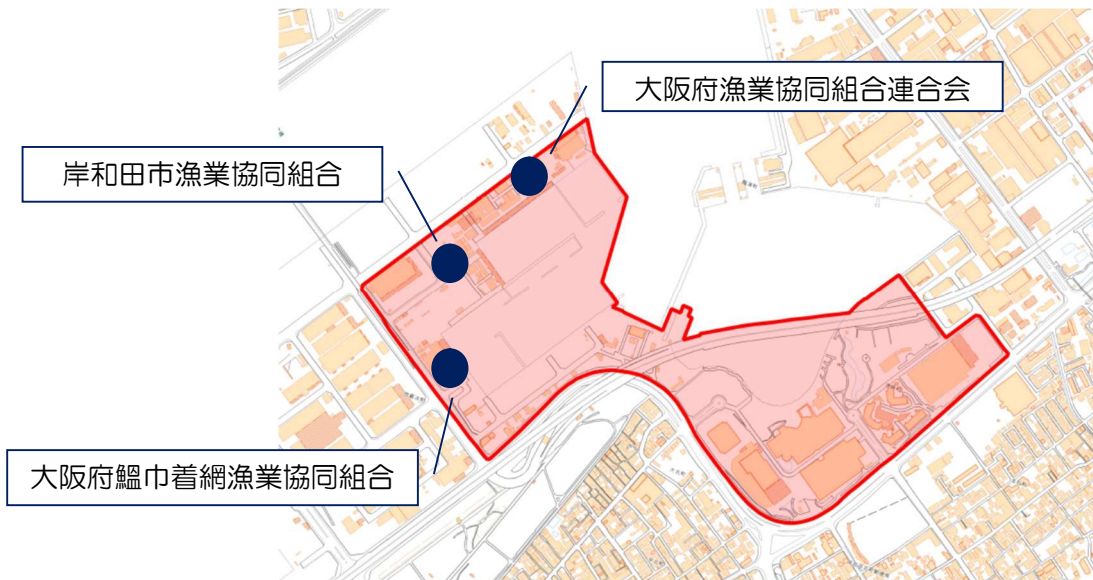
●物流施設

●工場

#### 4) 岸和田旧港地区周辺の資源

##### ① 漁業

阪南1区北東部は、大阪府漁業協同組合連合会、大阪府鰯巾着網漁業協同組合、岸和田市漁業協同組合の漁船利用地区として漁業等の機能を担っている。府内随一で群を抜く漁獲量を誇り、漁業の拠点となっている。



##### ② 既存市街地との連携

岸和田市では、南海岸和田駅周辺地区、岸和田城周辺地区、岸和田旧港再開発地区（アクアヴェルデ岸和田）の3拠点を頂点とする市街地をトライアングルゾーンと位置づけ、それぞれの機能を連携できるよう整備を進めてきた。これら3拠点を含む約148ヘクタールの区域を中心市街地として位置づけ、様々な事業展開を進めている。

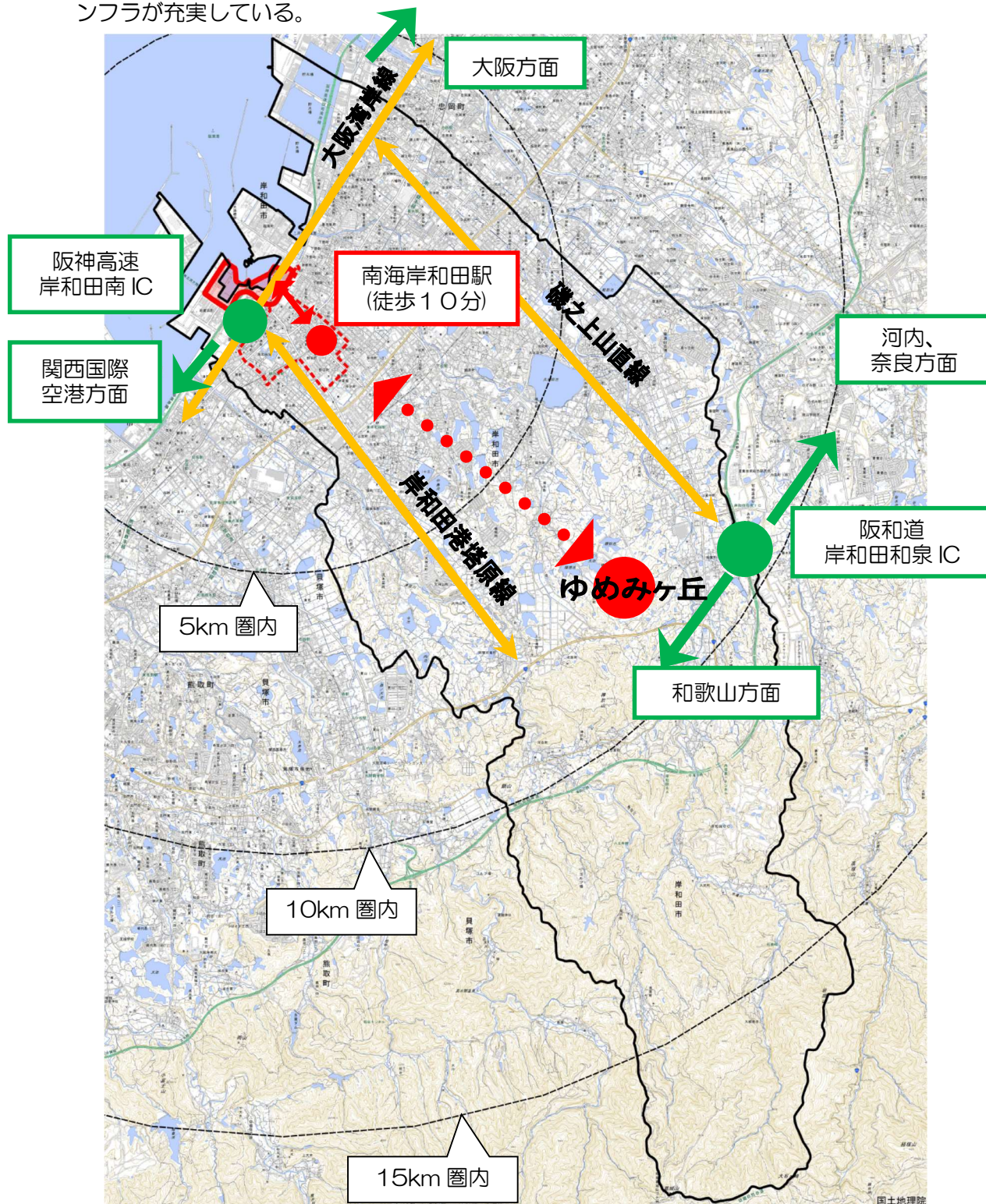
その中で、岸和田駅周辺地区は「都市中枢ゾーン」、岸和田城周辺地区は「歴史・文化ゾーン」、岸和田旧港再開発地区は「国際交流・集客ゾーン」と設定し、中心市街地の活性化という視点から、市街地の整備改善と商業等の活性化が一体となった、総合的なまちづくりの実現を目指している。



### ③交通ネットワーク

高速道路「阪神高速4号湾岸線」、広域幹線道路「大阪臨海線」及び地域幹線道路「岸和田港塔原線」「磯之上山直線」などに近隣接しており、また「阪和道」とのアクセスが良好なことから、岸和田市内や泉州地域だけではなく、広く大阪府の内外からのアクセス利便性が非常に高い立地条件の良い場所となっている。

また、鉄道も大阪市と和歌山市をつなぐ形で南海本線が走り、岸和田駅から徒歩圏内に位置しており、さらに、世界の玄関口である関西国際空港にも近接しているという立地条件もあり、交通インフラが充実している。



## 5) 魅力づくり構想の必要性

### ①岸和田旧港地区周辺の視点

岸和田旧港地区では、事業着手から20年以上が経過し、当初の再開発計画が停滞しているなか早期の事業進捗が望まれている。しかしながら、近年の動向にも示されている通り、プラス面としては隣接する区域での「みなとオアシス岸和田」の登録やコープの開業などがあるものの、反面、スポーツドーム岸和田やイズミヤ等の核となる施設の撤退や近隣に同種の商業施設やレクリエーション施設等が多数立地するなどマイナス面もあり、事業開始当時からすると、岸和田旧港地区を取り巻く状況は大きく変化してきている。

また、近年の社会経済情勢からは、人口の減少等の影響もあり岸和田市の商業動向は縮小傾向ではあるが、コロナ禍以前はインバウンド客の増加に伴い、にぎわいや交流といった面では明るい傾向もみられる。

さらに、隣接する阪南1区北東部（地蔵浜町）は大阪府の漁獲量の大半を占める漁業の拠点となっており、岸和田市内だけではなく阪神高速道路のI Cに隣接し、大阪都心部や関西国際空港からのアクセスが良好であることや「地蔵浜みなとマルシェ」の定期開催等、その地域資源による集客のポテンシャルを考慮すると、岸和田旧港地区の魅力向上を図るためには阪南1区北東部（地蔵浜町）と連携し市内外から人が集まる拠点として、岸和田旧港地区及び阪南1区北東部（地蔵浜町）の総合的な構想を策定し、一体的な土地利用を誘導することが必要と考えられる。

### ②岸和田市全体の視点

岸和田旧港地区は中心市街地活性化基本計画の中で「国際交流・集客ゾーン」と位置付けられており、岸和田旧港再開発地区を含む岸和田旧港地区周辺の活性化は、中心市街地の総合的なまちづくりの実現への効果が期待される。

さらに、本市の丘陵部（ゆめみヶ丘）まで視点を広げると、都市・農・自然が融合するまちの実現に向けたグリーンビレッジ構想として、山手地域における暮らし、商工業、農業、環境、防災、交流といった様々な分野における新たな拠点づくりが進められている。また、今後は泉州山手線の延伸に伴い、山直地区等における新たなまちづくりが検討されている。

これらの岸和田市の丘陵部の拠点ととともに臨海部の拠点として活性化を進め、岸和田市の東西における集客・交流拠点として互いに連携することで、岸和田の海から街、そして山まで、市域全体の総合的な活性化につながると期待される。

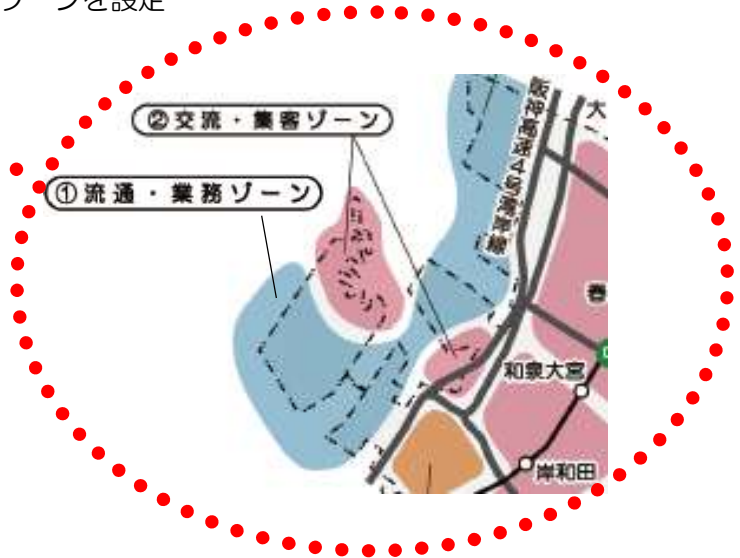
## 2. 構想の位置付け

### 1) 上位計画・関連計画

#### ①土地利用

#### ○岸和田市まちづくりビジョン（第4次岸和田市総合計画）平成23年3月

区域別の土地利用方針とまちづくりゾーンを設定



【区域別の土地利用方針】臨海区域（おおむね海岸線～大阪臨海線沿道）

臨海道路、港湾など広域的な輸送手段を活かした工業・流通・港湾業務及び供給処理業務機能を担う地域として整備・充実を図ります。また、**港緑地区周辺は、都市区域と連携した商業・集客・交流・文化の拠点形成を図ります。**

【まちづくりゾーンの設定】流通業務ゾーン、交流・集客ゾーン

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。

**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。**

#### ○岸和田市都市計画マスタープラン（平成23年3月）

岸和田市まちづくりビジョンを受けて、土地利用方針を示す

##### 1) 工業・流通業務を主体とする地区の方針

工業・流通機能を集約することにより、効率的な操業環境の形成を図ります。また**産業構造の変化を見据えつつ、産業振興施策との一体的な施策展開のもと、工業・流通機能の維持・増進を図ります。**

##### 2) 商業・業務を主体とする地区の方針

**文化交流や産業・観光振興施策との一体的な施策展開のもと、海辺の立地環境と地域の歴史・文化資源等を活かした広域的な商業・業務地の形成を図ります。**

#### ○岸和田旧港地区地区計画（平成5年2月都市計画決定）

【地区計画の目標】

「水と緑につつまれた21世紀の新しいライフスタイルの創造」を目指し、岸和田市の新たな都市拠点を形成するものである。

- ① **商業機能、業務機能等の高次都市機能を育成する。**
- ② 既成市街地との連携・調和を図る。
- ③ **にぎわいのある親水空間を形成する。**
- ④ 水と緑あふれる豊かな環境を創造する。

②産業振興

○岸和田市産業振興新戦略プラン（平成 26 年 3 月改定）

■岸和田市の特徴を踏まえ、これまで以上に市内産業の連携を強化！

「岸和田市産業の連携強化」を掲げ、この観点を積極的に施策に反映していきます。

■がんばる事業者をとことん応援！

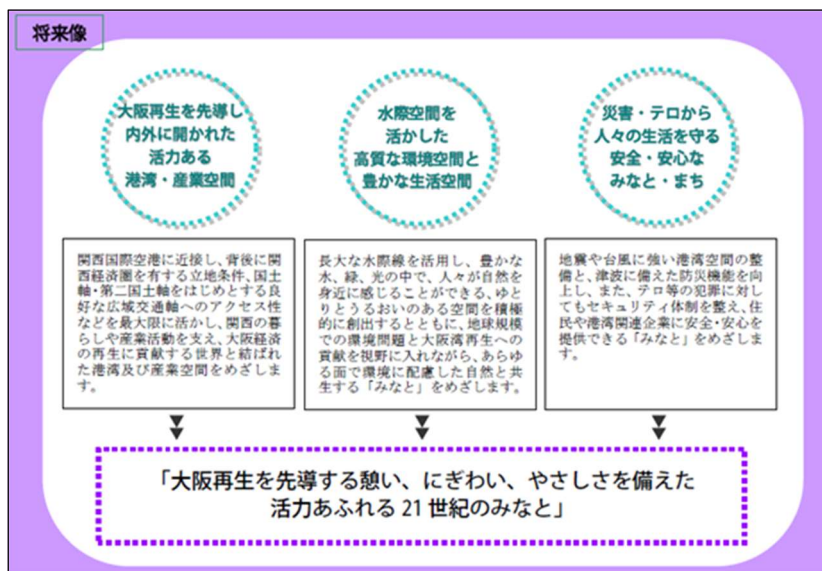
「がんばる事業者」に対して、徹底的に応援していくことを明確にし、“強い岸和田市産業”を実現していくための戦略的な考え方をより鮮明にします。

■産業支援機関の連携強化により、事業者ニーズに対応！

「新戦略プランの推進体制」について、産業振興を図るうえでの重要性を考慮して戦略の柱に位置付けます。

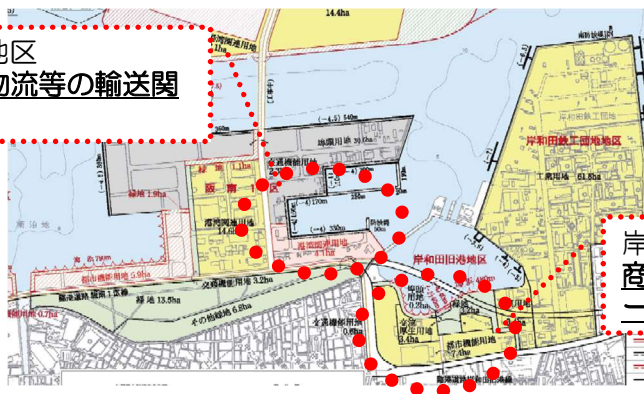
③港湾振興

○大阪府営港湾長期構想（あすぽーと 21）（平成 17 年 6 月改訂）



○阪南港港湾計画（平成 18 年 2 月改訂）

阪南 1 区北東部地区  
船だまり関連や物流等の輸送関連ゾーンとする。



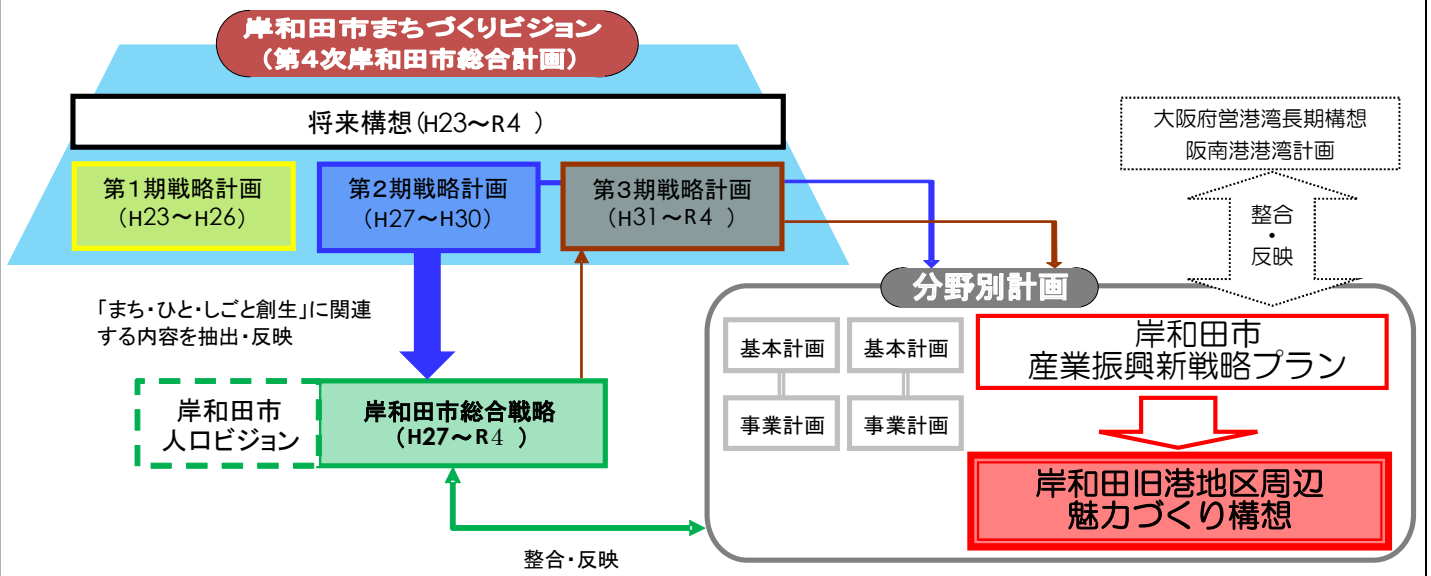
岸和田旧港地区  
商業・交流機能などの交流拠点ゾーンとする。

阪南港の概要（基本方針）

背後圏の港湾物流・旅客需要に対応した物流機能の強化とともに、陸域部と海域部が連携した自然環境の創造や一層の水質改善、人々が憩い海と触れ合う水際線の整備によるみなどの魅力向上、既存施設の活用による旅客船埠頭の機能強化、耐震性の高い港湾施設の整備による地域の防災機能の向上を図る。



## 2) 各計画との関係



### 3. 岸和田旧港地区周辺魅力づくり構想の方向性

#### 1) 岸和田旧港地区周辺の抱える課題と方針

##### ① 豊富な資源の有効活用

観光需要の高まりや府内随一の漁獲高等の豊富な資源の有効活用が必要です。  
そのためには中心市街地や漁業拠点などの立地条件、良好な交通アクセスなど、岸和田旧港地区周辺の「地の利」、「道の利」を活かすことが重要です。

##### ② 新たな地域活性化の取組との連携

阪南1区北東部では、大阪湾産鮮魚のブランド化・高付加価値化に向けた取り組みや、隣接飲食施設等との連携、「地蔵浜みなとマルシェ」の定期開催などの新たな地域活性化イベントが実施されるなど、みなとを活かした取り組みが進んでおり、当該地区と連携し、一体となって活性化を図ることが重要です。

##### ③ 未活用地等の有効活用

岸和田旧港地区（スポーツドーム跡地）の一部で土地利用方針が定まっていない未活用地の有効活用が必要です。また、阪南1区北東部と岸和田旧港地区の結節点に位置する浪切ホール北西部の土地の有効活用が必要です。

岸和田旧港地区周辺の活性化の視点から土地利用方針を定め、活用に向けて取り組むことが重要です。

##### ④ 周辺の類似施設との差別化

岸和田市近辺に類似の商業施設のオープンが続々と進む中、岸和田カンカンの核テナントであるイズミヤの撤退などをきっかけとし、新たな活性化対策が必要です。

そこで、岸和田市旧港地区の立地条件、親水性など地域特性を十分に活かし、他の施設との差別化を図ることが重要です。

##### ⑤ 岸和田旧港地区再開発事業の推進

平成初期からの岸和田旧港地区再開発事業の進捗が停滞しています。「歴史、文化とウォーターフロントの再生」という当初のまちづくりのテーマは踏まえつつ、個々のエリアについては、近年の社会情勢や周辺環境の変化を踏まえ、時代のニーズに応じた機能の導入を図るなど、事業の早急な推進が必要です。

##### ⑥ 岸和田市全域との連携や波及効果

人口減少や商業規模の縮小傾向は市域全体の課題であり、将来に向けた対策が必要です。そこで、既存市街地や丘陵地区など市内の各拠点と連携し、岸和田旧港地区周辺での取組が市域全体の活力の増進への波及効果となることが重要です。

## 2) 魅力づくり構想の目指すべき姿

### 【課題と方針】

①豊富な資源の有効活用

②新たな地域活性化の  
取組との連携

③未活用地等の有効活用

④周辺の類似施設との  
差別化

⑤岸和田旧港地区  
再開発事業の推進

⑥岸和田市全域との  
連携や波及効果

### 【魅力づくり構想の目指すべき姿】

○阪南1区北東部・岸和田旧港地区、それぞれの資源や魅力を発掘、整理し、お互いに連携することにより1つの地域として価値を高めるとともに、にぎわいを創出し、一帯の活性化を図る。

○岸和田旧港地区周辺の立地条件や交通アクセス等の優位性を活用し、岸和田市内だけでなく泉州地域や関西国際空港などとの交流、観光の視点を強化し、にぎわいの創出に寄与する。

○岸和田旧港地区再開発計画が達成されていない中、岸和田旧港地区に再びスポットを当てるとともに、近年の社会情勢や周辺環境の変化を踏まえ、時代のニーズに対応した再開発プランの実行を図る。

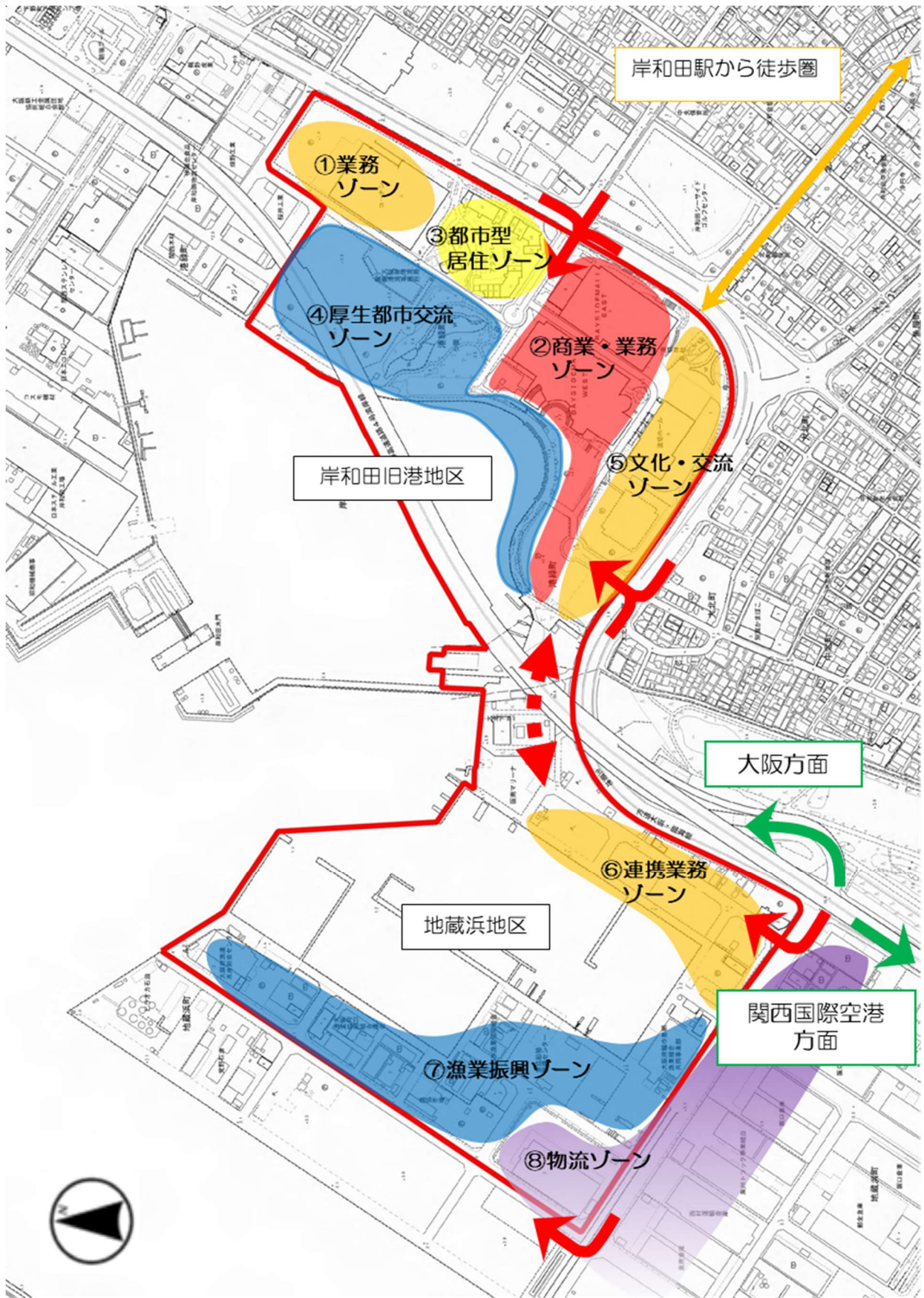
○臨海部から市域全体に活性化の波及効果を図る。

## 3) 魅力づくり構想の「基本」コンセプト

「豊富な資源をいかし、時代のニーズに対応した  
“にぎわいが持続・発展する魅力ある交流拠点”を実現！」

岸和田旧港地区周辺は、優れた交通インフラ、恵まれた自然環境、豊かな漁業資源など産業の発展に必要な資源が充実しているという強みを活かすとともに、社会情勢の変化など時代のニーズに対応した、魅力のある、人の集まる空間を創出し、「豊富な資源をいかし、時代のニーズに対応した“にぎわいが持続・発展する魅力ある交流拠点”を実現」することを基本コンセプトとします。

#### 4. 整備イメージ図（ゾーニング）



(各ゾーンの説明)

① 業務ゾーン

既成市街地と連携した業務や生活利便施設など都市型住居に付帯するサービス機能の充実を図ります。

② 商業・業務ゾーン

既成市街地と連携した商業核を形成するとともに、臨海部の活性化及び高度化を図ります。

③ 都市型居住ゾーン

水と緑豊かな環境に包まれた魅力的な住環境を維持・保全します。

④ 厚生都市交流ゾーン

親水空間や周辺の水と緑豊かな環境を生かして、スポーツ・レクリエーション施設、病院、託児所など港湾関連事業者や市民の交流促進機能及び福利厚生機能の誘導を図ります。

⑤ 文化・交流ゾーン

優れた交通ネットワークを活かし、宿泊機能を導入し浪切ホールを中心とした文化国際交流拠点の形成を図ります。

⑥ 連携業務ゾーン

漁業振興ゾーンなど、隣接するゾーンと連携する機能の導入により、本地区の活性化及び高度化を図り、にぎわいを創出します。

⑦ 漁業振興ゾーン

漁業関連施設の充実により漁業の振興を図ります。

⑧ 物流ゾーン

優れた交通ネットワークを活かした物流拠点の形成を図ります。

## 5. 重点プロジェクト

### 1) 阪南1区北東部地区

現在、水揚げ場、入札場及び週末に開催されている市場「地蔵浜みなとマルシェ」が設置されており、新たな賑わいが生まれている。今後、普段触れ合うことの少ない水産業者や漁業者と消費者の交流の場を生み出すなど、更なる活性化に資する取組により、日常的な賑わいを創出する。



### 2) 岸和田旧港地区

当初の計画で「業務施設・ホテル用地」となっていた民間所有地（現在は岸和田カンカンの駐車場として利用）や港湾局所管のスポーツドーム岸和田跡地、アクアパーク、緑地を含めた「修景厚生港区」が十分活用されていない。これらの低未利用地を有効活用し、ホテル、親水空間を利用したスポーツ・レクリエーション施設等をはじめ各ゾーンに応じた施設の誘致や各種イベントの実施により、魅力ある交流拠点とし、にぎわいを創出する。



## 6. 構想の推進にあたって

「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」は、本市がリーディング役を担い、国・大阪府、岸和田商工会議所、その他の関連機関等とともに推進していくものである。

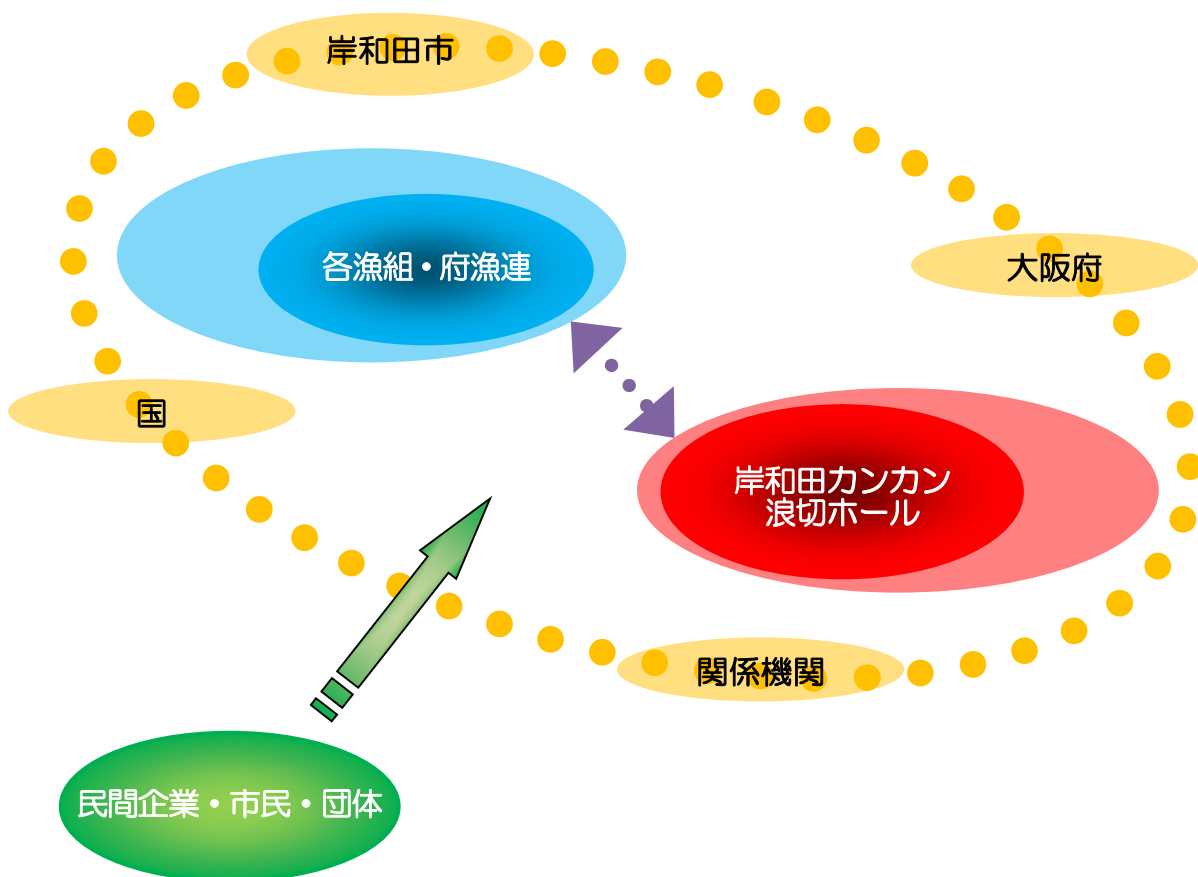
また、「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」に関する取組みは多岐にわたるとともに、岸和田市臨海部の将来を見据えた戦略を持ちつつ、着実な事業の実施および活性化のための対策が必要となる。

よって、構想を効果的に推進していくためには、市民や企業、周辺既存事業者に限らず市域全体の各種団体を含めた民間活力の導入を視野に入れ、こうした機関がそれぞれ主体として連携し、一体的に推進していくことが重要である。

(計画期間)

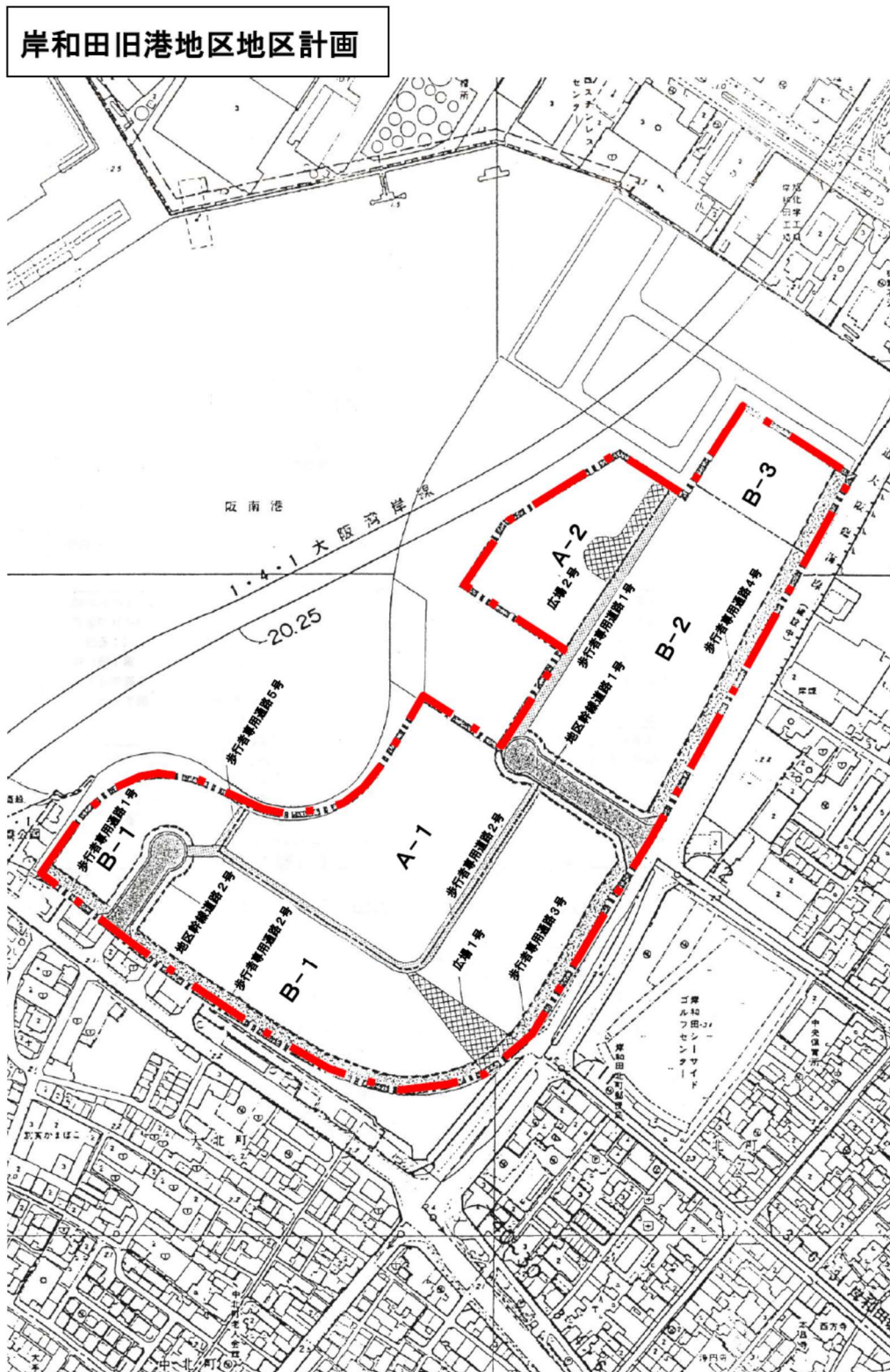
新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会情勢の変化及び近隣の臨海部における新たな集客施設の整備や公共空間の活用等、近年、岸和田旧港地区を取り巻く環境は著しく変化しています。これら変化に的確に対応する必要があることから、「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想（改訂版）」の計画期間は、改訂前より2年短くし、5ヵ年（令和4年3月～令和8年度末）とします。

### ○推進イメージ



7. 参考資料

1) 岸和田旧港地区地区計画



岸和田旧港地区地区計画

—計画図—



南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）

● 岸和田旧港地区

(1) 地区計画の方針

名 称	岸和田旧港地区地区計画
位 置	岸和田市港緑町地内
面 積	約12.2ha
地区計画の目標	<p>岸和田旧港再開発地区は「水と緑につつまれた21世紀の新しいライフスタイルの創造」を目指し、岸和田市の新たな都市拠点を形成するものである。</p> <p>その実現のため本地区計画は、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> <p>① 商業機能、業務機能等の高次都市機能を育成する。                  ② 既成市街地との連携・調和を図る。                  ③ にぎわいのある親水空間を形成する。                  ④ 水と緑あふれる豊かな環境を創造する。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区施設の整備方針</p> <p>① 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区幹線道路を適切に配置する。                  ② 地区幹線道路の整備にあたっては、植樹帯等を設けて緑豊かなうらおいのある歩行者空間を確保する。                  ③ 地区幹線道路を結ぶ歩行者専用道路を整備し、安全・快適な歩行者ネットワークの確保を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>① 道路と建築物等の敷地とが有機的に調和した都市空間を整備し、安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限を行う。                  ② 建築物等の形態または意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。                  ③ 位置と機能に応じた容積率の最高限度を指定することにより、変化に富んだ空間を創出する。                  ④ 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。                  ⑤ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適切な規模を整備し、また出入口を適切に配置するとともに有効に活用されるように努める。                  ⑥ 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないように設置の制限を行う。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>本地区が港と既成中心市街地に隣接する位置にあるという特性を活かし、文化・国際交流・商業・宿泊・業務・居住の機能を備えた複合市街地を形成し、また水と緑に包まれた良好な都市環境を創出する。</p> <p>各地区の土地利用の基本方針は、以下に示すとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A-1 地区は、商業・業務機能を導入し、にぎわいのある親水空間の創造と臨海部の活性化及び高度化を図る。</li> <li>・ A-2 地区は、周辺の水と緑豊かな環境と調和した港湾関連の福利厚生機能を導入する。</li> <li>・ B-1 地区は、既成市街地と連携した商業核を形成するとともに、文化・宿泊の機能を導入し国際交流拠点の形成を図る。</li> <li>・ B-2 地区は、水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能及び付帯するサービス機能を導入する。</li> <li>・ B-3 地区は、既成市街地と連携した業務機能および都市型居住機能に付帯するサービス機能を導入する。</li> </ul>
再開発等促進区	約12.2ha
主要な公共施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区幹線道路 1号（幅員20m、延長約130m）</li> <li>・ 地区幹線道路 2号（幅員20m、延長約80m）</li> <li>・ 歩行者専用道路1号（幅員8m、延長約220m）</li> <li>・ 歩行者専用道路2号（幅員8m、延長約370m）</li> </ul>

(2)地区整備計画

地区整備計画	位置	岸和田市港緑町地内					
	面積	約12.2ha					
	地区施設の配置及び規模	広場 1号 約1,500㎡ 2号 約1,000㎡ 歩行者専用通路 1号(幅員10m、延長約50m) 2号(幅員10m、延長約300m) 3号(幅員10m、延長約150m) 4号(幅員10m、延長約200m) 5号(幅員8m、延長約35m)					
	地区の区分	地区の名称	A-1地区	A-2地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区
		地区の面積	約2.4ha	約1.0ha	約5.0ha	約3.2ha	約0.6ha
	建築物等の制限	建築物の用途の制限	臨海部の活性化及び高度化を目的とする以下の建築物以外は建築してはならない。 ただし、公益上必要な建築物はこの限りではない。 ①事務所、店舗その他これらに類するもの。 ②集会所、展示場、博物館その他これらに類するもの。 ③体育館、水泳場、スポーツ練習場その他これらに類するもの。 ④ホテル ⑤自動車車庫 ⑥劇場、遊技場その他これらに類するもの。 ⑦診療所 ⑧各種学校	港湾の福利厚生を目的とする以下の建築物以外は建築してはならない。 ただし、公益上必要な建築物はこの限りではない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75Kw以下の原動機を使用する/パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く)。 ②危険物(地下貯蔵槽により貯蔵される第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに容量の合計が50,000ℓ以下の地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類を除く。)の貯蔵又は処理に供する建築物。	③「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物。 ④劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ⑤ボーリング場、スケート場又は水泳場 ⑥ホテル又は旅館 ⑦自動車教習所 ⑧畜舎 ⑨倉庫業を営む倉庫	③「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物。 ④住宅
	建築物の容積率の最高限度		10分の20		10分の30		10分の25
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくはへいの面は、次に掲げる距離以上後退しなければならない。 ただし、歩行者の利便に供する施設又は高さ5m以下の自動車車庫及び自転車駐車場はこの限りではない。 地区幹線道路から5m					
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。 屋外広告物については、設置場所を限定するとともに、周辺環境と調和したものとする。					
	かき又はさくの構造の制限	建築物に付随するかき又はさくは、生垣又は透視可能な構造とする。					

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

※ 主要な公共施設：都市計画法第12条の5第5項第1号に基づく施設

※ 地区施設：都市計画法第12条の5第2項第1号に基づく施設

※平成5年2月に、上記「岸和田旧港地区地区計画(再開発等促進区)」を定め、公共施設の整備や土地利用の規制・誘導を行ってきました。

本構想の推進にあたっては、地区計画の内容が社会情勢の変化に対応できるものとなっているか、構想の推進に資するものとなっているかを点検し、必要な見直しを行います。



岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想  
令和4年3月改定版（Ver.2）  
岸和田市