

策定の経緯 (P1-P4参照)

2018年9月2日に都市計画道路泉州山手線(以下、泉州山手線)沿道のまちづくりとして、山直北地区まちづくり勉強会(第1回勉強会)が、開催されました。その後、勉強会は研究会へとステップアップし、岸和田市の新しい拠点となるこのエリアは「山直東」と名付けられたことにより、研究会の名称も「山直東まちづくり研究会」に変更されました。新たな交通広場「山直東」やロゴも誕生するなど、積極的なまちづくりが展開されています。

それらのまちの向かうべき方向を共有するため、またまちづくりにより山直東から地域を活性化させ、新たなまちのにぎわい拠点を創出するため、この基本構想及び基本計画を策定することとなりました。



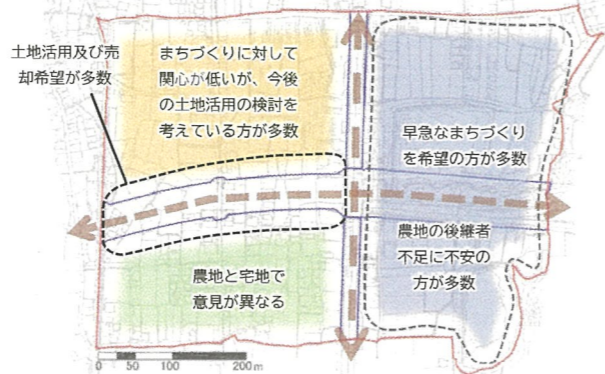
山直東地区の課題の整理

背景 泉州山手線の延伸に伴い、広域交通ネットワークの拠点となる。

●まちの声 (P7-P9参照)

まちづくりをより具体化するために、2021年8月のアンケート調査や泉州山手線沿道をはじめとする地権者ヒアリングを実施しました。

- 交通利便性の向上、土地活用・資産価値の向上、生活利便性の拡大に期待
- 公共交通機関へのアクセス性、道路幅員、土地利用の混在が課題
- 良好な住環境、営農環境の維持とまちの活性化が必要
- エリアごとにまちづくりに対する意向が異なっており、配慮が必要 (特にBCエリアは、早急なまちづくりが望まれている)



●地区の実態と課題 (P10-P12参照)

現況の調査や、ハザードマップより、地区の課題を明らかにしました。

- 水系の整備、治水機能の確保が必要
- 狭小道路の改善が必要
- 緑のネットワークと防災性向上のための公園整備
- 防災・減災に関する取り組み

上位関連計画(P13-P21参照)

- 地域特性を活かした広域交通ネットワークの形成
- 周辺土地利用と調和した産業の創出
- 20%の緑被率及び、防災機能を持つ公園の確保
- 都市基盤の適正な配置と防災・減災力の向上

社会背景と企業動向(P22-P24参照)

- アフターコロナ及び超高齢社会に対応した、官民連携による地域交通の創出と充実
- 産業地としての需要
- 企業のニーズを踏まえた土地利用、交通体系の創出

●まちづくりで取り組む課題のキーワード (P25参照)

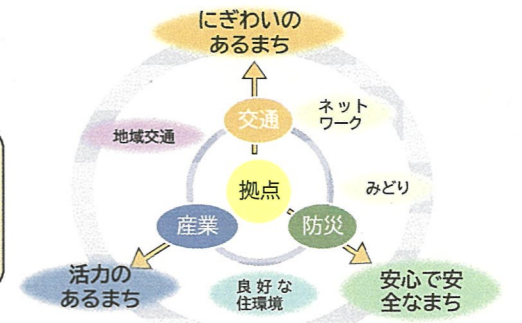


基本構想

●まちづくり基本コンセプト (P26参照)

キーワードを整理し、3つのまちづくり基本コンセプトを作成します。

- 人、モノ、情報の拠点となるにぎわいのある“まち”
- 地域を支える産業がある活力のある“まち”
- 豊かなみどりと、防災性を兼ね備えた安心で安全な“まち”



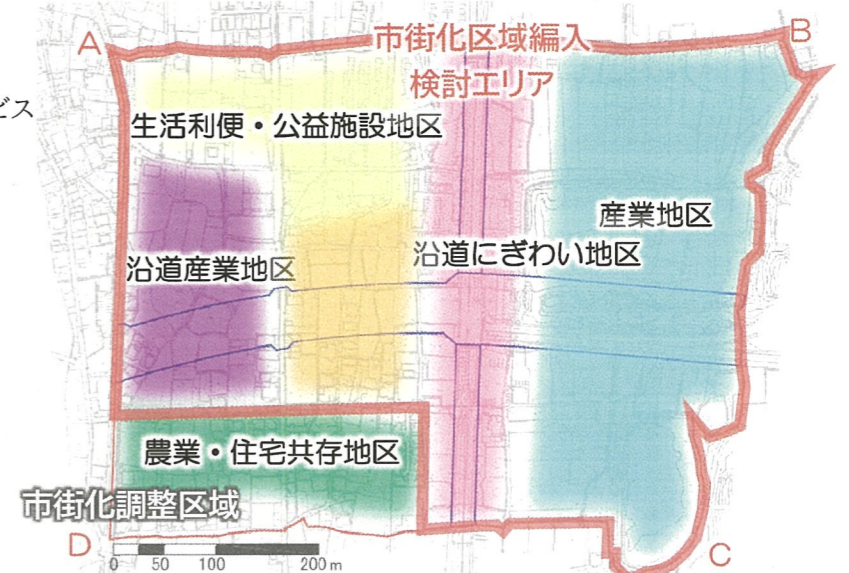
基本コンセプト概念図

●基本構想図の作成 (P27-P30参照)

まちの現状とまちづくり基本コンセプトを踏まえて、地区を5つに分類します。

○各地区の整備イメージ

- ①沿道にぎわい地区
沿道を活かした利便性の高い業務・沿道サービス施設、店舗等の商業立地を誘導。
- ②沿道産業地区
交通利便性を活かした産業立地を誘導。
- ③産業地区
周辺環境の保全を図りながら産業立地を誘導。
- ④生活便利・公益施設地区
居住者や周辺住民の生活拠点としての土地利用を誘導しつつ、泉州山手線延伸部の沿道については、ある一定規模での沿道利用を図ります。
- ⑤農業・住宅共存地区
農業と住宅が共存した土地利用を図ります。



基本計画

●開発方針の設定 (P31-P35参照)

3つの基本コンセプトを受けた、7つの開発方針を示します。

開発方針① 広域交通拠点の整備

開発方針② 新たなモビリティを用いた次世代の交通ネットワーク

開発方針③ 沿道のにぎわいをもたらす企業の誘致

開発方針④ 「移動がスムーズなまちづくり」の取り組みに積極的な企業の誘致

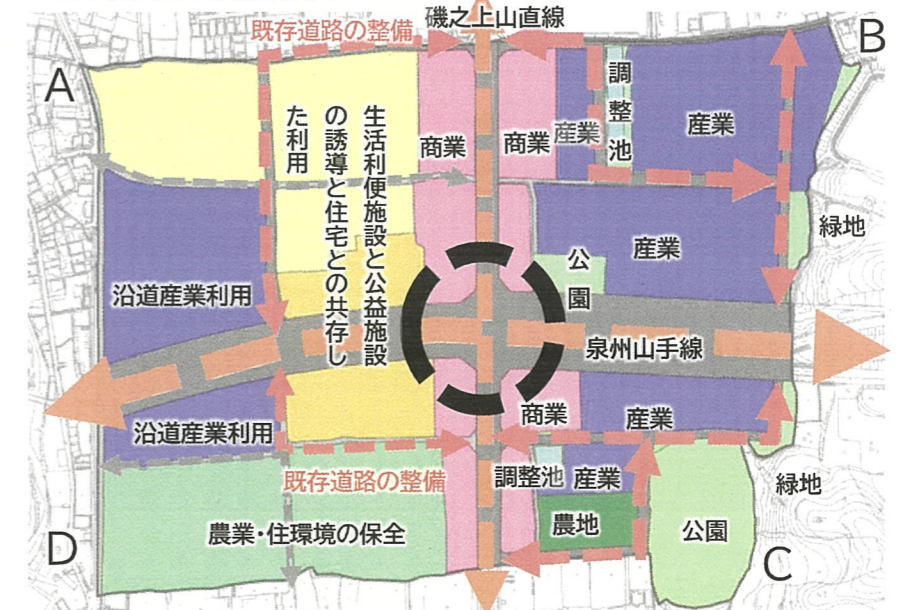
開発方針⑤ 既存の公益施設を活かした、地域コミュニティの形成

開発方針⑥ 農業基盤の整備と、住宅の共存

開発方針⑦ 基盤の整備等による、防災・減災力の向上

●基本計画図の作成 (P37参照)

開発方針を受け、既存の住環境への配慮を前提として、基本計画図を作成します。



●実現方策の検討

- まちづくりのルール及びデザイン (P38-P41参照)
 - ・新規路線バスの運用や移動がスムーズなまちづくりへの取り組み。
 - ・良好な住環境を損なわない様、地域にあった企業の誘導。
 - ・環境に配慮したみどりの取り組みや建築物の不燃化、防災性を兼ね備えた地域間交流ができる広場、交通安全に関する事。
- 土地活用について (P40-P42参照)
 - ・地区全体で、農や住環境に配慮しつつ、土地活用における基準を設けるとともに、BCエリアについては、土地区画整理事業の実現を目指し、ADエリアについては、引き続き意向確認を行いながら、柔軟な土地活用の検討を進めます。