

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】



KISHIWADA
KISHIWADA

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」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。

取り組むべき方向性

【施策体系】

(1) 臨海区域

- 1) 工業・流通業務を主体とする地区の方針
工業・流通業務地区

- 2) 商業・業務を主体とする地区の方針
広域商業業務地区

(2) 都市区域

- 1) 商業・業務を主体とする地区の方針
広域商業業務地区
生活商業業務地区

- 2) 住宅を主体とする地区の方針
住環境保全地区
住宅・産業共存地区

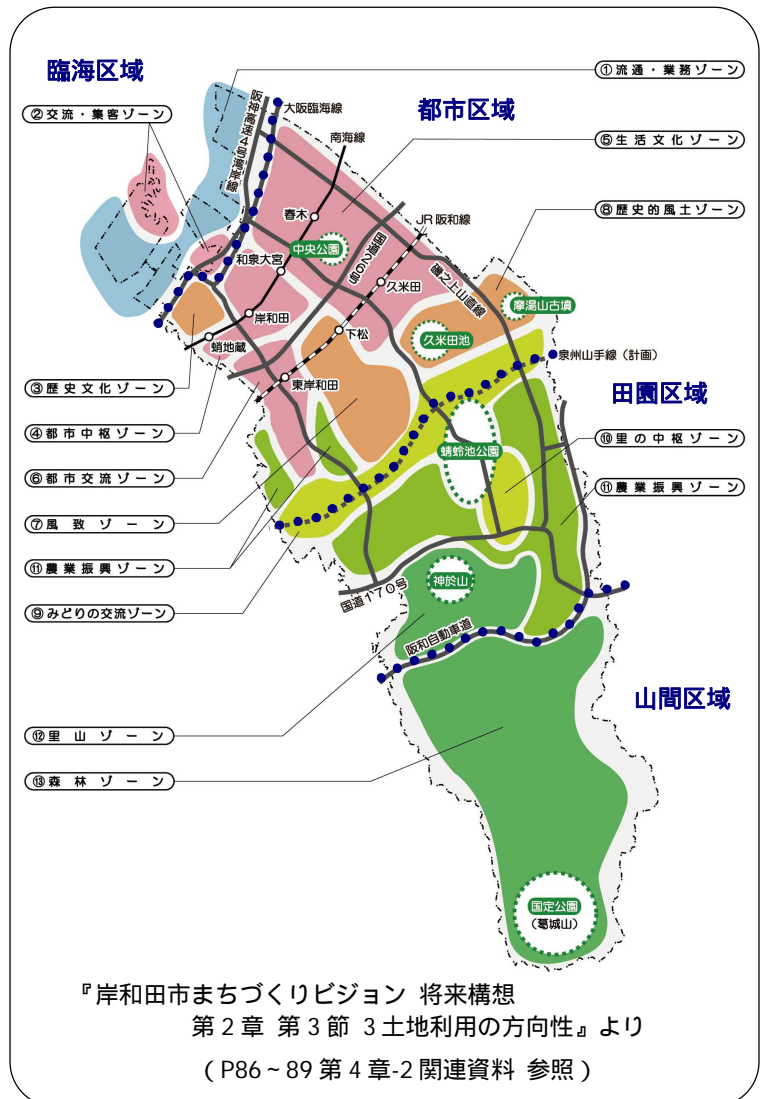
- 3) 農業連携を主体とする地区の方針
農地を主体とする地区
農業との連携を誘導する地区

(3) 田園区域

- 1) 農業振興を主体とする地区の方針
農地を主体とする地区
農地・集落地共存地区
農業との連携を誘導する地区

(4) 山間区域

- 1) 自然を主体とする地区の方針
樹林地を主体とする地区
河川沿いの集落地



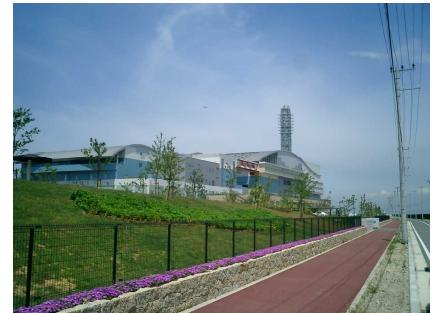
(1) 臨海区域

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。

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。



岸之浦町（岸和田市貝塚市クリーンセンター）

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。

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。

(2) 都市区域

1) 商業・業務を主体とする地区の方針

産業・観光振興施策との一体的な施策展開のもと、地域の歴史・文化資源等を活かした広域的な商業・集客・交流機能の集積を図ります。

鉄道駅周辺や幹線道路沿道については、日常生活の利便性を高める商業・サービス業機能の集積を図ります。

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。

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。

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

住宅まちづくり施策との一体的な施策展開のもと、高齢者世帯や子育て世帯などの家族形態や、ライフスタイルに応じた多様な住宅地を形成するとともに、地域の自然や歴史、文化資源等を活かした魅力的な住環境の維持・形成を図ります。

地区計画等の活用を通して、良好な住環境や周辺と調和のとれたまちなみづくりを目指します。

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。

住宅・産業共存地区



行遇町

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。

3) 農業連携を主体とする地区の方針

丘陵部の農地を主体とする地区では、農業振興施策との一体的な施策展開のもと、農地の保全・活用に努めるとともに、周辺の住環境との調和を図ります。

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。

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

丘陵部を中心に広がる田畑・果樹園や集落地で構成される田園区域では、農業振興施策との一体的な施策展開のもと農地の保全・活用を図ります。このため、地域の資源を活用する地域拠点を計画的に形成するとともに、市街化調整区域においては無秩序な市街地拡大を抑制しつつ、地域の特性に応じた生活環境の更新と周辺地域と調和した開発行為の誘導を図ります。

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。

農地・集落地共存地区



積川町

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。

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

山地部に広がる樹林地、河川沿いの集落地で構成される山間区域では、無秩序な市街地拡大を抑制しつつ、関係施策との一体的な施策展開のもと自然環境の保全・活用を図ります。

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。

河川沿いの集落地

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。



大沢町（いよやかの郷）

② 関連資料

2-1. 土地利用の方向性

(『岸和田市まちづくりビジョン 将来構想 : 第2章 第3節 3土地利用の方向性』より)

土地は、まちの限られた資源であり、現在及び将来にわたって、市民の生活、産業、労働その他の諸活動の共通の基盤となるもので、その利用のあり方は、市の発展や市民の生活と密接に結びついていきます。このため、社会情勢の変化や本市の特性を踏まえつつ、まちづくりの基本理念に掲げる「常に安心していつまでも住み続けることができる個性豊かな持続性のある地域社会」の実現を目指し、計画的な土地利用を進めます。

1. 土地利用の方向性

近年は、農林業の衰退や産業構造の転換を受け、都市区域の農地や工場跡地において中高層住宅や戸建住宅などの建設が進みました。しかし、本格的な人口減少社会の到来と急速な少子高齢化の進展、地球温暖化をはじめとする環境への対応、また食の安全の問題などを受けて農業が見直されつつあるなど、社会情勢が大きく変化する中、今後、懸念される環境負荷の増大、都市施設の維持管理等の行政コストの増大、地域コミュニティの衰退などの課題を受け、拡大・量的から集約・質的都市構造への対応が求められています。

このような社会背景や本市の特性を踏まえ、次の基本方針に基づき土地利用を進めます。

山地・農地・市街地のバランスは、おおむね現状を保ち、環境との共生を重視した土地利用を図ります。

景観、歴史、文化など地域の資源や個性を大切にするとともに、コミュニティのまとまりに配慮した土地利用形成を進めます。

都市活力を再生する計画的な市街地の再編と整備に努め、産業振興と居住環境が調和した土地利用形成を進めます。

また、市内東西交通網の形成に努め、道路、鉄道、港湾など広域的輸送手段との連携により、生活・社会経済活動を支える都市的機能を備えた土地利用形成を進めます。

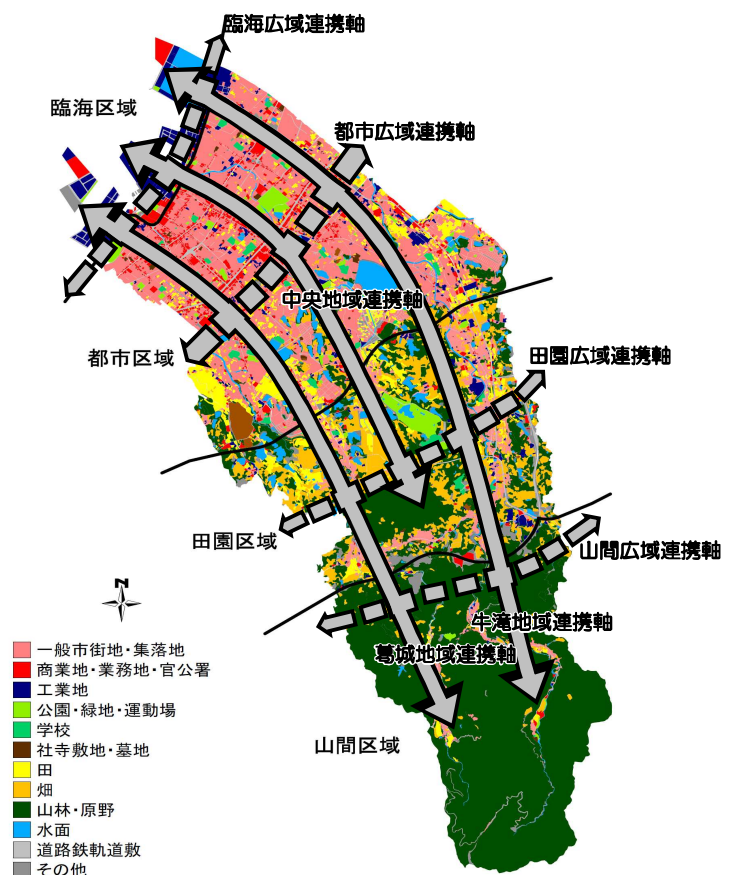
地形、地質、水系などの土地のもつ自然的条件に留意した土地利用を行い、災害に強いまちづくりを推進します。

2. 区域別の土地利用方針と軸の設定

「岸和田の構造からみた特性」を踏まえ、区域別の土地利用方針とまちの骨格となる軸を設定します。

土地利用現況図

平成 22 年



区域別の土地利用方針

1) 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。

2) 都市区域

(おおむね大阪臨海線沿道～泉州山手線沿道)

住宅・商業・工業などの用途を計画的に配置することにより、生活環境に配慮した都市的機能の充実したまちの形成を図ります。

各鉄道駅周辺及び幹線道路沿道は、商業・流通・業務機能を担う地域としての形成を図ります。

住宅地域は、街並みや歴史・自然資源など地域特性と調和した景観形成を図るなど、良好な住環境の保全・形成を図ります。

また、市街化調整区域内の農地は、農地が備えもつ機能を積極的に評価し、その保全・活用を促進するとともに、泉州山手線の延伸に応じて、その沿道周辺を、都市区域と田園区域が融合する土地利用を誘導します。

3) 田園区域

(おおむね泉州山手線沿道～阪和自動車道沿道)

豊かな自然環境・景観の保全に努めながら、農地が備えもつ機能を積極的に評価し、農業振興機能を担う地域としての形成を図ります。

幹線道路の結節点に位置する丘陵地区は、地域資源を活かした産業創出など、自然環境と連携・共存した土地利用を図ります。

4) 山間区域

(おおむね阪和自動車道沿道～和歌山県境)

林業環境の整備を図りながら、森林が備えもつ機能を積極的に評価し、森林資源を活用した、市民や近隣住民の憩いの場である自然公園としての整備などを進め、自然環境・景観の保全を図ります。

軸の設定

帯状に形成された4つの区域を結び、人、物、情報が流れ、様々な交流と活動の活性化を図るために市域内を結ぶ「地域連携軸」と、大阪都心部と関西国際空港や和歌山とを結ぶ「広域連携軸」を設定します。

地域連携軸により海と山をつなぎ、地形や水系に沿って形成された自然・文化を有機的につなぐとともに、地域連携軸と格子状をなす広域連携軸により市域内及び市域を越えた交流・活動の発展を目指します。

1) 地域連携軸

軸の機能	主な路線名	
海と山をつなぎ、市域内の交流・活動の発展に寄与する軸	[葛城地域連携軸] 葛城の谷沿いに市域を結ぶ	府道岸和田港塔原線 [都]岸和田土生郷修育線 ----- 津田川水系
	[中央地域連携軸] 市の中央部で市域を結ぶ	府道春木岸和田線 [都]岸和田中央線 ----- 春木川水系
	[牛滝地域連携軸] 牛滝の谷沿いに市域を結ぶ	府道岸和田牛滝山貝塚線 ----- 牛滝川水系

2) 広域連携軸

軸の機能	主な路線名	
臨海区域と都市区域の発展に寄与する軸	[臨海広域連携軸] 臨海区域で市内外を結ぶ	阪神高速4号湾岸線 ----- 府道大阪臨海線
	[都市広域連携軸] 都市区域で市内外を結ぶ	府道堺阪南線 南海線(鉄道) ----- 国道26号 J R 阪和線(鉄道) 府道大阪和泉泉南線 [都]大阪岸和田南海線 [都]泉州山手線
田園区域と山間区域の発展に寄与する軸	[田園広域連携軸] 田園区域で市内外を結ぶ	[都]泉州山手線 ----- 国道170号
	[山間広域連携軸] 山間区域で市内外を結ぶ	阪和自動車道

3. まちづくりゾーンの設定

「土地利用の基本方針」及び「区域別の土地利用方針と軸の設定」を踏まえ、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。

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。

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。

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。

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も配慮し、本市の中枢拠点として、にぎわいの創出を図ります。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

農業振興ゾーン

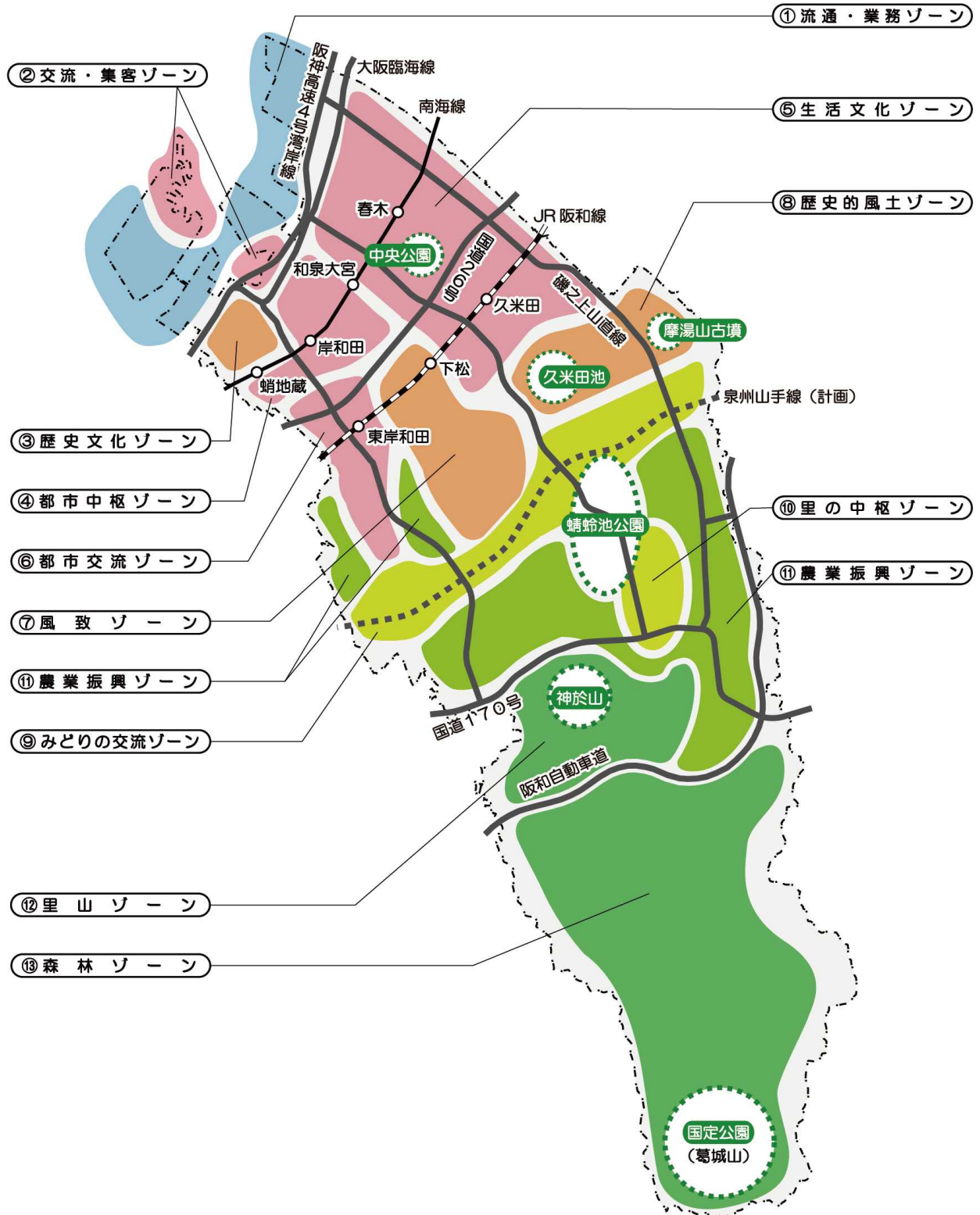
市街化調整区域内の農業地区周辺は、農業振興ゾーンと位置付け、ため池、水路、農道等をはじめとする農業基盤の整備を進め、都市近郊の立地を活かした収益性の高い農業の推進に努めるとともに、農地を交流空間として活用するなど農業の振興を図ります。

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。

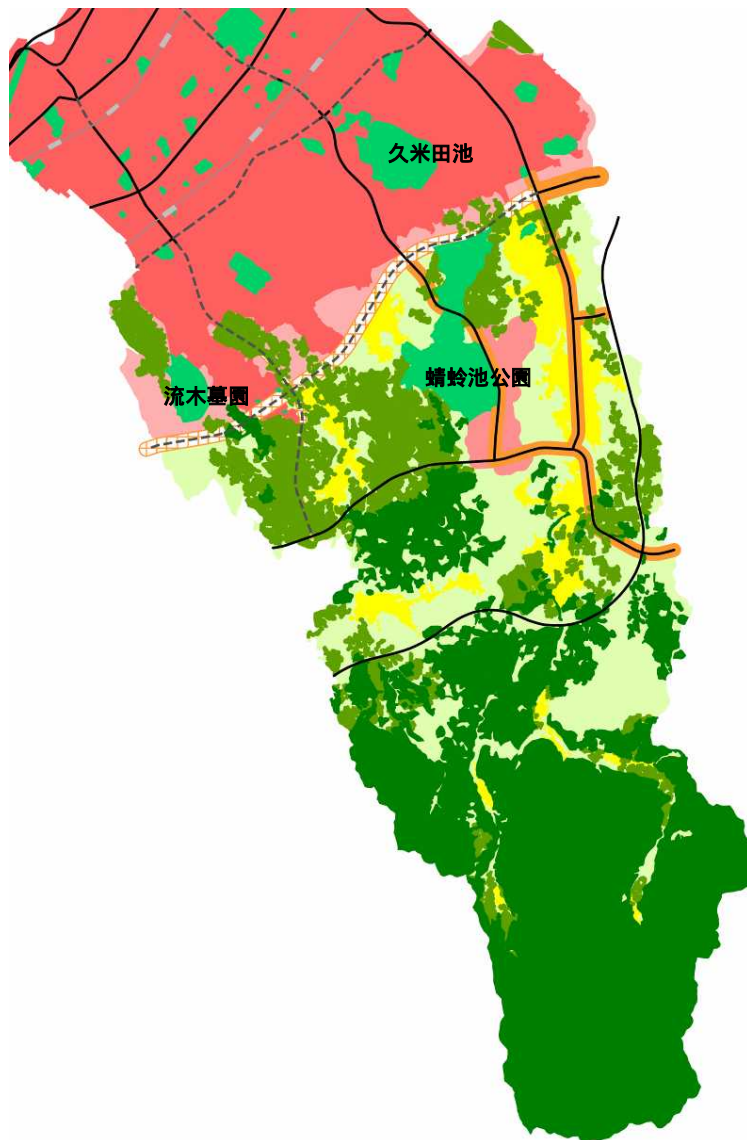
森林ゾーン








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。



2-2. 土地利用の方針 参考図

「第1章 1-1 土地利用の方針」のうち、市街化調整区域の土地利用の方針に係わる参考図



凡 例		
	みどりの交流ゾーン (良好な土地利用環境を誘導：約240ha)	P8 (2)都市区域 3)農業連携を主体とする地区の方針 農業との連携を誘導する地区
	既存集落地	P9 (3)田園区域 1)農業振興を主体とする地区の方針 農地・集落地共存地区
	整備済・整備中の 地域連携軸及び広域連携軸	
	未整備の 地域連携軸及び広域連携軸	
	里の中核ゾーン (都市的土地利用を誘導：約50ha)	P9 (3)田園区域 1)農業振興を主体とする地区の方針 農業との連携を誘導する地区
	農用地区域 (H21現在：約 469ha)	P8,9 (3)田園区域
	森林計画区 (H21現在：約1,863ha)	P9 (4)山間区域