

## 第 4 章

### 地 域 別 構 想

## 第 4 章 地域別構想

### 1. 地域区分

地域別構想は、全体構想を受け、まちづくりをより具体的に進めるため、市域をそれぞれの特性を持った地域に区分し、地域ごとに特性・課題を整理して、まちづくりの将来像や整備方針を示すものです。

現状の都市構造やコミュニティの形成などを踏まえて4つのゾーンに区分し、更に土地利用特性や都市施設整備の推進の観点などを考慮して6つの地域に区分しました。

ゾーン		地 域	
臨海ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○旧防波堤より海側</li> <li>○ゾーン内にりんくうタウン駅、関西国際空港がある</li> <li>○拠点               <ul style="list-style-type: none"> <li>・国際交流拠点：りんくうタウン、関西国際空港</li> </ul> </li> </ul>	臨海地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧防波堤より海側の地域</li> <li>・埋立地で、商業・業務、物流施設が分布する地域</li> </ul>
沿岸ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○旧防波堤より山側で、国道26号より海側</li> <li>○ゾーン内に、泉佐野駅、羽倉崎駅、鶴原駅、井原里駅がある</li> <li>○拠点               <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心拠点：泉佐野駅周辺</li> <li>・生活拠点：井原里駅、鶴原駅、羽倉崎駅の周辺</li> <li>・レクリエーション拠点：末広公園</li> </ul> </li> </ul>	沿岸市街地地域（一般整備地区）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧防波堤より山側から国道26号間の市街化区域を中心とした地区</li> <li>・住宅地、住宅と商業・業務や工場との混在がみられる地区</li> </ul>
		沿岸市街地地域（旧市街地地区）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・泉佐野駅より海側一帯に位置する古くから市街地が形成されてきた地区</li> <li>・密集市街地が広がる地区</li> </ul>
内陸ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○国道26号より山側で、概ね樫井川より海側</li> <li>○ゾーン内に、日根野駅、長滝駅、東佐野駅がある</li> <li>○拠点               <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政・文化拠点：市役所周辺</li> <li>・地域拠点：日根野駅周辺</li> <li>・生活拠点：東佐野駅、長滝駅、熊取駅の周辺</li> </ul> </li> </ul>	内陸市街地地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道26号から概ね樫井川間の市街化区域</li> <li>・住宅地、住宅と商業・業務や工場との混在がみられる地域</li> </ul>
		農空間地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道26号から概ね樫井川間の市街化調整区域</li> <li>・農地が一帯に広がり、集落が分布する地域</li> </ul>
山地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○概ね樫井川より山側</li> <li>○拠点               <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光拠点：日根野・土丸・大木地区、犬鳴山温泉</li> </ul> </li> </ul>	丘陵地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね樫井川と阪和自動車道間の地域</li> <li>・泉佐野丘陵が位置する地域</li> </ul>
		山間地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・阪和自動車道から山側の地域</li> <li>・山林が一帯に広がり、樫井川沿いに一部古くからの集落が分布する地域</li> </ul>



## 2. 地域別構想

### 1. 臨海ゾーン

#### (1) 地域の現況

- ・関西国際空港、りんくうタウン、佐野漁港、食品コンビナート等で構成された埋立地となっています。
- ・土地利用は、公共施設が33.5%、工場地が23.2%を占めています。土地利用の推移をみると、その他空地が減少し、商業業務地や公共施設等が増加しています。それ以外に大きな土地利用転換はみられません。
- ・関西国際空港の一部（滑走路、誘導路、離着陸区域）を除き、半数以上が市街化区域に指定されており、そのうち工業系用途地域が45.0%を占めています。
- ・りんくうタウン内の住宅は、主に寄宿舍・寮等であることもあり、人口、世帯数ともに、微少なものとなっています。また、生産年齢人口（15～64歳）が8割を占めており、大半が単身世帯となっています。
- ・りんくうプレミアムアウトレットをはじめとする大規模商業施設が集積しており、市民をはじめ、市外・府外の方や外国人が来訪する、本市を代表する商業・観光スポットとなっています。

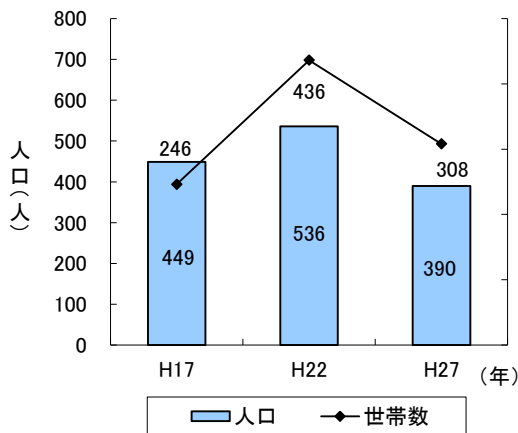


図4-2 人口・世帯数の推移

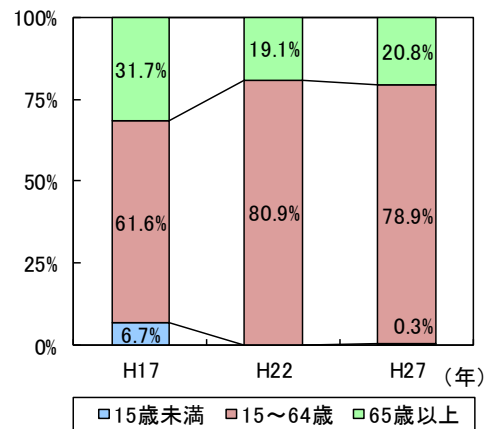


図4-3 人口構成の推移

資料：人口・世帯数、人口構成は各年国勢調査

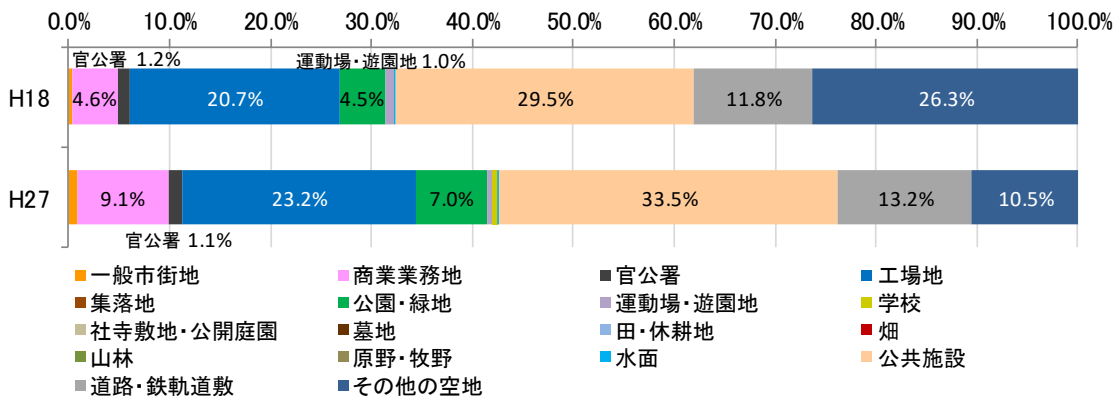


図4-4 土地利用状況

資料：各年都市計画基礎調査

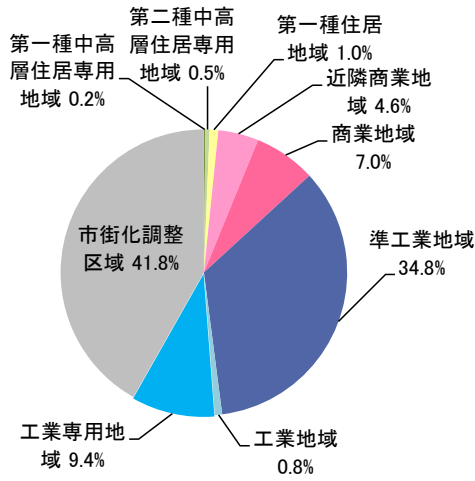


図4-5 区域区分、用途地域の指定状況

資料：平成27年都市計画基礎調査

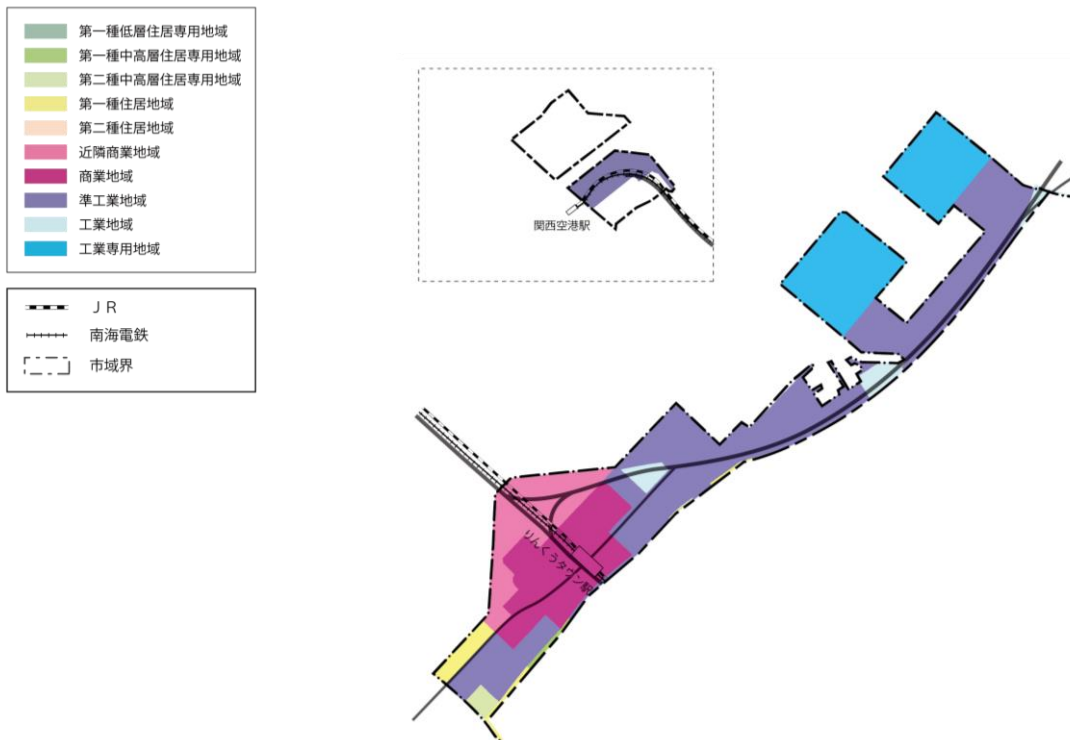


図4-6 用途地域の指定状況

資料：平成27年都市計画基礎調査

## (2) 地域の課題

### ◆商業・業務・流通等の拠点機能の更なる強化

- ・国際交流都市にふさわしい、世界と日本の交流の核となる、商業・業務機能をはじめとする複合的な都市機能の充実と維持及び高度化を図る必要があります。
- ・インバウンド効果を市内に取り込むため、観光・レクリエーション施設の充実や宿泊機能の強化、多言語表記等の外国人対応の整備・充実が必要となっています。
- ・その他、食品コンビナートやフィッシュマンズ・ワールドの活用・充実が必要となっています。

### ◆災害時対応の充実

- ・気象災害が頻発・激甚化する中、特に海洋災害に強いまちづくりが求められています。

### ◆観光振興に向けた景観形成

- ・本市の活性化、観光振興を図るために、日本の玄関口にふさわしい都市景観の形成が求められています。

## (3) 地域の将来像

### 先進的都市機能が充実した国際交流都市の形成

#### ● 活力ある国際交流都市機能の充実

りんくうタウンにおいては、関西国際空港と連携を図りながら空港補完機能を中心に、国際観光、商業、医療施設等の高次都市機能が複合的に集積する地域として発展しています。今後も、高次都市機能の更なる充実を図るとともに、すぐれた都市空間の形成を推進します。

#### ● 日本の玄関口にふさわしい都市景観の形成

関西国際空港利用の訪日外国人が最初に目にする内陸部の風景がこの地域となることから、優れた都市景観の形成を図ります。

## (4) まちづくりの方針

### 1) 土地利用・市街地整備の方針

- ・りんくうタウンにおいて、土地利用の更なる高度化・複合化を図るとともに、国際交流都市にふさわしい、活力とうるおいにあふれた、時代を先導するまちづくりを推進します。
- ・食品コンビナートにおいては、大阪府と連携し、食品関連の流通・生産機能の充実を図ります。
- ・フィッシュマンズ・ワールド区域の活用に向けて、隣接する佐野漁港と連携した、多様な産業が融合した賑わい空間としての活用方策を検討していきます。

- ・りんくう公園の北側の敷地において、官民連携によるスケートリンクを核とした、豊かな緑と賑わいあふれる公園的空間のまちづくり事業を推進し、スポーツ振興とともに、賑わい・観光の拠点となる公園的施設を整備し、食や学び、遊びなどの新たなサービスを提供することで、りんくうタウンの魅力を高め、更なる活性化を図ります。
- ・りんくうタウン駅周辺においては、宿泊施設やMICE施設の誘致などにより、国際交流都市機能の強化を図ります。

## 2) 都市施設の整備方針

- ・公共交通による関西国際空港へのアクセスの拠点として、パーク・アンド・ライド、サイクル・アンド・ライドの普及に向けた駐車場・駐輪場の充実を図るとともに、外国人観光客が帰国及び乗り継ぎ時の余剰時間を利用して近隣を周遊できるよう、コミュニティサイクルの整備に向けて検討を行います。
- ・臨海部と内陸部の一体性の向上を図るため、泉佐野土丸線の未整備区間の整備を推進します。
- ・りんくうタウンについては、緑化重点地区の指定に向けた検討を行います。

## 3) 景観形成の方針

- ・りんくうタウン内での施設整備にあたっては、海に浮かぶ空港島を臨む眺望を活かした整備を推進します。
- ・海（空港島）や空連道から見える、りんくうタウンや本市の全景を意識した空間演出や水際線の演出を検討します。
- ・大規模建築物が立地する地区では、オープンスペースの確保やみどり豊かなうらおいのある景観形成を促進します。
- ・りんくうタウンでは、都市景観形成重点地区による都市景観の形成を進めるとともに、緑化の充実を図るため、緑化地域や緑化重点地区の指定を検討します。

## 4) 都市防災の方針

- ・緊急時における関西国際空港へのアクセス強化に向けた対策の実施について、国・府・空港事業者に働きかけていきます。

[土地利用]

	住居系
	商業・業務系
	工業系
	農業系
	自然系
	公園・緑地
	河川・ため池

[都市計画道路]

	国土幹線道路
	広域幹線道路
	広域幹線道路 (未着手)
	地域幹線道路
	地域幹線道路 (未着手)
	補助幹線道路
	補助幹線道路 (未着手)

[都市計画公園・緑地]

	都市計画公園
	その他公園
	河川・ため池

[その他]

	J R
	南海電鉄
	市域界

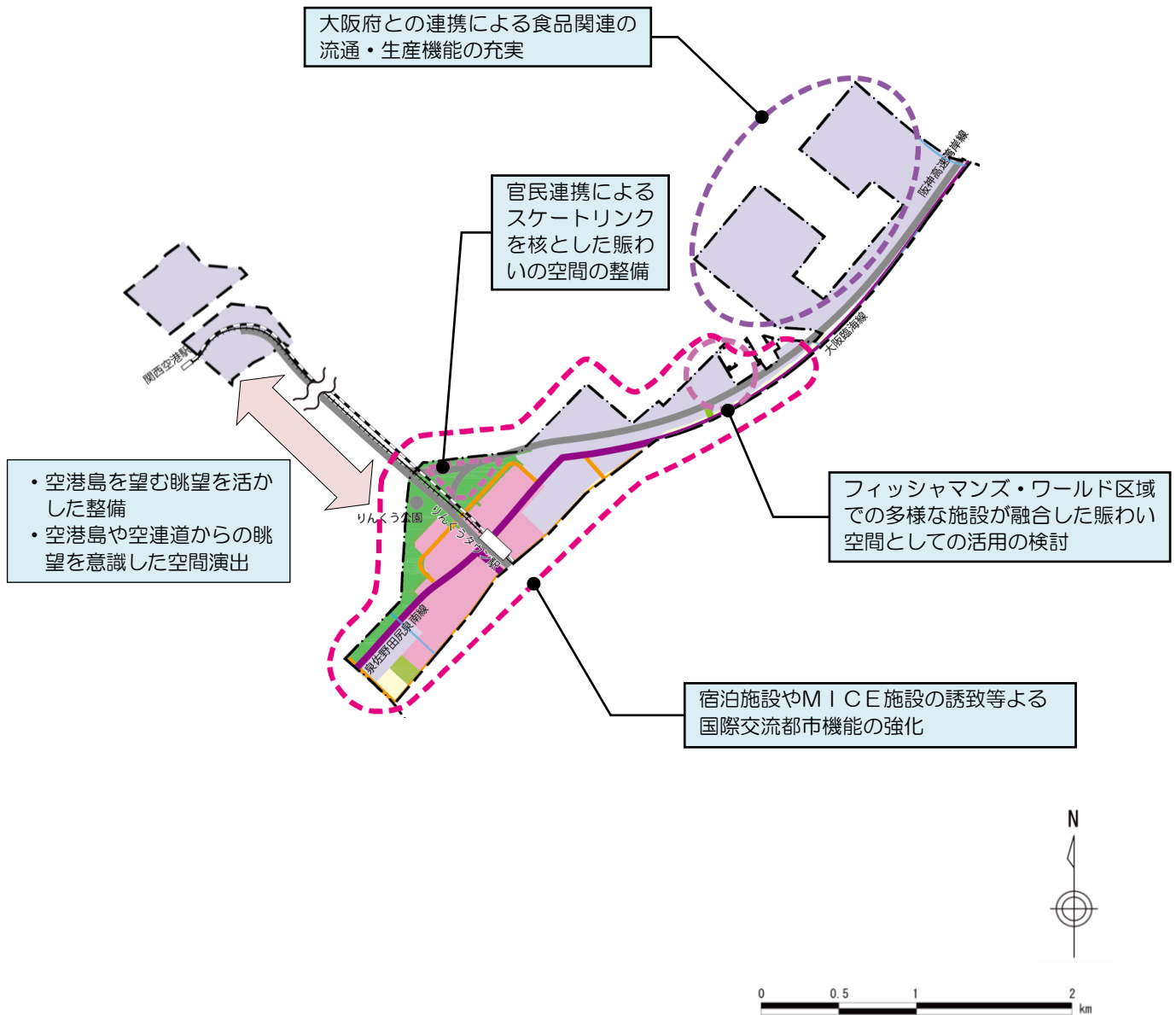


図4-7 まちづくりの方針図（臨海ゾーン）



## 2. 沿岸ゾーン

### (1) 地域の現況

- ・ゾーンの一部を除き、ほとんどが市街化区域に指定されています。
- ・土地利用は、一般市街地が58.5%、田・休耕地が13.5%を占めています。土地利用の推移をみると、大きな土地利用転換はみられません。
- ・用途は、住居系用途地域が48.2%、工業系用途地域43.3%で、住居系と工業系が概ね半数ずつ占めています。
- ・沿岸ゾーンは、市内で最も早くに市街化された地域であることから、人口は減少傾向にあり、老年人口（65歳以上）の割合が年々増加しています。
- ・本市の本市最大の交通結節点の泉佐野駅があり、インバウンド効果もあって、近年は宿泊施設などが増加しています。
- ・泉佐野駅の海側には、さの町場と呼ばれる旧市街地が広がっており、歴史的風情が残っています。
- ・旧市街地では、狭隘道路が多く分布し、古い木造住宅が密集しています。

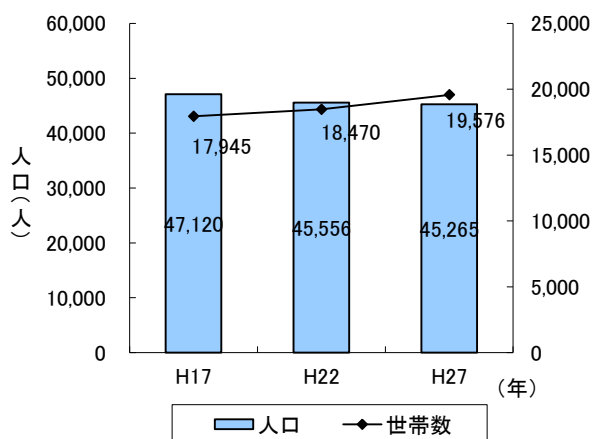


図4-8 人口・世帯数の推移

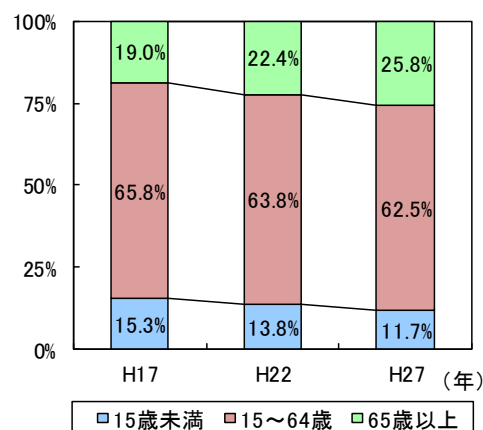


図4-9 人口構成の推移

資料：人口・世帯数、人口構成は各年国勢調査

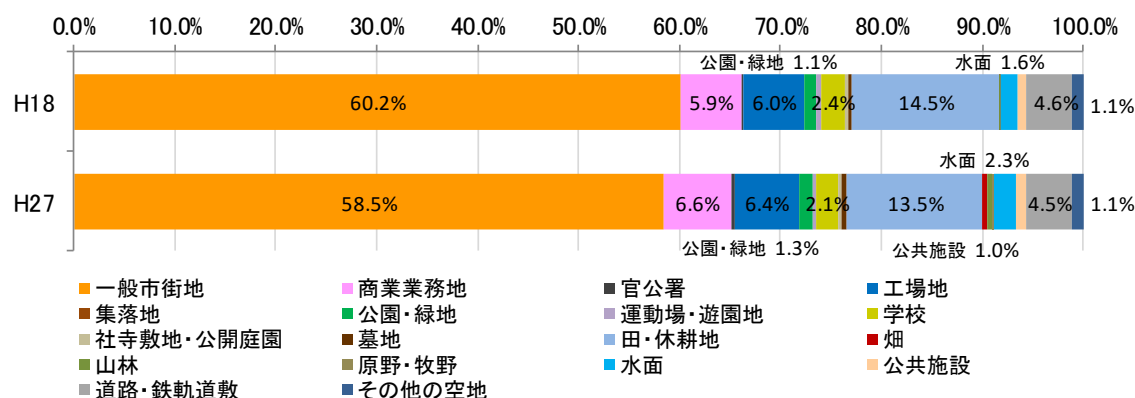


図4-10 土地利用状況

資料：各年都市計画基礎調査

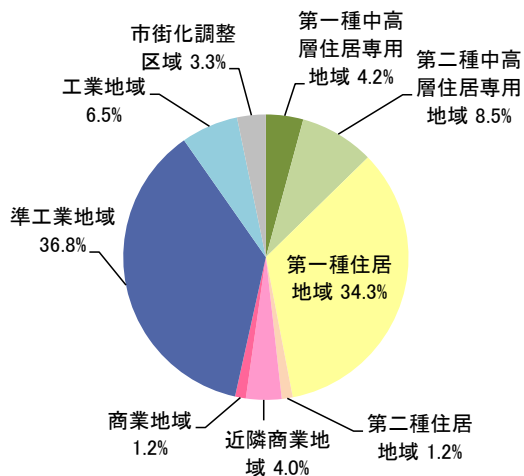


図4-11 区域区分、用途地域の指定状況

資料：平成27年都市計画基礎調査

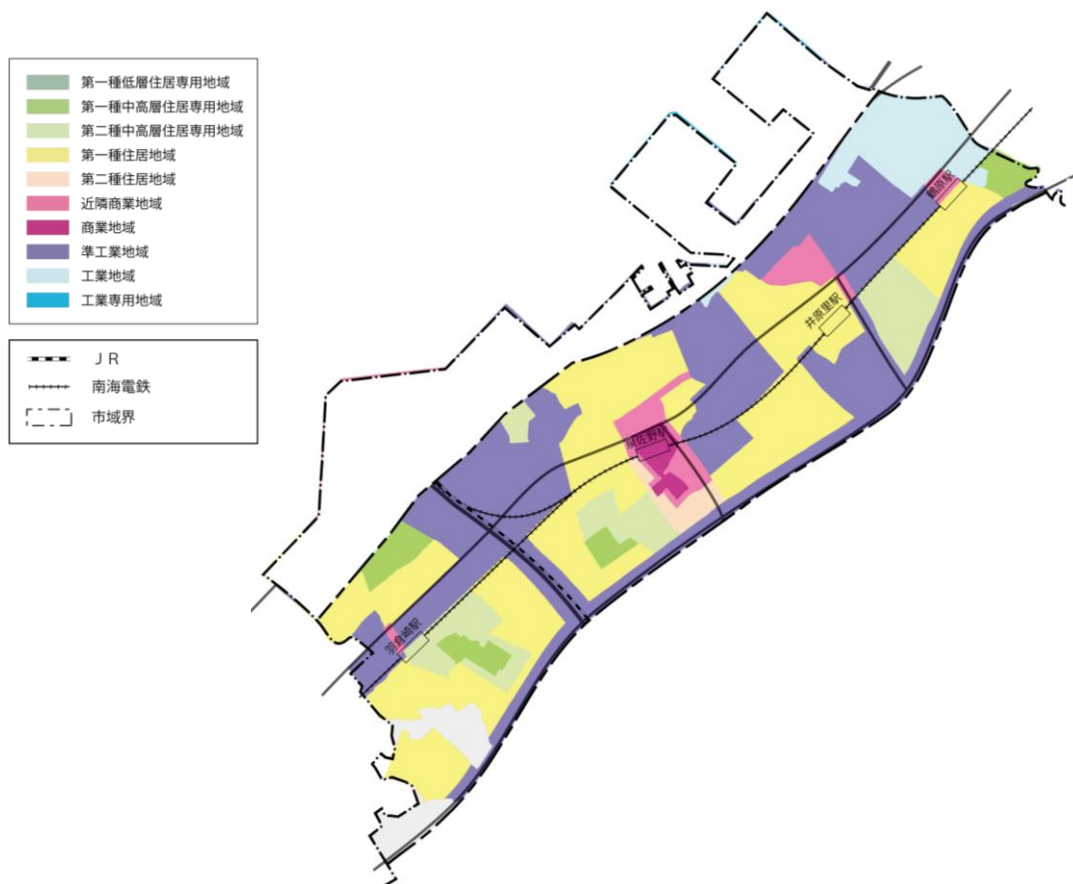


図4-12 用途地域の指定状況

資料：平成27年都市計画基礎調査

## (2) 地域の課題

### ◆拠点機能の充実

- ・観光客を市中心部や山間部へ誘う玄関口としての賑わい空間の充実と交通結節点としての機能の充実が求められています。
- ・また、市民の日常生活の中心として、生活サービス機能の充実と、交通結節点としての機能の充実が求められています。

### ◆安全で住み心地のよい市街地の形成

- ・旧市街地においては、高齢化の進行とともに空家が増加しており、空家対策と空き地の有効活用を図る必要があります。
- ・南海トラフ巨大地震に備え、旧市街地を中心とした密集市街地の安全確保を図る必要があります。また、狭隘道路が多い中で、特に海側と山側をつなぐ動線の整備が求められています。
- ・街道や南海本線を中心に、古くから形成されたまちであるため、土地利用の混在がみられ、居住者が快適に暮らせる都市環境を形成する必要があります。
- ・地域内での下水道未整備地区については、計画的な整備が求められています。

### ◆歴史資源を活かした地域の魅力の向上

- ・さの町場の歴史資源を保全するとともに、観光資源として活用し、地域の活性化につなげることが求められています。
- ・観光客を誘う玄関口にふさわしい景観を形成する必要があります。

### (3) 地域の将来像

#### 【沿岸市街地地域（一般整備地区）】

##### 国内外の人を誘う、成長と持続による賑わいの都市の形成

###### ● 活力ある拠点の形成・維持

泉佐野駅は、本市の広域交通結節点であり、周辺で市街地再開発事業をはじめ、土地の高度利用が行われるなど、本市の中心拠点としての機能が求められています。そのため、国内外の多くの人が集まる賑わいのある中心市街地として、生活サービス機能の充実と、交通結節点としての機能の充実を図ります。また、その他の駅周辺は生活拠点として、地域住民の日常生活機能の維持・充実を図ります。

###### ● 観光客を誘う機能の充実

泉佐野駅は、犬鳴山温泉などの市内の観光施設を訪れる際の玄関口となることから、国内外の観光客を誘うための必要機能の充実や、市内観光の玄関口にふさわしい空間的演出などにより、観光を活用した人の流れを形成します。

#### 【沿岸市街地地域（旧市街地地区）】

##### 歴史的資源の継承と安全・快適が両立したまちの形成

###### ● 安全・安心で快適な住環境の形成

旧市街地では、昭和56年5月以前の旧耐震基準の木造住宅が多く、狭隘道路が不規則に通る密集市街地となっています。近い将来発生する可能性が高い、南海トラフ巨大地震をはじめとする大規模地震による被害を最小限に抑えるために、密集市街地の防火性向上を図ります。

###### ● 歴史的資源を活かしたまちづくり

旧市街地にある旧新川家住宅、神社仏閣等の保全すべき歴史的資源が集積しているエリアにおいては、泉佐野駅に近いという立地条件を活かし、本市の観光振興に資するよう、市街地整備などを検討します。

### (4) まちづくりの方針

#### 【沿岸市街地地域（一般整備地区）】

##### 1) 土地利用・市街地整備の方針

- ・ 泉佐野駅周辺地区では、宿泊施設の整備を推進するなど、都市機能の集積と施設整備を促進し、地元商店街との連携により、中心市街地の活性化をめざします。
- ・ 鶴原駅、井原里駅、羽倉崎駅周辺においては、地区居住者を中心とした日常生活サービス機能などの維持・誘導を図ります。

- ・工業地では、周辺環境との調和を図りながら、良好な生産環境の形成をめざします。
- ・主要幹線道路沿道においては、地区の立地特性に応じた適正な土地利用を誘導します。
- ・駅周辺の商業・業務地、住商複合地においては、空き店舗等の活用や起業家支援などにより、居住者、来訪者がいきいきできる活気ある地域づくりをめざします。
- ・住商及び住工が混在している地区においては、生活環境の保全と地場産業などの振興との調和を図りながら、必要に応じて、地区計画などを活用し、良好な住環境の形成をめざします。
- ・一般住宅地においては、中低層住宅が調和したゆとりとうるおいの感じられる良好な住環境の創出及び維持・保全を図ります。
- ・戸建てを中心とした良好な住宅地については、良質な住宅とみどり豊かな住環境の保全を図ります。
- ・市街化区域に隣接している市街化調整区域で、スプロール的に市街地が形成されている地区においては、地区計画などを活用し、計画的な土地利用に向けて誘導を行い、良好な居住環境の形成を図ります。
- ・生産緑地をはじめとする市街化区域の農地は、市街地の気象緩和や降雨時の流出抑制に寄与するとともに、水なすをはじめとする本市のブランド野菜の重要な生産地でもあることから、所有者への意向調査などを実施し、地域農業の振興施策とあわせて維持・保全の方策を検討します。

## 2) 都市施設の整備方針

- ・泉佐野駅西口において、駅前広場を整備し、交通結節点として利便性の向上を図ります。
- ・泉佐野駅において、パーク・アンド・ライド、サイクル・アンド・ライドの普及に向けた駐車場・駐輪場の充実を図るとともに、国内外の観光客が市内の観光施設などを周遊できるようコミュニティサイクルの整備に向けた検討を行います。
- ・補助幹線道路については、他路線との優先順位を考慮しながら、計画的に整備を進めるとともに、必要に応じて適切な計画の見直しを行います。
- ・主要な道路や佐野川、見出川等の河川・水路については公園、緑地やため池等と結ぶ、水とみどりの軸として位置づけ、ネットワーク化を図ります。
- ・末広公園については、広域的なレクリエーション拠点として、機能の充実を図るとともに、施設の適正な維持・管理を図ります。
- ・沿岸部の旧市街地などにおいては、浸水被害などを解消し、快適な市民生活を実現するため、公共下水道の計画的な整備を推進します。
- ・二級河川の佐野川については、大阪府策定の河川整備基本方針、河川整備計画に基づいて、治水対策を推進します。
- ・二級河川の佐野川や見出川等の河川については、大阪府との連携・協力を強化し、自然環境や生態系との調和を図り、水質保全・浄化や緑地保全に努めるとともに、親水機能や景観に配慮した魅力ある水辺環境の整備を促進します。

### 3) 景観形成の方針

- ・泉佐野駅から商店街にかけての地区においては、地区計画などによる規制誘導策を用いるなど、本市における主要ターミナル駅前にふさわしいまちなみ景観の創出をめざします。
- ・泉佐野駅西口の駅前広場や主要幹線道路における街路樹の整備や、新たな施設整備における敷地内緑化などにより、計画的にみどりを増やし、ゆとりとうるおいのある都市景観を創出します。
- ・泉佐野駅周辺では、緑化の充実とあわせて都市景観の形成に向けて、緑化地域や緑化重点地区の指定を検討します。
- ・住宅地においては、地区計画の活用や、緑化の推進などを行い、良好な住宅地景観を保全します。

### 4) 都市防災の方針

- ・昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準時に建てられた建物が多いた地区では、大阪府と連携して、地区単位での耐震診断、耐震改修の促進に向けた取り組みを行います。
- ・建物が建て詰まっているなど、延焼の危険性が高い地域においては、準防火地域の指定や、小規模建築物を不燃化する地区計画などの導入に向けた検討を行います。
- ・頻発化・激甚化する自然災害に備え、鉄道・バス事業者等と連携し、災害時の対応や体制を整えます。
- ・老朽度の高いため池について、早期改修に向けた検討を行います。

#### 【沿岸市街地地域（旧市街地地区）】

##### 1) 土地利用・市街地整備の方針

- ・歴史的な建造物が多く残る地区においては、まちなみや地域特性の保全に配慮した防災機能、生活環境の向上をめざした整備手法の検討を行います。
- ・旧市街地においては、密集市街地の解消に向けて、狭隘道路の解消、空き地を活用した公共空地の整備などの検討を行います。
- ・商店街、佐野町場地区がそれぞれの個性を活かし、相乗効果を生み出すよう、一体となった住民主体のまちづくり活動への支援を検討します。
- ・都市計画道路泉佐野土丸線の整備にあわせて、歴史的環境に配慮しつつ、安全で快適な住環境の形成や観光振興に資することをめざしたまちづくりを推進します。
- ・旧市街地などの空家が多く発生している地区では、空家の利活用や跡地のオープンスペースとしての活用など、地域の活性化や良好な市街地環境の向上を推進します。

##### 2) 都市施設の整備方針

- ・都市計画道路泉佐野土丸線の整備においては、地域との合意形成を図りながら、地域の歴史的・文化的まちなみ景観に配慮した道路の早期整備をめざします。
- ・道路整備については、他路線との優先順位を考慮しながら、計画的に整備を進めると

ともに、必要に応じて適切な計画の見直しを行います。

- ・密集市街地の解消に向けて、寄付受けした空家除却後の跡地などを有効活用した空間整備に向けて検討を行います。
- ・沿岸部の旧市街地などにおいては、浸水被害などを解消し、快適な市民生活を実現するため、公共下水道の計画的な整備を推進します。

### 3) 景観形成の方針

- ・さの町場地区の歴史的なまちなみ景観を、本市の貴重な観光資源として活用することを検討します。

### 4) 都市防災の方針

- ・旧市街地の、昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準時に建てられた建物が多い地区では、大阪府と連携して、地区単位での耐震診断、耐震改修の促進に向けた取り組みを行います。

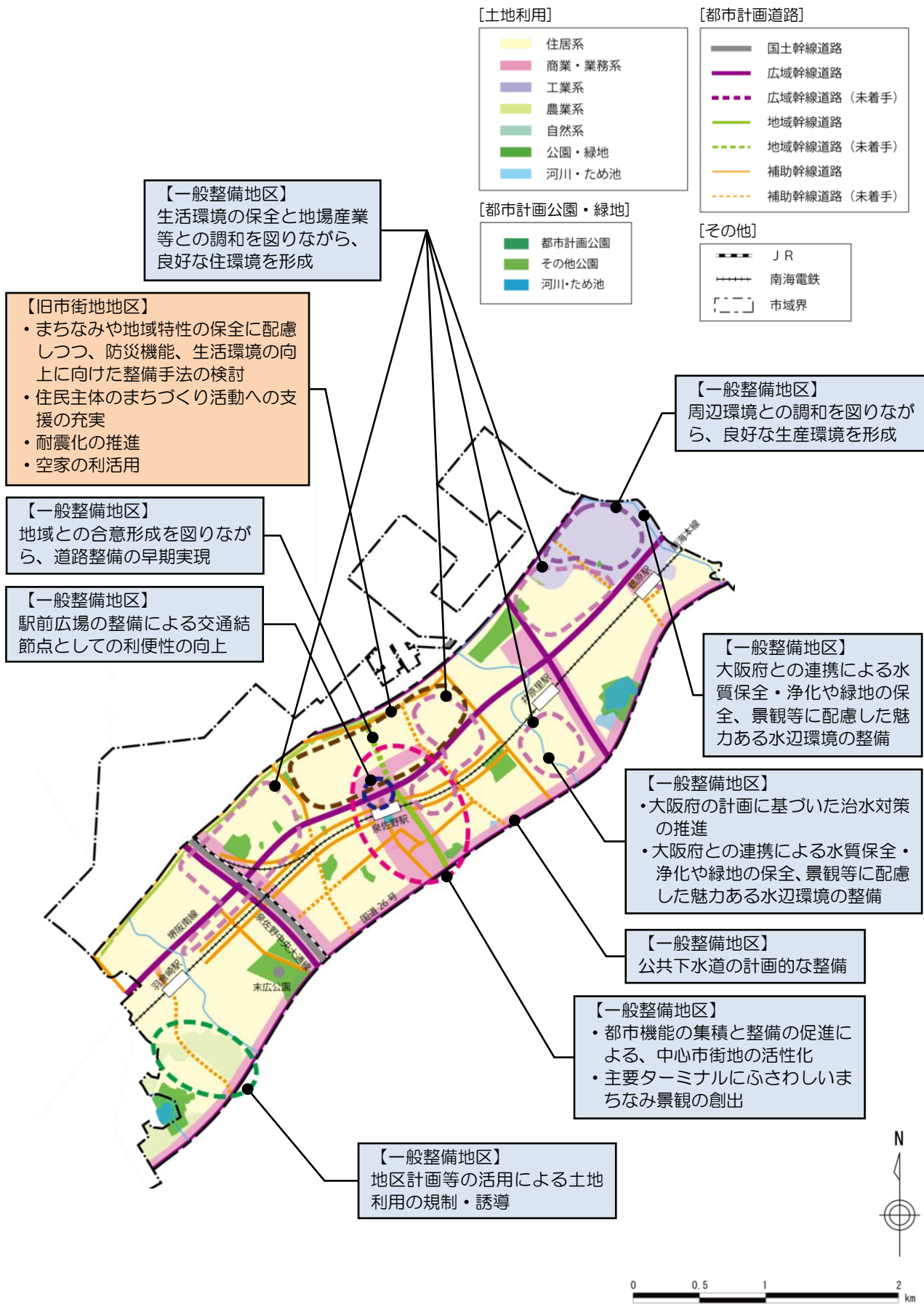


図4-13 まちづくりの方針図（沿岸ゾーン）



### 3. 内陸ゾーン

#### (1) 地域の現況

- ・市街化区域が54.7%、市街化調整区域が45.3%となっています。
- ・工業系用途地域が36.2%、住居系用途地域が17.8%で、工業系用途地域が多くを占めています。
- ・土地利用は、一般市街地が40.6%、田・休耕地が27.2%を占めています。土地利用の推移をみると、田・休耕地が減少し、一般市街地が増加しています。
- ・内陸ゾーンは、人口、世帯数ともに最も多い地域で、丘陵部に泉ヶ丘などの昭和40年代に開発された住宅団地があります。また、日根野駅前では土地区画整理事業が行われ、高層住宅が整備されていることから、人口は増加傾向にあり、年少人口割合も他の地域に比べて若干高くなっています。
- ・行政施設が集積しており、本市の中核機能を有しています。
- ・J R阪和線よりも海側は戸建てを中心とした住宅地や商業業務地、行政施設が分布し、山側は農地、集落地が分布しています。
- ・熊取町との境界にあたる丘陵部において、ため池が多く分布し、本市の水源地の一つともなっています。
- ・国史跡日根荘遺跡（日根神社、慈眼院、十二谷池、井川取水口等）などの歴史的資源を多く有しています。

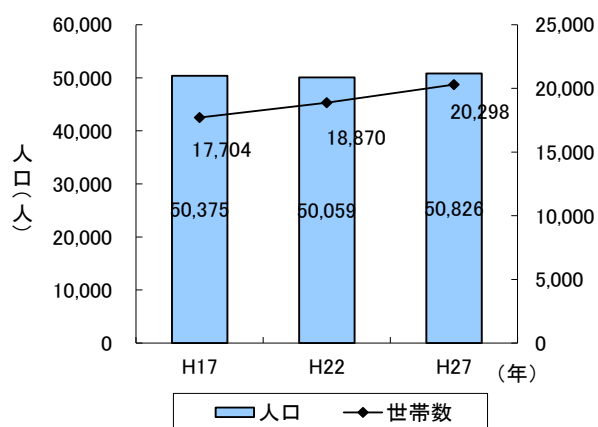


図4-14 人口・世帯数の推移

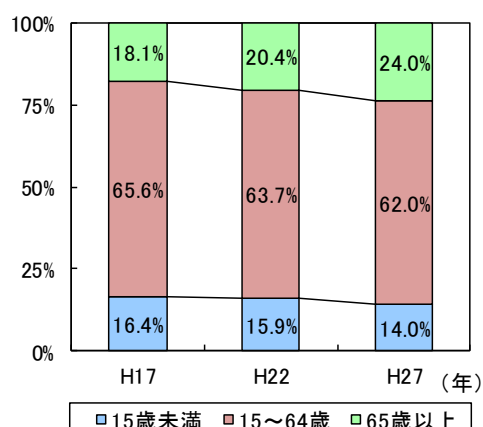


図4-15 人口構成の推移

資料：人口・世帯数、人口構成は各年国勢調査

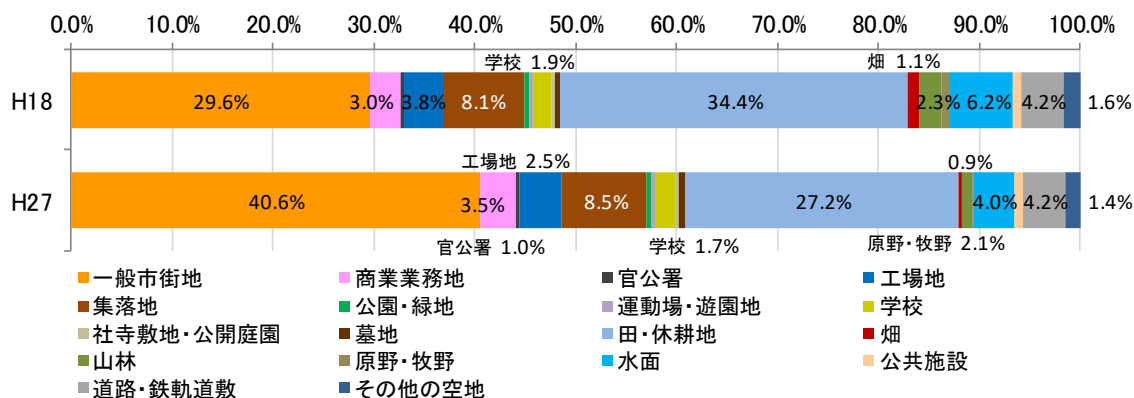


図4-16 土地利用状況

資料：各年都市計画基礎調査

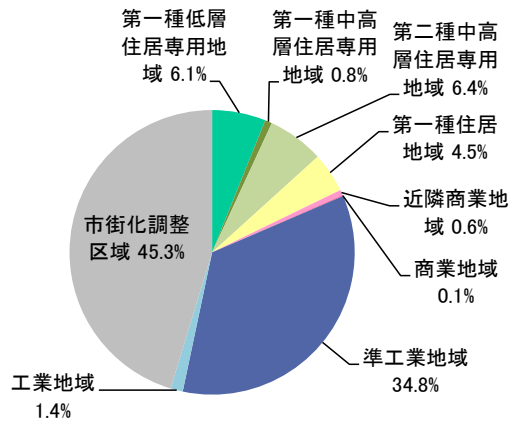


図4-17 区域区分、用途地域の指定状況

資料：平成27年都市計画基礎調査

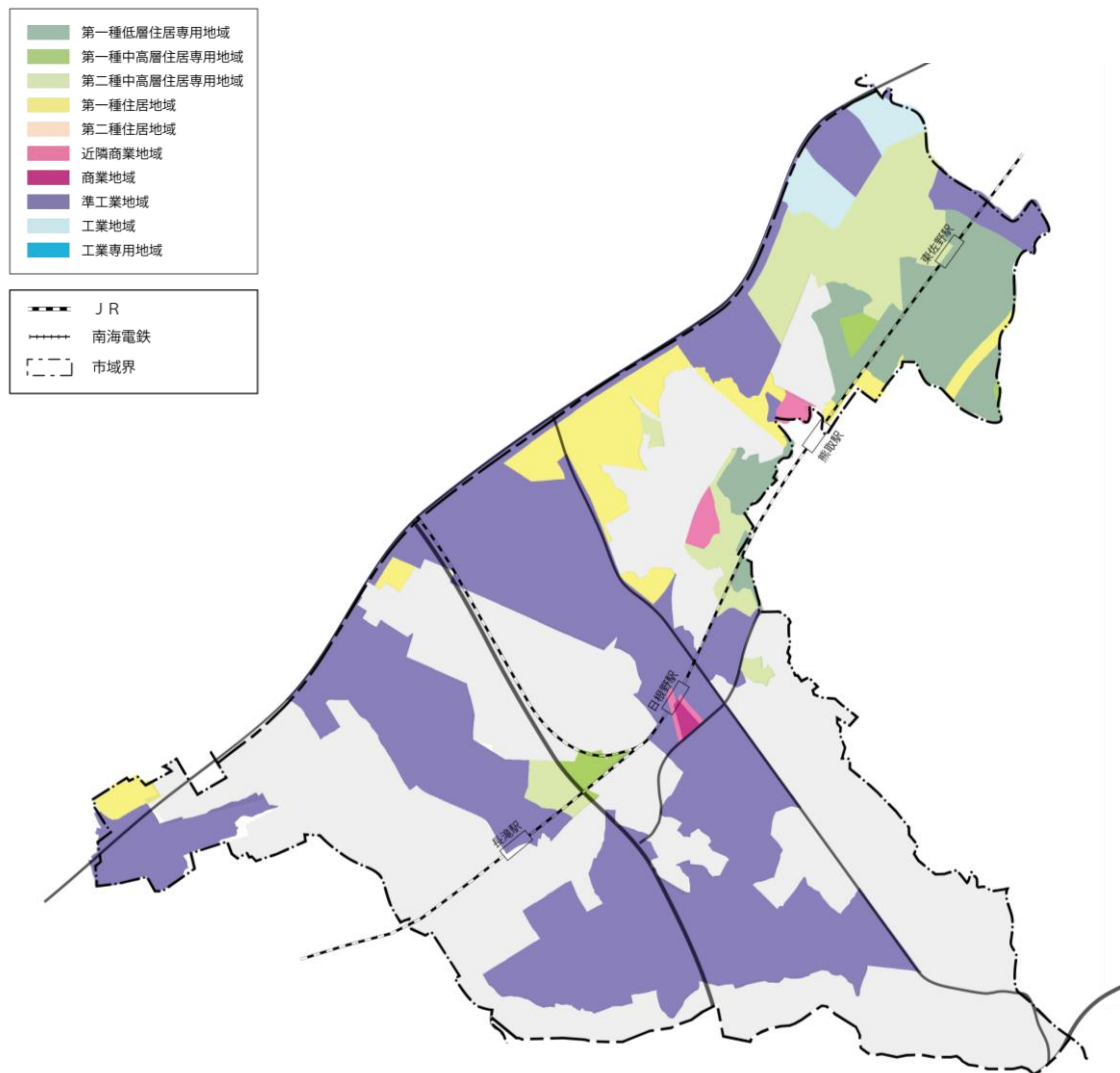


図4-18 用途地域の指定状況

資料：平成27年都市計画基礎調査

## (2) 地域の課題

### ◆拠点機能の充実

- ・本市の重要な歴史資源である国史跡日根荘遺跡を有するゾーンであり、国内外の観光客の取り込みに向けて、歴史資源の保全と活用の両立を図る必要があります。
- ・市役所周辺においては、行政・文化拠点にふさわしい、更なる魅力の向上を図る必要があります。

### ◆拠点と居住地のネットワークの強化

- ・公共交通機関としては、南海本線、JR 阪和線が通っているものの、丘陵部などでは、最寄り駅までバスを利用する所も多いことから、パーク・アンド・ライド、サイクル・アンド・ライドに対応するなど、交通結節機能の強化を図る必要があります。

### ◆快適で住み心地のよいまちの維持・形成

- ・昭和 40 年代、50 年代に開発された住宅地においては、高齢化の進行とともに空家が増加しており、居住環境の維持に向けて、空家化の防止と空家の有効活用を行いながら、世代更新を図る必要があります。
- ・住宅地や駅前地区では、風致地区や地区計画等の都市計画手法を活用しており、今後も住民の意向を踏まえながら、良好な居住環境の維持を図る必要があります。
- ・地域内では下水道未整備地区が多く、計画的な整備が求められています。
- ・土地利用の混在などがみられる所では、住・農・工それぞれの機能の調和を図りつつ、居住者が快適に暮らせる環境を形成する必要があります。

### ◆農地の保全

- ・市街化調整区域にはまとまりのある農地が集積しており、6 次産業化とあわせた農業振興をはじめ、気象緩和や保水性の維持などの防災機能の維持、地域の景観形成などの様々な機能を果たすため、農地の保全を図る必要があります。

### ◆地域の魅力の活用

- ・日根荘地区には、中世の荘園遺跡が残っており、寺社やため池、水路等が、日根荘遺跡として国史跡に指定されています。これらの歴史的資源の保全と活用を図り、地域の活性化につなげる必要があります。

### (3) 地域の将来像

#### 【内陸市街地地域】

##### 快適で住み続けられる都市の形成

###### ● 拠点地区の機能の維持・充実と魅力の向上

日根野駅は、土地区画整理事業が行われ、商業業務機能や、集合住宅を中心に居住機能が集積した地域拠点が整備されています。また、今後は、熊取駅西地区でも土地区画整理事業により、商業業務機能、居住機能の導入が進められています。既に整備済みの拠点については、機能維持を図り、新たに整備が進められる拠点については、機能の充実を図るなど、それぞれの拠点に応じた魅力の向上を図ります。

###### ● みどり豊かでゆとりのある住環境の維持・形成

地域のほとんどで、建物用途の大半が住居系となっています。また、泉ヶ丘や松風台の住宅地は、周辺地区とあわせて風致地区に指定されており、周辺の樹林地を背景に、戸建てを中心としたみどり豊かなゆとりある住宅地となっています。今後、これらの住宅地の良好な住環境を維持するとともに、平地部での住宅地においても、丘陵部・和泉山脈等のみどりを背景に、周辺の公園・緑地、河川・水路、ため池等の水やみどりも活用しながら、良好な住環境の形成を図ります。

###### ● 計画的な土地利用の誘導

地場産業の停滞や、農業の担い手不足に伴い、工場跡地や遊休農地の宅地化が進んでおり、土地利用の混在がみられます。地域の活力の維持と産業の振興に向けて、住環境に配慮しつつ、住・農・工が調和した土地利用の規制・誘導を図ります。

#### 【農空間地域】

##### 都市と農業が共存するまちの形成

###### ● 住と農が共存できるまちづくり

本市の市街地に隣接し、まとまりのある農地が広がる地域で、大都市近郊の立地の優位性を活かした農業が展開されています。その一方で、市街化区域のスプロール化により、市街化区域に隣接する市街化調整区域では土地利用の混在が進んでいることから、住環境に配慮しつつ、住・農が調和した土地利用の規制・誘導を図ります。

###### ● 農環境の保全による農地の多面的機能の発揮

農地の多面的機能が発揮されるよう、農業振興地域及び農用地区域を中心に市街化調整区域を維持し、良好な営農環境の維持・形成を図ります。

###### ● 歴史的資源を活かした地域活性化

国史跡日根荘遺跡の歴史的資源を保全するとともに、これらの資源にふさわしい歴史的景観の保全・形成を図ることで、観光振興や地域活性化につなげます。

## (4) まちづくりの方針

### 【内陸市街地地域】

#### 1) 土地利用・市街地整備の方針

- ・市役所周辺地区においては、行政施設などを核とした更なる魅力の向上に向けて、「泉佐野市公共施設等総合管理計画」を踏まえながら、公共施設の集約・充実を行うとともに、必要に応じて都市計画の見直しなどを検討します。
- ・日根野駅周辺地区においては、地域拠点として都市機能の誘導を図るとともに、良好な住環境の形成を図ります。
- ・主要幹線道路沿道においては、地区の立地特性に応じた適正な土地利用を誘導します。
- ・熊取駅西地区については、隣接する熊取町との連携による市街地整備を進めるとともに、民間主導による土地区画整理事業の早期施行や日常生活サービス機能などの維持・誘導を図ります。
- ・東佐野駅周辺地区においては、地区計画により日常生活サービス機能などの立地誘導を図ります。
- ・昭和40年代に建築された住宅などにおいては、住民の高齢化に伴い、空家が多く発生しており、今後、更に増加すると考えられることから、空き家バンク制度を活用した中古住宅購入の支援などを通して、世代更新を図ります。
- ・戸建てを中心とした良好な住宅地については、良質な住宅とみどり豊かな住環境の保全を図ります。
- ・住商及び住工が混在している地区においては、生活環境の保全と地場産業などの振興との調和を図りながら、必要に応じて地区計画などを活用し、良好な住環境の形成をめざします。
- ・市街化区域に隣接している市街化調整区域で、スプロール的に市街地が形成されている地区においては、地区計画などを活用し、計画的な土地利用を図ります。
- ・生産緑地をはじめとする市街化区域の農地は、市街地の気候緩和や降雨時の流出抑制に寄与するとともに、水なすをはじめとする本市のブランド野菜の重要な生産地でもあることから、所有者への意向調査などを実施し、地域農業の振興施策とあわせた維持・保全の方策を検討します。

#### 2) 都市施設の整備方針

- ・都市計画道路泉州山手線については、早期実現に向けて、大阪府に働きかけていきます。
- ・補助幹線道路については、他路線との優先順位を考慮しながら、計画的に整備を進めるとともに、必要に応じて適切な計画の見直しを行います。
- ・一日の乗降客が3,000人未満の東佐野駅、長滝駅において、駅舎のバリアフリー化を順次検討していきます。
- ・主要な道路や樫井川、佐野川、見出川等の河川・水路については公園、緑地やため池等と結ぶ、水とみどりの軸として位置づけ、ネットワーク化を図ります。

- ・天神公園については、周辺の土地利用や、檀波羅山公園、泉佐野墓地との連続性、整備の実現性を踏まえ、都市計画の変更に向けた検討を行います。
- ・大井関公園については、樫井川の改修や周辺の農地でのほ場整備が完了しており、公園区域との食い違いが生じていることから、土地利用や今後の整備の方向性を踏まえて、都市計画の変更に向けた検討を行います。
- ・快適な市民生活を実現するため、公共下水道の計画的な整備を推進します。
- ・水とみどりのネットワークの重要な要素であり、水とみどりのネットワークに位置づけている樫井川においては、「かわまちづくり計画」などに基づき、サイクリングロードや散策路等の整備を推進し、魅力ある水辺空間を創出します。
- ・二級河川の樫井川、佐野川については、大阪府と連携し、大阪府策定の河川整備基本方針、河川整備計画に基づいた治水対策を促進します。
- ・二級河川の樫井川や佐野川、見出川については、大阪府との連携・協力を強化し、自然環境や生態系との調和を図り、水質保全・浄化や緑地保全に努めるとともに、親水機能や景観に配慮した魅力ある水辺環境の整備を促進します。

### 3) 景観形成の方針

- ・市役所周辺は、現状で風致地区に指定されており、今後の土地利用を見据えながら、必要に応じて都市計画の見直しや地区計画などにより、本市の行政・文化機能の中核にふさわしい良好な都市景観の創出をめざします。
- ・住宅地においては、地区計画の活用や、緑化の推進などを行い、良好な住宅地景観を保全します。
- ・日根野駅周辺では、緑化の充実とあわせた都市景観の形成に向けて、緑化地域や緑化重点地区の指定を検討します。

### 4) 都市防災の方針

- ・昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準時に建てられた建物が多い地区では、大阪府と連携して、地区単位での耐震診断、耐震改修の促進に向けた取り組みを行います。
- ・頻発化・激甚化する自然災害に備え、鉄道・バス事業者等と連携し、災害時の対応や体制を整えます。
- ・老朽度の高いため池について、早期改修に向けた検討を行います。

## 【農空間地域】

### 1) 土地利用の方針

- ・市街化調整区域では、農地を保全し、良好な営農環境の維持・形成を図ります。
- ・営農環境の向上をめざし、農地の集団化を要望する土地改良区に対し、大阪府と連携し、実現に向けて調査・検討を行います。
- ・集落地においては、今後もまちの機能を保全し、地域の伝統文化の継承やコミュニティの維持を図ります。

## 2) 都市施設の整備方針

- ・大井関公園については、河川改修やほ場整備との整合を図るとともに、既設公園に考慮しつつ、都市計画の変更に向けた検討を行います。
- ・浸水被害などを解消し、快適な市民生活を実現するため、公共下水道の計画的な整備を推進します。

## 3) 景観形成の方針

- ・日根荘地区においては、今後、歴史文化基本構想、国史跡日根荘遺跡に係る整備計画を策定し、歴史資源の保全と景観形成を図ります。
- ・日根荘地区をはじめとする、地域に点在する旧集落や旧街道沿いにある集落の農村景観の保全に向けて、集落とともに風景の構成要素である、ため池や水路、農地、神社・仏閣等の地域資源の保全を図ります。
- ・重要文化的景観選定地区の土丸・日根野地区への拡大の検討とあわせて、緑化保全配慮地区の指定に向けた検討を行います。
- ・水辺環境の整備を行ったため池については、ため池管理者と連携しながら維持管理を行い、市民のためのオープンスペースとしての活用を図ります。

## 4) 都市防災の方針

- ・老朽度の高いため池について、早期改修に向けた検討を行います。

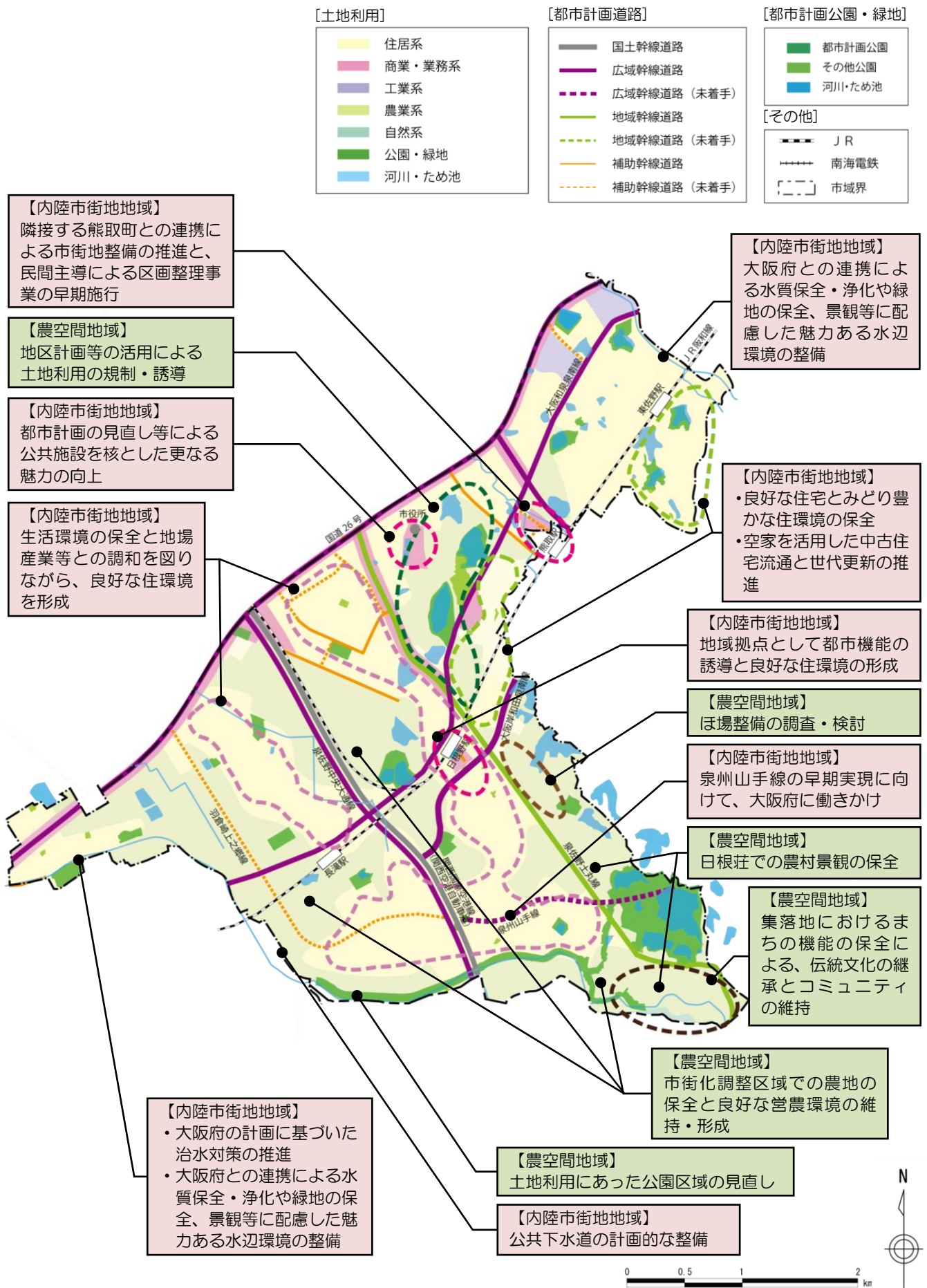


図4-19 まちづくりの方針図（内陸ゾーン）



## 4. 山地ゾーン

### (1) 地域の現況

- ・ゾーンの全域が市街化調整区域に指定されています。
- ・ゾーンの一部が金剛生駒紀泉国定公園に指定されており、山林が75.7%を占めています。また、樫井川沿いに古くからの集落が立地しています。
- ・国史跡日根荘遺跡（大木・土丸地区）や犬鳴山温泉、泉佐野丘陵緑地等の歴史的資源、観光資源を有しています。
- ・大木地区は、「日根荘大木の農村景観」として大阪府初の重要文化的景観に選定されています。
- ・ゾーンの全域が市街化調整区域であることもあり、人口は横ばいから減少傾向にあります。また、老年人口比率は市内で最も高くなっています。

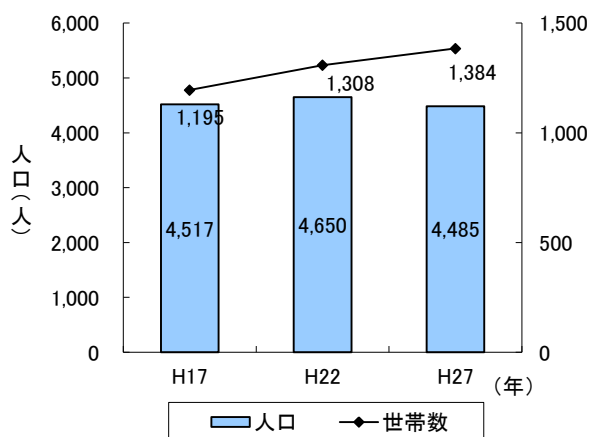


図4-20 人口・世帯数の推移

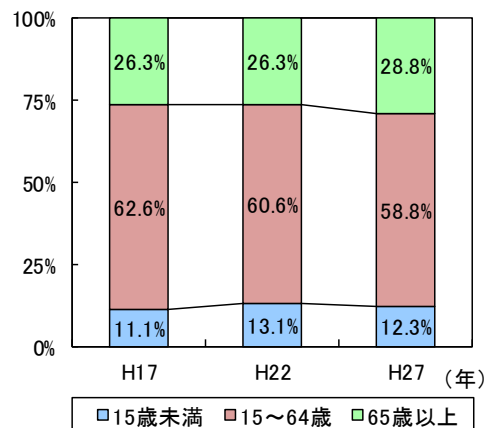


図4-21 人口構成の推移

資料：人口・世帯数、人口構成は各年国勢調査

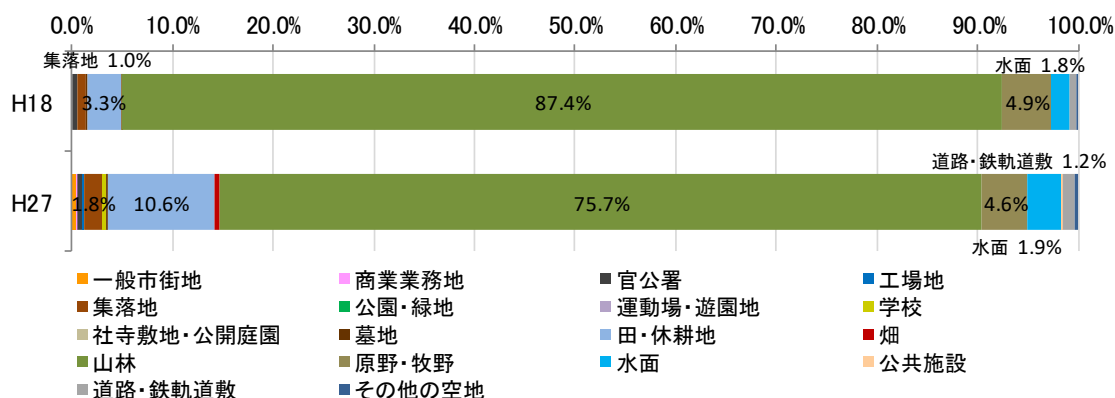


図4-22 土地利用状況

資料：各年都市計画基礎調査



図4-23 区域区分、用途地域の指定状況

資料：平成27年都市計画基礎調査

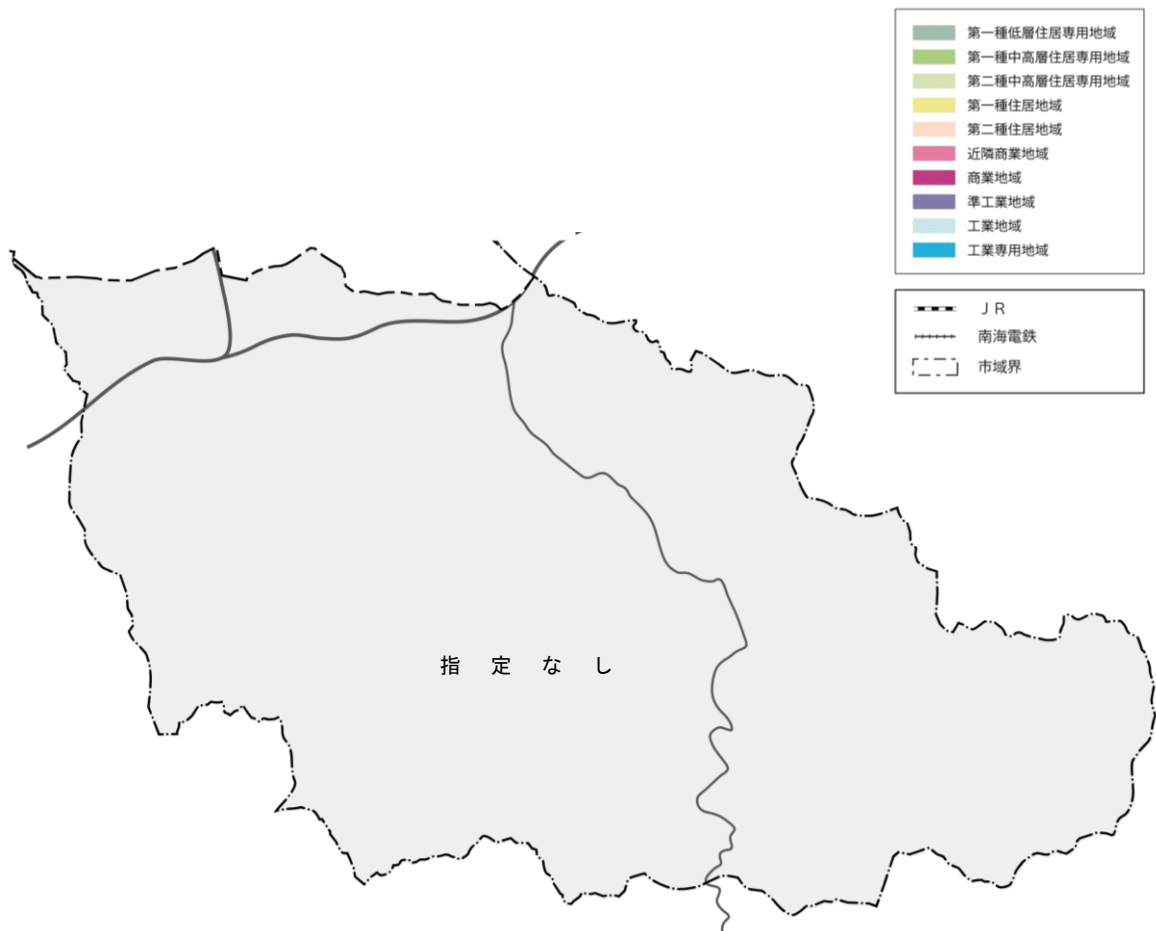


図4-24 用途地域の指定状況

資料：平成27年都市計画基礎調査

## (2) 地域の課題

### ◆自然的、歴史的資源の保全と活用

- ・重要文化的景観「日根荘大木の農村景観」をはじめとする、本市の重要な歴史的資源や、観光・レクリエーション施設を有する地区であり、国内外の観光客の取り込みに向けて、歴史資源や自然資源の保全と観光振興の両立を図る必要があります。
- ・山地部は山林が分布し、地域の一部が金剛生駒紀泉国定公園に指定されていることから、これらの自然環境を保全していく必要があります。

### ◆生活環境の維持

- ・全域が市街化調整区域であることから、既存のコミュニティの維持などを図る必要があります。

## (3) 地域の将来像

### 【丘陵地域】

#### 自然と都市が調和した交流拠点の形成

##### ● みどりのレクリエーション機能の充実

本市のレクリエーション施設の一つである府営公園の泉佐野丘陵緑地が一部整備されており、人との出会い、感じ、触れることができる体験型の公園として、新しい公園づくりが進められています。都市に住む人々が気軽に人や自然とふれあえる、広域的なレクリエーション拠点として、機能の充実を推進します。

##### ● 地域資源との有機的連携による循環型社会の形成に寄与する地域活性化

泉佐野丘陵地区（旧泉佐野コスモポリス用地）の東地区及び西地区は、関西国際空港や阪和自動車道に直結し、また、公園として開設済みの泉佐野丘陵緑地（中地区）や自然林などの豊富な農林資源に囲まれています。この立地特性を活かした産業集積地の創出及び新ごみ処理施設整備を核として、地域資源との有機的連携による循環型社会形成に寄与する地域活性化を推進します。

### 【山間地域】

#### 自然と歴史が調和した風情あるおもてなしの里の形成

##### ● 豊かな自然環境の維持・保全

本市の面積の約半分を占める山地ゾーンのほとんどが森林となっており、金剛生駒紀泉国定公園や近郊緑地保全区域に指定されるなど、良好な自然環境を有しています。森林は、気象緩和や土砂災害防止、生物多様性の保全など、様々な機能を有していることから、森林の持つ多面的機能を発揮し続けられるよう、自然環境の維持・保全を図ります。

## ● 歴史・自然的資源を活かした観光・レクリエーション機能の充実

大木地区は、「日根荘大木の農村景観」として重要文化的景観に指定されていることから、本市の重要な文化遺産として、保護と活用を図ります。

## ● 地域コミュニティの維持

集落地においては、人口減少及び高齢化が進行しており、集落の維持への影響が懸念されています。地域の歴史・文化を維持・継承するためにも、集落や地域コミュニティの維持を図ります。

### (4) まちづくりの方針

#### 【丘陵地域】

##### 1) 都市施設の整備方針

- ・ 泉佐野丘陵緑地（中地区）については、公園として大阪府と連携し、地域の賑わいの創出や、利用者の利便性の向上に向けて、民間活力の導入など整備手法の検討を行います。
- ・ 泉佐野丘陵地区（旧泉佐野コスモポリス用地）の東地区（約 37ha）及び西地区（約 32ha）において、関西国際空港や阪和自動車道に直結する立地特性を活かし、地区計画などの活用により、泉佐野丘陵緑地（中地区）をはじめとする周辺の良い自然環境や居住環境に配慮しつつ、流通・生産系の土地利用を推進します。
- ・ 既存のごみ処理施設の老朽化が進んでいることから、泉佐野丘陵地区（旧泉佐野コスモポリス用地）の東地区の一部を候補地として、広域処理も含めた新ごみ処理施設整備事業の検討を進めます。また、省エネルギー化や廃棄物エネルギーの利活用により、脱炭素に貢献するとともに、環境教育・学習の場の提供などの新ごみ処理施設が有する多面的機能を活用し、持続可能な循環型社会の形成に寄与し、地域に貢献する施設整備に取り組みます。
- ・ 樫井川においては、「かわまちづくり計画」などにに基づき、泉佐野丘陵緑地（中地区）と連携しながら、サイクリングロードや散策路等の整備を推進し、魅力ある水辺空間を創出します。

#### 【山間地域】

##### 1) 土地利用・環境保全の方針

- ・ 金剛生駒紀泉国定公園や近郊緑地保全区域においては、平成 31 年度から実施される森林環境譲与税を活用し、地域の特性を活かしながら、天然林、里山等の良好な自然環境の保全を図ります。
- ・ 国定公園や近郊緑地保全区域での一体的なまとまりを持った森林においては、森林経営計画に基づく、森林の適切な施業と森林保護を図ります。
- ・ 集落地においては、今後もまちの機能を保全し、地域の伝統文化の継承やコミュニティの維持を図ります。

## 2) 都市施設の整備方針

- ・犬鳴山温泉は、市内外の人々が交流し、リフレッシュできる観光・交流拠点としての整備を行います。
- ・稲倉青少年野外活動センターにおいては、民間活力の導入による管理・運営の継続を図ります。
- ・重要文化的景観に選定されている地区において、緑地保全地域の指定を検討します。
- ・二級河川の樫井川については、大阪府との連携・協力を強化し、自然環境や生態系との調和を図り、水質保全・浄化や緑地保全に努めるとともに、親水機能や景観に配慮した魅力ある水辺環境の整備を促進します。

## 3) 景観形成の方針

- ・自然環境・歴史文化、それを受け継ぐ暮らしと生業が一体となって良好な文化的景観を形成しているとして、重要文化的景観に選定された「日根荘大木の農村景観」を保護・継承するとともに、活用方策を検討し、地域の活性化を図ります。
- ・大木地区においては、集落とともに風景の構成要素である、ため池や水路、農地、神社・仏閣等の地域資源の保全を図るとともに、「泉佐野市日根荘の里大木地区景観計画」に基づく届出制度を活用し、文化的景観の一体的な保全を図ります。

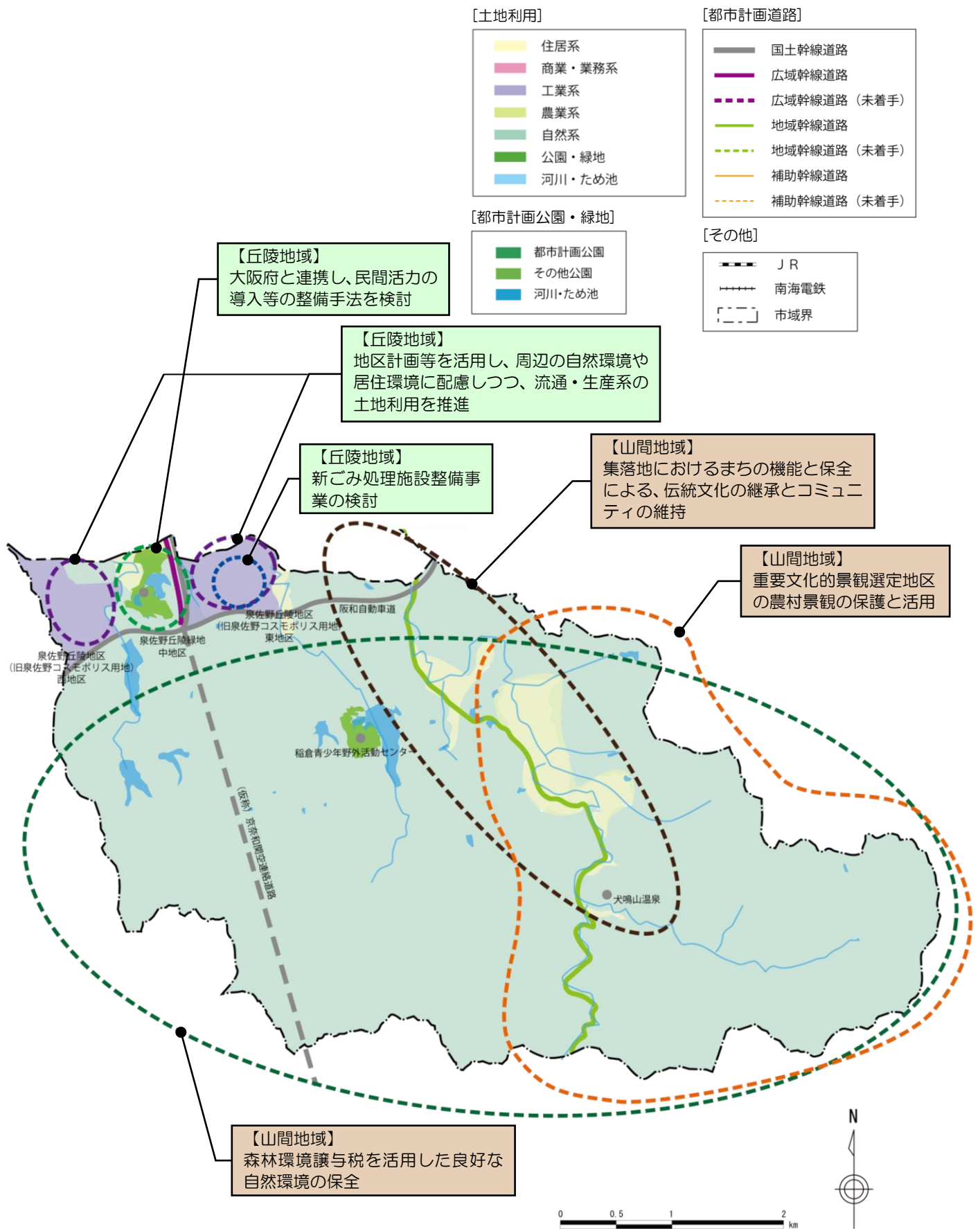


図4-25 まちづくりの方針図 (山地ゾーン)