

第2節 中区

2-1 中区の概況と特性

[本市における位置図]

1. 区域の概況

(1) 位置・地勢

〈位置〉

○中区は本市の中央部に位置し、面積は約1,794haで全市の約12.0%を占めています。東西南北の4つの区と接しています。当区域は、中百舌鳥駅から泉北ニュータウンを結ぶ泉北高速鉄道が通り、深井駅周辺が地域拠点に位置づけられています。

〈地勢〉

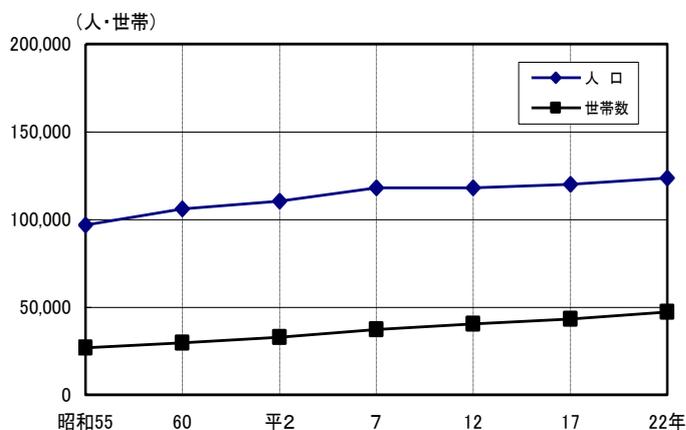
○区域の大部分は、標高30～100mのゆるやかな丘陵地形で、石津川水系の陶器川、伊勢路川などが北西に向かって流れています。



(2) 人口・世帯数

○中区の人口は、平成22年現在約12.4万人で、昭和40年代以降に急増し、同55年以降はゆるやかな増加傾向にあります。世帯数は平成22年現在約4.7万世帯で、増加傾向にあります。一世帯当たりの平均世帯人員は2.61人で、全市平均を上まわっています。

[人口・世帯数の推移グラフ]



[中区の人口・世帯数の推移]

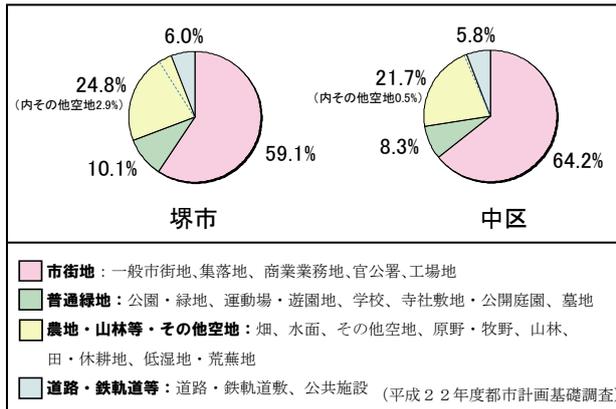
項目	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口(人)	96,973	105,937	110,421	118,015	117,926	119,830	123,532
増減率(%)	25.7	9.2	4.2	6.9	-0.2	1.7	3.1
世帯数(世帯)	26,948	29,455	32,672	37,333	40,509	43,384	47,203
増減率(%)	34.6	9.3	10.9	14.3	8.5	7.0	8.8
平均世帯人員(人)	3.60	3.60	3.38	3.16	2.91	2.76	2.62
全市平均(人)	3.23	3.18	3.03	2.85	2.68	2.57	2.44

資料：国勢調査

(3) 土地利用

○中区の土地利用は、市街地、普通緑地、道路・鉄軌道等の都市的土地利用の比率が78.3%と、南区、美原区に次いで低くなっています。土地利用の構成は、ほぼ市の平均の割合と同様となっています。

[土地利用円グラフ]



[原池公園]

(5) 市街地整備

○中区は、深井駅周辺や区域の北部において、土地区画整理事業による基盤整備が進められてきました。現在、平成21年に計画決定された陶器北土地区画整理事業が行われています。

(4) 都市計画施設

○道路

主要な都市計画道路は、東西方向に松原泉大津線、南花田鳳西町線、南北方向に下石津泉ヶ丘線、津久野豊田線が整備されていますが、堺河内長野線、旭ヶ丘畑山線、深井大野芝線等の一部区間に、未整備箇所があります。

○鉄軌道

中百舌鳥～泉北ニュータウン～和泉中央駅（和泉市）をつなぐ泉北高速鉄道が走り、区域中央部に深井駅があります。

※鉄軌道については、都市計画施設以外も含む

○駅前交通広場

泉北高速鉄道深井駅（東側、西側）に計2ヶ所計画決定され、整備されています。

○都市公園・緑地など

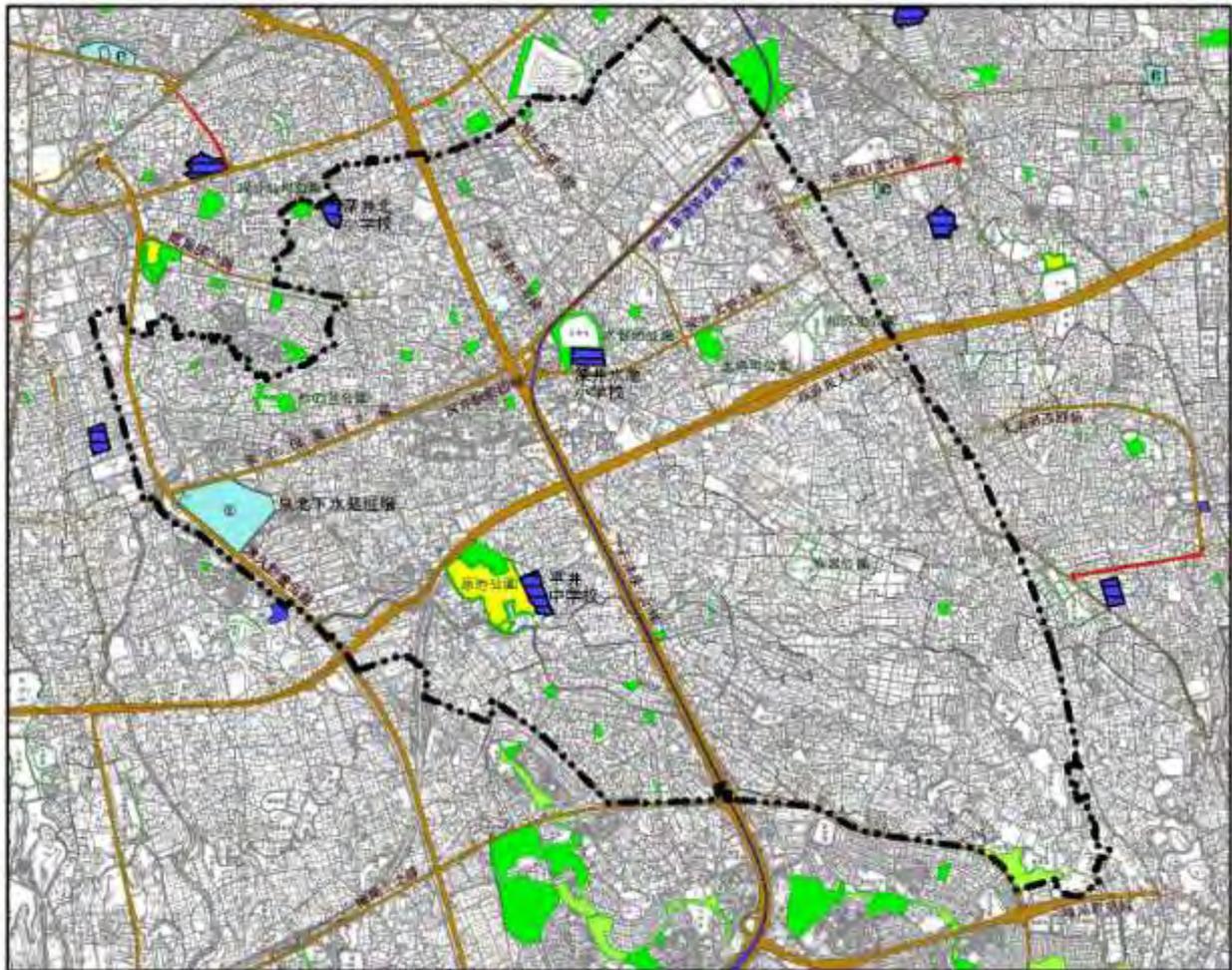
原池公園や水賀池公園をはじめ、26ヶ所が計画決定されており、その内23ヶ所、対面積比では約35%が開設されています。

○公共下水道

市街化区域・市街化調整区域ともに、汚水管整備はほぼ完了していますが、雨水排水施設は整備途上です。

[都市計画施設状況図]

(平成23年3月末現在)



種 別		計画決定区域	事業予定区域	事業中区域※	事業完了区域
市 街 化 区 域	道				
	都市高速鉄道				
都 市	駐 車 場				
	公園・墓園				
計 画	緑地・運動場				
	ポンプ場				
面	公共下水道処理場				
	貯留池				
設	汚物処理場				
	ごみ焼却場				
学 校	火葬場				
	学校				
一団地の住宅施設					

※各名称については、都市計画施設名称で表記しています。

※事業中区域とは、都市計画事業認可を受けている区域だけでなく、都市計画施設を事業している全ての区域を表しています。

2. 区域の特性

(1) 発展経過

- 中区は、古代には和泉国大鳥郡土師郷、常陵郷、蜂田郷に属していました。
- 昭和17年に深井村、八田荘村、東百舌鳥村、昭和34年に泉ヶ丘町が本市に編入され、現在の中区域となりました。
- 昭和30年代は大きな市街地の発展はみられず、農業集落を中心とした田園地域が広がっていました。昭和30年代後半には、市営深井中町住宅が建設されました。
- 昭和40年代の泉北ニュータウン着工の影響を受け、市街地は急速に拡大し、昭和40年代前半、府営八田荘住宅が建設されました。
- 昭和46年の泉北高速鉄道開通に前後し、百舌鳥陵南、深井、深阪、鶯谷で土地区画整理事業が始まりました。これ以外の地域では、集落を中心に市街地の拡大が進みました。
- 平成3年に松原泉大津線、阪和自動車道が堺インターチェンジまで開通し、広域的な交通利便性が飛躍的に向上しました。
- 平成4年に中支所が開所するなど、深井駅周辺は地域拠点としての機能集積が進みました。平成12年に松原泉大津線沿いなどを市街化区域に編入し、都市的土地利用が進んでいます。現在、陶器北地区において、土地区画整理事業が進められています。

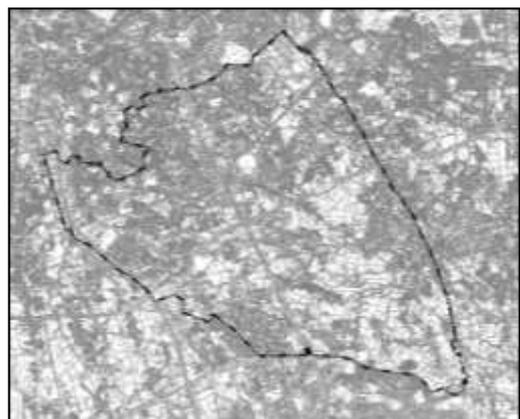
◆昭和36年頃の状況



◆平成7年頃の状況

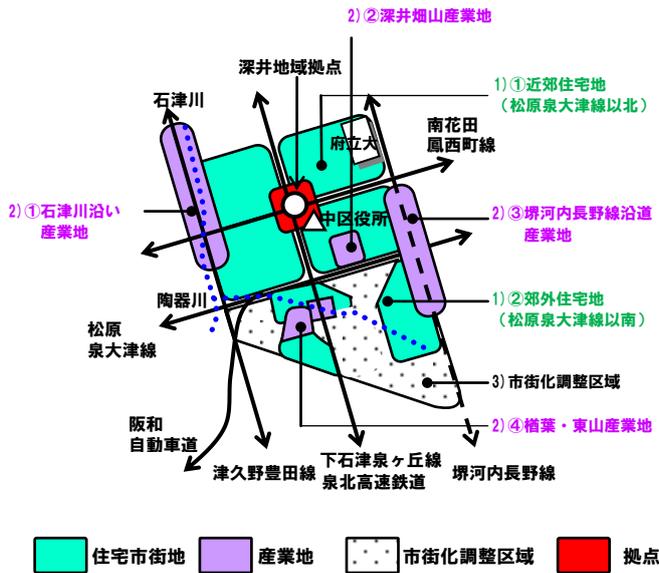


◆平成21年頃の状況



(2) 区を構成する地域の特性

[地域構成図]



- 中区は、多くが集落発展型の市街地で、地域拠点である深井駅を中心に住宅市街地が広がり、石津川沿いなどの産業地、区域南部の市街化調整区域から構成されています。住宅市街地は、公的住宅や土地区画整理事業、小規模開発による近郊・郊外住宅地で、大阪府立大学やソフィア・堺などの教育環境が充実しています。石津川沿いの産業地については、伝統産業である注染・和晒の事業所が集積しています。
- 石津川水系の陶器川、伊勢路川などの河川やため池など多様な水辺空間に恵まれ、水辺の緑など貴重な自然環境を有しています。古くから河川やため池の水利を活かした農業が盛んで、南部の市街化調整区域には、豊かな農空間が広がっています。しかし、近年都市化の進展により農地は減少しつつあります。
- 土師遺跡や陶器千塚古墳群、土塔など多くの遺跡や野々宮神社、陶荒田神社など歴史・文化資源を有しています。また、西高野街道が通り、一部に歴史的なまちなみを残しています。

[地域資源図]



1) 住宅市街地

○深井駅周辺、北部、南部の一部で土地区画整理事業が行われましたが、多くは、集落発展型の市街地となっています。

①近郊住宅地（松原泉大津線以北）

○地域拠点である深井駅周辺を中心に、住宅市街地が広がっています。

○区内唯一の鉄道駅である深井駅周辺は、地域における市民生活の中心拠点として、区役所、商業・業務施設などが集積しています。また、下石津泉ヶ丘線、南花田鳳西町線沿道などの幹線道路沿道では、商業・業務施設の立地が進んでいます。

○深井、土塔、百舌鳥陵南など土地区画整理事業が行われた市街地が一部にみられますが、多くは集落発展型の既成市街地となっています。農地も残されていますが、徐々に宅地化が進行しています。

○深井駅北東部では大阪府立大学が立地し集落発展型の既成市街地が広がっています。

○深井駅東部では国の史跡「土塔」を顕彰する土塔町公園が開設されています。土地区画整理事業が行われた市街地と、集落発展型の既成市街地が広がっています。

○深井駅南西部では市営小阪住宅や府営八田荘住宅などの公的住宅が立地しています。

○深井駅北西部では中図書館などを含む堺市教育文化センター「ソフィア・堺」が立地しています。深井駅に近い地区を除き、市街地の大半は集落発展型の既成市街地です。



[住宅地]



[府立大学周辺]

②郊外住宅地（松原泉大津線以南）

○深阪、鶯谷、小角田など土地区画整理事業が行われた市街地が一部にみられます。多くは集落発展型の既成市街地で、住宅、工場、商業施設と農地が混在しているところがあります。

○松原泉大津線と下石津泉ヶ丘線周辺では、多くの農地がみられます。

2) 産業地

○石津川沿い、深井畑山周辺、堺河内長野線沿道、楢葉・東山に産業地があります。

①石津川沿い産業地

○工場や物流施設が集積しています。特に毛穴地区の一部は、注染・和晒の伝統産業の集積地であり、特別工業地区に指定し、既成市街地内の公害防止と、住宅地内の伝統産業の保護・育成につとめています。



[石津川沿い]

②深井畑山産業地

○松原泉大津線に近いところでは、工場が集中して立地しています。これ以外のところでは、主に住宅、府営深井沢町住宅、商業

施設、共同墓地などが立地しています。

③堺河内長野線沿道産業地

○堺河内長野線沿道を中心に工場と商業施設が集積し、その後背地に住宅が立地しています。中小規模の工場から住宅地や商業施設への土地利用転換がみられます。

④檜葉・東山産業地

○檜葉では、工場と住宅が立地しています。このうち、深阪土地区画整理事業が行われた区域内では、整備された街区内に住宅がみられます。

○東山では、工場の集積とともに、農地、ため池がみられます。既存工場の間に残された農地では、一部宅地化がみられます。



[工場と住宅地]

3) 市街化調整区域

○都市農業が営まれ、農地の多くが農業振興地域に指定されています。特に、陶器北、辻之、上之などでは、高い生産力を持つ優良な農地が広がっています。

○市街化区域に近接している区域や阪和自動車道周辺については、住宅開発による戸建て住宅の立地がみられます。



[田園風景]

2-2 中区の都市づくり方針

1. 都市づくりの基本方向と取組み

(1) 自然を活かした暮らしの環境づくりと利便性の向上

[都市づくりの前提]

◇中区は、深井駅を囲む土地区画整理事業による中高層住宅地とその外側に農地、ため池・河川などととも広がる集落発展型の戸建て住宅などから構成され、水と緑豊かな住環境を魅力とした田園・郊外型の住宅地です。

長期にわたる人口増加が特徴的な区で、幹線道路の整備が充実していることや市街化区域内に土地利用が可能な農地や空地が比較的多く残ることなどから、都市的土地利用のポテンシャルが高く、今後もこの傾向が見込まれます。

都市的土地利用を進める際には、中区の居住魅力である田園・郊外型の住環境の保全が重要です。特に集落発展型の既成市街地では、安全・安心な住環境づくりや多様な土地利用の共存関係づくりへの配慮が必要となります。また、中区の利便性を支える幹線道路沿道や区内唯一の鉄道駅深井駅周辺などのより一層の生活利便機能の充実が必要です。

[都市づくりの基本方向]

- ◆中区の居住魅力である水と緑の環境資源を活かし、良好な住宅地の形成をめざします。
- ◆集落地を中心に拡大してきた既成市街地では、都市防災面での安全・安心づくりや老朽化した公的住宅団地の建替え・改善など良好な住環境を確保し、多面的な住環境の改善をめざします。
- ◆幹線道路沿道にふさわしい土地利用や秩序ある沿道景観形成をめざします。
- ◆区内唯一の鉄道駅である深井駅周辺については、より一層生活利便性を向上するための生活サービス機能の充実をめざします。

○このような基本方向を踏まえ、次のような都市づくりに取り組みます。

1) 地域資源を活かした魅力の強化と快適性の向上

- 低層住宅地や土地区画整理事業などにより計画的に形成された中高層住宅地では、地区計画制度や、景観協定、建築協定、緑地協定などを活用し、整ったまちなみと緑豊かな住環境の維持・向上を図るとともに地域の特色を活かした景観形成を促進します。
- 一般住宅地については良好な住環境の維持・保全とよい住環境の創出を図るとともに、地域の実情に応じて基盤整備の検討を行うなど、良質な都市ストックとしての維持・向上を図ります。
- 住宅や商業、工業などの土地利用が混在する地区では、地域の実情に応じ、居住者・企業者が協調し、地区計画や各種協定制度の活用などにより共存できる生活環境づくりにつとめます。
- 区域内の交通利便性の向上に向け、深井駅やソフィア・堺などへのバスによるアクセス性の維持・向上を図るとともに、自転車通行環境の整備につとめ、快適な交通環境の形成を図ります。
- 身近な憩いの場となる公園の整備や生産緑地の保全、石津川や陶器川、菰池など河川やため池

の保全により、水と緑のオープンスペースの保全・創出を図ります。

- 原池公園については、スポーツ、レクリエーションの活動拠点、災害時には広域避難地の機能を有することを目的として、水と緑にふれあう施設整備を推進します。
- 水辺や緑などの自然環境との調和を図るとともに、国の史跡土塔の保全や西高野街道などの歴史資源に配慮したまちなみの形成を図ります。
- 大学のあるまちとして落ち着いた住環境づくりを図り、教育機会の充実など良好な教育環境の形成をめざします。
- 百舌鳥古墳群とその周辺市街地においては、歴史遺産としての自然、歴史環境を保全するとともに、それらと一体となった良好な都市景観の形成を重点的に図るため、古墳周辺の環境と調和した積極的な景観誘導を推進します。
- 泉北下水処理場などの公共施設の緑化の拡充や施設上部のパブリックスペースとしての利用など公共空間の魅力を高めます。
- アドプト制度などのまちづくり活動の支援によって、地域住民の参加による道路の美化活動などを通じ、快適性の高いみちづくりを進めるとともに、地域緑化などにより快適な環境づくりを進めます。

2) 安全・安心な市街地環境づくり

- 倒れにくく燃えにくい市街地の形成を図るため、建築物の耐震診断、耐震改修を促進するとともに、防火・準防火地域の指定により、耐火・準耐火建築物等への建替えを促進します。
- 市営小阪住宅や府営八田荘住宅など老朽化した公的住宅団地では、住環境、居住空間の改善・更新や、長寿命化や省エネルギー化等により良質な都市ストックの確保につとめます。建替えに伴い余剰地が発生する場合はまちづくりに寄与する土地利用の誘導につとめます。
- 橋梁の耐震化の推進や都市計画道路の整備とともに、沿道建築物等の不燃化、耐震化により、避難経路や緊急交通路と延焼遮断帯としての機能を確保します。
- 広域避難地機能をもつ原池公園や、一次避難地機能をもつ土塔町公園および身近な公園の整備・充実につとめます。また、延焼防止機能など市街地内のオープンスペースとして、生産緑地の保全・活用を図ります。
- ため池、緑地の保全や河川、下水道施設、貯留浸透施設の整備などにより、治水対策の推進につとめます。

3) 幹線道路沿道の魅力づくり

- 松原泉大津線沿道の沿道型サービス地については、商業・業務施設の誘導など幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導するとともに、市街化調整区域区間においては後背地との調和など土地利用の整序につとめます。
- 下石津泉ヶ丘線、南花田鳳西町線、堺河内長野線沿道の沿道型サービス地については、商業・サービス機能などの誘導につとめます。
- 快適な道路・沿道環境の形成に向け、津久野豊田線などの幹線道路の沿道については、街路樹による緑化など、まちなみの調和やまともに配慮した沿道環境づくりを進めます。

4) 深井駅周辺の機能の充実

- 深井駅周辺については、広域的な都市機能を担う中区の地域拠点として、区民が日常生活を営むうえで必要な商業・サービス機能の充実を図るとともに、区役所や、ソフィア・堺など教育・文化を核とした交流と賑わいの場の創出を図ります。
- 鉄道駅や主要公共施設へのアクセス性の向上に向け、バス路線の充実を図るなど交通環境の形成につとめます。
- 教育文化交流のまちとしてソフィア・堺や、土塔周辺の歴史・文化環境の向上をめざします。
- 駅周辺の歩行者空間、不特定多数が利用する建築物等の一体的なバリアフリー化を促進するとともにユニバーサルデザインの考え方を踏まえた都市環境の整備を促進します。
- 深井駅周辺については、市民・行政が連携し、地域特性を踏まえ、周辺との調和を図るとともに、賑わいが感じられる景観形成をめざします。
- 大規模集客施設等については、産業振興政策との連携のもと、特別用途地区の活用などにより適切な立地を図り、都市機能が拡散しない土地利用のコントロールを検討します。

(2) 内陸産業の個性化・魅力化による活力の維持・向上

[都市づくりの前提]

◇伝統産業である石津川周辺の注染・和晒の生産のほか、金属加工、自動車整備、物流倉庫など多様な製造業・業務施設等が立地しています。これらの地区では、内陸産業地特有の多様な土地利用の混在や、工場から他用途への土地利用転換が進むなか、今後とも本市の産業を担い、伝統産業を守り育てる産業地として、操業環境を維持・向上する必要があります。また、これからの産業にはより一層、地球環境問題や周辺市街地環境への対応・配慮が重要となってきました。

[都市づくりの基本方向]

- ◆注染・和晒などの伝統産業の育成や住宅と工場などが適切に共存できる環境づくりなど、操業環境の維持・向上による産業集積の促進をめざします。
- ◆地球環境や周辺市街地環境に配慮した内陸産業地の形成をめざします。

○このような基本方向を踏まえ、次のような都市づくりに取り組みます。

1) 地域の特性を踏まえた産業集積の促進

- 毛穴地区など、石津川周辺の内陸産業地については、特別用途地区の活用などにより、周辺の環境に配慮し、注染・和晒などの伝統産業やその他地場産業の育成を図ります。
- 榑葉周辺などの内陸産業地については、地区計画の活用などにより用途混在の抑制や共存するための環境づくりなど、工場の操業環境を守り工業系土地利用の維持・増進を図ります。
- 堺河内長野線沿道や東山周辺など住宅と工場が併存する住工共生地では、居住者、事業者が協調し、地区計画制度や各種の協定制度などの活用による職住近接型のまちとしての操業環境の維持と、周辺の生活環境の維持の両面に配慮したまちづくりを促進します。

2) 環境に配慮した産業地づくり

- 市民・企業・行政の連携による石津川沿いの緑化に向けた検討など、歴史と文化で彩られた緑と水辺の自然環境を次世代へ継承する石津川クールラインの再生につとめます。
- 河川やため池、優良な農地などの自然環境や集落地、西高野街道をはじめとする歴史資源などの周辺の環境に配慮した産業地の形成を図ります。
- 低炭素化に向けた環境配慮型企业への転換や立地の誘導、敷地内の緑化の促進など、環境に配慮した産業地の形成を図ります。

(3) 優良な農空間の保全と集落環境づくり

[都市づくりの前提]

◇中区の南部に広がる市街化調整区域には、平野部では、大きなまとまりと高い生産性を誇る農空間が集落地と一体に広がっており、農業振興地域の農用地指定や農空間保全地域の指定を受けた優良な農地が多く存在しています。また、農地・ため池などの農空間は、都市内の大規模なオープンスペースとしても貴重です。一方で、市街地に近く、骨格となる幹線道路が整っていることから、住宅開発の圧力が高い地域でもあります。これらの優良な農地を残し、集落地の生活環境を守っていくための取組みが必要です。

[都市づくりの基本方向]

◆営農環境の保全と都市内の貴重なオープンスペースを確保するため、無秩序な市街地の拡大を抑制し、農空間の保全とともに、集落地の生活環境の保全・改善をめざします。

○このような基本方向を踏まえ、次のような都市づくりに取り組みます。

1) 農地の保全と集落環境の維持・向上

- 農業関係団体と連携のもと農業振興施策を推進し、優良な農地の保全など営農環境を維持するとともに、ため池などの水辺、緑などの自然環境の保全とこれらを活かした環境づくりにつとめます。
- 集落地では、地域のまちづくり活動との連携による生活環境の維持・向上や、自然豊かな田園景観を活かした集落環境の保全につとめます。
- 沿道サービス施設等の立地が可能な津久野豊田線、松原泉大津線等の沿道の市街化調整区域については、後背地の農地、集落地等の生産環境、生活環境の保全や田園景観に配慮した土地利用の調和につとめます。
- 優良な農地や樹林地、ため池などの自然環境とそれらと調和したまちなみの保全により、美しい田園景観の保全を図ります。

2. 都市づくり方針図

○全体構想で設定した土地利用方針と中区の特性および都市づくり方針を総合し、中区の都市づくり方針図を次のように設定します。



凡 例			
都市機能集積地 (商業・業務地)		丘陵地	
商業・サービス地	地域生活中心地	公共施設	
	沿道型サービス地	都市公園等	整備済み
工業系産業地	住商複合地	都市計画道路等	整備予定
	住工共生地	河川	整備済み
	内陸産業地		整備予定
住宅地	臨海産業地	池	整備済み
	一般住宅地	旧街道	
	中高層住宅地	地域資源等	
	低層住宅地	市役所・区役所	
都市農業共生地		公的住宅の再生等	