

第4回 岸和田市丘陵地区整備機構準備会

～ 丘陵地区のまちづくりについて ～

目次

1. 「事業化検討パートナーの選定」について
2. 「岸和田市丘陵地区まちづくり基本計画」について
3. 「丘陵地区のまちづくり」を踏まえた事業化検討パートナーの募集について
4. 機構準備会が提言する丘陵地区のまちづくりの考え方の骨子について
5. 今後の進め方について
6. 最後に

平成23年7月15日

岸和田市丘陵地区整備機構準備会

はじめに

丘陵地区の「まちづくり」は、「丘陵地区」の地域資源を最大限に利活用し、競合する他地区との差別化を図れるよう検討しなくてはなりません。

そのため、現在の社会情勢などを考慮し、開発のリスク軽減を図りながら実現可能な整備方針と持続的なまちづくりへの取組みが重要となります。

今回、特にリスク軽減が求められる「都市整備エリア」を中心に「事業化検討パートナー」を募集し、民間のノウハウを得ながら事業計画を確立していく必要があります。

パートナー選定に際しては、「事業化検討パートナー提案募集要綱」を事業参加者で作成し、提案内容を審査しなくてはなりません。

このパートナーには、丘陵地区のまちづくりに共感してもらい、「都市整備エリア」と連携する「農整備エリア」や「自然保全エリア」にも一定の配慮を促す必要があることから、本準備会において、丘陵地区整備の特に基本コンセプトについて事業参加者に助言又は提言を行う必要があると考えています。

1. 「事業化検討パートナーの選定」について

「事業化検討パートナーの選定」は、丘陵地区の事業を進める際のリスク軽減を図るために有効な手段であると思われます。

前回(第三回機構準備会 5月25日)にも、議題になりましたが、この事業化検討パートナーの募集について再度確認したいと思います。

資料 参照

(1) 事業化検討パートナーの必要性について

資料にもありましたが、これまでの右肩上がりの社会情勢であれば、宅地を造れば売れる時代でしたが、現時点ではかなり難しいと言わざるを得ません。

このリスクを軽減するためには…

《土地利用転換的区画整理事業》

- ・ 将来ビジョンの明確化
- ・ 民間企業のノウハウの活用
- ・ 上物(土地の利活用)ありきの基盤整備

など



事業の実現性を共に検討していく民間の事業化検討パートナーを得るために。



《パートナーの選定》事業の実現性を共に検討していく民間の企業

- ・立地や営業希望のテナントや、進出意欲、土地賃貸、買取の条件、農業活性化方策等を探ってもらい、実現性のある計画の提案を募り、パートナーに相応しい企業を原則として一社選定する。

《パートナーと調査計画》

- ・実現的な企業立地を前提に、事業パートナーのノウハウを活用しつつ、行政等と一緒に、地権者の意向を踏まえつつ、事業化に向けて計画の検討を行う。



(2) 事業化検討パートナーと共同での進め方について

事業化検討パートナー(民間企業)と共同で行う検討フローは別紙のとおりです。

資料 参照

2. 「岸和田市丘陵地区まちづくり基本計画」について

(1) 丘陵地区の開発コンセプト

「岸和田市丘陵地区まちづくり基本計画」の開発方針は下記の3つとなります。

基本コンセプト：『人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”』

開発方針：地形を活かし、豊かな自然に溶け込むゆとりのある住宅地の創出、地区の活性化につながる地域コミュニケーションの形成



基本コンセプト：『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』

開発方針：地域資源と有機的に連携できる企業の誘致、農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供



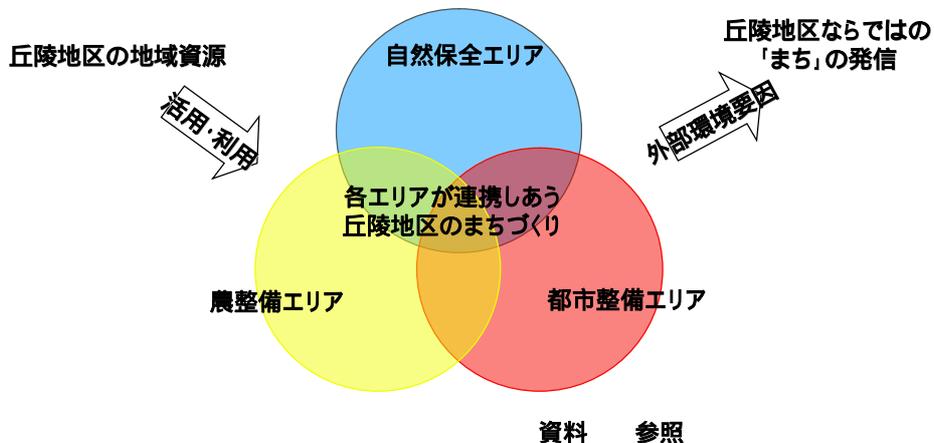
基本コンセプト：『地球と人にやさしい自然環境がある“まち”』

開発方針：蜻蛉池公園や神於山との連携を考慮した自然資産の保全と活用



(2) 丘陵地区のまちづくりとは

丘陵地区の「まちづくり」は、都市整備エリアと農整備エリア及び自然保全エリアのそれぞれが連携しあいながら進め、相乗効果を得ることで丘陵地区ならではの「まち」となります。



(3) 地区の地域資源について

他地区との差別化を図ることは、丘陵地区の「まちづくり」が持続的に発展していくためには欠かせない要素となります。

そのため、丘陵地区の地域資源を把握し、活用することで丘陵地区ならではの「まちづくり」が可能となります。また、これらの取組みをルール化し、持続させるよう監視機能(法制度や審査対応者等)の仕組みづくりを行う必要があります。

丘陵地区の地域資源

- ・地形：標高や傾斜 尾根筋や沢筋などの起伏
- ・水系：ため池や流域、河川の状況
- ・土地利用現況：植生状況・農地の分布
- ・交通アクセス：主要施設へのアクセス
：幹線道路からのアクセス
- ・ネットワーク：既存道路・里道ネットワーク
- ・自然環境：動植物の生態
- ・有形、無形資源：郷土文化、歴史、伝承など

活用すべき資源の抽出

丘陵地区ならではの「まち」

「まち」を持続させることで 資産価値を高める

「まち」を持続させるルール作り と監視機能の整備

(4) 都市整備エリアにおける一般的な法規制について

都市整備エリアでの事業に際して、各種法令等により様々な条件が伴います。

基盤整備における施設条件

道路	道路幅員や構造など法律等により定められている。
排水：汚水	生活、工場等から排出される汚水は公共下水道又は合併浄化槽により高度処理しなければならない。
排水：雨水	雨水排水は、基盤整備することで現状より多くの排水量が想定される場合、排水先の河川等の排水能力に応じて河川改修や場内に調整池等を適切に整備する必要がある。
公園・緑地	開発区域面積の20%相当の公園や緑地などにより緑化させなければならない
エリア面積	新市街地の場合、エリア面積を概ね50ha以上確保する必要がある。なお、50ha以上の開発面積となった場合、大阪府条例により「環境アセスメント」を行う必要がある。

まちづくりに関する法規制等

用途地域の設定	用途地域とは、用途の混在を防ぐことを目的としている。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など12種類がある。 用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて「建物の種類」や「建ぺい率」「高さ制限」などが設けられる。
まちや建築制限等の設定	上記の用地地域に加えて、各地区のまちづくりの特性を活かし規制する仕組みとして「地区計画」や「建築協定」等がある。
市街化区域への編入	新市街地を新たに市街化区域に編入する場合、上記の用途地域や地区計画を設定する必要がある。

資料 参照

3. 「丘陵地区のまちづくり」を踏まえた事業化検討パートナーの募集について

(1) 「岸和田丘陵地区事業化検討のための提案募集要項」について

「事業化検討パートナーの選定」に際して、下記の実施項目を踏まえた提案募集要項を作成する必要があります。

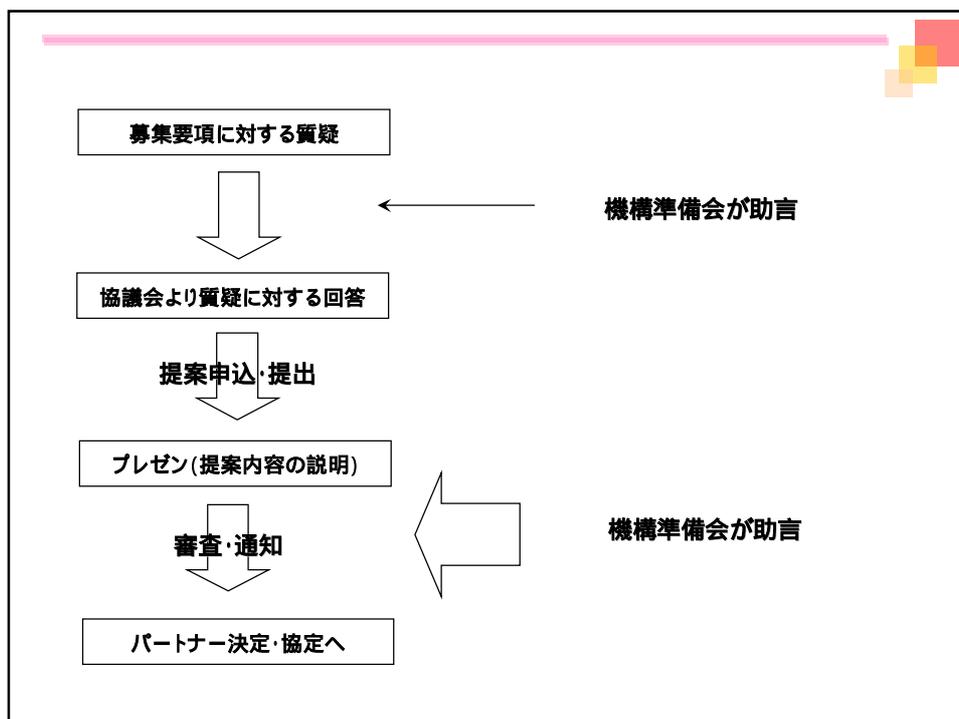
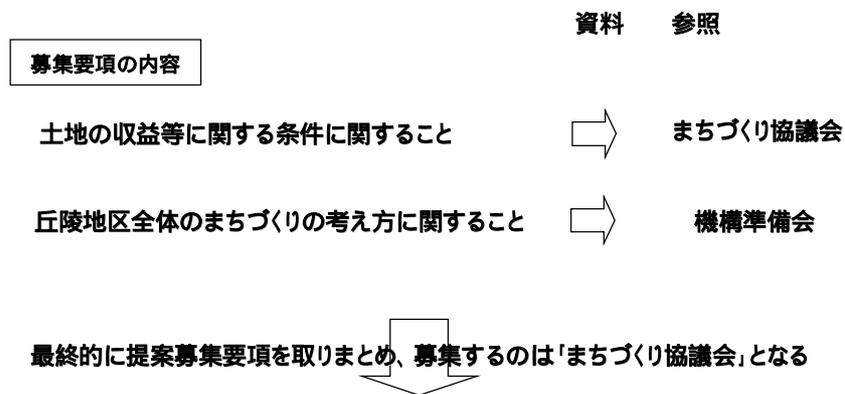
1. 実施概要
2. 対象地の敷地状況等
3. 提案書作成の条件
4. 提案を求める項目等
5. 提案書の仕様等
6. 審査方法と審査結果
7. 協定書の締結

など

資料 参照

(2) 募集に際しての作業分担について

今回の提案募集にあたり、地権者組織となる「(仮称)岸和田丘陵地区まちづくり協議会」と本準備会との役割分担について整理したいと思います。



4. 機構準備会が提言する丘陵地区のまちづくりの考え方の骨子について

(1) 丘陵地区のまちづくりに配慮すべき基本事項

丘陵地区は、「都市」「農」「自然」のエリアが連携したまちづくりを目指しています。そのため、その一角を担う「都市整備エリア」を主眼としたパートナーの選定に際しては、「農整備エリア」や「自然保全エリア」にも一定配慮した計画策定を望むものとします。

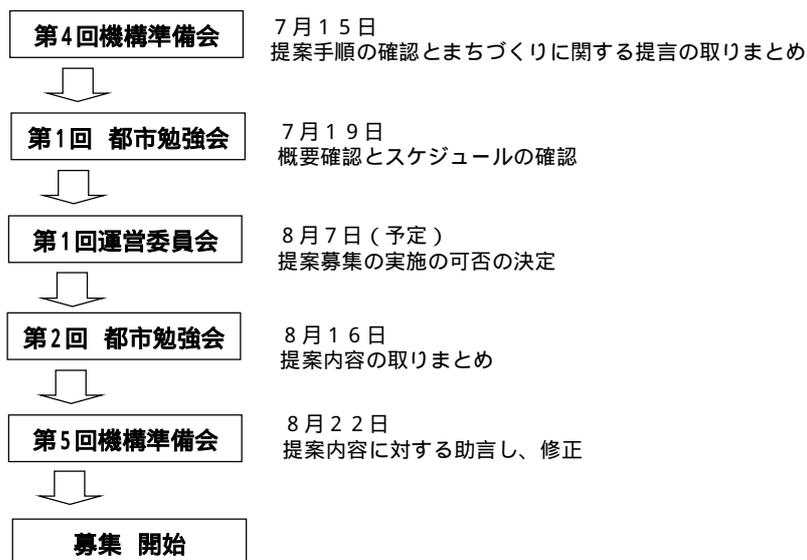
(2) 基盤整備においては、自然への負荷をできる限り軽減するように配慮すること。

丘陵地区整備に関する計画には、丘陵地区の地形(尾根筋や沢筋)をできる限り保全し、または代替措置を講じ、原風景に近い基盤整備を考えています。また、都市整備の背面には農整備や自然保全地を有しており、これらとの連続性を考慮した計画としてください。

(3) 地権者の意向を常に意識し、地域振興に資する計画とすること。また、持続が可能となる仕組みに配慮すること。

丘陵地区のまちづくりは、基盤整備を持って完了するわけではなく、持続的なまちづくりと地域振興に資するよう配慮してください。

5. 今後の進め方について





6 . 最後に

丘陵地区のまちづくりを進めるために、この計画に関わる全ての人たちがそれぞれの役割を分担し、補い合いながら進めていく必要があります。

また、同時に「まち」を持続し、発展させていく仕組みを構築していく必要があります。

今後の準備会では、引き続きこれらの仕組みを検討していきます。