

第5回 岸和田市丘陵地区整備機構準備会

～ 今後の準備会の検討内容について ～

平成23年8月22日

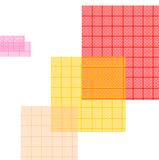
岸和田市丘陵地区整備機構準備会

はじめに

丘陵地区の「まちづくり」を進めるために、去る8月7日に「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」の設立総会が開催され、規約や役員、今後の活動内容など承認し、設立しました。

今後、事業主体を統括する「まちづくり協議会」が、より組織として発展し、持続できるよう本準備会の役割について再度、検討したいと思います。

また、「事業化検討パートナー」の募集要項を作成していく際に、当準備会が協議会へ助言する内容を確認したいと思います。



1. 「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」について

(1) 設立総会について

「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」は、都市と農、自然が調和するまちづくりを目指すことを目的として、平成23年8月7日に設立総会を開催し、規約や役員選出、活動方針などが承認され、設立しました。

設立総会の出欠状況

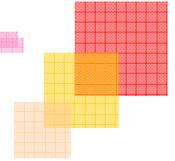
会員総数	総会有効票数		
406名	259名（全会員数の約64%）		
	内 訳		
	総会出席	委任状提出	議決権行使書提出
	61名	96名	102名

※ 会員は、土地権利者であり、世帯数とは異なる。

※ 委任状等の記載もれ等による無効票16票は総会有効票数に計上しない。

→ 資料①「まち協新聞」 参照

(2) まちづくり協議会の活動内容について

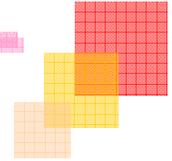


前述の設立総会において、承認された「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」の、今年度の活動方針としては下記のとおりです。

《活動方針について》

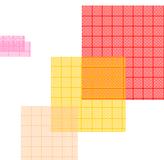
- ・丘陵地区におけるまちづくりを実現するために、事業の実現に必要な具体的な方策検討を運営委員会や専門部会により行い、検討内容を総会に報告し、承認を得てまちづくりを進めていくことを活動方針とする。

(2) まちづくり協議会の活動内容について



《事業内容について》

- ・ 岸和田丘陵地区の事業推進に関し、「岸和田市丘陵地区整備機構準備会」との連携調整を行う。
- ・ 都市整備や農整備に関する勉強会を実施し、事業参加希望者との意見交換を行いながら事業プランの検討及び調査を行い、具体化を図る。
- ・ 岸和田丘陵地区の事業推進に際し、事業リスク軽減に寄与するようあらゆる方策検討を行う。
- ・ 来年度の活動費を確保するために、各関係機関と協議を行い、補助金等を獲得できるよう調査検討を行う。



2. 「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」との連携内容

(1) 事業リスクの軽減方策について

前回の準備会での議題でもありましたが、都市及び農の各事業における事業参加者の負担軽減につながる方策を検討していく必要があります。

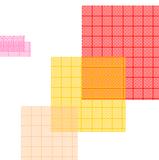
都市整備のリスク → 保留地の売却、各個人の土地利用と税負担 など
農整備のリスク → 個々の土地利用について(遊休農地の罰則) など

(2) 基盤整備における環境調査について

通常、地形改変を伴う基盤整備事業(都市整備や農整備など)に先立ち、環境への影響を把握し、その対策について計画しておく必要があります。

※環境影響評価法第3条

「国、地方公共団体、事業者及び国民は、事業の実施前における環境評価の重要性を深く認識して、(中略)事業の実施による環境への負荷を出来る限り回避し、又は提言することその他の環境の保全についての配慮が適正になされるようにそれぞれの立場で努めなければならない。」

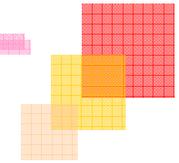


(3) 丘陵地区が目指す「まちづくり」について

前述の環境調査を踏まえて、丘陵地区ならではの「まちづくり」について助言し、その実現に向けた仕組みづくりについて検討を行う必要があります。

(4) 土地の利活用について

都市又は農の各事業に参加する地権者の土地を、貸す若しくは売りたいという希望毎にその意向を集約し、活用する方策検討やその仕組みについて検討を行う必要があります。



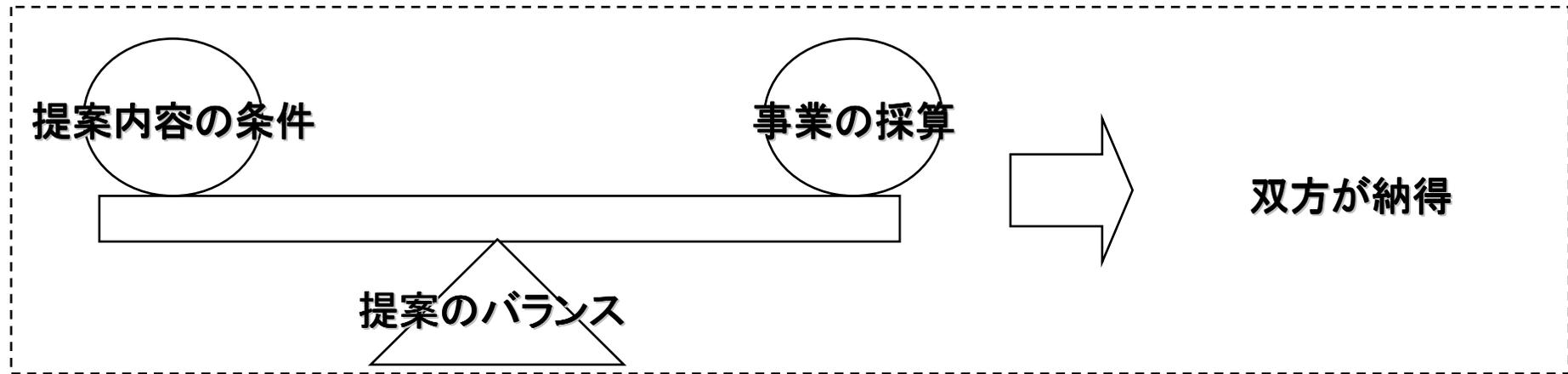
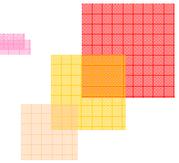
3. 「丘陵地区のまちづくり」を踏まえた事業化検討パートナーの募集について

(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

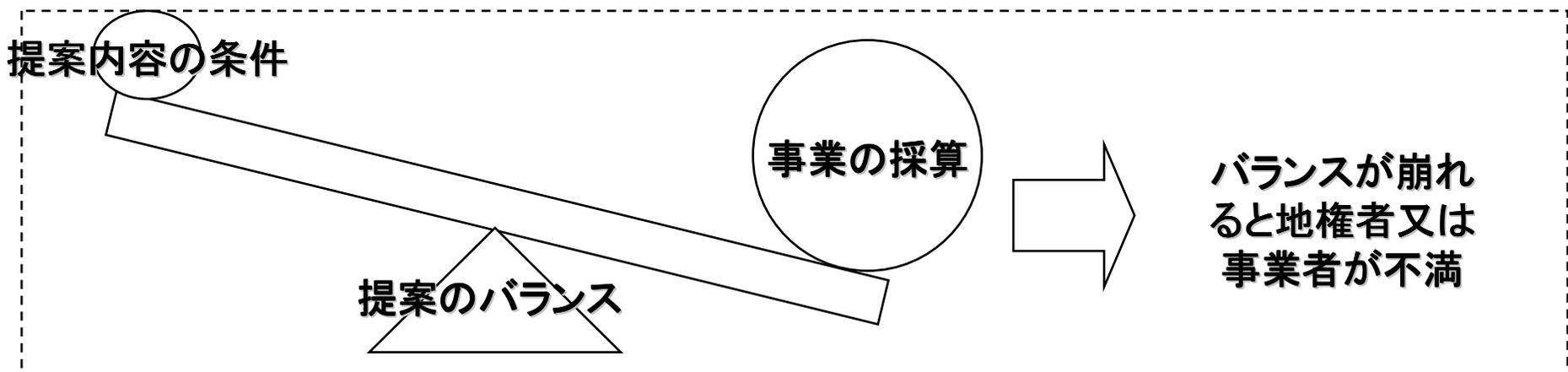
「事業化検討パートナーの選定」に際して、前回の準備会で丘陵地区のまちづくりについて考え方の骨子について確認していただきましたが、具体的に提案を募集する要項作成時にどのような内容とするのか検討していきたいと思えます。

ここで考えておかななくてはならない点として、提案者は、事業の採算を見越した提案内容を検討しますので、要項の内容次第では、提案が出てこない恐れもあります。とはいえ、どんな提案でも良いとなりますと、どこにでもある「まち」となり魅力が軽減する恐れがありますので、これらバランスが重要になってきます。

(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



しかし



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

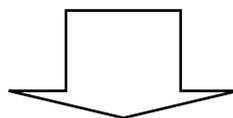
丘陵地区は、「都市」「農」「自然」のエリアが連携したまちづくりを目指しています。そのため、その一角を担う「都市整備エリア」を主眼としたパートナーの選定に際しては、「農整備エリア」や「自然保全エリア」にも一定配慮した計画策定を望むものとします。

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。



特に②が重要（提案内容を審査する側がイメージを共有する必要がある）

(2) 周辺環境と調和の取れたまちづくりに対する配慮事項

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

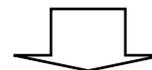
活用すべき資源の抽出



丘陵地区ならではの「まち」

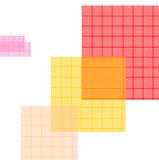


「まち」を持続させることで
資産価値を高める



「まち」を持続させるルール作り
と監視機能の整備

→ 資料②「景観形成計画」 参照

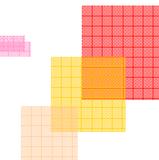


(3) 都市整備エリアにおける一般的な法規制について

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

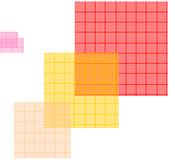
道路	道路幅員や構造など法律等により定められている。
排水:汚水	生活、工場等から排出される汚水は公共下水道又は合併浄化槽により高度処理しなければならない。
排水:雨水	雨水排水は、基盤整備することで現状より多くの排水量が想定される場合、排水先の河川等の排水能力に応じて河川改修や場内に調整池等を適切に整備する必要がある。
公園・緑地	開発区域面積の20%相当の公園や緑地などにより緑化させなければならない
エリア面積	新市街地の場合、エリア面積を概ね50ha以上確保する必要がある。なお、50ha以上の開発面積となった場合、大阪府条例により「環境アセスメント」を行う必要がある。



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。

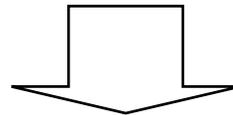
(4) 「岸和田丘陵地区事業化検討のための提案募集要項」に記載すべき配慮事項について



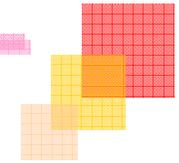
「事業化検討パートナーの選定」に際して、下記の実施項目を踏まえた提案募集要項を作成する必要があります。

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

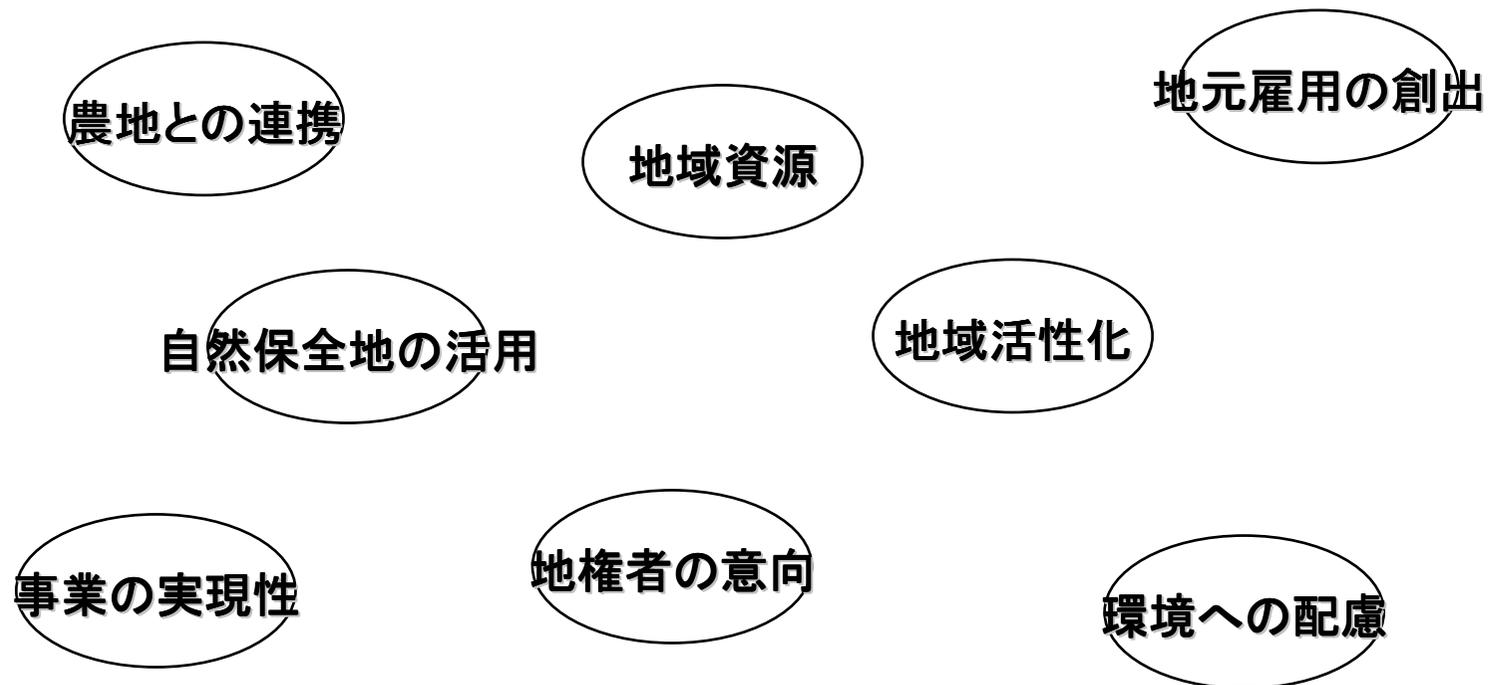


丘陵地区の「まちづくり」を検討するうえで、
「3. 提案書作成の条件」が重要

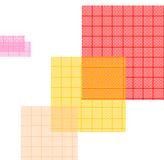


(5) 「岸和田丘陵地区事業化検討のための提案募集要項」に記載すべき基本条件（キーワード）について

「岸和田丘陵地区事業化検討のための提案募集要項」に記載すべき基本条件(キーワード)は下記のポイントが考えられますが、これ以外にも考えられる条件(キーワード)を検討いただきたいと思います。



→ 資料③「応募提案書作成の条件・留意点」 参照



4. 最後に

「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」が設立し、いよいよ本格的な事業化への取組みが始まりました。その第一歩が今回の「事業化検討パートナー」の募集となります。

ここで選定されたパートナーは、事業の具体化に向けた検討を地権者と一緒に考えていかななくてはなりません。地権者は自身の事業リスクの軽減につながるようにしなくてはなりませんし、事業者は採算を取らなくてはならないという双方の思惑がある中でバランスを取りながらまちづくりを考えていく必要があります。

このパートナーの選定を決めるのは言うまでもなく地権者の皆さんです。この選定にどんな条件を出し、どんな審査をするのか準備会でアドバイスはできますが決めることはできませんが、丘陵地区全体の一体感を持ったまちづくりを考えることが、地権者の利益にもつながるというイメージを共有できればと思います。

今後、準備会では、協議会が目指すべき組織運営と行政が担うべき内容とを精査し、役割分担について検討していきたいと思えます。