



第9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 ～

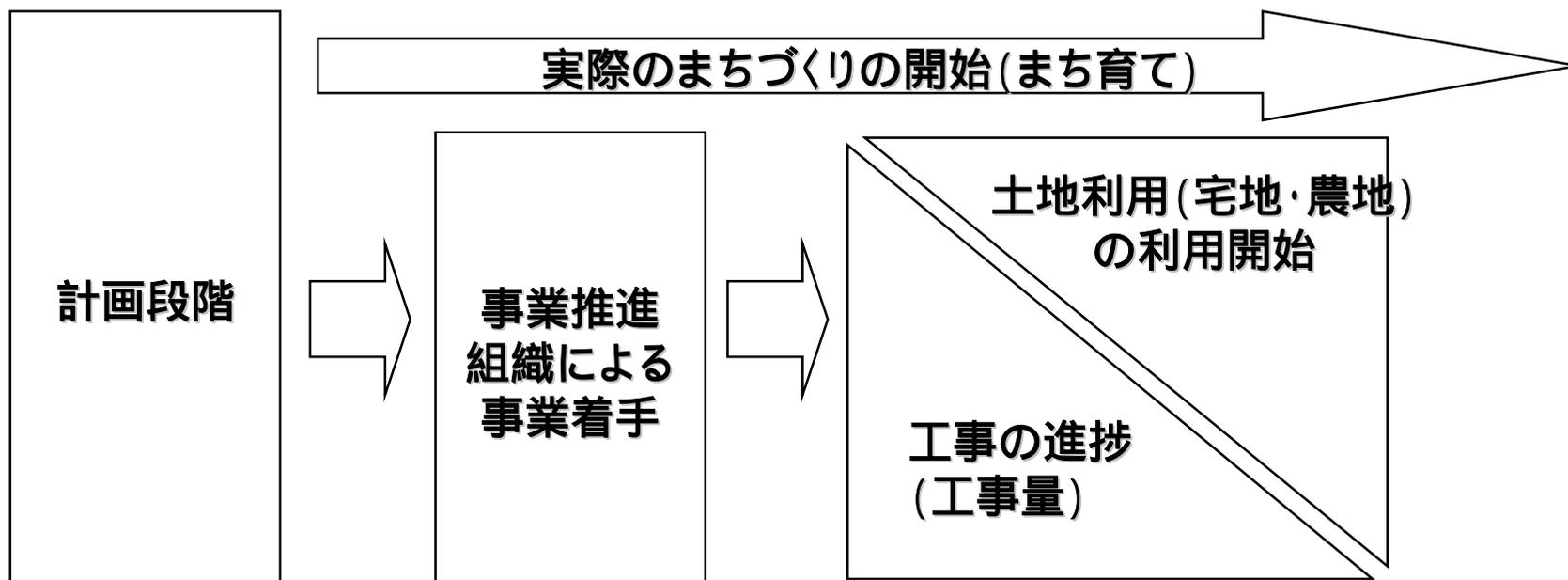
平成24年5月2日

岸和田市丘陵地区整備機構準備会

## はじめに

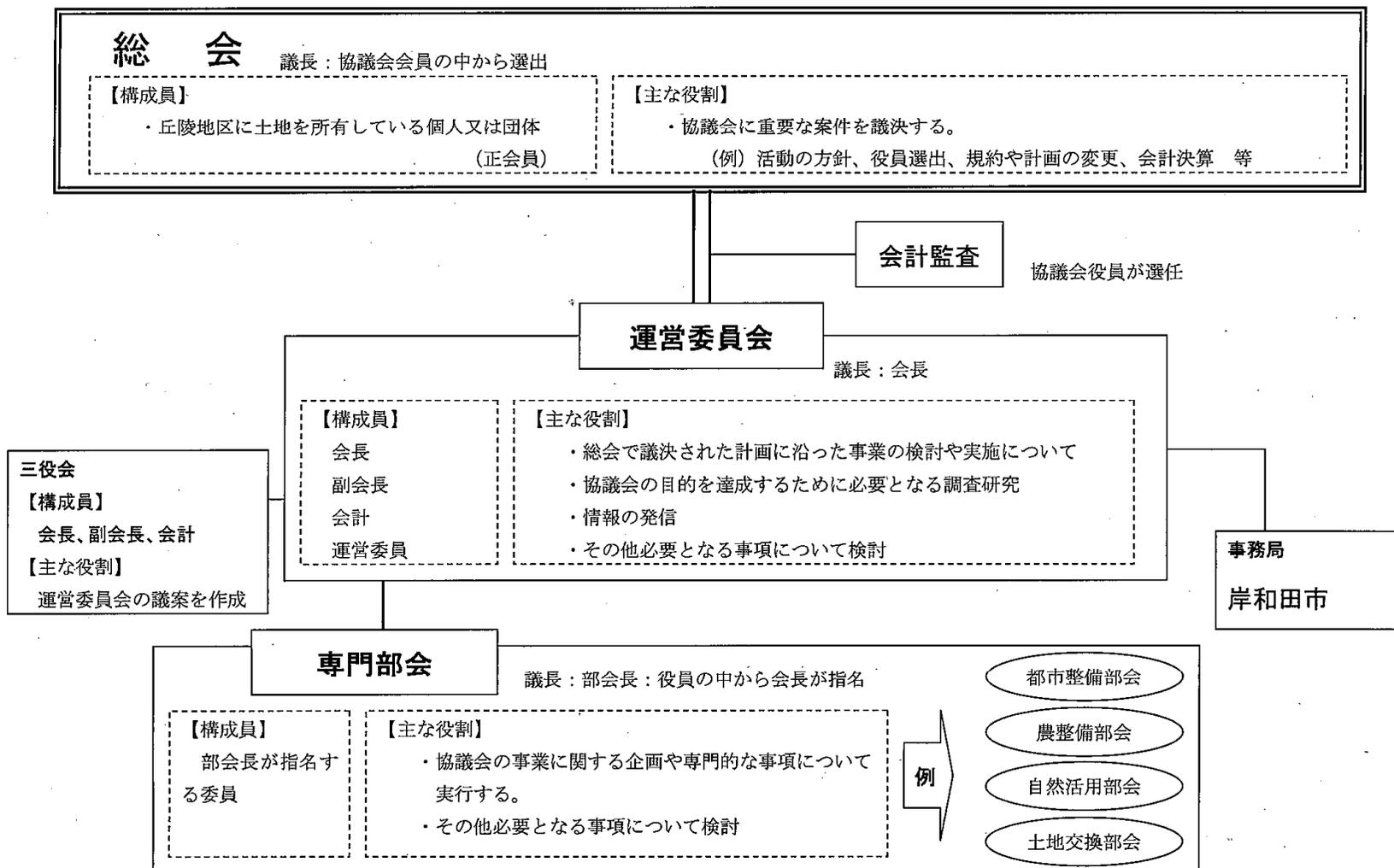
現在、丘陵地区におけるまちづくりは、本準備会と地元地権者組織となる岸和田丘陵地区まちづくり協議会が両輪となって進めています。今後、事業の推進組織による事業の着手から一定期間が立てば此処の土地利用が開始されます。

どんな組織がどのような役割を担い、どういう仕組みで進めていくのかを整理し、持続的なまちづくりの実現に向けた検討を行っていきたいと思います。

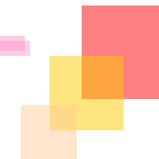


# 1. 岸和田丘陵地区まちづくり協議会の近況 平成23年度臨時総会について

## 「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」組織と担当事務



# 1 . 岸和田丘陵地区まちづくり協議会の近況 平成23年度臨時総会について

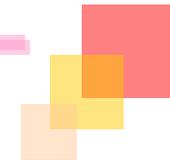


総会は、協議会規約に定められた最高意思決定機関として位置づけされています。重要な事項を審議のうえ、地権者の総意として承認しなければ何事も決定することはできません。

そのため、平成24年度以降の検討事項について、その承認を得るために平成24年3月25日に臨時総会を開催し、運営委員会より議案を提出し、審議の上承認されました。

## ( 1 ) 主な議案内容

事業参加者の決定(事業参加希望者数 都市整備:238名、農整備:127名)  
事業リスクの軽減に寄与するため土地活用アドバイザーの選定について  
事業参加意向等を踏まえた事業区域(農整備エリア)の見直しについて  
営農継続希望者(農整備に事業参加を希望)への配慮事項について



## ( 2 ) 今後に向けた承認事項について

土地交換の実施に向けた検討を行い、公聴会や権利者会議を開催して関係権利者への周知を図り、土地交換手続きの完了を目指す。

都市整備や農整備の各事業を推進する組織の設立を目指した準備組織を発足させ、様々な検討が実施できるよう本協議会が支援及び連携を行う。

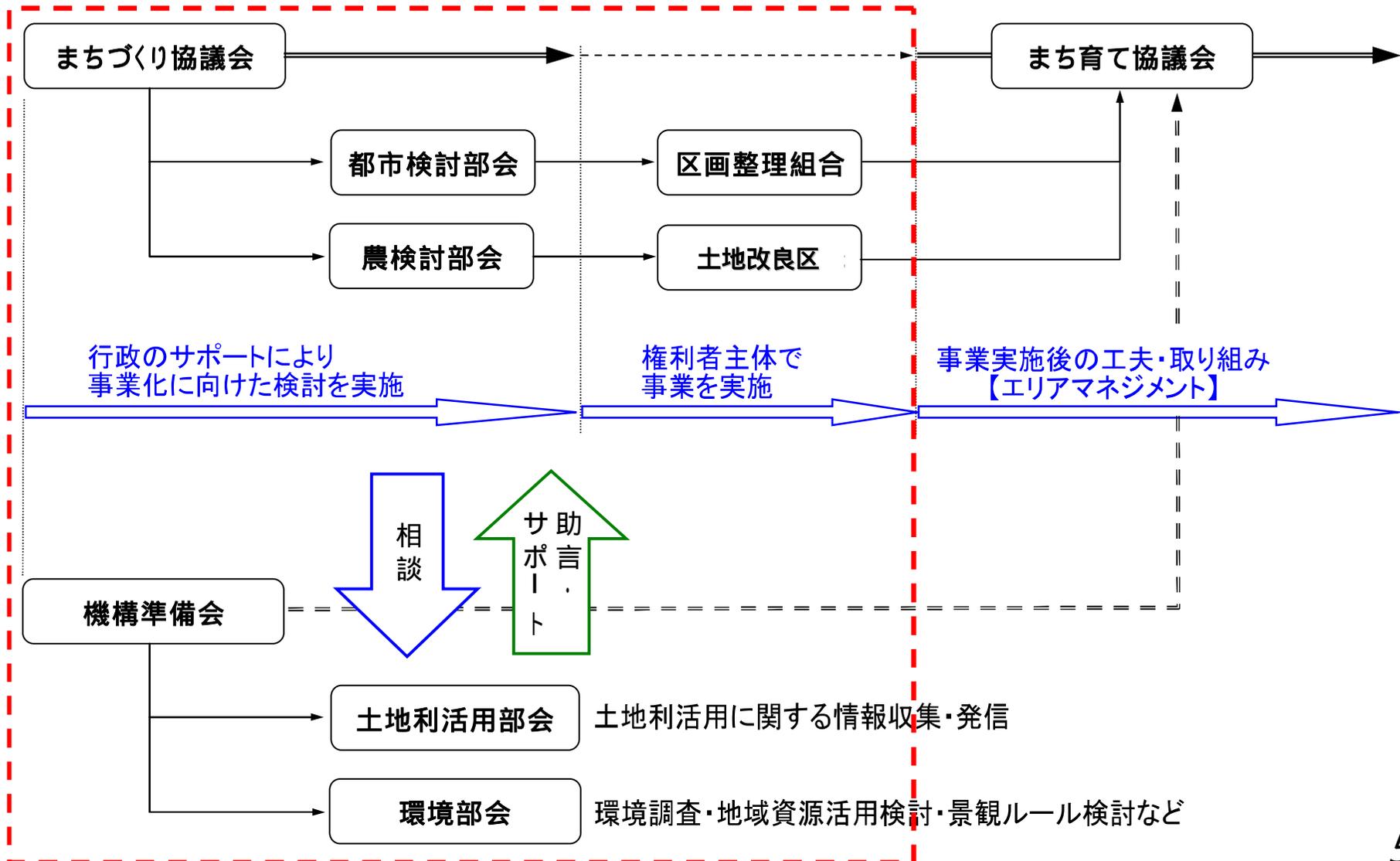
岸和田市丘陵地区整備機構準備会との連携を図りながら、持続的なまちづくりに寄与するよう様々な検討を行う。

活動費を確保するために、各関係機関と協議を行う。なお、当該年度は、大阪府都市整備推進センターによる「まちづくり初動期活動サポート助成事業」に申請を予定している。

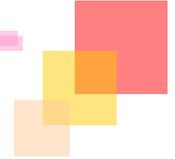
予算案

## 2. 岸和田丘陵地区まちづくりを進める組織について

### (1) 組織の「内容」と「役割」と将来の組織イメージ



## (2) 各事業主体の内容とは・・・



都市整備事業を推進する組織：土地区画整理組合

### 土地区画整理組合とは

土地区画整理組合とは、土地区画整理事業(都市整備)を施行する主体として土地区画整理法に基づいて設置される組織です。

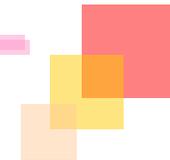
### 土地区画整理組合の設立認可

土地区画整理組合を設立するには、土地所有者等が7人以上共同して、定款と計画を定め、都道府県知事の設立の認可を受けなければなりません。

### 土地区画整理組合の設立要件

土地区画整理組合の認可の申請にあたっては、施行区域となるべき区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得なければならず、かつ、同意したものが所有する土地面積が総地積の3分の2以上でなければなりません。

また、組合が設立されると施行区域内の土地所有者等は全て組合員となります。



## 都市整備事業を推進する組織：土地区画整理組合

### 技術的援助について

組合及びその準備組合は都道府県知事又は市町村長に対して技術的援助の要請を行うことができます。

### 土地の売却について

施行区域内の土地を販売(売却)する場合には、新たに土地を取得する方に下記項目に対する説明責任が発生します。

- ) 新たに土地を取得した人は、組合員になります。  
(保留地による取得は除く)
- ) 新たに土地を取得した人は、前の所有者が有していた権利や義務を継承することとなります。

施行区域内での建築物等の新築等に対する許可が必要となり、もし事業の施行に支障がある場合は、条件を附す又は許可できない場合もあります。

組合は、その財源(事業費)が不足した場合は、組合員に対し賦課金を徴収することができます。(保留地を取得した方は除く)



## 農整備事業を推進する組織: 土地改良区

### 土地改良区とは

土地改良区とは、農業水利施設の建設、管理などを実施するために土地改良法に基づいて設立される組織です。

### 土地改良区の設立要件及び認可

土地改良事業を行うことを目的に、土地改良法に基づき事業参加者15名以上の申請と地権者数の3分の2以上の同意で、知事の認可を得て設立する法人(公共組合)です。

### 土地改良区の構成

一定の区域内で土地改良法第3条に規定する資格を持つ人は、加入が強制されます。また、定款の規定により組合員に賦課金等を課し、滞納者には強制的に徴収することもできます。法人税、所得税、登録免許税、不動産所得税等について非課税扱いとなります。



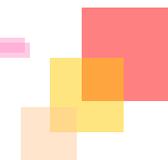
## 農整備事業を推進する組織：土地改良区

### 技術的支援について

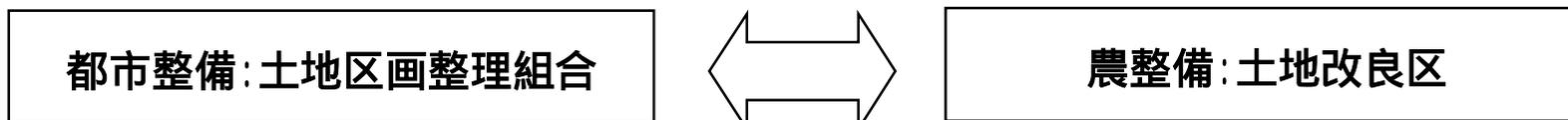
土地改良区は、行政に対して技術支援を要請することができます。

### 土地改良区のメリット

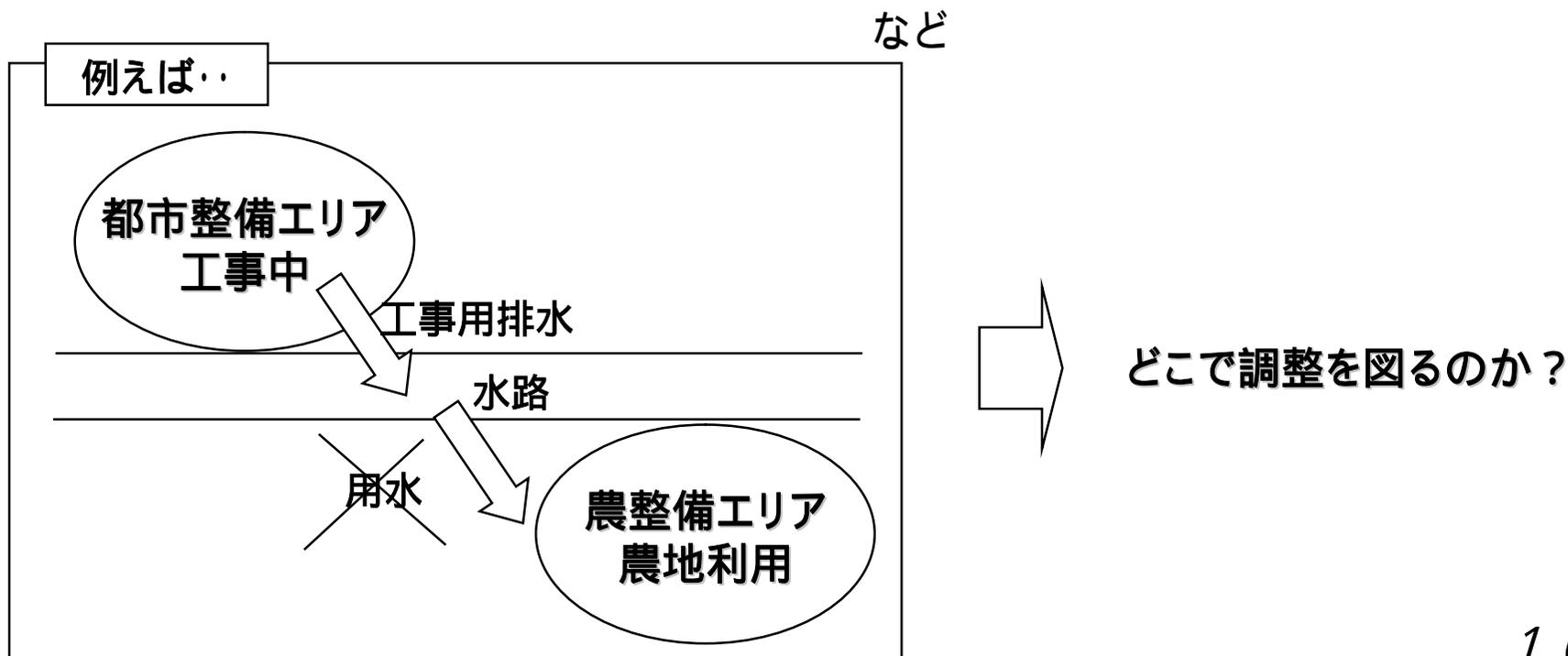
法で認められた法人として、組合員も安心でき、対外的に信用力ができます。また、補助事業の主体者にもなることができることや、共同減歩により創設した農道、水路用地等は無償で取得することもできます。

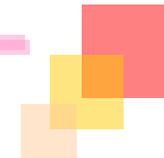


### ( 3 ) 事業中の連携調整について

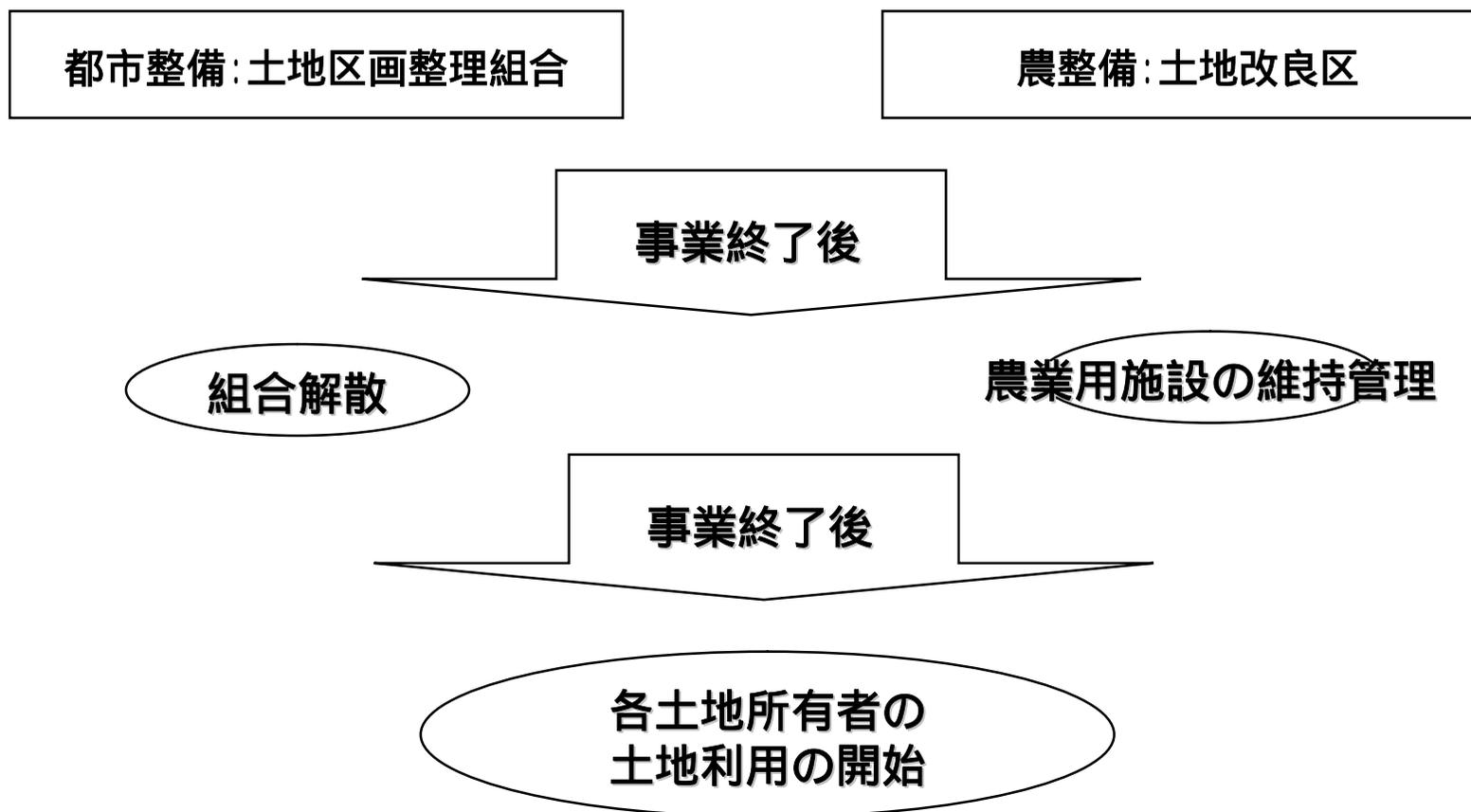


- ・工程(施工場所)の調整
- ・工事車両や水質汚濁の責任所在
- ・相互の土地利用が開始された段階での連絡調整



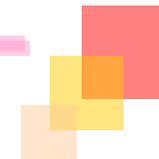


#### (4) 組織の「内容」と「役割」が終了した後のイメージ



個々の土地利用を開始した際に持続するまちづくりをどの様に担保するのか？

### 3 . 岸和田丘陵地区まちづくりについて



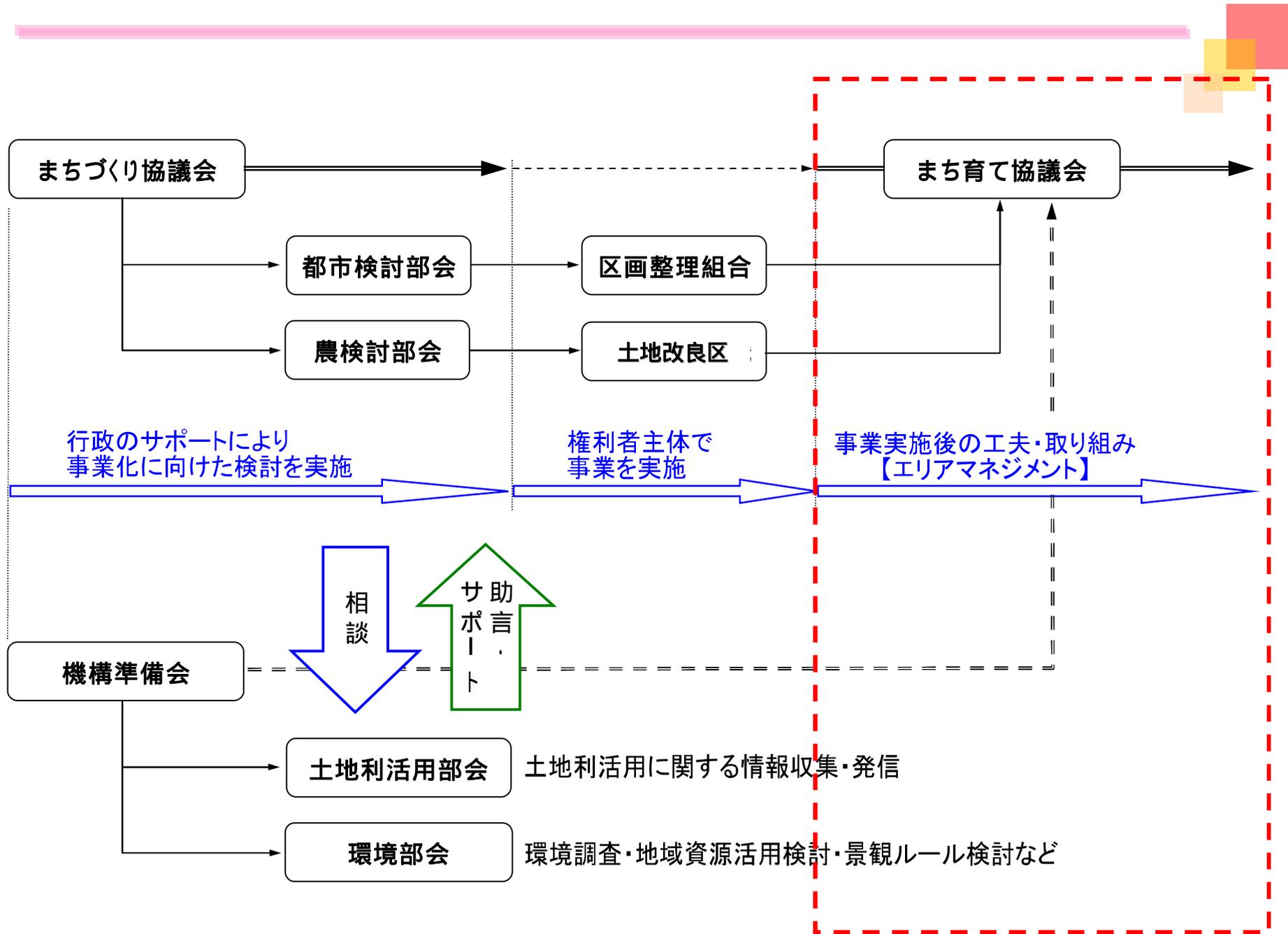
#### ( 1 ) 事業完了後の土地利用について

都市、農のそれぞれの事業が完了した後、それぞれの土地利用が開始されます。様々な土地利用に関する法令がありますが、これら法令に準拠した範囲でその土地利用の制限を受けることはありません。

一方、丘陵地区のまちづくりの方向性を確保する意味では一定の準用規定によりその制限を加えることができます。

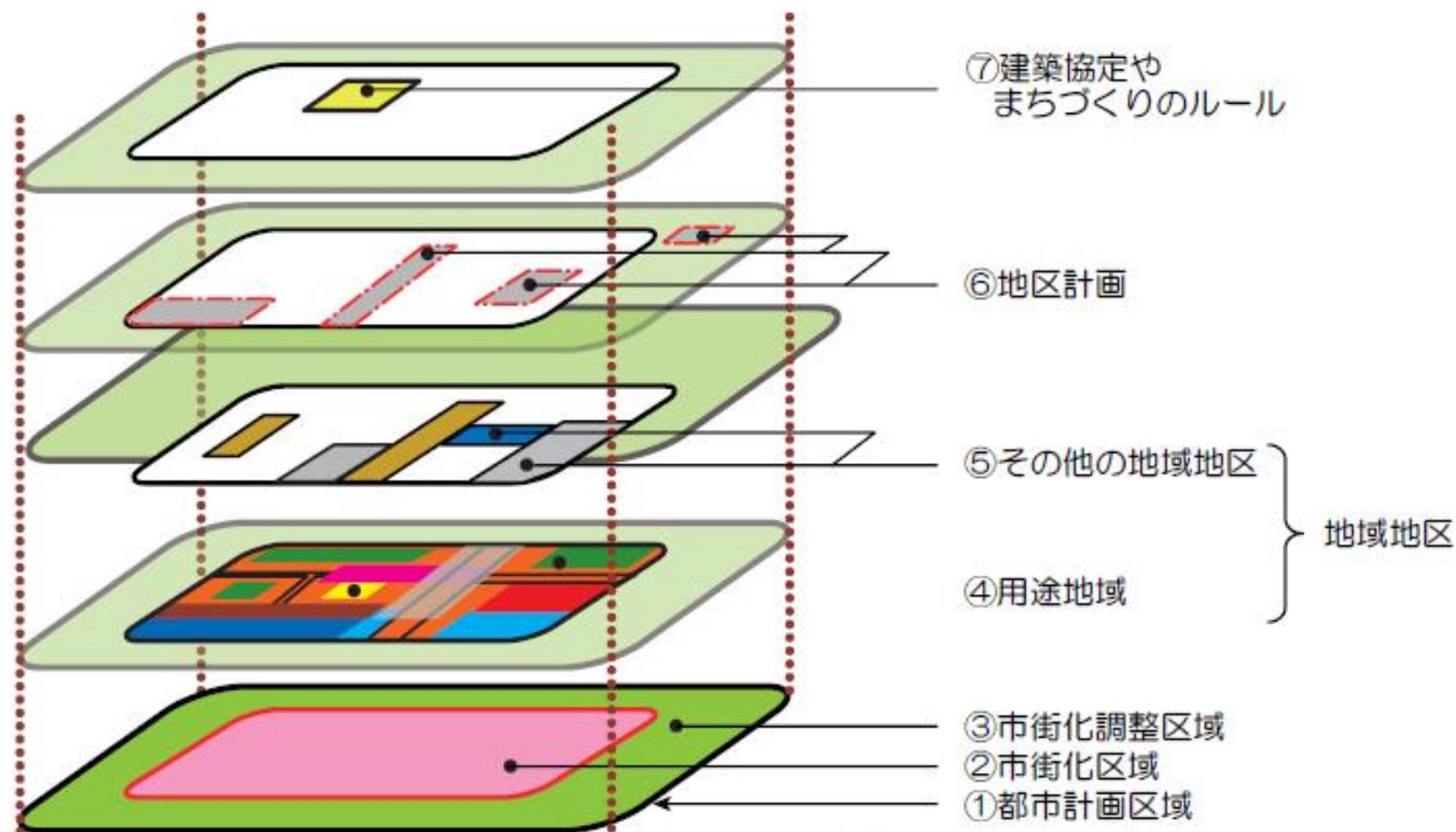
丘陵地区のまちづくりをどのような形で保全していくか(エリアマネジメント)を決めておかないと、企業の進出や土地利用希望者(居住者)が本地区へ魅力を感じてくれなくなる恐れがあります。

丘陵地区ではどんなまちを目指し、どんな基準で、どの様に審査するのかを明確に考えておく必要があります。(まちづくりのルール)



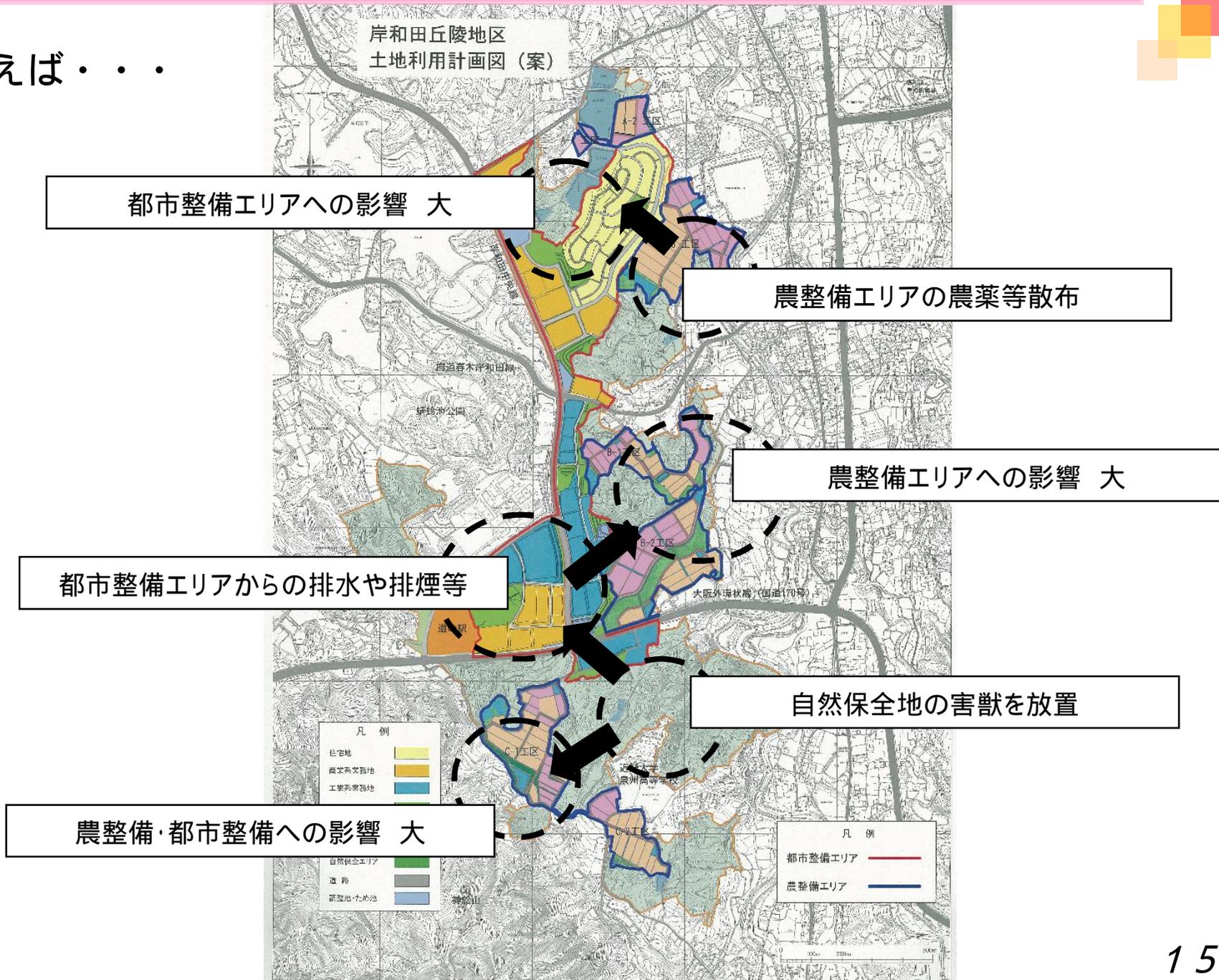
## (2) 都市整備エリア内の法規制イメージについて

### ● 土地利用計画のイメージ（都市計画区域を定めた場合）



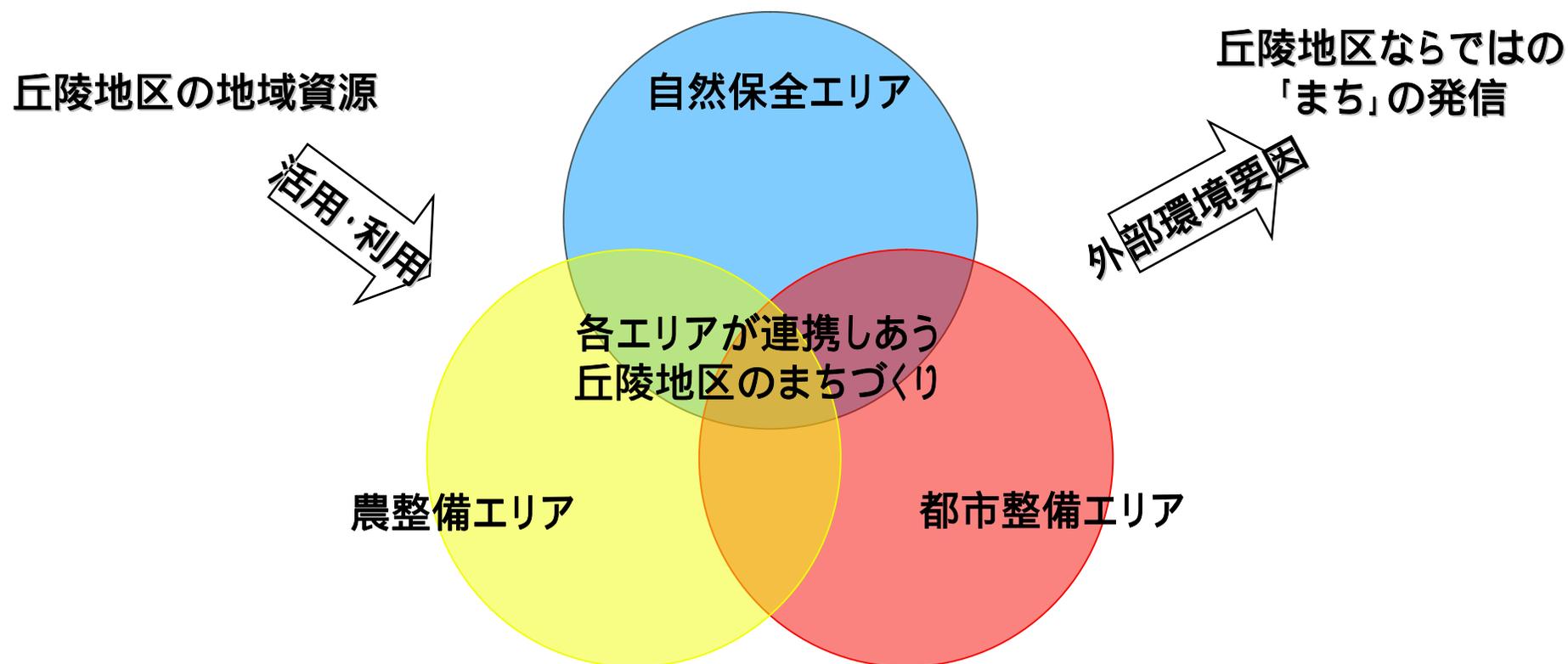
参考) みらいに向けたまちづくりのために  
—都市計画の土地利用計画制度の仕組み—(国土交通省)

例えば・・・



### ( 3 ) 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。



## (4) 地区の地域資源について

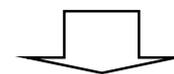
他地区との差別化を図ることは、丘陵地区の「まちづくり」が持続的に発展していくためには欠かせない要素となります。

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。

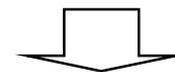
### 丘陵地区の地域資源

- ・ 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

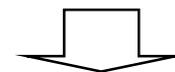
活用すべき資源の抽出



丘陵地区ならではの「まち」

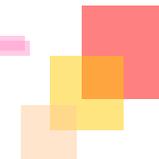


「まち」を持続させることで  
資産価値を高める



「まち」を持続させるルール作り  
と監視機能の整備

## 4 . 岸和田丘陵地区まちづくりを目指して

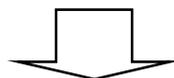


### ( 1 ) 環境調査について

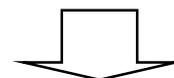
通常、地形改変を伴う基盤整備事業(都市整備や農整備など)に先立ち、環境への影響を把握し、その対策について計画しておく必要があります。

#### 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、又は低減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。」



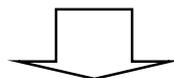
各事業に先立ち、丘陵地区全域を含む周辺エリアの環境調査を平成22年に実施し、その結果を踏まえ丘陵地区のまちづくりに反映する。



「岸和田丘陵地区環境形成計画」の策定

## (2) 事業における環境保全対策について

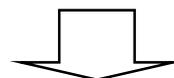
基盤整備前の環境調査を実施し、大気や水質、交通量など現時点での数値を確認し、この数値が今後の事業によりどの様に変化するのかを把握し、場合によってはその対策を講じる必要があります。そのために、丘陵地区内での土地利用(用途)によりその調査を義務付ける必要があります。ただし、その事業者に過度な負担とならないよう配慮するとともに、実施しやすい仕組みを検討しました。



「岸和田丘陵地区環境影響評価実施要領」の策定



また、丘陵地区全体で環境への配慮を行い、事業による影響を最小限にとどめ、維持することが求められます。そのため、事業中の調査や事業終了後も地域住民等と環境調査が実施できるよう検討しました。



「岸和田丘陵地区環境モニタリング指針」の策定

## 5 . 今後の持続的なまちづくりを進める組織の構築について

### ( 1 ) 事業推進組織と行政との役割分担について

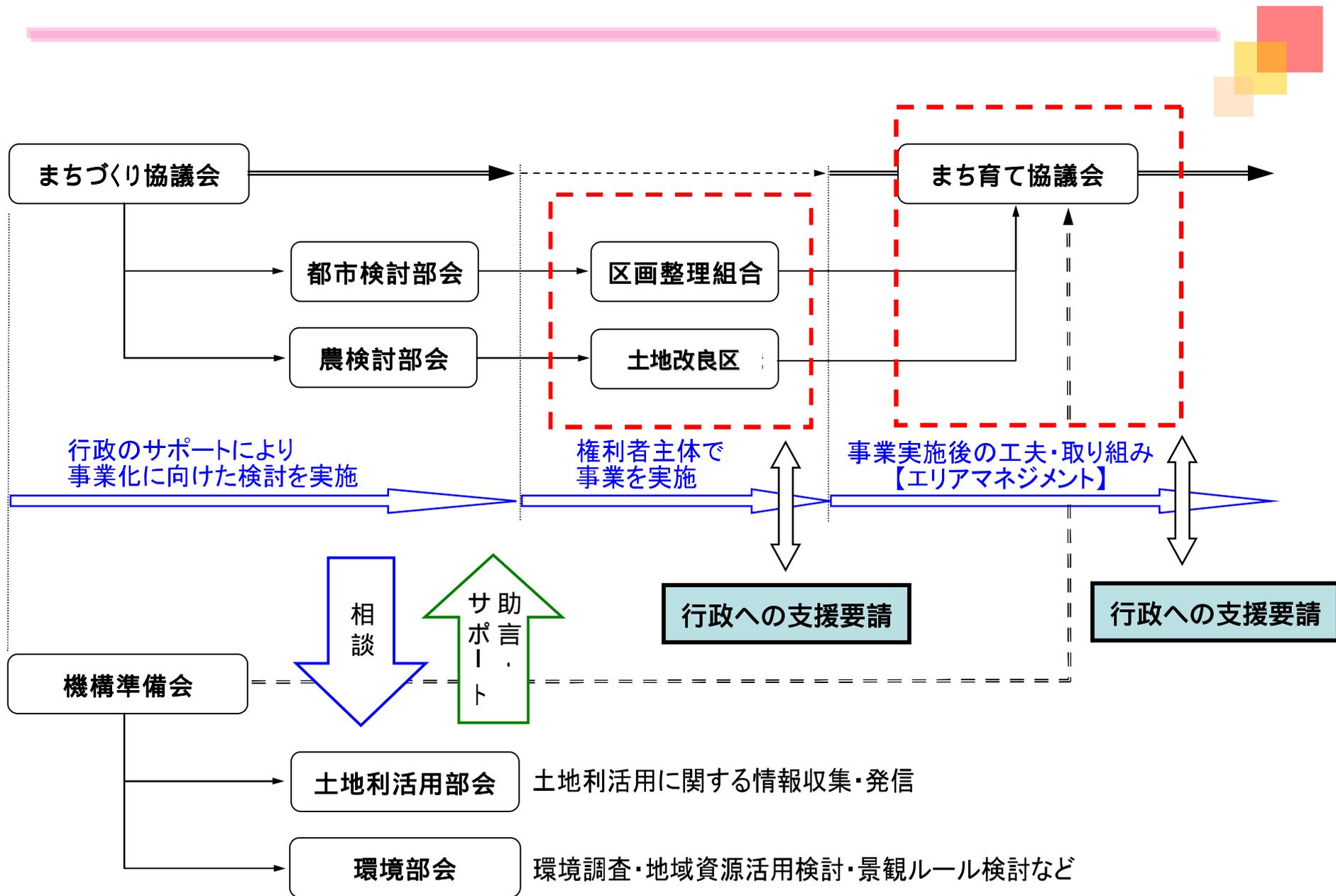
丘陵地区のまちづくりを進めるために、事業主体者と行政がその役割を分担する必要があると思います。

例えば、前述した「土地区画整理組合」や「土地改良区」の運営についてはそれぞれの事業に参加する土地所有者が主体となります。

但し、そのいずれも技術援助として行政に支援を求めることができます。

また、土地利用者が丘陵地区の景観や環境を保全する事を実施してもらうことと、その審査等について技術的又は専門的な見地からその支援を行政が行うこともできます。

それぞれがその役割を担い、連携することが持続可能なまちづくりにつながると思われます。





## ( 2 ) 今後の検討事項の方向性について

まちづくりを進めるために、事業推進組織と行政との役割は前述しましたが、地権者の意向により土地を集約し、共同利用(賃貸や売却等)を行う際の受け皿について今後検討が必要だと思われます。

また、事業が終了した後に「まち」を維持していく組織がない状態では、その主体者も明確ではないため、それらの組織をイメージした検討が必要になります。

いずれにしても全ての地権者(土地利用者)の意向を反映し、その総意をもって組織の運営を図り、誰もがその情報を共有できる仕組みをもった組織が必要であると思われます。

その組織が既存の「岸和田丘陵地区まちづくり協議会」となるのか新たな組織として「岸和田丘陵地区整備機構」とするのか、その方向性を整理していきたいと思えます。