



# **岸和田市丘陵地区整備計画 基本構想**

**平成 20 年 6 月**

**岸和田市**

## はじめに

現在、わが国は、他の先進国には見られないようなスピードで少子・高齢化、人口減少が進んでおり、将来の生産人口の減少や高齢者等の福祉問題が懸念されております。

一方、産業へ目を向ければ、企業の生産工場等の海外流出による国内の産業空洞化が進み、また、農作物等の海外からの輸入資源への依存度が増すことなどによる国内自給率の低下により、海外の干ばつや水害など気象条件、生産過程における安全性の問題などによって国内価格や供給量が影響を受けやすくなっております。

このような社会環境のなか岸和田市では、「待ったなし、岸和田再生」を掲げ、あらゆる再生を進めており、快適な都市空間の創造を目標に、地域に内在している資源・価値を発見し、地域が自立した持続可能なまちづくりを進めています。

岸和田市丘陵地区に関しては、実現が可能なまちづくりを考えるために平成 18 年7月より岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会を立ち上げました。

この検討委員会で策定された「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」は、社会環境を考慮し、あらゆるまちづくりの可能性が検討され岸和田再生にふさわしいものであります。

本構想では、「地域の再生」「都市の再生」として、自然や農空間を活用して人と人のつながりを大切にし、ここに住む人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせるような地域づくりを創造すること。また、「産業の再生」として、地域の活性化に繋がるような産業の創出や誘致を行い、地域と連携・共存できるようなまちづくりを創造すること、「自然の再生」として環境に負荷をかけない開発を行い、環境保全活用を通じた人と人との交流を図ることなどが盛り込まれており、今後の丘陵地区整備の羅針盤となるものです。

最後になりましたが、今回、本構想の策定にあたりまして、熱心な議論を通じて検討を深めていただきました検討委員会の委員の皆様はじめ、ご協力いただきました多くの方々に、心から感謝申し上げます。

丘陵地区整備の今後につきましては、まちづくりを具体的に進める組織を設立し、厳しい財政状況のなか土地利用についてより精査の上、できることから実現していきたいと考えておりますので、今後ともご理解、ご協力をお願いいたします。

平成 20 年6月 30 日

岸和田市長 野口 聖

## 岸和田市丘陵地区の今後に向けて

2年間の議論の成果として、ここに基本構想をとりまとめることができました。丘陵地区の魅力は、まず第一に豊かな自然と農業にあると思います。環境指向や食の安全性の高まりのなか、自然と農業を柱とした開発のすがたはどのようにあるべきか、が議論の中心となったように思います。たしかに、農業の現状は厳しいものがあります。農林業の衰退は、里山をはじめとした自然の管理をもむずかしくしています。しかし、一方でボランティアとして里山管理を行っている都市住民も存在します。そこで、都市と農村の交流によって、共助型の地域資源管理ができないか、また、環境指向の開発ができないか、その可能性についても基本構想では検討を加えました。

だれかに開発を委ねるのではなく、みんなが責任を分担しながら、できることを積み重ねていく、そんな開発ができればと考えています。計画検討委員会はここに一旦の区切りをしますが、開発はようやく緒についたばかりです。ここに記した方向性をさらなる議論で具体化し、できるところから順次実現を図っていく必要があります。基本構想で提案した（仮称）丘陵地区整備機構は、そのための組織、しくみです。これからも皆さんの知恵や力を合わせて、がんばっていきたいと思います。今後ともよろしくお願いいたします。

岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会  
委員長 久 隆浩

# 岸和田市丘陵地区整備計画の基本構想

## 第1章 基本コンセプト

### タウン の創造

『タウン』の形成』の名称については公募で考えることとします。

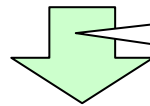
#### ～ 地域資源を活かした の形成 ～

『人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”』

『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』

『地球と人にやさしい自然環境がある“まち”』

という三つの“まち”がある、緑豊かな新しいまちづくり『タウン』を創造します。



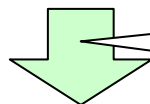
『タウン』を創造するために、  
地区の地域特性や社会動向を検証します。

## 第2章 地域特性

- 1 検討区域の位置
- 2 検討区域周辺の現況
- 3 資源
  - (1) 地域環境
  - (2) 交通の条件
  - (3) 産業
- 4 課題
  - (1) 土地の権利関係
  - (2) 土地の現状
  - (3) 公共交通

## 第3章 社会動向

- 1 人口の減少と少子高齢化
- 2 住宅の需要動向
- 3 工場の立地動向
- 4 地価の動向

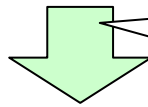


地域特性や社会動向から『タウン』を  
開発していくための条件を検証します。

## 第4章 開発の条件

- 1 開発の条件
  - (1) 地域資源を活かした開発
  - (2) 「リスク」の少ない開発
  - (3) 検討区域の各地区の特徴に適した開発
  - (4) 地域との協働による「まちづくり」



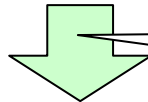


ここまでの様々な検証から、地区が目指すべき開発の方針を検証します。

## 第5章 開発の方針

### 1 開発の方針

- (1) 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
- (2) 地域資源と有機的に連携できる企業の誘致
- (3) 農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供
- (4) 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
- (5) 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



開発の方針に基づき、土地利用の方向性を検証します。

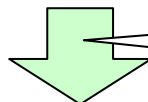
## 第6章 土地利用の方向性

### 1 土地利用の可能性の検証

- (1) 現況を活かしたゾーニングの選定
- (2) 地区の骨格となる自然と交通の配置
- (3) 地域資源の連携を考慮したゾーンの創出
- (4) 土地利用構想図の作成

### 2 事業の可能性の検討

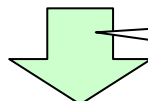
- (1) 事業方策の検討



まちづくりには、地域の資源を活かした“仕掛け”が必要です。

## 第7章 地域づくりの方向性

- 1 共存・連携による相乗効果
- 2 仕組みづくり



『タウン』の実現には、まちづくりをマネジメントする組織が必要です。

## 第8章 『タウン』の実現に向けて

- 1 実現に向けた今後の取り組みについて
- 2 運営組織の設立について
- 3 『タウン』の創造

# 目 次

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第1章 基本コンセプト               | 1  |
| 第2章 地域特性                  | 3  |
| 1 検討区域の位置                 | 3  |
| 2 検討区域周辺の現況               | 4  |
| 3 資源                      | 5  |
| 4 課題                      | 7  |
| 第3章 社会動向                  | 9  |
| 1 人口の減少と少子高齢化             | 9  |
| 2 住宅の需要動向                 | 11 |
| 3 工場の立地動向                 | 12 |
| 4 地価の動向                   | 14 |
| 第4章 開発の条件                 | 16 |
| 1 開発の条件                   | 16 |
| 第5章 開発の方針                 | 17 |
| 1 開発の方針                   | 17 |
| 第6章 土地利用の方向性              | 23 |
| 1 土地利用の可能性の検証             | 23 |
| 2 事業の可能性の検討               | 46 |
| 第7章 地域づくりの方向性             | 47 |
| 1 共存・連携による相乗効果            | 47 |
| 2 仕組みづくり                  | 51 |
| 第8章 『        タウン 』の実現に向けて | 55 |
| 1 実現に向けた今後の取り組みについて       | 55 |
| 2 運営組織の設立について             | 56 |
| 3 『        タウン 』の創造       | 58 |

## 第1章 基本コンセプト

# タウンの創造

## ～ 地域資源を活かした の形成 ～

基本構想は、社会状況を見極めつつ、地域資源を最大限に活かして地区を活性させる持続可能なまちづくりを目指し、未来に引き継ぐべき三つの“まち”がある『タウン』を創造します。

### 三つの“まち”とは・・・

#### 『人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”』



地区のまちづくりは、地域資源である自然や農空間を活用することが重要だと考えます。この地域資源を活かして、人と人のつながりを大切に、ここに住む人たちが元気で快適に生きがいを持って暮らせるような地域づくりを創造します。



#### 『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』



地区のまちづくりには、地区の活性化につながる産業が必要だと考えます。地域資源を活かした産業の創出や誘致を行うなど、地区と連携・共存し、一体となって輝きを放つことを創造します。



## 『地球と人にやさしい自然環境がある“まち”』

地区のまちづくりには、環境に負担をかけないことが重要だと考えます。地域資源である自然や農空間をひとつの財産と考え、環境保全活動を通じた人と人との交流を創り、広域的な環境を守る取り組みを創造します。



・・・となります。

それでは、『            タウン』を創造するために必要となる現状の地区の地域特性や社会動向を、次章で検証します。



## 第2章 地域特性

### 1 検討区域の位置

本検討区域は、岸和田市中心部から南東へ約7kmの内陸部にあって、概ね北側を市道山直中福田（やまだいなかふくだ）線、東側を牛滝川、南側を神於山（こうのやま）山麓、西側を蜻蛉池（とんぼいけ）公園に囲まれた地区です。

本地区は、岸和田市の中央都市軸と大阪外環状線（国道170号線）などの広域幹線との交差部に位置し、また阪和自動車道の岸和田和泉インタ－チェンジに近いこともあって、大阪都心や関西国際空港へのアクセス至便な地区です。

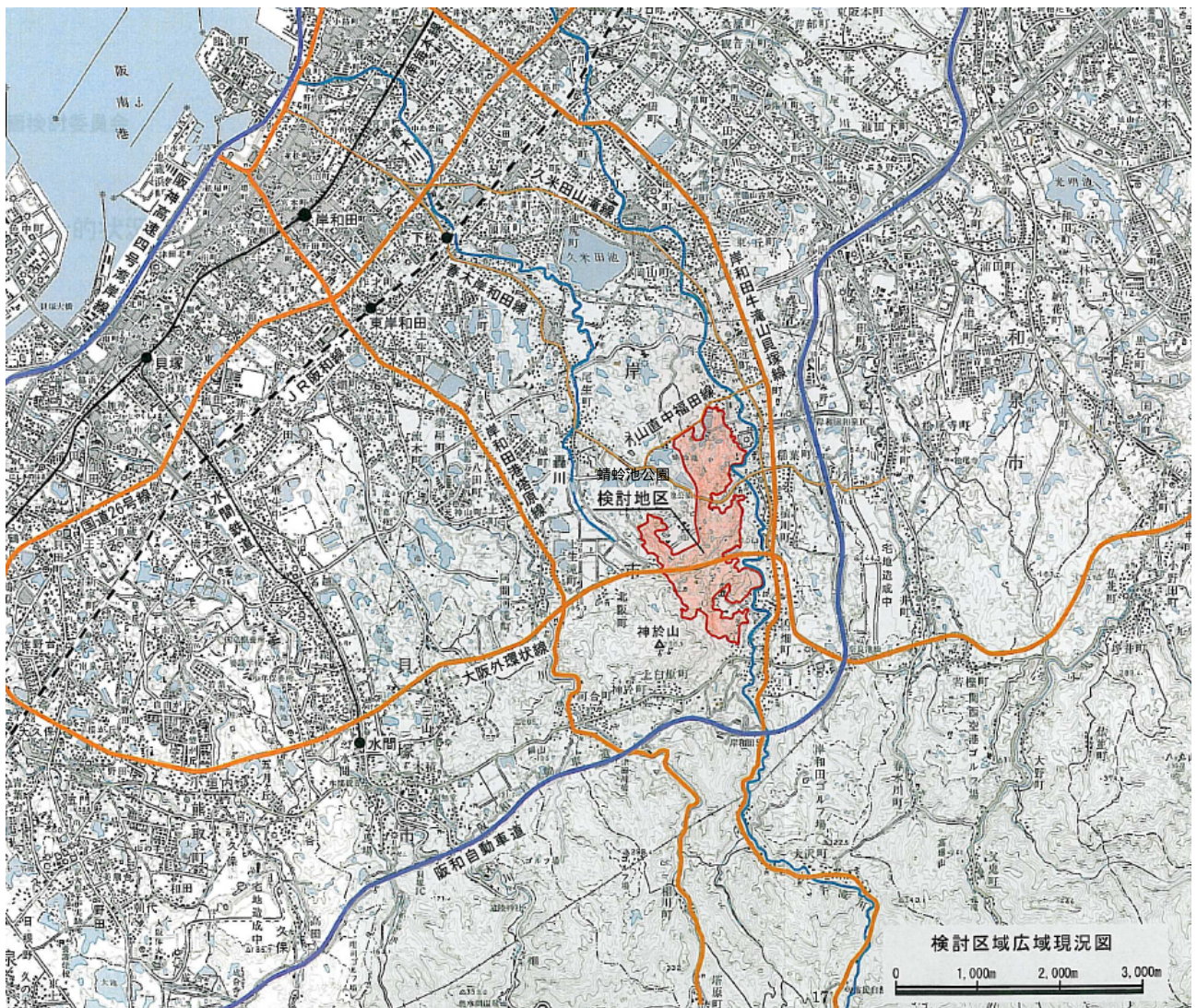


図 - 1 検討区域位置図

## 2 検討区域周辺の現況

本検討区域周辺の現況について、整理します。

- 1 ) 鉄道 ; 比較的湾岸側に南海本線、そのさらに内陸側に J R 阪和線が平行に走っています。
- 2 ) 道路 ; 高速道路としては、湾岸沿いに大阪湾岸線、また検討区域の東から南に阪和自動車道があります。  
主な幹線道路は、  
湾岸沿いに、国道 26 号線、検討区域の中を大阪外環状線、検討区域東側を岸和田牛滝山貝塚線が通っています。  
検討区域のその他の主要道路は、  
岸和田牛滝山貝塚線に沿って検討区域東側に久米田山滝線(旧岸和田牛滝山貝塚線)、検討区域の北部を春木岸和田線が横切っています。
- 3 ) 将来計画道路 ;  
検討区域の北に泉州山手線、検討区域の境界の西側を南北方向に岸和田中央線が計画されています。
- 4 ) 河川 ; 検討区域の東側に 2 級河川の牛滝川、検討区域の西側に 2 級河川の春木川とその支流の準用河川轟川があります。
- 5 ) 公園 ; 検討区域の西側に蜻蛉池公園があります。蜻蛉池公園面積は 36.5ha であり、年間来園者数は 80 万人を超えています。(平成 18 年調べ)
- 6 ) 山 ; 検討区域の南側に自然豊かな神於山があります。神於山の標高は 294m です。

計画地は神於山麓の丘陵地区に位置しています。



### 3 資源

ここには、地区の魅力を高める地域資源が数多くあります。基本構想を実現するためには、地域資源を最大限に生かすことが重要です。

#### (1) 地域環境

地区には、守り慈しむべき環境がたくさんあります。



##### 隣接する自然環境資源

神のおわす山『神於山』や蜻蛉池公園に隣接し、身近に自然に触れ合える環境があります。



##### 自然の公共施設

地区内にある里道は、旧来の生活道路であり、人や物の往来を確保しています。



##### 生活環境施設

地区内外にある神社や祠など、地区の生活には欠かせない施設があります。

## (2) 交通の条件

地区は、その立地を活かせる交通条件が整っています。



### 交通環境

大阪外環状線や近隣の高速自動車道など交通ネットワークが充実しています。



### 立地環境

大阪近郊に立地しているため、生活や環境・経済の拠点として活用することができます。



### 世界環境

関西国際空港へのアクセスの利便性を最大限に生かした経済活動の可能性があります。

## (3) 産業

丘陵地区は、産業振興への可能性があります。



### 農業

地区内は営農基盤があります。また JA きしわだの営農総合センターが隣接地にあります。



### 産業

地区に隣接して、近畿職業能力開発大学校が立地されており、産学交流の場として期待されます。



## 4 課題

地区には、基本構想を実現するために、克服すべき課題も数多くあります。これらの課題を検証し、対策を考える必要があります。

### (1) 土地の権利関係

地区内の錯綜している権利関係を整理し、土地の有効利用を図っていかなくてはなりません。

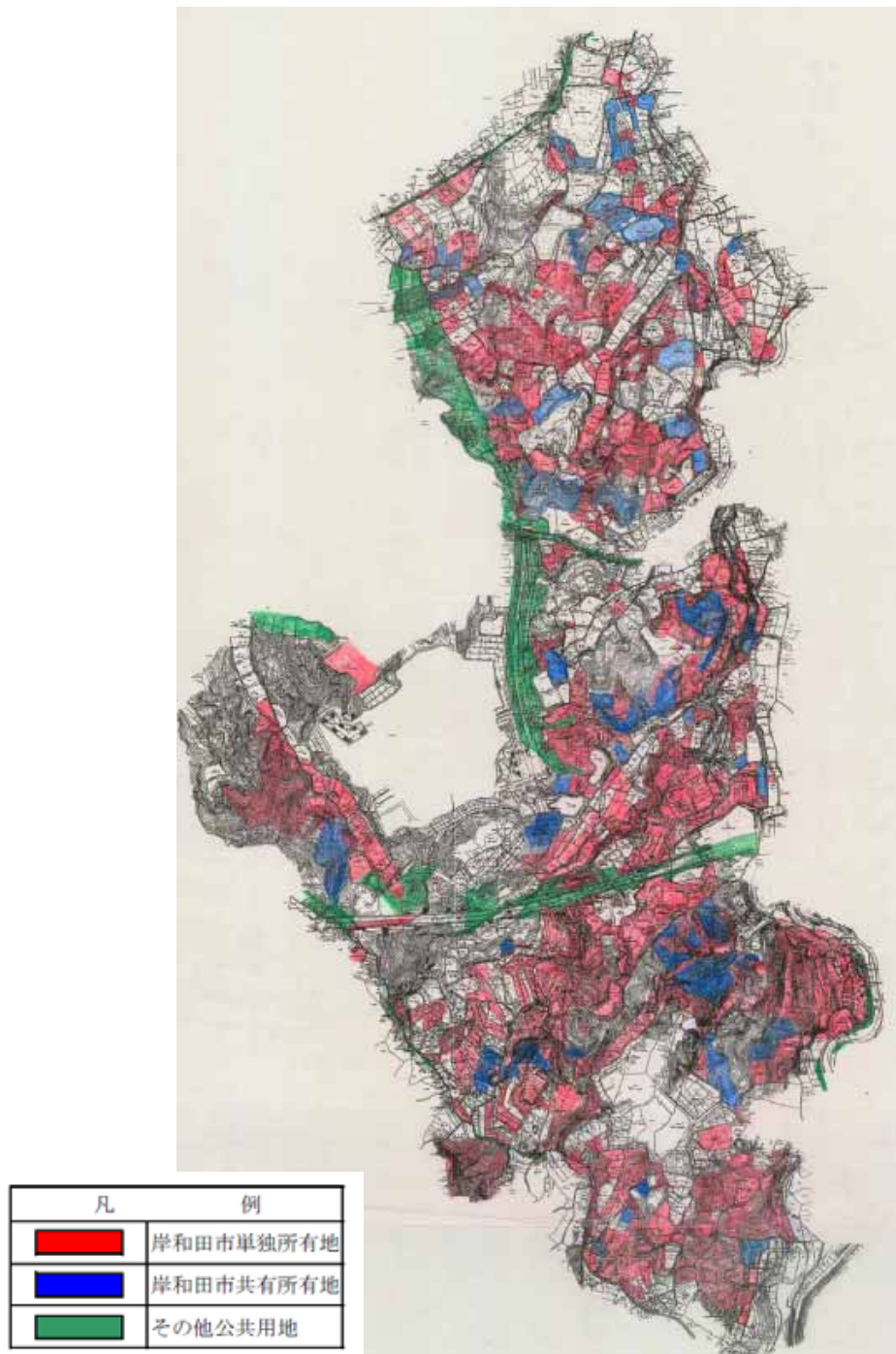


図 - 2 区域内土地所有状況図

## ( 2 ) 土地の現状

地区内には放棄農地が多くあり、これらを有効利用しなくてはなりません。



## ( 3 ) 公共交通

公共交通は南海ウイングバスの運行のみとなっています。この交通状況を踏まえた検証が必要となります。



### 第3章 社会動向

現在、地区を取り巻く社会環境は、人口減少や少子高齢化が進行し、また、住宅需要の変化が市域の住宅地価下落の原因となるなど、地区を開発するには非常に厳しい状況にあります。

これら社会環境の推移を分析し、基本構想に反映させていきたいと考えます。

#### 1 人口の減少と少子高齢化

いま、日本は、これまでのような人口が増加する社会から、減少していく社会へと他に例を見ないほどの転換期を迎えています。

大阪府も例外ではなく、府下の人口は、平成 17 年をピークに、その後減少傾向に転じると推計されています。また、その人口に対する年齢構成比は、高齢化が進行していくことが見込まれています。

今後、まちづくりにおいても、本格的な人口減少社会、高齢化、核家族世帯構成などの動向に、適切に対応することが求められます。

#### 大阪府下の人口

図 - 3 は、大阪府の人口の推移を表したグラフです。大阪府の人口は昭和 60 年以降、ほぼ横ばいで推移していますが、平成 17 年をピークに、その後減少傾向に転じ、20 年後には現在より 60 万人以上減少すると推計されています。

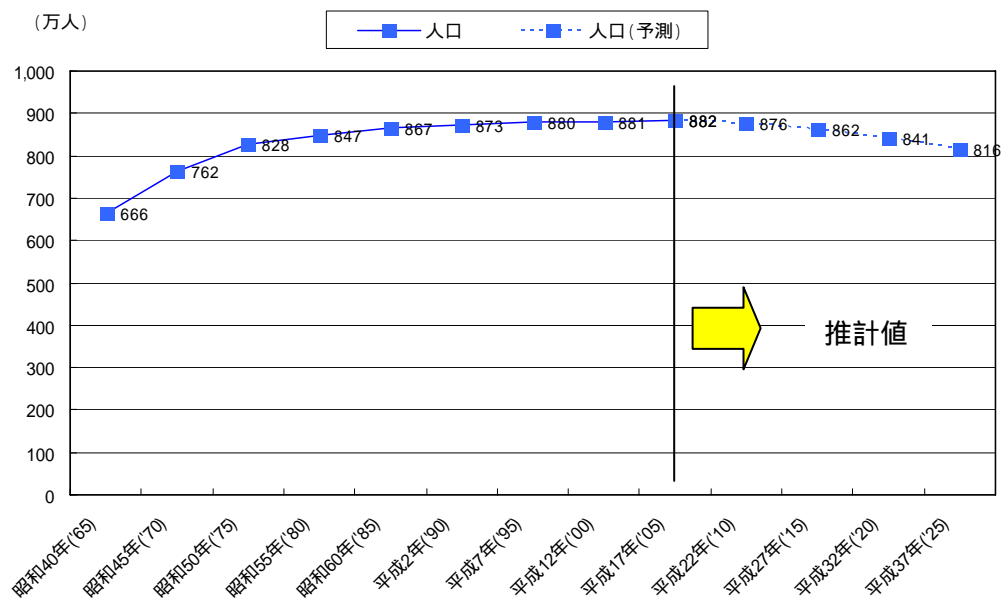


図 - 3 大阪府の人口の推移 (資料：国勢調査、大阪府推計)

## 少子化の進行、高齢化の加速

図 - 4 は、大阪府の年齢階層別の将来推計人口を表したグラフです。年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）は平成 17 年以降減少していますが、逆に老年人口（65 歳以上）は増加し、平成 27 年には 65 歳以上人口が約 4 人に 1 人の割合になると推計されています。

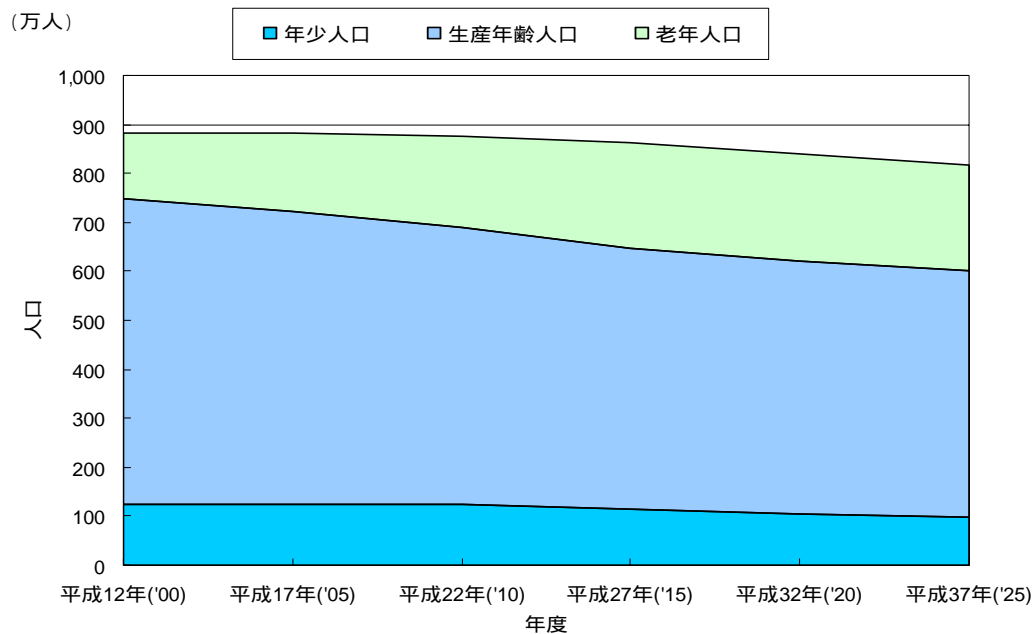


図 - 4 大阪府の年齢階層別の将来推計人口  
(資料：国勢調査、大阪府推計)



## 2 住宅の需要動向

住宅の需要は、都心回帰現象に代表されるように、郊外から都心部へと変化しています。その結果、都心部への人口流入が進み、郊外の空き家が増加しています。

### 大阪府下の住宅着工数と世帯数

図 - 5 は、大阪府下における平成 10 年度以降の住宅着工戸数と世帯数の推移を表したグラフです。住宅着工戸数は大阪都心部においては、大幅に増加していますが、都心部を除いた大阪府下では、近年わずかながら減少傾向にあります。

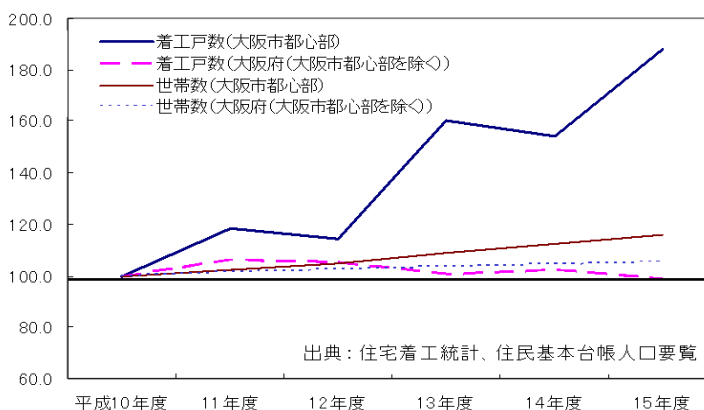


図 - 5 大阪府の住宅着工戸数と世帯数の推移 (平成 10 年を 100 とした割合)  
(資料：近畿経済産業局総務企画部調査課「住宅着工統計について」)

### 大阪府下の住宅数、世帯数、空家数の推移

図 - 6 は大阪府の住宅数、世帯数、空家数の推移を表したグラフです。

大阪府下では、年々空家が増加しており、住宅総数に対する空家率も平成 5 年から急激に増加し、世帯数の伸びに比べ、住宅が過剰に供給されている状況が表れています。

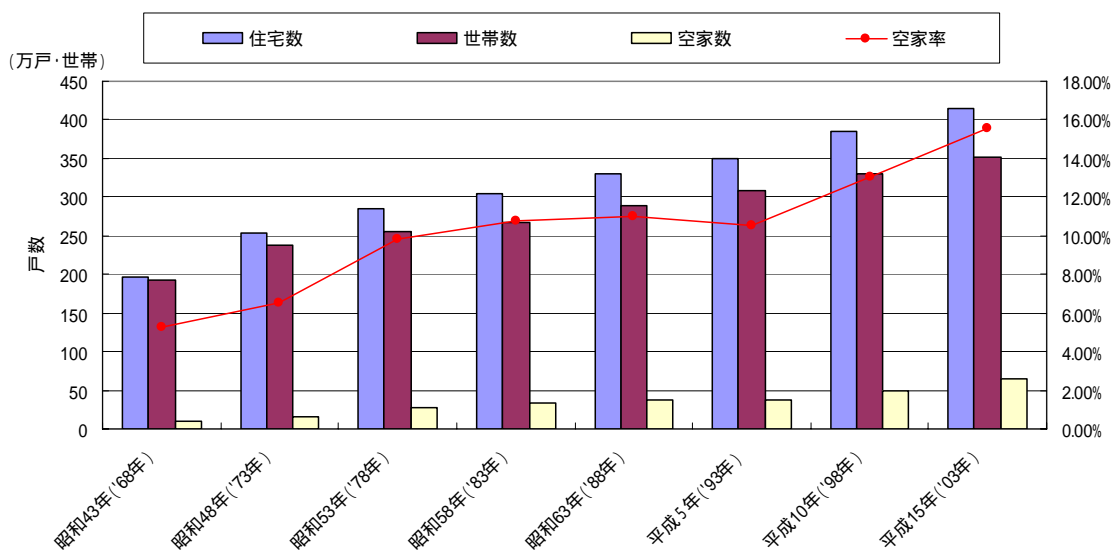


図 - 6 大阪府の住宅数・世帯数・空家数の推移  
(資料：総務省「平成 15 年住宅・土地統計調査」)

### 3 工場の立地動向

図 - 7 は、近畿地区の工場立地の推移を表したグラフです。

近畿地区の工場立地件数は、平成 15 年以降、3 年連続の伸びを示しています。

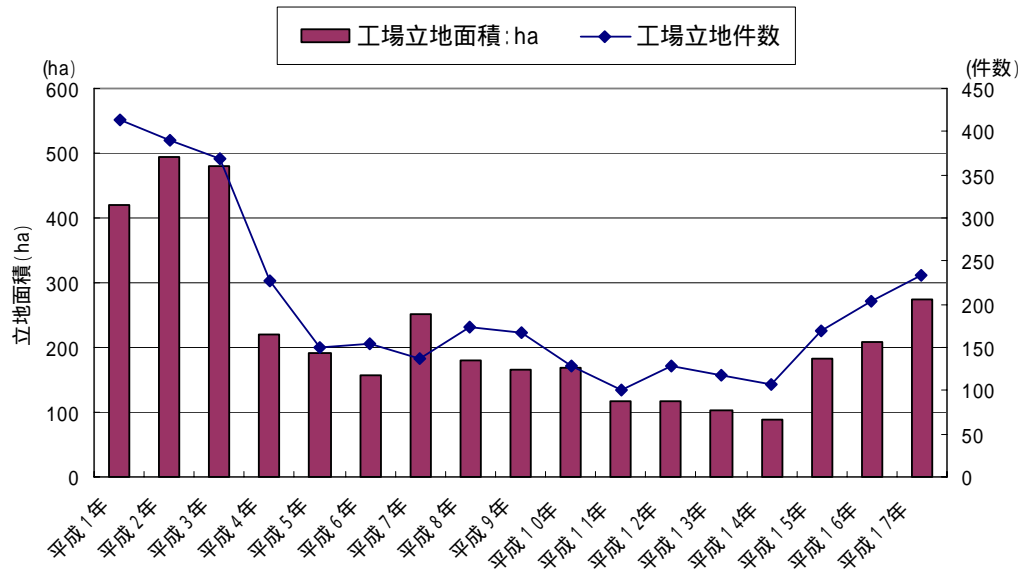
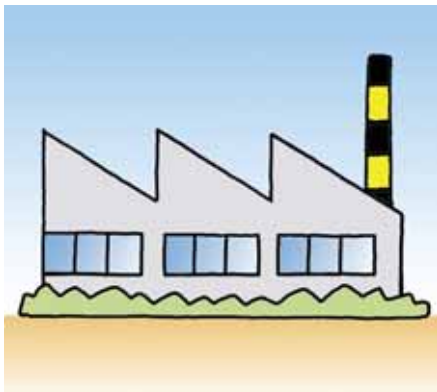


図 - 7 近畿地区の工場立地の推移

(資料：近畿経済産業局「平成 17 年近畿地区工場立地動向調査 (速報)」)

このように、近年、「工場立地の関西回帰」現象が発生しています。このような工場立地の需要に対応するため、大阪府下に工場誘致を可能とする場所が多数あり、地区にとって強力なライバルとなります。





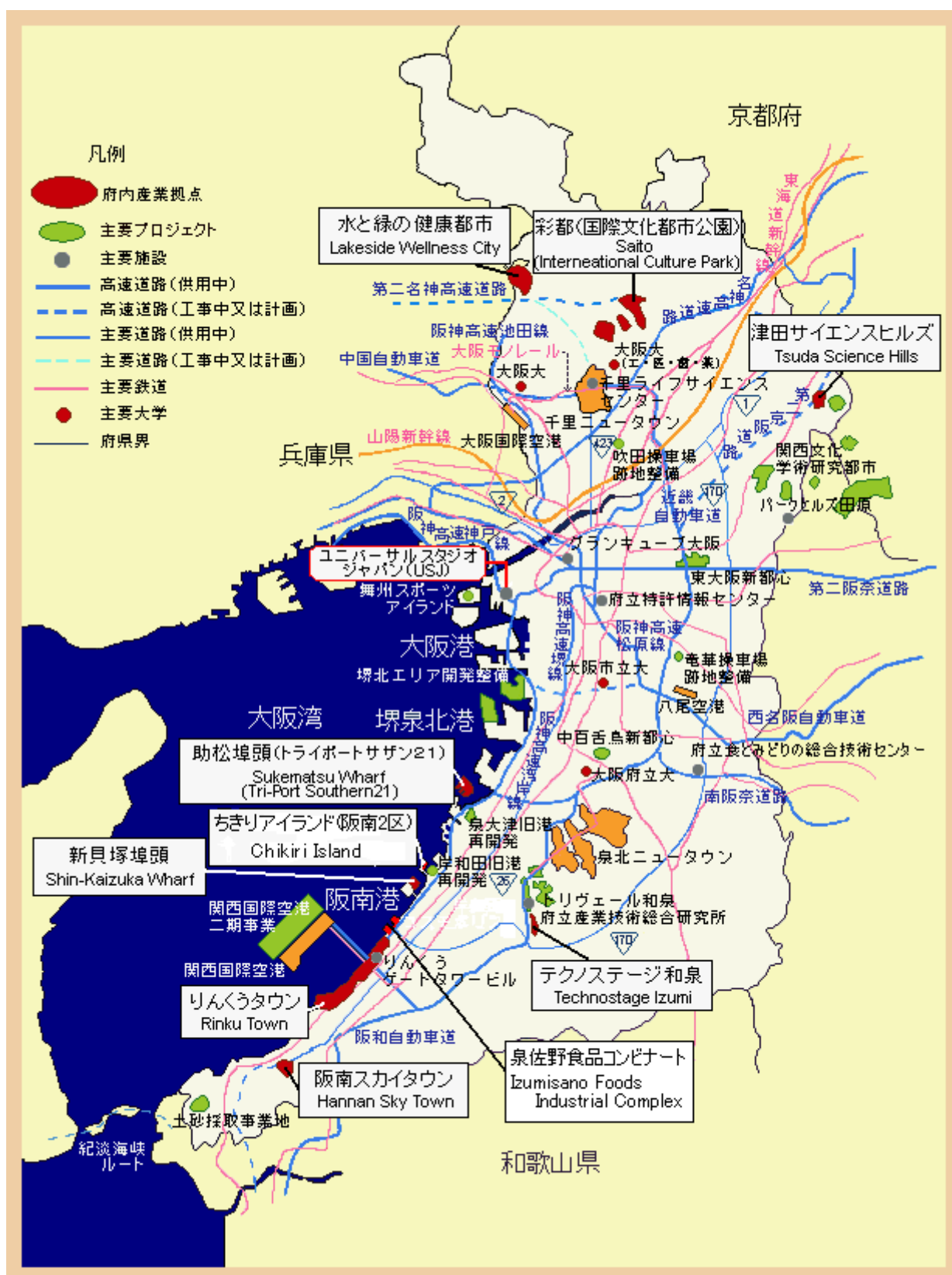


図 - 8 平成 18 年度大阪府下の企業誘致箇所図  
(資料：大阪府企業誘致センター)

## 4 地価の動向

図 - 9 は、平成 18 年度大阪府下市町村の住宅地価変動率を示した図です。

地価が上昇した地域は、都心部に近接した地域、及び都心部からの交通の利便性の高い地域を中心に広がりを見せていますが、それ以外の比較的利便性の劣る地域では、依然として、地価が下落している地点が多く、「地価の二極化」が進行しています。

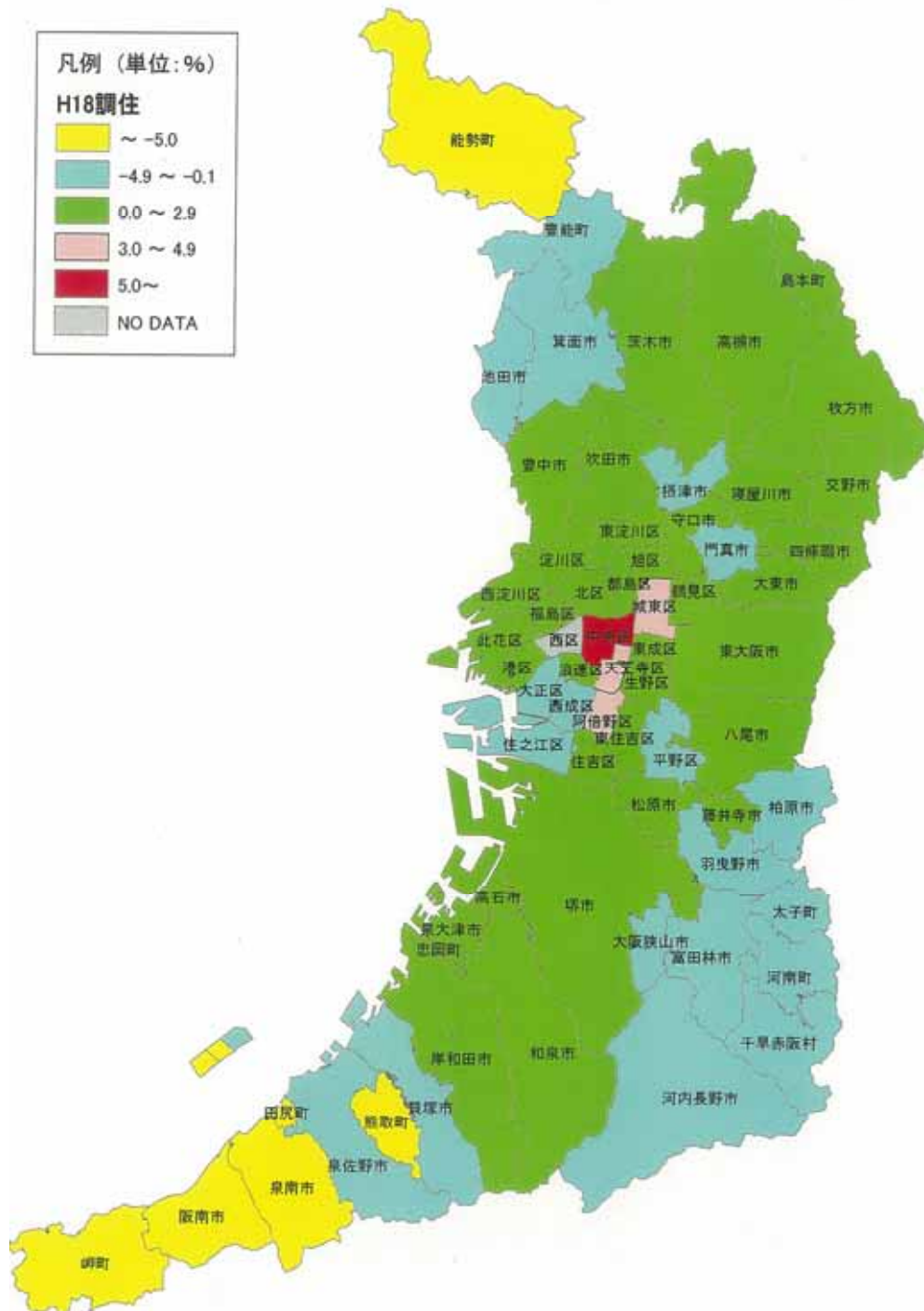


図 - 9 平成 18 年度大阪府下市町村の住宅地価変動率

（資料：大阪府地価情報ホームページ 地価調査結果「平成 18 年 7 月 1 日」）

図 - 10 は、岸和田市の地価公示価格の推移を表したグラフです。



地価公示価格は、利便性の高い南海線沿線、ＪＲ阪和線沿線においては、平成 11 年から平成 16 年にかけて、毎年 - 10% 前後で下落していましたが、平成 17 年では - 6 % 前後、平成 18 年では南海線沿線で - 0.8% ～ - 0.9% 程度、ＪＲ阪和線沿線で - 1.0% ～ - 2.4% と下げ幅が縮まってきています。

駅から比較的遠い地域について着目すると、市街化区域宅地では同様の傾向にあり、平成 17 年では - 5 % 前後、平成 18 年では - 1.2% ～ - 1.6% と下げ幅が縮まってきていますが、市街化調整宅地においては、平成 17 年では - 9 % 前後、平成 18 年では - 5 % と依然公示価格は下がる傾向にあります。

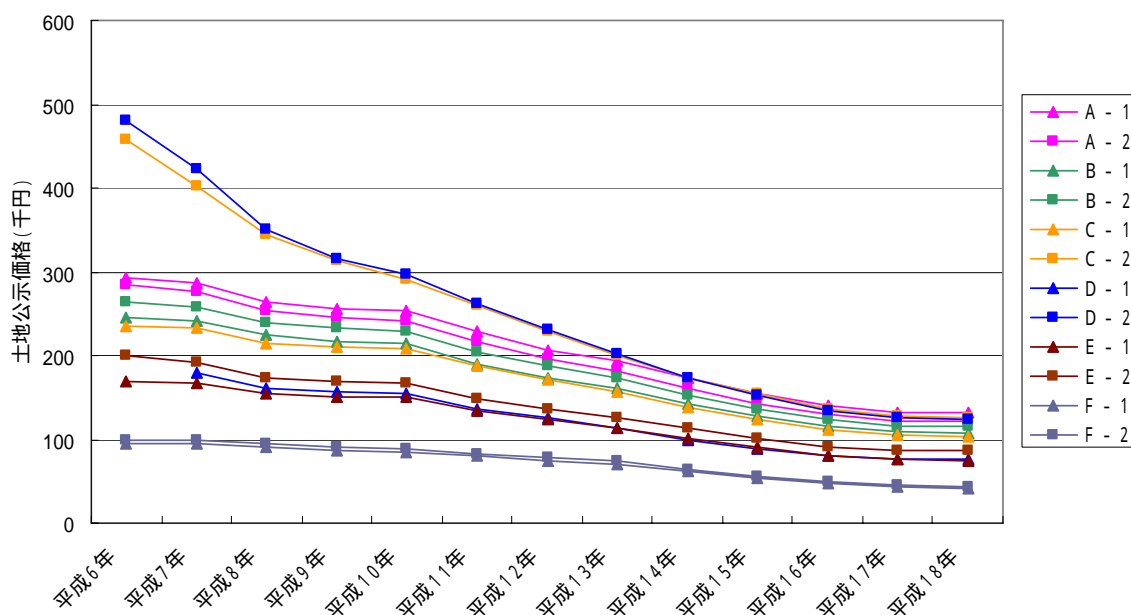


図 - 10 岸和田市の土地の公示価格の推移（資料：岸和田市資料）

（凡例）

|       |           |
|-------|-----------|
| A - 1 | 南海岸和田駅近傍  |
| A - 2 | 南海岸和田駅近傍  |
| B - 1 | 南海春木駅近傍   |
| B - 2 | 南海春木駅近傍   |
| C - 1 | ＪＲ東岸和田駅近傍 |
| C - 2 | ＪＲ東岸和田駅近傍 |
| D - 1 | ＪＲ久米田駅近傍  |
| D - 2 | ＪＲ久米田駅近傍  |
| E - 1 | 市街化区域     |
| E - 2 | 市街化区域     |
| F - 1 | 調整区域(住宅)  |
| F - 2 | 調整区域(住宅)  |

## 第4章 開発の条件

地区を開発していくには、前章で述べた「地域特性」と「社会動向」を踏まえた整備計画を考えなくてはなりません。

地域資源を活かした地区ならではのまちづくりを創造するために、あらゆる問題点や、厳しい社会動向を考慮し、地区を開発するための条件として、以下のとおり定めます。

### 1 開発の条件

#### (1) 地域資源を活かした開発

「将来の人口の減少」「都心回帰現象」等の社会情勢の中で、ただ住宅地をつくるだけの開発では、人々に魅力を感じさせることができず、本検討区域には適しません。

反面、豊かな自然や農空間を望む人は多く、魅力的に映ります。これら地域資源を活用した開発を行うことが重要です。

#### (2) 「リスク」の少ない開発

現在の社会情勢では、「開発」によって地権者あるいは地域が大きな利益を上げることは非常に難しい状況です。

これからの開発は、地形の改変を極力抑える等、初期投資を極力抑え、「リスク」を回避するとともに、「大きな利益」を求めないことが重要です。

#### (3) 検討区域の各地区の特徴に適した開発

バブル期における従前のコスモポリス計画のような大規模な「一体一事業」は困難です。検討区域を細かく分割し、それぞれの特徴、特色を活かしながら、各地区に適した開発を進めることが重要です。

#### (4) 地域との協働による「まちづくり」

これまでのように開発者にまかせきりの開発ではなく、地域の人達が「まちづくり」に対して高い意識を持ち、企画段階から積極的に開発計画に参画し、「開発者」と一緒に取り組んでゆくことが、魅力的な開発計画を進めるうえで重要です。

また、これからの開発計画は、「開発区域」だけで完結するのではなく、周辺を見据えた開発とすることが重要で、周辺を巻き込み、地域のネットワークを活用し、地域と融合した開発計画とすることが成功の重要なポイントです。

以上、これら4つの考え方を『開発の条件』として定義し、地区の土地利用の可能性を考え、開発していく方針を検証していきます。

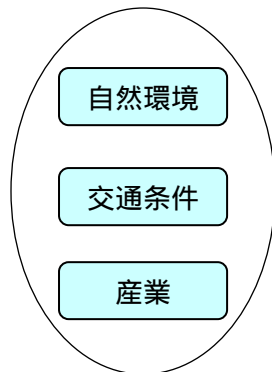


## 第5章 開発の方針

地区を開発するには、他の地域にはない『            タウン』ならではの“まちづくり”を考えなくてはなりません。そこで、地区の地域資源を活かした土地利用は、次の用途が考えられます。

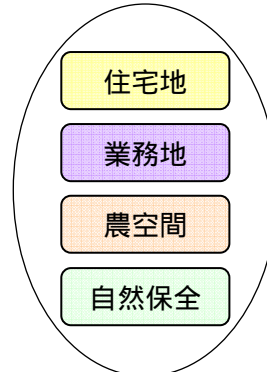
### 1 開発の方針

地域資源を活かす



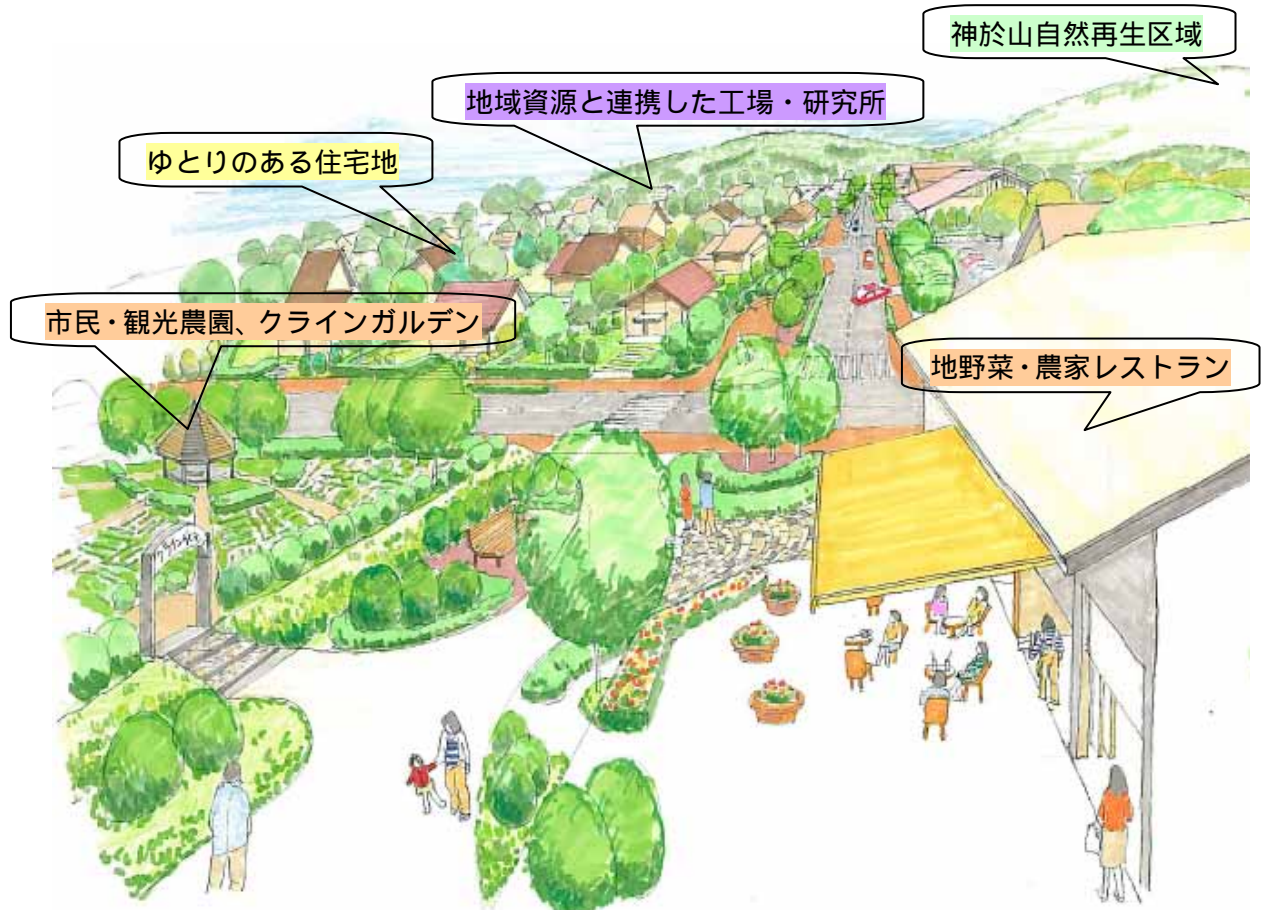
導き出されるもの

土地利用



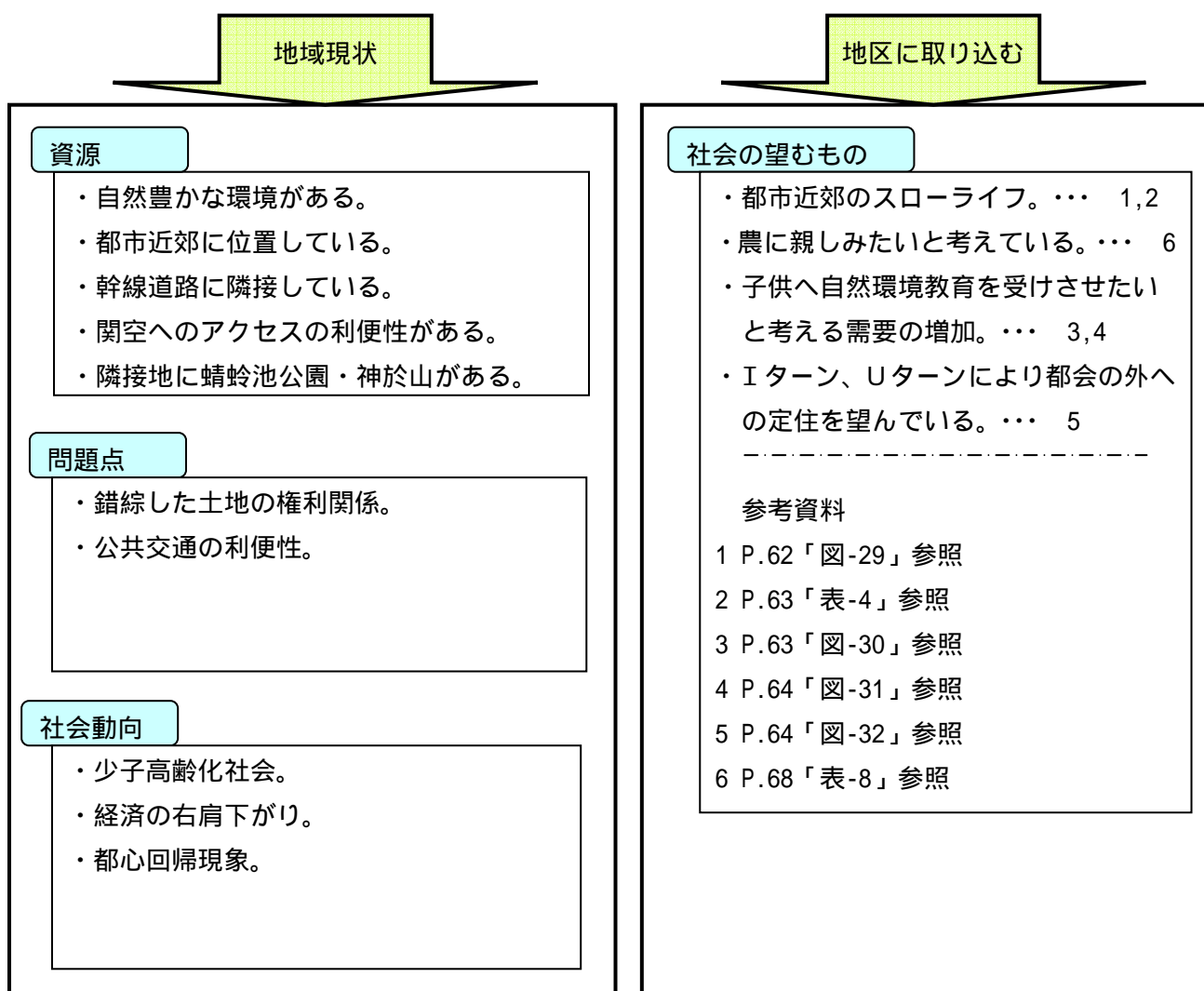
これら土地利用は、「地域特性」や「社会動向」を考慮した「開発の条件」を踏まえ、社会が望むものを地区に取り込むことで、可能性を高めることができます。

そこで、『            タウン』を創造するために、地区を開発していく方針を示します。



## (1) 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

地域資源を最大限に活かし、社会環境を踏まえた住宅地を創出するには、自然と共存した大きな敷地の住宅や傾斜地を有効に利用した住宅など、多様なニーズを考慮した他の地域にはない住宅地を供給することが重要です。また、農を手軽に親しめることなど、都会では味わえない田舎暮らしなどを提供することで地区の魅力が高められます。



### 地区の可能性

住宅地を創出するには 地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

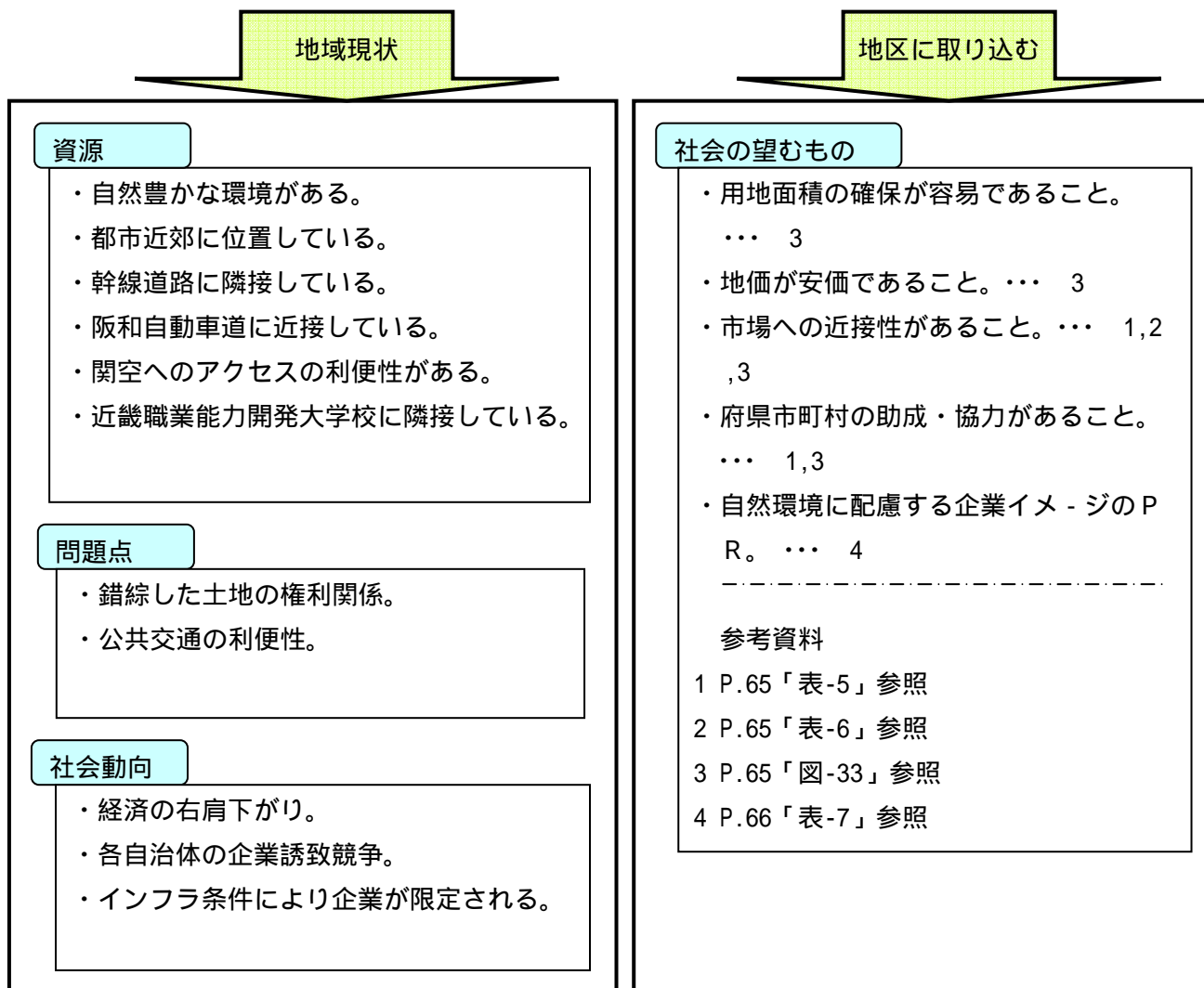
- ・ 自然景観の保全。
- ・ 都市住民を引きつけるレクリエーション施設の整備。
- ・ 生活関連施設の整備により住宅環境の充実を図る。
- ・ 蜻蛉池公園や神於山に身近に親しめる環境。
- ・ 土地を整理し、有効利用を図る。
- ・ カーシェアリングやパークアンドライドの活用。
- ・ 都市住民が望んでいる住宅地の提供。
- ・ 都会では味わえない田舎暮らしの提供。





## (2) 地域資源と有機的に連携できる企業の誘致

地区の地域資源を活かし、かつ、連携できる企業を誘致することが地区の活性化につながります。また、地区内においても、連携できるようなシステムや地域ブランドを創出することで持続性のある企業誘致が可能になります。



### 地区の可能性

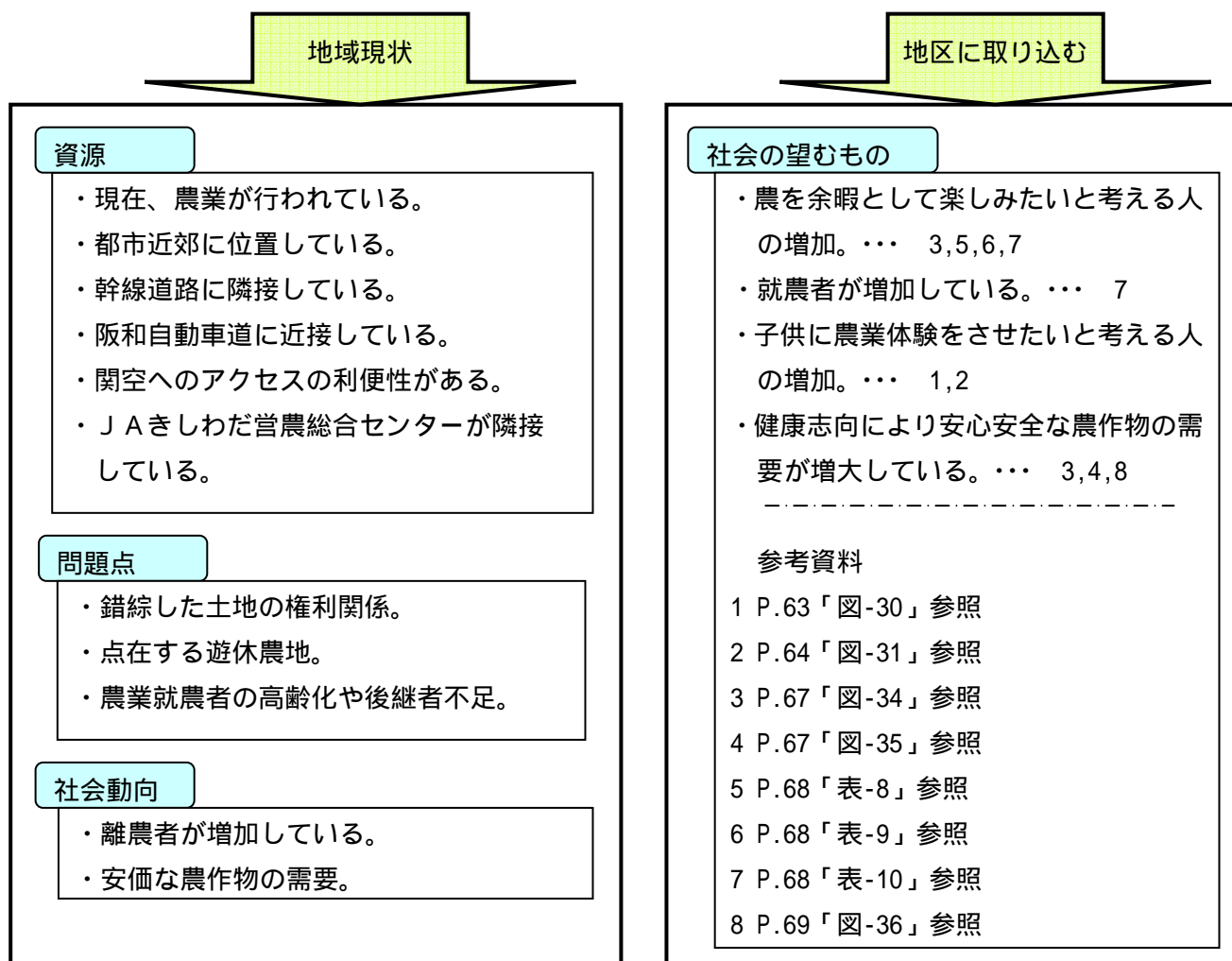
業務地を創出するには 地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

- ・土地を整理し、有効利用を図る。
- ・開発費用を抑え土地の販売価格を安価にする。
- ・幹線道路、高速道路や関空など交通インフラを活用する。
- ・農業やバイオ関連等の産業基盤を活用する。
- ・カーシェアリングやパークアンドライドを活用する。
- ・SOHO等に対応したITインフラの整備を図る。
- ・就業者用住宅を確保する。
- ・地域ブランドを創出して世界へ配信する。



### (3) 農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供

地区内の営農者が安心して農業を営めることや、新規就農者へ農地を確保するなど農業を充実させ活性化させること。また、安全で顔の見える農作物の生産を促進することや地域ブランドの創出などが農業基盤の強化につながると考えます。また、農を余暇として考える人たちに市民農園や家庭菜園ができる農空間を提供することで新たなコミュニケーションが形成されます。



#### 地区の可能性

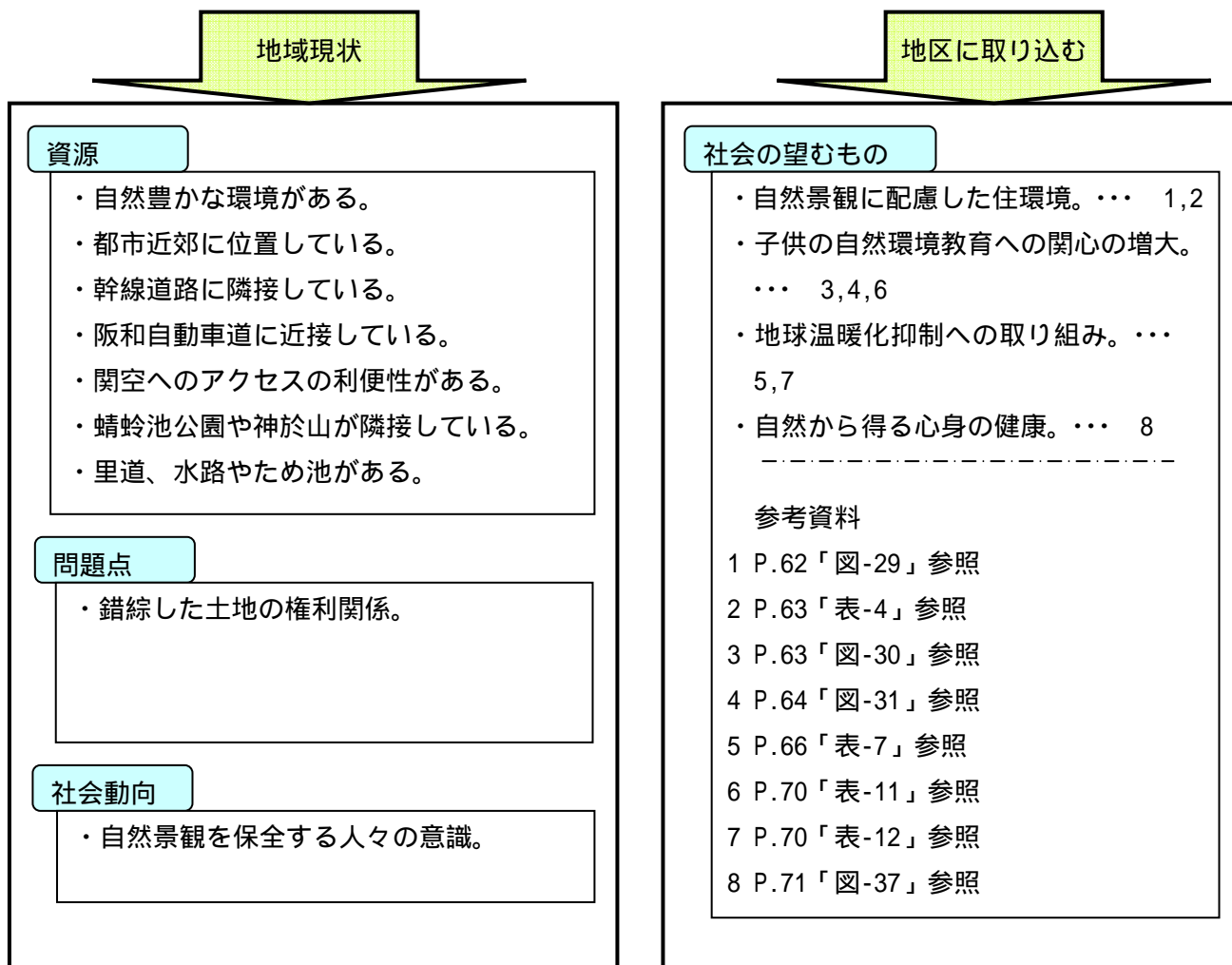
農空間を創出するには 地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

- ・土地を整理し、有効利用を図る。
- ・家庭菜園付き住宅や市民農園を設置する。
- ・自然環境教育の場を提供する。
- ・遊休農地の整備活用を図る。
- ・高付加価値農業の維持発展と農業経営の充実を図る。
- ・安全で顔の見える農作物の生産促進を図る。
- ・地域ブランドを創出し農業基盤の充実を図る。



#### (4) 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

蜻蛉池公園や神於山に來訪する人へ、地域資源を活かした産業の可能性や、自然景観と身近に親しめる環境を提供すること。また、地区内の自然と連携させることで資産価値が向上するなど、自然も一つの財産として活用することが重要です。



#### 地区の可能性

##### 自然環境を創出するには

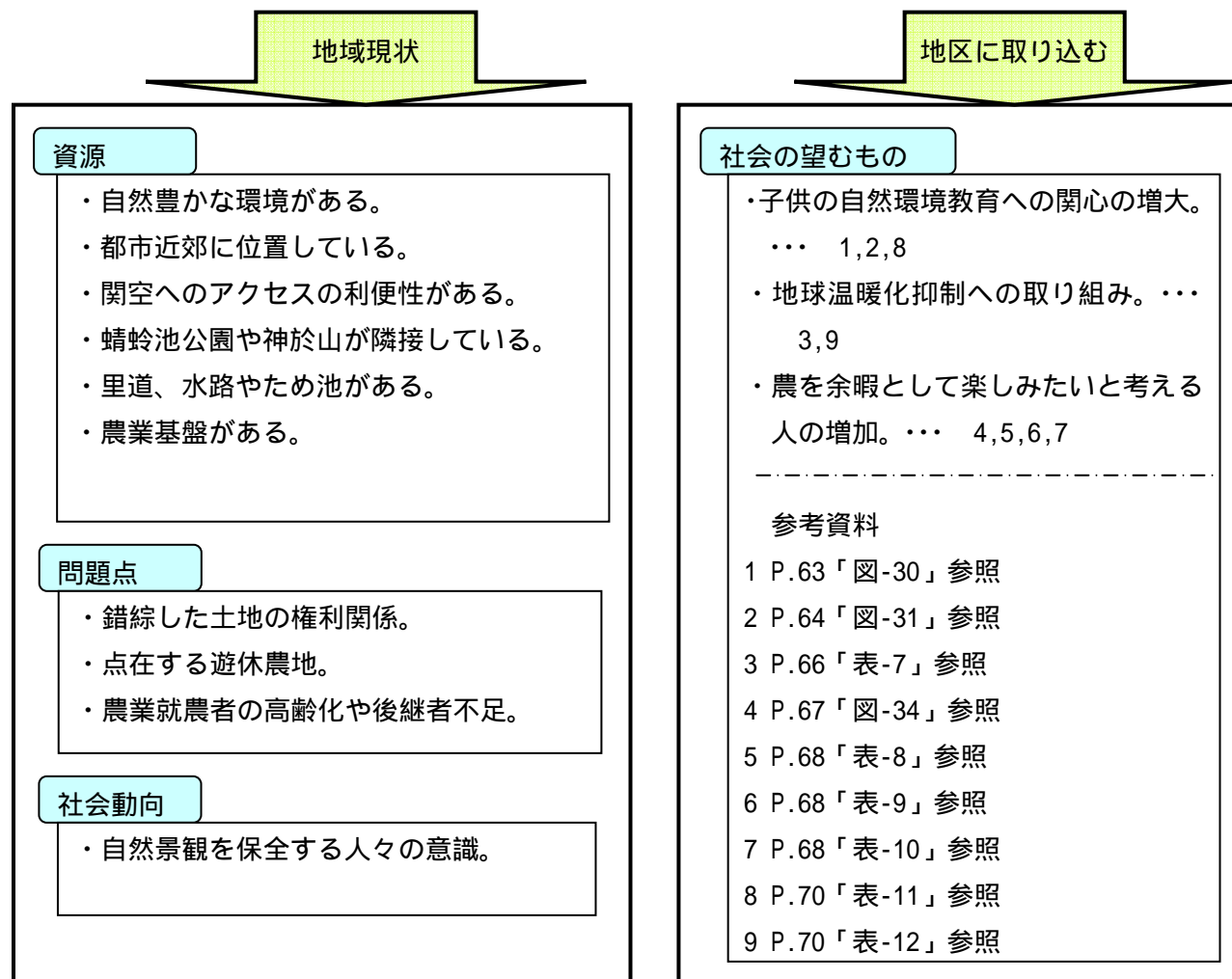
地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

- ・ 自然景観と融合した住宅地を創出する。
- ・ 蜻蛉池公園や神於山と連携する自然の保全。
- ・ 自然環境教育の場を提供する。
- ・ 土地を整理し、有効利用を図る。
- ・ 里道を活用した散策道の整備を図る。
- ・ 自然景観を保全する組織作りの喚起を図り維持していく。



## (5) 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

地区の地域資源を連携させることが、地区の活性化につながります。それらを維持し、持続するまちづくりにはコミュニケーションの形成が必要であり、これが次世代に引き継ぐべき地域資源を守る活動につながります。



### 地区の可能性

地域コミュニティを創出するには 地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

- ・ 地域住民参加による地区の将来展望の共有化を図る。
- ・ 自然環境や農空間を通じて人と人のつながりを持つ。
- ・ 地区内外の高齢者や女性たちが生きがいを持って暮らせる環境を創る。
- ・ 地域で子供たちを育てていけるような環境を創る。





## 第6章 土地利用の方向性

### 1 土地利用の可能性の検証

ここでは、開発における4つの重要な考え方に基づき、土地利用の可能性を検証します。

開発地区の土地利用の可能性は(1)現況を活かしたゾーニングの選定、(2)地区の骨格となる自然と交通の配置、(3)地域資源の連携を考慮したゾーンの創出、(4)土地利用構想図の作成など、様々な検証が必要です。

#### (1) 現況を活かしたゾーニングの選定

土地の有効利用には、現在の土地利用状況、地形や公共施設整備状況等の特性を踏まえた検証が必要です。

**地形：宅地や農地の造成をする場合の費用対効果や効率性について判断します。**

自然条件として、「図-11 地形図(標高図)」、「図-12 地形図(傾斜度)」により本地区の地形特性を判断することとなります。

特に「リスク」の少ない開発の実行には費用対効果分析が必要であり、これを判断する材料として傾斜度があります。傾斜度に関しては、開発の可能性・造成費用等についての指針があります。

##### a) 宅地造成標準

表-1 地形の勾配もしくは傾斜度と都市開発の可能性

| 区 分   | 勾配もしくは傾斜度 |         | 適 用          |
|-------|-----------|---------|--------------|
|       | 勾 配       | 傾 斜 度   |              |
| 山地    | 40%以上     | 20度以上   | 都市住宅開発不可     |
| 丘陵地 A | 30%～40%   | 15度～20度 | 都市住宅開発不適     |
| 丘陵地 B | 10%～30%   | 5度～15度  | 住宅開発の限界      |
| 平坦地   | 10%以下     | 5度以下    | 都市住宅開発一般に適する |
| 低湿地   |           |         |              |

出典：「都市の土地利用計画のたて方」都市のガイドライン作成調査報告書(社団法人)日本都市計画学会)昭和55年5月

##### b) 宅地造成費用

東京国税局管内(平成18年分財産評価基準書)

表-2 傾斜地に係る宅地造成費用相当額

| 傾 斜 度     | 指 数 | 備 考  |
|-----------|-----|--|
| 平 坦 地     |     | 計算例：敷地 400 m <sup>2</sup> 、<br>1 m盛土、側方3面 土止擁壁 |
| 3度超～5度以下  | 100 | 指数は3度～5度の金額を100とした場合                           |
| 5度〃～10度〃  | 173 |  |
| 10度〃～15度〃 | 239 |  |
| 15度〃～20度〃 | 386 |  |

c)「傾斜地に係る農地造成費用相当額」

表 - 3 傾斜地に係る農地造成費用相当額

| 傾 斜 度         | 指 数 | 備 考                        |
|---------------|-----|----------------------------|
| 平 坦 地         |     | 総務省通知参考、盛土 1 m の場合         |
| 5 度以上～10 度未満  | 100 | 指数は 5 度～10 度の金額を 100 とした場合 |
| 10 度以上～20 度未満 | 207 |                            |
| 20 度以上        | 326 |                            |

出典：平成 13 年度調査研究（財）資産評価システムセンター

今回の土地利用評価における傾斜度の取扱いについては、

開発の可能性は 15 度が限界。

平坦地と各傾斜度との造成費用の対比。

（宅地と農地の造成費用は平坦地に比べて傾斜度 10 度以上でだいたい倍額になる。）

以上の条件を考慮し、傾斜度 10 度以上は開発に不適とします。

**基盤施設整備状況：特に住宅地や業務系用地は、道路整備による交通アクセス性の良否が重要な要素となることから、これらについて判断します。**

社会条件として、「図 - 13 幹線道路からの交通アクセス図」により本地区の地域特性を判断することとなります。

**現況土地利用：特に営農状況を考慮し判断します。**

自然条件として、「図 - 14 地形図（水系と流域図）」、「図 - 15 土地利用現況図」により本地区の地形・地域特性を判断することとなります。

**その他：周辺との連携、広域的な位置等を考慮します。**

社会条件として、「図 - 16 生活施設への交通アクセス図」により本地区の地域特性を判断すると共に自然条件としての「蜻蛉池公園」や「神於山自然再生区域」の影響、社会条件としての「道の駅構想」等の影響を判断することとなります。

# 岸和田市丘陵地整備計画検討図

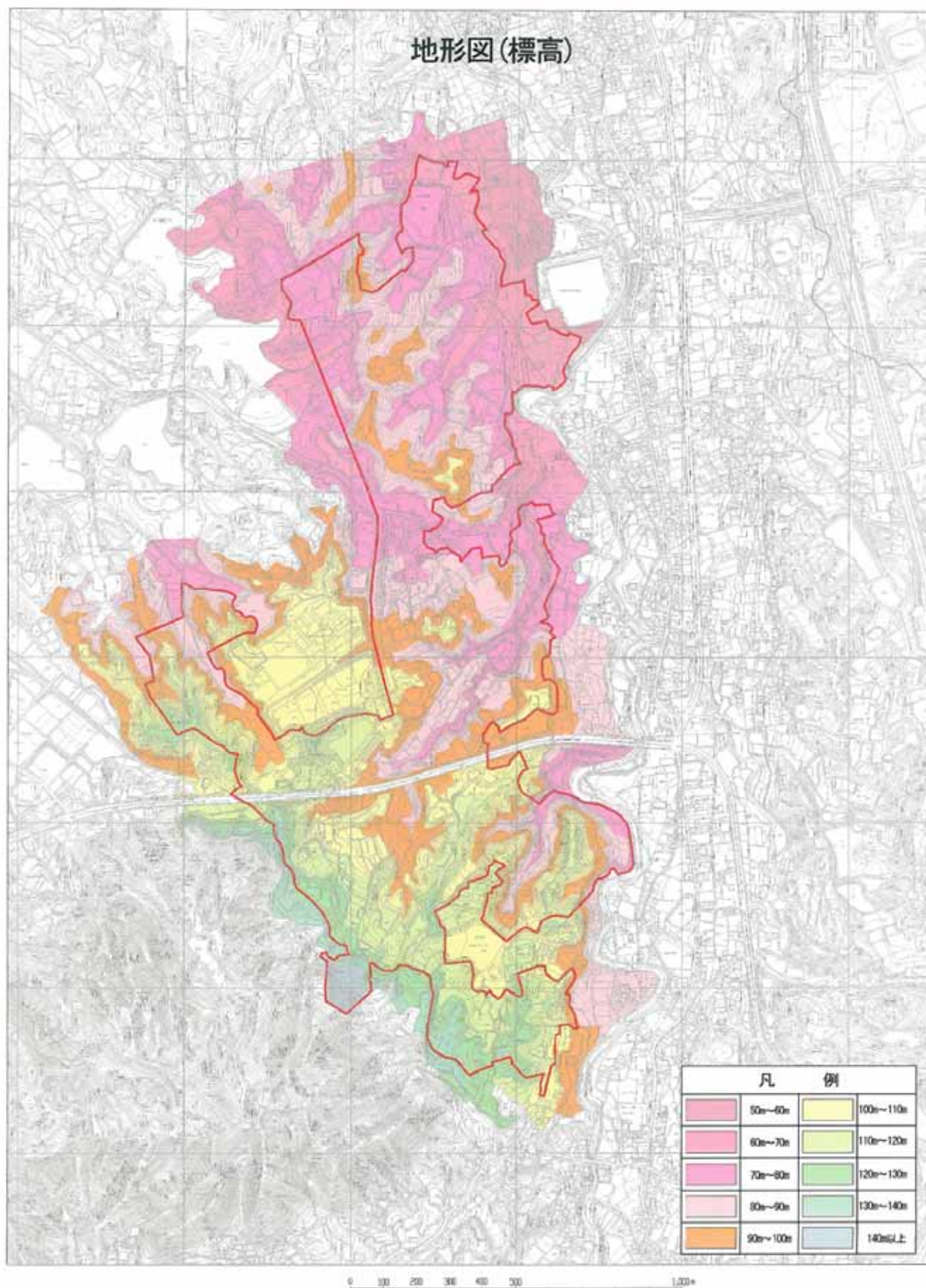


図 - 11 地形図(標高)



# 岸和田市丘陵地整備計画検討図

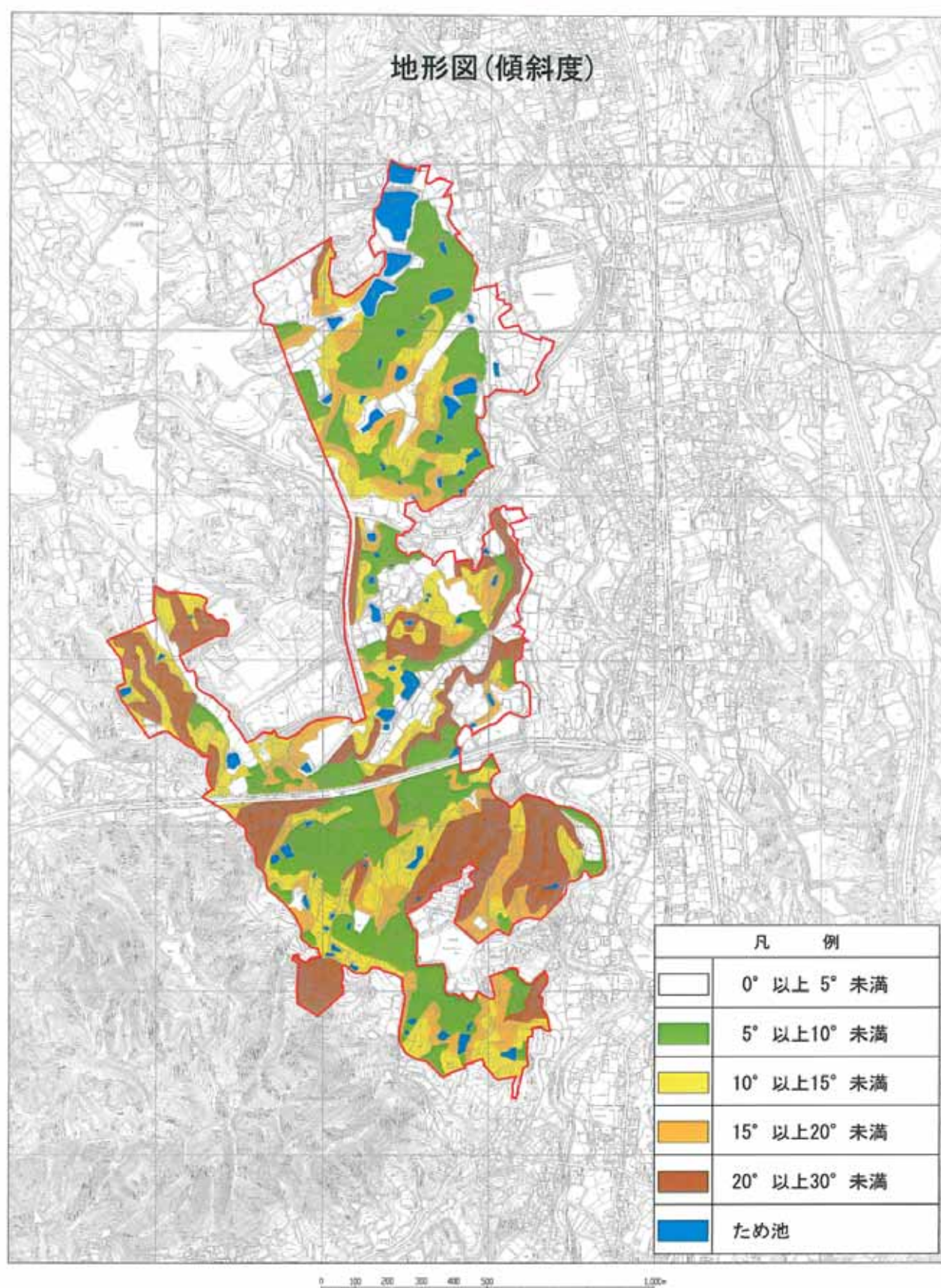


図 - 12 地形図(傾斜度)







# 岸和田市丘陵整備計画検討図

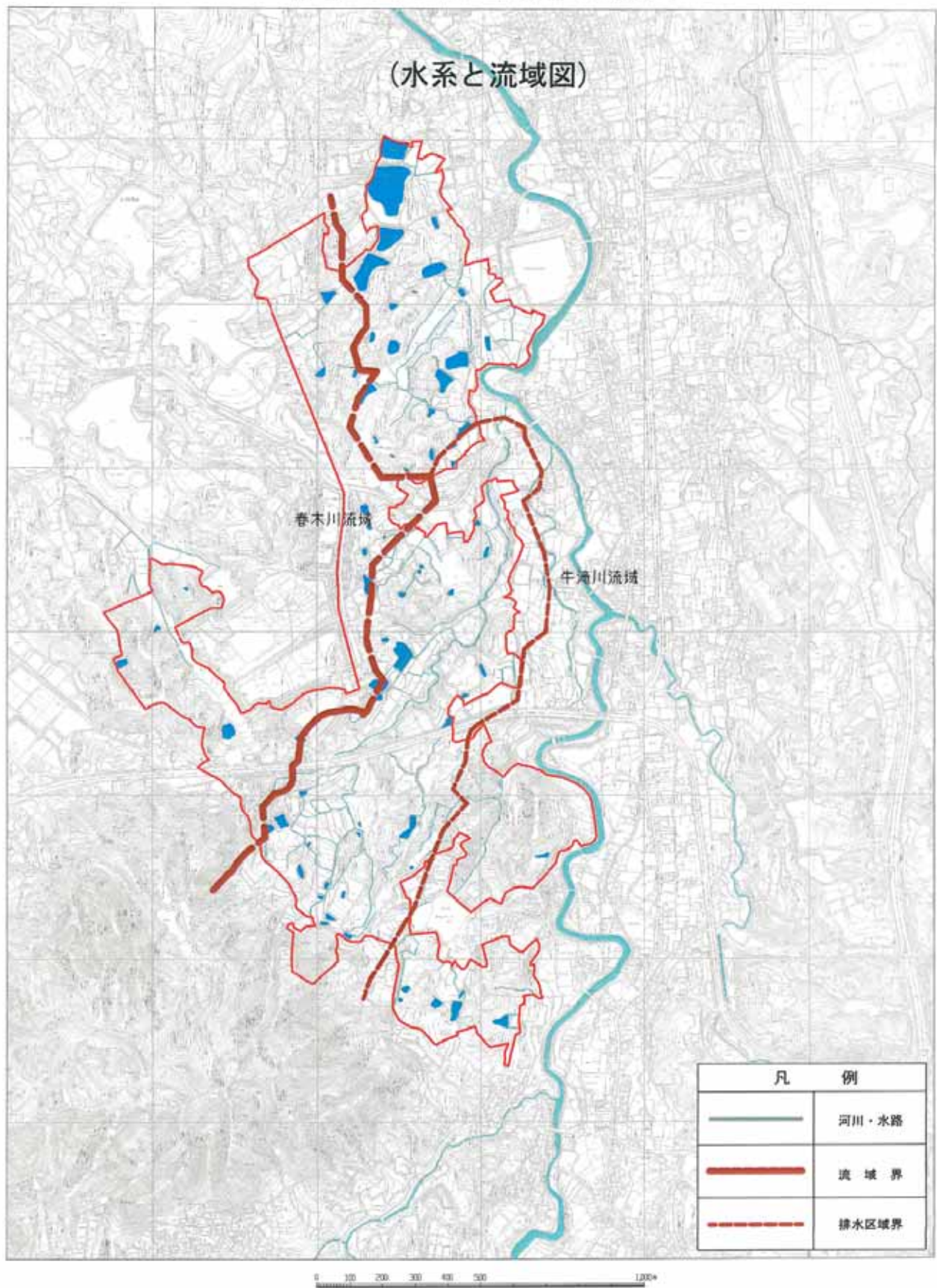


図 - 14 地形図（水系と流域図）



# 岸和田市丘陵地整備計画検討図

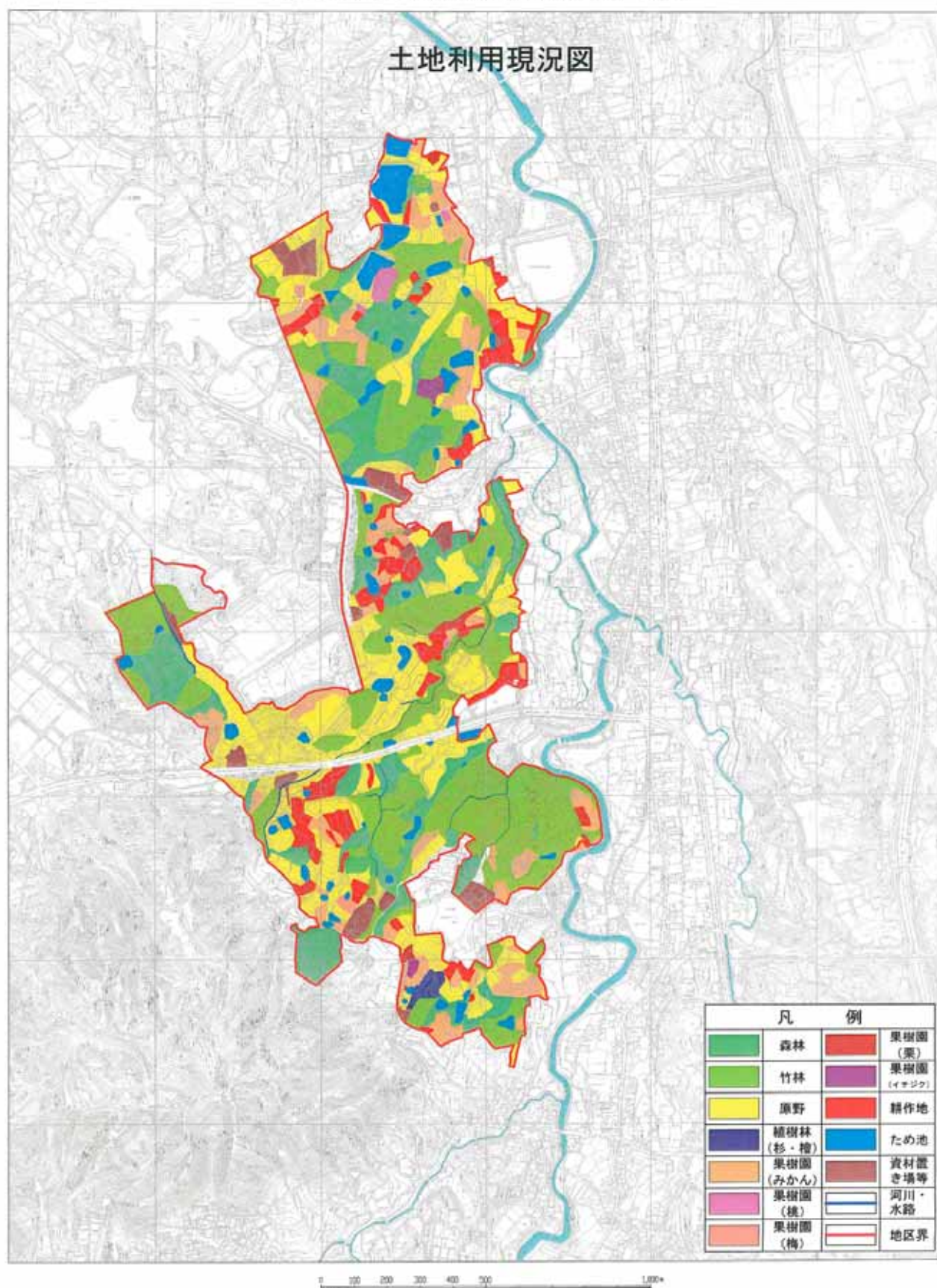


図 - 15 土地利用現況図



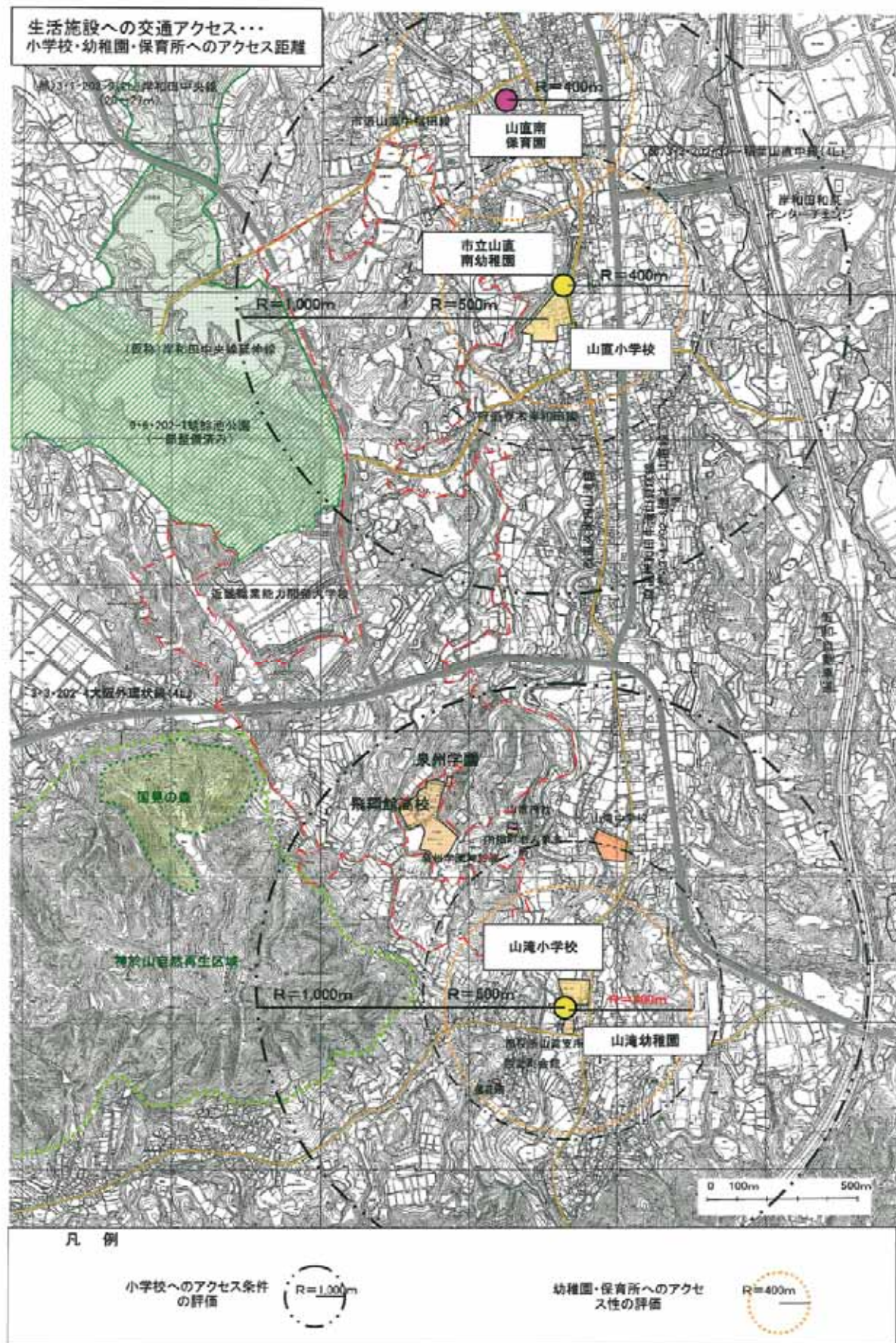


図 - 16 生活施設への交通アクセス図

現況を活かしたゾーニング選定を考慮して、各土地利用ゾーニングを検討します。



## 住宅系ゾーン

住宅地として一般的に考えられる要件

- ・ 日当たりの比較的良好な平坦地もしくは南斜面。
- ・ 騒音、振動、大気汚染の観点から、広域幹線道路に直接面していない。
- ・ 周辺に緑豊かな環境がある。
- ・ 既存道路にアクセスしやすい。
- ・ 中心市街地に近いエリア。検討地区周辺の既存集落に近いエリア。
- ・ 小学校からの標準通学距離を考慮して、既存小学校から 500m の範囲内のエリア。
- ・ 既存のライフラインからのサービスが比較的容易なエリア。

も含め、検討した住宅系ゾーンを「図 - 17 土地条件評価図（住宅地に適する地区と優先度）」に示します。

## 業務系ゾーン

業務用施設用地として一般的に考えられる要件

- ・ まとまりのある平坦な敷地が確保しやすいエリア。
- ・ 広域幹線道路とのアクセス性が高いエリア。
- ・ 既存のライフラインからのサービスが比較的容易なエリア。
- ・ 住民の生活・活動に発生交通が影響を与えないエリア。

も含め、検討した業務系ゾーンを「図 - 18 土地条件評価図（業務地に適する地区）」に示します。

## 農業系ゾーン

農地として一般的に考えられる要件

- ・ 日当たりが良く、平坦かなだらかな場所。
- ・ 水の確保ができるエリア。
- ・ 整備された農地がまとまっているエリア。
- ・ 既存集落からアクセスしやすい場所。

も含め、検討した農業系ゾーンを「図 - 19 土地条件評価図（農業に適する地区と優先度）」に示します。

## 現況地形を活かしたゾーン

原則的に造成しないで現況地形を保全すべきと考えられる場所

- ・ 貴重な植生が自生していたり、貴重な生物が営巣したり餌場としているところ。
- ・ 営農活動に利用されている溜池。
- ・ 既存の墓地や神社等の周辺。
- ・ 景観的に保全すべき地形。

も含め、検討した現況地形を活かしたゾーンを「図 - 20 土地条件評価図（自然保全が望まれる地区）」に示します。

# 岸和田市丘陵地整備計画検討図

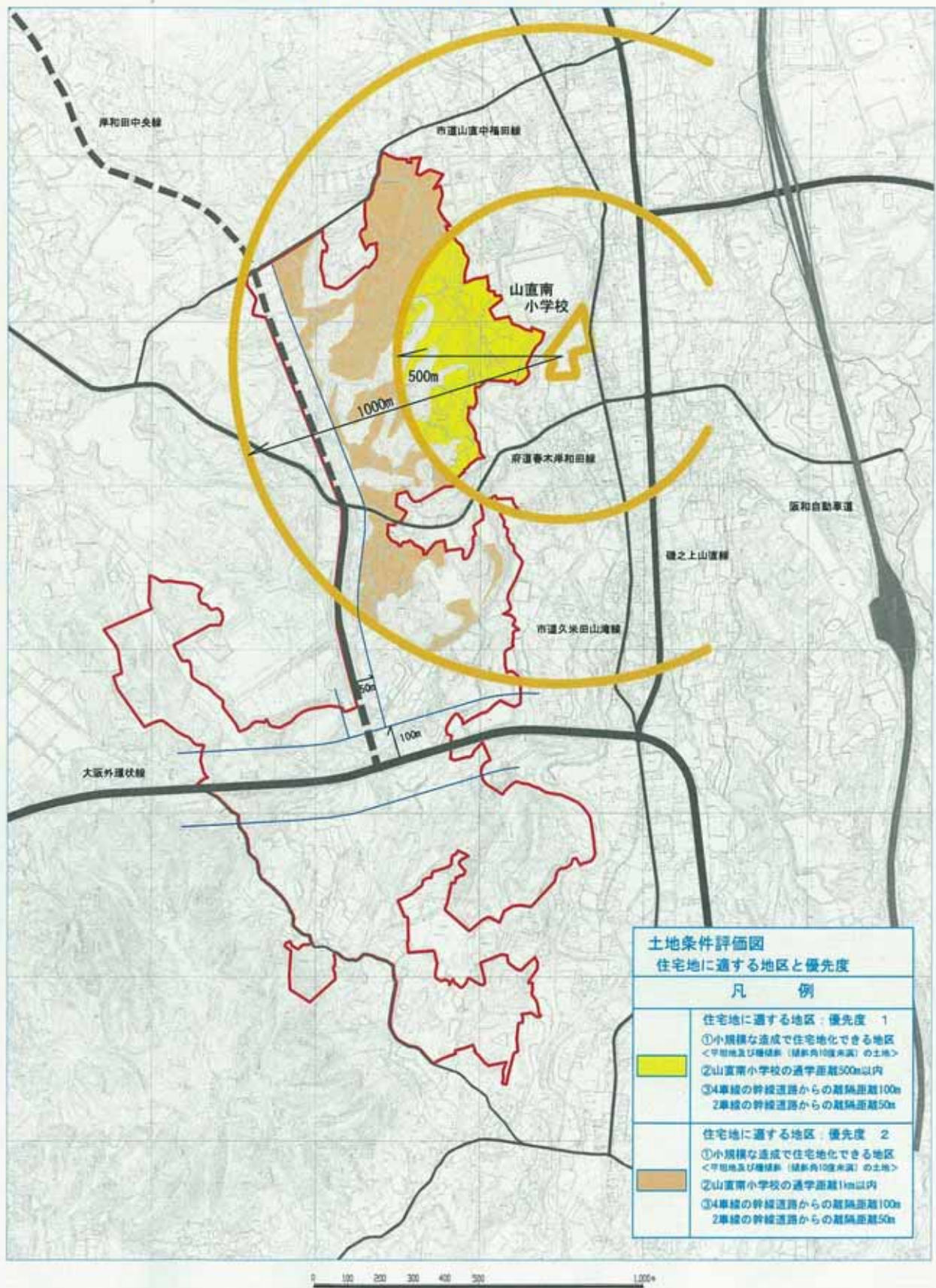


図 - 17 土地条件評価図（住宅地に適する地区と優先度）



# 岸和田市丘陵地整備計画検討図

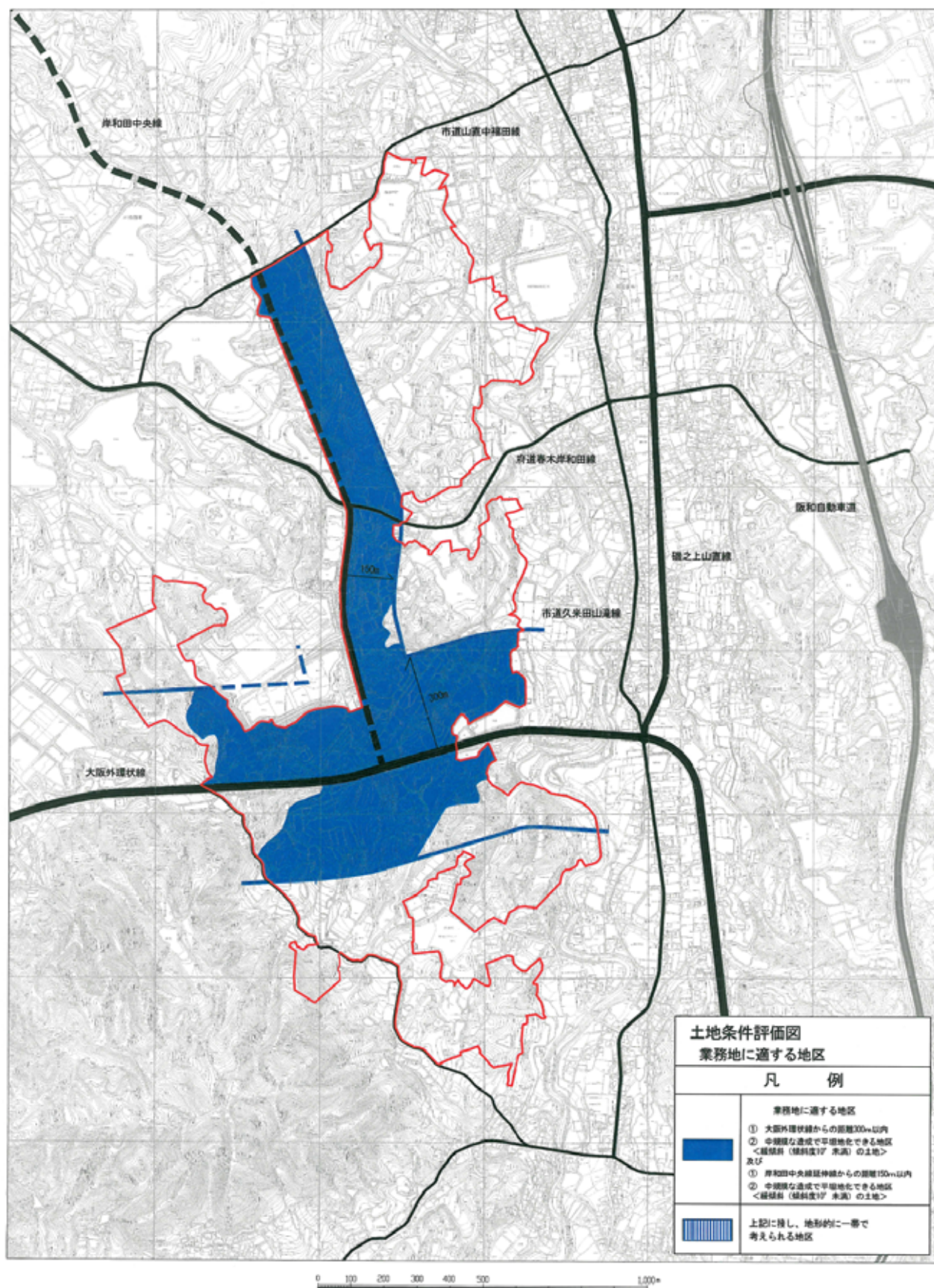


図 - 18 土地条件評価図（業務地に適する地区）



# 岸和田市丘陵地整備計画検討図

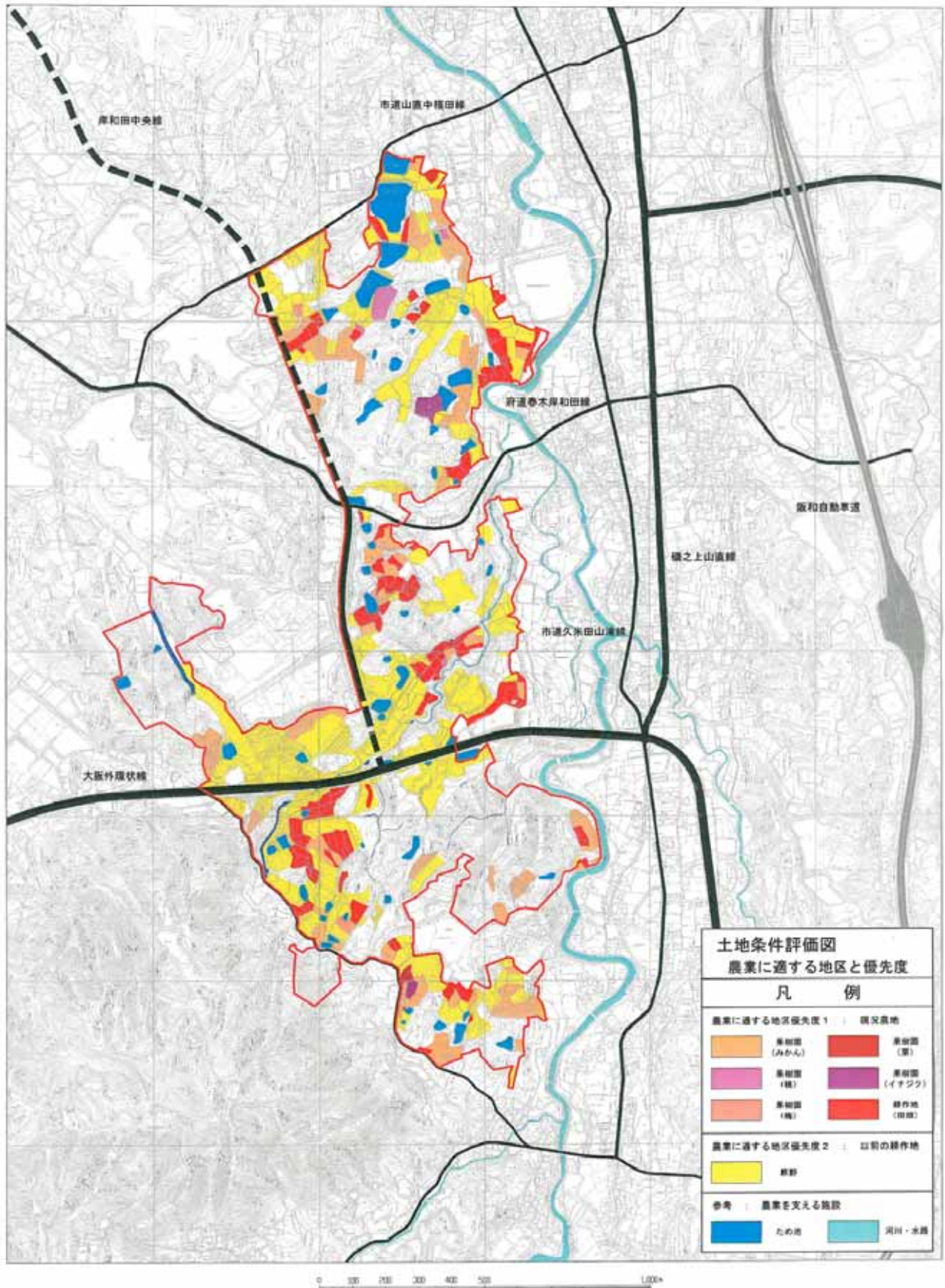


図 - 19 土地条件評価図（農業に適する地区と優先度）



# 岸和田市丘陵地整備計画検討図

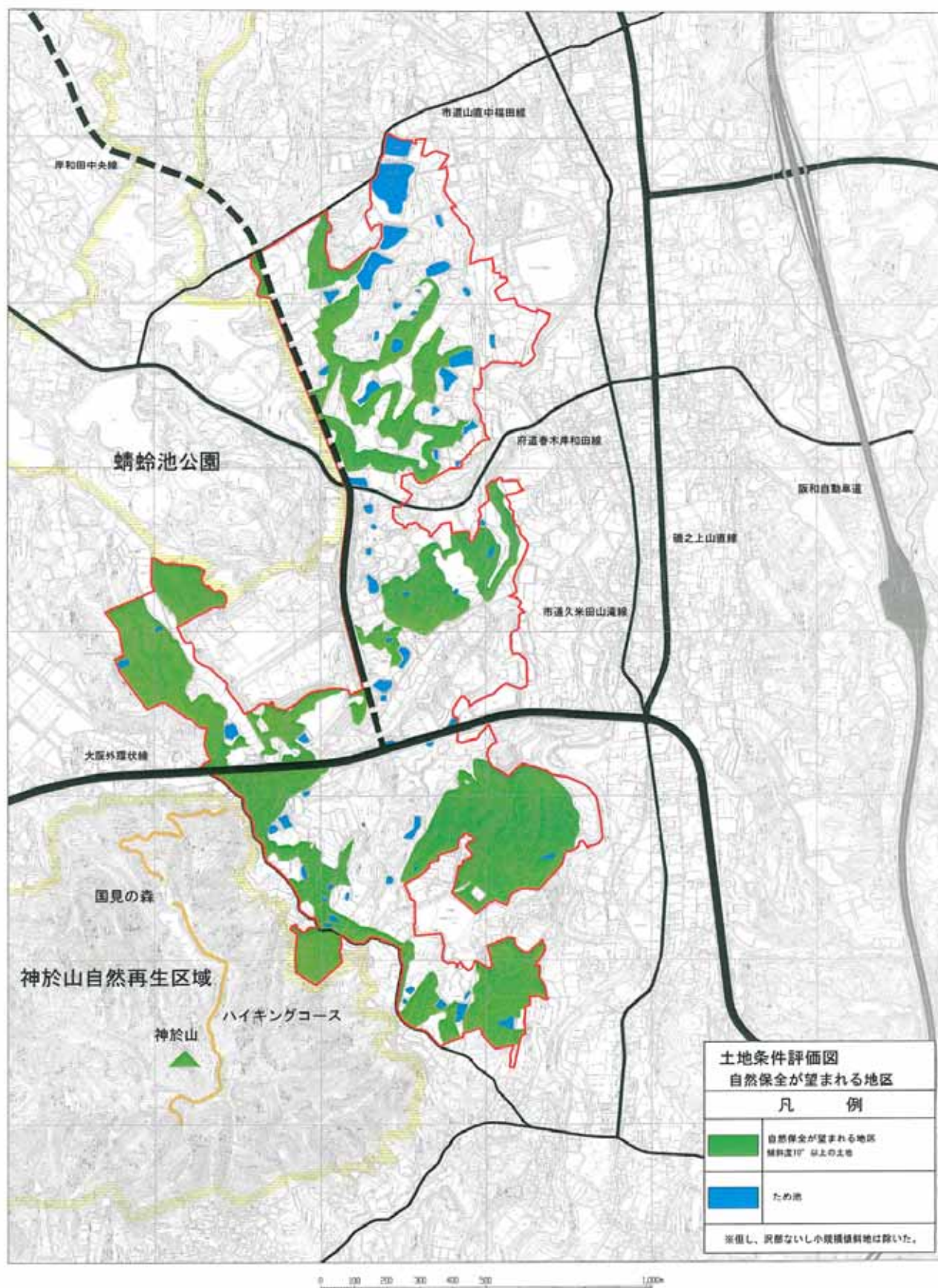


図 - 20 土地条件評価図（自然保全が望まれる地区）



これらを単純に重ねた「図 - 21 土地条件評価図重ね図（案）」を基に“地域資源の連携を考慮したゾーニングの創出”に進むこととします。

### 岸和田市丘陵地整備計画検討図

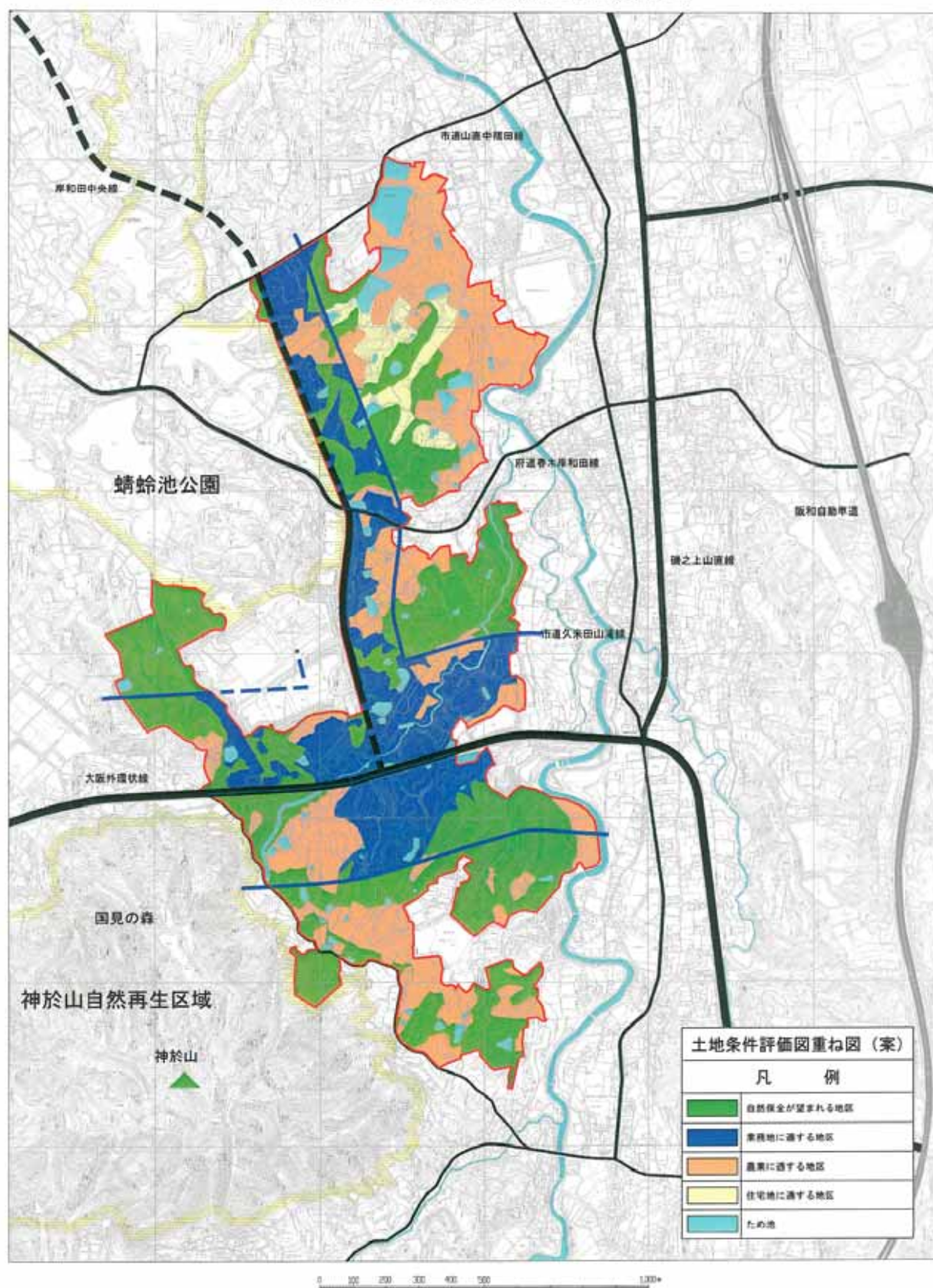
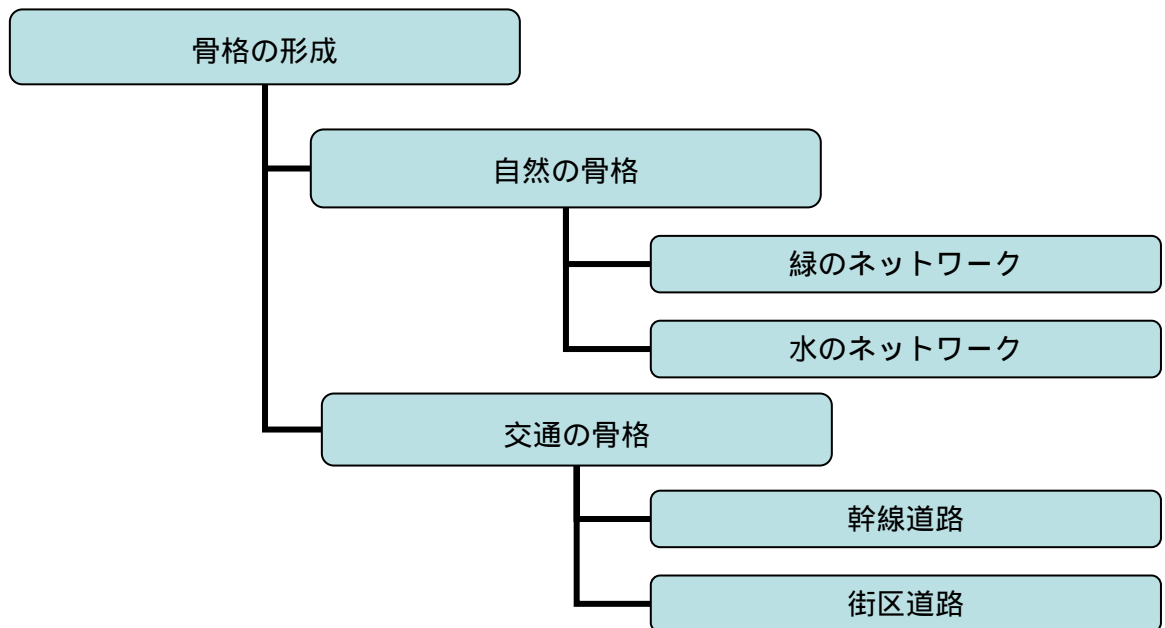


図 - 21 土地条件評価図重ね図（案）



## ( 2 ) 地区の骨格となる自然と交通の配置

地区における土地利用を考える際に、この地区の骨格となるべき自然と交通について考える必要があります。



### 1 ) 自然の骨格

まず、自然の骨格として「山並み（尾根筋）」と「沢筋（谷筋）」が考えられます。これらはこの地区の最大の地域資源です。この自然の骨格を基本にまちづくりを検討します。

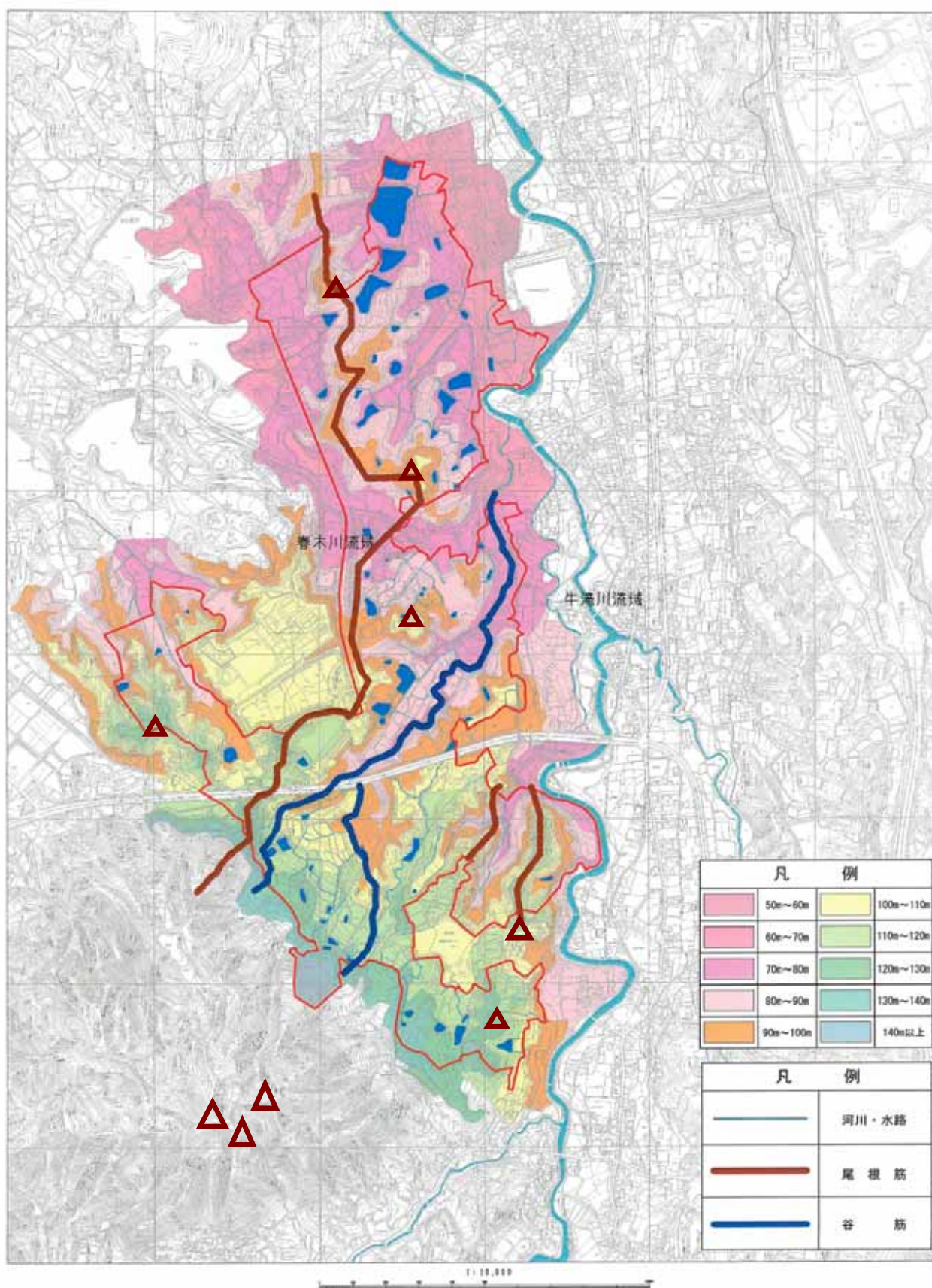


図 - 22 山系・水系と地形（標高）図

### 緑のネットワーク

山並み（尾根筋）が土地利用で分断される部分に緑道を補完します。この緑道は、市域の海浜部から伸びる「春木川緑道」を継承し、海と山（神於山）を結ぶメインストリートとして形成します。更に、地区内を巡る旧来の里道敷を活用して無理なく散策路を整備すれば、各ゾーンの地区内外への広域的な緑がつながり、そこに集う人々へ憩いや自然の恵みを提供できる空間を創出します。

### 水のネットワーク

沢筋本来の機能を保持させ自然景観を取り入れた親水空間を整備します。各ゾーンの土地利用上やむを得ず水系が分断される部分は暗渠化や水路を付け替え、流水機能の確保を行い、水系自身の自然保水力で海を育む里山を養えば、生態系への影響を軽減することのみならず、農的ゾーンへ大地の潤いを与え、更には自然災害や地球温暖化への抑止力を創出します。





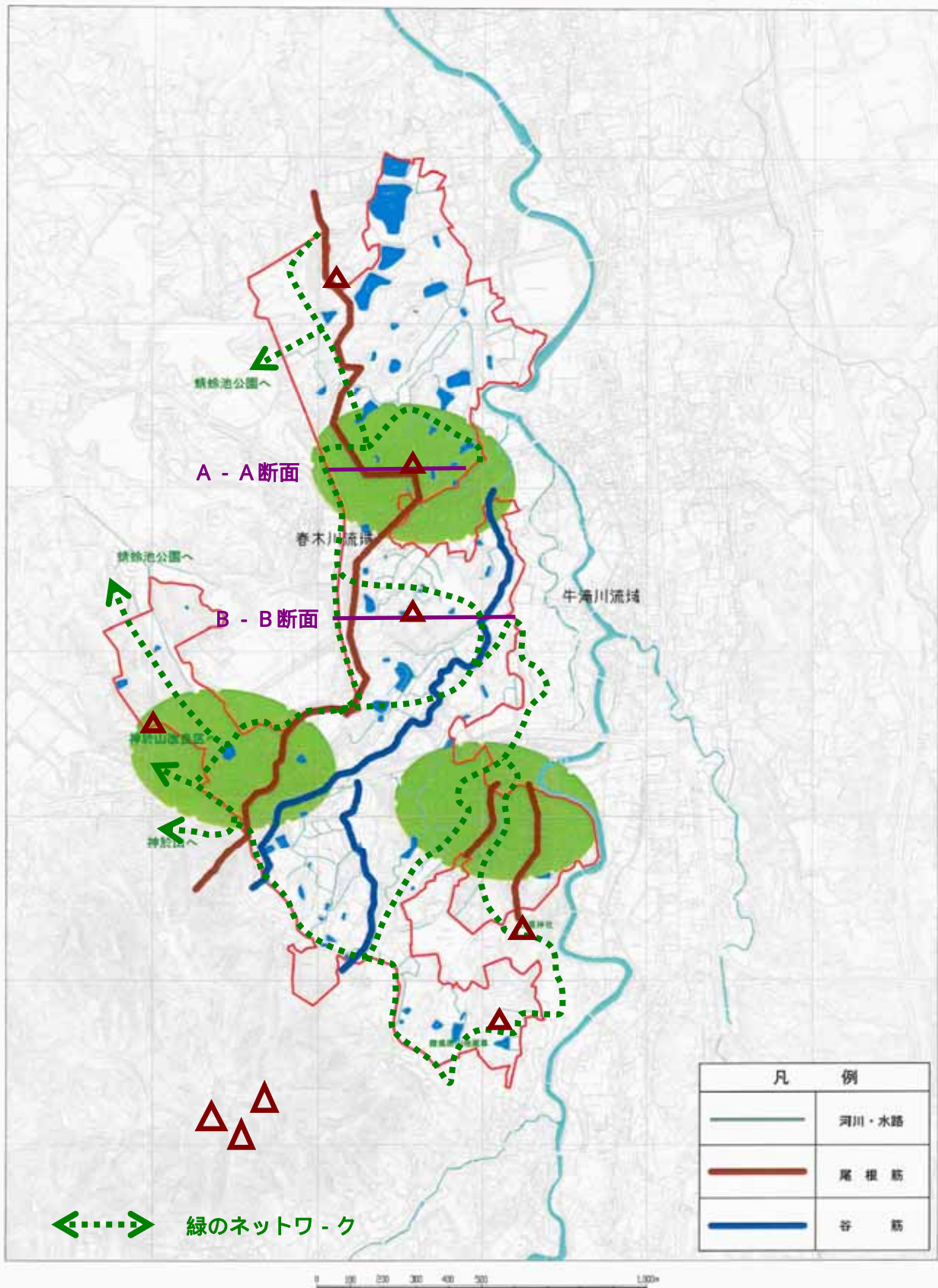
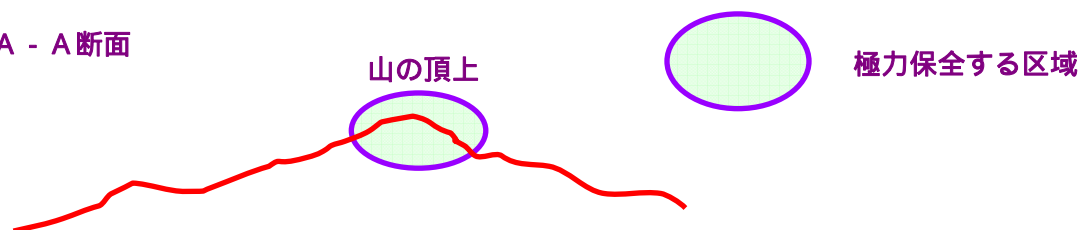


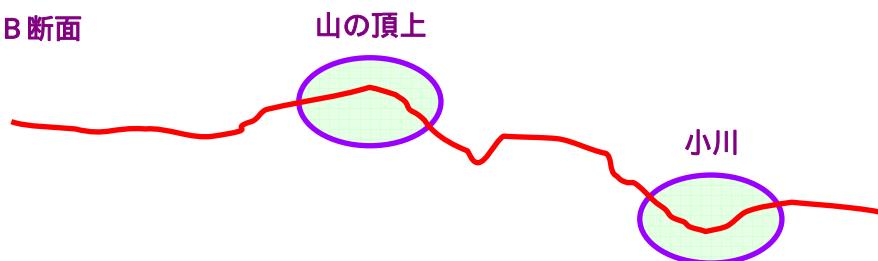
図 - 23 山系・水系と緑のネットワーク形成図

## (自然の骨格活用のイメージ)

A - A断面

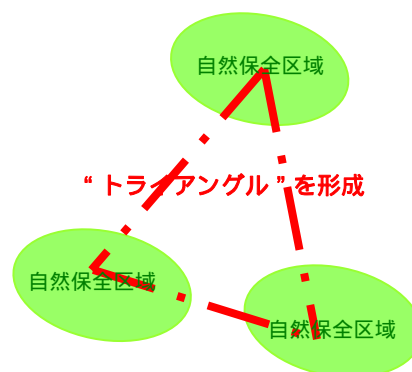


B - B断面



地区の保全すべき山並み（尾根筋）は、この地区の背骨として形成され、自然保全区域は緑の核として地区の中心部に“トライアングル”を形成することとなります。

これらは『緑のネットワーク』として、地区の最大の魅力を創出します。



## 2) 交通の骨格

大阪外環状線、先行整備が計画されている岸和田中央線が地区の交通の幹線を形成します。地区内の各ゾーンが持つ機能、ポテンシャルを最大限生かせる方向性に基づく道路規格を持った支線道路を整備すれば、地区内各ゾーンの連帯、市域及び市域外との連帯、更には、関西国際空港を経由し世界へと広域連帯相乗効果を創出します。

以上のとおり、これらの骨格はこの地区の資産価値を向上させ、また、この区域に留まらず岸和田市全域の産業と暮らしを始め、癒しと安らぎの場としてその存在を高めてくれます。これらを有効的に活用して土地利用を検討したいと考えます。

土地利用構想に配慮した道路交通網を整備し、活用することで地域資源を得ることができますが、また一方で、自然保全も重要です。壊された自然環境は二度と戻ることはありません。地域のコミュニティや助け合うことで保全する自然もまた地域資源となるのです。

### (3) 地域資源の連携を考慮したゾーンの創出

土地利用の方向性として、次の項目を考慮します。

- 1) 土地利用ゾーニング
- 2) 骨格(自然・交通)
- 3) 地区の地域資源

これらの項目を踏まえて、ある程度のまとまりのある土地利用ゾーンの創出を考えます。

#### 住宅の魅力を向上させるゾーン

当区域は、住宅地を中心に農空間、公園緑地を含む自然保全地、業務施設(生活関連施設、地域資源活用施設)の土地利用とします。

- ・住宅地...区域中央に配置。  
自然に溶け込むゆとりのある住宅、菜園付住宅、傾斜地住宅等
- ・農空間...地区東側に配置(山直南の集落、農地との連携を考慮)。  
区域北側の溜池を保全、蔬菜、果実等の園芸作物、市民農園、貸し農園等
- ・業務地(生活関連施設、地域資源活用施設)...岸和田中央線沿いに配置。  
小売店舗、レストラン、フラワーガーデン、健康・文化施設等
- ・自然保全地・公園緑地...住宅地南側の小高い丘の公園緑地の配置と蜻蛉池公園。

#### 業務施設を中心とした農業との連携ゾーン

当区域は、大阪外環状線、岸和田中央線延伸部からのアクセスを利用した業務施設(工場・研究所等)を中心に一部に農地、自然保全地と連携する土地利用とします。

- ・業務地...地域農業と関連した食品加工の工場、バイオマス関連施設、岸和田市の地場産業、関西国際空港へのアクセスを活用した工場、研究所及び関連流通施設、近畿職業能力開発大学校と連携する業務施設等
- ・農空間...農地を集約して配置。
- ・自然保全地・公園緑地...業務地に接して配置。

#### 農業と道の駅ゾーン

当区域は、農地と『道の駅』・道の駅関連施設(生活関連施設、地域資源活用施設)及び自然保全地の土地利用とします。

- ・道の駅及び関連施設...大阪外環状線の北側に道の駅や関連施設を配置。  
道の駅...駐車場、トイレ、情報センター、休憩施設、地域振興施設、店舗等  
その他関連施設...観光農園や、花の温室等
- ・自然保全地・公園緑地...区域西側及び道の駅に接して自然保全地及び公園緑地を配置。  
蜻蛉池公園や神於山再生区域とネットワークしたハイキングコース、緑道、森林浴等
- ・農空間...区域南側斜面に広く(蔬菜、果実等の園芸作物等)農地を配置。  
道の駅、神於山とのネットワーク



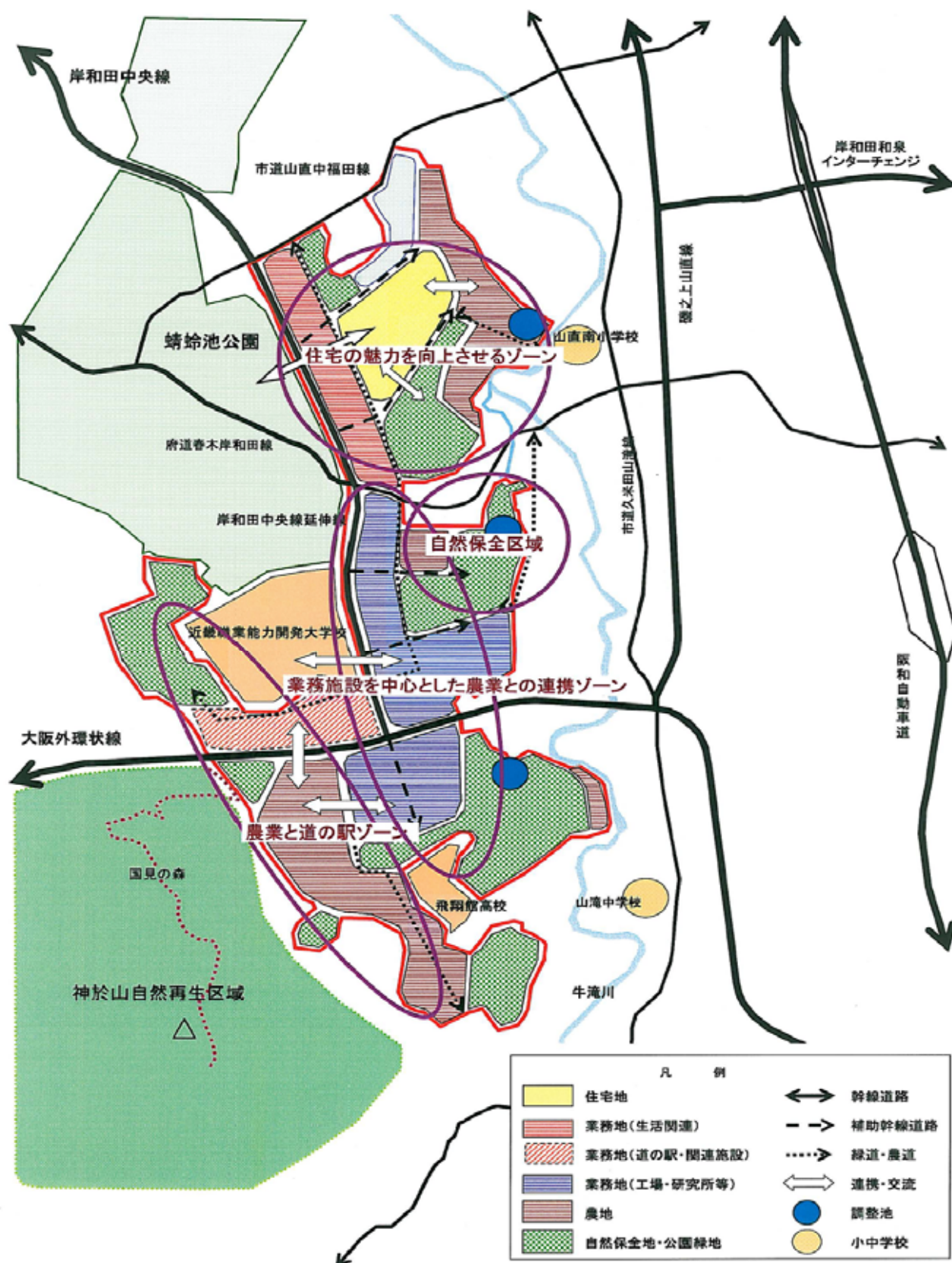
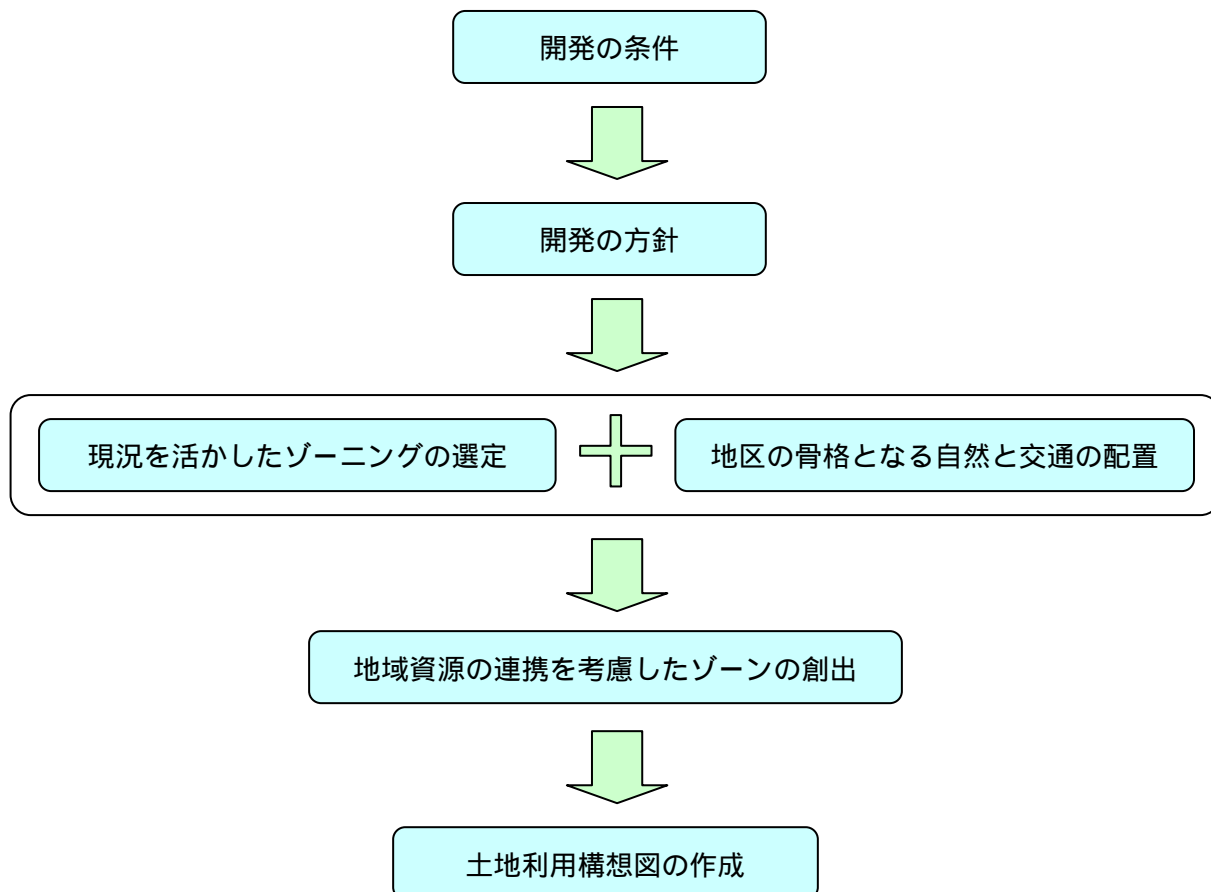


図 - 24 土地利用ゾ - ニング図

各ゾーンが、単独ではなくそれぞれが連携し、地域資源を活かすことで、相乗効果を得て、地域の活性化につながると考えます。

#### ( 4 ) 土地利用構想図の作成

ここまで、土地利用の可能性を検証し、その方向性を考えました。以下にその流れを示します。地区の地域資源を活かした連携を考慮し、地区の魅力を高めることができる土地利用構想図を作成しました。( 図 25 参照 )



土地利用構想図については、地権者の意向を確認しながら検討を深めていく予定です。

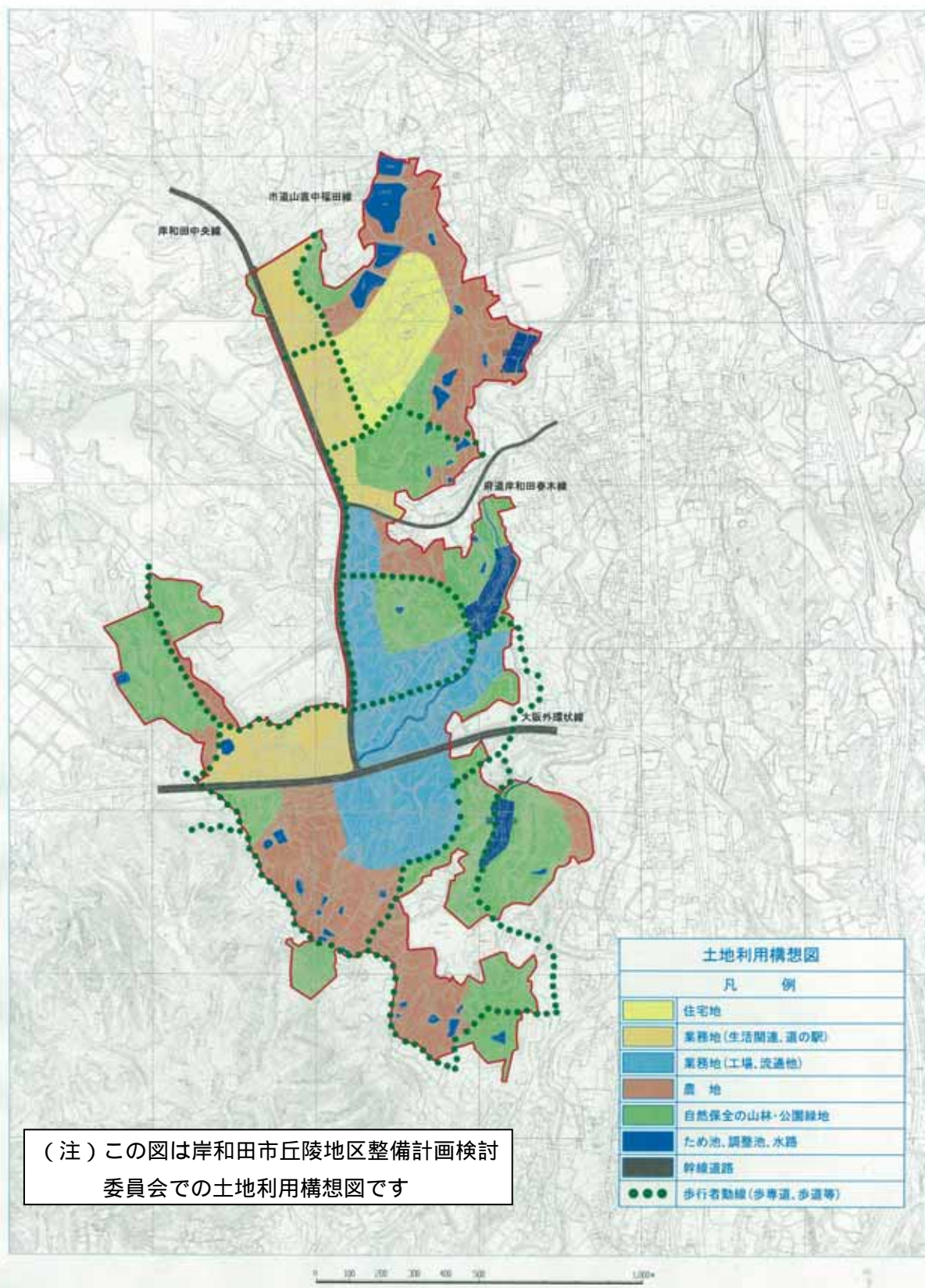


図 - 25 土地利用構想図



## 2 事業の可能性の検討

### (1) 事業方策の検討

地区の土地利用ゾーンの効果を効果的に整備する事業手法を検討するために、各土地利用ゾーンの整備するための事業選択における視点と事業の可能性を以下に示します。

#### 1) 事業選択の視点

地区は、一般地権者の所有地と市の所有地が複雑に混在しており、事業を進めるには、錯綜した土地の整理と土地利用増進の基盤整備が一体的にできる事業手法を中心に組み立てる必要があります。

それぞれの土地利用目的に合致した土地の集約が必要であると共に、集約に当たっては地権者の意向を踏まえる必要もあります。

地権者の負担をできる限り低減できるような事業や方策を考える必要があります。

整備に当たっては、「リスク」を最小限にするため、初期投資を抑え、事業効果や社会情勢を検証しながら段階的な整備を進めることも重要です。

地区の基本構想に合致する民間開発については、積極的な導入を検討することも重要です。

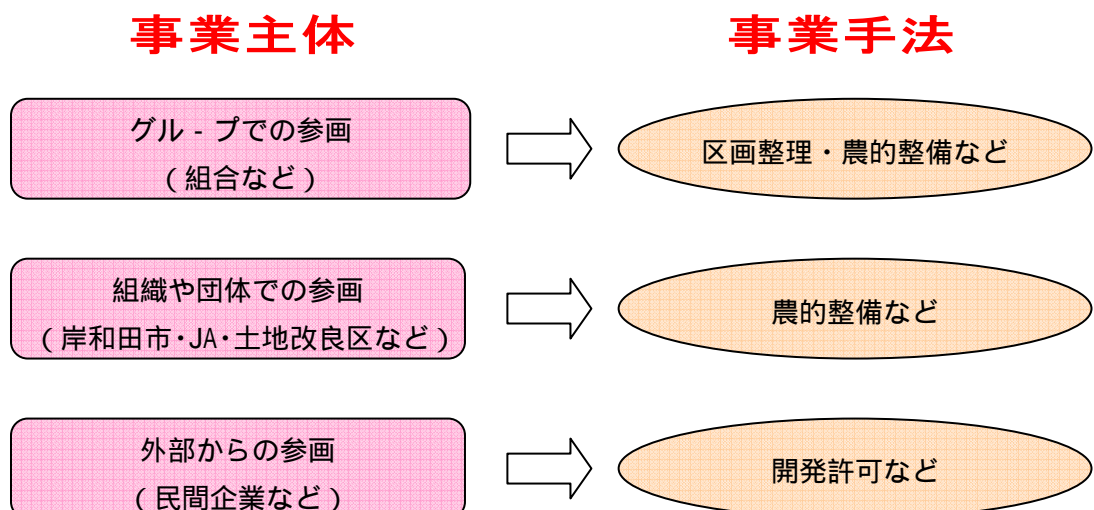
#### 2) 事業の可能性

住宅系、業務系の都市的土地利用ゾーンは、インフラ整備と換地手法による土地の有効利用を一体的に図ることができる土地区画整理事業の可能性がありますが。

農業系土地利用ゾーンでは、「農業振興地域の整備に関する法律」や「市民農園促進法」による土地の交換分合による土地の集約と農地造成による農業生産基盤強化の可能性がありますが。

民間活力導入の可能性がありますが。

代表的な事業主体と事業手法は以下のとおりです。



## 第7章 地域づくりの方向性

地区のまちづくりには、どのように地域資源を活用することで地区内外との連携が可能となり、相乗効果を得て、地区の魅力を高めることが出来るかを考える必要があります。

また、他にはないこの地区ならではの『            タウン』を創造するために、この地区に関わる人たちがまちづくりを考え、協働してことが重要となってきます。

ここでは、それら「地域づくり」の方向性について考えます。

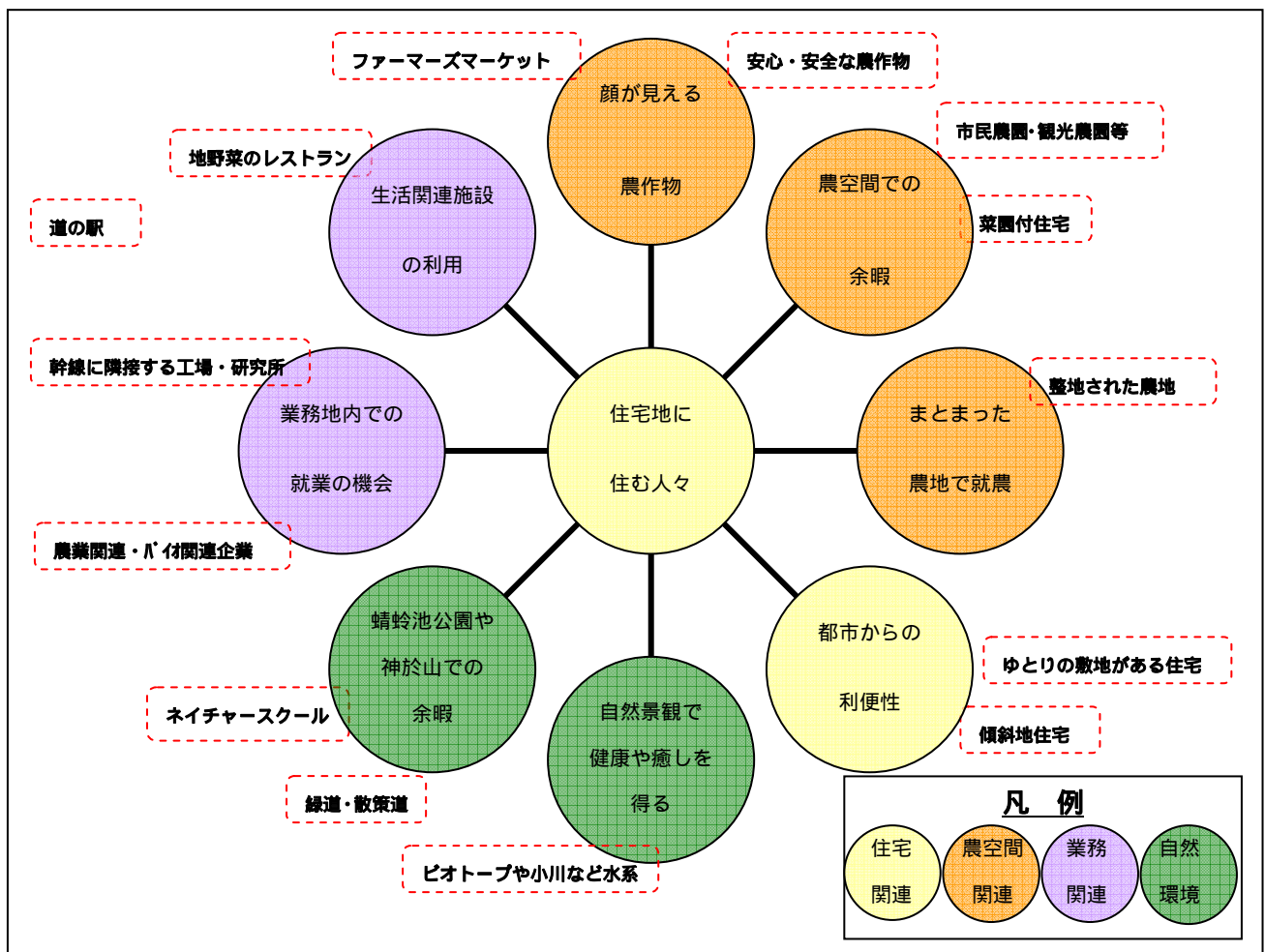
### 1 共存・連携による相乗効果

地区内外の地域資源と各土地利用ゾーンがそれぞれつながりを持ち、支えあうことで、地区としての魅力が高まります。そして地区に集う人達が、まちづくりを協働することがこれらを維持することにつながります。そこで、地区の共存と連携による相乗効果について検証します。

#### 住宅地ゾーンの場合

住宅地では、ここに住む居住者が、地域資源である自然や農空間を利用して、健康や癒しを実感することができます。また、業務地に進出が期待される企業への就業や、まとまった農地で就農することなどを可能とし、生活関連施設での買い物や、地元で採れた安全安心な農作物を手軽に食べることもできます。

下の図は、住宅地と関連する地域資源との共存・連携を表したものです。

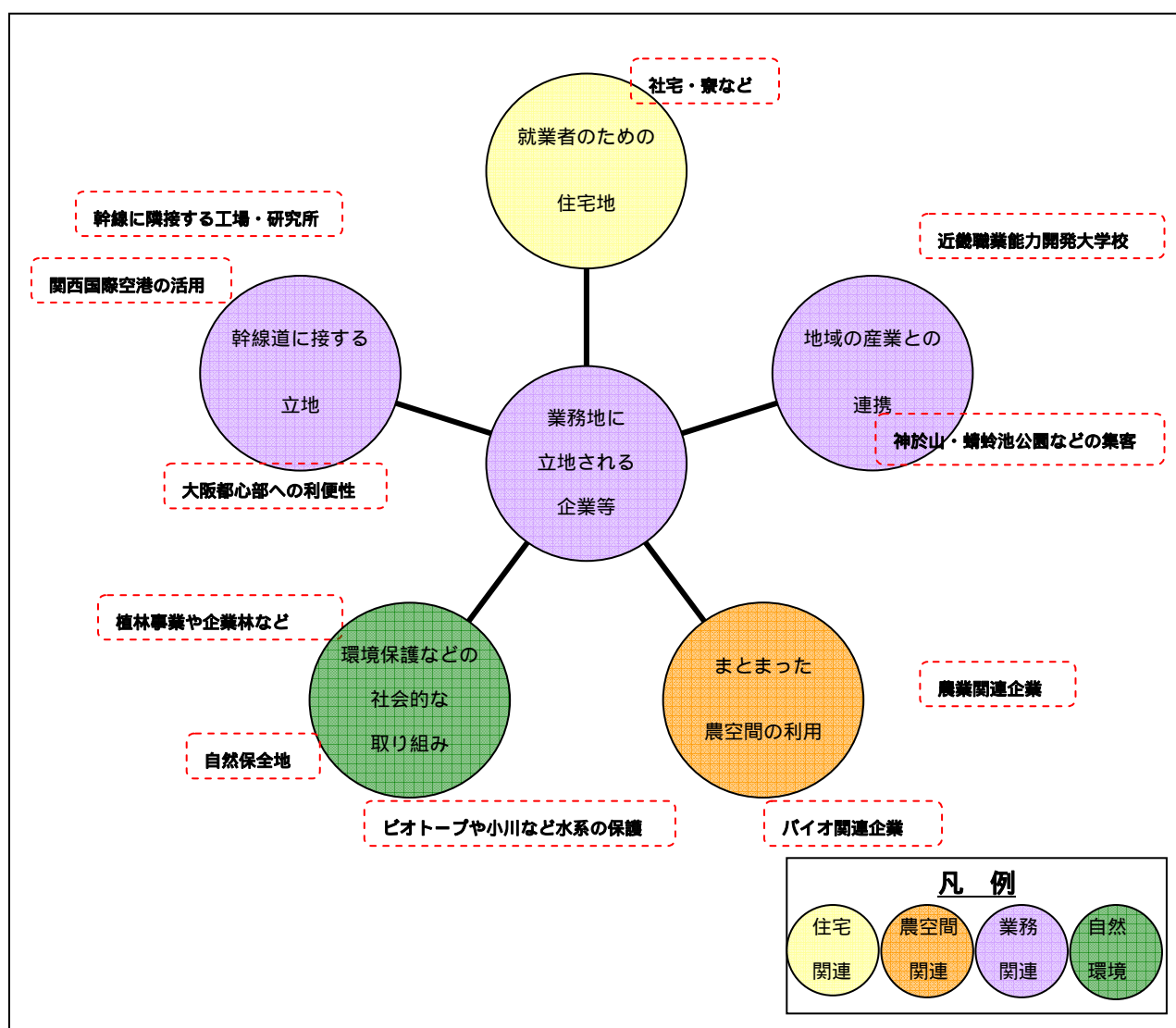


## 業務地ゾーンの場合

業務地では、地域資源である自然や農空間を利用した事業や、近畿職業能力開発大学校との産学連携の可能性があります、交通インフラ（大阪外環状線、阪和自動車道など）を利用した大阪都心部への利便性や、関空から世界へとビジネスチャンスを広げる可能性があります。

また、蜻蛉池公園や神於山に集う人達への物販やサービスを提供する可能性もあります。

下の図は単なる業務地としてではなく、地区全体の地域資源と共存・連携したビジネスによる相乗効果を表したものです。



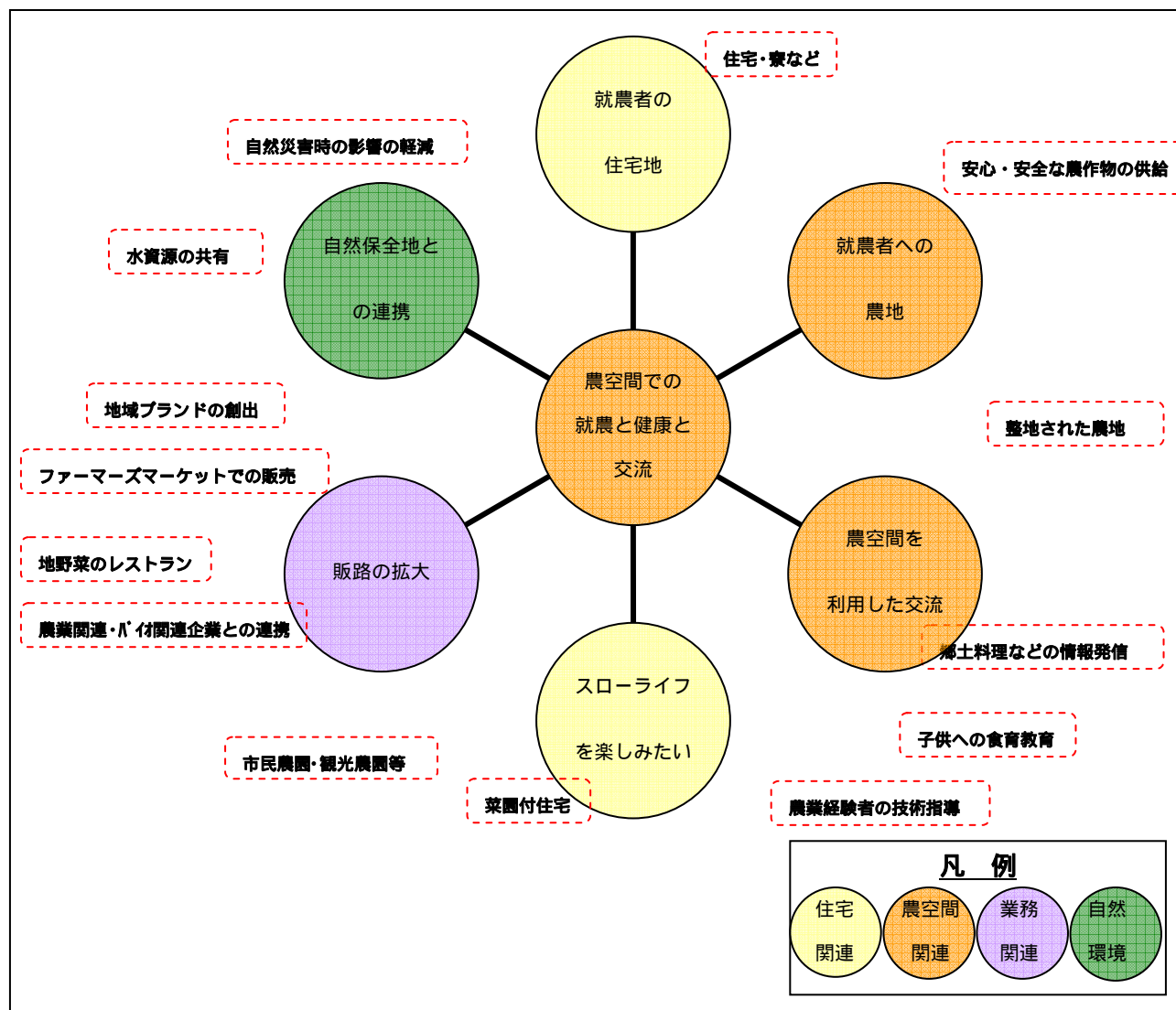


## 農空間ゾーンの場合

農空間ゾーンでは、営農を支援する基盤整備を行うことで、顔の見える安全安心な農作物の生産を創出します。この農作物は地野菜レストランや、加工品などとして来訪者に提供され、地域ブランドとして世界に発信していく可能性につながります。

また、家庭菜園や市民農園など手軽に農に触れてもらう空間として活用することで、余暇や健康を得るばかりでなく、この農空間に集う人達との交流も楽しむことができます。

下の図は農空間を中心とした人の交流・物の創造を表したものです。

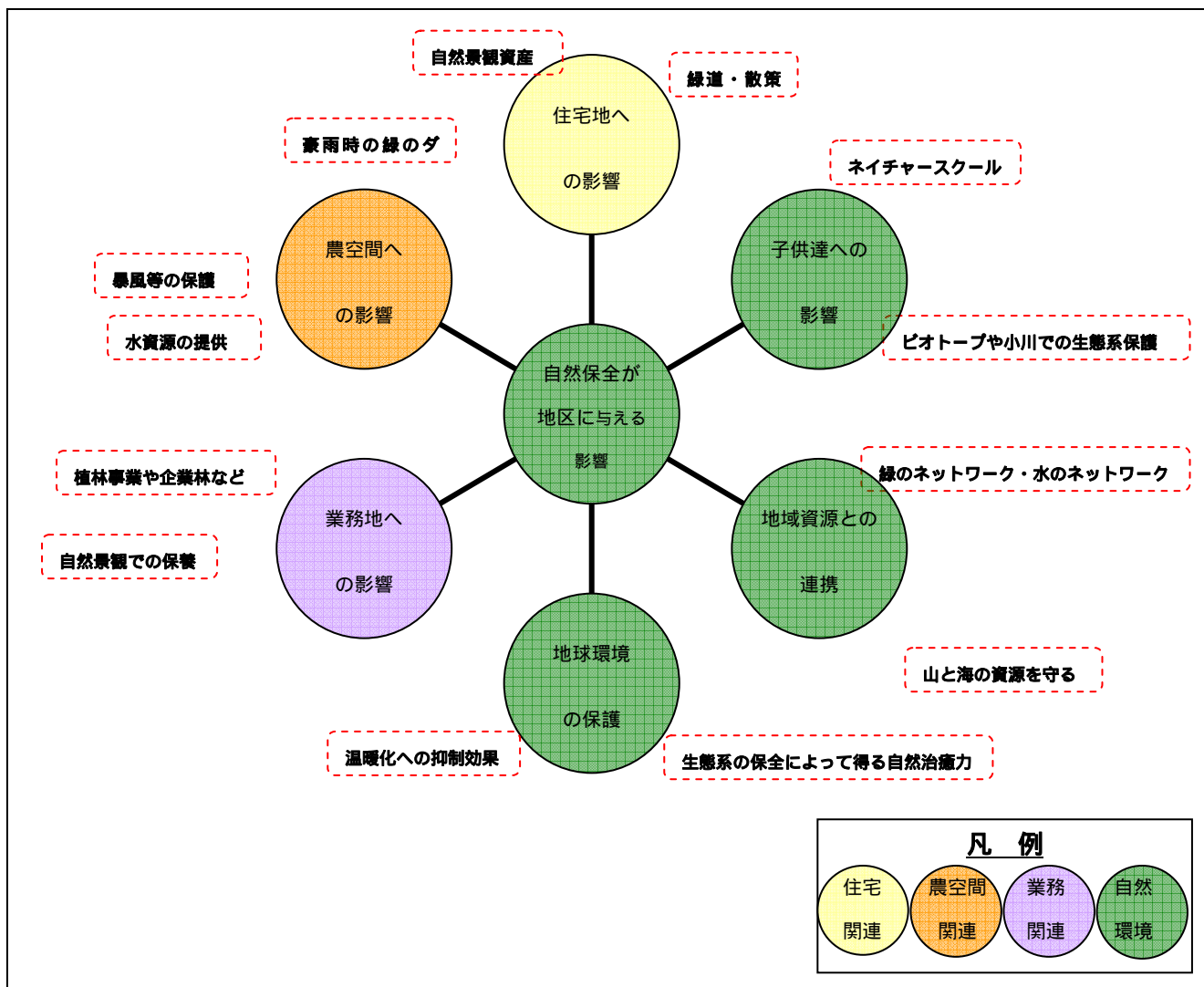


## 自然保全ゾーンの場合

自然保全ゾーンでは、前述した緑のネットワークや水のネットワークを活かし、環境保全や子供たちへの環境教育を創造します。

既存の里道を活用した散策道で、散歩やジョギングなどを行い健康や癒しを得ることや、水路・小川を利用したビオトープにより生態系の保全を図ります。

下の図は自然をひとつの資源とした相乗効果を表したものです。



ここまで検証しましたように、各ゾ－ンがそれぞれ共存・連携することで相乗効果を生み出し、地区の魅力を高めることができます。それが地区の強みとなって、他にはないこの地区ならではの『            タウン』を創造することとなります。

次に、地区ならではのまちづくりに必要な“仕組みづくり＝仕掛け”を考えます。

## 2 仕組みづくり

地区に関わる様々な人たちが、まちづくりを考え、協働していくためにその仕組みづくりを考えます。

以下は、地元住民が中心となってまちづくりを実践している事例です。

### 「千葉県 和田町 ネイチャ・スク - ルWADA」

#### NPOと協力しながら体験交流事業を展開

東京を中心としたサラリ - マンの交流会「日比谷一水会」の代表S氏が、自然の中で学習したり、交流することを目的に、平成 12 年にNPO「ネイチャ・スク - ル緑土塾」を設立しました。

ネイチャ・スク - ルの開催場所として、自然が残っていること、開発されてリゾートやゴルフ場が主流の地域でないこと、東京から近いこと、人情が素朴であること、宿泊施設があること、を条件に対象地の選定が行われ、第一号として和田町でスク - ルを開催するに至りました。講師として、地元の農業・漁業従事者約 40 人が関わっています。



「花夢花夢」でのモデルガーデンづくり



実習として野菜や果物を栽培

### 「京都府 綾部市 里山ねっと・あやべ」

#### 「里山」, 「人材力」, 「ソフト力」を活用

平成 12 年 5 月初旬に綾部市企画広報課内に事務局開設、人員配置が行われ、地元説明会・現地視察の後、平成 12 年 7 月 19 日「里山ねっと・あやべ」が設立されました。

閉校となった小さな小学校を拠点に、21 世紀の生き方・暮らし方を探求するための田舎暮らし初級ツアー、パン焼き工房体験、森林ボランティアによる里山づくり、農家民泊体験などのگری - ツ - リズム、里山映像祭等の企画が行われています。



パン焼き体験（試食）



農家民泊でミノを着て大はしゃぎ



## 「兵庫県 多可町八千代区 フロイデン八千代」

### 美しく文化の香り高い農山村空間の形成

観光資源に乏しい中山間地域の環境を逆手にとり、都市住民向けの滞在型市民農園を企画。

卓越した運営ノウハウを駆使することにより、都市住民と地域住民の交流を促し定住化へ結びつけるなど、地域の活性化に貢献したのが、観光産業による地域づくりのカリスマ八千代町産業課長のH氏でした。彼は成功の核となった交流施設「フロイデン八千代」などのハ・ド及び運営ソフトの企画・立案を行った人物です。

彼は中途半端なモノではなく本物を作ろうと考え、海外の先進国であるドイツへ視察に出掛け、現地のノウハウを取得し、ドイツ風の外観を持つ施設、ネ・ミングを持った施設を作り上げた結果、近隣の都市住民の心を捉え、神戸方面を中心とした住民から応募が殺到することとなりました。



フロイデン八千代

## 「愛媛県 内子町 内子フレッシュパ・クからり」

### 内子フレッシュパ・クからりを拠点とした都市と農村の交流

1992年に内子町が策定した農業活性化計画「フル・ツパ・ク構想・基本計画」を基に1993年から1994年にかけて、合意形成するための座談会を農村部の集落で50回くらい開き、1994年特産物直売の実験場として「内の子市場」を開設することになり、呼びかけたところ70名の農業生産者、特に女性が多く集まりました。この実験と訓練が行われた一方で、特産物直売所と運営組織作りが行われ、1996年5月の連休中に「内子フレッシュパ・クからり」が開業しました。

1997年に運営会社として「株式会社内子フレッシュパ・クからり」を資本金2,000万円で設立しました。内子町が1,000万円を出資し、残りを内子町民や農協を初めとする諸団体が出資するという形態でスタートしました。代表取締役は内子町長、支配人兼施設長は役場からの出向です。



道の駅内子からりの朝市



特産物直売所

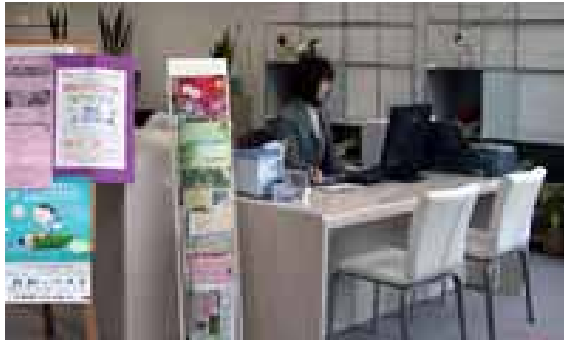
## 「彩都（国際文化公園都市）」

### 新しいまちづくりとコミュニティの形成と育成

新しいまちづくりと合わせたコミュニティの形成が図られています。「彩都スタイルクラブ」は、阪急が分譲する住宅の居住者や趣旨に賛同する彩都在住の住民を対象にした阪急の運営するコミュニティクラブです。以下の3つを柱に活動を展開しています。

- ・ウェブによるコミュニティの育成...まちづくりポータルサイト「彩都NAV I」の開設・運営。
- ・共用施設を通じたコミュニティの活性化...キッチンスタジオ、キッズルームなど「ジオ彩都みなみ坂」の共用施設を活用したコミュニティづくり。
- ・彩都サービスフロントの運営...「彩都サービスフロント」を窓口に、各種サービスを実施。

同クラブの会員（毎回、定数 10 組）を対象に、いろいろなイベントが開催されますが、農業と触れあうイベントとして、年 4 ～ 5 回、「彩都のファーマー体験」イベントが開催されます。このイベントでは、地元農家の協力で酒米の田植え～稲刈り～お餅つきまで、さらに野菜収穫等も含めて農業について教わりながら体験することができます。



彩都サービスフロント



彩都のファーマー体験

## 「モクモク手作りファーム（運営：農事組合法人 伊賀の里）」

### 観光農業公園の運営

モクモク手作りファームは三重県伊賀市に 1995 年に開設された農業公園で、主に銘柄豚「伊賀豚」の飼育から、その豚を使ったハム・ソーセージの加工生産、販売までを一貫して行っています。

その前身は「伊賀豚」の養豚農家を中心に設立した「ハム工房モクモク」です。ハム・ソーセージの販売を始めた初年度から赤字続きの状態でしたが、体験教室「手作りウインナー教室」が成功を収めたことから、徐々に名前が知られるようになりました。現在では、基盤となる直営農場と農産加工の各工房の運営のほか、年間 34 万人の来園者を誇るファクトリーファーム（農業公園）の運営、会員制の農産物の通信販売、さらに中京圏を中心に各所に直営レストランを開設し、その経営等も行っています。



手作りウインナー教室



モクモクの農場レストラン「津」

全国の事例にもありますが、それらの成功の秘訣は、

**地域の人々が徹底した話し合いをし、知恵を出し合う。  
社会が望むものを捉えるために情報の収集と発信を行う。  
運営していくためのマネージメントを行う。**

であります。

地域の様々な人達がやりがいを持って働き、関わり、支えあい、共感し合うために地区内の協力と共に地区内外の人々（サポーター）と協力して、知識者や経験者（アドバイザー）のノウハウを活用する「仕組みづくり」が必要であり、決してマネをするのではなく地区ならではの『            タウン』を創っていくことが重要です。



## 第8章 『○○○タウン』の実現に向けて

ここまで、他の地域にはない『○○○タウン』の創造に向けて、様々な角度から検討し、その可能性を検証してきました。

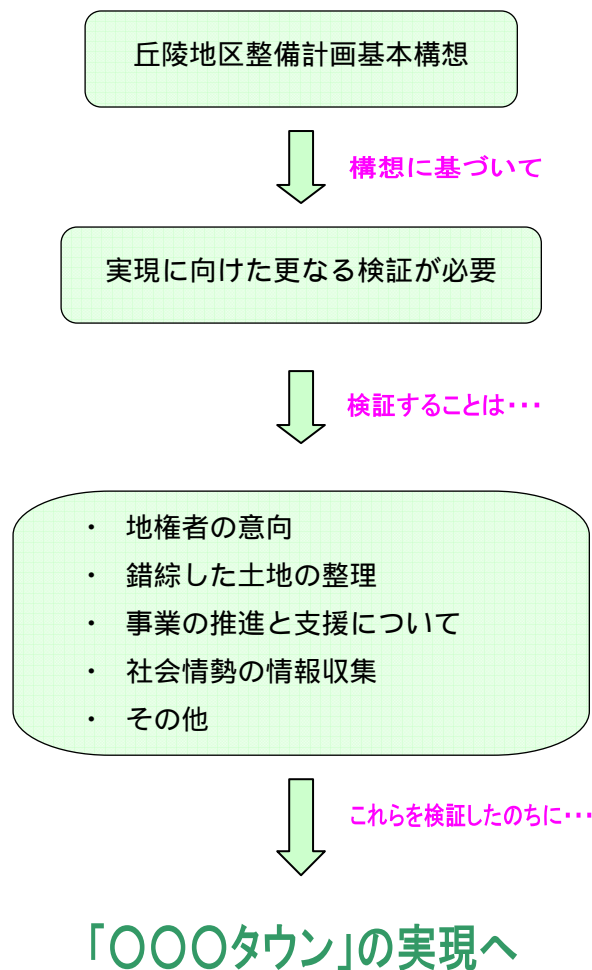
「岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会」は、一旦閉会しますが、この委員会に引き続き『○○○タウン』の実現に向けて、もう一步踏み込んだ「取り組み」が必要であると考えます。

そして、前章にもあるように、今後『○○○タウンのまちづくり』を実現させる「仕組みづくり」となる組織を設立し、もう一步踏み込んだ検証が必要であると考えます。

そこで、今後の「取り組み」と「運営組織の設立」について提案します。

### 1 実現に向けた今後の取り組みについて

「丘陵地区整備計画基本構想」は、様々な検証から「土地利用の方向性」と「地域づくりの方向性」を導き出しました。しかし、以下のように検証すべき内容がたくさんあります。



このように、『○○○タウン』実現に向けて必要な内容を引き続き検証し、まちづくりを実行する新たな運営組織が必要であると考えます。次に、この運営組織の設立について提案します。


## 2 運営組織の設立について

『 タウン 』の実現に向けて更なる検証を行い、まちづくりを考える運営組織を設立する必要があると考えます。


この運営組織は、「仮称 岸和田市丘陵地区整備機構」として以下の機能を有し、今後のまちづくりの“マネージメント”を行わなくてはなりません。

### 仮称 岸和田市丘陵地区整備機構 の設立

#### 様々な検証

- 
- ・ 地権者への意向個別聴取
  - ・ 権利整理手順作成
  - ・ 事業種別の判別基準作成
  - ・ 社会情勢、ニーズ分析
  - ・ 有識者から情報やノウハウ収集
  - ・ 開発事例やまちづくり組織の情報収集
  - ・ コミュニティー活動の支援

#### 組織の機能

- 
- ・ 地権者の意向を確認
  - ・ 錯綜した土地の権利整理
  - ・ 事業手法と事業手順の提案
  - ・ ニーズに応じた情報収集と情報発信
  - ・ まちづくり組織設立への土台づくり

#### 事業主体への支援、協力、連携

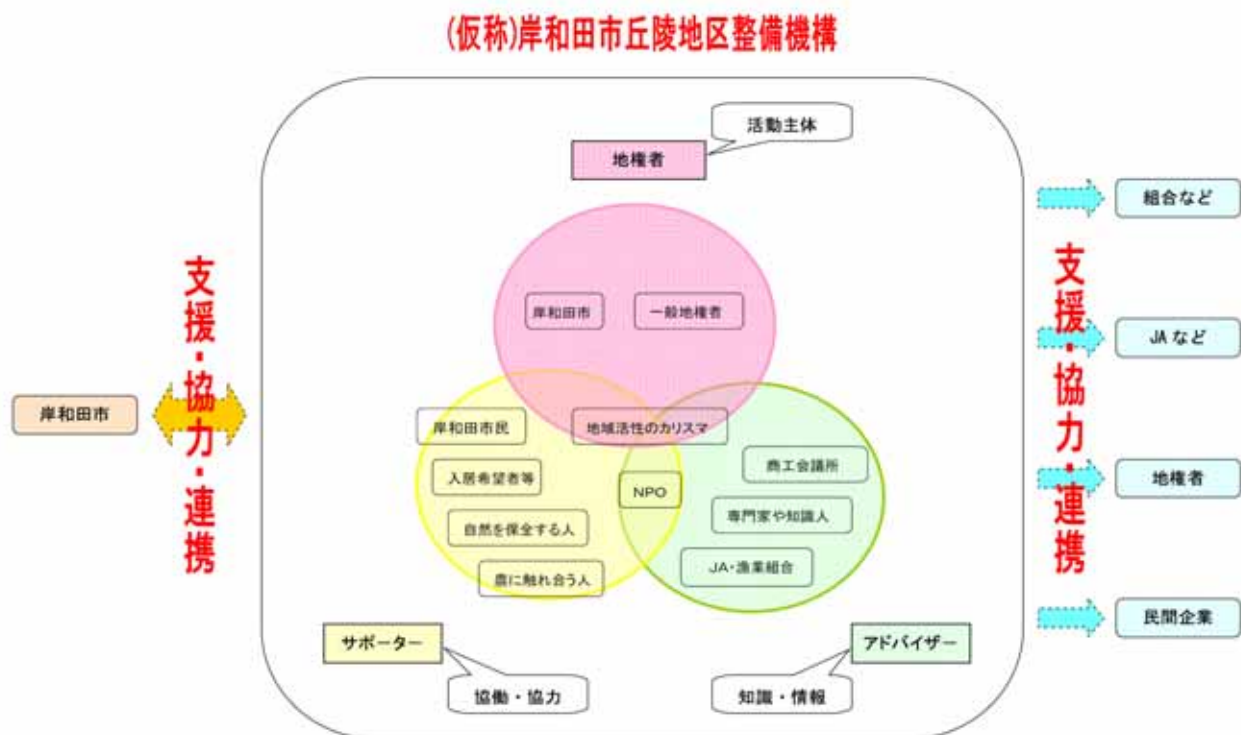


「仮称 岸和田市丘陵地区整備機構」は、第7章でも述べましたが、全国の成功した事例にある「仕組みづくり」を参考にしなくてはなりません。

地域の様々な人たちがやりがいを持って働き、関わり、支えあい、共感し合うために地区内の協力と共に地区内外の人々（サポーター）と協力して、知識者や経験者（アドバイザー）のノウハウを活用することができる組織であることが重要であると考えます。

そのため、以下のメンバーによって構成することが必要だと考えます。

## 仮称 岸和田市丘陵地区整備機構 のイメージ図



今後、このメンバーで構成される「(仮称)岸和田市丘陵地区整備機構」が中心となって他の事業主体のマネジメントを行い、『          タウン』を創造し、地区のまちづくりを推進していく必要があります。



### 3 『 タウン』の創造

「岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会」では、二年間にわたり様々な検討を行い、「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」を取りまとめました。

『人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”』

『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』

『地球と人にやさしい自然環境がある“まち”』

という、三つの“まち”がある緑豊かな新しいまちづくり『 タウン』の創造に向けて、これからも検討していきましょう。



# 参 考 資 料 編

## 目 次

|   |                              |    |
|---|------------------------------|----|
| 1 | 周辺のインフラ整備状況 .....            | 59 |
| 2 | 丘陵地区に期待する社会環境 .....          | 62 |
| 3 | 水系と流域 .....                  | 72 |
| 4 | 事例の紹介 .....                  | 73 |
| 5 | 参考資料 .....                   | 89 |
| 6 | 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会 経緯 .....   | 93 |
| 7 | 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会 委員名簿 ..... | 94 |
| 8 | 用語解説 .....                   | 95 |

## 1 周辺のインフラ整備状況

周辺の基盤施設（上水道、下水道、工業用水）の整備状況を以下に整理します。

### 1) 上水道（上水道現況図 参照）

検討区域周辺に、赤山配水場、山直ポンプ場、内畑配水場があり、それぞれの配水施設からの給水管本管（管径 250 ～ 350）が検討区域周辺の道路に配置されています。

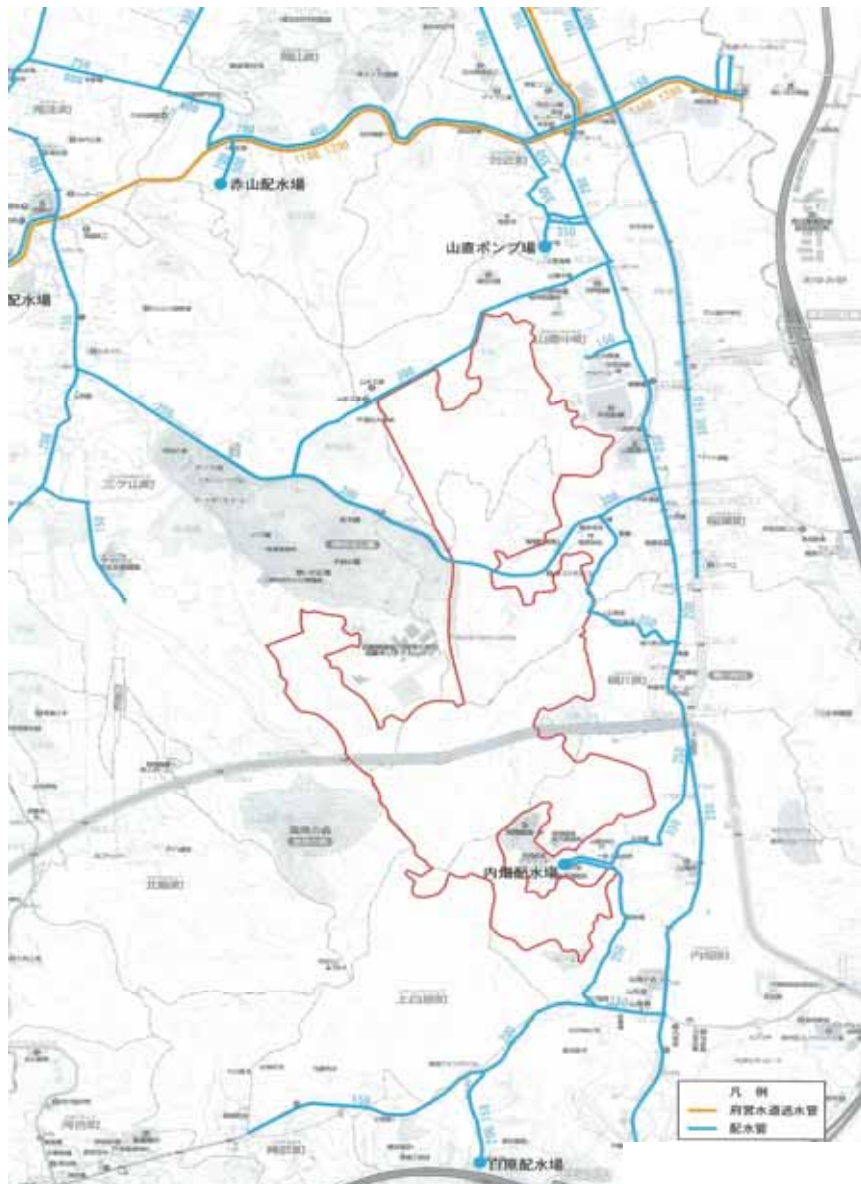


図 - 26 上水道現況図



## 2) 下水道（污水排水現況図 参照）

検討区域北側は山直中西処理分区、南側は稲葉処理分区にそれぞれ含まれており、検討区域の下水道は旧コスモポリス地区の想定人口を仮定して計画されています。

図中の実線は現在敷設されている下水道管で、未整備の下水道管は破線で表してあります。計画中の下水道管は随時、整備が進んでいます。

地区からの污水の放流位置は図中の数字付き矢印の箇所で想定されています。

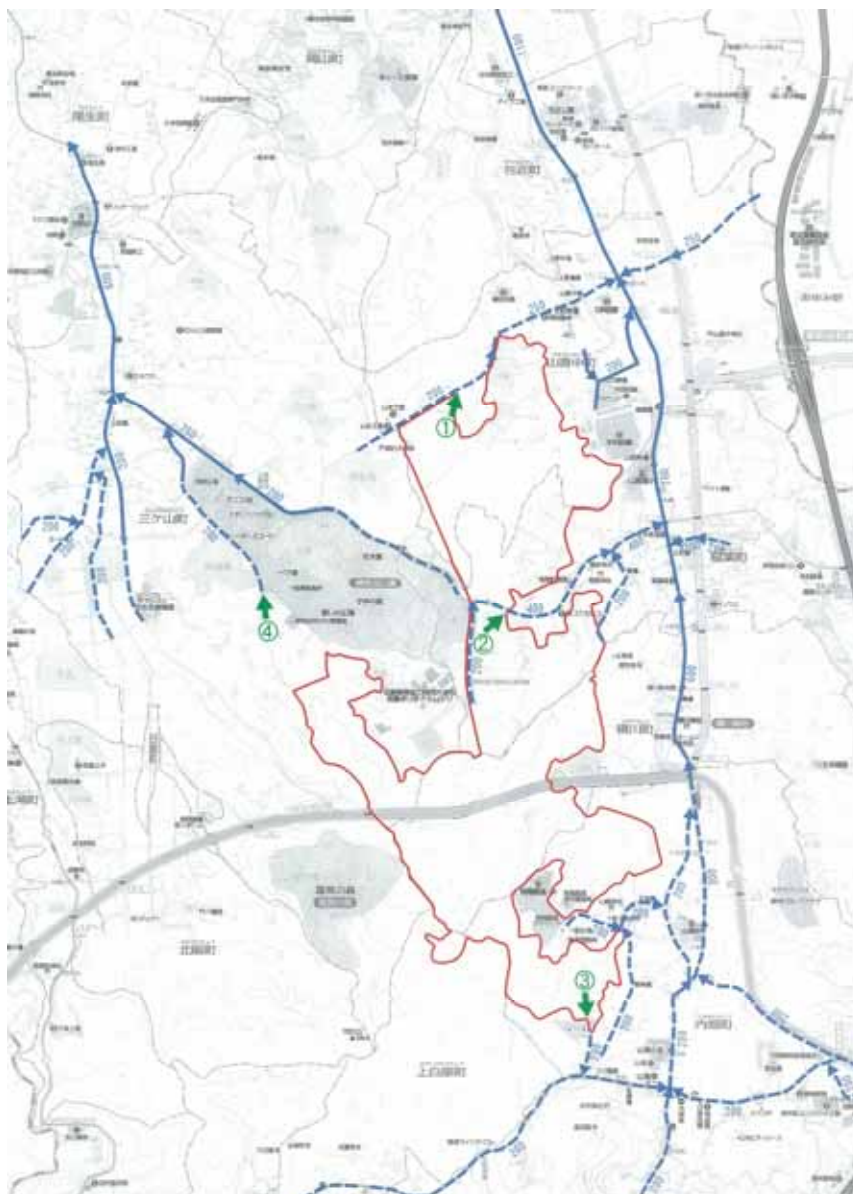


図 - 27 污水排水現況図

### 3) 工業用水(工業用水現況図参照)

岸和田市に敷設されている工業用水道は大阪府の施設であり、岸和田市域では、臨港区の湾岸沿いに 500～700 の 2 本の幹線が平行して敷設されており、丘陵部への供水は難しいものと考えられます。



図 - 28 工業用水現況図



## 2 丘陵地区に期待する社会環境

地区に期待する社会環境（社会の望むもの）を的確に捉え、「地域特性」に配慮した情報発信を行うことで地区の魅力周知と交流による地域活性化が図られるものと考えます。

ここでは、地域資源を活かした各土地利用を検討するに際し、考慮すべき社会環境（社会の望むもの）について、以下に整理することとします。

### 1) 「住宅地の創出」について

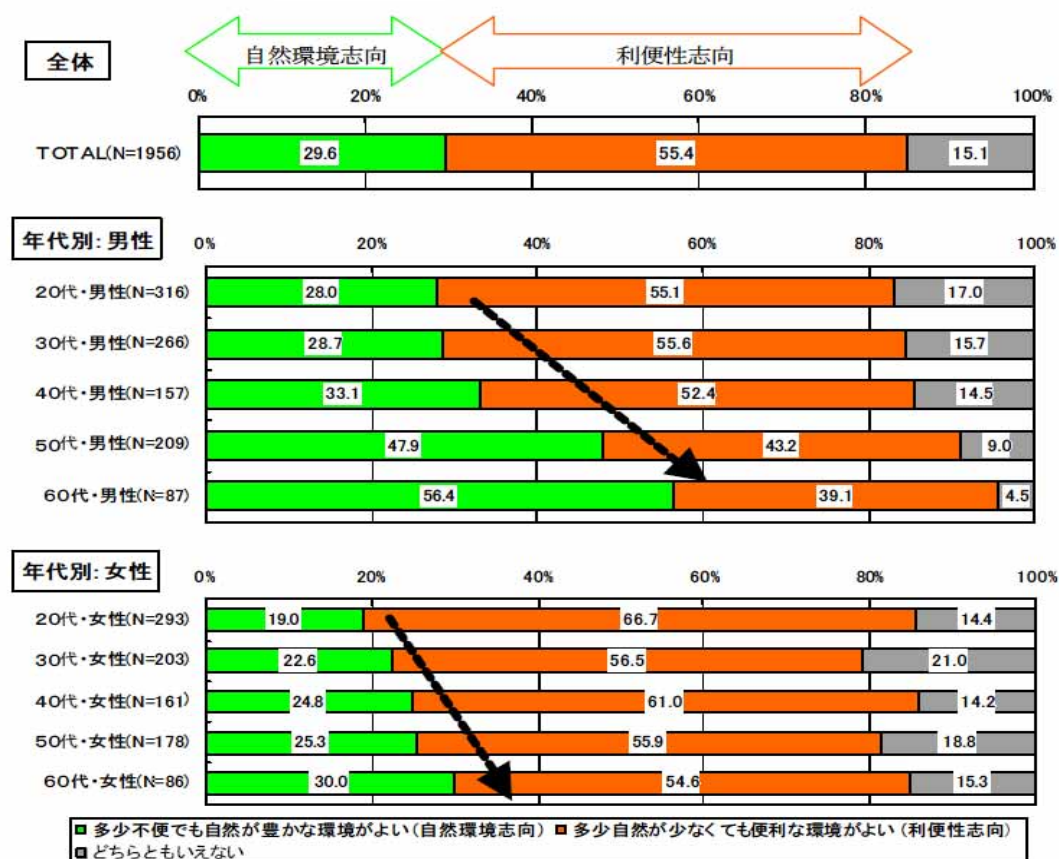
#### 移住意向者の住環境意識と自然環境志向層の選択条件

東京圏（東京都心より 30km 圏内）、阪神圏（大阪中心部より 20km 圏内）に居住する 20 歳から 69 歳の男女を対象としたアンケート調査結果（「総括編」国土交通省土地・水資源局、国土交通省住宅局、農林水産省農村振興局）の一部を以下に記載します。

移住・半移住意向者の住環境に対する基本的志向

- ・「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答は、移住・半移住意向者の 30%、「多少自然が少なくても便利な環境がよい」との回答は移住・半移住意向者の 55% となっています。
- ・属性別の傾向をみると、性別では、女性よりも男性の方が「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答割合が高く、特に 50 代、60 代では男女間で 2 倍近い回答率の差があります。また年代別では、年代が上がるにつれて「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答割合が高くなる傾向にあります。

図 - 29 住環境に対する基本的志向





## 移住意向・自然環境志向層の選択条件

- ・「移住意向・自然環境志向層」においても、希望する移住先としては「三大都市の都心から1時間以内」を選択する割合が高くなっています。（本地区は適地ということになります）

表 - 4 移住意向・自然環境志向層の移住地選択割合とボリューム

|                   | ボリューム①<br>【都心居住者全体に<br>占める割合】 | ボリューム②<br>【移住・半移住意向者<br>全体に占める割合】 | ボリューム③<br>【移住意向者全体に<br>占める割合】 | ボリューム④<br>【移住意向・自然環境<br>志向層全体に占める<br>割合】 |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--|
| 都心居住者（アンケート対象者）   | 100%                          | —                                 | —                             | —  |
| 移住・半移住意向層         | 41.1%                         | 100%                              | —                             | —  |
| 移住意向層             | 31.8%                         | 77.5%                             | 100%                          | —  |
| 移住意向・自然環境志向層      | 8.4%                          | 20.4%                             | 26.3%                         | 100%                                     |
| 希望する移住先           |                               |                                   |                               |  |
| 三大都市の都心           | 0.5%                          | 1.1%                              | 1.5%                          | 5.5%                                     |
| 三大都市の都心から1時間未満    | 2.8%                          | 6.9%                              | 8.8%                          | 33.6%                                    |
| 三大都市の都心から2時間未満    | 1.0%                          | 2.4%                              | 3.0%                          | 11.5%                                    |
| 三大都市の都心から2時間以上    | 0.0%                          | 0.1%                              | 0.1%                          | 0.5%                                     |
| 地方都市の中心市街地        | 0.3%                          | 0.7%                              | 0.9%                          | 3.3%                                     |
| 地方都市の中心市街地から30分未満 | 0.8%                          | 2.0%                              | 2.6%                          | 10.0%                                    |
| 地方都市の中心市街地から1時間未満 | 0.6%                          | 1.4%                              | 1.8%                          | 7.0%                                     |
| 地方都市の中心市街地から1時間以上 | 0.1%                          | 0.3%                              | 0.4%                          | 1.5%                                     |
| 農山漁村              | 0.5%                          | 1.1%                              | 1.5%                          | 5.5%                                     |
| 別荘地・リゾート地         | 0.5%                          | 1.2%                              | 1.5%                          | 5.8%                                     |
| 条件がよければどこでも良い     | 1.3%                          | 3.1%                              | 4.0%                          | 15.0%                                    |

## 農業や農空間についての意識

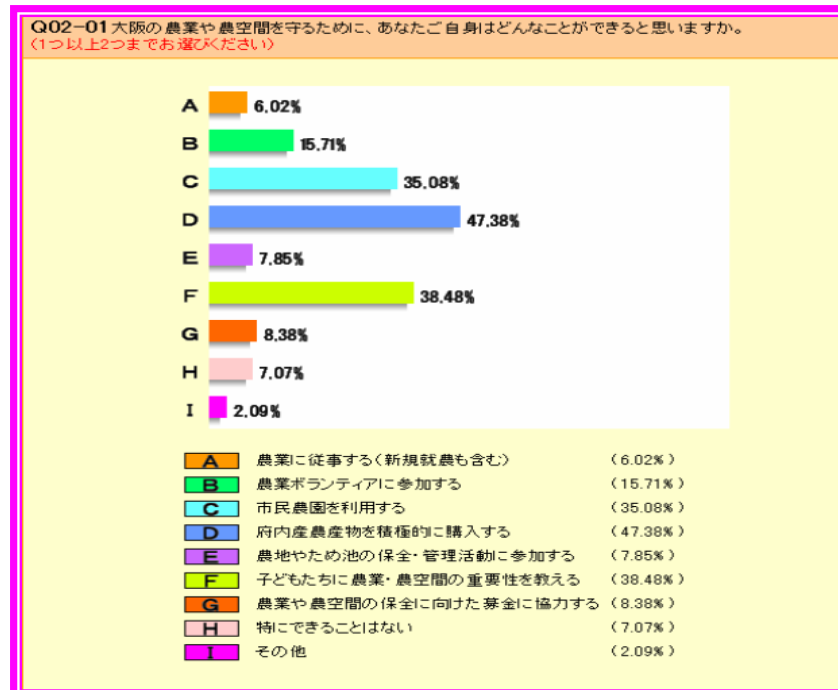
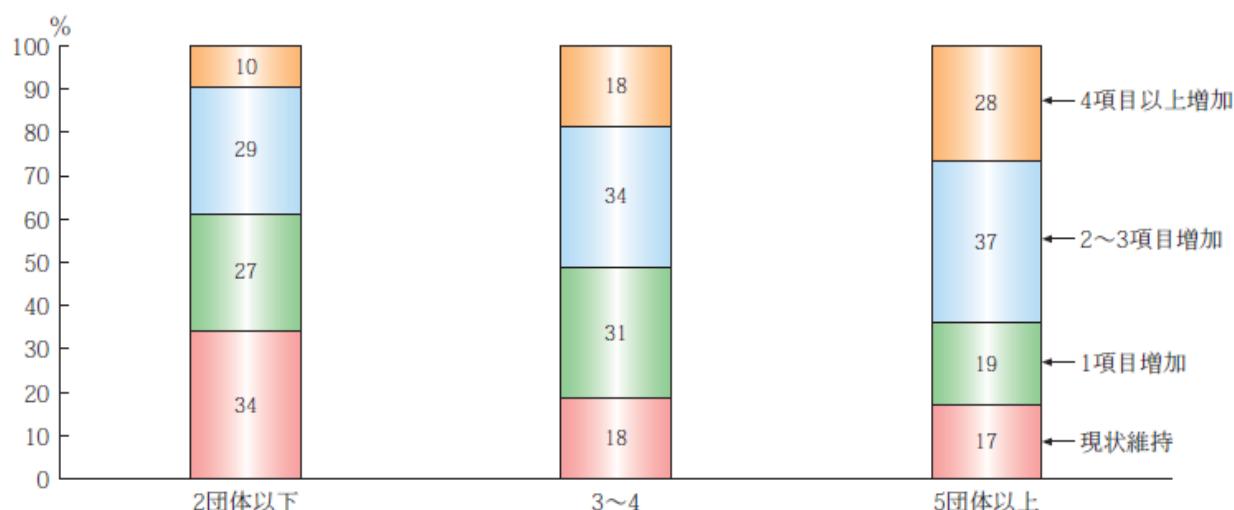


図-30 「平成 18 年度 大阪府府政情報センタ - (報道資料)」

このアンケート調査結果から、農業や農空間を守りたいと思っている人々が多数いることが判ります。

## 農業や自然環境保全への取り組み

平成 19 年度からの「農地・水・環境保全向上対策」の実施に向けてモデル的取り組みが行われており、多様な主体の参画の促進が広がっています。例えば、図-31「参画団体の増加と活動内容の変化（食料・農業・農村白書）」のように、学校やPTAの参画により、子どもを中心とした生物の生息状況の把握や景観形成のための植栽等の取り組み割合の増加がみられます。



資料：農林水産省「農地・水・農村環境保全向上活動支援実験事業」（18年）

注：1）共同活動の実施体制の試行的整備を行った全国568地区を対象に、18年度に新たに参画した農業関係団体以外の団体数と、17年度に対する地域環境の保全向上にかかる活動項目の増加数との関係を示した。

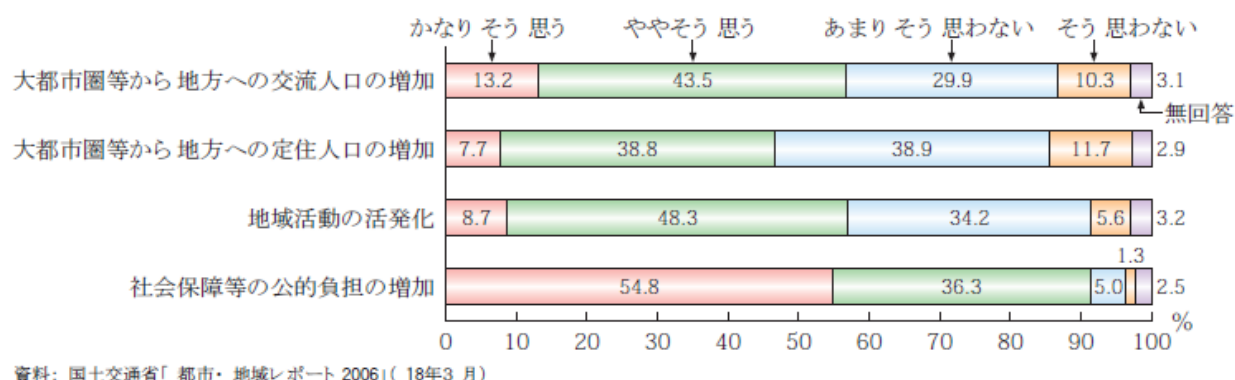
2）活動項目とは、景観形成のための施設への植栽、施設等の定期的な巡回点検・清掃、生物の生息状況の把握、水質モニタリングの実施等である。

図-31「参画団体の増加と活動内容の変化（食料・農業・農村白書）」

## 団塊世代の大量の退職による影響

住宅地の創出に際し、団塊世代の大量の定年退職者も考慮する必要があります。

団塊世代の大量の定年退職者も含めた都市住民の田舎暮らし等に対する潜在的な志向に対する全国の市町村の認識として、以下の調査結果があります。



資料：国土交通省「都市・地域レポート 2006」（18年3月）

図-32「団塊世代の大量の退職による影響にかかる市町村の認識（食料・農業・農村白書）」

以上の資料から、丘陵地区に取り込まなくてはならない社会環境（社会が望むもの）が数多くあることが判ります。

## 2)「企業の誘致」について

### 企業の誘致条件

経済のグローバル化の中で、国内立地を選択する理由として、以下のアンケート結果があります。言い替えば、国内誘致の条件ということになります。

表 - 5 海外立地と比較しての国内立地選定理由(アンケート結果)

(平成18年工場立地動向調査結果(速報))

|                   |     |
|-------------------|-----|
| ・良好な労働力の確保        | 22件 |
| ・関連企業への近接性        | 15件 |
| ・市場への近接性          | 13件 |
| ・原材料等の入手の便        | 11件 |
| ・県・市・町・村の助成・協力    | 9件  |
| ・政情・治安の安定         | 5件  |
| ・流通機構が整備されている     | 4件  |
| ・学術研究機関が充実(産学共同等) | 3件  |
| ・言語・文化・生活様式の都合    | 3件  |
| ・産業基盤が整備されている     | 2件  |
| ・対事業所サービスの充実      | 1件  |
| ・その他              | 4件  |
| (複数回答)            |     |

又、国内立地に際し、他地区との差別化を図る指標として、「高速道路インターチェンジからの距離別立地件数」のデータがあります。(本地区は適地ということになります)

表 - 6 「高速道路インターチェンジからの距離別立地件数」

(上段：件、下段：%)

|          | 合計           | 0～5 km<br>以内 | 5～10 km<br>以内 | 10～20 km<br>以内 | 20～30 km<br>以内 | 30～40 km<br>以内 | 40～50 km<br>以内 | 50 km<br>以上 |
|----------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| 工場立地件数合計 | 974<br>100.0 | 543<br>55.7  | 210<br>21.6   | 135<br>13.9    | 34<br>3.5      | 23<br>2.4      | 6<br>0.6       | 23<br>2.4   |

注) 有効回答による集計結果。上段：立地数、下段：構成比(%)

出展：平成17年工業立地動向調査(経済産業省)

図 - 33 は、関西地域に立地した企業の地域選定理由をグラフにしたものです。

企業の地域選定の理由には、用地面積の確保、自治体の助成・協力、関連企業への近接性、地価などがあげられています。

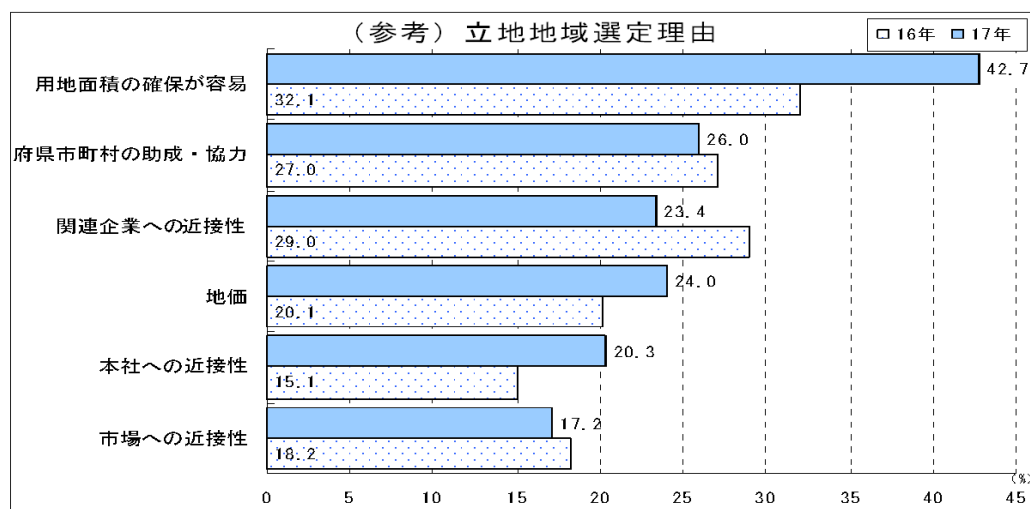


図 - 33 関西地域に立地した企業の地域選定理由

(資料：近畿経済産業局「平成17年近畿地区工場立地動向調査(速報)」)



## 企業の環境マネ - ジメントへの取り組み

自然環境に配慮する企業状況を検証すると、「表 - 7 環境マネ - ジメントへの取り組み状況（上場企業）」から、企業活動において環境への配慮が必要になっていることが読みとれます。

表 - 7 環境マネ - ジメントへの取り組み状況（上場企業）

|                  | 平成3年度 | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10    | 11    | 12    | 13    | 14    | 15    | 16    | 17    |
|------------------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 環境に関する経営方針を策定（％） | 32.6  | 35.4 | 47.8 | 45.7 | 48.3 | 48.3 | 50.2 | 56.5  | 61.6  | 67.0  | 71.4  | 72.0  | 78.2  | 85.0  | 82.9  |
| 具体的な目標を設定（％）     | 29.5  | 32.0 | 39.8 | 39.4 | 41.8 | 37.9 | 38.8 | 54.8  | 54.8  | 60.5  | 68.3  | 69.5  | 74.3  | 84.1  | 82.6  |
| 具体的な行動計画の策定（％）   | —     | —    | 36.7 | 33.6 | 35.6 | 34.4 | 38.7 | 43.9  | 50.8  | 60.6  | 65.8  | 67.7  | 74.9  | 80.8  | 80.0  |
| 有効回答数（件）         | 319   | 528  | 558  | 906  | 946  | 973  | 978  | 1,051 | 1,147 | 1,170 | 1,291 | 1,323 | 1,234 | 1,127 | 1,213 |

出典：環境省総合環境政策局環境経済課「環境にやさしい企業行動調査」より作成

尚、「地球にやさしい」をテーマとした企業誘致を想定した場合には、「バイオファクトリ - 」、「エコファクトリ - 」という新たな産業基盤形成への可能性があります。

### バイオファクトリ -

平成 14 年 11 月、日本政府はバイオ産業立国を宣言し、バイオ産業が日本の 21 世紀を担うものと位置づけられ、大学初ベンチャ - 1000 社構想が推進され、産業クラスタ - 計画が全国で展開されています。

### エコファクトリ -

地球温暖化をはじめとする環境問題や資源枯渇等の問題により、社会構造は大量生産・大量消費から循環型社会の構築へ、エネルギー - は化石燃料から自然エネルギー - へ、その転換が強く求められております。又、地域では森林・里山の荒廃と林業・木材関連企業の衰退が進み、経済の長期低迷が続いています。これらの諸問題を解決するためには、森林・里山が生み出す資源を見直し、環境にやさしいエネルギー - として活用する地域資源循環型の地域づくり（「バイオマスタウン構想」）が極めて有効であるとして、「バイオマス・ニッポン総合戦略」が平成 14 年 12 月に閣議決定されています。

これら新たな産業は地球環境問題からしても企業・地域イメージを高めるものと期待されています。

以上の資料から、丘陵地区に取り込まなくてはならない社会環境（社会が望むもの）が数多くあることが判ります。

### 3)「農業と農空間」について

農業基盤と安全安心な農作物の提供という2つの観点からまとめることとします。

#### 農業基盤について

農空間に対する期待についてのアンケート

### 農空間に対する期待についてのアンケート結果

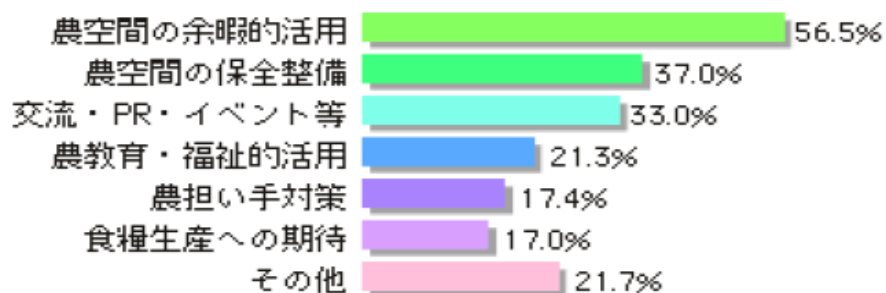


図-34「大阪府ホ - ムペ - ジ (大阪あぐりREPORT)」

農業や農空間が果たす役割についてのアンケート

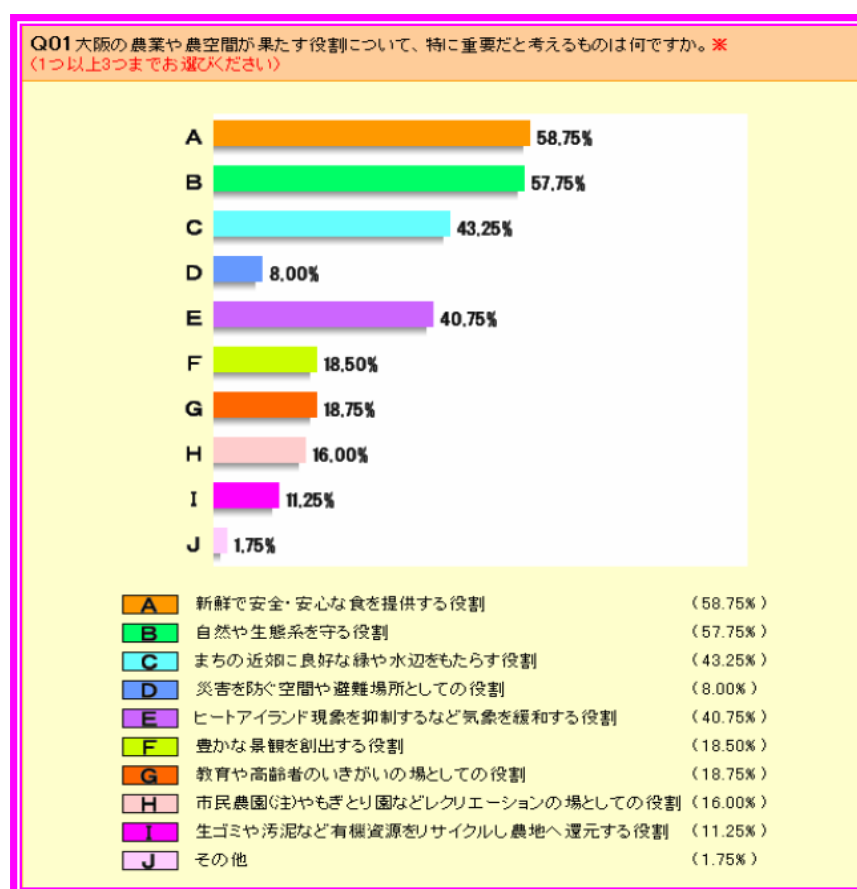


図-35「平成18年度 大阪府府政情報センタ - (報道資料)」

このように、大阪府の農業や農空間への期待と役割についての意識は大きいものがあり、農業基盤の強化が求められています。

## 都市住民の多様な農業参画

構造改革特別区域計画アンケート調査（大阪府ホ・ムペ・ジ平成 19 年 4 月 23 日現在）による都市住民の意思を確認します。

- ・近年、食に対する関心や、自然との触れ合いを求める府民ニーズが高まっています。農業参画を希望する都市住民のニーズも、健康作りや自分の食べる野菜を作るための貸し農園での簡単な農作業体験から、農地を取得しての本格的な就農まで多様になっています。（表 - 8）
- ・市民農園については少しずつではあるが増え続け、平成 14 年度には 682 ケ所が開設されています。しかし、依然その数は不足しており、利用を待っている多くの住民がいます。（表 - 9）
- ・就農を希望する都市住民も近年増加傾向にあり、平成 7 年度 37 件であった相談数が、平成 15 年度には 5 倍以上の 200 件にも及んでいます。（表 - 10）

表 - 8 「農作業への多様な関わりを希望」



表 - 9 「漸増する市民農園」

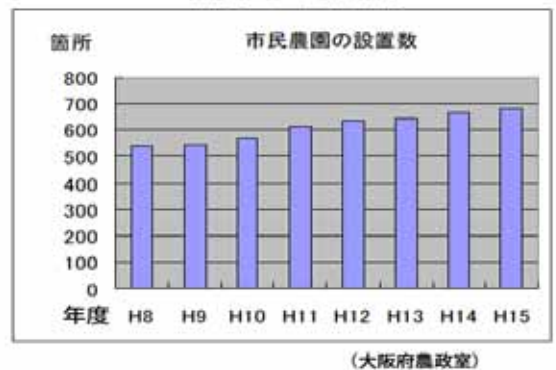
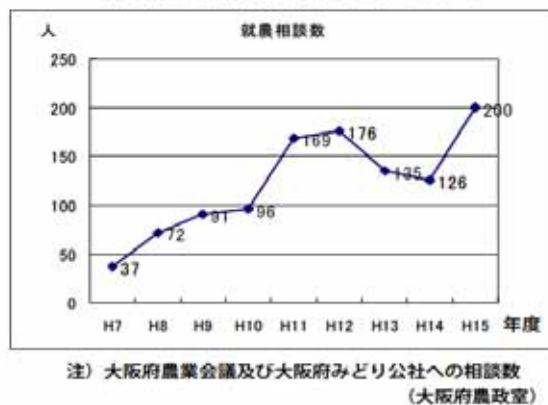


表 - 10 「増え続ける新規就農を希望する人々」



このように、今後、大阪府の農業基盤を整備し、活性化していくためには、担い手不足や高齢化により多くの課題を抱える農家だけではなく、農業参画を望む多様な都市住民

と一緒に、農業や農空間保全に取り組んでいくことが重要であると考えます。

## 安全安心な農作物の提供について

大阪府の農業や農空間への期待と役割についての意識は大きいものがありますが、ここでは「安全安心な農作物の提供について」の大阪府アンケートを基に検証することとします。



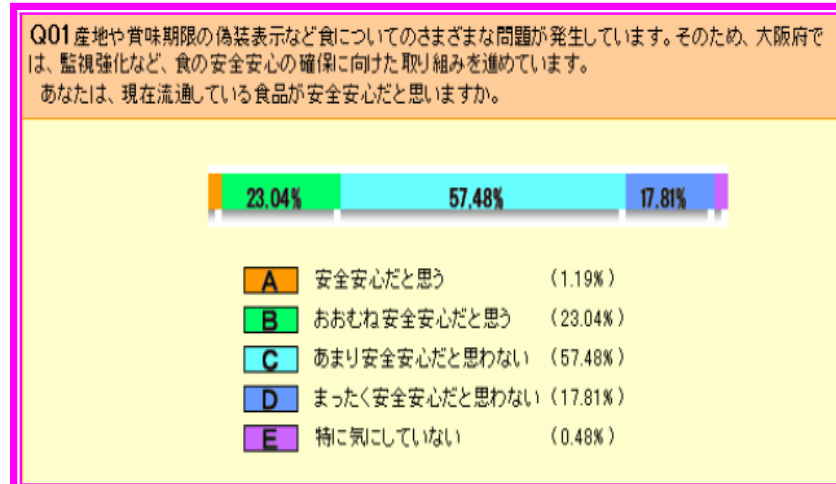


図-36 「平成 19 年度 大阪府府政情報センタ - (報道資料)」

以上のように、現在流通している食品が安全安心だと思わない人が約 75%あり、安全安心な農作物の提供を望む人々が多いことを示しています。

尚、農業の多面的機能の効果としては、食料を供給する役割だけではなく、その生産活動を通じた国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、良好な景観の形成、機構の緩和、文化の伝承等様々なものがあります。

自然環境に関わるものとして、以下の事例(「平成 18 年度食料・農業・農村白書」)がありますので紹介します。



以上の資料から、丘陵地区に取り込まなくてはならない社会環境(社会が望むもの)が数多くあることが判ります。

#### 4)「地域資源である自然資産の保全と活用」について

##### 自然環境教育への関心

地区に現存する自然環境は癒しと安らぎ空間として、スロ・ライフや他では体験できない豊かな“暮らし”を生み出します。特に蜻蛉池公園や神於山は府民の憩いの場として、子供たちの教育の場として活用されており、当地区の「強み」であります。

「表 - 11 こどもエコクラブの登録状況」からも自然環境教育への関心は大きくなっていることが判ります。

|      | 平成10   | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17      | 18    | 19    |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|
| 大阪府  | 3,696  | 4,234  | 3,568  | 2,607  | 2,477  | 2,714  | 3,737  | 3,245   | 4,090 | 4,105 |
| 岸和田市 | -      | -      | -      | -      | -      | 58     | 42     | 25      | 26    | 130   |
| 全国合計 | 64,000 | 70,561 | 75,308 | 75,244 | 77,417 | 82,299 | 83,156 | 110,236 | -     | -     |

出典：（財）日本環境協会こどもエコクラブ全国事務局資料

大阪府内こどもエコクラブ登録状況（大阪府ホームページ）

「表 - 11 こどもエコクラブの登録状況」

##### 自然環境の多面的機能

自然環境は癒しと安らぎ空間だけでなく、多面的機能の効果も同時に持っています。

「表-12 森林に期待する働き」のアンケート結果から、森林の持つ多面的機能効果の認識の高さが示されています。

表 - 12 森林に期待する働き （世論調査、複数回答、単位：％）

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| 山崩れや洪水などの災害を防止する働き             | 56.3 |
| 水資源を蓄える働き                      | 41.4 |
| 二酸化炭素を吸収することにより、地球温暖化防止に貢献する働き | 39.1 |
| 大気を浄化したり、騒音をやわらげる働き            | 29.9 |
| 貴重な野生動植物の生息の場としての働き            | 25.5 |
| 自然に親しむなど、野外における教育の場としての働き      | 23.9 |
| 保健休養などのレクリエーションの場を提供する働き       | 15.5 |
| きのこや山菜などの林産物を生産する働き            | 14.6 |
| 木材を生産する働き                      | 12.9 |

資料：総理府「森林と生活に関する世論調査」（1999年7月調査）をもとに国土庁計画・調整局作成。

注：1. 質問対象者：全国の20歳以上の者3000人。

2. 質問内容：「あなたは今後森林の働きに何を期待しますか。」（複数回答）

## 「ため池や水路」等の水辺空間機能

「ため池や水路」についての大阪府アンケート結果から、「ため池や水路」をオアシスとして保全・活用・整備したいという人々の思いが感じられます。

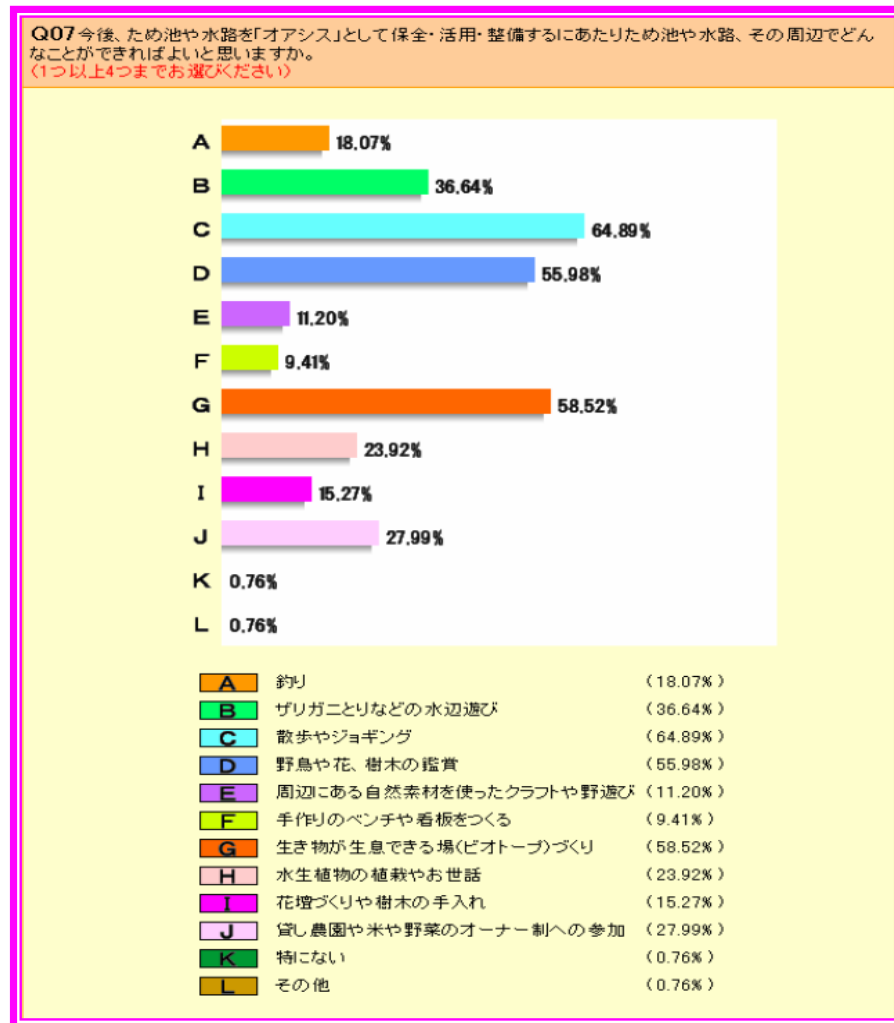


図-37 「平成 19 年度 大阪府府政情報センタ - (報道資料)」

以上の資料から、丘陵地区に取り込まなくてはならない社会環境（社会が望むもの）が数多くあることが判ります。



### 3 水系と流域

「リスク」の少ない開発の実行には地域資源を有効に活用する必要があり、特に水系や流域は重要になります。

水系とは、ある河川とそれに合流する他の河川・内水面（湖沼・池）を総称したものをいいます。ある水系に降水が流入する範囲を流域といいます。水系と流域は、よく似た概念ですが、流域が面的な広がりを表すのに対し、水系は水の線的なつながりを表し、水のネットワークとして、親水空間を生み出します。

図 - 38 は、検討区域の流域を表しており、本検討区域のほとんどのエリアは牛滝側流域に含まれ、検討地区西側の一部分が春木川流域に含まれることが判ります。

図中の黒い一点鎖線が、春木川流域と牛滝側流域の流域界です。

図中の流域 ①、流域 ②、流域 ③、流域 ④ が牛滝川の流域に含まれています。

同じく図中の流域 ⑤、流域 ⑥、流域 ⑦ が春木川の流域に含まれています。

流域 ①、流域 ② に降った雨水は、道路側溝等を経由して、直接牛滝川へ流入します。

流域 ③ に降った雨水は、水路や道路側溝等を経由して、牛滝川へ流入します。

流域 ④ に降った雨水は、水路や道路側溝等を経由して春木川に流入します。

流域 ⑤ に降った雨水は、真谷川を経由して、春木川に流入します。

流域 ⑥ に降った雨水は、轟川を経由して、春木川に流入します。

流域 ⑦ に降った雨水は、横川を経由して、牛滝川に流入します。

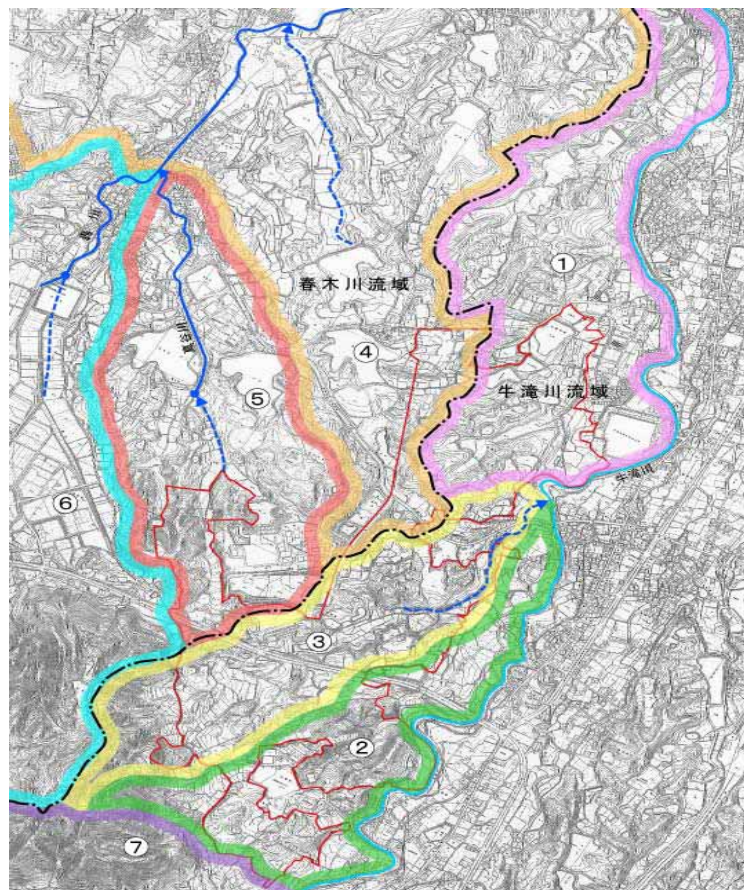


図 - 38 「検討区域の流域図」

## 4 事例の紹介

千葉県 和田町（千葉市の南約 80km）

首都圏から 2 時間 30 分の立地条件、恵まれた自然を生かし、東京都認定の N P O と協力しながら体験交流事業を展開

### 取り組みの概要

恵まれた自然、農林水産業の第一次産業すべてがある和田町でグリーン・ブル・・ツ・リズムを通して、都会からの参加者に地域を紹介し、和田町の応援団になってもらい活性化を目指しています。

ア 平成 7 年に廃校となった小学校を平成 9 年に体験交流施設自然の宿「くすの木」として運営を開始しました。運営を地元自治会に委託し、調理なども地域の人達がスタッフとして活動しており、料理は地元で採れた山菜料理などで素朴なおもてなしが田舎に帰ったようにと好評です。

イ 平成 12 年度より都市との交流事業「ネイチャ・スク・ルわくわく W A D A」を開始し、和田町の自然、産業を利用した体験交流事業を行っています。

高齢化と過疎化の進む和田町で多くのお年寄りが地域の“知恵袋”として体験の講師として活躍しています。

ウ 平成 15 年からは「ネイチャ・スク・ルわくわく W A D A」の参加者による和田町ファンクラブ『わくわくクラブ』を開設し、特産品や地域の出来事やネイチャ・スク・ルの様子を伝える「わくわく通信」を発送しています。

### 成果

#### ア 成果の概要

- ・参加者の中に、和田町への移住を望む者が現れました。
- ・講師として受け入れる地域住民も交流事業に積極的になりました。
- ・年間何万人という成果はないが、毎回 20～30 人の参加者にしぼることにより人と人との交流が生まれました。

#### イ 成功要因

- ・都会の N P O と協力して行っていることにより、都会のニーズを把握することができたこと。
- ・新たな交流事業の広がりとして、「くすの木市民農園」が、都会との交流の中から、環境について考え、森林の整備、竹炭を使った環境の浄化を目指す『和田町炭焼きの会』が発足したこと。



京都府 綾部市（京都市の北西約 60km）

**「里山力」、「人材力」、「ソフト力」を活用し、非開発型の新しい地域開発を展開**

取り組みの概要

広大な市域と恵まれた多くの自然環境を保全し、この潜在的な財産をこれからの時代における地域振興の原動力とするため、知識や情報、人々のネットワークを結集した組織の形成を目指して平成 12 年 7 月「里山ねっと・あやべ」が設立されました。

ア 「里山ねっと・あやべ」は、歴史、風土などの優れた地域資源を活用し、学術、産業をも融和した非開発型の新しい地域振興のあり方を研究し実践する市民組織が目標です。

イ 具体的活動として、部隊としての里山空間がもっている「里山力」、「人材力」、「ソフト力」に支えられた各種取り組みを実施中です。

ウ 設立と同時期に、統廃合により廃校となった小学校を「里山交流研修センター」として再活用し、交流を基礎に各種事業に組み込んでいます。

成果

ア 成果の概要

- ・地域資源がもつ魅力をネットワーク化することで大きな力を生み出し、都市住民の二 - ズに応えていく体制が形成されました。
- ・里山ねっと・あやべを通じて形成された「人の輪」の広がりや深みを増加しています。
- ・交流活動を通じて、地元農村地域住民と都市住民の接点が増加したことにより、市民農園的連携の創造など、新たな交流を展開しています。
- ・300 回 / 日を超えるホ - ムペ - ジアクセス数など情報発信力が増大しました。

イ 成果要因

- ・基本理念として、地域にあるものをそのまま活用することで無理なく事業を継続したこと。
- ・人的ネットワーク拡大による新たな活動資源を創出したこと。
- ・活動参加者が活動支援者として知恵や技術を結集したこと。
- ・事務局スタッフが活動のすべてを実施するのではなく、自主的活動として取り組むことで発展性を拡大したこと。





兵庫県 多可町八千代区（旧八千代町）（神戸市の北東約 45km）

**京阪神大都市近郊という立地条件を活かし、「美しく文化の香りの高い農山村空間の形成」をコンセプトとし、滞在型市民農園を整備**

取り組みの概要

「美しく文化の香りの高い農山村空間の形成」をコンセプトとして、平成 5 年に滞在型市民農園「フロイデン八千代」、平成 14 年にバリアフリ - 化した滞在型市民農園「ブライベンオオヤ」が開設されました。

ア 遊休農園を活用し、クラインガルテン（ログハウス付き市民農園）80 区画（1 区画：160～300 m<sup>2</sup>、うち農園面積 120 m<sup>2</sup>）が整備されました。

イ 豆腐の加工体験コ - ナ - 、キャンプ場等が調った都市農村交流施設「ガルテン八千代」が整備されました。

ウ 地域住民、都市住民の参加と連携により、れんげまつり、ほたるまつり、収穫祭等イベントを開催しています。

エ 全町公園化を目標に美しい町づくりを推進するため「全町公園化条例」が策定されました。

成果

ア 成果の概要

- ・「フロイデン八千代」の開設を契機として、町外からの訪問者数は着実に増加し、グリー - ン・ツ - リズムが進展しました。
- ・クラインガルテンの利用者のうち、2 家族が町内に転入しました。

イ 成果要因

- ・季節毎に開催するイベントの情報は、新聞等により京阪神など大都市へ重点的に発信したこと。
- ・クラインガルテン利用者で構成される自治会組織「フロイデン八千代友の会」、「ブライベンオオヤ友の会」を設立し、地域住民との連携による季節ごとの地域資源を活かしたイベントを開催したこと。
- ・管理が行き届かない入居者は、契約の更新をしないことで農地の適正利用を確保したこと。



大阪府 高槻市（大阪市の北東約 20km）

**大都市近隣に位置しながら、保全された豊かな自然を都市住民に「ゆとり」「やすらぎ」を提供**

取り組みの概要

ベッドタウン化した南部の市街地から車で 30 分のところにある北部檜田地区が、四季の味覚と自然豊かな緑の場として、都市住民の憩いの場として整備されました。

ア 昔の造り酒屋の趣を残した宿泊施設「二料山荘」が整備されました。

イ 四季の移り変わりを伝える「高槻花しょうぶ園」及び「高槻しゃくなげ園」が整備されました。

ウ きれいな水と豊かな緑の中で、自然の豊かさを提供しています。

成果

ア 成果の概要

- ・都市部から「ゆとり」「やすらぎ」を望んで、年間 13 万人が来訪しています。
- ・雇用の創出等、受入側の農村部の活性化につながりました。

イ 成功要因

- ・都市からのアクセスがよかったこと。
- ・豊かな自然に囲まれ、都市住民に「ゆとり」「やすらぎ」を提供したこと。
- ・ホテル鑑賞や農業体験が好評であったこと。
- ・地場で採れた四季折々の味覚が味わえ、ホテル鑑賞も好評であったこと。



奈良県 葛城市（旧當麻町）（奈良市の南西約 20km）

**農村部の意向を尊重した「都市農村交流型農業」を先取りした取り組みを展開**

取り組みの概要

大阪近隣に位置し、交通条件も良く、歴史や伝統文化があり、多くの観光客が訪問しており、隣接する市町が住宅開発を推進してきた中でも、住民、特に農家の意向を受け、合併前の當麻町時代に「全町公園化構想」を推進していたことから「都市農村交流型農業」に取り組み、新鮮・安全・安心な農畜産物及びその加工品を提供しています。

ア 「郷土食 當麻の家」では、「まるごと安心 旬の味」をキャッチフレ－ズに新鮮・安全・安心な農産物や加工品を提供しています。

イ 旬の農産物を使い、地域に伝わる郷土食をアレンジした月替わり料理「けはや御膳」を提供し、加工品開発に力を入れ、「けはやブランド」を創設しました。今までは安いものが売れたが、最近は身体にいいもの、特に「ウコン」がヒットしています。

ウ 農業と観光を柱として、合併前の當麻町時代に安全・快適・文化的な生活環境を目指す「全町公園化構想」を確立しました。

#### 成果

##### ア 成果の概要

- ・市の来訪者数が増大しました。
- ・「當麻の家」の運営は、年々黒字を大幅に伸ばし、めざましい経営成果をあげています。
- ・高齢者の生きがい、女性就労機会を提供しています。
- ・農事組合法人「當麻町特産加工組合」(現:「當麻の家」)は、「豊かな村づくり農林水産省大臣賞」(平成12年度)を受賞しました。

##### イ 成功要因

- ・合併前の當麻町時代に「當麻町アメニティ・タウン計画(昭和61年3月)」を策定し、全体構想により、周辺地域との調整・連携が図られたこと。
- ・市全域に在住する有志からなる農事組合法人「當麻の家」の設立し、赤字に対する自己責任を明確にしたこと。



愛媛県 内子町(松山市の南西約40km)

#### 内子フレッシュパークからりを拠点にした都市と農村との交流

##### 取り組みの概要

##### ア 年間を通じたイベントを開催

生産者と消費者との交流として、毎月、旬の農産物をテ・マとしたイベントを開催しています。また、7月、11月には大規模な「からり祭り」を開催し交流しています。

##### イ 体験教室を常設

草木染め・リ・スづくり等の手工芸やそば打ち・うどん打ち・ソ・セ・ジづくり・パンづくり等農産加工の体験教室を常設して、年間を通じて都市住民の参加者を受け入れています。現在15教室があります。

##### ウ 顔の見える農業を实践

直売所では地元産のみ販売しており、年間約4億5千万円の売上げがあり、年間60万人以上



が利用しています。

#### エ 地元農産物を使った農家レストラン

農家女性で組織する「内子アグリベンチャ - 21」が運営している「あぐり亭」が施設内にあり、地元産の農産物を使った料理を提供し年間2万人以上が利用しています。また、「内子アグリベンチャ - 21」による農産加工教室も多くの参加者があります。

#### オ 賑わいと静寂

川の中州に位置しており景観に配慮した施設整備を行い直売所の賑わいと対比させています。また、隣接の小田川では水辺で遊ぶ利用者も多い状況です。

#### 成果

##### ア 成果の概要

- ・特産物直売所での農家販売額は約4億5千万円あり、1千万円を超える農家も出てきています。平均販売額は110万円と所得増加が図られました。また、7割の女性出荷者の経済的・社会的自立が図られ活性化しています。
- ・来場者の7割はリピ - タ - であり、リピ - タ - を獲得することで更なる利用者増が進んでいます。
- ・地元産の農産物にこだわった営業をしており、顔の見える農業としてそれが消費者の安心感を呼び農産物ブランド化が図られました。
- ・単なる休憩だけでなく、交流・学習の場として定着しています。

##### イ 成功要因

- ・施設を整備する前に集落座談会を50回ほど開催し徹底した話し合いを行い、住民の合意形成が図られたこと。
- ・直売所のトレ - ニング施設を開設して、参加農家が実際に販売に従事し、体感することで、問題点の解決と仲間づくりが図れたこと。
- ・情報関連機器を効率よく導入し、細かくカスタマイズしたこと。
- ・毎年1,000人規模のアンケート調査を行い、利用者の意向を把握し経営に活かしたこと。
- ・出荷希望の高齢者に対して農産物を集荷する方式を定着したこと。
- ・インフォメ - ション機能を充実させ、町内の施設の連携してグリーンツ - リズムを推進したこと。



## 「つくばエクスプレスタウン中根・金田台」

### 新田園都市・なかこん

「つくばエクスプレス」沿線の開発事業の内、中根・金田台（なかね・こんだだい）地区においては、「農と融和した美しい里づくり」を積極的に実践し、「緑農住一体性住宅地」が計画推進されています。

当地区は大規模開発の中でも、もっとも都心から遠く、また、つくばエクスプレスの最寄り駅「つくば駅」からも離れていて、他の開発計画にくらべても、地理的には、かなり不利な状況にありました。

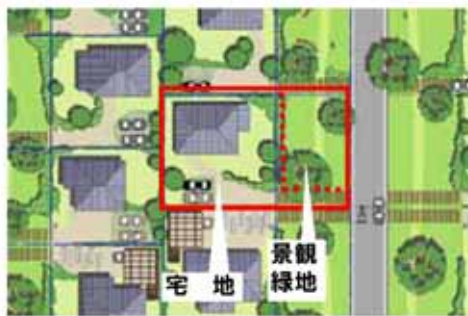
そこで、計画を根本的に見直し、自然に恵まれた田園地帯の中にあるという「環境資産」を活用し、日本でも初めての試みとなる本格的な「田園住宅」を有する「新田園都市」の計画の実現を目指すことになりました。開発のキャッチフレーズは以下のとおりです。

「そこに住まう人々は、緑あるゆとりある景観を愉しみ、

土に触れ自ら手にかけて野菜を食するなど様々なライフスタイルが実現できる。」



### < 緑住街区と緑住農街区のイメージ >



#### ◆ 緑住街区

- ・住宅の前景に幅員12mの連続した緑のネットワークが形成され、幅員2mの歩行者通路を緑地内に確保。
- ・標準的な画地規模は、宅地約100坪、景観緑地約60坪程度を想定。



#### ◆ 緑住農街区

- ・緑住街区の裏庭に果樹菜園が形成されるもの。
- ・居住者は体験農園として果樹菜園を利用することができる。
- ・標準画地規模は、宅地約100坪、景観緑地約60坪、果樹菜園等約40坪程度を想定。

## 「彩都（国際文化公園都市）」

### 新しいまちづくりとコミュニティの形成と育成

彩都は、北大阪の丘陵地に文化学術や研究開発、国際交流といった特色のある機能を組み込んだ、時代を先導するユニークな都市づくりをめざしています。

その実現に向けて、大阪府、茨木市、箕面市、都市再生機構や阪急電鉄、阪急不動産の民間開発事業者をはじめ経済団体、大学、研究機関などの参画により、「彩都（国際文化都市）建設推進協議会」を設立し、産、学、官が一致協力して「まちづくり」に取り組んでいます。

100年先の暮らしよさを見据え、21世紀の街開発のニュー・スタンダードとなるようなまちをつくるべく、住まい手とつくり手が一緒に取り組み、単なる住宅地づくりではなく、21世紀の“暮らしづくり”を目指しています。

#### < 彩都開発 6 つのテーマ >

 彩都は6つのテーマで、住民参加型の暮らしよいまちをつくれます。



北摂丘陵の標高 50～320mに立地する彩都。その一帯には、明治の森箕面国定公園、鉢伏山、龍仙峡などの自然資源が多くあり、また勝尾寺やキリシタン遺跡などの史跡・文化財にも恵まれ、それらが自然歩道で結ばれ、ハイキング・ウォーキングにふさわしい憩いの空間が広がっています。

彩都では、周辺の自然環境と調和した安らぎの環境づくりを目指しています。中でも、まちびらきエリアに誕生する総面積約 2.4ha のあさぎ里山公園は、多目的に楽しめるみどりの広場、自然に近い状態に整備された水辺の広場があり、さらに公園の約 3 分の 1 を占める自然林は、造成以前の林の一部を保全活用したものです。散策路や湿地のピオトープ、棚田の花壇なども整備され、ごく身近な場所で豊かな自然と触れ合い、体験することができます。

「彩都スタイルクラブ」は、阪急が分譲する住宅の居住者や趣旨に賛同する彩都在住の住民を対象にした阪急の運営するコミュニティクラブです。以下の 3 つを柱に活動を展開しています。

- ・ウェブによるコミュニティの育成…まちづくりポータルサイト「彩都 N A V I」の開設・運営。
- ・共用施設を通じたコミュニティの活性化…キッチンスタジオ、キッズルームなど「ジオ彩都みなみ坂」の共用施設を活用したコミュニティづくり。
- ・彩都サービスフロントの運営…「彩都サービスフロント」を窓口、各種サービスを実施。



同クラブの会員（毎回、定数 10 組）を対象に、いろいろなイベントが開催されますが、農業と触れあうイベントとして、年 4 ～ 5 回、「彩都のファーマー体験」イベントが開催されます。このイベントでは、地元農家の協力で酒米の田植え～稲刈り～お餅つきまで、さらに野菜収穫等も含めて農業について教わりながら体験することができます。

このように、「彩都スタイルクラブ」は、地元の農家の方々や園芸店の協力のもとに、積極的に、里山活動、園芸活動、楽農活動、工芸活動なども行っています。まちづくりの一環として、緑豊かな公園やフィールドミュージアムと呼ばれる水と緑のゾーンも創られるなか、『緑の環境づくりを自分たちの手で』を合言葉に、住まう人みんなでそうした『まち』の緑の維持管理を行なっているとしています。

また、地域の農家との交流の中で、青空市や農産物の無人販売所も運営されており、彩都の住民のみでなく、周辺の農家とのコミュニティが実際に「まちづくり」に活かされています。

### 「和歌山ほんまもん体験倶楽部（有限会社 ロコウィッツ）」

#### 農村体験等体験イベントと提携したまちづくり

和歌山県の田舎志向の体験型観光「和歌山ほんまもん体験倶楽部」は国が選んだ「観光カリスマ」の一人である T 氏を事務局長とする倶楽部で、体験現場を提供する会員組織（約 400 人）で構成されています。

T 氏が所属する有限会社 ロコウィッツが体験旅行のツアーを企画し、実施しています。体験イベントは農業体験を始め、以下のとおり、多岐にわたります。

生活文化体験・・・ランブシェードづくり、加太料理体験、オリジナル植木鉢づくり、紙すき体験、柿の葉寿司作り体験、うちわ作り体験、わらぞうり作り体験、木工体験等。

歴史文化体験・・・肝試しと宮司の怖いお話、文化財めぐり等。

自然観察体験・・・友ヶ島自然散策、自然・歴史散策等。

農林漁業体験・・・水耕みつば作業体験、緑化木生産の作業体験、稲作体験、苺の収穫体験、野菜の作業体験、梅作業体験等。

【日経ネット関西インタビュー記事（2006 年 11 月 13 日）抜

粋】

#### < ほんまもん体験倶楽部の事例 >

##### No.3C04 みかん収穫 & マーマレード作り体験

いろんな種類のみかんがいっぱい！

※期間 通年

※住所 有田郡広川町

※場所・施設 フルーツ集園

※料金 収穫 & マーマレード作りは 2,500 円

※料金詳細 宿泊もできます。

※所要時間 3.0h

※1回の人数 5～40人

※1日の最大人数 100人

※ダイヤ・回数/日

※予約受付 1週間前まで

※定休日

農林漁業体験



No:3C02 稲作物語

農林漁業体験

良い水は良い米をつくる。



※期間: 4、5、6、9、10、12月

※住所: 有田郡清水町清水

※場所・施設: しみず温泉前集会所内の山林へ

※料金: 1,500円/人

※料金詳細

※所要時間: 3.0h~4.0h

※1回の人数: ~50人

※1日の最大人数: 相談

※ダイヤ・回数/日

※予約受付: 開催月の1ヶ月前まで

※定休日:



No:3C03 森林間伐体験

農林漁業体験

「木の国」和歌山で林業を知り、森を育てよう。



※期間: 通年

※住所: 有田郡清水町

※場所・施設: しみず温泉前集会所内の山林へ

※料金: 2,500円/人

※料金詳細: 大人・子供とも同料金(ヘルメット、のこぎり、測量機材一式レンタル費用含む)

※所要時間: 4.0h

※1回の人数: 10人~

※1日の最大人数: 120人(少人数制=安全のため参加者10人~15人に対してインストラクター1人)

※ダイヤ・回数/日

※予約受付: 1ヶ月前まで



「安心院町グリーンツーリズム(NPO法人 安心院町グリーンツーリズム研究会)」

農村体験によるまちづくり

安心院(あじむ)町は、大分県の北部に位置する人口約8,000人の中山間地域です。「安心院ひのひかり」などのお米や西日本有数のぶどう団地で生産されるブドウ、肉用牛、イチゴ、花など農業が大変盛んな町です。

そのような場所で、あるがままの農村の生活を楽しみ、休暇を過ごしてもらおうと始まったのがグリーンツーリズムです。

1996年に農家や商工会、役場の職員や学校の先生、主婦や学生など町内外に住む人々が集まり研究会が誕生し、現在では、農村に滞在し自然や文化、食や人々の暮らしを体験する「農村民泊」や地域の稲作文化を保存・継承する「全国藁こずみ大会」、無尽講を組んでの「欧州グリーンツーリズム研修旅行」など様々な活動を行っています。

これらの活動を通し、安心院に訪れる人と地元住民との交流が行われることで、安心院町全体が経済的にも精神的にも活気付いてきています。

「農村民泊」は現在、安心院町内に16軒の「農村民泊」受け入れ農家と提携し、農村体験者を

受け入れています。宿泊する農家によって体験できる農村生活に特色があり、こんにゃく作り、味噌作り、豆腐作り、そば打ちとさまざまな農村生活関連のもの作りの体験ができます。

#### < 安心院町グリーンツーリズムうどん作り体験（ホームページより） >



田植えの前に午前中から  
うどん作りの下ごしらえをしました。



水を加え丁寧に練ります。  
量が多いので結構大変でした。  
しかし、うどん作り班長の斉藤珠美さん  
副班長の信国充則さんの的確な  
指示のもと中山ミヤコさんの手助けをいただき  
着々と準備は進みました。



練ったうどんを袋に入れて  
踏みもみしてこしを出します。

#### 「神戸市立農業公園 神戸ワイン城」

##### 観光農業公園・クラインガルテン

昭和 59 年（1984）10 月に開園した「神戸市立農業公園 神戸ワイン城」は、わが国のファームパークの“老舗”で、当該業態の雛形となった事業です。このコンセプトは、ブドウ農園とワイナリーで構成された生産の場に、食＋遊を核とする滞在機能を組み合わせた「公園的農作業場」作りでした。

広大なブドウ園の一部を使った用地は、ワイン生産関連施設と素朴な遊具、ふれあい牧場、神戸ビーフ館等で構成されています。基本は公園で、入園者は自分なりの過ごし方で自由に楽しむことができます。テーマパークのようなアトラクションは、イベント開催時のみとなります。運営は、神戸市が整備、財団法人神戸みのりの公社が管理運営を手がける第 3 セクター方式。ワインの醸造、営業、販売もすべて公社が行っています。

オープン 5 年後の平成元年（1989 年）前後が 50 万人と入場者数のピークを迎えますが、現在は 25 万人に落ち着いています。イベントを充実（定番化、親子訴求等）させて、安定した来場を確保しています。



<ワイン城 案内図>



「富田林市農業公園サバーファーム」

観光農業公園

農地開発事業「東条地区」は、大阪府の東南部、富田林市の西部地域に広がる都市近郊農業地帯に 106.1 h a (甲子園球場の 26.5 倍の広さ) の農地を造成しキャベツ、ナス等の野菜や果物の生産団地を育成し、農業経営の安定を図ると共に、府民に新鮮な農産物を提供することを目的とした事業です。「サバーファーム」は、この農地造成の一画、約 20 h a を「ふれあい農園」として富田林市が整備し、来園者にぶどう、みかんのもぎ取り、いちご狩り、いも掘りなど農業体験を提供し、また、ラベンダーやライムなど香りいっぱいの園地を散策して楽しんでもらうための施設です。

<サバーファーム 案内図>



## 「モクモク手作りファーム（運営：農事組合法人 伊賀の里）」

### 観光農業公園

モクモク手作りファームは三重県伊賀市に 1995 年に開設された農業公園で、主に銘柄豚「伊賀豚」の飼育から、その豚を使ったハム・ソーセージの加工生産、販売までを一貫して行っています。

その前身は「伊賀豚」の養豚農家を中心に設立した「ハム工房モクモク」です。ハム・ソーセージの販売を始めた初年度から赤字続きの状態でしたが、体験教室「手作りウインナー教室」が成功を収めたことから、徐々に名前が知られるようになりました。現在では、基盤となる直営農場と農産加工の各工房の運営のほか、年間 34 万人の来園者を誇るファクトリーファーム（農業公園）の運営、会員制の農産物の通信販売、さらに中京圏を中心に各所に直営レストランを開設し、その経営等も行っています。

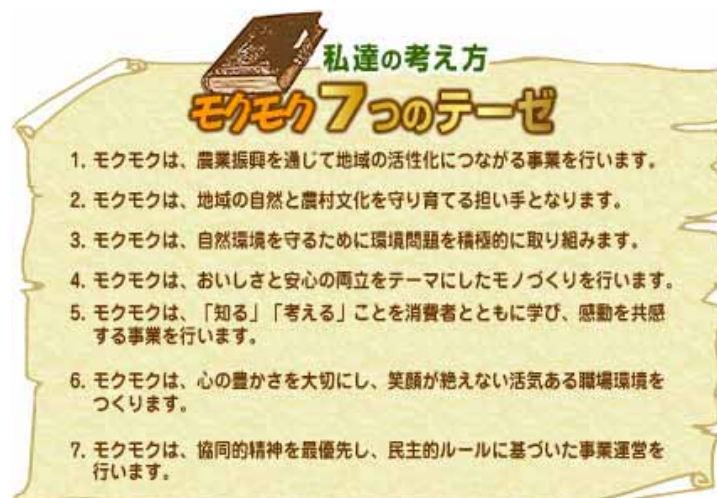
関連の事業は以下のとおりです。

- ・ファクトリーファーム（農業公園）の運営
- ・生産・加工・販売（ハム・ソーセージ、焼豚、牛乳、パン、米、野菜、ブドウ、チーズ、菓子、豆腐、地ビール）
- ・通信販売（上記、農畜産物の通信販売）
- ・温泉
- ・宿泊・農業体験（おかえりビレッジ：宿泊コテージ）
- ・レストラン経営（四日市、鈴鹿、松阪、名古屋、草津）
- ・農業体験教室

「モクモク手作りファーム」では、海外を含め各種の食肉コンテストに参加し、何度も好成績の実績を上げています。地ビールについてもコンテストで何度か受賞し、また、「朝日農業賞」や農林水産省主催の「オーライ日本大賞」の受賞等、農業や観光関連の賞についても何度も受賞しています。2003 年には同社の専務が「観光カリスマ百選」に認定されました。

このように、これらの施設の継続的な経営のためには、常に商品の生産技術の研鑽、新しい商品開発、さらにイベント等による積極的な「話題づくり」が必要です。

### <モクモク7つのテーゼ>





<モクモク手作りファーム案内図>



「コスモパーク加太（和歌山県・新ふるさと創り特区）」

企業誘致による農業の活性化

カゴメが和歌山市北西部の丘陵に、アジア最大規模という約 20 万平方メートルのトマト栽培施設建設を予定しています。和歌山県土地開発公社が所有する約 37 万平方メートルの土地を借り、10 月には 1 期工事に着工、来年 8 月にまず 5 万平方メートル規模の温室が操業を始める計画で、2009 年に全て完成すれば、近畿圏を中心に年間 5000～6000 トンのトマトを出荷する拠点となります。

この土地の最大の特徴は、ここが農地ではなく、当初複合都市開発を目指して造成したものの、計画が頓挫して「塩漬け」にされている未利用地だということで、この施設は、非農地での大規模農業の実践として、画期的な意味を持っています。

カゴメは近年、ケチャップなど加工品だけでなく、「こくみトマト」などのブランド名で生鮮トマトの生産・販売事業を展開しています。生産にあたって、温度や湿度、養分などをコンピュータで管理するハイテク大型温室の活用を進めており、すでに広島県などに 3 万平方メートル程度の施設を稼働させています。

今回、カゴメが建設を予定しているのは、「コスモパーク加太（かだ）」と呼ばれる大規模造成地です。関西国際空港建設時の土砂供給跡地で、約 252 万平方メートルの広大な敷地に、遊・産・学・住を基本機能とする複合機能都市の開発を計画していましたが、企業誘致が進まず、粗造成が済まされたままの状態が続いていました。進出企業は、カゴメが第 1 号となります。

（毎日新聞社「週刊エコノミスト」2004 年 9 月 21 日号 21 世紀政策研究所 武内得真）

「ワタミファーム（千葉県山武町・群馬県倉渕村）」

企業誘致による農業の活性化

ワタミグループは、「安全な食材を使った料理を提供したい」という思いで、1998 年に契約栽培での減農薬・減化学肥料栽培野菜の導入、2001 年には、「日本に有機農業を広げていくこと」を目



的に、自ら「有機農産物の生産」を始めました。現在約 40 種類の野菜に加え、酪農と乳製品加工と拡げています。

ワタミファームは、全国に 6 ヶ所あり、グループ会社農場を含め約 250ha の農場で、日本で生産されている有機野菜の約 6%（2004 年度実績）をつくっています。

2002 年 4 月、農業進出の第一歩としてワタミファームを設立し、千葉県山武町で第一農場を稼働させました。現在は、倉渕農場（群馬県高崎市）、瀬棚農場（北海道せたな町）、白浜農場（千葉県南房総市）、佐原農場（千葉県香取市）とその規模を拡大しています。

2003 年 11 月には、ワタミファームと千葉県・山武町と共同で「有機農業推進特区」を申請し認可されました。2004 年 4 月には、瀬棚農場でも農業特区が認可され、酪農や鶏卵事業にも進出しています。

### 「関西国際空港二期土砂採取跡地整備計画（岬町多奈川地区整備促進協議会）」

#### 岬町多奈川地区多目的公園整備事業

大阪府岬町の関西国際空港第二期工事の土砂採取場跡地について、大阪府は当初、テーマパーク建設の構想を持っていましたが、それを断念し、「岬町多奈川地区多目的公園整備事業」と銘打って、公園整備に合わせ、農業系企業を誘致し、近郊型農業の拠点とする計画に変更しました。

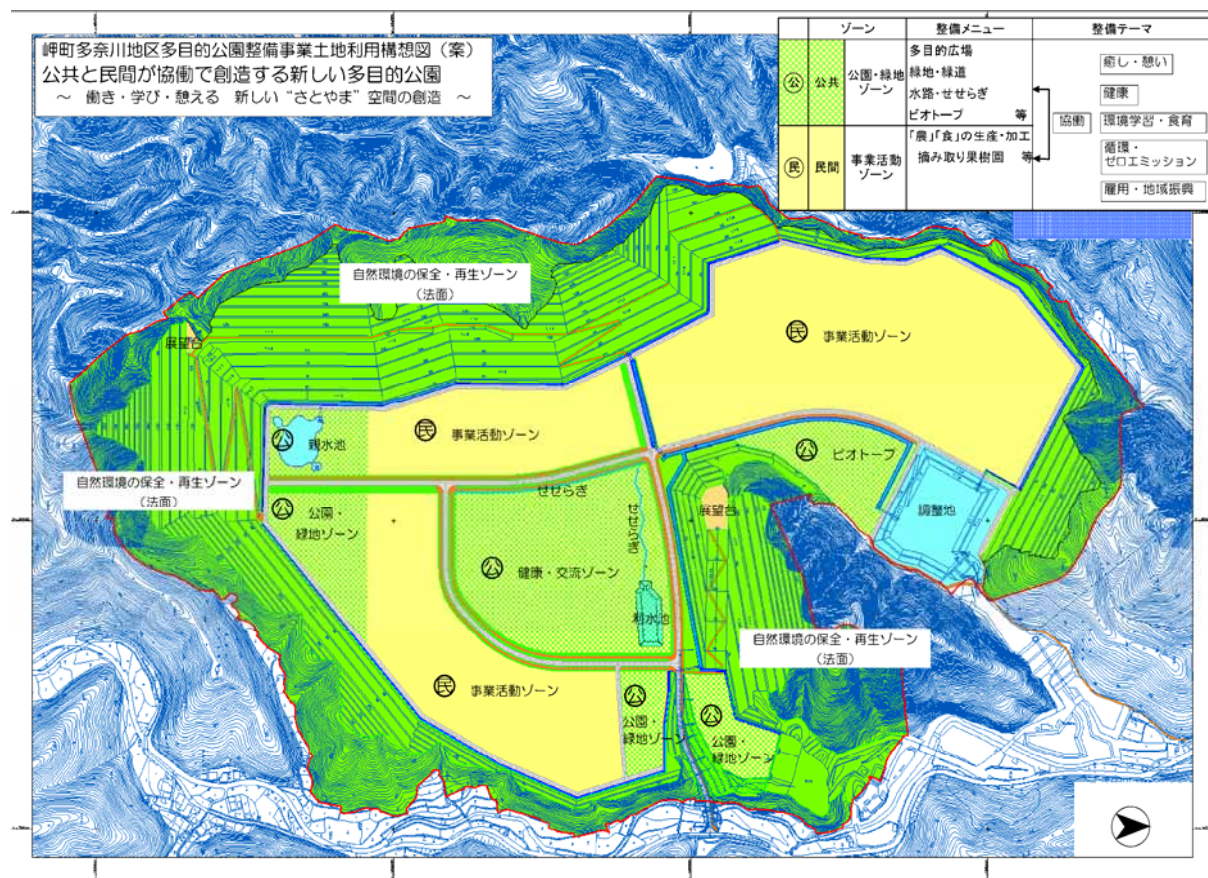
大阪府と岬町で設立した「岬町多奈川地区整備促進協議会」（平成 8 年 12 月設立）では、現在、この整備事業のパートナー事業者を募集中で、これまで協議してきた農業系企業に加え、その他の同様な企業に対しても、広く提案を募集し、それらの提案を審査し、正式に「パートナー事業者」を決定し、この事業を推進する予定になっています。

「公共と民間が協働で創造する新しい多目的公園」を目標に、関西国際空港 2 期事業への土砂採取・供給工事の跡地を活用し、地元自治体や民間事業者等との協働により、多目的公園を整備し、働き・学び・憩える新しい“さとやま”空間を創造する予定です。

#### < 基本コンセプト >



<土地利用計画図>



## 5 参考資料

現存する地域資源の写真です。

- ・ 高低差があり、表情の豊かな牛滝川



- ・ 調査区域随所にみられる溜池



- ・ 調査区域の緑豊かな丘陵地





- ・ 調査区域内の大阪外環状線



- ・ 調査区域内の畑



- ・ 調査区域内の竹林



・ 飛翔館高校と谷



・ 平池



才槌池



岸和田牛滝山貝塚線





## 6 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会 経緯

| 開催回数 | 開催日時                          | 開催場所            | 内容                              | 傍聴人数 |
|------|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|------|
| 第1回  | 平成18年7月28日(金)<br>10:00~12:00  | 浪切ホール<br>研修室2   | ・検討委員の委嘱、丘陵地区の現況説明              | 3名   |
| 第2回  | 平成18年10月11日(水)<br>10:00~11:45 | 市役所<br>第1委員会室   | ・丘陵地区を取り巻く社会的状況                 | 8名   |
|      | 平成18年11月17日(金)<br>10:00~12:00 | 丘陵地区<br>現地視察    | ・丘陵地区の現状を視察                     |      |
| 第3回  | 平成18年12月20日(水)<br>10:00~12:00 | 市役所<br>第1委員会室   | ・他市町村における開発事例紹介                 | 9名   |
| 第4回  | 平成19年2月21日(水)<br>10:15~17:00  | 箕面市<br>UR彩都現地視察 | ・箕面市 UR彩都の現地を視察                 |      |
| 第5回  | 平成19年4月27日(金)<br>10:00~12:00  | 市役所<br>別館会議室    | ・丘陵地区開発の方向性と可能性の検証、ゾーニングの検討     | 10名  |
| 第6回  | 平成19年6月28日(木)<br>10:05~11:45  | 浪切ホール<br>研修室1   | ・土地利用ゾーニングの検討                   | 16名  |
| 第7回  | 平成19年8月23日(木)<br>10:00~11:55  | 浪切ホール<br>研修室1   | ・基本方針の設定                        | 7名   |
| 第8回  | 平成19年11月8日(木)<br>10:00~11:45  | 浪切ホール<br>研修室1   | ・地域の特性を活かした全国の事例紹介と土地利用構想図の検証   | 9名   |
| 第9回  | 平成20年1月10日(木)<br>10:00~11:30  | 浪切ホール<br>研修室1   | ・事業手法や事業主体の検証と、新たな組織を設立する必要性の確認 | 12名  |
| 第10回 | 平成20年3月27日(木)<br>10:00~       | 市役所<br>第2委員会室   | ・「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」を野口市長に答申     | 10名  |

## 7 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会 委員名簿

(委員名簿)

| 区 分               | 氏 名   | 備 考                              |
|-------------------|-------|----------------------------------|
| 学識経験者・専門家<br>(4名) | 久 隆浩  | 近畿大学 社会環境工学科 教授                  |
|                   | 下村 泰彦 | 大阪府立大学 生命環境科学研究科 准教授             |
|                   | 池田 義直 | 日本政策投資銀行 関西支店 企画調査課長             |
|                   | 深井 勝美 | 日本政策投資銀行 関西支店 企画調査課長<br>(池田氏 後任) |
|                   | 三原 寛憲 | 不動産鑑定士協会                         |
| 公共の団体代表者<br>(2名)  | 名取 信一 | 岸和田商工会議所 副会頭                     |
|                   | 道齋 芳雄 | 岸和田商工会議所 専務理事(名取氏 後任)            |
|                   | 谷口 敏信 | 岸和田市農業協同組合                       |
| 公募市民(1名)          | 相良 長昭 | 在住市民                             |
| 地権者代表(5名)         | 角野 久義 | 稲葉町                              |
|                   | 河野 博彦 | 内畑町                              |
|                   | 大松 忠男 | 山直中町                             |
|                   | 黒川 孝信 | 摩湯町                              |
|                   | 櫻井 幹夫 | 積川町                              |

## 8 用語解説

### ア 行

#### Ｉターン・Ｕターン

「Ｉターン」は出身地以外の地域で仕事を持って暮らすことをいいます。又、「Ｕターン」は出身地に帰り仕事を持って暮らすことをいいます。

#### ＩＴ

ＩＴとは「インフォメーション テクノロジー (Information Technology)」のことです。日本語で「情報技術」といいます。

#### アクセス

接近すること、交通の便のことをいい、コンピュータでは、メモリーや記憶装置に対してデータの読み出しや書き込みを行うこと、ネットワークや通信回線などを使って他のコンピュータに接続することをいいます。

#### アグリ

多く複合語の形で用い、農業の、農業関連の、の意を表します。

#### アドバイザー

忠告者、助言者、顧問のことです。

#### 暗渠

地下に埋設したり、ふたをかけたたりした水路のことです。

#### インフラ

道路・通信・公共施設など「産業や生活の基盤となる施設」のことです。インフラはインフラストラクチャー (infrastructure) の略で、もともとは「下部構造」という意味です。これが転じて「産業や生活の基盤として整備される施設」を差すようになりました。

狭い意味では、道路・鉄道・上下水道・送電網・港湾・ダム・通信施設など「産業の基盤となる施設」を差しますが、広い意味では学校・病院・公園・福祉施設など「生活の基盤となる施設」も差します。

### カ 行

#### 開発許可制度

都市計画法に基づき、以下の二つの役割を果たすことを目的として、開発行為や建築行為等を都道府県知事等の許可に係らしめる制度であります。

都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を「計画的な市街化を促進すべき市街化区域」と「原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域」に区分した目的を担保



します。

都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務づけるなど、良好な宅地水準を確保します。

一般的には、市街化調整区域における建築行為等の規制などの内容も、開発許可制度の範囲に含まれます。

### **カ - シェアリング**

自動車を共有することによって、必要に応じて自動車を利用することで環境問題や渋滞問題を解決するという手法のことです。

### **カスタマイズ**

既存の商品などに手を加えて、好みのものに作り変えることです。

### **クラインガルテン**

クラインガルテン(kleingärten)は、ドイツ語で直訳すると「小さな庭」という市民農園のことです。

クラインガルテンは、欧州市民の豊かさを代表する市民農園で、その規模・施設は、わが国の市民農園と比較できないほどの内容をもっています。わが国でも「物の豊かさ」から「心の豊かさ」へと社会的価値観の変化に伴い、真の豊かさが人々の生活する地域社会にこそ立脚しなければならないと考えられています。

### **グリーンツリーズム**

都市住民が農家などにホームステイして農作業を体験したり、その地域の歴史や自然に親しむ余暇活動のことです。

### **クリエーション**

創造、創作のことです。

### **コミュニケーション**

社会生活を営む人間が互いに意思や感情、思考を伝達し合うことをいい、言語・文字・身振りなどを媒介として行われます。

### **コンセプト**

概念、観念、創造された作品や商品の全体につらぬかれた骨格となる発想や観点のことです。

## **サ 行**

### **サポーター**

支持者、後援者のことです。

### **市民農園**

都市住民が余暇活動として行う作物栽培のための農園のことです。

### **スローライフ**

生活様式に関する思想の一つで、地産地消や歩行型社会を目指す生活様式を指します。

### **ゼロエミッション**

廃棄物を出さない製造技術を開発する計画のことです。

### **SOHO**

会社と自宅や郊外の小さな事務所をコンピュータ・ネットワークで結んで、仕事場にしています。

### **ゾーニング**

区分することをいい、特に都市計画などで各地域を用途別に区画することをいいます。

### **ゾーン**

地帯、区域、範囲のことです。

## **タ行**

### **団塊世代**

1947～1949年に生まれた世代のことをいいます。堺屋太一氏がこの世代の人々の人生ドラマを描いた小説『団塊の世代』（1976年）の題名がそのまま流行語になりました。第2次世界大戦後のベビーブーム時代に生まれた世代で、約689万人を数えます。

### **地球温暖化**

二酸化炭素などの温室効果ガスの蓄積という人為的な要因が主因となって気候が急速に温暖化することです。

### **テ・ゼ**

ある肯定的判断、命題を立てることをいいます。

## **ナ行**

### **ニーズ**

必要、要求、需要のことです。

### **ネイチャースクール**

生物群集が存在できる環境条件を備える地域、生物群の生息場所のことをいい、生物社会（一定の組み合わせの種によって構成される生物群集）の生息空間と位置づけています。

### **ネットワーク**

複数のコンピューターを結び、データなどを共有し、情報処理の効率を図るシステムのことで、個々の人のつながり、情報の交換を行うグループについてもいいます。

### **農空間**

農地、農道、水路、ため池などのことです。

### **ノウハウ**

ある専門的な技術やその蓄積のことです。

## **ハ 行**

### **バイオ**

「バイオテクノロジー」の略、他の語の上に付いて、生命の、生物に関する、の意を表します。

### **パ - クアンドライド**

最寄りの駅や停留所、目的地の手前まで自家用車で行って駐車し、そこから鉄道やバスに乗り継ぐ移動方式のことです。

### **ビオト - プ**

生物群集が存在できる環境条件を備えている地域のことです。

### **ファーマーズマーケット**

ファーマーズは百姓、マーケットは食料品や日用品などを商う店が集まっている場所や建物、市場のことです。

### **フラワーガーデン**

花の庭園、庭のことです。

### **ブランド**

銘柄、商標のことです。

### **ポテンシャル**

潜在的な力、可能性としての力のことです。

## **マ 行**

### **マネージメント**

経営などの管理をすることです。

### **道の駅**

道路利用者のための「休憩機能」、道路利用者や地域の方々のための「情報発信機能」、そして



「道の駅」をきっかけに町と町とが手を結びあう「地域の連携機能」の3つの機能を併せ持つ休憩施設のことです。「道の駅」は、駐車場・トイレ・電話の基本的な休憩施設と、地域の自主的工夫のなされた施設で構成されます。

## ラ 行

### ライフライン

都市生活の維持に必要不可欠な、電気・ガス・水道・通信・輸送などのことです。

### リスク

危険、危険度のことです。

### リピーター

繰り返す人のことです。特に、海外旅行などで同じ地を再び訪れる人、また、同じ商品を気に入って再度購入する人などのことをいいます。