

第5回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会

平成18年度 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会のまとめ

2007年4月27日

岸和田市丘陵地区整備課

## 平成18年度 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会のまとめ

### I. これまでの委員会の流れ

#### ● 第1回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会

テーマ：岸和田市丘陵地区の現況

##### 【主な内容】

第1回目ということから、先ず岸和田市丘陵地区とその周辺の現況（周辺の道路網や鉄道等の交通施設、地形等の自然条件、検討地区の行政計画や法的規制等）について、資料に基づき、その状況を把握した。

##### 【検討資料項目】

1. 検討区域について
2. 検討区域の位置
3. 検討区域周辺の現況
4. 検討区域のこれまでの経緯
5. 丘陵地区の位置付
6. 法規制
7. 検討区域とその周辺の現況
8. 現況写真

##### 【委員会での主な意見】

- ・ 土地の現況は区域によって異なり、それぞれの区域に合った整備が必要ではないか。
- ・ 農業をこの地域の資産として積極的に活用すべきである。
- ・ 将来的な人口減少や都市回帰現象等の社会現象の中で、従前のコスモポリス計画のような宅地開発は課題が多い。
- ・ 地権者の意向は開発を進める上で重要である。地権者の協力体制のあるエリアから開発を進めていってはどうか。
- ・ できるだけ少ない費用で、良いものをつくりたい。
- ・ 丘陵地区は交通アクセスが良くない。開発には、交通アクセスの確保が重要。
- ・ 現況の尾根筋や棚田といった豊かな自然や景観を活かした開発をすることが大切。
- ・ 事務局、委員合同で現地を視察してはどうか。（平成18年11月17日に現地視察を実施）
- ・ 最近の開発事例をこの委員会で具体的に紹介して欲しい。（第3回委員会にて具体的事例を紹介）

#### ● 第2回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会

テーマ：丘陵地区をとりまく社会的状況

##### 【主な内容】

第1回目の岸和田市丘陵地区の現況把握に続き、第2回目は、丘陵地区をとりまく社会的状況（人口の推移、開発動向、地価の動向、周辺の公益施設やインフラ整備状況等）について、資料に基づき、その状況を把握した。

### 【検討資料項目】

1. 人口の推移と世帯数の推移
2. 住宅供給量と住宅需要
3. 工場立地動向
4. 地価の動向
5. 検討区域周辺の公益施設の整備状況
6. 周辺のインフラ整備状況
7. 検討区域の流域
8. 検討区域の土地の状況
9. 従前のアンケート結果
10. 現況写真の紹介

### 【委員会での主な意見】

- ・ コスモポリス計画から20年経っている。地権者には未だに具体的なものが何も見えてきていないので困惑している。
- ・ 以前の計画は、バブル経済や、関西国際空港の地域経済への影響の期待感の中で、策定されたもので、その実現が難しくなった今、地に足をつけて冷静に考え、計画自体をもう一度組み立てなおす時期である。
- ・ 地権者は過去に良い条件を提示され、未だに期待している。状況が変わった今、地権者に今後の開発への理解、協力を得るのは困難ではないか。
- ・ 将来的な人口減少、都心回帰現象等の社会状況の中で、丘陵地区での住宅開発は厳しい状況にある。工場立地も考慮してはどうか。
- ・ 工業用地の開発には、市も地権者も、そのリスクをきちんと負担する覚悟が必要。
- ・ 丘陵地区に対して、これまでのように全部開発するのでは無く、「開発」するエリアと「保全（開発的保全）」するエリアを想定しながら、計画を進めてゆく必要がある。

### 【第3回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会】

テーマ：具体的な開発事例の紹介

#### 【主な内容】

事務局より、具体的な開発事例の紹介を行い、意見交換を行った。

#### 【検討資料項目】

1. 「新・郊外居住」宣言 ―これからの新しい郊外居住の形の提言―
2. 「新田園都市・なかこん」 ―つくばエクスプレスタウン中根・金田台―
3. 「彩都」 ―新しいまちづくりとコミュニティの形成と育成―
4. 「和歌山ほんまもん体験倶楽部」 ―農村体験イベントと提携したまちづくり―
5. 「安心院（あじむ）グリーンツーリズム」
6. 観光農業公園・クラインガルテン
7. 企業誘致による農業の活性化
8. 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）

#### 【委員会での主な意見】

- ・ 丘陵地区の豊かな自然や農業環境は、都会の人にとっては魅力的であり、これらの自然資産をうまく活用することが開発の成功の鍵となる。
- ・ 開発に対する初期投資をできるだけ抑えながら、魅力的な開発はできないか。
- ・ 今後の開発には、地権者の開発に対する意識の高さが必要。
- ・ 初期投資のみならず、ランニングコストをいかに生み出してゆくか、施設の維持管理や運営に負担のかからないような仕組み作りが重要。
- ・ お金儲けだけでなく、開発を通じて、人や街が元気になってゆけるような、夢が持てるような議論をしてゆきたい。
- ・ 具体的事例の見学会が提案され、彩都の見学会が決定。(彩都見学会は『第4回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会』として、平成19年2月21日に実施。)

#### 【第4回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会】

テーマ：彩都見学

##### 【主な内容】

UR都市機構彩都開発事務所において、UR都市機構より、「彩都の事業概要」を、また阪急電鉄株式会社より、「彩都のコミュニティ活動支援」について説明を聞き、実際に現地を見学した。その後、委員会において見学の感想と意見交換を行った。

##### 【委員会での主な意見】

- ・ 彩都は計画、実施に向けて、非常に複雑で有効な取り組みをしている。色々な手当をしながら、「住みやすい良い街である」というコマーシャルをきちんとしている。
- ・ 彩都周辺には大学とか、街が開けており、かなり広いスケールで開発をやっている感じがする。箕面市と茨木市では建築の規制が違い、片方は高い建物が建っている。広い面積での開発では、大きな大学とか鉄道とか、そういうものが必要だと思う。
- ・ アクセスの関係、企業の参画、行政の熱の入れ方等、大阪における南北地区の格差を率直に感じた。この見学会でのノウハウを岸和田丘陵地区にどのように活かしたらよいか、これからの課題だと思う。
- ・ 彩都とは規模が全く違う、工事費にも大きな違いがある。ただ、造成に係る費用については岸和田丘陵地区の方が少ないのではないか。
- ・ 岸和田丘陵地区とは土地の所有者の形態が違う。彩都は阪急が40%、あとは個人とUR都市機構。岸和田の場合は個人所有地が主体である。従って、今後民間の参画も視野にいれ、開発を考えてゆく必要があるのではないか。
- ・ 彩都は好条件が整っている地区でありながら、まだ企業立地が半分しか進んでいないという実態がある。そのあたりのことも十分に考慮にいれ、岸和田丘陵地区の開発を考えてゆく必要がある。
- ・ 今回の彩都見学会をもとに彩都を参考にしながら、岸和田は岸和田らしい開発となるように皆で一緒に考えてゆけたらと思う。

## Ⅱ. 平成18年度岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会まとめ

### 1. 丘陵地区の開発の方向性

平成18年度の岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会においては、丘陵地区の現況を整理し、現在、丘陵地区のおかれている地域的・社会的な現況について把握することに注力した。丘陵地区の現況を分析し、委員会において議論を重ねてゆく中で、今後の開発計画を策定、推進するために以下の重要なポイントが浮き上がってきた。

#### 1) 検討区域の各地区の特徴に適した開発の重要性

- ・ 丘陵地区のおかれている地域的・社会的な現況を整理してゆく中で、検討区域については、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」は困難である。
- ・ むしろ、検討区域を細かく分割し、それぞれの特徴、特色を整理分析し、各地区の特徴に適した開発手法を検討してゆく必要がある。

#### 2) 「リスク」の少ない開発の重要性

- ・ バブル期とは違い、現時点では「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というのは非常に難しい。
- ・ 委員会の中で、成功した具体的な開発事例を調査、検討してゆく中で、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ある。

#### 3) 地域との協働による「まちづくり」の重要性

- ・ これからは、これまでのように開発者にまかせきりの開発は成功しない。
- ・ 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」と一緒に開発に取り組んでゆくことが、魅力的な開発計画を進める重要なポイントとなる。
- ・ 「彩都」などの例にみられるように、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ある。
- ・ 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ある。

#### 4) 地域資源を活かした開発の重要性

- ・ 「将来の人口の減少」「都心回帰現象」等の社会状況の中で、ただ住宅地をつくるだけの大規模な住宅地開発は、本検討区域には適さない。
- ・ 農業とか豊かな自然は都会の人には魅力的に見える。それらをうまく活用してゆくことが重要である。

## 2. 丘陵地区の開発の可能性について

以上の事に着目し、今後の丘陵地区の開発について整理すると、以下の開発の可能性が考えられる。

- 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
- ② 地域と有機的に連携し、持続性のある企業の誘致
- ③ 地域の資源である農地や山林は景観や自然環境に配慮しつつ、持続的な営農と都市部との交流の中で、ゆとりとやすらぎを供給する場としての活用を図る。
- ④ 区域内に点在する水路や溜池、防災的機能を有する斜面林等の自然はなるべく現況を保全し地域の安全に活用するとともに、その景観を保全することで地域の高次な自然資産として活用する。

これら、①～④までの開発を有機的に結合してゆくことで、地域全体としての魅力が向上し、開発へのポテンシャルが高まる。