

岸和田市丘陵地区整備計画ゾーニング検討の提案

1. 土地利用ゾーニングの検討について

1) ゾーニング検討の趣旨

従来、150ha 全体をひとつの開発として進めようとしても、なかなか進めることができなかったことにはいくつかの要因があるが、地区毎の個別の特質を反映できなかったことも大きな要因のひとつと考えられる。従って、開発計画を推進するためには、今後、検討対象区域を現況土地利用や地形、土地の権利状況、基盤施設整備状況等の特質を踏まえ、いくつかの地区に分割し、事業を実施するための方策を検討する必要がある。

ここでは、土地利用についても事業そのものの分割を視野に入れて、今後、検討対象区域内の土地利用のゾーニングを検討するための条件や要件についてとりまとめる。

2) 検討条件

以下にあげる指標を踏まえて、ある程度のまとまり毎に土地利用の方向性を検討する。

- ① 地形：造成することによって効率良く土地利用ができるかどうかを判断する。
- ② 基盤施設整備状況：道路整備による交通アクセス性の良否によって、土地利用の方向性を判断する。
- ③ 現況土地利用：特に営農状況を考慮し判断する。
- ④ その他：周辺との連携、広域的な位置等を考慮する。

3) ゾーニング区分と基本的な土地利用ゾーニングの方向性

ゾーニング区分としては以下の4通りの区分を検討する。

- ① 住宅系ゾーン
- ② 業務系ゾーン
- ③ 農業系ゾーン
- ④ 現況地形を活かしたゾーン

以下に個々の項目に対する適用要件についてとりまとめる。

- ① 住宅系ゾーン
 - 住宅地として一般的に求められる要件
 - ・ 日当たりの比較的良い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。
 - ・ 小中学校からの標準通学距離を考慮して、既存小学校から500m、既存中学校から1,000m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。

② 業務系ゾーン

- 業務用施設用地として一般的に求められる要件
 - ・ 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。

③ 農業系ゾーン

- 農地として一般的に求められる要件
 - ・ 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。

④ 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。
 - ・ 急傾斜地。

上記各ゾーンに求められる要件とは別に、ゾーニングを検討するうえでの外的要因として、以下のものがあげられる。

- ・ 「道の駅」構想との連携を考慮する。
- ・ 隣接する蜻蛉池公園や神於山との関連性について考慮する。