

平成19年度

第9回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会

岸和田市丘陵地区 実現方策の検討

目 次

1. 実現可能な事業手法の検討	1
(1) 土地利用ゾーン	1
(2) 事業選択の視点	1
2. 実現に向けた組織づくりについて	2
(1) 実現に向けて	2
(2) 組織について	2
3. 参考資料	4

平成20年1月10日(木)

岸和田市丘陵地区整備課

1. 実現可能な事業手法の検討

岸和田市丘陵地区の基本構想は、地区を住宅系、業務系、農業系、自然保全系の4つの土地利用ゾーンで構成し、この4つの土地利用が有機的に連携し、地域の魅力を向上することを主眼に整備を進めていくこととしていますが、ここでは丘陵地区の現状を踏まえた実現可能な方策について検討したいと思います。

(1) 土地利用ゾーン

丘陵地区の4つの土地利用は以下のとおりです。

- 1) 住宅系
豊かな自然に駆け込むゆとりある住宅地の整備。
- 2) 業務系
地域資源と有機的に連携する企業誘致の用地整備。
- 3) 農業系
農業振興に資する生産基盤の強化と都市との交流につながる施設整備。
- 4) 自然保全系
尾根筋や沢筋の保全と里道等を活用した散策路等の整備。

(2) 事業選択の視点

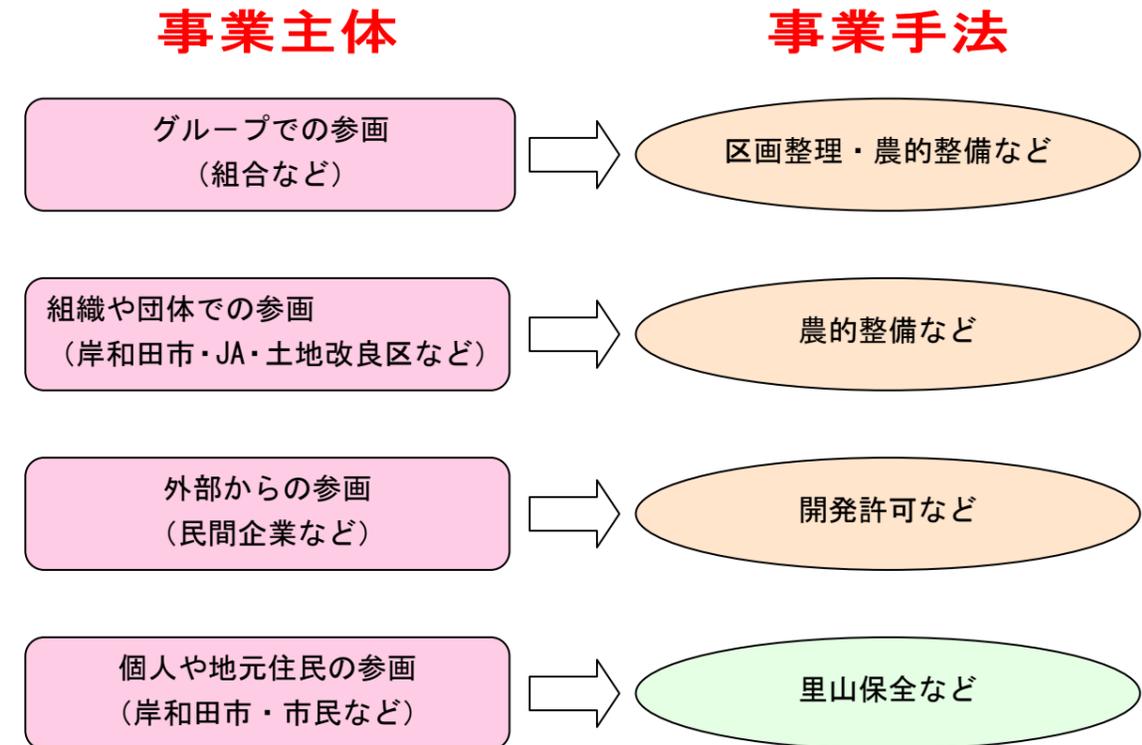
丘陵地区の各土地利用ゾーンを効果的に整備する事業手法を検討するには、各土地利用ゾーンの整備すべき視点を明確にする必要があります、以下にその視点を示すことといたします。

- 1) 丘陵地区は、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、輻輳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。
- 2) 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。
- 3) 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。
- 4) 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。
- 5) 丘陵地区の基本構想に合致する民間開発については、積極的に導入を検討することも重要です。

視点を踏まえた丘陵地区の整備を進める場合には、以下の可能性があります。

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 民活導入の可能性があります。

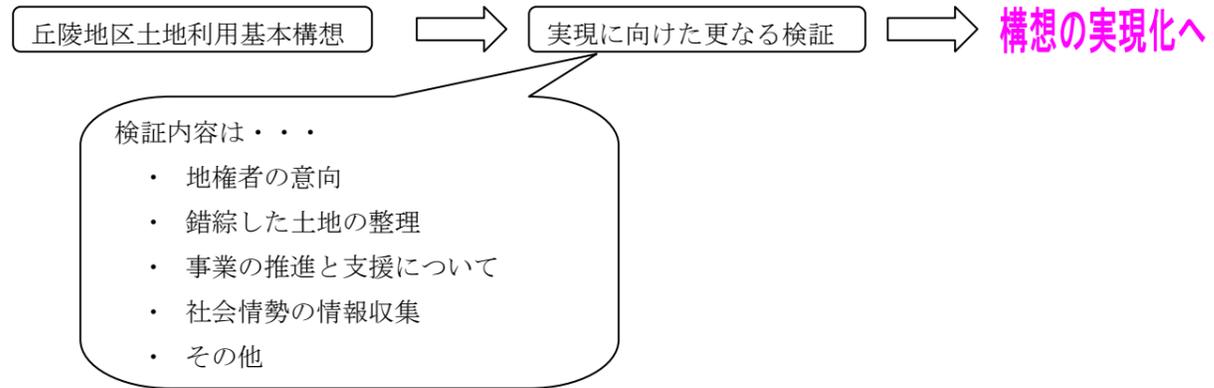
代表的な事業主体と事業手法は以下のとおりです。



2. 実現に向けた組織づくりについて

(1) 実現に向けて

二カ年にわたり、丘陵地区をとりまく社会情勢や、丘陵地区の土地利用の可能性を検討し、基本構想を作成してきましたが、今後の丘陵地区の整備推進の実現に向けて、もう一步踏み込んだ検証を行う必要があります。



構想の実現に向けた組織について検討したいと思います。

(2) 組織について

事業選択の視点を踏まえた組織の役割については、以下の事項を考えています。

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

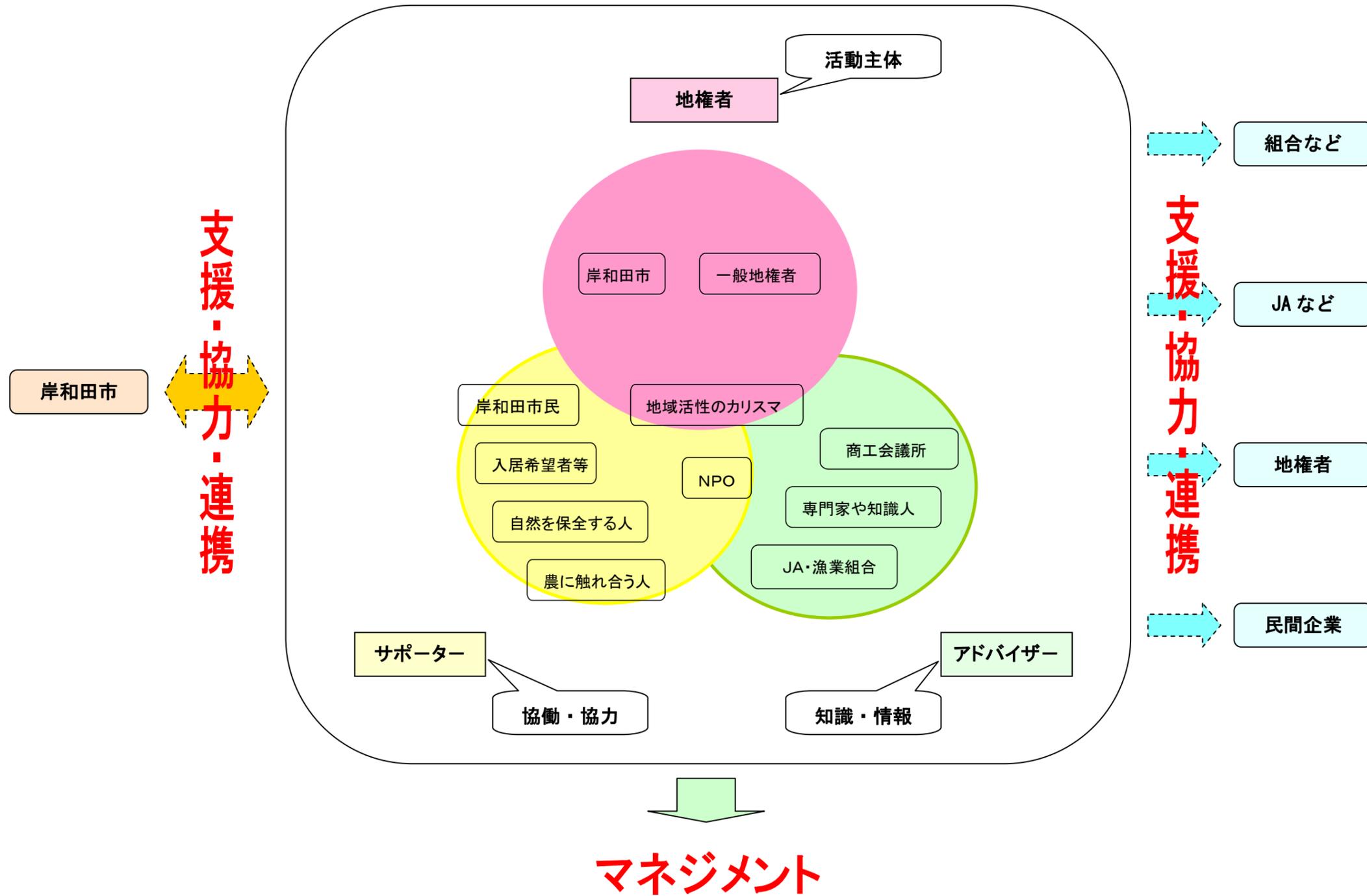
組織の機能

- ・ 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 のイメージ図

(仮称)岸和田市丘陵地区整備機構



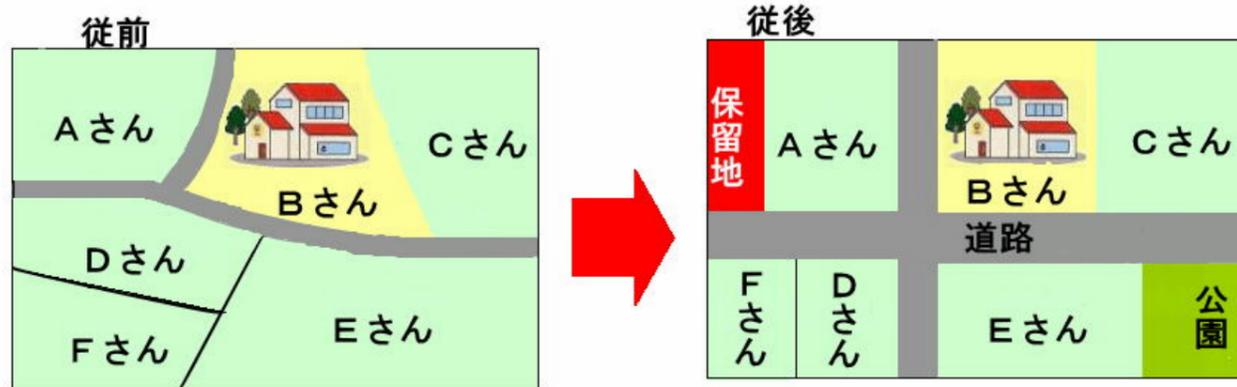
3. 参考資料

<事業メニュー>

○土地区画整理事業

土地所有者から、所有土地の面積や位置などに応じて、土地を提供（減歩）してもらい、道路・公園などの公共施設の整備と残りの土地（宅地）の整備を行い、土地利用価値の増進を図ります。

土地区画整理事業のしくみ



(土地区画整理事業の特徴)

- ・土地関係の調整を基本とする総合的な都市整備手法である。
- ・他の事業や制度等との同時施行方式が容易で創意工夫が自由である。
- ・新たな公共・公益施設用地や事業費に充当する保留地の創出のため、地権者が土地の一部を提供（減歩）することとなる。又、提供（減歩）する土地は土地区画整理上の評価により算出されることから一律ではない。
- ・換地相互間の不均衡の是正を目的として、清算金が発生する場合がある。

○農業系土地利用ゾーンの整備に適した事業

①農業振興地域の整備に関する法律関連の事業

- ・農業振興地域整備計画に基づき、農用地区域を定め、農用地区域外の農業的土地利用を希望する地権者の土地と農用地区域内の他の土地利用を希望される地権者の土地を交換することにより、土地の集約が可能です。
- ・丘陵地区の農業系土地利用ゾーンの農用地区域内土地所有者から、所有土地の面積や位置などに応じて、土地を提供（減歩）してもらい、農道・水路等の整備や農地の造成を行い、農業生産基盤の強化と土地の再配置（換地）により、土地利用の増進を図ります。
- ・地域住民が快適で豊かに暮らせ、都市住民にも魅力ある地域環境を形成するため、自然環境のネットワークの形成等、自然環境や生態系の保全に配慮した整備をすることができます。
- ・事業手法としては、農村振興総合整備統合補助事業や元気な地域づくり交付金等があり、面整備としては圃場整備事業があります。

圃場整備事業の例



(圃場整備事業の特徴)

- ・定められた一定の地域について、総合的な農地整備を行うことが可能である。
- ・新たな農業用道路や農業用排水等必要な施設を確保するため、地権者が土地の一部を提供（減歩）することとなる。
- ・換地と従前の土地が同等でないとき認められるときには清算金が発生する場合がある。

②市民農園促進法による整備

市民農園区域を設定し、市民農園区域内にある土地の一部が市民農園以外の用途に供されることが見通される場合に、その周辺の地域における土地との調整を留意して、市民農園区域内及びその周辺の地域における土地を含む一定の土地の交換分合を行い、市民農園としての利用の確保を図ります。