



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

〇〇〇 タウン の創造

※『〇〇〇タウン』『□□□の形成』の名称については公募で考えることとします。

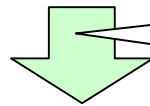
～ 地域資源を活かした □□□ の形成 ～

『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『〇〇〇タウン』を創造します。



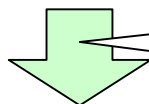
『〇〇〇タウン』を創造するために、
地区の地域特性や社会動向を検証します。

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

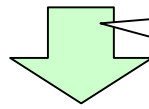
- 1 人口の減少と少子高齢化
- 2 住宅の需要動向
- 3 工場の立地動向
- 4 地価の動向



地域特性や社会動向から『〇〇〇タウン』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」

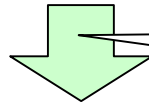


ここまでの様々な検証から、地区が目指すべき開発の方針を検証します。

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。

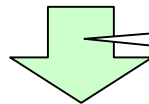
第6章 土地利用の方向性

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

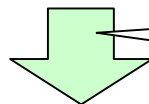
- (1) 事業方策の検討



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

〇〇〇 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『〇〇〇タウン』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し、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。

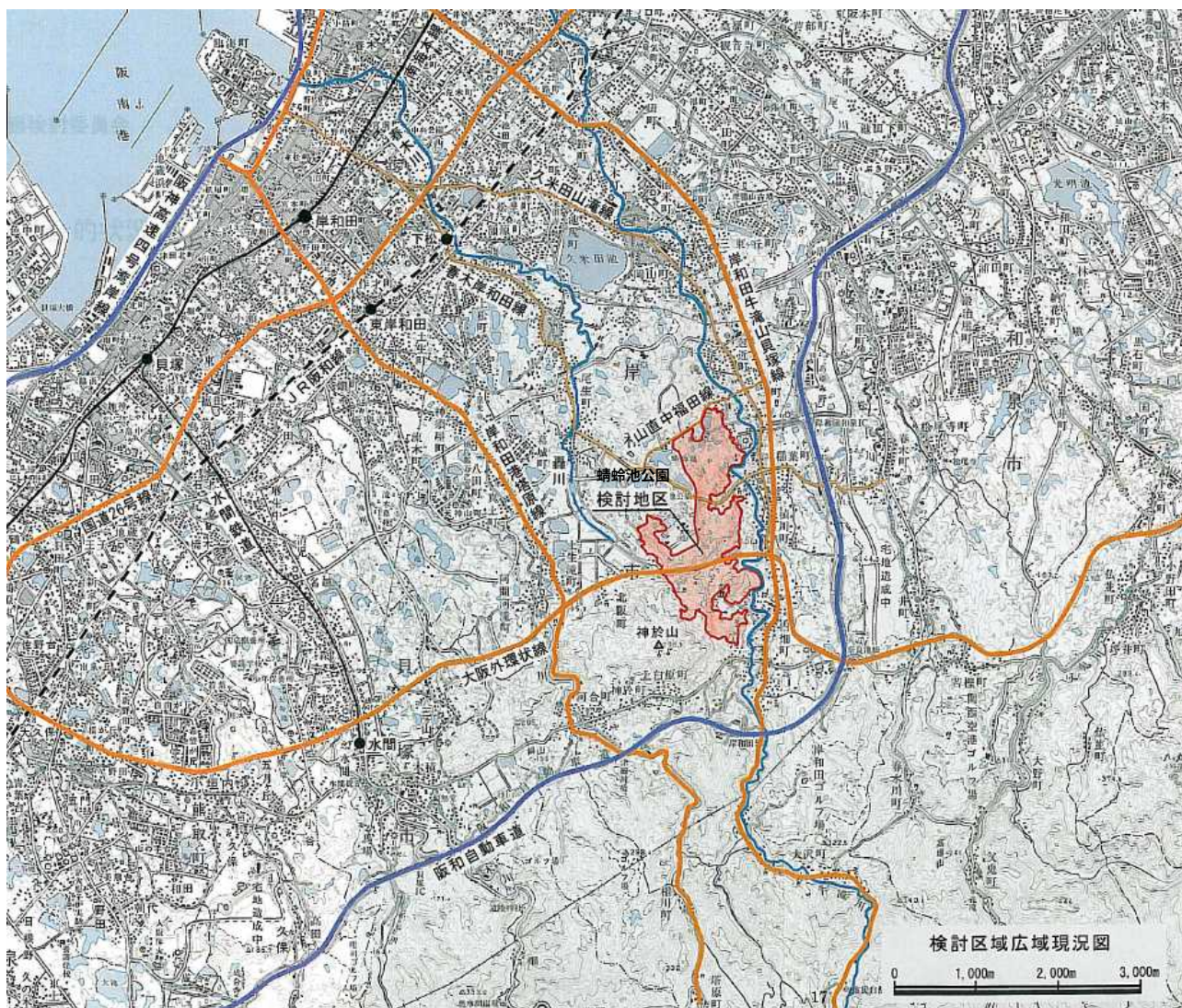
それでは、『〇〇〇タウン』を創造するために必要となる現状の地区の地域特性や社会動向を、次章で検証します。

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7 kmの内陸部にあつて、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ーチェンジに近いこともあつて、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JR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。

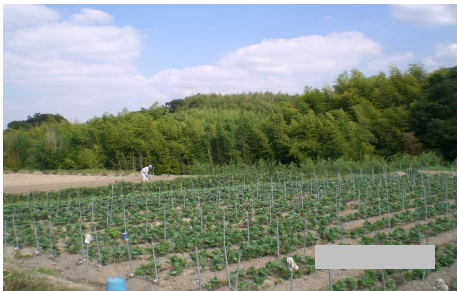


■世界環境

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

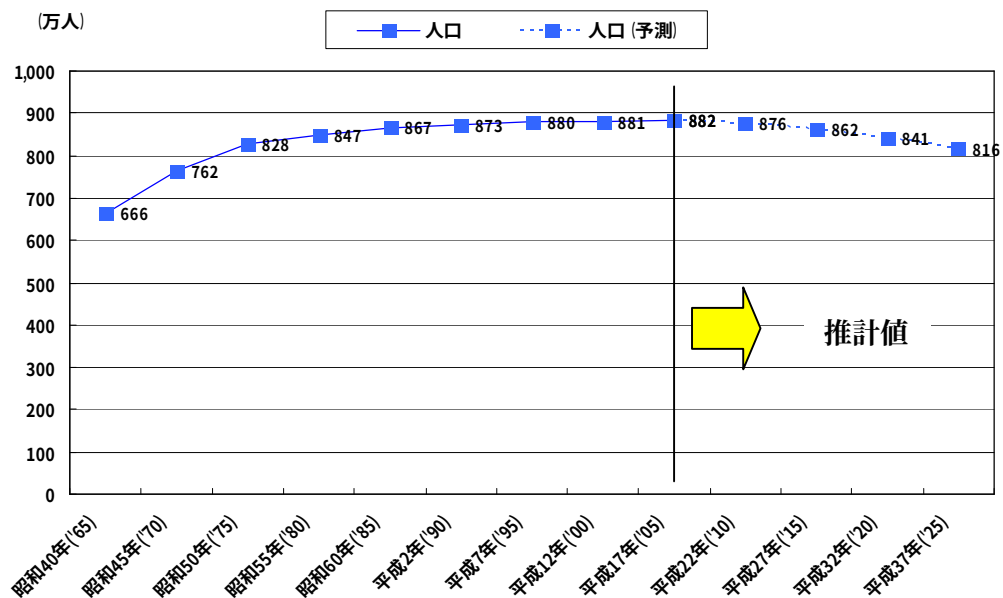
いま、日本は、これまでのような人口が増加する社会から、減少していく社会へと他に例を見ないほどの転換期を迎えています。

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

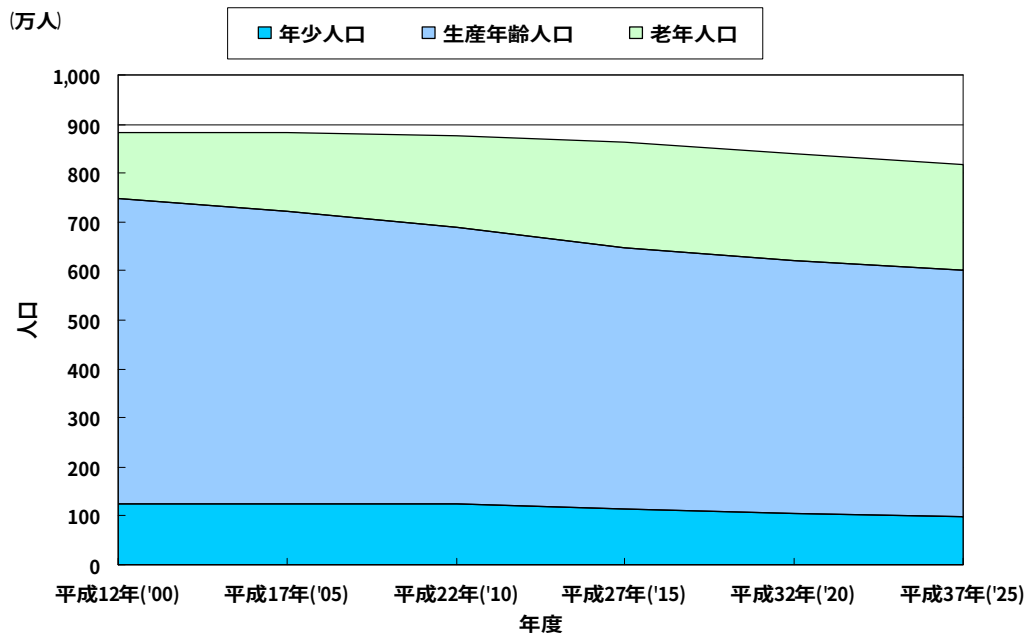
図－3は、大阪府の人口の推移を表したグラフです。大阪府の人口は昭和60年以降、ほぼ横ばいで推移していますが、平成17年をピークに、その後減少傾向に転じ、20年後には現在より60万人以上減少すると推計されています。



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）

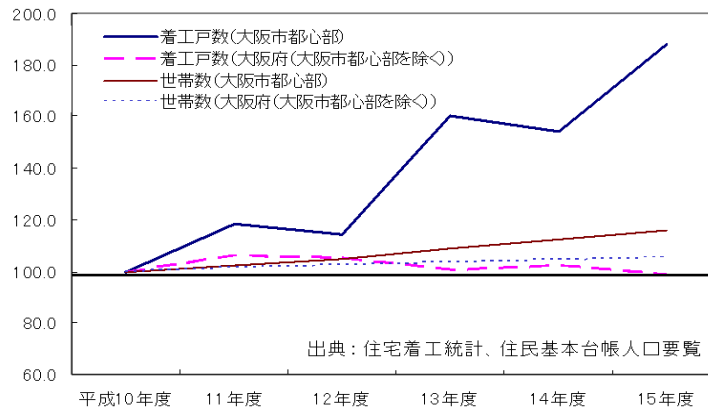


2 住宅の需要動向

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。



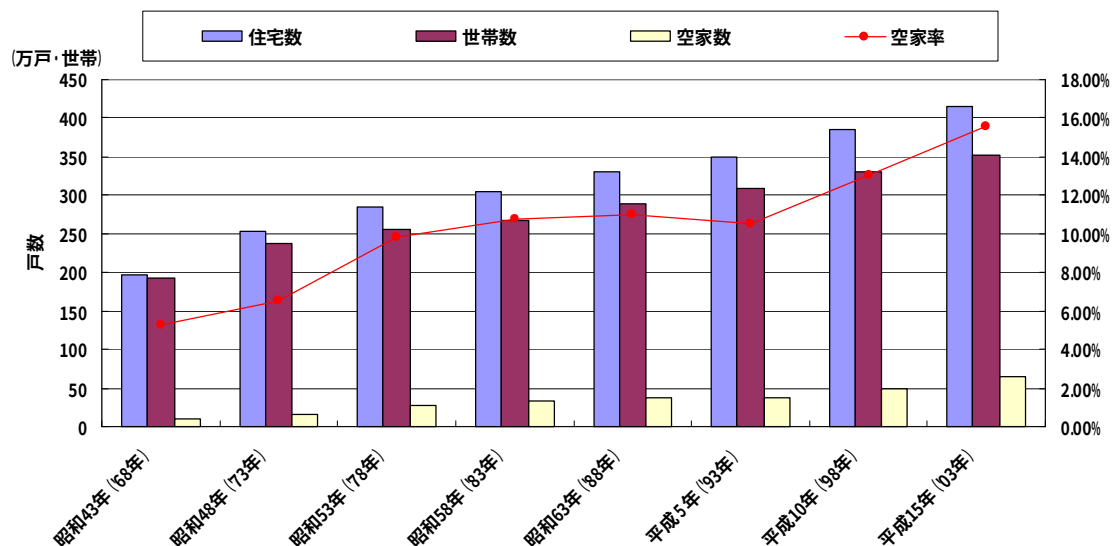
図－５ 大阪府の住宅着工戸数と世帯数の推移 (平成 10 年を 100 とした割合)

(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。



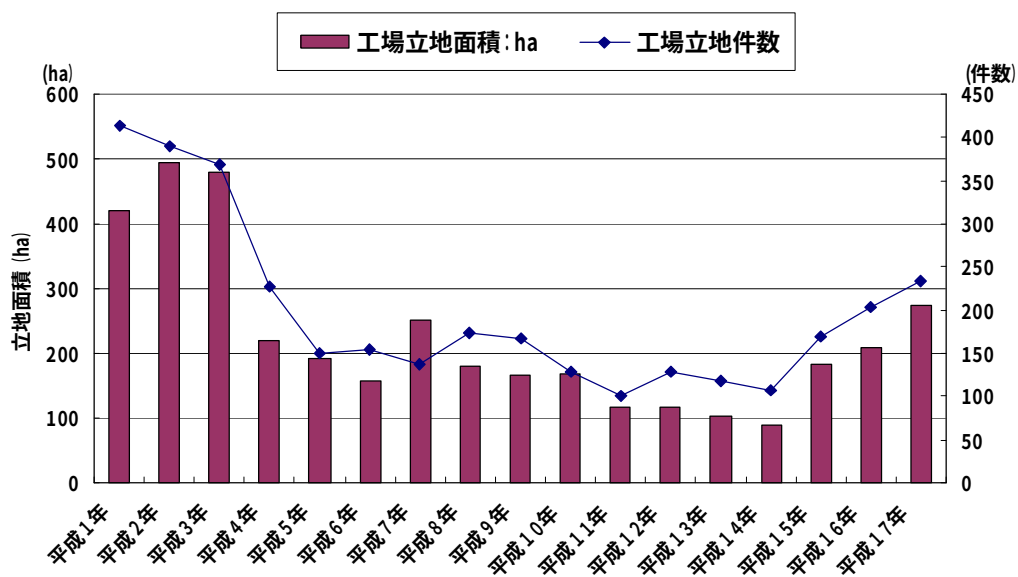
図－６ 大阪府の住宅数・世帯数・空家数の推移

(資料：総務省「平成 1 5 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。

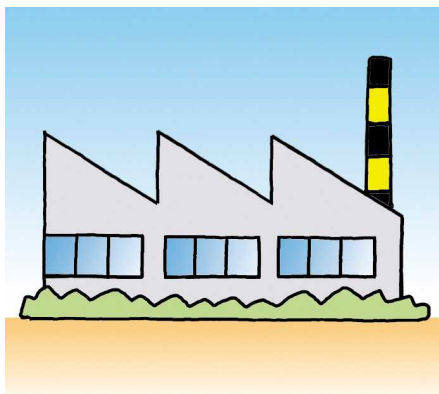
近畿地区の工場立地件数は、平成15年以降、3年連続の伸びを示しています。



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。



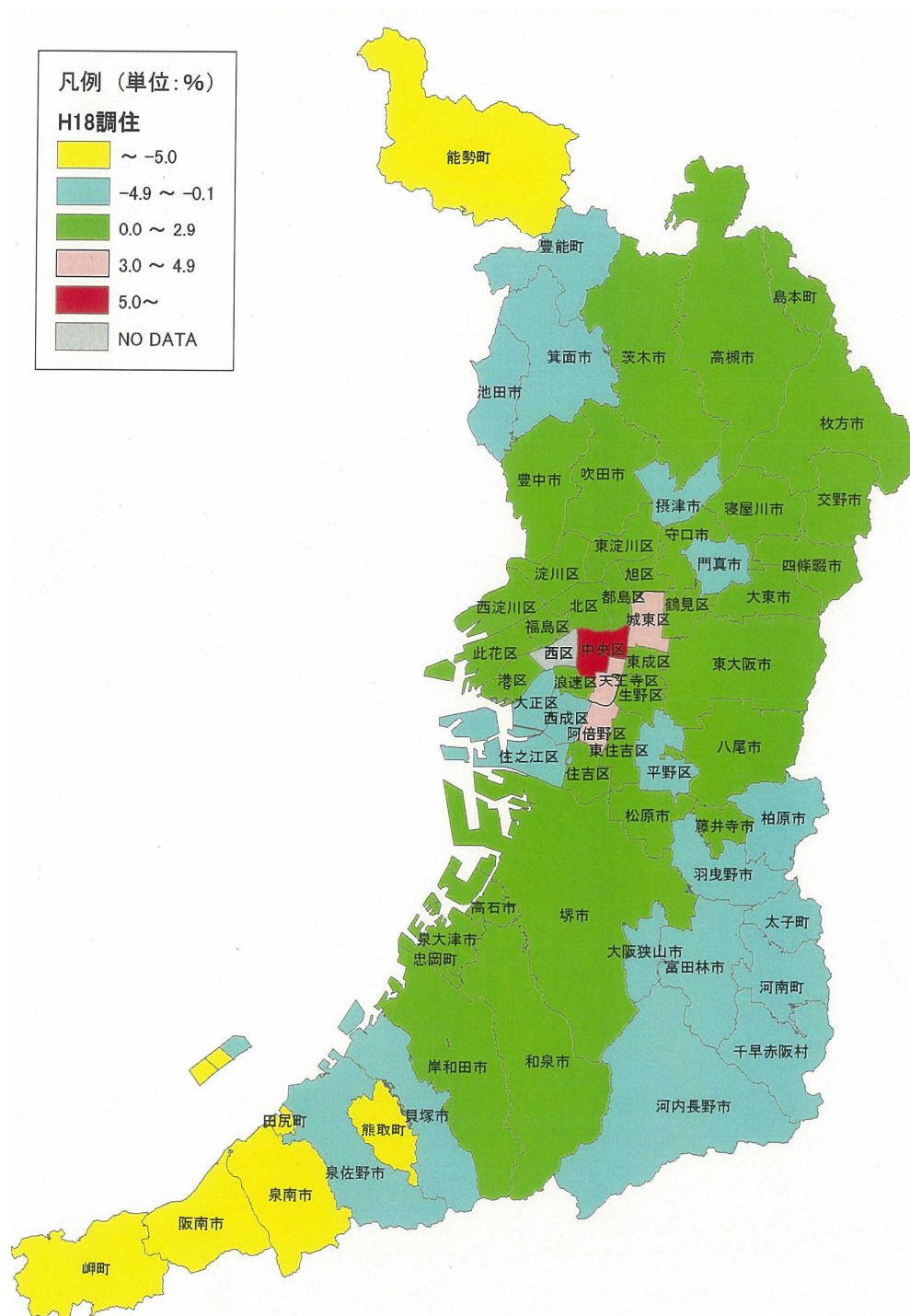


図－８ 平成 18 年度大阪府下の企業誘致箇所図
(資料：大阪府企業誘致センター)

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。



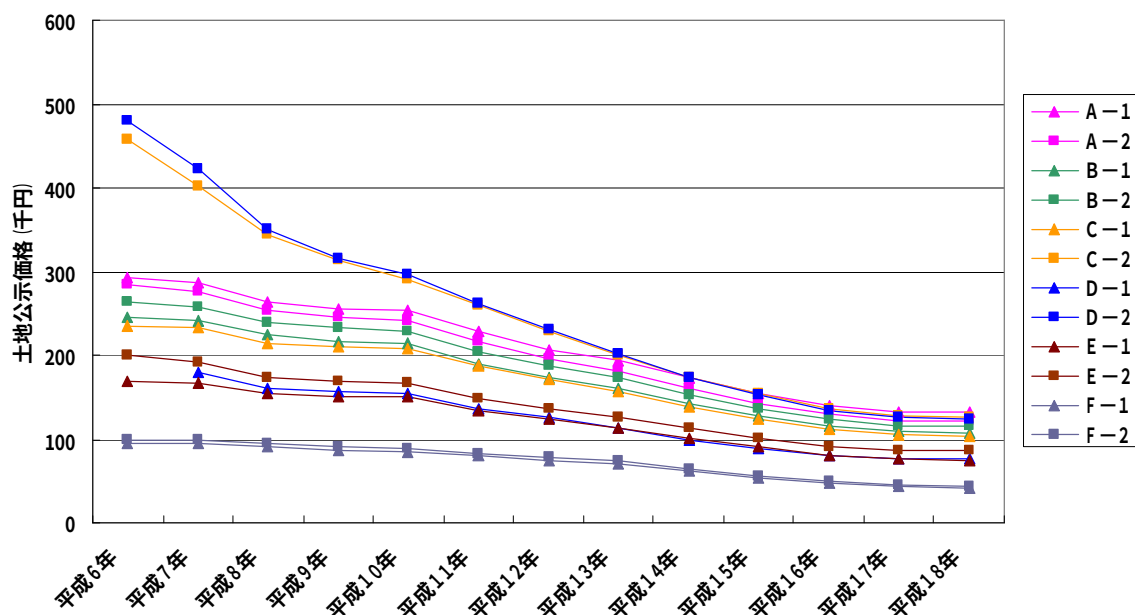
図－9 平成18年度大阪府下市町村の住宅地価変動率

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

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。

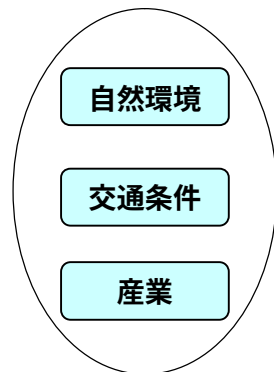


第5章 開発の方針

地区を開発するには、他の地域にはない『〇〇〇タウン』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。

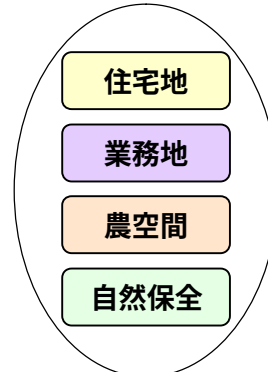
1 開発の方針

地域資源を活かす



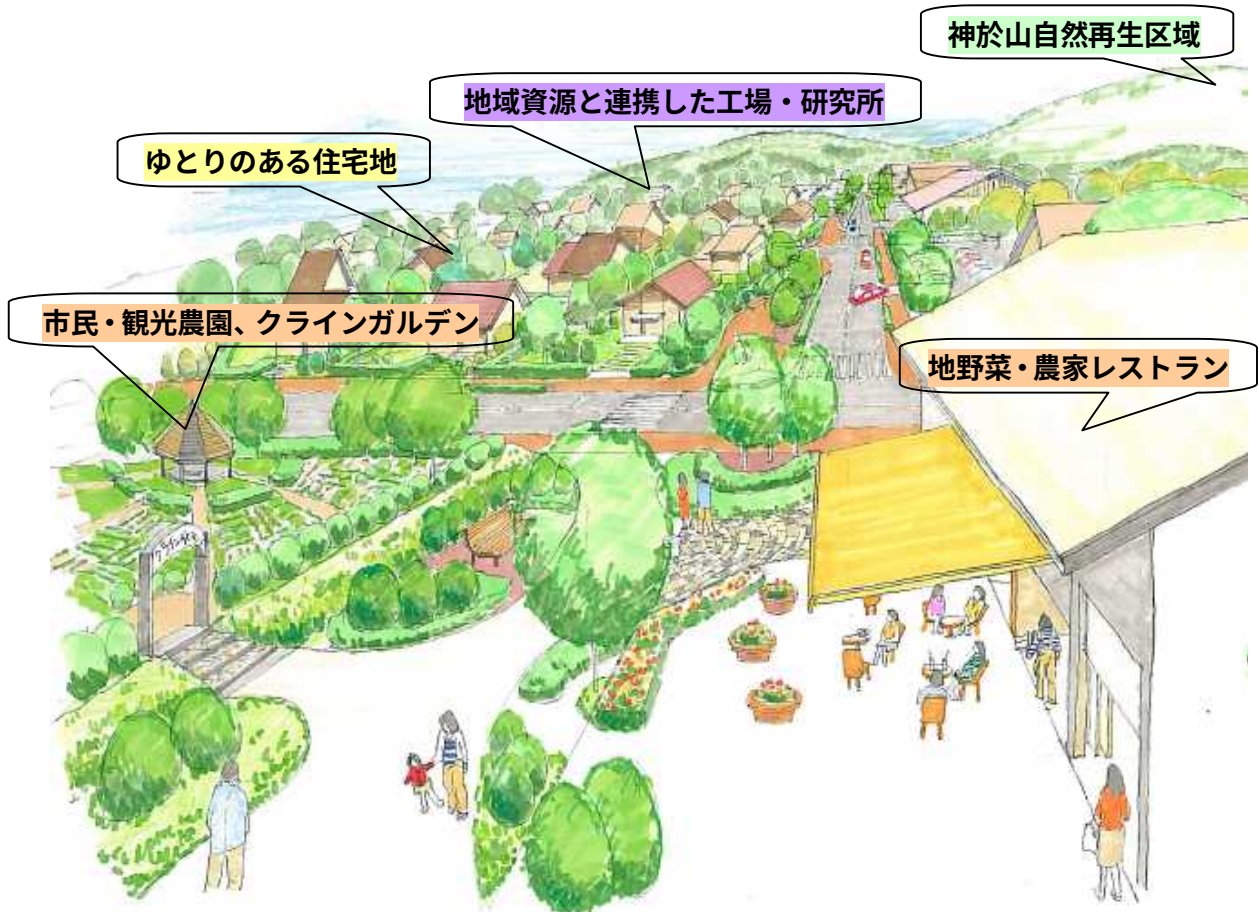
導き出されるもの

土地利用



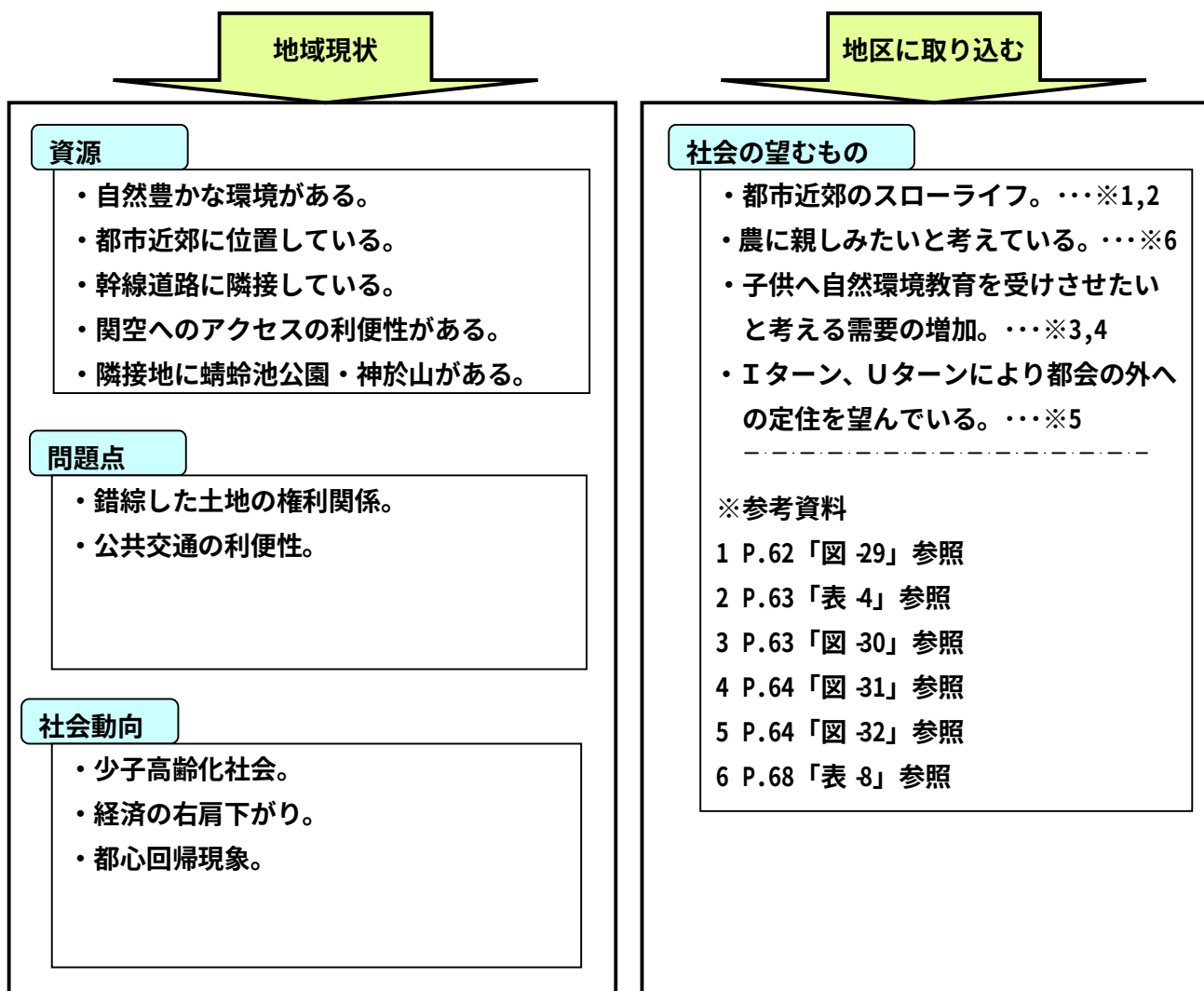
これら土地利用は、「地域特性」や「社会動向」を考慮した「開発の条件」を踏まえ、社会が望むものを地区に取り込むことで、可能性を高めることができます。

そこで、『〇〇〇タウン』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

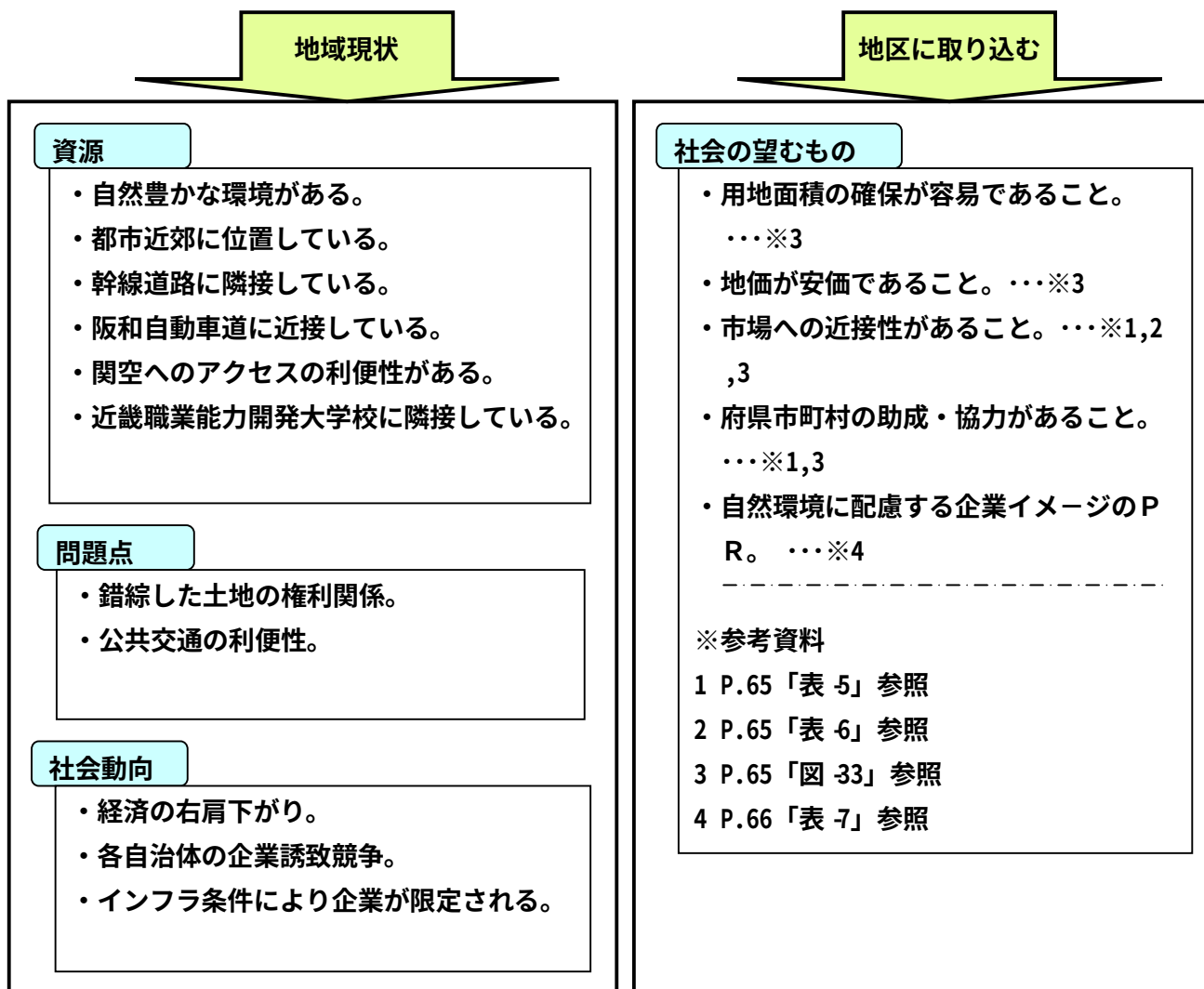
住宅地を創出するには 地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

- ・ 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

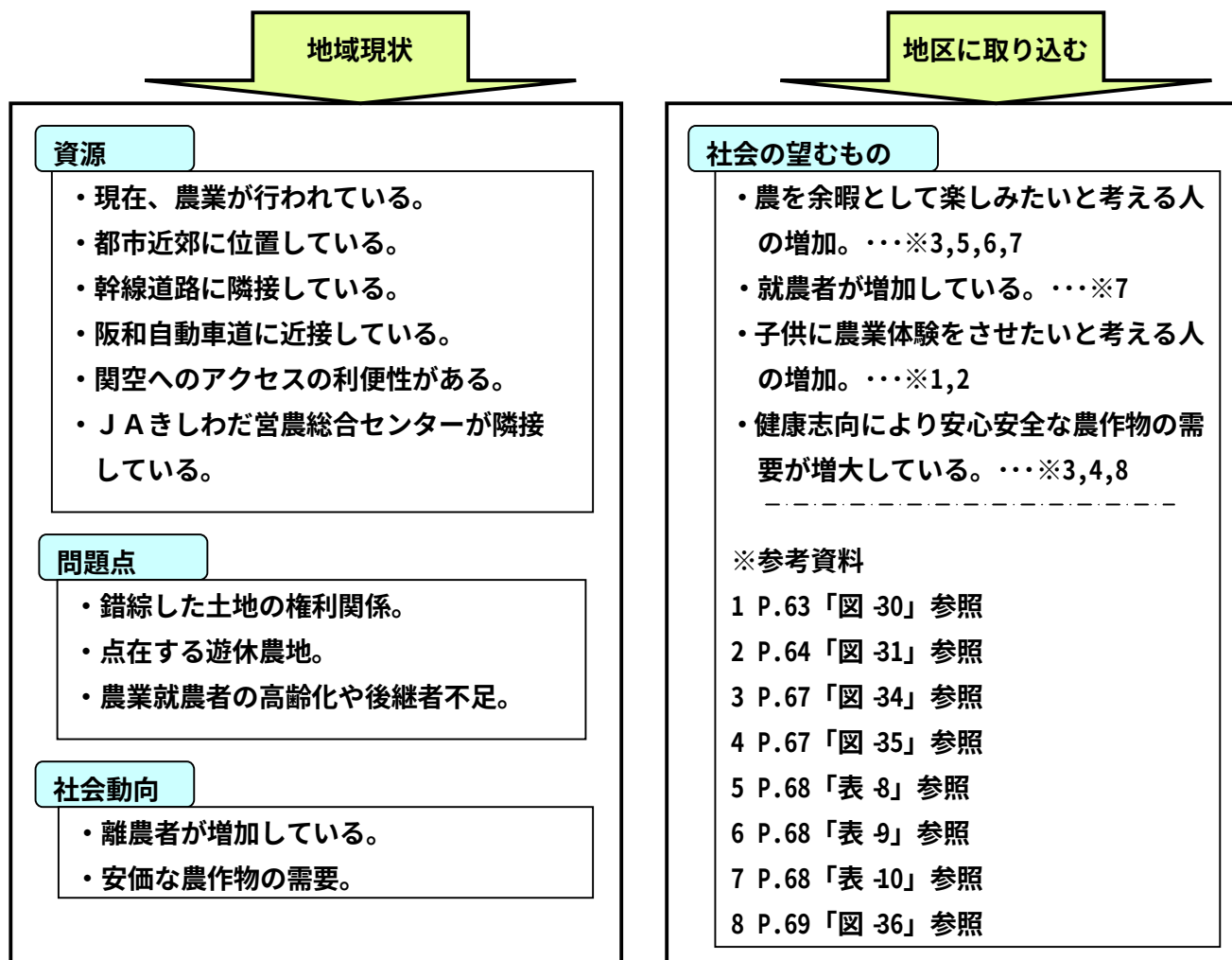
地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

- ・ 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

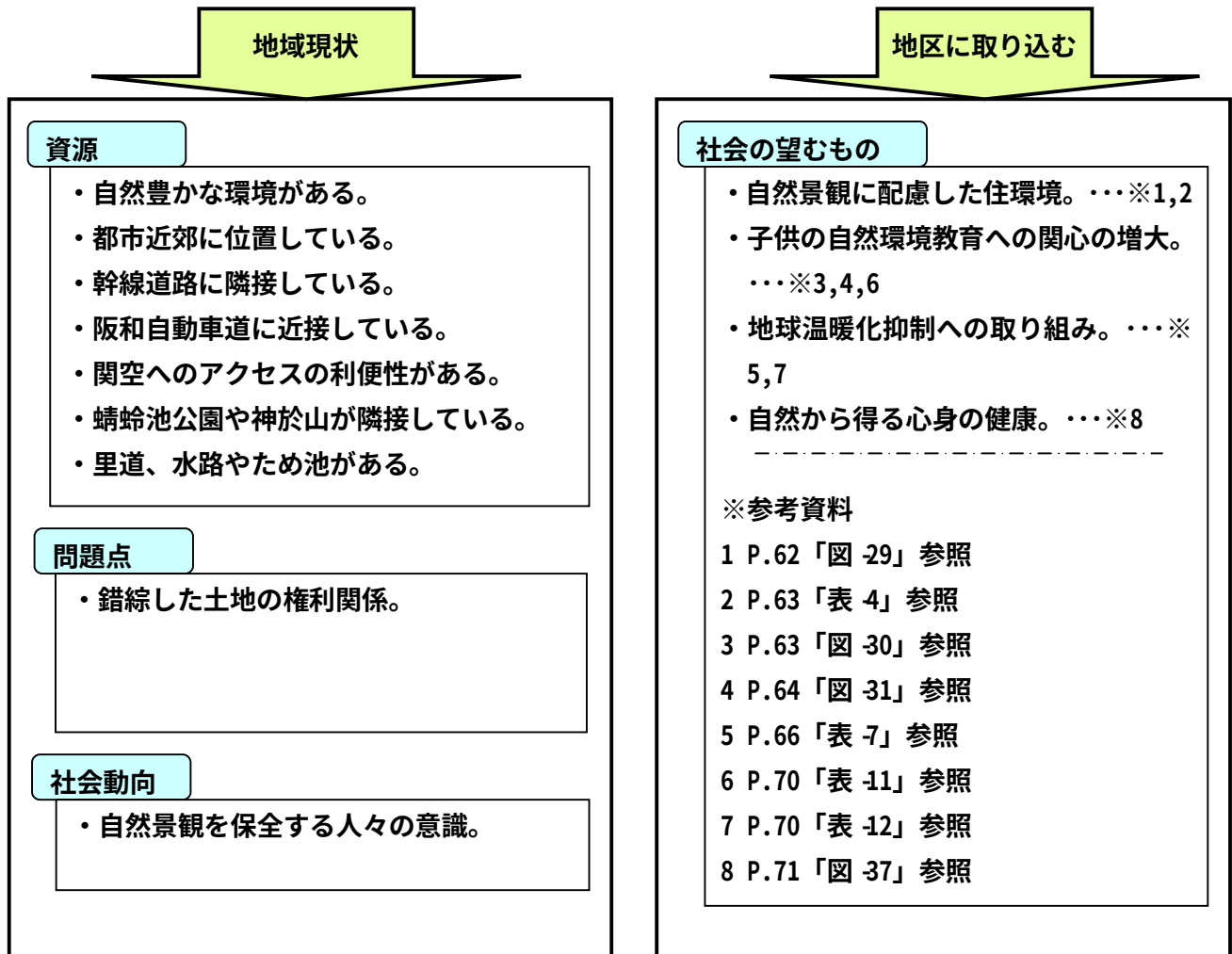
地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

- ・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

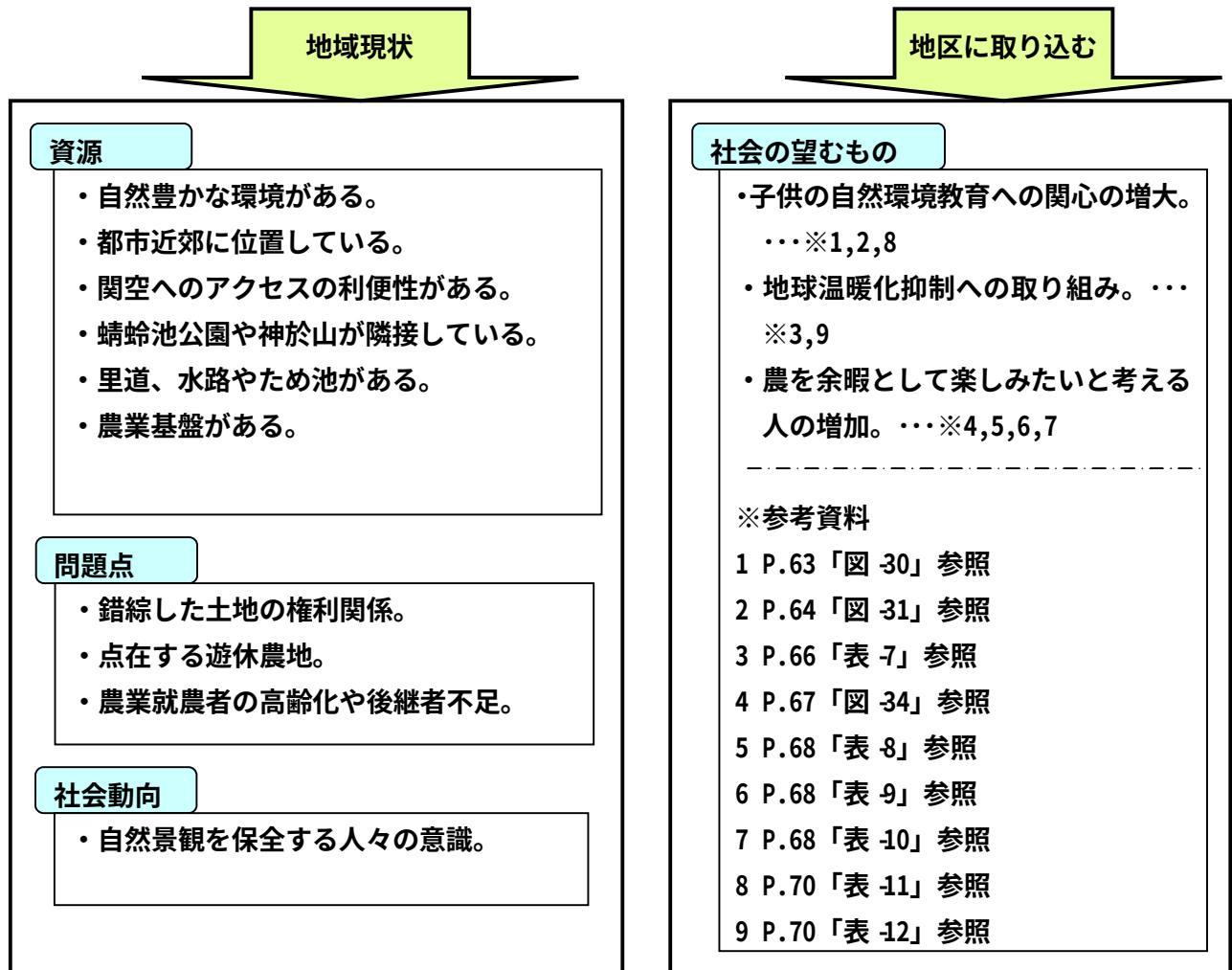
地域現状を踏まえ、地区の可能性を高める

- ・ 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。

① 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 ² 、 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1m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、

①開発の可能性は15度が限界。

②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。

- ② **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。

- ③ **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。

- ④ **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

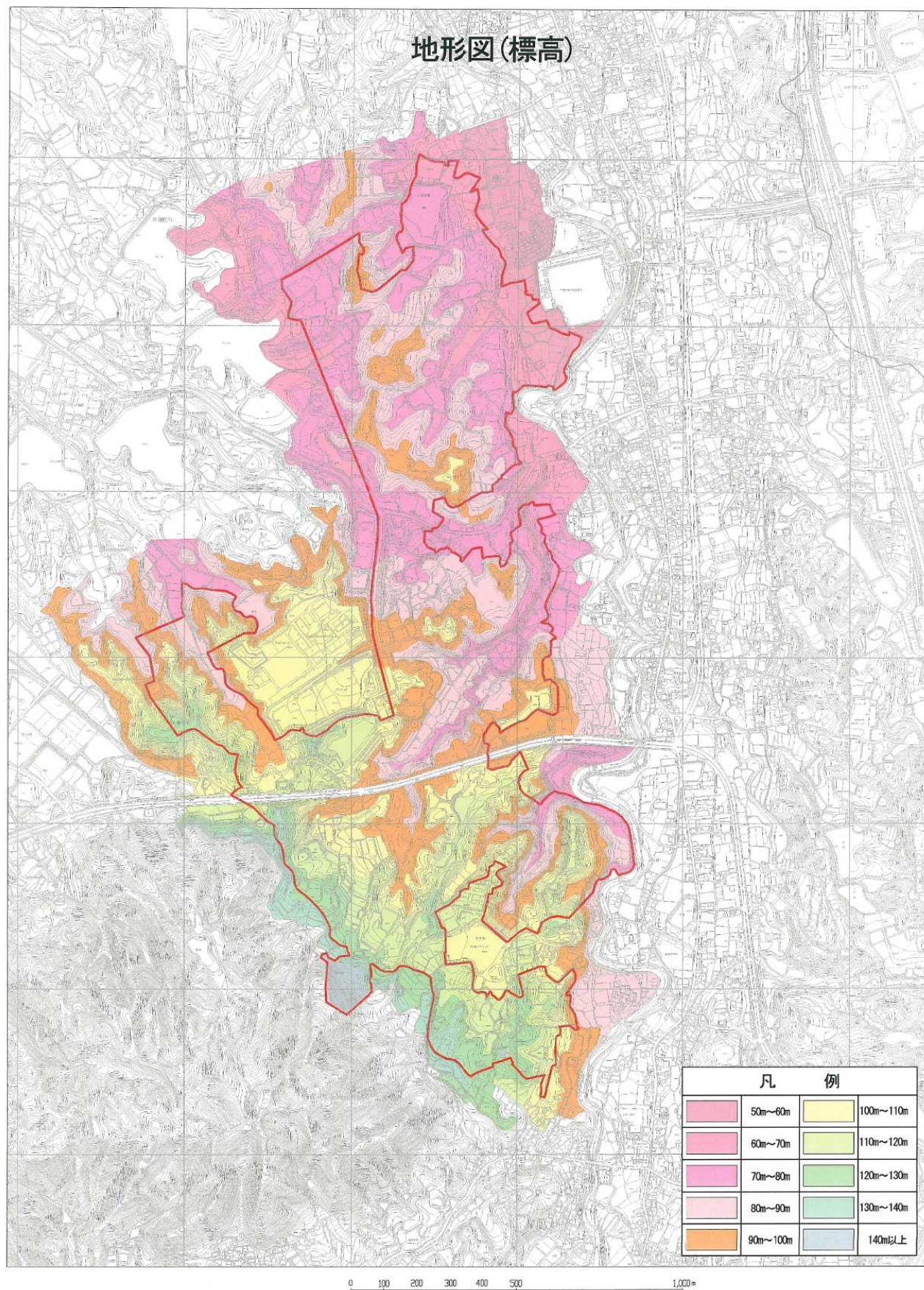


図-11 地形図(標高)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

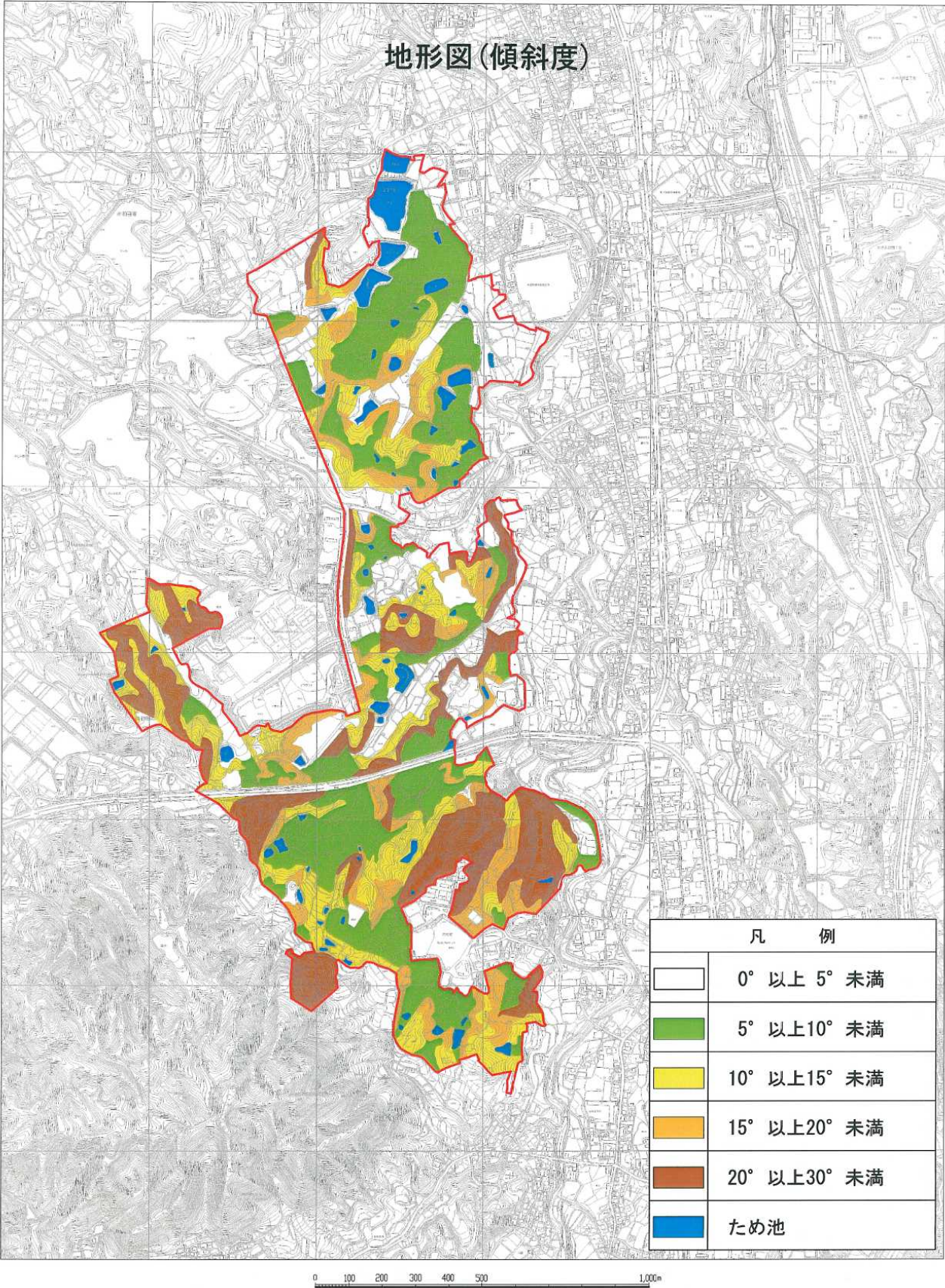
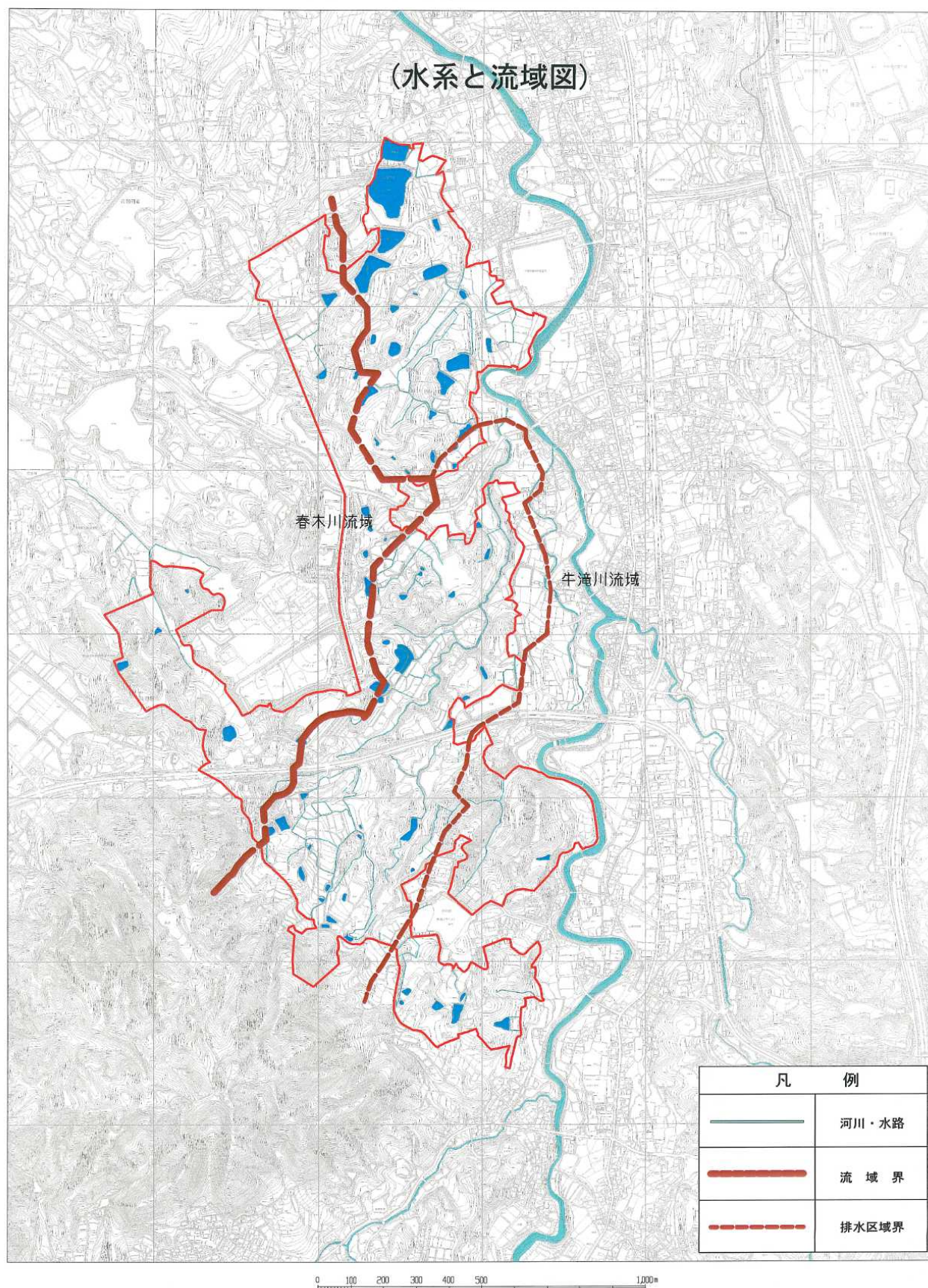


図-12 地形図(傾斜度)

岸和田市丘陵整備計画検討図



図－14 地形図（水系と流域図）