

岸和田市丘陵地整備計画検討図

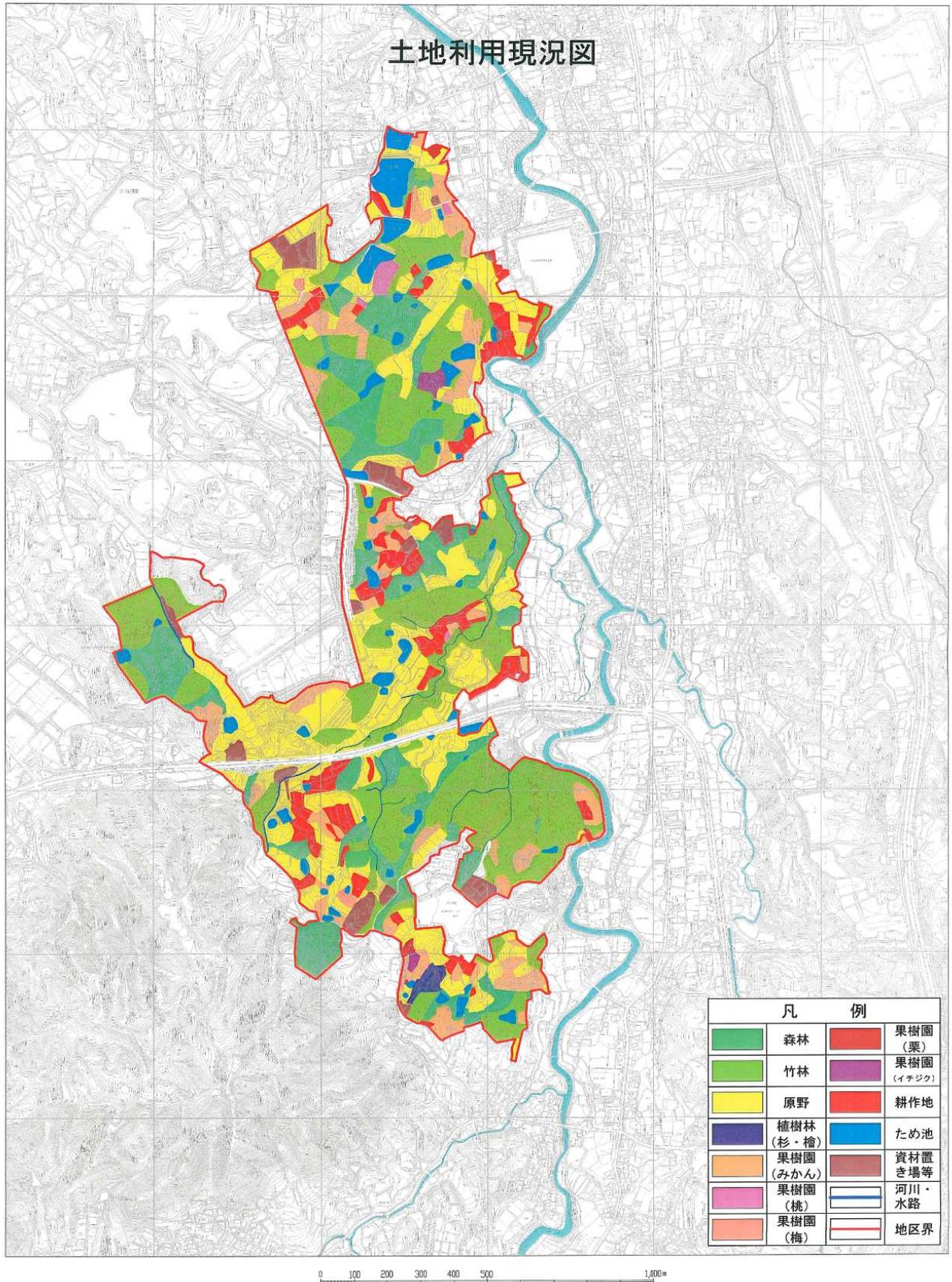


図 - 15 土地利用現況図

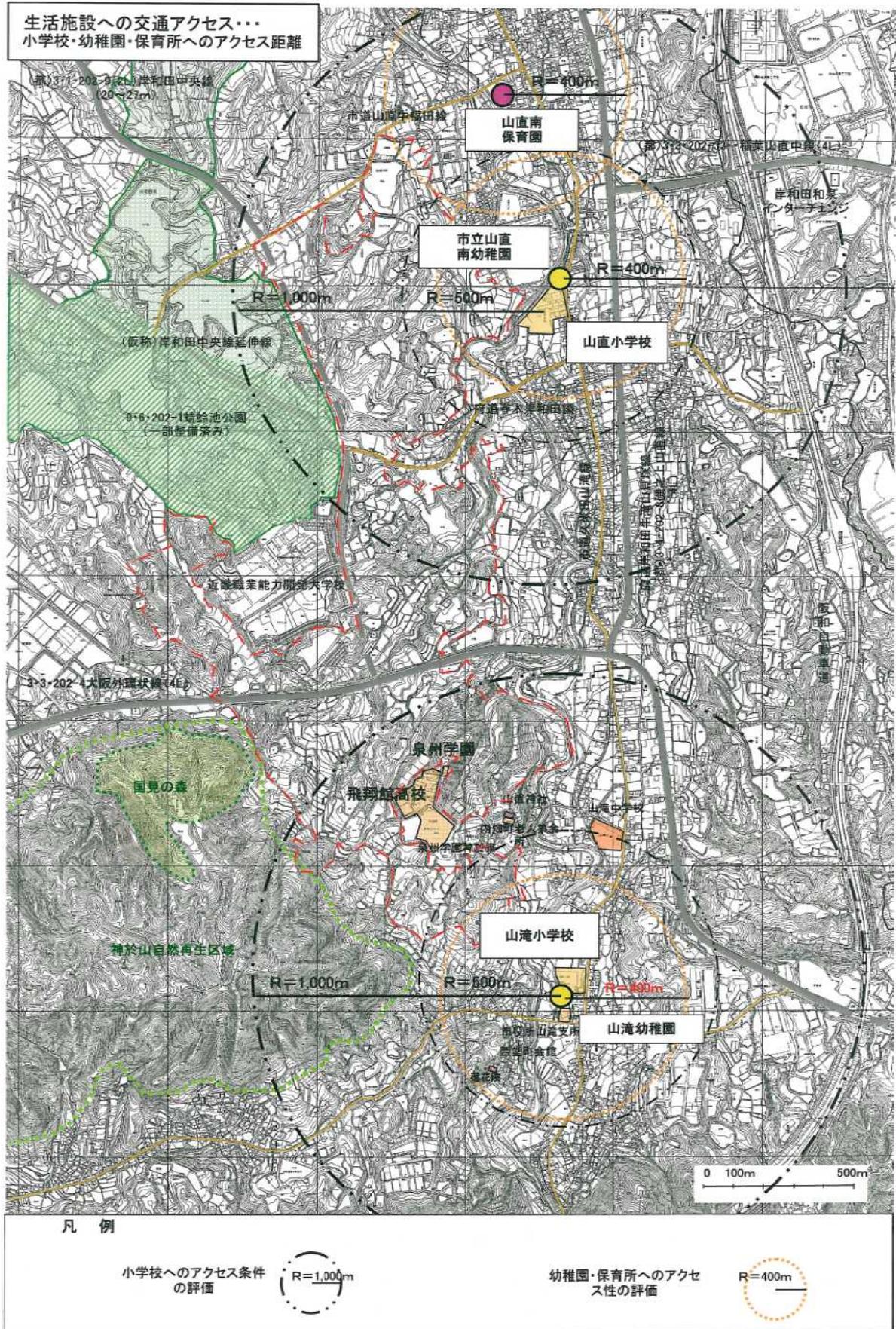


図 - 16 生活施設への交通アクセス図

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

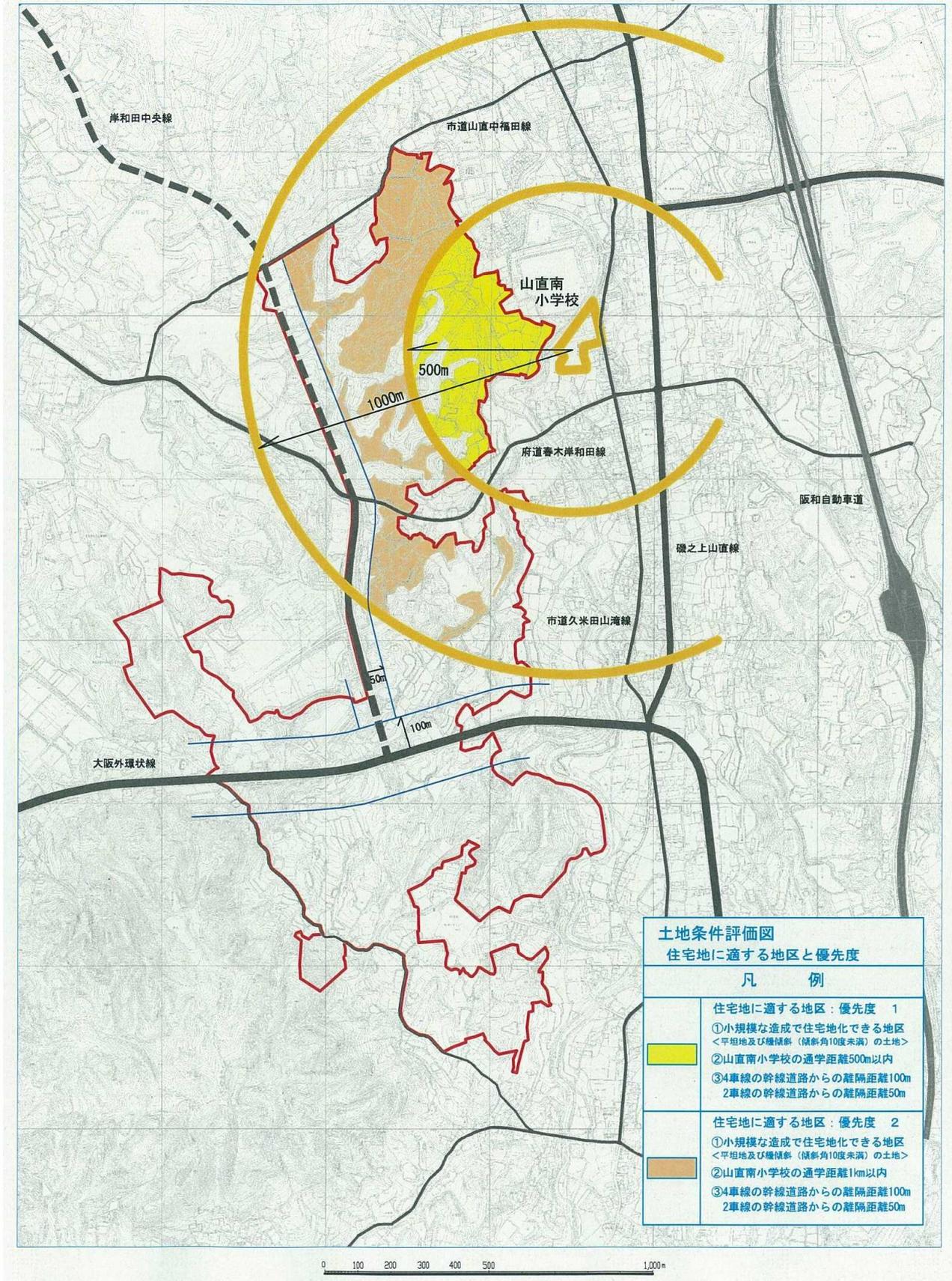


図 - 17 土地条件評価図（住宅地に適する地区と優先度）

岸和田市丘陵地整備計画検討図

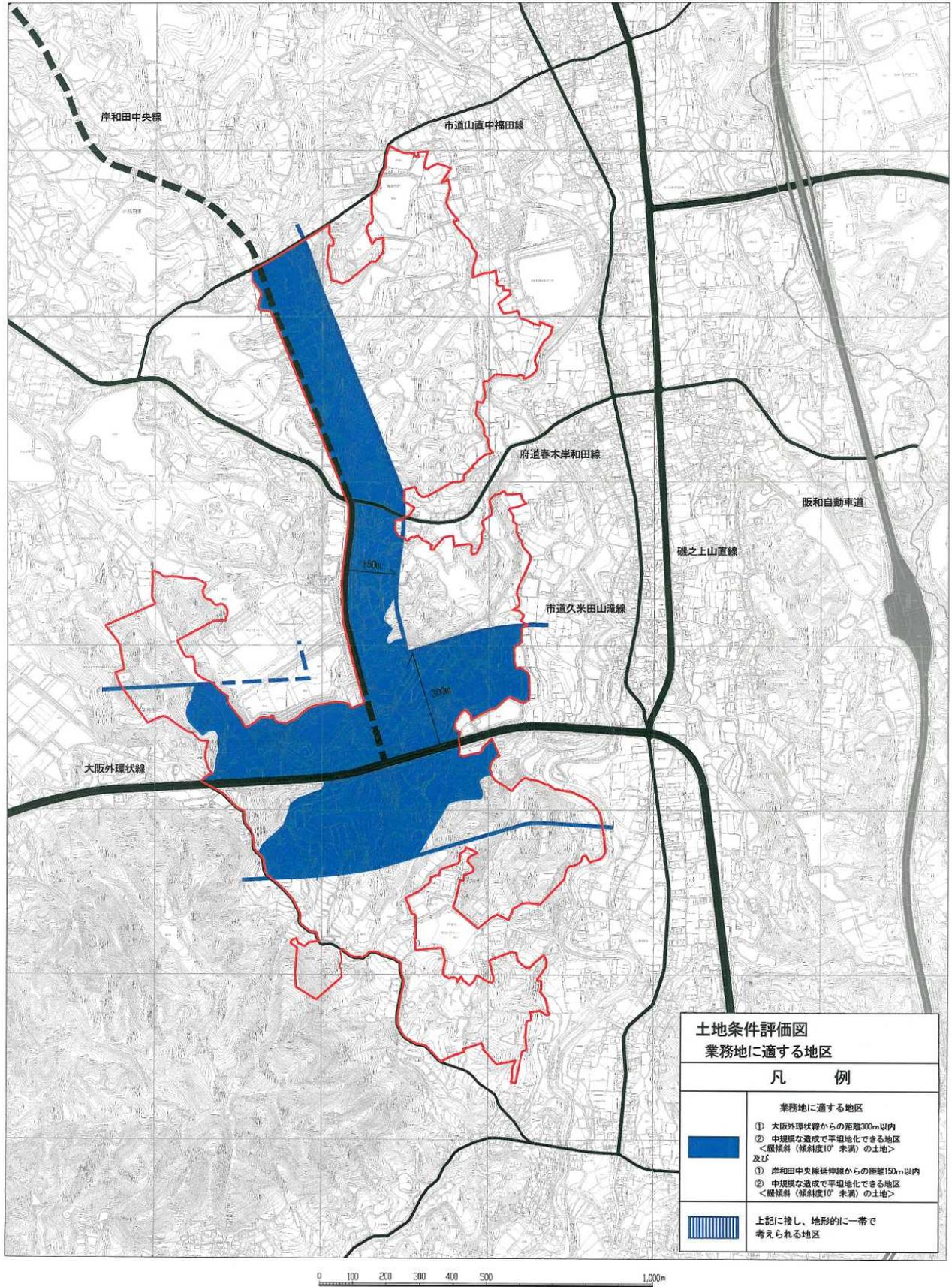


図 - 18 土地条件評価図（業務地に適する地区）

岸和田市丘陵地整備計画検討図

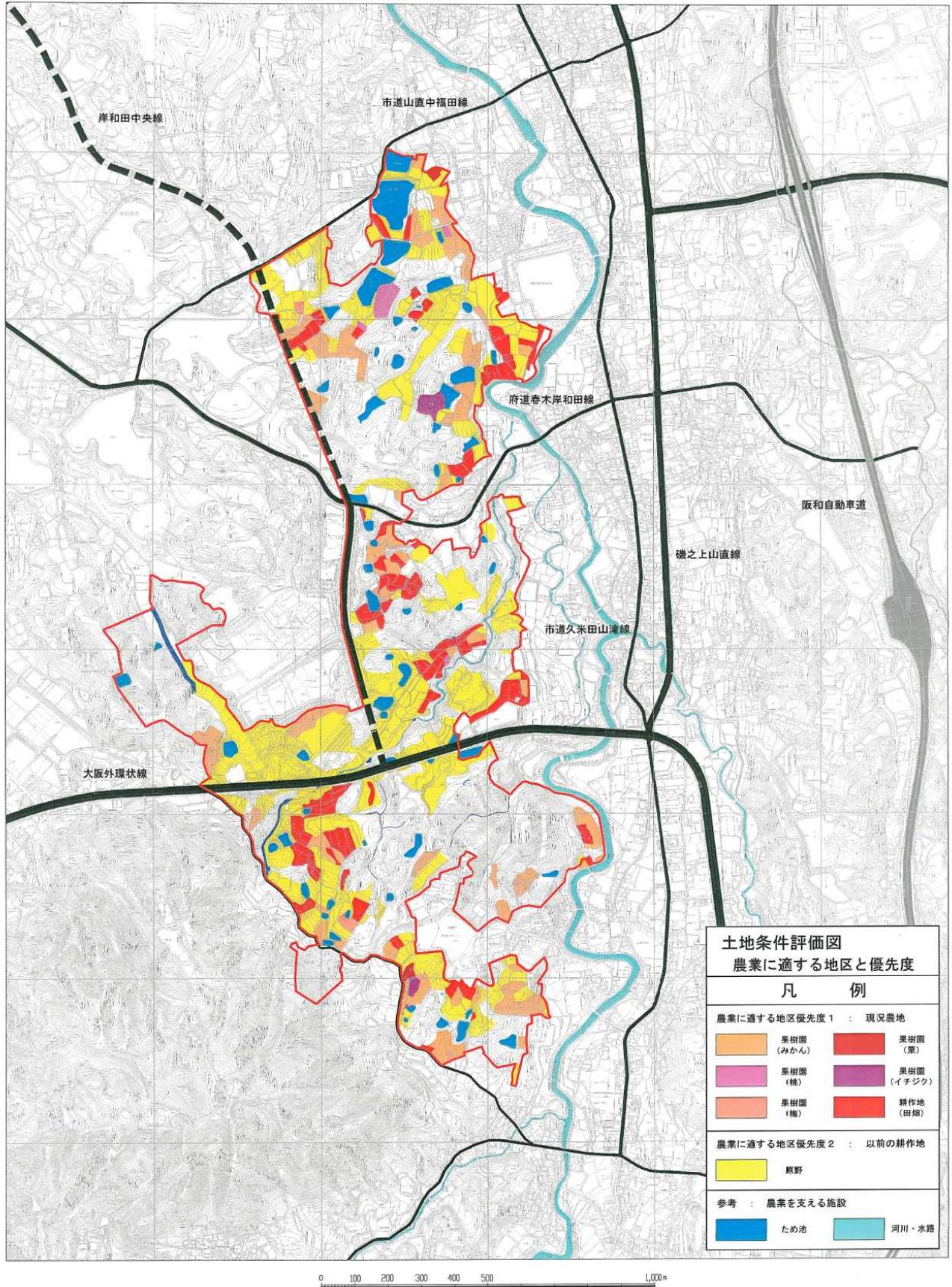


図 - 19 土地条件評価図（農業に適する地区と優先度）

岸和田市丘陵地整備計画検討図

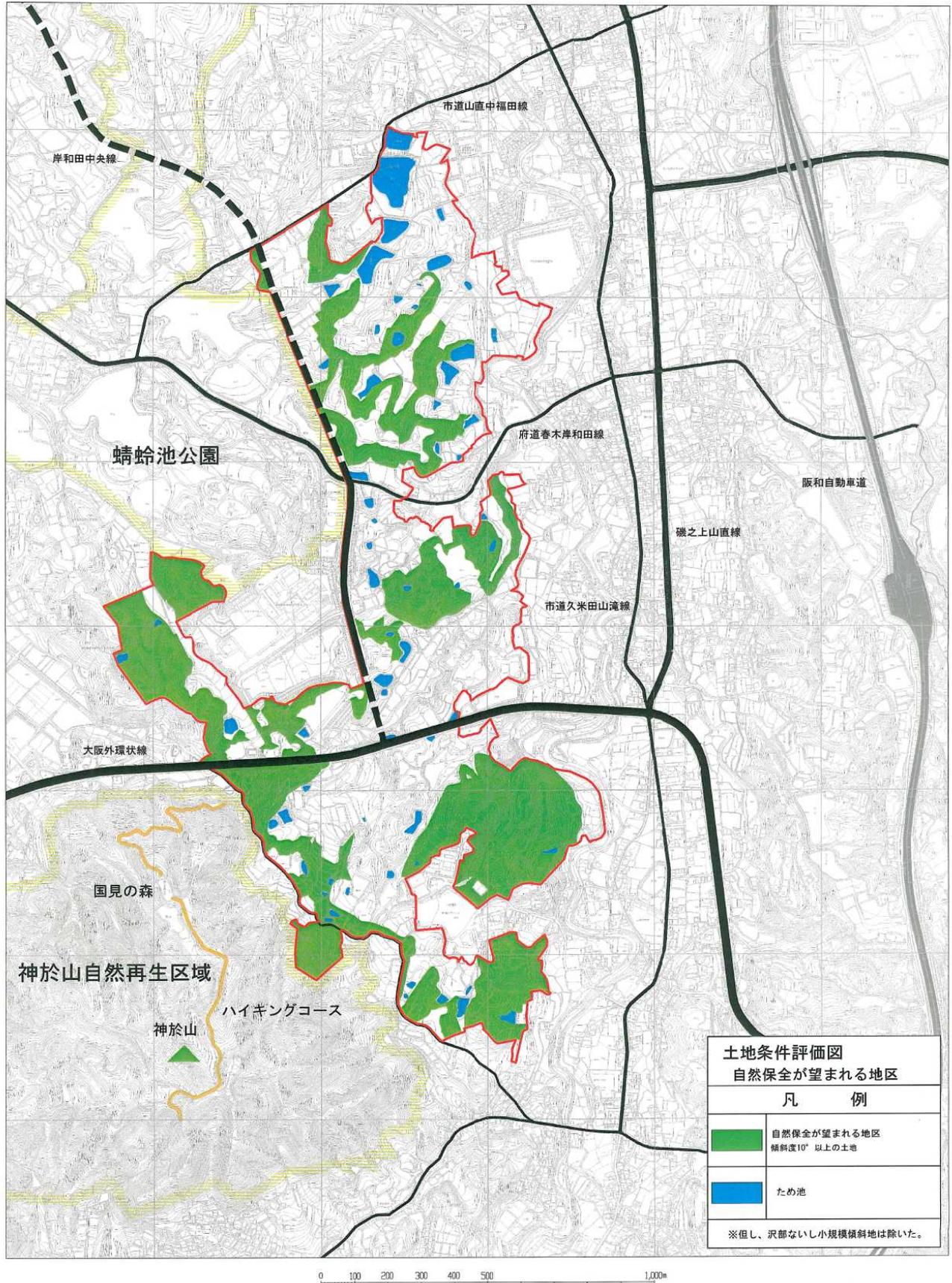


図 - 20 土地条件評価図（自然保全が望まれる地区）

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

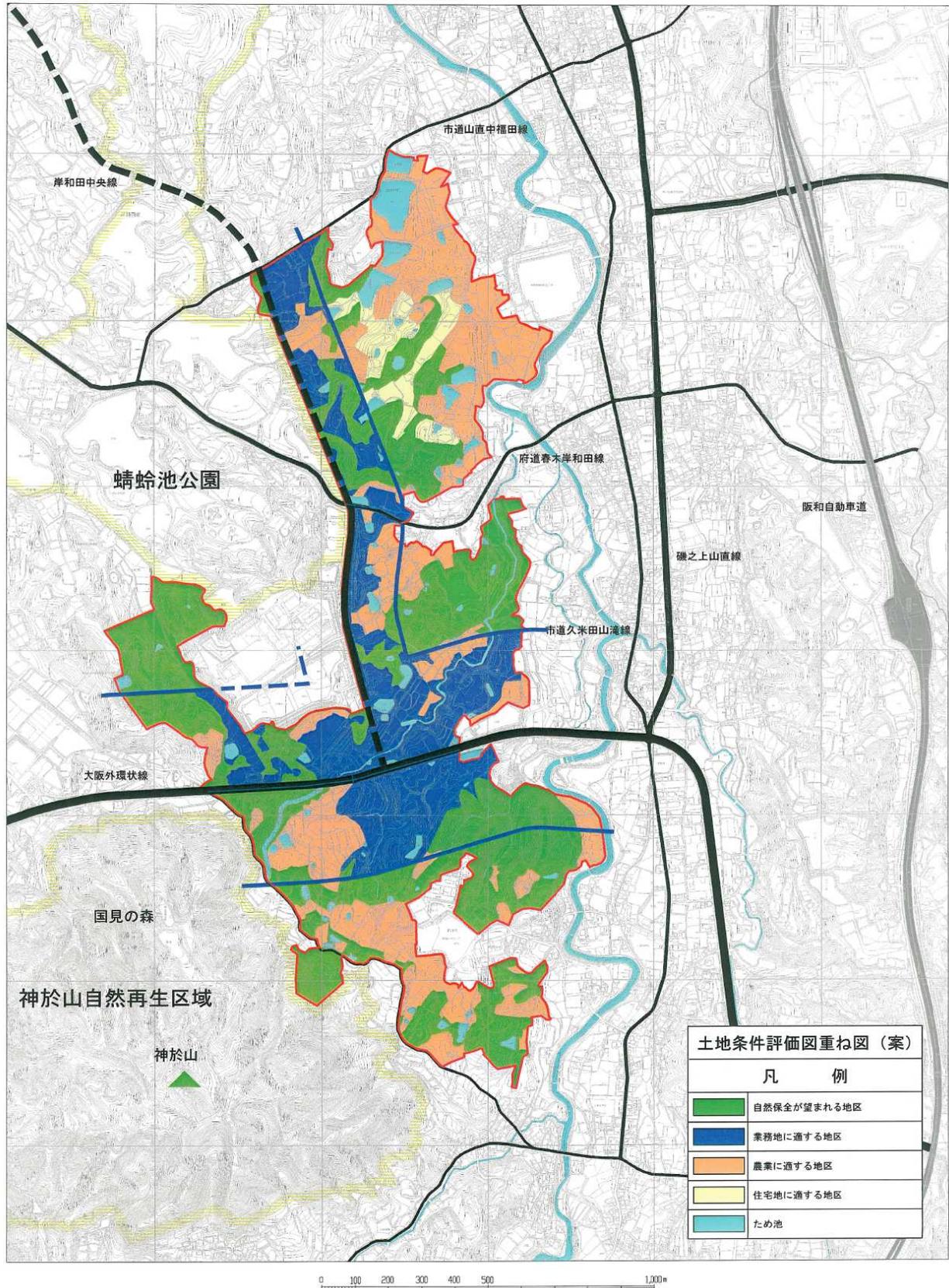
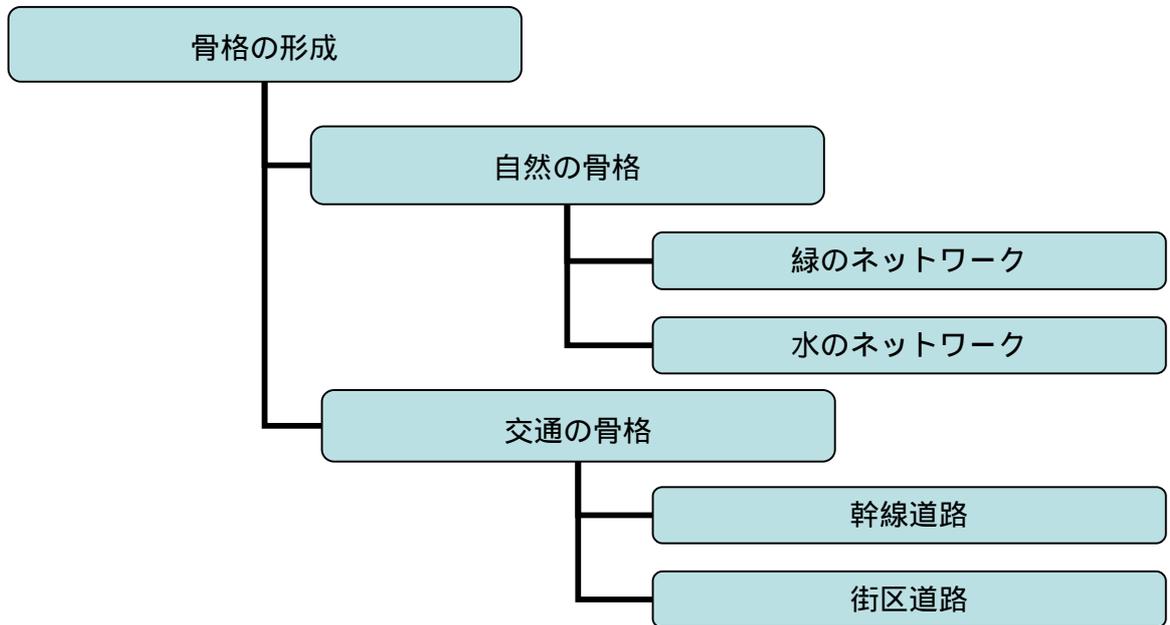


図 - 21 土地条件評価図重ね図（案）

(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。

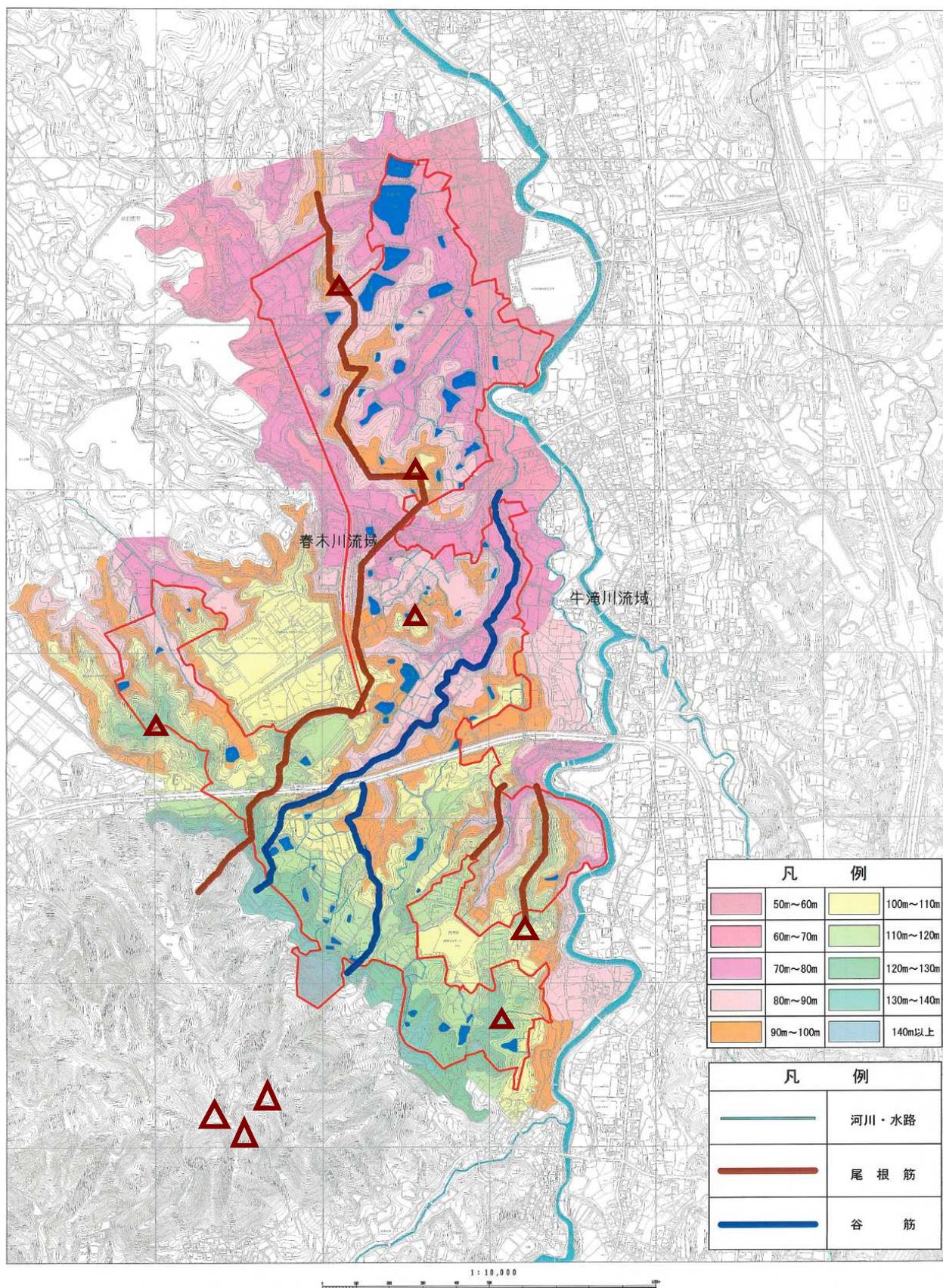


図 - 22 山系・水系と地形（標高）図

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、地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。



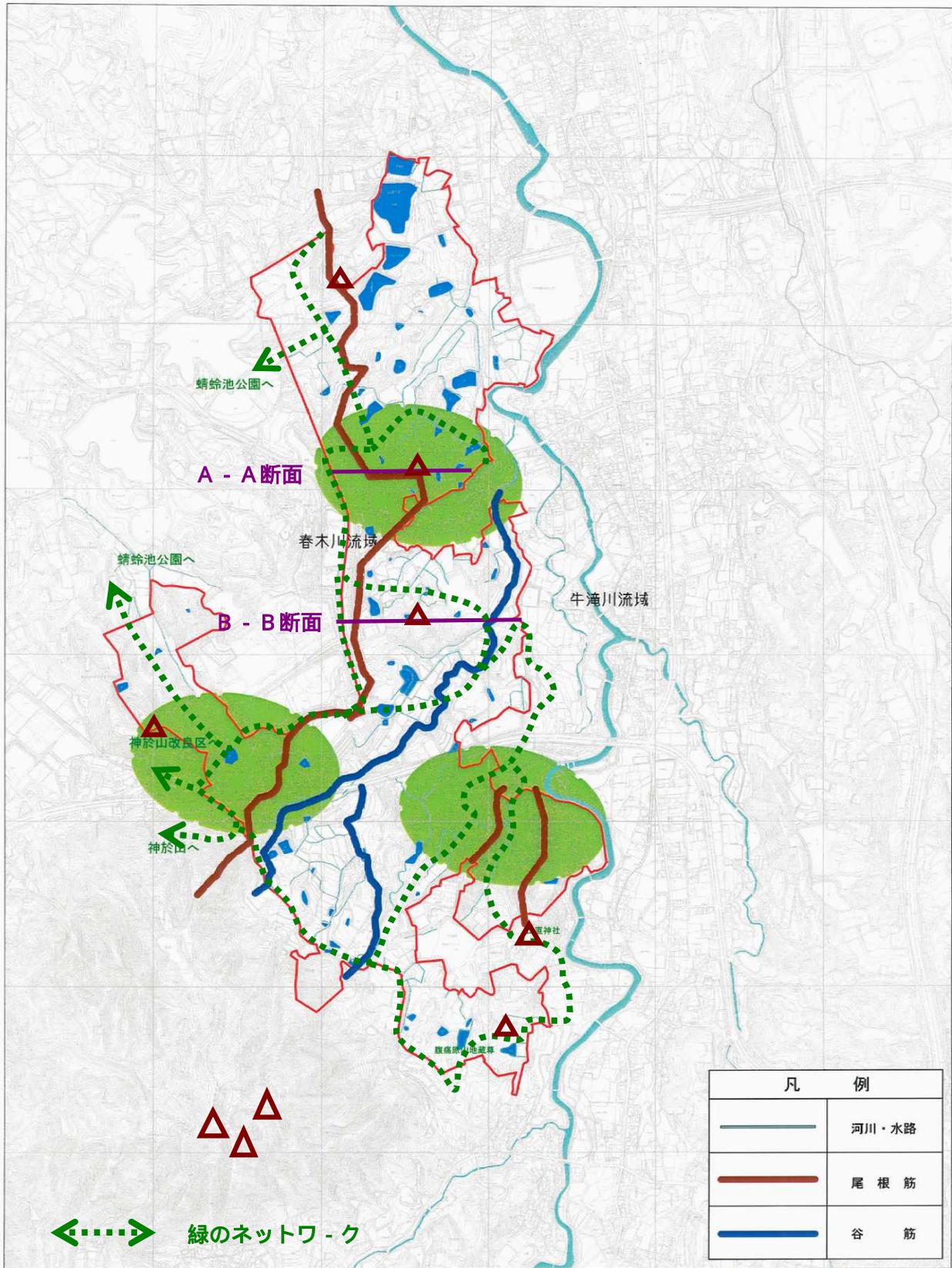
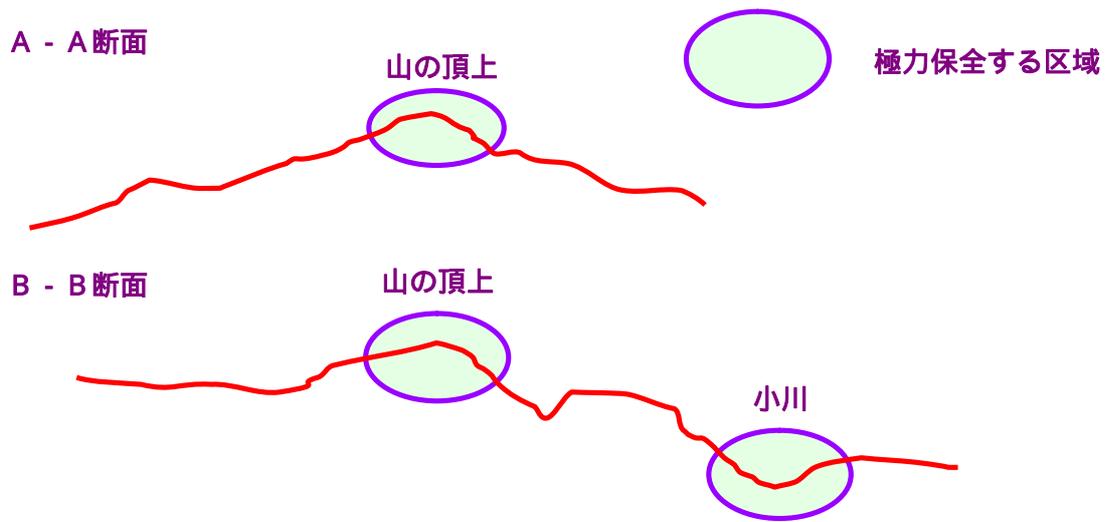


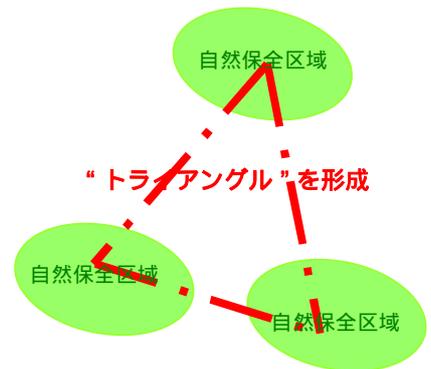
図 - 23 山系・水系と緑のネットワーク形成図

(自然の骨格活用のイメージ)



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、関西国際空港を經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ー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

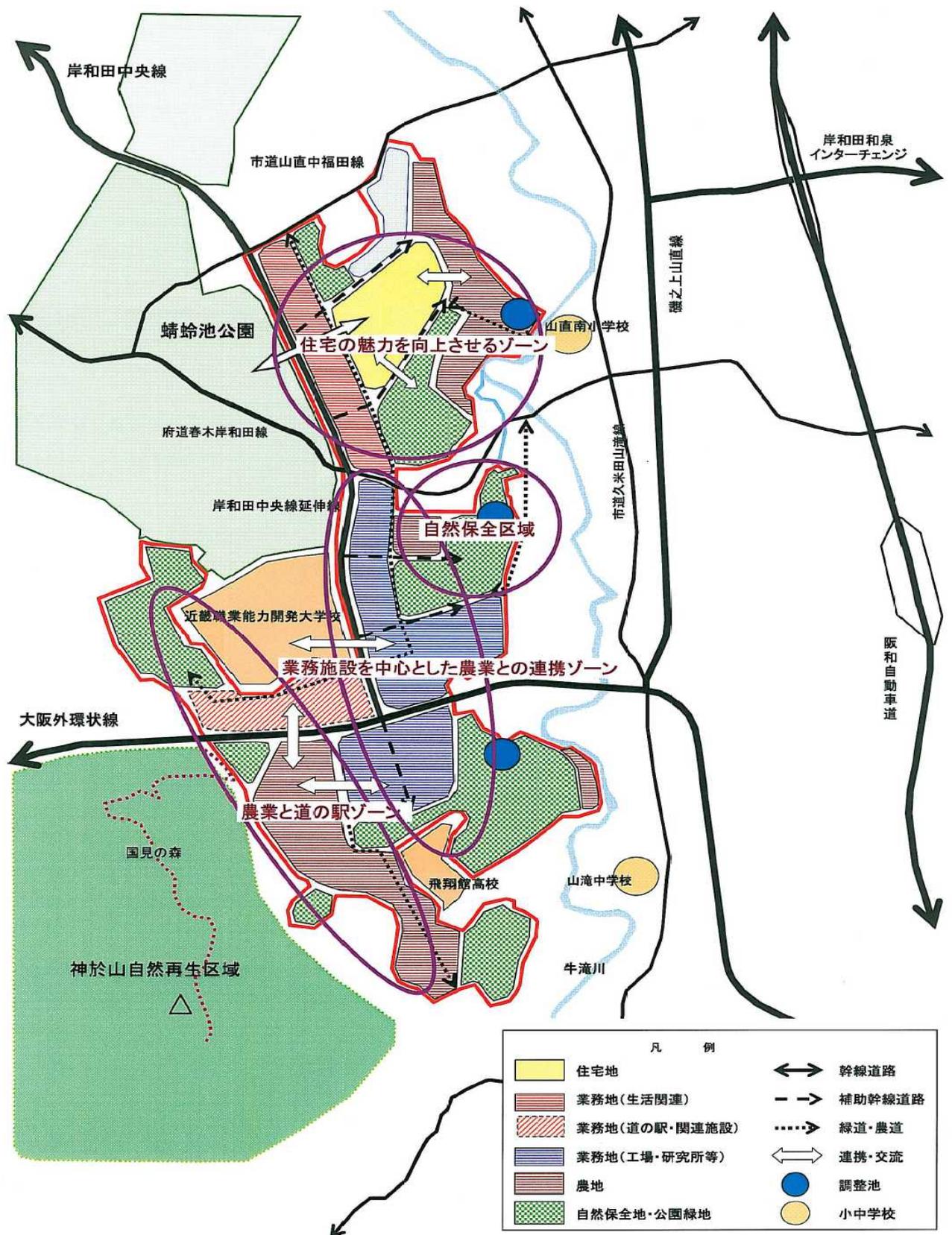
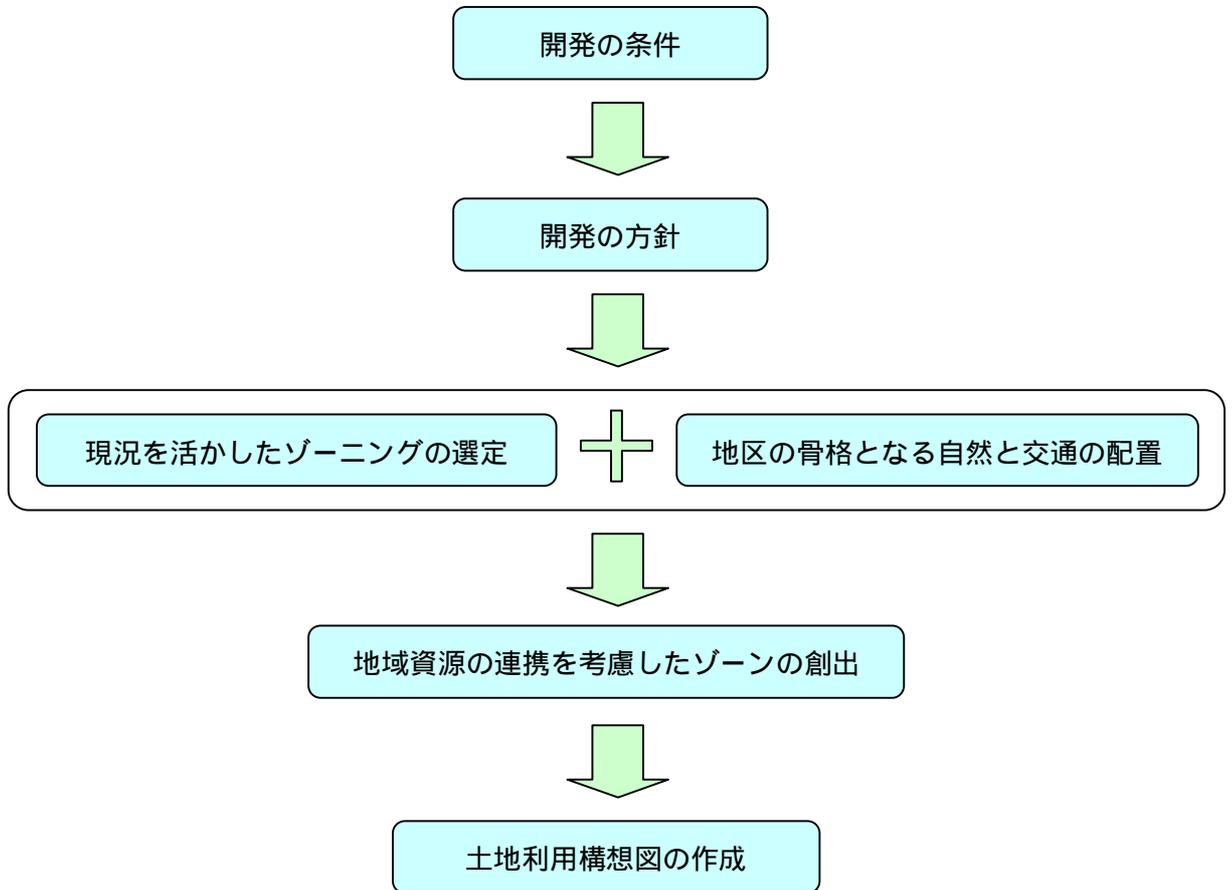


図 - 24 土地利用ゾ - ニング図

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、地区の魅力が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。

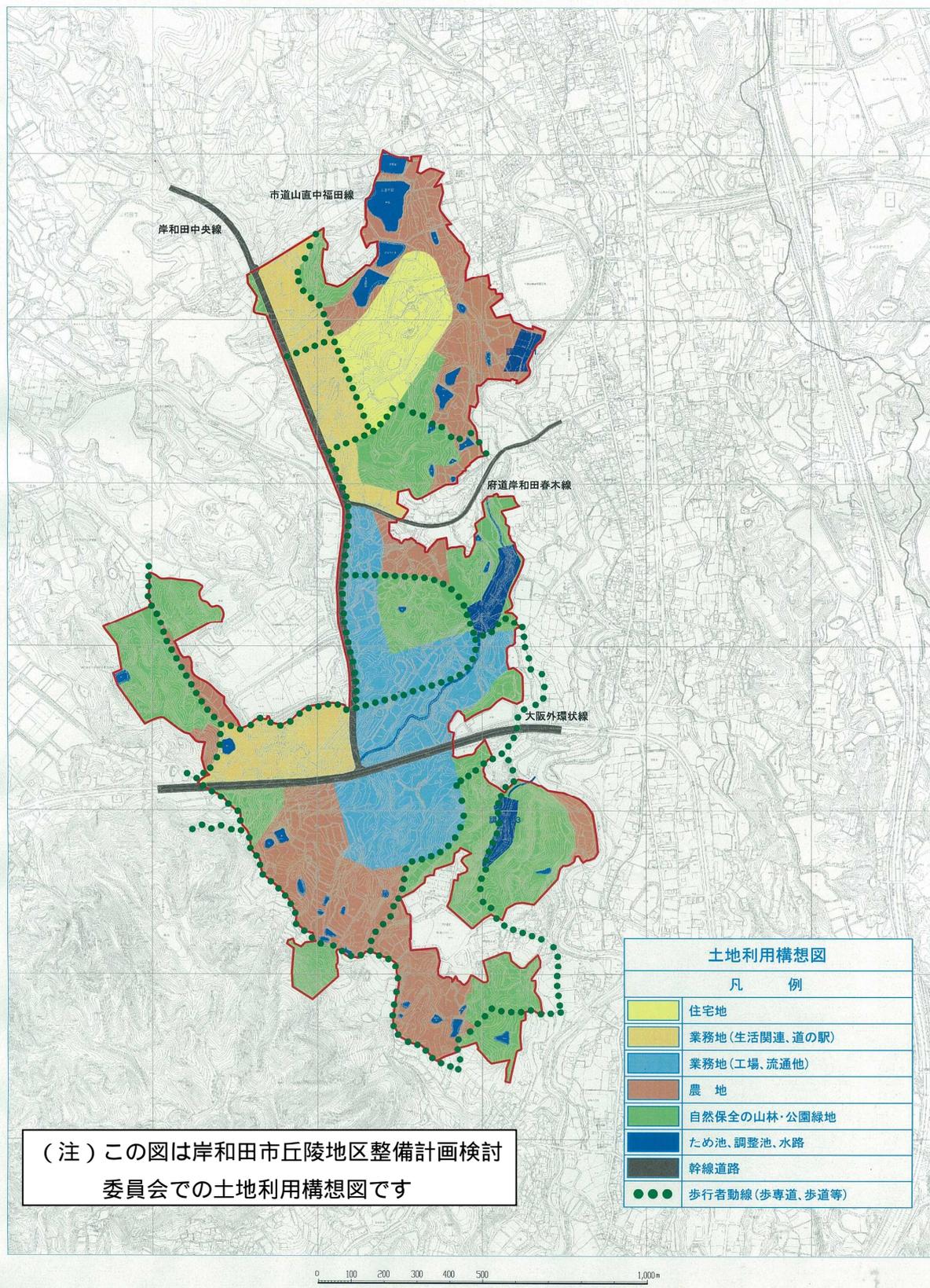


図 - 25 土地利用構想図

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、各土地利用ゾーンを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。

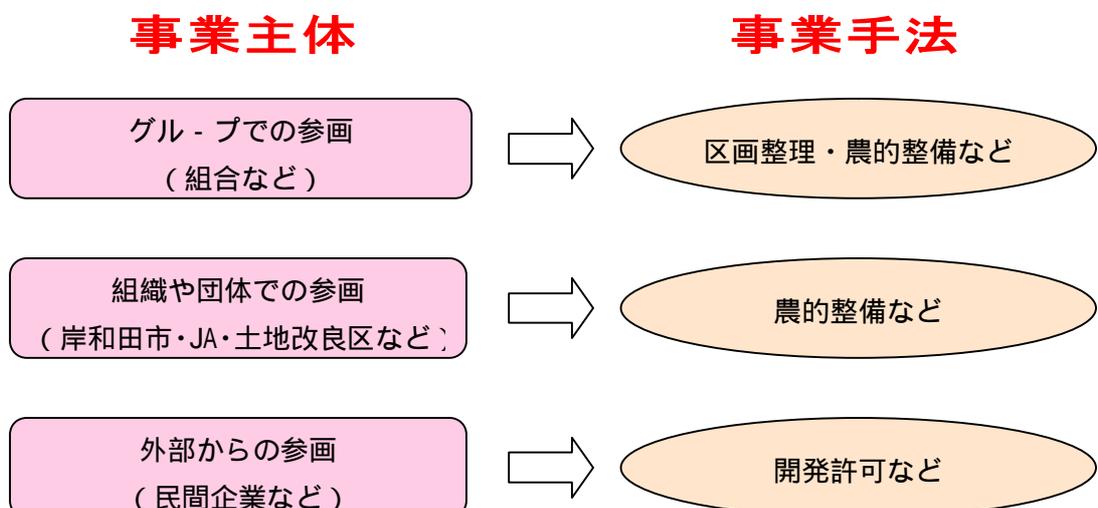
2) 事業の可能性

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があります。

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があります。

民間活力導入の可能性ががあります。

代表的な事業主体と事業手法は以下のとおりです。



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。

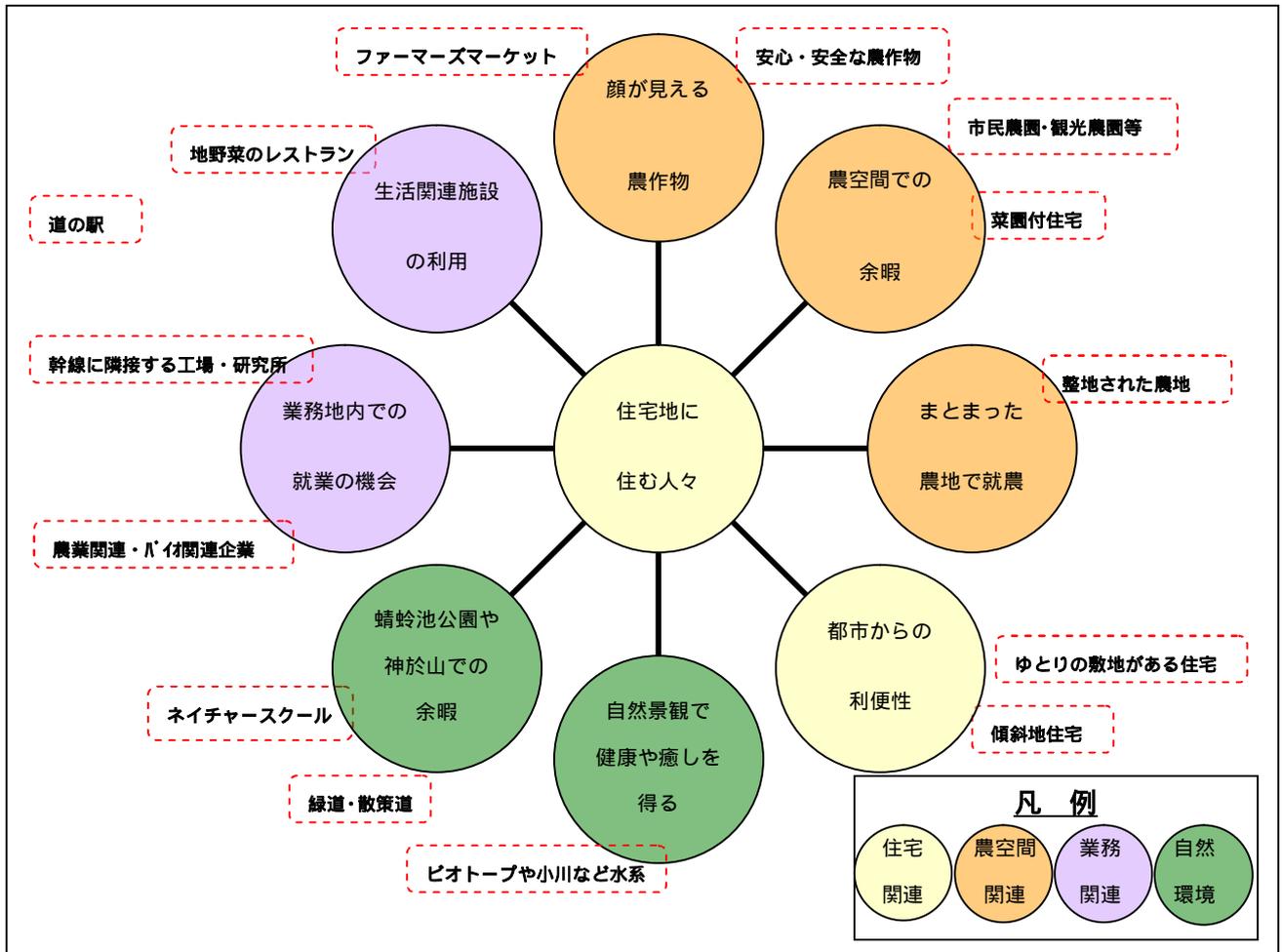
1 共存・連携による相乗効果

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。

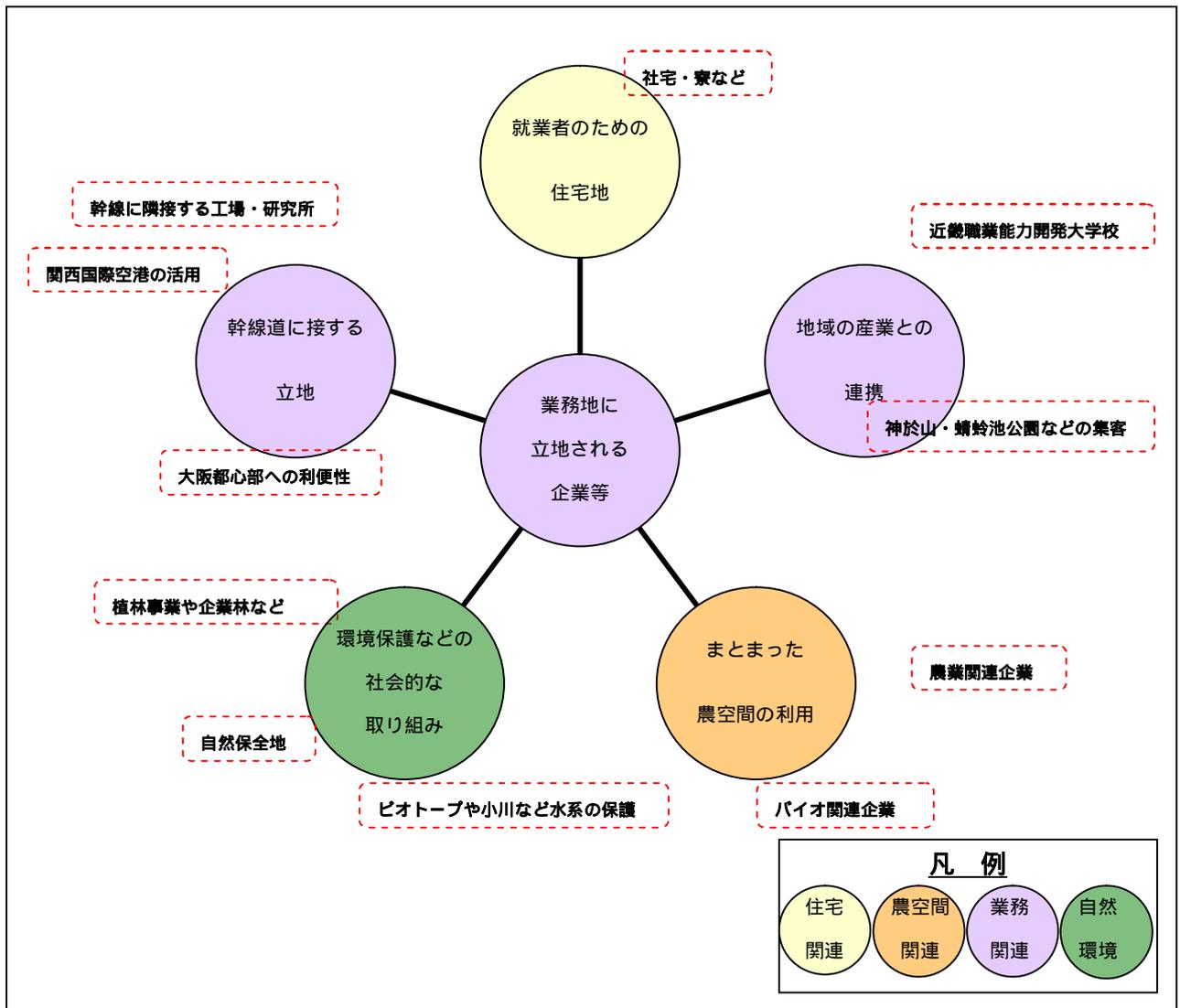


業務地ゾーンの場合

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。

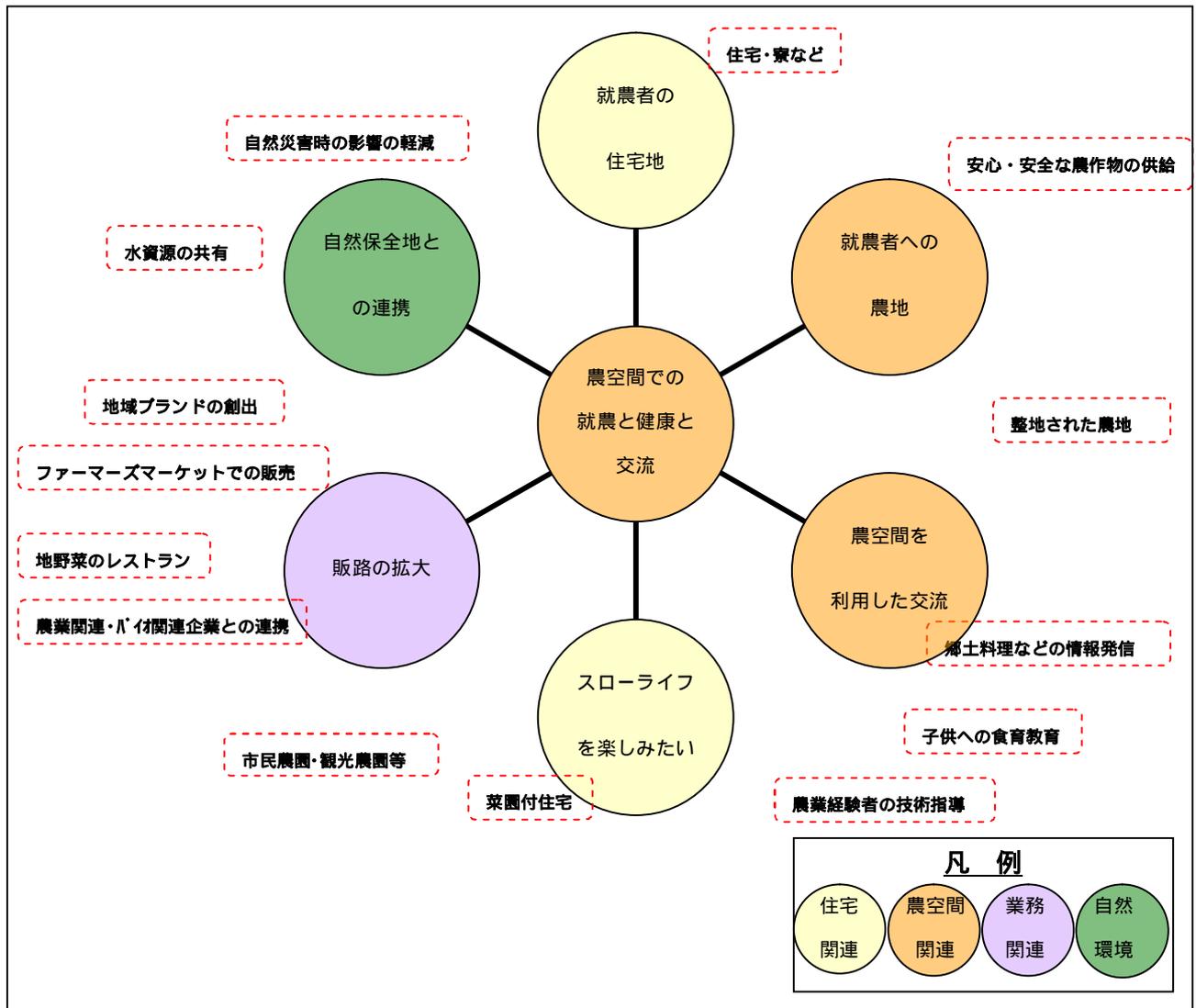


農空間ゾーンの場合

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。

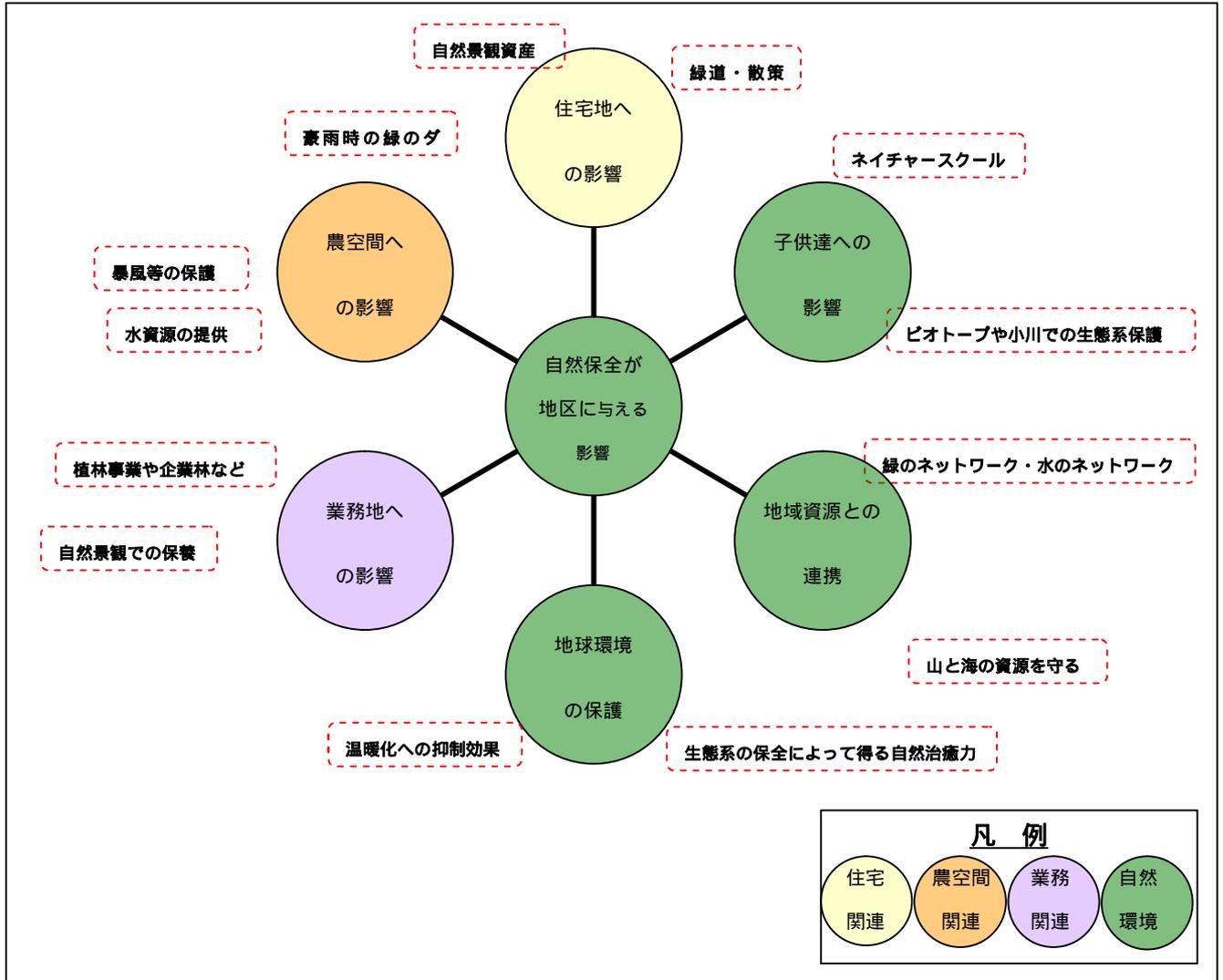


自然保全ゾーンの場合

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、各ゾーンがそれぞれ共存・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ンツ - 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