

(案)

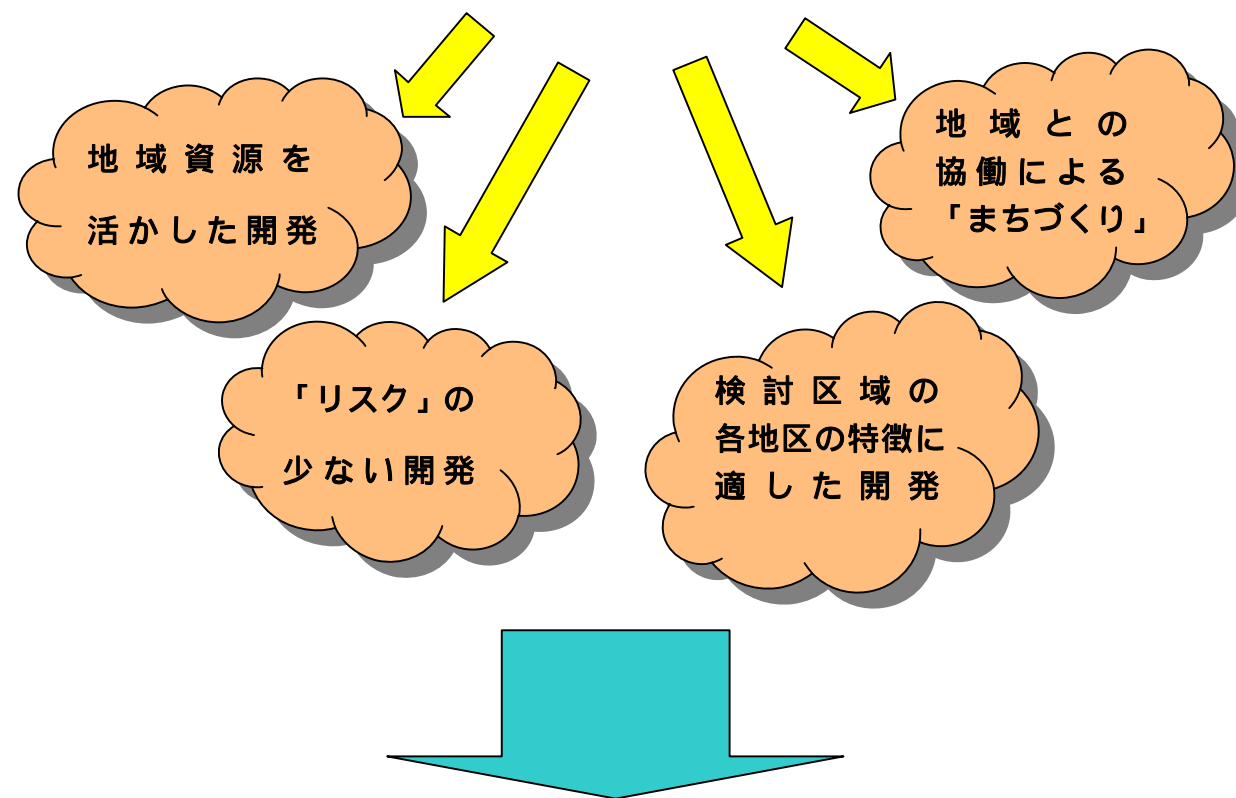
基本構想

1 基本構想

○○○ タウン の創造 ～ 地域資源を活かした ○○○ の形成 ～

丘陵地区を取り巻く社会環境は厳しく、今後の情勢を見極め続ける必要がありますが、丘陵地区の地域資源を最大限に生かすことで地区を活性化し、次の時代を創造することができると考え、以下に基本構想を実現するためのフロ - を示します。

実現を目指すための考え方の提起



基本構想の実現へ

(案)

2 基本方針

基本構想を実現するために、丘陵地区の開発における4つの重要な考え方を示します。

(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、本検討区域には適しません。

農業や豊かな自然は都会の人には魅力的に見えるので、これら地域資源をうまく活用してゆくことが重要であります。

(2) 「リスク」の少ない開発

社会情勢にもありますが、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と思われます。

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あります。

(3) 検討区域の各地区の特徴に適した開発

丘陵地区の地域資源と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」は困難であるため、検討区域を細かく分割し、それぞれの特徴、特色を生かしながら、各地区に適した開発を進める必要があります。

(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となります。

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となります。

(案)

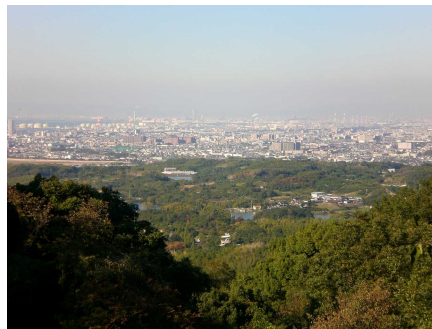
地域特性

1 資源

(1) 地域環境

丘陵地区には、その魅力を高める地域資源が数多くあります。丘陵地区の基本構想の推進していくためには、丘陵地区がもつ様々な地域資源力を最大限に生かすことが重要です。

丘陵地区には、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。

(案)

(2) 交通の条件

丘陵地区は、その立地を生かせる交通条件が整っています。



■ 交通環境

大阪 170 号線、建設中の岸和田中央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が可能です。

(案)

(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。

(案)

2 課題

(1) 土地の権利関係

前述の丘陵地区を支える地域資源は、地区の強みとして活用していくべきですが、一方丘陵地区が抱える地域資源として、マイナス面も存在します。これは地区の弱みであり、克服していく必要があります。

丘陵地区内の権利関係は錯綜しています。これらを整理し、土地を図っていかなくてはなりません。

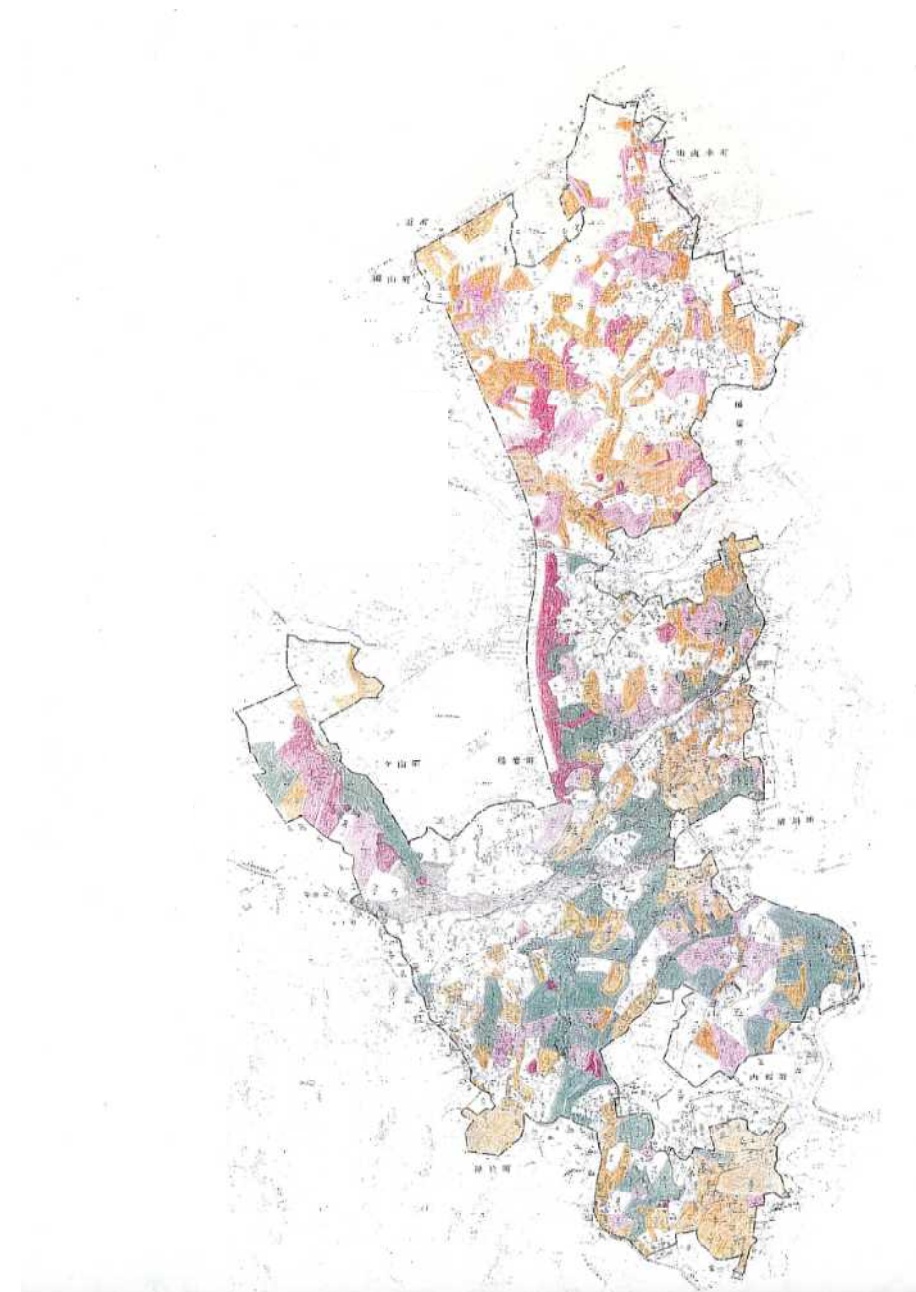


图 - 1 区域内土地所有状况图

(案)

(2) 農業の現状

丘陵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はいけません。



(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。



(案)

3 社会環境

(1) 人口の減少と少子高齢化

いま、日本は、これまでの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おります。

今後、住宅まちづくりにおいても、本格的な人口減少社会、高齢化、核家族世帯構成への移行に、適切に対応することが求められます。

大阪府下の人口

図 - 2 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、ほぼ横這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。

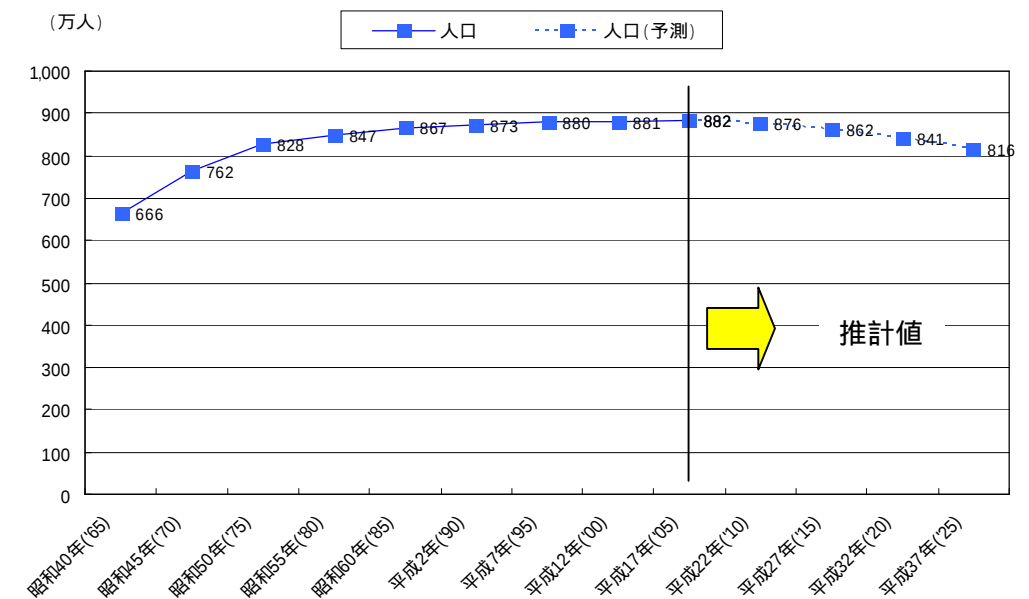


図 - 2 大阪府の人口の推移 (資料 : 国勢調査、大阪府推計)

(案)

少子化の進行、高齢化の加速

図 - 3 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。

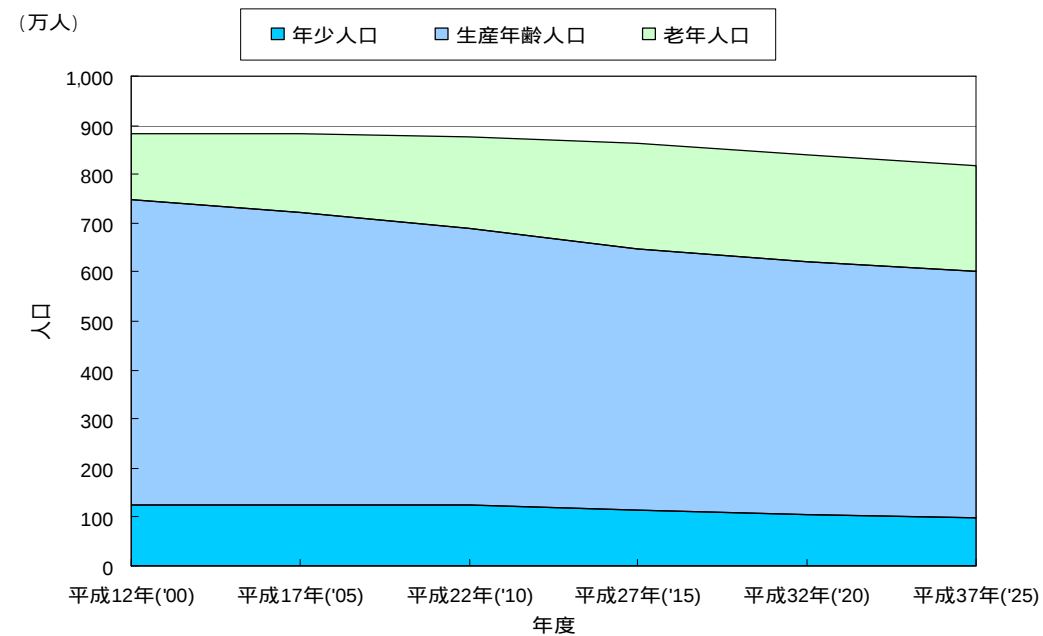


図 - 3 大阪府の年齢階層別の将来推計人口
(資料：国勢調査、大阪府推計)

(案)

(2) 住宅の需要動向

住宅の需要は、都心回帰といわれる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。反面、生活スタイルの多様化により、郊外の自然を求めて移住を希望する人たちもわずかながら増加しています。

大阪府下の住宅着工数と世帯数

図 - 4 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。

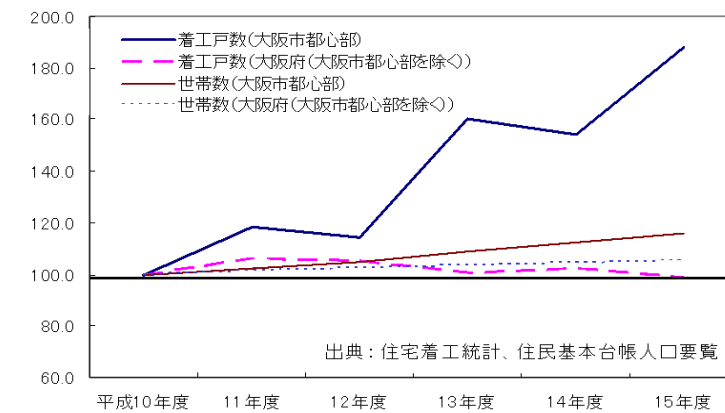


図 - 4 大阪府の住宅着工戸数と世帯数の推移（平成 10 年 = 100）
(資料：近畿経済産業局総務企画部調査課「住宅着工統計について」)

(案)



大阪府下の住宅数、世帯数、空家数の推移

図 - 5 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。

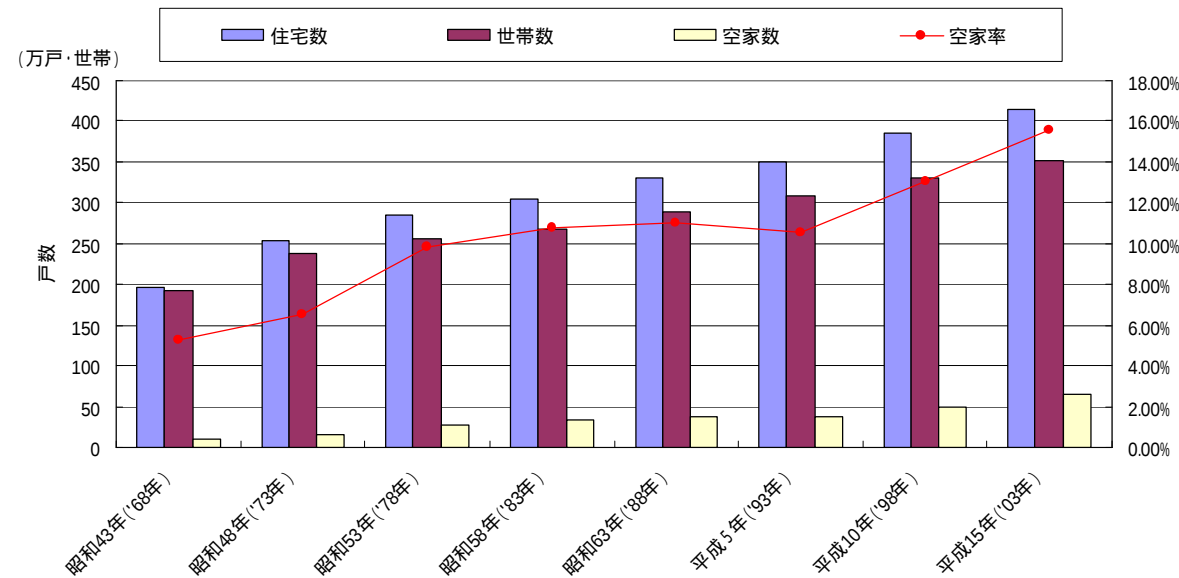


図 - 5 大阪府の住宅数・世帯数・空家数の推移

(資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」)

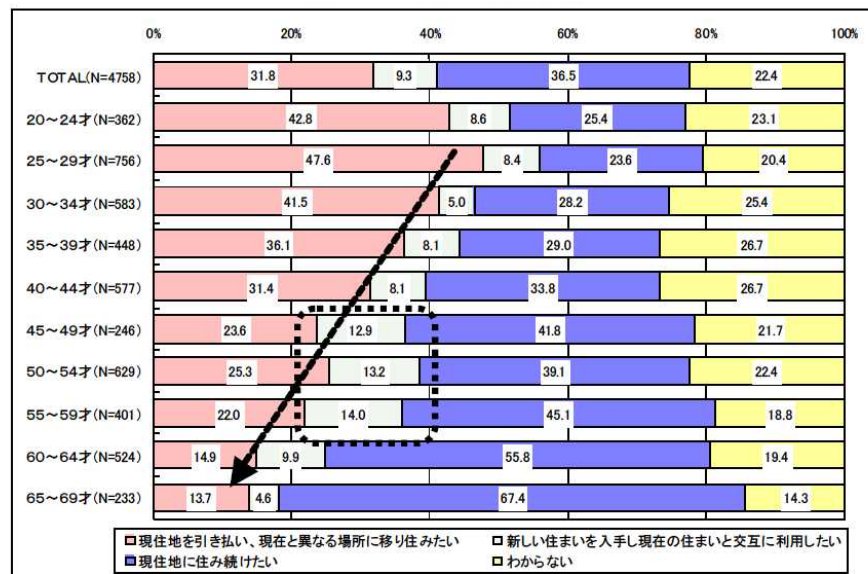


住環境に対する志向について

1) 住み替え(移住・半移住)意向

図 - 6 は住み替えの意向があるかを調査した資料です。移住を希望する回答は、全体の32%となっており、20代で最も割合が高く、年代が上がるほど低くなる傾向がある。また、半移住の回答は全体の9%となっており、年代別では40代後半から50代でその割合が高くなっている。

図 - 6 移住・半移住意向

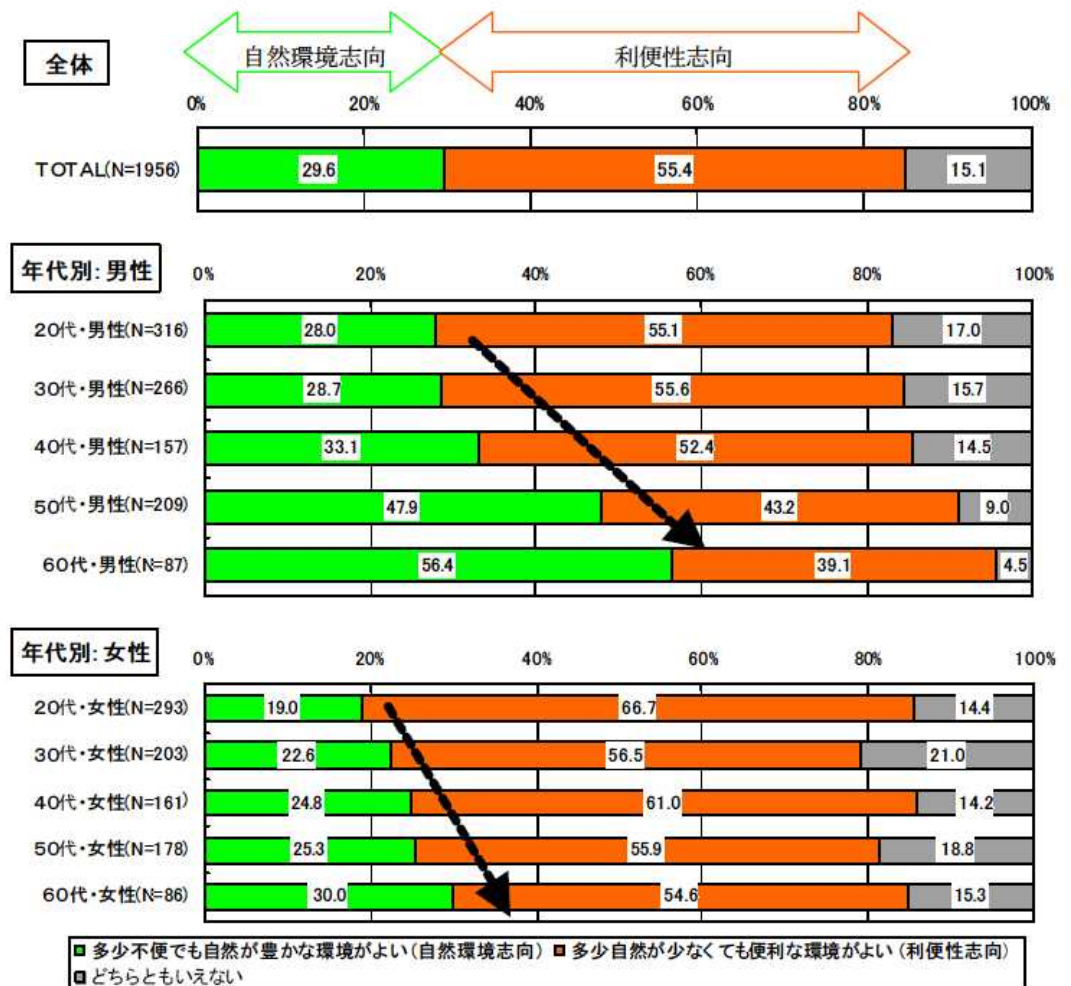


(案)

2) 移住・半移住意向者の住環境に対する基本的志向

図 - 7 は住環境に対する基本的志向の調査資料です。「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答は、移住・半移住意向者の30%、「多少自然が少なくても便利な環境がよい」との回答は移住・半移住意向者の55%となっている。また、性別では、女性よりも男性の方が「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答割合が高く、特に50代、60代では男女間で2倍近い回答率の差がある。また年代別では、年代が上がるにつれて「多少不便でも自然が豊かな環境がよい」との回答割合が高くなる傾向がある。

図 - 7 住環境に対する基本的志向



(案)

3) 移住意向・自然環境志向層の選択条件

表 - 1 は「移住意向・自然環境志向層」において、希望する移住先としては「三大都市の都心から1時間以内」を選択する割合が高くなっていることを表しております。

表 - 1 移住意向・自然環境志向層の移住地選択割合とボリューム

	ボリューム①	ボリューム②	ボリューム③	ボリューム④
	【都心居住者全体に占める割合】	【移住・半移住意向者全体に占める割合】	【移住意向者全体に占める割合】	【移住意向・自然環境志向層全体に占める割合】
都心居住者(アンケート対象者)	100%	—	—	—
移住・半移住意向層	41.1%	100%	—	—
移住意向層	31.8%	77.5%	100%	—
移住意向・自然環境志向層	8.4%	20.4%	26.3%	100%
希望する移住先				
三大都市の都心	0.5%	1.1%	1.5%	5.5%
三大都市の都心から1時間未満	2.8%	6.9%	8.8%	33.6%
三大都市の都心から2時間未満	1.0%	2.4%	3.0%	11.5%
三大都市の都心から2時間以上	0.0%	0.1%	0.1%	0.5%
地方都市の中心市街地	0.3%	0.7%	0.9%	3.3%
地方都市の中心市街地から30分未満	0.8%	2.0%	2.6%	10.0%
地方都市の中心市街地から1時間未満	0.6%	1.4%	1.8%	7.0%
地方都市の中心市街地から1時間以上	0.1%	0.3%	0.4%	1.5%
農山漁村	0.5%	1.1%	1.5%	5.5%
別荘地・リゾート地	0.5%	1.2%	1.5%	5.8%
条件がよければどこでも良い	1.3%	3.1%	4.0%	15.0%

(案)

(3) 工場の立地動向

図 - 8 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5年以降、3年連続の伸びを示しています。

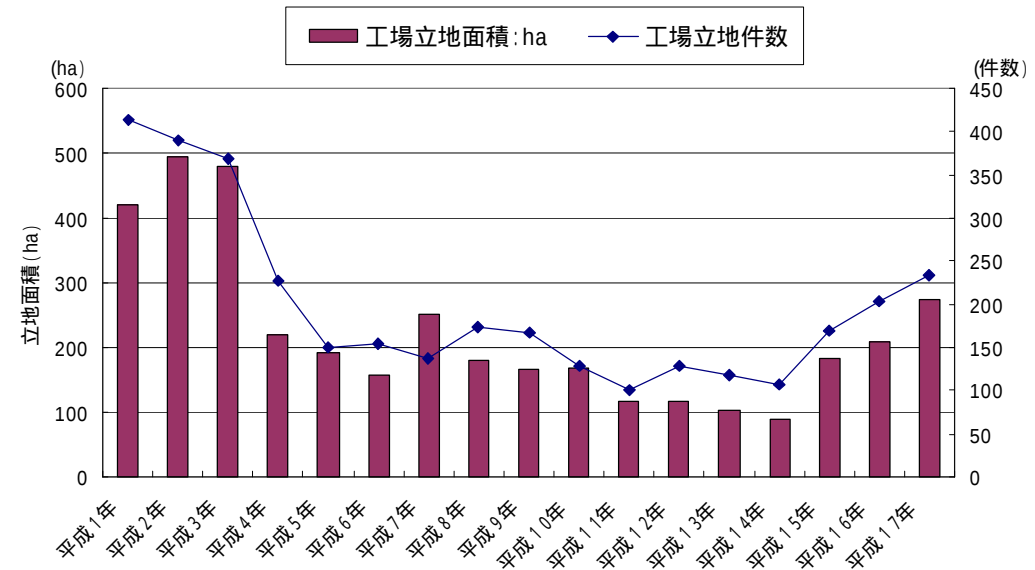


図 - 8 近畿地区の工場立地の推移

(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」の現象が発生しています。

また、図 - 9 は、関西地域に立地した企業の地域選定理由をグラフにしたものです。

選定の理由には、用地面積の確保、自治体の助成・協力、関連企業への近接性などがあげられています。

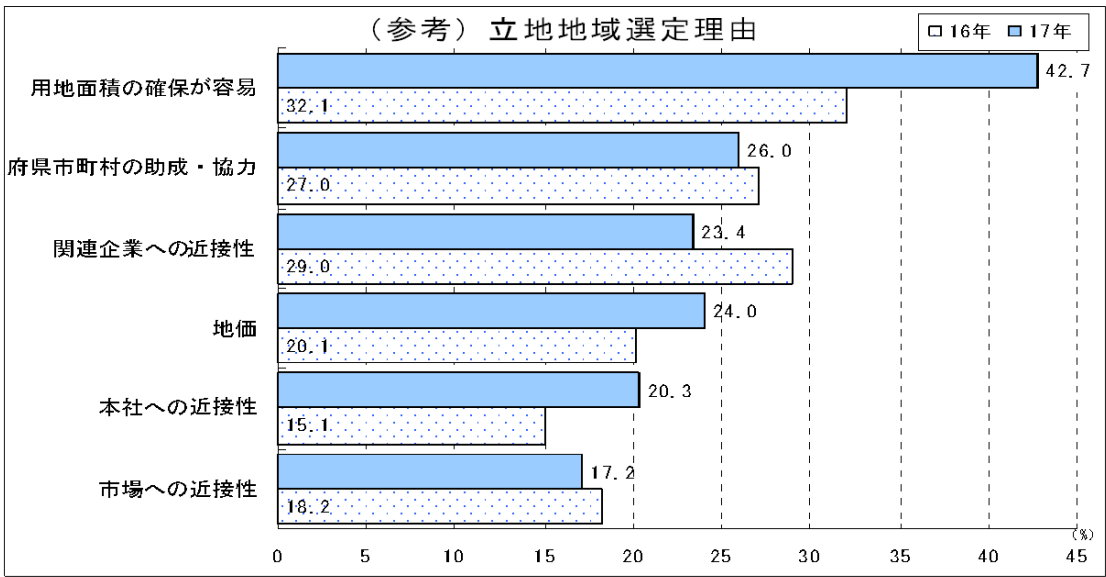


図 - 9 関西地域に立地した企業の地域選定理由

(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)」)

(案)

(案)

(4) 地価の動向

図 - 10 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。

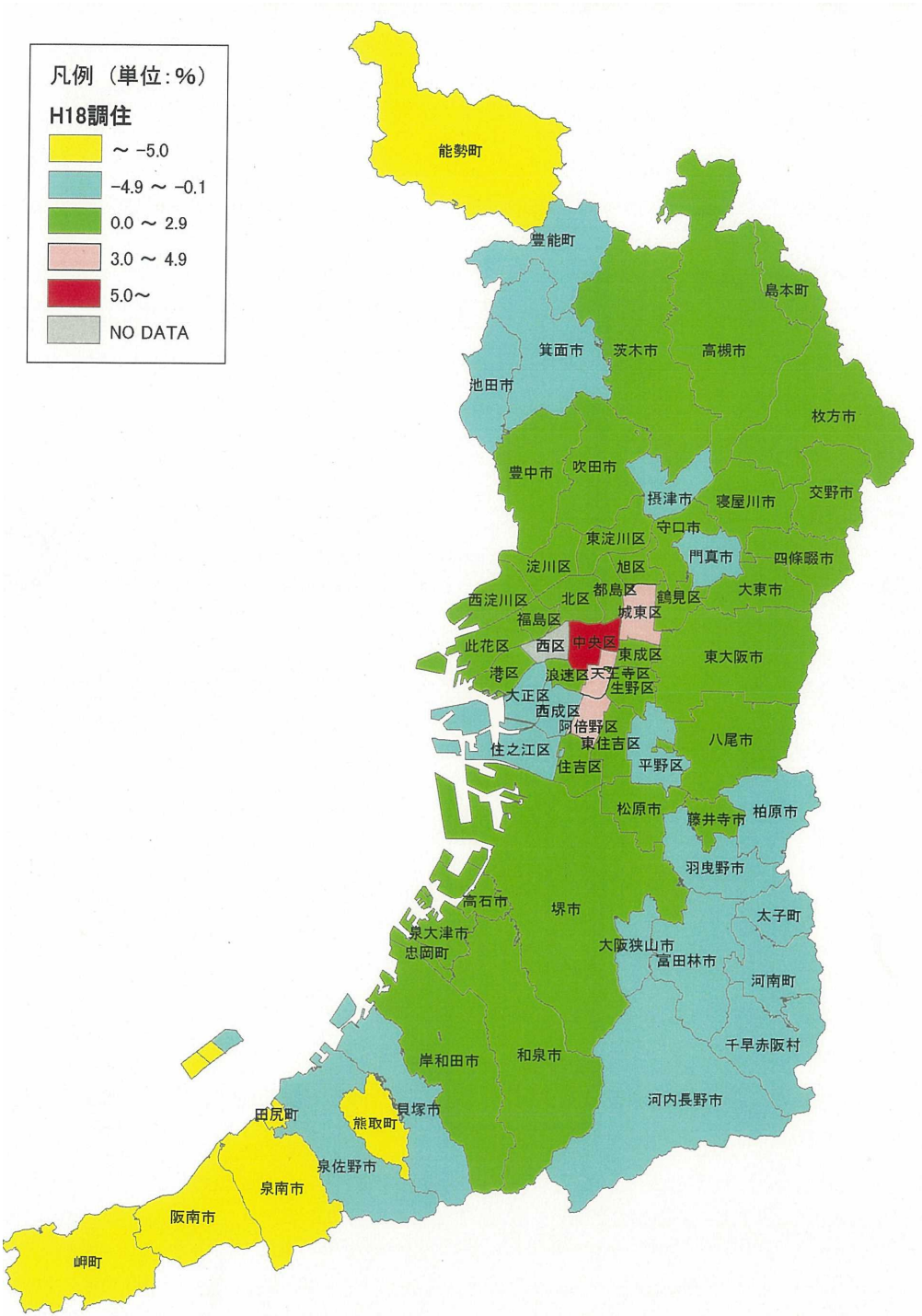


図 - 10 平成 18 年度大阪府下市町村の住宅地価変動率

(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 - 11 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。

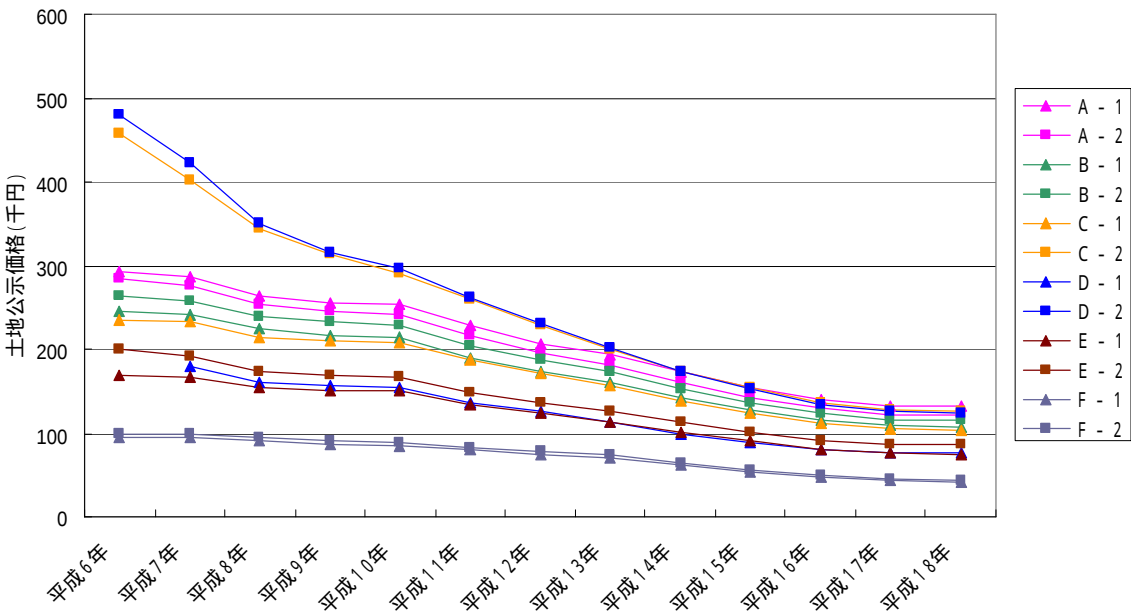


図 - 11 岸和田市の土地の公示価格の推移 (資料 : 岸和田市資料)

(凡例)

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

(案)

(5) 農業への参画調査

図 - 12 農空間に対する期待のアンケートです。農空間は、余暇として活用を期待する割合が高いことを表しています。

農空間に対する期待についてのアンケート結果



図 - 12 (資料 : 大阪府資料)

図 - 13、図 - 14 及び図 - 15 は、都市住民の多様な農業参画を表すものです。近年、食に対する関心や、自然との触れ合いを求める府民ニーズが高まっており、農業参画を希望する都市住民のニーズも、健康作りや自分の食べる野菜を作るための貸し農園での簡単な農作業体験から、農地を取得しての本格的な就農まで多様になっています。市民農園については、少しずつではあるが増え続け、平成 14 年度には、682 ケ所が開設されているが、依然その数は不足しており、利用を待っている住民が多い。

また、就農を希望する都市住民も近年増加傾向にあり、平成 7 年度 37 件であった相談数が、平成 15 年度には 5 倍以上の 200 件にも及んでいます。

(案)

図 - 13 「農作業への多様な関わりを希望」



図 - 14 「漸増する市民農園」

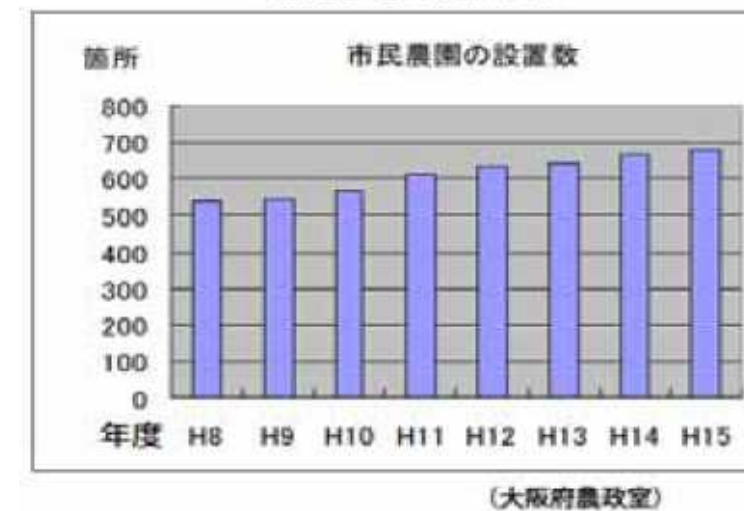
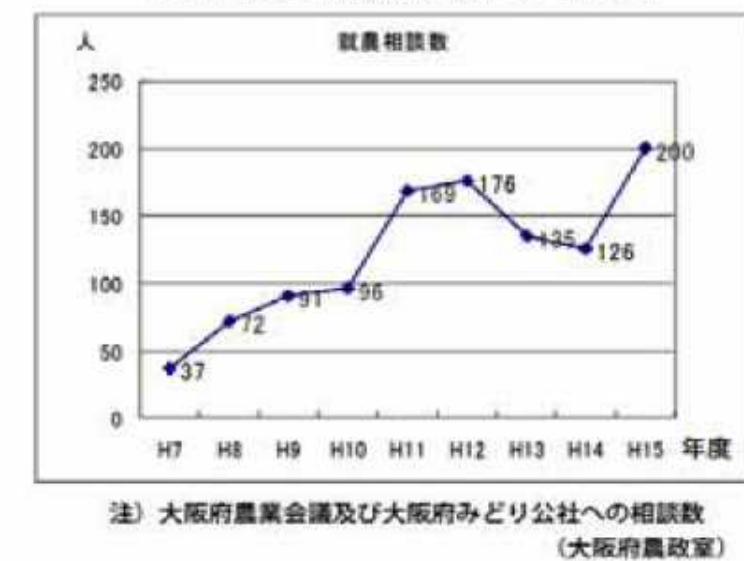


図 - 15

「増え続ける新規就農を希望する人々」



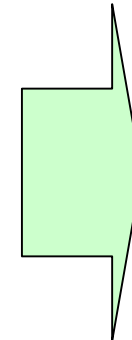
(案)

(案)

4 特性の検証

当地区の地域特性を「地域資源（強みと弱み）」と「外部環境要因（機会と脅威）」とに整理・分析するSWOT分析手法を用いて以下のように整理します。

岸和田市丘陵地区 SWOT分析		
内部環境 (地域資源)	(1) 強み (Strength) ・ 自然豊かな環境・農業が行われている ・ 都市近郊に位置している ・ 広域幹線道路と高速道に隣接 ・ 関西国際空港へのアクセスの利便性 ・ 隣接地に蜻蛉池公園や神於山 ・ 丘陵地区を整備したいと考える地権者 強みを強化する施策 ↓ ・ 自然景観保全と里山保全、農ある暮らしの充実 ・ 都市住民を引きつけるレクリエーション施設の整備 ・ 新たな業務施設や生活関連施設の整備 ・ 地域ブランドの創出等による世界配信 ・ 蜻蛉池公園や神於山と連携した地区の整備 ・ 地域住民参加による地区の整備	(3) 機会 (Opportunity) ・ 都市近郊のスローライフ探索・農に親しみたいと考える人の増加 ・ 農業生産者（担い手の育成）の農地確保 ・ 子供の自然環境教育などを重視している人々 ・ 健康志向（安心安全な農作物）の需要増大 ・ 幹線沿道や自然環境と融合を希望する企業 ・ IターンUターンにより定住を望む人々 機会を捉えものにする施策 ↓ ・ 地域住民による都市住民への素朴なおもてなし ・ 大規模敷地の菜園付き住宅や市民農園等の提供 ・ 自然環境教育の場の提供 ・ 安全で顔の見える農産物の生産促進 ・ バイオ関連施設等新たな業務施設用地の提供 ・ 自然や農業に親しむ居住空間の提供
	(2) 弱み (Weakness) ・ 錯綜した土地の権利関係 ・ 点在する遊休農地 ・ 農業就農者の高齢化、後継者 ・ 公共交通がない ・ 丘陵地区の整備を好まない地権者 弱みを克服する施策 ↓ ・ 土地の交換分合を進め土地の有効利用を図る ・ 都市住民も参加して遊休土地の整備・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 ・ カーシェアリングやパークアンドライド ・ 地域住民の話し合いと将来展望の共有化を図る	(4) 脅威 (Threat) ・ 少子高齢化社会を向かえて住宅需要が冷え込んでいる ・ インフラ条件により誘致する業種が限定 ・ 離農者の増加 ・ 各自治体等の企業誘致合戦 ・ 大店立地法改正により郊外型店舗の立地が困難 ・ 経済の右肩下がり ・ 都心回帰現象による住宅ニーズ 脅威を取り除く施策 ↓ ・ 多様なニーズを考慮した住宅地の提供 ・ SOHO等に対応したITインフラの整備 ・ 地域住民参加による就農促進の組織づくりの喚起 ・ 地域と連携・共存する業務施設の誘致 ・ 生活関連施設の整備による住環境の充実を図る ・ 地域のコアである自然と農業の充実による活性化を図る ・ 都会では味わえない田舎暮らしの提供



土地利用構想の視点へ

(案)

土地利用構想の視点

基本構想を実現するためには、丘陵地区の開発における4つの重要な考え方があることを説明いたしました。次に、これらを踏まえた土地利用構想を進める必要があり、以下にその視点について示します。

(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

丘陵地区の地域資源を最大限に活かし、社会情勢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を有する住宅地や、傾斜地を有効に利用した住宅地など多様なニーズを考慮した住宅地の提供すること。また、農と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を提供することが必要です。

(2) 地域資源と有機的に連携し、持続性のある企業の誘致

丘陵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で、地区の活性化に繋がります。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により、持続性のある企業誘致につながります。

(3) 農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供

丘陵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繋がると考えます。一方、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環境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。

(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訪れる人へ、地域資源を活かした商業の可能性や、自然景観に身近に親しめる環境の提供すること。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ことなど、自然も一つの財産として活用することが重要です。

(5) 地区の活性化に繋がる地域コミュニケーションの形成

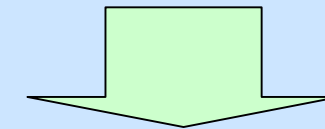
丘陵地区の地域資源を連携していくことで、地区の活性化に繋がります。それらを維持するコミュニケーションの形成は、持続するまちづくりには必要であり、次世代に引き継ぐべき地域資源を守ることができるのです。

(案)

土地利用の方向性

基本方針

- (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



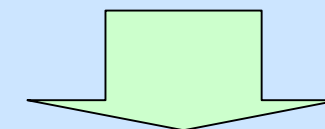
土地利用構想の視点

- (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し、持続性のある企業の誘致
- (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

地域づくりの方向性

基本方針

- (4) 地域との協働による「まちづくり」



土地利用構想の視点

- (5) 地区の活性化に繋がる地域コミュニケーションの形成

まとめ

1 土地利用の方向性

(1) ゾーニングの設定

開発計画を推進するため、丘陵区域を現況土地利用や地形、土地の利用状況、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、方策を検討しました。

➡ 土地利用ゾーニングの選定条件

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する。

自然条件として、「図 - 16 地形図（標高図）」、「図 - 17 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 - 2 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 - 3 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	

岸和田市丘陵地整備計画検討図

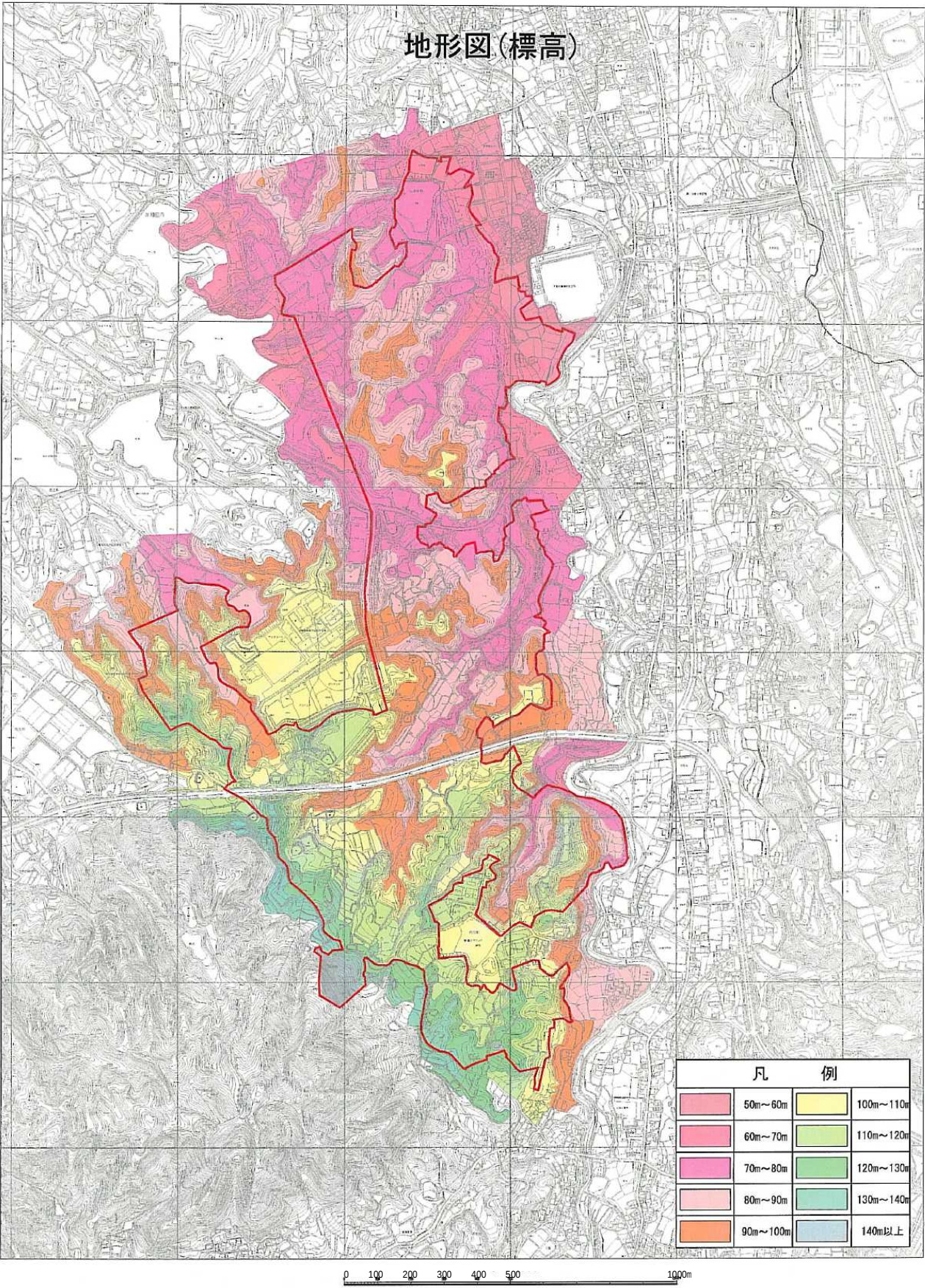


図 - 16 地形図（標高）

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

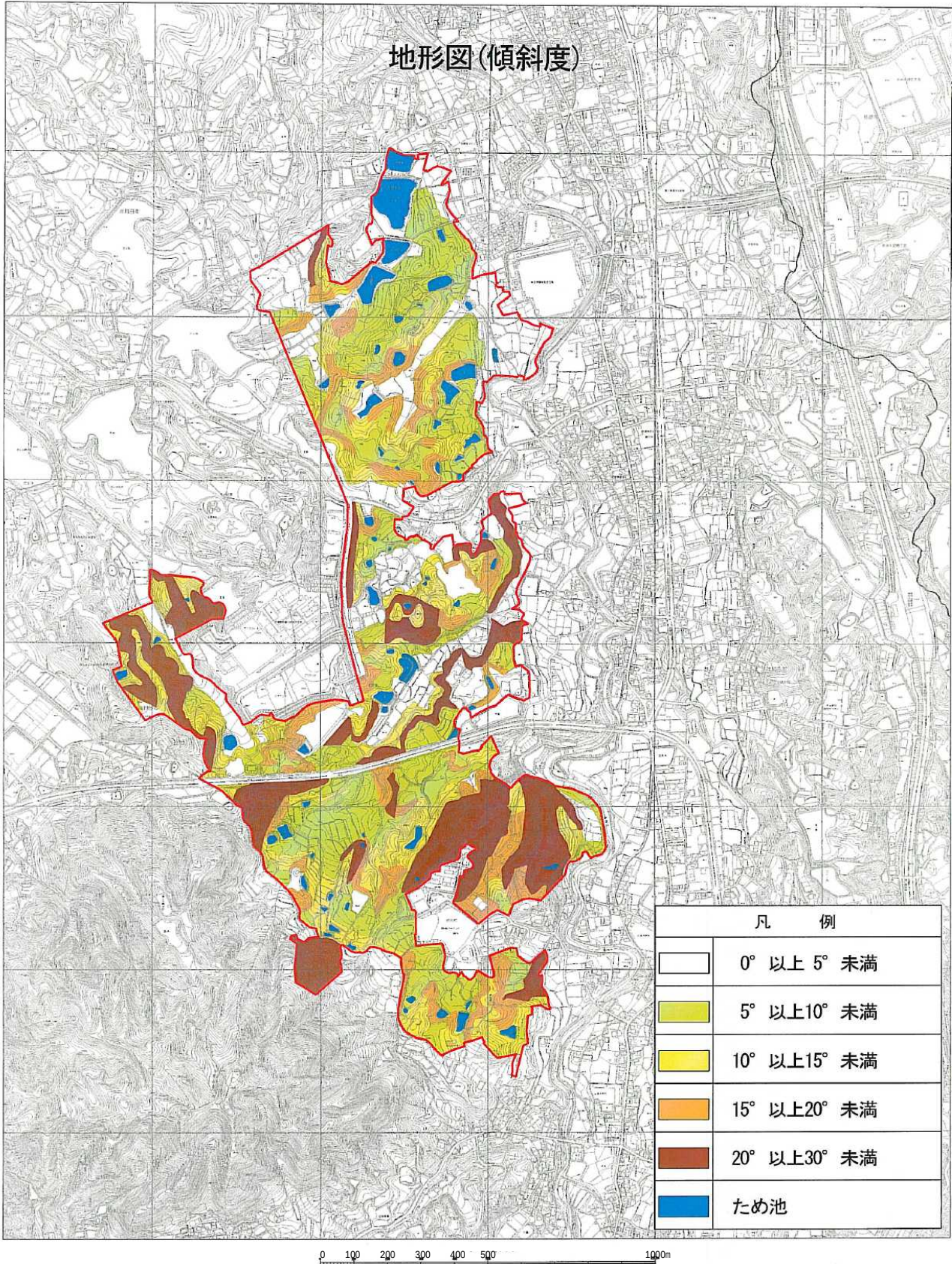


図 - 17 地形図 (傾斜度)

(案)

c) 「傾斜地に係る農地造成費用相当額」

表 - 4 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 1 m 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、
開発の可能性は 15 度が限界。
平坦地と各傾斜度との造成費用の対比
宅地・農地：平坦地の造成費に比べ傾斜度 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た。

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する。

社会条件として、「図 - 18 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。

現況土地利用：特に営農状況を考慮し判断する。

自然条件として、「図 - 19 水系と流域図」、「図 - 20 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。

その他：周辺との連携、広域的な位置等を考慮する。

社会条件として、「図 - 21 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。

これらの選定条件を考慮して、各土地利用ゾ - ニングを検討する。

(案)

岸和田市丘陵整備計画検討図

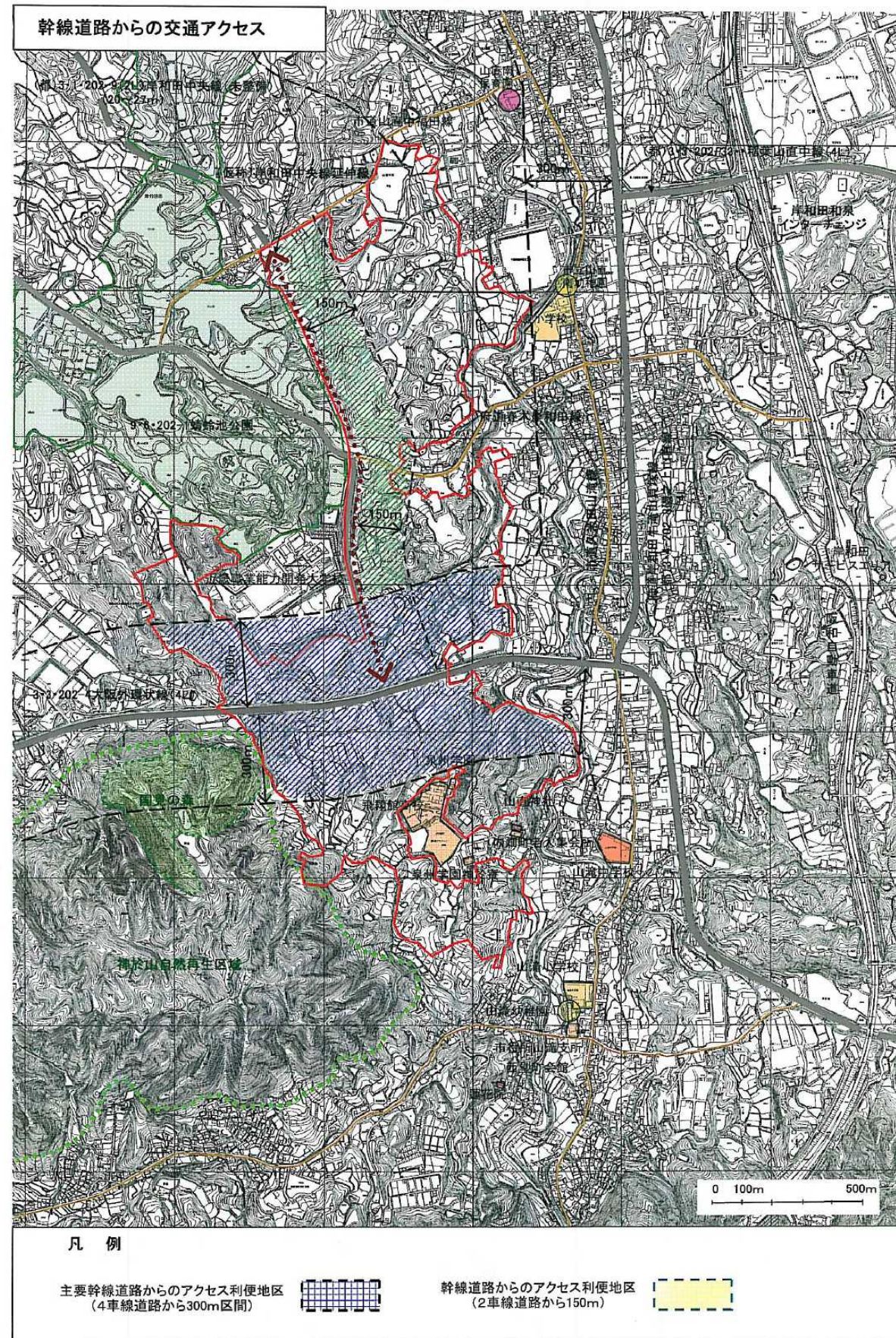


図 - 18 幹線道路からの交通アクセス図

(案)

岸和田市丘陵整備計画検討図

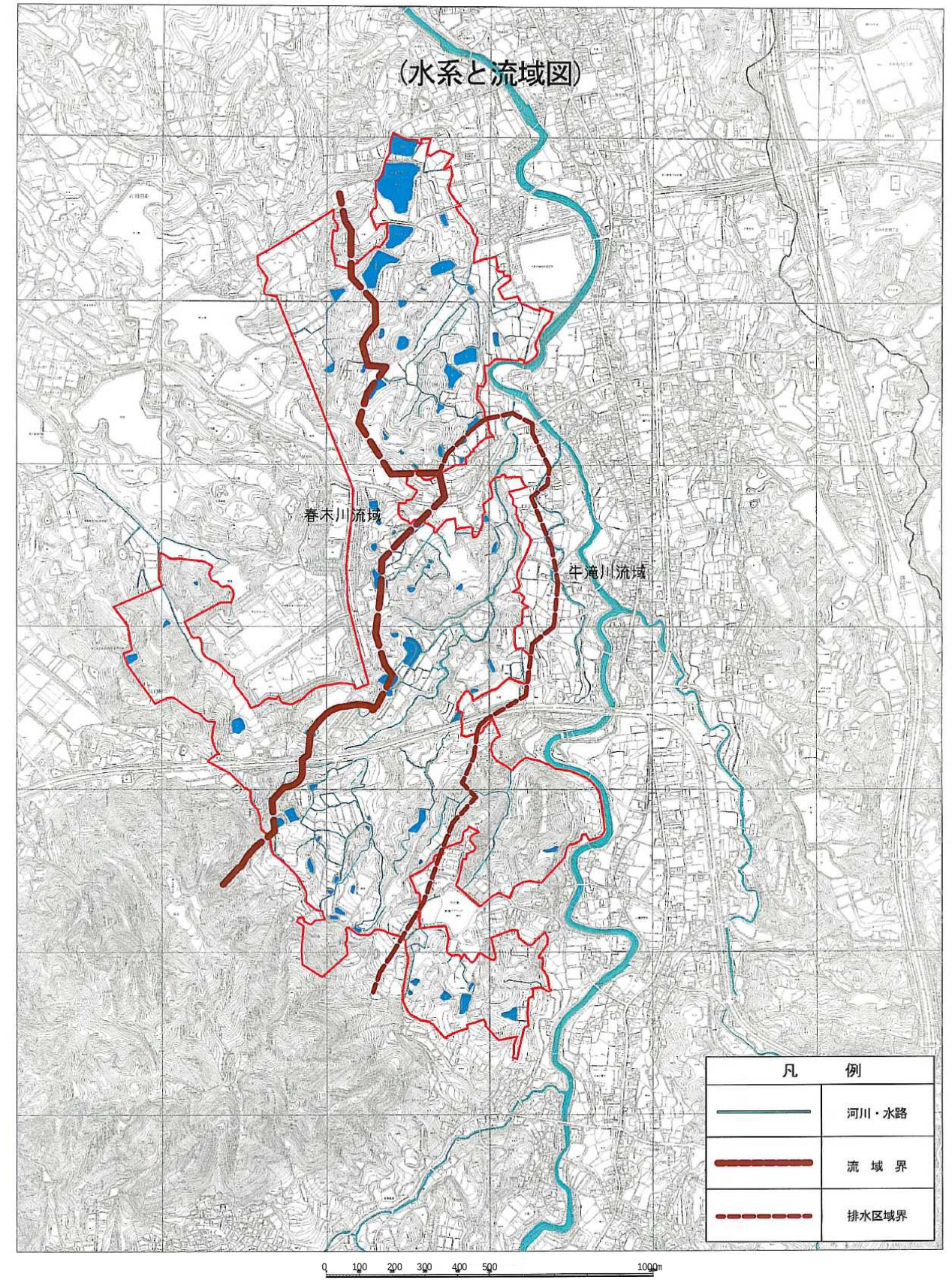


図 - 19 地形図(水系と流域図)

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

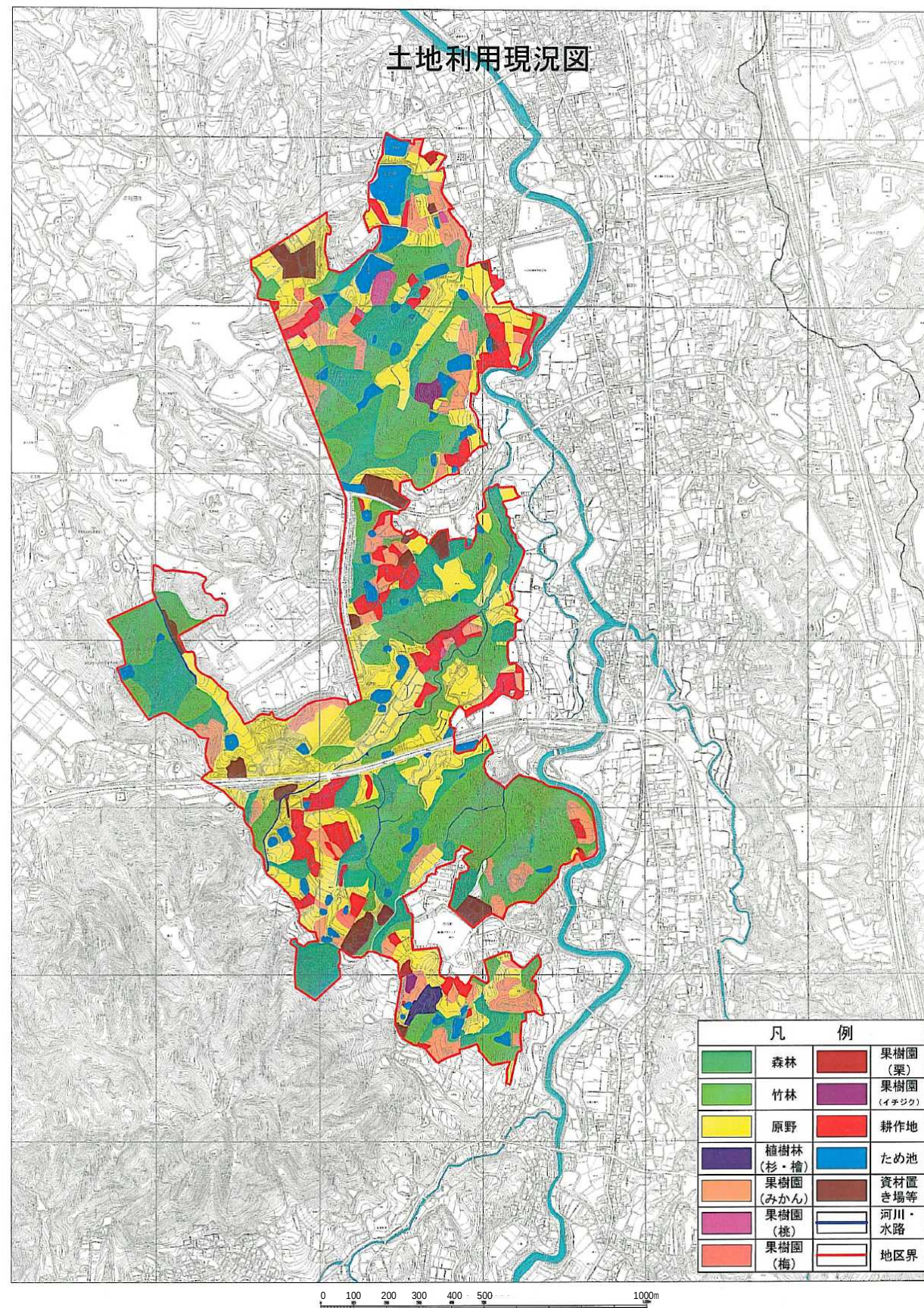


図 - 20 土地利用現況図

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

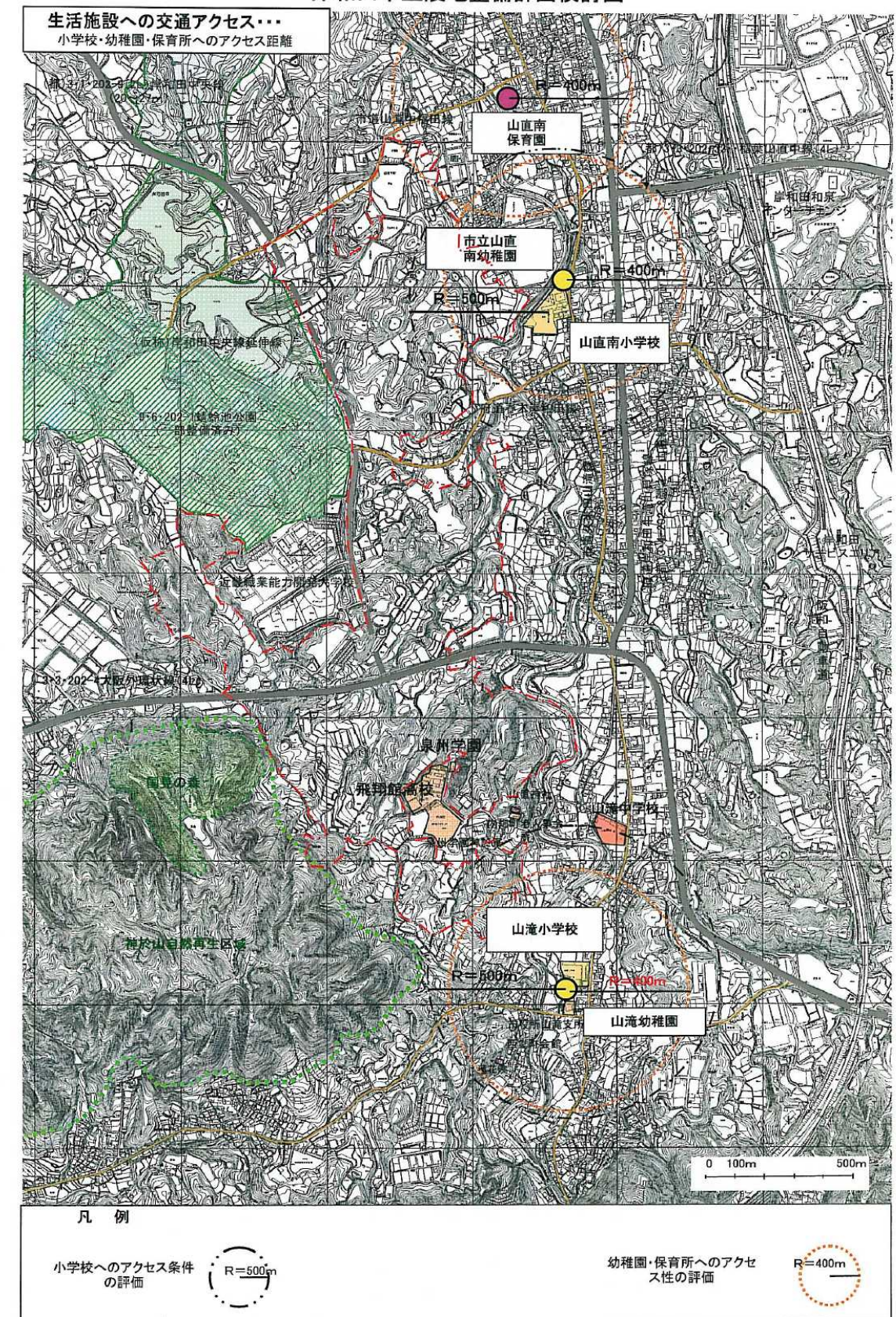


図 - 21 生活施設への交通アクセス図

(案)

土地利用ゾーニングの方向性

住宅系ゾーン

適用条件

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。

評価基準

< 地形 >

■評価基準：地形

- ・評価ランク：傾斜度 10 度未満の土地

< 生活利便施設—小学校へのアクセス距離 >

■評価基準：小学校への距離

- ・評価ランク：小学校への直線距離 500m 以内。
- ・評価ランク：小学校への直線距離 500m 以上

< 住宅地としての静かな環境—道路騒音等からの離隔 >

■評価基準：幹線道路からの離隔

- ・評価ランク：4 車線の幹線道路（大阪外環状線）からの離隔距離 100m。
- ・評価ランク：2 車線の幹線道路からの離隔距離 50m。

条件図

< 自然条件 >

- ・地形条件：土地の標高 ...図 - 16 地形図（標高）参照
- ・地形条件：土地の傾斜 ...図 - 17 地形図（傾斜度）参照
- ・現況土地利用：現況の土地利用...図 - 20 土地利用現況図 参照

< 社会的条件 >

- ・市街地・集落地からの近接性：中心市街地からの距離、集落地からの距離
- ・生活施設：公共公益施設 ...図 - 21 生活施設へのアクセス（小学校、幼稚園、保育所）参照
- ・交通アクセス：幹線道路 ...図 - 18 幹線道路からの交通アクセス

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

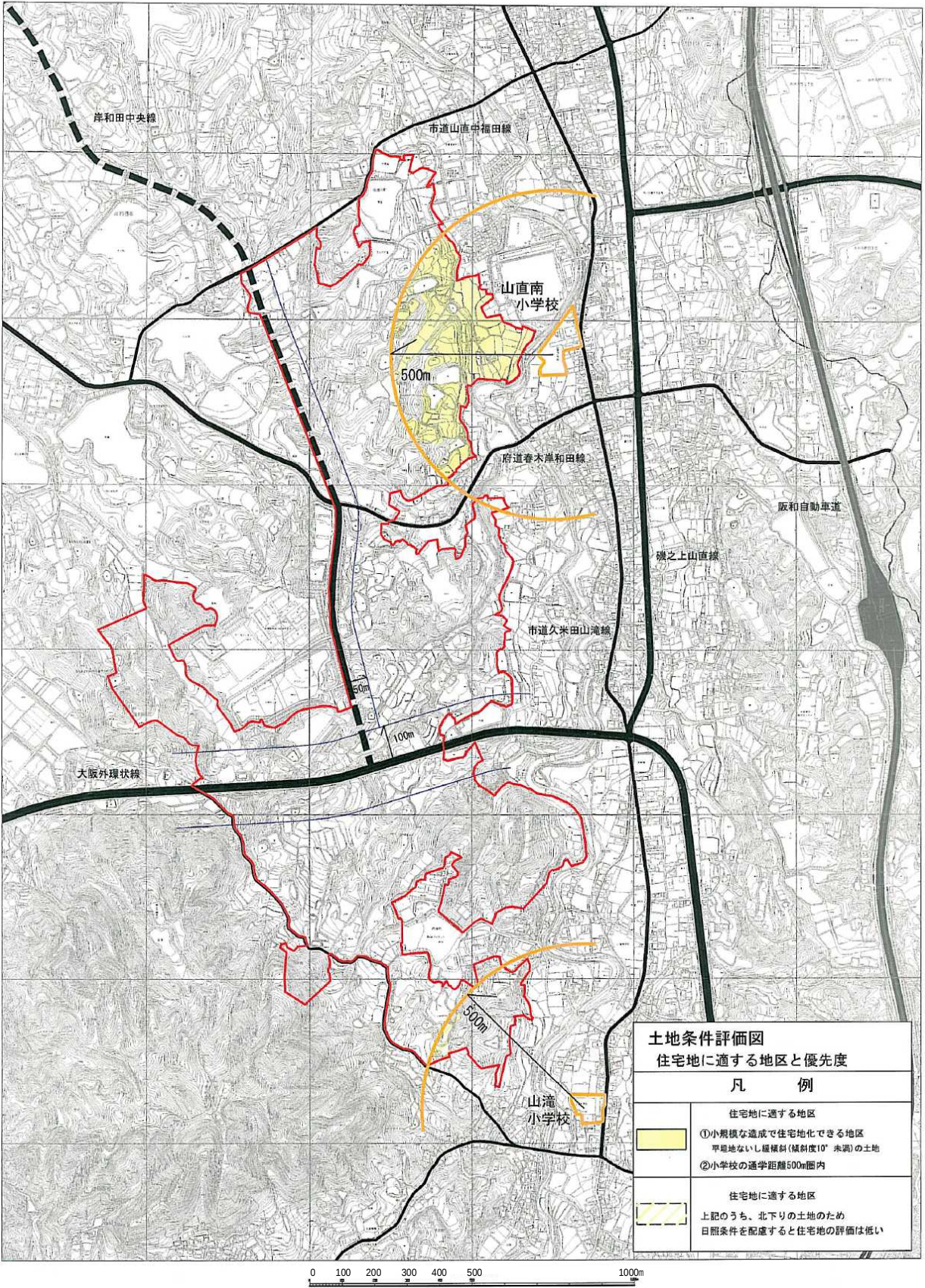


図 - 22 土地条件評価図（住宅地に適する地区と優先度）

(案)

業務系ゾーン

適用条件

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。

評価基準

< 幹線道路からの交通アクセス >

■評価基準：

- ・評価ランク：大阪外環状線から 300m 以内。
- ・評価ランク：岸和田中央線延伸線からの距離 150m 以内。

< 地形 >

■評価基準

- ・評価ランク：傾斜角 10 度未満の土地

但し、傾斜度分布で小規模な範囲のものは無視

条件図

< 社会的条件 >

- ・交通アクセス：幹線道路 ...図 - 18 幹線道路からの交通アクセス

< 自然的条件 >

- ・地形条件：土地の標高 ...図 - 16 地形図（標高）参照
- ・地形条件：土地の傾斜 ...図 - 17 地形図（傾斜度）参照

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

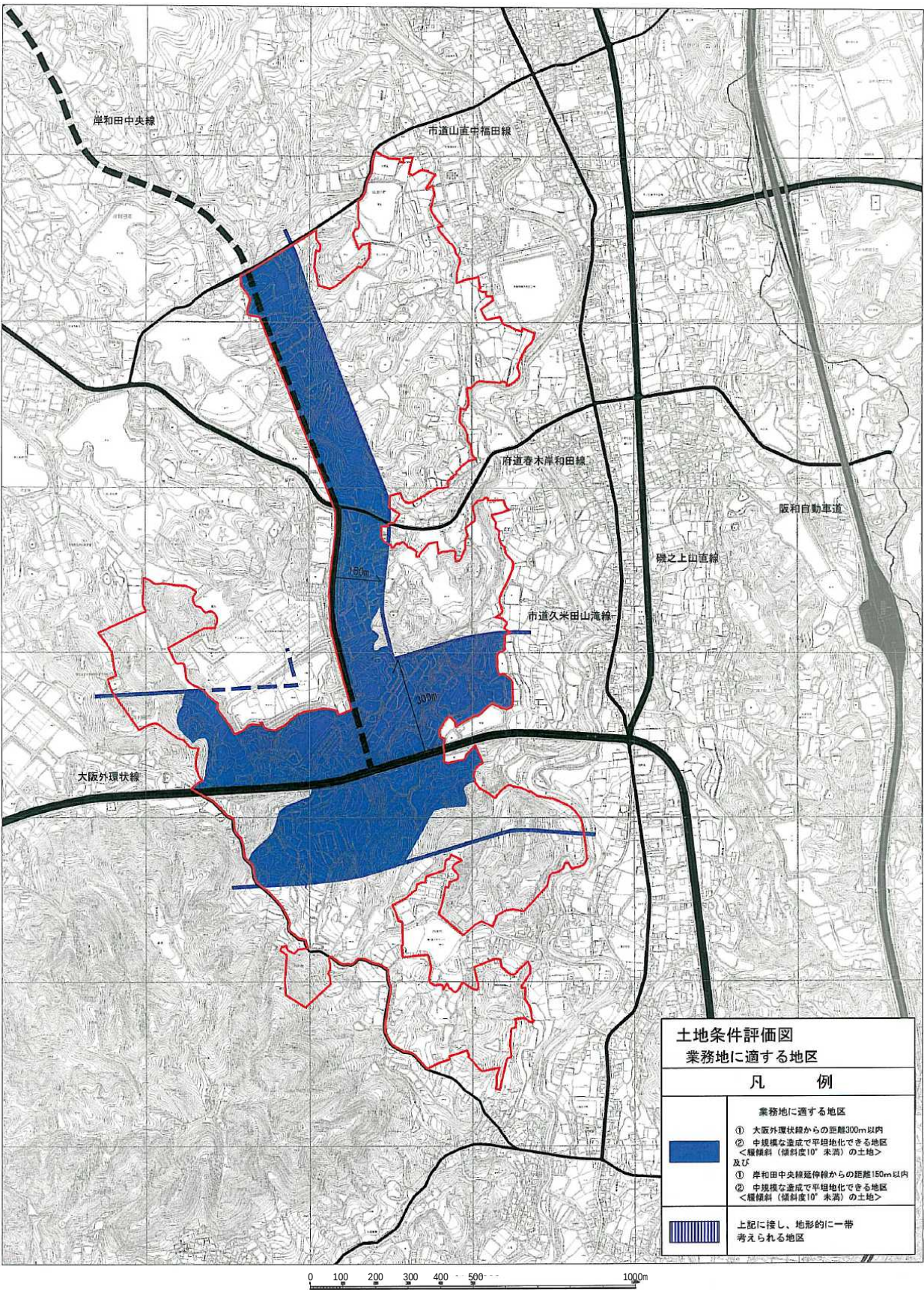


図 - 23 土地条件評価図（業務地に適する地区）

(案)

農業系ゾーン

適用条件

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。

評価基準

< 現況土地利用 >

■評価基準

- ・評価ランク : 現況が、田、畑の耕作地及び果樹園
- ・評価ランク : かつて、田畑の耕作地として使われていた土地（現状原野等）

- ・既存の農地については既に農業投資が行われ、土壌などの営農環境は現状が良い状況にある。
このことから現況農地を評価する。
- ・但し、低地にあり、耕作放棄地となっているものについても農地として再生可能として評価に加えた。

< 地形 >

■評価基準

- ・評価ランク : 傾斜角 10 度未満の土地

条件図

< 自然条件 >

- ・地形条件： 土地の標高 ...図 - 16 地形図（標高）参照
- ・地形条件： 土地の傾斜 ...図 - 17 地形図（傾斜度）参照
- ・地形条件： 水系 ...図 - 19 水系と流域図 参照
- ・現況土地利用：現況の土地利用...図 - 20 土地利用現況図 参照

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

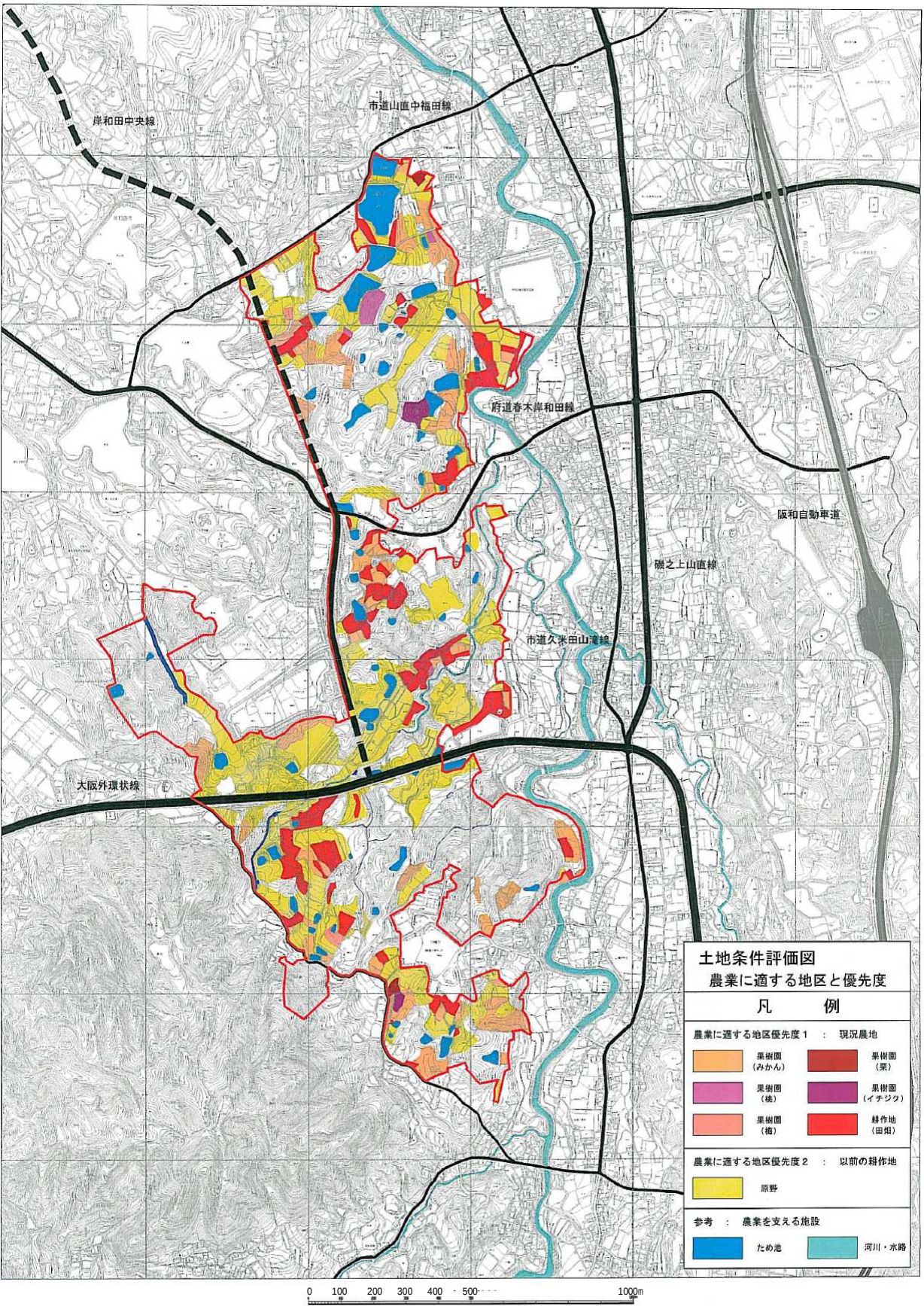


図 - 24 土地条件評価図（農業に適する地区と優先度）

(案)

現況地形を活かしたゾーン

適用条件

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。

評価基準

< 地形 >

■ 評価基準

- ・ 評価ランク : 傾斜角 10 度以上の土地 (10 度未満の土地でも 10 度以上の土地とまとまりのある場合は一体で評価)
- ・ 評価ランク : 傾斜角 10 度以上の土地と連続する傾斜度 10 度未満の土地

< 現況土地利用 >

■ 評価基準

- ・ 評価ランク : ため池

条件図

< 自然条件 >

- ・ 地形条件 : 土地の標高 ... 図 - 16 地形図 (標高) 参照
- ・ 地形条件 : 土地の傾斜 ... 図 - 17 地形図 (傾斜度) 参照

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

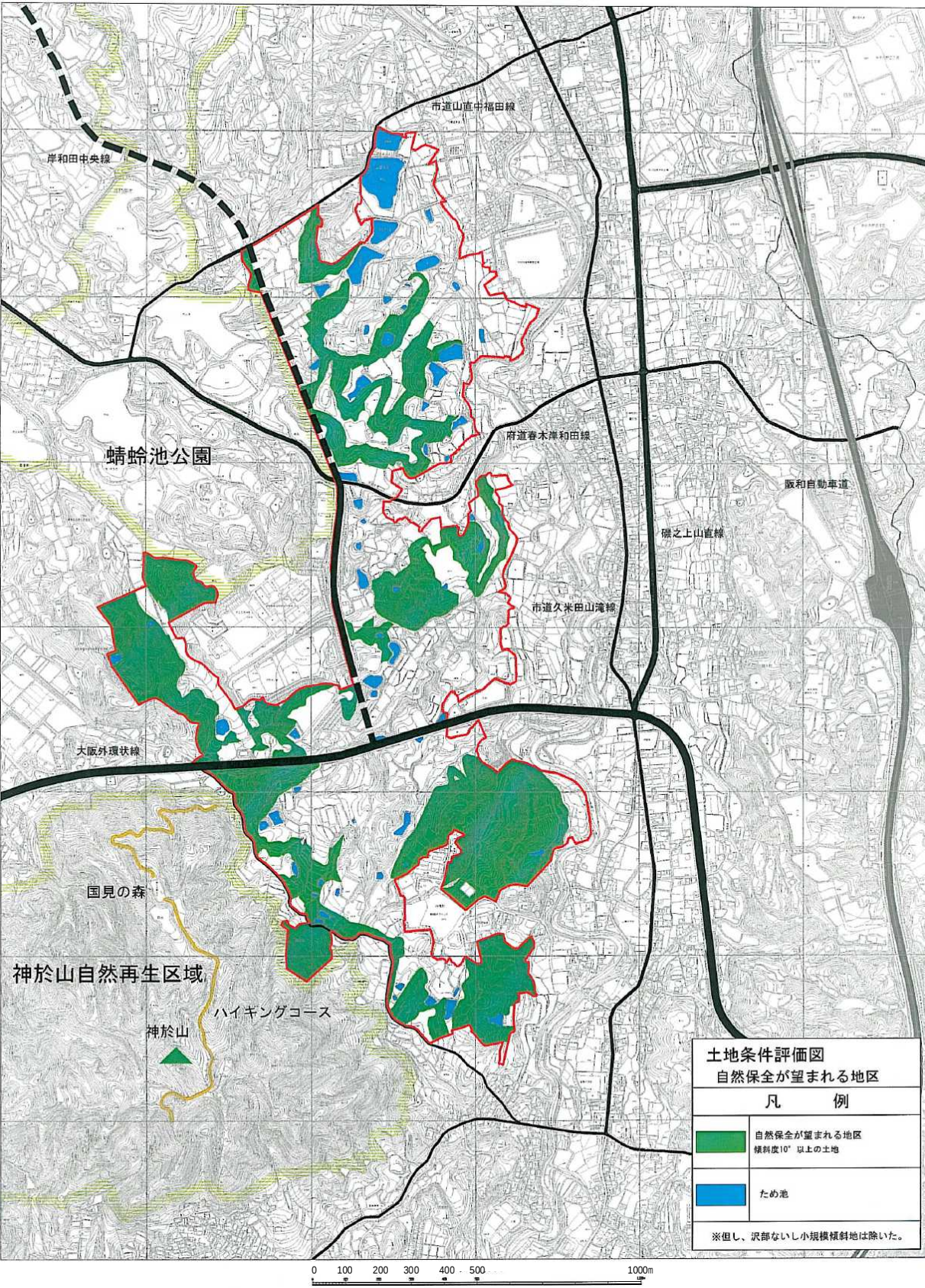


図 - 25 土地条件評価図 (自然保全が望まれる地区)

(案)

土地利用ゾーニングのまとめ

○住宅系・業務系・農業系の各ゾーンについて

・住宅系・業務系・農業系の各ゾーンについては、工事費（費用対効果）も考慮して、傾斜度10度を基本として条件付け（適・可・不適）した。

○基盤施設整備について

・業務系立地には交通アクセスの確保が必要であるが、住居系では通過交通量が多いような幹線道路（生活道路は除く）からは離れた方がよい。

ここでは、住宅系ゾーンについて、大阪外環状線（4車線道路）沿線を「不適」、岸和田中央線は生活道路として「可」と条件付けしている。尚、農業系ゾーンについては利用便益を考慮して「可」と条件付けした。

○現況土地利用について

・既存の農地（現況耕作地）については、営農目的等の資本投下が既に行われている。又、現況遊休地については若干の整備により農地化が可能である。

ここでは、以上のことを考慮し、条件付け（適・可）した。

○その他（周辺との連携等）について

・各土地利用ゾーンについて、各要素（周辺との連携等）により条件付け（適）した。

以上の内容により、「土地条件評価図」（図 - 22～図 - 25）を作成した。又、これらを単純に重ねた「土地利用評価図重ね図（案）」（図 - 26）を基に土地利用ゾーニング検討を実施することとした。

(案)

表 - 5 土地利用ゾーニング別比較表

土地利用ゾーニング 条件項目			住宅系ゾーン	業務系ゾーン	農業系ゾーン	現況地形を活かしたゾーン
検討条件	自然条件・社会条件		条件区分			
地形	傾斜角度	5度以下	適	適	適	-
		10度以下	可	可	可	-
		10度以上 （急傾斜地）	不適	不適	不適	-
	水系	地区内水路	-	-	適	適
		溜池	-	-	適	適
基盤施設 整備状況	交通アクセス	大阪外環状線	不適	適	可	-
		岸和田中央線	可	適	可	-
現況土 地利用	農地	現況耕作地	-	-	適	-
		現況遊休地	-	-	可	-
その他 （周辺との 連携等）	中心市街地に近い		適	-	適	-
	既存集落に近い		適	-	適	-
	小学校から500m以内		適	-	-	-
	既存ライフライン有り等		適	-	-	-
	墓地・神社周辺		-	-	-	適
	貴重な植生・生物		-	-	-	適
	景観資源		-	-	-	適
	「道の駅」構想		適	適	適	-
	蜻蛉池公園周辺		適	-	-	適
	神於山周辺		-	-	-	適

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

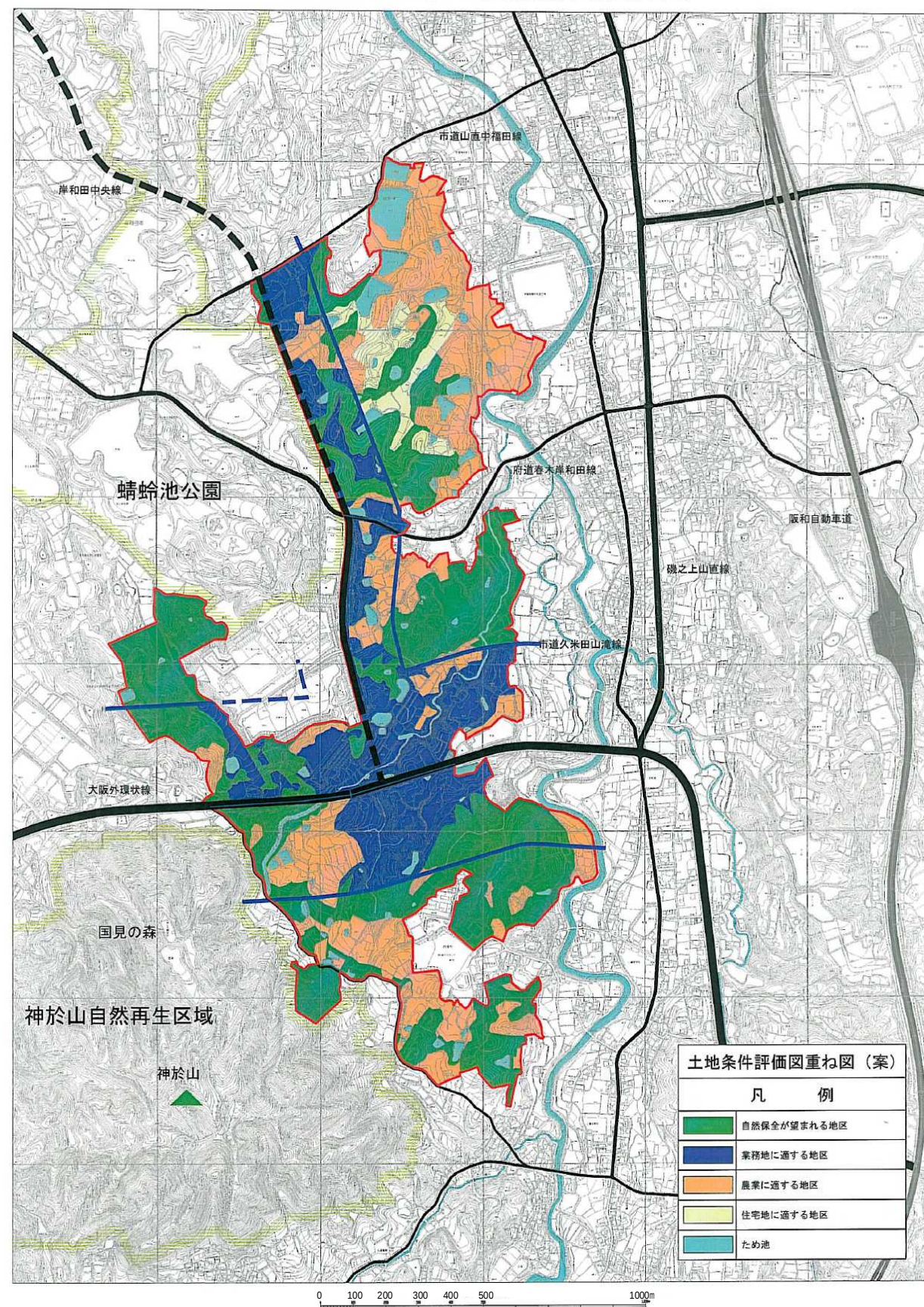
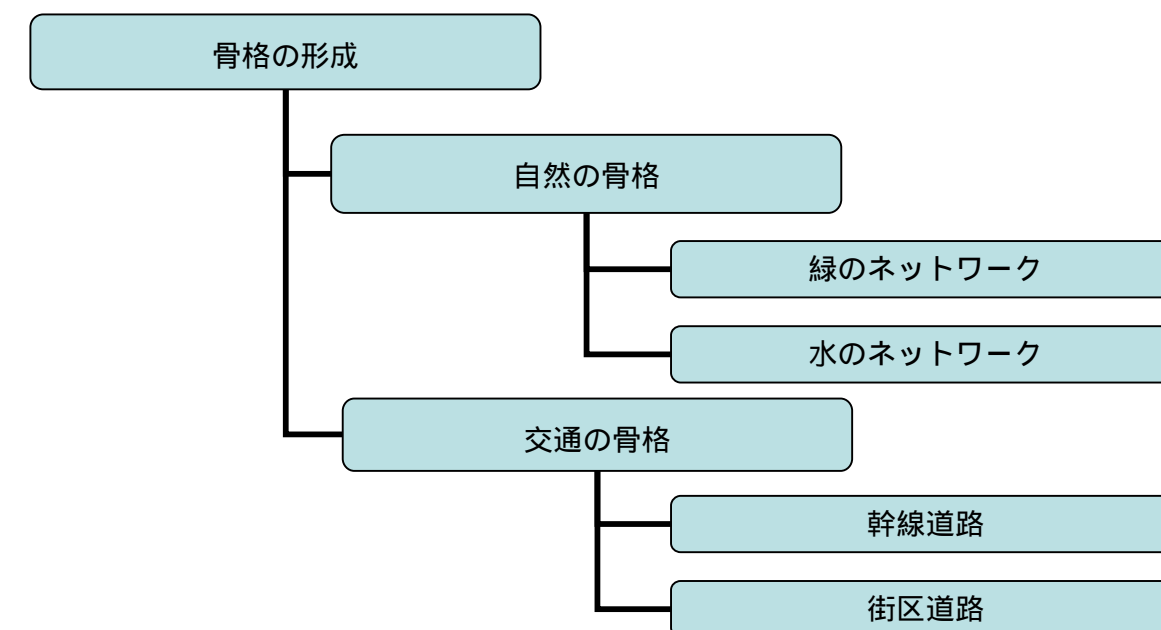


図 - 26 土地条件評価図重ね図 (案)

(案)

(2) 骨格 (自然・交通) の形成

丘陵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ています。



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。

(案)

○山系・水系と地形（標高）図

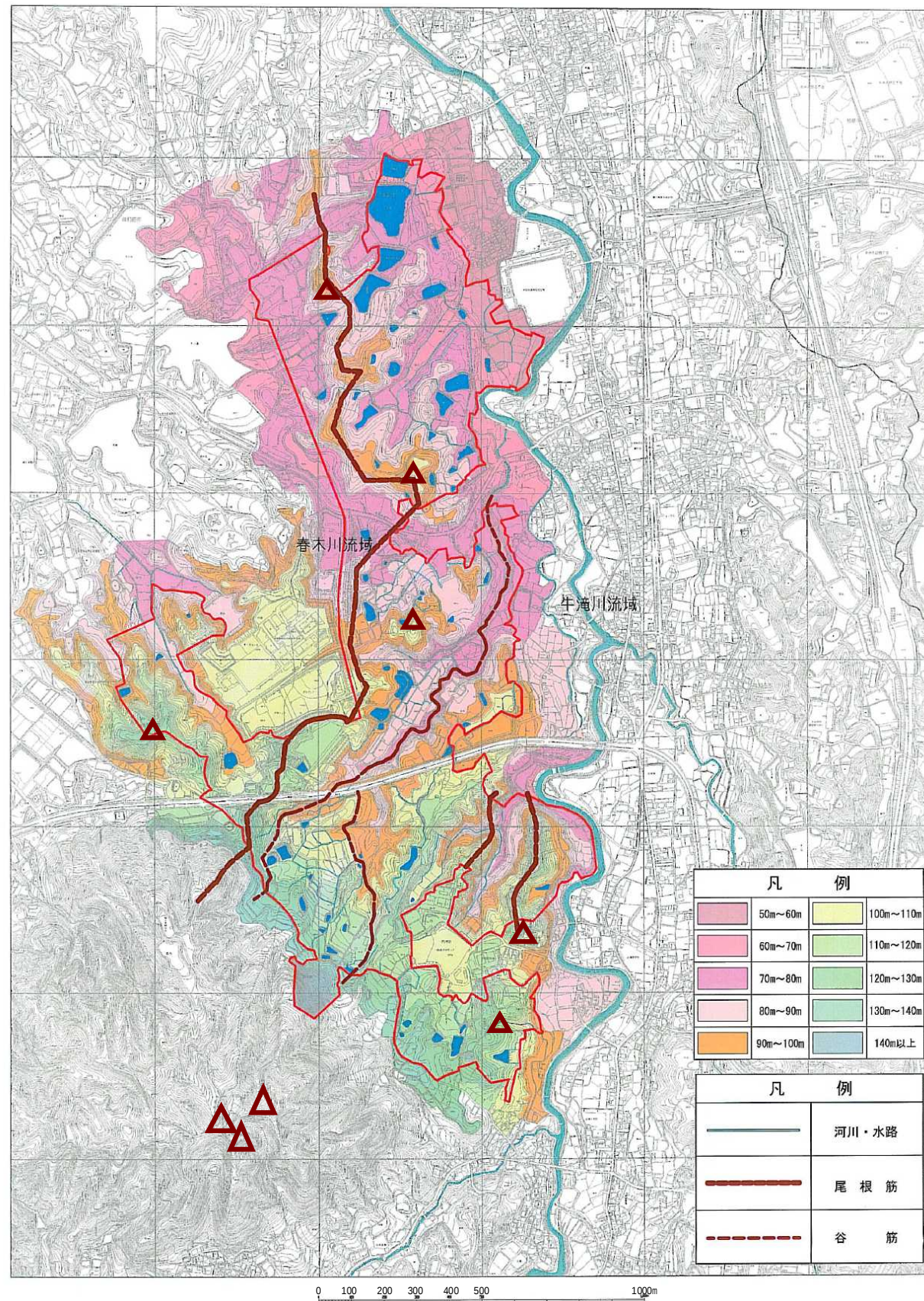


図 - 27 山系・水系と地形（標高）図

(案)

(自然の骨格活用のイメージ)

A - A断面

山の頂上

極力保全する区域

B - B断面

山の頂上

小川

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、市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、丘陵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繋がり、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。

(案)

○山系・水系と緑のネットワ - ク形成図

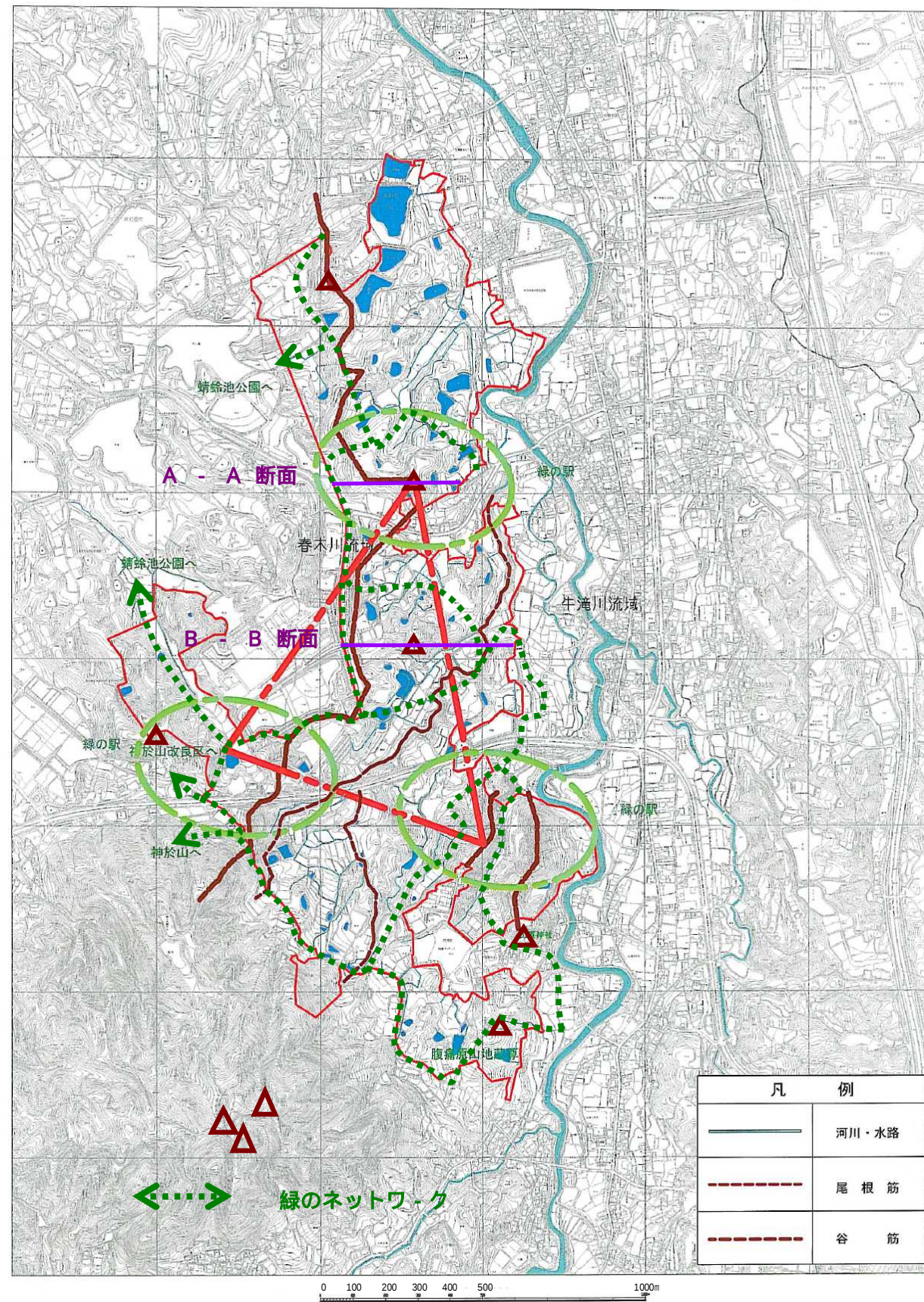


図 - 28 山系・水系と緑のネットワ - ク形成図

(案)

2) 交通の骨格

広域幹線道路国道 170 号線、先行整備が計画されている岸和田中央線が丘陵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、関西国際空港を経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丘陵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。

(案)

(案)

(3)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。

土地利用ゾーニング

骨格(自然・交通)

丘陵地区の地域特性

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を考えます。

□ 住宅の魅力向上させるゾーン

当区域は、住宅地を中心に農地、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。
大規模で自然に溶け込む住宅、市民農園に隣接する住宅、菜園付住宅。
傾斜地住宅、里山付住宅など
- ・農地...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、住宅地の近くに市民農園、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、岸和田中央線延伸線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、自然保全地の土地利用とします。

- ・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の便を活用した工場、研究所及び関連流通施設(業務地は緑の中の工場、研究所となる。)
- ・農地...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及び関連施設を配置。
道の駅...駐車場、トイレ、情報センター、休憩施設、店舗、レストラン等。
その他関連施設...観光農園やハーブ園、花の温室、小ホールなど。
- ・自然保全地・公園緑地...区域東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、森林浴など
- ・農地...区域南側斜面に広く農地を配置します。蔬菜、果実等の園芸作物。道の駅、神於山とネットワークします。(一部は、神於山山麓のクラインガルテンも考えられます。)

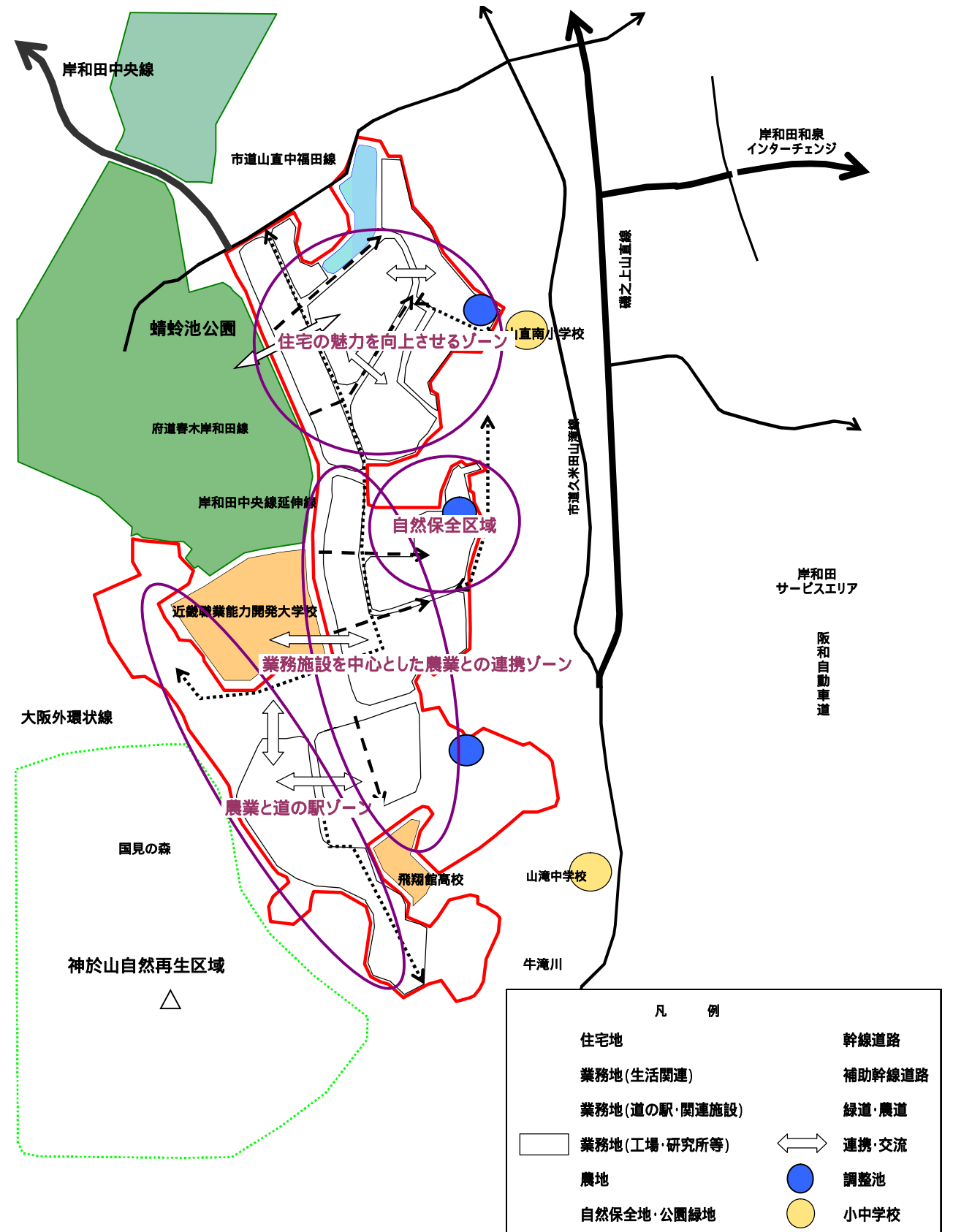


図 - 29 土地利用ゾーニング図

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、地域の活性化に繋がると考えます。

(案)

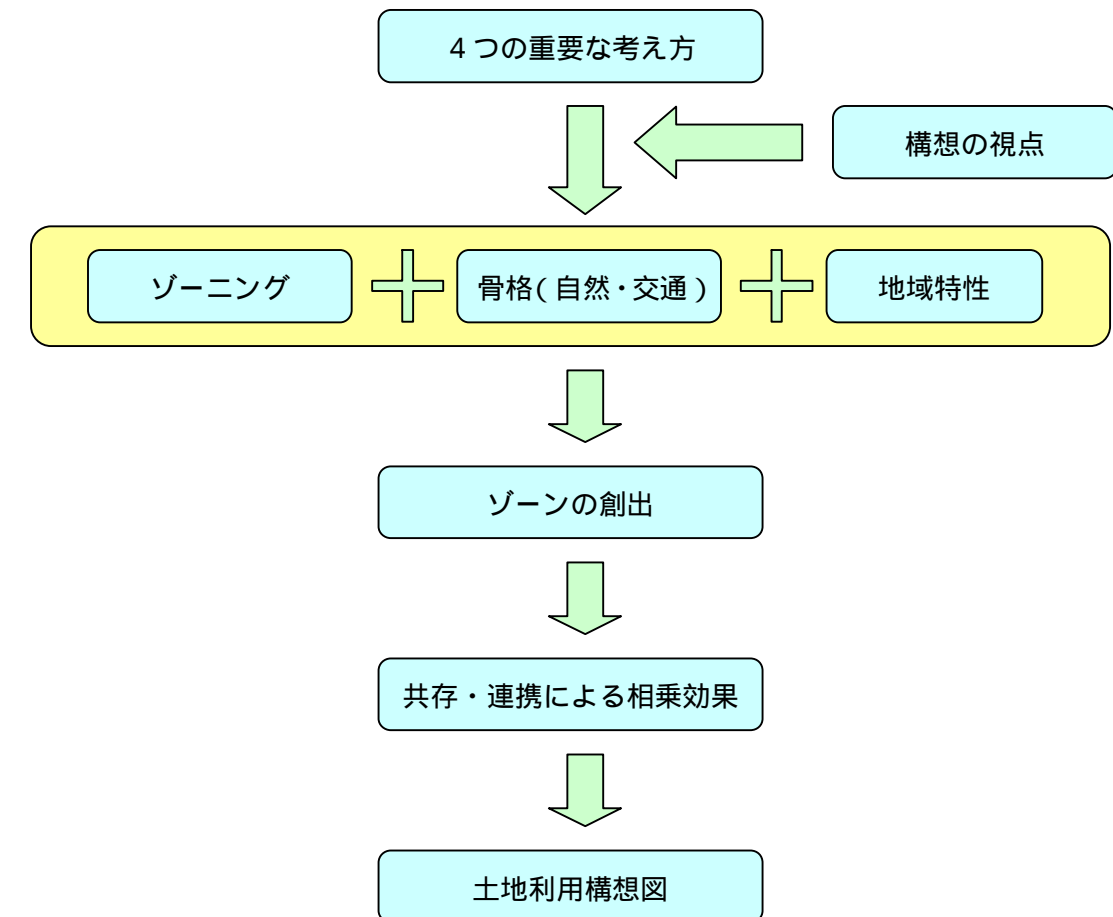
(4) 実現方策の検討

ここでは、丘陵地区の土地利用基本構想を進めるための実現方策の検討を行います。

(案)

(5) 土地利用構想図

土地利用構想図は、下記の考えを踏まえ検証しました。



(案)

(案)

岸和田市丘陵地整備計画検討図

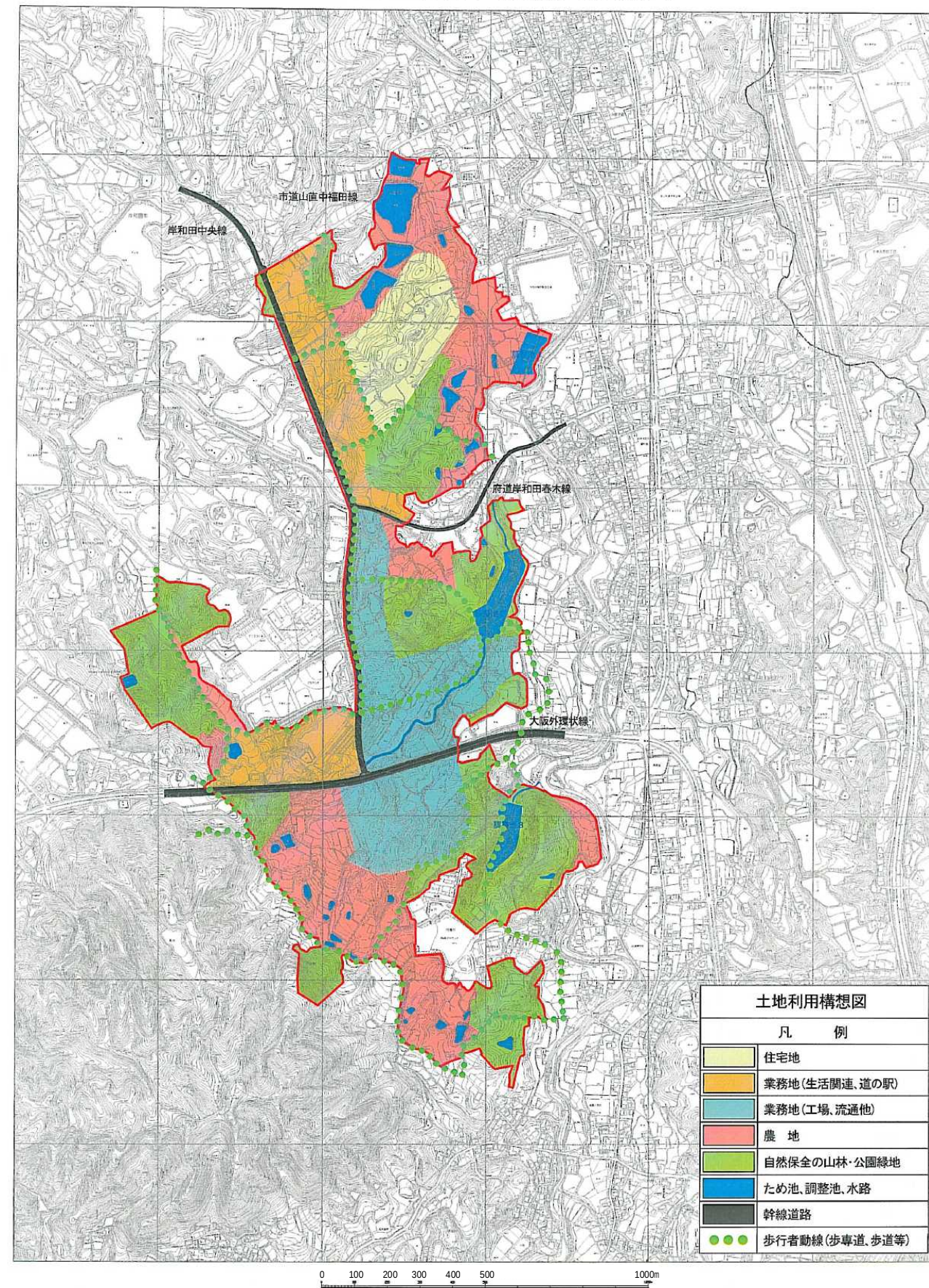


図 - 30 土地利用構想図

(案)

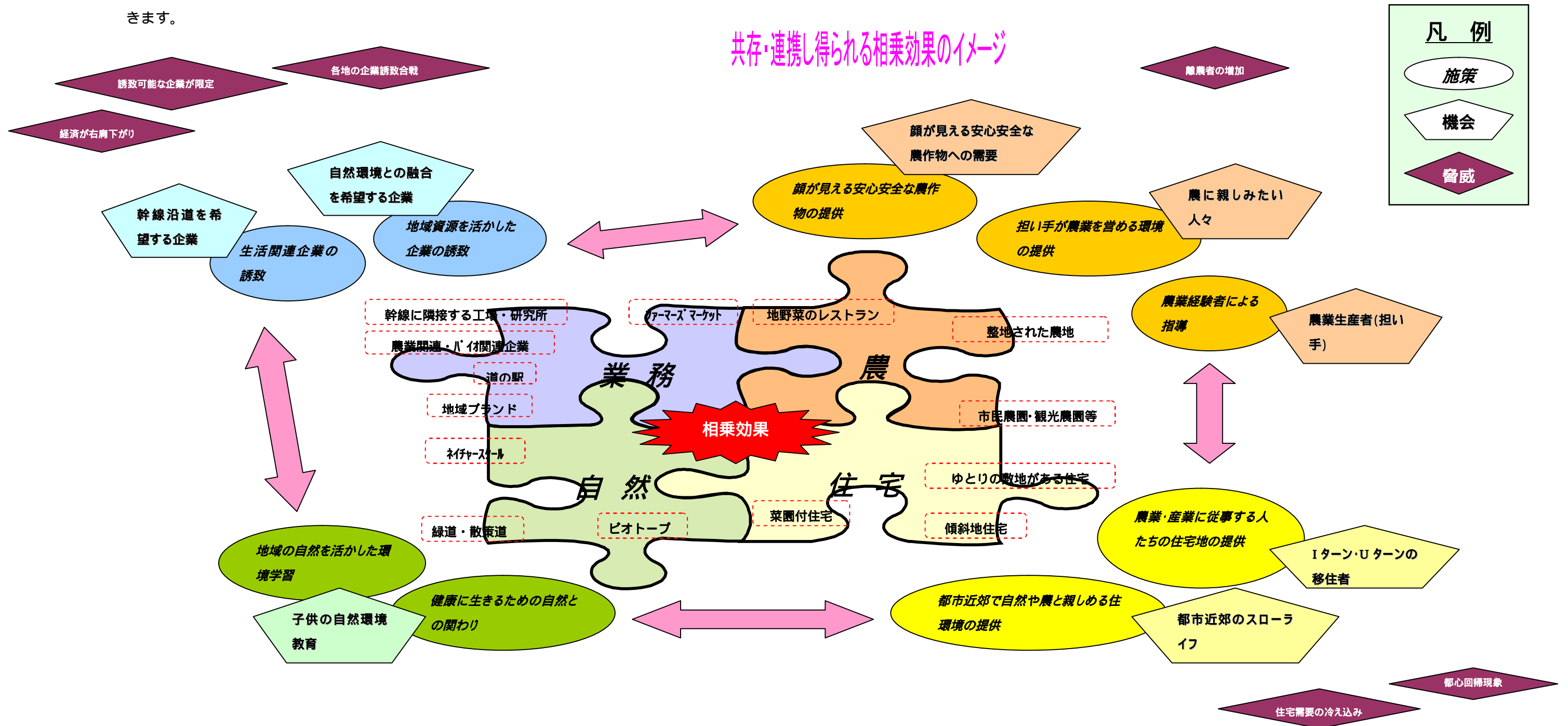
(案)

2 地域づくりの方向性

(1) 共存・連携による相乗効果

丘陵地区における土地利用構想を検討する上において、地域資源を最大限に生かし、他の地域にはない丘陵地区ならではの土地利用を考えることが重要です。

そのためには、地区の内外の地域資源と共存し、連携することにより得られる相乗効果を検証していきます。



（案）

前述した SWOT 分析にあります、地域資源を活かすことで得られる社会ニーズ（機会）と、そのニーズを捉えるための施策は、丘陵地区を取り巻く社会環境を考えるとそれぞれ単独では成り立ちません。

それぞれを連携させることで、魅力を向上させることができます。

（２）仕組みづくり

（案）

3 実現へ向けて

岸和田市丘陵地区の基本構想について、地域特性を踏まえた土地利用構想の視点を提起し、「１．土地利用の方向性」と「２．地域づくりの方向性」について、まとめとして示してきました。

基本構想の実現には「土地利用構想図」と「仕組みづくり」との関わりが重要であり、有機的な連携・融合によって地域の発展が図られるものと考えます。

