

平成21年度

第9回 岸和田市丘陵地区整備機構協議会

丘陵地区における事業計画の検討について

目 次

|                    |    |
|--------------------|----|
| はじめに .....         | 1  |
| 1. 都市的整備について ..... | 1  |
| 2. 農的整備について .....  | 5  |
| 3. 全体計画について .....  | 10 |
| 4. 事業計画について .....  | 12 |
| 5. まとめ .....       | 12 |

平成21年11月6日

岸和田市丘陵地区整備機構協議会

はじめに

前回の協議会では丘陵地区における造成計画や今後の農的整備の可能性について検討を行いました。今回は検討をより具体的に進め、造成計画（案）を作成しました。造成計画は、主に以下の2つの点から検討が必要です。

- 農的整備ゾーンも含めた地区全体で造成計画を考える
- 地権者に負担のかからないように、コストを抑える

(1) 造成計画に関する工夫

コストを抑えるためには、「現状の地形をできるだけ活かし、改変を少なくする」ということが必要になります。

丘陵地区全体では様々な土地利用を想定していますが、造成計画を行うなかで、それぞれの以下のような工夫を行いました。前回の協議会から課題となっている住宅地及び農地については様々な整備の方向性があるため、計画を行う際にスタートとなった考え方から詳しく説明させていただきます。

《造成計画に関する工夫》

|         |     |                                                     |
|---------|-----|-----------------------------------------------------|
| 農地      | 住宅地 | … より詳細な検討により計画                                      |
| 商業地     | 業務地 | … 利便性の高い幹線道路沿いへの配置<br>背面道路よりアプローチ<br>(沿道景観と切土量への配慮) |
| 調整池・ため池 |     | … できるだけ現状のため池は保全<br>調整池(防災上必要)とため池の兼用               |
| 公園・緑地   |     | … 都市づくりのルールとして一定以上必要<br>自然保全地や農地との関係を踏まえた配置         |
| 自然保全地   |     | … 都市的・農的利用や地形を踏まえて配置<br>※今後、ワーキングにより検討実施            |

住宅地：現状の地形をふまえ、どのような住宅地にしていくか

農地：現状の耕作状況（植生状況）や地形をふまえ、どのように開発するのか

(2) 地区全体のネットワークについて

地区全体の造成計画を進めるにあたり、周辺の道路や既存の里道・水路などの現状を踏まえ、新しく整備していく道路が地区内外及び都市的整備エリア・農的整備エリアをネットワークしていくよう検討を進めました。

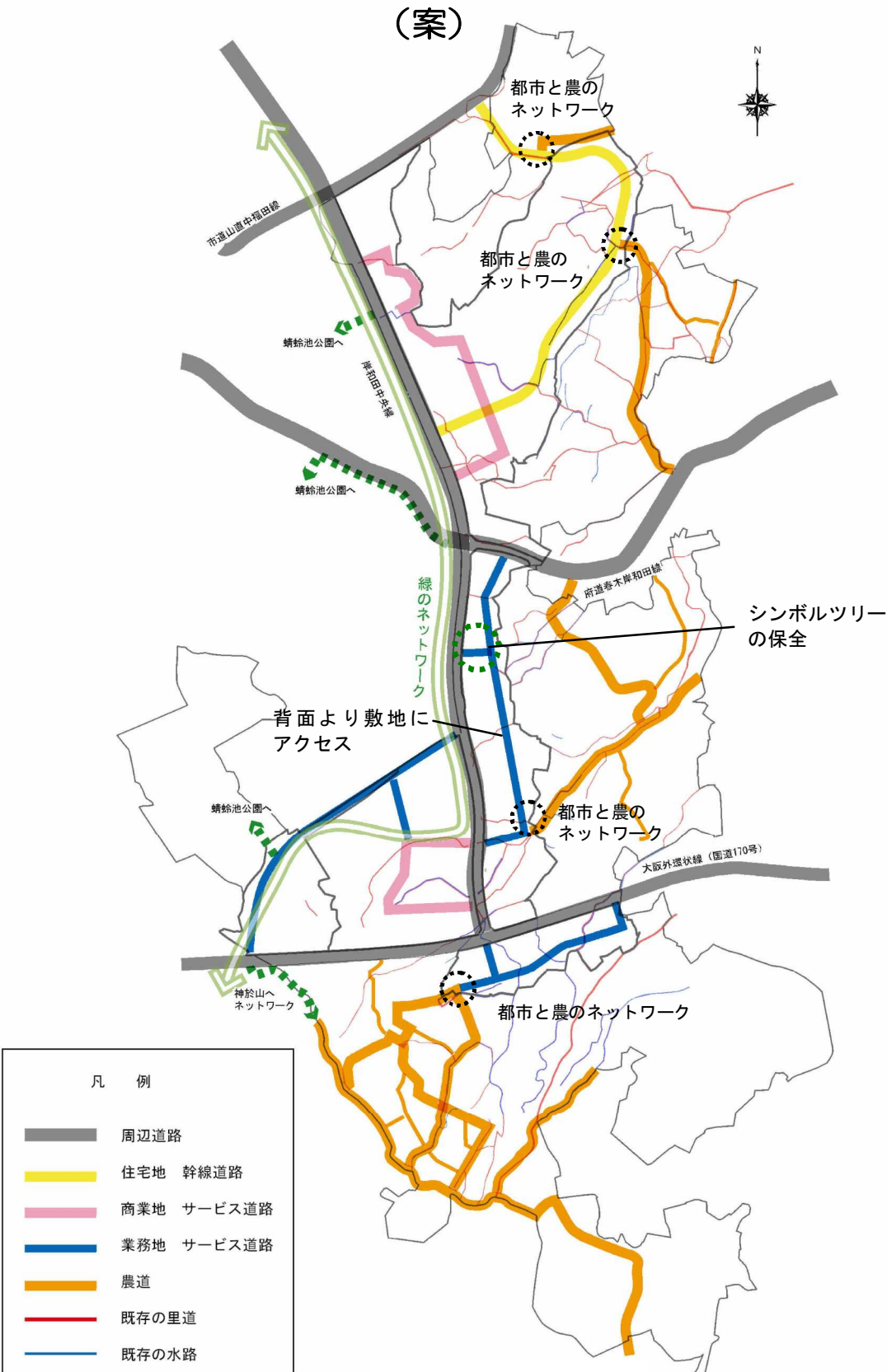


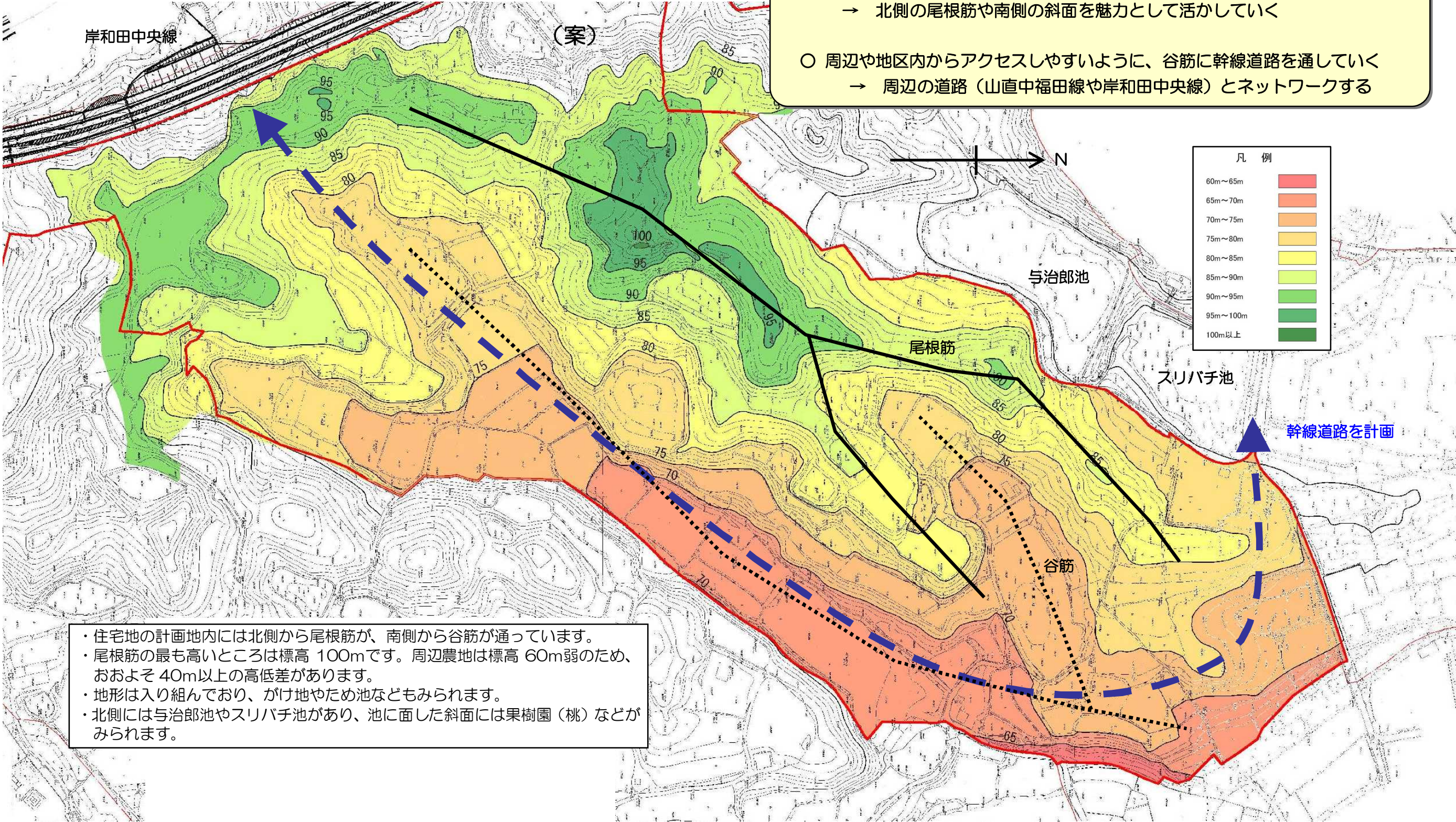
図 道路ネットワーク

1. 都市的整備について

(1) 住宅地について

《住宅地の計画にあたり、スタートとして考えたこと》

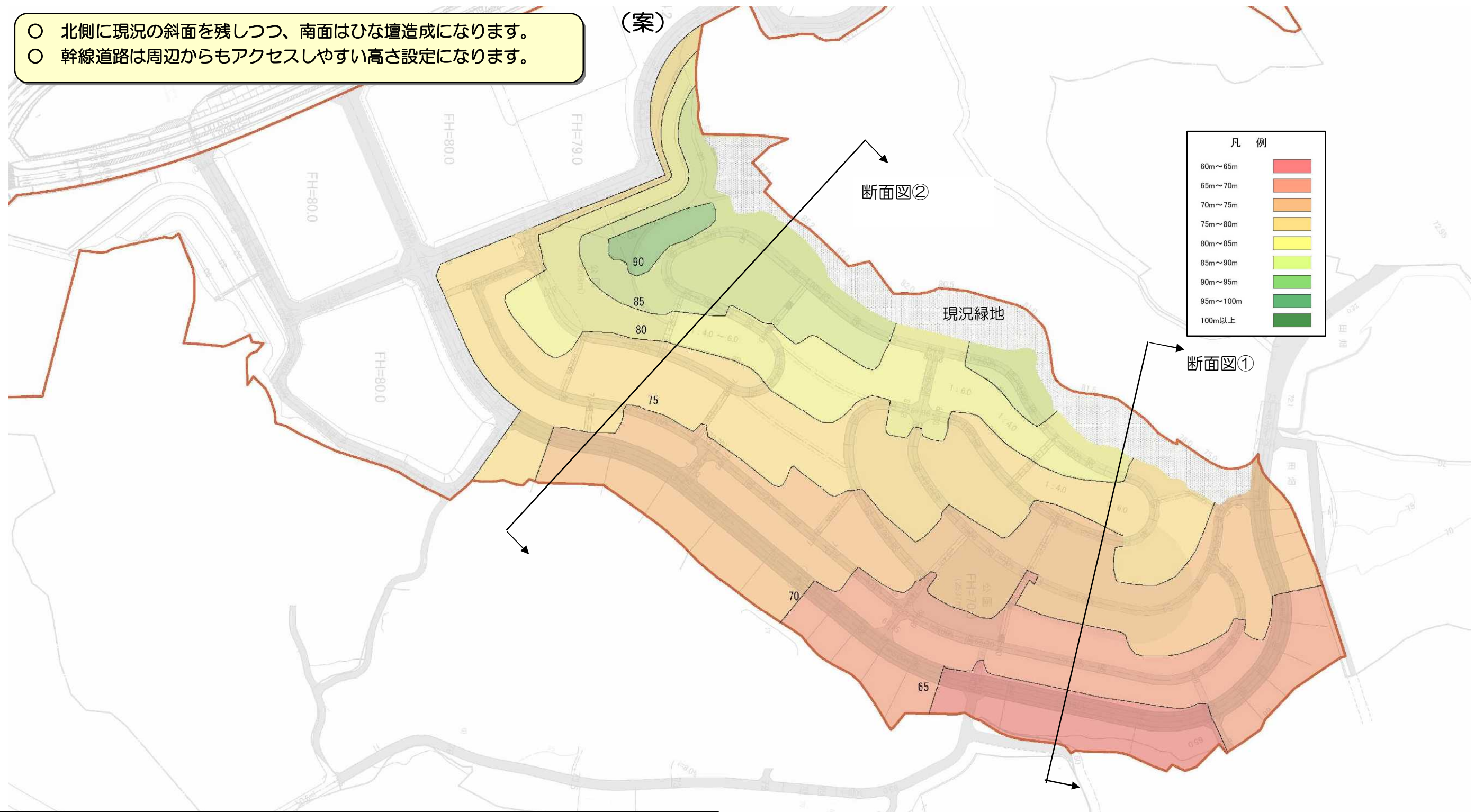
- 現状の地形をできるだけ改変しない
  - 防災面に配慮する（盛土盤と切土盤の混在をなくす）
  - 北側の尾根筋や南側の斜面を魅力として活かしていく
- 周辺や地区内からアクセスしやすいように、谷筋に幹線道路を通していく
  - 周辺の道路（山直中福田線や岸和田中央線）とネットワークする



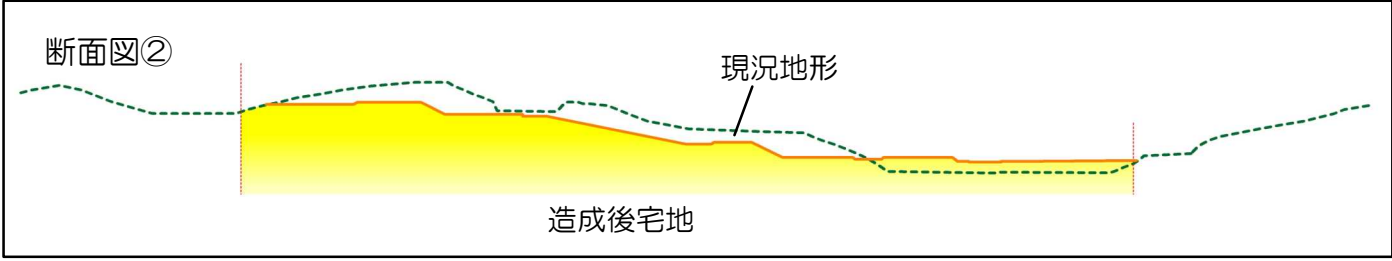
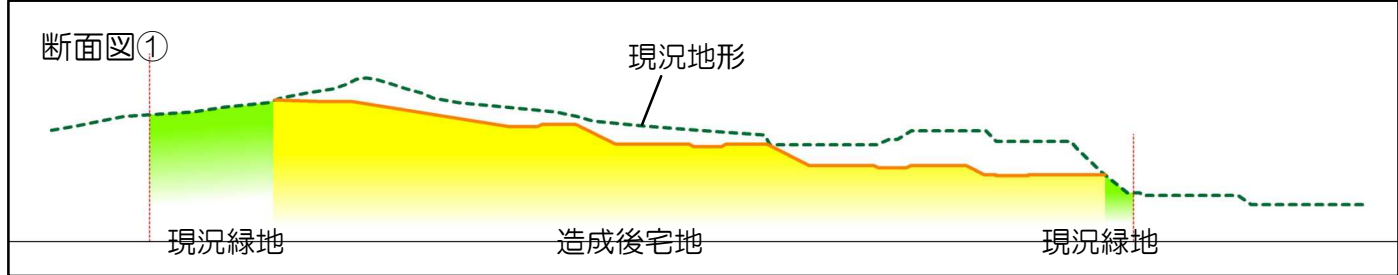
《造成後の地形》

- 北側に現況の斜面を残しつつ、南面はひな壇造成になります。
- 幹線道路は周辺からもアクセスしやすい高さ設定になります。

(案)



| 凡 例      |  |
|----------|--|
| 60m~65m  |  |
| 65m~70m  |  |
| 70m~75m  |  |
| 75m~80m  |  |
| 80m~85m  |  |
| 85m~90m  |  |
| 90m~95m  |  |
| 95m~100m |  |
| 100m以上   |  |



「様々な住まい方を可能にする住宅地」を創り出すことが可能になりました。

- ① 北側の与治郎池やスリバチ池を眺める、斜面地付きの眺望の良い住宅地
- ② 周辺の農地に近く、アクセスしやすい住宅地
- ③ 南側の農地を眺める、斜面地付きの眺望が良く日当たりの良い住宅地
- ④ 谷筋を活かし、まとまりのある落ち着いた住宅地
- ⑤ 斜面地を共用の緑化空間として活用していける住宅地



斜面地の住宅地（全体イメージ）※ドイツ シュッツツガルト



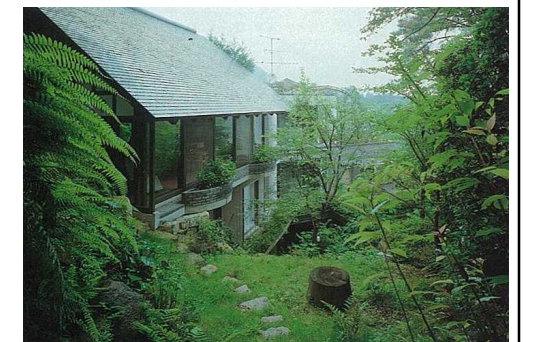
鶴山荘（長野県 軽井沢町）



行定勲邸（熊本県）



建築家 石井修邸（兵庫県 西宮市）



目神山の家（建築家 石井修作）  
（兵庫県 西宮市）

斜面地住宅のイメージ



ハーブと果樹園がある街  
（埼玉県 北本市）



リベラルファーム東川  
（北海道 東川市）



ワシントン村（兵庫県 三田市）

共用の緑地空間のイメージ



綿・太陽の里（高齢者向け優良賃貸住宅）  
（東京都 練馬区）

農地付き住宅のイメージ

2. 農的整備について

(1) 農地の計画にあたって

農地の計画にあたり、以下の点をスタートに考えていきました。

- 現状の耕作状況（植生状況）に配慮する
  - 現在耕作を行っている場所は大規模な改変は行わない
- 現状の地形をできるだけ改変しない
  - 斜面地は果樹園などとして地形を活かした活用を行う
- 農的整備エリア全体をネットワークさせる道路を整備していく
  - 現在の里道を活用しながらネットワークさせる

それぞれの農地について耕作状況（植生状況）や地形をふまえ、整備のレベルを以下のフローをもとに設定しました。地区内に多く分布する市有地については、整備レベルを踏まえながら有効活用を図っていきます。

《整備レベルのイメージ》

レベル①：現状利用



農村景観画像データベース事例写真  
※農業農村整備情報総合センター

レベル②：整地



徳島県上勝町八重地

レベル③：小造成

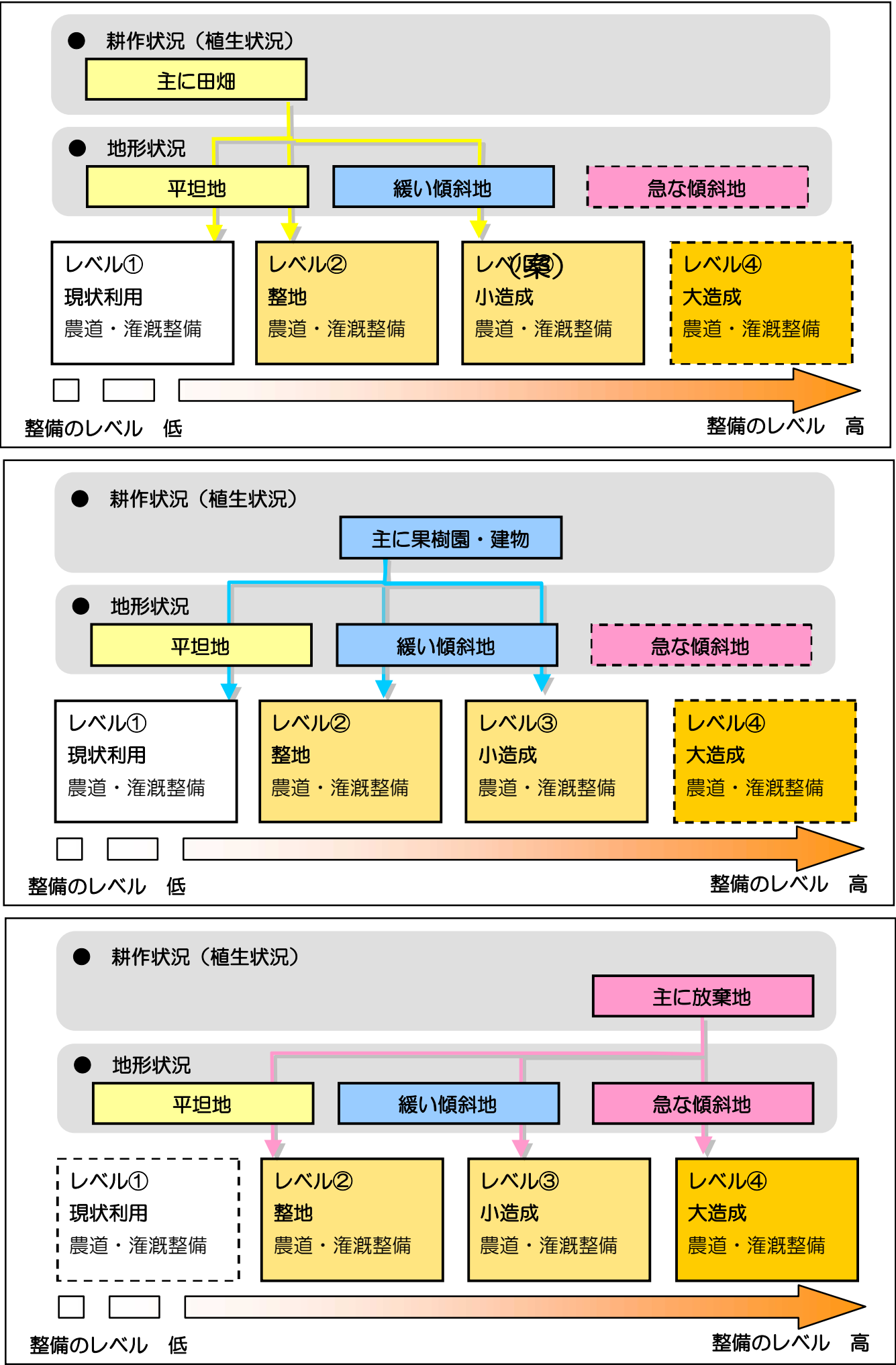


宮城県金成町

レベル④：大造成



長野県



(2) 各エリアの整備レベルの検討

○ 地形や耕作状況、里道の位置などに基づく農地のまとまりごとに工区を設定し、より詳細に整備レベルを検討しました。

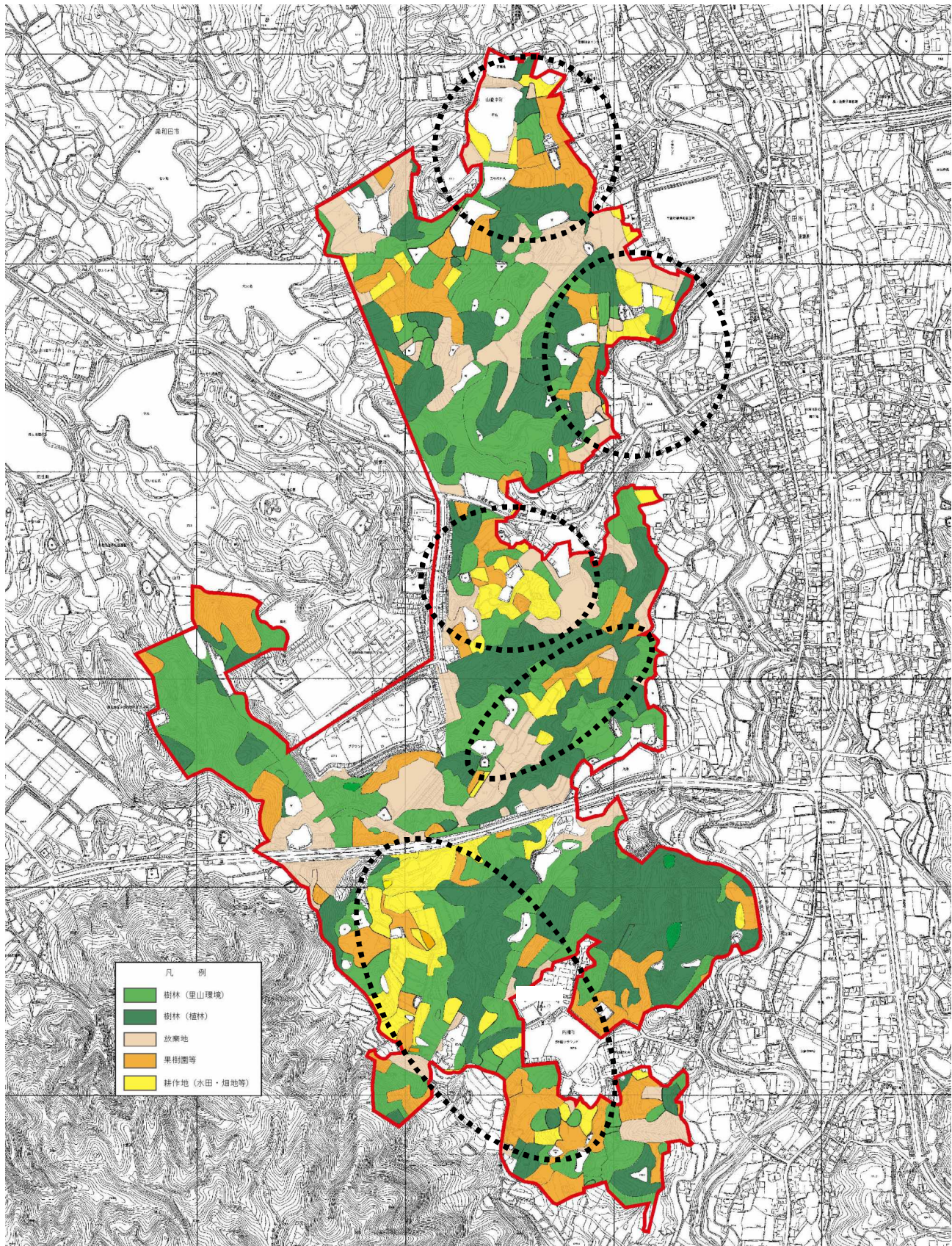


図 農地のまとまり

※植生状況は現地踏査にて確認  
2009年7月25日～29日

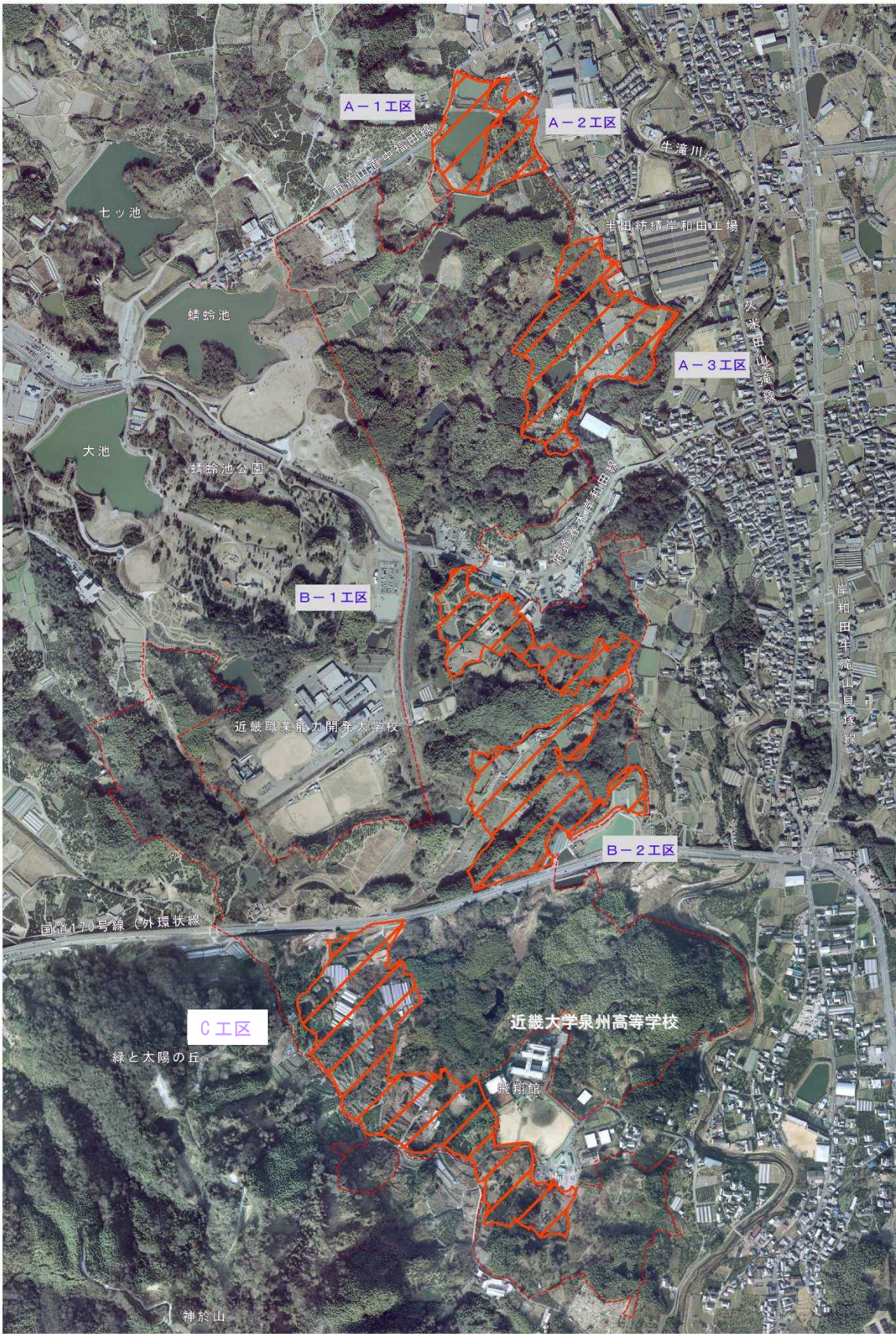
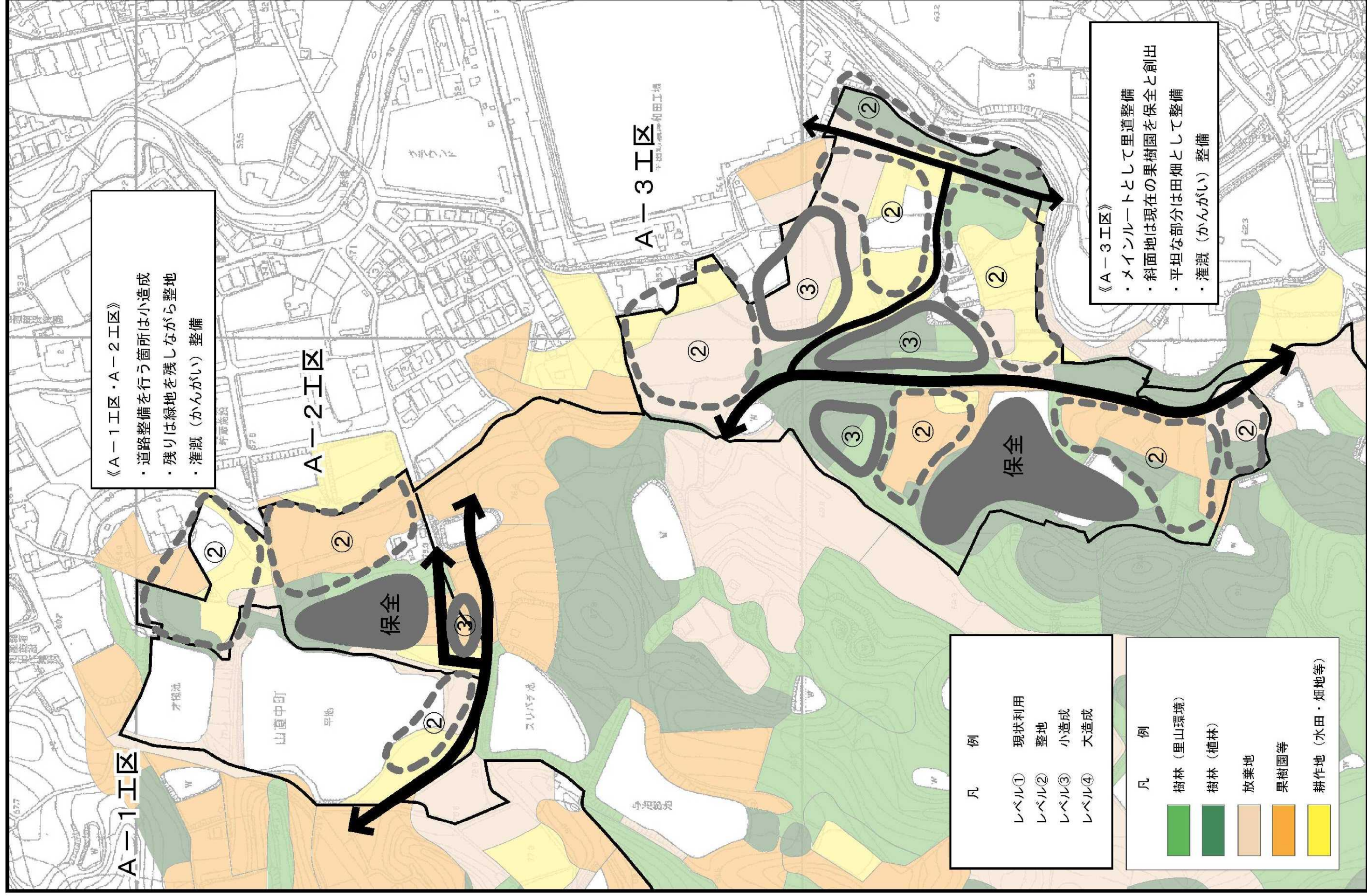


図 農的整備の各工区



《A-1工区・A-2工区》

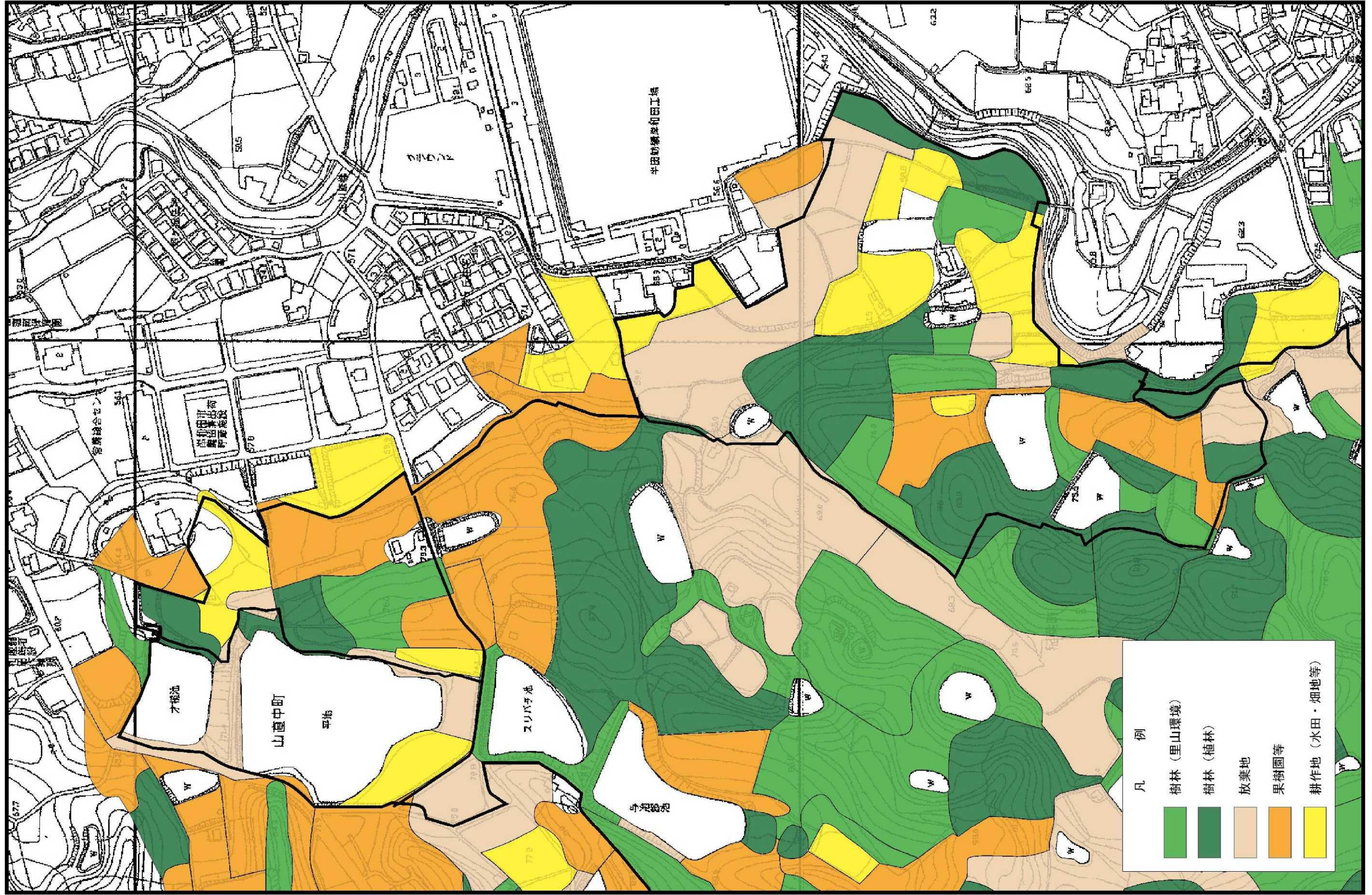
- ・道路整備を行う箇所は小造成
- ・残りは緑地を残しながら整地
- ・灌漑（かんがい）整備

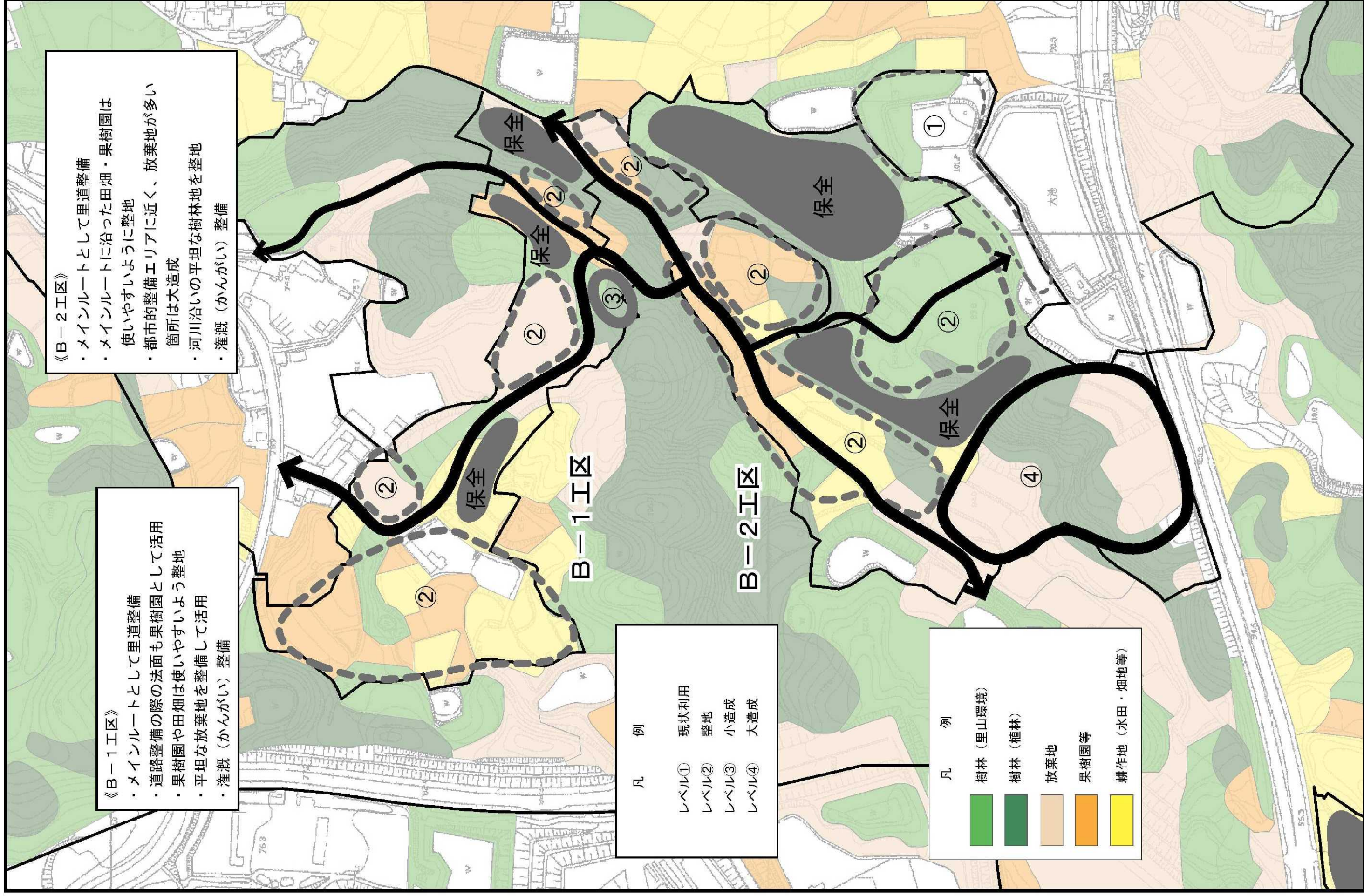
《A-3工区》

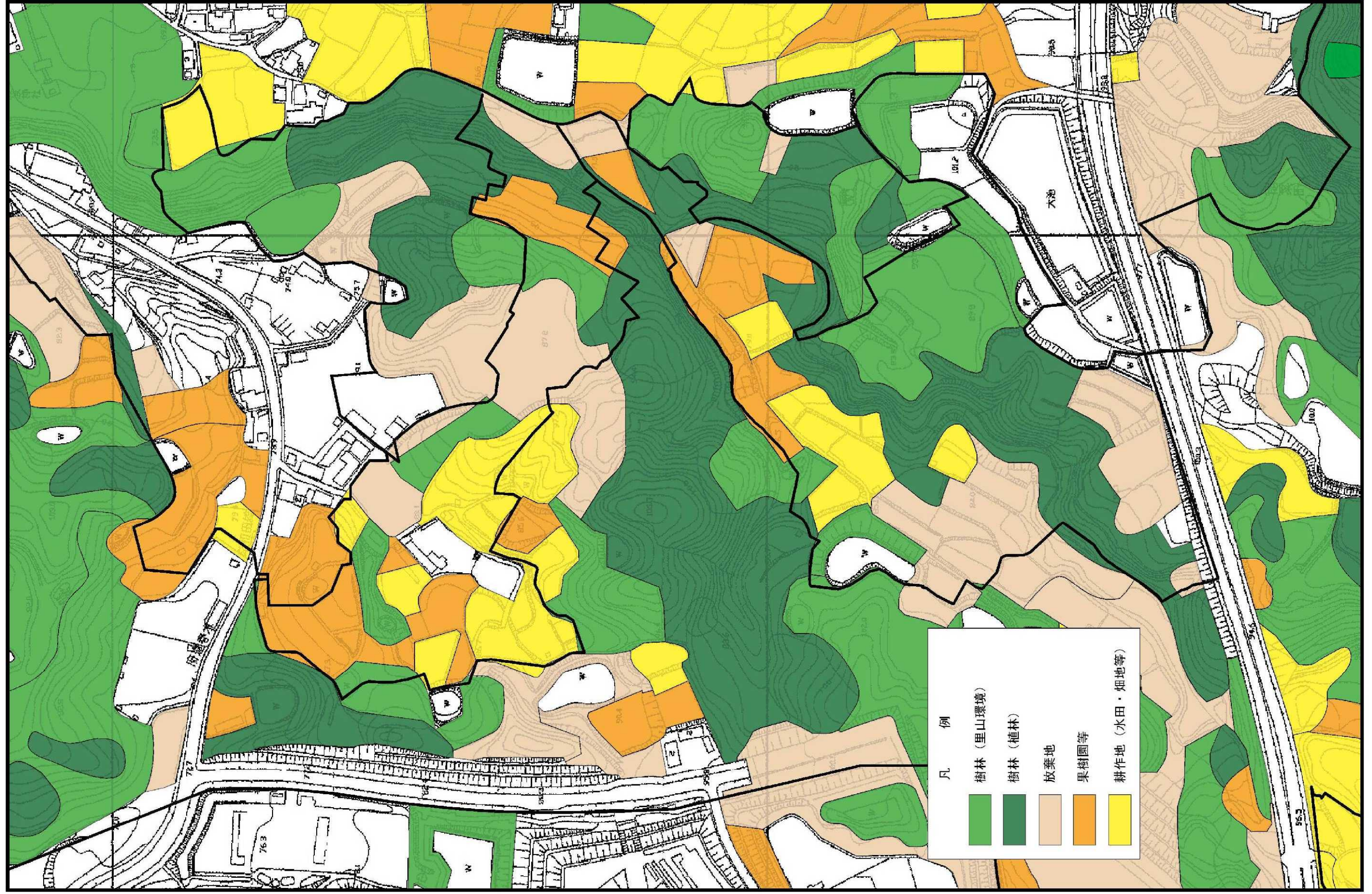
- ・メインルートとして里道整備
- ・斜面地は現在の果樹園を保全と創出
- ・平坦な部分は田畑として整備
- ・灌漑（かんがい）整備

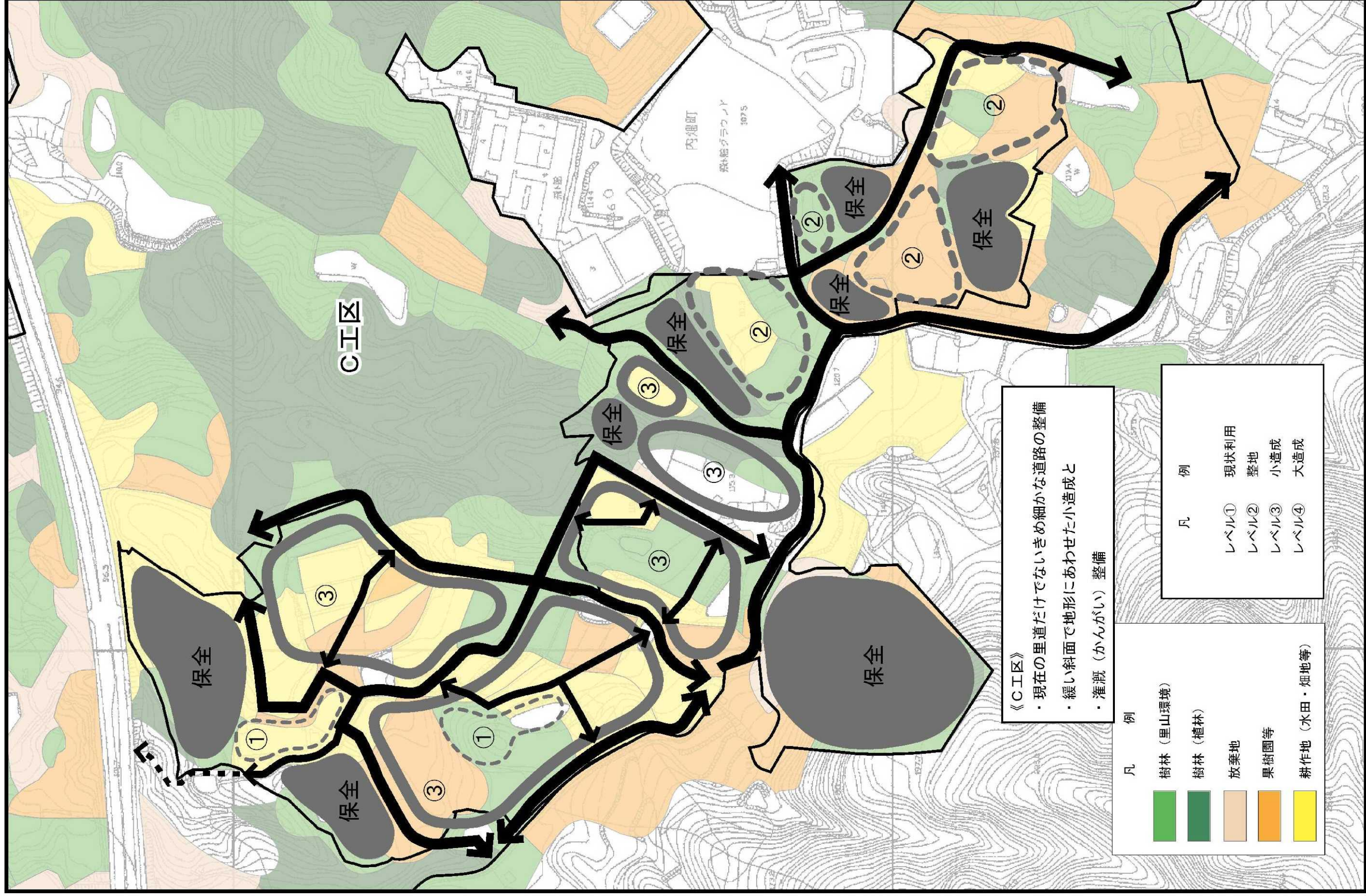
| 凡 例  |      |
|------|------|
| レベル① | 現状利用 |
| レベル② | 整地   |
| レベル③ | 小造成  |
| レベル④ | 大造成  |

| 凡 例 |             |
|-----|-------------|
|     | 樹林（里山環境）    |
|     | 樹林（植林）      |
|     | 放棄地         |
|     | 果樹園等        |
|     | 耕作地（水田・畑地等） |











3. 全体計画について

(1) 全体土地利用計画

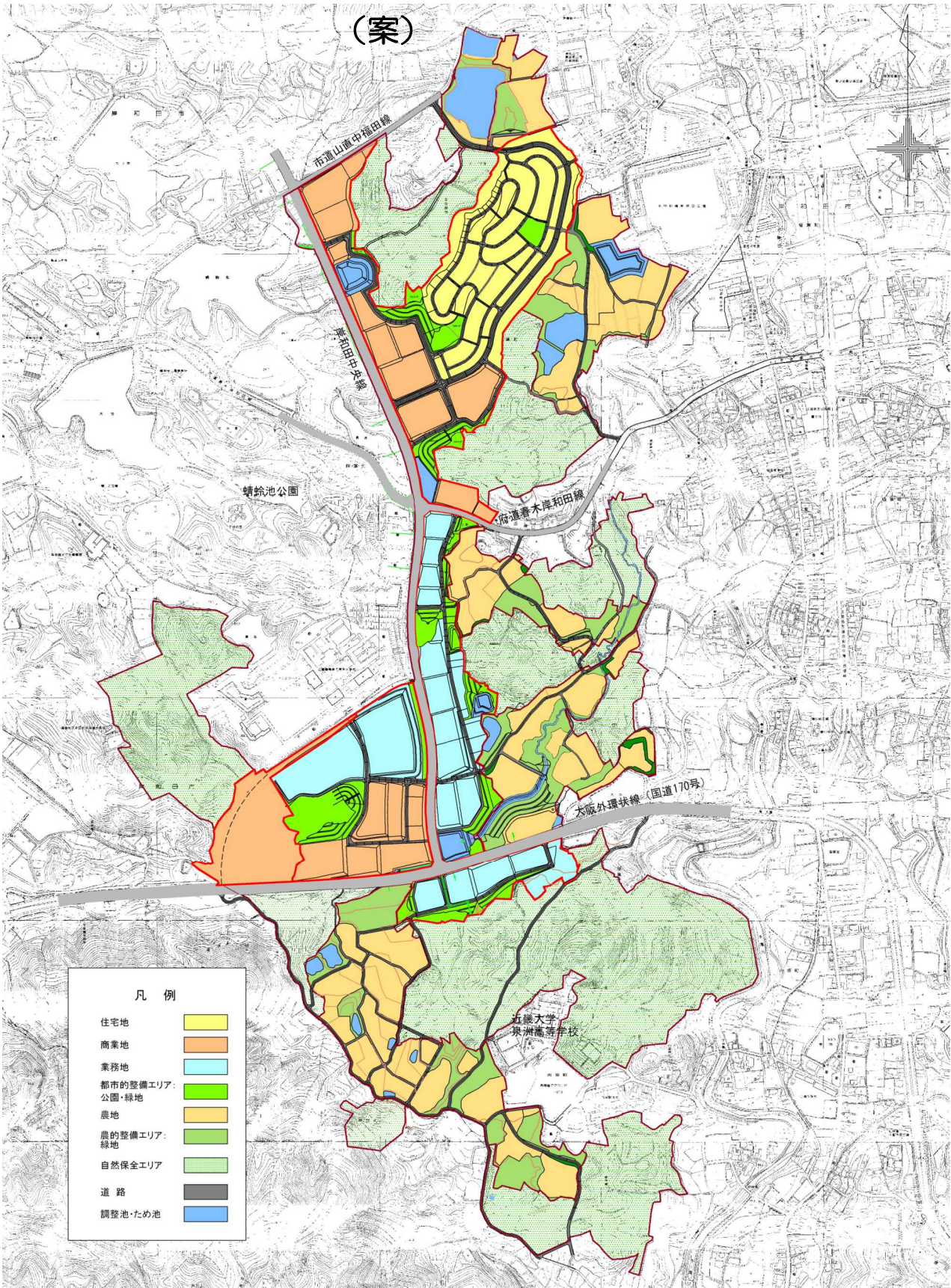


図 全体土地利用計画図

(2) 道路ネットワーク図

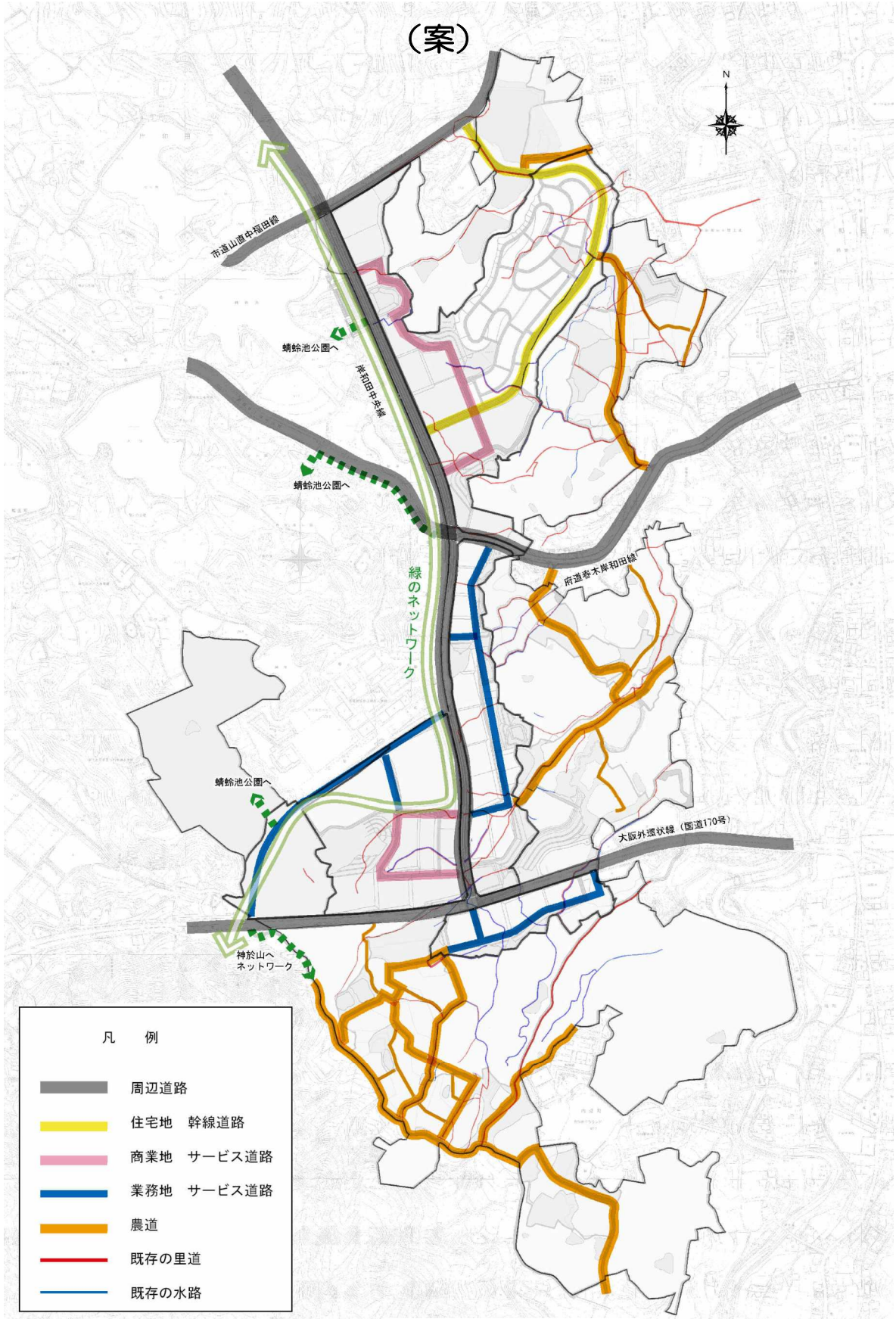


図 道路ネットワーク

(3) 都市的整備エリア

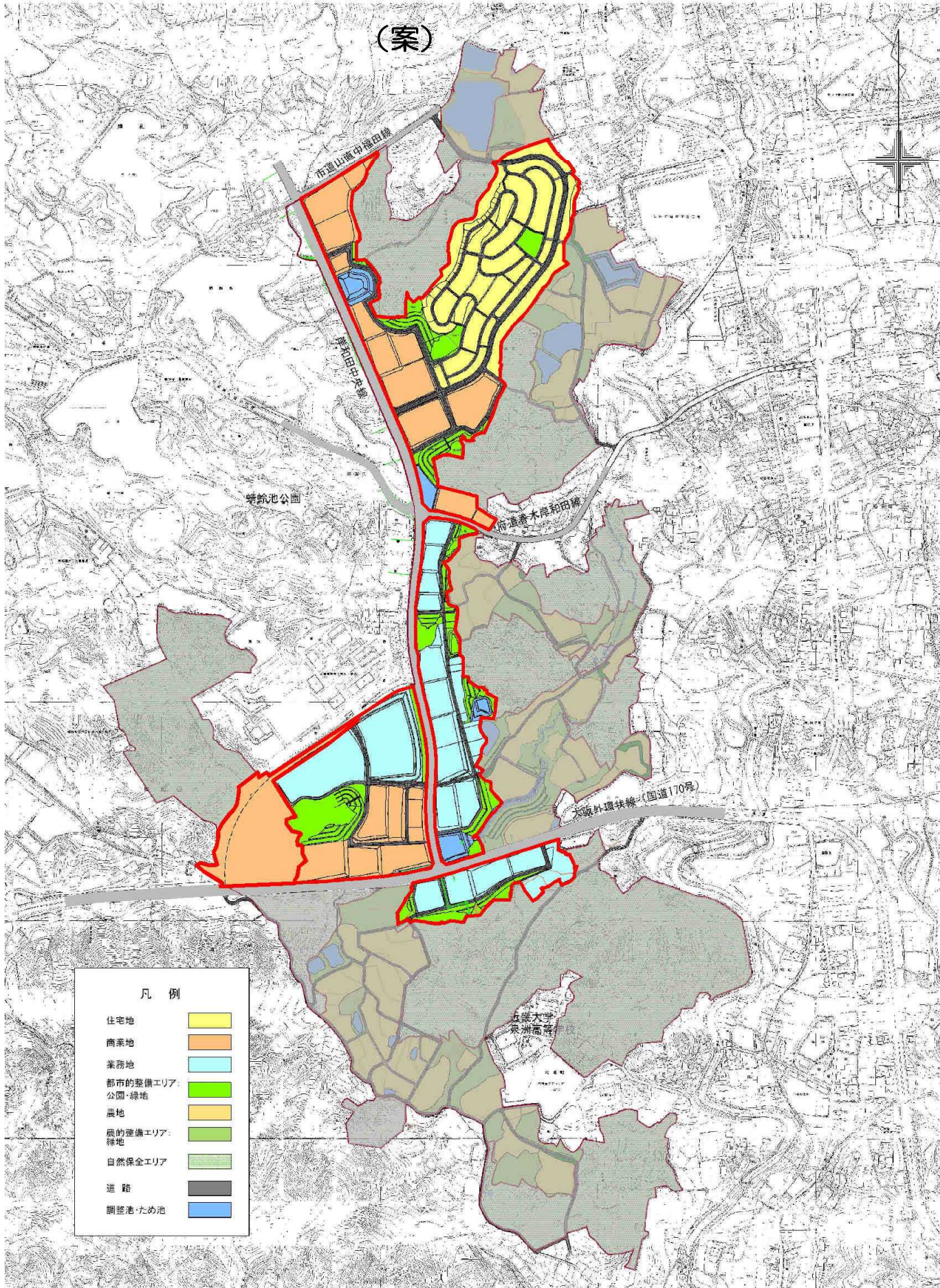


図 都市的整備エリア

(4) 農的整備エリアと自然保全エリア

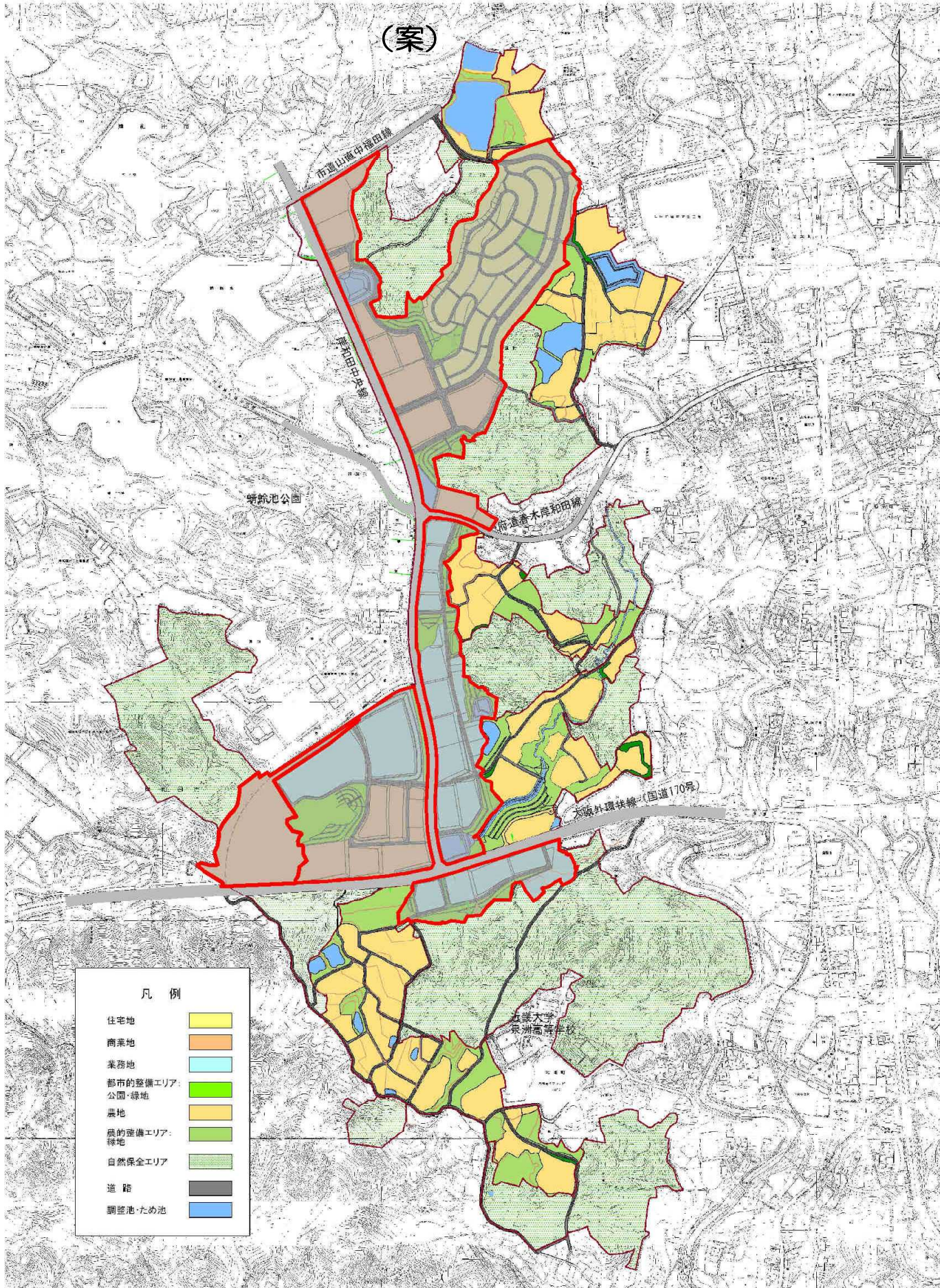


図 農的整備エリアと自然保全エリア

4. 事業計画について

今回の全体計画の主な事業量は下表のとおりとなっています。また、事業費は計画をより精査し、今後算出していく予定です。

表 都市的整備エリア

|       |        | 事業量                      |
|-------|--------|--------------------------|
| 都市的整備 | 道路     | 約 7,350m                 |
|       | 公園緑地   | 約 67,360 m <sup>2</sup>  |
|       | 宅地     | 約 308,020 m <sup>2</sup> |
| 農的整備  | 道路     | 約 5,190m                 |
|       | 水路     | 約 4,900m                 |
|       | 整地（農地） | 約 218,670 m <sup>2</sup> |

5. まとめ

今回の協議会では、地区全体の造成計画を中心にハード面の検討を行いました。その結果、地区内で様々な利用が可能な土地を創出できることがわかりました。

次回協議会以降では、ソフト面を中心にこれから機構協議会が行っていく役割や土地交換、また短中期的に行っていけることについてのご検討頂きたいと思います。

