

# 岸和田市丘陵地区 まちづくり基本計画



平成22年10月

岸和田市

# 《 目 次 》

## はじめに ----- 1

まちづくりの考え方、計画の構成、丘陵地区への期待や可能性、課題など  
土地利用のゾーニングとイメージ、都市と農のネットワーク

## 1．地域資源の把握----- 6

地区周辺の地域環境、地区周辺の産業関連施設、現在の農地の状況  
植生の状況、水系の状況

## 2．土地利用の方向性について----- 10

農地の開発で目指していくこと、住宅地の開発で目指していくこと  
商業地・業務地の開発で目指していくこと、(仮称)岸和田市道の駅地域交流センター

## 3．土地利用計画----- 15

- (1) 宅地規模等の設定における土地利用の考え方
- (2) 土地利用配置方針
- (3) 土地利用計画図

## 4．まちづくりのルール----- 18

まちづくりルールの必要性、ルールづくりの方針

## 5．実現化に向けた検討----- 19

- (1) まちのデザイン
- (2) 土地活用
- (3) 土地交換
- (4) 環境への配慮
- (5) まちづくり組織の設立

## おわりに ----- 26

## はじめに

### まちづくりの考え方

岸和田市丘陵地区では3つの基本コンセプトの実現により、持続可能な“まち”を創ることを目標としています。具体的には以下の「開発方針」のもとに進めていきます。

#### 基本コンセプト：『人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”』

開発方針：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、地区の活性化につながる地域コミュニケーションの形成



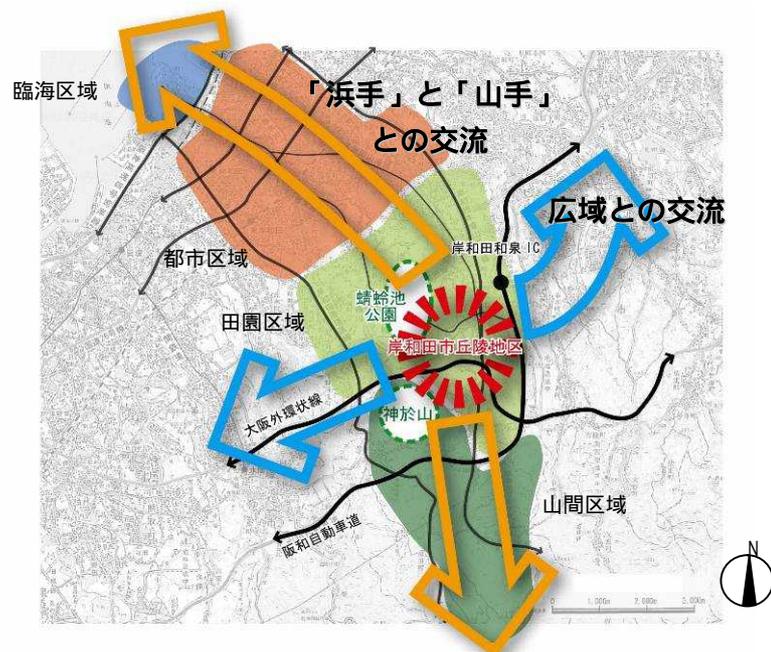
#### 基本コンセプト：『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』

開発方針：地域資源と有機的に連携できる企業の誘致、農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供



#### 基本コンセプト：『地球と人にやさしい自然環境がある“まち”』

開発方針：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



今後、丘陵地区でまちづくりを進めることにより、周辺地域だけでなく、市内や広域との交流が進み、新たな活力を生み出す拠点になると考えられます。

**計画の構成**

この計画では、『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』『地域資源と有機的に連携できる企業の誘致』『農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供』『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』『地区の活性化につながる地域コミュニケーションの形成』という5つの方針を掘り下げ、基本計画としてまとめました。

社会動向：人口（少子高齢化）住宅需要動向（都心回帰）工場立地動向（工場立地の関西回帰）地価動向（都心と郊外の二極化）

地区の課題：錯綜する土地の権利関係、放棄農地、公共交通の少なさ

地域の資源：蜻蛉池公園・神於山（身近に自然にふれあえる環境）交通ネットワークの充実、産業関連施設の充実（営農総合センター、近畿職業能力開発大学校）

開発の条件：『地域資源を活かした開発』『リスクの少ない開発』『検討区域の各地区の特徴に適した開発』『地域との協働による「まちづくり」』

**方針**

**開発方針**  
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

**開発方針**  
地域資源と有機的に連携できる企業の誘致

**開発方針**  
農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供

**開発方針**  
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

**開発方針**  
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

**方針の掘り下げ**

**地域資源の把握**

- ・地形：標高や傾斜度
- ・水系：ため池や流域、河川の状況
- ・土地利用現況：植生状況・農地の分布
- ・交通アクセス：主要施設へのアクセス  
：幹線道路からのアクセス
- ・ネットワーク：既存道路・里道ネットワーク

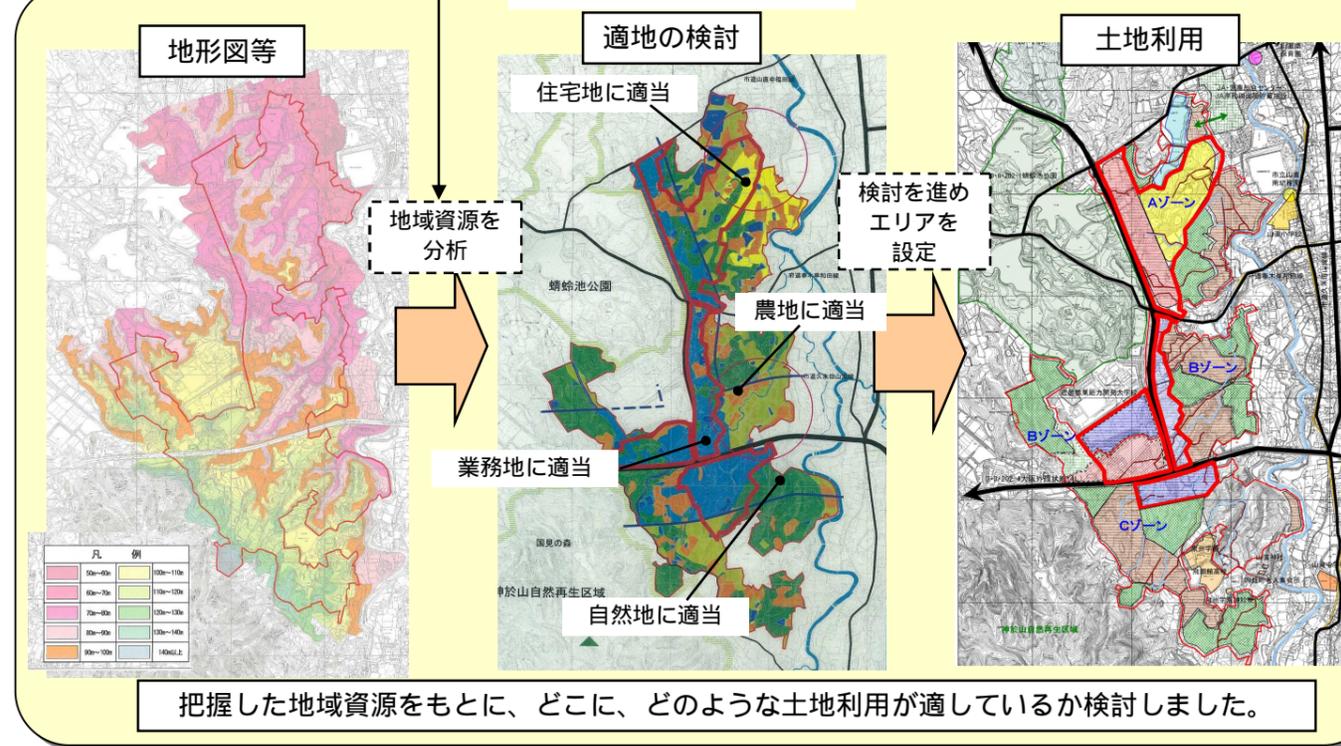
**意向把握**

- ・住民アンケート：土地利用の意向等
- ・企業アンケート：丘陵地区への参入意向等

**組織づくり  
事業内容検討**

- ・組織づくり：他都市の事例研究等
- ・事業内容検討：農業を活かしたまちづくり事例の研究等

**土地利用検討の流れ**



**計画のまとめ**

1. 地域資源の把握
- ・農地の現状
  - ・植生の状況
  - ・水系の状況

2. 土地利用の方向性
- ・ゾーニング
  - ・ネットワーク
  - ・農地
  - ・住宅地
  - ・商業地/業務地
  - ・道の駅

3. 土地利用計画
- ・面積規模等
  - ・土地利用計画図

4. まちづくりのルール
- ・項目と流れ

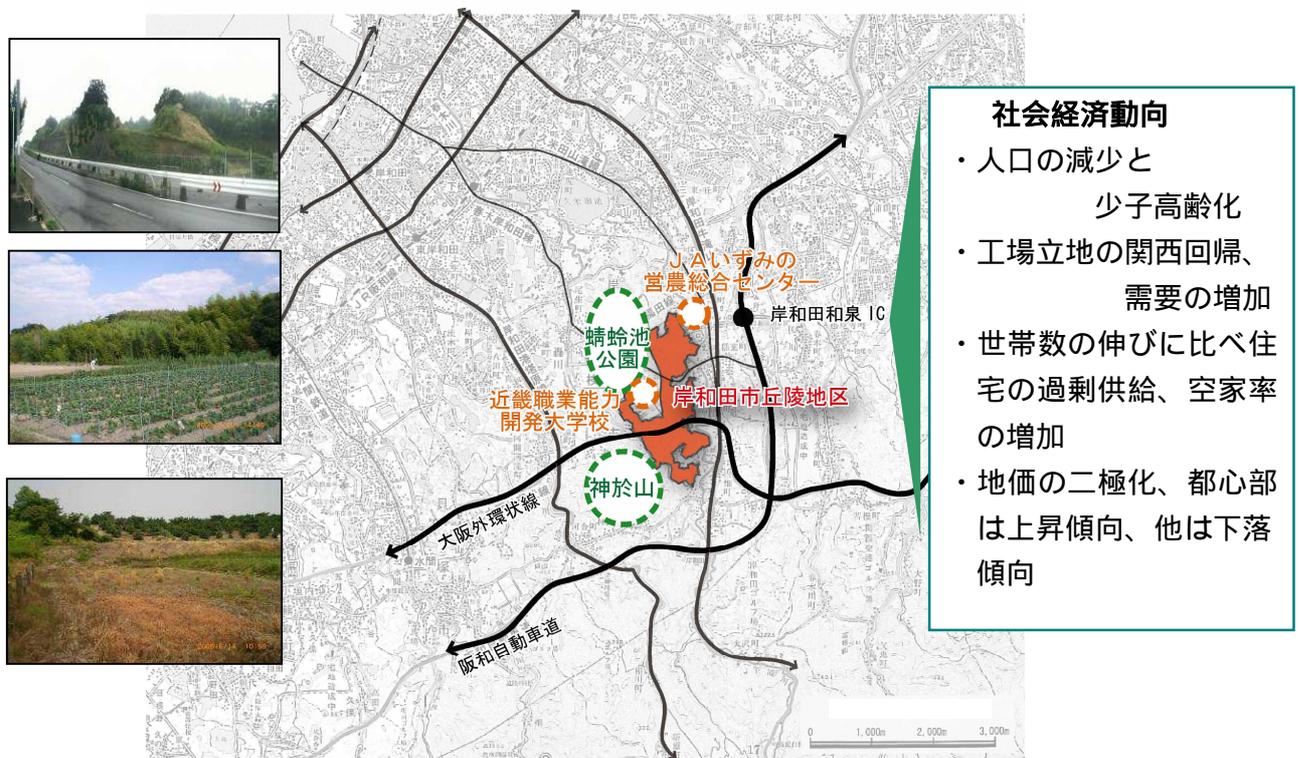
5. 実現化に向けた検討
- ・まちのデザイン
  - ・土地活用
  - ・土地交換
  - ・環境への配慮
  - ・まちづくり組織の設立

## 丘陵地区への期待や可能性、課題など

丘陵地区は岸和田市神於山山麓に位置する約150haの区域(旧岸和田コスモポリス区域)です。丘陵地区では以下のような期待や可能性、課題があります。

### 丘陵地区への期待や可能性

- ・ 自然に触れ合える : 神於山や蜻蛉池公園など身近に自然に触れ合える環境がある。
- ・ 立地を活かせる交通条件 : 大阪外環状線や阪和自動車道など交通ネットワークが充実。生活や環境・経済の拠点として活用できる。関西国際空港へのアクセスの利便性。
- ・ 産業の可能性 : 営農基盤が既にありJA いずみの営農総合センターが隣接。近畿職業能力開発大学校も隣接、産学交流の場としても期待。



### 社会経済動向

- ・ 人口の減少と  
    少子高齢化
- ・ 工場立地の関西回帰、  
    需要の増加
- ・ 世帯数の伸びに比べ住宅の過剰供給、空家率の増加
- ・ 地価の二極化、都心部は上昇傾向、他は下落傾向

### 丘陵地区の課題

- ・ 錯綜した土地の権利関係 : 計画エリア(約150ha)のうち約半数を岸和田市が所有しているが、民間所有の土地や官民共有の土地が混在。有効活用するためには土地の権利関係の整理が必要。
- ・ 多数ある放棄農地 : 放棄農地が多数。不法投棄や竹の群生等支障をきたしている。
- ・ 公共交通 : 現在、公共交通は南海ウイングバスの運行のみ。

## 土地利用のゾーニングとイメージ

- 地形条件や交通アクセス・耕作状況を踏まえながら、「都市的整備エリア（住宅地・商業地・業務地）」「農的整備エリア（農空間）」「自然活用エリア」と大きく3つのゾーンに分けました。そして、「開発方針」の具体化に向けて検討を進めました。

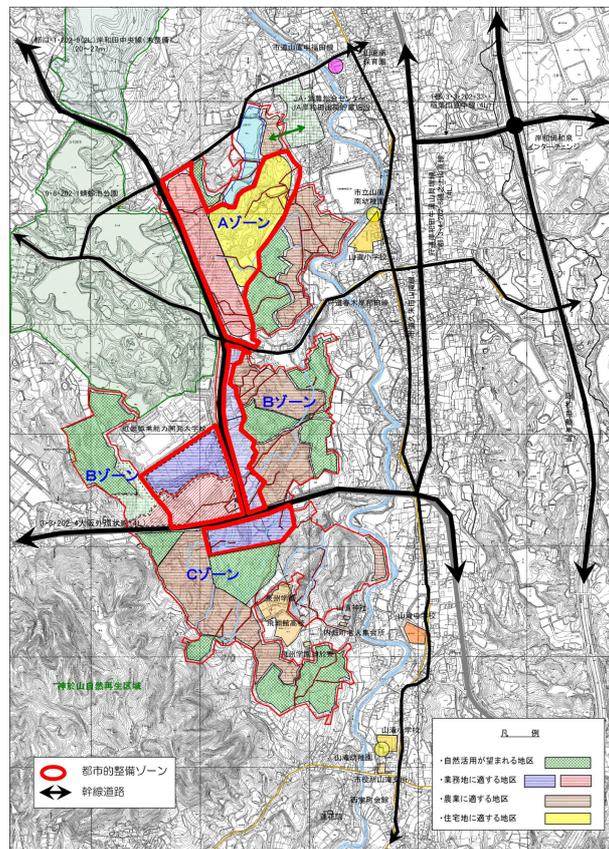
開発方針 農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供



開発方針 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



開発方針 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



開発方針 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



開発方針 地域資源と有機的に連携できる企業の誘致



## 都市と農のネットワーク

地区内の交通については、都市的整備エリアと農的整備エリアがネットワークできるように形成していきます。また、地区内を南北に通る岸和田中央線については、市の臨海部から神於山へと繋がる緑のネットワーク（春木川緑道・岸和田中央線や道の駅等）として位置付けていきます。

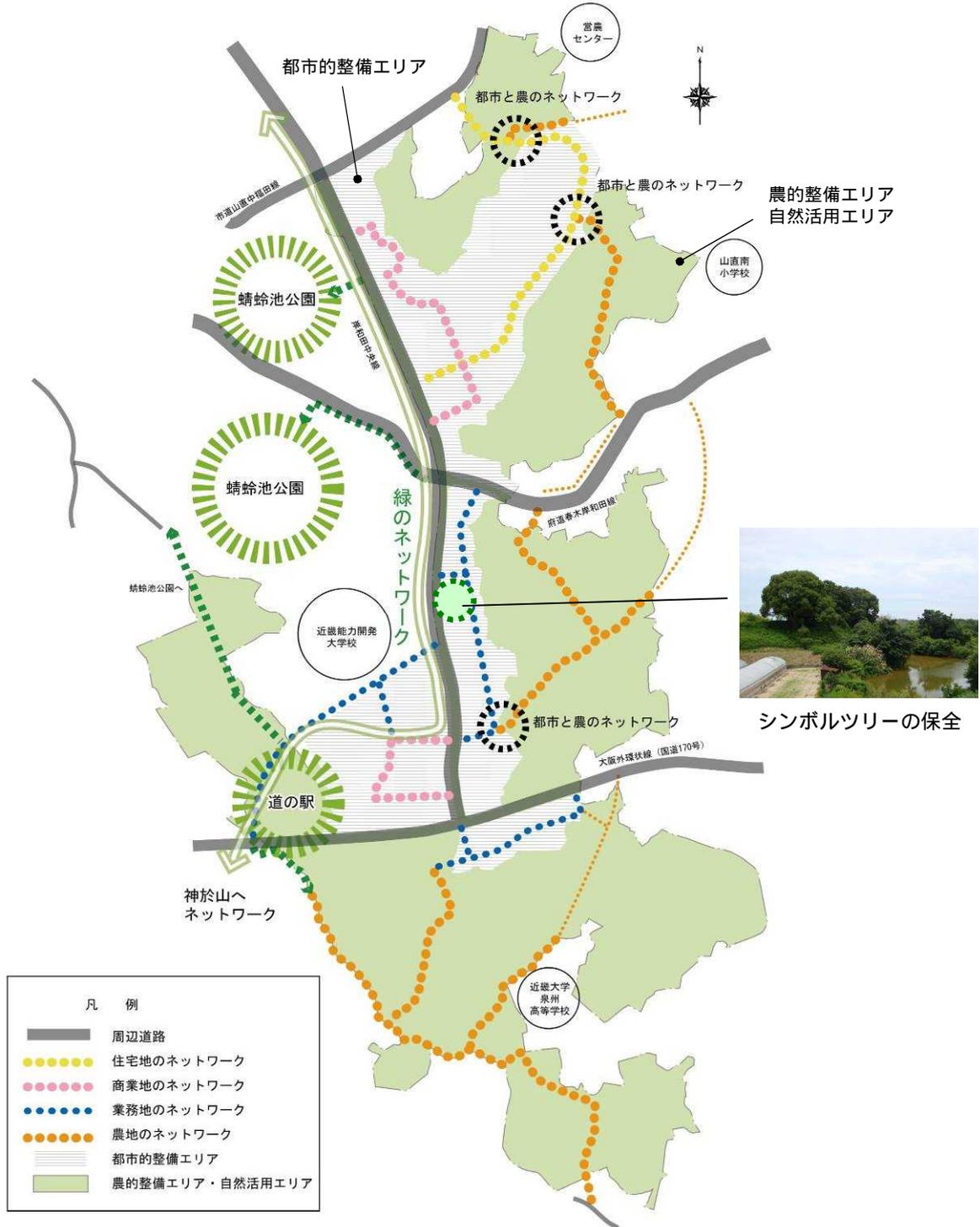


図 都市と農の複合を促すネットワーク

## 1. 地域資源の把握

### 地区周辺の地域環境

丘陵地区は神於山を望む裾野にある里山と農地が一体となった地区であり、集落地から最も身近にふれあえる自然環境があります。旧来より「人の手」を入れながら形成された自然環境であり、景観上斜面地の果樹園やため池が大きな特徴となっています。地区内には生活道路として里道が発達し、神社や祠などがあり、身近な自然環境を活かしながら地域が形成されています。また、蜻蛉池公園が丘陵地区付近に近接しています。



神のおわす山『神於山』からの眺望



蜻蛉池公園



地区内にある里道



地区内外にある神社や祠



果樹園



ため池

### 地区周辺の産業関連施設

丘陵地区の周辺には近畿職業能力開発大学校や JA いずみの営農総合センターが立地しており、今後の産業振興が期待されます。また、地区内には営農基盤もあります。



営農基盤の整った農地



近畿職業能力開発大学校

### 現在の農地の状況

岸和田市丘陵地区の周辺には蜻蛉池公園・神於山があり、自然環境が豊かな場所に立地していますが、戦後社会経済情勢が大きく変化する中で農業を中心とした豊かな空間には放棄農地や竹林が増え、新たなまちづくりによる環境の再生が必要です。

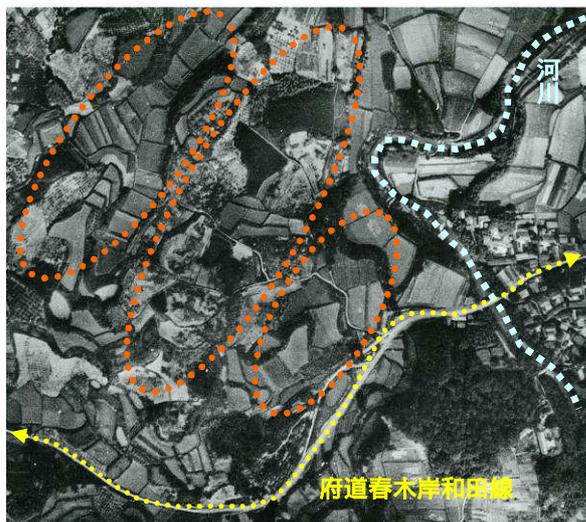


図 昭和 21 年頃の丘陵地区

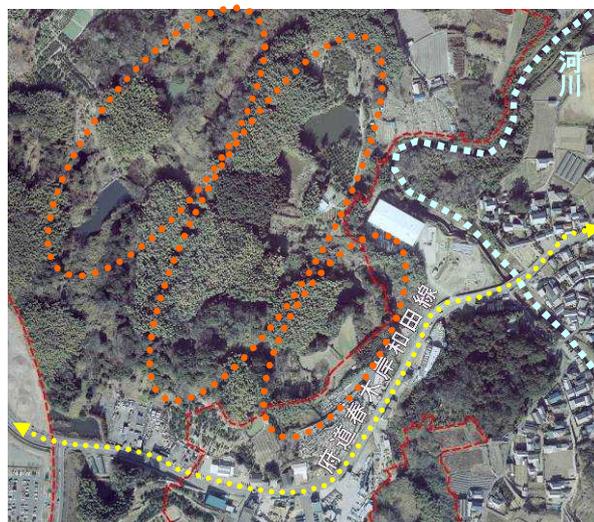
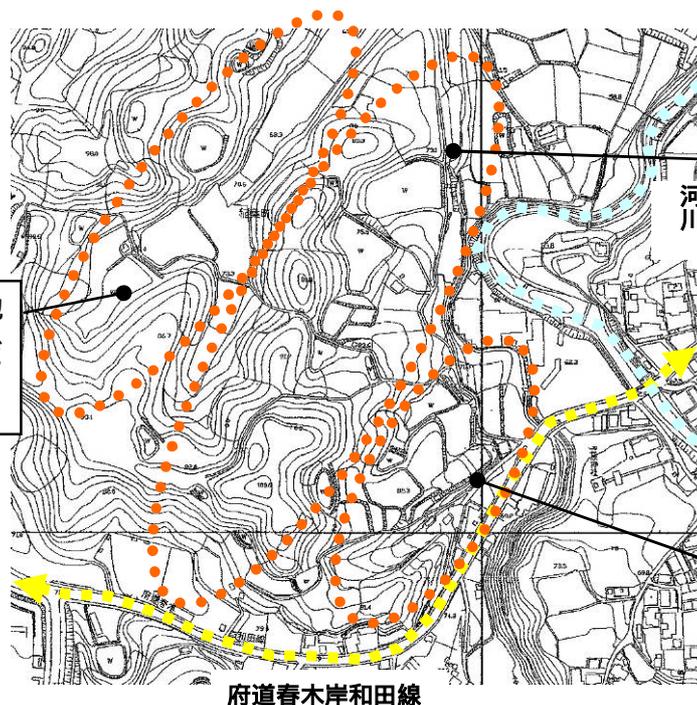


図 現在の丘陵地区

昭和 21 年の航空写真から、丘陵が入り組んだ複雑な地形にあわせ、斜面地は果樹園、谷筋では田畑とし、農業をさかんに行っていたことが伺えます。

現在の航空写真と比較すると、かつて田畑や果樹園であったところは、竹林や放棄地に変わりつつあることが伺えます。



：谷筋にあった農地が放棄され、竹林などに变化している。

：斜面地にあった果樹園が減少し、竹林などに变化している。

：農地が減少し、竹林などに变化している。

図 過去と現在の航空写真比較

### 植生の状況

岸和田市丘陵地区内において植生調査を行い、耕作地（田・畑）、果樹園、放棄地の分布状況について分析を行いました。昭和初期からは減少していますが、一定のまとまりを持った耕作地や今後、再生の可能性がある放棄地があることが分かりました。

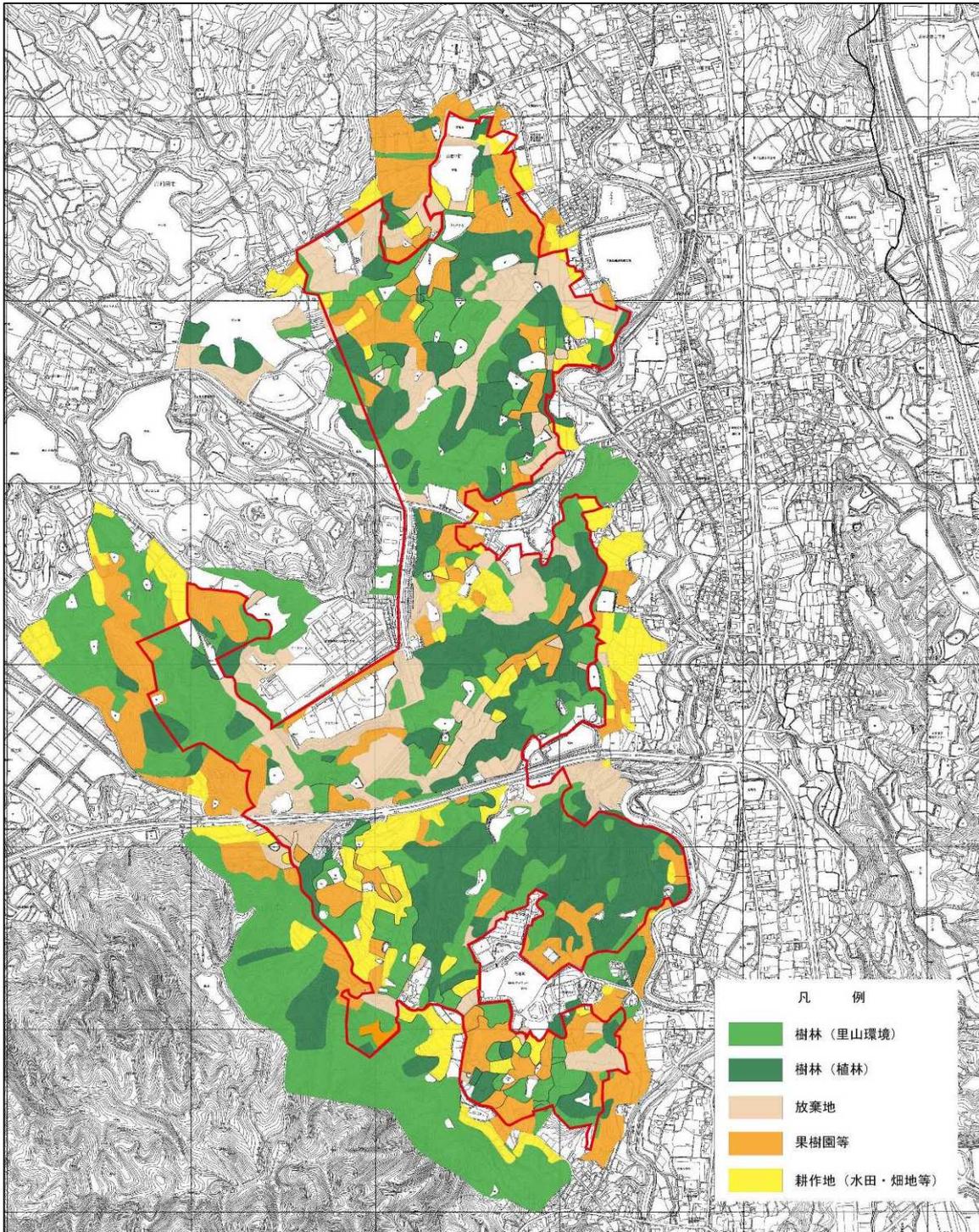


図 植生調査による耕作地等の状況

2010年5月調査

### 水系の状況

地区内の流域は大きく春木川流域と牛滝川流域に別れています。地区内及び地区周辺にはおおよそ 120 箇所のため池が分布しており、そのほとんどは規模が小さい状況です。また、主要なため池は水路や河川によってネットワークされています。また、景観上も重要な要素であるため、活用に向けて検討していく必要があります。

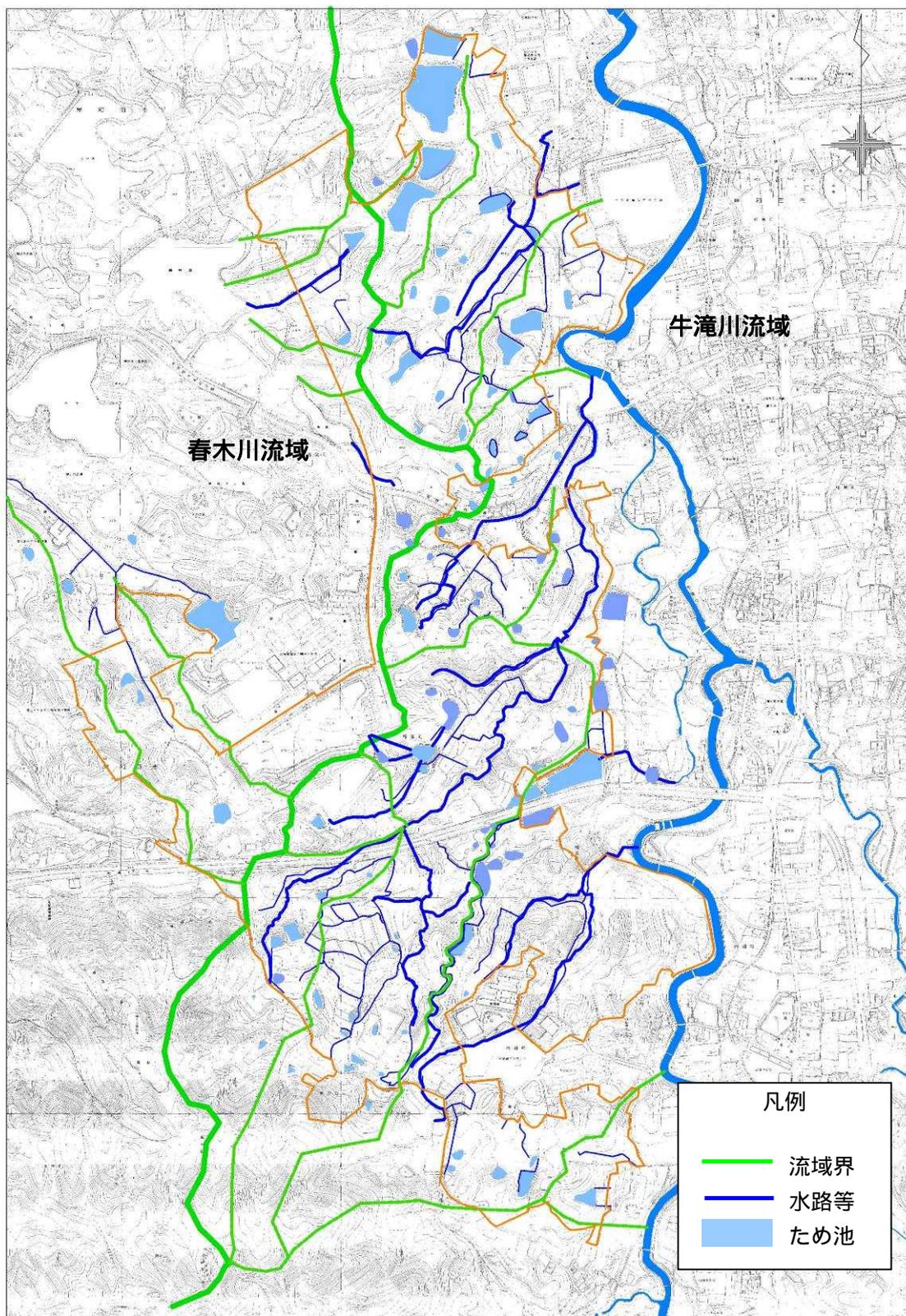


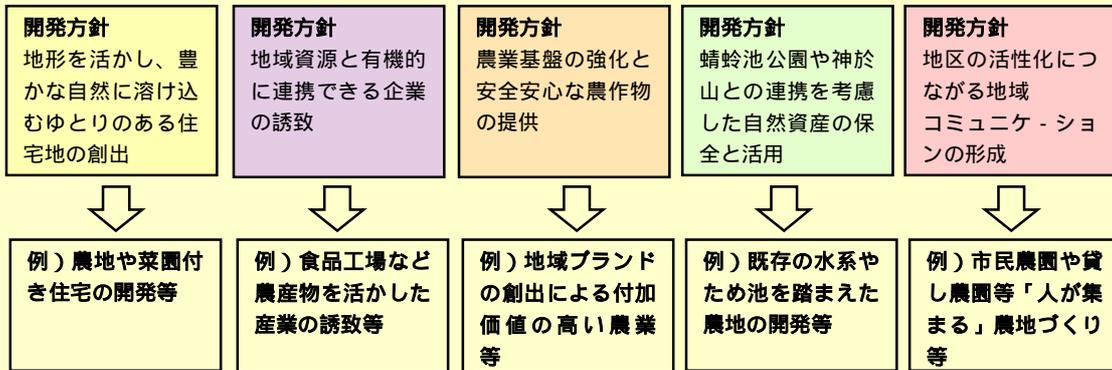
図 ため池や河川・水路の状況

## 2. 土地利用の方向性について

### 農地の開発で目指していくこと

地域資源の把握により、以下のような場所が農地を開発できる可能性があります。今後は開発方針に基づき以下のような整備を進めていきます。

#### 関連する開発方針とその整備例



農作業・農業体験



ファーマーズマーケット



クラインガルテン



傾斜地住宅と前面の農園



農地



市民農園・貸し農園

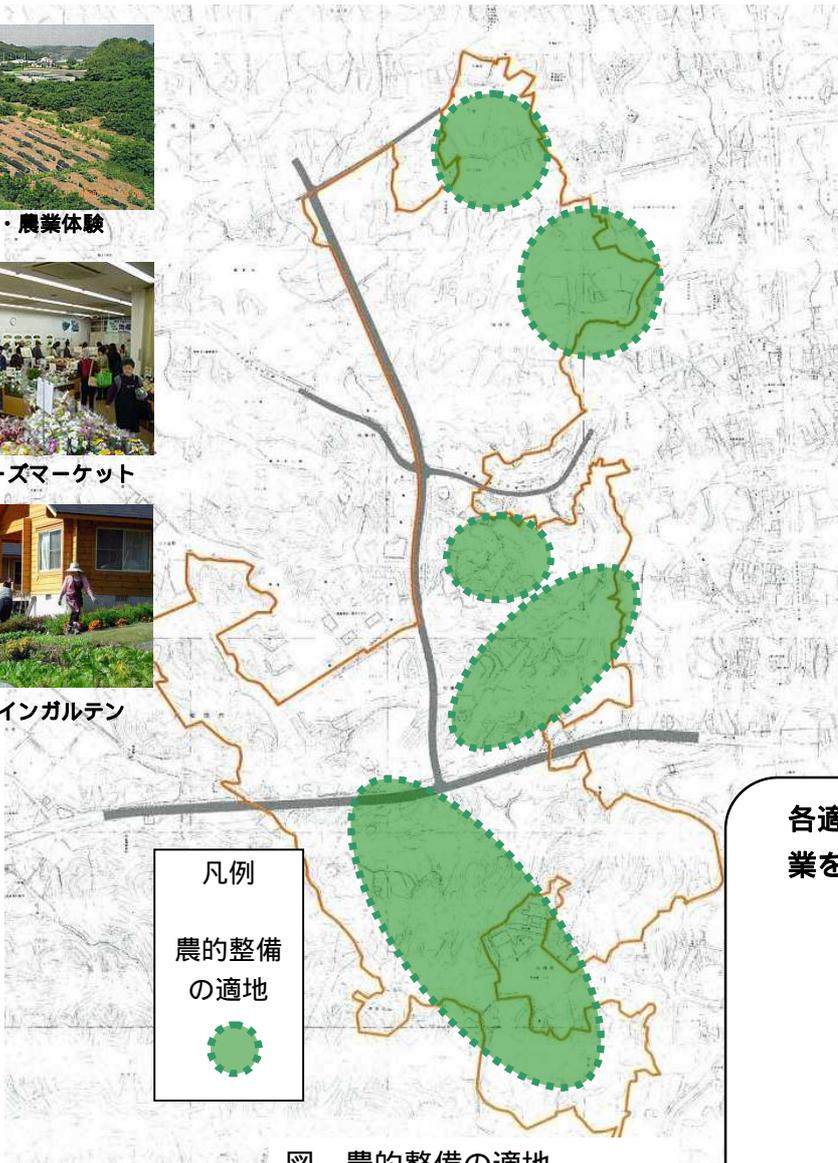


図 農的整備の適地

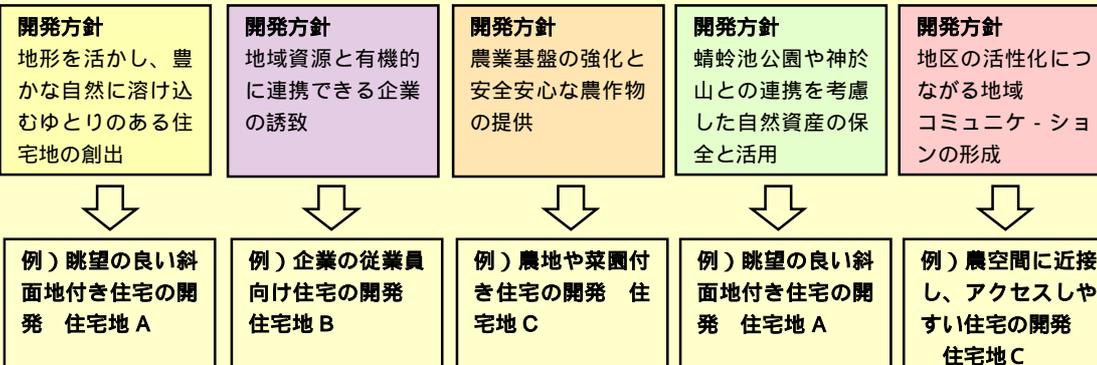
各適地の状況に応じ、以下の農業を展開していきます。

- 専門農家による大規模経営が可能な農地
- 直売所向け少量多品目生産が可能な農地
- 企業による植物工場等が可能な用地
- 市民農園

## 住宅地の開発で目指していくこと

地域資源の把握により、現況の地形や景観を活かすことで多様な住宅地整備が可能です。今後は開発方針に基づき以下のような整備を進めていきます。

### 関連する開発方針とその整備例



住宅地を予定しているエリア内の地形の標高が高い部分（尾根筋）はできるだけ改変せず、斜面地住宅として活かしていきます。

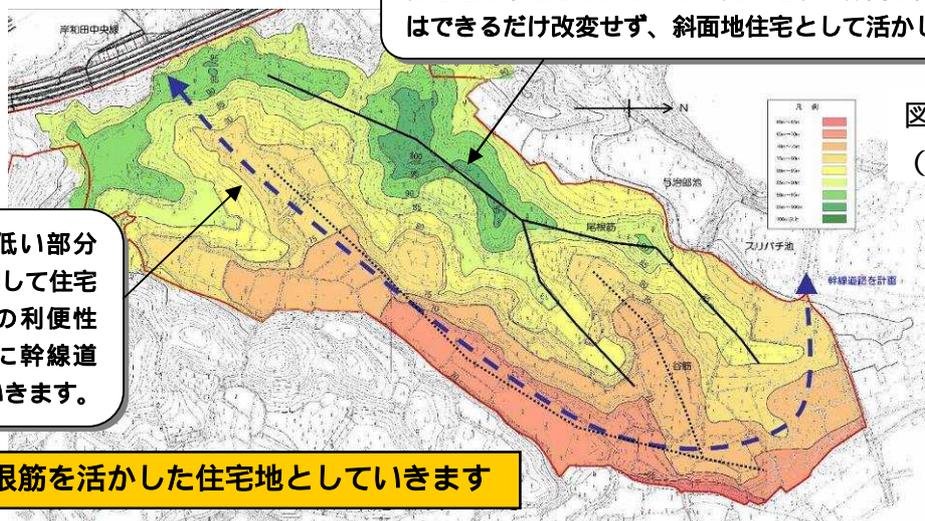
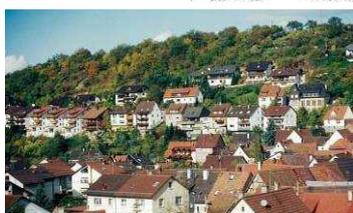


図 現在の地形状況（住宅地）

地形の標高が低い部分（谷筋）を利用して住宅地エリア内外の利便性が高まるように幹線道路を設置していきます。

現在の尾根筋を活かした住宅地としていきます



斜面地の住宅地（全体イメージ）  
ドイツ シュツツガルト



農地付き住宅のイメージ  
リベラルファーム東川（北海道 東川市）



共用の緑地空間のイメージ  
ワシントン村（兵庫県 三田市）

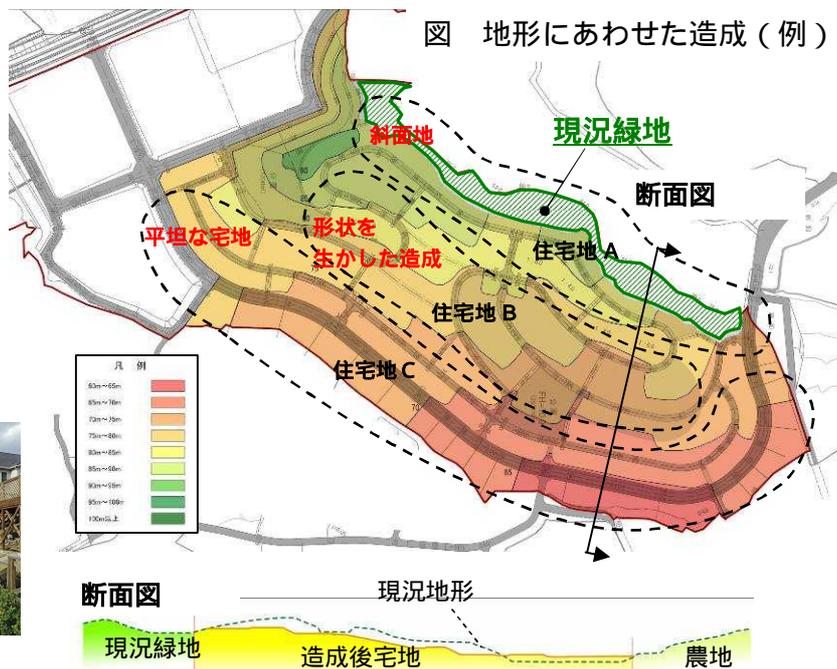
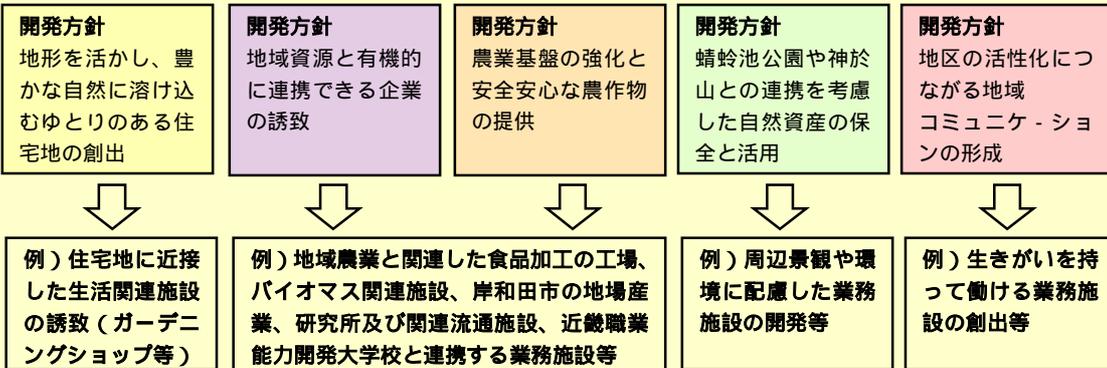


図 地形にあわせた造成（例）

## 商業地・業務地の開発で目指していくこと

大阪外環状線及び岸和田中央線沿いは商業や業務施設開発の可能性がります。今後は開発方針に基づき以下のような整備を進めていきます。この地区において立地する施設が周辺地域を含めた岸和田市全体の活性化につながるよう考えています。

### 関連する開発方針とその整備例



### 沿道の緑化と景観に配慮した施設の立地を進めます



街路樹が美しい幹線道路と景観に配慮した商業施設事例

### 周辺環境に配慮した業務施設の立地を進めます



景観や環境に配慮した業務施設事例

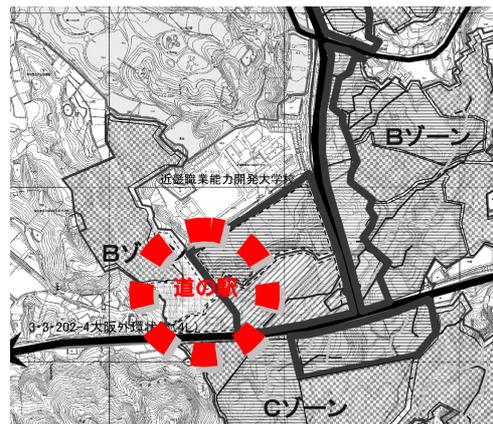
(仮称) 岸和田市道の駅地域交流センター

(1) 「岸和田市道の駅」基本構想とは

岸和田市では、岸和田ならではの「人情・伝統・ふれあい」を内外に伝え、岸和田の魅力を感じ、知ってもらうことが必要であると考えています。

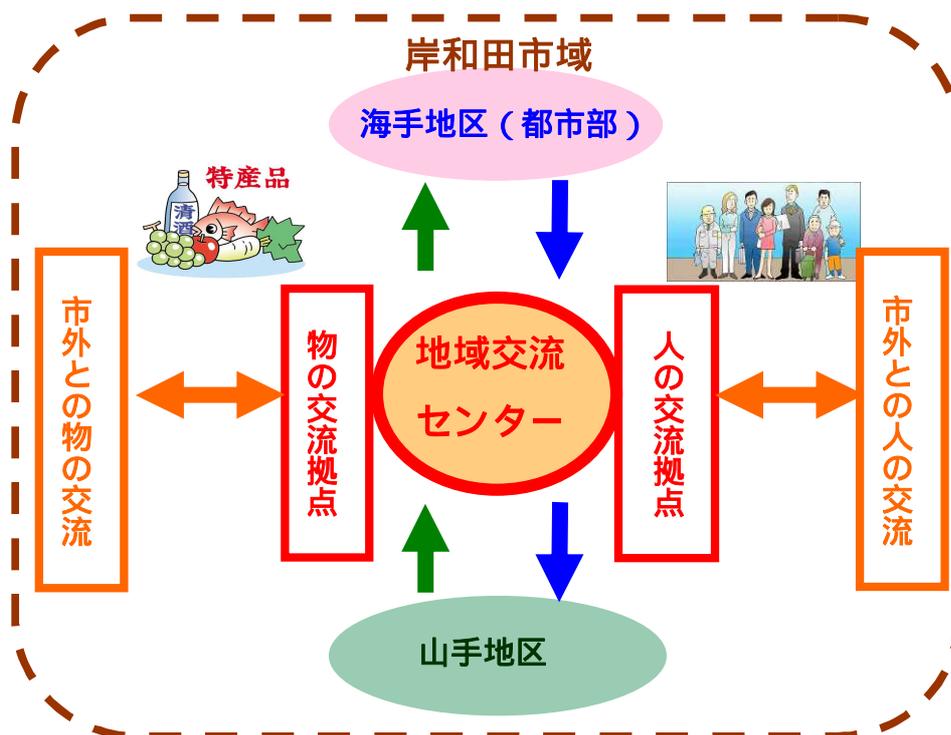
そのため、「情報発信機能」「地域連携機能」「休憩施設」などを併せ持つ「道の駅」を整備し、これらの機能を活かして「岸和田らしさ」を表現することで、地域振興を図り、岸和田市の活性につなげることを創造するために基本構想を定めています。

～ 岸和田らしさを伝え、  
人々が集う空間づくり ～  
岸和田の魅力を伝える空間  
人々が集い、楽しみ、交流する空間  
岸和田の資源を守り続ける空間



(2) 「(仮称) 岸和田市地域交流センター」とは

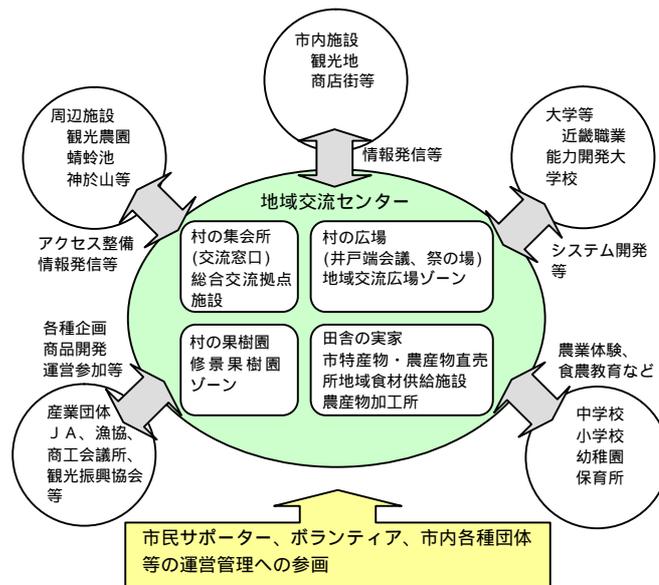
(仮称) 岸和田市地域交流センターは、「岸和田市道の駅」基本構想に基づき地域振興を担う施設です。岸和田市内の農作物や海産物、工芸品など「岸和田らしさ」を内外の人々に伝え、ここに集まる人々との新たな交流を生み出す場として施設整備を図るものです。また、丘陵地区の整備を進めていく際のトリガー(=引き金)となる事業として考えています。



### (3) 施設整備の目的と連携・交流の推進方針

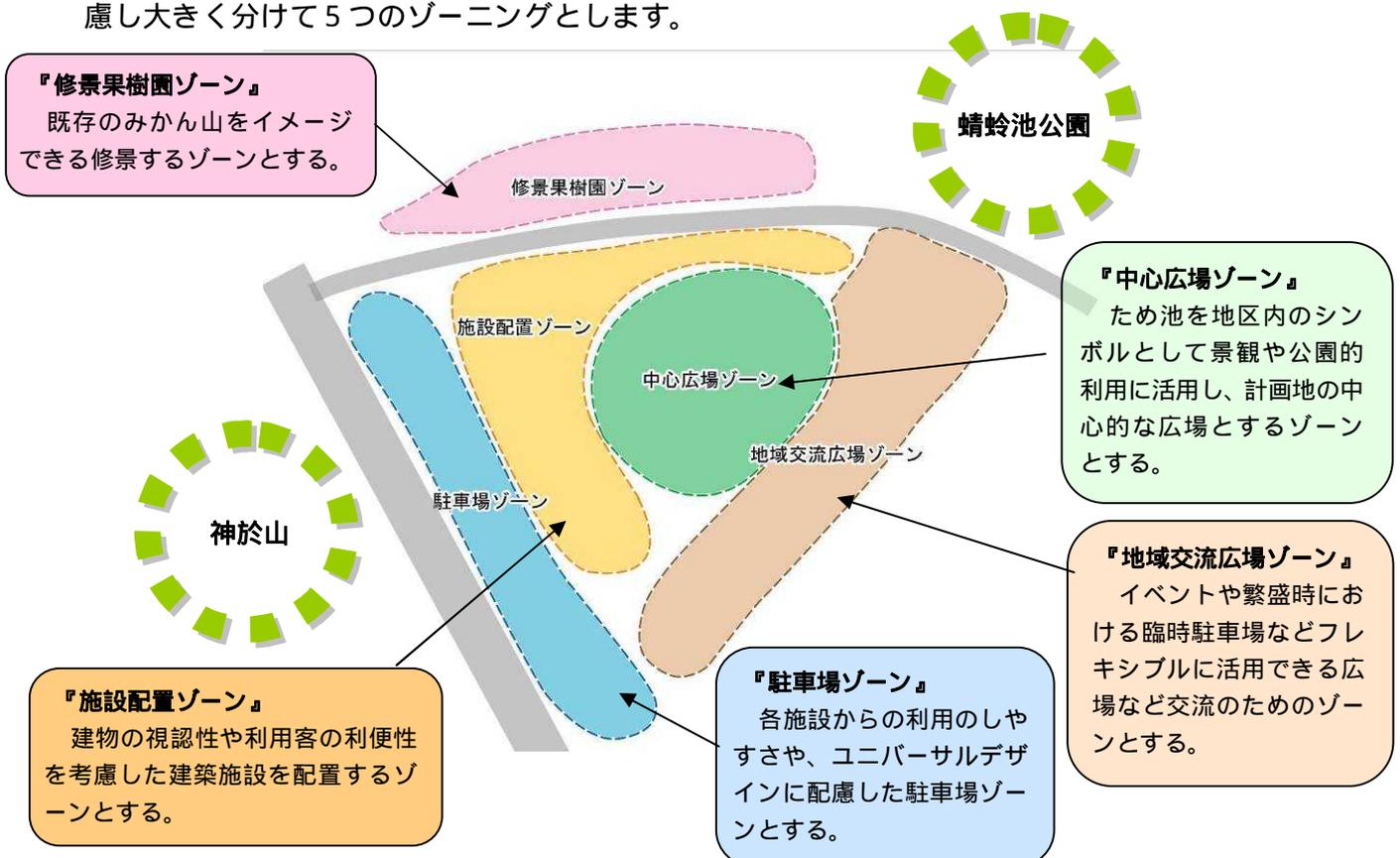
施設整備の目的を達成するためには、行政のみならず、岸和田商工会議所、JA いずみの、岸和田市観光振興協会、岸和田市漁業協同組合、春木漁業協同組合などの市内産業団体や、その他 NPO などの各種団体、生産者、岸和田市民が様々な形で営業や管理・運営に関わる仕組み作りが重要です。

また、蜻蛉池公園や神於山、観光農園などの周辺施設や、小学校や商店街等の市内の各種施設と連携したグリーンツーリズムや観光振興施策により、地域交流センターは、丘陵地区や岸和田市全体の地域活性化や交流の拠点として機能できるものと考えます。



#### 土地利用ゾーニングについて

(仮称)「岸和田市道の駅地域交流センター」の土地利用ゾーニングは環境や景観上に配慮し大きく分けて5つのゾーニングとします。

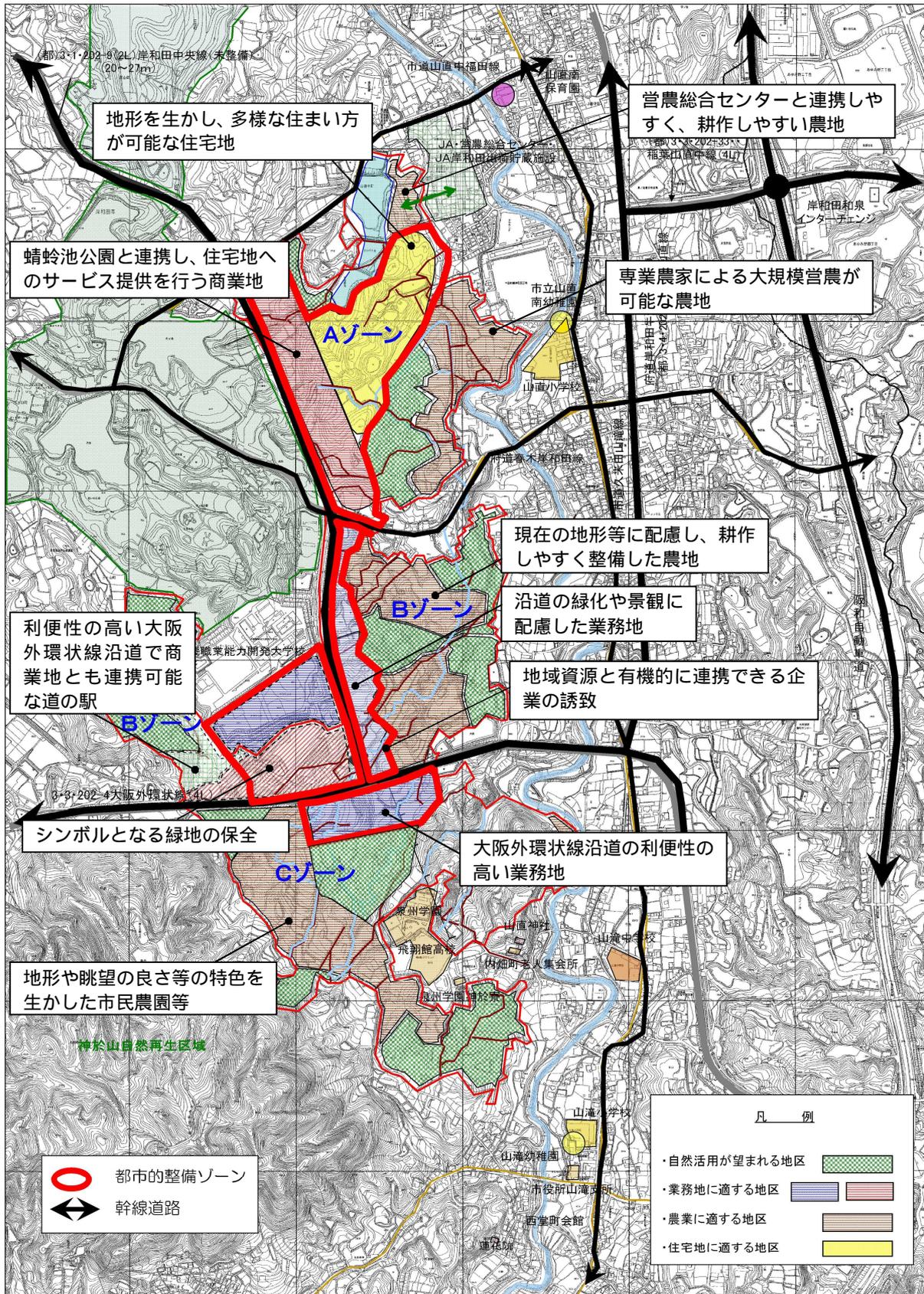


### 3 . 土地利用計画

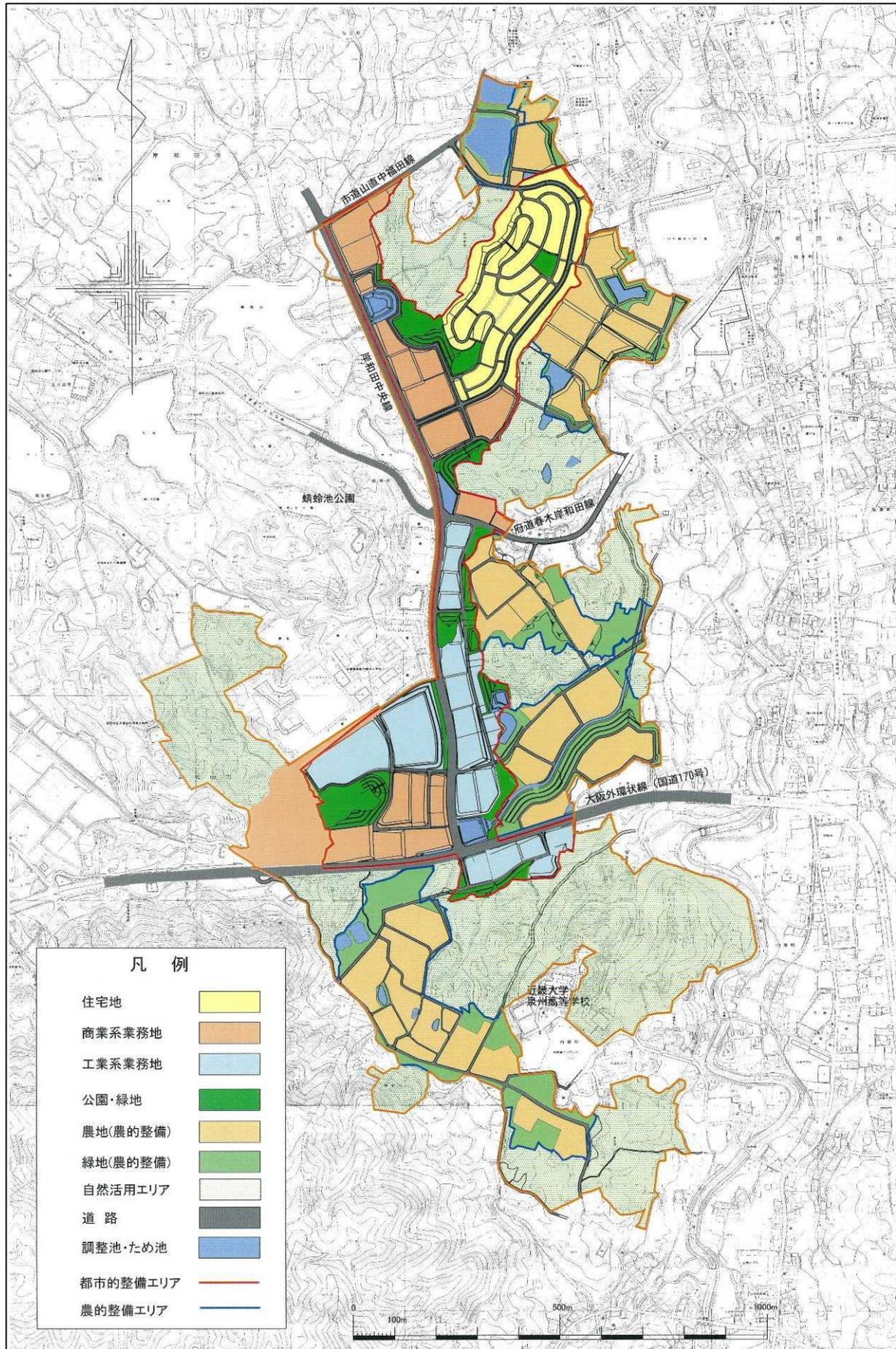
#### ( 1 ) 宅地規模等の設定における土地利用の考え方

	土地利用の考え方など
農地	<p>《土地利用の考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な目的に応じた農地を創出できるように、農道の整備や農地の集約を行いながら、以下の農地を誘導していく。 <ul style="list-style-type: none"> <li>専業農家による大規模経営が可能な農地</li> <li>直売所向け少量多品目生産が可能な農地</li> <li>企業による植物工場等が可能な用地</li> <li>市民農園</li> </ul> </li> </ul>
住宅地	<p>《土地利用の考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況の丘陵地形を活かした多様な住宅地を創出していく。以下の住宅の立地を誘導していく。 <ul style="list-style-type: none"> <li>斜面地付き住宅：現況の斜面地形の活用</li> <li>環境創出住宅：農地や菜園などが付いた住宅、</li> <li>企業用住宅：業務地の従業員向けの住宅</li> </ul> </li> </ul>
商業地	<p>《土地利用の考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地や蜻蛉池公園など地域資源と連携を行うことができる施設や地域に集まる人や隣接する住宅地へのサービスを提供する施設の立地を誘導する。</li> <li>・特に農業に関連した施設としてファーマーズマーケットやベーカリーショップ、カフェ、隣接して観光農園、ハーブ園等の地域イメージに合った施設を誘導していく。</li> </ul>
業務地	<p>《土地利用の考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務地では地域の産業動向をふまえながら、近年の立地動向による伸びている工業業種や、臨海部のように用水確保が容易でないことから、用水量の少ない施設あるいは非用水施設等の立地を誘導する。また、周辺地域や岸和田市全体と連携していく。</li> </ul>
自然活用エリア	<p>《土地利用の考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな自然環境を活かし、住民参加による自然環境保全や環境学習、多自然型公園等の利用、自然地形を活かした農的利用、神於山や蜻蛉池、道の駅など緑のネットワークとの連携を誘導していく。</li> </ul>

## (2) 土地利用配置方針



### (3) 土地利用計画図



## 4. まちづくりのルール

### まちづくりルールの必要性

- ・地域の資源を活かし、守っていくには、ルールが必要です。
- ・地域の人々の力をまちづくりに反映するには、ルールが必要です。
- ・創りあげたまちを維持・発展（活性化）させていくには、ルールが必要です。



### ルールづくりの方針

- ・土地利用の要素別に配慮すべきことをベースに、まちづくり全体として漏れの無いよう体系付け、必要に応じて法的裏付けを含む役割分担を行ったルールを考えていきます。

#### 住生活における配慮：

- ・地形や緑の活用と過度な改変の防止
- ・環境活用がしやすく、ゆとりのある規模の宅地形成
- ・地域になじみ、まちづくりのコンセプトを表現する建物や緑化のデザイン など

#### 産業活動における配慮：

- ・地形や緑の活用と過度な改変の防止
- ・環境保全がしやすく、必要な生産形態に対応できる規模・形状の画地形成
- ・景観や緑被率向上への配慮
- ・生活環境に配慮した業種構成、騒音・排出物の規制
- ・水利条件の維持・向上
- ・営農に配慮した排水 など

#### 自然環境に対する配慮：

- ・環境を知るための環境調査の義務づけ
- ・自然環境保全対策、影響緩和対策
- ・水と緑を維持するための活動
- ・環境保全とレクリエーション、環境教育等との連携 など

#### まちづくりコミュニケーションのしくみ：

- ・希望の土地利用を公平に得るためのしくみ
- ・地区計画や換地設計など、法体系や事業制度の中への位置づけ
- ・これらのまちづくり計画（起業を含む）やルールづくりを検討、合意するための組織づくり など

\* まちづくりの実現化に重要な□□については、次章で検討しました。

## 5. 実現化に向けた検討

### (1) まちのデザイン

#### まちのデザインとして目指すこと

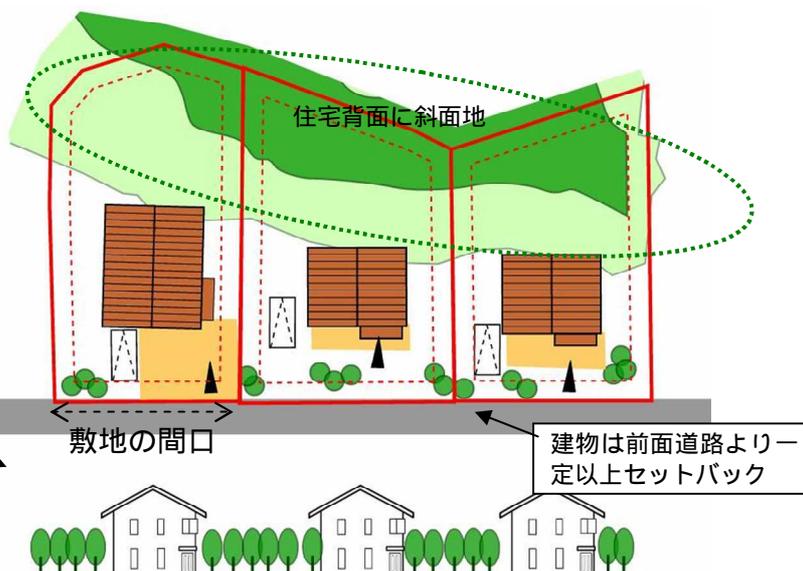
周辺環境と調和するよう、導入施設に関してルールを考えるとともに、建築物等の高さやデザインについてもルールづくりを考えます。

#### 建築物等のデザインのルールづくり(例)

建築の高さやデザイン、敷地規模を設定し統一のとれたデザインとなるようにします。

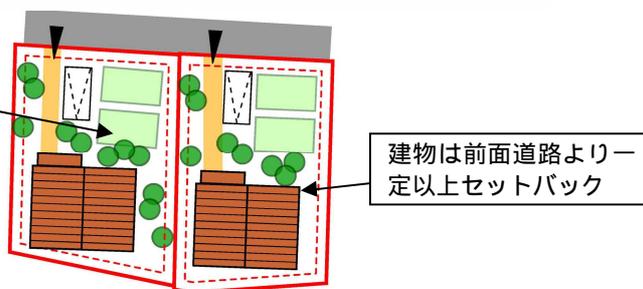
##### 斜面地付き住宅

建物背面の斜面地の緑地の連続性を保つように、敷地の間口は一定以上程度確保していきます。



##### 環境創出住宅

農園・菜園を宅地内に設けていきます。



##### 商業地・業務地

緑地の割合を一定以上とする

連続した植栽による緑のネットワーク形成

建物は前面道路より一定以上セットバック

車両は背面よりアクセス

## (2) 土地活用

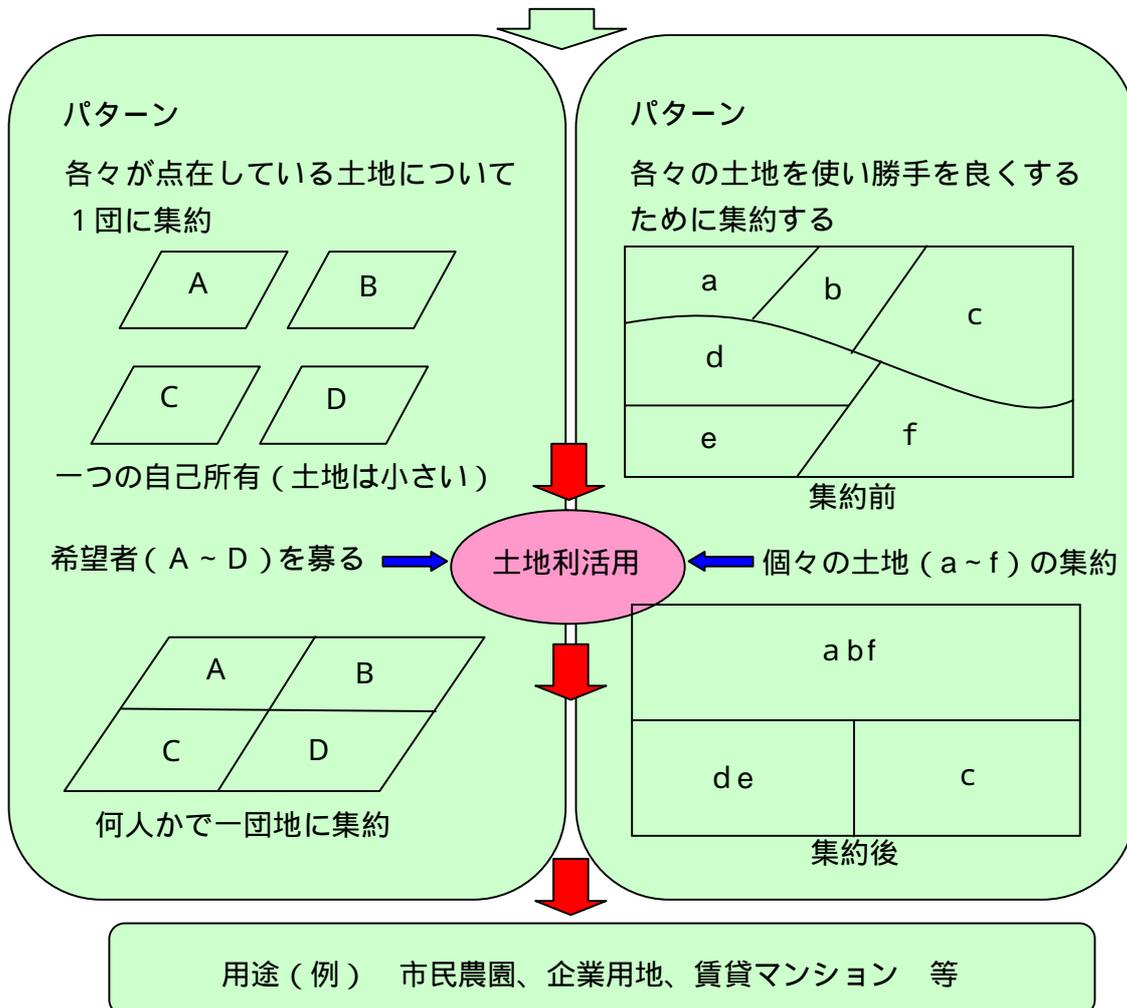
### 土地活用について

土地活用の方法は一般的に 自己使用、 賃貸、 売却のパターンとなります。丘陵地区との関わり方について下表に整理しました。また、土地活用の際に使いやすいように集約していく必要があります。

表 土地利用の区分表

土地利用 目的	農空間	住宅地	商業・業務地	丘陵地区との関わり方
自己使用	自己耕作用 農地	自己住宅用 住宅地	自己事業用 業務地	個人若しくは共同経営する
賃 貸	賃貸耕作用 農地	賃貸住宅用 住宅地	賃貸事業用 業務地	貸借・信託し、収入を得る 経営・事業に参画する
売 却	農地	住宅地	業務地	第三者に任せる

「土地の有効な利活用を考えたい。」パターン ; 土地を一団として利活用する方法  
 「土地の利活用には規模が小さすぎる。」パターン ; 土地を集約して利活用する方法



### (3) 土地交換

#### 土地交換において目指すこと

地権者がそれぞれに、自分の土地に農地や山林、住宅地、業務地などの希望する土地利用を思い描いてみても、自分とお隣の地権者の希望とが異なっていたり、丘陵地区内でそれぞれの土地利用が実現できる場所が限定されていたりします。

地権者それぞれが希望する土地の使い方を実現しようとしても、このような状況では実現できません。このような状況に対して、それぞれの土地を地権者みなさんが希望する土地利用計画のエリアへ移動して（交換して）、土地利用の「マッチング」を図ります。

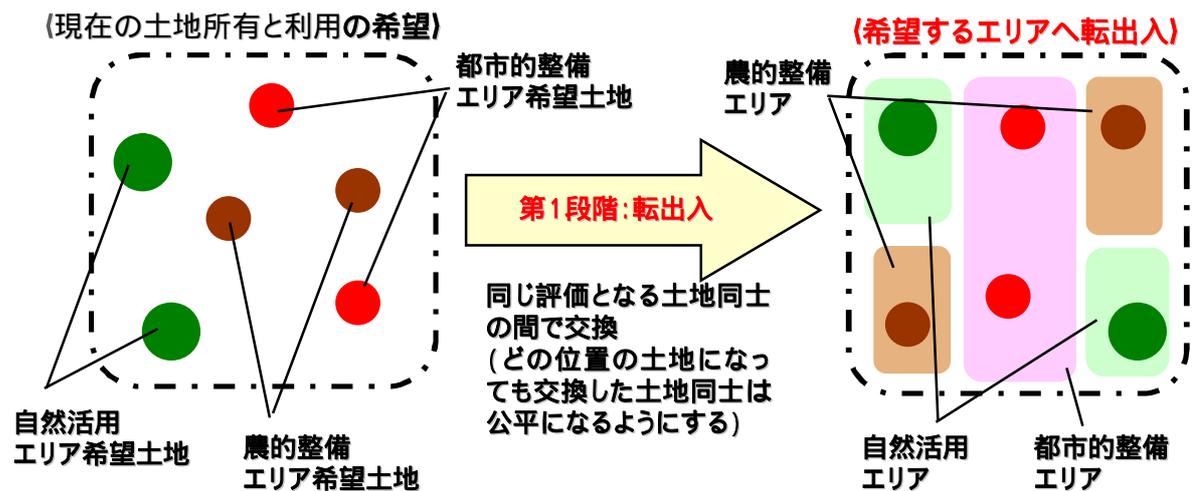
#### 2段階に分けて事業を推進

##### 《第1段階目》

自分の土地と希望する土地利用計画のエリアにある土地を交換して転出します。自分の土地が希望する土地利用計画のエリアに最初からある場合はそのままです。

この際、第1段階と第2段階の2つの段階を通して事業に関わる人と第2段階だけでのよい人との間で不公平が生じないように、評価の方法を検討していきます。

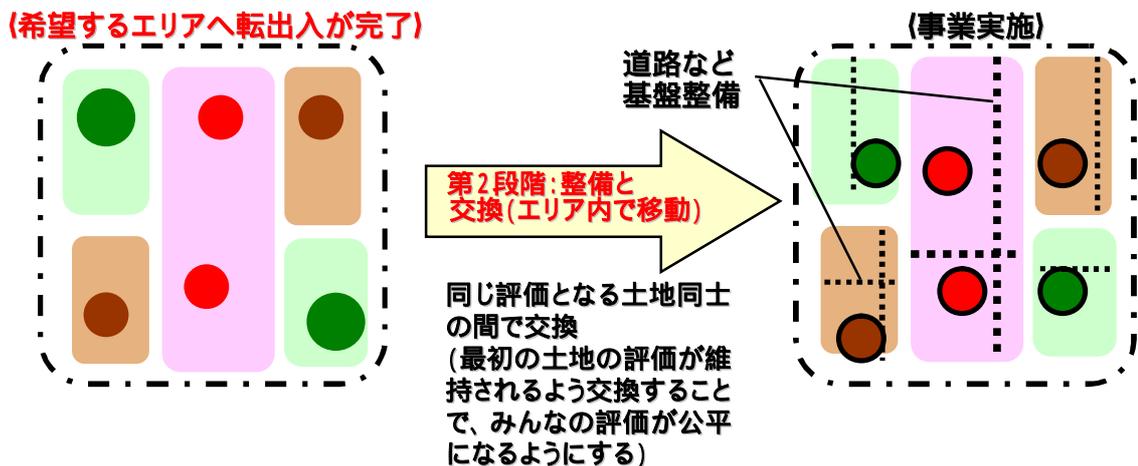
##### 第1段階目：土地交換による転出入



##### 《第2段階目》

土地利用の方向が同じ土地が各エリアで集まりますので、それぞれのエリアで自分たちの希望する土地利用を実現する農的整備事業や都市的整備事業などを行っていきます。

##### 第2段階目：エリア毎の整備事業



## 交換する土地の評価方法について

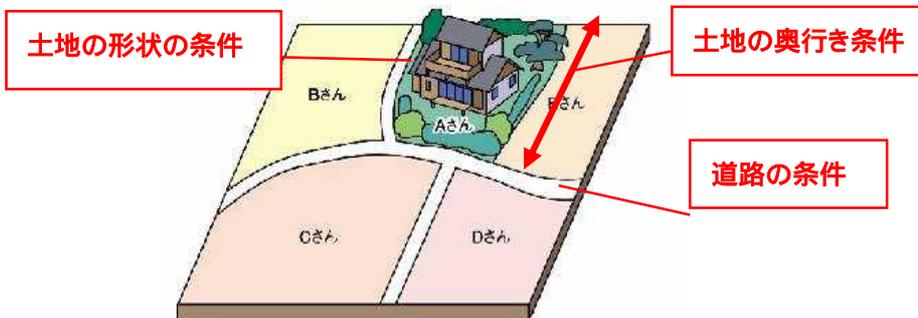
第1段階目の農的整備エリアから都市的整備エリアへ、反対に、都市的整備エリアから農的整備エリアへの土地交換、第2段階目の整備事業に関係した土地の移動が行われることとなりますが、土地の評価方法としては、下記のような方法が考えられます。

評価方法は今後決定しますが、はじめから希望する土地利用のゾーンに自分の土地が存在して土地の交換をしなかった土地と、土地の交換を行った土地とは公平になるよう、評価の方法を検討していきます。決定した評価方法で、同じ評価になる土地との間で交換を行い、どの土地利用になっても公平性が保たれるようにしていきます。

土地としての評価 = 土地の立地条件の評価 × 土地の区画形質の評価  
 固定資産税を基準とした評価  
 付近の基準となる土地との比較 など

( 「土地の立地条件 × 土地の区画形質の評価」とする場合の評価項目例 )

土地の区画形質の評価



丘陵地区の土地の評価に適したものを選び、点数を付けて評価

評価項目(例示)			
立地条件		道路による評価	・土地利用目的に応じて幅が広い道路の点数が高くなります。
		周辺の施設による評価	・バス停・駅・公園・学校・大規模公益施設などとの近接性で点数が高くなります。 ・墓地・処理場などと近接する場合は点数が低くなります。
		都市の整備状況による評価	・都市化の状況 まわりの市街地の状況(用途、密度、防災性、安全性など)を評価します。 ・下水道などの整備状況を評価します。
自然条件		土壌、日照、水利、災害	・環境が良くない場合、評価が低くなる場合があります。
利用条件	宅地の奥行き条件	奥行の長さ	・住宅や商業や工業など、各土地利用に対して適正な奥行きであるか評価します
	接道条件	角地、正背路線地 三四方路線地	・接道の状況で宅地の利用効率が良くなり、土地評価が高くなります
		袋地、無道路地	・宅地の利用効率が悪く、評価が低くなります
	使いやすさの条件	作業の難易、進入	・土地を利用した作業がしにくい場合(地面の状況、障害物等)は評価が低くなります。
宅地形状等の条件	広狭、三角地、間口狭小地崖地・傾斜地等	・土地利用に適切な規模、形状でない場合は評価が低くなります。	

## (4) 環境への配慮

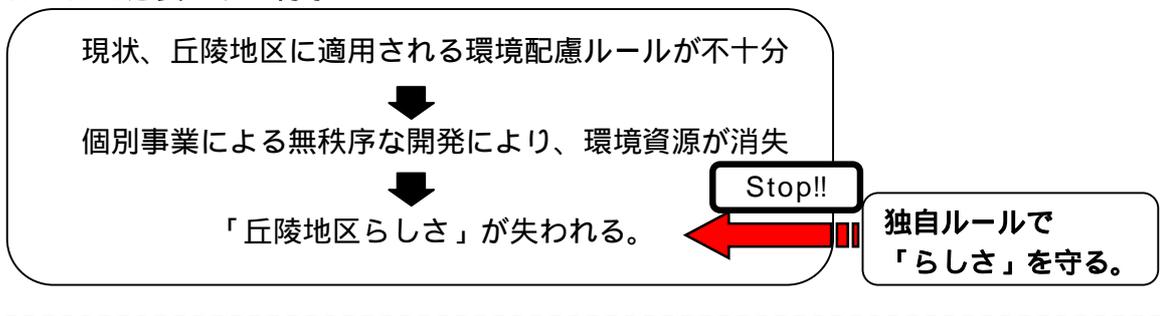
### 環境配慮へのルールにより目指すこと

- ・ 地区内の自然環境への配慮を行うため、ルールづくりを行います
- ・ 地区内にある環境資源（自然・景観など）に配慮するためのルールづくりを行います
- ・ 環境資源の把握に関して、必要項目を抽出し、効率のよい情報入手方法を検討します

### 《環境配慮のルールづくり》

丘陵地区がもつ、自然・景観などのさまざまな環境資源と、将来行われる事業の整合性を判断するにあたって、現在の法令や条例とは別に、同地区の規模や特性にあった新たなルール「(仮称)岸和田市丘陵地区環境調査要領」の策定を目指します。

### ルールを必要とする背景



丘陵地区は、既に供用されている道路などの公共施設などを含めても全体で約150ha程度です。

同地区内で今後予想される個別の事業については、例えば環境配慮の一つである「環境影響評価（以下、アセスメント）」で示されている規模（面整備事業であれば、国の法令で100ha以上、大阪府の条例で50ha以上）と比較すると、かなりの小規模になると考えられます。

このような状況もふまえ、他市の事例なども参考に、一般の事業実施者も参画しやすい「簡素化したアセスメント」をイメージしながら、今後の検討を進めていきます。

### ルールの方向性

#### 方向性を検討するための条件

想定される事業は、比較的小規模のことが多い。  
丘陵地区における独自のルールである。当面は法的拘束力がない。  
協力要請となるため、「事業者が参画しやすい」必要がある。



#### 「簡素化したアセスメント」を基本軸とする

簡素化したアセスメントのイメージ  
対象とする事業規模は小規模のものも含めておくが、規模や事業の内容などに応じて、調査・評価作業及び手続き自体を簡素化する。

## 《環境資源の把握について》

丘陵地区全体の環境資源情報については、前述の「簡素化したアセスメント」の運用時に、「丘陵地区全体に関する基礎情報」として各事業者へ提供し、「丘陵地区全体の環境への取り組み方」を示す指標としての利用が可能となります。

しかしながら、実際に把握すべき情報については、生活環境・自然環境・景観・文化といった多岐にわたる上、多くの時間と作業を要します。

これらのことから、情報の取得については、必要となる項目を選定し、調査時期などの緊急性についても合わせて検証し、優先順位の高いものから順次、取り組んでいきます。

### 情報取得項目の選定について

#### 項目を選定するための整理条件

調査時期  
実施目的の明確化  
調査結果の利用手法の明確化 など



#### 現段階で「緊急度が高い」と想定されている項目

##### ため池・水系調査

丘陵地区の特徴であるため池を中心とした「水のネットワーク」を把握するだけでなく、それらのネットワークが構築された「社会的背景」や「伝承」などの文化的側面についても、合わせて把握する。

##### 自然環境

地区南側の神於山を中心に構成されている豊かな自然環境を構成している動植物の分布状況を把握する。

##### 景観

丘陵地区及びその周辺に存在する様々な観点（自然・地形・文化・風習・伝承など）から見た景観資源及び、周辺で丘陵地区を視野内に含む眺望点などの有無を把握する。



#### 選定した理由（共通）

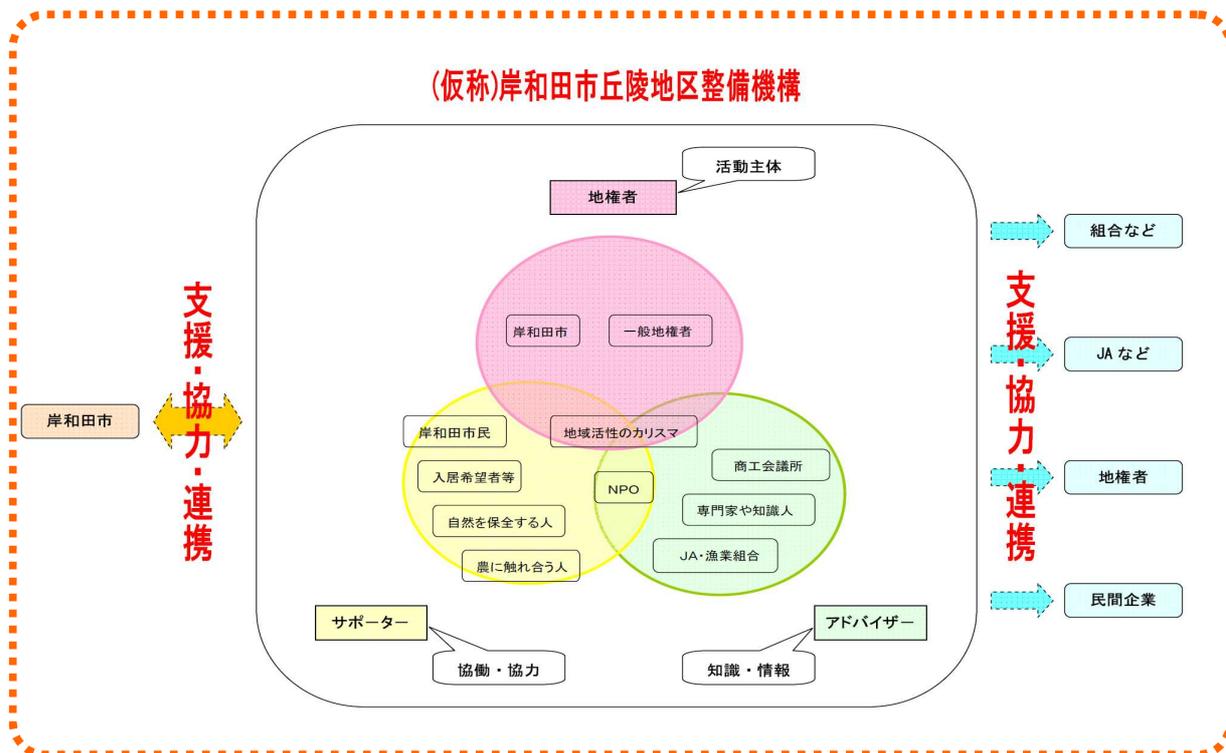
- ・現在の状況を把握することが、最も必要な項目である。
- ・地区全体としての情報として、取り扱うべき項目である。
- ・「丘陵地区らしさ」を特徴づける項目である。
- ・土地利用計画に対する環境面の配慮を考える上での基礎項目である。

## (5) まちづくり組織の設立

### 丘陵地区整備機構の設立に向けて

- ・ 今後、基本構想・基本計画に基づく様々な事業を進めるため、地権者や多くの参画者とともにまちづくりを進める必要があります。その受け皿となる組織として、丘陵地区整備機構の設立を行います。
- ・ 当面は地域に根ざした組織づくりを地道に行うため、地域住民による継続的な「座談会」からスタートし、発展させていきます。

### (仮称)岸和田市丘陵地区整備機構



活動イメージの写真



## おわりに

岸和田市丘陵地区では「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”」を目指し、地域資源を活かしていくまちづくり基本計画を検討しました。

今後は地域住民との合意形成やまちづくりのルールを検討を進めながら実現化に向けて事業を進めていきます。