

平成19年度

第6回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会

岸和田市丘陵地区整備計画ゾーニング検討

目 次

1. 平成18年度委員会のまとめ	1
2. 土地利用ゾーニングの検討の提案	2
◆ゾーニング区分	2
◆検討条件と基本的な土地利用ゾーニングの方向性	2
◆土地利用評価をするための条件図作成	3
3. 土地利用ゾーニング別比較表	5

別紙 土地条件図、土地条件評価図

平成19年6月28日（木）

岸和田市丘陵地区整備課

1. 平成18年度第5回検討委員会のまとめ

平成18年度委員会のまとめ

<開発の方向性と開発の可能性>

平成18年度の岸和田丘陵地区整備検討委員会において検討された結果として、第5回委員会において、検討地区における、開発の方向性と開発の可能性が以下のようにまとめられた。

表 開発の方向性と開発の可能性

開発の方向性	開発の可能性
<p>1) 検討区域の各地区の特徴に適した開発の重要性</p> <ul style="list-style-type: none"> 丘陵地のおかれている地域的・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。 むしろ、検討区域を細かく分割し、それぞれの特徴、特色を整理分析し、各地区の特徴に適した開発手法を検討してゆく必要がある。 <p>2) 「リスク」の少ない開発の重要性</p> <ul style="list-style-type: none"> バブル期とは違い、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するのは非常に難しい。 委員会のなかで、成功した具体的な開発事例を調査、検討してゆく中で、これからの開発は、地形の変更を極力抑える等、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る。 <p>3) 地域との協働による「まちづくり」の重要性</p> <ul style="list-style-type: none"> これからは、これまでのように開発者にまかせきりの開発は成功しない。 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」と一緒に開発に取り組んでゆくことが、魅力的な開発計画を進める重要なポイントとなる。 「彩都」などの例にみられるように、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ある。 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ある。 <p>4) 地域資源を活かした開発の重要性</p> <ul style="list-style-type: none"> 「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、本検討区域には適さない。 農業とか豊かな自然は都会の人には魅力的に見える。それらをうまく活用してゆくことが重要である。 	<p>① 地形を活かし、豊かな自然に溶け込むゆとりある住宅地</p> <p>② 地域と有機的に連携し、持続性のある企業の誘致</p> <p>③ 地域の資源である農地や山林は景観や自然環境に配慮しつつ、持続的な営農と都市部との交流の中で、ゆとりとやすらぎを供給する場としての活用を図る。</p> <p>④ 区域内に点在する水路や溜池、防災的機能を有する斜面林等の自然はなるべく現況を保全し地域の安全に活用するとともに、その景観を保全することで地域の高次な自然資産として活用する。</p> <p>これら、①～④までの開発を有機的に結合してゆくことで、地域全体としての魅力が向上し、開発へのポテンシャルが高まる。</p>

2. 土地利用ゾーニング検討の提案

第5回検討委員会丘陵地区整備計画ゾーニング検討の提案

開発の方向性を踏まえ以下に示す条件を指標として、開発の可能性毎に土地利用の方向性を解析する。

◆ ゾーニング区分

ゾーニング区分としては以下の4通りの区分を検討する。

- | |
|----------------|
| ① 現況地形を活かしたゾーン |
| ② 業務系ゾーン |
| ③ 農業系ゾーン |
| ④ 住宅系ゾーン |

◆ 検討条件と基本的な土地利用ゾーニングの方向性

以下にあげる4つの指標を踏まえて、ある程度のまとまり毎に土地利用の方向性を検討する。

- | |
|---------------------------------------|
| 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する。 |
|---------------------------------------|

自然条件として、別紙「地形図（標高図）」、「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。⇒[図面1枚目](#)、[図面2枚目参照](#)

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 「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 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 、 1m 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 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・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て、検討を進めることとした。

- | |
|---|
| 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する。 |
|---|

社会条件として、別紙「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。⇒[図面3枚目参照](#)

- | |
|--------------------------|
| ③ 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、別紙「水系と流域図」、「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。⇒[図面4枚目](#)、[図面5枚目参照](#)

④ 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、「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。 ⇒図面 6 枚目参照

◆ 土地利用評価をするための条件図作成

1) 現況地形を活かしたゾーン ⇒図面 7 枚目参照

①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。

②評価基準

< 地形…標高、傾斜 >

■評価基準：地形

- ・ 評価ランク I：傾斜度 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 II：傾斜度 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：現況土地利用

- ・ 評価ランク I：ため池

③条件図

< 自然条件 >

- ・ 地形条件： 土地の標高 …別紙 地形図（標高）参照
- ・ 地形条件： 土地の傾斜 …別紙 地形図（傾斜度）参照

2) 業務系ゾーン ⇒図面 8 枚目参照

①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。

②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 I：大阪外環状線から 300m（※1.）以内。
- ・ 評価ランク II：岸和田中央線延伸線からの距離 150m以内。

< 地形…標高、傾斜 >

■評価基準

- ・ 評価ランク I：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した

③条件図

< 社会的条件 >

- ・ 交通アクセス：幹線道路 …別紙 幹線道路からの交通アクセス

< 自然条件 >

- ・ 地形条件： 土地の標高 …別紙 地形図（標高）参照
- ・ 地形条件： 土地の傾斜 …別紙 地形図（傾斜度）参照

3) 農業系ゾーン ⇒図面 9 枚目参照

①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。

②評価基準

< 現況土地利用 >

■評価基準：現況土地利用

- ・評価ランクⅠ：現況が、田、畑の耕作地及び果樹園
- ・評価ランクⅡ：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・・・標高、傾斜 >

■評価基準

- ・評価ランクⅠ：傾斜角 10 度未満の土地

③条件図

< 自然条件 >

- ・地形条件： 土地の標高 …別紙 地形図（標高）参照
- ・地形条件： 土地の傾斜 …別紙 地形図（傾斜度）参照
- ・地形条件： 水系 …別紙 水系と流域図 参照
- ・現況土地利用：現況の土地利用…別紙 土地利用現況図 参照

4) 住宅系ゾーン ⇒図面 10 枚目参照

①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い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。

②評価基準

< 地形 >

■評価基準：地形

- ・評価ランクⅠ：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Ⅰ：小学校への直線距離 500m 以内。
- ・評価ランクⅡ：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Ⅰ：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Ⅱ：2 車線の幹線道路からの離隔距離 50m。

③条件図

< 自然条件 >

- ・地形条件： 土地の標高 …別紙 地形図（標高）参照
- ・地形条件： 土地の傾斜 …別紙 地形図（傾斜度）参照
- ・現況土地利用：現況の土地利用…別紙 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 …別紙 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 …別紙 幹線道路からの交通アクセス

3. 土地利用ゾーニング別比較表

土地利用ゾーニング検討の提案内容をまとめますと、以下のようになります。

土地利用ゾーニング別比較表

土地利用ゾーニング		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	
条件項目	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	

○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）している。

○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」と条件付けしている。

○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）している。

○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）している。

⇒ 図面11枚目、図面12枚目参照