

平成 20 年度

第 1 回 岸和田市丘陵地区整備機構協議会

丘陵地区整備機構の役割について

目 次

1 . はじめに	1
2 . 機構設立までに検討しなくてはならないもの	2
3 . 機構が目指すものと役割	5

< 参考資料 >

「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」について	8
------------------------	---

平成 20 年 9 月 18 日

岸和田市丘陵地区整備課

1.はじめに

岸和田市丘陵地区(以下「丘陵地区」という。)は、平成18年度に設立された「岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会」(以下「委員会」という。)での2カ年の議論を経て答申された「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」(以下「基本構想」という。)により、丘陵地区整備の方向性が示されました。

今後、丘陵地区のまちづくりは、この基本構想を整備方針とし、これをマネ-ジメントする組織として「岸和田市丘陵地区整備機構」(以下「機構」という。)が必要となります。

しかし、この機構を設立するまでに、早急に決めておかななくてはならない事項がたくさんあります。

- 『どのような手法で土地の整理を行うのか』
- 『機構の組織をどのような構成員や運営内容にするのか』
- 『事業の進め方をどうするのか』
- 『社会の情勢や経済状況を反映した計画の作成』
- 『地域の活性化に繋がる仕掛け』

など、機構や整備計画の内容を検証し、取りまとめなくてはなりません。

そして何よりも、

- 『地権者がどんな“まち”を望んでいるのか』
- 『地権者はどんな“土地利用”を望んでいるのか』

など、地権者の意向を確認する必要があります。その意向内容に沿った土地利用で生じる金銭的又は土地に対するリスクなどの条件を整理し、地権者の意向を再度確認しつつ、実現性のある事業計画の作成を行い、地権者の合意形成等を得ることが重要となります。

また、土地の活用法をあらゆる角度から検証することや、まちづくりを地権者や多くの参画者と共に取り組んでいけるような仕組みづくりも必要となります。

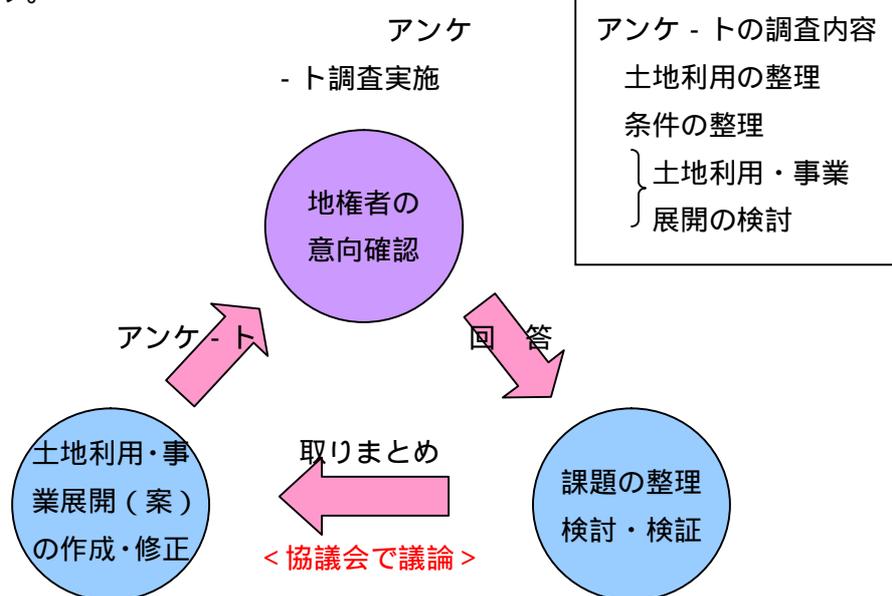
今回、これらを検証していく新たな組織として「岸和田市丘陵地区整備機構協議会」(以下「協議会」という。)を設立しましたが、この協議会は、機構を設立することだけが目的ではなく、将来、丘陵地区のまちづくりを進める事業主体へ“バトン”を繋ぐという重要な責務を担っています。

2. 機構設立までに検討しなくてはならないもの

「協議会」で検討すべき事項を各ステ - ジ毎に想定することといたしました。

第1ステ - ジ . . . 地権者の土地利用の意向を把握する

このステ - ジでは 地権者の意向を把握、把握した内容を基に土地利用や事業展開の案を作成・修正、案の提示と地権者の合意形成を図る、という循環型の確認作業が必要になると考えます。



<地権者へのアンケート(案)>

事業に参加する意志はあるか。

土地の整理後、どの土地利用(住宅地、業務地、農地、保全地)を望むのか。諸条件(リスクなど)を整理し、提示することが必要です。

希望する土地をどのように活用したいか。

- ・住宅地; 自己居宅用、賃貸、売却

- ・業務地; 自己店舗用、賃貸、売却

- ・農空間; 自己耕作用、農業法人等への賃貸・市民農園等

事業展開の手法、手順について、何か要望する事はあるか。

等々

土地利用・事業展開の案を地権者に提示し、概ね承諾が得られれば次のステ - ジへ

第2ステージ . . . 機構を立ち上げ運営するための仕組みづくり

地権者の意向を把握し、事業展開の方向性を踏まえて、機構を立ち上げ・運営するための“仕組みづくり”について、その内容を検討し、地権者等に打診する。

< 検討案 >

- 機構がマネージメントすべき内容の検討
- ・まちづくりを実践している団体等の検証
- ・丘陵地区に相応しい組織の模索
- ・各種補助メニューの検証（各組織への助成等）
- 機構づくりの検討
- ・機構の約款、運営方式（NPO、株式会社など）
- ・業務内容、税制的な問題点、運営基盤等
- ・機構に付随する組織の検証
- トリガとなる事業との連携や組織づくりの検討
- “仕組みづくり”への参画等について、地権者等に打診

協議会からの打診



地権者等への
意向確認



参画等の意志表明

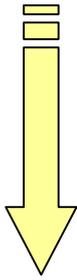
第3ステージ . . . 事業計画案の作成

地権者の意向を把握し、事業展開の方向性を踏まえて、土地の整理手法や土地利用を検討し、土地の整理手法及び土地利用の検討、及び事業のアイデア出しを行う。

つまり、土地の交換分合だけではなく、知恵を絞って、事業の目線で新たな展開を考えることが地域の活性化に繋がるものと考えています。

< 検討案 >

- 土地の整理手法及び土地利用の検討
- ・都市的整備や農的整備等土地の交換分合手法のメニュー出し（事業費・減歩等の検討、自然調査等選定条件整理結果の報告、土地交換のルールの検討等を含む）
- ・土地利用構想、土地利用計画及び区域の設定検討
- ・事業コンペ等も含めた土地の一体利用や賃貸・信託等の検討

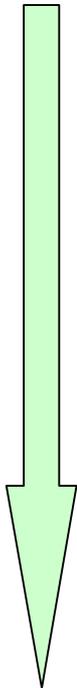


事業のアイデア出し

- ・まちづくり組織によるマネジメント手法
- ・地域資源を活かすシステムづくり
- ・地域資源を守る活動支援方法
- ・地産地消のスキーム

第4ステージ . . .

機構の立ち上げ提案書の提案



機構の立ち上げに関わる地権者等への打診・周知を前提として、事業地を確定し、事業計画案と機構立ち上げの提案書を作成し、提案する。

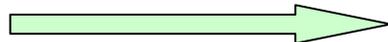
< 検討案 >

事業地及び土地利用の検討結果による事業計画案の地権者等への提案

機構立ち上げ準備

- ・ 検討内容をとりまとめ、機構立ち上げに必要な事項について整理し、提案する。
- ・ 役割分担の提案。

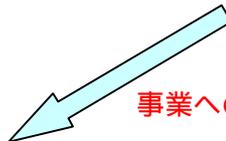
協議会からの提案



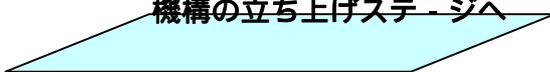
地権者等



事業への参画等



機構の立ち上げステージへ



3 . 機構が目指すものと役割

(1) 機構が目指すもの

「基本構想」では、 まちをつくる、 地域資源を活かす、 地域資源を守る、
を基本とした緑豊かな新しいまちの創造を提言しており、機構が“ 目指すもの ”と
して定義した場合、以下ようになります。

～ 「未来に引き継ぐべきまち」の創造と

持続的発展を可能とするマネ - ジメント体系の確立～

機構が“ 目指すもの ”を次頁に「 < 図 - 1 > イメ - ジ図」として表現しました。

(2) 丘陵地区整備機構の役割

丘陵地区整備機構は「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」の実現のために、土地利用構想に基づく基盤整備事業等、岸和田市丘陵地区整備機構を中心としたまちづくりのマネ - ジメントを行います。

基本構想に基づく基盤整備事業（土地区画整理・農的整備）等の実施

…仕組みづくり、仕掛けづくり

住宅地や業務地、道路整備、農地（市民農園、観光農園等）等を整備するための組織の立ち上げを支援し、共存・連携を図ります。

岸和田市丘陵地区整備機構を中心としたまちづくりを進める

…仕組みづくり、仕掛けづくり

まちづくりを進める組織は、地権者、法人、民間企業、市民団体等による営利目的や非営利目的とした多様な活動が考えられます。また、組織運営についても短期的目的としたものや長期的に継続していくものなど、その目的によって多様です。

丘陵地区整備機構は多様な活動や運営等、その目的に適した組織の立ち上げを支援し、地域資源の活用や保存を図ります。

< 参考資料 >

「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」について

平成 18 年度に「岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会」を設立し、2 年間にわたって、「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」の検討を重ねてまいりました。

取りまとめられた「基本構想」では社会状況を見極めつつ、地域資源を最大限に活かして地区を活性化させる持続可能なまちづくりを目指し、未来に引き継ぐべき三つの“まち”がある『 』の創造を「基本コンセプト」としています。

岸和田市丘陵地区整備計画基本構想 基本コンセプト タウン の創造

～ 地域資源を活かした の形成 ～

『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”』

『地域と人にやさしい自然環境がある“まち”』

という三つの“まち”がある、緑豊かな新しいまちづくり『 』を創造します。

地区の魅力を高める地域資源（地域資源）



産業（地域資源）



交通の条件（地域資源）



基本コンセプトである『 』の創造するため、基本構想では「地域特性」や「社会的動向」を把握し、これらを踏まえた「開発条件」を整理し、自然環境や農林業との調和を図った丘陵地区の「開発方針」を定義し、「土地利用の方向性」の検討・検証がなされました。その結果として、「土地利用構想図」の作成がなされています。

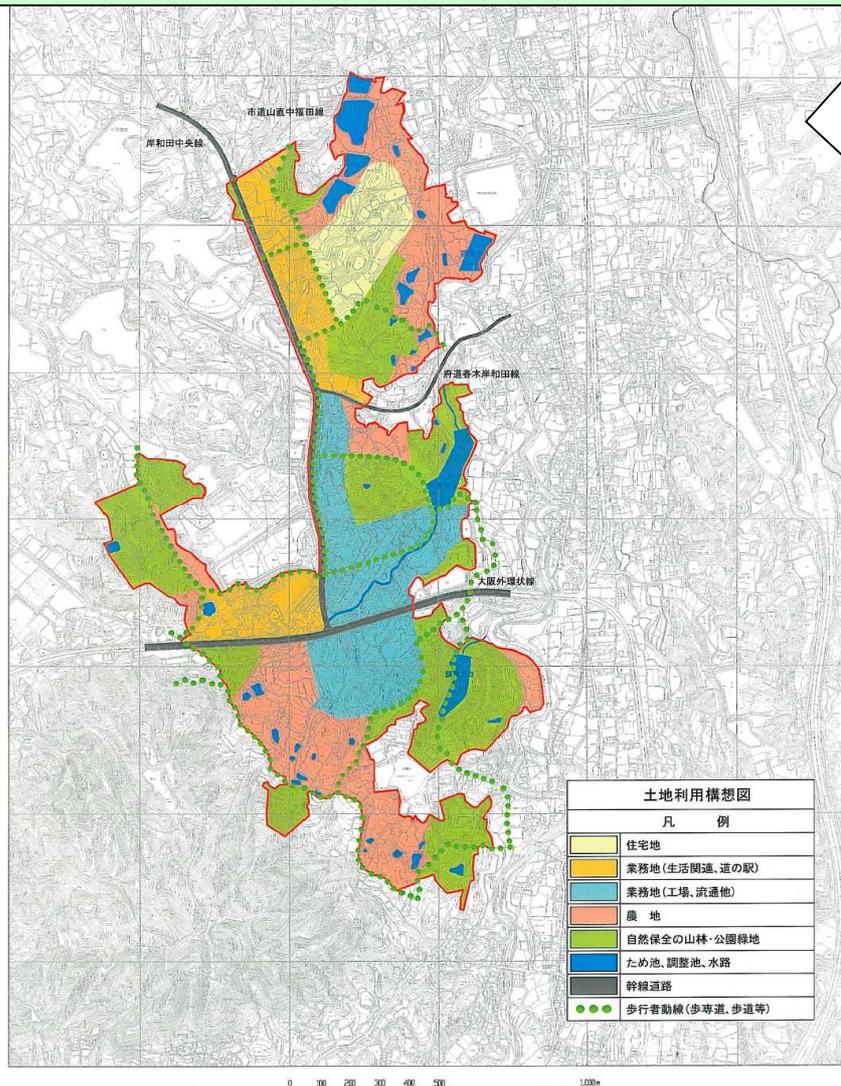
地域特性や社会動向を把握

<開発の条件>

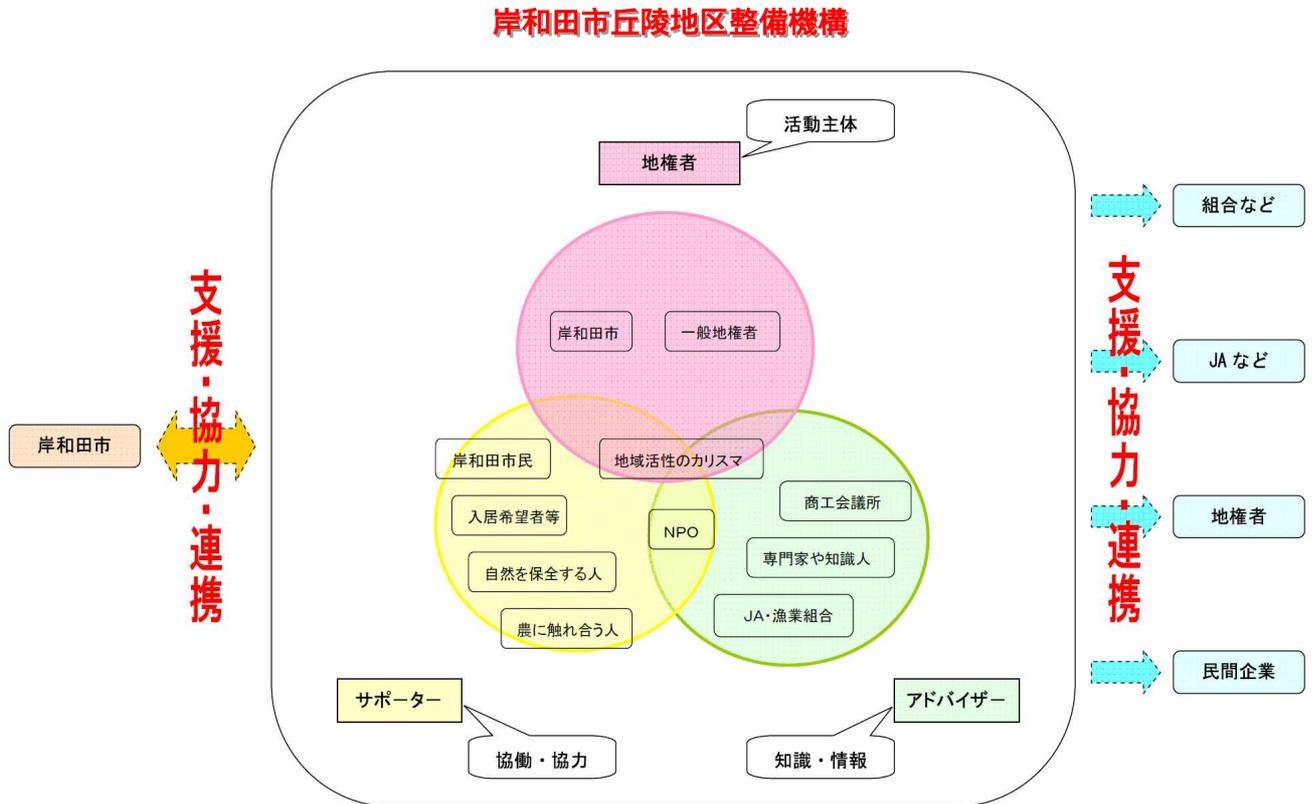
- (1) 地域資源を活かした開発
- (2) 「リスク」の少ない開発
- (3) 検討区域の各地区の特徴に適した開発
- (4) 地域との協働による「まちづくり」

<開発の方針>

- (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できる企業の誘致
- (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
- (5) 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



又、基本構想では「地域づくりの方向性」を踏まえ、「**スマート** タウンの実現」に向けたまちづくり組織(「岸和田市丘陵地区整備機構」)を中心としたマネ - ジメントの重要性についても示しています。



以上のように基本構想では「土地利用の方向性」(ハード面)と「地域づくりの方向性」(ソフト面)という2つの視点による「**スマート** タウン」の創造とまちづくりを推進する仕組み・仕掛けづくりの必要性について示しています。