

平成21年度

第8回 岸和田市丘陵地区整備機構協議会

丘陵地区における土地利用計画の検討について

目 次

はじめに	1
1. 都市的整備エリアについて	1
2. 農的整備エリアを含めた地区全体の土地利用について	10
3. まとめ	12

平成21年9月24日

岸和田市丘陵地区整備機構協議会

はじめに

本日の協議会では、丘陵地区における土地利用計画に関する検討を進めていきます。その内容は「都市的整備エリア」「農的整備エリア」それぞれについて以下のとおりとなります。

- 都市的整備エリア
～都市的な土地利用を可能とするため、
都市的整備エリアの区域を確定していきます～
 - ・市街化区域編入に向けた手続きについて
 - ・都市計画手続きのスケジュール
 - ・都市的整備エリアの区域設定について（課題の検討）
- 農的整備エリア
～今後「どこで・どのように」農地を利活用していけるのか検討します～
 - ・農的整備エリアを含めた地区全体の土地利用について

1. 都市的整備エリアについて

都市的整備エリアの都市計画手続き（市街化区域編入）を進めるために下記の要件が必要となります。

区域の設定

事業計画の決定

地権者の合意

これら要件のうち今回の協議会では「**区域の設定**」について検討いただきます。

(1) 市街化区域編入に向けた手続きについて

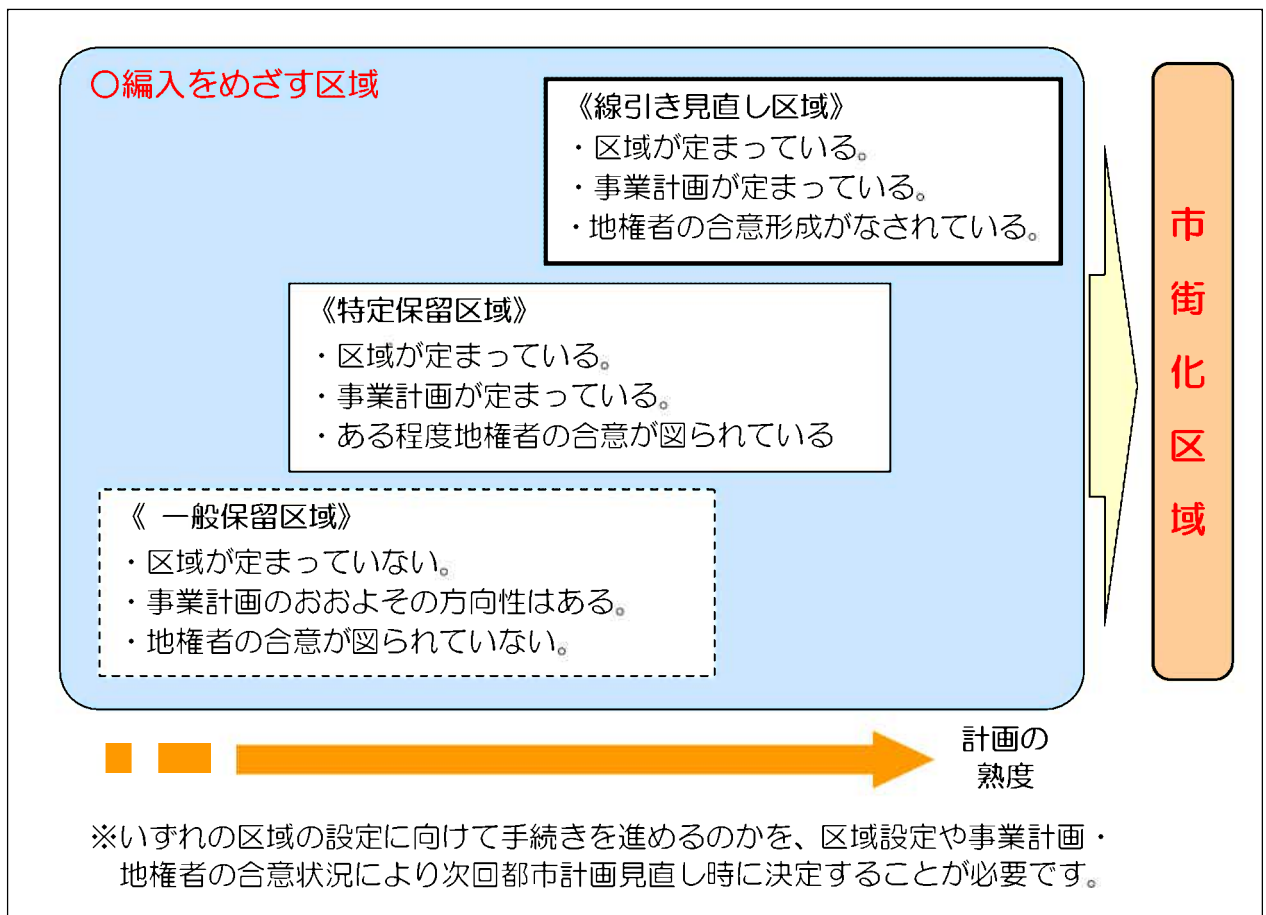
「都市計画の見直し」を行い、市街化区域へ編入するためには、以下の要件が必要です。

《参考：飛び地編入の要件》

- ・既存の岸和田市の市街化区域から離れており、いわゆる「飛び地」となっています。
- ・そのため、市街化区域への編入は計画的な開発事業（土地区画整理事業等）が実施されることが確実な区域であり、概ね50ヘクタール以上であることが条件となっています。

また、新たに市街化区域に編入をめざす区域は「事業計画の内容」や「地権者の合意形成」がどの程度決まっているかに応じて手続きが異なります。今回の「都市計画の見直し」に際し、以下のいずれの手続きにするか定める必要があります。

- 市街化区域に編入する「線引き見直し区域」
- 事業内容や地権者の合意等の熟度が若干低いために今回の「線引き見直し区域」に該当しないが、今後熟度が増せば随時市街化区域に編入することとなる「特定保留区域」の設定
- 現在地区全体に設定されている「一般保留区域」の見直し



現在、丘陵地区は「一般保留区域」として位置付けられています（※将来の市街化区域として人口等の枠が保留されており丘陵地区全体（約 153ha）が対象）。これから市街化区域への編入に向け、ステップをすすめていきます。

《参考：市街化区域編入によるメリット・デメリット》

<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域に編入されると土地利用の可能性が広がる分、税などの負担もあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税・都市計画税が上昇します。
<p>《メリット》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地以外の土地活用が可能になります。 ・基盤整備が着実に進められます。 ・土地の価値（地価）が上がります。 	<p>《デメリット》</p>

(2) 都市計画手続きのスケジュール

今後の「都市計画の見直し」に向けた手続き（市街化区域の編入）は、下記のスケジュールとなります。

《今後のスケジュール》

	H21 9月 以前	H21				H22	H23
		9月	10月	11月	12月		
①協議会 (●)		● 第8回		● 第9回		● 第10回 ...	
②都市計画 審議会 (●)			● 第2回		● 第3回		◎
議題		都市的整備 エリアの 確定	事業概略 説明	事業計画 概要決定	都市計画 手続きの 方針の決定		都市計画 の見直し の決定
③地権者				→ 地元説明会			

上記のスケジュールにおけるそれぞれの役割は下記のとおりです。

①丘陵地区整備機構協議会：区域の確定と事業計画の内容

②都市計画審議会：都市計画上の審議と手続き

③地権者：意向を決める

(3) 都市的整備エリアの区域設定について

都市的整備エリア（市街化区域）を確定するにあたり、「基本構想で位置付けた『開発の条件』」を基礎として、丘陵地区全体の整備計画の検討をします。

ここで基本構想における開発の条件とは以下のとおりです。

- 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」

さて、都市的整備の区域を定めるために特に②と③に着目して検討します。

まず、事業費を軽減（②リスクの少ない開発）するため、造成工事が大きく行われる箇所の選定と都市的整備エリアの造成による農業用水の影響（③検討区域の各地区の特徴に適した開発）を考えます。

1) 造成計画の検討について

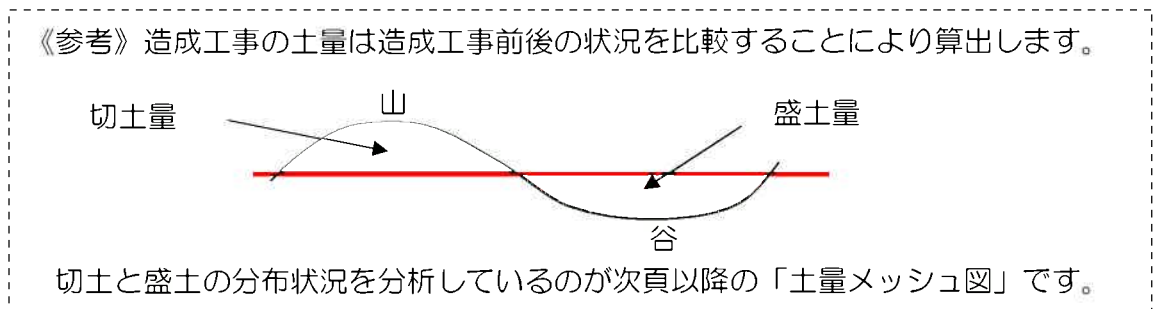
丘陵地区における開発には造成工事が必ず必要となります。現在都市的整備エリアを造成すると以下のとおりとなります。

表 現在の検討区域

	切土量	盛土量	残土
都市的整備エリア	150万m ³	70万m ³	80万m ³

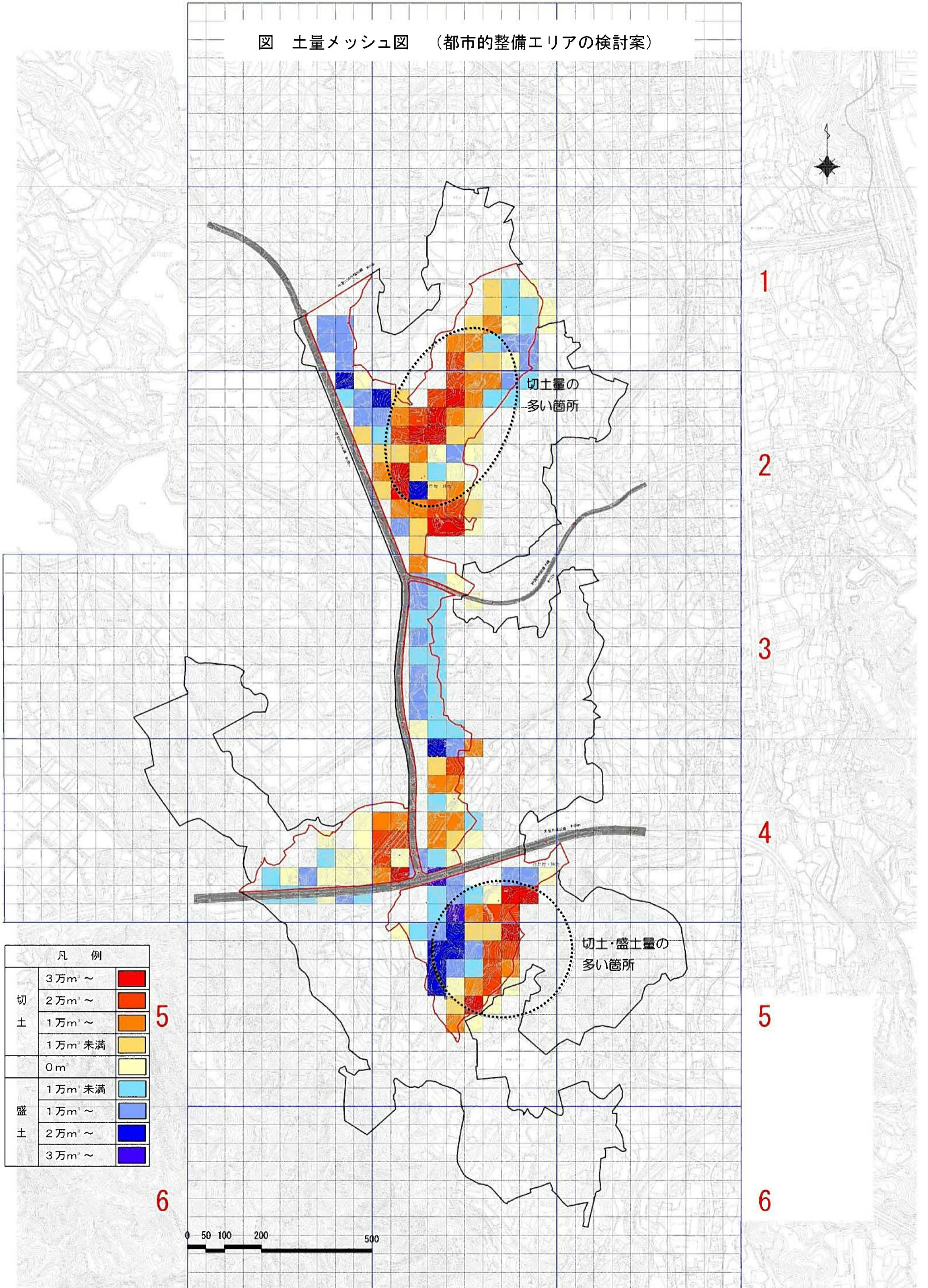
概算工事費 約18億6千万円

上記のとおり、都市的整備エリアの造成計画は、残土（処分することが必要）が発生することとなります。この工事費を軽減するために、農的整備エリアも含めた丘陵地区全体の工事を検討する必要があります。次頁に現在の土量の発生状況について「土量メッシュ図」を作成し、分析しました。



現在の検討案による造成を行う場合、都市的整備エリアで多量の残土が発生します。残土が多く発生すれば、それだけ多くの工事費の負担が必要です。

図 土量メッシュ図 (都市的整備エリアの検討案)



凡 例		
切 土	3万m ³ ~	■
	2万m ³ ~	■
	1万m ³ ~	■
	1万m ³ 未満	■
盛 土	0m	■
	1万m ³ 未満	■
	1万m ³ ~	■
	2万m ³ ~	■
	3万m ³ ~	■

5

6

1

2

3

4

5

6

3

4

2) 農業用水の確保について

都市的整備エリアの造成することで、農業用水に及ぼす影響は下記の2点が考えられます。

- (a) 既存の水系又は溜池を保存できない。
- (b) 都市的整備に必要な調整池（雨水を一時的にためる）の排水と農業用溜池との兼ね合い

これら影響について以下のとおり検討します。

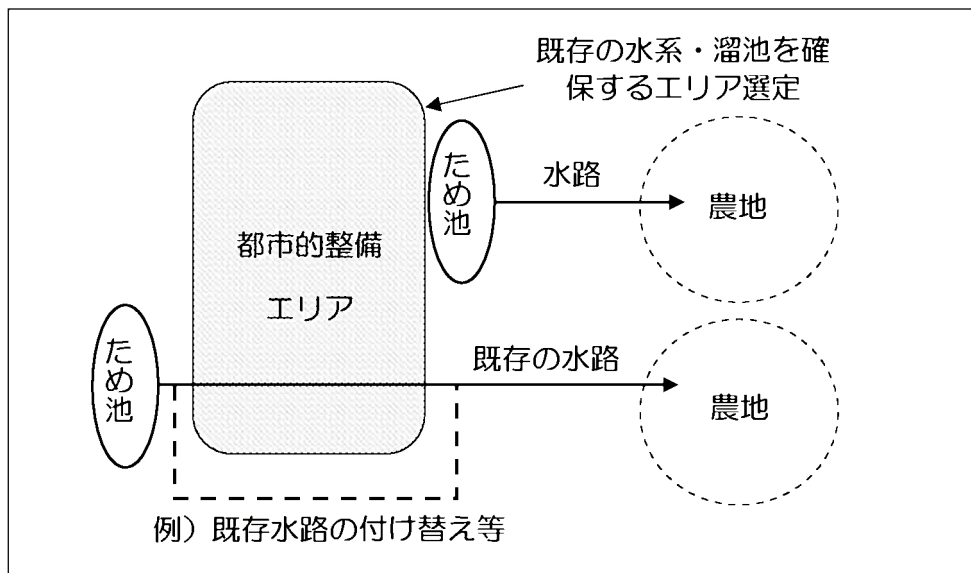
《参考：調整池について》

- ・山などの開発を行うと一般的に雨水等の地面にしみ込む量が減り、流れ出る水の量が増え、開発区域より下流の川では洪水の危険が高くなります。これを抑えるため、一時的に雨水を溜めるのが調整池です。

(a) 既存の水系又は溜池を保存できない。

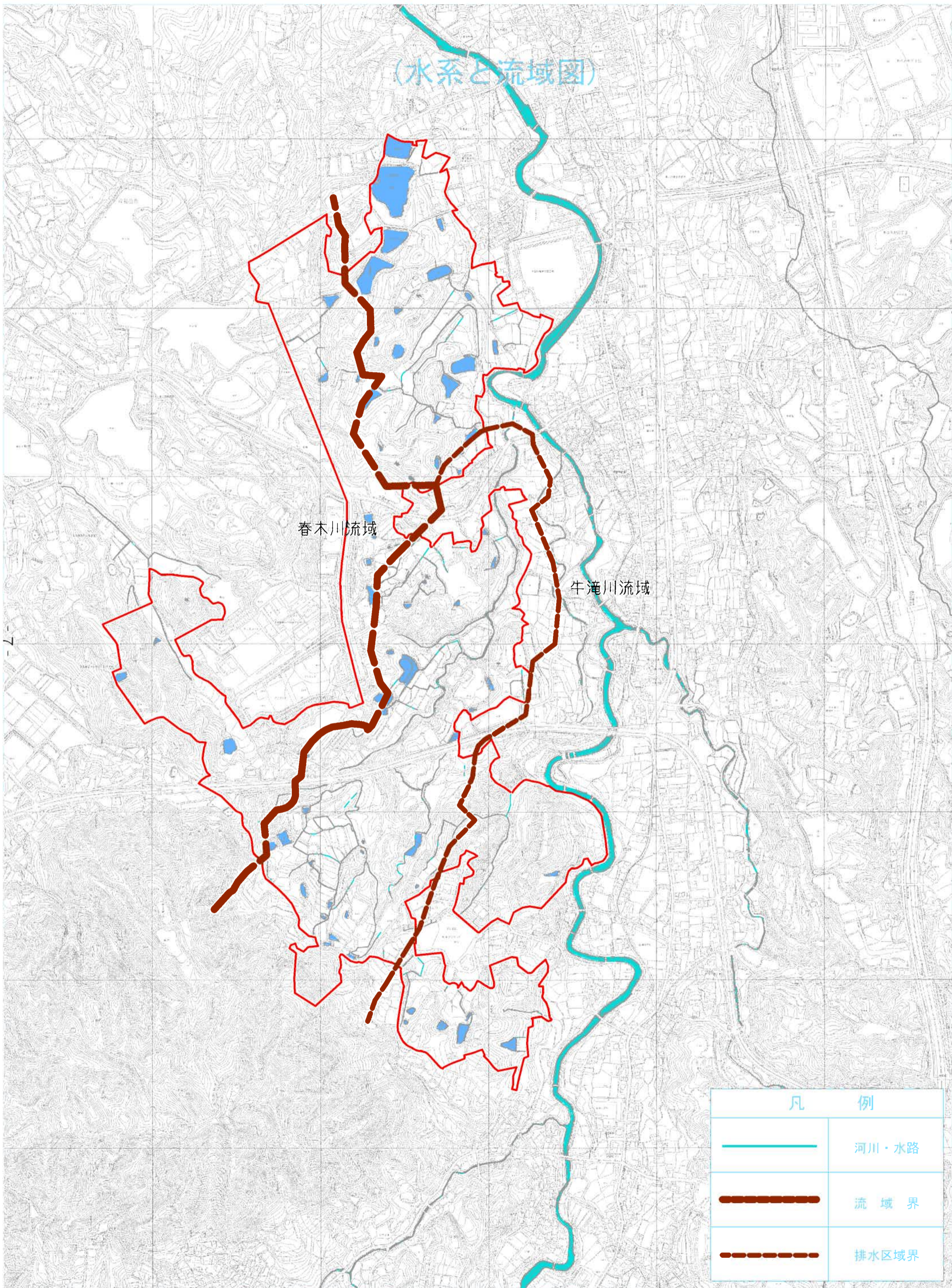
既存の水系や溜池を確保するようなエリアの選定や、やむを得ず確保できない場合の代替施設（水路や排水管等）の整備を行うことが考えられます。

《エリア選定と代替施設整備のイメージ図》



岸和田市丘陵整備計画検討図

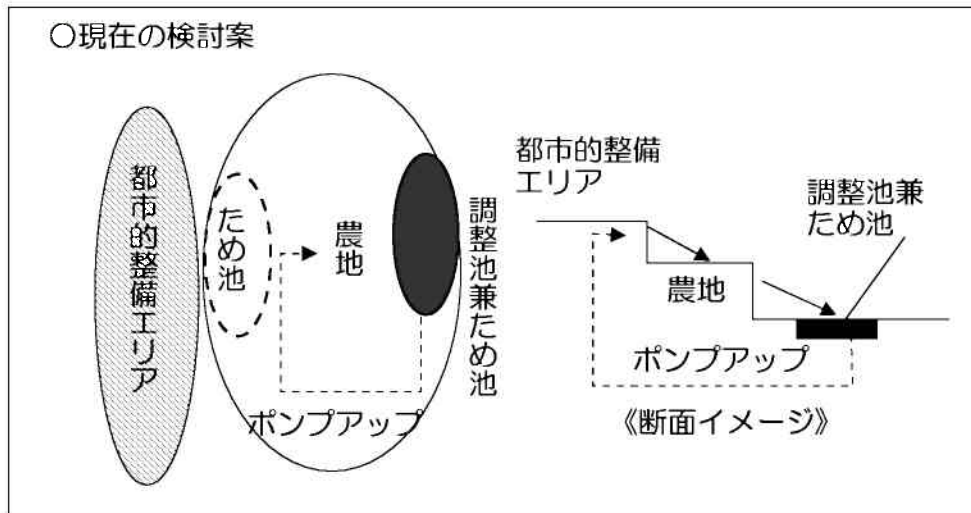
(水系と流域図)



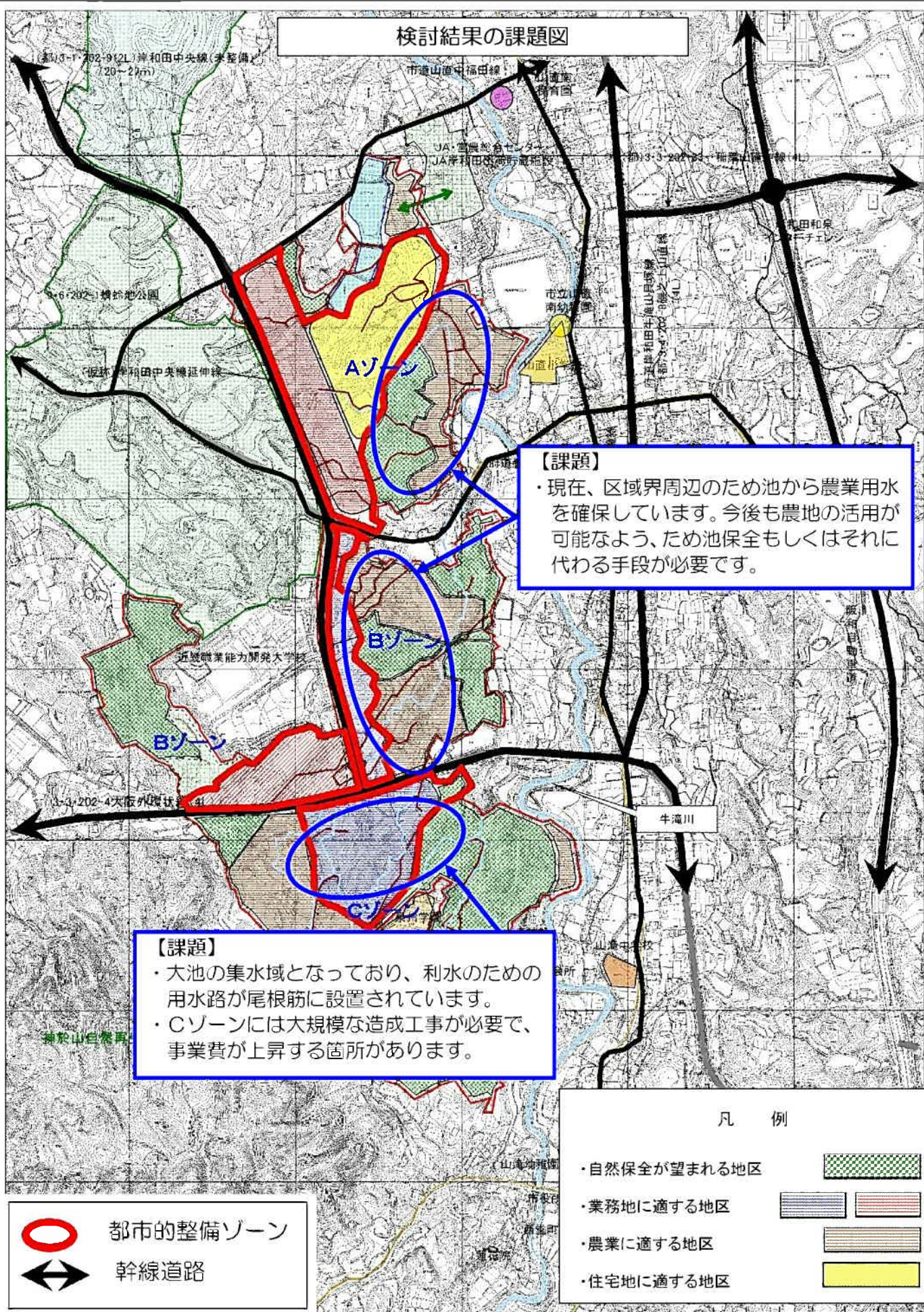
(b) 都市的整備に必要な調整池の排水と農業用溜池との兼ね合い

農的整備を含む地区全体の整備計画を検討し、都市的整備に必要な調整池と農業用用水のため池と兼用できるようにすることで事業費を抑制することが考えられます。

《農業用水の利用イメージ》



検討結果の課題図





【課題】



- ・現在、区域界周辺のため池から農業用水を確保しています。今後も農地の活用が可能なるよう、ため池保全もしくはそれに代わる手段が必要です。

【課題】

- ・大池の集水域となっており、利水のための用水路が尾根筋に設置されています。
- ・Cゾーンには大規模な造成工事が必要で、事業費が上昇する箇所があります。

 都市的整備ゾーン
 幹線道路

凡 例

・自然保全が望まれる地区	
・業務地に適する地区	 
・農業に適する地区	
・住宅地に適する地区	

2. 農的整備エリアを含めた地区全体の土地利用について

これまで都市的整備エリアに関して検討してきましたが、今までの課題にもあるように農的整備エリアを含めた地区全体の土地利用を考えていく必要があります。

さて、農的整備エリアにおいて、以下のような土地利用の可能性あります。

耕作しやすい農地：整形な平場の農地／ため池に近い農地／農道からアクセスしやすい農地
現在の地形を生かした農地：傾斜地を生かした農地や果樹園
交流が生み出される農地：市民農園や貸し農園／隣接した販わい施設と隣接した農地
農業を関連した産業用地：農業工場などの用地

また、都市・農地・自然保全地が一体となった、特色のある場所が創出することが丘陵地区の強みでもあります。次頁に概略の図面にて整理しています。

●基本構想より地形条件にあわせた検討を進めた結果、地区全体の各エリアでは以下のような利用が可能と考えられます。



図 地区内各エリアの利用イメージ (案)

3. まとめ

今回の協議会では、都市的整備のエリアの検討とその課題及び地区全体の土地利用について検討しました。次回協議会以降では、事業計画案やそれぞれの土地利用について検討をしていきたいと思えます。また、土地の利活用に伴う組織のあり方やその関わり方など企業に対するアンケートを実施し、それらを参考としながら検討していきたいと思えます。（丘陵地区における立地の可能性・近年の土地需要の状況・企業立地の条件等を銀行や住宅開発事業者など幅広く企業にアンケートを行います）