



# 第14回 岸和田市丘陵地区整備機構協議会

～ 丘陵地区整備の進め方について ～

## 目次

1. 丘陵地区整備事業の進め方について.....	1
2. 丘陵地区整備の進め方について .....	15
資料 機構の役割イメージ図	

平成22年7月23日

岸和田市丘陵地区整備機構協議会

# 丘陵地区事業計画素案の概要について

丘陵地区の事業は・・・

丘陵地区は『基本構想』に基づいたゾーニングにより

都市的整備

農的整備

自然保全

の3つのゾーンに分類しています

「都市整備ゾーン」を『土地区画整理事業』

「農整備ゾーン」を『土地改良事業』

として進めていきます。

# 丘陵地区事業計画素案の概要について

## 丘陵地区の事業を進めるために、必要なこと

地権者の意向を把握し、事業参加者を決定する。

事業化に伴う財源を確保する。

関係法令に基づく手続きを行なう。

そのために



事業参加者への条件の提示

希望する土地利用エリアへ土地交換を実施できるようルールを確立する

スケジュール

地権者に早期に示していく必要があります。

# 丘陵地区事業計画素案の概要について

## 事業参加を集約するために、必要なこと

### 事業参加者への条件

- ・土地利用条件や事業手法、負担内容などの事業計画の提示を行なう。（今回の素案内容）
- ・現在、事業計画策定作業を進めており、内容の精度を上げて順次地元説明等で提示していく。

### 土地交換を実施できるようルールを確立する

- ・学識経験者や専門家による土地交換ワーキングにより検討を進め、「土地交換ルール」を確立する。

（現段階では方向性の確認）

### スケジュール

- ・地権者が「いつまで」に事業参加への意向を決めてもらう必要があるのかを提示する。（今回の素案内容）



## 1. 「事業内容」について

### 1 - 1 「都市的整備エリア」について

事業名	(仮称)岸和田市丘陵土地区画整理事業
事業主体	事業参加者で構成される(仮称)岸和田市丘陵土地区画整理組合を設立する
都市計画法上	市街化区域編入を予定
予定事業期間	平成26年度から平成37年度まで(12ヵ年)

『土地区画整理事業』は、事業区域を市街化区域に編入して、宅地や商業、業務地などの立地が可能となるようなまちづくりを行ないます。

# 1. 「事業内容」について

## 1 - 2 「農的整備エリア」について

事業名	(仮称)岸和田市丘陵地区土地改良事業
事業主体	事業者は大阪府を予定。実施については事業参加者で構成される推進組織を設立する
適用法令	農業振興法による農用地指定を予定
予定事業期間	平成25年度から平成29年度まで(5ヵ年)

『土地改良事業』は、農用地指定を行い、区画形状や農道、用排水路を整備し、営農効率の良い農地に整備します。

---



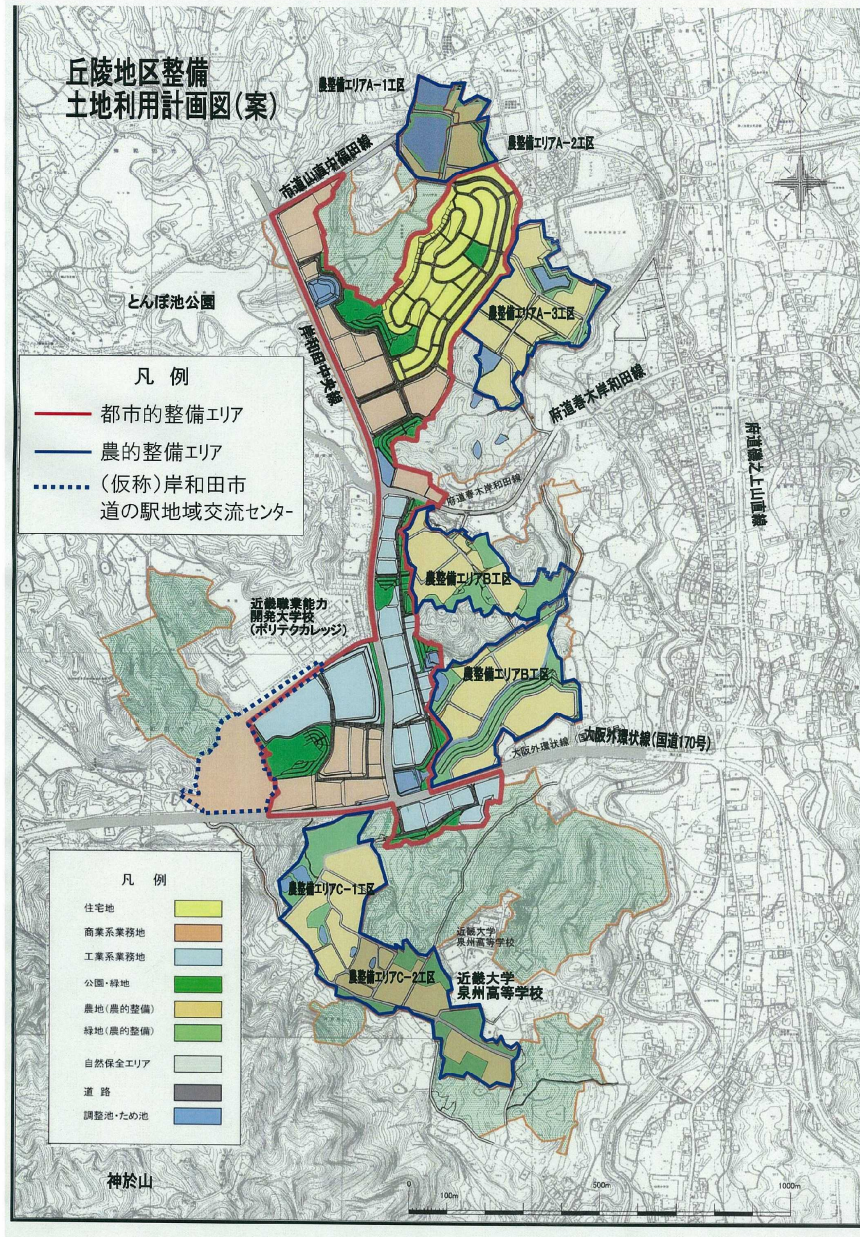
## 1 . 「事業内容」について

### 1 - 3 「自然保全エリア」について

自然保全エリアについては、今後、現状の環境調査等を行い、現況の地形等を活かした整備保全を検討します。

そのため環境ワーキングを平成21年度より設立し、自然や生活環境を調査検討することと共に、地区にある水系（溜池）調査や、景観・地域の行事、慣習など調査し、「丘陵地区らしい」まちづくりを計画します。

## 2. 「土地利用計画図」について

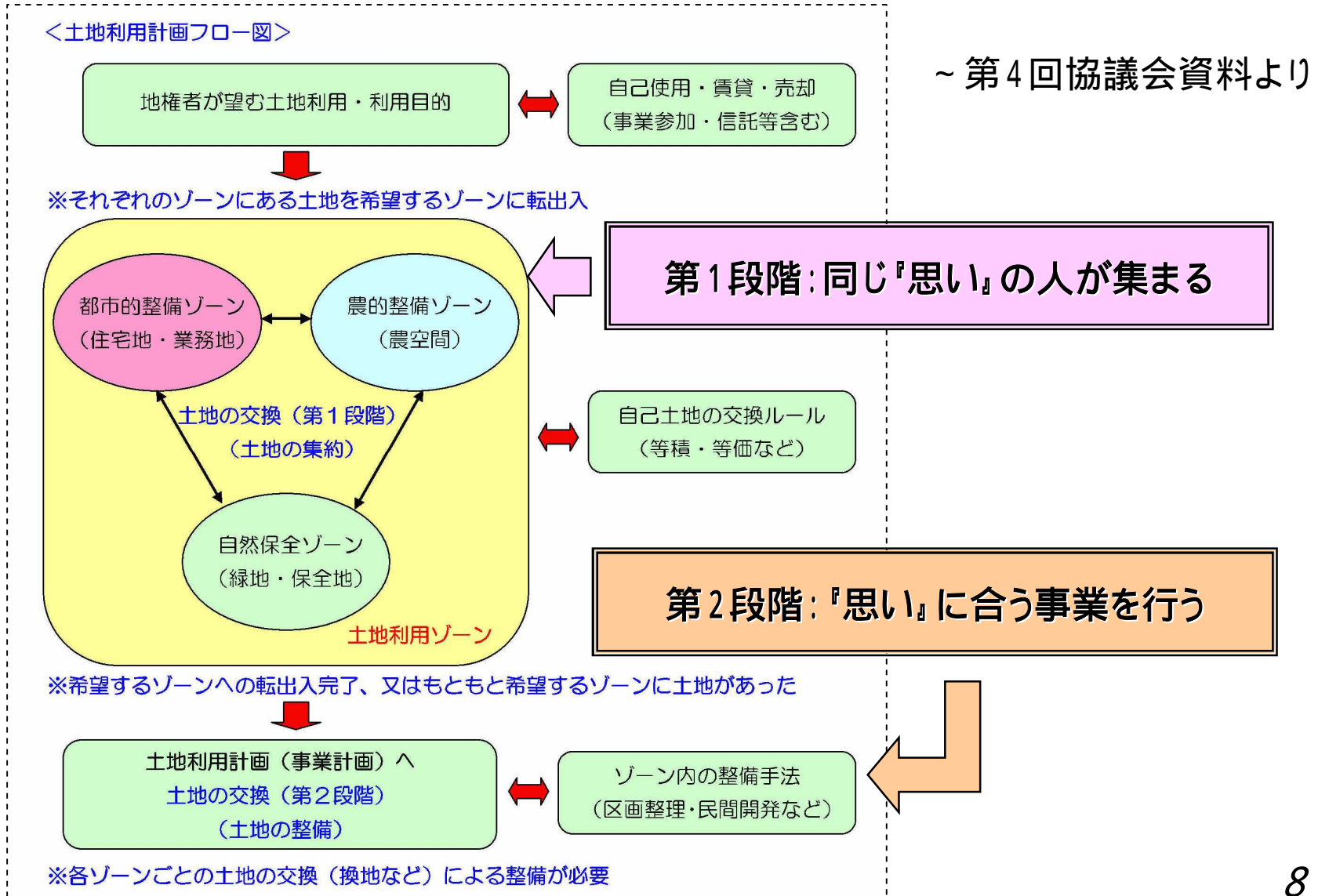
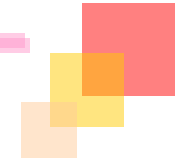


「農的整備エリア」のうち『土地改良事業』として現時点で考えているエリアは、「A-3工区」「B工区」「C-1工区」を考えています。



# 3 . 土地交換について

## 3 - 1 土地交換について

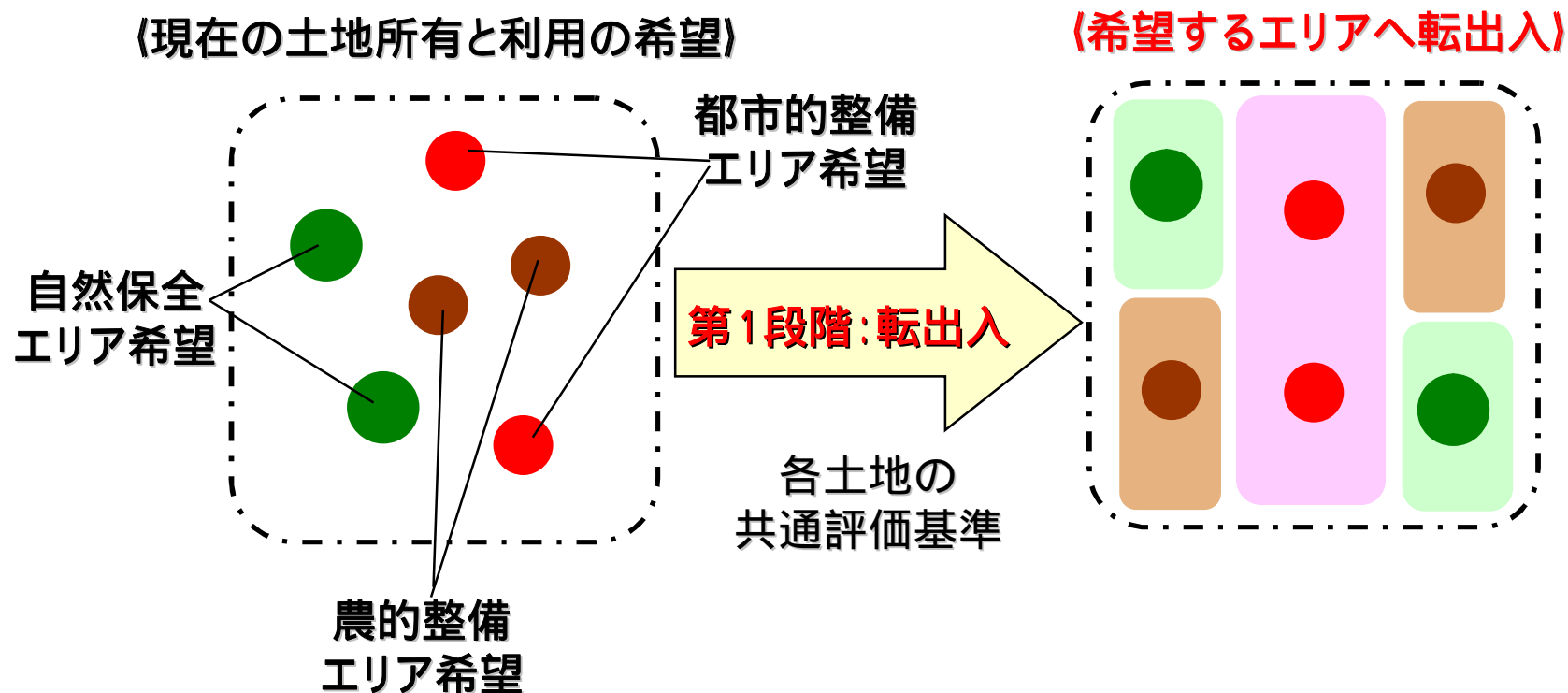


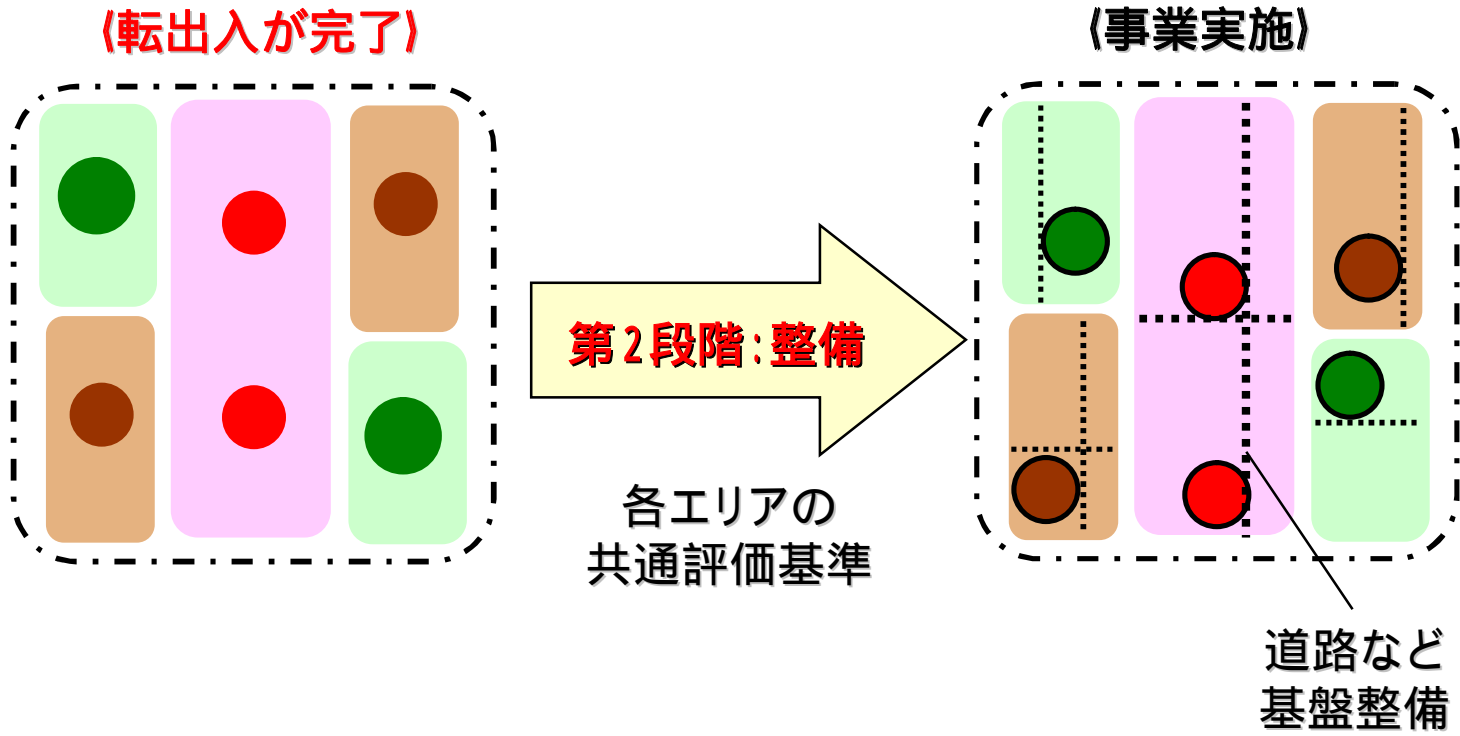
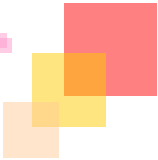
### 3 - 2 土地交換のルールについて

地区全域の土地評価について画一的な基準を定める。

現在の土地所在地による評価を行なう。(将来の整備エリアによる評価の影響を受けない。)

土地交換(換地)は、二段階として進める。





## 4 . スケジュールについて

丘陵地区の整備を進めるために、今後予定しているスケジュールは下記のとおりとなります

平成22年度

平成22年 8月上旬

地元説明会

(事業計画素案、スケジュールなど)

平成22年10月下旬

地元説明会

(事業計画、土地交換など)

平成22年12月上旬

地元説明会

(事業参加の条件、土地交換など)

平成23年 2月 ~ 3月

地元説明会

(事業参加者の意向確認)



平成23年度

土地交換の実施

平成24年度

法手続き  
(市街化区域編入、事業認可など)

平成25年度

農整備事業 着手

平成26年度

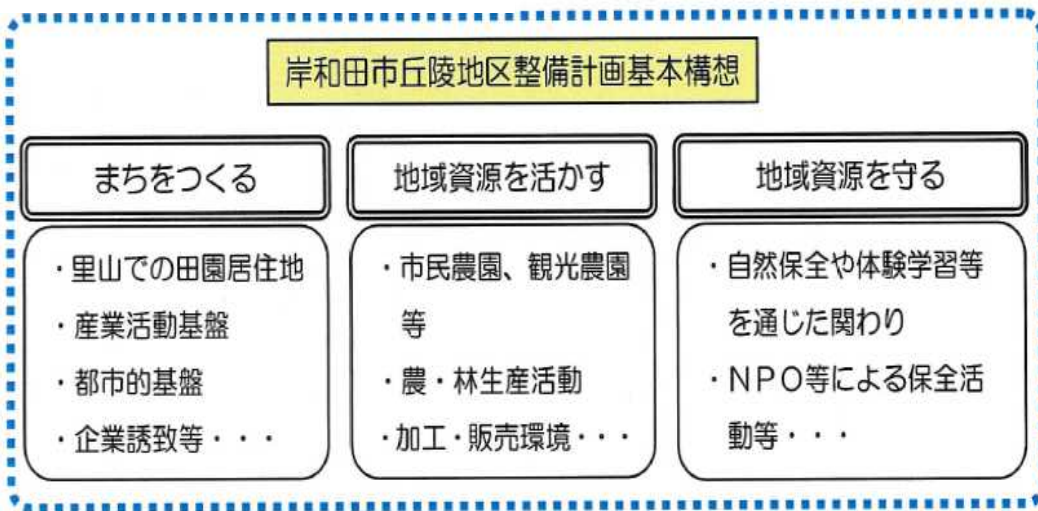
都市整備事業 着手

---

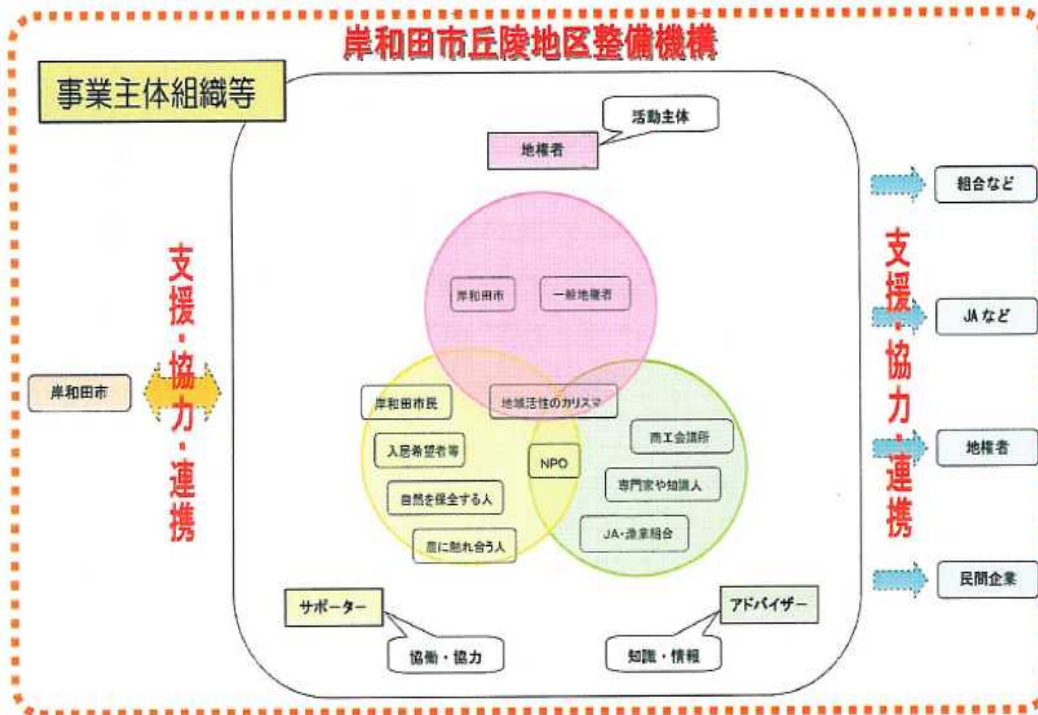
## 5 . 今後について

丘陵地区の整備を進めるためには、地権者の思いや考えなどの意向を把握し、土地交換を始め基盤整備後の土地利用について地権者の相談や提案を行なっていく「丘陵地区整備機構」の役割が非常に重要となります。

# < イメ - ジ図 >

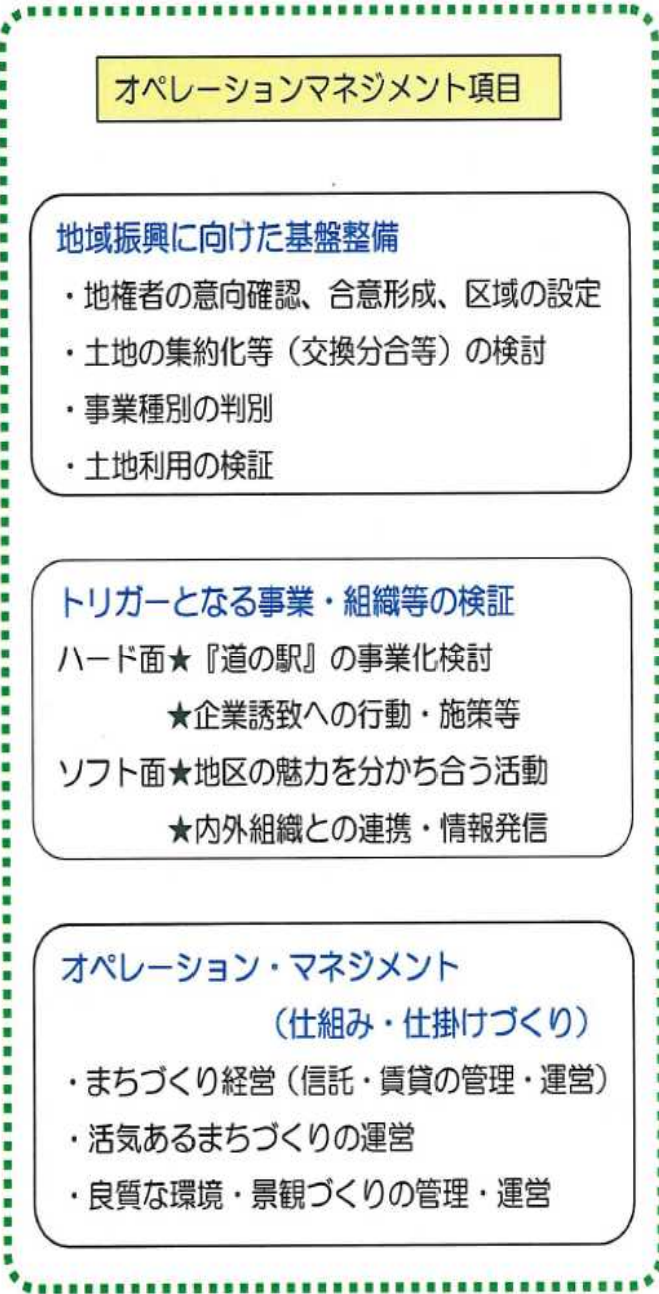


未来に引き継ぐべきまちの創造



事業手法・組織の検証

効果の検証





## 丘陵地区整備の進め方

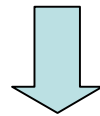
これまで基本構想にあるよう、各ゾーンに分け、事業を進めていくことを検討してきました。

今後、農地として、宅地として土地を利活用していくにあたり、地権者それぞれが意向を決めていかなければなりません。



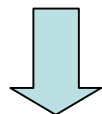
## 地権者がどのように土地利用を図っていくのか

- 個人でできること
  - ・ 現在、農業をされていて、引き続き農業をしていく
  - ・ 自宅を建築する など



土地の利用について個人ででき、また利用するイメージができています。

- 複数でできること
  - ・現在は農業をしているが、後継者がおらず、続けていくことに不安がある
  - ・整備後の土地が小さく利用が難しい など



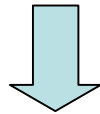
一人では難しいが、同じ目的を持つ人が集まることで活用の可能性が広がる

- 土地利用をどのように図っていいかわからない

都市や農といわれても、どのような土地利用をしていいかわからないため、自分がどのエリアで土地を持つべきか判断できない

複数でできることを誰がするのか？

複数でできる場合、またしなければ困難な場合



- ・自分たちでグループをつくる
- ・誰かに支援を求める

## 機構の関わり方

- 機構の関わり方として

調整

相談

仲介

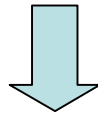
自ら動く

などが、あります

例えば、、、

相談

農地として利用したいが、自分で耕作することは難しい地権者がいた場合



同じ地権者としての思いがわかり、またの農業についての知識がある者が知恵を出しあい、一緒に検討する

## おわりに

今後、機構協議会のようにさまざまな視点から、問題点を見つけ、また知恵を出しあい、地権者とともに検討していく場が必要です。