

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

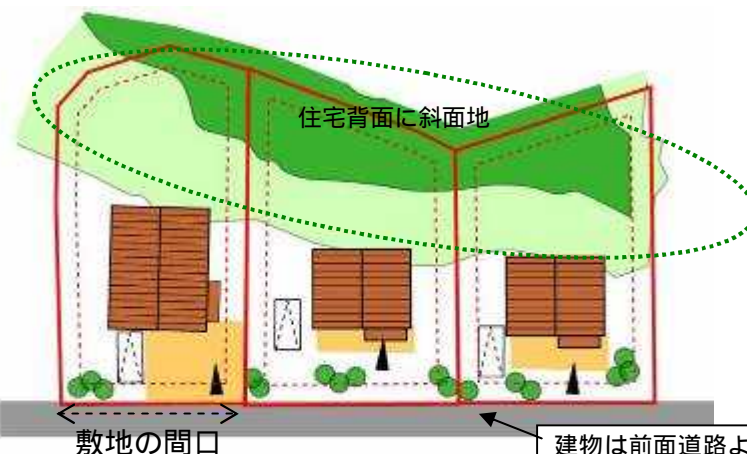
周辺環境と調和するよう、導入施設に関してルールを考えるとともに、建築物等の高さやデザインについてもルールづくりを考えます。

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。

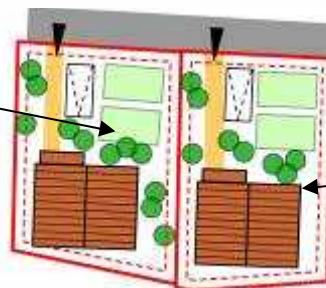
斜面地付き住宅

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

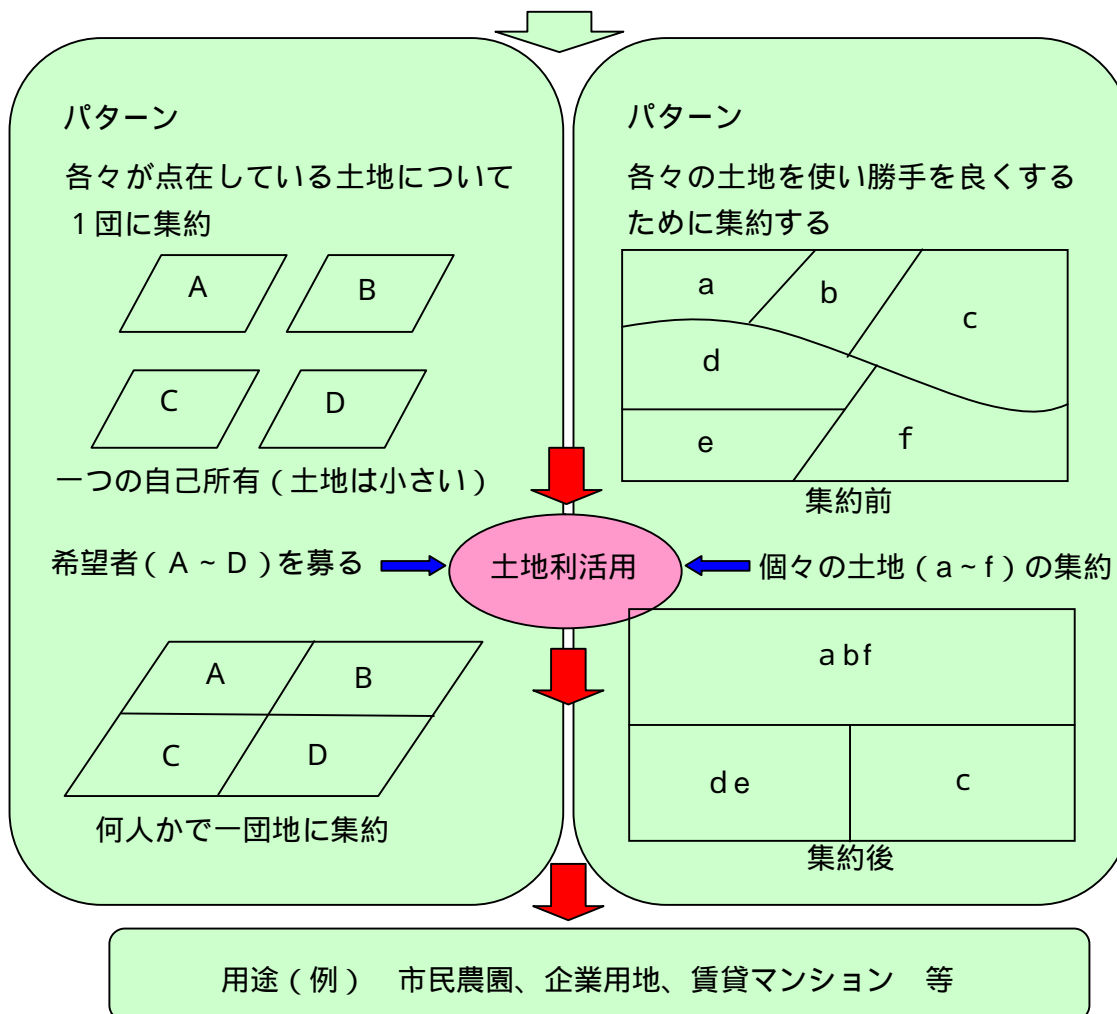
土地活用について

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	自己居宅用 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	賃貸居宅用 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。

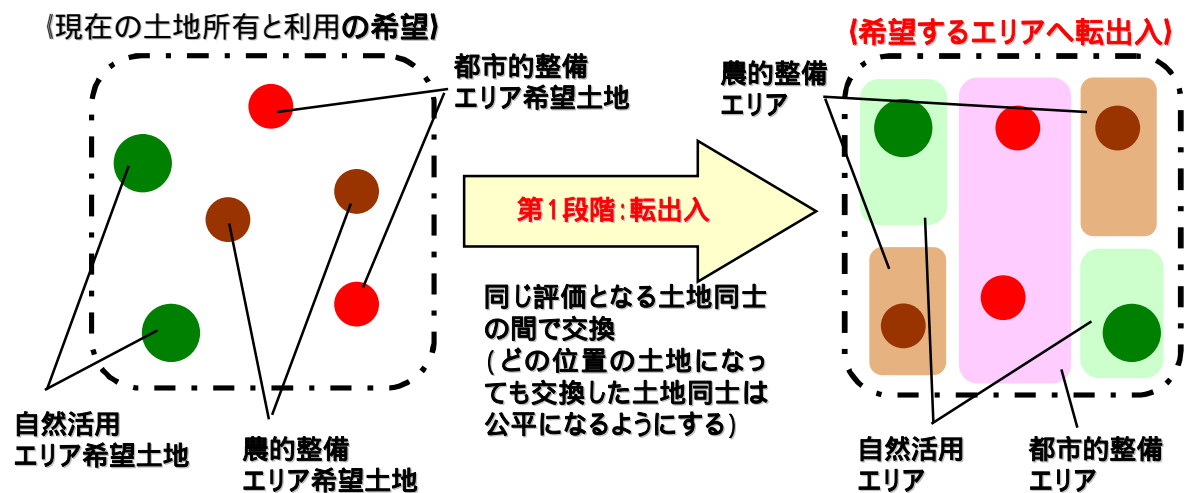
2段階に分けて事業を推進

《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。

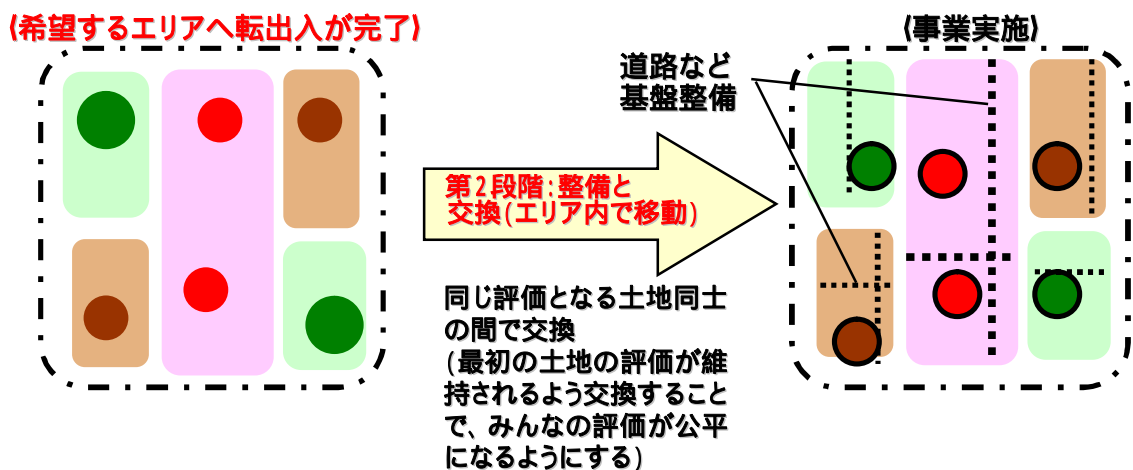
第1段階目：土地交換による転出入



《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

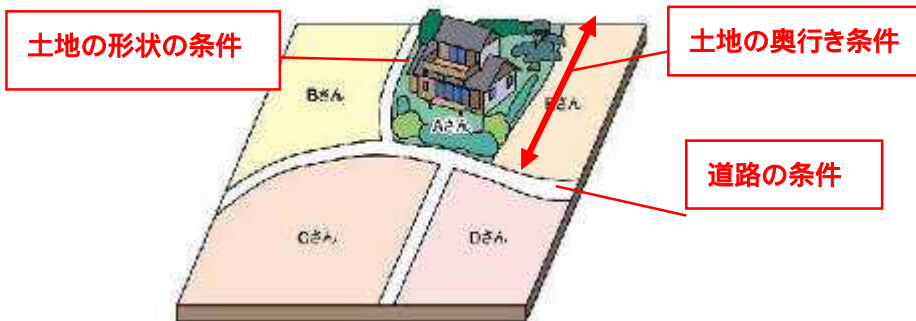
第1段階目の農的整備エリアから都市的整備エリアへ、反対に、都市的整備エリアから農的整備エリアへの土地交換、第2段階目の整備事業に関係した土地の移動が行われることとなりますが、土地の評価方法としては、下記のような方法が考えられます。

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

現状、丘陵地区に適用される環境配慮ルールが不十分



個別事業による無秩序な開発により、環境資源が消失



「丘陵地区らしさ」が失われる。

Stop!!

独自ルールで
「らしさ」を守る。

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）

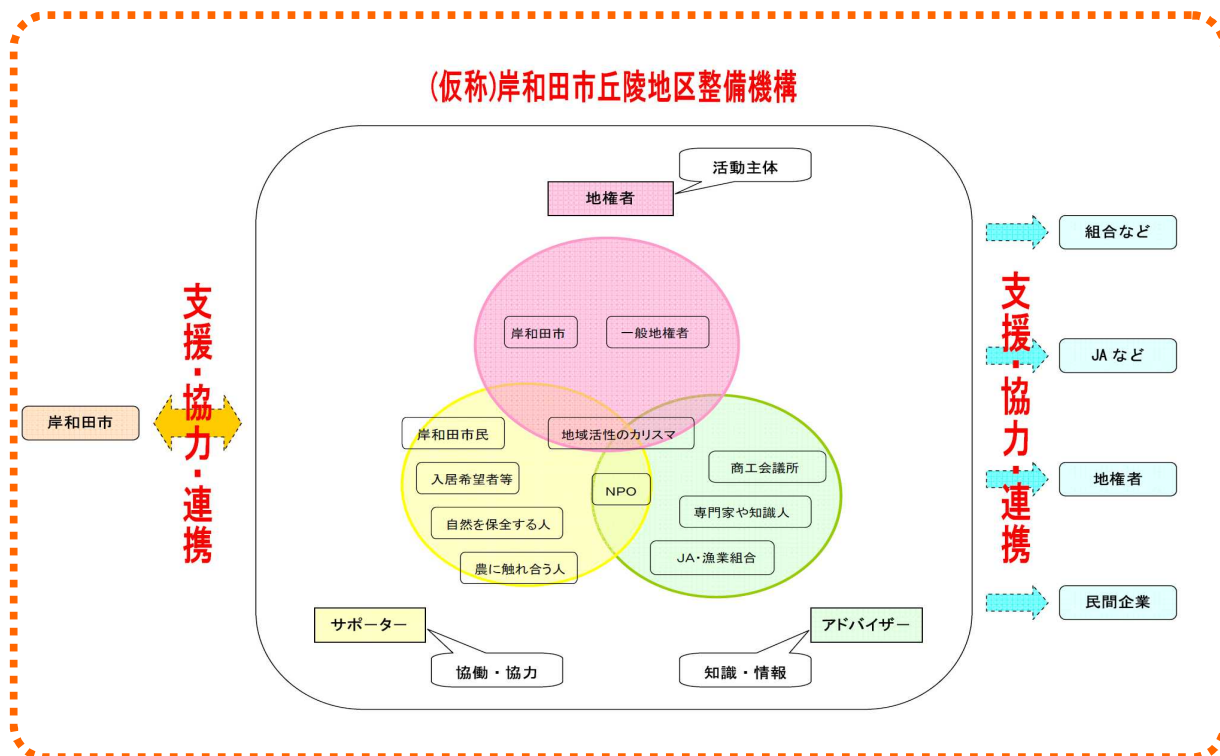
- ・現在の状況を把握することが、最も必要な項目である。
- ・地区全体としての情報として、取り扱うべき項目である。
- ・「丘陵地区らしさ」を特徴づける項目である。
- ・土地利用計画に対する環境面の配慮を考える上での基礎項目である。

(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。