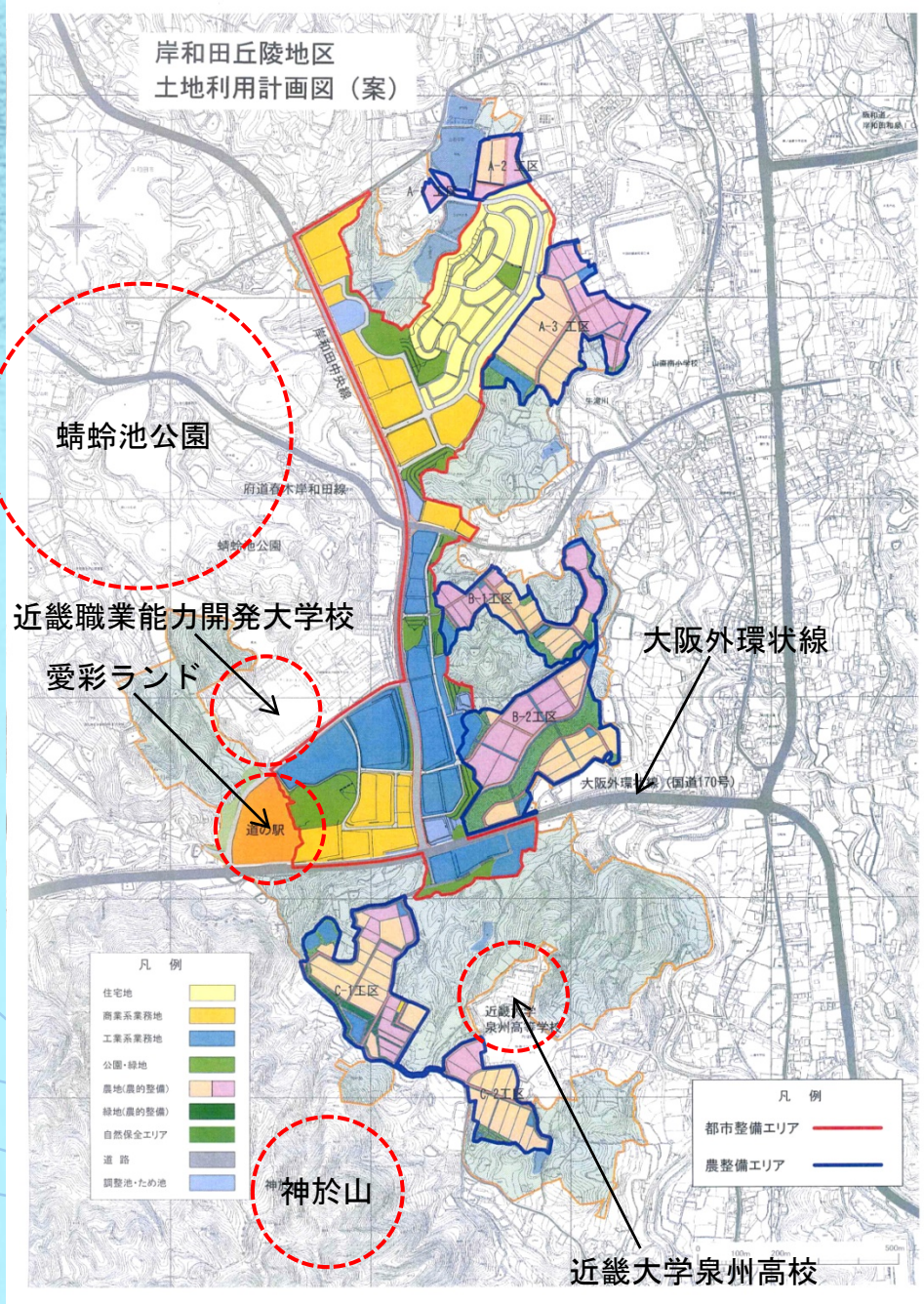
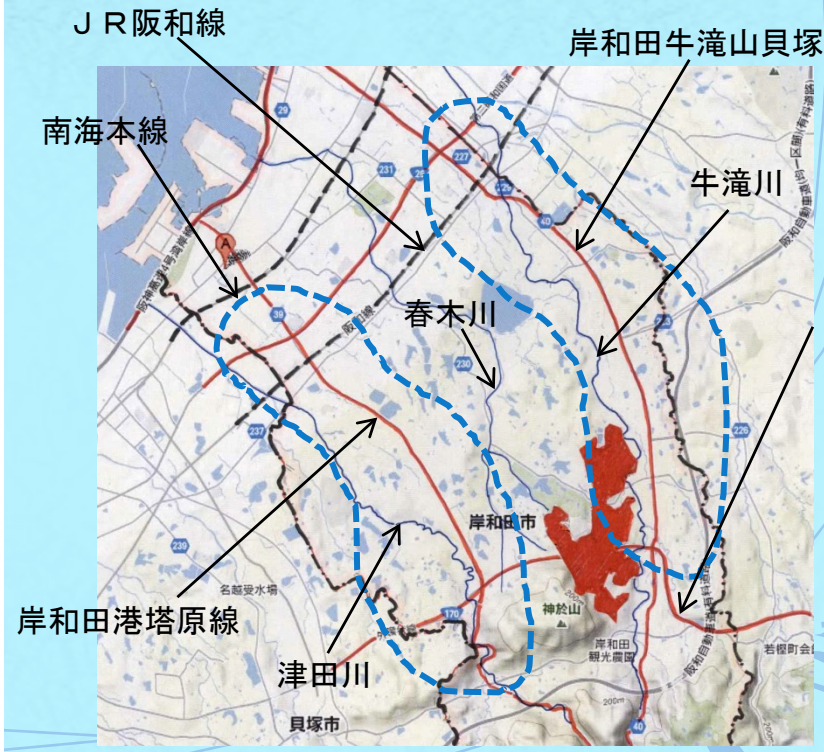
丘陵地区整備計画における事業方針＜案＞

ー賑わいのある地域づくりを目指してー

＜１＞丘陵地区整備計画の概要



- 岸和田市神於山山麓に位置する約１５０ha の区域**（概ね半分が市所有地）**
- うち約４０ha→土地区画整理事業（市街化区域編入予定）
  ＊総事業費約１００億円
- 〃　約３０ha→農地土地改良事業が予定されている
  ＊総事業費約十数億円



位置図

丘陵地区の典型的な風景

＜２＞丘陵地区の自然資源
その①

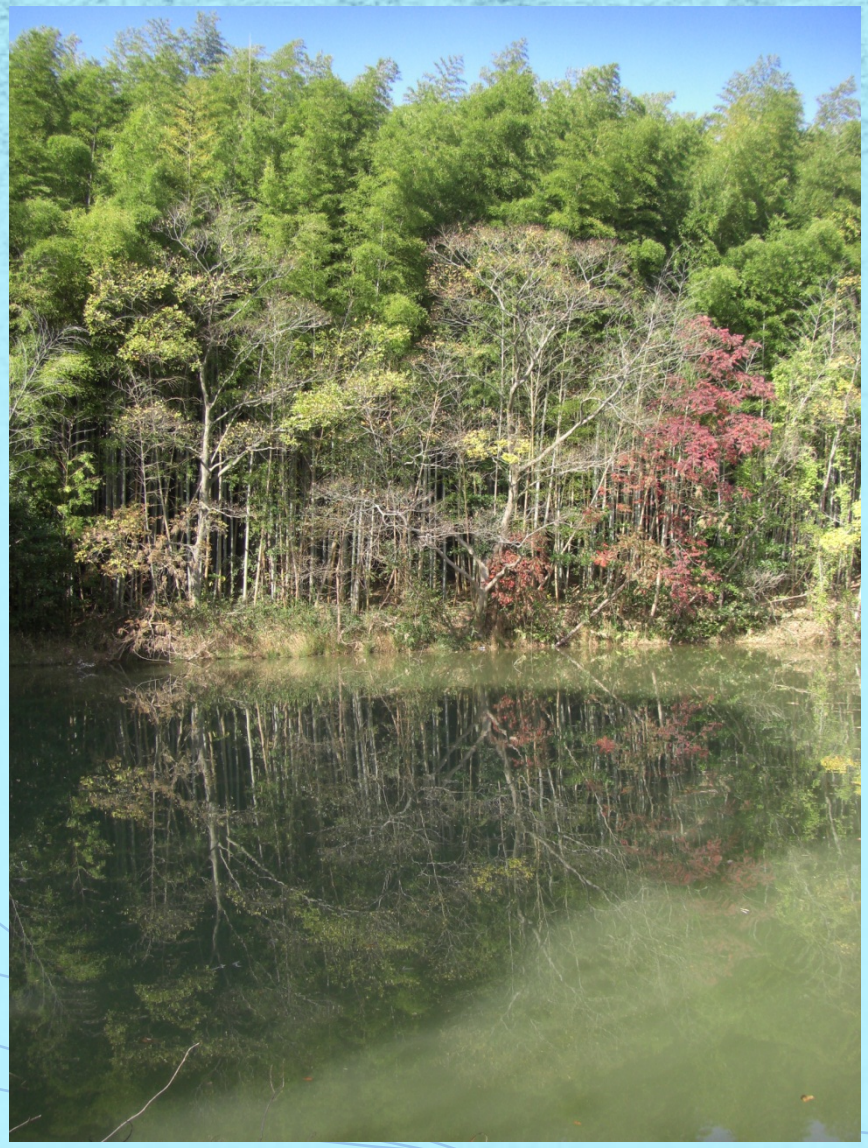
丘があり、水があり、それを利用する人がいる

＜２＞丘陵地区の自然資源
その②

かつて利用されていた池が利用されなくなったことにより、
豊かな自然資源となっている

開発地区内にある
池の周辺の自然風景

＜２＞丘陵地区の自然資源
その③



残すことで活用できないか……？

＜２＞丘陵地区の自然資源
その④

森の養分を含んだ水が地域を潤す

＜２＞丘陵地区の自然資源
その⑤

丘によってできる箱庭のような空間

農地の風景－１

＜２＞丘陵地区の自然資源
その⑥

田んぼの風景
かつては丘の上まで米作が行われ、棚田の名残が多く見られる

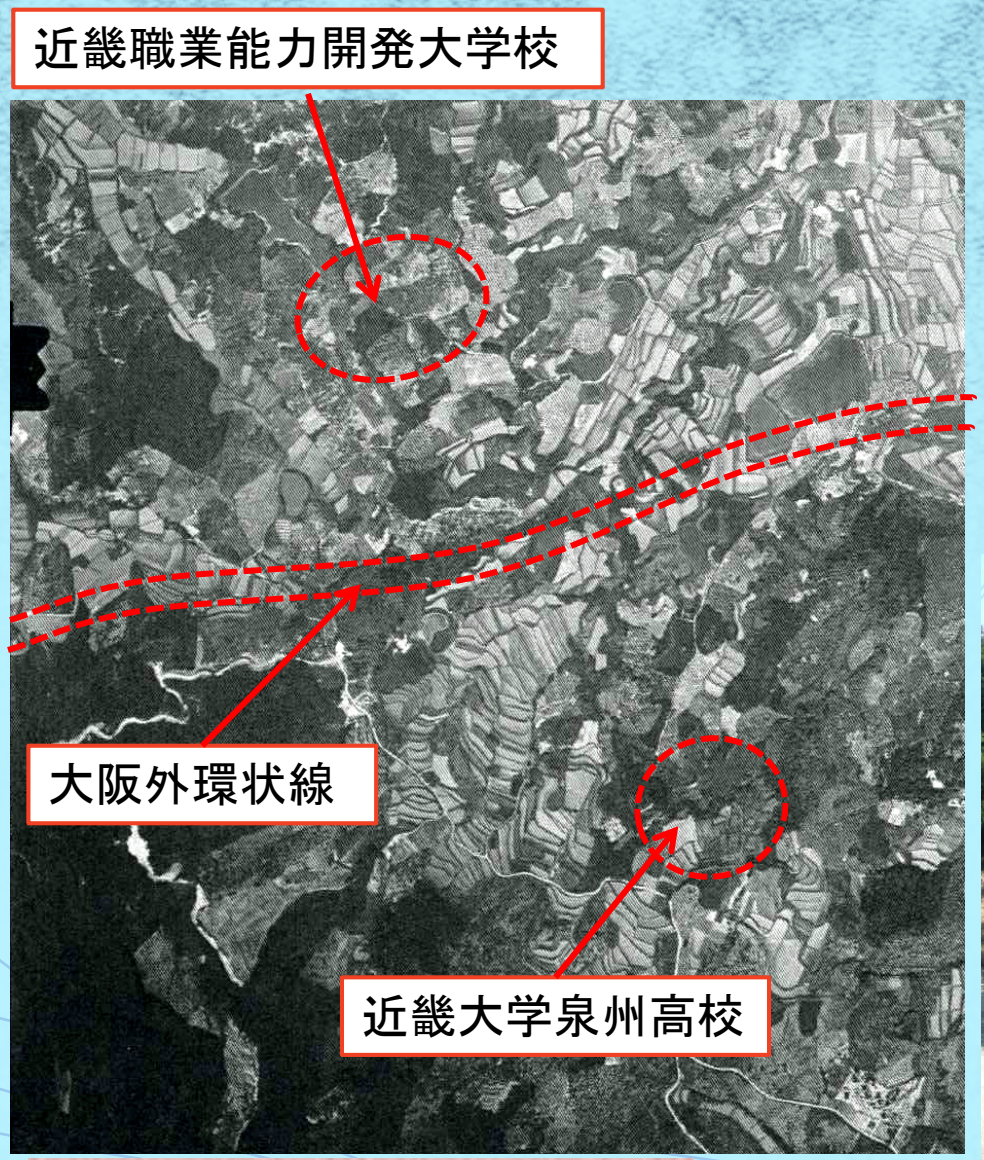
農地の風景–２

＜２＞丘陵地区の自然資源
その⑦

よく手入れされた竹林
周辺には放棄された竹藪も多い

農地の風景–３

＜２＞丘陵地区の自然資源
その⑧



１９６１年当時の丘陵地区

丘陵地区の棚田

今では竹藪が茂り、あるいは森になっている部分も、昔の棚田の地形はほぼ残っている

丘陵地区の棚田の現況

緑の中にたたずむ家々

＜２＞丘陵地区の自然資源
その⑨

自然と一体となった生活が営まれている

＜３＞コンセプトを決める－１

◆目的は、はっきりしている！

【１】人と地域

『人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”』を創造する

【２】農

『農業基盤の強化と安全安心な農作物の提供』のできる地域をつくる

●その為には　①収益を上げ、地元が潤うしくみをつくる！

②産業としての農業を次世代に引き継げるしくみが必要！

【３】都市的機能

『活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”』を創造する

●ただし、都市的機能は周辺地域（市街化調整地域）に貢献できて意味を持つ

【４】自然環境

『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』を図る

＊『』は「丘陵地区まちづくり基本計画」より

◇問題は
これをどういう方針で（どんなコンセプトで）
実現するか

＜３＞コンセプトを決める－２

◆大きく言って２つの道がある

［その１］

規模重視の開発

①スクラップ＆ビルドの考え方
大規模造成を行うことにより汎用性の高い広い土地を生み出す。

②それにより、大規模農業、大企業誘致、大手デベロッパーによる大規模住宅地の開発を効率的に行える。

ただし

▲１：造成費用は莫大になる

▲２：「現況の特性、個性」とは関係なく開発を行う

▲３：全国どこにでもある手法である
(→コスト・効率性・利便性が勝負を分ける)

［その２］

地域の資源を活かしたまちづくり

①今ある自然資源、農業資産、人的資源を活用しながら「地域の長所」をもとにまちづくりが行える

②それにより、地域のイメージを高めると同時に「人を呼ぶ」ことにより賑わいを生み出す

③以上により、産業を生み出しながら地域の活性化を図る

ただし

▲１：地域の人による創意工夫が必要となる。

＜３＞コンセプトを決める－３-１

■「規模重視の開発」の検証

①和泉コスモポリス

●街に潤いはあるのか？
●周辺地域の人たちにとって良いことはあるのか？

②東山丘陵住宅地

●個性のある魅力的な住宅地と言えるか？
●周辺と融合したまちづくりができているのか？

＜３＞コンセプトを決める－３-２

■「規模重視の開発」の検証

③神於山土地改良区

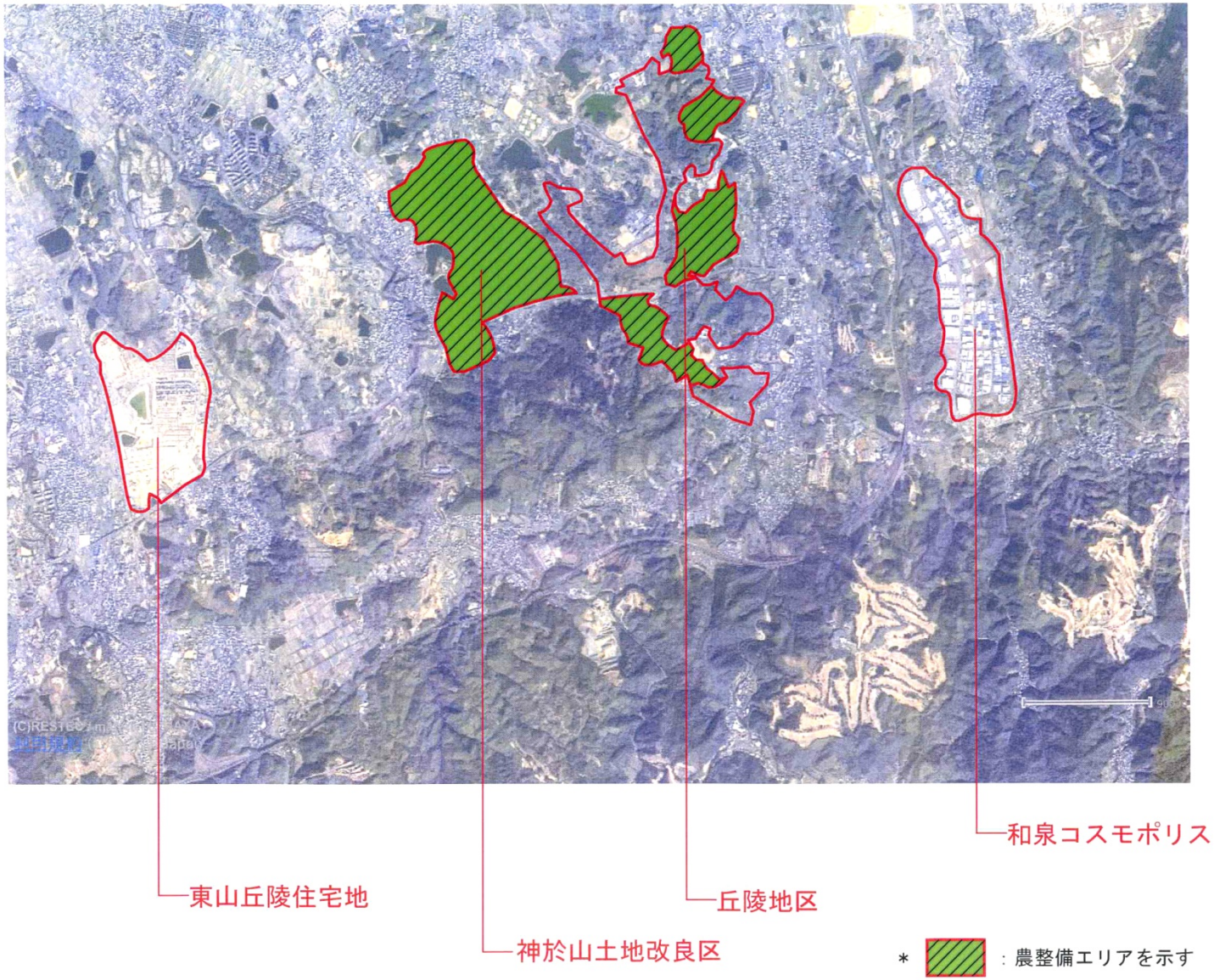
●効率的な農業の場を提供できていることは評価できる。
　しかし、丘陵地区ではこれだけのスケールメリットを活かせる敷地の広がりは無い。
●市民農園等の「楽しむ農業」に対応していない。

⇒「丘陵地区らしい」やり方を考えよう！

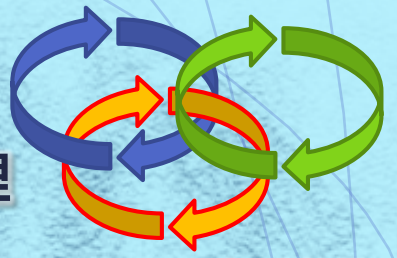
＜３＞コンセプトを決める－３-３

■「規模重視の開発」の検証

丘陵地区と神於山土地改良区農整備エリアを比較した場合、丘陵地区は、細切れなので、スケールメリットがなく、効率が悪い。



＜３＞コンセプトを決める－４
「地域の資源を活かしたまちづくり」のコンセプトの整理



①今、我々が持つ資源（人・自然・農地）を活かして活用する

- 人　：地域の風土・気候・水のことを知りつくした人の知恵を次世代の農業に活かす。
  自然：神於山の豊かな伏流水、丘によって生み出される変化に富んだ地形を活用する。
  農地：昔からの知恵の結晶である棚田や溜め池を活用する。
- 上記により、コストを下げながら地域の魅力を生み出す。

②「人を呼ぶ」ことにより地域の「賑わい」を創造する

- 自然や農業を楽しむ人を積極的に呼込み、地域の良さを知ってもらう努力をする。
- 農業やその他の産業の従事者を呼込むことによって地域の「賑わい」を生み出す。
- 上記の人々が地域に「住む」ことによって地域の活性化を図る。
- 蜻蛉池公園や愛菜館に来る人たちをもてなすことが地域の「賑わい」を生み出す。

③住民が主役となるまちづくりを行なう

- 「そこに居る」地元の人が事業を行って初めて「持続可能なまちづくり」となる。
- 地元の人が、開発の方針に対する方向性を決めることにより、企業が参加する際、同じ意識を持ちながら事業を進めることができる。

⇒次にこのコンセプトに基づいて目的を達成するためにはどういう具体的な手法があるかを考える

＜４＞具体的手法イメージ１

【１】人と地域

(例－１)：農・自然とのふれ合いを求める人を呼ぶことにより地域の人口を増やす
①周辺地域の空家や宅地の活用　　②開発区域にそれらの人に相応しい住宅地をつくる
(例－２)：新しい産業を基に人を育て、スターを生み出す(例えば「野菜ソムリエ」)
(例－３)：だんじり祭りのできる住宅地を魅力要素とする

自然を活かした住宅地

だんじりとまちづくり

田舎暮らしの支援

新規就農者を呼ぶ

地域のスターを育む
(野菜パティシエ柿沢安耶氏)

＜４＞具体的手法イメージ２

【２】農

(例－１)：地域のリーダー役としての農業法人を組織する

①＜集約化＞による効率的経営、流通開発による利益追求、商品開発、最先端農業の実践

②新規就農者を雇用し、独立支援を行うことにより農業を持続させる

③神於山の伏流水利用、竹の肥料化、野菜残債の循環等をアピールポイントした高品質作物を＜ブランド化＞し、商品力を高める。加工、販売を視野に入れる＜６次産業化＞

④農地を必要な人に回していける仕組みをつくる(敷地の債券化、配当受取)

(例－２)：丘陵地区における棚田を活かした農業や竹林を活用した農業を行う

(例－３)：市民農園や自給的農園により、楽しむ農業のできる場をつくり、これを通じて丘陵地区をアピールする

最先端農業(太陽光型植物工場)

棚田を活かした農業

市民農園

循環型農業

竹の肥料化

神於山の水

◆農業を明日につなげるためには「食える」ことが必要

(農業における収益性の現状)
（平成１９年農林水産省「品目別経営統計」による）
＊月２００時間⇒年２４００時間労働として産出

・施設なす(労働集約型作物)の場合
家族労働１時間当たり1028円（所得1000万円に必要な土地面積5.9反）
→１人当たり年間所得２４６万円
・露地ピーマン(土地利用型作物)の場合
家族労働１時間当たり1219円（所得1000万円に必要な土地面積11.2反）
→１人当たり年間所得２９２万円

⇒どちらにしても家族の労働２～３人は必要
・・・これでは将来につなげる産業としてはあまりに不安定
概ね１人で５００万円の所得を上げないと将来につながらない！！約２倍の効率アップが必要
これを個人で解決するには人の２倍働くしかない（非常に困難）

目標！

①＜集約化＞による経営の効率化＝１．２
②＜ブランド化＞による売り上げ単価のアップ＝１．２
③＜６次産業化＞による収益構造の改善＝１．４
１．２×１．２×１．４→約２．０倍の収益改善 ！！

＜４＞具体的手法イメージ３

【３】都市的機能

(例－１)：農業と連携した施設をつくる（植物工場、加工工場、研究所、浴場　等）
(例－２)：蜻蛉池公園や愛菜館と連携した施設をつくる（喫茶店、宿泊施設　等）
(例－３)：自然保護のイメージを重視する企業の工場、オフィスを誘致する
　　その際、宅地の中に自然を残し、スロープ造成とする（ゴルフ場や公園のような造成　等）
(例－４)：周辺の市街地調整区域の住民のための施設をつくる（介護施設　等）

自然の中にあるオフィス

スロープ造成のイメージ

体験民宿

加工工場（テーブルマーク魚沼工場）

自然と一体になった喫茶店

＜４＞具体的手法イメージ４

【４】自然環境

(例－１)：森を保護し、現況水系・溜め池周辺を活かし、公園として活用する。
　　これは海を守る事にもつながる。
(例－２)：区域全体で共同して生物多様性保護に取組むことにより、イメージアップを図る。
(例－３)：里山を再生することにより、広く市民に親しんでもらう。（環境保全型農業）
(例－４)：自然を活用したアートプロジェクトを行うことにより、人を呼び、都市との交流を図る。

今ある水系を活かす

魚庭（なにわ）の森づくり

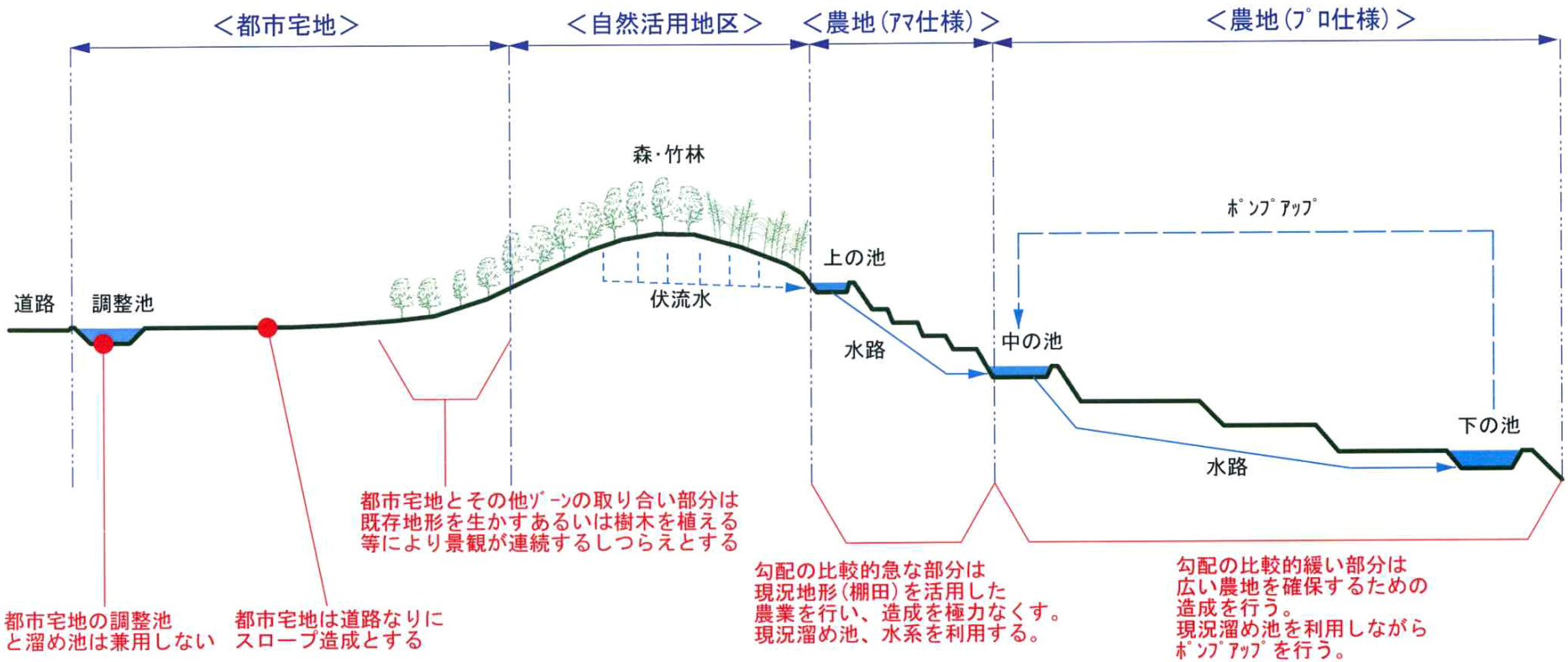
里山再生プロジェクト

自然を活かしたアートプロジェクト
＊写真：越後妻有「大地の芸術祭」

生物の多様性・保全の取り組み

環境保全型農業

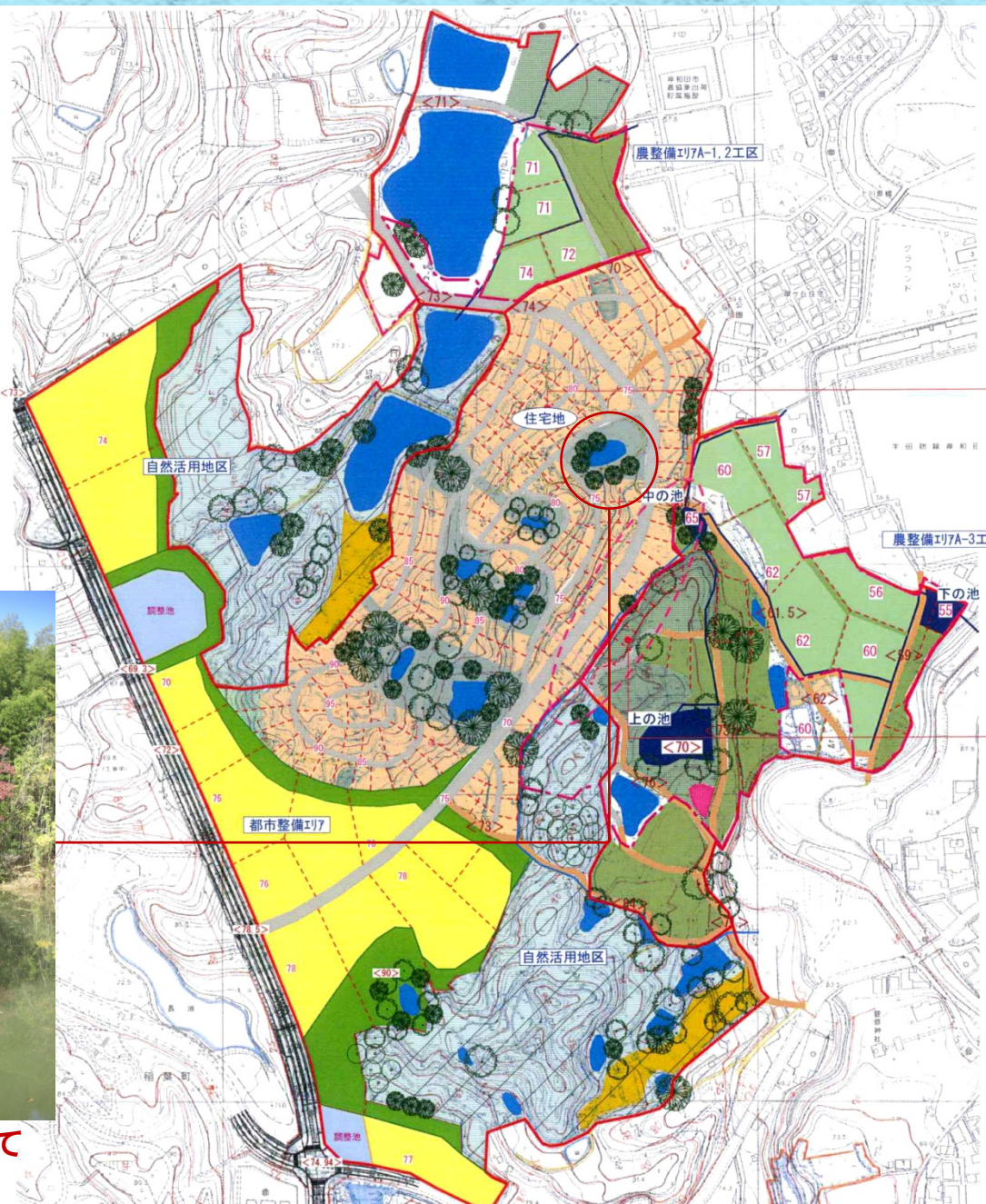
＜５＞計画案１
―造成の基本的な考え方―

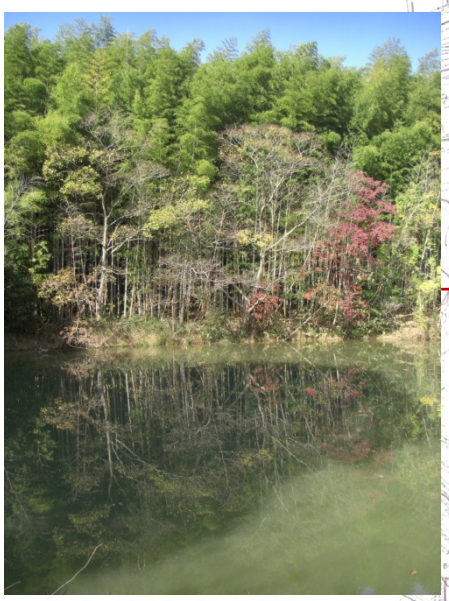


今ある地形を活かしながら活用する

＜5＞計画案２　―A工区造成計画―

- 自然利用地区（自然活用地区以外）
- 造成法面
- 農地（アマ仕様）
- 農地（プロ仕様）
- ﾚｽﾄﾊﾟｳｽ用地
- 宅地平場（ｽﾛｰﾌﾟ造成）
- 住宅地
  - 住宅地内保存緑地
- 自然活用地区
  - 自然活用地区内農地
- 農業用水、自然河川
- 排水
- 新設道路
- 現況道路を拡幅・ﾚﾍﾞﾙ調整
- 95　造成レベル
- <95>　現況レベル
- 現況樹木（保存）





今ある池を公園として活用する

＜住宅地の基本的な考え方＞

①原則として造成はしない。道路部分と最小限の造成とする。
それにより谷筋を生かした住宅地ができるとともに、現況の自然を最大限に生かすことができる。

②溜め池をなるべく残すことにより生態系をそのまま残せる→田舎暮らしが可能な住宅地としての魅力を生み出す

③勾配の急な宅地は一皮宅地とし、山側からのｱﾌﾟﾛｰﾁとする。

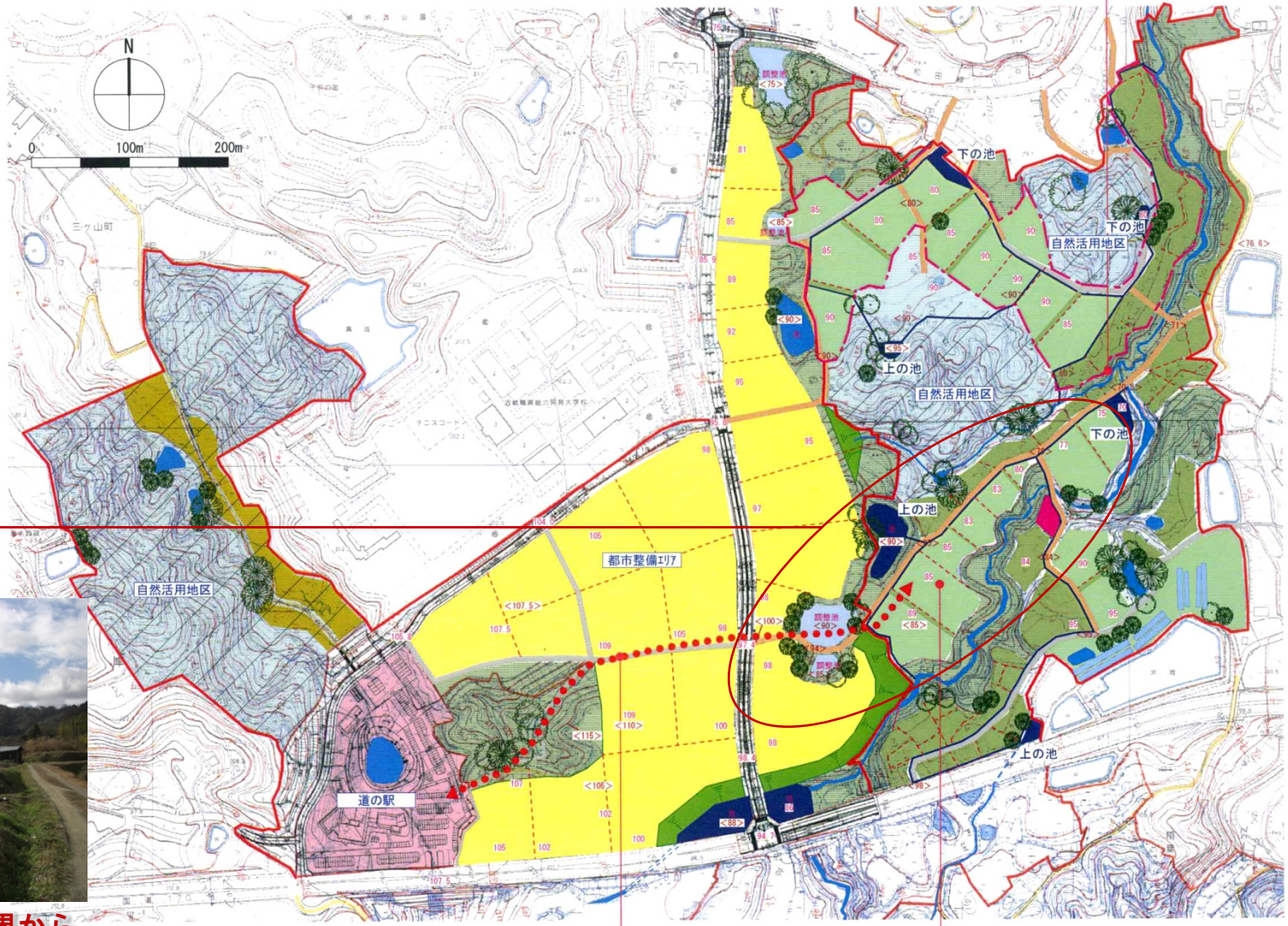
④可能な限り宅地内の既存樹木も残す

戸建住宅地から直接農地を利用することにより農地付住宅ができる

＜5＞計画案３　―B工区造成計画―

自然利用地区（自然活用地区以外）
造成法面
農地（アマ仕様）
農地（プロ仕様）
ﾚｽﾄﾊﾟｳｽ用地
宅地平場（ｽﾛｰﾌﾟ造成）
自然活用地区
自然活用地区内農地
農業用水、自然河川
排水
新設池及び水路
新設道路
現況道路を拡幅・ﾚﾍﾞﾙ調整
95　造成レベル
<95>　現況レベル
現況樹木（保存）

自然の河川を残すことにより
市民農園として楽しい農地をつくる

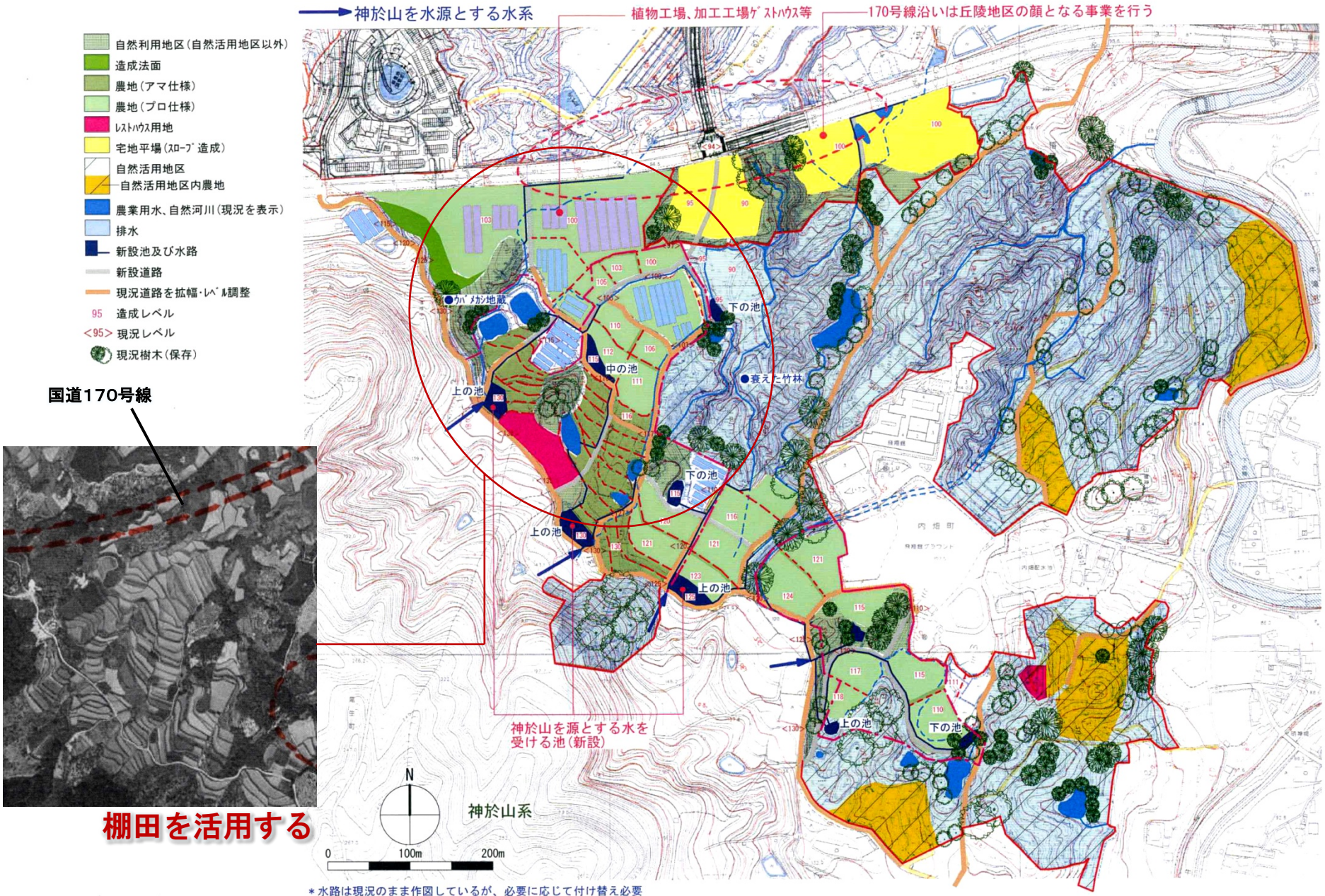


「谷」の地形により外界から
隔離されたのどかな風景が活
用できる

道の駅と農地の中心を結ぶ動線を確保することにより
道の駅の利用方法が広がる

自然に囲まれた空間特性を生かした
「見せる」農業を行う。花畑、果樹園等

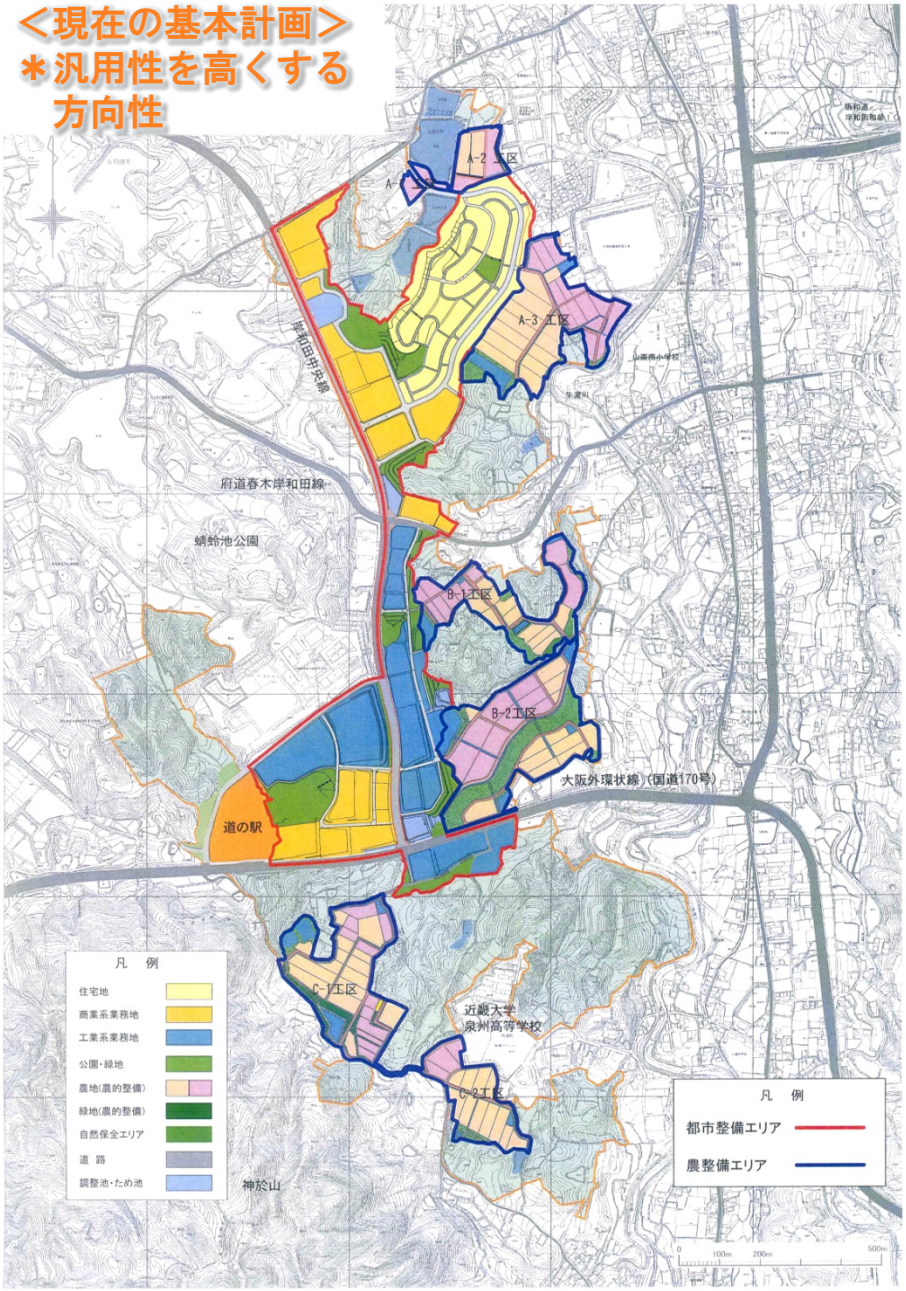
＜５＞計画案４　―C工区造成計画―



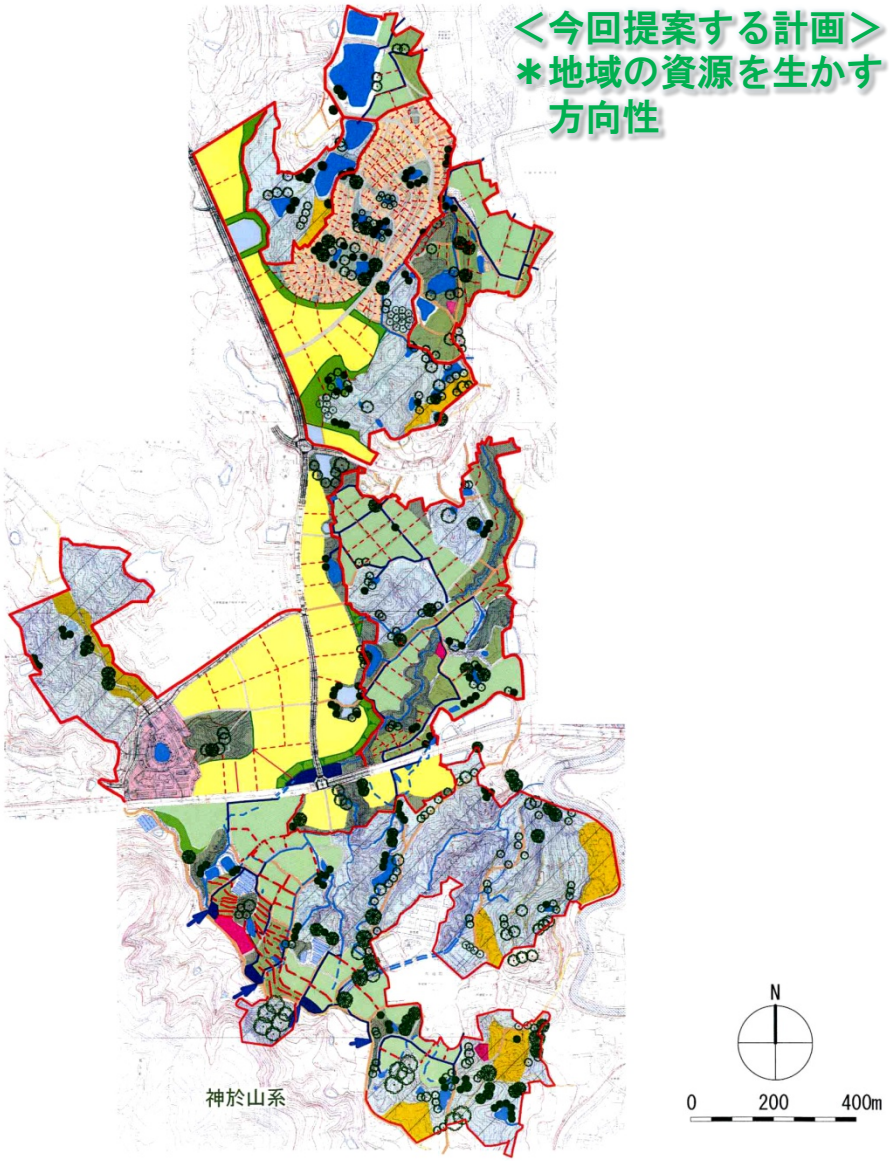
＊水路は現況のまま作図しているが、必要に応じて付け替え必要

＜５＞計画案５　－現在の基本計画と今回提案する計画の比較－

＜現在の基本計画＞
＊汎用性を高くする
方向性



＜今回提案する計画＞
＊地域の資源を生かす
方向性



丘陵を活かせ！