

## (3) 他地区の事例紹介(岸和田市丘陵地区)

## ■岸和田市丘陵地区整備事業

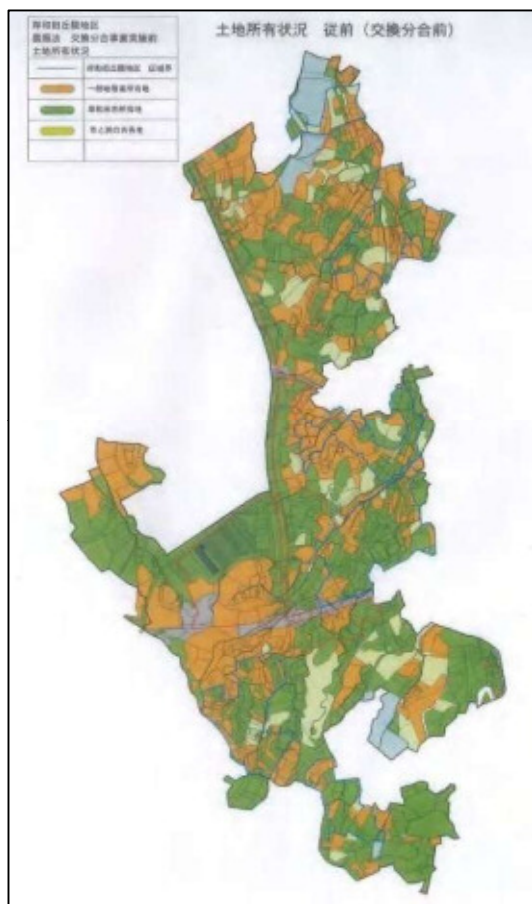
### 【位置図】

- ・市の中心部から約7kmの内陸部
- ・関西国際空港へのアクセスが良好で、阪和自動車道の岸和田和泉ICに近接
- ・地区面積 約159ha



## ■岸和田市丘陵地区整備事業

### ①岸和田市丘陵地区の経緯



昭和63年度	(株)岸和田コスモポリス設立（大阪府、岸和田市、民間）
平成 2年度	土地利用計画策定
平成 3年度	（ゼネコン等のJVによる）用地買収に着手
平成 9年度	地区区画整理協議会設立
平成10年度	事業の見直しに着手
平成12年度	土地区画整理準備委員会設立
平成16年度	民事調停の成立、「株式会社岸和田コスモポリス」解散 先行買収地を岸和田市に無償譲渡
平成18年度	「岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会」を設立 （学識、有識者及び地権者と検討）
平成20年度	「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」策定 （現況地形を活かし、 住宅地、業務地、農地、自然保全エリアを設定） 「岸和田市丘陵地区整備機構協議会」を設立 （地権者主体の組織の検討）
平成22年度	「岸和田市丘陵地区まちづくり基本計画」策定 「岸和田市丘陵地区整備機構準備会」を設立
平成23年度	「岸和田市丘陵地区まちづくり協議会」を設立 「道の駅 愛彩ランド」のオープン
平成24年度	土地交換のための公聴会
平成25年度	都市整備エリアと農整備エリアの交換分合 土地改良事業決定・土地改良区設立認可（農整備エリア）
平成26年度	岸和田市丘陵土地区画整理組合設立（都市整備エリア） 土地区画整理事業業務代行者の決定

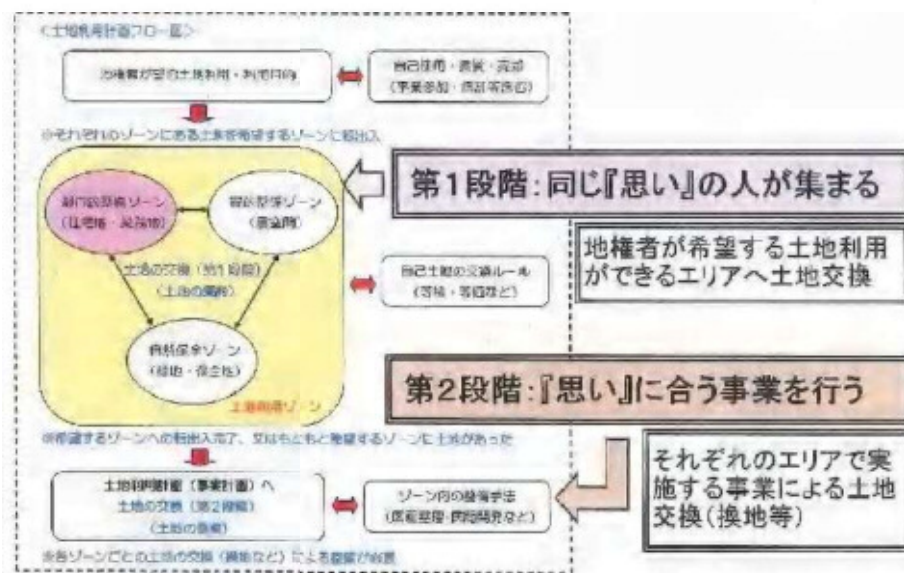
## ■岸和田丘陵地区整備事業

### ②土地交換について（2段階による土地交換）1/2

地区の土地利用を土地区画整理事業により整備する「都市整備エリア」、土地改良事業等により整備する「農整備エリア」、「自然保全エリア」の3つのエリアに区分し、地権者が希望する土地利用ができるよう、市有地を活用した土地交換を実施。

**第1段階** 希望する土地利用ができるエリアに「土地交換」により権利関係を移す。

**第2段階** それぞれのエリアで実施する事業による「換地」で、最終的な土地が確定する。



## ■岸和田市丘陵地区整備事業

### ②土地交換について（2段階による土地交換）2/2

#### 土地の交換手法：農業振興地域の交換分合事業

方法	税金			目的・適応条件	適用の可能性
	譲渡 所得税 (税率20%)	登録 免許税 (税率2%)	不動産 取得税 (税率4%)		
土地改良法 (第97条の交換分合)	○※1 課税 <small>控除あり</small>	○ 非課税	○ 非課税	農用地の集団化を図る。農業基盤改善のための農用地の集団化を目的とする。農用地のみが交換分合の対象。	×地区全体に農用地の設定は困難。農用地でない部分の土地の集約への活用は困難。異種目の交換は不可。
農業振興地域の整備に関する法律 (第13条の2の交換分合)	○※1 課税 <small>控除あり</small>	課税	○※2 課税 <small>控除あり</small>	農業振興整備整備計画において農用地区域として定める区域内の土地について農業上の利用を確保することを狙いとする。農用地だけでなく土地一般を対象としている。	○繰引関連交換分合の適用が可能。異種目の交換が可能。
集落地域整備法 (第11条の交換分合)	○※3 課税 <small>控除あり</small>	課税	課税	集落農業振興地域整備計画が必要。計画区域内の農用地が対象となる。	×集落農業振興地域整備計画（地区施設、建築物、土地利用等を具体的に定める）は策定不能
農住組合法 (第9条の交換分合)	○※3 課税 <small>控除あり</small>	課税	課税	市街化区域内の農地が対象となる。	×市街化区域内のみ
任意（所得税法第58条の固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例）	○※4※5 課税 <small>控除あり</small>	課税	課税	一対一の関係で交換を行うどこでも使える方法。	△



## ■岸和田市丘陵地区整備事業

### ③市有地の活用について

事業参加者の所有地と希望する事業エリア内の市有地との「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく交換分合事業による土地交換を実施

<事業概要及び参加人数>

事業名(区域)	主な事業内容	事業参加希望者	土地交換対象者
土地区画整理事業(都市エリア)	住宅・業務地の創出	238名	165名(のべ)
土地改良事業(農整備エリア)	農地、農道等の生産基盤整備	127名	88名(のべ)
自然保全活動(自然保全エリア)	協働による保全活動	町会・一般市民等	—

<土地交換による市有地の沿革>

	交換前 市有地面積	市が交換対象とする土地	市が交換で取得する土地	交換後の市有地面積
都市エリア	20.77ha	13.19ha	3.74ha	11.32ha
農エリア	14.40ha	6.86ha	7.44ha	15.00ha
保全エリア	32.02ha	0.00ha	9.21ha	41.23ha

(上記数字は公簿面積)

## ■岸和田市丘陵地区整備事業 農業振興地域の交換分合事業

従前(交換分合前)



従後(交換分合後)

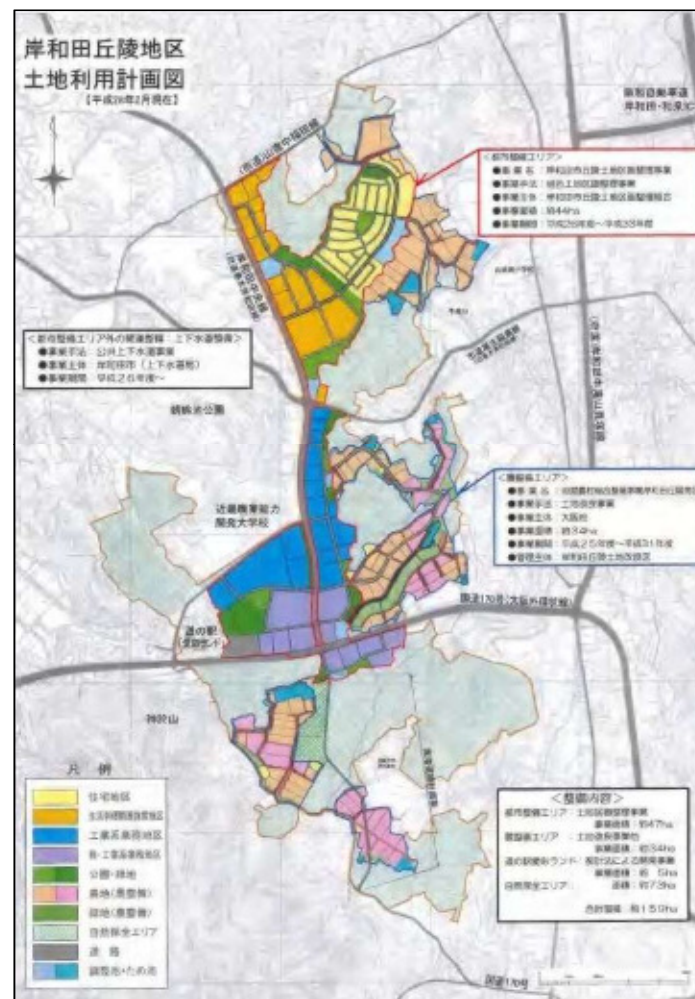


凡 例

■	一般地権者
■	岸和田市
■	市と民の共有

## ■岸和田市丘陵地区整備事業

### 土地利用計画図



第2回 学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会



## ■岸和田市丘陵地区整備事業

### 都市整備エリア（土地区画整理事業の概要）

事業主体：岸和田市丘陵土地区画整理組合

事業目的：地域産業の活性化を促すよう企業誘致による雇用人口、定住人口の確保など

事業内容：宅地、道路、上下水道、公園緑地整備など

事業面積：約44ha

事業期間：平成26年度～平成33年度

事業参加者数：244人

### 農整備エリア（府営土地改良事業の概要）

事業主体：大阪府

事業目的：農業生産基盤の強化、新たな担い手の確保、地産地消の推進

事業内容：ほ場整備（農地、農道、水路など）、集落道路整備など

事業面積：約34ha

事業期間：平成25年度～平成31年度

事業参加者数：129人

## ■岸和田市丘陵地区整備事業 高山地区との比較

岸和田市：農業振興地域（都市整備エリアを事業実施前に市街化区域に編入）



高山地区：市街化区域

（今後の検討課題）

- 土地交換手法について

高山地区は市街化区域であるため、農業振興地域の整備に関する法律による交換分合事業の実施は不可、任意による土地交換を実施する必要がある。

その際には、譲渡所得税（20%）と土地交換に係る事務量が膨大となる。

- 農地造成について

高山地区は市街化区域であるため、現時点では、国の補助金を活用した土地改良事業の実施は不可  
高山地区において農地を造成する際の手法については、さらなる検討が必要。



# 岸和田丘陵地区 土地利用計画図

【平成26年11月現在】

阪和自動車道  
岸和田・和泉IC



## <都市整備エリア>

- 事業名：岸和田市丘陵士地区画整理事業
- 事業手法：組合士地区画整理事業
- 事業主体：岸和田市丘陵士地区画整理組合
- 事業面積：約44ha（線引き約4.7ha）
- 事業期間：平成26年度～

## <都市整備エリア外の関連整備：上下水道整備>

- 事業手法：公共上下水道事業
- 事業主体：岸和田市（上下水道局）
- 事業期間：平成26年度～

## <農整備エリア>

- 事業名：府営農村総合整備事業岸和田丘陵地区
- 事業手法：土地改良事業
- 事業主体：大阪府
- 事業面積：約34ha
- 事業期間：平成25年度～
- 管理主体：岸和田丘陵土地改良区

## <整備内容>

- 都市整備エリア：士地区画整理事業  
事業面積：約47ha
- 農整備エリア：土地改良事業他  
事業面積：約34ha
- 道の駅愛彩ランド：都計法による開発事業  
事業面積：約5ha
- 自然保全エリア：面積：約73ha

合計面積 約159ha

## 凡例

	住宅地区
	生活利便関連施設地区
	工業系業務地区
	商・工業系業務地区
	公園・緑地
	農地（農整備）
	緑地（農整備）
	自然保全エリア
	道路
	調整池・ため池



(市道)山直中福田線

岸和田中央線

山直南小学校

牛滝川

市道尾生稲葉線  
(旧尾生和泉線)

(府道)岸和田牛滝山貝塚線

蜻蛉池公園

近畿職業能力  
開発大学校

道の駅  
愛彩ランド

国道170号(大阪外環状線)

神於山

近畿大学  
泉州高校