

第3回 城陽市東部丘陵地等あり方検討会

日 時 平成28年5月16日(月)

15時～

場 所 京都府庁1号館3階会議室

次 第

1 開 会

2 事 項

- ・あり方検討会における調整状況等の経過報告について
- ・今後の進め方について

3 閉 会

第3回 城陽市東部丘陵地等あり方検討会 名簿

京 都 府	山内 修一	副知事
	山下 晃正	副知事
	本田 一泰	企画理事
	岡本 圭司	山城広域振興局長
	森下 徹	文化スポーツ部長
	山口 寛士	環境部長
	兒島 宏尚	商工労働観光部長
	松本 均	農林水産部長
	東川 直正	建設交通部長
城 陽 市	奥田 敏晴	市長
	今西 仲雄	副市長
	木谷 克己	まちづくり活性部長
	岡本 孝樹	まちづくり活性部参事
事務局	京都府企画理事付	

城陽市東部丘陵地等あり方検討会について

1 目 的

城陽市が策定する新「城陽市東部丘陵地整備計画」の前提となる地域展開の基本方針を検討

2 開催実績等

◆あり方検討会

第1回:平成26年3月14日

- ・城陽市東部丘陵地(山砂利採取跡地)の現状等について
- ・整備に向けた今後の進め方について

第2回:平成26年7月29日

- ・城陽市東部丘陵地等の地域展開の基本的な考え方(案)について
- ・整備に向けた今後の進め方について

◆関係課長によるプロジェクトチーム会議

平成26年 ①3月14日 ②4月4日 ③5月14日

平成27年 ④3月26日

平成28年 ⑤2月9日

◆国等の関係機関と保安林の取り扱いや都市計画の見直し等について調整

◆西日本高速道路(NEXCO 西日本)と新名神の整備について調整



(都)城陽宇治線

(都)城陽宇治線

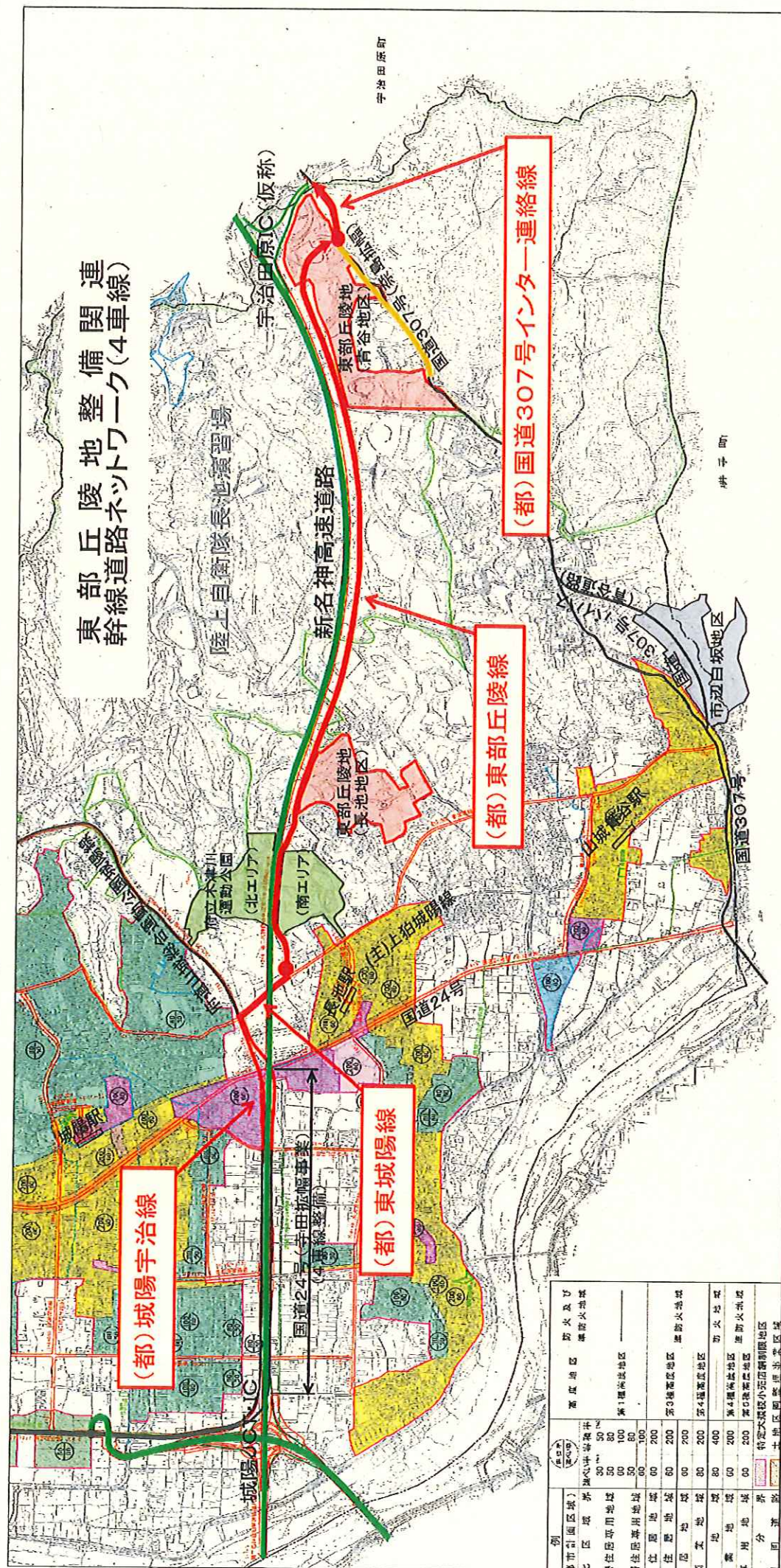
城陽小町IC

国道24号(寺田広幅原)

(都)東城陽線

(都)東部丘陵線

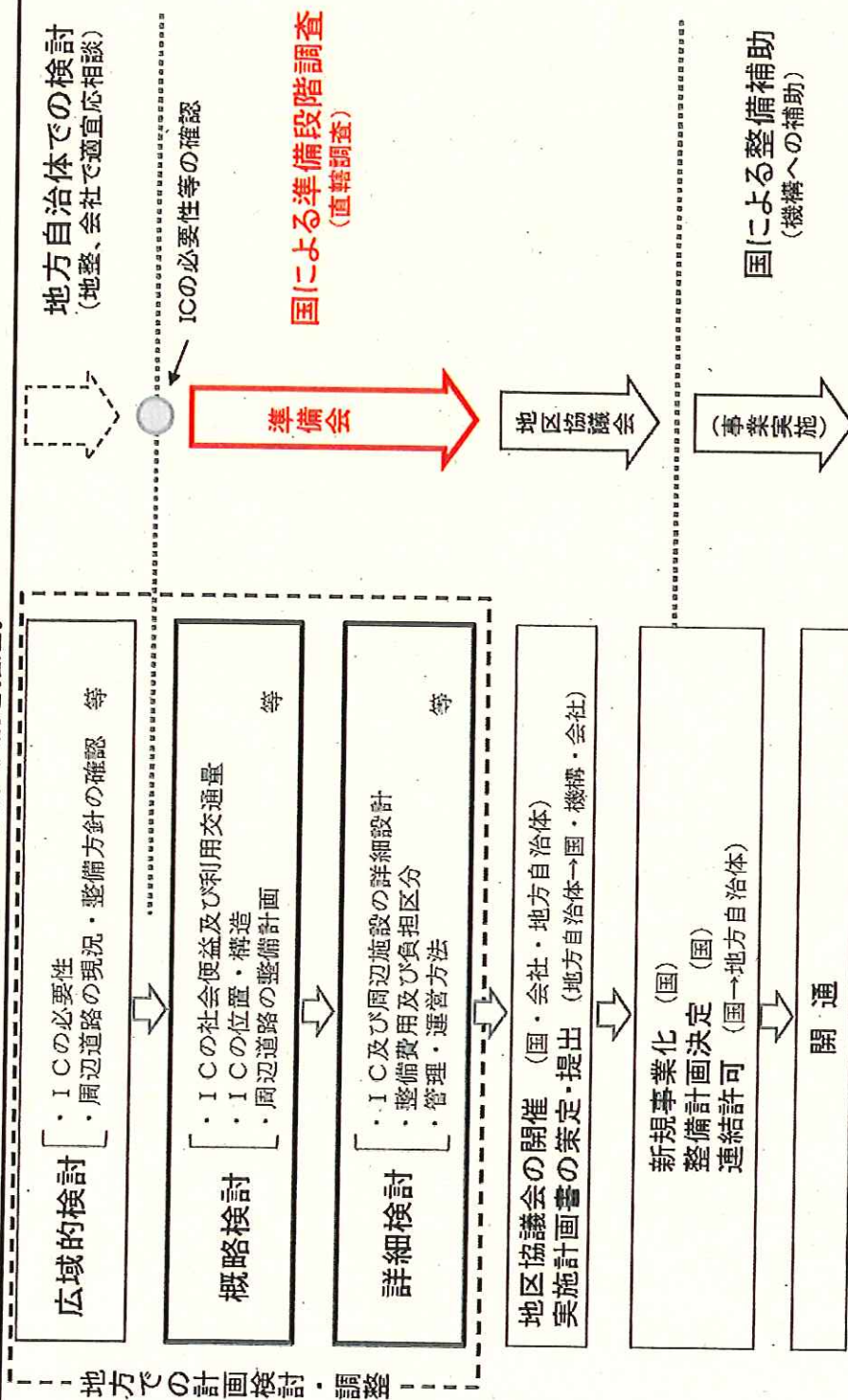
(都)国道307号インタ—連絡線



スマートインターチェンジの準備段階調査について

別添⑦

- スマートICの準備段階(地方での計画検討・調整段階)において、国として必要性が確認できる箇所等について、箇所を選定し、国が調査(直轄調査)を実施。
- 選定された箇所では、関係機関で構成される「準備会」を新たに設置し、調査・検討の一部を国が担うことで、地方での計画的かつ効率的なスマートICの準備・検討を推進。



宇治木津線の沿線地域の
まちづくりについて

近畿圏のほぼ中央部、優れた交通アクセス
更にインフラ整備が進行中

日本を東西に結ぶ国土軸が平成35年度までに全線開通

新名神の城陽スマートインターチェンジが平成35年度に開設

JR奈良線の2期複線化工事が平成34年度に完成、関連する駅周辺整備も展開

企業の進出意向が多く、引き合いも多数

京都市・大阪市等の大都市に隣接する地理的条件や、鉄道・道路等の恵まれた交通条件にあるが事業用地が不足

一 C (名) 周辺で工業団地等の面的
展開が課題

共有の土地を共同所有するものに代わって、共同所有の土地を共有するものとする。

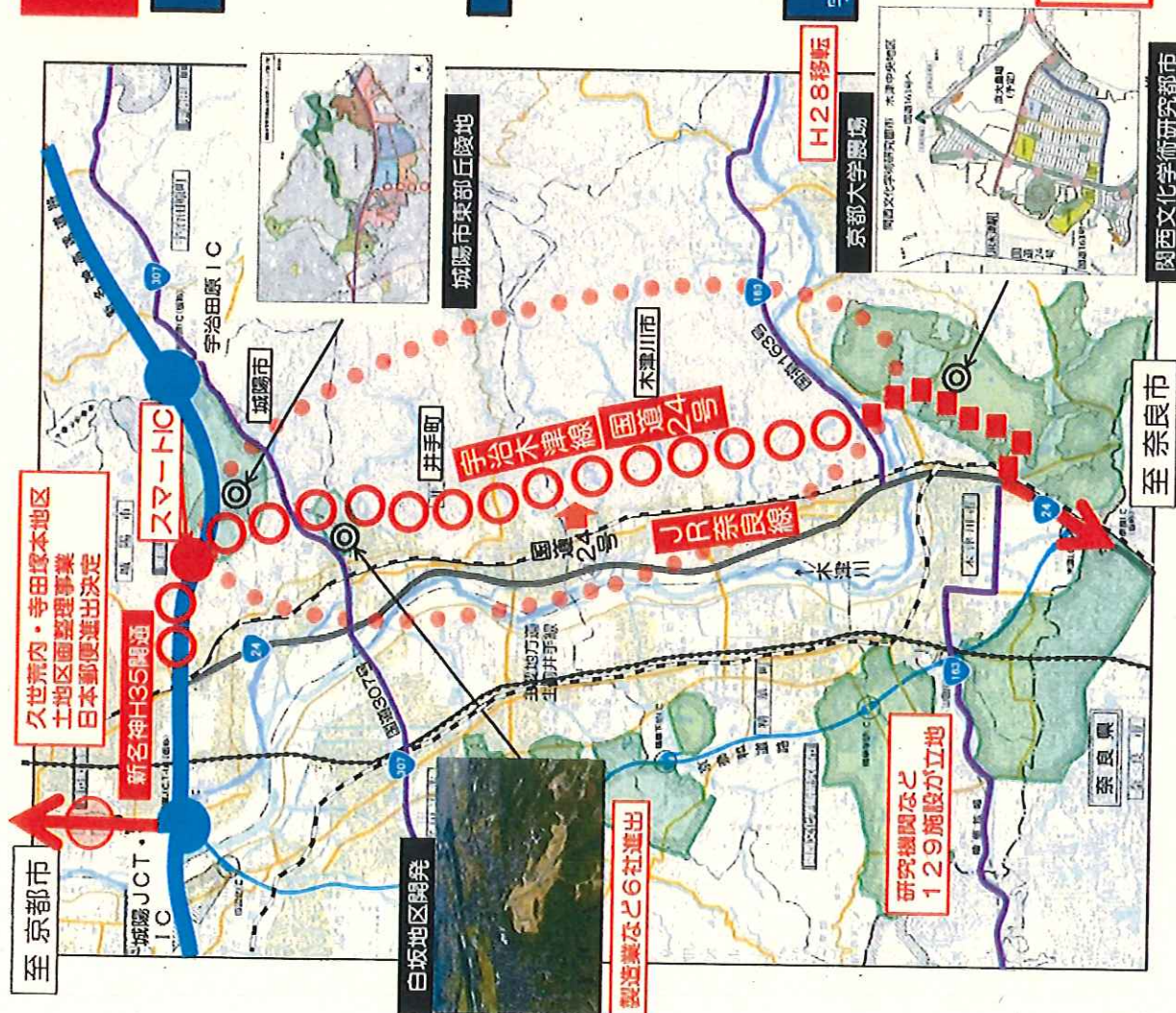
新名神を活用したまちづくりが進行中、
宇治木津線を見こしたまちづくりが順次具体化

城陽市東部丘陵地 Ⅲ 35年度一部開墾

城陽市・井手町白坂工業団地 H27分譲

木津中央地区に京都大学農場移転 H28

を促進し、農業人口を増やすことにより、人口減少に歯止めをかけ、市内の消費や投資を拡大することである。



城陽市東部丘陵地整備計画

【見直し版】

平成 28 年 5 月

城 陽 市

はじめに

城陽市東部丘陵地整備計画の見直しにあたって

城陽市東部丘陵地における山砂利採取は昭和35年頃から開始され、近畿圏の砂利供給の中心を担ってきた反面、自然環境、景観の荒廃等の悪化を招き、市民生活や本市のまちづくりに大きな影響を与えてきました。現在、山砂利採取が行われている一方で、(一財)城陽山砂利採取地整備公社が主体となり山砂利採取跡地の埋戻し事業が日々進められているところであります。

本計画の見直しは、平成19年5月にまとめた「城陽市東部丘陵地整備計画」を基本とし、当時凍結していた新名神高速道路(大津～城陽間)が平成35年度の供用を目指し事業着手されたことや、その後の社会経済情勢の変化や修復整備の状況などを踏まえて見直しを行いました。

本計画の見直しにあたっては、平成27年4月に「東部丘陵地整備計画見直し検討委員会」を設置し、東部丘陵地の整備に向けた計画や課題において様々な検討をしていただいた委員会での意見をもとに、平成28年5月に市街化区域に編入された先行整備地区をはじめ、将来の土地利用については新名神高速道路を活用した広域的な交流拠点機能など、城陽市のみならず京都府南部地域に資する土地利用の展開・誘導を目指すこととしています。

今後、東部丘陵地のまちづくりの実現に向けましては、その前段となる埋戻し事業において、安定地盤の確保、安心・安全かつ計画的な埋戻しの徹底を厳守しこの計画が一日でも早く実現化するよう、地権者や関係機関等と協議を進め、本市の長年の課題を克服し、東部丘陵地を利用した活力あるまちづくりを早期に実現していきたいと考えます。

最後になりましたが、本計画の見直しにあたりまして、大変ご尽力いただきました委員及び関係者各位に心からお礼申し上げます。

平成28年(2016年)5月

城陽市長 奥田 敏晴

《目 次》

1. 東部丘陵地周辺の関連事業	1
2. 基本構想の見直し	
2-1 上位・関連計画等における東部丘陵地の位置づけ	2
2-2 上位関連計画からの東部丘陵地の見直し機能の抽出	4
2-3 東部丘陵地の立地条件と対応方針	6
2-4 東部丘陵地の見直し基本方針	8
2-5 東部丘陵地の期別方針設定	10
2-6 東部丘陵地ゾーニング計画	12
3. 土地利用（導入機能）の見直し	
3-1 土地利用計画の全体基本方針	20
4. 幹線道路ネットワーク	23
5. 基盤施設整備計画の見直し	
5-1 造成計画	26
5-2 道路計画	31
5-3 雨水排水計画	33
5-4 調整池計画	33
5-5 污水排水計画	33
5-6 上水道計画	34
5-7 その他の供給処理施設計画	34
5-8 公園緑地計画	34
6. 東部丘陵地における基本計画	
6-1 先行整備長池地区	35
6-2 先行整備青谷地区	40
6-3 中間エリア	48
7. 整備シナリオ（基本的な考え方・手順）の検討	60
8. 事業化方策の検討	61
8-1 埋戻し事業の計画的実施	62
8-2 （都）東部丘陵線等の先行的整備の方策	62
8-3 面的整備方策	62
8-4 暫定利用方策	62
8-5 企業誘致方策	62
9. 今後の課題の整理	64

10. 平成 19 年策定城陽市東部丘陵地整備計画の主な内容と見直し項目	66
--------------------------------------	----

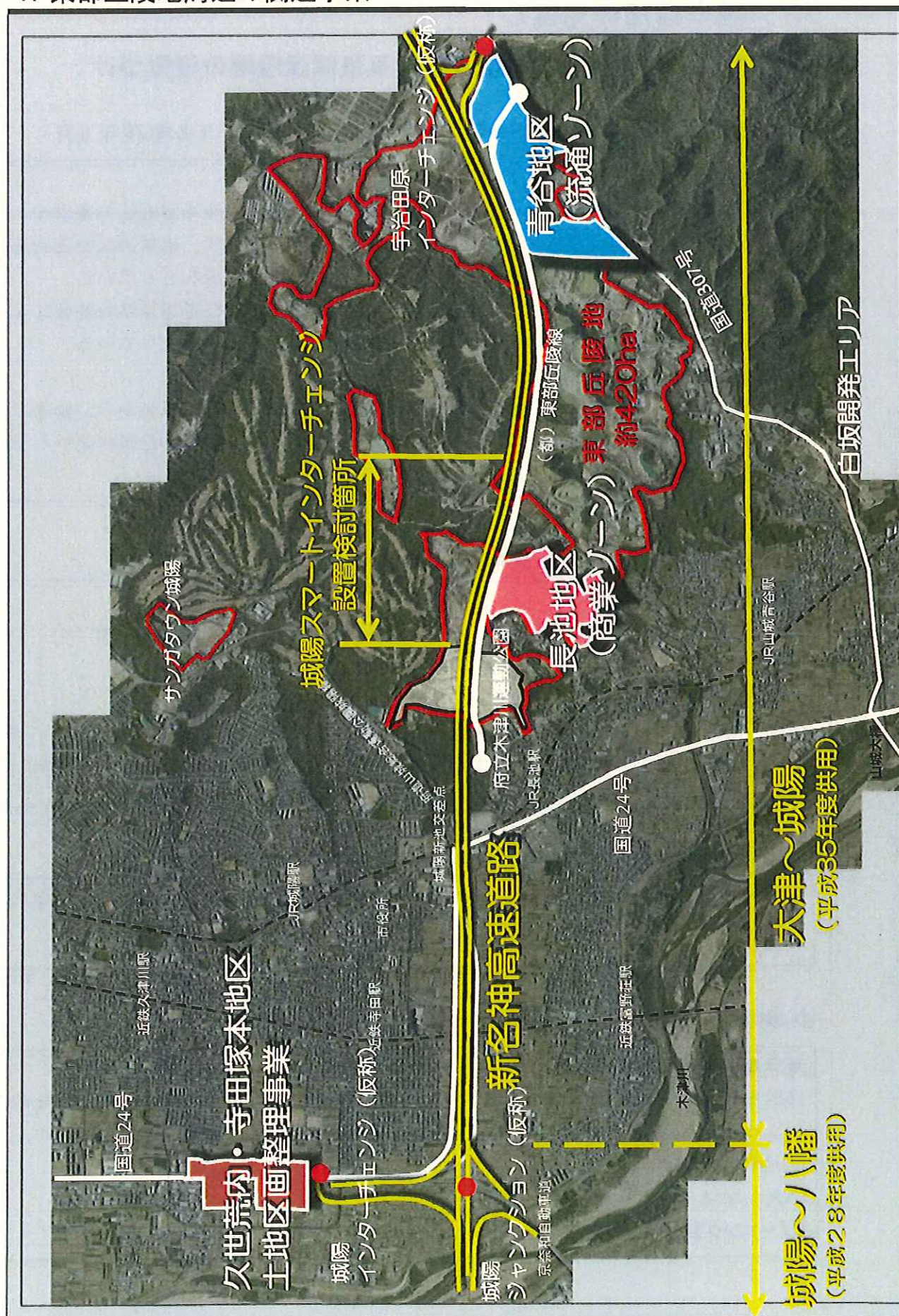
11. 再生土の対応方針について	74
------------------	----

<参考>

城陽市東部丘陵地整備に関する主な事業経過一覧	76
------------------------	----

城陽市東部丘陵地整備計画見直し検討会委員会名簿	77
-------------------------	----

1. 東部丘陵地周辺の関連事業



2. 基本構想の見直し

2-1 上位・関連計画等における東部丘陵地の位置づけ

① 宇治都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 28 年 5 月）

土地利用の方針

「商業地の方針」のなかで、東部丘陵地長池地区は新名神高速道路の整備やスマートインターチェンジ設置に向けた調査が進められており、広域的な交通利便性の向上を活かし、広域圏を対象とした商業機能の配置を図るとしている。

「工業地の方針」のなかで、東部丘陵地青谷地区は新名神高速道路の整備による広域的な交通利便性の向上を活かし、物流機能の配置を図るとしている。

市街化調整区域の土地利用方針

「災害防止上の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」のなかで、城陽市における山砂利採取跡地については「東部丘陵地整備計画と整合を図りながら、緑地等としての修復、整備により災害の防止を図る」としている。

② 第 3 次城陽市総合計画基本構想（平成 19 年 12 月）

城陽市全域土地利用構想

○東部丘陵地は「山砂利跡地ゾーン」、「公園緑地ゾーン」、「森林緑地ゾーン」に含まれる。

「山砂利跡地ゾーン」

山砂利採取の拡大を防止するとともに、恵まれた広域交通条件を活かし、緑の回復など自然環境に配慮した環境保全型の複合都市機能の集積をめざす。

③ 第 3 次城陽市総合計画後期基本計画（平成 24 年 10 月）

○新名神高速道路の整備により工業や流通機能の強化をはじめ、災害対応力の強化・広域交通の利便性の向上や「ヒト・モノ・情報」の活発な交流をめざす。

④ 城陽市都市計画マスタープラン（平成 21 年 3 月）

東部丘陵地の整備方針

○関西文化学術研究都市との連携、インターチェンジに近接している立地条件を活かし、研究・業務、工業、流通などの機能を導入し、広域的な都市機能を充足する土地利用を図る。

○豊かな緑を再生・保全。

【ゾーニング】●山砂利採取跡地ゾーン ●工業ゾーン ●流通ゾーン ●公園緑地ゾーン

⑤ 城陽市緑の基本計画（平成 25 年 4 月）

東部丘陵地域の緑の地域像

美しい緑を取り戻す環境共生の地域づくり

- 山砂利採取跡地の緑の修復
- 大規模プロジェクトに合わせた緑地整備
- 自然環境と調和・融合したスポーツ・レクリエーション機能の整備
- 環境と調和した新たな都市開発

⑥ 京都府地域防災計画（平成 25 年 3 月）

緊急交通路候補路線の指定

震災が発生した場合に、緊急交通路として指定すべき道路として

- 国道 24 号
- 国道 307 号

⑦ 城陽市地域防災計画（平成 25 年 5 月）

防災拠点の整備・強化（東部丘陵地周辺）

- 総合運動公園（鴻ノ巣山運動公園）を援助物資の集出荷施設として輸送拠点と位置づける。
- 今後は、放送施設や緊急時ヘリポート等の機能を整備することで、その機能の充実を図る。

⑧ 京都府城陽市東部丘陵地等の地域展開の基本的な考え方（平成 26 年 7 月）

新名神高速道路のインパクトを最大限活かした東部丘陵地の活用方向

- (1) 地理的優位性を活かし、地域ニーズに応える活用
- (2) 周辺地域との広域的連携を考慮した活用
- (3) 需要に応じた段階的な整備と秩序ある土地利用

⑨ 城陽市東部丘陵地の土地利用計画（骨子）（平成 26 年 8 月）

《まちづくりのテーマ》

- ・ 新名神高速道路を活かした新たな魅力ある広域交流をめざすまち
- ・ 活気あふれる環境共生のまち
 - ◎ 段階的整備
 - ◎ 時代のニーズに適合した土地利用の推進

2-2 上位・関連計画等からの東部丘陵地の見直し機能の抽出

(1) 近年の社会情勢

まちづくりや基盤整備を進めるにあたって、近年の社会的なキーワードとして次のようなものが挙げられる。

- 災害に強い安心・安全のまちづくり
- 環境負荷の低減、地球温暖化の防止
- 少子高齢化時代、若年労働力の減少
- 地方創生、魅力あるまちづくり

(2) 上位・関連計画等から東部丘陵地の土地利用に導入可能な機能

前項で整理した上位・関連計画等から、東部丘陵地のまちづくりや土地利用の方向づけに係わるものを機能として整理する。

広域防災機能	● 市民の安心・安全の確保はもとより、広域交通網の整備に合わせ、災害時における地域の相互協力関係の構築をめざす。
広域流通機能	● 国土開発幹線自動車道である新名神高速道路を活用した広域とのつながりを積極的に行い、流通機能の強化をめざす。
研究・業務機能	● 関西文化学術研究都市との連携を考慮し、京阪神地区などの広範囲な産業、研究及び教育施設の導入をめざす。
多様なものづくり 工業機能	● 先端産業やベンチャー企業、伝統ある地場産業など多様なものづくりが活発に行われる工業地づくりをめざす。
賑わいある商業機能	● 消費者の多様なニーズに対応した商業活動の展開や利便性の高い賑わいとふれあいのある商業地づくりをめざす。
スポーツ・レクリエーション拠点機能	● 城陽市固有の地域資源を生かしながら、広域的な連携・交流機能の充実・強化をめざす。
健康・医療機能	● 生きがいづくりや健康づくりの活動の支援や施設整備・改修をめざす。
地域農業振興機能	● 地産地消や生産者と消費者との交流など、魅力ある地域農業の振興をめざす。

(3) 上位・関連計画等から見た東部丘陵地の環境整備に必要な機能

同様に、上位・関連計画等から東部丘陵地の環境整備に必要な機能を整理すると次のようなものが挙げられる。

- 環境共生型の地域づくり機能
- 緑の修復、緑化推進機能
- 災害防止機能
- 複合型都市機能
- ふれあい・交流機能

2-3 東部丘陵地の立地条件と対応方針

東部丘陵地の立地条件から土地利用、埋戻し、緑の保全、インフラ整備の項目別にまちづくりに係る優位性や基盤整備における課題を整理し、それらに対する対応方針をまとめる。

(1) 土地利用

<優位性と課題>

【優位性】

- 新名神高速道路のインターチェンジが近接することやスマートインターが設置されると広域からのアクセスが容易となる
- 宇治木津線の整備により府南部と連携が図れる
- 山砂利採取跡地の広大な敷地が確保されており、大規模な土地利用が誘導可能

【課題】

- 山砂利採取跡地の計画的埋戻しにより土地利用の転換を図る
- 山砂利採取事業と土地利用の調整
- 保安林の解除や里道・水路の整理

<対応方針>

- 新名神高速道路のインターチェンジと幹線道路網を活かし、広域的な交通利便性を活かした大規模機能を導入する
- 市のまちづくりだけでなく、府南部地域の活性化に資する土地利用を図る
- 埋戻しの進捗や砂利採取の集約など検討したうえでゾーニングを設定する
- 事業化にあたっては、実現可能な事業手法を検討する
- 東部丘陵地の将来の整備は、都市計画との整合を図り、既成市街地との調和のとれた土地利用を図る

(2) 埋め戻し

<優位性と課題>

【優位性】

- 近年公共事業をはじめとする、建設発生土の搬入量が増大しており採掘跡地の修復整備の進捗が飛躍的に加速している

【課題】

- 将来の土地利用を見据えて計画的に修復整備を進める必要がある
- 埋戻し後の地盤は、十分な地耐力が期待できない

<対応方針>

- 修復整備後は、調整池等の防災対策を講じたうえで土地利用を図る
- 導入機能は、地耐力を一定考慮し、面的な利用を優先したものを想定する

(3) 緑の保全

<優位性と課題>

【優位性】

- まちづくりを進める中で新たな緑地の計画的な創造が図れる

【課題】

- 山砂利採取後に復旧した緑地は、造成森林であり、かつての自然林のように回復するまでには相当な時間を要する
- 保安林の解除はその必要性や機能検証を行い協議する必要がある

<対応方針>

- 東部丘陵地のまちづくりや環境形成にあたっては、森林法の林地開発基準の順守および保安林の復旧を前提とする
- 今後、先行整備地区や幹線道路整備による保安林の解除にあたっては、土砂流出防備機能を確認した環境創造（防災池や造成森林など）を図る
- 必要な緑地の回復にあたっては、計画的に周辺との調和を図りつつ、良好な環境形成を図るようにする

(4) インフラ整備

<優位性と課題>

【優位性】

- 周辺の幹線道路が、新名神高速道路の供用時期に合わせて整備される

【課題】

- 東部丘陵地では土地利用を図るための幹線道路、上水道、下水道、電気、ガスといったインフラ条件が整っていない

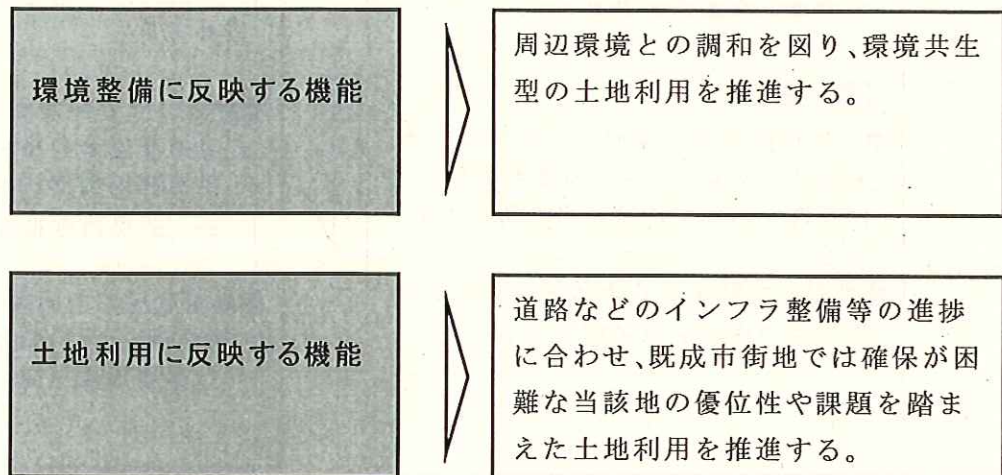
<対応方針>

- 東部丘陵地域全体の市営水道の給水計画の検討を行い、府営水からの受水についても視野に入れる
- 上水道と同様に汚水処理計画の再検討が必要である
- 大規模な開発に伴いインフラなど関連施設の整備が必須である

2-4 東部丘陵地の見直し基本方針

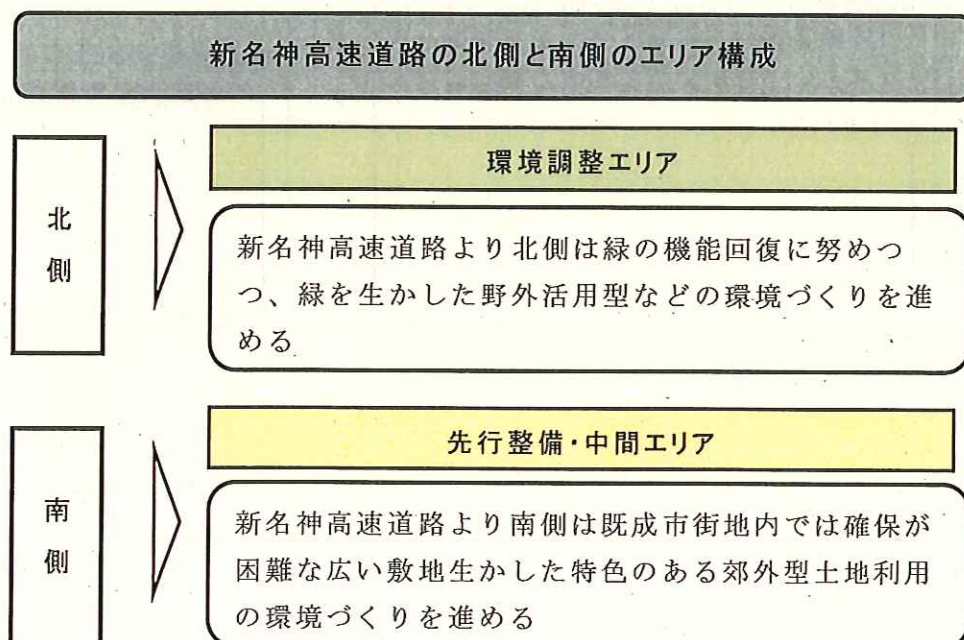
(1) 上位計画からの見直し基本方針

上位計画から東部丘陵地の見直しに反映する機能として「環境整備」と「土地利用」に分けられる。それぞれの基本的な方針は次の通りである。



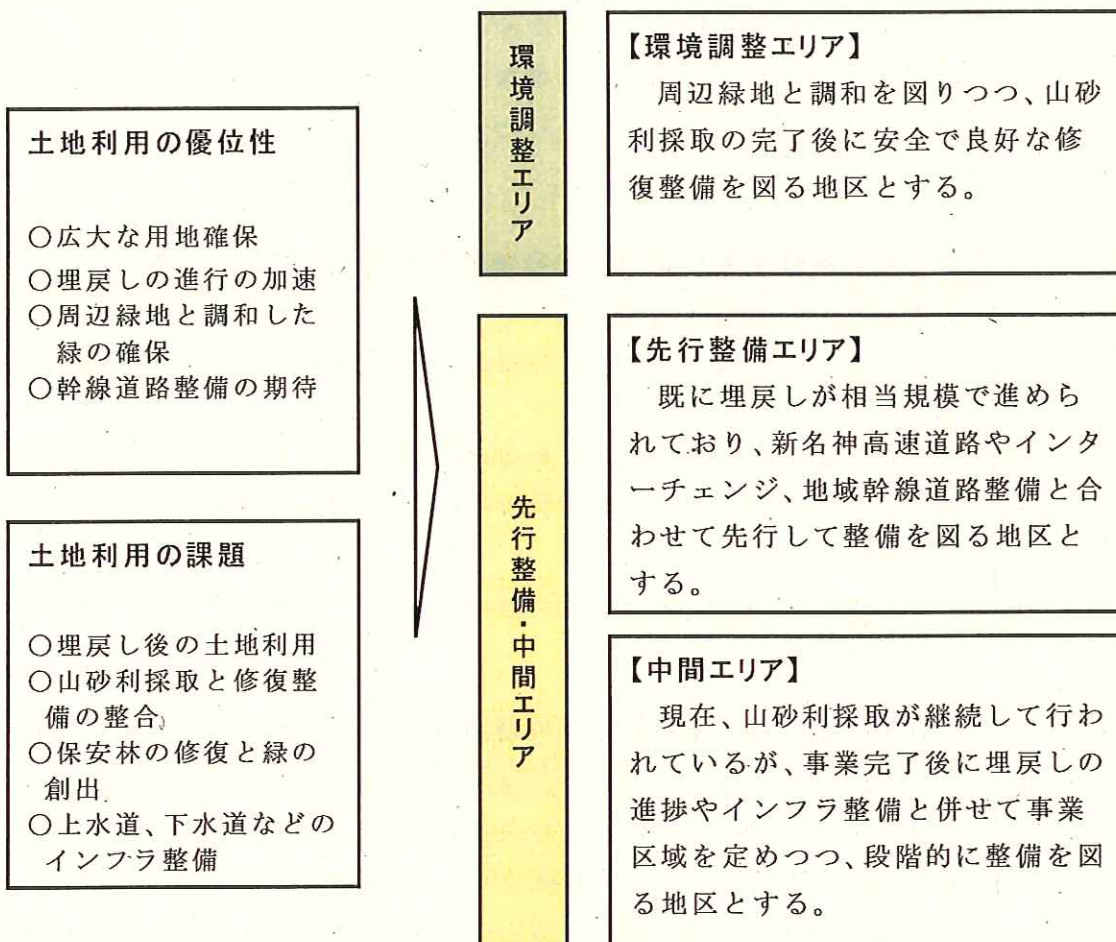
東部丘陵地を南北に分断する形で新名神高速道路の整備が計画されており、新名神高速道路北側の地域はゴルフ場や自衛隊演習場など大規模な土地利用が介在しており、南側の地域と比べて一体性に欠ける。こうした状況を踏まえると、新名神高速道路の北側と南側の整備のあり方は地域特性を活かしたものに必要がある。

従って、新名神高速道路北側は「環境調整エリア」、南側は「先行整備・中間エリア」としてそれぞれの整備見直し方針を設定する。



(2) 立地条件からの見直し基本方針

東部丘陵地の立地条件を踏まえて、エリア別に整備の方針を設定する。



2-5 東部丘陵地の期別方針設定

(1) 東部丘陵地の期別整備の基本的な考え方

東部丘陵地は平成35年度に新名神高速道路が東西方向に整備される予定である。これにより丘陵地は大きく北側区域と南側区域に分かれる。

北側と南側は山砂利採取地の周辺環境や区域の形成状況などが異なることから整備についてはその環境特性を活かしたものとする。

【新名神高速道路より北側区域の整備時期の考え方】

周辺の土地利用から見て公園やゴルフ場、自衛隊演習場などの緑の多い施設や背後には山地部があり、これら自然環境や周辺事業と調和し、環境共生型の地域整備の方向をめざす。

この環境調整ゾーンはそれぞれの事業地が連担していないことから、各エリア独自に事業計画の推進を図り、随時計画が決まり次第整備を進めるよう柔軟な土地利用転換を図る。

【新名神高速道路より南側区域の整備時期の考え方】

既成市街地や鉄道駅にも近く、国道307号、地域幹線道路の整備が予定されているところである。また、現在先行整備地区では土地区画整理事業を予定しており土地利用に向けて具体的に進められている。

また、中間エリアは先行整備地区と同様な事業手法を念頭に、土地利用を行うこととしているが、広大な用地を考えると段階的な整備が必要となる。中でも新名神高速道路の整備と連動して、地区内に配置して整備が必要な東部丘陵線や広域を結ぶ宇治木津線などの発展を促進し、整備の波及効果を早期に期待できるよう考える。

(2) 東部丘陵地の期別方針

東部丘陵地の期別計画の基本的な考え方は、一体的土地活用が可能な新名神高速道路（東部丘陵線）以南を対象とし、新名神高速道路以北は各地区が独立しており、独自の土地利用が可能なことから期別計画を定めず柔軟な工程とする。

新名神高速道路以南の基本的な考え方は次のとおりとし、その流れを下図に示す。

【第Ⅰ期】平成35年度の新名神高速道路（大津～城陽間）の供用開始に併せたまちびらきを行う。

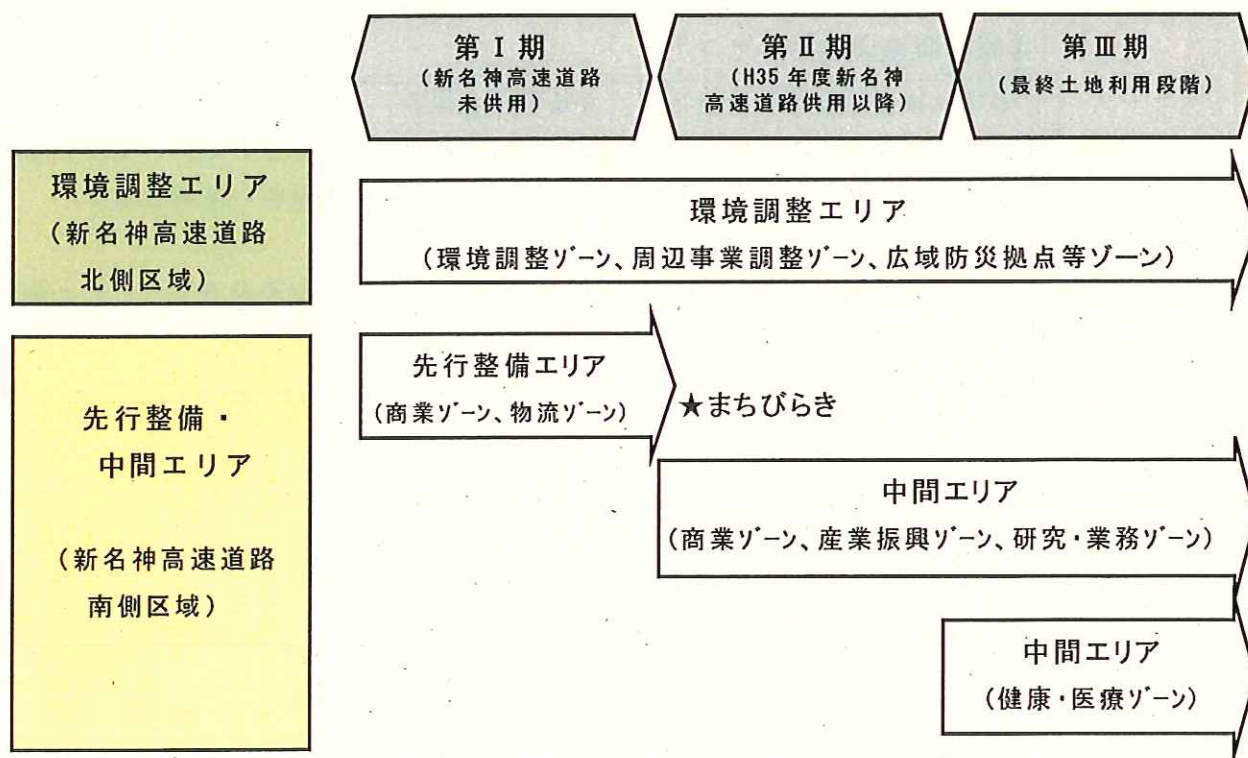
■ 新名神高速道路（大津～城陽間）の供用開始に併せた東部丘陵地のまちづくり目標

項 目	平成28年度				H29～30年度	H31～H35年度
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期		
東部丘陵線	都市計画決定告示					供用開始
	● 用地測量 ・ 用地取得					工 事 ◎
先行整備地区	●市街化区域編入告示					
	●整備推進協議会設立					
					区画整理組合設立	まちびらき
						造成工事等 ◎
新名神高速道路 （東部丘陵地区）						供用開始
	用地測量 ・ 用地取得					工 事 ◎

※新名神の工事着手は、地域により着手時期が前後する事があります。

【第Ⅱ期】新名神高速道路及び東部丘陵線の供用後、地権者意向や土地利用の需要等を踏まえ、順次、都市計画線引き見直しに併せて進める。

【第Ⅲ期】東部丘陵地全体のまちづくりが完成。



2-6 東部丘陵地ゾーニング計画

(1) 第Ⅰ期土地利用ゾーニング計画（新名神高速道路未供用）

① 環境調整エリア

環境調整エリアの第Ⅰ期は山砂利採取や埋戻し事業が完了したゾーンにおいて、以下に示す基本構想に基づいた土地利用を図る。

【環境調整ゾーン】

- 周辺は豊かな緑に囲まれており、自然環境と調和・融合しつつ、今後、山砂利採取の完了後には適宜、関係法令に遵守して跡地利用を図る。
- 土地利用を図る場合は周辺環境に配慮しつつ、市街化を促進せず、ふれあい交流やレクリエーション機能などを含め、環境共生型の土地利用を図る。

【周辺事業調整ゾーン】

- スマートＩＣ、木津川運動公園、先行整備長池地区との調整を図る。

【広域防災拠点等ゾーン】

- 新名神高速道路宇治田原ＩＣ（仮称）と近接し、広域的な連携が図りやすい位置にあり、またその西側は自衛隊区域に隣接していることから、今後その連携を進め、緊急災害支援活動の対応も可能な広域防災機能の整備を図る。
- 広域防災機能には広域防災拠点（広域防災センターや防災ステーション備蓄基地など）の導入を図る。

② 先行整備エリア

東部丘陵地の第Ⅰ期は、概ね埋戻しが完了した先行整備地区において、以下に示す基本構想に基づいた土地利用を図る。

【先行整備（長池）地区 商業ゾーン】

○概ね埋戻しが完了し、早期整備が求められているゾーンで、計画するスマートインターと直結し、広域からの利用が得やすく、ＪＲ長池駅からも徒歩圏ということから、「賑わい交流拠点」として商業機能を担うゾーンとして計画的に整備していく。

【先行整備（青谷）地区 流通ゾーン】

○東部丘陵地東側に位置し、埋戻し事業が進行しているゾーンで、宇治田原ＩＣ（仮称）に接しており、広域からのアクセスが容易な位置にあり「モノ」の流れがしやすい。市街地からも離れ、大型車両の通行にも支障ないことから広域物流機能を担うゾーンとして計画的に整備していく。

③ 第Ⅰ期関連整備事業

第Ⅰ期に関連する事業は次のようなものがある。

■関連道路整備

- ・新名神高速道路（大津～城陽間）
- ・新名神高速道路宇治田原ＩＣ（仮称）
- ・（都）東部丘陵線
- ・周辺国道・府道の改良
- ・スマートＩＣ（準備段階調査箇所）

(2) 第Ⅱ期土地利用ゾーニング計画（H35新名神高速道路供用以降）

① 環境調整エリア

環境調整エリアの第Ⅱ期は第Ⅰ期と同様に、山砂利採取や埋戻し事業が完了したゾーンにおいて、適宜、環境と調和のとれた整備を進めていく。基本的な土地利用は第Ⅰ期に示す通りである。

【環境調整ゾーン】

○山砂利採取事業終了後には適宜、環境との調和のとれた整備を進めていく。

【周辺事業調整ゾーン】

○山砂利採取事業終了後には適宜、環境との調和のとれた整備を進めていく。

【広域防災拠点等ゾーン】

○山砂利採取事業終了後には適宜、環境との調和のとれた整備を進めていく。

② 中間エリア

第Ⅱ期は山砂利採取が完了し、埋戻し事業の完了が見込める中間エリアにおいて、以下に示す基本構想に基づいた土地利用を進める。

【商業ゾーン】

○新名神高速道路のスマートＩＣや宇治木津線などの広域交通ネットワークが享受できる位置にあることから、広域からの集客を意識した賑わいのある商業機能の誘導を図る。

○広大な山砂利採取跡地を有効に活用して、野外活用型の展示、販売など催しに適した事業主体の誘導を図る。

【産業振興ゾーン】

- 東部丘陵線や宇治木津線など地域幹線道路の整備により地域間のふれあい交流機能の誘導が期待できる。
- 地域マーケットや宇治茶など地域特産品などの流通・販売をはじめ、地域産品の見本市市場などの開催地などに利用し、地域の産業振興に寄与するような産業拠点づくりを目指す。

【研究・業務ゾーン】

- 宇治田原ＩＣ（仮称）や国道など幹線道路に囲まれ交通の利便性が高いことから、研究業務機能や多様なものづくり工業機能の誘導が期待できる。
- 宇治木津線は関西学術研究都市との結びつくことから、各研究機関の相互協力、学術情報交換など立地利便性を生かした企業活動が期待できる。

【商業拡張ゾーン、将来検討ゾーン（商業拡張）】

- 第Ⅰ期先行整備エリアの事業拡張の可能性や商業ゾーンの拡張が見込めることから関連性ある整備を図る。

③第Ⅱ期関連整備事業

第Ⅱ期に関連する事業は次のようなものがある。

■関連道路整備

- ・宇治木津線
- ・地区内幹線道路

(3) 第Ⅲ期土地利用ゾーニング計画

① 環境調整エリア

環境調整エリアの第Ⅲ期は第Ⅰ期、第Ⅱ期と同様に、山砂利採取や埋戻し事業が完了したゾーンにおいて、適宜、環境と調和のとれた整備を進めていく。

【環境調整ゾーン】

○山砂利採取事業終了後には適宜、環境との調和のとれた整備を進めていく。

【周辺事業調整ゾーン】

○山砂利採取事業終了後には適宜、環境との調和のとれた整備を進めていく。

【広域防災拠点等ゾーン】

○山砂利採取事業終了後には適宜、環境との調和のとれた整備を進めていく。

② 中間エリア

第Ⅲ期は東部丘陵地の最終的な土地利用を図る中間エリアにおいて、以下に示す基本構想に基づいた土地利用を進める。

【商業ゾーン】

○第Ⅲ期にも拡張していく。

【健康・医療ゾーン】

○土地利用整備エリアの中央南側に位置し、静寂な立地環境の中にある。また、周辺には温泉施設をはじめ、病院や福祉施設等が既に開設されており、これら施設との連携も可能であることから、高齢者の健康医療ゾーンとして土地利用整備を進め、民間事業者などの誘致を図り、緑あふれる環境づくりを行い、特色ある高齢者福祉のタウン形成を図る。

【研究・業務ゾーン】

○第Ⅲ期にも拡張していく。

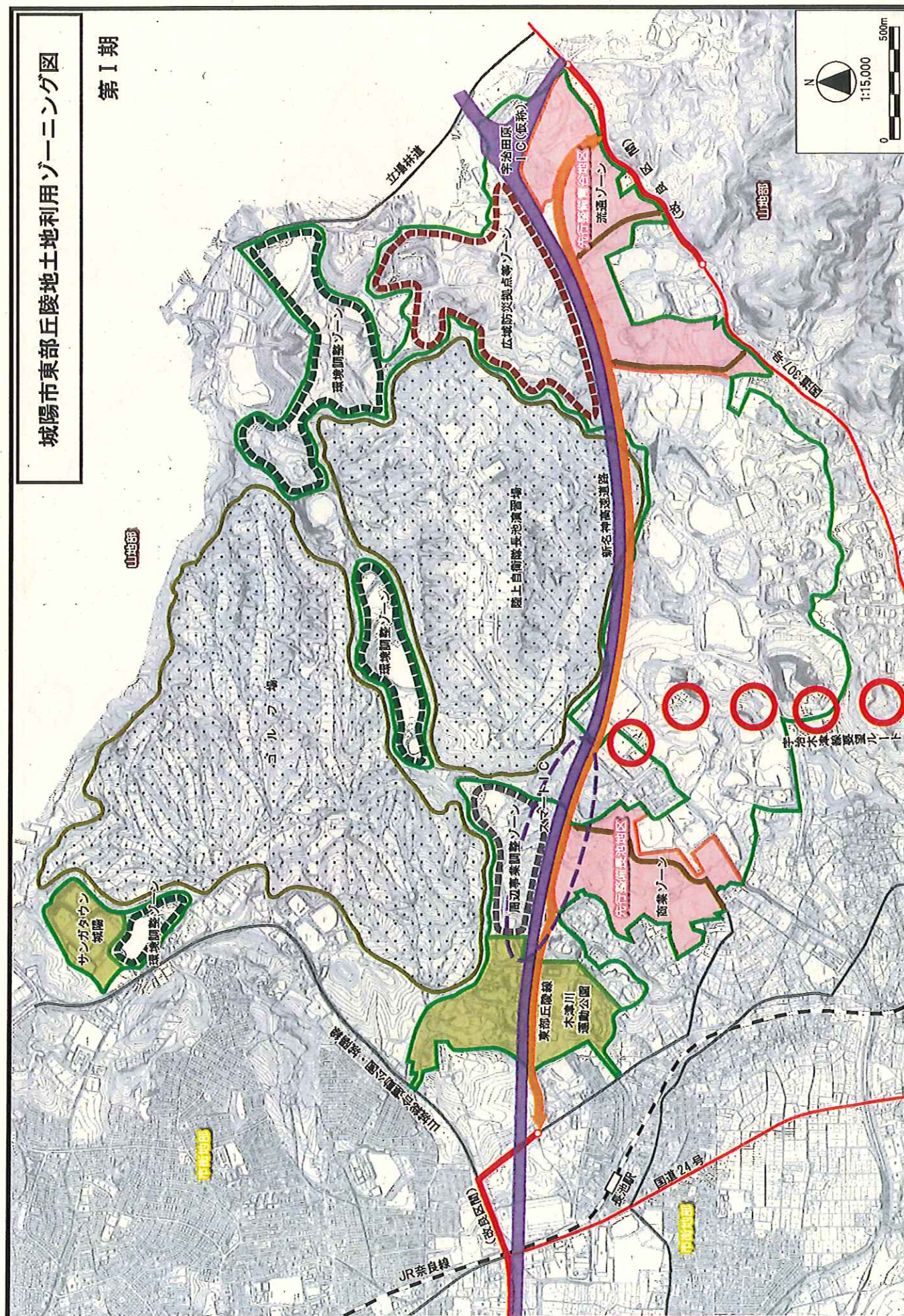
③ 第Ⅲ期関連整備事業

第Ⅲ期に関連する事業は次のようなものがある。

■ 関連道路整備

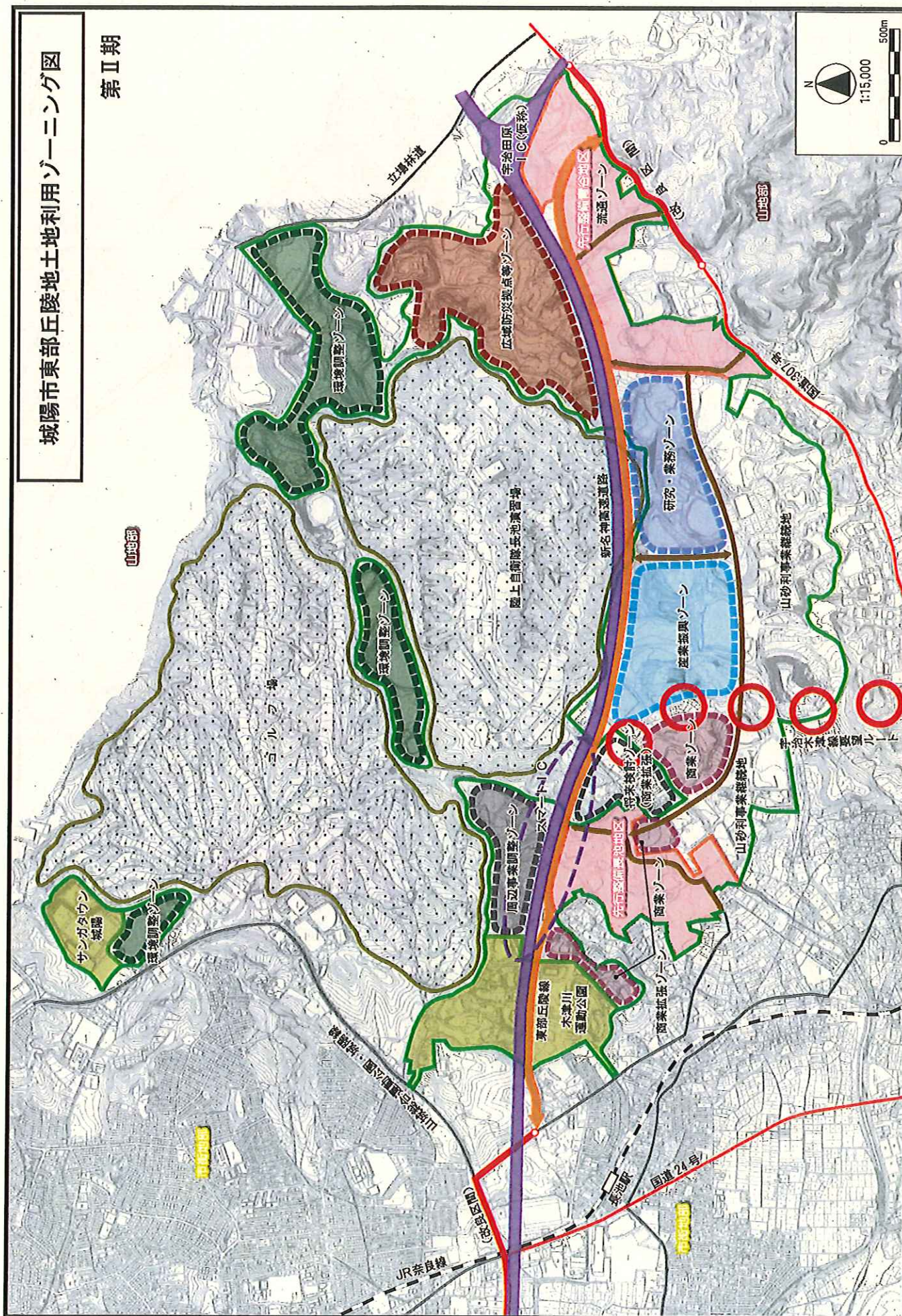
- ・ 地区内幹線道路

第二期



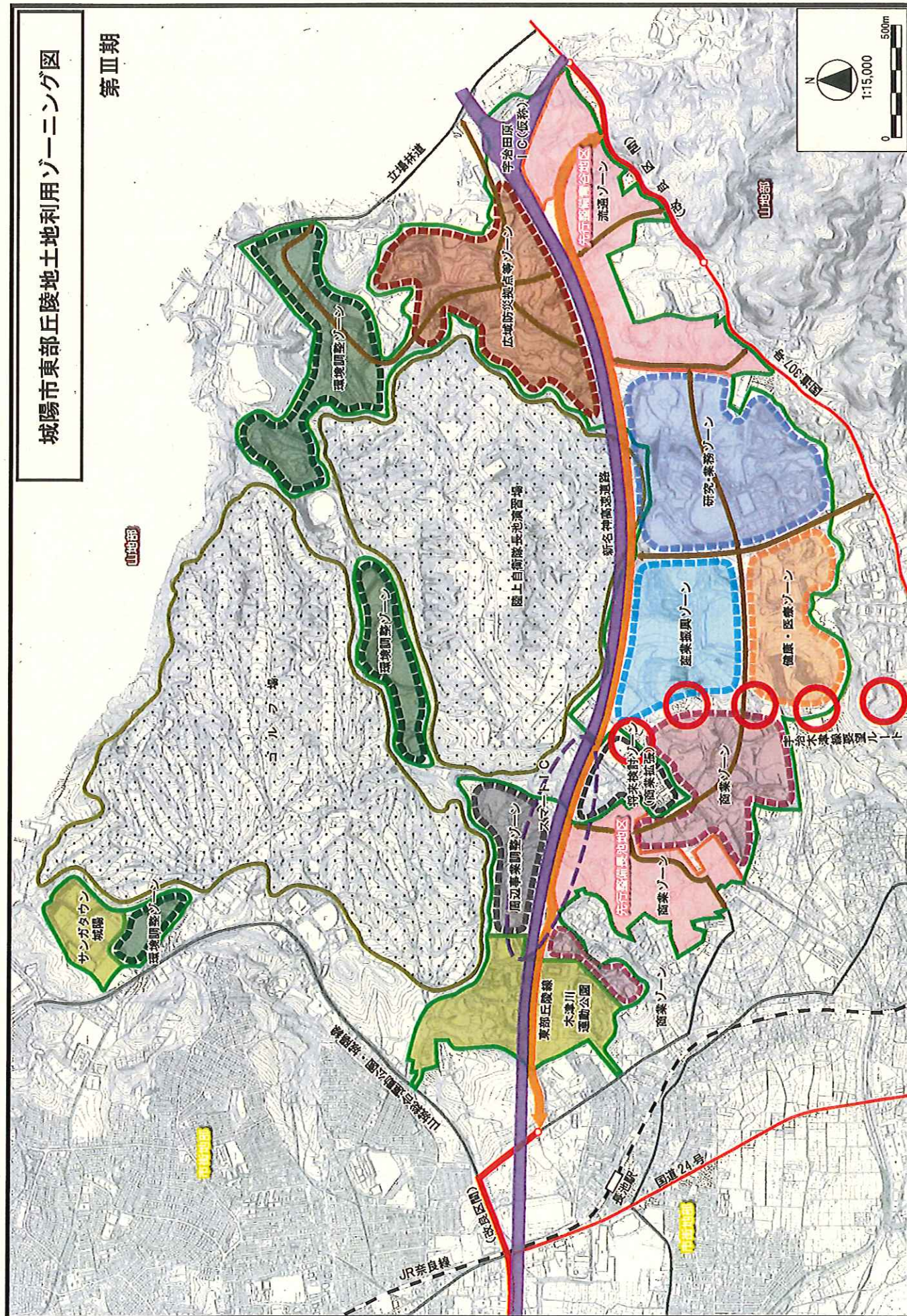
城陽市東部丘陵地土地利用ゾーニング図

第Ⅱ期



城陽市東部丘陵地土地利用ゾーニング図

第Ⅲ期



3. 土地利用（導入機能）の見直し

3-1 土地利用計画の全体基本方針

計画対象区域は東部丘陵地域の内、山砂利採取跡地及びその跡地の420ha（但し、新名神高速道路事業地を除く）とする。

土地利用（導入機能）計画の全体的な基本方針を以下のように設定する。

【方針1】段階的整備

◎東部丘陵地全体を一体的に整備することは現実的でないため、段階的に整備を図る。

◎先行整備地区

- ・先行整備地区は、長池地区と青谷地区（新名神高速道路以南）を平成35年度の新名神高速道路全線供用に合わせて整備を行い、土地利用を図る。

◎環境調整ゾーン

- ・環境調整ゾーンはそれぞれの事業地が連担していないことから、各エリア独自に事業計画の推進を図り、計画が決まり次第、随時、整備を進めていくよう柔軟な土地利用の転換を図る。

◎中間エリア

- ・中間エリアは先行整備地区と同様の事業手法を念頭に、土地利用を行うこととなるが、広大な用地を考慮すると流域ごとに段階的な整備が必要となる。

◎段階的整備の前提条件は下記のとおりとする。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・新名神高速道路は、平成35年度までに全線供用を予定。（城陽⇄八幡間は、平成28年度に供用予定）・東部丘陵地の骨格道路となる（都）東部丘陵線は平成35年度に供用を目指し、（仮称）南北幹線は宇治木津線の整備動向に合わせて検討を行う。 |
|--|

【方針2】環境回復・防災対策の早期実現化

◎暫定利用

- ・暫定利用は「城陽市東部丘陵地まちづくり条例」の運用において計画的なまちづくりを推進する。

◎公園・緑地等の創出・保全

- ・各地区の開発整備にあたっては、都市計画法、土地区画整理法、森林法（林地開発許可基準等）、工場立地法等の関係法令に基づき、公園・緑地の創出・保全に努めるとともに、地区内を縦貫する長谷川については、沿川を含め現況の自然環境を保全する。また、林地開発許可基準に基づき、外縁部に概ね幅 30mの造成森林を配置するとともに、1区域が20ha以下となるような位置に概ね幅 30mの造成森林を配置する。

【方針3】複合的な土地利用の模索

【先行整備長池地区】

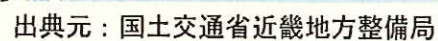
利用用途	計画方針・計画内容	導入施設例
商業ゾーン	新名神高速道路との連携を視野に入れた広域的な集客機能を活かした大型商業施設の立地誘導を図る。	・（広域型）ショッピングセンター等

【先行整備青谷地区（新名神以南）】

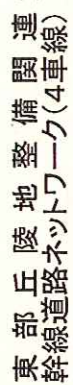
利用用途	計画方針・計画内容	導入施設例
流通ゾーン	インターチェンジ直近という立地条件を活かした物流拠点として、「中継配送拠点」、「域内配送拠点」の導入を図る。	・配送センター ・トラックターミナル 等

【全体】

「新名神高速道路を活かした新たな魅力ある広域交流をめざすまち」、「活気あふれる環境共生のまち」をテーマにしながら、各地区の土地利用との連携を図り、かつ相乗効果が発揮されるような土地利用機能を導入する。



22



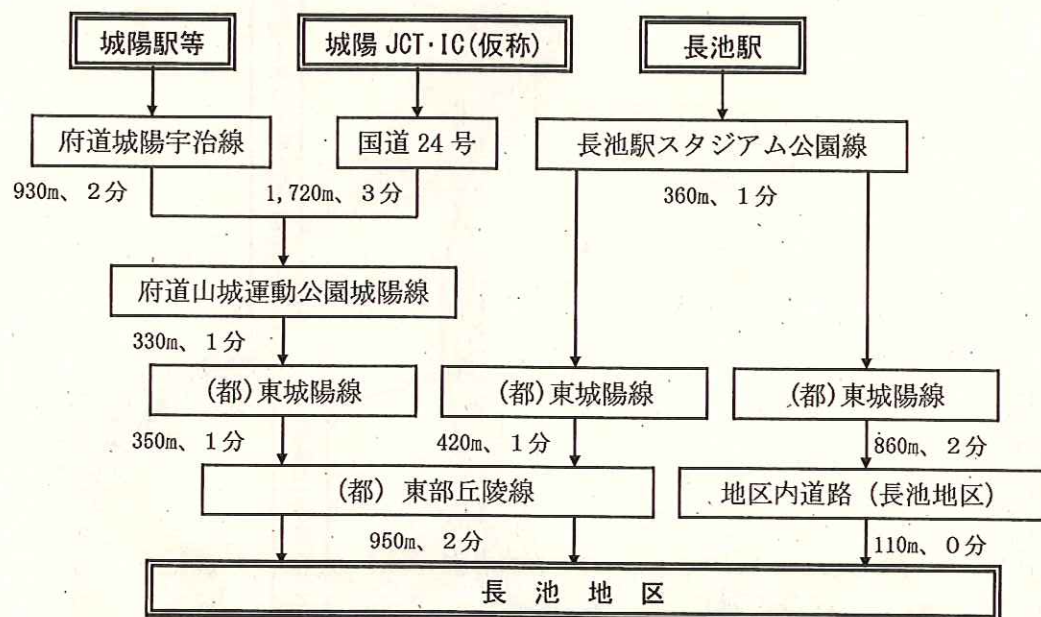
●先行整備地区のアクセス機能

1) 先行整備長池地区：約 27ha（市街化区域編入面積）

①アクセス機能

当該地区へのアクセスは、下記のように想定する。

なお、最寄駅となる長池駅に向けては、アクセス道路の整備に応じて、路線バスの運行が望まれるところである。



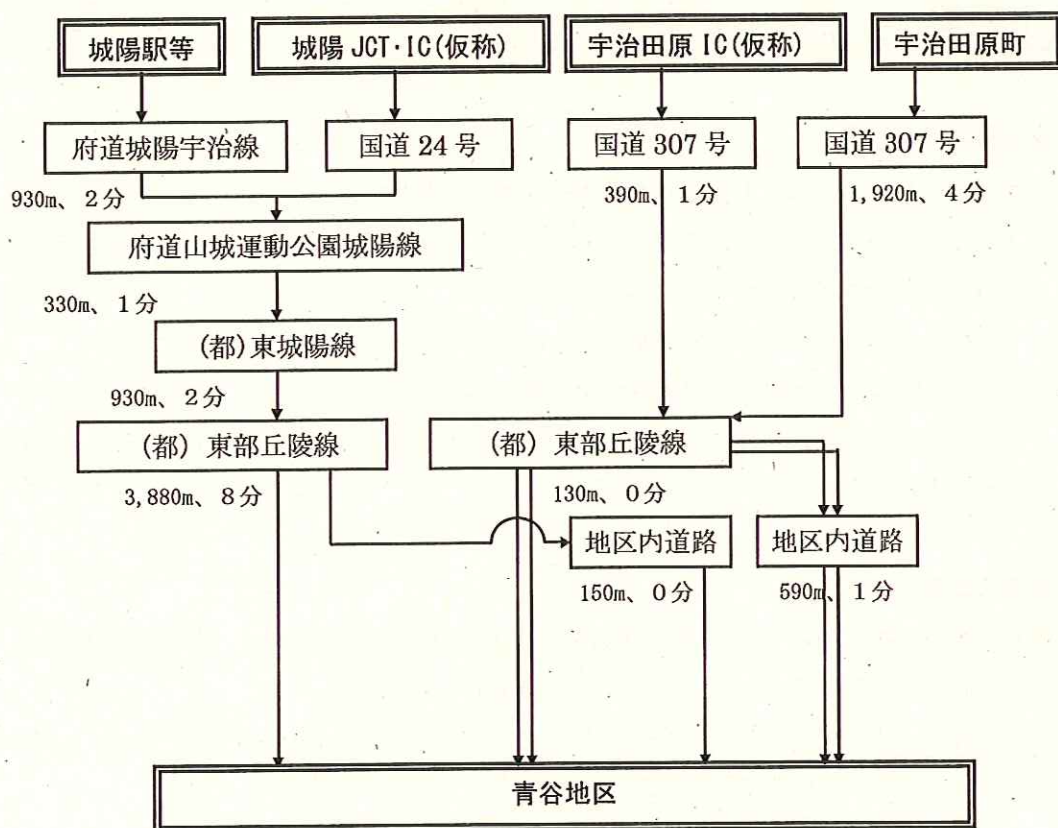
注：距離は図上計測、所要時間は平均時速 30km として算出。

2) 先行整備青谷地区（新名神以南）：約41ha（市街化区域編入面積）

①アクセス機能

当該地区へのアクセスは、下記のように想定する。

平成35年度に新名神高速道路及び（都）東部丘陵線を供用するとともに、既に供用が開始されている国道307号青谷バイパス、また、国道307号の拡幅整備事業が完成することにより、交通の利便性が高まる。



注：距離は図上計測、所要時間は平均時速 30km として算出。