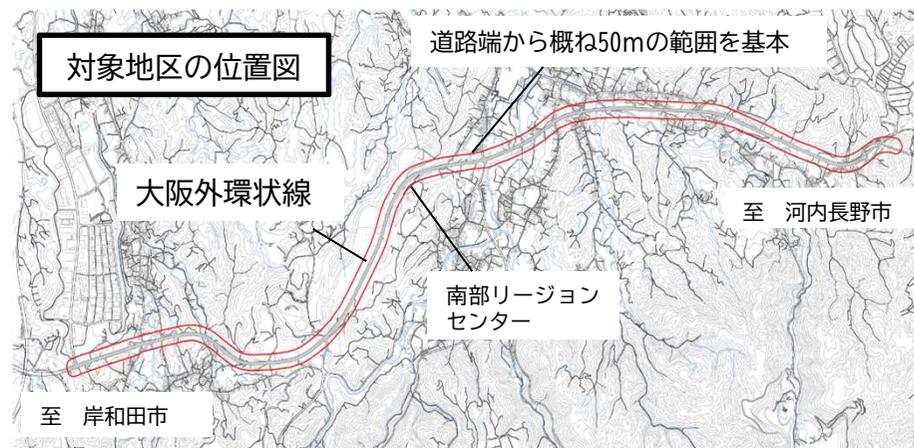

和泉市大阪外環状線沿道 土地利用基本計画(素案) 【概要版】

背景

大阪外環状線沿道は農地や産業用地などとして利用されているが、一部では土地利用に混乱が見られる。

また、南部地域は人口減少や農地、森林の放棄地などが増加していることから、今後地域の活性化に向けて、沿道の望ましい土地利用の実現や良好な沿道景観形成を図るため、計画を策定することで沿道土地利用の基本的な方針を示すこととした。



上位・関連計画

①和泉市総合計画（H27）

<交流空間ゾーン>

- ・良好な沿道景観形成と産業活力の維持・増進に寄与する土地利用をめざす。

②和泉市都市計画マスタープラン（H28）

<沿道環境形成地区>

- ・良好な沿道環境形成に向けた規制・誘導を図るとともに、広域利便性を活かし、市内はもとより大阪府内の産業活力の維持・増進に寄与する土地利用を検討。

③外環状線等沿道のまちづくりの方針（大阪府、沿道4市）（H27）

- ・外環状線に接道していて、大規模な切土・盛土を行わなくても、都市的土地利用への転換が可能で、農空間の保全・活用との調和が図られる土地については、産業系施設の立地誘導を行う。

現状把握

以下の6項目について、現状整理を行った。

- ①地区形成の経緯
- ②人口動向
- ③法規制状況
- ④都市基盤施設の状況
- ⑤沿道の土地利用現況
- ⑥災害ハザードエリアの状況



課題の整理

課題点について、以下の4項目に纏めた。

- ①雑然とした土地利用
- ②インフラ整備の検討
- ③農業における持続可能な取組み検討
- ④地域との調和

土地利用に向けての前提条件

- ・沿道の土地利用を図るためにゾーン設定を行う。
- ・ゾーニングは、道路端より概ね50mの平地部分を基本とし土地利用の可能性が高い土地についてエリア設定を行い、各エリアにおける土地利用については、それぞれの課題が解決された後に図られることを想定。

これまでの取り組み

①大阪外環状線沿道まちづくり懇談会

- ・第1回：令和4年6月10日（松尾地域）、11日（槇尾地域）
＜案件＞土地利用基本計画（骨子案）、アンケート調査について
- ・第2回：令和4年10月21日（槇尾地域）、22日（松尾地域）
＜案件＞土地利用基本計画（素案）について

②大阪外環状線沿道の土地利用基本計画に関するアンケート調査

- ・調査期間：令和4年7、8月 ・対象：地域住民1,500人
- ・有効回答数：530人

③パブリックコメント実施(R4.12.26～R5.1.20)

- ・地域の活性化を期待するご意見をいただいた。

地域の意見を反映した項目

- ①-1地区の特性に合わせ、更なるゾーニングの区別してはどうか。
-2土地利用は、道路沿道だけの範囲ではなく、その後背地もあわせて考える必要がある。

⇒事務局対応

計画素案P29～31 9.土地利用計画

ゾーニングエリアの色分けと区域設定の修正をおこなった。

●「地域活性化ゾーン」の細分化

「地域活性化(賑わい)」 「地域活性化(商・工業系)」

●C地区の後背地部分の拡大

- ②「自然ゾーン」としてエリア設定しているところで、今後土地利用の動きがある場合については柔軟に対応できるようにしてもらいたい。
ならないようにすべき。

⇒事務局対応

計画素案P30 9.土地利用計画

土地利用方針として、ゾーニングは道路端より概ね50mの平地部分を基本とし土地利用の可能性が高い土地についてエリア設定を行ったものであるが、今後の土地利用の転換に柔軟に対応できるように、「自然ゾーン」のなかに、

「※4車線区間については一定の合理性を有する土地利用転換の計画があるものについて、土地利用区分の変更を検討します。」

と注釈の追記をおこなった。

地域の意見を反映した項目

③計画策定後から土地利用までのイメージが湧かないため、計画策定後の取組みをできる限り具体的に示してほしい。

⇒事務局対応

計画素案P39～40 10.まちづくりの推進方策（2）計画策定後の取組み

- 「中期」 「長期」の定義
 - それぞれの期間内での具体的な取組
- 以上を追記修正しました。

④アンケート調査でいただいた結果を集計・分析をおこなったところ、本計画の内容については、大筋として地域の意向に沿ったものとなっていることが確認できた。

土地利用の基本的な考え方

【当初】

市街化調整区域の基本的性質に即し、自然・集落・農の環境と調和した土地利用の継続を基本とする。

将来像の実現に向けて、地域の魅力や活力の増進、地域イメージの向上に寄与する機能の導入を図る。

無秩序な市街化の防止

みどり豊かな環境の保全

地域の魅力と活力の向上

(一般土地利用ゾーン)

(自然ゾーン)

(地域活性化ゾーン)

土地利用ゾーニングの考え方

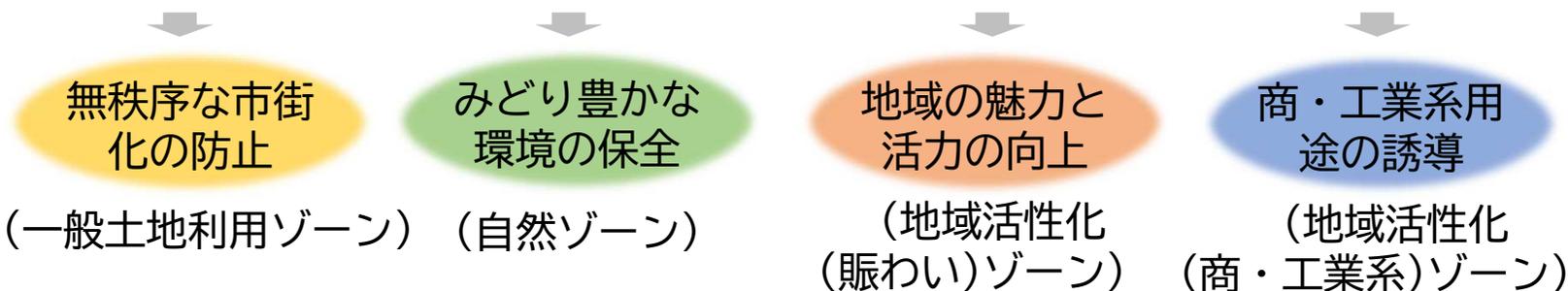
ゾーン	土地利用の基本的な考え方	ゾーン配置の考え方
地域活性化(賑わい)ゾーン	周辺住民や大阪外環状線利用者の生活利便と観光・交流機能の維持・向上	既存の利便施設(開発予定含む)と、それと連続性を持てる周辺の範囲
自然ゾーン	里山、河川、農地などみどり豊かな環境の保全・育成	現在自然系土地利用となっている範囲、景観上自然保全を基本とする範囲
一般土地利用ゾーン	調整区域の幹線道路沿道の一般的な土地利用の維持	その他一般の範囲

土地利用の基本的な考え方

【意見反映後】

市街化調整区域の基本的性質に即し、自然・集落・農の環境と調和した土地利用の継続を基本とする。

将来像の実現に向けて、地域の魅力や活力の増進、地域イメージの向上に寄与する機能の導入を図る。



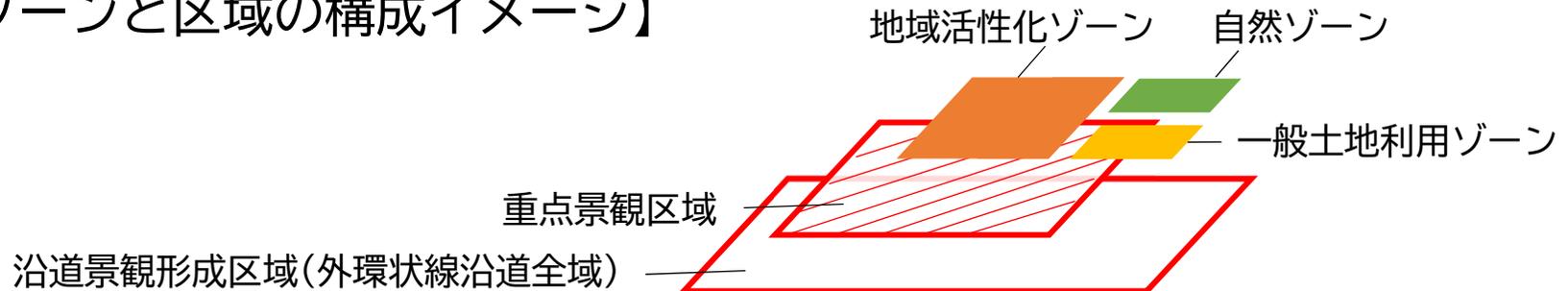
土地利用ゾーニングの考え方

ゾーン	土地利用の基本的な考え方	ゾーン配置の考え方
地域活性化(商・工業系)ゾーン	地域環境と調和した商・工業系機能の維持・向上、高度化	現状、商・工業系用途が連続的に立地している範囲
地域活性化(賑わい)ゾーン	周辺住民や大阪外環状線利用者の生活利便と観光・交流機能の維持・向上	既存の利便施設(開発予定含む)と、それと連続性を持てる周辺の範囲
自然ゾーン	里山、河川、農地などみどり豊かな環境の保全・育成	現在自然系土地利用となっている範囲、景観上自然保全を基本とする範囲
一般土地利用ゾーン	調整区域の幹線道路沿道の一般的な土地利用の維持	その他一般の範囲

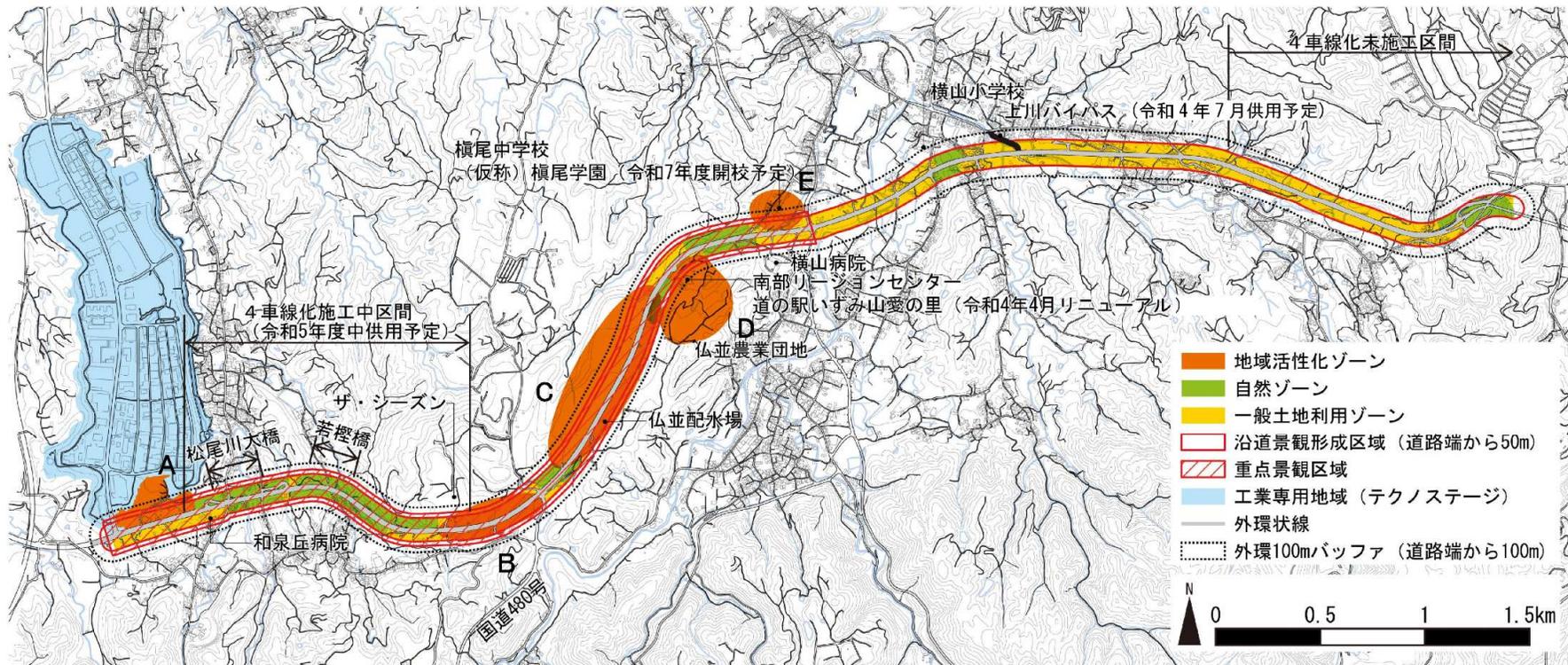
土地利用計画図

【当初】

【ゾーンと区域の構成イメージ】



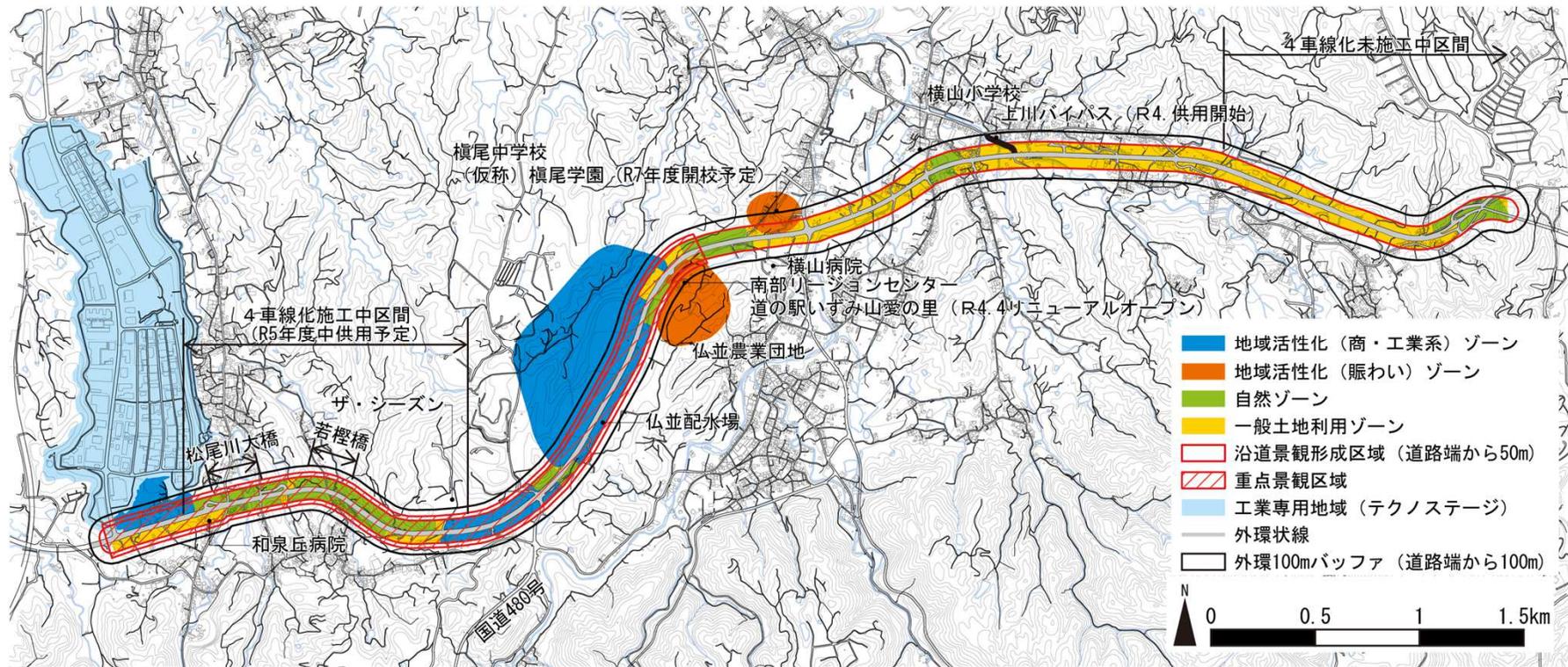
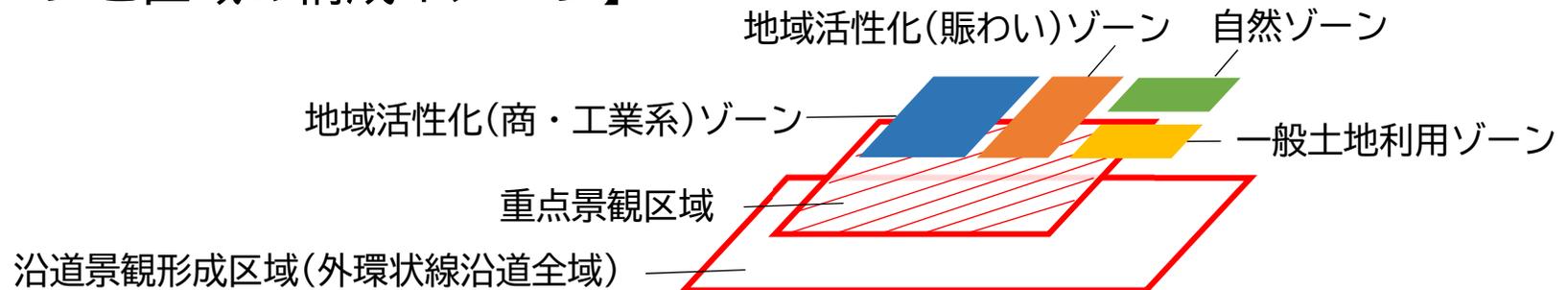
※ f 地区については4車線化が未実施でありハザードエリアが多いため、現時点ではゾーニングに含めない



土地利用計画図

【意見反映後】

【ゾーンと区域の構成イメージ】



土地利用の方針

【意見反映後】

地域活性化(商・工業系)ゾーン

- ・ 新たな事業所の立地誘導
- ・ 既存事業所の高度化や環境改善、土地利用増進などを誘導
- ・ 開発行為に伴う適切なインフラ整備などを誘導
- ・ 周辺環境や地域環境との調和の確保

地域活性化(賑わい)ゾーン

- ・ 南部リージョンセンター及び(仮称)槇尾学園を核にした観光・交流・生活利便機能の維持・充実
- ・ 道の駅と仏並農業団地との連携による食や農を活かした活性化機能の強化
- ・ 地域の安全安心や生活利便の向上に寄与する用途の立地誘導
- ・ 周辺道路等における通学時の安全性配慮

自然ゾーン

- ・ 樹林や河川などの自然環境の維持・管理と保全
- ・ 新たな開発行為や現状変更行為の抑制
- ・ 倒木、土砂崩れなど災害の防止

※4車線区間については、一定の合理性を有する土地利用転換の計画があるものについて、土地利用区分の変更を検討

一般土地利用ゾーン

- ・ 市街化調整区域の幹線道路沿道にふさわしい住宅・商業・業務・田園等の複合用途
 - ・ 周辺環境や地域環境との調和の確保
 - ・ ハザードエリアの安全性向上
- ※法令の範囲で許容される土地利用転換には個別に対応

※景観形成方針についてもゾーン毎に設定

まちづくりの推進方策

【意見反映後】

【計画策定後の取組み】

(中期) **概ね令和5－10年度**

本計画において位置づけた個別エリアにおいて、各ゾーンの優先度についての検討を行い、段階的に土地利用の推進に向けた取組みを進めます。引き続き地域別まちづくり懇談会を継続し、取組み状況に関する情報共有、意見交換を行うとともに地域特性に応じた事業手法を検討することで、各ゾーンにおける地域住民や事業者における土地利用の機運醸成を図りつつ、実現までの道筋を明らかにしていきます。

また、並行して土地利用を推進していく中で必要となる関連制度等の見直しやインフラ整備の進め方等について、関係者との連携を図りながら検討を進めていきます。

【具体の取組】

- ・ 地域別まちづくり懇談会の開催（取組みの進捗状況の共有、情報交換）
- ・ まちづくりに関する勉強会の開催
- ・ エリアごとの適切な事業手法等の検討
- ・ 優先的に土地利用を誘導するエリアの決定
- ・ 必要となる関連制度の見直し
- ・ インフラ整備の進め方に関する庁内調整

まちづくりの推進方策

【意見反映後】

【計画策定後の取組み】

(長期) 概ね令和11年度以降

優先度の高いゾーンから地域住民や事業者との合意形成を図りつつ、適切な事業手法により段階的な土地利用を誘導していきます。

【具体の取組】

- ・土地利用を進めるエリアにおける事業手法、事業主体等の決定
- ・事業計画の作成
- ・事業者、地域住民、行政による計画内容の合意形成
- ・都市計画案の作成、都市計画変更・決定に関する手続き
- ・開発許可

今後の予定

令和5年3月 計画策定

令和5年度 継続的に懇談会を実施し、関係地権者へのアプローチ手法を検討
(アンケート調査、勉強会の設立等)