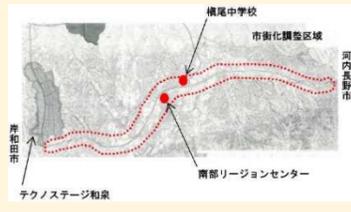


和泉市大阪外環状線沿道土地利用基本計画（骨子案）

1. 対象地区

- 大阪外環状線の道路端から50mの範囲を基本に、沿道の一団のまとまりある土地を対象とする。
- 意向把握については、沿道地区を含む自治会等コミュニティの範囲を調査範囲とする。



2. 上位・関連計画における位置付け

- 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目指す。
- 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。
- 外環状線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ところについては、産業系施設の立地誘導を行う。

3. 現状・動向（主なもの）

- 地区形成の経緯
 - 金剛生駒紀泉国定公園を擁する山地・森林を背景に、水稻・野菜・果樹などを栽培する田園集落。
 - 関西国際空港開港を契機に大阪府南部の外環状線が整備され、広域幹線の沿道地域へと大きく変化。
- 人口動向（南部地域＋外環状線隣接町）
 - 地域人口は約8千人。
 - 市域全体よりも人口減少・高齢化が進行。
- 法規制状況
 - 都市計画区域－市街化調整区域。
 - 沿道地域の農地は大半が農振農用地指定。
- 沿道の土地利用現況
 - 山林、農地が多いが、集落周辺では住宅や商店、事業所なども点在する。造成地や資材置き場、空地などの低未利用地が存在。
 - 大規模な平坦地では、工場・物流・資機材置き場など多様な事業所が立地している。
 - また、一部地域では自動車関連業やリサイクル業などが集積している。
 - 区域中央に南部リージョンセンターと道の駅（R4.4リニューアル）が立地。仏並農業団地も隣接。
 - 横尾中学校には小中一貫校がR7年度開校予定。横山小学校では跡地活用が予定される。
- 災害ハザード
 - 一部に土砂災害警戒区域（イエロー）、土砂災害特別警戒区域（レッド）が指定。地滑り危険箇所もあり。
 - 横山地域では大津川水系の想定最大規模降雨により水深3～5m程度の浸水被害が想定。
 - 一部ではため池による浸水被害も想定。

4. 住民意向（地域ヒアリングでの主な意見）

- （現状について）
- 《良い点》
- 高速道路も近く市外へすぐに出られるため、利用価値としては高い。
 - 南部リージョンセンター（避難所）や消防署があることにより、地域に安心を与えている。
- 《悪い点》
- 雑然とした利用となっている所では、イメージが悪い。
 - 外環状線は殺風景なイメージがある。
- （将来に向けて）
- 色んな事業所が建てられるようになると良い。外から人が来るような施設が欲しい。
 - 立地するのが工場ばかりというのも良くない。商業的なものも必要。
 - インフラを整備すれば土地の価値も上がるので、様々な企業が手を挙げてくるようになると思う。

5. 課題

- 雑然とした土地利用
 - 古物商、リサイクル業などの一部事業者による、堆積物の露出、無機質な高い塀などによる雑然とした景観。
 - 周辺の自然豊かな景観との不調和、地域イメージの悪化。
- インフラの整備不足
 - 排水施設が未整備（土地利用転換に対応した雨水/汚水排水処理の計画が必要（行政課題））。
 - 開発時のインフラ整備に関する適切な規制・誘導。
 - 開発を伴わない土地利用転換に対する適切な規制・誘導。
- 農業における生産量低下
 - 地域農業の担い手、水利組合など関連団体等の担い手が不足。
 - 果樹栽培など特徴ある農産物が減少。
 - 農業団地での観光・体験型農業の取組の推進。
- 地域との調和
 - 土地利用転換に伴う生活環境悪化への懸念。
 - 一部事業者と地域との繋がりが希薄。

6. 外環状線沿道まちづくりの方向性

（1）将来像

（仮）自然と都市が調和し、暮らしと産業の元気が感じられる、未来へつながるまち

（2）土地利用の方向性

①基本的な考え方

【基本】
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

【新たに付加】
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

（一般土地利用ゾーン）

みどり豊かな環境の保全

（自然ゾーン）

地域の魅力と活力の向上

（地域活性化ゾーン）

②土地利用ゾーニングの考え方

基本的な考え方に対応した土地利用ゾーニングを定める。

区分	ゾーン	土地利用の基本的な考え方	ゾーン配置の考え方
土地利用	地域活性化ゾーン	生活利便と観光・交流機能の維持・向上 地域環境と調和した産業機能の維持・向上	既存の利便施設（開発予定含む）と、それと連続性を持つ周辺の範囲
	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

※災害ハザードエリアについては、現状維持を基本とし、積極的な土地利用転換を誘導しない。

③景観形成の考え方

土地利用の誘導に合わせて、景観形成を図るため区域を定める。

区分	区域	景観形成の基本的な考え方	区域配置の考え方
景観	沿道景観形成区域	沿道の環境や土地利用の特性に応じた良好な沿道景観の形成	外環状線沿道全域
	（重点区域） 重点景観区域	景観の規制・誘導の強化、景観整備の促進	来訪者が多く景観上重要な範囲及び景観の混乱防止や整序が特に求められる範囲

7. 土地利用計画 (1) 土地利用の現状・課題の整理

【a 地区】

(現状)

- ・テクノステージ地区に隣接する地区。
- ・駐車場、資材置き場、工場・倉庫などが立地し、比較的整然とした土地利用。
- ・沿道に緑化等はなく、駐車場や事業所が露出した景観。



(課題)

- ・工場・倉庫等の誘致や利用促進を図ることで、産業系土地利用の高度化や景観向上が必要。
- ・テクノステージとの連続性を確保して良好な産業地区形成が必要。

【c 地区】

(現状)

- ・沿道から後背地まで広大な平坦地が広がる地区。
- ・工場、事業所、倉庫、資材置き場などが立地。きちんと場内を整備し整然と事業を営む事業所、事業内容の特性もあり雑然とした利用の事業所、暫定利用など、混在した土地利用。
- ・沿道には緑化余地がある敷地もあるが植栽はほとんどなく、無機質な鉄板やフェンス板等の雑然とした景観。
- ・c 地区の北奥部での盛り土等の影響により周辺では溢水が生じており、排水不全による環境悪化を発生。



(課題)

- ・土地利用転換を行う際に、法的課題が多い地区。
- ・一部区域において、排水不全の解消が必要。(排水路の設置及び放流先の検証が必要。)
- ・全体では大規模な土地であり、一体的な産業地区の形成に向けて、産業誘致や土地の高度利用、インフラ整備などの促進が必要。
- ・景観・緑化向上に向けた事業所連携が必要。

【d 地区】

(現状)

- ・南部リージョンセンターと仏並農業団地及びその周辺の地区。
- ・南部地域の生活及び観光交流の拠点となっている。

(課題)

- ・生活利便と観光・交流機能の充実・強化が必要(例：食や農の活用など)。
- ・良好な景観の形成、地域イメージの改善などが必要。



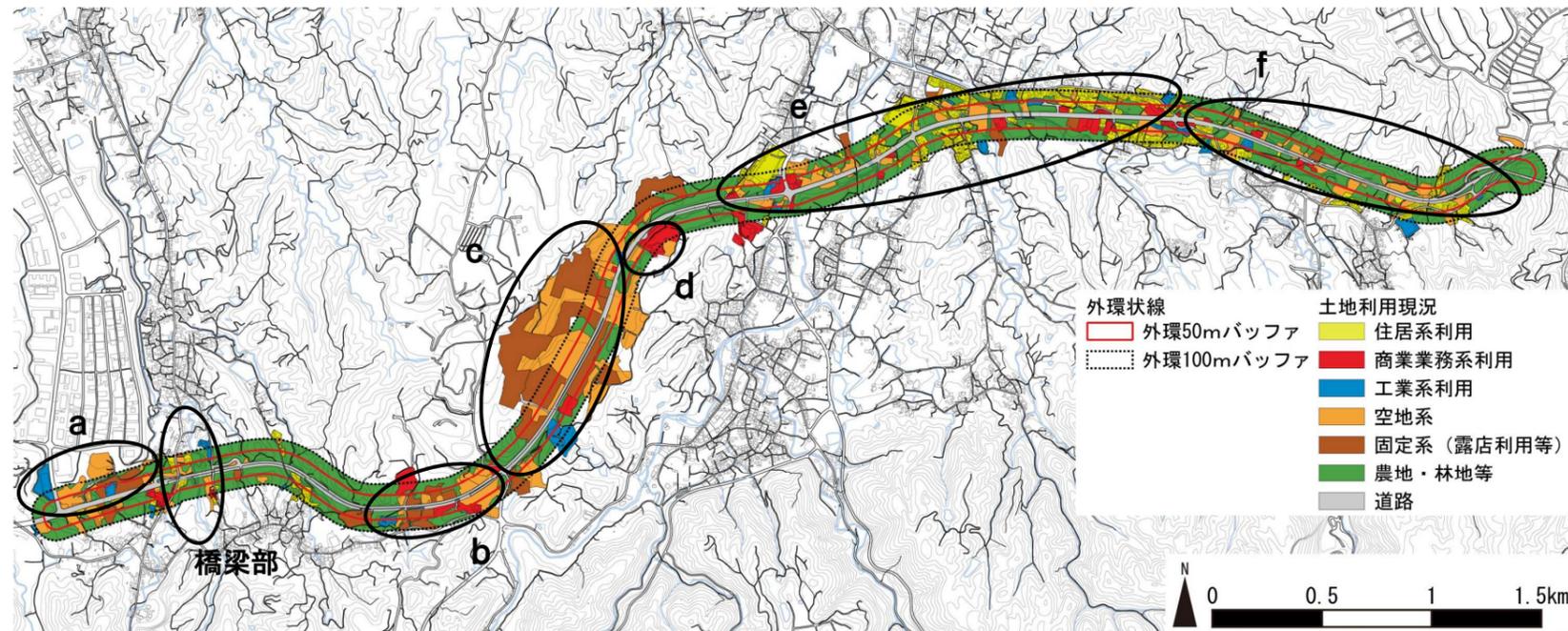
【橋梁部】

(現状)

- ・松尾川の谷筋に架かる松尾川大橋(4車線化工事中)。
- ・和泉葛城山系や農村の風景が眺望できる。

(課題)

- ・豊かな自然の眺望景観の保全が必要。



【f 地区】

(現状)

- ・地区のほとんどが4車線化未施工区間。
- ・農地、住宅、駐車場、店舗、事業所などが沿道に立地。
- ・東側の市境界付近は樹林地。
- ・各種災害のハザードエリアに該当。

(課題)

- ・周辺の生活環境の保全が必要。
- ・農地や樹林地など緑豊かな景観の保全が必要。



【b 地区】

(現状)

- ・資材置き場、駐車場、工場などが立地し、緑化等もなく雑然とした土地利用及び景観。
- ・安全の為に鋼板による高い壁が設置され圧迫感のある景観となっている。
- ・4車線化工事に合わせて外環状線敷地際が整備される可能性もある。
- ・後背地の盛り土等の影響により、雨水排水不全が生じている場所もある。



(課題)

- ・一部区域において、排水不全の解消が必要。(排水路の設置及び放流先の検証が必要。)
- ・産業系土地利用の高度化や景観改善を誘導する必要。
- ・現状利用の継続の場合でも緑化等の促進は必要。

【e 地区】

(現状)

- ・外環状線沿道であるとともに、横山地区の集落やまとまった農地、榎尾川などにも近接する地区。
- ・榎尾中学校南交差点付近にはコンビニ、飲食店などが立地し賑わいもある。
- ・南側は一部に店舗や事業所があるが、大半は農地が広がる田園環境となっている。
- ・一部には遊休地もあり、利活用にあたっては周辺の住宅や農地との調和が求められる。
- ・横山小学校の閉校後の跡地利用にあたっては、周辺環境との調和が必要。

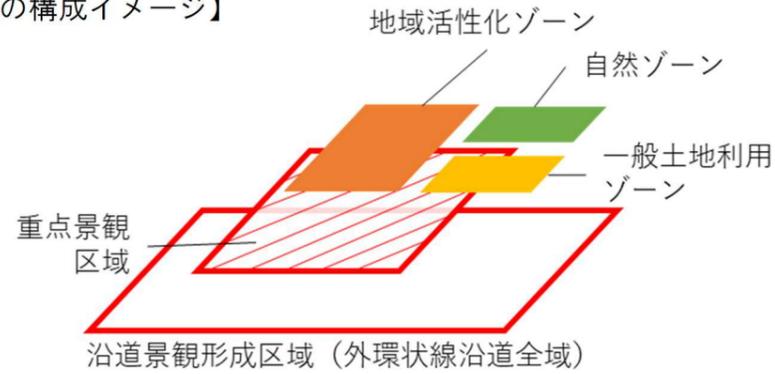


(課題)

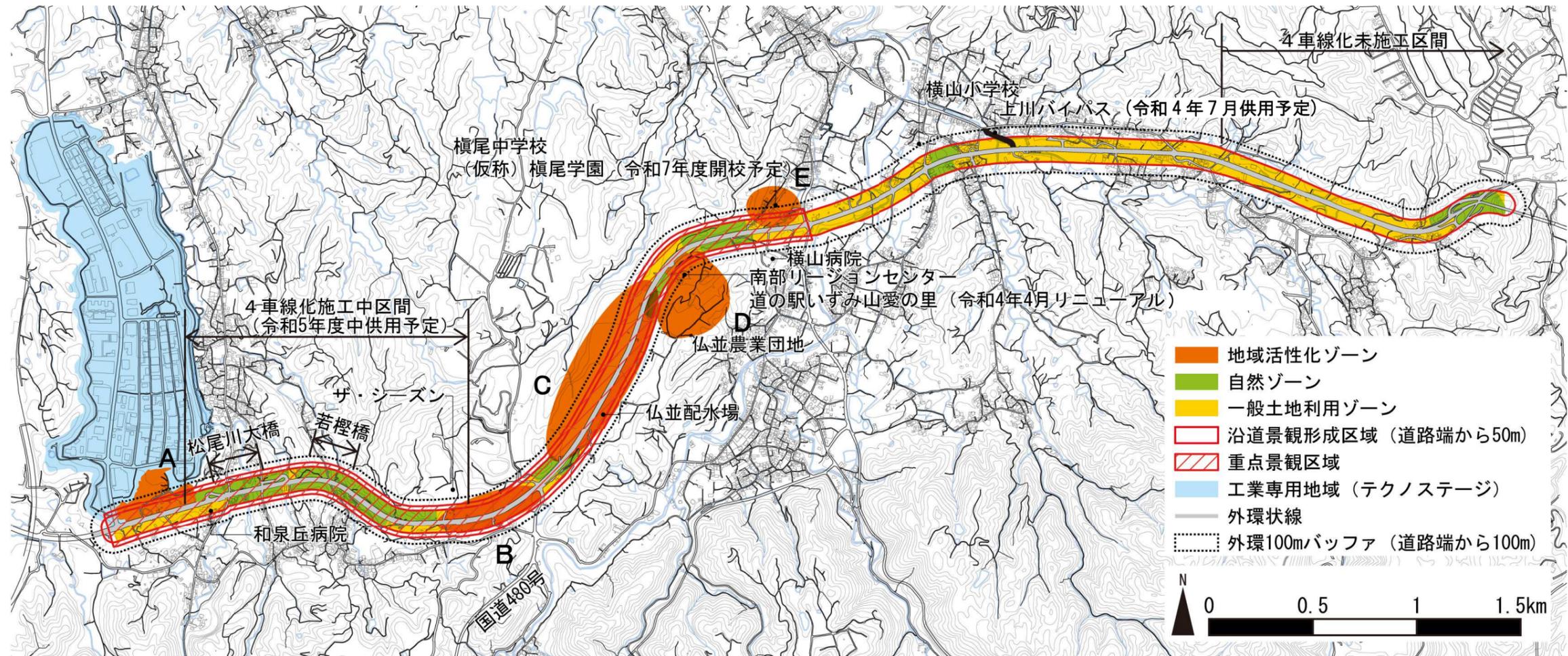
- ・横山地区の生活環境や営農環境の保全が必要。
- ・横山地区の生活環境と調和しつつ、生活利便の維持・充実、落ち着いた景観形成が必要。

7. 土地利用計画 (2) 土地利用計画

【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



【地域活性化ゾーン】

(1) 土地利用方針

- ・南部リージョンセンター及び(仮称)横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
- ・地域環境と調和した産業機能の維持・向上

(2) 景観形成方針

- ・外環状線沿道部分に緑を配置
- ・外環状線から望見できる建築物や工作物の景観配慮
- ・公共公益施設のシンボリックな景観の創造
- ・周辺環境と調和した広告物
- ・広い駐車場が無機質にならないような配慮

【自然ゾーン】

(1) 土地利用方針

- ・樹林や河川などの自然環境の保全
- ・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
- ※2車線区間については、4車線化工事が完了しかつ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

(2) 景観形成方針

- ・緑豊かな沿道景観の形成のコアとして、緑のアイスポットの維持・形成

【一般土地利用ゾーン】

(1) 土地利用方針

- ・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
- ※法令の範囲で許容される土地利用転換には個別に対応

(2) 景観形成方針

- ・沿道の環境や土地利用の特性に応じた良好な景観の形成

8. 土地利用の実現に向けた取組方向

(1) 土地利用の誘導方策の可能性について

ゾーンごとに、土地利用の誘導方策を検討し可能性のあるものを選択肢として設定する。

特に地域活性化ゾーンについては、土地利用に向けて「新たに付加」として対応を図るべき項目であり、土地利用に向けた誘導方策について検討をおこなうものとする。

ゾーン	地区	土地利用の誘導方策の可能性について
地域活性化ゾーン	A地区	<p>●開発許可制度（都市計画法第34条第14号）の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 市の開発許可制度の基準に適合する産業用途は許可可能。 →これによる場合、準工業地域で許容される工場・倉庫で、敷地面積500㎡以上5,000㎡未満のものが立地可能。 <p>●市街化調整区域における地区計画の運用基準の適用</p> <ul style="list-style-type: none"> 「和泉市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に即して地区計画を定め、地区計画に即した開発を許可することが可能。 →外環状線は準工業地域で許容される用途が立地可能、敷地面積5,000㎡以上が対象。 <p>●市街化区域編入</p> <ul style="list-style-type: none"> 北側のテクノステージ地区（工業専用地域）と隣接しているため、これを拡大する形で市街化区域への編入が可能。 テクノステージ地区と同様の基準で立地可能。
	B地区	<p>●開発許可制度（都市計画法第34条第14号）の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 市の開発許可制度の基準に適合する産業用途は許可可能。 →これによる場合、準工業地域で許容される工場・倉庫で、敷地面積500㎡以上5,000㎡未満のものが立地可能。
	C地区	<p>※平坦部のまとまった土地を対象に、開発許可制度（都市計画法第34条第14号）は馴染まない。</p> <p>●市街化調整区域における地区計画の運用基準の適用</p> <ul style="list-style-type: none"> 「和泉市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に即して地区計画を定め、地区計画に即した開発を許可することが可能。 →外環状線は準工業地域で許容される用途が立地可能、敷地面積5,000㎡以上が対象。 <p>●市街化区域編入</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模（概ね20ha以上）で一体の面整備（土地区画整理事業）をするのであれば、飛び地の市街化区域設定が可能。 →市街化区域編入にあたり、面整備とセットで地区計画を指定 →地区計画の範囲で立地可能。
	D地区	<p>●開発許可制度の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 観光・交流や地域活力の維持に必要な公共公益施設については、個別の開発許可（審査会）により立地を図ることが可能。 仏並農業団地において、農林水産物等の販売施設を建築する場合には、市の開発許可制度の基準に従い立地を許可することが可能。その基準に合致しないものは、個別の開発許可（審査会）により立地を図ることが可能。 地域住民の生活利便に必要なものについて、都市計画法第34条各号に従い立地を許可することが可能。 <p>●市街化調整区域における地区計画の運用基準の適用</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共公益性が弱い民間開発で一定規模を有する場合には、個別の開発審査よりも地区計画の導入を優先。 →「和泉市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に即して地区計画を定め、地区計画に即した開発を許可することが可能。
	E地区	<p>●開発許可制度の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域住民の生活利便に必要なものについて、都市計画法第34条各号に従い立地を許可することが可能。 その他、地域活力の維持に必要な公共公益施設については、個別の開発許可（審査会）により立地を図ることが可能。
自然ゾーン	緑地、法面等	<p>●保全系地区指定</p> <ul style="list-style-type: none"> より明確な位置付けが必要な場合、市独自条例を設置するなどして地区を指定することも可能。
	橋梁部（谷筋）	<p>●土地利用上の対策は必要ないが、眺望景観の保全などの面で別途対策を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> 厳密には外環状線に接道していないので土地利用の規制誘導はできないが、谷筋の土地の土地利用誘導としては通常の市街化調整区域としての規制誘導・まちづくりで十分対応できている。 同じく沿道ではないので、沿道に景観形成ゾーンを指定しても谷筋の土地まで対象とすることはできない。 →沿道土地の規制誘導の範疇を越えるので、本土地利用計画では方針のみ位置付けておき、別途、景観計画で沿道景観とは別の仕組み（例：眺望景観保全地区など）での対応が適切。

ゾーン	地区	土地利用の誘導方策の可能性について
一般土地利用ゾーン	—	<ul style="list-style-type: none"> ●市街化調整区域としての開発・建築行為の規制 <ul style="list-style-type: none"> ・通常の市街化調整区域として、無秩序な市街化を防止するため、開発・建築行為の規制誘導を図る。 ●開発許可制度の活用 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第34条各号に従い、地域に必要なものや市街化調整区域に立地することが妥当なものについて、立地を許可することが可能。

(2) 景観の誘導方策の可能性について

区域	景観の誘導方策の可能性について	
沿道景観形成区域	一般区域	<ul style="list-style-type: none"> ●大阪府景観計画 <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪外環状線（国道170号）沿道区域」の指定。建築物の形態や色に配慮事項あり。 ●大阪府屋外広告物条例 <ul style="list-style-type: none"> ・路線型表示制限区域、金剛・和泉葛城山系区域として許可区域に指定。大きさに制約あり。 ●和泉市景観計画、景観条例の制定（令和5年度末に策定予定） <ul style="list-style-type: none"> ※市計画の立案、景観行政団体への移行が必要。 ・市独自の景観計画を立案し、よりきめ細かな制限を導入することが可能。 →本土地利用計画で方針化しておいて、別途、景観計画で具体の規制誘導策を講じる。
	重点区域（重点景観区域）	<ul style="list-style-type: none"> ●和泉市景観計画、景観条例の制定（令和5年度末に策定予定） <ul style="list-style-type: none"> ※市計画の立案、景観行政団体への移行が必要。 ・市独自の景観計画を立案することで、重点区域の指定が可能。 ●景観施策の重点実施 <ul style="list-style-type: none"> ・市の景観条例に景観整備の支援策等を位置づけ、重点地区に限定して施策化する。 →例：沿道緑化に係る費用の補助、苗木や緑化資材の現物支給など。 ●景観地区の指定 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の地域地区の一つである景観地区（市街地の良好な景観の形成を図るために定める地区）を指定し、市長の認定、建築確認、条例による許可により形態・意匠の制限その他景観形成基準を担保することが可能。

(3) 協力・連携によるまちづくりとしての推進

①各主体の役割

- 地域：外環状線沿道まちづくりへの理解醸成、地域主体のまちづくりへの取組 など
- 事業者：まちづくりへの協力、地域環境との調和の確保 など
- 行政：良好な土地利用や景観の規制・誘導、地域活性化への支援や事業の実施
協力・連携によるまちづくり推進体制の整備・運営 など
- 専門家：専門的助言、協力・連携の推進体制の支援 など

②まちづくりとしての推進体制の整備（イメージ）

- ・各主体が協力・連携する、外環状線沿道まちづくり推進の仕組みを構築する。
- ・当初は、外環状線沿道まちづくり全般についての情報共有や意識啓発などに取り組む。
- ・将来的には、土地利用や景観に関する調整や助言、観光・交流など地域活性化の取組の推進などの役割を担うことを展望する。

