

和泉市大阪外環状線沿道土地利用基本計画の経過、優先的に土地利用を進めるエリアの候補案

◆優先的に取り組むゾーン（案）及び判断理由

			地区														
			No. 項目		A地区		B地区		C1地区		C2地区		D地区		E地区		
位置					テクノステージに隣接		大野町北交差点西側周辺		仏並配水場対側周辺		仏並配水場周辺		南部RC、仏並農業団地周辺		横尾学園周辺		
今後の 現況と 見通し	(1)	ハード面 ・ ソフト面	・水道、ガス、電気は、テクノステージまで整備されているため、事業者による延伸などは必要だが比較的延伸しやすい。 外環沿道の一部地区では、沿道の土地利用の進展・転換にあわせ、行政による下水（汚水）の延伸が見込まれる。		・整備されているものは水道・電気であり、行政による下水（汚水・雨水）の延伸は当面見込まれない。 事業者による延伸もコストが多大となるなどにより実現性が非常に低い。		・水道・電気は整備されていて、外環沿道の一部地区では、沿道の土地利用の進展・転換にあわせ、行政による下水（汚水）の延伸が見込まれる。 延伸が見込めない地区では、事業者による延伸が必要だが、コスト面などが課題。		・水道・電気は整備されていて、外環沿道の一部地区では、沿道の土地利用の進展・転換にあわせ、行政による下水（汚水）の延伸が見込まれる。 延伸が見込めない地区では、事業者による延伸が必要だが、コスト面などが課題。		・水道・電気は整備されていて、外環沿道の一部地区では行政による下水（汚水）の延伸が見込まれる。 延伸が見込めない地区は、事業者による延伸が必要だが、コスト面などが課題。		・水道・電気は整備されていて、外環沿道の一部地区では行政による下水（汚水）の延伸が見込まれる。 延伸が見込めない地区は、事業者による延伸が必要だが、コスト面などが課題。				
			・雨水は、排水先の確保が必要。				・雨水は、排水先の確保が必要。		・雨水は、排水先の確保が必要。		・雨水は、排水先の確保が必要。		・雨水は、排水先の確保が必要。				
			・市街化区域に隣接しているため、市街化区域への編入検討も可能。		・一部の土地で高盛土があり、その影響で排水不全が生じている。		・一部の土地で高盛土があり、その影響で排水不全が生じている。 ・農用地の指定を受けている区域を含む。		・農用地の指定を受けている区域を含む。		・農用地の指定を受けている区域を含む。		・産業立地に対する優遇措置の適用外。 ・農用地の指定を受けている区域を含む（農業団地）。		・産業立地に対する優遇措置の適用外。		
評価			◎		△		△		○		△		○				
アンケート 権者ト	質問内容と 評価ポイント		◆アンケート内容 対 象：A地区～E地区内の地権者（約250名） 期 間：令和6年3月29日～5月6日 回収率：約47％ 設 問 ① 土地の現状（自己利用、賃借、未利用、売却、その他） ② 現在の利用方法（農業、住宅敷地、駐車場、事業、その他） ③ 今後の土地利用（自己利用、賃借希望、売却希望、その他） ④ 土地利用に向けた事業協力の可否（協力できる、できない、分からない、その他） ⑤ 自由記入（当該地について、困っていることや改善したいこと）					（アンケート結果の評価） ➡					◆評価ポイント それぞれの項目に対して、以下の考えにて土地利用を図る可能性の評価を行い、それらを総合して地区の評価とする。 ② 現在の土地利用：駐車場・事業で利用している土地が多ければ、商工業系に使える下地になる可能性が高い ③ 今後の土地利用：貸したい、売却したいが多ければ、まとまった土地を確保しやすいため、土地利用の可能性が高い ④ 事業協力の可否：事業協力できる、その他（条件により協力できる等）が多ければ、土地利用の機運醸成が図れる可能性が高い ◆評価の優先度 ② 現在の土地利用 > ③ 今後の土地利用 = ④ 事業協力の可否 相続や売買、社会情勢の変化等によって地権者の意向は変化することも想定されるため、現在の実事である②を優先し、土地利用の可能性の目安となる③と、土地利用の機運醸成の可能性の目安となる④は同位として、優先度をつけ相対的に評価する。				
	(2)	アンケート結果 ②現在の土地利用 ③今後の土地利用 ④事業協力の可否	・現在の利用は、駐車場・事業利用が約9割。 ・今後は、貸したいが約5割。 ・事業に協力できる・その他（現状維持、条件による）が約6割		・現在の利用は、駐車場・事業利用が約6割。 ・今後は、貸したい・売却したいが約6割。 ・事業に協力できる、その他（条件による、未記入）が約8割。		・現在の利用は、駐車場・事業利用が約5割。 ・今後は、貸したい、売却したいが約7割。 ・事業に協力できる、その他（条件による、未記入など）が約8割		・現在の利用は、駐車場・事業利用が約5割。 ・今後は、貸したい・売却したいが約4割 ・事業に協力できる、その他（条件による）が約7割。		・現在の利用は、事業が約1割。 ・今後は、貸したい・売却したいが約4割。 ・事業に協力できる・その他（条件によるなど）が約7割		・現在の利用は、駐車場・事業が約5割。 ・今後は、貸したい・売却したいが約5割。 ・事業に協力できる、その他（未記入）が約5割				
	評価			②が他地区と比較して高く、③・④についても平均的であるが、商工業系の下地があるため、地権者の機運醸成が図られれば土地利用の誘導につながる可能性がある。		3項目すべてにおいて高いため、具体的な土地利用の提案があれば機運醸成は図りやすいと考えられる。		③、④が高いため、具体的な土地利用の提案があれば機運醸成は図りやすいと考えられるが、②が平均的であり、地区の範囲が広く、アンケートの回答も多種多様で要望事項も多いことから注意が必要となる。		④が高いため、具体的な土地利用の提案があれば機運醸成は図りやすいと考えられるが、②は平均的で、③については低いため、土地利用にあたっては地権者との調整が必要となる。		④が高いため、具体的な土地利用の提案があれば機運醸成は図りやすいと考えられるが、②、③が低く民間誘導に課題がある。当該地区の大半は農業団地であり、賑わいゾーンの目的に即した土地利用が図られていることから、大きな土地利用転換よりも機能の強化が望まれる点からも優先度は低い。		②、③は平均的であるが、④については他地区に比べ低く、既に生活利便施設（コンビニ）用地として活用しているとの回答もあり、新たな土地利用に対する機運醸成には課題があるため、短期間での土地利用転換は難しい。			
				○		○		○		○		△		△			
総合 評価	総合評価のポイント		現況と今後の見通しにおいて、現時点において物理的に制約がある地区においては、アンケート結果による土地利用の意向が高くとも早期の実現は困難なことから、総合評価においては、（現況と今後の見通し）>（地権者アンケート）とし評価を行う。 【例】現況と今後：○、アンケート：△ ⇒ 総合評価：○ 現況と今後：△、アンケート：○ ⇒ 総合評価：△														
	総合評価		◎		△		△		○		△		○				