

【説明用資料】

1. 大阪外環状線沿道土地利用基本計画について

1. これまでの経過

【今年度の取り組み内容】

- 令和 4年 5月 現況調査・分析、計画骨子案作成
- // 6月 【第1回】まちづくり懇談会の開催
(計画骨子案について、アンケート調査の事前通知)
- // 7、8月 住民アンケートの実施
- // 10月 【第2回】まちづくり懇談会
(計画素案について、計画策定後の取り組みについて)
- // 11月 《第3回》南部地域検討会議(11/14)
- // 12月 議会報告
- 令和 5年 1月 パブリックコメント
- // 2月 【第3回】まちづくり懇談会
(計画素案について)
《第4回》南部地域検討会議 ← 本日(2/27)

【パブリックコメント募集結果概要】

1 意見等募集期間：令和4年12月26日(月)～令和5年1月20日(金)

2 意見等提出者数：個人 1名、団体 0件

3 意見等提出件数：1件

4 ご意見・ご提案の概要：

南部地域に関わらず、地域の人口減少に歯止めが掛からない状況であるので、この計画が和泉市の南部地域にとって、今後より一層活性化する計画となるよう、取り組みを進めていただきたい。

また、一町会ではありますが、地域活性化の計画実現に向け協力は惜しみませんので、計画策定後においても年月の経過によりその都度見直しを行うなど、地域活性化が引き続き継続するよう進めて頂きたい。

5 市の考え方

本計画の策定に向け、これまでも関係する地域の代表者等のみなさまとは懇談会において意見交換をさせていただいており、計画策定後についても、沿道土地利用における一層の活性化が実現できるよう「地域」「事業者」「行政」が一体となり引き続き検討を進めてまいります。

また、本計画の実現に向けては長期の取り組みとなりますことから、計画の見直しについては必要に応じ検討いたします。

2. 《第3回》南部地域まちづくり検討会議で出た意見と対応について

意見①：

行政における基本計画策定プロセスには外部の意見として「専門家」「市民代表」「民間事業体も含む関係機関の代表」「地域住民」を取り入れるべきだと考えており、誰の意見をどのように計画に取り入れたのかを明示する必要がある。

⇒事務局対応

- ・ まちづくり懇談会の名簿を追記（計画資料編P. 66～67）
- ・ 計画中「6. 住民意向」の内容を記載（計画本編P. 19～26）
(意見等をどのように計画に取り入れたかについては、第3回まちづくり懇談会(2/10実施済)で説明済)
- 本資料P. 6～14で説明（住民意向を反映した内容①～④）

住民意向を反映した内容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。
- 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

計画中「8. まちづくりの方向性」「9. 土地利用計画」
(計画本編P. 28～31)

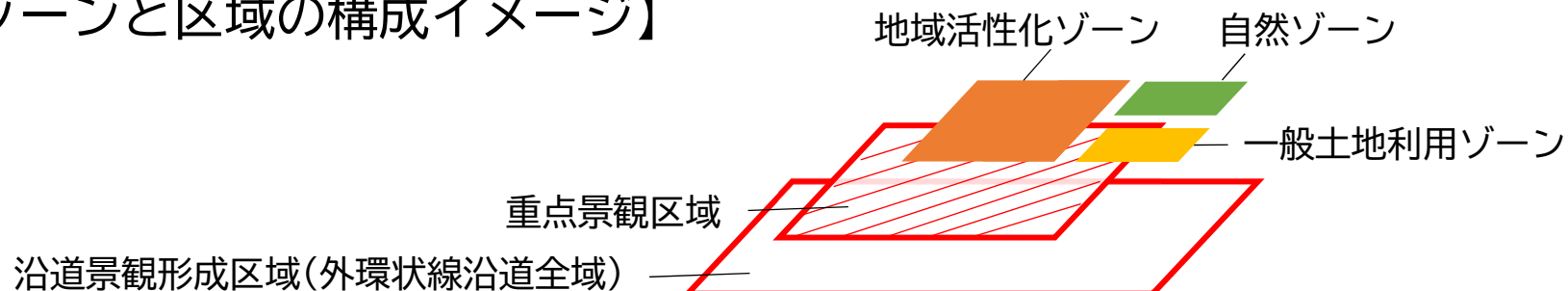
ゾーニングエリアの色分けと区域設定の修正をおこなった。

- 「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

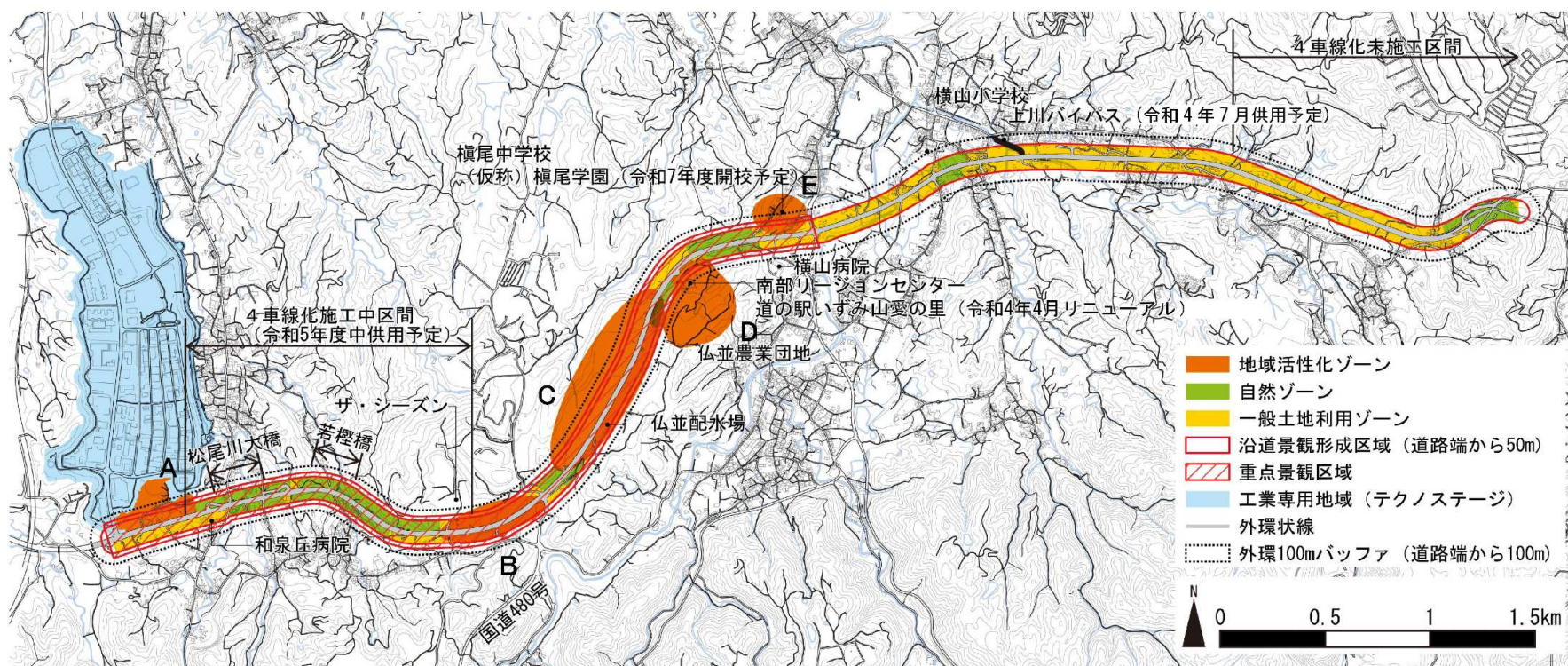
土地利用計画図

【当初】

【ゾーンと区域の構成イメージ】



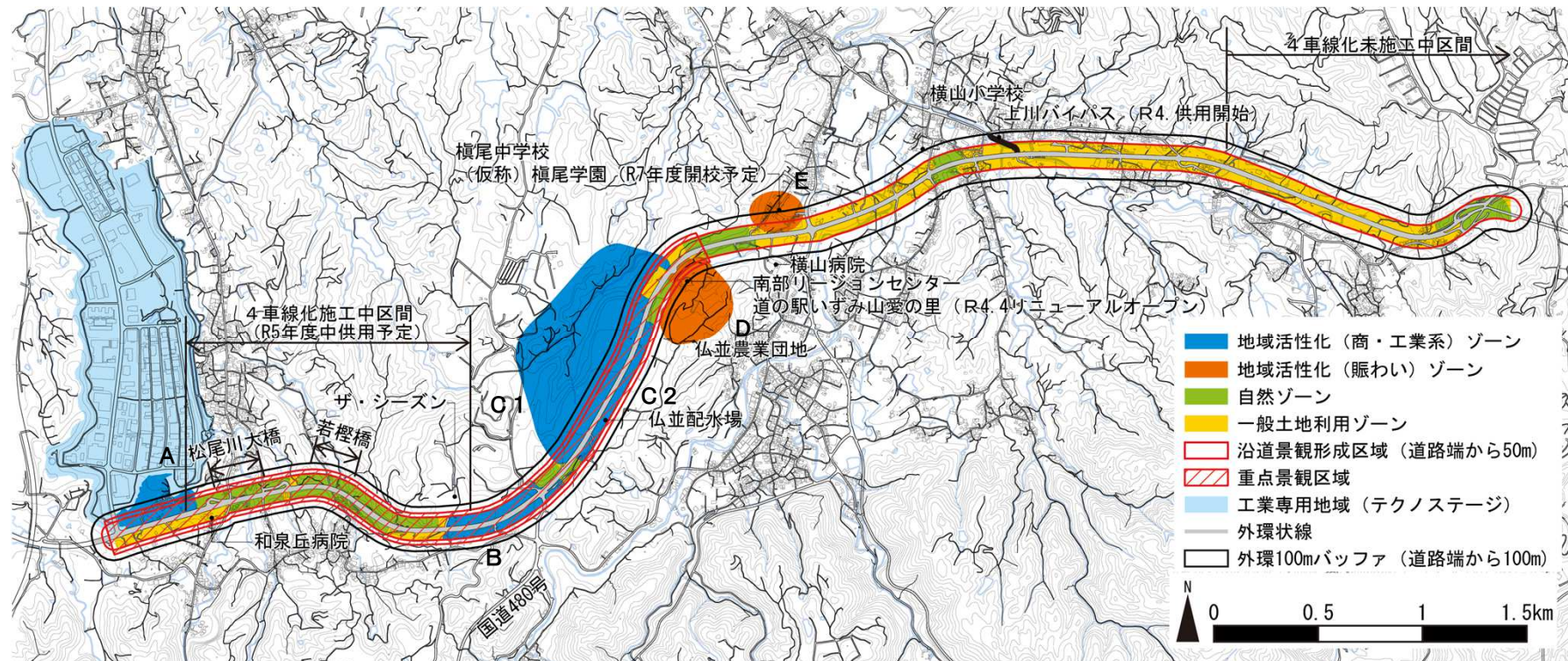
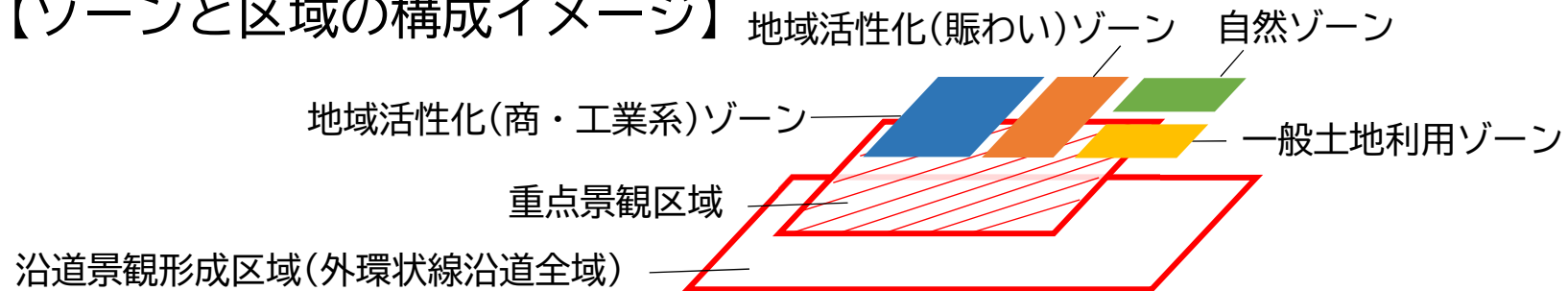
※ f 地区については4車線化が未実施でありハザードエリアが多いため、現時点ではゾーニングに含めない



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】



住民意向を反映した内容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。

⇒事務局対応

計画中「9. 土地利用計画」（計画本編P. 30）

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」で、

「※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。

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

住民意向を反映した内容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

計画中「10. まちづくりの推進方策(2)計画策定後の取組み」
(計画本編P. 39～41)

- 「短期・中期」「長期」の定義
- それぞれの期間内での具体的な取組

について追記。

まちづくりの推進方策

【意見反映後】

【計画策定後の取組み】

(短期・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継続（取組みの進捗状況の共有、情報交換）
- ・ ゾーン毎における勉強会の開催
- ・ 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】

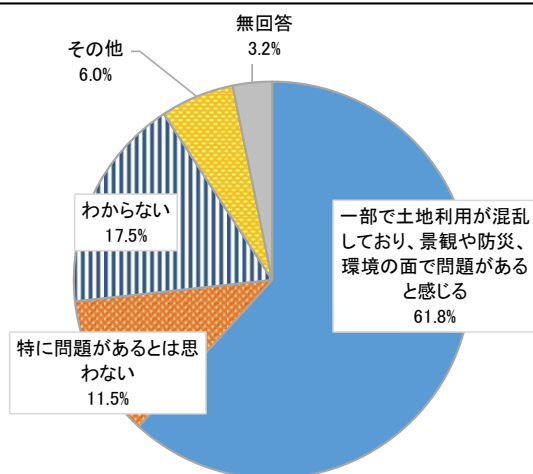
- ・土地利用を進めるエリアにおける事業手法、事業主体等の決定
- ・事業計画の作成
- ・事業者、地域住民、行政による計画内容の合意形成
- ・都市計画案の作成、都市計画変更・決定に関する手続き
- ・開発許可

住民意向を反映した内容④

【アンケート調査概要】

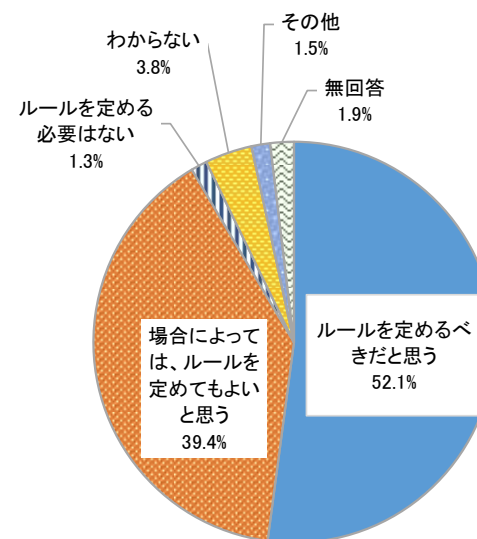
- 対象：1,500 人
（沿道周辺に居住する18歳以上から79歳未満の住民）
- 方法：郵送配布
- 有効回答数：地域住民分 530 人 ○回収率：35.3%

問 大阪外環状線沿道の土地利用の現状についてどう思いますか。



約6割が「一部で土地利用が混乱しており、景観や防災、環境の面で問題があると感じる」と回答しており、半数以上が土地利用に関する問題を認識している。

問 大阪外環状線沿道において、無秩序な開発や、住宅と産業系施設などの混在を防止し、安全で良好なまちづくりなどを進めていくために、土地利用や開発を制限するルールを定めることについて、どのように思いますか。



「ルールを定めるべきだと思う」「場合によってはルールを定めてもよいと思う」を合計すると、土地利用や開発を制限するルールを定めてもよいと思っている人が9割以上。

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を確認できた。

2. 《第3回》南部地域まちづくり検討会議で出た意見と対応について

意見②：

「課題解決の方向性」を打ち出すうえで、「推進体制」「推進施策」等のプロセスをアクションプランもしくは整備計画として示す必要があると考える。

⇒事務局対応

- ・ 計画中「10. まちづくりの推進方策」（計画本編P. 39～41）の内容をより具体的な表現に修正

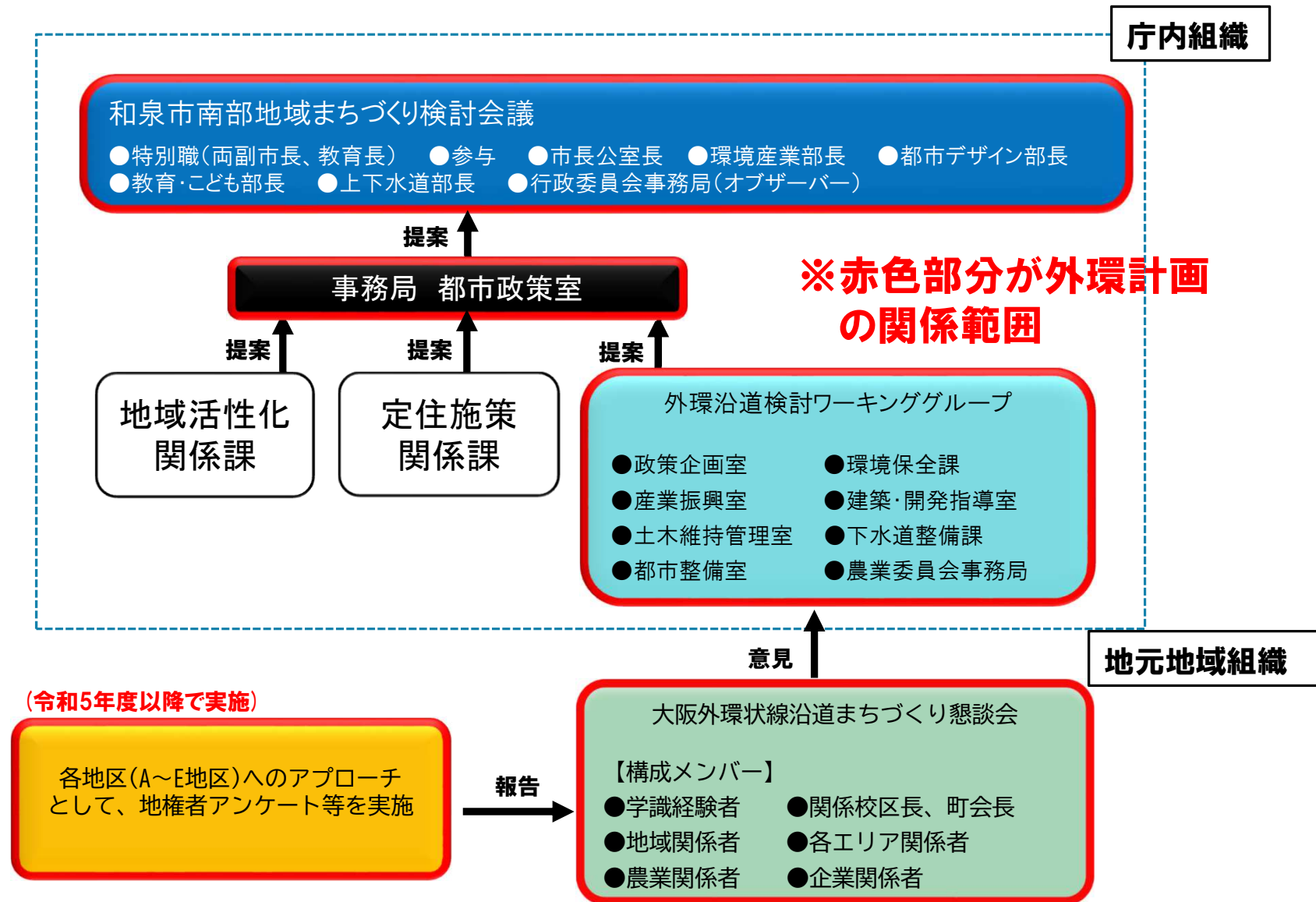
【地域の意見を反映した項目③】と同内容】

以下については、本日の検討会議に提示。

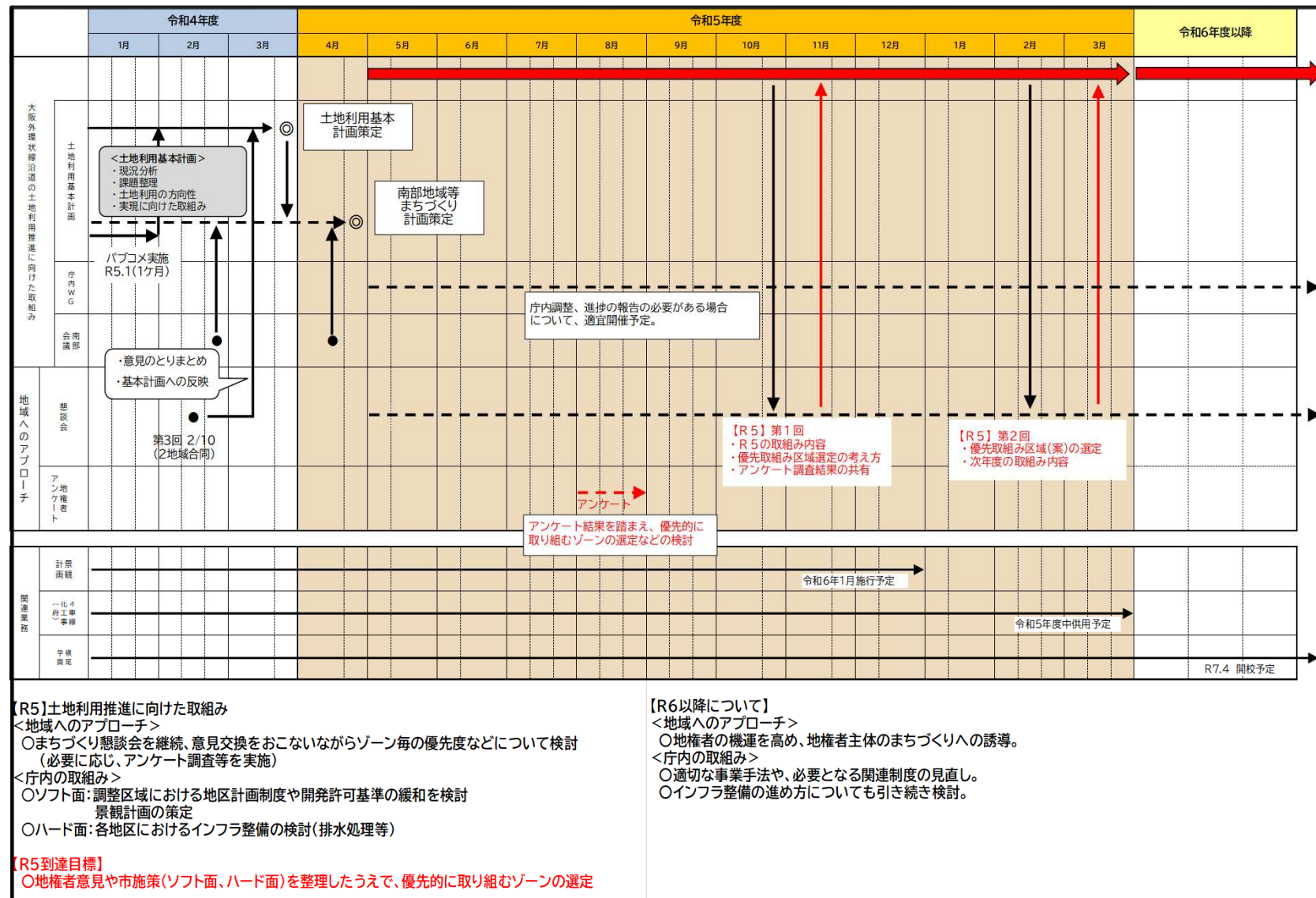
- ・ 庁内外の検討体制を図化
- ・ スケジュールの作成

■P. 16～17で説明

土地利用に向けた検討体制



想定スケジュール(令和5年度以降)



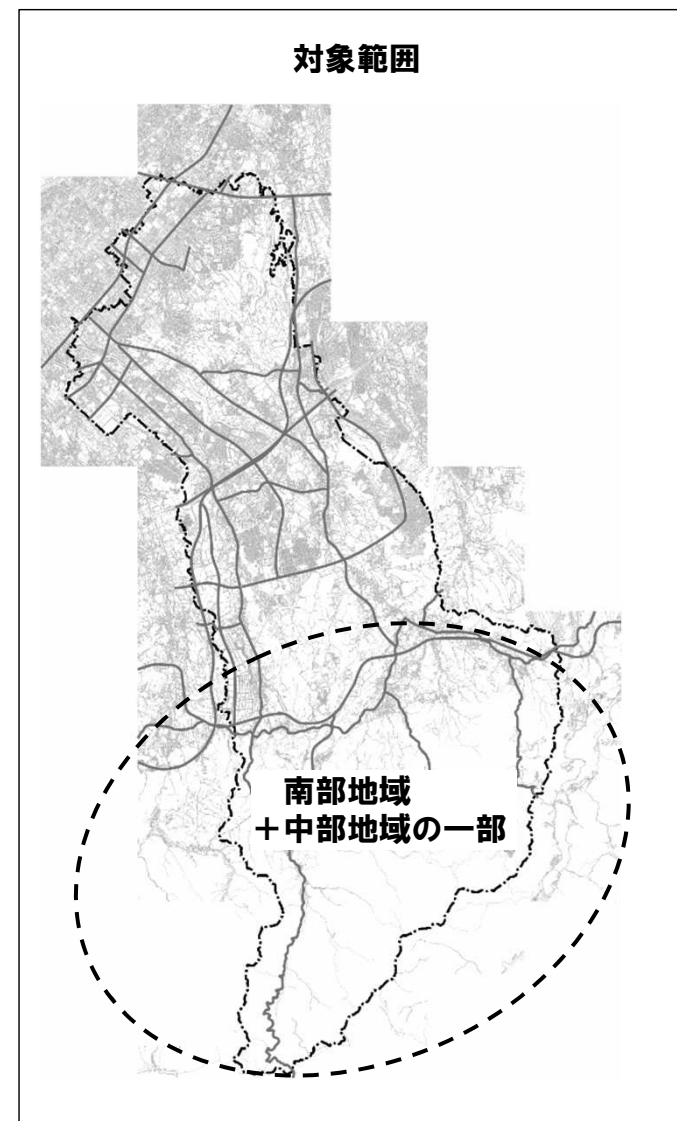
3. 策定スケジュール

- 令和5年2月 《第4回》南部地域検討会議
【計画(素案)→計画(案)】
- // 3月 計画策定の決裁
【計画(案)→計画】
- // 議会報告(正副議長)

2. 南部地域等まちづくり計画について

1. 背景・目的

和泉市の4圏域の中でも人口減少・少子高齢化が最も著しい地域である南部地域では、都市計画マスタープランに掲げる様々な課題があり、これらの課題解決を図るとともに和泉創発プランの「南部地域活性化事業」の具体的な取組みを推進し、定住促進、雇用促進、大阪外環状線沿道の土地利用、地域活性化などを目的とし、構想としてとりまとめるもの。



2. これまでの経過【今年度の取り組み内容】

令和4年12月 各関係課への意見照会

（「定住施策」「地域活性化施策」についての
各課取り組みの時点更新）

【各課における取り組み項目】

● 地域資源を活用した地域活性化

- ・ 道の駅の活性化
- ・ 農業団地との連携による活性化
- ・ 地域連携による都市農村交流
- ・ 地域資源のアピール
- ・ 地域の拠点となる(仮称)榎尾学園の整備
- ・ 横山・南横山小学校跡地の検討
- ・ 榎尾川ダム事業用地の活用

● 定住志向の向上

- ・ 新たな定住施策の検討
- ・ 公共交通の利便性向上
- ・ 下水道、浄化槽の整備促進
- ・ 独自開発許可基準の規制緩和
- ・ 空き家活用の検討
- ・ 魅力ある小中一貫校(特認校)の整備

3. 計画の構成

【構成イメージ】



- ※「地域活性化施策」「定住施策」については、関連する取組み内容について各課より集約し、施策毎に整理。
- ※「大阪外環沿道土地利用施策」については、次第.1の基本計画を別冊として整理。

地域活性化施策関係課の事業【例】

南部リージョンセンター、道の駅の活性化

【広報・協働推進室 公民協働推進担当、（産業振興室 商工観光担当）】

【南部リージョンセンター】

道の駅のリニューアルや大型複合遊具が新たに設置されたことを踏まえ、指定管理者の提案により、ミニキッズコーナーの設置や授乳室の確保等、ファミリー層を中心とした利用者の利便性向上を図っている。
また、道の駅や近隣大学等との連携により、施設の稼働率・集客力向上を図る取組みを実施。

【道の駅】

令和4年4月29日より、
「物販施設(道の駅いずみ山愛の里)、飲食施設(つむぎ)」
を開業。



地域活性化施策関係課の事業【例】

地域の拠点となる榎尾学園の整備

【教育総務課、学校園管理室(教育施設担当)、学校教育室(教育指導担当)】



- ・ (仮称)榎尾学園実施設計作成
 - ・ (仮称)榎尾学園新体育館整備に着手
 - ・ 学校開校準備委員会を開催(年4回程度)
- ⇒制服・学用品、校章、教育内容(英語教育)、放課後の過ごし方の充実等
- ・ 通学バス検討
 - ・ 南横山小学校、横山小学校、榎尾中学校での新しい制服の導入
 - ・ (仮称)榎尾学園開校に向けた学校運営協議会研究推進委員会の設置、開催(年2回程度)

定住施策関係課の事業【例】

新たな定住施策の検討

【広報・協働推進室 いずみアピール担当】

①南部地域等移住定住支援補助

令和4年度より当該支援制度を予算化し、支援開始（年間10件分*150万円）

支援内容は下記のとおり

- ・新築住宅取得支援(100万円)
- ・既存住宅改修支援(最大100万円・改修費用の1/3上限)
- ・移住支援(30万円)
- ・子育て支援(中学生以下のこども1人につき25万円)

②包括連携協定に基づくバスツアーの開催

令和3年度および令和4年度に開催済



定住施策関係課の事業【例】

独自の開発許可基準の規制緩和

【建築・開発指導室 開発指導担当】

平成28年4月から運用開始した開発許可制度の運用について、都市政策室との連携を図りながら課題点の整理及び基準改定の検討を進めている

空き家活用の検討

【建築住宅室 住宅政策担当】

南部地域等での空き家物件について現場調査を行った上で、空き家所有者に対し個別に空き家バンク等の空き家対策事業のチラシ及び申請書を送付し事業内容の周知を実施。

空き家利活用モデル事業について、公民連携による空き家所有者又は移住者への支援プランを検討。

4. 計画策定後について

【各事業についての進行管理】

- ▼ 事務の効率化を図るため、他の進行管理(創発プラン等)を参照しながら、本計画で位置づけられている事業の進行管理を行っていく予定。
- ▼ 各事業についての相乗効果を図りながら、今後一体的なエリアの活性化に繋げていく。

5. 策定スケジュール

- 令和5年3月 計画への反映作業
- // 4月 南部地域検討会議（第5回）
- // 5月 南部地域等まちづくり計画策定
- // 議会報告(正副議長)