

# 和泉市南部地域等 まちづくり計画 (素案)

和泉市

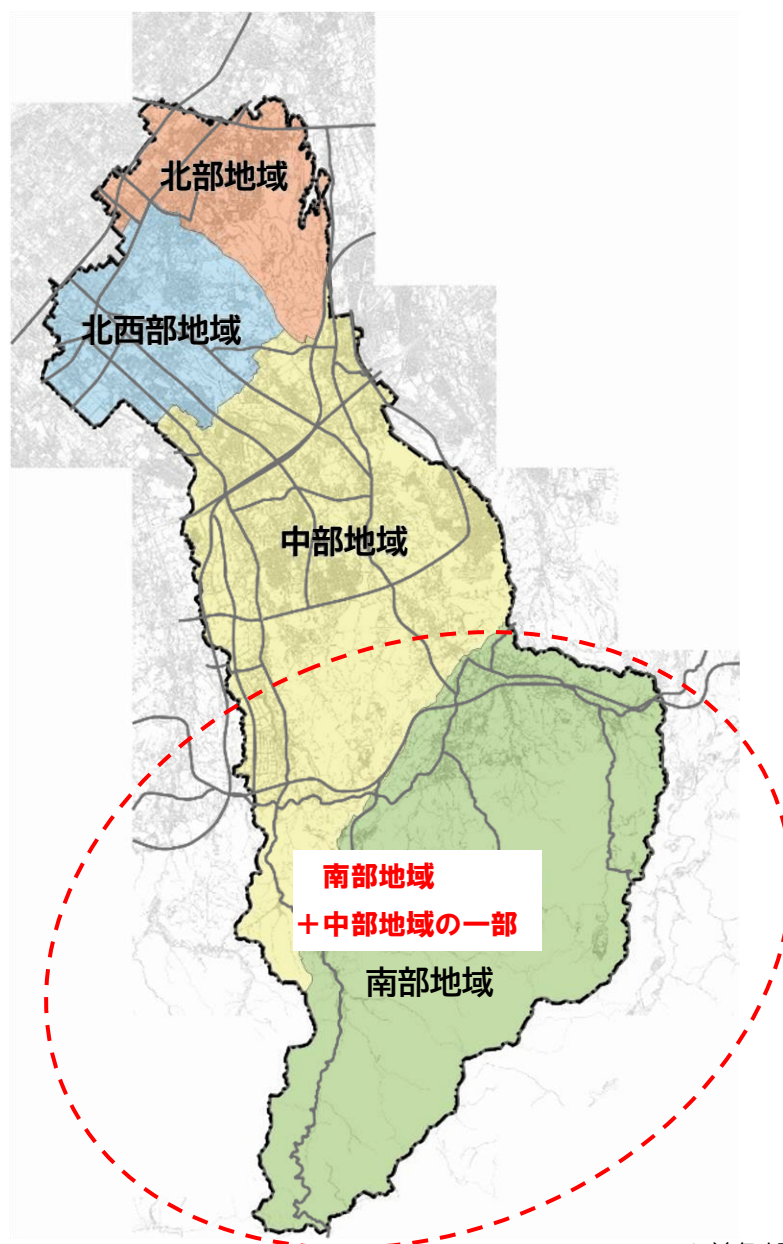
## 目 次

1. 背景・目的 .....	1
2. 地域の現状 .....	2
3. 計画の位置付け .....	3
4. 目指すべき将来像 .....	3
5. 将来像の実現に向けた取組みイメージ .....	3
6. 施策毎の取組み内容 .....	4
7. まちづくりに向けた検討体制 .....	22
8. 計画策定後について .....	22

## 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「南部地域等活性化事業」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、計画として取りまとめる。

対象範囲



※着色部：和泉市内地域の区分

## 2. 地域の現状

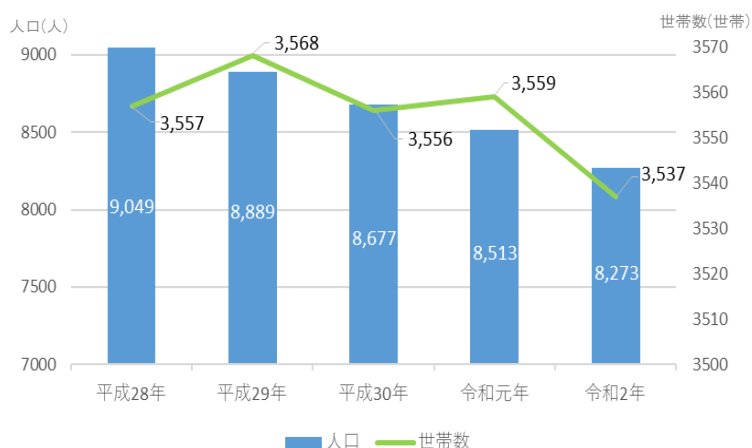
### (1) 地域の概況

和泉市の南部に位置する本地域は、その大部分が和泉山脈に属しており、谷筋には集落や田畑が分布する地域である。地域の南部には豊かな自然環境が残されており、金剛生駒紀泉国定公園に指定されている。

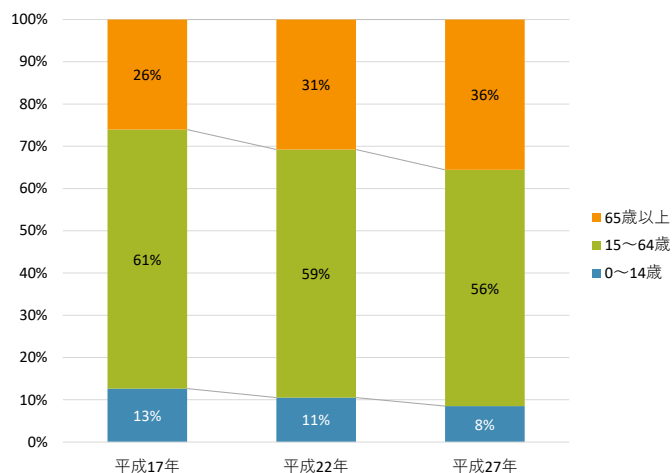
また、他市とつながる広域幹線道路である大阪外環状線(国道 170 号)が通っているほか、歴史や文化などの地域資源も豊富であり、そのポテンシャルは低くない。

近年、大阪外環状線沿道では一部区間において4車線化工事が完了したことにより、市域については概ね4車線区間となり、さらに今後、施設一体型義務教育学校として(仮称)槇尾学園の建設が予定され、特認校として魅力ある学園づくりをめざしており、この(仮称)槇尾学園の開校などを契機としてさらなる地域の発展が求められている。

### (2) 地域の人口等の概況



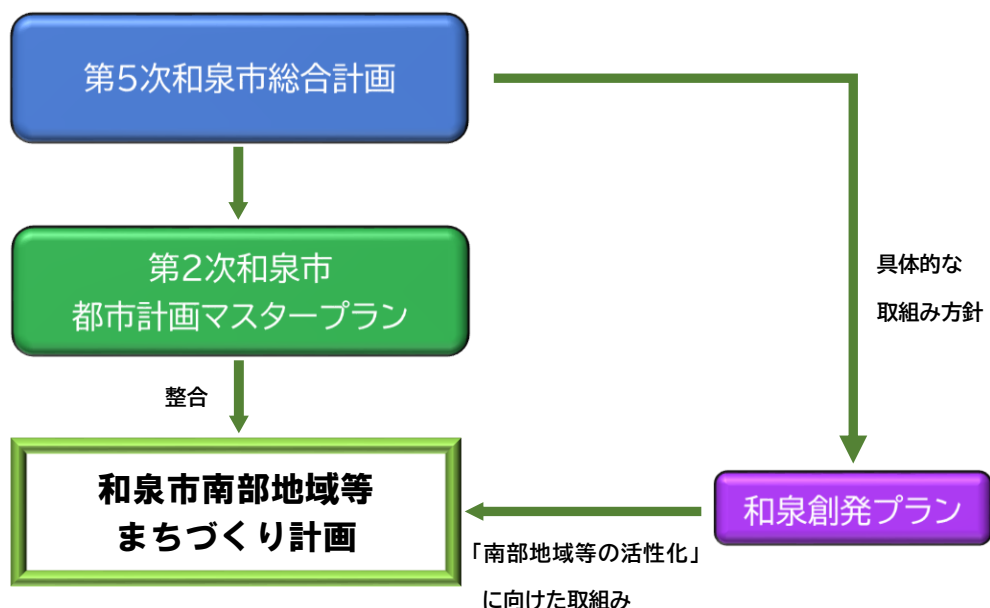
南部地域の人口と世帯数の推移



南部地域の年齢3区分別人口比の推移

出典：統計いずみ（住民基本台帳）

### 3. 計画の位置付け

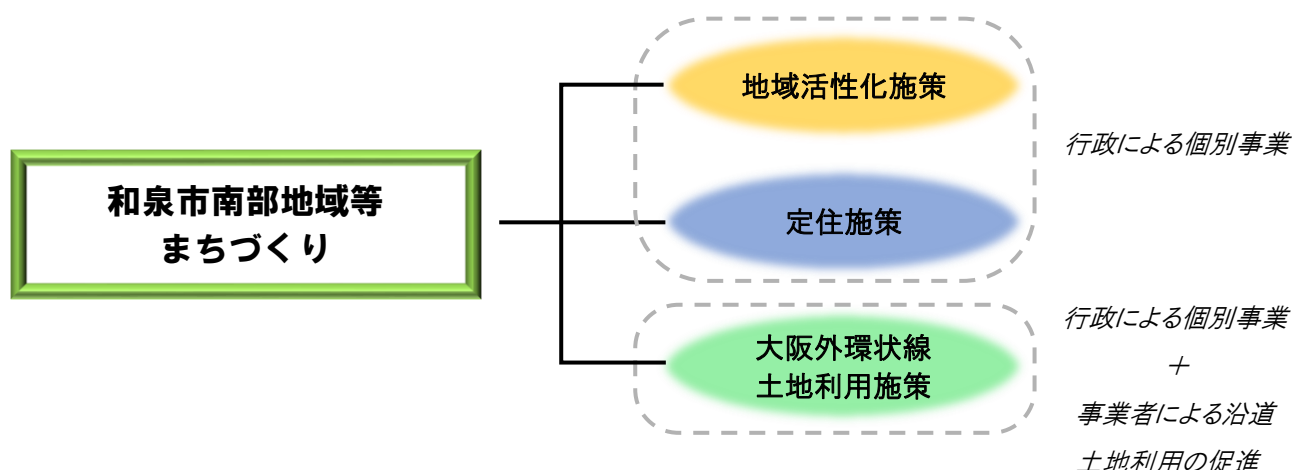


### 4. 目指すべき将来像

和泉市の南部に位置する本地域では、地域の人口減少・少子高齢化に歯止めをかけるため、「地域活性化施策」「定住施策」「大阪外環状線沿道土地利用施策」について施策毎の取組みを推進し相乗効果を図るとともに、豊かな自然と調和に配慮しつつ、地域活力の維持・向上にもつながる地域の将来像を以下のとおり設定する。

**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**

### 5. 将来像の実現に向けた取組みイメージ



## 6. 施策毎の取り組み内容

### 地域活性化施策編

#### (1) 地域活性化施策

主として市有施設の活用手法を検討し、地域資源・特性を活かした取り組みを充実させることにより地域の賑わい創出を行う。

#### 【取り組み内容】

- ① 南部リージョンセンター、道の駅の活性化
- ② アグリセンターを活用した農業団地との連携
- ③ 農業体験交流施設(ふれあい農の里)を活用した地域連携による都市農村交流
- ④ 槇尾川ダム事業用地(槇尾こもれびの森)の活用
- ⑤ 青少年の家の施設活性化に向けたリニューアル
- ⑥ 地域の拠点となる(仮称)槇尾学園の整備
- ⑦ 横山小学校敷地の活用を検討
- ⑧ 南横山小学校敷地の活用を検討

#### ① 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】

#### 【概要】

南部の地域拠点施設として、平成 20 年に南部リージョンセンターや道の駅を設置。開設から 10 年を超え、施設や運営等の見直しを行い、稼働率や集客力向上を図る取り組みを実施。

#### ①-1 南部リージョンセンター【広報・協働推進室 公民協働推進担当】

#### 《これまでの取り組み》

大型複合遊具が新たに設置(R4年度)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。



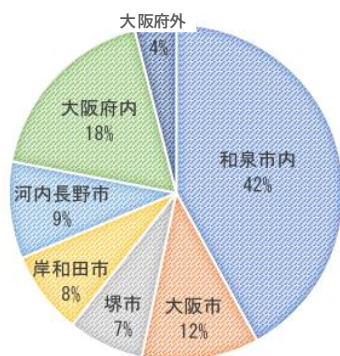
## 【令和 4 年度実績】

遊具設置に伴うアンケート調査を実施(令和 4 年 11 月時点、150 件)

### 【アンケート結果 抜粋】

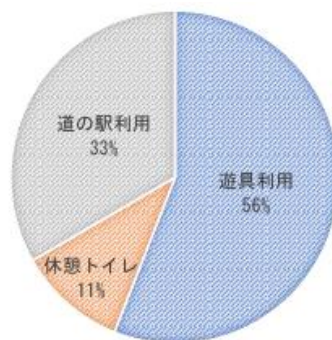
Q 5) 本日はどちらから来られましたか

- ・和泉市内 : 63 件 (42%)
- ・大阪市 : 17 件 (12%)
- ・堺市 : 11 件 (7%)
- ・岸和田市 : 12 件 (8%)
- ・河内長野市 : 14 件 (9%)
- ・大阪府内 : 27 件 (18%)
- ・大阪府外 : 6 件 (4%)



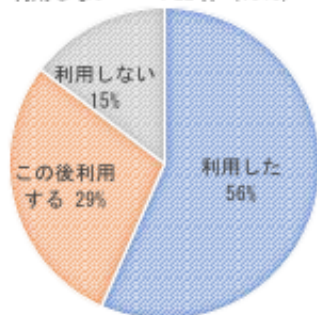
Q 6) 本日の主な来訪目的を教えてください

- ・遊具利用 : 121 件 (56%)
- ・休憩・トイレ : 23 件 (11%)
- ・道の駅いずみ山愛の里での食事、買い物 : 72 件 (33%)
- ・南部リージョンセンターの貸室利用 : 0 件 (0%)



Q 1 1) 道の駅いずみ山愛の里(物販・飲食)を利用しましたか

- ・利用した : 85 件 (56%)
- ・この後利用する : 43 件 (29%)
- ・利用しない : 22 件 (15%)



遊具設置により和泉市内外からの子育て世代の集客効果も出ており、また来訪者の約9割は「道の駅」の利用も行なっていることから遊具設置に伴う相乗効果が表れている。

## 《今後の取組み(令和 5 年度以降)》

指定管理者による併設する道の駅や地域又は近隣大学等と連携したイベントや実践講座を実施し、施設の稼働率・集客力向上に向けて取組む。

## ①-2 道の駅 【産業振興室 商工観光担当】



《これまでの取り組み》

- ・「道の駅いずみ山愛の里」のリニューアル  
【地場産品販売所の建築、飲食施設の改修(旬菜レストランつむぎ)】
- ・令和4年4月29日リニューアルオープン

【令和4年度実績】※店舗リニューアルに伴う利用者数の推移

■道の駅いずみ山愛の里売上等状況表

【令和4年度】

月	地場産品販売所		レストラン	
	売上(円)	レジ通過者数(人)	売上(円)	レジ通過者数(人)
4月	4,831,148	3,079	543,260	469
5月	33,373,333	23,656	5,996,270	4,174
6月	25,289,753	17,675	4,361,685	3,243
7月	23,243,708	15,999	4,228,143	3,141
8月	27,029,724	17,167	4,210,930	2,994
9月	24,354,444	15,459	3,696,460	2,664
10月	27,153,941	18,357	4,684,710	3,327
11月	23,764,856	16,906	4,424,230	3,172
12月	28,031,080	15,632	3,463,930	2,664
1月	20,563,424	13,913	3,393,290	2,530
2月	22,207,737	14,641	3,738,930	2,785
3月	25,821,454	16,985	4,376,460	3,223
合 計	285,664,602	189,469	47,118,298	34,386

■過年度比較

年度	地場産品販売所		レストラン	
	売上(円)	レジ通過者数(人)	売上(円)	レジ通過者数(人)
令和3年度	124,788,054	120,827	16,279,055	—
令和4年度	285,664,602	189,469	47,118,298	34,386
比較(%)	229	157	289	—

※レストランにおけるレジ通過者数の集計は令和4年度より実施

道の駅のリニューアルに伴い、物販店舗・飲食店舗ともに過年度と比較しても売上金額及び来場者数は増加している。

《今後の取り組み(令和5年度以降)》

更なる活性化に向け

- ・来訪促進事業として、定期的なイベント開催や旬の農産物や新メニュー等の情報について SNS などを活用し、積極的に発信し、周知・PR 活動を行う。
- ・販売促進事業として、市内産の農産物を使った加工品等の商品開発や出荷量増加のための取り組みを行う。



## ② アグリセンターを活用した農業団地との連携【産業振興室 農林担当】

### 【概要】

大消費地近郊の立地特性を活かした多様な農業が営まれている反面、農業従事者の高齢化や担い手不足といった様々な問題を抱えており、これらの問題を解決し活力ある地域農業の実現と新たな担い手の創出、また、和泉市産木材である「いずもく」の知名度向上、利用促進を図るためのPR活動の拠点となるため施設を設置。

### 《これまでの取組み》

- ・施設開業に向けた準備作業(道路整備、施設改修など)
- ・令和4年7月オープン



### 【令和4年度実績】

#### 施設等の利用状況

利用室名	利用回数(回)	利用者数(人)
研修室	74	581
内、セミナー開催	38	291
アライグマ捕獲檻管理	22 (貸出・返却)16 (返却のみ) 6	22
蜂駆除防護服管理	15	15
合 計	111	618

#### 主な取組み

- ・農林業従事者等に向けたセミナーの開催
- ・農林業の技術の向上に関する研修
- ・森林ボランティア育成講座
- ・営農等に対する相談業務
- ・研究農園での低コスト栽培として、イチゴの試験栽培
- ・アライグマ等捕獲檻、ハチの巣除去用の防護服の貸出し
- ・新規就農者の育成等を目的とした農業実践教室の開催(1クール 12か月:15名)

### 《今後の取組み(令和5年度以降)》

- ・営農に役立つ各種セミナーの開催(農業の省力化を目指したスマート農業や、新規就農関連等)
- ・研究農園での低コストでのイチゴ実証栽培を実施、栽培に伴うエビデンス獲得後、地域農家へ栽培方法等を啓発
- ・新規就農者等の確保・育成に向けた「農業実践教室」を開講
- ・農業従事者への営農に係る相談業務
- ・小川西団地の農地において、小中学生が地域課題を農業ビジネスで解決し、次世代人材を育成する「ジュニアビレッジ」の開講を予定しており、都市住民との共生・対流を促進する。

### ③ 農業体験交流施設(ふれあい農の里)を活用した地域連携による都市農村交流

【産業振興室 農林担当】

#### 【概要】

農業に関する講座、野菜栽培講習、竹細工等の体験教室、野菜の収穫体験や収穫した野菜を使った郷土料理などを行い、農業を通じたレクリエーション活動や健康の増進などを図るため施設を設置。



#### 《これまでの取組み》

春にはいちご狩り、夏にはとうもろこし狩り、秋には芋掘りなど季節ごとの収穫体験を継続的に実施中。

また、野菜バリバリ推進事業及び和泉市農業担い手塾事業については指定管理者に委託し農業体験を継続的に実施中。

#### 【令和 3,4 年度実績】

##### 令和 3 年度 農業体験交流事業

体験名	開催回数(回)	参加者数(人)
農業担い手塾	9	111
育てて食べよう野菜バリバリ	2	115
累計		226

##### 令和 4 年度 農業体験交流事業

体験名	開催回数(回)	参加者数(人)
農業担い手塾	10	155
育てて食べよう野菜バリバリ	3	261
累計		416

継続事業であることから、開催回数及び参加者数については概ね横倍で推移している。  
(令和 3 年度についてはコロナの影響により参加人数を調整。)

#### 《今後の取組み(令和 5 年度以降)》

- ・いちご収穫体験以外にも魅力的な農業体験やイベントを企画し、集客増加を目指す。
- ・包括連携協定を活用して企業の社員向けレクリエーションの提供や、施設外のイベントへ参加することで新たな顧客を創造する。

#### ④ 榎尾川ダム事業用地の活用(榎尾こもれびの森)

【都市整備室 公園緑地担当、生涯学習推進室 生涯学習担当】

##### 【概要】

大阪府によって芝生広場やトイレ、東屋、駐車場、園路、展望台などの整備を行い、本市がその表面管理を大阪府より受託。大型複合遊具の整備などエリア拡大に向けて大阪府と調整を行う。

近隣施設の青少年の家などの相乗効果による利用促進を図るため、一体管理を目指し両課で調整を進めている。

#### 榎尾川ダム事業用地における森づくり



##### 《これまでの取組み》

青少年の家・榎尾山森林浴コースとの一体管理について両課で調整を進めている。

##### 《今後の取組み(令和5年度以降)》

現在府が整備を進めている榎尾こもれびの森(旧名称:笑働の森)との連携による青少年の家の活性化を図るとともに、榎尾こもれびの森の有効な管理手法について検討を進める。

## ⑤ 青少年の家の施設活性化に向けたリニューアル

【生涯学習推進室 生涯学習担当】

### 【概要】

青少年の家の施設活性化及び利用促進を図るため、老朽化した既存設備の改修のほか、新たな利用者を取込むための機能拡充、施設活性化方策の検討を行い、令和 7 年度以降のリニューアルオープンを目指す。



### 《これまでの取組み》

【令和 3 年度】施設活性化・改修計画にかかる基本方針策定

【令和 4～5 年度】施設活性化・改修計画策定

### 《今後の取組み(令和 5 年度以降)》

令和 5～6 年度	改修にかかる基本設計及び実施設計策定
令和 7 年度	改修工事及び施設活性化方策にかかる制度改正
令和 7 年度以降	リニューアルオープン

## ⑥ 地域の拠点となる(仮称)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】

### 【概要】

榎尾中学校区の更なる教育環境の充実を図るべく、南松尾はつが野学園における小中一貫教育の取組みも踏まえ、横山小学校、南横山小学校、榎尾中学校を統合し、南横山小学校で導入している市内全域から通学できる特認制度を継承した新たな施設一体型義務教育学校として、現榎尾中学校敷地に「(仮称)榎尾学園」を整備する。

### 《これまでの取り組み》

- ・実施設計
- ・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(都市政策室と連携)
- ・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
- ・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)



### 《今後の取り組み(R5 年度以降)》

令和 5 年度	新体育館供用開始 校歌作成、特認制度を活用する児童生徒の先行募集並びに決定
令和 6 年度	学校運営協議会(コミュニティ・スクール)発足 新校舎完成
令和 7 年度	(仮称)榎尾学園開校

※教育内容の具体化については、継続して学校、学校運営協議会研究推進委員会等と連携し進める。



## ⑦ 横山小学校敷地の活用を検討

【政策企画室 政策・資産マネジメント担当】

### 【概要】

(仮称)榎尾学園へ統合後の活用について、校舎等を除却の上、売却することを基本としつつ、南部地域の定住・活性化の観点から、民間利便施設、住宅、広場機能等幅広く様々な活用について、民間事業者の提案も調査の上、効果的な活用を検討。

### 《これまでの取組み》

施設所管課にて将来の利用を見据えて、敷地境界の確定等の作業を実施中。

### 《今後の取組み(R5 年度以降)》

令和 5 年度	民間事業者へのサウンディングへ向けた準備
令和 6 年度	民間事業者へのサウンディング
令和 7 年度	既存校舎、体育館の除却
令和 8 年度以降	サウンディングの結果等を踏まえ、活用の内容を決定

## ⑧ 南横山小学校敷地の活用を検討

【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】

### 【概要】

(仮称)榎尾学園への統合後の活用について、(仮称)榎尾学園の教育活動の場として利用するほか、市内各校も利用できる、地域とも連携した豊かな自然を活かした教育活動の場として活用。

### 《これまでの取組み》

(仮称)榎尾学園の教育活動の場として、学校林や父鬼川など周辺の環境を活かした自然体験学習や理科、社会科などの学習、独自教科「榎尾学」での地域学習の拠点として活用することなどを整理。

### 《今後の取組み(令和 5 年度以降)》

令和 7 年度～	(仮称)榎尾学園での既存校舎、体育館を活用した教育活動の実施。市内各校による教育活動の場としての活用について引き続き調整の上、実施。
----------	--

※当面は、既存校舎、体育館を活用することとし、築 60 年となる令和 13 年度を意識し、令和 10 年度頃を目途に、この間の利用状況に鑑みた教育活動の場としての活用方法を検討。

## 定住施策編

### (2) 定住施策

補助制度の充実やインフラ整備の推進を図りつつ地域の魅力を発信していくことで、市内外からの移住・定住者獲得に向け取組みを進めていく。

#### 【取組み内容】

- ① 下水道、浄化槽の整備促進
- ② 独自開発許可基準の規制緩和
- ③ 空き家活用の検討
- ④ 包括連携協定に基づくバスツアーの開催、南部地域等移住定住支援補助
- ⑤ 公共交通の利便性向上

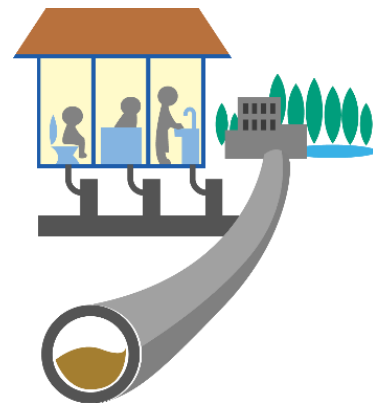
#### ① 下水道・浄化槽の整備促進 【下水道整備課】

##### 【概要】

- ・市街化調整区域においても、適切な排水処理をおこなうため下水道管(污水管)の整備推進を図る。
- ・単独処理浄化槽及びくみ取り便所から合併処理浄化槽への転換を促進し、生活排水による公共用水域の水質汚濁を防止する。

##### 《これまでの取組み》

- ・平成 26 年度より南部地域において下水道管(污水管)を布設。
- ・平成4年度から浄化槽設置整備事業にて設置補助金を交付。  
(令和4年度末までの補助実績:860基)
- ・平成27年度から公共浄化槽等整備推進事業にて公共浄化槽を設置。  
(令和4年度末までの設置実績:60基)  
(令和4年度末までの寄付実績:63基)



##### 《今後の取組み(令和 5 年度以降)》

- ・南部地域においても計画に定める範囲について下水道管(污水管)の布設を推進する。
- ・下水道事業計画区域外について、浄化槽設置整備事業にて設置補助金を交付する。  
(年間5基補助)
- ・下水道全体計画区域外では、公共浄化槽等整備推進事業にて公共浄化槽を設置する。  
(年間3基設置)

## ② 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】

### 【概要】

市街化調整区域内における開発許可制度について、地域特性に応じ規制緩和を図る。



### 《これまでの取組み》

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、課題点の整理及び基準改定の検討を都市政策室と連携を図りつつ進めている。

### 【過年度実績】

（大阪外環状線における工場、倉庫の建築を目的とする開発行為）

許可年度	所在地	建築物	許可件数
平成 29 年度	大野町並びに仏並町	倉庫(作業所付)	1
平成 30 年度	国分町	倉庫、事務所付工場(合成洗剤製造業)	1
令和 2 年度	小野田町	自動車修理工場(事務所、倉庫、車庫付)	1
令和 3 年度	岡町並びに福瀬町	倉庫(中古自転車等保管用)	2
	坪井町	工場(倉庫・事務所付)	
令和 4 年度	松尾寺町	自動車修理工場、付属倉庫	1
合計			6



制度が緩和された平成 28 年度以降、毎年約 1 件程度の実績がでている。

### 《今後の取組み(令和 5 年度以降)》

開発許可制度の運用について、大阪府及び市内各関係課と協議しつつ課題点の整理や基準改定について検討を進めていく。

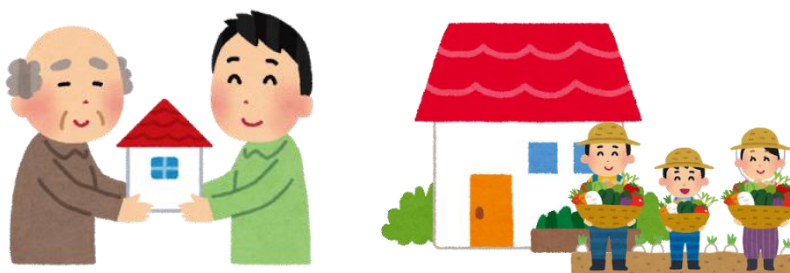


### ③ 空き家活用の検討 【建築住宅室 住宅政策担当】

#### 【概要】

近年、人口減少や高齢化の進展、高齢単身世帯の増加といった社会情勢の変化を背景に空家の発生が全国的に増加しており、適正に管理されていない空家が生活環境などの面で課題となっているとともに、今後も空家の増加とそれに起因する問題の発生が懸念される。

南部地域等においても、空家が増加傾向となっており、空き家バンク等を活用し対策を講じていく。



#### 《これまでの取り組み》

南部地域を対象として、令和 3 年度より空家物件について現場調査を行った上で、空家所有者に対し個別に空き家バンク等の空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。

#### 【これまでの実績】

空き家バンク運用開始日：平成 30 年 9 月 27 日

年度	物件登録					
	新規登録件数		成約件数		取消件数	
	全体	南部	全体	南部	全体	南部
平成 30 年度	1	0	0	0	1	0
令和元年度	5	0	3	0	0	0
令和 2 年度	4	0	1	0	0	0
令和 3 年度	8	4	7	3	0	0
令和 4 年度	6	0	6	1	0	0
累計	24	4	17	4	1	0



南部地域については、令和3、4年度において個別対応を行ったこともあり、4件の成約に至った。

#### 《今後の取り組み(令和 5 年度以降)》

引き続き、個別に空き家バンク等の空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。

#### ④ 新たな定住施策の推進【広報・協働推進室 いずみアピール担当】

##### ④-1 包括連携協定に基づくバスツアーの開催

###### 【概要】

市外在住の子育て世帯を対象にバスツアーを実施し、施設見学などを行うことで和泉市の魅力を伝え、定住促進に繋げる。

《これまでの取り組み》

令和3年度および令和4年度に開催済

###### 【令和3,4年度実績】

令和3年度：6組14名

令和4年度：5組13名

《今後の取り組み(令和5年度以降)》

年次的に効果検証を行いながら、次年度の取り組み項目について決定する。

##### ④-2 南部地域等移住定住支援補助

###### 【概要】

40歳未満の子育て世代を対象とし、南部地域等への移住定住支援を行うことで定住促進を図る。

《これまでの取り組み》

令和4年度より当該支援制度を予算化し支援開始。

【予算額：年間1500万円(10件分×150万円)】

支援内容	支援額
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	中学生以下の子ども1人につき25万円

###### 【令和4年度実績】

申請者校区	申請件数	うち子育て世帯件数		うち市外からの移住世帯件数
		うち子育て世帯件数	うち市外からの移住世帯件数	
横山小学校区	7	5		3
南横山小学校区	1	1		0
旧南松尾小学校区	4	4		2
合 計	12	10		5



■申請件数12件(相談件数43件) ■予算執行額1,420万円  
令和4年度については相談件数を含めると想定以上の実績となった。

《今後の取り組み(令和5年度以降)》

年次的に効果検証を行いながら、次年度の取り組み項目について決定する。

## ⑤ 公共交通の利便性向上 【都市政策室 交通担当】

### 【概要】

槇尾中学校区における公共交通のあり方を横断的に検討する。

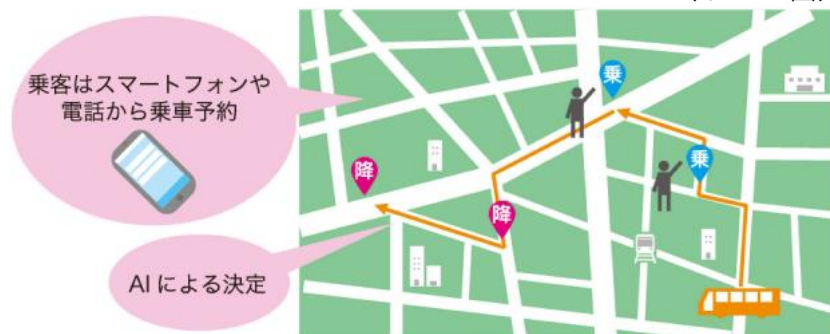
### 《これまでの取組み》

オレンジバス(定時定路線)の代替手段の検討にあたり、AIオンデマンド交通の導入に向けて校区住民等と協議を行っている。

※AI オンデマンド交通とは

AIを活用した効率的な配車により、利用者予約に対し、リアルタイムに最適配車を行うシステム

(イメージ図)



出典:国土交通省(「日本版 MaaS の推進」)

### 《今後の取組み(令和5年度以降)》

令和6年2月からオレンジバスの代替手段としてAIオンデマンドバスの運行開始を予定している。

## 大阪外環状線土地利用施策編

### (3)大阪外環状線沿道土地利用施策

南部地域の幹線道路である大阪外環状線について、沿道における望ましい土地利用や良好な沿道景観形成を図るため、「和泉市大阪外環状線沿道土地利用基本計画」の策定を行った。(令和5年3月)

今後、基本計画に掲げる土地利用の実現のため、具体的な取組みを行っていく。

#### 【取組み内容】

- 土地利用の実現に向けた取組み
- 企業誘致施策の検討
- 農用地のあり方検討
- 沿道インフラ整備の検討
- 埋立地の跡地利用の検討

### (大阪外環状線沿道土地利用基本計画の概要)

#### 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、計画策定後（令和 5 年度以降）について
- ・第3回：令和5年 2 月 10 日（松尾地域、槇尾地域）  
＜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



## 土地利用の基本的な考え方

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

商・工業系用途の誘導

(一般土地利用ゾーン) (自然ゾーン)

(地域活性化(賑わい)ゾーン)

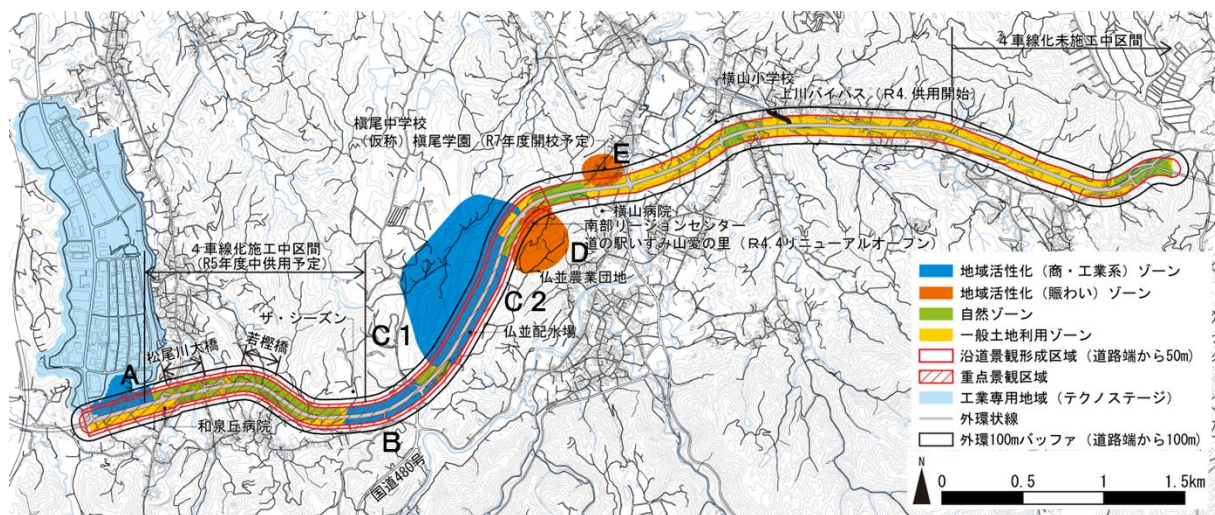
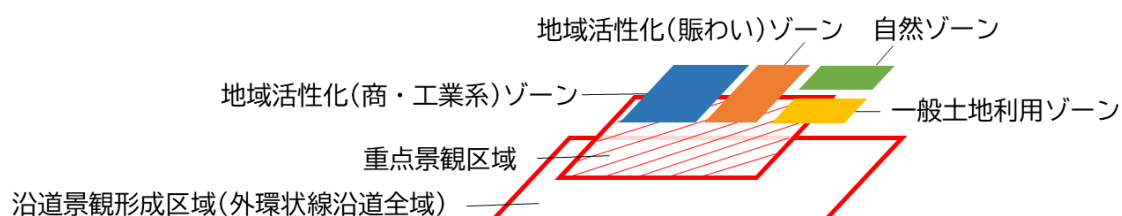
(地域活性化(商・工業系)ゾーン)

## 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(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

### 【ゾーンと区域の構成イメージ】



## 土地利用の方針

### 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
- ・道の駅と並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

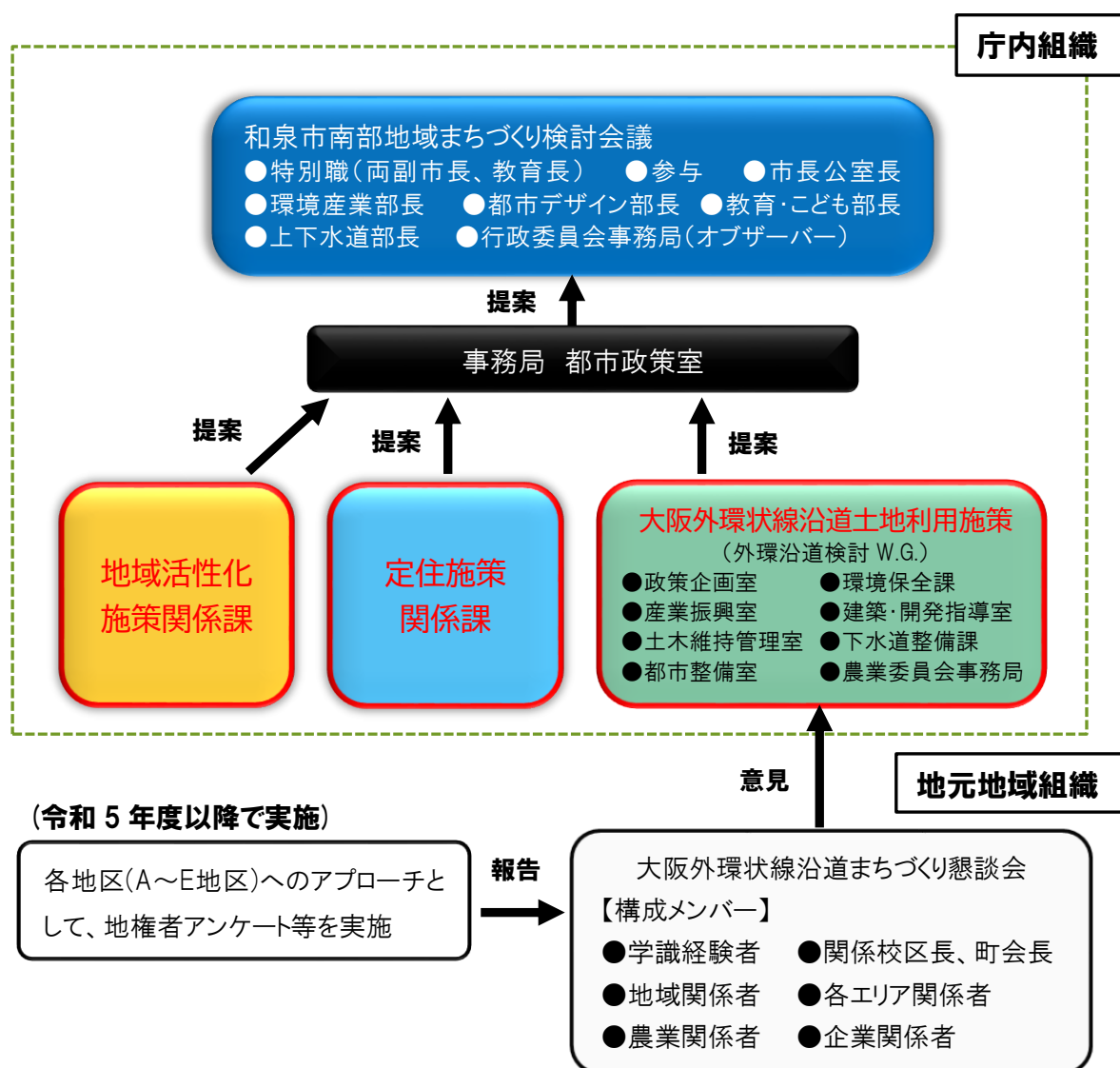
- ・樹林や河川などの自然環境の維持・管理と保全
  - ・新たな開発行為や現状変更行為の抑制
  - ・倒木、土砂崩れなど災害の防止
- ※4車線区間については、一定の合理性を有する土地利用転換の計画があるものについて、土地利用区分の変更を検討

### 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

## 7. まちづくりに向けた検討体制



## 8. 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(和泉創発プラン等)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。(年度につき1回程度。)

4-5月: 関係課への照会(前年度成果、当該年度目標設定)

6月: 取纏め

7月: 市内検討会議にて報告

・各事業についての取組みを個別に進めつつ、今後一体的に地域の発展・活性化に繋げていく。