

# 和泉市大阪外環状線 沿道土地利用基本計画

和泉市

## 目 次

1. 背景 .....	1
2. 対象地区 .....	2
3. 上位・関連計画等における位置付け .....	3
4. 現状・動向 .....	5
5. 個別エリアに対する土地利用の現状・課題の整理 .....	14
6. 住民意向 .....	19
7. 課題整理のまとめ .....	27
8. まちづくりの方向性 .....	28
9. 土地利用計画 .....	30
10. まちづくりの推進方策 .....	39

# 1. 背景

大阪外環状線は、市域の南部地域を東西に貫く幹線道路で沿道の大部分が原則として開発が制限される市街化調整区域に指定されており、農地や産業用地などとして利用されていますが、一部では土地利用に混乱が見られる状況です。

また、南部地域は人口減少や高齢化による既存集落における住宅戸数の減少、後継者不足による農地、森林の放棄などが進んでおり、地域の活性化が課題となっています。

このため、南部地域の活性化に向けて大阪外環状線の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の基本的な計画「和泉市大阪外環状線沿道土地利用基本計画」の策定に取り組むこととなりました。

大阪外環状線の位置図

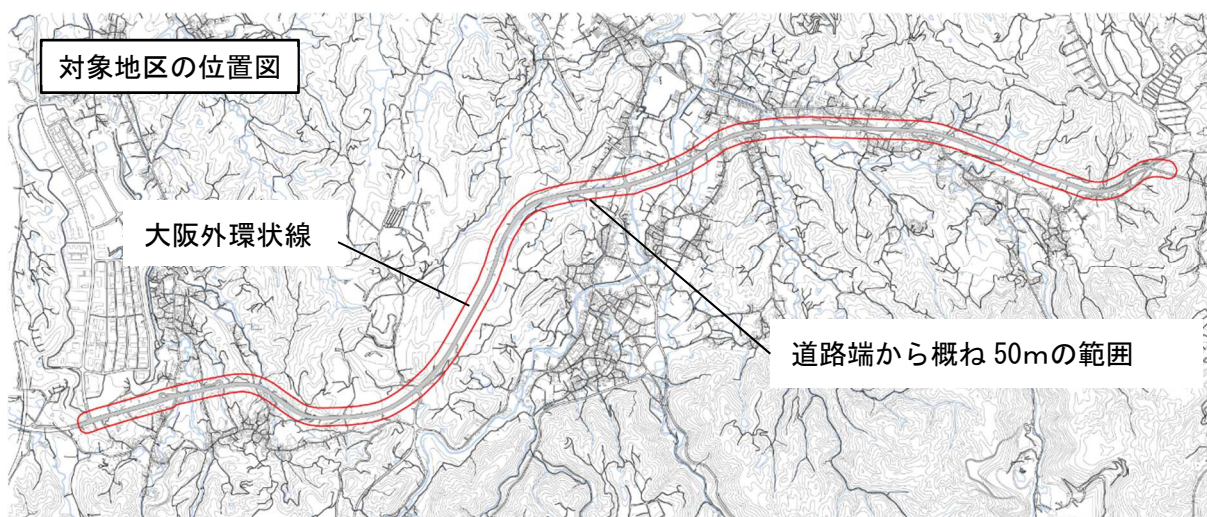


## 2. 対象地区

大阪外環状線(国道170号)は、大阪府高槻市から泉佐野市まで大阪郊外の主要都市を結ぶ99.4kmの骨格的な環状道路で、関西国際空港開港を契機として供用開始されました。和泉市では、南部地域を東西に横断する形で整備されています。

本計画の対象地区は、大阪外環状線の道路端から概ね50mまでの範囲を基本に、沿道の一団のまとまりある土地を対象とします。なお、住民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します。

南部地域は、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が形成されていますが、対象地区は、広域幹線の沿道地域へと土地利用が大きく変化しつつあります。



### 3. 上位・関連計画等における位置付け

#### (1) 和泉市総合計画

##### ① 計画期間

平成 28(2016)年～令和 7(2025)年

##### ② 将来都市像

未来に躍進！ 活力と賑わいあふれるスマイル都市

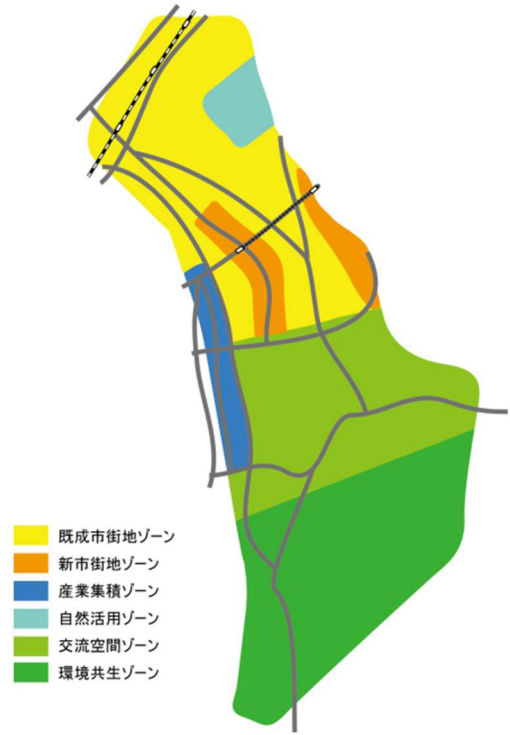
##### ③ 土地利用構想

###### 【交流空間ゾーン】

光明池春木線から国道 170 号沿道までの地域は、既存集落と山林や農地が広がっていますが、人口流出や地域コミュニティの空洞化、沿道環境の形成への対策が求められています。そこで、多面的な農地の活用等をめざすとともに、持続可能な集落環境づくりをめざします。

また、国道 170 号沿道については、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します。

土地利用構想図



#### (2) 和泉市都市計画マスタープラン

##### ① 計画期間

平成 27(2015)年～令和 17(2035)年

##### ② 都市計画の目標

都市と自然の心地よさに人が集い、躍進し続けるまち・和泉

##### ③ 将来都市構造

###### 【交流空間ゾーン】

(総合計画に位置付ける土地利用構想と同じ)

###### 【地域拠点】

住民ニーズに対応した公共サービス機能の充実を図るとともに、地域住民による文化・交流などの地域活動を支える拠点の充実を図ります。

###### 【都市軸】

市の東西を結ぶ路線を都市軸と位置づけ、大阪市、堺市、和歌山県を含む市内外の連携強化を図ります。

都市構造図



④土地利用方針

【都市・自然交流地区】

南部地域、中部地域の集落周辺の農地や山林については、都市近郊型農業の生産の場及び都市環境と都市における貴重なオープンスペースとして保全に努めるとともに、都市農園など多面的な農地の活用などを図ります。また、集落については、農地や山林などとの調和に配慮しつつ、持続可能で良好な集落環境の保全・創造を図ります。

【沿道環境形成地区】

国道 170 号(大阪外環状線)沿道については、良好な沿道景観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します。

④都市景観の方針

【良好な幹線道路沿道景観の形成】

一部で沿道景観に混乱が見られる幹線道路沿道については、土地利用規制などと連携しつつ、周囲の自然環境と調和した主要幹線道路にふさわしい沿道景観づくりに取り組みます。

土地利用方針図



(3)大阪外環状線沿道のまちづくりの方針

①策定年

平成 28(2016)年

②策定主体

主要幹線道路沿道の活用に関する検討会  
(沿道4市)

③まちづくり検討地区

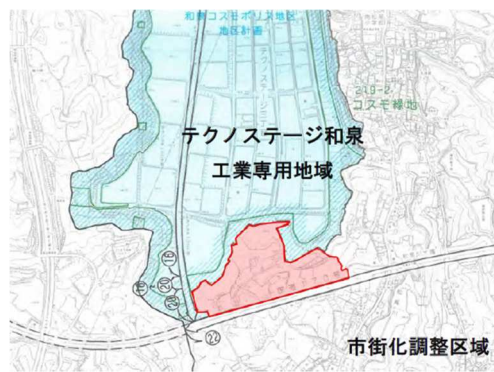
【土地利用方針】

周辺環境の調和や景観形成に配慮した産業系用途の立地を可能とする市独自の開発許可制度を創設し、市街化調整区域における地区計画の運用基準の改正と併せて計画的な土地利用をめざす。

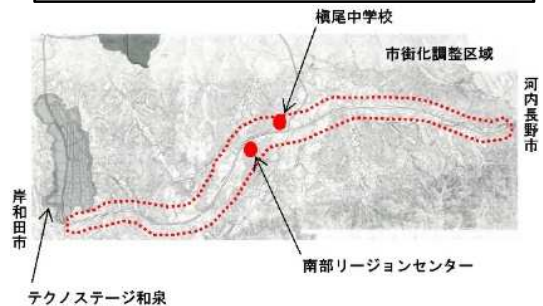
【事業手法】

市街化調整区域における地区計画及び市街化調整区域における開発許可制度の適用による土地利用の誘導。

和泉市 大阪外環状線沿道 A 地区



和泉市 大阪外環状線沿道 B 地区



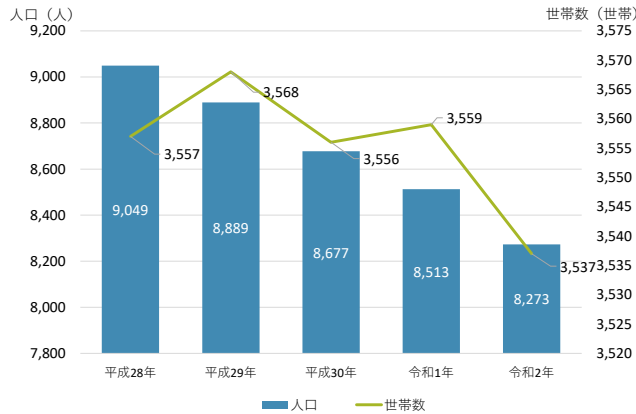


## 4. 現状・動向

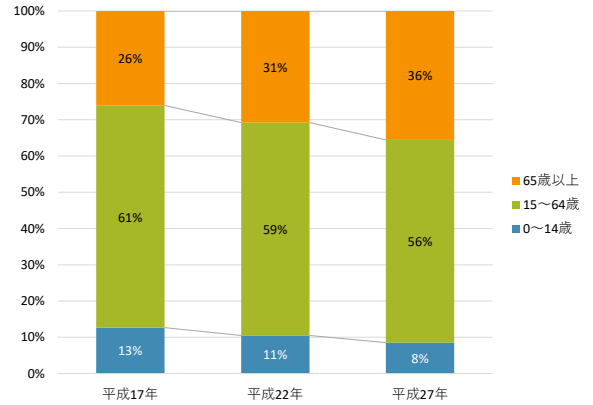
### (1)人口動向

令和2年の南部地域及び大阪外環状線沿道周辺地域の人口は8,273人、世帯数は3,537世帯で、近年は減少傾向にあり、小地域別人口を見ても全ての町で減少しています。年齢3区分別にみると、65歳以上の高齢者比率の割合が増加しています。

小地域別の人口・世帯数の推移

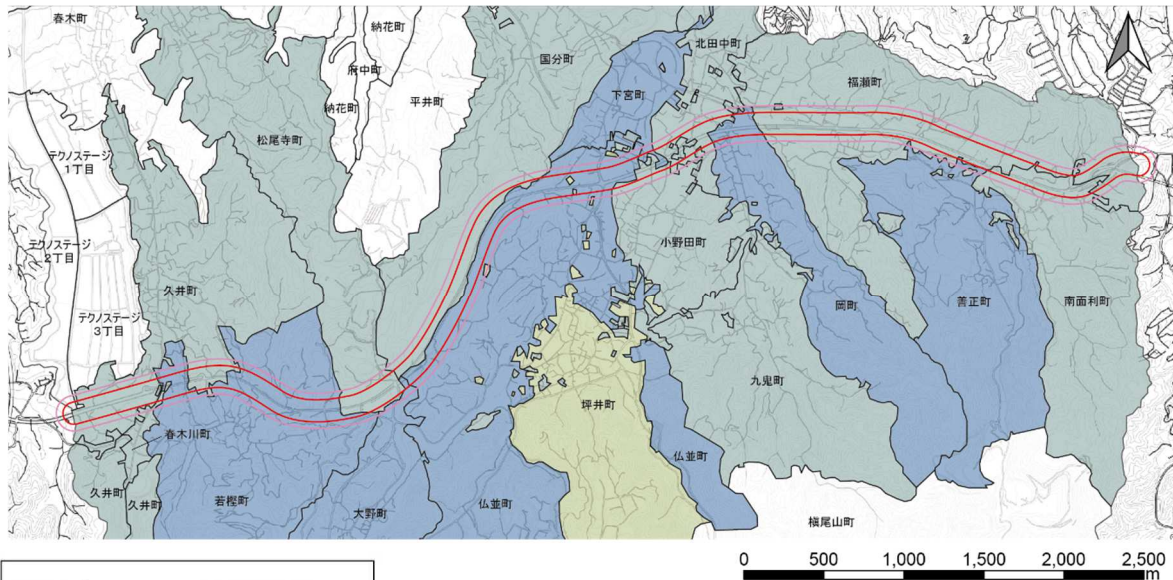


南部地域等の人口と世帯数の推移



南部地域等の年齢3区分別人口比の推移

出典：統計いずみ（住民基本台帳）



平成22→平成27年人口増加率

出典：国勢調査

## (2)産業の動向

### ①産業別事業所数と従業者数

南部地域の事業所数、従業者数の総数はともに減少していますが、事業所数は、運輸業・郵便業、従業者数は農林漁業、建設業、運輸業・郵便業、宿泊業・飲食サービス業、生活関連サービス業・娯楽業、サービス業(他に分類されないもの)が増加しています。

南部地域の産業別事業所数と従業者数

産業大分類	平成26年		平成28年	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
	所	人	所	人
総数	636	8,137	591	7,550
農林漁業	5	61	5	101
鉱業，採石業，砂利採取業	—	—	—	—
建設業	64	341	59	362
製造業	213	2,899	204	2,841
電気・ガス・熱供給・水道業	1	1	0	0
情報通信業	1	38	0	0
運輸業，郵便業	33	903	35	949
卸売業，小売業	138	1,461	128	1,295
金融業，保険業	5	20	4	15
不動産業，物品賃貸業	16	78	14	74
学術研究，専門・技術サービス業	7	45	6	37
宿泊業，飲食サービス業	21	92	18	94
生活関連サービス業，娯楽業	21	119	20	129
教育，学習支援業	17	171	9	53
医療，福祉	23	901	21	690
複合サービス事業	6	36	6	32
サービス業（他に分類されないもの）	57	938	62	878
公務（他に分類されるものを除く）	8	33	—	—

### ②農業 ※市全体の数値であることに留意

令和2年の市全体の総農家数は平成22年と比較して200世帯以上減少し1,006世帯となっています。販売農家数、販売農家の15歳以上の世帯員数、販売農家経営耕地面積も減少となっています。大阪外環状線沿道では、水稻・野菜・果樹等の栽培が行われており、農業団地も立地しています。

総農家数・販売農家数・販売農家経営耕地面積の推移

年次	総農家数 (戸)	販売農家数 (戸)	販売農家の15歳以上の世帯員数(人)			販売農家経営耕 地面積(ha)
			総数	男	女	
平成22年	1,223	408	1,646	806	840	299
平成27年	1,107	341	1,282	637	645	266
令和2年	1,006	293	993	500	493	251

出典：統計いずみ（農林業センサス）



### (3) 道路交通量

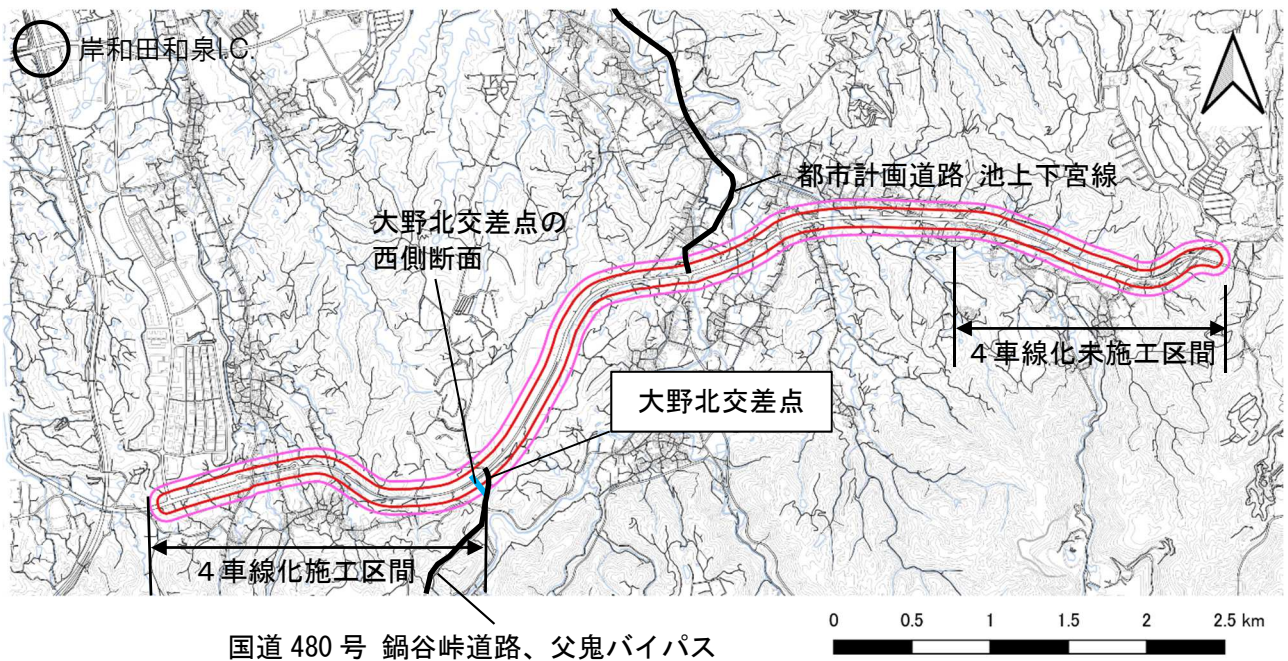
和泉市域における大阪外環状線は、岸和田和泉I.C.に近いこともあり、供用開始当時より道路としてのポテンシャルは高く、それに加え平成 29 年に国道 480 号鍋谷峠道路、父鬼バイパスが開通したことにより、開通前後の道路通行量についても増加傾向にあります。

また、将来的に大阪外環状線沿道の全線4車線化や池上下宮線の実現に向けては継続的に検討されており、実現されればより一層沿道の活性化が期待されます。

調査年月日	平成 25 年 8 月	平成 30 年 3 月
乗用車、バス、小型貨物車、普通貨物車の通行台数※	11,815 台	15,320 台

【大野北交差点の交通量調査】

※いずれも平日 7:00～19:00

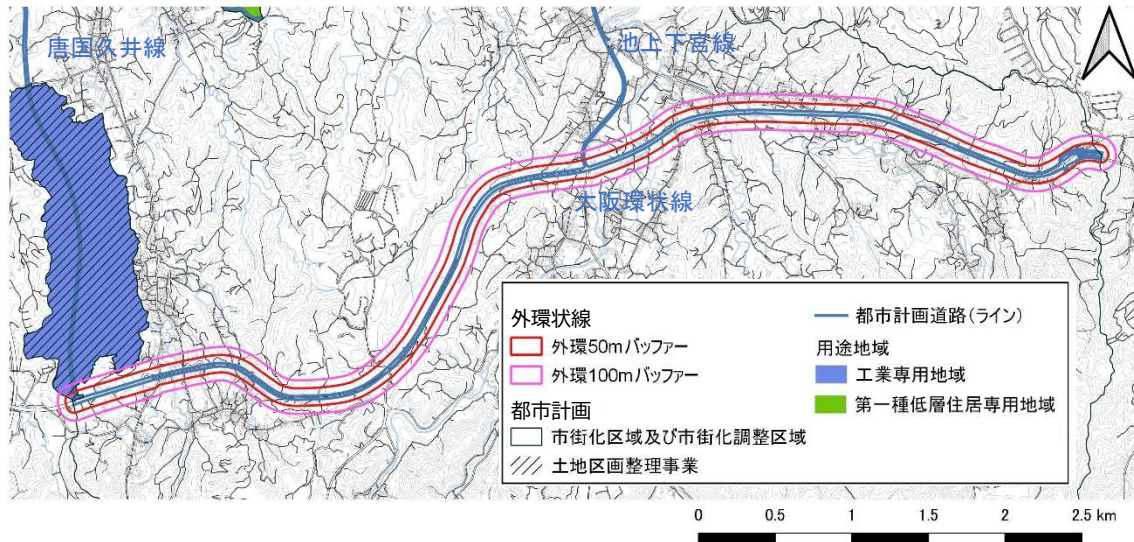


#### (4)法規制状況

##### ①都市計画

対象地区の都市計画による法規制状況は下図の通りです。

大阪外環状線沿道は、ほぼ全域が開発や建築が厳しく制限されている市街化調整区域となっており、西端のテクノステージにおいて工業専用地域が指定されています。

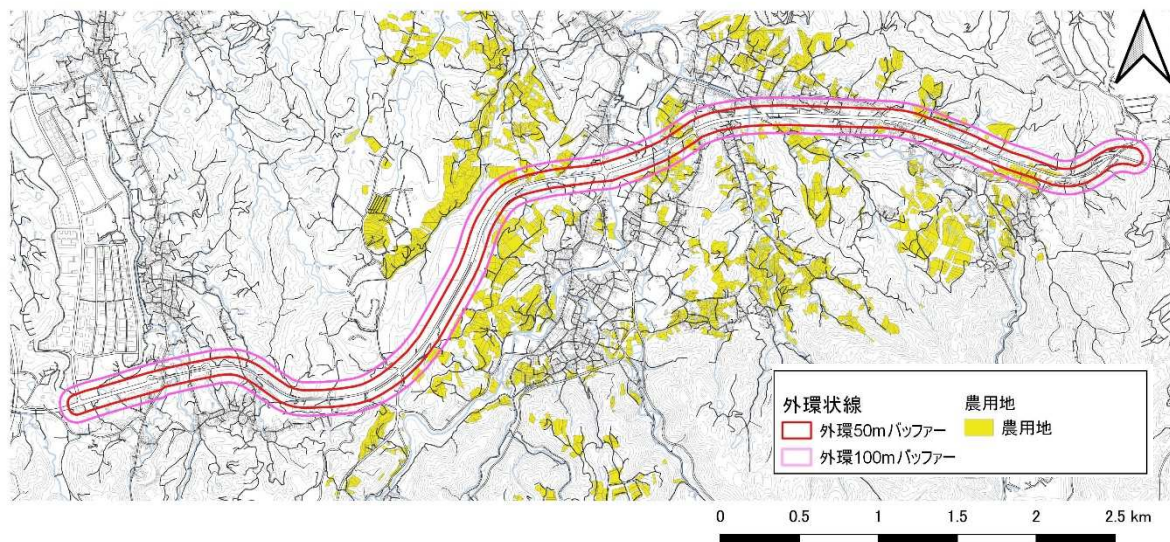


法規制状況図（都市計画）

##### ②農振農用地

対象地区の農振農用地の指定状況は下図の通りです。

大阪外環状線の沿道では、中央付近より東側で指定されていますが、沿道の後背地ではテクノステージ、若樫町、下宮町を除く町で指定がされています。



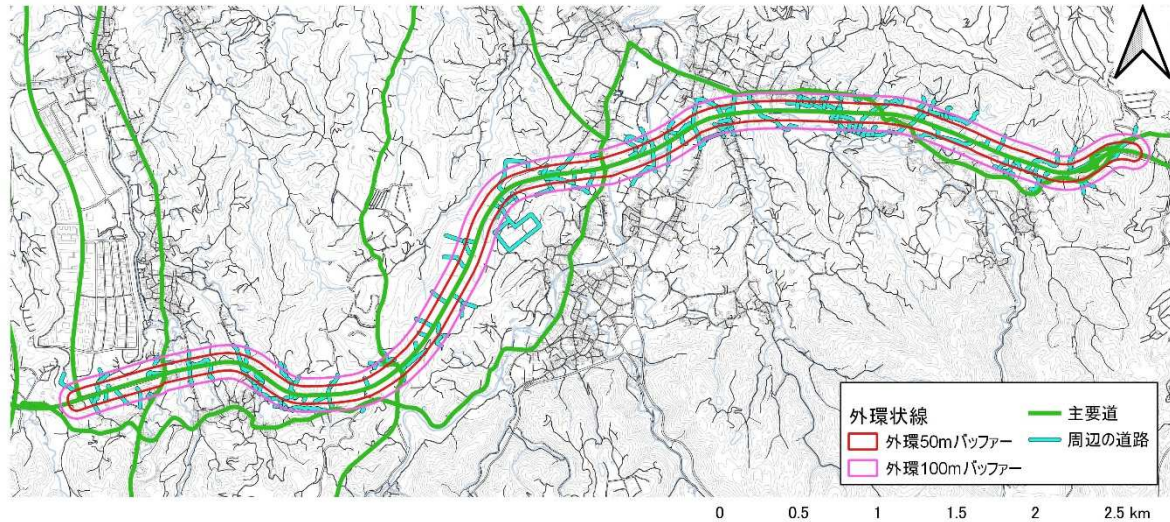
法規制状況図（農振農用地）



## (5) 都市基盤施設の状況

### ① 道路

大阪外環状線沿道の道路の状況は下図の通りです。大阪外環状線からは、市道等の道路のほか農道や敷地内通路等が接続しています。



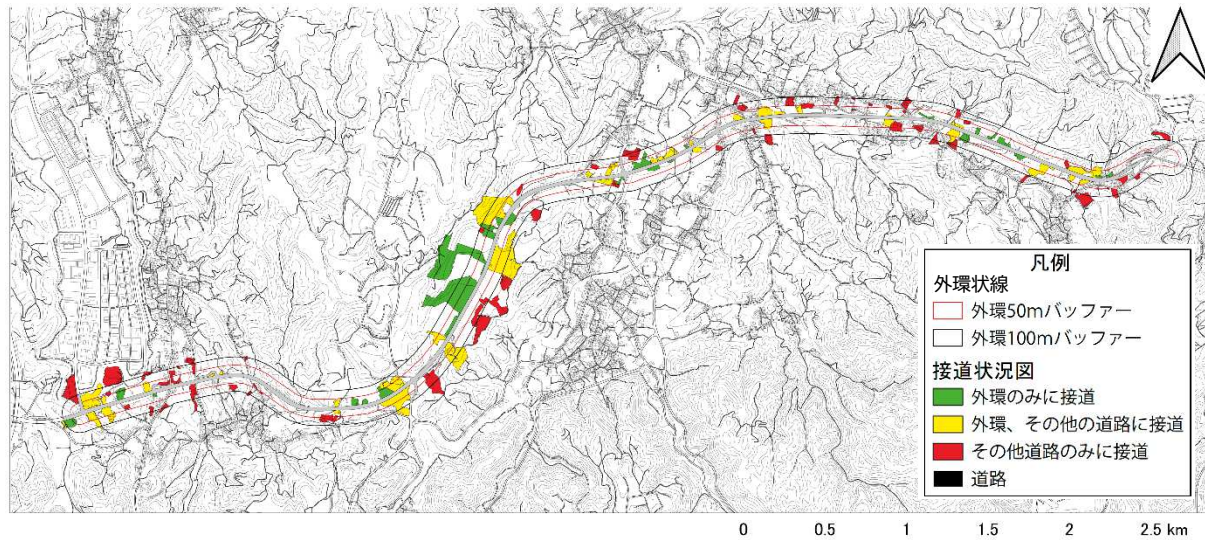
道路分布図

※この図は住宅地図、衛星写真をもとに道路・通路を表記したものです。

### ② 敷地の接道条件

下図は、大阪外環状線沿道とその後背地の工業系、空地系の土地について接道条件を調査したものです。

大阪外環状線に接道していない小規模な敷地も分散して見られます。



接道条件図

※この図は住宅地図、衛星写真をもとに敷地単位で接道状況を明示したものです。

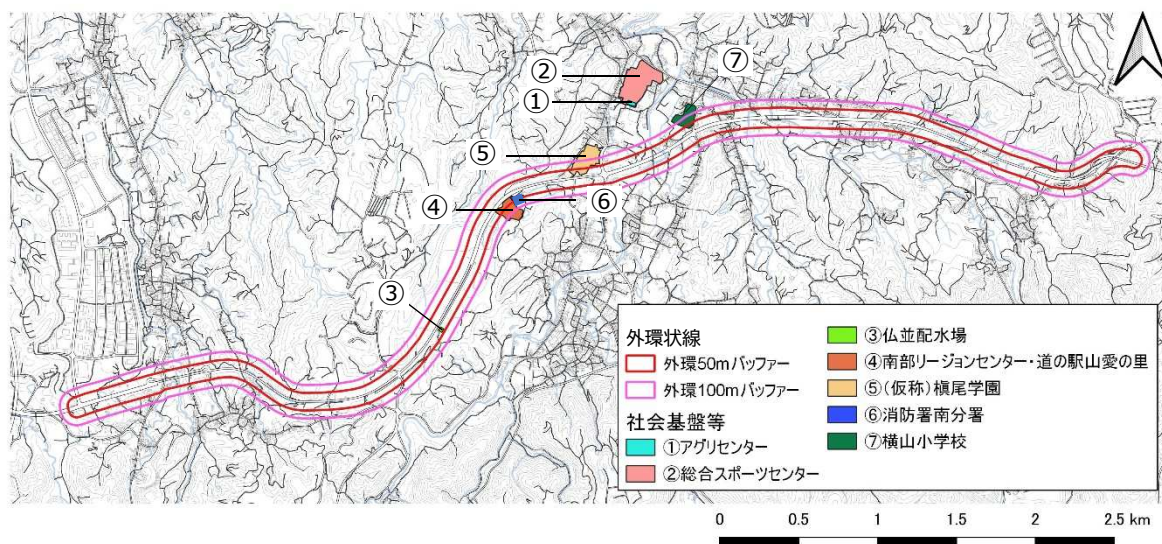


### ③公共施設等

公共施設としては、大阪外環状線沿道の中央に南部リージョンセンターと消防署南分署、槇尾中学校（(仮称)槇尾学園）、仏並配水池が立地しています。南部リージョンセンターには、道の駅(令和4年4月リニューアル)が併設され、仏並農業団地も隣接しています。

(仮称)槇尾学園は施設一体型義務教育学校として、令和7年4月に開校予定であり、横山小学校は、閉校に伴う跡地活用が予定されています。

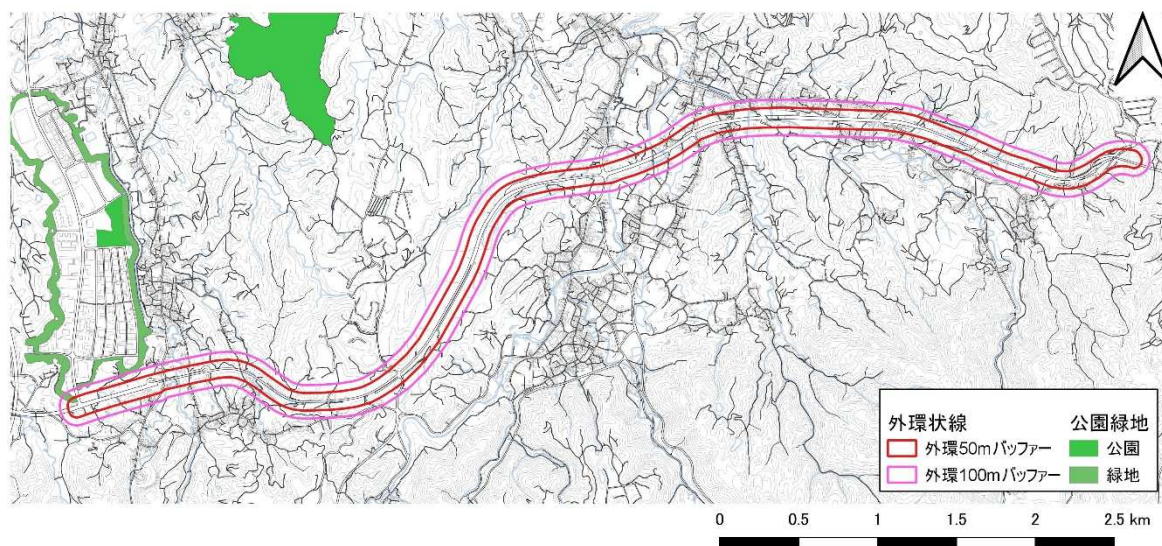
下宮町には、総合スポーツセンターとアグリセンターが立地しています。



公共施設分布図

### ④公園・緑地等

大阪外環状線から概ね 50m の範囲に公園・緑地は存在せず、その周辺はテクノステージに緑地があります。



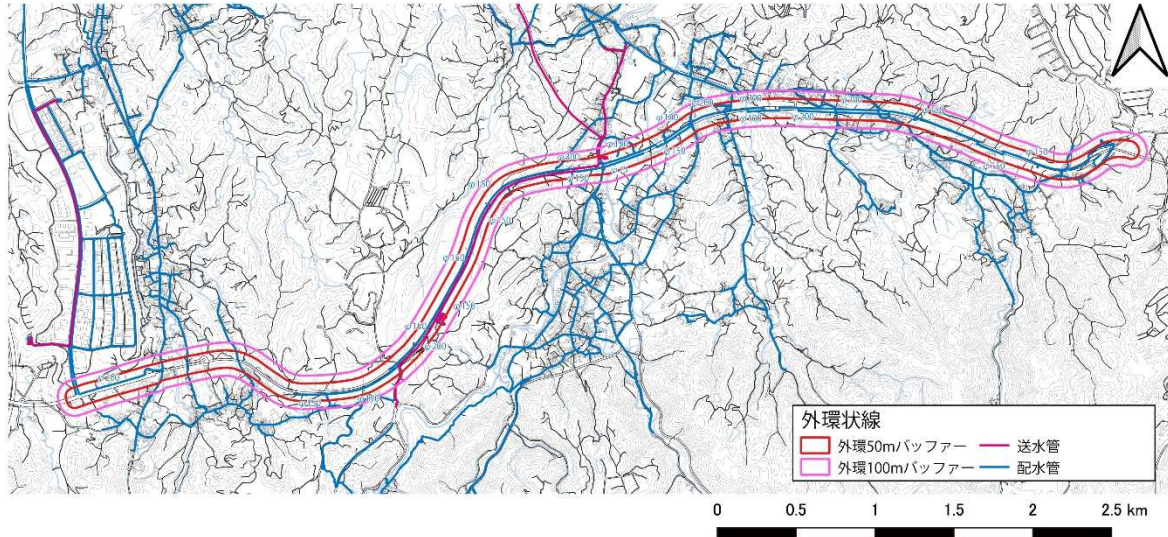
公園緑地分布図



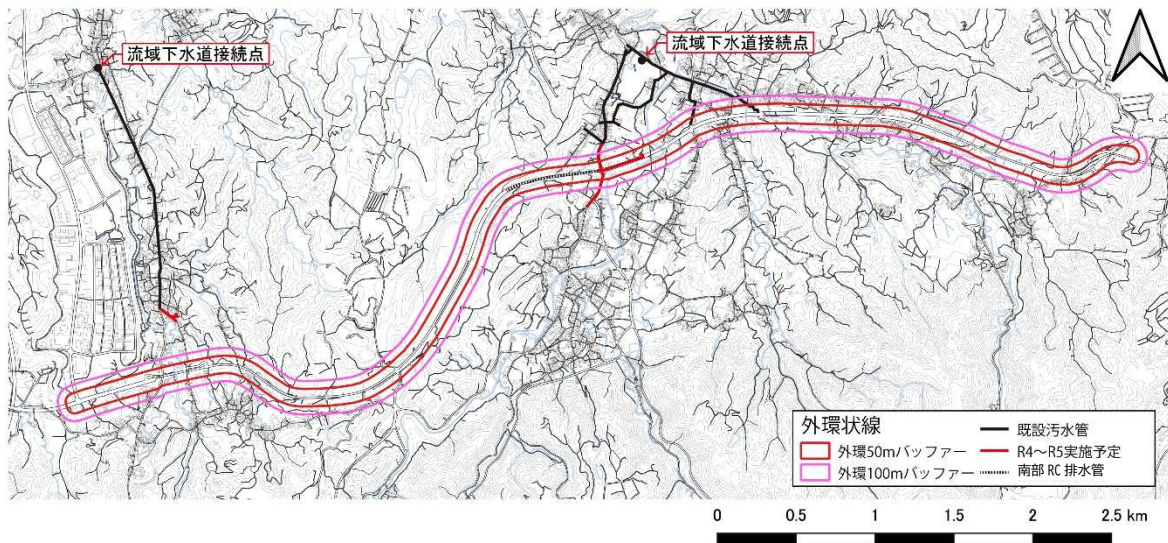
⑤上下水道

大阪外環状線には上水道が布設されており、沿道施設や周辺の集落等に配水されています。

公共下水道(汚水)は南部リージョンセンターより東側の一部とその周辺で排水管が既設もしくは整備が予定されています。公共下水道(雨水)は、布設されていません。



上水道現況図

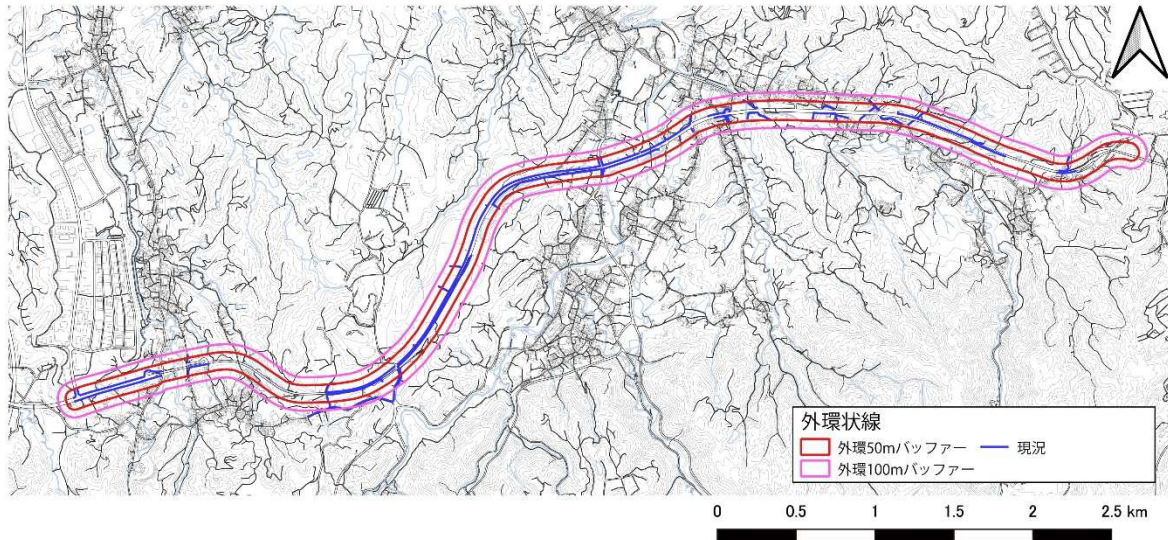


公共下水道(汚水)整備状況図



## ⑥電気

大阪外環状線沿道の電気配線状況は図のとおりです。沿道の大部分で配線があり電気が供給されています。



電気配線状況図

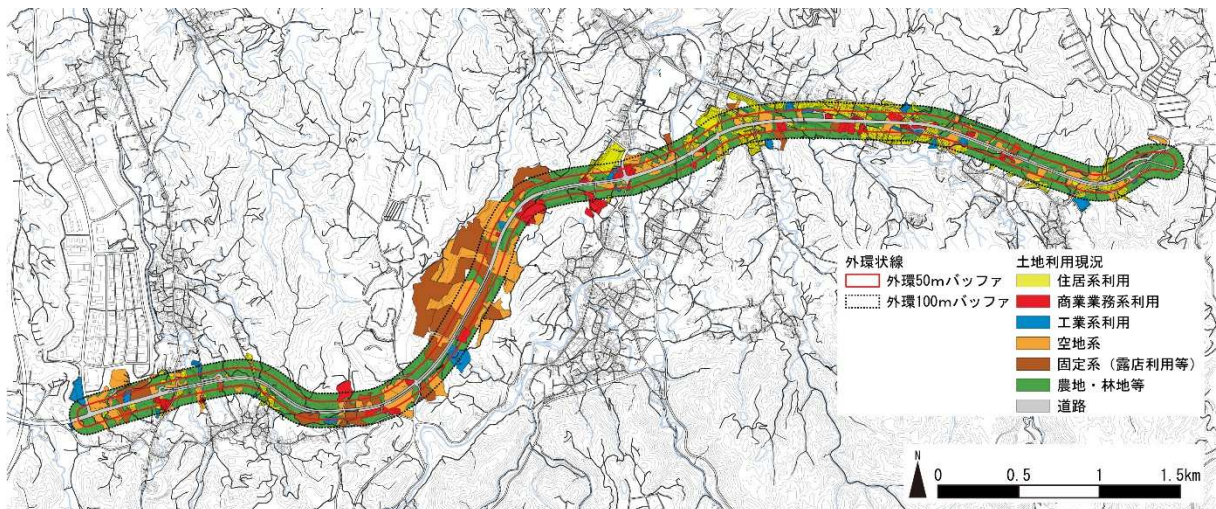
## ⑦ガス

大阪外環状線沿道においては、都市ガスは供給されていません。

## (6)沿道の土地利用状況

大阪外環状線沿道の土地利用は、農地、林地、住居、その他空地などとなっており、主には、中央より西側は商・工業系と農地・林地系、東側は農地・林地系や住居系・商業系などとしての土地利用が多くなっています。沿道の後背地も含めて、造成地や資材置き場、空地などの低未利用地も存在します。

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おり、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ます。



※空地系は建築資材や建設機械など容易に除去可能なものが置かれた土地、固定系は工作物や建物がある土地

土地利用現況図

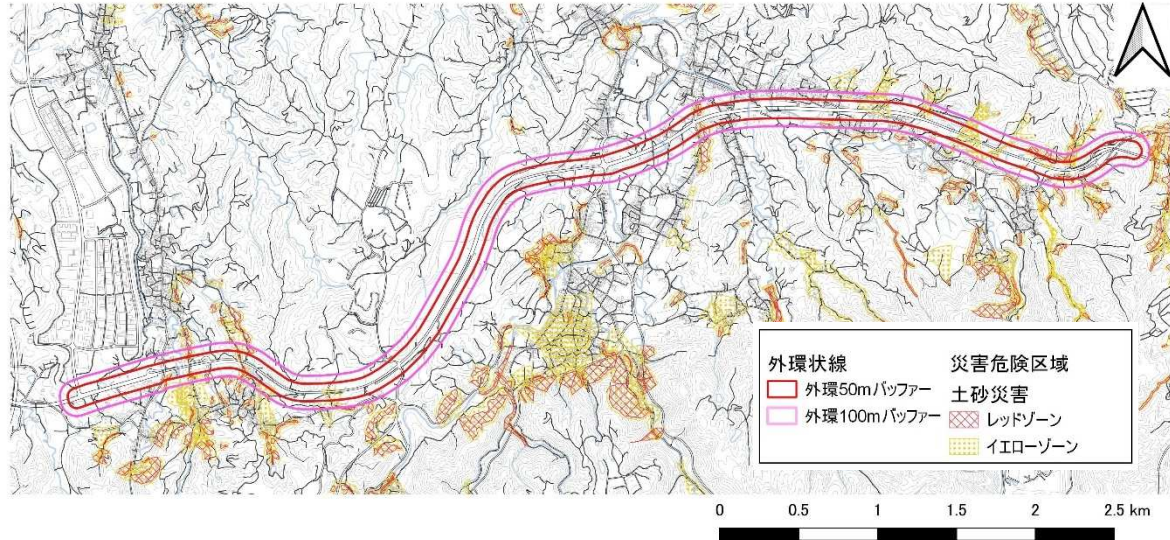
※この図は住宅地図、衛星写真、現地調査をもとに敷地単位で土地利用状況を明示したものです。



## (7) 災害危険区域

### ① 土砂災害警戒区域

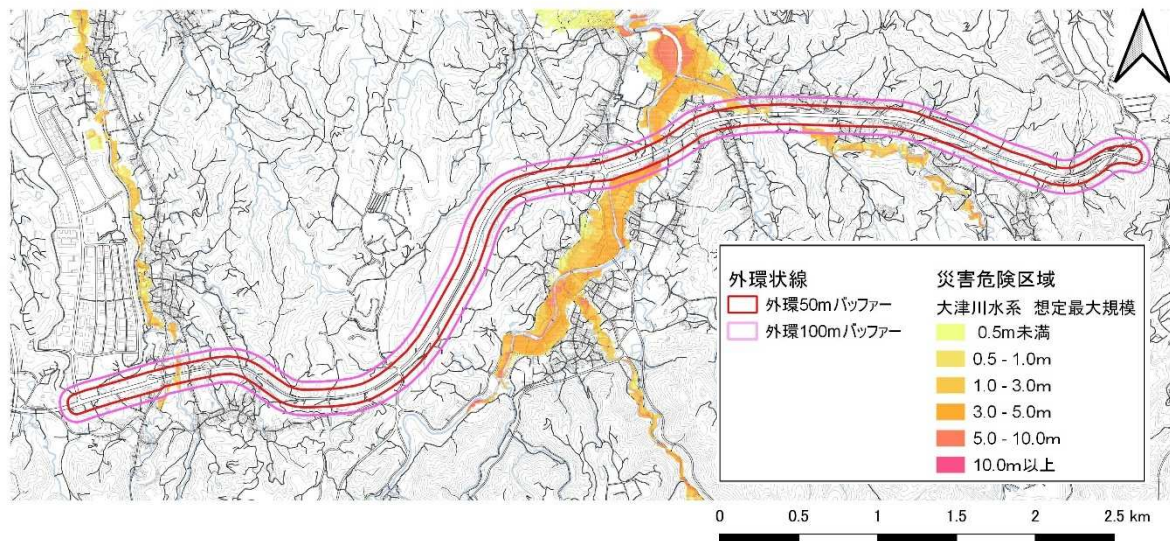
大阪外環状線沿道や後背地等の斜面地において、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されているところがあります。



土砂災害警戒区域位置図

### ② 浸水想定区域

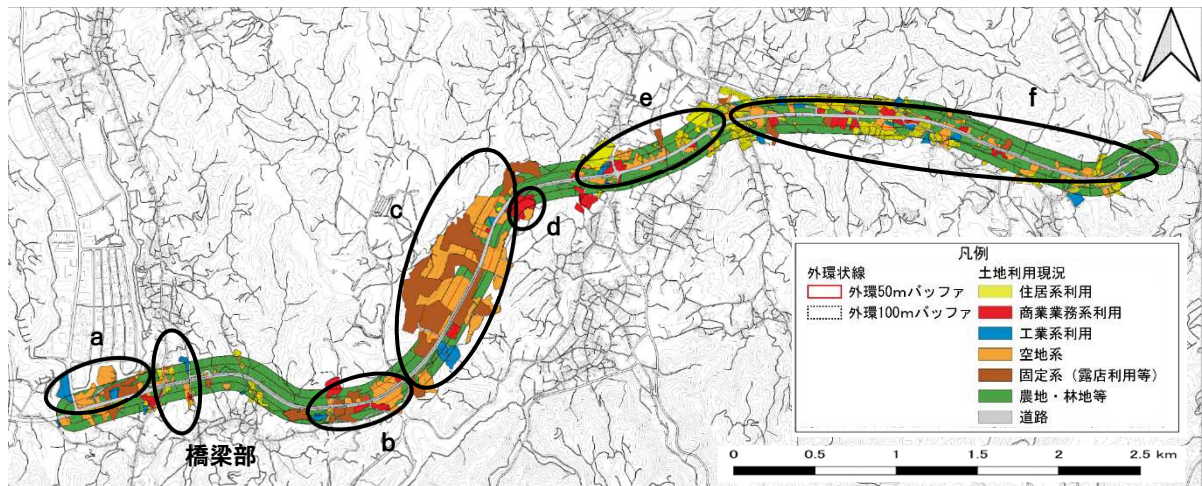
大阪外環状線沿道では、大津川水系である槇尾川、東槇尾川、松尾川の周辺で浸水想定区域に含まれるところがあります。



浸水想定区域（大津川水系）位置図

## 5. 個別エリアに対する土地利用の現状・課題の整理

大阪外環状線沿道の地形・地物や現状の土地利用の状況、連続性等を踏まえたまとまりある「地区」を設定し、それぞれの地区における現状とまちづくりの方向性の実現に向けた課題を整理します。



地区の設定

### 【a地区】

（現状）

- ・市街化区域の工業専用地域であるテクノステージ地区に隣接する地区です。
- ・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となっています。
- ・沿道は緑化等による修景がされておらず、駐車場や事業所が露出した景観となっています。



（課題）

- ・工場・倉庫等の誘致や利用促進を図ることで、商・工業系土地利用の高度化や景観の向上を図っていく必要があります。
- ・北側に隣接するテクノステージとの連続性を確保しつつ、良好な商・工業地区形成を図っていく必要があります。



## 【橋梁部区】

(現状)

- ・松尾川の谷筋に架かる松尾川大橋の部分で、現在、4車線化工事が進められています。工事は令和5年度完成予定です。
- ・橋上からは、和泉葛城山系の豊かな自然やふもとの農村風景が眺望できます。



(課題)

- ・橋上から見える自然豊かな眺望景観を保全していく必要があります。

## 【b地区】

(現状)

- ・資材置き場や駐車場、工場などが立地し、緑化等もされておらず雑然とした土地利用及び景観となっています。
- ・一部では、安全性確保の為に思われる高さのある鋼板が設置され、圧迫感のある沿道景観となっています。
- ・4車線化工事に合わせて大阪外環状線敷地際が整備されることにより、土地利用が図られる可能性があります。
- ・後背地の盛り土等の影響により、雨水排水不良が生じている場所があります。



(課題)

- ・一部区域において、排水不良の解消が必要です。その際には、排水路の設置及び放流先の検証が必要です。
- ・現状の商・工業系土地利用の高度化や景観の改善を誘導していく必要があります。
- ・現状の土地利用を継続する場合でも、良好な沿道景観形成に向けた緑化等による修景を促進していくことが求められます。

## 【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です。
- ・工場、事業所、倉庫、資材置き場などが立地しており、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をしている事業所、暫定利用をしている事業所など土地利用の混在が見られます。
- ・道路に面する部分には緑化余地がある敷地もありますが、大部分では植栽がほとんどなく、無機質な鉄板やフェンス板等が設置され、あるいは堆積物が露出しているなど雑然とした沿道景観となっています。
- ・北奥部では、盛り土等の影響により周辺では降雨時に溢水が生じることがあり、排水不良による環境悪化が発生しています。



### (課題)

- ・過去に大規模な盛り土が行われた土地があり、土地利用転換を行う際に法的課題の多い地区です。
- ・一部区域においては、排水不良の解消が必要であり、排水路の設置及び放流先の検証が求められます。
- ・全体的には大規模で平坦な土地であり、一体的な商・工業系地区の形成に向けては、周辺環境との調和が可能な企業誘致や土地の高度利用、インフラ整備などの検討が必要であり、現実的かつ具体的な改善方策についての検討が必要です。
- ・商・工業系土地利用の高度化や景観改善を誘導するとともに、良好で一体的な沿道景観の形成、緑化促進に向けた事業所の連携が必要であり、現状利用を継続する場合でも、良好な沿道景観への形成に向けた緑化等の促進が求められます。

## 【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です。
- ・南部リージョンセンターには、道の駅(いずみ山愛の里)、認定こども園(横山きのみ子ども園)、消防署(南分署)が併設されており、南部地域住民の生活を支える買い物や地域コミュニティのほか、子育て支援や観光交流の拠点としての役割を有しています。
- ・南部リージョンセンターの背後に立地する仏並農業団地では、いちご狩りができる観光農園等も営まれています。



(課題)

- ・道の駅や農業団地の食や農の活用などにより、地域住民の生活利便性や観光・交流機能の充実・強化することが必要です。
- ・良好な景観の形成、地域イメージの向上などが望まれます。

## 【e地区】

(現状)

- ・大阪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です。
- ・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形成されています。
- ・道路の南側沿道は、一部に店舗や事業所が立地していますが、大半は農地が広がる田園空間となっています。
- ・一部には遊休地もあり、その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ます。
- ・横山小学校の閉校後の跡地利用にあたっては、周辺環境と調和することが重要です。
- ・土砂災害警戒区域と浸水想定区域のハザードエリアを含みます。



(課題)

- ・横山地区の生活環境や営農環境の保全が必要です。
- ・横山地区の生活環境と調和に配慮しつつ、周辺住民の生活利便機能の維持・充実や落ち着いたある沿道景観の形成が必要です。

## 【f地区】

### （現状）

- ・大阪外環状線の多くが4車線化未施工区間となっているため、土地利用を行う際に一定の制限がかかっています。
- ・沿道には、農地、住宅、駐車場、店舗、事業所などが立地しており、東端の河内長野市との境界付近は樹林地となっています。
- ・土砂災害警戒区域などのハザードエリアを含みます。



### （課題）

- ・周辺の緑と調和した集落の生活環境の保全が必要です。
- ・農地や樹林地など緑豊かな景観の保全が必要です。



## 6. 住民意向

### (1) 住民意向調査

#### ① 調査の概要

大阪外環状線沿道土地利用基本計画の策定にあたり、外環状線沿道周辺の住民や沿道施設利用者の沿道土地利用に関する課題や方向性、地域活性化のあり方等についての意識・意向を把握するためにアンケート調査を行ったものです。

○対象：大阪外環状線沿道周辺に居住する 18 歳以上から 79 歳未満の住民 1,500 人  
南部リージョンセンター利用者

○期間：令和 4 年 7、8 月

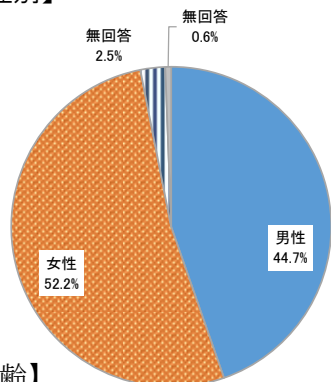
○方法：郵送配布・回収及び南部リージョンセンターでの記入・回収

○有効回答数：地域住民分 530 人、南部リージョンセンター回収分 12 人

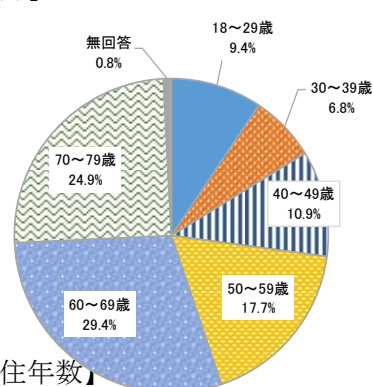
○回収率：35.3%

○回答者属性

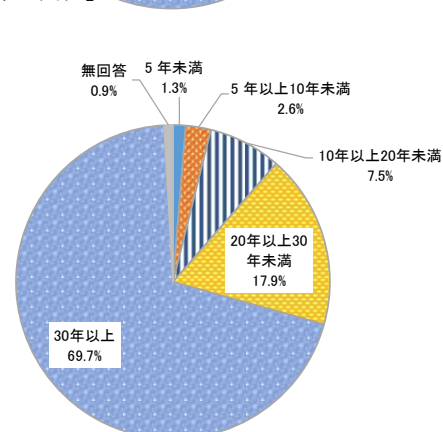
#### 【性別】



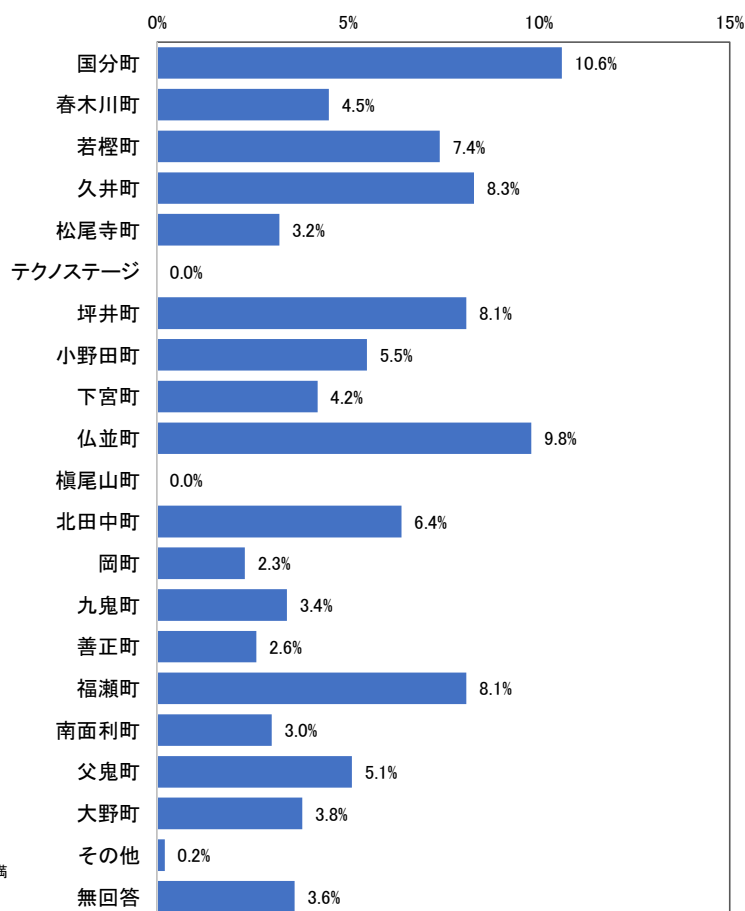
#### 【年齢】



#### 【居住年数】



#### 【町別】



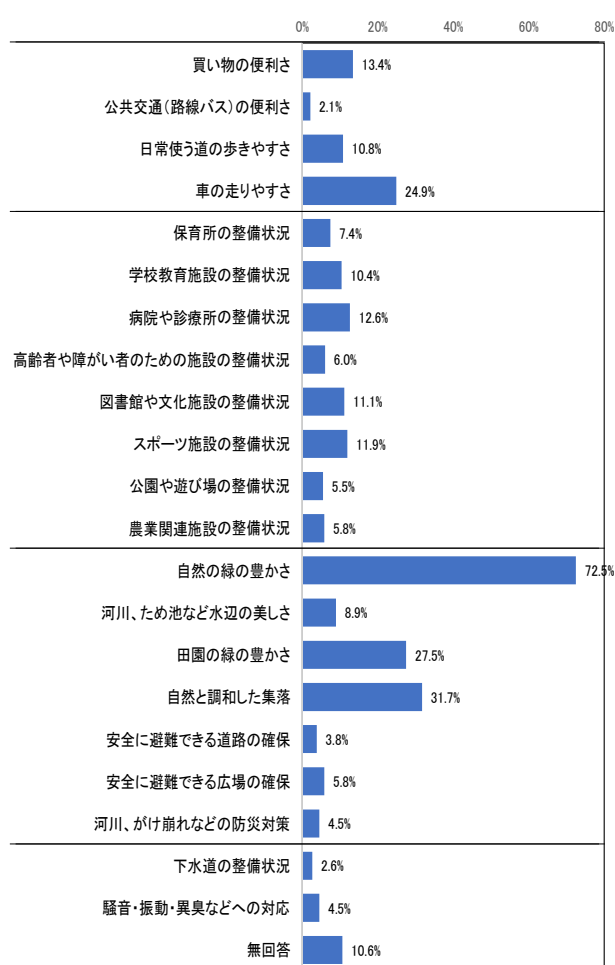
## ②調査結果(主な設問と回答結果)

※土地利用に直接関係する主な項目を抽出し、他の設問については資料編で整理しております。

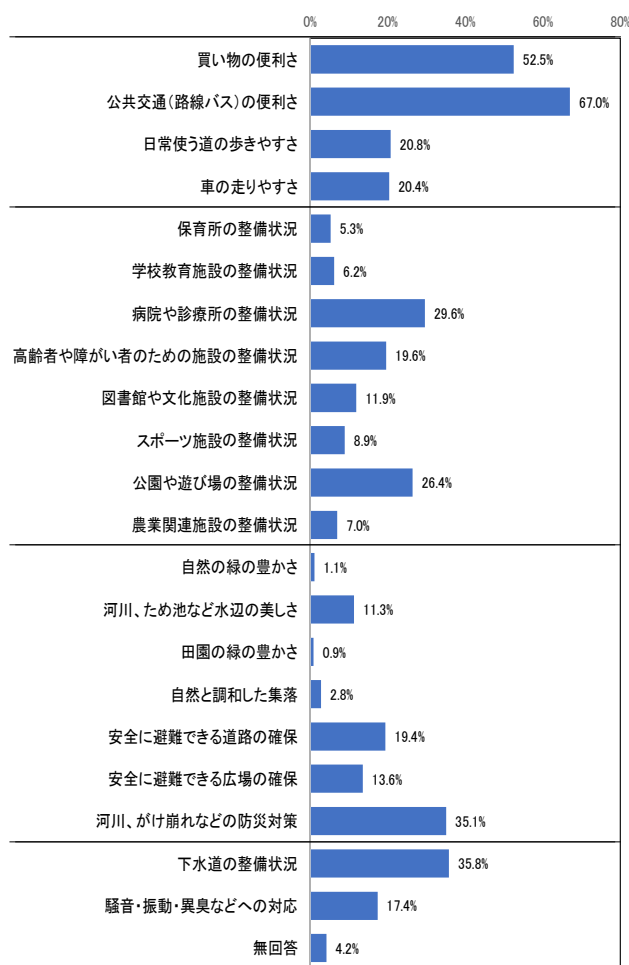
問1 南部地域の住みやすさなどに関する以下の項目について、どの程度満足されていますか。  
(複数回答)

満足しているものとしては、「自然の緑の豊かさ」や「自然と調和した集落」など自然に関するものが多くなっています。一方、満足していないものとしては、「公共交通(路線バス)の便利さ」や「買い物の便利さ」など、日常生活の利便性に関するものが多くなっています。

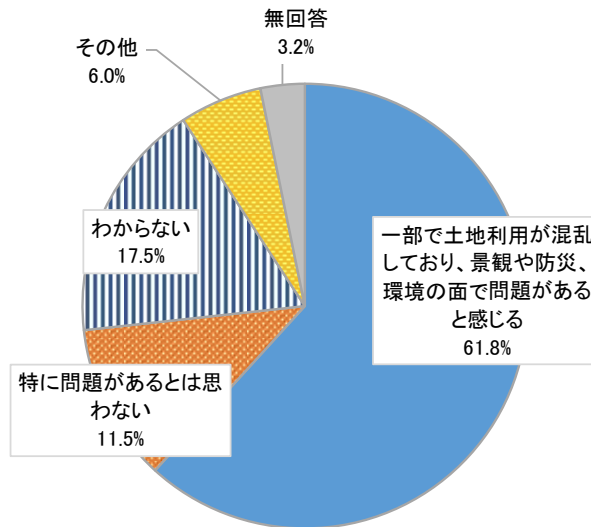
【満足しているもの】



【満足していないもの】



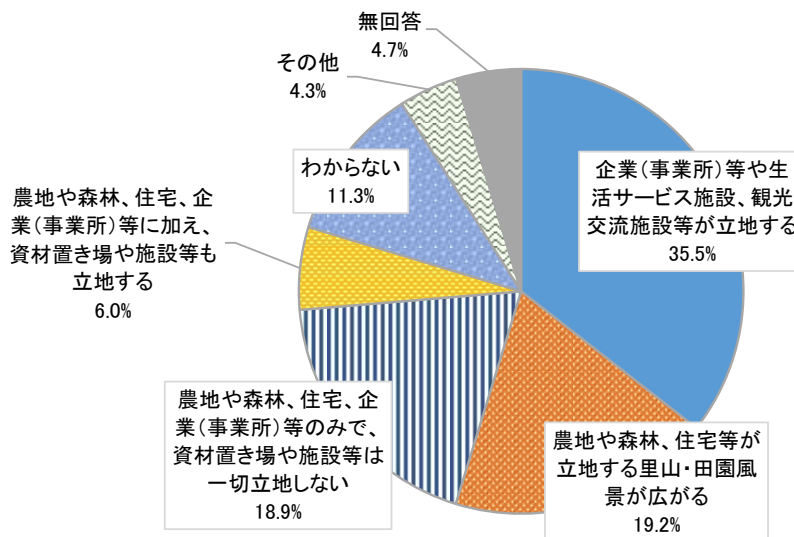
問 2 和泉市域の大阪外環状線沿道の土地利用の現状についてどう思いますか。（単一回答）



約6割の方が「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、半数以上の方が土地利用に関する問題を認識しています。

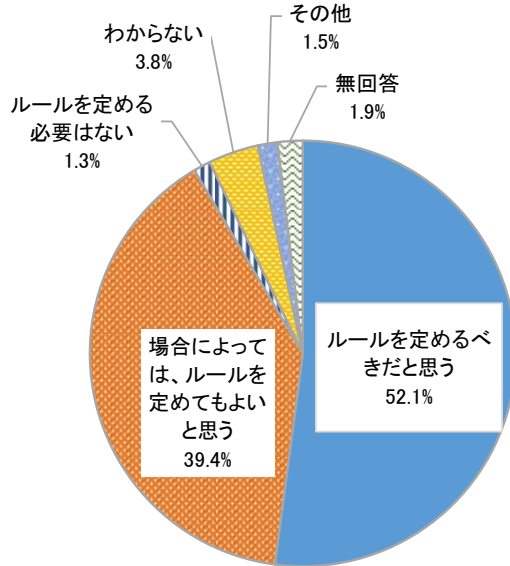
また、年齢別集計、居住年数別集計においては、年齢が高いほど、居住年数が長いほど問題認識は高くなっています。

問 3 和泉市域の大阪外環状線沿道の将来像として、どのような土地利用をめざすべきだと思いますか。（単一回答）



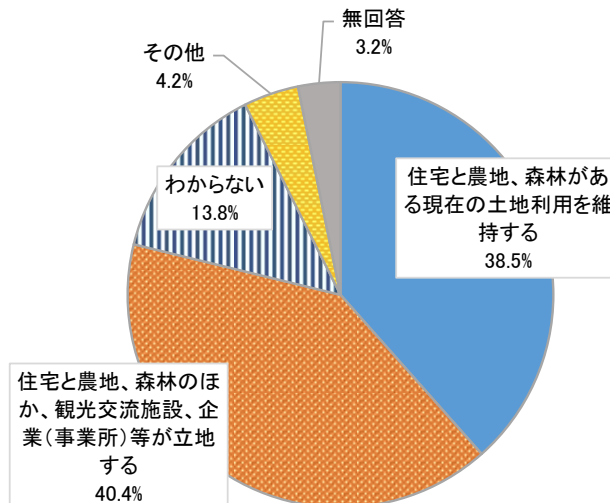
「企業(事業所)等や生活サービス施設、観光交流施設等が立地する」が 35.5%で最も多くなっています。また、約6割の方が住宅以外の施設も立地する土地利用をめざすべきと回答しています。

問 4 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。（単一回答）



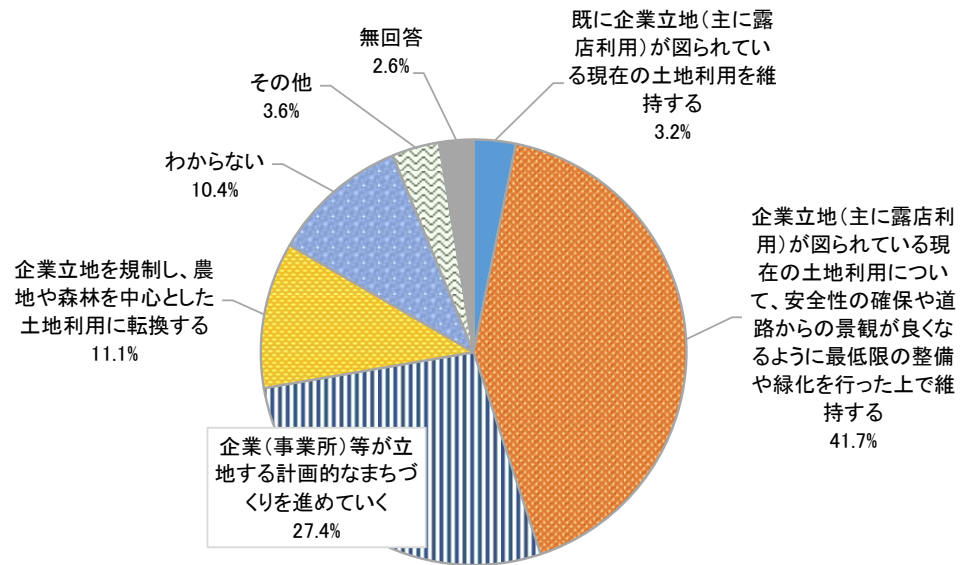
「ルールを定めるべきだと思う」が最も多くなっています。次いで多い「場合によっては、ルールを定めてもよいと思う」を含めると、土地利用や開発を制限するルールを定めてもよいと思っている人が9割以上となっています。

問 5 (槇尾中学校南交差点より)東側のゾーンは、主にどのような土地利用が望ましいと思いますか。（単一回答）



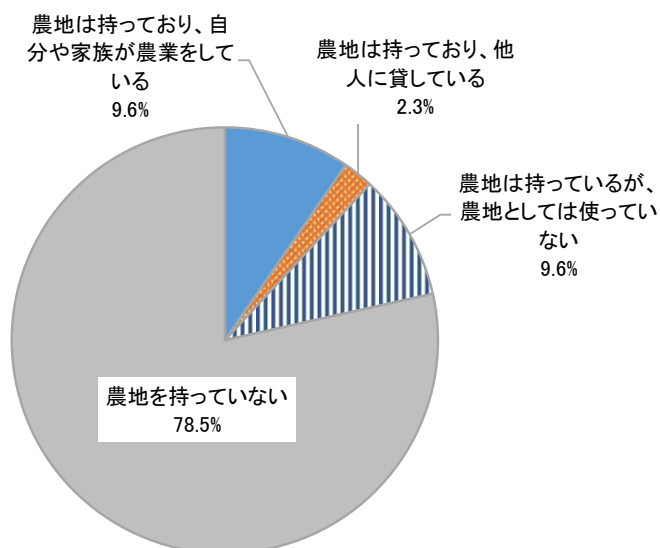
「住宅と農地、森林のほか、観光交流施設、企業(事業所)等が立地する」と「住宅と農地、森林がある現在の土地利用を維持する」がともに4割前後となっています。

問 6 (槇尾中学校南交差点より)西側のゾーンは、主にどのような土地利用が望ましいと思いますか。  
(単一回答)



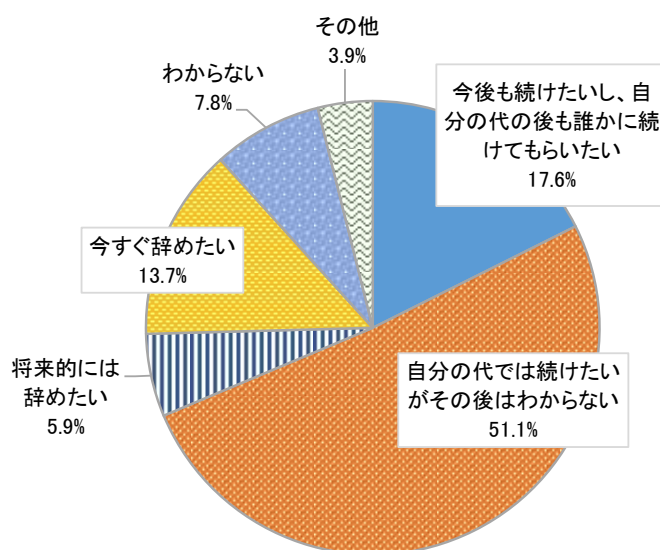
「企業立地(主に露店利用)が図られている現在の土地利用について、安全性の確保や道路からの景観が良くなるように最低限の整備や緑化を行った上で維持する」が最も多く、現状維持、計画的な土地利用を進めていくことを含めると、7割の人は企業等が立地する土地利用が望ましいと回答しています。農地や森林に転換することが望ましいと考える人は約1割となっています。

問 7 和泉市域の大阪外環状線沿道に農地をお持ちの方にお聞きします。  
現在、その農地で農業を行っていますか。(単一回答)



「農地を持っている」方が 21.5%。うち「農地として利用している」方が 9.6%、「農地は持っているが農地として使っていない」方が 9.6%、「他人に貸している」方が 2.3%です。

問 8 問 7 で農地をお持ちで自分や家族が農業をしている方にお聞きします。  
 今後もその農地で農業を続けていきたいとお考えですか。(単一回答)



「自分の代では続けたいがその後はわからない」が最も多く「今後も続けたいし、自分の代の後も誰かに続けてもらいたい」が続いています。農業を「やめたい」という意向を持っている人は約2割です。

問 9 自由意見 (記入回答)

【主な記述内容の内訳】 203 人/530 人中=38.3%

- ① 現在の沿道企業に関する事 : 71 人/530 人中=13.4%
- ② 商・工業、観光施設の立地に関する事 : 46 人/530 人中=8.7%
- ③ 景観・緑化に関する事 : 39 人/530 人中=7.4%
- ④ 交通・安全に関する事 : 28 人/530 人中=5.3%
- ⑤ 公園に関する事 : 12 人/530 人中=2.2%
- ⑥ 定住に関する事 : 11 人/530 人中=1.9%
- ⑦ インフラ整備に関する事 : 4 人/530 人中=0.8%



## (2) 和泉市大阪外環状線沿道まちづくり懇談会

### ①懇談会の概要

#### 第1回まちづくり懇談会

- 日時: 令和4年6月10日(金) 19:00~20:30(松尾地域)  
令和4年6月11日(土) 10:00~12:00(槇尾地域)
- 会場: 南部リージョンセンター会議室(松尾地域、槇尾地域)
- 議題: 和泉市大阪外環状線沿道土地利用基本計画(骨子案)について  
アンケート調査について

#### 第2回まちづくり懇談会

- 日時: 令和4年10月21日(金) 19:00~20:00(槇尾地域)  
令和4年10月22日(土) 10:00~12:00(松尾地域)
- 会場: 南部リージョンセンター会議室(松尾地域、槇尾地域)
- 議題: 和泉市大阪外環状線沿道土地利用基本計画(素案)について  
計画策定後(令和5年度以降)について

#### 第3回まちづくり懇談会

- 日時: 令和5年2月10日(金) 19:00~19:40(松尾地域、槇尾地域)
- 会場: 南部リージョンセンター多目的ホール会議室
- 議題: 和泉市大阪外環状線沿道土地利用基本計画(素案)について

### ②主な意見

(松尾地域)

#### ○第1回まちづくり懇談会

- ・先に利用したところが地域活性化ゾーンとして位置付けができ、そのままにしておいた町(地権者)が損をするようなことがないようにしていただきたい。
- ・沿道から幅50mを今回対象としているが、今後のことを考えるとエリアとしてはもう少し広げてもいいのではないかと。
- ・自然ゾーンは、自然を維持したまま地域の活性化するという考え方を持つ企業にきてもらうのはどうか。自然に優しい産業が誘致できる状況を作っていただきたい。
- ・将来的にアグリセンターと自然・農の分野でコラボができればいいのではないかと。
- ・市から地権者に情報提供を行い、地権者が事業者を選択できる状況をつくれれば土地利用の高度化が図られ、それとともなって下水の整備が進む可能性やまち全体に可能性が広がっていくと思う。
- ・通学自転車が安全に外環状線を通れるようにしてほしい。
- ・今内陸側の工業団地で操業したいという機運が非常に高い。テクノステージは現状全部埋まっている状況であり、外環状線沿いの一部に企業を誘致できるようにしていただければ非常にありがたい。

#### ○第2回まちづくり懇談会

- ・沿道の南の地域には自然が広がる場所が多くあるため、外環状線沿道に自然ゾーンのような開発行為や現状変更行為を抑制するような地区をつくるのではなく、ある程度は許容しながら、ルールを守らない企業が来ないようにするだけで良いのではないかと。
- ・景観を悪くするような企業が来なくなるような企業誘致に関するルールづくりをしていただきたい。社

会的貢献度が高いような企業を誘致すべきある。

- ・土地利用によって地域の経済を活性化させ、町会費の削減をしたいという思いがある。
- ・C1 地区の面積が広く、この地区に企業を誘致するとなると金銭的な面でも労力がかかるので C1 地区の整備に関する委員会を立ち上げて良いのではないか。

(槇尾地域)

○第1回まちづくり懇談会

- ・槇尾中学校近くの交差点は交通事故が多いため、地域活性化について安全面からも検討してほしい。
- ・A 地区～E 地区が地域活性化ゾーンとして一括りにされているが、各ゾーンの特性に合わせてさらに区別してはどうか。
- ・今の殺風景な状態から、将来的には景観が良くなることを期待しているが、そのためには、今の段階から建物を建築する事業者にも、景観面にも考慮してもらう必要がある。
- ・C 地区は埋め立てが中途半端に終わっており、排水不良など危険な状態となっている。その後背地の埋め立て地区の排水の問題も解決する必要がある。
- ・一般土地利用ゾーンでは、開発基準を緩和しているとのことだが、例えば倉庫などを正式に建築しようとする際に、一般的な建物と比較して時間がかかるので、建築許可などの手続きについて、円滑に進められるようにしてほしい。

○第2回まちづくり懇談会

- ・下水などのインフラなどは公的な形でしてくれるかもしれないが、地権者自体が整備をするのであれば大企業や開発できる所でないとなかなか難しく、そういう所を探していかないといけない。
- ・重点箇所ではなくても手が付けやすいところからさせていただいて形が変わっていくのも見ながら、取り組みにくいところも動かして、強弱をつけながら進める。そういうことを指針として追加していただければ、より分かりやすいと思う。
- ・長期化するとなかなか動けなくなるので、タイムリーに進めていただきたい。
- ・4車線化しても商業施設が立地すると渋滞が発生するので、開発の際には、せっかくできた4車線の道路を無駄にしないような対策が必要である。

(松尾地域、槇尾地域)

○第3回まちづくり懇談会

- ・土地利用方針に「周辺道路における児童の通学の安全について配慮する」と記載されているので、道路沿いについて子どもの安全はきちんと考えていただきたい
- ・現在は木を植えて沿道整備をしているが、保護者からは交通量が多いためガードレールなどを設置して欲しいという意見がある。
- ・商業系・工業系の地域活性化ゾーンで土地利用を進めていこうとすることはわかるが、自然ゾーンや一般土地利用ゾーンで何か建てようとしたときについては柔軟に対応してもらいたい。

(3)パブリックコメント

- 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)
- 意見等提出件数: 1件
- 意見概要: 地域の活性化を期待する意見

## 7. 課題整理のまとめ

### (1) 雑然とした土地利用

大阪外環状線沿道の槇尾中学校南交差点より西側は、農地や森林のほか商・工業系用地としての土地利用が多く見られますが、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り雑然とした土地利用となっています。

これらは、住民からの評価が高い周辺の自然豊かな景観との調和の観点からも問題があり、この地域のイメージ低下にもつながっていることから、土地利用のルール制定等による整序と併せて産業の高度化等による改善が求められます。

### (2) インフラ整備の検討

槇尾中学校南交差点より西側における商・工業系用地において、一部の敷地では、排水施設が未整備のため、防災や環境保全等の観点から、土地利用転換に対応した雨水・汚水排水処理の検討が必要です。

また、開発時においては、適切な土地利用とするための道路や排水施設等のインフラ整備に関する適切な対応、開発を伴わない場合でも土地利用転換に対する適切な対応が必要です。

### (3) 農業分野における持続可能な取組み検討

市全体で総農家数や販売農家世帯人員は減少傾向にあり、農家の多い南部地域においては地域の活力低下につながっています。地域農業の担い手や水利組合など関連団体等の担い手も不足しています。自分や家族が農業をしている農地所有者の今後の営農意向は「自分の代では続けたいがその後はわからない」が多く、今後現在の農地を維持されるかどうか不透明な状況です。

果樹栽培など地域の特産物である農産物の生産も減少しており、農作物の栽培だけでなく、農業を活用した多様な展開が求められます。

### (4) 地域との調和

商・工業系用地では、一部の敷地において埋め立て行為、資機材や廃材の積み上げなどの土地利用転換に伴い、周辺地域の住民からも生活環境や自然環境、景観の悪化、災害時の安全性が懸念されています。

また、一部の事業者と地域とは繋がりが希薄であり、土地利用の整序や地域環境の改善に向けては、地域や行政、事業者等の関係者による連携した取組みが求められます。

## 8. まちづくりの方向性

### (1) 将来像

大阪外環状線は、大阪府南部地域の物流や災害時の輸送路、周辺住民の生活等を支える幹線道路としての役割をもっており、市民だけでなく、市外の住民や事業者も含めて多くの人が利用する重要な道路です。

周辺の豊かな自然と調和に配慮しつつ、南部地域の活力の維持・向上にもつながる大阪外環状線沿道の将来像を以下の通り設定します。

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

将来像の実現に向けて、土地利用の基本的な考え方を以下の通り設定します。

大阪外環状線は市街化調整区域に位置する道路なので、良好な自然や田園集落を維持する市街化調整区域としての位置づけを基本としつつ、南部地域の活力増進につながる土地利用をめざします。

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します。

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ります。

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(賑わい)ゾーン)

商・工業系用途の誘導

(地域活性化(商・工業系)ゾーン)

## ②土地利用ゾーニングの方向性

先に設定した土地利用の基本的な考え方に基づき土地利用ゾーニングを区分し、その方向性とゾーン配置の考え方を以下の通り設定します。

ゾーンの区分は、地域環境との調和や防災性に配慮しつつ商・工業系の施設立地を図る「地域活性化(商・工業系)ゾーン」、地域の活性化を目的とした施設等を配置する「地域活性化(賑わい)ゾーン」、良好な自然環境や農地等を保全する「自然ゾーン」、それら以外の「一般土地利用ゾーン」の4区分とします。

区分	ゾーン	土地利用ゾーニングの方向性	ゾーン配置の考え方
土地利用	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・向上を図ります。	・既存の利便施設(開発予定含む)と、それらとの連続性、一体性のある周辺の範囲とします。
	自然ゾーン	・里山、河川、農地などみどり豊かな環境を大切な地域資源として保全・育成を図ります。	・森林、農地などの現在自然系土地利用となっている範囲で、基本的に景観上自然環境の保全が求められる範囲とします。
	一般土地利用ゾーン	・市街化調整区域の幹線道路沿道として、一般的な土地利用を維持します。	・地域活性化(商・工業系)ゾーン、地域活性化(賑わい)ゾーン、自然ゾーン以外のその他一般の範囲とします。

## ③景観形成の方向性

土地利用の誘導に合わせて、適切な景観形成を図るための区域を設定します。

区域としては、良好な沿道景観の形成を図る区域である沿道景観形成区域と特に景観形成が重要な範囲である重点景観区域を設定します。

区分	区域	景観形成の方向性	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を図ります。	・大阪外環状線沿道全域とします。
	重点景観区域	・景観の規制誘導の強化を図るとともに、景観整備を促進します。	・多くの来訪者の目に留まる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とします。

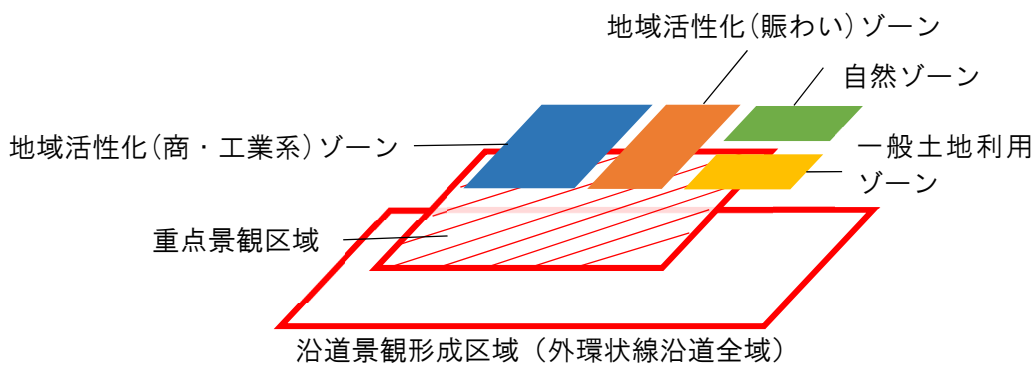
## 9. 土地利用計画

### (1) 土地利用及び景観形成の方針

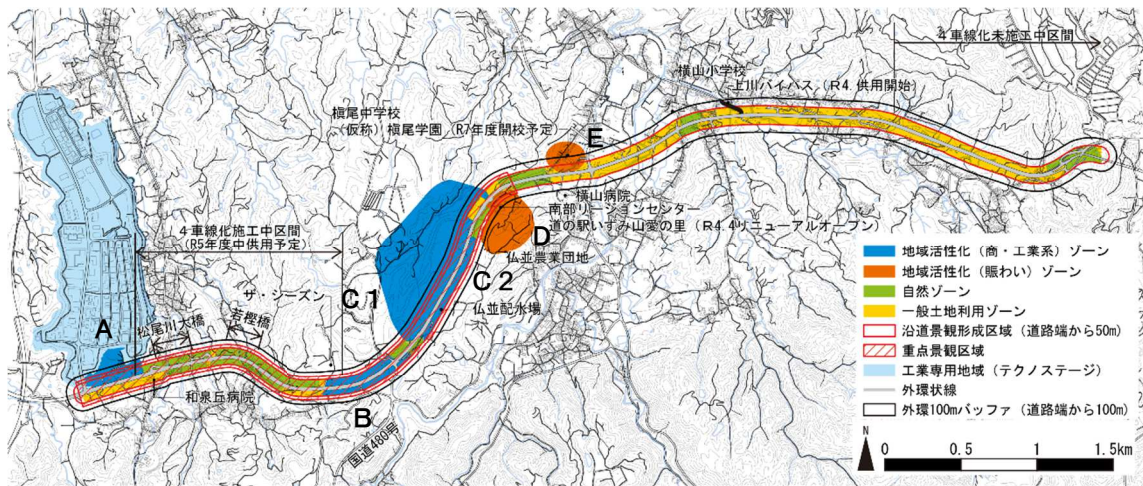
先に整理したまちづくりの方向性やゾーンごとの現況課題を踏まえ、ゾーンごとの土地利用方針を整理します。

#### ① ゾーンと区域の構成イメージ

めざすべき方向性を共有する土地利用に関するゾーンと景観に関する区域を設定し、それぞれの方針を位置づけます。2つの構成イメージは下図の通りで、それらを重層的に指定することで土地利用と景観形成の両面から地区の特性に応じた良好な沿道空間の形成を図ります。



#### ② 土地利用及び景観形成の方針



※個別エリアの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(商・工業系)ゾーン

地域活性化(商・工業系)ゾーンは、主に西側の地域において既に商・工業系の土地利用が進められているゾーンにおいて、必要に応じて土地利用の整序を推進しつつ、商・工業系機能等の充実をめざすゾーンです。

##### ○土地利用方針

- ・研究開発型、生産型施設等も含め、農地や森林の緑豊かな地域環境と調和した商・工業系機能の向上を図ります。

- ・周辺環境や地域環境との調和を確保しつつ、新たな事業所の立地誘導や事業所の高度化・環境改善、土地利用増進などを誘導します。
- ・開発行為に伴う適切なインフラ整備などを誘導します。

#### ○景観形成方針

- ・大阪外環状線沿道部分に植栽を配置し、緑豊かな沿道景観の形成を図ります。
- ・大阪外環状線から望見できる建築物や工作物については、位置や規模、形態・意匠などの面から良好な景観となるように配慮するとともに、適切な維持管理を行います。
- ・堆積物については、大阪外環状線から容易に見えないような高さや位置となるように配慮します。

### 地域活性化(賑わい)ゾーン

地域活性化(賑わい)ゾーンは、主に西側の地域において既に土地利用が進められているゾーンにおいて、地域活力の維持・向上に向けて、必要に応じて土地利用の整序を推進しつつ、生活利便や観光・交流機能等の維持・充実にめざすゾーンです。

#### ○土地利用方針

- ・南部リージョンセンター及び(仮称)榎尾学園を核にしつつ、観光・交流、生活利便、子育て支援・教育機能の維持・充実に図ります。
- ・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地域活性化機能の強化を図ります。
- ・地域の安全・安心や生活利便の向上に寄与する施設の立地誘導に努めます。
- ・学校の整備にあたっては、周辺道路等における児童・生徒の通学時の安全性に配慮します。

#### ○景観形成方針

- ・大阪外環状線沿道部分に植栽を配置し、緑豊かな沿道景観の形成を図ります。
- ・大阪外環状線から望見できる建築物や工作物については、位置や規模、形態・意匠などの面から良好な景観となるように配慮します。
- ・公共公益施設については、シンボリックなデザインで建築することにより、優れた沿道景観の創造を図ります。
- ・屋外広告物については、周辺環境と調和したものとなるように規制誘導を行います。
- ・広い駐車場が無機質な空間とならないよう、植栽の配置などによる工夫を行います。

### 自然ゾーン

自然ゾーンは、森林や河川など緑豊かな自然的な風景が形成されているゾーンにおいて、それらの保全に向けて、緑の保全や開発・土地利用の規制を図るゾーンです。



#### ○土地利用方針

- ・樹林や河川について、自然環境の適切な維持・管理と保全を図ります。
  - ・新たな開発行為や現状変更行為については抑制を基本とします。
  - ・防災事業等の推進により、倒木、土砂崩れ等の災害防止を図ります。
- ※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。

#### ○景観形成方針

- ・和泉市南部地域の緑豊かな沿道景観形成のコアとして、緑のアイスポットとなる樹木の植樹や樹林の適切な維持・管理等を推進します。
- ・植樹に際しては、高木と中低木、カバープランツ、花卉などを組み合わせたり、地域特性、周辺環境との調和に配慮した樹種を選定したりするなど、地域の個性が感じられる緑豊かな沿道景観となるよう配慮します。

### 一般土地利用ゾーン

一般土地利用ゾーンは、地域活性化(商・工業系)ゾーンと地域活性化(賑わい)ゾーン、自然ゾーン以外の主に田園集落となっているゾーンで、地区の特性に応じた良好な集落や農地の形成を図るゾーンです。

#### ○土地利用方針

- ・地域特性に対応しつつ、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・田園等の複合用途が立地する土地利用の形成を図ります。
  - ・緑豊かな周辺環境や地域環境との調和の確保を図ります。
  - ・ハザードエリアにおいては、防災事業や共助による防災の取組み等を推進し、地域の安全性の向上を図ります。
- ※関連法令の範囲で許容される土地利用転換には、個別対応を図ります。

#### ○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を図ります。

## (2)土地利用の実現に向けた取組み方向

### ①土地利用の誘導方策の可能性について

ゾーンごとに、その特性と土地利用方針を踏まえた土地利用の誘導方策を検討し、実施の可能性のあるものを選択肢として設定します。

特に、地域活性化(商・工業系)ゾーンと地域活性化(賑わい)ゾーンは、土地利用に向けて「新たに付加するもの」として対応を図るべきものであり、土地利用の推進に向けた誘導方策について検討し、必要に応じ制度の見直しを行うものとします。

### 1) 地域活性化(商・工業系)ゾーン

地区	土地利用の誘導方策の可能性について
A地区	<p><b>●開発許可制度（都市計画法第34条第14項）の適用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の開発許可制度の基準に適合する産業用途は、許可することが可能である。</li> <li>→この制度を使う場合、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となる。</li> </ul>
	<p><b>●市街化調整区域における地区計画の運用基準の適用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「和泉市市街化調整区域における地区計画の運用基準（平成29年4月）」に即して地区計画を定めた場合、その内容に即した開発は、許可することが可能である。</li> <li>→大阪外環状線沿道は準工業地域で許容される用途が立地可能であり、敷地面積5,000㎡以上が対象となる。</li> </ul>
	<p><b>●市街化区域編入</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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編入することが考えられる。</li> <li>・この場合、テクノステージ地区と同様の基準で建築物の立地が可能となることが想定される。</li> </ul>
B地区 C2地区	<p><b>●開発許可制度（34-14）活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路（広域道路沿道型）タイプなので、開発許可審査基準の【提案基準12】に適合する産業用途は許可を受けて立地可能となる。</li> <li>→大阪外環状線は「幹線道路沿道地域（幹線道路Ⅲ）」類型に該当し、準工業並みの用途が立地可能となる。</li> </ul>
C1地区	<p>※平坦部のまとまった土地を対象に、開発許可制度（34-14）は馴染まない。（大規模であり、個別対応の開発許可ではなく一体的なまちづくりの観点が必要と考えられるため）</p> <p><b>●市街化調整区域における地区計画の運用基準の適用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>→大阪外環状線は「幹線道路沿道地域（幹線道路Ⅲ）」類型に該当し、準工業地域並みの用途が立地可能となり、敷地面積制限はない。</li> </ul>

C1 地区	<p>●市街化区域編入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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である。</li> <li>→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することが考えられる。</li> <li>→その地区計画の制限の範囲で、建築物の立地が可能となる。</li> </ul>
-------	--

## 2) 地域活性化(賑わい)ゾーン

D 地区	<p>●開発許可制度の適用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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(開発審査会)により、建築物の立地を図ることが可能となる。</li> <li>・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であるが、その基準に合致しないものは、個別の開発許可(審査会)により立地できる可能性がある。</li> <li>・地域住民の生活利便に必要な施設については、都市計画法第 34 条各号の規定に基づき、立地を許可することが可能である。</li> </ul>
	<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"> <li>・公共公益性が低い民間開発で、一定規模以上の面積を有する場合には、面的なまちづくりの観点が求められることとなり、個別の開発審査よりも地区計画の導入を優先して検討すべきである。</li> <li>→「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である。</li> </ul>
E 地区	<p>●開発許可制度の適用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民の生活利便に必要な施設については、都市計画法第 34 条各号の規定に基づき、立地を許可することが可能である。</li> <li>・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である。</li> </ul>

## 3) 自然ゾーン

地区	土地利用の誘導方策の可能性について
緑地、法面等	<p>●緑地保全に関する地区の指定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・明確に緑地保全を位置付ける必要がある場合、市独自の条例の制定などによって緑地保全を図る地区を指定することも可能である。</li> </ul>
橋梁部(谷筋)	<p>●土地利用上の対策は必要ないが、眺望景観の保全等の観点から別途対策を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・松尾川の谷筋に位置する集落は、大阪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、まちづくり方策で十分対応できている。</li> <li>・大阪外環状線の沿道ではないので、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。</li> <li>→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を位置付け、今後策定される景観計画と連携した取組みを行うことが妥当と考えられる。</li> </ul>



#### 4) 一般土地利用ゾーン

ゾーン	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"> <li>●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"> <li>・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。</li> </ul> </li> <li>●開発許可制度の適用           <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法第34条各号に従い、地域に必要な施設等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は、立地を許可することが可能である。</li> </ul> </li> </ul>

#### ②景観の誘導方策の可能性について

区域ごとに、その特性と景観形成方針を踏まえた景観形成の誘導方策を検討し、実施の可能性のあるものを選択肢として設定します。

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"> <li>●大阪府景観計画           <ul style="list-style-type: none"> <li>・「大阪外環状線(国道170号)沿道区域」の指定区域である。建築物の形態や色に配慮事項がある。</li> </ul> </li> <li>●大阪府屋外広告物条例           <ul style="list-style-type: none"> <li>・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されている。屋外広告物の大きさに制約がある。</li> </ul> </li> <li>●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"> <li>※令和4年現在、和泉市景観計画を策定中であり、景観行政団体への移行が必要となる。</li> <li>・市独自の景観計画を策定することで、よりきめ細かな制限を導入することが可能となる。</li> <li>→本計画での景観形成の方針を基に、景観計画における具体の規制誘導策を検討する。</li> </ul> </li> </ul>
	重点区域(重点景観区域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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"> <li>※令和4年現在、和泉市景観計画を策定中であり、景観行政団体への移行が必要となる。</li> <li>・市独自の景観計画を策定することで、重点区域の指定が可能となる。</li> </ul> </li> <li>●景観施策の重点実施           <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の景観計画に重点地区の指定方針を定めることで、住民・土地所有者等の合意のもと地区指定することが可能となる。</li> <li>→よりきめ細やかな景観形成を図ることが可能となる。</li> </ul> </li> <li>●景観地区の指定           <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> </li> </ul>

### (3)市街化調整区域における地区計画策定

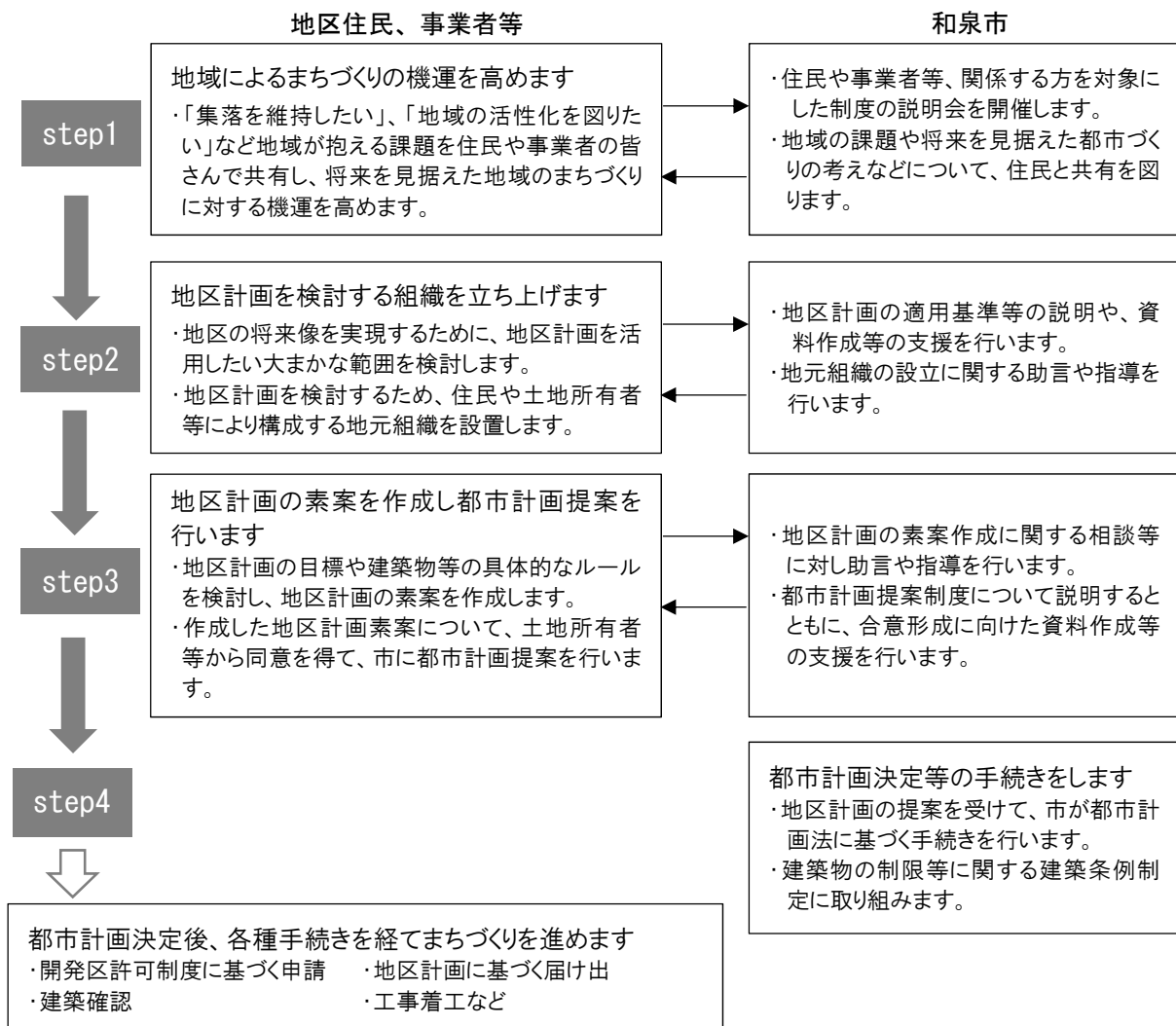
#### ①制度の概要

市街化調整区域の地区計画制度は、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に基づくもので、道路の配置や建築物の建て方に関するルールなど、地区独自の地区づくりのルールをきめ細かく定めるものです。和泉市においては、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を定めており、地区計画に定める内容はこの基準に沿ったものとする必要があります。上位計画(総合計画・都市マス等)と整合すること、公共施設(義務教育施設、上下水道等)に新たな公共投資が必要ないこと、事業の実現性が確保できることなどが運用基準の適用条件となっています。

#### ②地区計画策定の進め方

地区計画の素案は、市の支援を受けながら地区住民等により設置した地元組織が主体となって作成し、地元組織が「都市計画提案制度」に基づき市に地区の合意形成を得た地区計画を提出します。その後、市が都市計画法による手続きを経て、都市計画決定を行います。

【地区計画の都市計画決定までの流れ】



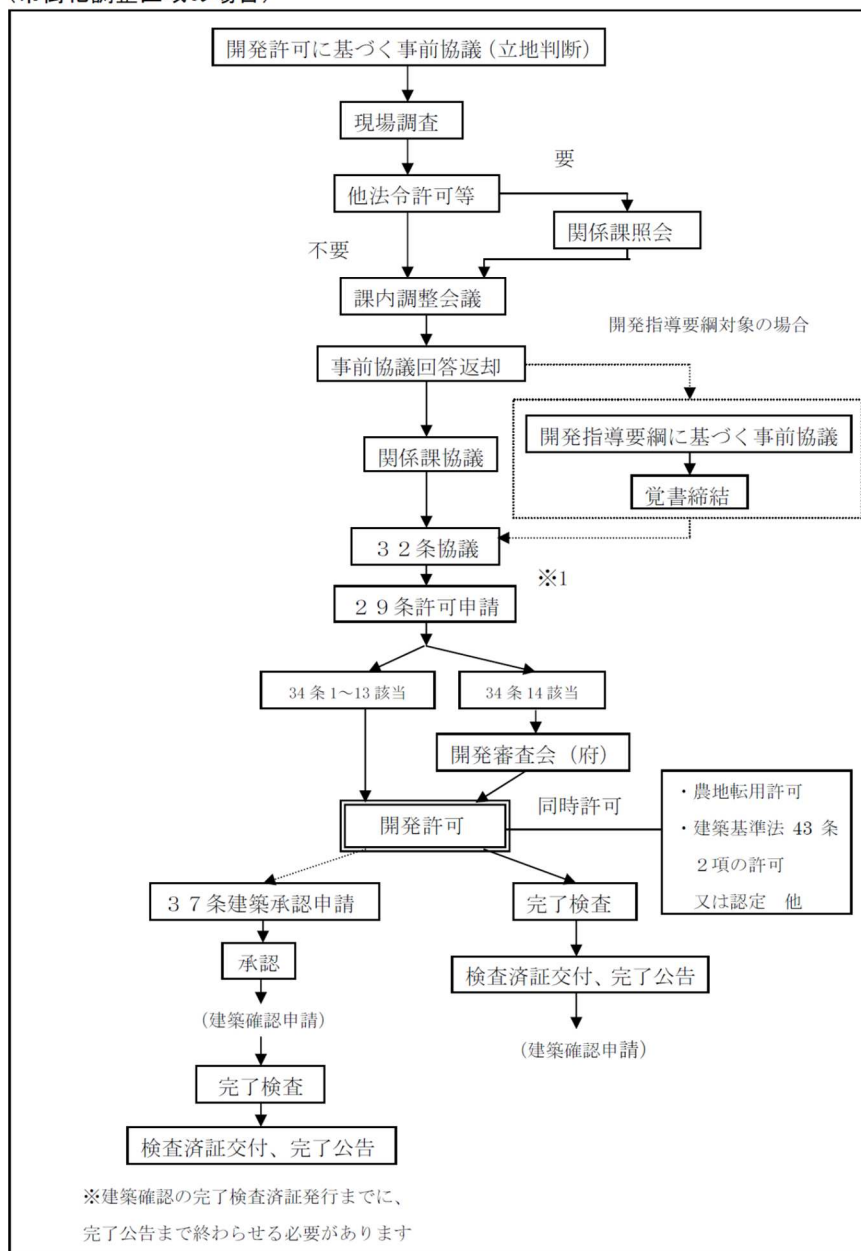
#### (4) 開発許可制度

市街化調整区域において開発を行う際には、都市計画法第 34 条に定める開発許可が求められます。開発許可基準には道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準である技術基準（都市計画法第 33 条）と許可できる開発行為の類型を限定している立地基準（都市計画法第 34 条）があり、開発行為を伴わずに建築行為のみを行う場合も、許可が必要です。（都市計画法第 43 条）

また、和泉市では都市計画法第 34 条第 14 号に基づく提案基準、包括議決、同意基準が定められており、市街化調整区域における開発行為に柔軟に対応できるようになっています。これらと法第 34 条各号を適切に運用することで、様々なケースへの対応が可能と考えられます。

#### 【開発許可の進め方】

都市計画法第 29 条開発許可申請手続きフロー  
（市街化調整区域の場合）



※1 32条協議申請と29条許可申請は同時申請可能

## (5)市街化区域への編入

大阪府では、昭和 45 年に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の当初決定を行い、それ以降、概ね5年ごとに府内一斉に区域区分の見直しを行っており、令和2年に第8回目となる府内一斉の区域区分の見直しを行いました。

市街化区域に編入すると、その地区は市街地形成を進めていく地区として位置付けられるため、開発や建築にかかる規制は大幅に緩和されます。

線引き見直しは、大阪府の基本的な考え方を示した「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」に基づいて進めるものであり、線引きの決定主体である大阪府と協議をしながら見直し手続きを進めていくことになります。

## (6)景観計画

大阪府景観計画において大阪外環状線沿道は景観計画区域(道路軸)として位置付けられており、沿道の建築物の形態や色に配慮事項があります。また、大阪府屋外広告物条例においては、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されており、屋外広告物の大きさに制約があります。

このほか、令和4年現在、和泉市では景観計画を策定予定であり、これにより沿道景観に関するさらなるきめ細かな制限を導入することが可能となります。この土地利用計画で位置付けた景観形成の方針を景観計画において、方策として具体化していくことが考えられます。



## 10. まちづくりの推進方策

### (1)まちづくりの推進方策

本計画で位置付けた土地利用の実現には、行政が積極的な取組みを推進することはもちろんのこと、事業者や地域も主体的にまちづくりに参画し、専門家の支援を受けつつお互いの役割を理解し協力しながら取り組んでいくことが必要です。このため、各主体の協力・連携のまちづくりを進めていくための推進方策を示します。

#### ①各主体の役割

##### <地域の役割>

- ・ここで言う地域とは、住民や自治会等の地縁団体のことです。
- ・まちづくりの主演として、現役世代だけでなく、次世代も含めたその地域のあり方やまちづくりに関する知識を身につけ、まちづくりへの理解を深めることが必要です。
- ・大阪外環状線沿道まちづくりについての理解や、地域主体のまちづくり活動への積極的な取組み、行政や事業者が取り組む事業等への積極的な協力が必要です。

##### <事業者の役割>

- ・事業者とは、当該地で事業を営む民間企業や各種団体など、まちづくりに関わる団体を指します。
- ・事業活動を通じた地域経済への貢献や、地域社会を構成する一員としてまちづくりに対する理解を深めるとともに、地域社会と調和を図りながら、公益的な活動への参加・協力が必要です。
- ・開発や施設整備を行う際には、本計画で位置付けたまちづくりの方向性を十分踏まえ、周辺的环境や景観に配慮したものとなるよう努め、健全な事業活動を推進することが必要です。
- ・事業活動を通じ、地域社会に専門知識、技術などの提供を行うことで、まちづくりの実現に貢献することが必要です。

##### <行政の役割>

- ・良好な土地利用や景観の規制・誘導に向けて本計画や関連計画に基づき、都市計画に関する事業の決定や見直し、都市基盤整備、各種事業活動への支援など行政でなければならない取組みを推進します。
- ・都市計画を進めるにあたり中心的な主体として、地域や事業者、大阪府など関係機関との連携・調整を図ります。
- ・地域や事業者への情報提供や地域主体のまちづくり活動の支援、協力・連携によるまちづくり推進体制の整備・運営などに取り組めます。

##### <まちづくりの専門家>

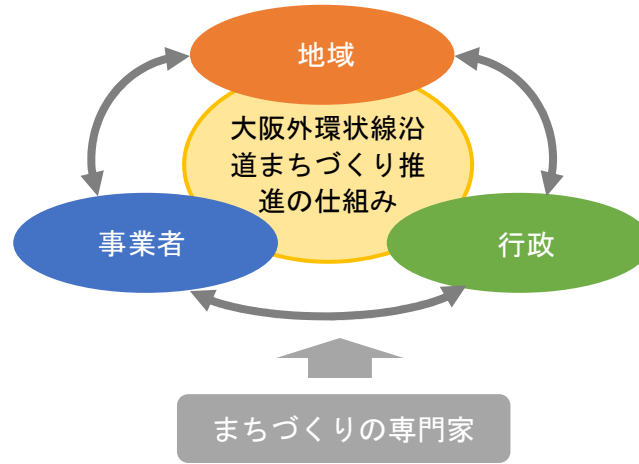
- ・計画の実行にあたり、土地利用や景観形成の取組みに関する専門的・技術的な助言を行うことが必要です。
- ・協力・連携によるまちづくり推進体制の整備・運営に関する支援を行うことが必要です。

#### ②まちづくりとしての推進体制の整備

- ・本計画に基づく土地利用・景観形成を推進していくためには、地域・事業者・行政による一体的な取組みが求められるため、各主体の情報共有や調整の場を設置するなど、協力・連携する大阪外環状線

沿道まちづくり推進の仕組みを構築します。

- ・当初は、大阪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みます。
- ・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みの推進などの役割を担うような展開を図ります。



### まちづくりとしての推進体制のイメージ

#### (2) 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。

#### 具体的な取組

- ・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進めるエリアの決定
- ・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

(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。

#### 具体的な取組

- ・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