

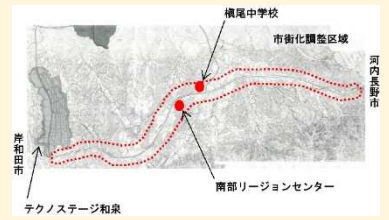
和泉市大阪外環状線沿道土地利用基本計画素案 概要版

1. 背景

- ・大阪外環状線沿道は市街化調整区域であるが、一部で土地利用に混乱が見られる。
- ・南部地域は住宅戸数の減少、農地、森林の放棄などが進んでおり、地域の活性化が課題。
- ・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計画の策定に取り組む。

2. 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。



3. 上位・関連計画等における位置付け

- 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目指す。
- 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、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。

4. 現状・動向（主なもの）

- ①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大阪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。
 - ②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。
 - ③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。
 - ④都市基盤施設の状況
 - ・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みられる。
 - ・公共下水道（雨水）は整備されていない。
- ・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。
 - ・榎尾中学校には小中一貫校がR7年度開校予定で横山小学校では跡地活用が予定。
 - ⑤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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ⑥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）が指定されており、地滑り危険箇所もあり。

6. 住民意向（住民アンケート調査）

- ・住みやすさなどに関する満足度は、自然の緑の豊かさなど自然環境に関するものが高く、公共交通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低い。
- ・沿道について半数以上の方が、土地利用が混乱しており問題があると認識。
- ・9割以上の方が土地利用に関するルールを定めるべき、もしくは定めても良いと考えている。
- ・沿道には、住宅と農地、森林のほか、観光交流施設、企業（事業所）等が立地することを望む人が多い。

5. 個別エリアに対する土地利用の現状・課題の整理（次ページ）

7. 課題整理のまとめ

- ①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土地利用。
 - ・周辺の自然豊かな景観との不調和、地域イメージ低下。
- ②インフラ整備の検討
 - ・排水施設が未整備のため土地利用転換に対応した雨水・汚水排水処理の検討。
 - ・開発時のインフラ整備に関する適切な対応。
 - ・開発を伴わない土地利用転換に対する適切な対応。
- ③農業における持続可能な取組み検討
 - ・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。
 - ・農業を活用した多様な展開。
- ④地域との調和
 - ・土地利用転換に伴う生活環境等の悪化への懸念。
 - ・一部事業者と地域との繋がりが希薄。

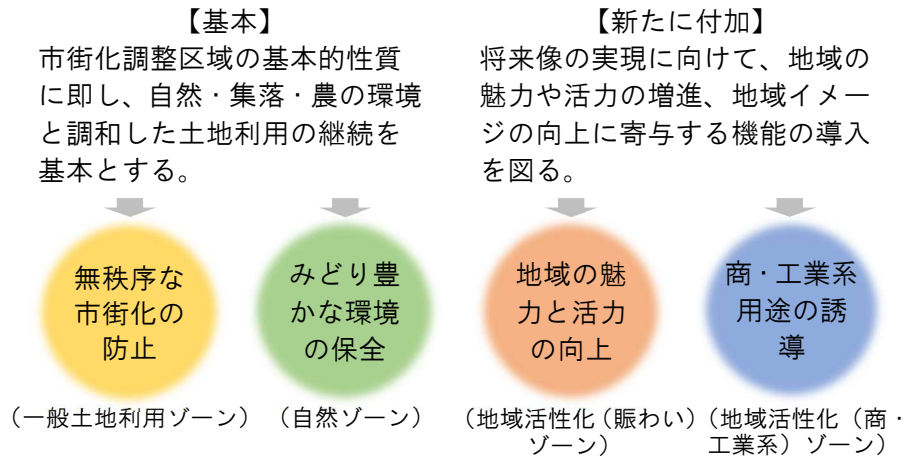
8. まちづくりの方向性

(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



②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	既存の便利施設（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

区域	景観形成の基本的な考え方	区域配置の考え方
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	大阪外環状線沿道全域
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

5. 個別エリアに対する土地利用の現状・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、商・工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た良好な商・工業地区形成が必要。

【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、暫定利用の事業など土地利用が混在。
- ・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。
- ・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。



(課題)

- ・過去に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が多い地区。
- ・一部区域においては、排水不良の解消が必要。(排水路の設置及び放流先の検証が必要。)
- ・全体的には大規模な土地であり、一体的な商・工業系地区の形成に向けて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。
- ・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)

- ・生活利便性や観光・交流機能の充実・強化が必要。
- ・良好な景観の形成、地域イメージの改善などが必要。



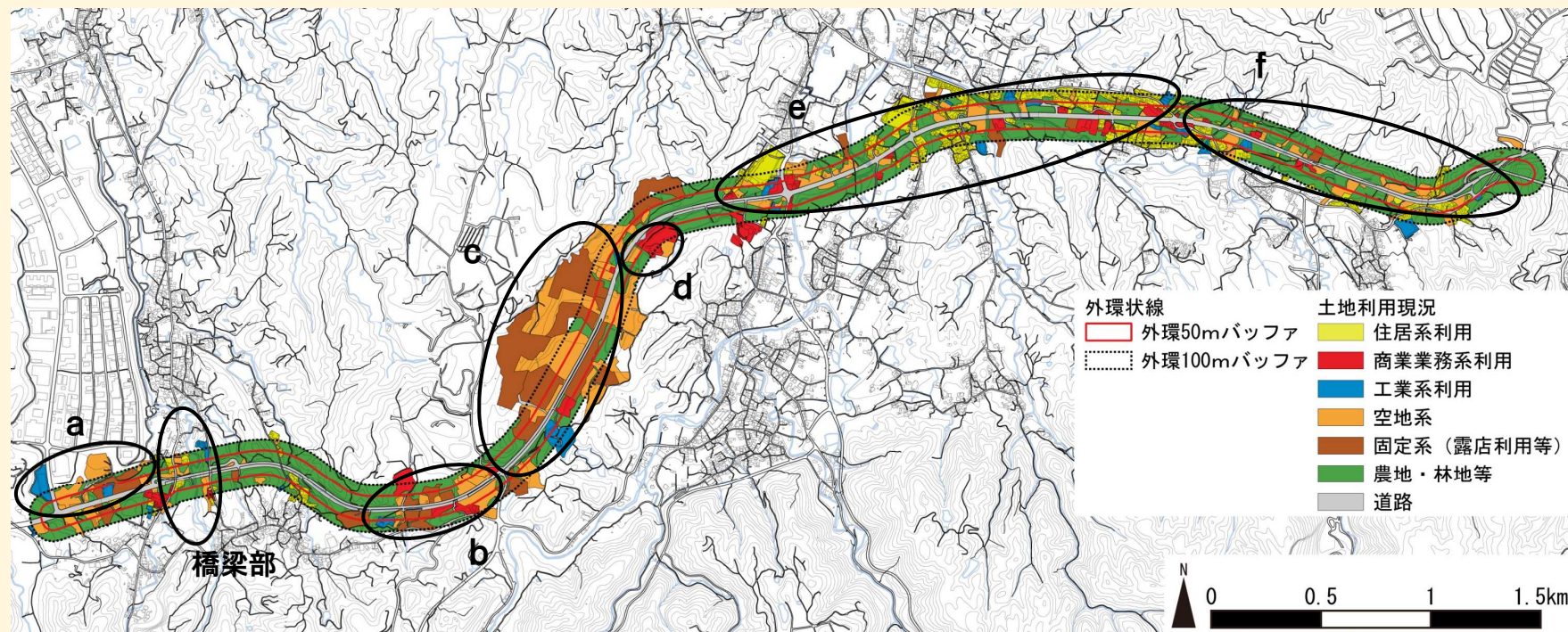
【橋梁部】

(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)

- ・大阪外環状線の多くが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)

- ・周辺的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。
- ・一部では、安全性確保の為と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が見られる。
- ・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、雨水排水不良が生じている場所もある。



(課題)

- ・一部区域において、排水不良の解消が必要。(排水路の設置及び放流先の検証が必要。)
- ・商・工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。



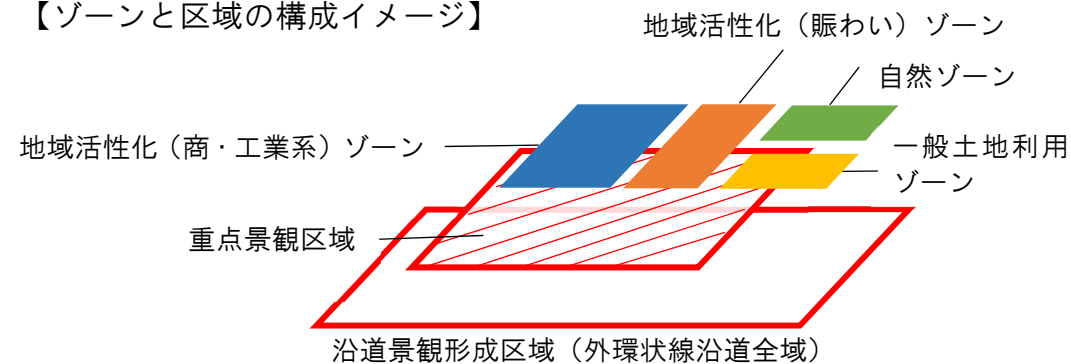
(課題)

- ・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。

9. 土地利用計画

(1) 土地利用及び景観形成の方針

【ゾーンと区域の構成イメージ】



【地域活性化(商・工業系)ゾーン】

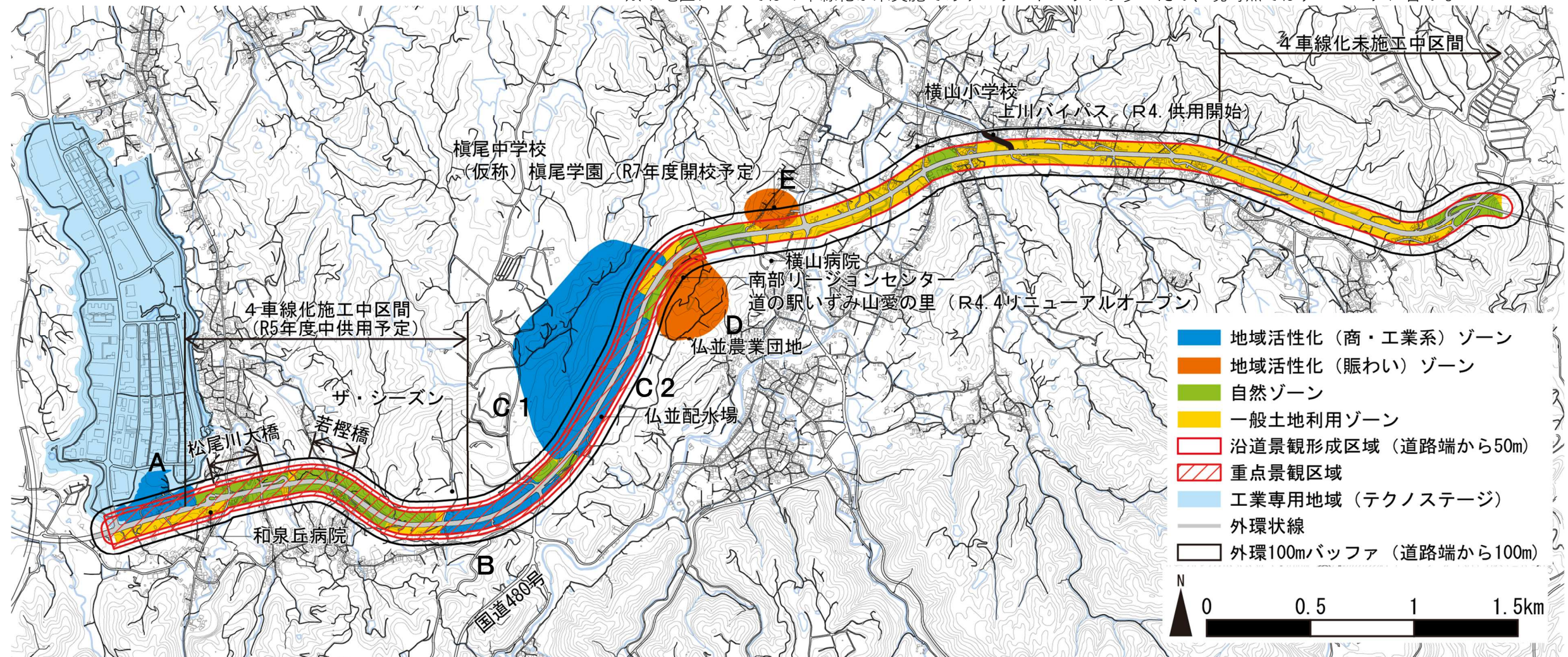
(1) 土地利用方針

- ・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
- ・開発行為の適切な誘導によるインフラなどの整備
- ・周辺環境や地域環境との調和の確保

(2) 景観形成方針

- ・大阪外環状線沿道部分の緑化による沿道景観の形成
- ・大阪外環状線から望見できる建築物や工作物の景観配慮、適切な維持管理
- ・堆積物が大阪外環状線から容易に見えないように高さや位置を配慮

※ 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(賑わい)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)榎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

(2) 景観形成方針

- ・大阪外環状線沿道部分に緑を配置
- ・大阪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
- ※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
- ・緑豊かな沿道景観への配慮

【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
- ・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

(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

(2) 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（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 （商・工業系）ゾーン	A地区	<p>●開発許可制度（都市計画法第34条第14項）の適用</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、許可することが可能である。 →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。
		<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（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。 →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。
		<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編入することが考えられる。 ・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。
	B地区 C2地区	<p>●開発許可制度（34-14）活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 →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り、敷地面積制限はない。
	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>●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。 →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。 <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である。 →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 →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。
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"> ・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。 ・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。 ・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。 <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。 →「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。
	E地区	<p>●開発許可制度の適用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
自然ゾーン	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"> ・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。
	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"> ・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、まちづくり方で十分対応できている。 ・大阪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。 →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、別途、景観計画において沿道景観とは別の仕組み（例：眺望景観保全地区など）で対応するのが妥当と考えられる。

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。 ●開発許可制度の適用 <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。

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	<p>●大阪府景観計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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。
	<p>●大阪府屋外広告物条例</p> <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されている。屋外広告物の大きさに制約がある。
重点区域（重点景観区域）	<p>●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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ※令和4年現在、本市による計画策定の立案中であり、策定後、景観行政団体への移行が必要となる。 ・市独自の景観計画を立案することで、よりきめ細かな制限を導入することが可能となる。 →本計画で景観形成の方針化を行い、それに基づき、景観計画で具体的な規制誘導策を位置付ける。
	<p>●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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ※令和4年現在、本市による計画策定の立案中であり、策定後、景観行政団体への移行が必要となる。 ・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となる。
	<p>●景観施策の重点実施</p> <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。
	<p>●景観地区の指定</p> <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) 市街化調整区域における地区計画策定

地区住民等により設置した地元組織が市の支援を受けながら地区計画素案を作成し、市が都市計画法による手続きを経て決定する。

(4) 開発許可制度

市街化調整区域における開発にあたり、都市計画法や市の基準に基づく開発許可を進める。

(5) 市街化区域への編入

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る。

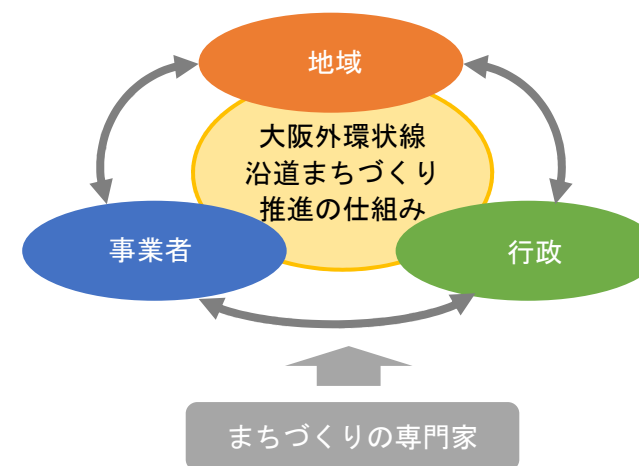
(6) 景観計画

本計画で位置付けた景観形成の方針を策定予定の景観計画において方策として具体化する。

10. まちづくりの推進方策

(1) まちづくりの推進方策

- ①各主体の役割
- 地 域：大阪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、大阪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、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。



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

- (中期)
- ・個別エリアの各ゾーンの優先度についての検討と土地利用の推進に向けた取組み
 - ・地域別まちづくり懇談会の継続
 - ・取組み状況に関する情報共有、意見交換や地域特性に応じた事業手法の検討
 - ・地域住民や事業者の土地利用の機運醸成
 - ・関連制度等の見直し、インフラ整備の進め方等の検討
- (長期)
- ・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による段階的な土地利用推進