

外環状線等沿道のまちづくりの方針

平成28年1月

主要幹線道路沿道の活用に関する検討会
(南大阪地域 大阪外環状線等)

目 次

| | |
|---|----|
| 1. 外環状線等沿道のまちづくりの必要性 | 1 |
| (1) 背景・課題 | |
| (2) 「外環状線等沿道のまちづくりの方針」の位置付け | |
| 2. 外環状線等沿道の状況 | 3 |
| (1) 土地利用の状況 | |
| (2) 産業立地ニーズ | |
| 3. 外環状線等沿道の土地利用方針 | 10 |
| (1) 沿道4市の都市計画マスタープランにおける位置付け | |
| (2) 外環状線等の既存ストックを活かした産業立地 | |
| (3) 農空間の保全と活用 | |
| (4) 周辺の自然景観に配慮した美しい景観の形成 | |
| 4. 外環状線等沿道のまちづくりに向けて | 24 |
| (1) 計画的なまちづくりの推進 | |
| - 1 計画的なまちづくりへの取組 | |
| - 2 地域が主体となったまちづくりの推進 | |
| (2) 外環状線等沿道のまちづくり検討地区 | |
| (3) 都市計画手続き | |
| (4) 農空間を活かしたまちづくりの「参考例」 | |
| (5) 「参考例」を適用する際に必要な農林協議 | |
| (参考資料) | |
| 資料 - 1 主要幹線道路沿道の活用に関する検討会 (南大阪地域 大阪外環状線等) 規約 | 41 |
| 資料 - 2 主要幹線道路沿道の活用に関する検討会 (南大阪地域 大阪外環状線等) 沿道まちづくり部会 運営要領 | 43 |
| 資料 - 3 大阪府景観計画 (抜粋) | 45 |
| 資料 - 4 岸和田市景観計画 (抜粋) | 48 |

1. 外環状線等沿道のまちづくりの必要性

(1) 背景・課題

我が国において、人口減少社会の到来が本格化する中、大阪府においても平成22年から人口の自然減が進んでいる。平成26年には府域の人口が前年に比べて約1万人減少し、特に大阪府の東部と南部において人口減少が顕著化している（※1）。

このような中、大阪の成長に向け、少子高齢化や生産年齢人口の流出など、様々な課題に対応していく必要があるが、特に経済の活性化を図るためには、府内の産業立地を促進することにより、府外への企業転出（※2）に歯止めをかけ、雇用の創出などにつなげていくことが重要である。

とりわけ、大阪外環状線をはじめとする南大阪地域の市街化調整区域に位置する主要幹線道路の沿道においては、一部で都市的土地利用の需要も高いことから、農地・自然環境の保全に配慮した産業系土地利用の検討が喫緊の課題と考えている。

また、南部大阪都市計画区域マスタープランにおいて市街化調整区域の土地利用の方針を定めており、大阪外環状線の沿道等において、「農地の保全に配慮しつつ、土地区画整理事業の実施等により農地と宅地をそれぞれ集約するなど、土地利用の混在を防ぐための方策を検討した上で、市街化区域への編入等により主に産業系土地利用を誘導」するとしている。

今回、大阪府と岸和田市、富田林市、河内長野市及び和泉市（以下、「沿道4市」という。）は、上述のような課題認識のもと、「主要幹線道路沿道の活用に関する検討会（南大阪地域 大阪外環状線等）」（以下、「本検討会」という。）を設置し、沿道4市を通る大阪外環状線を軸に国道309号及び阪和自動車道岸和田和泉インターチェンジ付近から大阪外環状線に至る府道岸和田牛滝山貝塚線（以下、「外環状線等」という。）を対象に、これら既存ストックを活用した大阪の活性化に向けた沿道のまちづくり（以下、「外環状線等沿道のまちづくり」という。）に取り組むこととした。

※1 『平成26年10月1日現在 大阪府の推計人口』（平成27年1月 大阪府総務部統計課）参照。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/toukei/jinkou/jinkou-pdfindex.html>

※2 『大阪府・本社移転企業調査』（平成27年8月11日 株式会社帝国データバンク大阪支社）参照。

http://www.tdb.co.jp/report/watching/press/s150801_58.html

(2) 「外環状線等沿道のまちづくりの方針」の位置付け

外環状線等沿道の市街化調整区域においては、周辺の土地利用動向や沿道の土地所有者・借地権者等（以下、「地域の方々」という。）の土地利用に対する意向をふまえながら、主要幹線道路沿道であることを活かして、地域の活性化につながる計画的なまちづくりに取り組む必要がある。

外環状線等沿道のまちづくりは、基本的には地域の方々が主体となって進めるものであり、このまちづくりが円滑に進むよう行政は土地利用に向けての基本的な方針を示し、これを広く公民で共有し、連携のもと取り組むことが重要となる。

このため、本検討会では、外環状線等沿道のまちづくりを進めるにあたっての基本的な考え方を「外環状線等沿道のまちづくりの方針」（以下、「本方針」）として取りまとめる。

なお、具体的なまちづくりについては、本方針に基づき、地域の方々の意向をふまえながら、地域の状況に応じて進めていく。

2. 外環状線等沿道の状況

(1) 土地利用の状況

外環状線等沿道の市街化調整区域においては、交差点等における沿道サービス施設の立地以外は概ね農的土地利用がなされている。

外環状線等沿道で計画的な都市的土地利用を進めているテクノステージ和泉（面積約103.5ha）は、中小企業を中心に多種多様な企業が集積し、緑地協定・まちづくりガイドラインによる環境整備コンセプトを整えた緑豊かな産業団地に成長している。また、岸和田丘陵地区（面積159ha）では、「都市整備エリア（住宅地・商業地・業務地）」「農整備エリア（農空間）」「自然活用エリア」のゾーンに分けたまちづくりが進められており、「都市整備エリア」における産業誘致が進められているほか、隣接する道の駅「愛彩ランド」では、周辺地域で生産された野菜、果物等やそれらを加工した製品などの直接販売やレストランでの提供により、にぎわいが創出されている。

また、現在、国道371号等の外環状線等に接続する府県間道路の整備事業が進められており、これらの整備により、物流網の機能強化と、外環状線等沿道のまちづくりの進展による一層の地域経済の活性化が期待される。

一方、一部の地区においては、資材置き場などの無秩序な土地利用が進み、主要幹線道路沿道であることを十分に活かした計画的な土地利用を難しくしているとともに、営農環境の悪化をもたらすなど、都市的・農的土地利用双方にとって望ましくない状況を引き起こしている。

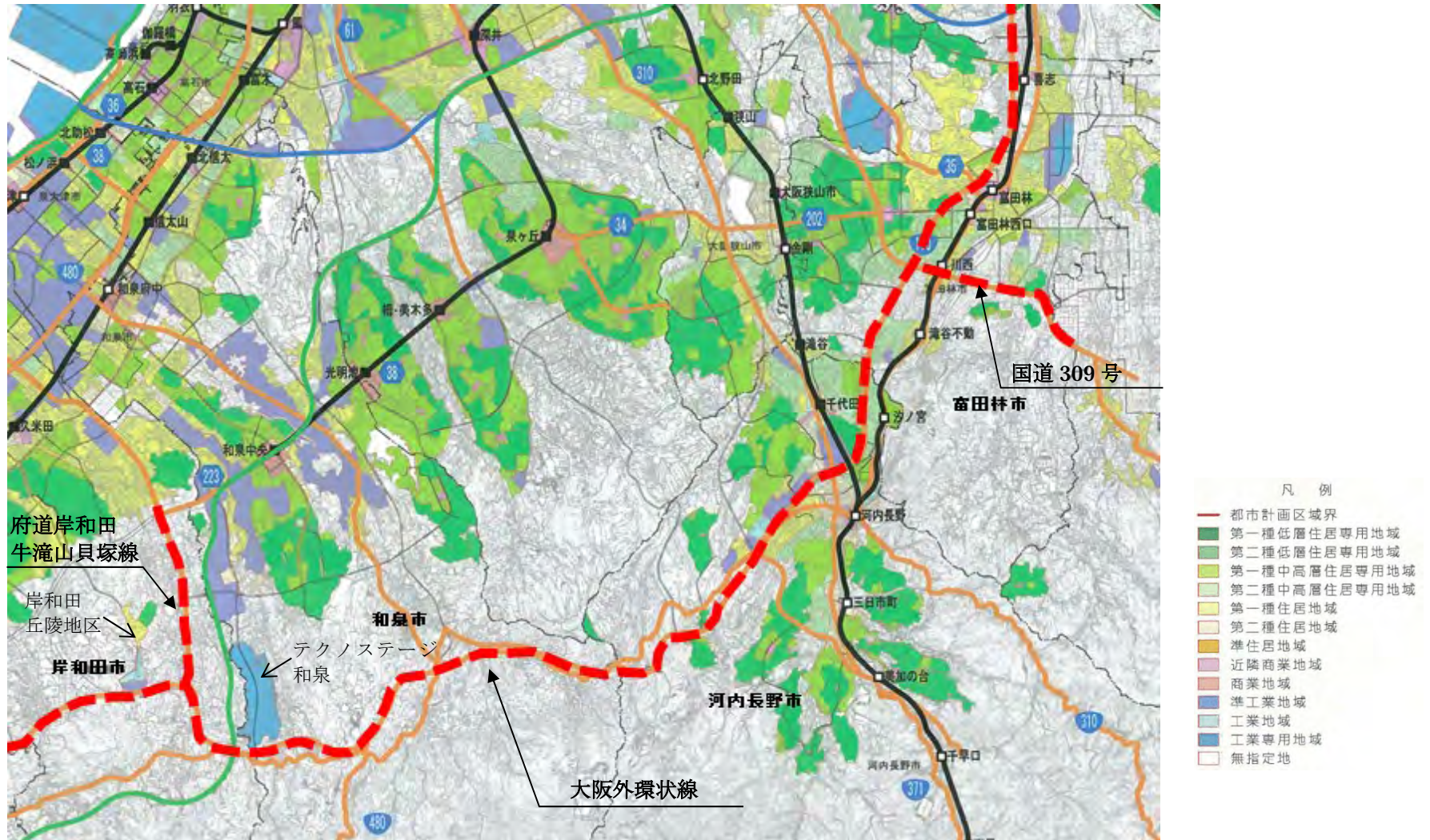


図 2 - 1 外環状線等沿道の土地利用状況（用途地域図）

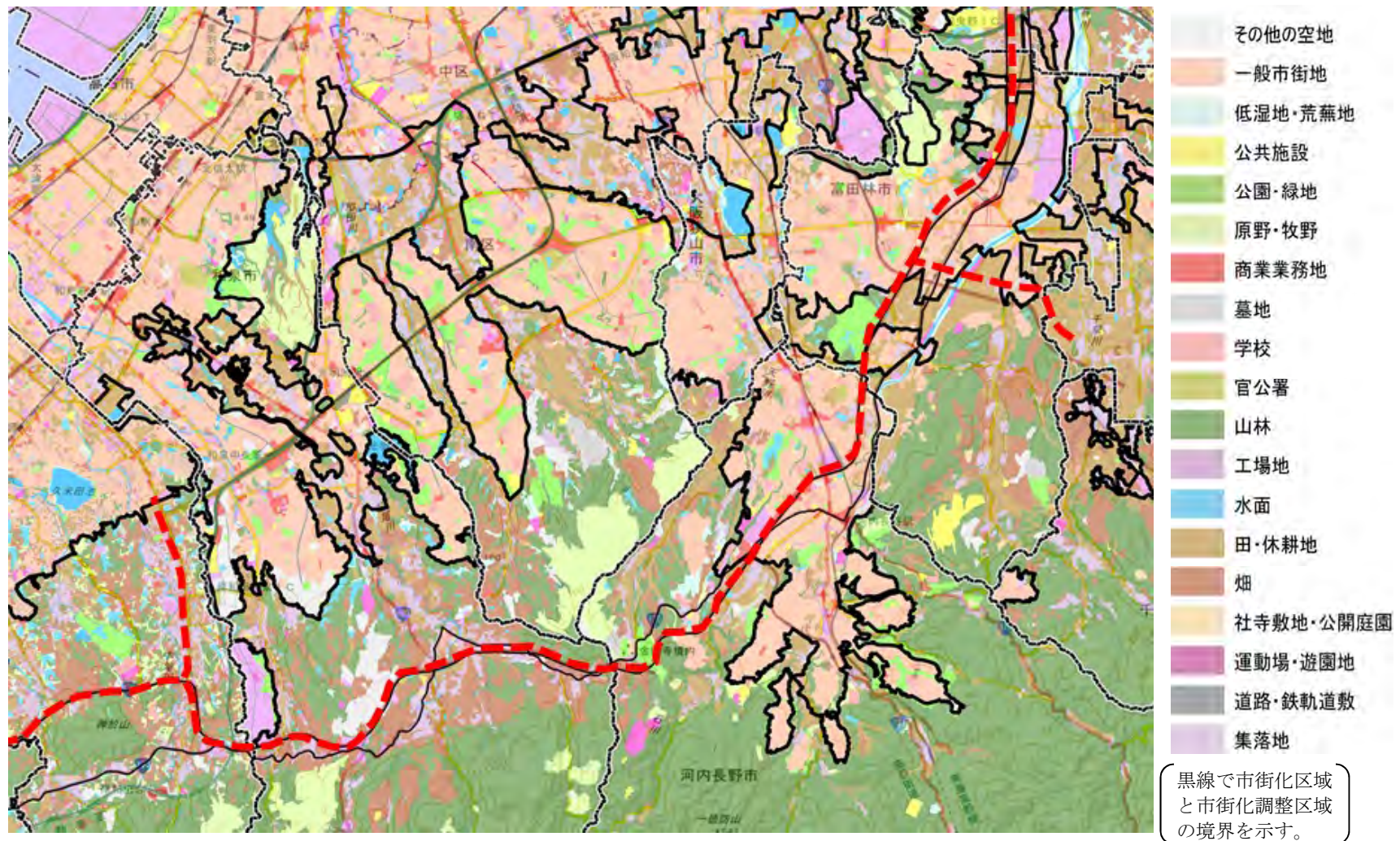


図 2 - 2 外環状線等沿道の土地利用状況（平成 22 年度土地利用現況図）

(2) 産業立地ニーズ

外環状線等沿道における企業の進出・移転先としてのニーズを把握する必要があるが、平成 27 年度に大阪府において実施した「大阪府国土利用計画等の策定のためのアンケート調査」の結果から、本方針で対象とする南大阪地域の外環状線等における企業の立地検討状況を分析することとする。

この調査では、大阪府内に本社、支社、工場（事業所）のいずれかが立地している製造業を営む企業で、売上高や女性雇用率等により選定した 2,000 社に調査票を送付し、うち 531 社から回答を得た。表 2-1 に、調査項目及び調査内容を示す。

表 2-1 調査項目及び調査内容

| 調査項目 | 調査内容 |
|-------------|--------------------------|
| ① 企業の基本情報 | 立地場所、資本金の額、事業所の種類等 |
| ② 土地について | 府内での立地面積、規模、縮小したなどの変化の状況 |
| ③ 移転について | 移転の検討状況、理由、移転先の候補等 |
| ④ 行政に期待すること | 行政側の支援メニューの期待等 |

このうち、調査項目“③移転について”及び“④行政に期待すること”について、分析した内容を以下に記す。

調査項目“③移転について”において、移転の具体的な予定があると回答した企業は 12 社あったが、そのうち大阪府内での移転が 6 社、他県への移転が 2 社（4 社は無回答）となっており、大阪府内での移転を予定している 6 社のうち、3 社が大阪の南部地域での移転を予定している。

また、移転を検討中と回答した企業は 40 社あったが、そのうち大阪府内での移転を検討しているのが 16 社、他県への移転を検討しているのが 1 社（23 社は無回答）となっており、大阪府内での移転を検討している 16 社のうち、2 社が大阪の南部地域での移転を検討している。これらの結果について表 2-2 に示す。

表 2-2 移転予定及び移転検討中企業の移転希望先（数字は回答社数）

| | | 移転予定(12 社中) | 移転検討中(40 社中) |
|--------|-------------|------------------|--------------|
| 府 内 | 大阪市内 | 1 | 7 |
| | 淀川以北 | 1 | 2 |
| | 淀川～大和川間 | 1 | 5 |
| | 大和川以南 | 3(松原市、富田林市、岸和田市) | 2(堺市、富田林市) |
| 府 外 | 2(和歌山県、三重県) | 1(島根県) | |

次に、調査項目“④行政に期待すること”では、「大阪府では南部内陸地域等の幹線道路沿道にて企業立地の検討を行っておりますが、興味はございますか？」との設問に対し、**29**社から興味があるとの回答を得ており、このうち、既に移転の予定がある企業は**2**社、移転を検討している企業は**14**社となっている。

なお、現在の立地形態が建物賃貸か借地か買収（取得）であるかについては、建物賃貸：**5**社、借地：**5**社、買収（取得）：**8**社（**11**社は無回答）となっている。

さらに、興味を示した**29**社において、『操業に必要な土地の条件（上位3つを回答）』としては、「操業環境の良さ（住宅が近接していない）」に**12**社、「労働力確保の容易さ」に**12**社、「幹線道路に近接」に**11**社、「地域が企業立地に好意的」に**11**社、「鉄道駅に近接」に**9**社が回答している。

表2-3に、『操業に必要な土地の条件』への回答状況について、興味を示した**29**社の他、調査項目“③移転について”において移転予定と回答した**12**社、移転検討中と回答した**40**社及び回答を得た全企業（**531**社）の回答内容も含めて示す。

表2-4には、調査項目“④行政に期待すること”において、『土地の利用について行政に期待すること』の回答内容を示す。

表2-5に、回答を得た全企業（**531**社）における『操業に必要な土地の条件』の順位ごとの回答社数を示す。これより、製造業の立地については、操業環境の良さや労働力確保の容易さ、取引先との近さ、高速道路や幹線道路、鉄道駅といった広域的な交通網に近接することを重要視する傾向が見てとれる。

表2-6に回答を得た全企業（**531**社）における『土地の利用について行政に期待すること』の順位ごとの回答社数を示す。これより、移転や施設追加に対する金銭的支援の他、立地地域との調和の支援、企業用地情報の提供といったことに行政の関与を期待する傾向が見てとれる。

これらの分析により、本方針で対象とする南大阪地域の外環状線等沿道では、操業環境の良さや、幹線道路や鉄道駅に近接しているなどの条件を整えられるところについて、企業の進出・移転のニーズに応える取組が必要である。

表 2-3 『操業に必要な土地の条件』の回答社数

| | | 移転予定 (12社) | 移転検討中 (40社) | 南部内陸幹線 道路沿道に 興味(29社) | 全回答 企業 (531社) |
|-------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|---------------------|
| 操業に必要な土地の条件 | 高速道路に近接 | 5 (42%) | 6 (15%) | 4 (14%) | 77(15%) |
| | 幹線道路に近接 | 4 (33%) | 16(40%) | 11(38%) | 150(28%) |
| | 鉄道駅に近接 | 4 (33%) | 13(33%) | 9 (31%) | 115(22%) |
| | 港湾に近接 | 0 | 2 (5%) | 3 (10%) | 10(2%) |
| | 操業環境の良さ | 5 (42%) | 13(33%) | 12(41%) | 183(34%) |
| | 取引先に近い | 3 (25%) | 8 (20%) | 6 (21%) | 163(31%) |
| | 地域が企業立地に好意的 | 2 (17%) | 15(38%) | 11(38%) | 121(31%) |
| | 関連産業が集積している | 3 (25%) | 1 (3%) | 4 (14%) | 66(12%) |
| | 労働力確保の容易さ | 4 (33%) | 19(48%) | 12(41%) | 234(44%) |
| | 高速通信インフラの充実 | 0 | 2 (5%) | 2 (7%) | 27(5%) |
| | 電力の確保 | 0 | 0 | 0 | 30(6%) |
| | 地下水等の水源の確保 | 1 (8%) | 0 | 1 (3%) | 12(2%) |
| | 津波、地震等に対する安全性 | 1 (8%) | 7 (18%) | 7 (24%) | 56(11%) |
| | その他 | 0 | 3 (8%) | 1 (3%) | 20(4%) |

表 2-4 『土地の利用について行政に期待すること』の回答社数

| | | 移転予定 (12社) | 移転検討中 (40社) | 南部内陸幹線 道路沿道に 興味(29社) | 全回答 企業 (531社) |
|--------|---------------------------|---------------|----------------|----------------------------|---------------------|
| 行政への期待 | 移転や施設追加に対する 金銭的支援 | 8 (67%) | 29(73%) | 25(86%) | 246(46%) |
| | 企業用地情報の提供 | 5 (42%) | 18(45%) | 16(55%) | 152(29%) |
| | 企業立地用地の造成や土 地のとりまとめの支援 | 5 (42%) | 8 (20%) | 14(48%) | 141(27%) |
| | 立地地域との調和の支援 | 6 (50%) | 9 (23%) | 14(48%) | 154(29%) |
| | 立地後のアフターケア | 4 (33%) | 11(28%) | 11(38%) | 146(27%) |
| | その他 | 0 | 2 (5%) | 4 (14%) | 43(8%) |

表 2-5 『操業に必要な土地の条件』の順位

(全回答企業 531 社の結果、数字は回答社数)

| | | 1位 | 2位 | 3位 | 他(※) | 合計 |
|-------------|---------------|----|----|----|------|-----|
| 操業に必要な土地の条件 | 高速道路に近接 | 11 | 12 | 18 | 36 | 77 |
| | 幹線道路に近接 | 21 | 34 | 31 | 64 | 150 |
| | 鉄道駅に近接 | 28 | 25 | 14 | 48 | 115 |
| | 港湾に近接 | 1 | 1 | 1 | 7 | 10 |
| | 操業環境の良さ | 63 | 21 | 32 | 67 | 183 |
| | 取引先に近い | 43 | 29 | 21 | 70 | 163 |
| | 地域が企業立地に好意的 | 24 | 20 | 34 | 43 | 121 |
| | 関連産業が集積している | 16 | 8 | 9 | 33 | 66 |
| | 労働力確保の容易さ | 52 | 65 | 31 | 88 | 234 |
| | 高速通信インフラの充実 | 3 | 2 | 9 | 13 | 27 |
| | 電力の確保 | 1 | 8 | 6 | 15 | 30 |
| | 地下水等の水源の確保 | 0 | 5 | 2 | 5 | 12 |
| | 津波、地震等に対する安全性 | 8 | 5 | 15 | 28 | 56 |
| | その他 | 13 | 1 | 1 | 5 | 20 |

※ 順位付けはなかったが該当するとして回答があった分をカウントしている。

表 2-6 『土地の利用について行政に期待すること』の順位

(全回答企業 531 社の結果、数字は回答社数)

| | | 1位 | 2位 | 3位 | 他(※) | 合計 |
|--------|-----------------------|-----|----|----|------|-----|
| 行政への期待 | 移転や施設追加に対する金銭的支援 | 156 | 36 | 16 | 38 | 246 |
| | 企業用地情報の提供 | 38 | 30 | 25 | 59 | 152 |
| | 企業立地用地の造成や土地のとりまとめの支援 | 22 | 44 | 38 | 37 | 141 |
| | 立地地域との調和の支援 | 43 | 28 | 31 | 52 | 154 |
| | 立地後のアフターケア | 20 | 25 | 18 | 83 | 146 |
| | その他 | 30 | 0 | 1 | 12 | 43 |

※ 4位～6位の回答に加え、順位付けはなかったが該当するとして回答があった分をカウントしている。

3. 外環状線等沿道の土地利用方針

(1) 沿道4市の都市計画マスタープランにおける位置づけ

平成28年1月現在における、沿道4市の都市計画マスタープラン等における外環状線等沿道の土地利用の位置付けは、以下のとおりである。

富田林市

土地利用方針では、都市的土地利用と農地・山林などの自然的土地利用の調整を図る「土地利用調整エリア」に位置づけ、特に大阪外環状線や国道309号といった幹線沿道や駅周辺については、広域的観点から産業、医療、文化、交流などの多様な機能を有した施設（大規模集客施設など）の適正配置を検討することとしている。

また、地域別構想における整備方針では、北部及び中南部地域の「土地利用調整エリア」を平成29年までに重点的に土地利用形成及び市街化への誘導を検討する地域としている。
(都市計画マスタープラン)



図3-1 富田林市都市計画マスタープラン土地利用方針

河内長野市

分野別方針の土地利用の方針では、市街化調整区域内における大阪外環状線（国道170号）沿線の上原・高向地域について、新たな産業地（活力創造ゾーン）の設定を行っている。活力創造ゾーンでは、本市の活性化に寄与する産業・ものづくりの拠点として、産業系の土地利用を主とした計画的なまちづくりを進めるとともに、貴重なまとまり広がりをもった農地を有することから、農地保全、営農環境の保全に充分配慮しつつ、適正な土地利用も併せて検討するとしている。

また、地域別構想においては、重点的取り組みとして「上原・高向の広域幹線軸沿いの計画的なまちづくりの推進」を位置付け、農業の保全に配慮しつつ、産業施設を中心とした土地利用を促進するとしている。

（都市計画マスタープラン改訂案）

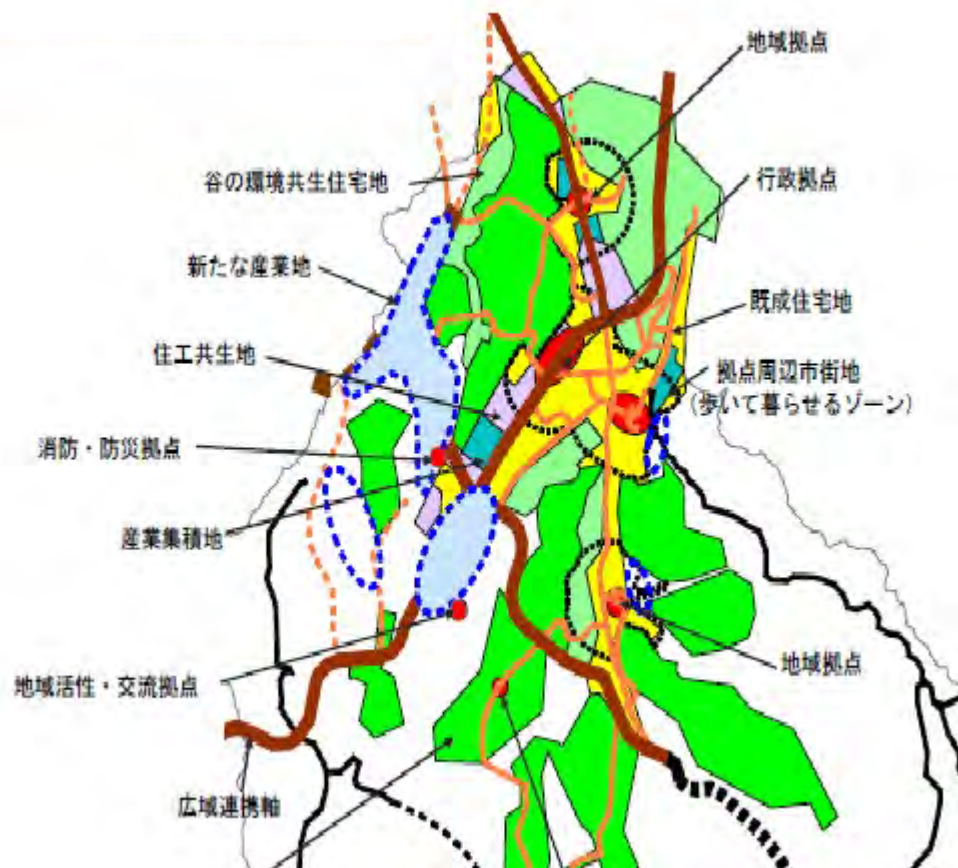


図3-2 河内長野市都市計画マスタープラン
市街化区域などの土地利用方針図（案）

和泉市

国道 170 号（大阪外環状線）沿道については、沿道環境形成地区として、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する。

（都市計画マスタープラン改訂案）



図 3-3 和泉市都市計画マスタープラン土地利用方針図（案）

岸和田市

土地利用方針では、田園区域に位置する大阪外環状線（国道170号）沿道の市街化調整区域における無秩序な市街地拡大を抑制しつつ、地域の特性に応じた生活環境の更新と周辺地域と調和した開発誘導を図ることとしている。

また、海と山をつなぎ市域内の交流・活動の発展に寄与する地域連携軸として位置付ける府道岸和田牛滝山貝塚線（(都)磯之上山直線）等の沿道や広域連携軸の阪和自動車道インター付近においては、地域経済の活性化を目的とする施設の立地について、市街化調整区域における地区計画のガイドライン等の活用により、適切な規制・誘導を行うこととしている。（都市計画マスタープラン）

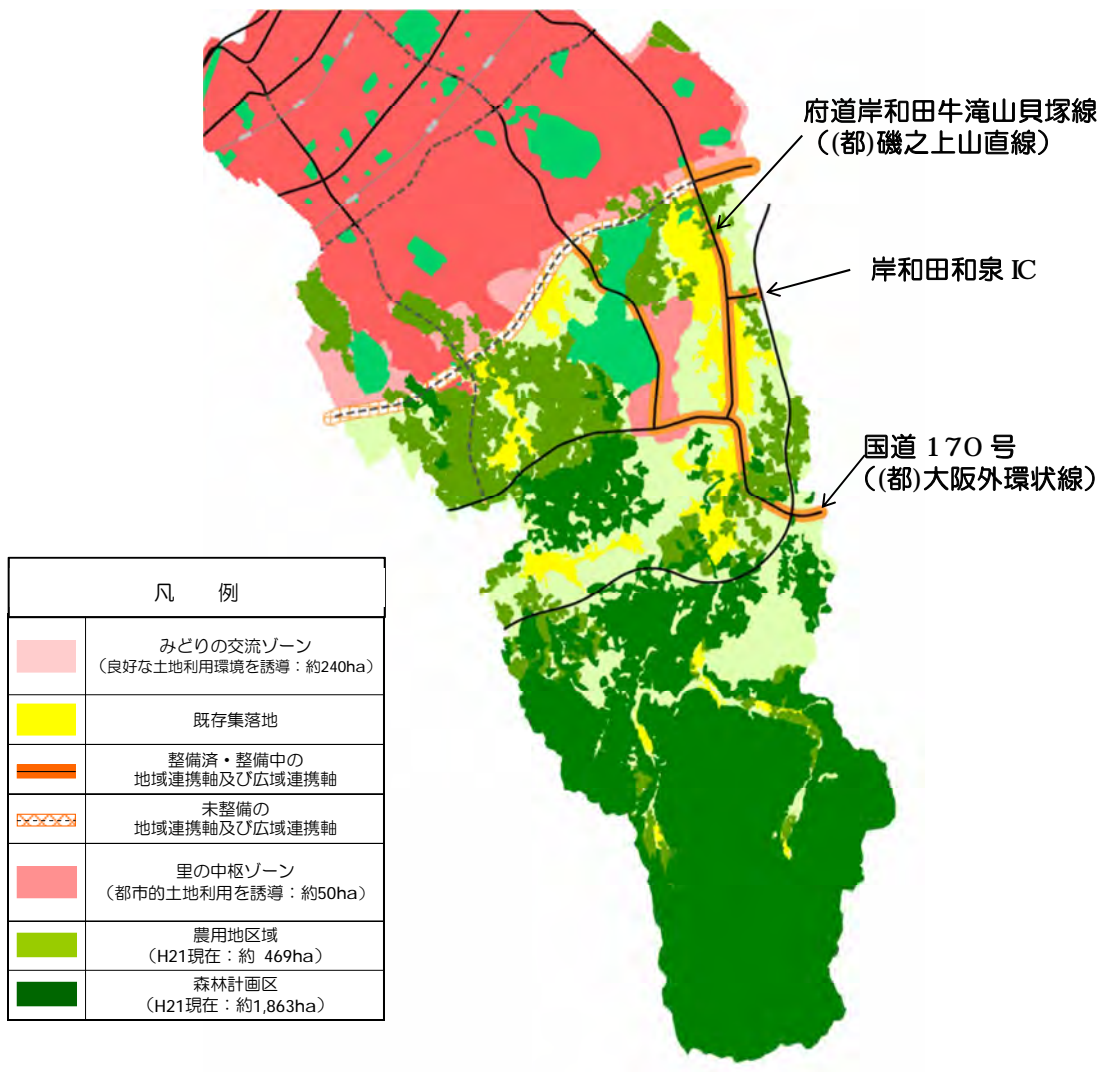


図3-4 岸和田市都市計画マスタープラン
土地利用方針 参考図（市街化調整区域の土地利用方針）

(2) 外環状線等の既存ストックを活かした産業立地

民間調査機関の調査（※2（P.1参照））によれば、大阪府では、平成17年から平成26年の10年間、他都道府県への転出企業数が大阪府への転入企業数を上回る“転出超過”が続いているとされており、転出先は、兵庫県をはじめとする近隣府県が過半を占めている。転出企業を業種別に見ると、卸売業（27.8%）、サービス業（26.7%）の2業種で半数を占めており、それに製造業（17.5%）が続いている。

現状として、製造業に限れば、事業拡大による工場の新設や老朽化による工場の建替に際して、近隣府県に適地を求めて転出している状況が見受けられる。現地での建替が困難な理由として、用途地域に適合しない既存不適格となった工場が少なくないことや、住工混在が進み操業環境が悪化したことが挙げられる。他方で、府内に適地がないことに加え、広域的な交通インフラの整備が進み、交通利便性が飛躍的に改善されたため、近隣府県で多くの産業団地が造成されたことも転出の要因と考えられる。

そのような中、大阪府南部の主要幹線道路である外環状線等沿道は、大阪府からの企業転出に歯止めをかける移転用地の受け皿となる可能性を有しており、また、農業従事者の高齢化が進み、農業の継続性に課題が残る中、農の6次産業化に伴う施設立地など、農業振興につながる新たな産業立地の可能性も高い。

このため、外環状線等沿道では、以下のような方針により、農空間の保全・活用を図り、周辺環境や景観に配慮しながら、公民が連携して、都市的土地利用と農的土地利用が調和した計画的な土地利用を目指す。

- 1 外環状線等に接道しており、大規模な切土・盛土を行わなくとも、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図る。特に住宅地と隣接していないところにおいては、操業環境維持の優位性から工業系施設の立地誘導を図る。
- 1 外環状線等沿道の周辺地域で、農的土地利用の活性化に資するような施設の立地が必要なところでは農の6次産業化に伴う施設整備の立地誘導を図る。
- 1 鉄道駅や主要幹線道路の結節点周辺などの交通利便性が高いところや、既に近隣に一定の住宅等の集積が存在するところでは、生活利便施設等の立地誘導を図る。

なお、上述の内容は、前項3.(1)「沿道4市の都市計画マスタープランにおける位置付け」を尊重して推進するものである。

(3) 農空間の保全と活用

大阪の都市農業と農空間は、府民の身近にあつて、府民に新鮮で安全安心な農産物（大阪産（もん））を提供するだけでなく、環境保全、防災、教育などの多面的な公益的機能を有している。

しかし、担い手の減少や高齢化が深刻であり、まとまった農地が少なく農家の大半が小規模経営であるなど、都市特有の課題も要因となり、農地の減少や遊休地化により、大阪産農産物の供給と農空間の公益的機能をいかにして確保していくかが課題となっている。そのような状況の中、大阪の農業生産を支える農業者の育成とともに、多くの府民が居住し、多様な産業が集積する大都市の特性を生かし、新たな担い手の育成と確保により、都市農業と農空間を積極的に守り育てる必要がある。

このため、大阪府では、平成 20 年 4 月に「大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例」を施行し、農業者だけでなく府民の幅広い参加による農空間の保全と活用を図るために「農空間保全地域制度」を創設した。

また、平成 26 年度からは農地の貸借を推進する農地中間管理事業により、意欲的な農業者への農地利用の集積・集約化を加速し、農地の有効利用や農業経営の効率化を進めるとともに、農空間保全地域制度と一体的に推進し、多様な担い手が継続して農業を営む魅力ある都市農業の推進と農空間の保全・活用に取り組んでいる。

これまでの大阪の都市政策は、都市基盤整備や住宅等の量的な充足に重点をおいて取り組み、結果として、都市近郊での農地転用が進んできた。加えて、本格的な人口減少、超高齢化社会を迎える中で農業従事者の高齢化や担い手不足等の要因により、今後も人口密度の低下による地域コミュニティの崩壊や事業用地等への転用及び耕作放棄地等の増加による農地の減少が懸念される。

そこで、現行の市街化区域においては、より効果的な土地利用や低未利用地の有効活用を促進しつつ、外環状線等沿道では、主要幹線道路沿道であることを活かして、地域の活性化につながる産業系の土地利用を誘導するなどの計画的なまちづくりを検討していく。

今般、平成 27 年 4 月に制定した「都市農業振興基本法」も踏まえ、都市農業の安定的な継続を図るとともに、農地のもつ多様な機能の適切かつ十分な発揮を通じて、既存農地所有者の意向や健全な農地保全に配慮しつつ、農的利用と都市的利用の集約による土地利用混在防止方策の検討や地区内の優良農地を確保する営農環境の改善対策の検討など、都市農業の振興と良好な都市環境の形成に資する土地利用の実現を目指す。

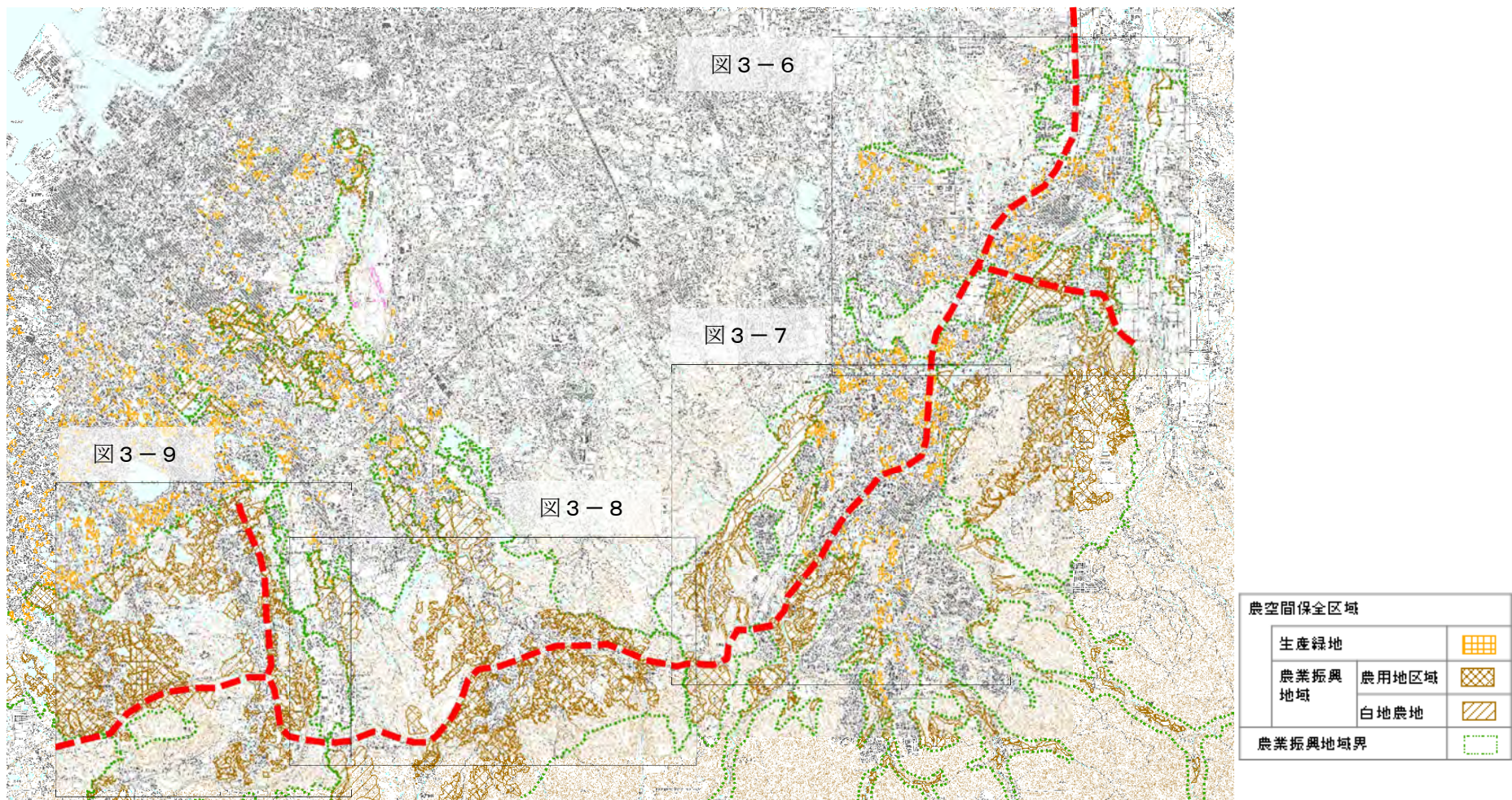


図3-5 農空間保全区域の指定状況

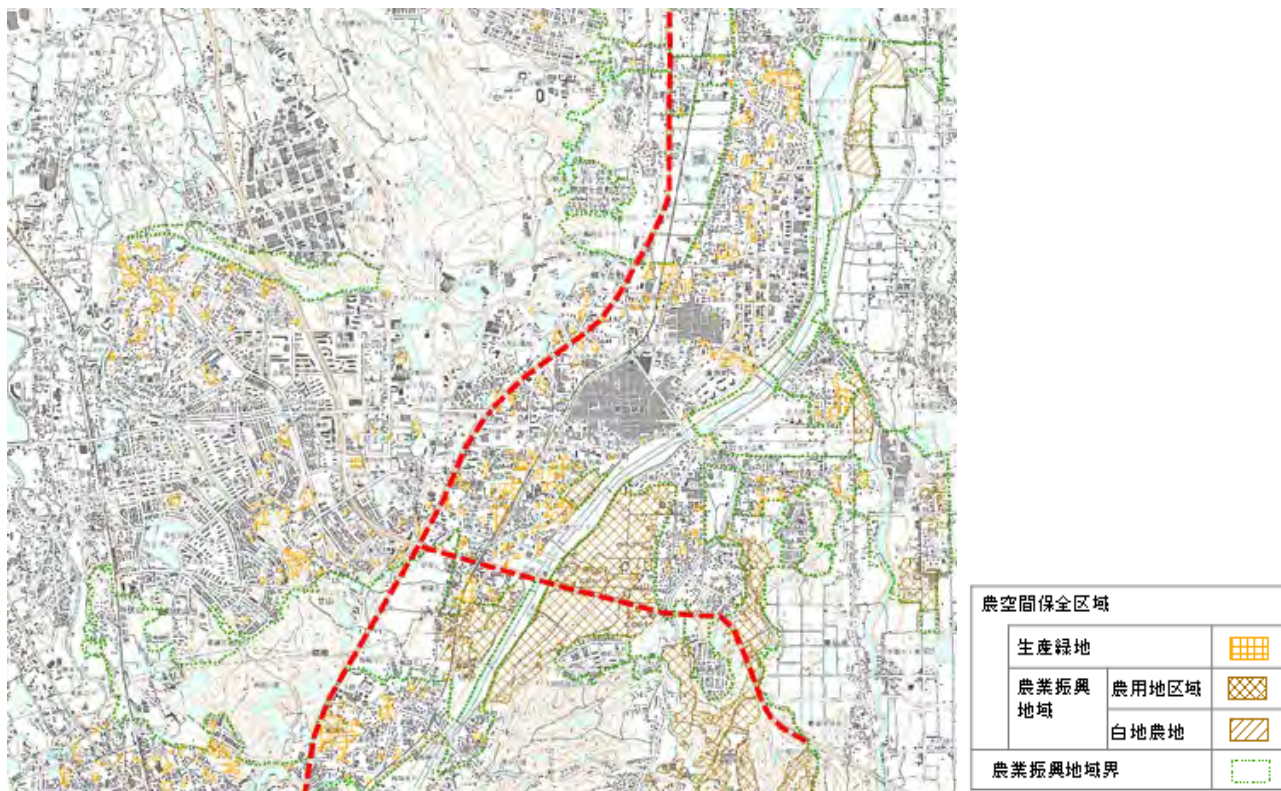


図 3-6 農空間保全区域の指定状況（富田林市域）

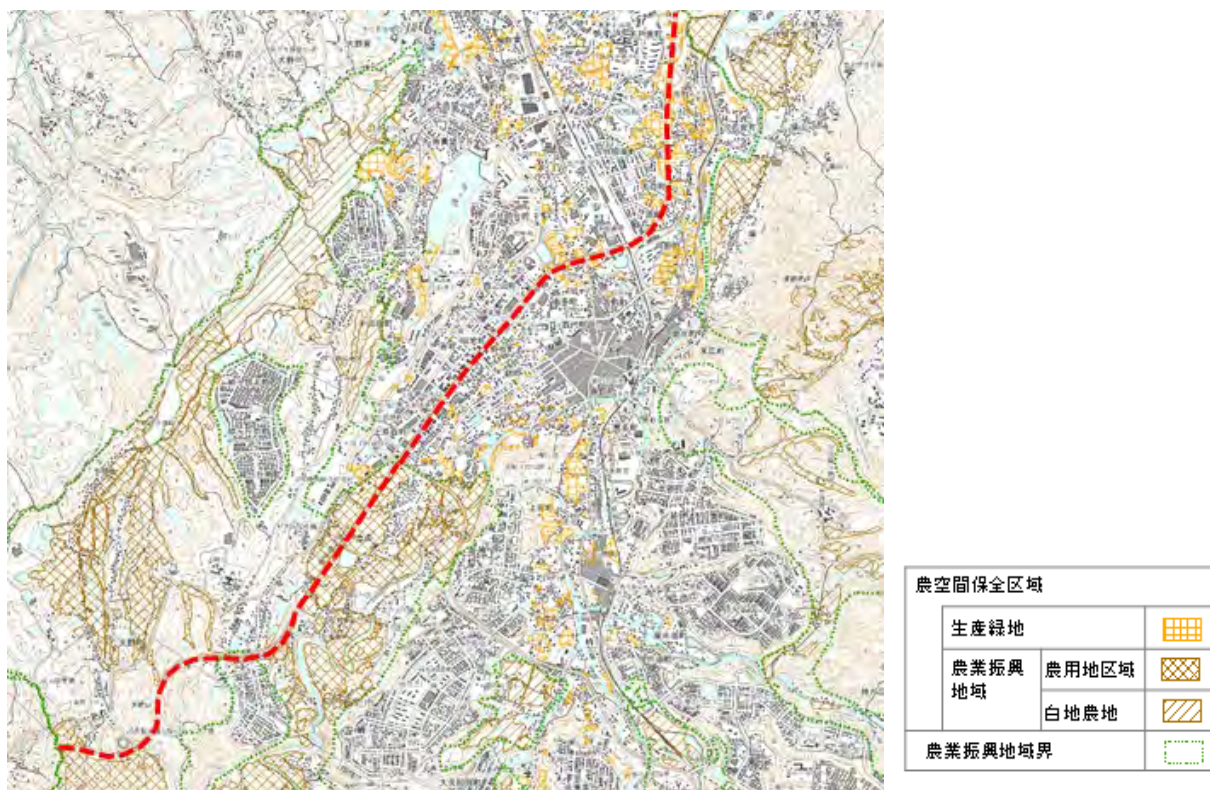


図 3-7 農空間保全区域の指定状況（河内長野市域）

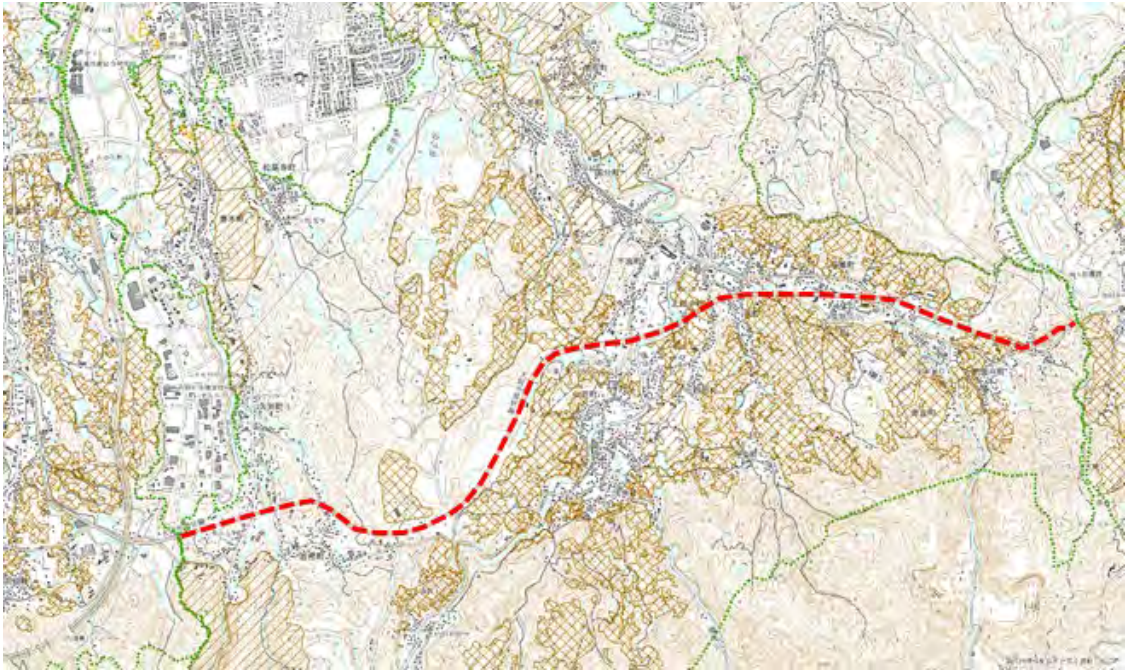


図 3 - 8 農空間保全区域の指定状況（和泉市域）

| 農空間保全区域 | | |
|---------|-------|--|
| 生産緑地 | | |
| 農業振興地域 | 農用地区域 | |
| | 白地農地 | |
| 農業振興地域界 | | |



図 3 - 9 農空間保全区域の指定状況（岸和田市域）

| 農空間保全区域 | | |
|---------|-------|--|
| 生産緑地 | | |
| 農業振興地域 | 農用地区域 | |
| | 白地農地 | |
| 農業振興地域界 | | |

沿道4市の外環状線等沿道における農空間の現状及び保全・活用策は以下のとおりである。

富田林市

(1)沿道における農空間の現状

外環状線等沿道では、一部店舗等が立地しているが、市街化調整区域内の幹線道路沿道全域で、農業振興地域の指定がなされており、営農環境などの条件整備がなされた営農活動の盛んな地区など、優良な農空間が広がっている。

今後、営農環境などの条件整備された農地については、無秩序な転用や土地利用などの規制をし、営農環境の悪化を抑止する必要がある。

(2)農空間保全・活用策

農地と宅地が混在する農地は、土地の可逆性が容易でないことから、他用途への転換については慎重な配慮のもとに行い、都市近郊農業の振興と農地利用効率向上に努める。また、本市の国道309号沿道については、将来的に土地利用の見直しの可能性が大きい地域であり、農業的土地利用と非農業的土地利用の調整が必要であり、調和のとれた農地の保全活動を図る。

○農空間保全のための活動【農業振興地域整備計画】抜粋

・農地防災事業の推進

耐震対策を含めたため池の計画的改修や、農業用施設の防災活用等を行う。

・遊休農地の再生・活用

「大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例」に基づく、農空間保全地域制度の推進等、幅広い市民の参加により、遊休農地の再生・活用を促進する。

・施設の機能を長期にわたり保全する長寿命化対策

井堰、ため池、揚排水機場、農業用水路、パイプライン等農業水利施設の点検・調査を行い、効果的に延命化を行う。

・地域ぐるみの保全活動

「多面的機能支払交付金」や「農空間づくりプラン」など、農業者ばかりでなく地域ぐるみで農空間を保全・活用する取組みを推進する。

・農空間の資源を活用した市民協働の推進

農空間の体験学習や、出前講座など子どもたちの農業・農空間への理解を促進する活動、農空間ウォーキング等地域協働イベントの開催により広く府民・市民に農にふれあう場の提供、さらに身近な農業用水路、ため池等を地域ぐるみで保全・活用する取組みなどを促進する。

河内長野市

(1)沿道における農空間の現状

大阪外環状線によって農用地区域内農地が分断され、沿道には小規模店舗等が点在しているものの、依然として本市で最もまとまった集団農地が広がっている。

しかしながら、農地と非農地が混在し、さらに農道整備が不十分で、隣接農地を横断し農業用機械を使用するほ場が散在している。

(2)農空間保全・活用策

大阪外環状線沿道については、河内長野市農業振興地域整備計画において農用地指定を行い優良な農空間保全を図っている。

また、近隣に「地域活性・交流拠点（くろまろの郷）」が整備され、くろまろの郷内、農産物直売所に近接している立地条件を生かし、販売に適した農産物の取り組みを進めるとともに、収益性の高い農産物の栽培促進に努めている。

今後は、農地と非農地が混在する状況の解消を目指し、農業的土地利用区域と非農業的土地利用区域の調整も含め、農地の集約化及び基盤整備事業等の活用を検討しつつ、よりよい営農環境を有した農空間の保全を図る。

和泉市

(1)沿道における農空間の現状

農地の保全や担い手の確保などを含め、農業を中心とした地域の活性化が課題。山地と田園が地域の大半を占めており、自然環境の保全と田園環境の維持保全を基本に、その中にある一部の集落の生活環境の改善を図る必要がある。

都市計画上は、全域が市街化調整区域であることから、農林業の振興とともに、農林地の無秩序な転用や土地利用を規制し、地域環境の悪化を防止する必要がある。

一方で、集落機能の維持や地域活性化(農業活性化含む)の要望に対して、計画的で秩序ある土地利用を図ることが求められている。

(2)農空間保全・活用策

○位置づけ【第2次和泉市都市計画マスタープラン策定(案)】抜粋

農地の保全・活用

市街化調整区域の農地については、農作物生産の場であることを基本として農業振興施策による営農環境づくりを進めつつ、保全を図る。

農山村集落の環境づくり

農山村集落については、農業振興施策と連携した生活基盤整備等による農山村環境の向上を図る。

(仮称)農業振興研究施設の整備を進めるとともに、農業団地や基幹農道、農業体験交流施設等の活用による地域の活性化を図る。

自然的景観の形成

農作物の生産の場であるだけでなく、自然的景観を形成するオープンスペースでもある農地については、農業施策を活用しつつ、集落や周辺部の緑地も含めて田園景観として一体的な保全を図る。

○位置づけ【農業振興地域整備計画】抜粋

横山西地区、横山東地区、南横山地区

みかん経営を中心とした山間地域、水稻や軟弱野菜を中心とした平地部、及び泉州東部区域農用地総合整備事業による整備が完了した地区からなる。

このため、地域住民や都市住民との共生・対流を基調とした地区の形成を図るとともに、和泉農業の拠点となる施設整備を行う。

(都)大阪外環状線沿道は、今後の土地利用動向を見極め、必要に応じて見直しを検討する。

岸和田市

(1) 沿道における農空間の現状

当該沿道における現況の土地利用は、大半が農地（農振白地）で占めており、幹線沿道の立地を活かし耕作放棄地もなく良好な農業が営まれている。

しかし高齢化等による営農継続への不安を感じている権利者もあり、乱開発による営農環境の悪化が懸念される。

(2) 農空間保全・活用策

幹線沿道の農空間に関しては、都市近郊の強みを活かし、「道の駅愛彩ランド・農産物直売所」等において安心安全な農産物の供給が安定して行えるよう保全に努め、営農が困難となる権利者に対しては、(一財)大阪府みどり公社による農地中間管理事業を通じた新たな担い手への貸付を促し農空間の活用を進める。

また、農地転用等による業務系土地利用に際しては、周辺の農空間との調和が図れるよう、沿道のまちづくり方針や地区計画などにより適正な誘導を図り、営農環境の保全に配慮する。

(4) 周辺の自然景観に配慮した美しい景観の形成

大阪府は、「大阪府景観形成基本方針」（以下、「景観形成基本方針」という。）を策定しており、「美しい世界都市」の実現を基本目標に掲げ、世界に誇ることのできる魅力ある都市空間と府民誰もが愛着を感じることのできる美しい生活空間の創造に努めることとしている。

景観法に基づき策定する「大阪府景観計画」では、「景観形成基本方針」に基づき、広域的な観点から景観上重要な区域として景観計画区域を定めており、そのうち広域景観を形成する重要な要素となる『道路軸』の一つとして大阪外環状線（国道170号）の沿道、道路端から両側50mの幅の区間を指定している。この道路軸の富田林市域、河内長野市域においては、「美しい街路樹や田園地等の沿道のみどり空間や山並みの眺望、歴史性等、優れた景観に配慮するとともに、まちなみの調和やまとまりに配慮した景観づくりを行う。」とし、和泉市域においては、「山並みのみどりや眺望等優れた景観を保全するとともに、新たに形成される市街地においては自然環境や山並み景観と調和した質の高い景観づくりを行う。」としている。

さらに、大阪外環状線（国道170号）東側から府域境界線に囲まれた区域は、『山並み・緑地軸』の金剛・和泉葛城山系区域と位置付けられ、「背景となる金剛・和泉葛城山系や石川を意識した景観づくりを行う。」としている。

また、岸和田市は、景観法に基づく景観行政団体として独自に「岸和田市景観計画」を策定しており、市域の大阪外環状線（国道170号）を基本景観軸の一つに定め、「丘陵の緑や眺望など優れた環境を保全するとともに、新たに形成される開発地においては、自然環境や山なみに配慮した景観をつくる。」ことを基本目標としている。

これら良好な景観形成に向け、「大阪府景観計画」や「岸和田市景観計画」では、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項等（資料－3、4参照）を定めている。

外環状線等沿道における市街化調整区域等において産業立地等を進める場合には、「大阪府景観計画」や「岸和田市景観計画」に基づいて計画する他、景観地区や地区計画等について幅広く検討し、きめ細やかな景観誘導を行うとともに、「みどりの大阪推進計画」に基づく積極的な緑化の取組等を行い、連続性や統一感の確保、周辺景観や道路空間と調和した美しい景観形成を目指す。

4. 外環状線等沿道のまちづくりに向けて

(1) 計画的なまちづくりの推進

- 1 計画的なまちづくりへの取組

外環状線等沿道では、前章3.「外環状線等沿道の土地利用方針」に基づき、地域の方々の土地利用に対する意向をふまえ、外環状線等の既存ストックを有効活用しながら、周辺環境や景観に配慮した計画的なまちづくりを推進する。

そのためには、まちづくりの担い手である地域の方々、民間事業者、行政等が将来像を共有しながら一丸となって、まちづくりの熟度を高めていく必要があり、その取組例として、まちづくり協議会の設立、まちづくりルールの設定、まちづくり構想の策定などが考えられる。

また、大阪府の都市計画区域マスタープランと整合を図り、沿道4市の都市計画マスタープラン等に位置づけ、計画的にまちづくりを進めることが必要である。

・まちづくり協議会の設立

地域の方々は、行政や民間事業者の協力、参画を得ながら、まちづくりについて検討を行い、合意形成を図る組織（「まちづくり協議会」という。）を設立する。

まちづくり協議会では、地域の方々の土地利用に対する意向を把握しつつ、まちづくりの課題や目標等に係る意見を取りまとめるための学習や話し合い、まちの将来像や、必要となる地域ルール、事業手法等についての協議、決定などを行う。

・まちづくりルールの設定、まちづくり構想の策定

沿道の無秩序な土地利用による、背後地での無接道地や袋地の発生や、望ましくない施設の立地等により、有効な土地利用の機会が損なわれる事態を避けるため、まちづくりの事業に着手するまでの間、「申し合わせ書（自主協定）」を締結することが望ましい。さらに、地区計画等の都市計画制度を活用して、土地利用をコントロールすることも考えられる。

また、地域の方々、民間事業者、行政等の協働によるまちづくりを進めていくため、共有の「まちづくり構想」を策定することが望ましい。

これに基づき、公民が協力してまちづくりに関わる課題を解消し、必要に応じて、パートナーとなる民間事業者を選定するなど、事業化に向けての協議・調整、法手続きを進めていく。

- 2 地域が主体となったまちづくりの推進

まちづくりは、基本的に地域の方々が主体となって取り組むこととなるが、まちづくりを進めるためには様々な技術（ノウハウ）が必要であり、沿道4市は地域の方々と協働して、外環状線等沿道のまちづくりを進めていく。

また、大阪府は沿道4市と連携して、地域の方々主体のまちづくり活動の活性化や民間事業者の参画誘導等を図り、事業化に向けての熟度を高めるための支援を行う。

表4-1 地域の方々と沿道4市の役割分担

| 主 体 | 主な役割 | | | |
|-------|---|---|--|---|
| 地域の方々 | <p>まちづくりの主体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会の設立 ・まちづくりルールの設定（申し合わせ書、地区計画等） ・まちづくり構想の策定 ・企業ニーズ、権利者土地利用意向の把握 ・まちづくり協議会の運営（まちづくりに向けた合意形成） ・まちづくり事業の推進 | | | |
| 沿道4市 | <p>まちづくり活動・事業の支援等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりに向けた機運醸成、まちづくり協議会の設立・運営支援 ・まちづくり構想の策定支援 ・必要となる都市計画手続き <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding: 0 10px;"> 都市計画マスタープランへの位置付け 市街化区域への編入検討 市街地開発事業、地区計画等の決定 </td> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> </tr> </table> ・事業に関わる協議・調整 ・産業振興施策の推進 ・農業振興、農空間の保全と活用等に関する取組の推進 | [| 都市計画マスタープランへの位置付け 市街化区域への編入検討 市街地開発事業、地区計画等の決定 |] |
| [| 都市計画マスタープランへの位置付け 市街化区域への編入検討 市街地開発事業、地区計画等の決定 |] | | |

表 4-2 大阪府の支援体制

| 主 体 | 主な役割 |
|--|---|
| 都市整備部 都市計画室 計画推進課 公園課 | 計画・事業化支援 <ul style="list-style-type: none"> ・「外環状線等沿道のまちづくり方針」の推進 ・必要となる都市計画手続き 都市計画区域マスタープランへの位置付け ・制度設計や課題整理等事業化に関する支援 |
| 商工労働部 成長産業振興室 立地・成長支援課 | 企業立地動向等の情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・企業の立地に関する具体的な需要や参考事例の紹介 |
| 環境農林水産部 農政室 整備課 | 沿道市の取り組みサポート <ul style="list-style-type: none"> ・農業振興、農空間の保全と活用等に関する支援 |
| 都市整備部 富田林土木事務所 鳳土木事務所 岸和田土木事務所 | 沿道市の取り組みサポート <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用構想案作成に向けての技術的支援 ・府関連事業の調整 ・まちづくりに関する技術支援 |
| 【連携】 公益財団法人 大阪府都市整備 推進センター | まちづくりの誘導・進出企業に関わるサポート <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりに向けた機運醸成、まちづくり組織の設立支援 ・まちづくり事業の支援 ・沿道4市の要請に基づく企業参画に関する調整 |

(2) 外環状線等沿道のまちづくり検討地区

外環状線等沿道では、土地利用についての現状や将来の動向、地域の方々の意向をふまえつつ、農保全・活用を図りながら、外環状線等沿道の立地ポテンシャルを活かした計画的なまちづくりを進める必要がある。

本方針では、外環状線等沿道の地形的な制約や現状の土地利用、まちづくりの進捗状況などを勘案して、以下の7地区（約198.5ha）を検討地区に選定する。

今後、それぞれの地区において、状況に応じたまちづくりの検討を進めていく。

表4-3 外環状線等沿道のまちづくり検討地区

| 地区名 | 面積 |
|----------------------|-----------|
| (T-1) 富田林市 桜井・中野町西地区 | 約 43.0ha |
| (T-2) 富田林市 新家・錦織地区 | 約 28.0ha |
| (T-3) 富田林市 西板持地区 | 約 11.0ha |
| (KN-1) 河内長野市 上原・高向地区 | 約 41.5ha |
| (I-1) 和泉市 外環状線沿道 A地区 | 約 5.0ha |
| (I-2) 和泉市 外環状線沿道 B地区 | 約 40.0ha |
| (KS-1) 岸和田市 三田町地区 | 約 30.0ha |
| 合 計 | 約 198.5ha |

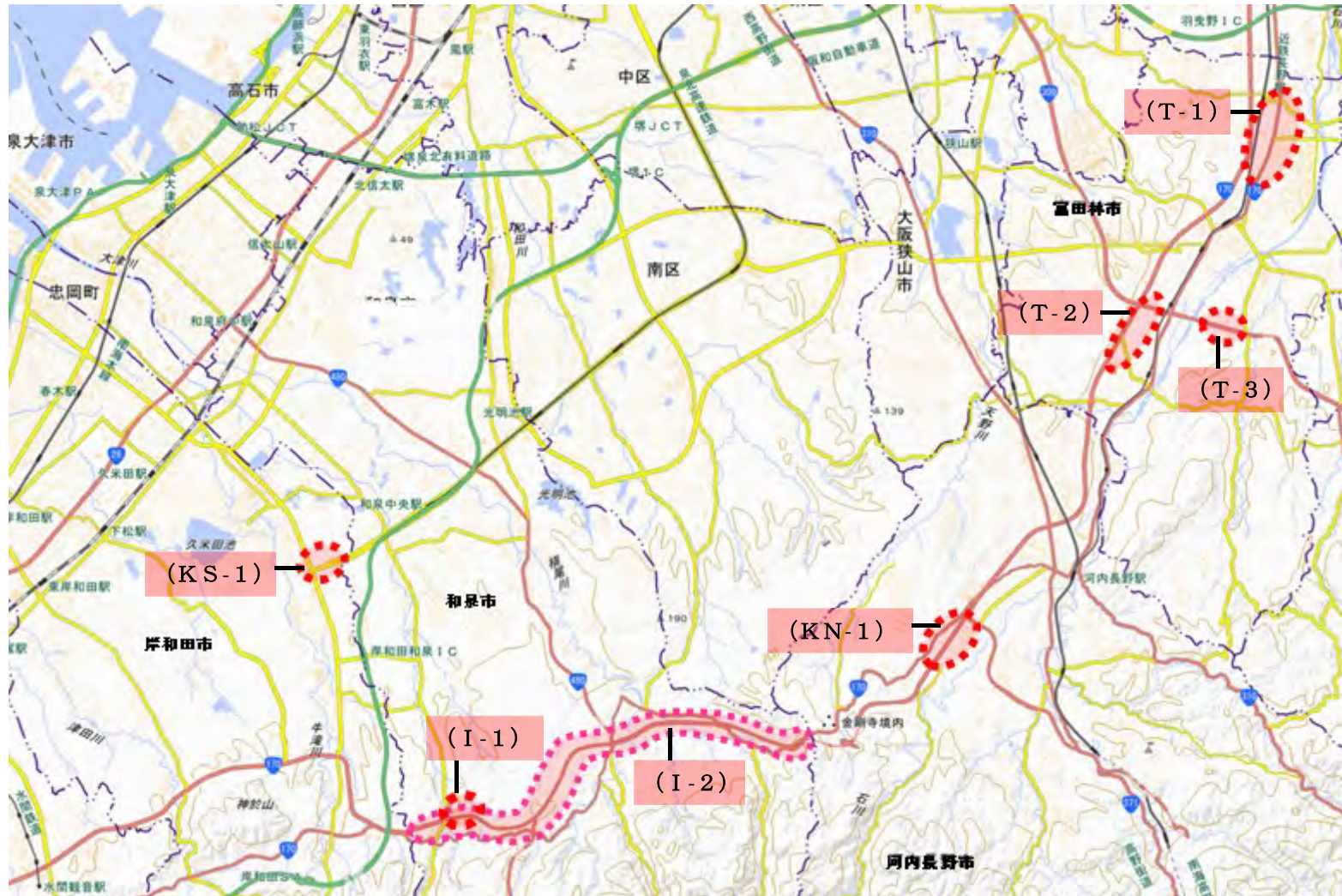


図4-1 外環状線等沿道のまちづくり検討箇所図（()内は表1における地区名を示す。）

(T-1) 富田林市 桜井・中野町西地区

| | |
|--|--|
| <p>地区面積</p> | <p>約43.0ha</p> |
| <p>(1)土地利用の現状</p> <p>農地が大半を占めているが、地区内には一部、事務所、店舗、病院等が立地している。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>都市計画マスタープランにおいて、「土地利用調整エリア」として位置付けており、都市的土地利用と自然的土地利用の調整を図る地域としている。</p> | <p>【検討エリア】</p>  |
| <p>事業手法</p> | <p>土地区画整理事業、地区計画など</p> |
| <p>取組状況</p> | <p>【地域の方々】</p> <p>未定</p> <p>【行政】</p> <p>土地所有者に対し、農地等の土地利用・活用に関する意向調査を実施する予定。</p> |
| <p>まちづくりに向けた 取組方針・スケジュール</p> | <p>【方針】</p> <p>意向調査の結果をふまえ、地区に応じたまちづくり方針を策定し、農地保全策もしくは企業ニーズに対応し、かつ周辺環境に配慮した活用策等、適切な土地利用を推進。</p> <p>【スケジュール】</p> <p>時期未定 意向調査実施予定 (詳細調査範囲については別途検討)</p> <p>時期未定 まちづくり方針策定</p> |

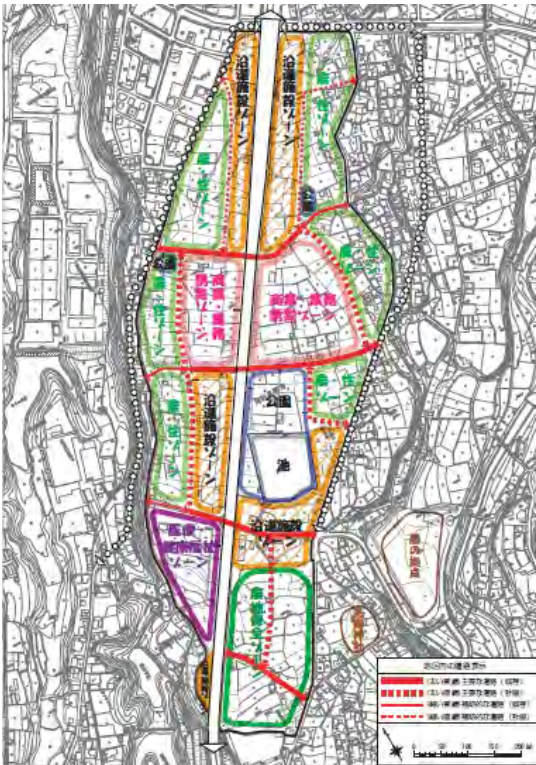
(T-2) 富田林市 新家・錦織地区

| | |
|--|--|
| <p>地区面積</p> | <p>約28.0ha</p> |
| <p>(1)土地利用の現状</p> <p>農地が大半を占めているが、大阪外環状線沿道には一部、事務所、店舗が立地している。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>都市計画マスタープランにおいて、「土地利用調整エリア」として位置付けており、都市的土地利用と自然的土地利用の調整を図る地域としている。</p> <p>また、本地区は、広域幹線道路に面しており、大規模集客施設について検討する。</p> | <p>【検討エリア】</p> <p>大阪外環状線 国道309号</p>  |
| <p>事業手法</p> | <p>土地区画整理事業、地区計画など</p> |
| <p>取組状況</p> | <p>【地域の方々】</p> <p>未定</p> <p>【行政】</p> <p>土地所有者に対し、農地等の土地利用・活用に関する意向調査を実施する予定。</p> |
| <p>まちづくりに向けた取組方針・スケジュール</p> | <p>【方針】</p> <p>意向調査の結果をふまえ、地区に応じたまちづくり方針を策定し、農地保全策もしくは企業ニーズに対応し、かつ周辺環境に配慮した活用策等、適切な土地利用を推進。</p> <p>【スケジュール】</p> <p>時期未定 意向調査実施予定 (詳細調査範囲については別途検討)</p> <p>時期未定 まちづくり方針策定</p> |

(T-3) 富田林市 西板持地区

| | |
|---|--|
| <p>地区面積</p> | <p>約11.0ha</p> |
| <p>(1)土地利用の現状</p> <p>農地が大半を占めているが、国道309号沿道には一部、事務所、店舗、福祉施設等が立地している。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>都市計画マスタープランにおいて、「土地利用調整エリア」として位置付けており、都市的土地利用と自然的土地利用の調整を図る地域としている。</p> | <p>【検討エリア】</p>  |
| <p>事業手法</p> | <p>土地区画整理事業、地区計画など</p> |
| <p>取組状況</p> | <p>【地域の方々】</p> <p>平成24年に「国道309号線沿線土地利用監視委員会」が設置され、沿道の土地活用については、周辺農地に悪影響を及ぼさず、営農環境を阻害しないこと、また田園風景の良好な景観を阻害しないことを主旨として協定を締結している。</p> <p>【行政】</p> <p>土地所有者に対し、農地等の土地利用・活用に関する意向調査を実施する予定。</p> |
| <p>まちづくりに向けた取組方針・スケジュール</p> | <p>【方針】</p> <p>意向調査の結果をふまえ、地区に応じたまちづくり方針を策定し、農地保全策もしくは企業ニーズに対応し、かつ周辺環境に配慮した活用策等、適切な土地利用を推進。</p> <p>【スケジュール】</p> <p>時期未定 意向調査実施予定 (詳細調査範囲については別途検討)</p> <p>時期未定 まちづくり方針策定</p> |

(KN-1) 河内長野市 上原・高向地区

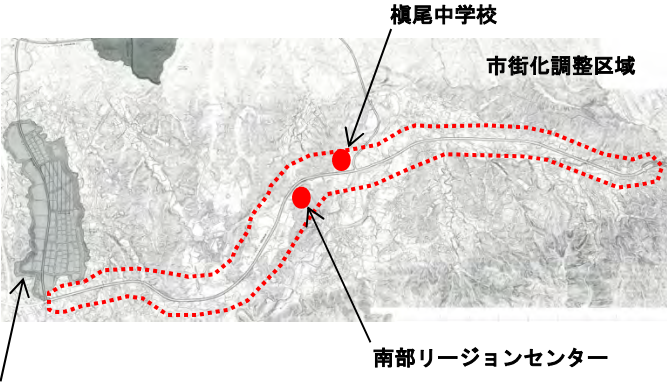
| | |
|---|---|
| <p>地区面積</p> | <p>約41.5ha</p> |
| <p>(1)土地利用の現状</p> <p>市街化調整区域であり、農業振興地域にも指定され、その多くが農用地区域である。一方、大阪外環状線沿道地域であることから、近年沿道部ではロードサービス型の商業施設が虫食的に個別開発されている。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>都市的土地利用だけでなく、農地の集約・整備など営農環境にも配慮したまちづくりの必要がある。都市的土地利用については、雇用を生み出し、市の人口増加につながるような産業立地や、市全体の交流人口増加につながるような土地利用を考えている。</p> | <p>【検討エリア】</p> <p>※地権者によるワークショップにて、「土地利用ゾーニング素案」を作成。</p>  |
| <p>事業手法</p> | <p>検討中。営農意向の高い地権者が多いことなどから、農地保全の為、土地の交換が必要になると想定される。</p> |
| <p>取組状況</p> | <p>【地域の方々】</p> <p>平成26年9月には地区内全ての地権者を対象にした地元組織として「上原・高向地区外環沿道土地利用協議会」を設立。乱開発抑制を目的としたまちづくりについての申合せ事項を定めるとともに、先進地視察などを実施。平成27年7月に「事業化検討パートナー」の募集を開始し、12月に選定。</p> <p>【行政】</p> <p>協議会に対して技術支援といった形で事務局として関わるなど、まちづくりの推進に向けた支援をしている。</p> |

| | |
|----------------------------------|--|
| <p>まちづくりに向けた 取組方針・スケジュール</p> | <p>【方針】「都市と農が調和するまち」を目指す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雇用創出につながる産業系施設の立地 ・市内施設との競合に配慮した上で、市全体の交流人口増加につながるような土地利用 ・「奥河内くろまるの郷」との連携 <p>【スケジュール】</p> <p>平成 28 年度 事業手法の決定</p> <p>平成 29 年度以降 都市計画決定、事業着手</p> |
|----------------------------------|--|

(I - 1) 和泉市 外環状線沿道 A 地区

| | |
|--|--|
| <p>地区面積</p> | <p>約 5. 0 h a</p> |
| <p>(1)土地利用の現状</p> <p>概ね区域内の地権者がテクノステージ和泉内の企業で、現在従業員用の駐車場として利用されている。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>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の創設に伴い、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目指す。</p> | <p>【検討エリア】</p> |
| <p>事業手法</p> | <p>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運用による土地利用の誘導</p> |
| <p>取組状況</p> | <p>【地域の方々】</p> <p>区域内においての取組は特にないが、隣接するテクノステージ和泉内において、まちづくり協議会を立ち上げており、今後の状況により調整を行う。</p> <p>【行政】</p> <p>地権者意向を把握しつつ、誘導する土地利用を検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誘導する用途を検討 |
| <p>まちづくりに向けた取組方針・スケジュール</p> | <p>【方針】 第 2 次和泉市都市計画マスタープラン策定(案)</p> <p>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。</p> <p>【スケジュール】</p> <p>平成 29 年 4 月 市都市マス改訂 平成 30 年 4 月 市調地区運用基準改正 平成 31 年 4 月 地区計画都市計画決定 平成 31 年 4 月以降 土地利用誘導</p> |

(I - 2) 和泉市 外環状線沿道 B 地区

| | |
|--|---|
| <p>地区面積</p> | <p>約 40.0ha</p> |
| <p>(1)土地利用の現状</p> <p>自動車リサイクル業や資材置場、トラックヤードなどの立地により、景観形成上、好ましくない土地利用が多数見受けられる。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>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の創設に伴い、調地区の改正と併せて計画的な土地利用を目指す。</p> | <p>【検討エリア】</p>  |
| <p>事業手法</p> | <p>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運用による土地利用の誘導</p> |
| <p>取組状況</p> | <p>【地域の方々】</p> <p>現在は特にないが、具体的に誘導する土地利用が確定次第、状況に応じて地域と調整を行う。</p> <p>【行政】</p> <p>周辺環境に配慮しつつ、誘導する土地利用を検討する。</p> <p>・誘導する用途を検討</p> |
| <p>まちづくりに向けた取組方針・スケジュール</p> | <p>【方針】第2次和泉市都市計画マスタープラン策定(案)</p> <p>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。</p> <p>【スケジュール】</p> <p>平成 29 年 4 月 市都市マス改訂</p> <p>平成 30 年 4 月 市調地区運用基準改正</p> <p>平成 31 年 4 月 地区計画都市計画決定</p> <p>平成 31 年 4 月以降 土地利用誘導</p> |

(KS-1) 岸和田市 三田町地区

| | |
|---|---|
| <p>地区面積</p> | <p>約30.0ha</p> |
| <p>(1)土地利用の現状 府道岸和田牛滝山貝塚線と府道三林岡山線との交差点付近で商業系土地利用が見られるが、大部分を農地が占め、一部住宅が点在する。また地区北側に隣接して大規模工場が立地している。</p> <p>(2)土地利用方針 岸和田和泉ICに近い幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、既存の工場等とも連携した、商業・業務系の土地利用を行う。</p> | <p>【検討エリア】</p>  |
| <p>事業手法</p> | <p>未定</p> |
| <p>取組状況</p> | <p>【地域の方々】 未定</p> <p>【行政】 平成27年度より、沿道まちづくりへの取り組みに着手</p> |
| <p>まちづくりに向けた取組方針・スケジュール</p> | <p>【方針】 幹線道路沿道にふさわしい適切な土地利用を推進する。</p> <p>【スケジュール】 平成27、28年度 沿道まちづくり方針等の策定 平成29年度～ 沿道まちづくりの推進 平成31年度 都市計画変更等</p> |

岸和田市域 外環状線等沿道その他

計画的なまちづくりに向けた基本方針

(1) 土地利用の現状

岸和田市域を通る外環状線等沿道は、なだらかな丘陵部の地形を活かした農空間が広がっており、和泉市域境界の山林や平地部の集落などが存在、部分的に幹線道路を活かした沿道サービス商業施設や業務系土地利用がなされている。

(2) 基本方針

岸和田市都市計画マスタープラン（平成 23 年策定）に位置づけられた「田園区域」の基本理念を踏まえ、土地利用誘導を図っていく。

具体的には、農業振興を主体とする田園区域においては、農業振興施策との一体的な施策展開のもと農空間の保全や活用を図ることを原則として、地域の特性に応じた生活環境の更新と地域経済の活性化を目的とする施設の立地については周辺地域と調和した開発行為とするため、「岸和田市市街化調整区域における地区計画ガイドライン」等の活用により適正な規制・誘導を行う。

(3) 都市計画手続き

大阪府は、平成**26**年度都市計画審議会へ諮問した「大阪府の都市計画のあり方」に対する答申（平成**27**年度予定）を受けた後、その内容をふまえ、都市計画区域マスタープランの改定を行うこととしており、本方針を都市計画区域マスタープランに位置づけることを目指す。

沿道4市は、各市における外環状線等沿道のまちづくりへの活動支援を行い、都市計画マスタープラン等へ位置づけることを目指す。

また、外環状線等沿道のまちづくり検討地区における取組を進める中で、地区内において事業の実施を目指すこととなったエリアについては、事業化に向けた協議・調整を行うとともに、必要に応じて大阪府が定める都市計画区域マスタープランにおいて保留設定を行うなどの都市計画手続きを進める。

(4) 農空間を活かしたまちづくりの「参考例」

外環状線等沿道においては、里山や優良農地が広がる豊かな自然環境に恵まれた地域であるが、産業、業務、流通・物流などの都市的土地利用のポテンシャルも高い地域でもある。

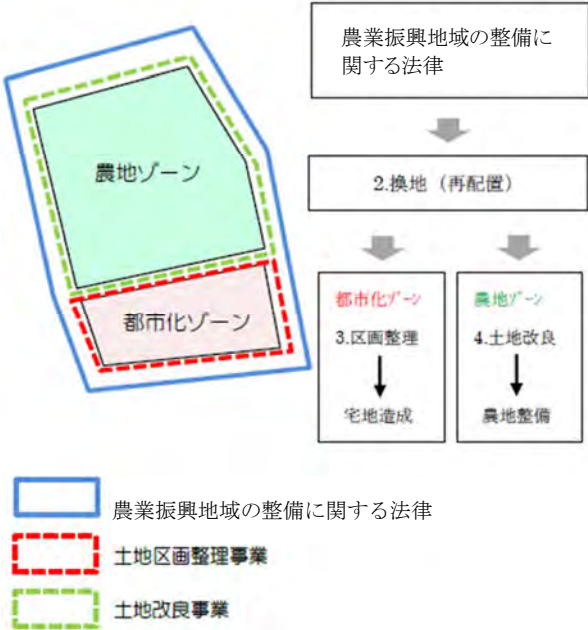
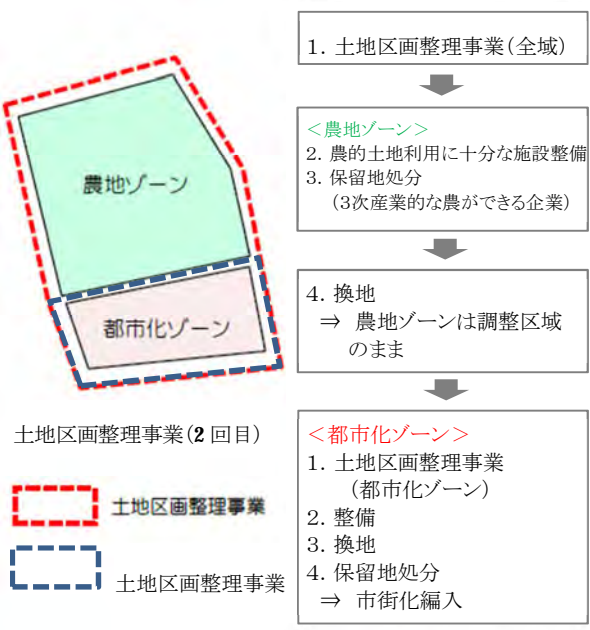
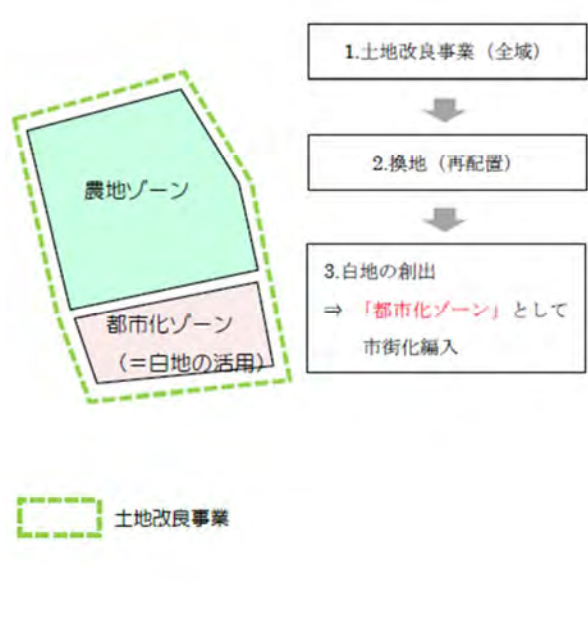
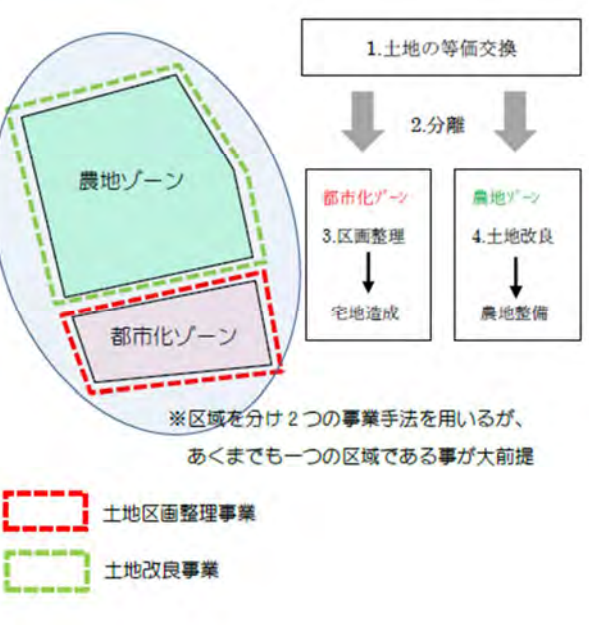
このため、このような地域において、土地改良事業等や土地区画整理事業の換地手法を用い、農業の成長産業化を促進するために農地の高度利用等を誘導し継続的に農業を行うための生産基盤を再整備する「農地ゾーン」と都市基盤を新たに整備し都市的土地利用に転換する「都市化ゾーン」にそれぞれ集約・整備する場合の方策について参考例を表4-4に示す。

(5) 「参考例」を適用する際に必要な農林協議

前項の参考例のいずれかを適用する場合においては、推進するまちづくりの実現が地域農業の発展に寄与すると判断できることが求められる。これは、農業政策上の観点から言えば、これまでの総量的な対策ではなく、営農意欲の高い土地所有者への土地の集約・大区画化や企業等の農業参入による施設園芸用地への転換等、農地利用の効率化・高度化により、地域の生産性や収益性が向上するといった高品質な農空間を整備していくということを明確に示す必要がある。

加えて、このような農林協議にかかる時間を勘案すると、区域区分の定期見直しの時期から逆算して本協議に入る前の準備段階において整備方針を定め、それに準じた事業計画を検討しておくことが不可欠であり、全体の事業化に対するスケジュール管理をしておく必要がある。

表 4-4 農空間を活かしたまちづくりの参考例

| | ① 全域を農業振興地域の整備に関する法律で交換し、その後それぞれのエリア毎に整備 | ② 全域を土地区画整理事業で整備（2回区画整理事業を行う） | ③ 全域を土地改良事業で整備し、その後3割の非農用地を都市化ゾーンとして整備 | (参考)エリア毎に分けて整備（土地区画整理事業+土地改良事業）（茨城県常総市の事例） |
|-----------------|---|---|--|---|
| パターン |  <p>農業振興地域の整備に関する法律</p> <p>2.換地（再配置）</p> <p>都市化ゾーン 農地ゾーン</p> <p>3.区画整理 宅地造成</p> <p>4.土地改良 農地整備</p> <p>農業振興地域の整備に関する法律</p> <p>土地区画整理事業</p> <p>土地改良事業</p> |  <p>1. 土地区画整理事業(全域)</p> <p><農地ゾーン> 2. 農的土地利用に十分な施設整備 3. 保留地処分 (3次産業的な農ができる企業)</p> <p>4. 換地 ⇒ 農地ゾーンは調整区域のまま</p> <p>土地区画整理事業(2回目)</p> <p><都市化ゾーン> 1. 土地区画整理事業(都市化ゾーン) 2. 整備 3. 換地 4. 保留地処分 ⇒ 市街化編入</p> <p>土地区画整理事業</p> <p>土地改良事業</p> |  <p>1.土地改良事業（全域）</p> <p>2.換地（再配置）</p> <p>3.白地の創出 ⇒「都市化ゾーン」として市街化編入</p> <p>農地ゾーン 都市化ゾーン (=白地の活用)</p> <p>土地改良事業</p> |  <p>1.土地の等価交換</p> <p>2.分離</p> <p>都市化ゾーン 農地ゾーン</p> <p>3.区画整理 宅地造成</p> <p>4.土地改良 農地整備</p> <p>※区域を分け2つの事業手法を用いるが、あくまでも一つの区域である事が大前提</p> <p>土地区画整理事業</p> <p>土地改良事業</p> |
| 農地、都市化ゾーンの仕分け方法 | 農業振興地域内の交換分合 | 土地区画整理事業（1回目）による換地 | 土地改良法による換地 | 所有者個人による登記変更 |
| 上記の事業の実施条件 | 農業振興地域内 | ・調整区域において開発事業を行うために地区計画が必要 | 農業振興地域内 | 特になし |
| 優位点 | ・全体を一つの換地手法で区分し、その後各エリアを改めて事業認可等手続きするため、独立した事業進捗が可能。 | ・地区内の都市化する面積割合に規定はない ・土地の交換分合については土地区画整理事業の換地手法を使う事により手続きが明確化されている。 | ・事業手法が一つであり、手続きが明確 ・農業振興策として、位置づけることから、非農用地創出等、国等の協議において理解されやすい。 | ・都市化する面積に規定はない。 (常総市の場合、全体 62ha、農的 41ha、都市的 21ha) |
| 課題 | ・都市的土地利用ができる面積に限られる。 (最大で、最初の交換で除外した 30%と土地改良事業地区内の 30%の合計 約 50%(30+70*0.3)) ・土地改良事業エリアでの都市的土地利用については当該地区における農的活用と位置づけできるモノに限られる。 ・いったん交換事業を完了する必要があるため、2段階で事業を進めるため、事業が長期化する。 ・土地改良事業認可時点で非農用地の計画を固める必要があるため、面整備後の事業計画に柔軟性がない。 ・非農地の取得者は、市または土地改良区、事業参加者（土地所有者、農業者）となるため、客体が介入できない。 | ・都市化ゾーンの地権者は、1回目の土地区画整理事業の権利者でもあるので、減歩率が高くなる。 ・1回目の土地区画整理事業の保留地が調整区域なので、買える企業に限られる。 ・2回目の土地区画整理事業については、1回目の換地処分以降からの事業化する為、事業の長期化の懸念がある。 ・農振地域内での事業化は国の理解を得るのが困難。 | ・都市的土地利用ができる面積に限られる（開発できる面積（非農用地）が3割以内）。 ・土地改良事業エリアでの都市的土地利用については当該地区における農的活用と位置づけできるモノに限られる。 ・土地改良事業認可時点で非農用地の計画を固める必要があり、面整備後の事業計画に柔軟性がない。 ・非農地の取得者は、市または土地改良区、事業参加者（土地所有者、農業者）となるため、客体が介入できない。 | ・土地の交換については任意事業となるために地権者全員の合意（もしくは理解）が得られないとできない。 ・土地の等価交換に際し、交換する土地すべての土地の鑑定評価が必要。 ・土地の等価交換に際し、登録免許税等の経費（個人負担）が必要。 |
| 備考 | ・交換分合、農振計画の変更について、6次化などの位置づけが必要。 ・必要に応じ上位計画の位置づけを検討。 ・土地改良事業区域内の白地農地の農用地区域指定が必要。 ・近年の交換分合事例：岸和田市丘陵地区 ※交換分合の事業主体：市 ※農村振興基本計画策定（H25～） | | ・非農用地については、3割以内で、農振計画との整合が図られおり、事業計画において、非農用地区域設定を行う際、法上、「適切な位置、妥当な規模」であることが必要。 ・土地改良事業区域内の白地農地の農用地区域指定が必要。 | ・10haを超える農振農用地からの市区編入は原則不可能であるが、都市的利用部分を6次産業化するなど農業振興関連施設と位置づけ、農的利用部分で大規模化、高収益型農業に転換（田から畑）することにより、市区編入が可能と判断（国とは下協議中。方向性は了と認識）。 ・農用地除外のための事前に農振計画の変更はしない予定。 ・食と農の産業団地を形成するために上位計画「アグリサイエンスバレー構想」を策定（H25～）。 |

主要幹線道路沿道の活用に関する検討会（南大阪地域 大阪外環状線等）規約

（名 称）

第1条 名称は、主要幹線道路沿道の活用に関する検討会（南大阪地域 大阪外環状線等）（以下「検討会」という。）とする。

（目 的）

第2条 本検討会は、人口減少社会の中、少子高齢化、生産年齢人口の流出など、大阪の成長に向けた様々な課題に対応するため、南大阪地域（岸和田市、富田林市、河内長野市、和泉市（「沿道4市」という。))を通る大阪外環状線を軸に国道309号及び阪和自動車道岸和田和泉インターチェンジ付近から大阪外環状線に至る府道岸和田牛滝山貝塚線（以下「外環状線等」という。）の既存ストックを活用した沿道まちづくりに取り組み、課題の情報共有及び今後の土地利用方針に関する調整等を行い、『外環状線等沿道のまちづくりの方針』の策定を図ることを目的とする。

（構 成）

第3条 検討会は、別表に掲げる会員の職にある者により構成する。

- 2 検討会は、検討会における検討事項について、学識経験者等の助言を求めることができるものとする。
- 3 検討会での協議を効果的に行うため、部会等を設置できるものとする。

（役 員）

第4条 検討会には、座長1名を置く。

- 2 座長は、大阪府都市整備部都市計画室計画推進課長の職にある者をもって充てる。
- 3 座長は、検討会を代表して会務を総理する。
- 4 座長に事故があるときは、予め座長より指名を受けた者が、その職務を代理する。

（会 議）

第5条 検討会の会議は、座長が招集する。

- 2 招集にあたり、会員以外で、座長が必要と認めた者の参加を求めることができるものとする。

（事 務 局）

第6条 検討会の事務局は、大阪府都市整備部都市計画室計画推進課に置く。

（そ の 他）

第7条 本規約によらない場合は、会議にて協議することとする。

付 則

この規約は、平成27年7月21日から施行する。

別表

主要幹線道路沿道の活用に関する検討会（南大阪地域 大阪外環状線等）会員

| 所 属 | | 検討会会員職 |
|-------|----------------------|-----------|
| 岸和田市 | 産業振興部 | 産業振興部長 |
| | まちづくり推進部 | まちづくり推進部長 |
| 富田林市 | 市長公室 | 市長公室長 |
| | 産業環境部 | 産業環境部長 |
| | まちづくり政策部 | まちづくり政策部長 |
| 河内長野市 | 産業経済部 | 産業経済部長 |
| | 都市づくり部 | 都市づくり部長 |
| 和泉市 | 都市デザイン部 | 都市デザイン部長 |
| 大阪府 | 都市整備部都市計画室計画推進課 | 計画推進課長 |
| | 商工労働部成長産業振興室立地・成長支援課 | 立地・成長支援課長 |

**主要幹線道路沿道の活用に関する検討会（南大阪地域 大阪外環状線等）
沿道まちづくり部会 運営要領**

（名 称）

第1条 名称は、主要幹線道路沿道の活用に関する検討会（南大阪地域 大阪外環状線等）沿道まちづくり部会（以下「部会」という。）とする。

（目 的）

第2条 本部会は、主要幹線道路沿道の活用に関する検討会（南大阪地域 大阪外環状線等）（以下「検討会」という。）規約第3条の規定により設置し、検討会規約第2条の目的が達成されるよう、課題等に対する具体的な取組等を協議・検討し、検討会の円滑な運営を図ることを目的とする。

（構 成）

第3条 部会は、別表に掲げる部会員をもって構成する。

2 部会は、部会における検討事項について、学識経験者等の助言を求めることができるものとする。

（会 議）

第4条 部会は、事務局が召集する。

2 部会員以外で、部会が必要と認めた者の参加ができるものとする。

3 部会は必要に応じて、部会における検討状況及び結果を検討会に報告するものとする。

（事 務 局）

第5条 部会の事務局は、大阪府都市整備部都市計画室計画推進課に置く。

（そ の 他）

第6条 本規約によらない場合は、会議にて協議することとする。

付 則

この運営要領は、平成27年7月21日から施行する。

別表

主要幹線道路沿道の活用に関する検討会（南大阪地域 大阪外環状線等）

沿道まちづくり部会 会員

| 所 属 | | 部会会員職 | |
|--------|-----------------------|------------------------|--------------------|
| 岸和田市 | 産業振興部 産業政策課 | 課長 | |
| | 産業振興部 農林水産課 | 課長 | |
| | まちづくり推進部 都市計画課 | 課長 | |
| | まちづくり推進部 市街地整備課 | 課長 | |
| 富田林市 | 市長公室 政策推進課 | 参事 | |
| | 産業環境部 農業振興課 | 課長 | |
| | まちづくり政策部 まちづくり推進課 | 課長 | |
| 河内長野市 | 産業経済部 産業政策課 | 課長 | |
| | 産業経済部 農林課 | 課長 | |
| | 都市づくり部 都市計画課 | 課長 | |
| | 都市づくり部 都市創生課 | 課長 | |
| 和泉市 | 都市デザイン部 | 次長 | |
| | 都市デザイン部 都市政策課 | 課長 | |
| 大阪府 | 都 市 整 備 部 | 都市計画室 計画推進課 | 参事 |
| | | | 計画調整G課長補佐 |
| | | | 区画整理G課長補佐 |
| | | 都市計画室 公園課 | 地域まちづくり支援G 課長補佐 |
| | | 岸和田土木地域支援・企画課 | 課長補佐 |
| | | 富田林土木地域支援・企画課 | 課長補佐 |
| | | 鳳土木地域支援・企画課 | 課長補佐 |
| | | 商工労働部 成長産業振興室 立地・成長支援課 | 課長補佐 |
| | 環境農林水産部 農政室 整備課 | 課長補佐 | |
| 公益財団法人 | 大阪府都市整備推進センター 都市整備事業部 | 部長代理 | |

大阪府景観計画（抜粋）

良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

道路軸（大阪外環状線沿道区域）の規制又は措置の基準については別表1を適用することとする。

【別表1（道路軸に適用）】

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|--|--|
| 建築物等 （これに附属する工作物を含む） の基準 | 建築物及びこれに附属するものの配置 | 屋外に設置するもの | 駐車場、駐輪場及びごみ置場等を敷地の外から見える場所に配置する場合は、植栽により修景し、又は建築物若しくは塀と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 |
| | | 外壁に設置するもの | (ア)ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋外階段は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (ウ)エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。 |
| | | 屋上に設置するもの | (ア)高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバーを設置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 |
| | 建築物の外観 | 色彩 | 外壁及び屋根等の基調となる色彩は、著しく派手なものとししない。 ※別表6－1の色彩基準を遵守すること。 |
| | | 外壁 | 長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をする。 |
| | | 意匠 | 周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。 |
| | 敷地内の緑化 | (ア)道路に面する敷際には、緑を適切に配置する。 (イ)緑の配置に際しては、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。 | |
| 工作物の基準 | 工作物の外観 | 色彩 | 外壁及び屋根等の基調となる色彩は、著しく派手なものとししない。 ※別表6－1の色彩基準を遵守すること。 |
| | | 外壁 | 長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をする。 |
| | | 意匠 | 周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。 |
| | 敷地内の緑化 | (ア)道路に面する敷際には、緑を適切に配置する。 (イ)緑の配置に際しては、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。 | |

良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

山並み・緑地軸（金剛・和泉葛城山系区域）の規制又は措置の基準については別表3を適用することとする。

【別表3（山並み・緑地軸に適用）】

| | | | |
|------------------------|-------------------|-----------|--|
| 建築物等（これに附属する工作物を含む）の基準 | 建築物及びこれに附属するものの配置 | 屋外に設置するもの | 駐車場、駐輪場及びごみ置場等を敷地の外から見える場所に配置する場合は、植栽により修景し、又は建築物若しくは塀と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 |
| | | 外壁に設置するもの | (ア)ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋外階段は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (ウ)エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。 |
| | | 屋上に設置するもの | (ア)高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバーを設置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 |
| | 建築物の外観 | 色彩 | 外壁及び屋根等の基調となる色彩は、背景となる山並みと調和し、かつ著しく派手なものとししない。 ※別表6-1の色彩基準を遵守すること。 |
| | | 外壁 | 長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をするとともに、背景となる山並みに配慮する。 |
| | | 意匠 | 周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。 |
| | 敷地内の緑化 | | (ア)敷地内には緑を適切に配置する。 (イ)山並みの緑に配慮し、敷地に緑を適切に配置する。 (ウ)緑の配置に際しては、山並みの緑に配慮し、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。 |
| 工作物の基準 | 工作物の外観 | 色彩 | 外壁及び屋根等の基調となる色彩は、背景となる山並みと調和し、かつ著しく派手なものとししない。 ※別表6-1の色彩基準を遵守すること。 |

| | | |
|--|--------|--|
| | 外壁 | 長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をするとともに、背景となる山並みに配慮する。 |
| | 意匠 | 周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠としない。 |
| | 敷地内の緑化 | (ア)敷地内には緑を適切に配置する。 (イ)山並みの緑に配慮し、敷地に緑を適切に配置する。 (ウ)緑の配置に際しては、山並みの緑に配慮し、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。 |

【別表6-1 (色彩基準)】

○計画にあたっては、地域の景観特性を把握し、周辺のまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とすること。

○外壁については、落ち着きが感じられ、水や緑等の存在や周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、下記の色彩基準を基本とすること。

色彩基準 (外壁基本色)

- ① R (赤)、YR (橙) 系の色相の場合、彩度6以下
- ② Y (黄) 系の色相の場合、彩度4以下
- ③ その他の色相の場合、彩度2以下

※JISのマンセル表色系による

○ただし、次に掲げるものはこの限りでない。

- ・外壁各面で1/3以下の面積でサブカラーとして使用する場合

※サブカラーとは外壁基本色に対し補助的に用いるトーンの近い色彩であり、基本色との調和に配慮すること。

- ・外壁各面で1/20以下の面積でアクセントカラーとして使用する場合

※アクセントカラーとは、外壁の表情に変化をつける場合等に用いる強調色であり、サブカラーの面積と合計して1/3以下とすること。

- ・着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合

岸和田市景観計画（抜粋）

第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1. 届出対象行為と行為の制限（景観形成基準）

(1) 景観計画区域全域における制限

②行為の制限

1) 景観形成基準

届出の対象となる大規模建築物等の新築等の行為に関する景観形成基準は、次のとおりとします。

- ア) 地域特性とは、建築物等を広域的なスケールで見た場合において、建築物等の立地場所の背景に対して配慮すべき項目を規定したものです。
- イ) まちなみ特性とは、建築物等を隣接地や前面から見た場合において、建築物等がまちなみ形成に対して配慮すべき項目を規定したものです。
- ウ) 建築特性とは、建築物等を周囲との兼ね合いから見た場合において、建築物等が周囲に対して配慮すべき項目を規定したものです。

| 特性 | | 基準 |
|--------|-----|--|
| 地域特性 | | ●基本景観区、基本景観軸、景観配慮地区における方針や各地域の特性（自然・社会歴史・ふるさと）に考慮し、建築物等の配置・規模・形態等について、地域全体として調和のとれたものとなるよう配慮すること。 |
| まちなみ特性 | 美観性 | ●境界領域に対して、まちなみの連続性等景観上の配慮を行うこと。 ●建築物等の配置・意匠に工夫すること。 |
| 建築特性 | 機能性 | ●暮らしやすさ住みやすさ等に配慮した配置及びデザインとなるよう工夫すること。 ●時間の経過により味わいのある工夫をすること。 ●ヒューマンスケールの造りとなるよう工夫すること。 ●色彩や素材に考慮し、分節などにより威圧感を感じさせない工夫をすること。 |
| | 視覚性 | ●外壁、屋根、外構等の材質、色彩等について、美観上の配慮をすること。 ●周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠としないこと。 |
| | 環境性 | ●屋上などの活用も考慮し、緑が豊かであるような配慮をすること。 ●道路等の公共空間から眺めることの出来る箇所は、できるだけ生垣などにより緑化に努めること。 |
| 個別事項 | | |
| 項目 | | 基準 |
| 付属施設 | | ●駐車場、駐輪場、屋外階段、高架水槽などの付属施設は、配置や形態、色彩を工夫し、建築物の意匠と一体的にするなど、周辺との調和に配慮すること。 ●生垣などの植栽やルーバー等により目立たないように配慮すること。 |
| 付帯設備 | | ●クーラーの室外機、給排水管、ダクトなどの屋外付帯設備は、道路等の公共空地から目立たないように配慮すること。 ●バルコニーなどは、景観を損なうものが直接見えにくい構造・意匠とすること。 |

| | |
|--------|--|
| 工作物の意匠 | <ul style="list-style-type: none"> ●周辺景観に調和した意匠、色彩となるよう配慮すること。 ●配水管等は見えにくい位置に配置するよう工夫すること。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ●建物看板などは、材料、大きさ、色彩、設置場所、数量に考慮し、周囲と調和するよう配慮すること。 ●交差点、まちかどなど多くの視線を集める場所では、建築物の意匠に特に配慮すること。 |

2) 色彩基準

ある程度幅を持たせた色彩範囲までをカラーフレーム【a】～【d】(別表1 カラーフレーム一覧)の4段階に設定しています。

● カラーフレーム【a】・・・地域らしさを守り育てる(公共建築物・大規模建築物等)

最も地域らしさを感じられる城下町、旧集落の歴史的なまちなみ景観や、山やため池や河川の自然景観を守りそだてていくために、公共建築物・大規模建築物等に積極的に使用していきたいカラーフレームです。

● カラーフレーム【b】・・・地域らしさを守り育てる(住宅)

最も地域らしさを感じられる城下町、旧集落の歴史的なまちなみ景観や、山やため池や河川の自然景観を守りそだてていくために、住宅に積極的に使用していきたいカラーフレームです。

● カラーフレーム【c】・・・新しい地区の特徴を育てる

新しい地区の特徴を育てるために、積極的に使用していきたいカラーフレームです。

● カラーフレーム【d】・・・まちなみを整える

市全域のまちなみから突出した色彩を取り除き、美しい色彩景観を整えるため、重点地区の特徴的な景観を有する地区よりも色彩範囲の幅をもたせた一般地区カラーフレームです。

〈建築物の外壁及び工作物の外観について〉

○地域の特性を把握し、周辺のまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とすること。

○外壁については、落ち着きを感じられ、水や緑などの存在や周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し以下の色彩基準を基本とすること。

色彩基準

- 重点地区を除く其他地区では、市全域のまちなみから突出した色彩を取り除き、まちなみを整えるため、基調色の色彩基準をカラーフレーム【d】とする。
- 基調色は、ベーシックカラーとアソートカラーにより構成され、補助色であるアソートカラーは、外壁各面の1/3以下の面積とし、ベーシックカラーと類似調和する色調とする。
- アクセントカラーは、外壁各面で1/20以下の面積とする。ただし、用途地域が商業、近隣商業の地域及び国道26号に接している敷地については、外壁各面で1/10以下の面積とする。
- アクセントカラーの使用については、建築物及び工作物の外縁部を囲んだり、分散させるなどといった、周辺との連続性を分断し、ボリューム感を強調させるような使い方をしない。

○上記基準については、次に掲げるものはこの限りでない。

- ・着色していない石材、木材、土壁、レンガ等の素材で仕上げた場合。
- ・工作物で、航空法その他の法令に基づき設置するもの及び遊園地等の遊戯施設
- ・市長が良好な景観形成に資すると認めるもの。

参考

「ベーシックカラー」

外観の基調色のうち、壁面などの大面積を占める色を言います。景観への影響力が大きい公共性を有する色彩で、色彩景観の「地色」となるため、色彩選定は、基調色から検討することとなります。まとまりある色彩景観を創出するためには、基調色の調和が重要となります。

「アソートカラー」

外観の基調色となる色のうち、壁面が長大で単調な場合等に適度な変化を与えて壁面を分節化し、周辺に与える圧迫感を軽減させる為の色です。ベーシックカラーと類似調和する色を、素材の持つ質感や形態の違いなどに関連づけて用いる工夫が大切です。

「アクセントカラー」

基調色に対してコントラストを持つ強調色のことで、全体を引き締めたり、部分や形状を効果的に強調し、地域の演出や魅力づけを表現する色彩で、色彩景観の「図色」となります。わずかな面積にとどめ、周辺環境との調和には、十分な配慮が必要です。

第5章 誘導基準

この計画における行為の制限（景観形成基準）のほか、岸和田らしいより良い景観形成を目指すため、これまでの取り組みを考慮し、法規制によらない誘導基準として定めます。

また、別途誘導基準等がある場合は、その誘導基準にも配慮することとします。

1. 色彩について

6つの基本景観区における建築物の外壁及び工作物の外観について、以下のとおり推奨色として定めます。

基本景観区推奨色カラーフレーム（里の景観区抜粋）

| 基本景観区 | 色彩景観イメージ | 色彩の考え方（推奨色） |
|-------|--|--|
| 里の景観区 | 旧集落や、田園風景になじんだ「 ナチュラルで深みのある 」色彩景観 | <ul style="list-style-type: none"> ・基調色は、低彩度の黄赤～黄系を基本としたカラーフレーム【a】、【b】を積極的に使用する。 ・伝統的な自然素材を積極的に使用する。 ・配色調和は、類似色相を基本とする。 |

別表1 カラーフレーム一覧（カラーフレーム【a】、【b】抜粋）

| 色彩基準（*JISのマンセル表色系による） | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|-----|
| カラーフレーム | 色層 | 明度 | 彩度 |
| 【a】 | 0.1 YR～5.0 YR | 3.5以上9.0未満 | 2以下 |
| | 5.1 YR～5.0 Y | 3.5以上9.0未満の場合 | 2以下 |
| | | 9.0以上の場合 | 1以下 |
| | その他 | 3.5以上9.0未満 | 1以下 |
| N | | 3.5以上9.0未満 | |
| 【b】 | 0.1 YR～5.0 YR | 3.5以上9.0未満 | 3以下 |
| | 5.1 YR～5.0 Y | 3.5以上9.0未満の場合 | 3以下 |
| | | 9.0以上の場合 | 1以下 |
| | その他 | 3.5以上9.0未満 | 1以下 |
| N | | 3.5以上9.0未満 | |

