

## 7. 地区別土地利用方針（第二京阪道路沿道の市街化調整区域を対象として）

第二京阪道路の整備効果を適切に活用し、緑豊かで活力ある地域を形成していくためには、第二京阪道路沿道に広がる市街化調整区域の土地利用転換を計画性をもって誘導し、民間による計画的な開発や産業集積のほか、“人”“モノ”の活発な交流、“情報”の発信により、地域活力を引き出し、地域経済の活性化を図っていくことが重要となります。

このため、第二京阪道路の沿道における市街化調整区域においては、地域住民や民間事業者によるまちづくりの熟度に応じて、機動的・計画的にまちづくりが進められるよう、第6回線引き見直しにおいて、市街化区域への編入、若しくは、「保留フレーム」の設定を行っていくこととします。

沿道各市は、個々の開発が段階的に行われても、良好な土地利用が実現されるよう、下記に示す地区毎の土地利用方針に基づき、具体的に軸となる道路や良好な緑空間など都市基盤施設が計画的に配置された「まちづくり構想」を策定し、これに即して、都市基盤の整備や土地の集約等が進められるよう、その内容を、沿道各市がそれぞれの都市計画マスタープランに位置づけることとします。

なお、本土地利用方針は、まちづくりの進捗にあわせ、必要な見直しを行っていきます。

### 地区別土地利用方針

#### ①門真市北島地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>大半が農地として利用されていますが、西側の（市）大和田茨田線や東西を走る（市）岸和田守口線沿いには民家、資材置き場、工場等の立地がみられます。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>農地保全とともに商業・業務、住宅等の高度立体複合利用地として沿道利用や市民のコミュニティの核、スポーツ文化の核など新しい生活・産業エリアとしての土地利用を基本とします。</p>	<p><b>土地利用方針図</b></p> 
<p>地区面積</p>	<p>42ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>土地区画整理事業(西地区)、(土地区画整理組合)</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>H21.02 「門真市北島地区まちづくり協議会」の設立(西地区)</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H21.02 「申し合わせ書」の締結(西地区)</p>
<p>今後の取組み方針</p>	<p>○西地区については、平成21年度に実施した土地利用意向調査の結果を踏まえ、事業化検討パートナーの選定を実施し、平成23年度に土地区画整理準備組合設立を目指します。</p> <p>○残る北、東地区については、乱開発の防止に向け、地元意向調査等の取組みを行います。</p>

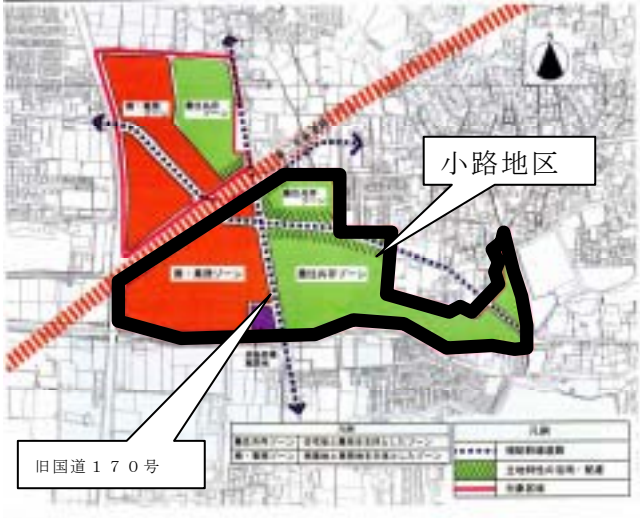
②四條畷市砂地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>地区西部の一般国道 170 号沿道については、スーパー銭湯、カー用品店、飲食店、その他がみられ、地区中央部に四條畷北高校があり、地区北東部については農地、住宅地がみられます。</p> <p>なお、四條畷北高校については、平成 22 年 3 月廃校、4 月以降は知的障がい支援学校の仮校舎として数年間利用する予定です。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>「商業・業務・住宅・農地」の調和のとれた「安全」で「快適」なまちづくりの形成</p>	<p><b>土地利用方針図</b></p>  <p>※今後の土地利用状況により見直しを行う可能性があります。</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 1.3 ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中（一部、調整区域の地区計画を決定済）</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>平成 16 年 1 1 月</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H16.11 「申し合わせ書」の締結 H18. 7 「基本構想」の策定 H18.11 「砂第1地区 地区計画」の決定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○平成 21 年度に実施した意向調査の結果を踏まえ、四條畷北高校の廃校後の動向を見据えながら、適切でないと思われる施設の進出を抑制するルールの強化を進めます。</p>

③四條畷市砂・薮屋地区、寝屋川市新家二丁目・讃良東町地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>大阪外環状線沿道については、商業施設、資材置場等の立地があります。また第二京阪道路沿道に農地があり、一部公園や緑地となっております。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>大阪外環状線と第二京阪道路との結節点という広域交通条件に恵まれた立地特性をいかし、広域商圏対応の商業・流通業務施設やロードサイド型サービス施設等の集積による新市街地の形成を図っていきます。</p>	<p><b>土地利用方針図</b></p>
<p>地区面積</p>	<p>約 4 0 ha          四條畷市域：約 2 2 ha          寝屋川市域：約 1 8 ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○引き続き、広域的な大規模商業施設の開発等に関する調整を行っていきます。</p>

④寝屋川市小路地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>土地利用状況としては、ほとんどが農地となっていますが、外環状線沿いに運輸業等の施設の立地が見られます。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>まとまった空間的広がりや好立地条件に対応した多様な土地利用を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧国道170号から西側の第二京阪道路沿いは「商・業務ゾーン」とします。</li> <li>● 旧国道170号線より東側については「農住共存ゾーン」とします。</li> </ul>	<p><b>土地利用方針図</b></p>  <p>(第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より)</p>
<p>地区面積</p>	<p>約14ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>H17.7.31 「小路地区まちづくり協議会」の設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H18.4.22 「申し合わせ書」の締結</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○土地利用については地元意向や周辺環境に十分配慮しつつ、農地保全方策や企業ニーズに対応した、適切な土地利用を促進します。</p> <p>○平成18年に締結した申し合わせの周知を行い、無秩序な開発の抑制を図るとともに、土地利用の意向調査に基づき、今後の土地利用について検討を進めていきます。</p>

⑤寝屋川市高宮地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>土地利用状況としては、ほとんどが農地となっていますが、外環状線沿いに運輸業等の施設の立地が見られます。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>まとまった空間的広がりや好立地条件に対応した多様な土地利用を図ります。</p> <p>市道大成町高倉一丁目1号線の両側沿いを「商・業務ゾーン」とします。</p> <p>地区の北東部は「農住共存ゾーン」とします。</p>	<p><b>土地利用方針図</b></p>  <p>（第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より）</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 7 h a</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>H21. 1. 18 「高宮地区まちづくり協議会」の設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H21. 1. 18 「申し合わせ書」の締結</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○土地活用については地元意向や周辺環境に十分配慮しつつ、農地保全方策や企業ニーズに対応した適切な土地利用を促進します。</p> <p>○平成21年に締結した申し合わせの周知を行い、無秩序な開発の抑制を図るとともに、土地利用の勉強会を行い、今後の土地利用について検討を進めていきます。</p>

⑥寝屋川市宇谷地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>本地区には、大規模な工場やごみ処理施設、小規模な事務所や倉庫といった業務系施設の立地とともに、小学校、住宅地など多様な土地利用がなされています。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>本地区東側については市街化区域への編入を行い、地域特性を活かした工業流通業務地の形成と保全を図ります。西側については、民間活力による新たな工業流通業務地として土地利用を図ります。</p>	<p>土地利用方針想図</p> <p>(第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より)</p>
<p>地区面積</p>	<p>約37ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地活用については地域特性に十分配慮しつつ、市街地が形成されている区域との整合を図りながら、産業集積等、企業ニーズに対応した適切な土地利用を促進します。</li> <li>○そのため、本地区東側については、市街化区域への編入とともに地区計画を設定し、周辺と調和のとれた工業流通業務地の形成と保全を図ります。</li> <li>○また、西側については、新たな工業流通業務地に向けたまちづくりの検討を行います。</li> </ul>

⑦寝屋川市寝屋北町・一丁目地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>本地区は、畑作を中心とする農地が交野市・枚方市にまたがって広大な広がりを見せており、その一部は観光農園として市民に親しまれています。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>残された貴重な緑地空間を保全しつつ、地形・自然をいかした土地利用を図ります。</p> <p>観光農園等のまとまりのある農地を保全し、農地の多面的機能（生産、緑地、環境保全等）をまちづくりに活かす「農ゾーン」とします。</p>	<p><b>土地利用方針図</b></p>  <p>（第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より）</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 20 h a</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地活用については地元意向や周辺環境、沿道の開発ポテンシャルに十分配慮しつつ、農地保全方策などの適切な土地利用を促進します。</li> <li>○当地区の役員会・懇談会を開催し、組織化に向け、意向調査や勉強会を進めていきます。</li> </ul>

⑧寝屋川市寝屋二丁目地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>本地区は、稲作を中心とする農地が交野市にまたがって広大な広がりを見せています。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>残された貴重な緑地空間を保全しつつ、地形・自然をいかした土地利用を図ります。</p> <p>J R 星田駅前には商業と住宅が共存できる「住宅商業ゾーン」とします。</p> <p>その他は、農地と住宅が共存する「農住共存ゾーン」とします。</p> <p>なお、第二京阪道路沿いについては環境面や立地特性等に配慮するものとしします。</p>	<p><b>土地利用方針図</b></p>  <p>(第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より)</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 1 1 h a</p>
<p>事業手法 (事業予定者)</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地活用については地元意向や周辺環境に十分配慮しつつ、駅前としての利便性を活かした適切な土地利用を促進します。</li> <li>○当地区の役員会・懇談会を開催し、組織化に向け、意向調査や勉強会を進めます。</li> </ul>



⑨交野市星田北地区

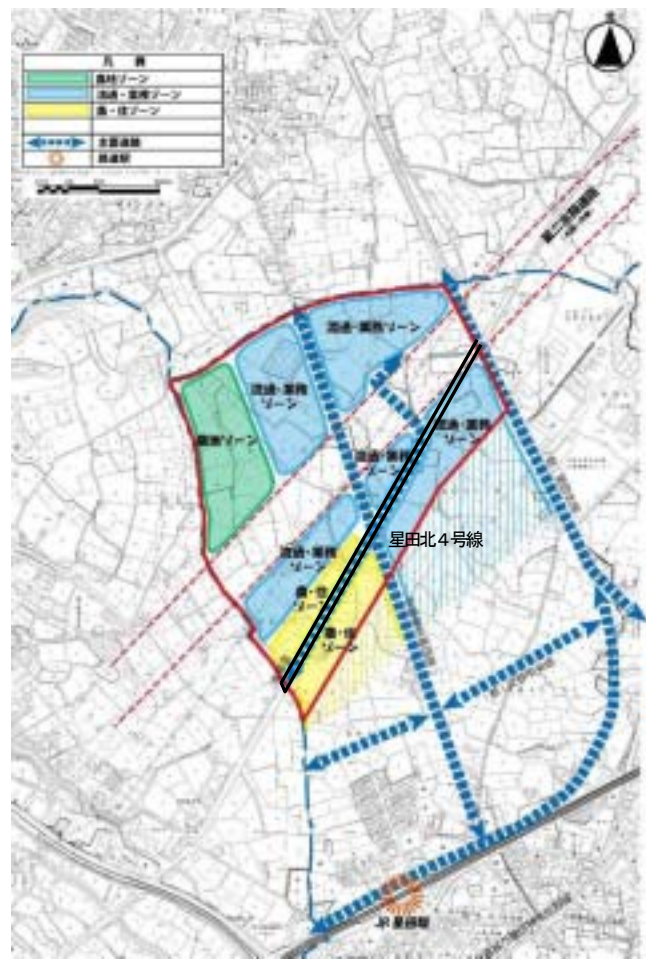
**(1)土地利用の現状**

農地が大半を占めていますが、市道星田北4号線(水道道)沿いでは、遊休地や資材置き場等が立地しています。

**(2)土地利用方針**

協議会で策定されたまちづくり基本構想をもとに地権者等の意向を踏まえ、農地保全と土地活用の2つの観点から地区の将来像を検討します。

土地利用方針図



地区面積	約20ha
事業手法(事業予定者)	検討中
まちづくり協議会等の設立状況	H20.6 「星田北地区まちづくり協議会」の設立
まちづくりのルールの設定状況	H20.6 「申し合わせ書」の締結
今後の取り組み方針	○まちづくり基本構想を基に、計画的なまちづくりの具体的な手法について、協議会での検討を行います。

⑩交野市星田駅前地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>農地が大半を占めていますが、市道星田高田線、星田北1号線沿いには戸建住宅や資材置き場等が立地しています。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>交野市都市計画マスタープラン（H13年策定、目標年次H22年）</p> <p>無秩序な市街化を抑制する「田園共生ゾーン」として位置付けられており、土地所有者等の意向を充分踏まえながら営農環境を確保しつつ計画的な市街地の形成等を検討します。</p>	<p>土地利用方針図</p> 
<p>地区面積</p>	<p>約25ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○農地所有者に対する意向調査（H21.8.27～H21.9.10実施）の結果を踏まえ、地区の将来像やまちづくりの方向性について勉強会を実施するとともに、組織化に向けての検討を行っていきます。</p>

⑪枚方市茄子作・高田地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>現在、本地区の大半は農地として利用されていますが、一部においては休耕地もみられます。</p> <p>また、(府)枚方交野寝屋川線、(市)山之上高田線や(市)高田星田線沿いには資材置き場、診療所や飲食店等の立地がみられます。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>第二京阪道路の開通に伴う無秩序な乱開発を防ぐと共に、「住みたい、住み続けたい」と実感できるような、地権者の主体的な地域づくりを目指します。</p>	<p><b>土地利用方針図</b></p> <p>※ 茄子作・高田地区まちづくり協議会にて作成</p>
<p>地区面積</p>	<p>約40ha</p>
<p>事業手法(事業予定者)</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>H20.12.21 「茄子作・高田地区まちづくり協議会」の設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H21.10.24 「申し合わせ書」を締結</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○「土地利用方針図」の内容を踏まえ、まちづくりの実現化方策の調査・検討を行っていきます。</p>

⑫交野市私部南地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>農地が大半を占めていますが、市道私部森北線沿いには戸建住宅が立地しており、また、市道私部森南線沿いには、マンションや工場が立地しています。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>交野市都市計画マスタープラン（H13年策定、目標年次H22年）</p> <p>無秩序な市街化を抑制する「田園共生ゾーン」として位置付けられており、土地所有者等の意向を充分踏まえながら営農環境を確保しつつ計画的な市街地の形成等を検討します。</p>	<p>土地利用方針図</p> 
<p>地区面積</p>	<p>約16ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○地権者の意向を踏まえ、地区の将来像やまちづくりの方向性について勉強会を実施するとともに、組織化に向けての検討を行っていきます。</p>

⑬交野市倉治・私部・青山地区

<p><b>(1)土地利用の現状</b></p> <p>・農地が大半を占めていますが、府道交野久御山線沿いには一部、店舗等が立地しています。</p> <p><b>(2)土地利用方針</b></p> <p>交野市都市計画マスタープラン（H13年策定、目標年次H22年）</p> <p>無秩序な市街化を抑制する「田園共生ゾーン」として位置付けられており、土地所有者等の意向を充分踏まえながら営農環境を確保しつつ計画的な市街地の形成等を検討します。</p>	<p>土地利用方針図</p>
<p>地区面積</p>	<p>約18ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○農地所有者に対する意向調査（H21.9.3～H21.9.17実施）の結果を踏まえ、地区の将来像やまちづくりの方向性について勉強会を実施するとともに、組織化に向けての検討を行っていきます。</p>