

令和 7 年 度 第 1 回

和 泉 市 都 市 計 画 審 議 会

# 議 案 書

令和 7 年 7 月 2 5 日（金）

午後 2 時 0 0 分から

和泉市役所別館 3-1 会議室

## 目 次

| 議案番号 | 案 件 名                          | 決定権者 | ページ          |
|------|--------------------------------|------|--------------|
| 1    | 南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について | 大阪府  | 1<br>・<br>別冊 |
| 2    | 南部大阪都市計画区域区分の変更について            | 大阪府  | 4            |
| 3    | 南部大阪都市計画用途地域の変更について            | 和泉市  | 11           |
| 4    | 南部大阪都市計画地区計画（府中町五丁目地区）の決定について  | 和泉市  | 17           |
| 5    | 南部大阪都市計画地区計画（唐国町四丁目地区）の決定について  | 和泉市  | 22           |
| 6    | 南部大阪都市計画地区計画（唐国地区・摩湯地区）の変更について | 和泉市  | 27           |
| 7    | 南部大阪都市計画道路（大阪岸和田南海線）の変更について    | 大阪府  | 34           |

議 第 1 号  
令和7年7月25日

和泉市都市計画審議会会長 様

和泉市長 辻 宏 康

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（諮問）

みだしのことについて、大阪府知事から都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定による意見照会があったので、次のように審議会に諮問します。

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

(大阪府決定)

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は別冊のとおり」

## 理 由

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針のうち、区域区分（線引き）の決定に関する方針が目標年次である令和7年を迎えたことから、変更を行う。

議 第 2 号  
令和7年7月25日

和泉市都市計画審議会会長 様

和泉市長 辻 宏 康

南部大阪都市計画区域区分の変更について（諮問）

みだしのことについて、大阪府知事から都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定による意見照会があったので、次のように審議会に諮問します。

## 南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）

南部大阪都市計画区域区分を次のように変更する。

### 1. 市街化区域と市街化調整区域との区分

「位置及び区域は位置図及び計画図表示のとおり」

### 2. 人口フレーム

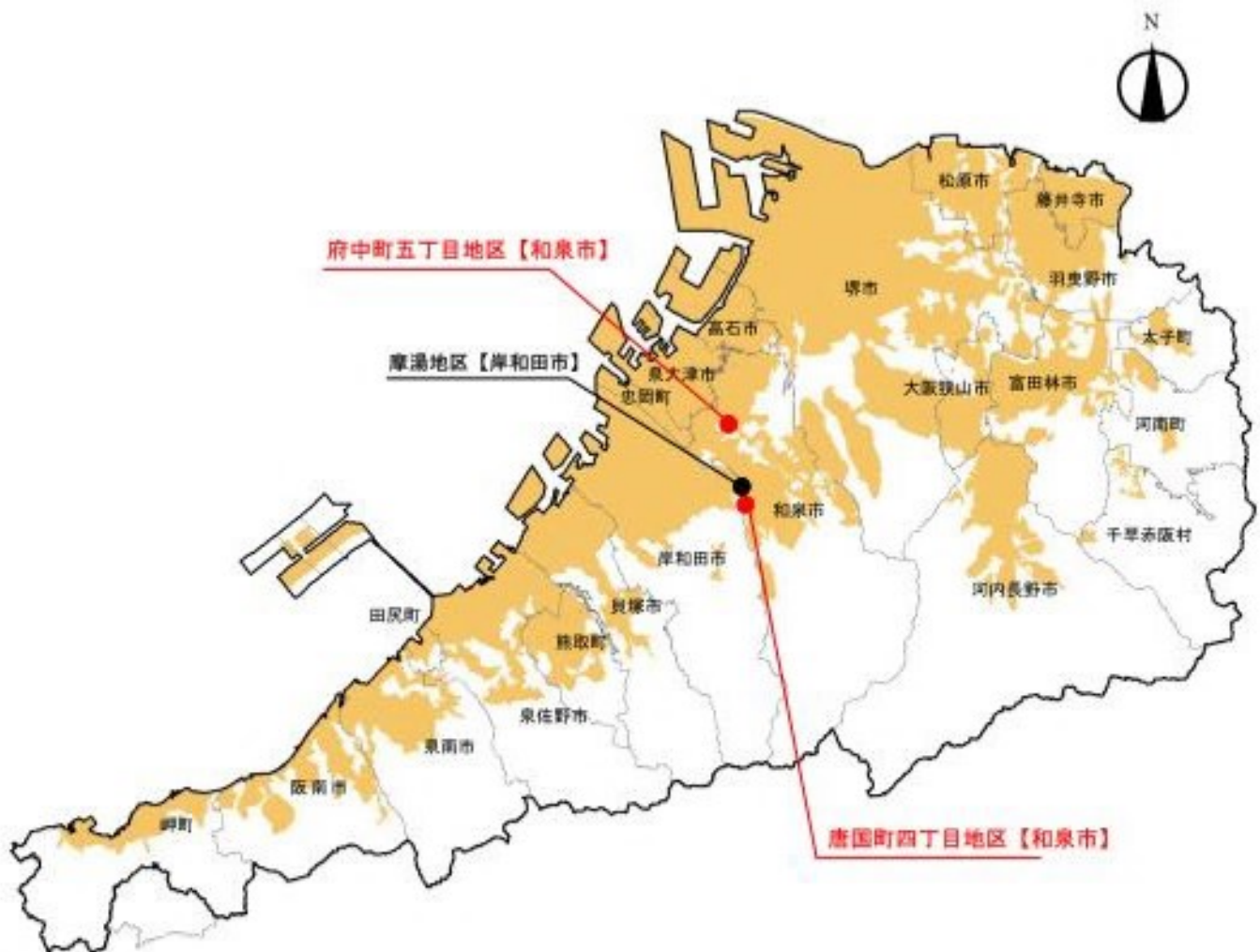
| 区 分 \ 年 次 |  | 令和 2 年<br>(基準年次) | 令和 12 年<br>(目標年次) |
|-----------|--|------------------|-------------------|
| 都市計画区域内人口 |  | 2,303.0 千人       | 2,117.0 千人        |
| 市街化区域内人口  |  | 2,152.8 千人       | 1,969.9 千人        |
| 配分する人口    |  | —                | 1,963.5 千人        |
| 保留する人口    |  | —                | 6.4 千人            |
| 特定保留      |  | —                | —                 |
| 一般保留      |  | —                | 6.4 千人            |

## 理 由

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定により、新たに「区域区分（線引き）の決定に関する方針」を定めたことから、本方針に基づき、区域区分の変更を行うものである。

## 南部大阪都市計画区域区分の変更

## 位置図



【注】南部大阪都市計画区域のうち、和泉市案件及び和泉市関連案件のみ抜粋

| 凡 例                                                                                 |        |                                                                                     |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|  | 都市計画区域 |  | 市町村界    |
|  | 市街化区域  | ●                                                                                   | 区域区分の変更 |



100m



クヅコ池

唐国町

3・1・219-1 泉州山手線 (8L)

和泉市

大蔵下池

脇ノ池

大蔵池

和泉修道院

双百合幼稚園

和泉グリーンボリス  
自治会館

唐国町四丁目

朝日インニックス  
あゆみ野四丁目

あゆみ野二丁目

大蔵いすみ市民生活協同組合  
あゆみ野物流センター

和原内前高野原

あゆみ野一丁目

南部大阪都市計画区域

計画図  
(唐国町四丁目地区)

- 9 -

凡例

現行市街化区域

橙色・内側緑ほかし

市街化区域へ編入する区域

赤色・内側緑ほかし



南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）

【和泉市変更分】

下段（ ）内は旧値を示す

| 市街化区域                    | 市街化調整区域                  |
|--------------------------|--------------------------|
| 約 2,611ha<br>(約 2,607ha) | 約 5,887ha<br>(約 5,891ha) |

「位置及び区域は位置図及び計画図表示のとおり」

議 第 3 号  
令和7年7月25日

和泉市都市計画審議会会長 様

和泉市長 辻 宏 康

南部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

## 南部大阪都市計画用途地域の変更（和泉市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種 類              | 面 積       | 建 築 物 の<br>容 積 率 | 建 築 物 の<br>建 ぺ い 率 | 外 壁 の<br>後 退 距 離<br>の 限 度 | 建 築 物 の<br>敷 地 面 積 の<br>最 低 限 度 | 建 築 物<br>の 高 さ<br>の 限 度 | 備 考    |
|------------------|-----------|------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------|
| 第一種低層<br>住居専用地域  | 約 131ha   | 8/10 以下          | 4/10 以下            | 1.5m                      | —                               | 10m                     | 5.0%   |
| 小 計              | 約 321ha   | 10/10 以下         | 5/10 以下            | 1.0m                      | —                               | 10m                     | 12.3%  |
|                  | 約 452ha   |                  |                    |                           |                                 |                         | 17.3%  |
| 第一種中高層<br>住居専用地域 | 約 543ha   | 20/10 以下         | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 20.8%  |
| 第二種中高層<br>住居専用地域 | 約 91ha    | 20/10 以下         | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 3.5%   |
| 第 一 種<br>住居地域    | 約 533ha   | 20/10 以下         | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 20.4%  |
| 第 二 種<br>住居地域    | 約 139ha   | 20/10 以下         | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 5.3%   |
| 準住居地域            | 約 24ha    | 20/10 以下         | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 0.9%   |
| 近隣商業地域           | 約 8.2ha   | 20/10 以下         | 8/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 0.3%   |
| 小 計              | 約 22ha    | 30/10 以下         | 8/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 0.8%   |
|                  | 約 30ha    |                  |                    |                           |                                 |                         | 1.2%   |
| 商業地域             | 約 37ha    | 40/10 以下         | —                  | —                         | —                               | —                       | 1.4%   |
| 小 計              | 約 0.2ha   | 60/10 以下         | —                  | —                         | —                               | —                       | 0.0%   |
|                  | 約 37ha    |                  |                    |                           |                                 |                         | 1.4%   |
| 準工業地域            | 約 659ha   | 20/10 以下         | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 25.2%  |
| 工業専用地域           | 約 104ha   | 20/10 以下         | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 4.0%   |
| 合 計              | 約 2,611ha |                  |                    |                           |                                 |                         | 100.0% |

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更に伴い、計画的な土地利用と良好な市街地の形成を図るため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものである。

第一種住居地域

計画図（府中町五丁目地区）

縮尺 1/2,500

準工業地域

府中町五丁目

府中町

府中町

コード和泉府中  
カリーヨシ

公園

準工業地域

府中町五丁目

国府第2保育園

第一種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第一種住居地域

近隣商業地域

無指定

準工



20  
10  
6  
10

黒鳥町一丁目

長楽寺

黒鳥町二丁目

黒鳥町

府中町四丁目

府中町

20

10

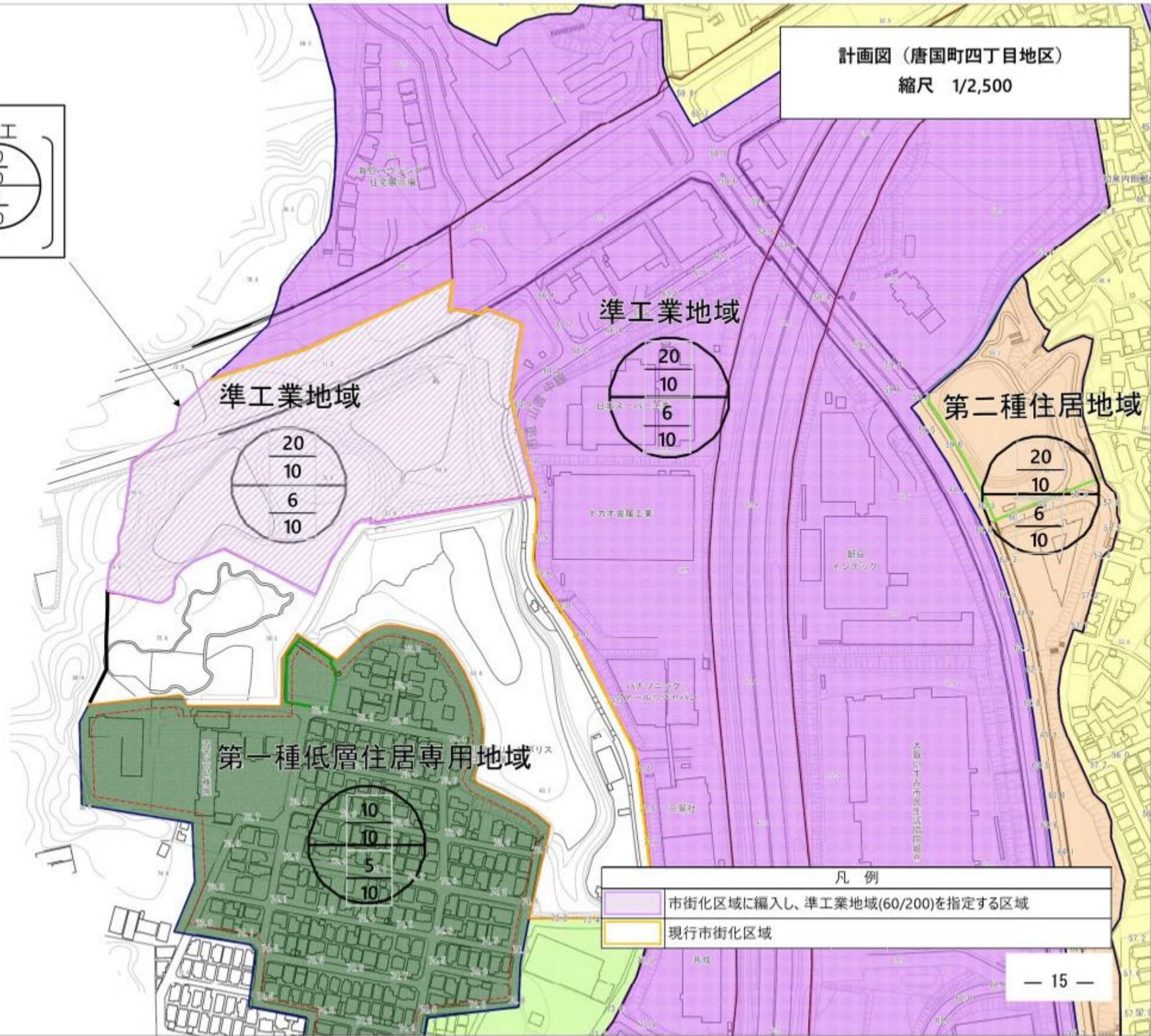
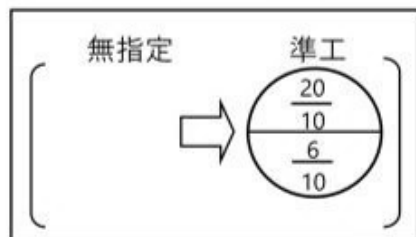
凡 例

市街化区域に編入し、準工業地域(60/200)を指定する区域

現行市街化区域

計画図（唐国町四丁目地区）

縮尺 1/2,500



凡 例

市街化区域に編入し、準工業地域(60/200)を指定する区域

現行市街化区域

南部大阪都市計画用途地域の変更（和泉市決定）

変更内容（新旧対照表）

（ ）内は変更前

| 種 類              | 面 積                     | 建 築 物 の<br>容 積 率    | 建 築 物 の<br>建 ぺ い 率 | 外 壁 の<br>後 退 距 離<br>の 限 度 | 建 築 物 の<br>敷 地 面 積 の<br>最 低 限 度 | 建 築 物<br>の 高 さ<br>の 限 度 | 備 考           |
|------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| 第一種低層<br>住居専用地域  | 約 131ha<br>約 321ha      | 8/10 以下<br>10/10 以下 | 4/10 以下<br>5/10 以下 | 1.5m<br>1.0m              | —<br>—                          | 10m<br>10m              | 5.0%<br>12.3% |
| 小 計              | 約 452ha                 |                     |                    |                           |                                 |                         | 17.3%         |
| 第一種中高層<br>住居専用地域 | 約 543ha                 | 20/10 以下            | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 20.8%         |
| 第二種中高層<br>住居専用地域 | 約 91ha                  | 20/10 以下            | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 3.5%          |
| 第 一 種<br>住居地域    | 約 533ha                 | 20/10 以下            | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 20.4%         |
| 第 二 種<br>住居地域    | 約 139ha                 | 20/10 以下            | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 5.3%          |
| 準住居地域            | 約 24ha                  | 20/10 以下            | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 0.9%          |
| 近隣商業地域           | 約 8.2ha                 | 20/10 以下            | 8/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 0.3%          |
|                  | 約 22ha                  | 30/10 以下            | 8/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 0.8%          |
| 小 計              | 約 30ha                  |                     |                    |                           |                                 |                         | 1.2%          |
| 商業地域             | 約 37ha                  | 40/10 以下            | —                  | —                         | —                               | —                       | 1.4%          |
|                  | 約 0.2ha                 | 60/10 以下            | —                  | —                         | —                               | —                       | 0.0%          |
| 小 計              | 約 37ha                  |                     |                    |                           |                                 |                         | 1.4%          |
| 準工業地域            | 約 659ha<br>( 655ha)     | 20/10 以下            | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 25.2%         |
| 工業専用地域           | 約 104ha                 | 20/10 以下            | 6/10 以下            | —                         | —                               | —                       | 4.0%          |
| 合 計              | 約 2,611ha<br>( 2,607ha) |                     |                    |                           |                                 |                         | 100.0%        |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

議 第 4 号  
令和7年7月25日

和泉市都市計画審議会会長 様

和泉市長 辻 宏 康

南部大阪都市計画地区計画（府中町五丁目地区）の決定について（付議）

みだしのことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、次のように  
審議会に付議します。

南部大阪都市計画地区計画の決定（和泉市決定）

都市計画府中町五丁目地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

|                  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称              |            | 府中町五丁目地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 位 置              |            | 和泉市府中町五丁目地内                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 面 積              |            | 約0.4ha                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 区域の整備・開発および保全の方針 | 地区計画の目標    | <p>本地区は都市計画道路大阪岸和田南海線沿道に位置しており、当該路線は大阪、和歌山方面や周辺市と本市を結ぶ広域幹線道路として供用開始を予定していることから、沿道においては市民生活の利便性向上や都市の活力創造につながる産業系の沿道土地利用が見込まれる地域である。</p> <p>周辺には、住宅地及び営農のさかんな地域が近接していることから、交通負荷に配慮しつつ良好な都市基盤施設の整備を行うとともに建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺環境と調和した緑豊かな環境にやさしい沿道サービス施設を中心とする市街地の形成を図ることを目標とする。</p> |
|                  | 土地利用の方針    | <p>沿道サービス施設を計画的に配置する。</p> <p>また、周辺地域への配慮から、地区内において緑化を行い、緑豊かな市街地環境の形成に努める。</p>                                                                                                                                                                                                    |
|                  | 建築物等の整備の方針 | <p>周辺環境と調和した緑豊かで環境にやさしい沿道サービス施設の立地する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造等に留意して整備を行なう。</p>                                                                                                                                                                                  |

2. 地区整備計画(府中町五丁目地区)

|        |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 細区分の名称         | 沿道サービス地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|        |            | 面積             | 約0.4ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|        |            | 建築物等の用途の制限     | 準工業地域内に建築することができるもののうち、次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1)住宅<br>(2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの<br>(3)共同住宅、寄宿舎及び下宿<br>(4)畜舎(ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く。)<br>(5)建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの<br>(6)建築基準法別表第2(リ)項第2号に掲げるもの<br>(7)建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に規定する工場<br>(8)建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げるもの<br>(9)「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号)第2条第1項及び同条第6項から同条第10項に掲げるもの |
|        |            | 建ぺい率           | 60/100<br>(用途地域に関する都市計画)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|        |            | 容積率            | 200/100<br>(用途地域に関する都市計画)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度  | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|        |            | 壁面の位置に関する制限    | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路・水路境界線又は地区境界線までの距離は、次のとおりとする。<br>ただし、計画図に表示しない境界部分においては、壁面位置の制限を適用しない。<br>1. 計画図に表示する道路・水路境界線については3m以上とする。<br>2. 計画図に表示する地区境界部分については1m以上とする。                                                                                                                                                                         |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度   | 建築物等の高さの限度は12mとする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|        |            | 緑化率の最低限度       | 敷地面積の20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|        |            | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1. 建築物等の外観は周辺の環境との調和に配慮するとともに建物等の配置や植栽等修景にも配慮するとともに、屋根の色、壁面の色は周辺と調和する落ち着いた色彩とする。<br>2. 敷地内の広告物又は看板(建築物に設置するものを含む)は自己の用に供するもの(大阪府自家用広告物許可基準で定義されたもの)に限定するとともに次のいずれかに該当するものを設置してはならない。<br>(1)屋上に設置するもの<br>(2)周辺的美観・風致を損なうもの                                                                                                                 |
|        |            | かき又はさくの構造の制限   | 計画図に表示する道路に面する敷地の部分(門柱、門扉、車庫の部分を除く)に、かき又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。<br>ただし、道路境界線から幅2m以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。<br>1. 生け垣<br>2. 透視可能なフェンス等を設置する場合で上記と同等の機能を有するよう植栽により補完されたもの。                                                                                                                                                              |

区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

## 理 由

本地区について、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更にあわせて適切な区域を設定し、計画的な土地利用を促進するとともに、良好な都市基盤施設の整備とあわせ、建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺市街地環境と調和した緑豊かな環境にやさしい沿道サービス施設を中心とする市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画を決定しようとするものである。



議 第 5 号  
令和7年7月25日

和泉市都市計画審議会会長 様

和泉市長 辻 宏 康

南部大阪都市計画地区計画（唐国町四丁目地区）の決定について（付議）

みだしのことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、次のように  
審議会に付議します。

南部大阪都市計画地区計画の決定（和泉市決定）

都市計画唐国町四丁目地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

|                  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称              |            | 唐国町四丁目地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 位 置              |            | 和泉市唐国町四丁目地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 面 積              |            | 約4.0ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 区域の整備・開発および保全の方針 | 地区計画の目標    | <p>本地区は、都市計画道路泉州山手線沿道に位置し交通の要所であるとともに、近隣のトリヴェール和泉西部地区の研究開発地域、テクノステージ和泉の多様な産業が集積された産業地域及び阪和自動車道岸和田和泉インターチェンジなどに至近ことから、これらの立地条件を活かし、周辺地域とあわせて産業地区として本市の産業全体の高度化と活性化を牽引することが見込まれる地域である。</p> <p>周辺には、大型商業施設があることから、交通負荷に配慮しつつ良好な都市基盤施設の整備を行うとともに建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺市街地環境と調和した緑豊かな環境にやさしい流通施設を中心とする市街地の形成を図ることを目標とする。</p> |
|                  | 土地利用の方針    | <p>流通機能を計画的に配置する。</p> <p>また、周辺地域への配慮から、地区内において緑化を行い、緑豊かな市街地環境の形成に努める。</p> <p>雨水排水施設として調整池等を配置する。</p>                                                                                                                                                                                                                 |
|                  | 建築物等の整備の方針 | <p>周辺環境と調和した緑豊かで環境にやさしい流通施設の立地する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造等に留意して整備を行なう。</p>                                                                                                                                                                                                                          |

2. 地区整備計画(唐国町四丁目地区)

|        |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 細区分の名称         | 流通サービス地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|        |            | 面積             | 約4.0ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        |            | 建築物等の用途の制限     | 準工業地域内に建築することができるもののうち、次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1)住宅<br>(2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの<br>(3)共同住宅、寄宿舎及び下宿<br>(4)畜舎(ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く。)<br>(5)建築基準法別表第2(ヘ)項第6号に掲げるもの<br>(6)建築基準法別表第2(リ)項第2号に掲げるもの<br>(7)建築基準法別表第2(メ)項第3号に規定する工場(流通業務施設における金属板、金属線又は紐の切断、木材の引割りその他これらに類する物資の流通の過程における簡易な加工の事業に供するものを除く。)<br>(8)建築基準法別表第2(ヌ)項第4号に掲げるもの<br>(9)「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号)第2条第1項及び同条第6項から同条第10項に掲げるもの |
|        |            | 建ぺい率           | 60/100<br>(用途地域に関する都市計画)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|        |            | 容積率            | 200/100<br>(用途地域に関する都市計画)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度  | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 壁面の位置に関する制限    | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、地区境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。<br>ただし、計画図に表示しない境界部分においては、壁面位置の制限を適用しない。<br>1. 計画図に表示する道路境界線及び隣地境界線については3m以上とする。<br>2. 計画図に表示する地区境界部分については6m以上とする。                                                                                                                                                                                                                                          |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度   | 建築物等の高さの限度は30mとする。<br>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、煙突、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5mまでは当該建築物の高さに算入しない。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 緑化率の最低限度       | 敷地面積の20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|        |            | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1. 建築物等の外観は周辺の環境との調和に配慮するとともに建物等の配置や植栽等修景にも配慮するとともに、屋根の色、壁面の色は周辺と調和する落ち着いた色彩とする。<br>2. 敷地内の広告物又は看板(建築物に設置するものを含む)は自己の用に供するもの(大阪府自家用広告物許可基準で定義されたもの)に限定するとともに次のいずれかに該当するものを設置してはならない。<br>(1)屋上に設置するもの<br>(2)周辺の美観・風致を損なうもの                                                                                                                                                                                         |
|        |            | かき又はさくの構造の制限   | 計画図に表示する道路に面する敷地の部分(門柱、門扉、車庫の部分を除く)に、かき又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。<br>ただし、道路境界線から幅2m以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。<br>1. 生け垣<br>2. 透視可能なフェンス等を設置する場合で上記と同等の機能を有するよう植栽により補完されたもの。                                                                                                                                                                                                                                      |

区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

## 理 由

本地区について、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更にあわせて適切な区域を設定し、計画的な土地利用を促進するとともに、良好な都市基盤施設の整備とあわせ、建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺市街地環境と調和した緑豊かな環境にやさしい流通施設を中心とする市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画を決定しようとするものである。

計画図  
(唐国町四丁目地区)

令和7年度  
南部大阪都市計画  
地区計画の決定  
(和泉市決定)

S=1/2,500

準工業地域

準工業地域

第二種住居地域

第一種低層住居専用地域

| 凡例 |                    |
|----|--------------------|
|    | 地区計画区域・地区整備計画区域    |
|    | 既設道路（隣地敷地内通路含む）    |
|    | 壁面位置を制限する境界線（3m以上） |
|    | 壁面位置を制限する境界線（6m以上） |

議 第 6 号  
令和7年7月25日

和泉市都市計画審議会会長 様

和泉市長 辻 宏 康

南部大阪都市計画地区計画（唐国地区・摩湯地区）の変更について（付議）

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

## 南部大阪都市計画地区計画の変更（和泉市決定）

都市計画唐国地区・**摩湯地区**地区計画を次のように変更する。

### 1. 地区計画の方針（朱書き部分が変更箇所）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称              | 唐国地区・ <b>摩湯地区</b> 地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 位置              | 和泉市唐国町三丁目地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 面積              | 約 7.8ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 地区計画の目標         | <p>本地区は、和泉市中央丘陵部の西端部と<b>岸和田市の住宅・産業共存地区の東端部を含む行政界を跨ぐ位置</b>にあり、また都市計画道路泉州山手線と唐国久井線との結節点にある交通の要所であるとともに、近隣のトリヴェール和泉西部地区の研究開発地域、テクノステージ和泉の多様な産業が集積された産業地域及び阪和自動車道岸和田和泉インターチェンジ等に至近なことから、これらの立地条件を活かした流通・商業施設の集積が見込まれる地域である。</p> <p>このため、良好な都市基盤施設の整備とあわせ、建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺市街地環境と調和した緑豊かな環境に<b>優しい</b>流通・商業施設を中心とする市街地の形成を図ることを目標とする。</p> |
| 土地利用の方針         | <p>都市計画道路泉州山手線沿道は商業機能、その後背地においては流通機能<b>及び生活利便施設</b>を計画的に<b>誘導し</b>、配置する。</p> <p>また、周辺地域に配慮し、地区を南北に縦断する道路を計画するとともに、<b>地区内に緩衝機能となる緑地の配置や既存のため池の活用を行う。</b></p> <p>雨水排水施設として調整池等を<b>適切に</b>配置する。</p>                                                                                                                                       |
| 地区施設の整備の方針      | <p>1. 道路</p> <p>地区への出入口となる主要道路は、都市計画道路泉州山手線と地区北部に隣接する住宅地を結ぶ計画とし、地区施設として整備する。</p> <p>2. 緑地</p> <p>隣接する農業用ため池の保全と一体的に計画する緑地や<b>周辺市街地環境に対して緩衝帯となるような緑地</b>を地区施設として整備する。</p>                                                                                                                                                               |
| 建築物等の整備の方針      | <p>周辺環境と調和した緑豊かで環境に<b>優しい</b>流通・商業施設の立地する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造等に留意して整備を行う。</p>                                                                                                                                                                                                                                    |

2. 地区整備計画（朱書き部分が変更箇所）

|        |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | おおよび規模     | 道路         | 道路1：幅員 10.9m（車路 8.9m、歩道 2.0m）、延長約 487m<br>道路2：幅員 8.9m（車路 6.9m、歩道 2.0m）、延長約 76m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |
|        |            | 緑地         | 1号緑地：面積約 4,900 m <sup>2</sup> （緑地の最小幅：6m以上）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |
|        | 建築物等に関する事項 | 細区分の名称     | 1. 流通サービス地区(和泉市)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2. 沿道サービス地区                                                                                                                                                                                                                                   |
|        |            | 面積         | 約 5.0ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 約 2.8ha                                                                                                                                                                                                                                       |
|        |            | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1)住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（これらの用途に供するもののうち、道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業、卸売業その他これらに類する業を営む施設(次号において「流通業務施設」という。)の内部にその業務を営む者が主としてその従業者の一時的な休泊の用に供するため設置するもので、住戸又は住室の数が3以内のものを除く。)<br>(2)建築基準法別表第2（ <b>ぬ</b> ）項第3号に規定する工場(流通業務施設における金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他これらに類する物資の流通の過程における簡易な加工の事業に供するものを除く。)<br>(3)建築基準法別表第2（ <b>ぬ</b> ）項第4号に規定するもの。<br>(4)畜舎（ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く。)<br>(5)「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」第2条第1項各号及び同条第6項各号に掲げる営業並びに同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業を営む店舗 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1)住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿<br>(2)工場（店舗に付属するものを除く。)<br>(3)建築基準法別表第2（ <b>ぬ</b> ）項第4号に規定するもの<br>(4)畜舎（ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く。)<br>(5)「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」第2条第1項各号及び同条第6項各号に掲げる営業並びに同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業を営む店舗 |

|        |            |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |
|--------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度                                                                                                                                                                                                                                               | 1,000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
|        |            | 壁面の位置の制限                                                                                                                                                                                                                                                    | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区境界線又は道路境界線までの距離は、計画図に表示するとおりとする。ただし、建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたり、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線又は道路境界線までの距離が(1)(2)に準ずる場合はこの限りではない。この場合、地区整備計画に定める2つの地区を区分する境界の延長線上を当該敷地における地区の境界とみなす。<br>(1)計画図に表示する道路境界線又は地区境界線については3 m以上とする。<br>(2)計画図に表示するその他の境界線については6 m以上とする。 |   |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度                                                                                                                                                                                                                                                | 建築物等の高さの限度は30mとする。<br>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、塔屋、屋窓、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5 mまでは当該建築物の高さに算入しない。                                                                                                                                        | — |
|        |            | 建築物の高さの限度は次のとおりとする。ただし、建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたり、建築物の高さの限度が(1)(2)に準ずる場合はこの限りではない。この場合、地区整備計画に定める2つの地区を区分する境界の延長線上を当該敷地における地区の境界とみなす。<br>(1)計画図に表示する道路に面する部分（道路境界線又は地区境界線から10m）においては、建築物の高さは12mを超えてはならない。<br>(2)計画図に表示する部分（境界線から10m）においては、建築物の高さは15mを超えてはならない。 |                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |

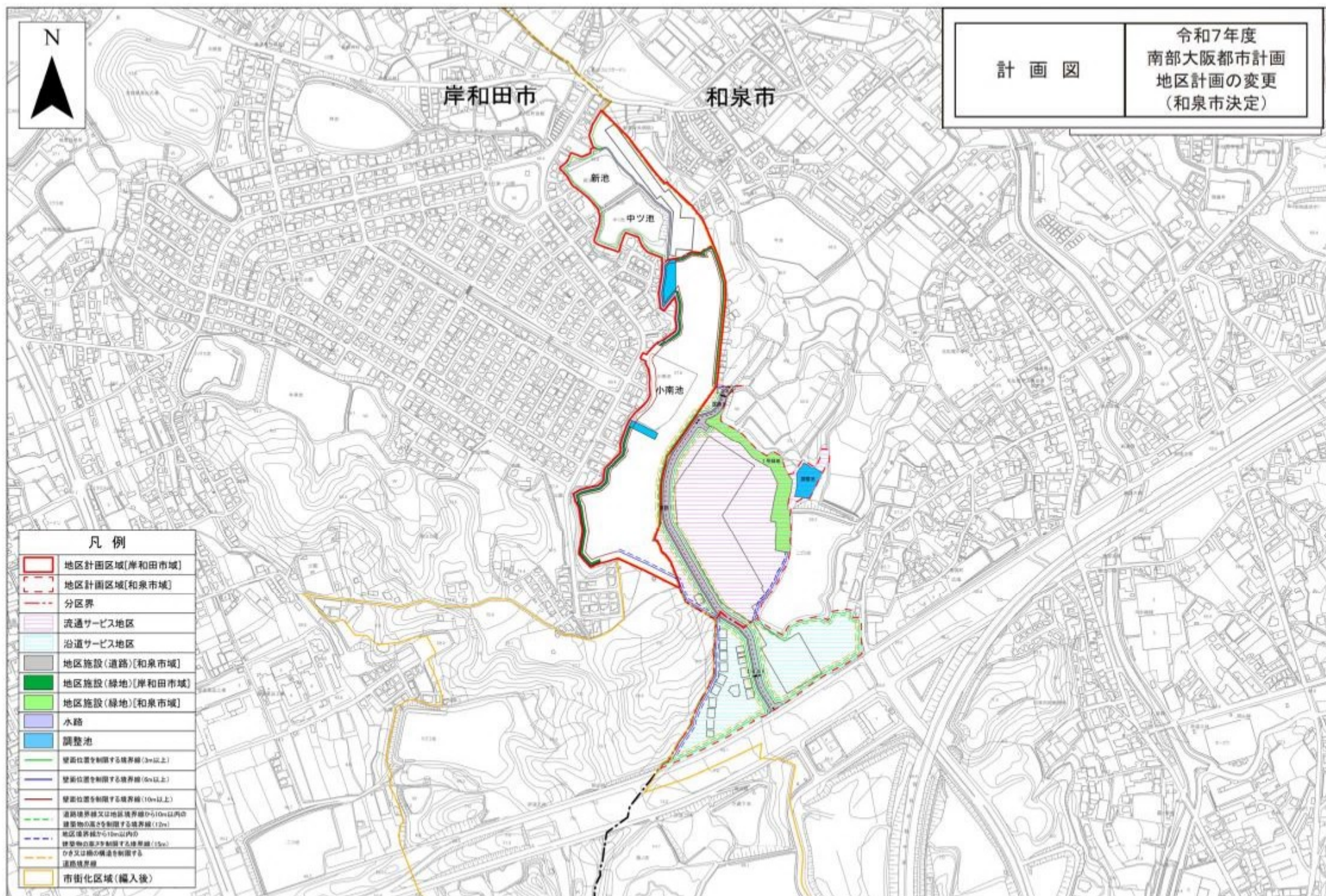
|        |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                   |
|--------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項   | <p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>1. 建築物等の外観は周辺の環境との調和に配慮するとともに建物等の配置や植栽等修景にも配慮する。</p> <p>2. 敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は自己の用に供するもの（大阪府自家用広告物許可基準で定義されたもの）に限定するとともに、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。</p> <p>ただし、建築物等の敷地が地区整備計画に定める2つの地区にわたる場合、(2)の規定は適用しない。</p> <p>(1)周辺の美観・風致を損なうもの。</p> <p>(2)屋根に設置するもの。</p> | <p>1. 建築物等の外観は周辺の環境との調和に配慮するとともに建物等の配置や植栽等修景にも配慮する。</p> <p>2. 敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は自己の用に供するもの（大阪府自家用広告物許可基準で定義されたもの）に限定するとともに周辺の美観・風致を損なうものは設置してはならない。</p> |
|        | かき又はさくの構造の制限 | <p>計画図に表示する道路に面する敷地の部分で壁面制限区域（門柱、門扉、車庫の部分を除く。）に、かき又はさくを設置する場合は、フェンス等透視可能なものとし道路境界線から1m以上後退しなければならない。また後退した空地は、低木等により緑化を施さなければならない。</p>                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                   |

区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限、建築物等の高さの限度は計画図のとおり。

## 理 由

唐国地区地区計画区域の大半は、第5回及び第6回一斉線引きにより市街化区域編入したもので、現況は、沿道サービス施設、流通サービス施設の立地が図られているものの、岸和田市との行政界部分においては、敷地が狭隘な事などから一部低未利用地の状態となっている。

そこで、今般、隣接する摩湯地区（岸和田市）の市街化区域編入に合わせて本地区計画を変更することにより、摩湯地区との一体利用を可能とし、本市市域における土地利用の高度化ならびに都市計画道路泉州山手線沿道における更なる産業集積を図るものである。



議 第 7 号  
令和7年7月25日

和泉市都市計画審議会会長 様

和泉市長 辻 宏 康

南部大阪都市計画道路の変更について（諮問）

みだしのことについて、大阪府知事から都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定による意見照会があったので、次のように審議会に諮問します。

## 南部大阪都市計画道路の変更（大阪府決定）

南部大阪都市計画道路中、3・3・219－7号大阪岸和田南海線を次のように変更する。

| 種<br>別           | 名 称           |                  | 位 置             |                  |                         | 区 域     | 構 造      |            |     |                                                | 備<br>考 |
|------------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|---------|----------|------------|-----|------------------------------------------------|--------|
|                  | 番号            | 路線名              | 起点              | 終点               | 主 な<br>経過地              | 延長      | 構造<br>形式 | 車 線<br>の 数 | 幅 員 | 地表式の区間<br>における鉄道<br>等との交差の<br>構造               |        |
| 幹<br>線<br>街<br>路 | 3・3・219<br>－7 | 大阪岸<br>和田南<br>海線 | 和泉市<br>舞町地<br>内 | 和泉市<br>小田町<br>地内 | 和泉市<br>伯太町<br>一丁目<br>地内 | 約6,020m | 地表式      | 4車線        | 22m | 幹線街路松原<br>泉大津線と立<br>体交差1箇所<br>幹線街路と平<br>面交差6箇所 |        |

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

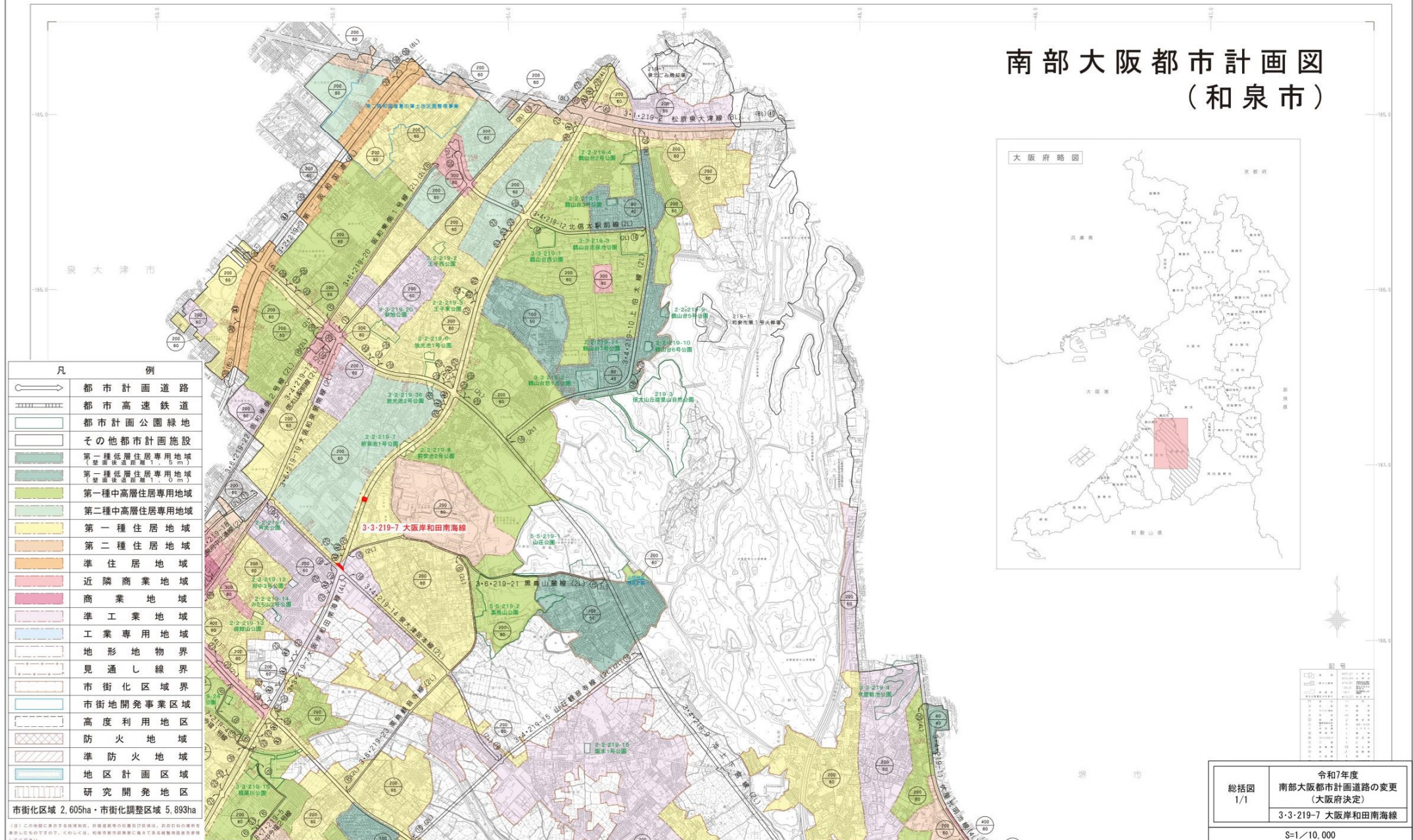
## 理 由

南部大阪都市計画道路 3・3・219－7 号大阪岸和田南海線は、和泉市から岸和田市に至る広域幹線道路の一部区間を構成する路線である。

本路線について、沿道土地利用の変化に伴う接続する宅地内通路の廃止並びに南部大阪都市計画道路 3・4・219－14 号泉大津阪本線との交差形状の精査により、一部の区域を変更するものである。

# 総 括 図

## 南部大阪都市計画図 (和泉市)



# 計 画 図

S=1:2500

凡 例

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| <span style="color: yellow;">—</span> | ：(変更前) 都市計画線 |
| <span style="color: red;">—</span>    | ：(変更後) 都市計画線 |



|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 計画図 | 令和7年度<br>南部大坂都市計画道路の変更<br>(大阪府決定) |
|     | 3-3-219-7号 大阪岸和田南海線               |
|     | S=1/2,500                         |