

令和 7 年度 第 1 回

和泉市都市計画審議会

参 考 資 料

目 次

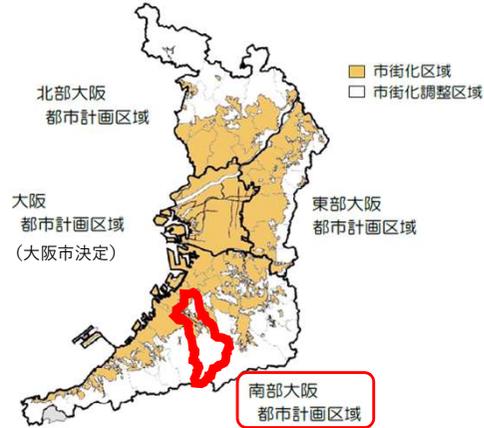
資料 番号	資 料 内 容	ページ
1	【議案第1号関係】 南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の概要及び 本市関連事項	1
2	【議案第6号関係】 南部大阪都市計画地区計画（唐国地区・摩湯地区）の新旧対照 表	3
3	【議案第1号～第6号関係（第9回線引き関連案件）】 都市計画案の策定経過について	9
4	【議案第7号関係】 南部大阪都市計画道路（大阪岸和田南海線）の概要	11

資料番号 1

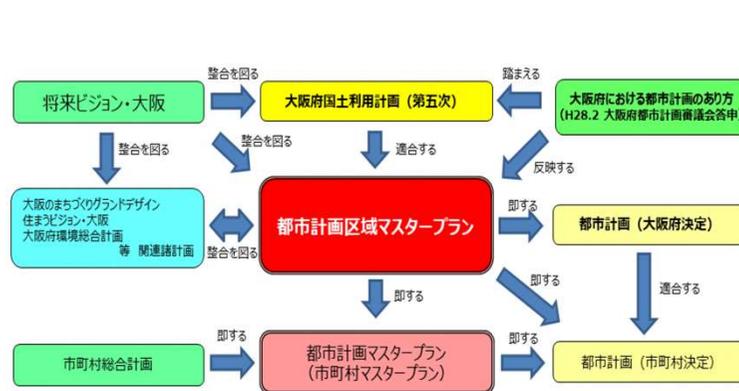
南部大阪都市計画区域の整備、開発及び
保全の方針の概要及び本市関連事項

1 都市計画区域マスタープラン（大阪府決定）について

【図1】大阪府の都市計画区域



【図2】他の諸計画との関係



【図3】計画内容

第1章 都市計画区域マスタープランの概要
第2章 都市づくりの目標
第3章 区域区分（線引き）の決定に関する方針
第4章 主要な都市計画の決定の方針
第5章 都市づくりの推進に向けて

→R7改定(予定)

【目標年次】令和12年

- ・令和12年に全面改定予定。
- ・区域区分の決定に関する方針のみ、概ね5年ごとに実施する一斉見直しに併せ必要に応じて改定。

2 本市関連事項について

(1) 区域区分変更の基本方針

- 市街地の無秩序な拡大の抑制に努めることを基本とし、必要最小限の区域で市街化調整区域から市街化区域への編入を進める。
 【具体例】新市街地においては、『市町村マスタープラン等に位置付けられた生活拠点からの徒歩圏の区域』又は『主要な幹線道路(4車線以上を基本とする)沿道の区域』で、現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られ、計画的な土地利用を誘導し、新たに市街地の形成を図るべき区域について市街化区域への編入を検討する。
- 計画的な市街地の形成の見込みがない区域等を市街化調整区域へ編入するなど市街地規模の見直しも見据えながら、適正な区域区分の変更を行い、良好な市街地を形成・維持する。

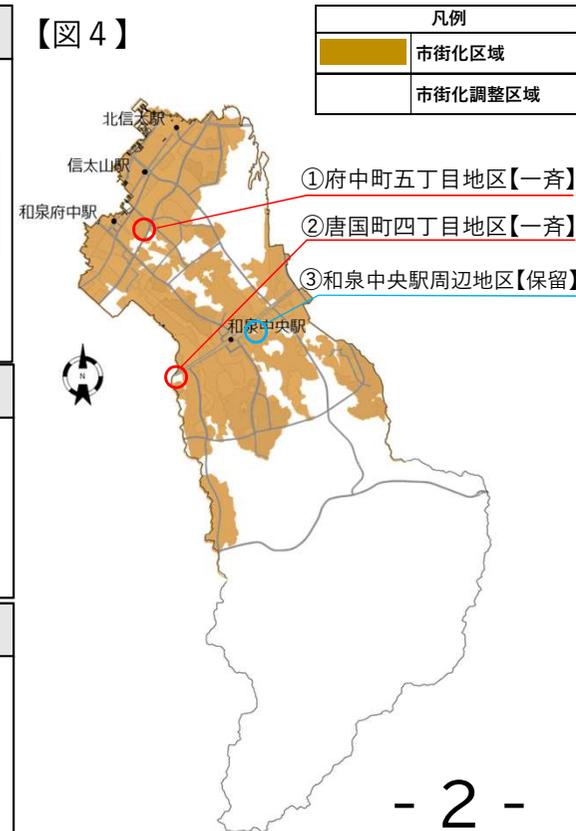
(2) 市街化区域への随時編入（保留区域）

- 市街化区域へ編入する必要性・見通しが認められるものの、その時点で事業実施の確実性の不足等の理由により、市街化区域への編入の条件を満たしていない区域のうち、計画的な事業の実施がおおむね5年以内に実施される見込みがあると認められる区域については、市街化区域への編入を保留する区域とする。
- 随時市街化区域へ編入できる区域は保留区域に限るものとし、保留区域は区域区分の一斉見直し時にあわせて見直す。

(3) 本市関連地区（【図4】）

- 市街化区域への編入を行う地区（一斉地区）
 - ① 府中町五丁目地区（(都)大阪岸和田南海線 府中工区沿道）
 - ② 唐国町四丁目地区（(都)泉州山手線沿道）
- 市街化区域へ随時編入する地区（保留区域）
 - ③ 和泉中央駅周辺地区（和泉中央駅周辺）

【図4】



資料番号 2

南部大阪都市計画地区計画（唐国地区・摩 湯地区）の新旧対照表

唐国地区・摩湯地区地区計画 計画書

新

旧

南部大阪都市計画地区計画の変更（和泉市決定）

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。

都市計画唐国地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

1. 地区計画の方針

名称	唐国地区・ 摩湯地区 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優しい流通・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及び生活利便施設を計画的に誘導し、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、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。雨水排水施設として調整池等を適切に配置する。</p>
地区施設の整備の方針	<p>1. 道路 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 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周辺市街地環境に対して緩衝帯となるような緑地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優しい流通・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>

名称	<u>唐国地区</u> 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に<u>位置し</u>、都市計画道路泉州山手線と唐国久井線との結節点に<u>あり</u>、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・誘導を行ない、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・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を計画的に<u>配置する</u>。</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、<u>地区内周辺部に緩衝機能となる緑地を配置する</u>。雨水排水施設として調整池等を配置する。</p>
地区施設の整備の方針	<p>1. 道路 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、<u>地区施設として整備する</u>。</p> <p>2. 緑地 隣接する農業用ため池の保全と一体的に計画する緑地について、<u>地区施設として整備する</u>。</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・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なう。</p>

新旧対照表

唐国地区・摩湯地区地区計画 計画書

新				旧				
2. 地区整備計画				2. 地区整備計画				
地区整備計画	地区施設 の配置	道路	道路1：幅員 10.9m（車路 8.9m、歩道 2.0m）、延長約 487m 道路2：幅員 8.9m（車路 6.9m、歩道 2.0m）、延長約 76m			道路	道路1：幅員 10.9m（車路 8.9m、歩道 2.0m）、延長約 487m 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 ² （緑地の最小幅：6m以上）			緑地	1号緑地：面積約 4,900 m ² （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		細区分の名称	1. 流通サービス地区	2. 沿道サービス地区
面積		約 5.0ha		約 2.8ha	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。 (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。） (2)建築基準法別表第2（ぬ）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。） (3)建築基準法別表第2（ぬ）項第4号に規定するもの。 (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。） (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。 (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。） (2)工場（店舗に付属するものを除く。） (3)建築基準法別表第2（ぬ）項第4号に規定するもの (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。） (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。 (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。） (2)建築基準法別表第2（り）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。） (3)建築基準法別表第2（り）項第4号に規定するもの (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。） (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		

新旧対照表

唐国地区・摩湯地区地区計画 計画書

新				旧			
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 ²		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	
		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を当該敷地における地区の境界とみなす。 (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3m以上とする。 (2)計画図に表示するその他の境界線については6m以上とする。		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を当該敷地における地区の境界とみなす。 (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3m以上とする。 (2)計画図に表示するその他の境界線については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。 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5mまでは当該建築物の高さに算入しない。	—	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。 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5mまでは当該建築物の高さに算入しない。	—
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。 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。 ただし、建築物等の敷地が地区整備	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。 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。	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。 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。 ただし、建築物等の敷地が地区整備	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。 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。		

新旧対照表

唐国地区・摩湯地区地区計画 計画書

新

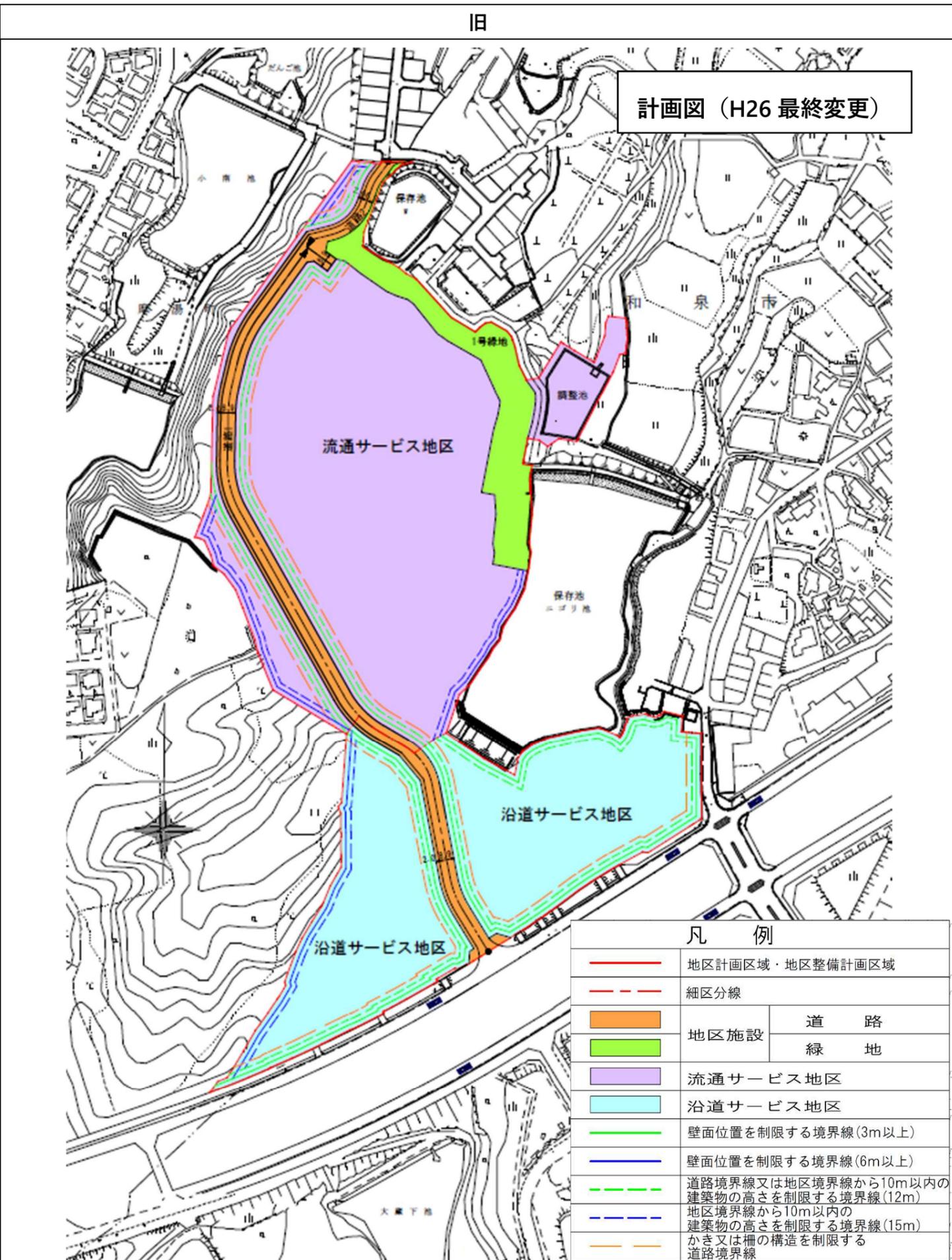
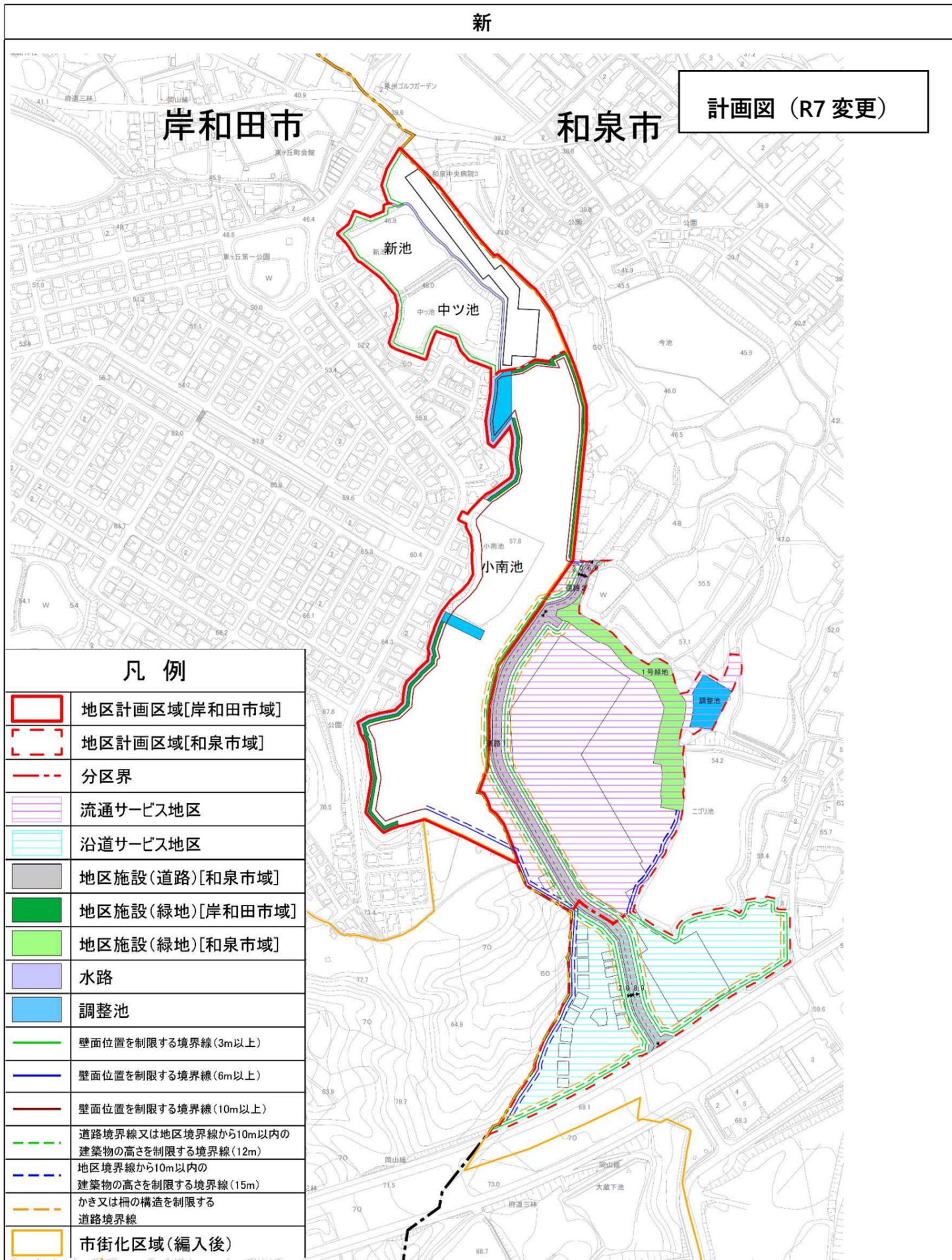
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	計画に定める2つの地区にわたる場合、(2)の規定は適用しない。 (1)周辺的美観・風致を損なうもの。 (2)屋根に設置するもの。
		かき又はさくの構造の制限	計画図に表示する道路に面する敷地の部分で壁面制限区域（門柱、門扉、車庫の部分を除く。）に、かき又はさくを設置する場合は、フェンス等透視可能なものとし道路境界線から1m以上後退しなければならない。また後退した空地は、低木等により緑化を施さなければならない。

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。

旧

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 (1)周辺的美観・風致を損なうもの。 (2)屋根に設置するもの。
		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。

地区計画の区域及び地区施設の配置、区域の細区分、壁面の位置の制限、その他の制限区域は計画図のとおり



資料番号 3

都市計画案の策定経過について

議案第1号～第6号（第9回線引き関連案件）にかかる策定経過

1. 都市計画案の市民説明会

都市計画案	決定権者	市民説明会
①南部大阪都市計画区域区分の変更	大阪府	令和6年11月15日
②南部大阪都市計画区域マスタープランの変更		
③南部大阪都市計画用途地域の変更	和泉市	
④南部大阪都市計画地区計画の決定・変更		

2. 都市計画法第16条に基づく公聴会の開催等

都市計画案	案の縦覧期間	公述 申出等 意見	公聴会 開催
①南部大阪都市計画区域区分の変更	令和6年12月9日 ～12月23日	—	—
②南部大阪都市計画区域マスタープランの変更		—	—
③南部大阪都市計画用途地域の変更		—	—
④南部大阪都市計画地区計画の決定・変更	令和6年12月2日 ～12月16日	—	—

※公聴会は公述申出がある場合のみ開催。

3. 都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧

都市計画案	案の縦覧期間	意見書の提出
①南部大阪都市計画区域区分の変更	令和7年5月13日 ～5月27日	—
②南部大阪都市計画区域マスタープランの変更		—
③南部大阪都市計画用途地域の変更		—
④南部大阪都市計画地区計画の決定・変更		—

資料番号 4

南部大阪都市計画道路（大阪岸和田南海線） の概要

南部大阪都市計画道路 大阪岸和田南海線の都市計画変更について

都市計画変更について

都市計画道路 大阪岸和田南海線（和泉市域）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す。

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都市計画道路泉大津阪本線との交差形状の精査により、一部の区域を変更します。

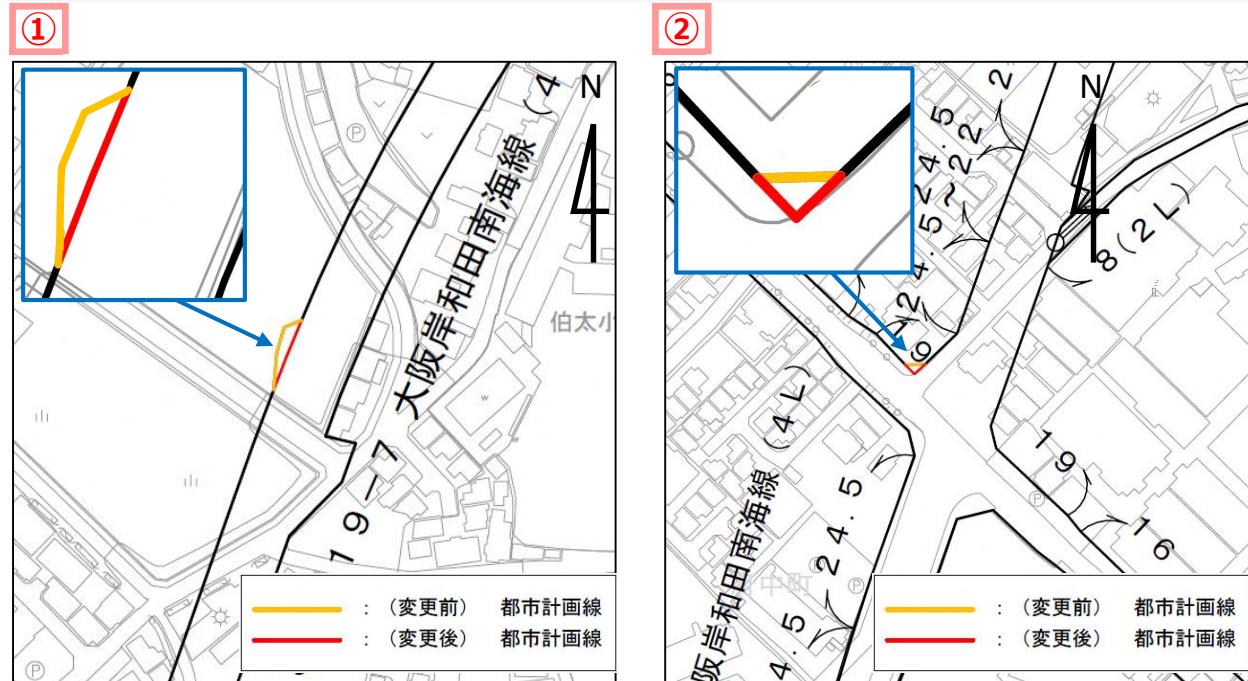
変更内容

3・3・219-7号 大阪岸和田南海線

- ① 沿道土地利用の変化に伴う接続する宅地内通路の廃止による区域の変更（和泉市伯太町二丁目地内）
- ② 都市計画道路泉大津阪本線との交差形状の精査による区域の変更（和泉市府中町地内）



変更箇所図



※図はイメージであり、都市計画線と地図上の位置関係は一致しない場合があります。
 ※下図は令和5年時点のものです。

変更スケジュール

大阪府都市計画公聴会（中止）

令和7年4月18日（金）14時から 場所：大阪府庁別館
公述申出および傍聴希望の受付期間（公述申出なし）
 令和7年3月5日（水）から 令和7年3月19日（水）まで

都市計画案の縦覧・意見書の提出（意見書提出なし）

令和7年5月9日（金）から令和7年5月23日（金）まで

和泉市都市計画審議会

令和7年7月25日（金）（本日）

大阪府都市計画審議会

令和7年8月頃予定

都市計画変更告示

令和7年9月頃予定