

会 議 録

	令和7年度第1回和泉市都市計画審議会
開催日時	令和7年7月25日（金）14時00分から15時20分まで
開催場所	和泉市役所別館 3-1会議室
出席者	和泉市都市計画審議会委員 16名 市長、副市長、都市デザイン部長、都市政策室長、その他事務局4名
会議の議題	議第1号 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（府決定） 議第2号 南部大阪都市計画区域区分の変更について（府決定） 議第3号 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定） 議第4号 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（市決定） 議第5号 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（市決定） 議第6号 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（市決定） 議第7号 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（府決定）
会議の要旨	・ 開会 ・ 市長挨拶 ・ 議案審議 ・ 閉会
会議録の作成方法	☐ 全文記録 ☒ 要点記録

記録内容の 確認方法	☒ 会議の議長の確認を得ている ☐ 出席した構成員全員の確認を得ている ☐ その他
その他の必要 事項（会議の 公開・非公開、 傍聴人数等）	会議公開、傍聴者2名
審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）	
【事務局】 それでは、ただいまより令和7年度第1回和泉市都市計画審議会の開催をお願い申し上げます。 本日、委員の皆様方におかれましては公私ご多用のところ、本審議会にご出席賜り、厚く御礼申し上げます。誠に僭越ではございますが、私、本日、進行役を務めさせていただきます都市政策室の宮崎でございます。 どうぞ、よろしくお願いいたします。 本審議会は、「和泉市審議会等の設置及び運営に関する規則」及び「和泉市都市計画審議会公開要綱」に基づき公開し、傍聴を認めております。 また、会議録についても公表させていただきますので、よろしくお願いいたします。 なお、会議録作成のためICレコーダにより会議内容を録音させていただきますが、会議録作成後は消去いたしますので、よろしくお願いいたします。 続きまして、委員の交代及び代理出席がございますので、ご紹介させていただきます。3号委員、和泉警察署長の岩崎裕様が新たにご就任いただきますが、代理で総務課長の市川様にご出席いただいております。 それでは、審議会開会にあたり、市長よりご挨拶を申し上げます。 辻市長、よろしくお願いいたします。 【市長】 皆さま、こんにちは、市長の辻でございます。 本日は大変お忙しいなか、また暑いなかにも関わらず、令和7年度第1回和泉市都市	

計画審議会にご出席をいただき、誠にありがとうございます。

また、皆さま方には平素より、本市のまちづくりはもちろんのこと市政各般にわたり温かく力強いご支援をいただき、心から感謝申し上げます。

大阪・関西万博も折り返しとなり、本日、7月25日からは、万博をさらに盛り上げるべく「大阪ウィーク～真夏の陣～」が始まっています。昨日も関戸議長と、和泉市とセネガルのコラボの演奏会があり、そちらにも参加させていただきました。

27日には、信太山盆踊りが開催されます。明日はギネスに挑戦ということで、大屋根リングで盆踊りをどれだけの国の方が踊ったのか、またその人数を記録するというチャレンジがあります。また、28日、29日には、エキスポメッセ「ワッセ」において、道の駅いずみ山愛の里から、みかんジュースやクラフトビール等の販売が行われる予定でございます。和泉市としても大いに万博を盛り上げていきたいと思っております。

私事ではありますが、この大阪ウィークに関しては春の陣、真夏の陣、秋の陣という名でエピローグ、メインパート、プロローグにしたら盛り上がりが出て良いのではないかと催事参加委員会の委員として提案もさせていただき、その意見が採用され私としては小さな足跡を残せたかなと嬉しく思っております。

この大阪・関西万博も一過性のものではなくて、これからの和泉市、大阪府の発展に繋げていかなければならないというように思っております。そのためにもいろいろな取り組みをし、また市基盤整備や都市計画の見直しもしていく必要もあるかなと感じているところでございます。どうか皆様方にはこれからも引続きお力添えを賜りますようお願いを申し上げます。

本日ご審議をお願い申し上げます案件は、「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」等でございます。

何卒、よろしくご審議をいただきますよう、お願い申し上げます。

結びになりますが、これからも暑さが厳しくなっているわけですが、どうか皆様方にはご自愛いただきまして、さらなるご活躍をされますことをご祈念申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】

ありがとうございました。

市長につきましては、この後、他の公務が重なっておりますことから、大変申し訳ございませんが、これにて退席させていただきますので、ご了承願います。

市長退室

【事務局】

続きまして、「次第 2.議事」に入らせていただきます。本日の議案につきまして、市長から審議会へ付議及び諮問されておりますことから、これ以降、議事進行につきましては、嘉名会長にお願いしたいと存じます。

嘉名会長、よろしくお願いいたします。

【会長】

嘉名でございます。それでは、お手元の次第にしたがいまして、議事を進めてまいります。よろしくお願いいたします。

本日は 7 議案となっております。議案が多いので少し時間がかかるかもしれませんが、円滑に進めてまいりたいと思いますので、皆さま方のご理解ご協力をよろしくお願いいたします。

それで、会議の進め方ですが、本日の議第 1 号から議第 6 号までの議案につきましては、それぞれが関係しますので一括で上程し、事務局から説明を受けご審議をお願いしたいと思いますのですが、それでよろしいでしょうか。

異議なし

それでは、「議第 1 号 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」、「議第 2 号 南部大阪都市計画区域区分の変更について」、「議第 3 号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」、「議第 4 号 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」、「議第 5 号 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」、「議第 6 号 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」を上程し、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

事務局の佐原でございます。

ただいま、ご上程いただきました議第 1 号から議第 6 号までの 6 案件につきまして、

区域区分の変更に関連する案件ですので一括して説明させていただきます。

一括説明のため、少し時間を要しますが、ご了承の程よろしくお願いいたします。

まず、お手元の議案書の目次をお願いいたします。

一括して説明いたします 6 案件のうち、議第 1 号と議第 2 号の 2 議案につきましては、大阪府が定める都市計画であり、今般、大阪府から本市に意見照会がありましたので、本審議会に諮問させていただくものでございます。

また、残る議第 3 号から議第 6 号の 4 議案につきましては、本市が定める都市計画となるため、本審議会に付議させていただくものでございます。

それでは、議第 1 号 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説明いたします。

本方針の全文は、別冊議案書として添付しておりますが、説明につきましては、参考資料に添付しております、概要及び本市関連事項について本市がまとめました資料により行わせていただきます。参考資料の 2 ページをお願いいたします。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、中長期的な視点から、区域における都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向け広域的観点から都市計画の基本的な方針を大阪府が定めるもので、区域マスタープランとも呼ばれております。

大阪府では、図 1 のとおり府内の都市計画区域を 4 つに分けており、本市を含む南部大阪都市計画区域に関する都市計画の方針は、「南部大阪都市計画区域マスタープラン」として策定されております。計画体系は、図 2 のとおりとなっており、市町村の都市計画マスタープランや府及び市町村が決定する都市計画は、区域マスタープランに即して定める事となっております。

次に、計画内容について、図 3 をご覧ください。区域マスタープランは、5 つの章で構成されております。現在の計画は、令和 2 年に改定されたもので、今回は令和 12 年に全面改定を予定していますが、今回は、第 3 章「区域区分の決定に関する方針」の改定を行うものでございます。

ここでは、改定内容のうち、本市に関係する部分について、項番 2 に整理しております。都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域とに区分する事を「区域区分」、または「線引き」と呼んでおりますが、この区域区分変更の基本的な方針について、主だった内容を (1) にて抜粋しております。

まず 1 点目ですが、大阪府では、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、とされております。具体例としましては、資料に記載のとおりとなっており、資料中、太字・下線で表記している語句が前回方針から変更された箇所となっております。

続いて 2 点目ですが、計画的な市街地の形成が見込めない区域を市街化調整区域へ編入する等、市街地規模の見直しも見据えた区域区分の変更を行うことが示されています。このように、近年は、人口減少のさらなる進行等を受けて、市街化区域の拡大を抑制させる傾向が強くなってきております。

次に、(2) 保留区域ですが、区域区分の変更は、通常、概ね 5 年に一度、府内一斉に行うことから、対象となる地区を「一斉地区」と呼んでおりますが、これに対して、5 年を待たずに条件が整った段階で随時市街化区域へ編入する区域を「保留区域」と呼んでおります。保留区域の指定に関する考え方は、従来の内容から変更はございません。

最後に、(3) 本市関連地区です。

これまでご説明しました府の方針に合致し、都市計画手続きを進めております本市関連地区は 3 地区でございます。図 4 と合わせてご覧ください。

本市では、令和 7 年度に市街化区域編入を行う一斉地区として、①「府中町五丁目地区」、②「唐国町四丁目地区」の 2 地区、保留区域として、③「和泉中央駅周辺地区」の 1 地区を予定しており、①「府中町五丁目地区」及び②「唐国町四丁目地区」については、以降の議案で詳細をご説明致します。

以上で「議第 1 号 南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全に関する方針の変更について」の説明を終わります。

続きまして、「議第 2 号 南部大阪都市計画区域区分の変更について」説明いたします。議案書の 4 ページから 10 ページです。

本案件は、大阪府が決定権者となり、昭和 45 年の当初決定以降、概ね 5 年ごとに実施している市街化区域と市街化調整区域の区域区分の一斉見直し、いわゆる線引きの見直しに関するものでございます。今回、第 9 回となる線引きの見直しに関する大阪府の方針は、議第 1 号にてご説明しましたので詳細は割愛いたしますが、計画的に土地利用を誘導するための方策、また、より良好な市街地の保全を図る方策として、区域区分の変更時、用途地域や地区計画を同時に都市計画に定めること等の条件をすべて満たした

地区を線引き対象地区とする事となっております。

議案書 7 ページの位置図をご覧ください。

本市を含めました大和川以南の 22 市町村で構成されております南部大阪都市計画区域を表示しております。ここでは、区域区分の変更を行う地区のうち、本市の「府中町五丁目地区」、「唐国町四丁目地区」の 2 地区と、本市に隣接する岸和田市の「摩湯地区」の計 3 地区について、位置関係が分かるように記載しております。

議案書 8 ページの計画図をご覧ください。

「府中町五丁目地区」は、都市計画道路大阪岸和田南海線の府中工区沿いに位置する、図中の赤色の線で囲みました、面積約 0.4ha の地区でございます。

大阪岸和田南海線の府中工区では、現在、大阪府が道路整備を行っており、道路が開通した際には、本地区は、広域幹線道路の沿道として商業系の土地利用が見込まれております。本市の都市計画マスタープランにおいても当該道路沿道を「沿道サービス地区」と位置づけており、市の計画とも整合の取れた土地利用計画となっておりますことから、令和 7 年度の市街化区域編入を計画しているものでございます。

なお、市街化区域編入と同時に用途地域及び地区計画を指定し、適切な規制・誘導を行うことで、沿道サービス施設の立地誘導を図りつつ、周辺市街地環境と調和した緑豊かで環境にやさしい市街地の形成を図ることを目標といたします。

次に「唐国町四丁目地区」について説明いたします。議案書 9 ページをお願いします。

本地区は、都市計画道路泉州山手線沿いに位置する、図中の赤色で囲みました、面積約 4.0ha の地区であり、8 車線を有する広域幹線道路沿い、という立地に加えて阪和自動車道・岸和田和泉インターチェンジからも至近であることから、交通アクセスに恵まれた立地を生かし、産業系の土地利用が見込まれております。本市の都市計画マスタープランにおいても本地区及び近隣のトリヴェール和泉西部ブロック周辺を「産業地区」と位置付けており、市の計画とも整合の取れた土地利用計画となっておりますことから、令和 7 年度の市街化区域編入を計画しているものでございます。

なお、市街化区域編入と同時に用途地域及び地区計画を指定し適切な規制・誘導を行うことで、流通施設の立地誘導を図りつつ、周辺市街地環境と調和した緑豊かで環境にやさしい市街地の形成を図ることを目標といたします。

議案書 10 ページをお願いします。

今回の変更により、本市の市街化区域面積は約 2,607 ヘクタールから約 4 ヘクタール増の約 2,611 ヘクタールとなります。

なお、令和 7 年度に本市において市街化区域へ編入する地区は、ただいま説明しました 2 地区となりますが、先にご覧いただいたように隣接する岸和田市において、「摩湯地区」の市街化区域編入が予定されております。これにより、和泉市の市街化区域面積が変わるものではありませんが、計画的な土地利用を行うため、本市が定めております地区計画の変更を行うこととしておりますので、詳細につきましては議第 6 号にてご説明いたします。

以上で、「議第 2 号 南部大阪都市計画区域区分の変更について」の説明を終わります。

続きまして、「議第 3 号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」説明いたします。議案書の 11 ページから 16 ページです。

用途地域の変更を行う対象地区は、先にご説明しました、「府中町五丁目地区」、「唐国町四丁目地区」の 2 地区でございます。用途地域は、市街化区域の編入に合わせて指定することで、計画的な土地利用と良好な市街地の形成を図るため、和泉市が決定権者となり指定するものでございます。

それでは、「府中町五丁目地区」についてご説明いたします。議案書 14 ページの計画図をご覧ください。本地区では、沿道サービス施設の立地誘導を図り、また、周辺用途地域との連続性を勘案した上で、準工業地域を指定し、建ぺい率 60%、容積率 200% と定めるものでございます。

次に、「唐国町四丁目地区」について説明いたします。議案書 15 ページをお願いします。「唐国町四丁目地区」では、流通施設の立地誘導を図り、また、周辺に位置するトリヴェール和泉西部ブロック等の周辺地域と合わせて “産業地区” として形成していくため、準工業地域を指定し、建ぺい率 60%、容積率 200% と定めるものでございます。

議案書 16 ページをお願いします。今回の変更により、本市の用途地域の面積は、準工業地域が約 655 ヘクタールから約 4 ヘクタール増の約 659 ヘクタールへと変更するものです。

以上で、「議第 3 号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」の説明を終わります。

続きまして、「議第 4 号 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」説明いたします。議案書の 17 ページから 21 ページです。

これからご説明する議第 4 号から議第 6 号の地区計画の決定及び変更に関する案件は、いずれも和泉市が決定権者となり指定するものでございます。

まず、地区計画についてですが、建築物の建築形態、公共施設等の配置等からみて、それぞれの地区にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定める計画をいいます。地区計画の構成は、地区をどのようなまちに育てるかの方向性を決める「地区計画の方針」と、地区計画の方針に従い、計画区域内に道路・緑地等の配置や、建築物等に関する制限等の内容を具体的に定めた「地区整備計画」の大きく 2 つから成っております。

大阪府では、市街化区域編入と併せて、用途地域と地区計画を組み合わせた、きめ細やかな制限を設けることで、目的とする土地利用を計画的に誘導することとされていることから、これに準じ指定しようとするものでございます。

それでは、議案書 18 ページをお願いします。

府中町五丁目地区の「地区計画の方針」から説明いたします。

まず、名称は「府中町五丁目地区地区計画」です。

次に、位置及び面積ですが、府中町五丁目地内、約 0.4ha です。

次に、地区計画の目標ですが、都市計画道路大阪岸和田南海線という広域幹線道路の沿道に位置する本地区は、市民生活の利便性向上や、都市の活力創造につながる沿道土地利用が見込まれることから、沿道サービス施設を中心とする市街地形成を図ることを目標としております。

続きまして、土地利用の方針ですが、沿道サービス施設を計画的に配置するとともに、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、としております。

次に、建築物等の整備の方針ですが、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う、としています。

以上が地区計画の方針です。

続きまして、議案書 19 ページ「地区整備計画」の建築物等に関する事項について説明いたします。

まず、細区分の名称は「沿道サービス地区」、面積は地区計画区域全域の約 0.4 ha です。

続きまして、建築物等の用途の制限です。

本地区は、土地利用の方針に基づき、準工業地域内に建築することができるもののうち、建築してはならないものとして、住宅、畜舎、また、建築基準法に規定される一定量の危険物を扱う工場や、風営法に規定される性風俗関係やパチンコ店等について制限するものです。

続きまして、「建築物の壁面の位置に関する制限」です。議案書 21 ページの計画図も合わせてご参照ください。議案書 21 ページの計画図において、水色の点線で示す部分では、周辺住宅地に対してゆとり空間を設けるため 1m 以上の後退距離を求め、また、青色の点線で示している道路沿道においては、道路空間の開放性・見通し確保のため 3 m 以上の後退距離を求めるものです。

議案書 19 ページにお戻りいただき、次に「建築物等の高さの最高限度」についてです。周辺住宅地への影響低減を図るため、建築物の高さを第一種低層住居専用地域並みの 12 メートルに制限しようとするものです。

続きまして、「緑化率の最低限度」は、敷地面積の 20% 以上の緑化を求める内容としております。これは、大阪府の線引き見直し方針において、『みどりの大阪推進計画』で示された緑化の目標の達成に資するよう、必要な措置を講じることが求められているためでございます。

続きまして、「建築物等の形態又は意匠の制限」に関しましては、都市景観の観点から、建築物の外観及び建物配置や植栽について、周辺環境との調和に配慮するとともに、敷地内の広告物又は看板についても、周辺の美観・風致を損なうものや、屋上には設置してはならないとしています。

最後に、「かき又はさくの構造の制限」に関しましては、道路に面する敷地部分に、かき又はさくを設置する場合は、原則、生垣やフェンス等、透視可能なものとしなければならない旨を規定しています。これは、親しみと魅力にあふれたまちなみ景観の形成

や道路視界の確保による交通の安全性の向上を図る目的で定めたものでございます。

以上で、「議第 4 号 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」の説明を終わります。

続きまして、「議第 5 号 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」説明いたします。議案書 22 ページから 26 ページです。

それでは、唐国町四丁目地区の「地区計画の方針」について、議案書 23 ページをお願いします。

まず、名称は「唐国町四丁目地区地区計画」です。

次に、位置及び面積ですが、唐国町四丁目地内、約 4.0 ha です。

次に、地区計画の目標ですが、都市計画道路泉州山手線という広域幹線道路沿道に位置する本地区は、その立地条件を活かし、流通施設を中心とする市街地形成を図ることを目標としております。

続きまして、土地利用の方針ですが、流通機能を計画的に配置するとともに、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、雨水排水施設として調整池等を配置する、としております。

続きまして、建築物等の整備の方針ですが、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に留意して整備を行う、としています。

以上が、地区計画の方針です。

続きまして、議案書 24 ページ「地区整備計画」の建築物等に関する事項について説明いたします。

まず、細区分の名称は流通サービス地区、面積は地区計画区域全域の約 4.0 ha です。

続きまして、建築物等の用途の制限です。

本地区では、土地利用の方針に基づき、準工業地域内に建築することができるもののうち、建築してはならないものとして住宅、畜舎、また、建築基準法に規定される延床面積が 1 万平方メートルを超える店舗等の施設、一定量の危険物を扱う工場や、風営法に規定される性風俗関係、パチンコ店等について制限するものです。

続きまして、「建築物の壁面の位置に関する制限」です。議案書 26 ページの計画図も

合わせてご参照ください。議案書 26 ページの計画図において、水色の点線で示す部分では、南側にある周辺市街地に対して、ゆとり空間を設けるため 6m 以上の後退距離を求め、青色の点線で示している道路沿道においては、道路空間の開放性・見通し確保のため 3m 以上の後退距離を求めるものです。

議案書 24 ページにお戻りいただき、次に「建築物等の高さの最高限度」についてです。本地区は、周辺の土地利用、操業環境との調和を保つため、また、景観形成上、隣接する唐国地区地区計画区域及び和泉中央丘陵地区地区計画の西部ブロックの高さ制限に準じたものとし、最高限度を 30m としております。

なお、以降の「緑化率の最低限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」に関しましては、先にご説明しました府中町五丁目地区と同内容の制限としております。

以上で、「議第 5 号 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」の説明を終わります。

続きまして、「議第 6 号 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」説明いたします。議案書 28 ページから 33 ページ、参考資料 4 ページから 8 ページです。

まず、本地区の経過について説明いたします。

議案書 33 ページの計画図をご覧ください。図の中央に、岸和田市と本市の市境がございます。市境から右側の斜線で網掛けしている部分が本市市域でございます。この区域の大半は、平成 17 年度、平成 22 年度に市街化区域に編入した区域であり、過去の市街化区域編入に合わせ用途地域及び地区計画を定めており、これまで「唐国地区地区計画」として運用を行っております。現在は、住宅展示場や商業施設等が立地しておりますが、市境に沿って南北に走っている和泉市の管理道路、図では灰色に着色している部分ですが、その西側の区域については、土地が法面状となっている、奥行きが狭い等の理由により、市街化区域へ編入したものの土地利用がされていない低未利用地となっております。

今回、岸和田市において、この区域に隣接する摩湯地区を市街化区域に編入する予定をしていることを受け、本市の低未利用地をこの摩湯地区と一体で土地利用を行うことで良好な市街地形成を図ることができるよう、唐国地区地区計画におきまして、支障と

なる「壁面の位置の制限」等の変更を行うこととしたものです。

それでは、具体的な変更内容につきまして説明いたします。説明につきましては、参考資料 4 ページから 8 ページの新旧対照表及び新旧対照図を用いて説明いたします。

まず、地区計画の方針につきまして、参考資料 4 ページをお願いします。朱書きしております部分に変更する部分となります。

地区計画の名称を「唐国地区・摩湯地区地区計画」と変更します。

位置及び面積については、変更ございません。

次に、「地区計画の目標」、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」につきましては、本市と岸和田市で共通の方針とすることから、語句の追加等の変更を行っています。

以上が、地区計画の方針の変更内容です。

続きまして、「地区整備計画」の建築物等に関する事項のうち、変更を行う部分について説明致します。

参考資料 6 ページの「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」につきまして、表の記載内容に変更はありませんが、制限を行う位置について変更がありますので、内容につきましては参考資料 8 ページの新旧対照図を用いて説明いたします。

8 ページ右側の図面をご覧ください。変更前の計画図となっています。

変更前の制限では、市境界部におきまして、地区外への圧迫感への軽減等を目的に、図上の青色の実線及び点線で示す部分におきまして、「壁面位置の制限」や「建築物等の高さの最高限度」を定めております。

今回、本市と岸和田市で一体的な土地利用を行うにあたりまして、市境界部における制限が支障となる部分があることから、その部分の制限を変更しようとするもので、8 ページ左側の図面にあるように、市境界部の制限を変更するものです。

なお、参考資料 5 ページの建築物等の用途の制限にあります、建築基準法別表第 2 (り) 項を (ぬ) 項に変更する部分につきましては、平成 30 年の建築基準法改正による項ずれへの対応を行うものでございまして、制限内容に変更はございません。

以上で、議第 6 号 南部大阪都市計画地区計画（唐国地区・摩湯地区）」の説明を終わります。

最後に、都市計画案の策定経過について説明いたします。参考資料 10 ページをお願い

いします。

まず、都市計画案について、令和 6 年 11 月 15 日に市民説明会を開催いたしました。

次に、都市計画案の作成に際し住民の意見を聞くため、令和 6 年 12 月 2 日から 12 月 23 日にかけて案の縦覧を行いました。その結果、公述申出がありませんでしたので、大阪府・和泉市ともに公聴会は開催しておりません。

次に、令和 7 年 5 月 13 日から 5 月 27 日までの 2 週間、都市計画法第 17 条の規定による案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

最後に今後のスケジュールについて説明いたします。

今後の都市計画手続きにつきましては、大阪府決定の 2 案件は 8 月に予定されております大阪府都市計画審議会の議を経て、今年の秋頃に都市計画変更を行う予定です。本市決定の用途地域及び地区計画案件につきましても、関連案件となっておりますので、大阪府決定案件と同時に都市計画決定する予定でございます。

説明は以上です。よろしくご審議をいただき、原案どおりご決定、ご答申賜りますようお願い申し上げます。

【会長】

ただいま、議案の説明が終わりました。

議案説明について、何かご意見、ご質問等ありましたらマイクをお持ちしますので挙手をお願いします。

【小林委員】

小林です。議案書 18 ページに「緑豊かな市街地環境の形成に努める」とありますが、具体的に何を指すのか、また緑化は人工芝でもよいのかお聞きします。

【事務局】

事務局の佐原でございます。緑豊かな市街地環境の形成につきましては、地区整備計画におきまして緑化率の最低限度を敷地面積の 20% とすることとしております。

また、ここで申します緑化につきましては人工芝による緑化は認めておりません。

【小林委員】

分かりました。では、人工芝は緑化ではないというお答えですが、その理由をお聞きいたします。

【事務局】

事務局の佐原でございます。大阪府の方針に示されております『みどりの大阪推進計画』においては、ヒートアイランド現象の緩和等を目的に樹木や芝生等を植生するということが定められており、そういった観点から人工芝による緑化を認めていないというように考えております。

【小林委員】

続けていくつか質問させていただきます。

整備される緑地については、管理はだれが行うのか、お聞きいたします。

【事務局】

事務局の佐原でございます。整備される緑地につきましては、事業敷地内の緑地は事業者が管理いたしまして、市に移管される緑地は本市が適正に管理していくこととなっております。

【小林委員】

続きまして、市街化区域に編入されると税収はどのようなになるのかをお聞きいたします。

【事務局】

事務局の佐原でございます。税収に関しましては個々の土地の状況により異なるため一概にお答えするのが難しいのですが、市街化区域に編入されますと固定資産税に加えて都市計画税が新たに課税されることとなりますので、一般的に税負担が増加することになります。

【小林委員】

一般的に負担が増加するというのは多くの方がご認識だと思いますが、従来よりもどのくらいの割合で増加するのか、平均でも結構ですがお示しをいただけたらと思います。

【事務局】

事務局の佐原でございます。繰り返しとなりますが、税については個々の土地により評価が異なるため一概に何倍から何倍とお答えするのが難しいものです。

【会長】

小林委員、今回の都市計画審議会の都市計画の議案に関する質問をお願いしたいと思います。

【小林委員】

それでは、次に、地区計画においてさまざまな制限が課されていますが、制限が守られているのか市で定期的に確認にすべきと思いますが、市の考えをお聞きます。

【事務局】

事務局の佐原でございます。地区計画で定めた内容につきましては、事業者が開発行為を行おうとする場合、都市計画法に基づきまして地区計画に整合していることが条件となっておりまして。また、開発後につきましては事業者が適切に管理していくもので、明らかな違反や通報がありましたら、行政で調査も含めて適切に指導してまいりたいと考えております。

【小林委員】

地区計画に基づいた開発であればこそ、開発後も地区計画にそった運用を行うのは事業者として当然の責務だと思いますが、すべての事業者がそうであるかと言うと私個人的には 100%信頼はしていません。数年後に開発許可当時の内容が守られているか現場確認をしないのかお聞きをいたします。

【事務局】

事務局の佐原でございます。地区計画への整合につきましては、繰り返しとなりますが都市計画法第 33 条の規定に基づきまして、事業を行おうとする場合は地区計画に即している必要があり、開発にあたりましては事前協議の際に指導するとともに、許可後におきましても完了検査を実施する等適切に整備しているかを確認しているところで。その後におきましては事業者において適切に管理していくもので、明らかな違反がありましたら行政といたしましても調査も含めて指導を適切にしてまいりたいと考えております。

【小林委員】

明らかな違反と言いますが、明らかな違反というのは誰がどのようにしてチェックされるのか。例えば住民の通報、あるいは職員の定期的なパトロール、どのような方法をとっておられるのか。

【事務局】

事務局の佐原でございます。確認の方法に関しましてはさまざまな方法があり、委員のお考えのように住民の方からの通報ということもあるでしょうし、職員が現場をまわ

っている際に発見するということもあろうかと思しますので、一概にどのようなものを申し上げにくいところではありますが、そういった場合がありましたら適切に対応してまいりたいと考えております。

【会長】

小林委員、繰り返しになり大変恐縮ですが、議案に関するご質問でお願いしたいと思っています。

【小林委員】

はい、以上で終わります。

【会長】

ほか、いかがでしょうか。

それではご意見等がないようですので、お諮りしたいと思います。

まず、大阪府決定案件の２議案についてお諮りします。「議第１号 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」を原案どおり答申することについて、ご意見ございませんか。

意見なし

【会長】

ありがとうございます。意見ないものと認めます。

これにより、本議案は原案どおり答申することといたします。

次に、「議第２号 南部大阪都市計画区域区分の変更について」を原案どおり答申することについて、ご意見ございませんか。

意見なし

【会長】

ありがとうございます。意見ないものと認めます。

これにより、本議案は原案どおり答申することといたします。

続きまして、和泉市決定案件の４議案についてお諮りします。

まず、「議第 3 号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」を原案どおり可決することについて、ご異議ございませんか。

異議なし

【会長】

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

よって、本議案は原案どおり可決されました。

次に、「議第 4 号 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」を原案どおり可決することについて、ご異議ございませんか。

異議なし

【会長】

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

よって、本議案は原案どおり可決されました。

次に、「議第 5 号 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」を原案どおり可決することについて、ご異議ございませんか。

異議なし

【会長】

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

よって、本議案は原案どおり可決されました。

次に、「議第 6 号 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」を原案どおり可決することについて、ご異議ございませんか。

異議なし

【会長】

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

よって、本議案は原案どおり可決されました。次の議案に移りたいと思います。

続きまして、「議第 7 号 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」、上程し、事務局より説明願います。

【事務局】

事務局の佐原でございます。ただいま、ご上程いただきました「議第 7 号 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」説明いたします。

議案書の 34 ページから 38 ページ、参考資料の 11 ページから 12 ページです。

なお、説明につきましては参考資料の 12 ページを用いて行いますので、よろしくお願いいたします。

はじめに、資料への掲載は省略しておりますが、都市計画道路の概要について説明させていただきます。都市計画道路とは、都市の骨格を形成し、安心して快適な都市生活と機能的な都市活動を確保する都市交通における最も基幹的な都市施設とされており、将来のまちづくりを考え、あらかじめルートや幅員等を都市計画として定め、計画的に整備を進める道路をいいます。

本日、諮問させていただく都市計画道路大阪岸和田南海線につきましては、大阪府が定める都市計画となっており、今般、決定権者である大阪府から本市に意見照会がありましたので、本審議会に諮問するものでございます。

それでは、参考資料の 12 ページをご覧ください。大阪岸和田南海線は和泉市域を南北に縦断し、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となっております。

今回、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、一部の区域を変更するものでございます。資料左下の位置図をご覧ください。変更箇所は 2 箇所ございまして、図中①の和泉市伯太町二丁目地内及び②の和泉市府中町地内となっております。

続きまして、資料右上の変更箇所図をご覧ください。今回変更を行う箇所につきまして、変更前の都市計画線を黄色、変更後の都市計画線を赤色で表示しております。

伯太町二丁目につきましては、都市計画決定当時は、宅地内通路が整備されていたこ

とから大阪岸和田南海線との接続を考慮し、交差点の隅切り部として都市計画決定されておりますが、沿道土地利用の変化に伴う宅地内通路の廃止により、区域の変更を行うこととしております。

次に府中町地内につきましては、都市計画道路泉大津阪本線との交差点となっており、交差点の隅切り部として都市計画決定されておりますが、交差形状の精査により区域の変更を行うこととしております。

最後に、都市計画の変更スケジュールについて説明いたします。

まず、都市計画案の作成に際し住民の意見を聴くため、令和 7 年 3 月 5 日から 3 月 19 日にかけて都市計画案の縦覧を行いました。公述申出が無かったため、公聴会は中止しております。次に、令和 7 年 5 月 9 日から 23 日までの 2 週間、都市計画法第 17 条の規定による都市計画案の縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。なお、本日の和泉市都市計画審議会以降の予定となりますが、8 月に予定されている大阪府都市計画審議会の議を経て、すみやかに都市計画変更を行う予定となっております。

以上で、「議第 7 号 南部大阪都市計画道路の変更について」説明を終わります。

何卒、よろしくご審議をいただき、原案どおりご答申いただきますようお願い申し上げます。

【会長】

議案の説明が終わりました。

ただいまの議案説明について、何かご意見、ご質問等ありましたら、マイクをお持ちしますので挙手をお願いいたします。

【会長】

よろしいでしょうか。それではご意見等が無いようですのでお諮りします。

「議第 7 号 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」を原案どおり答申することについて、ご意見ございませんか。

意見なし

【会長】

ありがとうございます。意見ないものと認めます。

よって、本議案は原案どおり答申することといたします。

これにより本 7 議案の審議は終了いたしました。

本日、ご可決いただきました議案につきましては、速やかに都市計画法に基づき、手続きを進めさせていただきたいと存じます。

それでは、これをもちまして、令和 7 年度第 1 回和泉市都市計画審議会を終了いたします。委員の皆様方には、慎重なるご審議をいただき、誠にありがとうございました。

—終了—

会議のてん末を記載し、その相違のないことを証するため、ここに署名する。

和泉市都市計画審議会 会長 **嘉名 光市**