

令和 2 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5号関係】 南部大阪都市計画地区計画（和泉中央丘陵地区）の新旧対照表	1
2	【議案第6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	7
3	【全議案関係】 都市計画案の策定経過について	12

資料番号 1

南部大阪都市計画地区計画（和泉中央丘陵 地区）の新旧対照表

南部大阪都市計画地区計画の変更（和泉市決定）

都市計画和泉中央丘陵地区地区計画を次のように変更する。



1. 地区計画の方針

名 称		和泉中央丘陵地区地区計画
位 置		和泉市いぶき野一丁目、いぶき野二丁目、いぶき野三丁目、いぶき野四丁目、いぶき野五丁目、まなび野、あゆみ野一丁目、あゆみ野二丁目、あゆみ野三丁目、あゆみ野四丁目、はつが野一丁目、はつが野二丁目、はつが野三丁目、はつが野四丁目、はつが野五丁目、はつが野六丁目、池田下町、万町、浦田町及び唐国町二丁目地内
面 積		約 366.7 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>地区は、大阪都心部から約 25km、関西国際空港から約 20km に位置する和泉市南部のなだらかな丘陵地であり、恵まれた自然条件と「近畿自動車道松原那智勝浦線」に近接するという広域交通条件を活かし、多機能で自立性の高い都市の建設を行うため「和泉中央丘陵新住宅市街地開発事業」が進められているところである。</p> <p>また、当該地区の区域は、自然地形上、北部、東部、西部のブロックから構成されることから、それぞれの立地特性を積極的に活かした機能配置を行い、それらが有機的に連携したアメニティの高い複合都市の形成を目指すものとする。</p> <p>このため、良好な住宅の供給と併せて情報・交流機能、商業・業務機能、文化・学術研究機能、研究・研究開発機能等の都市機能の集積を誘導し、各機能が調和した緑豊かでうるおいのある、幼児から高齢者までが安心して生活できる快適な都市環境の形成を図るものである。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区を土地利用の特性に応じて6つの地区に区分し、各機能を適切に配置し、緑豊かで「ゆとり」や「うるおい」のある良好な市街地の環境形成を図る。快適な都市環境の形成を図るため、道路、公園、その他公共公益施設を計画的かつ合理的に配置する。</p> <p>1. 住宅地区 近年における多様な住宅需要にきめ細かく対応するとともに良好な居住環境の形成を図るため低層住宅地、中・高層住宅地を適切に配置する。 また、「都市計画道路和泉中央線」沿いについては、周辺環境と調和を図りながら、魅力ある良好な沿道空間の形成を目指す。</p> <p>2. 中央駅前地区 和泉市の新都心にふさわしいまちの形成を図るため、文化・行政機能、商業・業務機能、情報・交流機能等の集積を図る。 また、駅前にふさわしい良好な都市空間の形成を目指し、駅前交通広場と連続するオープンスペースを確保する。</p> <p>3. 研究開発地区 地域の産業の活性化を目指し、研究・研究開発機能、情報・交流機能・研修・厚生機能等の集積を図る。</p> <p>4. 学園地区 地域の良好な教育環境の充実を目指し、学術教育機能等の集積を図る。</p> <p>5. サービス施設地区 都市生活サービス施設の立地集積を図り、活力と魅力にあふれた街づくりを目指す。</p> <p>6. 複合施設地区 社会経済状況の変化に対応して有効利用するべく、研究開発地区とサービス施設地区の施設立地を可能とする複合的土地利用を図り、活力と魅力にあふれた街づくりを目指す。</p>
	地区施設の整備方針	<p>住民の集いや憩いの場の形成や、ゆとりとうるおいのある景観の形成を図るため、緑地等を適切に計画・配置する。特に、中央駅前地区においては、駅を中心とした通勤通学動線とともに、駅前にふさわしい賑わいと各施設間の回遊動線に配慮したネットワークの形成を図るための歩行者空間を確保する。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>1. 住宅地区 ゆとりやうるおいのある良好な居住環境の創出を図るため、低層住宅地、中・高層住宅地等の特性に応じて、建築物等の用途、規模、配置及び意匠等に留意して整備を行う。 また、「都市計画道路和泉中央線」沿いには、周辺環境と調和した生活サービス施設等の立地を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 中央駅前地区 商業・業務を中心とした諸施設の立地を図るとともに、和泉市の新都心にふさわしい活力と魅力あふれる都市環境を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>3. 研究開発地区 研究開発施設、情報・交流系施設、研修・厚生施設等の立地を図るとともに、ゆとりとうるおいのある良好な都市環境を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>4. 学園地区 大学等の高等教育研究機関の立地を図るとともに、ゆとりとうるおいのある良好な教育環境を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>5. サービス施設地区 都市魅力を高める活力と魅力あふれる都市環境を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠形態等に留意して整備を行う。</p> <p>6. 複合施設地区 研究開発地区及びサービス施設地区と同様に、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>7. やすらぎとうるおいのある環境を形成するため、敷地内の緑化等に努める。</p>

「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」

南部大阪都市計画地区計画の変更（和泉市決定）

都市計画和泉中央丘陵地区地区計画を次のように変更する。



1. 地区計画の方針

名 称	和泉中央丘陵地区地区計画	
位 置	和泉市いぶき野一丁目、いぶき野二丁目、いぶき野三丁目、いぶき野四丁目、いぶき野五丁目、まなび野、あゆみ野一丁目、あゆみ野二丁目、あゆみ野三丁目、あゆみ野四丁目、はつが野一丁目、はつが野二丁目、はつが野三丁目、はつが野四丁目、はつが野五丁目、はつが野六丁目、池田下町、万町、浦田町及び唐国町二丁目地内	
面 積	約 368.4 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>地区は、大阪都心部から約 25km、関西国際空港から約 20km に位置する和泉市南部のなだらかな丘陵地であり、恵まれた自然条件と「近畿自動車道松原那智勝浦線」に近接するという広域交通条件を活かし、多機能で自立性の高い都市の建設を行うため「和泉中央丘陵新住宅市街地開発事業」が進められているところである。</p> <p>また、当該地区の区域は、自然地形上、北部、東部、西部のブロックから構成されることから、それぞれの立地特性を積極的に活かした機能配置を行い、それらが有機的に連携したアメニティの高い複合都市の形成を目指すものとする。</p> <p>このため、良好な住宅の供給と併せて情報・交流機能、商業・業務機能、文化・学術研究機能、研究・研究開発機能等の都市機能の集積を誘導し、各機能が調和した緑豊かでうるおいのある、幼児から高齢者までが安心して生活できる快適な都市環境の形成を図るものである。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区を土地利用の特性に応じて6つの地区に区分し、各機能を適切に配置し、緑豊かで「ゆとり」や「うるおい」のある良好な市街地の環境形成を図る。快適な都市環境の形成を図るため、道路、公園、その他公共公益施設を計画的かつ合理的に配置する。</p> <p>1. 住宅地区 近年における多様な住宅需要にきめ細かく対応するとともに良好な居住環境の形成を図るため低層住宅地、中・高層住宅地を適切に配置する。 また、「都市計画道路和泉中央線」沿いについては、周辺環境と調和を図りながら、魅力ある良好な沿道空間の形成を目指す。</p> <p>2. 中央駅前地区 和泉市の新都心にふさわしいまちの形成を図るため、文化・行政機能、商業・業務機能、情報・交流機能等の集積を図る。 また、駅前にふさわしい良好な都市空間の形成を目指し、駅前交通広場と連続するオープンスペースを確保する。</p> <p>3. 研究開発地区 地域の産業の活性化を目指し、研究・研究開発機能、情報・交流機能・研修・厚生機能等の集積を図る。</p> <p>4. 学園地区 地域の良好な教育環境の充実を目指し、学術教育機能等の集積を図る。</p> <p>5. サービス施設地区 都市生活サービス施設の立地集積を図り、活力と魅力にあふれた街づくりを目指す。</p> <p>6. 複合施設地区 社会経済状況の変化に対応して有効利用するべく、研究開発地区とサービス施設地区の施設立地を可能とする複合的土地利用を図り、活力と魅力にあふれた街づくりを目指す。</p>
	地区施設の整備方針	<p>住民の集いや憩いの場の形成や、ゆとりとうるおいのある景観の形成を図るため、緑地等を適切に計画・配置する。特に、中央駅前地区においては、駅を中心とした通勤通学動線とともに、駅前にふさわしい賑わいと各施設間の回遊動線に配慮したネットワークの形成を図るための歩行者空間を確保する。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>1. 住宅地区 ゆとりやうるおいのある良好な居住環境の創出を図るため、低層住宅地、中・高層住宅地等の特性に応じて、建築物等の用途、規模、配置及び意匠等に留意して整備を行う。 また、「都市計画道路和泉中央線」沿いには、周辺環境と調和した生活サービス施設等の立地を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 中央駅前地区 商業・業務を中心とした諸施設の立地を図るとともに、和泉市の新都心にふさわしい活力と魅力あふれる都市環境を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>3. 研究開発地区 研究開発施設、情報・交流系施設、研修・厚生施設等の立地を図るとともに、ゆとりとうるおいのある良好な都市環境を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>4. 学園地区 大学等の高等教育研究機関の立地を図るとともに、ゆとりとうるおいのある良好な教育環境を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>5. サービス施設地区 都市魅力を高める活力と魅力あふれる都市環境を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠形態等に留意して整備を行う。</p> <p>6. 複合施設地区 研究開発地区及びサービス施設地区と同様に、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>7. やすらぎとうるおいのある環境を形成するため、敷地内の緑化等に努める。</p>

「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」

新旧対照表（部分は今回変更する箇所）



2. 地区整備計画

■ 研究開発地区、サービス施設地区、複合施設地区（西部）地区整備計画

地区整備計画	地区施設	緑地 その他公共空地	緑地 1 号（面積約 4,300 m ² ）、緑地 2 号（面積約 14,500 m ² ） 公共空地（幅員 2.0m、延長約 2,320m）					
		細区分の名称	研究開発地区	サービス施設地区		複合施設地区		
		面積	約 44.8ha	約 19.9ha		約 40.9ha		
		細々区分の名称		A 街区（第二種住居地域）	B 街区（第二種住居地域）	A 街区（準工業地域）	B 街区（準工業地域）	C 街区（準工業地域）
		細々区分の面積	約 44.8ha	約 13.7ha	約 6.2ha	約 7.2ha	約 18.3ha	約 15.4ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ただし、計画図に表示する建築物の用途制限をしない区域については、この限りではない。 1. 研究所及びこれに付属する建築物 2. 事務所及びこれに付属する建築物 3. 工場（道路貨物運送業、貨物運送取扱業、卸売業、その他これらに類する業を営む施設（以下この表において「物流拠点施設」という。）であるものを含む。）及びこれに付属する建築物 ただし、建築基準法別表第 2（ <u>㉒</u> ）項第 3 号又は第 4 号に規定する工場等を除く。 4. 研修施設及びこれに付属する建築物 5. 厚生施設及びこれに付属する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅。ただし、戸建住宅と事務所、店舗その他これらに類する用途との併用住宅は除く。 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 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。） 4. 工場。ただし、店舗に付属するものは除く。 5. 倉庫。ただし、事務所及び店舗に付属するものは除く。 6. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗でペットの販売に伴うもの及びペットショップ、動物病院に付属するものを除く。） 4. 工場。ただし、店舗に付属するものは除く。 5. 倉庫。ただし、事務所及び店舗に付属するものは除く。 6. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗でペットの販売に伴うもの及びペットショップ、動物病院に付属するものを除く。） 4. 倉庫。ただし、物流拠点施設であるもの、事務所及び店舗に付属するものは除く。 5. 建築基準法別表第 2（ <u>㍿</u> ）項第 1 号及び第 3 号に掲げるもの 6. 工場。ただし、物流拠点施設であるもの及び店舗に付属するものは除く。 7. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗でペットの販売に伴うもの及びペットショップ、動物病院に付属するものを除く。） 4. 倉庫。ただし、物流拠点施設であるもの、事務所及び店舗に付属するものは除く。 5. 建築基準法別表第 2（ <u>㍿</u> ）項第 2 号に掲げるもの 6. 建築基準法別表第 2（ <u>㉒</u> ）項第 3 号又は第 4 号に掲げるもの 7. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗でペットの販売に伴うもの及びペットショップ、動物病院に付属するものを除く。） 4. 倉庫。ただし、物流拠点施設であるもの、事務所及び店舗に付属するものは除く。 5. 建築基準法別表第 2（ <u>㍿</u> ）項第 2 号に掲げるもの 6. 建築基準法別表第 2（ <u>㉒</u> ）項第 3 号又は第 4 号に掲げるもの 7. 建築基準法別表第 2（ <u>へ</u> ）項第 3 号及び第 6 号に掲げるもの 8. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する営業）の用に供する建築物
		建ぺい率	6 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	6 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	6 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	6 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	6 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	6 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）
		容積率	2 0 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	2 0 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	2 0 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	2 0 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	2 0 0／1 0 0 （用途地域に関する都市計画）	2 0 0／1 0 0 （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	—	2 0 0 m ² ただし、計画図に表示する区域についてはこの限りでない。	—	—		
		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又は地区境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、地区施設（緑地 1 号、2 号）及び計画図に表示する壁面位置を制限しない区域についてはこの限りではない。 （1）計画図に表示する境界線については、6 m 以上とする。 （2）（1）に表示されない地区境界部分について地区外道路に接している場合、その道路境界線までの距離は 3 m 以上とし、その他の場合は 6 m 以上とする。 （3）計画図に表示される区域については 1 m 以上とする。 （4）計画図に表示される道路及び公園との境界線までの距離は、3 m 以上とする。 （5）上記以外の道路においては、道路境界線までの距離は、1 m 以上とする。					
		建築物等の高さの最高限度	1. 建築物の高さの限度は 30m とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	1. 建築物の高さの限度は 20m とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	1. 建築物の高さの限度は 30m とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	1. 建築物の高さの限度は 20m とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	1. 建築物の高さの限度は 30m とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	
			2. 計画図に表示される道路に面する部分（道路の境界線から 10m）においては、建築物の高さは 12m を超えてはならない。 ただし、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。					
		建築物の形態又は意匠の制限	1. 優れた都市景観を形成するため、建物配置や植栽等修景に配慮するとともに、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。 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（府自家用広告物許可基準で定義されるもの）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。 （1）屋上に設置するもの （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	道路（近畿自動車道を除く）に面する敷地の部分（門柱、門扉の部分を除く）に、かき又はさを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。 ただし、地区施設を設ける場合および道路境界線から幅 2 m 以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。 （1）生け垣 （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。					

2. 地区整備計画

■ 研究開発地区、サービス施設地区、複合施設地区（西部）地区整備計画

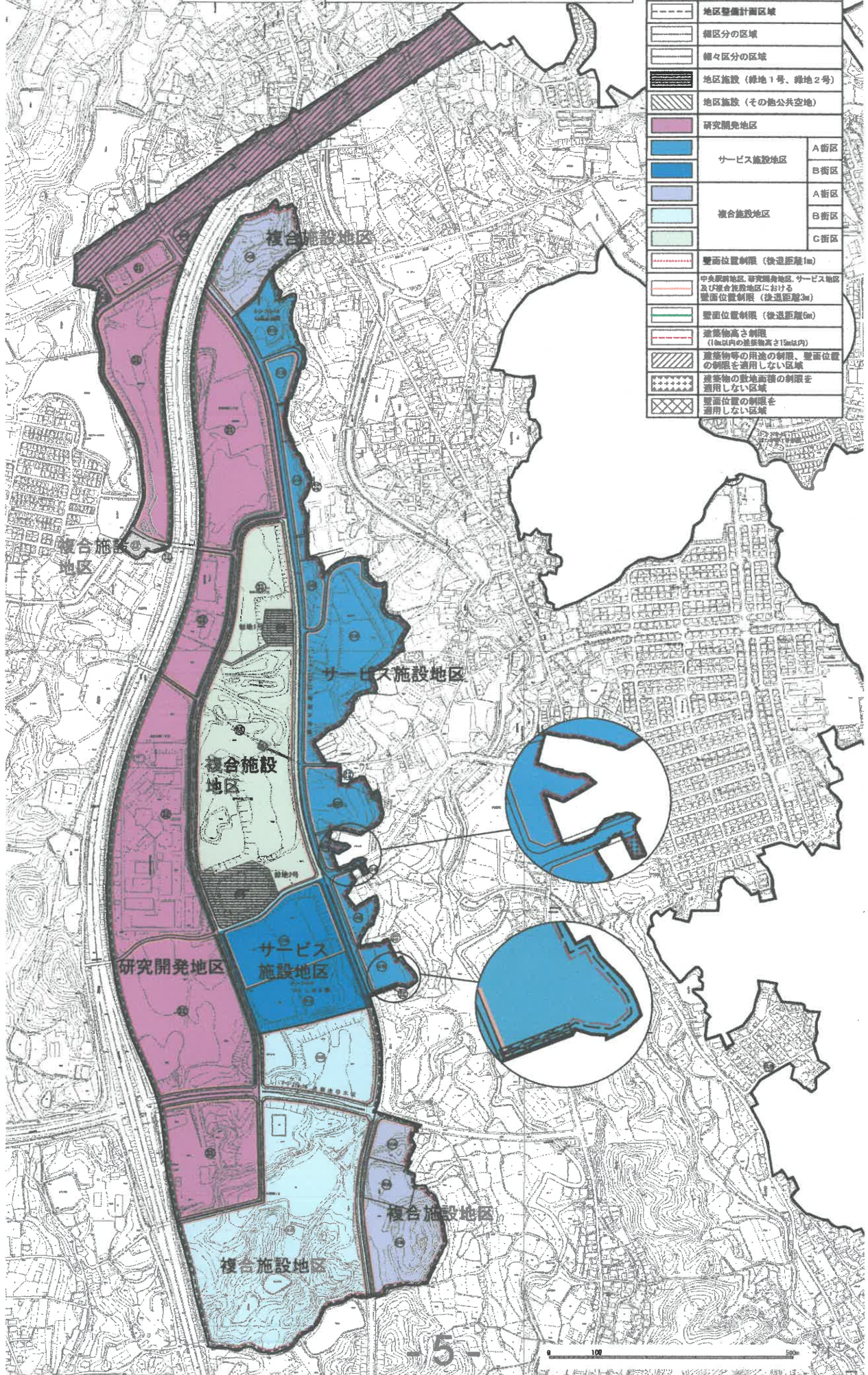
地区整備計画	地区施設	緑地 その他公共空地	緑地1号（面積約4,300㎡）、緑地2号（面積約14,500㎡） 公共空地（幅員2.0m、延長約2,320m）				
	細区分の名称	研究開発地区	サービス施設地区		複合施設地区		
	面積	約44.8ha	約21.6ha		約40.9ha		
	細々区分の名称		A街区（第二種住居地域）	B街区（第二種住居地域）	A街区（準工業地域）	B街区（準工業地域）	C街区（準工業地域）
	細々区分の面積	約44.8ha	約15.4ha	約6.2ha	約7.2ha	約18.3ha	約15.4ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ただし、計画図に表示する建築物の用途制限をしない区域については、この限りではない。 1. 研究所及びこれに付属する建築物 2. 事務所及びこれに付属する建築物 3. 工場（道路貨物運送業、貨物運送取扱業、卸売業、その他これらに類する業を営む施設（以下この表において「物流拠点施設」という。）であるものを含む。）及びこれに付属する建築物 ただし、建築基準法別表第2（ <u>㍿</u> ）項第3号又は第4号に規定する工場等を除く。 4. 研修施設及びこれに付属する建築物 5. 厚生施設及びこれに付属する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅。ただし、戸建住宅と事務所、店舗その他これらに類する用途との併用住宅は除く。 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 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。） 4. 工場。ただし、店舗に付属するものは除く。 5. 倉庫。ただし、事務所及び店舗に付属するものは除く。 6. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗でペットの販売に伴うもの及びペットショップ、動物病院に付属するものを除く。） 4. 工場。ただし、店舗に付属するものは除く。 5. 倉庫。ただし、事務所及び店舗に付属するものは除く。 6. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗でペットの販売に伴うもの及びペットショップ、動物病院に付属するものを除く。） 4. 倉庫。ただし、物流拠点施設であるもの、事務所及び店舗に付属するものは除く。 5. 建築基準法別表第2（ <u>㍺</u> ）項第1号及び第3号に掲げるもの 6. 工場。ただし、物流拠点施設であるもの及び店舗に付属するものは除く。 7. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗でペットの販売に伴うもの及びペットショップ、動物病院に付属するものを除く。） 4. 倉庫。ただし、物流拠点施設であるもの、事務所及び店舗に付属するものは除く。 5. 建築基準法別表第2（ <u>㍺</u> ）項第2号に掲げるもの 6. 建築基準法別表第2（ <u>㍿</u> ）項第3号又は第4号に掲げるもの 7. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎及び下宿 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗でペットの販売に伴うもの及びペットショップ、動物病院に付属するものを除く。） 4. 倉庫。ただし、物流拠点施設であるもの、事務所及び店舗に付属するものは除く。 5. 建築基準法別表第2（ <u>㍺</u> ）項第2号に掲げるもの 6. 建築基準法別表第2（ <u>㍿</u> ）項第3号又は第4号に掲げるもの 7. 建築基準法別表第2（ <u>㍺</u> ）項第3号及び第6号に掲げるもの 8. 店舗型性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する営業）の用に供する建築物
	建ぺい率	60／100 （用途地域に関する都市計画）	60／100 （用途地域に関する都市計画）	60／100 （用途地域に関する都市計画）	60／100 （用途地域に関する都市計画）	60／100 （用途地域に関する都市計画）	60／100 （用途地域に関する都市計画）
	容積率	200／100 （用途地域に関する都市計画）	200／100 （用途地域に関する都市計画）	200／100 （用途地域に関する都市計画）	200／100 （用途地域に関する都市計画）	200／100 （用途地域に関する都市計画）	200／100 （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	—	200㎡ ただし、計画図に表示する区域についてはこの限りでない。	—	—		
	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又は地区境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、地区施設（緑地1号、2号）及び計画図に表示する壁面位置を制限しない区域についてはこの限りではない。 （1）計画図に表示する境界線については、6m以上とする。 （2）（1）に表示されない地区境界部分について地区外道路に接している場合、その道路境界線までの距離は3m以上とし、その他の場合は6m以上とする。 （3）計画図に表示される区域については1m以上とする。 （4）計画図に表示される道路及び公園との境界線までの距離は、3m以上とする。 （5）上記以外の道路においては、道路境界線までの距離は、1m以上とする。					
	建築物等の高さの最高限度	1. 建築物の高さの限度は30mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	1. 建築物の高さの限度は20mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	1. 建築物の高さの限度は30mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	1. 建築物の高さの限度は20mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	1. 建築物の高さの限度は30mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。	
		2. 計画図に表示される道路に面する部分（道路の境界線から10m）においては、建築物の高さは12mを超えてはならない。 ただし、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。					
	建築物の形態又は意匠の制限	1. 優れた都市景観を形成するため、建物配置や植栽等修景に配慮するとともに、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。 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（府自家用広告物許可基準で定義されるもの）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。 （1）屋上に設置するもの （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	道路（近畿自動車道を除く）に面する敷地の部分（門柱、門扉の部分を除く）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。 ただし、地区施設を設ける場合および道路境界線から幅2m以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。 （1）生け垣 （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。					

[新]

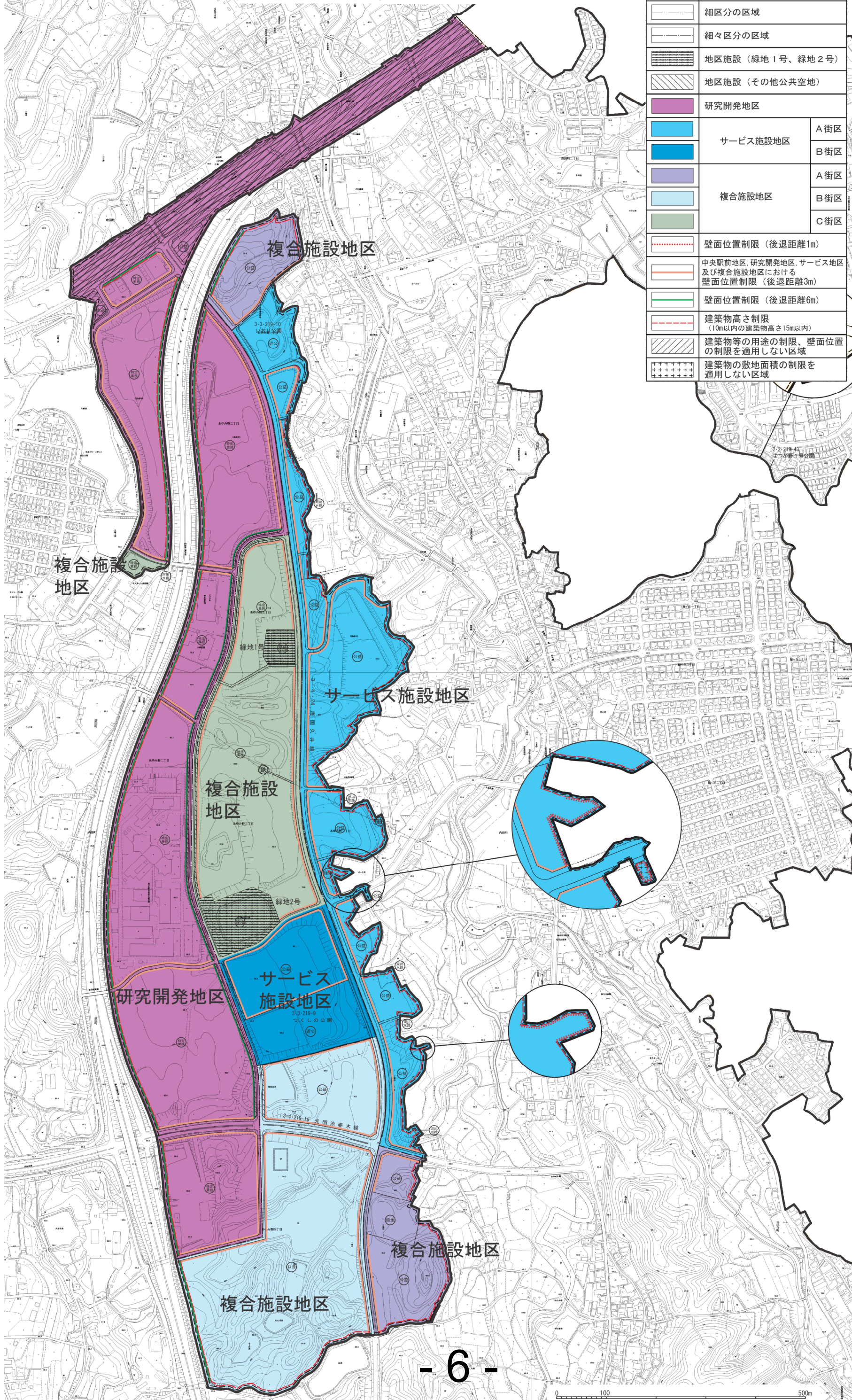
南部大阪都市計画地区計画

計画図

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	細区分の区域
	細々区分の区域
	地区施設（緑地1号、緑地2号）
	地区施設（その他公共空地）
	研究開発地区
	サービス施設地区
	複合施設地区
	研究開発地区
	サービス施設地区
	複合施設地区
	研究開発地区
	壁面位置制限（後退距離1m）
	中央駅前地区、研究開発地区、サービス施設地区及び複合施設地区における壁面位置制限（後退距離3m）
	壁面位置制限（後退距離0m）
	建築物高さ制限（10m以内の建築物高さ15m以内）
	建築物等の用途の制限、壁面位置の制限を適用しない区域
	建築物の敷地面積の制限を適用しない区域
	壁面位置の制限を適用しない区域



	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
	細区分の区域	
	細々区分の区域	
	地区施設（緑地1号、緑地2号）	
	地区施設（その他公共空地）	
	研究開発地区	
	サービス施設地区	A街区
		B街区
	複合施設地区	A街区
		B街区
		C街区
	壁面位置制限（後退距離1m）	
	中央駅前地区、研究開発地区、サービス地区及び複合施設地区における壁面位置制限（後退距離3m）	
	壁面位置制限（後退距離6m）	
	建築物高さ制限（10m以内の建築物高さ15m以内）	
	建築物等の用途の制限、壁面位置の制限を適用しない区域	
	建築物の敷地面積の制限を適用しない区域	



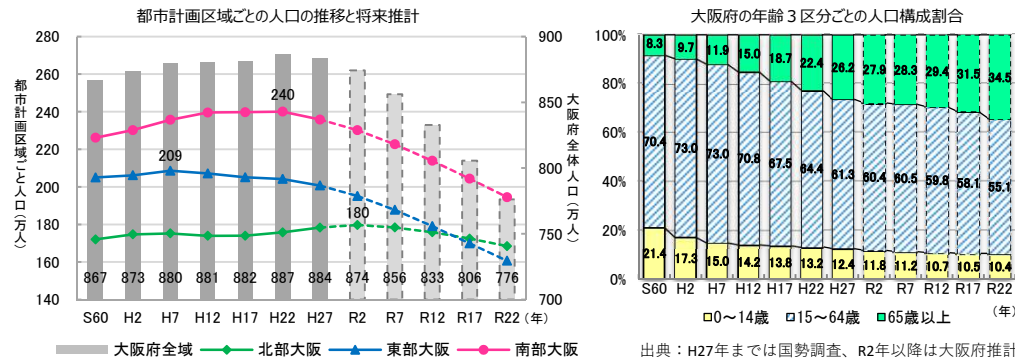
資料番号 2

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

都市計画区域マスタープラン改定 概要（1／2）

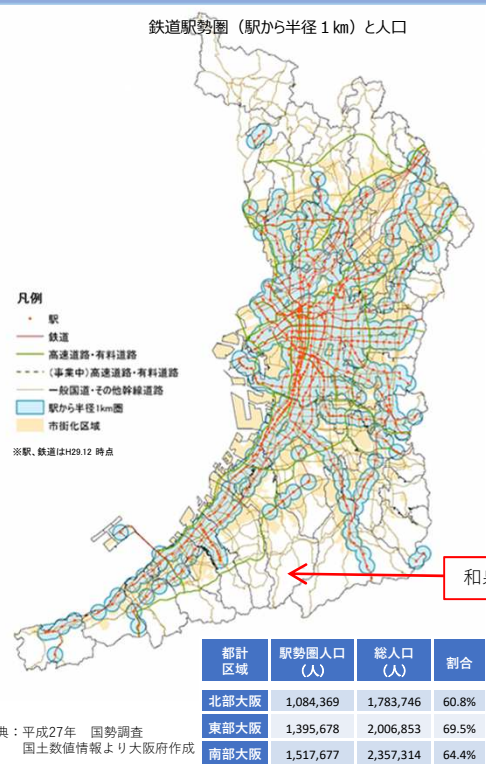
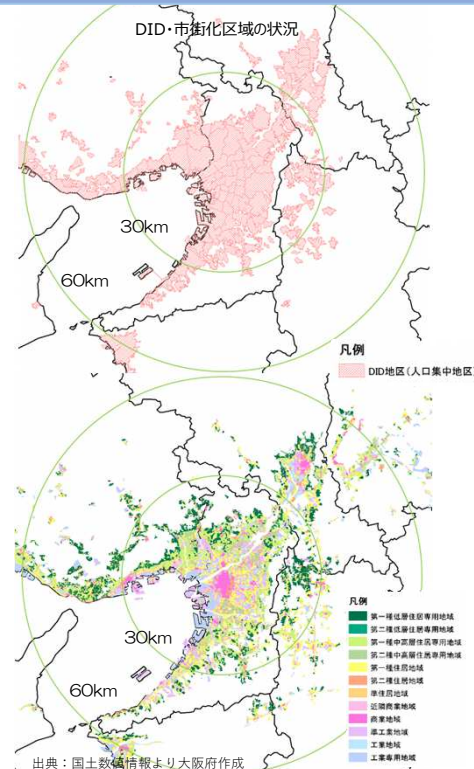
1章 大阪の都市の概要

大阪府の人口



- 人口は東部大阪・南部大阪はすでに減少期に入り、目標年次のR12年にはすべての都市計画区域で減少期に入ると推計
- 少子・高齢化が進行しており、R12年には年少人口は1割程度、生産人口は6割を下回ると推計

大阪の都市構造



土地利用の状況

平成30年度の土地利用区分別の面積

	住宅地	工業用地	農地	森林
北部大阪	7,607ha (350ha)	538ha (▲106ha)	3,009ha (▲264ha)	21,733ha (▲510ha)
東部大阪	8,042ha (338ha)	938ha (▲105ha)	1,860ha (▲343ha)	4,994ha (▲36ha)
南部大阪	13,212ha (688ha)	2,118ha (▲17ha)	7,865ha (▲735ha)	30,352ha (▲387ha)

※（ ）内は過去10年（平成20年⇒平成30年）の変化量
出典：国土利用計画関係資料集（大阪府）

- 住宅地面積は増加している一方で、農地、森林は減少している
- 工業用地の減少により、産業の流出が懸念される

空き家の増加

平成20～30年の空家率の増減

	平成20年 (%)	平成30年 (%)	増減 (%)
北部大阪	12.1	13.9	1.8
東部大阪	14.6	14.9	0.3
南部大阪	12.7	13.6	0.9

出典：住宅・土地統計調査

空家率は年々高くなってきており、将来的には都市のスポンジ化が懸念される

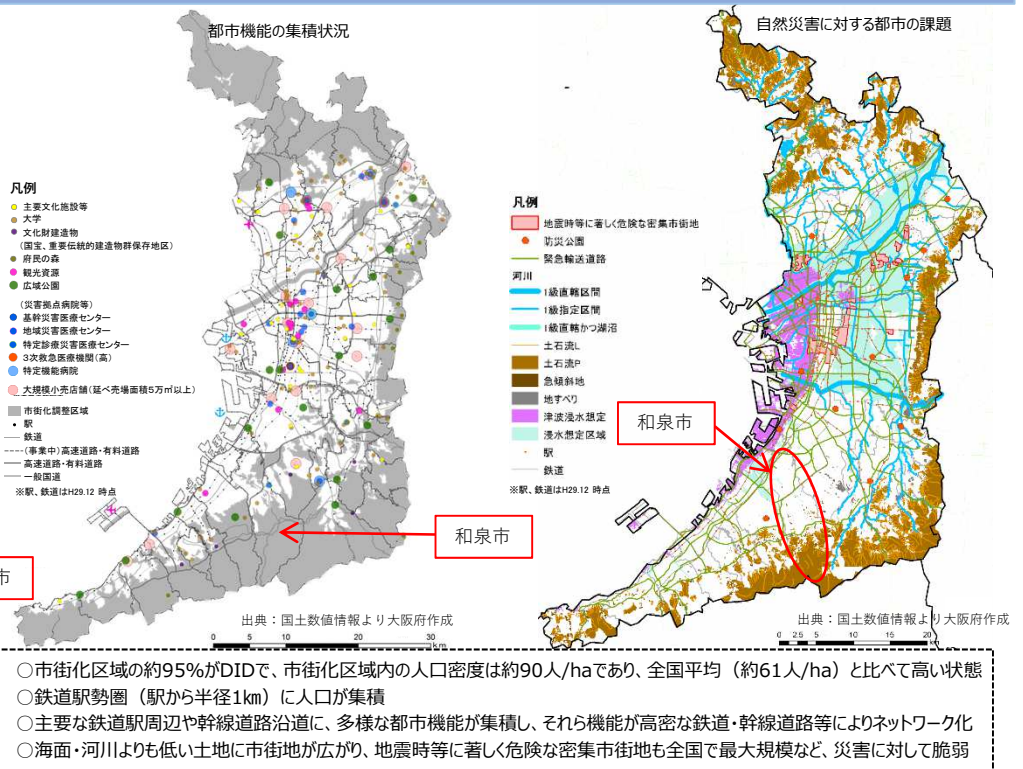
都市間競争の激化

大阪府「転入・転出企業」件数

判明年	転入件数	転出件数	転入・転出
H20	149	238	▲89
H21	146	256	▲110
H22	156	244	▲88
H23	155	251	▲96
H24	164	218	▲54
H25	156	232	▲76
H26	141	198	▲57
H27	146	210	▲64
H28	157	210	▲53
H29	145	206	▲61
計	1,515	2,263	▲748

出典：株式会社社国データバンク
「大阪府・本社移転企業調査」


- 企業の本社機能は、東京圏及び近隣府県へ流出が続いている



- 市街化区域の約95%がDIDで、市街化区域内の人口密度は約90人/haであり、全国平均（約61人/ha）と比べて高い状態
- 鉄道駅圏（駅から半径1km）に人口が集積
- 主要な鉄道駅周辺や幹線道路沿道に、多様な都市機能が集積し、それら機能が高密度な鉄道・幹線道路等によりネットワーク化
- 海面・河川よりも低い土地に市街地が広がり、地震時等に著しく危険な密集市街地も全国で最大規模など、災害に対して脆弱

都市計画区域マスタープラン改定 概要（2／2）

2章 都市づくりの目標

目標 方向性 視点	国際競争に打ち勝つ強い 大阪の形成	安全・安心で生き生きと 暮らせる大阪の実現	多様な魅力と風格ある 大阪の創造
	1. 大阪都市圏の成長を支える都市 基盤の強化 2. 国内外の人・企業を呼び込む都 市魅力の創造	3. 災害に強い都市の構築 4. 産業・暮らしを支える都市環境 の整備	5. 環境にやさしく、みどり豊かな都市 の形成 6. 地域資源を活かした質の高い都 市づくり
	大阪にふさわしいネットワーク性の 高い都市づくり  多様な主体の連携・協働による 都市マネジメントの推進		

3章 区域区分（線引き）の決定に関する方針

- ・市街化区域内における既成市街地の再整備、低未利用地の活用等により、市街地の無秩序な拡大を抑制
- ・市街化区域への編入は市町村マスタープラン等に位置付けられた区域とする
- ・都市機能を集約する区域や産業立地を促進する区域において、必要最小限の区域で市街化区域へ編入
- ・災害リスクの高い区域は原則として市街化区域へは編入しない

4章 主要な都市計画の決定に関する方針（主な項目）

土地利用に関する方針

【市街化区域の土地利用】

- ・商業・業務施設等の都市機能は、都市計画法に基づく緩和制度等の活用により、主要な鉄道駅周辺等の中心市街地において集積し、土地の有効・高度利用を促進
- ・住宅地は、既成市街地における配置を優先し、自然系の土地利用からの転換を抑制
- ・都市計画諸制度や税制優遇等を含めた制度の活用により、低未利用地の適正な活用が図られるよう検討
- ・区域区分の運用、生産緑地制度の活用、田園住居地域の指定等により、優良な農地の保全・活用を促進

【市街化調整区域の土地利用】

- ・自然環境・農空間を保全・再生
- ・市街化調整区域は、維持・保全することを基本とする
- ・市町村マスタープラン等に位置付けられている区域で、かつ立地適正化計画との整合が図られている区域については必要最小限の区域において秩序ある土地利用の誘導を図る

都市施設の整備に関する方針

【交通施設に関する方針】

国土軸や環状交通機能の強化、広域拠点施設（阪神港や関西国際空港等）や国土軸へのアクセスの強化、関西圏の連携強化等、鉄道・道路ネットワークを充実・強化

○都市高速鉄道

- ・北大阪急行、大阪モノレールの延伸、なにわ筋線の整備等、鉄道ネットワークの充実に向けた取組みを促進

○道路

- ・広域連携強化や物流の効率化、国土軸の強化に資する大阪都市再生環状道路や新名神高速道路等のインフラ整備を推進

○空港、港湾

- ・関西国際空港は、アジアのゲートウェイ空港を目指す
- ・堺泉北港は、国際コンテナ戦略港湾である阪神港との物流機能の連携を強化

【河川整備の方針】

「人命を守ることを最優先」とする基本理念のもと、洪水・土砂災害リスクを府民と共有するとともに、「逃げる」「凌ぐ」「防ぐ」各施策を効率的・効果的に組み合わせるトータルマネジメントにより対策を推進（洪水リスク情報の共有、河川への流出を抑制する雨水貯留・浸透事業、治水施設の整備等）

【下水道整備の方針】

老朽化施設の改築更新を優先的に進めながら、水質の改善や浸水対策に取り組む（下水道未整備地域の普及、10年に一度の降雨に対する雨水施設の整備、局所的な集中豪雨による都市型水害対策等）

【公園整備の方針】

大阪の活力と魅力を高め、府民の安全・安心な生活を支えるとともに、みどりの少ない大阪の貴重な自然環境を保全（PMO型指定管理等の導入によるにぎわいづくり、防災公園の整備等）

市街地開発事業に関する方針

- 産業や暮らしを支える都市環境を整備し、地域資源を活かしたより質の高い都市づくりを推進
- ・主要な鉄道駅周辺等の中心市街地において、人・企業を呼び込むにぎわいのある都市の創出
- ・駅前等の生活拠点となる市街地において、居住、商業、文化、医療、子育て等生活支援機能を充実
- ・主要幹線道路沿道等の大規模低未利用地において、工業・流通業務施設等を誘導

その他の方針

【都市防災に関する方針】

- ・土砂災害特別警戒区域等、土石流やがけ崩れ等による災害の発生の恐れのある区域において、新たな土地利用を原則抑制
- ・10年に一度の降雨（時間雨量50mm）に対し、下水道・河川、雨水施設の整備等を実施
- ・確率雨量の大きさに関係なく床上浸水（浸水深50cm以上）が想定される地域を「洪水リスクを特に留意すべき地域」とし、新たな開発行為を事業者等が検討する機会をとらえ、洪水リスク情報を詳細に周知
- ・道路、防潮堤、下水道施設等土木構造物やライフラインの耐震化を推進および鉄道施設の耐震化を促進

【みどりに関する方針】

- ・自然山系や農空間、大阪湾の豊かな自然環境や都市部の多様なみどりを保全・育成・活用

【居住環境に関する方針】

- ・駅前周辺の中心地や既成市街地における建替えを促進し、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効活用を促進
- ・「大阪府密集市街地整備方針」に基づき、重点的に改善を図る地区については、不燃化や延焼遮断帯の整備等の取組みを推進

【都市環境に関する方針】

- ・新エネルギー・省エネルギー技術の活用、エネルギーの面的利用等の促進
- ・人工排熱の低減や、建物表面の蓄熱の低減、建物・地表面の高温化抑制により、ヒートアイランド現象を緩和

【都市景観に関する方針】

- ・地域地区、地区計画、協定制度等の積極的な活用により、自然、風土、歴史、伝統、文化等の地域の特性を活かした景観形成を図る

5章 都市づくりの推進に向けて

- ・産・公・民・学が目標を共有し、総合的に都市を計画、整備、管理・運営する協働・連携の仕組みづくりを促進
- ・民間が主体になってまちづくりや地域経営を積極的に行う、エリアマネジメントの取組みを促進
- ・都市マネジメントにICT技術を活用し、都市全体の観点から最適化を図るスマートシティの取組みを推進

南部大阪都市計画区域マスタープラン 本市関連事項（一部抜粋）

◆市街化区域への随時編入（別冊資料24～25ページ）

（１）市街化区域への編入を保留する制度の活用

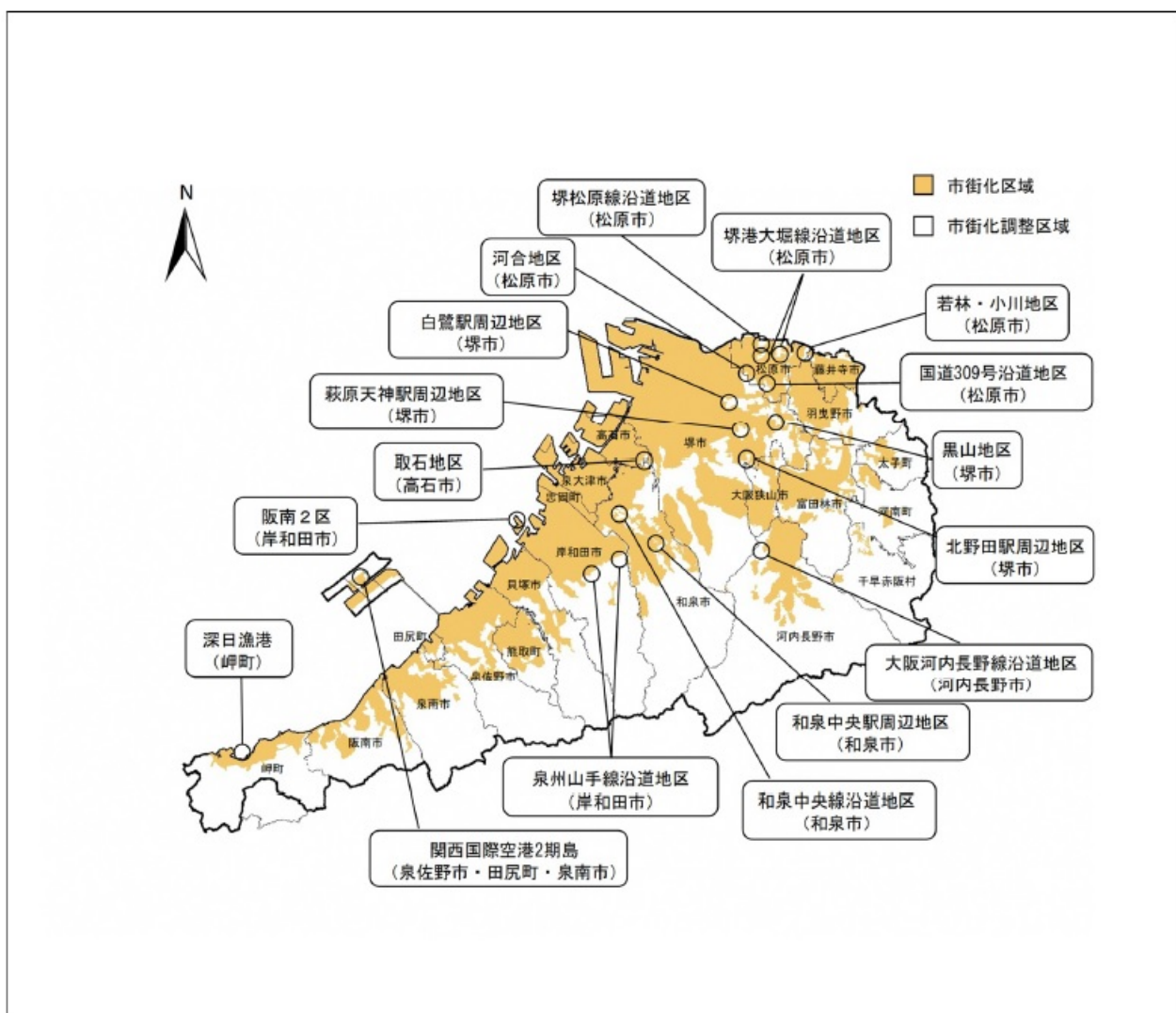
第8回区域区分変更時に市街化区域へ編入する必要性・見通しが認められるものの、その時点で事業実施の確実性の不足等の理由により、市街化区域への編入の条件を満たしていない区域のうち、計画的な事業の実施がおおむね5年以内に実施される見込みがあると認められる区域については、市街化区域への編入を保留する区域とします。

（２）制度の活用に関する留意事項

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します。

（３）保留区域

保留区域は、以下に示す地区とします。



◆市街化調整区域の土地利用の方針（別冊資料 30～31 ページ）

市街化調整区域については、維持・保全することを基本としますが、計画的な整備が行われることが確実な区域については、以下の方針に基づいて、必要最小限の区域において土地利用を誘導します。

【大阪外環状線等沿道まちづくり】

富田林市、河内長野市、和泉市及び岸和田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を対象に策定された「外環状線等沿道のまちづくりの方針」に沿って、大阪外環状線等のストックを活かした産業立地を進めるとともに、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、都市的土地利用と農的土地利用が調和した土地利用の実現を目指します。

資料番号 3

都市計画案の策定経過について

1. 都市計画案の市民説明会等

都市計画案	決定権者	市民説明会	住民説明会 (南松尾はつが野校区)
区域区分の変更	大阪府	令和元年 11 月 27 日	令和元年 12 月 16 日 令和 2 年 2 月 3 日
都市計画区域マスタープランの変更			
用途地域の変更	和泉市		
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

都市計画案	決定権者	案の縦覧期間	公述申出	公聴会開催日
区域区分の変更	大阪府	令和元年 12 月 11 日～25 日	—	—
都市計画区域マスタープランの変更			1	令和 2 年 1 月 20 日
用途地域の変更	和泉市		—	—
地区計画の決定・変更		令和元年 12 月 4 日～18 日	—	—

※大阪府決定案件については、南部大阪都市計画に関して記載している。

※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	決定権者	案の縦覧期間	意見書の提出	備考
区域区分の変更	大阪府	令和 2 年 5 月 18 日～6 月 1 日	1	和泉市 春木地区
都市計画区域マスタープランの変更			—	—
用途地域の変更	和泉市		—	—
地区計画の決定・変更			1	春木地区

※大阪府決定案件については、南部大阪都市計画に関して記載している。

※本市へ提出された意見書の概要及び本市の考え方は次ページのとおり。

「南部大阪都市計画地区計画（春木地区）」に対する意見の概要

及び意見に対する和泉市の考え方

番号	意見等の概要	和泉市の考え方
1	<p>本計画は、和泉市都市計画マスタープランに基づくものということですが、自然環境との調和や産業振興もさる事ながら既存集落周辺の交通を支える生活道路としての機能を考え、通学路の安全性や緊急車両の通行を考えた時、朝・夕のテクノステージ和泉への通勤車両や週末の大型商業施設への出入り車両の大渋滞に対して特段の対策をお願いするものです。</p> <p>この決定において、どの様な交通負荷が発生するのか我々にも計り知れませんが、この計画のみが1人歩きする事に違和感を感じます。現状を考えても周辺地域住民の意見にも耳を傾け連携を図る事が肝要と考えます。</p> <p>出来れば本地区計画の決定と同時に具体的な交通渋滞対策案を示していただきたくお願いするものです。</p>	<p>春木地区周辺は、第2次和泉市都市計画マスタープランにおいて、本市の産業全体の高度化と活性化を牽引する産業地区として、企業の誘致や操業環境づくりを進めることとしておりますが、本計画では、周辺環境への影響を考慮し、区域内で過度の交通負荷をかける大型商業施設の立地等を制限するなど適切な規制・誘導を図ることとしています。これは、用途地域の指定だけではコントロールが及びにくい点について制限を行うことで、可能な限り交通負荷に配慮しつつ、周辺の市街地環境と調和した緑豊かな環境にやさしい土地利用を目指すためです。</p> <p>また、道路の渋滞対策については、府道を管理する大阪府、警察などの関係機関と協議を進めており、令和2年度には、周辺交差点の交通量調査を行いながら、あゆみ野3丁目南交差点における交差点改良の検討を行う予定です。</p>