

令和 5 年度 第 2 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】 南部大阪都市計画地区計画(コスモポリス地区) の新旧対照表 | 1 |
| 2 | 【議案第2号関係】 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について | 4 |
| 3 | 【議案第3号関係】 特定生産緑地の指定について | 7 |

資料番号 1

南部大阪都市計画地区計画(コスモポリス) の新旧対照表

(新)

南部大阪都市計画地区計画の変更 (和泉市決定)

都市計画和泉コスモポリス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 | 和泉コスモポリス地区地区計画 |
| 位 置 | 和泉市テクノステージ一丁目、テクノステージ二丁目及びテクノステージ三丁目地内 |
| 面 積 | 約103.5ha |
| 区域の整備・開発および保全の方針 | 地区計画の目標 当地区は、和泉市の中心部より南へ約8kmの内陸部にあり、大阪都心部から約2.5km、関西国際空港から約2.0kmに位置している。地区の南北端は、それぞれ大阪外環状線、府道春木岸和田線と接道している他、近畿自動車道の岸和田和泉インターチェンジ近傍に立地することから、産業団地として、最適な立地条件下にある。 このため、当地区において、世界をリードする先端技術産業の育成をめざし、和泉中央丘陵西部地区等との連携を図った内陸部の緑豊かで快適な環境の中の産業団地（テクノパーク）の形成を目標とし、周辺の自然環境と調和した内陸型で環境にやさしい都市型工業や研究開発機能を中心とした産業団地づくりをめざす。 |
| | 土地利用の方針 地区外周部には緑豊かな緑地を配置するとともに、中央部には近隣公園を整備し、地区内外の人々の利用に供するなど良好な環境を備えた産業団地としての土地利用を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 道路・公園・緑地については土地区画整理事業により整備されるので、これらの機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図る。 |
| | 建築物等の整備の方針 すぐれたまちなみや良好な産業団地環境を形成するため、建築物の用途、規模、配置、高さ、形態又は意匠、かき又はさくの構造等に留意して整備を行う。 |

(旧)

地区計画の変更 (和泉市決定)

和泉都市計画和泉コスモポリス地区地区計画

1. 地区計画の方針

| | |
|------------------|---|
| 名 称 | 和泉コスモポリス地区地区計画 |
| 位 置 | 和泉市春木町及び久井町地内 |
| 面 積 | 約103.5ha |
| 区域の整備・開発および保全の方針 | 地区計画の目標 当地区は、和泉市の中心部より南へ約8kmの内陸部にあり、大阪都心部から約2.5km、関西国際空港から約2.0kmに位置している。地区の南北端は、それぞれ大阪外環状線、府道春木岸和田線と接道している他、近畿自動車道の岸和田和泉インターチェンジ近傍に立地することから、産業団地として、最適な立地条件下にある。 このため、当地区において、世界をリードする先端技術産業の育成をめざし、和泉中央丘陵西部地区等との連携を図った内陸部の緑豊かで快適な環境の中の産業団地（テクノパーク）の形成を目標とし、周辺の自然環境と調和した内陸型で環境にやさしい都市型工業や研究開発機能を中心とした産業団地づくりをめざす。 |
| | 土地利用の方針 地区外周部には緑豊かな緑地を配置するとともに、中央部には近隣公園を整備し、地区内外の人々の利用に供するなど良好な環境を備えた産業団地としての土地利用を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 道路・公園・緑地については土地区画整理事業により整備されるので、これらの機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図る。 |
| | 建築物等の整備の方針 すぐれたまちなみや良好な産業団地環境を形成するため、建築物の用途、規模、配置、高さ、形態又は意匠、かき又はさくの構造等に留意して整備を行う。 |

(新)

2. 地区整備計画

| | | | |
|--------|------|----------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等 | 建築物等の用途の制限 | 工場のうち次に掲げるものは建築してはならない。 1. 石油精製業 2. パルプ製造業、化学肥料製造業のうちアンモニア製造業及び尿素製造業、石油化学系基礎製品製造業（一貫して誘導品を製造するものを含む。）コークス製造業、セメント製造業並びに電気供給業（ただし、原子力発電以外の非化石エネルギー源（エネルギー供給事業者によるエネルギー源の環境適合利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律第二条第2項に規定する「非化石エネルギー源」をいう）を利用した電気供給業を除く。） |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の最低敷地面積は1500㎡とする。 ただし、公共公益施設については、市長が止むを得ないと認めた場合はこの限りでない。 |
| | | 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までの距離は次のとおりとする。 ただし、公共公益施設については、市長が止むを得ないと認めた場合はこの限りではない。 1. 唐国久井線道路境界線については5m以上とする。 2. その他区画道路境界線については2m以上とする。 |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物の高さの限度は30mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、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環境と調和するものとする。 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）屋上又は屋根に設置するもの。 （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（歩行者専用道路を含む）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。 1. 透視可能なフェンス等 2. 生け垣 |

「地区計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

(旧)

2. 地区整備計画

| | | | |
|--------|------|----------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等 | 建築物等の用途の制限 | 工場のうち次に掲げるものは建築してはならない。 1. 石油精製業 2. パルプ製造業、化学肥料製造業のうちアンモニア製造業及び尿素製造業、石油化学系基礎製品製造業（一貫して誘導品を製造するものを含む。）コークス製造業、セメント製造業並びに電気供給業 |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の最低敷地面積は1500㎡とする。 ただし、公共公益施設については、市長が止むを得ないと認めた場合はこの限りでない。 |
| | | 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までの距離は次のとおりとする。 ただし、公共公益施設については、市長が止むを得ないと認めた場合はこの限りではない。 1. 唐国久井線道路境界線については5m以上とする。 2. その他区画道路境界線については2m以上とする。 |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物の高さの限度は30mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、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環境と調和するものとする。 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）屋上又は屋根に設置するもの。 （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（歩行者専用道路を含む）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。 1. 透視可能なフェンス等 2. 生け垣 |

「地区計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

資料番号 2

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について

1. 変更理由別調書（区域変更のみ）

1-1. 廃止関連地区（約 1.89 ha）

買取り申出等によって地区の全部もしくは一部を廃止する地区

| 地区名 | 廃止する面積 | 変更後の面積 | 備考 | 図面番号 |
|----------|-----------|-----------|-------|------|
| 葛の葉町地区6 | 約 0.23 ha | 約 1.80 ha | | 1 |
| 葛の葉町地区18 | 約 0.10 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 1 |
| 太町地区8 | 約 0.07 ha | 約 0.60 ha | | 2 |
| 太町地区9 | 約 0.02 ha | 約 0.07 ha | | 2 |
| 富秋町地区6 | 約 0.20 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 3 |
| 池上町地区8 | 約 0.04 ha | 約 1.15 ha | | 4 |
| 黒鳥町地区3 | 約 0.05 ha | 約 0.57 ha | | 5 |
| 府中町地区17 | 約 0.02 ha | 約 0.34 ha | | 6 |
| 一条院町地区10 | 約 0.09 ha | 約 0.21 ha | | 7 |
| 観音寺町地区5 | 約 0.06 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 8 |
| 観音寺町地区7 | 約 0.08 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 8 |
| 阪本町地区11 | 約 0.06 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 9 |
| 池田下町地区11 | 約 0.05 ha | 約 0.48 ha | | 10 |
| 池田下町地区18 | 約 0.03 ha | 約 0.75 ha | | 11 |
| 池田下町地区22 | 約 0.13 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 12 |
| 浦田町地区2 | 約 0.07 ha | 約 0.07 ha | | 13 |
| 和田町地区2 | 約 0.07 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 13 |
| 納花町地区3 | 約 0.12 ha | 約 0.05 ha | | 14 |
| 和気町地区27 | 約 0.16 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 15 |
| 和気町地区29 | 約 0.06 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 15 |
| 小田町地区15 | 約 0.06 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 16 |
| 今福町地区8 | 約 0.12 ha | 約 - ha | 地区の廃止 | 17 |
| 合計（22地区） | 約 1.89 ha | | | |

【単位：1ha(ヘクタール) = 100a(アール)】

1-2. 追加関連地区 (約 0.09 ha)

都市計画決定権者の判断によって追加する地区

| 地区名 | 追加する面積 | 変更後の面積 | 備考 | 図面番号 |
|------------|-----------|-----------|-------|------|
| 池田下町地区 2 6 | 約 0.02 ha | 約 0.22 ha | | 12 |
| 池田下町地区 6 5 | 約 0.06 ha | 約 0.06 ha | 地区の追加 | 10 |
| 浦田町地区 1 | 約 0.01 ha | 約 0.10 ha | | 13 |
| 合計 (3地区) | 約 0.09 ha | | | |

【単位：1ha(ヘクタール) = 100a(アール)】

2. 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 |
|----------|------|------------------------------|--------|----|
| 生産緑地区の変更 | 和泉市 | 令和5年10月13日から 令和5年10月27日まで | なし | |

資料番号 3

特定生産緑地の指定について

1. 特定生産緑地制度の概要

○生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村長は告示から30年経過するまでに、生産緑地を特定生産緑地として指定できる。

○特定生産緑地の指定は、告示から30年経過するまでに行わなければならない。

| 特定生産緑地に指定した場合 | 特定生産緑地に指定しない場合 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・買取りの申出ができる期日が10年延期される。 ・従来の税制措置（相続税等の納税猶予の適用、固定資産税等の農地課税）や建築等の行為制限が継続される。 ・特定生産緑地に指定後10年経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地の指定から30年経過後はいつでも買取りの申出が可能。 ・従来の税制措置が受けられなくなる。 ・買取りの申出をするまでは、生産緑地として建築等の行為制限は継続される。 ・生産緑地の指定から30年経過後は特定生産緑地として指定できない。 |

2. 営農状況等の確認方法

申請書類に添付されている直近の写真

航空写真（令和5年撮影）

全筆調査（3年毎に実施）の記録

等

営農や管理が適切にされていることを確認

3. 意向確認の回答状況（令和5年11月1日現在）

| 対象となる生産緑地※ | ①特定生産緑地の指定を希望する | ②特定生産緑地の指定を希望しない |
|-------------|-----------------|------------------|
| 2地区 (3筆) | 1地区 (2筆) | 1地区 (1筆) |

※第4次指定の生産緑地（申出基準日は令和6年12月9日）

4. 特定生産緑地の指定状況（令和5年11月1日現在）

| ①特定生産緑地に指定済 | ②今回指定を行う生産緑地 | ③指定見込み合計 (①+②) | ④全生産緑地 | ⑤指定率(筆) (③/④) |
|-----------------|--------------|-------------------|------------------|------------------|
| 304地区 (984筆) | 1地区 (2筆) | 305地区 (986筆) | 354地区 (1175筆) | 83.9% |

5. 今後の予定

○意向変更（非指定から指定）の相談があった場合

申出基準日の3か月前まで受付を行う予定。（意見聴取は都市計画審議会の書面開催で対応予定。）

○意向変更（指定から非指定）の相談があった場合

都市計画審議会での意見聴取は行わず、令和6年12月頃開催予定の都市計画審議会ですら報告を予定。

○特定生産緑地の指定に係る告示の時期

本審議会での意見聴取後、速やかに告示を予定。

○第5次指定（申出基準日：令和7年12月22日）について

第5次指定の生産緑地所有者はいないため、諮問は行わない。