

1	ご意見 P3 図、一番下「個別都市計画」の中に「地域地区」とあるが、他の並びでのバランスから行くと「土地利用」の方がよいのでは。都市計画法の定義に照らした表現（土地利用、都市施設、市街地開発事業）が素直では。地区計画とのバランスということであれば、「土地利用（地域地区、地区計画等）」がすっきりするように思う。 序章 都市計画マスタープランについて 1 策定の趣旨 泉南市(以下「本市」という。)では、第 5 次泉南市総合計画に即し、令和 6(2024)年を目標年次として、本市の都市計画に関する基本方針(以下「都市計画マスタープラン」という。)を平成 27(2015)年 7 月に策定し、計画的な都市づくりを進めてきました。 策定以後の我が国では、人口減少・超少子高齢社会の進行、災害の頻発化・甚大化、情報技術の進展、地球環境への配慮、インフラなど維持管理コストの増大、新型コロナ感染症など、社会経済情勢は大きく変化しています。 本市においても、こうした変化や今後の動向を的確に把握し、現行計画策定以後に新規に策定及び改定された上位計画や関連計画と整合を図りつつ、人口減少・少子高齢化に対応した持続可能な都市づくりや安全・安心な都市づくり等に取り組む必要があります。 本市では、これからの都市づくりの基本的な方向性を示すため、第 6 次泉南市総合計画や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)に即し、新たな都市計画マスタープランを策定するものです。 2 位置づけと役割 『都市計画マスタープラン』は、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、第 5 次泉南市総合計画等の将来像を目標に、その具体的手段として、都市づくりの基本的な方針を示すものです。 都市計画マスタープランについて ■ 泉南市(以下「本市」という。) 第 6 次泉南市総合計画(目標:令和14年度) ■ 泉南市計画 ・バリアフリー基本構想 ・みどりの基本計画 ・水道ビジョン ・地域防災計画 ・耐震化促進計画 等 ■ 都市計画法等 ○改正都市計画法等 ○成熟社会における大阪の都市づくりの在り方(答申)等 ■ 大阪府計画 ○国土利用計画(第 5 次) ○将来ビジョン・大阪 ○都市基盤整備中期計画 ○交通道路マスタープラン 等 ■ 泉南市都市計画マスタープラン(令和7年度～令和16年度) ■ 個別都市計画 地域地区 都市施設 市街地整備事業 地区計画等 3
回答	都市計画制度はご指摘のとおり、土地利用（区域区分、地域地区等）、都市施設、市街地開発事業が法に規定されています。 市町村マスタープランにおける個別都市計画は、市町村が決定・変更・廃止する都市計画を記載するものであることから「地域地区」としています。なお、「区域区分」は都道府県が決定するもので、都市計画区域マスタープランに位置付けることとされています。

2	ご意見
	P35、79 低層専用住居地域、中高層専用住居地域、とあるが、用途地域とは違った意味の表記かと思うが、専用は住居に係るとすると、やはり住居専用地域としてはどうか。用途地域と区別するのであれば、別の表現の方がいいと思う。 (1)土地利用の方針 1)基本的考え方 ○連携型集約都市を目指して、駅周辺などの拠点において居住や都市機能の集約を図るとともに、それ以外の幹線道路沿道においては、既存の都市機能などを補完する土地利用誘導を図り、これらを適切に組み合わせた土地利用を推進します。 ○人口減少・超高齢社会に見合った都市の容量とすることを基本とし、市街化区域への編入は必要最小限とし、埋立事業の区域、鉄道駅の徒歩圏及び幹線道路の沿道区域を原則とします。 ○計画的な市街化の見込みがない区域及び災害リスクの高い区域は、区域区分の見直しを検討します。 ○用途地域による土地利用規制と現況の土地利用が乖離している箇所内、周辺の環境や公益上の観点からやむを得ない箇所については、適切な見直しを行います。 ○市街化調整区域は「市街化を抑制する区域」という基本理念を堅持しつつ、幹線道路の沿道地域などの交通条件のよい地域は、市街化調整区域内における開発許可制度や地区計画制度を活用し、農林業的土地利用との調和を図りつつ地域の活性化に寄与する土地利用を適正に誘導します。 ○地域経済の発展に資する産業立地の際の土地利用転換については、地域未来投資促進法の趣旨を踏まえた弾力的で柔軟な運用を行います。 2)市街化区域の方針 商業業務地・近隣商業地 ・南海樽井駅、JR 和泉砂川駅周辺は、本市の玄関口にふさわしい商業業務地と位置づけ、市民生活の質を高めるため、交通結節点機能の強化とともに、土地の有効活用を促進し、商業業務機能や居住機能などの集積を図ります。 ・南海岡田浦駅及び JR 新家駅周辺を近隣商業地として位置づけ、地域における生活利便性を高めるため、市所有の未利用財産など様々な既存ストックを活用し、日常サービス施設の集積を促進する施策を検討します。なお、地域特性に合った集客施設は、都市機能の集積状況や交通ネットワークの状況などを考慮した上で適正な立地を誘導します。 低層専用住居地域 ・計画的に開発された一団の低層住宅地の区域などは、低層専用住居地域として位置づけ、空家の発生などによる都市のスポンジ化対策に配慮し、良好な居住環境の維持に努めます。また、居住誘導政策に応じて、多様な世代の居住促進などによるまちの再生を検討します。 中高層専用住居地域 ・鉄道駅・教育施設を中心とした住宅地、旧集落地の区域などは、中高層専用住居地域として位置づけ、市所有の未利用財産など様々な既存ストックを活用し、良好な住環境の維持・向上や改善に努めます。 ・UR 泉南一丘団地は、UR 都市機構(独立行政法人都市再生機構)の計画に基づき、定住促進

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

参考資料

全体構想 / 2 都市づくりの方針(土地利用)

	4)地域づくりの方針 (1)土地利用の方針 市街化区域の方針 ■商業業務地・近隣商業地 ・南海樽井駅周辺は、本市の玄関口にふさわしい商業業務地と位置づけ、市民生活の質を高めるため、交通結節点機能の強化とともに、土地の有効活用や高度利用を促進し、商業・業務機能や居住機能などの集積を図ります。 ・南海岡田浦駅周辺を近隣商業地として位置づけ、市有地を含む遊休不動産を活用しつつ、地域における生活利便性を高めるため、日常サービス施設の集積を図ります。なお、地域特性に合った集客施設は、都市機能の集積(拠点集約型)や交通ネットワーク(幹線道路沿道型)の状況などを考慮した上で適正な立地を誘導します。 ■中高層専用住居地域 ・鉄道駅・教育施設を中心とした住宅地、旧集落地の区域などは、中高層専用住宅地として位置づけ、住環境の維持・向上や改善に努めます。 ■一般住宅地 ・住宅と店舗、事務所、小規模な工場などが混在する住宅地の区域は、一般住宅地として位置づけ、防災性の向上に配慮しつつ、多様な用途の共存に努めます。なお、地域特性に合った集客施設は、地区計画制度などにより周辺の状況を考慮した適正な立地を誘導します。 ■住工混在地 ・小規模な工場と住宅などが混在する区域は、住工共存地と位置づけ、住環境と操業環境との共存関係を維持し、必要に応じて、地区計画制度の活用により、多様な都市機能が調和した都市環境の維持に努めます。 ■沿道利用地 ・市域を横断する広域幹線道路である(都)第二阪和国道、(都)泉佐野田尻泉南線、(都)樽井里線、(都)泉南岩出線、(都)国道 26 号線、(都)市場岡田線(府道などを含む)の沿道は、沿道利用地として、周辺環境に配慮し、地区の特性に応じた沿道関連サービス施設などの適正な産業の立地を誘導します。 市街化調整区域の方針 ■沿道利用地 ・(都)第二阪和国道、(都)泉南岩出線、(都)国道 26 号、(都)市場岡田線など(府道などを含む)の幹線道路沿道は、沿道利用地として周辺の営農などに配慮しつつ、地区計画制度などの活用により、地区の特性に応じ、産業・業務施設などの立地を適正に誘導します。 ■農業地域 ・農地については農業地域として位置づけ、優良な農地の保全を図るとともに、地区計画制度などの手法を検討し、農林業振興に寄与する農産物加工場、6次産業などの工場、新たな農業施設や店舗などの適正な立地を誘導します。 79 序章 第1章 第2章 第3章 第4章 参考資料 地域別構想 / 2 地域別のまちづくりの方針(南海沿線地域) 用途地域の見直しにあたっては、本方針を基本として、隣接関係や不適格建築物等の状況を踏まえて、具体的な検討が行われます。土地利用の方針区分を 13 種類の用途地域区分と合致させると、見直し内容が限定されるため、柔軟な対応ができるような区分としています。 なお、土地利用の区分と用途地域の関係は以下のとおりです。 商業業務地・近隣商業地→商業地域、近隣商業地域 低層専用住居地域→第 1 種、第 2 種低層住居専用地域、田園住居地域等 中高層住居専用地域→第 1 種、第 2 種中高層住居専用地域等 一般住宅地→第 1 種、第 2 種住居地域等 住工混在地→準住居地域、近隣商業地域、準工業地域等 湾岸部→工業地域、工業専用地域等の工業系用途地域 沿道利用地→準工業地域等の非住居系用途地域
--	--

3	ご意見
---	-----

南海沿線地域 地域づくり構想図

- 【樽井駅及び周辺】**
 - 道路のバリアフリー化の促進と進捗管理
 - 駅前広場などの更新
 - 列車運転本数の維持
 - 公共施設の再編
- 【岡田浦駅及び周辺】**
 - 公共施設跡地を活用した都市の再生（駅前広場、生活利便施設の誘導、コミュニティ施設など）
 - 駅のバリアフリー化の推進**
- 【概ね南海本線海側の区域】**
 - 避難ビルの追加指定の推進
 - 湾岸景観の保全
- ・ごみ焼却場の更新**
- ・男里川河口自然干潟周辺における動植物の生息・生育環境の保全**
- ・男里公園の配置を踏まえた大里川ポンプ場のストックマネジメント**
- ・道路沿道（調整区域）における地区計画制度などの活用検討**

The map shows the Naha Coastal Area with various colored zones and labels. Key locations include 樽井駅 (Kubizaki Station), 岡田浦駅 (Okadamura Station), 男里川 (Ouri River), and 大里川 (Dairi River). The map also indicates the location of the Naha Line (南海本線) and the Naha Bay (男里湾).

回 答 「駅及び道路等のバリアフリー化の推進」に修正しました。

4	ご意見
---	-----

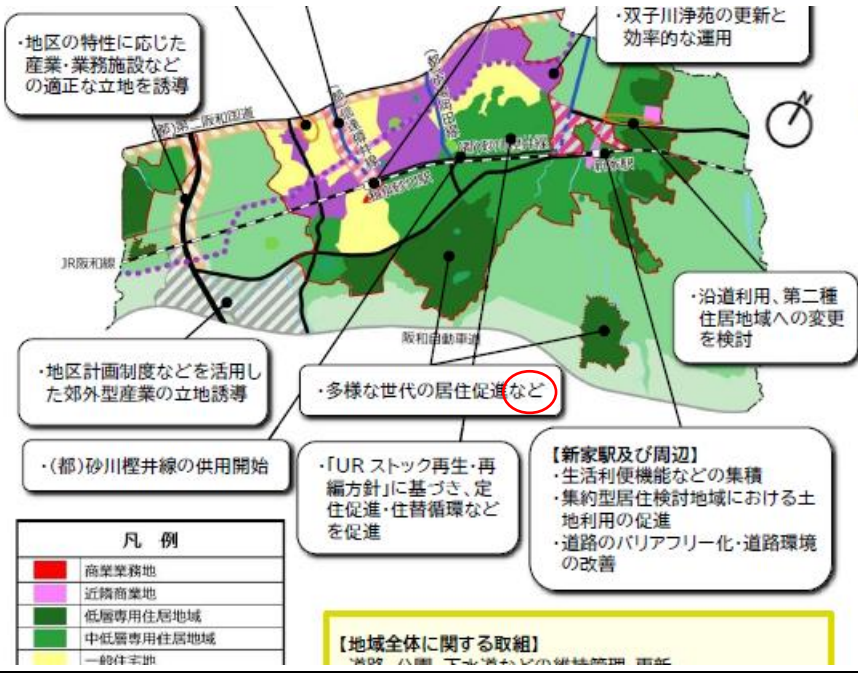
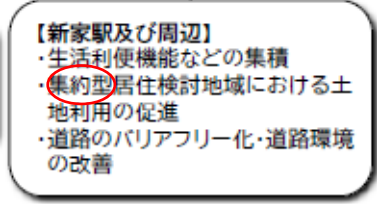
凡 例

- 近隣商業地
- 中低層専用住居地域
- 一般住宅地
- 住工混在地区
- 用途地域変更検討箇所
- 沿道利用地
- 農業地域
- 都市公園（整備済）
- 都市公園（未整備）
- レクリエーション施設（既存）
- 男神社特別緑地保全地区
- 整備済（事業中含む）
- 未整備（暫定供用含む）
- 主要河川等
- 現行市街化区域界
- 市域界

【地域全体に関する取組】

- ・道路、公園、下水道などの維持管理・更新
- ・市民などの協力による安全な道路の確保や狭い道路の拡幅
- ・橋梁の長寿命化
- ・自転車通行空間の整備
- ・**市街化農地**などにおける適切な管理と生産緑地地区の追加指定
- ・公共下水道整備、下水道計画区域外における合併浄化槽への設置替えの促進
- ・生物多様性への配慮
- ・市役所など公共施設やコミュニティ施設の再編検討
- ・災害時における防災農地などの活用
- ・木造建築物などの多い地区におけるオープンスペース確保

回 答	「市街化区域内農地」に修正しました。
--------	--------------------

5	ご意見												
	P93 「多様な世代の居住促進など」の「など」の表記があるのか。なにを意味しているのか。「など」はなくてもよいのかのでは。  <table border="1" data-bbox="359 824 630 981"> <thead> <tr> <th colspan="2">凡 例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>高層業務地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>近隣商業地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>低層専用住居地域</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>中低層専用住居地域</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>一戸住宅地</td> </tr> </tbody> </table>	凡 例		■	高層業務地	■	近隣商業地	■	低層専用住居地域	■	中低層専用住居地域	■	一戸住宅地
凡 例													
■	高層業務地												
■	近隣商業地												
■	低層専用住居地域												
■	中低層専用住居地域												
■	一戸住宅地												
回答	「など」には、居住者の高齢化対策や公共交通の維持等の生活サービスの機能維持を確保するための取組を含んでいます。紙面の関係から「など」と記載しています。												
6	ご意見												
	P93 「集約型居住検討地域」は何を意味するのか、少しわかりづらい。本文を読み込めばおおよそ理解できるが、字面だけだと「集約の対象」として誤解されやすい表現かなと思う。例えば「拠点型」等。 												
回答	「集約型居住検討地域」の内容は、p 36 に記載しています。 3)市街化調整区域 集約型居住検討地域 ・鉄道駅の徒歩圏の区域は、集約型居住検討地域として位置づけ、農業施策との整合に配慮しながら、地区計画制度などの活用により、生活利便性を備えた良好な住宅を主とした市街地の形成を図るとともに、歩いて暮らせるまちづくりを検討します。 P 28 の「将来都市構想」で、7 つの拠点を位置付けており、各拠点が有する機能や今後の方向性からネーミングを行っています。 新家駅周辺の「集約型居住検討地域」については、7 拠点の一つとして、多極型ネットワーク型の集約化をめざそうとするものです。												

7	ご意見
	P98 「農林漁業的土地利用との調和した」と記載があるが、「漁」は入っていないのか。「農林業的」の間違いか。 和泉葛城山麓地域 地域づくり構想図
回答	陸上養殖などをイメージしているので、あえて「農林漁業的」としています。
8	ご意見
	P102、103 都市計画提案制度、市民の発意で都市計画に関与できる仕組みとして制度創設時にはかなり期待されたと思うが、実態として、事業者の調整区域の開発にしか使われていないので、ここまで強調しなくてもよいのではないかと。図までいるか。 (1)「新たな公共」の創造と協働・連携のまちづくりへ 1)都市計画に関する情報の提供 市民の自主的・主体的なまちづくりを進めていくためには、市民など自らが住む地域の情報や都市計画制度などの情報を知る必要があります。また、泉南市自治基本条例では、「市民及び市は、各々が保有する情報が共有財産であることを認識し、互いに共有し、まちづくりに活用すること（情報共有の原則）」と規定されており、地域や都市計画の情報提供と効果的な周知に努めます。 2)市民参画・意見の反映 自分たちのまちを共に育てていくという気持ちを醸成し、まちづくりに取り組むため、計画段階からアンケートやワークショップなどを実施し、市民をはじめ、ボランティア・NPO法人などの市民公益活動団体に加え、区・自治会の地域コミュニティなどからの意見聴取に努めます。 3)都市計画提案制度の活用 本市では、地域住民などの都市計画に対する能動的な参加を促進するため、都市計画提案制度に係る「泉南市都市計画提案手続要綱」を定めています。用途地域や地区計画の決定・変更に関し、地域の主体的なまちづくりを進める一つの有効な手段となります。 この制度は、土地所有者やまちづくりNPO法人などが一定の条件を満たした上で、必要とする都市計画の決定や変更について、大阪府や泉南市に提案できるというもので、庁内の都市計画提案調整会議において、変更・決定の検討が行われます。 このような地域主体のまちづくり活動に対しては、活動団体へのアドバイザー派遣などを定めている「大阪府地域活動支援アドバイザー紹介制度」などの活用を促進していきます。

	泉南市都市計画提案制度の流れ <pre> graph TD A[事前相談 任意 制度のご説明、提案内容などについて、ご相談をお受けします] -.-> B[都市計画の提案 必要書類を都市整備部都市政策課に提出。] C[関係機関相談 大阪府などと相談を行います。] -.-> B B --> D[提案要件の確認 提案された書類が法令などの提案要件を充足しているか確認。] D -- 要件不足 --> E[要件不足] E --> F[補正] F --> D D -- 要件充足 --> G[計画提案として受理] G --> H[都市計画提案調整会議 庁内で総合的な視点によって、提案に対する市の方針を判断します。] E --> I[提案者に通知 提案不成立の旨を通知します。] H -- 決定変更しない --> J[都市計画審議会 計画提案を提出し、市の方針とともに審議会の意見を聴取します。] H -- 決定変更する --> K[都市計画の決定変更手続き 都市計画案を作成し、説明会の開催など、通常の手続きを行います。] J --> L[提案者に通知 決定変更しない理由を通知します。] K --> M[都市計画審議会 決定変更を審議会に付議します。] M --> N[都市計画の決定変更の告示] C -.-> O[関係機関調整 大阪府などと調整を行います。] O --> N </pre> 序章 第1章 第2章 第3章 第4章 参考資料 実現化方針 / 1 まちづくりの実現に向けた基本的な方針 資料：泉南市都市計画提案制度の流れ
回答	都市計画提案制度は、都市計画に対する地域住民等の主体的な参加を促進するために国において創設されたもので、本市でも手続要綱を定めています。 ご指摘のとおり、本市では、市街化調整区域の地区計画の実績はあるものの、幅広く活用されていない状況です。今後も市が決定する都市計画について、幅広い活用を更に促進していくため、制度への理解と周知が必要であると考えています。