

令和 4 年度第 4 回

岸和田市都市計画審議会

議 案 書

議案番号	案 件 名	頁
第 1 号議案	岸和田市都市計画マスタープランの改定（岸和田市策定）	別冊
第 2 号議案	南部大阪都市計画下水道の変更（岸和田市決定） （下水道の名称：岸和田市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道）	2～4
第 3 号議案	南部大阪都市計画臨港地区の変更（大阪府決定）	5～6
第 4 号議案	南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定） （地区名称：岸之浦地区）	7～10
第 5 号議案	南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定） （地区名称：岸和田旧港地区）	11～16

令和 5 年 1 月 13 日（金）開催

第1号議案

岸和田市都市計画マスタープランの改定（岸和田市策定）

議案書別冊

第2号議案

南部大阪都市計画下水道の変更（岸和田市決定）

都市計画岸和田市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道を次のように変更する。

I. 変更内容

排水区域面積	変更前	約3,783ha（うち処理区域約3,783ha）
	変更後	約3,830ha（うち処理区域約3,830ha）

II. 理由

岸和田市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道において、近年の人口減少等社会情勢を踏まえ、各種下水処理施設の有する特性、経済性、水質保全効果、地域特性や地域住民の意向を考慮し、「持続的な污水处理システム構築に向けた都道府県構想策定マニュアル（平成26年）」に基づき、効率的な污水处理区域及び処理方法について検討を行いました。その結果、特定環境保全公共下水道牛滝処理区、農業集落排水大沢地区及び塔原・相川地区を編入し、広域化を図ることが効率的であることから、污水排水区域の一部拡大を行うものであります。

また、良好な都市環境の整備促進と公共用水域の水質保全を図るため、土地利用の動向を踏まえたうえで、排水区域の一部拡大を行うものであります。

III. 計画書

1. 下水道の名称 岸和田市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道

2. 排水区域 「排水区域は計画図表示のとおり」
（備考）面積約3,830ha（うち処理区域約3,830ha）

3. 下水管渠

内 訳	位 置		備 考
	起 点	終 点	
中井1号幹線	岸和田市中井町二丁目地内	岸和田市西大路町地内	污水管渠
常盤光明1号幹線	岸和田市西之内町地内	岸和田市下松町四丁目地内	污水管渠
船津橋上松幹線	岸和田市大北町地内	岸和田市宮本町地内	雨水管渠
天の川幹線	岸和田市磯上町三丁目地内	岸和田市松風町地内	雨水管渠

4. その他の施設

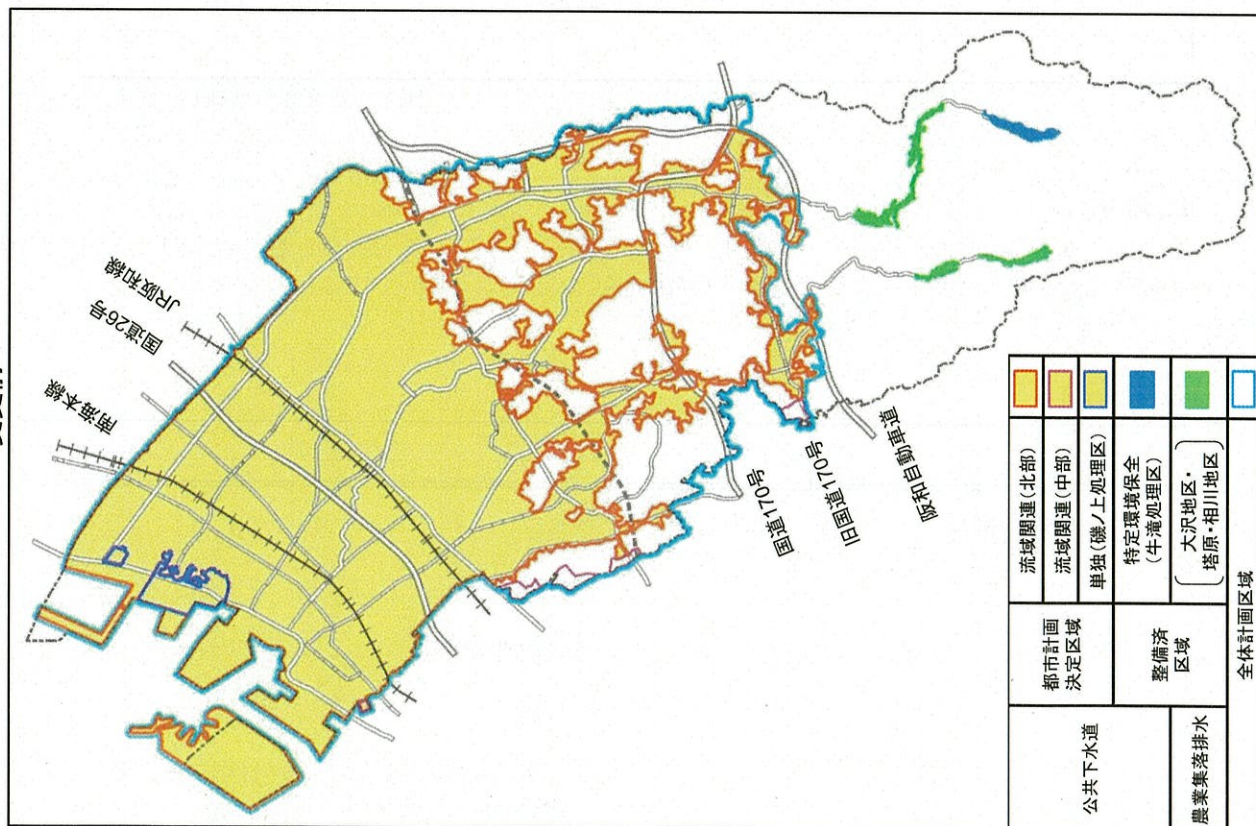
名 称	位 置	備 考
大北下水ポンプ場	岸和田市地藏浜町地内	約5,100m ² 雨水ポンプ場
磯ノ上下水ポンプ場	岸和田市磯上町三丁目地内	約1,900m ² 雨水ポンプ場
阪南下水ポンプ場	岸和田市岸之浦町地内	約1,000m ² 污水ポンプ場
下野町下水ポンプ場	岸和田市臨海町地内	約6,580m ² 雨水ポンプ場 污水ポンプ場
天の川下水ポンプ場	岸和田市春木大国町地内	約6,390m ² 磯ノ上処理区と重複決定 雨水ポンプ場 污水ポンプ場

IV. 計画図

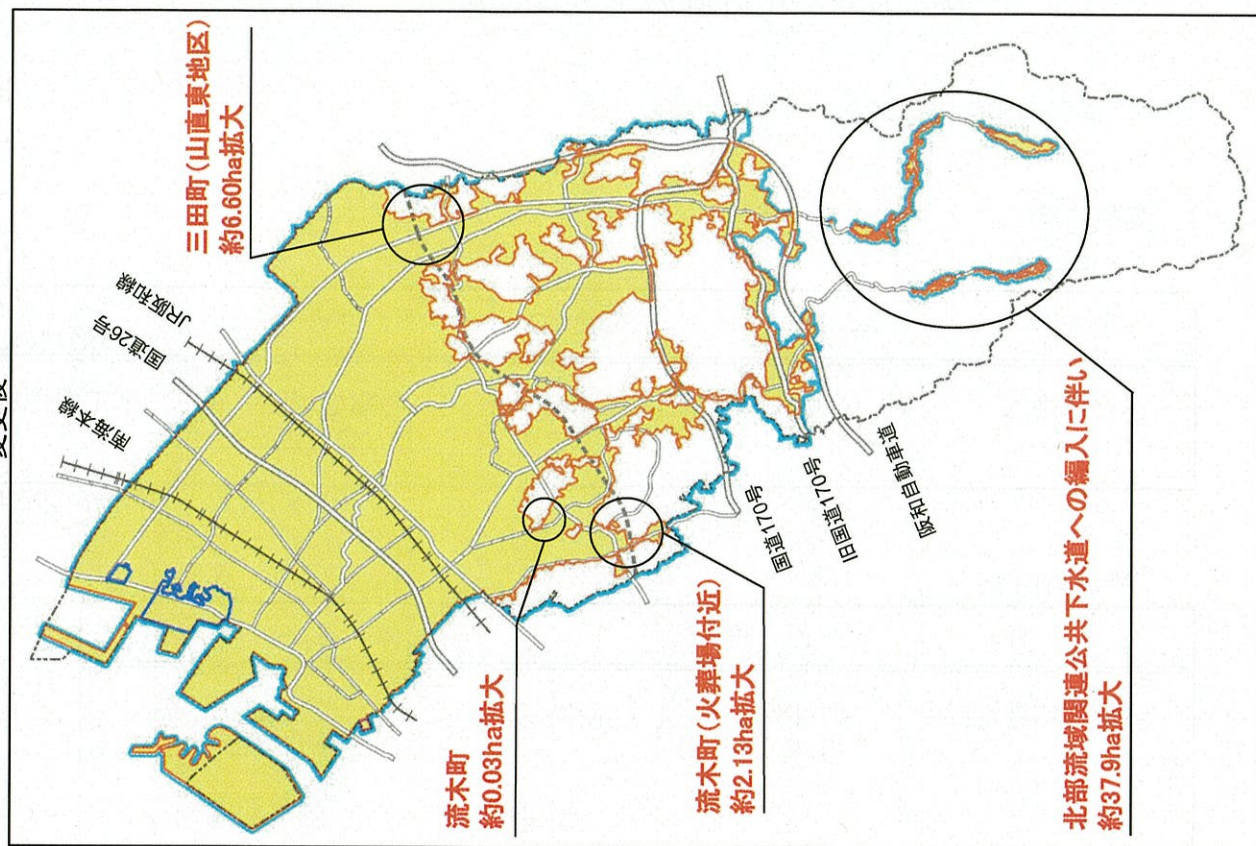


(参考) 生活排水処理計画の変更概要図

変更前



変更後



第3号議案

南部大阪都市計画臨港地区の変更（大阪府決定）

都市計画阪南港臨港地区を次のように変更する。

I. 変更内容

1. 変更箇所

地区名	面 積	変更前	変更後	ベースとなる 用途地域
岸之浦地区	約 10.0 ha	無指定	臨港地区 (商港区)	準工業地域

変更箇所は、p. 6の計画図参照

2. 新旧対照表

名 称	面 積	備 考
阪南港臨港地区	約 189.3 ha (約 179.3 ha)	商港区 約 98.7 ha (約 88.7 ha)
		工業港区 約 72.6 ha
		修景厚生港区 約 12.7 ha
		無分区 約 5.3 ha

() 内は、変更前の数値を示す

II. 理由

阪南港岸之浦地区において、埋立が一部完了したことから、港湾機能の確保と、港湾の円滑な管理運営を行うため、本案のとおり臨港地区を変更しようとするものである。

III. 計画書

名 称	面 積	備 考
阪南港臨港地区	約 189 ha	商港区 約 99 ha
		工業港区 約 73 ha
		修景厚生港区 約 13 ha
		無分区 約 5.3 ha
		※「大阪府臨港地区内の分区における 構築物の規制に関する条例」 (平成13年 3 月30日大阪府条例第10号)

大瀬川

無指定 ⇒ 臨港地区
(商港区)

大瀬川

0 100 200 300 m

凡例

- 変更する区域
- 臨港地区
- 商港区
- 修景厚生港区

第4号議案

南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）

都市計画岸之浦地区地区計画を次のように変更する。

I. 変更内容

変更内容		箇所番号
地区計画及び地区整備計画の区域	地区計画（C地区）の区域を拡大 （面積：約7.8ha ⇒ 約18.6ha）	1
地区施設の配置及び規模	＜地区施設の変更及び追加＞	
	・区画道路6号線を延伸 （延長：約200m ⇒ 約441m）	2
	・区画道路11号線を指定 （幅員：15.00m 延長：約261m）	3
	・区画道路12号線を指定 （幅員：18.50m 延長：191m）	4
	・区画道路13号線を指定 （幅員：14.50m 延長：408m）	5

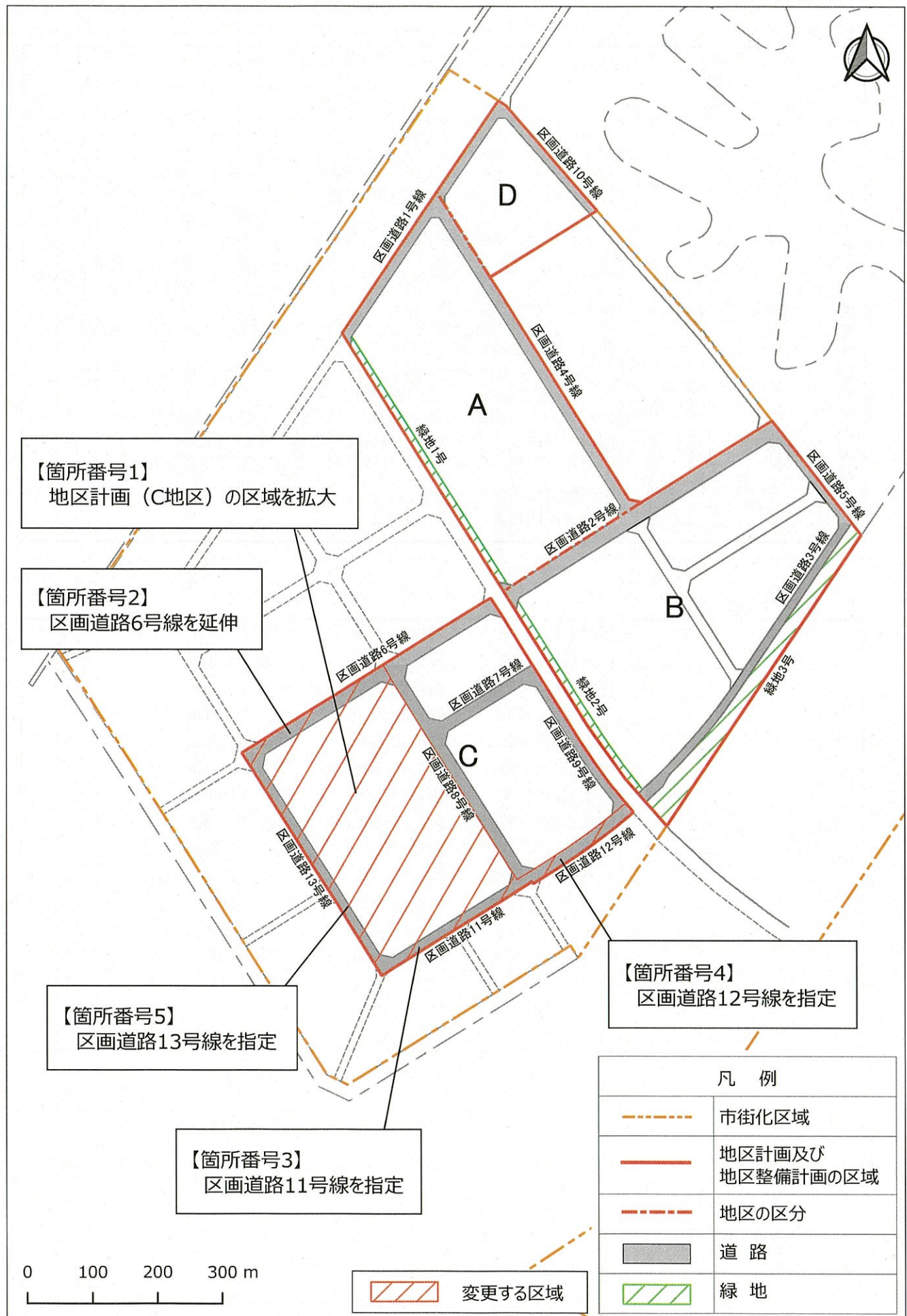
変更箇所は、p. 8の計画図参照

II. 理由

岸之浦地区地区計画は、本市臨海部における新たな産業拠点形成を図る埋立地（阪南港阪南2区）に位置し、土地利用計画との環境の調和を図り、緑豊かで良好な産業空間の形成を図ることを目的として定めている。

今般、港湾関連用地の一部において土地利用を図るにあたり、上位計画や港湾計画に位置付けられた土地利用を適切に誘導するため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。

Ⅲ. 計画図



IV. 計画書

1. 地区の方針

名 称		岸之浦地区地区計画
位 置		岸和田市岸之浦町
面 積		約52.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、岸和田市の臨海部において、物流機能や製造業機能、供給処理機能等と、干潟・緑地等の憩いと交流の機能を併せ持った人と環境にやさしい魅力ある都市を目指す、面積約142haの埋立地に位置し、製造業及び物流業施設等を立地し、産業拠点形成を図るものである。 このため、地区計画により、周辺土地利用計画との環境の調和を図り、緑豊かで良好な産業空間の形成を目指すものである。
	土地利用の方針	本地区は、新たな産業拠点として、利便性の高い工業地の形成を図るため、一部、便益施設や交流施設の立地を許容しつつ、製造業及び物流業を主体とした土地利用を図る。 さらに、良好な都市環境を創出するため、地区の周囲に緑地を配置すると共に、道路沿道に緑地を誘導する。
	地区施設の整備の方針	1. 自動車交通の円滑な処理と安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を適切に計画・配置する。 2. 景観形成、環境保全等を目的とし、地区の周辺に緑地を配置する。
	建築物等の整備の方針	開放的な街並みを形成し、良好な産業地の環境形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置、緑化及び意匠等に留意して整備を行う。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	市内製造業の振興、後背地の住工混在の解消による環境改善を図ると共に、産業振興拠点の創出を図る。

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号線	幅員14.25m	延長 約437m
			区画道路2号線	幅員25.25m	延長 約496m
			区画道路3号線	幅員12.50m	延長 約533m
			区画道路4号線	幅員17.00m	延長 約557m
			区画道路5号線	幅員12.50m	延長 約164m
			区画道路6号線	幅員20.50m	延長 約441m
			区画道路7号線	幅員18.50m	延長 約180m
			区画道路8号線	幅員18.50m	延長 約373m
			区画道路9号線	幅員13.25m	延長 約243m
			区画道路10号線	幅員12.50m	延長 約216m
			区画道路11号線	幅員15.00m	延長 約261m
			区画道路12号線	幅員18.50m	延長 約191m
			区画道路13号線	幅員14.50m	延長 約408m
	緑地		緑地1号	約 4,430m ²	
			緑地2号	約 3,460m ²	
			緑地3号	約14,950m ²	

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
	地区の面積	約 12.4 ha	約 17.5 ha	約 18.6 ha	約 3.5 ha
地区整備計画	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 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 4. 図書館、博物館その他これらに類するもの 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. 自動車教習所 8. 畜舎			
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	500㎡	5,000㎡	1,000㎡
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から2m以上後退しなければならない。	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から1m（敷地面積が1,000㎡以上にあつては2m）以上後退しなければならない。	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から2m以上後退しなければならない。	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から2m以上後退しなければならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物及び、看板の形態、意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、道路に面する部分に緑地帯を設置し、周辺環境に調和したものとする。 2. 敷地内に設置する広告物又は看板については自己用（地区内施設の案内板及び公益上必要なものは除く）のみとし、点滅式の照明は使用してはならない。 3. 建築物屋上に広告物又は看板を設置してはならない。			
	建築物の緑化率の最低限度	1.0/10	0.5/10 （敷地面積が1,000㎡以上にあつては、1.0/10）	1.0/10	1.0/10
	垣又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限の範囲内に設置する垣又はさく（門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む）は、透視可能なフェンス等とする。ただし、道路面から高さ1m以下の部分並びに高さ2m以下の門扉、門柱及び門柱の袖壁（総延長が門扉の長さの2倍を限度とする）については、この限りではない。			

第5号議案

南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）

都市計画岸和田旧港地区地区計画を次のように変更する。

I. 変更内容

変更内容		変更理由	箇所 番号
土地利用に 関する基本方針	【A-2地区、B-1地区、B-2地区、B-3地区】 ・各地区の土地利用に関する基本方針を変更	「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」を踏まえた変更により、地区計画が定める目標を実現するため	2、3 4、5
地区施設の 配置及び規模	・広場2号の配置及び規模を変更 （面積：約1,000㎡ ⇒ 約225㎡）	A-2地区の土地利用を促進するため	6
建築物等の 用途の制限	【A-1地区】 <制限を緩和する用途> ・カラオケボックス等 ・畜舎（ペットの販売・一時預かり等） ・倉庫（附属倉庫） <新たに制限する用途> ・マージャン屋、ぱちんこ屋等	商業・交流の活性化の視点から制限内容を精査	1
	【A-2地区】 <制限を緩和する用途> ・観覧場等（小規模） ・大学、各種学校等 ・病院、診療所、保育所、公衆浴場、老人ホーム、福祉ホーム等 ・畜舎（ペットの販売・一時預かり等） ・倉庫（附属倉庫） ・石油類・圧縮ガス・液化ガスの貯蔵・処理施設（一定量）	・医療・福祉施設の導入と健康増進・交流の活性化に資する施設を緩和 ・エネルギー情勢の変化に対応	2
	【B-1地区】 <制限を緩和する用途> ・石油類・圧縮ガス・液化ガスの貯蔵・処理施設（一定量） <新たに制限する用途> ・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、キャバレー、料理店、ナイトクラブ等 ・自動車教習所 ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校 ・畜舎（家畜の飼育・ペットの繁殖を目的とするもの） ・倉庫（単独倉庫、倉庫業倉庫）	・エネルギー情勢の変化に対応 ・阪南1区北東部との連携を強化するため、商業核・文化国際交流拠点形成の視点から制限内容を精査	3

変更内容		変更理由	箇所 番号
建築物等の 用途の制限	【B-2地区】 <制限を緩和する用途> ・ 畜舎（ペットの販売・一時預かり等） ・ 石油類・圧縮ガス・液化ガスの貯蔵・処理施設（一定量） <新たに制限する用途> ・ カラオケボックス等 ・ 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 ・ 倉庫（単独倉庫）	・ 地区全体の特性、 住環境への配慮の視点から制限内容を精査 ・ エネルギー情勢の変化に対応	4
	【B-3地区】 <制限を緩和する用途> ・ 石油類・圧縮ガス・液化ガスの貯蔵・処理施設（一定量） <新たに制限する用途> ・ 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 ・ 畜舎（家畜の飼育・ペットの繁殖を目的とするもの）	・ エネルギー情勢の変化に対応 ・ 地区全体の特性、 隣接地域との連携等の視点から制限内容を精査	5

変更箇所は、p. 13の計画図参照

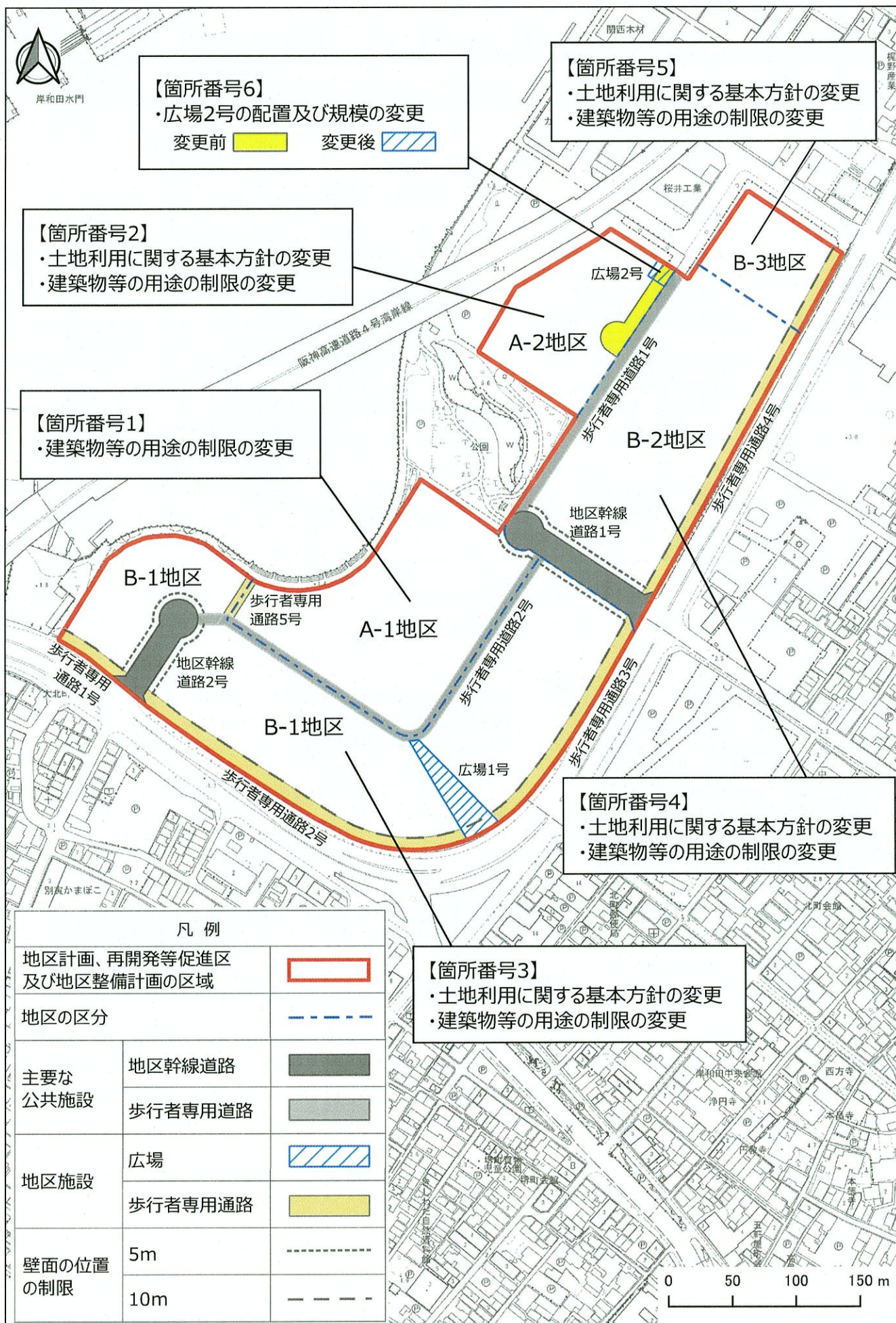
Ⅱ. 理由

岸和田旧港再開発地区は、「水と緑につつまれた21世紀の新しいライフスタイルの創造」を目指し、平成5年2月に市街化区域編入と併せて臨港地区や地区計画（再開発等促進区）を定め、地区の再開発を行ってきました。平成9年からは大型商業施設やスポーツ施設、国際・文化施設等が順次開業し、本市の都市拠点として発展してきました。

しかし、その後25年が経過するなか、近隣市町において大型商業施設やレクリエーション施設の開業が相次ぎ、来訪客数の減少が顕著に見られるようになり、近年、テナントリニューアルなど、民間事業者による活性化に向けた動きがみられる一方で、低未利用地が長期化している現状があります。

このため、社会情勢の変化等を受けて、上位計画や港湾計画に位置付けられた土地利用方針、また臨海部のにぎわいと交流活性化を目的に策定された「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」を踏まえつつ、地区計画に掲げる地区の目標の実現を目指し、地区計画の変更を行うものです。

Ⅲ. 計画図



Ⅳ. 計画書

1. 地区計画の方針

名 称		岸和田旧港地区地区計画
位 置		岸和田市港緑町地内
面 積		約12.2ha
地区計画の目標		岸和田旧港再開発地区は「水と緑につつまれた21世紀の新しいライフスタイルの創造」を目指し、岸和田市の新たな都市拠点を形成するものである。 その実現のため本地区計画は、以下の方針に従って計画的な市街地形成を図ることを目的とする。 ① 商業機能、業務機能等の高次都市機能を育成する。 ② 既成市街地との連携・調和を図る。 ③ にぎわいのある親水空間を形成する。 ④ 水と緑あふれる豊かな環境を創造する。
区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針	① 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区幹線道路を適切に配置する。 ② 地区幹線道路の整備にあたっては、植樹帯等を設けて緑豊かなうろいのある歩行者空間を確保する。 ③ 地区幹線道路を結ぶ歩行者専用道路を整備し、安全・快適な歩行者ネットワークの確保を図る。
	建築物等の整備の方針	① 道路と建築物等の敷地とが有機的に調和した都市空間を整備し、安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限を行う。 ② 建築物等の形態または意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ③ 位置と機能に応じた容積率の最高限度を指定することにより、変化に富んだ空間を創出する。 ④ 良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保ならびに敷地内の緑化を行う。 ⑤ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適切な規模を整備し、また出入口を適切に配置するとともに有効に活用されるように努める。 ⑥ 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。
土地利用に関する基本方針		本地区が港と既成中心市街地に隣接する位置にあるという特性を活かし、文化・国際交流・商業・宿泊・業務・居住の機能を備えた複合市街地を形成し、また水と緑に包まれた良好な都市環境を創出する。 各地区の土地利用の基本方針は、以下に示すとおりである。 ・ A－1地区は、商業・業務機能を導入し、にぎわいのある親水空間の創造と臨海部の活性化及び高度化を図る。 ・ A－2地区は、周辺の水と緑豊かな環境と調和した交流機能や医療・福祉機能の導入により、健康増進と交流の活性化を図る。 ・ B－1地区は、既成市街地及び阪南1区北東部と連携した商業核を形成するとともに、文化国際交流拠点の形成を図る。 ・ B－2地区は、水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能及びそれに付帯する生活利便施設などのサービス機能の充実を図る。 ・ B－3地区は、既成市街地と連携した業務機能や生活利便施設など都市型居住に付帯するサービス機能の充実を図る。
再開発等促進区		約12.2ha
主要な公共施設の配置及び規模		・ 地区幹線道路 1号（幅員20m、延長約130m） ・ 地区幹線道路 2号（幅員20m、延長約80m） ・ 歩行者専用道路 1号（幅員8m、延長約220m） ・ 歩行者専用道路 2号（幅員8m、延長約370m）

2. 地区整備計画

位 置		岸和田市港緑町地内				
面 積		約12.2ha				
地区施設の配置及び規模		広場 1号 約1,500㎡ 2号 約225㎡ 歩行者専用通路 1号（幅員10m、延長約50m） 2号（幅員10m、延長約300m） 3号（幅員10m、延長約150m） 4号（幅員10m、延長約200m） 5号（幅員8m、延長約35m）				
建築物等に関する事項	地区の地区の名称	A－1地区	A－2地区	B－1地区	B－2地区	B－3地区
	区 分地区の面積	約2.4ha	約1.0ha	約5.0ha	約3.2ha	約0.6ha
	次に掲げる建築物は建築してはならない。					
	建築物等の用途の制限	① 住宅 ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 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（第5号を除く。）のいずれかに該当する営業の用に供する建築物 ④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ⑥ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑦ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑧ 自動車教習所 ⑨ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）又は倉庫業を営む倉庫 ⑩ 倉庫（A－1地区内に建築することができる建築物に附属するものを除く。）又は倉庫業を営む倉庫 ⑪ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑫ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限り。） ⑬ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	① 住宅 ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 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1項各号（第5号を除く。）のいずれかに該当する営業の用に供する建築物 ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑤ 自動車教習所 ⑥ 倉庫（B－1地区内に建築することができる建築物に附属するものを除く。）又は倉庫業を営む倉庫 ⑦ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑧ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限り。） ⑨ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類、圧縮ガス及び液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものに限り。）	① 住宅 ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 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1項各号（第5号を除く。）のいずれかに該当する営業の用に供する建築物 ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑤ ホテル又は旅館 ⑥ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑦ 自動車教習所 ⑧ 倉庫（B－2地区内に建築することができる建築物に附属するものを除く。）又は倉庫業を営む倉庫 ⑨ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑩ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限り。） ⑪ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類、圧縮ガス及び液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものに限り。）	① 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1項に規定する風俗営業の用に供する建築物カラオケボックスその他これに類するもの ② 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ③ ボーリング場、スケート場又は水泳場その他これらに類するもの ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑤ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑥ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限り。） ⑦ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類、圧縮ガス及び液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものに限り。）	① 住宅 ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 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1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑤ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑥ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限り。） ⑦ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類、圧縮ガス及び液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものに限り。）
		建築物の容積率の最高限度	10分の20	10分の30	10分の25	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくはへの面は、次に掲げる距離以上後退しなければならない。 ただし、歩行者の利便に供する施設又は高さ5m以下の自動車車庫及び自転車駐車場はこの限りではない。 地区幹線道路から5m	都市計画道路大阪臨海線から10m 地区幹線道路から5m	都市計画道路大阪臨海線から10m	都市計画道路大阪臨海線から10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。 屋外広告物については、設置場所を限定するとともに、周辺環境と調和したものとする。			
		かき又はさくの構造の制限	建築物に付随するかき又はさくは、生垣又は透視可能な構造とする。			

V. 新旧対照表

1. 地区計画の方針

名称		岸和田旧港地区地区計画
位置		岸和田市港緑町地内
面積		約12.2ha
地区計画の目標		岸和田旧港再開発地区は「水と緑につつまれた21世紀の新しいライフスタイルの創造」を目指し、岸和田市の新たな都市拠点を形成するものである。 その実現のため本地区計画は、以下の方針に従って計画的な市街地形成を図ることを目的とする。 ① 商業機能、業務機能等の高次都市機能を育成する。 ② 既成市街地との連携・調和を図る。 ③ にぎわいのある親水空間を形成する。 ④ 水と緑あふれる豊かな環境を創造する。
区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針	① 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区幹線道路を適切に配置する。 ② 地区幹線道路の整備にあたっては、植樹帯等を設けて緑豊かなうるおいのある歩行者空間を確保する。 ③ 地区幹線道路を結ぶ歩行者専用道路を整備し、安全・快適な歩行者ネットワークの確保を図る。
	建築物等の整備の方針	① 道路と建築物等の敷地とが有機的に調和した都市空間を整備し、安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限を行う。 ② 建築物等の形態または意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ③ 位置と機能に応じた容積率の最高限度を指定することにより、変化に富んだ空間を創出する。 ④ 良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保ならびに敷地内の緑化を行う。 ⑤ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適切な規模を整備し、また出入口を適切に配置するとともに有効に活用されるように努める。 ⑥ 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。
土地利用に関する基本方針		本地区が港と既成中心市街地に隣接する位置にあるという特性を活かし、文化・国際交流・商業・宿泊・業務・居住の機能を備えた複合市街地を形成し、また水と緑に包まれた良好な都市環境を創出各地区の土地利用の基本方針は、以下に示すとおりである。 ・ A－1地区は、商業・業務機能を導入し、にぎわいのある親水空間の創造と臨海部の活性化及び高度化を図る。 ・ A－2地区は、周辺の水と緑豊かな環境と調和した港湾関連の福利厚生機能を導入する。 ・ B－1地区は、既成市街地と連携した商業核を形成するとともに、文化・宿泊の機能を導入し国際交流拠点の形成を図る。 ・ B－2地区は、水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能及び付帯するサービス機能を導入する。 ・ B－3地区は、既成市街地と連携した業務機能および都市型居住機能に付帯するサービス機能を導入する。
再開発等促進区		約12.2ha
主要な公共施設の配置及び規模		・ 地区幹線道路 1号（幅員20m、延長約130m） ・ 地区幹線道路 2号（幅員20m、延長約 80m） ・ 歩行者専用道路 1号（幅員 8 m、延長約220m） ・ 歩行者専用道路 2号（幅員 8 m、延長約370m）

(変更前)

2. 地区整備計画

位置	岸和田市港緑町地内					
面積	約12.2ha					
地区施設の配置及び規模	広場	1号	約1,500㎡			
		2号	約1,000㎡			
	歩行者専用通路	1号	(幅員10m、延長約50m)			
		2号	(幅員10m、延長約300m)			
		3号	(幅員10m、延長約150m)			
		4号	(幅員10m、延長約200m)			
		5号	(幅員8m、延長約35m)			
建築物等に関する事項	地区の名称	A－1地区	A－2地区	B－1地区	B－2地区	B－3地区
	地区の面積	約2.4ha	約1.0ha	約5.0ha	約3.2ha	約0.6ha
	建築物等の用途の制限	臨海部の活性化及び高化を目的とする以下の建築物以外は建築してはならない。 ただし、公益上必要な建築物はこの限りではない。	港湾の福利厚生を目的とする以下の建築物以外は建築してはならない。 ただし、公益上必要な建築物はこの限りではない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75Kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く）。 ② 危険物（地下貯蔵槽により貯蔵される第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに容量の合計が50,000ℓ以下の地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類を除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物。		
		① 事務所、店舗その他これらに類するもの。 ② 集会所、展示場、博物館その他これらに類するもの。 ③ 体育館、水泳場、スポーツ練習場その他これらに類するもの。 ④ ホテル				
		⑤ 自動車車庫 ⑥ 劇場、遊技場その他これらに類するもの。 ⑦ 診療所 ⑧ 各種学校				
建築物の容積率の最高限度	10分の20			10分の30	10分の25	
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくはへいの面は、次に掲げる距離以上後退しなければならない。 ただし、歩行者の利便に供する施設又は高さ5m以下の自動車車庫及び自転車駐車場はこの限りではない。					
	地区幹線道路から5m		都市計画道路大阪臨海線から10m 地区幹線道路から5m	都市計画道路大阪臨海線から10m		
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。 屋外広告物については、設置場所を限定するとともに、周辺環境と調和したものとする。					
かき又はさくの構造の制限	建築物に付随するかき又はさくは、生垣又は透視可能な構造とする。					

(変更後)

1. 地区計画の方針

名称		岸和田旧港地区地区計画
位置		岸和田市港緑町地内
面積		約12.2ha
地区計画の目標		岸和田旧港再開発地区は「水と緑につつまれた21世紀の新しいライフスタイルの創造」を目指し、岸和田市の新たな都市拠点を形成するものである。 その実現のため本地区計画は、以下の方針に従って計画的な市街地形成を図ることを目的とする。 ① 商業機能、業務機能等の高次都市機能を育成する。 ② 既成市街地との連携・調和を図る。 ③ にぎわいのある親水空間を形成する。 ④ 水と緑あふれる豊かな環境を創造する。
区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針	① 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区幹線道路を適切に配置する。 ② 地区幹線道路の整備にあたっては、植樹帯等を設けて緑豊かなうろおいのある歩行者空間を確保する。 ③ 地区幹線道路を結ぶ歩行者専用道路を整備し、安全・快適な歩行者ネットワークの確保を図る。
	建築物等の整備の方針	① 道路と建築物等の敷地とが有機的に調和した都市空間を整備し、安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限を行う。 ② 建築物等の形態または意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ③ 位置と機能に応じた容積率の最高限度を指定することにより、変化に富んだ空間を創出する。 ④ 良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保ならびに敷地内の緑化を行う。 ⑤ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適切な規模を整備し、また出入口を適切に配置するとともに有効に活用されるように努める。 ⑥ 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。
土地利用に関する基本方針		本地区が港と既成中心市街地に隣接する位置にあるという特性を活かし、文化・国際交流・商業・宿泊・業務・居住の機能を備えた複合市街地を形成し、また水と緑に包まれた良好な都市環境を創出する。 各地区の土地利用の基本方針は、以下に示すとおりである。 ・ A－1地区は、商業・業務機能を導入し、にぎわいのある親水空間の創造と臨海部の活性化及び高度化を図る。 ・ A－2地区は、周辺の水と緑豊かな環境と調和した交流機能や医療・福祉機能の導入により、健康増進と交流の活性化を図る。 ・ B－1地区は、既成市街地及び阪南1区北東部と連携した商業核を形成するとともに、文化国際交流拠点の形成を図る。 ・ B－2地区は、水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能及びそれに付帯する生活利便施設などのサービス機能の充実を図る。 ・ B－3地区は、既成市街地と連携した業務機能や生活利便施設など都市型居住に付帯するサービス機能の充実を図る。
再開発等促進区		約12.2ha
主要な公共施設の配置及び規模		・ 地区幹線道路 1号（幅員20m、延長約130m） ・ 地区幹線道路 2号（幅員20m、延長約80m） ・ 歩行者専用道路 1号（幅員8m、延長約220m） ・ 歩行者専用道路 2号（幅員8m、延長約370m）

2. 地区整備計画

位置	岸和田市港緑町地内				
面積	約12.2ha				
地区施設の配置及び規模	広場 1号 約1,500㎡ 2号 約225㎡ 歩行者専用通路 1号（幅員10m、延長約50m） 2号（幅員10m、延長約300m） 3号（幅員10m、延長約150m） 4号（幅員10m、延長約200m） 5号（幅員8m、延長約35m）				
地区の名称	A－1地区		A－2地区		B－1地区
地区の面積	約2.4ha		約1.0ha		約5.0ha
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 ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 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（第5号を除く。）のいずれかに該当する営業の用に供する建築物 ④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ⑥ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑦ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑧ 自動車教習所 ⑨ 病院 ⑩ 倉庫（A－1地区内に建築することができる建築物に附属するものを除く。）又は倉庫業を営む倉庫 ⑪ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑫ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限る。） ⑬ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	① 住宅 ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 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1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑤ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの ⑥ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑦ 自動車教習所 ⑧ 倉庫（A－2地区内に建築することができる建築物に附属するものを除く。）又は倉庫業を営む倉庫 ⑨ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑩ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限る。） ⑪ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類、圧縮ガス及び液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものに限る。）	① 住宅 ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 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1項各号（第5号を除く。）のいずれかに該当する営業の用に供する建築物 ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑤ 自動車教習所 ⑥ 倉庫（B－1地区内に建築することができる建築物に附属するものを除く。）又は倉庫業を営む倉庫 ⑦ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑧ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限る。） ⑨ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類、圧縮ガス及び液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものに限る。）	① 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1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 ② カラオケボックスその他これに類するもの ③ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ④ ボーリング場、スケート場又は水泳場その他これらに類するもの ⑤ ホテル又は旅館 ⑥ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑦ 自動車教習所 ⑧ 倉庫（B－2地区内に建築することができる建築物に附属するものを除く。）又は倉庫業を営む倉庫 ⑨ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑩ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限る。） ⑪ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類、圧縮ガス及び液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものに限る。）	① 住宅 ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 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1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑤ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ⑥ 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖を目的とするものに限る。） ⑦ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類、圧縮ガス及び液化ガスの貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものに限る。）
建築物の容積率の最高限度	10分の20		10分の30		10分の25
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくはへの面は、次に掲げる距離以上後退しなければならない。 ただし、歩行者の利便に供する施設又は高さ5m以下の自動車車庫及び自転車駐車場はこの限りではない。				
	地区幹線道路から5m		都市計画道路大阪臨海線から10m 地区幹線道路から5m		都市計画道路大阪臨海線から10m
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。 屋外広告物については、設置場所を限定するとともに、周辺環境と調和したものとする。				
かき又はさくの構造の制限	建築物に付随するかき又はさくは、生垣又は透視可能な構造とする。				