

【報告事項 4】岸和田旧港地区 地区計画の変更について

1. 見直しの経過

港緑町では、本市の新たな都市拠点の形成を目指し、平成 5 年 2 月に都市計画「岸和田旧港地区 地区計画」等を定めて土地利用を誘導してきました。しかし、地区計画を定めてから約 30 年が経過するなか、地区一帯の活気の減退が見られるようになり、近年、カンカンベイスサイドモールではテナントリニューアルが行われる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、低未利用状態が長期化しているエリアがあります。このような状況の変化や新たな時代のニーズに対応するため、岸和田市では「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」を策定し、関係機関等と連携して臨海部のにぎわいと交流の活性化に取り組んでいます。その取り組みのひとつとして、本構想を踏まえて、地区計画の見直しを行うものです。

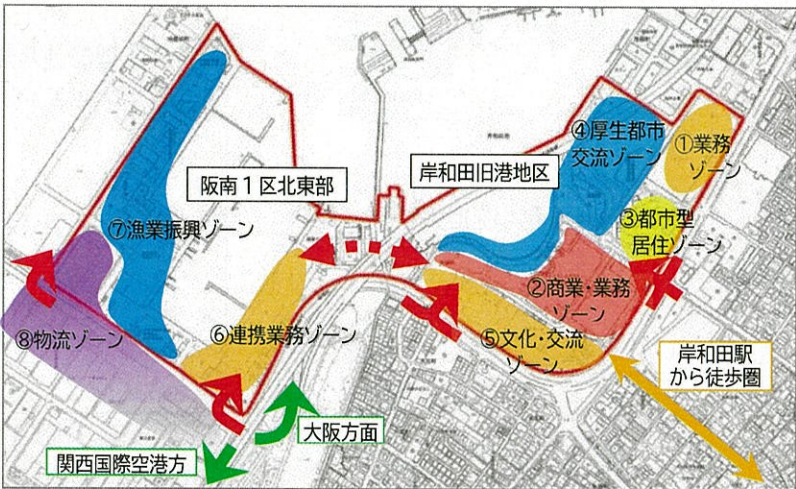
2. 岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想【概要】

- ▶課題と方針
- ・豊富な資源の有効活用（交通アクセス性や府内随一の漁獲高など豊富な資源の活用）
 - ・新たな地域活性化の取組との連携（阪南 1 区[地藏浜町]北東部での新たな取組との連携）
 - ・未活用地等の有効活用（スポーツドーム跡地等の有効活用）
 - ・周辺の類似施設との差別化（本市近辺に立地する類似商業施設等との差別化）
 - ・岸和田旧港地区再開発事業の推進（当初のまちづくりテーマを踏まえつつ、時代のニーズに応じた機能導入）
 - ・岸和田市全域との連携や波及効果（市内各拠点と連携し、市域全体の活力増進へ）

▶魅力づくり構想の「基本」コンセプト

「豊富な資源をいかし、時代のニーズに対応した“にぎわいが持続・発展する魅力ある交流拠点”を実現！」

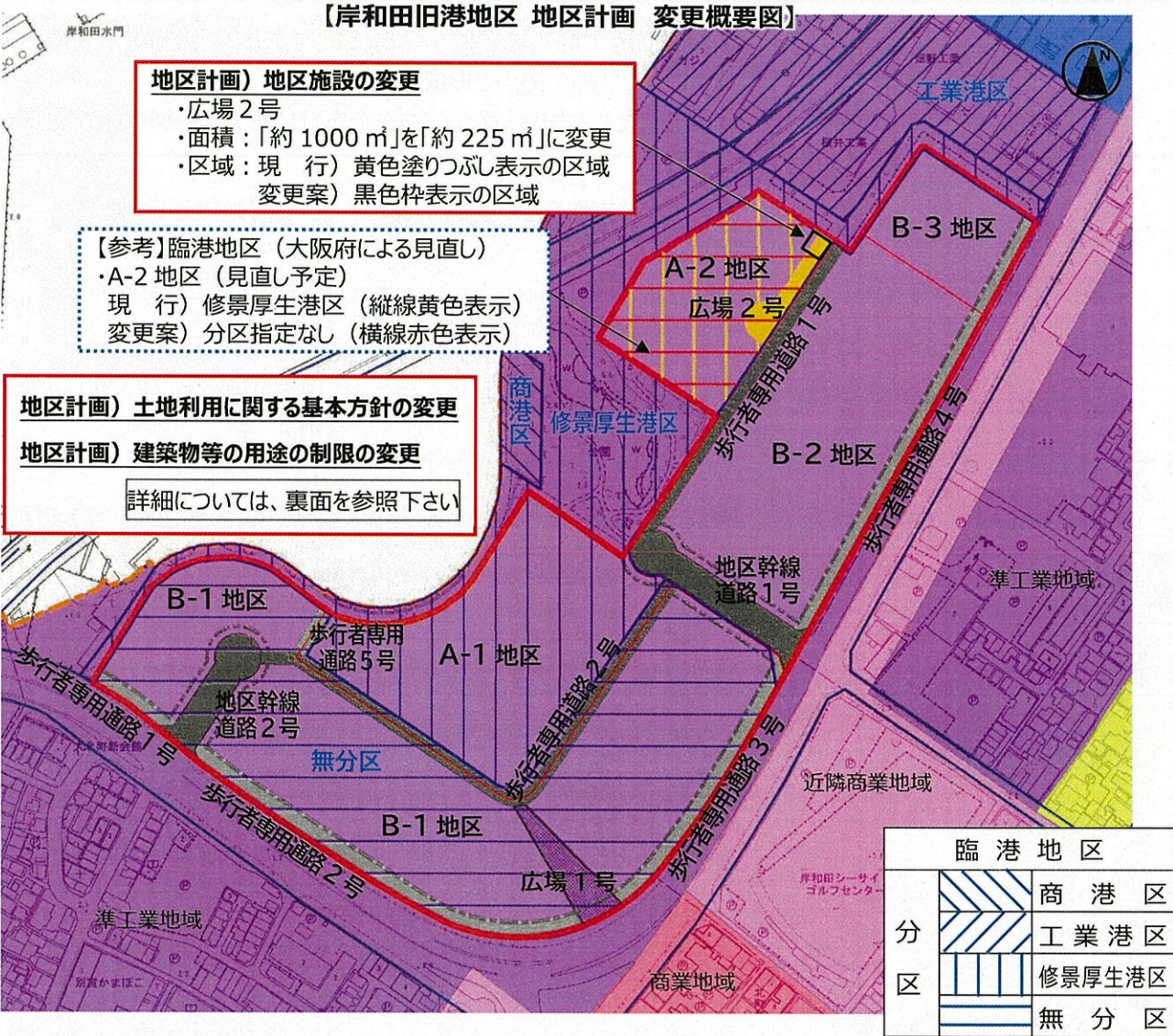
▶ゾーニング



3. 今後のスケジュール（案）

令和 04 年 03 月 25 日	市都計審①：原案についての説明
令和 04 年 06 月 13 日 06 月 19 日	原案に関する説明会の開催、動画配信（6/13～） 説明会参加者：4 名 質疑・意見等：6 件 動画閲覧（6/13～7/20）：147 回
令和 04 年 06 月 29 日 ～07 月 13 日	原案の縦覧、意見書提出期間（6/29～7/20） 縦覧者：0 名 意見書：0 通
令和 04 年 08 月 09 日	市都計審②：原案に関する説明会・縦覧結果の報告及び案の説明
令和 04 年 10 月 29 日	案に関する説明会の開催、動画配信（10/29～）
令和 04 年 11 月 17 日	市都計審③：案に関する説明会開催状況の報告
令和 04 年 11 月 28 日 ～12 月 12 日	案の縦覧・意見書の提出期間
令和 05 年 01 月頃	市都計審④：案の縦覧状況の報告・諮問
令和 05 年 03～04 月頃	変更告示

4. 地区計画の変更案の概要



5. 参 考) 臨港地区について

▶臨港地区とは

- ・臨港地区とは、港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾区域（水域）に隣接する陸域を指定するものです。
- ・臨港地区において、港湾管理者（大阪府）が分区を指定した場合、建築物等の用途の制限は「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」によって規定されます。

▶分区の見直し

- ・現在の分区指定の状況：A-1 地区、A-2 地区「修景厚生港区」
⇒ 地区計画の見直しと併せて、港湾管理者（大阪府）によって分区の見直しが行われる予定（A-2 地区：「修景厚生港区」を「無分区」に変更）

* 修景厚生港区において、立地可能な構築物

- ・港湾施設（防潮堤・水門・岸壁・棧橋・駐車場・港務通信施設、港湾管理事務所等）、港湾関係官公署の施設
- ・緑地・広場・休憩所など港湾の環境の整備のための施設
- ・港湾厚生施設（船舶乗組員・港湾労働者の診療所など福利厚生施設）
- ・図書館・博物館・水族館・展望施設その他港湾・海事に関する展示施設・会議場施設
- ・スポーツ・レクリエーション施設
- ・旅館等、飲食店・物品販売店舗

* 無分区においては、臨港地区による構築物の制限なし

6. 地区計画の「土地利用に関する基本方針の変更案」及び「地区別建築物等の用途の制限の考え方」（阪南1区北東部との連続性に配慮し、和歌山側の地区から記載）

赤字:変更箇所

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、右記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。			
地区の区分		B-1 【臨港地区・無分区】	A-1 【臨港地区・修景厚生港区】	A-2 【臨港地区・無分区】	B-2	B-3	
土地利用に関する基本方針		既成市街地 <u>及び阪南1区北東部</u> と連携した商業核を形成するとともに、 <u>文化・宿泊の機能を導入し文化</u> 国際交流拠点の形成を図る。	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。	周辺の水と緑豊かな環境と調和した <u>港湾関連の福祉厚生交流機能や医療・福祉機能の導入により、健康増進と交流の活性化を図る。</u>	水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能及び <u>それに付帯する生活利便施設などのサービス機能を導入するの充実を図る。</u>	既成市街地と連携した業務機能や <u>生活利便施設など</u> 都市型居住機能に付帯するサービス機能を <u>導入するの充実を図る。</u>	
見直しの視点		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	商業・交流の活性化の視点から制限内容を精査	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	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	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	
住 宅	・住宅	×	商業核・交流拠点としての操業環境を担保するため、また臨港地区との整合を図り、制限			×	
	・共同住宅、寄宿舎又は下宿						
店 舗 ・ 事 務 所	・店舗等	○ 商業核・交流拠点としての土地利用を促進するため立地可			○ 都市型居住に付帯するサービス機能として、また隣接工業地を含めた、生活利便施設の立地可	○ 隣接工業・流通地区の操業環境を担保するため、居住施設を制限	
	・事務所						
宿 泊	・ホテル又は旅館	○ 交流拠点としての土地利用を促進するため立地可			×	○ 隣接工業・流通地区を含めた産業交流の場として立地可	
遊 技 場 ・ 風 俗 施 設	・ボーリング場、スケート場、水泳場などの運動施設	○ 交流拠点としての土地利用を促進するため立地可		○ スポーツによって健康増進・交流活性化に資するため立地可	×	良好な居住環境を担保するため制限	○ 都市型居住環境として、交流活性化に寄与する施設の立地を許容するため立地可
	・観覧場			○ 観覧席を有する運動施設等を想定し、隣接の居住環境に配慮し、小規模な観覧場について立地可			
	・映画館・劇場・演芸場			×			
	・カラオケボックス	○ 複合アミューズメント施設のカラオケボックス	○				
	・スロットマシン等	やゲームセンターなどを想定し、立地可	○				
	・マージャン屋、ぱちんこ屋等	×	文化国際交流拠点の環境に配慮し、制限	×			医療・福祉施設の環境に配慮し、制限
・キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	子育て世帯から高齢者までが集える商業・交流拠点の環境に配慮し、制限	子育て世帯から高齢者までが集える商業・交流拠点の環境に配慮し、制限				
学 校 ・ 公 共 施 設 ・ 病 院 等	・自動車教習所	×	商業核・交流拠点としての土地利用促進に資するものではないため制限			×	○ 隣接工業・流通地区を含めた技能学習の場を想定し立地可
	・幼稚園・小中学校・高等学校	×	青少年の教育環境の視点から制限	×			
	・大学・各種学校等	○ 文化国際交流拠点としての土地利用を促進するため立地可	○ 社会人を含めた学習の場を想定し、立地可	○ 大学・各種学校等	○	○ 都市型居住に付帯するサービス機能として、また隣接工業地を含めた、生活利便施設として立地可	
	・図書館・博物館	○ 複合施設の診療所などを想定し、立地可	○ 図書館・博物館	○			
	・診療所・保育所・公衆浴場等	○ 高次医療施設などを想定し、立地可	×	商業核・交流拠点としての操業環境を担保するため制限	○ 医療・福祉機能の導入を促進するため立地可		
	倉 庫 ・ 工 場 等	・畜舎	商業核・交流拠点としての土地利用を促進するため、		生活利便施設の立地誘導を図るため、		
×			畜産業関連施設：制限	×	×	×	
○ ペットの販売・一時預かり等立地可			○	○	○		
・倉庫		商業核・交流拠点としての土地利用を促進するため、（各施設等の操業環境を担保するため、附属倉庫のみ立地可）		良好な居住環境に配慮し、			
		×	倉庫業倉庫・単独倉庫を制限	×	倉庫業倉庫、	×	単独倉庫を制限
・工場		×		商業核・交流拠点としての土地利用を促進するため、制限（ただし、食品製造業（パン屋など）で作業場 50㎡以内、原動機の出力が 0.75kw のものは立地可）			
・石油類・液化ガス等の貯蔵・処理（×火薬等制限）	エネルギー情勢の変化に対応		非常用発電機・ボイラー等を想定、圧縮ガス・液化ガスを含めエネルギー情勢の変化に対応				
	○ 石油類（地下貯蔵及び一定量）	×	制限（臨港地区にて制限）	○ 石油類（地下貯蔵及び一定量）	○ 石油類（地下貯蔵及び一定量）		
	○ 圧縮ガス・液化ガス（一定量）			○ 圧縮ガス・液化ガス（一定量）	○ 圧縮ガス・液化ガス（一定量）		

7. 地区計画の変更案（新旧対照表）

（変更案）

（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 既存市街地との連携・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、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ま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	本地区が港と既存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、既存市街地 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、既存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）	

（現行）

（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 既存市街地との連携・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、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ま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	本地区が港と既存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 港湾関連の福利厚生機能を導入する。 ・ B－1地区は、既存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、既存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 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）	

(変更案)

地区の地区の名称 区 分地区の面積	A－1地区 約2.4ha	A－2地区 約1.0ha	B－1地区 約5.0ha	B－2地区 約3.2ha	B－3地区 約0.6ha	
建築物等に 関する 事項	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ベ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 カラオケボックスその他これに類するもの 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ベ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ベ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ベ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ベ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。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	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	
				地区幹線道路から5m		
	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。				

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

(現行)

地区の地区の名称 区 分地区の面積		A－1地区 約2.4ha	A－2地区 約1.0ha	B－1地区 約5.0ha	B－2地区 約3.2ha	B－3地区 約0.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	臨海部の活性化及び高度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			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 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ⑤ ボーリング場、スケート場又は水泳場 ⑥ ホテル又は旅館 ⑦ 自動車教習所 ⑧ 畜舎 ⑨ 倉庫業を営む倉庫	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 住宅
		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。				

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

8. 原案に関する説明会の開催状況について

◆開催日及び参加者数について

	日 時	開催場所	参加・閲覧数
説明会	6月13日（月）19時～	福祉総合センター	3名
	6月19日（日）10時～		1名
動画配信	6月13日（月）～7月20日（水）	—	147回

◆意見・質疑の概要について

意見・質疑の概要		回答概要
説明資料等について		
1	全体的な取組みがわからないので、そのあたりがわかる資料を公開いただければ、地域住民としてわかりやすかったと考える。 今回の改定は、立地できるもの・できないものの枠組みだけを変えようとしているのか、それとも、ここに何か施設が入ろうとしているから、それに合わせて変更しようとしているのかを教えてください。	今回の地区計画の変更は、社会情勢の変化を踏まえて、立地できるもの・できないものの枠組みを変えようとするものである。 何が立地されるかについては、現時点で具体的に決まったものはない。
都市計画変更手続きについて		
2	地区計画の変更だけであれば、もっと早く手続きを行い、早く事業者を募集して活性化を図る方が良いのでは。	地区計画の変更にあたっては、原案の段階から地区内の方にご意見をお伺いする機会を設けている。その次の段階として、市全体でご意見をお伺いする機会を設けるなどの手続きを経て、変更を行うことになる。また地区計画は、都市計画で定める制限内容を条例に定める必要があるので、議会の開催時期等との関係もあり、資料に記載のスケジュールとさせていただいている。 みなさまに原案について、ご理解をいただけるようでしたら、実施すべき手続きと手続きの間の期間を少しでも短縮できるよう、取り組んでまいりたいと考える。
3	土地の所有者は大阪府であるが、地区計画は岸和田市が定めるのか。	臨港地区であれば重要港湾については大阪府、用途地域や地区計画は岸和田市と都市計画にはそれぞれ決定権者が定められている。 臨港地区との整合も含め、大阪港湾局と協議しながら、地区計画の見直しを行っている。
都市計画変更原案について		
4	計画の見直し案のうち、石油類・液化ガス等について、一定緩和されるとあるが、安全性やにおいが気になるのが、そのあたりはどうか。	石油類についてはボイラーの設置等を想定し、液化ガス等は水素ステーションに代表されるもので、自家発電など、近年のエネルギー情勢の変化を踏まえて一定緩和しようとするものである。当該地区の用途地域である準工業地域で立地可能な量の 1/10 までを可能とすることを考えている。
今後の土地利用について		
5	今回の見直しにあたり、市場調査をされたということですが、ある程度の土地活用の目途があるのか。	A-2 地区を対象に、令和 3 年 9 月から 11 月にかけて、公募によるサウンディング調査を実施し、7 事業者から、どのような使い方が想定されるか、どのような可能性があるかをヒヤリングを行った。具体的に確定したものではないが、可能性のありそうな使い方を把握し、今回の地区計画の改定につなげるために実施した。
6	今後、何か建築される時には、必要に応じて住民にも説明があると考えていいのか。	A-2 地区は、現在、大阪府が所有しており、地区計画の変更後、公募され、土地利用が行われるようになるかと考える。 大規模店舗であれば法律に基づき説明会が行われることになるが、基本的には、建築主の判断となる。 土地所有者である大阪府と土地活用に向けた協議を行っていくことになるが、現時点では、A-2 地区の土地利用が全く決まっていない状況である。今後とも、A-2 地区の土地利用動向を注視いただき、ご意見があればお聞かせいただければと思っている。

9. 都市計画法第 16 条に基づく、原案の縦覧及び意見書の提出状況について

原案の縦覧期間	令和 4 年 6 月 29 日（水）から 7 月 13 日（水）まで
意見書の提出期間	令和 4 年 6 月 29 日（水）から 7 月 20 日（水）まで
縦覧場所	岸和田市都市計画課
縦覧者及び意見書の提出	縦覧者：0 名 意見書：0 通

10. 案に関する説明会の開催状況について

◆開催日及び参加者数について

	日 時	開催場所	参加者数
説明会	10月29日（土） 10時～	福祉総合センター	11名

※10月29日（土）から説明会と同内容を動画配信

◆意見・質疑の概要について

意見・質疑の概要		回答概要
都市計画変更案について		
1	新型コロナウイルス等により企業誘致が厳しいなか、新たなにぎわいづくりに向けた検討を行っている。A-1 地区、B-1 地区において、カーディーラー、中古車販売、バイク販売の誘致を考えているが、これらの工場機能について制限がかかっており、誘致できない状況。 工場機能について面積規定を設けるなどし、立地を許可していただきたい。	今回の地区計画の変更は、見直しが行われた岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想にあわせて、案を策定している。 本地区は、新しいライフスタイルの創造を目指し、商業や文化施設、スポーツ施設などの都市機能の集積や都市型居住の立地をめざしてきたところ。今回の変更では、みなとオアシスの取組との連携を強化する視点、また都市機能の幅を広げて、医療・福祉施設の可能性を広げるもの。 工場を緩和すると、さまざまな工場が立地可能となる。 地区がめざすまちづくり、及び地区内の住環境に配慮し、今回の変更では、工場（小規模な食品製造工場を除く）について引き続き制限を行う考えである。
岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想の実現等について		
2	岸和田旧港地区周辺の素晴らしい景観を活かして水面を利用し、さらなる地区の活性化・魅力づくりを考えていただきたい。	水面利用については、まず、港湾管理者である大阪港湾局との協議・調整が必要となる。 大阪港湾局にご意見をお伝えして、協議をしてきたい。
3	岸和田旧港地区と阪南 1 区をつなぐ道は、土日は人の流れも結構ある。雰囲気の良い、歩いて楽しい道にされることも検討いただきたい。	岸和田旧港地区と阪南 1 区をつなぐ道やその周辺の整備については、臨港道路や港湾施設また民地等もあり、すぐに整備できるとは回答できない。 貴重なご意見として、大阪港湾局と調整できることがないか検討していきたい。
その他		
4	コーナン立地にあたって、大阪臨海線とコーナンとの間に歩道をつくってもらったが、大阪臨海線の歩道部分が狭く、自転車が通れない状況がある。防潮堤を撤去してもらえれば、歩道がゆったりして地域住民も通行しやすくなるが、防潮堤は未来永劫撤去できないものか。	大阪臨海線沿いの防潮堤は、旧の防潮堤となっている。防潮堤は大阪港湾局、大阪臨海線は大阪府の管理である。 大阪港湾局、大阪府に、ご意見をお伝える。