

【報告事項３】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「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айд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。

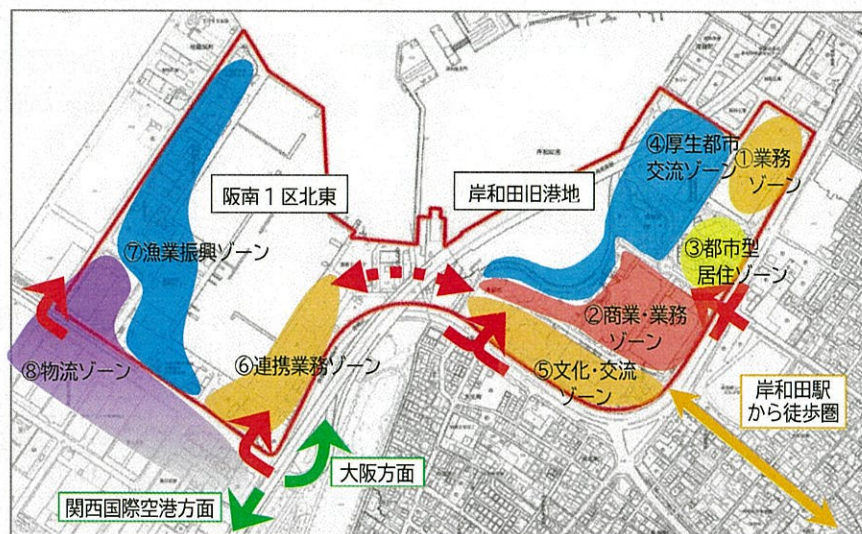
2. 岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想【概 要】

- ▶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！」

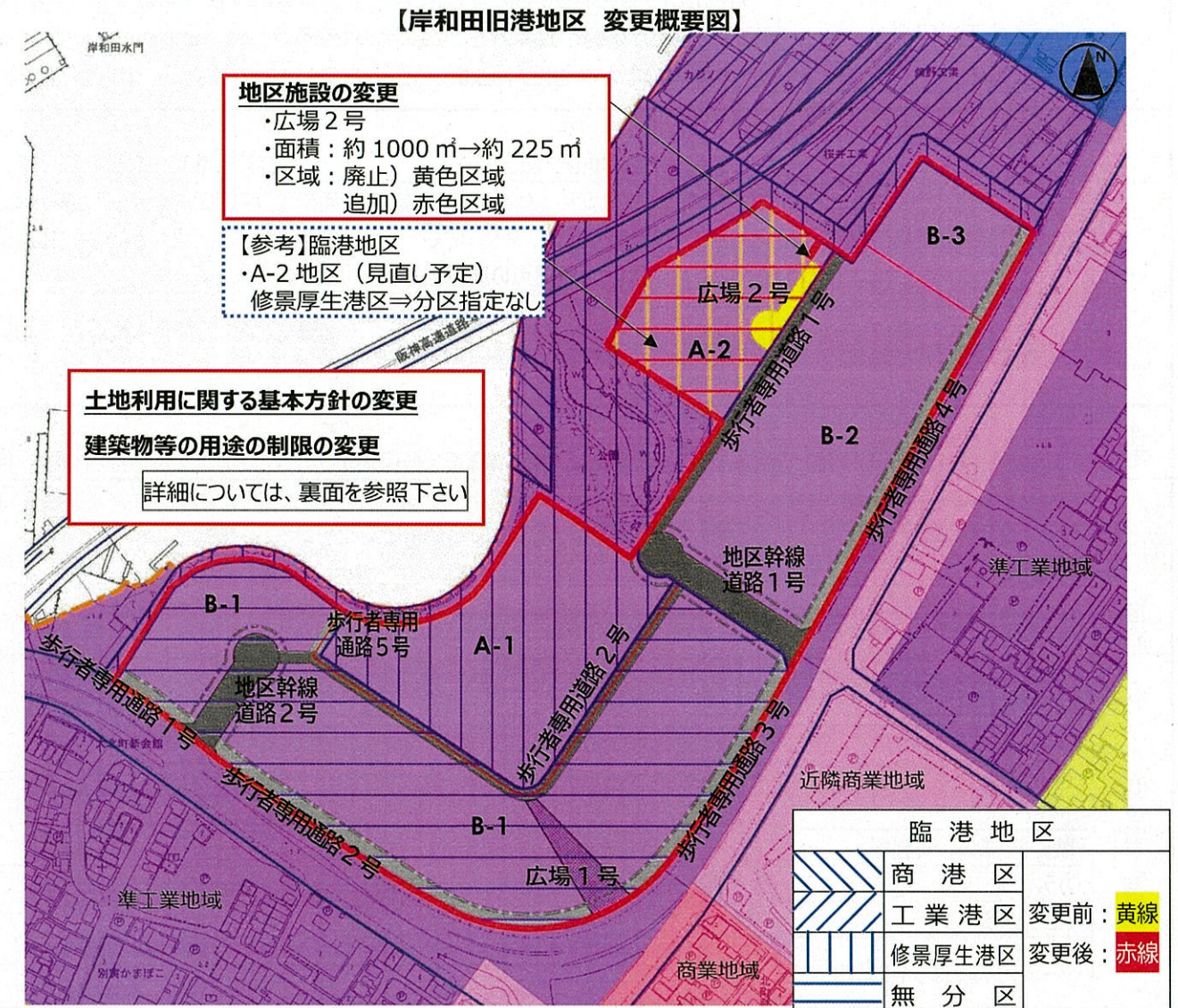
▶ ゾーニング



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、19 日	原案に関する説明会の開催
令和 04 年 06 月 29 日～07 月 13 日	原案の縦覧
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 月下旬	案に関する説明会の開催
令和 04 年 11 月頃	市都計審③：案に関する説明会の結果の報告
令和 04 年 11 月～12 月頃	案の縦覧
令和 05 年 03 月頃	市都計審④：案の縦覧状況の報告・諮問
令和 05 年 06 月頃	告示

4. 地区計画の変更案



5. 参 考

► 臨港地区

- ・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

- ・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→無分区)

＜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

6. 「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・宿泊の機能を導入し文化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。	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を導入するの充実を図る。	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機能に付帯するサービス機能を導入するの充実を図る。		
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 ・共同住宅、寄宿舎又は下宿	×	×		○ 都市型居住の立地を誘導するため立地可	×	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	
	・店舗等（パン店など50㎡以下の作業場をもつ店舗含む） ・事務所	○ 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			
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			×	都市型居住環境の形成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やゲームセンターなどを想定し、立地可	○	×			隣接する居住環境に配慮し制限	
	・スロットマシン等		○					
	・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					×
・キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	文化国際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						
	・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	○			
	・図書館・博物館			○ 図書館・博物館				
	・診療所・保育所・公衆浴場等	○ 複合施設の診療所などを想定し、立地可		○ 医療・福祉機能の導入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、生活利便施設として立地可			
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	○ 隣接工業・流通地区との連携の視点から、倉庫業倉庫・倉庫立地可
		○ 附属倉庫立地可	○		○			
・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				
・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. 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	参加・閲覧数	意見・質疑
動画配信	6月13日（月）～7月20日（水）	147回	0件
説明会	6月13日（月）19時～ 福祉総合センター	3名	0件
	6月19日（日）10時～ 福祉総合センター	1名	6件

◆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いただきたい。	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。

意見・質疑の概要		回答概要
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、安全性やにおいなどが気になるのが、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と思う。 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。

8. 都市計画法第16条に基づく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