

# 山直東地区における 都市計画変更について

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

# 山直東のまちづくり

●本市では、都]泉州山手線の整備と連携し、都]磯之上山直線との交差点において、地域特性を活かした人・物・情報が行き交う広域交流拠点の形成をめざしています

●都]泉州山手線の山直工区（和泉市界～都]岸和田中央線）の事業着手について、2023(R5)年10月大阪府建設事業評価審議会に諮問されました

審議会での意見具申を受けて、今後、大阪府として事業実施の方針が決定される予定



# 山直東のまちづくり

●このようななか、泉州山手線と、磯之上山直線との交差部の市街化調整区域に位置するエリア「山直東」のまちづくりに取り組んでいます。

<地区全体>

2018（H30）年9月～

山直北地区まちづくり勉強会

2020（R2）年11月～

山直北地区まちづくり研究会

2022（R4）年7月～

山直東まちづくり研究会

（愛称募集を経て、「山直東」と呼称）

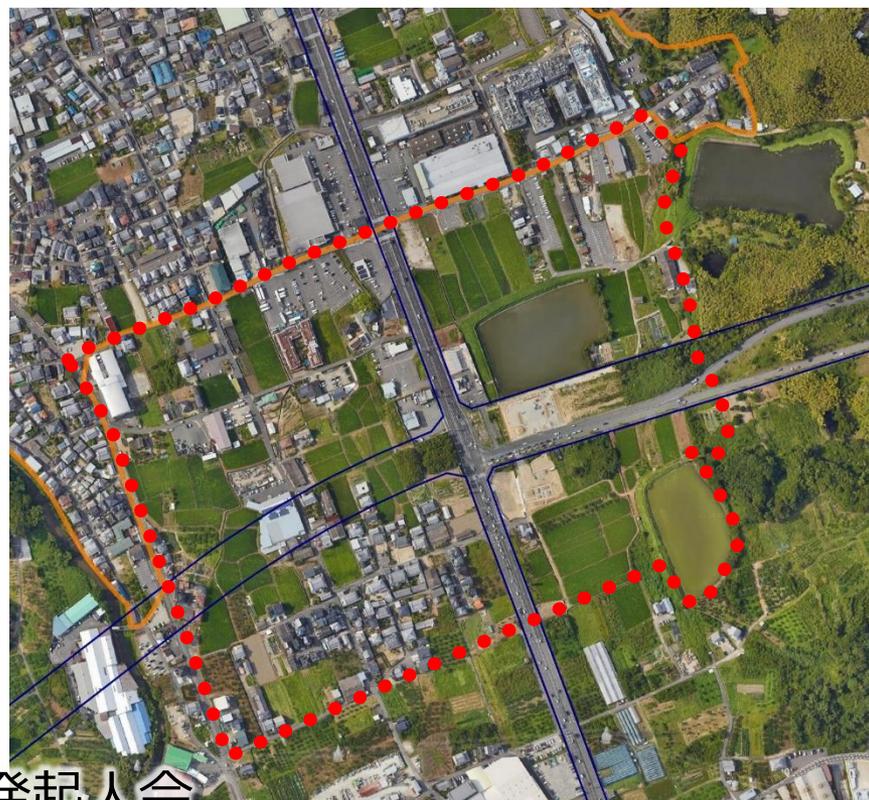
<主に磯之上山直線より大阪側>

2022（R4）年7月

土地区画整理準備組合設立に向けた発起人会

2023（R5）年7月

岸和田市山直東土地区画整理準備組合が設立



# 説明の流れ

1. 山直東地区まちづくり基本構想・基本計画
2. 地区の現況
3. 都市計画(原案)
  - (1) 区域区分・地域地区等
  - (2) 地区計画 [建築物に関する規定]
  - (3) 地区計画 [地区施設]
4. 今後のスケジュール(案)

# 山直東地区まちづくり基本構想・基本計画

## 「岸和田市山直東地区 まちづくり基本構想及び基本計画」とは



### 概要：

- 山直東まちづくり研究会が主体となって作成
- 地区の実態や課題、まちの声をまとめている
- 上位関連計画との紐づきや社会背景などを踏まえながら、まちづくりの計画内容について記載

### 目的：

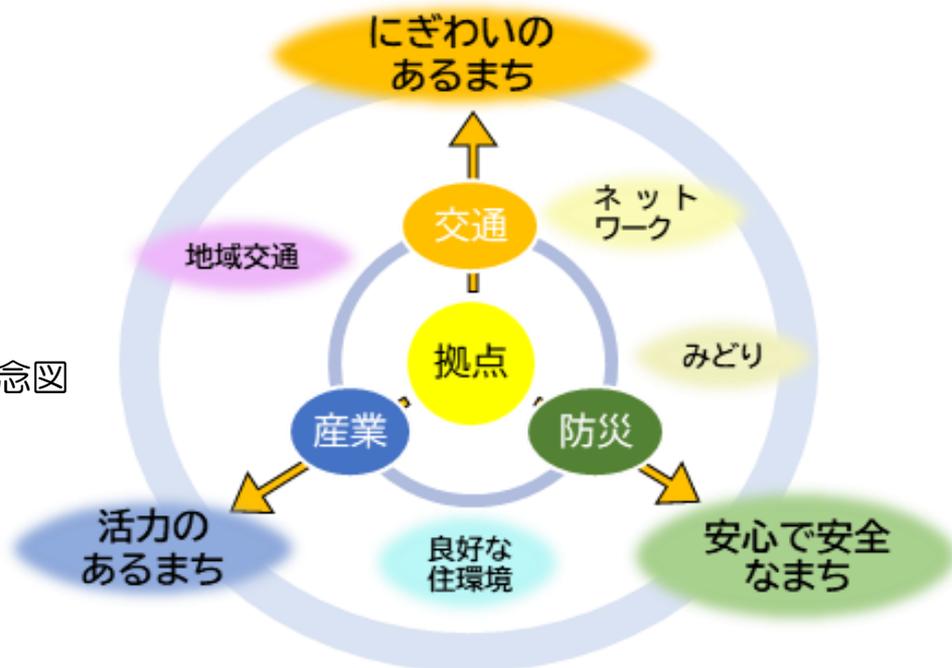
- まちの方向性の共有
- まちづくりを成功させるため、  
新たなまちのにぎわい拠点を創出するため

# 山直東地区まちづくり基本構想・基本計画

## ●まちづくり基本コンセプト

- 人、モノ、情報の拠点となる**にぎわいのある“まち”**
- 地域を支える産業がある**活力のある“まち”**
- 豊かなみどりと、防災性を兼ね備えた**安心で安全な“まち”**

基本コンセプト概念図





# 説明の流れ

1. 山直東地区まちづくり基本構想・基本計画

2. 地区の現況

3. 都市計画(原案)

(1) 区域区分・地域地区等

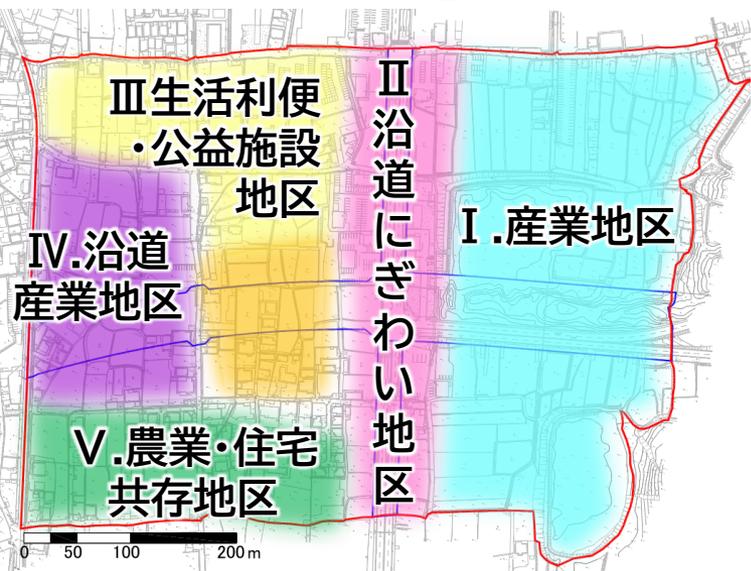
(2) 地区計画 [建築物に関する規定]

(3) 地区計画 [地区施設]

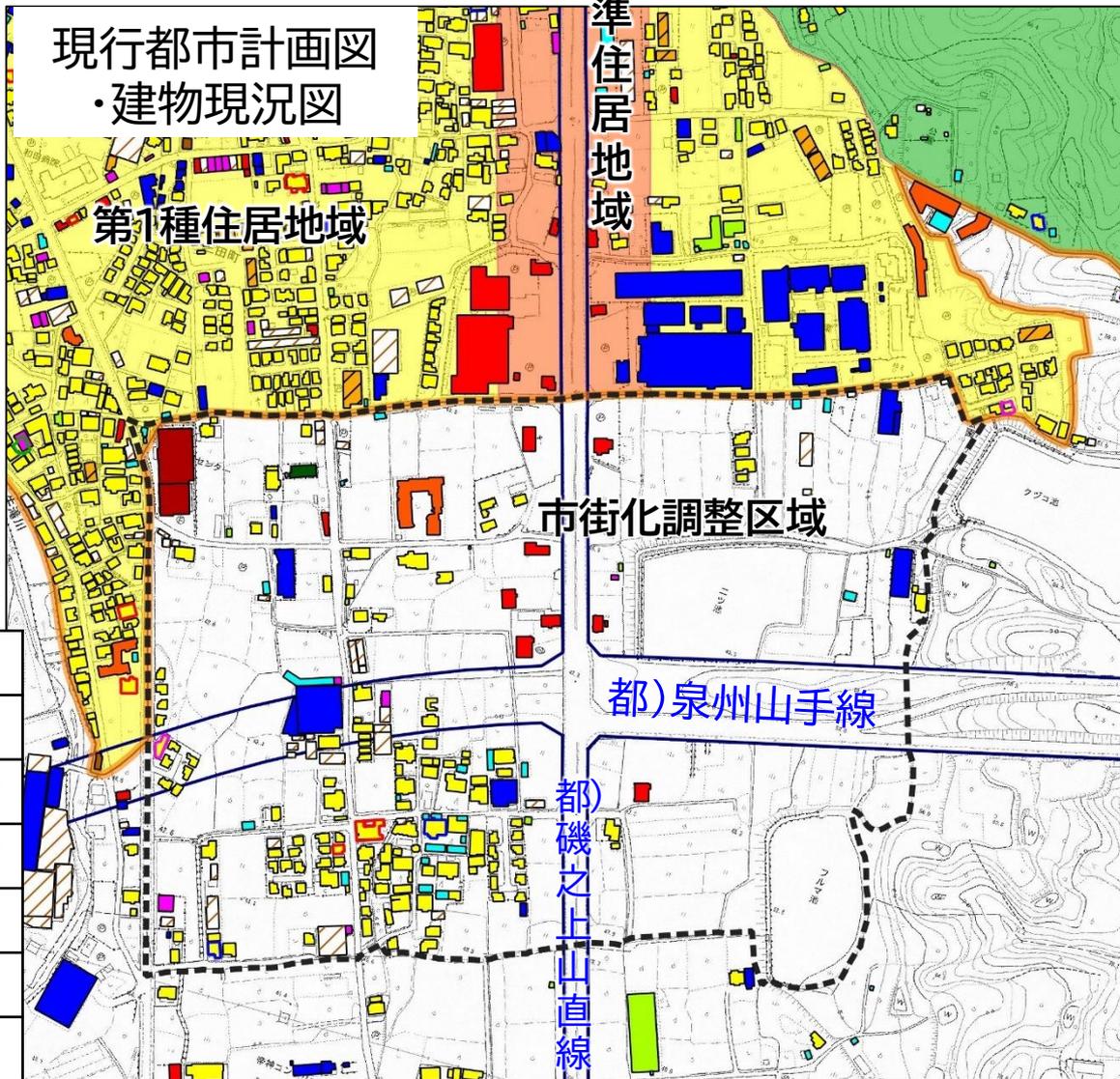
4. 今後のスケジュール(案)

# 2.地区の現況

基本構想図



現行都市計画図  
・建物現況図



	住宅
	共同住宅
	商業施設
	公共施設
	福祉施設
	倉庫
	工場

# 市街化調整区域における開発及び建築等規制

## 開発許可(建築許可)が不要なもの(開発許可不要証明等が必要)

- ・線引き以前(S.45以前)から現在に至るまで建ち続けている建築物の建替え(用途変更なし／一定規模以下)
- ・農業従事者用住宅及び農業用倉庫(一定規模以下) など

## 開発許可(建築許可)ができる主なもの

- ・日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗
- ・ドライブインレストラン(コンビニエンスストア)等の沿道サービス施設
- ・本区域において、継続して生活の本拠を有する世帯等の分家 など

# 説明の流れ

## 1. 地元協議経過等

## 2. 地区の現況

## 3. 都市計画(原案)

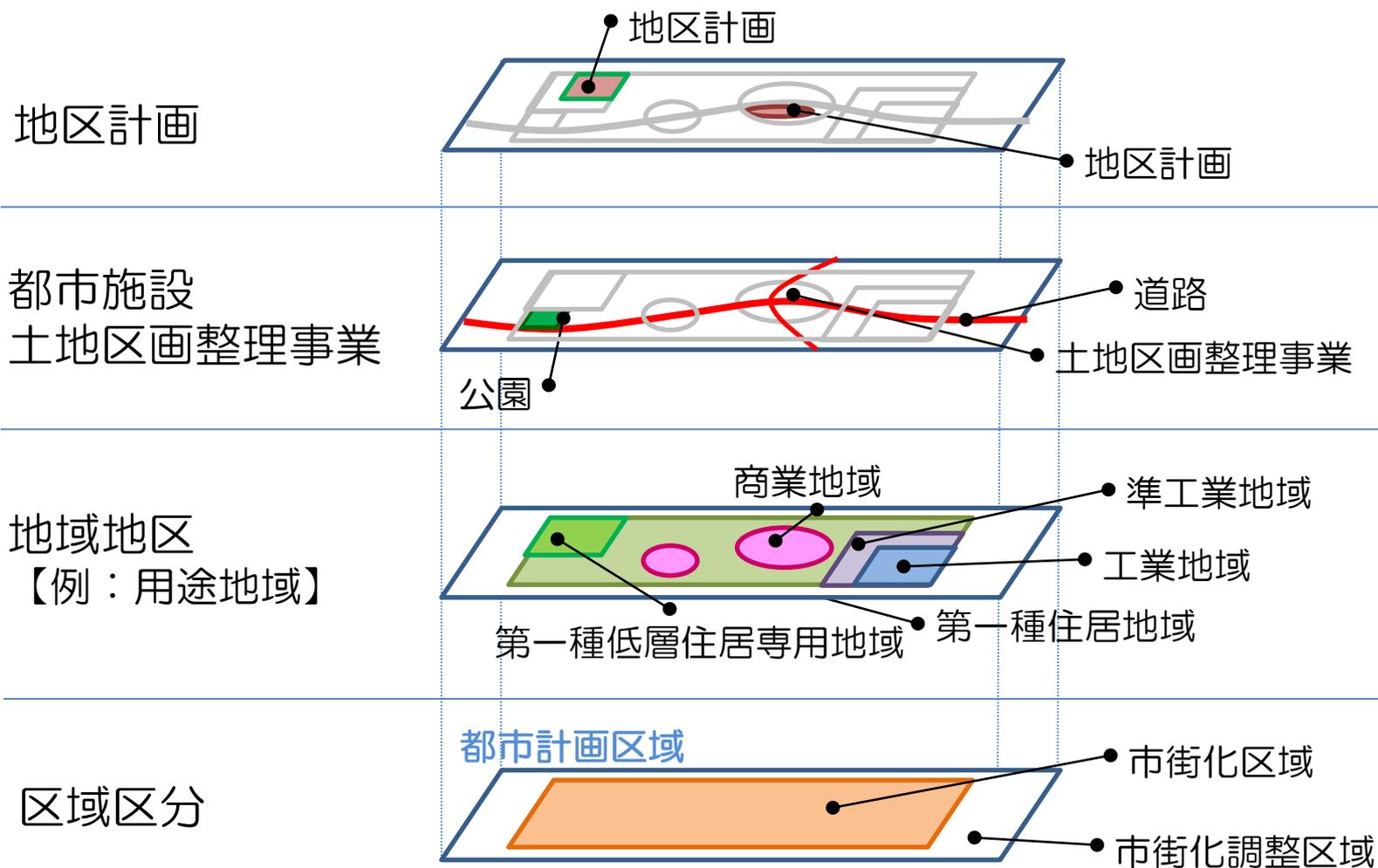
### (1) 区域区分・地域地区等

### (2) 地区計画 [建築物に関する規定]

### (3) 地区計画 [地区施設]

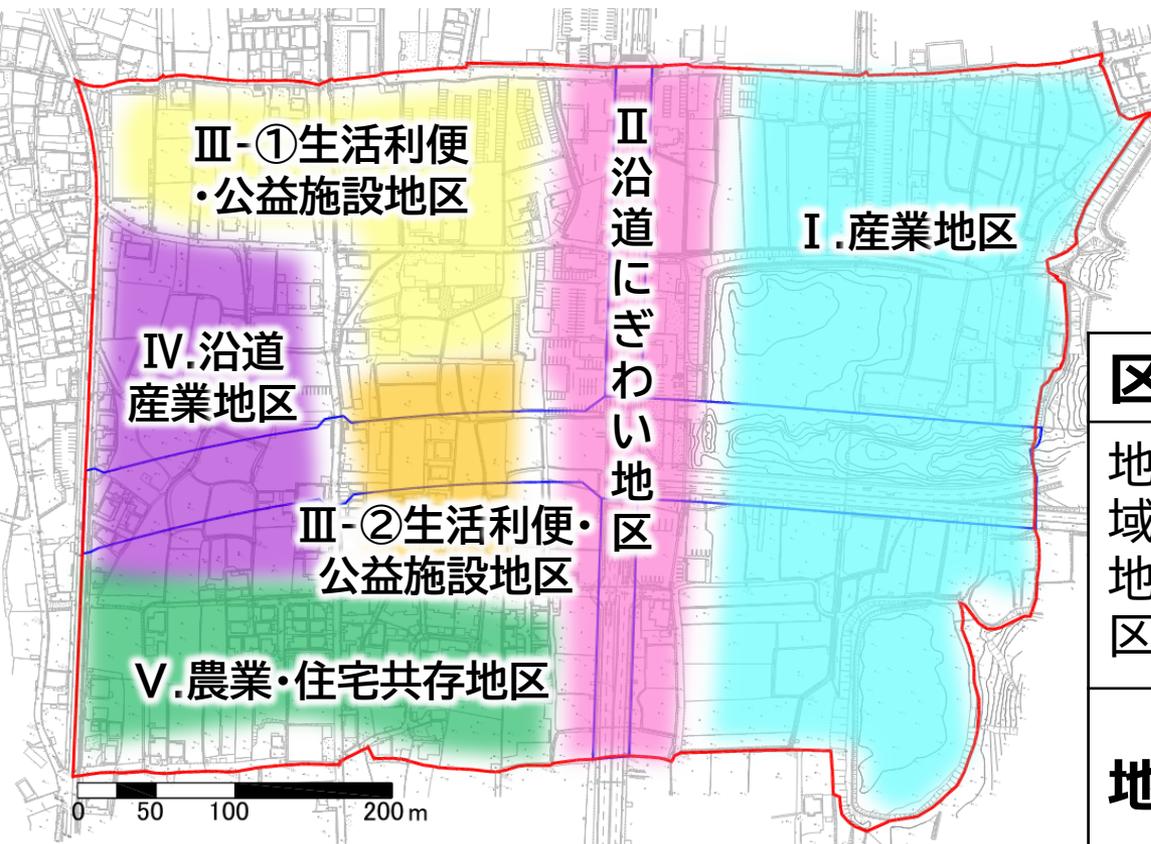
## 4. 今後のスケジュール(案)

# 都市計画の制度



# 基本計画を踏まえた都市計画(原案)

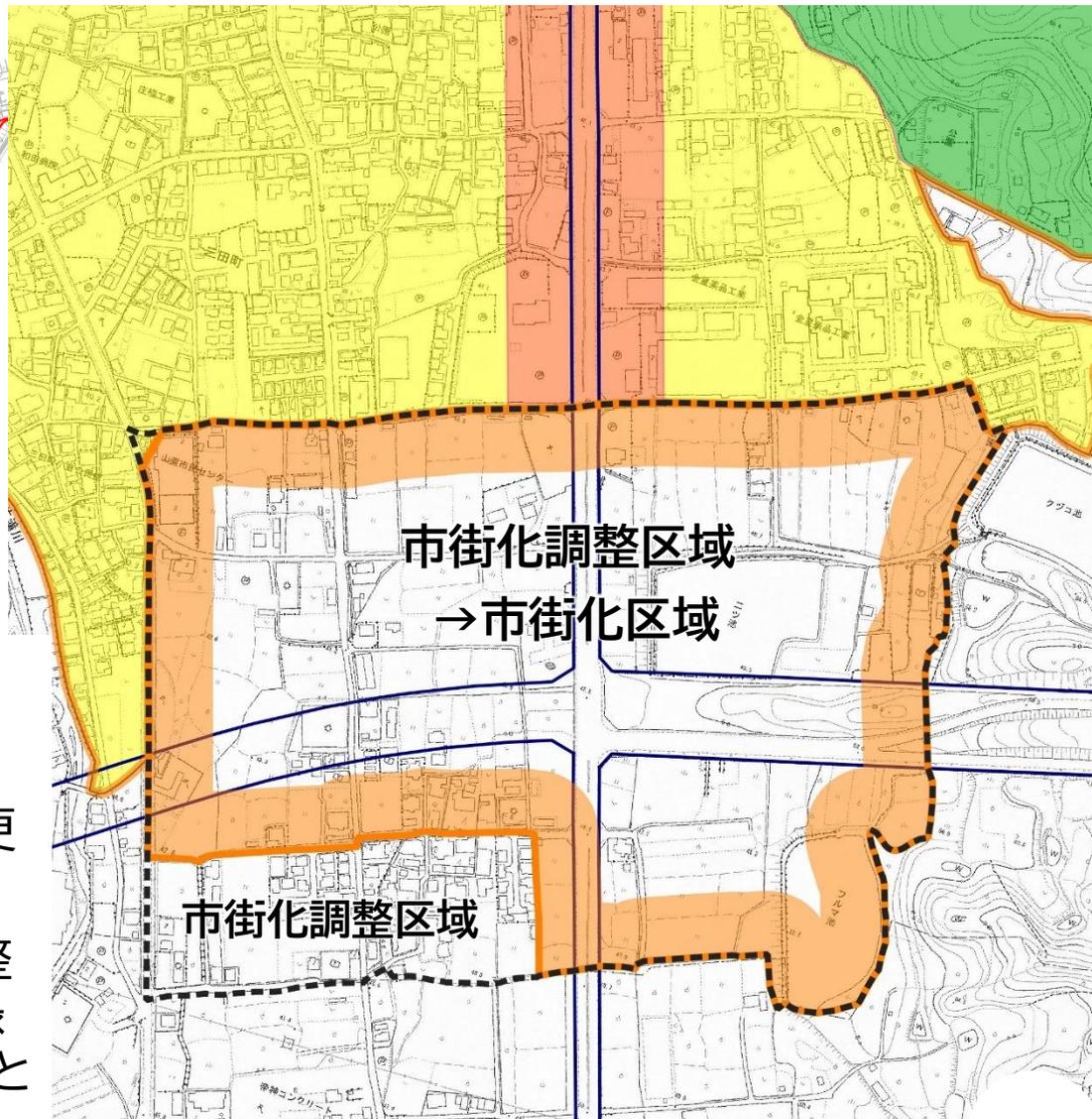
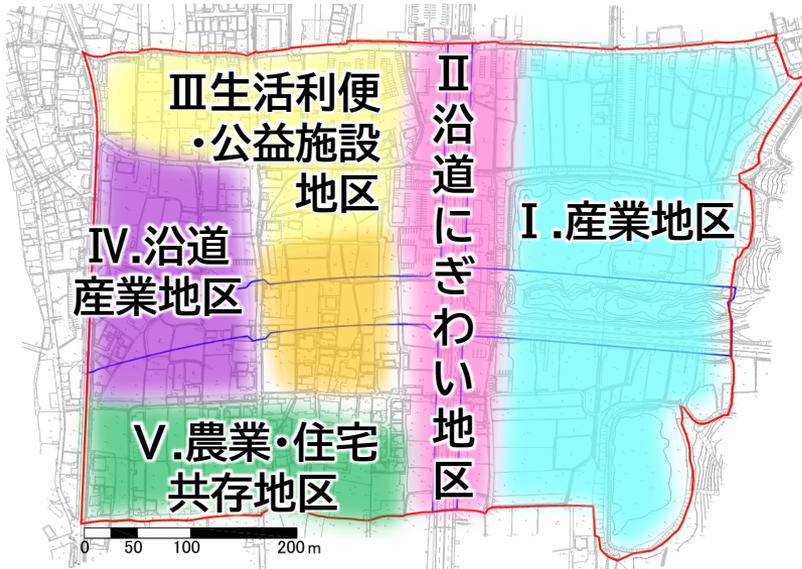
「岸和田市山直東地区まちづくり基本構想及び基本計画」  
を踏まえた都市計画原案



<b>区域区分</b>		(市街化区域編入)
地域地区	<b>用途地域</b>	
	<b>高度地区</b>	
	<b>準防火地域</b>	
<b>地区計画</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物に関する規定</li> <li>・地区施設</li> </ul>

# 3.都市計画(原案) (1)-① 区域区分

基本構想図



## ※市街化区域に編入されると

- ・土地、家屋ともに都市計画税が課税
- ・土地について、税額の計算方法が変更されるため、固定資産税の額が上昇
- ・公共下水道事業によって下水道の整備が行われる場合には、農地(生産緑地を除く)にも、公共柵を設置することとなり、受益者負担金が発生

# 固定資産税等(土地)イメージ

固定資産税：課税標準額の1.4%  
都市計画税：課税標準額の0.3%

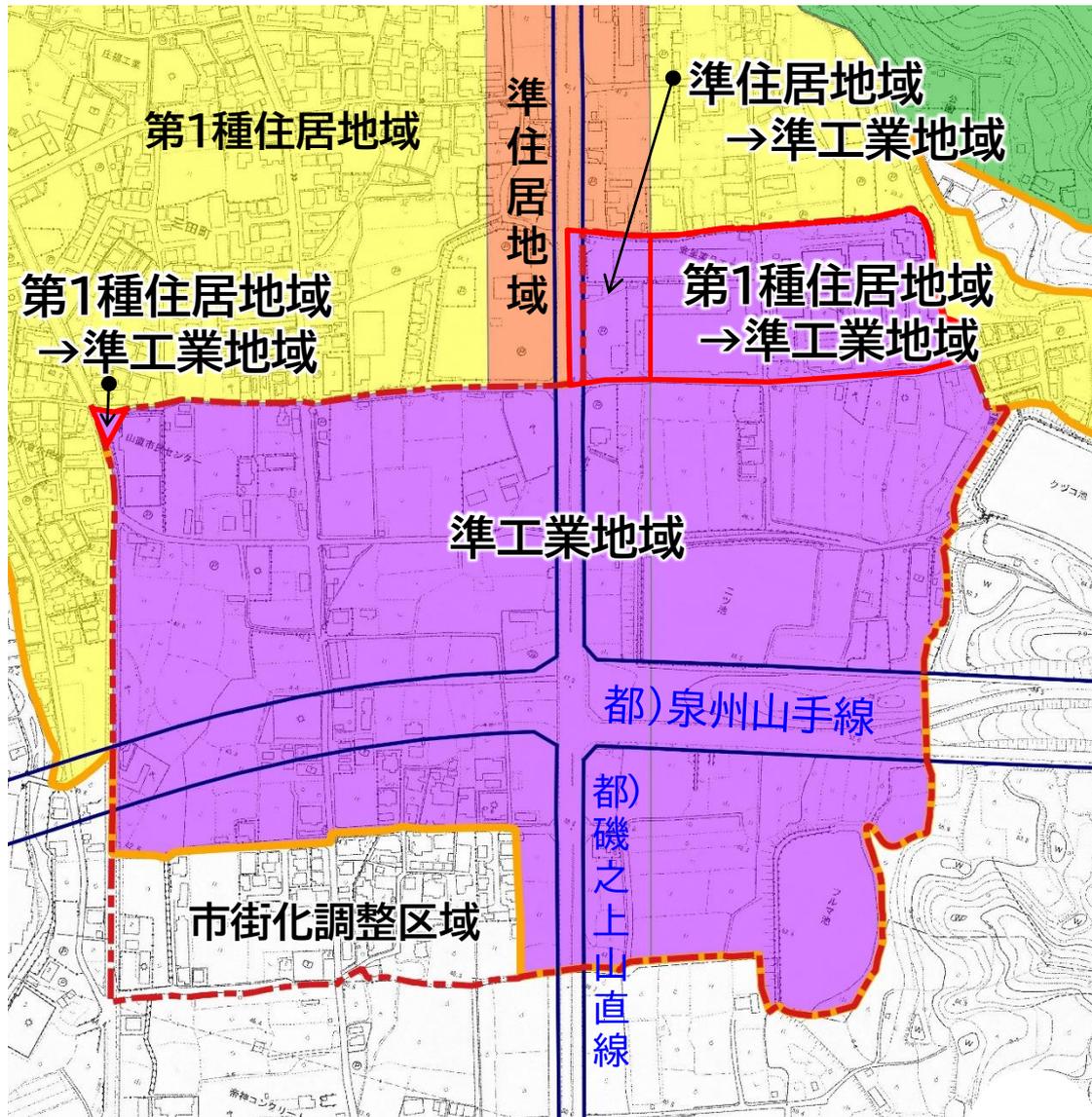
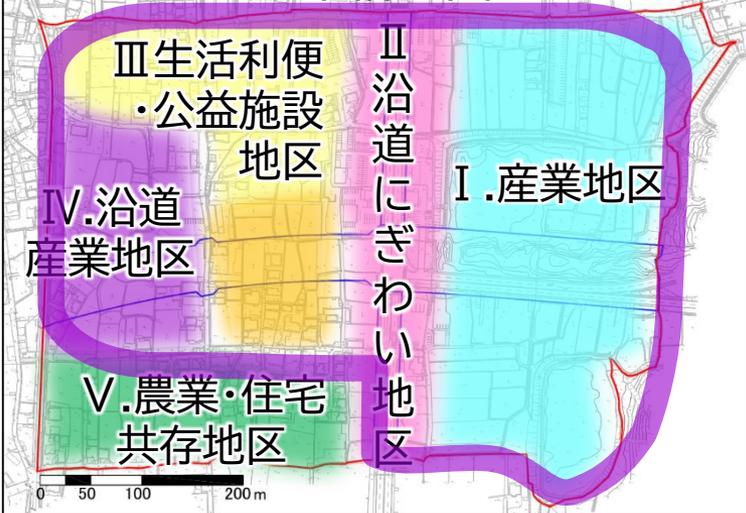
市街化調整区域			市街化区域		
地目	1㎡あたりの税額		地目	1㎡あたりの税額	
農地	固	約2～3円	→約1.3倍→	生産緑地	固 約2～3円
					都 約0.5～1円
				市街化区域内農地(*)	固 約80～100円
			→約50倍→	都 約30～50円	
			→約100倍→	介在農地	固 約170～200円
				都 約30～50円	
住宅地 (200㎡以下)	固	約60～80円	→約1.7倍→	住宅地 (200㎡以下)	固 約70～100円
				都 約30～50円	
宅地 (更地、建築中等)	固	約280～310円	→約1.5倍→	宅地 (更地、建築中等)	固 約340～370円
				都 約70～90円	
雑種地 (駐車場等)	固	約190～220円	→約2倍→	雑種地 (駐車場等)	固 約340～370円
				都 約70～90円	

◆金額はあくまで目安であり、詳細は個々に計算が必要◆

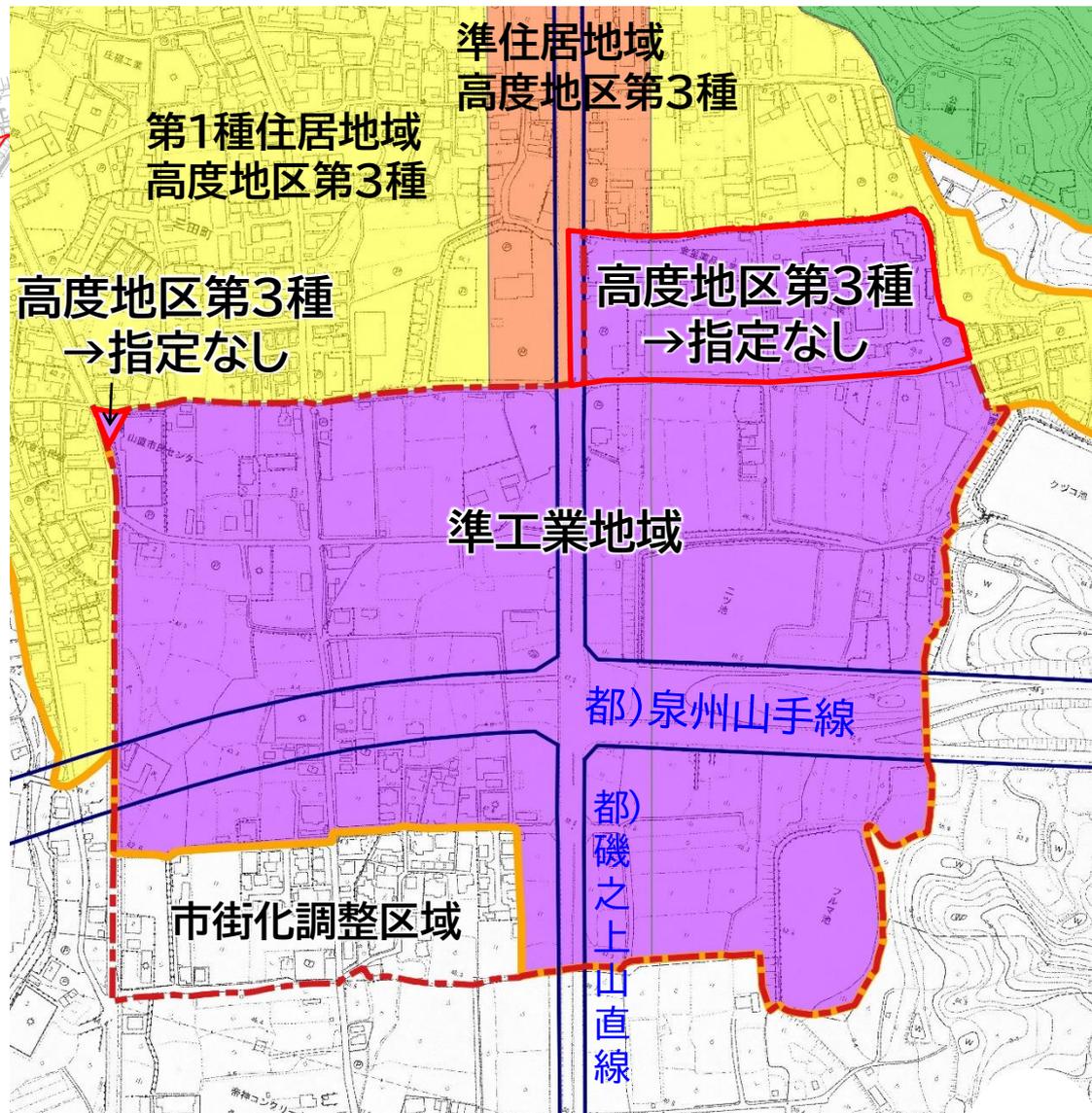
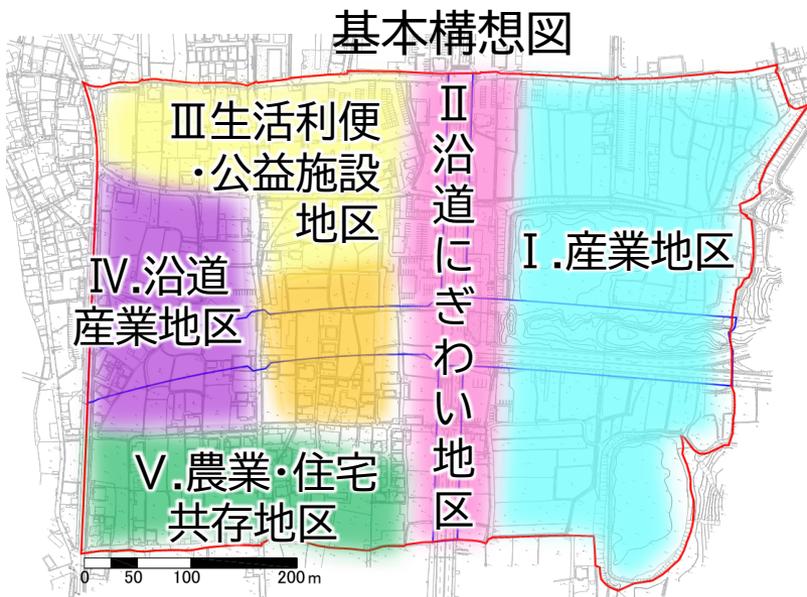
\*負担調整に係る措置あり

# 3.都市計画(原案) (1)-② 用途地域

基本構想図



# 3.都市計画(原案) (1)-③ 高度地区



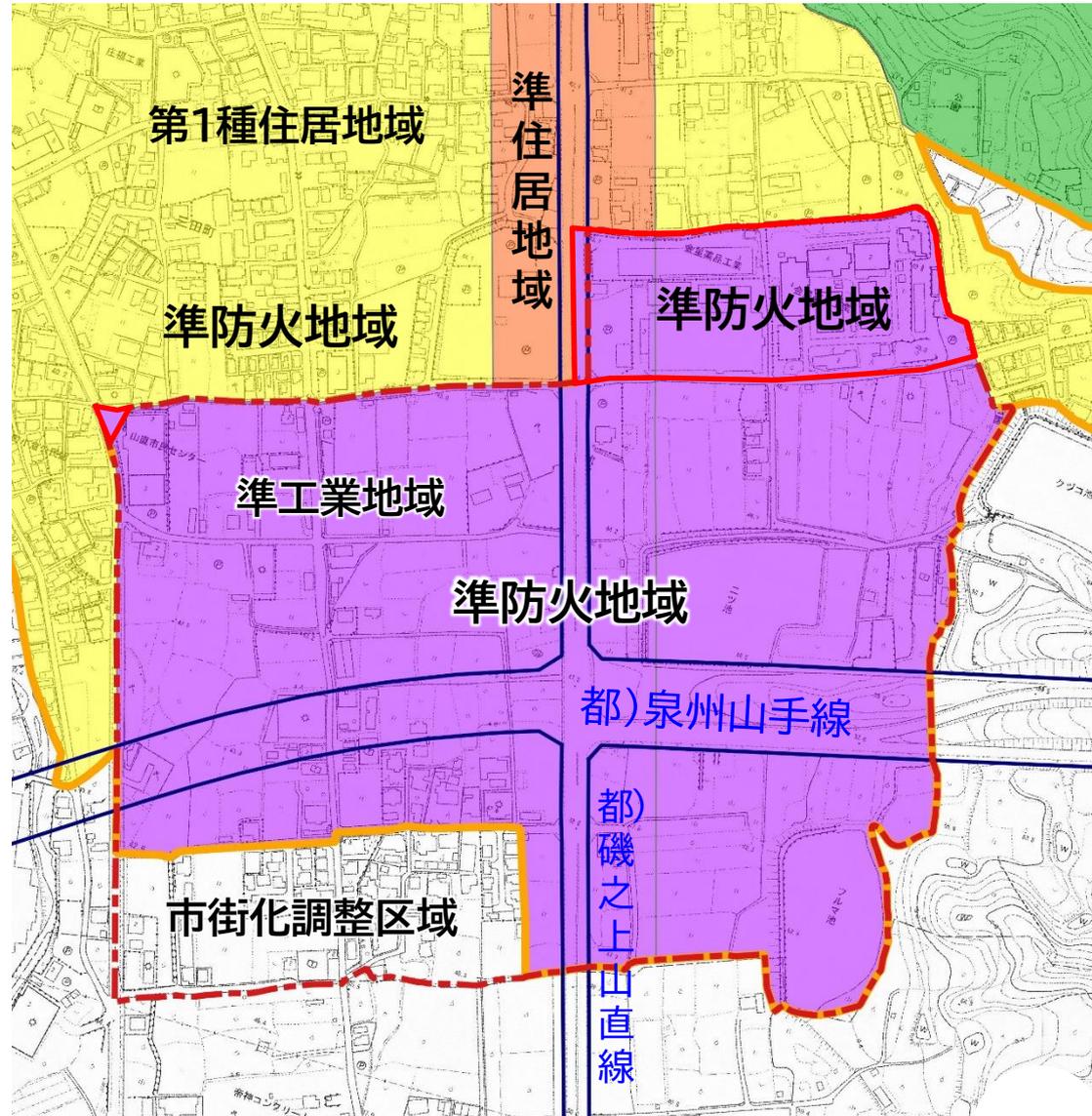
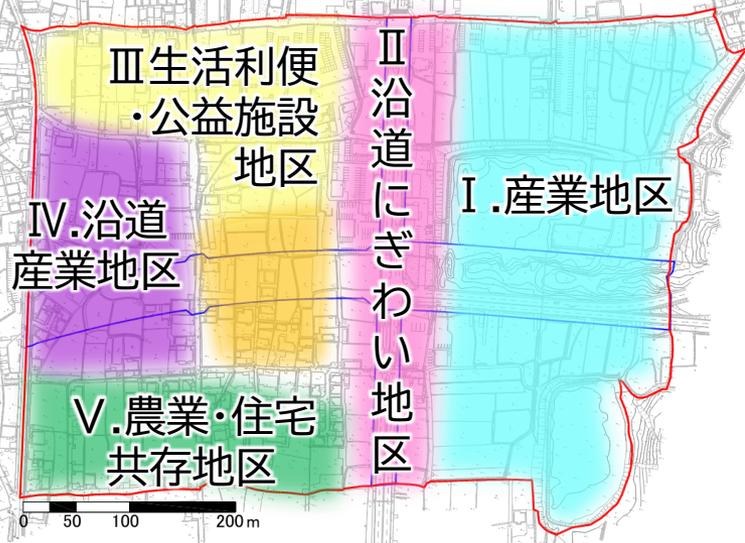
## 高度地区

建築物の高さの最高限度等を定める地区

岸和田市では、良好な住環境の形成を目的に住宅系用途地域に高度地区を指定

# 3.都市計画(原案) (1)-④ 準防火地域

基本構想図



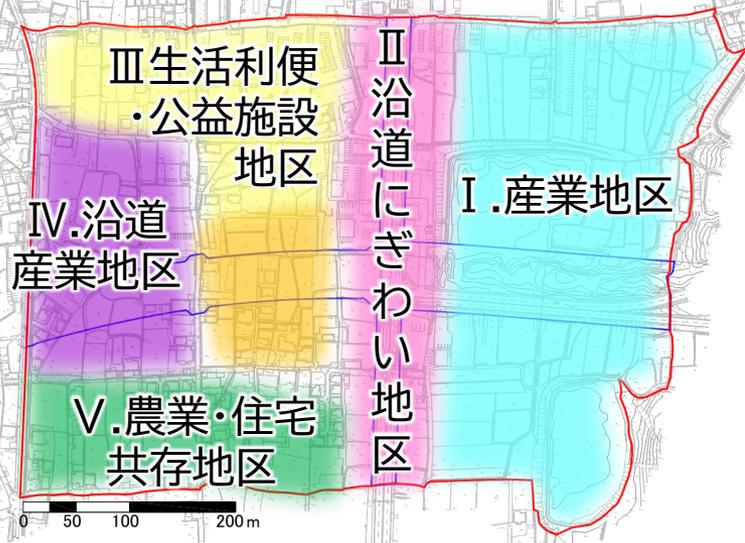
## 準防火地域

市街地における火災の危険を排除するために定める地域

外壁や軒裏の材料、窓やドアなどの開口部の仕様等に対して、一定の防火性能が必要

# 3.都市計画(原案) (1)-⑤ 地区計画

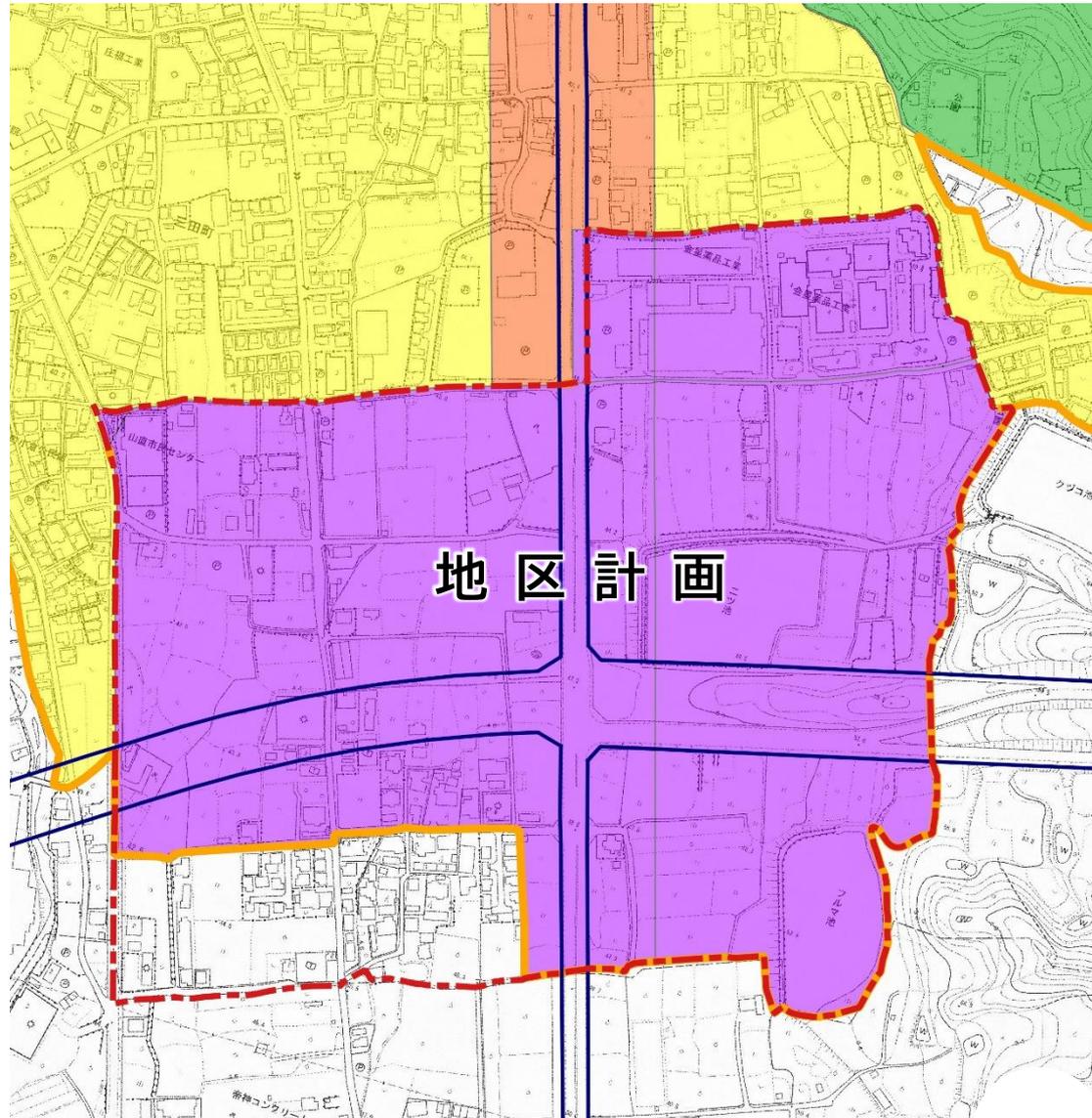
基本構想図



## 地区計画

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために定める地区

- ・道路、公園などの地区施設の配置
- ・建築物等の用途、壁面の位置、かき・さくの制限など



# 説明の流れ

## 1. 地元協議経過等

## 2. 地区の現況

## 3. 都市計画(原案)

(1) 区域区分・地域地区等

(2) 地区計画 [建築物に関する規定]

(3) 地区計画 [地区施設]

## 4. 今後のスケジュール(案)

# 3.都市計画(原案)(2)地区計画・建築物に関する規定

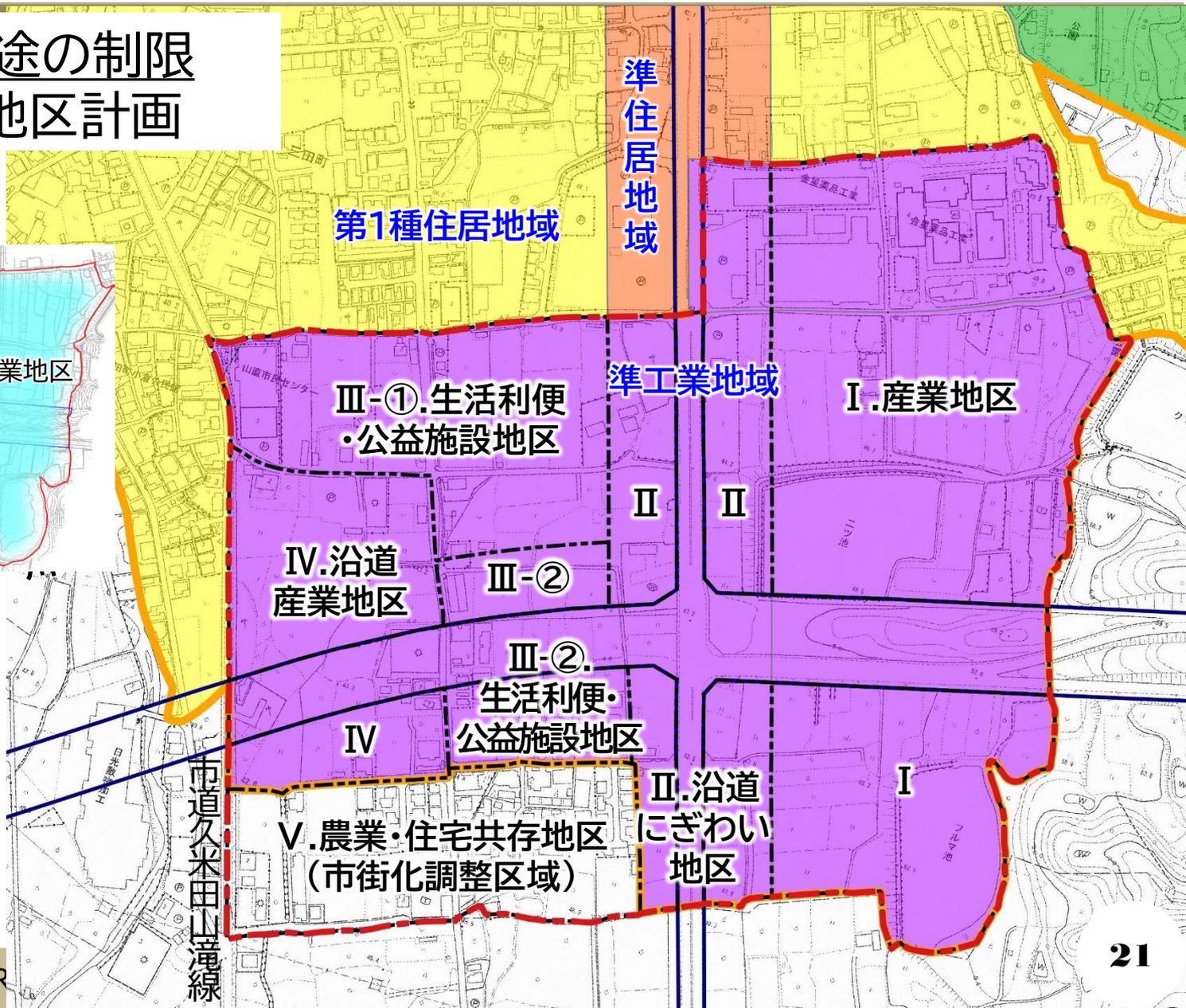
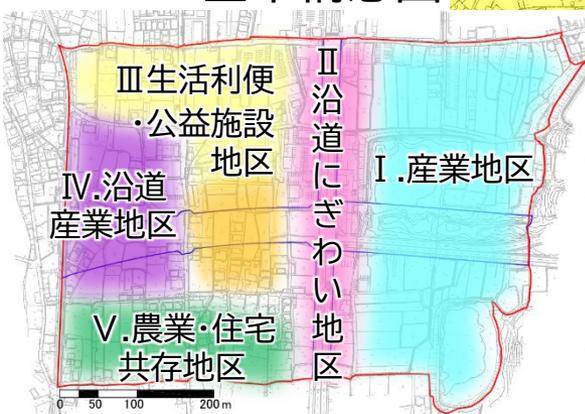
資料：裏面

- 建築物の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- 建築物の形態又は意匠の制限
- 建築物の緑化率の最低限度
- 垣又はさくの構造の制限

# 3.都市計画(原案) (2)地区計画・建築物に関する規定

## 建築物の用途の制限 用途地域・地区計画

基本構想図



# 3.(2)- I .産業地区

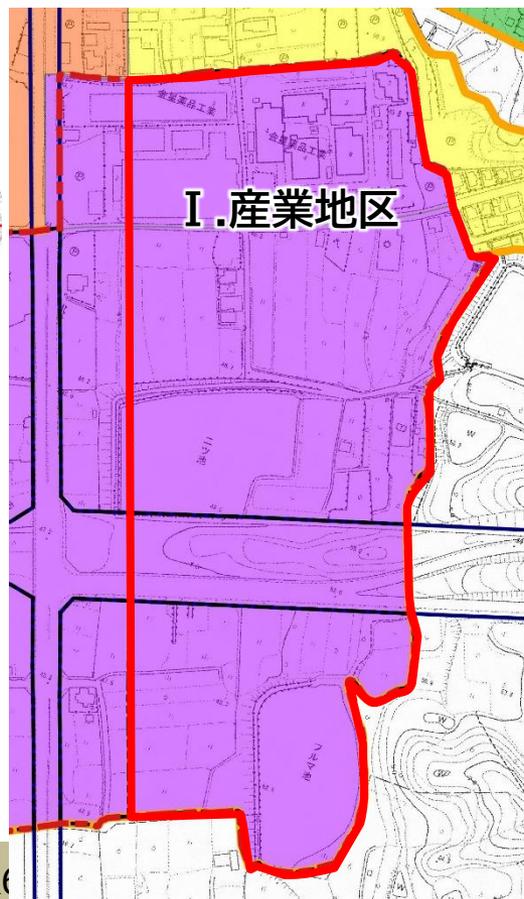
## 土地利用に関する基本方針

広域幹線道路沿道の立地特性を活かし、周辺環境の保全を図りつつ、大規模な産業施設の立地を誘導する。

基本構想図



I .産業地区



建築物等の用途の制限(概要)

住宅、共同住宅 (ただし、現に立地している住宅の建替可)	×
寄宿舍又は下宿	○
店舗等・事務所	○
ホテル・旅館	×
ボーリング場など運動施設	○
映画館・劇場等・観覧場	×
カラオケボックス	×
マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	×
自動車教習所	×
小中学校・高等学校	×
幼稚園・大学・各種学校等	×
図書館・博物館	○
診療所・保育所・公衆浴場等	○
病院・老人ホーム等	×
畜舎(畜産業関連)	×
畜舎(ペットの販売など)	○
倉庫・倉庫業倉庫(産業廃棄物等除く)	○
工場(制限有)	○
(石油製品製造業、鉄鋼業、再商品化など)	×
火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理(量制限有)	○

# 3.(2)-Ⅱ.沿道にぎわい地区

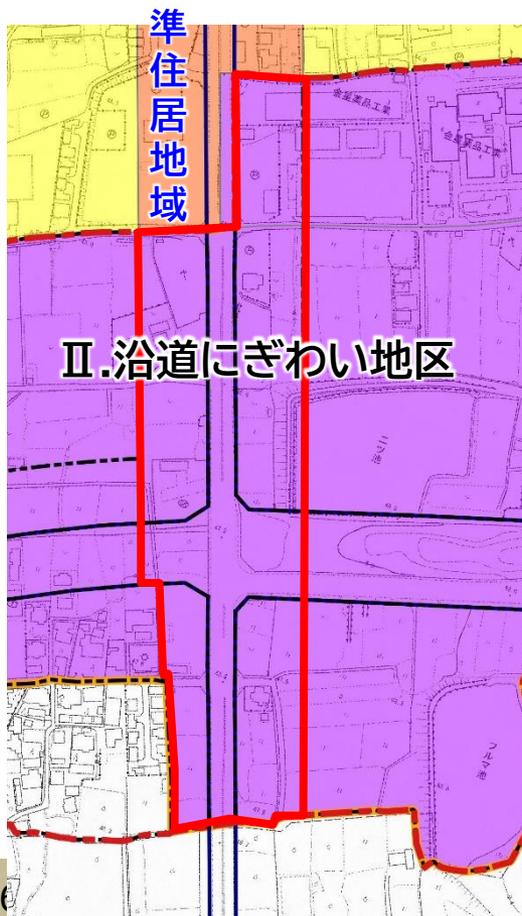
## 土地利用に関する基本方針

幹線道路沿道の立地特性を活かし、業務施設、沿道サービス施設、店舗等の商業施設の立地を誘導する。

基本構想図



Ⅱ.沿道にぎわい地区



### 建築物等の用途の制限(概要)

住宅、共同住宅 (ただし、現に立地している住宅の建替可)	×
寄宿舎又は下宿	×
店舗等・事務所	○
ホテル・旅館	○
ボーリング場など運動施設	○
映画館・劇場・観覧場等	○
カラオケボックス	○
マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	×
自動車教習所	×
小中学校・高等学校	○
幼稚園・大学・各種学校等	○
図書館・博物館	○
診療所・保育所・公衆浴場等	○
病院・老人ホーム等	○
畜舎(畜産業関連)	×
畜舎(ペットの販売など)	○
倉庫・倉庫業倉庫(産業廃棄物等除く)	○
工場(商業地域で立地できる工場)	○
火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理(量制限有)	○

# 3.(2)-Ⅲ.生活便利・公益施設地区

## 土地利用に関する基本方針

山直市民センターを核とした生活便利施設や公益施設を誘導するとともに、広域幹線道路沿道は、住環境に配慮しつつ交通利便性を活かした土地利用を誘導し、地域コミュニティや生活拠点機能を備えた市街地の形成を図る。

基本構想図

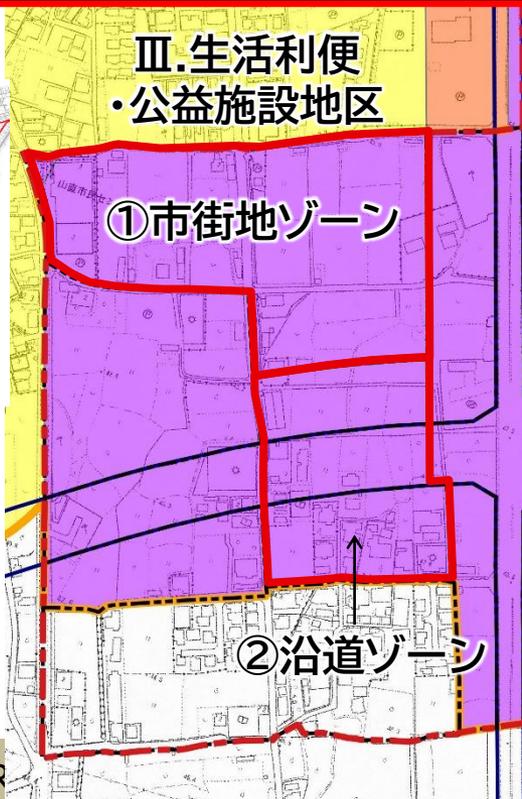


Ⅲ.生活便利  
・公益施設地区

Ⅲ.生活便利  
・公益施設地区

①市街地ゾーン

②沿道ゾーン



建築物等の用途の制限(概要)

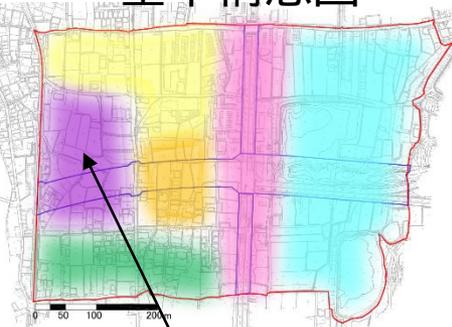
住宅、共同住宅	○
寄宿舍又は下宿	○
店舗等(3000㎡以下)・事務所	○
ホテル・旅館(3000㎡以下)	○
ボーリング場など運動施設	○
映画館・劇場・観覧場等(客室200㎡以下)	○
カラオケボックス	×
マージャン屋・ぱちんこ屋等・キャバレー等	×
自動車教習所	×
小中学校・高等学校	○
幼稚園・大学・各種学校等	○
図書館・博物館	○
診療所・保育所・公衆浴場等	○
病院・老人ホーム等	○
畜舎(畜産業関連)	×
畜舎(ペットの販売など・3000㎡以下)	○
倉庫・倉庫業倉庫(3000㎡以下) (産業廃棄物等除く)	○
① 工場(原動機・作業場50㎡以下、 その他商業地域で立地できる工場)	○
② 工場(商業地域で立地できる工場)	○
火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理(量制限有)	○

# 3.(2)-IV.沿道産業地区

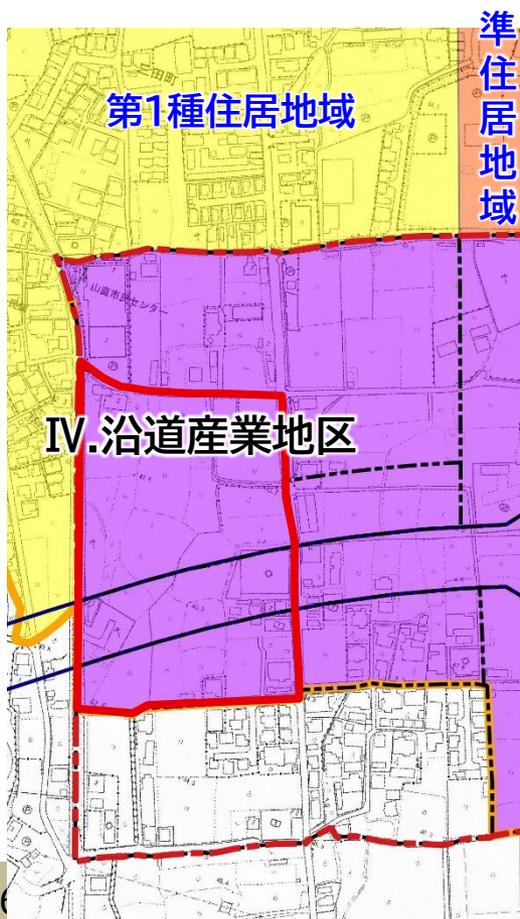
## 土地利用に関する基本方針

広域幹線道路を活かし、周辺の住環境に配慮しつつ、小中規模の産業施設や店舗等の立地を誘導する。

基本構想図



IV.沿道産業地区



### 建築物等の用途の制限(概要)

住宅、共同住宅 (ただし、現に立地している住宅の建替可)	×
寄宿舍又は下宿	×
店舗等・事務所	○
ホテル・旅館	×
ボーリング場など運動施設	○
映画館・劇場・観覧場等	○
カラオケボックス	○
マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	×
自動車教習所	○
小中学校・高等学校	×
幼稚園・大学・各種学校等	○
図書館・博物館	○
診療所・保育所・公衆浴場等	○
病院・老人ホーム等	×
畜舎(畜産業関連)	×
畜舎(ペットの販売など)	○
倉庫・倉庫業倉庫(産業廃棄物等除く)	○
工場(原動機・作業場1500㎡以下、 準工業地域で立地できる工場)	○
火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理(量制限有)	○

# 3.(2)-V.農業・住宅共存地区

土地利用に関する  
基本方針

広域幹線道路を活かし、農業振興の推進と交通利便性の高い住宅地が共存した既存集落地の環境を保全する。

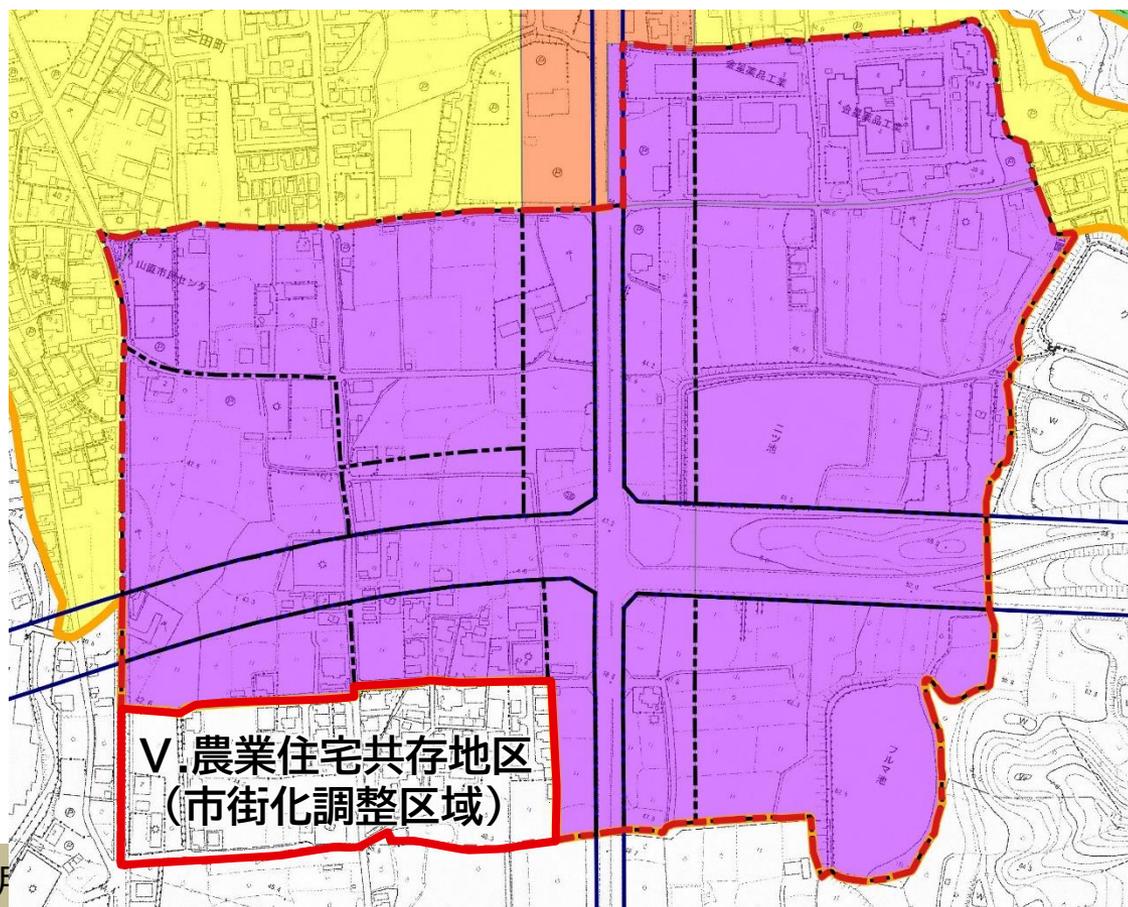
建築物等の整備の方針

良好な住環境を保全するため、開発許可制度により建築物等の規制・誘導を行う。

基本構想図



V. 農業・住宅共存地区



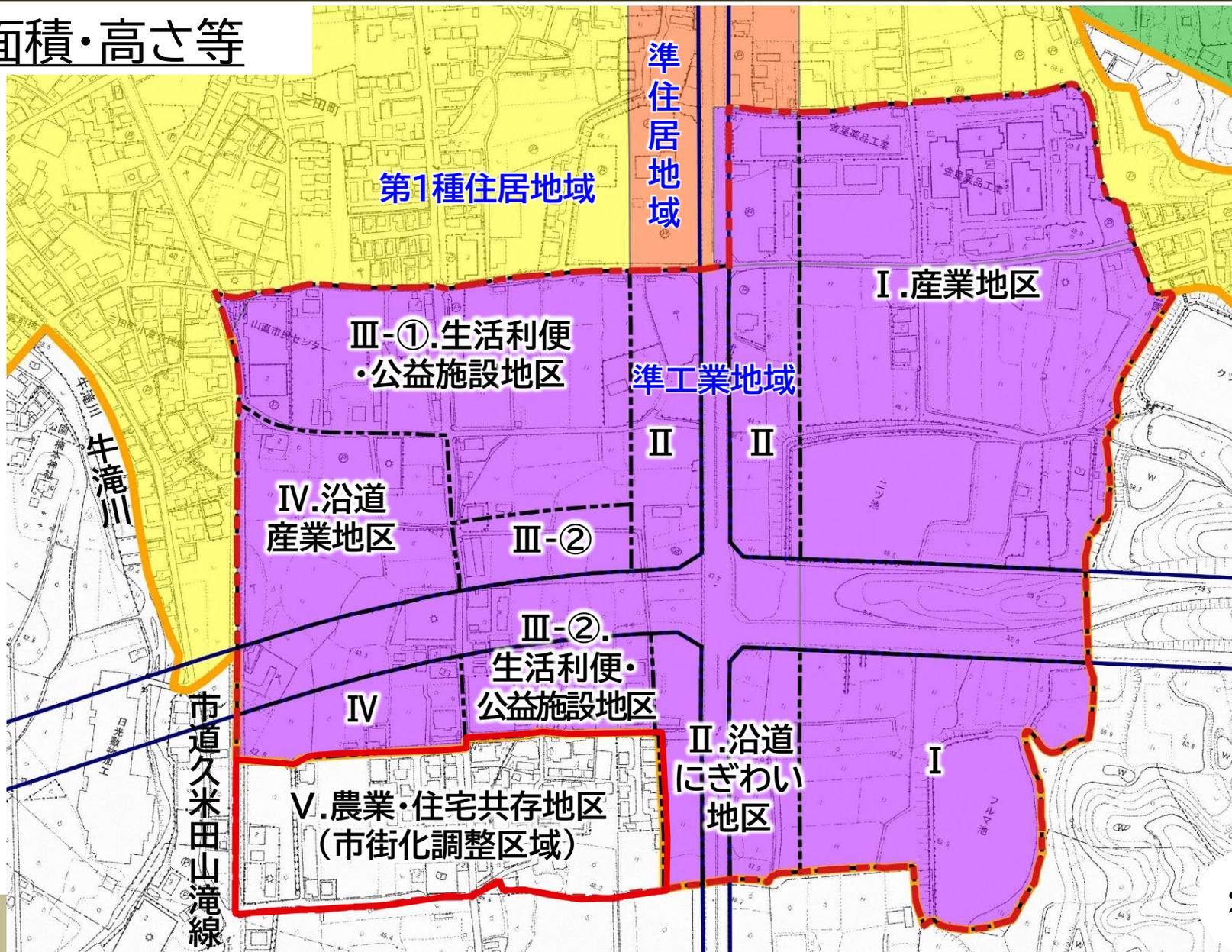
# 3.都市計画(原案)(2)地区計画・建築物に関する規定

資料：裏面

- 建築物の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- 建築物の形態又は意匠の制限
- 建築物の緑化率の最低限度
- 垣又はさくの構造の制限

# 3.都市計画(原案)(2)地区計画・建築物に関する規定

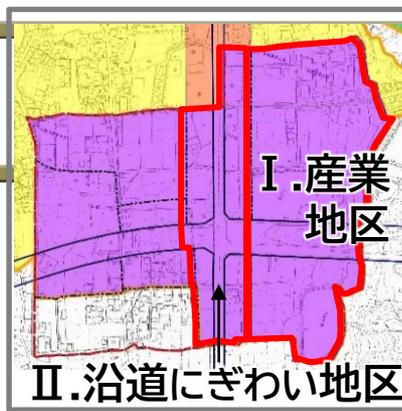
敷地面積・高さ等



# 2.都市計画(原案)

## (2)地区計画・建築物に関する規定

緑化率の最低限度：15%



### 土地利用に関する基本方針

#### I. 産業地区

広域幹線道路沿道の立地特性を活かし、周辺環境の保全を図りつつ、大規模な産業施設の立地を誘導

#### II. 沿道にぎわい地区

幹線道路沿道の立地特性を活かし、業務施設、沿道サービス施設、店舗等の商業施設の立地を誘導

壁面の位置の制限の範囲内に垣・さくを設置する場合

高さ1m以上の部分を透視可能な構造  
又は 前面に生垣を設置

形態及び意匠：周辺環境に調和  
広告物・看板：点滅式照明×

建築物の敷地面積の最低限度：500㎡

都市計画道路

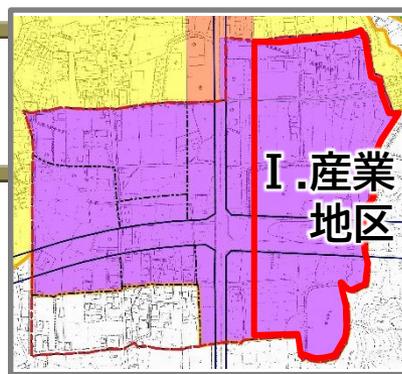
その他の道路

1m以上  
隣地

壁面の位置  
都市計画道路：2.0m以上  
その他の道路：1.0m以上  
隣地境界：1.0m以上

# 3.都市計画(原案)

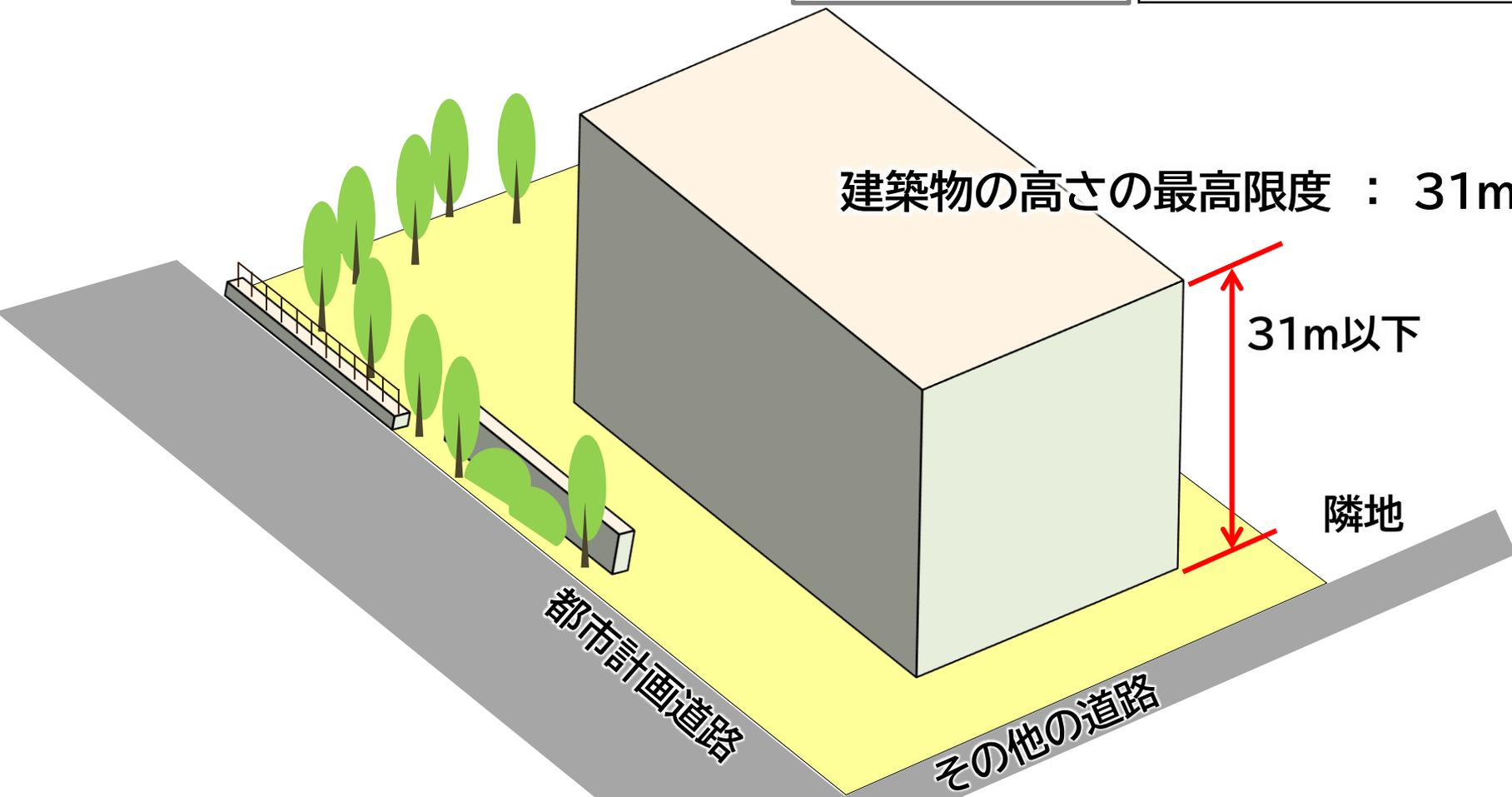
## (2)地区計画・建築物に関する規定



土地利用に関する基本方針

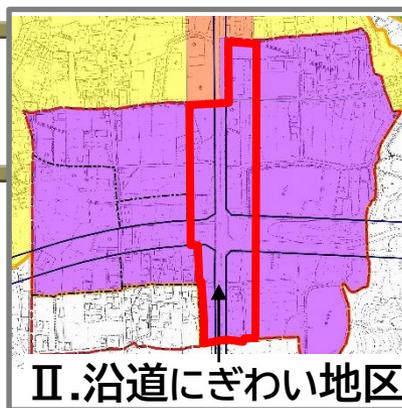
### I.産業地区

広域幹線道路沿道の立地特性を活かし、周辺環境の保全を図りつつ、大規模な産業施設の立地を誘導



# 3.都市計画(原案)

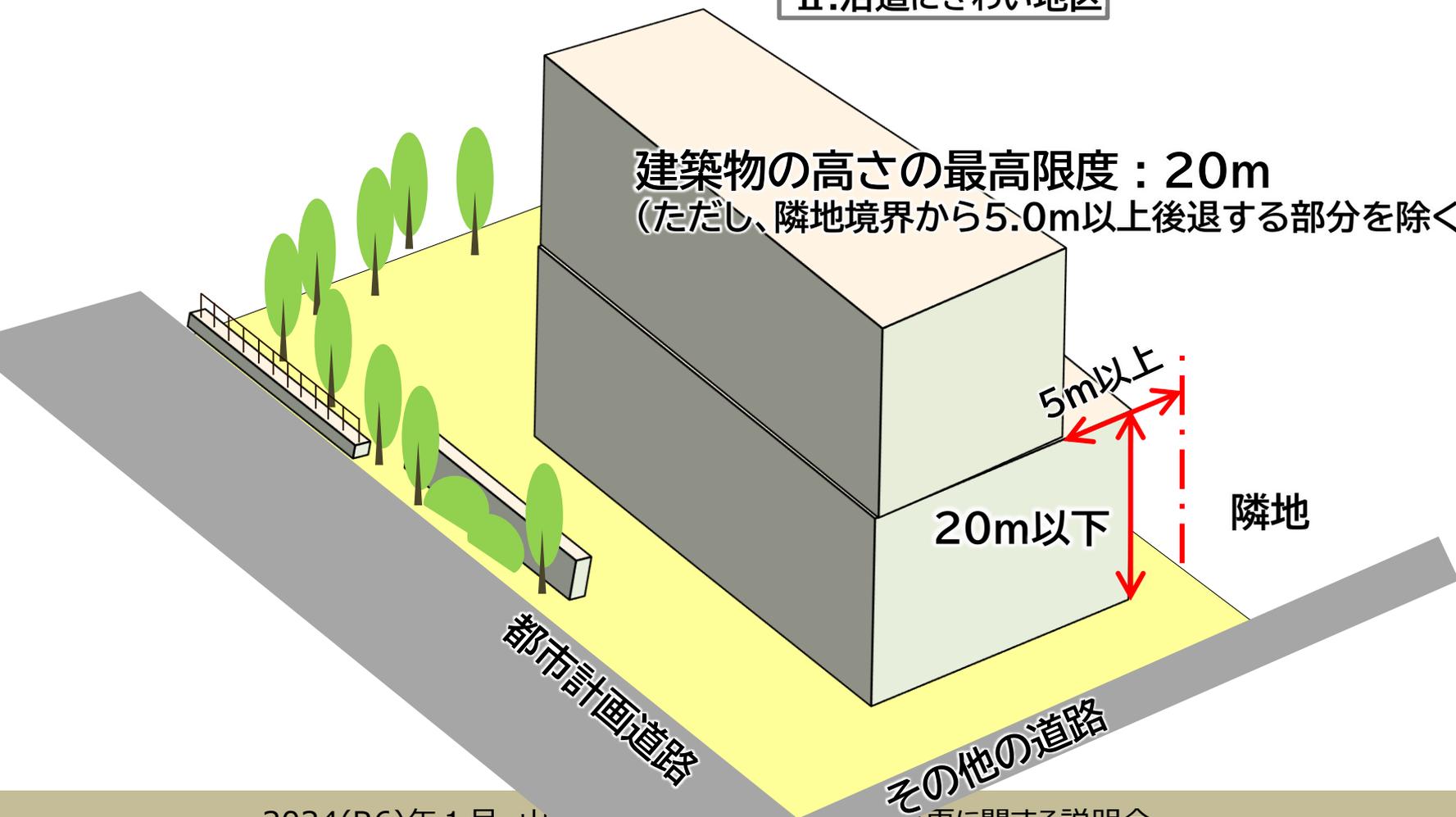
## (2)地区計画・建築物に関する規定



土地利用に関する基本方針

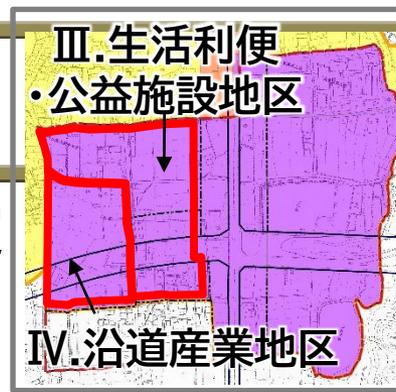
II.沿道にぎわい地区  
幹線道路沿道の立地特性を活かし、業務施設、沿道サービス施設、店舗等の商業施設の立地を誘導

建築物の高さの最高限度：20m  
(ただし、隣地境界から5.0m以上後退する部分を除く)



# 3.都市計画(原案)

## (2)地区計画・建築物に関する規定



土地利用に関する基本方針

III.生活便利・公益施設地区  
生活便利施設や公益施設を誘導するとともに、広域幹線道路沿道は、住環境に配慮しつつ交通利便性を活かした土地利用を誘導し、地域コミュニティや生活拠点機能を備えた市街地の形成を図る

IV.沿道産業地区  
広域幹線道路を活かし、周辺の住環境に配慮しつつ、小中規模の産業施設や店舗等の立地を誘導

緑化率の最低限度：10%

形態及び意匠：周辺環境に調和  
広告物・看板：点滅式照明×

壁面の位置  
隣地境界：1.0m以上

1m以上  
隣地

建築物の敷地面積の  
最低限度：150m<sup>2</sup>

都市計画道路

その他の道路



### 3.都市計画(原案)(2)地区計画・建築物に関する規定

資料：裏面

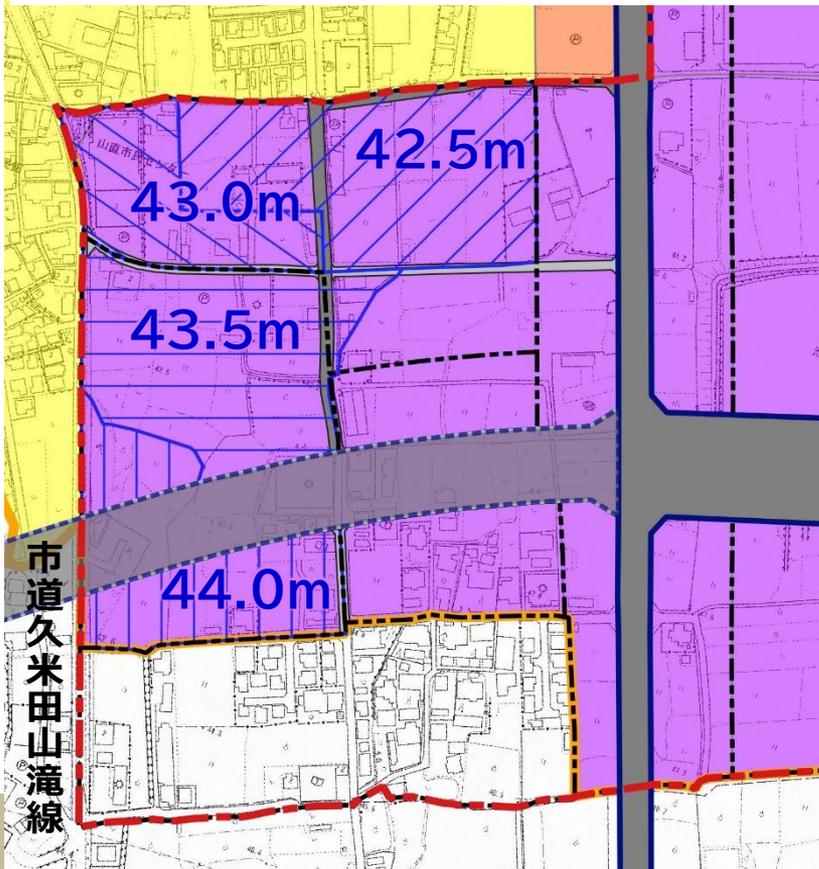
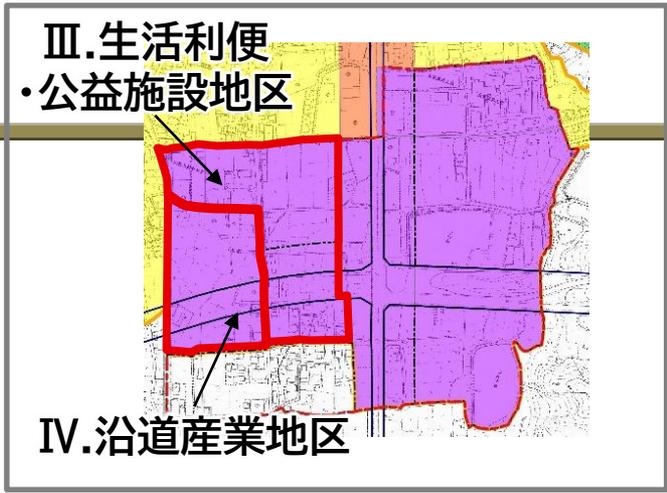
- 建築物の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- 建築物の形態又は意匠の制限
- 建築物の緑化率の最低限度
- 垣又はさくの構造の制限

# 3.都市計画(原案)

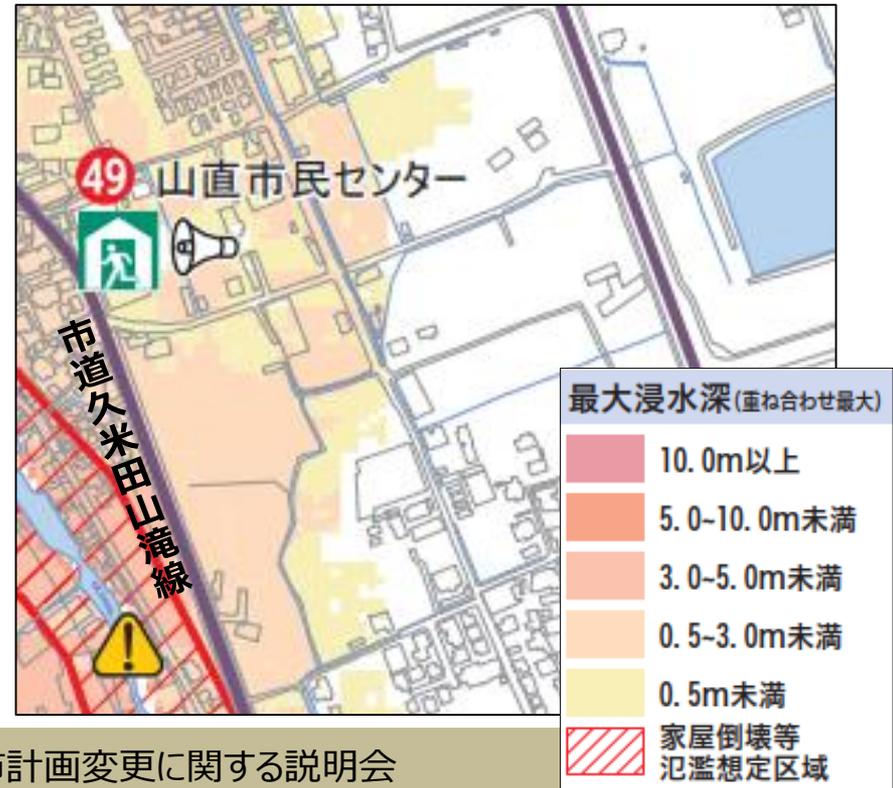
## (2)地区計画・建築物に関する規定

### 居室の床面の高さの最低限度

原則、居室の床面の高さは、以下の図面の青字で示す標高以上とする。ただし、避難先の居室を確保できる場合は、この限りでない。



### 洪水ハザードマップ



# 説明の流れ

## 1. 地元協議経過等

## 2. 地区の現況

## 3. 都市計画(原案)

(1) 区域区分・地域地区等

(2) 地区計画 [建築物に関する規定]

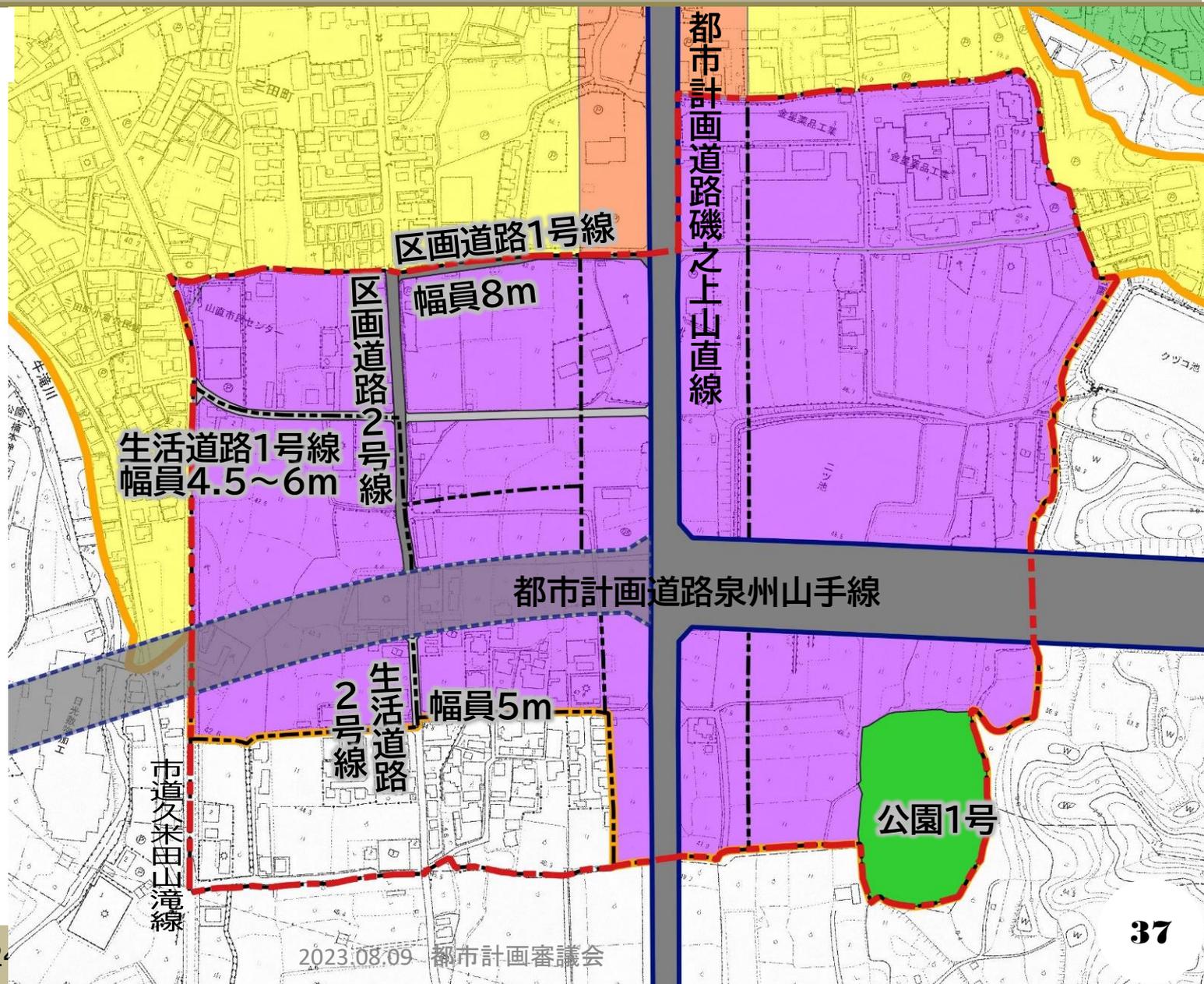
(3) 地区計画 [地区施設]

## 4. 今後のスケジュール(案)

# 3.都市計画(原案) (3)地区計画・地区施設

資料：表面

## 道路・公園

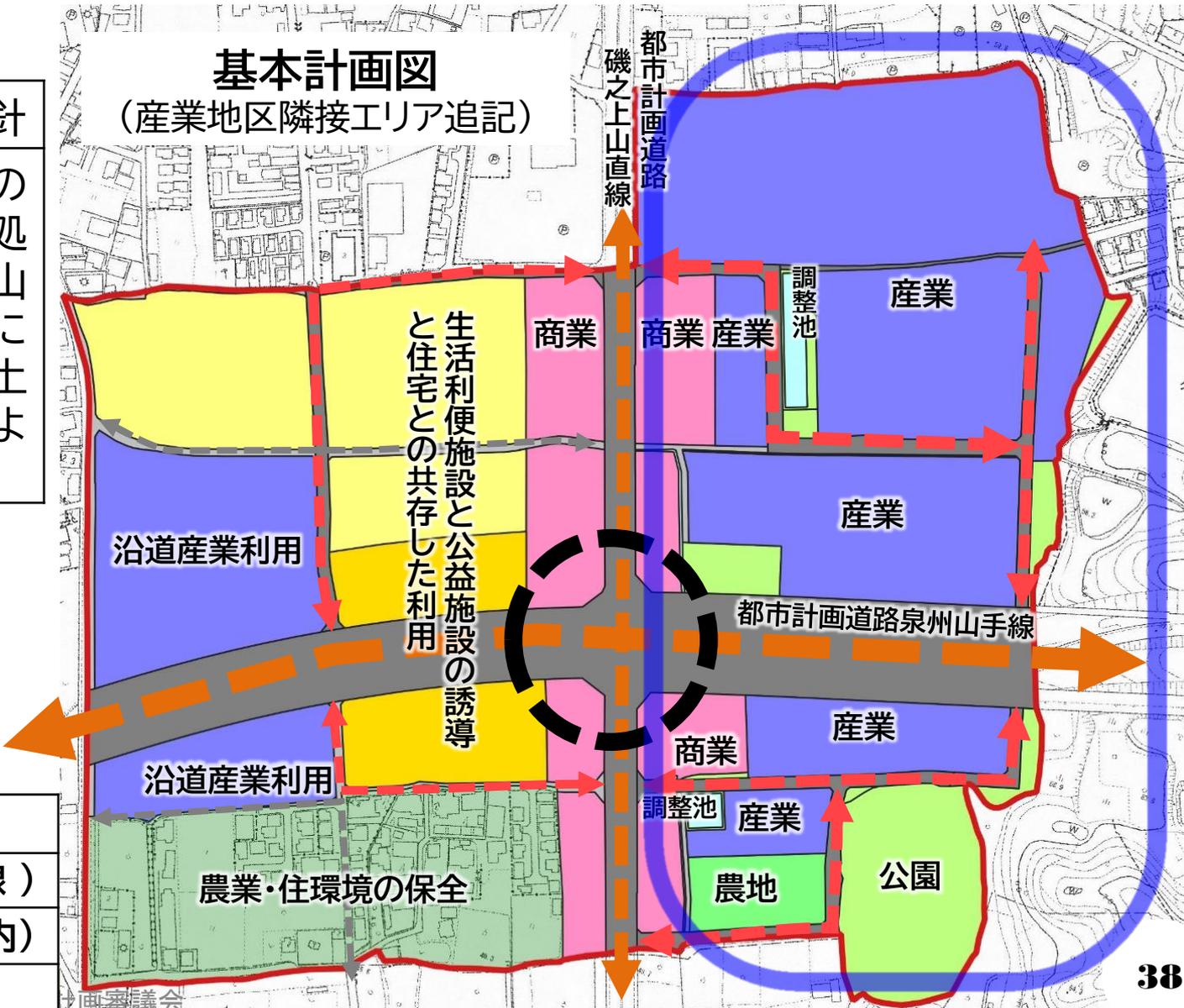


# 3.都市計画(原案) (3)地区計画・地区施設

## 地区施設の整備の方針

1. 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、都)泉州山手線・磯之上山直線に接続する区画道路を土地地区画整理事業等により適切に配置する。

**基本計画図**  
(産業地区隣接エリア追記)

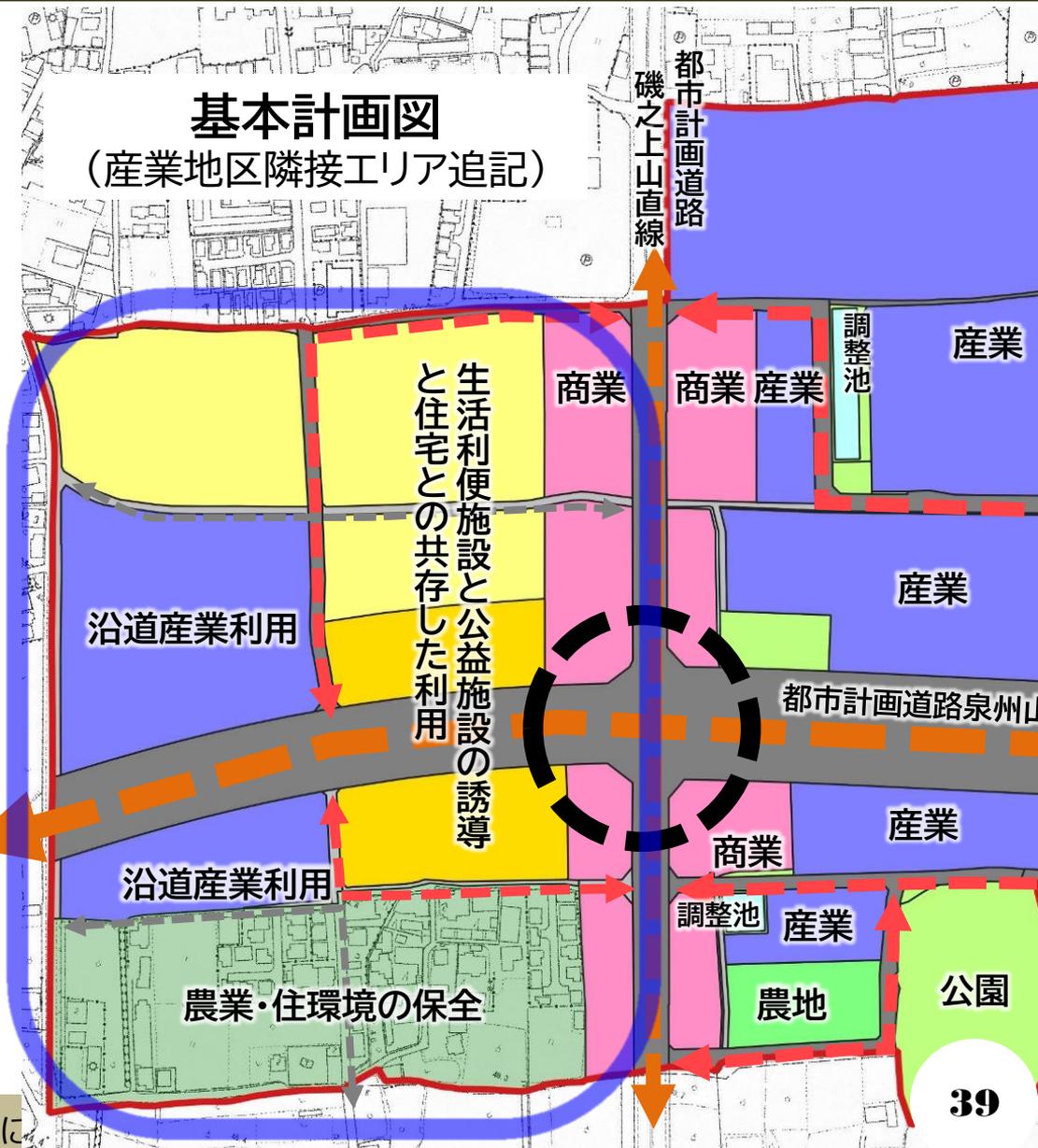


	地区計画の区域
	交通動線(幹線)
	交通動線(地区内)
	生活動線

# 3.都市計画(原案) (3)地区計画・地区施設

## 地区施設の整備の方針

2. 都)泉州山手線・磯之上山直線により地区周辺の自動車交通を円滑に処理しつつ、既に形成されつつある市街地の住環境の保全と交通安全に配慮し、地区内への過度な通過交通を抑制するよう区画道路及び生活道路を配置する。また、生活道路には、必要に応じて待避所を設置する。



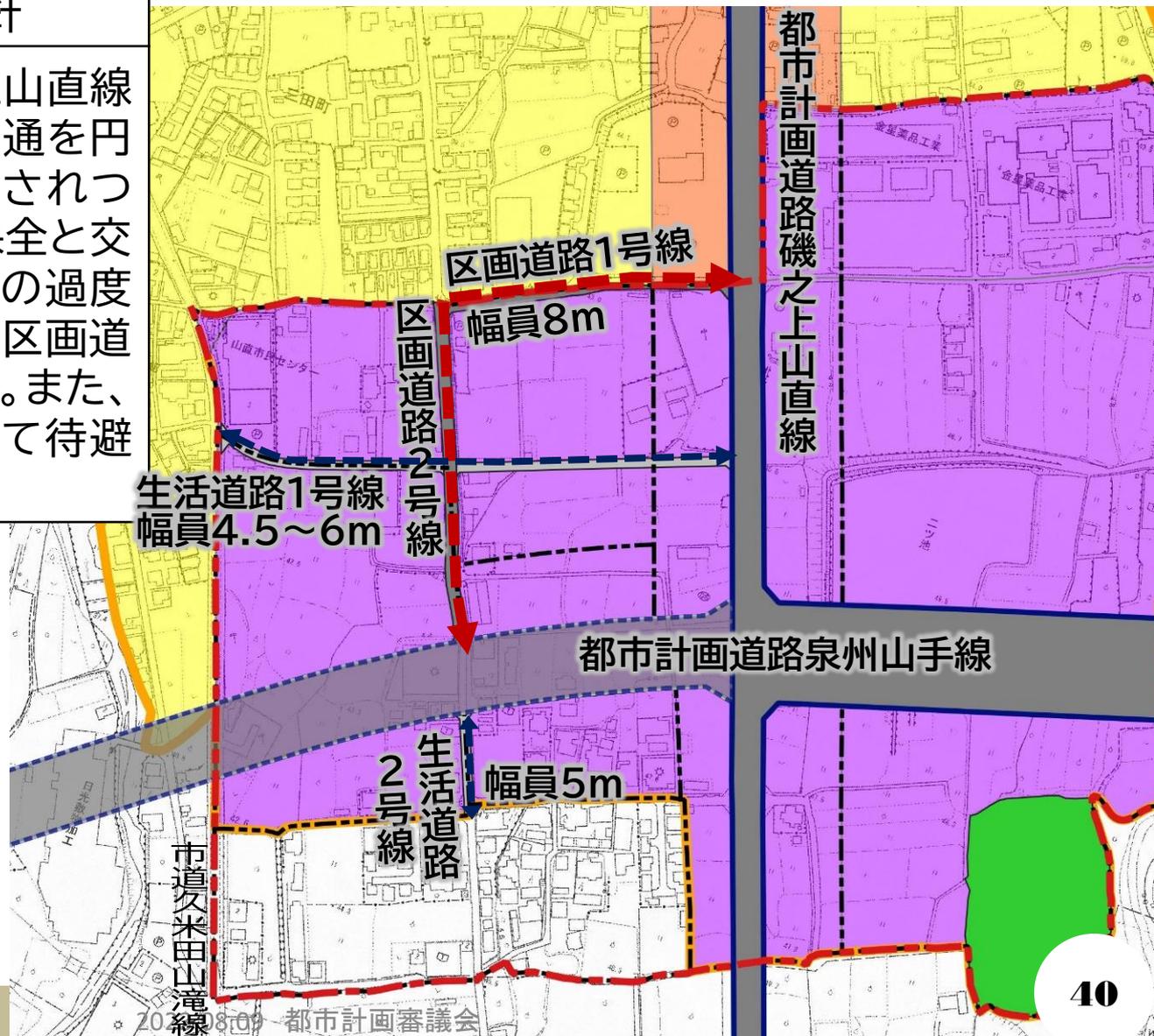
	地区計画の区域
	交通動線(幹線)
	交通動線(地区内)
	生活動線

山直東地区に

# 3.都市計画(原案) (3)地区計画・地区施設

## 地区施設の整備の方針

2. 都)泉州山手線・磯之上山直線により地区周辺の自動車交通を円滑に処理しつつ、既に形成されつつある市街地の住環境の保全と交通安全に配慮し、地区内への過度な通過交通を抑制するよう区画道路及び生活道路を配置する。また、生活道路には、必要に応じて待避所を設置する。

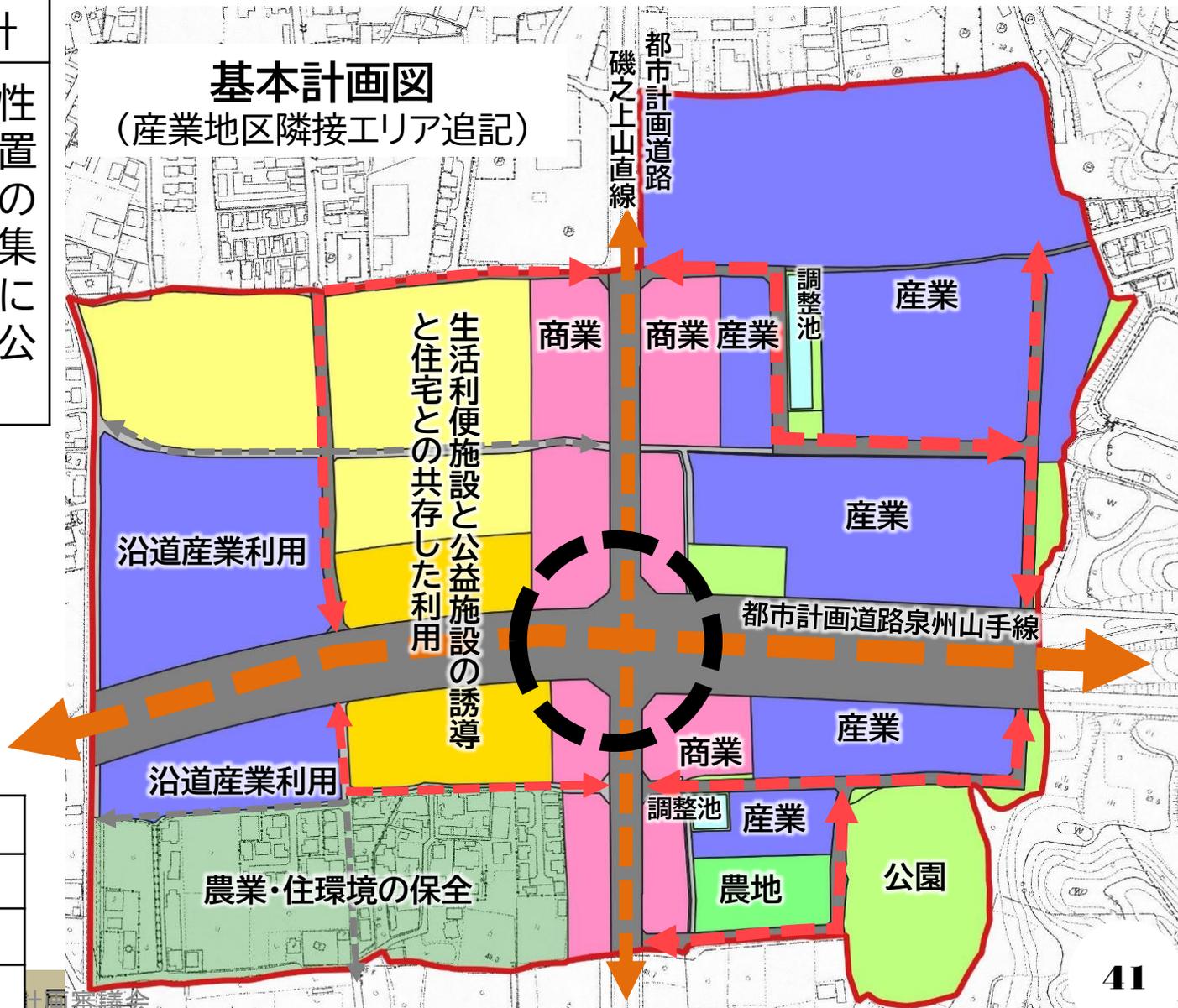


# 3.都市計画(原案) (3)地区計画・地区施設

## 地区施設の整備の方針

4. 周辺地形との連続性に配慮した緑地等を配置するとともに、多世代の住民や来訪者の休憩や集いの場となり、災害時には避難場所となりうる公園や広場を配置する。

基本計画図  
(産業地区隣接エリア追記)

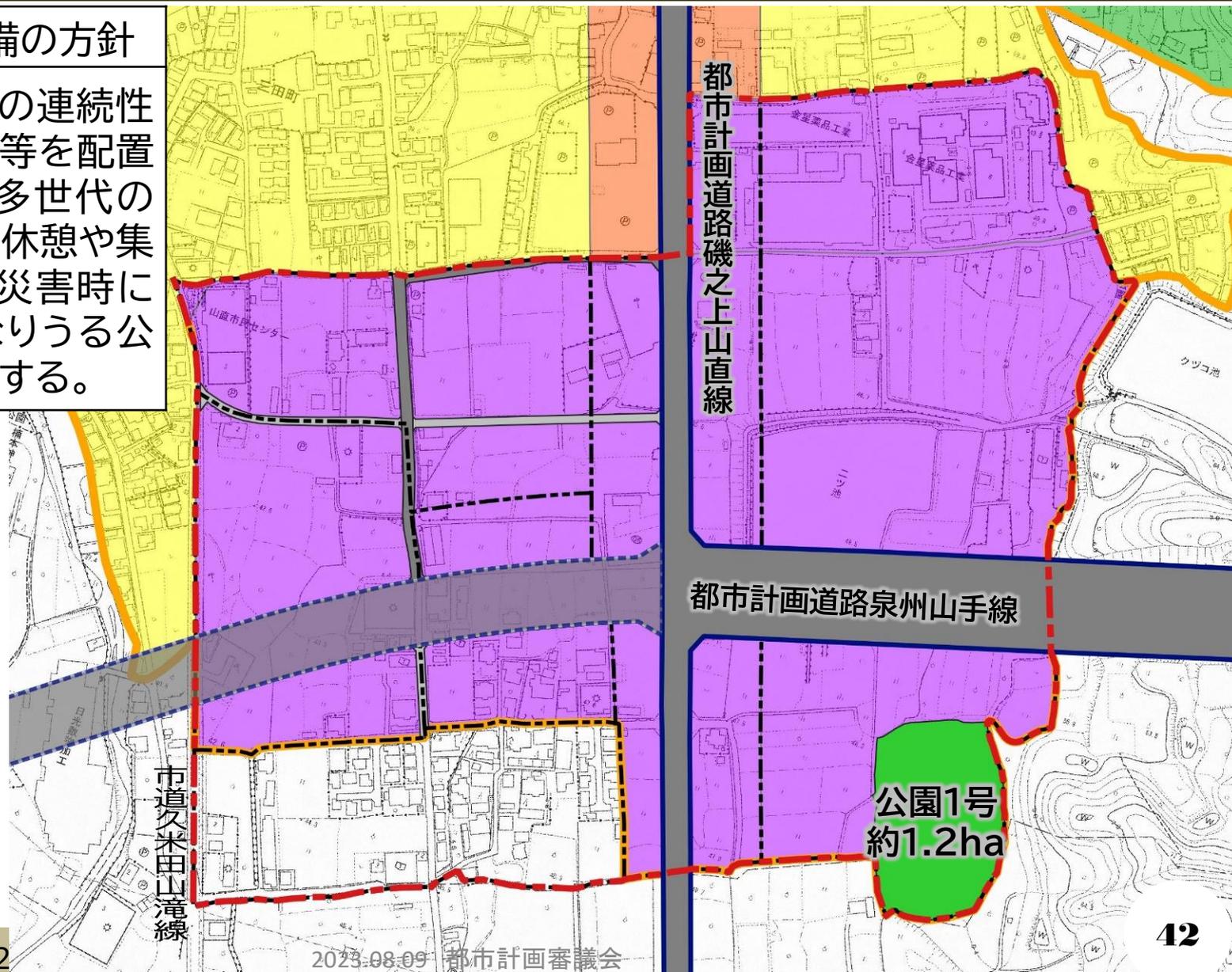


	地区計画の区域
	交通動線(幹線)
	交通動線(地区内)
	生活動線

# 3.都市計画(原案) (3)地区計画・地区施設

## 地区施設の整備の方針

4. 周辺地形との連続性に配慮した緑地等を配置するとともに、多世代の住民や来訪者の休憩や集いの場となり、災害時には避難場所となりうる公園や広場を配置する。



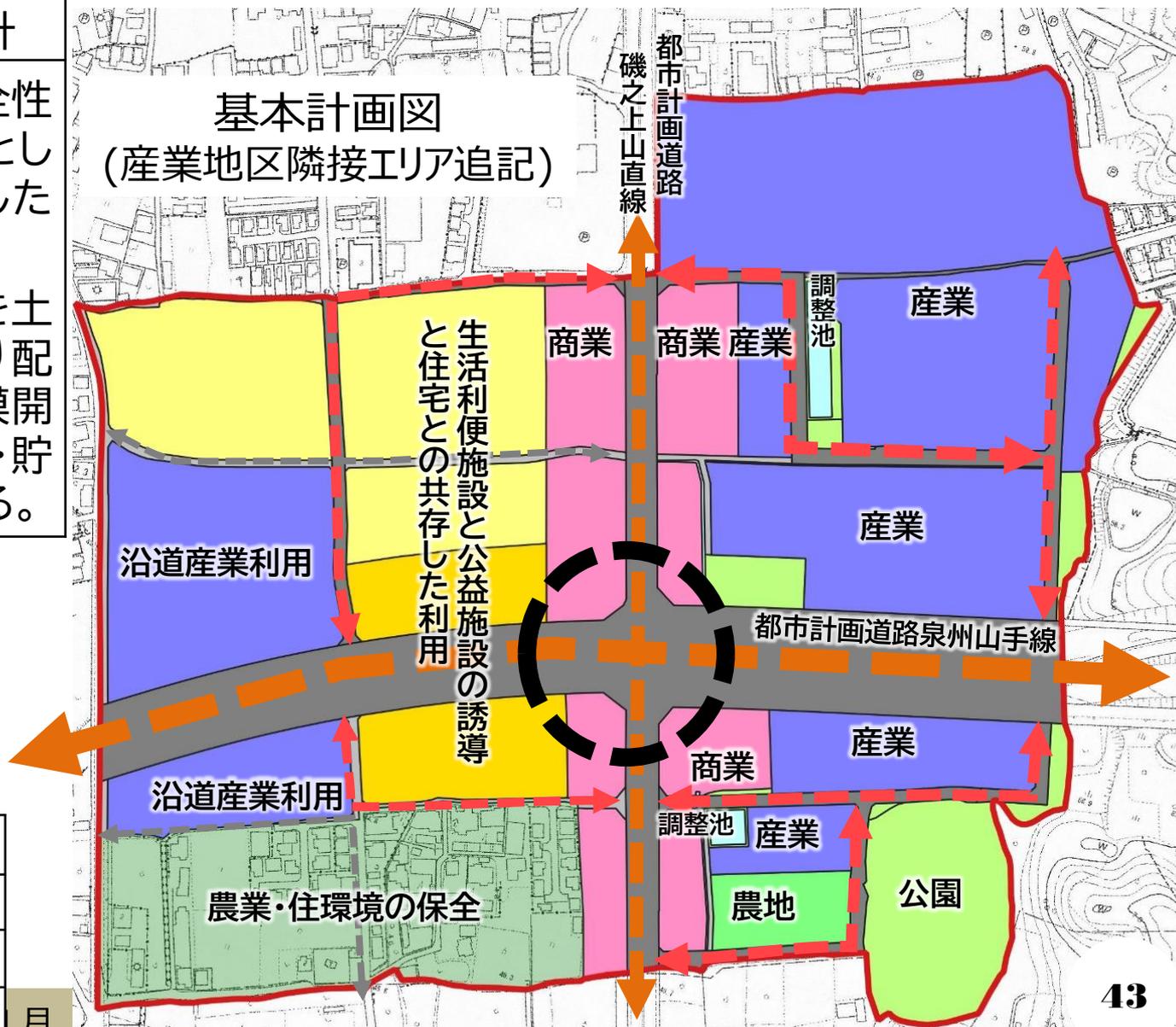
# 3.都市計画(原案) (3)地区計画・地区施設

## 地区施設の整備の方針

3. バスの乗降者の安全性と歩行者等の休憩の場として、緑の連続性に配慮した広場を配置する。

5. 雨水流出抑制施設を土地地区画整理事業により配置するとともに、大規模開発等において浸透施設・貯留施設の整備を促進する。

基本計画図  
(産業地区隣接エリア追記)



	地区計画の区域
	交通動線(幹線)
	交通動線(地区内)
	生活動線

月

# 説明の流れ

## 1. 地元協議経過等

## 2. 地区の現況

## 3. 都市計画(原案)

(1) 区域区分・地域地区等

(2) 地区計画 [建築物に関する規定]

(3) 地区計画 [地区施設]

## 4. 今後のスケジュール(案)

# 4. 今後のスケジュール(案)

2024（令和6）年

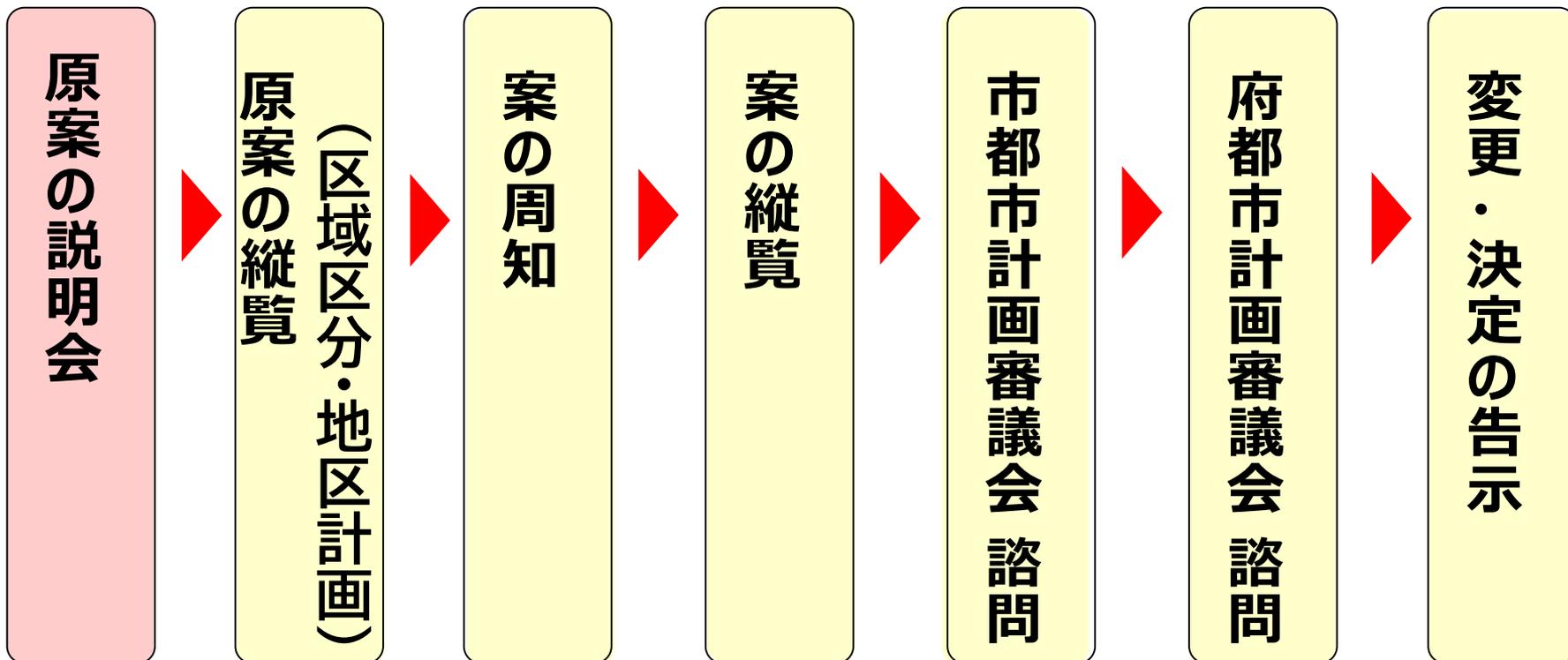
1/17  
1/21

2月頃

春～夏頃

夏～秋頃

秋頃



※詳細日程は、広報きしわだ、市ホームページ等でお知らせします。