

令和6年度第1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	南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）	1、11
第2号議案	南部大阪都市計画用途地域の変更（岸和田市決定）	2～3、11
第3号議案	南部大阪都市計画高度地区の変更（岸和田市決定）	4～6、11
第4号議案	南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（岸和田市決定）	7、11
第5号議案	南部大阪都市計画地区計画の決定（岸和田市決定） （地区名称：山直東地区）	8～11

令和6年7月12日（金）開催

第1号議案

南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）

南部大阪都市計画区域区分を次のように変更する。

I. 変更内容

1. 変更箇所

地区番号	地区名	区分	面積(ha)	変更内容
ア	山直東地区	市街化区域編入	23.9	市街化調整区域から市街化区域へ編入

変更箇所は、p. 11の新旧対照図参照

2. 市街化区域及び市街化調整区域の面積（新旧対照表）

区域区分	変更前(ha)	変更後(ha)	備考(ha)
市街化区域	約2,972	約2,996	+約23.9
市街化調整区域	約4,333	約4,309	-約23.9

II. 理 由

当該地区は、広域連携軸泉州山手線の延伸に応じて、道路網の充実を図りつつ、交通結節点を中心に都市的土地利用の誘導を図り、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促進するものとして、2023（令和5）年1月に策定された、“新・岸和田”づくり～都市計画マスタープラン～にも位置づけがされています。

広域幹線道路と幹線道路の結節点に位置し、地域の拠点である市民センターが立地する当該地区において、計画的な地域拠点及び産業拠点の形成を目指しており、広域幹線道路泉州山手線の整備にあわせた円滑な事業推進を図るため変更を行うものです。

III. 計画書

○人口フレーム[南部大阪都市計画区域]

区 分 \ 年 次	平成27年 (基準年次)	令和7年 (目標年次)
都市計画区域内人口	2,357.8千人	2,226.4千人
市街化区域内人口	2,202.4千人	2,071.8千人
配分する人口	—	2,062.5千人
保留する人口	—	9.3千人
特定保留	—	—
一般保留	—	9.3千人

第2号議案

南部大阪都市計画用途地域の変更(岸和田市決定)

南部大阪都市計画用途地域を次のように変更する。

I. 変更内容

1. 変更箇所

地区名	地区番号	面積 (ha)	変更前 用途地域名 容積率(%) 建ぺい率(%)	変更後 用途地域名 容積率(%) 建ぺい率(%)	変更理由
山直東地区	ア	23.9	無指定 $\frac{200}{60}$	準工業地域 $\frac{200}{60}$	市区編入に伴い適切な土地利用を誘導するため
	イ	2.5	第一種住居地域 $\frac{200}{60}$	準工業地域 $\frac{200}{60}$	土地利用の動向を踏まえつつ一体的な産業地の形成を図るため
	ウ	0.7	準住居地域 $\frac{200}{60}$	準工業地域 $\frac{200}{60}$	土地利用の動向を踏まえつつ一体的な産業地の形成を図るため
	エ	0	第一種住居地域 $\frac{200}{60}$	準工業地域 $\frac{200}{60}$	区域区分の変更に伴い、一体的な街区を形成するため

変更箇所は、p.11の新旧対照図参照

2. 新旧対照表

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種住居地域	約 1,053 ha (1,056)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
準住居地域	約 52 ha (53)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
準工業地域	約 568 ha (542)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	

() 内は、変更前の数値を示す。

Ⅱ. 理由

当該地区は、都市計画道路泉州山手線の延伸と連携して、道路網の充実と、広域交流拠点の形成をめざしており、適切な土地利用の誘導を図るため、市街化区域編入に合わせ、周辺の土地利用動向を踏まえつつ、用途地域の変更を行うものです。

Ⅲ. 計画書

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 296 ha	8/10以下	4/10以下	1.5 m	—	10 m	10.1%
小 計	約 95 ha	10/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	3.3%
	約 391 ha	—	—	—	—	—	13.4%
第二種低層 住居専用地域	約 2.9 ha	8/10以下	4/10以下	1.5 m	—	10 m	0.1%
第一種中高層 住居専用地域	約 333 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.3%
第二種中高層 住居専用地域	約 92 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.1%
第一種住居 地	約 1,053 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	35.9%
第二種住居 地	約 137 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.7%
準住居地域	約 52 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.8%
近隣商業地域	約 1.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.1%
小 計	約 107 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	3.6%
	約 108 ha	—	—	—	—	—	3.7%
商業地域	約 31 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.0%
準工業地域	約 568 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.4%
工業地域	約 58 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.0%
工業専用地域	約 107 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.6%
合 計	約 2,933 ha	—	—	—	—	—	100.0%

第 3 号 議 案

南部大阪都市計画高度地区の変更(岸和田市決定)

南部大阪都市計画高度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	地区 番号	面積 (ha)	変更前	変更後	変更後のベース となる用途地域
山直東地 区	イ	2.5	高度地区第3種	無指定	準工業地域
	ウ	0.7	高度地区第3種	無指定	準工業地域
	エ	0.0	高度地区第3種	無指定	準工業地域

変更箇所は、p. 11の新旧対照図参照

2. 新旧対照表

種 別	面 積
高度地区第1種	約 394.2 ha
高度地区第2種	約 424.4 ha
高度地区第3種	約 1243.1 ha (1246.3)
計	約 2061.7 ha (2064.9)

() 内は、変更前の数値を示す。

II. 理由

市街化区域編入に伴い、土地利用の増進を図るため、用途地域の変更に合わせて、高度地区の変更を行うものです。

Ⅲ. 計画書

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
高度地区 第1種	約 394 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたものの以下とする。	
高度地区 第2種	約 425 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたものの以下とする。	
高度地区 第3種	約 1,242 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたものの以下とし、真北方向の水平距離が 8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から 8メートルを減じたものに 0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたものの以下とする。	
		(適用の除外) 1. ただし、都市計画法（昭和43年法律第 100号）の規定により定められた一団地の住宅施設もしくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物、同法の規定により行なわれる都市計画事業の施行として建築される建築物、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物又は次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。 (1) 建築基準法（昭和25年法律第 201号。以下「法」という。）第59条の2第1項の規定により、建築基準法施行令（昭和25年政令第 338号。以下「令」という。）第 136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で法第2条第35号の規定に基づく特定行政庁（以下「特定行政庁」という。）が周囲の環境上支障がないと認めたもの。 (2) 法第86条第3項、第4項又は法第86条の2第2項（法第86条の2第8項において準用する場合も含む。）の規定により、令第136条の12に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認めたもの。 (3) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けずその適用を受けない期間の始期（以下「基準時」という。）における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における面積の合計の 1.2倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における延べ面積の合計の2分の1を超えないもの。 (4) 特定行政庁が、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況によりやむを得ないと認める建築物。	

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
		(制限の緩和) 2. 本制限の適用に際しては次の各号の定めるところによる。 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この項において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (3) 令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。 (4) 法第86条第1項又は第2項（法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の規定の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。	
合 計	約 2,061 ha		

第4号議案

南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更(岸和田市決定)

南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

I. 変更内容

1. 変更箇所

地区名	地区番号	面積	変更前	変更後	ベースとなる用途地域
山直東地区	ア	約 23.9 ha	無指定	準防火地域	準工業地域

変更箇所は、p. 11の新旧対照図参照

2. 新旧対照表

種類	面積
防火地域	約 30.5 ha
準防火地域	約 1864.8 ha (約 1840.9 ha)
計	約 1895.3 ha (約 1871.4 ha)

() 内は、変更前の数値を示す。

II. 理由

市街化区域編入に伴い、都市の不燃化を促進するため、本案のとおり準防火地域の区域を拡大するものです。

III. 計画書

種類	面積	備考
防火地域	約 31 ha	
準防火地域	約 1,865 ha	

第5号議案

南部大阪都市計画地区計画の決定(岸和田市決定)

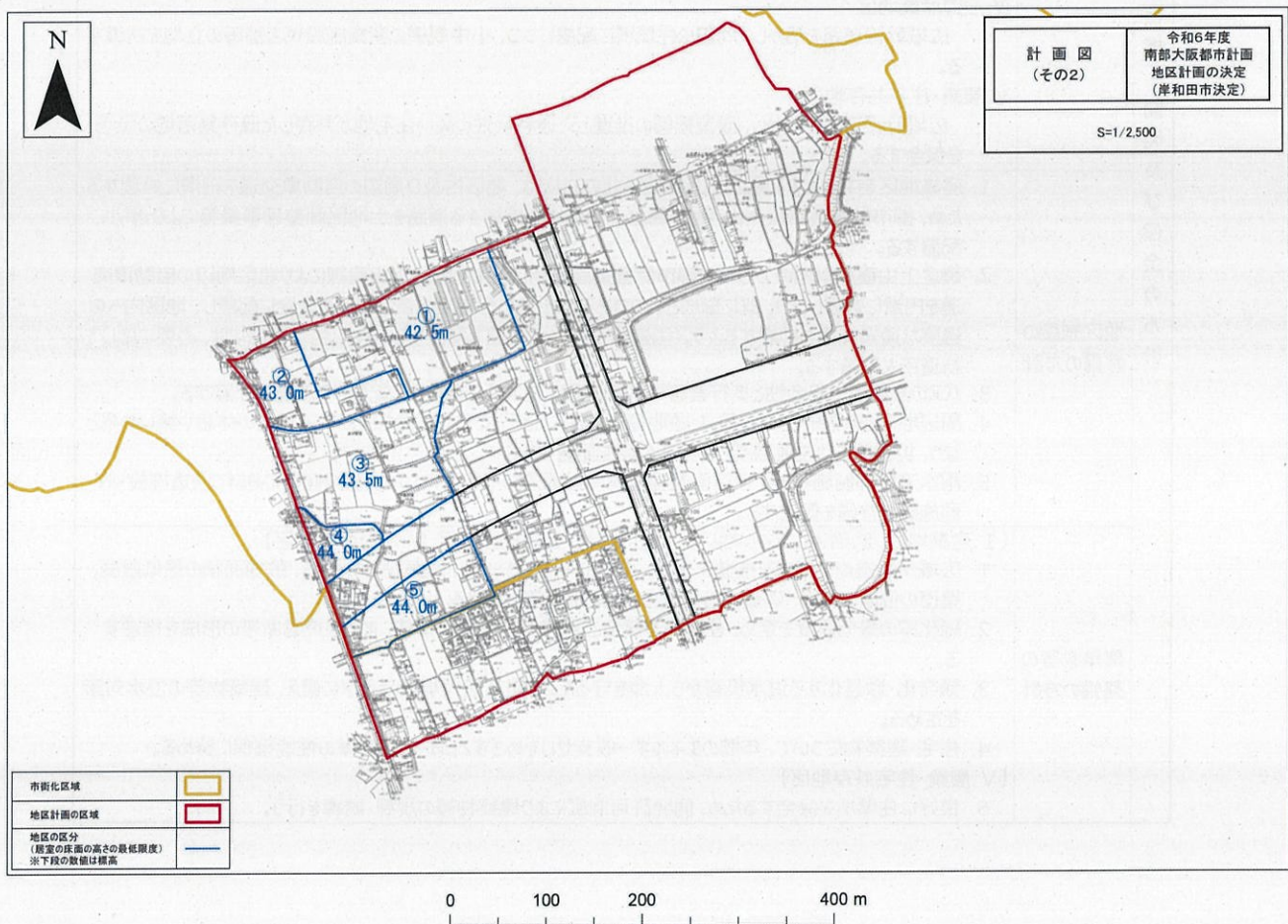
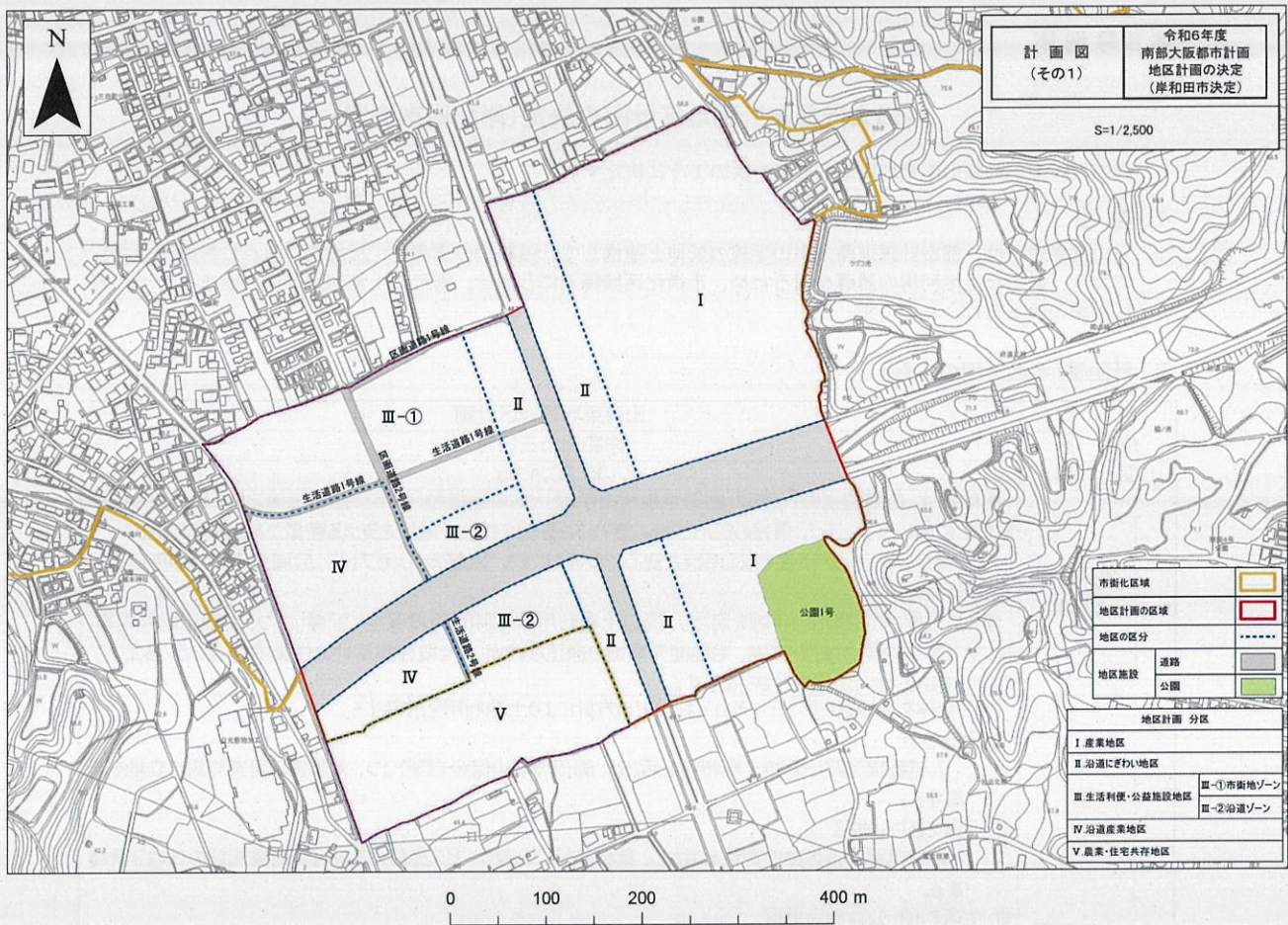
南部大阪都市計画山直東地区地区計画を次のように決定する。

I. 理 由

山直東地区は、都市計画道路泉州山手線の延伸と連携して、道路網の充実と、広域交流拠点の形成をめざしており、適切な土地利用の誘導を図るため、市街化区域編入に合わせ、周辺の土地利用動向を踏まえつつ、地区計画の決定を行うものです。

II. 計画書(地区計画の方針)

名 称	山直東地区地区計画
位 置	岸和田市三田町
面 積	約 30.4 ha
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、広域連携軸「都市計画道路泉州山手線」と地域連携軸「都市計画道路磯之上山直線」との交差点部に位置し、「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”」を基本コンセプトに、広域交流拠点の形成を図ることを目標とする。 新たに整備される泉州山手線を活かし、周辺土地利用との調和と環境保全に配慮しつつ、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進、宅地開発事業の適正な誘導、また既存集落地の住環境保全など、各エリアの特性を踏まえた市街地形成を推進する。
	土地利用の方針 地区全体を5地区に区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。 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する。 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する。 III. 生活便利・公益施設地区 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。 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する。 V. 農業・住宅共存地区 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。
	地区施設の整備の方針 1. 産業地区を中心とする磯之上山直線以北のエリアは、地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、都市計画道路泉州山手線・磯之上山直線に接続する道路を土地区画整理事業等により適切に配置する。 2. 磯之上山直線以南のエリアは、都市計画道路泉州山手線・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. 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。 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を配置する。 5. 雨水流出抑制施設を土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。
	建築物等の整備の方針 【I. 産業地区、II. 沿道にぎわい地区、III. 生活便利・公益施設地区、IV. 沿道産業地区】 1. 広域交流拠点の形成を推進するため、地区の特性に応じて、建築物等の用途、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等を定める。 2. 緑化率の最低限度を定め、住環境の保全と潤いある産業地の形成、また延焼遮断帯の形成を推進する。 3. 頻発化・激甚化する洪水災害から人命を守るため、想定最大規模の浸水に備え、建築物等の浸水対策を定める。 4. 住宅・建築物について、年間のエネルギー収支ゼロをめざすZEH・ZEB基準の性能確保に努める。 【V. 農業・住宅共存地区】 5. 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。



Ⅲ. 計画書（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 区画道路2号線 生活道路1号線 生活道路2号線	幅員8m（区域外を含む全幅員） 幅員8m 幅員4.5～6m（標準幅員4.5m） 幅員5m	延長 約180m 延長 約220m 延長 約330m 延長 約63m	公園	公園1号 面積 約1.2ha			
	地区の区分	地区の名称	Ⅰ.産業地区		Ⅱ.沿道にぎわい地区		Ⅲ.生活利便・公益施設地区		Ⅳ.沿道産業地区		
		地区の面積	約10.7ha		約4.1ha		①市街地ゾーン 約3.7ha	②沿道ゾーン 約1.5ha			
	建築物等に関する事項	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（本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として建築する場合を除く） 2. 共同住宅 3. 店舗、飲食店、展示場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの 4. ホテル又は旅館 5. カラオケボックスその他これに類するもの 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. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 8. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 9. 学校（幼保連携型認定こども園を除く） 10. 病院 11. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 12. 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 13. 自動車教習所 14. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設を付属しない動物病院及びペットショップを除く） 15. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 16. 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設 17. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設 18. 統計法（平成19年法律第53号）第28条第1項の規定に基づき、同法第2条第9項に規定する統計基準として産業に関する分類を定める件において分類された石油製品・石炭製品製造業、鉄鋼業又は非鉄金属製造業の用に供する建築物		1. 住宅（本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として建築する場合を除く） 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 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 4. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設を付属しない動物病院及びペットショップを除く） 7. 建築基準法別表第2（ぬ）項第2号から第3号に掲げるもの 8. 建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるもの 9. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 10. 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設 11. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設		1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの 2. ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超える 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 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 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. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 7. 自動車教習所 倉庫業倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの 8. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設を付属しない床面積の合計3000㎡以下の動物病院及びペットショップを除く） 9. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの 10. 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号に掲げるもの 11. 建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるもの 12. 使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号）第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 13. 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設 14. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設		1. 住宅（本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として建築する場合を除く） 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. ホテル又は旅館 4. 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 5. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 6. 学校（幼保連携型認定こども園、幼稚園、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く） 7. 診療所（病室を有するものに限る）又は病院 8. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 9. 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 10. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設を付属しない動物病院及びペットショップを除く） 11. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が1500㎡を超えるもの 12. 建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるもの 13. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 14. 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設 15. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設	
		建築物の敷地面積の最低限度		500㎡以上		150㎡以上					
		壁面の位置の制限		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 （ただし、敷地面積が500㎡未満の場合はこの限りではない）		隣地境界：1.0m以上 （ただし、敷地面積が150㎡未満の場合はこの限りではない）					
		建築物等の高さの最高限度		31m		20m （ただし、隣地境界から5.0m以上後退する部分を除く）					
		建築物の居室の床面の高さの最低限度		—		居室の床面の高さは、計画図(その2)に示す標高以上とする。ただし、当該建築物内に床面の高さが当該標高以上で避難の用に供する居室を確保できる場合は、この限りでない。					
		建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物の形態、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、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、点滅式の照明は使用しないものとし、周辺景観に配慮したものとする。							
		建築物の緑化率の最低限度		1.5/10		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、透過率50%未満のさく又は塀を設置する場合は、前面に生垣を設置するなど景観に配慮した構造とする。 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。		—					

区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置の制限はP9の計画図表示のとおり

変更前

変更後

