

岸和田丘陵地区における都市計画の変更について

1. 変更の理由等

本地区は、平成 26 年 3 月 25 日に市街化区域への編入、用途地域、地区計画、岸和田市丘陵土地区画整理事業等の都市計画決定が行われ、令和 7 年春頃の換地処分を目標に現在、土地区画整理事業が施行されています。

事業を進める中で、地区の外縁部において、最低敷地面積を下回る敷地とならざるを得ずどうしても単独での土地利用ができない画地が生じてしまうため、地区計画の区域から除外する申出が岸和田市丘陵土地区画整理組合よりありました。しかし、地区計画の区域から除外することで最低敷地面積だけでなく、用途の制限や緑化の規定等についても適用されなくなり、地区として良好なまちづくりができないこと等から総合的に判断し今回、建築物の敷地面積の最低限度の規定について改正するものです。

2. 変更案の内容

地区整備計画（現行）

工業系業務地区と商・工業系業務地区における建築物の敷地面積の最低限度は 1,000 m²



地区整備計画（変更案 P3 参照）

工業系業務地区と商・工業系業務地区内にある土地区画整理事業による仮換地、保留地並びに換地で、建築物の敷地面積の最低限度（1,000 m²）に満たない土地で土地区画整理事業の施行に伴い特別の事情があると認められるものについて、その全部を使用する場合はこの規定は適用されません。（建築物の敷地面積の最低限度未満であっても建築物の建築が可能）

3. 今後のスケジュール（案）

令和 6 年 12 月 7 日	原案に関する説明会
令和 6 年 12 月 9 日から 12 月 23 日まで	原案に関する縦覧 (意見提出：令和6年12月9日から令和 7 年1月 6 日まで)
令和 7 年 1 月 11 日	素案に関する説明会
令和 7 年 1 月 14 日から 1 月 28 日まで	素案に関する縦覧 (意見提出：令和7年1月14日から1月28日まで)

南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）

● 岸和田丘陵地区

(1) 地区計画の方針

名 称		岸和田丘陵地区地区計画
位 置		岸和田市岸の丘町一丁目、岸の丘町二丁目、岸の丘町三丁目地内
面 積		約 46.8ha
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、岸和田市の丘陵部に位置し、周辺の恵まれた自然環境との調和や農空間との連携といった地域の資源を活かした持続可能なまちを目指している。その実現のため、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. 「人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”」 2. 「活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”」 3. 「地球と人にやさしい自然環境がある“まち”」
	土地利用の方針	本地区は、周辺の恵まれた自然環境との調和や農空間との連携を考慮し、地区計画に定める各地区において、丘陵地区の特性に応じた土地利用を図る。 また、地区計画区域外との敷地境界に緩衝帯として緑化を誘導するとともに、屋外の資材置き場や廃車・解体物等の置き場の用に供する土地利用といった、生活環境が悪化する恐れのある土地利用を制限し、自然環境への負荷を出来る限り軽減するよう十分配慮しながら、良好な都市環境を創出する。 1. 住宅地区 豊かな緑や眺望といった周辺の恵まれた景観や斜面地等の地形を活かした多様な住まいを可能とする住居系の土地利用を図る。 2. 生活利便関連施設地区 周辺の農空間や蜻蛉池公園など地域資源との連携や、地域住民へのサービス機能を提供する生活利便施設など、周辺環境に配慮した主に商業系の土地利用を図る。 3. 工業系業務地区 幹線道路に隣接する利便性を活かし、既成市街地と連携した新たな産業拠点として、周辺環境に配慮した工業系の土地利用を図る。 4. 商・工業系業務地区 道の駅愛彩ランドや広域幹線道路である大阪外環状線の沿道に立地する条件を活かし、周辺環境に配慮した商業及び工業系の土地利用を図る。
	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、地区内の幹線及び区画道路を適切に配置する。 2. 地区内の幹線及び区画道路の整備にあたっては、植樹帯等を設けるなどして緑豊かなうるおいのある歩行者空間を確保する。 3. 景観形成、環境保全等を目的とし、今ある緑豊かな樹林等も活かしながら、地区内に公園、緑地等を配置する。 4. 雨水流出抑制施設として、貯留施設を各施設面積割合に応じた規模で設けるものとする。
	建築物等の整備の方針	1. 道路と敷地とが有機的に調和した都市空間を目指し、安全で快適な環境を確保するため、壁面の位置を制限する。 2. 建築物等の用途・高さ・敷地面積の最小規模の制限、および形態または意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街なみの形成を図る。 3. 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。 4. 屋外広告物について、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。

(2)地区整備計画

地区の名称 区分	住宅地区		生活利便関連施設地区		工業系業務地区		商・工業系業務地区	
	約 9.6 ha		約 12.6 ha		約 12.2 ha		約 12.4 ha	
地区整備計画	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		1. 住宅(長屋住宅を除く) 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 自動車教習所 5. 畜舎(動物の繁殖、訓練施設の付属しない動物病院及びペットショップを除く) 6. ゴルフ練習場、バッチィング練習場 7. マージャン屋、ばちんこ屋、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 8. カラオケボックスその他これに類するもの 9. 葬儀場 10. 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項に規定する廃碎業の用に供する建築物 11. 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 12. 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 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 4. 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 5. 自動車教習所 6. 畜舎 7. ホーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 8. マージャン屋、ばちんこ屋、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 9. カラオケボックスその他これに類するもの 10. 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成11年法律第112項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する廃碎業の用に供する建築物 11. 特定家庭用機器再商品化法第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 12. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律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 13. 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(平成25年総務省告示第405号)において分類された石油製品・石化製品製造業、鉄鋼業又は非鉄金属製造業の用に供する建築物		1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの 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. 公衆浴場 8. 診療所又は病院 9. ホテル又は旅館 10. 自動車教習所 11. 畜舎(動物の繁殖、訓練施設の付属しない動物病院及びペットショップを除く) 12. マージャン屋、ばちんこ屋、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 13. カラオケボックスその他これに類するもの 14. 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 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項に規定する廃碎業の用に供する建築物 16. 特定家庭用機器再商品化法第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・石化製品製造業、鉄鋼業又は非鉄金属製造業の用に供する建築物	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	500㎡		1,000㎡		ただし土地地区面整理法(昭和29年5月20日法律第119号)第96条第1項の保留地又は法第98条第1項の規定による仮換地の指定若しくは法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地についてはその全部を一の敷地として使用する場合で、土地地区面整理事業の施行に伴い特別の事情があると認められるものは除く。	
	建築物の高さの最高限度	—	—		30m		—	
	建築物の位置の制限	—	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。 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。		—		—	
	垣又はさくの制限	—	道路(歩行者専用道及び緑道を含む)に面する垣又はさく(門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む)は、生垣又は透視可能な構造とする。		—		—	
	建築物の緑化率の最低限度	20/10	—		1.0/10		—	

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」



計画図

令和6年度
南部大阪都市計画
地区計画の変更
(岸和田市決定)

S=1/2,500

住宅地区

生活便利関連施設地区

工業系業務地区

商・工業系業務地区

凡 例

	地区計画及び 地区整備計画の区域
	地区の区分