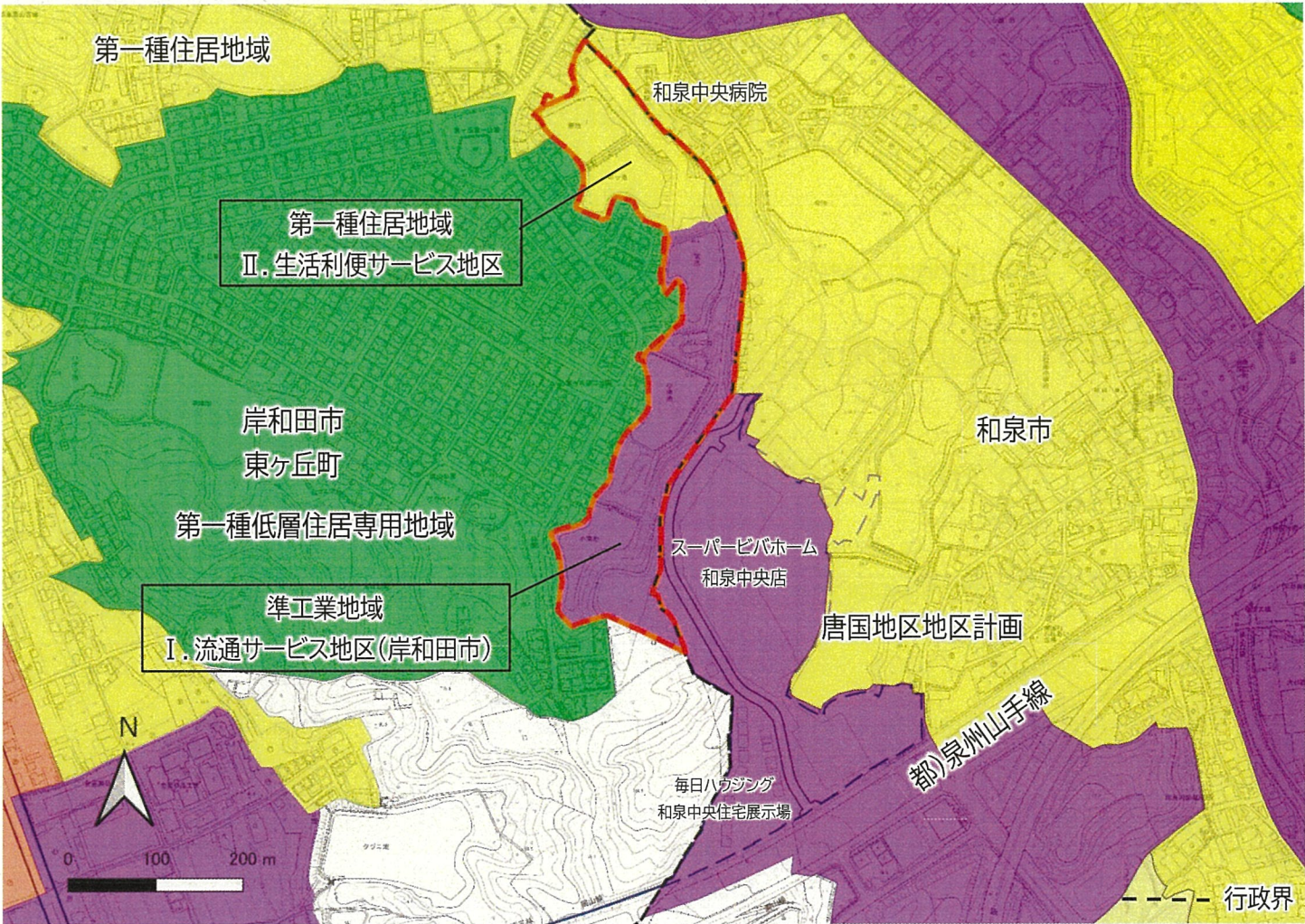


第 9 回線引き見直しについて（摩湯地区における都市計画案）

大阪府では、昭和 45 年に区域区分の当初決定が行われ、それ以降、概ね 5 年ごとに府内一斉に区域区分の見直しが実施されてきました。このたび大阪府は 9 回目となる見直しを令和 7 年度に実施するとし、岸和田市では「摩湯地区」を市街化区域に編入する方針とします。

1. 都市計画案 概要図【摩湯地区】

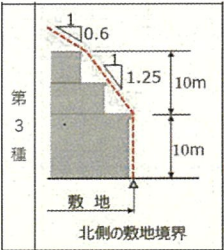


航空写真



区域区分		用途地域	高度地区	防火地域・準防火地域	地区計画
市街化区域 (今回編入)	 約 6.5ha	第一種住居地域	第 3 種※	準防火地域 (今回指定)	
		準工業地域	無指定 〔地区計画で 高さを規定〕		
現行 市街化区域	界線整理 約 0.01ha	第一種低層住居 専用地域 ↓ 準工業地域	第 1 種 ↓ 無指定 〔地区計画で 高さを規定〕	建築基準法 22 条 ↓ 準防火地域	

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されるようになります。
・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します。
・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、公共枿を設置することとなり、受益者負担金が発生します。



※高度地区
北側敷地境界線からの距離に応じ建築物の高さの限度を定める高度地区を指定しています。
高度地区第 3 種は、北側の隣地境界の 10m の高さから左図のとおり斜線が掛かります。

2. 地区計画の方針

地区計画を定めることで地区の現状を踏まえ周辺環境にも配慮した、きめ細やかなまちづくりを推進します。

なお今回は隣接する和泉市における唐国地区と一体的土地利用を行うことで土地利用の高度化が図られ、泉州山手線の沿道活性化につながることから、唐国地区とあわせて地区計画区域の設定を行うものです。

名称	唐国地区・摩湯地区地区計画	
位置	岸和田市摩湯町及び三田町地内	
面積	約 6.5ha	
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、和泉市中央丘陵部の西端部と岸和田市の住宅・産業共存地区の東端部を含む行政界を跨ぐ位置にあり、また都市計画道路泉州山手線と唐国久井線との結節点にある交通の要所であるとともに、近隣のトリヴェール和泉西部地区の研究開発地域、テクノステージ和泉の多様な産業が集積された産業地域及び阪和自動車道岸和田和泉インターチェンジ等に至近なことから、これらの立地条件を活かした流通・商業施設の集積が見込まれる地域である。 このため、良好な都市基盤施設の整備とあわせ、建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺市街地環境と調和した緑豊かな環境に優しい流通・商業施設を中心とする市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	都市計画道路泉州山手線沿道は商業機能、その後背地においては流通機能及び生活利便施設を計画的に誘導し、配置する。 また、周辺地域に配慮し、地区を南北に縦断する道路を計画するとともに、地区内に緩衝機能となる緑地の配置や既存のため池の活用を行う。 雨水排水施設として調整池等を適切に配置する。
	地区施設の整備の方針	1. 道路 地区への出入口となる主要道路は、都市計画道路泉州山手線と地区北部に隣接する住宅地を結ぶ計画とし、地区施設として整備する。 2. 緑地 隣接する農業用ため池の保全と一体的に計画する緑地や周辺市街地環境に対して緩衝帯となるような緑地を地区施設として整備する。
	建築物等の整備の方針	周辺環境と調和した緑豊かで環境に優しい流通・商業施設の立地する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造等に留意して整備を行う。

3. 建築物等に関する制限

地区施設の配置及び規模			1号緑地：面積約2,000㎡	
地区の区分			地区の名称	Ⅱ. 生活利便サービス地区
			面積	約2.2ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	住宅	・住宅、共同住宅	× 生活利便施設を誘導するため制限
			・寄宿舎又は下宿	× 生活利便施設を誘導するため制限（ただし、医療従事者等が一時的な休泊の用に供するために設置するものは立地可）
		店舗・事務所	・店舗等	○ 立地可
			・事務所	
		宿泊	・ホテル又は旅館	○ 立地可（ただし、床面積が3,000㎡を超えるものを除く）
			・ボーリング場、スケート場、水泳場などの運動施設	
		遊技場・風俗施設	・映画館・劇場・演芸場・観覧場	× 用途地域による制限
			・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	
		学校・公共施設・病院等	・自動車教習所	× 周辺の住環境に配慮し制限
			・小中学校・高等学校	
			・幼稚園・大学・各種学校等	○ 立地可
			・図書館・博物館	
			・診療所・保育所・公衆浴場等	
			・病院	
		倉庫・工場等	・老人ホーム、福祉ホーム等	× 周辺の住環境に配慮し制限（ただし、床面積3,000㎡以下のペットショップ又は動物病院に附属するものは立地可）
			・畜舎	
			・倉庫、倉庫業倉庫	× 用途地域による制限
			・工場	
			・火薬、石油類・ガス等の貯蔵・処理	○ 立地可（ただし、床面積が3,000㎡を超えるものを除く）
		建築物の敷地面積の最低限度		500㎡
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区境界線又は用途地域界までの距離は3mとし、計画図に表示するとおりとする。
		建築物等の高さの最高限度		—
		建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物、看板の形態及び意匠については、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配置し、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。
		建築物の緑化率の最低限度		2.0/10 → 1.0/10
		かき又はさくの構造の制限		—

区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限、建築物等の高さの限度は計画図のとおり。

4. 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
説明会	令和 6 年 12 月 7 日（土）10 時～ 山直市民センター	5 名	2 件
動画配信	令和 6 年 12 月 2 日（月）～	103 回	—

◆意見・質疑の概要について

意見・質疑の概要		回答概要
都市計画変更原案について		
1	生活利便サービス地区について、今後医療従事者の宿泊所やグループホームが建築することはできるか。また、今後病院の老朽化に伴い増改築が考えられ、現在の敷地に対して緑化率 20%の規定は厳しい。	原案では住宅、共同住宅、寄宿舍等を規制しているため、医療従事者の宿泊所は建築できないが、グループホームについては児童福祉施設であるため、建築可能である。病院として運営されている現状を鑑みて、建築物の用途の制限について検討する。 また、緑化率については既存建物に対する増改築の制限の緩和規定を設ける予定であるが、緑化率 20%の規定についても検討する。
2	当該地区に隣接する東ヶ丘町の住環境に配慮した制限をしていただきたい。	当該地区は流通サービス地区、生活利便サービス地区と区分して土地利用を図る計画とし、それぞれの土地利用にあわせて建築物の用途の制限を規定しているが、周辺の住環境に配慮した建築物の用途の制限の見直しを検討する。

5. 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 6 年 12 月 9 日(月)～令和 6 年 12 月 23 日(月)まで
区域区分	【公述申出期間】 令和 6 年 12 月 9 日(月)～ 令和 6 年 12 月 23 日(月)	公述申出者： 0 名 1/21 大阪府公聴会→公述申出がなかったため、開催中止
地区計画	【意見書提出期間】 令和 6 年 12 月 9 日(月)～ 令和 7 年 1 月 6 日(月)	縦覧者： 0 名 意見書： 0 通

6. 経過と今後のスケジュール（案）について

区域区分：大阪府決定

地域地区（用途地域・高度地区・準防火地域）・地区計画：岸和田市決定

令和 5 年 8 月 9 日	市都市計画審議会①：報告（区域区分の変更についての基本方針の説明）	
令和 6 年 3 月 26 日	市都市計画市議会②：報告（基本方針及び検討対象地区の説明）	
令和 6 年 9 月 26 日	市都市計画審議会③：報告（基本方針及び都市計画案の説明）	
令和 6 年 11 月 21 日	市都市計画審議会④：報告（摩湯地区における都市計画原案の説明）	
令和 6 年 12 月 7 日	・都市計画原案の説明会の開催 ・動画配信（12/2～）	区域区分・地域地区・ 地区計画
令和 6 年 12 月 9 日 ～12 月 23 日	・都市計画法 16 条に基づく原案の縦覧 【区域区分】 12/9～23 大阪府公聴会・公述申出期間 →公述申出なしのため、広聴会開催中止 【地区計画】 12/9～1/6 意見書提出期間 →意見書の提出なし	区域区分・地区計画
令和 7 年 3 月 26 日	市都市計画審議会⑤：報告（説明会・縦覧結果）	
令和 7 年 5 月頃	都市計画案の周知	区域区分・地域地区・ 地区計画
	都市計画法 17 条に基づく案の縦覧	
令和 7 年夏頃	市都市計画審議会⑥：諮問	
令和 7 年夏頃	府都市計画審議会：諮問	区域区分
令和 7 年秋頃	都市計画変更告示	区域区分・地域地区・ 地区計画