

令和7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：唐国地区・摩湯地区）	8～11

令和7年7月15日（火）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・イ	摩湯地区	市街化区域編入	6.5	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2,996	約3,003	+約6.5
市街化調整区域	約4,309	約4,302	-約6.5

II. 理由

本地区は、住宅や町工場、日常の生活を支える商業・サービス業機能が共存する利便性の高い生活環境を形成する地区として、周辺地域への影響に配慮しつつ、用途地域の変更や地区計画の活用などにより、適切な土地利用を誘導する住宅・産業共存地区として、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。

摩湯地区は広域幹線道路泉州山手線沿道の岸和田市と和泉市の市街化区域に囲まれたエリアに位置し、泉州山手線の延伸と連携した適切な市街化を誘導することにより、産業の創出と周辺市街地の連担区域として良好な市街地環境の形成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	令和2年 (基準年次)	令和12年 (目標年次)
都市計画区域内人口		2,303.0千人	2,117.0千人
市街化区域内人口		2,152.8千人	1,969.9千人
	配分する人口	—	1,963.5千人
	保留する人口	—	6.4千人
	特定保留	—	—
	一般保留	—	6.4千人

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
摩湯地区	ア	2.2	無指定 $\frac{200}{60}$	第一種住居地域 $\frac{200}{60}$	市街化区域編入に伴い適切な土地利用を誘導するため
	イ	4.3	無指定 $\frac{200}{60}$	準工業地域 $\frac{200}{60}$	市街化区域編入に伴い適切な土地利用を誘導するため
	ウ	0.0	第一種低層住居専用地域 $\frac{100}{50}$	準工業地域 $\frac{200}{60}$	都市計画図と地形地物の境界とで齟齬が生じている事が判明した箇所について、界線整理を行う

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
第一種低層住居専用地域	約 95 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
小計	(95) 約 391 ha	—	—				
(391)							
第一種住居地域	約 1,055 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
(1,053)							
準工業地域	約 573 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
(568)							

() 内は、変更前の数値を示す。

II. 理由

和泉市側の隣接地において、南部大阪都市計画地区計画「唐国地区地区計画」により商業機能及び流通機能を有するまちづくりが進捗しており、本地区はこれらの連担した区域として広域幹線道路泉州山手線を活かした土地利用が図られる地区として一体的な整備を行うことにより、産業の創出と周辺地域の生活利便の向上を図るため、周辺の土地利用動向を踏まえつつ、市街化区域編入に合わせ、用途地域の変更をするものである。

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	3.2%
	約 391 ha	—	—	—	—	—	13.3%
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 1,055 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	—	—	—	0.0%
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 573 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.5%
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 2,939 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
摩湯地区	ア	2.2	無指定	高度地区第3種	第一種住居地域
	ウ	0.0	高度地区第1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 (394.2)
高度地区第2種	約 424.4 ha
高度地区第3種	約 1245.3 ha (1243.1)
計	約 2063.9 ha (2061.7)

()内は、変更前の数値を示す。

II. 理由

市街化区域編入に伴う用途地域の指定・変更に合わせて、良好な居住環境を保全しつつ土地利用の増進を図るため、高度地区の変更をするものである。

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以下とする。	
高度地区 第3種	約 1,245 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以下とする。	
		<p>(適用の除外)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
		<p>(制限の緩和)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
合計	約 2,064 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
摩湯地区	ア	約 2.2 ha	無指定	準防火地域	第一種住居地域
	イ	約 4.3 ha	無指定	準防火地域	準工業地域
	ウ	約 0.0 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 1,871.3 ha (1,864.8)
計	約 1,901.8 ha (1,895.3)

() 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 1,871 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)

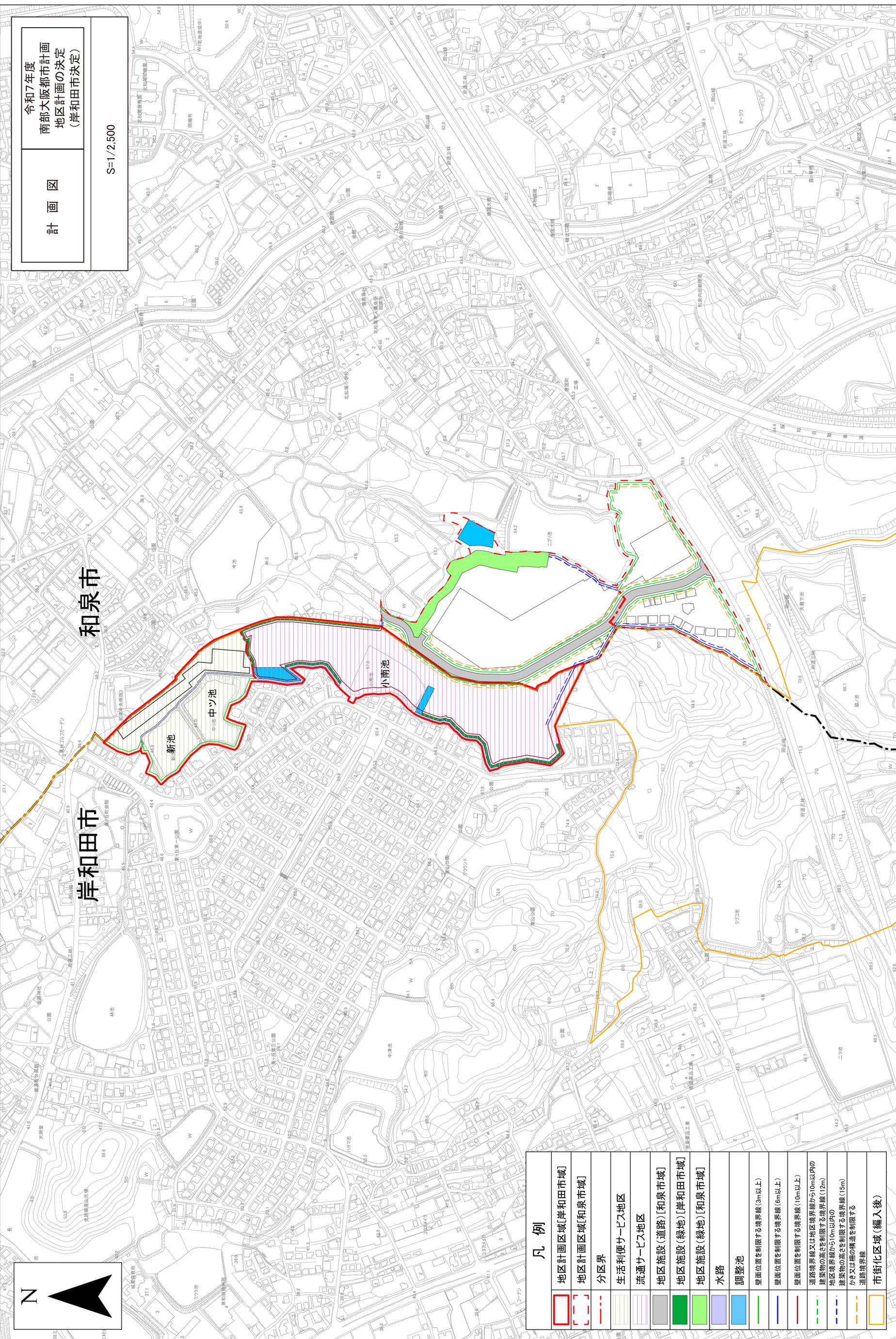
南部大阪都市計画唐国地区・摩湯地区地区計画を次のように決定する。

I. 理由

和泉市側の隣接地において、南部大阪都市計画地区計画「唐国地区地区計画」により商業機能及び流通機能を有するまちづくりが進捗しており、本地区はこれらの連担した区域として広域幹線道路泉州山手線を活かした土地利用が図られる地区として一体的な整備を行うことにより、産業の創出と周辺地域の生活利便の向上を図るため、市街化区域編入に合わせ、良好な土地利用を誘導するため、地区計画の決定をするものである。

II. 計画書(地区計画の方針)

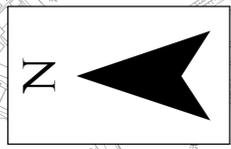
名称	唐国地区・摩湯地区地区計画
位置	岸和田市摩湯町
面積	約 6.5 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 本地区は、和泉市中央丘陵部の西端部と岸和田市の住宅・産業共存地区の東端部を含む行政界を跨ぐ位置にあり、また都市計画道路泉州山手線と唐国久井線との結節点にある交通の要所であるとともに、近隣のトリヴェール和泉西部地区の研究開発地域、テクノステージ和泉の多様な産業が集積された産業地域及び阪和自動車道岸和田和泉インターチェンジ等に至近なことから、これらの立地条件を活かした流通・商業施設の集積が見込まれる地域である。 このため、良好な都市基盤施設の整備とあわせ、建築物等の適切な規制・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。



令和7年度
南部大阪都市計画
地区計画の決定
(岸和田市決定)

計 画 図

S=1/2,500



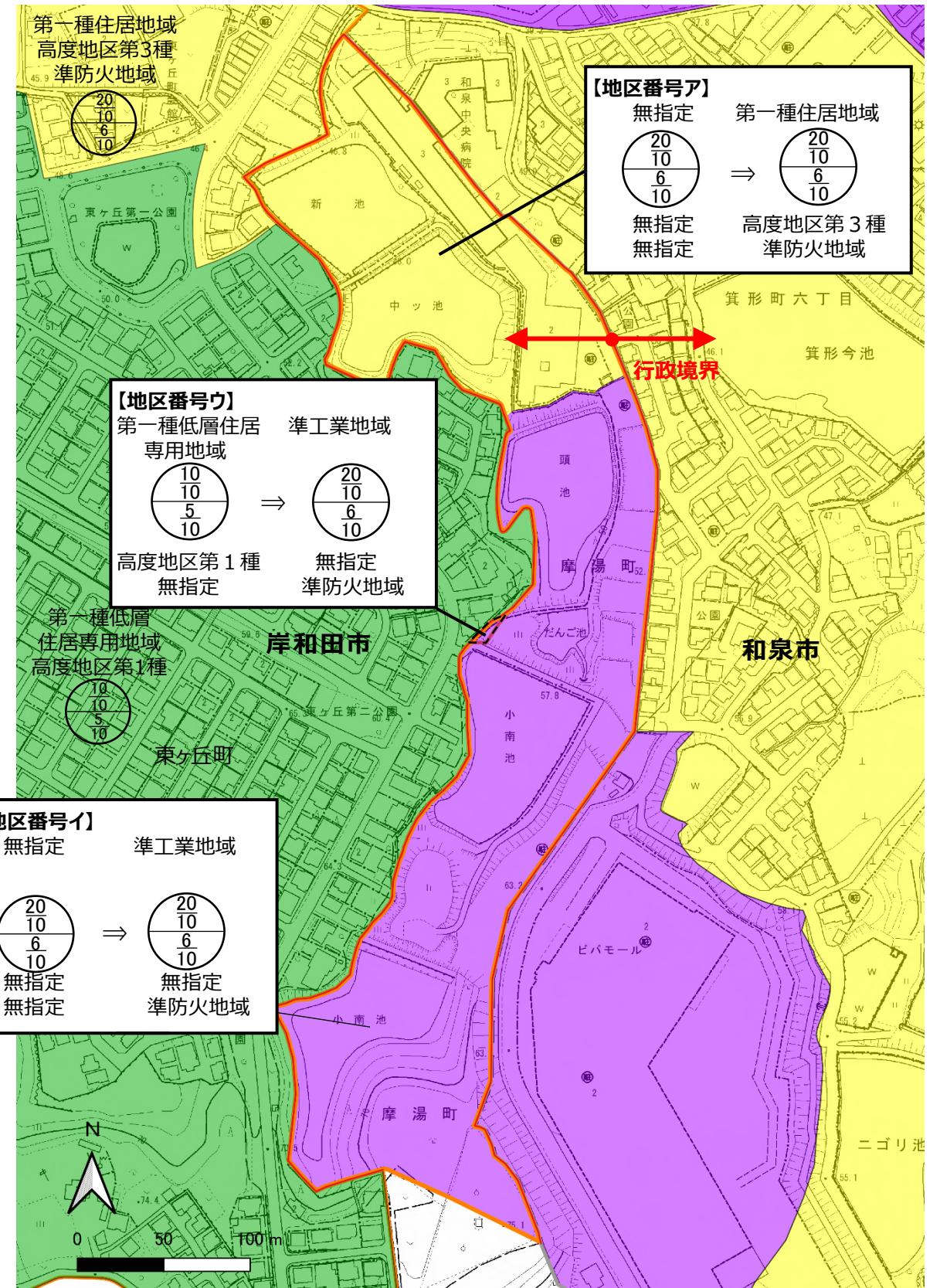
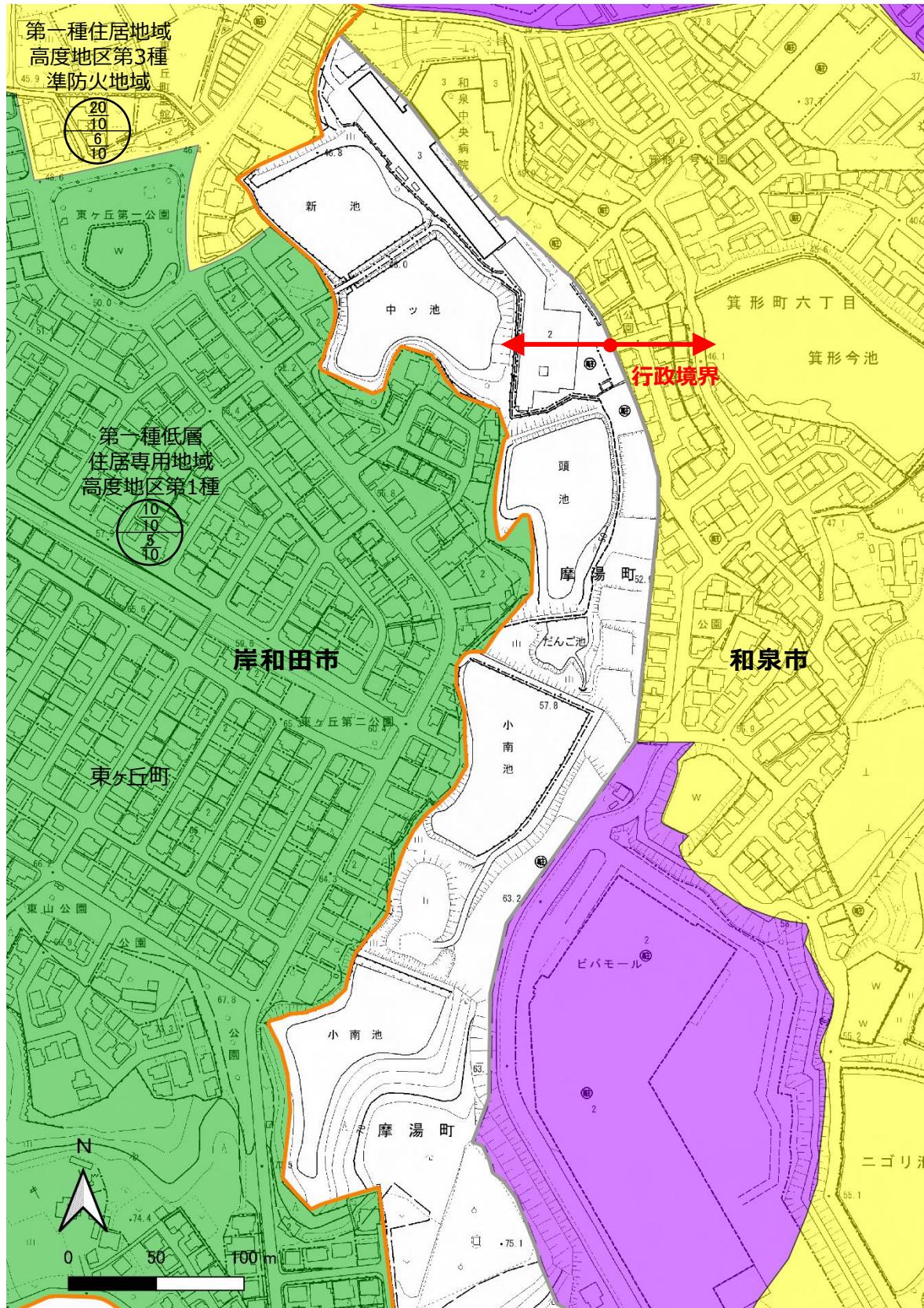
凡 例	
	地区計画区域[岸和田市域]
	地区計画区域[和泉市域]
	分 区 界
	生活利便サービス地区
	流通サービス地区
	地区施設(道路)[和泉市域]
	地区施設(緑地)[岸和田市域]
	地区施設(緑地)[和泉市域]
	水路
	調整池
	壁面位置を制限する境界線(3m以上)
	壁面位置を制限する境界線(6m以上)
	壁面位置を制限する境界線(10m以上)
	道路境界線又は地区境界線から10m以内の建築物の高さを制限する境界線(12m)
	地区境界線から10m以内の建築物の高さを制限する境界線(15m)
	かき又は柵の構造を制限する道路境界線
	市街化区域(編入後)

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	緑地	1号緑地 面積 約2,000㎡	
	地区の区分	地区の名称	1. 流通サービス地区	2. 生活利便サービス地区
		地区の面積	約4.3ha	約2.2ha
	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。		
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 共同住宅 3. 寄宿舍又は下宿 4. ホテル又は旅館 5. ボーリング場、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 6. カラオケボックスその他これらに類するもの 7. 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 8. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 9. 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 10. 学校 11. 病院 12. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 13. 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 14. 自動車教習所 15. 畜舎 16. 法別表第2（ぬ）項第3号に規定する工場（流通業務施設における金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他これらに類する簡易な加工の事業の用途に供するものを除く。） 17. 法別表第2（ぬ）項第4号に規定するもの 18. 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 19. 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 20. 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 20. 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 共同住宅 3. 寄宿舍又は下宿（これらの用途に供するものうち、医療従事者等が一時的な休泊の用に供するためのものを除く。） 4. 工場 5. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設の附属しない動物病院及びペットショップを除く。） 6. 自動車教習所 	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	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計画図に表示する地区境界線までの距離は6m以上とする。 ただし、計画図に表示する地区境界線又は流通サービス地区と生活利便サービス地区の境界線までの距離は10m以上、道路境界線までの距離は3m以上とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図に表示する地区境界線までの距離は3m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	30m ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、塔屋、屋窓、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5mまでは当該建築物の高さに算入しない。 また、計画図に表示する地区境界線から10mにおいては15m、道路境界線から10mにおいては12mを超えてはならない。		-
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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	
	岸和田市内の敷地のみを対象とし、緑地面積の緑化率算入を可とする。 また緑地は周辺地域に配慮して配置するものとする。			
かき又はさくの構造の制限	計画図に表示する道路に面する敷地の部分で壁面制限区域内に、かき又はさくを設置する場合は、フェンス等透視可能なものとし（門扉、門柱、門柱の袖壁を除く。）、道路境界線から1m以上後退しなければならない。また、後退した空地は低木等により緑化を施すものとする。		-	

変更前

変更後



市街化調整区域⇒市街化区域

今回都市計画変更が行われる市街化区域