

【諮問事項 1～5】摩湯地区に関する都市計画変更について

1. 案に関する説明会開催結果の概要

◆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	5月11日（日）10時～ 山直市民センター	15名	5件
動画配信	5月11日（日）～5月27日（火）	97回	—

◆意見・質疑の概要について

・都市計画法 17 条第 2 項に基づく意見書の提出があり、同等の意見が提出されたため下記意見・質疑の概要にまとめております。

2. 都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧及び意見書の提出状況

◆縦覧及び意見書の提出状況について

案の縦覧及び意見書の提出期間	令和 7 年 5 月 13 日（火）から 5 月 27 日（火）まで
縦覧場所	岸和田市都市計画課
縦覧者及び市決定都市計画案に対する意見書の提出	縦覧者：1 名 意見書：4 通

◆意見・質疑の概要について

意見書の要旨	本市の考え
用途地域の変更案について	
(1)本計画では、流通サービス地区を準工業地域に指定するということであるが、準工業地域と第一種低層住居専用地域が隣接していることについて、絶対禁止されていることではないものの親和性が低くできるだけ隣接しない方が望ましい。 流通サービス地区が準工業地域となれば、既成市街地に近く実質開発が進んでいる住宅地域とは異なる性格を有することから望ましくないという厳格な適用を再検討すべきである。	摩湯地区における用途地域の考え方については、地区計画における区域の整備・開発及び保全の方針における地区計画の目標にあるように、泉州山手線と唐国久井線との結節点という立地条件を活かした和泉市唐国地区との一体的な流通・商業施設の集積が見込まれる地区として考えており、流通業務施設の誘導を図るため準工業地域が適切であると考えます。なお、隣接する第一種低層住居専用地域の住環境に配慮するため、地区計画において壁面後退や建物の用途規制、緑化などの規制を

和泉市唐国地区が準工業地域としていることから第一種低層住居専用地域との間を準工業地域とするのではなく、緩衝帯として双方の影響をグラデーション的に緩和する用途地域で、倉庫業倉庫の立地が可能であり、高度地区第3種の指定も可能な準住居地域を指定することを求める。	設けます。
(2)摩湯町地区に隣接する東ヶ丘町民として、第一種住居専用地域に近い第一種住居地域への変更か、若しくは市街化調整区域のままにするかのどちらかを要望する。	
(3)東ヶ丘町内に住宅内道路に面する土地（更地）及び一部ため池管理用通路が存在する。 用途地域は、都市計画の基本的な考え方では町境界や土地の筆毎に定めるのではなく、地形建築物等の土地の範囲で明示するのに適当なものにより定めるのが妥当とされている。 今回の準工業地域の指定に際し、これらの土地を第一種低層住居専用地域から準工業地域に変更しても実質準工業用地の施設が設置できる規模の敷地（0.01ha）ではなく、東ヶ丘町内につながる道路として利用され、車両の通行につながる恐れがあり、東ヶ丘町の住宅内道路の性格を一部変更しようとする意図が感じるため誤謬修正は不要と考える。	流通サービス地区において現行の第一種低層住居専用地域から準工業地域に変更（約 0.01ha）するのは、過去に市街化区域と市街化調整区域との区域境界について、今回現状の土地利用を踏まえて地形地物に合わせた整理を行うものです。 ご意見のあった箇所は、今回変更を行う個所とは異なる区域であり、今回の変更により当該道路の性格が変わるものではありません。
高度地区の変更について	
(4)準工業地域に指定予定の地域について、準住居地域に指定したうえで、高度地区第3種への適用を求める。又は、仮に準住居地域への見直しが認められない場合は、高度地区第3種の設定の用途地域の中に準工業地域を追加したうえで、本地区へ適用を求める。	本地区における高度地区の指定については、地区計画による建物の高さ制限を 30m以下及び区域境界線からの壁面後退距離を 6 mと 10mにそれぞれ規制することにより周辺の住環境に配慮した建築計画に誘導することが可能なため高度地区の指定は行いません。なお、別途建築基準法による日

	影規制が適用されることから必然的に地区内における建築物の高さや配置計画について制限を受けることになります。 (※17 条縦覧における説明会における意見を参考に壁面後退の一部を6 mから10 mに計画原案を変更しています。)
唐国地区・摩湯地区地区計画の決定について	
(5)建築物等に関する制限について以下項目の見直しを求めます。	
I. 流通サービス地区	
① 事務所店舗等の規模の基準の設定 第一種低層住居専用地域に影響を及ぼさない観点から、適切な上下限の床面積の設定	事務所飲食店等の規模については、建築基準法に基づき規制しており、住居系用途地域と同じ制限としています。 建ぺい率 60% 容積率 200%
② 倉庫・倉庫業倉庫の基準の設定及び制限強化 第一種低層住居専用地域に影響を及ぼさない観点から、適切な上下限の床面積の設定 地区計画で規制している取引業の他、一切の危険物を保管する倉庫を禁止する。	倉庫・倉庫業倉庫の規模については、建築基準法に基づき規制しており、住居系用途地域と同じ制限としています。 建ぺい率 60% 容積率 200% ただし、流通業務施設としての土地利用を図るうえでは BCP(事業継続計画)の観点からも一切の危険物の保管を禁止することは困難であり、必要最低限の危険物の保管（商業地域で可能な量の少ない施設の設置）はやむを得ないと考えるものです。
③ 工場用途の禁止 隣接する第一種住居専用地域の快適な居住環境を確保し、防火・騒音防止等の観点から、工場用途としての利用の禁止	流通サービス地区において流通業務施設として考えられる工場（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物資の流通過程における簡易な加工）や原動機を使用する場合は床面積が 150 m²以など商業地域で立地できる工場に限定しており、更に周辺の住環境に配慮し、取引業等については制限しています。 なお、騒音等に関する規制につきましては、騒音規制法、振動規制法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例などにより規制されます。

④ 建築物の敷地面積の最低最高限度の設定	建築敷地の最低限度の制限につきましては、建築物の敷地が細分化されることによる敷地内に必要とされる空地の確保や建築物の安全性、防火もしくは衛生等に配慮し、良好な環境の維持、増進を図るため、最低敷地面積を 1000 m²と規定しています。なお、最高限度の設定はいたしません。
⑤ 建築物等の高さの最高限度の規制強化 隣接する第一種住居専用地域の快適な住環境を図る観点から、準住居地区に準じた高度地区第3種同等の20mへの規制を行われたい。	地区計画による建物の高さ制限を30m以下及び区域境界線からの壁面後退距離を6mと10mにそれぞれ規制することにより周辺の住環境に配慮した建築計画に誘導することが可能なためこれ以上の規制は行いません。 なお、別途建築基準法による日影規制が適用されることから必然的に地区内における建築物の高さや配置計画について制限を受けることになります。
⑥ 壁面の位置の制限の強化 第一種低層住居専用地域に影響を及ぼさない観点から、区域境界線までの距離6mから更に距離を取られたい。	隣接する第一種低層住居専用地域の住環境に配慮し、一部、地区境界線から壁面までの距離を6mさらに厳しい制限の10mとします。 (意見書を受け地区計画案を修正)
⑦ 建築物の緑化率の最低限度の引き上げ 良好な自然環境の保全と周辺環境の保全を図る観点から、建築物の緑化率を2.0/10から引き上げられたい	自然環境の保全と回復に関しては、大阪府自然環境保全条例等に基づく緑化を図るほか、隣接する第一種低層住居専用地域の住環境に配慮し、緑化率を2.0/10としており、当該緑化率の引き上げについて地区計画において規定しませんが、建築計画における当該緑化率以上の緑化への配慮について要請します。

II. 生活利便サービス地区

⑧ 建築物の敷地面積の最低最高限度の設定	建築敷地の最低限度の制限につきましては、建築物の敷地が細分化されることによる敷地内に必要とされる空地の確保や建築物の安全性、防火もしくは衛生等に配慮し、良好な環境の維持、増進を図るため、最低敷地面積を500 m²と規定しています。なお、最高限度の設定はいたしません。
------------------------------------	---

⑨ 壁面の位置の制限の強化 第一種低層住居専用地域に影響を及ぼさない観点から、区域境界線までの距離 3mから更に距離を取られたい。	隣接する第一種低層住居専用地域の住環境に配慮し、区域境界線までの距離を 3 mとしていますのでこれ以上の制限は行いません。
⑩ 建築物等の高さの最高限度の規制強化 隣接する第一種住居専用地域の快適な住環境を図る観点から、適切な規制を求める。	高度地区第 3 種による適切な規制を行います。
⑪ 建築物の緑化率の最低限度の引き上げ 良好な自然環境の保全と周辺環境の保全を図る観点から、建築物の緑化率を 1.0/10 から引き上げられたい	自然環境の保全と回復に関しては、大阪府自然環境保全条例等に基づく緑化を図るほか、隣接する第一種低層住居専用地域の住環境に配慮し、緑化率を 1.0/10 としており、当該緑化率の引き上げについて地区計画において規定しませんが、建築計画における当該緑化率以上の緑化への配慮について要請します。
(6)土地利用に関する事項を新たに設け「樹林地、草地等の保全に関する事項」の追加を求める 追記すべき内容は以下のとおり 樹林地、草地等の区域（小南上池、小南下池、だんご池、頭池、中ツ池、新池周辺の第一種住居専用地域と隣接する部分、区域図は未作成）内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。 1.建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 2.宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 3.木竹の伐採 4.水面の埋立て又は開拓 5.屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、樹林地やため池等の保全について、防犯、衛生及び災害の観点から保全することが本地区計画における、区域の整備、開発及び保全の方針に合致する内容ではないため行為の制限について規定しません。

3. 地区計画の修正案に関する説明会開催結果の概要

◆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	6月28日（土）10時～ 山直市民センター	19名	3件
	7月5日（土）10時～ 山直市民センター	22名	

◆意見・質疑の概要について

意見書の要旨	本市の考え
唐国地区・摩湯地区地区計画の決定について	
I. 流通サービス地区	
1.区域の整備・開発及び保全の方針について 地区計画の目標の中で、住宅・産業共存地区と位置付けられているが、東ヶ丘町としては住宅・産業共存地区ではない。また、住宅を制限している中でこの表現は誤りではないか。	本地区は隣接する唐国地区の状況と泉州山手線のまちづくりの進展により、産業や流通系の発展が推進していく地域であると考えます。また、「“新・岸和田”づくり～都市計画マスタープラン～」における土地利用の方針として、地域の特性に応じた住環境の保全・形成を図り商業・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ことを誘導する地区として、周辺の住宅を含む広域的な見地から、住宅・産業共存地区として位置付けられているものです。
2.建築物等の用途の制限について 第一種住居地域なのに住居系の土地利用ができないのは反対	本地区は生活利便施設を誘導する区域であるため、第一種住居地域ではありますが、住居系の土地利用については制限を行っています。
3.建築物等の高さの最高限度の規制について 東ヶ丘町との境界から10m距離を取ったところで、高さ30mの建築物ができると朝日が入らない。30mから20mに規制を強化してほしい。	（5）1. ⑤に同じ

・その他のご意見として、市街化区域編入に伴い開発手続きに関する事や、災害リスクに関するご意見

見を頂きました。

4. 都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧及び意見書の提出状況（地区計画案の修正）

◆縦覧及び意見書の提出状況について

案の縦覧及び意見書の提出期間	令和 7 年 6 月 27 日（金）から 7 月 11 日（金）まで
縦覧場所	岸和田市都市計画課
縦覧者及び市決定都市計画案に対する意見書の提出	縦覧者：0 名 意見書：2 通

◆意見・質疑の概要について

意見書の要旨		本市の考え
唐国地区・摩湯地区地区計画の決定について		
I. 流通サービス地区		
1.建築物等の高さの最高限度の規制について 建築物等の高さの最高限度は 30mとし、地区境界線から 14mにおいては 15mを超えないこととするよう求める。		建築基準法による日影規制が適用されることから必然的に地区内における建築物の高さや配置計画について制限を受けることになるため、地区計画においてはこれ以上の制限は行いません。
2.壁面の位置の制限について 壁面の位置の制限について、東ヶ丘町との地区境界線から 10mとしているが、不十分と考えるため、住居系の隣地斜線制限を高さ 20mからではなく高さ 10mからの斜線制限をとりたい。		建築基準法による日影規制が適用されることから、東ヶ丘町との地区境界線における高さ 10mからの斜線よりも上空への建築物等の建築は不可となるため、地区計画においてこれ以上の制限は行いません。

・その他のご意見として、市街化区域編入と用途地域変更に関するご意見を頂きました。

5. 経過と今後のスケジュール（案）

日 程	内 容	備 考
R5.8.9	市都市計画審議会：報告	区域区分の変更についての基本方針の説明
R6.3.26	市都市計画審議会：報告	基本方針及び検討対象地区の説明
R6.4.19	南部大阪都市計画区域区分の変更の素案提出	[区域区分]
R6.8.19	南部大阪都市計画地区計画の決定（岸和田市決定）、用途地域、防火・準防火地域、高度地区、の変更（岸和田市決定）の素案提出	[地区計画、用途地域、防火・準防火地域、高度地区]
R6.9.26	市都市計画審議会：報告	基本方針及び都市計画案の説明
R6.10.15	南部大阪都市計画区域区分の変更の原案提出	[区域区分]
R6.11.21	市都市計画審議会：報告	摩湯地区における都市計画
R6.11.26	都市計画変更等意見照会（大阪府） →R6.12.9「意見なし」回答	[地区計画、用途地域、防火・準防火地域、高度地区]
R6.12.7	都市計画原案に関する説明会の開催	[区域区分、地区計画、用途地域、防火・準防火地域、高度地区]
R6.12.9～23	原案の縦覧・意見書提出(R7.1.6 まで) （法第 16 条） 動画配信による周知	[地区計画]
R6.12.9～23	府公聴会公述申出期間	[区域区分]
R7.1.21	大阪府公聴会 →公述申出書の提出がないため中止	[区域区分]
R7.3.26	市都市計画審議会：報告	
R7.4 月	大阪府協議（法第 19 条第 3 項）	[用途地域、高度地区、準防火地域、地区計画]
R7.5.11 5.13～5.27 縦覧	都市計画案に関する説明会の開催 案の縦覧・意見書提出 （法第 17 条） 動画配信による周知	[区域区分、地区計画、用途地域、防火・準防火地域、高度地区]
R7.6 月	大阪府協議（法第 19 条第 3 項）	[地区計画]
R7.6.27～7.11 縦覧	案の縦覧・意見書提出 （法第 17 条） 都市計画案に関する説明会の開催 （R7.6.28、7.5）	[地区計画]
R7.7.15	市都市計画審議会：諮問	[区域区分、地区計画、用途地域、防火・準防火地域、高度地区]
R7.8 月頃	府都市計画審議会：諮問	[区域区分]
R7 秋頃	都市計画変更告示	[区域区分、地区計画、用途地域、防火・準防火地域、高度地区]