

岸和田丘陵地区における都市計画の変更について

1. 地区の位置付け

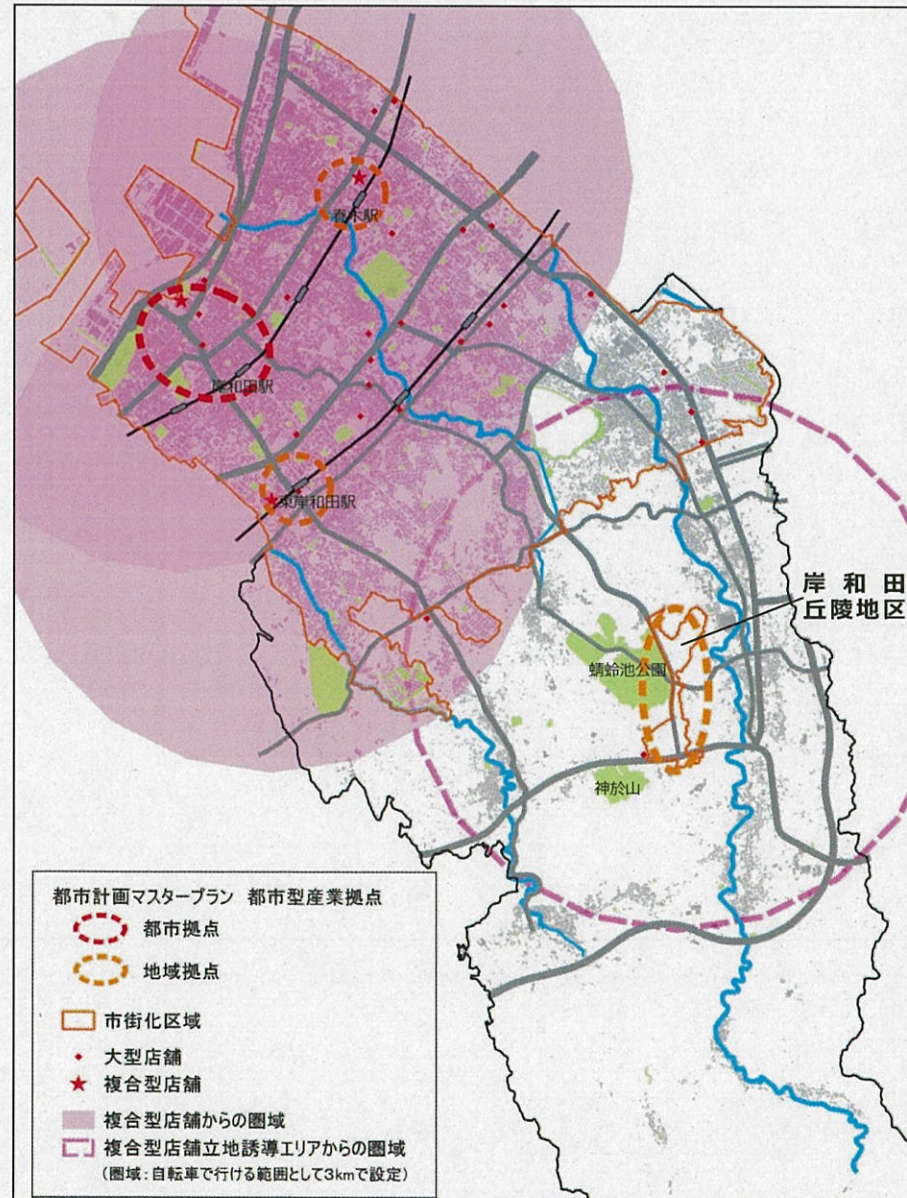
『岸和田市都市計画マスタープラン（テーマ別まちづくり編）
平成 23 年 3 月策定』

広域連携軸の国道170号と地域連携軸の岸和田中央線の結節点に位置する岸和田丘陵地区は、都市近郊の立地条件、隣接する教育機関、周辺の起伏ある地形や農地を活かした地域拠点の形成を図ります。

周辺の農地、果樹園を活かし農業基盤整備を行うとともに、地域の農業や自然資源を加工・販売するなど第1次・第2次・第3次産業の連携や、人と自然の交流を大切にするゆとりある住宅地の形成など、周辺環境と連携・共存した土地利用を図ります。

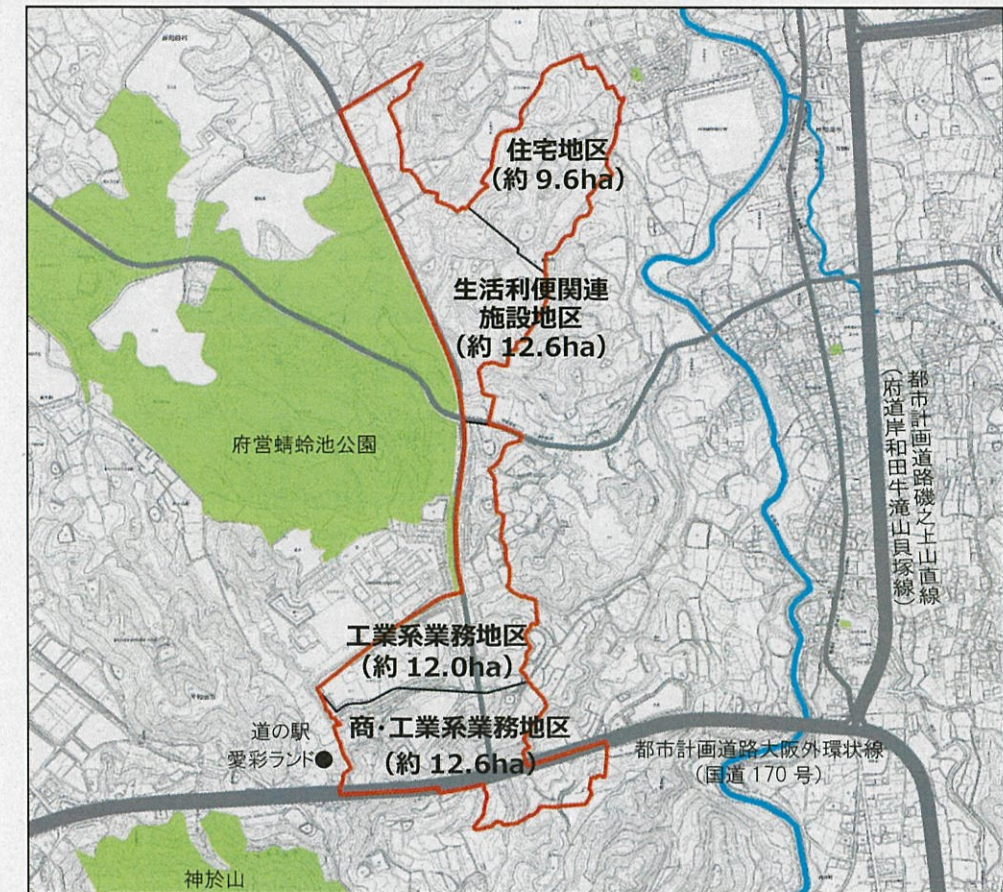
広域連携軸の国道170号沿道の立地条件を活かし、市内外に岸和田の文化、名所、特産物を発信する交流機能の形成を図ります。

【参考：都市拠点・地域拠点圏域図】



2. 土地利用の方針

『岸和田丘陵地区地区計画』



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、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。 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。 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。 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。 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。

3. 都市計画案の概要について

【変更の理由】

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、岸和田丘陵土地
区画整理事業等の都市計画決定を行い、平成 26 年 12 月 30 日に地区内の仮換地の指定を実施し、
現在、土地区画整理事業施行中です。

今回、土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い、公園・道路の位置に変更が生じたことから用途
地域・地区計画の界線整理を行うとともに、地域特性を活かした持続性の高い地域拠点の形成を推進
するため、用途地域及び地区計画で定める建築物の用途制限について変更を行うものです。

【変更案の概要】



表 1

		住宅地区	生活利便関連施設地区	工業系業務地区	商工業業務地区	備考			
		第一種 居住 専用 低地 層域	第一種 現住 居地 行域	第二種 変更 居住 案地 層域	工業 業地 層域	準工業 業地 層域	用途地域による規制 ■：建てられない用途 ○：建てられる用途 ①,②,③：面積、階数等の制限あり	地区計画による規制 □：建てられない用途 ≡：新たに制限が必要な用途 ▨：全部または一部制限を緩和する用途	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	㉐	㉐	○	○		a：住宅(長屋住宅を除く)×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
	店舗等の床面積が 1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
	店舗等の床面積が 3000㎡を超え、10000㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
事務所等	店舗等の床面積が10000㎡を超えるもの	■	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	■	○	○	○	○			
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの	■	○	○	○	○			
	① 3000㎡以下	○	①	○	■	○	① 3000㎡以下		
	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	① → ㉐	○	○	○	① 3000㎡以下	a：J"ル7練習場、パッティング練習場×	
	カラオケボックス等	■	○	①	①	○	①10000㎡以下		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	○	①	①	○	①10000㎡以下		
遊技場・風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	○	○	○	○			
	キャバレー、個室付浴場等	○	○	○	○	①	① 個室付浴場等を除く		
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○			
公共施設	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○			
	病院	○	○	○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	㉐	㉑ → ○	㉑ → ○	㉑ → ○	㉑ → ㉒		a：公衆浴場×	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○ → ○	○	○	○		b：診療所×	
病院・学校等	老人福祉センター、児童厚生施設等	①	○ → ○	○	○	○		c：保育所×	
	自動車教習所	○	①	○	○	○	① 3000㎡以下		
	単独車庫（附属車庫を除く）	○	①	①	○	○	① 300㎡以下 2階以下		
	建築物附属自動車庫	①	③	③	○	○	① 600㎡以下 1階以下		
	①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	※1 団地の敷地内について別に制限あり						② 3000㎡以下 2階以下	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	■	○	○	○	○	③ 2階以下		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	①a	㉐	㉐	○	① 3000㎡以下	a：動物病院・パ"グショップ"以外×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	○	原動機の制限あり		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	①a	①a	㉑	㉑	原動機・作業内容の制限あり	a：自動車破砕業、特定家庭用機器再商品化×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	㉑	㉑	作業場の床面積	b：石油・石炭製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業×	
倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	㉑	㉑	① 50㎡以下		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	㉑	■			
	自動車修理工場	○	①	①	○	○	作業場の床面積①50㎡以下 原動機の制限あり		
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	②	○	○	○		
		量が少ない施設	○	○	○	○	○	① 1500㎡以下 2階以下	c：石油・石炭製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業×
量がやや多い施設		○	○	○	○	㉑	② 3000㎡以下		
量が多い施設		○	○	○	○	㉑			

4. 今後のスケジュール（案）

平成 29 年 12 月	岸和田市都市計画審議会：概要説明
平成 30 年 3 月頃	岸和田市都市計画審議会：原案説明
平成 30 年 4 月頃	原案に関する説明会及び縦覧
平成 30 年 5 月頃	岸和田市都市計画審議会：縦覧状況・素案説明
平成 30 年 6 月頃	素案に関する説明会及び縦覧
平成 30 年 7 月頃	岸和田市都市計画審議会：諮問
平成 30 年 9 月頃	都市計画変更の告示