

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

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、地域特性を活かした持続性の高い地域拠点の形成を目的として適切な土地利用を誘導するため、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とともに、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及び地区計画の地区区分の界線整理を行うものです。

2. 変更案の内容

【変更案の概要図】



(1) 用途地域の変更案

変更内容	変更理由
第一種住居地域を第二種住居地域に変更	岸和田市の丘陵部における地域拠点形成を推進するため、生活利便関連施設を誘致する地区において、地域の核となる複合型商業施設等を立地可能とするため

(2) 地区計画の変更案（「地区計画変更案 新旧表示」裏面参照）

① 建築物等の用途の制限

地区名	変更内容	変更理由
生活利便関連施設地区	＜制限を緩和する用途＞ ・老人ホーム、保育所、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等 ・ボーリング場、スケート場、水泳場等	生活利便機能の集積を目的に、介護施設や保育施設、また健康増進のための運動施設など健康福祉関連施設を立地可能とするため (地域環境に配慮し、屋外型を基本とするゴルフ練習場、バレーボール練習場等の運動施設は引き続き制限)
	＜新たに制限する用途＞ ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ・カラオケボックス等	地域環境の保全を図るため、用途地域の変更により新たに建築可能となる当該用途について、引き続き制限を行うため
工業系業務地区 商・工業系業務地区	＜制限を緩和する用途＞ ・保育所	企業主導型保育施設など新たな保育施設制度が構築されたことをうけ、働く場としての環境整備を推進するため

※建築基準法の改正にあわせて表現を整理：「身体障害者福祉ホーム→福祉ホーム」「ダンスホール→風俗営業を営む施設から除外」

② 土地の利用に関する事項

「緩衝帯の設置及び保全を図るための制限」として記載していた努力規定を「土地利用の方針」としての記載に改める。

(3) 用途地域・地区計画の地区区分の界線整理案

	変更内容	変更理由
用途地域	右図 a (約 0.2ha) を準工業地域から工業地域に変更	土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い、用途地域の境界線となっていた公共施設（道路・公園）の配置に変更が生じたため
地区計画の地区区分	右図 a (約 0.2ha) を商・工業系業務地区から工業系業務地区に変更	【土地利用計画図】 近畿職業能力開発大学校 工業系業務地 公園 道の駅「愛彩ランド」 国道 170 号 a a

3. 今後のスケジュール（案）

平成 29 年 12 月 4 日	岸和田市都市計画審議会：丘陵地区のまちづくりの経過と方針・変更概要説明
平成 30 年 3 月 28 日	岸和田市都市計画審議会：原案説明
平成 30 年 4 月 8 日	原案に関する説明会
平成 30 年 4 月 11～25 日	原案縦覧（意見書の提出期限：5 月 2 日）
平成 30 年 5 月頃	岸和田市都市計画審議会：原案の縦覧状況・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

【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 <u>稲葉野、山直中野、三ヶ山野</u> <u>岸の丘町一丁目、岸の丘町二丁目、岸の丘町三丁目</u> 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、 <u>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</u> 、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。

【地区整備計画】

地区の区分		地区の名称	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	
		地区の面積	約 9.6ha	約 12.6ha	約 12.0 12.2ha	約 12.6 12.4ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない					
		1. 学校 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場	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. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 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 6-4. 自動車教習所 7-5. 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。） 8-6. 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 1-3-0 条の 6 の 2 に定める運動施設 <u>ゴルフ練習場、バッティング練習場</u> 7. <u>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</u> <u>8. カラオケボックスその他これに類するもの</u> 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 項に規定する取引業、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 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、寄宿舎又は下宿 3. 老人ホーム、 <u>保育所、身体障害者福祉ホーム</u> その他これらに類するもの（ <u>保育所を除く</u> ） 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. 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 1 3 0 条の 6 の 2 に定める運動施設 8. 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 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第 2 条第 11 項に規定する取引業、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 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	1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 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、 <u>保育所、身体障害者福祉ホーム</u> その他これらに類するもの（ <u>保育所を除く</u> ） 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、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 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、 <u>ダンスホール</u> 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 項に規定する取引業、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 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		
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	500㎡	1,000㎡		
		建築物の高さの最高限度	—				30m
		壁面の位置の制限	—	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から 2 m 以上後退しなければならない。			
		建築物等の形態・意匠の制限	1. 建築物等の形態、意匠については、岸和田市景観計画に基づき、優れた都市景観の形成に寄与するものとする。屋外広告物については、設置場所を限定し、周辺環境と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。				
		垣又はさくの構造の制限	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。	建築物に付随する垣又はさく（門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む）は、他の法令にその構造について特に定めがあるものを除き、生垣又は透視可能な構造とする。ただし、道路面から高さ 1 m 以下の部分並びに高さ 2 m 以下の門扉、門柱の袖壁（総延長が門扉の長さの 2 倍を限度とする）については、この限りではない。			
		建築物の緑化率の最低限度	2.0／10	1.0／10			
	土地の利用に関する事項	緩衝帯の設置及び保全を図るための制限	—	地区計画区域外との敷地境界には、緩衝帯として緑化を施し、その保全に努めるものとする。			