

岸和田旧港地区 地区計画の見直しについて

1. 見直しの経過

港緑町では、本市の新たな都市拠点の形成を目指し、平成5年2月に「岸和田旧港地区 地区計画」等を定めて土地利用を誘導してきました。しかし、地区計画を定めてから約30年が経過するなか、地区一帯の活気の減退が見られるようになり、近年、カンカンベイサイドモールではテナントリニューアルが行われるなど民間事業者による活性化に向けた動きがみられる一方で、低未利用状態が長期化しているエリアがあります。このような状況の変化や新たな時代のニーズに対応するため、岸和田市では「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」を策定し、関係機関等と連携して臨海部のにぎわいと交流の活性化に取り組んでいます。その取組みのひとつとして、本構想を踏まえて、地区計画の見直しを行うものです。

2. 岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想【概要】

- ▶課題と方針
- ・豊富な資源の有効活用（交通アクセス性や府内随一の漁獲高など豊富な資源の活用）
 - ・新たな地域活性化の取組との連携（阪南1区[地蔵浜町]北東部での新たな取組との連携）
 - ・未活用地等の有効活用（スポーツドーム跡地等の有効活用）
 - ・周辺の類似施設との差別化（本市近辺に立地する類似商業施設等との差別化）
 - ・岸和田旧港地区再開発事業の推進（当初のまちづくりテーマを踏まえつつ、時代のニーズに応じた機能導入）
 - ・岸和田市全域との連携や波及効果（市内各拠点と連携し、市域全体の活力増進へ）

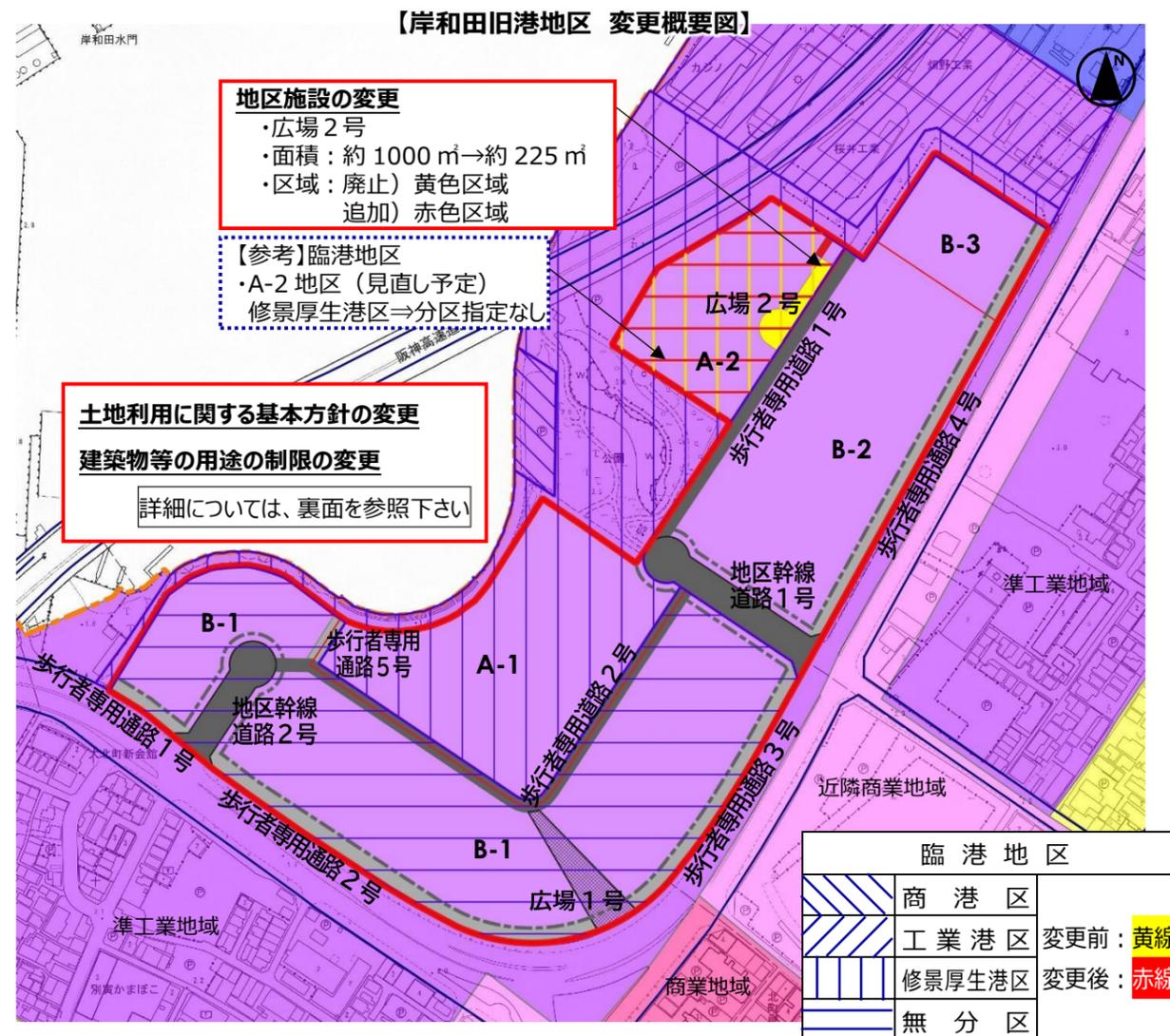
▶魅力づくり構想の「基本」コンセプト

「豊富な資源をいかし、時代のニーズに対応した“にぎわいが持続・発展する魅力ある交流拠点”を実現！」

▶ゾーニング



4. 地区計画の変更原案



5. 参考

▶臨港地区

- ・臨港地区とは、港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾区域（水域）に隣接する陸域を指定するものです。
- ・臨港地区において、港湾管理者が分区を指定した場合、建築物等の用途の制限は「大阪府臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」によって規定されます。

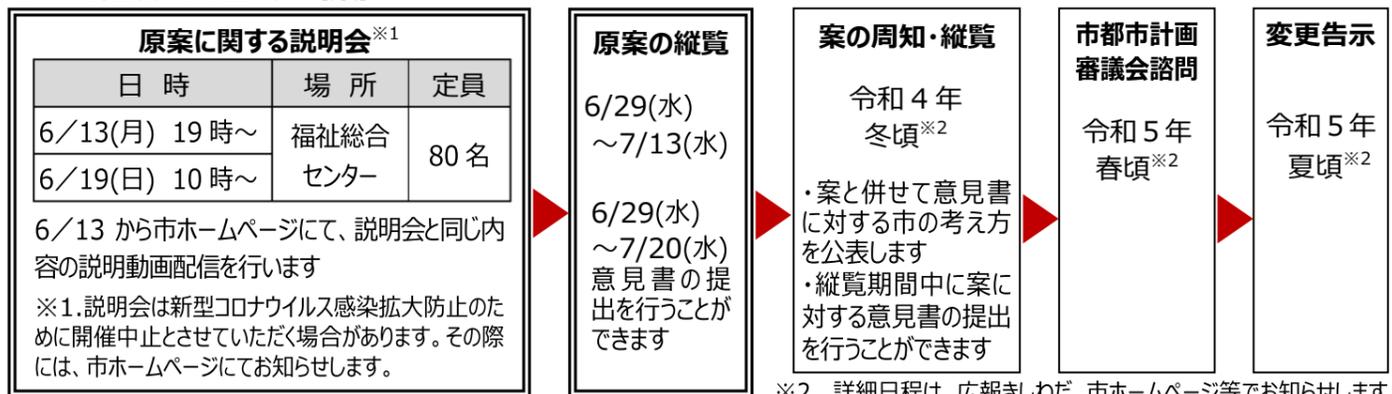
▶分区

- ・現在の分区指定の状況：A-1地区、A-2地区「修景厚生港区」
- ⇒ 地区計画の見直しと併せて、港湾管理者によって分区の見直しが行われる予定（A-2地区：修景厚生港区→無分区）

<修景厚生港区において、立地可能な構築物>

- ・港湾施設（防潮堤・水門・岸壁・棧橋・駐車場・港務通信施設、港湾管理事務所等）、港湾関係官公署の施設
- ・緑地・広場・休憩所など港湾の環境の整備のための施設
- ・港湾厚生施設（船舶乗組員・港湾労働者の診療所など福利厚生施設）
- ・図書館・博物館・水族館・展望施設その他港湾・海事に関する展示施設・会議場施設
- ・スポーツ・レクリエーション施設
- ・旅館等、飲食店・物品販売店舗

3. 見直しスケジュール（案）



6. 「土地利用に関する基本方針の変更案」及び「地区別建築物等の用途の制限の考え方」（阪南1区北東部との連続性に配慮し、和歌山側の地区から記載）

赤字:変更箇所

地区計画の目標		岸和田旧港再開発地区は「水と緑につつまれた21世紀の新しいライフスタイルの創造」を目指し、岸和田市の新たな都市拠点を形成するものである。 その実現のため本地区計画は、右記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商業機能、業務機能等の高次都市機能を育成する。 ②既成市街地との連携・調和を図る。 ③にぎわいのある親水空間を形成する。 ④水と緑あふれる豊かな環境を創造する。		
地区の区分		B-1 【臨港地区・無分区】	A-1 【臨港地区・修景厚生港区】	A-2 【臨港地区・無分区】	B-2	B-3
土地利用に関する基本方針		既成市街地及び阪南1区北東部と連携した商業核を形成するとともに、文化・宿泊の機能を導入し文化国際交流拠点の形成を図る。	商業・業務機能を導入し、にぎわいのある親水空間の創造と臨海部の活性化及び高度化を図る。	周辺の水と緑豊かな環境と調和した港湾関連の福祉厚生交流機能や医療・福祉機能の導入により、健康増進と交流の活性化を図る。	水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能及びそれに付帯する生活利便施設などのサービス機能を導入するの充実を図る。	既成市街地と連携した業務機能や生活利便施設など都市型居住機能に付帯するサービス機能を導入するの充実を図る。
見直しの視点		阪南1区北東部との連携を強化するため、商業核・文化国際交流拠点形成の視点から制限内容を精査	商業・交流の活性化の視点から制限内容を精査	医療・福祉施設の導入と健康増進・交流の活性化に資する施設を緩和	地区全体の特性、住環境への配慮の視点から制限内容を精査	地区全体の特性、隣接地域との連携等の視点から制限内容を精査
住宅	・住宅 ・共同住宅、寄宿舎又は下宿	×	×		○ 都市型居住の立地を誘導するため立地可	×
	商業核・交流拠点としての操業環境を担保するため、また臨港地区との整合を図り、制限					×
店舗・事務所	・店舗等（パン店など50㎡以下の作業場をもつ店舗含む） ・事務所	○ 商業核・交流拠点としての土地利用を促進するため立地可			○ 都市型居住に付帯するサービス機能として、また隣接工業地を含めた、生活利便施設の立地可	
	・ホテル又は旅館	○ 交流拠点としての土地利用を促進するため立地可			×	
遊技場・風俗施設	・ボーリング場、スケート場、水泳場などの運動施設	○ 交流拠点としての土地利用を促進するため立地可		○ スポーツによって健康増進・交流活性化に資するため立地可	×	○ 隣接工業・流通地区を含めた産業交流の場として立地可
	・観覧場			○ 観覧席を有する運動施設等を想定し、隣接の居住環境に配慮し、小規模な観覧場について立地可		
	・映画館・劇場・演芸場					
	・カラオケボックス	○ 複合アミューズメント施設のカラオケボックスやゲームセンターなどを想定し、立地可	○			
	・スロットマシン等					
	・マージャン屋、ぱちんこ屋等	×	×	×		
・キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	
学校・公共施設・病院等	・自動車教習所	×			×	○ 隣接工業・流通地区を含めた技能学習の場を想定し立地可
	・幼稚園・小中学校・高等学校	×	×		×	
	・大学・各種学校等	○ 文化国際交流拠点としての土地利用を促進するため立地可	○ 社会人を含めた学習の場を想定し、立地可	○ 大学・各種学校等	○	
	・図書館・博物館			○ 図書館・博物館	○	
	・診療所・保育所・公衆浴場等	○ 複合施設の診療所などを想定し、立地可		○ 医療・福祉機能の導入を促進するため立地可	○ 都市型居住に付帯するサービス機能として、また隣接工業地を含めた、生活利便施設として立地可	
	・病院 ・老人ホーム、福祉ホーム等	○ 高次医療施設などを想定し、立地可	×	×		
倉庫工場等	・畜舎	×	×		×	×
		○ ペットの販売・一時預かり等立地可	○		○	○
	・倉庫	商業核・交流拠点としての土地利用を促進するため、（各施設等の操業環境を担保するため、附属倉庫のみ立地可）			生活利便施設の立地誘導を図るため、	
		×	×		×	×
工場	・石油類・液化ガス等の貯蔵・処理（×火薬等制限）	○ 石油類（地下貯蔵及び一定量）	×	○ 石油類（地下貯蔵及び一定量）	○	○ 隣接工業・流通地区との連携の視点から、倉庫業倉庫・倉庫立地可
		○ 圧縮ガス・液化ガス（一定量）	×	○ 圧縮ガス・液化ガス（一定量）	○	
			×	○ 圧縮ガス・液化ガス（一定量）	○	