

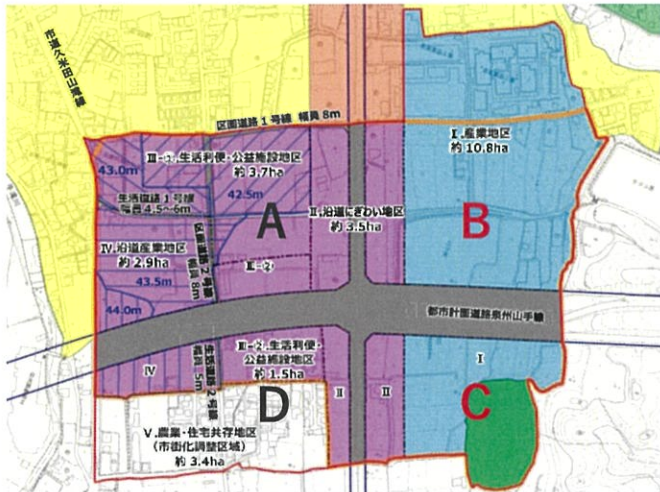
山直東地区の都市計画案について

全体説明会や個別相談会等を踏まえて都市計画案の見直しを実施

< 説明会等開催経緯 >

- 令和5年9月10日(日) 全体説明会
- 令和5年9月11日(月)~令和5年9月22日(金) 個別相談会
- 令和5年9月13日(水) 岸和田市山直東土地区画整理準備組合第2回理事会
- 令和5年9月27日(水) 岸和田市山直東土地区画整理準備組合第3回理事会
- 令和5年10月5日(木) 第17回山直東まちづくり研究会役員会 ←方針決定

全体説明会開催時の都市計画案



全体説明会や個別相談会などの主なご意見



Q. 既存の市街化区域と同じように住宅系での用途地域になっていないのはなぜか? 区画道路などの位置づけはどうやって決めたのか?

→ A. 山直東地区は、泉州山手線沿道となることを踏まえ、産業系での土地利用を前提に、工業系の用途地域を設定しました。また、それぞれの地区において、地区計画を定め、既存の住環境に配慮しつつ、よりきめ細やかなまちづくりを進めていきます。

その他には、...



- ・税金の上がり方が気になる
- ・今後まちづくりを進めていくにも、周辺の理解が必須

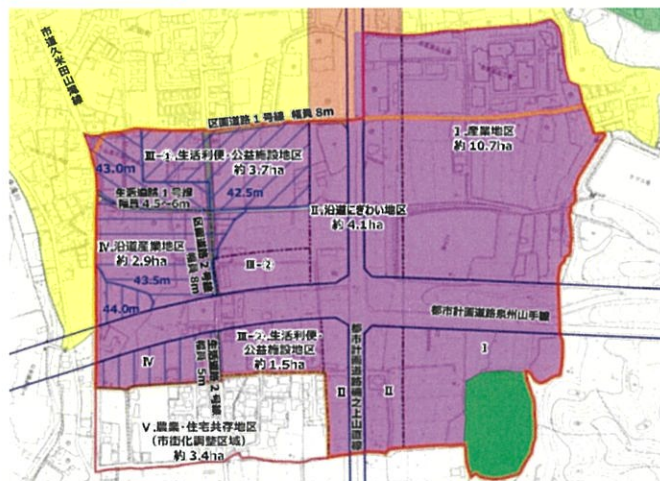
岸和田市山直東土地区画整理準備組合 理事会でのご意見

左図の「I. 産業地区(主にBCエリア)」について
 * 今後30年や50年と長期的に考えたときに、さらに、既存の住宅や周辺環境への配慮が必要。



工業地域 → **準工業地域** としては?

見直し後



変更によるポイント

- ・騒音・振動への制限が工業地域よりも厳しくなる
- ・立地可能な工場や倉庫(貯蔵量)の基準が工業地域よりも厳しくなる

該当する用途	騒音(単位: dB)				振動(単位: dB)	
	朝 6~8時	昼 8~18時	夕 18~21時	夜 21~6時	昼 6~21時	夜 21~6時
第三種 近隣商業地域、商業地域、 準工業地域	60	65	60	55	65	60
第四種 工業地域 工業専用地域の の一部	60	65	60	55	65	60

山直東まちづくり研究会役員会にて審議

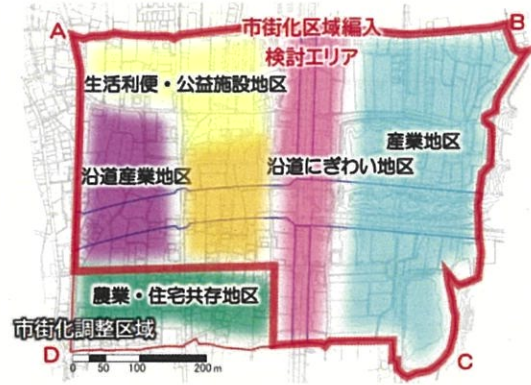
準工業地域 として進めていく方針を決定

区域区分		用途地域	高度地区	防火地域・準防火地域	地区計画
市街化区域 (今回編入)	約 23.9ha	準工業地域	無指定 地区計画で 高さを規定	準防火地域 (今回指定)	
		工業地域			
現行 市街化区域	約 0.03ha 界線整理 一体的な 産業地形成 約 2.5ha	準工業地域	第3種 ↓ 無指定 地区計画で 高さを規定	準防火地域 (指定済)	青線・青字: 居室 床面高の最低限度 (標高)
		工業地域			

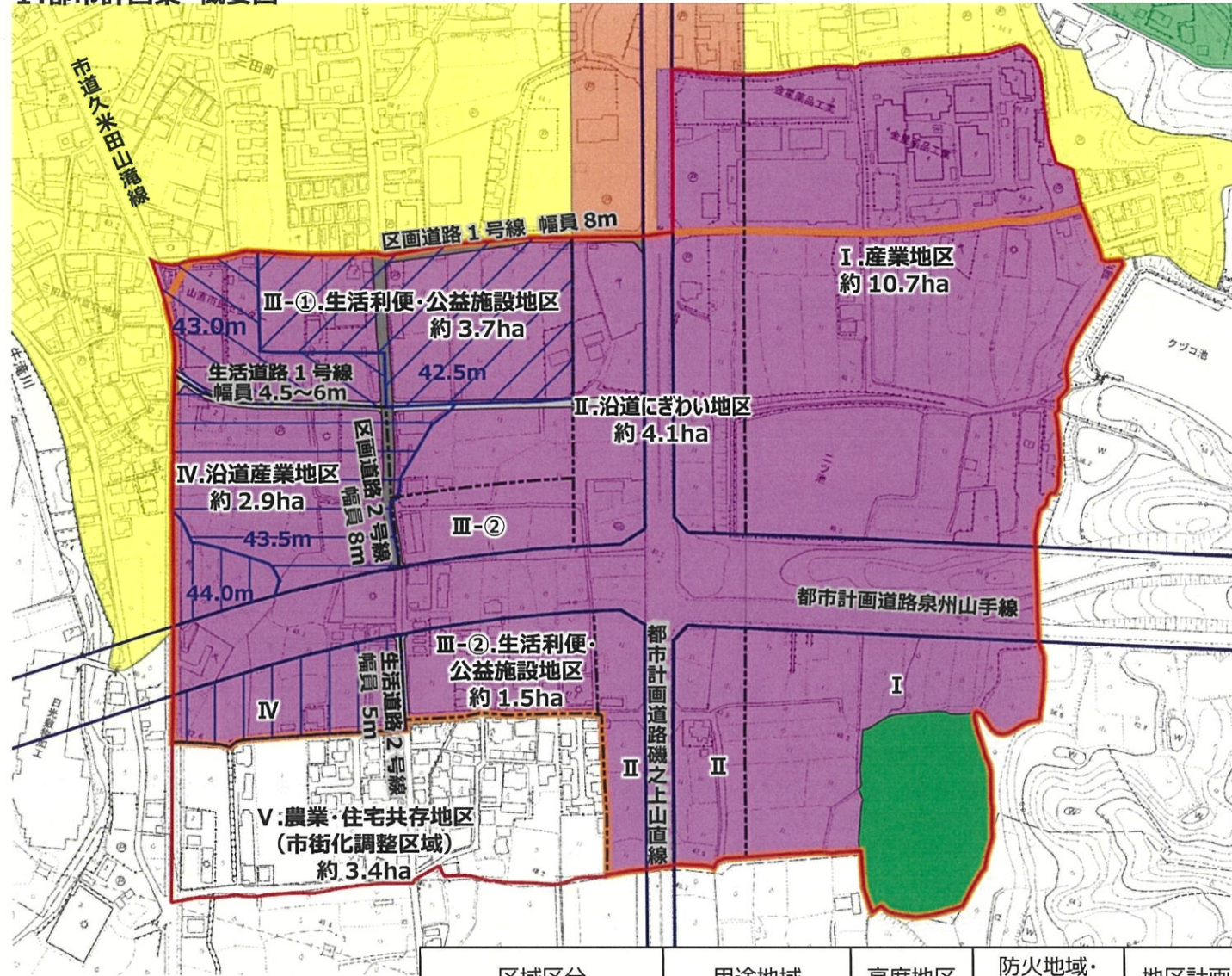
区域区分		用途地域	高度地区	防火地域・準防火地域	地区計画
市街化区域 (今回編入)	約 23.9ha	準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	無指定 地区計画で 高さを規定	準防火地域 (今回指定)	
		1住・準住 ↓ 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%			
現行 市街化区域	約 0.03ha 界線整理 一体的な 産業地形成 約 3.2ha	1住・準住 ↓ 準工業地域	第3種 ↓ 無指定 地区計画で 高さを規定	準防火地域 (指定済)	青線・青字: 居室 床面高の最低限度 (標高)
		工業地域			

山直東地区の都市計画案について

岸和田市山直東地区まちづくり基本構想及び基本計画を受けて、都市計画案を作成



1. 都市計画案 概要図



【参考図】洪水ハザードマップ



区域区分	用途地域	高度地区	防火地域・準防火地域	地区計画
市街化区域 (今回編入)	準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	無指定 〔地区計画で 高さを規定〕	準防火地域 (今回指定)	
現行市街化区域	1住・準住 ↓ 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	第3種 ↓ 無指定 〔地区計画で 高さを規定〕	準防火地域 (指定済)	青線・青字: 居室床面高さの最低限度(標高)

※市街化区域に編入されると
 ・土地、家屋ともに都市計画税が課税されるようになります。
 ・土地について、税額の計算方法が変更されるため、固定資産税の額が上昇します。
 ・公共下水道事業によって下水道の整備が行われる場合には、農地（生産緑地を除く）にも、公共枿を設置することとなり、受益者負担金が発生します。

2. 地区計画の方針

名称	山直東地区地区計画
位置	岸和田市三田町
面積	約 30.4 ha
土地利用の方針	<p>地区全体を5地区に区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>I. 産業地区 広域幹線道路沿道の立地特性を活かし、周辺環境の保全を図りつつ、大規模な産業施設の立地を誘導する。</p> <p>II. 沿道にぎわい地区 幹線道路沿道の立地特性を活かし、業務施設、沿道サービス施設、店舗等の商業施設の立地を誘導する。</p> <p>III. 生活利便・公益施設地区 山直市民センターを核とした生活利便施設や公益施設を誘導するとともに、広域幹線道路沿道は、住環境に配慮しつつ交通利便性を活かした土地利用を誘導し、地域コミュニティや生活拠点機能を備えた市街地の形成を図る。</p> <p>IV. 沿道産業地区 広域幹線道路を活かし、周辺の住環境に配慮しつつ、小中規模の産業施設や店舗等の立地を誘導する。</p> <p>V. 農業・住宅共存地区 広域幹線道路を活かし、農業振興の推進と交通利便性の高い住宅地が共存した既存集落地の環境を保全する。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<ol style="list-style-type: none"> 産業地区を中心とする磯之上山直線以北のエリアは、地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、都市計画道路泉州山手線・磯之上山直線に接続する区画道路を土地区画整理事業等により適切に配置する。 磯之上山直線以南のエリアは、都市計画道路泉州山手線・磯之上山直線により地区周辺の自動車交通を円滑に処理しつつ、既に形成されつつある市街地の住環境の保全と交通安全に配慮し、地区内への過度な通過交通を抑制するよう区画道路及び生活道路を配置する。また、生活道路には、必要に応じて待避所を設置する。 バスの乗降者の安全性と歩行者等の休憩の場として、緑の連続性に配慮した広場を配置する。 周辺地形との連続性に配慮した緑地等を配置するとともに、多世代の住民や来訪者の休憩や集いの場となり、災害時には避難場所となりうる公園や広場を配置する。 雨水流出抑制施設を土地区画整理事業により配置するとともに、大規模開発等において浸透施設・貯留施設の整備を促進する。
建築物等の整備の方針	<p>【I. 産業地区, II. 沿道にぎわい地区, III. 生活利便・公益施設地区, IV. 沿道産業地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 広域交流拠点の形成を推進するため、地区の特性に応じて、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等を定める。 緑化率の最低限度を定め、住環境の保全と潤いある産業地の形成、また延焼遮断帯の形成を推進する。 頻発化・激甚化する洪水災害から人命を守るため、想定最大規模の浸水に備え、建築物等の浸水対策を定める。 住宅・建築物について、年間のエネルギー収支ゼロをめざす ZEH・ZEB 水準の省エネルギー性能の確保に努める。 <p>【V. 農業・住宅共存地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 良好な住環境を保全するため、開発許可制度により建築物等の規制・誘導を行う。

3. 建築物等に関する制限

地区の区分	I. 産業地区	II. 沿道にぎわい地区	III. 生活便利・公益施設地区		IV. 沿道産業地区
			III-①	III-②	
土地利用に関する基本方針	広域幹線道路沿道の立地特性を活かし、周辺環境の保全を図りつつ、大規模な産業施設の立地を誘導する。	幹線道路沿道の立地特性を活かし、業務施設、沿道サービス施設、店舗等の商業施設の立地を誘導する。	【市街化区域・準工業地域・準防火地域】 山直市民センターを核とした生活便利施設や公益施設等を誘導するとともに、広域幹線道路沿道は、住環境に配慮しつつ交通利便性を活かした土地利用を誘導し、地域コミュニティや生活拠点機能を備えた市街地の形成を図る。		広域幹線道路を活かし、周辺の住環境に配慮しつつ、小中規模の産業施設や店舗等の立地を誘導する。
住宅	・住宅、共同住宅 ・寄宿舎又は下宿	× 産業集積を誘導するため制限（ただし、現に立地している住宅の建替のみ可） ○ 地区内企業の社員寮を想定し、立地可	× 産業集積を誘導するため制限（ただし、現に立地している住宅の建替のみ可）	○ 利便性の高い住環境の形成をめざしているため、立地可	× 産業集積を誘導するため制限（ただし、現に立地している住宅の建替のみ可）
店舗・事務所	・店舗等 ・事務所	○ 労働環境、地域住民の生活利便性の向上に資するため、立地可（床面積 10,000 m ² 以下） ○ 産業集積に資するため、立地可	○ 沿道サービス施設等の立地を誘導するため、立地可	○ 住環境に配慮し、小中規模（床面積 3000 m ² 以下）のみ立地可 ○ 生活便利・公益施設の立地に資するため、立地可	○ 労働環境、地域住民の生活利便性の向上に資するため、立地可 ○ 産業集積に資するため、立地可
宿泊	・ホテル又は旅館	× 産業の操業環境を担保するため、制限	○ にぎわい創出に資するため、立地可	○ 住環境に配慮し、小中規模（床面積 3000 m ² 以下）のみ立地可	× 産業の操業環境に配慮し、制限
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 ・映画館・劇場・演芸場・観覧場 ・カラオケボックス ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・キャバレー、ナイトクラブ等	○ 労働環境、地域住民の健康増進に資するため、立地可 × 大規模な産業施設の集積を促進するため、制限	○ にぎわい創出に資するため、立地可 × 隣接する住環境に配慮し、制限 × 沿道サービス施設の立地を促進するため、制限	○ 住環境に配慮し、小中規模（客室 200 m ² 以下）のみ立地可 × 住環境に配慮し、制限 ×	○ 多様な産業集積に資するため、立地可 × 隣接する住環境に配慮し制限 ×
学校・公共施設・病院等	・自動車教習所 ・小中学校・高等学校 ・幼稚園・大学・各種学校等 ・図書館・博物館 ・診療所・保育所・公衆浴場等 ・病院 ・老人ホーム、福祉ホーム等	× 産業の操業環境を担保するため、制限（子ども園は労働環境等に資するため立地可） ○ 企業 PR 施設等を想定し、立地可 ○ 労働環境、地域住民の生活利便性の向上に資するため、立地可 × 産業の操業環境を担保するため、制限 ○ 関係人口の増加に資するため、立地可	○ 交流の活性化資するため、複合施設等を想定し、立地可 ○ 生活便利・公益施設の立地を誘導するため、立地可 ○ 生活便利・公益施設の立地を促進するため、制限 ○ 生活便利・公益施設の立地を誘導するため、立地可	○ 生活便利・公益施設の立地を促進するため、制限 ○ 生活便利・公益施設の立地を誘導するため、立地可 ○ 生活便利・公益施設の立地を誘導するため、立地可	○ 技能学習の場を想定し、立地可 × 産業の操業環境を担保するため、制限 ○ 子ども園、技能学習の場を想定し、立地可 ○ 企業 PR 施設等を想定し、立地可 ○ 労働環境、地域住民の生活利便性の向上に資するため、立地可（病室を有する診療所除く） × 産業の操業環境を担保するため、制限
倉庫工場等	・畜舎 ・倉庫、倉庫業倉庫 ・工場 ・火薬、石油類・ガス等の貯蔵・処理	○ 動物病院及びペットショップのみ立地可 ○ 産業集積に資するため、立地可（※1：周辺環境に配慮し、産業廃棄物の積替え保管施設、自動車の再資源化に関する取引業、フロン類回収業に供する建築物等は除く） ○ 大規模な産業施設の集積を誘導するため、以下を除く工場は、立地可 × 周辺環境に配慮し、石油・石炭製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業等の一部の工場を制限 × 周辺環境に配慮し、解体業・破砕業、特定家庭用機器再商品化、自動車の再資源化に関する取引業、フロン類回収業の用に供する工場 ○ 産業集積に資するため、準工業地域で立地できる量の施設は立地可	○ 沿道サービスの集積を促進するため、原動機を使用する場合は作業場の床面積が 150 m ² 以下など商業地域で立地できる工場は、立地可 ○ 周辺環境に配慮し、準住居地域で立地できる量の施設のみ、立地可	○ 小中規模（3000 m ² 以下）の動物病院及びペットショップのみ ○ 自己用倉庫やトランクルーム等を想定し、※1及び3000 m ² 以上の倉庫業倉庫を除き、立地可 ○ 住環境に配慮し、原動機を使用する場合は作業場の床面積が 50 m ² 以下、その他商業地域で立地できる工場は、立地可 ○ 交通利便性を活用しつつ住環境に配慮し、原動機を使用する場合は作業場の床面積が 150 m ² 以下など商業地域で立地できる工場は、立地可	○ 動物病院及びペットショップのみ立地可 ○ 産業集積に資するため、立地可（※1） ○ 小中規模の産業施設の集積を誘導するため、原動機を使用する場合は作業場の床面積が 1500 m ² 以下、その他準工業地域で立地できる工場は、立地可
建築物の敷地面積の最低限度	500 m ² 以上 (地区計画の決定告示の際、既に建築物が立地している敷地の面積が上記未満であっても、その敷地で建替えを行うことは可能)		150 m ² 以上		
壁面の位置の制限	都市計画道路：2.0m 以上，その他の道路：1.0m 以上 隣地境界：1.0m 以上 (ただし、敷地面積が 500 m ² 未満の場合はこの限りではない)		隣地境界：1.0m 以上 (ただし、敷地面積が 150 m ² 未満の場合はこの限りではない)		
建築物等の高さの最高限度	31m		20m (ただし、隣地境界から 5.0m 以上後退する部分を除く)		
建築物の居室の床面の高さの最低限度	—		原則、居室の床面の高さは、計画図(その2)に示す標高以上とする。ただし、避難先の居室を確保できる場合は、この限りでない。		
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の形態、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、周辺環境に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、点滅式の照明は使用しないものとし、周辺景観に配慮したものとする。				
建築物の緑化率の最低限度	1.5/10		1.0/10		
垣又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限の範囲内に、透過率 50%未満のさく又は塀を設置する場合は、前面に生垣を設置するなど景観に配慮した構造とする。ただし、道路面から高さ 1m 以下の部分並びに高さ 2m 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。		—		