

説明動画『山直東地区における都市計画変更について』原稿

スライド・操作	原稿
スライド1	<ul style="list-style-type: none"> ● 岸和田市では、市の総合計画であります「将来ビジョン・岸和田」に基づき、都市計画道路泉州山手線の整備と連携し、アニメ磯之上山直線との交差部において、地域特性を活かした人・物・情報が行き交う広域交流拠点の形成をめざしています。 ● 泉州山手線については、アニメ和泉市との境界から岸和田中央線までの区間の事業着手について、令和5年10月に、大阪府建設事業評価審議会に諮問されました。 ● 審議会の意見具申を受けて、今後、大阪府として事業実施の方針が決定される予定です。
スライド2	<ul style="list-style-type: none"> ● このようななか、泉州山手線と、磯之上山直線との交差部の市街化調整区域に位置する赤色で囲ったエリア「山直東」のまちづくりに向けた取り組みが行われています。 ● 地区の皆さんが将来のまちの姿を考え、意見交換等を行いながら、まちづくりの進め方について理解を深めていく「まちづくり勉強会」を経て、現在は「山直東まちづくり研究会」として活動が行われています。 ● 研究会では役員会を設け、そこで行われた議論の結果をまちづくりニュースや全体説明会・相談会等により発信されています。 ● また主に磯之上山直線より大阪側においては、関係権利者で構成する土地地区画整理準備組合が設立され、事業化に向けた議論が行われているところです。
スライド3	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日は、山直東まちづくり研究会が主体となって作成された基本計画の概要と、基本計画を踏まえた都市計画の原案について、ご説明します。
スライド4	<ul style="list-style-type: none"> ● 山直東まちづくり基本計画は、研究会が主体となり、地区の方からご意見をお聴きしながら作成した計画となっており、地域で、山直東のまちづくりの方向性を共有し、山直東全体のまちづくりを進めていくための計画です。
スライド5	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本計画では、コンセプトとして、人・モノ・情報の拠点となるにぎわいのあるまち、地域を支える産業がある活力のあるまち、豊かなみどりと、防災性を兼ね備えた安心で安全なまちの3つを掲げ、エリア内で、それぞれの地区ごとの土地利用の方向性を、基本構想図としてまとめています。
スライド6	<ul style="list-style-type: none"> ● こちらが、基本構想図です。 ● まず、磯之上山直線より大阪側の水色の部分は、周辺環境の保全を図りながら産業立地の誘導を図っていくという方向性で、産業地区としています。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 泉州山手線との交差点部分を含む磯之上山直線沿道のピンク色の部分は、業務・沿道サービス施設、店舗等の商業立地を誘導し、幹線道路沿道の立地特性を活かし、にぎわいを持たせていくという方向性で、沿道にぎわい地区としています。 ● 次に磯之上山直線から和歌山側、薄黄色と薄いオレンジ色の部分は、山直市民センターを中心に、居住者や周辺住民の生活拠点としての土地利用を誘導していく方向性で、生活利便・公益施設地区としています。 ● そのうち泉州山手線沿道のオレンジ部分は、交通利便性を活かし、一定規模の沿道利用を誘導を図るイメージを示しています。 ● 紫色の和歌山側の泉州山手線の沿道部分は、泉州山手線の沿道の交通利便性を活かした産業的な利用、立地を図っていくという方向性で、沿道産業地区としています。 ● 最後の緑色の部分は、現状、住居系での土地利用が多く、より「良好な営農環境の保全」「住環境の保全」が重要であり、農業と住宅が共存した土地利用を図っていくと方向性で、農業・住宅共存地区としています。 ● これらを踏まえて、赤色で囲ったエリアを市街化区域への編入を検討するエリアとする区域としています。
スライド7	<ul style="list-style-type: none"> ● 次に、アニメ地区の現況についてご説明します。
スライド8	<ul style="list-style-type: none"> ● こちらは、現在の都市計画の状況と、建物の立地状況です。 ● 山直東地区の区域内は、市街化調整区域で、住宅や工場等が立地しています。
スライド9	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化調整区域は、市街化を抑制し、優良な農地や緑豊かな自然環境の保全を図る区域です。 ● このため、無秩序な開発や、市街化の促進を防ぐため、開発行為や建築行為が制限されています。 ● ただし、昭和45年以前から立地している建築物の建替えや農業従事者の住宅、農業用倉庫、また日常生活に必要な店舗、コンビニエンスストアなどの沿道サービス施設、また市街化調整区域において、継続して住んでいる方のお子様の住宅などは、一軒ずつの開発許可又は開発許可不要証明により立地することができます。 ● 一方で、新たな工場の立地等は難しい現状があります。
スライド10	<ul style="list-style-type: none"> ● 続いて、都市計画の原案について、ご説明します。
スライド11	<ul style="list-style-type: none"> ● ここで、都市計画の制度について、少しご説明いたします。 ● 一番下の区域区分とは、最も根幹的な土地利用を規制・誘導する制度で、地区の現況で触れました市街化調整区域、市街化区域を定めるものです。 ● 地域地区は、地域の目的に応じた土地利用を実現するために、建築物の用途や高さの制限をかけたたりする制度です。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 代表的なものに用途地域があります。 ● 都市施設とは、根幹的な道路や公園の計画を定めます。 ● 地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」です。 ● 地区のめざすまちづくりを実現していくために、道路や小さな公園などの配置、建物の建て方のルールを定める制度です。
スライド 12	<ul style="list-style-type: none"> ● 今回、山直東地区まちづくり基本構想及び基本計画がめざすまちづくりを推進するため、一体性が見られる隣接地を含めて、太字で表示しております5つの都市計画の決定・変更を行おうとするもので、その内容についてご説明します。
スライド 13	<ul style="list-style-type: none"> ● 一つ目は、区域区分です。 ● 基本構想・基本計画に基づいて、IからIVの地区を市街化区域に編入します。 ● 市街化区域に編入されるとアニメ土地、家屋ともに都市計画税が課税されるようになります。 ● アニメ土地について、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。 ● アニメ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、生産緑地を除く、農地にも、公共樹を設置することとなり、受益者負担金が発生します。
スライド 14	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地に係る固定資産税の変更イメージは、ご覧のとおりとなっています。 ● 農地については、生産緑地の指定を行わなければ、市街化区域内農地となり、固定資産税額は、約 50 倍になります。 ● 現状が農地のまま利用されていても、農地転用の手続きがなされた場合は、約 100 倍になります。 ● 市街化区域内農地は上昇幅が大きいことから、一般的には、5年間かけて徐々に固定資産税額が上がることになります。 ● 敷地面積 200 m²以下の住宅地は、1.7 倍程度に、駐車場等の雑種地は、2 倍程度になります。 ● これらは、あくまで目安であり、それぞれの土地の状況によって異なりますので、現段階におけるイメージということで、ご理解いただければと思います。
スライド 15	<ul style="list-style-type: none"> ● 二つ目は、用途地域です。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域は、住環境の保全、業務の利便性の向上を目的に、商業・工業・住居などの建築物等の用途を誘導する制度です。 ● 現状の建築物の立地状況等を踏まえつつ、きめ細やかに土地利用を誘導する必要があることから、アニメ今回、市街化区域に編入する区域と、アニメ一体性が見られる隣接地を含めた、アニメ右の図の紫色に着色した区域の用途地域を準工業地域とし、地区計画により、地区を区分して建築物の用途の制限等を定めることとします。
スライド 16	<ul style="list-style-type: none"> ● 三つ目、高度地区です。 ● 高度地区とは、建築物の高さの最高限度等を定めるもので、岸和田市では良好な住環境の形成を目的に、住宅系の用途地域に高度地区を指定しています。 ● アニメ用途地域を変更する区域については、あわせて高度地区を廃止し、今回、市街化区域に編入する区域とあわせて、地区計画により建築物の高さの最高限度を定めます。
スライド 17	<ul style="list-style-type: none"> ● 四つ目、準防火地域です。 ● 準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域で、準防火地域内で建築物を建てる際には、外壁や軒裏の材料、窓やドアなどの開口部の仕様等に対して、一定の防火性能が必要となります。 ● 用途地域を変更する区域を含め、隣接する市街化区域は、準防火地域を指定しています。 ● 市街化区域は、市街化調整区域よりも、建築物の密集度が高まります。 ● このため、市街地の不燃化を促進するため、今回、アニメ市街化区域に編入する区域全域に準防火地域を指定します。
スライド 18	<ul style="list-style-type: none"> ● 続いて、5つ目、地区計画についてご説明します。 ● 地区計画とは、地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るため、道路・公園の配置や、建築物等を建てる際のルールを定めるもので、建築物等の用途の制限だけでなく、道路から建築物の壁面までの距離や、かき・さくに関するものなどがあります。 ● 今回、赤色一点鎖線で囲っている区域に、地区計画を定め、基本構想・基本計画に基づき、地区を区分して建築物に関する制限等を定めます。
スライド 19	<ul style="list-style-type: none"> ● それでは まず、地区計画の、建築物に関する規定についてご説明します。 ● 資料は裏面をご覧ください。
スライド 20	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画の建築物に関する規定として、地区の特性に応じて、ご覧の項目を定めます。 ● アニメまず、建築物の用途の制限について、地区ごとに、ご説明します。

<p>スライド 21</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本構想図に基づき、地区計画の区域を区分しています。 ● 用途地域・地区計画が合わさり、どのような用途のものが建てられるのか、また建てられないのか、概要をご説明します。
<p>スライド 22</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● I の産業地区は、アニメ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します。 ● アニメ倉庫・工場、またアニメ企業の寄宿舍や店舗・事務所、アニメ労働環境の向上に資する運動施設や診療所や保育所、アニメ企業 PR 施設を想定し、博物館、アニメ危険物については、工場等で使用する燃料等を想定し、準工業地域で貯蔵・処理できる範囲を立地可能とします。 ● 一方、アニメ住宅、アニメ遊戯・風俗営業に関する施設、また、操業環境を確保する視点から、アニメ学校や病院、また畜舎を制限します。 ● また、アニメ工場については基本的には立地可としますが、周辺環境に配慮し、石油製品製造業や鉄鋼業、リサイクルに関する工場、危険物の処理量が多い工場などは制限します。
<p>スライド 23</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● II にぎわい地区は、アニメ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します。 ● アニメにぎわい創出に資する店舗・事務所、ホテル、遊戯施設を立地可とし、アニメ交流や関係人口の増加に資する学校や病院、福祉施設、またアニメ倉庫を立地可とします。 ● また、アニメ工場は、周辺環境に配慮し、岸和田駅や東岸和田駅周辺に指定している商業地域で立地できる工場のみを、アニメ危険物は、貯蔵・処理できる量を抑えて、隣接する、画面オレンジ色部分の準住居地域と同様の規定とします。 ● 一方、アニメ住宅、風俗営業に関する施設、自動車教習所、畜舎等は、制限します。
<p>スライド 24</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● III 生活便利・公益施設地区は、アニメ山直市民センターを核とした生活便利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ります。 ● アニメ住宅、生活便利施設である店舗、運動施設や観覧場、教育施設、病院や福祉施設、また倉庫等を立地可とします。 ● ただし、周辺環境に配慮し、店舗やホテル、倉庫業倉庫については、規模を 3000 m²以下とし、小中規模のみを立地可とします。 ● アニメ工場については、住環境に配慮し、商業地域で立地できる工場を基本としつつ、泉州山手線沿道以外のエリア、左の図で①市街地ゾーンと記載しているエリアでは、原動機を使用する工場は、作業場の床面積が 50 m²以下のみ立地可とすることとします。

	<ul style="list-style-type: none"> ● アニメ危険物は、貯蔵・処理できる量を抑えて、準住居地域と同様の規定とします。 ● 一方で、アニメカラオケボックスや風俗営業に関する施設、自動車教習所や畜舎を制限します。
スライド 25	<ul style="list-style-type: none"> ● IV沿道産業地区は、アニメ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します。 ● アニメ店舗や遊戯施設、またアニメ技能学習の視点から自動車教習所や専門学校等の立地を可とし、アニメ労働環境の視点から診療所や保育所等を立地可とします。 ● また、産業施設として、アニメ倉庫、また工場は立地可とします。ただし、小中規模の工場を想定し、原動機を使用する場合には作業場の床面積を 1500 m²以下とします。 ● アニメ危険物は、貯蔵・処理できる量を抑えて、準住居地域と同様の規定とします。 ● 一方で、アニメ住宅、ホテル、風俗営業に関する施設、小中高等学校、病院、福祉施設、風俗営業に関する施設、畜舎については制限します。
スライド 26	<ul style="list-style-type: none"> ● V農業・住宅共存地区は、アニメ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します。 ● アニメ良好な住環境を保全するため、市街化調整区域における開発許可制度により建築物等の規制・誘導を行います。
スライド 27	<ul style="list-style-type: none"> ● アニメ続いて、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さ、形態・意匠、緑化率、垣・さくの構造の制限について、順番は前後しますが、地区のまとまりごとに、ご説明します。
スライド 28	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域で準工業地域を定める I からIVにおいて、敷地面積や高さなどに関する規定を定めます。
スライド 29	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模な産業の立地を誘導する I の産業地区と、ロードサイド型店舗をはじめにぎわい施設の立地を誘導する II 沿道にぎわい地区についてご説明します。 ● アニメロードサイド型店舗に必要な敷地面積等を踏まえて、敷地面積の最低限度を 500 m²とします。 ● アニメ建物の壁面は都市計画道路の境界から 2 m 以上、その他の道路と、隣地の境界から 1m 以上後退、アニメ緑化率は、敷地面積の 15% 以上確保するよう規定します。 ● アニメ良好な産業地の形成を図るため、壁面の位置の制限の範囲内に、垣・柵を設置する場合は、高さ 1 以上の部分を透視可能な構造にするか、もしくは前面に生垣を設置し、景観に配慮したものとなるよう誘導します。

	<ul style="list-style-type: none"> ● アニまた、良好な景観を形成するため、広告物や看板については点滅式照明を制限します。
スライド 30	<ul style="list-style-type: none"> ● I の産業地区の建築物の高さの最高限度は、31m
スライド 31	<ul style="list-style-type: none"> ● II の沿道にぎわい地区は、周辺環境に配慮しつつ多様な産業の集積が図れるよう、隣地境界から 5m 以内の部分は、建築物の高さが 20m 以下とするよう規定します。
スライド 32	<ul style="list-style-type: none"> ● 続いて、住宅や生活利便・公益施設の立地を誘導する III の地区と、小中規模の産業施設や店舗等を誘導する IV 沿道産業地区における規定です。 ● アニ建築物の敷地面積の最低限度は、III の地区では戸建住宅、IV の地区は小規模な店舗や事務所の立地を想定し、150 m² とします。 ● アニ建物の壁面は、隣地の境界から 1m 以上後退、アニ緑化率は、敷地面積の 10% 以上確保するよう規定します。 ● アニ垣・柵については、地域の現状を踏まえて、規定をしません。 ● アニ広告物や看板については、先程と同様に、点滅式照明を制限します。
スライド 33	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の高さについては、II の沿道にぎわい地区と同様に、周辺環境に配慮しつつ多様な機能の集積が図れるよう、隣地境界から 5m 以内の部分は、建築物の高さが 20m 以下とするよう規定します。
スライド 34	<ul style="list-style-type: none"> ● アニ続いて、建築物の居室の床面の高さの最低限度について、ご説明します。
スライド 35	<ul style="list-style-type: none"> ● 画面右下に洪水ハザードマップを表示しています。 ● 1 年間に 1/1000 の確率で起こりうる降雨で、想定される最大浸水深が示されており、III の生活利便・公益施設地区、及び IV の沿道産業地区が該当しています。 ● このため、居室の床面の高さの最低限度として、災害時には避難できる居室を、想定される浸水の位置よりも高いところに確保するよう、規定します。
スライド 36	<ul style="list-style-type: none"> ● 続いて、地区計画の地区施設についてです。 ● 資料は表面の左の図をご覧ください。
スライド 37	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本計画図に基づき、道路・公園を定めます。
スライド 38	<ul style="list-style-type: none"> ● 画面では、山直東地区のまちづくり基本計画図に、隣接する産業地を追記したものを表示しています。 ● 磯之上山直線より大阪側は、産業地区を中心に、土地区画整理事業等により区画道路が整備される予定ですので、地区計画の「地区施設の整備の方針」に、その旨を記載し、具体的な道路の位置等は、地区計画に位置付ないことを考えています。

スライド 39	<ul style="list-style-type: none"> ● 磯之上山直線より和歌山側のエリアについては、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、基本計画図に基づき、区画道路及び生活道路を地区施設として位置付けます。
スライド 40	<ul style="list-style-type: none"> ● 具体的には、区画道路 1 号、2 号を幅員 8 m とし、地区内の生活道路として、1 号、2 号を位置付けます。 ● 生活道路 1 号線は、幅員 4.5 m を基本としつつ、部分的に待避所を設置することを考えており、幅員 4.5～6 m としています。 ● 生活道路 2 号線は、幅員 5 m とします。
スライド 41	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地区画整理事業により整備される公園や緑地については、周辺地形との連続性に配慮した緑地などを配置するなどの方針を記載し、具体的な位置等を地区計画に位置付けないことを考えています。 ● 基本計画図の右下、土地区画整理事業区域外に位置していますフルマ池について、
スライド 42	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区施設として公園に位置付ける考えです。 ● 周辺の土地利用が進み、農業用ため池としての機能が終了した後、公園として整備を行います。
スライド 43	<ul style="list-style-type: none"> ● その他、地区施設の整備の方針においては、調整池など雨水流出抑制施設の整備を促進する考え方などを記載しています。
スライド 44	<ul style="list-style-type: none"> ● 最後に、今後のスケジュール案についてご説明します。
スライド 45	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日の説明会は、ピンク色で着色したところになります。 ● アニメ地区計画は、地域に密着した都市計画であることから、制度として、原案の段階から縦覧・意見書の提出ができる機会を設けており、2 月を予定しています。 ● また、大阪府が定めます区域区分の変更原案について、縦覧、公述申出の機会が設けられています。 ● これらの詳細日程・手続きについては、2 月号の広報きしわだ、また市ホームページ等でお知らせいたします。 ● アニメその後、今年の春頃に変更案の周知・縦覧を実施し、アニメ令和 6 年夏頃の岸和田市都市計画審議会で諮問、その後、区域区分について大阪府都市計画審議会で諮問、アニメ令和 6 年秋頃の都市計画変更告示をめざしています。 ● 今後の日程等の詳細につきましては、広報きしわだ、市ホームページ等にて随時お知らせします。 ● 以上で、説明を終わります。