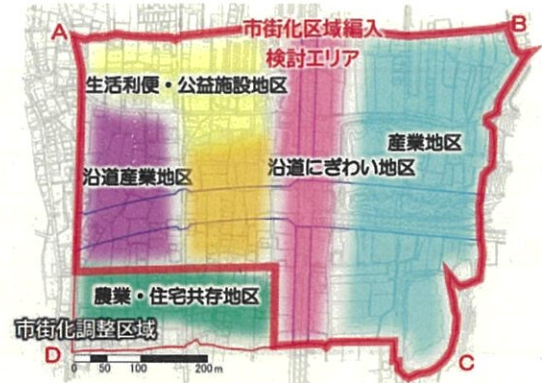
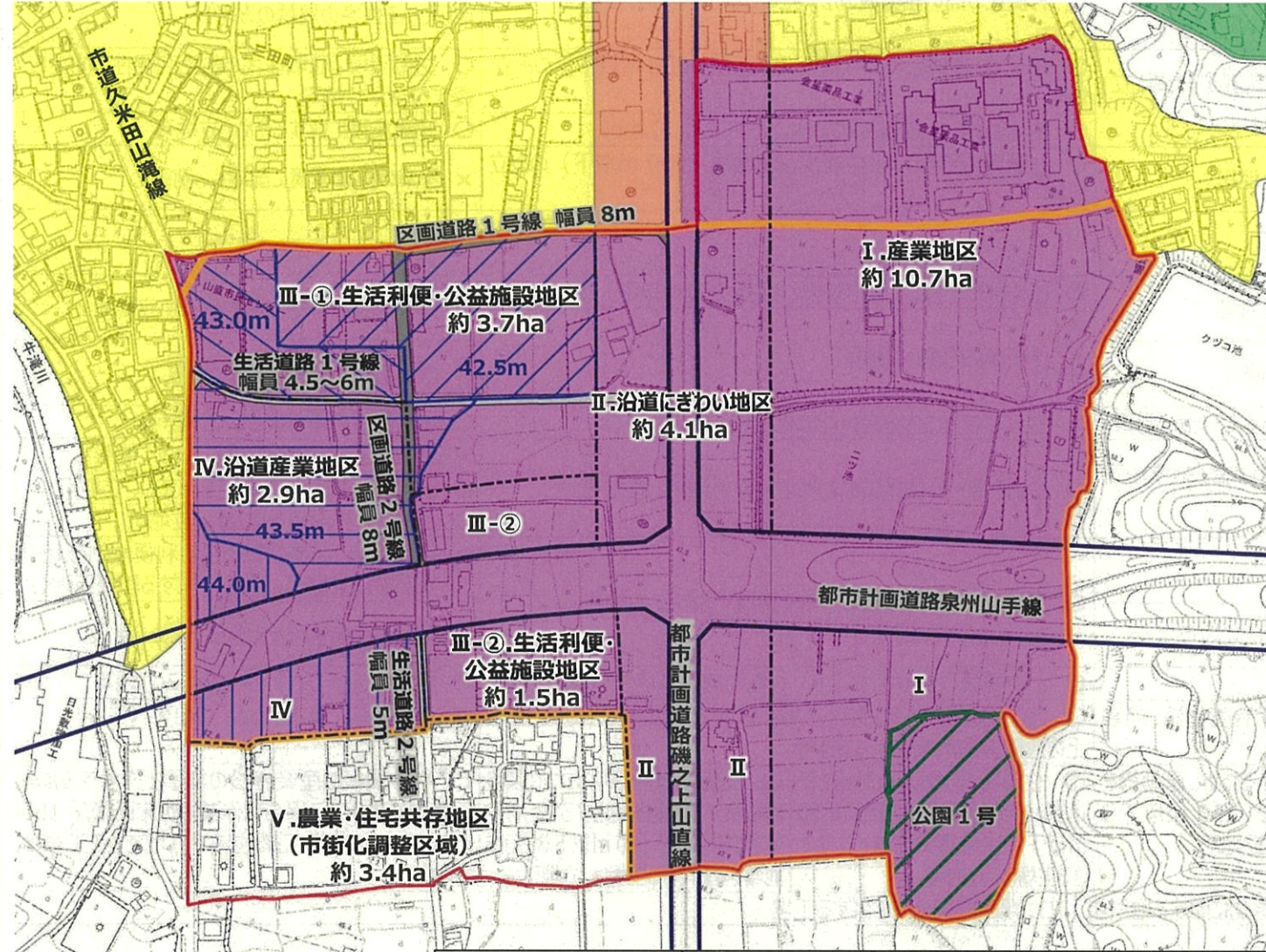


山直東地区における都市計画について

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



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: 崖 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、公共樹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	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。 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。 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。 III. 生活便利・公益施設地区 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る。 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。 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。
	区域の整備・開発及び保全の方針 地区施設の整備の方針 1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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	【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】 1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 【V. 農業・住宅共存地区】 5. 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	× 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）	× 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）	
	・寄宿舎又は下宿	○ 地区内企業の社員寮を想定し、立地可				
事務所・店舗	・店舗等	○ 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㎡以下）	○ 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㎡以下）のみ立地可	○ 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	
	・事務所	○ 産業集積に資するため、立地可		○ 生活便利・公益施設の立地に資するため、立地可	○ 産業集積に資するため、立地可	
宿	・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㎡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	・ボウリング場、スケート場、水泳場などの運動施設	○ 労働環境、地域住民の健康増進に資するため、立地可				
	・映画館・劇場・演芸場・観覧場		○ 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（客室 200㎡以下）のみ立地可	○ 多様な産業集積に資するため、立地可	
	・カラオケボックス		○	×	○	
	・マージャン屋、ばちこ屋等	× 大規模な産業施設の集積を促進するため、制限	×	×	×	×
	・キャバレー、ナイトクラブ等		×	×	×	×
学校・公共施設・病院等	・自動車教習所		×	×	○ 技能学習の場を想定し、立地可	
	・小中学校・高等学校	× 産業の操業環境を担保するため、制限	○ 沿道サービス施設の立地を促進するため、制限	×	×	
	・幼稚園・大学・各種学校等	（子ども園は労働環境等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	○	○	×
	・図書館・博物館	○ 企業 PR 施設等を想定し、立地可	○	○	○	○
	・診療所・保育所・公衆浴場等	○ 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	○ 関係人口の増加に資するため、立地可	○	○	×
倉庫・工場等	・畜舎	○ 動物病院及びペットショップのみ立地可		○ 小中規模（3000㎡以下）の動物病院及びペットショップのみ	○ 動物病院及びペットショップのみ立地可	
	・倉庫、倉庫業倉庫	○ 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）		○ 自己用倉庫やトランクルーム等を想定し、※1及び3000㎡以上の倉庫業倉庫を除き、立地可	○ 産業集積に資するため、立地可（※1）	
	・工場	○ 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	○ 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㎡以下など商業地域で立地できる工場は、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㎡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㎡以下など商業地域で立地できる工場は、立地可	○ 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㎡以下、その他準工業地域で立地できる工場は、立地可	
	・火薬、石油類・ガス等の貯蔵・処理	○ 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	○ 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			
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡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㎡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㎡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㎡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。					

4. 説明会の開催状況について

◆開催日及び参加者数について

	日時	参加・閲覧数	意見・質疑
説明会	1月17日(水) 19時～ 山直市民センター	13名	2件
	1月21日(日) 10時～ 山直市民センター	16名	7件
動画配信	1月17日(水)～2月29日(木)	216回	—

◆意見・質疑の概要について

意見・質疑の概要		回答概要
都市計画変更原案（土地利用）について		
1	産業地区が工業地域の案と今回の準工業地域の案では、地区計画の区域が北側の工場地に少し拡大している。拡大した理由はあるのか。	<p>【都市計画課】</p> <p>これまで発信させていただいている区域は、地域の皆さんでご検討いただいている市街化調整区域に位置する山直東のまちづくりの区域。</p> <p>今回、都市計画として、周辺との関係を再度精査したところ、産業地区に隣接する区域が、産業地区がめざしている土地利用とよく似た土地利用がされている現状を踏まえ、併せて同じ規制内容にする形で区域を設定することとした。</p>
2	市街化区域に編入し、土地区画整理を行うことは良いと思うが、農地として利用している場所を工業地帯とするのはいかがなものか。また、市としてはどういった考えがあるのか。	<p>【都市計画課】</p> <p>都市計画を検討するにあたり、大前提とし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基に作成している。</p> <p>人口減少が進む中、市街化区域を拡大することが難しいが、今後の経済を支えていく中で、産業の立地を目的とした市街化区域拡大は一定認められている現状がある。</p> <p>また、岸和田市の現状をみると海側に産業地はあるが、山側には少ない。昨今の様々な災害リスクが増加している中、山側にも産業地を求める声は市内外からも聞こえてくる状況がある。</p> <p>また、働く場として山側は産業地が少ないという意見がある。</p> <p>これらを踏まえ、都市計画として泉州山手線の沿道という交通利便性を活かし、産業地とする案を今回お示したところ。</p>

意見・質疑の概要		回答概要
3	I 産業地区について、敷地面積の最低限度が500㎡以上と規定され、住宅の建築が制限されている。減歩され 500㎡以上の敷地が残らない地権者は、土地を売るか、共同で貸すしかない。この制限は都市計画としていかがなものか。	<p>【都市計画課】</p> <p>I 産業地区については、基本計画の大規模な産業の立地をめざすという方針に基づき、建築物の敷地面積の最低限度を 500㎡以上としている。</p> <p>企業が立地する際、150㎡ほどの敷地では難しい為、500㎡以上とする考えである。土地区画整理事業が進む中で、共同で貸すことも出てくるかと考えるが、それも含めて 500㎡以上としている。</p> <p>現状 500㎡未満の土地については、条例において適用を除外することを検討している。</p>
4	Ⅲ生活利便・公益施設地区で 3000㎡以下のホテル又は旅館が立地可となっているが、ラブホテルは建築可能か。教育施設の近辺では建築することができないが、実態として、教育施設の近辺にラブホテルが建築された事例があるため、懸念している。	<p>【都市計画課】</p> <p>岸和田市建設指導課にて、岸和田市ラブホテル建築規制条例を定めており、宿泊施設を建築する際には審査が行われる。これにより、新たなラブホテルは建築できない。</p>
都市計画変更原案（地区施設）について		
5	地区の現状として、牛滝街道（市道久米田山滝線）から磯之上山直線に抜ける車が増加しており、大型店舗に抜ける道が渋滞し、事故が頻繁に起こっている。区画道路 1 号線は磯之上山直線からどこまで整備されるか。牛滝街道（市道久米田山滝線）まで整備する予定はないか。	<p>【都市計画課】</p> <p>地区施設としては、磯之上山直線の「藤池公園南」交差点から次の四つ辻までの区間としている。通過交通を過度に生じさせないということで、全ての道路を拡幅するのではなく、必要最小限を整備するという考え方で都市計画に位置付けている。</p> <p>【都市整備課】</p> <p>牛滝街道（市道久米田山滝線）までの区間については、問い合わせを受けて、道路担当部局も状況は認識している。引き続き、まちづくりと合わせて検討していく。</p>
6	フルマ池を公園にする計画になっているが、現状、主に AD エリアの農業用水として利用している。	<p>【都市整備課】</p> <p>段階的にまちづくりを進めていく中で、フルマ池の取扱いもその時の状況に合わせて、相談させていただく。整備に当たっても、全てを埋め立てて公園にするのか、防災の観点から一部貯水機能を持たせるのかなど協議・検討していく。</p>
その他について（課税・事業等）		
7	今後のスケジュールについて、最終的に今年の秋頃の変更・決定の告示となっているが、この計画の施行はいつからになるか。施行後から都市計画税が課税されると考えていいものか。	<p>【都市計画課】</p> <p>令和 6 年の秋頃に変更・決定の告示をしたときから制限の内容が変わる。それを受けて、令和 7 年の 1 月 1 日現在で課税の状況が変わる。</p>

5. 都市計画法第16条に基づく、原案の縦覧及び意見書の提出状況について

原案の縦覧期間	令和6年2月8日(木)～2月22日(木)まで	
区域区分	【公述申出期間】 令和6年2月8日(木)～2月22日(木)	公述申出者：0名 3/6 大阪府公聴会→公述申出がなかったため、開催中止
地区計画	【意見書提出期間】 令和6年2月8日(木)～2月29日(木)	縦覧者：0名 意見書：0通

6. 経過と今後のスケジュール（案）について

令和5年7月7日	市都市計画審議会①：報告（基本構想・基本計画）	
令和5年7月	山直東まちづくり研究会 まちづくり基本構想・基本計画策定 →基本計画周知	
令和5年8月9日	市都市計画市議会②：報告（都市計画素案）	
令和5年9月～10月	山直東まちづくり研究会 都市計画素案の意見調整等 →都市計画変更素案の周知	区域区分・地域地区・ 地区計画
令和5年11月15日	市都市計画審議会③：報告（都市計画変更素案）	
令和5年11月～	山直東まちづくり研究会 情報発信・個別対応	
令和6年1月 17日、21日	・都市計画原案の説明会の開催 ・動画配信（1/17～）	区域区分・地域地区・ 地区計画
令和6年2月8日 ～2月22日	・都市計画法16条に基づく原案の縦覧 【区域区分】 2/8～22 大阪府公聴会・公述申出期間 →公述申出なしのため、広聴会開催中止 【地区計画】 2/8～29 意見書提出期間 →意見書の提出なし	区域区分・地区計画
令和6年3月26日	市都市計画審議会④：報告（説明会・縦覧結果）	
令和6年5月頃	都市計画案の周知	区域区分・地域地区・ 地区計画
令和6年5月～6月	都市計画法17条に基づく案の縦覧	
令和6年7月	市都市計画審議会⑤：諮問	
令和6年8月頃	府都市計画審議会：諮問	区域区分
令和6年秋	都市計画変更告示	区域区分・地域地区・ 地区計画

区域区分：大阪府決定

地域地区（用途地域・高度地区・準防火地域）・地区計画：岸和田市決定