

令和3年度第1回

岸和田市都市計画審議会

議案書

| 議案番号 | 案件名 | 頁 |
|-------|-----------------------------|----------|
| 第1号議案 | 南部大阪都市計画用途地域の変更（岸和田市決定） | 1～3、8～11 |
| 第2号議案 | 南部大阪都市計画高度地区の変更（岸和田市決定） | 4～6、8～11 |
| 第3号議案 | 南部大阪都市計画風致地区の変更（岸和田市決定） | 7～9 |
| 第4号議案 | 南部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定 | 12～32 |

令和3年7月26日（月）開催

第1号議案

南部大阪都市計画用途地域の変更(岸和田市決定)

南部大阪都市計画用途地域を次のように変更する。

I. 変更内容

1. 変更箇所

| 地区名 | 地区番号 | 面積 (ha) | 変更前 用途地域名 容積率(%) 建ぺい率(%) | 変更後 用途地域名 容積率(%) 建ぺい率(%) | 変更理由 | 図面 番号 |
|---------------------|------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|----------|
| 岸和田港 福田線沿 道地区 | 1-1 | 10.5 | 第一種中高層住居専用地域 $\frac{200}{60}$ | 第一種住居地域 $\frac{200}{60}$ | 都市計画道路岸和田港福田線が供用開始したことに伴い、沿道に日常生活サービス機能の立地誘導を図るため、用途地域を変更する。 | ① |
| | 1-2 | 0.1 | 第一種低層住居専用地域 $\frac{80}{40}$ | 第一種住居地域 $\frac{200}{60}$ | | |
| | 1-3 | 0.2 | 第一種低層住居専用地域 $\frac{80}{40}$ | 第一種住居地域 $\frac{200}{60}$ | | |
| 磯之上山 直線沿道 地区 | 2-1 | 12.4 | 第一種住居地域 $\frac{200}{60}$ | 準住居地域 $\frac{200}{60}$ | 交通環境や景観、周辺の住環境に配慮しながら商業・サービス業務機能等の適切な土地利用を誘導するため、用途地域を変更する。 | ② |
| | 2-2 | 0.9 | 第二種中高層住居専用地域 $\frac{200}{60}$ | 準住居地域 $\frac{200}{60}$ | | |
| | 2-3 | 0.3 | 第一種低層住居専用地域 $\frac{100}{50}$ | 準住居地域 $\frac{200}{60}$ | | |
| | 2-4 | 1.3 | 第一種低層住居専用地域 $\frac{100}{50}$ | 第一種住居地域 $\frac{200}{60}$ | 住環境に配慮しつつ、隣接する区域と土地利用の連続性を保つべく用途地域を変更する。 | ② |
| 久米田駅 北側地区 | 3 | 3.1 | 準工業地域 $\frac{200}{60}$ | 第一種中高層住居専用地域 $\frac{200}{60}$ | 住環境を守りつつ、駅周辺の立地を生かした商業・業務・居住等の都市機能が集積した土地利用を誘導するため、用途地域を変更する。 | ③ |

変更箇所は、p.9～11の計画図参照

2. 新旧対照表

| 種類 | 面積 | 建築物の 容積率 | 建築物の 建ぺいの率 | 外壁の 退距離 の限度 | 建築物の 敷地面積の 最低限度 | 建築物の 高さの限度 | 備考 |
|------------------|----------------------|-------------|---------------|-------------------|-----------------------|---------------|----|
| 第一種低層 住居専用地域 | 約 296 ha | 8/10以下 | 4/10以下 | 1.5m | — | 10m | |
| | 約 95 ha (97) | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | — | 10m | |
| 小計 | 約 391 ha (393) | | | | | | |
| 第一種中高層 住居専用地域 | 約 333 ha (340) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | |
| 第二種中高層 住居専用地域 | 約 92 ha (93) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | |
| 第一種住居地域 | 約1,056 ha (1,057) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | |
| 準住居地域 | 約 53 ha (39) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | |
| 準工業地域 | 約 542 ha (545) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | |

()内は、変更前の数値を示す。

II. 理由

本市では、平成28年3月31日に用途地域の一斉見直しを実施してから、概ね5年が経過することから、市内の土地利用の現状や動向、具体的な都市施設の整備状況など、地域の実情や課題等を勘案しつつ、良好な住環境の確保と適切な都市機能の配置を誘導し、もって、持続可能な都市の形成を図るため、3地区について用途地域の見直しを行うものである。

III. 計画書

| 種 類 | 面 積 | 建 築 物 の 容 積 率 | 建 築 物 の 建 ぺ い 率 | 外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度 | 建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度 | 建 築 物 の 高 さ の 限 度 | そ の 他 及 び 備 考 |
|------------------|------------|------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 第一種低層 住居専用地域 | 約 296 ha | 8/10以下 | 4/10以下 | 1.5 m | — | 10 m | 10.2% |
| 小 計 | 約 95 ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0 m | — | 10 m | 3.3% |
| | 約 391 ha | — | — | — | — | — | 13.5% |
| 第二種低層 住居専用地域 | 約 2.9 ha | 8/10以下 | 4/10以下 | 1.5 m | — | 10 m | 0.1% |
| 第一種中高層 住居専用地域 | 約 333 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 11.4% |
| 第二種中高層 住居専用地域 | 約 92 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 3.1% |
| 第一種住居 地 | 約 1,056 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 36.3% |
| 第二種住居 地 | 約 137 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 4.7% |
| 準住居地域 | 約 53 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 1.8% |
| 近隣商業地域 | 約 1.0 ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 0.0% |
| 小 計 | 約 107 ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 3.7% |
| | 約 108 ha | — | — | — | — | — | 3.7% |
| 商業地域 | 約 31 ha | 40/10以下 | — | — | — | — | 1.0% |
| 準工業地域 | 約 542 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 18.6% |
| 工業地域 | 約 58 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 2.0% |
| 工業専用地域 | 約 107 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 3.7% |
| 合 計 | 約 2,909 ha | — | — | — | — | — | 100.0% |

第2号議案

南部大阪都市計画高度地区の変更(岸和田市決定)

南部大阪都市計画高度地区を次のように変更する。

I. 変更内容

1. 変更箇所

| 地区名 | 地区番号 | 面積 (ha) | 変更前 | 変更後 | 変更後のベースとなる用途地域 | 図面番号 |
|-----------------|------|---------|---------|---------|----------------|------|
| 岸和田港 福田線沿道地区 | 1-1 | 10.5 | 高度地区第2種 | 高度地区第3種 | 第一種住居地域 | ① |
| | 1-2 | 0.1 | 高度地区第1種 | 高度地区第3種 | 第一種住居地域 | |
| | 1-3 | 0.2 | 高度地区第1種 | 高度地区第3種 | 第一種住居地域 | |
| 磯之上山 直線沿道地区 | 2-2 | 0.9 | 高度地区第2種 | 高度地区第3種 | 準住居地域 | ② |
| | 2-3 | 0.3 | 高度地区第1種 | 高度地区第3種 | 準住居地域 | |
| | 2-4 | 1.3 | 高度地区第1種 | 高度地区第3種 | 第一種住居地域 | |
| 久米田駅 北側地区 | 3 | 3.1 | 無指定 | 高度地区第2種 | 第一種中高層住居専用地域 | ③ |

変更箇所は、p.9～11の計画図参照

2. 新旧対照表

| 種別 | 面積 |
|---------|---------------------------|
| 高度地区第1種 | 約 394.2 ha (396.1) |
| 高度地区第2種 | 約 424.4 ha (432.7) |
| 高度地区第3種 | 約 1246.3 ha (1233.0) |
| 計 | 約 2064.9 ha (2061.8) |

() 内は、変更前の数値を示す。

II. 理由

用途地域の変更に合わせて、良好な居住環境を保全しつつ土地利用の増進を図るため、高度地区の変更を行うものである。

III. 計画書

| 種類 | 面積 | 建築物の高さの最高限度 | 備考 |
|-------------|------------|---|----|
| 高度地区 第1種 | 約 394 ha | 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。 | |
| 高度地区 第2種 | 約 425 ha | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。 | |
| 高度地区 第3種 | 約 1,246 ha | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。 | |
| | | <p>(適用の除外)</p> <p>1. ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設もしくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物、同法の規定により行なわれる都市計画事業の施行として建築される建築物、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物又は次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項の規定により、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で法第2条第35号の規定に基づく特定行政庁（以下「特定行政庁」という。）が周囲の環境上支障がないと認めたもの。</p> <p>(2) 法第86条第3項、第4項又は法第86条の2第2項（法第86条の2第8項において準用する場合も含む。）の規定により、令第136条の12に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認めたもの。</p> <p>(3) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けずその適用を受けない期間の始期（以下「基準時」という。）における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における面積の合計の1.2倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における延べ面積の合計の2分の1を超えないもの。</p> <p>(4) 特定行政庁が、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況によりやむを得ないと認める建築物。</p> | |

| 種 類 | 面 積 | 建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度 | 備 考 |
|-----|------------|--|-----|
| | | <p>(制限の緩和)</p> <p>2. 本制限の適用に際しては次の各号の定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この項において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。</p> <p>(4) 法第86条第1項又は第2項（法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の規定の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。</p> | |
| 合 計 | 約 2,065 ha | | |

第3号議案

南部大阪都市計画風致地区の変更(岸和田市決定)

南部大阪都市計画風致地区を次のように変更する。

I. 変更内容

1. 変更箇所

| 地区名 | 地区番号 | 面積(ha) | 変更前 | 変更後 | 変更後のベースとなる用途地域 | 図面番号 |
|-------------|------|--------|---------|-----|----------------|------|
| 岸和田港福田線沿道地区 | 1-3 | 0.2 | 焼ノ山風致地区 | 無指定 | 第一種住居地域 | ① |

変更箇所は、p.9の計画図参照

2. 新旧対照表

| 名称 | 面積 |
|---------|-------------------------|
| 焼ノ山風致地区 | 約 102.3 ha (102.5) |

() 内は、変更前の数値を示す。

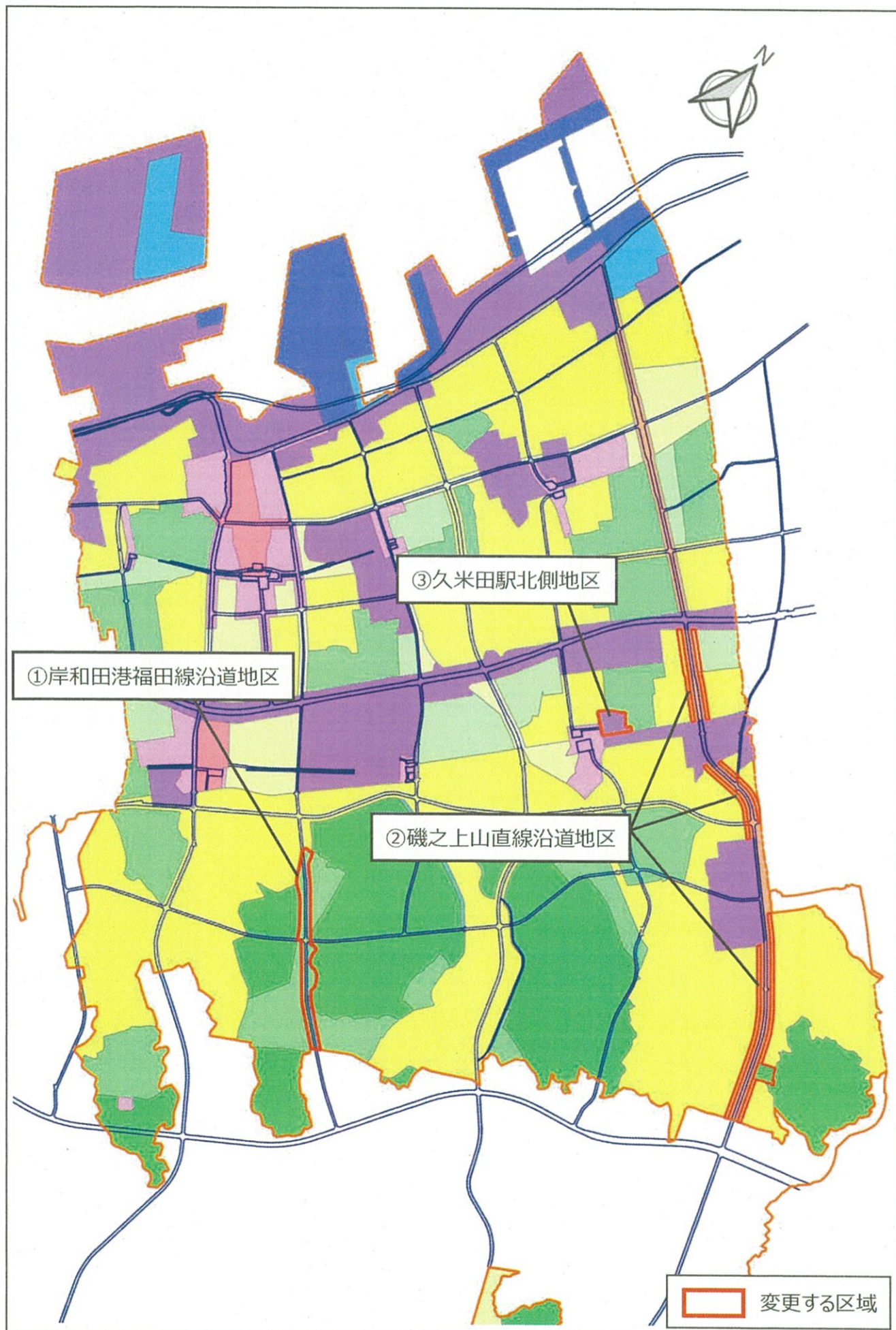
II. 理由

用途地域の変更に合わせて、風致地区の界線の変更を行うものである。

III. 計画書

| 名称 | 面積 | 備考 |
|---------|----------|----|
| 焼ノ山風致地区 | 約 102 ha | |

【位置図】

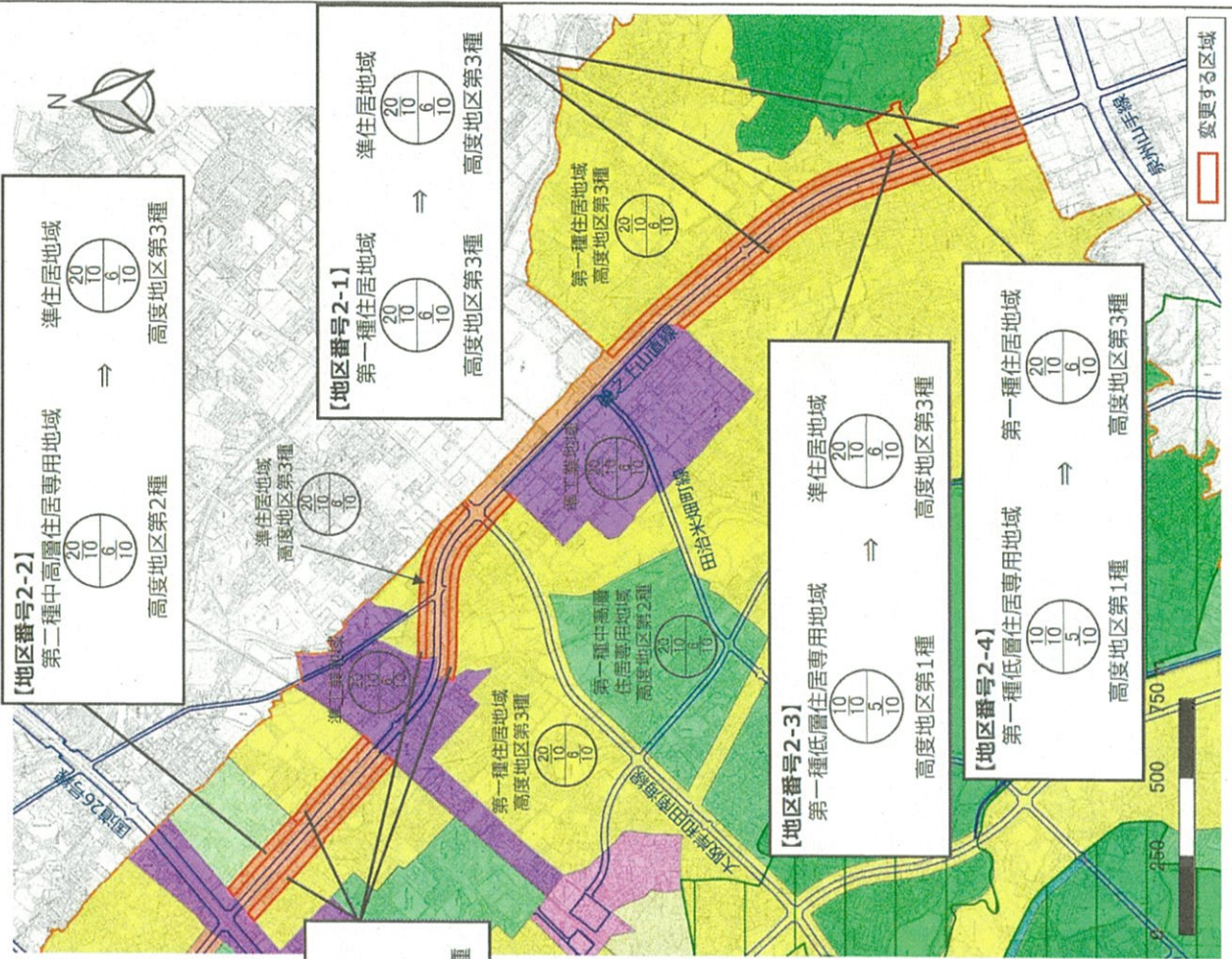
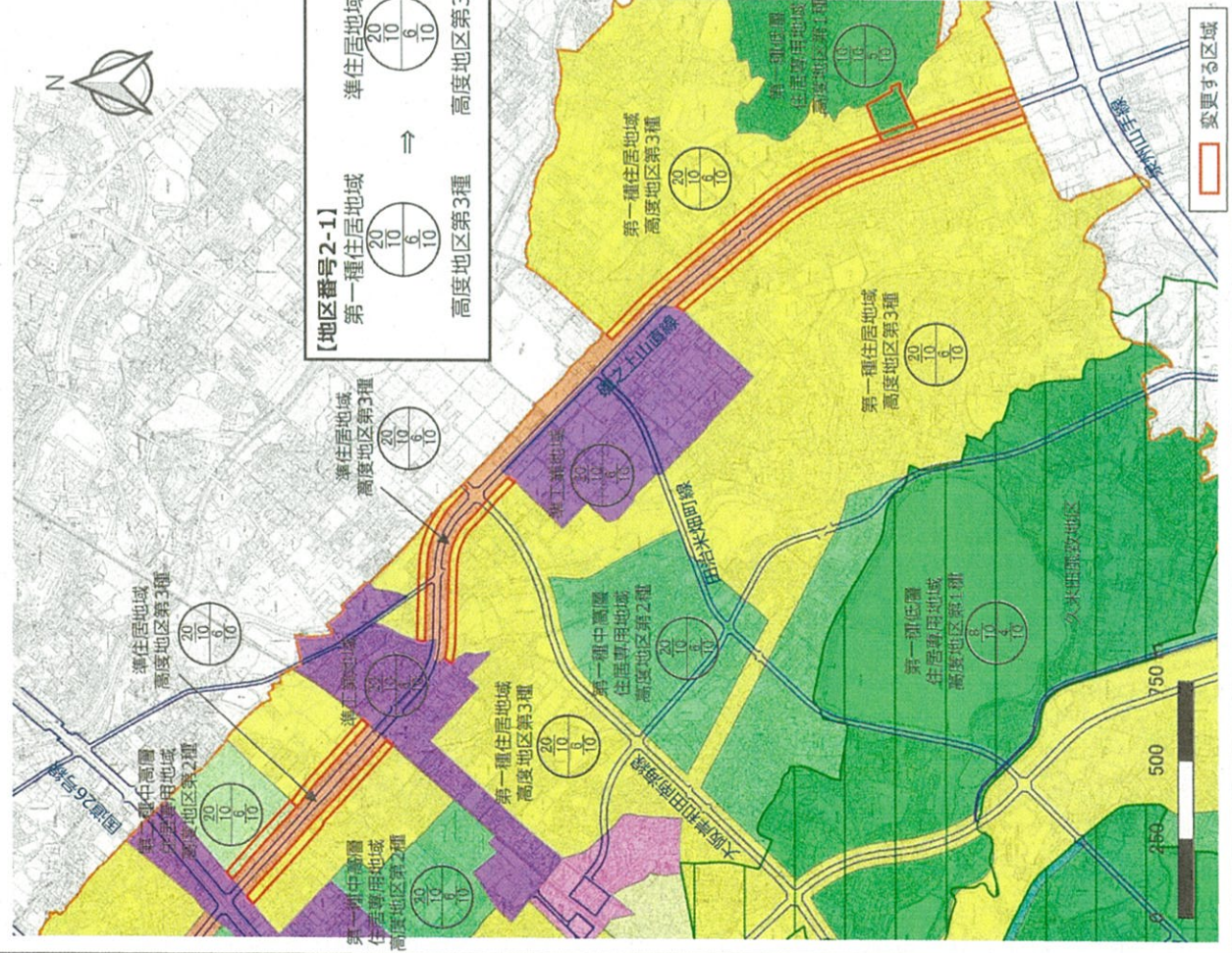


【計画図②】

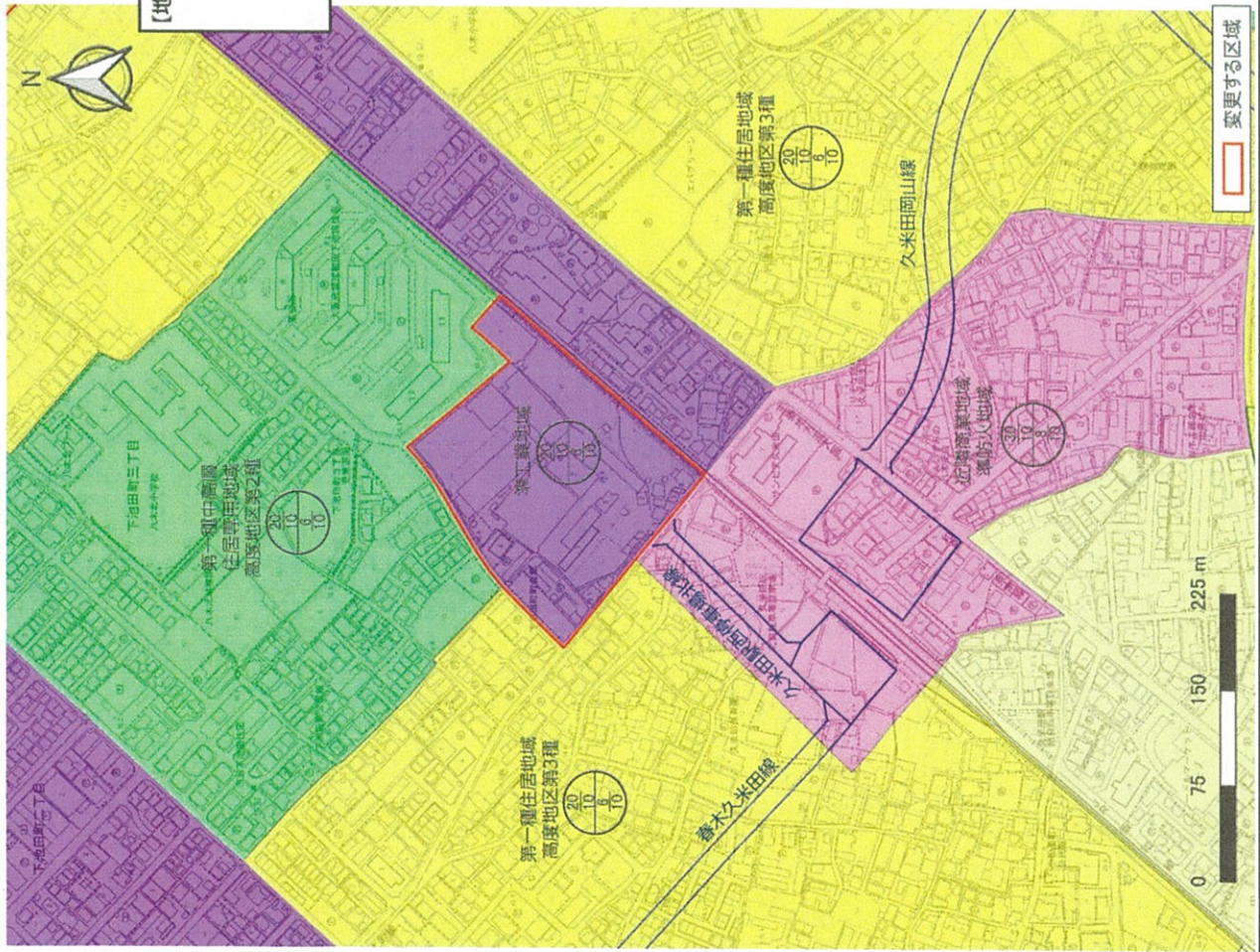
磯之上山直線沿道地区

変更前

変更後



変更前



変更後

