

【諮問事項 1】用途地域等の変更について

《都市計画法第 17 条に基づく縦覧》

◆縦覧及び意見書の提出状況について

案の縦覧及び意見書の提出期間	令和 3 年 5 月 17 日（月）から 5 月 31 日（月）まで
縦覧場所	岸和田市都市計画課
縦覧者及び意見書の提出	縦覧者：0 名 意見書：1 通（2 名）〔用途地域の変更〕

◆意見書の概要と市の考え

用途地域の変更 磯之上山直線沿道地区	
意見書の要旨	市の考え方
<p>・幹線道路に面して用途地域を準住居地域に拡大する範囲には、民家が密集している地域や分譲地等再開発の可能性の低い場所など、さまざまな土地利用状況が存在しているにもかかわらず、一律に範囲指定する変更内容となっており、住環境に影響を受ける関係者も相当数に上ることが想定される。</p> <p>・一律かつ単純に道路からの距離という基準で範囲指定するのではなく、土地利用の実態を加味した上で、「区画」若しくは「地域」ごとに細分化し範囲指定する方法を採用する方が、より実効性の高い用途地域見直しになるのではないかと。</p> <p>・「良好な住環境の確保」の実現に向けて、もう一度詳しく調査し、「実情に合っているのか」「実効性があるのか」「本当に必要なのか」の検討をいただきたい。</p> <p>・「実情に合っている」「実効性がある」「本当に必要だ」ということであれば、具体的かつ合理的な説明と関連情報の提供をいただきたい。</p> <p style="text-align: right;">※全文：P3,4</p>	<p>・「都市計画運用指針 国土交通省（以下、都市計画運用指針）」において、「用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである。」とされています。</p> <p>・岸和田市都市計画マスタープランにおいては、都市区域の商業・業務を主体とする地区の方針として、「鉄道駅周辺や幹線道路沿道については、日常生活の利便性を高める商業・サービス業機能の集積を図る」と位置付けています。</p> <p>・本市と近隣市の小売業の動向を比較すると、事業所数は、近隣市では増加が見られるのに対して岸和田市は減少、従業者数、商品販売額では近隣市と比べて増加が緩やかな現状があります。</p> <p>・経済の活性化は、経済活動の視点のみならず、市民の働く場であり、とりわけ商業・業務施設の立地は市民生活の利便性の視点からも必要であると考えております。</p> <p>・全国的な人口減少・超高齢化社会が進むなか、利用者の減少に伴う商業・業務施設の衰退が懸念されます。このため、商業系・業務系土地利用のポテンシャルが高い地域については、商業・業務施設が立地しやすい環境を整えることの必要性が高まってい</p>

ると考えております。

・磯之上山直線（主要地方道岸和田牛滝山貝塚線）は車線数4車線で、市域内で2番目に交通量が多い主要な幹線道路です。

・市街化区域内の主要な幹線道沿道である国道26号、磯之上山直線、府道堺阪南線において、平成10年と平成30年の産業系施設の立地状況を比較しました結果、磯之上山直線の国道26号から山側では工業系の施設が減少する一方で、商業系・業務系の施設の増加が多い傾向がみられました。

・これら、磯之上山直線は4車線で整備済であること、交通量が多いこと、また国道26号から山側は土地利用の動向から通過交通でなく、商業系・業務系土地利用のポテンシャルの高いことを踏まえて、用途地域の変更を行うことといたしました。

・用途地域の区域の設定にあたっては、道路、鉄道、河川などの地形、地物等を境界として定める場合と、幹線道路の沿道等に路線的に定める場合があり、今回は幹線道路沿道の土地利用を誘導するため、路線的に定めることといたしました。

・用途地域を路線的に定めるにあたり、敷地・街区の状況を踏まえて、付近に道路などの地形、地物が平行して存在する場合には、道路の中心を境界として定めることとしました。

・用途地域の選定については、都市計画運用指針において、「幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を定めることが望ましい」とされています。

・今回、磯之上山直線沿道の用途地域を緩和するにあたり、変更区域内に存在する住宅及び後背地の住環境への影響に配慮し、日影や騒音などの環境基準が現行の第一種住居地域と変わらない範囲での変更とし、準住居地域の区域を沿道25mから50mに拡大するものです。

《経過と今後のスケジュール（案）》

令和1年 8月 9日	市都計審①：見直しの基本的な考え方について説明																					
令和1年 11月 25日	市都計審②：土地利用の現況・産業動向等について説明																					
令和2年 3月 30日	市都計審③：広域幹線道路沿道の土地利用動向等について説明																					
令和2年 8月 7日	市都計審④：見直しの方向性について説明																					
令和2年 11月 20日	市都計審⑤：見直し検討案について説明																					
令和3年 3月	<p>説明会の開催（計6回 参加者：68名）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>日 程</th> <th>場 所</th> <th>参加者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和3年3月13日（土）</td> <td>山直市民センター</td> <td>15名</td> </tr> <tr> <td>令和3年3月13日（土）</td> <td>桜台市民センター</td> <td>21名</td> </tr> <tr> <td>令和3年3月16日（火）</td> <td>八木市民センター</td> <td>13名</td> </tr> <tr> <td>令和3年3月19日（金）</td> <td>光明地区公民館</td> <td>1名</td> </tr> <tr> <td>令和3年3月21日（日）</td> <td>八木市民センター</td> <td>12名</td> </tr> <tr> <td>令和3年3月21日（日）</td> <td>山直市民センター</td> <td>6名</td> </tr> </tbody> </table>	日 程	場 所	参加者数	令和3年3月13日（土）	山直市民センター	15名	令和3年3月13日（土）	桜台市民センター	21名	令和3年3月16日（火）	八木市民センター	13名	令和3年3月19日（金）	光明地区公民館	1名	令和3年3月21日（日）	八木市民センター	12名	令和3年3月21日（日）	山直市民センター	6名
日 程	場 所	参加者数																				
令和3年3月13日（土）	山直市民センター	15名																				
令和3年3月13日（土）	桜台市民センター	21名																				
令和3年3月16日（火）	八木市民センター	13名																				
令和3年3月19日（金）	光明地区公民館	1名																				
令和3年3月21日（日）	八木市民センター	12名																				
令和3年3月21日（日）	山直市民センター	6名																				
令和3年 3月 25日	市都計審⑥：見直し案・説明会開催状況について説明																					
令和3年 5月 18日 ～ 5月 31日	<p>案の縦覧・意見書の提出</p> <p>◆縦覧者：0名 意見書：1通（2名）〔用途地域〕</p>																					
令和3年 7月 26日	市都計審⑦：縦覧結果報告、諮問・答申																					
令和3年夏頃	告示																					