

【報告事項 3】岸之浦地区地区計画の変更について

1. 地区の概要

① 港湾計画等における位置付け



港湾計画 土地利用計画		埋立免許 土地利用計画	
用途	面積	位置付け	
①埠頭用地	18 ha	エプロン 荷捌き施設	
②港湾関連用地	34 ha	保管施設 事務所 福利厚生施設	
③工業用地	26 ha	移転工場 共用施設	
④都市機能用地	13 ha	清掃工場 余熱利用施設	
⑤交流厚生用地	6 ha	マリーナ	
⑥緑地	38 ha	親水緑地 臨海緑地 緑道 護岸緑地	
⑦交通機能用地	6 ha	幹線道路	
合計	142 ha		

◆都市機能用地 用途概要

概要	用途	具体的利用形態
一般的都市機能の用に供する用地	住宅用地	住宅
	業務施設用地	一般的都市機能の用に供する業務施設用地、情報通信施設用地
	商業施設用地	一般的都市機能の用に供する商業施設用地、卸売市場用地
	供給処理施設用地	下水処理場、清掃工場用地等
	以上に付随するもの	上記に付随する緑地、道路、駐車場、便益施設用地等

② 市の上位計画における位置付け

<岸和田市総合計画>

【まちづくりゾーンの設定】

- ① 流通・業務ゾーン
- ② 交流・集客ゾーン

<岸和田市都市計画マスタープラン>

【土地利用の方針】

- ・流通・業務ゾーン：広域連携軸近辺及び海辺の立地条件を活かし、緑化や景観に配慮した工業拠点として、工業・流通機能の集積を図ります。
- ・交流・集客ゾーン：海辺の立地環境を活かした交流・集客機能の集積を図ります。

【テーマ別まちづくり方針】

- ・工業拠点の形成：臨海部の埋立地は、広域連携軸近辺及び海辺の立地条件を活かし、工業・流通機能の集積を図ります。岸之浦地区を中心とした緑地帯の形成や敷地内緑化の誘導により、工業拠点として、また働く場としての魅力向上を図ります。
- ・自然・スポーツ・文化資源の活用：岸之浦地区や港緑地区の海辺の環境を活かした緑地・干潟や広場による憩いの空間を形成することにより、交流を促進します。



2. 都市計画変更の理由

岸之浦地区地区計画は、本市臨海部における新たな産業拠点形成を図る埋立地（阪南港阪南2区）に位置し、緑豊かで良好な産業空間の形成を図ることを目的として定めています。

今般、岸之浦地区地区計画区域に隣接する都市機能用地の一部において、土地利用を図るにあたり、上位計画や港湾計画に位置付けられた土地利用を適切に誘導するため、当該地区計画区域を拡大し、建築物等に関する事項等を定めるものです。

3. 地区計画の変更案

【変更案の概要図】



凡例			
用途地域	準工業地域		
	工業地域		
臨港地区			
地区計画	地区区分		
	地区施設	道路	
		緑地	

① 地区計画案（新旧表示）

名称		岸之浦地区地区計画			
位置		岸和田市岸之浦町			
面積		約 37.7 41.2ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、岸和田市の臨海部における新たな産業拠点として、物流機能や製造業機能、供給処理機能等と、干潟・緑地等の憩いと交流の機能を併せ持った人と環境にやさしい魅力ある都市を目指す、面積約142haの埋立地のほぼ中央に位置し、製造業及び物流業施設等を立地し、産業拠点形成を図るものである。このため、地区計画により、周辺土地利用計画との環境の調和を図り、緑豊かで良好な産業空間の形成を目指すものである。			
	土地利用の方針	本地区は、新たな産業拠点として、利便性の高い工業地の形成を図るため、一部、便益施設や交流施設の立地を許容しつつ、製造業及び物流業を主体とした土地利用を図る。 さらに、良好な都市環境を創出するため、地区の周囲に緑地を配置すると共に、道路沿道に緑地を誘導する。			
	地区施設の整備の方針	1. 自動車交通の円滑な処理と安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を適切に計画・配置する。 2. 景観形成、環境保全等を目的とし、地区の周辺に緑地を配置する。			
	建築物等の整備の方針	開放的な街並みを形成し、良好な工業地の環境形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置、緑化及び意匠等に留意して整備を行う。			
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	市内製造業の振興、後背地の住工混在の解消による環境改善を図ると共に、産業振興拠点の創出を図る。			
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号線 幅員14.25m 延長 約264 437m	区画道路6号線 幅員20.50m 延長 約200m	区画道路2号線 幅員25.25m 延長 約496m	区画道路7号線 幅員18.50m 延長 約180m
	緑地	区画道路3号線 幅員12.50m 延長 約533m	区画道路8号線 幅員18.50m 延長 約373m	区画道路4号線 幅員17.00m 延長 約557m	区画道路9号線 幅員13.25m 延長 約243m
		区画道路5号線 幅員12.50m 延長 約164m	区画道路10号線 幅員12.50m 延長 約216m	緑地1号 約4,430㎡	
		緑地2号 約3,460㎡		緑地3号 約14,950㎡	
地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
	地区の面積	約 12.4 ha	約 17.5 ha	約 7.8 ha	約 3.5 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 老人ホーム、 <u>身体障害者福祉ホーム</u> その他これらに類するもの 4. 図書館、博物館その他これらに類するもの 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバレーボール練習場 6. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. 自動車教習所 8. 畜舎			
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	500㎡	5,000㎡	1,000㎡
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から2m以上後退しなければならない。	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から1m（敷地面積が1,000㎡以上あっては2m）以上後退しなければならない。	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から2m以上後退しなければならない。	建築物の壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から2m以上後退しなければならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物及び、看板の形態、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、道路に面する部分に緑地帯を設置し、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自己用（地区内施設の案内板及び公益上必要なものは除く）のみとし、点滅式の照明は使用してはならない。 3. 建築物屋上に広告物又は看板を設置してはならない。			
	建築物の緑化率の最低限度	1.0/10	0.5/10 (敷地面積が1,000㎡以上 にあっては、1.0/10)	1.0/10	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設置する垣又はさく(門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む)は、透視可能なフェンス等とする。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、門柱及び門柱の袖壁（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。			

② 地区別建築物等の用途の制限の主な相違点と考え方

	A及びB地区	D地区	考え方
店舗等	床面積10,000㎡以下まで立地可	面積制限なし	A・B地区：働く場の環境整備として、店舗等の便益施設の立地を許容 D地区：将来、隣接することとなる緑地・干潟などの憩いの空間と連携した土地利用として、集客機能有する大規模施設を許容
遊技場風俗施設	カラオケボックス等のみ可	遊技施設：可 風営法施設：不可	A・B地区：製造業の集積 D地区：将来、隣接することとなる緑地・干潟などの憩いの空間と連携した土地利用として、集客機能を有する施設を許容
公共施設・病院・学校等	診療所：可	病床を有さない診療所のみ可	A・B地区：働く場の環境整備として、診療所等の立地を許容
	老人福祉センター・児童厚生施設等：可	老人福祉センター・児童厚生施設等：不可	D地区：流通・業務施設または緑地・干潟などの憩いの空間との連携を考慮した土地利用とするため、医療・福祉機能については最小限の施設のみ立地を許容
工場・倉庫等	単独車庫：可	単独車庫：不可	A・B地区：働く場の環境整備として、単独車庫の立地を許容 D地区：流通・業務施設または緑地・干潟などの憩いの空間との連携を考慮した土地利用とするため、車庫のみの立地については制限
	畜舎：不可	家畜の飼育、ペットの繁殖・飼育を目的とする畜舎のみ不可	A・B地区：製造業の集積 D地区：流通・業務施設を誘導することから、研究施設を有する企業などの立地も許容

4. 今後のスケジュール（案）

平成 30 年 3 月 28 日	市都計審①：スケジュール説明
平成 30 年 5 月 25 日	市都計審②：地区計画原案の説明
平成 30 年 7 月頃	市都計審③：地区計画原案の説明
平成 30 年 9 月頃	原案の周知及び縦覧
平成 30 年 11 月頃	市都計審④：縦覧結果の報告
平成 30 年 12 月頃	案に関する説明会及び縦覧
平成 31 年 1 月頃	市都計審⑤：諮問
平成 31 年 3 月末	都市計画変更の告示