

平成 30 年度第 2 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
第 2 号議案	南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）	4～7
第 3 号議案	南部大阪都市計画下水道の変更（岸和田市決定）	8～9

平成 30 年 7 月 24 日（火）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	箇所番号	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(%)	その他の規制	変更理由
岸和田 丘陵地区	1	12.6	第一種住居地域 $\frac{200}{60}$	第二種住居地域 $\frac{200}{60}$	高度地区第3種 地区計画	周辺の良好な住環境の形成に配慮しつつ、複合型店舗等の立地を可能とし、地域特性を活かした持続性の高い地域拠点の形成を図る。
	2	0.2	準工業地域 $\frac{200}{60}$	工業地域 $\frac{200}{60}$	地区計画	土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い、公共施設(公園・道路)の位置に変更が生じたことから用途地域の界線整理を行う。

変更箇所は、p. 3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	備考
第一種住居地域	約 1,057 ha (1,069)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 137 ha (125)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
準工業地域	約 514 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
工業地域	約 58 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	

() 内は、変更前の数値を示す。

II. 理由

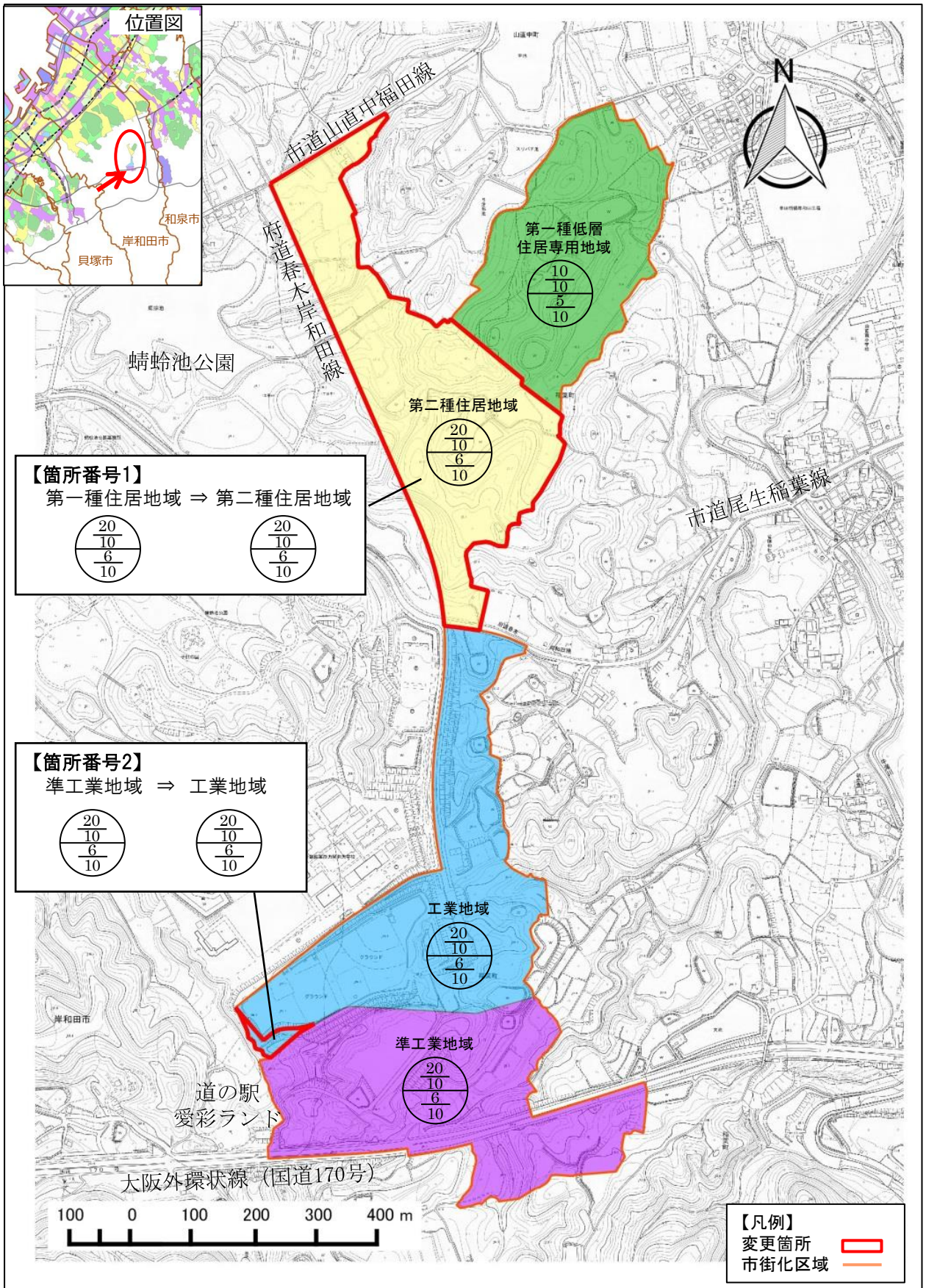
本地区は、平成26年3月に市街化区域への編入と合わせ岸和田市丘陵土地区画整理事業等の都市計画決定を行い、現在、土地区画整理事業施工中である。

今回、地域特性を活かした持続性の高い地域拠点の形成を目的に適切な土地利用を誘導するため、用途地域の変更を行うとともに、土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い公園・道路の位置に変更が生じたことから、用途地域の界線整理を行うものである。

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	備 考
第一種低層 住居専用地域 小 計	約 296 ha	8/10以下	4/10以下	1.5 m	—	10 m	10.3%
	約 97 ha	10/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	3.4%
	約 393 ha	—	—	—	—	—	13.7%
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 340 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.8%
第二種中高層 住居専用地域	約 93 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.2%
第一種住居地域	約 1,057 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	36.7%
第二種住居地域	約 137 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.8%
準住居地域	約 39 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.4%
近隣商業地域 小 計	約 1.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
	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	—	—	—	—	1.1%
準工業地域	約 514 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17.9%
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 2,878 ha	—	—	—	—	—	100.0%

計画図(用途地域)



第2号議案

南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）

南部大阪都市計画岸和田丘陵地区地区計画を次のように変更する。

I. 変更概要

箇所番号	地区区分名	変更内容	変更理由
1	生活利便関連施設地区	<制限を緩和する用途> ・老人ホーム、保育所、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等 ・ボーリング場、スケート場、水泳場等	生活利便機能の集積を目的に、子育てや福祉施設、また屋内型を基本とする運動施設など健康福祉関連施設を立地可能とするため
		<新たに制限する用途> ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ・カラオケボックス等	地域環境の保全を図るため、用途地域の変更により新たに建築可能となる当該用途について、引き続き制限を行うため
2	工業系業務地区	<制限を緩和する用途> ・保育所	新たな保育施設制度が構築されたことをうけ、働く場としての環境整備を推進するため
3	商・工業系業務地区		
4	地区区分の界線整理	商・工業系業務地区から工業系業務地区に変更	土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い、用途地域の境界線となっていた公共施設（道路・公園）の配置に変更が生じたため

変更箇所は、p.7の計画図参照

II. 理由

本地区は、平成26年3月に市街化区域への編入と合わせ岸和田市丘陵土地区画整理事業等の都市計画決定を行い、現在、土地区画整理事業施工中である。

今回、地域特性を活かした持続性の高い地域拠点の形成を目的に適切な土地利用を誘導するため、地区計画で定める建築物の用途制限について変更を行うとともに、土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い公園・道路の位置に変更が生じたことから、地区の区分の界線整理等を行うものである。

Ⅲ. 計画書

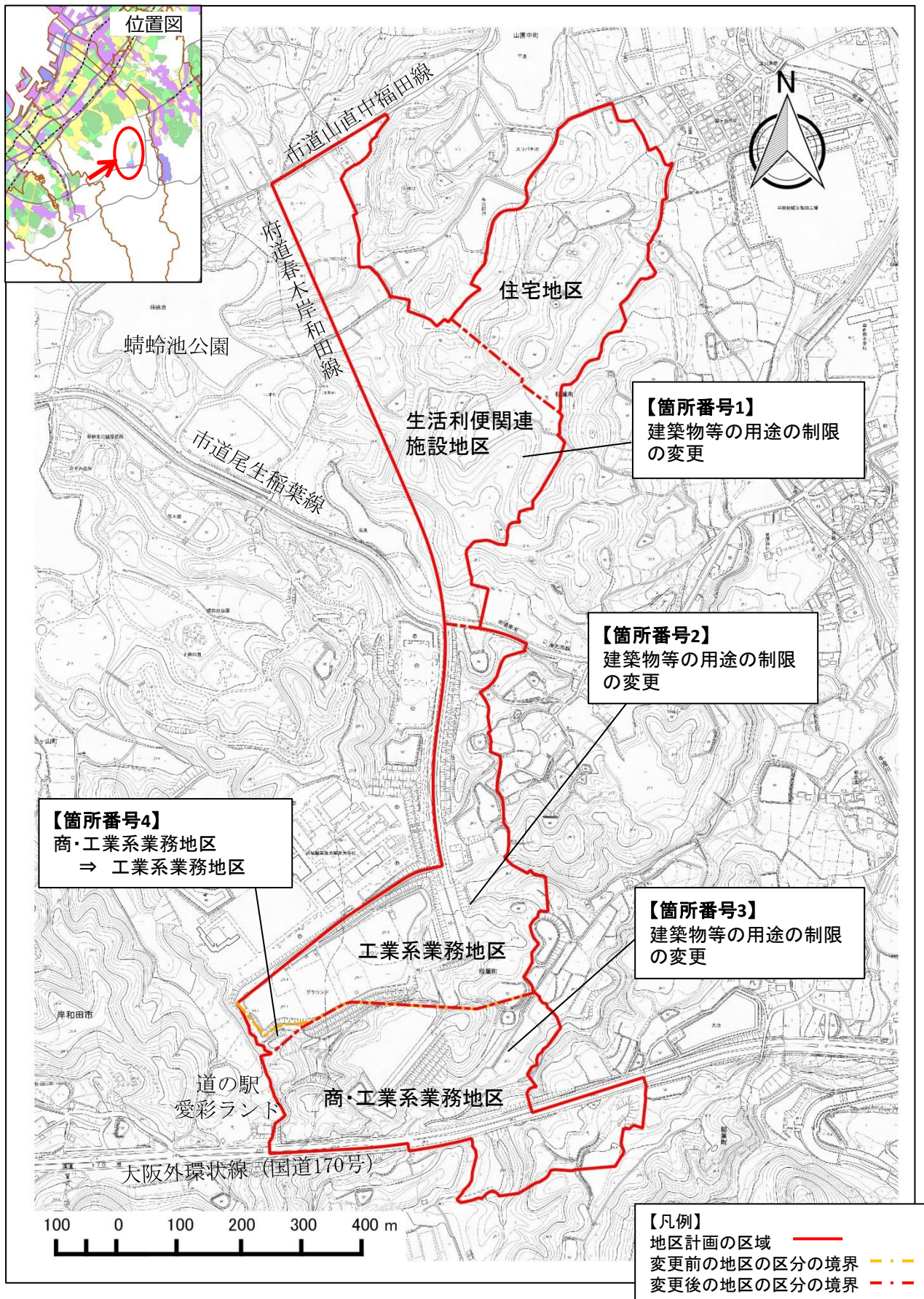
1. 地区計画の方針

名 称	岸和田丘陵地区地区計画	
位 置	岸和田市岸の丘町一丁目、岸の丘町二丁目、岸の丘町三丁目地内	
面 積	約 46.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、岸和田市の丘陵部に位置し、周辺の恵まれた自然環境との調和や農空間との連携といった地域の資源を活かした持続可能なまちを目指している。その実現のため、以下の方針に従って計画的な市街地形成を図ることを目的とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「人々が元気で快適に生きがいを持って暮らせる“まち”」 2. 「活力があり地域を輝かせる産業がある“まち”」 3. 「地球と人にやさしい自然環境がある“まち”」
	土地利用の方針	<p>本地区は、周辺の恵まれた自然環境との調和や農空間との連携を考慮し、地区計画に定める各地区において、丘陵地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>また、地区計画区域外との敷地境界に緩衝帯として緑化を誘導するとともに、屋外の資材置き場や廃車・解体物等の置き場の用に供する土地利用といった、生活環境が悪化する恐れのある土地利用を制限し、自然環境への負荷を出来る限り軽減するよう十分配慮しながら、良好な都市環境を創出する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅地区 豊かな緑や眺望といった周辺の恵まれた景観や斜面地等の地形を活かした多様な住まいを可能とする住居系の土地利用を図る。 2. 生活利便関連施設地区 周辺の農空間や蜻蛉池公園など地域資源との連携や、地域住民へのサービス機能を提供する生活利便施設など、周辺環境に配慮した主に商業系の土地利用を図る。 3. 工業系業務地区 幹線道路に隣接する利便性を活かし、既成市街地と連携した新たな産業拠点として、周辺環境に配慮した工業系の土地利用を図る。 4. 商・工業系業務地区 道の駅愛彩ランドや広域幹線道路である大阪外環状線の沿道に立地する条件を活かし、周辺環境に配慮した商業及び工業系の土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区内の幹線及び区画道路を適切に配置する。 2. 地区内の幹線及び区画道路の整備にあたっては、植樹帯等を設けるなどして緑豊かなうるおいのある歩行者空間を確保する。 3. 景観形成、環境保全等を目的とし、今ある緑豊かな樹林等も活かしながら、地区内に公園、緑地等を配置する。 4. 雨水流出抑制施設として、貯留施設を各施設面積割合に応じた規模で設けるものとする。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路と敷地とが有機的に調和した都市空間を目指し、安全で快適な環境を確保するため、壁面の位置を制限する。 2. 建築物等の用途・高さ・敷地面積の最小規模の制限、および形態または意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街なみの形成を図る。 3. 良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保ならびに敷地内の緑化を行う。 4. 屋外広告物について、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。

2. 地区整備計画

地区の区分	地区の名称	住宅地区	生活利便関連施設地区	工業系業務地区	商・工業系業務地区	
	地区の面積	約 9.6 ha	約 12.6 ha	約 12.2 ha	約 12.4 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. 学校 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場	1. 住宅(長屋住宅を除く) 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 自動車教習所 5. 畜舎(動物の繁殖、訓練施設の付属しない動物病院及びペットショップを除く) 6. ゴルフ練習場、バッティング練習場 7. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 8. カラオケボックスその他これに類するもの 9. 葬儀場 10. 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 11. 特定家庭用機器再商品化法(平成10年法律第97号)第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設 12. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設	1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎 7. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 8. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 9. カラオケボックスその他これに類するもの 10. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 11. 特定家庭用機器再商品化法第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設 12. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設 13. 統計法(平成19年法律第53号)第28条第1項の規定に基づき、同法第2条第9項に規定する統計基準として、産業に関する分類を定める件(平成25年総務省告示第405号)において分類された石油製品・石炭製品製造業、鉄鋼業又は非鉄金属製造業の用に供する建築物	1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7. 公衆浴場 8. 診療所又は病院 9. ホテル又は旅館 10. 自動車教習所 11. 畜舎(動物の繁殖、訓練施設の付属しない動物病院及びペットショップを除く) 12. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 13. カラオケボックスその他これに類するもの 14. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 15. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 16. 特定家庭用機器再商品化法第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設 17. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設 18. 統計法第28条第1項の規定に基づき、同法第2条第9項に規定する統計基準として、産業に関する分類を定める件において分類された石油製品・石炭製品製造業、鉄鋼業又は非鉄金属製造業の用に供する建築物	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	500㎡	1,000㎡		
	建築物の高さの最高限度	—	—	30m		
	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。 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。				
	垣又はさくの構造の制限	道路(歩行者専用道及び緑道を含む)に面する垣又はさく(門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む)は、生垣又は透視可能な構造とする。 建築物に付随する垣又はさく(門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む)は、他の法令にその構造について特に定めがあるものを除き、生垣又は透視可能な構造とする。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。				
	建築物の緑化率の最低限度	2.0/10		1.0/10		

計画図(地区計画)



第3号議案

南部大阪都市計画下水道の変更（岸和田市決定）

南部大阪都市計画都市計画岸和田市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道を次のように変更する。

I. 変更内容

排水区域面積	変更前	約3,774ha（うち処理区域約3,774ha）
	変更後	約3,783ha（うち処理区域約3,783ha）

II. 理由

岸和田市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道において、良好な都市環境の整備促進と公共用水域の水質保全を図るため、土地利用の動向を踏まえたうえで、排水区域の一部拡大を行うものである。

III. 計画書

1. 下水道の名称 岸和田市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道
2. 排水区域 「排水区域は計画図表示のとおり」
(備考) 面積約3,783ha（うち処理区域約3,783ha）

3. 下水管渠

内 訳	位 置		備 考
	起 点	終 点	
中井1号幹線	岸和田市中井町二丁目地内	岸和田市西大路町地内	污水管渠
常盤光明1号幹線	岸和田市西之内町地内	岸和田市下松町地内	污水管渠
船津橋上松幹線	岸和田市大北町地先	岸和田市宮本町地内	雨水管渠
天の川幹線	岸和田市磯上町三丁目地内	岸和田市松風町地内	雨水管渠

4. その他の施設

名 称	位 置	備 考
大北下水ポンプ場	岸和田市地蔵浜町地内	約5,100㎡ 雨水ポンプ場
磯ノ上下水ポンプ場	岸和田市磯上町三丁目地内	約1,900㎡ 雨水ポンプ場
阪南下水ポンプ場	岸和田市岸之浦町地内	約1,000㎡ 污水ポンプ場
下野町下水ポンプ場	岸和田市臨海町地内	約6,580㎡ 雨水ポンプ場 污水ポンプ場
天の川下水ポンプ場	岸和田市春木大国町地内	約6,390㎡ 磯ノ上処理区と重複決定 雨水ポンプ場 污水ポンプ場

計画図

凡	例
記	名
号	称
	全体計画区域
	都市計画決定区域
	事業計画区域
	整備済区域
	市街化区域
	事業計画拡大区域
	市区界

