

平成 30 年度 第 4 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	南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）	1～5
第 2 号議案	生産緑地地区に関わる都市計画の方針	6～8

平成 31 年 1 月 21 日（月）開催

## 第1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之浦地区地区計画を次のように変更する。

#### I. 変更概要

##### 地区整備計画

地区区分名	変更内容		
D 地区	地区計画の区域に追加 (約3.5ha)		
	建築物等の用途の制限	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> </ul>
		宿泊	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル又は旅館</li> </ul>
		公共施設 病院 学校等	<ul style="list-style-type: none"> <li>老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>診療所(患者の収容施設を有するものに限る。)又は病院</li> <li>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</li> <li>図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>学校</li> <li>自動車教習所</li> </ul>
		風俗施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
		事務所 倉庫 工場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)</li> <li>畜舎(養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖、飼育を目的とするものに限る。)</li> </ul>
	敷地面積の最低限度	駐車場を備えた利便施設の立地に必要と考えられる規模を勘案し1,000㎡とする。	
	壁面の位置の制限	緑豊かで良好な産業空間の形成を図るため、A、B及びC地区と同様の制限とする。	
	形態又は意匠の制限		
	緑化率の制限		
垣又はさくの構造の制限			

位置はp. 4の計画図参照

#### II. 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。

### Ⅲ. 計画書

#### 1. 地区計画の方針

名称	岸之浦地区地区計画	
位置	岸和田市岸之浦町	
面積	約 41.2ha	
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、岸和田市の臨海部において、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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</p>

#### 2. 地区整備計画

地区整備計画	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437m
			区画道路2号線	幅員25.25m	延長 約496m
			区画道路3号線	幅員12.50m	延長 約533m
			区画道路4号線	幅員17.00m	延長 約557m
			区画道路5号線	幅員12.50m	延長 約164m
			区画道路6号線	幅員20.50m	延長 約200m
			区画道路7号線	幅員18.50m	延長 約180m
			区画道路8号線	幅員18.50m	延長 約373m
			区画道路9号線	幅員13.25m	延長 約243m
			区画道路10号線	幅員12.50m	延長 約216m
	緑地	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 建築物等に関する事項	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、福祉ホーム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ッティング練習場 6. 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 7. 自動車教習所 8. 畜舎			1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. ホテル又は旅館 4. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 5. 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 6. 図書館、博物館その他これらに類するもの 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. 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 9. 学校 10. 診療所（患者の収容施設を有するものに限る。）又は病院 11. 自動車教習所 12. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 13. 畜舎（養鶏場、養豚場、牛舎等家畜の飼育及びペットの繁殖、飼育を目的とするものに限る。）	
	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㎡以上にあつては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㎡以上にあつては、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。				





V. 岸之浦地区地区計画 新旧対照表

名称		岸之浦地区地区計画									
位置		岸和田市岸之浦町									
面積		約 37.7412ha									
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、地区の周囲に緑地を配置する。									
	建築物等の整備の方針	開放的な街並みを形成し、良好な産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。									
地区施設及び規模	道路	区画道路1号線 幅員14.25m 延長 約2644.37m	区画道路2号線 幅員25.25m 延長 約496m	区画道路3号線 幅員12.50m 延長 約533m	区画道路4号線 幅員17.00m 延長 約557m	区画道路5号線 幅員12.50m 延長 約164m	区画道路6号線 幅員20.50m 延長 約200m	区画道路7号線 幅員18.50m 延長 約180m	区画道路8号線 幅員18.50m 延長 約373m	区画道路9号線 幅員13.25m 延長 約243m	区画道路10号線 幅員12.50m 延長 約216m
	緑地	緑地1号 約 4,430㎡	緑地2号 約 3,460㎡	緑地3号 約 14,950㎡							
地区区分	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、身体障害者福祉ホーム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ッティング練習場 6. マーシャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外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。									



## 生産緑地地区に関わる都市計画の方針

### I. 面積要件・指定基準見直しの理由

平成 29 年に生産緑地法（以下、「法」という。）が一部改正されたことを受け、都市農地の持つ機能及び本市の現状を踏まえて検討を行った結果、市街化区域内の農地等を積極的に保全することとし、生産緑地地区の面積要件及び指定基準の見直しを行うものです。

### II. 生産緑地地区の面積要件【法第3条第2項に規定する農地等の区域の規模に関する条件】

生産緑地地区の面積要件を 300 m<sup>2</sup>とする。

### III. 岸和田市生産緑地地区の指定に関する基準

#### 1. 見直し概要

現 行	変更案
指定することができる農地等	
面積 1000 m <sup>2</sup> 以上。ただし、既存の生産緑地地区と一団を形成するものについては、500 m <sup>2</sup> 以上 1000 m <sup>2</sup> 未満であっても追加指定できる	面積 300 m <sup>2</sup> 以上
指定しない地域・地区	
商業地域及び近隣商業地域。ただし、JR 久米田駅周辺の近隣商業地域のうち鉄道軌道敷より西側の地域を除く	商業地域及び近隣商業地域、並びに容積率の上限が 300%以上に定められている地域。ただし、将来、公共施設等の整備が予定されている区域を除く
土地区画整理事業が行われた区域及び第 1 種、第 2 種特別業務地区の定めのある区域	特別業務地区第 1 種、第 2 種の定めのある区域 ※特別業務地区第 1 種：東岸和田駅西側（泉州卸商業団地）において指定 ※特別業務地区第 2 種：国道 26 号線沿道において指定
総合計画や都市計画マスタープランの土地利用方針により、鉄道駅周辺等高度利用を図るべき地区	—
生産緑地を解除した地区。ただし、所有者が変更になった場合はこの限りでない	法第 10 条の規定に基づく買取り申出があり、行為の制限が解除された地区。ただし、所有権移転が行われた場合や新たな農業従事者が確保されるなど継続的に農業経営が可能な条件を備えた場合はこの限りではない。

## 2. 変更案

(目的)

- 1 この基準は、生産緑地法（昭和49年6月1日法律第68号）第3条の規定を適用するにあたり必要な事項を定め、もって市街化区域内農地等の適正な保全・活用を図り、農林漁業と調和した都市環境の形成に資することを目的とする。

(指定することができる農地等)

- 2 生産緑地として追加指定できる農地等は、次の(1)から(5)のいずれにも該当する農地等とする
  - (1) 市街化区域内の一団の農地等の区域であること
  - (2) 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの
  - (3) 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるもの
  - (4) 農地等の所有者に指定の意向があり、利害関係人の同意を得ているもの
  - (5) 都市計画において生産緑地地区を定めようとする農地等は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。
    - ① 追加指定面積が300㎡以上の規模の区域であるもの
    - ② 既存の生産緑地地区と一団を形成し、次のいずれかに該当するもの
      - ア 農住組合法、土地区画整理法、土地改良法等の実施及び地区計画等計画的なまちづくりを進めるうえで必要と判断されるもの
      - イ 交換分合等による土地の集合化により、新たに生じた一団の農地等で生産緑地として評価できるもの

(指定しない地域・地区)

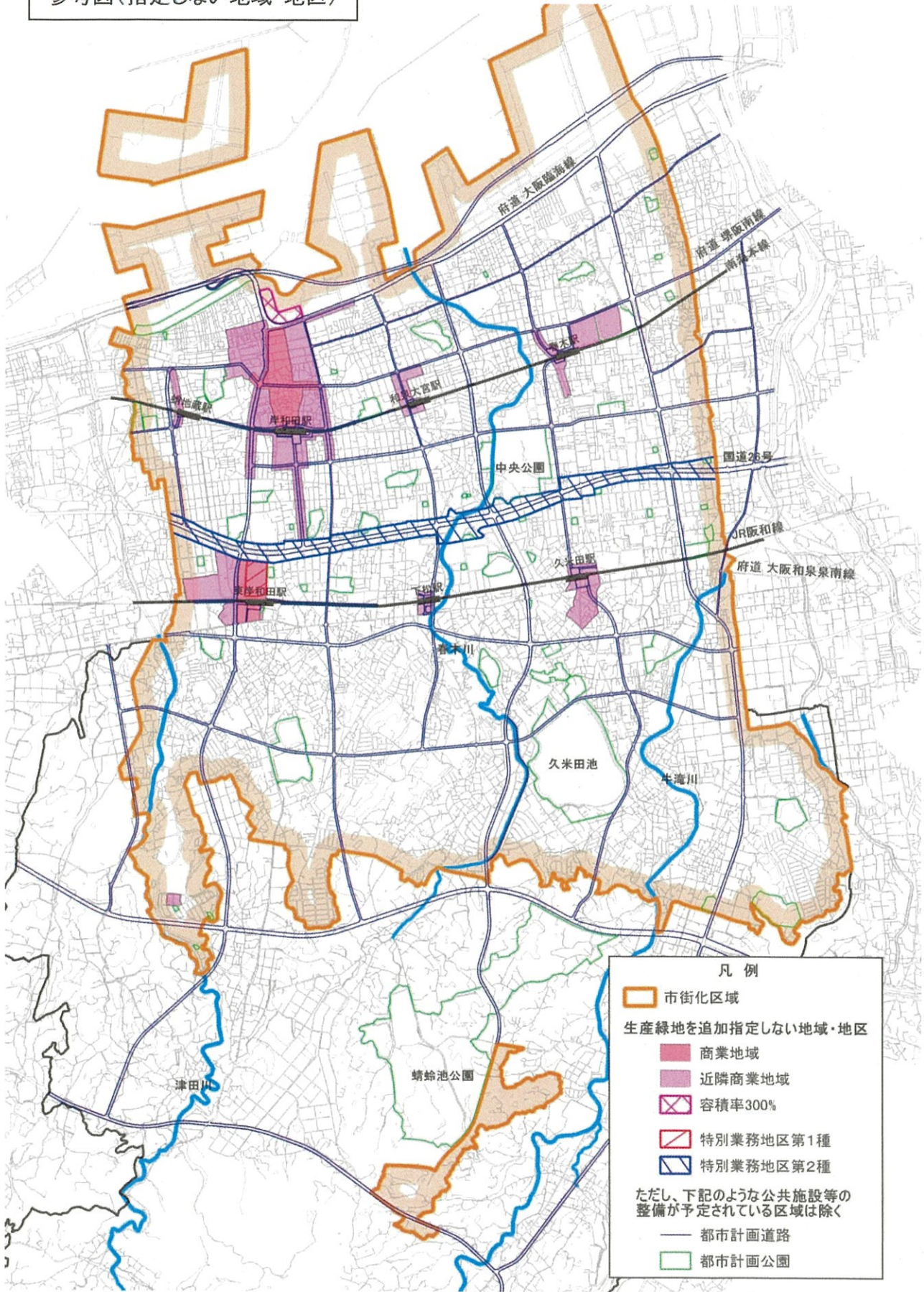
- 3 前規定にかかわらず、都市計画の観点から次のいずれかに該当する地域・地区内の農地等については、生産緑地の追加指定を行わないものとする。
  - (1) 商業地域及び近隣商業地域、並びに容積率の上限が300%以上に定められている地域。ただし、将来、公共施設等の整備が予定されている区域を除く。
  - (2) 特別業務地区第1種、第2種の定めのある区域
  - (3) 法第10条の規定に基づく買取申出があり、行為の制限が解除された地区。ただし、所有権移転が行われた場合や新たな農業従事者が確保されるなど継続的に農業経営が可能な条件を備えた場合はこの限りではない。

(附則)

この基準は、平成31年4月1日から運用する。



参考図(指定しない地域・地区)



凡例

- 市街化区域
- 生産緑地を追加指定しない地域・地区
- 商業地域
- 近隣商業地域
- 容積率300%
- 特別業務地区第1種
- 特別業務地区第2種

ただし、下記のような公共施設等の整備が予定されている区域は除く

- 都市計画道路
- 都市計画公園