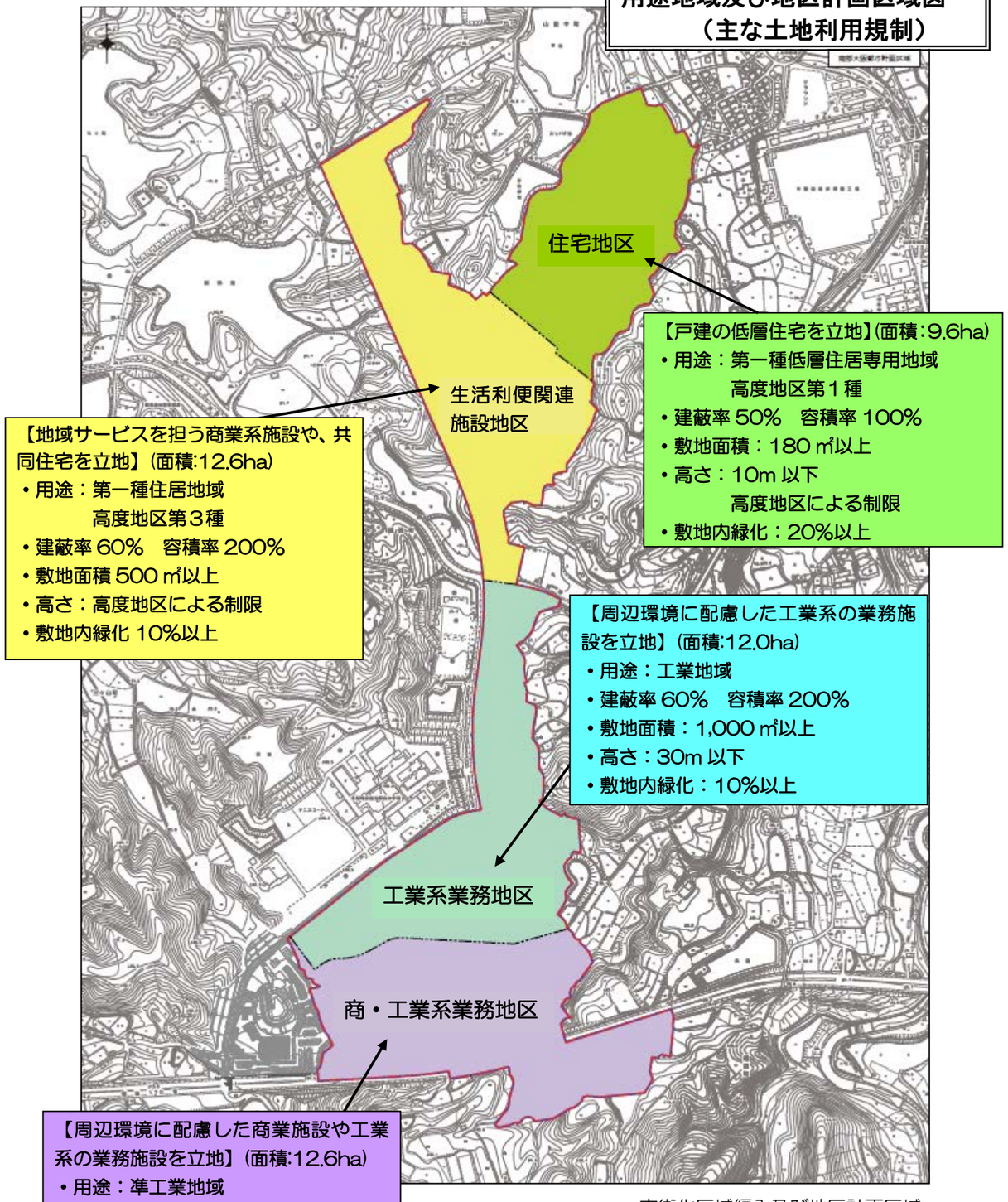
岸和田丘陵地区地区計画　【平成 26 年 3 月 25 日 都市計画決定】

参考資料 4

1. 地区計画の方針

地区計画の目標	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。 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”」
区域の整備・開発及び保全に関する方針	【Ⅰ．土地利用の方針】 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。 また、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。 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。
	【Ⅱ．地区施設の整備の方針】 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。
	【Ⅲ．建築物等の整備の方針】 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。

用途地域及び地区計画区域図
（主な土地利用規制）



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 9.6ha（利用可能面積　約 7.1ha）	約 12.6ha（利用可能面積　約 7.5ha）	約 12.0ha（利用可能面積　約 8.4ha）	約 12.6ha（利用可能面積　約 6.9ha）
建築物等に関する事項	①建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、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．老人ホーム、保育所、身体障害者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．自動車教習所 7．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。） 8．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１３０条の6の2に定める運動施設 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 項に規定する取引業、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、保育所、身体障害者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 項に規定する取引業、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、保育所、身体障害者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、ダンスホール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 項に規定する取引業、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
	②建築物の敷地面積の最低限度	180 ㎡	500 ㎡	1,000 ㎡	
	③建築物の高さの最高限度	―		30m	
	④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。		
	⑤建築物等の形態・意匠の制限	1．建築物等の形態、意匠については、岸和田市景観計画に基づき、優れた都市景観の形成に寄与するものとする。屋外広告物については、設置場所を限定し、周辺環境と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。			
	⑥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。3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。		
	⑦建築物の緑化率の最低限度	2.0／10	1.0／10		
土地の利用に関する事項	緩衝帯の設置及び保全を図るための制限	―	地区計画区域外との敷地境界には、緩衝帯として緑化を施し、その保全に努めるものとする。		