

【報告事項 4】用途地域の見直し検討について（岸和田市決定）

用途地域は、昭和 45 年の法改正により 8 用途地域制度となり、その後平成 4 年の法改正によって 12 種類の用途地域に改められました。岸和田市においても平成 7 年 10 月に 12 種類の用途地域に変更を行い現行の用途地域の原型が形成され、その後、土地区画整理事業等の進捗や土地利用の動向、また境界となる河川の位置の変更等に合わせ用途地域の見直しを行ってまいりました。

今回、平成 30 年 4 月に新たに創設された「田園住居地域」を盛り込むかたちで改定された大阪府の「用途地域の指定のガイドライン（平成 31 年 3 月）」を参考にしつつ、本市における用途地域の見直し検討を行うものです。

1. 見直しの考え方

○将来のあるべき土地利用の姿としての「南部大阪都市計画区域マスタープラン」、「岸和田市総合計画」及び「岸和田市都市計画マスタープラン」に示された当該市街地の将来像を踏まえて定める。

○道路の整備状況、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用との調和、円滑な道路交通の確保等を勘案して定める。

類型Ⅰ：関連事業の状況の変化により見直しが必要な地区

都市基盤整備事業の進捗により、周辺のまちづくりが大きく変化することが想定され、より効果的な土地利用を図るためにも適切な用途地域への見直しが必要な地区

類型Ⅱ：土地利用状況の変化に伴い見直しが必要な地区

工場跡地における住宅開発地など、指定した用途地域と現況の土地利用との間に大きな乖離が見られ、適切な用途地域への見直しが必要である地区

類型Ⅲ：地形地物等の変更により界線の整理が必要な地区

河川改修等の地形地物の変更等により、用途地域の境界に不整合が生じており、見直しが必要である地区

類型Ⅳ：その他の理由により見直しが必要な地区

その他地区ごとの個別の課題により、適切な用途地域への見直しが必要である地区

2. 区域等の設定に関する基本的考え方

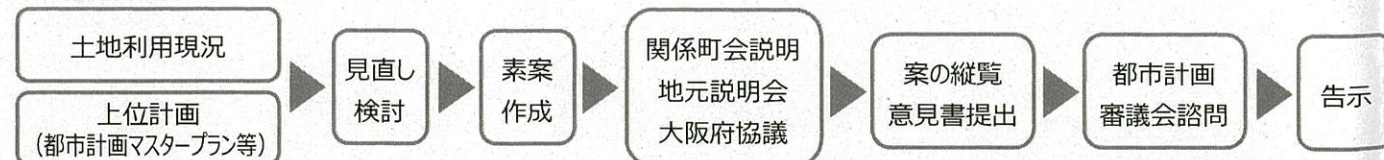
- 用途地域の区域等は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等において土地利用の極度な差異を生じないように定める。
- 用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適したものにより定める。
- 幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによるよう定める。

→ 別添資料 4-2：大阪府の「用途地域の指定のガイドライン（平成 31 年 3 月）」

3. 現行の用途地域指定状況

	一低専 二低専	一中専 二中専	一住 二住	準住居	近商 商業	準工	工業 工専	容積率		
								100%	200%	300%以上
堺市	10.8%	33.9%	17.6%	0.0%	9.1%	7.7%	20.9%	10.8%	80.1%	9.1%
和泉市	17.4%	24.3%	25.9%	0.9%	2.6%	24.9%	4.0%	17.4%	80.4%	2.3%
岸和田市	13.8%	15.0%	41.5%	1.4%	4.8%	17.9%	5.7%	13.8%	81.5%	4.8%
貝塚市	3.7%	20.6%	37.6%	0.6%	3.0%	22.1%	12.4%	3.7%	93.2%	3.0%
泉佐野市	5.2%	10.7%	18.7%	0.0%	3.9%	53.7%	7.9%	5.2%	88.4%	6.4%

4. 見直しフロー



1 年半～2 年後を目標に見直し実施

5. 用途地域及び特別用途地区による建築物の用途制限の概要

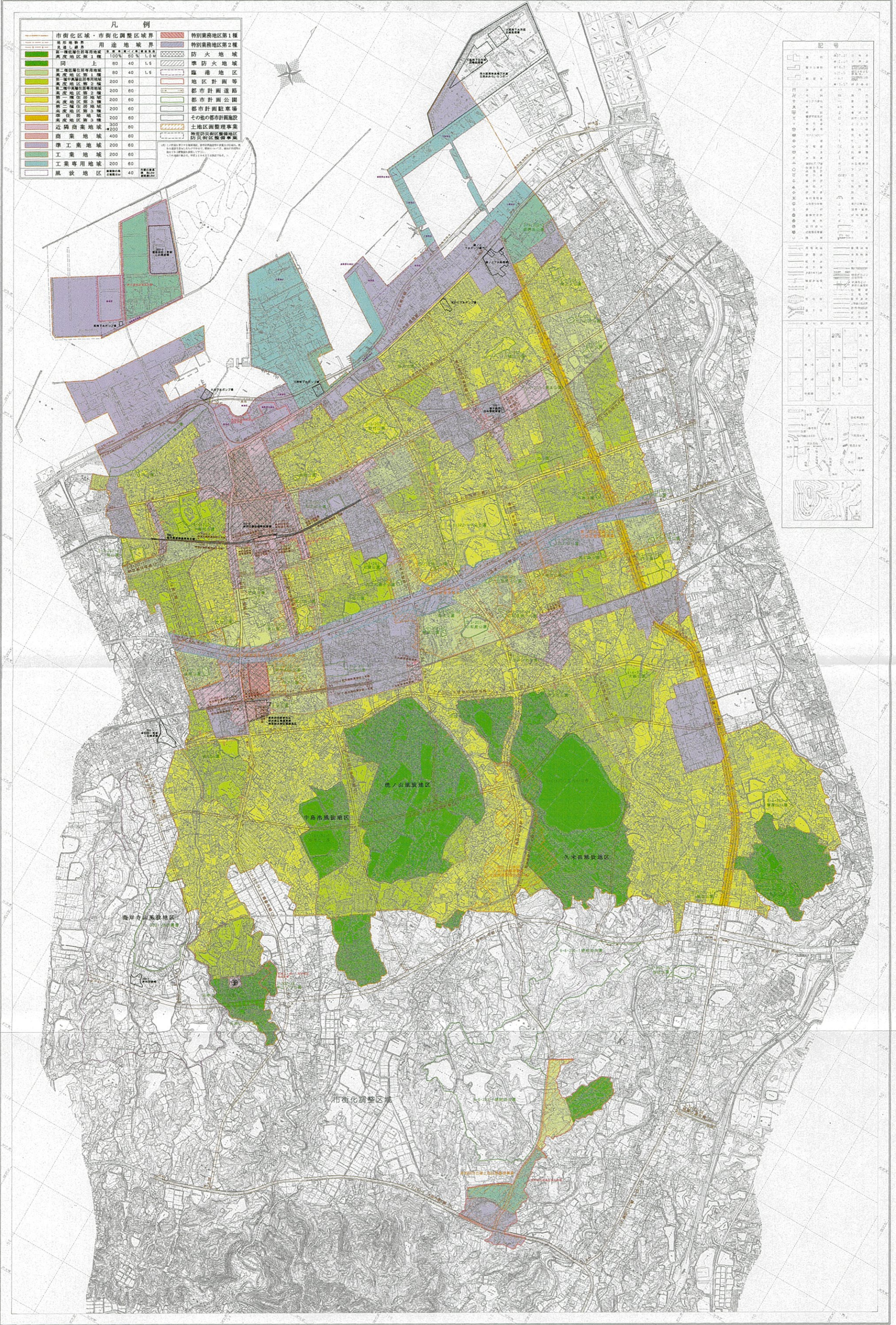
用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等													
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 3000㎡を超え、10000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が10000㎡を超えるもの									○	○	○	○	④
事務所等													
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの													
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの													① 2階以下
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの													
事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの													
事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの													
ホテル、旅館													① 3000㎡以下
遊技場等													① 3000㎡以下
カラオケボックス等													① 10000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等													① 10000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場													① 客室200㎡未満
キャバレー等、個室付浴場等													① 個室付浴場等を除く
公共施設													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ア) 病床を有する診療所は建築不可
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下
自動車教習所													① 3000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）													① 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫													
畜舎（15㎡を超えるもの）													① 3000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が50㎡以下													原動機の制限あり ① 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場													原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場													作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場													① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
自動車修理工場													作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量													① 1500㎡以下 2階以下 ② 3000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													都市計画区域内においては都市計画決定が必要

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。



凡例	
市街化区域・市街化調整区域界	特別業務地区第1種
用途地域界	特別業務地区第2種
第一種住居地域 100%	防火地域
第二種住居地域 50%	準防火地域
第三種住居地域 1.5%	臨港地区
同 上 60 40 1.5	地区計画等
第一種産業地域 80 40 1.5	都市計画道路
第二種産業地域 200 60	都市計画公園
第三種産業地域 200 60	都市計画駐車場
第一種商業地域 200 60	その他の都市計画施設
第二種商業地域 200 60	土地調整整理事業
第三種商業地域 350 80	特定防災街区整備地区
準工業地域 200 60	防災街区整備事業
工業地域 200 60	
工業専用地域 200 60	
風致地区 40	

記号	
市街化区域	市街化調整区域
第一種住居地域	第二種住居地域
第三種住居地域	第一種産業地域
第二種産業地域	第三種産業地域
第一種商業地域	第二種商業地域
第三種商業地域	準工業地域
工業地域	工業専用地域
風致地区	特別業務地区第1種
特別業務地区第2種	防火地域
準防火地域	臨港地区
地区計画等	都市計画道路
都市計画公園	都市計画駐車場
その他の都市計画施設	土地調整整理事業
特定防災街区整備地区	防災街区整備事業



（注）本図は都市計画図として作成されたもので、地形図の縮尺とは異なる。また、本図は都市計画図として作成されたもので、地形図の縮尺とは異なる。また、本図は都市計画図として作成されたもので、地形図の縮尺とは異なる。