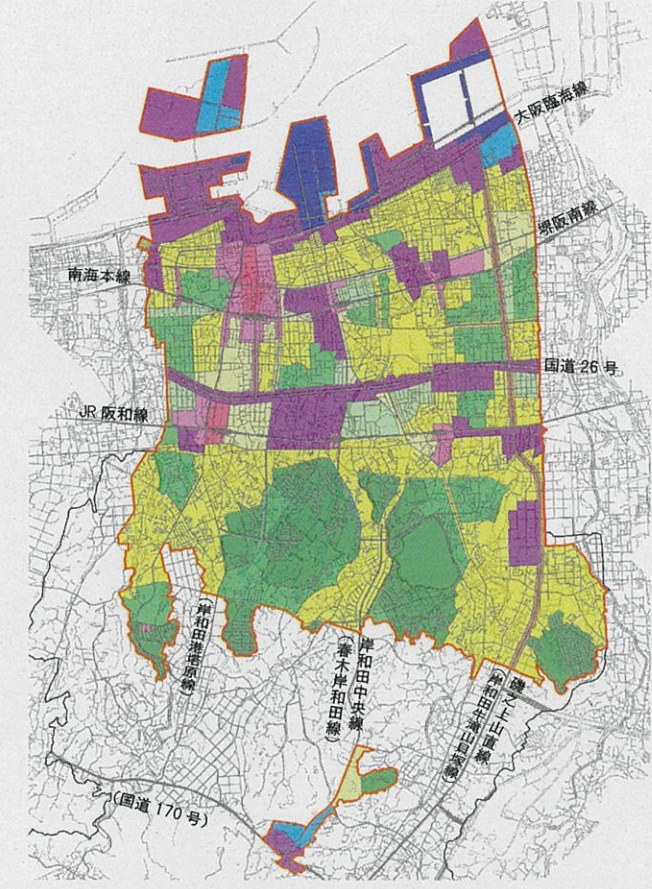


【報告事項4】用途地域の見直し検討について（岸和田市決定）

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）」を参考にして、本市における用途地域の見直し検討を1年半から2年後を目標に行うものです。

1. 現行用途地域



市街化区域

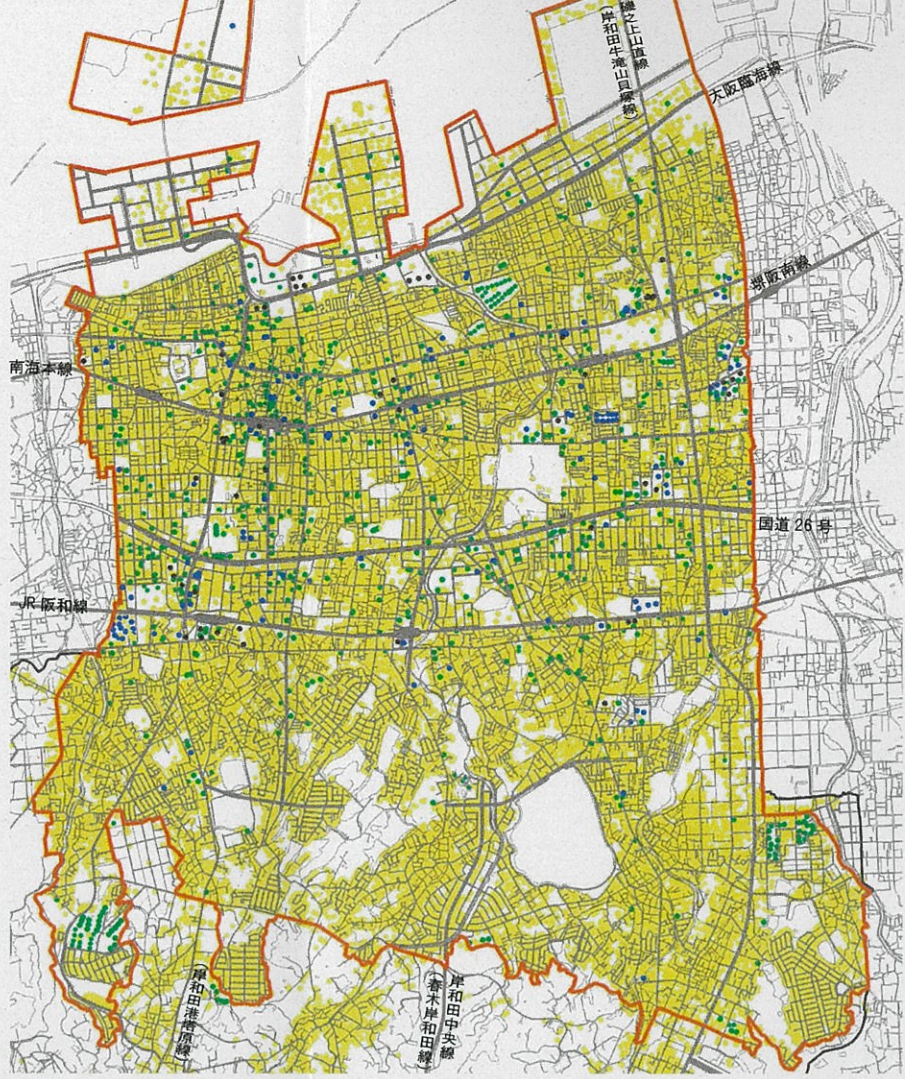
2. 土地利用の現況（H31.1現在）

① 土地利用度

	凡例	用途地域	指定容積率※1	実容積率	指定容積充足率
住居系	■	第1種低層住居専用地域	80%	63%	78%
			100%	59%	59%
	■	第2種低層住居専用地域	80%	66%	82%
		第1種中高層住居専用地域	200%	72%	36%
	■	第2種中高層住居専用地域	200%	81%	41%
		第1種住居地域	200%	70%	35%
商業系	■	第2種住居地域	200%	78%	39%
		準住居地域	200%	68%	34%
	■	近隣商業地域	200% 300%	63% 101%	31% 34%
産業・混在	■	商業地域	400%	111%	28%
		準工業地域	200%	67%	33%
工業系	■	工業地域	200%	39%	20%
		工業専用地域	200%	48%	24%

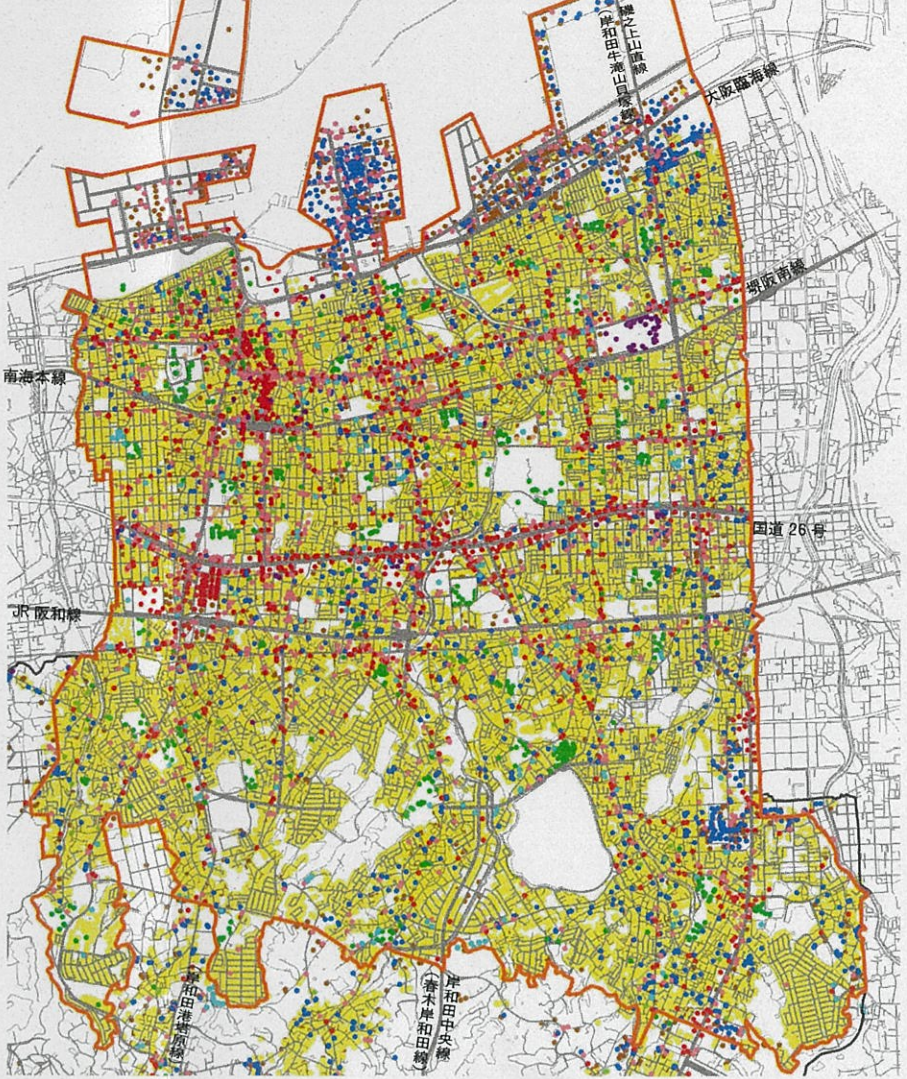
※1 指定容積率：都市計画で定められた容積率の最高限度

② 既成市街地における建物階数別立地状況



■ 1~3階	・低層建築物(3階以下)：全体として多く立地
■ 4~6階	・中層建築物(4~6階)：低層建築物に比べて少ないものの、高さ制限のある第1-2種低層住居専用地域を除いた区域に立地
■ 7~9階	・高層建築物(7階以上)：前面道路幅員に応じた容積率規定※2や高さ制限があることもあり、幹線道路沿道を中心に立地
■ 10階~	※2 容積率規定（建築基準法第52条第2項） 前面道路幅員が12m以下の場合、前面道路幅員によって定める容積率と指定容積率といずれか小さいほうの値以下 道路幅員×a a=住居系用途地域：4/10、その他の用途地域：6/10 (例：第1種住居地域・前面道路4m→4×4/10×100=160%<200%)

③ 既成市街地における建物用途別立地状況



■ 居住施設	・工業施設：工業系施設を誘導している大阪臨海線より海側を中心に集積
■ 官公署・保安・通信施設	・商業施設：商業系施設を誘導している駅周辺及び広域幹線道路沿道に集積
■ 流通・保管・供給処理施設	・医療・福祉施設：工業系施設が集積している大阪臨海線より海側を除き、一定の割合で立地
■ 医療・福祉施設	
■ 教育・文化・運動・宗教施設	
■ 宿泊・遊戯施設	
■ 商業施設	
■ 業務施設	
■ 工業施設	
■ 農林漁業施設	

3. 産業動向（出典：経済センサス）

