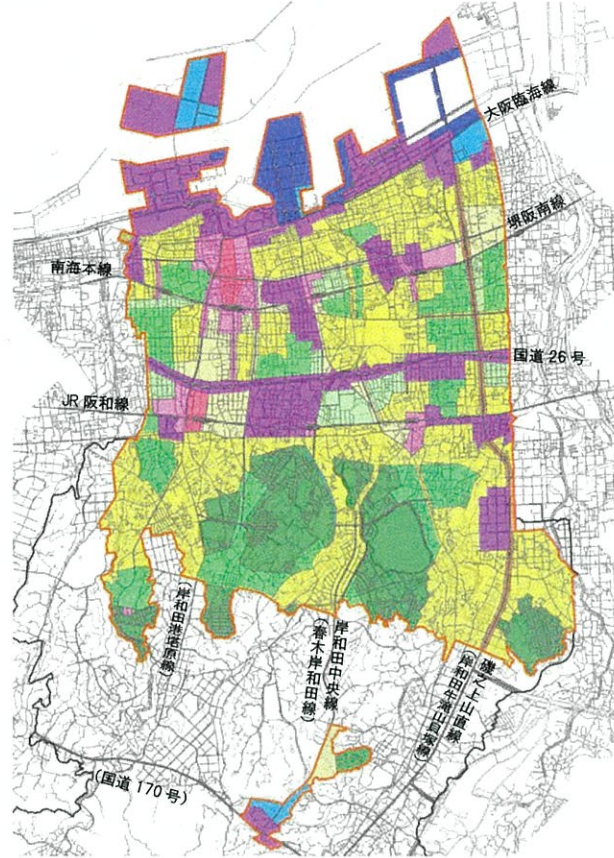


【報告事項4】用途地域の見直し検討について（岸和田市決定）

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あわせて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

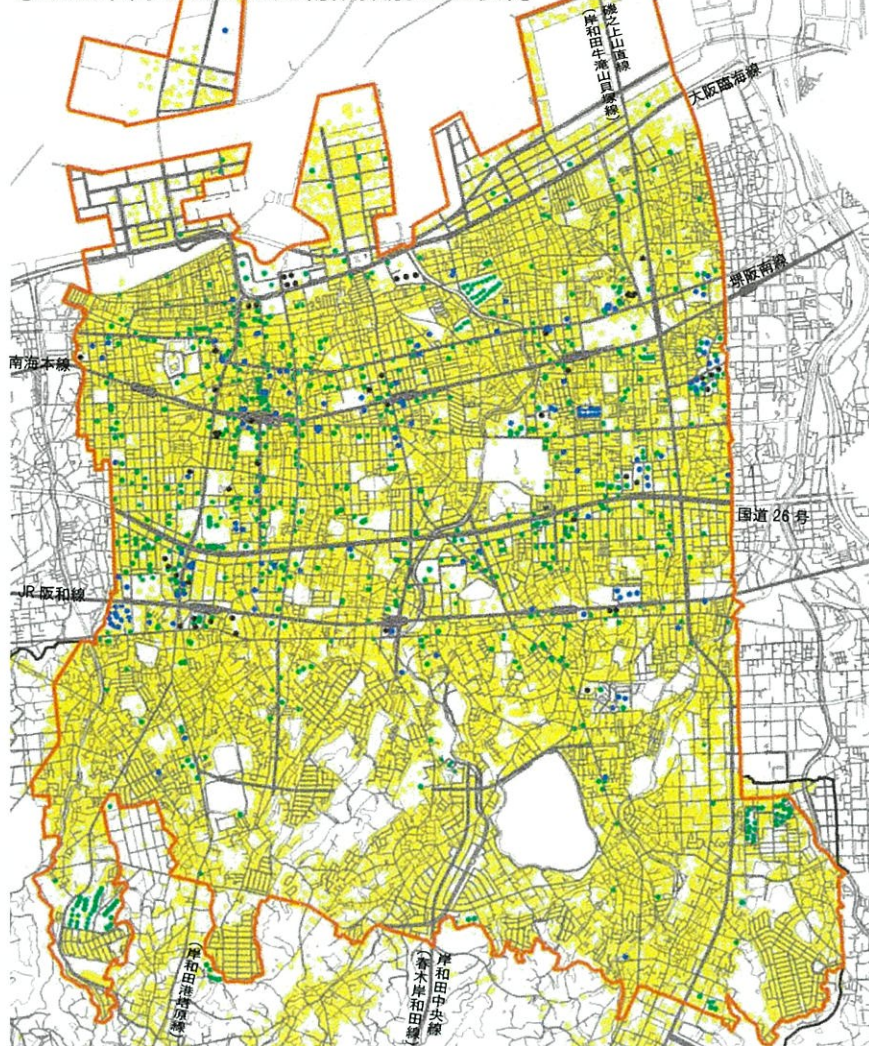
2. 土地利用の現況（H31.1現在）

① 土地利用度

	凡例	用途地域	指定容積率	実容積率	指定容積充足率
住居系	第一種低層住居専用地域		80%	63%	78%
			100%	59%	59%
	第二種低層住居専用地域		80%	66%	82%
	第一種中高層住居専用地域		200%	72%	36%
第二種中高層住居専用地域		200%	81%	41%	
第一種住居地域		200%	70%	35%	
		200%	78%	39%	
第二種住居地域		200%	68%	34%	
準住居地域		200%	68%	34%	
商業系	近隣商業地域		200%	63%	31%
			300%	101%	34%
商業地域		400%	111%	28%	
産業・混在	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%

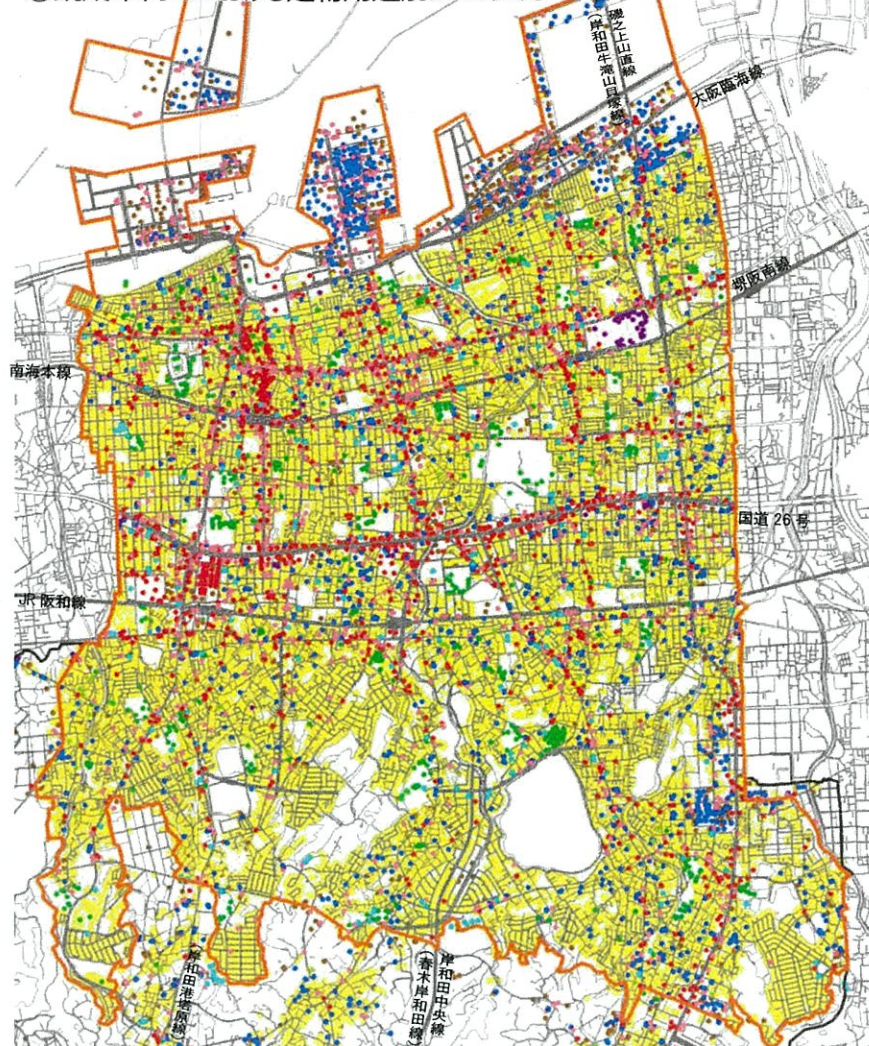
※1 指定容積率：都市計画で定められた容積率の最高限度

② 既成市街地における建物階数別立地状況



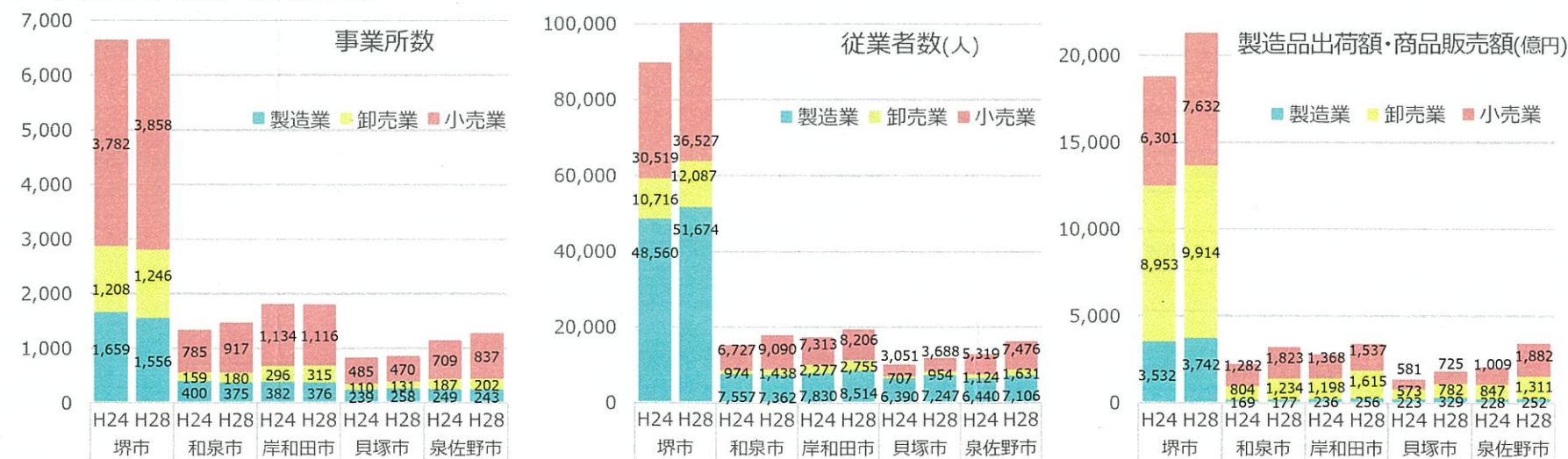
- 1~3階 ・低層建築物(3階以下)：全体として多く立地
 - 4~6階 ・中層建築物(4~6階)：低層建築物に比べて少ないものの、高さ制限のある第1-2種低層住居専用地域を除いた区域に立地
 - 7~9階 ・高層建築物(7階以上)：前面道路幅員に応じた容積率規定^{※2}や高さ制限があることもあり、幹線道路沿道を中心に立地
 - 10階~
- ※2 容積率規定（建築基準法第52条第2項）
 前面道路幅員が12m以下の場合、前面道路幅員によって定める容積率と指定容積率といずれか小さいほうの値以下
 道路幅員×α α=住居系用途地域:4/10、その他の用途地域:6/10
 (例：第1種住居地域・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

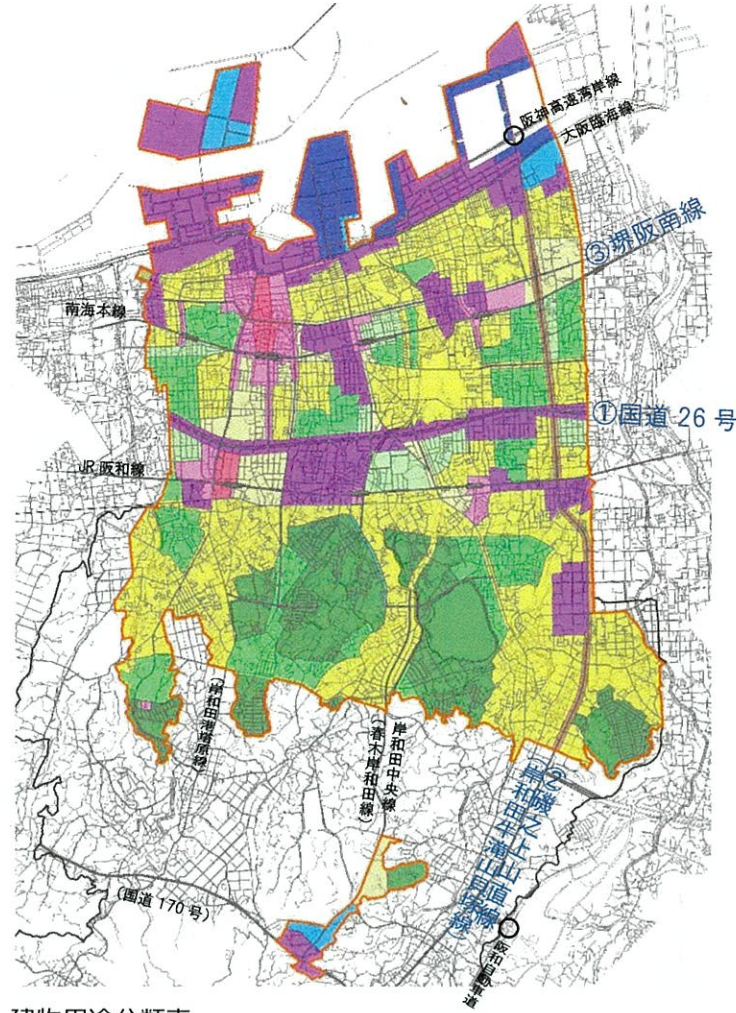


- 居住施設
 - 官公署・保安・通信施設
 - 流通・保管・供給処理施設
 - 医療・福祉施設
 - 教育・文化・運動・宗教施設
 - 宿泊・遊戯施設
 - 商業施設
 - 業務施設
 - 工業施設
 - 農林漁業施設
- 工業施設：工業系施設を誘導している大阪臨海線より海側を中心に集積
 - 商業施設：商業系施設を誘導している駅周辺及び広域幹線道路沿道に集積
 - 医療・福祉施設：工業系施設が集積している大阪臨海線より海側を除き、一定の割合で立地

3. 産業動向（出典：経済センサス）



4. 広域幹線道路沿道における土地利用動向



※3 特別業務地区第2種 (S49.4.1)
 目的)
 国道26号の沿道で自動車修理工場、ガソリンスタンド、
 駐車場等の自動車関連の沿道サービス施設ならびに倉
 庫等の流通施設を集中立地
 制限内容)
 ・工場(商業地域適格工場及び自動車修理工場を除く)
 ・学校、図書館
 ・病院・有床診療所
 ・劇場、映画館、演芸場、観覧場
 ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等

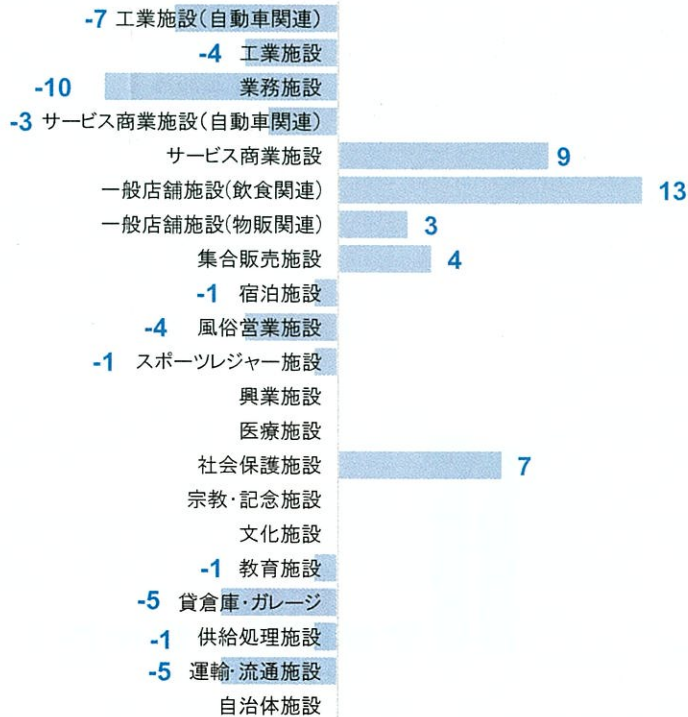
建物用途分類表

分類	概要
工業施設 (自動車関連)	自動車関連施設(修理工場・販売店)
工業施設	各種工場・作業場・印刷所・縫製所等
業務施設	銀行・事務所・ショールーム・放送局・新聞社等
サービス商業施設 (自動車関連)	ガソリンスタンド・レンタカー
サービス商業施設	理容店・美容店・クリーニング店・一般浴場・式場
一般店舗施設 (飲食関連)	飲食店・喫茶店
一般店舗施設 (物販関連)	小売店舗・卸売店舗・建具屋等
集合販売施設	百貨店・マーケット・コンビニ等
宿泊施設	ホテル・旅館・宿泊所
風俗営業施設	キャバレー・パチンコ場・マージャン屋等
スポーツレジャー施設	ボウリング場・水泳場・ゲームセンター・カラオケ等
興業施設	劇場・映画館・競走馬・競輪場・レース等
医療施設	診療所・病院・療養所・保健所等
社会保護施設	保育所・託児所・高齢者福祉施設等
宗教・記念施設	神社・寺院・教会・保存建築物等
文化施設	図書館・博物館・音楽堂・公民館・集会所等
教育施設	学校・塾・教習所・各種学校等
貸倉庫・ガレージ	貸倉庫・貸ガレージ
供給処理施設	埋葬場・ごみ焼却場・変電所・上下水道施設等
運輸・流通施設	駅・バス車庫・倉庫・卸売市場・運送店等
自治体施設	市役所・消防署・自治体出先機関等

①26号[幅員30m・6車線]沿道

準工業地域+特別業務地区第2種※3

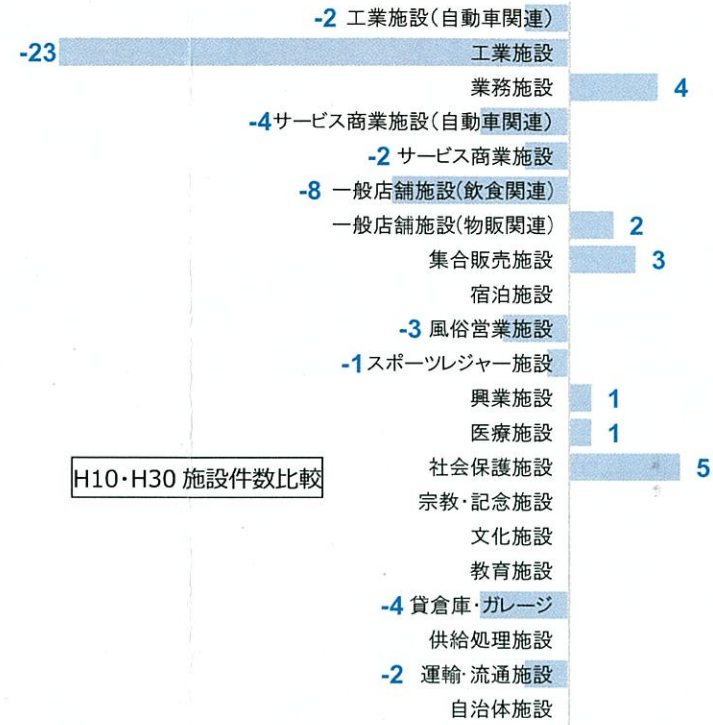
- ・自動車関連施設、流通施設、業務施設が減少
- ・商業施設が増加
- ・小規模な福祉施設が増加



② 主要地方道 岸和田牛滝山貝塚線 [幅員20m・4車線]沿道 ※高速道路インター間をつなぐ主要地方道

国道26号より海側(準住居地域・準工業地域・工業地域・工業専用地域)

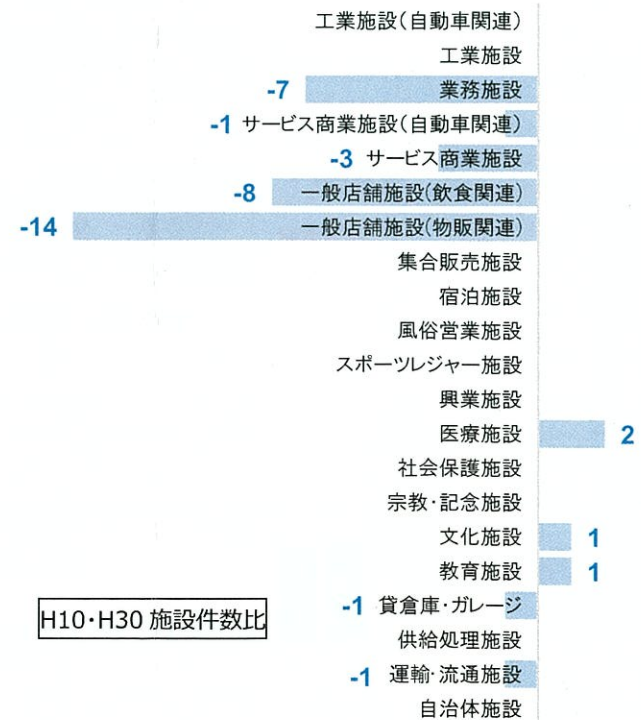
- ・工業系用途地域内においては、現在も工業施設が多く立地しているが、南海本線より山側を中心に工業施設が減少
- ・飲食関連を中心に商業施設が減少
- ・業務施設や福祉施設が増加



③ 府道 堺阪南線[幅員16m・2車線]沿道

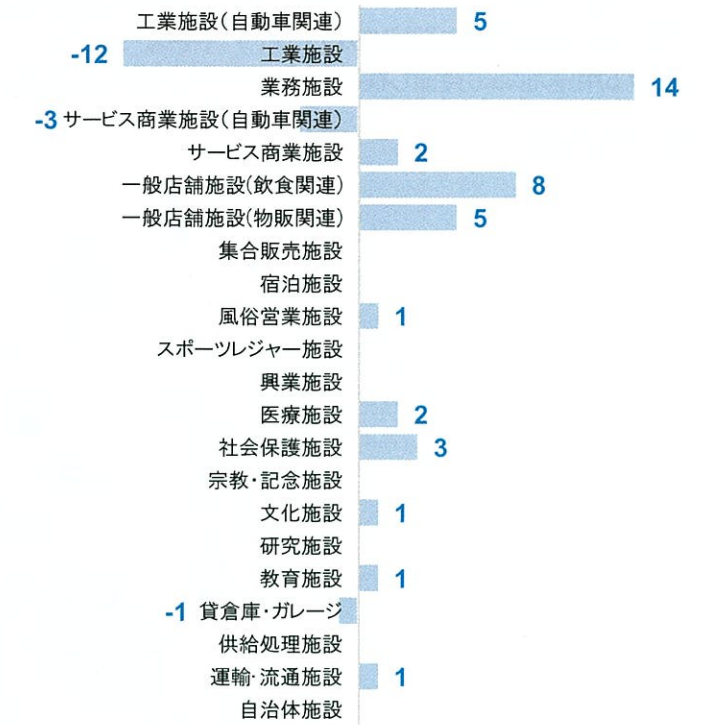
商業地域・近隣商業地域

- ・小規模な商業施設やサービス施設が減少
- ・医療施設の増加が見られる



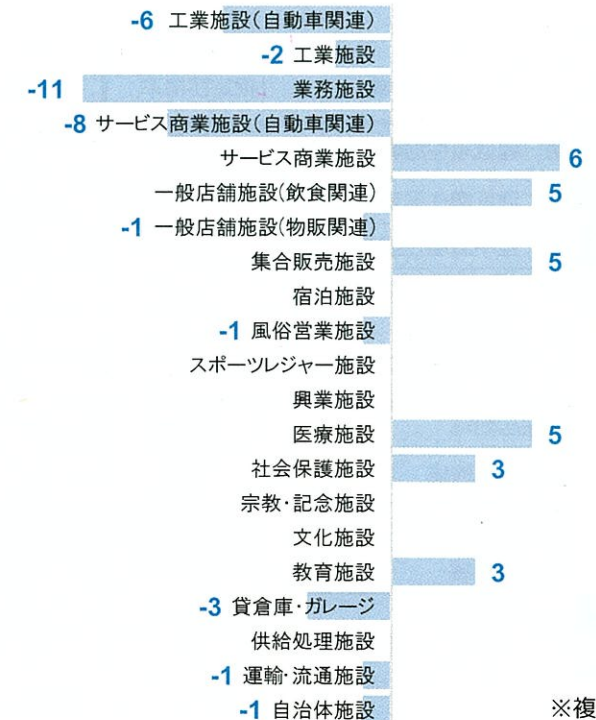
国道26号より山側(準住居地域・準工業地域)

- ・準工業地域内において、現在も工業施設が多く立地しているが、準住居地域内では工業施設の減少が見られる
- ・商業施設や業務施設が増加
- ・医療施設や福祉施設の増加が見られる



準工業地域・第一種住居地域・第二種住居地域

- ・工業施設、自動車関連施設、業務施設が減少
- ・商業施設が増加
- ・医療施設や福祉施設が増加



※複合用途施設除く

用途地域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	特別業務地区第1種	準工業地域	特別業務地区第2種	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 ① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	■	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの	■	■	■	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 2階以下
	店舗等の床面積が 1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が 3000㎡を超え、10000㎡以下のもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が10000㎡を超えるもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 3000㎡以下	
遊技場・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 3000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■	■	■	①	①	○	○	○	○	○	○	①	①	① 10000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	■	①	①	○	○	○	○	○	○	①	①	① 10000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 客室200㎡未満
	キャバレー等、個室付浴場等	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	①	①	○	○	① 個室付浴場等を除く
	公共施設・病院・学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	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	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ア	○	ア	○	○	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 600㎡以下
	自動車教習所	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 3000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）	■	■	①	①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	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
※ 1団地の敷地内について別に制限あり																
倉庫業倉庫	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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	■	①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ① 2階以下
危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	■	①	①	①	②	②	①	○	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	②	②	①	○	②	○	○	○	○	作業場の床面積
危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	②	○	○	○	○	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	■	■	■	①	①	②	③	③	①	○	○	○	○	○	○	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	量が非常に少ない施設	■	■	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500㎡以下 2階以下 ② 3000㎡以下
	量が少ない施設	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が多い施設	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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。