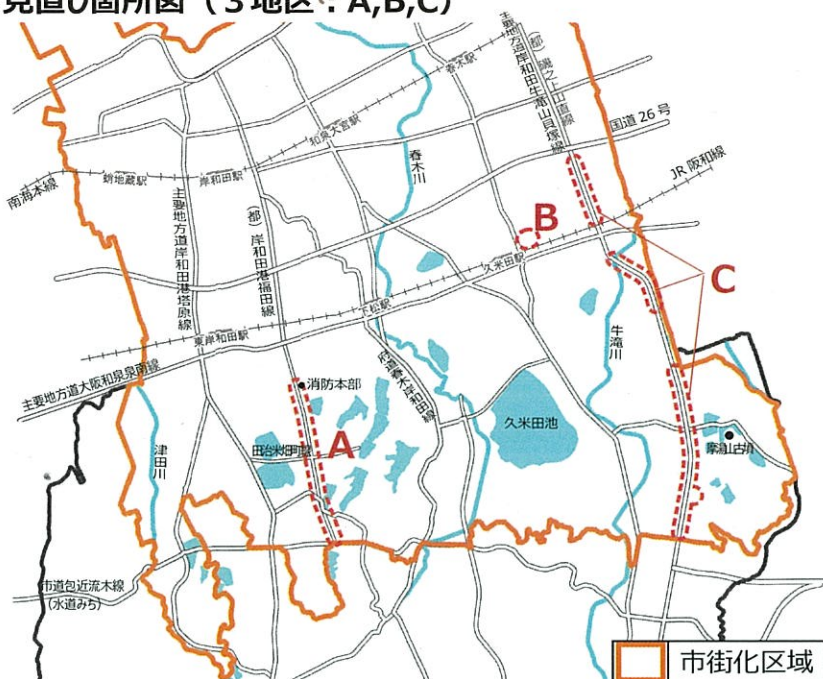


【報告事項1】用途地域等の見直しについて

本市では、用途地域の一斉見直しを実施してから概ね5年が経過することから、土地利用動向、関連事業の進捗状況や地域課題を調査し、用途地域等の見直しを行おうとするものです。

1.見直し箇所図（3地区：A,B,C）



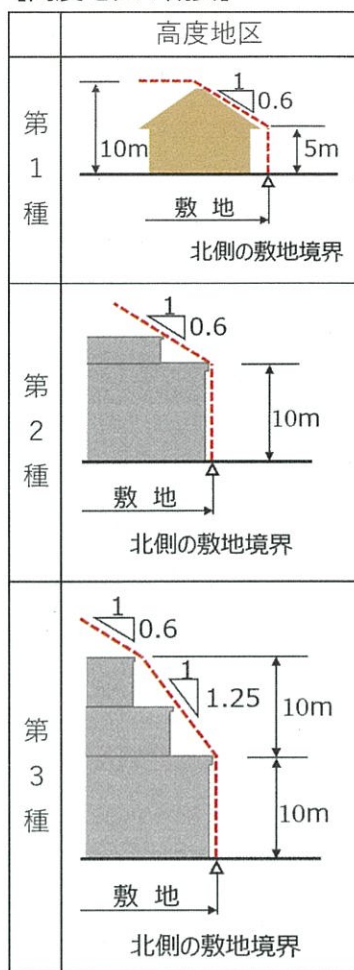
【岸和田市における用途地域と高度地区の種類】

	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	
住居系	第一種低層住居専用地域	40%	80%	第1種	
		50%	100%		
	第二種低層住居専用地域	40%	80%		
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%		第2種
		第二種中高層住居専用地域	60%		
	第一種住居地域	60%	200%		第3種
第二種住居地域		60%	200%		
商業系	近隣商業地域	80%	200%	—	
		80%	300%		
商業系	商業地域	80%	400%		
	工業系	準工業地域	60%	200%	
工業地域		60%	200%		
工業専用地域		60%	200%		

2.見直しスケジュール（案）

令和1年 8月 9日	市都計審①：見直しの基本的な考え方について説明
令和1年11月25日	市都計審②：土地利用の現況・産業動向等について説明
令和2年 3月30日	市都計審③：広域幹線道路沿道の土地利用動向等について説明
令和2年 8月 7日	市都計審④：見直しの方向性について説明
令和2年11月20日	市都計審⑤：見直し検討案について説明
令和3年 3月	説明会の開催（計6回）
令和3年 3月25日	市都計審⑥：見直し案・説明会開催状況について説明
令和3年 5月頃	案の縦覧
令和3年 7月頃	市都計審⑦：諮問・答申
令和3年夏頃	告示

【高度地区の概要】



- 建ぺい率
敷地面積に対する建物の建築面積の割合
- 容積率
敷地面積に対する建物の延床面積の割合

3.用途地域等見直し案

地区名	A. 岸和田港福田線沿道地区		
変更理由	・現状、徒歩圏にスーパー等がないエリア内に位置する都市計画道路岸和田港福田線が開通したことに伴い、日常生活サービス機能の立地を誘導するため、沿道を、3,000㎡までの店舗立地を可能とする第一種住居地域に変更を行う ・用途地域の変更にあわせて、高度地区・風致地区の変更を行う		
変更案	現行	変更案	
第一種中高層住居専用地域	→	第一種住居地域	
変更になると	・立地可能な店舗の規模が拡大（延床面積が500㎡までから3,000㎡までに） ※コンビニストア：延床面積100~200㎡程度、ドラッグストア：500~1,300㎡程度 ・事務所が新たに立地可能に（延床面積3,000㎡まで） ・作業場面積が50㎡までの小規模な工場や自動車修理工場が立地可能に ・住宅や病院、保育所などは、変更後も引き続き立地可能		
①	高度地区第2種	→	高度地区第3種
	・北側の建物への採光を確保するために定めている「高度地区」を、用途地域の変更とあわせて緩和 これにより、3階以上の建物も建てやすくなります（左図「高度地区」参照）		
第一種低層住居専用地域	→	第一種住居地域	
変更になると	・立地可能な店舗の規模が拡大（兼用住宅で店舗面積が50㎡までから延床面積3,000㎡までに） ・事務所が新たに立地可能に（延床面積3,000㎡まで） ・作業場面積が50㎡までの小規模な工場や自動車修理工場が新たに立地可能に ・住宅や診療所、保育所などは、変更後も引き続き立地可能		
②	・敷地面積に対して、建てることのできる建築面積と延床面積が緩和 ・敷地境界から建物の外壁までの距離を1.5m以上確保する規定がなくなります		
高度地区第1種	→	高度地区第3種	
	・北側の建物への採光を確保するために定めている「高度地区」を、用途地域の変更とあわせて緩和 これにより、3階以上の建物も建てやすくなります（左図「高度地区」参照）		
風致地区	上記図面②'：用途地域の変更に伴い風致地区を廃止します（①②は、現在も風致地区外です）		

地区名	B. 久米田駅北側地区	
変更理由	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 阪和線久米田駅北側に位置する工場跡地において住宅開発が行われ、戸建住宅の立地が進んでいることから、住環境を守りつつ、駅周辺の立地を活かした中高層住宅や病院、床面積 500 m²以下の店舗・事務所を立地可能とする第一種中高層住居専用地域に変更を行う ・用途地域の変更にあわせて、高度地区の変更を行う 	
変更案	<p>現行</p>	<p>変更案</p>
	<p>準工業地域 → 第一種中高層住居専用地域</p> <p>変更になると</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋、キャバレー、個室付浴場などが立地不可に ・工場や倉庫業倉庫が立地不可に ・立地可能な店舗が、延床面積 500 m²までに ※コンビニエンスストア：延床面積 100~200 m²程度、ドラッグストア：500~1,300 m²程度 	<p>変更後も引き続き、立地できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・病院、保育所など ・福祉施設 ・作業場面積 50 m²以下のパン屋・自転車店など
①	<p>— → 高度地区第2種</p> <p>・北側の建物への採光を確保するため、用途地域の変更とあわせて、高さの制限である「高度地区」を指定 これにより、中高層の建物を建てる際には、敷地の北側で右図の破線のなかに建物がおさまるよう建物の位置や形状に配慮することになります</p>	

地区名	C. 磯之上山直線（主要地方道岸和田牛滝山貝塚線）沿道地区	
変更理由	<p>①②③：岸和田牛滝山貝塚線の沿道 25mにおいては、幹線道路沿道の立地を活かして床面積 10,000 m²までの店舗立地を可能とする準住居地域を指定しているが、敷地等の大規模化により準住居地域の規定を適用できない状況が見受けられることから、適切な土地利用を誘導するため、準住居地域の範囲を沿道 25mから 50mに変更を行う</p> <p>④：岸和田牛滝山貝塚線の後背地において、住環境に配慮しつつ、隣接する区域と土地利用の連続性を保つべく第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更を行う</p> <p>②③④：用途地域の変更にあわせて、高度地区の変更を行う</p>	
変更案	変更区域：右図参照	
	<p>第一種住居地域 → 準住居地域</p> <p>変更になると</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地可能な店舗の規模が拡大（延床面積 3,000 m²までから 10,000 m²までに） ※ホームセンター：2,000~12,000 m²程度、平屋複合商業施設：1,000~7,000 m²程度（市内事例） 	<p>変更後も引き続き、立地できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キャバレー、個室付浴場など ・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場（非常に悪化のおそれが少ない工場を除く）
①	<ul style="list-style-type: none"> ・カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋が立地可能に（延床面積 10,000 m²まで） ・倉庫業倉庫が立地可能に ・自動車修理工場が、作業場面積 50 m²まで立地可能から 150 m²まで立地可能に ・作業場面積が 50 m²以下の小規模な工場は、変更後も引き続き立地可能 ・住宅や病院、保育所などは、変更後も引き続き立地可能 	

	<p>第二種中高層住居専用地域 → 準住居地域</p> <p>変更になると</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地可能な店舗の規模が拡大（延床面積 1,500 m²までから、10,000 m²までに） ・カラオケボックス・麻雀屋・ぱちんこ屋（延床面積 10,000 m²まで）や倉庫業倉庫が立地可能に ・作業場面積が 50 m²までの小規模な工場や作業場面積が 150 m²までの自動車修理工場が立地可能に ・住宅や病院、保育所などは、変更後も引き続き立地可能 	<p>変更後も引き続き、立地できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キャバレー、個室付浴場など ・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場（非常に悪化のおそれが少ない工場を除く）
②	<p>高度地区第2種 → 高度地区第3種</p> <p>・北側の建物への採光を確保するために定めている「高度地区」が、用途地域の変更にあわせて緩和 これにより、3階以上の建物が建てやすくなります（表面左図「高度地区」参照）</p>	
	<p>第一種低層住居専用地域 → 準住居地域</p> <p>変更になると</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地可能な店舗の規模が拡大（兼用住宅で店舗面積が 50 m²まで から 延床面積 10,000 m²までに） ・カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋が立地可能に（延床面積 10,000 m²まで） ・事務所や倉庫業倉庫が立地可能に ・作業場面積が 50 m²までの小規模な工場や作業場面積が 150 m²までの自動車修理工場が立地可能に ・住宅や診療所、保育所などは、変更後も引き続き立地可能 ・敷地面積に対して、建てることのできる建築面積と延床面積が緩和 ・敷地境界から建物の外壁までの距離を 1.0m以上確保する規定がなくなります 	
③	<p>高度地区第1種 → 高度地区第3種</p> <p>・北側の建物への採光を確保するために定めている「高度地区」が、用途地域の変更にあわせて緩和 これにより、3階以上の建物が建てやすくなります（表面左図「高度地区」参照）</p>	
	<p>第一種低層住居専用地域 → 第一種住居地域</p> <p>変更になると</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地可能な店舗の規模が拡大（兼用住宅で店舗面積が 50 m²まで から 延床面積 3,000 m²までに） ※コンビニエンスストア：延床面積 100~200 m²程度、ドラッグストア：500~1,300 m²程度 ・事務所が新たに立地可能に（延床面積 3,000 m²まで） ・作業場面積が 50 m²までの小規模な工場や自動車修理工場が新たに立地可能に ・住宅や診療所、保育所などは、変更後も引き続き立地可能 ・敷地面積に対して、建てることのできる建築面積と延床面積が緩和 ・敷地境界から建物の外壁までの距離を 1.0m以上確保する規定がなくなります 	<p>変更後も引き続き、立地できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋など ・映画館、観覧場など ・キャバレー、個室付浴場など ・倉庫業倉庫 ・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場（非常に悪化のおそれが少ない工場を除く）
④	<p>高度地区第1種 → 高度地区第3種</p> <p>・北側の建物への採光を確保するために定めている「高度地区」が、用途地域の変更にあわせて緩和 これにより、3階以上の建物が建てやすくなります（表面左図「高度地区」参照）</p>	
	<p>準住居地域の範囲を沿道 25mから沿道 50mに変更</p> <p>現行</p> <p>①第一種住居地域・高度地区第3種 ②第二種中高層住居専用地域 高度地区第2種</p> <p>変更案</p> <p>①②準住居地域・高度地区第3種 建ぺい率 60%・容積率 200%で、変更はありません</p>	<p>準住居地域の範囲を沿道 25mから沿道 50mに変更</p> <p>現行</p> <p>①第一種住居地域 建ぺい率 60%・容積率 200% 高度地区第3種</p> <p>変更案</p> <p>①準住居地域 建ぺい率 60%・容積率 200% 高度地区第3種</p>
	<p>準住居地域の範囲を沿道 25mから沿道 50mに変更</p> <p>現行</p> <p>①第一種住居地域</p> <p>変更案</p> <p>①準住居地域 建ぺい率 60%・容積率 200%、高度地区第3種で、変更はありません</p>	<p>準住居地域の範囲を沿道 25mから沿道 50mに変更</p> <p>現行</p> <p>①第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50%・容積率 100% 高度地区第1種</p> <p>変更案</p> <p>①③準住居地域 建ぺい率 60%・容積率 200% 高度地区第3種</p> <p>沿道 50mに隣接する第一種低層住居専用地域を第一種住居地域に変更</p> <p>現行</p> <p>④第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50%・容積率 100% 高度地区第1種</p> <p>変更案</p> <p>④第一種住居地域 建ぺい率 60%・容積率 200% 高度地区第3種</p>