

用途地域等の見直し案 に関する説明会

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

本日の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 制度の概要

- ・用途地域の見直しの目的
- ・見直し箇所
- ・岸和田市における用途地域と高度地区の種類

2. 見直し案

3. 見直しスケジュール（案）

1-1. 用途地域の見直しの目的

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

用途地域とは

＜市街地の土地利用の方向性を定める＞

- 商業・工業・住居などの用途の適切な誘導
- 住環境の保全、業務の利便性の向上

用途地域を見直す必要性

＜用途地域の課題＞

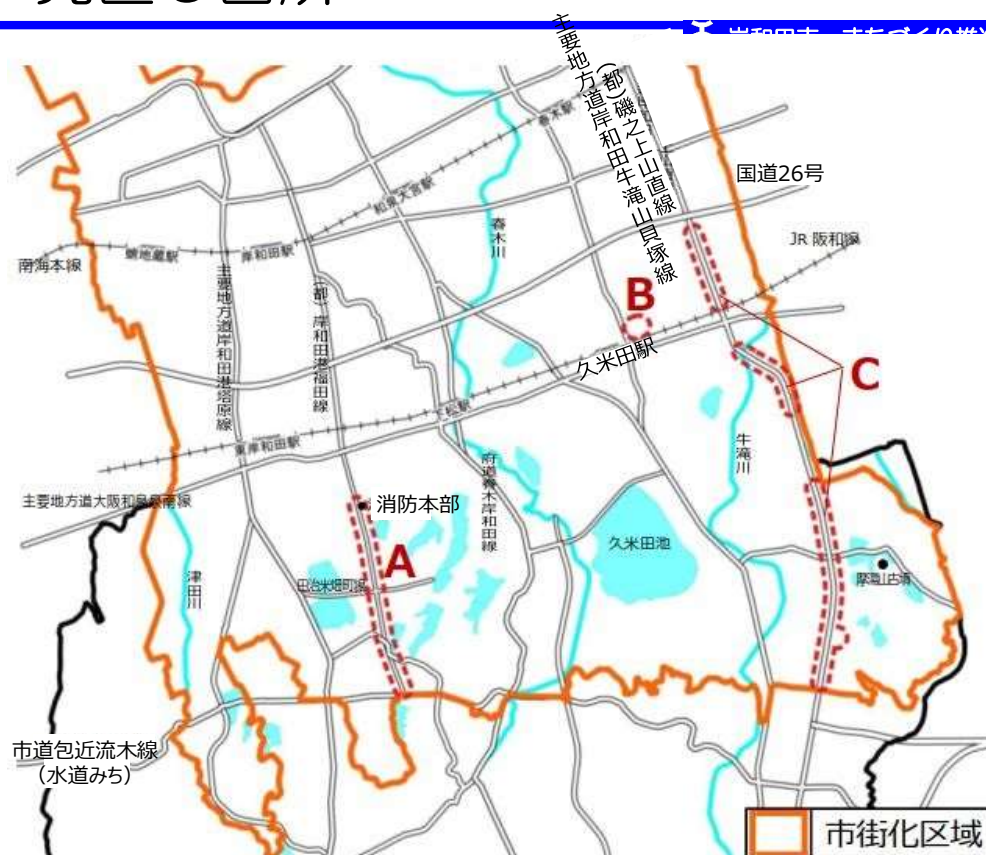
- 指定から時が経ち、土地利用動向や社会情勢の変化、公共施設等の整備により、用途地域と現況土地利用が必ずしも合致しない

- 再検討が必要な地区について、用途地域等を見直しを実施

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

1-2. 見直し箇所

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

1-3. 岸和田市における用途地域と高度地区の種類

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

	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
	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%	
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	
	第一種住居地域	60%	200%	
	第二種住居地域	60%	200%	
	準住居地域	60%	200%	
商業系	近隣商業地域	80%	200%	—
	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%	

用途地域による
建築物の用途制限の概要

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

1-3. 岸和田市における用途地域と高度地区の種類

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

	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
	第二種低層住居専用地域	50%	100%	
	第一種中高層住居専用地域	40%	80%	第2種
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	
	第一種住居地域	60%	200%	第3種
	第二種住居地域	60%	200%	
	準住居地域	60%	200%	
商業系	近隣商業地域	80%	200%	—
	商業地域	80%	300%	
工業系	準工業地域	80%	400%	—
	工業地域	60%	200%	
	工業専用地域	60%	200%	

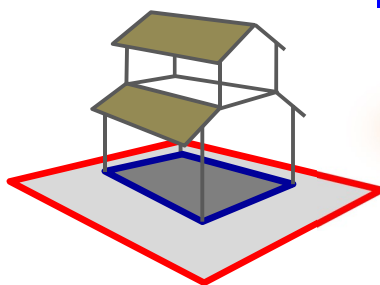
令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

1-3. 岸和田市における用途地域と高度地区の種類

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

建ぺい率とは

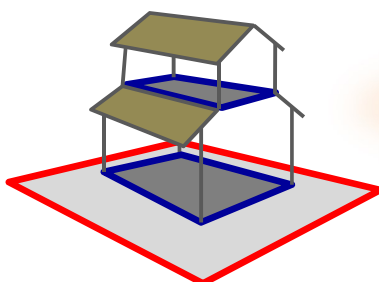
敷地面積に対する
建物の建築面積の割合



敷地内の空地を一定割合で
確保することにより、通風、
日照、採光を確保

容積率とは

敷地面積に対する
建物の延床面積の割合



地域にあった
建物の規模を定める

例えば、
建ぺい率 60%
容積率 200%
敷地面積 100㎡
→ 建築面積 60㎡
延床面積 200㎡

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

1-3. 岸和田市における用途地域と高度地区の種類

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

	用途地域	高度地区
住居系	第一種低層住居専用地域	第1種
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	第2種
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	第3種
	第二種住居地域	
	準住居地域	
商業系	近隣商業地域	—
	商業地域	
工業系	準工業地域	—
	工業地域	
	工業専用地域	



	高度地区
第1種	
第2種	
第3種	

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

本日の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 制度の概要

- ・用途地域等の見直しの目的
- ・見直し箇所
- ・岸和田市における用途地域と高度地区の種類

2. 見直し案

3. 見直しスケジュール（案）

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

2. 用途地域等見直し案

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

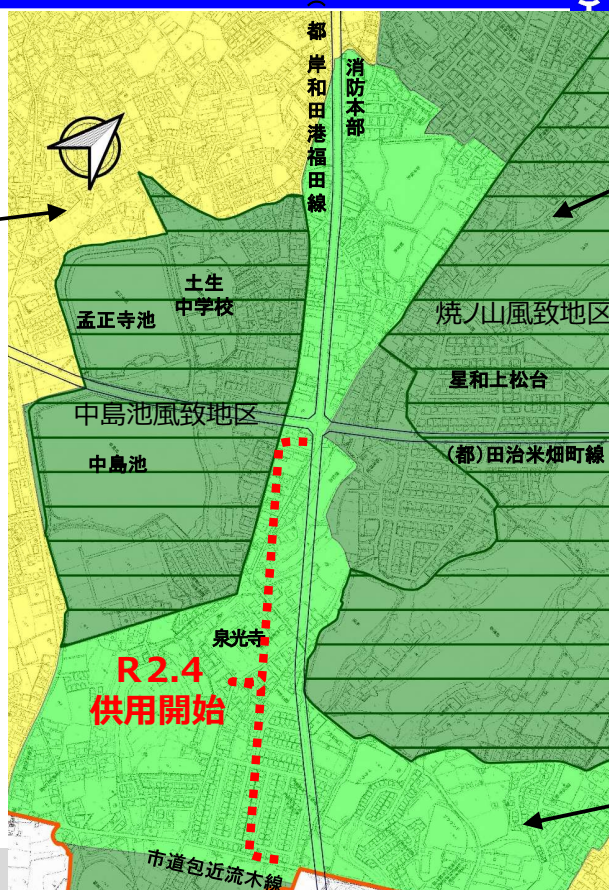


令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

A. 岸和田港福田線沿道地区

〔現行〕

- 第一種住居地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
●高度地区第3種



- 第一種低層住居専用地域
建ぺい率 40%
容積率 80%
● 高度地区第1種

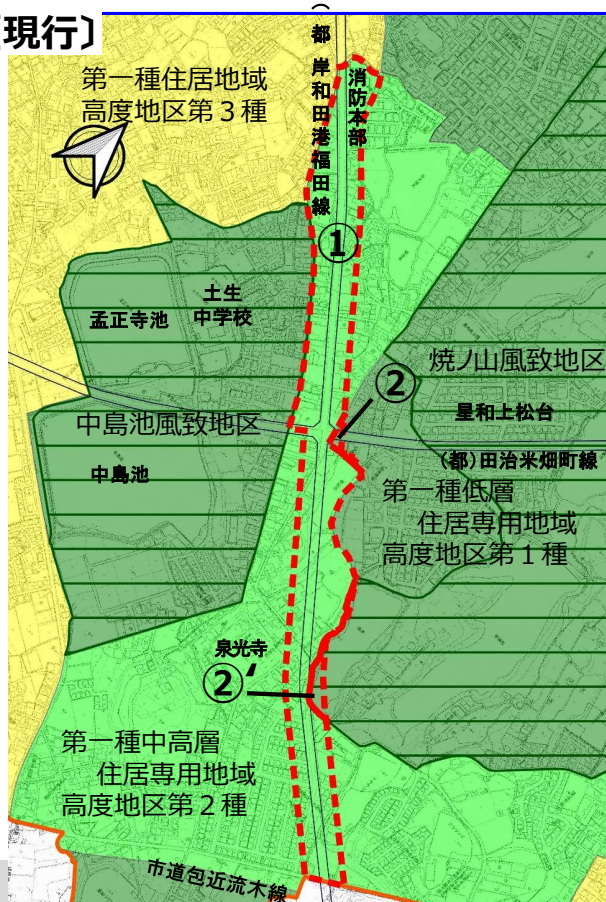
風致地区

- **第一種中高層住居専用地域**
建ぺい率 60%
容積率 200%
- **高度地区第2種**

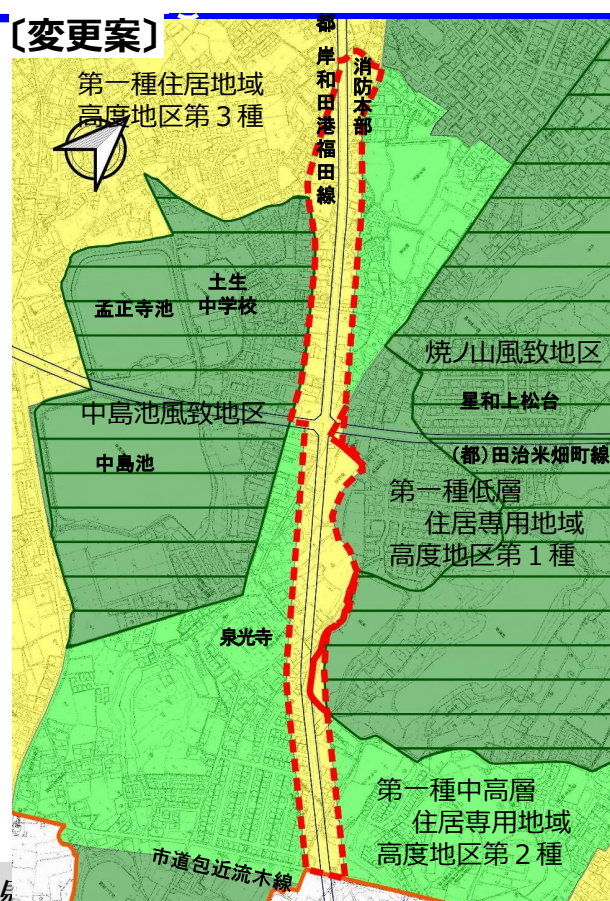
説明会

A. 岸和田港福田線沿道地区

〔現行〕



〔変更案〕

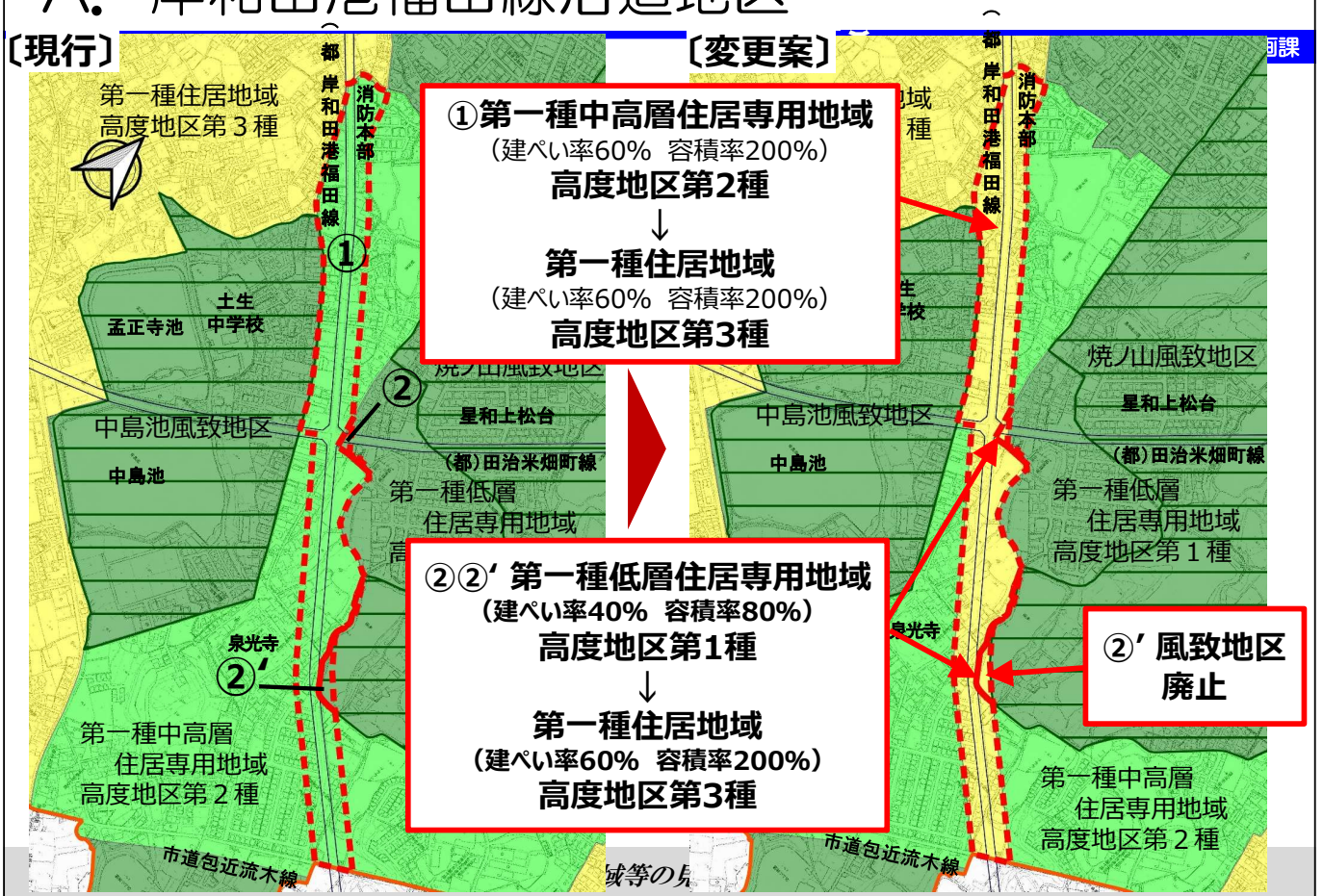


A. 岸和田港福田線沿道地区

〔現行〕

〔変更案〕

副課



A. 岸和田港福田線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

①

第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第2種

②
②'

第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40% 容積率80%)
高度地区第1種

第一種住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第3種

◆変更になると

- ・立地可能な店舗の規模が拡大

＜現行＞

① 500㎡まで
②②' 併用住宅で50㎡まで → 床面積 3,000㎡まで

※コンビニエンスストア：100～200㎡程度
ドラッグストア：500～1,300㎡程度

- ・事務所（床面積3,000㎡まで）
- ・作業場面積50㎡までの小規模な工場や自動車修理工場

立地可能に

A. 岸和田港福田線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

①

第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第2種

②

②'

第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40% 容積率80%)
高度地区第1種

第一種住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第3種

◆②②'については

- ・建ぺい率・容積率が緩和

建ぺい率/容積率 ; 40%/80% → 60%/200%

- ・外壁後退 (1.5m) の規定がなくなる

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

A. 岸和田港福田線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

①

第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第2種

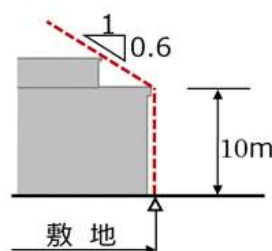
②

②'

第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40% 容積率80%)
高度地区第1種

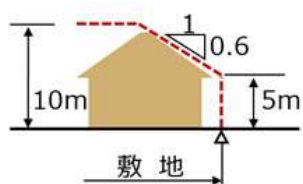
第一種住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第3種

◆用地地域の変更に合わせて、高度地区を緩和



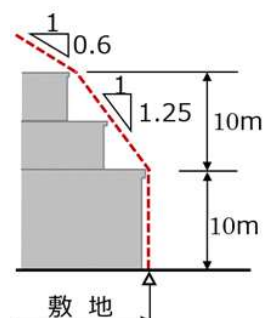
北側の敷地境界

① 第2種



北側の敷地境界

②②' 第1種



北側の敷地境界

高度地区第3種

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

A. 岸和田港福田線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

①

第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第2種

②

②'

第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40% 容積率80%)
高度地区第1種

第一種住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第3種

◆引き続き立地可能なもの

- ・住宅、病院、保育所など

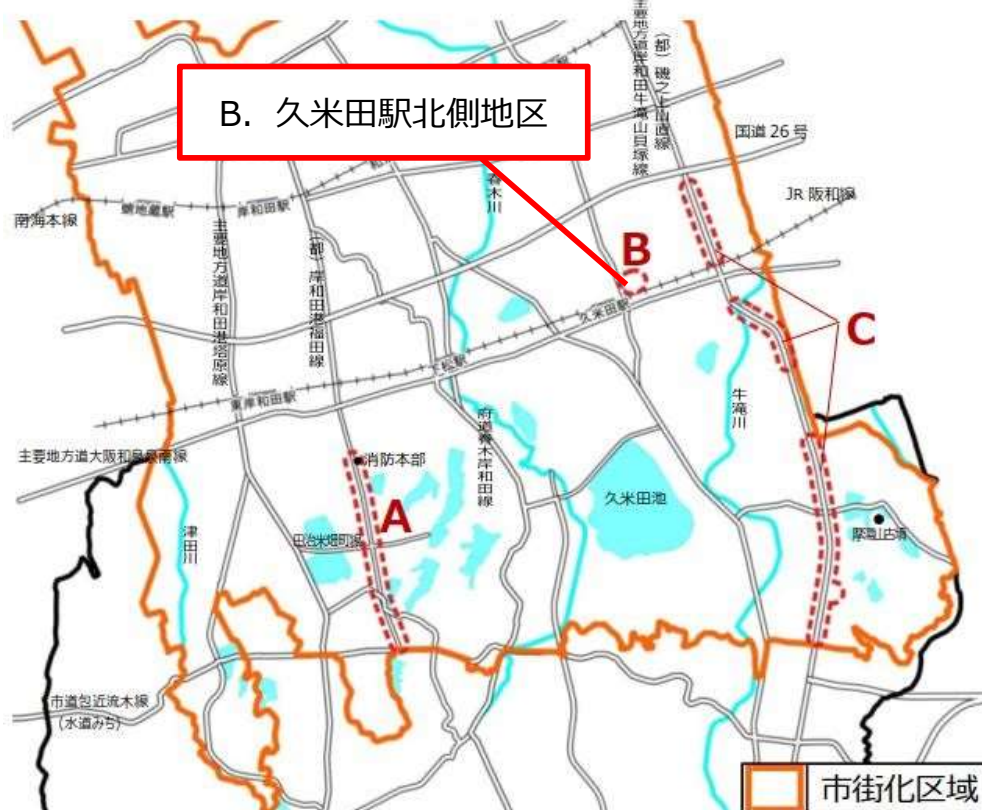
◆引き続き立地できないもの

- ・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
- ・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場（悪化のおそれが非常に少ない工場を除く）
- ・倉庫業倉庫

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

2. 用途地域等見直し案

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

B. 久米田駅北側地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

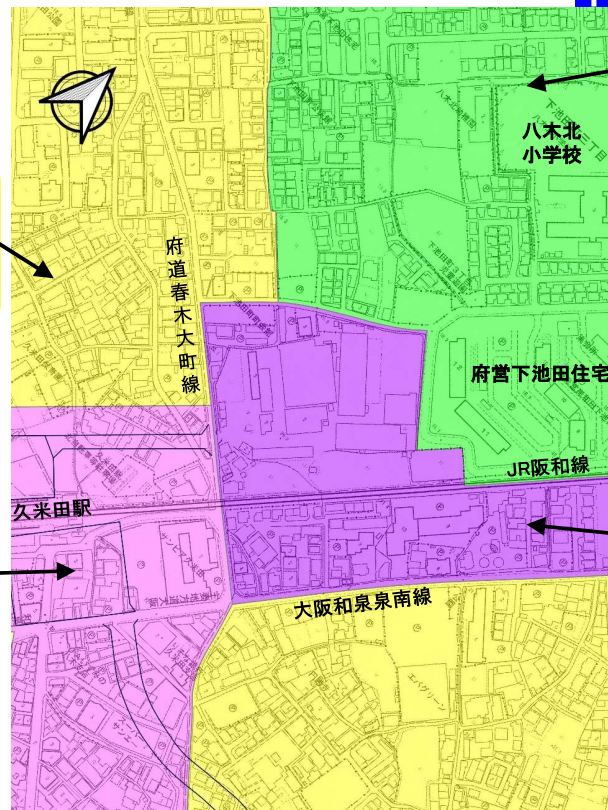
〔現行〕

- 第一種住居地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
- 高度地区第3種

- 近隣商業地域
建ぺい率 80%
容積率 300%

- 第一種中高層住居専用地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
- 高度地区第2種

- 準工業地域
建ぺい率 60%
容積率 200%



令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

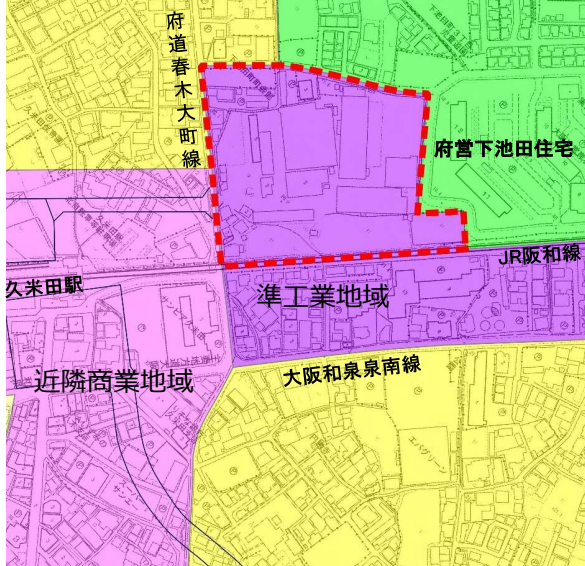
B. 久米田駅北側地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

〔現行〕

- 第一種住居地域
高度地区第3種

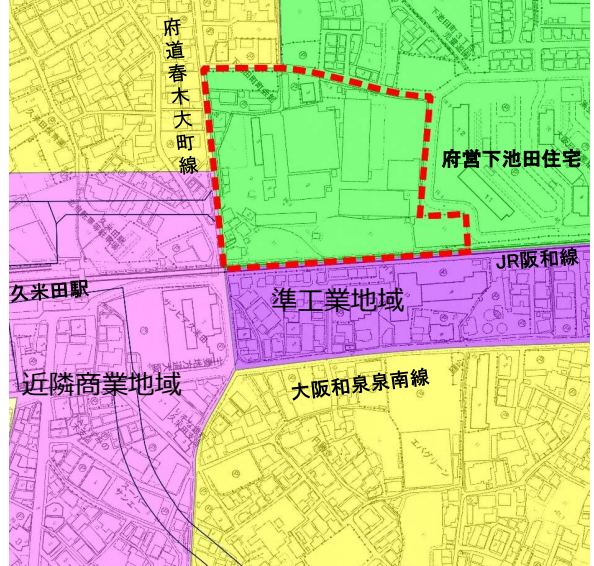
- 第一種中高層住居専用地域
高度地区第2種



〔変更案〕

- 第一種住居地域
高度地区第3種

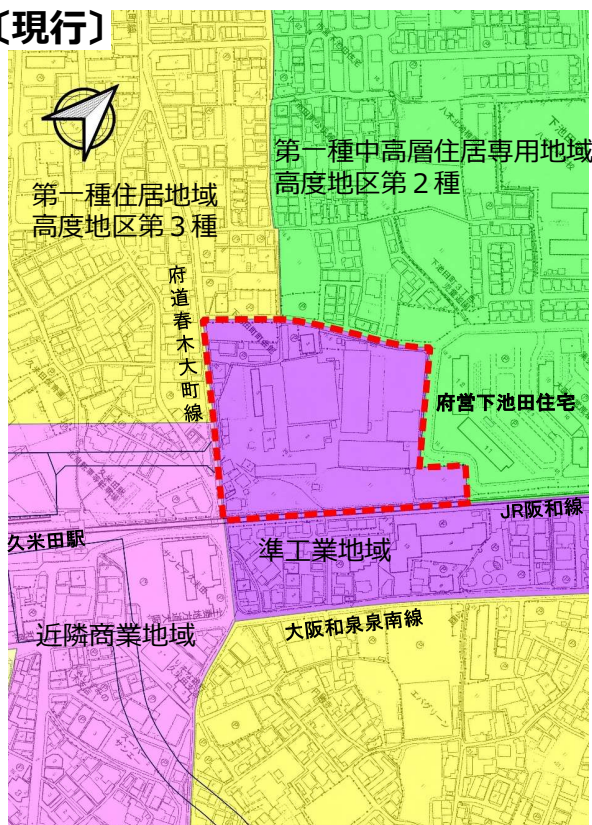
- 第一種中高層住居専用地域
高度地区第2種



令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

B. 久米田駅北側地区

〔現行〕



〔変更案〕



令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

B. 久米田駅北側地区

準工業地域
(建ぺい率60% 容積率200%)



第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第2種

◆変更になると

- ・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
- ・工場や倉庫業倉庫
- ・立地可能な店舗が、床面積500㎡までに

立地不可に

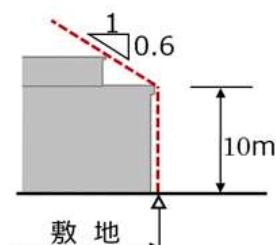
※コンビニエンスストア：100～200㎡程度
ドラッグストア：500～1,300㎡程度

◆用地地域の変更に合わせて、高度地区を指定

指定なし



高度地区第2種



北側の敷地境界

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

B. 久米田駅北側地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

準工業地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
—



第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第2種

◆引き続き立地可能なもの

- ・住宅
- ・病院、保育所など
- ・福祉施設
- ・作業場面積50m²以下のパン屋・自転車店など

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

B. 久米田駅北側地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

準工業地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
—



第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第2種

◆変更されると

- ・立地可能な建築物の用途
- ・高さに関する規定
- ・居室に必要な採光の規定 など

規定が厳しくなる



● **既存建築物については適用除外**（既存不適格建築物） ≠ 違法建築物

● 建て替え、増築、改築等を行う際には、新しい規定を満たす必要がある

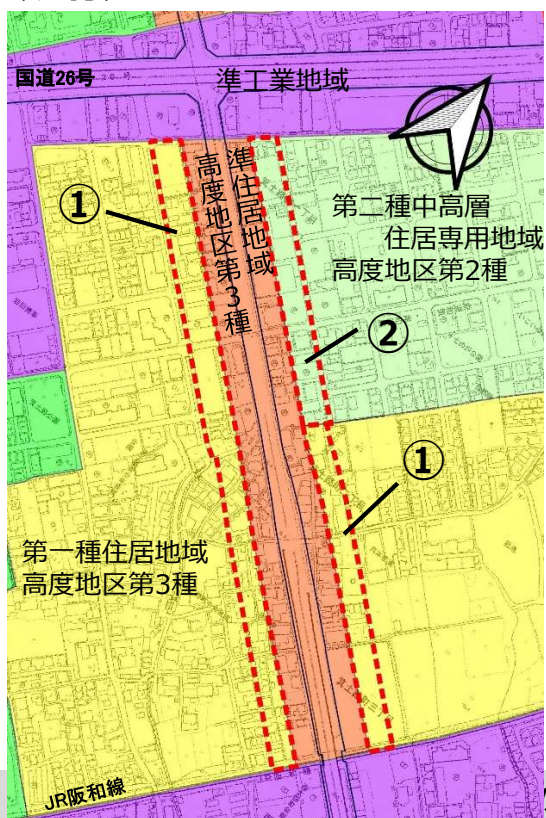
※規定によっては、既存部分への緩和措置あり

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

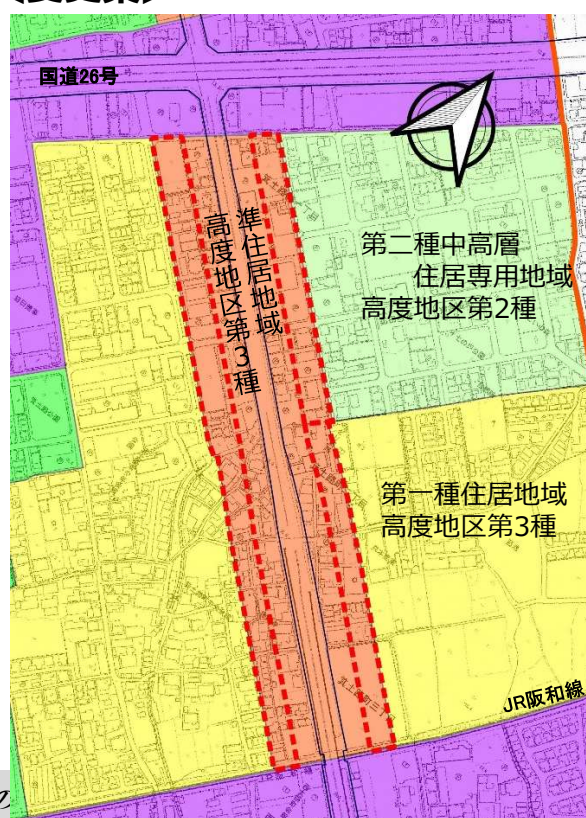
C. 磯之上山直線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

〔現行〕 箕土路町地内

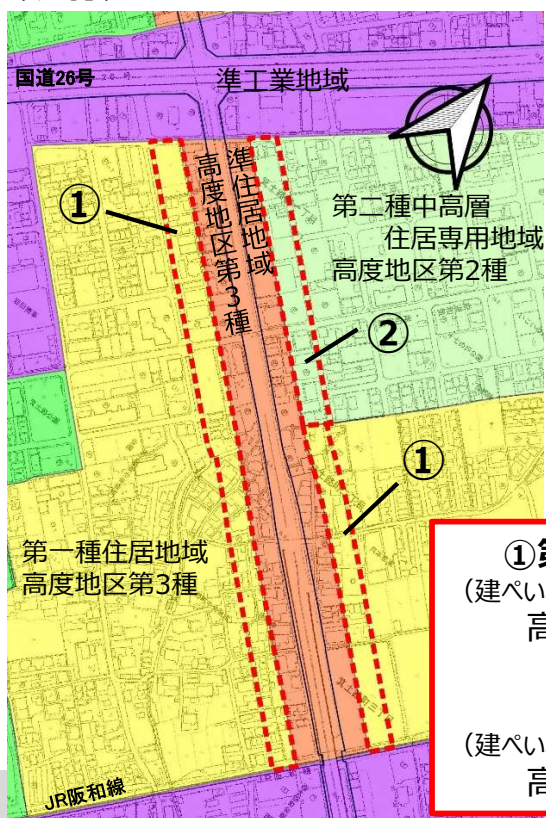


〔変更案〕

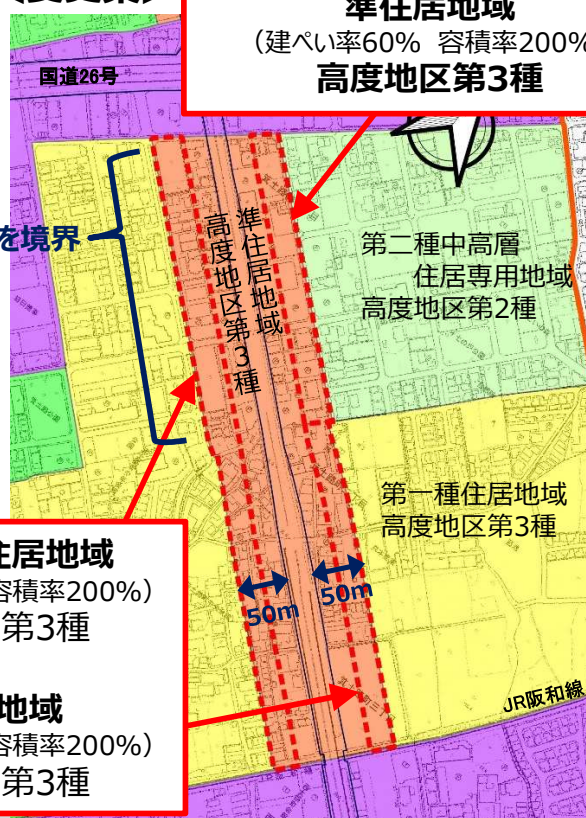


C. 磯之上山直線沿道地区

〔現行〕 箕土路町地内



〔変更案〕



② 第二種中高層住居専用地域

(建ぺい率60% 容積率200%)

高度地区第2種



準住居地域

(建ぺい率60% 容積率200%)

高度地区第3種

① 第一種住居地域

(建ぺい率60% 容積率200%)

高度地区第3種



準住居地域

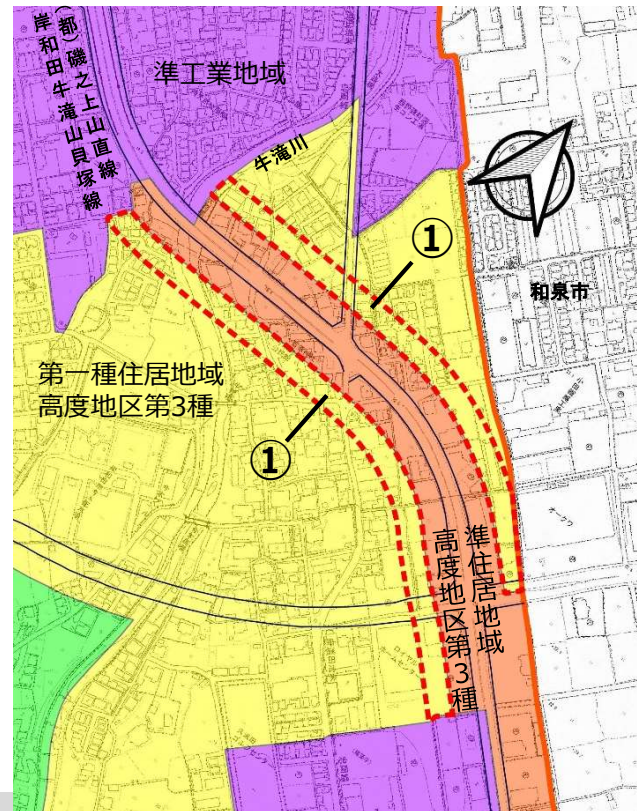
(建ぺい率60% 容積率200%)

高度地区第3種

道路を境界

C. 磯之上山直線沿道地区

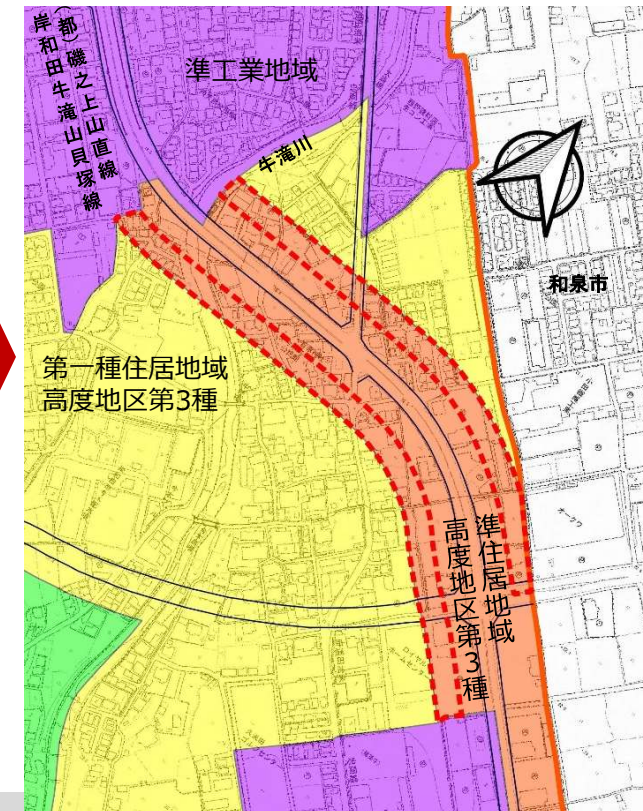
〔現行〕 西大路町・東大路町・今木町地内



令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

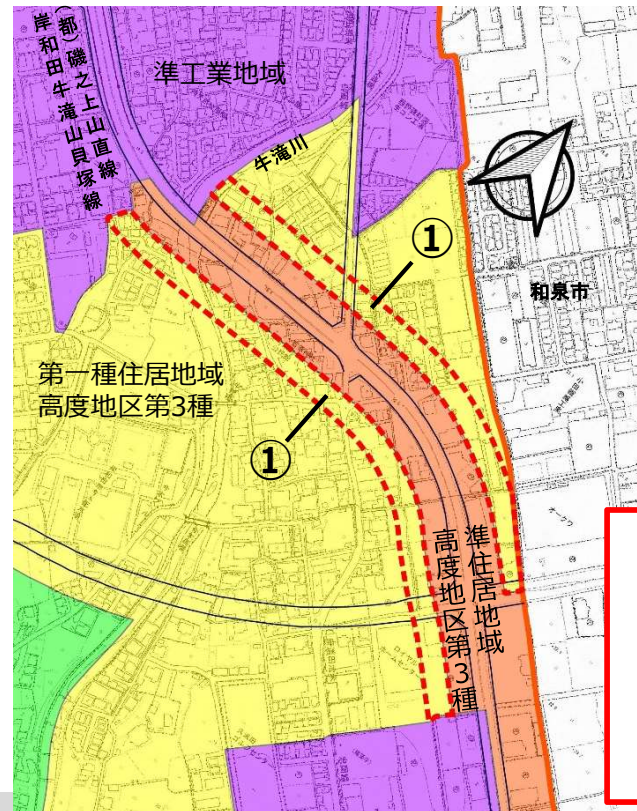
〔変更案〕

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



C. 磯之上山直線沿道地区

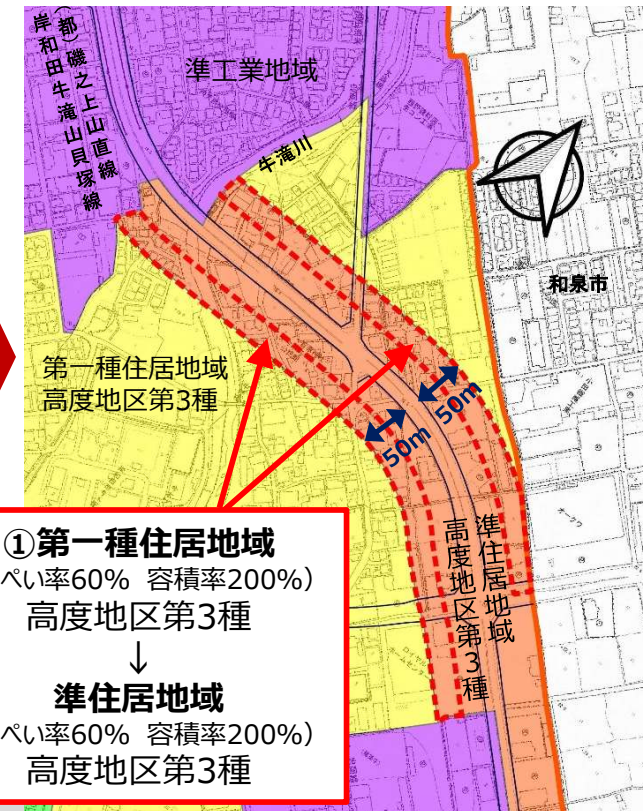
〔現行〕 西大路町・東大路町・今木町地内



令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

〔変更案〕

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



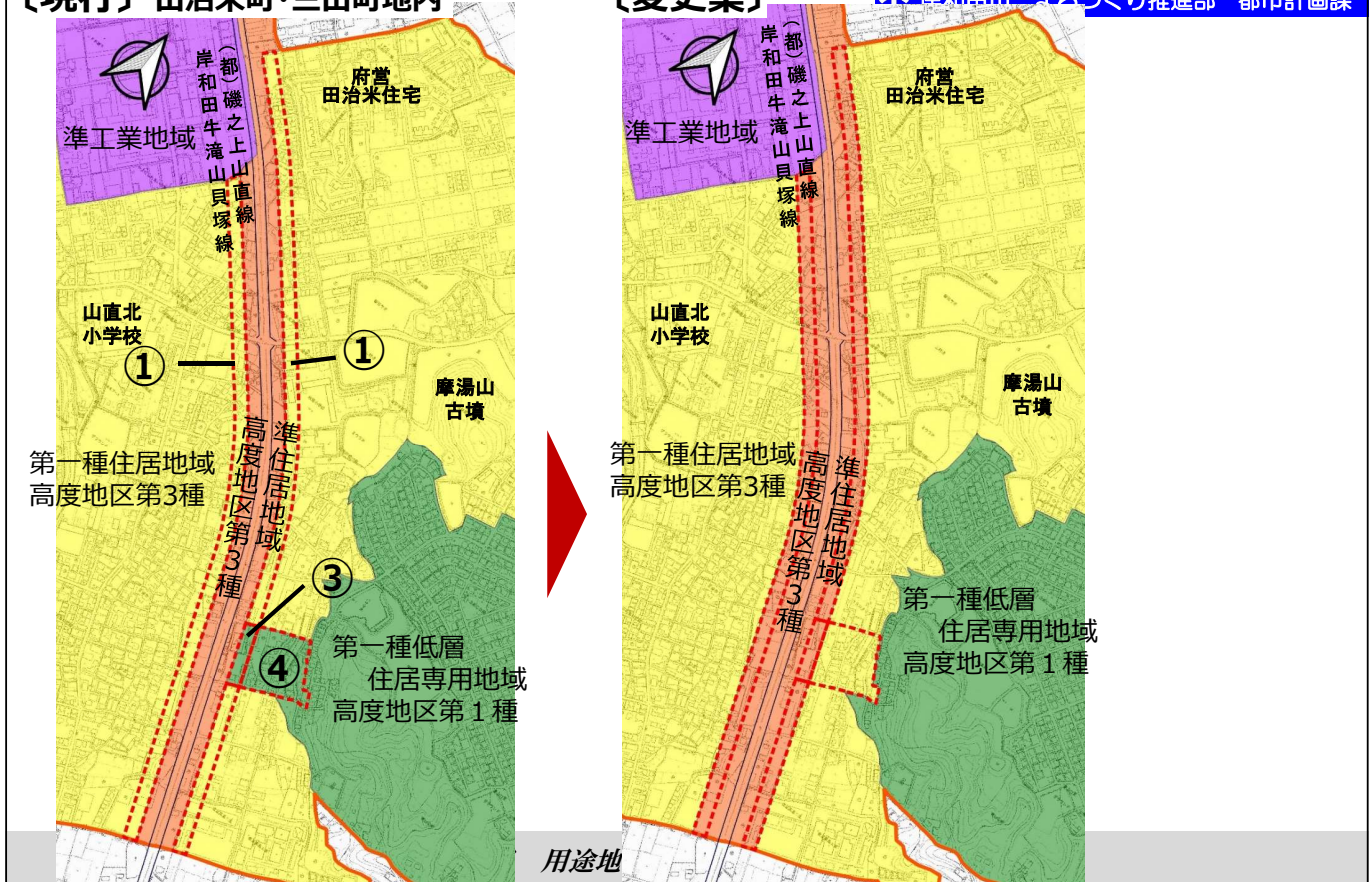
① 第一種住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第3種
↓
準住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第3種

C. 磯之上山直線沿道地区

〔現行〕 田治米町・三田町地内

〔変更案〕

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

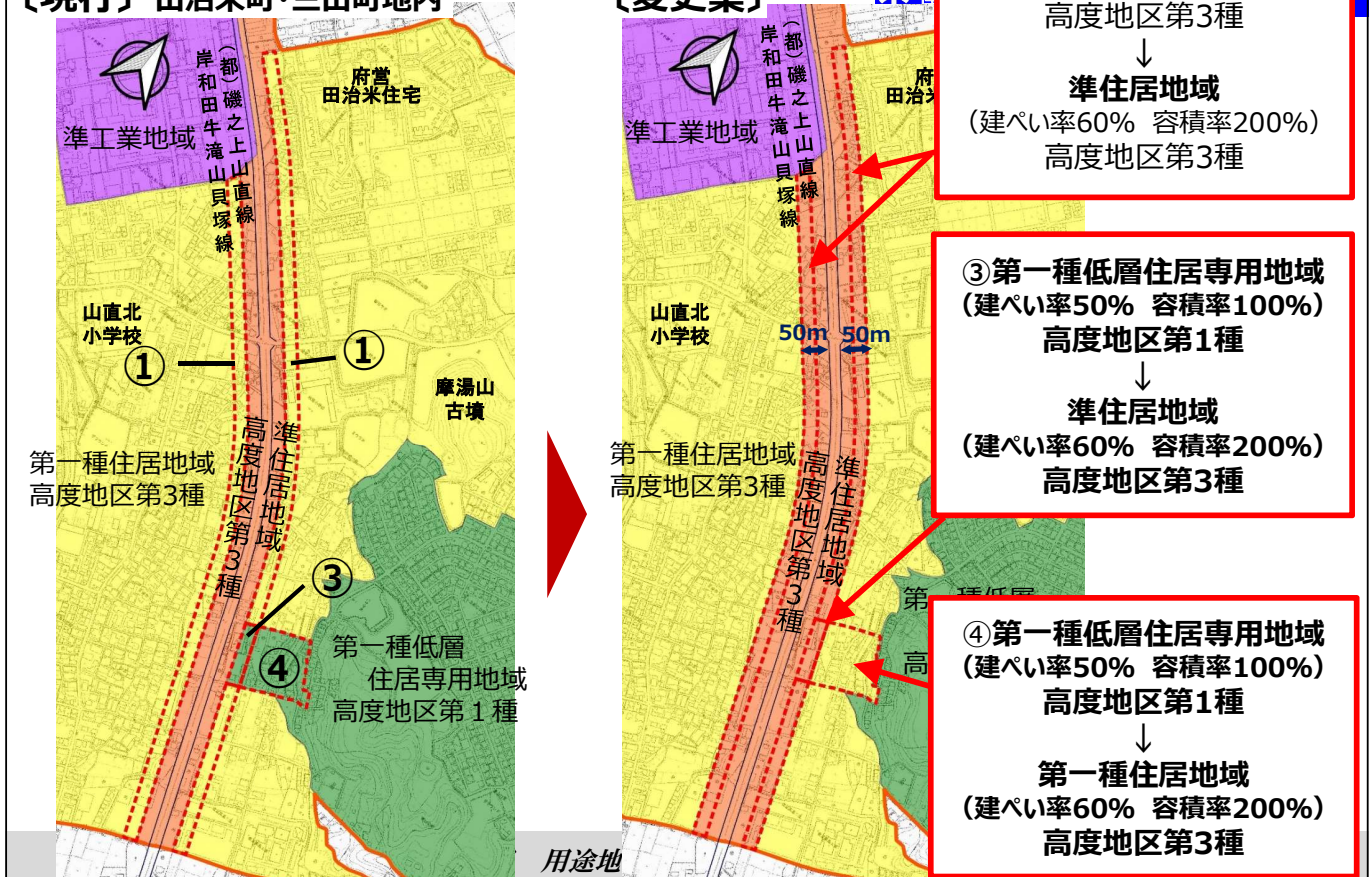


C. 磯之上山直線沿道地区

〔現行〕 田治米町・三田町地内

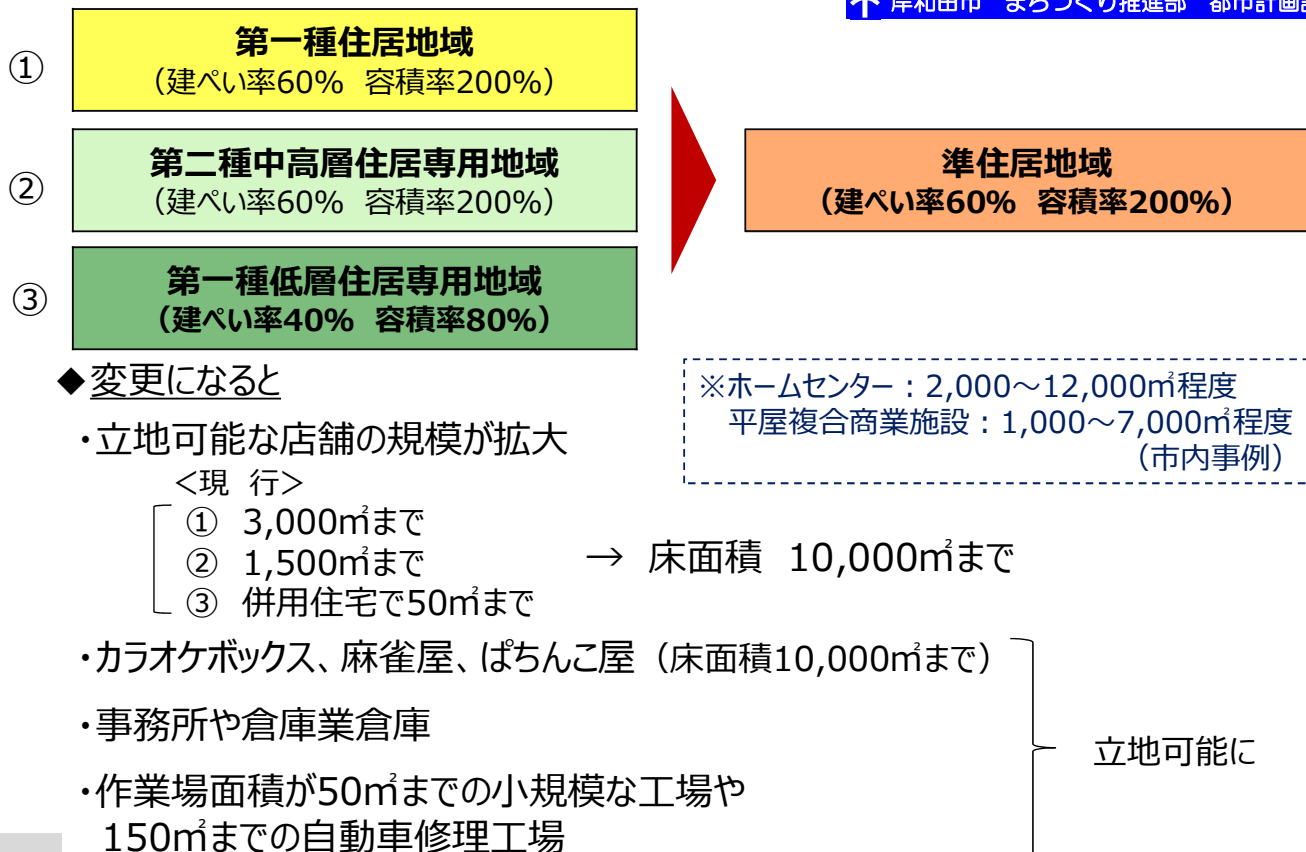
〔変更案〕

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



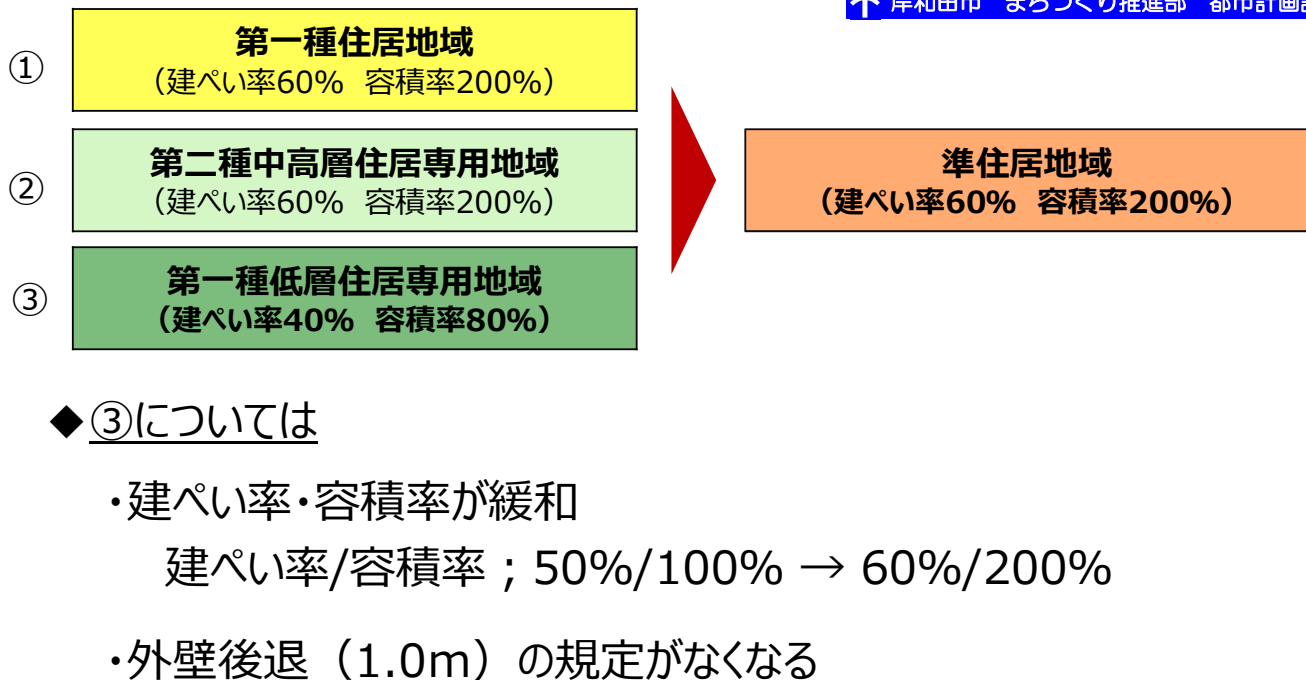
C. 磯之上山直線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



C. 磯之上山直線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



C. 磯之上山直線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

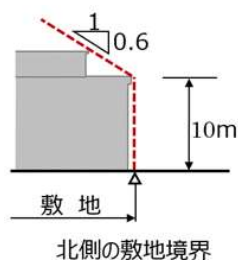
- ① 第一種住居地域
高度地区第3種
- ② 第二種中高層住居専用地域
高度地区第2種
- ③ 第一種低層住居専用地域
高度地区第1種



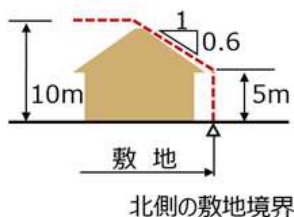
準住居地域
高度地区第3種

◆②③については

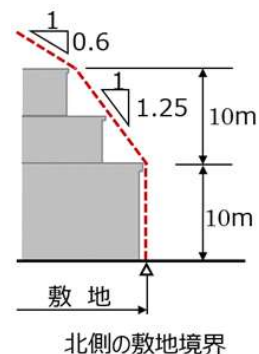
用地地域の変更に合わせて高度地区を緩和



② 第2種



③ 第1種



高度地区第3種

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

C. 磯之上山直線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

- ① 第一種住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
- ② 第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
- ③ 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40% 容積率80%)



準住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)

◆引き続き立地可能なもの

- ・住宅、病院、保育所など

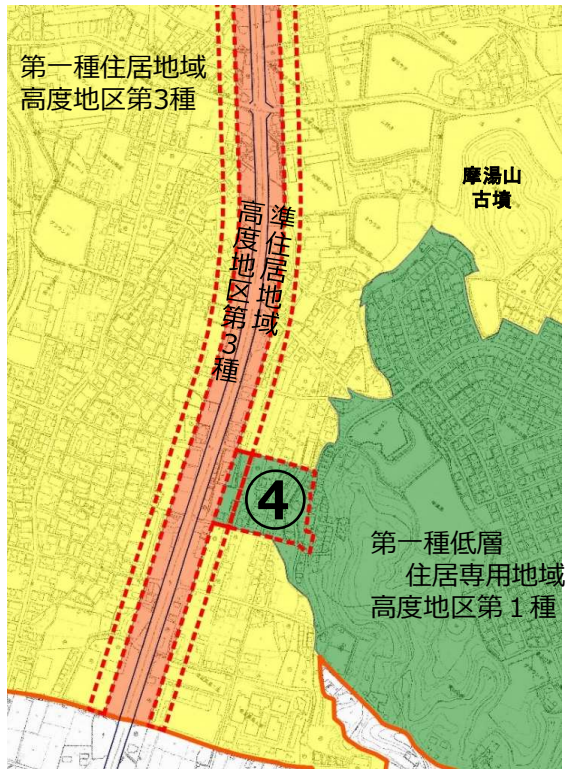
◆引き続き立地できないもの

- ・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（悪化のおそれが非常に少ない工場を除く）

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

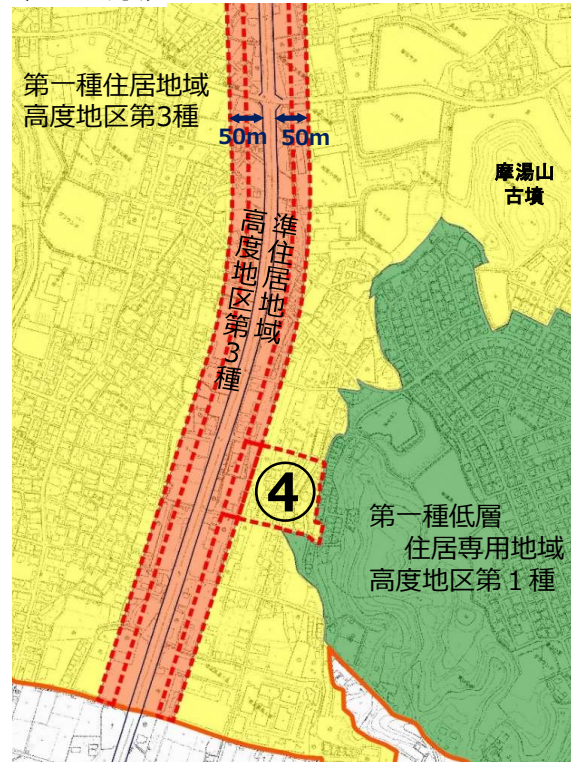
C. 磯之上山直線沿道地区

〔現行〕 三田町地内



〔変更案〕

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

C. 磯之上山直線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

④

第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40% 容積率80%)
高度地区第1種



第一種住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第3種

◆変更になると

- ・立地可能な店舗の規模が拡大
床面積；併用住宅で50㎡まで→3,000㎡まで
- ・事務所
- ・作業場面積50㎡までの小規模な工場や自動車修理工場
- ・建ぺい率・容積率が緩和
建ぺい率/容積率；50%/100% → 60%/200%
- ・外壁後退（1.0m）の規定がなくなる

※コンビニエンスストア：100～200㎡程度
ドラッグストア：500～1,300㎡程度

立地可能に

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

C. 磯之上山直線沿道地区

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

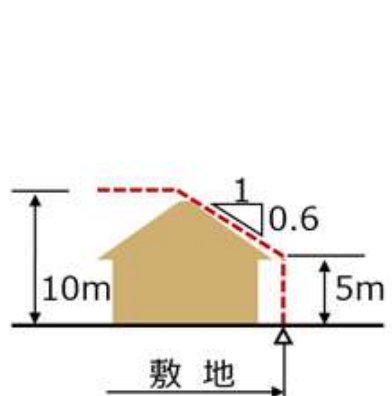
④

第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40% 容積率80%)
高度地区第1種



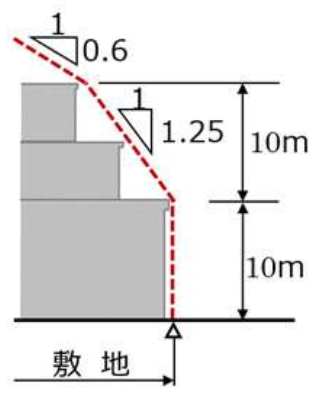
第一種住居地域
(建ぺい率60% 容積率200%)
高度地区第3種

◆用途地域の変更に合わせて、高度地区を緩和



北側の敷地境界

高度地区第1種



北側の敷地境界

高度地区第3種

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

本日の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 制度の概要

- ・用途地域等の見直しの目的
- ・見直し箇所
- ・岸和田市における用途地域と高度地区の種類

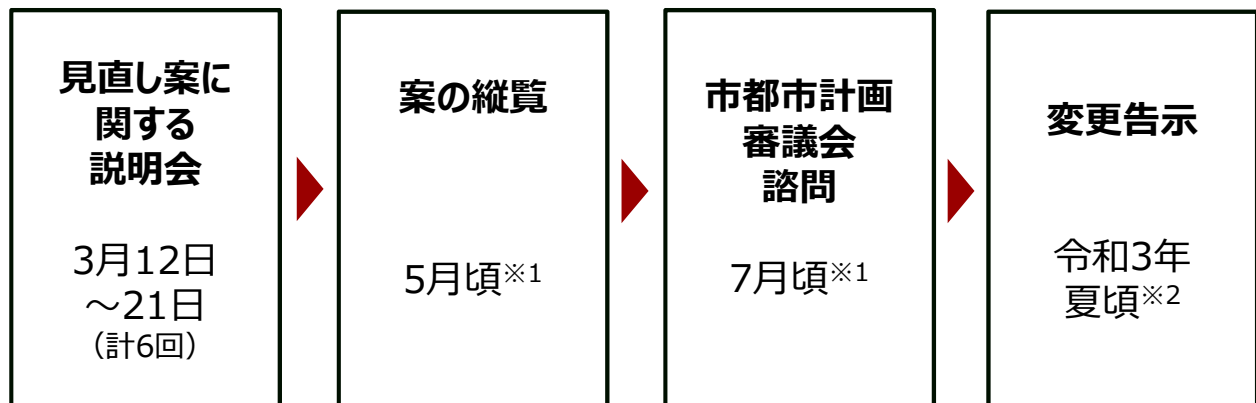
2. 見直し案

3. 見直しスケジュール（案）

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会

3. 見直しスケジュール（案）

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



※1 日程等の詳細は、広報きしわだ、岸和田市ホームページにてお知らせします

※2 岸和田港福田線沿道地区・磯之上山直線沿道地区は7月下旬～8月頃、
久米田駅北側地区は9月下旬～10月頃の都市計画変更告示を予定

令和3年3月 用途地域等の見直し案に関する説明会