

# 特別業務地区（第1種）の 都市計画変更について

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

「説明会の開催」

日時：令和4年12月13日（火） 19時

場所：東岸和田市民センター

# 説明の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

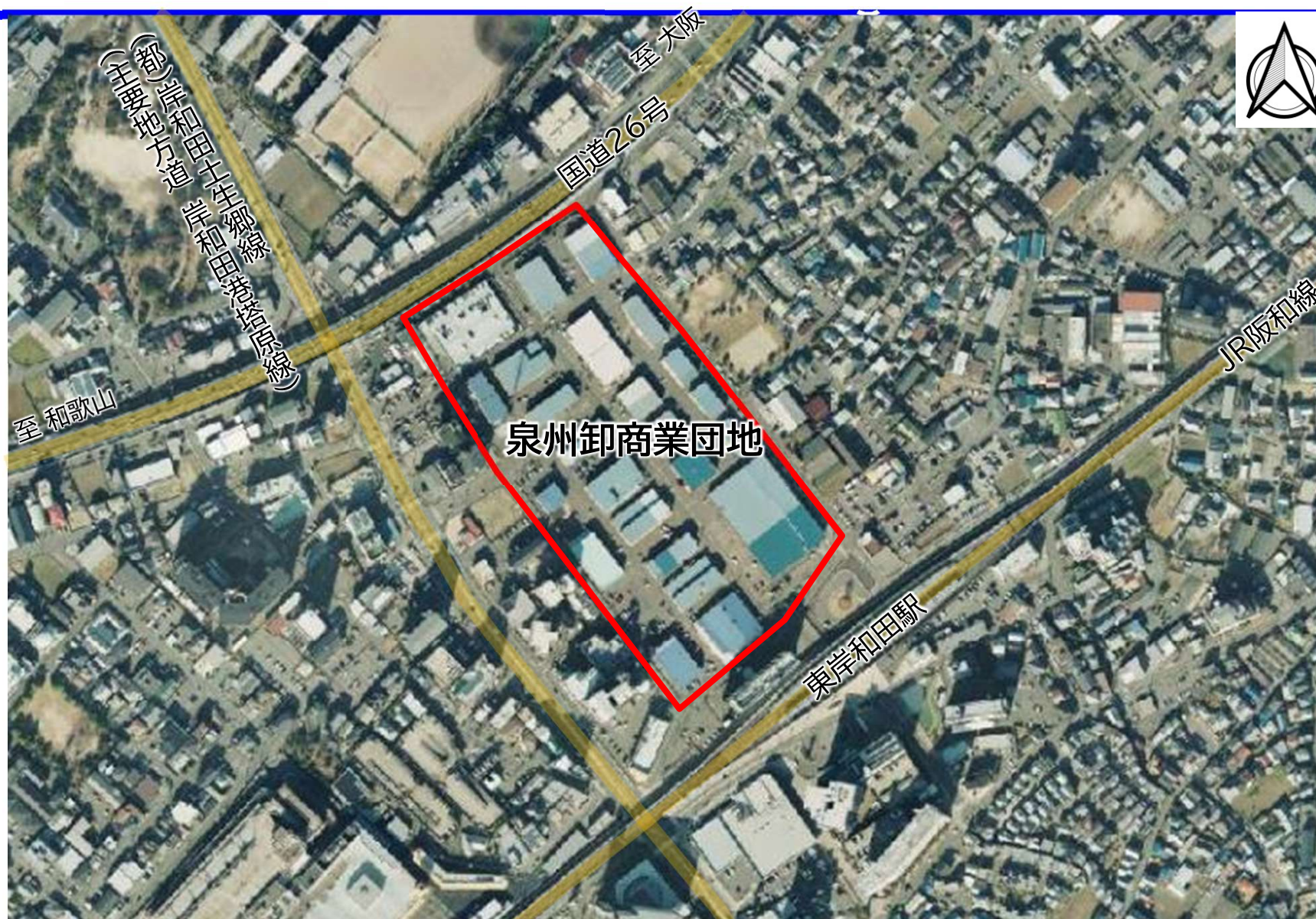
1. 地区の変遷と現況
2. 現在の都市計画
3. 特別業務地区（第1種）の変更内容
4. 今後のスケジュール（案）

# 説明の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 地区の変遷と現況
2. 現在の都市計画
3. 特別業務地区（第1種）の変更内容
4. 今後のスケジュール（案）

# 1.地区の変遷と現況



令和4年12月 特別業務地区（第1種）の都市計画変更について

# 1.地区の変遷と現況

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

S42.11 泉州卸商業団地協同組合  
設立

S48.4 卸商業団地完成



50年経過

活性化・機能向上に向けた再整備



# 1.地区の変遷と現況

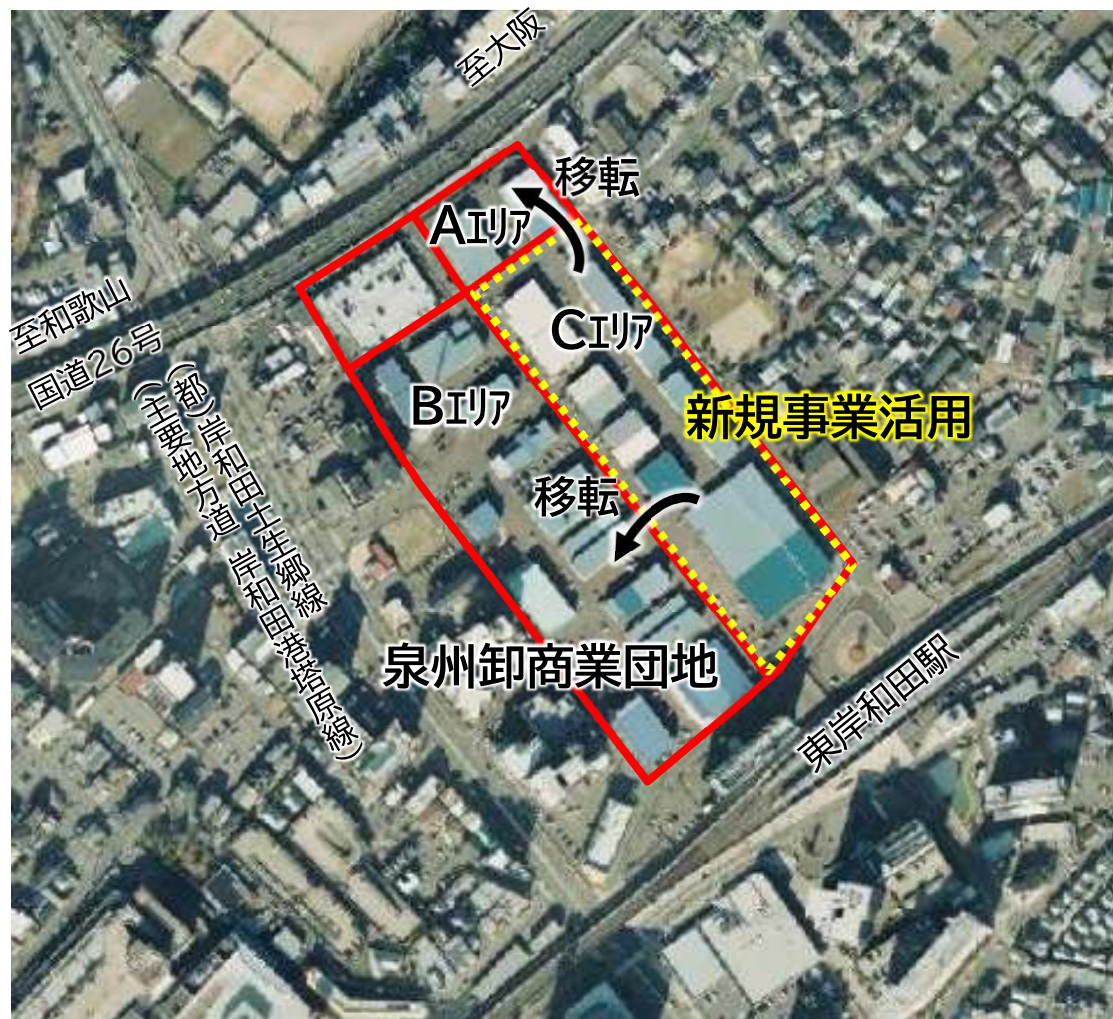
岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

- ◆団地内の整備方針  
(泉州卸商業団地協同組合)
  - ・Cエリアの既存事業を  
A・Bエリアに移転
  - ・Cエリアを新規事業活用に向けて  
売却を予定
- ⇒共同住宅、商業施設を核とした  
施設整備を予定

↓

**地区の活性化**

・  
**東岸和田駅前周辺にふさわしい  
魅力的なまちづくり**



# 説明の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 地区の変遷と現況
2. 現在の都市計画
3. 特別業務地区（第1種）の変更内容
4. 今後のスケジュール（案）

## 2.現在の都市計画

### 用途地域 <市街地の土地利用の方向性を定める>

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

### 特別業務地区

- 用途地域を補完して、特定の用途の利便増進又は環境の保護等を目的に定める「特別用途地区」のひとつ
- 岸和田市では、「特別業務地区（第1種）」と「特別業務地区（第2種）」を指定

## 2.現在の都市計画

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

### 特別業務地区（第2種）

- ・国道26号の沿道概ね50mに指定（用途地域；準工業地域）
- ・沿道業務施設の利用を図る

国道26号  
JR阪和線

### 特別業務地区（第1種）

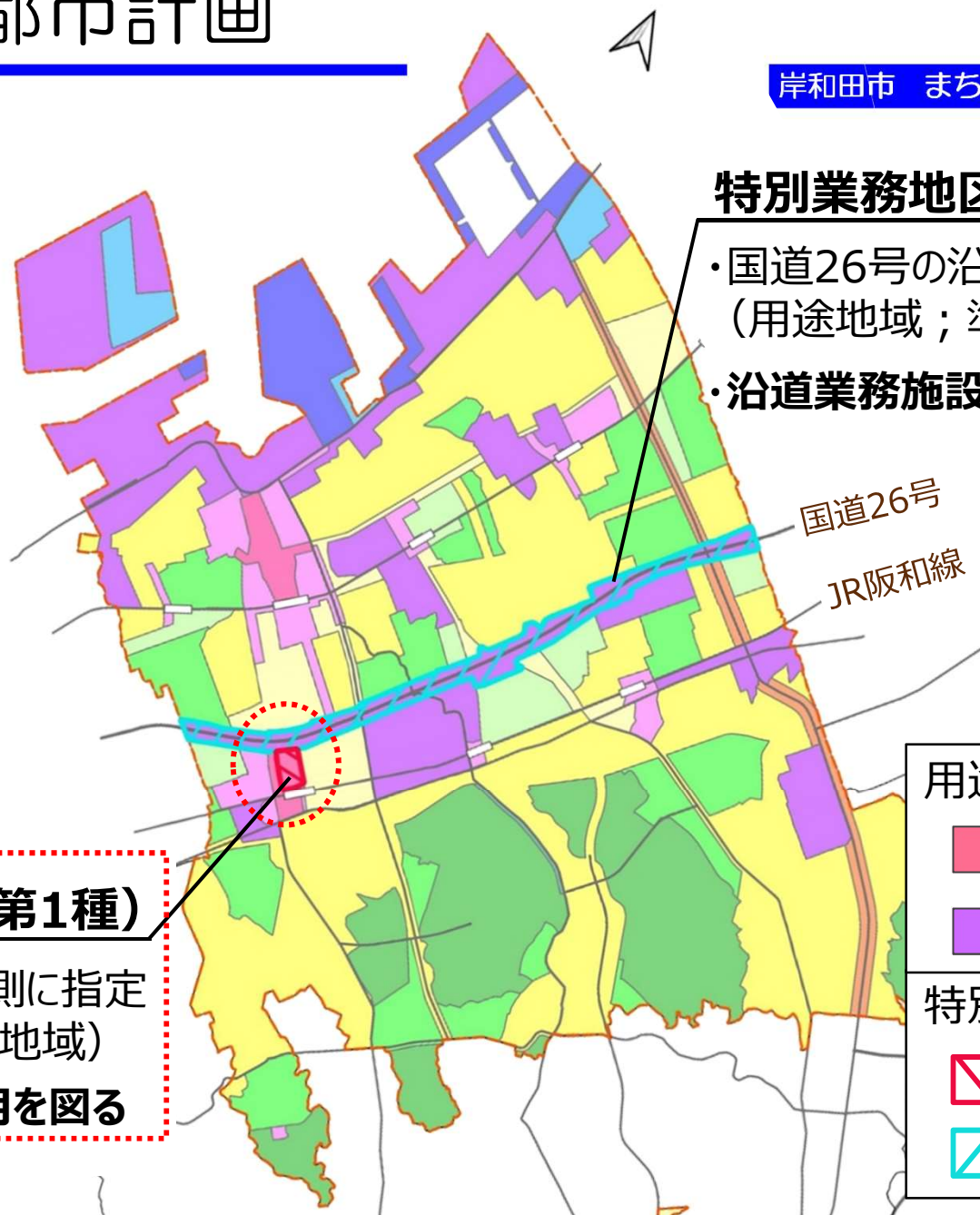
- ・JR東岸和田駅西側に指定（用途地域；商業地域）
- ・卸売業施設の利用を図る

#### 用途地域

- 商業地域
- 準工業地域

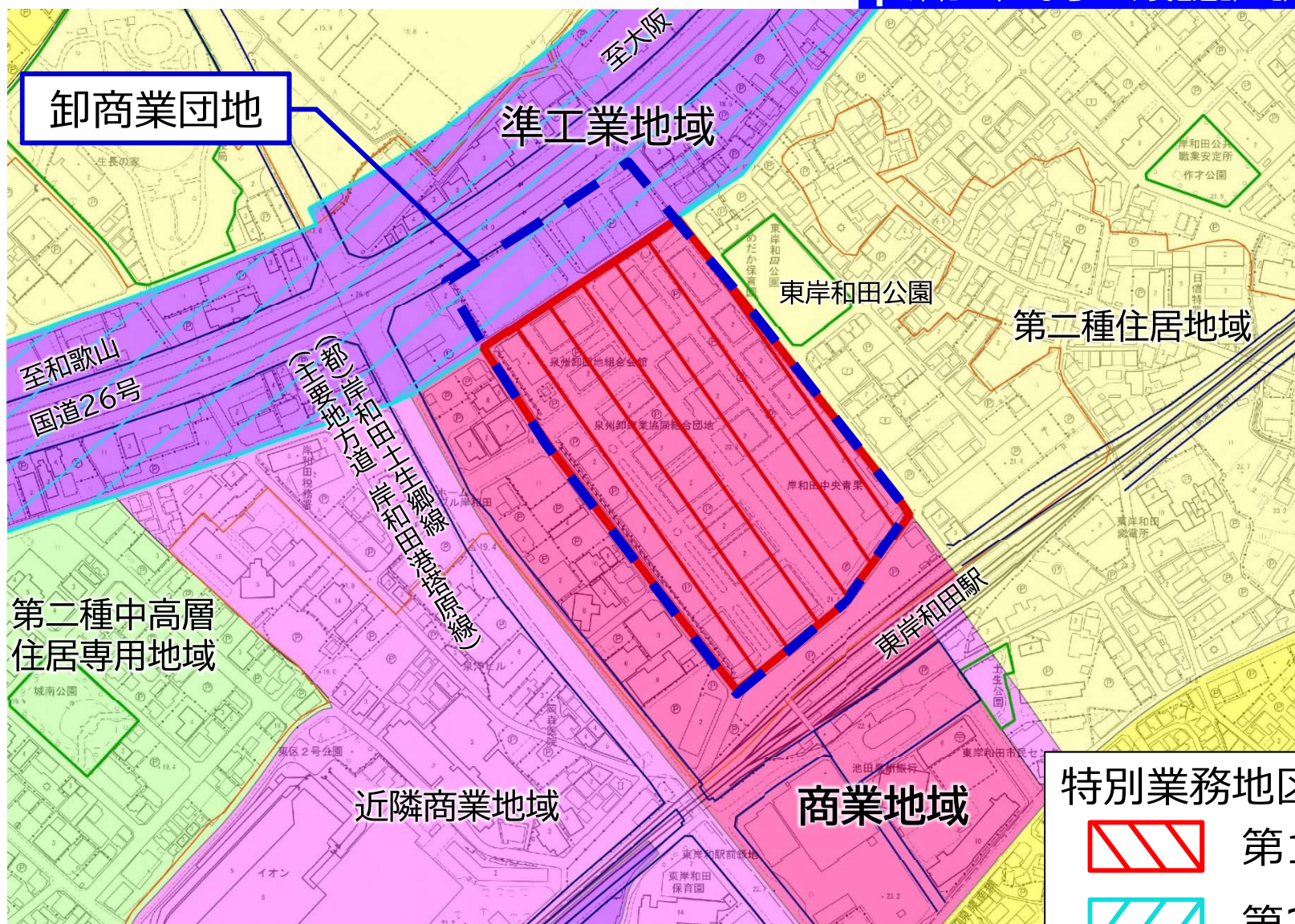
#### 特別業務地区

- 第1種
- 第2種



## 2.現在の都市計画

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



令和4年12月 特別業務地区（第1種）の都市計画変更について

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



# 説明の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

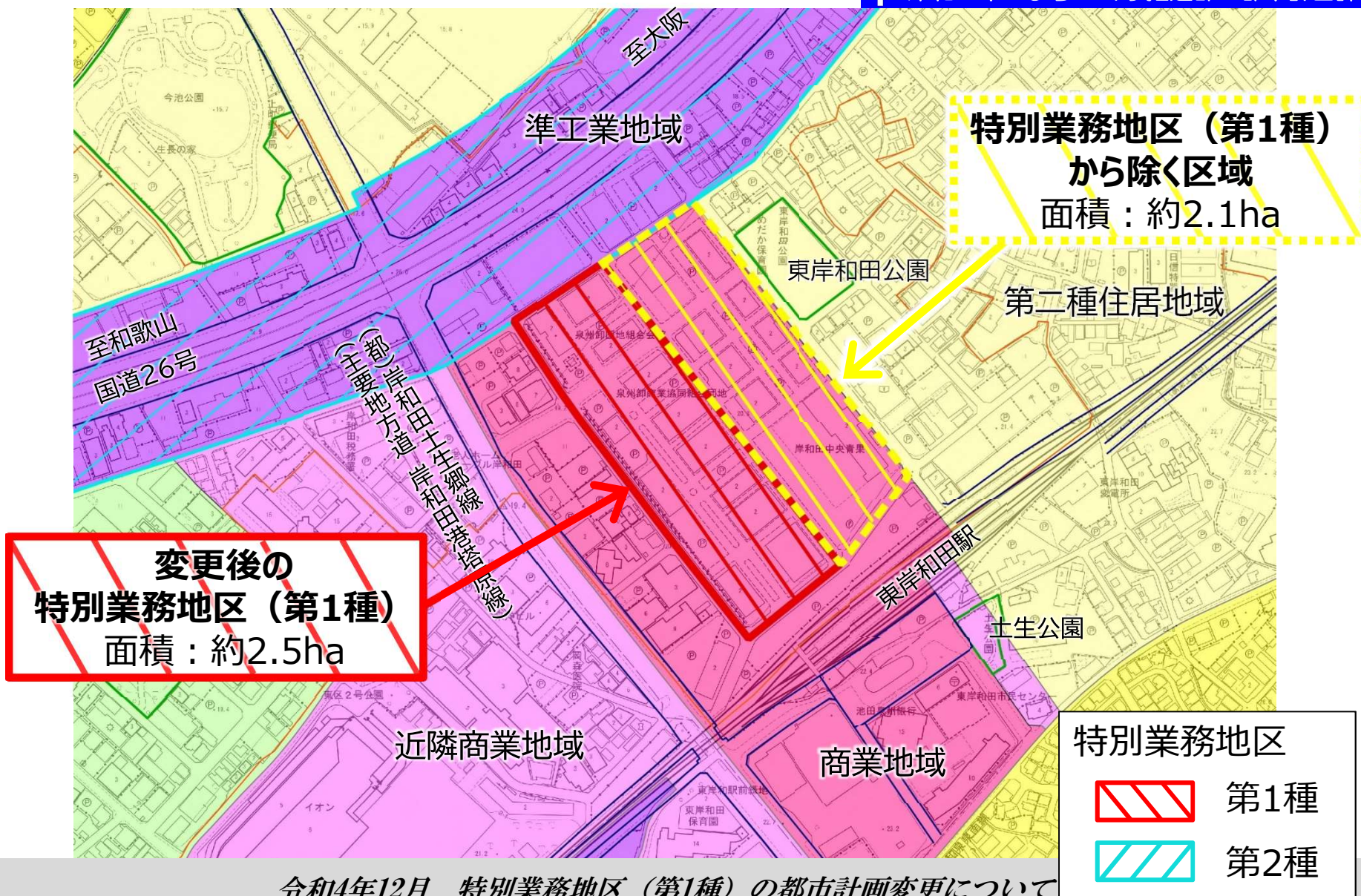
1. 地区の変遷と現況
2. 現在の都市計画
3. 特別業務地区（第1種）の変更内容
4. 今後のスケジュール（案）

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



### 3.都市計画変更の内容

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



令和4年12月 特別業務地区 (第1種) の都市計画変更について

# 用途地域・特別業務地区（第1種）の制限概要一覧

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

※配布資料 右側

|                                            |                                    | 変<br>更<br>案      | 現<br>行                                              | <p>用途地域の建築物の用途制限</p> <p>○ ; 建てられる用途<br/>■ ; 建てられない用途<br/>①、②、③ ; 面積、階数等の制限あり</p> <p>特別用途地区の建築物の用途制限</p> <p>斜線 ; 建てられない用途<br/>青字 ; 面積などの制限あり</p> |
|--------------------------------------------|------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                                    | 商<br>業<br>地<br>域 | 特<br>別<br>業<br>務<br>地<br>区<br>（<br>第<br>1<br>種<br>） |                                                                                                                                                 |
| 住宅、共同住宅、寄宿舍、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<br>舗<br>等                                | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの                 | ○                | ○                                                   |                                                                                                                                                 |
|                                            | 店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの        | ○                | ○                                                   |                                                                                                                                                 |
|                                            | 店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1500㎡以下のもの       | ○                | ○                                                   |                                                                                                                                                 |
|                                            | 店舗等の床面積が 1500㎡を超え、 3000㎡以下のもの      | ○                | ○                                                   |                                                                                                                                                 |
|                                            | 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<br>務<br>所<br>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       | ○                | ○                                                   |                                                                                                                                                 |
|                                            | 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                                     |                                    | ○                | 斜線                                                  |                                                                                                                                                 |
| 遊<br>技<br>場                                | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 | ○                | 斜線                                                  |                                                                                                                                                 |
|                                            | カラオケボックス等                          | ○                | ○                                                   |                                                                                                                                                 |

### 3.用途地域・特別業務地区（第1種）の制限概要

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

|                                                                                                          |                                    | 変更案  | 現行              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|-----------------|
|                                                                                                          |                                    | 商業地域 | 特別業務地区<br>(第1種) |
| <div>用途地域の建築物の用途制限</div> <div> <div>○</div> ; 建てられる用途 <div>■</div> ; 建てられない用途 ①、②、③ ; 面積、階数等の制限あり </div> |                                    |      |                 |
| <div>特別用途地区の建築物の用途制限</div> <div> <div>斜線</div> ; 建てられない用途 青字 ; 面積などの制限あり </div>                          |                                    |      |                 |
| ホテル、旅館                                                                                                   |                                    | ○    | 斜線○             |
| 遊技場・風俗施設                                                                                                 | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 | ○    | 斜線○             |
|                                                                                                          | カラオケボックス等                          | ○    | ○               |
|                                                                                                          | 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等            | ○    | ○               |
|                                                                                                          | 劇場、映画館、演芸場、観覧場                     | ○    | 斜線○             |
|                                                                                                          | キャバレー等、個室付浴場等                      | ○    | 斜線○             |

### 3.用途地域・特別業務地区（第1種）の制限概要

変更案 現行 推進部 都市計画課

| 用途地域の建築物の用途制限                                      |                   | 特別用途地区の建築物の用途制限                                 | 商業<br>地<br>域 | 特別業務地区<br>(第1種) |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <div><div></div><div></div></div> <div>①、②、③</div> |                   | <div><div></div><div></div></div> <div>青字</div> |              |                 |
| 公共施設・病院・学校等                                        | 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            |                 |
|                                                    | 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  | ○                                               | ○            |                 |
|                                                    | 自動車教習所            | ○                                               | ○            |                 |

ア) 病床を有する診療所は制限

### 3.用途地域・特別業務地区（第1種）の制限概要

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

変更案 現行

| 用途地域の建築物の用途制限                                                                                     |                              | 特別用途地区の建築物の用途制限                                             |   | 商業地域                         | 特別業務地区<br>(第1種) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-----------------|
| <div><div></div> ; 建てられる用途</div> <div><div></div> ; 建てられない用途</div> <div>①、②、③ ; 面積、階数等の制限あり</div> |                              | <div><div></div> ; 建てられない用途</div> <div>青字 ; 面積などの制限あり</div> |   |                              |                 |
| 工場・倉庫等                                                                                            | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場     | ②                                                           | ① | 作業場の床面積<br>①50㎡以下<br>②150㎡以下 |                 |
|                                                                                                   | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場        | ②                                                           | ① |                              |                 |
|                                                                                                   | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場       |                                                             |   |                              |                 |
|                                                                                                   | 危険性が大きい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                      | ③                                                           | ① | 作業場の床面積<br>①50㎡以下<br>③300㎡以下 |                 |

# 説明の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 地区の変遷と現況
2. 現在の都市計画
3. 特別業務地区（第1種）の変更内容
4. 今後のスケジュール（案）

## 4.今後のスケジュール（案）

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

12/13

素案の説明会

※1

令和5年  
1～2月頃※2

案の縦覧

令和5年  
3月頃※2

市都市計画審議会  
諮問

令和5年  
3月頃 ※2

変更告示

※1 12/13(火)から、市ホームページにて説明会と同じ内容の説明動画と資料を掲載

※2 詳細は、広報きしわだ・市ホームページにてお知らせします

令和4年12月 特別業務地区（第1種）の都市計画変更について

## 4.今後のスケジュール（案）

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

### ◆都市計画案の縦覧

- ・期間：令和5年1月～2月頃（2週間）
- ・場所：岸和田市役所 別館2階 都市計画課  
（市ホームページに縦覧資料を掲載）

### ◆意見書の提出について

- ・縦覧期間中に意見書の提出を行うことができます

※日程等の詳細は、広報きしわだ・市ホームページにてお知らせします

## 4.今後のスケジュール（案）

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

12/13

素案の説明会

※1

令和5年  
1～2月頃※2

案の縦覧

令和5年  
3月頃※2

市都市計画審議会  
諮問

令和5年  
3月頃 ※2

変更告示

※1 12/13(火)から、市ホームページにて説明会と同じ内容の説明動画と資料を掲載

※2 詳細は、広報きしわだ・市ホームページにてお知らせします

令和4年12月 特別業務地区（第1種）の都市計画変更について