

摩湯地区における 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

2025.6.28 摩湯地区の都市計画案に関する説明会

1. 地区の現況

2. 都市計画(案)

3. 今後のスケジュール(案)

1. 地区の現況

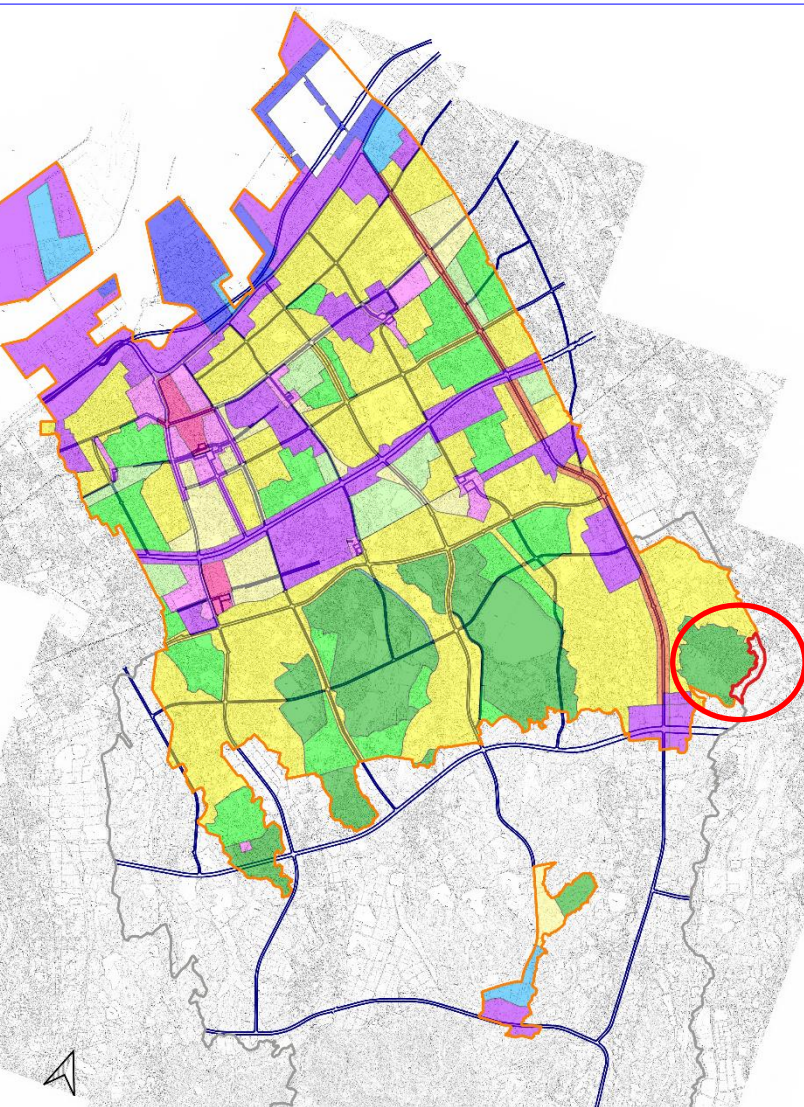
2. 都市計画(案)

3. 今後のスケジュール(案)

1.地区の現況

【摩湯地区】

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



1. 地区の現況

2. 都市計画(案)

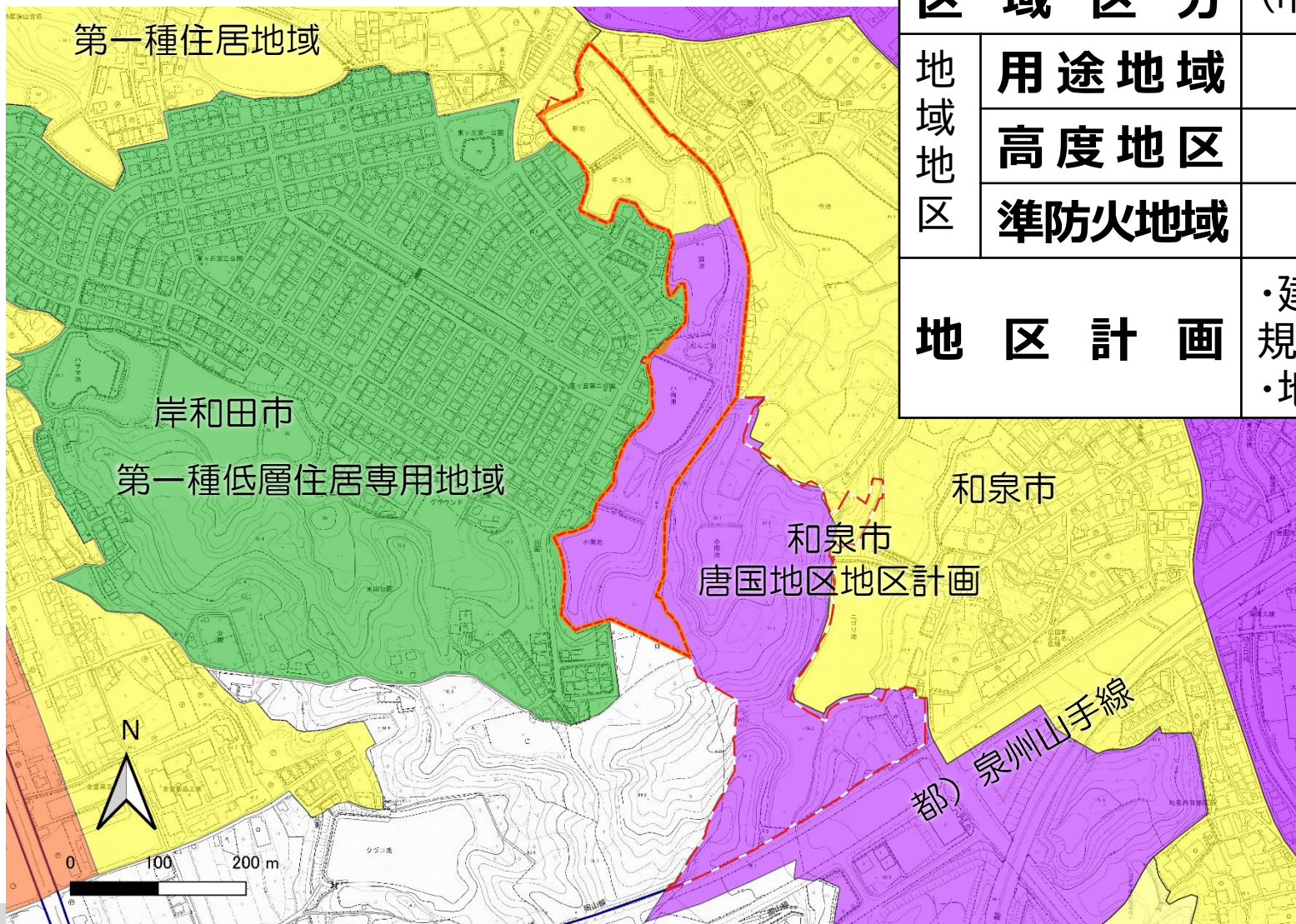
3. 今後のスケジュール(案)

2. 都市計画(案)

資料1
P1

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

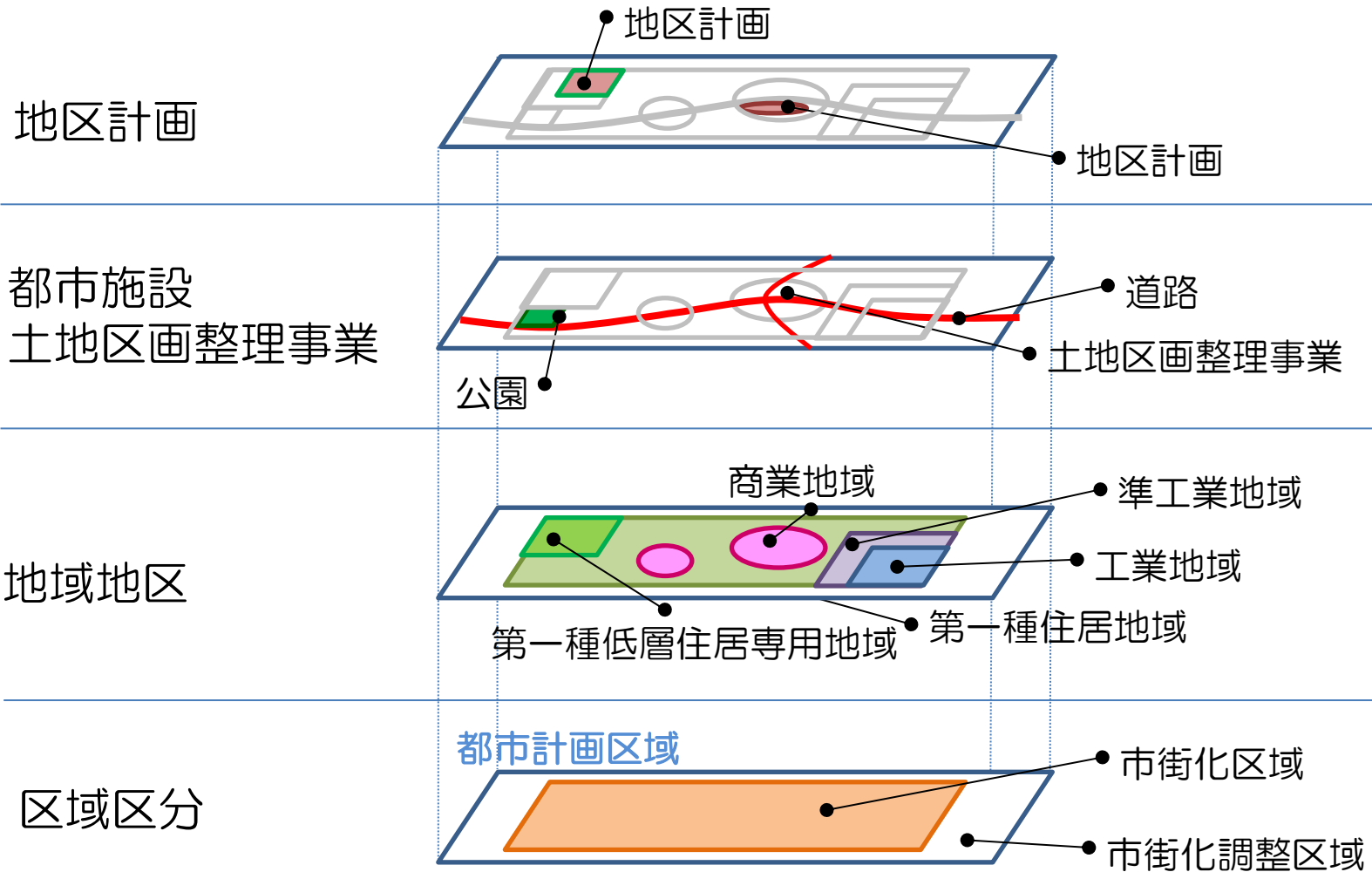
【摩湯地区】



区域区分		(市街化区域編入)
地域地区	用途地域	
	高度地区	
	準防火地域	
地区計画		・建築物に関する規定 ・地区施設

都市計画の制度

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

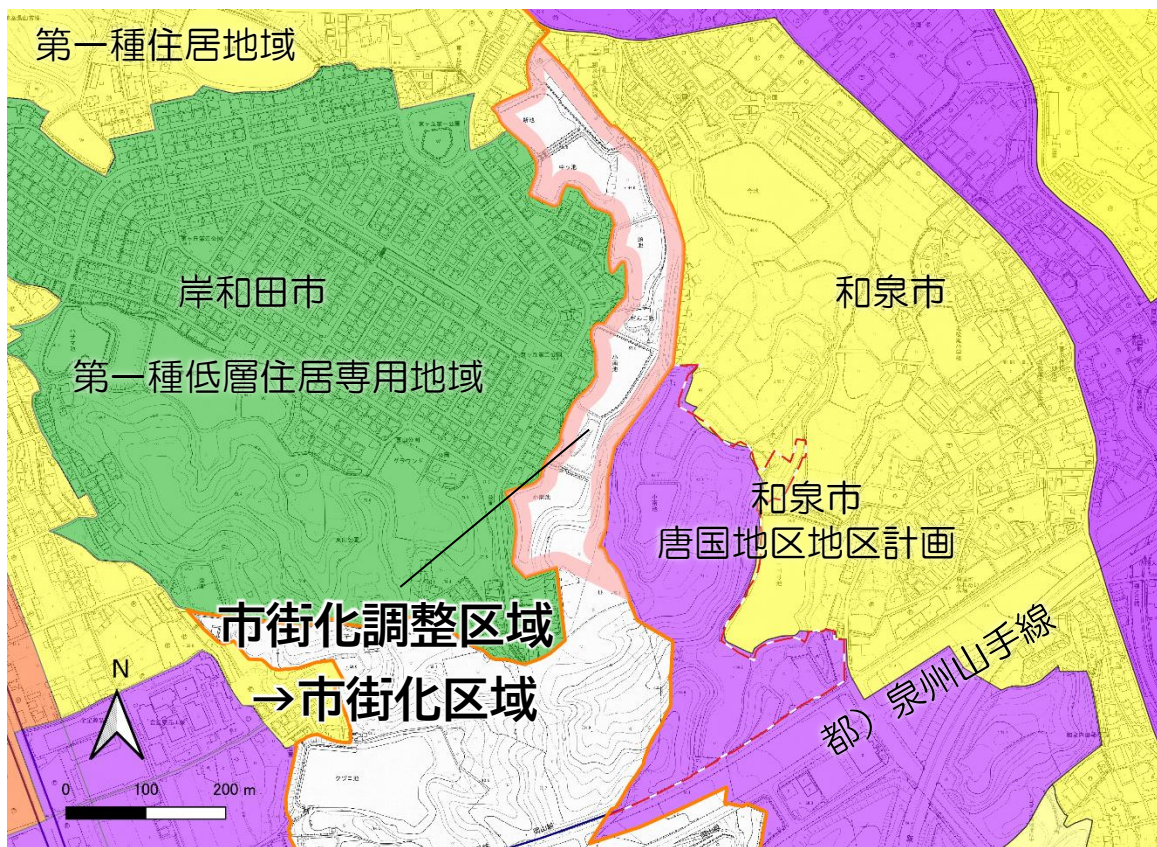


2. 都市計画(案) (1)-①区域区分

資料1
P1

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

【摩湯地区】



都市計画道路泉州山手線の延伸と連携した適切な市街化を誘導

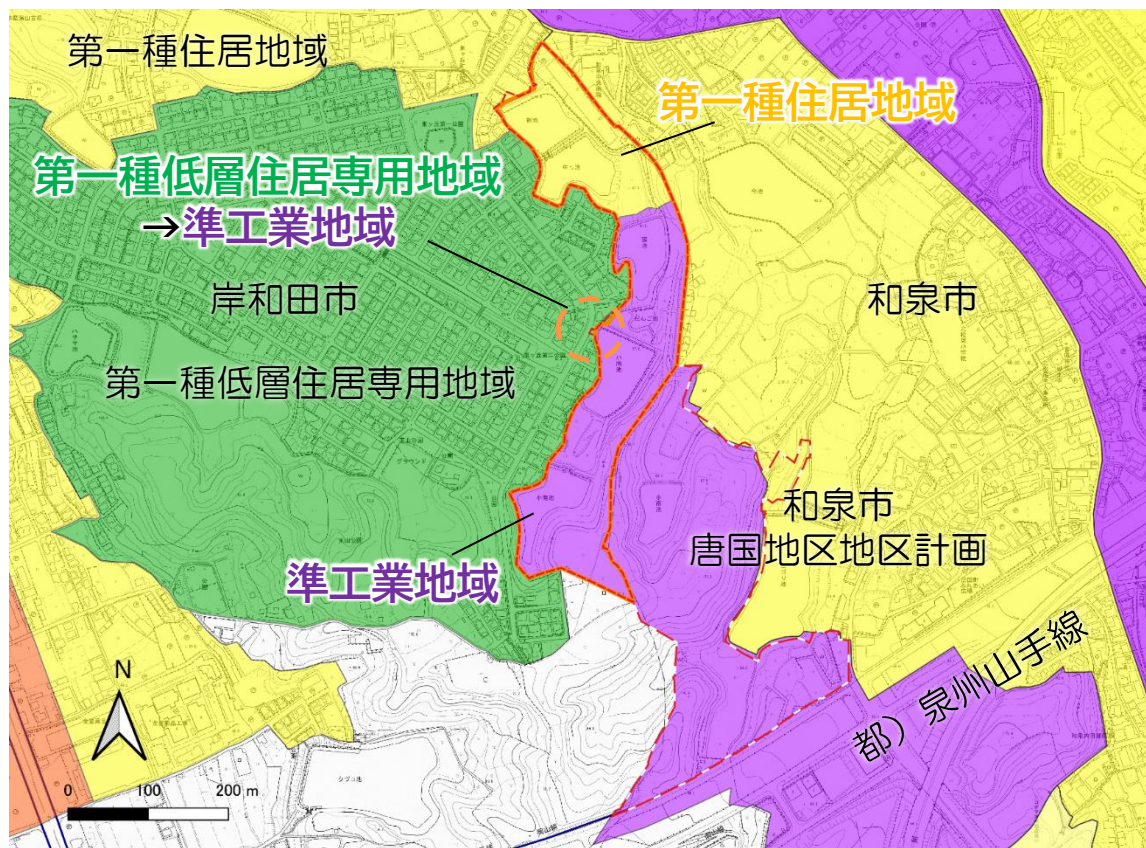
産業の創出と周辺市街地の連担区域として良好な市街地環境の形成に寄与するまちづくりを推進

2. 都市計画(案) (1)-②用途地域

資料1
P1

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

【摩湯地区】



和泉市の唐国地区地区計画により商業機能及び流通機能を有するまちづくりがなされている

これら連担した区域として泉州山手線を活かした土地利用が図られる地区として、産業の創出と周辺市街地を含む地域の生活利便の向上を見込み用途地域を指定

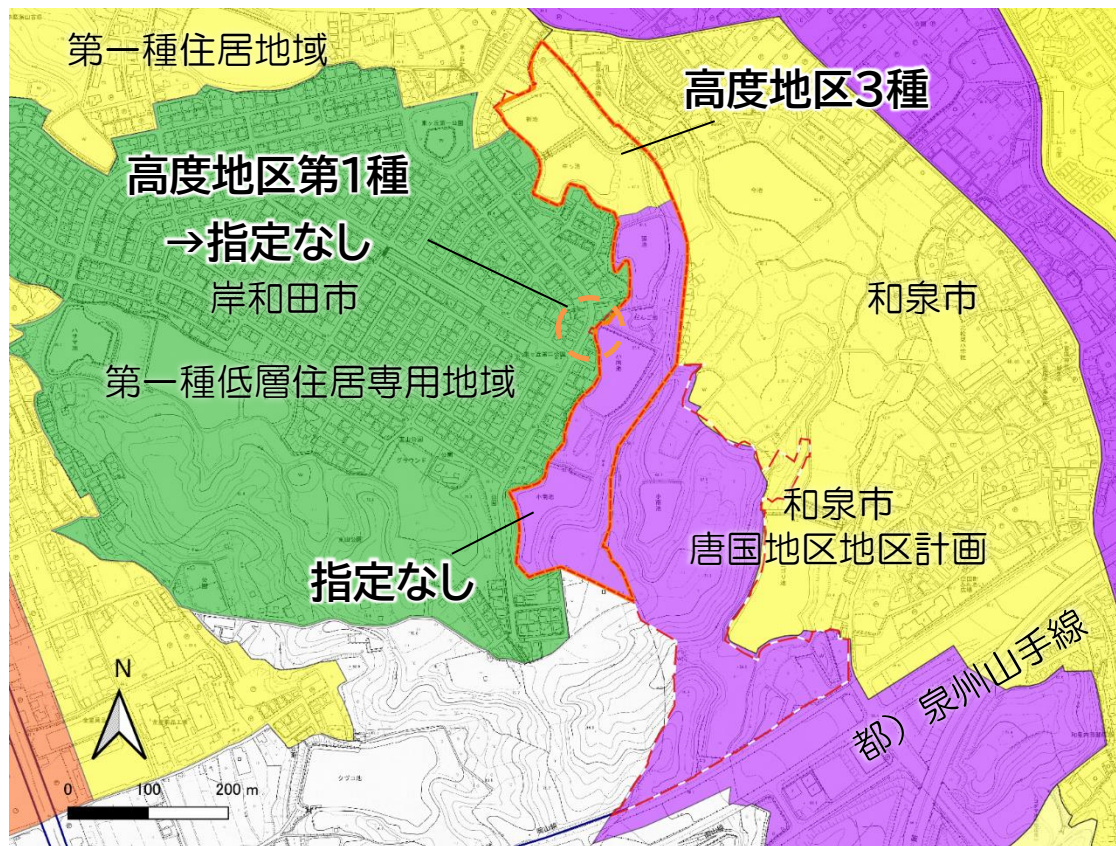
界線整理

2. 都市計画(案) (1)-③高度地区

資料1
P1

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

【摩湯地区】

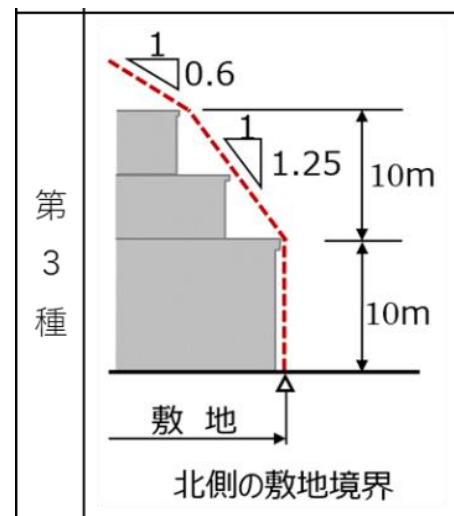


界線整理

高度地区

建築物の高さの最高限度等を定める地区

岸和田市では、良好な住環境の形成を目的に住宅系用途地域に高度地区を指定

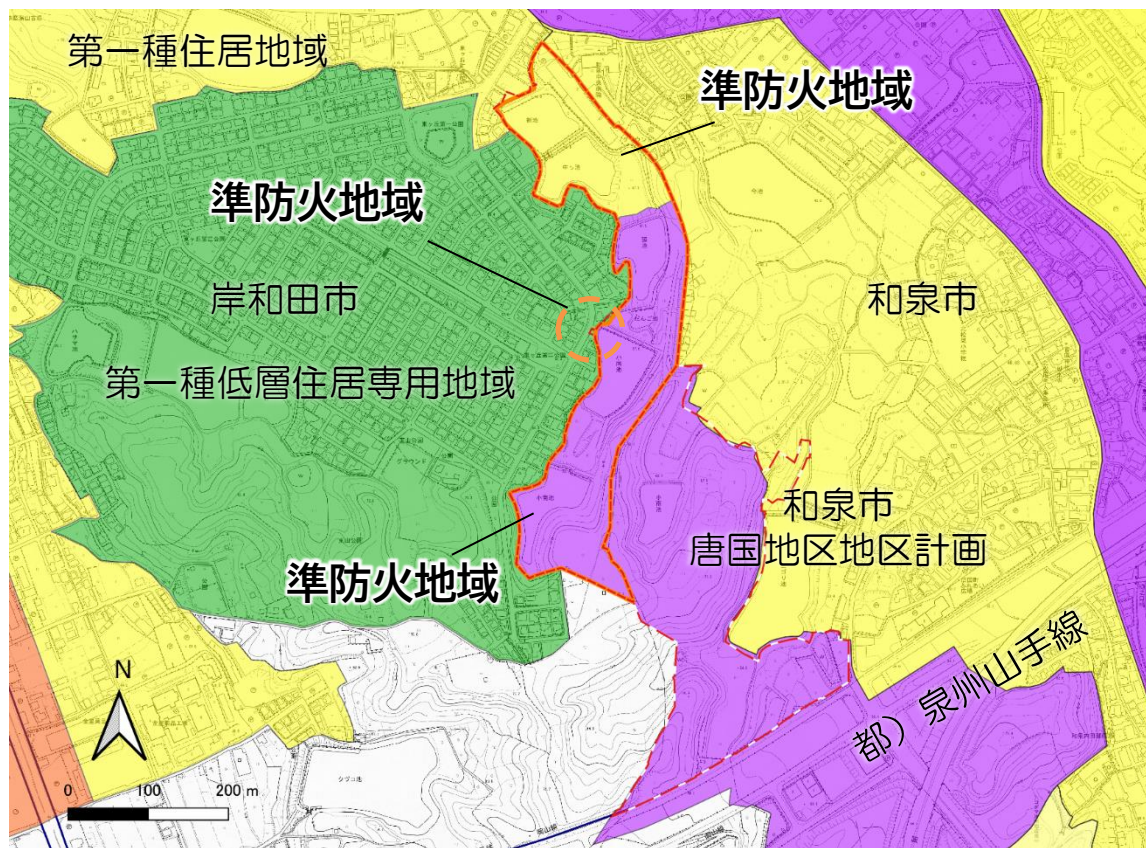


2. 都市計画(案) (1)-④準防火地域

資料1
P1

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

【摩湯地区】



〇 界線整理

準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域

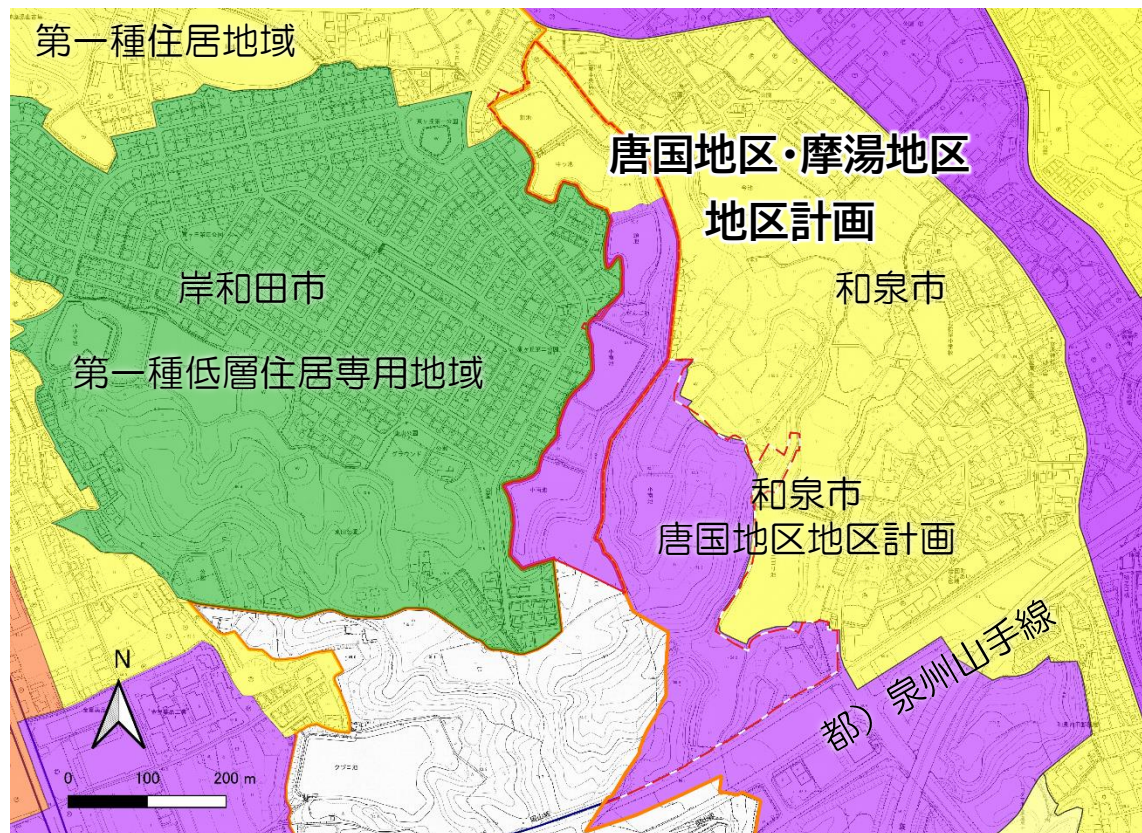
外壁や軒裏の材料、窓やドアなどの開口部の仕様等に対して、一定の防火性能が必要

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

資料1
P1

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

【摩湯地区】



地区計画

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために定める地区

- 道路、公園などの地区施設の配置
- 建築物等の用途、壁面の位置、かき・さくの制限など

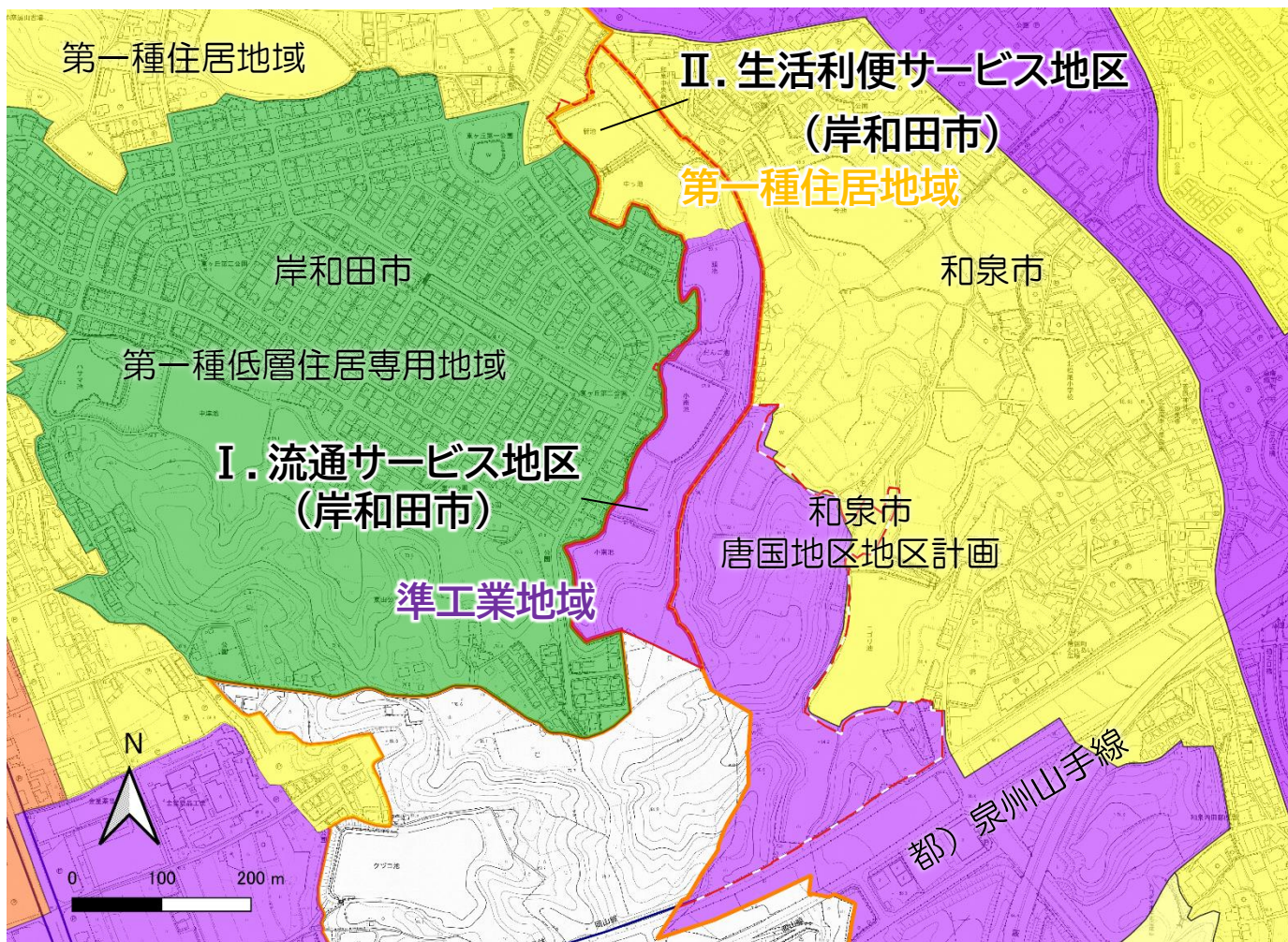
2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

- 建築物の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物の形態又は意匠の制限
- 建築物の緑化率の最低限度
- 垣又はさくの構造の制限

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

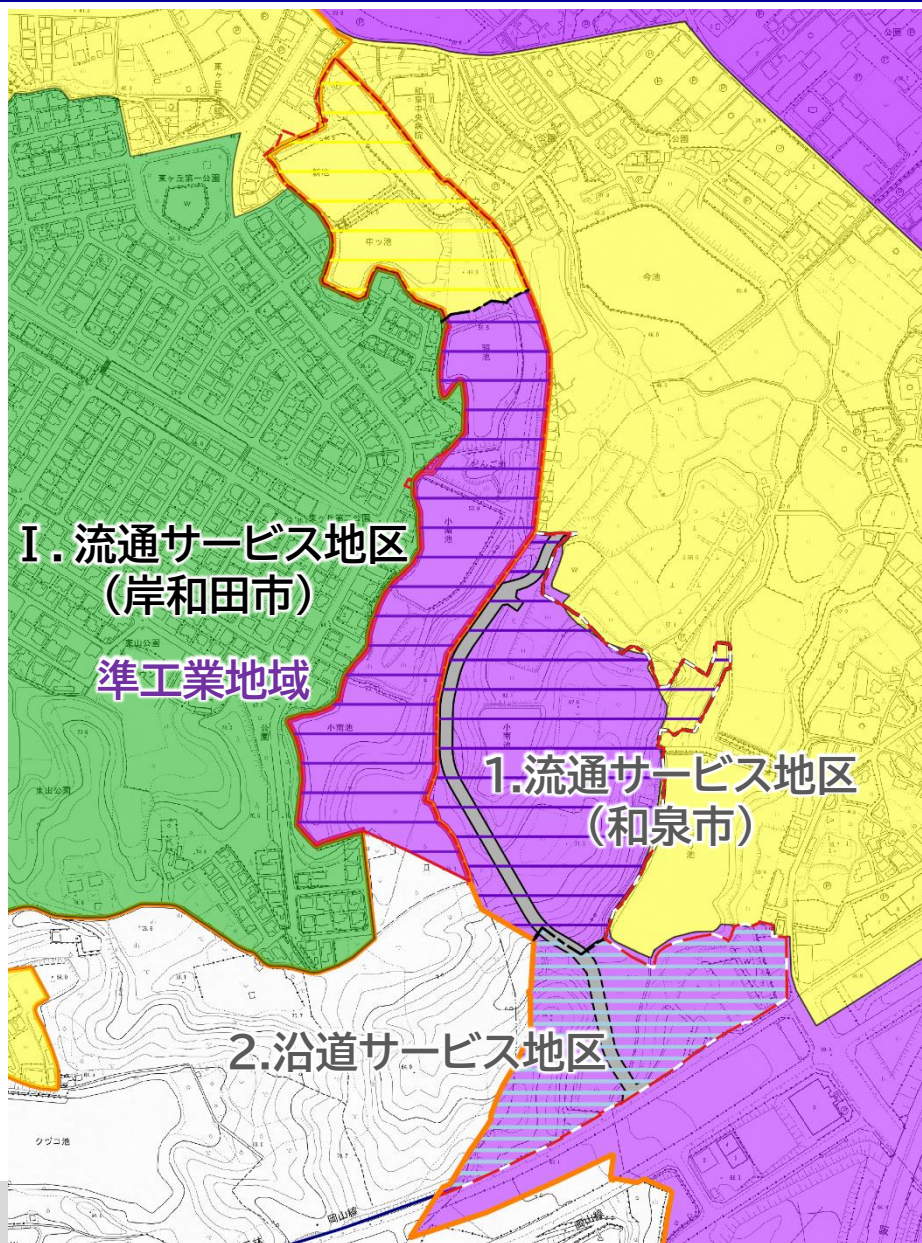
建築物の用途の制限 用途地域・地区計画



2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

資料1
P2

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



建築物等の用途の制限(概要)

住宅、共同住宅	
寄宿舍又は下宿	
店舗等・事務所	
ホテル・旅館	
ボーリング場など運動施設	
映画館・劇場等・観覧場	
カラオケボックス	
マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	
自動車教習所	
小中学校・高等学校	
幼稚園・大学・各種学校等	
図書館・博物館	
診療所・保育所・公衆浴場等	
病院・老人ホーム等	
畜舎	
倉庫・倉庫業倉庫	
工場	
火薬 石油類 ガス等の貯蔵・処理	

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

資料1
P2

準工業地域

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

建築物等の用途の制限(概要)
一般的な準工業地域

住宅、共同住宅	○
寄宿舍又は下宿	○
店舗等・事務所	○
ホテル・旅館	○
ボーリング場など運動施設	○
映画館・劇場等・観覧場	○
カラオケボックス	○
マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	○
自動車教習所	○
小中学校・高等学校	○
幼稚園・大学・各種学校等	○
図書館・博物館	○
診療所・保育所・公衆浴場等	○
病院・老人ホーム等	○
畜舎	○
倉庫・倉庫業倉庫	○
工場(危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い施設)	○
火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理(量がやや多い)	○



2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

資料1
P2

準工業地域

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

建築物等の用途の制限(概要) 一般的な準工業地域	住宅、共同住宅	○
	寄宿舍又は下宿	○
	店舗等・事務所	○
	ホテル・旅館	○
	ボーリング場など運動施設	○
	映画館・劇場等・観覧場	○
	カラオケボックス	○
	マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	○
	自動車教習所	○
	小中学校・高等学校	○
	幼稚園・大学・各種学校等	○
	図書館・博物館	○
	診療所・保育所・公衆浴場等	○
	病院・老人ホーム等	○
	畜舎	○
	倉庫・倉庫業倉庫	○
	工場(危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い施設)	○
	火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理(量がやや多い)	○



地区計画により周辺の住環境に配慮
流通サービス地区(岸和田市)

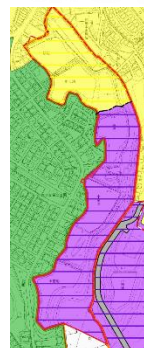
建築物等の用途の制限(概要) 本地区計画適用後	住宅、共同住宅	×
	寄宿舍又は下宿(ただし、一時的な休泊の用に供するものを除く)	×
	店舗等・事務所	○
	ホテル・旅館	×
	ボーリング場など運動施設	×
	映画館・劇場等・観覧場	×
	カラオケボックス	×
	マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	×
	自動車教習所	×
	小中学校・高等学校	×
	幼稚園・大学・各種学校等	×
	図書館・博物館	○
	診療所・保育所・公衆浴場等	○
	病院・老人ホーム等	×
	畜舎	×
	倉庫・倉庫業倉庫	※
	工場	※
	火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理	※

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

資料1
P2

準工業地域

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



地区計画により周辺の住環境に配慮
流通サービス地区(岸和田市)

建築物等の用途の制限(概要)本地区計画適用後

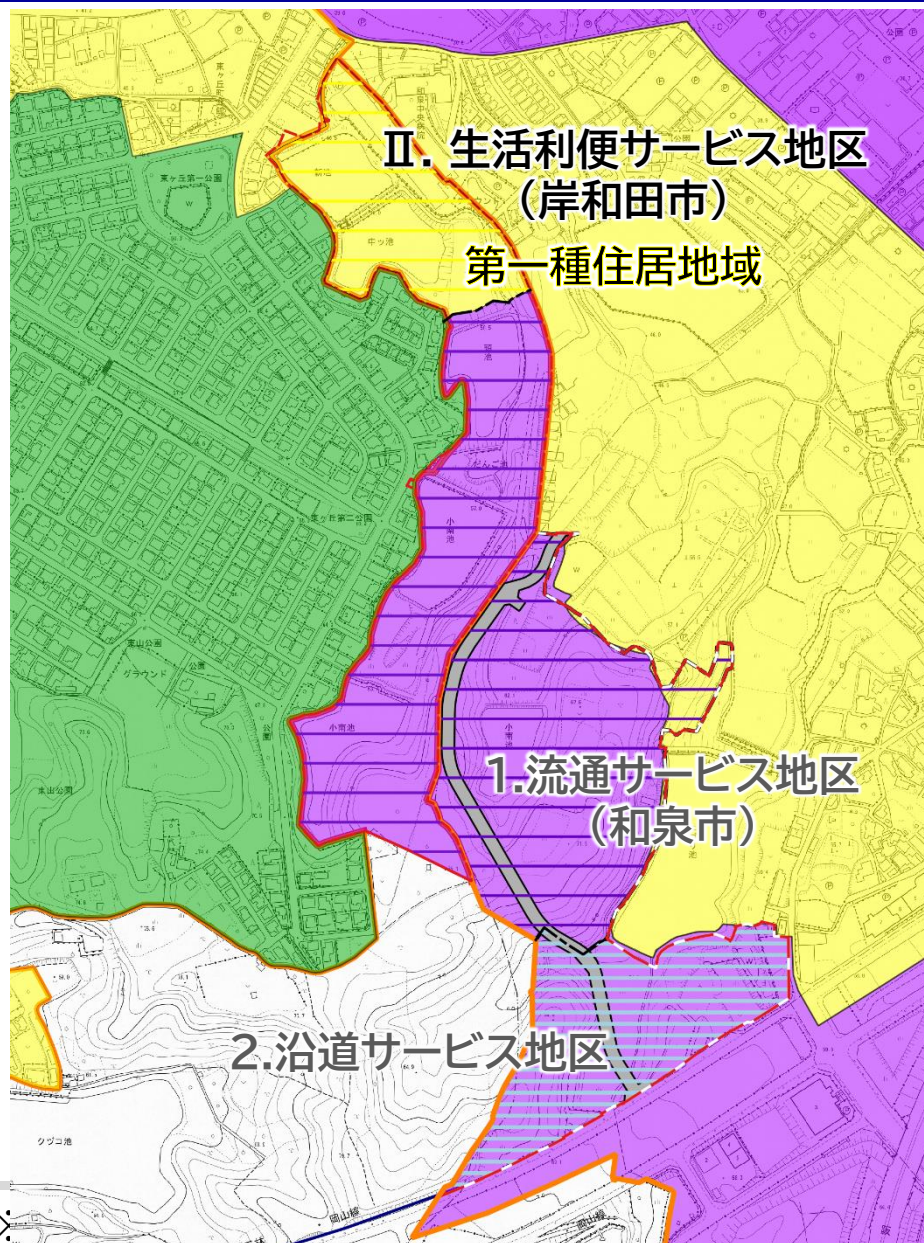
住宅、共同住宅(流通業務施設を誘導するため)	×
寄宿舍又は下宿(ただし、一時的な休泊の用に供するものを除く)	×
店舗等・事務所	○
ホテル・旅館	×
ボーリング場など運動施設	×
映画館・劇場等・観覧場	×
カラオケボックス	×
マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	×
自動車教習所	×
小中学校・高等学校	×
幼稚園・大学・各種学校等	×
図書館・博物館	○
診療所・保育所・公衆浴場等	○
病院・老人ホーム等	×
畜舎	×
倉庫・倉庫業倉庫	※
工場	※
火薬 石油類 ガス等の貯蔵・処理	※

・倉庫、 倉庫業倉庫	○ 流通業に資するため、立地可(ただし、周辺環境に配慮し、使用済み自動車の再資源化に関する法律に規定する引取業、フロン類回収業、解体業、破砕業、特定家庭用機器再商品化法に規定する再商品化等、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する積替え保管、統計法に規定する石油製品・石炭製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業(以下「引取業等」という)の用に供する建築物を除く)
・工場	○ 原動機を使用する場合は作業場の床面積が 150 m ² 以下など商業地域で立地できる工場及び流通業務施設における金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他これらに類する物資の流過程における簡易な加工の事業に供する工場は、立地可(ただし、周辺環境に配慮し、引取業等の用に供する工場を除く)
・火薬、 石油類・ ガス等の 貯蔵・処理	× 周辺の住環境に配慮し、流通業務施設を誘導するため制限(ただし、商業地域で立地できる量の施設は立地可)

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

資料1
P2

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



建築物等の用途の制限(概要)	住宅、共同住宅	
	寄宿舍又は下宿	
	店舗等・事務所	
	ホテル・旅館	
	ボーリング場など運動施設	
	映画館・劇場等・観覧場	
	カラオケボックス	
	マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	
	自動車教習所	
	小中学校・高等学校	
	幼稚園・大学・各種学校等	
	図書館・博物館	
	診療所・保育所・公衆浴場等	
	病院・老人ホーム等	
	畜舎	
	倉庫・倉庫業倉庫	
	工場	
	火薬 石油類 ガス等の貯蔵・処理	

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

資料1
P2

第一種住居地域

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



建築物等の用途の制限(概要)
一般的な第一種住居地域

住宅、共同住宅	○
寄宿舍又は下宿	○
店舗等・事務所(3,000m ² 以下)	○
ホテル・旅館(3,000m ² 以下)	○
ボーリング場など運動施設(3,000m ² 以下)	○
映画館・劇場等・観覧場	×
カラオケボックス	×
マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	×
自動車教習所(3,000m ² 以下)	○
小中学校・高等学校	○
幼稚園・大学・各種学校等	○
図書館・博物館	○
診療所・保育所・公衆浴場等	○
病院・老人ホーム等	○
畜舎(3,000m ² 以下)	○
倉庫・倉庫業倉庫	×
工場(原動機使用50m ² 以下、危険性低)	○
火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理 (3,000m ² 以下の極少量施設)	○

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

資料1
P2

第一種住居地域

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

建築物等の用途の制限(概要) 一般的な第一種住居地域	住宅、共同住宅	○
	寄宿舍又は下宿	○
	店舗等・事務所(3,000m ² 以下)	○
	ホテル・旅館(3,000m ² 以下)	○
	ボーリング場など運動施設(3,000m ² 以下)	○
	映画館・劇場等・観覧場	×
	カラオケボックス	×
	マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	×
	自動車教習所(3,000m ² 以下)	○
	小中学校・高等学校	○
	幼稚園・大学・各種学校等	○
	図書館・博物館	○
	診療所・保育所・公衆浴場等	○
	病院・老人ホーム等	○
	畜舎(3,000m ² 以下)	○
	倉庫・倉庫業倉庫	×
	工場(原動機使用50m ² 以下、危険性低)	○
	火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理(3,000m ² 以下の極少量施設)	○



地区計画により周辺の住環境に配慮
生活利便サービス地区(岸和田市)

建築物等の用途の制限(概要) 本地区計画適用後	住宅、共同住宅	×
	寄宿舍又は下宿(ただし、医療従事者等が一時的な 宿泊の用に供するものを除く)	×
	店舗等・事務所(3,000m ² 以下)	○
	ホテル・旅館(3,000m ² 以下)	○
	ボーリング場など運動施設(3,000m ² 以下)	○
	映画館・劇場等・観覧場	×
	カラオケボックス	×
	マージャン屋・ぱちんこ屋等 キャバレー・ナイトクラブ等	×
	自動車教習所	×
	小中学校・高等学校	○
	幼稚園・大学・各種学校等	○
	図書館・博物館	○
	診療所・保育所・公衆浴場等	○
	病院・老人ホーム・福祉ホーム等	○
	畜舎(3,000m ² 以下のペットショップ又は動 物病院に付属するものは立地可)	×
	倉庫・倉庫業倉庫	×
	工場	×
	火薬、石油類、ガス等の貯蔵・処理(3,000m ² 以下の極少量施設)	○

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

摩湯町地区地区計画における建築物等に関する制限				
地区の区分		流通サービス地区（岸和田市）		準住居地域
用途地域		準工業地域		
		摩湯地区地区計画		
用途制限	住宅、共同住宅	○	×（流通業務施設を誘導するため制限）	○
	寄宿舍又は下宿	○	×（従業員の一時的休泊のためのものは可）	○
	店舗等	○	○	○（10000㎡以下に限る）
	事務所	○	○	○
	ホテル又は旅館	○	×（周辺の住環境に配慮するため制限）	○
	ボーリング場、スケート場、水泳場などの運動施設	○	×（周辺の住環境に配慮するため制限）	○
	映画館、劇場、演芸場、観覧場	○	×（周辺の住環境に配慮するため制限）	○（客室200㎡未満）
	カラオケボックス	○	×（周辺の住環境に配慮するため制限）	○（10000㎡以下に限る）
	マージャン屋、パチンコ屋等	○	×（周辺の住環境に配慮するため制限）	○（10000㎡以下に限る）

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

用途制限

キャバレー、ナイトクラブ等	○ (個室付浴場を除く)	× (周辺の住環境に配慮するため制限)	×
自動車教習所	○	× (周辺の住環境に配慮するため制限)	○
小中学校、高等学校	○	× (周辺の住環境に配慮するため制限)	○
幼稚園、大学、各種学校等	○	× (周辺の住環境に配慮するため制限)	○
図書館、博物館	○	○	○
診療所、保育所、公衆浴場等	○	○	○
病院、老人ホーム、福祉ホーム等	○	× (周辺の住環境に配慮するため制限)	○
畜舎	○	× (周辺の住環境に配慮するため制限)	○
倉庫	○	○ (ただし、自動車再資源化、産業廃棄物の積替保管、石油、石炭、鉄鋼、非金属の製造のための倉庫は立地不可)	○
倉庫業を営む倉庫	○	○ (ただし、自動車再資源化、産業廃棄物の積替保管、石油、石炭、鉄鋼、非金属の製造のための倉庫は立地不可)	○

2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

用途制限	工場	○（危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い施設）	○ただし、以下のものに限る。 ・原動機を使用する場合は作業床面積150㎡以下 ・商業地域で立地できる工場（危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場） ・流通業務施設における金属板、金属線、紙の切断、木材の引割りなど物資の流通過程における簡易な加工を行う工場 ○自動車再資源化、産業廃棄物の積替保管、石油、石炭、鉄鋼、非金属の製造は立地不可	○（原動機・作業内容の制限あり作業場の床面積50㎡以下）
	火薬、石油類、ガス等の貯蔵、処理	○（量がやや多い施設）	○（量が少ない施設）	○（量が非常に少ない施設）

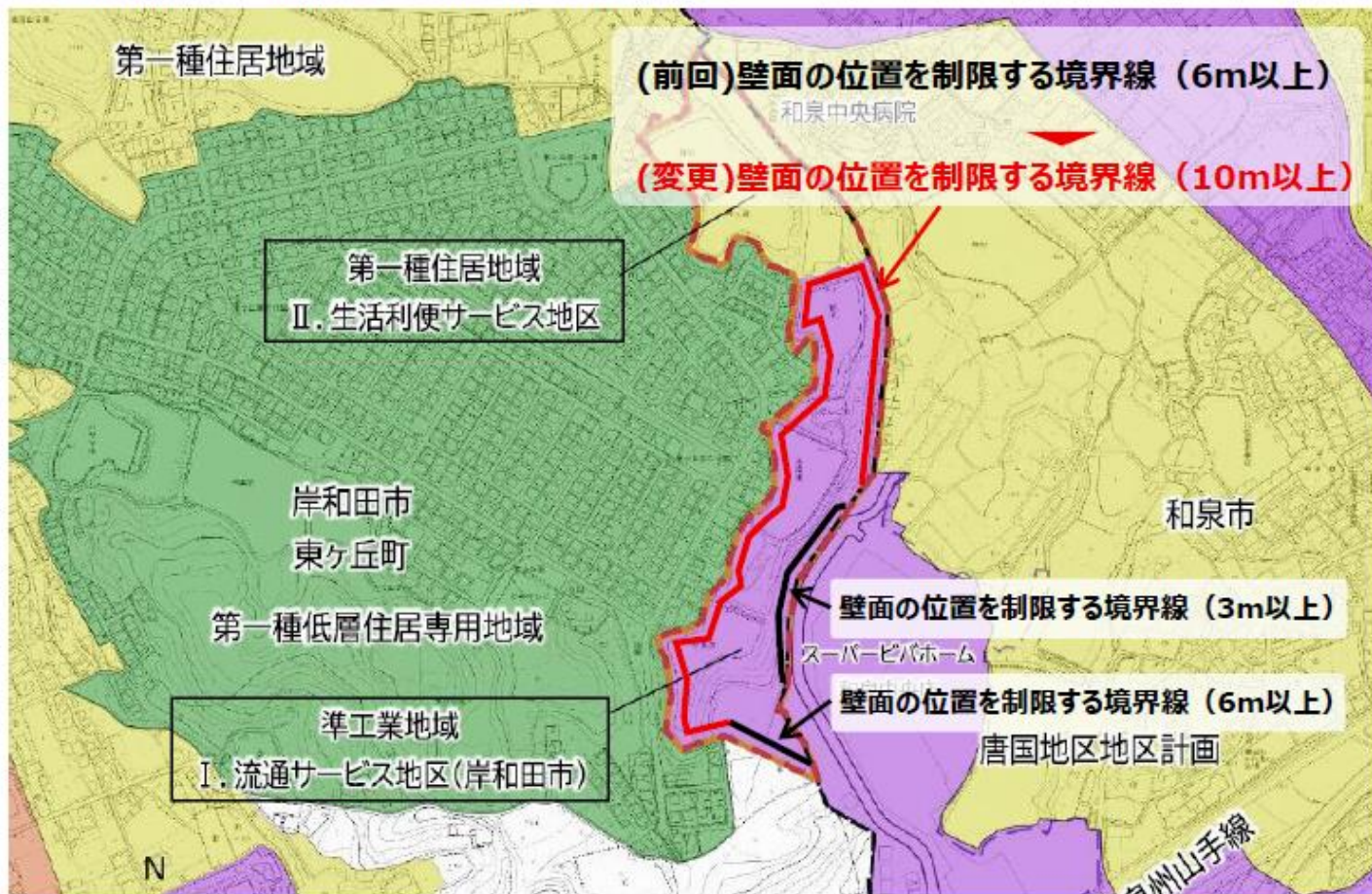
2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

- 建築物の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物の形態又は意匠の制限
- 建築物の緑化率の最低限度
- 垣又はさくの構造の制限

摩湯地区における都市計画変更案(地区計画)の修正について

3. 修正範囲

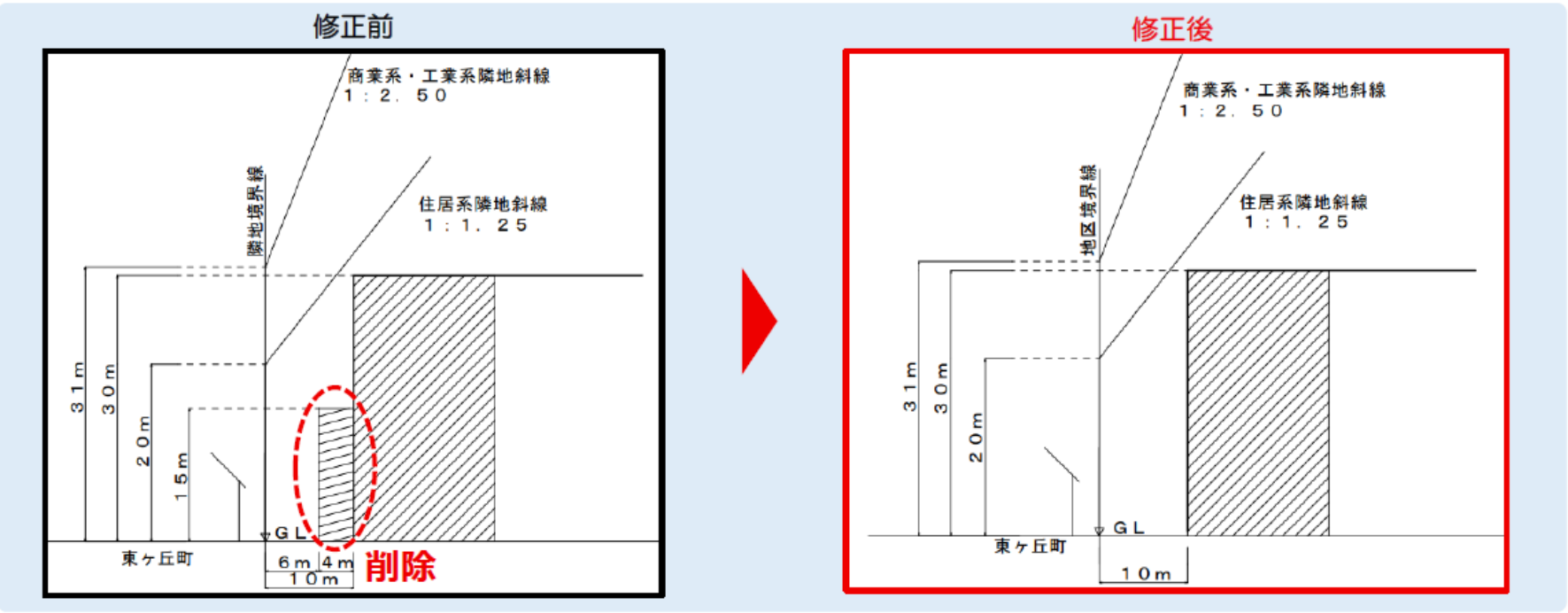
以下の住居系用途地域に接する範囲が修正の対象です。



変更概要図

摩湯地区における都市計画変更案(地区計画)の修正について

4. 修正内容のイメージ図

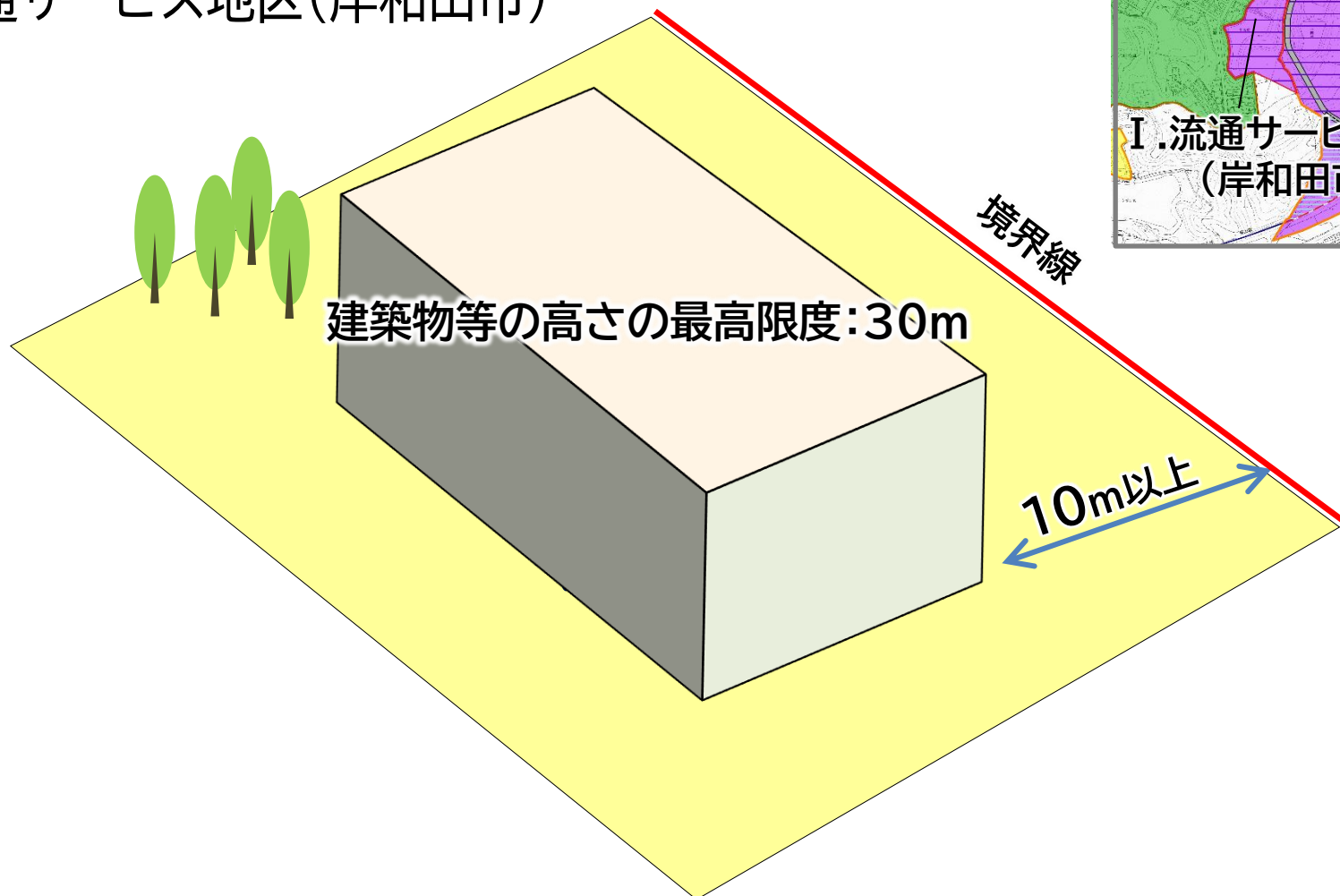
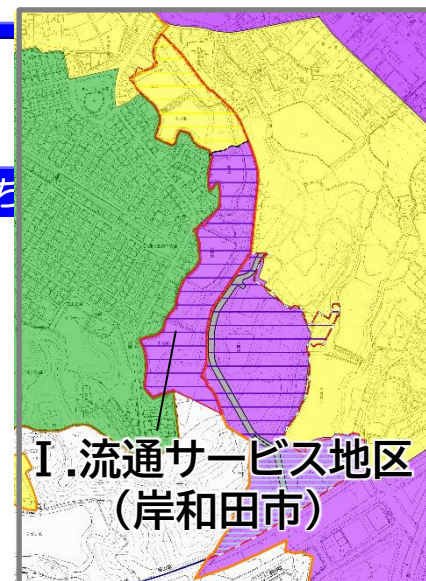


2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

(2)地区計画・建築物に関する規定

I. 流通サービス地区(岸和田市)

岸和田市 まち

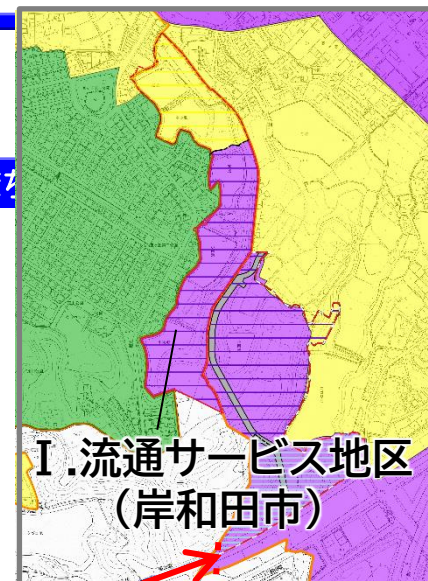


2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

(2)地区計画・建築物に関する規定

I. 流通サービス地区(岸和田市)

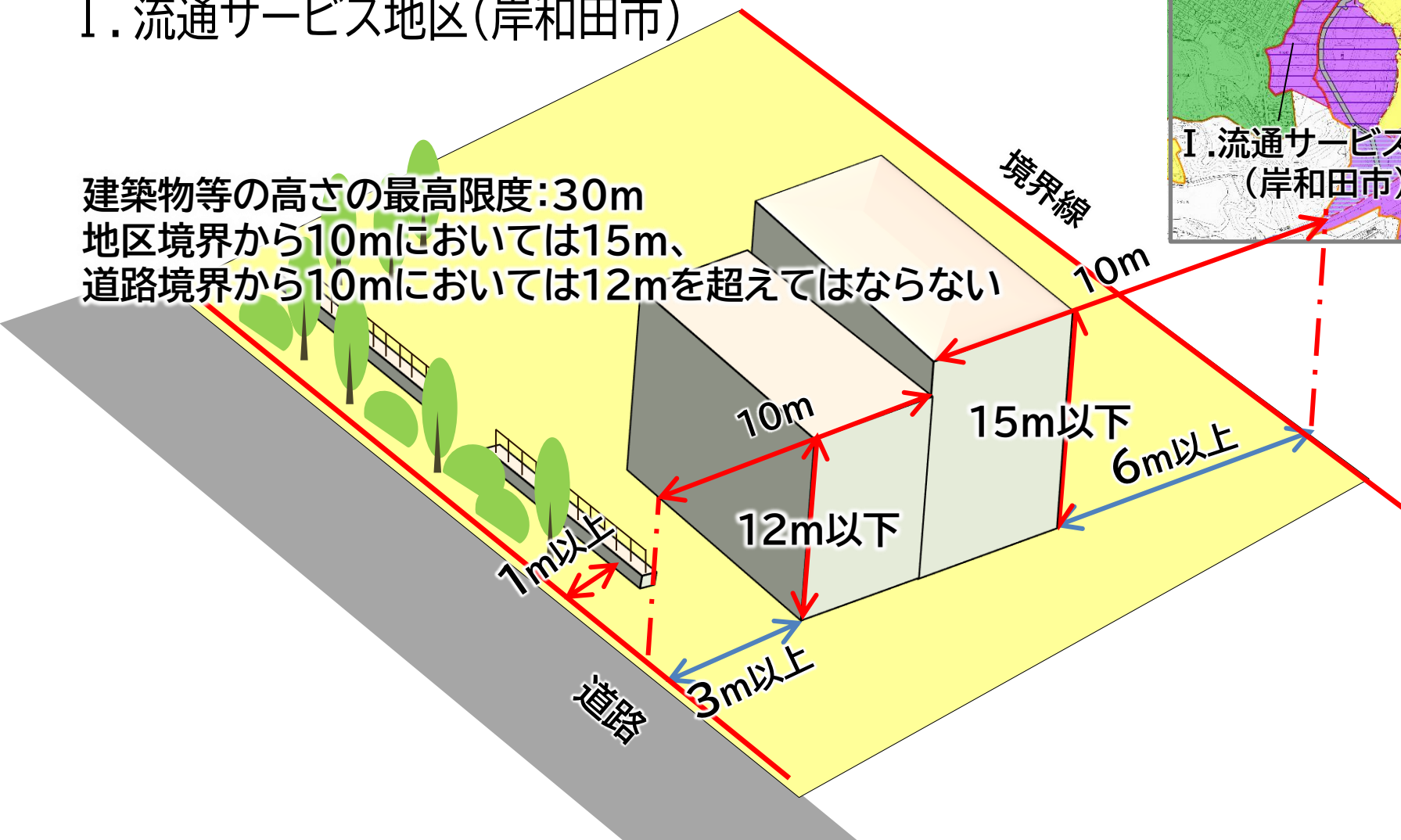
岸和田市 まな



建築物等の高さの最高限度:30m

地区境界から10mにおいては15m、

道路境界から10mにおいては12mを超えてはならない



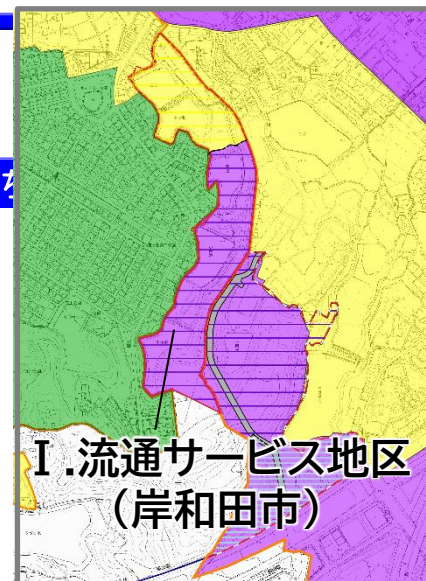
2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

(2)地区計画・建築物に関する規定

I. 流通サービス地区(岸和田市)

緑化率の最低限度：20%

岸和田市 まな



壁面の位置の制限の範囲内に
垣・さくを設置する場合

形態及び意匠：周辺環境に調和
広告物・看板：屋上・点滅式照明×

透視可能な構造とし
後退した空地に緑化

建築物の敷地面積の
最低限度：1,000㎡

1m以上

道路

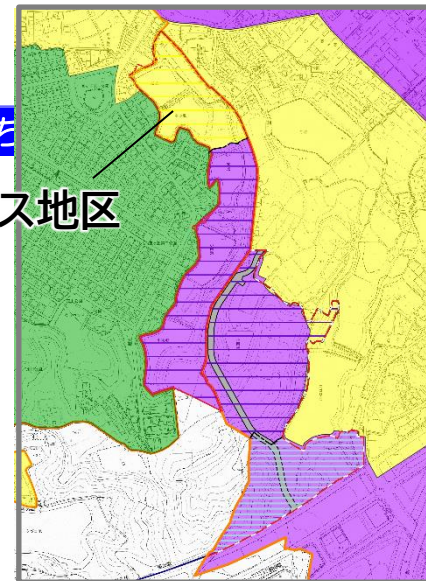
2. 都市計画(案) (1)-⑤地区計画

(2)地区計画・建築物に関する規定

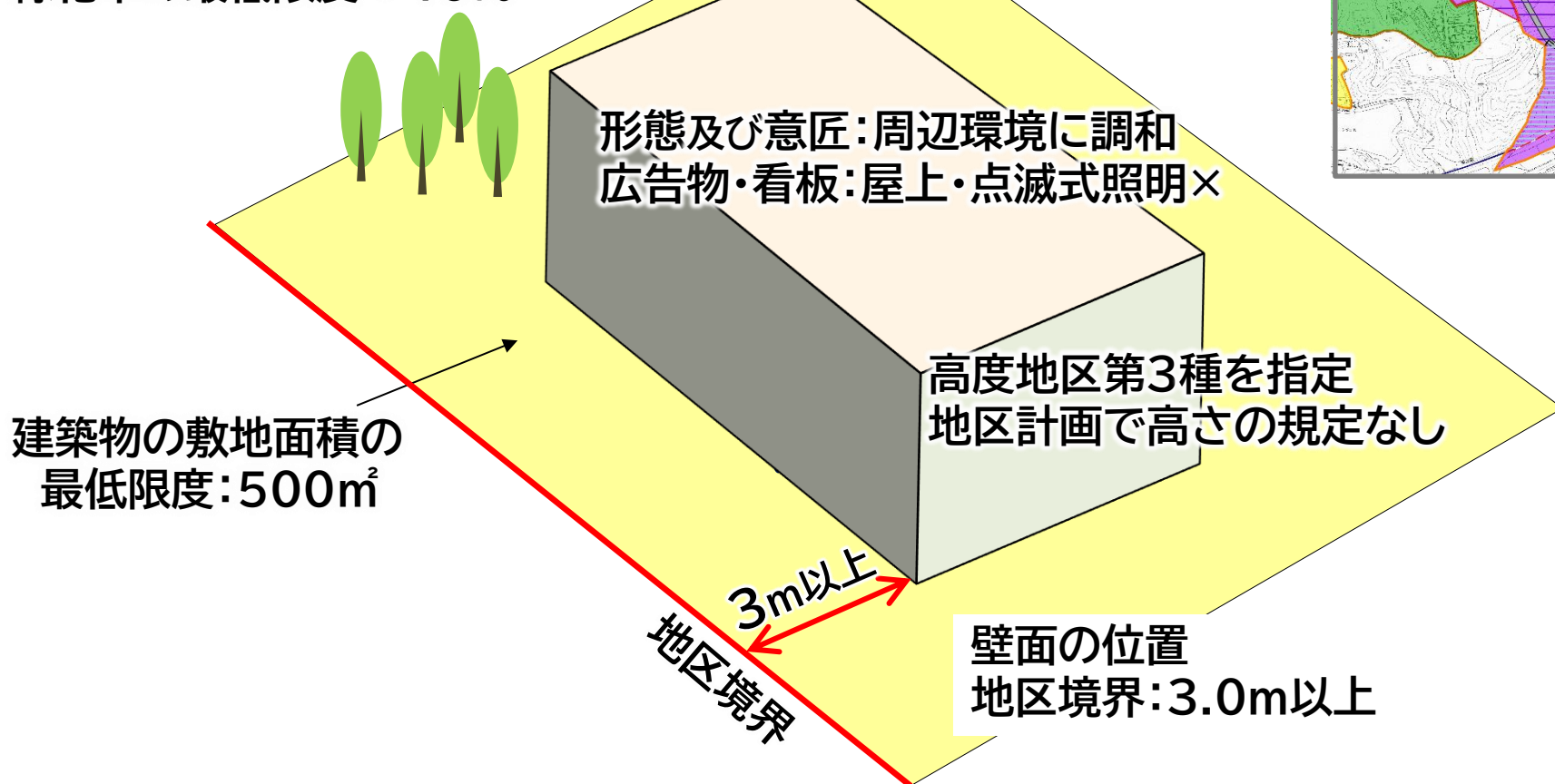
Ⅱ. 生活利便サービス地区

岸和田市 まち

Ⅱ.生活利便サービス地区



緑化率の最低限度：10%



2. 都市計画(案)

地区施設

凡 例	
	地区計画区域[岸和田市域]
	地区計画区域[和泉市域]
	分区界
	生活利便サービス地区
	流通サービス地区
	地区施設(道路)[和泉市域]
	地区施設(緑地)[岸和田市域]
	地区施設(緑地)[和泉市域]
	水路
	調整池
	壁面位置を制限する境界線(3m以上)
	壁面位置を制限する境界線(6m以上)
	壁面位置を制限する境界線(10m以上)
	道路境界線又は地区境界線から10m以内の建築物の高さを制限する境界線(12m)
	地区境界線から10m以内の建築物の高さを制限する境界線(15m)
	かき又は柵の構造を制限する道路境界線
	市街化区域(編入後)



1. 地区の現況

2. 都市計画(案)

3. 今後のスケジュール(案)

3. 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

2025（令和7）年

6月27日～7月11日

【地区計画】

案の縦覧
意見書
提出を行う
ことができます

案に関する説明会
(6月28日)

7月15日

市都市計画
審議会諮問

【区域区分】
【用途地域、
高度地区、
準防火地域、
地区計画】

8月頃

府都市計画
審議会諮問

【区域区分】

秋頃

変更・決定
告示

【区域区分】
【用途地域、
高度地区、
準防火地域、
地区計画】

※詳細日程は、広報きしわだ、市ホームページ等でお知らせします。

3. 今後のスケジュール(案)

◆都市計画案の縦覧 (地区計画)

- ・期間：6月27日（金曜日）～7月11日（金曜日）の平日
- ・場所：岸和田市役所 別館2階 都市計画課
(ホームページに縦覧資料を掲載)

3. 今後のスケジュール(案)

◆意見書の提出について

- 期 間： 6月27日（金曜日）～7月11日（金曜日） 必着
- 提出方法：案件名、住所、氏名、電話番号、ご意見を記載の上、
持参または郵送で提出
- 提出先

地区計画について

岸和田市役所別館 2階 都市計画課
〒596-8510 岸和田市岸城町7番1号