

# 用途地域等の見直し に関する説明会

## 1. 制度の概要

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

## 2. 見直し検討箇所を選定

## 3. 見直し案

## 4. 見直しスケジュール（案）

## 1. 制度の概要

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

2. 見直し検討箇所を選定

3. 見直し案

4. 見直しスケジュール（案）

# 1-1. 用途地域等の見直しの目的

## 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

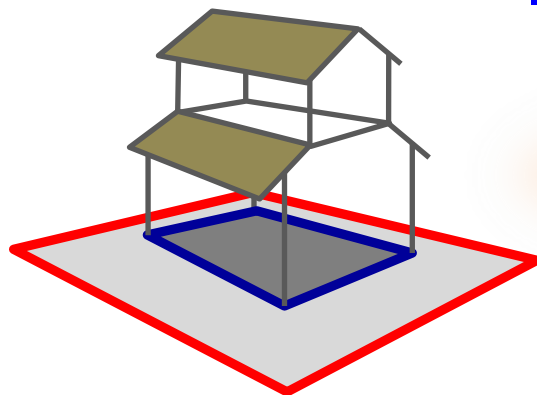
# 1-2. 岸和田市における用途地域と高度地区の種類

	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
	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%	
	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%	

# 1-2. 岸和田市における用途地域と高度地区の種類

## 建ぺい率とは

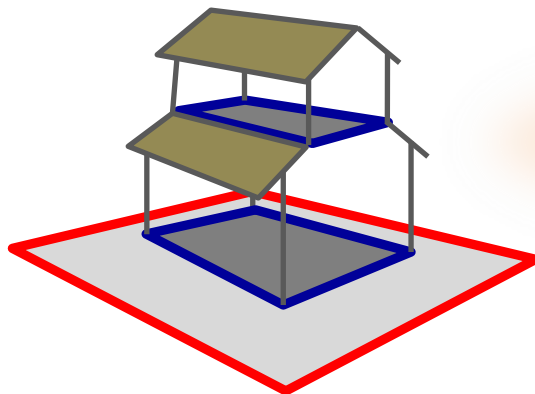
敷地面積に対する  
建物の建築面積の割合



敷地内の空気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 100m<sup>2</sup>



建築面積 60m<sup>2</sup>

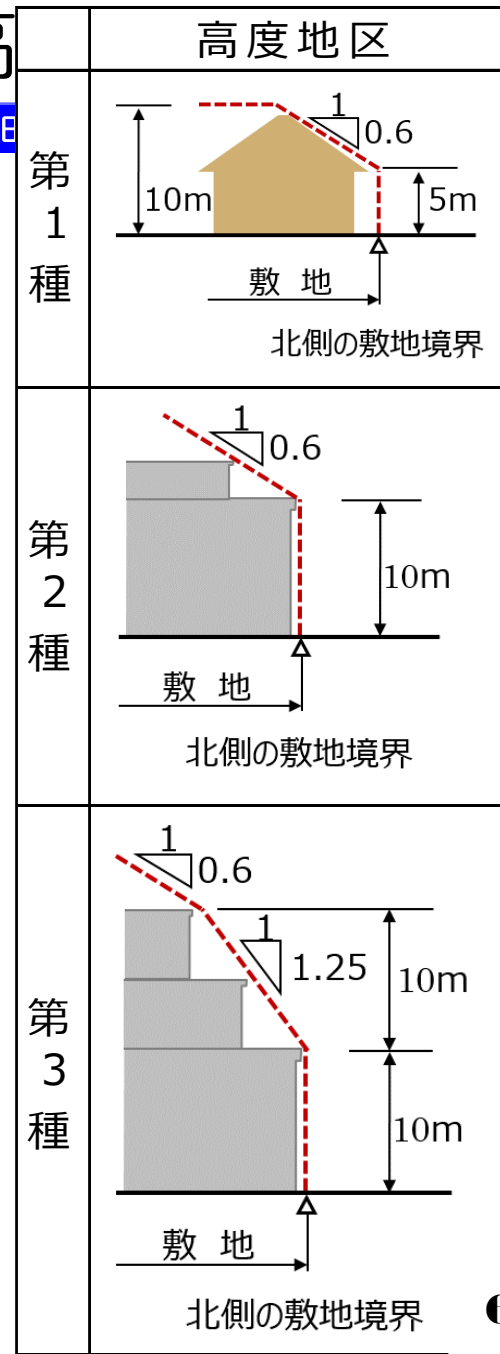
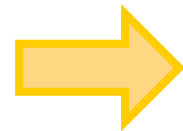
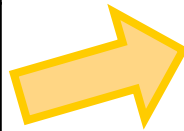
延床面積 200m<sup>2</sup>

# 1-2. 岸和田市における用途地域と高

岸和田

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	



## 1. 制度の概要

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

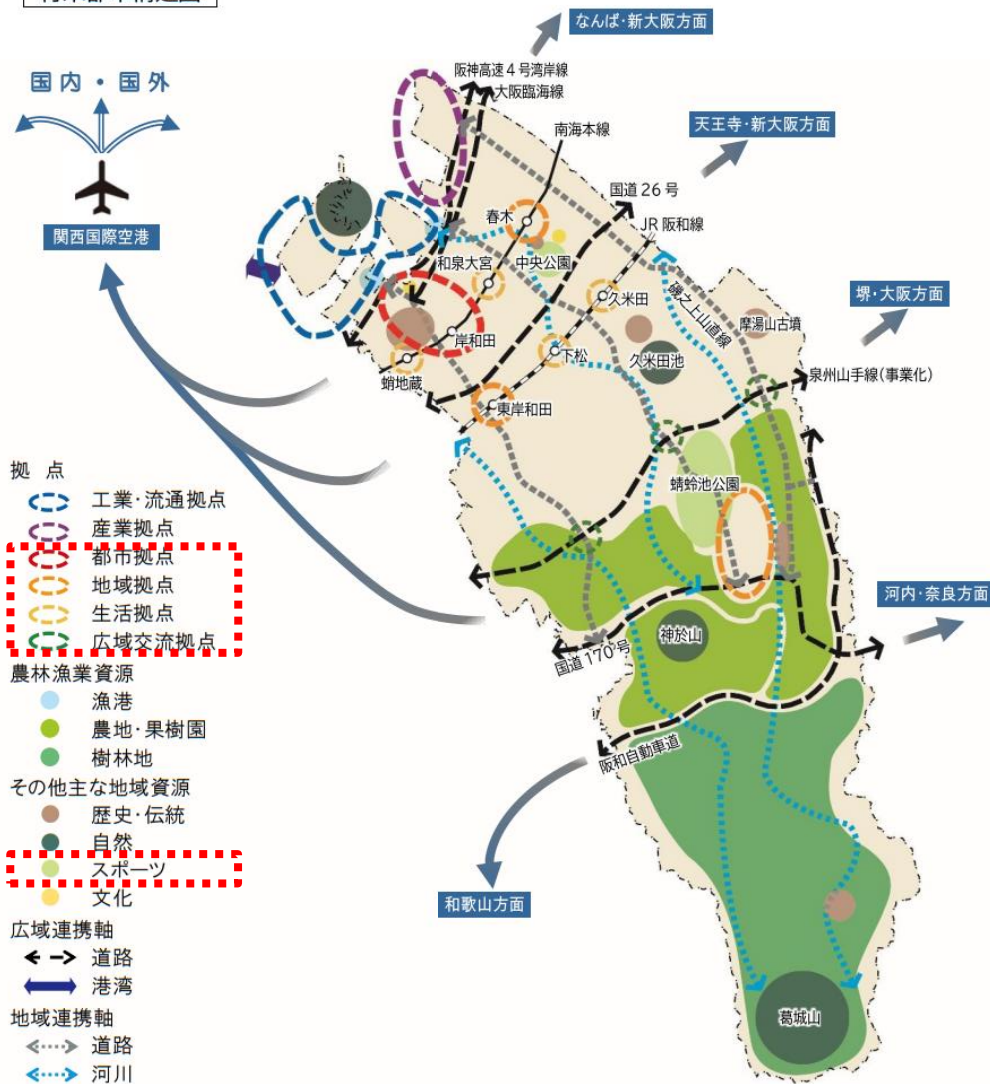
## 2. 見直し検討箇所を選定

## 3. 見直し案

## 4. 見直しスケジュール（案）

# 2-2.都市計画マスタープラン

将来都市構造図



## 都市型産業の振興と交流のための拠点づくり

グローバル化が進展するなか、市内外から人や物、情報が集まり・行き交うことによって生まれるにぎわいや活力を持続・発展させていくために、脱炭素型・循環型のまちづくりに配慮しつつ、産業と交流の振興に向けた拠点の形成やこれを支える都市基盤の整備を推進します。

2023年1月策定

『“新・岸和田”づくり ～都市計画マスタープラン～』  
(P15～16 第1章-2関連資料 抜粋)

## 2-3.見直し検討箇所位置図



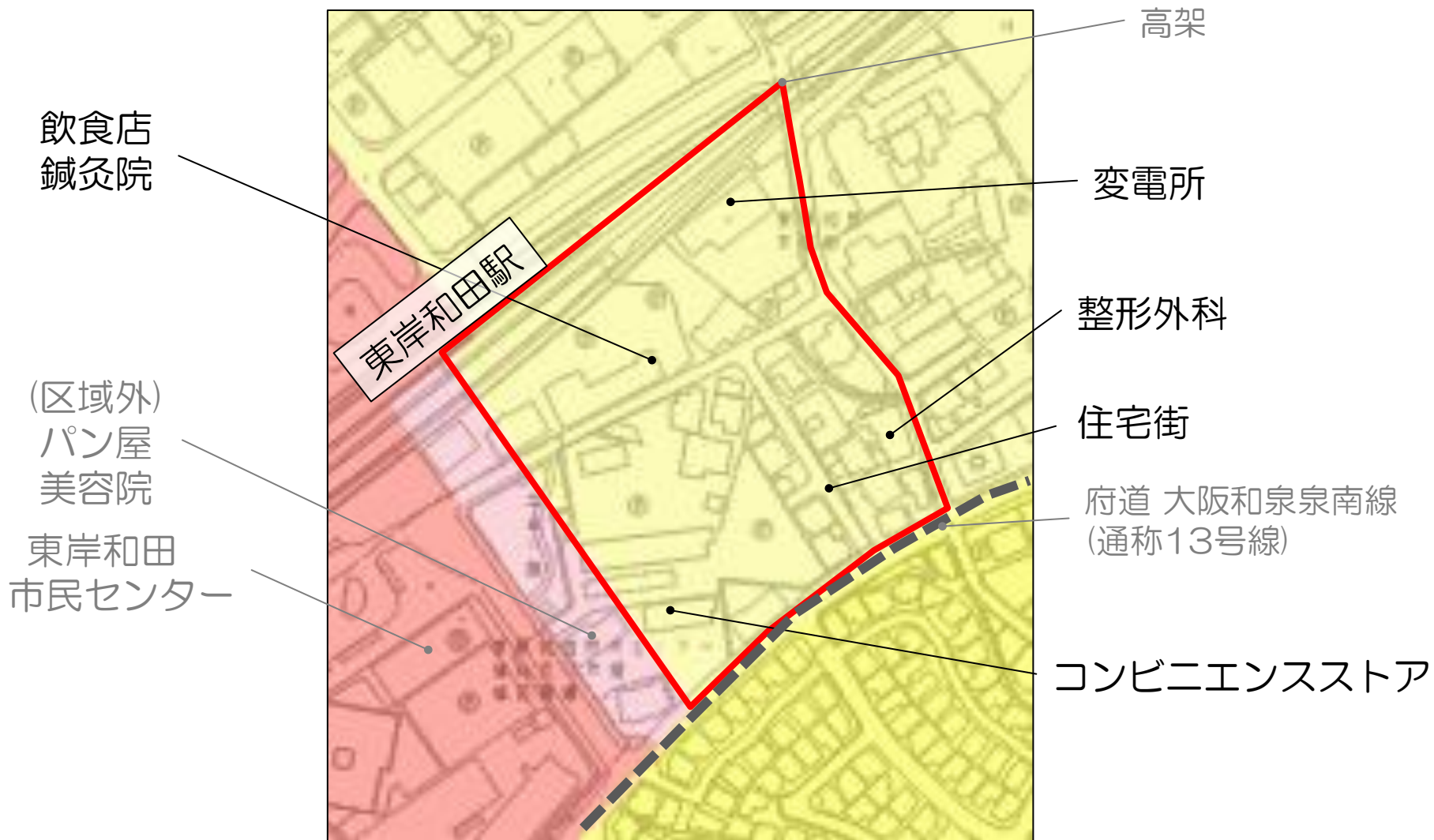
### ● 東岸和田駅 東側周辺地区

東岸和田駅東地区防災街区整備事業  
まちびらき式が開催  
(平成22年10月)

阪和線東岸和田駅付近高架化が完成、  
供用開始  
(平成29年10月)

東岸和田駅 東側周辺地区

# 2-3見直し検討箇所位置図



## 2-4.見直し地区の都市計画マスタープランにおける位置づけ

- JR東岸和田駅周辺は、都市基盤の整備と併せ、商業・居住・公共公益サービス機能などの多様な機能を集積し、市民の交流活性化を図るとともに、安全性と利便性の高い地域拠点の形成を図ります。（P.16 第1章 2.テーマ別まちづくり方針 参照）
- 生活商業業務地区  
鉄道駅周辺は、生活利便性を高めるため都市基盤の整備を進め、居住や商業・医療等の日常生活を支える機能の集積を図るとともに、中高層住宅の立地などによるまちなか居住の形成を推進します。（P.47～48 第1章 3.都市計画分野別の方針 参照）

## 1. 制度の概要

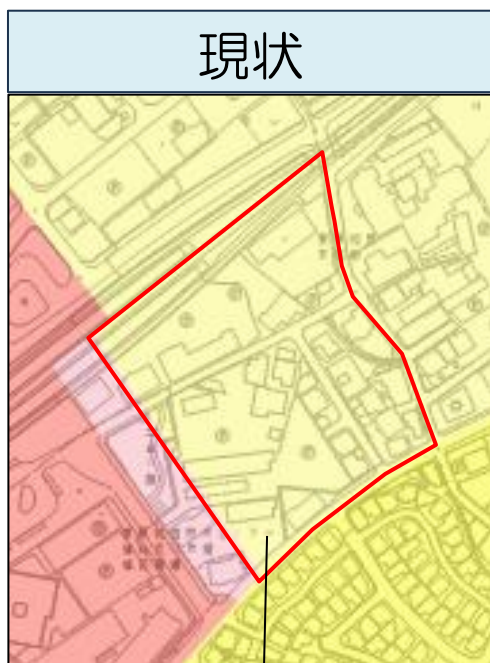
- ・用途地域等の見直しの目的
- ・岸和田市における用途地域と高度地区の種類

## 2. 見直し検討箇所を選定

## 3. 見直し案

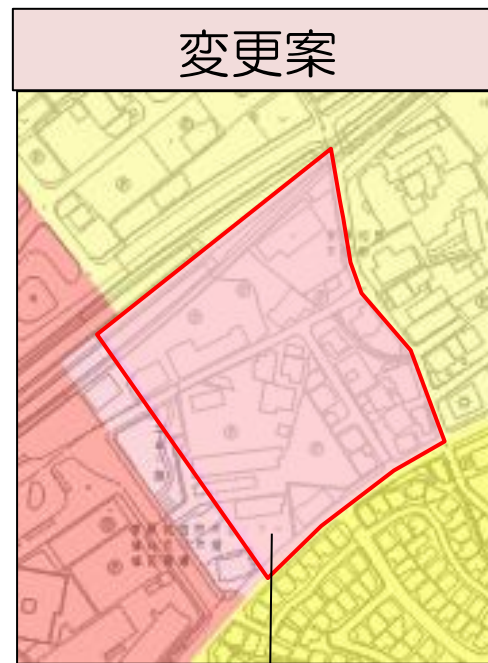
## 4. 見直しスケジュール（案）

# 3-1.変更検討内容



現状

- **第二種住居地域**  
容積率200%  
建ぺい率60%
- **高度地区第3種**
- **準防火地域**



変更案

- **近隣商業地域**  
容積率300%  
建ぺい率80%
- **高度地区無指定**
- **準防火地域**

# 3-2. 建築物の制限

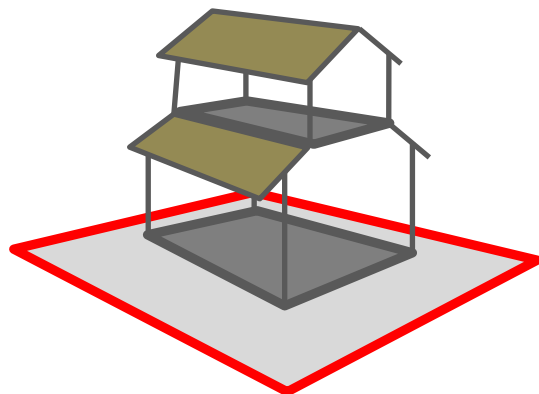
用途制限		建築物等に関する制限	
		用途地域	
		第二種住居地域	近隣商業地域
1	住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿	○	○
2	店舗等	○（10000㎡以下）	○
3	事務所等	○	○
4	ホテル又は旅館		
5	ボーリング場、スケート場、水泳場などの運動施設		
6	カラオケボックス	○（10000㎡以下）	○
7	マージャン屋、パチンコ屋等	○（10000㎡以下）	○
8	映画館、劇場、演芸場、観覧場	×	○
9	キャバレー、ナイトクラブ等	×	×
10	幼稚園、小中学校、高等学校	○	○
11	大学、各種学校等		
12	図書館等		
13	巡査派出所、郵便局		
14	神社、寺院、教会等		
15	病院		
16	公衆浴場、診療所、保育所等		
17	老人ホーム、福祉ホーム等		
18	自動車教習所		

# 3-2. 建築物の制限

19	単独車庫（附属車庫を除く）	○（300㎡以下 2階以下）	○
20	建築物附属自動車車庫	○（建築物の延べ面積の2分の1以下かつ 2階以下）	○
21	倉庫業倉庫	×	○
22	畜舎（15㎡を超えるもの）		
23	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	○	○
24	工場	○ （危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない施設 かつ 原動機を使用する場合は作業床面積50㎡以下）	○ （危険性や環境を悪化させるおそれが少ない施設 かつ 原動機を使用する場合は作業床面積150㎡以下）
25	自動車修理工場	○（作業床面積50㎡以下、原動機の制限あり）	○（作業床面積300㎡以下、原動機の制限あり）
26	火薬、石油類、ガス等の貯蔵、処理	○ （量が非常に少ない施設）	○ （量が少ない施設）

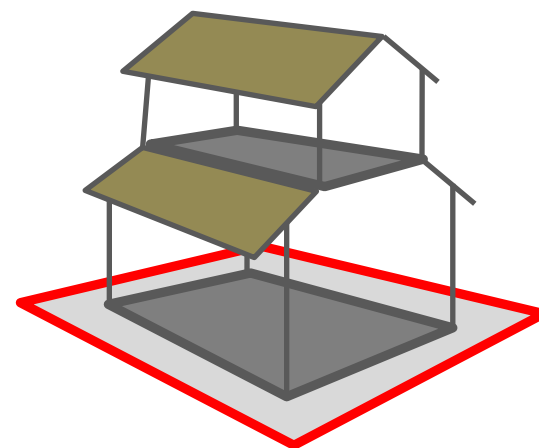
# 3-3.建ぺい率と容積率

## イメージ



### 現状

- **第二種住居地域**  
容積率200%  
建ぺい率60%
- **高度地区第3種**
- **準防火地域**

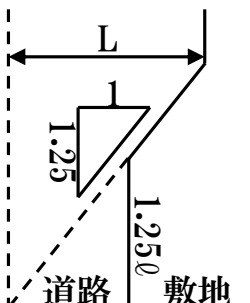
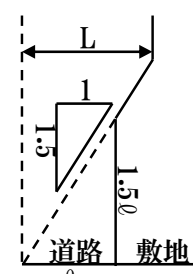
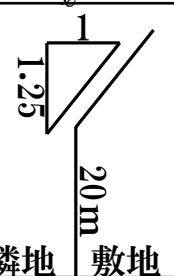
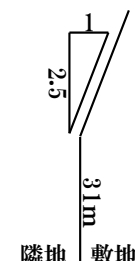
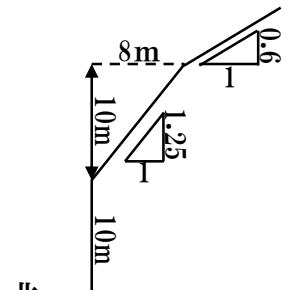


### 変更案

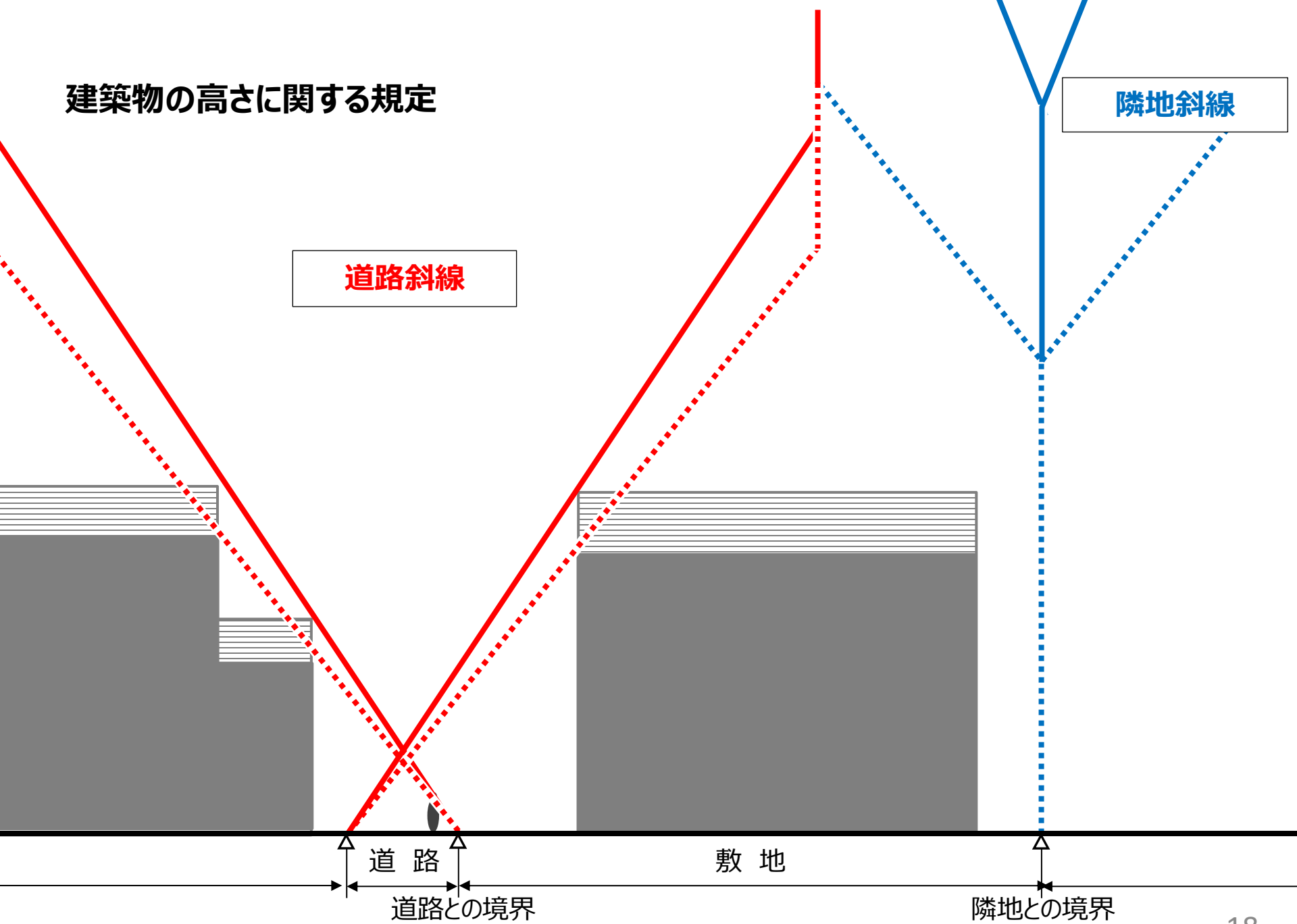
- **近隣商業地域**  
容積率300%  
建ぺい率80%
- **高度地区無指定**
- **準防火地域**

# 3-4. 斜線制限

## 【斜線制限】

	二住		近商		備考
道路斜線	立上り- $1.25\ell$ 勾配-1:1.25 	▶	立上り- $1.5\ell$ 勾配-1:1.5 		規制緩和
隣地斜線	立上り-20m 勾配-1:1.25 	▶	立上り-31m 勾配-1:2.5 		規制緩和
北側斜線	規制無し				
高度地区	第3種 	▶	制限なし		規制緩和

# 建築物の高さに関する規定



道路斜線

隣地斜線

道路

敷地

道路との境界

隣地との境界

# 日影規制について

## 日影規制の概要(建築基準法第56条の2)

国土交通省 参考資料

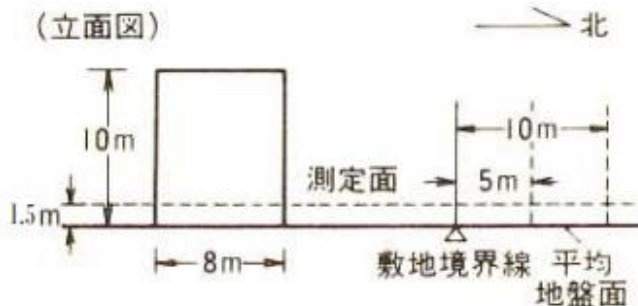
(H30.3.22)

規制改革推進会議  
第19回投資等WG資料

### 規制の概要

- ・地方公共団体の条例により、規制対象区域と規制値等を決定し、敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないように規制することにより、周囲の日照の確保を目的としている。
- ・ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、当該規定を適用除外とすることができる。

### ◇低層住居専用地域



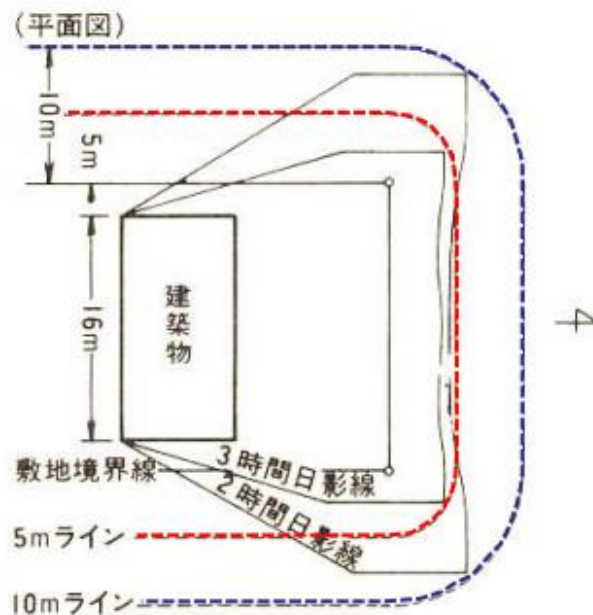
### ◇対象区域

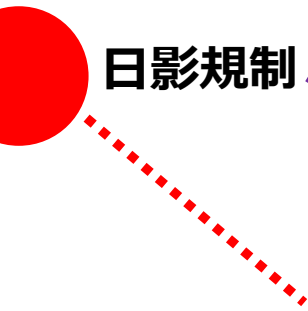
以下の地域から、地方公共団体の条例で区域を指定

- 第1種・第2種低層住居専用地域、
- 第1種・第2種中高層住居専用地域
- 第1種・第2種住居地域、準住居地域、

近隣商業地域、準工業地域

※商業地域、工業地域、工業専用地域は日影規制の対象外



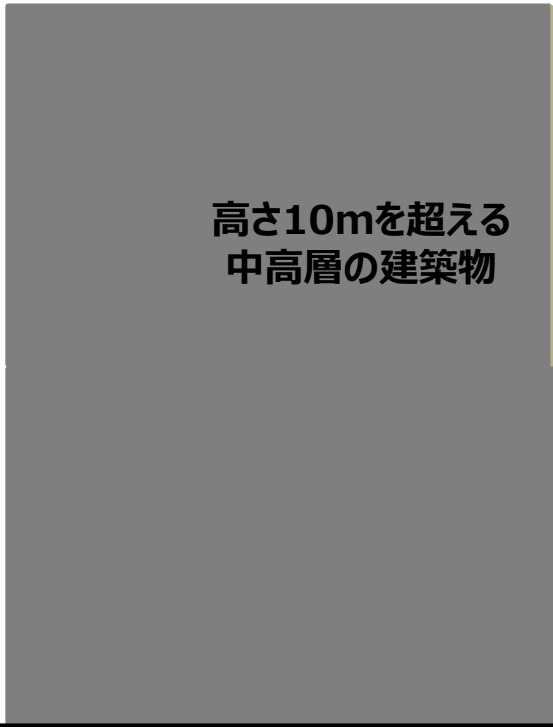


日影規制

高度地区第3種

日影規制 (第二種住居地域)

冬至の日に  
日影になる時間



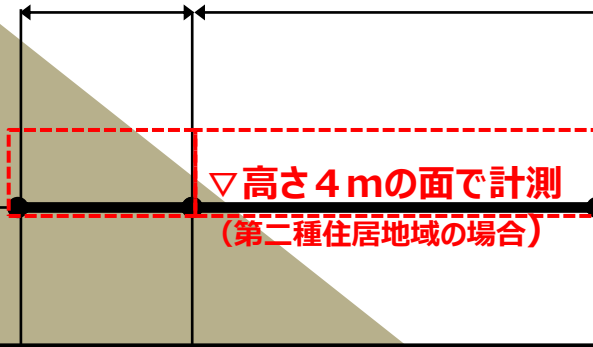
高さ10mを超える  
中高層の建築物

敷地境界線  
から5~10m  
の範囲

日影になる時間は  
5時間まで

敷地境界線  
から10mを  
超える範囲

日影になる時間は  
3時間まで



▽高さ4mの面で計測  
(第二種住居地域の場合)



敷地



敷地

# 固定資産税額について

固定資産税額については、用途地域の変更により上昇する影響はほとんどありません。それよりも社会情勢による土地の評価額や土地利用形態が大きく影響します。

現状
第二種住居地域

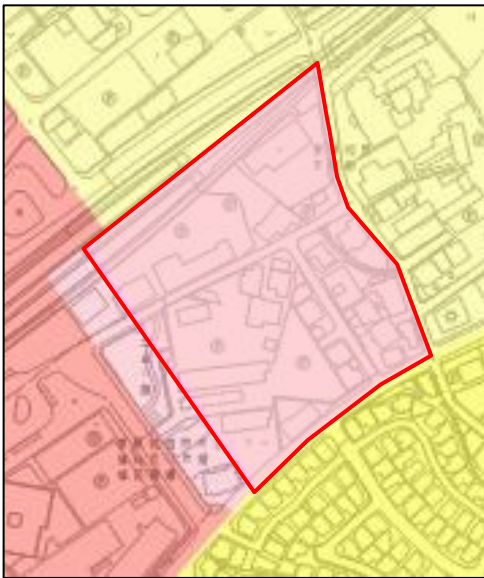


変更案
近隣商業地域

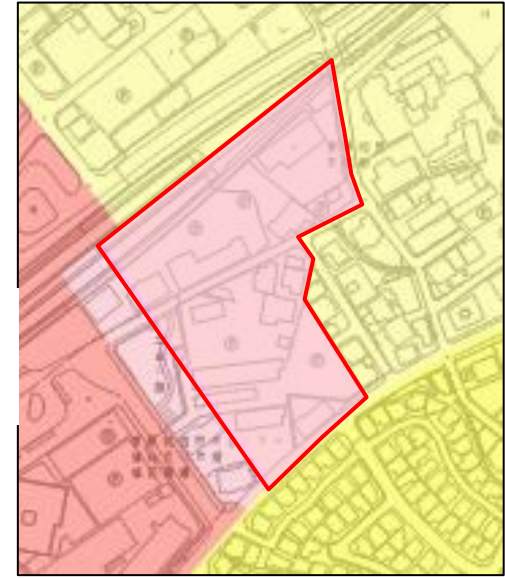
# まとめ

	第二種住居地域		近隣商業地域
建ぺい率	60%	制限緩和 ▶	80%
容積率	200%		300%
高度地区	第三種		指定なし
道路斜線	立上り-1.25ℓ 勾配-1:1.25		立上り-1.5ℓ 勾配-1:1.5
隣地斜線	立上り-20m 勾配-1:1.25		立上り-31m 勾配-1:2.5
日影規制	制限あり		制限なし
固定資産税・ 都市計画税額	用途地域変更による影響ほぼなし		

# 変更検討内容



住環境へ配慮し、  
区域を縮小



## 1. 制度の概要

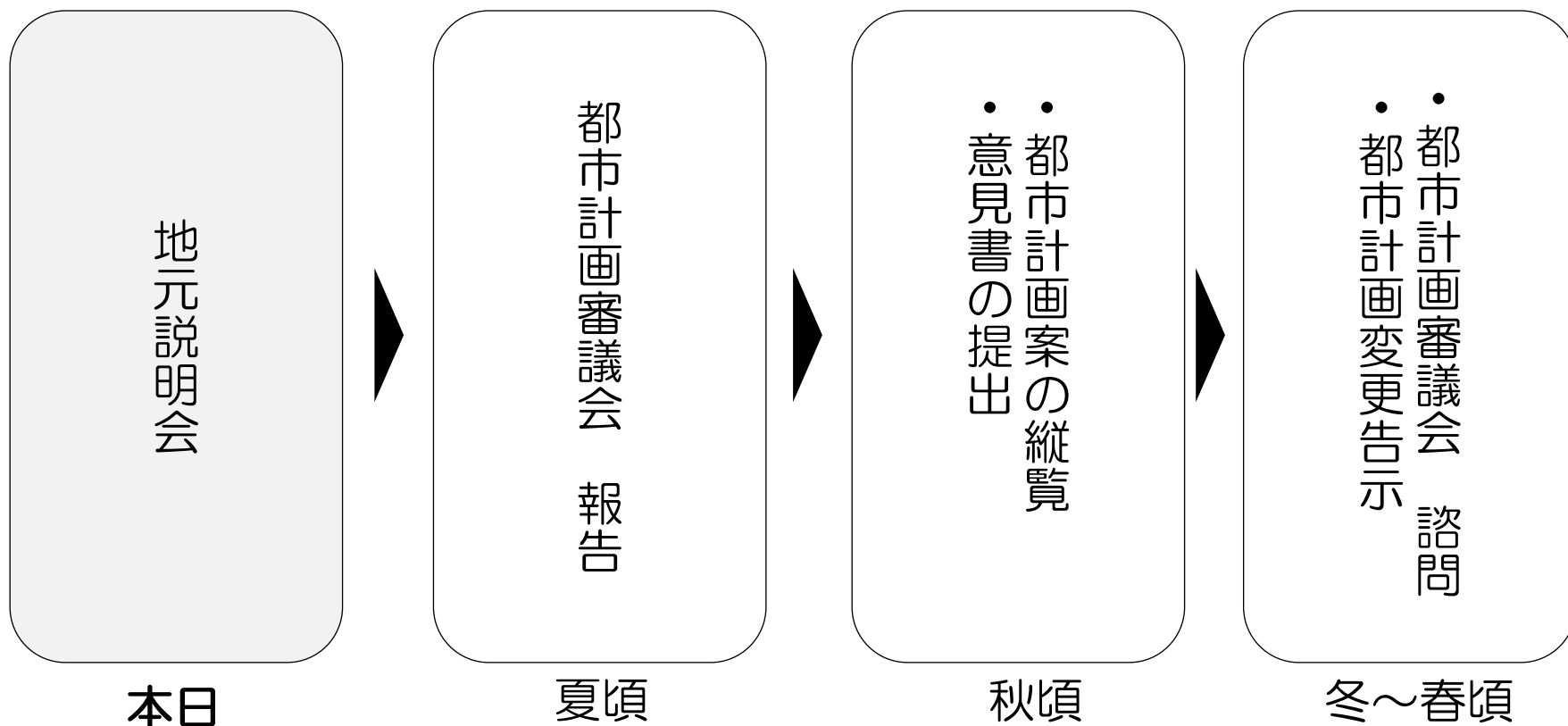
- ・用途地域等の見直しの目的
- ・岸和田市における用途地域と高度地区の種類

## 2. 見直し検討箇所を選定

## 3. 見直し案

## 4. 見直しスケジュール（案）

# 今後のスケジュール



※ 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