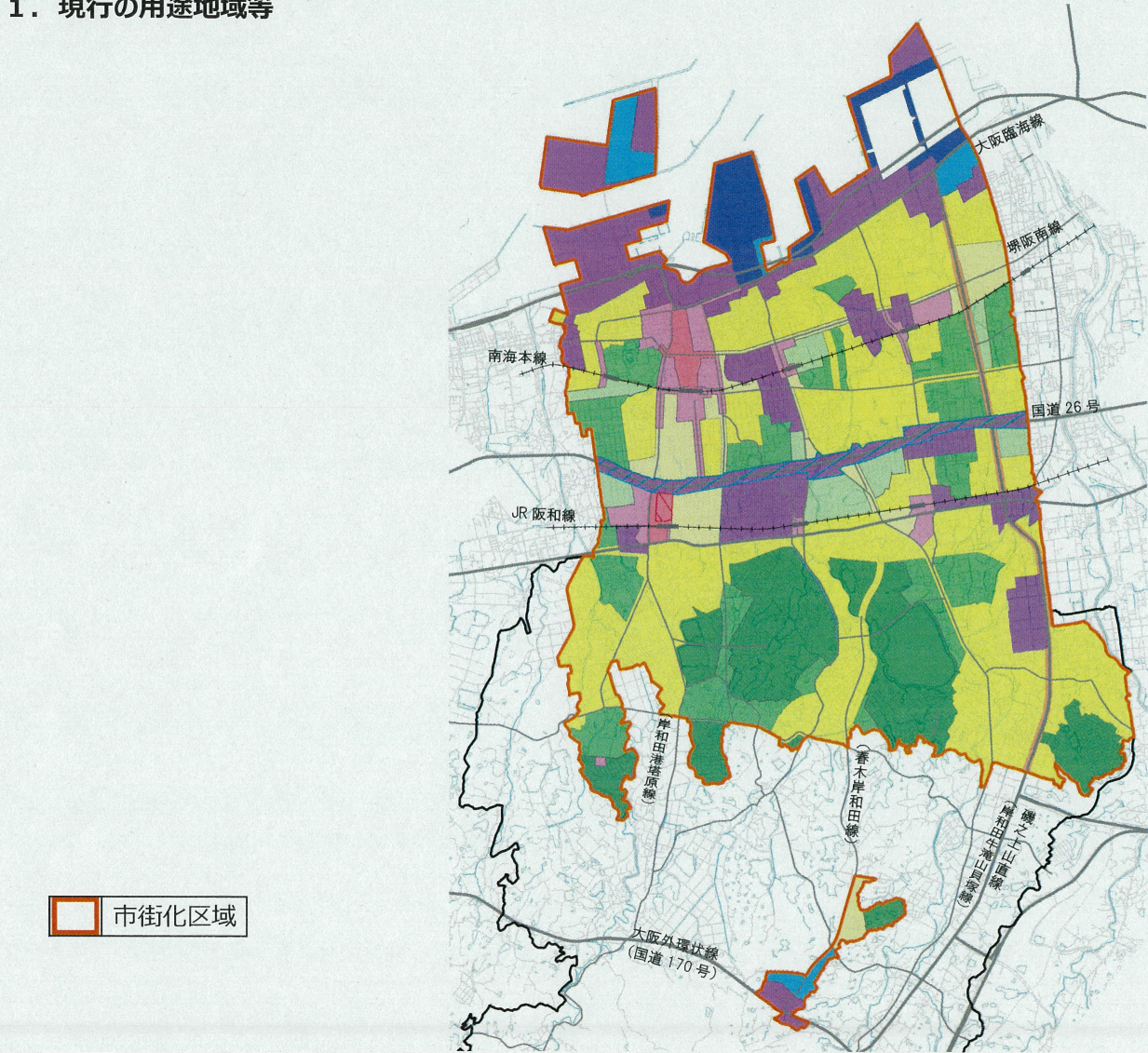


【報告事項 3】用途地域の見直し検討について（岸和田市決定）

用途地域は、昭和 45 年の法改正により 8 用途地域制度となり、その後平成 4 年の法改正によって 12 種類の用途地域に改められました。岸和田市においても平成 7 年 10 月に 12 種類の用途地域に変更を行い現行の用途地域の原型が形成され、その後、土地区画整理事業等の進捗や土地利用の動向、また境界となる河川の位置の変更等にあわせて用途地域の見直しを行ってまいりました。

今回、平成 30 年 4 月に新たに創設された「田園住居地域」を盛り込むかたちで改定された大阪府の「用途地域の指定のガイドライン（平成 31 年 3 月）」を参考にしつつ、本市における用途地域の見直し検討を 1 年半から 2 年後を目標に行うものです。

1. 現行の用途地域等



	凡例	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率
住居系		第一種低層住居専用地域	40%	80%
			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%
		第二種中高層住居専用地域	60%	200%
		第一種住居地域	60%	200%
商業系		第二種住居地域	60%	200%
		準住居地域	60%	200%
		近隣商業地域	80%	200%
			80%	300%
産業・混在		商業地域	80%	400%
		準工業地域	60%	200%
工業系		工業地域	60%	200%
		工業専用地域	60%	200%

特別業務地区第 1 種
目 的)
主として卸売市場、卸売店舗等を集中立地
制限内容) 右表※ 1

特別業務地区第 2 種
目 的)
国道 26 号の沿道で自動車修理工場、ガソリンスタンド、駐車場等の自動車関連の沿道サービス施設ならびに倉庫等の流通施設を集中立地

制限内容) 右表※ 2
・劇場、映画館、演芸場、観覧場
・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等
・学校、図書館
・病院・有床診療所
・工場(商業地域適格工場及び自動車修理工場を除く)

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	特別業務地区第 1 種※ 1	準工業地域	特別業務地区第 2 種※ 2	工業地域	工業専用地域	備考
○ ； 建てられる用途 ■ ； 建てられない用途 ①、②、③、④ ； 面積、階数等の制限あり																
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
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2 階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	■		②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	② ③に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2 階以下
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの	■			③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2 階以下
	店舗等の床面積が 1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	■				○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が 3000㎡を超え、10000㎡以下のもの	■					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10000㎡を超えるもの	■						○	○	○	○	○	○	○	■	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	■	■		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	■		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの	■	■		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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		■	■				①	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 3000㎡以下
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、バレーボール練習場等	■	■				①	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 3000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■					①	①	○	○	○	○	○	①	④ 10000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■					①	①	○	○	○	○	○	①	④ 10000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■					①	○	○	○	○	○	○	○	④ 客室200㎡未満
	キャバレー等、個室付浴場等	■	■							○	○	①	④	○	○	④ 個室付浴場等を除く
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	○	ア	○	○	ア) 病床を有する診療所は建築不可
	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	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 600㎡以下
	自動車教習所	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 3000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	■	■	①	①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	■	■			①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 3000㎡以下
	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	①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ④ 2 階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	■	①	①	①	②	②	①	○	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	■	②	②	①	○	②	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	②	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	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	■	■	■	■	①	①	②	③	③	①	○	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	■	■	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500㎡以下 2階以下 ② 3000㎡以下
	量が少ない施設	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	
	量が多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

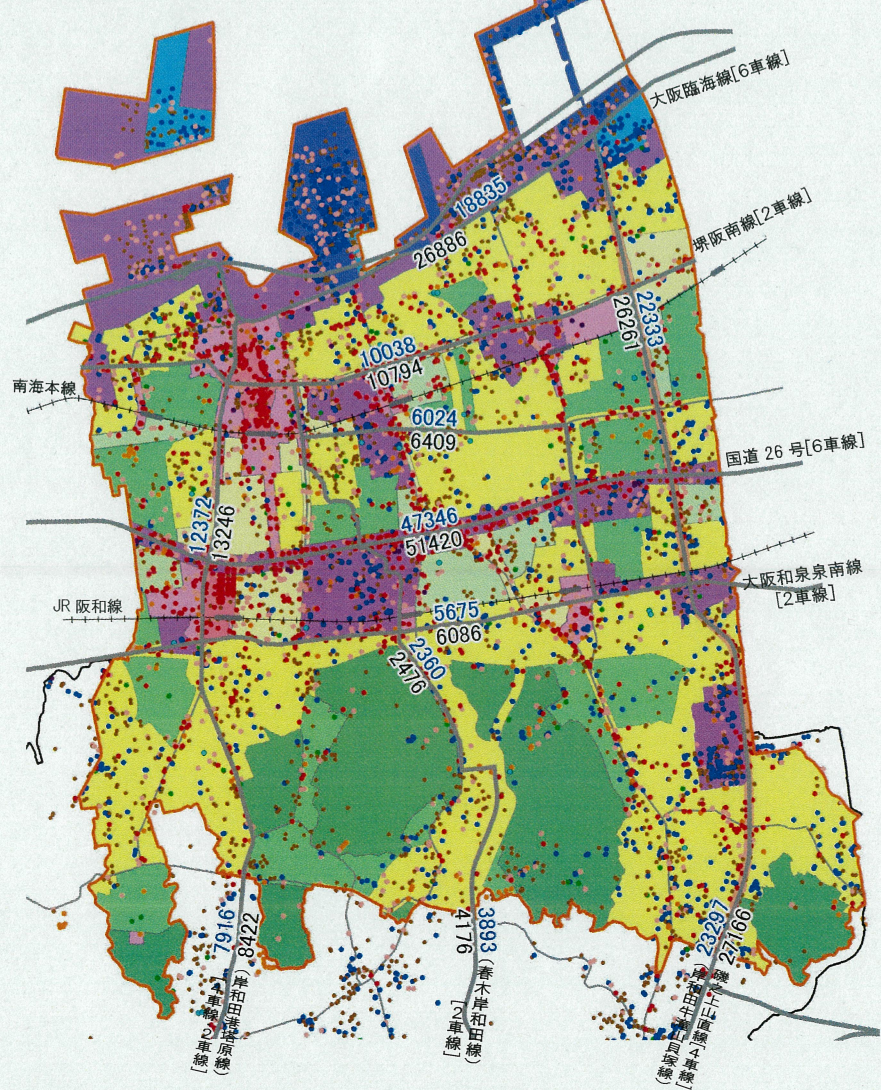
2. 土地利用の現況（H31.1 現在）

① 土地利用度

	凡例	用途地域	指定容積率	実容積率	指定容積充足率
住居系		第一種低層住居専用地域	80%	63%	78%
			100%	59%	59%
		第二種低層住居専用地域	80%	66%	82%
		第一種中高層住居専用地域	200%	72%	36%
		第二種中高層住居専用地域	200%	81%	41%
商業系		第一種住居地域	200%	70%	35%
		第二種住居地域	200%	78%	39%
産業・混在		準住居地域	200%	68%	34%
		近隣商業地域	200%	63%	31%
			300%	101%	34%
工業系		商業地域	400%	111%	28%
		準工業地域	200%	67%	33%
		工業地域	200%	39%	20%
		工業専用地域	200%	48%	24%

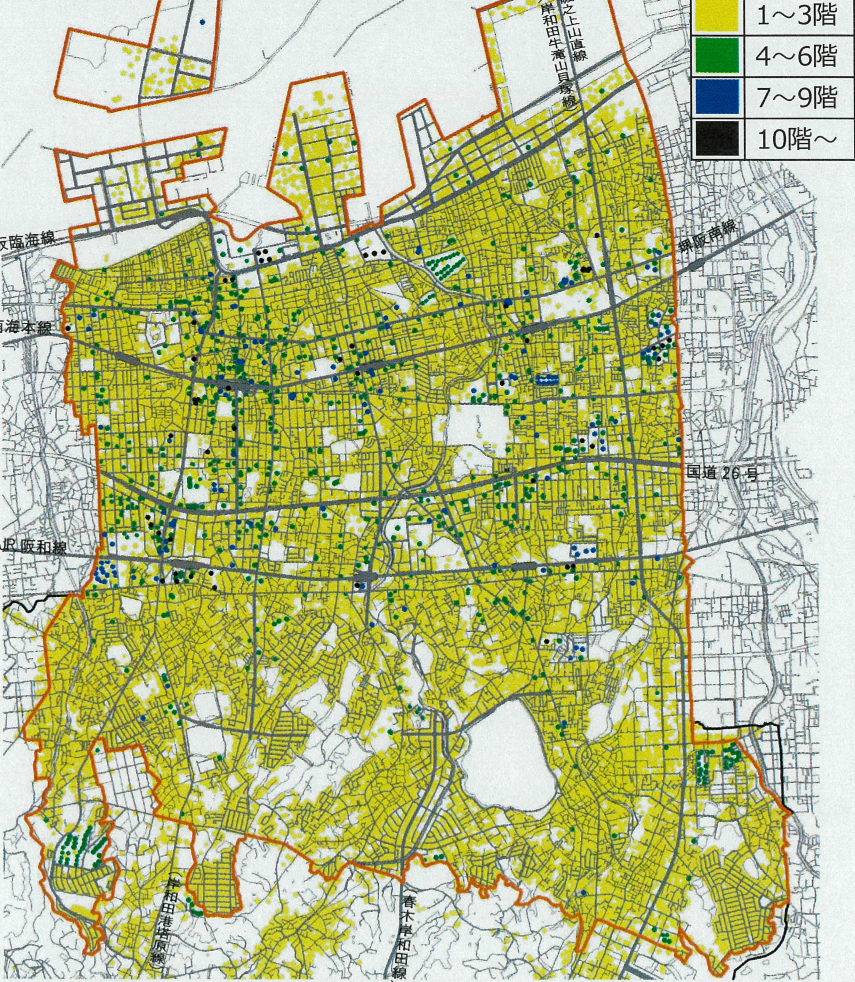
※ 3 容積率規定（建築基準法第 52 条第 2 項）
前面道路幅員が 12m 以下の場合は、前面道路幅員によって定める容積率と指定容積率といずれか小さいほうの値以下
道路幅員×α α＝住居系用途地域：4/10、その他の用途地域：6/10
（例：第 1 種住居地域・前面道路 4 m→4×4/10×100＝160%＜200%）

④ 交通量と土地利用の状況



交通量：平日の午前 7 時から午後 7 時 12 時間の交通量（上下線合計）
青数字：乗用車・小型貨物車の台数 黒字数字：乗用車・小型貨物車・バス・普通貨物車の台数

② 既成市街地における建物階数別立地状況



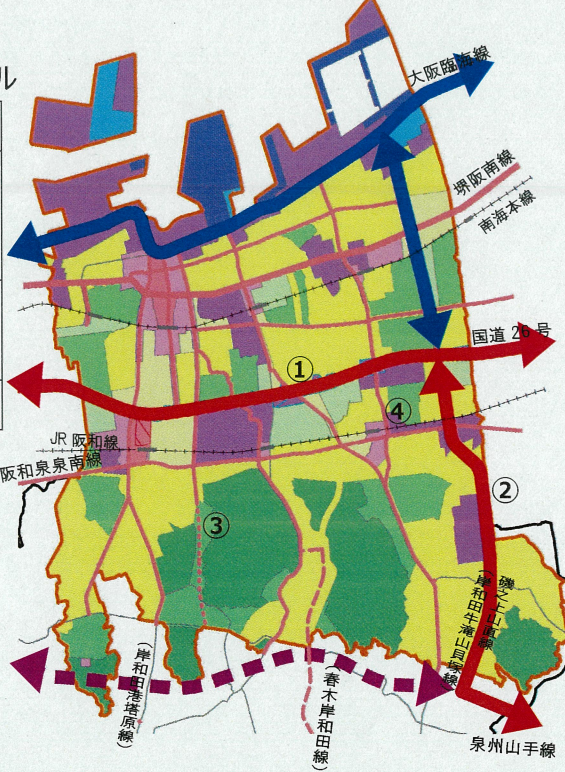
- ・低層建築物(3 階以下)：全体として多く立地
- ・中層建築物(4～6 階)：低層建築物に比べて少ないものの、高さ制限のある第 1 - 2 種低層住居専用地域を除いた区域に立地
- ・高層建築物(7 階以上)：前面道路幅員に応じた容積率規定※3 や高さ制限があることもあり、幹線道路沿道を中心に立地

3. 用途地域見直しの方向性

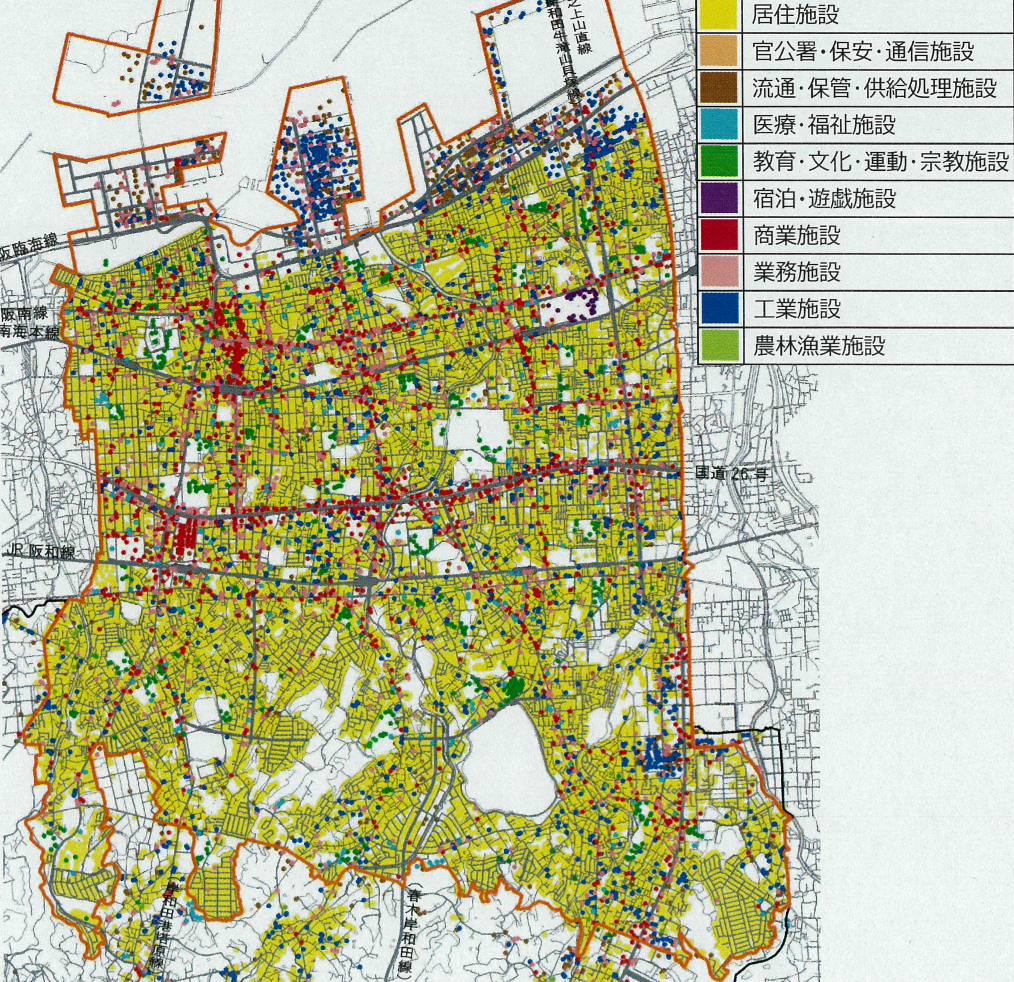
現状からみた道路のポテンシャル

↔	産業連携軸（工業系）
↔	広域沿道サービス軸 (大型商業店舗、遊戯施設、大規模修理工場を併設する自動車関連施設等)
—	日常生活サービス機能 (買物や医療福祉施設等の日常的なサービス施設)
↔	〔将来〕産業連携軸

市街化区域



③ 既成市街地における建物用途別立地状況



- ・工業施設：工業系施設を誘導している大阪臨海線より海側を中心に集積
- ・商業施設：商業系施設を誘導している駅周辺及び広域幹線道路沿道に集積
- ・医療・福祉施設：工業系施設が集積している大阪臨海線より海側を除き、一定の割合で立地

幹線道路沿道

- ① 国道 26 号沿道
現 行) 沿道概ね 50m に特別業務地区第 2 種を指定
検討対象) 特別業務地区第 2 種の制限内容の精査 (図書館、専門学校、病院等)
検討事項) 後背地の住環境への影響、交通量への影響、また駅周辺など拠点への都市機能集積に対する影響
- ② 磯之上山直線（府道牛滝山貝塚線）沿道（国道 26 号～市街化区域界）
現 行) 沿道 25m に準住居地域を指定
検討対象) 沿道の範囲の精査、用途制限の精査
検討事項) 後背地の住環境等への影響、交通量への影響、また駅周辺など拠点への都市機能集積に対する影響
- ③ 岸和田港福田線沿道（第 1 種中高層住居専用地域の区間）
現 行) 第 1 種中高層住居専用地域
検討対象) 沿道を第 1 種住居地域に変更
検討事項) 周辺の住環境に配慮した範囲設定

大規模な土地利用転換地区

- ④ 久米田駅西側地区
現 行) 準工業地域
検討対象) 第 1 種中高層住居専用地域に変更
検討事項) 周辺の既存建築物の状況を踏まえた用途地域界の設定