

南部大阪都市計画用途地域の変更（素案）

よくあるご質問

Q 1 なぜ用途地域を変更するのか

A 1 本市では、将来の望ましい都市の姿を示す『泉南市都市計画マスタープラン』を策定し都市づくりを進めており、その一環として、適切な規制・誘導による良好な市街地の形成を図るため、用途地域の見直しを進めています。

Q 2 今回の用途地域の変更によりどのような効果があるのか

A 2 用途地域によって、建築できる建築物の用途等が定められており、今回の変更では制限を緩和する用途地域への変更を予定しているため、土地利用の増進が期待されます。
一方で、制限を強化する用途地域の変更を予定している地区では、住環境の保全が期待されます。

Q 3 用途地域の変更により固定資産税への影響はあるか

A 3 今回の用途地域の変更によって、固定資産税が変わることは、原則としてありません。
なお、固定資産税は地価を決定し、税額を算定するため、将来的にそのエリアの地価が上昇するようなことがあれば、固定資産税に反映されることとなります。

Q 4 用途地域の変更により建築できる建物は変わるのか

A 4 変わります。詳細については、本紙の裏面に用途地域による建物の建築物制限の一覧表を載せていますので、変更後の用途地域の欄をご確認ください。

Q 5 今回の用途地域の変更に対して、意見を述べる機会はあるのか

A 5 素案をベースとした原案の作成を行った後、その原案について縦覧を予定しており、縦覧期間中に意見書を提出することができます。
実施時期や詳細については、広報誌や市 HP で告知いたします。

Q 6 用途地域が見直されるのはいつ頃を予定しているのか

A 6 手続きが順調に進めば、今年度中（令和 8 年 3 月末まで）に見直しを行う予定です。

Q 7 都合が悪く説明会に行けない場合はどうすればよいのか

A 7 説明会への参加は任意となりますが、ご希望があれば個別に対応させていただきます。
問合せ先までご連絡ください。

用途地域の制限表

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③④▲■：面積、階数等の制限あり		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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50平方メートル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	店舗等の床面積が、150平方メートル以下	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が、150平方メートルを超え500平方メートル以下	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	②①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平方メートルを超え1500平方メートル以下	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③2階以下。	
	店舗等の床面積が、1500平方メートルを超え3000平方メートル以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が、3000平方メートルを超え1万平方メートル以下	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が、1万平方メートルを超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×		
事務所	事務所等の床面積が、150平方メートル以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が、150平方メートルを超え500平方メートル以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、500平方メートルを超え1500平方メートル以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、1500平方メートルを超え3000平方メートル以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、3000平方メートルを超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3000平方メートル以下	
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、バットینگ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3000平方メートル以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000平方メートル以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000平方メートル以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客室200平方メートル未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場を除く	
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600平方メートル以下	
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3000平方メートル以下		
工場・倉庫等	単独車庫（付車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300平方メートル以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600平方メートル以下 1階以下 ②3000平方メートル以下 2階以下 ③2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	※1団地の敷地内について別に制限あり														
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①1500平方メートル以下 2階以下 ②3000平方メートル以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 ▲3000平方メートル以下	
	畜舎（15平方メートルを超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下	
	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、作業場の面積が50平方メートル以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○		
	危険性及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	○	○	○	作業場の面積 ①50平方メートル以下 ②150平方メートル以下 ③300平方メートル以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		
	危険性及環境を悪化させるおそれがややある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	①1500平方メートル以下 2階以下 ②3000平方メートル以下	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○		
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	①1500平方メートル以下 2階以下 ②3000平方メートル以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	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手続きが必要														

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。