

令和7年度第2回

泉南市都市計画審議会

## 第3号議案(事前説明)

南部大阪都市計画用途地域の変更  
(泉南市決定)について

日 時 令和7年10月15日(水) 午後1時00分  
場 所 泉南市役所 本館2階 大会議室

# 令和7年度 第2回 泉南市都市計画審議会

## 第3号議案（事前説明） 南部大阪都市計画用途地域の変更について （泉南市決定）

## 本日の説明内容

1. 用途地域とは
2. 都市計画変更案について
3. 今後の予定

## ◆用途地域とは

- 用途地域は、住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので13種類あります
- 用途地域の指定により、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります

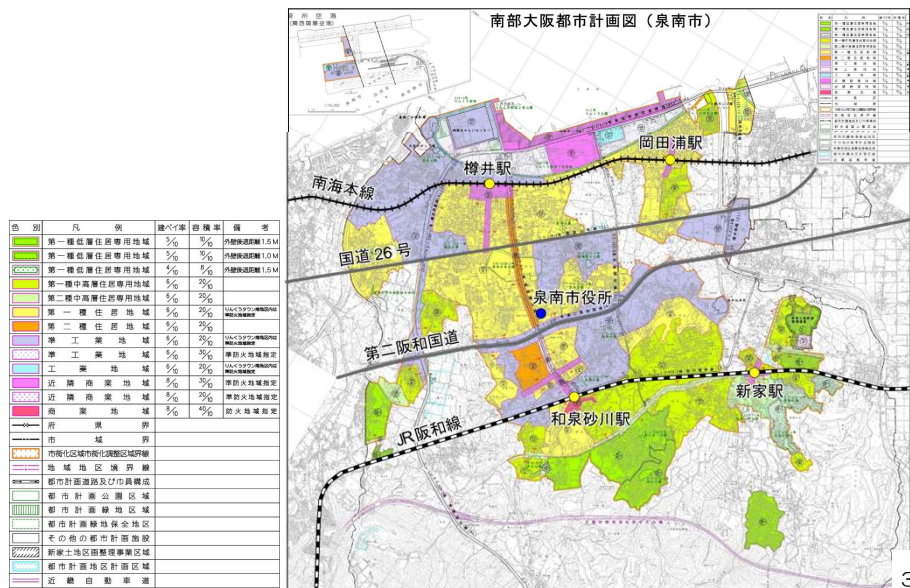
|                                                                                    |                                                                                  |                                                                                  |                                                                                                  |                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>第一種低層住居専用地域</b></p> <p>低層住宅のための地域です。小規模な店舗や事務所を併せた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>     | <p><b>第二種低層住居専用地域</b></p> <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p> | <p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p> <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、50㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>      | <p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p> <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利用施設が建てられます。</p> | <p><b>第一種住居地域</b></p> <p>住居の整備を目的とした地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。</p> |
| <p><b>第二種住居地域</b></p> <p>主に住居の整備を目的とした地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。</p>       | <p><b>準住居地域</b></p> <p>道路の広さによって、自動車やバイクなどの交通手段、これと調った住居の整備を目的とした地域です。</p>       | <p><b>田園住居地域</b></p> <p>農事と調った住居の整備を目的とした地域です。住宅に加え、農産物の販売などが建てられます。</p>         | <p><b>近隣商業地域</b></p> <p>まわりの住居が日用品の買物などを目的とした地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>                          | <p><b>商業地域</b></p> <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>       |
| <p><b>準工業地域</b></p> <p>主に軽工業の工場やサービス施設が立地する地域です。高層ビル、商業施設が立地しない地域です。住宅も建てられます。</p> | <p><b>工業地域</b></p> <p>どんな工業でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられます。</p>    | <p><b>工業専用地域</b></p> <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、商店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p> |                                                                                                  |                                                                            |

出典：国土交通省HP

2

令和7年度第2回泉南市都市計画審議会

## ◆本市の都市計画の状況

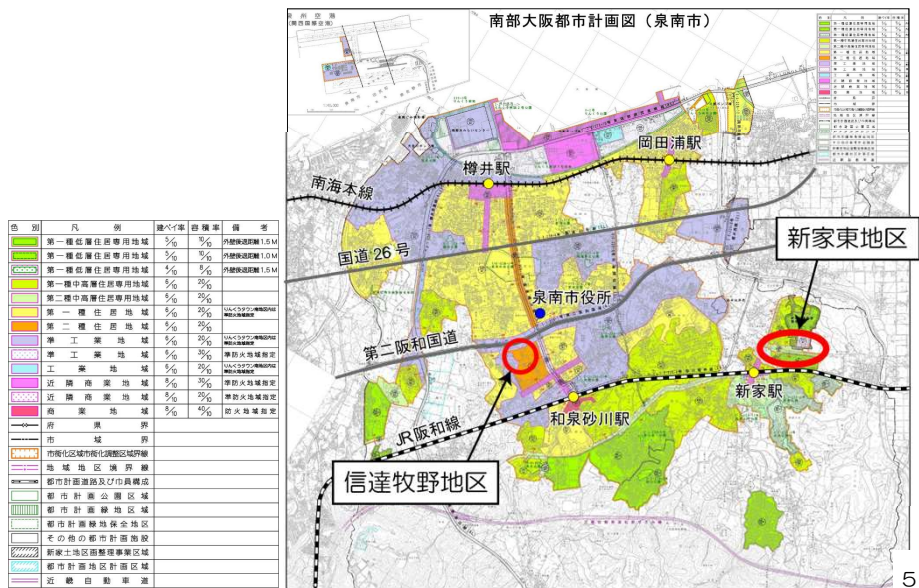


令和7年度第2回泉南市都市計画審議会

## 本日の説明内容

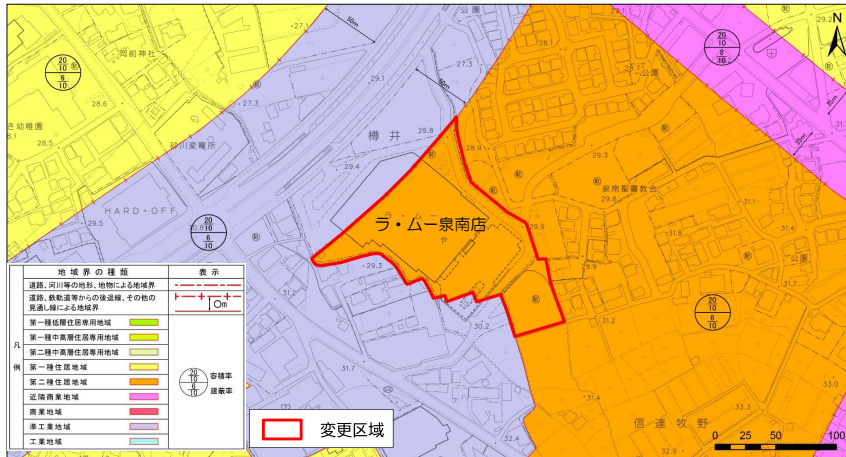
1. 都市計画とは
2. 都市計画変更案について
3. 今後の予定

## ◆都市計画変更を行う地区（2地区）



## ◆ 信達牧野地区：都市計画等の現状

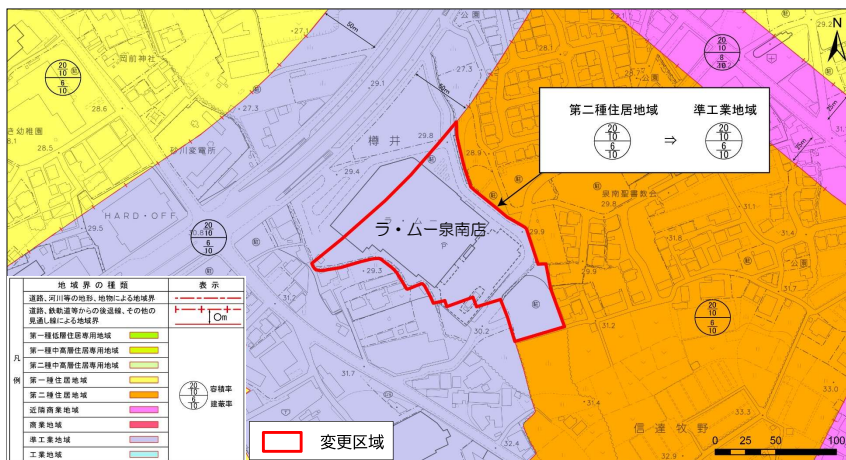
- 当地区は、土地利用の現況として、大規模商業施設となっています。
- 用途地域は「第二種住居地域」に指定していますが、隣接する準工業地域との境界が一部土地利用の状況と合っておりません。



6

## ◆ 信達牧野地区：都市計画の変更案

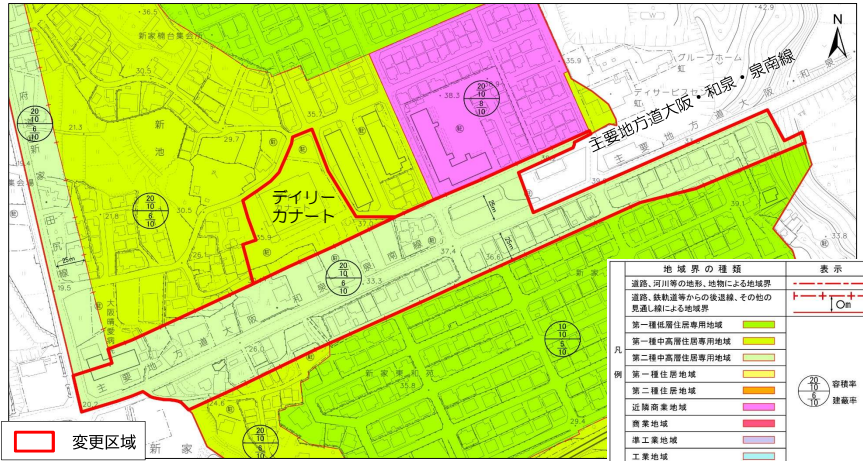
- 土地利用の現状及び上位計画の位置付けを踏まえ、当地区の用途地域を、下図のとおりに変更します。
- 今回の変更により、一部建物用途の制限等が緩和されます。



7

## ◆新家東地区：都市計画等の現状

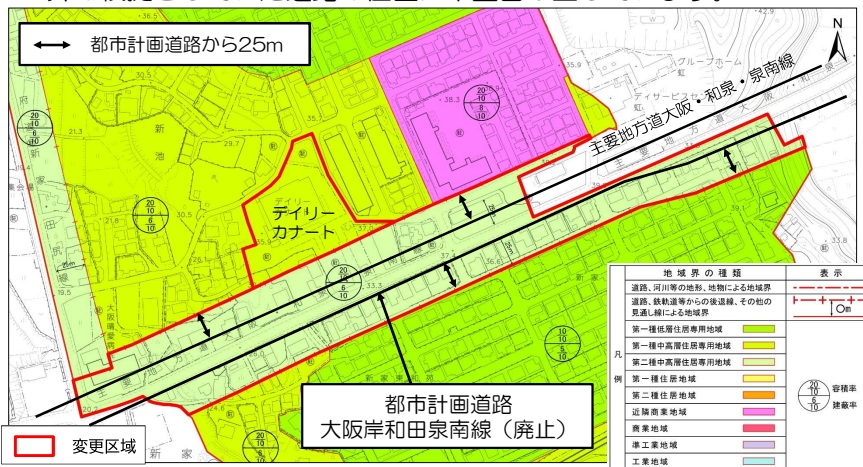
- 土地利用の現況として、道路沿道に一部店舗等が集積しています。
- 用途地域は「第一種中高層住居専用地域（200/60）」及び「第二種中高層住居専用地域（200/60）」に指定しています。



8

## ◆新家東地区：都市計画等の現状

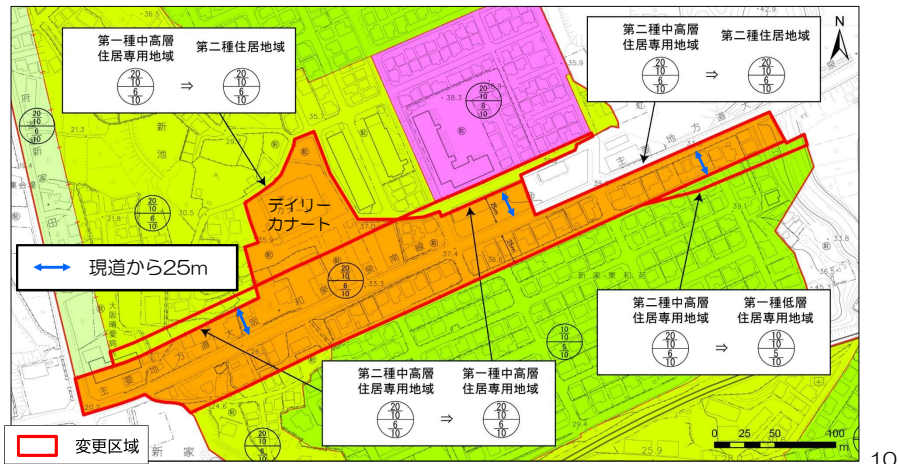
- 用途地域の境界として、一部で都市計画道路大阪岸和田泉南線から25mを指定していましたが、計画線の廃止に伴い、用途地域の境界の根拠としていた道路の位置に不整合が生じています。



9

## ◆ 新家東地区：都市計画の変更案

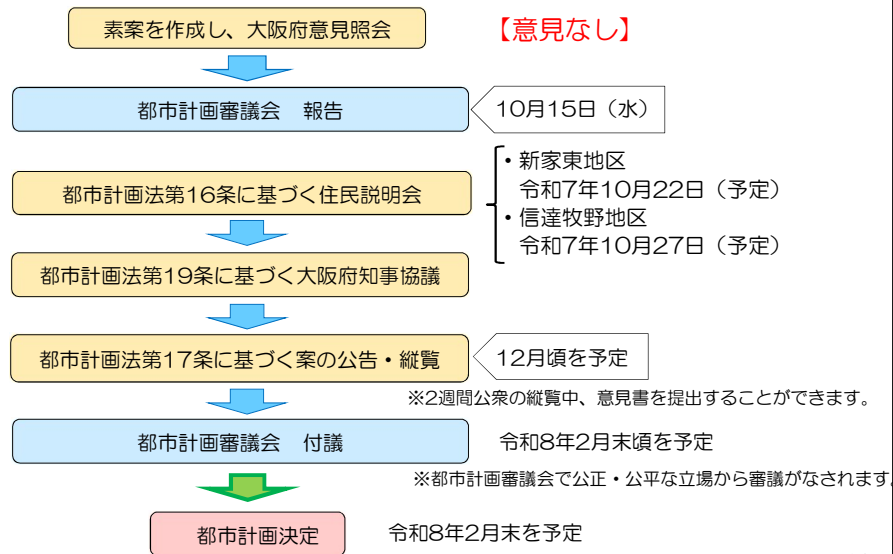
- 土地利用の現状及び上位計画の位置付けを踏まえ、当地区の用途地域を、下図のとおりに変更します。
- 今回の変更により、一部建物用途の制限等が**緩和・強化**されます。



## 本日の説明内容

1. 都市計画とは
2. 都市計画変更案について
3. これまでの経過と今後の流れ

## ◆これまでの経過と今後の流れ



12

## 令和7年度 第2回 泉南市都市計画審議会

第3号議案（事前説明）  
南部大阪都市計画用途地域の変更について  
（泉南市決定）

用途地域の制限表

| 用途地域内の建築物の用途制限<br>○: 建てられる用途<br>×: 建てられない用途<br>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、バッティング練習場等  | ×            | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×             | ▲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) | ×           | ×            | ▲            | ▲       | ▲       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○             | ○                                                                                |
| 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<br>②3000平方メートル以下 2階以下<br>③2階以下                                 |
| 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<br>②3000平方メートル以下<br>■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。<br>▲3000平方メートル以下 |
| 畜舎(15平方メートルを超えるもの)                                                 |                                     | ×            | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○             |                                                                                  |
| 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                 |                                     | ×            | ▲           | ▲            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ▲      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○             | 原動機の制限あり<br>▲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    | ○     | ○    | ○             | 作業場の面積<br>①50平方メートル以下<br>②150平方メートル以下<br>③300平方メートル以下                            |
| 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場                                              |                                     | ×            | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ②      | ②    | ○     | ○    | ○             | ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。                                                        |
| 危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場                                             |                                     | ×            | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ○     | ○    | ○             |                                                                                  |
| 危険性が大きいおそれ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       | ○     | ○      | ×      | ○    | ○     | ○    | ○             | ①1500平方メートル以下 2階以下<br>②3000平方メートル以下                                              |
| 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。