

岸和田市市街化調整区域における地区計画のガイドライン

平成 24 年 11 月

岸和田市

岸和田市市街化調整区域における地区計画のガイドライン

【1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の趣旨】

- 大阪府では、平成23年3月に策定された、南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）において、市街化調整区域における地区計画の規模や対象区域等の具体的な内容は、「大阪府 市街化調整区域における地区計画のガイドライン」（以下、「大阪府ガイドライン」という。）によることとされた。
- そのため、都市計画区域マスタープランにおいて定めている都市づくりの将来像と基本方針を踏まえ、その実現に向けた市街化調整区域の地区計画の考え方を策定することとなり、知事が市町村の地区計画を協議する場合の判断基準のひとつになる大阪府ガイドラインが、平成24年4月（立地基準については、平成24年12月）に施行された。
- これを受け、岸和田市においても平成22年12月に策定した「第4次岸和田市総合計画」および平成23年3月に策定した「岸和田市都市計画マスタープラン」において定めている土地利用の方針を踏まえ、大阪府ガイドラインに整合し、岸和田市の地域特性を考慮した、「岸和田市市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を策定するものである。

【2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方】

- 市街化調整区域での地域づくりについては、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本的理念を堅持しつつ、市街化調整区域固有の資源や既存のストックを活かし、その魅力を最大限に引き出すものとする。

【3. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方】

1. 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の策定によってその性格が変わるものではないこと。
2. 開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
3. 地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市活力の維持・増進」に寄与するものであること。
4. 岸和田市の総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
5. 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ、新たな行政投資を行う必要がないこと。

【4. 地区計画の策定に当たっての留意点】

1. 区域は、地区計画の目標を達成するための必要最小限の区域とすること。また、適正な街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域で、0.5ha以上の規模のものを対象とし、1～2の建築敷地のみを対象としたものではないこと。なお、できるだけ整形なものとし、原則として道路、河川等の地形地物を区域の境界として定め、境界確定を行うこと。

2. このガイドラインに示す事項以外に、開発許可の要件を満たすことが必要な場合があるため、開発協議等で必要とされる事項についても、その実現性を確保するための措置をとること。具体的には、当該地区計画案の作成までに、道路、公園、排水先河川その他の公共施設管理者等と事前協議を行い、当該管理者等の同意を得ておくこと。また、開発行為については、地区計画決定後速やかに開発許可手続きを進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。開発行為は、原則として、地区計画区域全域を一括して行うこと。ただし、既存集落地域において、当該地区の住民等の地区計画の実現を図る主体と協議を行い同意を得た場合は、地区計画区域の一部に開発区域を設定できる。
3. ゆとりある良好な土地利用を図るため、適切な道路配置により、街区形成を行い、できるだけ整形な宅地形状とすること。
4. 住宅系用途と非住宅系を混在させないように、適切に区域を区分すること。
5. 原則、地区整備計画を定めることはもとより、建築物の用途や敷地等に関する制限として、あわせて建築条例を策定する。
6. 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな土地利用を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模、緑化率、建築物等の形態・意匠などを適切に定めること。
7. 地区計画の策定に当たり、国及び府等の農林・環境・河川部局等と十分協議・調整を図ること。
8. 対象区域の類型②に示している幹線道路沿道地域においては、定期借地権等での立地が多いと考えられることから、借地期間終了を見据え、あらかじめ開発許可権者と協議を行い、個別開発が行われないような措置を地区計画に定めるなど、十分に検討しておくこと。
9. 対象区域内に農地がある場合は、農地法に基づく農地転用許可が得られるものであること。

【5. 対象外区域】

以下の区域は保全する区域とし、地区計画を定めないものとする。

1. 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
2. 「優良農地（一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地等、良好な営農条件を備えた農地）」及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区域
3. 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する「流通業務地区」及び「流通業務団地」
4. 集落地域整備法に規定する「集落地域」
5. 大阪府自然環境保全条例に規定する「大阪府自然環境保全地域」・「大阪府緑地環境保全区域」
6. 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
7. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律に規定する「近郊緑地保全区域」
8. 森林法に規定する「保安林」、「保安林予定森林」、「保安施設地区」、「保安施設地区予定地」
9. 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
10. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」

11. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
12. 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
13. 洪水や湛水等の発生のおそれのある区域
14. その他、市長が保全する必要があると認める区域

【6. 地区計画の内容】

1. 地区計画において定める内容

(1) 地区計画の目標

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

市街化調整区域の理念や、自然環境の保全、良好な市街地環境の維持・形成、周辺環境、営農条件等との調和、地域の活性化等の地区計画策定の目標を踏まえ、以下の内容を当該区域の整備、開発及び保全の方針として定めること。

① 土地利用の方針

② 地区施設の整備方針

③ 建築物等の整備方針

④ 前各号に掲げる事項のほか、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

(3) 地区施設及び地区整備計画

地区整備計画は、当該地区の良好な環境を確保するために、次に掲げる事項のうち、地区の特性に応じた必要な事項について定めること。

① 地区施設に関する事項

- ・道路の配置及び規模
- ・公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模

② 建築物等に関する事項

- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の容積率の最高限度
- ・建築物の建ぺい率の最高限度
- ・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
- ・建築物等の形態・意匠の制限
- ・垣又はさくの構造の制限
- ・緑化率
- ・その他

2. 対象区域の類型・技術的基準

地区計画の対象とする区域は、以下の(①～③)のいずれかに該当する地域・技術基準とすること。

①既存集落地域		
活 用 の 目 的	既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域コミュニティの維持・改善などを目的とするもの	
立 地 基 準	建築物が連たんし、戸数密度が概ね 10 戸/ha 以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、幅員 6.5m 以上の主要な道路が既に整備されている区域	
土 地 利 用 の 方 針	住宅系用途を基本とする（ただし、非住宅系用途については、生活関連施設等の地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定する）。 原則として、既存集落地を拡大しないものとする。	
地 区 施 設	・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする。	
区 域 外 接 続 道 路	6.5m（有効 6.0m）以上	
建 築 物 に 関 する 事 項	用 途 の 制 限	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物を原則とし、周辺の土地利用の状況や地区計画の目標、方針に基づき、適切に定める。
	容 積 率 の 最 高 限 度	100%以下
	建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	50%以下
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	180 m ² 以上
	壁 面 の 位 置 の 制 限	1.0m以上
	高 さ の 最 高 限 度	建築物の絶対高さ：10m以下 道路斜線：1.25/ 1 北側斜線：高度地区第 1 種と同等の制限内容とする。
	形 態 ・ 意 匠 の 制 限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区計画に定める。
	垣 又 は さ く の 構 造 の 制 限	周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画に定める。
	緑 化 率	地区計画の目標、方針に基づき適切に定める。
そ の 他	敷地面の高さの制限、必要な事項について地区計画に定める。	

②幹線道路沿道地域		
活 用 の 目 的		幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの
立 地 基 準		・次の都市計画道路に面した地区 ①(都)磯之上山直線 ②(都)大阪外環状線（丘陵地区整備区域の東端から和泉市との境界） ③(都)泉州山手線（フタツ池交差点から和泉市との境界） ④(都)稲葉山直中線 ⑤(都)岸和田中央線 ・上記の都市計画道路に地区計画区域の外周の長さの1/10以上接していること。ただし、地区計画区域面積が1ha以上の場合において、規模・形状及び周辺環境の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められるときは、この限りでない。
土 地 利 用 の 方 針		・非住宅系用途に限定とする。 ・周辺土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。 ・交通環境との調和が図られること。
地 区 施 設		・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする。
区 域 外 接 続 道 路		・上記立地基準の都市計画道路に接続すること。
建 築 物 に 関 す る 事 項	用 途 の 制 限	周辺の土地利用の状況や地区計画の目標、方針に基づき、適切に定める。
	容 積 率 の 最 高 限 度	100%以下
	建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	50%以下
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	地区の実情に応じた規模を定める。
	壁 面 の 位 置 の 制 限	幹線道路：2.0m以上、その他の道路：1.0m以上 隣地境界：1.0m以上
	高 さ の 最 高 限 度	建築物の絶対高さ：10m以下 道路斜線：1.25/1 北側斜線：高度地区第1種と同等の制限内容とする。
	形 態 ・ 意 匠 の 制 限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区計画に定める。
	垣 又 は さ く の 構 造 の 制 限	周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画に定める。
	緑 化 率	地区計画の目標、方針に基づき適切に定める。
そ の 他		敷地面の高さの制限、必要な事項について地区計画に定める。

③市街化区域隣接地域		
活 用 の 目 的	市街化区域の隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの	
立 地 基 準	・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区 ・地区全域が市街化区域から概ね 100m以内かつ泉州山手線の道路計画西側線より 25m以西の区域 ・ただし、市街化区域から 100mを超え、泉州山手線の道路計画西側線より 25m以西の区域については、岸和田市都市計画マスタープランと整合しているため、対象区域とする。	
土 地 利 用 の 方 針	・隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。 ・住宅系用途と非住宅系用途を混在させないよう適切に区域を区分する。	
地 区 施 設	・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする。	
区 域 外 接 続 道 路	6.5m（有効 6.0m）以上	
建 築 物 に 関 する 事 項	用 途 の 制 限	隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を定める。
	容 積 率 の 最 高 限 度	80%以下
	建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	40%以下
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	180 m ² 以上
	壁 面 の 位 置 の 制 限	1.5m以上
	高 さ の 最 高 限 度	建築物の絶対高さ：10m以下 道路斜線：1.25/1 北側斜線：高度地区第1種と同等の制限内容とする。
	形 態 ・ 意 匠 の 制 限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区計画に定める。
	垣 又 は さ く の 構 造 の 制 限	周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画に定める。
	緑 化 率	地区計画の目標、方針に基づき適切に定める。
	そ の 他	敷地面の高さの制限、必要な事項について地区計画に定める。

- *対象区域は上記(①～③)に掲げるものとするが、岸和田市都市計画マスタープラン等に定められているもの(岸和田丘陵地区)については、関連計画(岸和田市丘陵地区まちづくり基本計画等)に基づき対象地域とすることができる。
- *区域外接続道路等については、原則、完成供用されている道路であること。

【7. その他】

1. このガイドラインに定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定めるものとする。
2. このガイドラインは、平成19年11月30日から施行する。

附 則

このガイドラインは、平成24年11月30日から施行する。

市街化調整区域における地区計画のガイドラインの類型・技術基準の概要

類 型	① 既存集落地域	② 幹線道路沿道地域	③ 市街化区域隣接地域	備 考
目 的	既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域コミュニティの維持・改善などを目的とするもの	幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの	市街化区域の隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの	
対 象 規 模	0.5ha以上			
基 本 的 な 考 え 方	1. 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の策定によってその性格が変わるものでないこと。 2. 開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。 3. 地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市活力の維持・増進」に寄与するものであること。 4. 岸和田市の総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。 5. 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ、新たな行政投資を行う必要がないこと。			
立 地 基 準	建築物が連たんし、戸数密度が概ね10戸/ha以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、幅員6.5m以上の主要な道路が既に整備されている区域	・次の都市計画道路に面した地区 ①(都)磯之上山直線 ②(都)大阪外環状線(丘陵地区整備区域の東端から和泉市との境界) ③(都)泉州山手線(フタツ池交差点から和泉市との境界) ④(都)稲葉山直中線 ⑤(都)岸和田中央線 ・上記の都市計画道路に地区計画区域の外周の長さの1/10以上接していること。ただし、地区計画区域面積が1ha以上の場合において、規模・形状及び周辺環境の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められるときは、この限りでない。	・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区 ・地区全域が市街化区域から概ね100m以内かつ泉州山手線の道路計画西側線より25m以西の区域 ・ただし、市街化区域から100mを超え、泉州山手線の道路計画西側線より25m以西の区域については、岸和田市都市計画マスタープランと整合しているため、対象区域とする。	
土 地 利 用 の 方 針	・住宅系用途を基本とする(ただし、非住宅系用途については、生活関連施設等の地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定する)。 原則として、既存集落地を拡大しないものとする。	・非住宅系用途に限定とする。 ・周辺土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。 ・交通環境との調和が図られること。	・隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。 ・住宅系用途と非住宅系用途を混在させないよう適切に区域を区分する。	
地 区 施 設	・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする。			
区 域 外 接 続 道 路	6.5m(有効6.0m)以上	上記立地基準の都市計画道路に接続すること。	6.5m(有効6.0m)以上	※1
建築物等に関する事項	用 途 の 制 限	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物を原則とし、周辺の土地利用の状況や地区計画の目標、方針に基づき、適切に定める。	周辺の土地利用の状況や地区計画の目標、方針に基づき、適切に定める。	隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を定める。
	容積率の最高限度	100%以下	100%以下	80%以下
	建ぺい率の最高限度	50%以下	50%以下	40%以下
	敷地面積の最低限度	180㎡以上	地区の実情に応じた規模を定める。	180㎡以上
	壁面の位置の制限	道路、隣地境界線より1.0m以上	幹線道路:2.0m以上 その他の道路:1.0m以上 隣地境界:1.0m以上	道路、隣地境界線より1.5m以上
	高さの最高限度	建築物の絶対高さ:10m以下 道路斜線:1.25/1 北側斜線:高度地区第1種と同等の制限内容とする。		
	形態・意匠の制限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区計画に定める。		
	垣又はさくの構造の制限	周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画に定める。		
	緑化率	地区計画の目標、方針に基づき適切に定める。		
	その他	敷地面の高さの制限、必要な事項について地区計画に定める。		

対象区域は上記(①～③)に掲げるものとするが、岸和田市都市計画マスタープラン等に定められているもの(岸和田丘陵地区)については、関連計画(岸和田市丘陵地区まちづくり基本計画等)に基づき対象地域とすることができる。

※ 1: 区域外接続道路等については、原則、完成供用されている道路であること。

