

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(令和7年 月改定)

【1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定の趣旨】

- 全国的に、急激な人口減少と高齢化が進行する中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる都市づくりを進めていくことが重要であるという認識のもと、平成26年に立地適正化計画制度が創設されました。
また令和2年には、頻発・激甚化する自然災害に対応した「安心なまちづくり」として、「災害ハザードエリアにおける開発抑制」や、国土強靱化基本計画や立地適正化計画等による防災・減災の強化の取組み促進等の考え方が盛り込まれました。
- 岸和田市においても、令和5年度からスタートした「将来ビジョン・岸和田(総合計画)」及び「“新・岸和田”づくり ～都市計画マスタープラン～」のもと、広域ネットワークを活かしつつ、生活の利便性を高める都市機能を市街化区域内の拠点に集積するとともに、拠点へのアクセス性の向上によって、生活利便性の維持・向上を図っていくことをめざし、立地適正化計画の策定に取り組んでいます。
- このような中、市街化調整区域に形成されてきた集落では人口減少・高齢化が進行し、耕作放棄地の増加や日常生活に必要な施設の減少など集落の維持が困難になることが懸念されています。このため、地域が主体となって、地域特性に応じた集落地を形成することが、持続的な地域づくりに寄与するため、地域主体のまちづくりの促進をめざし、市街化調整区域における地区計画のガイドラインを改定するものです。
- ガイドラインの改定にあたっては、「“新・岸和田”づくり ～都市計画マスタープラン～」及び「立地適正化計画」と整合を図りつつ、市街化調整区域における集落地内の人口維持、日常生活に必要な施設の集約立地、また地域の働く場の維持・創出を目的に、地区計画の活用を検討するにあたっての基本的な考え方や留意点等を取りまとめるものです。
- 地区計画の都市計画決定・変更にあたっては、当該ガイドラインを踏まえつつ、社会情勢や地域特性、地域の基盤整備への寄与度等を鑑み、総合的に判断するものとします。

【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、都市計画法で定められた「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た土地利用を図り、その魅力を最大限に引き出すものであること。
- 地区計画の策定にあたっては、「既存集落の持続的な地域づくり」を目的とし、区域区分の趣旨を踏まえ、市街化調整区域に過大な人口を設定するような開発を行わないようにし、居住地の拡散が生じることがないようにすること。

【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. 開発行為を伴う地区計画については、市街化区域編入の代替制度ではなく、市街化区域において行われないことについて、相当の理由があると認められ、市街化区域における市街化の状況等からみて都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がないこと。
4. 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」及び「都市活力の維持・増進」に寄与するものであること。
5. 岸和田市の「将来ビジョン・岸和田(総合計画)」や「“新・岸和田”づくり ～都市計画マスタープラン～」等の上位計画に即した計画的に行われるものであること。
6. 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対象区域における対象規模以上の土地の区域で、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、河川等の地形地物の区域を境界として定めること。
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、合意を得た場合は、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用途を混在させないよう、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・意匠等を適切に定めること。特に、新たに開発行為を伴う地区計画においては、「みどりの大阪推進計画」に定めている市街化区域内の緑化の目標を踏まえ、緑化率20%以上になるよう計画すること。
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. 新たな開発により周辺の交通状況を悪化させないよう対策を講じること。
9. 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、個別開発が行われないような措置等を地区計画に定めること。

【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。ただし、関連法規との調整が図られているものや事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられているものについては、この限りでない。

1. 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
2. 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」及び「土砂災害警戒区域」
3. 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」
4. 建築基準法に規定する「災害危険区域」
5. 上記1. から4. のほか溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れがあるなど、災害リスクのある区域
6. 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」
7. 「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)」、農業経営基盤強化促進法に規定する「地域計画の区域」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
8. 農地法による農地転用が許可されない農地
9. 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」
10. 集落地域整備法に規定する「集落地域」
11. 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」及び「大阪府緑地環境保全区域」
12. 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
13. 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」
14. 森林法に規定する「保安林」、「保安林予定森林」、「保安施設地区」及び「保安施設地区予定地」
15. 史跡、名称、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
16. 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
 - ・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・建築物等の高さの最高限度
 - ・建築物の居室の床面の高さの最低限度
 - ・建築物等の形態・意匠の制限
 - ・建築物の緑化率の最低限度
 - ・垣又はさくの構造の制限
 - ・その他(都市計画法第12条の5第7項の規定による)

2. 対象区域の類型と技術基準

【1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定の趣旨】を踏まえて、地区計画の検討対象とできる区域は以下(①から③)のいずれかに該当する地域・技術基準とします。

具体的な対象区域や地区計画の内容等については、社会情勢や地域特性、地域の基盤整備への寄与度等を踏まえて総合的に判断するものとします。

I. 既存集落地域

既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、また既存集落での生活に必要な機能の導入など、地域コミュニティの維持・改善を目的とするもの

II. 幹線道路沿道地域

幹線道路沿道等の交通利便性を活かし、地域の生活や社会経済活動の維持・向上を目的とするもの

III. 上位計画適合地域

岸和田市都市計画マスタープラン等の上位計画に位置付けられた拠点(広域交流拠点・地域拠点)の形成を促進するもの

Ⅰ.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、また既存集落での生活に必要な機能の導入など、地域コミュニティの維持・改善を目的とするもの
対象規模		1.0ha 以上
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ている区域で、地域が主体となって策定した「既存集落地域の保全とまちづくりの計画」※1の区域内であること
土地利用の方針		・「既存集落地域の保全とまちづくりの計画」※1と整合した内容を定める ・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、公園等、地域の基盤整備にも貢献するように適切に定める
建築物に関する事項	用途の制限	「既存集落地域の保全とまちづくりの計画」を踏まえた、土地利用の方針に適合した内容を定める※2
	容積率の最高限度	200%以下の数値で「既存集落地域の保全とまちづくりの計画」と整合を図り定める
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で「既存集落地域の保全とまちづくりの計画」と整合を図り定める
	壁面の位置の制限	良好な景観形成や周辺環境との調和、前面道路との関係等の観点から定める
	高さの最高限度	周辺環境と調和するよう定める
	緑化率の最低限度	地区全体の緑化率が 20%以上となるよう、地区計画の目標、方針に基づき、適切に定める
	地盤高又は居室の床面の高さの最低限度	地区の災害リスクの状況を踏まえ、必要に応じて定める
	その他	建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態・意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項等について、必要に応じて定める

※1既存集落地域の保全とまちづくりの計画

- ・地元組織が主体となって作成した計画
- ・農地を保全するエリアや環境を保全するエリア、都市的土地利用のエリアに区分され、農地や地域の環境保全を主目的とするもの
- ・都市的土地利用のエリアには、農地等を含まないこと。ただし、宅地間に介在する小規模農地や地域内の主要道路(原則、幅員 6.5m(有効幅員 6.0m)以上)の沿道に存する農地を除く

※2原則として、長屋、共同住宅を制限すること

- ・長屋、共同住宅を可とする場合は、以下のすべてを満たすこと
 過去20年以上、宅地として土地利用がなされていた土地とすること
 定住人口増加に資するよう、賃貸を目的とするものでないこと
 2階建以下とすること

Ⅱ.幹線道路沿道地域		
活用の目的		幹線道路沿道等の交通利便性を活かし、地域の生活や社会経済活動の維持・向上を目的とするもの
対象規模		0.5ha 以上
立地基準		次の幹線道路に面した地区 ①（都）磯之上山直線 ②（都）大阪外環状線 ③（都）泉州山手線(市街化区域境界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 ⑥ 主要地方道岸和田港塔原線 *商業系土地利用の場合 上記の幹線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 1.0ha 以上の場合において、規模・形状およ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 一部、工業系土地利用が混在する場合は、地区を区分し適切に道路等の地区施設を配置すること *工業系土地利用の場合 上記の幹線道路に面していること。ただし、幹線道路に近接し、幹線道路から対象地まで、幅員 6.5m(有効 6.0m)以上の道路で接続でき、周辺地域の交通環境等に影響を及ぼさない、かつ、幹線道路沿道を含む周辺地域の同意が得られた場合には、この限りでない
土地利用の方針		・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		道路や公園等を、後背地のアクセス性向上など、地域貢献となるよう適切に定める
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 ・住宅、共同住宅等を制限すること
	容積率の最高限度	100%以下の数値で定めること
	建ぺい率の最高限度	50%以下の数値で定めること
	壁面の位置の制限	良好な景観形成や周辺環境との調和、前面道路との関係等の観点から定める
	高さの最高限度	周辺環境と調和するよう定める
	緑化率の最低限度	地区全体の緑化率が 20%以上となるよう、地区計画の目標、方針に基づき、適切に定める
	地盤高又は居室の床面の高さの最低限度	地区の災害リスクの状況を踏まえ、必要に応じて定める
	その他	建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態・意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項等について、必要に応じて定める

Ⅲ.上位計画適合地域		
活用の目的		岸和田市都市計画マスタープラン等の上位計画に位置付けられた拠点(広域交流拠点・地域拠点)の形成を促進することを目的とするもの
対象規模		1.0ha 以上
立地基準		岸和田市都市計画マスタープランに位置付けられた拠点(広域交流拠点・地域拠点)の形成に向けて、地域と市担当部局が連携して作成し、公表されている基本計画の区域内であること
土地利用の方針		「基本計画」と整合した内容を定める
地区施設		道路、公園等、地域の基盤整備にも貢献するように適切に定める
建築物に関する事項	用途の制限	「土地利用の方針」に適合した内容を定める
	容積率の最高限度	200%以下の数値で土地利用の方針と整合を図り定める
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で土地利用の方針と整合を図り定める
	壁面の位置の制限	良好な景観形成や周辺環境との調和、前面道路との関係等の観点から定める
	高さの最高限度	周辺環境と調和するよう定める
	緑化率の最低限度	地区全体の緑化率が 20%以上となるよう、地区計画の目標、方針に基づき、適切に定める
	地盤高又は居室の床面の高さの最低限度	地区の災害リスクの状況を踏まえ、必要に応じて定める
	その他	建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態・意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項等について、必要に応じて定める

【7. その他】

- 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。
- 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。

附 則

このガイドラインは、令和 年 月 日から施行する。