

市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定（案）について

1.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。る区域」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

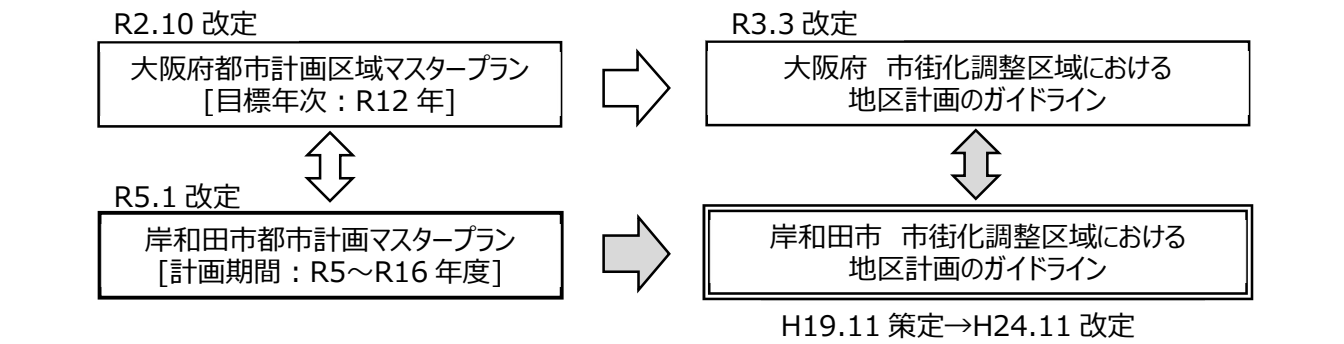
2.市街化調整区域における地区計画ガイドラインとは

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、本市のまちづくりに寄与するものとなるよう、基本となる立地の考え方や技術的基準を示すことを目的とするもの

市街化調整区域における地区計画は、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ものとする

3.ガイドライン見直しの理由

「第5次岸和田市総合計画」及び「岸和田市都市計画マスタープラン」の改定を受けて、大阪府の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」との整合を図りつつ、見直しを行う



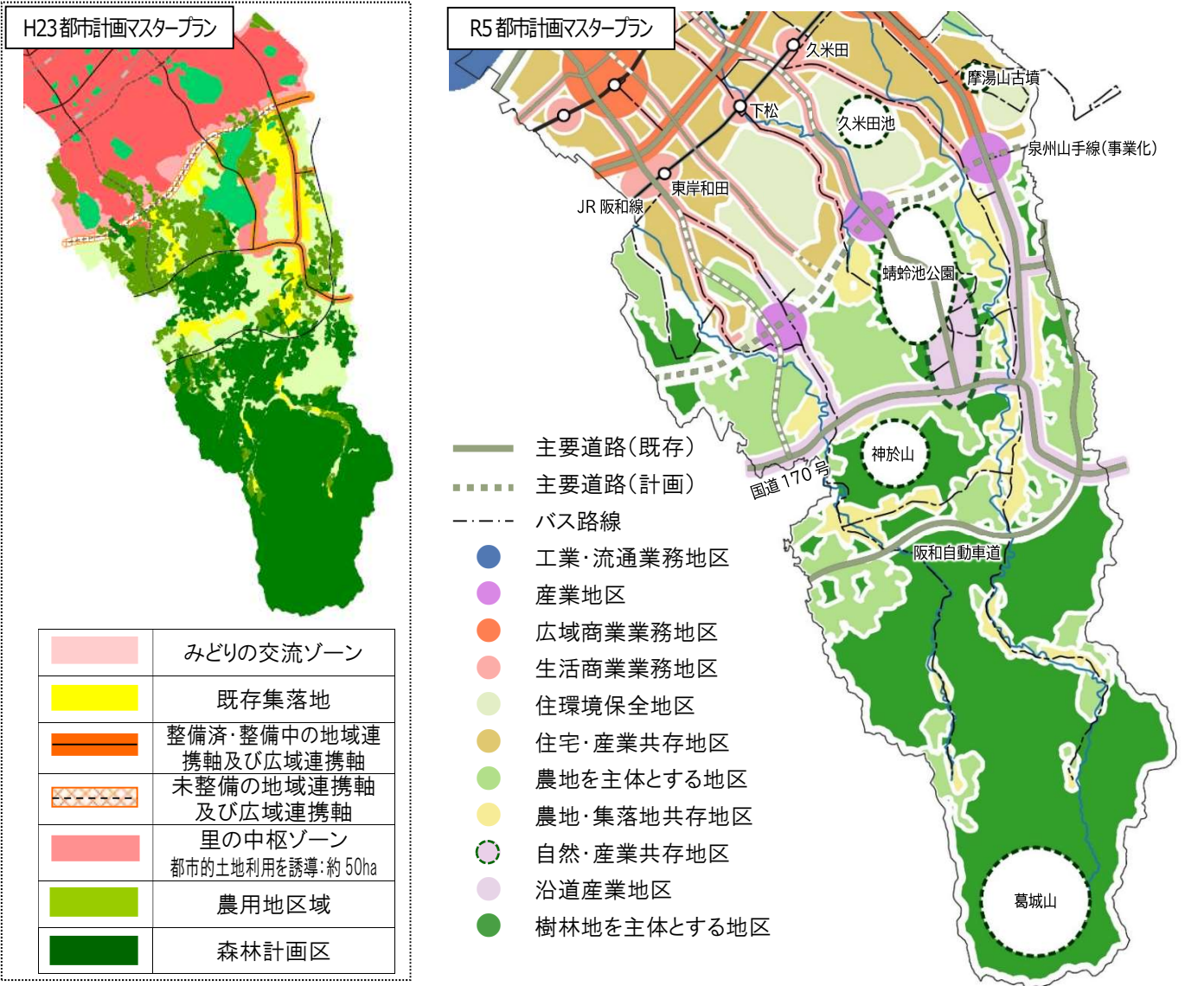
4.今後のスケジュール（案）

令和 6 年 12 月 9 日～ 令和 7 年 1 月 17 日	市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定（案） に対するパブリックコメント ※説明動画を配信
令和 7 年 3 月頃	都市計画審議会 諮問 市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定・公開

5.改定のポイント

1)『R5 岸和田市都市計画マスタープラン』に基づく改定ポイント

- 頻発・激甚化する自然災害への対応、人口減少・超高齢社会への対応
- 『農地・集落地共存地区:既存集落地のコミュニティの維持』⇒「①既存集落地域」に関する基準の精査
- 『沿道産業地区:生活や社会経済活動を支える都市機能・周辺の営農環境やインフラ等に影響を及ぼさない範囲』⇒「③幹線道路沿道地域」の対象路線の追加と基準の精査
- 『自然・産業共存地区（ゆめみヶ丘岸和田）』⇒ 事業進捗に伴う、対象地域の精査
- 『産業地区』のうち、泉州山手線との交通結節点における"広域交流拠点"の形成を目的としたまちづくりへの対応



2) 大阪府の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」 R3.3 の改定ポイント

- 人口減少の進展を踏まえた『コンパクトなまちづくり』
市街化区域の拡散や滲みだしを抑制するため、地区計画対象区域の基準の一部について運用を厳格化
＜改定内容＞
「対象区域の類型・基準」のうち、「③市街化区域隣接地域」について改定
対象地域として「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」から「既に無秩序な市街化が進んでいる地区」に限定するとともに、「街区全体を良好な環境に誘導するもの」を対象とする。
- 頻発・激甚化する自然災害に対応した『安全なまちづくり』
イエローゾーンを含め、災害の恐れのある区域を、原則、地区計画を定めない区域とした上で、災害防止のための具体的措置を講じたもののみ例外とする。
＜改定内容＞
「対象外区域」として「災害危険区域」「土砂災害警戒区域」を追加するとともに、水災害への対応として「溢水や湛水等の発生のおそれのある区域」を「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の恐れのある区域」に改める。

市街化調整区域における地区計画のガイドライン類型別新旧比較

新（改正案）

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、 <u>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</u>
対 象 規 模		<u>1.0ha 以上</u>
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 <u>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</u>
土 地 利 用 の 方 針		・ <u>「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</u> ・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		<u>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</u>
区 域 外 接 続 道 路		(削除)
建 築 物 に 関 する 事 項	用 途 の 制 限	<u>「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</u>
	容 積 率 の 最 高 限 度	<u>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</u>
	建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	<u>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</u>
	敷地面積の最低限度	(「その他」に移行)
	壁 面 の 位 置 の 制 限	<u>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</u>
	高 さ の 最 高 限 度	<u>周辺環境と調和するよう定める</u>
	形 態 ・ 意 匠 の 制 限	(「その他」に移行)
	垣又はさくの構造の制限	(「その他」に移行)
	緑 化 率 の 最 低 限 度	<u>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</u>
	地盤高又は居室の床面の高さの最低限度	<u>地区の災害リスクの状況を踏まえ、必要に応じて定める</u> (追加)
	そ の 他	<u>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</u>

※ 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 2 0 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

旧

※表現の整理のみの場合は、下線表示なし

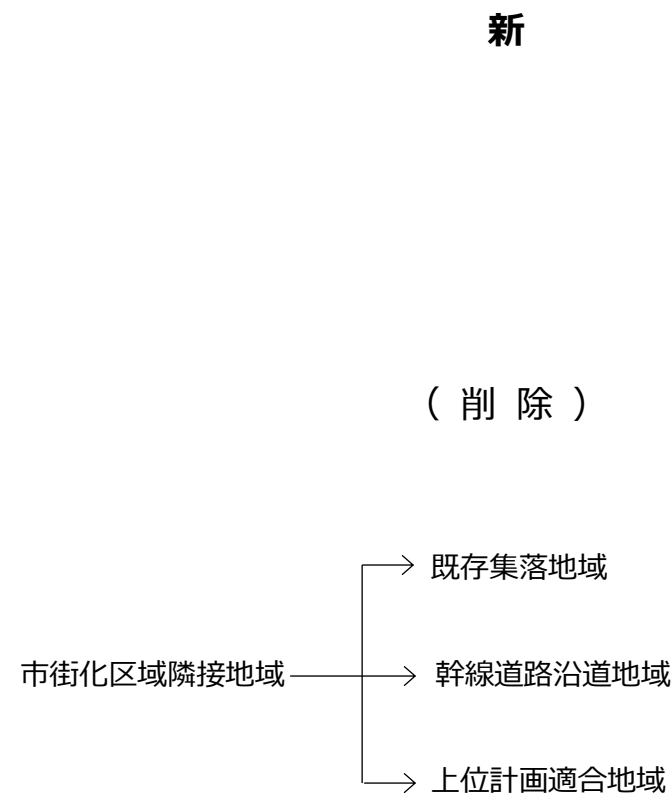
①既存集落地域		
活 用 の 目 的	既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、 <u>地域コミュニティの維持・改善などを目的とするもの</u>	
対 象 規 模	<u>0.5ha 以上</u>	
立 地 基 準	建築物が連たんし、戸数密度が概ね 10 戸/ha 以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、 <u>幅員 6.5m以上の主要な道路が既に整備されている区域</u>	
土 地 利 用 の 方 針	住宅系用途を基本とする（ただし、非住宅系用途については、 <u>生活関連施設等の地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定する</u> ）。 原則として、既存集落地を拡大しないものとする。	
地 区 施 設	・ <u>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。</u> ・ <u>技術基準は開発許可基準と同等以上とする。</u>	
区 域 外 接 続 道 路	<u>6.5m（有効 6.0m）以上</u>	
建 築 物 に 関 する 事 項	用 途 の 制 限	<u>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。</u>
	容 積 率 の 最 高 限 度	<u>100%以下</u>
	建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	<u>50%以下</u>
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	<u>180 ㎡以上</u>
	壁 面 の 位 置 の 制 限	<u>1.0m以上</u>
	高 さ の 最 高 限 度	<u>建築物の絶対高さ：10m以下</u> <u>道路斜線：1.25/ 1</u> <u>北側斜線：高度地区第 1 種と同等の制限内容とする。</u>
	形 態 ・ 意 匠 の 制 限	<u>健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺的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。</u>
	垣又はさくの構造の制限	<u>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。</u>
	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	<u>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。</u>

新（改正案）

Ⅱ.幹線道路沿道地域		
活 用 の 目 的		幹線道路沿道等の <u>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</u> 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） <u>大阪外環状線</u> 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 <u>主要地方道岸和田港塔原線</u> * <u>商業系土地利用の場合</u> 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 * <u>工業系土地利用の場合</u> 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		（「用途の制限」に移行） 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
区 域 外 接 続 道 路		（削除）
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 <u>住宅、共同住宅等を制限すること</u>
	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	5 0%以下の数値で定めること
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	（「その他」に移行）
	壁 面 の 位 置 の 制 限	<u>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</u>
	高 さ の 最 高 限 度	<u>周辺環境と調和するよう定める</u>
	形 態 ・ 意 匠 の 制 限	（「その他」に移行）
	垣又はさくの構造の制限	（「その他」に移行）
	緑 化 率 の 最 低 限 度	<u>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</u>
	<u>地盤高又は居室の床面の高さの最低限度</u>	<u>地区の災害リスクの状況を踏まえ、必要に応じて定める</u> （追加）
そ の 他		<u>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</u>

旧

②幹線道路沿道地域		
活 用 の 目 的		幹線道路沿道の <u>ポテンシャル</u> を活かし、 <u>地域経済の活性化等</u> を目的とするもの
対 象 規 模		0.5ha 以上
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) <u>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）</u> 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 1 ha 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		・ <u>非住宅系用途に限定とする。</u> ・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。 ・ <u>技術基準は開発許可基準と同等以上とする。</u>
区 域 外 接 続 道 路		・ <u>上記立地基準の都市計画道路に接続すること。</u>
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	<u>地区の実情に応じた規模を定める。</u>
	壁 面 の 位 置 の 制 限	<u>幹線道路：2.0m以上、その他の道路：1.0m以上</u> <u>隣地境界：1.0m以上</u>
	高 さ の 最 高 限 度	<u>建築物の絶対高さ：10m以下</u> <u>道路斜線：1.25/ 1</u> <u>北側斜線：高度地区第 1 種と同等の制限内容とする。</u>
	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	<u>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。</u>



新（改正案）

旧

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

④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。