

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

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

（パブリックコメント実施にあたっての説明動画）

1. 本ガイドラインの役割
2. 見直しの理由
3. 現行ガイドラインの概要
4. ガイドライン改定（案）
5. パブリックコメントのご案内
6. 今後のスケジュール（案）

はじめに

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

市街化調整区域とは

市街化調整区域は、市街化を抑制し、優良な農地や緑豊かな自然環境の保全を図る区域

このため、無秩序な開発や、市街化の促進を防ぐため、**開発行為や建築行為が制限**

市街化調整区域における開発及び建築等規制

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

開発許可(建築許可)が不要なもの(開発許可不要証明等が必要)

- ・線引き以前(S.45以前)から現在に至るまで建ち続けている建築物の建替え(用途変更なし／一定規模以下)
- ・農業従事者用住宅及び農業用倉庫(一定規模以下) など

開発許可(建築許可)ができる主なもの

- ・日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗
- ・ドライブインレストラン(コンビニエンスストア)等の沿道サービス施設
- ・本区域において、継続して生活の本拠を有する世帯等の分家 など

はじめに

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

地区計画とは

地区にふさわしい良好な市街地の整備、保全をはかるために、**地区**の特性に応じ、**地区内の建築物の用途・形態等に関する制限や地区の道路・公園等の配置について定めるもの**

本ガイドラインの役割

1.市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方

「市街化を抑制する区域」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

1. 本ガイドラインの策定経過と役割
- 2. 見直しの理由**
3. 現行ガイドラインの概要
4. ガイドライン改定（案）
5. パブリックコメントのご案内
6. 今後のスケジュール（案）

2.見直しの理由

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

R2.10改定

大阪府
都市計画区域マスタープラン
[目標年次:R12年]

R3.3改定

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

R5.1改定

岸和田市
都市計画マスタープラン
[計画期間:R5～R16年度]

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

H19.11策定→H24.11改定

1. 本ガイドラインの策定経過と役割
2. 見直しの理由
- 3. 現行ガイドラインの概要**
4. ガイドライン改定（案）
5. パブリックコメントのご案内
6. 今後のスケジュール（案）

3. 現行ガイドランの概要(立地基準)

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
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域で、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

3. 現行ガイドランの概要(立地基準)

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

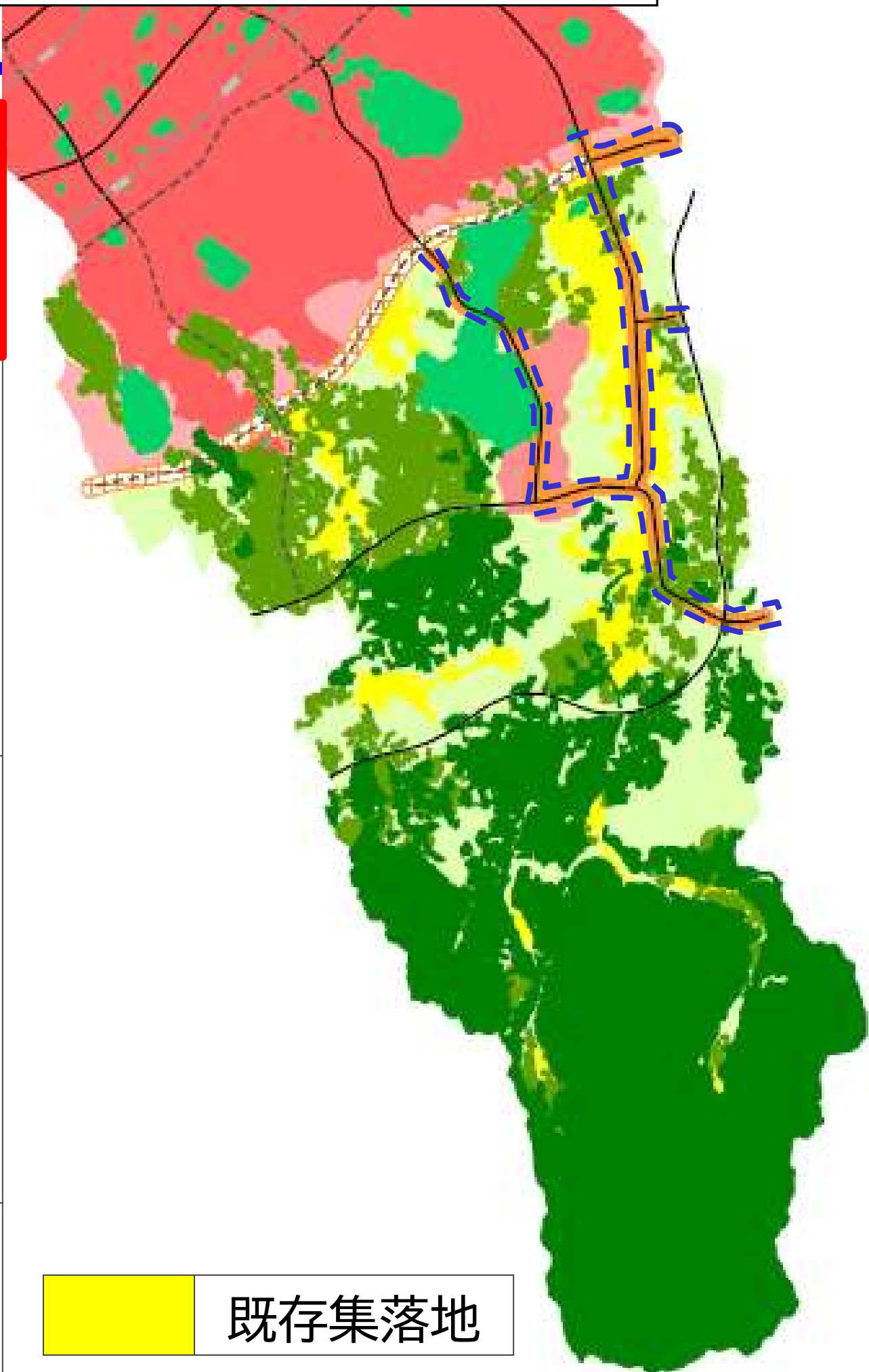
類 型	① 既存集落地域	② 幹線道路沿道地域	③ 市街化区域隣接地域
目 的	既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域コミュニティの維持・改善などを目的とするもの	幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの	市街化区域の隣接地域で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの

※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既存集落地域

H23都市計画マスタープラン

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。
区 域 外 接続道路	6.5m(有効6.0m)以上



①既存集落地域

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。
区 域 外 接続道路	6.5m(有効6.0m)以上

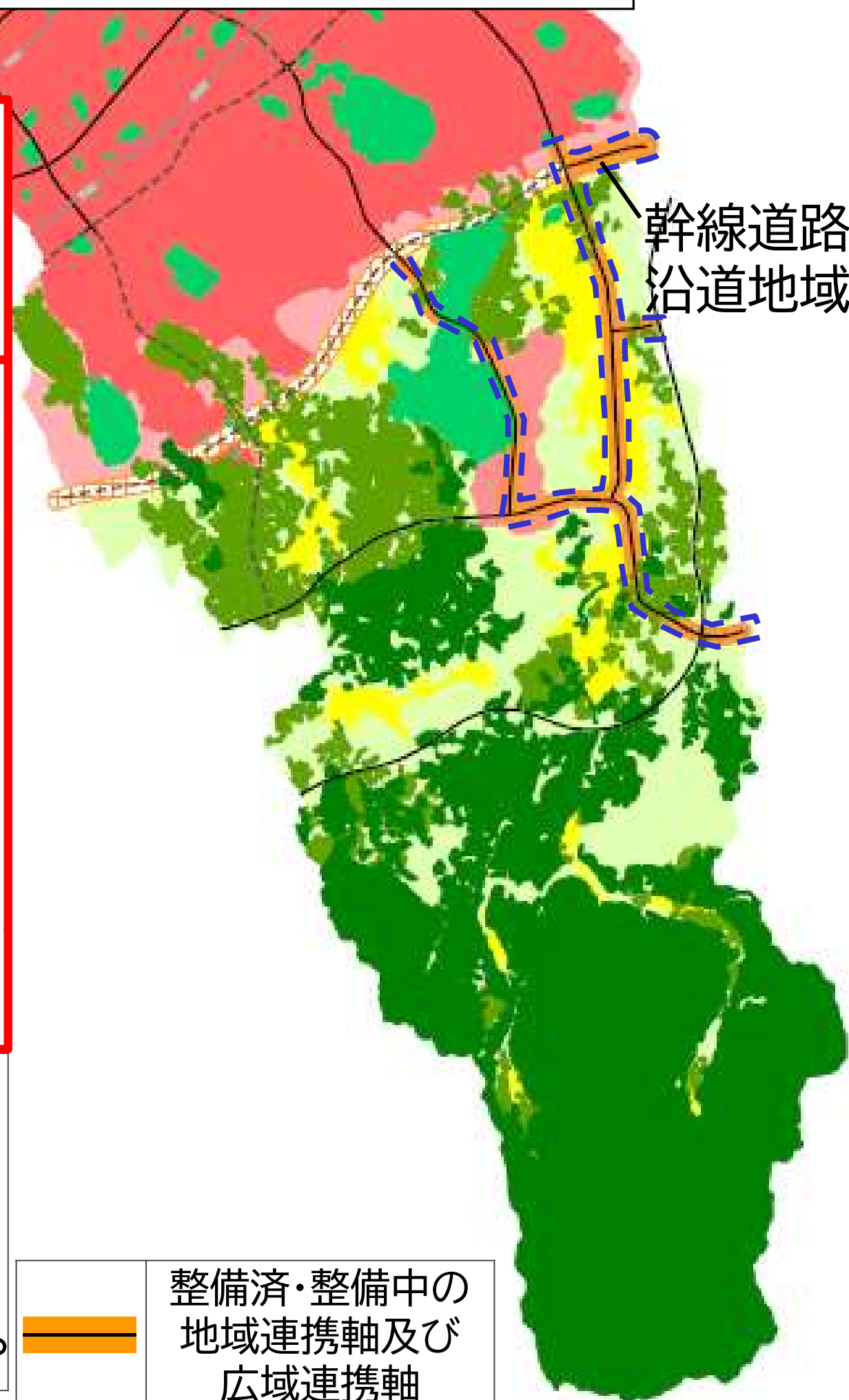
イメージ



②幹線道路沿道地域

H23都市計画マスタープラン

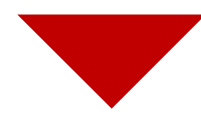
目 的	幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの
立地基準	・整備済の都市計画道路に面した地区（右図：  ） ・上記道路に地区計画区域の外周の長さの1/10以上接していること。ただし、地区計画区域面積が1ha以上の場合において、規模・形状及び周辺環境の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められるときはこの限りでない。
土地利用の方針	・非住宅系用途に限定とする。 ・周辺土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。 ・交通環境との調和が図られること。



②幹線道路沿道地域

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	・整備済の都市計画道路に面した地区 ・上記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。

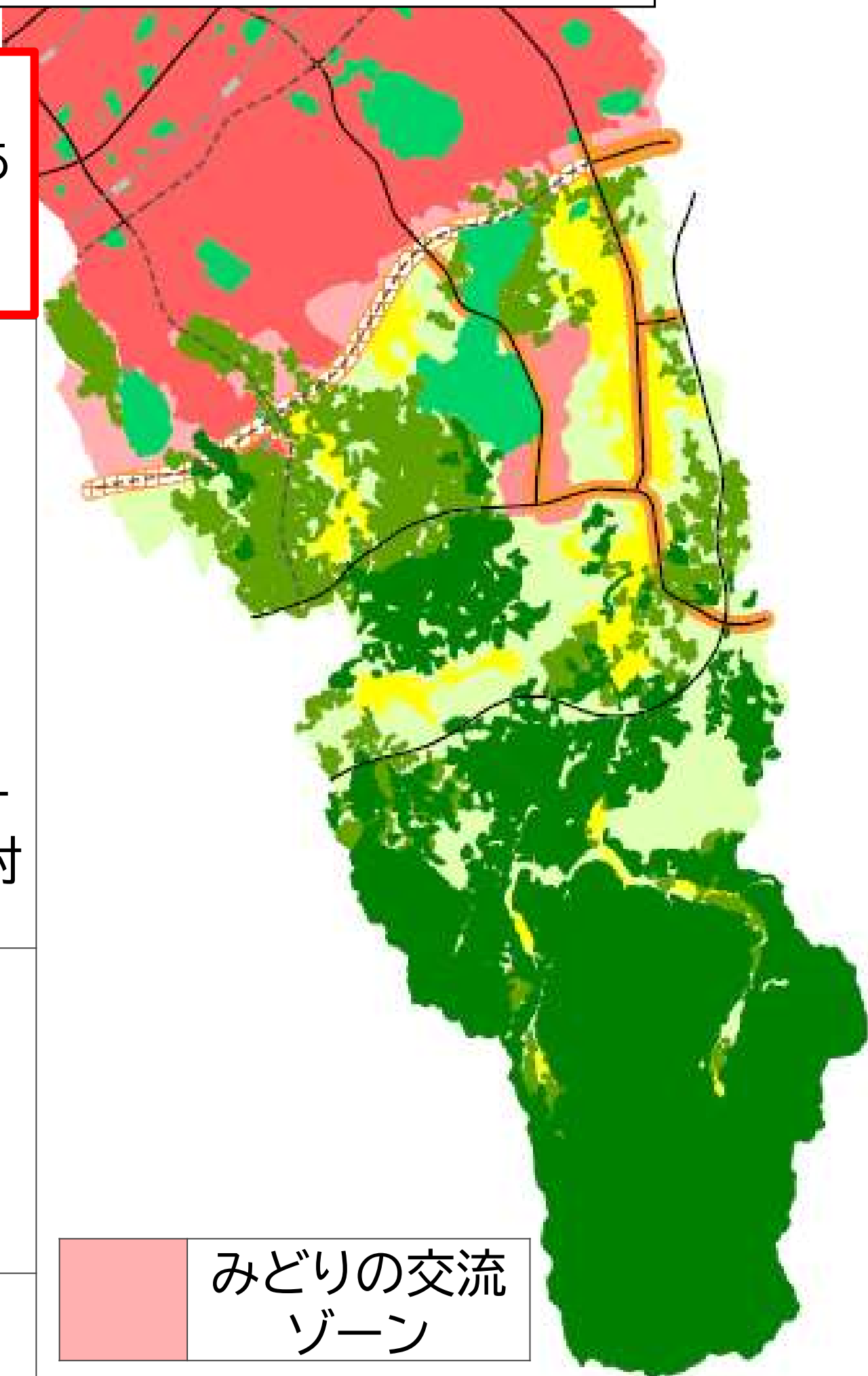
イメージ



③市街化区域隣接地域

H23都市計画マスタープラン

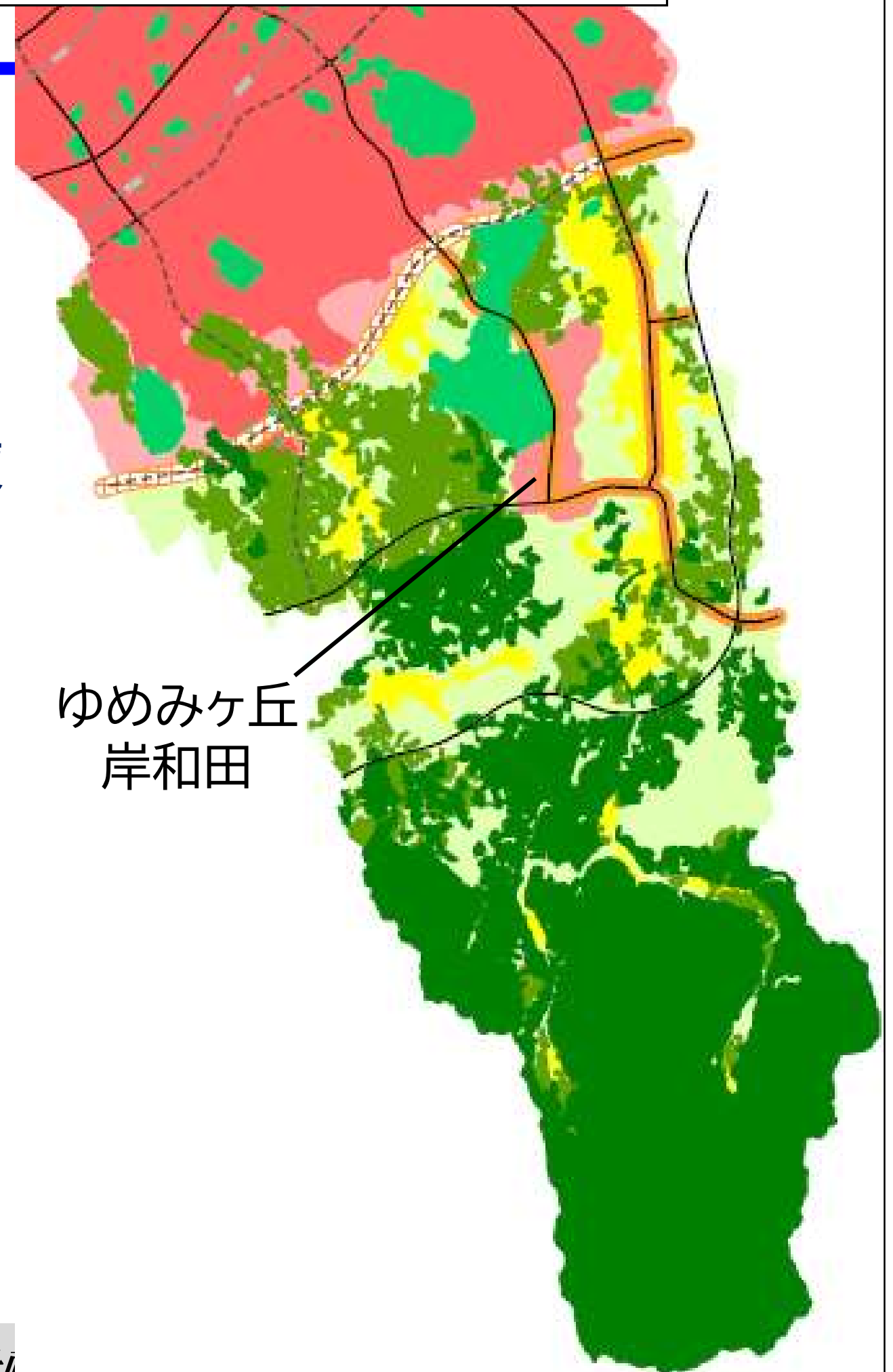
目 的	市街化区域の隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの
立地基準	・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区 ・地区全域が市街化区域から概ね100m以内かつ泉州山手線の道路計画西側線より25m以西の区域 ・ただし、市街化区域から100mを超え、泉州山手線の道路計画西側線より25m以西の区域については、岸和田市都市計画マスタープランと整合しているため、対象区域とする。
土地利用の方針	・隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。 ・住宅系用途と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。
区 域 外 接 続 道 路	6.5m(有効6.0m)以上



3. 現行ガイドランの概要(立地基準)

H23都市計画マスタープラン

※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. 本ガイドラインの策定経過と役割
2. 見直しの理由
3. 現行ガイドラインの概要
- 4. ガイドライン改定（案）**
5. パブリックコメントのご案内
6. 今後のスケジュール（案）

4.ガイドライン改定(案)

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
基本的な考え方				
目的				
対象規模		0.5ha以上		
立地基準				
土地利用の方針				
地区施設				
区域外接続道路				
建築物に関する事項				

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。

4. ガイドライン改定(案)

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

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

- 人口減少・超高齢化への対応

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。

4. ガイドライン改定(案)

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

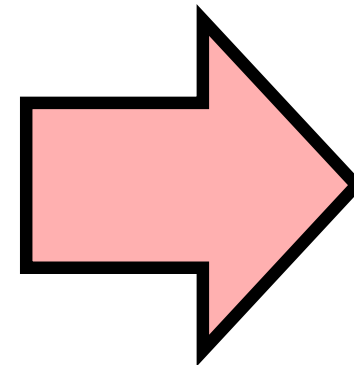
①既存集落地域

②幹線道路沿道地域

③市街化区域隣接地域
街区単位ですでに既に市街化が
進んでいる地区に限定

④岸和田都市計画マスター
プラン等に定められている
もの(岸和田丘陵地区)

類型の再編



I 既存集落地域

II 幹線道路沿道地域

III 上位計画適合地域

4.ガイドライン改定(案)

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
基本的な考え方				
目的				
対象規模		0.5ha以上		
立地基準				
土地利用の方針				
地区施設				
区域外接続道路				
建築物に関する事項				

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。

4. ガイドライン改定(案)

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

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

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ン」 R3.3 の改定ポイント

- 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。

4.ガイドライン改定(案)

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
基本的な考え方		⇒ 災害の恐れのある区域には地区計画を定めない旨を追加		
目的				
対象規模		0.5ha以上		
立地基準				
土地利用の方針				
地区施設				
区域外接続道路				
建築物に関する事項				

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。

4.ガイドライン改定(案)

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
基本的な考え方				
目的				
対	象	規	模	0.5ha以上
立地基準				
土地利用の方針				
地区施設				
区域外接続道路				
建築物に関する事項				

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。

4.ガイドライン改定(案)

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

4.地区計画の策定に当たっての留意点

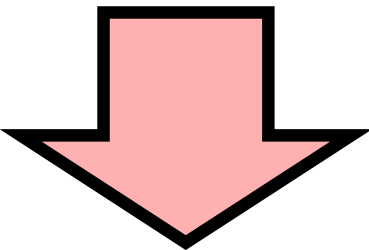
1. 区域は、地区計画の目標を達成するための必要最低限の区域とすること。また、適正な街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域で、0.5ha以上の規模のものを対象とし、1～2の建築敷地のみを対象としたものではないこと。なお、できるだけ整形なものとし、原則として道路、河川等の地形地物を区域の境界として定め、境界確定を行うこと。

対象地域の未利用地のみを対象としたものではなく、地域の課題解決に活用を想定

4.ガイドライン改定(案)

旧

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
対 象 規 模		0.5ha以上		



新 (改定イメージ)

類	型	I 既存集落地域	II 幹線道路沿道地域	III 上位計画適合地域
対 象 規 模		1.0ha以上	0.5ha以上	1.0ha以上

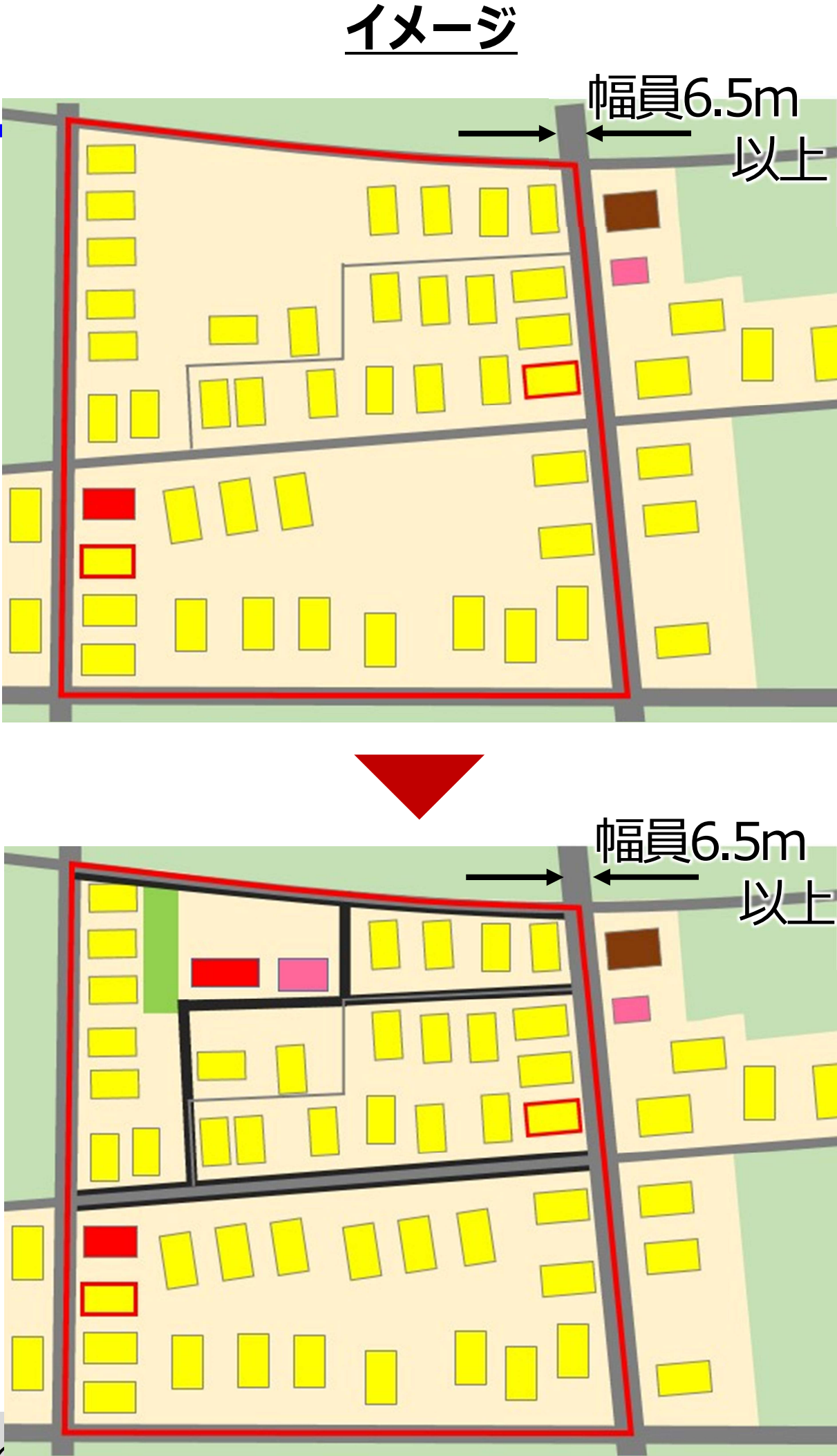
4.ガイドライン改定(案)

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
目	的			
対	象	規	模	0.5ha以上
基	本	的	な	考
え	方			
立	地	基	準	
土	地	利	用	の
方	針			
地	区	施	設	
区	域	外	接	続
道	路			
建	築	物	に	関
関	する	事	項	

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。

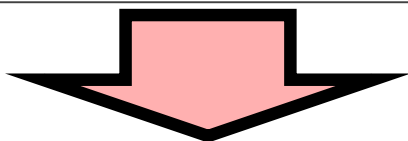
4.ガイドライン改定(案)

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。
区 域 外 接続道路	6.5m(有効6.0m)以上



4.ガイドライン改定(案)

旧	類 型	① 既存集落地域
	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	<u>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)。</u> 原則として、既存集落地を拡大しないものとする。
	区域外接続道路	6.5m(有効6.0m以上)



新 (改定イメージ)

	類 型	I 既存集落地域
	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、 <u>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」※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」※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

4.ガイドライン改定(案)

○地域ごとに想定される区域の現状や立地が想定される施設が異なる

地元組織が主体となって「（仮称）まちづくり計画」を策定



地区計画を定める

新（改定イメージ）

類 型	I 既存集落地域
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、 <u>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」※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</u>」※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

4.ガイドライン改定(案)

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
目	的			
対	象	規	模	0.5ha以上
基	本	的	な	考
え	方			
立	地	基	準	
土	地	利	用	の
方	針			
地	区	施	設	
区	域	外	接	続
道	路			
建	築	物	に	関
す	る	事	項	

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。

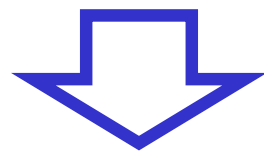
4.ガイドライン改定(案)

R5都市計画マスタープラン

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

● 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
象路線を追加・拡大



4.ガイドライン改定(案)

新（改定イメージ）

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

類 型	Ⅱ 幹線道路沿道地域
立地基準	次の幹線道路に面した地区 (都)磯之上山直線 (都)大阪外環状線 (都)泉州山手線(市街化区域境界から和泉市との境界) (都)稲葉山直中線 (都)岸和田中央線 主要地方道岸和田港塔原線 ⇒ 大阪外環状線（丘陵地区整備区域の以西） 主要地方道岸和田港塔原線を追加 ＊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	(「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

4.ガイドライン改定(案)

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
目	的			
対	象	規	模	0.5ha以上
基	本	的	な	考
え	方			
立	地	基	準	
土	地	利	用	の
方	針			
地	区	施	設	
区	域	外	接	続
道	路			
建	築	物	に	関
関	する	事	項	

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。

4.ガイドライン改定(案)

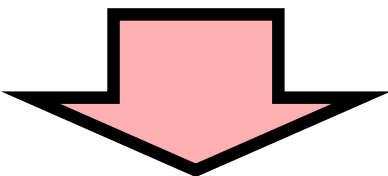
都市計画マスタープランに位置付けられた拠点（広域交流拠点・地域拠点）の形成に向けて、地域と市担当部局が連携して作成し、公表される基本計画の区域



4.ガイドライン改定(案)

旧

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。



新 (改定イメージ)

類 型	Ⅲ 上位計画適合地域
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

4.ガイドライン改定(案)

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
基本的な考え方				
目的				
対象規模		0.5ha以上		
立地基準				
土地利用の方針				
地区施設				
区域外接続道路				
建築物に関する事項				

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。

4.ガイドライン改定(案)

新（改定イメージ）

類 型		I 既存集落地域
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」※の区域内であること
建築物等に関する事項	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
	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
	敷地面積の最低限度	(削除)
	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
	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	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 (追加)
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、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造、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

説明の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 本ガイドラインの策定経過と役割
2. 見直しの理由
3. 現行ガイドラインの概要
4. ガイドライン改定（案）
- 5. パブリックコメントのご案内**
6. 今後のスケジュール（案）

5.パブリックコメントのご案内

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆パブリックコメントとは

市が計画案の策定や条例案の制定などを進めようとする際に、あらかじめその案を公表し、広く市民の皆様から意見や情報を募集するもの

◆ご意見の募集期間

令和6年12月9日(月)から令和7年1月17日(金)まで 【郵送の場合は消印有効】

※ご提出いただきましたご意見については、その内容について検討し、提出されたご意見の要旨と、それに対する検討結果及びその理由等について、後日、市ホームページで公表します。

◆ご意見の提出方法

①意見公募提出用紙に記入して提出

- 持参または郵送 … 〒596-8510 岸和田市岸城町7番1号
岸和田市まちづくり推進部都市計画課あて
- ファックス … FAX番号 072-423-3347

※意見公募提出用紙は、市ホームページに掲載しているほか、市役所・各市民センター・山滝支所に備え付けています。

②インターネットから提出

市ホームページにアクセスし、ご意見と必要事項を入力



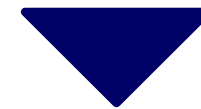
1. 本ガイドラインの策定経過と役割
2. 見直しの理由
3. 現行ガイドラインの概要
4. ガイドライン改定（案）
5. パブリックコメントのご案内
6. 今後のスケジュール（案）

6.今後のスケジュール(案)

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

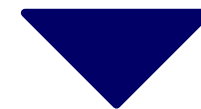
令和6年12月9日
～令和7年1月17日

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を実施
※説明動画を配信



令和7年3月頃

都市計画審議会 諮問



令和7年3月頃

市街化調整区域における地区計画のガイドライン
改定・公表