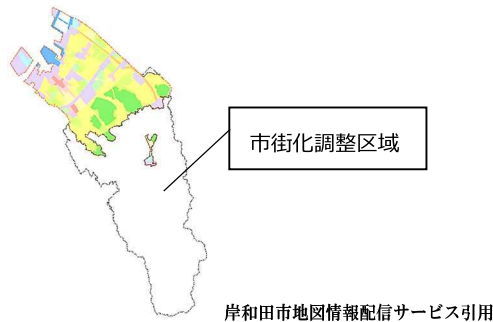


【報告事項3】市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて

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.ガイドラインのこれまでの経緯

- 平成 19 年 11 月 30 日 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施行
 - 平成 24 年 11 月 30 日 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改定
 - 令和 7 年 4 月 1 日 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改定
- ※平成 24 年及び令和 7 年の改定は、岸和田市都市計画マスタープランの改定を受けて改定したもの。
- ※令和 7 年の改定では、岸和田市都市計画マスタープランの改定によるものの他、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 の改定のポイント「頻発・激甚化する自然災害に対応した『安全なまちづくり』」、「人口減少の進展を踏まえた『コンパクトなまちづくり』」を踏まえ、災害の恐れのある区域には、原則地区計画を定めない、また、市街化区域の拡散や滲みだしを抑制するため、対象区域の類型・基準のうち「③市街化区域隣接区域」を改定し、「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」に見直すなどの改定を行った。

4.改定の趣旨

これまでに閣議決定された「デフレ完全脱却のための総合経済対策」において、産業立地の際の土地利用転換の迅速化を図るため、地域経済の発展に資する産業利用について、市街化調整区域における開発許可手続の緩和を図ることが盛り込まれた。

これを踏まえ、国土交通省から「産業立地のための土地利用転換の迅速化について」の技術的助言が示され、産業立地にあたっては、まちづくりに係る所要の検討が適切になされた上で、土地利用転換を迅速化

することが肝要であるとし、市街化調整区域での産業立地についての配慮が図られた。

本市においても、市街化調整区域の原則との整合を図りながら、無秩序な市街化の抑制に配慮した上で、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しつつ、産業立地のニーズに対応した適正な土地利用を推進するため、本ガイドラインについて一定の見直しを行うものである。

5.改定のポイント

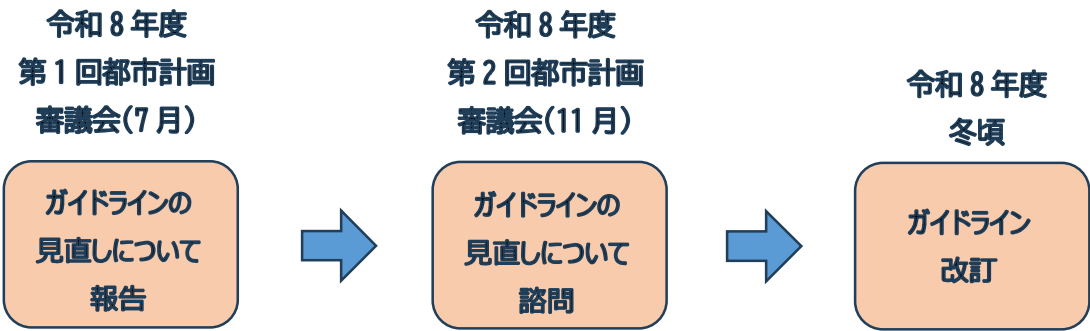
市街化調整区域での地域づくりについては、都市計画法で定められた「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、市街化調整区域固有の資源や既存のストックを活かした土地利用を図り、その魅力を最大限に引き出すものである。

そこで、幹線道路沿いは、交通利便性が高く土地利用需要が高いにもかかわらず、制度利用が困難ということを踏まえ、大阪府市街化調整区域における地区計画ガイドラインに準拠し、岸和田市市街化調整区域における地区計画ガイドラインにおける【4.地区計画の策定に当たっての留意点】「1 ～ 2 の建築敷地のみを対象としたものではないこと」という制限を削除し、「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とすること」と改定する。

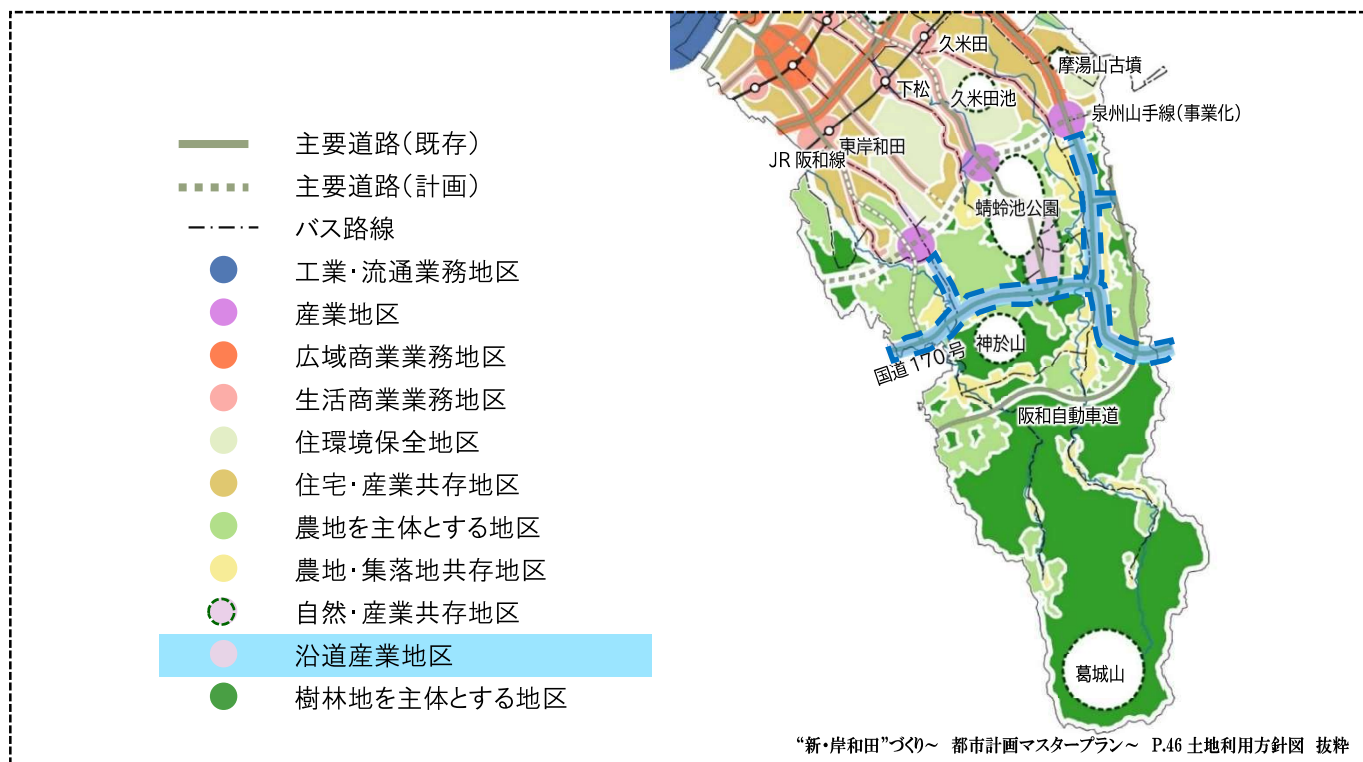
6.見直し新旧対照表

新	旧
【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とすること。 _____ 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。	【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、 <u>1 ～ 2 の建築敷地のみを対象としたものではないこと。</u> 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。

7.改定スケジュール（案）



8.見直し方針イメージ



類型	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(市街化区域境界から(都)大阪外環状線まで) ＊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