

【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

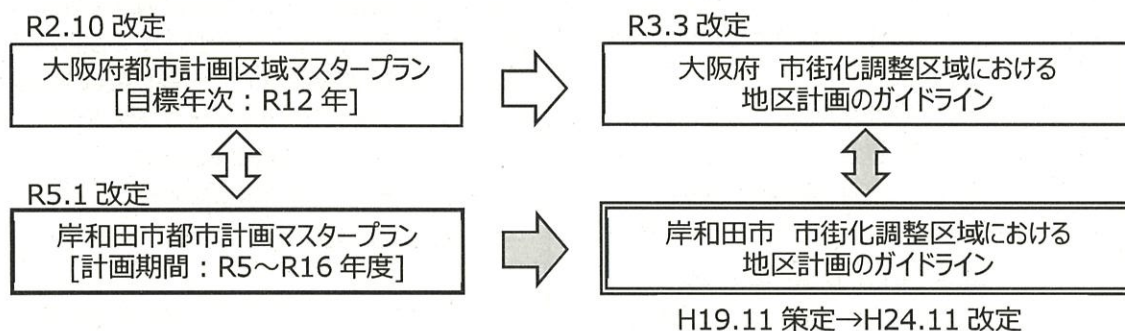
岸和田市の総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に即し、本市のまちづくりに寄与するものとなるよう、基本となる立地の考え方や技術的基準を示すことを目的とするもの

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

※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：裏面参照

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



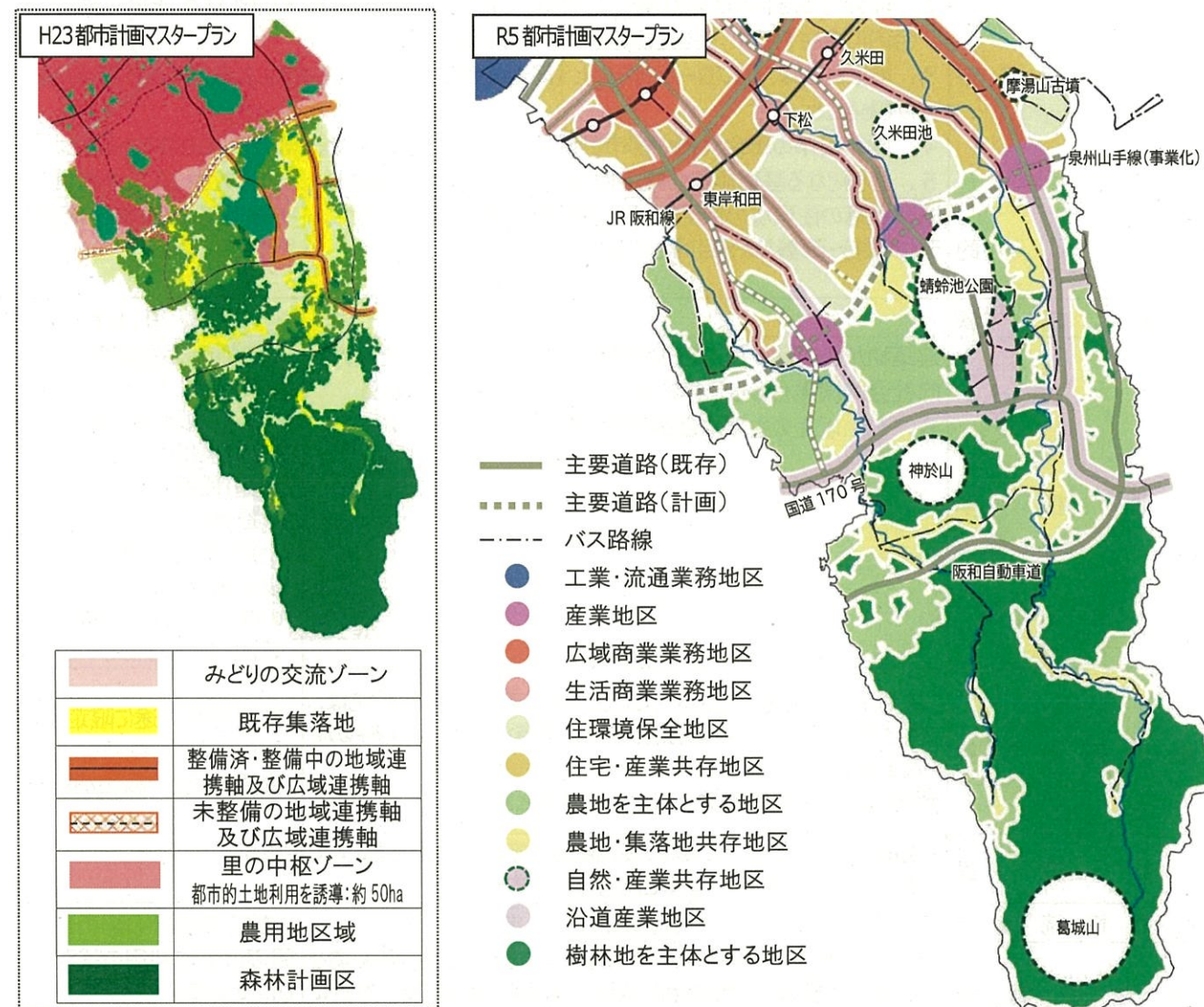
4.見直しの流れ(案)

令和4年度	令和5年度					令和6年度					
	4月	7月	9月	12月	3月	4月	7月	9月	12月	3月	
将来ビジョン・岸和田(総合計画)策定 新・岸和田(まちづくり)都市マスタープラン改定	立地適正化計画との整合・調整 開発許可制度など関連制度との調整					ガイドライン検討素案	ガイドライン素案策定	パブリックコメント	ガイドライン改定		

5.見直しのポイント

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の類型・技術基準の概要と見直しのポイント

【現行】市街化調整区域における地区計画のガイドライン				見直しのポイント	
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	③市街化区域隣接地域：府ガイドラインが改定され街区全体が既に無秩序な市街化が進んでいる地区に限定 ↓ * 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	
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。			頻発・激甚化する自然災害への対応 ↓ * 災害の恐れがある区域には、原則、地区計画を定めな いことを追加	
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		
対象規模	0.5ha以上			* 想定区域にふさわしい規模の設定	
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2.5m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2.5m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。	* I 既存集落地域：地域の実情を踏まえ、「幅員6.5m以上の主要な道路が既に整備されている区域」を削除 * II 幹線道路沿道地域：都市計画マスタープランの改定を踏まえ、生活や社会経済活動を支える都市機能については、周辺の営農環境やインフラ等に影響を及ぼさない範囲において、社会情勢や地域特性を踏まえて総合的に判断することを前提に、対象路線を追加 大阪外環状線(丘陵地区整備区域以西) 主要地方道岸和田港塔原線	
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。	類型ごとに想定される区域の現状や立地が想定される施設を踏まえつつ、基準を精査 ↓	
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。			* I 既存集落地域、III 上位計画適合地域： 地元組織が主体となって「(仮称)まちづくり計画」を策定 ↓ 整合 ↓ 地区計画を定める * II 幹線道路沿道地域： 容積率や建ぺい率の最高限度を除くその他の制限については、地区計画の目標・方針に基づき、適切に定める ↓ 頻発・激甚化する自然災害への対応 ↓ * 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： 地盤高又は居室の床面の高さの最低限度の基準の追加 ↓ * 緑化率20%以上確保することを明記	
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		
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：1.0m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。			
	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。			
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。				
緑化率	地区計画の目標、方針に基づき適切に定める。				

対象区域は上記(①～③)に掲げるものとするが、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。