

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（改正イメージ）

<b>I. 既存集落地域</b>		
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」※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」※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	
区 域 外 接 続 道 路	(削除)	
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
	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	地区全体の緑被率が 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	

※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

※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

旧

※表現の整理のみの場合は、下線表示なし

<b>① 既存集落地域</b>		
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、地域コミュニティの維持・改善などを目的とするもの	
対 象 規 模	0.5ha 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、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。	
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。	
区 域 外 接 続 道 路	6.5m（有効 6.0m）以上	
建 築 物 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。
	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	180 m <sup>2</sup> 以上
	壁 面 の 位 置 の 制 限	1.0m 以上
	高 さ の 最 高 限 度	建築物の絶対高さ：10m 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。
	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	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。

新 (改正イメージ)

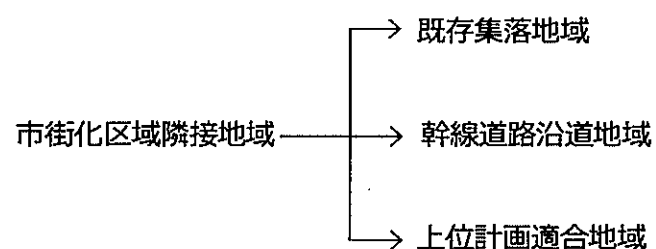
II. 幹線道路沿道地域		
活 用 の 目 的	幹線道路沿道等の交通利便性を活かし、地域の生活や社会経済活動の維持・向上を目的とするもの	
対 象 規 模	0.5ha 以上	
立 地 基 準	<p>次の幹線道路に面した地区</p> <p>① (都) 磯之上山直線                      ② (都) 大阪外環状線                      ③ (都) 泉州山手線 (フタツ池交差点から和泉市との境界)                      ④ (都) 稲葉山直中線                      ⑤ (都) 岸和田中央線                      ⑥ 主要地方道岸和田港塔原線</p> <p>* 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</p> <p>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</p> <p>* 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</p>	
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 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
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	(「その他」に移行)
	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	地区全体の緑被率が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	

旧

② 幹線道路沿道地域		
活 用 の 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	
対 象 規 模	0.5ha 以上	
立 地 基 準	<p>・次の都市計画道路に面した地区</p> <p>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</p> <p>・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。</p>	
土 地 利 用 の 方 針	<p>・非住宅系用途に限定とする。</p> <p>・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。</p> <p>・交通環境との調和が図られること。</p>	
地 区 施 設	<p>・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。</p> <p>・技術基準は開発許可基準と同等以上とする。</p>	
区 域 外 接 続 道 路	・上記立地基準の都市計画道路に接続すること。	
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	地区の実情に応じた規模を定める。
	壁 面 の 位 置 の 制 限	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
	高 さ の 最 高 限 度	建築物の絶対高さ：10m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	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。

新

(削除)



旧

③市街化区域隣接地域		
活 用 の 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区</li> <li>・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</li> <li>・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。</li> </ul>	
土 地 利 用 の 方 針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
地 区 施 設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・技術基準は開発許可基準と同等以上とする。</li> </ul>	
区 域 外 接 続 道 路	6.5m (有効 6.0m) 以上	
建 築 物 に 関 する 事 項	用 途 の 制 限	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	80%以下
	建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	40%以下
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	180 m <sup>2</sup> 以上
	壁 面 の 位 置 の 制 限	1.5m以上
	高 さ の 最 高 限 度	建築物の絶対高さ：10m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	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。

新（改正イメージ）

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	地区全体の緑被率が 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

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。