

和泉市市街化調整区域における地区計画の運用基準

平成29年4月

和泉市都市デザイン部都市政策課

1. 策定の目的

この運用基準は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画の原案を作成するための案（以下、「地区計画素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び形成を図るとともに、地域特性に応じた適正な土地利用の誘導を図るものである。

2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方

市街化調整区域においては、「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、少子高齢化や生産年齢人口の流出等の諸課題に対応するため、市街化調整区域固有の資源や既存のストック（豊かな自然環境、美しい景観、既整備の基盤施設など）を活かし、既存集落における集落機能の維持、主要な幹線道路沿道における産業系土地利用の誘導を図り、その魅力を最大限に引き出すものとする。

3. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

- (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性格が変わるものではないこと。
- (2) 和泉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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺で配置された又は配置されることが確実であるとともに、義務教育施設等の公共施設に新たな公共投資を行う必要がないこと。

4. 市街化調整区域における地区計画の策定にあたっての留意点

- (1) 地区計画の区域の面積については、街区を形成する一定の広がりとして0.5ha(5,000㎡)以上の規模のものを対象とする。
- (2) 地区計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、できるだけ整形なものとするものとする。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。
- (3) 開発行為を伴う地区計画においては、開発許可の要件を満たす必要があるため、本運用基準に示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項等についても、その実現性を確保するための措置をとること。なお、実現性の担保のため、地区計画区域を分割した開発行為は認めない。
また、地区計画策定後速やかに開発許可手続を進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。
- (4) 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある市街地環境の形成を図るため、最低敷地面積を適切に定めること。
- (5) 「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、市街化調整区域においても市街化区域同様、緑被率を20%確保することを目標とし、みどりを保全・創出するとともに、景観にも配慮した土地利用を図ること。
- (6) 地区計画の策定にあたり、農林・環境・河川・上下水道部局等と十分協議・調整を図ること。

5. 地区計画の内容

(1) 区域の整備、開発及び保全の方針

市街化調整区域の理念や、自然環境の保全、良好な市街地環境の維持・形成、周辺の環境、営農条件等との調和、地域の活性化等の地区計画策定の目的を踏まえ、以下の内容を地区の整備・開発及び保全の方針として定めるよう努めること。

- ① 地区計画の名称、位置及び面積
- ② 地区計画の目標
- ③ 土地利用の方針
- ④ 地区施設の整備の方針
- ⑤ 建築物等の整備の方針

(2) 地区整備計画

- ① 地区施設に関する事項
 - (ア) 道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置及び規模
- ② 建築物等に関する事項
 - (ア) 用途の制限
 - (イ) 容積率の最高限度
 - (ウ) 建ぺい率の最高限度
 - (エ) 敷地面積の最低限度
 - (オ) 壁面の位置の制限
 - (カ) 壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）における工作物の設置の制限
 - (キ) 高さの最高限度
 - (ク) 形態又は色彩その他の意匠の制限
 - (ケ) かき又はさくの構造の制限
- ③ 土地の利用に関する事項
 - (ア) 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必要なものの保全に関する事項

6. 対象区域の種類・立地基準・技術的基準

地区計画の対象とする区域は以下の(1)～(3)のいずれかに該当する地域とし、各々立地基準及び技術基準等を遵守すること。

類	型	(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。
土地利用の方針		・住宅系用途に限定。
立地基準		・戸数密度がおおむね 10 戸/ha 以上（建築物の敷地相互間距離が 50 m 以内で連たん）とし、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集落 ・地区全域が集落を形成する建築物の敷地境界から原則 50m を限度とする区域（ただし、地域のコミュニティや地形、地物等を踏まえ適切に定める。）
区域外接続道路		・幅員 6.5m 以上の道路（ただし、地区計画区域周辺の道路状況によりやむを得ない場合であって、災害の防止上、通行の安全上等支障がないと認められる場合は、この限りではない。）
地区施設に関する事項		・道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地の必要となる施設を地区施設として定める。
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で許容される建築物のうち住居系のみを適用し、以下に示した建築物以外の用途は制限する。 (ア) 住宅（共同住宅・寄宿舎・下宿・長屋は除く。） (イ) 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 m ² 以下かつ建築物の延床面積の 2 分の 1 未満のもの
	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	・150 m ² 以上（ただし、地区計画の指定の際に当該規定に適合しないものについては、この限りでない。）
	壁面の位置の制限	・道路、敷地境界線から 1.0m 以上
	高さの最高限度	・絶対高さ：10m 以下 ・北側斜線：5m + 1.25/1
	形態又は意匠の制限	・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、広告物（大阪府屋外広告物条例の適用除外を含む。）又は看板（建築物に設置するものを含む。）等の形態、意匠の制限について地区計画に定める。
土地利用に関する事項		・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項について地区計画に定める。

備考

- 上記基準における地区計画については、下記条件に適合するものとする。
 - ・周辺環境に配慮したものとする。
 - ・排水を有効にかつ適切に処理できること。
 - ・地区計画素案の作成を行う者は、周辺住民等に対して事業内容を事前周知し、理解を得るように努めること。
- 類型の目的や土地利用の方針に適合しない建築物については認めない。
(類型の基準等を満たしている場合でも受理を行わないことがあるものとする。)
- 市街化調整区域で許可し得るものについてはこの限りでない。

類 型	(2) 幹線道路沿道地域	
	幹線道路 I	
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。	
土地利用の方針	・ 非住宅系用途を基本。 ・ 交通環境と調和が図られること。	
立 地 基 準	・ 次の道路沿道である地区 (ア) (都)泉州山手線 (イ) (都)松原泉大津線 (ウ) (都)唐国久井線	
区域外接続道路	・ 地区計画区域外周の長さのおおむね 1/4 以上が、上記立地基準の道路に接すること。	
地区施設に関する事項	・ 道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地の必要となる施設を地区施設として定める。	
建 築 物 等 に 関 する 事 項	用途の制限	・ 準住居地域で許容される建築物を基本とし、周辺土地利用や地域の実情を考慮し、適切な建築物の規制・誘導を行うものとする。
	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	・ 道路から 3.0m以上、敷地境界線から 1.0m以上
	高さの最高限度	・ 絶対高さ：10m以下（ただし、特に周辺環境に配慮したものについては 20mまで許容できるものとする。）
	形態又は意匠の制限	・ 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、広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）等の形態、意匠の制限について地区計画に定める。
かき又はさく の構造の制限	・ 周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、かき又はさくの構造について地区計画に定める。	
土地利用に関する事項	・ 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項について地区計画に定める。	

備考

- 1 上記基準における地区計画については、下記条件に適合するものとする。
 - ・ 周辺環境に配慮したものとする。
 - ・ 排水を有効にかつ適切に処理できること。
 - ・ 地区計画素案の作成を行う者は、周辺住民等に対して事業内容を事前周知し、理解を得るように努めること。
- 2 類型の目的や土地利用の方針に適合しない建築物については認めない。
(類型の基準等を満たしている場合でも受理を行わないことがあるものとする。)
- 3 市街化調整区域で許可し得るものについてはこの限りでない。
- 4 用途の制限を満たす建築物のうち、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条に記載されている営業をするものは除く。

類 型	(2) 幹線道路沿道地域	
	幹線道路Ⅱ	
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。	
土地利用の方針	・非住宅系用途を基本。 ・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。 ・交通環境と調和が図られること。	
立 地 基 準	・次の道路沿道である地区 (ア) (都)光明池春木線 (イ) (都)和泉中央線 (ウ) (都)大阪岸和田南海線 (エ) 国 道 (オ) 府 道	
区域外接続道路	・地区計画区域外周の長さのおおむね1/4以上が、幅員9m以上かつ2車線以上の上記立地基準の道路に接していること。(ただし、地区計画区域周辺の道路状況によりやむを得ない場合であって、災害の防止上、通行の安全上等支障がないと認められる場合は、この限りではない。)	
地区施設に関する事項	・道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地の必要となる施設を地区施設として定める。	
建 築 物 等 に 関 する 事 項	用途の制限	・別図の土地利用方針図に基づき、隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺土地利用や地域の実情を考慮し、適切な建築物の規制・誘導を行うものとする。
	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	・道路から3.0m以上、敷地境界線から1.0m以上
	高さの最高限度	・絶対高さ：10m以下
	形態又は意匠の制限	・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、広告物又は看板(建築物に設置するものを含む。)等の形態、意匠の制限について地区計画に定める。
かき又はさく の構造の制限	・周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、かき又はさくの構造について地区計画に定める。	
土地利用に関する事項	・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項について地区計画に定める。	

備考

- 上記基準における地区計画については、下記条件に適合するものとする。
 - ・周辺環境に配慮したものとする。
 - ・排水を有効にかつ適切に処理できること。
 - ・地区計画素案の作成を行う者は、周辺住民等に対して事業内容を事前周知し、理解を得るように努めること。
- 類型の目的や土地利用の方針に適合しない建築物については認めない。
(類型の基準等を満たしている場合でも受理を行わないことがあるものとする。)
- 市街化調整区域で許可し得るものについてはこの限りでない。
- 用途の制限を満たす建築物のうち、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に記載されている営業をするものは除く。

類 型	(2) 幹線道路沿道地域			
	幹線道路Ⅲ			
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。			
土地利用の方針	・非住宅系用途を基本。 ・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。 ・交通環境と調和が図られること。			
立 地 基 準	・次の道路沿道である地区 (ア) (都)大阪外環状線			
区域外接続道路	・地区計画区域外周の長さのおおむね1/10以上が、幅員12m以上かつ4車線以上の上記立地基準の道路に接していること。			
地区施設に関する事項	・道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地の必要となる施設を地区施設として定める。			
区 分	既存集落近接型	集落バイパス沿道型	広域道路沿道型	
区分の設定基準	・既存住宅及び入所を伴う医療施設・社会福祉施設・学校施設の敷地から計画地の敷地まで基本として50m以内のもの。 (幹線道路等により一定の空間形成が図られているものは除く。)	・既存集落近接型、広域道路沿道型に該当しないもの。	・既存住宅及び入所を伴う医療施設・社会福祉施設・学校施設の敷地から計画地の敷地まで基本として100m以上離れているもの。 (幹線道路等により一定の空間形成が図られているものも含む。)	
建築物等に関する事項	用途の制限	・準住居地域で許容される建築物を基本とし、周辺土地利用や地域の実情を考慮し、適切な建築物の規制・誘導を行うものとする。	・商業地域で許容される建築物を基本とし、周辺土地利用や地域の実情を考慮し、適切な建築物の規制・誘導を行うものとする。	・準工業地域で許容される建築物を基本とし、周辺土地利用や地域の実情を考慮し、適切な建築物の規制・誘導を行うものとする。
	容積率の最高限度	・200%以下		
	建ぺい率の最高限度	・60%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	・道路から3.0m以上、敷地境界線から1.0m以上		
	高さの最高限度	・絶対高さ：10m以下	・絶対高さ：10m以下(ただし、特に周辺環境に配慮したものについては20mまで許容できるものとする。)	・絶対高さ：20m以下
	形態又は意匠の制限	・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、広告物又は看板(建築物に設置するものを含む。)等の形態、意匠の制限について地区計画に定める。		
	かき又はさくの構造の制限	・周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、かき又はさくの構造について地区計画に定める。		
土地利用に関する事項	・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項について地区計画に定める。			

備考

- 1 上記基準における地区計画については、下記条件に適合するものとする。
 - ・周辺環境に配慮したものとする。
 - ・排水を有効にかつ適切に処理できること。
 - ・地区計画素案の作成を行う者は、周辺住民等に対して事業内容を事前周知し、理解を得るように努めること。
- 2 類型の目的や土地利用の方針に適合しない建築物については認めない。
(類型の基準等を満たしている場合でも受理を行わないことがあるものとする。)
- 3 市街化調整区域で許可し得るものについてはこの限りでない。
- 4 用途の制限を満たす建築物のうち、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に記載されている営業をするものは除く。

類	型	(3) 市街化区域隣接地域
目的		・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又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。
土地利用の方針		・住宅系用途に限定。
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 ・地区計画区域が本市の市街化区域からおおむね 100m以内かつ地区計画区域外周の長さのおおむね 1/4 以上が、現行市街化区域に接している整形の区域。(ただし、テクノステージ隣接は除く。)
区域外接続道路		・幅員 6.5m以上の道路
地区施設に関する事項		・道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地の必要となる施設を地区施設として定める。
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で許容される建築物のうち住居系のみを適用し、以下に示した建築物以外の用途は制限する。 (ア) 住宅(共同住宅・寄宿舍・下宿・長屋は除く。) (イ) 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 m ² 以下かつ建築物の延床面積の2分の1未満のもの
	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	・170 m ² 以上
	壁面の位置の制限	・道路、敷地境界線から 1.0m以上
	高さの最高限度	・絶対高さ：10m以下 ・北側斜線：5m+1.25/1
	形態又は意匠の制限	・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、広告物(大阪府屋外広告物条例の適用除外を含む。)又は看板(建築物に設置するものを含む。)等の形態、意匠の制限について地区計画に定める。
かき又はさくの構造の制限	・周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、かき又はさくの構造について地区計画に定める。	
土地利用に関する事項		・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項について地区計画に定める。

備考

- 1 上記基準における地区計画については、下記条件に適合するものとする。
 - ・周辺環境に配慮したものとする。
 - ・排水を有効にかつ適切に処理できること。
 - ・地区計画素案の作成を行う者は、周辺住民等に対して事業内容を事前周知し、理解を得るように努めること。
- 2 類型の目的や土地利用の方針に適合しない建築物については認めない。
(類型の基準等を満たしている場合でも受理を行わないことがあるものとする。)
- 3 市街化調整区域で許可し得るものについてはこの限りでない。

7. 対象外区域

地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域を原則含まないものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- (2) 「優良農地（一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地等、良好な営農条件を備えた農地）」及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区域
- (3) 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する「流通業務団地」
- (4) 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- (5) 大阪府自然環境保全条例に規定する「大阪府自然環境保全地域」・「大阪府緑地環境保全地域」
- (6) 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
- (7) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律に規定する「近郊緑地保全区域」
- (8) 森林法に規定する「保安林」、「保安林予定森林」、「保安施設地区」、「保安施設地区予定地」
- (9) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (10) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」
- (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- (12) 史跡、名勝、天然記念物、建築物等の指定文化財、その他国、府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域

8. その他

- (1) 市長は、地区計画の内容として定められた建築物の用途、敷地及び構造に関する事項について、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定による条例を制定するものとする。
- (2) 地区計画の素案は、当該区域の地権者、住民又は事業者が主体となり、関係機関と協議のうえ、作成するものとする。
- (3) 地区計画の素案の作成を行う者は、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。
また、上記の実施状況等を市長に提出しなければならない。
- (4) 地区計画の素案の内容に関する住民の合意形成については、関係権利者全員の同意を得るものとする。
- (5) 地区計画の素案を提出する場合は、和泉市都市計画提案手続要綱（平成 17 年 10 月 31 日制定）に基づき市長に提案するものとする。
- (6) 市長は、必要があると認めるときは地区計画素案の作成について提案者等に指導し又は助言することができる。

9. 附則

- (1) この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。
- (2) この訓令は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。
- (3) この訓令は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

土地利用方針図

