

# 泉佐野市市街化調整区域地区計画ガイドライン

(改正素案)

泉佐野市

## 泉佐野市市街化調整区域地区計画ガイドライン(改正素案)

### 【1】 ガイドラインの位置づけ

平成10年5月の都市計画法改正により、市街化調整区域において市町村が定める地区計画の内容に適合している内容であれば開発許可が可能となった。さらに、平成18年5月の都市計画法の改正により、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止され、地区計画の内容に適合したものに限り開発許可されることになった。

この地区計画による開発は、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念に影響を与え、その内容によっては都市機能の拡散などの影響を及ぼすことも懸念されることから、市街化調整区域の秩序ある土地利用の誘導を図るため、大阪府では平成19年11月に「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」の改正を行なった。

これを受け、泉佐野市においても、大阪府のガイドラインに即し、かつ泉佐野市の持つ地域性を考慮した「泉佐野市市街化調整区域地区計画ガイドライン」を改正するものである。

### 【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、緑豊かで良好な土地利用との整合をはかり、地域特性を活かした土地利用や良好な土地利用環境への誘導を図るため、適切な地区計画を策定し、計画的で良好な土地利用を誘導・保全する。

### 【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 本地区計画により、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の性格が変わるものではないこと。
- 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 本地区計画は、「スプロール(無秩序な市街地の拡大)の防止」「周辺環境と調和した良好な居住環境などの形成及び保全」に寄与するものであること。
- 4 本地区計画は、泉佐野市の都市計画マスタープラン等の上位計画との整合が図られていること。
- 5 本地区計画の策定にあたり、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、また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。

#### 【4】地区計画策定の留意点

- 1 区域は原則として1ha以上の規模のものを対象とし、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、できるだけ整形であること。
- 2 このガイドラインに示す事項以外に、開発協議で必要とされる事項について、その実現性を確保するために道路、公園、排水先等の公共施設管理者等と事前協議を行い、同意を得ておくこと。
- 3 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、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模などを適切に定めること。
- 5 地区計画策定にあたり、農林・環境・河川部局等と十分協議・調整を図ること。
- 6 地区計画の策定について、関係権利者が同意していること。

#### 【5】対象外区域

以下の区域は保全する区域とし、地区計画の対象外とする。

- 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 農地法に規定する「優良な集団農地」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、建造物等の指定文化財、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

## 【6】対象区域の種類・基準

地区計画の対象とする区域は以下のいずれかに該当する地域とする。

### 1 市街化区域隣接地域

活 用 の 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。
立 地 基 準	・ 地区全域が泉佐野市の市街化区域から概ね100m以内の区域であること。 ・ 区域の概ね1/4以上が現行市街化区域に接していること。
留 意 点	・ 近隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用の状況により、適切な建築物の用途制限を設定すること。

### 2 鉄道駅周辺地域

活 用 の 目 的	・ 鉄道駅の徒歩圏における主として良好な住宅市街地の形成を目的とする。
立 地 基 準	・ 地区全域が鉄道駅から概ね500m以内の区域であること。
留 意 点	・ 隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用の状況により、適切な建築物の用途制限を設定すること。

地区計画の対象地域は、原則として上記（1、2）に掲げるものとするが、本市の土地利用計画を展開する上で特に必要な計画であって、泉佐野市の都市計画マスタープランや法律に基づき策定された計画などに内容、位置、規模等が概ね具体的に定められているものについては対象地域とすることができる。

【 7 】 技術的基準

住 居 系	
建築物の用途制限	・ 第一種低層住居専用地域の用途規制を基準とする (居住者のための必要最小限の利便施設は可とする)
容積率/建ぺい率	・ 100%/50%以下
高さ	・ 10m以下
道路斜線	・ 1.25/1
北側斜線	・ 5m + 1.25/1
壁面後退	・ 1m以上
最低敷地面積	・ 180㎡以上
地区施設道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区内の道路幅員を原則6m以上とし、幅員が6.5m以上の地区外の道路(市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの)に2カ所以上有効に接続した道路を配置すること。</li> <li>ただし、地区内に道路が必要ない場合は、幅員が原則6m以上の既存の道路に当該地区が面していること。</li> <li>・ 地区内の道路を全て地区施設道路とすること。</li> <li>・ 道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とすること。</li> <li>・ 後背地の土地利用を勘案した道路計画とすること。</li> <li>・ その他道路交通上支障のないような計画とすること。</li> </ul>
その他の道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区施設道路以外の開発道路は、幅員を6m以上とし、幅員が6.5m以上の道路に接続すること。この場合、既存の幅員6m以上の道路を介してもよい。</li> <li>・ 行き止まり道路の禁止。</li> </ul>
公園・緑地・広場	・ 地区全体の3%以上の公園・緑地等を配置し、地区施設に定めること。
かき又はさくの制限	・ かき又はさくは、原則生垣とすること。

非 住 居 系	
建築物の用途制限	・周辺の土地利用の状況や、将来用途を勘案して適切に定めること
容積率/建ぺい率	・ 200%/60%以下
道路斜線	・ 1.25/1
隣地斜線	・ 20m + 1.25/1
北側斜線	・ 10m + 1.25/1
壁面後退	・ 1m以上
最低敷地面積	・ 地区の実情に応じた規模を設定すること
地区施設道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区内の道路幅員を原則 6 m 以上( 1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地に面する道路は原則 9 m 以上 )とし、地区外の幅員が 9 m 以上の道路(市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの)に 2 ヶ所以上有効に接続した道路を配置すること。</li> <li>ただし、地区内に道路が必要ない場合は、既存の幅員が原則 9 m 以上の道路に当該地区が面していること</li> <li>・ 地区内の道路を全て地区施設道路とすること。</li> <li>・ 道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とすること。</li> <li>・ 後背地の土地利用を勘案した道路計画とすること。</li> <li>・ その他道路交通上支障のないような計画とすること。</li> </ul>
その他の道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区施設道路以外の開発道路は、幅員を 6 m 以上とし、幅員が 9 m 以上の道路に接続すること。この場合、既存の幅員 6 m 以上の道路を介してもよい。</li> <li>・ 行き止まり道路の禁止。</li> </ul>
公園・緑地・広場	・ 地区全体の 3%以上の公園・緑地等を配置し、地区施設に定めること

#### 【 8 】 付 則

- 1 本ガイドラインには、道路、公園などの都市施設の設置について、必要最低限度を示したものであり、開発に際しては、調整池の設置が必要となる他、協定緑地（府要綱）などについて別途法令及び府条例など所定の基準に合致させる必要がある。
- 2 改正ガイドラインの施行期日は平成 20 年 月 日とする。

3 平成19年11月30日(大阪府の改正ガイドライン施行日)以前に用地集約等が行われていた場合であって、上記の施行日から起算して5年を経過する日までの間に、都市計画法第17条の規定に基づき地区計画の案(区域全域の地区整備計画を定める場合に限る。)の縦覧の告示が行われるものについては、改正後のガイドラインの規定は適用せず、改正前のガイドラインによることができる。