

泉南市市街化調整区域における 地区計画に関する運用基準

令和4年4月

泉南市 都市整備部 都市政策課

【1】 策定の目的

この運用基準は、都市計画法第 34 条第 10 号に基づく開発許可等の前提となる泉南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、本来、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における良好な環境の維持及び形成に寄与するとともに、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。

【2】 市街化調整区域のまちづくりの基本的な考え方

市街化調整区域でのまちづくりについては、「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用し、農やみどりとの共生を図りながら、地域の活性化に寄与する土地利用を誘導するものとする。

なお、地区計画の策定にあたっては、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域に過大な人口を設定するような開発をもたらすことがないようにすること。

【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その性格が変わるものではないこと。
- (2) 泉南市の総合計画や都市計画マスタープラン（都市計画に関する基本的な方針）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、市街化区域編入の代替制度ではなく、市街化区域において行われないことについて、相当の理由があると認められ、市街化区域における市街化の状況等からみて都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がないこと。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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た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。

【4】 市街化調整区域の地区計画の策定にあたっての留意点

- (1) 地区計画の策定区域は、0.5ha 以上の規模のものを対象とし、原則として道路、河川等の地形地物を区域の境界として定め、境界を明らかにすること。
地形地物でない場合は、地区計画素案作成時までに境界確定を行うこと。
- (2) 原則として、地区整備計画を定め、あわせて建築条例等を策定する。
- (3) 市街化調整区域の有する特性に配慮し、地区計画区域内は、ゆとりある緑豊かな環境の形成や、周辺景観との調和を図るため、緑化率、建築物等の形態・意匠などを適切に定めること。
- (4) 開発行為を伴う地区計画については、開発許可の要件を満たす必要があるため、この運用基準に

示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項（道路・緑地・公園・調整池等）について、実現性を確保するための措置をとること。なお、開発行為については、地区計画決定後速やかに手続きを進め、地区内の公共施設の整備を優先して整備する場合は、工区の分割については、可能とする。また、雨水流出量を抑制するため、可能な限り浸透施設の設置に努めること。

- (5) 地区計画の案を提案する者は、主体となって地区計画素案を作成し、建築条例以外の手続き等に必要の図書については、提案者が作成し、市に提供すること。
- (6) 地区計画の案を提案する者は、地区計画素案の作成にあたって、当該区域内の権利関係者全員の合意を原則とし、必要に応じて、周辺住民等に対し説明会等を開催し、理解を得ること。また、国、府及び市等の農林・環境・河川・上下水道部局等と十分協議・調整等を図ること。
- (7) 周辺の交通状況を悪化させないような対策を講じる等交通環境との調和を図ること。

【5】市街化調整区域の地区計画を定められない区域

- (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「流通業務地区」及び「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」及び「土砂災害警戒区域」
- (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、府及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (13) 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある区域
- (14) 建築基準法に規定する災害危険区域
- (15) 地区計画の内容が、本市の総合計画や都市計画マスタープラン等の土地利用計画に整合しない区域
- (16) 農地法による農地転用が許可されない農地
- (17) その他、市長が保全・抑制する必要があると認める区域

ただし、南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、『都市計画区域マスタープラン』という。）の趣旨、及び泉南市都市計画マスタープランの土地利用計画に整合し、関連法規との調整が図られているものや事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この

限りでない。

【6】 地区計画において定める事項

地区計画の名称、位置、区域及び区域の面積のほか、次のものを定めること。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
 - ①土地利用の方針
 - ②地区施設の整備の方針
 - ③建築物等の整備の方針
 - ④その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
- (3) 地区整備計画
 - ①地区施設に関する事項
 - ・道路の配置と規模
 - ・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
 - ・建築物等の用途の制限
 - ・容積率の最高限度
 - ・建蔽率の最高限度
 - ・建築物の敷地面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・建築物等の高さの最高限度
 - ・緑化率の最低限度は、区域全体で 20%
 - ・建築物等の形態又は意匠の制限
 - ・垣又はさくの構造の制限
 - ・その他
 - ③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

【7】 地区計画の対象区域の類型及び基準

地区計画の対象とする区域は、以下の(1)～(5)のいずれかに該当する地域とし、基準等を遵守すること。

ただし、南部大阪都市計画区域マスタープランの趣旨に整合し、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等に、内容、位置、規模等が概ね具体的に位置付けされているものについては、対象区域とすることができる。

[類型以外の例]

- ・農林業振興に寄与する施設の立地を目的とするもの
- ・六次産業化に寄与する施設の立地を目的とするもの
- ・公共施設の機能を支援、補完し、地域の活性化に寄与する施設の立地を目的とするもの

類型(1) 既成住宅開発地域

活用の目的	・既に良好な住環境が形成されている既成の住宅開発地において、その住環境の保全や、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	
立地基準	・既成の大規模住宅開発地、(旧)住宅地造成事業に関する法律により認可された住宅地	
留意点	・住宅系用途を基本とする。	
区域外接続道路	・既存の有効幅員 6.5m以上	
地区施設に関する事項	・既成の開発事業により整備された道路を地区施設道路とすること。(できるだけ 6m以上となるよう努めること。) ・既成の開発事業により整備された公園、緑地、調整池等を地区施設とすよう努めること。	
建築物等に 関する 事項	用途の制限	・第二種低層住居専用地域において建築することができる建築物を原則とする。
	容積率/ 建蔽率の最 高限度	・容積率：100%以下 ・建蔽率：50%以下
	敷地面積の 最低限度	・原則として 170 m ² 以上
	壁面の 位置の制限	・道路、敷地境界線から 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：5m+1.25/1
	緑化率の 最低限度	・区域全体で 20%
	形態、意匠 の制限	・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺的美観を損なわないよう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、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を地区計画に定める。	

類型(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、地域の活性化等を目的とするもの。	
立地基準	・国道、府道、及び都市計画道路又はこれと同等とみなされる道路 ※敷地外周の長さの1/10以上が上記道路に接すること。	
留意点	・非住宅系用途に限定。 ・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。 ・交通環境との調和が図られること。	
区域外接続道路	・立地基準の道路に面していること。	
地区施設に関する事項	・道路、公園、緑地、その他の公共空地、調整池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、開発許可の基準及び泉南市開発事業の手続きに関する条例と同等以上とする。	
建築物等に 関する 事項	用途の制限	・準工業地域において建築することができる建築物を原則とする。 ・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条に規定されるものを除く。 ・ホテル又は旅館等は、都市計画法第34条第2号に該当する建築物等を原則とする。
	容積率／ 建蔽率の最 高限度	・容積率：200%以下 ・建蔽率：60%以下
	敷地面積の 最低限度	・地区の実情に応じた規模を設定する。
	壁面の 位置の制限	・道路、敷地境界線から2m以上
	高さの 最高限度	・周辺の環境（営農等）に影響のない高さ、斜線を設定する。 ※参考 道路斜線：1.25/1、北側斜線：10m+1.25/1、隣地斜線：20m+1.25/1
	緑化率の 最低限度	・区域全体で20%
	形態、意匠 の制限	・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺の美観を損なわないよう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、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を地区計画に定める。	

類型(3) 鉄道駅周辺地域

活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅の周辺地区で、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。 	
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅の徒歩圏（概ね500m以内） 	
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅系用途を基本とする。 	
区域外接続道路	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の有効幅員6.5m以上 	
地区施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、緑地、その他の公共空地、調整池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、開発許可の基準及び泉南市開発事業の手続きに関する条例と同等以上とする。 	
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種低層住居専用地域において建築することができる建築物を原則とする。
	容積率／建蔽率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率：80%以下 ・建蔽率：40%以下
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・170㎡以上
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、敷地境界線から1.5m以上
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の絶対高さ：10m以下 ・道路斜線：1.25/1 ・北側斜線：5m+1.25/1
	緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・区域全体で20%
	形態、意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺的美観を損なわないよう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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、構造について地区計画に定める。
土地利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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を地区計画に定める。 	

類型(4)新家駅海側地域

活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・新家駅徒歩圏において、良好な市街地の形成を図り、歩いて暮らせるまちづくりを目的とするもの。 	
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランの集約型居住検討地域内 	
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅系用途を基本とする。ただし都市計画道路（以下(都)という）砂川樫井線等、幅員12m以上の道路に面した地区はその限りではない。 	
区域外接続道路	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として既存の幅員9.0m以上 ※事業完了後の(都)砂川樫井線を含む。 	
地区施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、緑地、その他の公共空地、調整池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、開発許可の基準及び泉南市開発事業の手続きに関する条例と同等以上とする。 	
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域において建築することができる建築物を原則とする。ただし幅員12m以上の道路に面した地区は、類型(2)幹線道路沿道地域に準ずる。
	容積率／建蔽率の最高限度	住宅（兼用住宅を含む）の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・容積率：80%以下 ・建蔽率：40%以下 住宅以外の場合（幅員12m以上の道路に面した地区） <ul style="list-style-type: none"> ・容積率：200%以下 ・建蔽率：60%以下
	敷地面積の最低限度	住宅（兼用住宅を含む）の場合：170㎡以上 住宅以外の場合（幅員12m以上の道路に面した地区） <ul style="list-style-type: none"> ・地区の実情に応じた規模を設定する。
	壁面の位置の制限	住宅（兼用住宅を含む）の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・道路、敷地境界線から1.5m以上 住宅以外の場合（幅員12m以上の道路に面した地区） <ul style="list-style-type: none"> ・道路、敷地境界線から2.0m以上
	高さの最高限度	住宅（兼用住宅を含む）の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の絶対高さ：10m以下 ・道路斜線：1.25/1 ・北側斜線：5m+1.25/1 住宅以外の場合（幅員12m以上の道路に面した地区） <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の環境（営農等）に影響のない高さ、斜線を設定する。 ※参考 道路斜線：1.25/1、北側斜線：10m+1.25/1、隣地斜線：20m+1.25/1
	緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・区域全体で20%
	形態、意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺的美観を損なわないよう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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、構造について地区計画に定める。
土地利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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を地区計画に定める。 	

類型(5)泉南インターチェンジ周辺地域

活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・広域交通基盤の優れた交通アクセス機能を活かし、地域産業の活力を増進する施設や雇用の創出などにより地域の活性化を目的とするもの。 	
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランの郊外型産業検討地域内 	
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・本地域固有の立地条件が必須、若しくは地域振興に寄与する非住宅系用途に限定。 ・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。 ・交通環境との調和が図られること。 	
区域外接続道路	<ul style="list-style-type: none"> ・国道、府道、及び都市計画道路又はこれと同等とみなされる道路 	
地区施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、緑地、その他の公共空地、調整池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、開発許可の基準及び泉南市開発事業の手続きに関する条例と同等以上とする。 	
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域において建築することができる建築物を原則とする。 ・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条に規定されるものを除く。 ・ホテル又は旅館等は、都市計画法第34条第2号に該当する建築物等を原則とする。
	容積率／建蔽率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率：200%以下 ・建蔽率：60%以下
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の実情に応じた規模を設定する。
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、敷地境界線から2m以上
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の環境（営農等）に影響のない高さ、斜線を設定する。 <p>※参考 道路斜線：1.25/1、北側斜線：10m+1.25/1、隣地斜線：20m+1.25/1</p>
	緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・区域全体で20%
	形態、意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺の美観を損なわないよう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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、構造について地区計画に定める。
土地利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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を地区計画に定める。 	

【8】 その他

- (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) この運用基準は、令和4年4月1日から施行し、従前の運用基準は、廃止する。
- (3) この運用基準の施行前に、都市計画法第17条の規定に基づき地区計画の案の縦覧の公告が行われたものは、従前の運用基準の規定を適用することができる。
- (4) この運用基準は、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。