

# 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

平成25年10月

藤井寺市都市整備部まちづくり推進課

## 目 次

1. 背景・目的	P. 1
2. 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方	P. 1
3. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方	P. 2
4. 適用区域の制限	P. 2
5. 地区計画策定にあたっての留意事項	P. 3
6. 対象区域の類型・技術的基準等	P. 4
7. 地区計画に定める事項	P. 7
8. 附則	P. 8

## 1. 背景・目的

---

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の改正（平成18年5月31日公布）により、これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりを実現するため、開発許可制度が大きく見直された。この開発許可制度の見直しにより、市街化調整区域における相当程度の開発行為に対する開発許可は、地区計画（市町村決定）に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（法第34条第10号）によることとなった。

しかし、これらの開発は「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に多大な影響を及ぼすことから、平成19年11月、大阪府においては大阪府の目指す都市像と土地利用のあり方、またその実現に向けた市街化調整区域における地区計画の考え方などを盛り込んだ「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」が改訂され、平成24年4月に再度改訂の後、現在運用を行っている。

これを受け、本市においても市街化調整区域内における地区計画の適正な運用を図ることを目的として、藤井寺市の地域特性を考慮した「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）を策定するものとする。

## 2. 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

---

市街化調整区域での土地利用については、「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、市街化調整区域固有の資源や既存ストックを活かした土地利用を図り、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その性格が変わるものではないこと。
- (2) 大阪府が定める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。）や本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、その必要性や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) 既存ストックの活用等により、必要となる基盤施設等（道路、上水道、下水道、学校）が地区計画策定区域内やその周辺で配置されている又は配置されることが確実であり、かつ、行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
- (6) 計画地区の規模については、周辺における市街化の動向や、地域の実情に応じたもので、良好な環境の街区を整備及び保全する合理的な土地利用となるように設定するものであること。
- (7) 法、関係法令、本市開発指導要綱及び本ガイドラインに適合したものであること。

### **4. 適用区域の制限**

---

地区計画の区域には、次に掲げる土地の区域を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（昭和44年法律第58号）に規定する「農用地区域」
- (2) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）に規定する「近郊緑地保全区域」
- (3) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、大阪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
- (4) 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域
- (5) その他、法令及び法令に基づく命令による規制区域及び市長が保全・抑制する必要があると認める区域

## 5. 地区計画策定にあたっての留意事項

---

- (1) 区域の面積については、原則1ha以上の規模のものを対象とする。
- (2) 地区計画の策定については、区域内関係権利者の総意を得ること。なお、素案の検討段階から当該地区の住民及び周辺住民等の参加機会としての説明会等を実施し、その意見を地区計画に反映させるよう努めること。
- (3) 地区計画を都市計画提案するまでに、予め、本ガイドラインに示す事項や必要な基盤施設の内容等について本市の関係部局と協議し、開発等計画に反映のうえ地区計画策定後にこれを実現すること。特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）については、その実現性を確保するために公共施設管理者及び区域内関係権利者等と十分協議を行い、当該事業の実現性を確保するための措置をとること。
- (4) 地区計画区域を分割した開発行為を認めないことや、工区設定を認めない若しくは地区施設等の整備を担保した工区設定を行うことなどにより、地区計画を実現するための措置をとること。
- (5) 地区計画策定後は速やかに開発許可手続きを進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。
- (6) 区域は、原則として地形、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にすること。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。
- (7) 当地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例等を策定すること。
- (8) 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や、周辺景観との調和を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模、緑化率、建築物等の形態・意匠などを適切に定めること。
- (9) 地区計画の策定にあたり、本市の農林・環境・河川・上下水道部局等と十分協議・調整を図ること。
- (10) 住居系地区計画区域や既存住宅地等の区域と、工業系地区計画区域や既存工場等の住環境上望ましくない区域とが、互いに接しないよう計画されていること。
- (11) 地区計画区域内の環境の保全に十分配慮するとともに、周辺の営農条件や生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮すること。
- (12) 対象区域内に農地がある場合は、農地法に基づく農地転用許可が得られるものであること。
- (13) 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の手続きに必要な図書等を作成し、市に提出すること。（都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定等の提案に準拠する。）

## 6. 対象区域の類型・技術的基準等

### (1) 幹線道路沿道地域

主な建築物の用途	非住宅	
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。	
立地基準	次の道路沿道である地域 ※都市計画道路沿道については現に供用開始されているもの。 ①（国）大阪外環状線 ②（都）八尾富田林線 ③（都）川北柏原線 ④（都）小山松原線 ⑤（都）若林小川線	
区域外接続道路	上記立地基準の道路に面していること。	
建築物等に 関する 事項	用途の制限	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。ただし、工業系用途は認めない。
	最低敷地面積	500㎡以上
	建築物の容積率／建ぺい率	200% / 60%以下
	高さの制限	20m以下
	日影	建築基準法 別表第4-2-(2)
	道路斜線	1:1.25
	隣地斜線	20m+1:1.25
	北側斜線	10m+1:1.25
	壁面の位置の制限	幹線道路沿い 5.0m以上 その他 1.0m以上
	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、周辺の美観を損なわないものとして、形態、意匠の制限について検討する。
かき又はさく の構造の制限	周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則としてかき、さくの構造について検討する。	
道路	法及び本市開発指導要綱の基準を満たすもの。	
公園・緑地・広場		
流出抑制施設	特定都市河川浸水被害対策法及び本市開発指導要綱の基準を満たすもの。	
緑被率	20%以上	
留意点	交通環境との調和が図られること。	

(2) 市街化区域隣接地域

主な建築物の用途		住宅	非住宅
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もの。	
立 地 基 準		次の要件のいずれにも該当する地域 ①市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地域 ②地区全域が市街化区域から概ね100m以内の区域 ③市街化区域に2辺かつ設定区域(全周)の1/2以上接している区域	
区 域 外 接 続 道 路		有効幅員6.5m以上の道路に面していること。	
街 区 基 準		街区の短辺は30~50m、長辺は120~180mを標準とする。	
建 築 物 等 に 関 する 事 項	用 途 の 制 限	住宅(共同住宅・長屋住宅・寄宿舎・下宿を除く。)を基本とする。	都市計画道路沿道(25mまで)は、第二種中高層住居専用地域で許容される建築物(危険物の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。)を基本とする。
	最 低 敷 地 面 積	150㎡以上	150㎡以上
	建 築 物 の 容 積 率 / 建 ぺ い 率	100% / 50%以下	200% / 60%以下
	高 さ の 制 限	10m以下	20m以下
	日 影	建築基準法 別表第4-1-(2)	建築基準法 別表第4-2-(2)
	道 路 斜 線	1:1.25	1:1.25
	隣 地 斜 線	20m+1:1.25	20m+1:1.25
	北 側 斜 線	5m+1:1.25	10m+1:1.25
	壁 面 の 位 置 の 制 限	1.0m以上(全周)	1.0m以上(全周)
	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、周辺の美観を損なわないものとして、形態、意匠の制限について検討する。	
かき又はさくの構造の制限	周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則としてかき、さくの構造について検討する。		
道 路	法及び本市開発指導要綱の基準を満たすもの。		
公 園 ・ 緑 地 ・ 広 場			
流 出 抑 制 施 設	特定都市河川浸水被害対策法及び本市開発指導要綱の基準を満たすもの。		
緑 被 率	20%以上		
留 意 点	交通環境との調和が図られること。 住宅系用途と非住宅系用途は適切に区域を区分すること。		

(3) 大規模集客施設の適正立地

主な建築物の用途	非住宅	
活用の目的	大規模集客施設(※)の適正な立地を目的とするもの。	
立地基準	次の要件のいずれにも該当する地域。 ①周辺を概ね市街化区域に囲まれている地域を基本とし、幹線道路(4車線以上)の沿道であること。 ②都市計画区域マスタープランに即した上で、本市の総合計画や都市計画マスタープランに内容、位置、規模等が概ね定められているもの。	
区域外接続道路	有効幅員9.0m以上の道路に面していること。	
建築物等に関する事項	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、適切に設定する。
	最低敷地面積	
	建築物の容積率/建ぺい率	
	高さの制限	
	日影	
	道路斜線	
	隣地斜線	
	北側斜線	10m+1:1.25
	壁面の位置の制限	1.0m以上(全周)
	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、周辺の美観を損なわないものとして、形態、意匠の制限について検討する。
かき又はさくの構造の制限	周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則としてかき、さくの構造について検討する。	
道路	法及び本市開発指導要綱の基準を満たすもの。	
公園・緑地・広場		
流出抑制施設	特定都市河川浸水被害対策法及び本市開発指導要綱の基準を満たすもの。	
緑被率	20%以上	
留意点	周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適正に施設を配置する。	

※大規模集客施設の定義(法では「特定大規模建築物」と定義)

- 以下の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万㎡を超えるものとする。

用途：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊戯場、その他これらに類する用途に供する建築物

※大規模集客施設の適正立地に関する基本的な方針・考え方については、「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」を参照

※大規模集客施設の立地は、上記(4)に限るものとする。



## 7. 地区計画に定める事項

---

- (1) 地区計画の名称、位置及び面積
- (2) 地区計画の方針

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、農林業との調和及び営農環境の保全、地域のまちづくりへの寄与等の地区計画策定の目的を踏まえ、以下の内容を地区の実情に応じて、整備・開発及び保全に関する方針として定める。

- ① 地区計画の目標

- ・ 目標とする地区の将来像
- ・ 計画的に土地利用を誘導する必要性
- ・ 周辺の土地利用や自然環境への配慮 等

- ② 土地利用の方針

- ・ 地区の将来的な土地利用の基本的な考え方
- ・ 周辺の土地利用や自然環境、農林業と調和するための土地利用のあり方
- ・ 必要となる調整池や緑地等の整備方針
- ・ 行き止まり道路の禁止 等

- ③ 地区施設の整備の方針

- ・ 地区施設の整備の基本的な考え方
- ・ 地区施設の整備手法 等

- ④ 建築物等の整備の方針

- ・ 建築物等の規制、誘導に関する基本的な考え方
- ・ 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等

- ⑤ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 地区整備計画に定める項目のない事項 等

- (3) 地区整備計画

地区整備計画には、当該地区の良好な環境を確保するために、原則として次の事項を後に示す技術基準に基づき定める。

- ① 地区施設の配置及び規模

- ・ 道路、公園、緑地、広場、その他の公共施設を必要に応じて適切に配置し、地区施設として定める。

- ② 建築物等に関する事項

- ・ 用途の制限
- ・ 建ぺい率、容積率の最高限度
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 高さの最高限度
- ・ 階数の最高限度（日影規制、道路・隣地・北側斜線）
- ・ 形態、意匠及びかき又はさくの構造の制限については、必要に応じて定める。

## 8. 附則

---

- (1) このガイドラインは、平成25年11月1日から施行する。
- (2) このガイドラインに定めるもののほか必要な事項は市長が別に定める。
- (3) このガイドラインは、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。