

令和5年度第2回
富田林市都市計画審議会

報 告 案 件 資 料

日時 : 令和5年11月1日(水) 午後2時00分から
場所 : 富田林市役所 3階 庁議室

令和5年度第2回
富田林市都市計画審議会
報告案件一覧表

報告 番号	案 件 名	頁
1	富田林市市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改正 について	1

「報告1」 富田林市市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改正について

市街化調整区域とは

市街化区域＝「すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」（都市計画法第7条第2項）
市街化調整区域＝「市街化を抑制すべき区域」（都市計画法第7条第3項）

市街化調整区域における開発許可基準

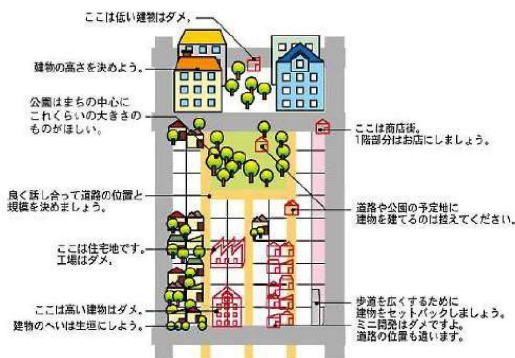
市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為について、都市計画法第34条各号において限定されている。

同条第10号の規定より、地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為であれば、開発許可を受けることができる。

地区計画とは

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルでの都市計画」のこと。

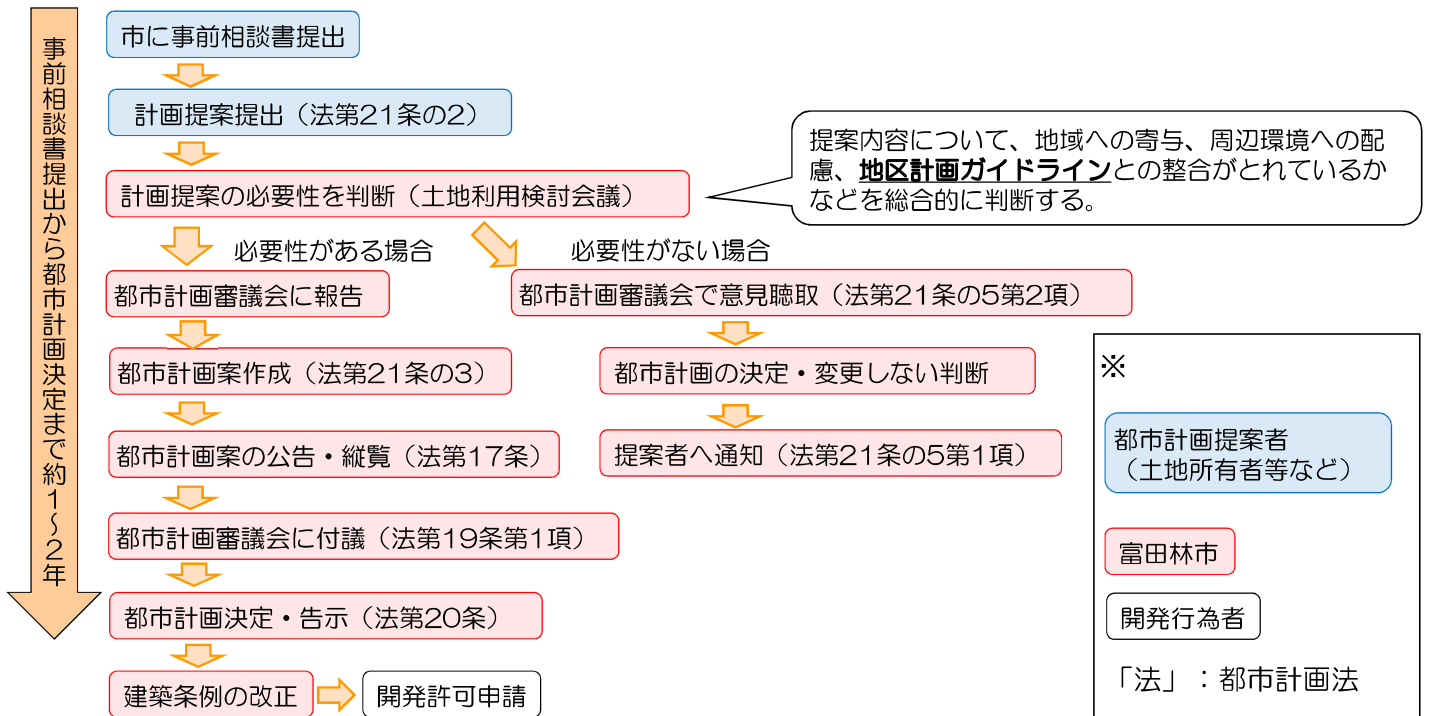
地区計画は、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」と、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」で構成されます（都市計画法第12条の5第2項）。



出典：
国土交通省 近畿地方整備局 ホームページ
(<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/town/tosi/O4tikukeikaku.html>)

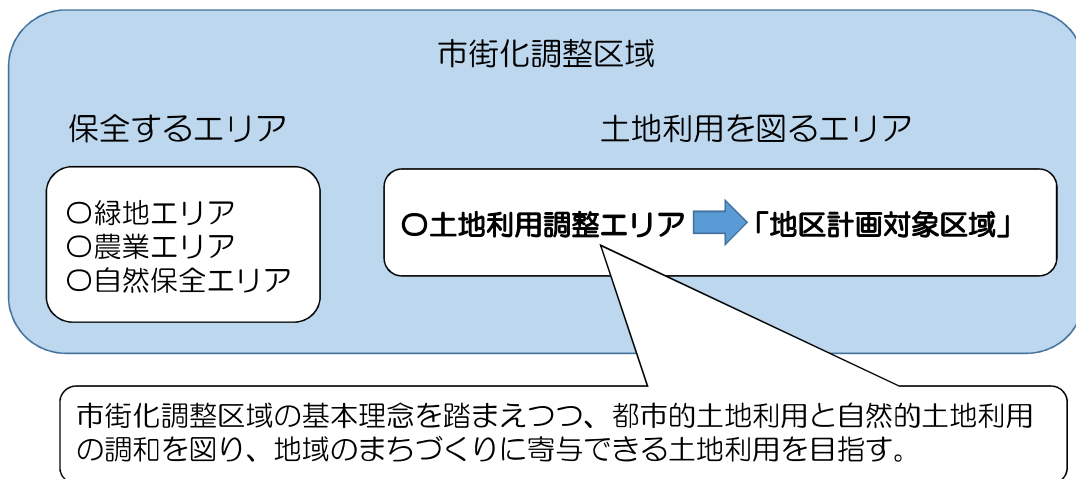
➡ 地区計画の都市計画決定は、市で行う（都市計画法第15条第1項）。

地区計画 都市計画決定までの流れ（概要）



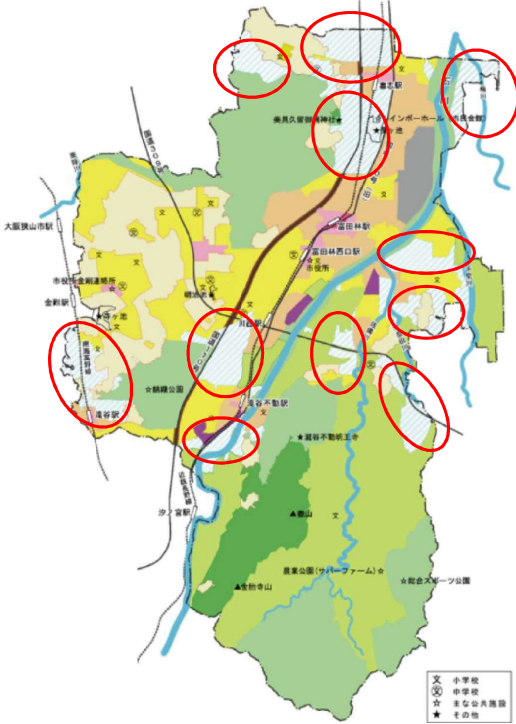
富田林市『市街化調整区域における地区計画のガイドライン』の基本的な考え方

【都市計画マスタープランにおける土地利用方針】



土地利用調整エリア

凡 例		
住居エリア	低層専用住宅地	
	中高層専用住宅地	
	一般住宅地	
商業エリア	商業地	
	住商複合地	
工業エリア	工業地	
	住工複合地	
沿道サービスエリア		
土地利用調整エリア		
緑地エリア		
農業エリア		
自然保全エリア		



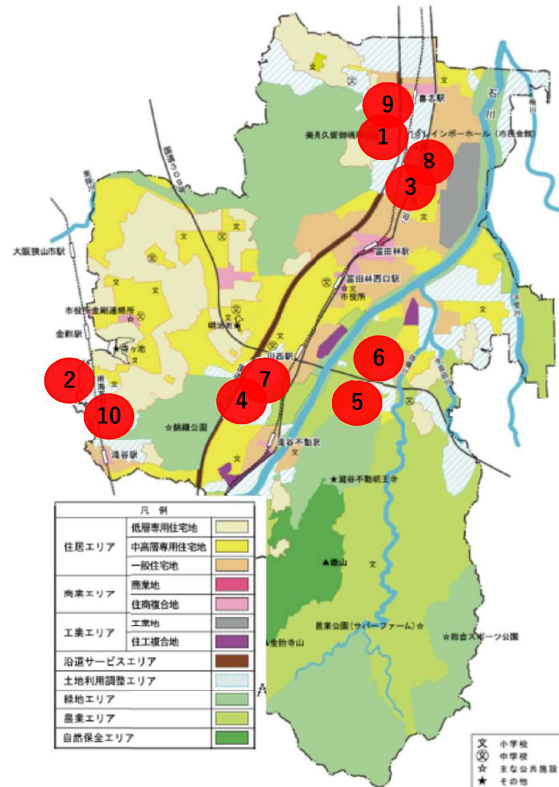
「富田林市都市計画マスタープラン」

● 現行のガイドラインにおける類型・基準

類型	(1) 住宅型	(2) 幹線道路沿道型	(3) 大規模集客施設型
面積	<ul style="list-style-type: none"> 5.0ha以上 市街化区域（一低層）に隣接している場合は、1.0ha以上 	<ul style="list-style-type: none"> 1.0ha以上 	<ul style="list-style-type: none"> 5.0ha以上
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> 車線数2以上の幹線道路に面する。 	<ul style="list-style-type: none"> 車線数2以上の幹線道路に面し、原則、区域の過半が面している道路より100m以内 	<ul style="list-style-type: none"> 車線数4以上の幹線道路、かつ、車線数2以上の幹線道路に面する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅を基本 面積が10.0ha又は戸数が300戸以上の場合は、生活利便施設の設置可 	<ul style="list-style-type: none"> 非住宅系用途を基本 	<ul style="list-style-type: none"> 非住宅系用途を基本

本市の地区計画区域

	建築物の概要	類型
1	ニトリ（商業施設）	(2) 幹線道路沿道型
2	住宅開発（関西建物業工業(株)、(株)サンユー都市開発）	(1) 住宅型
3	しまむら（商業施設）	(2) 幹線道路沿道型
4	東洋精工（工場）	(2) 幹線道路沿道型
5	ケースデンキ、ユニクロ、スターバックス（商業施設）	(2) 幹線道路沿道型
6	トライアル（商業施設）	(2) 幹線道路沿道型
7	コーナン・ラムー（商業施設）	(2) 幹線道路沿道型
8	コープ（商業施設）	(2) 幹線道路沿道型
9	オークワ（商業施設）	(2) 幹線道路沿道型
10	住宅開発（(株)エコヴィエント） ※R5 都市計画決定予定	(1) 住宅型



地区計画ガイドライン改正の目的

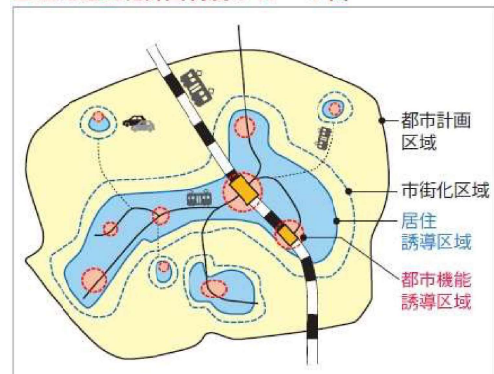
都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設
⇒『富田林市立地適正化計画』を策定（令和5年3月策定）



『富田林市立地適正化計画』とは①

進行する人口減少社会における持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、居住や都市の生活を支える機能（医療、福祉、商業等）の誘導によるコンパクトな市街地の形成と、地域公共交通網の充実、防災まちづくりの連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』や『防災コンパクトシティ』を進めることを目的とした計画

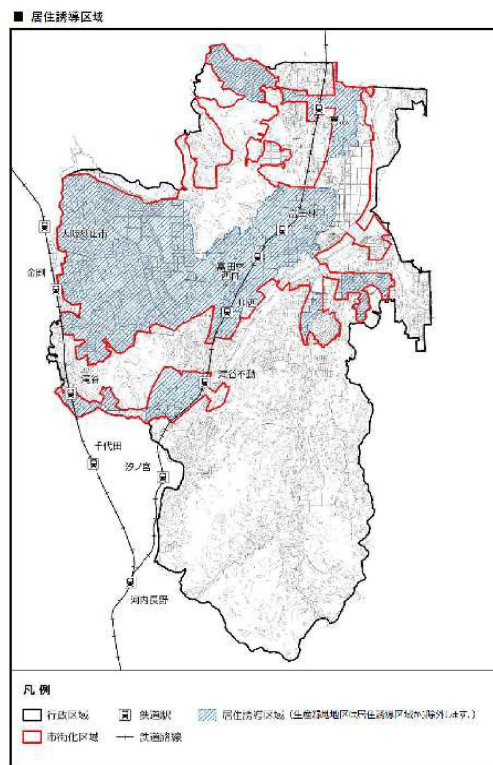
■ 立地適正化計画制度のイメージ図



地区計画ガイドライン改正の目的

『富田林市立地適正化計画』とは②

本計画では、市街化区域において、浸水想定区域（想定最大規模降雨条件（概ね年超過確率1/1000年））の浸水想定が3m以上（2階以上に浸水が生じ、自宅避難が困難とされる。）の区域、その他土砂災害警戒区域など災害リスクの考えられる区域は、居住誘導区域から除外している。



現行の住宅型における問題点

- ①住宅型の基準を満たしていれば、鉄道駅から遠い場所でも対象となるため、人口減少が進む中、そのような場所で住宅開発が増えると、今後公共サービスや公共公益施設の維持が、将来的に困難になると考えられ、コンパクトなまちづくりを目的とする立地適正化計画との整合がとれない。
- ②駅周辺の市街化調整区域について、住宅型の場合は、第一種低層住居専用地域に隣接していなければ、面積が5.0ha以上でないと土地利用が図れないため、鉄道駅に近接しているにもかかわらず、ポテンシャルが活かせない。

⇒ （1）住宅型における基準の見直し

地区計画ガイドライン改正案について

①背景・目的 ⇒ 立地適正化計画についての記載を追加

②地区計画対象区域に含めない区域の追加 ⇒ 災害リスクのある区域等

③(1)住宅型の立地基準等の見直し

	現行	改正案
面積	<ul style="list-style-type: none"> 5.0ha以上 市街化区域（一低層）に隣接している場合は、1.0ha以上 	<ul style="list-style-type: none"> 1.0ha以上
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> 車線数2以上の幹線道路に面する。 	<ul style="list-style-type: none"> 本市都市計画マスタープランにおける都市拠点及び地域拠点である鉄道駅から概ね500m以内 車線数2以上の幹線道路に面する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 面積が10.0ha又は戸数が300戸以上の場合は、生活利便施設の設置可 	<ul style="list-style-type: none"> 協議により、生活利便施設の設置可

※附則 ⇒ 施行日：令和6年4月1日

立地可能区域

