

市街化調整区域における  
地区計画ガイドライン

令和6年4月  
富田林市

## 【 1. 背景・目的 】

都市計画法は、無秩序な市街化を防止し、計画的なまちづくりをすることを目的として、昭和 43 年に制定されました。

しかし、それから 40 年以上経過し、日本は、急速に都市が拡大する「拡散型社会」から、安定・成熟した「集約型社会」へと変化し、人口減少・高齢化社会に対応したまちづくりを実現するために平成 18 年 5 月に都市計画法が改正され、開発許可制度が見直されました。

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、地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できることとなり、地方公共団体の責任において、地域の特性に応じたまちづくりが行えることとなりました。

このような中、近年においては、急激な人口減少と高齢化が進展する中、医療、福祉、商業等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる『コンパクト・プラス・ネットワーク』の都市づくりを進めていくことが重要であるという認識のもと、平成 26 年に立地適正化計画制度が創設されました。これを受けて、本市も、令和 4 年度に「富田林市立地適正化計画」を策定しました。

本ガイドラインは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の特性を踏まえつつ、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市街化調整区域の地区計画の適正な運用を図ることを目的とします。

## 【 2. 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方 】

市街化調整区域とは、市街化を抑制する区域であり、本市都市計画マスタープランの土地利用方針においても、市街化調整区域を「住居エリア」、「農業エリア」、「緑地エリア」、「自然保全エリア」、「土地利用調整エリア」に分け、保全するエリアと土地利用を図れるエリアに区分し、無秩序な市街化の拡大を抑制するものとしています。

保全するエリアとしては、既に住宅地が形成されている「住居エリア」、農業的土地利用や自然環境等を保全する「農業エリア」、「緑地エリア」、「自然保全エリア」と位置付けています。

土地利用が図れるエリアとしている「土地利用調整エリア」は、市街化調整区域の基本理念を踏まえつつ、都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図り、地域のまちづくりに寄与できる土地利用を目指すこととしています。

## 【 3. 対象区域における類型・目的 】

市街化調整区域における地区計画の対象となる区域は、本市都市計画マスタープランの土地利用方針における「土地利用調整エリア」とし、類型は下記のとおりとします。

地区計画の類型	目 的
(1) 住宅型	拠点である鉄道駅周辺において、周辺環境との調和を図り、良好な市街地の形成を目的とする。

(2) 幹線道路沿道型	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に寄与することを目的とする。
(3) 大規模集客施設型	幹線道路沿道における交通利便性の特徴を活かし、地域の活性化に寄与するもので、大規模集客施設の適正な立地を目的とする。

地区計画の対象区域は、原則として、上記(1)、(2)及び(3)に掲げるものとするが、本市が独自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、本市都市計画マスタープランその他の計画などに、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、対象区域とすることができる。



#### 【 4. 市街化調整区域における地区計画の基本事項 】

- (1) 本市総合ビジョンおよび総合基本計画、本市都市計画マスタープラン、緑の基本計画等の本市の方針に整合したものとする。
- (2) 都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、地域のまちづくりに寄与できる計画であるものとし、周辺の自然環境、生活環境等にできるだけ配慮したものとする。
- (3) 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、区域等を含めないこと。
  - 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 集落地域整備法に規定する「集落地域」
  - ③ 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」
  - ④ 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
  - ⑤ 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」
  - ⑥ 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」
  - ⑦ 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」、「地すべり危険箇所」
  - ⑧ 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」、「土砂災害警戒区域」
  - ⑨ 建築基準法に規定する「災害危険区域」
  - ⑩ 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」
  - ⑪ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクのある区域
  - 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
  - ⑬ 野性動植物の要保護地域（鳥獣保護区、貴重な植物の生息地域及び貴重な動物の生息地域で保護が必要と認める地域）
  - ⑭ 産業廃棄物処理場跡地
  - ⑮ 土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地
- (4) 地区計画の区域内における地区施設その他の関連施設（以下「地区施設等」という。）の整備について、その実施が確実に見込まれるものであり、道路、上水道、下水道、学校等の公共公益施設に支障をきたさないものであること。
- (5) 地区施設等の整備については、一体的なものであるため、開発行為に際しては、分割しての申請や工区設定を行わないこと。ただし、地区施設等の整備を担保した工区設定については、この限りでない。
- (6) 地区計画区域内の土地所有者等全員の同意を得ていること。また、周辺住民等への説明が十分に行われ、概ねの賛同を得ていること。
- (7) 地区計画区域は、原則として地形地物等により定めることとし、できるだけ整形で良好な街区形成を行うこと。
- (8) 地区計画区域に住居系、非住居系がある場合は、それぞれの基準を満たすものとする。また、同街区に住居系と非住居系が混在しないこと。
- (9) 地区計画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。
- (10) 隣接又は近接して複数の計画がある場合、相互に連携、協力し、より良好な環境の形成を図ること。

## 【 5. 地区計画の内容 】

地区計画において定める内容は以下のとおりとする。

### (1) 地区計画の名称、位置、面積

### (2) 地区計画の方針

市街化調整区域の特性を踏まえ、ゆとりある良好な市街地環境の形成や周辺環境の保全と調和、及び地域の活性化等について、必要な事項を地区計画の目標として明らかにする。

- ① 地区計画の目標  
地区の将来像、土地利用の必要性等
- ② 土地利用の方針  
周辺の土地利用や自然環境と調和するための方針等
- ③ 地区施設の整備の方針  
地区施設整備の基本的な考え方等
- ④ 建築物等の整備の方針  
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 その他当該区域の整備、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

地区計画の方針に即して、本市開発指導要綱の基準を満たし、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を定める。

- ① 地区施設の配置及び規模
  - ・ 道路、公園、緑地、広場、調整池、その他公共施設
- 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
  - ・ 建ぺい率の最高限度
  - ・ 敷地面積の最低限度
  - ・ 壁面の位置の制限
  - ・ 建築物等の高さの最高限度
  - ・ 建築物等の形態、意匠の制限
  - ・ かき、柵の構造の制限

【 6. 類型・基準 】

(1) 住宅型

目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道駅の徒歩圏において、周辺環境との調和を図り、歩いて暮らせるまちづくりを目的とするもの。</li> </ul>	
面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1.0ha 以上</li> </ul>	
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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以内の区域（概ねとは、70%以上とする。）</li> <li>・ 車線数 2 以上の幹線道路に面すること。</li> </ul>	
地区施設	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市開発指導要綱の基準を満たすものとする。</li> <li>・ 道路ネットワークを勘案した適切な配置とし、後背地を考慮した幅員を確保するものとする。</li> </ul>
	緑地・公園等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪府自然環境保全条例、自然環境の保全と回復に関する協定実施要綱、本市開発指導要綱を満たすものとする。</li> </ul>
	調整池	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大和川下流域調整池技術基準（案）を満たすものとする。</li> </ul>
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 戸建住宅を基本とし、原則、第一種低層住居専用地域の用途制限に準ずるものとする。ただし、建築基準法別表第 2 (い) の (6)、(7) は除くものとする。</li> </ul>
	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 150 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>
	建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 50%以下</li> </ul>
	容積率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 100%以下</li> </ul>
	壁面の位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周囲 1.0m以上</li> </ul>
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10m以下</li> </ul>
	道路斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 : 1.25</li> </ul>
	隣地斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ —</li> </ul>
	北側斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 5m + 1 : 1.25</li> </ul>
	日影	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法別表第 4 の 1 の (2) に準ずるものとする。</li> </ul>
	形態、意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市景観の形成に配慮し、周辺環境と調和したものとする。</li> </ul>
	かき、柵	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の環境や景観との調和を考慮し、原則、生垣とする。</li> </ul>
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑化率を 20%以上とする。</li> <li>・ 周辺交通環境に配慮した計画とすること。</li> <li>・ また、協議により、生活利便施設を設置することができる。</li> </ul>	

(2) 幹線道路沿道型

目 的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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に寄与するもの。</li> </ul>	
面 積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1.0ha 以上</li> </ul>	
立 地 基 準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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以内にあること。</li> </ul>	
地区施設	道 路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市開発指導要綱の基準を満たすものとする。</li> <li>・ 道路ネットワークを勘案した適切な配置とし、後背地を考慮した幅員を確保するものとする。</li> </ul>
	緑 地 ・ 公 園 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪府自然環境保全条例、自然環境の保全と回復に関する協定実施要綱、本市開発指導要綱を満たすものとする。</li> </ul>
	調 整 池	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大和川下流域調整池技術基準（案）を満たすものとする。</li> </ul>
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 非住宅系用途に限定し、原則、近隣商業地域又は準工業地域の用途制限に準ずるものとする。</li> <li>・ 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ものとする。</li> </ul>
	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ —</li> </ul>
	建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 60%以下</li> </ul>
	容 積 率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 200%以下</li> </ul>
	壁面の位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周囲 5.0m以上</li> </ul>
	高 さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ —</li> </ul>
	道路斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 : 1.25</li> </ul>
	隣地斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20m + 1 : 1.25</li> </ul>
	北側斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10m + 1 : 1.25</li> </ul>
	日 影	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法別表第 4 の 4 の口の (2) に準ずるものとする。</li> </ul>
	形態、意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市景観の形成に配慮し、周辺環境と調和したものとする。</li> </ul>
かき、柵	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の環境や景観との調和を考慮したものとする。</li> </ul>	
留 意 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑化率を 20%以上とする。</li> <li>・ 定期借地による場合は、借地期間終了後の土地利用を見据え、土地所有者等による協議会等を設立すること。</li> <li>・ 原則、道路等の地区施設整備が伴うものであること。</li> <li>・ 周辺交通環境に配慮した計画とすること。</li> </ul>	

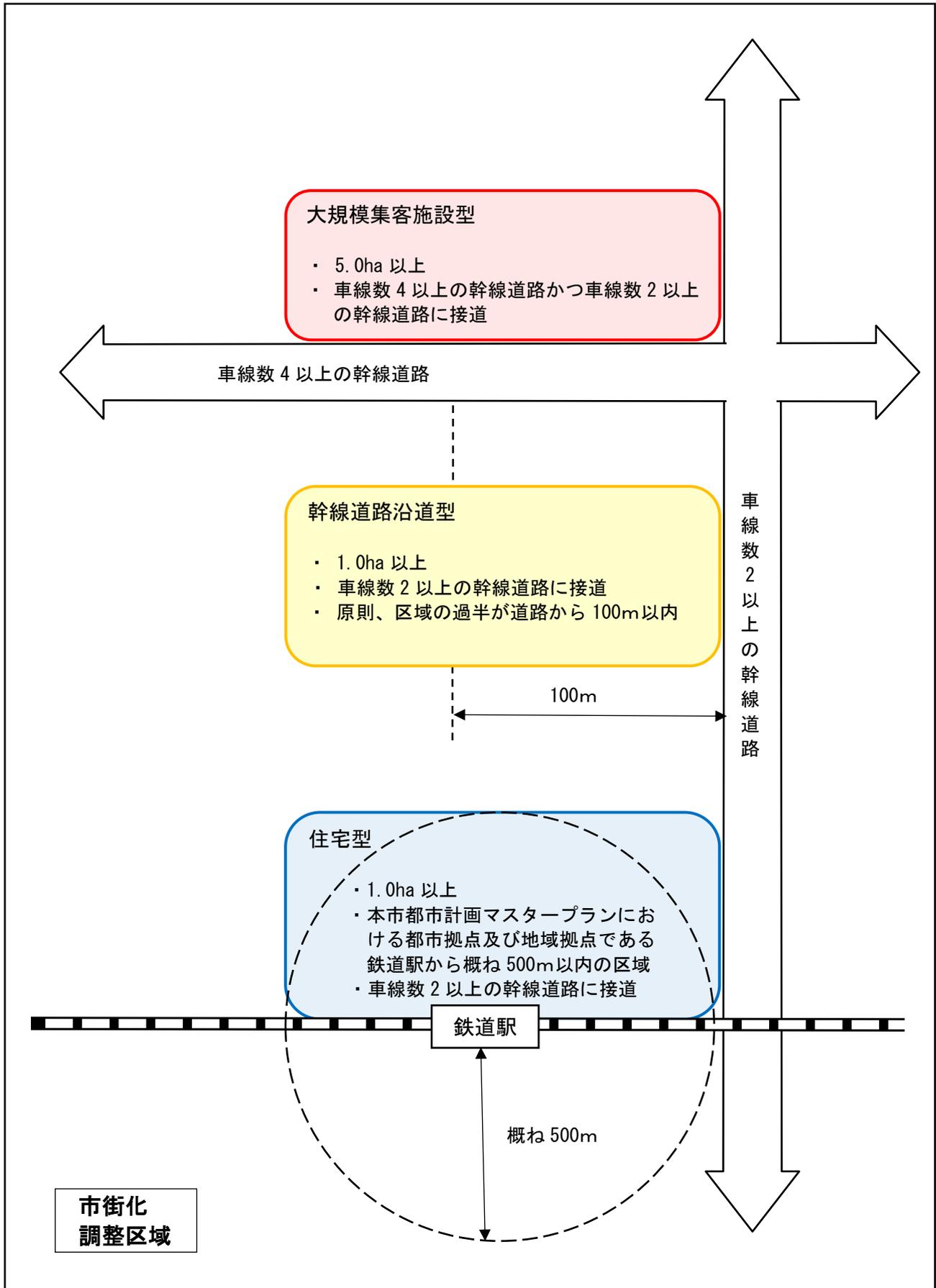
(3) 大規模集客施設型

目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路沿道における交通利便性の特徴を活かし、地域の活性化に寄与するもので、大規模集客施設の適正な立地を目的とするもの。</li> </ul>	
面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.0ha 以上</li> </ul>	
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>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していること。</li> </ul>	
地区施設	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市開発指導要綱の基準を満たすものとする。</li> <li>道路ネットワークを勘案した適切な配置とし、後背地を考慮した幅員を確保するものとする。</li> </ul>
	緑地・公園等	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪府自然環境保全条例、自然環境の保全と回復に関する協定実施要綱、本市開発指導要綱を満たすものとする。</li> </ul>
	調整池	<ul style="list-style-type: none"> <li>大和川下流域調整池技術基準（案）を満たすものとする。</li> </ul>
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>非住宅系用途とし、原則、近隣商業地域の用途制限に準ずるものとする。</li> <li>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ものとする。</li> </ul>
	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> </ul>
	建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> <li>60%以下</li> </ul>
	容積率	<ul style="list-style-type: none"> <li>200%以下</li> </ul>
	壁面の位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>周囲 10.0m 以上</li> </ul>
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> </ul>
	道路斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 : 1.25</li> </ul>
	隣地斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>20m + 1 : 1.25</li> </ul>
	北側斜線	<ul style="list-style-type: none"> <li>10m + 1 : 1.25</li> </ul>
	日影	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法別表第 4 の 4 の口の (2) に準ずる。</li> </ul>
	形態、意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市景観の形成に配慮し、周辺環境と調和したものとする。</li> </ul>
かき、柵	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の環境や景観との調和を考慮したものとする。</li> </ul>	
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑化率を 20% 以上とする。</li> <li>定期借地による場合は、借地期間終了後の土地利用を見据え、土地所有者等による協議会等を設立すること。</li> <li>原則、道路等の地区施設整備が伴うものであること。</li> <li>周辺交通環境に配慮した計画とすること。</li> </ul>	

※ 大規模集客施設（都市計画法では「特定大規模建築物」と定義）とは、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が 1 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

(4) 類型イメージ図



## 【 7. 条例による土地利用制限の適用 】

地区計画の都市計画決定後に、地区計画の内容として定められた建築物の制限及び緑化率の割合については、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項及び都市緑地法第 39 条第 1 項の規定により、地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例に規定するものとする。

## 【 8. 委任 】

このガイドラインの施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

## 【 9. 附則（平成 20 年 6 月 2 日） 】

- (1) このガイドラインは、平成 20 年 6 月 2 日から施行する。
- (2) 平成 19 年 11 月 30 日以前において、本市に大規模開発相談書を提出し、本市が支障ないと判断したものに限り、このガイドラインの【 8. 立地要件】及び【 9. 地区整備計画の基準】に関する規定は適用せず、大阪府の改正前「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」及び「市街化調整区域における大規模開発行為の取扱基準」のいずれかの例によることができるものとする。

## 【 10. 附則（平成 26 年 8 月 1 日） 】

- (1) 改訂ガイドラインは、平成 27 年 1 月 1 日から施行する。
- (2) 改訂ガイドラインの施行前に、都市計画提案制度による都市計画提案書（本申請）が提出され、本市が都市計画を決定する必要があると判断したものの場合であって、改訂ガイドラインの施行日から起算して 3 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の縦覧の告示が行われるものについては、改訂ガイドラインの規定は適用せず、改訂前の規定を適用することができる。
- (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、必要に応じて改訂する。

## 【 11. 附則（平成 31 年 4 月 2 日） 】

- (1) 改訂ガイドラインは、平成 31 年 4 月 2 日から施行する。
- (2) 改訂ガイドラインの施行前に、都市計画提案制度による都市計画提案書（本申請）が提出され、本市が都市計画を決定する必要があると判断したものの場合であって、改訂ガイドラインの施行日から起算して 3 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の縦覧の告示が行われるものについては、改訂ガイドラインの規定は適用せず、改訂前の規定を適用することができる。
- (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、必要に応じて改訂する。

【 12. 附則（令和4年3月7日） 】

- (1) 改訂ガイドラインは、令和4年3月7日から施行する。
- (2) 改訂ガイドラインの施行前に、都市計画提案制度による都市計画提案書（本申請）が提出され、本市が都市計画を決定する必要があると判断したものの場合であって、改訂ガイドラインの施行日から起算して3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の縦覧の告示が行われるものについては、改訂ガイドラインの規定は適用せず、改訂前の規定を適用することができる。
- (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、必要に応じて改訂する。

【 13. 附則（令和6年4月1日） 】

- (1) 改正ガイドラインは、令和6年4月1日から施行する。
- (2) 改正ガイドラインの施行前に、都市計画法第17条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定めるものに限る。）の縦覧の公告が行われたものについては、改正後のガイドラインは適用せず、改正前の規定を適用することができる。
- (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、必要に応じて改正する。