

# 市街化調整区域における地区計画のガイドライン

令和3年3月

大阪府都市整備部都市計画室計画推進課

## 目 次

1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定の趣旨	1
2. 本ガイドラインの位置づけ等	1
3. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方	2
4. 地区計画の基本的な考え方	2
5. 地区計画の策定にあたっての留意点	2
6. 対象外区域	3
7. 対象区域の類型・基準	5
附則	7

## 市街化調整区域における地区計画のガイドライン

### 【1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定の趣旨】

- 全国的に、急激な人口減少と高齢化が進展する中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする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た。
- また、都市再生特別措置法が改正され（令和2年6月10日公布）、居住エリアにおける『コンパクトなまちづくり』として「居住エリアにおける病院、店舗等の立地の促進」や「都市農地の保全・活用」が、頻発・激甚化する自然災害に対応した『安全なまちづくり』として「災害ハザードエリアにおける開発抑制」「立地適正化計画における防災・減災の強化」にかかる規定が盛り込まれたところである。
- 一方、大阪府においても令和2年10月に策定した北部大阪・東部大阪・南部大阪の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。）の中で、コンパクトなまちづくりと併せて、多様な都市機能へのアクセス性を高める「大阪にふさわしいネットワーク性の高い都市づくり」を進めていくこととしている。
- また、各都市計画区域において人口減少が進展する中、市街化調整区域においては、引き続き住宅開発を抑制することや、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、「都市防災の方針」として、特に、土砂災害・洪水・浸水対策等の取り組みについて重点的に位置づけたところである。
- こうした国の動きや、新しく策定された都市計画区域マスタープランを踏まえ、本ガイドラインを改定するものである。

### 【2. 本ガイドラインの位置づけ等】

- 都市計画区域マスタープランの「市街化調整区域の土地利用の方針」を踏まえ、地区計画の規模や対象区域等について大阪府の基本的な考え方を示すものである。
- なお、地区計画は市町村が定める都市計画であることから、市町村においては、本ガイドラインを参考に、地域の実情を踏まえたより詳細な内容を規定するなど運用基準を策定し、市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、『市町村都市計画マスタープラン』という。）に位置づけられることが望ましい。

### 【3. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方】

市街化調整区域での地域づくりについては、都市計画法で定められた「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。

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。

### 【4. 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. 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。
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かったことについて、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. 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. 都市計画区域マスタープラン及び市町村都市計画マスタープランに即し、計画的に行われるものであること。
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。

### 【5. 地区計画の策定にあたっての留意点】

1. 原則0.5ha以上の規模のものを対象とする。
2. 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、このガイドラインに示す事項や、開発協議等で必要とされる事項（特に緑地・公園・調整池等）について、その実現性を確保するための措置をとること。併せて、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。

3. 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。
4. 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ものとする。
5. 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。  
特に、新たに開発行為を伴う地区計画においては、「みどりの大阪推進計画」に定めている緑化の目標の達成に資する緑化を促進すること。
6. 地区計画の策定にあたり、国及び府等の農林・環境・河川部局等とも十分協議・調整を図ること。
7. 新たな開発により周辺の交通状況を悪化させないこと、あるいは悪化させないように対策を講じること。
8. 本ガイドラインの「対象区域の類型・基準」において示している幹線道路沿道地域や大規模集客施設の適正立地を図る区域等においては、定期借地権等での立地が多いと考えられることから、借地期間終了後を見据え、あらかじめ開発許可権者と協議を行い、個別開発が行われないような措置を地区計画に定めるなど、十分に検討しておくこと。

## 【6. 対象外区域】

以下の区域は、原則として、策定区域に含めないこととする。

ただし、関連法規との調整が図られているものや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。

- (1) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (2) 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」
- (3) 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」
- (4) 建築基準法に規定する災害危険区域
- (5) 上記(1)から(4)のほか、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
- (6) 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」
- (7) 「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
- (8) 農地法による農地転用が許可されない農地

- (9) 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- (10) 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」
- (11) 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
- (12) 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」
- (13) 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」
- (14) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域

## 【7. 対象区域の種類・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下（①～⑥）のいずれかに該当する地域とすること。

### ① 既存集落地域

活用の目的	・既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域の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	・建築物が連たんし、戸数密度が概ね 10 戸/ha 以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、幅員 6.5m 以上の主要な道路（なお、都市計画法施行令第 25 条第 2 号のただし書きに該当する場合は、同法施行規則第 20 条の 2 に定める道路）が既に整備されている集落（主として農林漁業者が居住する既存集落を除く）。
留意点	・住宅系用途を基本（ただし、非住宅系用途については、生活関連施設等の地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定する）。 ・原則として、既存集落地域を拡大しないものとする。

### ② 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、地域の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（ただし、非住宅系用途については、生活関連施設等の地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定する）。 ・原則として、既成住宅開発地域を拡大しないものとする。

### ③ 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、地域経済の活性化等を目的とするもの。
立地基準	・車線数が 2 車線以上の都市計画道路又はこれと同等とみなされる道路の沿道に面した地区。
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。

#### ④ 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おり、街区全体を良好な環境に誘導することを目的とするもの。
立地基準	・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区。 ・地区全域が市街化区域から概ね 100m 以内の区域。
留意点	・隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定。 ・住宅系用途と非住宅系用途又は低層住宅と中高層住宅を混在させないように、適切に区域を区分。

#### ⑤ 鉄道駅等周辺地域

活用の目的	・駅等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もの。
立地基準	・地区全域が鉄道駅又は市役所・町村役場等概ね 500m 以内の区域。
留意点	・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。 ・住宅系用途と非住宅系用途又は低層住宅と中高層住宅を混在させないように、適切に区域を区分。

#### ⑥ 大規模集客施設の適正立地

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区。 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、「市町村都市計画マスタープラン」において、大規模集客施設の立地に関して位置付けがあること。
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。

※ 大規模集客施設の定義(都市計画法では「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

地区計画の対象地域は、原則として、上記（①～⑥）に掲げるものとするが、各市町村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、市町村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。

なお、大規模集客施設の立地は、上記⑥に限るものとする。

#### 【8. 附則（平成19年11月30日）】

- (1) 改正ガイドラインの施行期日は、平成19年11月30日とする。
- (2) 改正ガイドライン施行の際、現に用地集約等が行われている場合であって、改正ガイドライン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（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）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の対象区域及び規模に関する規定は適用せず、「改正前のガイドライン」、「市街化調整区域における大規模開発行為の取扱基準」又は「市街化調整区域における条例対象規模の開発行為に関する取扱基準」のいずれかの例によることができる。
- (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、必要により改正する。

#### 【9. 附則（平成24年4月1日）】

- (1) 改正ガイドラインの施行期日は、平成24年4月1日とする（ただし、【7. 対象区域の類型・基準】については、平成24年12月1日からの施行とする）。
- (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場合に限る。）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の規定は適用せず、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、必要により改正する。

#### 【9. 附則（令和3年4月1日）】

- (1) 改正ガイドラインの施行期日は、令和3年4月1日とする。
- (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場合に限る。）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の規定は適用せず、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、必要により改正する。