

市街化調整区域における地区計画の運用基準

令和3年4月

河 南 町

目 次

1. 市街化調整区域における地区計画の運用基準策定の趣旨.....	1
2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方.....	1
3. 地区計画の基本的な考え方.....	1
4. 地区計画の策定にあたっての留意点.....	1
5. 対象外区域.....	2
6. 地区計画において定める内容.....	3
7. 対象区域の類型・地区整備計画の基準.....	5
8. その他.....	7
附 則.....	7

河南町市街化調整区域における地区計画の運用基準

1. 市街化調整区域における地区計画の運用基準策定の趣旨

平成18年5月の都市計画法の改正により、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止され、法改正後は、地区計画の内容に適合したものに限り開発許可されることになるなど、市街化調整区域における開発許可において地区計画が重要視されている。

地区計画は、市街化調整区域における大規模な開発や、広域的な都市機能の立地などを可能とするものであり、その内容によっては、都市機能の拡散など広域的な影響を及ぼすことも懸念される。

このため、大阪府においては、広域的な観点から、市街化調整区域における地区計画の考え方を盛り込んだ「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」が策定されており、都市計画手続きにおける市町村の地区計画を同意する場合の基本的な考え方のひとつになっている。

本町においては、地区計画を定める立場から、大阪府のガイドラインを参考に、より詳細な内容を規定するなど、地域の実情を踏まえた運用基準として、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定するものである。

2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方

本町においては、市街化調整区域が町域の大半を占めており、この地域づくりは町の施策上重要な意味を持つことになる。

このうち、市街化区域の隣接地や役場周辺、幹線道路の沿道など耕作放棄地の増大などによる低・未利用地の発生がもたらす無秩序な土地利用の進行など課題を有している地域については、「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. 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。
- (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うえについて、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」や本町の「まちづくり計画」及び「都市計画マスタープラン」に即したものであること。
- (6) 必要となる基盤施設が地区計画策定区域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. 地区計画の策定にあたっての留意点

- (1) 大阪府の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に準ずること。
- (2) 本町開発指導要綱や開発行為に関連する法令等に適合していること。
- (3) 区域の面積が原則 0.5ha 以上の規模であること。
- (4) 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、この運用基準に示す事項や、開発協議等で必要とされる事項（特に道路・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。
- (5) 区域は、原則として道路、河川、水路などの地形・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。
- (6) 地区計画に地区整備計画を定める場合は、併せて建築条例等を策定すること。
- (7) 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、新たに土地利用を行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行うこと。
- (8) 地区計画の策定にあたり、国及び府等の農林・環境・河川部局等と十分協議・調整を図ること。
- (9) 地区計画の策定については、区域内関係権利者の総意であること。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。
- (10) 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。

5. 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ものとする。ただし、開発行為等により解消が見込める急傾斜地などの区域は除くものとする。

- (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り生産性が向上した農地等、良好な営農条件を備えた農地）」及びその他長年にわたり農地として保全すべき土地の区域
- (3) 農地法による農地転用が許可されない農地
- (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、府及び町において文化財保護上保全を必要とする区域
- (13) 洪水や湛水等の発生のおそれのある区域

6. 地区計画において定める内容

地区計画においては、名称、位置、区域及び区域の面積のほか、地区計画の方針と地区整備計画を定める。

(1) 地区計画の方針

市街化調整区域の基本理念を踏まえ、以下の内容を地区の整備、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等への配慮 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土地利用のあり方

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
- ・地区施設の整備手法 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

(2) 地区整備計画

地区計画の方針に基づき、地区施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する事項のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を、後に示す基準により定める。

①地区施設の配置及び規模

- ・道路、公園、緑地、広場を適切に配置
- ・その他の公共空地については、必要に応じ配置

②建築物等に関する事項

- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の容積率の最高限度
- ・建築物の建ぺい率の最高限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・建築物等の高さの最高限度

- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ・ 建築物の緑化率の最低限度
 - ・ 垣又はさくの構造の制限
- ③樹林地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- ・ 必要に応じ設定
- ④その他土地の利用に関する事項
- ・ 必要に応じ設定

7. 対象区域の類型・地区整備計画の基準

本町の市街化調整区域のうち、地区計画の対象とする地域及び地区整備計画の基準については、以下(1)～(6)のとおりとする。

(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（主として農林業者が居住する既存集落を除く。）	
建 築 計 画 上 の 基 準	建築物の用途の制限	第一種低層住居専用地域の用途制限を基準とする。（ただし、戸建て住宅を基本とし、長屋住宅及び共同住宅は認めない。）
	最低敷地面積	150㎡以上
	建築物の容積率／建ぺい率	100/50以下
	建築物の高さ	10m以下
	日 影	建築基準法別表第四の一の（一）
	道 路 斜 線	1:1.25
	北 側 斜 線	5m+1:1.25
	壁 面 後 退	1.0m以上（全周）
道 路	本町開発指導要綱の基準を満たすもの。	
公 園 ・ 緑 地		
留 意 点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内道路は、幅員6.5m以上の主要な道路に接続すること。 ・ 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。） 	

(2) 既存住宅開発地域

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	
建 築 計 画 上 の 基 準	建築物の用途の制限	第一種低層住居専用地域の用途制限を基準とする。（ただし、戸建て住宅を基本とし、長屋住宅及び共同住宅は認めない。）
	最低敷地面積	150㎡以上
	建築物の容積率／建ぺい率	100/50以下
	建築物の高さ	10m以下
	日 影	建築基準法別表第四の一の（一）
	道 路 斜 線	1:1.25
	北 側 斜 線	5m+1:1.25
	壁 面 後 退	1.0m以上（全周）
留 意 点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の道路及び公園・緑地を地区施設とすること。 ・ 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。） 	

(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である地区	
建 築 計 画 上 の 基 準	建築物の用途の制限	・非住宅系に限定。原則、近隣商業地域または準工業地域の用途制限に準ずるものとする。 ・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ものとする。
	建築物の容積率 / 建ぺい率	200/60 以下
	日 影	建築基準法別表第四の三の(一)
	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 後 退	幹線道路沿い 5.0m 以上、その他 1.0m 以上
道 路	本町開発指導要綱の基準を満たすもの。	
公 園 ・ 緑 地		
留 意 点	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、既存建築物を含む街区全体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	市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区 地区全体が市街化区域から概ね 100m 以内の区域	
建 築 計 画 上 の 基 準	建築物の用途の制限	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、適切な建築物の用途制限を設定する。
	最低敷地面積	150 m ² 以上
	建築物の容積率 / 建ぺい率	150/50 以下
	建築物の高さ	12m 以下
	日 影	建築基準法別表第四の二の(一)
	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 後 退	1.0m 以上 (全周)	
道 路	本町開発指導要綱の基準を満たすもの。	
公 園 ・ 緑 地		
留 意 点	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、適切に区域を区分すること。	

(5) 役場周辺地域

活 用 の 目 的	公共公益施設が集積する役場周辺地域において、良好な市街地の形成を目的とするもの。	
立 地 基 準	地区全域が役場から概ね 500m 以内の区域	
建 築 計 画 上 の 基 準	建築物の用途の制限	近隣商業地域の用途制限を基準とする。(ただし、工業系用途は認めない。)
	建築物の容積率 / 建ぺい率	200/60 以下
	日 影	建築基準法別表第四の三の(一)
	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 後 退	1.0m 以上 (全周)
道 路	本町開発指導要綱の基準を満たすもの。	
公 園 ・ 緑 地		
留 意 点	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、適切に区域を区分すること。	

(6) 土地利用展開地域

活 用 の 目 的	本町が独自に展開する土地利用計画について、その実現を図ることを目的とするもの。
立 地 基 準	本町の「まちづくり計画」及び「都市計画マスタープラン」に内容、位置、規模等が概ね具体的に定められているもの。
建 築 計 画 上 の 基 準	周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適切な建築制限等を設定する。
道 路	本町開発指導要綱の基準を満たすもの。
公 園 ・ 緑 地	
留 意 点	交通環境との調和が図られること。

以上 ((1)~(6)) の地区整備計画の基準のほか、開発行為の規模や用途により必要となる公共・公益施設の整備については、本町開発指導要綱や開発行為に関連する法令等の基準に適合すること。

8. その他

- (1) 開発行為を伴う地区計画については、原則として開発行為を行おうとする者が、本町に対して都市計画提案するものについて対象とし、本運用基準を適用する。
- (2) 地区計画・地区整備計画の都市計画決定後、町において建築条例を制定する。

9. 附則 (平成 20 年 4 月 1 日)

- (1) 本運用基準の施行期日は、平成 20 年 4 月 1 日とする。
- (2) 本運用基準施行の際、現に用地集約等が行われている場合であって、本運用基準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。) の縦覧の告示が行われるものについては、本運用基準の対象区域及び規模に関する規定のほか、大阪府の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン (改正前)」、「市街化調整区域における大規模開発行為の取扱い基準」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) 本運用基準は、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。

10. 附則（令和3年4月1日）

- (1) 本改正運用基準の施行日は、令和3年4月1日とする。
- (2) 改正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（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、改正後の運用基準は適用せず、改正前の規定を適用することができる。
- (3) 本運用基準は、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。