

柏原市市街化調整区域における地区計画のガイドライン

令和4年11月

柏原市

目 次

1. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方	1
2. 地区計画を定めるにあたっての留意事項	1
3. 対象外区域	2
4. 対象区域の種類・基準	3
5. 地区計画策定の内容	4
6. 地区整備計画の基準	5
7. 附則	6
8. 附則	7

柏原市市街化調整区域における地区計画のガイドライン

平成18年5月の都市計画法改正により、市街化調整区域における開発許可において地区計画の決定が重要視されることとなった。

これにともない、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にする制度ともなり、その内容によっては都市機能の拡散により都市施設の維持管理・福祉施設等の行政コストの増大、自動車交通への過度な依存、公共交通の衰退、環境負荷の増大、地域コミュニティの崩壊等、さまざまな問題を引き起こす事が懸念される。

このため、柏原市の目指す都市像と土地利用のあり方、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を策定する。

【1. 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もその性格が変わるものではないこと。
- ② 「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住居環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市の活力の維持・増進」に寄与するものであること。
- ③ 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、かつ、地区計画の策定にあたり、公共公益施設に新たな行政投資が生じることがなく、既存の公共公益施設に支障をきたさないこと。
- ④ 市街化調整区域にかかる各種関係法令並びに本市の総合計画、都市計画マスタープラン及び緑の基本計画等の上位計画(方針)との整合を図ること。
- ⑤ 柏原市開発指導要綱等に適合していること。
- ⑥ 地区計画の策定については、原則区域内関係権利者の総意であること。また、周辺に影響を及ぼすおそれがある場合はその周辺の理解を求めるものとする。
- ⑦ 都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の決定又は変更を提案された区域であること。ただし、本市のまちづくり施策により地区計画を定める場合はこの限りではない。
- ⑦ 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」に適合していること。

【2. 地区計画を定めるにあたっての留意事項】

- 1) 区域の面積が原則0.5ha以上であること。
- 2) 開発協議等で必要とされる事項(道路・公園・緑地・調整池等)については、その実現性を確保するため、地区施設とすること。

- 3) 区域については原則、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とする。また、必要以上に区域を広げないこと。
- 4) 地区計画の方針、地区整備計画と併せて、建築条例を策定する。
- 5) 地区計画を導入することにより、新たに生じる地区施設等の整備はすべて事業者にて行うこと。
- 6) 地区計画を策定する地区全体の開発プログラムの作成等、適切に事業推進管理を行い、事業推進の担保制を確保すること。
事業者は、素案の検討段階から当該地区の住民及び周辺住民の参加機会を設け、説明会等を実施して、その意見を地区計画に反映させるよう努めること。
- 7) 地区計画策定にあたり、農林・環境・河川部局等と十分協議・調整を図ること。
- 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) 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対策を講じること。

【3. 対象外区域】

以下の区域は保全する区域とし、原則として、策定区域に含めないこと。

- (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) 「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
- (3) 農地法による農地転用が許可されない区域
- (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「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」
- (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) 建築基準法に規定する災害危険区域

- (13) 溢水、湛水、津波、高潮等による災害発生のおそれがあるなど、災害リスクのある区域
- (14) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域

【4. 対象区域の類型・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下(①～④)のいずれかに該当する地域とすること。

①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、また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。

②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から概ね 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、また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。

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その他地域

活用の目的	・本市が独自の土地利用計画を発展することを目的とするもの。
-------	-------------------------------

立地基準	・本市が独自の土地利用計画を発展する上で特に必要な計画であつて、本市の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。
留意点	・周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適切な施設を設置すること。

【5. 地区計画策定の内容】

地区計画において定める内容は以下のとおりとする。

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。
- ・周辺の環境や営農条件等の調和及び地域の活性化等。

以上のような地区計画策定の目的を踏まえ、地区の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

地区整備計画

- ・地区施設整備の基本的な考え方や地区施設の整備手法等。
- ・周辺の自然環境や景観と調和する建築物等の形態、意匠の制限等。

名称		
位置		
面積		
区域の整備、開発及び保全の方針 (地区計画の方針)	地区計画の目標	
	土地利用の方針	
	地区施設の整備方針	
	建築物などの整備方針	
	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	地区施設の配置及び規模	道路
		公園
		緑地
		広場
		その他公共空地
	建築物に関する事項	建築物等の用途制限
		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

		壁面位置の制限
		壁面後退区域における工作物の設置の制限
		建築物等の高さの最高限度
		建築物の形態、意匠の制限
		建築物の緑化率の最低限度
		かき、さくの構造の制限
	土地利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

【6. 地区整備計画の基準】

地区計画で策定する地区整備計画の内容は、以下のとおりとする。

	住宅系	非住宅系
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に準ずる。ただし、建築基準法別表2(イ)の(7)は除くものとする。	周辺の土地利用状況や、将来の用途を勘案して適切に定めること。
区域面積	0.5ha 以上	0.5ha 以上
最低敷地面積	150 m ² 以上	地区の実状に応じた規模を設定する
建築物の容積率/ 建ぺい率	100/50 以下	200/60 以下
建築物の高さ	10m 以下	—
緑化率	20%以上	20%以上
壁面後退	周囲 1m 以上	周囲 1m 以上
道路斜線	1:1.25	1:1.25
隣地斜線	—	20m+1:1.25
北側斜線	5m+1:0.6	10m+1:0.6
日影	建築基準法別表第4の1の(1)	建築基準法別表第4の2の(2)
地区施設道路	地区内主要道路幅員は、開発指導要綱を満たすものとする。 ただし、区域面積に関わらず、後背地を考慮し地区施設道路の幅員 12m とする場合もある。	
緑地・公園・ 広場	地区全体の 3%以上の公園・緑地等を設置し、地区施設に定めるとともに、その他条例で必要となる公園・緑地についても地区施設に定めるよう努める。	
留意事項	住宅系	非住宅系
	・地区内の道路幅員は、幅員を 6.7m 以上（本市開発指導要綱等における施行基準を参照）とし、幅員が 6.7m	・地区内の道路幅員は、幅員を 6.7m 以上（本市開発指導要綱等における施行基準を参照）。敷地面積が 1,000

留意事項	<p>以上の地区外の道路（市街化区域内の道路まで、同等程度の幅員が確保されているもの）に2箇所以上有効に接続した道路を配置すること。ただし、地区内に道路が必要ない場合は、幅員が6.7m以上の既存の道路に当該地区が面していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の道路を全て地区施設道路とし、道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とすること。（行き止まり道路の原則禁止） ・後背地の土地利用を勘案した道路計画とすること。 ・その他道路交通上支障のないような計画とすること。 	<p>n㎡以上の場合には9.0m以上）とし、幅員が9.0m以上の地区外の道路（市街化区域内の道路まで、同等程度の幅員が確保されているもの）に2箇所以上有効に接続した道路を配置すること。ただし、地区内に道路が必要ない場合は幅員が9.0m以上の既存の道路に当該地区が面していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の道路全て地区施設道路とし、道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とすること。（行き止まり道路の原則禁止） ・後背地の土地利用を勘案した道路計画とすること。 ・その他道路交通上支障のないような計画とすること。 ・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こと。 ・隣接地への影響を考慮し、緩衝帯等を用いて対処すること。
------	---	---

注：本ガイドラインにおいては、道路、公園などの都市施設の設置について、必要最低限を示したものであり、開発に際しては、調整池の設置が必要となる他、協定緑地などについて別途法令及び条例など所定の基準に合致させる必要がある。

【7. 附則】

- 1) このガイドラインの施行期日は、平成20年7月8日とする。
- 2) このガイドライン施行の際、改正都市計画法の施行日より前に、用地集約等が行われている場合であって、そ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ているものについては、本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、「大阪府市街化調整区域におけるガイドライン(改正前)」又は「大阪府市街化区域における大規模開発行為の取扱い基準」又は「大阪府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い基準」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変化等により、必要により改

正する。

【8. 附則】

- 1) このガイドラインの施行期日は、令和4年11月25日とする。
- 2) このガイドラインは、法改正やその他社会状況変化等により、必要により改正する。