

池田市市街化調整区域における地区計画のガイドライン（案） 新旧対照表

改正前	改正後
<p>1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の趣旨 (略)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方</p> <p>市街化調整区域での地域づくりについては、「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し、自己の利益のみを考えず、地域のまちづくりに寄与する地域づくりを目指すものとする。</p>	<p>1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の趣旨 (略)</p> <p>2. 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</p> <p><u>全国的に、急激な人口減少と高齢化が進展する中、『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ことや都市再生特別措置法が改正されたこと（令和2年6月10日公布）、また、大阪府においては令和2年10月に都市計画区域マスタープランが改定されたことを踏まえ、令和3年3月に大阪府ガイドラインが改定された。</u></p> <p><u>これを受け、本市においても都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図るとともに、頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」や人口減少の進展を踏まえた「コンパクトなまちづくり」を進めていくことが重要であるという認識のもと、本ガイドラインを改定するものである。</u></p> <p>3. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方</p> <p>市街化調整区域での地域づくりについては、「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し、自己の利益のみを考えず、地域のまちづくりに寄与する地域づくりを目指すものとする。</p> <p><u>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</u></p>

改正前	改正後
<p>3. 地区計画の基本的な考え方 (1) (2) (略)</p> <p><u>(追加)</u></p> <p><u>(3)</u>地区計画は、「スプロール化の防止」、「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。</p> <p><u>(4)</u>池田市総合計画及び池田市都市計画マスタープランや都市計画区域マスタープランなどの上位計画に即し、計画的に行われるものであること。</p> <p><u>(5)</u>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。</p> <p>4. 地区計画の策定にあたっての留意点 (1)～(4) (略)</p> <p>(5)当該地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例を策</p>	<p><u>ること。</u></p> <p>4. 地区計画の基本的な考え方 (1) (2) (略)</p> <p><u>(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を図るうえで支障がないこと。</u></p> <p><u>(4)</u>地区計画は、「スプロール化の防止」、「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。</p> <p><u>(5)</u>池田市総合計画及び池田市都市計画マスタープランや都市計画区域マスタープランなどの上位計画に即し、計画的に行われるものであること。</p> <p><u>(6)</u>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。</p> <p>5. 地区計画の策定にあたっての留意点 (1)～(4) (略)</p> <p>(5)当該地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例を策</p>

改正前	改正後
<p>定するものとする<u>こと。</u></p> <p>(6)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。</p> <p>(7)地区計画の策定にあたり、市の農林・環境・河川部局等とも十分協議・調整を図ること。</p> <p>(追加)</p> <p><u>(8)本ガイドラインの「対象区域の種類・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。</u></p> <p><u>(9)対象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。</u></p>	<p>定するものとする。</p> <p>(6)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。<u>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。</u></p> <p>(7)地区計画の策定にあたり、<u>府及び</u>市の農林・環境・河川部局等とも十分協議・調整を図ること。</p> <p><u>(8) 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。</u></p> <p><u>(9)本ガイドラインの「対象区域の種類・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。</u></p> <p><u>(削除)</u></p>

改正前	改正後
<p>(10) (略)</p> <p>5. 対象外区域</p> <p>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。</p> <p><u>(追加)</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(3) 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する「流通業務地区」及び</u></p>	<p>(10) (略)</p> <p>6. 対象外区域</p> <p>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。</p> <p>ただし、関連法規との調整が図られ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。</p> <p><u>(1) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(4) 建築基準法に規定する「災害危険区域」</u></p> <p><u>(5) 上記(1)から(4)のほか、溢水、湛水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</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(削除)</u></p>

改正前	改正後
<p><u>「流通業務団地」</u></p> <p><u>(追加)</u></p> <p><u>(4)集落地域整備法に規定する「集落地域」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(6)都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(9)地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(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」</u></p>	<p><u>(8)農地法による農地転用が許可されない農地</u></p> <p><u>(9)集落地域整備法に規定する「集落地域」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(11)都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(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」</u></p> <p><u>(削除)</u></p>

改正前	改正後
<p><u>(12)</u> 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</p>	<p><u>(14)</u> 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</p>
<p><u>(13)</u> 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域</p>	<p><u>(削除)</u></p>
<p><u>(14)</u> 五月山景観保全条例に規定する景観保全地区</p>	<p><u>(15)</u> 五月山景観保全条例に規定する景観保全地区</p>
<p><u>(15)</u> その他市長が保全・抑制する必要があると認める区域</p>	<p><u>(16)</u> その他市長が保全・抑制する必要があると認める区域</p>
<p><u>6. 地区計画の内容</u> <u>地区計画において定める内容は次の通りとする。</u> <u>(1) 地区計画の方針</u> <u>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、農林業との調和及び営農環境の保全、地域のまちづくりへの寄与等の地区計画策定の目的を踏まえ、以下の内容を地区の実情に応じて、整備、開発及び保全に関する方針として定める。</u> <u>① 地区計画の目標</u> <u>・目標とする地区の将来像</u> <u>・計画的に土地利用誘導する必要性</u> <u>・周辺の土地利用や自然環境等への配慮 等</u> <u>② 土地利用方針</u> <u>・地区の将来的な土地利用の基本的な考え方</u></p>	<p><u>(削除)</u></p>

改正前	改正後
<p><u>・周辺の土地利用や自然環境、農林業との調和するための土地利用のあり方</u></p> <p><u>・必要となる調整池や緑地等の整備方針 等</u></p> <p><u>③ 地区施設の整備方針</u></p> <p><u>・地区施設の整備の基本的な考え方</u></p> <p><u>・地区施設の整備手法 等</u></p> <p><u>④ 建築物等の整備方針</u></p> <p><u>・建築物等の規制、誘導に関する基本的な考え方</u></p> <p><u>・周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等</u></p> <p><u>⑤ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</u></p> <p><u>(2)地区整備計画</u></p> <p><u>地区整備計画には当該地区の良好な環境を確保するために、次に掲げる事項のうち地区の特性に応じた必要な事項について定めること。</u></p> <p><u>①地区施設に関する事項</u></p> <p><u>・道路の配置及び規模</u></p> <p><u>・公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模</u></p> <p><u>②建築物に関する事項</u></p> <p><u>・建築物等の用途の制限</u></p> <p><u>・建築物の容積率の最高限度</u></p> <p><u>・建築物の建ぺい率の最高限度</u></p> <p><u>・敷地面積の最低限度</u></p> <p><u>・壁面の位置の制限</u></p> <p><u>・建築物等の高さの最高限度</u></p>	

改正前	改正後
<p> <u>・建築物等の形態・意匠の制限</u> <u>・垣又はさくの構造の制限</u> <u>・建築物の緑化率の最低限度</u> <u>・その他</u> </p> <p>7. 対象区域の種類・基準 (略)</p> <p>① 既成住宅開発地域 (略)</p>	<p>7. 対象区域の種類・基準 (略)</p> <p>① 既成住宅開発地域 (略)</p>

改正前		改正後	
② 幹線道路沿道地域		② 幹線道路沿道地域	
活用の目的	(略)	活用の目的	(略)
立地基準	(略)	立地基準	(略)
留意点	(略)	留意点	(略)
地区施設	(略)	地区施設	(略)
建築に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・非住居系とし、近隣商業地域の用途制限に準ずる。(但し、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。) <u>(追加)</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・非住居系とし、近隣商業地域の用途制限に準ずる。(但し、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。) ・<u>農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(著しい騒音を発生するものを除く。)</u>は可とする。
	容積率の最高限度	(略)	(略)
	建蔽率の最高限度	(略)	(略)
	壁面の位置の制限	(略)	(略)
建築に関する事項	敷地面積の最低限度	(略)	(略)
	緑化率	(略)	(略)
	形態・意匠の制限	(略)	(略)
	垣又はさくの構造制限	(略)	(略)

改正前				改正後			
③ 市街化区域隣接地域				③ 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いる <u>または進む恐れがある地区で、それら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。</u>		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 <u>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。</u>	
立地基準		(略)		立地基準		(略)	
留意点		(略)		留意点		(略)	
地区施設		(略)		地区施設		(略)	
区域外接続道路		(略)		区域外接続道路		(略)	
		住宅系用途				住宅系用途	
建築に関する事項	用途の制限	(略)	(略)	建築に関する事項	用途の制限	(略)	(略)
	容積率の最高限度	(略)	(略)		容積率の最高限度	(略)	(略)
	建蔽率の最高限度	(略)	(略)		建蔽率の最高限度	(略)	(略)
建築に関する事項	高さの最高限度	(略)	(略)	建築に関する事項	高さの最高限度	(略)	(略)
	壁面の位置の制限	(略)	(略)		壁面の位置の制限	(略)	(略)
	敷地面積の最低限度	(略)	(略)		敷地面積の最低限度	(略)	(略)
	緑化率	(略)	(略)		緑化率	(略)	(略)

改正前			改正後		
	形態・意匠 の制限	(略)		形態・意匠 の制限	(略)
	垣又はさく の構造制限	(略)		垣又はさく の構造制限	(略)
<p>※1：低層集合住宅とは共同住宅、長屋で低層のものをいう。</p> <p>④ 大規模集客施設の適正立地 (略)</p> <p><u>(新設)</u></p>			<p>※1：低層集合住宅とは共同住宅、長屋で低層のものをいう。</p> <p>④ 大規模集客施設の適正立地 (略)</p> <p>8. 地区計画の内容</p> <p><u>地区計画において定める内容は以下の表の通りとする。</u></p> <p><u>また、区域及び地区施設の配置は計画図(縮尺2500分の1以上)により表示するものとする。</u></p>		

改正前	改正後		
	<u>名 称</u>	<u>地区</u>	
	<u>位 置</u>	池田市	
	<u>面 積</u>	約 _____ h a	
	区域の整備・開発及び保全の方針	<u>地区計画の目標</u>	目標とする地区の将来像、計画的に土地利用誘導する必要性、周辺の土地利用や自然環境等への配慮等について記載。
		<u>土地利用の方針</u>	地区の将来的な土地利用の基本的な考え方、周辺の土地利用や自然環境・農林業との調和するための土地利用のあり方、必要となる調整池や緑地等の整備方針等についての方針を記載。
		<u>地区施設の整備の方針</u>	地区施設の整備の基本的な考え方、地区施設の整備手法等についての方針を記載。
		<u>建築物等の整備の方針</u>	建築物等の規制、誘導に関する基本的な考え方、周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠等についての方針を記載。

改正前	改正後			
	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の配置及び規模について記載。	
		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	
			建築物の建蔽率の最高限度	
	建築物の敷地面積の最低限度			
	地区整備計画	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		
		垣又はさくの構造の制限		
		建築物の緑化率の最低限度		
	「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」			

改正前	改正後
<p>附 則 (略)</p> <p><u>(新設)</u></p>	<p>附 則 (略)</p> <p><u>附 則 (令和〇年〇月〇日)</u></p> <p><u>1 このガイドラインの施行期日は、令和〇年〇月〇日とする。</u></p> <p><u>2 この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、従前の規定を適用することができる。</u></p> <p><u>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。</u></p>