

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)

平成〇〇年〇〇月

池田市都市建設部

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	3
5 . 対象外区域	4
6 . 地区計画の内容	4
7 . 対象区域の類型・基準	6
附則	12

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

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行為は、無秩序な市街地の拡大を抑止する観点から、地区計画の内容に適合したものに限り許可されることとなった。これにより市街化調整区域においてもまちづくりに対する地域の意向を地区計画によって反映することができるようになったが、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。

大阪府では、平成23年3月に策定した北部大阪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。)において、市街化調整区域における地区計画の規模や対象区域等の具体的な内容は、『大阪府市街化調整区域における地区計画のガイドライン』(以下、「大阪府ガイドライン」という。)によることとされた。

そのため、都市計画区域マスタープランにおいて定めている都市づくりの将来像と基本方針を踏まえ、その実現に向けた市街化調整区域の地区計画の考え方を策定することとなり、知事が市町村の地区計画を協議する場合の判断基準となる大阪府ガイドラインが、平成24年4月(立地基準は平成24年12月)に改定施行された。

これを受け、池田市においても平成23年1月に策定した「池田市第6次総合計画」及び平成24年7月に策定した「池田市都市計画マスタープラン」に定めている都市づくりの方向性を踏まえ、池田市の地域特性を考慮した良好なまちづくりを誘導するため「池田市市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を策定し、必要な事項を定めるものである。

2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方

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。

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、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) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

4. 地区計画の策定にあたっての留意点

- (1) 計画区域が 0.5 h a (5,000 m²)以上の規模のものを対象とすること。
- (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) 当該地区計画案の作成までに、道路、公園その他公共施設の管理者等との事前協議を行い、あらかじめ当該管理者等の同意を得ておくこと。また、開発行為については、地区計画決定後、速やかに開発許可手続を進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。
- (4) 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。
- (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定するものとする。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (10) 地区計画の策定については、地権者等住民が主体となり、住民の合意形成を十分に図っていくものとする。

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こととする。

- (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) 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「流通業務団地」
- (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」
- (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、府及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域
- (13) 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域
- (14) 五月山景観保全条例に規定する景観保全地区
- (15) その他市長が保全・抑制する必要があると認める区域

6. 地区計画の内容

地区計画において定める内容は次の通りとする。

(1) 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、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。

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 土地利用方針

- ・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

③ 地区施設の整備方針

- ・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

④ 建築物等の整備方針

- ・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

⑤ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

(2) 地区整備計画

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。

① 地区施設に関する事項

- ・道路の配置及び規模
- ・公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模

② 建築物に関する事項

- ・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
- ・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
- ・垣又はさくの構造の制限
- ・建築物の緑化率の最低限度
- ・その他

7. 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とする地域・基準とすること。

① 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		・(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に限る。
留意点		・住宅系用途を基本(非住居系用途については、地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定)とする。 ※原則として、既成住宅開発地域を拡大しないものとする。
地区施設道路		・既成の開発事業により整備された道路を地区施設道路とすること。
建築物に関する事項	用途の制限	・既成の開発事業の許可内容に即した規制を定めること。 ※計画区域内での建築物と同等の規模を基本とする
	容積率／ 建ぺい率の 最高限度	
	高さの最高 限度	
	壁面の位置 の制限	
	敷地面積の 最低限度	
	緑化率	・地区計画の目標、方針に基づき適正に定める。
	形態・意匠 の制限	・健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区計画に定める。
	垣又はさく の構造制限	・周辺の環境と景観の調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画に定める。

② 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	・ 次の幹線道路に面した地区とする。 ① 国道 4 2 3 号 (但し、当該路線については、木部交差点付近から伏尾交差点付近までの区間とする。) ② 国道 1 7 3 号 (但し、当該路線については、木部交差点付近から川西市境界までとする。) ・ 原則、地区計画区域の外周長さの 1/10 以上が幹線道路に接し、かつ、幹線道路の端部から 100m の範囲内に区域面積の半数以上が含まれること。
留意点	・ 非住宅系用途に限定とする。 ※ 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。
地区施設	・ 道路 ※ 主要な道路の有効幅員は 9.0m 以上とし、歩車道が分離されていること。 ※ その他道路の有効幅員は 6.0m 以上を基本とし、法令に即し適切に計画すること。 ※ 地区内の主要な道路は上記の幹線道路に 2 箇所以上接続していること。 ※ 道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とし、後背地の土地利用を勘案した道路配置とすること。 ・ 公園, 緑地, 広場等 ※ 地区計画区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、当該区域の周辺状況等を勘案し、生活環境の維持・向上が図られるように配置及び規模を定めること。

次ページに続く

建築に関する事項	用途の制限	・ 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。)
	容積率の最高限度	200%以下
	建ぺい率の最高限度	60%以下
	高さの最高限度	建築物の絶対高さ：15m以下 道路斜線：1.25／1 北側斜線：第2種高度地区の制限内容とする。
	壁面の位置の制限	幹線道路：1.8m以上　その他道路：1.0m以上 隣地境界：1.0m以上
	敷地面積の最低限度	・ 地区の実情に応じた規模を定める
	緑化率	・ 地区全体面積の20%以上とし、地区計画の目標、方針に基づき適正に定める。
	形態・意匠の制限	・ 健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区計画に定める。
	垣又はさくの構造制限	・ 周辺の環境と景観の調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画に定める。

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。
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であること。 ・地区全域が市街化区域から概ね 100m 以内の区域であること。なお、地区計画区域を設定する際に、区域区分を越えて一体的かつ合理的な土地利用を図る必要があり、その範囲が最小限であるものは地区計画の対象とする。
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する。 ・住宅系用途と非住宅系用途を混在させないよう適切に区画するものとする。 ・住宅系用途においては、低層住宅と中高層住宅を混在させないように配置する。
地区施設	・道路 ※道路の有効幅員は 6.0m 以上を基本とし、法令に即し適切に計画すること。 ※道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とし、後背地の土地利用を勘案した道路配置とすること。 ・公園、緑地、広場等 ※地区計画区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、当該区域の周辺状況等を勘案し、生活環境の維持・向上が図られるように配置及び規模を定めること。
区域外接続道路	・主要な地区施設道路は、区域外の有効幅員 6.5m 以上（主要な地区施設道路の有効幅員が 9.0m 以上の場合は、9.0m 以上）の既存道路に、原則、接続していること。

次ページに続く

		住宅系用途	非住宅系用途
建築に関する事項	用途の制限	・ 第一種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域の用途規制を基準とする。(居住者のための必要最小限の利便施設は可とする。)	・ 隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途を定める。(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。)
	容積率の最高限度	・ 戸建・低層集合住宅※ ¹ 100%以下 ・ 中高層集合住宅 150%以下	200%以下
	建ぺい率の最高限度	・ 戸建・低層集合住宅※ ¹ 50%以下 ・ 中高層集合住宅 30%以下	60%以下
	高さの最高限度	・ 戸建・低層集合住宅※ ¹ 絶対高さ：10m以下 道路斜線：1.25/1 北側斜線：第1種高度地区 ・ 中高層集合住宅 絶対高さ：15m以下 道路斜線：1.25/1 北側斜線：第2種高度地区	絶対高さ：15m以下 道路斜線：1.25/1 北側斜線：第2種高度地区
	壁面の位置の制限	・ 隣地境界線より1.0m以上	・ 隣地境界線より1.0m以上
	敷地面積の最低限度	・ 戸建住宅：150㎡以上 ・ 集合住宅：地区の実情に応じた規模を定める。	・ 地区の実情に応じた規模を定める。
	緑化率	・ 地区全体面積の20%以上とし、地区計画の目標、方針に基づき適正に定める。	
	形態・意匠の制限	・ 健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区計画に定める。	
	垣又はさくの構造制限	・ 周辺の環境と景観の調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画に定める。	

※1：低層集合住宅とは共同住宅、長屋で低層のものをいう。

④ 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、「池田市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。
地区施設		・道路 ※地区内の主要な道路の有効幅員は12.0m以上、その他の道路の有効幅員は9.0m以上とし、歩車道が分離されていること。 ※道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とし、後背地の土地利用を勘案した道路配置とすること。 ※周辺の交通事情に配慮した、道路計画とする。 ・公園,緑地,広場等 ※地区計画区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、当該区域の周辺状況等を勘案し、生活環境の維持・向上が図られるように配置及び規模を定めること。
建築に関する事項	用途の制限	・非住居系とし、隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途を定める。(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。)
	容積率／建ぺい率の最高限度	・隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切に定める。 ・第2種高度地区の制限を適用する。
	高さの最高限度	
	壁面の位置の制限	・外壁の後退距離は敷地境界線から1.0m以上で、建築物の用途及び規模に応じて適切に定める
	敷地面積の最低限度	・地区の実情に応じて規模を設定する。

次ページに続く

建築に関する事項	緑化率	・地区全体面積の20%以上とし、地区計画の目標、方針に基づき適正に定める。
	形態・意匠の制限	・健全な都市景観(周辺の景観)の形成及びCO ₂ 削減に寄与する都市づくりに配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区計画に定める。
	垣又はさくの構造制限	・周辺の環境と景観の調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画に定める。

※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(①～④)に掲げるものとするが、本市の都市の将来像を実現する上で必要な計画であって、池田市都市計画マスタープランに基づく計画などに内容、位置が定められているものについては対象地域とする。

ただし、主として住宅地の開発を目的とするものについては、上記(①、③)に掲げる対象区域において周辺の地形や土地利用等の地域の実情を踏まえた運用を図る必要があると認められるものに限るものとする。

また、大規模集客施設の立地は、上記(④)に限るものとする。

附 則

1 このガイドラインの施行期日は、平成 年 月 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の変化等により、必要により改正する。