

市街化調整区域における地区計画の運用方針 新旧対照表

現 行 分	改 正 分
<p><u>1. 目的</u></p> <p>平成18年の都市計画法の改正により、市街化調整区域における開発行為については、大規模な開発計画などを開発許可制度により認める制度が廃止され、改正後、地区計画を定め、都市計画として適合したものに限り開発許可されることとなった(都市計画法第34条第10号)。</p> <p>一方で、都市計画の提案制度の創設や拡充(提案できる者の拡大など)も進められ、行政に委ねられていた都市計画の発意は、民間や住民に拡大されてきている。都市計画決定権者として、民間事業者を含む住民等の都市計画の提案に対し、都市計画がめざす公共の福祉の増進を実現するという観点から、これまで以上に適切に対応していくことが求められている。</p> <p>市街化調整区域の地区計画については、都市計画で、原則として開発を抑制すると位置づけている区域において、その目的を明らかにした上で、開発を認めていく制度でもあり、運用にあたっては、計画区域周辺の環境への影響、都市基盤施設の状況や、当該開発目的が、本市のまちづくりから見て妥当であるか等について、十分考慮したうえで対応していくことが極めて重要である。</p> <p>このことについて、本市の「都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)(平成19年6月策定)」においては、人口減少社</p>	<p><u>1. 本方針の目的</u></p> <p>市街化調整区域において許可されうる開発行為として、都市計画法第34条では、「地区計画区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為(第10号)」が挙げられている。</p> <p>この市街化調整区域の地区計画については、「市街化を抑制すべき区域(都市計画法第7条第3項)」という法の趣旨を踏まえながら、周辺の環境への影響や都市基盤施設の状況、当該計画が目指すまちづくりが本市の土地利用計画から見て妥当であるか等について、十分考慮したうえで活用を図ることが極めて重要である。</p> <p>このような考えから、市街化調整区域において地区計画を活用するために必要な事項等を整理した「市街化調整区域における地区計画の運用方針(以下、「ガイドライン」という)」に基づき、その適切な運用を図るものである。</p>

現 行 分	改 正 分
<p><u>会を迎える中で、まちづくりの主たるテーマを、既存の市街地の環境向上と地域のコミュニティによるまちづくりの推進にあるとし、拡大から成熟へという視点を重視したうえで、「無秩序な市街地の拡大を抑制する」との基本方針を掲げ、市街地拡大を目的とした市街化調整区域における「地区計画」については、原則として使わない」との考えを明らかにしているところである。</u></p> <p><u>そこで、ここに、市街化調整区域の地区計画の運用方針を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的とした都市計画の適正な運用を図るものである。</u></p>	

現 行 分	改 正 分
	<p><u>2. ガイドラインの見直し(令和2年)</u></p> <p><u>平成21年のガイドライン策定後、10年以上が経過するなかで、まちづくりに関する上位計画(総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等)の策定等を積み重ねてきたところである。</u></p> <p><u>特に、平成31年3月に策定した立地適正化計画では、持続可能な都市づくりに向け、市街化調整区域における住宅開発を厳に抑制していくべきことを施策として掲げているところである。</u></p> <p><u>また、令和2年3月に中間見直しを行った都市計画マスタープラン(平成27年3月策定、令和2年3月施策中間見直し)では、市街化調整区域における住宅系以外の土地利用については、『地域の魅力向上や課題解決に資するもののみ、地区計画等の都市計画制度を活用して、適切に土地利用誘導を図ります』と位置づけ、地区計画制度等を戦略的に活用していくことを明確にしている。</u></p> <p><u>このような上位計画の策定・改定状況を踏まえ、ガイドラインの見直しを行うことで、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的とした都市計画の適正な運用を図るものである。</u></p>

現 行 分	改 正 分
<p>2. 基本方針</p> <p>(1) 基本的な考え方</p> <p>市街化調整区域は、都市計画において市街化を抑制する区域として指定しているものであり、この考え方は、調整区域における地区計画の運用にあたって<u>も変化しない。したがって、制度の活用にあたっては、既存の集落等の環境保全を目的としたものを基本とする。</u></p> <p><u>その上で、新たな開発行為に対しては、都市全体の土地利用や人口見通しを見極めたうえで、市のまちづくりから見て必要なものに限定して認めていくこととする。この姿勢は、これまで以上に重要である。</u></p> <p><u>特に、住宅地の開発については、人口減少社会を迎えていることを認識し、将来人口の収容の必要性等を見極めた上で、対応していかなければならない。</u></p> <p><u>したがって、市街化調整区域における新たな開発については、原則として認めないこととし、本市将来のまちづくりの基本となる「第4次総合計画」や「都市計画マスタープラン」に示す方向に合致しているものについて、本地区計画の運用方針に従い、例外的に認めていくとの方針を堅持することとする。</u></p> <p><u>また、本基本方針のほか、都市計画法等各種法令、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」に適合したものとする。</u></p>	<p>3. 基本方針</p> <p>(1) 基本的な考え方</p> <p>市街化調整区域は、都市計画において市街化を抑制する区域として指定しているものであり、<u>将来にわたって持続可能な都市を維持していくことにもつながる</u>この考え方は、<u>市街化調整区域における地区計画の運用にあたっても変わるものではない。</u></p> <p><u>したがって、市街化調整区域における地区計画は、既存の集落や住宅地の環境保全を目的として定めることを基本とし、新たな住宅地開発の誘導を目的とするものは定めないこととする。</u></p> <p><u>その上で、本市の上位計画に整合し、地域の魅力向上や課題解決に資するなどの例外的な場合に限り、地区計画を活用した適切な土地利用誘導を図るものとする。</u></p>

現 行 分	改 正 分
<p>(2) 市街化調整区域の地区計画の適用範囲</p> <p><u>市街化調整区域の地区計画は、集落地や既存の住宅地の環境を維持・保全するという目的で決定するものと、都市計画法の改正により、新たな市街地の開発内容を適切に誘導するものの、二つの側面がある。</u></p> <p><u>このうち、前者は、住環境保全型というべきもので、住民等の主体的な取り組み等により、既存集落や既成の住宅地の機能の維持や環境の保全につながるものとして、地区計画の活用が考えられる。</u></p> <p><u>一方、開発誘導型の地区計画の活用は、新たな開発行為に関わるものであり、都市計画マスタープラン等の計画との整合、各種法規制、都市基盤施設等の状況や、開発目的を総合的に考察し、将来のまちづくりに適合したものについて利用していくことが考えられる。</u></p> <p><u>本方針は、地区計画の活用が考えられる上記について、運用方針を定め、適正な土地利用の実現を図ることとする。</u></p>	<p>(2) 市街化調整区域の地区計画の適用範囲</p> <p><u>①住環境保全型</u></p> <p><u>既存の集落や住宅地において、住民等の合意形成のもと、その機能維持や環境保全を図るもの</u></p> <p><u>②土地利用誘導型</u></p> <p><u>上位計画との整合や各種法規制、都市基盤施設等の状況、開発目的などを総合的に考察し、地域の魅力向上や課題解決に資する土地利用を誘導するもの</u></p> <p><u>本ガイドラインにより、地区計画の活用が考えられる上記2類型の具体化を図るものである。</u></p>

現 行 分	改 正 分
<p>3. 市街化調整区域における地区計画の運用方針</p> <p>(1) <u>集落部や既成住宅地の環境を保全するもの</u></p> <p>① 対象とする地区計画</p> <p>ア 市街化調整区域における<u>既存集落で、住民の発意により従前の土地利用の維持・保全を図るため、建築物の用途、形態の制限を行うもの</u></p> <p>イ <u>都市計画法第34条第14号の規定に基づく茨木市提案基準6に適合する住宅地の整備が図られた0.5ヘクタール以上の区域で、住環境の維持、保全が必要であるもの。なお、地区計画の決定は、茨木市開発審査会の議を経、開発許可がなされた後に行うものとする。</u></p> <p>② <u>地区整備計画に定める事項</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の住環境の維持・保全に必要なものを定める。特に、上記イに係るもの(都市計画法第34条第14号の規定によるもの)については、次の項目を必ず定めるものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の用途(低層の戸建て住宅等)</li> <li>・敷地面積の最低限度(150㎡以上)</li> <li>・建ぺい率(最高限度)</li> <li>・容積率(最高限度)</li> <li>・外壁後退</li> <li>・建築物の高さの最高限度</li> </ul> </li> <li>・地区整備計画に定める内容は、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例を制定するものとする。</li> </ul>	<p>4. 市街化調整区域における地区計画の運用方針</p> <p>(1) <u>住環境保全型</u></p> <p>① <u>地区計画を活用する場合</u></p> <p>市街化調整区域における<u>既存の集落や住宅地において、住民等の合意形成のもとで、従前の土地利用の維持・保全を図るため、建築物の用途、形態の制限等を行う場合に定める。</u></p> <p><u>なお、当該計画は、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」を踏まえたものであることを要する。</u></p> <p>② <u>地区計画に定める事項</u></p> <p>地域の住環境の維持・保全に必要なものとして、<u>地区整備計画に次の項目を定めることを基本とする。なお、地区整備計画に定める内容は、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例を制定するものとする。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の用途</li> <li>・敷地面積の最低限度</li> <li>・建ぺい率(最高限度)</li> <li>・容積率(最高限度)</li> <li>・外壁後退</li> <li>・建築物の高さの最高限度</li> </ul>

現 行 分	改 正 分
<p>(2) <u>住宅以外の施設の立地を適正に誘導するもの</u></p> <p>① <u>対象とする地区計画</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>本市総合計画及び都市計画マスタープランの内容に即し、地域の振興又は発展を図るための施設(大規模集客施設を含まない)等を建築するための開発行為等で、5ヘクタール以上の規模のもの。</u></li> <li>・ <u>この場合、地区計画により、開発の目的、内容を明らかにし、都市計画決定した上で、開発等を誘導するものとする。</u></li> </ul> <p>② <u>地区整備計画に定める事項</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の用途(計画施設の用途に係るもの)</li> <li>・ 建ぺい率(最高限度)</li> <li>・ 容積率(最高限度)</li> <li>・ 外壁後退</li> <li>・ 建築物の高さの最高限度</li> </ul>	<p>(2) <u>土地利用誘導型</u></p> <p>① <u>地区計画を活用する場合</u></p> <p><u>下記事項を全て満たし、かつ、地域の魅力向上や課題解決に資すると認められる土地利用を誘導する場合に限り定める。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>本市の上位計画(総合計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画等)や大阪府の都市計画区域マスタープランに即したものであること</u></li> <li>・ <u>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」を踏まえたものであること</u></li> <li>・ <u>規模は5ヘクタール以上で、かつ、住宅開発や大規模集客施設の建築を目的としたものでないこと</u></li> <li>・ <u>必要となる基盤施設が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</u></li> <li>・ <u>そのほか、将来にわたって持続可能な都市づくりを目指す本市の土地利用計画上支障がないこと</u></li> </ul> <p>② <u>地区計画に定める事項</u></p> <p><u>地区計画の方針に土地利用の目的・内容を明示し、また、地区整備計画に次の項目を定める。なお、地区整備計画に定める内容は、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例を制定するものとする。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の用途(計画施設の用途に係るもの)</li> <li>・ 建ぺい率(最高限度)</li> </ul>

現 行 分	改 正 分
<p>を定めるものとし、あわせて建築基準法第68条の2の規定に基づく条例を制定するものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・容積率(最高限度)</li><li>・外壁後退</li><li>・建築物の高さの最高限度</li></ul>



現 行 分	改 正 分
<p>(3) 地区計画を<u>決定しない</u>区域  上記(1)、(2)に関わらず、下記の区域については、他の法令等で保全する区域と指定されており、地区計画を<u>決定しない</u>こととする。</p> <p>ア 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域</p> <p>イ 農地法に規定する「優良な集団農地」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</p> <p>ウ 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」</p> <p>エ 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」</p> <p>オ 地すべり等防止法に規定する「<u>地すべり等防止区域</u>」</p> <p>カ 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」</p> <p>キ 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」</p> <p>ク 史跡、名勝、天然記念物等の指定文化財、その他国、府及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域</p> <p>また、<u>新たな開発行為に関わる計画については、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の計画や整備状況についても十分考慮するものとする。</u></p>	<p>(3) 地区計画を<u>定め</u>ない区域  上記(1)、(2)に関わらず、下記の区域については、他の法令等で保全する区域と指定されており、<u>原則として</u>地区計画を<u>定め</u>ないこととする。</p> <p>ア 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「<u>農用地区域</u>」</p> <p>イ 農地法に規定する「優良な集団農地」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</p> <p>ウ <u>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」</u></p> <p>エ <u>集落地域整備法に規定する「集落地域」</u></p> <p>オ <u>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>カ <u>都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」</u></p> <p>キ 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」</p> <p>ク 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」</p> <p>ケ 地すべり等防止法に規定する「<u>地すべり防止区域</u>」</p> <p>コ 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」</p> <p>サ 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」</p> <p>シ 史跡、名勝、天然記念物等の指定文化財、その他国、府及び本</p>

現 行 分	改 正 分
<p>4. その他 この方針は、法改正その他社会環境の変化等により、必要により見直しを行う。</p>	<p>市において文化財保護上保全を必要とする区域 <u>ス 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域</u></p> <p>5. その他 この方針は、法改正その他社会環境の変化等により、必要により見直しを行う。</p>