

市街化調整区域における地区計画の運用方針

平成21年7月 策定
(令和2年8月 改定)

茨木市

目 次

1. 本方針の目的
2. ガイドラインの見直し(令和2年)
3. 基本方針
4. 市街化調整区域における地区計画の運用方針
5. その他

1. 本方針の目的

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。

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。

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。

2. ガイドラインの見直し（令和 2 年）

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。

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。

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。

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。

3. 基本方針

(1) 基本的な考え方

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、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この考え方は、市街化調整区域における地区計画の運用にあたっては変わらない。

したがって、市街化調整区域における地区計画については、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。

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。

(2) 市街化調整区域の地区計画の適用範囲

①住環境保全型

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

②土地利用誘導型

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

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。

4. 市街化調整区域における地区計画の運用方針

(1) 住環境保全型

① 地区計画を活用する場合

市街化調整区域における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。

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。

② 地区計画に定める事項

地域の住環境の維持・保全に必要なものとして、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。

- ・ 建築物の用途
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 建ぺい率（最高限度）
- ・ 容積率（最高限度）
- ・ 外壁後退
- ・ 建築物の高さの最高限度

(2) 土地利用誘導型

① 地区計画を活用する場合

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。

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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
- ・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に上支障がないこと

② 地区計画に定める事項

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。

- ・建築物の用途（計画施設の用途に係るもの）
- ・建ぺい率（最高限度）
- ・容積率（最高限度）
- ・外壁後退
- ・建築物の高さの最高限度

(3) 地区計画を定めない区域

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、原則として地区計画を定めないこととする。

- ア 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」
- 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
- ウ 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」
- エ 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- オ 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」
- カ 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
- 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」
- 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」
- ケ 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- 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」
- 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」
- シ 史跡、名勝、天然記念物等の指定文化財、その他国、府及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域
- ス 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域

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。