

田尻町市街化調整区域地区計画ガイドライン

令和6年2月

田 尻 町

田尻町市街化調整区域地区計画ガイドライン

I. ガイドラインの位置付け

大阪府では、平成 10 年 5 月の都市計画法改正により、市街化調整区域においても市町村の定める地区計画（地区整備計画を定めたものに限る）の内容に適合するものであれば開発が可能となったことを受け、平成 15 年 5 月に市街化調整区域での地域づくりについて、「市街化を抑制する区域」という基本理念を堅持しつつ、緑豊かで良好な土地利用を継続するため、固有の資源や既存のストックを活かし、その魅力を最大限に引き出し秩序ある土地利用の誘導を図ることとし「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。）が策定された。

その後、都市計画法の改正や大阪府都市計画マスタープランでの大阪府ガイドラインの位置づけ見直しなどにより、2 度にわたる改定が行われ、令和 3 年 3 月には、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る立地適正化計画制度に合致すべく、多様な都市機能へのアクセス性を高める「大阪にふさわしいネットワーク性の高い都市づくり」を進めていくことや、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、「都市防災の方針」として、土砂災害・洪水・浸水対策等の取り組みについて重点的な位置づけが行われ、また併せて、「みどりの大阪推進計画」に定める緑化の目標達成に資する緑化を促進することなどが追記され改定された。

上記の内容を鑑み、また近年、周辺市町において市街化調整区域における地区計画により地域の活性化を行っている実情も勘案し、田尻町においても、大阪府のガイドラインに即し、かつ田尻町の持つ地域性を考慮した「田尻町市街化調整区域地区計画ガイドライン」を策定するものである。

II. 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、都市計画法で定められた「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する。

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ること。

III. 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. 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かったことについて、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の状況等からみて都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がないこと。
4. 地区計画は、「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。
5. 都市計画区域マスタープラン及び市町村都市計画マスタープランに即し、計画的に行われるものであること。
6. 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（田尻町開発指導要綱第2条に定める「公益施設」を含む）を行う必要がないこと。

IV. 地区計画の策定にあたっての留意点

1. 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。
2. 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。
3. 原則として、地区整備計画を定め、あわせて建築条例等を策定するものとする。
4. 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。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。
5. 地区計画の策定にあたり、国、府及び町等の農林・環境・河川部局等とも十分協議・調整を図ること。
6. 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。
7. 地区計画の策定については、原則、当該地区計画区域内の関係権利者全員の同意を必要とする。
8. 地区計画の策定については、関係する地区会・水利組合の同意を必要とする。

9. 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定め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。

V. 対象外区域

大阪府ガイドラインにおいて【対象外区域】として列記されている区域及びその他法令に基づき規制している区域については、地区計画の策定区域には含まないこと。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実に認められる場合にはこの限りでない。

<参考>ガイドラインに列記されている区域

- (1) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (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」
- (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」
- (4) 建築基準法に規定する災害危険区域
- (5) 上記(1)から(4)のほか、溢水、湛水、津波、高潮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
- (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」
- (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
- (8) 農地法による農地転用が許可されない農地
- (9) 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- (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」
- (11) 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
- (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」
- (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」
- (14) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域

VI. 対象となる区域の種類・基準

地区計画の対象とする区域は、次のいずれかの類型に該当する地域でなければならない。

1. 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する。 ・交通環境との調和が図られること。 |

2. 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を混在させないように、適切に区域を区分。 |

3. 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町役場から概ね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する。 ・住宅系用途と非住宅系用途を混在させないように適切に区域を区分する。 |

4. 大規模集客施設の適正立地

| | |
|-------|--|
| 活用の目的 | ・めぐまれた自然環境との調和を図りつつ、良好な住環境形成と地域経済の活性化に対応する複合型市街地形成を目的とするもの。 ・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 | ・「都市計画マスタープラン」等上位計画の土地利用構想上位置付けられている新市街地としての区域。 |

| | |
|-------|--|
| 留 意 点 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・大規模集客施設の適正な立地については、大阪府「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」における大規模集客施設を適正に立地する方針に基づく計画であること。 |
|-------|--|

- ・大規模集客施設（都市計画法「特定大規模建築物」）とは、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

Ⅶ. 計画区域の設定

1. 計画区域の設定

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。

また、市街化区域隣接地域の地区計画の策定区域については、現行市街化区域に当該区域の概ね 1/4 以上が接している区域とすること。

2. 計画区域の面積

- 0. 5ha 以上の規模のものを対象とする。

Ⅷ. 地区計画の内容

地区計画で定める内容は、当該区域の基本的な方針となる「地区計画の方針」及びその方針に基づく地区施設（道路、公園緑地等）の配置、建築物の用途等の制限を定める「地区整備計画」とし、次の内容を策定する。

1. 地区計画において定める内容

ア. 地区計画の方針

- (1) 名 称
- (2) 位置及び区域
- (3) 面 積
- (4) 地区計画の目標
 - ・地区の将来像
 - ・計画的に土地利用を誘導する必要性
 - ・周辺の土地利用や自然環境等への配慮 等
- (5) 土地利用の方針
 - ・周辺の土地利用や自然環境と調和するための土地利用のあり方
 - ・必要となる調整池や協定緑地等の整備方針

- 地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策
 - 地区施設道路以外の開発道路は、幅員 6m以上とし、既存の幅員 6m以上の道路を介して幅員 6.5m以上の道路に接続すること。
 - 行き止まり道路の禁止 等
- (6) 地区施設の整備方針
- 地区施設整備の基本的な考え方
 - 地区施設の整備手法
- (7) 建築物等の整備方針
- 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等
- (8) その他当該地区の整備、開発及び保全の方針
- 地区整備計画に定める項目のない事項 等

イ. 地区整備計画

- (1) 位置及び区域
- (2) 面積
- (3) 地区施設の配置及び規模
- 道路、公園、緑地、広場を適切に配置し、地区施設として定める。
 - その他空地については、必要に応じて地区施設として定める。
- (4) 建築物等に関する事項
- 建築物の用途の制限
 - 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
 - 建築物等の形態又は意匠の制限（必要に応じて適切に定める）
 - 緑化率
 - かき又はさくの構造の制限（必要に応じて適切に定める）

2. 技術的基準

VI. 「対象となる区域の類型・基準」のそれぞれの類型について、地区計画を定める場合の技術的な基準は、次のとおりとする。

(1) 幹線道路沿道地域にあたるもの

| | | |
|-----------|--------------|---|
| 建築物に関する事項 | 建築物の用途の規制 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺土地利用の状況や将来用途を勘案して定めること。 ・ 非住宅系用途に限定する。 |
| | 容積率の最高限度 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 200%以下 |
| | 建ぺい率の最高限度 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 60%以下 |
| | 敷地面積の最低限度 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区の実情に応じた規模を設定する。 |
| | 壁面の位置の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 1.0m以上 |
| | 高さの最高限度 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路斜線 1.25/1 ・ 隣地斜線 20m+1.25/1 ・ 北側斜線 10m+1.25/1 |
| | 形態、意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 健全な都市環境形成に配慮し、周辺的美観を損なわないよう制限について地区計画に定める。 |
| | 緑化率 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 区域全体で20%以上 |
| | かき又はさくの構造の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況地区の特性等を考慮し、構造について、地区計画に定める。 |
| | 地区施設に関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の道路幅員を原則 6m以上（1,000 m²以上の敷地に面する道路は原則 9m以上）とし、地区外の幅員が 9m以上の道路（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ヶ所以上有効に接続した道路を配置する。ただし、地区内に道路が必要ない場合は、既存の幅員が原則 9m以上の道路に当該地区が面していること。 ・ 地区内の道路を全て地区施設道路とする。 ・ 道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・ 後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・ その他道路交通上支障のないような計画とする。 ・ 道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 |
| | その他の道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区施設道路以外の開発道路は、幅員 6m以上とし、既存の幅員 6m以上の道路を介して、幅員 6.5m以上の道路に接続するように土地利用の方針に位置付ける。 ・ 行き止まり道路の禁止 |

(2) 市街化区域隣接地域・鉄道駅等周辺地域にあたるもの

| | | 住 宅 |
|--------------|---|--|
| 建築物に関する事項 | 建築物の用途の規制 | ・ 第一種低層住居専用地域の用途制限を基準とする。(居住者のための必要最小限の利便施設は可とする。) |
| | 容積率の最高限度 | ・ 戸建・低層集合住宅 |
| | | ・ 100%以下 |
| | 建ぺい率の最高限度 | ・ 50%以下 |
| | 敷地面積の最低限度 | ・ 180 m ² 以上 |
| | 壁面の位置の制限 | ・ 1.0m |
| | 高さの最高限度 | ・ 絶対高さ 10m以下 ・ 道路斜線 1.25/1 ・ 北側斜線 5m+1.25/1 |
| | 形態、意匠の制限 | ・ 健全な都市環境形成に配慮し、周辺的美観を損なわないよう制限について地区計画に定める。 |
| | 緑化率 | ・ 区域全体で20%以上 |
| かき又はさくの構造の制限 | ・ 周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況地区の特性等を考慮し、構造について、地区計画に定める。 | |
| 地区施設に関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の道路幅員を原則 6m以上とし、幅員が 6.5m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ヶ所以上有効に接続した道路を配置する。ただし、地区内に道路が必要な場合は、幅員が原則 6m以上の既存の道路に当該地区が面していること。 ・ 地区内の道路を全て地区施設道路とする。 ・ 道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・ 後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・ その他道路交通上支障のないような計画とする。 ・ 道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 | |
| その他の道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区施設道路以外の開発道路は、幅員 6m以上とし、既存の幅員 6m以上の道路を介して、幅員 6.5m以上の道路に接続するように土地利用の方針に位置付ける。 ・ 行き止まり道路の禁止 | |

| | | 非住宅 |
|------------|---|--|
| 建築物に関する事項 | 建築物の用途の規制 | ・周辺土地利用の状況や将来用途を勘案して定めること。 |
| | 容積率の最高限度 | ・200%以下 |
| | 建ぺい率の最高限度 | ・60%以下 |
| | 敷地面積の最低限度 | ・地区の実情に応じた規模を設定する。 |
| | 壁面の位置の制限 | ・1.0m以上 |
| | 高さの最高限度 | ・道路斜線 1.25/1 ・隣地斜線 20m+1.25/1 ・北側斜線 10m+1.25/1 |
| | 形態、意匠の制限 | ・健全な都市環境形成に配慮し、周辺の美観を損なわないよう制限について地区計画に定める。 |
| | 緑化率 | ・区域全体で20%以上 |
| | かき又はさくの構造の制限 | ・周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況地区の特性等を考慮し、構造について、地区計画に定める。 |
| 地区施設に関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の道路幅員を原則 6m以上（1,000 m²以上の敷地に面する道路は原則 9m以上）とし、地区外の幅員が 9m以上の道路（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ヶ所以上有効に接続した道路を配置する。 ただし、地区内に道路が必要ない場合は、既存の幅員が原則 9m以上の道路に当該地区が面していること。 ・地区内の道路を全て地区施設道路とする。 ・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・その他道路交通上支障のないような計画とする。 ・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 | |
| その他の道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区施設道路以外の開発道路は、幅員 6m以上とし、既存の幅員 6m以上の道路を介して、幅員 6.5m以上の道路に接続するように土地利用の方針に位置付ける。 ・行き止まり道路の禁止 | |

(3) 大規模集客施設の適正立地

上位計画の内容により適切に定めるものとする。なお計画については非住宅系用途に限定する。

【附則】

- 1) この運用基準は、令和6年2月29日より施行する。
- 2) この運用基準は、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。

田尻町市街化調整区域地区計画ガイドライン対象区域図（参考）

| | | |
|-------------|--|-------|
| 種住居地域 | | 200/㍍ |
| 商業地域 | | 200/㍍ |
| 工業地域 | | 200/㍍ |
| 業地域 | | 200/㍍ |
| 市街化区域界 | | |
| 政区域界 | | |
| 道路、巾着線及び車線数 | | |
| 園・緑地 | | |

① 幹線道路沿道地域

- ・ 国道26号
- ・ 府道泉佐野岩出線
- ・ 町道吉見南線

② 市街化区域隣接地域

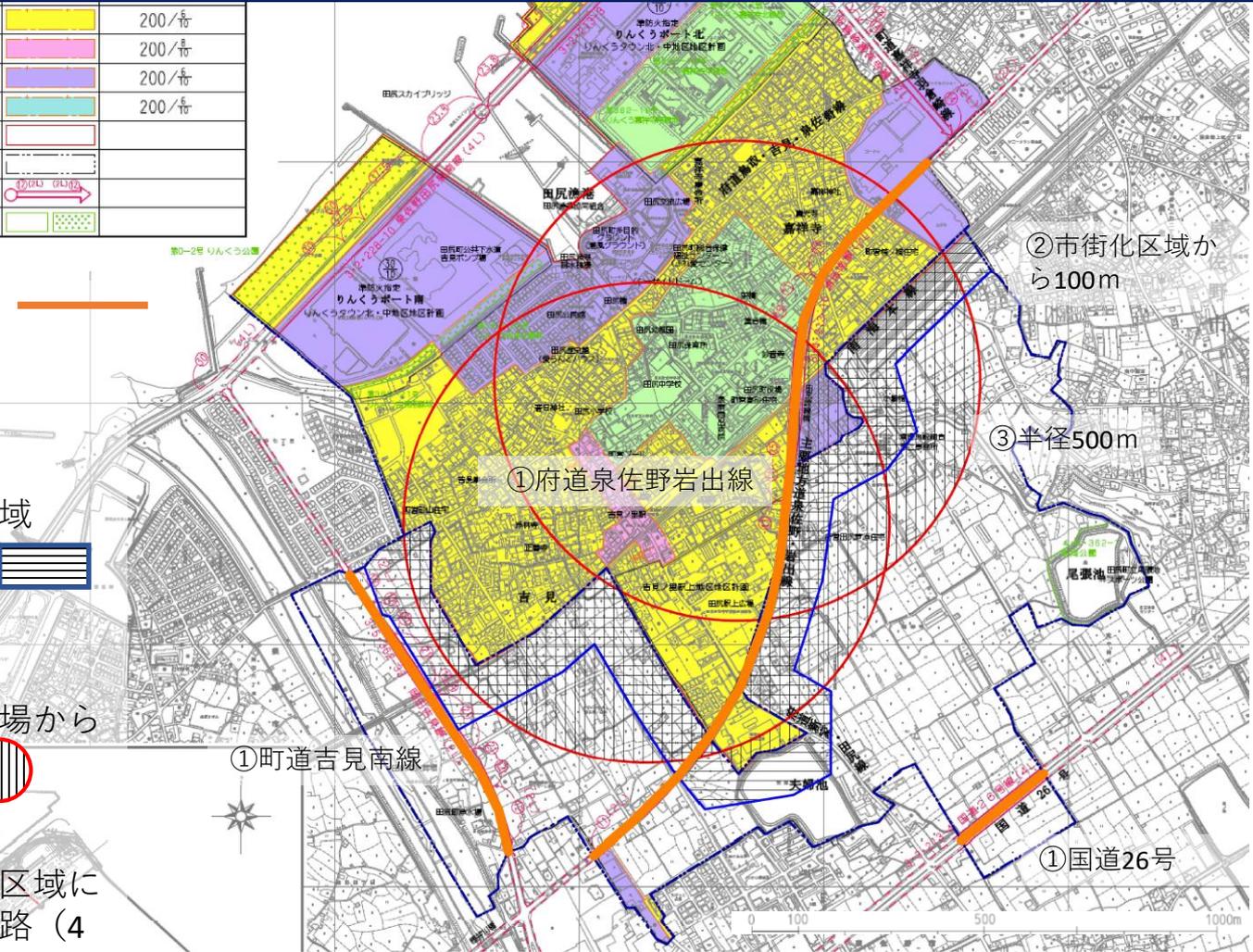
- ・ 市街化区域から概ね100mライン

③ 鉄道駅等周辺地域

- ・ 吉見ノ里駅及び役場から半径500mライン

④ 大規模集客施設

- ・ 周辺を概ね市街化区域に囲まれ、かつ幹線道路（4車線以上）の沿道



この範囲において、必ず地区計画が策定可能となるわけではありません