

枚方市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン

令和 7 年 4 月

枚方市都市整備部都市計画課

目 次

策定及び改定の趣旨	1
1. 地区計画の基本的な考え方	1
2. 地区計画の策定の基準	2
3. 対象外区域	3
4. 対象区域の類型・基準	3
附則	5

【策定および改定の趣旨】

平成 18 年 5 月に一部改正された都市計画法では、人口減少・超高齢社会を迎える中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することにより、多くの人々にとって、暮らしやすいまちづくりを進めることとしている。

同法の改正に伴い、大規模開発を許可できる規定が廃止され、市街化調整区域のまちづくりについては、都市計画手続きを通じて地域の意向が反映できる地区計画によることとされたことから、本市の市街化調整区域の地区計画については、基本的な指針となる「枚方市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）を平成 20 年 12 月に策定し、その後、大阪府市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改定を踏まえ、平成 25 年 4 月に改定を行った。

令和 2 年 1 月には、空地空家等の低・未利用の空間が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダム性をもって発生する、いわゆる「都市のスポンジ化」が全国的な課題となっており、その対応として、枚方市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、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するため、改定を行った。

今回、令和 5 年 11 月に閣議決定された「デフレ完全脱却のための総合経済対策」において、「地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和を図る」ことが盛り込まれ、同年 12 月、地域未来投資促進法の見直しが実施されたことから、同法に基づく重点促進区域の制度活用に向けた環境整備を行うとともに、関係法令等の改正を踏まえ、改定を行うものである。

【1. 地区計画の基本的な考え方】

1. 「無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。
2. 都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
3. 地区計画に基づく土地利用は、住宅地の開発等を主たる目的とした単なる市街地の拡大ではなく、周辺の市街地の形成状況や用途地域等の都市計画の指定状況を踏まえ、周辺住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化など、市全体もしくは周辺地域の公共的課題の解決に資する「地域のまちづくり」として位置づけられるものであること。
4. 既存ストックの活用等により、必要な基盤施設が区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ、行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
5. 区域内の地権者等の合意形成はもとより、検討段階から周辺住民等に説明を行い、地域の状況や抱える課題などの収集に努め、地域のまちづくりに資する計画であること。
6. 「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」が図れるものであること。

【2. 地区計画の策定の基準】

1. 区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。また、区域は整形化を図るとともに、良好な市街地の形成を見据えた一体的かつ必要最小限とすること。
2. 新たな市街地形成を伴う地区計画の区域については、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、自然環境・景観や農林業との調和及び営農環境の保全などの観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる範囲に限る。特に東部地域においては、里山保全の取り組みに支障が無いようにすること。
3. 土地利用を図るために必要とされる事項（道路、公園、緑地、調整池等）について、関係機関等と十分協議を行い、その実現性を確保するための措置をとるとともに、地区全体の整備プログラム等を作成し、適正な進捗管理のもと事業を完結すること。
4. 原則として地区計画区域を分割した開発行為を行わないこと。また、工区設定を行わ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。
5. 地区計画には、原則として地区整備計画を定めることとし、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項が適切に定められていること。あわせて、市においては建築条例等を定め、良好な居住環境を実現するために必要な措置を検討する。
6. 地区計画の策定にあたっては、都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案を行うものとし、地域住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化などの地区計画の目的を明示すること。ただし、土地区画整理事業等、本市等のまちづくり施策により地区計画を定める場合はこの限りではない。
7. 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。
8. 新たな市街地の形成により、内水氾濫が発生する恐れがあるため、協議の上、その対策を講じること。

【3. 対象外区域】

以下の区域は策定区域に含めないものとする。

- (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) 農地法による「農地転用が許可されない農地」
- (3) 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」
- (4) 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」
- (5) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (6) 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」
- (7) 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」
- (8) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、大阪府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (9) 洪水や湛水等の発生の恐れのある区域（一級河川の外水氾濫域）
ただし、その対策を講じる場合については、その限りではない。
- (10) その他、法令による規制があり、策定区域に含めることで土地利用の整合が図れない区域

【4. 対象区域の類型・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下類型（①～③）のいずれかに該当すること。
また、各類型に定める項目はすべて満たすこと。

① 産業集積型

活用の 目的	・ 幹線道路の交通利便性を生かし、地域産業の活性化等を目的とするもの。
基準	・ 1.0ha 以上の区域であること。 ・ 下記(1)～(4)のいずれかの基準を満たすこと。 (1) 産業集積地区（全てを満たすこと） ・ 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であること。 ・ 都市計画マスタープランにおいて工業集積ゾーンに位置付けられた市街化区域に、区域の周長が概ね 1/4 以上隣接しているなど、工業等（※1）の一体的な利用が図られること。 (2) 沿道産業地区（全てを満たすこと） ・ 都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた区域であること。 ・ 区域の周長が市街化区域に概ね 1/4 以上隣接しているなど、周辺と一体的な市街地形成が図られること。 ・ 工業等又は商業等（※2）で、幹線道路の交通に影響を与える施設を伴う地区計画については、屈折車線の整備が完了もしくは完了することが確実な道路の沿道であること。 (3) 立地促進地区（いずれかを満たすこと） ・ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく基本計画に定める重点促進区域内で地域経済牽引事業を実施すること。 ・ 都市計画法旧第 34 条第 10 号イの規定に基づく大規模開発許可を受けていること。 (4) 移転抑制地区（全てを満たすこと） ・ 昭和 45 年 6 月 20 日線引き以前から産業系土地利用がされていること。 ・ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく基本計画に定める地域経済牽引事業を実施する、または実施していること。
留意点	・ 非住宅系用途に限定する。 ・ 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。 ・ 周辺の居住環境や交通環境との調和が図られることとする。

※1 工業等の定義

工場、倉庫、倉庫業を営む倉庫及びこれらに付属する事務所等の用途に供する建築物。

※2 商業等の定義

店舗、飲食店等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 1 万 m²未満のもの。

② 鉄道駅周辺型

活用の 目的	・鉄道駅周辺において、生活サービス施設の立地等とあわせた良好な市街地環境の形成を目的とするもの。
基準	・1.0ha以上の区域であること。 ・区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接しているなど、周辺と一体的な市街地形成が図られること。 ・区域が鉄道駅から概ね500m内であること。
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に、適切に用途の区域を区分する。 ・非住宅系用途は市民生活に必要な生活サービス施設等に限る。

③ 既成市街地型

活用の 目的	・既に市街地が形成されている区域において、その居住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善等を目的とするもの。
基準	・0.5ha以上の区域であること。 ・建築物が連たんし、戸数密度が概ね10戸/ha以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、有効幅員6m以上の主要な道路が既に整備されている集落（主として農林漁業者が居住する既存集落を除く）、又は既成の大規模住宅開発地、(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、都市計画法第34条第11号の規定に基づく旧条例で指定された区域内において開発された区域など既に市街地が形成されている区域。
留意点	・住宅系用途を基本とし、非住宅系用途については、居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。 ・原則として、市街地を拡大しないものとする。

地区計画の対象地域は、原則として、上記（①～③）に掲げるものとするが、本市の将来都市像を実現する上で必要な計画であって、都市計画マスタープランや法律等に基づく計画などに内容、位置等が定められているものについては対象地域とする。

【附則】

- (1) このガイドラインの施行期日は、平成 20 年 12 月 22 日とする。
- (2) 平成 18 年 5 月の都市計画法の改正（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の全面施行（平成 19 年 11 月 30 日）の際、既に本市の「市街化調整区域における大規模開発行為に関する取扱基準」（平成 19 年 11 月 30 日失効）の規定に適合して用地集約等が行なわれていたものであって、平成 19 年 11 月 30 日から起算して 5 年を経過する日までの間に、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。）の縦覧の告示が行われるものについては、対象区域とすることができる。
- (3) このガイドラインに定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

【附則（平成 25 年 4 月 1 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、平成 25 年 4 月 1 日とする。
- (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、このガイドラインの規定は適用せず、改定前の規定を適用することができる。
- (3) このガイドラインは、法改定やその他社会状況の変化等により、必要により改定する。

【附則（令和 2 年 1 月 24 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、令和 2 年 1 月 24 日とする。

【附則（令和 7 年 4 月 1 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、令和 7 年 4 月 1 日とする。