

## 1. 策定及び改定の趣旨

### ■ 平成20年12月策定

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ため、市街化調整区域において地区計画を作成する際の基本的な指針として策定

（平成25年4月大阪府ガイドラインの改定に伴い一部改定）

### ■ 令和2年1月改定

空き地・空き家等の低未利用の空間がランダムに発生する都市のスポンジ化に対応し、都市の再編、既存ストックの活用によるまちづくりとして、単なる市街地の拡大ではなく、地域のまちづくりに寄与する取組を誘導

### ■ 令和7年4月改定（仮）

デフレ完全脱却のための総合経済対策（令和5年11月閣議決定）に示された「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」を図るため、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、関係法令等の改正に対応

## 2. 基本的な考え方

- (1)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)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、周辺住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化など、「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)必要な基盤施設が区域内やその周辺に配置される、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)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」が図られるものであること。など

## 3. 策定基準

- (1)区域の境界は、道路や河川等の地形、地物により定め、整形化を図り、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、その必要性、周辺の公共施設の整備、自然環境・景観や農業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こと。
- (3)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、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の区域を分割した開発行為を行わないこと。
- (5)地区整備計画を定めることとし、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。
- (6)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。
- (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。

## 4. 対象外区域

- (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)溢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 など

## 5. 対象区域の類型・基準

### ① 産業集積型

基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.0ha以上の区域であること。</li> <li>下記(1)～(4)のいずれかの基準を満たすこと。</li> </ul> <p><b>(1)産業集積地区(全てを満たすこと)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2車線以上の都市計画道路等の沿道であること。</li> <li>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以上隣接していること。など</li> </ul> <p><b>(2)沿道産業地区(全てを満たすこと)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接していること。など</li> <li>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沿道であること。</li> </ul> <p><b>(3)立地促進地区(いずれかを満たすこと)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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(地域未来投資促進法)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。</li> <li>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。</li> </ul> <p><b>(4)移転抑制地区(全てを満たすこと)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>地域未来投資促進法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。</li> </ul>
	留意点

### ② 鉄道駅周辺型

基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.0ha以上の区域であること。</li> <li>区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接していること。など</li> <li>鉄道駅から概ね500m内であること。</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。など</li> </ul>

### ③ 既存市街地型

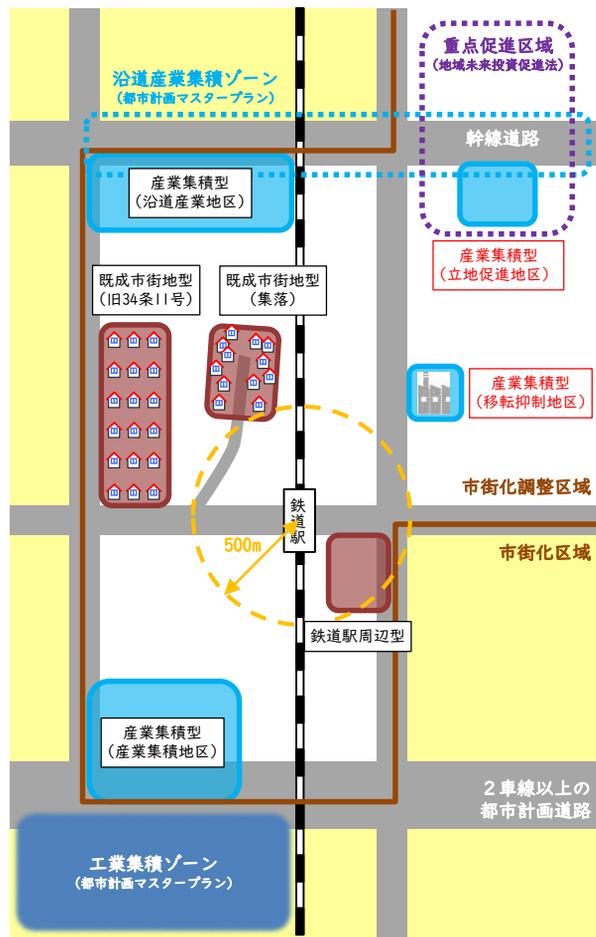
基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.5ha以上の区域であること。</li> <li>有効幅員6m以上の主要な道路が既に整備されている集落又は既成の大規模住宅開発地、(旧)住宅地造成事業に関する法律により認可された住宅地、都市計画法第34条第11号の規定に基づく旧条例で指定された区域内において開発された区域など</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅系用途を基本とし、非住宅系用途については、居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。など</li> </ul>

#### ■ 運用基準

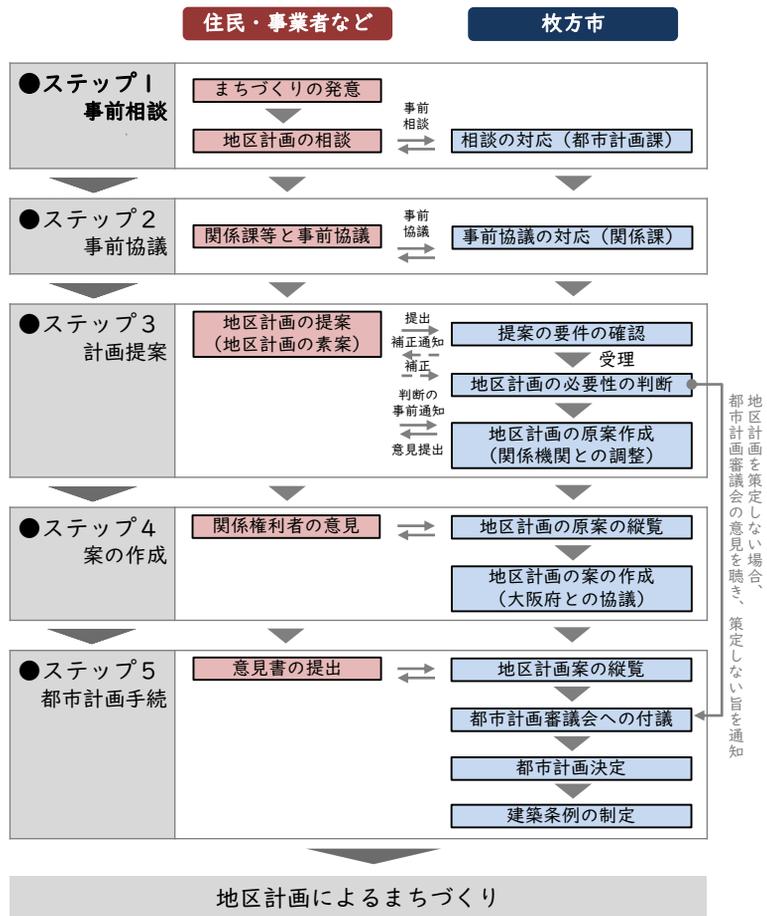
対象区域の類型ごとに建築物に関する規制や地区施設に関する基準のほか、開発行為等の整備事業に関する計画基準を別に定めています。地区計画を策定するにあたっては、本ガイドラインと運用基準への適合が必要です。

## 6. 参考

### <対象区域の類型イメージ>



### <地区計画の決定までの流れ>



●ステップ3「地区計画の必要性の判断」から●ステップ5「建築条例の制定」までは、最短で1年程度の期間が目安となりますが、まちづくりの規模や調整内容により、大幅に変わる可能性があります。

