市街化調整区域における
地区計画のガイドライン

令和８年９月２８日

羽曳野市　都市開発部　都市計画課

１．目的

市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域であるという市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、自然的土地利用と調和した都市的な土地利用に配慮しながら、保全と活用を図っていく必要があります。

そこで、本ガイドラインにおいて必要な事項を定め、市街化調整区域内における地区計画の適正な運用を行うことにより、本市にふさわしい地区計画の誘導を図ることを目的とします。

２．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いことについて、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）大阪府が定める都市計画区域マスタープランや本市の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、または、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。

３．対象外区域

地区計画の区域には、次に掲げる地域、区域等を含まないものとする。

ただし、関連法規との調整が図られているものや事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りではない。

（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）「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

（３）農地法による農地転用が許可されない農地

（４）集落地域整備法に規定する「集落地域」

（５）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」

（６）都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」

（７）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」

（８）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」

（９）地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」

(10) 建築基準法に規定する「災害危険区域」

(11) 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「土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域」

(12) 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」

(13) 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

(14) 溢水や湛水等による災害の発生の恐れがあるなど、災害リスクのある区域

４．地区計画策定にあたっての留意事項

（１）区域の面積が、0.5ha 以上の規模であること。

（２）地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、本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、当初の開発行為時においては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。

（３）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ないこと。

（４）地区整備計画を定める場合は、併せて建築条例を策定すること。

（５）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。

（６）地区計画の策定にあたり、当市の関係課及び大阪府等の関係機関と調整・協議を行うこと。

（７）新たな開発により周辺の交通状況を悪化させないよう対策を講じる等交通環境との調和をはかること。

（８）本ガイドラインの「対象区域」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において、定期借地権等での立地を行う場合には、借地期間終了後を見据え、あらかじめ土地所有権者等と協議を行い、期間終了後の土地利用について十分に検討しておくこと。

（９）関係法令、関係指針及び羽曳野市開発指導要綱に適合していること。

(10) 素案の検討段階から当該地区の住民および周辺の住民の参加機会を設け、説明会を開催するなど、地元協議を行い、調整を図ること。

(11) 原則として、区域内の住民および区域内の土地についての所有権または対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権などを有する者の全員の同意を得ること。

　また、地区計画の策定にあたり、事業等に影響を及ぼす権利については、都市計画決定までに、できる限り抹消すること。

(12)「大阪みどりの広域計画」に基づき、地区計画区域内の緑化率は 20％以上確保するよう計画すること。

５．対象区域

市街化調整区域における地区計画の対象となる区域は、市都市計画マスタープランの土地利用方針における「土地利用検討ゾーン」とし、類型は次のとおりとする。

①幹線道路沿道地域

活用目的	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	次の道路沿道である地区（都市計画道路は供用開始部分に限る。） ① 南阪奈道路沿道地区 ② 南阪奈道路沿道（美原ジャンクション周辺）地区 ③ 八尾富田林線沿道地区 ④ 大阪外環状線沿道地区
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 ・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

活用目的	市街化区域の隣接地区で、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、または、低層住宅と中高層住宅を混在させないよう、適切に区域を区分

③鉄道駅周辺地域

活用目的	鉄道駅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	全域が鉄道駅から概ね 500m 以内である次の地区 ①駒ヶ谷駅・中小企業団地周辺地区 ②上ノ太子駅周辺地区
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 ・住宅系用途と非住宅系用途又は低層住宅と中高層住宅を混在させないよう、適切に区域を区分

④大規模集客施設の適正立地

活用目的	・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	・４車線以上の幹線道路及び２車線以上の幹線道路の両方に面した地区または、前述の幹線道路と同等とみなされる２つの道路に面した地区 ・「都市計画区域マスタープラン」に即した上で、「市都市計画マスタープラン」において、大規模集客施設の立地に関して位置づけがあること。
留意点	・周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適正に施設を配置。

※　大規模集客施設の定義（都市計画法では「特定大規模建築物」と定義）
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

※　大規模集客施設の適正立地に関する基本的な方針・考え方については、「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」を参照

地区計画の対象地域は、原則として、上記（①～④）に掲げるものとするが、市が独自の土地利用計画を展開する上で特に必要な計画であって、市都市計画マスタープランや法律に基づき策定された計画などに、内容、位置、規模等が概ね具体的に定められているものについては、対象地域とすることができる。
なお、大規模集客施設の立地は、上記④に限るものとする。

６．地区計画に定める事項

（１）地区計画の名称、位置、区域、区域の面積
（２）地区計画の方針
①地区計画の目標
②土地利用の方針
③地区施設の整備の方針
④建築物等の整備の方針
⑤その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針
（３）地区整備計画
①地区施設の配置および規模
・道路、緑地、その他公共空地等
②建築物等に関する事項
・建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、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、意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、かき、柵の構造の制限等
③その他の事項

７．条例による土地利用制限の適用

地区計画の都市計画決定後に、地区計画の内容として定められた建築物の制限及び緑化率の割合については、建築基準法第 68 条の２第１項および都市緑地法第 39 条第１項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定するものとする。

８．附則

（１）本ガイドラインの施行期日は、令和８年９月２８日とする。
（２）本ガイドラインに定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。
（３）本ガイドライン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。