

# 市街化調整区域における地区計画のガイドライン

[改定版]

令和7年11月（第2回改定）

四條畷市 都市整備部 都市政策課

## 目 次

---

---

1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の目的	1
2. 適用地区	1
3. 対象外とする区域	1
4. 適用地区の要件	2
5. 技術基準	3

---

---

## **1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の目的**

---

本ガイドラインは、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「令和3年3月』の趣旨をふまえ、本市の市街化調整区域における土地利用構想等を実現する手段として、適用可能な地区計画の位置、規模、土地利用等の方針を定めることにより、本市が自ら地区計画の案を策定する場合の運用指針であるとともに、都市計画法第21条の2により提案された地区計画の素案に対する審査指針となるものである。

## **2. 適用地区**

本市の市街化調整区域における地区計画の策定は、本市第6次総合計画及び都市計画マスタープランに位置付けられた土地利用の構想を実現するものに限って行うものとし、市街化調整区域の市街化を抑制すべき区域という基本理念は遵守しつつ、その地域の自然的及び社会的条件、周辺の公共施設の整備状況を勘案し、自然環境、景観等との調和を図るものとしての都市的土地利用を整序する地域である下表に記載する地区に限定する。

## **3. 対象外とする区域**

次に掲げる区域は、原則として、保全する区域として地区計画は策定しない。

- ① 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「令和3年3月』において「6. 対象外区域」としている区域  
ただし、当該ガイドラインに定めるとおり、関連法規との調整が図られているものや、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、この限りでない。
- ② 自然公園法に規定する「金剛生駒紀泉国定公園」  
ただし、管理者との調整が図られているものや、防災上の観点から必要な場合などについて、この限りでない。

#### 4. 適用地区の要件

適用地区的地区類型、地区計画の規模、土地利用の方針、区域・区分設定の方針、地区整序の方針、策定条件に関する要件は下表に示すとおりとする。

適用地区	砂・藤屋地区（国道170号（大阪外環状線以西））		砂地区（国道170号（大阪外環状線以東））	下田原地区（国道163号沿道）		
地区類型※	大規模集客施設の適正立地	幹線道路沿道地域	幹線道路沿道地域	幹線道路沿道地域		
地区計画の規模	5 ha以上	1 ha以上	1.0 ha以上 5.0 ha未満	10 ha以上		
地区計画が一体としてその地区の特性、土地利用にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区の整備等を行うための計画であることから、街区形成に足る一定の広がりをもつとともに、土地利用を実現するために必要十分な公共、公益施設を適正に配置できると認められる規模とすること。						
土地利用の方針	非住居系とし、第二京阪道路との結節点という広域交通条件に恵まれた立地特性をいかし、沿道型の商業・業務・流通系土地利用を主体とした区域とする。		非住居系とし、関西学術研究都市連絡道路（国道163）号沿道という広域交通条件に恵まれた立地特性をいかし、沿道型の商業（大規模集客施設を除く）・業務・流通・系土地利用を主体とする区域とする。			
区域・区分設定の方針	区域の境界線は、その延長の概ね4分の1以上を第二京阪道路、大阪外環状線又は地区外の幅員が原則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）に接していること。		区域が次のア又はイのいずれかと接しており、その接する部分が区域の境界線の総延長の概ね4分の1以上の長さであること。 ア 市街化区域 イ 市街化区域及び市街化区域外の幹線道路			
区域・区分の境界は、原則として道路その他の施設、河川・水路その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適當なものにより定められていること。これにより難い場合にも、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し等を考慮して可能な限り整形となっていること。						
地区整序の方針	近隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、将来の当該地域の想定用途や周辺の土地利用状況により、地区整備計画として、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限をはじめとした建築物等に関する事項が適切に定められること。 なお、地区整備計画で定める事項は、技術基準と整合が図られていること。					
策定条件	区域の地権者及び自治会の役員等で構成された組織の要請があること。 ただし、市の施策による場合はこの限りではない。	区域の地権者及び自治会の役員等で構成された組織の要請があること。	区域の地権者及び自治会の役員等で構成された「まちづくり協議会」が設立されていること。	区域の地権者及び自治会の役員等で構成された組織の要請があること。 ただし、市の施策や共創等による場合は、この限りではない。		
都市計画法第21条の2の規定に基づく提案によること。 (提案にあたっては四條畷市都市計画提案手続き要綱を遵守すること。)						

※地区類型 大阪府市街化調整区域における地区計画のガイドラインによる。

## 5. 技術基準

適用地区	砂・藤屋地区（国道170号（大阪外環状線以西））		砂地区（国道170号（大阪外環状線以東））	下田原地区（国道163号沿道）
地区類型※	大規模集客施設の適正立地	幹線道路沿道地域	幹線道路沿道地域	幹線道路沿道地域
1) 建築物の用途に関する基準	・住居系を除く、近隣商業地域の用途規制を基準とする。		・住居系を除く、準工業地域の用途規制を基準とする。	
2) 地区施設道路に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の主要な道路を地区施設道路とする。</li> <li>・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。</li> <li>・後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。</li> <li>・その他道路交通上、支障のないような計画とする。</li> <li>・袋路状道路としないこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の道路幅員を原則6m以上（1,000m<sup>2</sup>以上の敷地に面する道路は原則9m以上）とし、地区外の幅員が原則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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の道路（歩行者専用道路を除く）の幅員は原則9m以上とし、幹線道路（4車線以上）に2ヶ所以上有効に接道した道路を配置すること。</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">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。</p>	<p style="margin-left: 20px;">ただし、地形上や周辺道路の整備状況などから、やむを得ないと認められる場合、2カ所のうち1カ所が9m以上であること。</p> <p style="margin-left: 20px;">なお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。</p>
3) その他の道路に関する基準	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設道路以外の開発道路は、幅員を5.7m以上とし、既存の幅員6.5m以上の道路を介して、幅員6.5m以上の道路に接続されること。</li> <li>・袋路状道路としないこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設道路以外の開発道路は、幅員を5.7m以上とし、既存の幅員6.5m以上の道路に接続させる。</li> <li>・袋路状道路としないこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設道路以外の開発道路は、幅員を5.7m以上とし、既存の幅員6.5m以上の道路に接続させる。</li> <li>・袋路状道路としないこと。</li> </ul>
4) 公園・緑地・広場に関する基準		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区全体の3%以上の公園・緑地等を設置し、地区施設に定める。</li> </ul>		

※地区類型 大阪府市街化調整区域における地区計画のガイドラインによる。

## 5. 技術基準

適用地区	砂・部屋地区（国道170号（大阪外環状線以西））		砂地区（国道170号（大阪外環状線以東））	下田原地区（国道163号沿道）
地区類型※	大規模集客施設の適正立地	幹線道路沿道地域	幹線道路沿道地域	幹線道路沿道地域
5) 敷地規模に関する基準	建築物の敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。 ・大規模集客施設用地は6,000m <sup>2</sup> ・その他用地は2,000m <sup>2</sup>		建築物の敷地面積の最低限度は、1,000m <sup>2</sup> とすること	
6) 建ぺい率に関する基準			60%以下であること。	
7) 容積率に関する基準			200%以下であること	
8) 建築物の高さに関する基準	当該地区における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認められるものであること。		20m以下であること。	当該地区における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認められるものであること。
9) 建築物の外壁の後退距離に関する基準	道路境界線より2m以上とすること。		敷地境界線より1m以上とすること。	
10) 垣又はさくの構造の制限に関する基準	道路に面する敷地の部分に垣又はさくを設置する場合は、原則として、道路面からの高さが1.2m以下のものとすること。 やむを得ず1.2mを超える垣又はさくを設置する場合は、1.8m以下の透視可能なフェンス等とすること。 ただし、道路面より高さ60cm以下の腰積を併設することを妨げない			
11) 建築物の形態又は意匠の制限に関する基準	・建築物は沿道景観を損なわない意匠及び形態とし、次に掲げるものとすること。 ①建築物の色彩は原色を避け、周囲の住宅環境との調和を図り、景観形成上支障のないものとする。 ②建築物の形態は周囲の住宅環境と調和を図るものとする。			
12) その他の建築物に関する基準		建築基準法第62条から第64条の規定を満足すること。		

※地区類型 大阪府市街化調整区域における地区計画のガイドラインによる。