

【改定案】

能勢町市街化調整区域における
地区計画のガイドライン

平成25年 月

目 次

1. ガイドラインの趣旨
2. 地域づくりの基本的な考え方
3. 地区計画の基本的な考え方
4. 地区計画策定にあたっての留意点
5. 対象外区域
6. 地区計画の内容
 - 1) 地区計画において定める内容
 - (1) 地区計画の目標
 - (2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針
 - (3) 地区施設及び地区整備計画
 - 2) 対象区域の類型及び技術基準
 - ①既存集落地域
 - ②既成住宅開発地域
 - ③幹線道路沿道地域
 - ④市街化区域近隣接地域
7. その他

【現行】

能勢町市街化調整区域における
地区計画のガイドライン

平成21年4月

目 次

1. ガイドラインの趣旨
2. 地域づくりの基本的な考え方
3. 地区計画の基本的な考え方
4. 地区計画策定にあたっての留意点
5. 対象外区域
6. 地区計画の内容
 - 1) 地区計画において定める内容
 - (1) 地区計画の目標
 - (2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針
 - (3) 地区施設及び地区整備計画
 - 2) 対象区域の類型及び技術基準
 - ①既存集落地域
 - ②既成住宅開発地域
 - ③幹線道路沿道地域
 - ④市街化区域近隣接地域
7. その他

能勢町市街化調整区域における地区計画ガイドライン

1. ガイドラインの主旨

平成 18 年 5 月の都市計画法改正により、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止され、改正後は地区計画の内容に適合したものに限り、開発許可されることとなった。

地区計画は、市街化調整区域における大規模な開発や広域的な都市機能の立地などを可能とするものであり、その内容によっては都市機能の拡散など広域的な影響を及ぼすことも懸念される。

このため広域的な観点から、能勢町の目指す都市像と土地利用のあり方、及びその実現に向けて市街化調整区域における地区計画の考え方を盛り込んだ、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を策定するものである。

2. 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、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、緑豊かで良好な土地利用の継続に留意し、市街化調整区域固有の資源や既存のストック（豊かな自然環境、美しい景観、既整備の基盤施設など）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。

3. 地区計画の基本的な考え方

- 「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。
- 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。
- 地区計画は、「スプロール化の防止」、「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。
- 「能勢町第5次総合計画」「能勢町の都市計画に関する基本的な方針」等の上位計画に即したものであること。
- 必要となる基盤施設が対象地区内やその周辺に配置された又は配置

能勢町市街化調整区域における地区計画ガイドライン

1. ガイドラインの主旨

平成 18 年 5 月の都市計画法改正により、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止され、改正後は地区計画の内容に適合したものに限り、開発許可されることとなった。

地区計画は、市街化調整区域における大規模な開発や広域的な都市機能の立地などを可能とするものであり、その内容によっては都市機能の拡散など広域的な影響を及ぼすことも懸念される。

このため広域的な観点から、能勢町の目指す都市像と土地利用のあり方、及びその実現に向けて市街化調整区域における地区計画の考え方を盛り込んだ、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を策定するものである。

2. 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、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、緑豊かで良好な土地利用の継続に留意し、市街化調整区域固有の資源や既存のストック（豊かな自然環境、美しい景観、既整備の基盤施設など）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。

3. 地区計画の基本的な考え方

- 「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。
- 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。
- 地区計画は、「スプロール化の防止」、「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。
- 「能勢町第4次総合計画」「能勢町の都市計画に関する基本的な方針」等の上位計画に即したものであること。
- 必要となる基盤施設が対象地区内やその周辺に配置された又は配

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。

4. 地区計画策定にあたっての留意点

- 区域面積が原則 0.5ha 以上の規模のものを対象とする。
- 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。
- 地区計画対象区域の類型が「③幹線道路沿道地域」及び「④市街化区域近隣接地域」の場合は、対象区域の土地及び隣接地について、所有者及び関係権利者の同意があること。
- 地区計画に対し、対象区域が関係する地域において説明会を行うこと。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）についても、その実現性を確保するための措置をとること。併せて、地区計画対象区域の類型が「③幹線道路沿道地域」及び「④市街化区域近隣接地域」の場合は、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。
- 地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例を策定する。
- 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土地利用や、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。
- 地区計画の策定にあたり、農林・環境・河川部局等と十分協議・調整を図ること。
- 本ガイドラインの「対象区域の類型・技術基準」において示している幹線道路沿道地域等においては、定期借地権等での立地が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。
- 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。

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。

4. 地区計画策定にあたっての留意点

- 区域面積が原則 0.5ha 以上の規模のものを対象とする。
- 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。
- _____
_____ 対象区域の土地及び隣接地について、所有者及び関係権利者の同意があること。
- 地区計画に対し、対象区域が関係する地域において説明会を行うこと。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以外に、開発協議等で必要とされる事項（特に緑地・公園・調整池等）についても、その実現性を確保するための措置をとること。 _____

- _____
- 地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例を策定する。
- 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土地利用を _____ 図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模 _____ などを適切に定めること。
- 地区計画の策定にあたり、農林・環境・河川部局等と十分協議・調整を図ること。
- _____
- _____
- _____
- _____

5. 対象外区域

以下の区域は、原則として、対象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) 「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) 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する「流通業務地区」及び「流通業務団地」
- (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) 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」
- (11) 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」_____
- (12) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び町において文化財保護上保全を必要とする区域

(13) 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域

5. 対象外区域

以下の区域は保全する区域とし、対象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) 農地法に規定する「優良な集団農地」_____
- _____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) 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する_____「流通業務団地」
- (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」及び同法に準じて定められる「地すべり危険箇所」
- (10) 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」
- (11) 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」及び同法に準じて定められる「急傾斜地崩壊危険箇所」
- (12) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び町において文化財保護上保全を必要とする区域
- (13) 砂防法に規定する「砂防指定地」(ただし、本ガイドライン適用時点で既に造成されている箇所については除く)

6. 地区計画の内容

1) 地区計画において定める内容

(1) 地区計画の目標

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

①土地利用の方針

②地区施設の整備方針

③建築物等の整備方針

④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

(3) 地区施設及び地区整備計画

①地区施設に関する事項

- ・ 道路の配置及び規模
- ・ 公園、緑地、広場その他公共施設の配置及び規模

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
- ・ 建築物等の高さの最高限度

6. 地区計画の内容

1) 地区計画において定める内容

(1) 地区計画の目標

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

①土地利用の方針

②地区施設の整備方針

③建築物等の整備方針

④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

(3) 地区施設及び地区整備計画

①地区施設に関する事項

- ・ 道路の配置及び規模
- ・ 公園、緑地、広場その他公共施設の配置及び規模

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
- ・ 建築物等の高さの最高限度

対象区域の類型及び技術基準

地区計画の対象とする区域は、以下の①～④のいずれかに該当する地域・技術基準とすること。

①既存集落地域		
活用の目的	既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの	
立地基準	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、幅員 6.5m 以上の主要な道路（なお、都市計画法施行令第 25 条第 2 号のただし書きに該当する場合は、同法施行規則第 20 条の 2 に定める道路）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）	
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> 住宅系用途を基本（ただし、非住宅系用途については、生活関連施設等の地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定する）。 原則として、既存集落地域を拡大しないものとする。 	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 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 技術基準は開発許可基準と同等以上とする 	
建築物等に関する事項	用途の制限	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅のうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定される兼用住宅
	容積率の最高限度	・ 100%
	建蔽率の最高限度	・ 50%
	敷地面積の最低限度	・ 150 m ²
	高さの最高限度	・ 建築物の絶対高さ 10m

対象区域の類型及び技術基準

地区計画の対象とする区域は、以下の①～④のいずれかに該当する地域・技術基準とすること。

①既存集落地域		
活用の目的	既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの	
立地基準	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 6.5m 以上の区域外道路に接している集落（主として農林漁業者が居住する既存集落を除く）	
土地利用の方針	住宅系用途に限定	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 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 技術基準は開発許可基準と同等以上とする 	
建築物等に関する事項	用途の制限	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅のうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定される兼用住宅
	容積率の最高限度	・ 100%
	建蔽率の最高限度	・ 50%
	敷地面積の最低限度	・ 150 m ²
	高さの最高限度	・ 建築物の絶対高さ 10m

②既成住宅開発地域		
活用の目的	既に良好な住環境が形成されている既成の住宅開発地において、その住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの	
立地基準	幅員 6.5m以上の主要な道路（なお、都市計画法施行令第 25 条第 2 号のただし書きに該当する場合は、同法施行規則第 20 条の 2 に定める道路）が既に整備されている住宅開発地	
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> 住宅系用途を基本（ただし、非住宅系用途については、生活関連施設等の地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定する） 原則として、既成住宅開発地域を拡大しないものとする 	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 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 技術基準は開発許可基準と同等以上とする 	
建築物等に関する事項	用途の制限	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅のうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定される兼用住宅
	容積率の最高限度	・ 100%
	建蔽率の最高限度	・ 50%
	敷地面積の最低限度	・ 150 m ²
	高さの最高限度	・ 建築物の絶対高さ 10m
②既成住宅開発地域		
活用の目的	既に良好な住環境が形成されている既成の住宅開発地において、その住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの	
立地基準	<u>有効幅員 6.5m以上の区域外道路に接している、既成の住宅開発地</u>	
土地利用の方針	・ 住宅系用途に <u>限定</u>	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 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 技術基準は開発許可基準と同等以上とする 	
建築物等に関する事項	用途の制限	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅のうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定される兼用住宅
	容積率の最高限度	・ 100%
	建蔽率の最高限度	・ 50%
	敷地面積の最低限度	・ 150 m ²
	高さの最高限度	・ 建築物の絶対高さ 10m

③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車線以上の国道・府道・町道の沿道である地区	
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする 	
建築物等に関する事項	用途の制限	・住居系を除く、近隣商業地域または準工業地域の用途制限を基準とする
	容積率の最高限度	・200%
	建蔽率の最高限度	・60%
	敷地面積の最低限度	・5,000 m ²
	高さの最高限度	・建築物の絶対高さ15m
③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車線以上の国道・府道・町道の沿道である地区	
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅系用途を基本 ・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 	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする 	
建築物等に関する事項	用途の制限	・住居系を除く、近隣商業地域または準工業地域の用途制限を基準とする
	容積率の最高限度	・200%
	建蔽率の最高限度	・60%
	敷地面積の最低限度	・5,000 m ²
	高さの最高限度	・建築物の絶対高さ15m

④市街化区域近隣接地域		
活用の目的	市街化区域の近隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでいる又は進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの	
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区 ・幅員 6.5m以上の主要な道路（なお、都市計画法施行令第 25 条第 2 号のただし書きに該当する場合は、同法施行規則第 20 条の 2 に定める道路）が既に整備されている地区 ・地区全域が市街化区域から概ね 100m以内の区域 	
土地利用の方針	住宅系用途に限定	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする 	
建築物等に関する事項	用途の制限	・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅のうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定される兼用住宅
	容積率の最高限度	・ 100%
	建蔽率の最高限度	・ 50%
	敷地面積の最低限度	・ 150 m ²
	高さの最高限度	・ 建築物の絶対高さ 10m
7. その他		
<ul style="list-style-type: none"> ○ このガイドラインに定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定めるものとする。 ○ このガイドラインは、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。 ○ 改正ガイドラインは、平成 25 年 月 日から施行する。 		

④市街化区域近隣接地域		
活用の目的	市街化区域の近隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでいる又は進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの	
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区 ・有効幅員 6.5m以上の区域外道路に接している地区 <ul style="list-style-type: none"> ・地区全域が市街化区域から概ね 100m以内の区域 	
土地利用の方針	住宅系用途に限定	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする 	
建築物等に関する事項	用途の制限	・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅のうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定される兼用住宅
	容積率の最高限度	・ 100%
	建蔽率の最高限度	・ 50%
	敷地面積の最低限度	・ 150 m ²
	高さの最高限度	・ 建築物の絶対高さ 10m
7. その他		
<ul style="list-style-type: none"> ○ このガイドラインに定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定めるものとする。 ○ このガイドラインは、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。 		

