

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

○ (略)

○ (略)

(追加)

○ (略)

○ 「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。

○ (略)

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。

なお、地区計画の策定にあたっては、区域区分の趣旨を踏まえ、市街化調整区域に過大な人口を設定するような開発をもたらすことがないよう
にすること。

4. 地区計画の基本的な考え方

(1) (略)

(2) (略)

(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、市街化調整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) (略)

(5) 能勢町総合計画及び能勢町都市計画マスタープランや大阪府都市計画区域マスタープラン等の上位計画に即したものであること。

(6) (略)

4. 地区計画策定にあたっての留意点

○ (略)

○ (略)

○ (略)

○ (略)

○ (略)

○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。

○ (略)

(追加)

5. 地区計画策定にあたっての留意点

(1) (略)

(2) (略)

(3) (略)

(4) (略)

(5) (略)

(6)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。

特に、新たに開発行為を伴う地区計画においては、「みどりの大阪推進計画」に定めている緑化の目標の達成に資する緑化を促進すること。

(7) (略)

(8) 新たな開発により周辺の交通状況を悪化させないこと、あるいは悪化させないように対策を講じること。

○ (略)

○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。

5. 対象外区域

(追加)

(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

(9) (略)

(削除)

6. 対象外区域

以下の区域は、原則として策定区域に含めないこととする。

ただし、関連法規との調整が図られ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、この限りではない。

(1) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」

(2) 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」及び「土砂災害警戒区域」

(3) 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」

(4) 建築基準法に規定する災害危険区域

(5) 上記(1)から(4)のほか、溢水、湛水等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクのある区域

(6) 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」

(7) 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

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」

(追加)

(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」

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

(削除)

(8) 農地法による農地転用が許可されない農地

(9) 集落地域整備法に規定する「集落地域」

(10) 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」

(11) 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」

(12) 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」

(13) 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」

(削除)

(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

(追加)

6. 地区計画の内容

1) 地区計画において定める内容 (略)

(削除)

(削除)

(14) 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

(15) その他町長が保全・抑制する必要があると認める区域

7. 地区計画の内容

1) 地区計画において定める内容 (略)

2) 対象区域の累計及び技術基準

地区計画の対象とする区域は、以下の①～⑤のいずれかに該当する地域とし、かつ、それぞれの技術基準に適合すること。

① 既存集落地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
土地利用の方針	(略)

② 既成住宅開発地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
土地利用の方針	(略)

③ 幹線道路沿道地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
土地利用の方針	(略)

8. 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①～⑤のいずれかに該当する地域とすること。

① 既存集落地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
留意点	(略)

② 既成住宅開発地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
留意点	(略)

③ 幹線道路沿道地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
留意点	(略)

④ 市街化区域隣接地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
土地利用の方針	(略)

⑤ 町役場周辺地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
土地利用の方針	(略)

7. その他

- 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25年8月1日から施行する。

④ 市街化区域隣接地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
留意点	(略)

⑤ 町役場周辺地域	
活用の目的	(略)
立地基準	(略)
留意点	(略)

9. その他

- 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、令和 年 月 日から施行する。

--	--

