

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

【最終原案】

令和 年 月

大 阪 府 豊 能 郡 能 勢 町

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

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. 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趣旨

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. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定の趣旨

全国的に、急激な人口減少と高齢化が進展する中、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の都市づくりを進めていくことが重要であるという認識のもと、平成26年に立地適正化計画制度が創設されたことや都市再生特別措置法が改正されたこと（令和2年6月10日公布）、また、大阪府においては令和2年10月に都市計画区域マスタープランが改訂されたことを踏まえ、令和3年3月に大阪府のガイドラインが改定された。

これを受け、本町においても都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図るとともに、頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」や人口減少の進行を踏まえた「コンパクトなまちづくり」を進めていくことが重要であるという認識のもと、本ガイドラインを改定するものである。

3. 市街化調整区域の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。

なお、地区計画の策定にあたっては、区域区分の主旨を踏まえ、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し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) 「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。
- (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えないことについて、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) 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。
- (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) 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。

5. 地区計画策定にあたっての留意点

- (1) 区域面積が原則 0.5ha 以上の規模のものを対象とする。
- (2) 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。
- (3) 地区計画対象区域の類型が「㊦ 幹線道路沿道地域」、「㊧ 市街化区域隣接地域」及び「㊨ 町役場周辺地域」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。
- (4) 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「㊦ 幹線道路沿道地域」、「㊧ 市街化区域隣接地域」及び「㊨ 町役場周辺地域」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。
- (5) 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。
- (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) 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。
- (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。
- (9) 本ガイドラインの 8.「対象区域の類型及び技術基準」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。

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
- (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」
- (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

- (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（200%以下で定める）
- ・建蔽率の最高限度（60%以下で定める）
- ・敷地面積の最低限度
- ・建築物等の高さの最高限度（15m 以下で定める）
- ・建築物の緑化率の最低限度

上記に定めるもののほか、その他、必要な事項について定める。

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	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）
留意点	・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

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	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
留意点	・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

㊦ 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
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 ・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

㊧ 市街化区域隣接地域	
活用の目的	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を混在させないよう、適切に区域を区分

㊨ 町役場周辺地域	
活用の目的	町役場周辺における良好な住宅市街地の形成を目的とするもの
立地基準	地区全域が町役場から概ね500m以内の区域
土地利用の方針	・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

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。