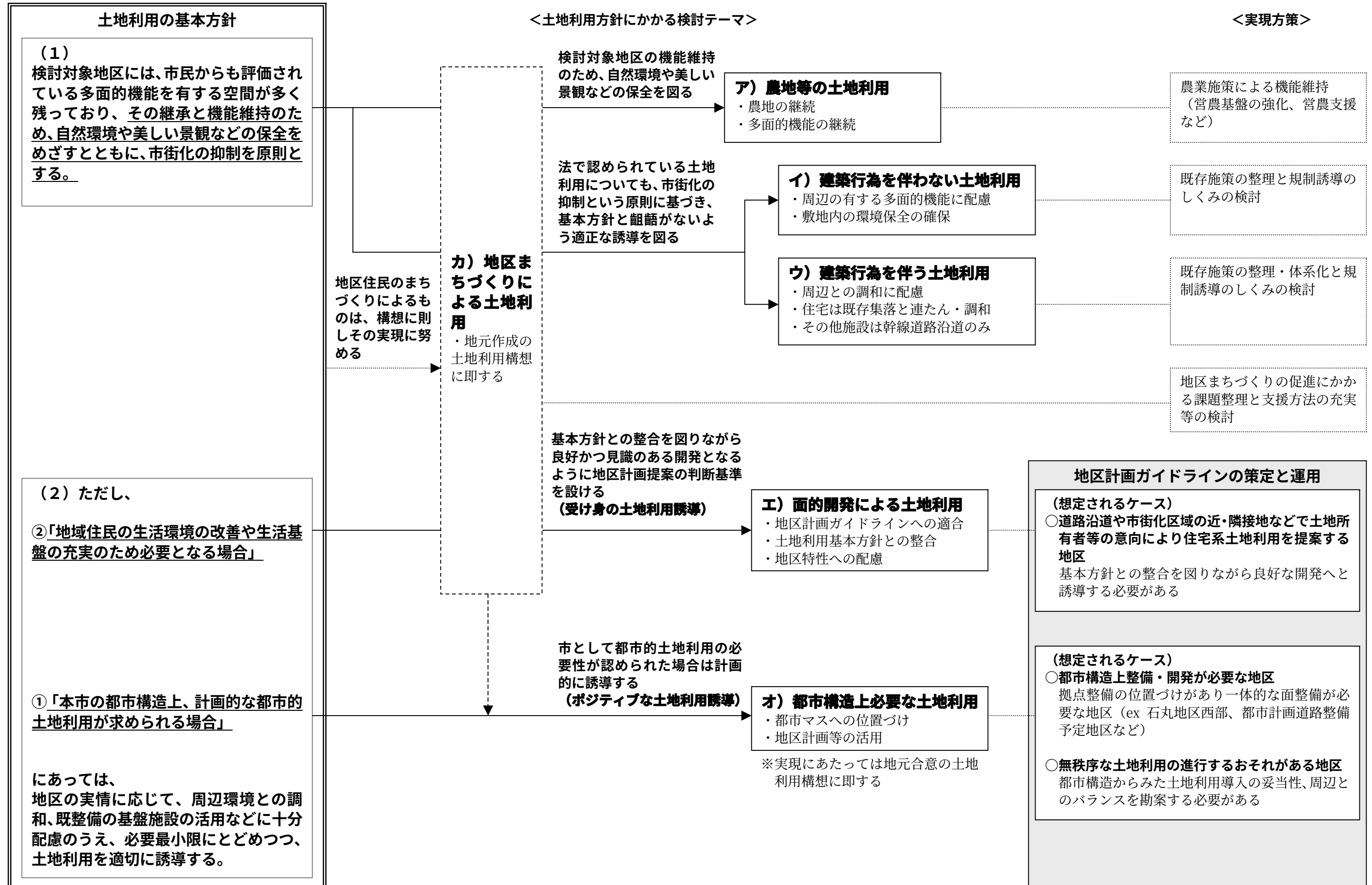


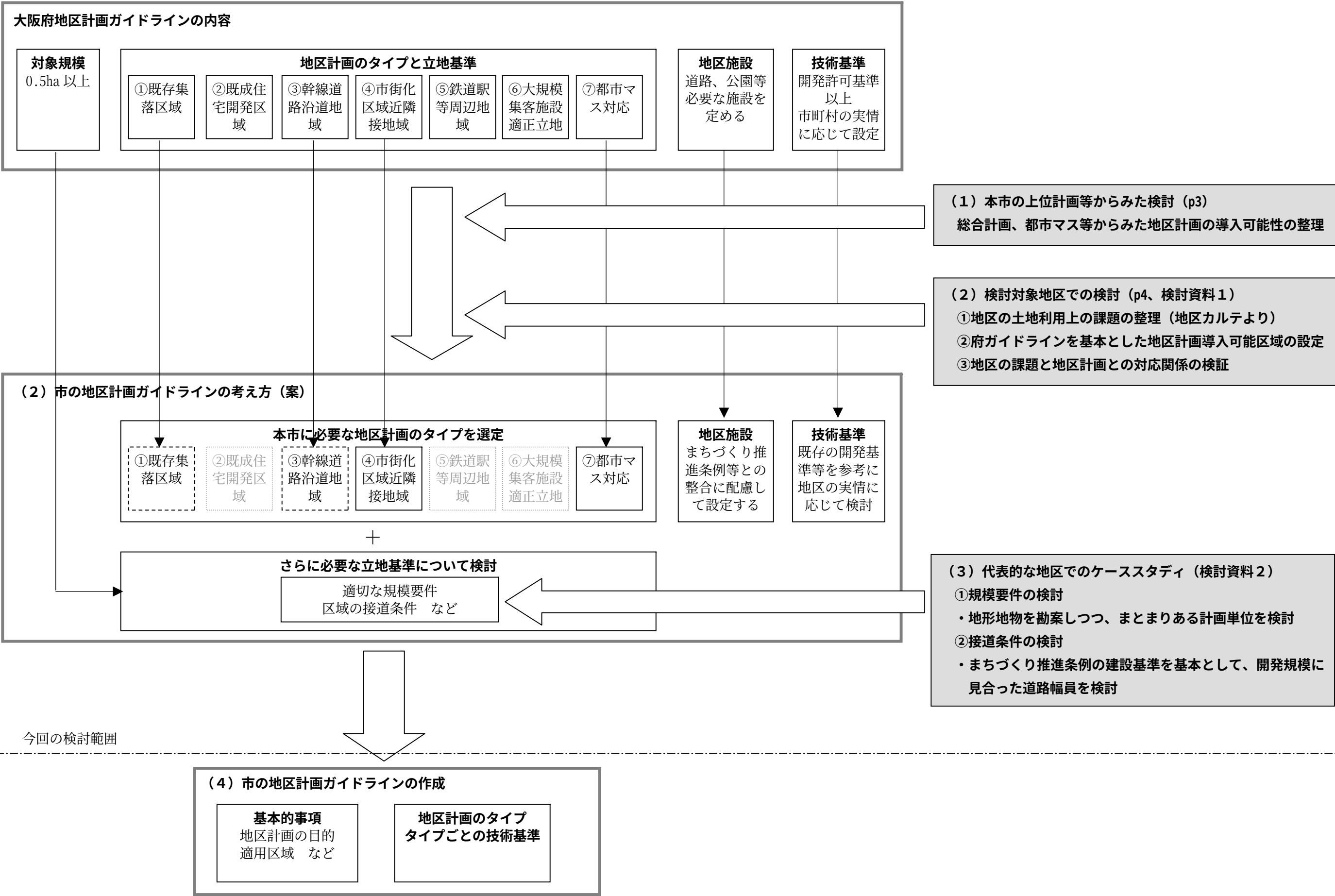
地区計画ガイドラインの検討

資料 7

1. 基本方針を踏まえた検討対象地区における土地利用の実現方策と地区計画に対する考え方（案）



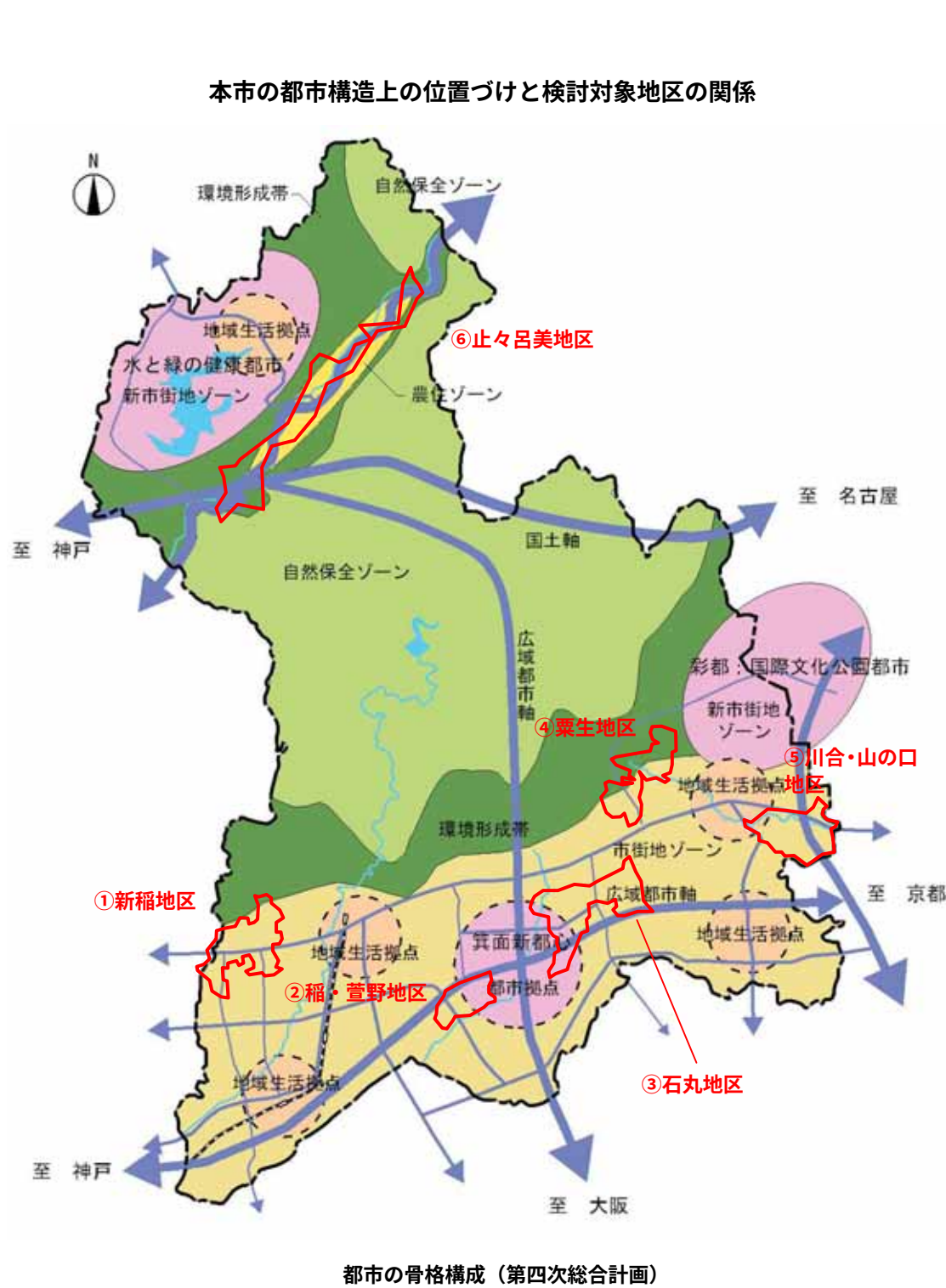
2. 地区計画ガイドラインの検討フロー



3. 地区計画ガイドラインの検討

(1) 本市の上位計画等からみた検討

本市の総合計画、都市マス等の上位計画等による位置づけと検討対象地区との関係を整理した上で、大阪府地区計画ガイドラインで定められている地区の種類の必要性について検討した。



都市構造からみた地区計画種類の必要性

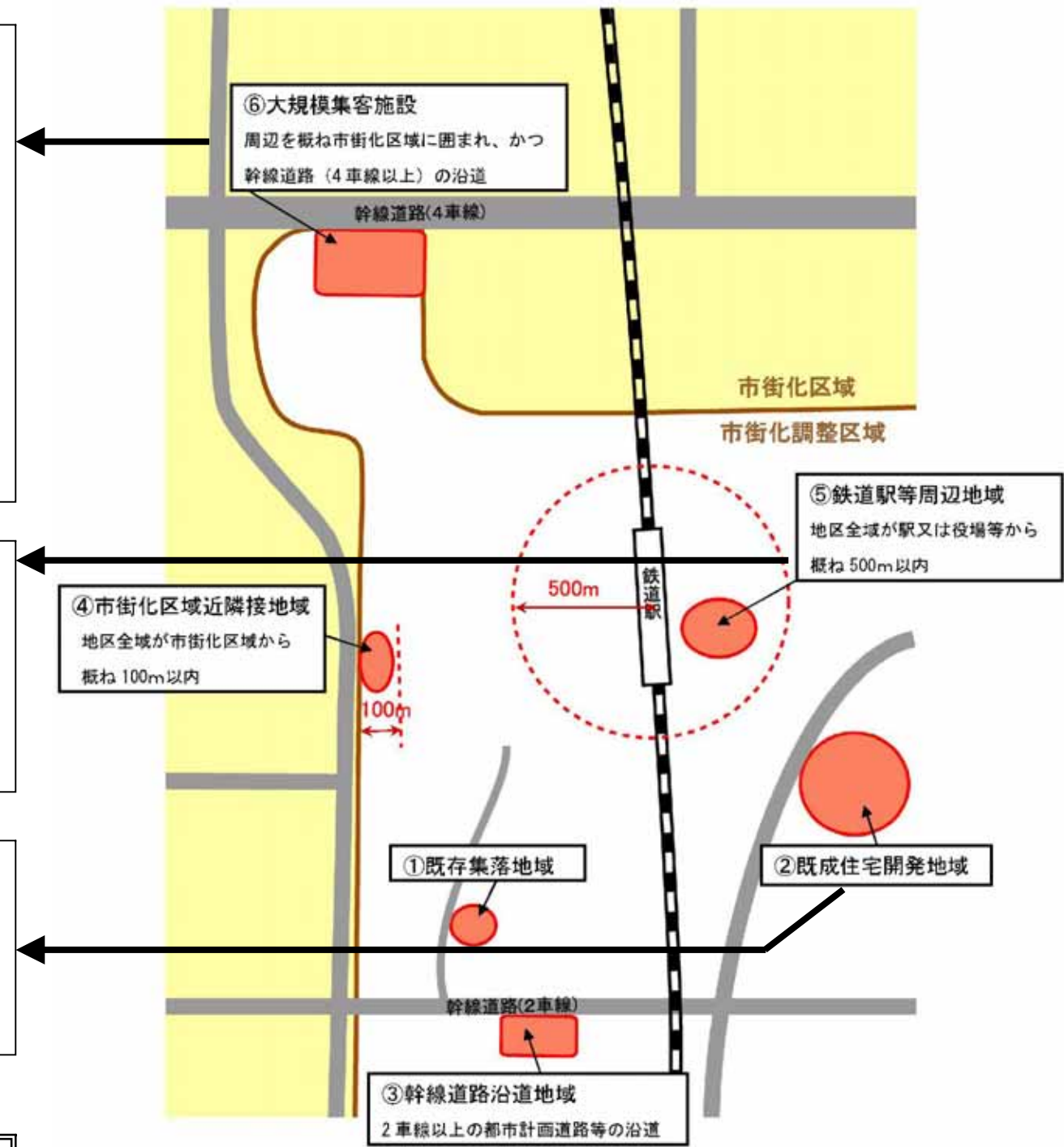
- ・石丸地区西部は「都市核」である箕面新都心地区と隣接しており、全市の都市構造を展望する上で、一体的に都市的な土地利用を図っていく可能性がある。
- ・その他の地区については、都市構造上大規模集客施設等といった商業系土地利用が想定されない。
 - 都市構造上都市的土地利用が必要なところは、都市計画マスタープランに位置づけをはかった上で地区計画等を活用する（中間報告で整理済み、右の⑦に該当する）
 - それ以外の商業系土地利用の導入は都市構造上想定されないため、本市では当該タイプは不要

検討対象地区内には既存駅は無い。
検討対象地区のうち石丸地区では鉄道駅の新設が想定されるが、その際は、隣接する都市核と合わせて、都市計画マスタープランへ位置付けての対応が相応しい
→本市では当該タイプは不要

検討対象地区には良好な住環境が形成されている既成の住宅開発地はなく、また都市構造上もそうした拠点形成の位置づけはなされていない。
→本市では当該タイプは不要

以上から、右の種類のうち、
①既存集落地域
③幹線道路沿道地域
④市街化区域近隣接地域
⑦都市マスへの位置づけがある地域
を本市の対象として検討する

大阪府地区計画ガイドラインで定められている地区計画の種類

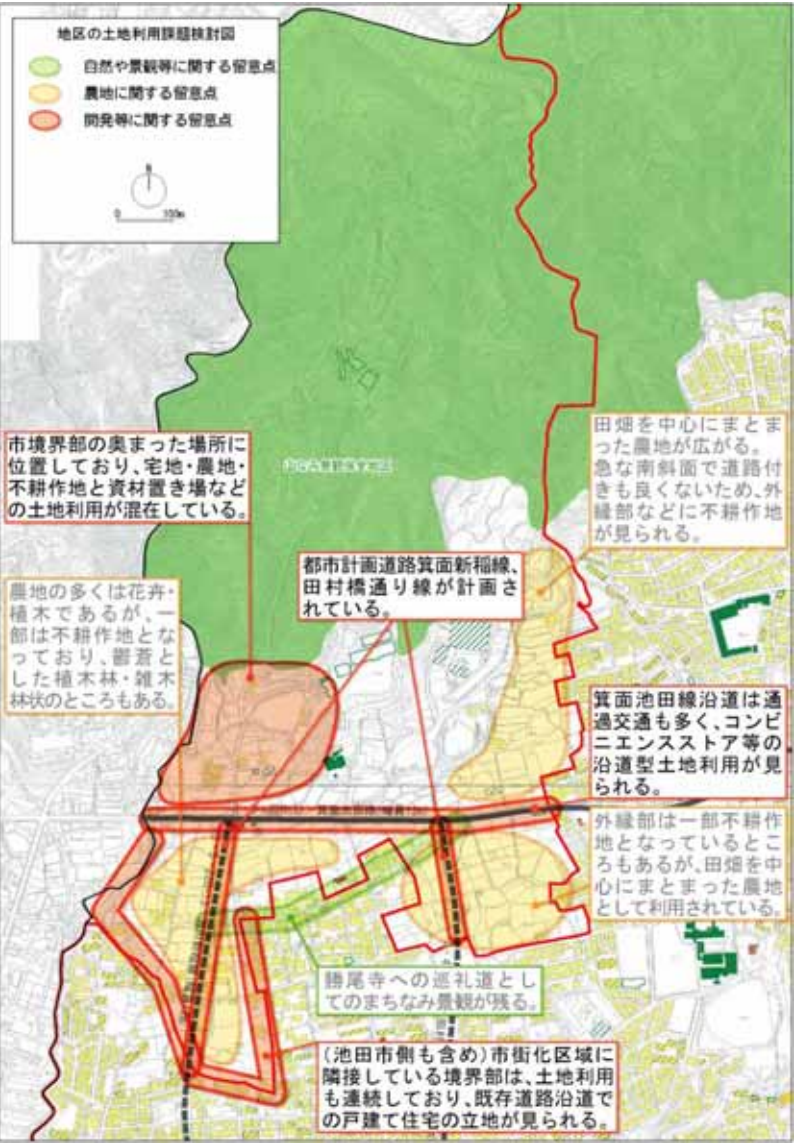


この他、
⑦各市町村が独自の土地利用計画を展開する上で特に必要な計画であって、市町村都市計画マスタープランや法律に基づき策定された計画などに、内容、位置、規模等が概ね具体的に定められているものについては対象地域とすることができる

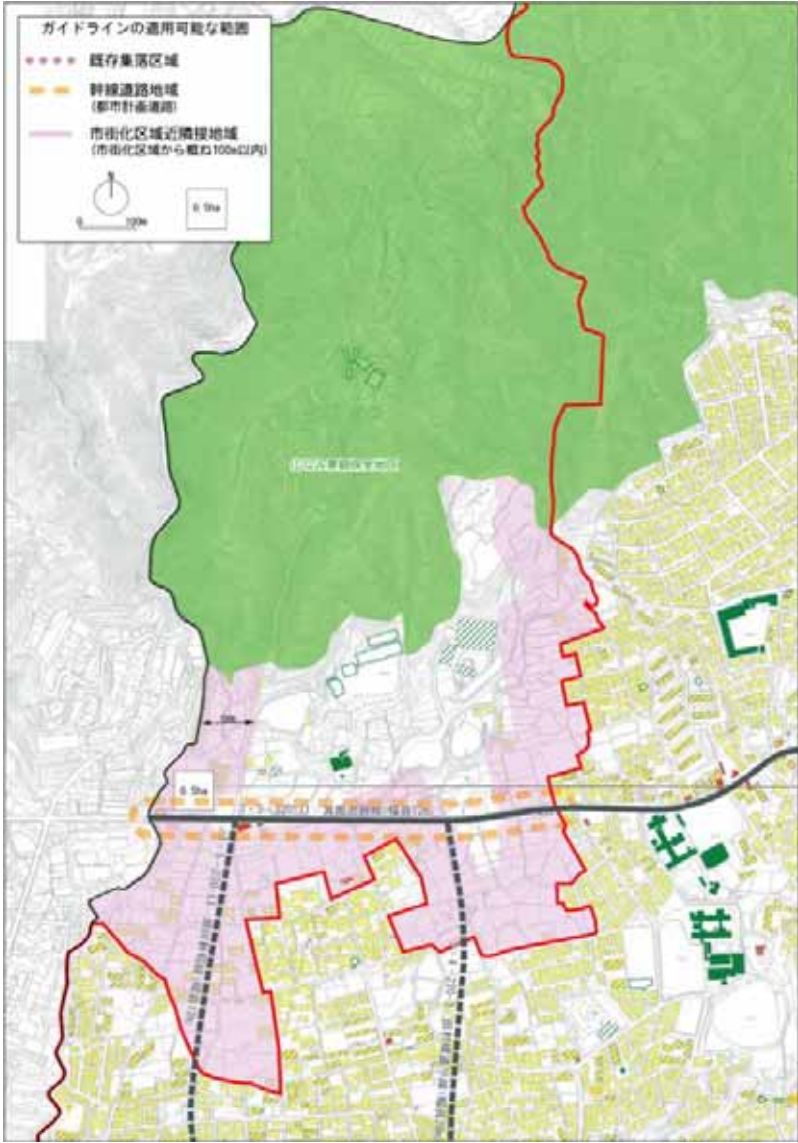
（２）検討対象地区での検討

地区の土地利用上の課題と、府ガイドラインを基本とした地区計画導入可能区域とを重ねあわせて、地区の課題に対して地区計画がどのように対応するのか、を検証した。

○作業の手順（見本・このような手順で作業を行った。材料は検討資料１を参照）



A：地区の土地利用課題検討図（地区カルテより）
地区別アンケート結果、ヒアリング結果も活用



B：府ガイドラインを基本とした地区計画が導入可能な区域

AとBを重ねあわせて、

地区の土地利用上の課題（地区カルテ、アンケート・ヒアリング結果等も活用）に対して、

地区計画の類型（①既存集落地域、③幹線道路沿道地域、④市街化区域近隣接地域、⑦都市マスへの位置づけがある地域）がどのように対応するのか、検証する。

→検討材料は検討資料１

→検討の結果は次のページ

（３）地区計画ガイドラインの策定の考え方（大阪府地区計画ガイドラインと地区の課題を踏まえた上での本市における考え方）

項目	大阪府地区計画ガイドラインの内容	検討対象地区の状況 (地区別課題・特性と地区計画による対応)	市の地区計画ガイドラインの 考え方（案）
1.対象規模	原則 0.5ha 以上の規模のものを対象とする	・対象地区の規模に比して 0.5ha は計画単位として小さく（まちづくり推進条例の基準でいえば）前面道路幅員も 6m となるため、地区課題とは無関係に小規模な地区計画がバラバラと提案され連たんする懸念があり、全体のコントロールが難しい。	・市の特性や地区の状況を勘案し、課題に対応するために計画単位として適正な規模要件を設定する。
2.対象区域の類型と立地基準	① 既存集落区域 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　　：住宅系用途に限定	・検討対象地区のうち南部に位置する 5 地区（穴ヌキ）は、地区内に既存集落を含むが、近接する市街化区域と一体的な生活環境をもつ。また、アンケート・ヒアリング等では、集落での極端な人口減少や空き家・廃屋の増加などといった問題を挙げる声はなく、集落の環境改善にかかる地元意向も少なかった。このため、目的に沿った活用は困難であり、当該タイプの地区計画が導入される可能性は低い。（→検討資料 1・p2：図 5・6 など） ・止々呂美地区は、営農等の高齢化・担い手不足などがアンケート・ヒアリング等で挙げられており、集落人口の増加など地域コミュニティの維持・改善等を目的に、地区計画を活用することも考え得る。なお、その場合でも、新たな住宅地の配置にあたっては、隣接する箕面森町との関係を考慮する必要がある。（→検討資料 1・p3：図 11・12）	・穴ヌキの検討対象地区（5 地区）では適用しない。 ・止々呂美地区では、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とした地区計画の導入の可能性があり得るため、当該タイプの採否について検討する。 ⇒集落活性化型として対応 ・本市では当該タイプは不要。
	② 既成住宅開発区域 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	・本市では該当する場所が無い。	
	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 車線以上の都市計画道路又はこれと同等とみなされる道路の沿道である地区 留意点　　：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	・本市の土地利用構想では、市街化調整区域内に新たな商業集積を配置する方針ではない。 ・現行の法制度において住民の生活利便施設など居住環境の維持に必要なもので無秩序な市街化を誘発しないものは土地利用が認められており、既に一定の立地がみられる。以上を勘案すると、地区計画を導入してまでの沿道商業開発を誘導する必要性は低いと考えられる。（→検討資料 1・p1：図 1・2） ・止々呂美地区は、国道 423 号沿道で、新名神道路の開通なども控えており、地域経済の活性化等を目的とした沿道開発のため、地区計画の導入は考え得る。（→検討資料 1・p3：図 11・12）	・穴ヌキの検討対象地区（5 地区）では適用しない。 ・止々呂美地区では、地域の活性化などを目的とした地区計画の導入の可能性があり得るため、当該タイプの採否について検討する。 ⇒集落活性化型として対応
	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また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　：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　　：近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	・検討対象地区のうち南部に位置する 5 地区（穴ヌキ）では、市街化区域の近隣接部分で駐車場や資材置き場等による無秩序な土地利用が進行している場所があり、今後も都市的な土地利用が徐々に進行する恐れもある。このため、当該タイプの地区計画が導入される可能性は高く、また地区環境の改善に対する効果も期待される。（→検討資料 1・p1：図 1・2、p2：図 5・6 など） ・一方、止々呂美地区は一部が箕面森町の市街化区域と近隣接しているが、地形上連たんしていない。（→検討資料 1・p3：図 11・12） ・（府ガイドラインそのままでなく）本市の特性に適合させるため、以下の検討が必要。 ① 本市の特性に応じた規模要件の設定が必要 地区課題に対応した開発を誘導できるよう、計画単位として適正な規模要件が必要。 ② 公共施設の効率的な利用を確保する接道条件の設定が必要 府ガイドラインだけでは提案可能な場所が広範にわたるため、市街化区域内の基盤施設を有効に活用するためには適切な接道条件を設定する必要。 なお、市のまちづくり推進条例には、開発規模に応じた道路幅員の基準があるので、それとの整合を考慮する必要。	・穴ヌキの検討対象地区（5 地区）で適用するが、適切な規模要件・接道条件その他必要な立地基準については、ケーススタディで検討する。 ・止々呂美地区では、該当する地域が地形上連たんしていないので、適用がなじまないと考えられる。 ⇒土地利用整序型として対応 ・本市では当該タイプは不要。
	⑤ 鉄道駅等周辺地域 活用の目的：駅等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	・本市の市街化調整区域内に既存の鉄道駅はない。 ・石丸地区の一部では鉄道駅の新設が想定されるが、都市核に隣接する部分として都市計画マスタープランに位置づけて対応することが相応しい。	
	⑥ 大規模集客施設の適正立地 活用の目的：大規模集客施設の適正な立地を目的とするもの	・本市の土地利用構想では、市街化調整区域内に大規模集客施設を配置する方針ではない。	・本市では当該タイプは不要。
	⑦各市町村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、市町村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	・前述のオ）都市構造上必要な土地利用　が該当する。 * 都市構造上整備・開発が必要な地区 拠点整備の位置づけがあり一体的な面整備が必要な地区（ex 石丸地区西部、都市計画道路整備予定地区など） * 無秩序な土地利用の進行するおそれがある地区 都市構造からみた土地利用導入の妥当性、周辺とのバランスを勘案する必要がある	・都市計画マスタープランで位置づけたものは地区計画で誘導できるようにする。 ・地区計画の内容は地区によって異なるので、統一的な基準化には馴染まないため、ガイドラインとしての表現方法について検討する（例：方針レベルなど）。 ⇒開発地区適正誘導型として対応
3.地区施設	・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（ただし都市計画施設は除く）	・府の考え方と同じ。	・市のまちづくり推進条例の基準との整合を考慮し、基準化する。
4.技術基準	・技術基準は開発許可基準と同等以上とする ・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市街地環境の形成を図るため、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（市町村が地域の実情に応じて技術基準の設定ができるよう、府下一律の基準は廃止）	・市のまちづくり推進条例には建設行為の基準として道路、公園等の設置基準が定められている。また、市の市街化調整区域開発指導要綱には開発行為の内容の基準が定められている。これら 2 つの基準との整合をはかる必要がある。	・市で運用されている開発基準を参考に、上記の地区の実情に応じて、検討・設定する。 ・都市マスの位置づけが必要な地区の基準については表現方法を検討する（例：方針レベルなど）。

（４）市の地区計画ガイドライン案の作成

以上の検討をもとに市の地区計画ガイドライン案を作成する。

○地区計画の対象区域の類型（案、今後スタディ等でさらに検討を深める）

類 型	１：土地利用整序型	２：集落活性化型	３：開発地区適正誘導型
趣旨・ねらい	・既に不耕作地が多く見られ、都市的土地利用（資材置き場、駐車場など）が進行している場合 ・これ以上放置することでさらに土地利用の混在が進行し、地域の生活環境が悪化するおそれがある場合 →地区計画の導入によって地域の生活環境の改善や生活基盤の充実、スプロールの防止を図る	（今後検討） ・集落の人口減少や高齢化等により地域活力が低下している場合 ・幹線道路沿道など一定の基盤が整っている場所で、土地利用が周辺の活性化に寄与すると認められる場合 →地区計画の導入によって集落及び地区の活性化を図る →止々呂美地区のみを対象とするが、適用の是非等も含めて検討が必要である	・都市計画マスタープランで開発の構想が位置づけられている場合 →地区計画の導入によって計画的な土地利用の誘導を図る
地区計画の目的	・地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実 ・スプロールの防止	・集落及び地区の活性化	・計画的な都市的土地利用の誘導
対象規模	1.5ha 以上 →スタディより、街区単位のまとまりとして概ねこの程度の規模が妥当と考えられる（→検討資料２を参照）	（今後検討） →スタディを通じて検証する	（今後検討） →地区によって状況が異なるが、都市構造上必要な土地利用として一定の規模以上が必要であり（例えば大規模指導要綱の5.0ha 以上など）、スタディで検証する
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	（今後検討） →スタディを通じて検証する	・都市計画マスタープランで都市的土地利用が位置づけられている地区
土地利用の方針	・近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。	（今後検討） →スタディを通じて検証する	・都市計画マスタープランに沿った土地利用がなされること。
地区施設	・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。（ただし都市計画施設は除く） ・技術基準は開発許可基準と同等以上とする。		
区域外 接続道路	幅員 10m以上 →これまで運用してきた大規模開発の接道条件を準用する	（今後検討） →スタディを通じて検証する	（今後検討） →大規模開発指導要綱の接道条件（幅員 12m以上、原則として2 経路以上確保）を準用することも考えられるが、今後検討する

○地区計画の対象外区域

以下の区域は保全する区域とし、地区計画を定めないものとする。

（アンダーライン部分は市の検討対象地区の状況によって追加）

- 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 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 保安林整備臨時措置法に規定する「保安林指定計画地」
- ⑩ 地すべり防止法に規定する「地すべり防止区域」
- 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 箕面市都市景観条例に規定する「山なみ景観保全地区」

○地区計画の対象区域の技術基準（案、今後スタディ等でさらに検討を深める）

類 型		1：土地利用整序型	2：集落活性化型	3：開発地区適正誘導型
建築物等に関する事項	用途の制限	・住宅系用途を基本として、近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定める。 →市街化調整区域山間部大規模開発指導要綱では、住宅地以外の用途として「エレクトロニクス、光通信等の研究施設、私立大学、各種学校、私設美術館等で市長が認めるもの」としているが（資料4・p8）、これらの用途は土地利用整序型の趣旨にそぐわないと考えられ、住宅系用途を基本として設定する方が適切と考えられる	（今後検討） →提案された開発が地区計画の目的に合致するような技術基準を、箕面市まちづくり推進条例、箕面市市街化調整区域山間部大規模開発指導要綱等を参考の上で検討する	（今後検討） →地区計画の内容は地区によって異なるので、統一的な基準化には馴染まないため、ガイドラインとしての表現方法について検討する（例：方針レベルにとどめる）
	容積率の最高限度	・100%以下 →市街化調整区域山間部大規模開発指導要綱の住宅地の基準を準用（資料4・p8）		
	建ぺい率の最高限度	・50%以下 →同上		
	敷地面積の最低限度	・150 m²以上 →同上		
	壁面の位置の制限	・道路、隣地境界線より1.5m以上 →同上		
	高さの最高限度	・絶対高さ： 新稲地区・止々呂美地区：10m以下 それ以外：12m以下 →まちづくり推進条例の高さの最高限度を準用（資料4・p6） ・道路斜線：1.25／1 →建築基準法による形態規制を準用（資料4・p6） ・北側斜線： 新稲地区：当該部分から前面道路の反対側の又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じたものに5mを加えたもの以下 稲・萱野地区、石丸地区、粟生地区、川合・山の口地区： // 10m を加えたもの以下 →市街化調整区域山間部大規模開発指導要綱の住宅地の基準を準用（資料4・p8）		
	形態・意匠の制限	・箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕の内容に即して、良好な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺的美観を損なわないものとして形態、意匠の制限について地区計画に定める。 →箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕での位置づけに即した景観形成を図る		
	垣又は柵の構造制限	・周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生け垣を原則として垣、柵の構造について地区計画に定める。		
	その他	・地区住民等が十分な議論の上で、市街化調整区域としての多面的機能の維持や環境保全のため、自ら地区の土地利用構想等を作成した場合には、その内容に即して地区独自の基準等も含めて運用し、その実現に努める。 →カ）地区まちづくりによる土地利用との関係について記載		