

# 地区計画ガイドライン案の検討

府のガイドラインに即しつつ、本市の特性等を踏まえた地区計画ガイドライン案の検討を行った。

## 1. 市街化調整区域における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. 地区計画は、土地利用の基本方針に掲げる「本市の都市構造上、計画的な都市的土地利用が求められる場合」や「地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のため必要となる場合」に限るものとし、地区の実情に応じて、周辺環境との調和、既整備の基盤施設の活用などに十分配慮のうえ、必要最小限にとどめること。
- 3. 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妥当と認められる場合に限ること。
- 4. 本市総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
- 5. 本ガイドラインのほか、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」に適合したものであること。
- 6. 必要となる基盤施設が策定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。

## 2. 地区計画策定にあたっての留意点

- 1. 地区計画の規模は「土地利用整序型」は原則 1.5ha 以上、「集落環境保全型」「集落活性化型」は原則 1.0ha 以上とし、いずれの場合も地区計画の目標を達成する上で必要最小限の区域にとどめること。
- 2. 地区計画の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とし、できるだけ整形なものにすること。
- 3. 開発行為を伴う地区計画については、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、その実現性を確保するために公共施設管理者等と事前協議を行い、同意を得ておくこと。
- 4. 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。また、良好なまちなみ形成を図るため、地区計画の策定とあわせて箕面市都市景観条例に定める都市景観形成地区の指定に努めること。
- 5. 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。
- 6. 開発行為を伴う地区計画については、あらかじめ、開発許可手続に必要な、土地所有者など関係する権利者の同意を得るとともに、周辺住民への説明を実施し、概ねの賛同を得ておくこと。
- 7. 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、自ら地区の計画等を作成した場合には、地区計画の内容はその計画等との整合・調整をはかるものとする。

**【解説】**

- ・大阪府のガイドラインを下敷きとして、基本方針や本市の実情に応じた加筆を行った。
- ・主な加筆内容は以下のとおり。
  - 2. 基本方針のただし書きに即する旨を追加。
  - 5. 府ガイドラインへの適合について追加。

**【解説】**

- ・大阪府のガイドラインを下敷きとして、先の基本方針や本市の実情に応じた加筆を行った。
- ・主な加筆内容は以下のとおり。
  - 1. 規模要件を類型別に設定した上で、必要最小限の区域とする旨を追加した。
  - 4. 都市景観条例の都市景観形成地区の指定をセットで受ける旨を追加した。
  - 6. 権利者の同意、周辺住民への周知・合意が必要な旨を追加した（箕面市都市計画提案制度事務処理マニュアルから引用）。
  - 7. カ) 農空間まちづくりによる土地利用との関係について記載。特に農政部局で進める計画（農空間づくりプラン等）との齟齬が無いようにする。

3. 地区計画ガイドラインの種類の考え方（検討資料もあわせて参照）

項目	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)	(参考)大阪府地区計画ガイドラインの内容
1. 対象規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の最低規模である0.5haは、対象地区の規模に比して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)主要(接続)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。</li> <li>ただし、地元の農空間まちづくりによって土地利用構想が策定され、計画的な土地利用が担保される場合であれば、合意形成の図りやすい小規模単位での地区計画の導入も考えられ、農空間まちづくりを促進するインセンティブとなり得る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>農空間まちづくりの取り組みに応じて規模要件を緩和することで、農空間まちづくりの取り組みを促進する方策を検討する。</li> </ul>	原則0.5ha以上の規模のものを対象とする
2. 対象区域の 類型と 立地基準	<p>既存集落</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区内に既存集落を含む検討対象地区もあるが、道路幅員が十分でない(有効幅員6mを確保できていない)ところもある。</li> <li>今後、集落で集落基盤の整備・充実のほか、人口減少や空き家・廃屋の増加、集落内の無秩序な土地利用の発生といった集落の環境改善にかかる問題も想定し、地区計画活用の道筋を用意しておくことは一定有効と考えられる。(検討資料・p2:図5・6など)</li> <li>その際、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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>検討対象地区では、地域の集落環境の維持・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。</li> </ul> <p>「集落環境保全型」として対応</p>	<p>既存集落区域</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>留意点: 住宅系用途に限定</p>
	<p>幹線道路の沿道</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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・p1:図1・2)</li> <li>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・p3:図11・12)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>穴ヌキの検討対象地区(5地区)では適用しない。</li> <li>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。</li> </ul> <p>「集落活性化型」として対応</p>	<p>幹線道路沿道地域</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
	<p>市街化区域の近隣接部分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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・p1:図1・2、p2:図5・6など)</li> <li>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・p3:図11・12)</li> <li>本市の特性に適合させるため、以下の検討が必要。 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。 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>止々呂美地区では、市街化区域と地形上・土地利用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。</li> </ul> <p>「土地利用整序型」として対応</p>	<p>市街化区域近隣接地域</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
3. 地区施設	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>基本方針のオ)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)</li> <li>* 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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なじまないため、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)</li> </ul> <p>「開発地区適正誘導型」として対応</p>	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
4. 技術基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>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図書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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>技術基準は開発許可基準と同等以上とする</li> <li>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)</li> </ul>

#### 4. 地区計画の対象区域の類型

地区計画の対象区域について以下の考え方をもとに類型を設定する。

- (A) 農空間まちづくりの取り組みによらない場合 下記(1)～(3)に適合  
 (A) 農空間まちづくりの取り組みによる場合 下記(1)～(3)に適合を基本とし、土地利用構想が定められた場合はそれに則す  
 (B) 都市構造上、計画的な都市的土地利用が必要な場合 下記(4)に適合

類 型	(1) 土地利用整序型	(2) 集落環境保全型	(3) 集落活性化型	(4) 開発地区適正誘導型
趣旨・ねらい	・市街化区域の隣接地区で、既に不耕作地が多く見られ、資材置き場、駐車場などの都市的土地利用が進行しており、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地区	・既存集落の住環境の保全や周辺環境との調和、地域コミュニティの維持・改善のために土地利用の導入が必要である地区	・集落及び地域経済の活性化のために土地利用の導入が必要である地区	・本市の都市構造上、計画的な都市的土地利用が求められる地区として都市計画マスタープランに位置づけがなされ、内容、位置、規模等が概ね具体的に定められている地区
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	・地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実	・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  ・ただし、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作成した地区の土地利用構想に基づくものは0.5ha以上とする。 土地利用構想で土地利用が必要として提案されるものは、きめ細かな計画が可能となるよう、地区計画の規模要件を0.5ha以上でも可とする	・1.0ha以上 集落単位では小規模にならざるを得ないが、0.5ha以上は計画単位として小さすぎる		・(決めない) 開発内容によって規模も異なるので決めない
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 幹線道路沿道も対象となり得るが、面的開発(住宅)を誘導する必要性は低く、かつ現行の法規制で認められているものは立地可能であることから含めないこととする	・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)府のガイドラインを参照	・国道423号沿道に面した地区 止々呂美地区に限定する (穴又木の5地区に地区計画を導入して積極的に都市的土地利用を導入する必要性は低い)	・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する ・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、適切に区域を区分する ・周辺の土地利用と調和を図ることとし、特に農地等の土地利用に対してはその営農活動を妨げることがないよう十分に配慮すること	・住宅系用途に限定する ・周辺の土地利用と調和を図ることとし、特に農地等の土地利用に対してはその営農活動を妨げることがないよう十分に配慮すること	・非住宅系用途を基本とする ・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する ・交通環境との調和が図られること ・周辺の土地利用と調和を図ることとし、特に農地等の土地利用に対してはその営農活動を妨げることがないよう十分に配慮すること	・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	・幅員6m以上 まちづくり推進条例に基づく建設基準により、開発規模1.5ha以下であれば6m以上の幅員が必要	・上記立地基準の道路に接続すること	・(決めない) 開発内容によって接道条件も異なるので決めない
府ガイドラインの類型との対応	市街化区域近隣接地域 市街化区域の近隣接地域で、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	既存集落区域 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	幹線道路沿道地域 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	都市マス等適合地域 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

#### 5. 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。

- 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」
- 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
- 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」
- 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- 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」
- 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」
- 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」
- 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」
- 保安林整備臨時措置法に規定する「保安林指定計画地」
- 地すべり防止法に規定する「地すべり防止区域」
- 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」
- 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」
- 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
- 箕面市都市景観条例に規定する「山なみ景観保全地区」

#### 【解説】

- ・ ~ は、大阪府のガイドラインで対象外とすべきとされている区域。
- ・ 山間・山麓部は保全の方向性が明確であることから、を追加。