

## 市街化調整区域における地区計画ガイドライン案の検討

## 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. 市街化調整区域における地区計画については、市街化調整区域の土地利用の考え方を示した「箕面市の市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方」(以下「基本的なあり方」という)に適合する範囲で運用されるものであり、本ガイドラインの適用範囲は「基本的なあり方」に示される対象区域内に限る。
2. 地区計画は、「基本的なあり方」において土地利用の基本方針に記述されているとおり「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. 「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。
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1.5ha以上、「既存集落整序型」は1.0ha以上とし、どちら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こととし、できるだけ整形なものにすること。
3. 地区計画を都市計画提案するまでに、予め、必要な基盤施設の内容について大阪府及び箕面市と協議し、開発等計画に反映のうえ地区計画策定後にこれを実現することとし、当該事業の実現性について十分担保すること。特に開発協議等で必要とされる事項(道路・緑地・公園・調整池等)については、その実現性を確保するために公共施設管理者等と予め協議を行い、同意を得ておくこと。  
なお、地区計画が策定された後、これに係る開発等事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更の手続きを行う。
4. 地区周辺の農空間等が有する多面的機能に十分配慮することとし、地区計画の方針に必要な事項を記載すること。
5. 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、地区計画区域全域について地区整備計画を定め、各類型ごとに示すすべての事項について盛り込むこと。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。
6. 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。
7. 都市計画提案された地区計画を判断するにあたっては、都市計画提案の要件にかかわらず、関係権利者の概ね全員の賛同と、周辺地域への周知・説明や賛同の状況について確認する必要があるため、事前に箕面市と調整すること。
8. 「農地を主とする土地利用を維持・保全することに資する地区発意の土地利用構想((仮称)農空間まちづくり構想)」が作成された場合には、地区計画の内容は(区域設定も含め)その構想等との整合・調整をはかるものとする。

### 3. 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。

基本方針の着実な実現

地区の農空間まちづくりに即した土地利用の実現

都市構造上、計画的な都市的土地利用の実現

下記(1)(2)に適合(場合によっては(3)に適合)

下記(1)(2)に適合を基本とし、地元発意の土地利用構想が定められた場合はそれに則す

下記(3)に適合

類 型	(1) 土地利用整序型	(2) 既存集落整序型	(3) 都市計画マスタープラン等適合型
趣旨 目的	・市街化区域の近隣接地区で、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、これ以上放置することでさらに土地利用が混在し、地域の生活環境が悪化するおそれがある地区で、地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実を図ることを目的とする。	・既存集落にある基盤施設やコミュニティなどの資源を活用して既存集落の整備を図ろうとする地区で、地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実を図ることを目的とする。	・本市の都市構造上、あるいは地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のため、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等に位置づけがなされ、位置、規模等が概ね定められている地区で、その目的に沿った土地利用の誘導を図る。
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、「農地を主とする土地利用を維持・保全することに資する地区発意の土地利用構想((仮称)農空間まちづくり構想)」に基づく場合は、地区計画の規模は0.5ha以上とする 土地利用構想の実現のため、きめ細かな計画が可能となるようにするため	・1.0ha以上 一つの街区の標準面積が「概ね1ha」という区画整理の基準より、必要最小限の単位と考える	・地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のために必要な場合は、原則として左(1)の基準以上とし、都市構造上必要な場合は、都市計画マスタープラン等に位置づける中で、目的に応じて適切に判断していく。
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 大阪府地区計画ガイドラインに示されている類型のうち「市街化区域近隣接地域」で対応	・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、原則幅員6.5m以上の主要な道路が既に整備されている集落 大阪府地区計画ガイドラインに示されている類型のうち「既存集落地域」で対応	・都市計画マスタープラン等で本市の都市構造上あるいは、地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のため、計画的な都市的土地利用が求められる地区に位置づけられていること
地区の方針の 考え方	・戸建て住宅を基本とする用途 ・周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農業との調和、無秩序な土地利用によるスプロール化の防止等への十分な配慮から、山すそ部(本ガイドラインの適用範囲の区域のうち府道箕面池田線、府道豊中亀岡線、府道箕面池田線、市道新家奥線及び府道茨木能勢線により区画された線から北側)と平野部(本ガイドラインの適用範囲の区域のうち山すそ部をのぞいた区域)とに分けて定める。 ・特に山すそ部においては、山なみ景観への配慮と、山すそ部の特性を活かした緑豊かなゆとりのある環境の形成を図ることを目的に、戸建て住宅に限定する。 ・都市計画道路沿道部(25mまで)においては、沿道としての土地利用を考慮する。 ・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環境を妨げることのないよう十分に配慮すること		・地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のために必要な場合は、左を準用する。都市構造上必要な場合は、都市計画マスタープランに位置づける中で、目的に応じて適切に判断していく。
地区施設	・道路、公園、緑地等、地区内で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) ・主要な施設(まちづくり推進条例で定める主要道路などを対象)や地区周辺の基盤施設の機能を保障するための施設など		
区域外 接続道路	・まちづくり推進条例で定める主要道路以上の有効幅員と、防災上の観点を考慮した区域への経路を確保すること。		

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	既存集落地域 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	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
----------------------------	--	---	---

### 4. 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」

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」

5. 地区計画の技術基準（案）

これまで本市で運用してきた「市街化調整区域大規模開発指導要綱」で定める基準に即して、地区計画の技術基準を設定する。

類型	(1) 土地利用整序型 及び (2) 既存集落整序型		(3) 都市計画マスタープラン等適合型
対象地区	<p>山すそ部</p> <p>新稲地区の府道箕面池田線以北 粟生地区の府道箕面池田線、市道新家奥線・府道茨木能勢線以北 川合・山の口地区の府道茨木能勢線以北 止々呂美地区</p> <p>検討資料参照</p>	<p>平野部</p> <p>左記以外</p> <p>検討資料参照</p>	<p>・土地利用整序の場合は、左(1)(2)を準用するが、都市構造上必要な場合は、都市計画マスタープラン変更手続きの中で、目的に応じて適切に判断し、地区計画の内容として定めることとする</p>
地区施設	<p>・道路、公園、緑地等地区内で必要となる主要な施設を地区施設として定める</p>		
用途の制限	<p>・戸建て住宅に限定する 店舗事務所などを兼ねる兼用住宅の場合は、その床面積が50㎡以下かつ、居住の用に供する面積が延べ面積の1/2以上のものとする。 ただし、都市計画道路沿道(25mまで)は、第二種中高層住居専用地域で認められる用途のうち適切な用途を定めるものとする。 山なみ景観への配慮と、山すそ部の特性を活かしたみどり豊かなゆとりのある環境の形成を図る必要性から戸建て住宅に限定する。 ただし、都市計画道路沿道については、本市の都市計画道路沿道における用途地域指定の考え方として、後背地が第一種低層住居専用地域の沿道用途地域は第二種中高層住居専用地域を定めていることから、低層住宅および農地への配慮をふまえ、第二種中高層住居専用地域の用途制限を適用</p>	<p>・戸建て住宅を基本とする用途 第一種低層住居専用地域で認められる用途のうち適切な用途を定めるものとする。ただし、都市計画道路沿道(25mまで)は、第二種中高層住居専用地域で認められる用途のうち適切な用途を定めるものとする。 本市の都市計画道路沿道における用途地域指定の考え方として、後背地が第一種低層住居専用地域の沿道用途地域は第二種中高層住居専用地域を定めていることから、低層住宅および農地への配慮をふまえ、第二種中高層住居専用地域の用途制限を適用</p>	
容積率の最高限度	<p>・100%以下 ・本市の第一種低層住居専用地域で指定している容積率の厳しい方を選択 ・市街化調整区域大規模開発指導要綱の基準(住宅地)</p>		
建ぺい率の最高限度	<p>・50%以下 ・本市の第一種低層住居専用地域で指定している建ぺい率の厳しい方を選択 ・市街化調整区域大規模開発指導要綱の基準(住宅地)</p>		
敷地面積の最低限度	<p>・200㎡以上 市街化調整区域大規模開発指導要綱の「山間山麓部の住宅地」の基準を適用</p>	<p>・150㎡以上 ・まちづくり推進条例における第一種低層住居専用地域に適用する基準を適用 ・市街化調整区域大規模開発指導要綱の「平野部の住宅地」の基準</p>	
壁面の位置の制限	<p>・道路、隣地境界線より1.5m以上 市街化調整区域大規模開発指導要綱の「山間山麓部の住宅地」の基準を適用</p>	<p>・道路、隣地境界線より1.0m以上 市街化調整区域山間部大規模開発指導要綱の「平野部の住宅地」の基準を適用</p>	
高さの最高限度	<p>・建築物の高さの最高限度は10m以下 ・第一種低層住居専用地域で指定できる絶対高さ制限のうち厳しい方を選択 ・市街化調整区域大規模開発指導要綱の基準「住宅地」</p> <p>・建築物の各部分の高さは、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 本市の第一種低層住居専用地域で定める高度地区の制限を適用</p>		

垣又は柵の構造制限については、極力定めるように誘導する。

形態・意匠の制限は、景観計画の都市景観形成地区の都市景観形成基準として定めるよう努める。

その他の留意事項 (地区整備計画に書けない事項)

- ・周辺の土地利用との調和について、特に市街化区域から見て後背地にあたる部分へは、その土地利用の現況等を踏まえ、地区内の基盤施設整備の内容など、必要な対応を図ること。

## 6. 地区計画の手続きの流れ(案)

### (1) 手続き

市街化調整区域において地区計画を定めて面的開発を行おうとする場合は、まず開発に関する事前調整と都市計画提案の事前相談の手続きを並行して進める中で、区域設定や必要な基盤整備も含めた開発等の内容について整理し、そのうえでそれに即した地区計画について都市計画提案することになる。

都市計画提案が市に出されるまでの間は、提案者が主体となって府や市と協議しつつ、地区計画や開発等計画の内容を組み立て、周辺地域等との調整を進める。都市計画提案があった後は市が都市計画審議会への意見聴取を踏まえ、本市のまちづくり方針や「箕面市市街化調整区域の地区計画ガイドライン」との適合等の観点から、その提案の妥当性について判断する。

提案が妥当と判断された場合は、市が主体となって地区計画の都市計画決定手続を進める。(都市計画提案時の素案を元に、パブリックコメントや縦覧により意見募集しながらたたき台、都市計画素案、都市計画案を順次作成し、都市計画審議会の議を経て都市計画決定する。そのうえで開発者は開発許可等を受けて事業の実施等へと進めるものとする。

特に留意すべき点として、大阪府が権限を持つ開発等の許認可の手続と、市が決定する地区計画の手続とが、円滑・適切に進められるよう、事業者から地区計画提案の事前相談があった段階から、市と府で十分に調整を重ねながら地区計画、開発計画の内容を適切に誘導するものとする。また、地区計画の提案に際しては地区住民及び周辺住民との合意形成が不可欠であり、上記の手続きを踏まえた意見調整を十分行うよう、事業者に求めるものとする。

### (2) 地元作成の土地利用構想等への適合

地元が土地利用構想を策定し、その中で都市的土地利用が位置づけられている場合は、その構想に適合した地区計画となるように努める。

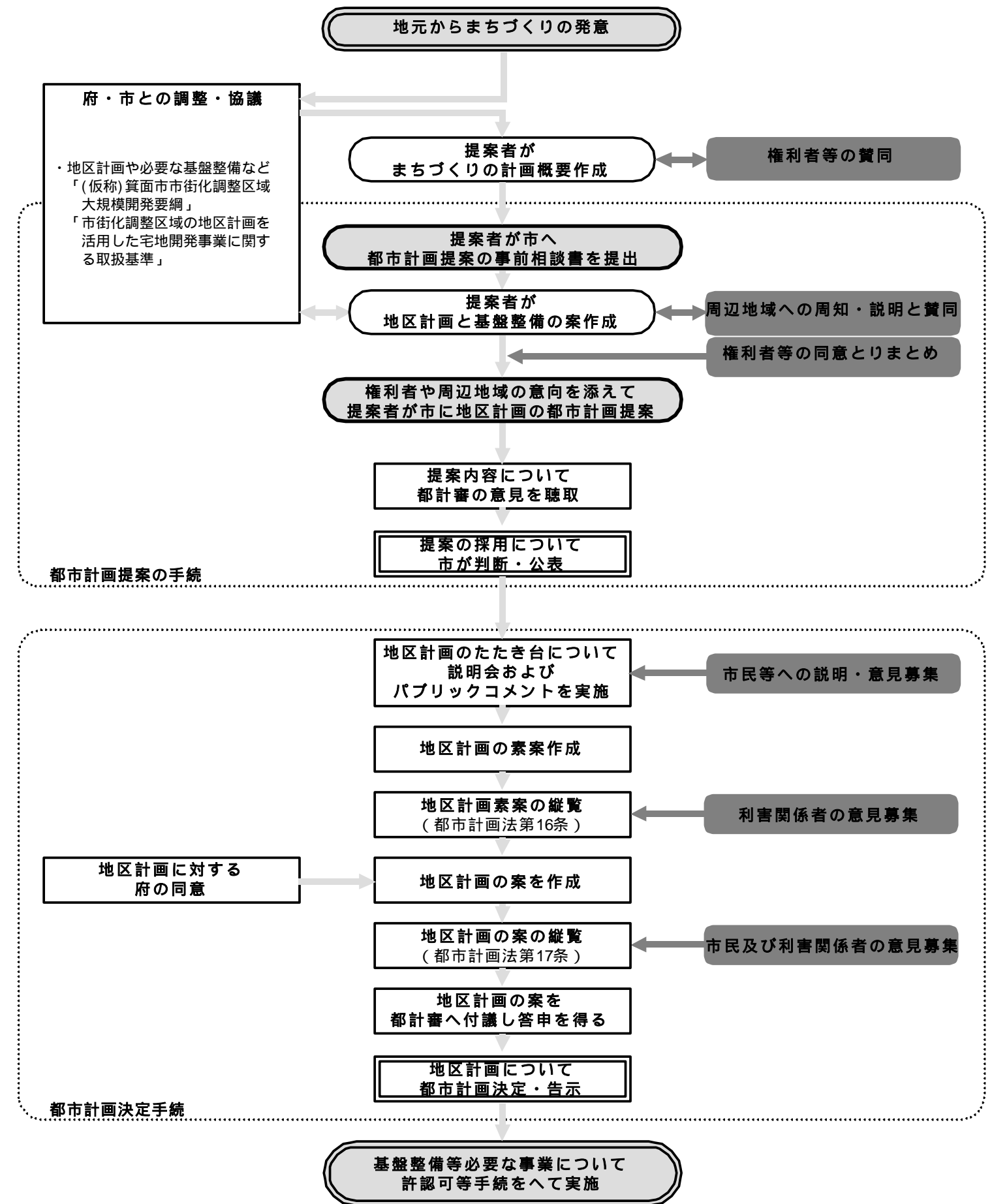


図 市街化調整区域において地区計画を定めて行うまちづくりの流れ