

千早赤阪村

市街化調整区域における地区計画のガイドライン

平成28年6月

千早赤阪村

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. 村の都市計画マスタープランが目指す将来像	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	2
5. 地区計画の策定にあたっての留意点	2
6. 対象外区域	3
7. 地区計画において定める内容	4
8. 対象区域の類型・地区整備計画基準	6
9. 附則	10

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23年3月に策定された南部大阪の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）において、市街化調整区域における地区計画の規模や対象区域等の具体的な内容は、「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」によることとされたのをうけて、平成24年3月に大阪府の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」（以下、「大阪府のガイドライン」という。）が策定された。

地区計画は市町村が定める都市計画であることから、市町村においては、大阪府のガイドラインを参考に、地域の実情を踏まえたより詳細な内容を規定するなど運用基準を策定し、市町村の都市計画に関する基本的な方針に位置づけられることが望ましいとされている。

本村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「村の都市計画マスタープラン」という。）では市街地整備・地区形成の方針に、市街化調整区域の地区計画制度の活用により地域の現状や特性を踏まえた秩序ある土地利用規制・誘導を行い、既存集落の活力維持や産業振興の形成を図るとされている。その活用のため、本村の実情に即した「千早赤阪村市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を策定し、その適切な運用を図り、もって本村の活性化に資するものである。

2. 村の都市計画マスタープランが目指す将来像

村の都市計画マスタープランでは、人口規模、人口減少傾向、自然歴史資源などを踏まえ、むらづくりの課題達成に向けて、「住みたいむら」「住み続けたいむら」として発展していくことを目指している。

将来像を、

「みんなが集う、みんなで育む、みんなに優しい、みんなを結ぶ
ちはやあかさか～夢を持って子育てができる金剛山のむら～」

と設定している。

3. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方

本村は市街化調整区域が都市計画区域面積の約96%を占めている。約40%が地域計画対象民有林であり、25%が農業振興地域の指定を受けている。従って市街化調整区域については、これらの農林業の土地利用に十分配慮しながら、適切な土地利用に誘導する必要がある。

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、市街化調整区域が持つ観光や歴史

など固有の資源や既存都市基盤ストックを活かした土地利用を図り、その地域の魅力を最大限に引き出すものとする。

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) 地区計画は、「スプロールの防止」、「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。
- 4) 地区計画は、都市計画区域マスタープラン及び市の都市計画マスタープランに即し行われるものであること。
- 5) 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。

5. 地区計画の策定にあたっての留意点

- 1) 原則 0.5ha 以上の規模のものを対象とする。
- 2) 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、本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、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。
- 3) 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。
- 4) 地区計画は街区単位のきめ細かい市街地像を実現するための手法であることから、区域全体の整備・開発及び保全に関する方針において、地区の全体像、土地利用の目標やゾーニングなど明らかにしたうえで、地域の実情に鑑み、開発行為の具体化の状況を勘案して、地区計画の区域の一部について、地区整備計画を策定することを要しないこととする。この場合、地区整備計画を定める区域の面積は原則 0.1ha 以上とする。
- 5) 当地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例等を策定するものとする。
- 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市街地環境の形成や、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、容積率、建ぺい率、建築物等の形態・意匠などを必要に応じ、適切に定めること。

- 7) 地区計画の策定にあたり、国及び府等の農林・環境・河川部局等とも十分協議・調整を図ること。
- 8) 本ガイドラインの「対象区域の類型・地区整備計画基準」において示している幹線道路沿道型等においては、定期借地権等での立地が多いと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。
- 9) 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。

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。

- (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」
- (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」
- (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、府及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域
- (13) 洪水や湛水等の発生のおそれのある区域

7. 地区計画において定める内容

地区計画においては、名称、位置、区域及び区域の面積のほか、地区計画の方針と地区整備計画を定める。

(1) 地区計画の方針

市街化調整区域の基本理念を踏まえ、以下の内容を地区の整備、開発及び保全に関する方針として定めること。

①地区計画の目標

- ・ 目標とする地区の将来像
- ・ 計画的に土地利用を誘導する必要性
- ・ 周辺の土地利用や自然環境等への配慮 等

②土地利用の方針

- ・ 周辺の土地利用や自然環境と調和するための土地利用のあり方

③地区施設の整備の方針

- ・ 地区施設整備の基本的な考え方
- ・ 地区施設の整備手法 等

④建築物等の整備の方針

- ・ 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等

⑤その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 地区整備計画に定める項目のない事項 等

(2) 地区整備計画

地区計画の方針に基づき、地区施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する事項のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を、後に示す基準により定めること。

①地区施設の配置及び規模

- ・ 道路、公園、緑地、広場を適切に配置
- ・ その他の公共空地については、必要に応じ配置

②建築物等に関する事項

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の容積率の最高限度
- ・ 建築物の建ぺい率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・ 建築物の緑化率の最低限度
- ・ 垣又はさくの構造の制限

③樹林地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

- ・ 必要に応じ設定

④その他土地の利用に関する事項

- ・ 必要に応じ設定

8. 対象区域の類型・地区整備計画基準

本村の市街化調整区域のうち、地区計画の対象とする地域及び地区整備計画の基準については、以下（(1)～(5)）のとおりとする。

(1) 既存集落型

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(主として農林業者が居住する既存集落を除く)。	
建築計画上の基準	建築物の用途の制限	・第一種又は第二種低層住居専用地域の用途制限を基準とする(ただし、戸建住宅を基本とする)。
	最低敷地面積	150 m ² 以上
	建築物の容積率／建ぺい率	100%/50% 以下
	建築物の高さ	10m以下
	日影	建築基準法別表第四の一の(一)
	道路斜線	1 : 1.25
	隣地斜線	—
	北側斜線	5m+1 : 1.25
壁面後退	1.0m以上(全周)	
道路	・地区計画区域内においては、地区内交通の円滑な交通を確保するよう十分配慮した交通環境を整備し、幅員や接続道路などは都市計画法第 33 条(開発許可の基準)に従うものとする。	
道路その他の基準	—	
公園・緑地	・本村開発指導要綱の基準を満たすものとする。	

(2) 幹線道路沿道型

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。	
建築計画上の基準	建築物の用途の制限	・近隣商業地域の用途制限を基準とする（但し非住宅系用途に限定する）。
	最低敷地面積	・地区の実情に応じた規模を設定する。
	建築物の容積率／建ぺい率	200%/60% 以下
	建築物の高さ	・周辺環境や景観への影響を勘案したものとし、必要に応じて定める。
	日影	—
	道路斜線	1 : 1.25
	隣地斜線	20m+1 : 1.25
	北側斜線	10m+1 : 1.25
	壁面後退	幹線道路沿い 5.0m以上、その他 1.0m以上
道路	・地区計画区域内においては、地区内交通の円滑な交通を確保するよう十分配慮した交通環境を整備し、幅員や接続道路などは都市計画法第33条（開発許可の基準）に従うものとする。	
道路その他の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・行き止まり道路を禁止する。 ・その他道路交通上支障のないような計画とする。 	
公園・緑地	・本村開発指導要綱の基準を満たすものとする。	

(3) 市街化区域隣接型

		住宅系	非住宅系
活用の目的		<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域の隣接地区で、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		<ul style="list-style-type: none"> 既存の基盤施設を有効に活用できる地区で地区の過半が市街化区域から概ね100m以内の地区。 	
建築計画上の基準	建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> 第一種又は第二種低層住居専用地域の用途制限を基準とする（ただし、戸建住宅を基本とする）。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の土地利用の状況や、将来用途を勘案して適切に定める。
	最低敷地面積	150 m ² 以上	<ul style="list-style-type: none"> 地区の実情に応じた規模を設定する。
	建築物の容積率／建ぺい率	100％／50％ 以下	200％／60％ 以下
	建築物の高さ	10m以下	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境や景観への影響を勘案したものとし、必要に応じて定める。
	日影	建築基準法別表第四の一の（一）	—
	道路斜線	1:1.25	1:1.25
	隣地斜線	—	20m+1:1.25
	北側斜線	5m+1:1.25	10m+1:1.25
	壁面後退	1.0m以上（全周）	1.0m以上（全周）
道路		<ul style="list-style-type: none"> 地区計画区域内においては、地区内交通の円滑な交通を確保するよう十分配慮した交通環境を整備し、幅員や接続道路などは都市計画法第33条（開発許可の基準）に従うものとする。 	
道路その他の基準		<ul style="list-style-type: none"> 道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 行き止まり道路を禁止する。 その他道路交通上支障のないような計画とする。 	
公園・緑地		<ul style="list-style-type: none"> 本村開発指導要綱の基準を満たすものとする。 	
留意事項		<ul style="list-style-type: none"> 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する。 	

(4) 地域活性化型

活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本村の地域資源を活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの。 	
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 村の都市計画マスタープランに示す地域振興地区であり、車線数が2車線道路以上の幹線道路の沿道地区であること。 	
建築計画上の基準	建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣商業地域の用途制限を基準とする（但し非住宅系用途に限定する）。
	最低敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区の実情に応じた規模を設定する。
	建築物の容積率／建ぺい率	200%/60% 以下
	建築物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境や景観への影響を勘案したものとし、必要に応じて定める。
	日影	—
	道路斜線	1 : 1.25
	隣地斜線	20m+1 : 1.25
	北側斜線	10m+1 : 1.25
	壁面後退	1.0m以上（全周）
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画区域内においては、地区内交通の円滑な交通を確保するよう十分配慮した交通環境を整備し、幅員や接続道路などは都市計画法第33条（開発許可の基準）に従うものとする。 	
道路その他の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・ 後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・ 行き止まり道路を禁止する。 ・ その他道路交通上支障のないような計画とする。 	
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本村開発指導要綱の基準を満たすものとする。 	

(5) 特定機能型

活用の目的	・本村独自の土地利用を展開することを目的とするもの。	
立地基準	・本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、村の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。	
建築計画上の基準	建築物の用途の制限	・周辺の土地利用の状況や、将来用途を勘案して適切に定める（但し非住宅系用途に限定する）。
	最低敷地面積	・地区の実情に応じた規模を設定する。
	建築物の容積率／建ぺい率	200％／60％ 以下
	建築物の高さ	・周辺環境や景観への影響を勘案したものとし、必要に応じて定める。
	日影	—
	道路斜線	1 : 1.25
	隣地斜線	20m+1 : 1.25
	北側斜線	10m+1 : 1.25
	壁面後退	1.0m以上（全周）
道路	・地区計画区域内においては、地区内交通の円滑な交通を確保するよう十分配慮した交通環境を整備し、幅員や接続道路などは都市計画法第33条（開発許可の基準）に従うものとする。	
道路その他の基準	・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・行き止まり道路を禁止する。 ・その他道路交通上支障のないような計画とする。	
公園・緑地	・本村開発指導要綱の基準を満たすものとする。	

9. 附則

- (1) このガイドラインは、平成28年6月1日から施行する。
- (2) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。