

枚方市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン(概要版)

策定および改定の趣旨

- ◇ 都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することを目的として、市街化調整区域における地区計画を作成する際の基本的な指針となる「枚方市 市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を平成20年12月に策定し、平成25年4月に一部改定を行っている。
- ◇ 平成29年3月には、都市計画マスタープランの一部となる枚方市立地適正化計画を作成し、コンパクトシティの実現に向けた取り組みを進めているが、空地空家等が時間的・空間的にランダムに発生による「都市のスポンジ化」が課題となっており、市街地の拡大を抑制し、都市の再編、既存ストックの活用によるまちづくりの取り組みを進める必要がある。
- ◇ 今回、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、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するため、改定を行うものである。

地区計画の基本的な考え方

1. 市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。
2. 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。
3. 住宅地の開発等を主たる目的とした単なる市街地の拡大ではなく、周辺住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化など、「地域のまちづくり」として位置づけられるものであること。
4. 必要な基盤施設が区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ、行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
5. 検討段階から周辺住民等に説明を行い、地域の状況や抱える課題などの収集に努め、地域のまちづくりに資する計画であること。
6. 「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」が図れるものであること。 など

地区計画の策定の基準

1. 区域の境界は、道路や河川等の地形、地物により定め、区域の整形化を図り、一体的かつ必要最小限とすること。
2. 新たな市街地形成を伴う地区計画の区域については、その必要性、周辺の公共施設の整備、自然環境・景観や農林業との調和及び営農環境の保全などの観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる範囲に限る。
3. 道路、公園、緑地、調整池等について、関係機関等と十分協議を行い、その実現性を確保するための措置をとるとともに、適正な進捗管理のもと事業を完結すること。
4. 地区計画区域を分割した開発行為を行わないこと。
5. 地区計画には、地区整備計画を定めることとし、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項が適切に定められていること。
6. 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を行うものとし、地域住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化などの地区計画の目的を明示すること。
7. 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。
8. 新たな市街地の形成により、内水氾濫が発生する恐れがあるため、協議の上、その対策を講じること。 など

対象外区域

以下の区域は策定区域に含めないものとする。

- (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) 農地法に規定する「優良な集団農地」
- (3) 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」
- (4) 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」
- (5) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (6) 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」
- (7) 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」
- (8) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、大阪府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (9) 溢水や湛水等の発生の恐れのある区域(一級河川の外水氾濫域)ただし、その対策を講じる場合については、その限りではない。
- (10) その他、法令による規制があり、策定区域に含めることで土地利用の整合が図れない区域

対象区域の類型・基準

【産業集積型】

活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の交通利便性を生かし、地域産業の活性化等を目的とするもの。
基準	<ul style="list-style-type: none"> 1. 0ha以上の区域であること。 下記(1)～(3)のいずれかの基準を満たすこと。 (1) 産業集積地区（全てを満たすこと） <ul style="list-style-type: none"> 2車線以上の都市計画道路等の沿道であること。 都市計画マスタープランにおいて工業集積ゾーンに位置付けられた市街化区域に、区域の周長が概ね1/4以上隣接していること。 など (2) 沿道産業地区（全てを満たすこと） <ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた区域であること。 区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接していること。 など 幹線道路の交通に影響を与える施設を伴う地区計画については、屈折車線の整備が完了もしくは完了することが確実な道路の沿道であること。 (3) 大規模集客施設地区 <ul style="list-style-type: none"> 周辺を概ね市街化区域に囲まれている地域を基本とし、幹線道路（4車線以上）の沿道であること。 東部大阪都市計画区域マスタープランに即し、都市計画マスタープランにおいて大規模集客施設の立地に関する位置付けがあること。
留意点	<ul style="list-style-type: none"> 非住宅系用途に限定する。 周辺環境との調和が図られること。 など

【既成市街地型】

活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> 既に市街地が形成されている区域において、その居住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善等を目的とするもの。
基準	<ul style="list-style-type: none"> 0.5ha以上の区域であること。 有効幅員6m以上の主要な道路が既に整備されている集落又は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、都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例で指定された区域内において開発された区域 など。
留意点	<ul style="list-style-type: none"> 住宅系用途を基本とし、非住宅系用途については、居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。 など

【鉄道駅周辺型】

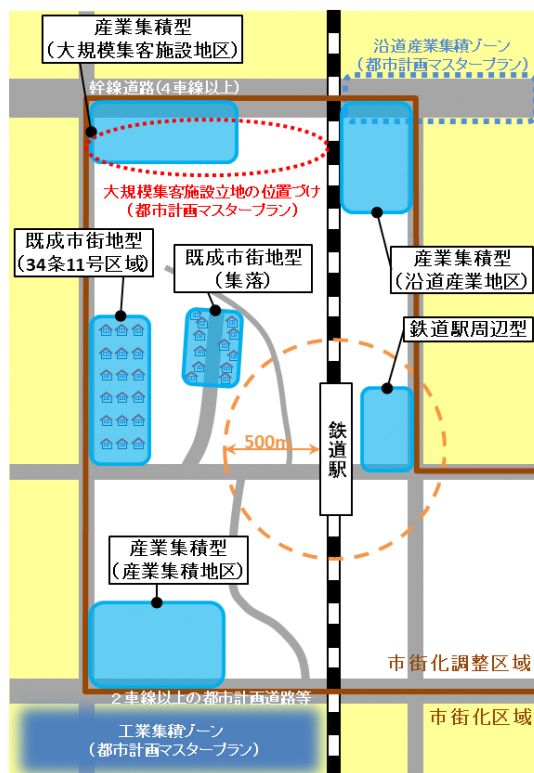
活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅周辺において、生活サービス施設の立地等とあわせた良好な市街地環境の形成を目的とするもの。
基準	<ul style="list-style-type: none"> 1.0ha以上の区域であること。 区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接していること。 など 鉄道駅から概ね500m内であること。
留意点	<ul style="list-style-type: none"> 非住宅系用途は市民生活に必要な生活サービス施設等に限る。 など

ガイドラインに関する運用基準

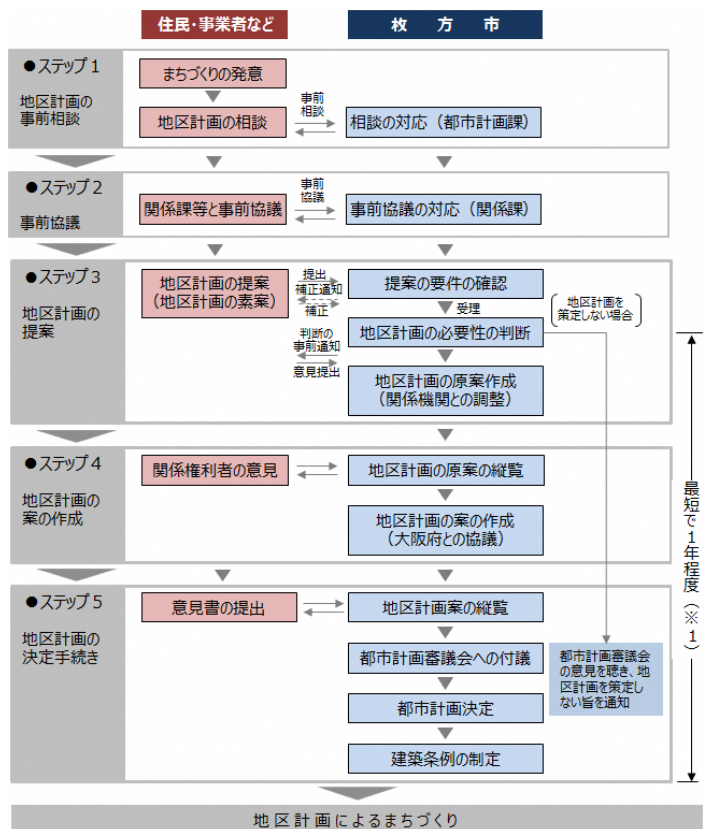
- ◇ 市では、ガイドラインの適切な運用を図るため、都市計画提案を受けて市が具体的に地区計画を策定する際に、地区計画に定める事項や地区整備計画の技術的基準等を運用基準として別に定めています。
- ◇ 運用基準では、ガイドラインの対象区域の類型ごとに建築物に関する規制や地区施設に関する基準を定めるとともに、開発行為等の整備事業を伴う地区計画については、その計画基準を定めています。
- ◇ 地区計画を策定するにあたっては、「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」とその運用基準に適合する必要があります。

参考

＜対象区域の種類のイメージ＞



＜地区計画の決定までの流れ＞



お問い合わせ先

枚方市都市整備部 都市計画課 TEL (直通072-841-1414)
FAX (072-841-4607)

※1 まちづくりの規模や調整内容によっては、手続きに要する期間が大幅に変わります。