

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に関する 運 用 基 準

【 策定の目的 】

「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に関する運用基準」（以下、「運用基準」という。）は、「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（令和２年１月改定）」（以下、「ガイドライン」という。）に基づき、本市が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定め、ガイドラインの適切な運用を図ることを目的とする。

【 １．地区計画に定める事項 】

（ア）地区計画の方針

市街化調整区域の理念や、自然環境の保全、良好な市街地環境の維持・形成、農林業との調和及び営農環境の保全、地域のまちづくりへの寄与等の地区計画策定の目的を踏まえ、以下の内容を地区の実情に応じて、整備、開発及び保全に関する方針として定める。

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

- ・ 地区の将来的な土地利用の基本的な考え方
- ・ 周辺の土地利用や自然環境、農林業と調和するための土地利用のあり方
- ・ 災害リスクを防止又は軽減するための土地利用のあり方
- ・ 必要となる調整池や緑地等の整備方針 等

③ 地区施設の整備の方針

- ・ 地区施設の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

- ・ 建築物等の規制、誘導に関する基本的な考え方
- ・ 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 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

(イ)地区整備計画

地区整備計画には、当該地区の良好な環境を確保するために、原則として次の事項を後に示す技術的基準及び計画基準に基づき定める。

なお、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、地形・地物により適切に地区整備計画の区域を区分する。

① 地区施設の配置及び規模

- ・ 道路又は公園、緑地、広場、その他の公共空地並びに避難施設又は避難路、雨水貯留浸透施設を必要に応じて適切に配置し、地区施設として定める。

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
- ・ 建築物の建蔽率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- ・ 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

【 2. 地区整備計画の技術的基準】

※ 以下、条例とは「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」をいう。

○ 産業集積型を対象として地区計画を定める場合

	非住宅系用途	
		都市計画法旧第34条第10号イによる大規模開発許可
建築物の用途の規制	・ 周辺、又は隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途を定める。	既成の開発事業の許可内容に即し、適切に定める。 （ただし、周辺の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、適切に定める。）
建築物の容積率、建蔽率	・ 周辺、又は隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切に定める。	
建築物の高さの制限	・ 隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用の状況を考慮し、建築物の高さの最高限度を適切に定める。 ・ 周辺、又は隣接する市街化区域の高度地区の指定状況により、適切に高さ制限を適用する。なお、隣接する区域が市街化調整区域などで高度地区が指定されていない場合は、必要に応じて北側斜線（高さ 10m＋勾配 1.25/1）の制限を適用する。	
壁面の位置の制限	・ 敷地境界線からの外壁の後退距離は 1m 以上とし、建築物の用途及び規模等に応じて適切に定める。（沿道空間に配慮した壁面線の制限を行うこと。）	
最低敷地面積	・ 地区の実情に応じた規模を設定する。	
道路	・ 地区内の道路は有効幅員 6 m 以上（条例に基づく公共・公益施設整備に係る基準を参照。なお 1,000 m² 以上の敷地に面する道路は幅員 9 m 以上）とし、幅員が 9 m 以上の地区外の道路（市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの）に 2 ヶ所以上有効に接続していること。 ・ 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。 ・ 無電柱化にすること。 ・ 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・広場	・ 開発協議等で必要となる公園・緑地等については地区施設とするよう努める。	
建築物の緑化率の最低限度	・ 都市緑化の推進に関する関連法令や、みどりの大阪推進計画など他の行政計画等を踏まえた市街地にあるべき緑化の目標を必要に応じて定め、上記公園・緑地・広場を含めて緑化の目標が達成されるよう適切に定める。 ・ 周辺環境と調和を図るとともに、良好な市街地の環境を形成するため必要に応じて定める。	

○ 鉄道駅周辺型を対象として地区計画を定める場合

	住宅系用途		非住宅系用途
建築物の用途の規制	- 隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮した上で、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域の用途規制を基本として定める。 (非住宅系用途は居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。)		隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途を定める。
建築物の容積率、建蔽率	戸建・低層共同住宅	中高層共同住宅	隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切に定める。
	- 容 積 率：100%以下 - 建蔽率：50%以下	隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用等を考慮し、適切に定める。	
建築物の高さの制限	10m以下 - 第一種高度地区の高さ制限を基本とする。		- 隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用の状況を考慮し建築物の高さの最高限度を適切に定める。 - 隣接する市街化区域の高度地区の指定状況により、適切に高さ制限を適用する。なお、隣接する区域が市街化調整区域などで高度地区が指定されていない場合は、必要に応じて北側斜線(高さ10m+勾配1.25/1)の制限を適用する。
壁面の位置の制限	敷地境界線からの外壁の後退距離は1m以上とする。		敷地境界線からの外壁の後退距離は1m以上とする。
最低敷地面積	150 m²以上	地区の実情に応じた規模を設定する。	地区の実情に応じた規模を設定する。
道路	- 地区内の道路は有効幅員6m以上(条例に基づく公共・公益施設整備に係る基準を参照)とし、有効幅員6m以上の地区外の道路(市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの)に2ヵ所以上有効に接続していること。 - ただし、地区内に道路が必要ない場合は、有効幅員が原則6m以上の既存の道路に当該地区が面していること。 - 中高層共同住宅は幅員9m以上の道路に面していること。 - 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。 - 無電柱化にすること。 - その他道路交通上支障のないような計画とする。		- 地区内の道路は有効幅員6m以上(条例に基づく公共・公益施設整備に係る基準を参照。なお1,000 m²以上の敷地に面する道路は幅員9m以上)とし、幅員が9m以上の地区外の道路(市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの)に2ヵ所以上有効に接続していること。 - ただし、地区内に道路が必要ない場合は、幅員が原則9m以上の既存の道路に当該地区が面していること。 - 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。 - 無電柱化にすること。 - 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 ・広場	・開発協議等で必要となる公園・緑地等については地区施設とするよう努める。
建築物の緑化率の最低限度	・都市緑化の推進に関する関係法令や、みどりの大阪推進計画など他の行政計画等を踏まえた市街地にあるべき緑化の目標を必要に応じて定め、上記公園・緑地・広場を含めて緑化の目標が達成されるよう適切に定める。 ・周辺環境と調和を図るとともに、良好な市街地の環境を形成するため必要に応じて定める。

○ 既成市街地型を対象として地区計画を定める場合

	既存集落地域	既成開発地域
	住宅系用途	
建築物の用途の規制	・第一種低層住居専用地域の用途規制を基本として定める。 (住宅系用途を基本とし、非住宅系用途は居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。)	・既成の開発事業の許可内容に即し適切に定める。 (ただし、周辺の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、適切に誘導を図る。)
建築物の容積率、建蔽率	・容 積 率：100%以下 ・建蔽率：50%以下 (上記を基本とし、地域の実情に応じて適切に設定する。)	
建築物の高さの制限	・10m以下 ・第一種高度地区の高さ制限を基本とする。	
壁面の位置の制限	・地区の実情に応じて適切に設定する。 (外壁の後退距離は敷地境界線から1 m以上とするよう努める。)	
最低敷地面積	・地区の実情に応じて適切に設定する。 (150 m²以上とするよう努める。)	
道路	・地区内の道路は有効幅員 6 m 以上(条例に基づく公共・公益施設整備に係る基準を参照)とし、主要な道路を地区施設に定め、その他の道路については地区施設に定めるよう努める。	・既成の開発事業により整備された道路を地区施設とするよう努める。
公園・緑地・広場	・既存の公園等を地区施設とするよう努める。	・既成の開発事業により整備された公園・緑地を地区施設とするよう努める。
建築物の緑化率の最低限度	・都市緑化を推進できるよう適切に定める。	

【３．その他、計画基準】

開発行為等の整備事業を伴う地区計画については、以下の基準を満たすものでなければならない。

(1) 農林業との調整

地区計画の区域周辺の農林業経営に支障をきたさないように、関係機関と調整が図られていること。

(2) 自然環境の保全と維持管理義務

自然環境の保全と回復に関する協定を締結する等周辺環境も含めた自然環境の保全に配慮されていること。

なお、地区計画に伴う開発事業等を行う者（以下、「事業者」という。）は、保存緑地について管理者を定め、適正に維持・管理すること。

(3) 治水・砂防対策の義務

下流河川の流下能力を勘案して、治水・砂防上対策が講じられていること。

特に、土石流危険渓流地区においては、防災対策が講じられていること。

地区計画の区域から放流先までの排水施設の管渠の勾配、断面積は、本市計画断面と整合させること。また、放流先の排水施設については、計画断面が未整備である場合や地区計画区域の排水の流入により断面不足が生じる場合は、計画断面もしくは、それ以上の断面にて改修を行うものであること。（計画断面の整備にあたっては、市街化調整区域の為、流出係数などの諸条件について関係機関と協議・調整を行うこと。）

なお、地区計画の区域外整備を行うことが、やむを得ず困難と認められる場合にあっては、調整池等による流出抑制が図られていること。

(4) 外水氾濫への対策

地区計画区域内に、水防法第 14 条に基づく洪水浸水想定区域等を含む場合は、水災害リスクを防止又は軽減するための具体的な措置が講じられていること。

なお、措置を講じるに当たっては、当該地及びその周辺の浸水について、有無・頻度・規模等を勘案し、その実情に沿ったものであること。

(5) 内水氾濫への対策

本市の計画断面の排水能力を超える豪雨に対し、地区計画区域内及びその周辺における内水氾濫への対策として、当該地周辺の地形上の特性や既存排水施設の形態及び道路排水状況等を十分調査した上、関係機関と協議・調整し、雨水流出抑制施設の設置等の具体的な措置が講じられていること。

なお、措置を講じるに当たっては、当該地及びその周辺の浸水について、有無・頻度・規模等を勘案し、その実情に沿ったものであること。

(6) 公共・公益施設の整備

地区計画区域内及びその周辺の公共施設並びに小中学校等の公益施設の整備について関係機関と調整が図られていること。

なお、事業者は公共・公益施設の整備を必要とする場合にあっては、原則として自らの負担において行い、これらの施設を市等公的機関が管理するものを除き適正に管理すること。

(7) 上水の確保

開発によって想定される水需要に対し、当該地ならびに周辺地域、既存配水施設に支障をきたさないように、関係機関と改修計画等の調整の上、適切に供給できるものであること。

(8) 生活排水の処理及び環境の保持

生活排水の処理については、公共下水道（直放流）を原則とし、放流可能な位置まで整備されるものであること。（本市計画断面がある場合はこれにより整備されるものであること。）やむを得ない場合は合併浄化槽方式を導入するなど適切な処理が行われるものであること。

また、周辺地域の交通公害・騒音等による生活環境の悪化をきたさないよう配慮した計画であること。

(9) 景観形成への配慮

区域内の建築物又は工作物の形態意匠、色彩等については、枚方市景観計画に基づく景観形成基準以上とするなど景観形成に配慮した計画とすること。

(10) 土地所有者等の合意形成について

区域内土地所有者等の過半数が参加する説明会を行うことに努め、原則として、全員同意により地区計画の案を作成すること。あわせて、区域内に所在する土地及び家屋の所有者全員に対し、枚方市税条例に基づき都市計画税が課されることについて説明すること。

(11) 地区計画の説明の範囲等

地区計画の説明を要する周辺住民等の範囲は次に掲げるものとする。

- ・ 地区計画の区域に隣接する土地又は建築物の所有者
- ・ 地区計画の区域を包含する自治会等の住民組織
- ・ 地区計画の区域や土地利用の内容を踏まえ市長が必要と認める範囲

(12) 地区計画を実現するための措置について

一体的な整備により地区計画を実現するため、原則として、地区計画区域を分割した開発行為を行わないこととし、開発区域における工区設定を行う場合は、地区施設等の整備を担保した工区設定とすること。また、公共施設の整備に関する遵守事項など地区計画を実現するために必要な事項について、本市と協定書を締結すること。

(13) 枚方市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する技術基準について

枚方市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例の規定に基づき指定する土地の区域の場合は、上記技術基準の内容に十分に配

慮を行うこと。

【4. 附 則】

- 本運用基準の施行期日は平成 25 年 4 月 1 日とする。
- 本運用基準の施行期日は令和 2 年 1 月 24 日とする。
- 本運用基準の施行期日は令和 3 年 9 月 1 日とする。
- 本運用基準の施行期日は令和 7 年 4 月 1 日とする。