

八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドライン

平成24年1月

八尾市 建築都市部 都市政策課

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. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方	1
3. 地区計画の基本的な考え方	2
4. 地区計画の策定にあたっての留意点	2
5. 対象外区域	3
6. 対象区域の類型・基準	4
7. 附則	6

【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18年5月の都市計画法改正により、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止され、法改正後は、地区計画の内容に適合したものに限り開発許可されることとなった。
- 地区計画は、市街化調整区域における大規模な開発や広域的な都市機能の立地などを可能とするものであり、その内容によっては都市機能の拡散など広域的な影響を及ぼすことも懸念される。
- このため、大阪府では広域的な観点から、大阪府の目指す都市像と土地利用のあり方、その実現に向けた市街化調整区域における地区計画の考え方を盛り込んだ市街化調整区域における地区計画のガイドラインを平成19年11月に策定された。
- 八尾市においても今後は、すべての世代が地域の自然的、歴史的、文化的、経済的特性を八尾市の個性として大切に育み、誇りを持ってこのまちに住み、働き、学び、憩い、わがまちの魅力を発信し、未来の子どもたちに素晴らしい八尾市を継承することができるように、市民から見た住みつけたいまちを目指すものとしている。

このため、八尾市では市街化調整区域での地域づくりについて、「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、市街化調整区域において秩序ある土地利用の規制・誘導を図るため、市街化調整区域における地区計画を策定する場合の指針となる地区計画のガイドラインを策定するものである。

【2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方】

- 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、緑豊かで良好な土地利用の継続に留意し、市街化調整区域固有の資源や既存のストック（豊かな自然環境、美しい景観、既整備の基盤施設など）を活かした土地利用を図り、その魅力を最大限に引き出すものとする。

【3. 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. 八尾市の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. 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。

【4. 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、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）についても、その実現性を確保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. 当地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例を策定するものとする。
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、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。
6. 地区計画の策定にあたり、農林・環境・河川・産業部局等と十分協議・調整を図ること。
7. 区域の地権者及び既存の自治会や実行組合等の関係団体の役員等で構成され、規約等が締結されているまちづくり組織が設立されていること。
8. 地区計画の案を提案する者は、主体となって地区計画素案を作成し、建築条例以外の手続きに必要な図書については、提案者が作成し、市に提出すること。〔都市計画法第 21 条の 2 に準拠〕

【5. 対象外区域】

以下の区域は保全する区域とし、策定区域に含めないこととすべきである。

- (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」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) その他、市長が保全・抑制する必要があると認める区域

【6. 対象区域の類型・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下（①～⑤）のいずれかに該当する地域とすること。

① 既存集落地域

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 6.7m 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)
留意点	・住宅系用途に限定。

② 幹線道路沿道地域

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
留意点	・非住宅系用途に限定。 ・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。

③ 市街化区域近隣接地域

活用の目的	・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。
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
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に、適切に区域を区分。

④ 鉄道駅等周辺地域

活用の目的	・ 駅等の徒歩圏における主として良好な住宅市街地の形成を目的とするもの。
立地基準	・ 地区全域が鉄道駅から概ね 500m 以内の区域
留意点	・ 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に、適切に区域を区分。

⑤ 大規模集客施設の適正立地

活用の目的	・ 大規模集客施設(※)の適正な立地を目的とするもの。
立地基準	・ 次の要件のいずれにも該当する地区 1) 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。 2) 八尾市総合計画及び都市計画マスタープラン等において、大規模集客施設の立地に関して位置付けがあること。
留意点	・ 周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適正に施設を配置

※ 大規模集客施設の定義（都市計画法では「特定大規模建築物」と定義）

以下の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万㎡を超えるものとする。

用途：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊戯場、その他これらに類する用途に供する建築物

※ 大規模集客施設の適正立地に関する基本的な方針・考え方については、「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」を参照

地区計画の対象地域は、原則として、上記（①～⑤）に掲げるものとするが、本市の将来都市像を実現する上で必要な計画であって、都市計画マスタープランや法律等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。

なお、大規模集客施設の立地は、上記⑤に限るものとする。

【7. 附則】

- (1) ガイドラインの施行期日は、平成 24 年 1 月 27 日とする。
- (2) ガイドライン施行の際、改正都市計画法の施行日（平成 19 年 11 月 30 日）より前に、用地集約等が行われている場合であって、その施行日から起算して 5 年を経過する日までの間に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の告示が行われるものについては、ガイドラインの対象区域及び規模に関する規定は適用せず、「市街化調整区域における大規模開発行為の取扱基準」又は「市街化調整区域における条例対象規模の開発行為に関する取扱基準」のいずれかの例によることができる。
- (3) 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。