

八尾市 市街化調整区域における地区計画の ガイドラインに関する考え方

〔1. 作成の目的〕

この『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に関する考え方』（以下『ガイドラインに関する考え方』）は『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月策定 以下『ガイドライン』という。）に基づき、本市が具体的に地区計画を策定するにあたって、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ため実務担当者の判断指標の一つとして示すものとする。

なお、ガイドラインに定める内容のほか、東部大阪都市計画区域マスタープラン、みどりの大阪推進計画、八尾市都市計画マスタープラン等の上位計画や都市計画法の開発許可基準、建築基準法、八尾市地区計画等の案の作成手続に関する条例や開発指導要綱などの関係法令等の内容に適合するよう地区計画を定めるものとする。

〔2. 地区計画策定の内容〕

地区計画において定める内容は以下のとおりとする。

○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。
- ・周辺の環境や営農条件、地域商業等との調和及び地域の活性化等。

以上のような地区計画策定の目的を踏まえ、地区の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

○地区整備計画

- ・地区施設整備の基本的な考え方や地区施設の整備手法等。
- ・周辺の自然環境や景観と調和する建築物等の形態、意匠の制限等。

名 称		
位 置		
面 積		
区域の整備、開発及び保全の方針 (地区計画の方針)	地区計画の目標	
	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路、公園、緑地、広場、その他公共施設
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限
		建築物の容積率の最高限度
		建ぺい率の最高限度
		敷地面積の最低限度
		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
		建築物の形態又は意匠の制限
		建築物の緑化率の最低限度
	かき又はさくの構造の制限	
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の保全に必要なものの保全を図るための制限	

〔3. 地区整備計画の技術的基準〕

地区計画の対象とする区域は、以下の(①～⑤)のいずれかに該当する地域・技術基準とする。

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。(主として農林漁業者が居住する既存集落を除く)	
土地利用の方針	・住宅系用途に限定する。	
地区施設	・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 ・技術基準は『開発指導要綱』の基準と同等以上とする。	
建築物に関する事項	用途の制限	・一戸建専用住宅及び第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅。
	容積率の最高限度	・100%以下
	建ぺい率の最高限度	・50%以下
	敷地面積の最低限度	・150 m ² 以上
	壁面の位置の制限	・外壁の後退距離は敷地境界線から 1 m 以上とする。 ・地域の実情に応じて適切に設定する。
	高さの最高限度	・建築物の絶対高さ：10m 以下 ・道路斜線：1.25/1 ・第一種高度地区の高さ制限を適用する。
	形態、意匠の制限	・健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺的美観風致を損なわないものとする。
	緑化率の最低限度	・敷地面積の 20% 以上
かき又はさくの構造の制限	・道路に面してかき又はさく(門柱その他これに類するものは除く。)を設けるときは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。	
土地の利用に関する事項	・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限を定めるものとする。	

② 幹線道路沿道地域

活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・車線数が2車線以上を有する都市計画道路またはこれと同等とみなされる道路の沿道に面した地区とする。 ・上記の道路に地区計画区域の外周の長さの1/10以上接していることとする。 	
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・既存住宅が存在する場合は、非住宅系建物と既存住宅とが混在しないよう配慮すること。 ・交通環境との調和が図られること。 	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 ・技術基準は『開発指導要綱』の基準と同等以上とする。 	
建築物に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・200%以下
	建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・60%以下
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途及び規模に応じて適切に設定する。 ・また地域の実情に応じて適切に設定する。
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の後退距離は敷地境界線から2m以上とする。 ・また地域の実情に応じて適切に設定する。
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の絶対高さ：— ・道路斜線：1.25/1 ・第二種高度地区の高さ制限を適用する。
	形態、意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺的美観風致を損なわないものとする。
	緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の20%以上
	かき又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面してかき又はさく（門柱その他これに類するものは除く。）を設けるときは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。
土地の利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限を定めるものとする。 	

③ 市街化区域近隣接地域

活用の目的	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 		
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> 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を混在させないよう、適切に区域を区分。 		
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 技術基準は『開発指導要綱』の基準と同等以上とする。 		
建築物に関する事項		〈住宅系用途〉	〈非住宅系用途〉
	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建専用住宅及び第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 100%以下 	<ul style="list-style-type: none"> 200%以下
	建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 50%以下 	<ul style="list-style-type: none"> 60%以下
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 150 m²以上 	<ul style="list-style-type: none"> 地区の実情に応じた規模を設定する。
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> 外壁の後退距離は敷地境界線から 1 m 以上とする。 地域の実情に応じて適切に設定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 外壁の後退距離は敷地境界線から 2 m 以上とする。 また地域の実情に応じて適切に設定する。
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の絶対高さ：10m 以下 道路斜線：1.25/1 第一種高度地区の高さ制限を適用する。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の絶対高さ：— 道路斜線：1.25/1 第二種高度地区の高さ制限を適用する。
	形態、意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺的美観風致を損なわないものとする。 	
	緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の 20% 以上 	
かき又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面してかき又はさく（門柱その他これに類するものは除く。）を設けるときは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。 		
土地の利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限を定めるものとする。 		

④ 鉄道駅周辺地域

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。		
土地利用の方針	・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を混在させないよう、適切に区域を区分。		
地区施設	・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 ・技術基準は『開発指導要綱』の基準と同等以上とする。		
建築物に関する事項		〈住宅系用途〉	〈非住宅系用途〉
	用途の制限	・一戸建専用住宅及び第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅。	・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、適切な建築物の用途を定める。
	容積率の最高限度	・100%以下	・200%以下
	建ぺい率の最高限度	・50%以下	・60%以下
	敷地面積の最低限度	・150 m ² 以上	・地区の実情に応じた規模を設定する。
	壁面の位置の制限	・外壁の後退距離は敷地境界線から1 m以上とする。 ・地域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2 m以上とする。 ・また地域の実情に応じて適切に設定する。
	高さの最高限度	・建築物の絶対高さ：10m 以下 ・道路斜線：1.25/1 ・第一種高度地区の高さ制限を適用する。	・建築物の絶対高さ：— ・道路斜線：1.25/1 ・第二種高度地区の高さ制限を適用する。
	形態、意匠の制限	・健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする。	
	緑化率の最低限度	・敷地面積の20%以上	
	かき又はさくの構造の制限	・道路に面してかき又はさく（門柱その他これに類するものは除く。）を設けるときは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。	
土地の利用に関する事項	・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限を定めるものとする。		

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。	
土地利用の方針	・周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適正に施設を配置する。	
地区施設	・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める。 ・技術基準は『開発指導要綱』の基準と同等以上とする。	
建築物に関する事項	用途の制限	・隣接する市街化区域の用途地域の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途を定める。
	容積率の最高限度	・200%以下
	建ぺい率の最高限度	・60%以下
	敷地面積の最低限度	・地区の実情に応じた規模を設定する。
	壁面の位置の制限	・外壁の後退距離は敷地境界線から2m以上とする。 ・また地域の実情に応じて適切に設定する。
	高さの最高限度	・建築物の絶対高さ：－ ・道路斜線：1.25/1 ・第二種高度地区の高さ制限を適用する。
	形態、意匠の制限	・健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺的美観風致を損なわないものとする。
	緑化率の最低限度	・敷地面積の20%以上
かき又はさくの構造の制限	・道路に面してかき又はさく（門柱その他これに類するものは除く。）を設けるときは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。	
土地の利用に関する事項	・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限を定めるものとする。	