

熊取町市街化調整区域における地区計画運用指針

平成25年6月

熊 取 町

【1. 目的】

本町の第3次総合計画において、本町の将来像である（みんなが主役「やすらぎと健康福祉のまち」）の実現に寄与すべく、本町の市街化調整区域における地区計画の運用にかかる基本的な方針を示すため、市街化調整区域における地区計画運用指針（以下「運用指針」という。）を策定しました。

この運用指針は、本町の市街化調整区域における地区計画制度の運用および当該地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の良好な居住環境の維持および形成を図り、農林業と調和のとれた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。

【2. 市街化調整区域のまちづくりの基本的な考え方】

市街化調整区域でのまちづくりについては、「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、市街化調整区域固有の資源や既存ストック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. 運用指針の位置づけ】

- (1) 運用方針の策定にあたっては、大阪府のガイドラインを参考とし、熊取町の持つ地域性を考慮しつつ、本町の第3次総合計画をはじめとする、都市計画マスタープラン等上位計画（以下「上位計画等」という。）と整合を図り策定しました。
- (2) この運用指針は、上位計画等と整合性を図りつつ、本町の市街化調整区域における地区計画の運用に係る基本的な方針をまとめたものであり、本町の市街化調整区域において地区計画を策定する場合の判断基準のひとつとなるものです。

【4. 市街化調整区域における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。
- (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。
- (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) 本町の上位計画等に即し、計画的に行われるものであること。
- (5) 必要となる基盤施設が地区計画の策定区域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. 市街化調整区域の地区計画策定にあたっての留意点】

- (1) 地区計画に定める内容については、都市計画法、建築基準法などの関係法令及び運用指針等に基づき策定するものとする。
- (2) 区域が本町市街化区域に隣接していること。
- (3) 区域面積が概ね 0.5ha 以上の規模のものを対象とする。
- (4) 区域全体が市街化区域から概ね 100m以内であること。ただし、都市計画マスタープランに位置づけのある区域については、市街化区域から概ね 350m 以内で 5 h a 以上の規模のものであることとする。
- (5) 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、できる限り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。
- (6) 地区計画策定について、関係権利者が同意していること。
- (7) 住宅系用途と非住宅系用途を混在させないように、適切に区域を区分すること。
- (8) 地区計画の策定にあたり、企画・農林・環境・道路・河川・開発部局等関係部局と十分協議・調整を図ること。
- (9) 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制定する。

【6. 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。

- (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) 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域

【7. 地区計画の対象区域の類型及び策定に関する基準】

地区計画の対象とする区域は、以下②～④のいずれかに該当する地域とし、基準等を遵守すること。

ただし、①に規定する都市計画マスタープラン適合地域については、南部大阪都市計画区域マスタープランの趣旨に整合し、熊取町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等に、内容、位置、規模等が概ね具体的に位置付けされているものについては、対象区域とすることができる。

①都市計画マスタープラン適合地域

活 用 の 目 的	・本町市街化区域に隣接し、無秩序な市街化が進む恐れがある区域で、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	以下のすべてを満たすこと。 ・本町都市計画マスタープランにおいて位置、規模等が概ね具体的に定めがあり、区域面積が概ね5ha以上の規模のもの。 ・市街化区域内の基盤施設を有効に活用できるもの。	
土 地 利 用 の 方 針	・近隣接する市街化区域の用途区域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、住宅系用途とする。	
区 域 外 接 続 道 路	・既存の有効幅員6.5m以上	
地 区 施 設 に 関 する 事 項	・道路、公園、緑地、その他公共空地等に必要となる施設を地区施設として定めること。 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とすること。	
建 築 物 に 関 する 事 項	用 途 の 制 限	・第一種低層住居専用地域の用途の制限を基準とし、地区計画に定める。
	容 積 率 及 び 建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	・容積率:100%以下 ・建ぺい率:50%以下
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	・170㎡以上
	壁 面 の 位 置 の 制 限	・道路、敷地境界線から1.0m以上
	高 さ の 最 高 限 度	・10m以下 ・道路斜線:1.25/1 ・北側斜線:5m+1.25/1 又は 5m+0.6/1
	形 態 又 は 意 匠 の 制 限	・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺の美観風致を損なわないよう制限について地区計画に定める。
	か き 又 は さ く の 構 造 の 制 限	・周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、構造について地区計画に定める。

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	・次の都市計画道路の沿道に面した地区。 (都)大阪外環状線	
土 地 利 用 の 方 針	・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。 ・周辺の住環境及び交通環境との調和が図られること。	
区 域 外 接 続 道 路	・立地基準の道路に面していること。	
地 区 施 設 に 関 する 事 項	・道路、公園、緑地、その他公共空地等の必要となる施設を地区施設として定めること。 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とすること。	
建 築 物 に 関 する 事 項	用 途 の 制 限	・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。
	容 積 率 及 び 建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	・容積率:200%以下 ・建ぺい率: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。
	緩 衝 帯 の 設 置	・地区の規模・内容により設定する。
	壁 面 の 位 置 の 制 限	・地区の規模により、道路、敷地境界線から1.0m以上で設定する。
	高 さ の 最 高 限 度	・建築物の絶対高さ:周辺の環境に影響のない高さを設定する。 ・道路斜線:1.25/1 ・北側斜線:5m+0.6/1又は10m+0.6/1
	形 態 又 は 意 匠 の 制 限	・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺の美観風致を損なわないよう制限について地区計画に定める。
	か き 又 は さ く の 構 造 の 制 限	・周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、構造について地区計画に定める。

③市街化区域隣接地域

		住宅系	非住宅系
活用の目的		・市街化区域の隣接地域で、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。 ・市街化区域から概ね 100m以内の地区。	
土地利用の方針		・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。	
区域外接続道路		・既存の有効幅員6.5m以上	・立地基準の道路に面していること
地区施設に関する事項		・道路、公園、緑地、その他公共空地等の必要となる施設を地区施設として定めること。 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とすること。	
建築物に関する事項	用途の制限	・第一種低層住居専用地域の用途の制限を基準とし、地区計画で定める。	・準工業地域の用途の制限を基準とし、地区計画で定める。
	容積率及び建ぺい率の最高限度	・容積率:100%以下 ・建ぺい率:50%以下	・容積率:200%以下 ・建ぺい率:60%以下
	敷地面積の最低限度	・170㎡以上	・地区の実情に応じた規模を設定する。
	緩衝帯の設置	-----	・地区の規模・内容により設定する。
	壁面の位置の制限	・道路、敷地境界線から1.0m以上	・地区計画の規模により、道路、敷地境界線から1.0m以上で設定する。
	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 ・北側斜線:5m+1.25/1 又は 5m+0.6/1	・建築物の絶対高さ:周辺の環境に影響のない高さを設定する。 ・道路斜線:1.25/1 ・北側斜線:5m+0.6/1 又は 10m+0.6/1
	形態又は意匠の制限	・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺の美観風致を損なわないよう制限について地区計画に定める。	
	かき又はさくの構造の制限	・周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、構造について地区計画に定める。	

④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	<ul style="list-style-type: none"> ・以下のすべての条件を満たすこと。 1)市街化区域に隣接し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)大阪府の「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即したものであること。 3)熊取町都市計画マスタープランにおい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。	
区 域 外 接 続 道 路	・既存の有効幅員6.5m以上	
地 区 施 設 に 関 する 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、緑地、その他公共空地等の必要となる施設を地区施設として定めること。 ・技術基準は開発許可基準と同等以上とすること。 	
建築物に関する事項	用途の制限	<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。 ・交通環境との調和が図られること。
	容積率及び建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率:200%以下 ・建ぺい率: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。
	緩衝帯の設置	・地区の規模により設定する。
	壁面の位置の制限	・道路、敷地境界線から2.0m以上
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・道路斜線:1.25/1 ・北側斜線:10m+0.6/1
	形態又は意匠の制限	・健全な都市景観の形成に配慮し、周辺の美観風致を損なわないよう制限について地区計画に定める。
	かき又はさくの構造の制限	・周辺の環境及び景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、構造について地区計画に定める。

※ 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 10,000 m²を超えるものとする。

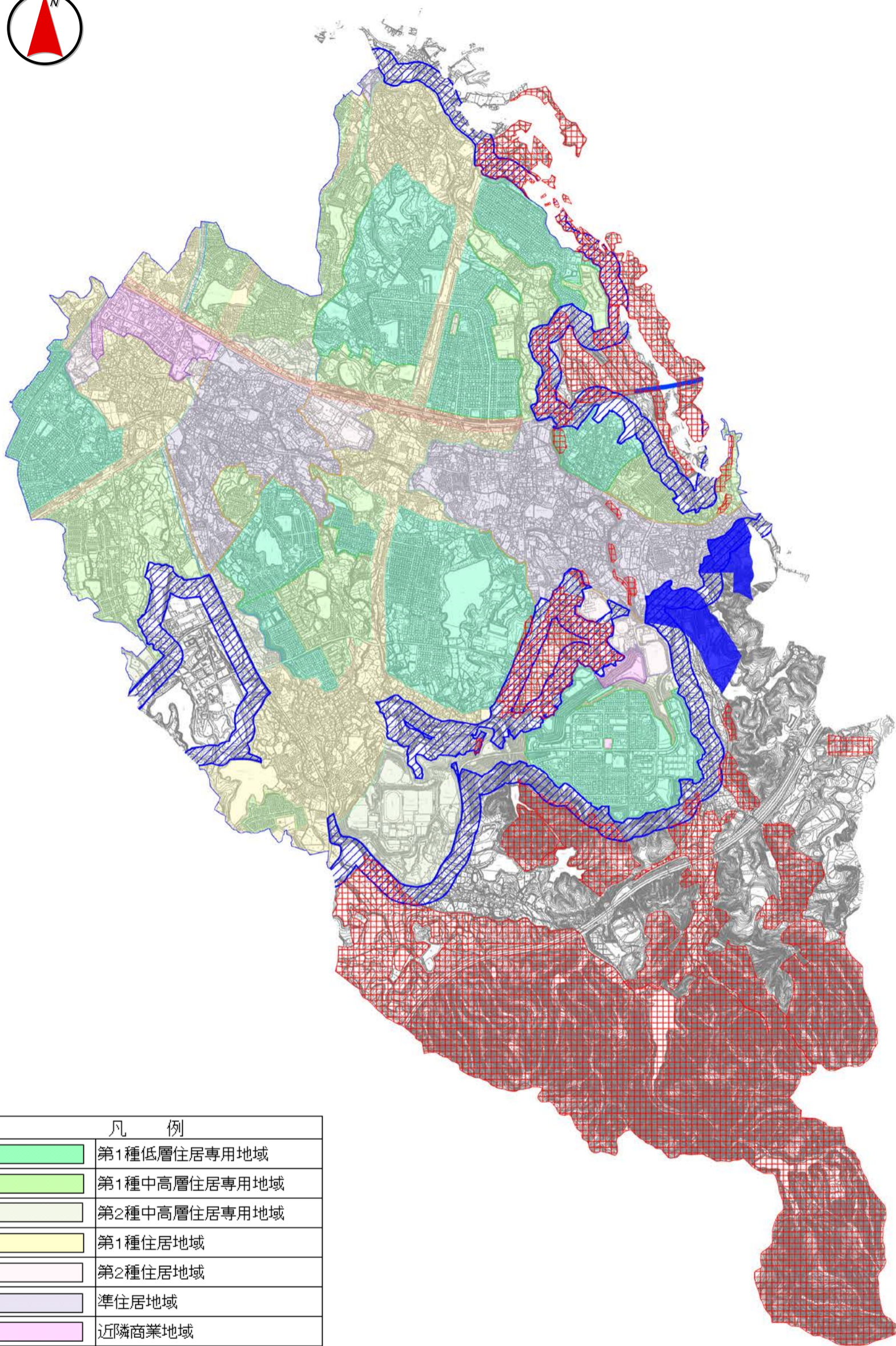
用途：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊戯場、その他これらに類する用途に供する建築物

※ 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阪府の「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」を参照

【8. 附則】

- (1) この運用指針は、平成 25 年 6 月 1 日より施行する。
- (2) この運用指針の施行前に都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案の縦覧の公告が行われたものについては、改正後の運用指針の規定は適用せず、従前の運用指針を適用することができる。
- (3) この運用指針は、関係法令及び上位計画等の改正などにより、必要に応じて改正する。

地区計画策定対象外区域概要図



凡 例	
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	市街化区域より100m
	4車線道路
	市街化を検討できる地域
	地区計画を策定できない区域