松原市の市街化調整区域における地区計画のガイドライン

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により都市施設の維持管理・福祉施設等の行政コストの増大、自動車交通への過度な依存、公共交通の衰退、環境負荷の増大、地域コミュニティの崩壊等、様々な問題を引き起こすことが懸念されます。

このため、松原市が目指す都市像と土地利用の在り方を踏まえ、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ガイドラインとしてまとめ、策定したものです。

「　市街化調整区域における地区計画の基準　」

- 大阪府の都市計画区域マスタープラン及び松原市の基本構想(総合計画・都市計画マスタープラン)に適合していること。
- 大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドラインに適合していること。
- 市街化区域内における整備状況及び市街化の動向から見て、地区計画の区域の位置及び対象開発行為に係る予定建築物の用途が、松原市として合理的な土地利用を図る上で支障とならないこと。
- 区域については原則として、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ないこと。
- 地区計画の策定については、区域内関係権利者の総意であること。また、周辺に影響を及ぼすおそれがある場合は周辺の理解を得ること。
- 地区計画の区域内における地区施設、その他関連公共施設の整備について、その実施が確実に見込まれること。併せて、地区計画区域を分割した開発行為を認めないことや、工区設定を認めない若しくは地区施設等の整備を担保した工区設定を行うことなどにより、地区計画を実現するための措置をとること。
- 松原市開発指導要綱に適合していること。
- 地区計画の決定等及び当該地区計画に基づく開発行為に関連して必要な法令又は条例に基づく許可等の見込みがあること。
- 開発許可後、速やかに開発行為に着手できること。
- 幹線道路沿道地域や大規模集客施設の適正立地を図る区域等においては、定期借地権等での立地が多いと考えられることから、借地期間終了後を見据え、あらかじめ開発許可権者と協議を行い、個別開発が行われないような措置を地区計画に定めるなど、十分に検討しておくこと。

「　対象外区域　」

以下の区域は、原則として、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)　「優良農地（一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地等、良好な営農条件を備えた農地）」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「流通業務地区」及び「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」、「保安施設区域」、「保施設地区予定地」
(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、府及び本市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

「　地区計画の計画書　」

１．計画地の現況（立地条件）

項　目	資料・図・表　等
(1)　位置	位置図
(2)　法規制	法規制一覧 法規制図（市街化区域・市街化調整区域、河川保全区域等）
(3)　松原市総合計画・都市計画マスタープランの位置付け	基本構想、土地利用構想図
(4)　土地利用状況	土地利用現況図、周辺土地利用現況図
(5)　交通条件（道路、鉄道、バス等）	現況道路網図、現況バスルート、鉄道網図、交通量調査等
(6)　自然条件（地形、地質、水系、動植物等）	地形図、水系（流域）図、動植物分布図等
(7)　文化財	文化財、史跡一覧表、文化財分布図（周辺を含む。）
(8)　農業の現況（計画地及び周辺）	農地、ため池、農業用利水現況図（全て周辺含む。）
(9)　同種の施設の立地状況	現況図（周辺における予定土地利用と同一のもの）
(10) 周辺公益施設の現況（教育、医療、購買、福祉等）	教育施設、医療施設、購買施設、福祉施設の位置図
(11) 周辺公共施設の現況（道路、公園、上水道、下水道等）	現況道路網図（都市計画を含む。） 都市公園位置図（都市計画を含む。） 上水道整備状況図 下水道整備状況図（都市計画を含む。）
(12) その他	土壌汚染関係調査結果等

２．地区計画の方針と概要

項　目	資料・図・表　等
(1)　基本構想	基本コンセプト等
(2)　基本方針	土地利用計画、施設計画、交通計画、公園・緑地計画、給排水計画、防災計画
(3)　開発予定者	
(4)　位置図	
(5)　規模	
(6)　計画戸数・計画人口	
(7)　年次計画	年次計画図、人口定着表
(8)　土地利用計画	土地利用計画図、土地利用面積表
(9)　施設計画（住宅計画）	敷地・街並み計画、建築協定、地区施設整備計画書
(10) 道路交通計画	道路計画図、道路標準断面図、交通計画図
(11) 公園・緑地計画	公園・緑地計画図
(12) 公益施設計画	公益施設計画図
(13) 給水計画	給水計画図
(14) 排水計画	雨水排水計画図、汚水排水計画図
(15) 造成計画	造成計画図、造成計画断面図
(16) 防災計画	
(17) 周辺農業への影響と対策	検討書
(18) その他	周辺交通への影響等

「　対象区域の類型・基準　」

地区計画の対象とする区域は、以下(①～④)のいずれかに該当する地域とすること。

①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
建築物の用途制限	非住宅系用途に限定する。
壁面後退	道路側 5.0m以上、隣地側 2.0m以上
区域の面積	0.5ｈａ以上で地区の実情に応じて規模を設定する。
留意点	交通環境との調和が図られること。

②市街化区域隣接地域

活用の目的	市街化区域の隣接地区であって、既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある地区で、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であり、かつ地区全体が市街化区域からおおむね 100m 以内の区域
建築物の用途制限	隣接市街化区域内の制限を十分に考慮すること。
建築物の容積率/建ぺい率	100/50 以下
高さ	10m 以下
道路斜線	1:1.25
北側斜線	5m＋1:1.25
壁面後退	1.0m 以上
最低敷地面積	150 ㎡以上(住宅系用途)
区域の面積	0.5～5ｈａの間で地区の実情に応じて規模を設定する。
留意点	隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況及び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すること。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適切に区域を区分すること。

③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	周辺をおおむ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)の沿道であること及び大阪府の「都市計画区域マスタープラン」に即した上で、松原市の基本構想「総合計画・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。
壁面後退	道路側 5.0m以上、隣地側 5.0m以上
外周道路	6.7m以上の道路を整備すること。
区域の面積	0.5ｈａ以上で地区の実情に応じて規模を設定する。
留意点	周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適正に施設を配置すること。

※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１万㎡を超えるものとする。

用途：劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する建築物

④その他

活用の目的	松原市独自の土地利用展開することを目的とするもの。
立地基準	松原市が独自の土地利用計画を展開する上で特に必要な計画であって松原市の基本構想「総合計画・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などに内容、位置、規模等がおおむね具体的に定められているもの。
建築物の容積率/建ぺい率	100/50 以下
高さ	10m 以下
道路斜線	1:1.25
北側斜線	5m＋1:1.25
壁面後退	1.0m 以上
最低敷地面積	150 ㎡以上(住宅系用途)
区域の面積	0.5ｈａ以上で地区の実情に応じて規模を設定する。
留意点	周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適正に施設を配置すること。

附則

このガイドラインの施行期日は、平成２１年４月１日とする。

附則

このガイドラインの施行期日は、平成２８年７月１日とする。