

「市街化調整区域における地区計画の運用基準」

令和4年3月改定版

河内長野市都市づくり部都市計画課

市街化調整区域における地区計画の運用基準

【目的】

地区計画は、本市が定める都市計画であり、主として当該地区の住民などにとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設および建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画である。特に市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲で、優良な農地の保全および災害防止や自然環境の保全などとの調和を図りつつ、地域の特性にふさわしい良好な居住環境の維持・形成を図るための適正な開発を誘導するものである。

よって、本運用基準に基づく地区計画は、河内長野市総合計画または河内長野市都市計画マスタープランのもとで、大規模な人口を見込む開発や新たな市街地の形成、および周辺地域に宅地のスプロール化を招くような開発を認めるものではなく、独自のまちづくりの支援策として活用が認められる土地利用制度であることから、この制度を有効に活用するため本運用基準により、市街化調整区域における地区計画の原案作成に関し必要な事項を定め、本市の市街化調整区域にふさわしい地区計画を誘導することを目的とする。

【定義】

この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）において使用する用語の例による。

【基本方針】

市街化調整区域で行われる開発行為については、法第34条各号に該当すると認める場合でなければ行うことができないとされており、法第34条第10号の地区計画は市が決定する都市計画である。

地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状および将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生などに関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成または保持のため、その区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築または施設の整備が行われるものであり、市街化区域における市街化の状況を勘案して地区計画の区域の周辺における市街化の促進することがないなど当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障が無いよう定めるものであり、本市地区計画の運用基準に適合していなければならない。

なお、法第19条第3項により、あらかじめ大阪府と協議する必要があることから南部大阪都市計画区域マスタープラン、大阪府の市街化調整区域における地区計画ガイドラインや大阪府土地利用基本計画書などにに基づき、協議を通じて広域的な見地からの調整をはかる必要があり、また、開発許可の技術基準である法第33条や、河内長野市開発事業の手続等に関する条例にも適合している必要がある。

【対象区域の類型など】

対象区域の類型は、大阪府「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に準じ、基準については大阪府基準を前提とし、地域ごとに定めがあるものについては、その基準に従うこととする。

【適用区域の設定】

市街化調整区域の地区計画の適用区域は、河内長野市都市計画マスタープランに記載のある区域とする。

区域の境界は、原則として道路、河川、水路などの地形地物により明確かつ恒久的に定める。

【適用区域の制限】

地区計画の区域には、原則次に掲げる区域又は地域などを含まないものとする。

- 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 農地法による農地転用が許可されない農地
- 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「緑地保全地域」
- 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」及び「土砂災害警戒区域」
- 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 建築基準法に規定する「災害危険区域」
- ⑬ 上記⑨から⑫のほか、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクのある区域
- ⑭ 史跡、名勝、天然記念物、建造物などの指定文化財、その他国、府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- ⑮ 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づき指定される「鳥獣保護区」

【適用区域の類型基準】

地区計画の対象とする区域は、河内長野市都市計画マスタープランに示す範囲で、以下のいずれかに該当する地域とすること。

■全類型共通事項

＜道路＞

地区計画区域内においては、地区内道路の円滑な交通を確保するよう、また、幹線道路の沿道地区では、幹線道路の円滑な交通を確保するよう十分配慮し交通環境を整備し、幅員や接続道路などは、大阪府の開発基準に従うものとする。また後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。

ただし、住宅系用途で地区計画を策定する場合、道路基準については、河内長野市開発事業の手續等に関する条例第45条の「ゆとり開発認定基準」に配慮するものとする。

＜緑被率＞

市民の癒しや憩いの空間を大切にし、自然との調和や環境の保全への適切な配慮を図るべく、一団の土地利用において、連続性と有機的なつながりをもたせた緑地・公園・敷地内緑化など緑被率を20%以上必ず確保し機能的に配置するものとする。また、屋上緑化・芝生化などを用い、緑被率を出来る限り高めるよう努力するものとする。

■類型

○拠点周辺地域

＜活用の目的＞

駅の徒歩圏における主として良好な市街地の形成を目的とするもの。

＜立地基準＞

河内長野市都市計画マスタープランに示す、地域の実情に合わせた土地利用を行う地域のうち「拠点への機能集積」を図る地域であり、地区全域が鉄道駅（河内長野駅・三日市町駅）から概ね500m以内の地区。

（概ねとは、70%以上とする。）

＜建築物の用途制限など＞

隣接市街化区域内の制限を十分に考慮した上で、住宅系用途と非住宅系用途または低層住宅と中高層住宅を混在させないよう、適切に区分する。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

＜区域の面積＞

1ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○市街化区域に近接する地域

<活用の目的>

市街化区域の近隣地区で、既に無秩序な市街化が進んでいる地区で、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>

地域全体が市街化区域から概ね100m以内の区域で、市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区（概ねとは、区域面積が70%以上とする）。なお、公共施設の跡地活用と、市街化区域に適法に建築された工場の拡張をする場合に限る。

<建築物の用途制限など>

非住宅系用途とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

0.5ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○新産業地地域

<活用の目的>

幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化などを目的とするもの。

<立地基準>

河内長野市都市計画マスタープランに示す「新たな産業地の設定」をする地域であり、車線数が2車線以上の幹線道路（大阪外環状線、都市計画道路 大阪河内長野線に限る）の沿道地区である地区。

<建築物の用途制限など>

住宅開発を抑制するため非住宅系用途を基本とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

3ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○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、無秩序な土地利用の抑制と地域経済の活性化などを目的とするもの。

<立地基準>

国道371号、新たに整備される都市計画道路の沿道地区

<建築物の用途制限など>

非住宅系用途とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

1ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○農林業の振興に資する施設

<活用の目的>

ふるさと農道沿道における森林や農地などにおいて、交通の利便性が良いことから土地利用の圧力が高まるおそれがある地区で、緑の景観を守り、無秩序な土地利用を抑制する為に、農林業の振興に資する施設などの土地利用を誘導し、市全体の活性化に資することを目的とするもの。

<立地基準>

ふるさと農道の沿道地区。

<建築物の用途制限など>

非住宅系用途とし、農林業の振興に資する施設の設置のために適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

1ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○環境調和型土地利用地域

<活用の目的>

河内長野市が都市計画マスタープランにおいて定めた、河内長野市独自の土地利用を展開することを目的とするもの。

<立地基準>

河内長野市が定めた都市計画マスタープランに示す「地域の実情に合わせた土地利用」を図る地域、のうち「その他」の「下里」「日野・加賀田」の限定した2つの地域。

<建築物の用途制限など>

非住宅系用途を基本とし、周辺の土地利用を考慮した適正な建築物の用途制限を図る。建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

まとまった一団の区域で原則50ha以上とする。

<留意点>

社会情勢や企業の動き、地域のまちづくりの機運の高まりに伴って開発の可能性が上昇した場合において、都市活力と市民福祉の向上につながるよう、周辺地域の環境に配慮した産業施設・地域活性化施設の立地の誘導をめざすものとする。

なお、産業施設・地域活性化施設は

- ・周辺環境に調和し市民の雇用機会の拡大につながる産業施設
- ・地域資源を活用し地域経済の活性化につながる技術先端型業種の生産施設などが望ましい。

<環境アセスメント(環境影響評価)>

事業者は、開発事業を始める前に環境アセスメント(環境影響評価)を行うものとする。

○既存集落地域

<活用の目的>

既存集落地域の住環境や地域コミュニティの維持・地域の活性化に資することを目的とする。地域に必要な施設を設置する区域（小さな拠点）を設定する場合は、公共施設などの多機能化や跡地利用なども目的とすることができる。

<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6.5m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は除く。）であり、地域まちづくり計画（※）などにおいて位置付けられている区域と施設。

※地域まちづくり計画

集落及び集落の住民が所有、管理する農地や山林などを含む一体的な区域を対象として、地元組織が主体となって作成したもの。地域の将来のまちづくりの考え方や検討プロセス、検討メンバーなどが記載されていること。

<建築物の用途制限など>

既存集落においては、住宅系用途に限定する（分譲住宅の開発は不可）。また、地域に必要な施設を設置する区域（小さな拠点）においては、生活関連施設などの地域コミュニティの維持のために必要なものに限定する。

<区域の面積>

0.5ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

○歴史的景観保全活用地域

<活用の目的>

河内長野らしい歴史的なまちなみを守り、郷土に対する愛着心の喚起や地域コミュニティの発展、交流人口の増加を図ることを目的とするもの。

<立地基準>

市が作成した歴史文化基本構想などにおいて、相当の期間、土地利用制限などにより地域の魅力を向上させるものとして位置付けられ、地域の活動が行われている地域。

<建築物の用途制限など>

当該地区における歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るためにふさわしい建築物の用途とする。なお、建築物の容積率は200%以下、建ぺい率は60%以下とする。

<区域の面積>

0.5ha以上で地区の実情に応じた規模を設定する。

【地区計画の内容】

当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

○名称

○位置

○面積

○区域の整備、開発および保全方針

- ・ 地区計画の目標

当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
--
- ・ 土地利用の方針

当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
--
- ・ 地区施設の整備の方針

当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
--
- ・ 建築物等の整備の方針

当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
--
- ・ その他当該区域の整備、**開発および保全に関する方針**

当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める
--

○地区整備計画

地区計画の方針に基づき、地区計画の目的を達成するために必要な事項について定める。

・ 地区施設の配置および規模

- 道 路

主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
--
- 公 園

主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
--
- 緑 地

主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
--
- 広 場

主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
--
- その他公共空間

主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める
--

・ 建築物等に関する事項

- 建築物等の用途の制限

良好な居住環境の保持等を目的として適正に用途配置を行うために定める

- 容積率の最高限度

周辺の環境と調和するよう定める

- 容積率の最低限度

周辺の環境と調和するよう定める

- 建ぺい率の最高限度

敷地内空地を確保し密集を防止する場合定める

- 敷地面積の最低限度

狭小敷地の居住空間の悪化を防止する場合定める

- 建築面積の最低限度

一定以上の土地利用を図ることを目的とする場合定める

- 壁面の位置の制限

敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成等のため、道路・隣地境界からの後退距離を確保するため定める
--
- 建築物等の高さの最高限度

良好な居住環境の確保や街並み景観の形成を促進するため定める

- 建築物等の高さの最低限度

一定以上の土地利用を図ることを目的とする場合定める

- 建築物の階数の最高限度（日影規制・北側斜線）

良好な居住環境の確保や街並み景観の形成を促進するため定める

- 建物の形態又は意匠の制限

良好な街区景観を保全あるいは形成するために定める

- 垣又はさくの構造の制限

良好な街区景観を保全あるいは形成するために定める

- 建築物の緑化率の最低限度

建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある場合定める

- ・ 土地の利用に関する事項
- 樹林地、草地等の保全

農用地、農林に関する事項は定めない

【地区計画を定めるに当たっての留意事項】

- ・市街化調整区域にかかる各種関係法令および上位計画（方針）との整合を図る。
- ・市道認定基準との整合が図られていること。
- ・地区施設については、原則として行政による新たな施設整備が発生しないものとする。
なお、施設整備の技術基準は市開発事業の手続等に関する条例に適合し、法第33条の開発基準以上の基準であること。
- ・地区施設について将来管理者となるべき者の合意を得ること。
- ・地区施設整備の確実性が確保される整備計画書を作成すること。
- ・開発行為に必要な許認可を受けられるなど、開発行為の実施が確実であること。
- ・地区計画決定後、必要な許認可の手続を行い、すみやかに開発行為に着手すること。

【地区計画素案の申出の要件】

地区計画に適合する開発行為は、開発許可の対象となり、当該事業の実施が地区計画の要件となるため、原則として当該区域内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上作成し市長に申し出ることができる。

【住民の合意形成】

事業者は、素案の検討段階から当該地区の住民および周辺住民の参加機会を設け、説明会などを実施してその意見を地区計画に反映させるよう努めること。

事業者は、当該申請に係る区域内の住民および当該区域内の土地について所有権又は対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権などを有する者の、全員の同意を得なければならない。

ただし、開発行為を実施するにあたり、市長が支障ないと判断できる場合はこの限りではない。

【地区計画の原案の策定】

市長は申出が行われたときは、河内長野市都市計画審議会の意見を聞き、地区計画の原案を作成するなど必要な措置を講ずる。

【条例による制限の適用】

市長は、地区計画の区域内において、建築制限条例を地区計画の都市計画を決定後、速やかに制定する。

地区計画の計画書

1. 計画地の現況

項目	資料・図・表 など
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、宅地造成工事規制区域、地域森林計画対象民有林、砂防指定地、農業振興地域 など）
③河内長野市総合計画または都市計画マスタープランの位置付け	基本構想 土地利用計画図
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 など）	現況道路網図 現況バスルート 鉄道網図 交通量調査 など
⑥自然条件（地形、地質、水系、動植物 など）	地形図 水系（流域）図 動植物分布図 など
⑦文化財	文化財・史跡一覧表文化財分布図（周辺を含む）
⑧農林業の現況（計画地および周辺）	農地・ため池・林業現況図 農業用利水現況図 林道現況図（すべて周辺含む）
⑨同種の施設の立地状況	現況図（周辺において予定土地利用と同じもの）
⑩周辺公益施設の現況（教育、医療、購買、福祉 など）	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、下水道など）	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）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など

2. 地区計画の方針

項目	資料・図・表 など
①基本構想	基本コンセプト など
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 造成・防災計画など

3. 地区計画の概要

項目	資料・図・表 など
①開発予定者	
②位置	
③規模	
④計画戸数・計画人口	
⑤年次計画	年次計画図人口定着表
⑥土地利用計画	土地利用計画図 土地利用面積表

⑦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
⑧道路交通計画	道路計画図道路標準断面図交通計画図
⑨公園・緑地計画	公園・緑地計画図宅地内緑地配置図
⑩公益施設計画	公益施設計画図
⑪給水計画	給水（配水）計画図
⑫排水計画	雨水排水計画図 汚水排水計画図
⑬造成計画	造成計画図造成縦断図
⑭防災計画	
⑮周辺農林業への影響と対策	農業利水対策図
⑯その他	周辺交通への影響など