

令和 3 年度

第 2 回羽曳野市都市計画審議会

議 案 書

目 次

議決事項

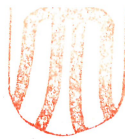
議案第 1 号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（羽曳野市決定）・・・・・・ 1

報告事項

羽曳野市都市計画マスタープランの一部改定について

市街化調整区域における地区計画のガイドラインの策定について

・・・・・・ 7



羽 都 都 第 1259 号
令 和 3 年 11 月 5 日

羽曳野市都市計画審議会

会長 ペリー 史子 様

羽曳野市長 山 入 端 創



令和3年度第2回羽曳野市都市計画審議会への付議について

このことについて、次の事項を審議会に付議します。

記

議決事項

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（羽曳野市決定）
（都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の
規定に基づく付議）

議案第 1 号

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更

(羽曳野市決定)

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更(羽曳野市決定) (案)

南部大阪都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

名 称	位 置	面積			備考	図面番号
東阪田2	東阪田地内	約	－	ha	廃止	1/1
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
		約	－	ha		
小計	1地区	約	0.00	ha		
島泉1 他177地区	178地区	約	36.96	ha	変更なし	
合計	178地区	約	36.96	ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

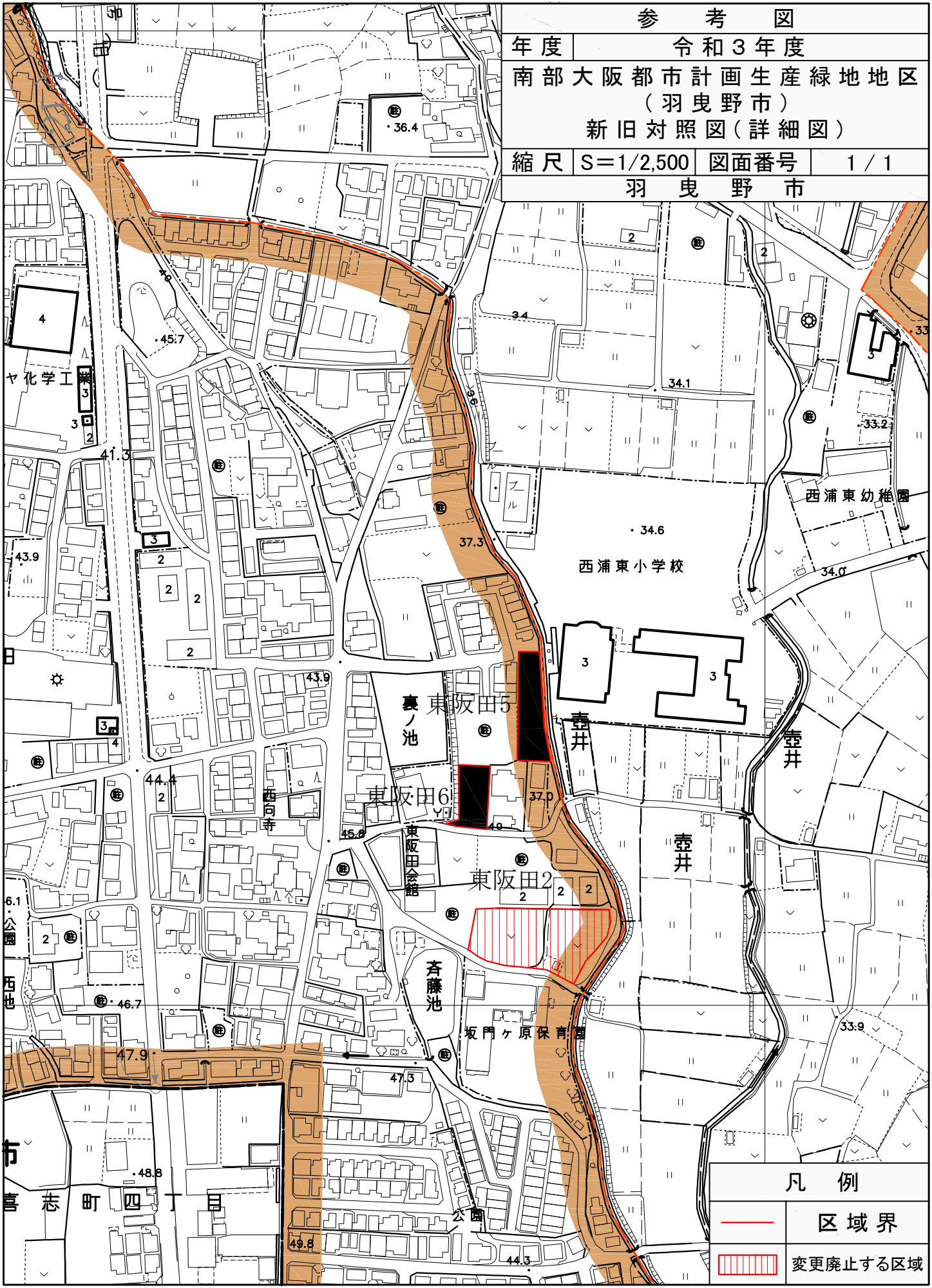
理 由

生産緑地法第 10 条に基づく買い取り申し出後、同法第 14 条の規定に基づく

行為制限解除による生産緑地地区に関する都市計画を変更するものである。

新旧対照表（案）

名 称	位 置	変更前面積	追加 区域変更 廃止の別	変更理由	備考	図面 番号
		変更後面積				
東阪田 2	東阪田地内	約 0.21 ha 約 - ha	廃止	生産緑地法第10条に基づく買取申出（故障）後の行為制限解除による廃止	制限解除 令和3年4月14日	1/1
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
		約 ha 約 ha				
変更地区合計	地区	約 0.21 ha	廃止	1 地区		
		約 0.00 ha	区域変更	0地区		
都市計画 区域合計	179地区	約 37.17 ha	〔面積増減計：△0.21〕			
	178地区	約 36.96 ha				



参 考 図			
年度	令和3年度		
南部大阪都市計画生産緑地地区 (羽曳野市) 新旧対照図(詳細図)			
縮尺	S=1/2,500	図面番号	1 / 1
羽 曳 野 市			

凡 例	
	区 域 界
	変更廃止する区域

羽曳野市の生産緑地地区指定状況

年度	市告示		計画決定合計		増減		備考
	年月日	番号	地区数	面積	地区数	面積	
平成4年度(当初)	平成4年8月18日	第85号	170	49.66	170	49.66	当初指定①
平成4年度②	平成4年11月30日	第133号	223	61.42	53	11.76	当初指定②
平成5年度	平成5年12月6日	第141号	224	62.10	1	0.68	当初指定③
平成6年度	平成6年12月9日	第206号	224	62.34	0	0.24	
平成7年度	平成7年12月22日	第206号	225	61.22	1	-1.12	
平成8年度	平成8年12月13日	第209号	224	60.98	-1	-0.24	
平成9年度	平成9年12月15日	第186号	224	60.48	0	-0.50	追加指定あり
平成10年度	平成10年12月10日	第205号	217	56.41	-7	-4.07	
平成11年度	平成11年12月10日	第227号	217	55.83	0	-0.58	
平成12年度	平成12年12月12日	第264号	215	55.44	-2	-0.39	
平成13年度	平成13年12月12日	第204号	214	54.69	-1	-0.75	追加指定あり
平成14年度	平成14年12月10日	第190号	209	53.82	-5	-0.87	
平成15年度	平成15年12月12日	第155号	207	51.65	-2	-2.17	
平成16年度	平成16年12月28日	第204号	207	50.85	0	-0.80	
平成17年度	平成18年3月2日	第31号	204	49.54	-3	-1.31	
平成18年度	平成18年12月15日	第240号	203	48.43	-1	-1.11	
平成18年度	平成19年2月28日	第980号	204	47.92	1	-0.51	
平成19年度	平成19年12月11日	第243号	204	47.78	0	-0.14	
平成20年度	平成21年4月2日	第94号	203	47.57	-1	-0.21	
平成21年度	平成21年10月7日	第231号	203	47.43	0	-0.14	
平成22年度	平成23年2月8日	第23号	201	45.86	-2	-1.57	
平成23年度	平成23年11月28日	第231号	199	45.16	-2	-0.7	
平成24年度	平成24年11月15日	第199号	198	44.55	-1	-0.61	
平成26年度	平成26年12月24日	第266号	191	43.32	-7	-1.23	
平成27年度	平成27年12月24日	第272号	189	42.99	-2	-0.33	
平成28年度	平成28年12月22日	第259号	194	43.83	5	0.84	追加指定あり
平成29年度	平成29年12月4日	第276号	186	42.56	-8	-1.27	
平成30年度	平成30年12月19日	第308号	183	41.45	-3	-1.11	
令和元年度	令和元年12月5日	第289号	180	39.58	-3	-1.87	
令和2年度	令和2年12月11日	第332号	179	39.42	-1	-0.16	
令和3年度	令和3年12月予定	第 号	178	36.96	-1	-0.21	面積修正 (誤)39.42ha→(正)37.17ha 37.17ha-0.21ha=36.96ha

報告事項

羽曳野市都市計画マスタープランの
一部改定について

市街化調整区域における地区計画のガイドライン
の策定について

パブリックコメントの意見要約と市の見解

資料①

募集期間: 令和3年9月1日(水)～令和3年9月30日(木)

意見者数: 4名

番号・地区名	意見要約	市の見解
1 飛鳥地区	飛鳥地区は他の地区より高齢化が進んでおり、私の住んでいる地区の、ほとんどの家庭の子供は、大学を卒業後、他府県に就職し、独立して家庭を持っています。そのため、ブドウ農家の後継ぎがいなくなり、今後ブドウ農家はさらに減少していくと思われまます。働き手のいなくなったブドウ畑は荒れ果て、齒抜けの山林になっており、イノシシなどの被害が住宅近くまで発生することが懸念されます。 また、上ノ太子駅があり便利な場所であっても、市街化調整区域であるため、未開発となっており、これから先成り行きに任せていては、荒れていくだけだと思います。南阪奈道路と近鉄南大阪線の間にある民間企業の所有地についても、何年も放置されており、荒地地になっています。工場移転の見込みがないなら、住宅として開発すれば、飛鳥地区の発展に寄与されると思います。羽曳野市東側の市街化調整区域の見直しと、上ノ太子駅付近の開発が急務であり、このまま放置すれば、これから5年先、10年先どうなるのでしょうか。 まずは、市街化調整区域を見直すために、飛鳥地区の農業道路(グリーンロード)を境に東側をブドウ畑に、西側を市街地に、線引きをしてはどうでしょうか。さらに、羽曳野市特産のブドウを守ることで、市街化開発を面立するために、羽曳野市独自の制度を策定してはどうでしょうか。上ノ太子駅に近く、環境の良い地域を活かすために、今マスタープランを作るべきだと思います。	今回のパブリックコメントは、市街化調整区域の内で立地ポテンシャルが極めて高い広域幹線道路同士の交差点近傍において、大規模集客施設の立地誘導を図る趣旨での「羽曳野市都市計画マスタープランの一部改定及び市街化調整区域における地区計画のガイドラインの策定」に係る意見募集であり、いただいたご意見は、大規模集客施設の立地誘導に関するものではありませんので、令和7年度に実施を予定している都市計画マスタープランの全面見直し及び今後の市政への参考意見とさせていただきます。
2 郡戸地区 (郡戸54番地周辺)	現在、当地区(郡戸54番地)は3分の1が大型トラック(20t超)の駐車場として利用されており、その出入りは府道郡戸大堀線で、北側へは野交差点から府道堺羽曳野線へ出るか、南側へは郡戸交差点を経て南阪奈道路へ出るしかなく、いずれも歩道もなく狭い幅員の道路です。 この地域の交通の改善策として、市立高年生きがいサロ5号館前から西へ、大座間北堤防を通り阪和道への新規道路を築造することにより、この地域一帯の車の流れが改善され、安全が確保でき、郡戸54番地のポテンシャルが上昇します。さらに、市街化調整区域の規制が無くなれば、新たな土地利用のニーズが高まります。 まずは行政による適正な土地利用の誘導が重要であり、もともと期待するところです。	

番号・地区名	意見要約	市の見解
3 郡戸地区 (美原ジャンクション周辺)	美原ジャンクション付近の交通の便がよいところが未開発なので大変もったいないと思います。近隣市では、大型商業施設等がオープンしており、羽曳野市も遅れをとってはいけないと思います。商業施設等は、雇用や集客を生み、市の発展へと繋がります。 羽曳野市内では、職を探すのも難しいため、他の市へ通勤している方が多いと思います。逆に、羽曳野市内に通勤している方にとっては、娯楽のための施設が少ないため、どこにも寄らずに帰宅している現状です。 開発が進むことで、交通状況や緑地等に対する問題も発生するかと思いますが、自然と交通の利便性を活かした今後の市政に期待します。	大規模集客施設の立地基準につきましては、本市の実情に合わせ、広域幹線道路沿道の立地ポテンシャルの高い場所であり、かつ、「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を堅持し、周辺への市街地機能の無秩序な拡散を生じることが無いようにするため、今回の『羽曳野市都市計画マスタープラン』において「広域幹線道路同士の交差点近傍」としており、また、『市街化調整区域における地区計画のガイドライン』においては、「4車線以上の幹線道路及び2車線以上の幹線道路の両方に面した地区かつ都市計画マスタープランへの位置付けがあること。」と限定しております。そのため、ご意見をいただきました郡戸（美原ジャンクション周辺）地域の市街化調整区域における大規模集客施設の立地が可能となるような要件の修正を行うことはいたしかねます。 なお、いただいたご意見につきましては、令和7年度に実施を予定している都市計画マスタープランの全面見直し及び今後の市政への参考意見とさせていただきます。
4 郡戸地区 (美原ジャンクション周辺)	私は、羽曳野市郡戸周辺の工場に勤務する従業員です。美原ジャンクション周辺のこの区域は南阪奈道路、阪和道路、中央環状線といった広域幹線道路が走っており、南大阪のみならず、大阪市内や他府県等へ通ずる交通の要所に位置しておりますが、市街化調整区域として設定されているため、土地利用が制限されており、物流の拠点としての利点が都市計画に活かされておらず、大変もったいないと日頃感じておりました。 近隣市では、大型商業施設が建設され、その市の発展に寄与しています。しかし、羽曳野市では古市駅周辺こそ賑わいを見せていますが、車で移動している市民にとっては利便性の高い主要道路周辺に魅力のある施設が少なく、美原ジャンクション周辺は、他市の商業施設への単なる通過点になってしまっています。先述したように、交通の要所であるこの地域こそ大型商業施設の誘致にふさわしいと感じています。大型商業施設は、新たな雇用を創出し、羽曳野市の発展に寄与します。 美原ジャンクション周辺は市街化調整区域ですが、この規制が外れることで何らかの不利益を被る事業者は少ないのではないかと感じます。利用が制限され、農地、工場、施設などが散在した現在の状態よりも、大型商業施設を中心とした物流等の拠点として他の業種との共生を図ってこそ、持続的な羽曳野市の発展を支えていくことになるかと考えます。	

マスタープラン【素案からの主な修正点】

資料②

		意見	修正概要	修正
第1章 序論	01 都市計画マスタープランに関する基本的な事項	(1) 改定の背景	課題の追記	市全域を対象とした都市計画マスタープランの全面的な見直しについては、上位計画である羽曳野市総合基本計画や、南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（南部大阪都市計画区域マスタープラン）との整合を図りながら、目標年次である令和7年度に行うこととしています。 <u>一方で、都市計画マスタープランの改定から5年が経過する中で、この間、広域幹線道路沿道の市街化調整区域においても、商業業務施設や物流業務施設等の立地が進むなど、新たな土地利用ニーズが高まっており、適切な土地利用のさらなる誘導が重要な課題となっています。</u>また、令和3年3月には、第6次羽曳野市総合基本計画「後期基本計画」が策定されています。 このような状況を受け、市街化調整区域においても本市の立地ポテンシャルを最大限に活かした土地利用をさらに促進するため、大規模集客施設の立地を可能とする都市計画マスタープランの一部改定を行うものです。

			意見	修正概要	修正
第1章 序論	02 本市をとりまく環境とまちづくりの課題と視点	(1) 社会的な潮流	府 ・ 市	表現の統一 新型コロナウイルス感染症以降も同様に修正	③地域経済の低迷 ・大阪府では、これまで経済を牽引してきた第2次産業（製造業など）が長期的に低迷しており、これに変わる新たな産業の成長も厳しい状況にあります。 ・本市においても、第1次産業、第2次産業ともに長期の低迷傾向にあり、近年は平成 20 年秋のリーマン・ショック以前の状況には回復しつつありますが、まだ先行きが不透明な状況です。また、 <u>新型コロナウイルス感染症</u> の流行が、地域経済に影響を与えている状況にあります。 今後は人口減少社会が本格的に到来する中で、生産年齢人口の減少により経済成長が阻害される可能性も考えられます。また、若者の雇用対策は、若者の転出や少子化問題とも密接に関係することから、一層重要な課題となっています。
		(2) 本市の概況と特性	市	表現の統一 以降 世界文化遺産を【世界遺産】、百舌鳥・古市古墳群を【「百舌鳥・古市古墳群」】、竹内街道に【日本遺産】の表現を追記し、整合を図る	■歴史・自然環境 本市を代表する歴史遺産の一つである古市古墳群は、その重要性から、以前より個別に国の史跡に指定されていましたが、平成 13 年に群として一括して指定され、さらに、令和元年に「百舌鳥・古市古墳群」として世界遺産登録されました。
			市	表現の統一	■市民アンケートによる課題の抽出 ①実施概要（令和 3 年改定時） ＜重要度＞ <u>安全・安心対策</u> に関する項目（消防・救急体制、防犯対策、災害対策、危機管理）や、 <u>健康・福祉に関する項目（保健・医療・高齢者福祉、地域福祉）</u> 、次代を担う子どもに関する項目（子育て支援、青少年育成、学校教育の充実）についての重要度が高い結果となっています。

			意見	修正概要	修正
第2章 全体 構想	01 本市のめざすまちづくり	(1) まちづくりの基 本目標	市	修正もれ、表現の統一	「歴史と自然の魅力あふれる」 本市は、金剛生駒山系、羽曳野丘陵の豊かなみどりと、石川、飛鳥川をはじめとする河川や点在するため池、ブドウやイチジクなどの特産品を育む農地など、豊かな自然環境を有しています。また、 <u>世界遺産「百舌鳥・古市古墳群」や日本遺産の竹内街道といった多種多様な歴史遺産</u> を有しており、これらの保全と活用が求められています。これらの自然・歴史的な資源が一体的に織りなす環境が市の魅力となっていることから、これらの資源を守り、育て、活かすことで、魅力があふれ誰もが住みたいまちをめざします。
		(2) まちづくりの方 向性	市	表現追記	●安全安心の暮らしと健康に配慮したまちづくり 「防災・減災への対応」 ・土砂災害や<u>内水氾濫</u>・河川氾濫などの災害の危険性や、災害からの避難に関する情報の周知、住宅の耐震化の促進など市民一人一人が日常から災害へ備えるための取り組みを地域と連携して進めます。 「社会インフラ、公共施設ストックの適切な維持、管理、更新」 ・公共施設を適切に改修・改築や整備、維持管理し、長寿命化やさらなる有効活用を行っていきます。
		(4) 将来都市構造 の設定	市	表現追記	■軸の設定 歴史軸 ・歴史軸として、日本最古の官道とされ <u>日本遺産にも認定された</u> 竹内街道をはじめ、東高野街道、長尾街道、巡礼街道を位置づけ、歴史街道および沿道の魅力・資源を活かすことにより、羽曳野らしさを創出するよう努めます。
			市		

			意見	修正概要	修正
第2章 全体 構想	02 分野別方針	(5) 上下水道整備 方針	市	表現整理	修正 ■ 下水道整備の基本方針 2) 災害に強い下水道システムの構築 ○ 災害時においても、安定した下水道機能を確保するため、下水道施設の耐震化や運営体制の確立を図ります。 ・ 災害時における機能向上のため、下水道施設の構造面での強化を図り、施設の制御システムのネットワーク化といった下水道システムの全体の強化を図ります。 3) 市民に対する下水道への理解と経営の健全化の推進 ○ 環境意識が高まるなか、人口減少、少子高齢化社会を踏まえ、効果的かつ効率的な下水道整備および管理運営に努め、下水道事業の経営の健全化を図ります。 ・ 環境保全の啓発に努め、整備区域において、水洗化の促進を図ります。 ・ 地方公営企業法適用事業として、経営状況の透明性と効率化を図ります。
					■ 都市防災整備の基本方針 1) 安全安心な都市整備の推進 ・ 河川の改修、ため池の老朽化対策や、下水道雨水施設の整備などによる水害予防対策の推進を図ります。
					■ 景観形成の基本方針 1) にぎわいと魅力ある都市景観形成 ○ 古市駅周辺の中心市街地および恵我ノ荘駅周辺、高鷲駅周辺は、安全安心、快適でにぎわいある景観形成を図ります。また、重要な都市景観形成要素である、大学、古墳や社寺仏閣等の歴史遺産、公共公益施設などの魅力を活かした羽曳野らしい都市景観形成を図ります。また、それらの創り出す良好な景観を阻害しないよう、適切な規制誘導を図ります。
第3章 地域別 構想	02 地域別現況とまちづくり方針	(5) 羽曳が丘地域	市	表現整理	5) まちづくりの方針 ■ 上下水道整備方針 ・ 下水道施設の整備に向けた浸水対策の調査を実施するとともに、ストックマネジメント計画に基づいた老朽化対策を推進し、安全・安心で快適な生活環境の確保に努めます。

市街化調整区域における地区計画のガイドライン（新・旧）

新	旧（素案）
1. 目的 市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域であるという市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、自然的土地利用と調和した都市的な土地利用に配慮しながら、保全と活用を図っていく必要があります。 そこで、本ガイドラインにおいて必要な事項を定め、市街化調整区域内における地区計画の適正な運用を行うことにより、本市にふさわしい地区計画の誘導を図ることを目的とします。 2. 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) 開発行為を伴う地区計画については、市街化区域編入の代替制度ではなく、市街化区域において行われないことについて、相当の理由があると認められ、市街化区域における市街化の状況等からみて都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がないこと。 (4) 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。 (5) 大阪府が定める都市計画区域マスタープランや本市都市計画マスタープランに即し、計画的に行われるものであること。 (6) 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、または、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。	1. 目的 市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域であるという市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、自然的土地利用と調和した都市的な土地利用に配慮しながら、保全と活用を図っていく必要があります。 そこで、本ガイドラインにおいて必要な事項を定め、市街化調整区域内における地区計画の適正な運用を行うことにより、本市にふさわしい地区計画の誘導を図ることを目的とします。 2. 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) 開発行為を伴う地区計画については、市街化区域編入の代替制度ではなく、市街化区域において行われないことについて、相当の理由があると認められ、市街化区域における市街化の状況等からみて都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がないこと。 (4) 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。 (5) 大阪府が定める都市計画区域マスタープランや本市都市計画マスタープランに即し、計画的に行われるものであること。 (6) 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、または、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。

	(7) 市街化調整区域の地区計画については、都市計画法第 21 条の 2 の規定により提案されたものであること。 提案方法については、別途定める羽曳野市都市計画提案手続要領によるものとする。
3. 対象外区域 地区計画の区域には、次に掲げる地域、区域等を含まないものとする。 ただし、関連法規との調整が図られているものや事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りではない。 (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) 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「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) 建築基準法に規定する「災害危険区域」 (11) 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「土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域」 (12) 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」 (13) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び市にお	3. 対象外区域 地区計画の区域には、次に掲げる地域、区域等を含まないものとする。 ただし、関連法規との調整が図られているものや事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りではない。 (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) 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「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) 建築基準法に規定する「災害危険区域」 (11) 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「土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域」 (12) 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」 (13) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び市にお

いて文化財保護上保全を必要とする区域 (14) 溢水や湛水等による災害の発生の恐れがあるなど、災害リスクのある区域	いて文化財保護上保全を必要とする区域 (14) 溢水や湛水等による災害の発生の恐れがあるなど、災害リスクのある区域
4. 地区計画策定にあたっての留意事項 (1) 区域の面積が、0.5ha 以上の規模であること。 (2) 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、本ガイドラインに示す事項や、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、その実現性を確保するための措置をとること。併せて、当初の開発行為時においては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。 (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ないこと。 (4) 地区整備計画を定める場合は、併せて建築条例を策定すること。 (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や、周辺景観との調和を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模、緑化率、建築物等の形態・意匠などを適切に定めること。 (6) 地区計画の策定にあたり、当市の関係課及び大阪府等の関係機関と調整・協議を行うこと。 (7) 新たな開発により周辺の交通状況を悪化させないよう対策を講じる等交通環境との調和をはかること。 (8) 本ガイドラインの「対象区域」において示している幹線道路沿道地域や大規模集客施設の適正立地において、定期借地権等での立地を行う場合には、借地期間終了後を見据え、あらかじめ土地所有権者等と協議を行い、期間終了後の土地利用について十分に検討しておくこと。 (9) 関係法令、関係指針及び羽曳野市開発指導要綱等に適合していること。 (10) 素案の検討段階から当該地区の住民および周辺の住民の参加機会を設け、説	4. 地区計画策定にあたっての留意事項 (1) 区域の面積が、0.5ha 以上の規模であること。 (2) 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、本ガイドラインに示す事項や、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、その実現性を確保するための措置をとること。併せて、当初の開発行為時においては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。 (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ないこと。 (4) 地区整備計画を定める場合は、併せて建築条例を策定すること。 (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や、周辺景観との調和を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模、緑化率、建築物等の形態・意匠などを適切に定めること。 (6) 地区計画の策定にあたり、当市の関係課及び大阪府等の関係機関と調整・協議を行うこと。 (7) 新たな開発により周辺の交通状況を悪化させないよう対策を講じる等交通環境との調和をはかること。 (8) 本ガイドラインの「対象区域」において示している幹線道路沿道地域や大規模集客施設の適正立地において、定期借地権等での立地を行う場合には、借地期間終了後を見据え、あらかじめ土地所有権者等と協議を行い、期間終了後の土地利用について十分に検討しておくこと。 (9) 関係法令、関係指針及び羽曳野市開発指導要綱等に適合していること。 (10) 素案の検討段階から当該地区の住民および周辺の住民の参加機会を設け、説

明会を開催するなど、地元協議を行い、調整を図ること。 (11) 原則として、区域内の住民および区域内の土地についての所有権または対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権などを有する者の全員の同意を得ること。 また、地区計画の策定にあたり、事業等に影響を及ぼす権利については、都市計画決定までに、できる限り抹消すること。 (12) 「みどりの大阪推進計画」で市街化区域内においても緑被率 20%を掲げていることを受け、市街化調整区域の特性を鑑み、地区計画区域内の緑化率は 20%以上確保するよう計画すること。	
5. 対象区域 市街化調整区域における地区計画の対象となる区域は、市都市計画マスタープランの土地利用方針における「土地利用検討ゾーン」とし、類型は次のとおりとする。 ①幹線道路沿道地域	
明会を開催するなど、地元協議を行い、調整を図ること。 (11) 原則として、区域内の住民および区域内の土地についての所有権または対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権などを有する者の全員の同意を得ること。 また、地区計画の策定にあたり、事業等に影響を及ぼす権利については、都市計画決定までに、できる限り抹消すること。 (12) 「みどりの大阪推進計画」で市街化区域内においても緑被率 20%を掲げていることを受け、市街化調整区域の特性を鑑み、地区計画区域内の緑化率は 20%以上確保するよう計画すること。	
5. 対象区域 市街化調整区域における地区計画の協議対象となる区域は、本市都市計画マスタープランの土地利用方針における「土地利用検討ゾーン」とし、類型は次のとおりとする。 ①幹線道路沿道地域	
活 用 目 的 的 もの	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
立 地 基 準	次の道路沿道である地区（都市計画道路は供用開始部分に限る） ① 南阪奈道路沿道地区 ② 南阪奈道路沿道（美原ジャンクション周辺）地区 ③ 八尾富田林線沿道地区 ④ 大阪外環状線沿道地区 上記 4 地区と一体的に利用する区域であれば、土地利用検討ゾーン（面型）の区域を含むことができるものとする

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	
②市街化区域隣接地域	
活用目的	市街化区域の隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでおり、街区全体を良好な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	・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、または、低層住宅と中高層住宅を混在させないよう、適切に区域を区分
③大規模集客施設の適正立地	
活用目的	・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	・4車線以上の幹線道路及び2車線以上の幹線道路の両方に面した地区または、前述の幹線道路と同等とみなされる2つの道路に面した地区 ・「都市計画区域マスタープラン」に即した上で、「市都市計画マスタープラン」において、大規模集客施設の立地に関して位置づけがあるこ

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	
②市街化区域隣接地域	
活用目的	市街化区域の隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでおり、街区全体を良好な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	・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、または、低層住宅と中高層住宅を混在させないよう、適切に区域を区分
③大規模集客施設の適正立地	
活用目的	・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	・4車線以上の幹線道路及び2車線以上の幹線道路の両方に面した地区または、前述の幹線道路と同等とみなされる2つの道路に面した地区 ・「都市計画区域マスタープラン」に即した上で、「市都市計画マスタープラン」において、大規模集客施設の立地に関して位置づけがあるこ

	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	
④その他地域	
適用且的	<u>本市が独自の土地利用計画を展開することを目的とするもの</u>
立地基準	<u>本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、本市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、規模等が概ね具体的に定められているもの</u>
留意点	<u>周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適切に施設を配置すること</u>

	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（①～③）に掲げるものとするが、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、市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③に限るものとする。	

6. 地区計画に定める事項 (1) 地区計画の名称、位置、区域、区域の面積 (2) 地区計画の方針 ①地区計画の目標 ②土地利用の方針 ③地区施設の整備の方針 ④建築物等の整備の方針 ⑤その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針 (3) 地区整備計画 ①地区施設の配置および規模 ・道路、緑地、その他公共空地等 ②建築物等に関する事項 ・建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態、意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、かき、柵の構造の制限 等 ③その他の事項	6. 地区計画に定める事項 (1) 地区計画の名称、位置、区域、区域の面積 (2) 地区計画の方針 ①地区計画の目標 ②土地利用の方針 ③地区施設の整備の方針 ④建築物等の整備の方針 ⑤その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針 (3) 地区整備計画 ①地区施設の配置および規模 ・道路、緑地、その他公共空地等 ②建築物等に関する事項 ・建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態、意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、かき、柵の構造の制限 等 ③その他の事項
7. 条例による土地利用制限の適用 地区計画の都市計画決定後に、地区計画の内容として定められた建築物の制限及び緑化率の割合については、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項および都市緑地法第 39 条第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定するものとする。	7. 条例による土地利用制限の適用 地区計画の都市計画決定後に、地区計画の内容として定められた建築物の制限及び緑化率の割合については、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項および都市緑地法第 39 条第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定するものとする。