

交野市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン

(平成26年8月)

【1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の趣旨】

- 平成18年5月の都市計画法改正により、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止され、法改正後は、地区計画（地区整備計画を定めたものに限る。）の内容に適合したものに限り開発が許可されることとなる。
- 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など広域的な影響を及ぼすことも懸念される。このような観点から、交野市の目指す都市像や土地利用のあり方、その実現に向けた市街化調整区域における地区計画（以下『地区計画』という。）の考え方を盛り込んだ市街化調整区域における地区計画のガイドライン（以下『ガイドライン』という。）を策定するものである。
- なお、このガイドラインは交野市として、地区計画の運用に係る基本的なあり方をまとめたものである。

【2. 交野市が目指す都市の将来像】

- 私たちを取り巻く社会は激しく変化し、人、物、情報はもはや地球規模で自由に行き来している。私たちはこの新しい時代に対応できる力をともに育んでいくことが大切である。

一方では、少子化、高齢化、核家族化が一層進むことが予想される社会において、家族の絆を大切にするとともにひとびとがふれあい支えあう、あたたかい地域づくりがますます必要になってきている。さらに、これからは、市民が主役となり多様性・個性を発揮して、安全・快適でうるおいに満ちた豊かな暮らしを送ることのできるまちづくりを進めることが大切である。

こうした市民の力の結集により、本市の特色を生かし自律した地域の生活共同体の形成を進め、より一層永住魅力を高め、活力と人間愛にみちたまちを市民とともに創造することが求められている。
- 交野のすばらしい資源（自然・文化・都市環境）を見つめなおし、これを活用することにより、人が交流する新しいまちの魅力が創造され、暮らしてみたい、暮らしつつ感じたいと感じる、生きいきとした都市づくりを目指して、都市計画におけるまちづくりの方針を「交野らしさ」を活かし『ひと・まち・くらし みんな生きいき一星のまち☆かたの』としている。

【3. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方】

- 上記の観点から、市街化調整区域での地域づくりについては、「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、本市の特性である川や山なみ、あるいは歴史文化を活かす工夫や鉄道駅周辺や公共空間周辺といった多くの市民などが利用する区域を含む場合については、現代都市にふさわしい都市的な機能を高めるなど、「交野市景観まちづくり計画」に整合するとともに、市街化調整区域固有の資源や既存のストック（豊かな自然環境、美しい景観、既整備の基盤施設など）を活かし、その魅力を最大限に引き出すものとする。

【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こと。
3. 地区計画は、「スプロールの防止」注1)、「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」に寄与するものであること。
4. 交野市都市計画マスタープラン等において、将来、市街地としての土地利用を想定している区域内注2)で活用すること。
5. 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又は配置されることが確実であり、かつ、地区計画の策定にあたり、新たな行政投資を行う必要がないこと。

注1)「スプロールの防止」とは、開発等により市街化の無秩序な拡大を防止することをいう。

注2) 都市計画マスタープランで想定している区域内として考えられるゾーンとしては、「田園・活力にぎわい創造ゾーン」及び「田園共生ゾーン」である。「田園・活力にぎわい創造ゾーン」とは、市街化調整区域内の第二京阪道路沿道で、市街化の条件が整った段階で、営農環境に配慮しつつ、農・産・住の調和のとれた計画的な市街地の形成を図るものとし、また、「田園共生ゾーン」とは、平地部における市街化調整区域の無秩序な市街化を防止するゾーンのことであり、検討する際には土地所有者等の意向を十分踏まえながら、営農環境を確保しつつ計画的な市街地の形成を図るものとする。

【5. 市街化調整区域の地区計画の策定にあたっての留意点】

1. 地区計画を定める区域の面積は、1 h a以上の規模のものとする。(本市が魅力あるまちづくりの施策として位置付ける公共的施設の整備を想定した地区計画にあつては、0.5 h a以上とする。)ただし、市街化区域を含める方がより一体的で整形な土地利用が図れると認められる場合にあつては、当該地区計画区域に市街化区域を含めることができるものとする。なお、その場合の市街化調整区域の面積は0.7 h a以上とする。また、その場合の技術的基準は本ガイドラインに基づくものとし、当該地区計画区域の全てに適用するものとする。
2. 区域は、原則として道路、河川、水路などの地形、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、整形なものにすること。(区域が不整形である場合は受付を行わない。)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。
3. 地区計画の案は、提案者において作成すること。
4. 地区計画策定後、開発行為が行われることから、この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、地区計画区域を分割した開発行為を原則認めないこと注3)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。なお、開発行為については、地区計画決定後速やかに開発許可の手続きを進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。
5. 地区計画区域内の環境の保全に十分配慮するとともに、周辺の営農条件や生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮すること。
6. 当地区計画の地区整備計画にあわせて建築条例を制定する。
7. 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。また、地区内においては緑化を図るとともに、敷地内緑化についても努めるものとする。
8. 地区計画の策定にあたり、農林・環境・河川部局等と十分協議・調整を図ること。
 9. 地区計画素案の内容に関する住民の合意形成については、関係権利者全員の同意を得ること。
 10. 地区計画は提案受付後、市の案として都市計画の手続きを経て都市計画決定されるものであることから、法令、条例、規則、要綱、ガイドライン等の国・府・市が定めた基準等を満たしている計画でなければならない。

注3) 特に地区整備計画で定める地区施設（道路、公園、緑地等）については一体での開発行為以外は認めない。

【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) 「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」
- (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
- (14) 本市の総合計画や都市計画マスタープラン、緑の基本計画などの上位計画において、自然環境を保全するゾーンとして位置付けされている区域

【7. 対象区域の類型・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下の(①～③)のいずれかに該当する地域とすること。

① 幹線道路沿道地域にあたるもの

	非住宅
活用の目的	・幹線道路 注4)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"> ・次の道路に面した地区 1)第二京阪道路 2)府道枚方・交野・寝屋川線 3)府道枚方・富田林・泉佐野線 4)府道交野・久御山線 5)府道枚方・大和郡山線(府道交野・久御山線との交差点から第二京阪道路との交差点) 6)市道幾野・春日線(府道枚方・大和郡山線との交差点から枚方市との境界) 7)市道星田北線(府道枚方・富田林・泉佐野線との交差点から枚方市との境界) 8)市道星田山手30号線(府道枚方・富田林・泉佐野線との交差点から星田山手31号線との交差点) 9)市道星田山手31号線
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅系用途に限る。 ・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。

注4) 幹線道路とは、第二京阪道路や現道の府道や市道で、道路幅員が12m以上で一定の歩道整備がなされているものであり、その対象路線及び区間としては、上記立地基準に掲げるものとする。

② 鉄道駅周辺地域にあたるもの

	住宅	非住宅
活用の目的	・駅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	・地区の全域が鉄道駅から概ね500m以内の区域	
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

③ その他

	住宅
活用の目的	・市街化区域の近隣接地区で、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	・別図1で定める区域
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・別図1で定める区域を分割せずに提案を行う事。

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、本市が土地利用計画を展開する上で特に必要と位置付け、本市の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ものとする。

【 8. 地区計画の内容】

1. 地区計画において定める内容

(ア) 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、営農条件等との調和、地域の活性化等の地区計画策定の目的を踏まえ、以下の内容を地区の整備・開発及び保全の方針として定めるよう努めること。

① 地区計画の目標

- ・ 目標とする地区の将来像
- ・ 計画的に土地利用を誘導する必要性
- ・ 周辺の土地利用や自然環境への配慮 等

② 土地利用の方針

- ・ 周辺の土地利用や自然環境と調和するための土地利用のあり方
- ・ 必要となる調整池や協定緑地等の整備方針
- ・ 地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策
- ・ 行き止まり道路の禁止 等

③ 地区施設の整備の方針

- ・ 地区施設整備の基本的な考え方
- ・ 地区施設の整備手法 等

④ 建築物等の整備の方針

- ・ 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等

⑤ その他当該地区の整備、開発及び保全の方針

- ・ 地区整備計画に定める項目のない事項 等

(イ) 地区整備計画

地区整備計画には、当該地区の良好な環境を確保するために、原則として次の事項を後に示す技術基準に基づき定めるよう努めること。

なお、既成市街地と新市街地を複合させる場合は、地形・地物により適切に地区整備計画の区域を分ける。

① 地区施設の配置及び規模

- ・ 道路、公園、緑地、広場を適切に配置し、地区施設として定める。
- ・ その他空地については、必要に応じ、地区施設として定める。

② 建築物等に関する事項

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の容積率、建ぺい率の最高限度
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 斜線の規制
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 形態、意匠の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限
- ・ その他必要に応じて定める

2. 技術的基準

地区整備計画において定める「建築物等に関する事項」は、次のとおりとする。

①幹線道路沿道地域にあたるもの

	非住宅
地区施設道路	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の主要な道路※の幅員は9.9m以上、それ以外の道路の幅員は6.9m以上(1,000㎡以上の敷地に面する道路は9.9m以上)とし、地区外の幅員が9m以上の道路(市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの)に2ヵ所以上有効に接道した道路を配置する。 ただし、地区内に道路が必要ない場合は、幅員が9m以上の既存の道路に当該地区が面していること。 ・地区内の道路は全て地区施設道路とする。 ・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・その他道路交通上支障のないような計画とする。 <p>※主要な道路とは、地区外の2ヵ所以上の道路を結ぶ地区内の道路をいう。</p>
その他の道路	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画決定後の個別敷地での開発を規制誘導するため、以下を土地利用の方針に位置付ける。 ・地区施設道路以外の開発道路は、有効幅員を6m以上とし、地区施設道路に接続すること。 ・行き止まり道路の禁止。
公園・緑地・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・開発協議で必要となる公園・緑地等は地区施設に定める。 ・地区全体の緑被率が20%以上となるように敷地内緑化率の最低限度を定める。
用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・住居系を除く、近隣商業地域又は準工業地域の用途制限を基準とする。
容積率／ 建ぺい率 の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・200%/60%以下
高さの最高限度	—
道路斜線	<ul style="list-style-type: none"> ・1.25/1
隣地斜線	<ul style="list-style-type: none"> ・20m+1.25/1
北側斜線	<ul style="list-style-type: none"> ・10m+1.25/1
壁面の位置 の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・1.0m以上
敷地面積の 最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・500㎡以上(ただし、都市計画法第29条第1項第2号の規定に基づき、開発許可が不要なものについては180㎡以上とする)
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、周辺的美観を損なわないものとして、形態、意匠の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	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則としてかき、さくの構造について地区計画に定める。注5)

注5) 区域内のすべてのかき又はさくは、生垣あるいはネットフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀、その他これらに類するものは築造してはならない。

但し、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。

(1)高さが0.6m以下のもの

(2)門

(3)門の袖で、その長さが 2.0m以下のもの

②鉄道駅周辺地域にあたるもの

	住宅		非住宅
地区施設道路	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の主要な道路※の幅員は 9.9m 以上、それ以外の道路の幅員は 6.9m 以上とし、幅員が 6.5m 以上の地区外の道路(市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの)に 2 ヶ所以上有効に接道した道路を配置する。 ただし、地区内に道路が必要ない場合は、幅員が 6m 以上の既存の道路に当該地区が面していること。 ・地区内の道路は全て地区施設道路とする。 ・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・その他道路交通上支障のないような計画とする。 <p>※主要な道路とは、地区外の 2 ヶ所以上の道路を結ぶ地区内の道路をいう。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の主要な道路※の幅員は 9.9m 以上、それ以外の道路の幅員は 6.9m 以上(1,000 ㎡以上の敷地に面する道路は 9.9m 以上) とし、地区外の幅員が 9m 以上の道路 (市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの) に 2 ヶ所以上有効に接道した道路を配置する。 ただし、地区内に道路が必要ない場合は、幅員が 9m 以上の既存の道路に当該地区が面していること。 ・地区内の道路は全て地区施設道路とする。 ・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・その他道路交通上支障のないような計画とする。 <p>※主要な道路とは、地区外の 2 ヶ所以上の道路を結ぶ地区内の道路をいう。</p>
その他の道路	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画決定後の個別敷地での開発を規制誘導するため、以下を土地利用の方針に位置付ける。 ・地区施設道路以外の開発道路は、有効幅員を 6m 以上とし、地区施設道路に接続すること。 ・行き止まり道路の禁止。 		
公園・緑地・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・地区全体の 6%以上の公園・緑地を設置し、地区施設に定めるとともに、その他開発協議が必要となる公園・緑地等についても地区施設に定める。 ・地区全体の緑被率が 20%以上となるように敷地内緑化率の最低限度を定める。 		
用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域、又は第一種中高層住居専用地域の用途制限を基準とする。 (居住者のための必要最小限の利便施設は可とする。) 		<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や周辺の土地利用等を考慮して、適切な用途制限を定める。
容積率 / 建ぺい率の最高限度	戸建・低層集合住宅	中高層集合住宅	・ 200%/60%以下
	・ 100%/50%以下 注6)	・ 200%/60%以下	
高さの最高限度	・ 10m 以下 注6)	・ 5階以下	—
道路斜線	・ 1.25/1 注6)		・ 1.25/1
隣地斜線	—	・ 20m+1.25/1	・ 20m+1.25/1
北側斜線	・ 5m+1.25/1 注6)	・ 10m+1.25/1	・ 10m+1.25/1
壁面の位置の制限	・ 1.0m 以上 注6)		・ 1.0m 以上

敷地面積の最低限度	・180 m ² 以上 注6)	・500 m ² 以上(ただし、都市計画法第29条第1項第2号の規定に基づき、開発許可が不要なものについては180 m ² 以上とする)
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、周辺的美観を損なわないものとして、形態、意匠の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	・周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則としてかき、さくの構造について地区計画に定める。 注7)	

注6) 既存建築物については、同程度の建築物の建替えが可能となるように現況の制限を考慮した細区分地区を設定することができる。

注7) 区域内のすべてのかき又はさくは、生垣あるいはネットフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀、その他これらに類するものは築造してはならない。

但し、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。

(1)高さが0.6m以下のもの

(2)門

(3)門の袖で、その長さが2.0m以下のもの

③その他

		住宅	
地区施設道路	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の主要な道路※の幅員は9.9m以上、それ以外の道路の幅員は6.9m以上とし、幅員が6.5m以上の地区外の道路(市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの)に2ヵ所以上有効に接道した道路を配置する。 但し、地区内に道路が必要ない場合は、幅員が6m以上の既存の道路に当該地区が面していること。 ・地区内の道路は全て地区施設道路とする。 ・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・その他道路交通上支障のないような計画とする。 <p>※主要な道路とは、地区外の2ヵ所以上の道路を結ぶ地区内の道路をいう。</p>		
公園・緑地・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・地区全体の6%以上の公園・緑地を設置し、地区施設に定めるとともに、その他開発協議で必要となる公園・緑地等についても地区施設に定める。 ・地区全体の緑被率が20%以上となるように敷地内緑化率の最低限度を定める。 		
用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域、又は第一種中高層住居専用地域の用途制限を基準とする。(居住者のための必要最小限の利便施設は可とする。) 		
容積率／ 建ぺい率 の最高限度	戸建・低層集合住宅	中高層集合住宅	
	・100%/50%以下 注9)	・200%/60%以下	
高さの最高限度	・10m以下	・5階以下	
道路斜線	・1.25/1 注9)		
隣地斜線	—	・20m+1.25/1	
北側斜線	・5m+1.25/1 注9)	・10m+1.25/1	
壁面の位置 の制限	・1.0m以上 注9)		
敷地面積の 最低限度	・180㎡以上 注9)		
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、周辺的美観を損なわないものとして、形態、意匠の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	・周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則としてかき、さくの構造について地区計画に定める。 注10)		

注9) 既存建築物については、同程度の建築物の建替えが可能となるように現況の制限を考慮した細区分地区を設定することができる。

注10) 区域内のすべてのかき又はさくは、生垣あるいはネットフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀、その他これらに類するものは築造してはならない。

但し、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。

(1)高さが0.6m以下のもの

(2)門

(3)門の袖で、その長さが2.0m以下のもの

【9. 必要図書】

(1) 交野市都市計画提案手続き要綱第5条に定める書類

- ・(様式-1) 都市計画提案書
- ・(様式-2) 計画書
- ・地区計画の内容(1. 地区計画の方針、2. 地区整備計画)
- ・位置図(1/10, 000以上の地形図)
- ・計画図(計画提案の内容がわかる1/2, 500以上の図面)
- ・その他計画提案に関連する図面
 - ・現況平面図(1/1, 000以上の現況測量図:精度は1/250以上とする。)
 - ・土地利用計画図
 - (1/1, 000以上の平面図、土地利用種別ごとの面積・割合を記載。)
 - ・公共施設計画平面図(1/1, 000以上の平面図、道路施設の幅員・延長、公園・緑地の面積、緑化面積計算式を記載。)
 - ・造成計画平面図(1/1, 000以上の平面図)
 - ・造成断面図(1/1, 000以上の縦横断面図)
 - ・排水計画図(雨水・汚水・用水の水路・排水計画についての1/1, 000以上の図面)
- ・(様式-3) 同意書
- ・(様式-4-1) 全土地所有者等リスト
- ・(様式-4-2) 権利者関係調書
- ・公図の写し
- ・合成公図
- ・登記事項証明書(交付後3カ月以内のもの)
- ・計画提案を行う事ができる者であることを証する書類として、交野市都市計画提案手続き要綱別表に掲げるもの
 - ・(様式-6) 周辺の環境等への影響に関する検討資料
 - ・(様式-7) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料
 - ・大阪府の条例等に基づく環境影響評価に関する資料(条例等に基づく手続きが必要な場合に限る)
 - ・(様式-8) 計画提案に関する事業計画の概要
- ・公共施設配置図(1/2, 500以上の図面)
- ・その他計画提案の内容の説明に必要な資料
 - ・雨水・汚水の排水計画の根拠資料

・地区計画 検討書

1) 計画地の現況

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、宅地造成 工事規制区域、砂防指定地等）
(3) 交野市総合計画・交野市都市計画マ スタープランの位置付け	基本構想、土地利用方針図、整備方針図、まちづく り構想図
(4) 土地利用状況	土地利用現況図・表、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、動植物調査報告書等
(7) 文化財	文化財、史跡一覧表、文化財分布図（周辺を含む）
(8) 農林業の現況（計画地及び周辺）	農地、ため池現況図、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、上水道等）	教育施設、医療施設、購買施設、福祉施設の位置図、 上水道整備現況図
(11) 周辺公共施設の現況 （道路、公園、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） 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 相続税猶予農地状況等

2) 地区計画の方針

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、造成・防災計画等

3) 地区計画の概要

項目	資料・図・表等
(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、切盛土量計算書
(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、資金計画書等

(2) 開発許可事前協議で必要な図書類一式

※ 開発許可事前相談を行い、開発が可能となる地区計画の計画を行うものとする。

【10. 附則（平成20年4月）】

- (1) ガイドラインの施行期日は、平成20年4月1日とする。
- (2) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。

【11. 附則（平成26年8月）】

- (1) 改正ガイドラインの施行期日は、平成26年8月1日とする。
- (2) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。