

案件

「枚方市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン」

の改定について

都市計画課

審査指導課

1. 政策等の背景・目的及び効果

令和5年(2023年)11月に閣議決定された「デフレ完全脱却のための総合経済対策」において、「地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和を図る」ことが盛り込まれたことから、同年12月、国は「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下、「地域未来投資促進法」という。）」を見直し、特に重点的に産業促進を図る区域（以下、「重点促進区域」という。）を定めた場合は、市街化調整区域であっても地域経済に貢献する事業（以下、「地域経済牽引事業」という。）を開発許可の配慮の対象施設として拡充することを示しました。

本市においても、同法に基づき大阪府と共同で作成している大阪府枚方市基本計画が今年度末に計画終期を迎えるため、重点促進区域の制度活用に向けた第2期計画の作成にあわせて、「枚方市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン」（以下、「地区計画ガイドライン」という。）の改定に向けた検討を進めており、今回、同ガイドライン改定原案のパブリックコメントを実施することから、その内容及び今後のスケジュール等について報告するものです。

○ 大阪府枚方市基本計画（地域未来投資促進法）・地区計画ガイドライン（都市計画法）の関係図

令和5年(2023年)11月 デフレ完全脱却のための総合経済対策（閣議決定）

地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域における開発許可手続への配慮

制度設計

令和5年(2023年)12月 【国】地域未来投資促進法の見直し

重点促進区域を定めた場合は、市街化調整区域であっても地域経済牽引事業を開発許可の配慮対象施設として拡充

重点促進区域 … 特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域。都市計画マスタープラン等と整合的であること。

地域経済牽引事業 … 地域特性を生かして高い付加価値を創出する事業。本市は成長ものづくり分野及び医療・ヘルスケア分野を選定。

制度活用

産業集積エリアを予め示し、積極的に産業立地を促進

【大阪府・枚方市】大阪府枚方市基本計画 H31(2019)年度～R6(2024)年度

参考資料

第2期計画 + 重点促進区域の検討

環境整備

重点促進区域における開発許可の新たな基準が必要

【枚方市】

市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改定

2. 内容

(1) 地区計画ガイドラインの概要

市街化調整区域における開発手法の一つである地区計画に関して、都市計画制度に基づく民間提案に対する本市の考え方や基準等を明確化したもので、単なる市街地の拡大ではなく、住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化など、地域のまちづくりに資する取組の誘導を基本的な考え方としています。

(2) 地区計画ガイドラインの主な改定内容

対象区域の類型・基準のうち、幹線道路の交通利便を生かした地域産業の活性化等を目的とする類型「産業集積型」の基準を改定します。

① 新規追加

重点促進区域の制度活用等による地域経済牽引事業の立地促進及び市外移転の抑制を図るため、「立地促進地区」及び「移転抑制地区」を追加します。あわせて、平成18年(2007年)の都市計画法等の改正により、市街化調整区域における大規模開発の許可基準が廃止されたことから、改正前に許可を受けた大規模開発へ対応するための基準を「立地促進地区」に追加します。

② 削除

大規模集客施設（床面積の合計が1万㎡を超える劇場、映画館、観覧場、店舗、遊技場等）については、本市都市計画マスタープランに同施設の位置付けがないなど立地の見込みがないことから、「大規模集客施設地区」の基準を削除します。

③ 主な改定内容の新旧対照

網掛け：追加 下線：削除 市マス：枚方市都市計画マスタープラン

| 対象区域の類型・基準（新） | | 対象区域の類型・基準（旧） | |
|------------------------|---|------------------------|---|
| 【類型】 産業集積型 | 下記(1)から(4)のいずれかの基準を満たすこと | 【類型】 産業集積型 | 下記(1)から(3)のいずれかの基準を満たすこと |
| 【区域面積】 1ha 以上 | (1) 産業集積地区（全てを満たす） ・ 2車線以上の都市計画道路等の沿道 ・ 市マスの工業集積ゾーンに位置付けた市街化区域に 1/4 以上隣接 | 【区域面積】 1ha 以上 | (1) 産業集積地区（全てを満たす） ・ 2車線以上の都市計画道路等の沿道 ・ 市マスの工業集積ゾーンに位置付けた市街化区域に 1/4 以上隣接 |
| 【留意点】 非住宅系 用途に限定 | (2) 沿道産業地区（全てを満たす） ・ 市マスの沿道産業集積ゾーンに位置付けた区域 ・ 市街化区域に 1/4 以上隣接 | 【留意点】 非住宅系 用途に限定 | (2) 沿道産業地区（全てを満たす） ・ 市マスの沿道産業集積ゾーンに位置付けた区域 ・ 市街化区域に 1/4 以上隣接 |
| | (3) 立地促進地区（いずれかを満たす） 新規追加 ・ 重点促進区域内で地域経済牽引事業を実施 ・ 都市計画法旧第 34 条第 10 号イによる大規模開発許可 | | (3) <u>大規模集客施設地区</u> 削除 ・ <u>市マスに大規模集客施設の立地が位置付けられ、周辺を市街化区域に囲まれた 4 車線以上の道路沿道</u> |
| | (4) 移転抑制地区（全てを満たす） 新規追加 ・ 区域区分以前から産業系土地利用 ・ 地域経済牽引事業を実施または実施中 | | |

(3) 地区計画ガイドラインの改定原案

- ・地区計画ガイドライン改定原案（概要版） 別紙1
- ・地区計画ガイドライン改定原案 別紙2
- ・地区計画ガイドライン改定原案（新旧対照表） 別紙3

(4) パブリックコメントの実施内容

① 募集期間

令和6年(2024年)12月6日(金)から同月25日(水)までの20日間

② 募集方法

市の施設21窓口に意見回収箱を設置

(本館・別館・分館・支所・生涯学習市民センター・中央図書館・まるっとこどもセンター等)

市ホームページの入力フォーム(LoGoフォーム)、郵便、FAX及び電子メールにて受付

3. 実施時期等

| | <u>地区計画ガイドラインの改定</u> | <u>第2期基本計画の作成(参考)</u> |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| 令和6年(2024年)11月 | 建設環境委員協議会(報告) | 総務委員協議会(報告) |
| 12月 | 枚方市都市計画審議会(報告) | |
| | パブリックコメント実施 | |

| | | |
|----------------|--------------------------------|-----------------------|
| | <u>地区計画ガイドラインの改定</u> | <u>第2期基本計画の作成（参考）</u> |
| 令和7年(2025年)1月頃 | | 国へ基本計画協議書の提出 |
| 2月頃 | 建設環境委員協議会（報告） パブリックコメント結果公表 | 総務委員協議会（報告） |
| 4月 | 改定公表・運用開始 | 国が基本計画に同意・公表 |

4. 総合計画等における根拠・位置付け

| | | |
|------|--------|-------------------------|
| 総合計画 | 基本目標 | 安全で、利便性の高いまち |
| | 施策目標5 | 快適で暮らしやすい環境を備えたまち |
| | 基本目標 | 地域資源を生かし、人々が集い活力がみなぎるまち |
| | 施策目標21 | 地域産業が活発に展開されるまち |



枚方市都市計画マスタープラン 第2章 全体構想3 部門別の方針「土地利用」

5. 関係法令・条例

都市計画法、地域未来投資促進法

1. 策定及び改定の趣旨

■ 平成20年12月策定

都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現するため、市街化調整区域において地区計画を作成する際の基本的な指針として策定
(平成25年4月大阪府ガイドラインの改定に伴い一部改定)

■ 令和2年1月改定

空き地・空き家等の低未利用の空間がランダムに発生する都市のスポンジ化に対応し、都市の再編、既存ストックの活用によるまちづくりとして、単なる市街地の拡大ではなく、地域のまちづくりに寄与する取組を誘導

■ 令和7年4月改定（仮）

デフレ完全脱却のための総合経済対策（令和5年11月閣議決定）に示された「地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和」を図るため、重点促進区域の制度活用に向けた環境整備を行うとともに、関係法令等の改正に対応

2. 基本的な考え方

- (1)市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。
- (2)都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
- (3)住宅地の開発等を主たる目的とした単なる市街地の拡大ではなく、周辺住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化など、「地域のまちづくり」として位置づけられるものであること。
- (4)必要な基盤施設が区域内やその周辺に配置される、又は配置されることが確実であり、かつ、行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
- (5)検討段階から周辺住民等に説明を行い、地域の状況や抱える課題などの収集に努め、地域のまちづくりに資する計画であること。
- (6)「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」が図れるものであること。など

3. 策定基準

- (1)区域の境界は、道路や河川等の地形、地物により定め、整形化を図り、一体的かつ必要最小限とすること。
- (2)新たな市街地形成を伴う地区計画の区域については、その必要性、周辺の公共施設の整備、自然環境・景観や農林業との調和及び営農環境の保全などの観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる範囲に限ること。
- (3)道路、公園、緑地、調整池等について関係機関等と十分協議を行い、その実現性を確保するための措置をとるとともに、適正な進捗管理のもと事業を完結すること。
- (4)原則として地区計画の区域を分割した開発行為を行わないこと。
- (5)地区整備計画を定めることとし、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項が適切に定められていること。
- (6)都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を行うものとし、地域住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化などの地区計画の目的を明示すること。
- (7)対象区域内に農地がある場合は、農地法に基づく農地転用許可が得られるものであること。
- (8)新たな市街地の形成により、内水氾濫が発生する恐れがあるため、協議の上、その対策を講じること。

4. 対象外区域

- (1)農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地域」
- (2)農地法による「農地転用が許可されない農地」
- (3)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」
- (4)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」
- (5)地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (6)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」
- (7)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」
- (8)史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、大阪府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (9)洪水や湛水等の発生の恐れのある区域（一級河川の外水氾濫域）ただし、その対策を講じる場合については、その限りではない。
- (10)その他、法令による規制があり、策定区域に含めることで土地利用の整合が図れない区域 など

5. 対象区域の類型・基準

① 産業集積型

| | |
|----|---|
| 基準 | <ul style="list-style-type: none"> 1.0ha以上の区域であること。 下記(1)～(4)のいずれかの基準を満たすこと。 <p>(1)産業集積地区(全てを満たすこと)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2車線以上の都市計画道路等の沿道であること。 都市計画マスタープランにおいて工業集積ゾーンに位置付けられた市街化区域に、区域の周長が概ね1/4以上隣接していること。など <p>(2)沿道産業地区(全てを満たすこと)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた区域であること。 区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接していること。など 幹線道路の交通に影響を与える施設を伴う地区計画については、屈折車線の整備が完了もしくは完了することが確実な道路沿道であること。 <p>(3)立地促進地区(いずれかを満たすこと)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(地域未来投資促進法)に基づく基本計画に定める重点促進区域内で地域経済牽引事業を実施すること。 都市計画法旧第34条第10号イの規定に基づく大規模開発許可を受けていること。 <p>(4)移転抑制地区(全てを満たすこと)</p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和45年6月20日線引き以前から産業系土地利用がされていること。 地域未来投資促進法に基づく基本計画に定める地域経済牽引事業を実施する、または実施していること。 |
| | 留意点 |

② 鉄道駅周辺型

| | |
|-----|--|
| 基準 | <ul style="list-style-type: none"> 1.0ha以上の区域であること。 区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接していること。など 鉄道駅から概ね500m内であること。 |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> 非住宅系用途は市民生活に必要な生活サービス施設等に限る。など |

③ 既成市街地型

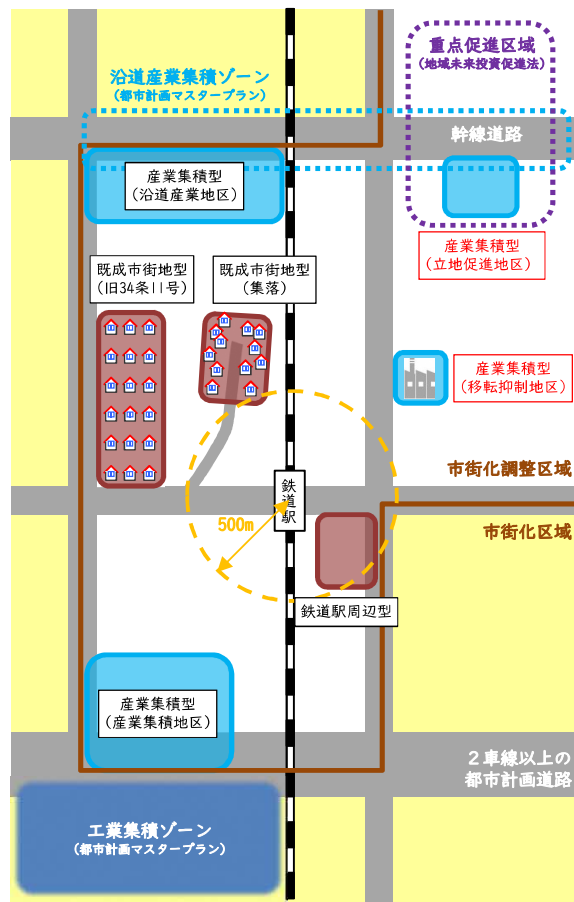
| | |
|-----|---|
| 基準 | <ul style="list-style-type: none"> 0.5ha以上の区域であること。 有効幅員6m以上の主要な道路が既に整備されている集落又は既成の大規模住宅開発地、(旧)住宅地造成事業に関する法律により認可された住宅地、都市計画法第34条第11号の規定に基づく旧条例で指定された区域内において開発された区域など |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅系用途を基本とし、非住宅系用途については、居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。など |

■ 運用基準

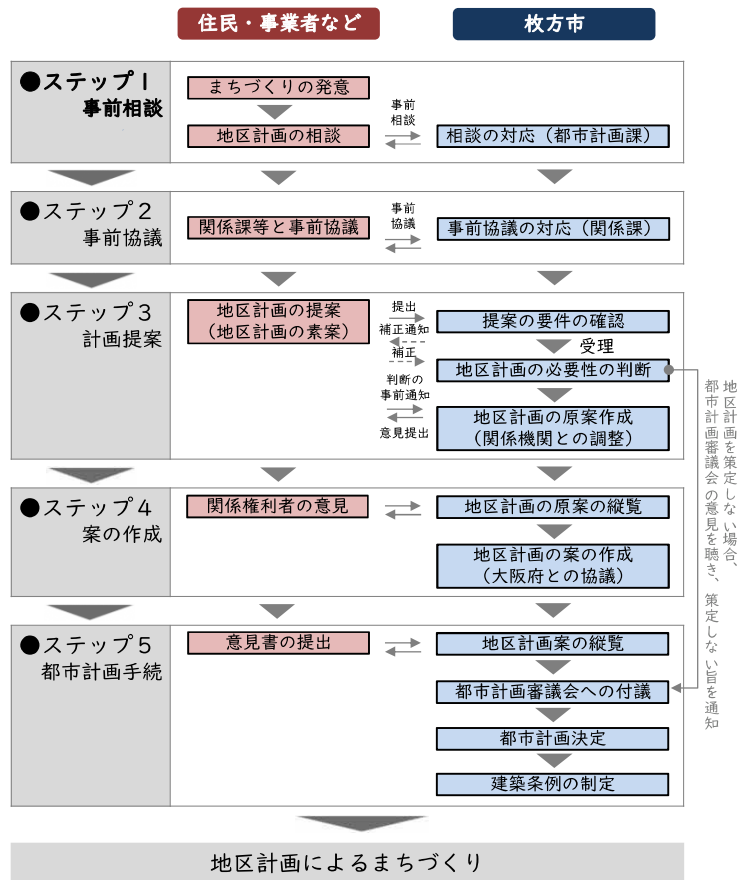
対象区域の類型ごとに建築物に関する規制や地区施設に関する基準のほか、開発行為等の整備事業に関する計画基準を別に定めています。地区計画を策定するにあたっては、本ガイドラインと運用基準への適合が必要です。

6. 参考

<対象区域の類型イメージ>



<地区計画の決定までの流れ>



●ステップ3「地区計画の必要性の判断」から●ステップ5「建築条例の制定」までは、最短で1年程度の期間が目安となりますが、まちづくりの規模や調整内容により、大幅に変わる可能性があります。



枚方市 都市整備部 都市計画課
TEL) 072-841-1414 FAX) 072-841-4607
Email) tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp



枚方市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン
(改定原案)

令和 年 月

枚方市都市整備部都市計画課

目 次

| | |
|-----------------|---|
| 策定及び改定の趣旨 | 1 |
| 1. 地区計画の基本的な考え方 | 1 |
| 2. 地区計画の策定の基準 | 2 |
| 3. 対象外区域 | 3 |
| 4. 対象区域の類型・基準 | 3 |
| 附則 | 5 |

【策定および改定の趣旨】

平成 18 年 5 月に一部改正された都市計画法では、人口減少・超高齢社会を迎える中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することにより、多くの人々にとって、暮らしやすいまちづくりを進めることとしている。

同法の改正に伴い、大規模開発を許可できる規定が廃止され、市街化調整区域のまちづくりについては、都市計画手続きを通じて地域の意向が反映できる地区計画によることとされたことから、本市の市街化調整区域の地区計画については、基本的な指針となる「枚方市 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。）を平成 20 年 12 月に策定し、その後、大阪府市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改定を踏まえ、平成 25 年 4 月に改定を行った。

令和 2 年 1 月には、空地空家等の低・未利用の空間が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダム性をもって発生する、いわゆる「都市のスポンジ化」が全国的な課題となっており、その対応として、枚方市都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図るとともに、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するため、改定を行った。

今回、令和 5 年 11 月に閣議決定された「デフレ完全脱却のための総合経済対策」において、「地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和を図る」ことが盛り込まれ、同年 12 月、地域未来投資促進法の見直しが実施されたことから、同法に基づく重点促進区域の制度活用に向けた環境整備を行うとともに、関係法令等の改正を踏まえ、改定を行うものである。

【1. 地区計画の基本的な考え方】

1. 「無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。
2. 都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
3. 地区計画に基づく土地利用は、住宅地の開発等を主たる目的とした単なる市街地の拡大ではなく、周辺の市街地の形成状況や用途地域等の都市計画の指定状況を踏まえ、周辺住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化など、市全体もしくは周辺地域の公共的課題の解決に資する「地域のまちづくり」として位置づけられるものであること。
4. 既存ストックの活用等により、必要な基盤施設が区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ、行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
5. 区域内の地権者等の合意形成はもとより、検討段階から周辺住民等に説明を行い、地域の状況や抱える課題などの収集に努め、地域のまちづくりに資する計画であること。
6. 「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」が図れるものであること。

【2. 地区計画の策定の基準】

1. 区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。また、区域は整形化を図るとともに、良好な市街地の形成を見据えた一体的かつ必要最小限とすること。
2. 新たな市街地形成を伴う地区計画の区域については、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、自然環境・景観や農林業との調和及び営農環境の保全などの観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる範囲に限る。特に東部地域においては、里山保全の取り組みに支障が無いようにすること。
3. 土地利用を図るために必要とされる事項（道路、公園、緑地、調整池等）について、関係機関等と十分協議を行い、その実現性を確保するための措置をとるとともに、地区全体の整備プログラム等を作成し、適正な進捗管理のもと事業を完結すること。
4. 原則として地区計画区域を分割した開発行為を行わないこと。また、工区設定を行わ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。
5. 地区計画には、原則として地区整備計画を定めることとし、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項が適切に定められていること。あわせて、市においては建築条例等を定め、良好な居住環境を実現するために必要な措置を検討する。
6. 地区計画の策定にあたっては、都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案を行うものとし、地域住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化などの地区計画の目的を明示すること。ただし、土地区画整理事業等、本市等のまちづくり施策により地区計画を定める場合はこの限りではない。
7. 対象区域内に農地がある場合は、農地法に基づく農地転用許可が得られるものであること。
8. 新たな市街地の形成により、内水氾濫が発生する恐れがあるため、協議の上、その対策を講じること。

【3. 対象外区域】

以下の区域は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) 農地法による「農地転用が許可されない農地」
- (3) 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」
- (4) 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」
- (5) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (6) 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」
- (7) 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」
- (8) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、大阪府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (9) 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域（一級河川の外水氾濫域）
ただし、その対策を講じる場合については、その限りではない。
- (10) その他、法令による規制があり、策定区域に含めることで土地利用の整合が図れない区域

【4. 対象区域の類型・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下類型（①～③）のいずれかに該当すること。
また、各類型に定める項目はすべて満たすこと。

① 産業集積型

| | |
|-----------|---|
| 活用の 目的 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路の交通利便性を生かし、地域産業の活性化等を目的とするもの。 |
| 基準 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 1.0ha 以上の区域であること。 ・ 下記(1)～(4)のいずれかの基準を満たすこと。 (1) 産業集積地区（全てを満たすこと） <ul style="list-style-type: none"> ・ 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こと。 ・ 都市計画マスタープランにおいて工業集積ゾーンに位置付けられた市街化区域に、区域の周長が概ね 1/4 以上隣接しているなど、工業等（※1）の一体的な利用が図られること。 (2) 沿道産業地区（全てを満たすこと） <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた区域であること。 ・ 区域の周長が市街化区域に概ね 1/4 以上隣接しているなど、周辺と一体的な市街地形成が図られること。 ・ 工業等又は商業等（※2）で、幹線道路の交通に影響を与える施設を伴う地区計画については、屈折車線の整備が完了もしくは完了することが確実な道路の沿道であること。 (3) 立地促進地区（いずれかを満たすこと） <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく基本計画に定める重点促進区域内で地域経済牽引事業を実施すること。 ・ 都市計画法旧第 34 条第 10 号イの規定に基づく大規模開発許可を受けていること。 (4) 移転抑制地区（全てを満たすこと） <ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 45 年 6 月 20 日線引き以前から産業系土地利用がされていること。 ・ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく基本計画に定める地域経済牽引事業を実施する、または実施していること。 |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 非住宅系用途に限定する。 ・ 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する。 ・ 周辺の居住環境や交通環境との調和が図られることとする。 |

※1 工業等の定義

工場、倉庫、倉庫業を営む倉庫及びこれらに付属する事務所等の用途に供する建築物。

※2 商業等の定義

店舗、飲食店等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 m²未満のもの。

② 鉄道駅周辺型

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | ・鉄道駅周辺において、生活サービス施設の立地等とあわせた良好な市街地環境の形成を目的とするもの。 |
| 基準 | <ul style="list-style-type: none"> ・1.0ha以上の区域であること。 ・区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接しているなど、周辺と一体的な市街地形成が図られること。 ・区域が鉄道駅から概ね500m内であること。 |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> ・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する。 ・住宅系用途と非住宅系用途を混在させないよう、適切に用途の区域を区分する。 ・非住宅系用途は市民生活に必要な生活サービス施設等に限る。 |

③ 既成市街地型

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | ・既に市街地が形成されている区域において、その居住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善等を目的とするもの。 |
| 基準 | <ul style="list-style-type: none"> ・0.5ha以上の区域であること。 ・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、有効幅員6m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を除く）、又は既成の大規模住宅開発地、(旧)住宅地造成事業に関する法律により認可された住宅地、都市計画法第34条第11号の規定に基づく旧条例で指定された区域内において開発された区域など既に市街地が形成されている区域。 |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅系用途を基本とし、非住宅系用途については、居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。 ・原則として、市街地を拡大しないものとする。 |

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、本市の将来都市像を実現する上で必要な計画であって、都市計画マスタープランや法律等に基づく計画などに内容、位置等が定められているものについては対象地域とする。

【附則】

- (1) このガイドラインの施行期日は、平成 20 年 12 月 22 日とする。
- (2) 平成 18 年 5 月の都市計画法の改正（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の全面施行（平成 19 年 11 月 30 日）の際、既に本市の「市街化調整区域における大規模開発行為に関する取扱基準」（平成 19 年 11 月 30 日失効）の規定に適合して用地集約等が行なわれていたものであって、平成 19 年 11 月 30 日から起算して 5 年を経過する日までの間に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の告示が行われるものについては、対象区域とすることができる。
- (3) このガイドラインに定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

【附則（平成 25 年 4 月 1 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、平成 25 年 4 月 1 日とする。
- (2) このガイドラインの施行前に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の公告が行われたものについては、このガイドラインの規定は適用せず、改定前の規定を適用することができる。
- (3) このガイドラインは、法改定やその他社会状況の変化等により、必要により改定する。

【附則（令和 2 年 1 月 24 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、令和 2 年 1 月 24 日とする。

【附則（令和 年 月 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、令和 年 月 日とする。
- (2) 枚方市税条例（令和 5 年 12 月改正、令和 7 年 1 月施行）に基づき、都市計画税は、都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域のうち、同法第 12 条の 4 第 1 号に規定する地区計画の区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に課する。

(新)

網掛け : 追加

(旧)

下線 : 削除

枚方市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン
(改定原案)

枚方市 市街化調整区域における地区計画のガイドライン

令和 年 月

枚方市都市整備部都市計画課

令和 2 年 1 月

枚方市都市整備部都市計画課

(新)

網掛け：追加

(旧)

下線：削除

目 次

| | |
|-----------------|---|
| 策定及び改定の趣旨 | 1 |
| 1. 地区計画の基本的な考え方 | 1 |
| 2. 地区計画の策定の基準 | 2 |
| 3. 対象外区域 | 3 |
| 4. 対象区域の種類・基準 | 3 |
| 附則 | 5 |

目 次

| | |
|-----------------|---|
| 策定及び改定の趣旨 | 1 |
| 1. 地区計画の基本的な考え方 | 1 |
| 2. 地区計画の策定の基準 | 2 |
| 3. 対象外区域 | 3 |
| 4. 対象区域の種類・基準 | 3 |
| <u>5. 附則</u> | 5 |

【策定および改定の趣旨】

平成 18 年 5 月に一部改正された都市計画法では、人口減少・超高齢社会を迎える中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することにより、多くの人々にとって、暮らしやすいまちづくりを進めることとしている。

同法の改正に伴い、大規模開発を許可できる規定が廃止され、市街化調整区域のまちづくりについては、都市計画手続きを通じて地域の意向が反映できる地区計画によることとされたことから、本市の市街化調整区域の地区計画については、基本的な指針となる「枚方市 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。）を平成 20 年 12 月に策定し、その後、大阪府市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改定を踏まえ、平成 25 年 4 月に改定を行った。

令和 2 年 1 月には、空地空家等の低・未利用の空間が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダム性をもって発生する、いわゆる「都市のスポンジ化」が全国的な課題となっており、その対応として、枚方市都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図るとともに、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するため、改定を行った。

今回、令和 5 年 11 月に閣議決定された「デフレ完全脱却のための総合経済対策」において、「地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和を図る」ことが盛り込まれ、同年 12 月、地域未来投資促進法の見直しが実施されたことから、同法に基づく重点促進区域の制度活用に向けた環境整備を行うとともに、関係法令等の改正を踏まえ、改定を行うものである。

【1. 地区計画の基本的な考え方】

1. 「無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。
2. 都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
3. 地区計画に基づく土地利用は、住宅地の開発等を主たる目的とした単なる市街地の拡大ではなく、周辺の市街地の形成状況や用途地域等の都市計画の指定状況を踏まえ、周辺住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化など、市全体もしくは周辺地域の公共的課題の解決に資する「地域のまちづくり」として位置づけられるものであること。
4. 既存ストックの活用等により、必要な基盤施設が区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ、行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
5. 区域内の地権者等の合意形成はもとより、検討段階から周辺住民等に説明を行い、地域状況や抱える課題などの収集に努め、地域のまちづくりに資する計画であること。
6. 「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」が図れるものであること。

【策定および改定の趣旨】

平成 18 年 5 月に一部改正された都市計画法では、人口減少・超高齢社会を迎える中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することにより、多くの人々にとって、暮らしやすいまちづくりを進めることを目的としている。

この法改正のなかで、大規模開発を許可できる規定が廃止され、市街化調整区域のまちづくりについては、都市計画手続きを通じて地域の意向が反映できる地区計画によることになった。

このことから、本市の市街化調整区域の地区計画については、基本的な指針となる「枚方市 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。）を平成 20 年 12 月に策定し、その後、大阪府市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改定を踏まえ、平成 25 年 4 月に改定を行っている。

平成 26 年 8 月には、都市再生特別措置法の改定に伴い立地適正化計画制度が創設され、本市では、平成 29 年 3 月に枚方市都市計画マスタープラン（以下、「都市計画マスタープラン」という。）の一部として枚方市立地適正化計画を作成し、コンパクトシティの実現に向けた取り組みを進めている。しかし、空地空家等の低・未利用の空間が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダム性をもって発生する、いわゆる「都市のスポンジ化」が全国的な課題となっており、市街地の拡大を抑制し、都市の再編、既存ストックの活用によるまちづくりの取り組みを進める必要がある。

今回、都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図るとともに、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するため、改定を行うものである。

【1. 地区計画の基本的な考え方】

1. 「無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。
2. 都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
3. 地区計画に基づく土地利用は、住宅地の開発等を主たる目的とした単なる市街地の拡大ではなく、周辺の市街地の形成状況や用途地域等の都市計画の指定状況を踏まえ、周辺住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化など、市全体もしくは周辺地域の公共的課題の解決に資する「地域のまちづくり」として位置づけられるものであること。
4. 既存ストックの活用等により、必要な基盤施設が区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ、行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
5. 区域内の地権者等の合意形成はもとより、検討段階から周辺住民等に説明を行い、地域状況や抱える課題などの収集に努め、地域のまちづくりに資する計画であること。
6. 「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」が図れるものであること。

(新)

網掛け：追加

【2. 地区計画の策定の基準】

1. 区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。また、区域は整形化を図るとともに、良好な市街地の形成を見据えた一体的かつ必要最小限とすること。
2. 新たな市街地形成を伴う地区計画の区域については、い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、自然環境・景観や農林業との調和及び営農環境の保全などの観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる範囲に限る。特に東部地域においては、里山保全の取り組みに支障が無いようにすること。
3. 土地利用を図るために必要とされる事項（道路、公園、緑地、調整池等）について、関係機関等と十分協議を行い、その実現性を確保するための措置をとるとともに、地区全体の整備プログラム等を作成し、適正な進捗管理のもと事業を完結すること。
4. 原則として地区計画区域を分割した開発行為を行わないこと。また、工区設定を行わ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。
5. 地区計画には、原則として地区整備計画を定めることとし、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項が適切に定められていること。あわせて、市においては建築条例等を定め、良好な居住環境を実現するために必要な措置を検討する。
6. 地区計画の策定にあたっては、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を行うものとし、地域住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化などの地区計画の目的を明示すること。ただし、土地区画整理事業等、本市等のまちづくり施策により地区計画を定める場合はこの限りではない。
7. 対象区域内に農地がある場合は、農地法に基づく農地転用許可が得られるものであること。
8. 新たな市街地の形成により、内水氾濫が発生する恐れがあるため、協議の上、その対策を講じること。

【3. 対象外区域】

以下の区域は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) 農地法による「**農地転用が許可されない農地**」
- (3) 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」
- (4) 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」
- (5) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (6) 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」
- (7) 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」
- (8) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、大阪府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (9) 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域（一級河川の外水氾濫域）
ただし、その対策を講じる場合については、その限りではない。
- (10) その他、法令による規制があり、策定区域に含めることで土地利用の整合が図れない区域

(旧)

下線：削除

【2. 地区計画の策定の基準】

1. 区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。また、区域は整形化を図るとともに、良好な市街地の形成を見据えた一体的かつ必要最小限とすること。
2. 新たな市街地形成を伴う地区計画の区域については、い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、自然環境・景観や農林業との調和及び営農環境の保全などの観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる範囲に限る。特に東部地域においては、里山保全の取り組みに支障が無いようにすること。
3. 土地利用を図るために必要とされる事項（道路、公園、緑地、調整池等）について、関係機関等と十分協議を行い、その実現性を確保するための措置をとるとともに、地区全体の整備プログラム等を作成し、適正な進捗管理のもと事業を完結すること。
4. 原則として地区計画区域を分割した開発行為を行わないこと。また、工区設定を行わ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。
5. 地区計画には、原則として地区整備計画を定めることとし、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項が適切に定められていること。あわせて、市においては建築条例等を定め、良好な居住環境を実現するために必要な措置を検討する。
6. 地区計画の策定にあたっては、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を行うものとし、地域住民の生活利便性の向上や地域産業の活性化などの地区計画の目的を明示すること。ただし、土地区画整理事業等、本市等のまちづくり施策により地区計画を定める場合はこの限りではない。
7. 対象区域内に農地がある場合は、農地法に基づく農地転用許可が得られるものであること。
8. 新たな市街地の形成により、内水氾濫が発生する恐れがあるため、協議の上、その対策を講じること。

【3. 対象外区域】

以下の区域は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) 農地法に規定する「優良な集団農地」
- (3) 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」
- (4) 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」
- (5) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (6) 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」
- (7) 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」
- (8) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、大阪府及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (9) 溢水や湛水等の発生のおそれのある区域（一級河川の外水氾濫域）
ただし、その対策を講じる場合については、その限りではない。
- (10) その他、法令による規制があり、策定区域に含めることで土地利用の整合が図れない区域

(新)

網掛け：追加

【4. 対象区域の種類・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下類型(①～③)のいずれかに該当すること。また、各類型に定める項目はすべて満たすこと。

① 産業集積型

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | ・幹線道路の交通利便性を生かし、地域産業の活性化等を目的とするもの。 |
| 基準 | <ul style="list-style-type: none"> ・1.0ha以上の区域であること。 ・下記(1)～(4)のいずれかの基準を満たすこと。 (1) 産業集積地区(全てを満たすこと) <ul style="list-style-type: none"> ・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こと。 ・都市計画マスタープランにおいて工業集積ゾーンに位置付けられた市街化区域に、区域の周長が概ね1/4以上隣接しているなど、工業等(※1)の一体的な利用が図られること。 (2) 沿道産業地区(全てを満たすこと) <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた区域であること。 ・区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接しているなど、周辺と一体的な市街地形成が図られること。 ・工業等又は商業等(※2)で、幹線道路の交通に影響を与える施設を伴う地区計画については、屈折車線の整備が完了もしくは完了することが確実な道路の沿道であること。 (3) 立地促進地区(いずれかを満たすこと) <ul style="list-style-type: none"> ・<u>地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく基本計画に定める重点促進区域内で地域経済牽引事業を実施すること。</u> ・<u>都市計画法旧第34条第10号イの規定に基づく大規模開発許可を受けていること。</u> (4) 移転抑制地区(全てを満たすこと) <ul style="list-style-type: none"> ・<u>昭和45年6月20日線引き以前から産業系土地利用がされていること。</u> ・<u>地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく基本計画に定める地域経済牽引事業を実施する、または実施していること。</u> |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> ・非住宅系用途に限定する。 ・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する。 ・周辺の居住環境や交通環境との調和が図られることとする。 |

※1 工業等の定義

工場、倉庫、倉庫業を営む倉庫及びこれらに付属する事務所等の用途に供する建築物。

※2 商業等の定義

店舗、飲食店等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㎡未満のもの。

(旧)

下線：削除

【4. 対象区域の種類・基準】

地区計画の対象とする区域は、以下類型(①～③)のいずれかに該当すること。また、各類型に定める項目はすべて満たすこと。

② 産業集積型

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | ・幹線道路の交通利便性を生かし、地域産業の活性化等を目的とするもの。 |
| 基準 | <ul style="list-style-type: none"> ・1.0ha以上の区域であること。 ・下記(1)～(3)のいずれかの基準を満たすこと。 (1) 産業集積地区(全てを満たすこと) <ul style="list-style-type: none"> ・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こと。 ・都市計画マスタープランにおいて工業集積ゾーンに位置付けられた市街化区域に、区域の周長が概ね1/4以上隣接しているなど、工業等(※1)の一体的な利用が図られること。 (2) 沿道産業地区(全てを満たすこと) <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた区域であること。 ・区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接しているなど、周辺と一体的な市街地形成が図られること。 ・工業等又は商業等(※2)で、幹線道路の交通に影響を与える施設を伴う地区計画については、屈折車線の整備が完了もしくは完了することが確実な道路の沿道であること。 (3) 大規模集客施設地区 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>大規模集客施設(※3)については、周辺を概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。</u> ・<u>東部大阪都市計画区域マスタープランに即した上で、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する位置付けがあること。(※4)</u> |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> ・非住宅系用途に限定する。 ・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する。 ・周辺の居住環境や交通環境との調和が図られることとする。 |

※1 工業等の定義

工場、倉庫、倉庫業を営む倉庫及びこれらに付属する事務所等の用途に供する建築物。

※2 商業等の定義

店舗、飲食店等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㎡未満のもの。

※3 大規模集客施設の定義

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。

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、遊技場、その他これらに類する用途に供する建築物

※4 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、大阪府策定の「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」を参照。

(新)

網掛け：追加

(旧)

下線：削除

② 鉄道駅周辺型

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | ・鉄道駅周辺において、生活サービス施設の立地等とあわせた良好な市街地環境の形成を目的とするもの。 |
| 基準 | ・1.0ha以上の区域であること。 ・区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接しているなど、周辺と一体的な市街地形成が図られること。 ・区域が鉄道駅から概ね500m内であること。 |
| 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する。 ・住宅系用途と非住宅系用途を混在させないよう、適切に用途の区域を区分する。 ・非住宅系用途は市民生活に必要な生活サービス施設等に限る。 |

③ 鉄道駅周辺型

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | ・鉄道駅周辺において、生活サービス施設の立地等とあわせた良好な市街地環境の形成を目的とするもの。 |
| 基準 | ・1.0ha以上の区域であること。 ・区域の周長が市街化区域に概ね1/4以上隣接しているなど、周辺と一体的な市街地形成が図られること。 ・区域が鉄道駅から概ね500m内であること。 |
| 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する。 ・住宅系用途と非住宅系用途を混在させないよう、適切に用途の区域を区分する。 ・非住宅系用途は市民生活に必要な生活サービス施設等に限る。 |

③ 既成市街地型

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | ・既に市街地が形成されている区域において、その居住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善等を目的とするもの。 |
| 基準 | ・0.5ha以上の区域であること。 ・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、有効幅員6m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を除く）、又は既成の大規模住宅開発地、(旧)住宅地造成事業に関する法律により認可された住宅地、都市計画法第34条第11号の規定に基づく旧条例で指定された区域内において開発された区域など既に市街地が形成されている区域。 |
| 留意点 | ・住宅系用途を基本とし、非住宅系用途については、居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。 ・原則として、市街地を拡大しないものとする。 |

① 既成市街地型

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | ・既に市街地が形成されている区域において、その居住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善等を目的とするもの。 |
| 基準 | ・0.5ha以上の区域であること。 ・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、有効幅員6m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を除く）、又は既成の大規模住宅開発地、(旧)住宅地造成事業に関する法律により認可された住宅地、都市計画法第34条第11号の規定に基づく <u>条例</u> で指定された区域内において開発された区域など既に市街地が形成されている区域。 |
| 留意点 | ・住宅系用途を基本とし、非住宅系用途については、居住者のために必要な生活サービス施設等に限る。 ・原則として、市街地を拡大しないものとする。 |

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、本市の将来都市像を実現する上で必要な計画であって、都市計画マスタープランや法律等に基づく計画などに内容、位置等が定められているものについては対象地域とする。

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、本市の将来都市像を実現する上で必要な計画であって、都市計画マスタープランや法律等に基づく計画などに内容、位置等が定められているものについては対象地域とする。

なお、大規模集客施設の立地は、上記②(3)に限るものとする。

(新)

網掛け：追加

【附則】

- (1) このガイドラインの施行期日は、平成 20 年 12 月 22 日とする。
- (2) 平成 18 年 5 月の都市計画法の改正（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の全面施行（平成 19 年 11 月 30 日）の際、既に本市の「市街化調整区域における大規模開発行為に関する取扱基準」（平成 19 年 11 月 30 日失効）の規定に適合して用地集約等が行なわれていたものであって、平成 19 年 11 月 30 日から起算して 5 年を経過する日までの間に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の告示が行われるものについては、対象区域とすることができる。
- (3) このガイドラインに定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

【附則（平成 25 年 4 月 1 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、平成 25 年 4 月 1 日とする。
- (2) このガイドラインの施行前に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の公告が行われたものについては、このガイドラインの規定は適用せず、改定前の規定を適用することができる。
- (3) このガイドラインは、法改定やその他社会状況の変化等により、必要により改定する。

【附則（令和 2 年 1 月 24 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、令和 2 年 1 月 24 日とする。

【附則（令和 年 月 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、令和 年 月 日とする。
- (2) 枚方市税条例（令和 5 年 12 月改正、令和 7 年 1 月施行）に基づき、都市計画税は、都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域のうち、同法第 12 条の 4 第 1 号に規定する地区計画の区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に課する。

(旧)

下線：削除

【5. 附則】

- (1) このガイドラインの施行期日は、平成 20 年 12 月 22 日とする。
- (2) 平成 18 年 5 月の都市計画法の改正（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の全面施行（平成 19 年 11 月 30 日）の際、既に本市の「市街化調整区域における大規模開発行為に関する取扱基準」（平成 19 年 11 月 30 日失効）の規定に適合して用地集約等が行なわれていたものであって、平成 19 年 11 月 30 日から起算して 5 年を経過する日までの間に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の告示が行われるものについては、対象区域とすることができる。
- (3) このガイドラインに定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

【6. 附則（平成 25 年 4 月 1 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、平成 25 年 4 月 1 日とする。
- (2) このガイドラインの施行前に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の公告が行われたものについては、このガイドラインの規定は適用せず、改定前の規定を適用することができる。
- (3) このガイドラインは、法改定やその他社会状況の変化等により、必要により改定する。

【7. 附則（令和 2 年 1 月 24 日）】

- (1) このガイドラインの施行期日は、令和 2 年 1 月 24 日とする。

大阪府枚方市における基本計画の概要

計画のポイント

枚方市の産業構造は、売上高の比率では製造業が最も高く、次いで卸売業・小売業、医療・福祉の順となっている。企業誘致を進めたことにより、大手製造業の基幹工場が所在したことで、協力企業である中小企業も多数点在し、大手企業の発展とともに各種部品の製造が進み、機械器具製造業等様々な企業が活発な事業活動を展開している。また、枚方市は様々な医療機関が多く集積しており付加価値額で見ると全産業の3割を占めており産業の中心を担っている。これらの特性を生かした産業集積を図ることで雇用の増加に繋げていくとともに地域の稼ぐ力を強化していく。

促進区域

大阪府枚方市

経済的効果の目標

1件あたり平均6,916万円の付加価値額を創出する地域経済牽引事業を6件創出し、これらの地域経済牽引事業が促進区域で1.35倍の波及効果を与え、促進区域で560百万円の付加価値を創出することを目指す。

地域経済牽引事業の承認要件

【要件1：地域の特性を活用すること】

- ①枚方市の生産用機械器具製造業をはじめとする機械器具製造業、金属製品製造業、プラスチック製品製造業等の産業集積を活用した成長ものづくり分野
- ②枚方市の医療系大学、総合病院、福祉施設等の集積を活用した医療・ヘルスケア分野

【要件2：高い付加価値を創出すること】

- ・付加価値増加分：6,916万円超

【要件3：いずれかの経済的効果が見込まれること】

- 売上：1%以上増加
- 雇用者数：2%以上増加
- 雇用者給与等支給額：2%以上増加

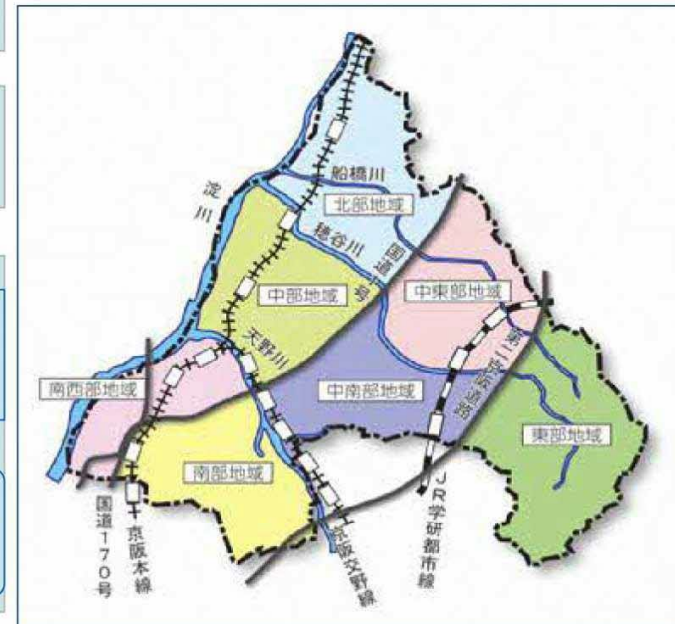
制度・事業環境の整備

地域産業基盤強化奨励金制度、テイクオフ補助金、小規模事業者資金融資、医産連携事業など

地域経済牽引支援機関

北大阪商工会議所、枚方七企業団地連絡協議会、ひらかた地域産業クラスター研究会、金融機関（枚方信用金庫、株式会社日本政策金融公庫等）、東京海上日動火災株式会社、5大学（学校法人関西医科大学、学校法人大阪歯科大学、学校法人常翔学園大阪工業大学、学校法人常翔学園摂南大学、学校法人関西外国語大学）、大阪府立北大阪高等職業技術専門学校、ものづくりビジネスセンター大阪(MOBIO)、地方独立行政法人大阪産業技術研究所、公益財団法人大阪産業局

《促進区域図》



枚方市立地域活性化支援センター

計画期間

計画同意の日から令和6年度（2024年度）末日まで