

条例指定区域の指定基準

条例指定区域の指定基準は次に掲げるものとする。

(川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例)

第8条 黒川地区において事業を行おうとする者は、第4条第1項第4号工に掲げる区域内のうち令第29条の9各号に掲げる土地を含まない区域について、条例指定区域として指定することを市長に申し出ることができる。

2 (省略)

3 市長は、第1項の申出があった場合において、当該申出に係る土地の区域が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を条例指定区域として指定するものとする。

- (1) 当該区域において行う開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- (2) 当該区域において行う開発行為に係る予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものであること。
- (3) 当該区域の利用に関する計画の内容等が、自治会等周辺住民の意見を聴いて計画されたものであること。
- (4) 当該区域に係る土地利用計画の達成が見込まれるものであること。

(都市計画法施行令)

第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域

第 29 条の 10 法第 34 条第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

第 8 条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

2 おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする
こと。

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき土地の区域

ア 条例第 4 条第 1 項第 4 号エに掲げる区域

「住宅その他の建築物の敷地として既に土地利用が行われており、周辺環境に配慮しながら、良好な住環境の保全及び形成並びに地域の活性化に資する活用を図るべき区域」と条例に規定されており、無秩序な開発を規制し、市街地のスプロール現象が起きないように、住宅その他の建築物等の敷地として既に土地利用が行われている区域（集落区域）に限定して、条例指定区域の指定が可能であると条例で定められている。

イ 令第 29 条の 9 第 7 号（令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地）の区域

次の(1)、(2)に該当する区域は除外することと定める。

(1)「ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域」に該当する区域とは、次の(ア)から(エ)までとする。

(ア)土砂災害特別警戒区域

(イ)土砂災害危険箇所、山地災害危険地区、災害危険マップにより危険性があると表示された土地の区域

(ウ)過去に災害が発生したが、安全確保のために必要な措置が講じられていない土地の区域

(エ)その他、災害は発生の可能性があると判断される区域

(2)「ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域」とは、土地利用計画に定める保全区域とする。

ウ 自治会等周辺住民の意見聴取

条例指定区域の指定申出にあたっては、地元自治会及び付近住民に対して、当該区域の利用に関する事業計画の内容等を説明し、協議調整を行う必要がある。

エ 土地利用計画の達成

黒川地区土地利用計画は「黒川を中心としたまちづくり方針」に則して、地域の活性化を目標としており、その達成が見込まれるように、地域の活性化に資する施設となることが求められる。具体的には「黒川を中心としたまちづくり方針」の認定を受けることが必要となる。

また、黒川地区土地利用計画では、「日本一の里山と称される黒川の自然環境の保全」を目的としており、その目標を達成するため、景観形成重点地区（黒川地区）の景観形成基準を遵守すること。なお、着工 60 日前までに川西市景観条例に基づく事前協議書を提出し、その後、景観法に基づく届出を提出すること。（提出先：都市政策課）