

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概要

◇ガイドライン策定の背景

本市では、市街化調整区域の地区計画の決定にあたり、大阪府が示している『市街化調整区域における地区計画のガイドライン』の対象区域の分類を準用し、地区計画決定を行ってきました。

しかし、大阪府のガイドラインの位置付け等については、

都市計画区域マスタープランの「市街化調整区域の土地利用の方針」を踏まえ、地区計画の規模や対象区域等について大阪府の基本的な考え方を示すものである。

なお、地区計画は市町村が定める都市計画であることから、市町村においては、本ガイドラインを参考に、地域の実情を踏まえたより詳細な内容を規定するなど運用基準を策定し、市町村の都市計画に関する基本的な方針に位置づけられることが望ましい。

と示されています。

そこで、本市の実情を踏まえ、市独自の基準を設けた『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。）を策定しようとするものです。

◇本市の状況

市街化区域	1337.4ha
市街化調整区域	1307.6ha
市域全体面積	2645 ha

市街化調整区域の大部分は、農用地指定区域や金剛生駒葛城山系に広がる国定公園の区域などが駒ヶ谷地域に分布しているため石川より東側に分布しています。

一方、石川より西側においても、国道170号（大阪外環状線）や南阪奈道路等の幹線道路沿道部において市街化調整区域が広がっている状況となっているため、大規模商業施設等の企業立地が進みにくい状況となっています。

◇策定の目的

幹線道路沿道という立地ポテンシャルを活かした土地利用誘導を図りますが、市街化調整区域とは、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、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。

◇構成

ガイドラインは以下の項目により構成されています。

- 1、 目的
- 2、 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方
- 3、 対象外区域
- 4、 地区計画策定にあたっての留意事項
- 5、 対象区域
- 6、 地区計画に定める事項
- 7、 条例による土地利用制限の適用