

## 1 現行のガイドライン(市街化調整区域における地区計画の運用方針)

『市街化調整区域における地区計画の運用方針について(平成21年7月)』

〈ガイドライン〉 開発を抑制すべき区域という特性を踏まえ、地区計画を定める際の考え方、必要事項を整理

### (地区計画の適用範囲の種類)

**類型① 住環境保全型**(集落部や既成住宅地の環境を保全する地区計画)

(ア)既存集落で、従前の土地利用の維持・保全を図る区域

(イ)開発審査会の議を経て開発許可された住宅地で、住環境の維持・保全を図る区域(0.5ha以上)

**類型② 開発誘導型**(住宅以外の施設の立地を適正に誘導する地区計画)

上位計画に整合し、地域の振興又は発展を図るための施設等を誘導する区域(5ha以上)

## 2 改定の考え方(上位計画の位置づけ)

### I 立地適正化計画(H31.3月策定)

無秩序な居住地域の拡大の抑制(居住誘導区域外(特に、市街化調整区域)) (施策4-取組15)

・**住宅開発を抑制するために必要な措置として**、開発許可の運用や**ガイドラインの見直し**を検討する。

### II 第3次都市計画マスタープラン(H27.3月策定、R2.3月施策中間見直し)

無秩序な開発を抑制し、計画的な市街地整備を進める(都市づくりプラン テーマ②)

・原則として開発を抑制する区域であることを基本に、**住宅開発を抑制するための措置**を講じる。

・地域の魅力向上や課題解決に資するもののみ、**地区計画等を活用して適切に土地利用誘導**を図る。

## 3 改定内容

・**市街化調整区域における住宅開発の抑制に向けた対応**として、

大規模な住宅開発を前提とした『**類型①(イ)**』を地区計画の適用範囲から削除

・その他、策定後10年が経過していることから、上位計画等を踏まえて加筆修正

(主な修正点)

・都市計画マスタープラン施策中間見直しを踏まえ、**類型②**を変更(名称を「土地利用誘導型」に変更など)

・地区計画を定めない区域について、大阪府のガイドラインと整合 など

## 4 スケジュール

令和2年2月～ 大阪府と協議

7月 市都市計画審議会へ報告

8月 ガイドラインの改定(予定)