

【概要】阪南市市街化調整区域における 地区計画の運用基準(案)の策定について

1. 地区計画とは

- ・都市計画法に基づく地区単位の都市計画
- ・地区独自の方針や目標、公共施設、建築物に関する制限を定めることで、地区の特徴や目的にあったまちづくりを行うことができる。

2. 運用基準(案)策定の趣旨

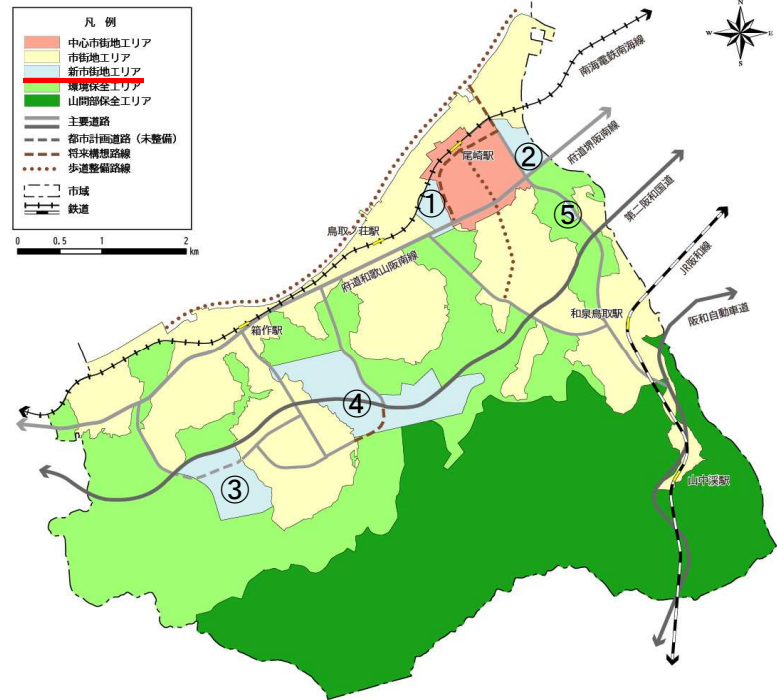
令和4年3月に策定した「阪南市総合計画」及び令和5年3月に改訂した「阪南市の都市計画に関する基本的な方針(以下、「都市計画マスタープラン」という。))において定めている土地利用の方針を踏まえ、大阪府ガイドラインに整合し、阪南市の地域特性を考慮した運用基準の改定を行うことを目的とする。

3. 地区計画の基本的な考え方(抜粋)

- ・地区計画の策定にあたっては、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域という性格をかえるものではないこと。
- ・開発行為を伴う地区計画については、総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- ・開発行為を伴う地区計画については、市街化区域編入の代替制度ではなく、市街化区域において行われないことについて、相当の理由があると認められること。
- ・地区計画は、「居住環境の形成や保全」等に寄与するものであること。
- ・地区計画は、「都市計画マスタープラン」等の上位計画に則したものであること。

4. 本案の対象となる市街化調整区域

「3. 地区計画の基本的な考え方」に基づき、上位計画「阪南市総合計画」及び「都市計画マスタープラン」において土地利用の方針が示された市街化調整区域「新市街地エリア(①～⑤)」が対象



5. 対象となる区域の類型・基準(抜粋)

「新市街地エリア」のうち、0.5ha以上の規模で以下の類型に該当するもの

類型	既成住宅開発地域	幹線道路沿道地域	市街化区域隣接地域	鉄道等周辺地域	都市計画マスタープラン適合地域
活用の目的	・既に良好な住環境が形成されている既成の住宅開発地において、その住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの。	・幹線道路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。	・市街化区域の隣接地域で、既に無秩序な市街化が進んでおり、街区全体を良好な環境に誘導することを目的とするもの。	・駅等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。	・めぐまれた自然環境との調和を図りつつ、中心市街地エリア周辺では中心市街地を支援・補完する複合居住地域を目的とするもの、第二阪和国道ランプ周辺を中心とした沿道地域では周辺環境に配慮した産業誘致を目的とするもの。
留意点	・原則として、既成住宅開発地域を拡大しないものとする。	・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する。 ・交通環境との調和が図られること。	・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。	・周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。
建築物の用途の規制	・第一種低層住居専用地域の用途規制を基準とする。	・非住宅系用途に限定する。	・(住宅)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。 ・(非住宅)周辺土地利用の状況や将来用途を勘案して定めること。		