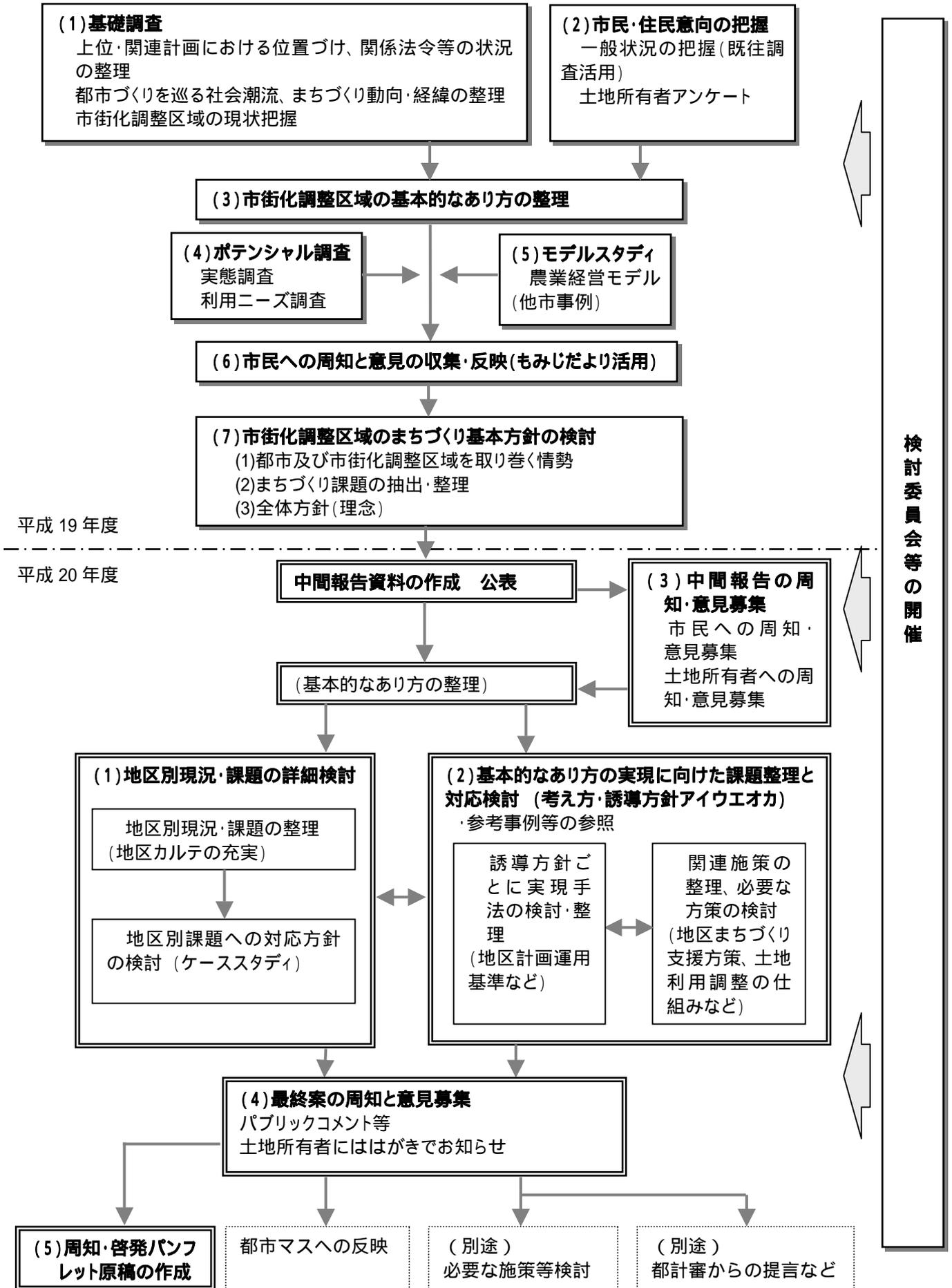


【調査フロー（H19～H20年度）】



【平成20年度調査の内容】

(1) 地区別現況・課題の詳細検討

地区別現況・課題の整理（地区カルテの充実）

- ・地区カルテ（H19年度に一部先行着手）の内容の充実を図り、地区の現況を把握し、方針検討のための課題整理を行う（道路、下水ほか基盤整備状況の詳細など）

地区別課題への対応方針の検討

- ・地区カルテとしてとりまとめた地区別の状況を踏まえ、基本的なあり方に示した市街化調整区域の維持保全の実現に向けた課題への対応方針を検討する（文言レベル、今後は地区毎に検討結果を深め方針化を図った上で都市計画マスタープランへと反映していくことを意図）

(2) 基本的なあり方の実現に向けた課題整理と対応検討

- ・市街化調整区域として望ましい土地利用の維持、環境の保全を実現するため、基本的なあり方に示される各誘導方針ごとに実現手法の検討・整理を行うとともに、総合的な視点から関連施策の整理、今後求められる方策等の検討を行う。
- ・検討結果と都市計画マスタープランとの対応について整理を行う。

ex) 中間報告に基づくアウトプットのイメージ

ア) 農地等の土地利用・・・(農業施策との連携)

イ) 建築行為を伴わない土地利用・・・

景観条例との連携、土地利用調整の新たなしくみづくり

ウ) 建築行為を伴う土地利用・・・

調区内での土地利用ルールの整理、まちづくり推進条例との連携

エ) 面的開発による土地利用・・・(地区計画ガイドライン)

オ) 都市構造上必要な土地利用・・・

地区レベルのまちづくりの推進 都市マスでの位置づけによる面整備

カ) 地区まちづくりによる土地利用・・・

地区レベルのまちづくりの推進

特に地区計画運用基準の検討については以下による

地区計画運用上の課題整理（ケーススタディ）

- ・地区別の土地利用の方針に基づいて、土地利用の類型を仮説的に設定し、ケーススタディを通じて地区計画の運用上の課題を整理する。

ex) 生活基盤充実型、幹線道路沿道型、土地利用整序型、拠点整備型・・・

上記の類型毎に該当箇所を抽出したケーススタディを行い、運用上の課題を確認していく。（ケーススタディはあくまでも事務局レベルでの検討のプロセスであり、公表等にあたっての資料作成には十分な調整が必要）

地区計画導入にあたっての考え方の整理

- ・運用上の課題から、地区計画を導入する場合の考え方を整理する（＝地区計画ガイドラインの骨子）
 - ex) 区域設定の考え方（面積、敷地のまとまり、都市マスへの位置づけ など）
 - 適用外区域（山なみ景観保全地区、近郊緑地保全区域、地すべり防止区域 など）
 - 対象区域（上記 を踏まえた類型）
 - 地区計画で定めるべき事項（目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針 など）
 - その他地区で配慮すべき事項（地区別カルテより）

地区計画運用基準の検討

- ・類型別に詳細な基準（技術基準）を検討する。
 - ex) 立地基準
 - 土地利用の方針
 - 地区施設
 - 区域外接続道路
 - 建築物に関する事項（用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、などから必要なもの）

(3) 中間報告の周知、意見募集の実施

市民への周知・意見募集の実施

- ・中間報告を公表し、意見募集を行うとともに、意見等への対応方針を検討する。
- 土地所有者への周知と意見募集
 - ・中間報告の内容をお知らせするチラシを作成、検討対象地区の土地所有者（約 1,500 世帯）を対象に郵送し、意見募集を行う（中間報告取りまとめ後の7月頃）
 - ・各地区の居住者等を対象にヒアリングを行い、意見交換を通じて地区別の土地利用課題を把握する。
 - ・意見等への対応方針を検討する（地区別現況・課題の整理へと反映）

(4) 最終案の周知と意見募集の実施

- ・パブリックコメントを実施し、寄せられた意見への対応方針を検討する。
 - (土地所有者へは、検討内容が取りまとめられた旨を通知するはがきを送付する。)

(5) 周知・啓発のパンフレット原稿の作成

- ・市内の調整区域の現状や、検討の結果まとめた調整区域における考え方、地区計画ガイドラインの内容を市民・事業者へ周知・啓発するためのパンフレット原稿を作成する。

市街化調整区域の土地利用のあり方検討
平成20年度における検討の進め方について(案)

項目		平成20年度											平成21年度		
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
(8)中間報告資料の作成 (平成19年度業務)				中間報告資料の取りまとめ											
(3)中間報告資料の周知、意見募集の支援				意見募集に向けた準備(印刷等)	公表・意見募集の実施 地区別ヒアの実施										
(1)地区別現況・課題の詳細検討	地区別現況・課題の整理				地区カルテの充実	地区別課題の整理	小委員会意見を踏まえた充実	意見を踏まえて案作成(都計審議案書)							
	地区別課題への対応方針の検討					課題整理を踏まえた原案作成	小委員会で提示	意見を踏まえて案作成(都計審議案書)							
(2)基本的なあり方の実現に向けた課題整理と対応検討・実現手法の検討・整理・今後求められる方策検討等					最終アウトプットイメージの検討	取組状況の整理	実現に向けた課題整理 他事例整理	実現化方策の検討 課内調整	案の作成 課内調整	素案を小委員会に提示	意見を踏まえて案作成(都計審議案書)		素案を小委員会に提示	意見を踏まえて案作成(都計審議案書)	
	地区計画運用上の課題整理(ケーススタディ)				ケーススタディの実施	地区計画運用上の課題整理	ケーススタディの深度化								
	地区計画導入にあたっての考え方の整理					スタディを踏まえた導入の考え方の整理	小委員会意見を踏まえて充実 地区計画の項目検討	小委員会で提示 意見を踏まえて案作成(都計審議案書)							
	地区計画運用基準の検討						運用基準の考え方の整理と基準案の検討	基準案の検討	基準案の提示 府との事前協議		意見を踏まえて案作成(都計審議案書)		素案を小委員会に提示	意見を踏まえて案作成(都計審議案書)	
(4)最終案の周知と意見募集				・実現方策の全体像(アウトプットイメージ) ・地区計画運用上の課題整理と導入の考え方		・実現方策の検討(課題整理等) ・地区計画運用基準案				パブコムお知らせ原稿作成	お知らせ原稿確認・入稿	配布資料準備・印刷	パブコム実施	意見整理	
(6)周知・啓発パンフレット原稿作成											構成の検討	内容の検討	内容の確定		
都市計画審議会			5/21 中間報告						議案書	報告	議案書	パブコム確認		議案書	最終
小委員会						8/29									
ワーキング						8/20					・実現方策の検討 ・地区計画運用基準案				・パブコム踏まえた確定