

基本方針の実現方策の検討

<土地利用方針にかかる検討テーマの関係整理>
個々の実現方策の詳細は資料 4 を参照

(A) 農空間まちづくりの取り組みによらない場合
基本方針に即し全市共通の基準で運用する

**(A) 農空間まちづくりの取り組みが進められ、
土地利用構想が策定された場合**
構想に即し、その実現に努める

土地利用の基本方針

(1) 検討対象地区には、市民からも評価されている多面的機能を有する空間が多く残っており、その継承と機能維持のため、自然環境や美しい景観などの保全をめざすとともに、市街化の抑制を原則とする。

(2) ただし、
「地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のため必要となる場合」

「本市の都市構造上、計画的な都市的土地利用が求められる場合」

にあっては、地区の実情に応じて、周辺環境との調和、既整備の基盤施設の活用などに十分配慮のうえ、必要最小限にとどめつつ、土地利用を適切に誘導する。

農政施策や府条例の施策を活用しながら、農地等の機能維持をはかる

ア) 農地等の土地利用
府条例や農政施策を活用し、農地の継続や多面的機能の維持をはかる

イ) 建築行為を伴わない土地利用
農地保全・景観形成・環境保全の面からの協議のしくみを整え、周辺への配慮や敷地内の環境保全の確保をはかる

ウ) 建築行為を伴う土地利用
市街化の抑制という原則に基づき、関連法令に加え、条例等に定める市独自の基準に基づいた、適切な誘導をはかる

法で認められている土地利用についても、市街化の抑制という原則に基づき、法令に加え条例等に定める市独自の基準に基づき適正な誘導を図る

エ) 面的開発による土地利用
基本方針に加え地区計画ガイドラインに適合し、妥当と判断されたものに限る
(想定されるケース)
土地利用整序型
集落の生活環境の改善や生活基盤の充実、スプロールの防止
集落環境保全型
集落の生活環境の改善や生活基盤の充実
集落活性化型
集落及び地区の活性化

個別の面開発であっても、無秩序な土地利用を防止する上で、地域合意やまちのまとまりの確保は必要であり、規模要件を大きくするなど、誘導の方向性をより明確に示す

(B) 都市構造上、計画的な都市的土地利用が必要な場合
都市マスに位置づけ、都市的土地利用を誘導する

オ) 都市構造上必要な土地利用
都市マスへ位置づけ、地区計画等の活用を図る
(想定されるケース)
都市構造上整備・開発が必要な地区
拠点整備の位置づけがあり一体的な面整備が必要な地区 (ex 石丸地区西部、都市計画道路整備予定地区など)

都市構造上、都市的土地利用が必要なところは都市計画マスタープランに位置づけ、地区計画等を活用して計画的に誘導する

実現にあたっては地元合意の土地利用構想に即する

カ) 農空間まちづくりによる土地利用

府条例に基づく制度を活用しつつ、農空間まちづくりの取り組みのステップアップをはかる
地元作成の「(仮称)里づくり構想」に即した農空間まちづくりを進める

土地利用に関する構想として「(仮称)里づくり構想」が策定された場合は、それに即した土地利用を図る

構想に即した農地等の機能維持をはかる (より手厚い営農支援など)

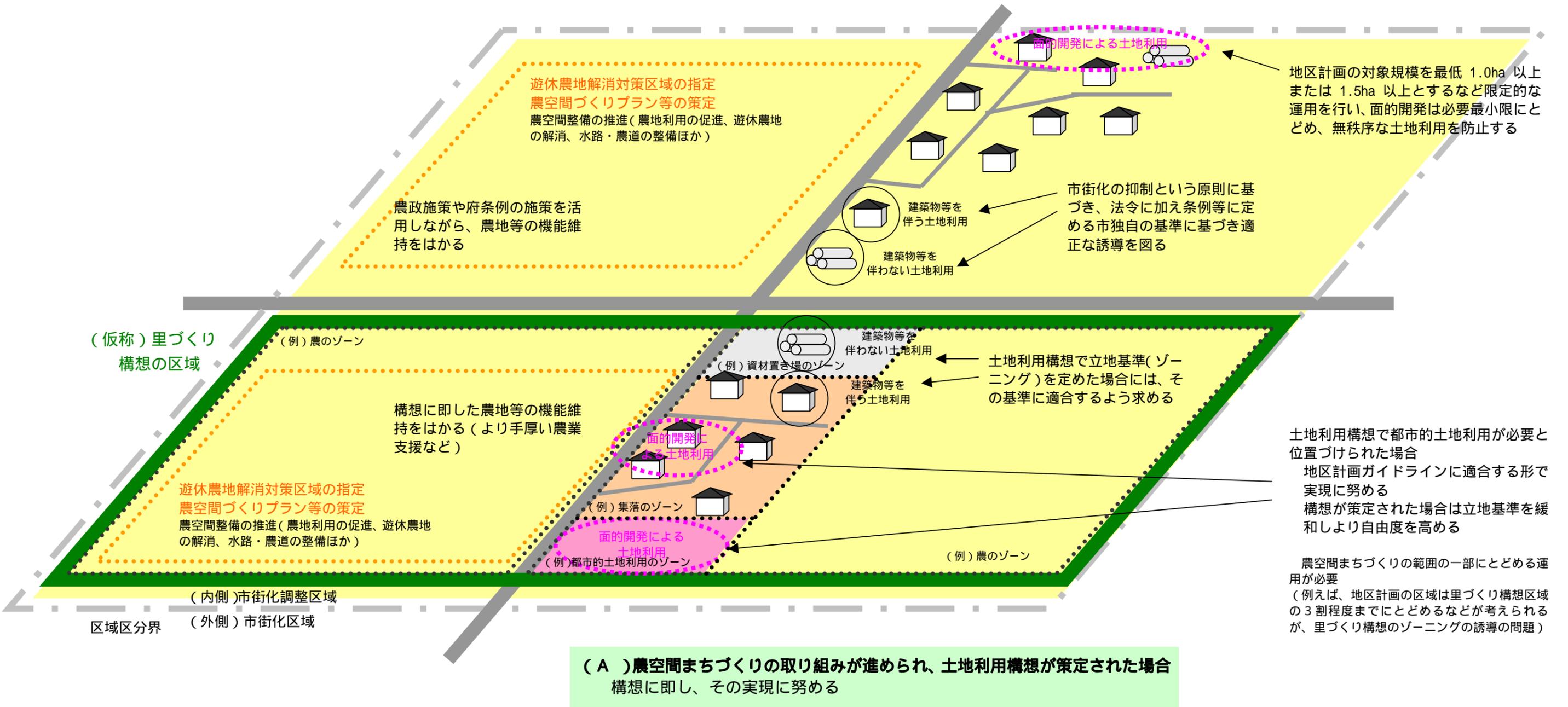
土地利用構想で立地基準 (ゾーニング) を定めた場合には、その基準に適合するよう求める (地元への情報提供、協議の中でゾーニングへの適合を誘導するなど)

地区に相応しい、きめ細かな計画が可能となるよう、基準に幅を持たせる (地区計画の規模要件を 0.5ha 以上でも可とする)

基本方針の実現方策のイメージ

(B) 都市構造上、計画的な都市的土地利用が必要な場合は除く
 農空間まちづくりによる土地利用の取り組みの流れは資料4の17ページを参照

(A) 農空間まちづくりの取り組みによらない場合 基本方針に即し全市共通の基準で運用する



地区計画の対象規模を最低 1.0ha 以上または 1.5ha 以上とするなど限定的な運用を行い、面的開発は必要最小限にとどめ、無秩序な土地利用を防止する

市街化の抑制という原則に基づき、法令に加え条例等に定める市独自の基準に基づき適正な誘導を図る

土地利用構想で立地基準(ゾーニング)を定めた場合には、その基準に適合するよう求める

土地利用構想で都市的土地利用が必要と位置づけられた場合
 地区計画ガイドラインに適合する形で実現に努める
 構想が策定された場合は立地基準を緩和しより自由度を高める

農空間まちづくりの範囲の一部にとどめる運用が必要
 (例えば、地区計画の区域は里づくり構想区域の3割程度までにとどめるなどが考えられるが、里づくり構想のゾーニングの誘導の問題)

(A) 農空間まちづくりの取り組みが進められ、土地利用構想が策定された場合
 構想に即し、その実現に努める