

## 区域区分及び用途地域の一斉見直しについて

都市計画課

### 1. 政策等の背景・目的及び効果

都市計画により大阪府が定める市街化区域及び市街化調整区域の「区域区分」は、昭和 45(1970)年に当初決定されて以降、8回にわたる大阪府内一斉見直し等を経て、現在に至っています。

また、土地利用の制限等を定めた「用途地域」は、法改正により平成 24(2012)年に大阪府から本市へと指定権限が移譲されたことに伴い、直近では令和 2 (2020)年度の第 8 回「区域区分」の一斉見直しにあわせた「用途地域」の一斉見直しを実施しました。

大阪府では「区域区分」の次回一斉見直しを令和 7 (2025) 年度に予定しており、本市もこれにあわせて、「区域区分」及び「用途地域」の見直し区域の検討を進めていくことから、今回、見直し方針及び今後のスケジュールについて報告するものです。

## 2. 内容

### 区域区分及び用途地域の一斉見直しについて・・・資料

参考資料1 第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針（大阪府）

参考資料2 用途地域の一斉見直しの考え方について（枚方市）

## 3. 実施時期等

令和5（2023）年7月頃 「区域区分及び用途地域の一斉見直しについて」広報及び  
ホームページにて周知

令和5（2023）年度 見直し区域の検討  
都市計画素案の作成

令和6（2024）年～ 都市計画手続（市民説明会、公聴会、都市計画案の縦覧、  
令和7（2025）年度 都市計画審議会（府・市）、都市計画変更の告示）

## 4. 総合計画等における根拠・位置付け

- ① 総合計画 基本目標 安全で、利便性の高いまち  
施策目標 5 快適で暮らしやすい環境を整えたまち
- ② 枚方市都市計画マスタープラン  
第2章 全体構想 3 部門別の方針「土地利用」



## 5. 関係法令・条例等

都市計画法

# ◆◇区域区分及び用途地域の一斉見直しについて◆◇

## 1. 区域区分の一斉見直しについて（大阪府決定）

### 本市の取り組み

令和5年2月に大阪府から示された、『第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針』に基づき、区域区分の見直しに向け検討を行う。

### 1. 市街化区域への編入を検討する区域

#### (ア) 新市街地

土地区画整理事業、地区計画等による計画的な開発事業が予定されている区域について市街化区域へ編入するよう検討を行います。なお、事業の熟度等を見極め、保留フレームの設定（継続・新規）を視野に入れ検討を行います。

#### (イ) 既成市街地

現行の市街化区域に隣接し、既に市街地を形成している区域、及びその他の課題等のある地区などを対象に、市街化区域への編入の検討を行います。

### 2. 市街化調整区域への編入を検討する区域

計画的な市街化の見込みがない区域について市街化調整区域への編入を検討します。

### 第9回区域区分変更の基本方針（大阪府策定）について（概要）

- 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（線引き）は、昭和45年の当初決定以降、概ね5年毎に府内一斉に見直しを実施。次回見直し（第9回）は令和7年度を予定。
- 本基本方針は、線引き見直しにあたっての大阪府の考えをまとめたものであり、第9回線引き一斉見直しは、本方針に基づき実施。

#### 基本的な考え方

- 現行の市街化区域内における既成市街地の再整備や低未利用地の活用等により、土地の有効活用を図り、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めることを基本とする。
- 市町村マスタープラン等との整合を図り、都市機能を集約する区域や交通ネットワークを活用した産業立地を促進する区域においては、必要最小限の区域で市街化区域へ編入。
- 目標年次において必要と見込まれる人口、産業それぞれの範囲内にて市街化区域へ編入。
- 市街化調整区域における**災害のリスクが高い区域**については、新たに市街地が形成されないよう原則として市街化区域に編入しない。
- 計画的な市街化の見込みがない区域等は、市街化調整区域へ編入。
- 緑地の保全や景観配慮、緑化目標の確保、農林漁業との調和に努める。

#### 災害のリスクが高い区域

洪水による浸水深	S45通達* 1/10	計画規模 1/100	想定最大規模 1/1000
3m以上	×	×	×
0.5m以上3m未満	×	△	○
0.5m未満	○	○	○

※本市は対象無し

- 市区編入の対象とするが、立地適正化計画の防災指針で防災・減災対策を位置付けるなど何らかの対策を実施する。
- △ 工業・商業地域は可とする（住宅、病院、高齢者施設、ホテル・旅館等居住や宿泊を伴う土地利用は不可）が、立地適正化計画の防災指針で防災・減災対策を位置付けるなど何らかの対策を実施する。
- × 原則、市区編入の対象外とする。ただし、地盤の嵩上げ又は地盤の高さの最低限度を地区計画で定める事等により○となる場合、あるいは居室の床面の高さの最低限度を地区計画で定める事等により地盤の嵩上げと同等の効果が認められる場合は編入可とする。

### 1. 市街化区域への編入を検討する区域

#### (ア) 新市街地（以下のすべてを満たすこと）

- 「市町村マスタープラン等に位置付けられた「①鉄道駅、市役所・町村役場等地域の生活拠点からの徒歩圏の区域」又は「②主要な幹線道路（4車線以上を基本とする。ただし、交通環境との調和が図られる場合はこの限りではない）沿道の区域」（ただし、住宅系土地利用は「①」に限る）
- 現行の市街化区域に周囲の概ね4分の1以上が接しているなど、現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られる区域
- 土地区画整理事業や地区計画等を定めることにより、計画的な土地利用を誘導し、新たに市街地の形成を図るべき区域

#### (イ) 既成市街地（以下のすべてを満たすこと）

- 「①」又は「②」（ただし、住宅系土地利用は、「①」かつ人口密度が高い区域に限る）
- 現行の市街化区域に周囲の概ね4分の1以上が接しているなど、現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られている区域
- より良好な市街地の形成及び保全を図っていくべき区域（原則として建物の建っていない区域、新たな土地利用の更新がない区域は除く）

#### (ウ) 飛地

- 計画的な市街化が確実に図られる、一つの独立した市街地の形成に十分な規模の区域
- インターチェンジ、鉄道駅、役場等の周辺などの一団の土地の区域であって、計画的な市街化が確実に図られる区域

#### (エ) 埋立地

- 公有水面埋立法に基づく埋立免許によって、事業実施中又は完了している区域

### 2. 市街化調整区域への編入を検討する区域

- 計画的な市街化の見込みがない区域など
- 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど災害リスクの高い区域

## 2. 用途地域の一斉見直しについて（枚方市決定）

### 本市の取り組み

- 令和7年度の区域区分一斉見直しに併せて用途地域の一斉見直しを検討する。
- 「用途地域の一斉見直しの考え方」を踏まえて、対象地域の検討を行う。
- 都市政策に関わる法改正や上位計画の改定との整合性の確認を行う。

### 用途地域の一斉見直しの考え方

- 用途地域の一斉見直しは基本的に区域区分の一斉見直しに併せて実施する。
- 用途地域の指定においては、平成31年3月に大阪府が作成した「用途地域の指定のガイドライン」を踏まえて行う。
- 一斉見直し以降のプロジェクト対応等、特に必要があると認められる地域は随時見直す。

### 【見直し検討の対象となる地域】

- ① 上位計画等との不整合が生じている地域
- ② 政策的に土地利用を誘導する地域
- ③ 現状の土地利用と用途地域に不整合が生じている地域
- ④ 界線根拠となっている明確な地形地物等がなくなることにより、見直す必要が生じている地域
- ⑤ 都市計画施設の整備若しくは廃止などにより、見直す必要が生じている地域
- ⑥ プロジェクト対応により、今後、見直す必要が生じている地域
- ⑦ 地域レベルの土地利用計画の明確化に伴い良好な市街地の形成を計画的に図る地域
- ⑧ 上記以外の地域で、市が特に見直しの必要があると認めた地域

## 3. 今後のスケジュール

**【令和5年度】**

- ・広報及びホームページにて周知
- ・見直し区域の検討
- ・都市計画素案の作成

**【令和6年度～令和7年度】**

- ・市民説明会
- ・公聴会
- ・案の縦覧
- ・都市計画審議会（府・市）
- ・都市計画変更の告示

### 【お問い合わせ】

枚方市 都市整備部 都市計画課  
〒573-8666 枚方市大垣内町2丁目9番15号 枚方市役所分館3階  
TEL 072-841-1414（直通） FAX 072-841-4607

## 第9回市街化区域及び市街化調整区域の 区域区分変更についての基本方針

大阪府大阪都市計画局計画推進室計画調整課  
令和5年2月

## 目 次

1. 趣旨	1
1-1 背景	
1-2 基本方針を策定する目的	
2. 区域区分変更の考え方	2
2-1 関連法令等	
2-2 基本的な考え方	
2-3 目標年次	
2-4 目標年次における市街化区域の規模の設定	
3. 市街化区域への編入	4
3-1 編入の考え方	
3-2 編入基準	
3-3 編入を保留する制度の活用（保留フレームの設定）	
3-4 留意事項	
4. 市街化調整区域への編入	9
4-1 編入の考え方	
4-2 編入基準	
4-3 留意事項	
5. 区域区分の境界の設定方法	10
6. その他事項	10

## 1. 趣旨

### 1-1 背景

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、昭和45年6月20日に都市計画決定されて以降、8回にわたる一斉見直しを経て現在に至っている。この制度は、これまで約55年にわたり、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地の形成に大きな役割を果たしてきたところである。

しかしながら、この間、人口減少社会の到来、少子化、急速な高齢化の進展、自然災害の激甚化・広域化、資源・エネルギー問題の深刻化、ライフスタイルの多様化、空き家の増加、厳しい財政的制約など、社会経済情勢が大きく変化してきており、新たな市街地の拡大は市街地の拡散を招き、人口密度の低下により、公共交通の衰退、都市施設の維持管理や公共サービスの行政コストの増大など、様々な問題を引き起こすことが懸念され、その対応が求められている。

こうした社会的な課題に対応し、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度により、さらなる都市機能の集約や人口密度の維持を図るなど、市街地規模の見直しも見据え、コンパクト・プラス・ネットワークを推進する市町村による新たなまちづくりの取組が進められている。

一方で、都市の成長・発展に不可欠な産業分野については、Eコマースの普及に伴う物流ニーズや府内での工場の建替などに伴う産業用地の需要が高まっている。

また近年、全国各地で自然災害が激甚化・頻発化していることから、令和2年6月の都市再生特別措置法の改正により、災害リスクの高いエリアにおける開発許可制度が厳格化されたことや立地適正化計画においても防災指針の策定に関する規定が盛り込まれたことなど、災害リスクを考慮したまちづくりの必要性が高まっている。

このため、9回目となる区域区分の変更については、これらの社会経済情勢の変化や「大阪府国土利用計画（第五次）」で示した土地利用の基本方針である人口減少社会等に対応した人・企業を呼び込む質の高い都市の形成、既存の都市ストックを活用した大阪にふさわしいネットワーク型都市構造の強化、都市の格を高める魅力ある都市空間の創造、環境負荷が少なく、みどり豊かな都市の形成、災害に強い都市の構築、誰もが安心して暮らしやすい生活環境の形成の視点から行う必要がある。

### 1-2 基本方針を策定する目的

本方針は、区域区分変更にあたっての大阪府の考え方をまとめたものであり、第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更（線引き一斉見直し）は、本方針に基づき実施する。なお、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という）の区域区分の決定に関する方針については、本方針と整合を図るものとする。市町村は、本方針及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「市町村マスタープラン」という）」等に基づき、該当地区を選定し、大阪府と区域区分変更の協議を行う。

## 2. 区域区分変更の考え方

### 2-1 関連法令等

区域区分の変更は、本方針、都市計画関係法令、「都市計画運用指針」及び「都市計画と農林漁業との調整措置について」等に基づき実施するものとする。

### 2-2 基本的な考え方

区域区分変更の基本的な考え方としては、人口減少社会等に対応する質の高い都市の形成や既存のストックを活用したネットワーク型都市構造の強化に寄与する都市づくりを推進するため、まずは、現行の市街化区域内における既成市街地の再整備や低未利用地の活用等により土地の有効活用を図り、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めることを基本とする。

その上で、市町村マスタープランや立地適正化計画等との整合が図られ、都市機能を集約する区域や交通ネットワークを活用した産業立地を促進する区域においては、必要最小限の区域で市街化調整区域から市街化区域への編入を進めるとともに、計画的な市街地の形成の見込みがない区域等を市街化調整区域へ編入するなど、市街地規模の見直しも見据えながら、適正な区域区分の変更を行い、良好な市街地を形成・維持する。

災害に強い都市づくりに向け、市街化調整区域における災害のリスクが高い区域については新たな市街地が形成されないよう原則として市街化区域への編入は行わない。既に市街化区域であっても災害のリスクが高い区域については、安全性の観点や現在の土地利用状況等を踏まえながら、必要に応じ、市街化調整区域への編入を検討する。

魅力ある都市空間を創造し、みどり豊かな都市を形成するため、市街化区域への編入にあたっては、土地利用の不可逆性や自然的環境の保全等に配慮し、農林漁業との調和を図りつつ、「みどりの大阪推進計画」で示された緑化の目標を確保するなど、緑地の保全や景観に配慮した土地利用を図るものとする。

また、都市農地については、食料等の安定供給、災害時における活用、地球温暖化の防止、生物多様性の確保、良好な景観形成、府民のレクリエーション利用の場など、都市における貴重な緑地として、多面的機能の発揮を図るよう適正な保全に努める。

区域区分の変更は、社会経済情勢の変化に対応するため、都市計画基礎調査に基づき、概ね5年毎に府内全域を対象として、総合的観点から実施する。ただし、保留フレームが設定されているものについては、計画的な市街地の形成が確実となった時点で行う。

なお、土地所有者等から区域区分に関する都市計画の変更の提案があり、計画提案を踏まえた都市計画の変更を行う場合についても、原則として概ね5年毎の区域区分の変更に合わせて行う。

### 2-3 目標年次

令和 12 年（2030 年）を目標年次とする。

### 2-4 目標年次における市街化区域の規模の設定

市街化区域への編入は都市計画区域マスタープランの改定とあわせて行うこととし、目標年次において必要と見込まれる人口や産業を予測（人口フレーム方式や産業フレーム方式）した上で、それぞれの範囲内において区域区分の変更を行う。

ただし、都市計画運用指針にも示されているように、フレーム方式とは別の方法が国から提示された場合等は、その方法による編入可能性を検討することとする。

市街化区域への編入を保留する制度を活用する場合は、市街化区域に編入すべき状況が整った時点で、人口フレームや産業フレームの範囲内において、その一部を解除し、市街化区域へ編入する。（保留フレームの解除）

### 3. 市街化区域への編入

#### 3-1 編入の考え方

##### (1) 市街化区域への編入を検討する区域

次に示すアからエの区域については、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域への編入を検討する。

##### ア 新市街地において以下のすべてを満たす区域

- ・市町村マスタープラン等に位置づけられた、「鉄道駅、市役所・町村役場等地域の生活拠点からの徒歩圏の区域（以下、「生活拠点からの徒歩圏の区域」という）」又は「主要な幹線道路（4車線以上を基本とする。ただし、交通環境との調和が図られる場合はこの限りではない）沿道の区域（以下、「主要な幹線道路沿道の区域」という）」  
（ただし、住宅系土地利用が図られる場合は「生活拠点からの徒歩圏の区域」とする）
- ・現行の市街化区域に周囲の概ね4分の1以上が接しているなど、現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られる区域
- ・土地区画整理事業や地区計画等（都市計画法第12条の4第1項第1号から第4号に掲げる計画）を定めることにより、計画的な土地利用を誘導し、新たに市街地の形成を図るべき区域

##### イ 既成市街地において以下のすべてを満たす区域

- ・「生活拠点からの徒歩圏の区域」又は「主要な幹線道路沿道の区域」  
（ただし、住宅系土地利用が図られている場合は、「生活拠点からの徒歩圏の区域」かつ「令和2年国勢調査における人口集中地区の区域であって、人口密度が40人/ha以上の区域」とする）
- ・現行の市街化区域に周囲の概ね4分の1以上が接しているなど、現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られている区域
- ・都市基盤施設が整備されているなど既に市街化が図られているが、市街化区域に編入することにより、より良好な市街地の形成及び保全を図っていくべき区域（原則として建物の建っていない区域、新たな土地利用の更新がない区域は除く）

##### ウ 飛地の区域

- ・計画的な市街地の形成が確実に図られる区域として3-1(1)アに掲げる区域（ただし、項目「現行の市街化区域に周囲の概ね4分の1以上が接しているなど、現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られる区域」を除く）については、概ね50ha以上で飛地の市街化区域が設定できるものとする。ただし、次のいずれかに該当する一団の土地の区域については、20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定できるものとする。

- (ア) インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居（工業・商業・流通業務などの従業員居住施設等）、工業、研究業務、流通業務等の適地
- (イ) 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- (ウ) 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- (エ) 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的な市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域
- (オ) 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地

エ 埋立地の区域

- ・ 公有水面埋立法に基づく埋立免許によって、事業実施中又は完了している埋立地の区域

(2) 上位計画等の位置付け

市街化区域への編入を検討する区域は、都市計画区域マスタープランとの整合が図られ、市町村マスタープラン等に位置付けられている区域とする。なお、立地適正化計画の策定市町村は立地適正化計画とも整合が図られる区域とする。

(3) 原則として市街化区域に編入しない区域

原則として、次に示すアからエの区域は、市街化区域に編入しない。

- ア 市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
- イ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクの高い区域
- ウ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- エ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

イの災害リスクの高い区域とは、以下のような区域とする。

- ・ 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- ・ 急傾斜地の崩壊による被害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」

ただし、土砂災害警戒区域については、土砂災害を防止するための施設の整備を行う場合等についてはこの限りではない。

- ・建築基準法に規定する「災害危険区域」
- ・特定都市河川浸水被害対策法に規定する「浸水被害防止区域」
- ・昭和45年建設省都計発第1号、建設省河都発第1号通達「都市計画法による市街化区域および市街化調整区域の区域区分と治水事業との調整措置等に関する方針について」に規定する「おおむね60分雨量強度50mm程度の降雨を対象として河道が整備されないものと認められる河川のはんらん区域及び0.5m以上の湛水が予想される区域」
- ・水防法の規定に基づき大臣、知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、「想定浸水深3.0m以上の区域」及び「計画規模の想定浸水深0.5m以上3.0m未満の区域（編入区域内の全ての土地利用が工業系・商業系等居住や宿泊を伴わない産業系土地利用である場合は除く）」

ただし、特別な措置等を講ずることにより、編入する区域の浸水深が上記未満となる場合、またはそれと同等の効果が認められる場合はこの限りでない。

なお、上記以外の浸水想定区域が含まれる場合であっても、浸水被害防止等の措置を講ずるものとする。

### 3-2 編入基準

市街化区域への編入を検討する区域のうち新市街地、飛地については、大阪府との協議において、次に示すアからキのすべてを満たすと認められたものを市街化区域へ編入する。既成市街地については、ア及びオを除くすべてを満たすと認められたものを市街化区域へ編入する。埋立地については、大阪府及び地元市町と埋立事業の進捗状況や土地利用の具体性等を協議した上で、市街化区域へ編入する。

- ア 土地利用計画が定まっている土地の区域であり、計画的な市街地の形成が確実と見込まれる区域
- イ 計画的な市街化を図る又はより良好な市街地の保全を図る上で必要最小限の整形な区域
- ウ 土地利用計画の実現又はより良好な市街地の保全を図るに相応しい用途地域を区域区分の変更と同時に都市計画として定めるもの
- エ 土地利用計画を誘導する方策又はより良好な市街地の保全を図る方策として地区計画等を区域区分の変更と同時に都市計画として定めるもの（なお、原則として地区計画等には、土地利用計画に基づき建築物の用途制限など地区整備計画を定めること）
- オ 都市基盤施設の整備を誘導する方策として土地区画整理事業又は地区計画等を区域区分の変更と同時に都市計画として定めるもの（なお、地区計画等には道路・公園等の地区施設や最低敷地面積等を定める等、将来の土地利用に支障を来さないよう考慮するとともに、その実現化方策、整備方針、整備計画を明らかにすること）

カ みどりの大阪推進計画で示された緑化の目標の達成に資するよう必要な措置を講ずるもの

キ 市街化区域へ編入することにより生じる農林漁業、環境、道路、河川等への影響について、関連部局との調整が整ったもの

### 3-3 編入を保留する制度の活用（保留フレームの設定）

#### (1) 市街化区域への編入を保留する区域

次に示すアからウのすべてを満たすものを市街化区域への編入を保留する区域とする。

ア 3-1(1)に示す市街化区域への編入を検討する区域（既成市街地は除く）

イ 第9回区域区分の変更に向けて、大阪府と協議調整を行った結果、事業実施の確実性の不足等の理由で、市街化区域への編入に至らなかった土地の区域

ウ 計画的な事業の実施が概ね5年以内に実施される見込みがあると認められる区域

#### (2) 保留フレームの設定種別

保留フレームの設定種別は、次に示すア又はイとする。

ア 特定保留フレーム

計画的な事業の実施の見通しがあり、農林漁業との調整が整っており、その区域界及び事業予定者、事業着手年度及び事業予定期間等が明確なもの

イ 一般保留フレーム

計画的な事業の実施の見通しはあるものの、その区域界及び事業予定者、事業着手年度及び事業予定期間等が明確でないもしくは農林漁業との調整が整っていないもの

#### (3) 制度の活用に関する留意事項

市街化区域への編入を保留する区域は、計画的な市街地の形成が確実となった時点から、3-2に示す市街化区域への編入基準を満たす場合において、市街化区域編入の都市計画手続きを進める。保留フレームの設定は、計画的な事業の実施が前提であり、事業の実施の見通しについては厳格に判断を行うものである。保留フレームの設定種別は、可能な限り特定保留フレームを設定するよう努めるものとする。

### 3-4 留意事項

市街化区域への編入にあたっては、必要最小限の区域としつつも、地域一帯としての土地利用の方向性を勘案する必要がある。そのため、既成市街地（市街化調整区域で地区計画が策定された区域も含む）であっても、開発された区域のみを検討するのではなく、周辺の土地利用状況や方向性を踏まえた上で編入の必要性や区域の妥当性を検討し、編入を判断するものとする。

なお、市街化区域への編入を検討する区域に農地や森林が含まれている場合、市町村の都市計画部局は農林部局と構想の段階（市町村マスタープランの策定前や地域のまちづくりの機運が高まる前の段階など）からその地域における将来の都市的土地利用・農的土地利用の方向性や整備及び保全の方針について、十分に協議・調整することが望ましい。

また、都市緑地法に基づく緑の基本計画で定めた緑地（農地を含む）の保全の方針とも整合が図られるよう関係部局と協議・調整を行うことが望ましい。

## 4. 市街化調整区域への編入

### 4-1 編入の考え方

#### (1) 市街化調整区域への編入を検討する区域

次に示すア又はイの区域について、市街化区域から市街化調整区域への編入を検討する。

ア 開発又は建築行為が殆ど行われておらず、計画的な市街地整備の見込みがない区域などで、かつ市街化調整区域に編入することにより、周辺の市街化区域における一体的かつ計画的な整備を図るうえで支障が生じることのない一団の土地の区域

イ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクの高い区域

イの災害リスクの高い区域とは、3-1(3)「原則として市街化区域に編入しない区域」のうちイに記載の区域とする。

#### (2) 上位計画等との整合

市街化調整区域へ編入する区域は、都市計画区域マスタープランや市町村マスタープラン等との整合が図られる区域とする。なお、立地適正化計画の策定市町村は立地適正化計画とも整合が図られている区域とする。

### 4-2 編入基準

市街化調整区域への編入を検討する区域のうち、大阪府との協議において、次に示すア及びイを満たすと認められるものを市街化調整区域へ編入する。

ア 市街化調整区域への編入を検討する区域のうち、土地区画整理事業、地区計画等が都市計画決定されている場合は、少なくとも区域区分の変更と同時に廃止もしくは変更をするもの

イ 市街化調整区域への編入により、市街化区域に囲まれることとなる区域は、原則としてその規模が2ha以上のもの

### 4-3 留意事項

市街化調整区域へ編入する区域に農地や森林が含まれている場合、将来的にも農地や森林などにおいて無秩序な土地利用が図られないよう当該区域を緑の基本計画において保全すべき緑地（農地を含む）と位置付けるなど、保全に向けた検討を行うことが望ましい。

また、市街化調整区域へ編入する区域内に集团的農地が存在する場合や周辺農地との一体的な営農を行う場合は、農業振興地域の指定や農空間保全地域の指定（大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例第14条）を検討することが望ましい。

## **5. 区域区分の境界の設定方法**

区域区分の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定める。

なお、区域区分の境界とされている道路、河川等の位置の変更により、区域区分の境界が不明確になっている場合には、原則として、第9回区域区分の変更と同時に区域区分の変更（界線整理）を行う。

## **6. その他事項**

市町村は、素案や原案の作成にあたっては、事前に農林・河川・道路担当部局等関係機関と協議・調整を図ること。

## 用途地域の一斉見直しの方針

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなすもので、居住環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものですが、社会情勢の変化を踏まえ、都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましいとされています。

本市では、大阪府が概ね5年毎に行う区域区分の一斉見直しに併せて用途地域の一斉見直しを実施し、プロジェクト対応等、特にその必要があると認められる地域については随時見直しを行うこととしており、前回は令和2年度の区域区分の一斉見直しに併せて用途地域の一斉見直しを実施しています。

今回、大阪府が令和7年度夏頃に区域区分の一斉見直しを実施することから、それに併せて用途地域の一斉見直しを検討するものです。

用途地域の見直しに際しては、以下の地域を対象として見直し検討の対象地域を抽出することとし、平成31年3月大阪府策定の「用途地域の指定のガイドライン」を踏まえて行います。

### 1. 見直し検討の対象となる地域

以下の作業基準により見直しが必要な地域を検討し、抽出します。

(具体的な見直し地域については、今後、庁内照会、大阪府と協議等を行った上で選定を行います。)

#### ① 上位計画等との不整合が生じている地域

東部大阪都市計画区域マスタープラン、市の総合計画及び都市計画マスタープラン等の上位計画が変更されるなど、当該地域のまちづくり上の位置付けが変わっている地域

#### ② 政策的に土地利用を誘導する地域

当該地域及び周辺土地利用状況等に配慮しつつ、必要に応じて地区計画をあわせて決定し、用途地域を変更することにより都市構造上、より望ましい土地利用の姿が実現できる地域

#### ③ 現状の土地利用と用途地域に不整合が生じている地域

混合系用途地域（第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域）において、用途の純化が進み周辺土地利用状況からみても、専用系用途地域（第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、商業地域、工業地域、工業専用地域）へのシフトが妥当な地域

#### ④ 界線根拠となっている道路・河川等の位置が変わるなど、明確な地形地物等がなくなることに より、近傍の地形地物に根拠を設定し直す必要が生じている地域

#### ⑤ 都市計画施設の整備若しくは廃止などにより、見直す必要が生じている地域

#### ⑥ プロジェクト対応により、今後、見直す必要が生じている地域

1) 整備時期の目処がたっている都市計画道路等の沿道で土地利用を誘導することが望ましい地域

2) 市街地再開発事業や地区計画等と併せて良好な市街地の形成を計画的に図る地域

#### ⑦ 地域レベルの土地利用計画の明確化に伴い良好な市街地の形成を計画的に図る地域

#### ⑧ 上記以外の地域で、市が特に見直しの必要があると認めた地域

### 2. その他の市決定の都市計画について

用途地域の見直しに伴い、防火地域及び準防火地域、高度地区について整合を図ります。