

## 北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン） 新旧対照表

改定後	現行
<p>— 目 次 — (略)</p> <p><b>第1章 都市計画区域マスタープランの概要</b> ～ 都市計画区域マスタープランとは ～</p> <p>1～2 (略)</p> <p>3 都市づくりの将来像と基本方針 (1)～(2) (略)</p> <p>(3) 目標年次 本マスタープランの目標年次は、平成 32 年（2020 年）とします。 区域区分については、本マスタープランの一部改定と併せ、平成 32 年（2020 年）を目標とした第 7 回一斉見直しを行います。その後は、必要に応じ、次回（第 8 回）の一斉見直しを行います。</p> <p>4 (略)</p> <p><b>第2章 都市計画区域の特徴</b> ～北部大阪都市計画区域はこのような区域です～ (略)</p> <p><b>第3章 土地利用に関する方針</b> ～よりよいまちを目指すために土地利用を誘導します～</p> <p>3-1 区域区分（線引き）の決定に関する方針</p> <p>1 (略)</p> <p>2 区域区分の役割 区域区分は、昭和 45 年の当初計画決定以降、6 回にわたる一斉見直しを経て現在に至っています。この制度は、これまで約 45 年間にわたり、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地整備に大きな役割を果たしてきたところです。 しかしながら、本格的な人口減少・超高齢社会を迎える中、これまでと同様に市街地を拡大することは、人口密度の低下など市街地の拡散を招くこととなり、公共交通の非効率化、自動車交通の利用促進、都市</p>	<p>— 目 次 — (略)</p> <p><b>第1章 都市計画区域マスタープランの概要</b> ～ 都市計画区域マスタープランとは ～</p> <p>1～2 (略)</p> <p>3 都市づくりの将来像と基本方針 (1)～(2) (略)</p> <p>(3) 目標年次 本マスタープランの目標年次は、平成 32 年（2020 年）とします。 区域区分については、本マスタープランの改定と併せ、平成 27 年（2015 年）を目標とした第 6 回一斉見直しを行います。その後は、必要に応じ、次回（第 7 回）の一斉見直しを行います。</p> <p>4 (略)</p> <p><b>第2章 都市計画区域の特徴</b> ～北部大阪都市計画区域はこのような区域です～ (略)</p> <p><b>第3章 土地利用に関する方針</b> ～よりよいまちを目指すために土地利用を誘導します～</p> <p>3-1 区域区分（線引き）の決定に関する方針</p> <p>1 (略)</p> <p>2 区域区分の役割 区域区分は、昭和 45 年の当初計画決定以降、5 回にわたる一斉見直しを経て現在に至っています。この制度は、これまで約 40 年間にわたり、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地整備に大きな役割を果たしてきたところです。 しかしながら、本格的な人口減少・超高齢社会を迎える中、これまでと同様に市街地を拡大することは、人口密度の低下など市街地の拡散を招くこととなり、公共交通の非効率化、自動車交通の利用促進、都市</p>

施設の維持管理等の行政コストの増大、地域コミュニティの崩壊等、さまざまな問題を引き起こすことが懸念されます。

こうした諸問題を緩和または回避するため、今後のまちづくりにあたっては、現行市街化区域を基本とし、まず、市街化区域の土地について、土地利用の高度化や低未利用地の有効利用を促進することが重要です。

### 3 第7回区域区分変更の実施（本マスタープランの改定と同時に実施）

#### (1) 基本的な考え方

本格的な人口減少社会の到来など、社会経済情勢の変化を踏まえ、行政投資を効率的に行い都市活力を維持するため、これまでの成長社会に対応した住宅系市街地拡大の方針を転換し、拡大を抑制することを基本とします。

市街化区域への編入は、主要な幹線道路沿道における産業系土地利用や市町村マスタープラン等に地域の生活拠点として位置付けられた鉄道駅等への徒歩圏の区域にある住宅系土地利用を誘導する場合など、特に必要なもののみ行うこととし、加えて必要最小限の区域とします。

新たに市街化区域へ編入する区域は、「みどりの大阪推進計画」で市街化区域の緑被率20%を目標としていることから、緑化の目標を定め、みどりの保全・創出につとめるとともに、景観にも配慮した土地利用を図るものとします（「5・2 みどりの大阪の推進」、「5・3 都市景観に関する方針」も参照下さい）。

市街化区域のうち、計画的な市街地整備の見込みがない区域は、市街化調整区域への編入を進めます。

#### (2) 市街化区域への編入

##### ① (略)

##### ② 新市街地

・具体的な開発事業の計画があり、市街化区域への編入と同時に、土地区画整理事業に関する都市計画や地区計画等が定められるもの

・具体的な開発事業はないが、市街化区域への編入と同時に、地区計画が定められるもので、地区施設の適正な整備が行われ、良好なまちづくりが誘導されるもの。

・(削除)

施設の維持管理等の行政コストの増大、地域コミュニティの崩壊等、さまざまな問題を引き起こすことが懸念されます。

こうした諸問題を緩和または回避するため、今後のまちづくりにあたっては、現行市街化区域を基本とし、まず、市街化区域の土地について、土地利用の高度化や低未利用地の有効利用を促進することが重要です。

このため、新たな市街化区域の拡大は、主要な幹線道路沿道において産業系土地利用を誘導する場合や鉄道駅を中心とした徒歩圏での住宅市街地などに限定します。

ただし、第5回区域区分変更後、市街化区域への編入を見込んでまちづくりを進めている地域もあり、経過措置として、第6回区域区分変更では、既成市街地については、上述によらず、第5回区域区分変更とほぼ同様の基準で市街化区域へ編入できるものとします。

なお、第6回区域区分変更後については、後述の方針に従い、既成市街地の編入基準を定めます。

### 3 第6回区域区分変更の実施（本マスタープランの改定と同時に実施）

#### (1) 基本的な考え方

本格的な人口減少社会の到来など、社会経済情勢の変化を踏まえ、行政投資を効率的に行い都市活力を維持するため、これまでの成長社会に対応した住宅系市街地拡大の方針を転換し、拡大を抑制することを基本とします。

市街化区域への編入は、幹線道路沿道での新たな産業誘致や鉄道駅周辺での住宅地整備等、特に必要なもののみ行うこととし、加えて必要最小限の区域とします。

市街化区域のうち、今後も長期にわたり計画的な市街地整備の見込みがない区域は、極力市街化調整区域へ編入することに努めます。

#### (2) 市街化区域への編入

##### ① (略)

##### ② 新市街地

・具体的な開発事業の計画があり、市街化区域への編入と同時に、土地区画整理事業に関する都市計画や地区計画等が定められるもの

・具体的な開発事業はないが、市街化区域への編入と同時に、地区計画が定められるもので、市町村が地区施設を整備し、良好なまちづくりを誘導するもの。

新たに市街化区域へ編入する区域は、「みどりの大阪推進計画」で市街化区域の緑被率20%を目標としていることから、緑化の目標（緑被率20%以上）を確保するとともに、景観にも配慮した土地利用を図るものとします（「5・2 みどりの大阪の推進」、「5・3 都市景観に関する方針」も参照下さい）。

(3) (略)

(4) 目標年次における市街化区域の規模 (略)

① 目標年次における概ねの人口及び産業の規模

本区域における概ねの人口及び産業の規模を次のとおり想定します。

・目標年次における概ねの人口

年次 区分	平成 22 年 (実績)	平成 32 年 (目標年次)
都市計画区域内人口	1,757.7 千人	1,740.2 千人
市街化区域内人口	1,706.8 千人	1,693.3 千人

注) 目標年次における数値は、大阪府の将来推計人口(平成 26 年 3 月修正)を踏まえ、大阪府都市整備部都市計画室計画推進課において、都市計画区域毎に算出したものです。

注) 目標年次における市街化区域内人口は、市街化区域への編入を保留する人口を含みません。

・目標年次における産業の規模

年次 区分	平成 22 年 (実績)	平成 32 年 (目標年次)
工業出荷額	19,428 億円	25,414 億円

注) 目標年次における数値は、工業用地の面積と工業出荷額との関係から算出したものです。

② 目標年次における市街化区域の規模

本区域の市街化区域の規模を次のとおりとします。

年次 区分	平成 22 年 (実績)	平成 32 年 (目標年次)
市街化区域面積	19,099ha	19,098ha (19,101ha)

注) 目標年次における市街化区域面積は、「平成 26 年全国都道府県市区町村別面積調」の結果を基に見直した面積です。なお、( ) 書きは見直し前の面積です。

注) 目標年次における市街化区域面積は、市街化区域への編入を保留する区域の面積を含みません。

(5) 区域区分変更についての基本方針

第 7 回区域区分の変更については、基本的な考え方として別途「第 7 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(平成 25 年 8 月)」を定めています。

(3) (略)

(4) 目標年次における市街化区域の規模 (略)

① 目標年次における概ねの人口及び産業の規模

本区域における概ねの人口及び産業の規模を次のとおり想定します。

・目標年次における概ねの人口

年次 区分	平成 17 年 (実績)	平成 27 年 (目標年次)
都市計画区域内人口	1,739.9 千人	1,703.0 千人
市街化区域内人口	1,686.6 千人	1,653.9 千人

注) 目標年次における数値は、大阪府の将来推計人口(平成 21 年 3 月修正)を踏まえ、大阪府都市整備部総合計画課において、都市計画区域毎に算出したものです。

注) 目標年次における市街化区域内人口は、市街化区域への編入を保留する人口を含みません。

・目標年次における産業の規模

年次 区分	平成 17 年 (実績)	平成 27 年 (目標年次)
工業出荷額	24,027 億円	28,032 億円

注) 目標年次における数値は、工業用地の面積と工業出荷額との関係から算出したものです。

② 目標年次における市街化区域の規模

本区域の市街化区域の規模を次のとおりとします。

年次 区分	平成 17 年 (実績)	平成 27 年 (目標年次)
市街化区域面積	19,088ha	19,099ha

注) 目標年次における市街化区域面積は、市街化区域への編入を保留する区域の面積を含みません。

(5) 区域区分変更についての基本方針

第 6 回区域区分変更は、「第 6 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(平成 21 年 1 月)」に基づき行います。

#### 4 市街化区域への随時編入

##### (1) 市街化区域への編入を保留する制度の活用

第7回区域区分変更時に市街化区域へ編入する必要性・見通しが認められるものの、その時点で事業実施が未確実等の理由により、市街化区域への編入条件を満たしていない区域のうち、目標年次までに事業の実施が見込まれる区域については、保留区域と定めます。

保留区域の市街化区域への編入は、農林業との健全な調和を図りつつ、農林業等との調整が完了し、計画的な開発事業が実施されることが確実となった時点で、一斉見直しの時期に係わらず、随時行います。

随時市街化区域へ編入できる区域は、保留区域に限るものとし、保留区域は目標年次に見直します。

なお、新たに市街化区域へ編入する区域は、緑化の目標を定め、みどりの保全・創出につとめるとともに、景観にも配慮した土地利用を図るものとします。

##### (2) 保留区域の設定

保留区域は、主要な幹線道路沿道や駅等の徒歩圏で計画的にまちづくりを進める必要がある区域として、以下に示す地区とします(図表3・1・1)。

#### 5 削除

#### 4 市街化区域への随時編入

##### (1) 市街化区域への編入を保留する制度の活用

第6回区域区分変更時に市街化区域へ編入する必要性・見通しが認められるものの、その時点で事業実施が未確実等の理由により、市街化区域への編入条件を満たしていない区域のうち、目標年次までに事業の実施が見込まれる区域については、保留区域と定めます。

保留区域の市街化区域への編入は、農林業との健全な調和を図りつつ、農林業等との調整が完了し、計画的な開発事業が実施されることが確実となった時点で、一斉見直しの時期に係わらず、随時行います。

随時市街化区域へ編入できる区域は、保留区域に限るものとし、保留区域は目標年次に見直します。

なお、新たに市街化区域へ編入する区域は、緑化の目標(緑被率20%以上)を確保するとともに、景観にも配慮した土地利用を図るものとします。

##### (2) 保留区域の設定

保留区域は、駅周辺で計画的にまちづくりを進める必要がある区域として、以下に示す地区とします(図表3・1・1)。

#### 5 第7回区域区分変更の考え方

第7回区域区分変更を実施する場合は、現時点では以下の方針で行うものとします。

##### (1) 基本的な考え方

更なる人口減少、超高齢社会を迎えることが予測されることから、行政投資を効率的に行い都市活力を維持するため、既存の市街化区域内の高度利用や低未利用地の有効利用を優先します。

市街化区域への編入は、主要な幹線道路沿道において産業系用地の確保を図る場合など、その必要性が明確である場合に限り行うものとします。なお、溢水や湛水等の発生のおそれのある区域は、原則として、市街化区域へ含めないものとします。

計画的な市街地整備の見込みのない農地、森林等については、農地の保全・活用、みどりの確保その他、自然環境の保全や都市環境の向上、防災の観点から市街化調整区域への編入に努めます

市街化調整区域における大規模集客施設の立地は原則抑制すべきですが、特に影響範囲が複数の市町村に及ぶ大規模集客施設など、地域の拠点となる施設については、市街化区域への編入について検討します。

##### (2) 市街化区域への編入

新たな住宅系市街地の市街化区域への編入は、鉄道駅への徒歩圏に限るものとし、その範囲は、高齢者等も含めた多くの人が容易に徒歩でアクセス可能な鉄道駅から直線距離で概ね500m程度の範囲が望ましいと考えられますが、現在の土地利用の状況や都市基盤施設の整備状況なども考慮行います。

市街化調整区域における大規模開発や地区計画による開発等により、既に住宅系市街地が形成されている区域については、市街化区域へ編入しないこととします。ただし、鉄道駅への徒歩圏は、市街化区域へ編入できるものとします。

主要な幹線道路沿道において、産業系用地や研究開発用地等を確保する場合は、市街化調整区域の地区

<p>3-2 用途地域の指定の方針 (略)</p> <p>3-3 市街化調整区域の土地利用の方針 (略)</p> <p>1 (略)</p> <p>2 今後の方針</p> <p>(1)~(3) (略)</p> <p>(4) 市街化調整区域における新たな住宅地開発の抑制</p> <p>本格的な人口減少社会の到来を踏まえ、市街化調整区域における新たな住宅地開発は抑制することを基本としますが、既存ストックを活かして、市街化区域編入により、新たに住宅地開発を行う場合は、<u>市町村マスタープラン等に地域の生活拠点として位置付けられた鉄道駅等への徒歩圏に限定し、それ以外の場所では基本的に抑制します。</u></p> <p>3 (略)</p> <p>3-4 (略)</p> <p><b>第4章 都市施設の整備及び市街地開発事業に関する方針</b></p> <p>～真に必要な施設を整備します～</p> <p>4-1~4-6 (略)</p> <p>4-7 住宅・住宅地の方針</p> <p>1 現状と課題 (略)</p> <p>2 今後の方針</p> <p>(1) (略)</p>	<p><u>計画により開発された区域についても、市街化区域へ編入できるものとします。</u></p> <p><u>なお、新たに市街化区域へ編入する区域は、緑化の目標（緑被率20%以上）を確保するとともに、景観にも配慮した土地利用を図るものとし、現行市街化区域と連担している区域が概ね50ha以上の飛地の区域とします。</u></p> <p><b>(3) 区域区分境界の明確化</b></p> <p><u>既定の区域区分境界が、道路、河川等の新設・改良により不明確になった場合や区域区分境界としていた行政界に変更があった場合などには、原則として、区域区分の定期見直しに併せて、境界の見直しを行うものとします。</u></p> <p>3-2 用途地域の指定の方針 (略)</p> <p>3-3 市街化調整区域の土地利用の方針 (略)</p> <p>1 (略)</p> <p>2 今後の方針</p> <p>(1)~(3) (略)</p> <p>(4) 市街化調整区域における新たな住宅地開発の抑制</p> <p>本格的な人口減少社会の到来を踏まえ、市街化調整区域における新たな住宅地開発は抑制することを基本としますが、既存ストックを活かして、市街化区域編入等により、新たに住宅地開発を行う場合は、<u>原則、鉄道駅への徒歩圏に限定し、それ以外の場所では基本的に抑制します。</u></p> <p>3 (略)</p> <p>3-4 (略)</p> <p><b>第4章 都市施設の整備及び市街地開発事業に関する方針</b></p> <p>～真に必要な施設を整備します～</p> <p>4-1~4-6 (略)</p> <p>4-7 住宅・住宅地の方針</p> <p>1 現状と課題 (略)</p> <p>2 今後の方針</p> <p>(1) (略)</p>
--	--

(2) 住宅地

これまでは人口増加に伴い、住宅地が拡大してきましたが、今後の人口減少・高齢化の進展を踏まえ、住宅地開発にかかる市街化区域の拡大は、市町村マスタープラン等に地域の生活拠点として位置付けられた鉄道駅等への徒歩圏に限るものとします（「3・1 区域区分（線引き）の決定に関する方針」も参照下さい）。

第5章 都市魅力の創造

～都市の魅力を高めます～ (略)

5-1 (略)

1 (略)

2 今後の方針

(1) 低炭素社会の実現（地球温暖化対策） (略)

① 環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化

公共交通機関の利用を中心とした、歩いて暮らせるまちづくりを進めることで、環境負荷の少ない都市構造の実現を図ります。このため、住宅地開発にかかる市街化区域の拡大は、市町村マスタープラン等に地域の生活拠点として位置付けられた鉄道駅等への徒歩圏に限定するほか、モビリティマネジメントの実施等により、公共交通機関の利用を促進します。

②～④ (略)

(2)～(4) (略)

5-2～5-3 (略)

(2) 住宅地

これまでは人口増加に伴い、住宅地が拡大してきましたが、今後の人口減少・高齢化の進展を踏まえ、住宅地開発にかかる市街化区域の拡大は原則、鉄道駅への徒歩圏に限るものとしてします（「3・1 区域区分（線

第5章 都市魅力の創造

～都市の魅力を高めます～ (略)

5-1 (略)

1 (略)

2 今後の方針

(1) 低炭素社会の実現（地球温暖化対策） (略)

① 環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化

公共交通機関の利用を中心とした、歩いて暮らせるまちづくりを進めることで、環境負荷の少ない都市構造の実現を図ります。このため、住宅地開発にかかる市街化区域の拡大は原則、鉄道駅への徒歩圏に限定するほか、モビリティマネジメントの実施等により、公共交通機関の利用を促進します。

②～④ (略)

(2)～(4) (略)

5-2～5-3 (略)