

報告第1号

# 区域区分及び用途地域の一斉見直しについて

令和5年9月15日（金）

枚方市都市整備部都市計画課

# 趣 旨

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るものです。

# 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）

## ◆◇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。

| 洪水による浸水深   | S45通達*<br>1/10 | 計画規模<br>1/100 | 想定最大規模<br>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、地盤の高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高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

## 今後の予定（これまでの経過）

令和5(2023)年7月 「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  
～令和7(2025)年度 都市計画手続

- ・市民説明会
- ・公聴会
- ・都市計画の案の縦覧
- ・都市計画審議会（府・市）
- ・都市計画の決定及び変更の告示

報告第2号

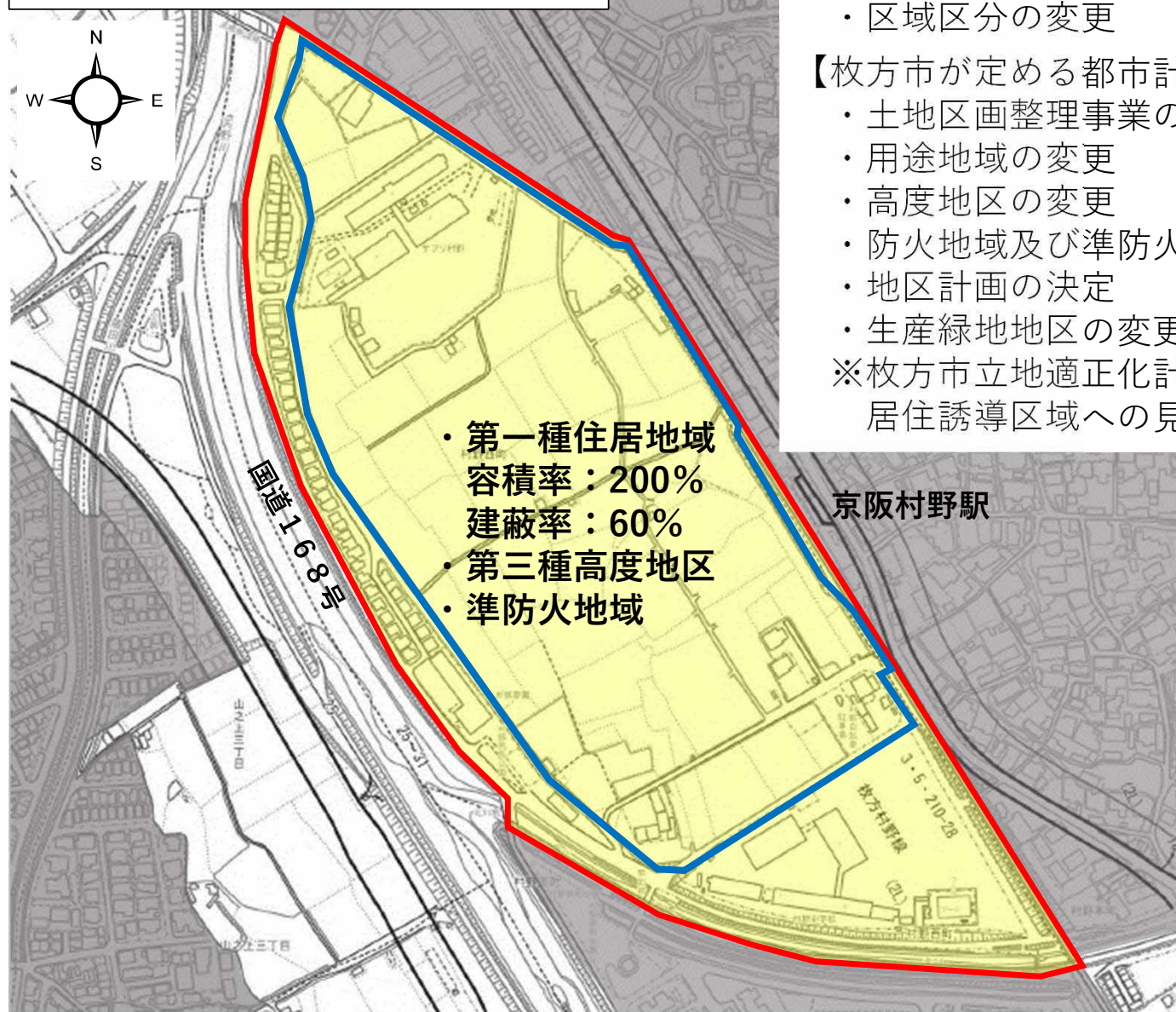
村野駅西土地区画整理事業及び  
茄子作土地区画整理事業等の都市計画について

令和5年9月15日（金）  
枚方市都市整備部都市計画課

## 趣 旨

京阪交野線村野駅の西側及び第二京阪道路北側の一団の農地等の地区において、それぞれの地区内の地権者が中心となり土地区画整理事業に向けたまちづくりに取り組まれており、計画的な市街地の形成を図るため、区域区分の変更をはじめ、用途地域の変更や土地区画整理事業の決定、地区計画の決定などについて付議

【村野駅西地区】都市計画の原案



- ・ 第一種住居地域  
容積率：200%  
建蔽率：60%
- ・ 第三種高度地区
- ・ 準防火地域

【大阪府が定める都市計画】

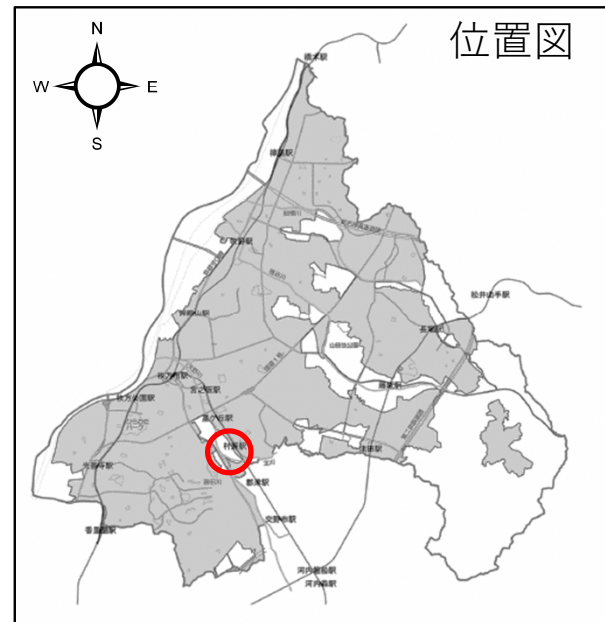
- ・ 区域区分の変更

【枚方市が定める都市計画】




- ・ 土地区画整理事業の決定
- ・ 用途地域の変更
- ・ 高度地区の変更
- ・ 防火地域及び準防火地域の変更
- ・ 地区計画の決定
- ・ 生産緑地地区の変更

※枚方市立地適正化計画で  
居住誘導区域への見直し予定

位置図



凡 例

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
|  | 市街化区域に編入する区域<br>地区計画区域<br>(面積約19.9ha) |
|  | 現在の市街化区域                              |
|  | 土地区画整理事業区域<br>(面積約13.9ha)             |

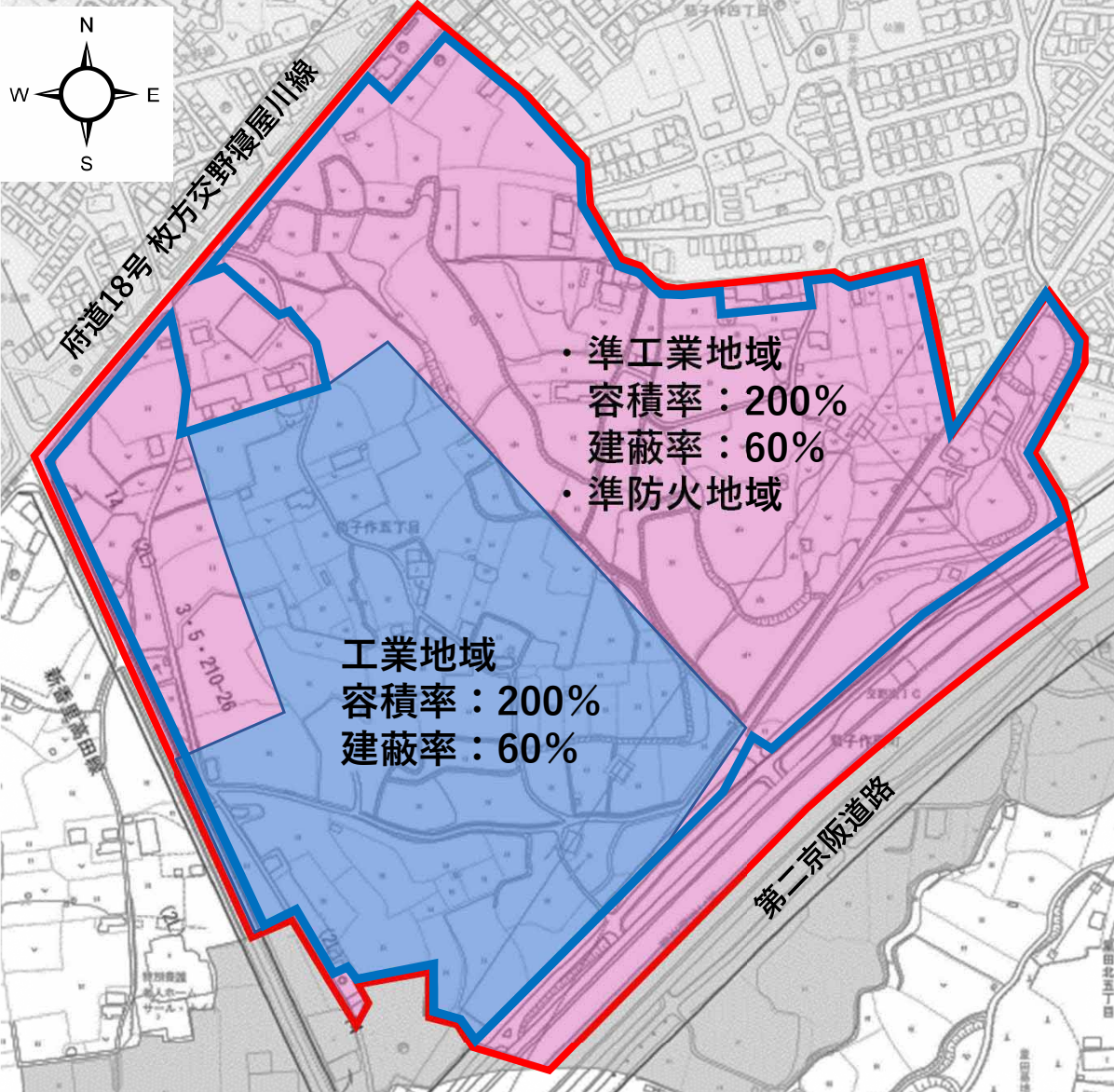


【村野駅西地区】  
土地利用計画図（案）



| 凡例  |              |
|---|--------------|
|    | 沿道施設         |
|    | 住宅           |
|   | 駅前街区         |
|  | 運動施設街区       |
|  | 共同活用検討街区     |
|  | 農地           |
|  | 公園           |
|  | 土地区画整理事業区域   |
|  | 市街化区域へ編入する区域 |

【茄子作地区】都市計画の原案



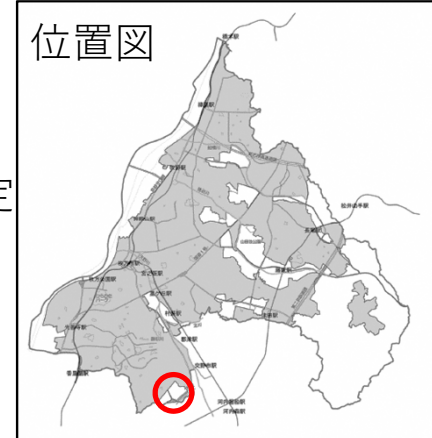
【大阪府が定める都市計画】






- ・区域区分の変更

【枚方市が定める都市計画】

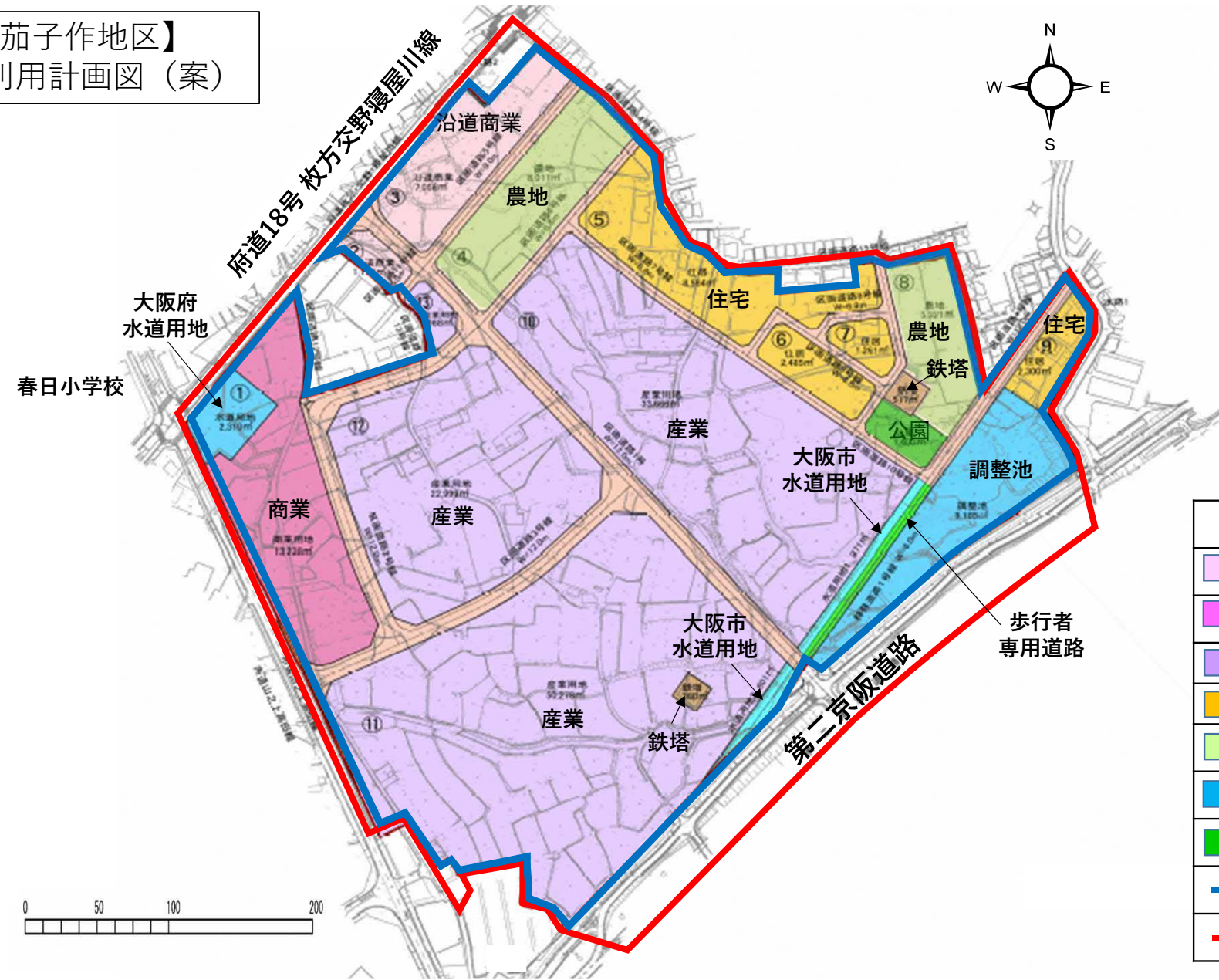
- ・土地区画整理事業の決定
- ・用途地域の変更
- ・防火地域及び準防火地域の変更  
(工業地域は除く)
- ・地区計画の決定
- ・生産緑地地区の変更

位置図



| 凡 例   |  |
|---|--|
|  | 市街化区域に編入する区域<br>(面積約23.1ha)<br>地区計画区域(第二京阪道路を除く) |
|  | 準工業地域  |
|  | 工業地域   |
|  | 現在の市街化区域   |
|  | 土地区画整理事業区域<br>(面積約19.7ha)                        |

【茄子作地区】  
土地利用計画図（案）



| 凡例 |              |
|----|--------------|
|    | 沿道商業         |
|    | 商業           |
|    | 産業           |
|    | 住宅           |
|    | 農地           |
|    | 調整池          |
|    | 公園           |
|    | 土地区画整理事業区域   |
|    | 市街化区域へ編入する区域 |

## 今後の予定

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| 令和 5 (2023)年12月頃           | 市民説明会、都市計画原案の閲覧、公聴会   |
| 令和 6 (2024)年 4 月頃          | 都市計画の案の縦覧、環境影響評価準備書縦覧 |
| 令和 6 (2024)年 7 月<br>～ 8 月頃 | 枚方市都市計画審議会、大阪府都市計画審議会 |
| 令和 6 (2024)年 9 月頃          | 都市計画の決定及び変更の告示        |