

【案件1】

北部大阪都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針の変更について（諮問）

令和7年(2025年)7月18日
箕 面 市

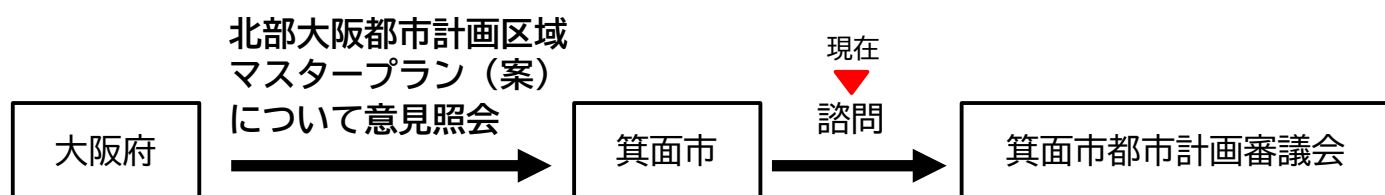
目次

1. 意見照会について	P. 1-2
2. 都市計画区域マスタープラン	P. 1-2
3. 北部大阪都市計画区域マスタープラン（案）	P. 1-3
4. 変更・指定までの流れ	P. 1-5

1. 意見照会について

■ 大阪府は都市計画を決定しようとするときは、各市町村に意見を聴かなければならない。

（都市計画法第18条第1項）



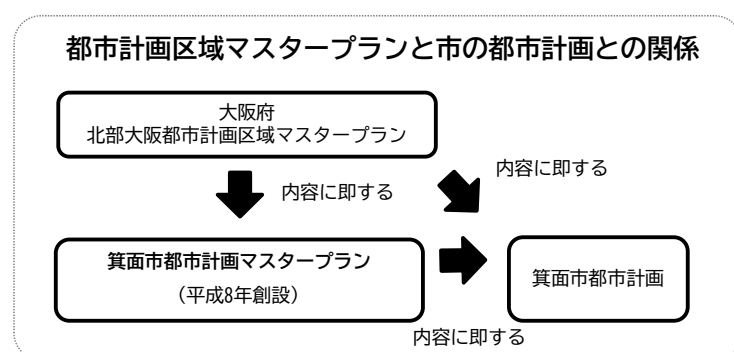
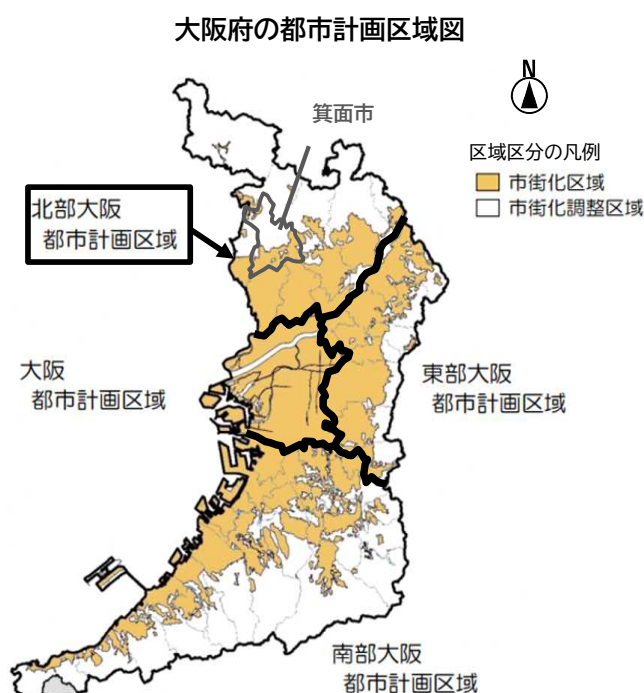
- ▶ 大阪府は、令和2年10月に北部大阪都市計画区域マスタープランを策定し、10年目を目標年次として見直しを実施する。
- ▶ 市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更は、概ね5年ごとに、社会経済情勢の変化に対応するため、総合的観点から実施する。



2. 都市計画区域マスタープラン

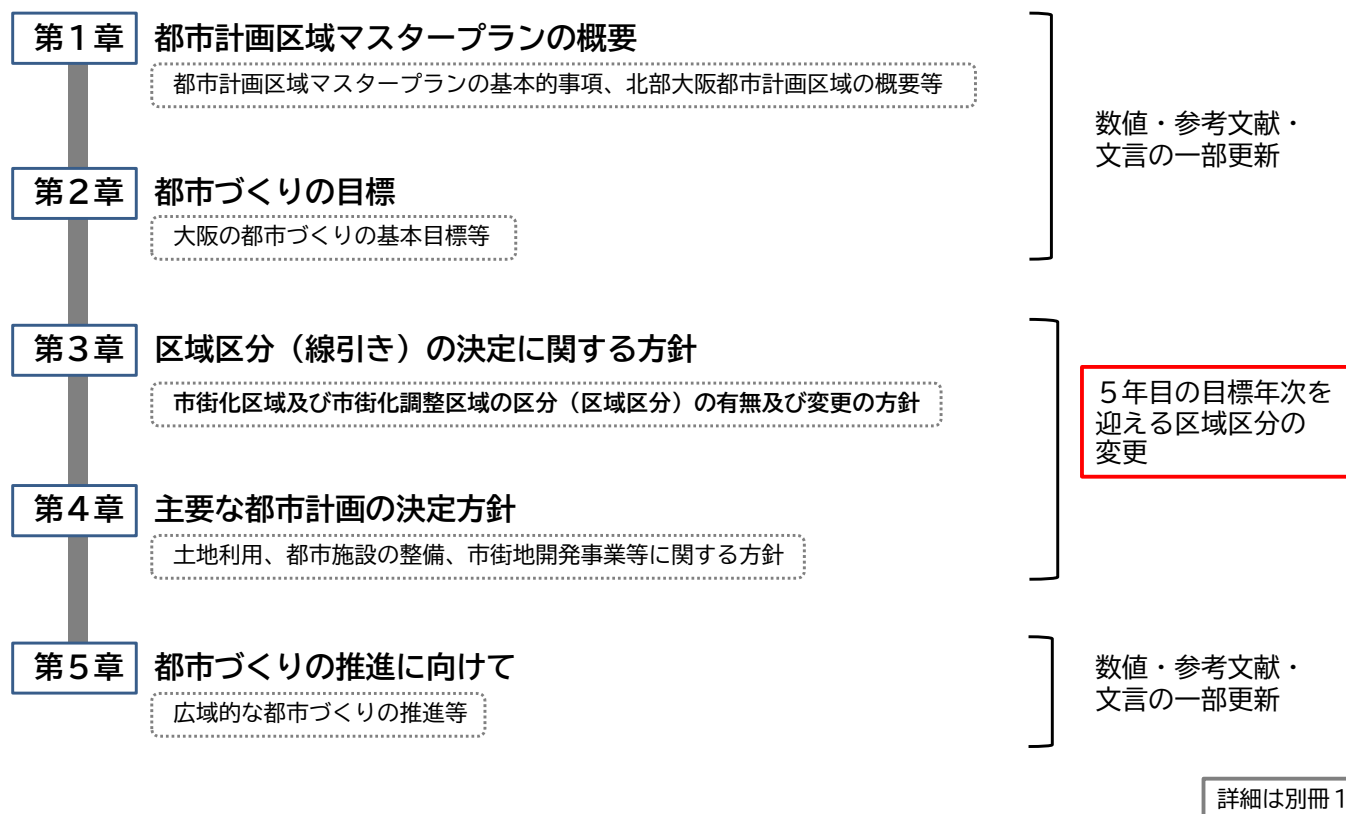
■ 都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第6条の2に基づき、都市計画に「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を都道府県が定めるものである。

- ▶ 都市の将来像を明確にし、実現に向けて広域的な観点から都市計画の基本的な方針を定めている。
- ▶ 大阪府が一体の都市として、総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定する。



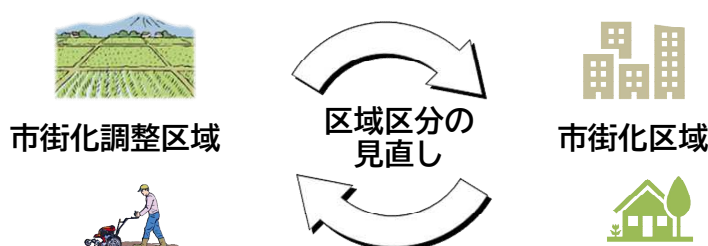
3. 北部大阪都市計画区域マスタープラン（案）

■北部大阪都市計画区域マスタープラン（案）の構成



■ 区域区分は概ね5年ごとに見直しが実施され、今後の人口減少などを見据え、市街化区域から市街化調整区域へと変更する際の基準が見直されている。

- ▶ 令和7年、区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）の変更は、大阪府「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」の変更に基づき実施される。
- ▶ 今後、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入することも検討すべきである。（都市計画運用指針より）



■北部大阪都市計画区域マスタープランの区域区分に関する変更箇所

下線部追加

第3章 区域区分（線引き）の決定に関する方針（一部抜粋）

3. 第9回区域区分変更の方針

（2）基本的な考え方

○ 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・維持します。

市街化区域から市街化調整区域に編入するように見直す必要性

（3）市街化区域への編入を検討する区域

- ・新市街地：市町村マスタープラン等に位置付けられた「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）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、住宅系土地利用は、「生活拠点からの徒歩圏の区域」に限る）で、
現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られ、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

場所や規模などをより詳細に明記し、市街化への編入条件を厳格化

詳細は別冊1-P.21-22参照

■北部大阪都市計画区域マスタープランの区域区分に関する変更箇所

下線部追加

第3章 区域区分（線引き）の決定に関する方針（一部抜粋）

3. 第9回区域区分変更の方針

（3）市街化区域への編入を検討する区域

- ・飛地：おおむね50ha以上である一団の土地の区域であって、計画的な市街地の形成が確実に図られる区域として「新市街地」に掲げる区域（ただし、現行の市街化区域と一体であることを除く）
ただし、インターチェンジ等と一体となって計画的に整備される工業等の適地などにあっては、20ha以上を目途とした一団の土地の区域

変更前は、20ha以上であった。編入できる条件の面積を増やし、市街化への編入を厳格化

（4）市街化調整区域への編入を検討する区域

- ・開発又は建築行為がほとんど行われておらず、計画的な市街地整備の見込みがない区域

具体的な未利用の市街化区域を示し、市街化調整区域へ編入

詳細は別冊1-P.22参照

■北部大阪都市計画区域マスタープランの区域区分に関する変更箇所

下線部追加

第4章 主要な都市計画の決定の方針（一部抜粋）

3. 市街化調整区域の土地利用の方針

（5）市街化調整区域の地区計画の運用について

大阪府においては、地区計画の規模や対象区域等についての基本的な考え方として、「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を定めていますが、地区計画は市町村が定める都市計画であることから、その運用にあたっては、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという基本理念のもと、市町村において地域の実情に合わせたガイドライン等を策定し、これに即して行うことが望まれます。

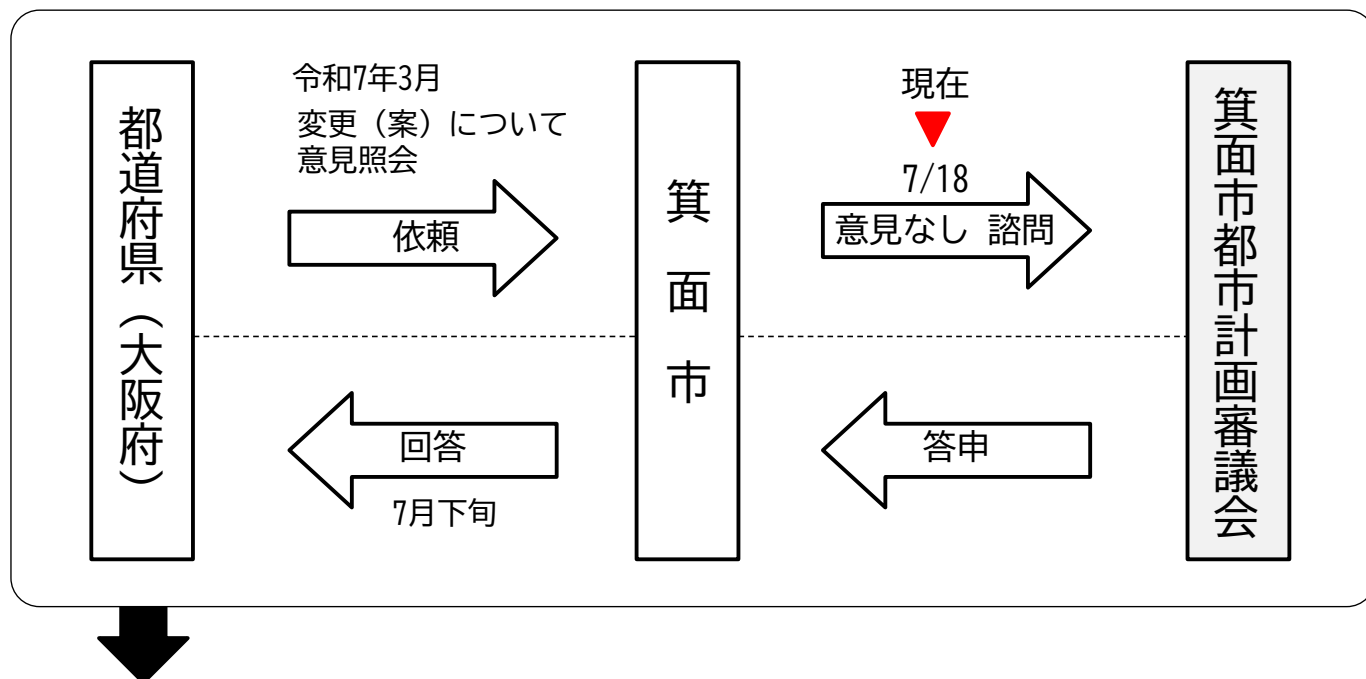
特に、集团的農地をはじめ良好な営農条件を備えている農地が存在する区域において地区計画を策定する際には、都市的土地利用と農的土地利用の十分な調整を行ったうえで、関係法令で定める土地利用調整の手法を活用するなど、計画的で調和のとれた土地利用が望まれます。

農業との健全な調和を図りつつ、適切な地区計画を策定するには十分な調整が必要

詳細は別冊1-P.30参照

4. 変更・指定までの流れ

- 北部大阪都市計画区域マスタープランの変更（案）について、「意見なし」として諮問し、答申を受けて大阪府へ回答する。



大阪府は、各市町村からの回答を反映させ、国土交通大臣と協議のうえ同意を得て、令和7年秋頃に決定・公告する予定。