

## 第78号議案 関係資料

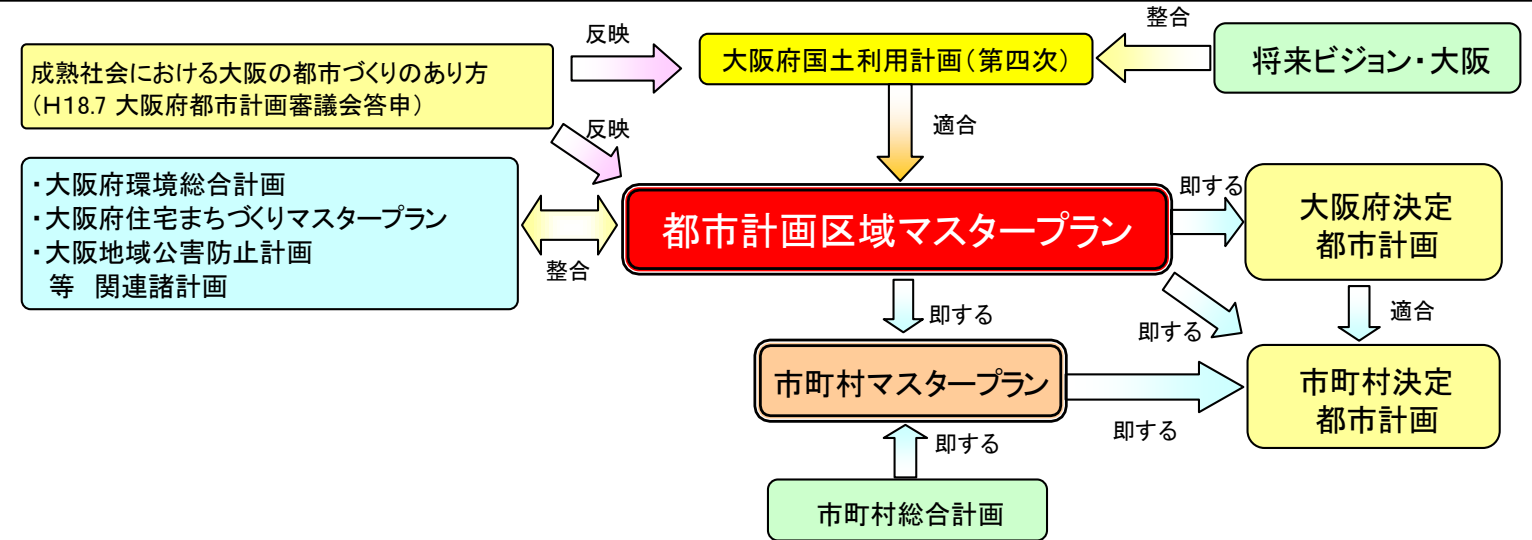
北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更  
(大阪府決定) に関する意見について

1 改定の主な要旨

## 都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）の改定について

### 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は都市計画法第6条の2に規定される都市計画区域の整備、開発及び保全の方針であり、大阪府国土利用計画（第四次）などの上位計画を踏まえ、都市計画の基本的な方針等を定めるもの。
- まちづくりの主体は、市町村であるが、大阪府域は、市街地が連担し、一体的な都市空間を形成していることから、広域的な観点から土地利用の方針等を示すことが重要



### 都市計画区域マスタープランの改定の背景

- 現在の都市計画区域マスタープランの目標年次は平成32年であるが、区域区分（線引き）の決定に関する方針の目標年次は平成27年となっている。  
⇒今回、区域区分（線引き）の決定に関する方針について、平成25年8月に策定した「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年第1回大阪府都市計画審議会にて報告）の内容を反映し、目標年次を平成32年とする方針を記載する予定（同時に一斉線引きを実施）

### 都市計画区域マスタープランの構成と改定箇所

- 第1章 都市計画区域マスタープランの概要 ※下線部を改定
- 第2章 都市計画区域の特徴
- 第3章 土地利用に関する方針
  - 区域区分（線引き）の決定に関する方針
    - ①区域区分の有無
    - ②区域区分の役割
    - ③第7回区域区分変更の実施
    - ④市街化区域の随時編入
  - 用途地域の指定の方針
  - 市街化調整区域の土地利用の方針
  - 都市防災に関する方針
- 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
- 第5章 都市魅力の創造

### 区域区分（線引き）の決定に関する方針の主な内容

- 第7回区域区分変更の実施
  - (1)市街化区域への編入
    - ・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づ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へ誘導する場合に限定※1
    - ・「みどりの大阪推進計画」と整合した緑化の目標を設定
  - (2)市街化調整区域への編入
    - 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る
- 目標年次（平成32年）における概ねの人口及び産業の規模、市街化区域の規模を定める（大阪府の将来推計人口、国土利用計画（第4次）、第7回区域区分の変更を反映）
- 市街化区域への編入を保留する区域の設定※2

※1 市街化区域編入により新たに住宅地開発を行う場合は、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し、それ以外の場所では基本的に抑制する。

※2 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、現時点で事業実施が未確定等の理由により、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。今後、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随時編入を行う。

## 2 本市に係る主な箇所

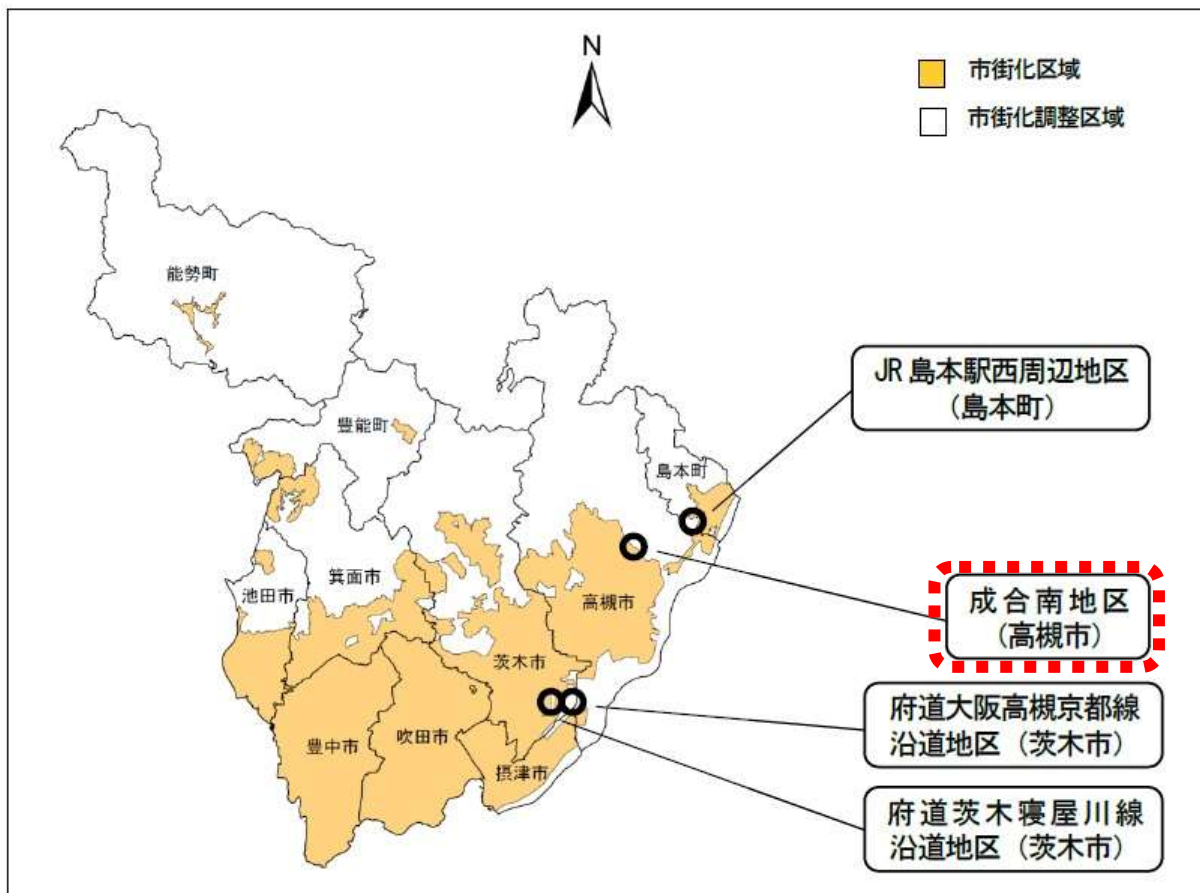
### 第3章 土地利用に関する方針

#### 3-1 区域区分（線引き）の決定に関する方針

#### 4 市街化区域への随時編入

#### (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、以下に示す地区とする。



北部大阪都市計画区域マスタープラン改定（案） P. 20 より

# 別添資料 成合南地区における取組状況について

## 1 概要

新名神高速道路の高槻インターチェンジ周辺（成合南地区）において、地権者が土地区画整理事業に向けて、平成27年3月に準備組合を発足されるなど、鋭意取り組まれています。

高槻市では、都市計画マスタープランにおいて「高い立地ポテンシャルを有効に活用し、本市の経済活力の増進につながる適切な土地利用」としていることから、事業化の検討や都市計画手続き、土地区画整理事業の具体化、さらには合意形成など、きめ細やかな支援を行っています。

## 2 取組経過と区域

平成19年12月

計画的なまちづくりに向けた取組着手

平成24年 7月

成合農林組合が今後の取組方針を整理

平成25年 8月

地権者組織となる土地利用協議会が設立

平成26年 7月

事業化検討パートナーを選定  
 選定者：大和ハウス工業(株)・大和情報サービス(株)

平成26年12月～

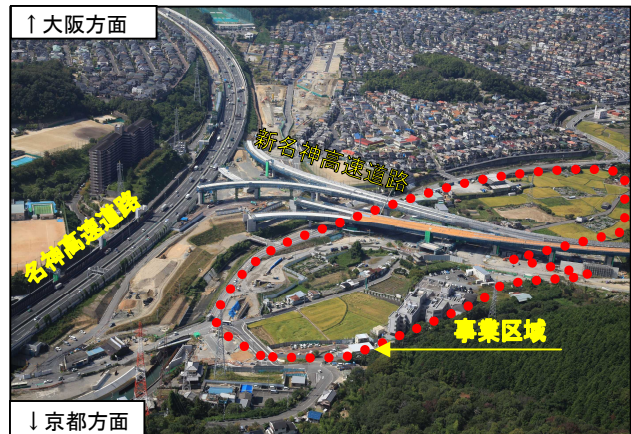
仮同意の取得  
 「都市計画手続き着手」「準備組合設立」に約9割の同意取得

平成27年 3月

土地区画整理準備組合の設立

平成27年 5月～

事業化に向けた測量や設計等に着手



## 3 土地利用方針

### ■成合南地区における土地利用の基本方針

- インターチェンジ直近である抜群の立地特性と交通利便性を最大限に活用
- 経済活力の増進につながる適切な土地利用の実現
- 産業系の土地利用を志向

合致



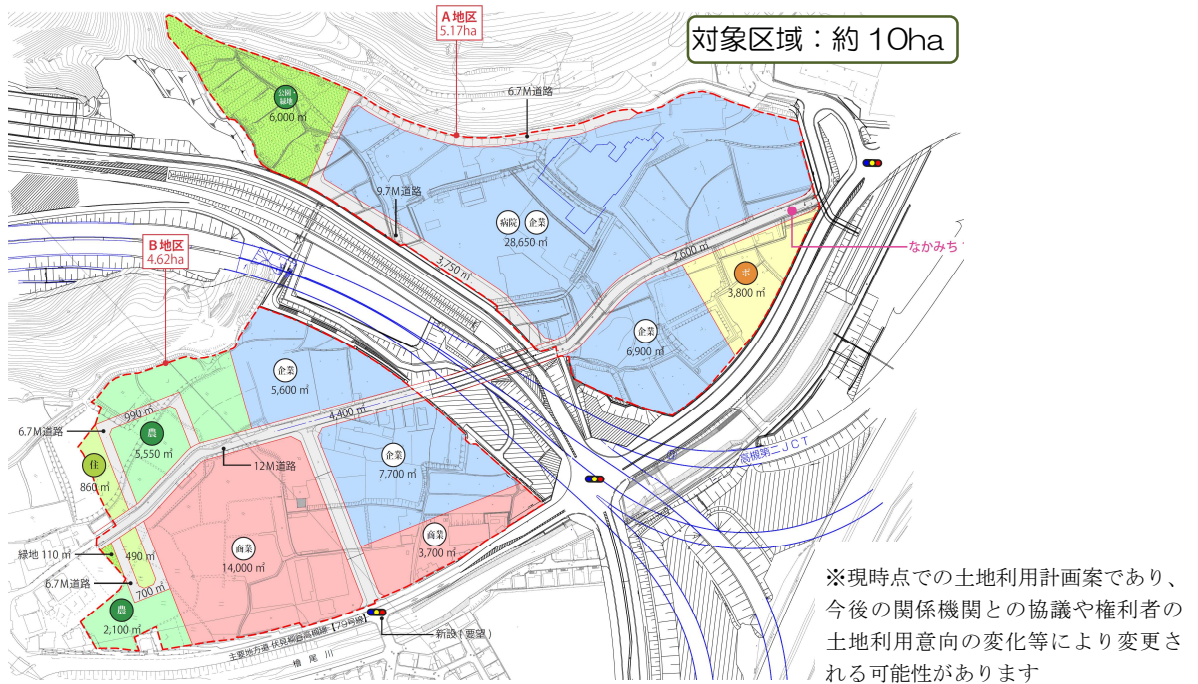
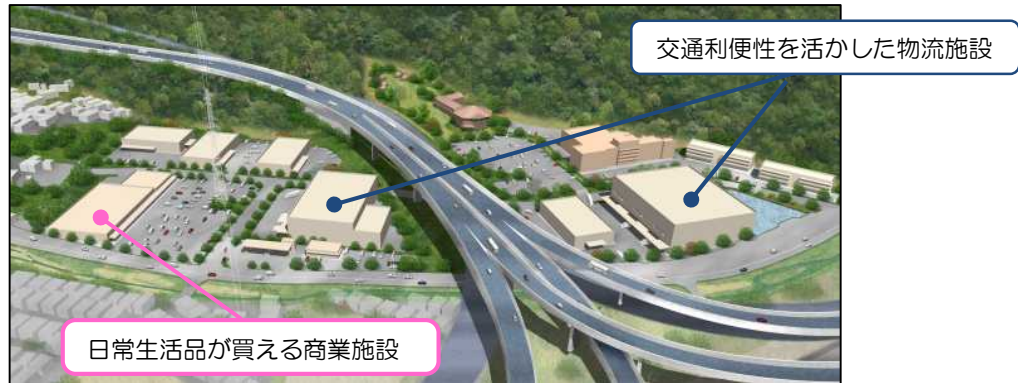
### ■大阪府都市計画区域マスタープラン

#### 【区域区分の考え方】

- 人口減少社会の到来を踏まえ、住宅系市街地の拡大を抑制



## 4 土地利用計画



事業化検討パートナーから地権者に提案されたイメージ

## 5 都市計画の考え方

項目	内容
区域区分	土地区画整理事業の都市計画決定にあわせて保留解除を予定
地域地区	良好な住環境・営農環境・企業の操業環境をそれぞれ守ることができる用途地域として、準工業地域を検討。あわせて準防火地域も指定検討。
地区計画	良好な地域環境創出のため、用途地域にあわせて、建築物の用途制限・敷地規模・セットバック等によるきめ細やかなルールを指定
土地区画整理事業	施行区域をはじめ、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項を規定

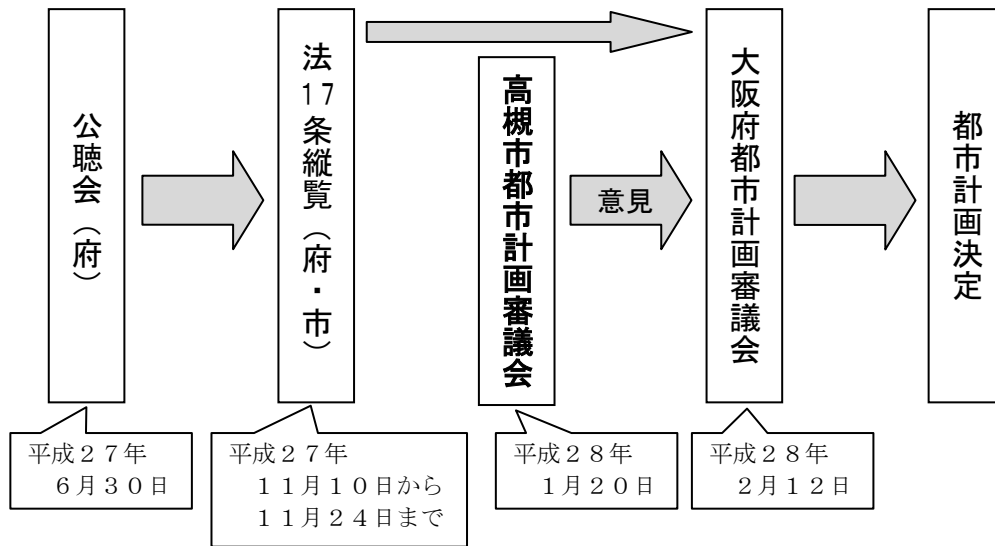
※ あわせて都市施設（道路、雨水ポンプ場）の変更も予定

## 6 今後の予定

平成28年度内の都市計画決定と速やかな土地区画整理事業の事業認可をめざす。

### 3 都市計画法に基づく手続き

#### ○手続きフロー図



#### ○公聴会（法第16条）

日程：平成27年6月30日（火）

本市に係る公述申出：0件

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>一 目 次 (略)</p>	<p>一 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><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>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 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>(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>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><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>3-1 区域区分(線引き)の決定に関する方針</p>
<p>1 (略)</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ました。</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ました。</p>
<p>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>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>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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とします。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<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。</p> <p>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。</p>
<p>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）</p> <p>(1) 基本的な考え方</p> <p>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。</p> <p>市街化区域への編入は、<u>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。</u></p> <p>市街化区域のうち、<u>今後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。</u></p>	<p>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）</p> <p>(1) 基本的な考え方</p> <p>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。</p> <p>市街化区域への編入は、<u>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。</u></p> <p><u>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）。</u></p> <p>市街化区域のうち、<u>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。</u></p>
<p>(2) 市街化区域への編入</p> <p>① (略)</p> <p>② 新市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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、<u>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。</u></li> <li>・ <u>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）。</u></li> </ul>	<p>(2) 市街化区域への編入</p> <p>① (略)</p> <p>② 新市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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、<u>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。</u></li> <li>・ (削除)</li> </ul>



<p>(3) (略)</p> <p>(4) 目標年次における市街化区域の規模 (略)</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>目標年次における概ねの人口</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成22年 (実績)</th> <th>平成32年 (目標年次)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td>1,757.7千人</td> <td>1,740.2千人</td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td>1,706.8千人</td> <td>1,693.3千人</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p>	年次	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	<p>(3) (略)</p> <p>(4) 目標年次における市街化区域の規模 (略)</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>目標年次における概ねの人口</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成17年 (実績)</th> <th>平成27年 (目標年次)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td>1,739.9千人</td> <td>1,703.0千人</td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td>1,686.6千人</td> <td>1,653.9千人</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p>	年次	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						
年次	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																							
年次	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																							
<p>(3) (略)</p> <p>(4) 目標年次における市街化区域の規模 (略)</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>目標年次における産業の規模</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成22年 (実績)</th> <th>平成32年 (目標年次)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業出荷額</td> <td>19,428億円</td> <td>25,414億円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成22年 (実績)</th> <th>平成32年 (目標年次)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市街化区域面積</td> <td>19,099ha</td> <td>19,098ha (19,101ha)</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	年次	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	年次	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)	<p>(3) (略)</p> <p>(4) 目標年次における市街化区域の規模 (略)</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成17年 (実績)</th> <th>平成27年 (目標年次)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業出荷額</td> <td>24,027億円</td> <td>28,032億円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成17年 (実績)</th> <th>平成27年 (目標年次)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市街化区域面積</td> <td>19,088ha</td> <td>19,099ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>(5) 区域区分変更についての基本方針 第6回区域区分の変更は、「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)」に基づいています。</p>	年次	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	年次	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
年次	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																							
年次	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)																							
年次	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																							
年次	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																							

<p>4 市街化区域への随時編入</p> <p>(1) 市街化区域への編入を保留する制度の活用</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 保留区域の設定</p> <p>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)。</p>	<p>4 市街化区域への随時編入</p> <p>(1) 市街化区域への編入を保留する制度の活用</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 保留区域の設定</p> <p>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)。</p>
<p>5 削除</p>	<p>5 第7回区域区分変更の考え方</p> <p>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。</p> <p>(1) 基本的な考え方</p> <p>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がことから、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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>(2) 市街化区域への編入</p> <p>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し行います。</p> <p>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。</p> <p>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>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p><b>(3) 区域区分境界の明確化</b></p> <p>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。</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</u>等に地域の生活拠点として位置付けられた<u>鉄道駅等への徒歩圏</u>に限定し、それ以外の場所では基本的に抑制します。</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>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。</p> <p>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。</p> <p><b>(3) 区域区分境界の明確化</b></p> <p>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。</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</u>等に地域の生活拠点として位置付けられた<u>鉄道駅等への徒歩圏</u>に限定し、それ以外の場所では基本的に抑制します。</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>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>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>(2) 住宅地</p> <p>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と市街化区域の拡大は、<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るもの</u>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）。</p> <p><b>第5章 都市魅力の創造</b> ～都市の魅力を高めます～ (略)</p> <p>5-1 (略)</p> <p>1 (略)</p> <p>2 今後の方針</p> <p>(1) 低炭素社会の実現（地球温暖化対策） (略)</p> <p>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、<u>環境負荷の少ない都市構造の実現を図ります</u>。このため、住宅地開発にかかると市街化区域の拡大は、<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るもの</u>とします。このため、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。</p> <p>②～④ (略)</p> <p>(2)～(4) (略)</p> <p>5-2～5-3 (略)</p>	<p>(2) 住宅地</p> <p>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と市街化区域の拡大は、<u>鉄道駅への徒歩圏に限るもの</u>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）。</p> <p><b>第5章 都市魅力の創造</b> ～都市の魅力を高めます～ (略)</p> <p>5-1 (略)</p> <p>1 (略)</p> <p>2 今後の方針</p> <p>(1) 低炭素社会の実現（地球温暖化対策） (略)</p> <p>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、<u>環境負荷の少ない都市構造の実現を図ります</u>。このため、住宅地開発にかかると市街化区域の拡大は、<u>原則、鉄道駅への徒歩圏に限るもの</u>とします。このため、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。</p> <p>②～④ (略)</p> <p>(2)～(4) (略)</p> <p>5-2～5-3 (略)</p>
---	--