

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（概要）

1. 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。

2. 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。

3. 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）
- 現行の市街化区域と連担しているなど、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、都市基盤施設の整備を行うなど、計画的な土地利用を誘導する区域

(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）
- 現行の市街化区域と連担しているなど、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

(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

4. 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

5. イメージ図

