

第二京阪沿道まちづくり方針

平成21年12月

第二京阪道路沿道まちづくり検討会

目 次

1. 第二京阪沿道まちづくりの推進について	1
(1)沿道まちづくりの促進に向けて	
(2)「第二京阪沿道まちづくり方針」の位置づけ	
2. 第二京阪道路沿道の状況	2
(1)第二京阪道路沿道の土地利用の状況	
(2)企業進出意向調査	
(3)地権者の土地利用意向	
(4)沿道まちづくりへの取り組み状況	
3. 沿道市の上位計画における第二京阪道路沿道土地利用の方向	7
(1)門真市	
(2)四條畷市	
(3)寝屋川市	
(4)交野市	
(5)枚方市	
4. 第二京阪道路沿道の土地利用方針	11
(1)緑立つ道	
(2)第二京阪道路の整備効果を活かした産業立地の誘導	
(3)農空間の保全と活用	
(4)美しい景観の形成	
(5)計画的なまちづくりの推進	
5. 沿道まちづくりに向けての流れ	18
6. 推進体制	20
(1)地域が主体となったまちづくりの推進	
(2)大阪府の支援体制	
7. 地区別土地利用方針	22
(第二京阪道路沿道の市街化調整区域を対象として)	
8. 沿道まちづくりに向けた都市計画スケジュール	35
(参考資料)	
資料－1 大阪府景観計画(抜粋)	36
資料－2 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	40
資料－3 まちづくり申し合わせ書(例)	46
資料－4 第二京阪道路沿道まちづくり検討会規約	47

1. 第二京阪沿道まちづくりの推進について

(1)沿道まちづくりの促進に向けて

「緑立つ道」の愛称で整備が進められている第二京阪道路開通による立地ポテンシャル等を有効に活用し、大阪の活力を創出していくことが重要です。平成 22 年度に線引き見直しが予定されており、特に、第二京阪道路沿道に広がる市街化調整区域においては、農地との調和、計画的な開発に基づく市街化区域編入を原則に、第二京阪道路の整備効果を生かした産業等の立地を促す土地利用を実現する計画的なまちづくりを促進していく必要があります。また、市街化区域への編入に至らなかった土地の区域についても、今後、市街化区域編入へ向け、事業熟度を高めていくことが重要となります。

このため、「第二京阪道路沿道まちづくり検討会」では、平成 22 年度改定予定の「東部大阪都市計画区域マスタープラン」に第二京阪道路沿道のまちづくりが、土地利用の方針として位置づけられるよう、国・府・沿道市が協議・調整のうえ、「第二京阪沿道まちづくり方針」を策定することとします。

(2)「第二京阪沿道まちづくり方針」の位置づけ

第二京阪道路沿道の市街化調整区域においては、周辺環境にも十分配慮しながら第二京阪道路の整備効果を適切に受け止められるよう、計画的なまちづくりを推進していきます。

まちづくりは、基本的には地域の方々、沿道市が中心となっていくもので、地域が主体となったまちづくりが円滑に進むよう、第二京阪道路沿道のまちづくりの大枠の方針（ガイドライン）を「第二京阪沿道まちづくり方針」（以下、「本方針」という。）として、国・府・沿道市の合意のもと策定し、これを広く公表し、公民が共有することで、第二京阪道路沿道のまちづくりを促進することとします。

今後、地域主体のまちづくりを進めるなかで、本方針を基礎として、各地域別のまちづくり構想を策定し、まちづくり事業へと発展させていくものとします。

なお、第二京阪道路沿道全域の土地利用については、「東部大阪都市計画区域マスタープラン」にて、その方向性を示すとともに、沿道各市は第二京阪道路沿道における区域別の土地利用方針を各市の都市計画マスタープランに位置づけるとともに、市街地開発事業、地区計画、景観計画等を活用して、「緑立つ道」の沿道に相応しいまちづくりを進めていくこととします。

2. 第二京阪道路沿道の状況

(1) 第二京阪道路沿道の土地利用の状況

北部大阪の慢性的な渋滞を解消するため、一般国道1号のバイパスとして、第二京阪道路の整備が平成21年度末の供用開始を目指して進められています。第二京阪道路は、京都と大阪を結ぶ延長約28.3kmの道路で、6車線の自動車専用道路と2～4車線の一般国道からなります。内大阪府域は17.6kmで、その約6割が市街化区域をとり、このうち住居系用途が4割を占めています。これ以外が市街化調整区域で、接道延長の約4割に及びます。

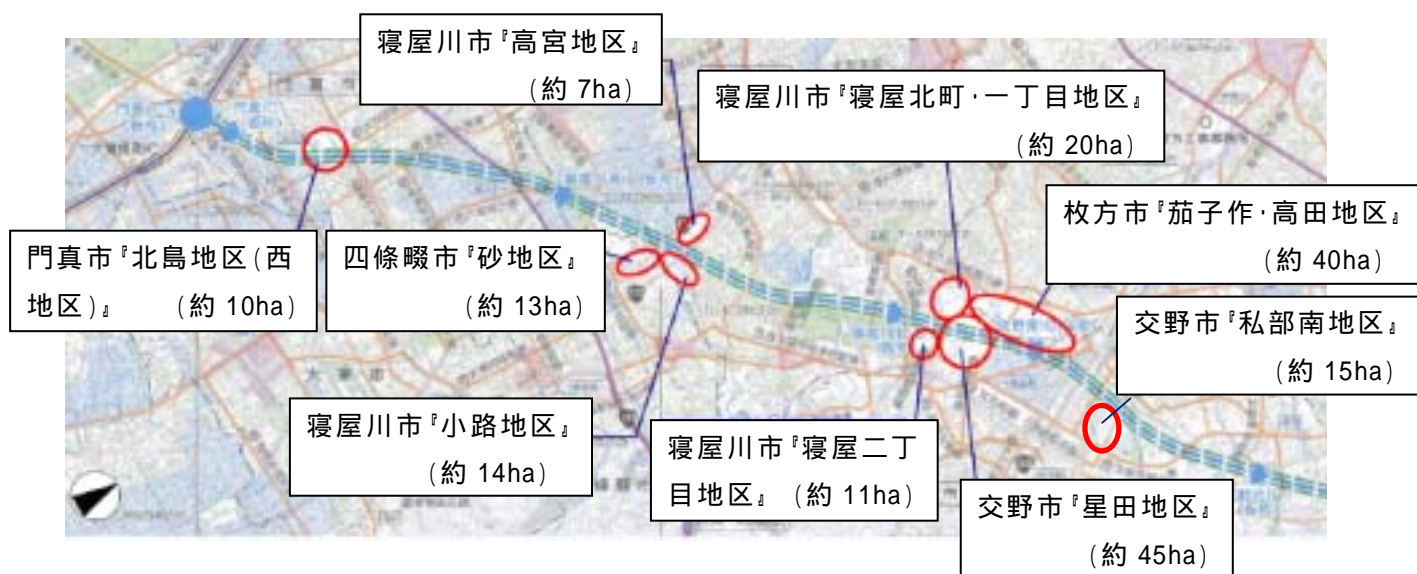
幹線道路沿道では、無計画に土地を放置すると、宅地等への農地転用が進み、資材置き場や露天駐車場が雑然と拡がり、無秩序な市街化、営農条件の悪化など、都市的土地利用、農的土地利用の双方にとって望ましくない状況を引き起こしています。

第二京阪道路の開通により、その沿道地域における土地利用需要は飛躍的に高まるため、放置することによる無秩序な開発が懸念されます。

(2) 企業進出意向調査

第二京阪道路沿道に広がる市街化調整区域における企業の進出ニーズを把握するため、平成19年度に下記調査対象地区図（平成19年度は私部南地区を除く）に示す第二京阪道路沿道の8地区において、民間企業（エンドユーザー企業3,176社、デベロッパー等間接企業468社）から、アンケート調査等を行いました。さらに民間企業の最新の進出意向やニーズを把握するため、平成21年10月に平成19年度調査で沿道への進出に興味のあった企業など109社（エンドユーザー企業77社、間接企業32社）に対し、下記9地区において、アンケート調査を実施しました。

調査対象地区図



エンドユーザー企業77社のうち55社から回答があり、そのなかで将来的な興味も含め、少しでも沿道への進出に対し興味のある企業は40社（製造業7社、運輸業9社、小売業24社）あり、そのうち現在進出に興味のあるのは22社でした。内訳は製造業が1社、運輸業5社、小売業16社（主にスーパーやホームセンター）でした。

沿道への進出に少しでも興味を示した40社の地区別内訳では、まちづくり協議会を設置している地区への興味が高く、まちづくりへの取り組みが進められていることが判断材料になっていると思われます。

また興味のある理由としては、「幹線道路沿道であること」と「まとまった土地が確保できること」が多く挙げられました。

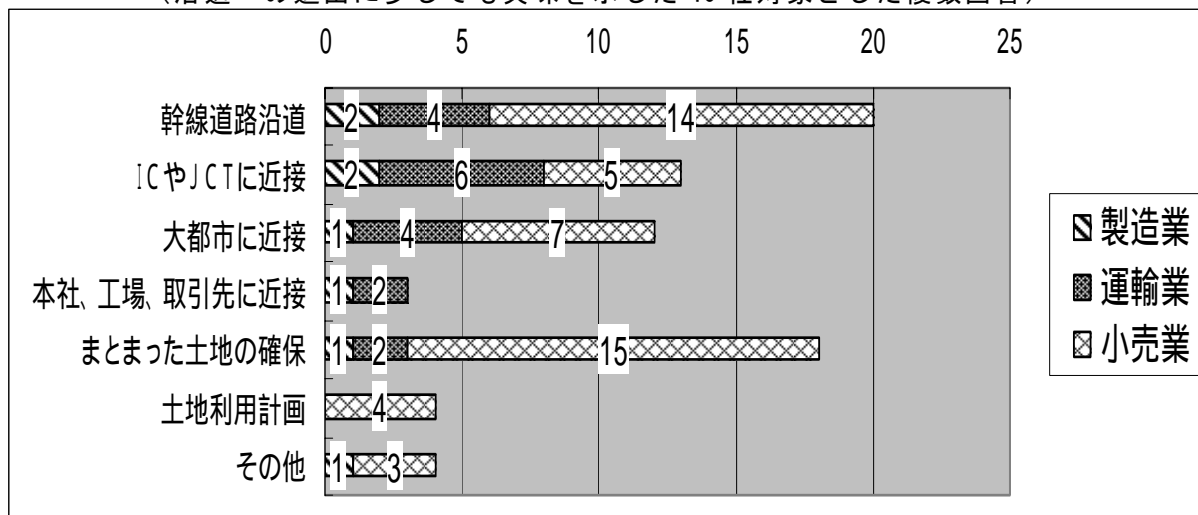
興味を示した企業の地区別内訳
(40社複数回答)

門真市北島地区*		23社
四條畷砂地区*		23社
寝屋川市	高宮地区*	22社
	小路地区*	20社
	寝屋2丁目地区	15社
寝屋北町他地区		13社
枚方市茄子作・高田地区*		23社
交野市星田地区*		22社
交野市私部南地区		16社

*：まちづくり協議会設置済み地区

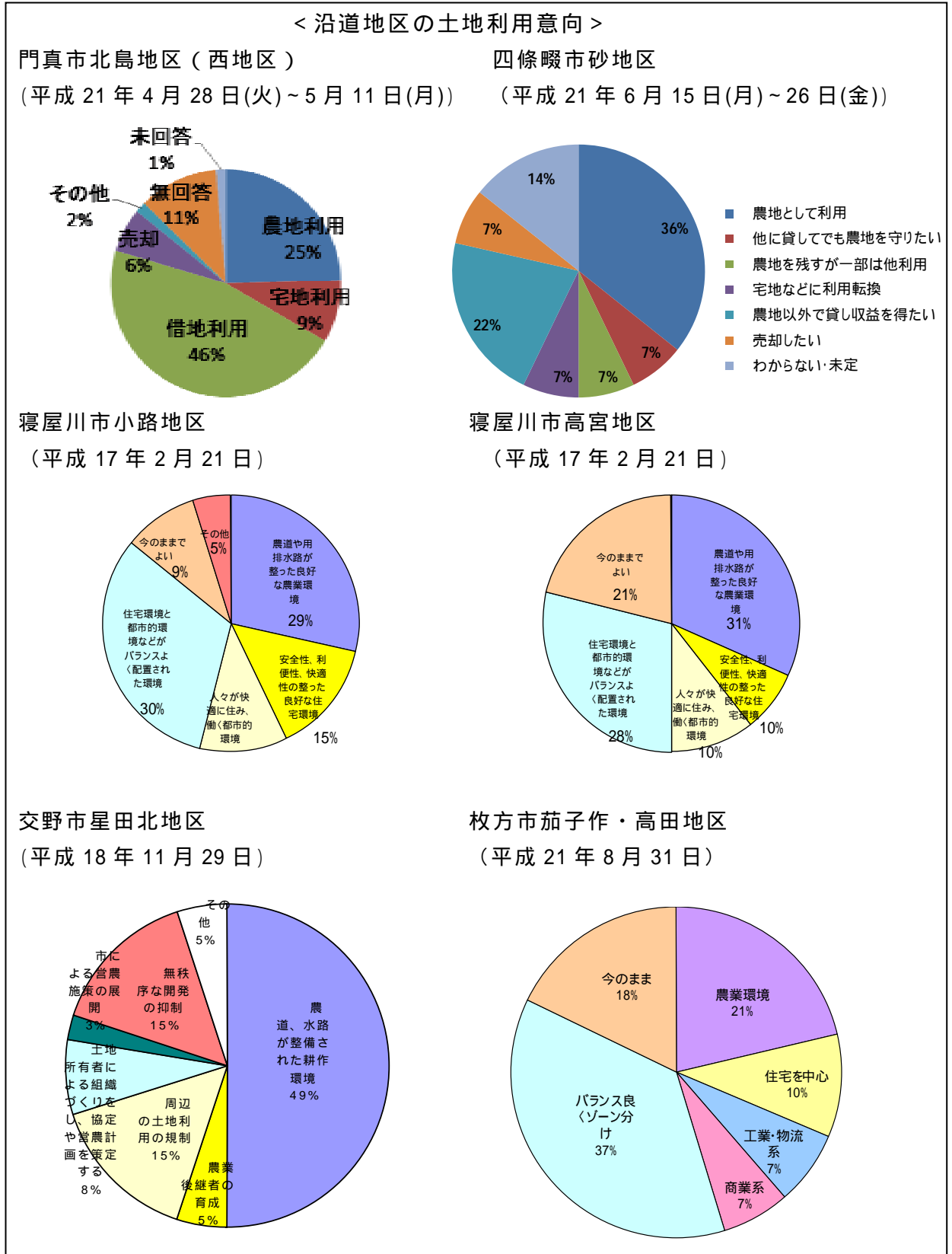
興味のある理由

(沿道への進出に少しでも興味を示した40社対象とした複数回答)



(3)地権者の土地利用意向

第二京阪道路沿道地権者へのアンケート調査を行ったところ、農的土地利用を希望されているのは、門真市、寝屋川市では3割程度、四條畷市、枚方市で4割程度、交野市で5割程度となっています。地権者の土地利用意向を踏まえつつ、都市的土地利用と農的土地利用が調和した、計画的なまちづくりを進める必要があります。



(4)沿道まちづくりへの取り組み状況

第二京阪道路沿道に広がる大規模な市街化調整区域を中心に、地元地権者等がまちづくり協議会を設立し、第二京阪道路の整備インパクトを適切に活用した計画的なまちづくりに取り組んでいます。既に、寝屋川市寝屋南地区（23ha）では、平成19年7月に土地区画整理組合が設立され、一括業務代行方式により計画的なまちづくりが進められています。また、下記13地区、303haで、まちづくりが検討されており、門真市北島地区（西地区）など6地区で、地権者等で組織する「まちづくり協議会」が設立され、また、土地利用転換を行う際には、まちづくり協議会への届出を義務付ける「まちづくり申し合わせ書」の締結をみえています。

沿道まちづくりへの取り組み地区

地区名	面積	まちづくり協議会の設立状況等
①門真市北島地区	42ha	内、西地区10haにおいて H21. 2 まちづくり協議会設立 まちづくり申し合わせ書締結
②四條畷市砂地区	13ha	H16. 11 まちづくり協議会設立 まちづくり申し合わせ書締結 H18. 11 調整区域の地区計画（告示）
③四條畷市砂・蔀屋地区 寝屋川市新家二丁目・讃良東町地区	22ha 18ha 計49ha	
④寝屋川市小路地区	14ha	H17. 7 まちづくり協議会設立 H18. 4 まちづくり申し合わせ書締結
⑤寝屋川市高宮地区	7ha	H21. 1 まちづくり協議会設立 まちづくり申し合わせ書締結
⑥寝屋川市宇谷地区	37ha	
⑦寝屋川市寝屋北町・一丁目地区	20ha	
⑧寝屋川市寝屋二丁目地区	11ha	
⑨交野市星田北地区	20ha	H20. 6 まちづくり協議会設立 まちづくり申し合わせ書締結
⑩交野市星田駅前地区	25ha	
⑪枚方市茄子作・高田地区	40ha	H20. 12 まちづくり協議会設立 H21. 10 まちづくり申し合わせ書締結
⑫交野市私部南地区	16ha	
⑬交野市倉治・私部・青山地区	18ha	

沿道まちづくりへの取り組み状況


【①】北島地区



地区概要：調区 42ha、内 10ha で
区画整理事業検討（地権者 79 名）
H21.2 まちづくり協議会設立
H21.2 まちづくり申し合わせ書締結
立地条件の良さから企業の進出意
向は高い。
H21.3. 門真市長へ技術的支援要請
H21.5 地元アンケート調査

寝屋南地区(事業中)

【⑥】宇谷地区



地区概要：既成市街地を含む 37ha

寝屋南地区
地区概要：23ha、90 名
H16.8 区画整理準備組合設立
H19.2 都市計画決定（区画）
H19.7 区画整理組合設立
（一括業務代行者：東急不動産、
鹿島道路）
H20.11 寝屋南都市開発㈱設立

総事業費：53 億 9 千万円
補助金：国府 8 億 6 千万円
市 6 億円
合計 1 4 億 6 千万円
平均減歩率：38.96%

【⑦】寝屋北町、寝屋一丁目地区
【⑧】寝屋二丁目地区
【⑨】星田北地区
【⑩】星田駅前地区
【⑪】茄子作・高田地区

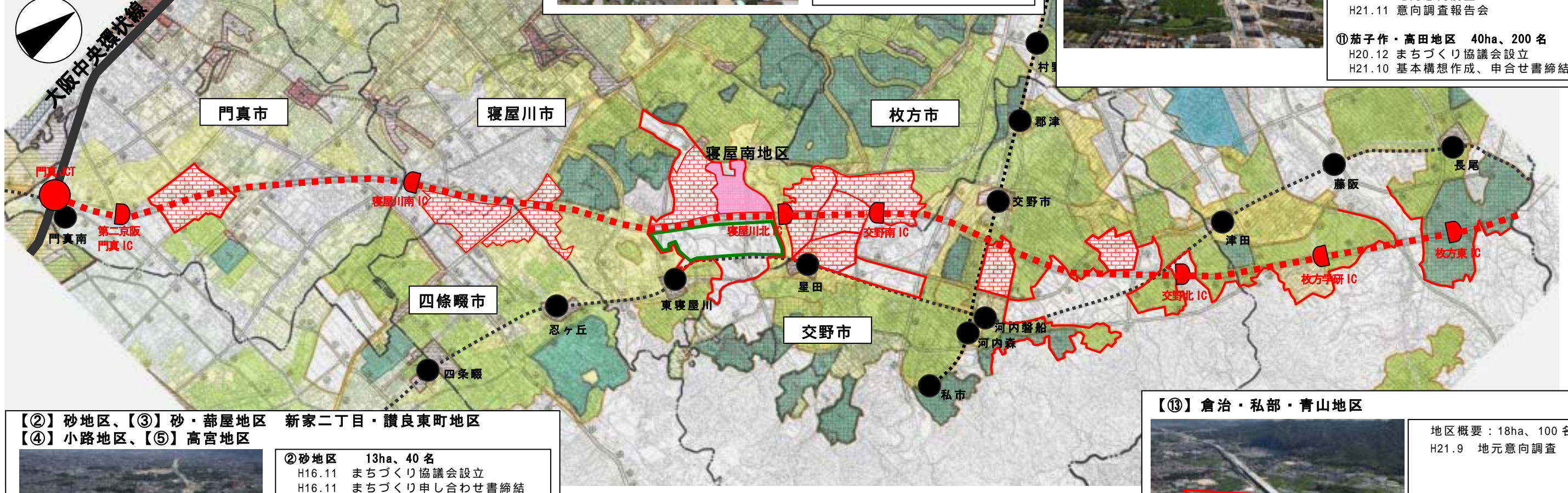
⑦寝屋北町・寝屋一丁目地区 20ha
営農意欲が強く、当面保全

⑧寝屋二丁目地区 11ha
権利者が寝屋南と重複しており、寝
屋南の概成をみて展開

⑨星田北地区 20ha、90 名
H20.6 まちづくり協議会設立
H20.6 まちづくり申し合わせ書締結
H21.7 企業からのプレゼン開催
H21.9 税金対策の勉強会開催

⑩星田駅前地区 25ha、130 名
H21.8 地元意向調査
H21.11 意向調査報告会

⑪茄子作・高田地区 40ha、200 名
H20.12 まちづくり協議会設立
H21.10 基本構想作成、申し合わせ締結

【②】砂地区、【③】砂・蒔屋地区 新家二丁目・讚良東町地区
【④】小路地区、【⑤】高宮地区




②砂地区 13ha、40 名
H16.11 まちづくり協議会設立
H16.11 まちづくり申し合わせ書締結
H18.11 砂第一地区 地区計画決定

③砂・蒔屋地区 22ha
新家二丁目・讚良東町地区 約 18ha
広域的な大規模商業施設の開発事前相談等

④小路地区 14ha、94 名
H17.7. まちづくり協議会設立
H18.4 まちづくり申し合わせ書締結

⑤高宮地区 7ha、60 名
H21.1 まちづくり協議会設立
H21.1 まちづくり申し合わせ書締結

【⑫】私部南地区



地区概要：16ha、79 名
H20.7 地元意向調査
H20.9 意向調査結果報告会
H21.2 農地の勉強会開催
H21.11 農地の勉強会開催
宅地に適した地区である
ため、土地利用について、
今後市が地元と調整を図
っていく。

【⑬】倉治・私部・青山地区



地区概要：18ha、100 名
H21.9 地元意向調査

凡 例	
	沿道まちづくり取り組み地区
	事業地区

3. 沿道市の上位計画における第二京阪道路沿道土地利用の方向（H21.12時点）

沿道市の総合計画、都市計画マスタープランにおける第二京阪道路沿道地域の位置づけは以下のとおりである。

(1)門真市

第二京阪道路沿道については、商業・業務、住宅等の高度立体複合利用地として沿道利用や市民のコミュニティの核、スポーツ文化の核など、新しい生活・産業エリアとしての土地利用がなされるよう努めます。また、地区商業地は、土地利用状況に応じて配していきます。

農用地については、自然環境と調和した土地利用を促進するため、市街化の進行と都市基盤整備にあわせて集約化を進めます。また、市街化調整区域は、“都市コア”としての拠点地区整備に向けての熟度の高まり、第二京阪道路や拠点地区としての都市基盤施設の整備動向の中で、事業の見通しが明らかになった段階で市街化区域へ編入し、計画的な土地利用を図ります。

南東地域：「未来を築く新しいまちとゆとりとうるおいのある居住の場づくり」

第二京阪道路の沿道に残された農地を中心に、道路などの都市基盤施設の整備とともに、ゆとりとうるおいのある生活が展開できるまちとしての開発・整備や新たな経済基盤をつくる産業の誘導などを公民協働のもとに進めていきます。

○商業業務系土地利用

- ・大阪中央環状線と第二京阪道路が交差する地下鉄門真南駅周辺や第二京阪道路と主要道路が交差する地区を中心に、地域の生活・文化・コミュニティと産業を支援する新たな商業・業務地を形成していきます。
- ・市の中央部に位置する北島地区においては、居住機能の形成とともに、生活文化を核とした広域・地域住民の交流を促進し、新たな産業を創造する商業・業務地を形成していきます。
- ・第二京阪道路沿道などの広域・地域幹線道路の沿道を中心に、広域・地域の生活文化の交流や産業流通を支援する業務地を形成していきます。

門真市の地域区分図



(2)四條畷市

第二京阪道路と大阪外環状線の結節点に位置する地区においては、広域交通インパクトを活用した広域的な商業・流通業務地等の都市機能整備を目指した計画的な市街地の形成を図る複合新市街地区とします。

- 大阪外環状線の西側エリアについては、第二京阪道路との結節点という広域交通条件に恵まれた立地特性をいかし、沿道型の商業・業務・流通系土地利用を主体とした新市街地の形成を図るため、土地区画整理事業などの面的整備事業を誘導しながら、都市計画道路や公園、緑地などの都市施設の計画的整備と一体となった地域整備を図ります。
- 大阪外環状線の東側エリアについては、西側エリアにおける都市機能の立地や市街化の動向等を勘案しつつ、地域特性をいかした地区整備のあり方を検討します。

四條畷市の地域区分図



(3)寝屋川市

道路交通の新しい軸となる第二京阪道路は、東部丘陵地域に位置しています。この地域は、都市化が進展している寝屋川市において貴重な緑を多く残す地域であり、第二京阪道路の整備により予想されるインパクトに対し、無秩序な開発が進行しないよう土地区画整理事業などの諸制度を活用し、公園・緑地を十分確保し沿道地域の環境の保全と調和した整・誘導を図ります。

- 第二京阪道路沿道の市街化調整区域における新市街地の形成

緑の自然的資源を活用し、活力ある都市型産業の育成をはかるための地区やまとまりのある良好な住宅地区として活用できるような環境に配慮された新市街地の形成をめざし、面的整備事業や地区計画制度などの活用により、良好な市街地形成を図ります。また、農地を中心として貴重な“緑”を多く残しており、良好な市街地の形成とともに計画的な生産緑地の指定などを推進していきます。

- 第二京阪道路と国道170号との交差点における広域商業・流通業務拠点の形成

第二京阪道路と国道170号との交差点周辺の市街化調整区域においては、面的

寝屋川市の地域区分図



整備事業や地区計画制度などの活用により、公共空間を確保し高度利用を図った総合的な整備をすすめ、交通環境の良さをいかした広域商圈対応の商業・流通業務施設の集積を誘導します。

○良好な住環境を有する住宅地の保全

建物用途、敷地規模等の制限を設けた地区計画制度等の導入により、良好な住環境の保全に努めます。

○レクリエーション拠点としての整備

寝屋川公園、打上川治水緑地においてレクリエーション拠点としての整備に努めます。

(4)交野市

第二京阪道路、JR学研都市線沿線を、まちづくりネットワークの《緑と交流の主軸》と位置づけ、次のことに留意しながら、市民の安全で快適な交流の展開や緑の創出を積極的に図り、市街地における緑と交流の中心軸の形成を目指します。

- ・地域コミュニティや文化活動の活性化など環境形成、教育・福祉機能の強化
- ・商業業務機能等の充実
- ・農地保全を勘案した計画的な市街地の形成
- ・広域交通網の利点を生かした文化・産業交流環境の形成
- ・第二京阪道路および沿道空間を活かした「緑立つ道」にふさわしい景観の形成

ほしだ地域：「豊かな自然を背景とした歴史的まちなみの保全と計画的市街地の形成を図る」
旧集落や都市林など、市街地の中の「交野らしさ」を大切にするまちづくりを進めます。また、計画的な市街地整備で市の西部地域の拠点にふさわしい市街地環境づくりを進めます。

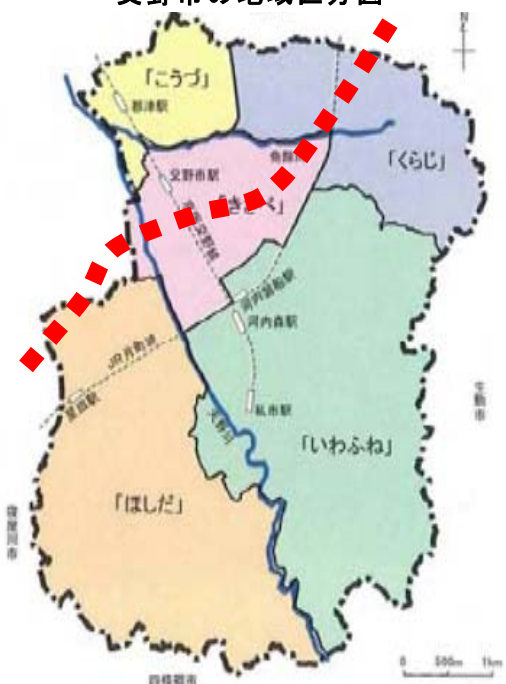
きさべ地域：「市の中心地にふさわしい、都市機能を充実させる」

道路交通機能の補完と充実、市民共有の公共公益施設などを、さらに有効に活用できるよう、安全で快適な都市環境の形成を目指すまちづくりを進めます。

くらじ地域：「里山景観を背景とし、自然との共生を図る」

里山を背景とした旧集落や田園風景を大切にしながら、都市施設整備を図り、自然と共生した居住環境の向上を目指すまちづくりを行ないます。

交野市の地域区分図



(5)枚方市

第二京阪道路沿道の計画的土地利用：

第二京阪道路は緑豊かな道として整備し、その沿道は、周辺地域と調和する計画的土地利用を誘導します。

南部地域：第二京阪道路沿道に、工業系土地利用を誘導し、交野市の工業系土地利用に連動させます。また、第二京阪道路沿道の農地は第二京阪道路と住宅地の緩衝緑地として、都市の中にゆとりを与える環境共生地区とし、緑地整備と周辺土地利用を計画的に誘導します。

東部地域：第二京阪道路と地域内幹線道路のネットワーク化により、地域内交通を円滑にします。また、「緑立つ道」として整備される第二京阪道路の緑の環境を周辺地域のアメニティ向上に活用し、周辺地域との一体整備を行います。

枚方市の地域区分図



4. 第二京阪道路沿道の土地利用方針

都市政策として、第二京阪道路の有する立地ポテンシャルを有効に活用し、大阪の活力を創出していくことが重要で、地元意向や周辺環境に十分配慮しつつ、工場・業務・流通など企業ニーズに対応した適切な土地利用が実現されるよう、沿道のまちづくりを計画性をもって誘導していく必要があります。

(1) 緑立つ道

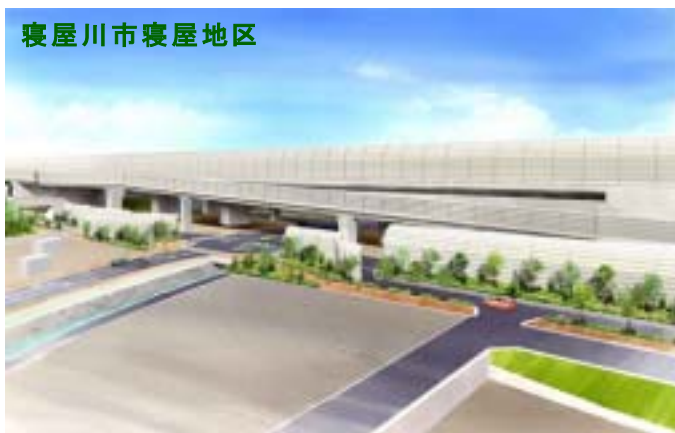
第二京阪道路は、「緑立つ道」の愛称で親しまれるなど、環境や景観に配慮した道路として整備を進めています。

「緑立つ道」では道路の両側に植樹帯を有した約20mの環境施設帯を設けることにより、連続した緑地を創り出す計画で、豊かな街路樹等により沿道地域の景観に潤いを与えるとともに、道と生活空間を分離し、騒音や振動、排気ガスなどが居住地域に与える影響を和らげる構造としています。

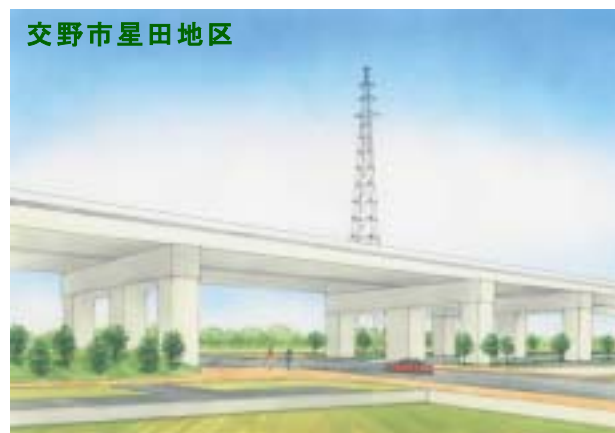
歩行者及び自転車が安心、安全、快適に使えるように、両脇には約4mの自転車歩行車道を設け、段差を最小限にするなど、障がい者の方も安全快適に移動できるバリアフリーの歩行空間づくりを行っています。

さらに、豊かな「みどり」、風景になる「みち」等のデザインにもこだわった周辺環境と調和した道づくりを目指しています。

寝屋川市寝屋地区



交野市星田地区



(2)第二京阪道路の整備効果を活かした産業立地の誘導

近畿圏は、関西国際空港や関西文化学術研究都市など、様々なプロジェクトを機軸に、世界とりわけアジアとの連携を深めながら世界的な発展を目指そうとしています。第二京阪道路の開通は、大阪府の立地優位性をますます高め、“人”“モノ”の活発な交流や“情報”の発信の促進に加え、産業基盤づくりや企業誘致など産業集積を進める好機であります。第二京阪道路沿道では、本地域が有する「大阪都心に近く、国土軸を担う」、「生駒山地の自然環境、良好な田園風景を身近に感じられる」という利点を活かし、“緑豊かで活力ある土地利用”を目指していきます。特に、第二京阪道路沿道に広がる市街化調整区域においては、農地との調和、計画的な開発に基づく市街化区域編入を原則に、第二京阪道路の整備効果を活かした産業立地を積極的に誘導していくこととし、大阪の産業を振興する都市型の製造業、広域商業・流通業務施設の立地を中心とした計画的な土地利用を目指します。また、緑豊かで環境に配慮された良好な住環境の保全・形成を適切に誘導します。沿道土地利用の基本的な方向として、沿道市の上位計画等も踏まえ、下記の土地利用ゾーンを設定し、第二京阪道路沿道の土地利用ゾーニングを行います。(図-9)

①都市型産業（住産複合型）ゾーン

既に、住宅と工業・流通施設が混在し、現在も多くの農地を残しつつ、小規模な開発等が進行している地域で、生産と流通環境の改善が図られ、農地との共存にも配慮しつつ、良好な住環境も整備された職と住が近接した都市型産業ゾーンの形成を目指します。

②都市型産業（農産複合型）ゾーン

市街化調整区域で、一部小規模な開発が進んでいるものの、大規模な農地や里山等を残している地域で、既存の“緑”の自然資源を活用しつつ、工場・業務・流通などがバランスよく配置された豊かで活力ある都市型産業の育成を図るためのゾーンの形成を目指します。

③沿道サービスゾーン

第二京阪道路沿道の土地利用を非住居系の土地利用に誘導することにより、緩衝施設帯を形成させ、通過交通による騒音等から後背住宅地の居住環境を保全するとともに、生活の利便性・快適性の向上を図ることを目的に沿道系サービス施設を主体とした施設の誘導を図ります。

また、第二京阪道路のインターチェンジ周辺や他の幹線道路との交差点等では、広域交通条件に恵まれた立地特性を活かし、広域的な商業施設や流通業務施設の立地を中心とした市街地の形成を目指します。

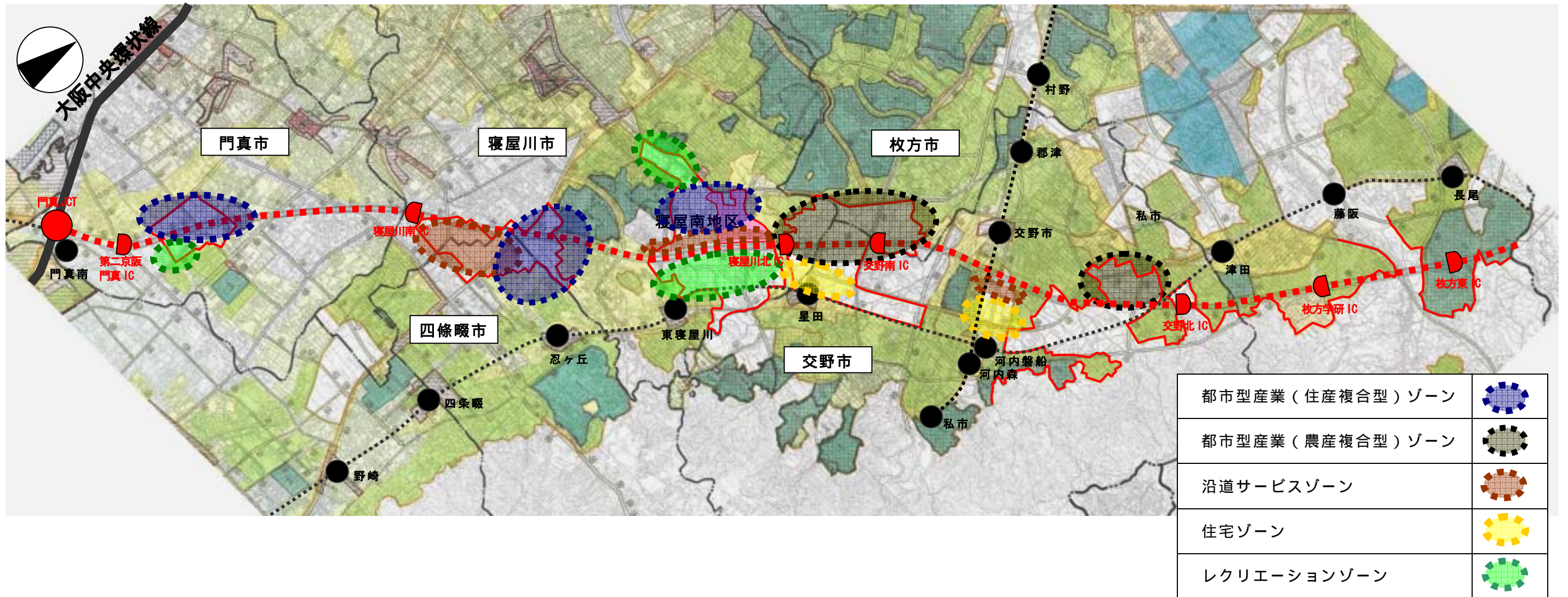
④住宅ゾーン

旧集落と小規模な住宅開発で構成され、現在も農地等の空閑地を残している地域や鉄道駅から500m圏程度の地域では、現在の住環境を保全しながら、低層や中低層の住宅を中心に、良好な住宅地の形成を目指します。また、駅前では生活利便性を高めるため、商業機能の充実を図ることとします。

⑤レクリエーションゾーン

自然的景観との調和が保たれ、スポーツ・文化的施設が整備され、ゆとりと潤いを感じられるゾーンの形成を図ります。

第二京阪道路沿道土地利用ゾーニング図



(3)農空間の保全と活用

農地を中心に里山、集落、農業用水路やため池などの農業用施設が一体となった「農空間」は、農産物の生産だけでなく、洪水などの災害を抑制する防災機能、ヒートアイランド現象の緩和、美しい景観の形成、教育・福祉活動の場の提供など公益的な役割を果たしています。しかしながら、農業者の高齢化による担い手不足等農業を取り巻く環境は厳しく、農地面積の減少や遊休農地が増化する傾向にあります。そこで、大阪府では、「大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例」を平成20年4月に施行し、この中で農地やため池、水路などが広がる農空間の保全と活用を進める「農空間保全地域制度」を創設しました。本制度では、農空間の公益性を確保をすべき地域（生産緑地、農業振興地域内の農用地、市街化調整区域内の概ね5ha以上の集団農地）を「農空間保全地域」として指定し、施策の重点化を図るとともに、農業者だけでなく府民の幅広い参加で遊休農地の利用促進を図ることとしております。第二京阪道路沿道の市街化調整区域においても、寝屋川市、枚方市、交野市の3市で「農空間保全地域」が指定されています。

本制度の理念として、


- ①府民の身近にあるという独自性を活かし、農空間の公益性をさらに高める
- ②農空間を守り育てていく府民運動を展開する
- ③健康的で快適な暮らしと安全で活気と魅力に満ちたまちづくりを進める

ことを掲げています。

これまでの大阪の都市政策は、都市への急激な人口流入と産業集中を背景として、都市基盤や住宅等の量的な充足、無秩序な市街化の抑制に重点をおいて取り組み、結果として、都市近郊での農地転用が進んできました。しかし、本制度の理念を踏まえ、農地のもつ緑地としての機能や農業体験の場としての機能等を再評価し、既存農地所有者の意向や健全な農地の保全に配慮しつつ、農地と宅地をそれぞれ集約するなど、土地利用の混在を防ぐための方策の検討を行ない、都市的土地利用と農的土地利用が調和した土地利用の実現を目指していきます。

「農空間保全地域」指定状況図（生産緑地を除く）



凡 例	
	農空間保全区域(生産緑地を除く)

(4)美しい景観の形成

良好な景観は、府民、事業者、行政が手を携え、ともに守り、創り、育てていくべきものとの認識のもと、「美しい世界都市」として誇ることでできる魅力ある都市空間と府民誰もが愛着を感じることでできる美しい生活空間の創造に努めることとし、第二京阪道路とその両側50mの幅の区域の「景観計画」を平成20年10月に策定し、景観法（以下、「法」という）に基づき、良好な景観への規制誘導を行っています。

本地区における良好な景観の形成に関する方針は、資料―1のとおりです。

なお、届出の対象となる行為及び規模は、下記のとおりです。（大阪府景観条例施行規則）

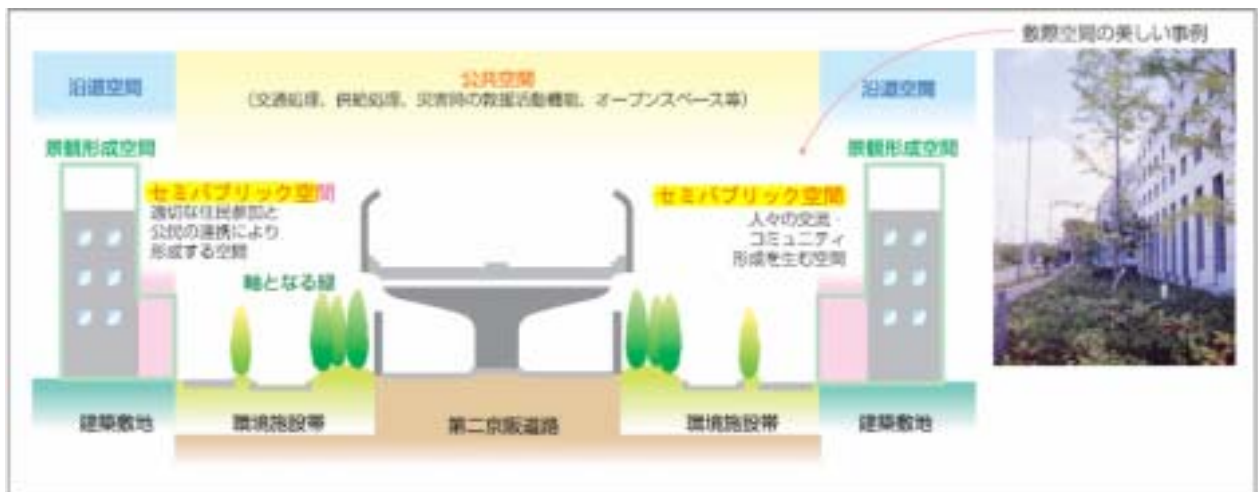
		届出の対象となる行為	届出の対象となる規模
1	建築物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが20mを超えるもの 又は 建築面積が2,000㎡を超えるもの
2	工作物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが20mを超える煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔等 高さが20m又は築造面積が2,000㎡を超える擁壁、垣、さく、ウォーターシュート、コースター、メリーゴーラウンド、観覧車、飛行塔、コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラント、自動車車庫の用途に供する工作物、石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する工作物、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する工作物

大阪府としては、基礎的自治体である市町村が、それぞれの地域特性に応じた景観施策を講じることが重要と考えており、全ての市町村が、近い将来、景観行政団体となり、広域的な観点にも配慮して“景観計画”を策定するよう積極的に働きかけを行うこととしております。さらに、大阪府の将来像を示す「将来ビジョン・大阪」では、将来像イメージに「みどりの風を感じる大都市オンリー1」を掲げており、この実現プランとなる「みどりの大阪推進計画」において、道路等の骨格となるみどりを保全・創出するとともに、周辺の学校・公園など公共空間のみどりの充実及び農空間、社寺林等の保全、建築物等の緑化の推進などを図り、連続性や厚みと広がりのある海と山をつなぐ「みどりの風の軸」を創出することとしております。

第二京阪道路沿道において、みどりの風を感じる美しい街並みを形成していくため

には、公共空間と沿道空間、道路と建築敷地など境界部分の魅力を高めあう工夫が必要で、その基本的な考え方を、「緑立つ道 沿道まちづくりガイドブック」(仮称)として別に定めることとします。土地利用者は、本ガイドブックに基づき、整備・開発にあたっては、沿道の道路利用と将来のまちづくりを見据え、幹線道路のもたらず立地優位性を活かす土地利用に加え、道路と敷地境界部のセミパブリックな空間における緑化、デザインの協調など、道路と一体的なしつらえを目指し、「みどりの風の軸」を形成していきます。

道路と建築敷地など境界部分のしつらえ



また、沿道の市については、沿道の建築物や工作物、広告看板等のデザインや色彩、建築物の高さや位置等について、地域の特性、地域の方々のまちづくりへの意向を反映したより詳細な景観計画を策定し、きめ細かな規制・誘導方策を加えるとともに、届出の対象となる行為を大阪府景観条例と比較して拡大し、連続性や統一感の確保、周辺風景や道路空間と調和した美しい都市景観の形成を目指していきます。

(5)計画的なまちづくりの推進

第二京阪道路沿道の市街化調整区域においては、周辺環境にも十分配慮しながら第二京阪道路の整備効果を適切に受け止められるよう、計画的なまちづくりを推進していきます。

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（以下、「線引き」という。）は、昭和45年の当初決定以降、概ね5年ごとに府下一斉に見直しを実施しており、次回見直し(第6回)については平成22年度に予定しています。「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」（資料—2）は、線引き見直しにあたっての大阪府の考え方をまとめたものであり、次回線引き一斉見直しは、本方針に基づき実施します。

今後、人口減少社会の到来が見込まれることから、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めることとし、市街化区域への編入は、世帯数の増加や新たな産業需要に対応する上で、特に必要なものについて行います。なお、市街化区域へ編入する際には、計画的なまちづくりを担保するため、土地区画整理事業等の都市計画決定を行うこととします。

新たに市街化区域への編入を検討する区域は、都市計画区域マスタープランとの整合が図られ、かつ市町村マスタープラン等に位置付けられているもので、次のいずれかに該当する区域とします。

1) 現行市街化区域と連担している区域

① 既に市街地を形成している区域

- ・実態的に市街化されていると認められる区域
- ・開発事業等が完了し、計画的な市街地の形成が確実な区域

② 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

○計画的な開発事業が実施されることが確実な区域

- ・区域区分の変更と同時に土地区画整理事業に関する都市計画が定められるもの
- ・公的機関、民間開発事業者による開発事業が行われることが確実であり、区域区分の変更と同時に、当該区域についての地区計画が定められるもの
- ・区域区分の変更と同時に、流通業務団地等の都市施設についての都市計画が定められるもの

○計画的に市街化を図る地区計画等を定めることにより、良好な市街地の形成が確実な区域

2) 飛地の区域（概ね50ha以上）

- ・既に市街地を形成している区域
- ・計画的な開発事業が実施されることが確実な区域

ただし、鉄道駅周辺等で計画的な開発事業が実施されることが確実な区域については20ha以上で設定可能

3) 公有水面埋立事業による区域

計画的に市街化する必要がある、かつその見通しがあると認められるものの、事業実施の確実性の不足等の理由で、市街化区域への編入に至らなかった土地の区域については、保留フレームを設定し、土地区画整理事業等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、市街化区域に編入することができるものとします。なお、保留フレームの設定は、住宅地、商業・業務及び工業地等について設定できますが、計画的な開発事業の実施が前提であることから、計画的な開発事業が概ね5年以内実施される見込みがあると認められるなど事業の実施の見通しについて、厳格に判断を行うものとします。

また、地域の状況に応じては、市街化調整区域における地区計画制度を活用し、緑豊かで良好な土地利用の継続に留意した良好な市街地の形成を図っていきます。

5. 沿道まちづくりに向けての流れ

第二京阪道路沿道を、魅力ある産業活動の場、生活の場として発展させていくためには、まちづくりの担い手である地域にお住まいの方々や地権者の方々（以下「地域住民」という。）、民間事業者、行政等が、将来像を共有しながら一体となって、右に示す「事業化までのまちづくりの流れ」を参考に、まずは、まちづくり協議会の設立、まちづくりルールの設定、まちづくり構想（案）の策定に取り組み、さらに、まちづくり事業の実施に向け、まちづくりの熟度を高めていくこととなります。

①まちづくり協議会の設立

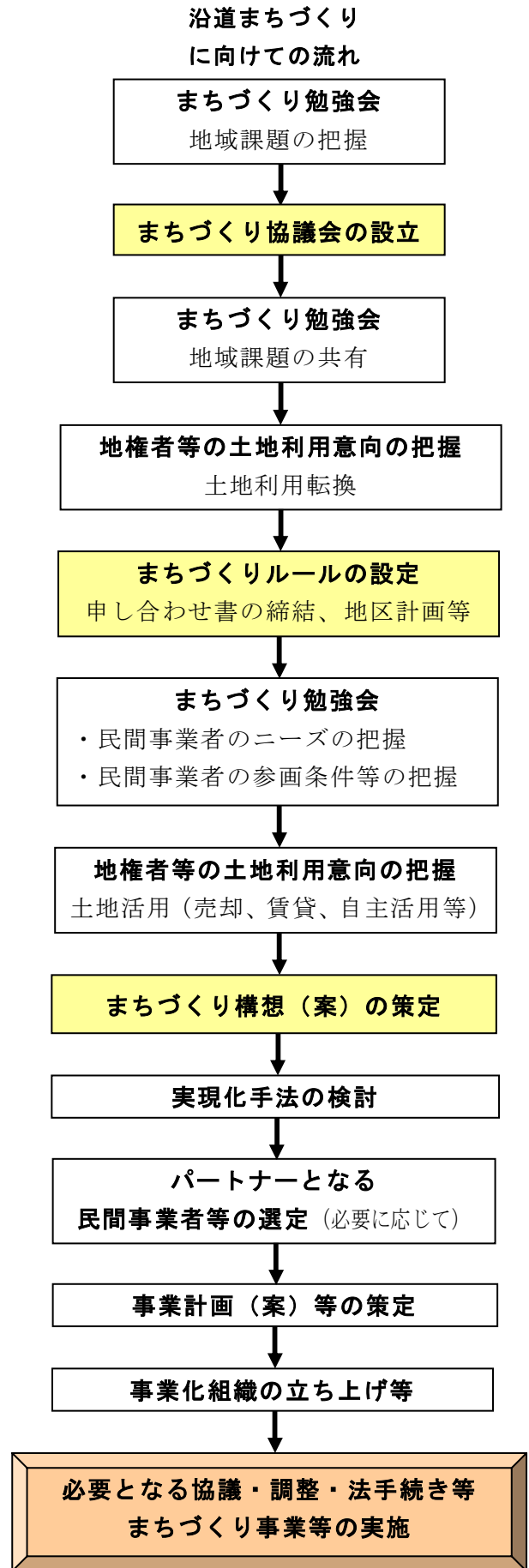
地域住民は、行政や民間事業者の協力・参画を得ながら、まちづくりの組織（以下「まちづくり協議会」という。）を設立します。まちづくり協議会では、地権者等の土地利用意向を把握しつつ、まちづくりの課題や目標等に関わる意見をまとめていくための学習や話し合いを深め、まちづくりの将来像や、必要となる地域ルール、事業手法等について協議し、決定していきます。

②まちづくりのルールの設定

第二京阪道路が供用開始されれば、開発需要がたかまり、沿道のみが無秩序に土地利用され、後背地は袋地となって有効な土地利用ができなくなってしまいます。まちづくりの事業に着手するには、一定の時間を要するため、それまでの間、望ましくない施設の立地や無秩序な乱開発を抑止するための「申し合わせ書（自主協定）」（資料-3）を締結することとします。さらに、地区計画等の都市計画制度を活用することで、土地利用をコントロールすることができます。

③まちづくり構想（案）の策定

地域住民、民間事業者、行政等の協働によりまちづくりを進めていくためには、公民が共有できる「まちづくり構想（案）」を策定する必要があります。これに基づき、公民が協力してまちづくりに関わる課題を解消し、必要に応じてパートナーとなる民間事業者等を選定し、事業化に向けての協議・調整、法手続きを進め、事業化に至ります。

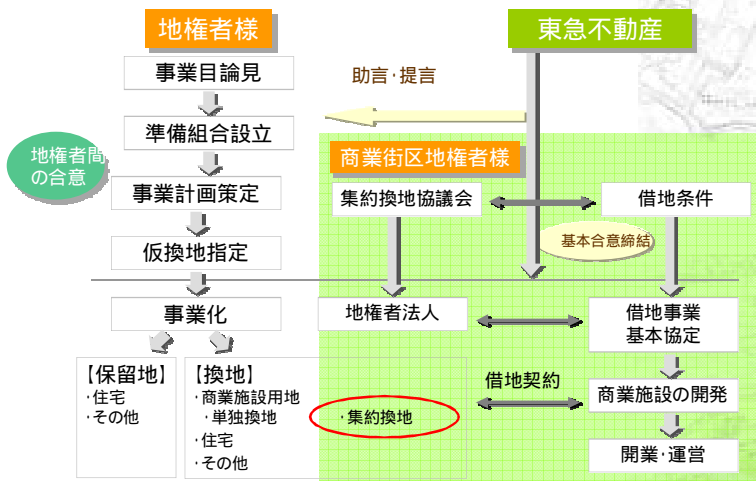


【参考】パートナーとなる民間事業者等の選定

民間事業者からの事業提案の例（寝屋南地区）



開発手法と土地利用の誘導方法の考え方



整備イメージ図



整備イメージ図(鳥瞰図)



※上記内容は、事業パートナー選定時のもので、現在の土地区画整理事業の内容とは異なります。

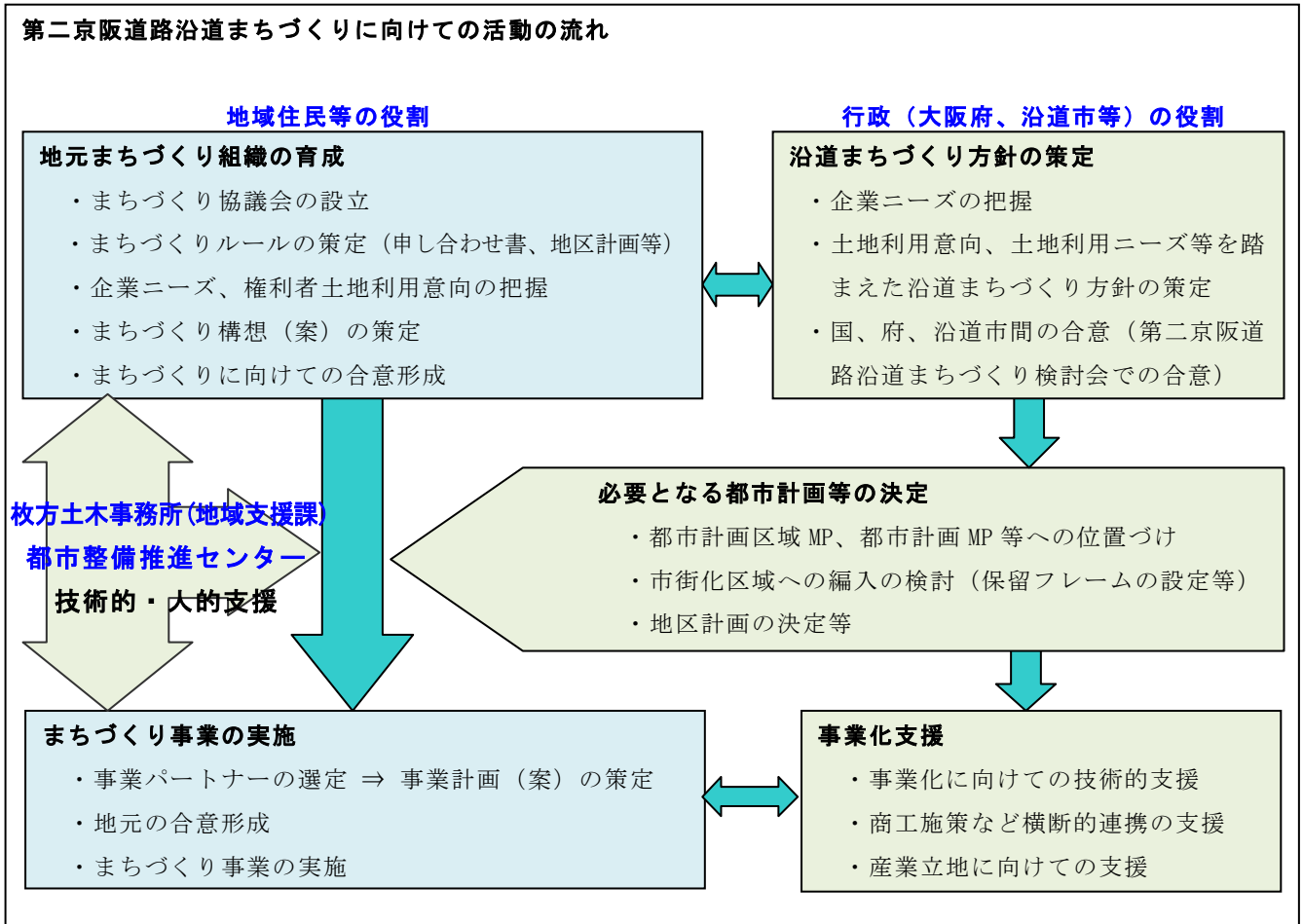
6. 推進体制

(1) 地域が主体となったまちづくりの推進

まちづくりは、基本的には、地元住民等が主体となって取り組むこととなりますが、一方、まちづくりには様々な技術やノウハウが必要となります。

行政は、まちづくりを進めるにあたっての情報や人材・施策を有しています。これらの資源を沿道市、枚方土木事務所地域支援課、都市整備推進センターが現場に密着して地域住民、民間事業者等に提供し、支援することにより、地域住民等が主体となったまちづくりを進めていきます。

下記に、第二京阪道路沿道まちづくりに向けての活動の流れ並びに地域住民等と沿道市の主な役割を示しています。



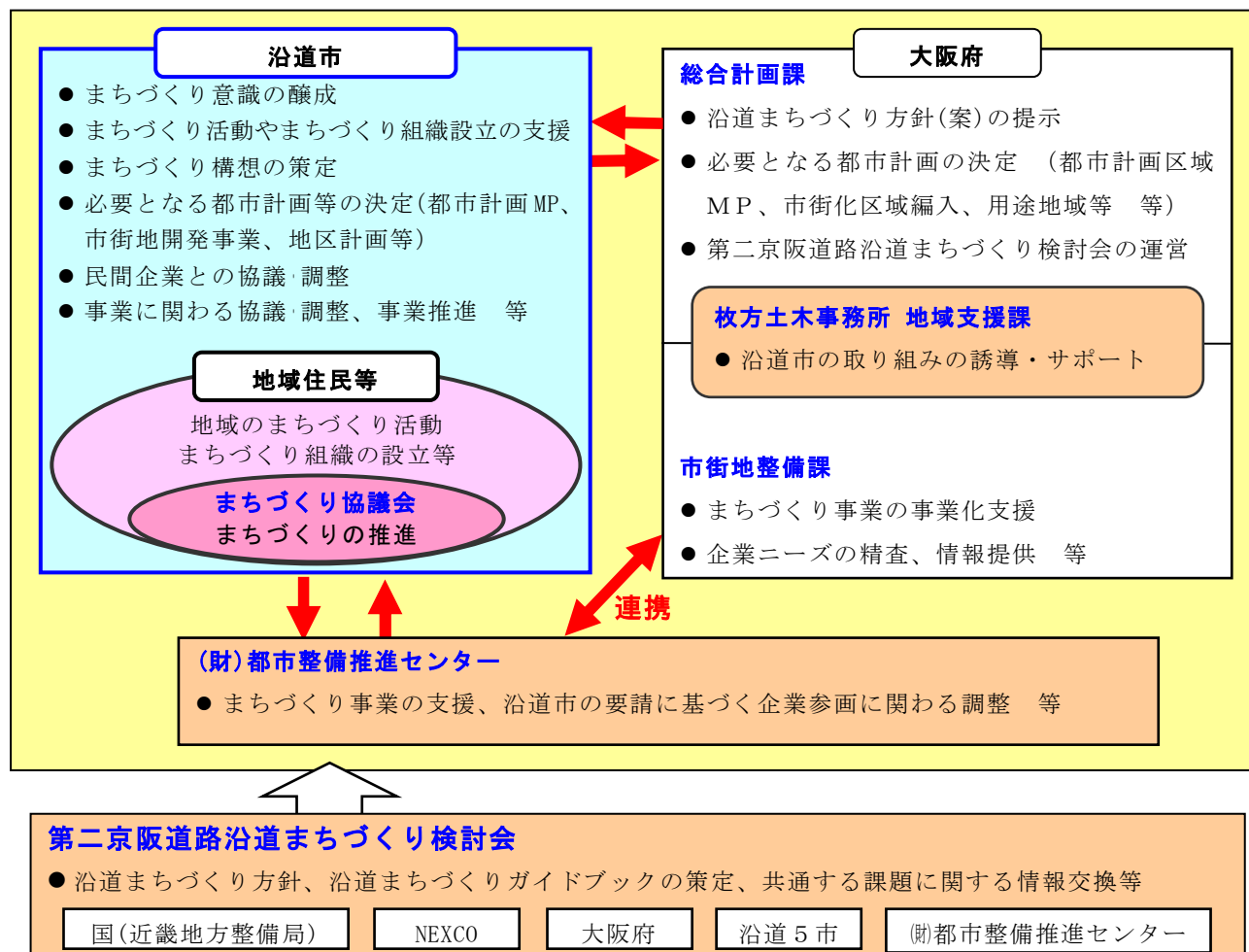
第二京阪沿道まちづくりに向けた主な役割	
地域住民等の役割	まちづくりの主体 <ul style="list-style-type: none"> ・地域のまちづくり組織の設立 ・まちづくりルールの策定（申し合わせ書、地区計画等） ・企業ニーズ、権利者土地利用意向の把握 ・まちづくり協議会の運営（まちづくり構想（案）の策定、まちづくりに向けての合意形成） ・まちづくり事業の推進
沿道市の役割	地域のまちづくり活動、まちづくり事業等の支援 <ul style="list-style-type: none"> ・地域のまちづくり意識の醸成、まちづくり組織の設立支援 ・まちづくり構想の策定 ・必要となる都市計画等の決定 ⇒ 都市計画 MP への位置付け、市街化区域への編入の検討、市街地開発事業、地区計画等の決定 ・民間企業との協議・調整 ・事業に関わる協議・調整、事業推進 等

(2)大阪府の支援体制

大阪府は、地元市との協働を前提に、地域主体のまちづくり活動の活性化や、民間事業者の参画誘導等を図り、事業化に向けての熟度を高めるための支援を行います。下記に、大阪府の役割と支援体制を示します。

	第二京阪沿道まちづくりに向けた主な役割
総合計画課	沿道まちづくり方針（案）の提示、都市計画決定 ・沿道まちづくり方針（案）の提示⇒第二京阪道路沿道まちづくり検討会での協議・確認 ・必要となる都市計画決定等 ⇒都市計画区域MPへの位置づけ、市街化区域編入、用途地域等 ・第二京阪道路沿道まちづくり検討会の運営
市街地整備課	事業化支援 ・まちづくり事業の事業化支援、事業等の課題整理、制度設計 ・企業ニーズの精査、双方（まちづくり、企業）への情報提供
枚方土木事務所 地域支援課	市の取り組みの誘導、サポート ・沿道市による土地利用構想案の作成に向けての技術的支援、府関連事業調整等 ・まちづくりに関する技術支援
【連携】 都市整備推進 センター	地域主導のまちづくりの誘導、進出企業に関わる調整 ・地域のまちづくり意識の醸成、まちづくり組織の設立支援 ・まちづくり事業の支援 ・沿道市の要請に基づく企業参画に関わる調整

地域が主体となったまちづくりと支援体制



7. 地区別土地利用方針（第二京阪道路沿道の市街化調整区域を対象として）

第二京阪道路の整備効果を適切に活用し、緑豊かで活力ある地域を形成していくためには、第二京阪道路沿道に広がる市街化調整区域の土地利用転換を計画性をもって誘導し、民間による計画的な開発や産業集積のほか、“人”“モノ”の活発な交流、“情報”の発信により、地域活力を引き出し、地域経済の活性化を図っていくことが重要となります。

このため、第二京阪道路の沿道における市街化調整区域においては、地域住民や民間事業者によるまちづくりの熟度に応じて、機動的・計画的にまちづくりが進められるよう、第6回線引き見直しにおいて、市街化区域への編入、若しくは、「保留フレーム」の設定を行っていくこととします。

沿道各市は、個々の開発が段階的に行われても、良好な土地利用が実現されるよう、下記に示す地区毎の土地利用方針に基づき、具体的に軸となる道路や良好な緑空間など都市基盤施設が計画的に配置された「まちづくり構想」を策定し、これに即して、都市基盤の整備や土地の集約等が進められるよう、その内容を、沿道各市がそれぞれの都市計画マスタープランに位置づけることとします。

なお、本土地利用方針は、まちづくりの進捗にあわせ、必要な見直しを行っていきます。

地区別土地利用方針

①門真市北島地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>大半が農地として利用されていますが、西側の（市）大和田茨田線や東西を走る（市）岸和田守口線沿いには民家、資材置き場、工場等の立地がみられます。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>農地保全とともに商業・業務、住宅等の高度立体複合利用地として沿道利用や市民のコミュニティの核、スポーツ文化の核など新しい生活・産業エリアとしての土地利用を基本とします。</p>	<p>土地利用方針図</p> 
<p>地区面積</p>	<p>42ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>土地区画整理事業(西地区)、(土地区画整理組合)</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>H21.02 「門真市北島地区まちづくり協議会」の設立(西地区)</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H21.02 「申し合わせ書」の締結(西地区)</p>
<p>今後の取組み方針</p>	<p>○西地区については、平成21年度に実施した土地利用意向調査の結果を踏まえ、事業化検討パートナーの選定を実施し、平成23年度に土地区画整理準備組合設立を目指します。</p> <p>○残る北、東地区については、乱開発の防止に向け、地元意向調査等の取組みを行います。</p>

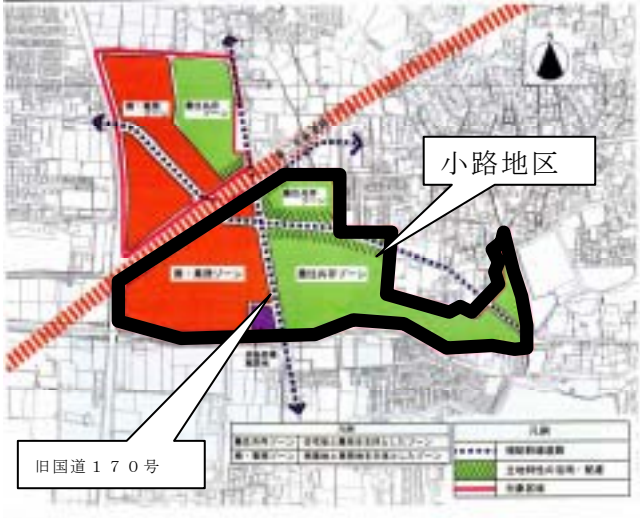
②四條畷市砂地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>地区西部の一般国道 170 号沿道については、スーパー銭湯、カー用品店、飲食店、その他がみられ、地区中央部に四條畷北高校があり、地区北東部については農地、住宅地がみられます。</p> <p>なお、四條畷北高校については、平成 22 年 3 月廃校、4 月以降は知的障がい支援学校の仮校舎として数年間利用する予定です。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>「商業・業務・住宅・農地」の調和のとれた「安全」で「快適」なまちづくりの形成</p>	<p>土地利用方針図</p> <p>*今後の土地利用状況により見直しを行う可能性があります。</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 1.3 ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中（一部、調整区域の地区計画を決定済）</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>平成 16 年 1 1 月</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H16.11 「申し合わせ書」の締結 H18. 7 「基本構想」の策定 H18.11 「砂第 1 地区 地区計画」の決定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○平成 21 年度に実施した意向調査の結果を踏まえ、四條畷北高校の廃校後の動向を見据えながら、適切でないと思われる施設の進出を抑制するルールの強化を進めます。</p>

③四條畷市砂・薮屋地区、寝屋川市新家二丁目・讃良東町地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>大阪外環状線沿道については、商業施設、資材置場等の立地があります。また第二京阪道路沿道に農地があり、一部公園や緑地となっております。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>大阪外環状線と第二京阪道路との結節点という広域交通条件に恵まれた立地特性をいかし、広域商圏対応の商業・流通業務施設やロードサイド型サービス施設等の集積による新市街地の形成を図っていきます。</p>	<p>土地利用方針図</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 4 0 ha 四條畷市域：約 2 2 ha 寝屋川市域：約 1 8 ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○引き続き、広域的な大規模商業施設の開発等に関する調整を行っていきます。</p>

④寝屋川市小路地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>土地利用状況としては、ほとんどが農地となっていますが、外環状線沿いに運輸業等の施設の立地が見られます。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>まとまった空間的広がりや好立地条件に対応した多様な土地利用を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 旧国道170号から西側の第二京阪道路沿いは「商・業務ゾーン」とします。 ● 旧国道170号線より東側については「農住共存ゾーン」とします。 	<p>土地利用方針図</p>  <p>(第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より)</p>
<p>地区面積</p>	<p>約14ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>H17.7.31 「小路地区まちづくり協議会」の設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H18.4.22 「申し合わせ書」の締結</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○土地利用については地元意向や周辺環境に十分配慮しつつ、農地保全方策や企業ニーズに対応した、適切な土地利用を促進します。</p> <p>○平成18年に締結した申し合わせの周知を行い、無秩序な開発の抑制を図るとともに、土地利用の意向調査に基づき、今後の土地利用について検討を進めていきます。</p>

⑤寝屋川市高宮地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>土地利用状況としては、ほとんどが農地となっていますが、外環状線沿いに運輸業等の施設の立地が見られます。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>まとまった空間的広がりや好立地条件に対応した多様な土地利用を図ります。</p> <p>市道大成町高倉一丁目1号線の両側沿いを「商・業務ゾーン」とします。</p> <p>地区の北東部は「農住共存ゾーン」とします。</p>	<p>土地利用方針図</p>  <p>（第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より）</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 7 h a</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>H21. 1. 18 「高宮地区まちづくり協議会」の設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H21. 1. 18 「申し合わせ書」の締結</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○土地活用については地元意向や周辺環境に十分配慮しつつ、農地保全方策や企業ニーズに対応した適切な土地利用を促進します。</p> <p>○平成21年に締結した申し合わせの周知を行い、無秩序な開発の抑制を図るとともに、土地利用の勉強会を行い、今後の土地利用について検討を進めていきます。</p>

⑥寝屋川市宇谷地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>本地区には、大規模な工場やごみ処理施設、小規模な事務所や倉庫といった業務系施設の立地とともに、小学校、住宅地など多様な土地利用がなされています。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>本地区東側については市街化区域への編入を行い、地域特性を活かした工業流通業務地の形成と保全を図ります。西側については、民間活力による新たな工業流通業務地として土地利用を図ります。</p>	<p>土地利用方針想図</p> <p>(第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より)</p>
<p>地区面積</p>	<p>約37ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○土地活用については地域特性に十分配慮しつつ、市街地が形成されている区域との整合を図りながら、産業集積等、企業ニーズに対応した適切な土地利用を促進します。 ○そのため、本地区東側については、市街化区域への編入とともに地区計画を設定し、周辺と調和のとれた工業流通業務地の形成と保全を図ります。 ○また、西側については、新たな工業流通業務地に向けたまちづくりの検討を行います。

⑦寝屋川市寝屋北町・一丁目地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>本地区は、畑作を中心とする農地が交野市・枚方市にまたがって広大な広がりを見せており、その一部は観光農園として市民に親しまれています。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>残された貴重な緑地空間を保全しつつ、地形・自然をいかした土地利用を図ります。</p> <p>観光農園等のまとまりのある農地を保全し、農地の多面的機能（生産、緑地、環境保全等）をまちづくりに活かす「農ゾーン」とします。</p>	<p>土地利用方針図</p>  <p>（第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より）</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 20 h a</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○土地活用については地元意向や周辺環境、沿道の開発ポテンシャルに十分配慮しつつ、農地保全方策などの適切な土地利用を促進します。 ○当地区の役員会・懇談会を開催し、組織化に向け、意向調査や勉強会を進めていきます。

⑧寝屋川市寝屋二丁目地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>本地区は、稲作を中心とする農地が交野市にまたがって広大な広がりを見せています。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>残された貴重な緑地空間を保全しつつ、地形・自然をいかした土地利用を図ります。</p> <p>J R 星田駅前には商業と住宅が共存できる「住宅商業ゾーン」とします。</p> <p>その他は、農地と住宅が共存する「農住共存ゾーン」とします。</p> <p>なお、第二京阪道路沿いについては環境面や立地特性等に配慮するものとしします。</p>	<p>土地利用方針図</p>  <p>(第二京阪道路沿道まちづくり基本構想より)</p>
<p>地区面積</p>	<p>約 1 1 h a</p>
<p>事業手法 (事業予定者)</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○土地活用については地元意向や周辺環境に十分配慮しつつ、駅前としての利便性を活かした適切な土地利用を促進します。 ○当地区の役員会・懇談会を開催し、組織化に向け、意向調査や勉強会を進めます。

⑨交野市星田北地区

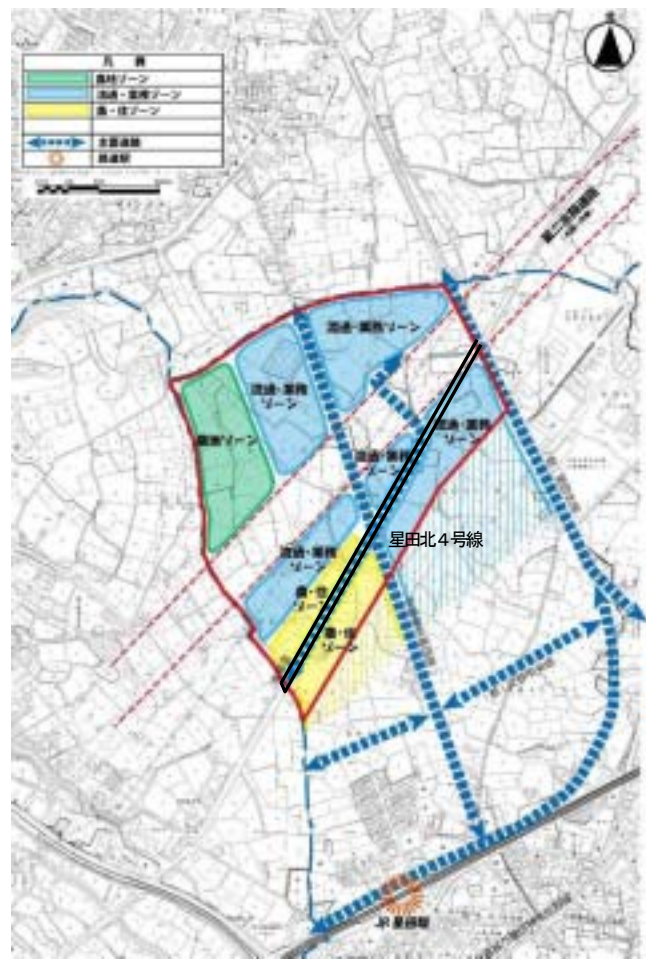
(1)土地利用の現状

農地が大半を占めていますが、市道星田北4号線(水道道)沿いでは、遊休地や資材置き場等が立地しています。

(2)土地利用方針

協議会で策定されたまちづくり基本構想をもとに地権者等の意向を踏まえ、農地保全と土地活用の2つの観点から地区の将来像を検討します。

土地利用方針図



地区面積	約20ha
事業手法(事業予定者)	検討中
まちづくり協議会等の設立状況	H20.6 「星田北地区まちづくり協議会」の設立
まちづくりのルールの設定状況	H20.6 「申し合わせ書」の締結
今後の取り組み方針	○まちづくり基本構想を基に、計画的なまちづくりの具体的な手法について、協議会での検討を行います。

⑩交野市星田駅前地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>農地が大半を占めていますが、市道星田高田線、星田北1号線沿いには戸建住宅や資材置き場等が立地しています。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>交野市都市計画マスタープラン（H13年策定、目標年次H22年）</p> <p>無秩序な市街化を抑制する「田園共生ゾーン」として位置付けられており、土地所有者等の意向を充分踏まえながら営農環境を確保しつつ計画的な市街地の形成等を検討します。</p>	<p>土地利用方針図</p> 
<p>地区面積</p>	<p>約25ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○農地所有者に対する意向調査（H21.8.27～H21.9.10実施）の結果を踏まえ、地区の将来像やまちづくりの方向性について勉強会を実施するとともに、組織化に向けての検討を行っていきます。</p>

⑪枚方市茄子作・高田地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>現在、本地区の大半は農地として利用されていますが、一部においては休耕地もみられます。</p> <p>また、(府)枚方交野寝屋川線、(市)山之上高田線や(市)高田星田線沿いには資材置き場、診療所や飲食店等の立地がみられます。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>第二京阪道路の開通に伴う無秩序な乱開発を防ぐと共に、「住みたい、住み続けたい」と実感できるような、地権者の主体的な地域づくりを目指します。</p>	<p>土地利用方針図</p>  <p>※ 茄子作・高田地区まちづくり協議会にて作成</p>
<p>地区面積</p>	<p>約40ha</p>
<p>事業手法(事業予定者)</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>H20.12.21 「茄子作・高田地区まちづくり協議会」の設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>H21.10.24 「申し合わせ書」を締結</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○「土地利用方針図」の内容を踏まえ、まちづくりの実現化方策の調査・検討を行っていきます。</p>

⑫交野市私部南地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>農地が大半を占めていますが、市道私部森北線沿いには戸建住宅が立地しており、また、市道私部森南線沿いには、マンションや工場が立地しています。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>交野市都市計画マスタープラン（H13年策定、目標年次H22年）</p> <p>無秩序な市街化を抑制する「田園共生ゾーン」として位置付けられており、土地所有者等の意向を充分踏まえながら営農環境を確保しつつ計画的な市街地の形成等を検討します。</p>	<p>土地利用方針図</p> 
<p>地区面積</p>	<p>約16ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○地権者の意向を踏まえ、地区の将来像やまちづくりの方向性について勉強会を実施するとともに、組織化に向けての検討を行っていきます。</p>

⑬交野市倉治・私部・青山地区

<p>(1)土地利用の現状</p> <p>・農地が大半を占めていますが、府道交野久御山線沿いには一部、店舗等が立地しています。</p> <p>(2)土地利用方針</p> <p>交野市都市計画マスタープラン（H13年策定、目標年次H22年）</p> <p>無秩序な市街化を抑制する「田園共生ゾーン」として位置付けられており、土地所有者等の意向を充分踏まえながら営農環境を確保しつつ計画的な市街地の形成等を検討します。</p>	<p>土地利用方針図</p> 
<p>地区面積</p>	<p>約18ha</p>
<p>事業手法（事業予定者）</p>	<p>検討中</p>
<p>まちづくり協議会等の設立状況</p>	<p>未設立</p>
<p>まちづくりのルールの設定状況</p>	<p>未設定</p>
<p>今後の取り組み方針</p>	<p>○農地所有者に対する意向調査（H21.9.3～H21.9.17実施）の結果を踏まえ、地区の将来像やまちづくりの方向性について勉強会を実施するとともに、組織化に向けての検討を行っていきます。</p>

8. 沿道まちづくりに向けた都市計画スケジュール

東部大阪都市計画区域マスタープランの策定、第6回線引き見直し及び市街化区域への編入のスケジュールは下記のとおりです。今後、本方針に基づき、第6回線引き見直しでの市街化区域への編入、若しくは、「保留フレーム」設定に向け、都市計画手続きを進めるとともに、地域住民等は、事業の実施に向け、「5. まちづくり構想の実現化に向けての流れ」を参考に、事業化に向けての協議・調整・法手続きを進めます。その後、まちづくり構想の実現が確実となった時点で、土地区画整理事業や地区計画等の都市計画決定とあわせて市街化区域への編入を行い、沿道まちづくりを進めていくことになります。

都市計画区域MPの策定、第6回線引き見直しスケジュール（予定）

	府都市計画審議会	国・庁内協議	まちづくり活動（例）
H21.8			●まちづくり協議会の設立
9		案の作成	
10			●まちづくりのルールの設定
11			●地元意向調査（売却、賃貸等）
12		●	
H22.1			
2	●都計審（中間報告）	●	
3	都市計画区域MP		
4		国下協議	
5		●市町村意見照会	・まちづくり構想（案）等の策定
6			・パートナーとなる民間事業者等の選定（必要に応じて）
7		●土地利用協	
8		●公聴会	
9			・事業シミュレーション
10		国事前協議	・事業計画（案）等の策定
11		●市町村意見聴取	・事業化組織の設立等
12	●都計審（審議）		・沿道まちづくりに向けての協議調整
H23.1	都市計画区域MP線引き見直し（保留フレーム設定）		
2		国同意協議	
3		◎決定	
H23年度～	●都計審（審議） 保留フレームの解除（市街化区域編入）	市街地再開発事業等の都市計画、事業認可等	沿道まちづくりへの着手

大阪府景観計画（抜粋）

1 景観計画の区域（法第8条第2項第1号関係）

大阪府の定める景観計画の区域は以下の通りとする。

景観計画の区域	
道路軸	第二京阪道路沿道区域 第二京阪道路の門真市大字ひえ島地内から枚方市長尾東三丁目地内の京都府との境界部まで及びその沿道の区域 （道路の端から両側50mの幅の区間を合わせた区域を基本とする。）

2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針（法第8条第2項第2号関係）

「景観形成基本方針」に即して景観形成を推進し、区域毎の景観形成方針を以下のとおり定める。なお、「場所を活かす方針」において、広域的な観点から、景観の連続性を示すため、景観行政団体や景観条例を策定している市町村の区域に関する記載を含んでいるが、当該区域は、市町村の定める景観計画等の方針に基づくものとする。また、建築物等の計画にあたり、当該方針を定めるに至る「検討書」を別に作成している。

景観形成方針【第二京阪道路沿道区域】

景観づくりの目標

『生駒山系の裾野を走り、「淀川のみどり」と「生駒山系のみどり」の間に新たな「みどりの軸」を形成し、京都と大阪の地域と歴史・文化を結ぶ中において、自然と都市景観が調和した景観をつくりだす。』

景観づくりの基本方針

■全体で取り組む方針

- I 京都、大阪を結ぶ古来からの文化往来の地に位置し、また北河内の各都市を南北に結ぶ地域軸となり、沿道の新たな市街地形成の先導的役割を果たし、地域の風景となる良質な空間・景観を創造する。
- II 北河内の背景を成している生駒山系の裾野を走る中において、山並みへの眺望とみどりの連続性の確保に努める。
- III 環状・東西の都市軸と交差する道路空間がもたらす場所性を活かし、IC周辺部、都市軸との交差点などでの良好なランドマークの形成などに努める。
- IV 周辺の自然的要素、歴史的文化遺産、優れた意匠の都市施設などの景観資源との調和やつながりを大切に、節度と風格のある景観づくりを行う。

■場所を活かす方針

A 大阪中央環状線から国道170号の区間

既成市街地が大半を占め、住宅と中小規模の工場などが混在した都市的沿道景観が形成されている現状を踏まえ、『環境施設帯の織りなす緑の軸やまちなみの調和に配慮した活気と節度と風格のある景観づくりを行う。』

a-1 門真JCT(仮称)、門真IC(仮称)、寝屋川南IC(仮称)付近や門真南駅周辺などにおいては、交通の要衝や中心地にふさわしい景観づくりを行う。

a-2 国道163号や大阪外環状線(国道170号)など主要な幹線道路との交差点付近では、周辺市街地景観との調和に配慮しつつ、交通の要衝にふさわしい景観づくりを行う。

B 国道 170 号から天野川の区間

農地と樹林地が大半を占め、寝屋川公園等みどりの量の多い景観が形成されている現状をふまえ、『山並みや公園などのみどり多い優れた環境になじむ質の高い景観づくりを行う。』

b-1 JR 東寝屋川駅、JR 星田駅、寝屋川北 IC (仮称)、交野南 IC (仮称) 周辺などにおいては、近隣核や交通の要衝にふさわしい景観づくりを行う。

b-2 天野川交差部の水辺の自然資源や旧街道等の歴史資源との連携に配慮するとともに、沿道に広がる田園風景との調和に配慮する。

b-3 専用道路の構造の変化により、視界の開ける区域においては、周辺の景観への調和など、道路からの眺望に配慮する。

C 天野川から枚方市域の区間

生駒山系の豊かなみどりを背景とする中において、まとまった農地と良好な戸建て住宅地や旧集落により景観が形成されている現状をふまえ、『生駒山系の豊かなみどりの山並みに配慮したみどりの多い景観づくりを行うとともに、街並みの調和やまとまりに配慮した景観づくりを行う。』

c-1 JR 河内磐船駅、京阪交野市駅、交野北 IC (仮称) 周辺などにおいては、近隣核や交通の要衝にふさわしい景観づくりを行う。

c-2 一般道路部の高さが専用道路部に近づく京阪交野線や JR 学研都市線との交差・並行して走る地域については、視界の広がりを意識し、背景となる景観との調和に配慮する。

c-3 源氏池等のため池や山並みが迫る地域については、みどり豊かな景観づくりを行う。

D 枚方市域の区間

生駒山系の裾野と農地と閑静な低層住宅地、ゴルフ場等、みどりの量の多い景観が形成されている現状をふまえ、『生駒山系の山並みなどのまとまりのあるみどりに配慮し、豊かな自然景観と良好な住宅地と調和した景観づくりを行う。』

d-1 国道 307 号交差部、JR 津田駅、JR 藤阪駅、JR 長尾駅、枚方南(仮称) IC、枚方東 IC 周辺などにおいては、近隣核や交通の要衝にふさわしい景観づくりを行う。

d-2 生駒山系の山並みが迫る地域については、みどり豊かな景観づくりを行う。

公共施設等及び公益施設の景観形成の方針

I 門真の市街地から、田園地域を貫き、生駒山系の山裾通る自然の眺望景観と市街地景観に優れた景観構造を読み取り、活かす。

II 道路の諸要素相互の調和や高架構造物の圧迫感を和らげる工夫などによる景観の向上を目指すとともに、建築物等沿道の諸要素が調和し、全体として一体感の感じられる道路景観をつくる。

III 生駒山系の山裾や田園地域を貫く本地域においては、街路樹や緑地帯の育成と充実などにより、山並み景観や田園景観などと調和した豊かなみどり空間をつくる。

IV 歩道や緑地帯などの空間を中心に公共・公益空間を適切に維持管理する。

3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（法第8条第2項第3号関係）

規制又は措置の基準として、道路軸（第二京阪道路沿道区域）については別表1を適用することとする。

別表1（道路軸に適用）

建築物等（これに附属する工作物を含む）の基準	建築物及びこれに附属するものの配置	屋外に設置するもの	駐車場、駐輪場及びごみ置場等を敷地の外から見える場所に配置する場合は、植栽により修景し、又は建築物若しくは塀と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。
		外壁に設置するもの	(ア)ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋外階段は、建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (ウ)エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。
		屋上に設置するもの	(ア)高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバーを設置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。
	建築物の外観	色彩	外壁及び屋根等の基調となる色彩は、著しく派手なものとししない。 ※別表4の色彩基準を遵守すること。
		外壁	長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をする。
		意匠	周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。
	敷地内の緑化		(ア)道路に面する敷際には、緑を適切に配置する。 (イ)緑の配置に際しては、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。
工作物の基準	工作物の外観	色彩	外壁及び屋根等の基調となる色彩は、著しく派手なものとししない。 ※別添4の色彩基準を遵守すること。
		外壁	長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をする。
		意匠	周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。
	敷地内の緑化		(ア)道路に面する敷際には、緑を適切に配置する。 (イ)緑の配置に際しては、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。

別表 4 (色彩基準)

- 計画にあたっては、地域の景観特性を把握し、周辺のまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とすること。
- 外壁については、落ち着きが感じられ、水や緑などの存在や周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、下記の色彩基準を基本とすること。

色彩基準 (外壁基本色)

- ① R (赤)、Y R (橙) 系の色相の場合、彩度 6 以下
- ② Y (黄) 系の色相の場合、彩度 4 以下
- ③ その他の色相の場合、彩度 2 以下

※JIS のマンセル表色系による

- ただし、次に掲げるものはこの限りでない。
 - ・外壁各面で 1 / 3 以下の面積でサブカラーとして使用する場合
 - ※サブカラーとは外壁基本色に対し補助的に用いるトーンの近い色彩であり、基本色との調和に配慮すること。
 - ・外壁各面で 1 / 20 以下の面積でアクセントカラーとして使用する場合
 - ※アクセントカラーとは、外壁の表情に変化をつける場合等に用いる強調色であり、サブカラーの面積と合計して 1 / 3 以下とすること。
 - ・着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合

【届出の対象となる行為及び規模】 (大阪府景観条例施行規則による)

		届出の対象となる行為	届出の対象となる規模
1	建築物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが 20 m を超えるもの 又は 建築面積が 2,000 m ² を超えるもの
2	工作物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが 20 m を超える煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔等 高さが 20 m 又は築造面積が 2,000 m ² を超える擁壁、垣、さく、ウォーターシュート、コースター、メリーゴーラウンド、観覧車、飛行塔、コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシュプラント、自動車車庫の用途に供する工作物、石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する工作物、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する工作物

なお、法並びに大阪府景観条例により、通常管理行為や応急措置として行う行為、他法令で許可を受けて行う行為等については適用除外としています。

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

1. 趣旨

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、昭和 45 年 6 月 20 日に計画決定されて以降、5 回にわたる一斉見直しを経て現在に至っている。

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ある。

しかしながら、本格的な人口減少社会の到来、急速な高齢化の進展、安全・安心や地球環境問題への意識の高まり、資源・エネルギー問題の深刻化、厳しい財政的制約など社会経済情勢が大きく変化する中、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、公共交通の衰退、自動車交通への過度な依存、環境負荷の増大、都市施設の維持管理や福祉施策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る。

こうした諸問題を解決又は回避するため、大阪の都市の持つ特長である「集約・連携型都市構造」の強化を図り、持続可能な都市の実現を目指すものとする。

今後の都市づくりにあたっては、既存の都市ストックを活用しつつ、鉄道駅周辺等の拠点における都市機能のさらなる集積、円滑で機動的な都市交通体系の構築、市街地の無秩序な拡大の抑制などに努めるとともに、産業や高度な研究開発等の集積、競争力の高い港湾や空港、第二京阪道路などの広域交通ネットワーク等を活用し、産業立地を促進することにより、持続可能で暮らしやすく活力ある都市圏の形成を図る。

2. 基本となる考え方

今回の区域区分の変更は、平成 27 年を目標年次とし、「都市計画区域マスタープラン」等の考え方と整合を図り、次に示すとおりとする。

市街化区域の土地については、まず、土地利用の高度化や低未利用地の有効利用を促進し、計画的に良好な市街地の形成を図るとともに、当分の間営農が継続されることが確実であることなどにより、計画的な市街地整備の見込みのない区域については、市街化調整区域への編入に努めるものとする。

市街化区域への編入は、土地利用の不可逆性、自然的環境の保全等に配慮するとともに、農林漁業との調和を図りつつ、計画的な市街化を図る上で、特に必要なものについて行うものとし、鉄道駅周辺等に位置し、集約・連携型都市構造の強化に資するものについては、優先的に市街化区域に編入するものとする。

なお、市街化区域の規模は、目標年次における市街地に配置すべき人口及び産業を適切に収容しうる規模とし、新たに市街化区域へ編入する区域は、既に市街地を形成している区域又は計画的な市街地整備が確実に行われる区域のうち必要最小限の区域とする。

市街化調整区域内の森林・農用地等については、食料等の安定供給、地球温暖化の防止、生物多様性の確保、良好な景観の形成、府民のレクリエーション利用の場など、多面的機能の発揮を図るため、適正な保全・整備に努める。

区域区分の変更は、社会情勢の変化に対応するため、都市計画基礎調査に基づき、概ね

5年毎に府内全域を対象として、総合的観点から実施する。ただし、保留フレームが設定されているものについては、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行う。

なお、土地所有者等から区域区分に関する都市計画の変更の提案があり、計画提案を踏まえた都市計画の変更を行う場合についても、原則として概ね5年毎の区域区分の変更に併せて行う。

3. 市街化区域への編入

新たに市街化区域への編入を検討する区域は、都市計画区域マスタープランとの整合が図られ、かつ市町村マスタープラン等に位置付けられているもので、次のいずれかに該当する区域とする。

3-1 現行市街化区域と連担している区域

(1) 既に市街地を形成している区域は、次に掲げる区域とする。

なお、既に市街地を形成している区域として、市街化区域に編入する場合は、良好な市街地の形成を図るため、適切な整備・誘導方策を講じることに努めること。

- ① 国勢調査結果による人口集中地区、準人口集中地区を基本とし、人口密度40人/㍍以上の区域が連担しており、実態的に市街化されていると認められる区域。(原則として、建物の建っていない区域は除く。)
- ② 将来人口密度が40人/㍍以上想定できる住宅地で、計画的な開発事業等が完了し、道路・公園等の都市基盤施設が整備されており、計画的な市街地の形成が確実な区域。
- ③ 商業・業務及び工業地等で、既に市街地を形成している区域。(原則として、建物の建っていない区域は除く。)
- ④ 商業・業務及び工業地等で、計画的な開発事業等が完了し、道路・公園等の都市基盤施設が整備されており、計画的な市街地の形成が確実な区域。

(2) 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域は、次に掲げる区域とする。

① 計画的な開発事業が実施されることが確実な区域として次に掲げるもの。

1) 土地区画整理事業が実施されることが確実な区域

区域区分の変更と同時に、土地区画整理事業に関する都市計画が定められるもの。

2) 公的機関、民間開発事業者による開発事業が実施されることが確実な区域

公的機関、民間開発事業者が、当該区域の用地を取得することが確実であり、区域区分の変更までに当該事業計画の案が定められ、関係機関との調整を了しているものであって、区域区分の変更と同時に、当該区域についての地区計画が定められるもの。

なお、地区計画には地区整備計画(原則として、建築物等の用途の制限、道路・公園等の地区施設が定められたもの)を区域区分の変更と同時に定めること。

3) 流通業務団地等の都市施設が定められることが確実な区域

区域区分の変更と同時に、都市施設(法第11条第1項第8号から第10号の都市施設)についての都市計画が定められるもの。

② 計画的に市街化を図る地区計画等(都市計画法第12条の4第1項第1号から第4号に掲げる計画。以下、「地区計画等」という。)を定めることにより、良好な市街地

の形成が確実な区域であり、次に掲げる条件を全て満たすもの。

- ・ 区域区分の変更と同時に、当該区域についての地区計画等が定められるもの。
なお、地区計画等には地区整備計画等（原則として、建築物の用途の制限、道路・公園等の地区施設が定められたもの）を区域区分の変更と同時に定めること。
- ・ 当該地区計画等の実現化方策や地区施設の整備方針・整備計画が明らかなもの。

3-2 飛地の区域

既に市街地を形成している区域として3-1（1）に掲げる区域及び計画的な開発事業が実施されることが確実な区域として3-1（2）①に掲げる区域については、概ね50％以上で、飛地の市街化区域が設定できるものとする。

ただし、次に掲げる一団の土地の区域で、計画的な開発事業が実施されることが確実な区域として3-1（2）①に掲げる区域については、20％以上を目途として飛地の市街化区域を設定できるものとする。

- （1）インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。
- （2）鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。
- （3）役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。
- （4）人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域。
- （5）効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地。

3-3 公有水面埋立事業による区域

公有水面埋立法に基づく埋立免許によって、事業実施中の土地の区域及び事業が完了した土地の区域。

4. 保留フレームの設定

都市計画区域マスタープランとの整合が図られ、市町村マスタープラン等に位置づけられているもので、都市施設等の整備状況、周辺の土地利用の状況等を勘案し、計画的に市街化することが必要であり、かつその見通しがあると認められるものの、事業実施の確実性の不足等の理由で、市街化区域への編入に至らなかった土地の区域については、保留フレームを設定し、土地区画整理事業等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、市街化区域に編入することができるものとする。

保留フレームを設定する場合は、可能な限り特定保留フレームの設定に努めるものとする。

なお、保留フレームの設定は、計画的な開発事業の実施が前提であることから、事業の実施の見通しについて、厳格に判断を行うものとする。

5. 市街化区域内の土地の市街化調整区域への編入

現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であることなどにより計画的な市街地整備の見込みのない区域で、周辺の市街化区域における市街地開発事業や道路、下水道等の都市整備事業の実施等、当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障のない一団の土地の区域については、市街化調整区域への編入を検討する。

なお、市街化調整区域への編入により市街化区域に囲まれることとなる区域は、その規模の基準を2㍊以上とするが、概ね5㍊の規模に満たない場合は、次に掲げる条件を全て満たす区域において、設定できるものとする。

- ・原則として、既に宅地である土地及び宅地化が見込まれる土地を含まない区域
- ・農地にあつては、営農の継続が確実と認められる区域。

6. 原則として市街化区域に含めない区域

優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (1) 市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適當な土地の区域。
- (2) 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域。
- (3) 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域。
- (4) 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域。

7. 市街化区域及び市街化調整区域との境界の設定方法

市街化区域と市街化調整区域との境界は、原則として道路、河川、水路、鉄軌道等の明確な地形、地物等土地の範囲を明示するのに適當なものにより定める。

なお、道路、河川等の新設・改良により、現行の区域区分の境界が不明確になる場合には、上記の設定方法により境界を変更する。

8. 関係部局との調整

原案の作成にあたっては、農林担当部局等関係者と協議・調整を図る。

「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」の補足資料

1. はじめに

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（以下、「基本方針」という。）」、「都市計画関係法令」「都市計画運用指針（平成18年11月国土交通省）」及び「都市計画と農林漁業との調整措置（平成19年10月農林水産省）」等に基づき実施するものとする。

2. 都市計画提案制度について

都市計画提案制度は、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加を促すものであるが、区域区分は、地域地区や都市施設等、他の都市計画の決定方針にも密接に関わる根幹的な都市計画であることから、都市計画提案を踏まえた区域区分の変更を行う場合も、原則として、概ね5年毎の区域区分の変更に併せて実施するものとする。

3. 市街化区域への編入について

現行市街化区域と連担している区域として新たに市街化区域への編入を検討する区域は、原則として、現行市街化区域に当該区域の周囲の概ね4分の1以上が接している整形の区域とする。

4. 保留フレームについて

（1）保留フレームの対象区域

府下一斉の区域区分の変更時点において、次の①から③に該当する区域として、市街化区域への編入について協議調整を行ったが、事業実施の確実性の不足等の理由で、市街化区域への編入に至らなかった土地の区域のうち、計画的な開発事業が概ね5年以内に実施される見込みがあると認められる区域について、保留フレームを設定することができるものとする。

- ① 土地区画整理事業が実施されることが確実な区域
- ② 公的機関、民間開発事業者による開発事業が実施されることが確実な区域
- ③ 流通業務団地等の都市施設が定められることが確実な区域

（2）保留フレームの運用

保留フレームは、住宅地、商業・業務及び工業地等について設定できるものとする。

（3）保留フレームの設定基準

保留フレームの設定基準は下記のとおりとし、可能な限り特定保留フレームの設定に努めるものとする。

① 特定保留フレーム

計画的な開発事業の実施の見通しがあり、位置、事業手法、事業予定者、事業着

手年度及び事業予定期間等が明らかなもので、市町村マスタープラン等で、その位置等を明らかにし得る区域は、特定保留フレームとして設定する。この場合、当該区域の区域境を明示する必要がある。

②一般保留フレーム

計画的な開発事業の実施の見通しはあるものの、位置、事業手法、事業予定者、事業着手年度及び事業予定期間等までは明らかでないものについては、市街化区域に收容すべきフレームに相当する区域として、一般保留フレームを設定する。

まちづくり申し合わせ書（例）

（趣旨）

第1条 ○○地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）は、乱開発を抑制し、未来に向かって良好なまちづくりを推進することを目的として、次のとおり申し合わせ（以下、「この申し合わせ書」という。）をし、会員（協議会規約第△条）一同これを遵守することとする。

（対象の区域）

第2条 この申し合わせ書の対象となる区域は、別紙、○○地区まちづくり申し合わせ書区域図に示す区域とする。

（協議会と市の役割）

第3条 協議会はこの申し合わせ書に基づき、未来に引き継ぐ良好なまちづくりを実現するため積極的に行動し、□□市に対し必要な助言及び指導を求めるものとする。

（土地利用の制限）

第4条 会員は会員所有の土地を転用または第三者へ転売もしくは賃貸等転用する場合は土地利用計画等について、協議会へ諮ることとする。

2 前項の場合において、当該土地を、①生活環境や営農環境の悪化、防災上の問題がある場合②青少年の健全な育成に支障がある設備③その他協議会として望ましくない施設・用途へ転換しようとする場合、協議会が一定の制約を課すことを了承する。

（営農環境の保全）

第5条 会員は、農との共存を図るため、農作業が支障なく行われるよう相互に協力し、営農環境の保全に努める。

（申し合わせ違反者に対する措置）

第6条 この申し合わせ書に違反があった時は、協議会の役員会（以下、「役員会」という。）と違反者で協議し、改善が図られない場合は、役員会の議決を経て協議会がその氏名及び違反の内容を会員に公表する。

（申し合わせ書の有効期間）

第7条 この申し合わせ書の有効期間は、締結日から起算して3年とする。更新する際は、役員会で協議の上、総会の議決を得て行う。

（補 足）

第8条 この申し合わせ書を対象地区住民等関係者に広く知らせるため、まちづくりニュースの作成や現地に標示等を行い、周知に努めるものとする。

2 この申し合わせ書の運用にあたっては、協議会において適正かつ公正に努めるものとする。

3 この申し合わせ書の事項に疑義が生じた場合又はこの申し合わせ書に定めのない事項については、役員会にて協議を行い決するものとする。

4 この申し合わせ書の内容について変更する必要がある場合又は新たに定める必要が生じた場合は、役員会にて協議を行い総会で定めるものとする。

5 会員の氏名等に変更があった場合は、協議会に連絡する。

平成 年 月 日から施行する。

○○地区まちづくり協議会
会員一同

第二京阪道路沿道まちづくり検討会規約

(名 称)

第1条 名称は、第二京阪道路沿道まちづくり検討会（以下「検討会」という。）という。

(目 的)

第2条 検討会は、第二京阪道路沿道地域における各都市及び地域にふさわしいまちづくりの推進を図ることを目的とする。

(検討事項)

第3条 検討会は、前条の目的を達するために、次に掲げる事項に関わる協議、調整、検討を行う。

- (1) 「沿道まちづくり方針」の策定及び活用
- (2) 「緑立つ道 沿道まちづくりガイドブック」の策定及び活用
- (3) まちづくりに係わる共通する課題に関する情報交換
- (4) その他前条の目的を達成するにあたり必要となる事項

(組 織)

第4条 検討会は、別表に掲げる会員をもって構成する。

- 2 会長は、大阪府都市整備部総合計画課長の職にある者をもって充てる。
- 3 検討会は、検討会における検討事項について、学識経験者等の助言を求めることができるものとする。
- 4 必要に応じ、部会を設置できるものとする。

(会 議)

第5条 検討会の会議は、会長が招集する。

招集にあたり、会員以外で、会長が必要と認めた者の参加を求めることができるものとする。

(事 務 局)

第6条 検討会の事務局は、大阪府都市整備部総合計画課に置く。

(そ の 他)

第7条 本規約によらない場合は、会議にて協議することとする。

付 則

この規約は、平成11年3月24日から施行する。

付 則

この規約は、平成11年8月20日から施行する。

付 則

この規約は、平成12年6月23日から施行する。

付 則

この規約は、平成13年3月30日から施行する。

付 則

この規約は、平成14年3月26日から施行する。

付 則

この規約は、平成21年12月24日から施行する。

**第二京阪道路沿道まちづくり検討会
検討会会員**

所属	検討会会員職
国土交通省近畿地方整備局	道路部道路計画第一課長
	浪速国道事務所長
	建政部計画管理課長（オブザーバー）
	建政部都市整備課長（オブザーバー）
NEXCO 西日本	枚方工事事務所長
大阪府環境農林水産部	農政室整備課長
大阪府住宅まちづくり部	建築指導室建築企画課長
大阪府都市整備部	総合計画課長
	市街地整備課長
	交通道路室参事
	枚方土木事務所長
枚方市	理事（都市基盤整備調整担当）
	都市整備部長
寝屋川市	まち政策部長
門真市	都市建設部長
四條畷市	建設部長兼特定地区整備担当部長
交野市	都市整備部長
	第二京阪道路対策室長
(財)大阪府都市整備推進センター	都市整備事業部長

第二京阪道路沿道まちづくり検討会規約

沿道まちづくり部会 運営要領

(名 称)

第1条 名称は、第二京阪道路沿道まちづくり検討会「沿道まちづくり部会」(以下「部会」という。)という。

(目 的)

第2条 部会は、第二京阪道路沿道まちづくり検討会規約第3条の検討項目を具体の地区で実践するにあたっての共通の課題を把握し、その解決方策についての検討を行う。

(組 織)

第3条 部会は、別表に掲げる部会員をもって構成する。

2 部会は、部会における検討事項について、学識経験者等の助言を求めることができるものとする。

(会 議)

第4条 部会は、事務局が召集する。

部会員以外で、部会が必要と認めた者の参加ができるものとする。

2 部会は必要に応じて、部会における検討状況及び結果を検討会に報告するものとする。

(事務局)

第5条 部会の事務局は、大阪府都市整備部総合計画課に置く。

(その他)

第6条 本運営要領によらない場合は、部会において協議することとする。

付 則

この運営要領は、平成16年11月10日から施行する。

付 則

この運営要領は、平成21年12月24日から施行する。

**第二京阪道路沿道まちづくり検討会
沿道まちづくり部会会員**

所 属		役 職
国土交通省近畿地方整備局	浪速国道事務所	調査課長
	建政部 計画管理課	計画管理課長補佐（オブザーバー）
	建政部 都市整備課	都市整備課長補佐（オブザーバー）
NEXCO 西日本	枚方工事事務所	工務課長
大阪府環境農林水産部	農政室整備課	計画指導G課長補佐
大阪府住宅まちづくり部	建築指導室建築企画課	景観推進G課長補佐
大阪府都市整備部	総合計画課	企画推進G課長補佐
		土地利用計画G課長補佐
	市街地整備課	区画整理G課長補佐
	枚方土木事務所建設課	幹線道路G課長補佐
	枚方土木事務所地域支援課	地域支援・防災G課長補佐
枚方市	都市整備部	都市計画課長
寝屋川市	まち政策部	都市計画室長
門真市	都市建設部	都市政策課長
四條畷市	建設部	副参事
		都市計画課長
交野市	都市整備部	都市計画課長
		第二京阪道路対策室長
(財)大阪府都市整備推進センター	都市整備事業部	都市整備事業課長

