

# 市街化調整区域における土地利用方針の検討について 〔お知らせとご意見募集〕

本市では、市街化調整区域の現状等を調査した上で、その今後の土地利用のあり方などについて検討を行っています。ここでは、市街化調整区域の現状や課題、現時点で取りまとめた今後の方向性について、市民のみなさんにお知らせするとともに、ご意見募集を行います。

検討の経過等は市のホームページ（まちづくり政策課のページ）でもご覧になることができます。

<http://www2.city.minoh.osaka.jp/MACHI/choutiku/choutiku.html>

## 1 市街化調整区域について

### (1) 市街化調整区域とは

都市計画の中で、本市は大きく「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区分されています。市街化区域は道路や下水などの都市基盤を整備し、良好なまちづくりを進めていく（市街化を進める）区域で、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」です。

ですから、市街化調整区域では、基本的に開発行為（戸建て住宅なども含めて）は厳しく制限されていますが、建て替え、農林漁業のための施設、住民の生活利便施設など、居住環境の維持に必要なもので無秩序な市街化を誘発しないものに限って、法律で開発が認められるものもあります。

### (2) 本市の市街化調整区域

本市の市街化調整区域のうち、

山間・山麓部等は「自然環境を保全するため市街化しない区域」として保全を図ってきました

北摂山系の山なみは本市の大きな特徴でもあり、山間・山麓部は近郊緑地保全区域や山なみ景観保全地区の指定などにより保全を図ってきました。

その他の市街化調整区域は「将来の市街化区域編入を想定し、無秩序な市街化を抑制する区域」として、市街化を抑制してきました  
山間・山麓部以外の市街化調整区域については、市街化の抑制を原則とし開発行為を厳しく制限するとともに、市街化が必要となった部分については市街化区域への編入を検討してきました。

### (3) 市街化調整区域の土地利用のあり方を検討する理由

しかし、人口減少社会の到来や中心市街地の空洞化など、都市を取り巻く状況は大きく変わりつつあり、都市の無秩序な拡散を防止しコンパクトに集約されたまちづくりが目指されるようになりました。そのため、原則、市街化区域は拡大しないことが望ましく、将来の市街化区域編入を想定していた本市の市街化調整区域ではその考え方を点検する必要が出てきました。

また、市街化調整区域内での開発行為は府が判断しますが、「特に面積の大きい開発についてはそれに先だって市として地域性を判断する」こととなりました。

こうした背景をふまえて、本市において、市街化調整区域のうち保全の方向が示されている山間・山麓部等を除いた地区（上記）について、地区の現状や周辺状況の変化、土地所有者の意向等をつぶさに調査・検討した上で、将来の土地利用のあり方を検討していきます。



# 市街化調整区域における土地利用のあり方についてのご意見を募集します（ / 〳切）

問1 本紙でご説明したような市街化調整区域の現状と課題についてご存じでしたか。

よく知っている      少しは知っている      ほとんど知らなかった      全く知らなかった

問2 市街化調整区域（検討対象地区）の環境について、どのようにお感じですか。

まとまった農地がある農村景観の地区	不便で寂しい地区
快適な生活環境の地区	農地と市街地が混在し快適ではない地区
駐車場や資材置き場が多い地区	空地や不耕作地等が多いあまり利用されていない地区
わからない	

問3 市街化調整区域（検討対象地区）では、農地やため池・水路などが維持・管理され、ゆとりある空間や緑豊かな環境が保たれてきました。こうした空間や環境はできる限り維持されることが望ましいですが、営農を巡る状況は厳しく、現状では農地の維持が難しく、現在の環境の保持も困難になることが考えられます。

仮に、将来的に農地以外の土地利用に転換するとすれば、どのようなのがよいと思いますか。

市街化調整区域での開発は望ましくないので、空き地や不耕作地などとして放置されてもやむを得ない  
市街化調整区域での開発は望ましくないが、空き地や不耕作地などとして放置されるよりは、資材置き場や露天駐車場などとして利用されるのがよい  
市街化調整区域のゆとりある環境を損なわないよう良好な住宅地等に限って開発を認めていくのがよい  
市街化されるのが望ましいので、できるだけ規制を緩めて自由に開発させるのがよい  
現在の法規制に適合する範囲であれば、どのような土地利用でも構わない  
わからない

## ハガキ（回答記入面）

下記の回答欄に番号を記入してください。

問1（市街化調整区域の現状について）...

問2（市街化調整区域の環境について）...

問3（農地からの転換について）.....

問4（お住まいの地域）... をつけて記入して下さい

箕面市（            ）（            ）丁目  
市外（            ）市

問5（お住まいの区域）.....

その他、市街化調整区域の土地利用のあり方についてご自由にお書きください。

問4 お住まいの地域はどこですか。（ をつけて記入してください）

箕面市（            ）（            ）丁目  
市外（            ）市

問5 お住まいは、市街化調整区域ですか。

市街化調整区域      市街化区域

## 〔ご意見提出の方法〕

以下のいずれかの方法により、意見をお寄せください。（月 日〳切）

市役所・支所・図書館の回収箱に投函

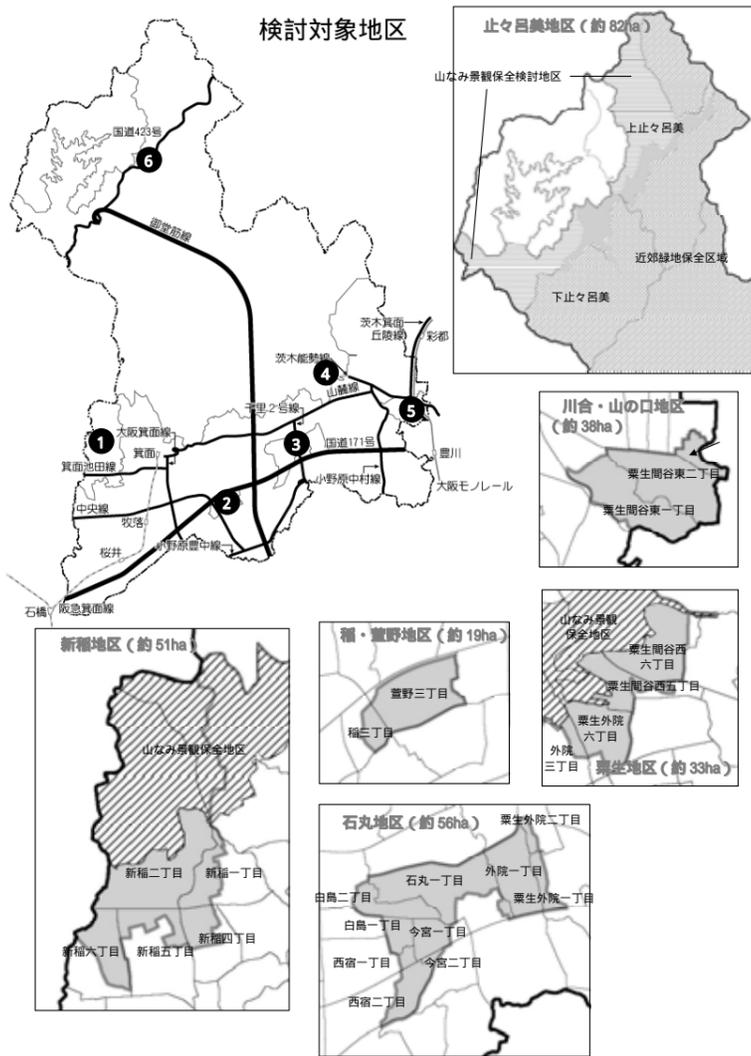
市役所にFAX（このページのみ）

右のハガキを切り取って郵送

担当・連絡先  
箕面市都市計画部まちづくり政策課  
TEL：072-724-6810  
**FAX：072-722-2466**

## 2 市街化調整区域（検討対象地区）の現状と課題

検討対象とする市街化調整区域（以降、「検討対象地区」と呼びます。）は、下の図に示す6つです。



検討対象地区では市街化が抑制されてきたため、まとまった農地やため池などが残っており、開放感のある風景や身近に自然を感じることができる空間となっています。



新稲地区の様子



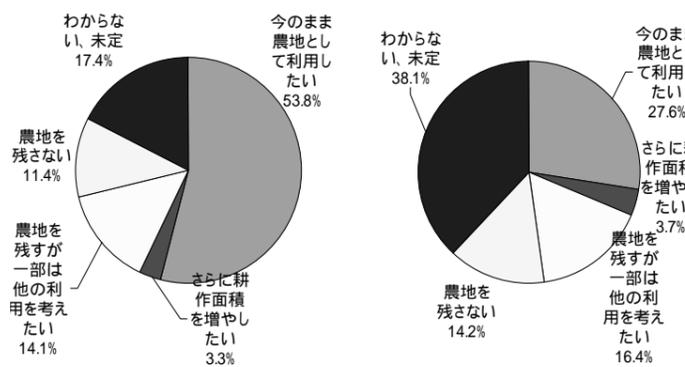
稲・萱野地区の様子

検討対象地区において、現況をふまえた基礎調査および土地所有者へのアンケート調査を実施し、現状と課題を整理したところ、以下の4点に集約されました。

**地区内には農地やため池等が残り、その多面的機能は周辺市街地の住民からも評価される貴重な空間ですが、農地の維持が困難になってきています。**

地区内に残る農地やため池などの自然が感じられる空間は、市民からも高い評価を得ています。こうした地区の固有の資源は今後とも大切にしていく必要があります。

しかし、平成19年に実施した土地所有者アンケートでは、農業者の約50%は「当面10年程度は農地を維持したい」と考えていますが、「将来20～30年後も農地を維持したい」と考えているのは約30%に留まりました。大半の農業者が将来的な営農の継続について不安定な状況にあることがうかがえます。



農地の利用方法の意向  
左：当面（10年後） 右：将来（20～30年後）  
（土地所有者アンケート結果より）

**農地等とそれ以外の都市的な土地利用が混在し、互いに阻害しあっているところがあります。**

使われていない土地の一部が資材置き場、駐車場などに転用されているところがあり、近隣の営農環境や生活環境への悪影響や雑然とした風景となるなどの懸念があります。

また、土地所有者アンケートでは農業者の1/4が「農地と市街地との混在で問題が生じている」と回答しており、ゴミの投げ捨てやペット等の農地への侵入などが問題として挙げられています。

こうした農地等と都市的な土地利用との調和が課題となっています。



資材置き場のイメージ（他都市の例）

**断片的な道路整備、用途の混在など、一部で無秩序な都市的土地利用が進みつつあるところがあります。**

現在の開発に関する制度では、例外的にはありますが個別の開発が認められており、地域のまとまりと関係なく土地利用されているところがあります（例えば幹線道路沿道を中心とした商業店舗の個別立地や、個々の住宅の立地などが見られます）。

こうした開発が無秩序に進められると、市街化調整区域の持つ良好な環境が阻害される可能性があります。



無秩序な都市的土地利用のイメージ  
（他都市の例）

**全市の都市構造を展望する中で、将来的に都市的土地利用が必要となる可能性がある場所や都市施設の整備が必要な場所も含まれています。**

検討対象地区の中でも、石丸地区（西部）は第四次総計・都市計画マスタープランにおける「都市核拠点」に位置づけられており、隣接するかやの中央では拠点整備が進められています。また、全市の都市構造を支える都市計画道路が計画されている地区もあります。

こうした地区の土地利用は、中長期的な視野で検討していく必要があります。

ハガキ（宛先面）

料金後納  
手続きに  
より番号  
取得

〒562-0003  
箕面市西小路4丁目6-1  
箕面市都市計画部まちづくり政策課

市街化調整区域の土地利用の係 行

バーコード

お願い  
裏面の回答記入欄にご記入の上、持参・FAX・郵送のいずれかにより提出してください。  
期限は 月 日です。