

箕面市の市街化調整区域における土地利用の 基本的なあり方（中間報告素案）の構成

～目次～

1. 市街化調整区域を取り巻く動向
 - (1) 社会潮流と法改正
 - (2) 法改正を踏まえた大阪府の対応
2. 本市における市街化調整区域のあり方検討の必要性
 - (1) 本市の将来都市像
 - (2) 本市の市街地形成の経緯
 - (3) これまでの本市における市街化調整区域の考え方
 - (4) 市街化調整区域のあり方検討の必要性
3. 検討対象地区の現状と土地利用上の課題
 - (1) 検討対象地区の現状
 - 上位計画での位置づけ
 - 地区のなり立ち・自然・景観など
 - 営農の状況
 - 土地利用の状況
 - まちづくりの経緯
 - 土地所有者の意向（土地所有者アンケートの結果）
 - (2) 検討対象地区の土地利用上の課題
4. 市街化調整区域の今日的評価
 - (1) 市民アンケート結果に見る市街化調整区域の今日的評価
 - (2) 都市づくりにおける市街化調整区域の今日的評価
5. 箕面市における市街化調整区域の土地利用の基本的なあり方
 - (1) 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方
 - (2) 市街化調整区域における土地利用の方針

（本資料2ページ以降に要点のまとめを記載）
前回委員会で確認済み

（資料4）追加・修正部分

要点のまとめ

1. 市街化調整区域を取り巻く動向

人口減少社会や少子・超高齢社会の到来により、都市を取り巻く状況が大きく変化しており、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを進めていく方向へと転換がなされ、それに呼応する形で都市計画法も改正された。

2. 本市における市街化調整区域のあり方検討の必要性

(1) 本市の将来都市像

本市は、第四次総合計画において、土地利用の特性に応じて市域を「市街地ゾーン」「新市街地ゾーン」「自然保全ゾーン」「農住ゾーン」にゾーニングするとともに、本市のシンボルともいえる山なみ景観を創出する市街地背後の山麓部と北部地域の山麓部を「環境形成帯」として、無秩序な市街地拡大を抑制することを位置づけている。また、主要な道路沿いを都市軸とし、その結節点を中心として都市機能が集積する地域、あるいは大規模な市街地形成が計画されている地域を拠点として位置づけている。

(2) 本市の市街地形成の経緯

本市の市街地は西部・中部・東部の市街化区域を中心とした地域、および北部の新市街地を中心とした地域とに大別され、北摂山系の山なみに代表される市街地と近接した自然環境は保全を図りながら、阪急箕面線沿線での住宅地開発を始まりとして西部から中部・東部へと計画的な市街地開発が進められてきた。

(3) これまでの本市における市街化調整区域の考え方

これまで本市では、
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」として保全するとともに、
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、当面市街化を抑制し、計画的な面整備により良好な市街地形成が確実だと見込まれる時点で市街化区域に編入する対応を図ってきた。

(4) 市街化調整区域のあり方検討の必要性

A) 市街化調整区域を取り巻く変化の中で、本市においても新たな考え方を整理する必要性が生じている。
・山間・山麓部以外の市街化調整区域は、人口動向を踏まえながら計画的な面整備を

誘導しつつ、市街化区域への編入を図ってきたが、これは「必要に応じた市街化区域の拡大が認められる」ことが前提であり、社会潮流や法改正の動き等を踏まえると、別の考え方を組み立てるなど一定の整理を行う必要がある。

- ・例外的対応として地区計画に適合する開発行為が許可対象とされており、今後、開発行為を目的として地区計画が都市計画提案される可能性があり、市としてこれを判断するための基準等が必要となる。

B) 市街化調整区域のうち、山間・山麓部等では「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おりその方針は法的な位置づけのもとで、引き続き継承されることから、それ以外の区域について詳細な検討を行う。

3. 検討対象地区の現状

(1) 検討対象地区の現状

上位計画での位置づけ

A) 止々呂美を除く検討対象地区は「市街地ゾーン」に位置し、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」と連たんする地区や、「都市軸」を含む地区などがある。

B) 都市計画マスタープランでは、市街化区域に隣接する市街化調整区域について大まかな位置づけとして計画的な市街化の検討が示唆されているが、その後みどりの基本計画や都市景観基本計画〔改訂版〕などが策定される中で市街化調整区域を捉える視点も多様化している。総合計画の目指す都市像の実現に向けて、個々の計画との整合を図りつつ、市街化調整区域のあり方を再点検する必要が生じている。

地区のなり立ち・自然・景観など

A) 検討対象地区にはまとまった農地のほか、樹林地、河川やため池などが残っており、市民からも地区の資源として一定の評価がなされている。

B) 今なお、農村集落と周辺の農地が一体的な環境を形成しているところがあり、集落の周辺には歴史を今に伝える文化や景観資源がある。

営農の状況

A) 営農形態については、集落でまとまって農地の維持に取り組んでいるところもあれば、個々の土地所有者単位で営農しているところ、あるいは市民農園として利用されているところなどがある。土地の所有形態や農業収入状況などは地区によりさまざまである。

B) 急傾斜な地形や接道不良など営農条件が不利な場所では、農地としての維持が困難なところもある。

土地利用の状況

ア) 土地利用現況

- A) 市街化区域は市街化が進む一方で、市街化調整区域は市街化が抑制されてきたため、農地を中心とした土地利用となっている。
- B) 地区によっては農地・集落やオープンスペースの他に、都市的土地利用が見られるところもある。
- C) 全市の農地の約半分が市街化調整区域内にある。また、全市では農地面積は減少傾向にあるが、市街化調整区域内は微減にとどまる。

イ) 基盤整備の状況

- A) 市街化調整区域内にも、都市計画道路が整備されているところや計画されているところがある。
- B) 市街化調整区域内の道路は生活や営農基盤としての機能を有しているが、幅員は4m未満のものも多い。

ウ) 開発の状況

- A) 市街化調整区域内では、沿道では生活上必要な施設（日常生活に必要な物品の販売店等）や例外的に認められる開発行為等（農業を営む者の住宅、公益上必要な施設等）に限り、土地利用がなされてきた。
- B) 宅地利用のほか、資材置き場・駐車場等の土地利用が見られる。

エ) 周辺の状況

- A) 市街化調整区域と市街化区域との境界部等では市街化が進行しているところがあるが、市街化調整区域内ではこの20年間で著しい変化は見受けられない。
- B) 近年では、かやの中央、彩都、箕面森町といった新市街地の整備が進み、道路整備に伴う利便性向上などの影響が、市街化調整区域の周縁部において想定される。

まちづくりの経緯

検討対象地区の中には、過去に面整備が検討されたものの事業化に至らなかった地区もある。現在も面整備の意向を持つ地区もある。

土地所有者の意向（土地所有者アンケートの結果）

- A) 市街化調整区域内の農地のある環境や景観は土地所有者も評価している。しかし地区ごとに望ましい将来像への意見は異なっており、現状を維持すべきとする意見の多い地区もあれば、市街化を望む意見の多い地区もある。
- B) 今後の営農継続については不安定な状況が伺える。
- C) 都市的土地利用との混在によって営農上問題を抱えているところもある。
- D) リサイクル施設や廃棄物置場、墓地・霊園・ペット霊園、建築資材などの生産プラント、資材置き場については、土地所有者の半数以上が「立地が望ましくない」としている。

（２）検討対象地区の土地利用上の課題

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あるが、農地の維持が困難になってきている

農地等とそれ以外の都市的土地利用等が混在し、互いに阻害しあっているところがある

部分的な道路整備、用途の混在など無秩序な都市的土地利用が進みつつあるところがある

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る