

基本的なあり方の実現方策にかかる既存施策の整理

以下の、4つのテーマに関する、既存施策（主なもの）を整理している。

- ア) 農地等の土地利用について
- イ) 建築行為を伴わない土地利用について
- ウ) 建築行為を伴う土地利用について
- カ) 地区まちづくりによる土地利用について

ア) 農地等の土地利用について

箕面市新農業基本指針に基づく農業振興施策

新農業基本指針（平成16年度～25年度）及びそれに基づく農業振興推進プログラムにより、下記の農業振興施策が推進されている。

さらに、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の施行を受けて、それを活用した取組も検討されつつある。

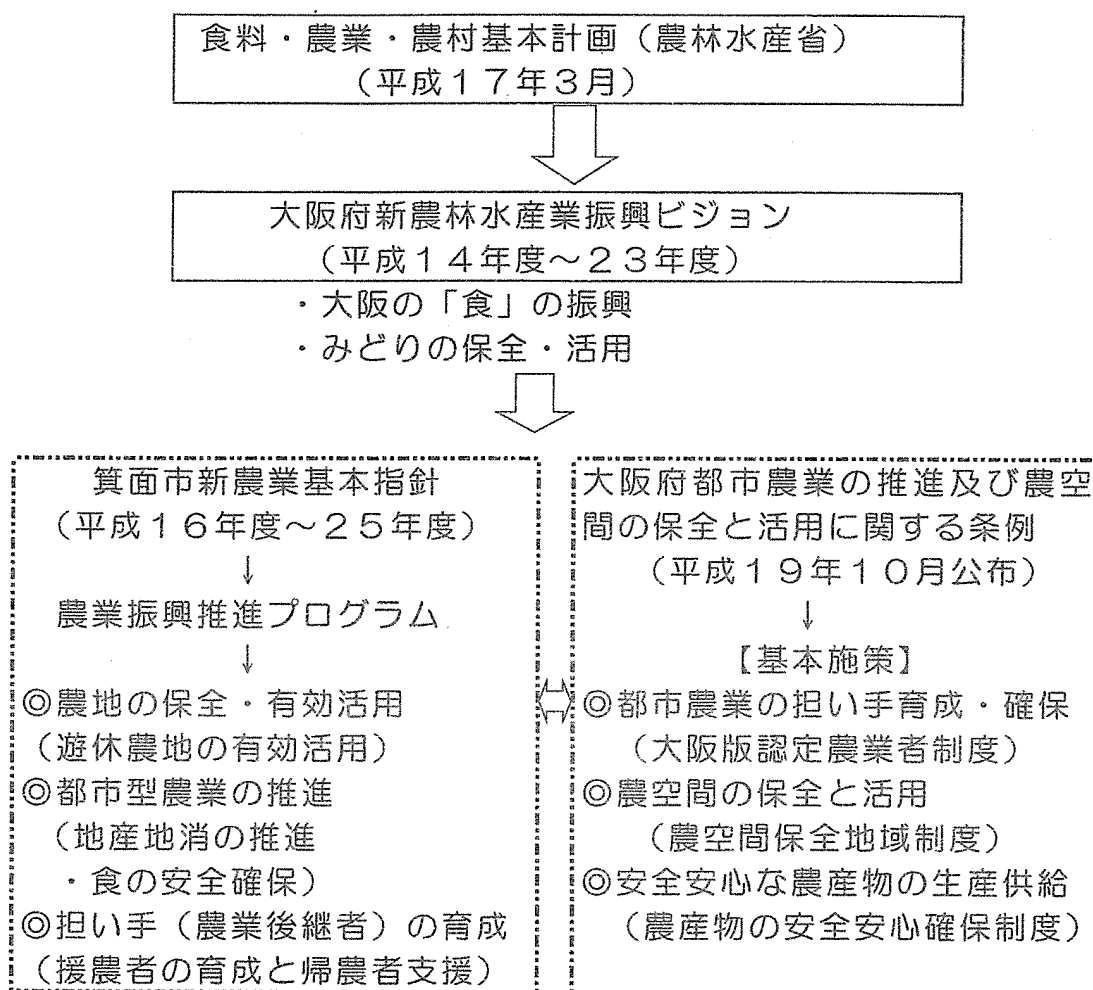


図 農業振興の施策体系図

農業振興施策

(1) 農地保全・活用施策（遊休化対策）

・農地の有効活用

市街化区域内農地：生産緑地（市民農園への利用促進）

宅地化農地（農業体験事業への利用）

市街化調整区域農地：農景観整備事業の利用（レンゲ、コスモス、マリーゴールド等）

農地貸し付け、売却（3条許可）斡旋

- ・農地利活用相談会の開催（農業委員会、JAの連携）
- ・農地パトロールの定期化（農業委員による農地の適正管理指導）
- ・大阪府条例（農空間保全条例）に基づく、市街化調整区域農地の指定

(2) 担い手育成（農業後継者育成）

- ・農業NPO法人「愛農郷」による援農者育成のための「農業塾」開催支援
（過去2回実施、年間2～3回の開催支援）
- ・営農希望者への農業大学校への斡旋（年間を通じて開催）

(3) 都市型農業の推進（地産地消の推進、食の安全確保）

- ・農産物直売所（朝市）の設置拡大
- ・環境保全型農業の推進（減農薬農産物の生産促進）
- ・食の安全確保に向けた「ポジティブリスト制度」の研修
大阪府北部農と緑の総合事務所及び農協、農経連の協力のもと実施
- ・市内農業団体を中心に18名の農業者が「農薬管理指導士」の取得
- ・農経連の協力のもと、朝市の新規開催に向け調整中（ヴィソラ内）
- ・大阪府「農の匠」や「エコファーマー」への積極的な推薦
- ・農業祭での市民の積極的参加による農業への理解促進

イ) 建築行為を伴わない土地利用について

景観法に基づく現状変更行為に対する届出

500 m²以上の現状変更行為については景観法に基づく届出が必要で、行為が景観計画に定めた基準に適合するよう求める。

現状変更行為に関する基準

周辺環境との調和	<ol style="list-style-type: none">1 周辺景観の特徴や特性を読み取り、周辺からの見え方に十分配慮する。2 地形の改変は必要最小限とする。特に斜面地にあつては、擁壁の高さは必要最小限に抑え、圧迫感のある垂直擁壁を避ける。3 表面の仕上げの工夫や後退、のり面緑化など、現状変更行為や現状変更行為に伴う擁壁の無機質な印象や圧迫感を軽減するための配慮を施す。4 敷き際を始めとする道路等公共空間から眺めることのできる箇所に、高木や生け垣を中心とした効果的な植栽を施す。植栽にあたっては、既存樹木の活用を図るほか、周辺に見られる樹種などに配慮する。
----------	---

現状変更行為：開発行為、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更、木竹の伐採、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積をいう。

ウ) 建築行為を伴う土地利用について

(1) 農政担当部局

農地法による農地転用の際の許可申請

農地を転用するには許可を受けることとし、合理的かつ計画的な土地利用が図られるようにする。

市街化区域外の農地等の転用は市町村農業委員会へ許可申請し、市町村農業委員会は意見を付して府に送付、大阪府知事が許可する（フロー図を参照）。

市街化区域内の農地等の転用は市町村農業委員会への届出となる（許可は不要）。

農地法	第4条	第5条
許可が必要な場合	農地の所有者が自ら農地を転用する場合	農地又は採草放牧地を転用するため売買等を行う場合
許可申請者	転用を行う者（農地所有者）	売主（農地所有者）と買主（転用を行う者）
許可権者	大阪府知事 [農地が4haを超える場合は、農林水産大臣]	
許可を要しない場合	国、都道府県が転用する場合や市町村が土地収用法対象事業のために転用する場合等	

（注1）2haを超え4ha以下の農地の転用を都道府県知事が許可しようとする場合には、あらかじめ農林水産大臣に協議することとされている。

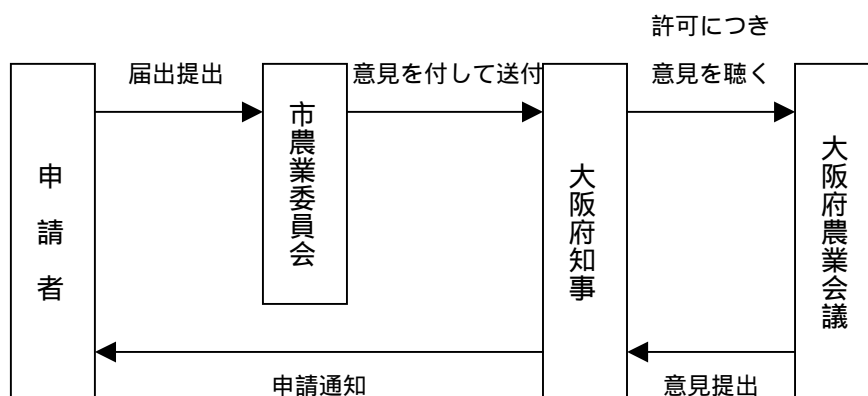


図 農地転用の際のフロー（市街化区域外）

(2) 都市計画・開発指導担当部局

都市計画法による開発・建築行為の用途規制

開発・建築行為を行う場合は許可が必要。原則として一定の開発・建築行為以外は認められない。

許可にあたっては、「技術基準」と「立地基準」にも適合する必要（一部、許可不要の場合がある）。

許可不要な開発行為（法第 29 条）

開発行為の区分	例示
農林漁業施設及びその従事者の住宅	農家住宅、農林漁業の生産・保管等施設など
公益上必要な施設	鉄道施設など
国、府等の事業	
都市計画事業等	都市計画道路・公園等、区画整理、再開発など
非常災害のための応急措置	
通常の管理行為、軽易な行為	仮設建築物、小規模増改築など

許可にあたって適合が必要な「立地基準」（法第 34 条）

開発行為の区分（概要）	例示
周辺居住者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の店舗、事業場等	日用品小売り店舗、コンビニ、理美容、自動車修理工場等
鉱物資源、観光資源の利用上必要な施設	生コン、破碎等製造業、観光の宿泊施設等
農林漁業施設	農林水産物の処理、貯蔵、加工施設
中小企業振興施設	リサイクル施設等（府・国等が一体助成する高度化事業）
既存工場の関連工場又は工作物	密接に関連する施設、コンクリートプラント等
特定危険物の貯蔵又は処理施設	火薬庫等
道路の円滑な利用のための施設	道路管理施設、休憩所、給油所等
地区計画の区域内の開発行為	地区計画の内容に適合するもの
府条例指定区域内の開発行為（34 条 8-3）	（箕面市該当区域無し）
府条例による定型的な開発行為（34 条 8-4）	収用移転、分家住宅、連担集落内の自己用住宅等

許可にあたって適合が必要な「技術基準」（法第 33 条）...概要

- ・道路、公園、排水施設、給水施設等が適切に設計されていること。
- ・地区計画が定められているときは、当該地区計画に適合していること。
- ・開発区域内の土地について必要な安全措置が図られていること。 など

建築基準法による建築物の形態規制

都市計画区域のうち、用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）内の建築物にかかる、容積率、建ぺい率、高さの限度が定められている。

一般の市街化調整区域では住居系用途地域並み、特に山間・山麓部では第一種低層住居専用地域並みの規制となっている。

形態規制の区分	適用区域	制限の内容
容積率 (法第 52 条 1-6)	国定公園、近郊緑地保全区域 山なみ景観保全地区(箕面市都市景観 条例)	10 / 10
	その他の区域	20 / 10
全面道路幅員による容積率 (法第 52 条 2-3)	全域	4 / 10
建ぺい率 (法第 53 条 1-6)	国定公園、近郊緑地保全区域 山なみ景観保全地区(箕面市都市景観 条例)	5 / 10
	その他の区域	6 / 10
隣地斜線制限 (法第 56 条 1-2 二)	全域	1 . 25
前面道路斜線制限 (法第 56 条 1-1、別表第 3 の 5)	全域	1 . 25

箕面市まちづくり推進条例による建設基準...抜粋

ア) 建築物の高さの最高限度

市街化調整区域を区分して、地区毎に建築物の高さの最高限度が定められている。

(条例第 18 条 施行規則第 4 条、別表第 12)

種別	地区	建築物の高さの最高限度
第 1 地区	新稲一丁目、新稲二丁目、新稲四丁目 から六丁目まで及び箕面二丁目の市街 化調整区域	1 建築物の高さの最高限度は、10m と する。 2 建築物の各部分の高さの最高限度 は、当該部分から前面道路の反対側 の境界線又は隣地境界線までの真 北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得 たものに 5m を加えたものとする。
第 2 地区	上止々呂美、下止々呂美並びに第 1 地 区及び第 3 地区以外の市街化調整区 域。ただし、自然公園法特別地域及び 山なみ景観保全地区を除く。	建築物の高さの最高限度は、10m と する。
第 3 地区	萱野三丁目、稲三丁目、石丸一丁目、 今宮一丁目、今宮二丁目、西宿一丁目、 西宿二丁目、白島一丁目、白島二丁目、 外院一丁目、外院三丁目、粟生外院一 丁目、粟生外院二丁目、粟生外院六丁 目、粟生間谷西五丁目、粟生間谷西六 丁目及び粟生間谷東一丁目から三丁目 までの市街化調整区域	1 建築物の高さの最高限度は、12m と する。 2 建築物の各部分の高さの最高限度 は、当該部分から前面道路の反対側 の境界線又は隣地境界線までの真 北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得 たものに 10m を加えたものとする。

イ) 緑化面積

地上部および建築物上(屋上)について、緑化面積が定められている。

(条例第 18 条 施行規則第 4 条、別表第 8)

種別				緑化面積 (敷地面積に対する割合)
地上部	住宅	市街化	建ぺい率 60%以下の地域	10%以上
		区域	建ぺい率 60%を超える地域	5%以上
		市街化調整区域		15%以上
	住宅以 外の建 築物	市街化	建ぺい率 60%以下の地域	15%以上
		区域	建ぺい率 60%を超える地域	5%以上
		市街化調整区域		20%以上
		その他の建設行為		
建築物上	建設行為面積が 1,000 m ² 以上の建設行為(建築物の建築を伴うものに限る)			屋上面積の 10%

箕面市市街化調整区域山間部大規模開発指導要綱による開発指導
市街化調整区域内の大規模開発について指導基準を定めている。

対象

- ・市街化調整区域内の 5ha 以上の大規模開発(旧都市計画法第 34 条 10 号イ、現在は廃止)
- ・市街化調整区域内の土地区画整理事業

市街化調整区域の区分

市街化調整区域の区分	区域
山間山麓部	府道箕面池田線～府道豊中亀岡線～府道箕面池田線～市道新家奥線～府道茨木能勢線により画された線から北に位置する市街化調整区域
平野部	上記に定める区域以外の市街化調整区域

基本方針

- ・市街化調整区域の開発は抑制することを基本とする。
- ・ただし、計画的かつ一体的に整備することにより、良好な居住環境の形成、産業の振興その他都市機能の維持増進等の地域振興に寄与する場合は、自然環境との調和、良好な景観の形成、都市基盤整備等の幅広い角度からまちづくりについて検討を加えた上、妥当な場合に限り開発を認める。

開発計画の適合条件

区分	適合条件
住宅地の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・環境の保全を最優先とすること。 ・居住環境の改善に寄与するものであること。 ・公共施設及び公益施設（公共施設等）がそれぞれの機能に応じ、開発区域及び周辺地域の居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。
住宅地以外の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・環境の保全を最優先とすること。 ・教育又は文化の振興に寄与するものであること。 ・先端産業又は研究開発の用に供する施設の建設計画その他の産業構造の高度化、雇用機会の拡大及び地域経済の活性化に寄与するものであること。 ・公共施設等がそれぞれの機能に応じ、有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。

開発行為の内容の基準（概要）

区分	山間山麓部の場合	平野部の場合
住宅地の場合	<p>用途：原則として一戸建の住宅</p> <p>画地規模：200㎡以上</p> <p>建ぺい率：50%以下</p> <p>容積率：100%以下</p> <p>建築物高さ：10m以下</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</p> <p>その他：日影、道路斜線、北側斜線等の規定</p>	<p>用途：原則として一戸建の住宅</p> <p>画地規模：150㎡以上</p> <p>建ぺい率：50%以下</p> <p>容積率：100%以下</p> <p>建築物高さ：10m以下</p> <p>壁面後退：1.0m以上（四方）</p> <p>その他：日影、道路斜線、北側斜線等の規定</p>
住宅地以外の場合	<p>用途：エレクトロニクス、光通信等の研究施設、私立大学、各種学校、私設美術館等で市長が認めるもの</p> <p>建ぺい率：50%以下</p> <p>容積率：100%以下</p> <p>建築物高さ：10m以下</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</p> <p>その他：日影、道路斜線、北側斜線等の規定</p>	<p>用途：エレクトロニクス、光通信等の研究施設、私立大学、各種学校、私設美術館等で市長が認めるもの</p> <p>建ぺい率：60%以下</p> <p>容積率：150%以下</p> <p>建築物高さ：10m又は12m以下 （まちづくり推進条例規則別表第12に準ずる）</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</p> <p>その他：日影、道路斜線、北側斜線等の規定</p>

公共施設等の整備の基本条件（概要）

道路	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内へ至るアクセス道路は、開発区域外の相当規模の道路に接続し、原則として二経路以上確保 ・原則として区画内道路は有効幅員6m以上、主要道路は有効幅員12m以上 ・幅員2.5m以上の歩道には植栽を行う
----	---

(3) 景観担当部局

景観法に基づく建築物等の新築等に対する届出

建築物等の新築等については景観法に基づく届出が必要で、行為が景観計画に定めた基準に適合するよう求める。

届出が必要な行為

- ・軒の高さが10mを超える建築物の新築等
- ・敷地面積が500㎡を超える建築物の新築等
- ・高さが10mを超える工作物（擁壁にあっては高さが3mを超えるもの）の新築等

新築等：新築もしくは新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕（大規模の修繕に限る）もしくは模様替（大規模の模様替に限る）又は色彩の変更（外観の一の面の面積の過半の色彩の変更に限る）をいう。

建築物等の新築等の基準（概要）

対象項目	基準	
建築物	周辺景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和、周辺のまちなみに配慮したデザイン ・角地の建築物の配慮、デザインの工夫 ・高低差、河川など特徴ある敷地の特性の活用
	配置も含めた形態・意匠への工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・外装材の周辺との調和、経年劣化を避ける素材の活用など ・まとまりのある意匠、まちなみに表情を与えるデザイン ・圧迫感や威圧感を与える長大な壁面のボリューム感の軽減 ・屋根や屋上工作物・塔屋の形状や色彩への配慮
	低層部及び外構のデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・後退や植栽等によるボリューム感の軽減、潤いとゆとりのある空間の確保 ・1階部分の形態、駐車場、空地の配置、デザインの工夫 ・駐車場、駐輪場、ゴミ置き場などの附属施設のデザインの工夫 ・高木や生け垣を中心とした効果的な植栽 ・ストリートファニチュア、彫刻、モニュメントの配置、デザインの工夫
	附帯設備等への工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上、外壁に附帯する設備の配置や構造、修景への配慮 ・バルコニーなどへの配慮
工作物	デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に圧迫感や違和感を与えない規模や配置、デザイン ・周辺と調和を図る素材の使用、経年劣化を避ける素材の活用など ・周囲や足元への緑化、修景
建築物・工作物	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・素材の持つ質感や形態などを考慮した色彩 ・箕面市の緑豊かな景観を美しく引き立て、周辺のまちなみに調和する色彩 ・色数は、できるだけ少なく（サブカラーは同一面の1/3以下、アクセントカラーは同一面の1/20以下） ・建築物の外壁及び工作物の表面の基調色（ベースカラー・サブカラー）として使用する色彩は、 <ul style="list-style-type: none"> 色相Y Rの場合は、彩度4以下 色相Y及びRの場合は、彩度3以下 色相G Y、G、B G、B、P B、P、R Pの場合は、彩度2以下 ベースカラーは明度6以上9以下、サブカラーは明度5以上9以下 府道箕面池田線、府道豊中亀岡線、府道箕面池田線、市道小野原中村線及び府道茨木能勢線に画された線から北に位置する区域では、原則としてベースカラー及びサブカラーともに明度6以上8以下 無彩色にあっては、極端に高明度又は低明度の色を長大な壁面に使用する場合は、周囲の状況に応じて用い方を工夫するとともに、植栽等により柔らかさを出す工夫をする ・アクセントカラーの周辺との連続性、ボリューム感への配慮

カ) 地区まちづくりによる土地利用について

箕面市まちづくり推進条例に基づく地区まちづくり計画の策定及び支援
安全で良好な市街地を形成し、魅力あるまちづくりを実現するため、市民の自主的なまちづくり活動に対する技術的・財政的支援の制度を定めている。
地区まちづくり計画が定められた地区において建設行為を行おうとする者は、当該建設行為の計画を地区まちづくり計画と調和させるよう努めなければならない(条例第19条)

