

基本方針の実現方策の詳細資料

内容

| | |
|-----------------------------|-----|
| ア) 農地等の土地利用について----- | p1 |
| イ) 建築行為を伴わない土地利用について----- | p5 |
| ウ) 建築行為を伴う土地利用について----- | p6 |
| エ) 面的開発による土地利用について----- | p11 |
| オ) 都市構造上必要な土地利用について----- | p15 |
| カ) 農空間まちづくりによる土地利用について----- | p16 |

ア) 農地等の土地利用について

(1) 考え方

田畑等を中心とする農地は、多面的な機能を有する空間を形づくる重要な要素であることから、その機能の継続のため営農基盤等の整備をはかるほか、営農支援や市民・事業者の農業への積極的な協力・参画の推進など、必要な農業政策を講じる。

具体的には、箕面市新農業基本指針に基づく農業振興施策とともに、農空間まちづくりによる取り組みとも連動させながら、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に基づく農業振興施策を講じる。

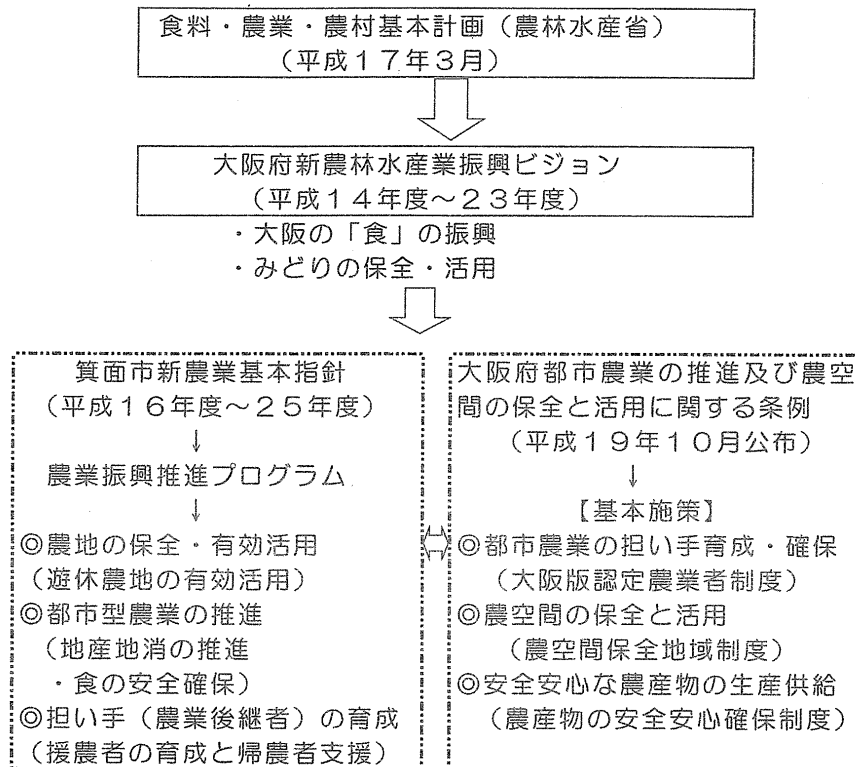


図 農業振興の施策体系図

(2) 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を推進する。

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

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）

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

(3) 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に基づく農業振興施策
 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(平成20年4月施行)に基づく「農空間保全地域制度」を活用し、農空間まちづくりの取り組みと連動させながら、下記の取組を推進する。

詳細は、カ) 農空間まちづくりによる土地利用についてを参照。

自己耕作を再開しやすい環境づくり

- ・農道や水路の整備、遊休農地の復元などにより、遊休農地の再生を支援する。

資源・景観作物の栽培

- ・遊休農地を活用し、資源・景観作物の栽培を進める。

地域の力を活用した「農空間づくりプラン」の策定

- ・農業者や地域住民で構成する「農空間づくり協議会」が主体となり、行政や支援団体等との協働連携により、「農空間づくりプラン」を策定し、遊休農地の解消に取り組む。

(その他、農地の貸借の推進などの支援メニューも用意)



※大阪府みどり公社は、農業経営の確立拡大、農地の集約化等を目的に、農地の売買や貸借を行うことができる公益団体(農地保有合理化法人)

イ) 建築行為を伴わない土地利用について

(1) 考え方

建築行為を伴わない、農業的土地利用以外の土地利用を行う場合については、周辺の良好な環境を損なわないよう配慮されるとともに、敷地内の環境保全が図られるよう、周辺農業への配慮・景観への配慮の面から協議するしくみを整え、適切な誘導を図る。

(2) 手続き

- ・建築行為を伴わない土地利用については、農地転用にかかる申請手続きの機会を捉えて、周辺農業への配慮・景観への配慮の面からの協議を行う。

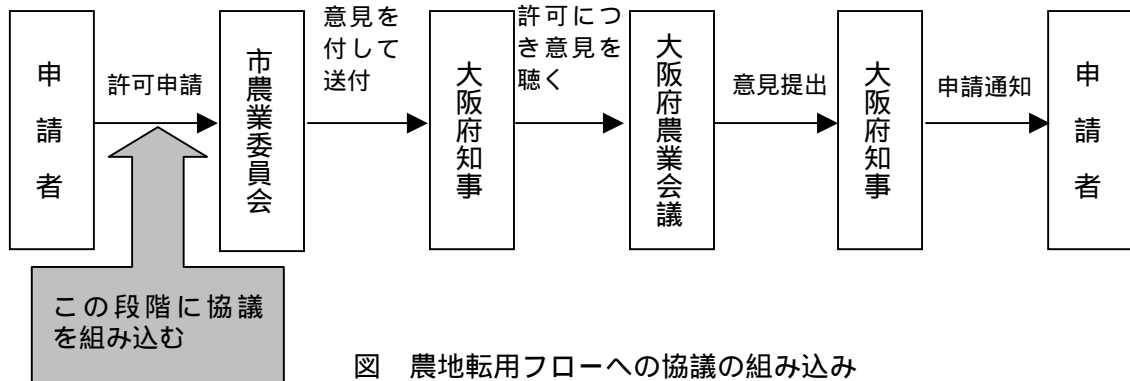


図 農地転用フローへの協議の組み込み

<参考> 景観法に基づく現状変更行為の基準

- ・500㎡以上の現状変更行為について、景観法に基づく届出が必要。
(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)
- ・当該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。植栽にあつては、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。 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<参考> 緑化の基準

- ・住宅以外のその他の建設行為に対する緑化基準は、「規模、目的に応じ市長が定める。」

(3) 地元作成の土地利用構想への適合

- ・地元が土地利用構想を策定し、建築行為を伴わない土地利用に関しても立地基準（ゾーニング）を定めた場合には、地元との協議を求める。

ウ) 建築行為を伴う土地利用について

(1) 考え方

市街化調整区域において例外的に認められている開発行為等（開発許可を要しない農家住宅等にかかるものも含む）を行う場合でも、市街化の抑制、市街化調整区域の価値の維持という基本的な考え方は変わるものではない。

このため、開発行為等の内容については、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農業との調和、無秩序な土地利用によるスプロール化の防止等に十分配慮されるよう、関連法令に加え、条例等に定める本市独自の基準に基づいた、適切な誘導を図る。

特に、住宅建設については、既存集落との連たんや景観的な調和を図るものとし、商業施設やその他の公共公益施設等の建設については、原則として既存の幹線道路等の沿道に限るものとする。

(2) 手続き

・ 箕面市まちづくり推進条例に基づく事前協議制度により、関連法令及び条例に定められた基準を遵守するよう協議を行う。

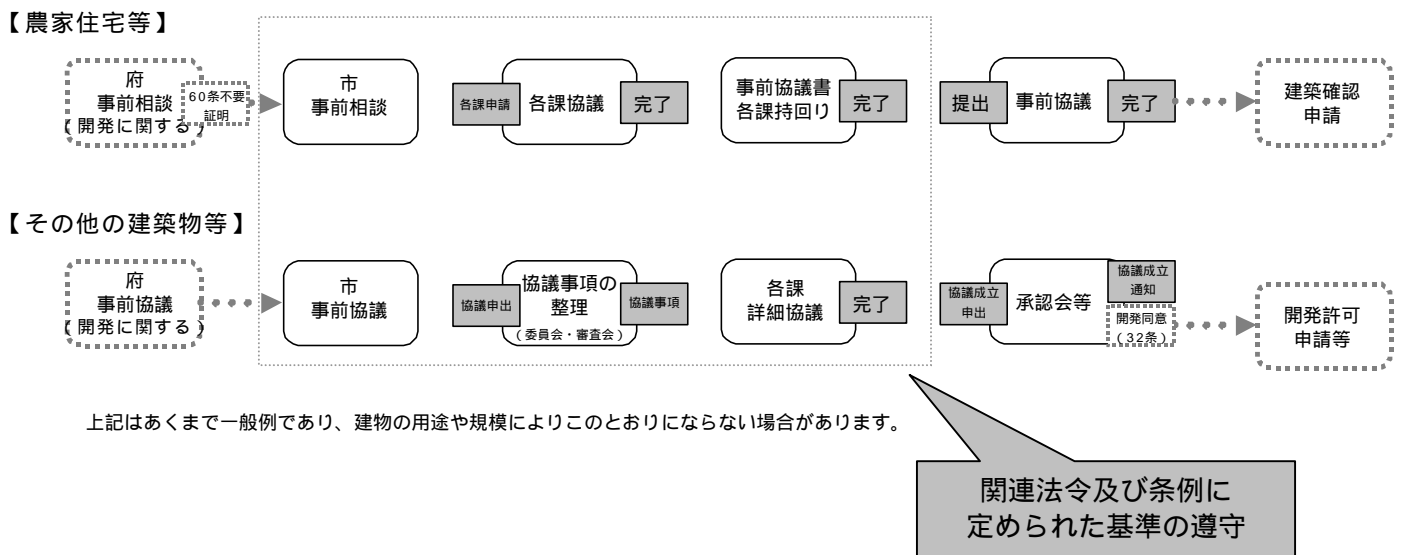


図 建築行為を伴う土地利用のフロー

(3) 基準

- ・都市計画法や建築基準法、景観法による建築物の用途・形態規制に加え、箕面市まちづくり推進条例等に定められた箕面市独自の基準に適合するよう求める。

| 基準項目 | 根拠 | 概要 | 詳細 |
|-----------|--------------|----------------------------------------------------|-----------------|
| 建築物の用途規制 | 都市計画法 | ・開発・建築行為を行う場合は許可が必要。 ・許可にあたっては立地基準と技術基準に適合すること。 | 解説 1 (p7) |
| 建築物の形態規制 | 建築基準法 | ・容積率、建ぺい率、隣地斜線制限、道路斜線制限を適用。 | 解説 2 (p8) |
| 建築物の高さの限度 | 箕面市まちづくり推進条例 | ・市街化調整区域を区分し、10m あるいは 12m の高さ制限、北側斜線制限を適用。 | 解説 3 (p9) |
| 緑化面積 | 箕面市まちづくり推進条例 | ・住宅は 15% 以上、住宅以外は 20% 以上など、敷地面積に対する緑化面積の規制を適用。 | 解説 4 (p9) |
| 景観形成 | 景観法 | ・一定規模以上の建築物等の新築等について、景観基準を適用。 | 解説 5 (p10) |

(4) 地元作成の土地利用構想への適合

- ・地元が土地利用構想を策定し、建築行為を伴う土地利用に関しても立地基準（ゾーニング）を定めた場合には、地元との協議を求める。

<解説 1> 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

< 解説 2 > 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 . 2 5 |
| 前面道路斜線制限 (法第 56 条 1-1、別表第 3 の 5) | 全域 | 1 . 2 5 |

<解説3> 箕面市まちづくり推進条例による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。 |

<解説4> 箕面市まちづくり推進条例による緑化面積

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 | 市街化区域 建ぺい率60%以下の地域 | 10%以上 |
| | | 市街化区域 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 | 市街化区域 建ぺい率60%以下の地域 | 15%以上 |
| | | 市街化区域 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 | | | 規模、目的に応じ市長が定める |
| 建築物上 | 建設行為面積が1,000㎡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% |

< 解説 5 > 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 m² 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、極端に高強度又は低強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使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 |

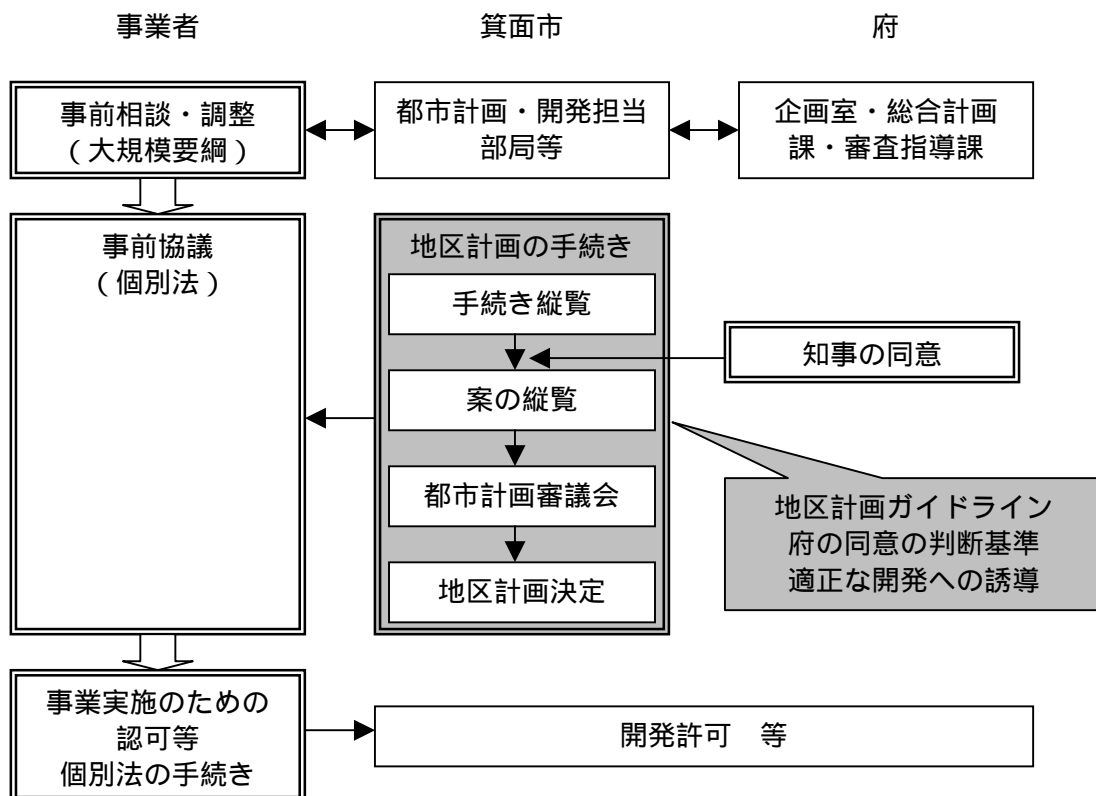
エ) 面的開発による土地利用について

(1) 考え方

市街化調整区域内で開発許可を受けようとする一定規模以上の面的開発については、当該開発について、必要性や地域との調和について妥当と判断されたものであることに加え、その開発計画に対応し、かつ「(仮称)箕面市市街化調整区域の地区計画ガイドライン」にも適合した地区計画が決定されていないとしない。

(2) 手続き

・大阪府が権限を持つ開発許可の手続と、市が決定する地区計画の手続とを、円滑・適切に進められるよう、事業者から地区計画提案の事前相談があった段階から、市と府で十分に調整を重ねながら地区計画、開発計画の内容を適切に誘導する。



(3) 地区計画ガイドラインの概要

- ・本市の市街化調整区域の特性に応じて、次の4つの類型を定める。(詳細は、別紙「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン」参照。)

地区計画の対象区域の類型

| 類 型 | (1) 土地利用整序型 | (2) 集落環境保全型 | (3) 集落活性化型 | (4) 開発地区適正誘導型 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 趣旨 ねらい | 市街化区域の隣接地区で、既に不耕作地が多く見られ、資材置き場、駐車場などの都市的土地利用が進行しており、これ以上放置することでさらに土地利用の混在が進行し、地域の生活環境が悪化するおそれがある地区 | 既存集落の住環境の保全や周辺環境との調和、地域コミュニティの維持・改善のために土地利用の導入が必要である地区 | 集落及び地域経済の活性化のために土地利用の導入が必要である地区 | 本市の都市構造上、計画的な都市的土地利用が求められる地区として都市計画マスタープランに位置づけがなされ、内容、位置、規模等が概ね具体的に定められている地区 |
| 地区計画の目的 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実 ・ スプロールの防止 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 集落及び地区の活性化 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画的な都市的土地利用の誘導 |
| 府ガイドとの対応 | 市街化区域近隣接地域 | 既存集落区域 | 幹線道路沿道地域 | 都市マス適合型 |

(4) 地元作成の土地利用構想への適合

- ・ 地元が土地利用構想を策定し、その中で都市的土地利用が位置づけられている場合は、その構想に適合した地区計画となるように努める。

- < 参考 > 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
 (地区計画ガイドラインの策定後には所要の改訂を行う予定)

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 m²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 m²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 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

オ) 都市構造上必要な土地利用について

本市の将来的発展に資するものとして都市構造上、整備・開発が必要な地区や、無秩序な土地利用の進行するおそれがある地区など、都市的土地利用が必要な場合については、都市計画マスタープラン等に位置づけたうえで、地区計画等（前述の（４）開発地区適正誘導型）を活用し良好なまちづくりを誘導する。

カ) 農空間まちづくりによる土地利用について

(1) 考え方

市街化調整区域では現在の農地を主とする土地利用を維持・保全することが基本的な考え方であり、それに資する土地利用構想等の作成（農空間まちづくり）を促進するための仕組みとして、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（以下、府条例という）に基づく制度を活用しつつ、農空間まちづくりの取り組みのステップアップを図る。

STEP1 府条例活用に向けた枠組みづくり

府条例の制度を活用できる範囲として、農空間保全地域を定めるとともに、府・市等で農空間保全委員会を設置する。そこで実態調査をもとに、遊休農地解消に取り組むべき区域（遊休農地解消対策区域）を検討、当事者と調整する。（対応済み）

STEP2 当事者による遊休農地解消に向けた検討

当事者（実行組合、土地所有者等）を中心として、府条例の制度を活用した遊休農地解消に向けた検討を行う。

具体的には、府が遊休化の著しい農地等を遊休農地解消対策区域として指定し、当事者に農地の当面の利用についての意向をうかがった上で、農空間保全委員会とも調整しながら、当事者が主体となった遊休農地解消に向けた取り組みを進める（現在、新稲地区、川合・山の口地区で先行的に検討を進めている）。

STEP2 協議の組織づくりと構想の検討

当事者間で地区の土地利用調整についての取り組み（農空間まちづくり）の機運が高まっている場合は、それを後押しするため、地元の協議の組織づくり（（仮称）里づくり協議会）を促し、農地における府条例制度のさらなる活用（農空間づくりプランの策定）に加え、地区の実情に応じてその他の土地利用も含めた土地利用構想づくりを行い、それらを一体としたものとして（仮称）里づくり構想を策定する。

（検討にあたっては、農地の土地利用を中心とした検討部会、それ以外の土地利用を中心とした検討部会と分けた形が望ましいと考えられる）

STEP3 構想に基づく農空間まちづくりの発展・拡大

（仮称）里づくり構想を踏まえて、

- ・ア) 農地等の土地利用においては、地元主体での遊休農地解消や農業基盤整備の取り組みのほか、府条例の農空間づくりプランの制度が活用される場合は、周辺の住民や農業者等とも連携した取り組みの拡大を図る。
- ・イ) 建築行為を伴わない土地利用、ウ) 建築行為を伴う土地利用においては、土地利用構想(ゾーニング)に則した立地誘導を図る。
- ・エ) 面的開発による土地利用として、土地利用構想(ゾーニング)に基づき一部に都市的土地利用導入を計画する場合にあつては、「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン」への適合を図りつつ、適切な誘導を図る。

(2) 課題

以下の点が課題として挙げられる。

- ・農空間整備の事業実施にあたって、地元負担への財政的支援が課題となっている(農政施策での措置での検討)。
- ・協議の組織づくり(STEP2)における地元の協議会活動や検討への助言、技術的支援、財政的支援が課題となっている(農政施策での措置、あるいはまちづくり推進条例との連携を検討)。
- ・地元の協議の結果作られた「里づくり構想」を市として認知し、担保する方策が必要である。

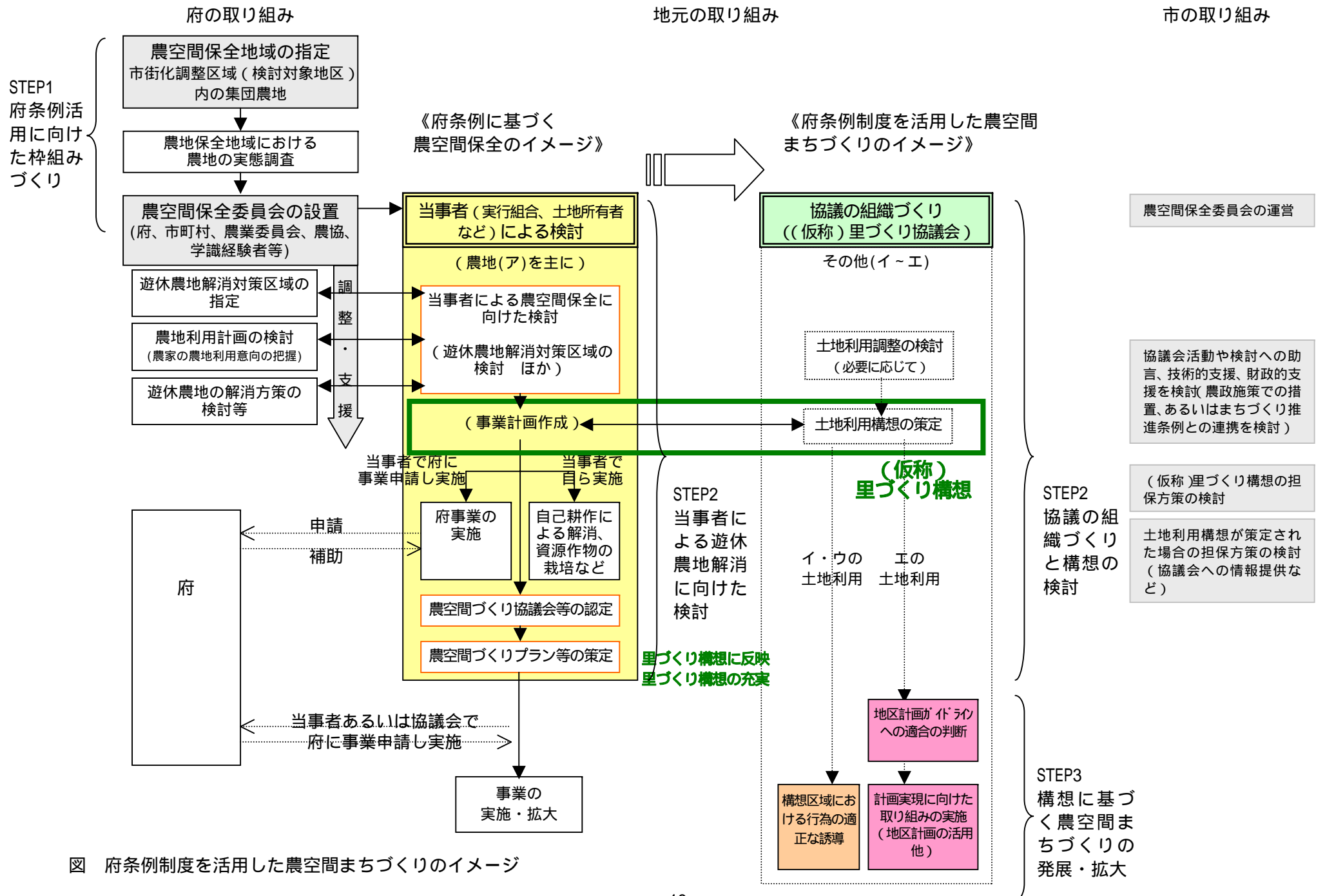


図 府条例制度を活用した農空間まちづくりのイメージ