

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

(案、090223)

平成21年(2009年) 月

箕面市

～目次～

はじめに	1
1. 市街化調整区域を取り巻く動向	3
(1) 社会潮流と法改正	3
(2) 法改正を踏まえた大阪府の対応	4
2. 本市における市街化調整区域のあり方検討の必要性	5
(1) 本市の将来都市像	5
(2) 本市の市街地形成の経緯	5
(3) これまでの本市における市街化調整区域の考え方	6
(4) 市街化調整区域のあり方検討の必要性	6
3. 検討対象地区の現状と土地利用上の課題	9
(1) 検討対象地区の現状	9
(2) 検討対象地区の土地利用上の課題	43
4. 市街化調整区域の今日的評価	45
(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	45
(2) 都市づくりにおける市街化調整区域の今日的評価	48
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	50
(1) 市街化調整区域における土地利用の基本方針	50
(2) 基本方針の実現方策	51
(3) 検討対象地区における検討テーマ別の実現方策	54
ア) 農地等の土地利用について	54
イ) 建築行為を伴わない土地利用について	57
ウ) 建築行為を伴う土地利用について	58
エ) 面的開発による土地利用について	64
オ) 都市構造上必要な都市的土地利用について	69
カ) 農空間まちづくりによる土地利用について	70

はじめに

本市では、第四次総合計画に基づき、恵まれた自然環境の中心をなす山間・山麓部の保全をはかりつつ、そうした自然環境を活かしながら個性ある良好な市街地を形成するため、地区の特性をいかした秩序ある土地利用をめざしてきた。

都市計画においては、都市計画法に基づいて市域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、計画的な土地利用を進めてきた。このうち市街化調整区域に関しては、本市のシンボルともいえる山なみ景観を創出する山間・山麓部について、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るとともに、山間・山麓部を除いた部分では、当面の市街化は抑制しつつ、市街化の必要性が想定される部分については都市計画マスタープランで「市街化区域編入予定地区・検討地区」に位置づけ、計画的な面整備により良好な市街地形成が確実に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。

その結果として、市街化調整区域では、営農者等の努力にもより市街地に残る農地等を中心とした土地利用の維持・継承がなされるとともに、農産物等の生産の場であるほか、緑や自然が失われつつある市街地においても身近に自然を感じることができるといった多面的機能を有する空間が多く残っており、本市の住宅地としての魅力をさらに高めていると言える。

そうした中、少子高齢社会の到来や生活ニーズの多様化、地球温暖化などの環境問題への関心の高まりといった事柄を背景として、近年都市計画法が改正され、これまでの人口増加等に伴う拡大型の市街地の必要性は少なく、むしろ既成市街地の再整備や既存ストックの有効活用を図り、成熟社会に対応した持続可能な都市づくりをめざす方向性が示された。

これをうけ、市街化調整区域の開発行為の取扱いについて、公共公益施設も開発許可の対象とすることや、大規模開発等の許可基準が廃止され地区計画に適合するものに限ることとし、都市計画手続の中で地域における開発の妥当性が判断されるようにする、といった制度変更がなされた。

また、市民参画型のまちづくりの進展を踏まえ、地域の特徴に応じた市民・事業者の自発的なまちづくりが可能となるような都市計画制度の拡充が行われ、本市においても、今後、市街化調整区域における開発行為を目的とした地区計画について都市計画提案されることが想定され、その是非を市として適切に判断するための基準等が早急に必要となった。

こうした課題認識のもと、そもそも「本市の市街化調整区域の土地利用がどうあるべきか」から検討することを目的として、都市計画審議会に市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会を設置し、2ヶ年にわたって検討を進めてきた。その結果、市街化の抑制を原則とした基本方針をまとめるとともに、農業政策との関わりについても触れ

ながら、その実現方策を取りまとめた。

今回の検討で取りまとめた基本方針は、本市の都市計画における方針として運用するとともに、次回の都市計画マスタープランの更新時に反映する。また、その実現方策については、本書に基づき都市計画と農業政策の各担当部局が密に連携しながら喫緊に押し進めていく。

1. 市街化調整区域を取り巻く動向

(1) 社会潮流と法改正

都市計画法第7条によれば「都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる」とされており、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」として、基本的に開発行為は制限されている。ただし、農林漁業を営む生活のために必要な建築物や公共公益上必要な建築物等については制限をかけるべきでないとされ、また、地域社会の維持に必要な施設の建設や、一定規模以上の開発などは、許可を受けて実施可能とされてきた。

しかし、近年、中心市街地の空洞化や公共施設・商業施設の郊外立地といった問題が生じており、また、人口減少社会や少子・超高齢社会の到来など、都市を取り巻く状況は大きく変化しつつある。さらに、地球環境問題に呼応する形で、都市ストックの活用や自然環境の保全・活用などによるまちづくりへの期待は高まっている。そうした変化に対応すべく、都市計画法の改正がなされたが、そのねらいは以下の2点が挙げられる。

拡張型のまちづくりからコンパクトなまちづくりへ

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が示され、特に市街化調整区域内の開発行為の取扱いに関しては次のように制度変更がなされた。

ア) 公共公益施設を開発許可の対象とする

公益公共施設（病院、社会福祉施設、学校等）については、これまで、生活に必要な施設で開発許可が不要なものとして取り扱われてきた。しかし、こうした取扱いは周辺との調和が図られないまま地価の安い郊外へ立地することを助長する側面があり、無秩序な市街化の一因ともなっていた。そのため、開発許可の対象とし、適切な規制誘導がなされるよう改められた。

イ) 大規模開発等の許可基準の廃止

大規模開発行為については市街化調整区域内でも一定の基準を満たしていれば許可を受けて実施が可能（旧都市計画法 34 条 10 号イ）とされていたが、人口減少等の社会的な背景の中、この基準が廃止され、市街化調整区域内での面的な開発行為については、地区計画に適合しているもののみが開発許可の対象とされることになり、都市計画の手続きのなかで、地域性の判断がなされることになった。

事業者による都市計画提案を可能に

参画型のまちづくりの進展を踏まえ、地域の特徴に応じた市民・事業者の自発的なまちづくりが可能となるよう、都市計画提案制度が拡充され、土地所有者等に加えて、

民間事業者等も都市計画提案ができるようになった。

(2) 法改正を踏まえた大阪府の対応

法に示されるとおり、市街化調整区域は市街化を抑制すべき地域であるが、市街化が必要となった場合の対応について、大阪府では、これまで、以下の考え方で臨んできた。

市街化調整区域の市街化は、市街化区域に編入した上で計画的な整備を誘導する（線引き制度）ことを原則としつつ、例外的に市街化調整区域のまま面的な開発行為を認める場合として、

大規模な開発は大規模開発許可制度（旧法 34 条 10 号イ）で扱う。

大規模な開発に該当しないものについては、地区計画等で扱うこととし、そのために必要な市街化調整区域内の地区計画ガイドラインを定め運用する

しかし、前述のような社会潮流、法改正を受けて、住宅を中心とする土地利用については、平成 18 年 11 月の時点で

人口減少社会では市街化区域の拡大はもとより、それを補完する大規模開発もすでに役割を終えている、との整理をしたうえで、

未だ開発ポテンシャルの高いエリアでは、周辺環境の悪化を防止するため地区計画による土地利用誘導をはかることとし、

大阪府地区計画ガイドラインについて、対象となる地区計画の規模範囲の拡大や、地区計画に規定すべき具体的な制限内容の基準の廃止など、必要な改正が行われた。

これにより、改正後の大阪府地区計画ガイドラインでは、法改正の趣旨に則って、市町村に委ねる部分を大きくとって、地域性について市町村がそれぞれ独自性をもって判断できるような形になっている。

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。

なお、拠点としては、本市の中心核の役割を担う都市拠点（箕面新都心地区）及び市民の日常生活を支える商業・業務機能が集積する地域生活拠点（箕面駅周辺など）を位置づけている。



都市の構造図（第四次総合計画）

(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る。

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。

西部では阪急箕面線沿線を中心とした住宅地が形成され、ほぼ市街化がなされてきた。中部では土地区画整理事業を中心とした計画的な市街地整備がなされ、かやの中央を中心とした都市核拠点が形成されつつあり、今後、北大阪急行の延伸も計画されている。

東部では、土地区画整理事業を中心とした計画的な市街地整備がなされるとともに、新市街地ゾーンとして彩都（国際文化公園都市）が整備されている。

北部では、新市街地ゾーンとして箕面森町（水と緑の健康都市）が整備されている。

(3) これまでの本市における市街化調整区域の考え方

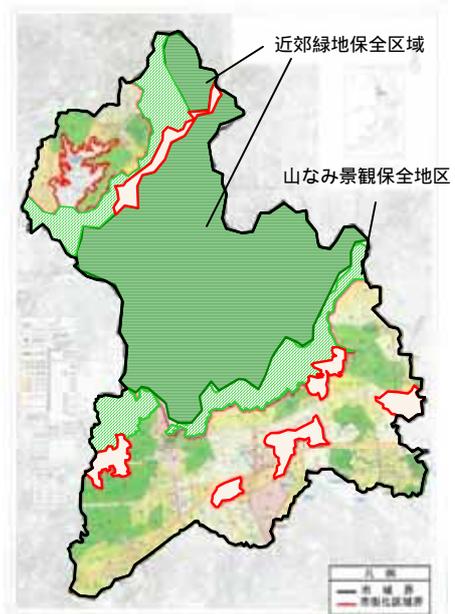
これまで本市では、市街化調整区域については、以下の考え方で対応を図ってきた。

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

本市を特徴付ける北摂山系の山なみや、市街地と接する山麓部においては、近畿圏整備法による近郊緑地保全区域、あるいは箕面市都市景観条例による山なみ景観保全地区の指定等によって保全を図ってきた（右図斜線部：環境形成帯、横線部：自然保全ゾーン）。

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

山間・山麓部を除いた市街化調整区域については、大阪府の区域区分の方針に基づいて、市街化が必要となった部分については市街化区域に編入する（都市計画マスタープランで「市街化区域編入予定地区・検討地区」に位置づけたうえで、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）ことに対応を図ってきた。



環境形成帯及び自然保全ゾーンの位置図

また、法で認められている開発行為（公共公益上必要な建築物や大規模開発行為として許可されるものなど）に関しても、まちづくり推進条例や大規模開発指導要綱などの運用により、無秩序な市街化を抑制してきた（上図の斜線・横棒線部分を除いた市街化調整区域）。

(4) 市街化調整区域のあり方検討の必要性

前章で述べたような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・山麓部以外で市街化の必要が生じた場合の対応について、これまでは大きく「市街化区域への編入を予定／検討する地区」と位置づけた上で、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、大阪府において、「人口増加等に伴い市街地を拡大するというこれまでの考え方を転換し、市街地の拡大を抑制するとともに、既成市街地の再整備や既存ストックの有効活用を図り、成熟社会

に対応した持続可能な集約・連携型都市構造の強化を図る必要がある」(大阪府市街化調整区域の地区計画ガイドラインより抜粋)との考え方が示される中で、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。大阪府地区計画ガイドラインにおいても、「地区計画は市町村が定める都市計画であることから、市町村においては、本ガイドラインを参考に、より詳細な内容を規定するなど地域の実情を踏まえた運用基準を策定されることが望ましい」とされており、市として別途の基準を定めて開発行為に対する適切なチェックを働かせる必要がある。

なお、考え方の整理に当たっては、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、例外的に開発が認められるものへの対応が必要となる可能性があるものとして、詳細な検討を行う。

(具体的には以下の6地区に分かれている)

新稲地区(新稲一・二・四~六丁目の一部)

稲・萱野地区(稲三丁目・萱野三丁目の一部)

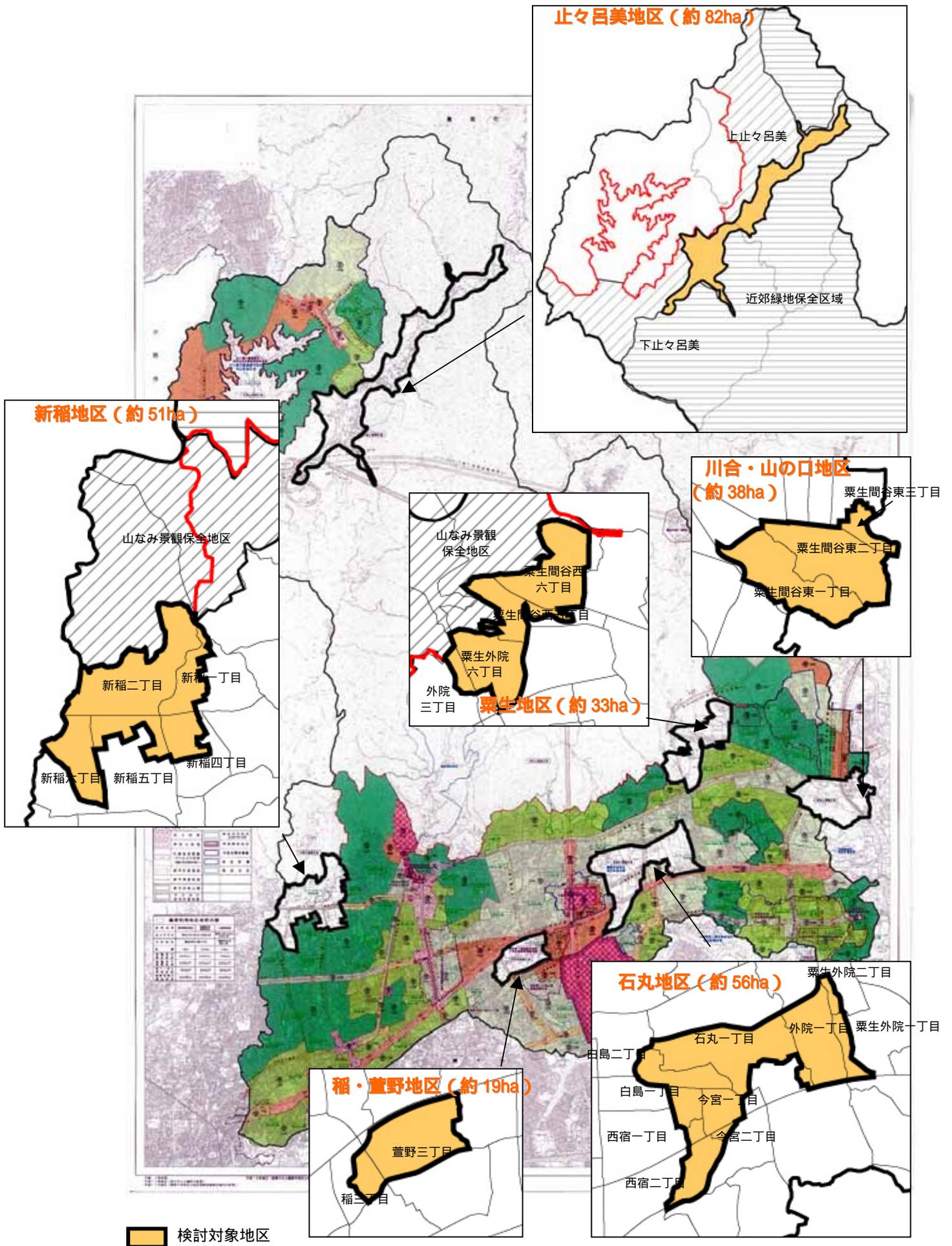
石丸地区(白島一・二丁目、西宿一・二丁目、今宮一・二丁目、石丸一丁目、外院一丁目、粟生外院一丁目・二丁目の一部)

粟生地区(外院三丁目、粟生外院六丁目、粟生間谷西五・六丁目の一部)

川合・山の口地区(粟生間谷東一~三丁目の一部)

止々呂美地区(上止々呂美・下止々呂美の一部)

(以降、これらの地区を総称して「検討対象地区」とする。)



検討対象地区の位置・範囲

3. 検討対象地区の現状と土地利用上の課題

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、現状を把握するとともに、土地利用上の課題を整理した。

(1) 検討対象地区の現状 上位計画での位置づけ

【要点】

- A) 止々呂美地区を除く検討対象地区は「市街地ゾーン」に位置する。また、第四次総計・都市計画マスタープランにおける「都市拠点」(「都市核」)と連たんとする地区や、「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。

【解説】

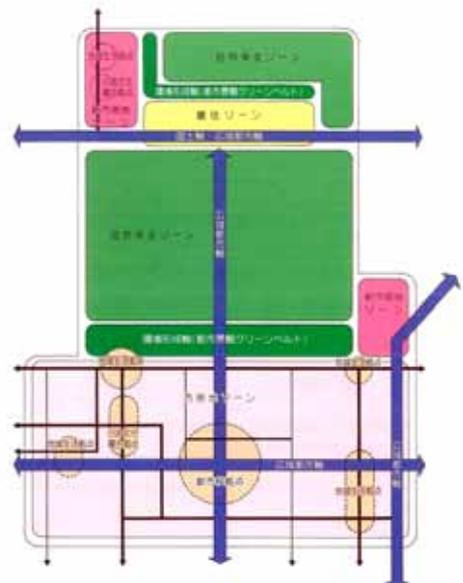
A) の解説：

都市計画マスタープランの将来の都市構造では、止々呂美地区を除く5地区は「市街地ゾーン」に、止々呂美地区は「農住ゾーン」に位置している(図:将来都市構造図を参照)。

「市街地ゾーン」は、「今後も住環境の維持、都市機能更新を図るとともに、中抜きとなった市街化調整区域や市街地内空間地の都市的土地利用の転換を計画的に規制・誘導していくことが望まれる」としている。また、「農住ゾーン」は、「市街地との有機的なつながりの強化と、良好な営農条件と居住環境の確保を図る」としている。

その上で、本市の中心核の役割を担う「都市核」として、箕面新都心地区を位置づけており、「北大阪急行線の延伸、国道423号バイパスにより、さらに広域的な交通結節機能が増し、高次都市機能の集積が期待される地区」とされているが、石丸地区の西部はこの箕面新都心地区と隣接しており、全市の都市構造を展望する上で、一体的に都市的な土地利用を図っていく可能性がある。

また、主要な道路沿いを「都市軸」として位置づけ、都市機能の充実を図ることとしているが、検討対象地区の中にはこの「都市軸」を含む地区もあり、都市施設の整備が必要な場所としての位置づけが



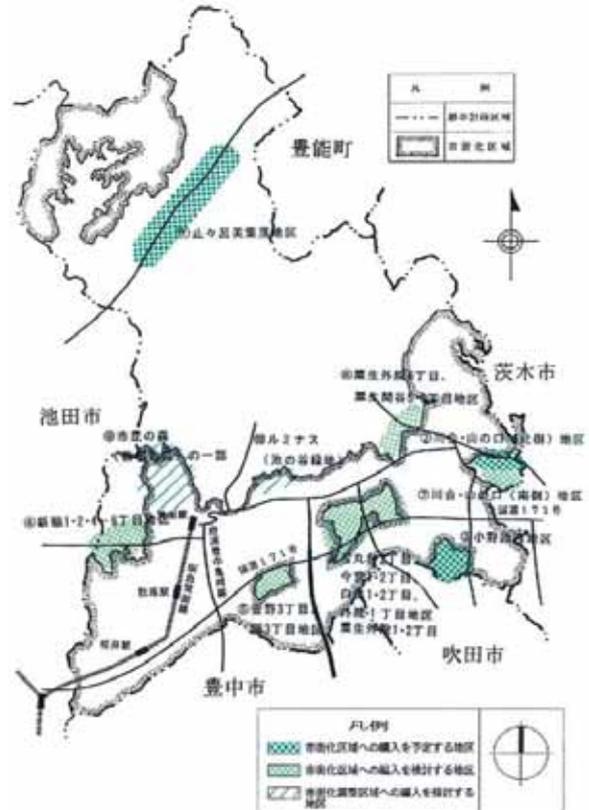
将来都市構造図(都市計画マスタープラン)

なされているところもある。

B)の解説：

都市計画マスタープランの土地利用の方針において、「市街化区域への編入を予定する地区」として止々呂美集落地区、川合・山の口(北側)地区、小野原西地区の3つが、その他の中抜きとなった市街化調整区域の地区は市街化区域への編入を検討する地区として位置づけがなされている(図：市街化区域及び市街化調整区域への編入予定・検討地区を参照)。

この将来の都市構造および土地利用の方針に基づき、市街化調整区域は順次市街化区域への編入が検討されてきた(平成11年には小野原西地区が市街化区域に編入)。



市街化区域及び市街化調整区域への編入予定・検討地区(都市計画マスタープラン)

しかしながら、その後、「箕面市都市景観条例」の施行(平成9年)や山なみ景観保全地区の指定(平成10年)、「箕面市新農業基本指針」「箕面しみどりの基本計画」(平成16年)の策定、「箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕」の策定(平成19年)がなされるなど、農地やまちなみ、みどりといった本市に残る資源を再認識し、その価値をまちづくりに活かすことを目指した計画等が順次策定されている。

これらの背景には、社会潮流の変化とともに、本市のまちづくりの進展や市民意識の変化などがある。そのため、個々の計画を横断的に概観し、これらの変化を踏まえた上で、市街化調整区域のあり方を再点検する必要がある。

地区のなり立ち・自然・景観など

【要点】

- 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。

【解説】

A) の解説：

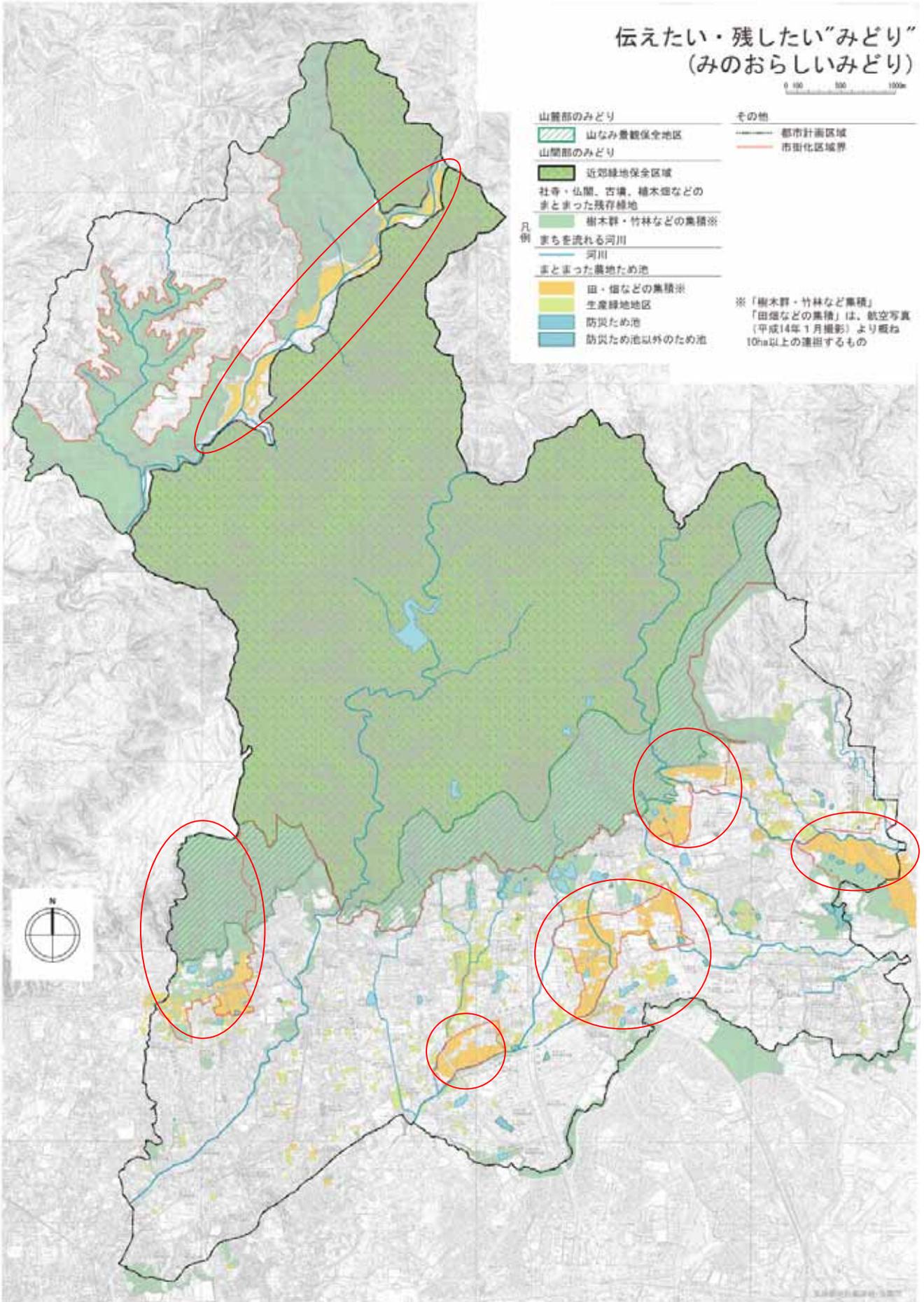
「みどりの基本計画」での調査によれば、検討対象地区内にはまとまった規模のみどり、ため池、農地が残っている（図：伝えたい・残したい“みどり”を参照）。特に、山麓部に接する検討対象地区（新稲地区、粟生地区）は、自然豊かな山麓部と市街地との境界部に位置し、コナラ林などの植生も連続している。

市街地に残されたこうした場所は昆虫など生物の生息空間となっているとともに、熱環境を緩和する役割（ヒートアイランド対策）などを担っている（図：貴重な昆虫類の分布図、貴重な鳥類の分布図、箕面市及び周辺の熱画像図を参照）。

伝えたい・残したい“みどり” (みのおらしいみどり)

0 100 200 300m

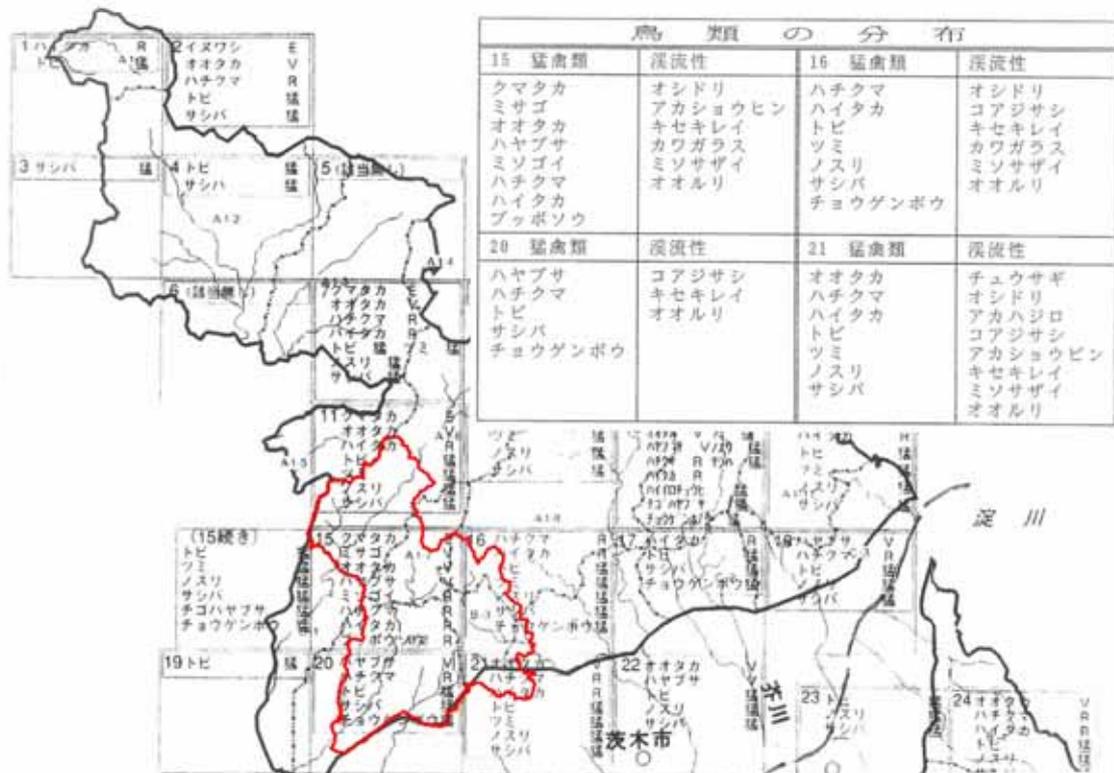
- | | |
|--|---|
| <p>山麓部のみどり</p> <ul style="list-style-type: none"> 山なみ景観保全地区 <p>山間部のみどり</p> <ul style="list-style-type: none"> 近郊緑地保全区域 <p>社寺・仏閣、古墳、稲木畑などの
まともった残存緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> 樹木群・竹林などの集積※ <p>凡例</p> <p>まちを流れる河川</p> <ul style="list-style-type: none"> 河川 <p>まともった農地ため池</p> <ul style="list-style-type: none"> 田・畑などの集積※ 生産緑地地区 防災ため池 防災ため池以外のため池 | <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域 市街化区域界 <p>※「樹木群・竹林など集積」
「田畑などの集積」は、航空写真
(平成14年1月撮影)より概ね
10ha以上の集積するもの</p> |
|--|---|



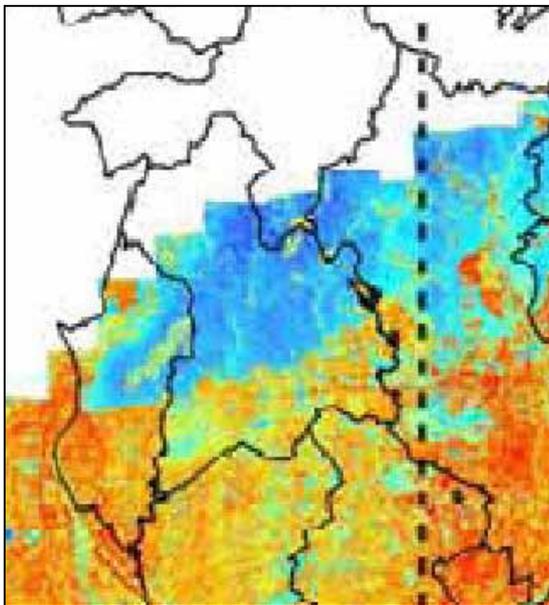
出典：みどりの基本計画



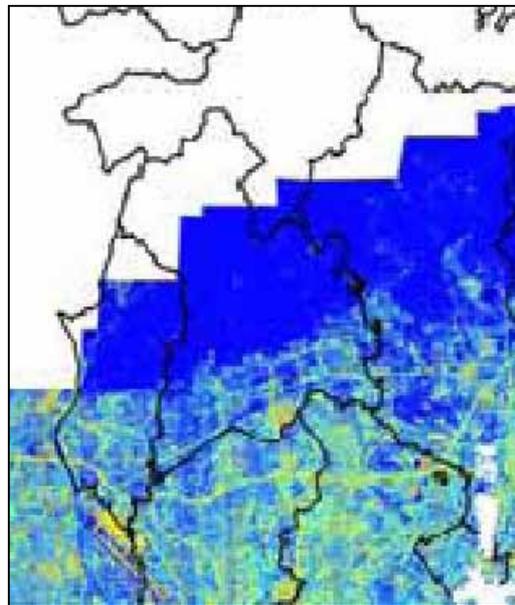
貴重な昆虫類の分布図（昭和56年） 出典：自然環境保全基礎調査（環境庁）



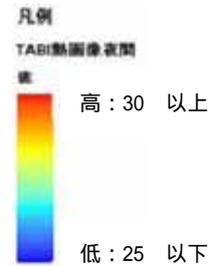
貴重な鳥類の分布図（昭和56年） 出典：自然環境保全基礎調査（環境庁）



昼間（平成 17 年 8 月 3 日 13 時）



夜間（平成 17 年 8 月 3 日 21 時）

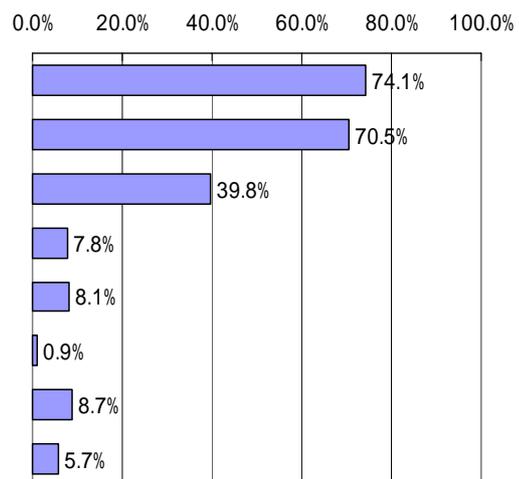


箕面市及び周辺の熱画像図

出典：大阪ヒートアイランド対策集中実施促進事業調査結果（大阪府）

平成 15 年 6 月に実施された箕面市新農業基本指針策定にかかる市民アンケートによれば（対象：20 歳以上男女 1,000 名、回収数 332 票）、多くの市民が農地の持つ多面的機能について評価を与えている。

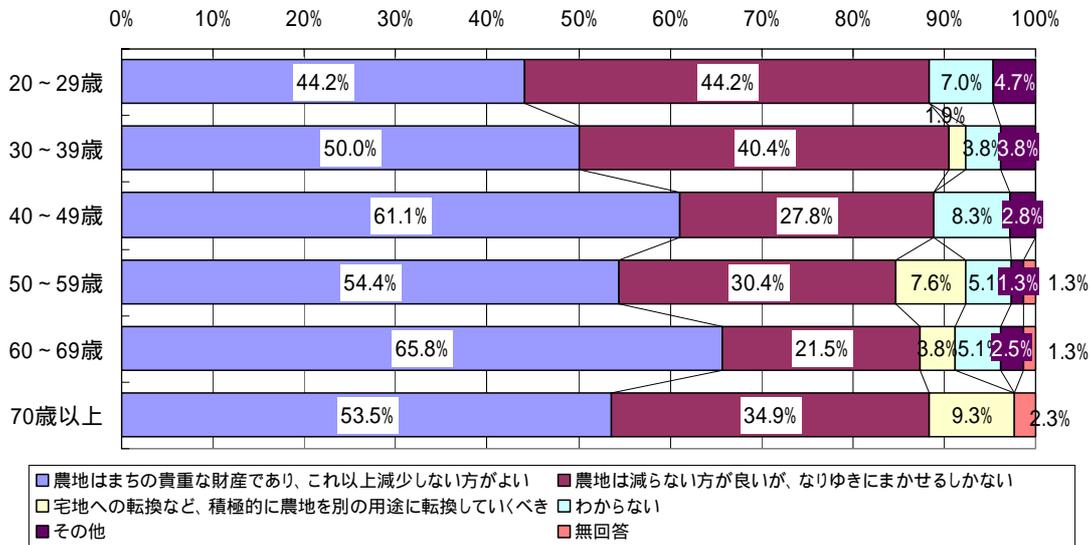
選択肢	件数	構成比
植物や土を見ることができてよい	246	74.1%
自然にふれられるのでよい	234	70.5%
景観がよいのでよい	132	39.8%
農薬の散布、農業機械の騒音、変なおい等があるので困る	26	7.8%
家の中に虫が入ってくるので困る	27	8.1%
景観が悪いので困る	3	0.9%
特に何も思わない	29	8.7%
その他	19	5.7%
合計	332	100.0%



地域に農地や農業をしている所があることについて（複数選択）

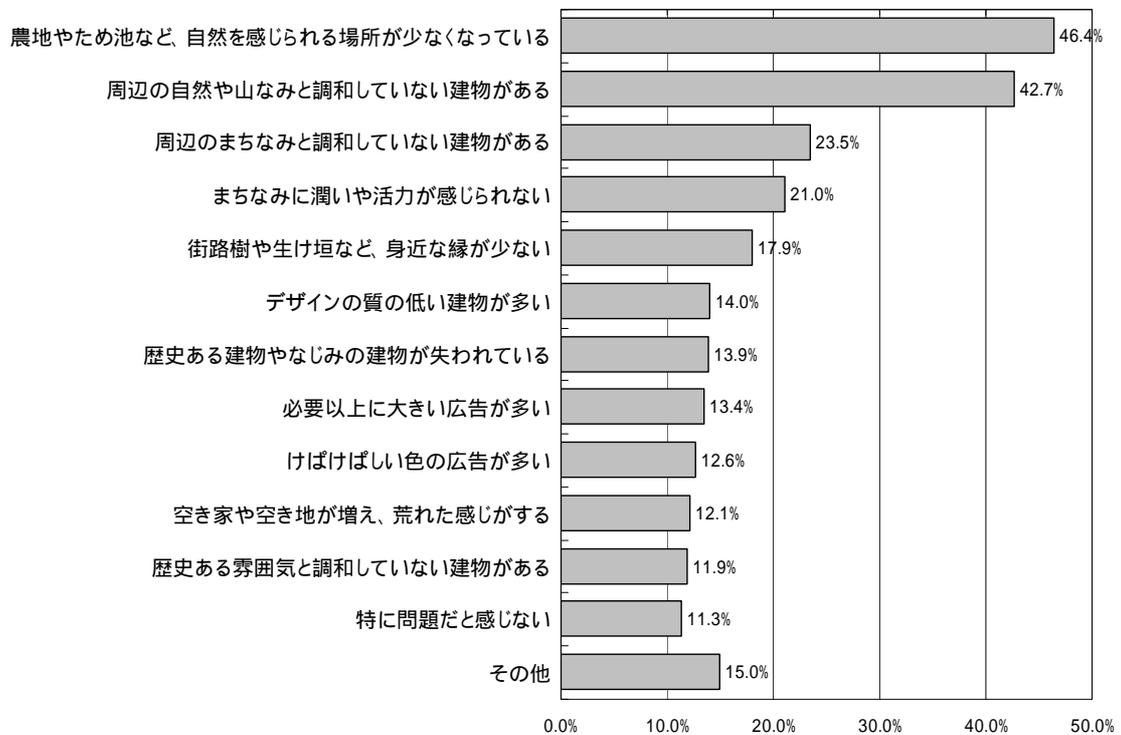
出典：箕面市新農業基本指針策定にかかる市民アンケート

また、農地や農業をしているところが減ることについても、回答者の約半数が「これ以上減少しない方がよい」という意見である。



本市の農地や農業をしている所が減ることについて
出典：箕面市新農業基本指針策定にかかる市民アンケート

さらに、平成18年6月に実施された箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕策定にかかるアンケート調査（対象：15歳以上男女3,200名、回収数1,014票）でも、農地・ため池のある風景が失われつつあることへの懸念が多く表明されている。



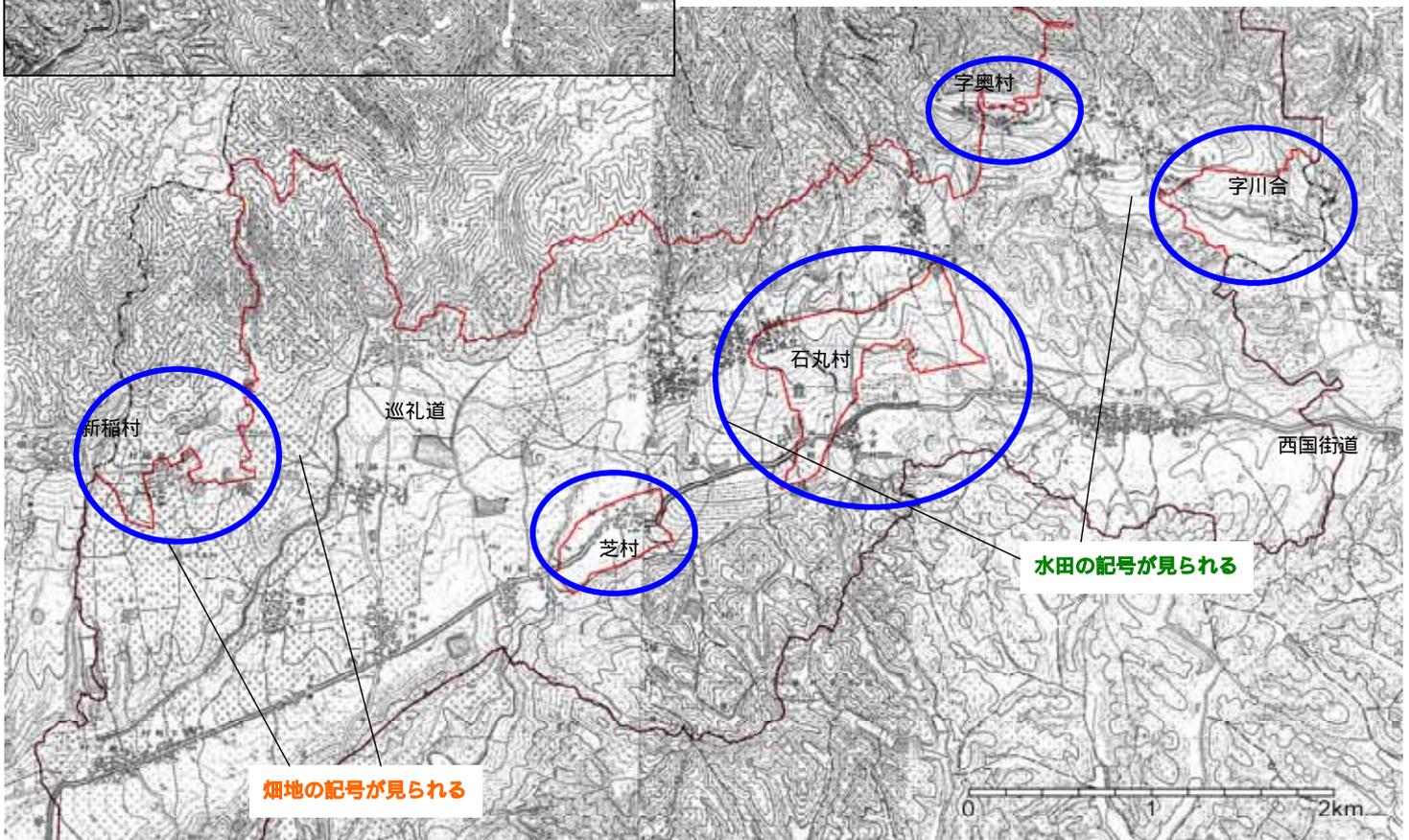
お住まいの近くで景観上問題だと感じること（複数回答）
出典：箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕策定にかかる市民アンケート

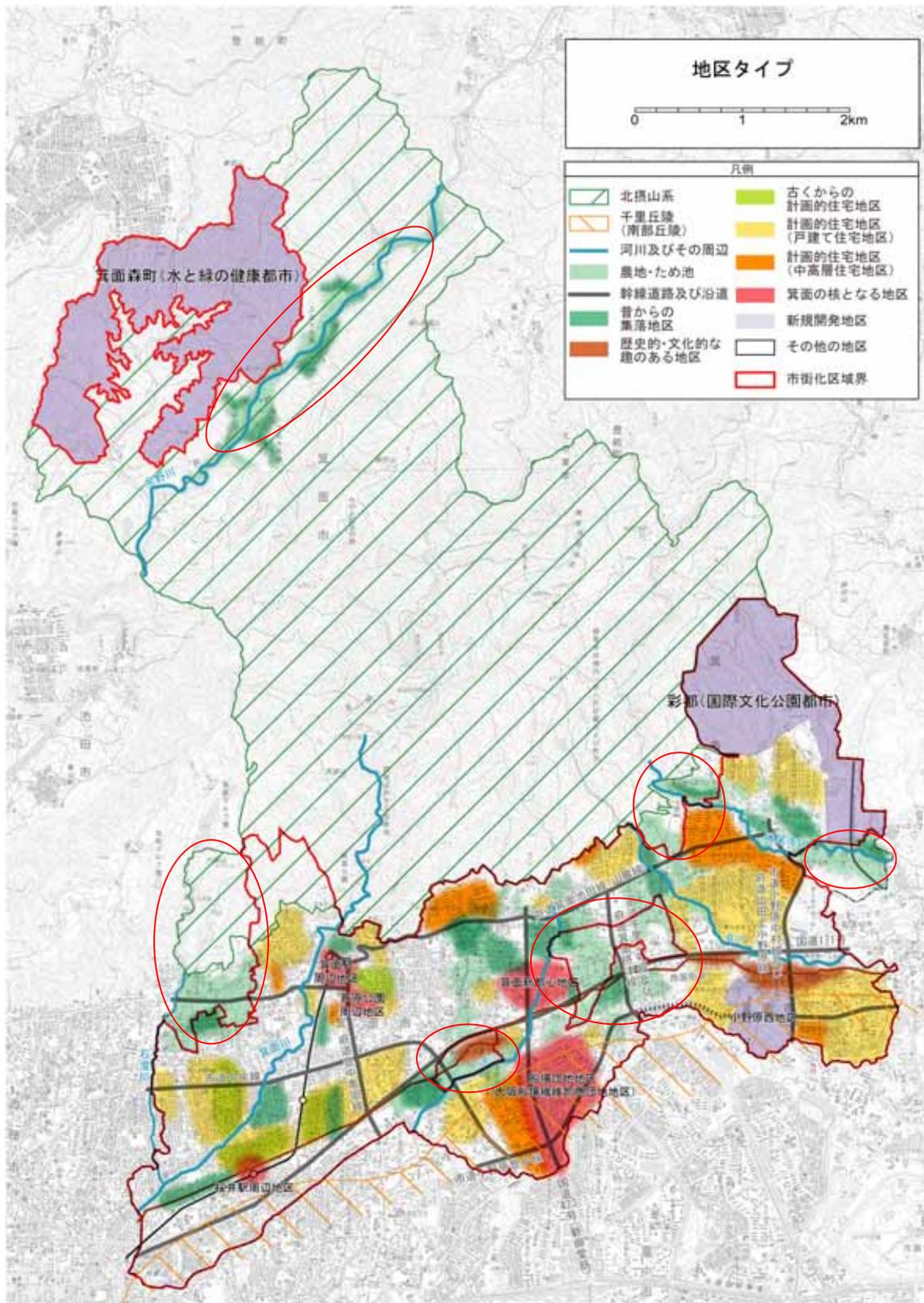
B)の解説：

都市景観基本計画〔改訂版〕において、検討対象地区は「農地・ため池」、「昔からの集落地区」（新稲地区ほか）、「歴史的・文化的な趣のある地区」（稲・萱野地区）などに位置づけられており、農地と一体となった集落が見られるとともに、集落や街道沿いにまちなみ資源が点在している（図：明治18～19年頃の箕面市、箕面市の景観の地区タイプ、検討対象地区の写真を参照）。



明治18～19年頃（1885～1886年頃）の箕面市
出典：『明治前期関西地誌図集成』（柏書房）より加工
地図の精度の関係上、区域区分の線には多少の誤差がある





箕面市の景観の地区タイプ 出典：都市景観基本計画〔改訂版〕より加工



農地の広がる風景（新稲地区）



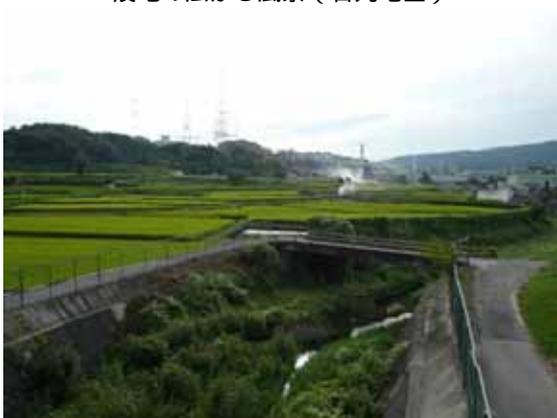
農地の広がる風景（稲・菅野地区）



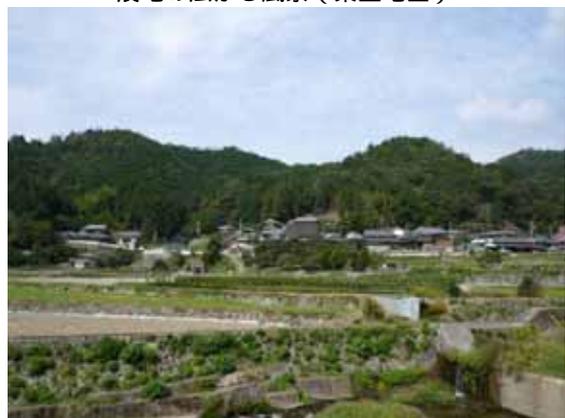
農地の広がる風景（石丸地区）



農地の広がる風景（粟生地区）



農地と河川の広がる風景（川合・山の口地区）



農地と集落の広がる風景（止々呂美地区）



巡礼道沿いのまちなみ（新稲地区）



西国街道沿いのまちなみ（稲・菅野地区）

営農の状況

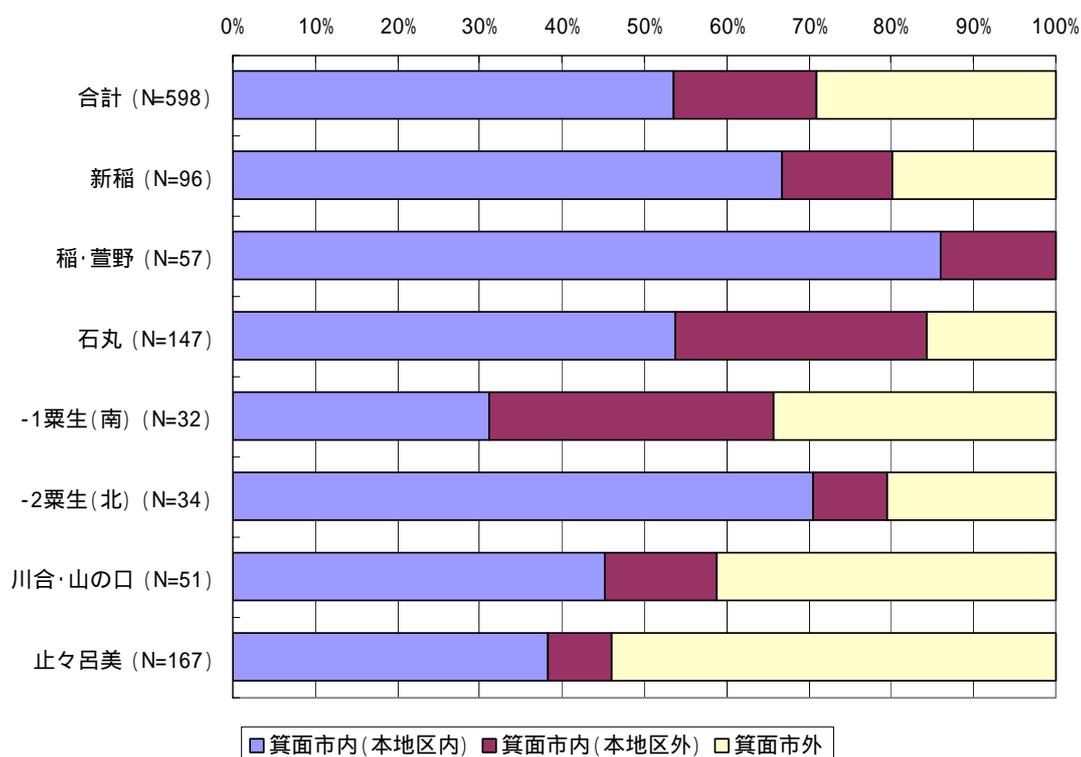
【要点】

- 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。

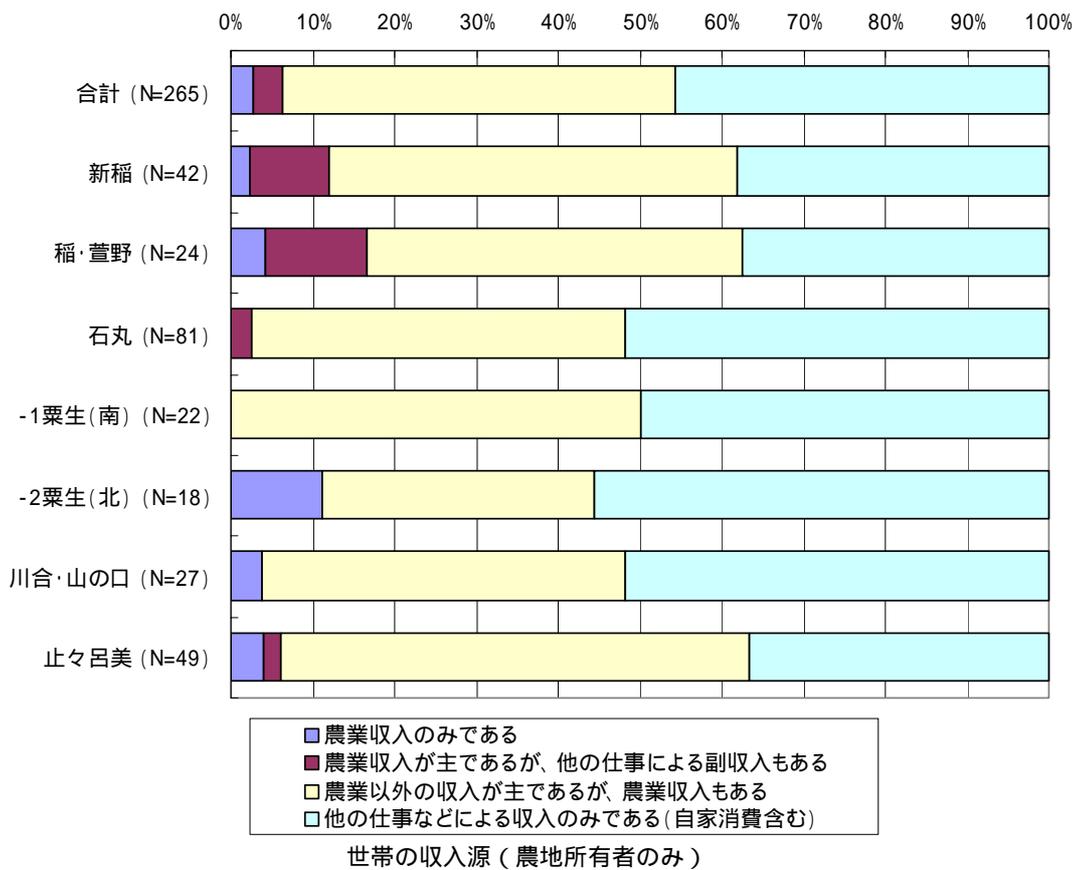
【解説】

A) の解説：

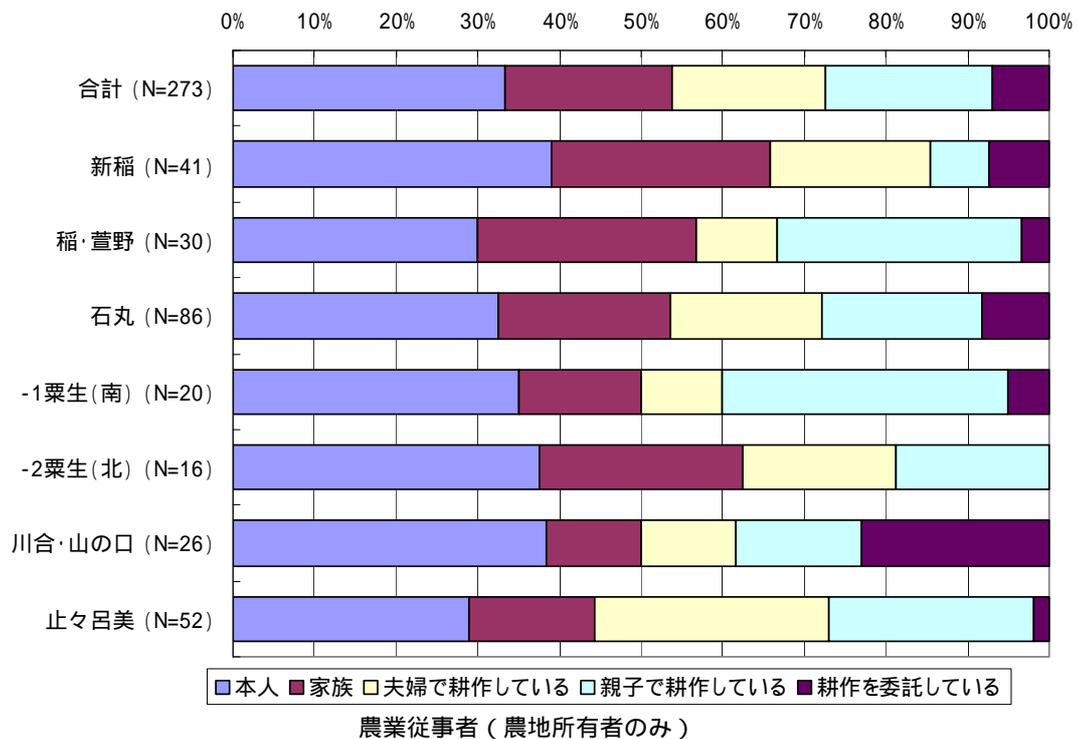
市街化調整区域の土地所有者アンケート結果によれば、地区によって所有の形態が異なることが分かる。稲・萱野地区では地区内に居住する所有者が大半であるのに対し、粟生（南）、川合・山の口、止々呂美の各地区では市外に居住する所有者の割合が高い。



農地の所有者のうち、「農業以外の収入が主である世帯」が 47.9%、「他の仕事などによる収入のみである（自家消費含む）世帯」が 45.7%と大半を占めているが、新稲地区、稲・萱野地区、粟生（北）地区等で農業収入のみ、農業収入が主である世帯もある。



また、農業従事者は大半が本人、家族で耕作しているが、川合・山の口では耕作を委託している割合も多くなっている。



さらに、現地調査や農政課が把握している営農の状況を確認したところ、特徴的なものとして以下のものが挙げられた。

- ・ 新稲地区では稲作の他、植木の苗圃としての利用が見られる。
- ・ 稲・萱野地区では、稲作の他、花卉・野菜の栽培も見られ、集落単位での農地の維持に取り組まれている。
- ・ 石丸地区では、稲作が中心となっている。
- ・ 粟生地区では、稲作・畑作が中心となっている。
- ・ 川合・山の口地区では、稲作が中心となっている。
- ・ 止々呂美地区では、主に果樹・枇杷・栗・柚子・しいたけが栽培されている。農業 NPO による農業塾が開かれている。



植木の苗圃が見られる（新稲地区）

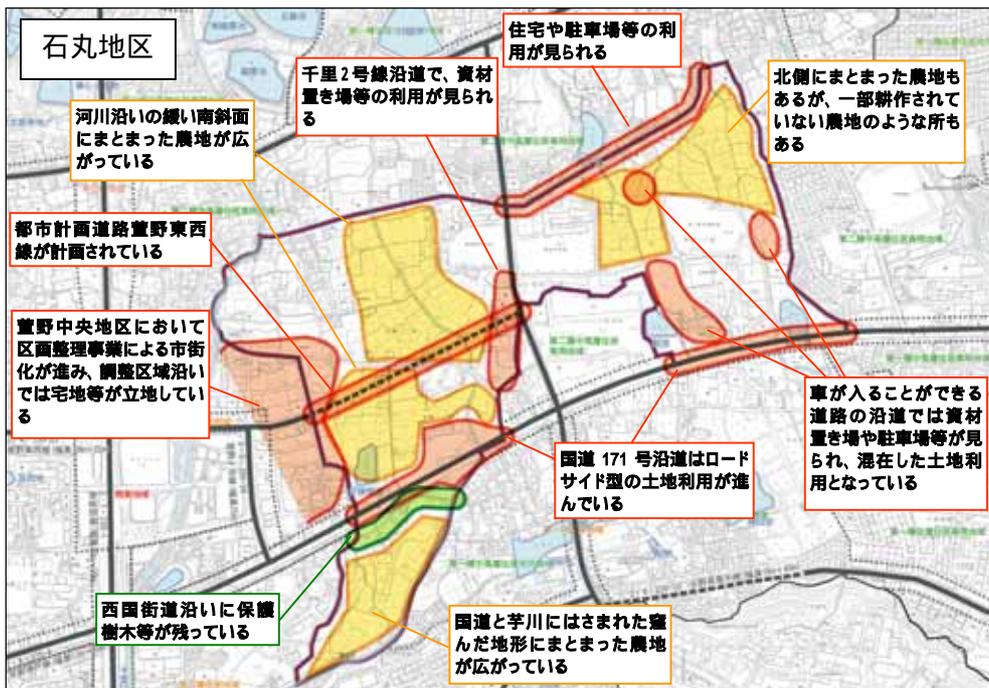
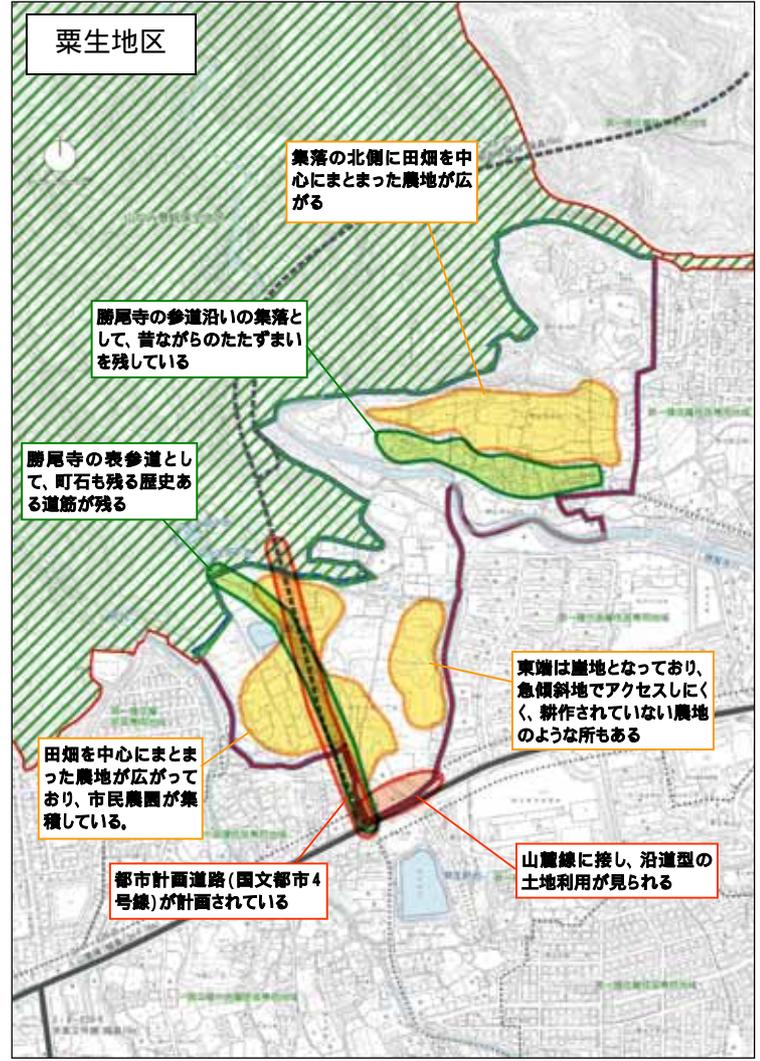
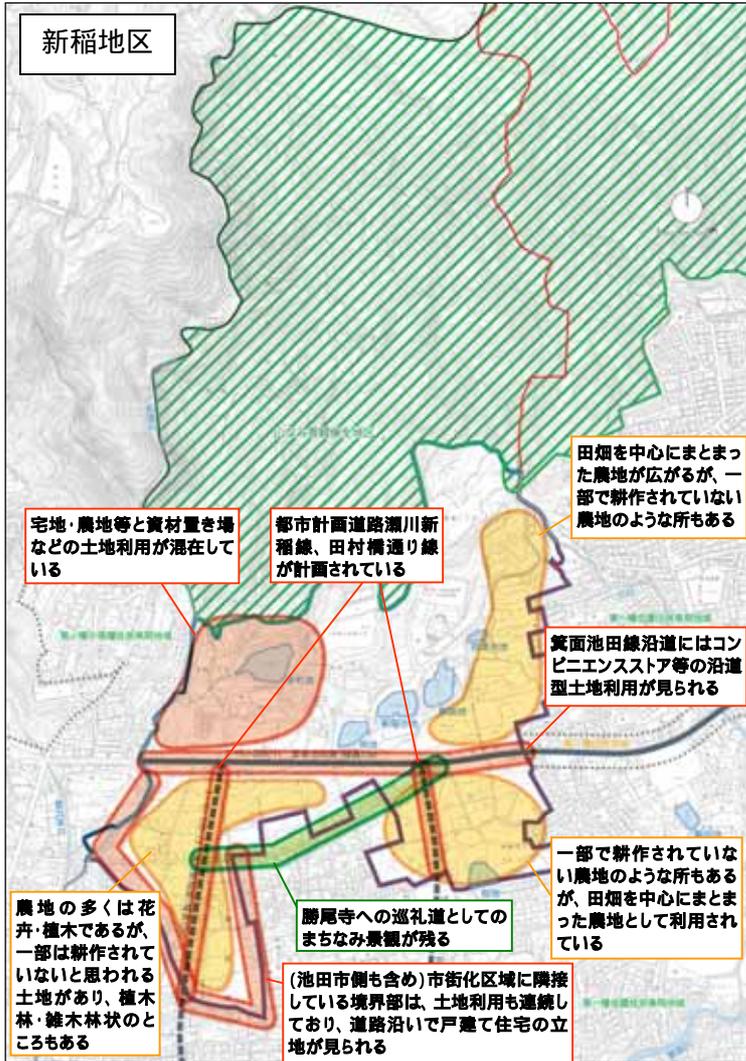


市民農園が見られる（粟生地区）

B) の解説：

止々呂美地区を除く 5 地区について、目視による現地調査を行った結果、地形上耕作が困難と思われる場所、軽トラックなどでのアクセスが困難な場所があり、そうしたところを中心に、現在耕作されていない農地と思われる土地がある。

- ・ 新稲地区北東部の急傾斜地、北西部の傾斜地では、地形上耕作が困難となり、道路付きも悪く、現在耕作されていない農地と思われる土地がある。
- ・ 石丸地区の千里 2 号線以東では、道路付きの悪い農地や、道路沿道を中心に現在耕作されていない農地と思われる土地がある。
- ・ 粟生地区の南部では、市民農園が集積しているが、アクセスできる道路がないため、崖地となっている部分を中心に現在耕作されていない農地と思われる土地がある。



土地利用の状況

ア) 土地利用現況

【要点】

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、検討対象地区は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。

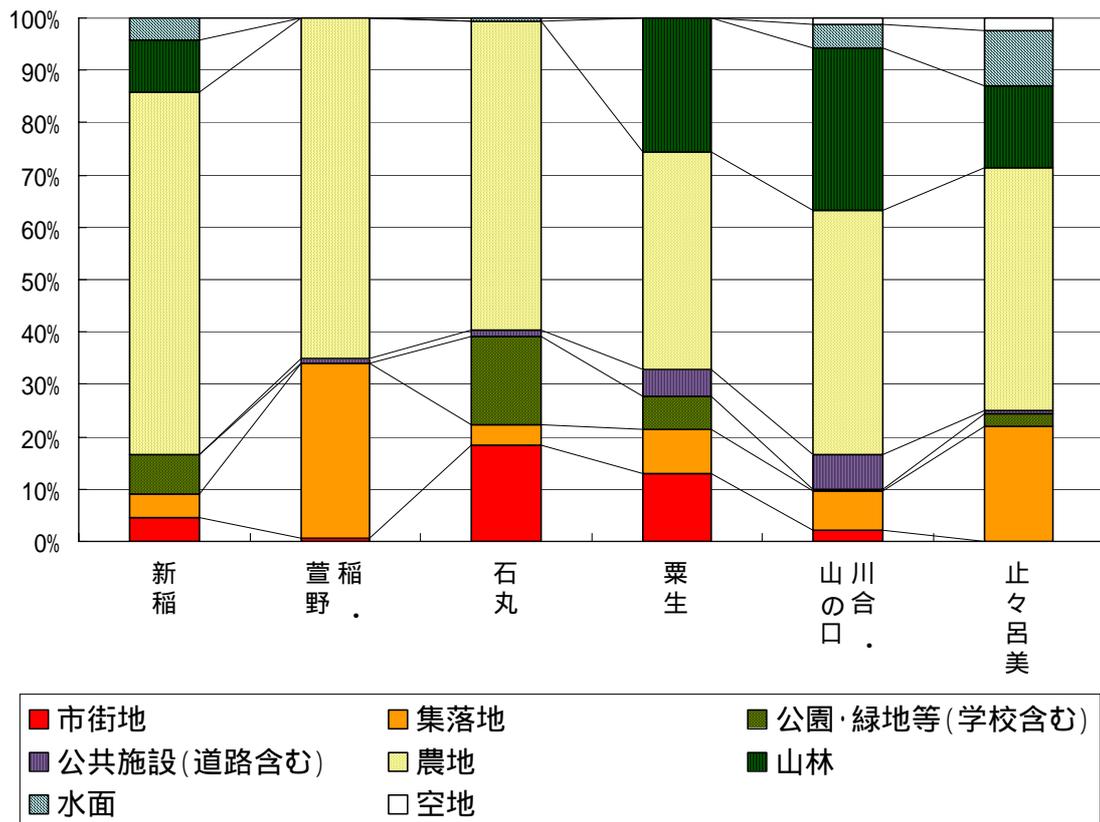
C) 全市の農地の約半分が市街化調整区域内にある。また、全市では農地面積は減少傾向にあるが、市街化調整区域内は微減にとどまる。

【解説】

A) B) の解説：

検討対象地区の平成 18 年度における土地利用現況を見ると、各地区ともに農地を中心とした土地利用となっていることが分かる。

その一方で、止々呂美地区、稲・萱野地区を除いた 4 地区では、市街地や公園・緑地等（学校含む）といった都市的土地利用が見られる。



検討対象地区の土地利用現況 (平成 18 年度) 出典：都市計画基礎調査より図上計測

検討対象地区の土地利用現況（平成 18 年度） 出典：都市計画基礎調査

単位：ha

		新稲	稲・萱野	石丸	粟生	川合・山の口	止々呂美
都市的 土地利用	市街地	2.3	0.1	10.3	4.2	0.8	0.1
	集落地	2.2	6.3	2.0	2.8	2.9	17.8
	公園・緑地等(学校含む)	4.0	0.0	9.5	2.1	0.0	2.1
	公共施設(道路含む)	0.0	0.2	0.7	1.6	2.5	0.4
自然的 土地利用	農地	35.4	12.4	32.9	13.7	17.7	38.0
	山林	5.1	0.0	0.0	8.4	11.8	12.7
	水面	2.2	0.0	0.4	0.0	1.7	8.6
その他	空地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	1.9
	合計	51.3	19.0	55.8	32.9	37.8	81.6

C) の解説：

平成 18 年における全市の農地面積は 226ha、うち 114ha（50.4%）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。

市域の農地の状況 出典：箕面市資料

年	農地面積 (ha)					市街化区域			市街化調整区域		
	農地面積	市街化区域内農地面積		市街化調整区域内農地面積		水田	畑		水田	畑	
		生産緑地面積	宅地化農地面積								
平成12年 (構成比)	251 100.0	133 53.0	76 30.3	57 22.7	118 47.0	133 100.0	93 69.9	40 30.1	118 100.0	91 77.1	27 22.9
平成14年 (構成比)	241 100.0	127 52.7	68 28.2	59 24.5	114 47.3	127 100.0	90 70.9	37 29.1	114 100.0	89 78.1	25 21.9
平成16年 (構成比)	233 100.0	118 50.6	65 27.9	53 22.7	115 49.4	118 100.0	82 69.5	36 30.5	114 100.0	87 76.3	27 23.7
平成18年 (構成比)	226 100.0	112 49.6	62 27.4	50 22.1	114 50.4	112 100.0	77 68.8	35 31.3	114 100.0	87 76.3	27 23.7

イ) 基盤整備の状況

【要点】

A) 市街化調整区域内(検討対象地区内)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。

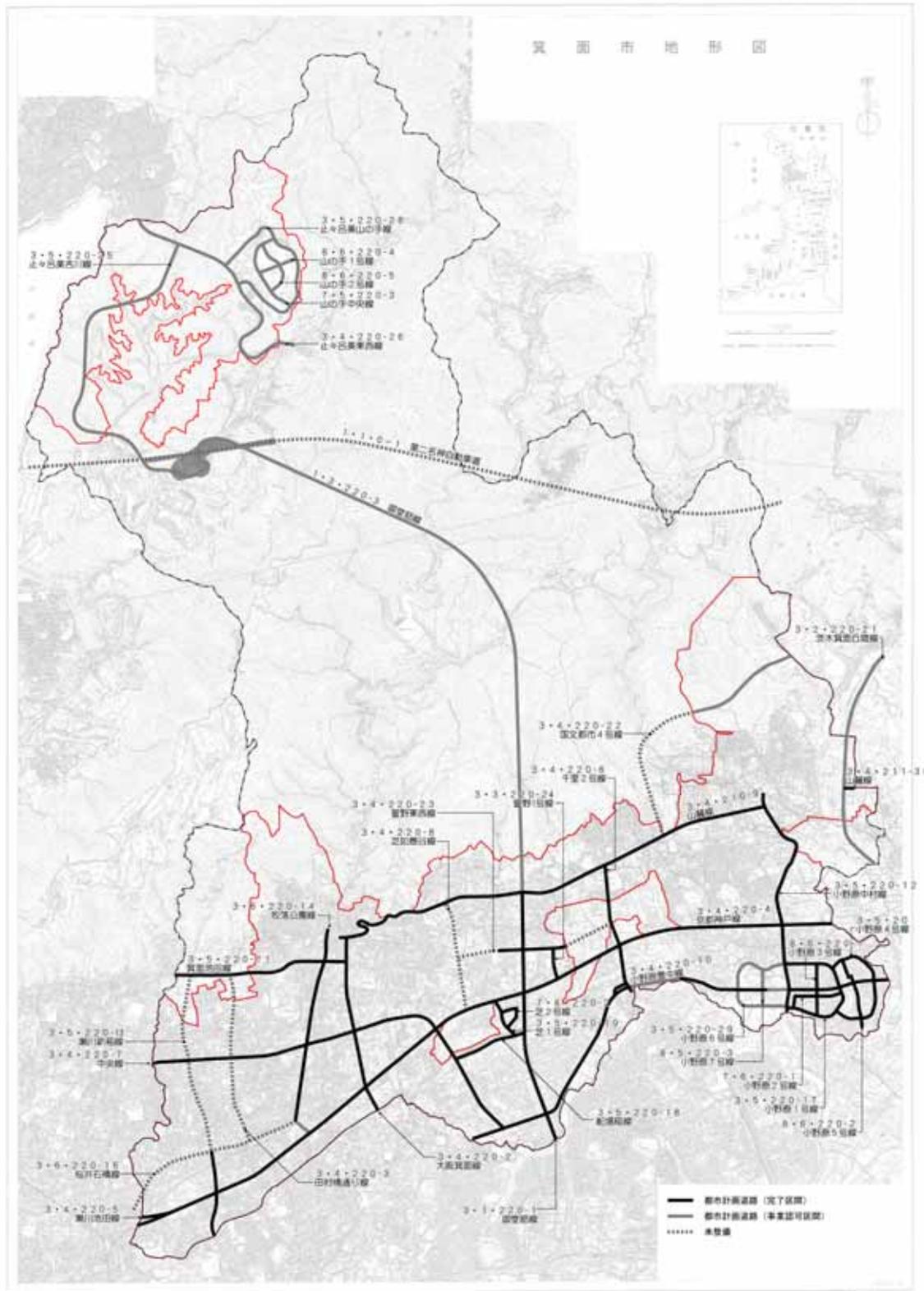
B) 検討対象地区内の道路は生活や営農基盤としての機能を有しているが、幅員は4m未満のものも多い。

【解説】

A) の解説：

都市計画道路は順次整備が進められており、検討対象地区内でも地区を貫通する形で整備されたものがある(箕面池田線、中央線、京都神戸線、箕面茨木丘陵線)。

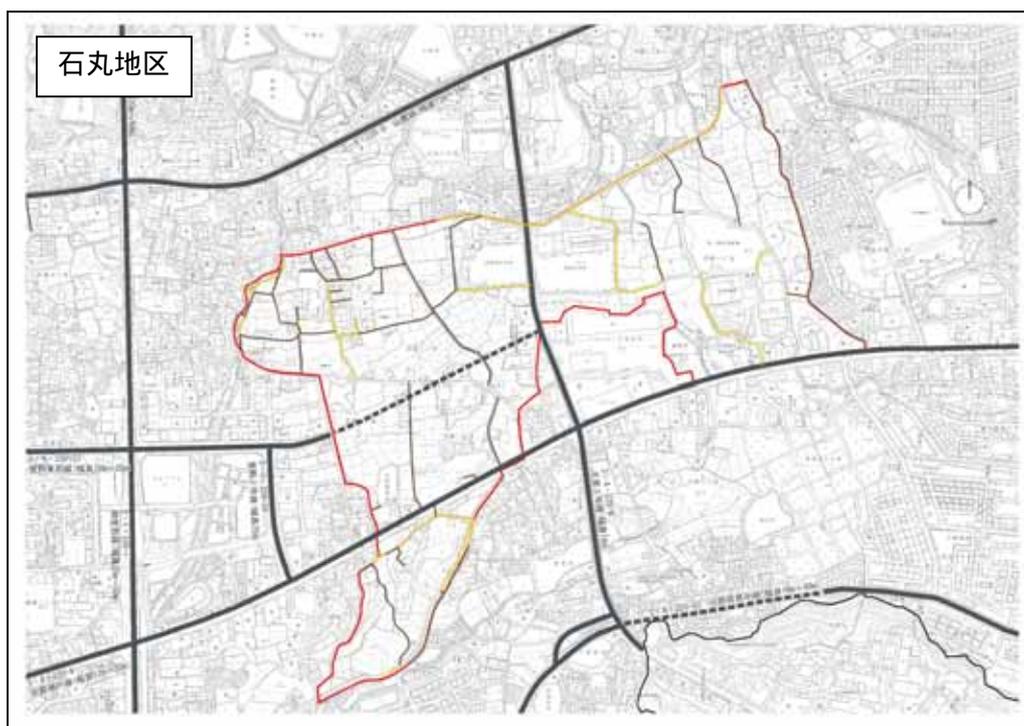
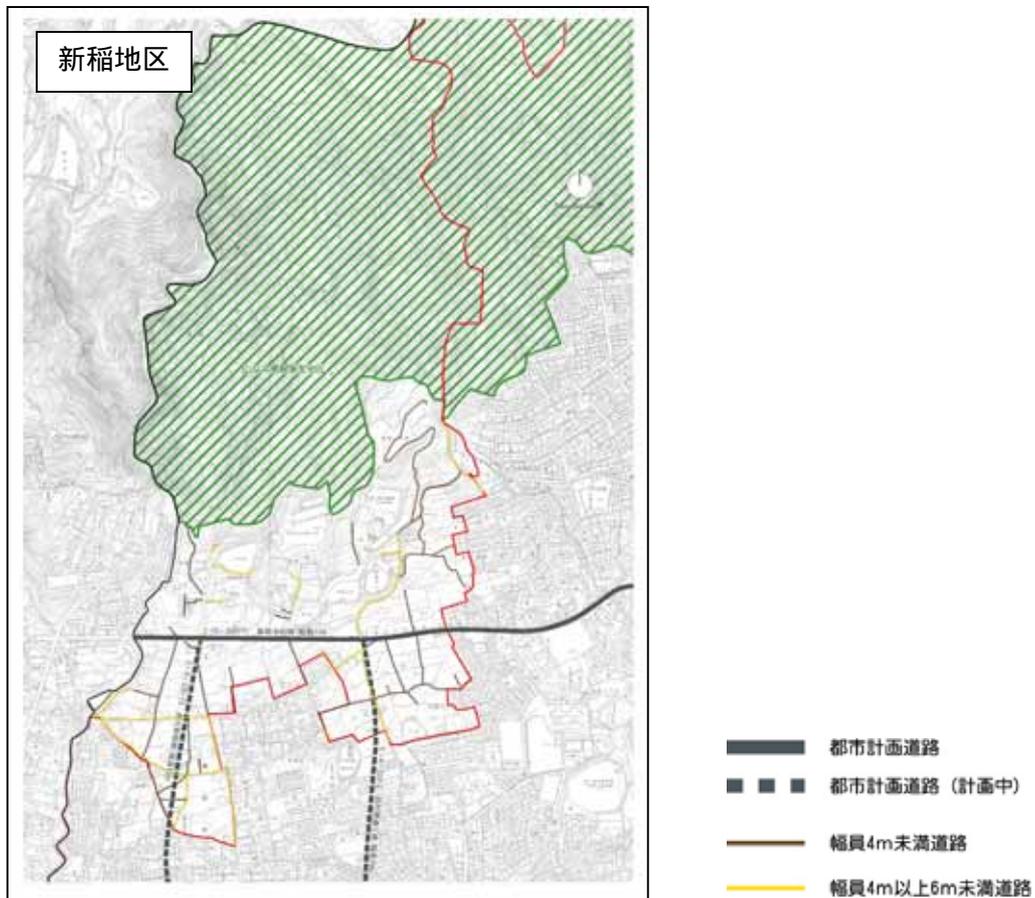
この他、検討対象地区内で計画されている路線として、瀬川新稲線・田村橋通り線(新稲地区)、萱野東西線(石丸地区)、国文都市4号線(粟生地区)があり、整備が進められた場合は沿道の土地利用が想定される(図：都市計画道路の状況を参照)。また、止々呂美地区では第二名神自動車道の整備も計画されている。



都市計画道路の状況（平成 20 年 1 月時点） 出典：箕面市資料

B) の解説：

地区内の道路は生活道路や営農基盤としての機能も果たしているが、一方で狭隘な道路も多くあり、未接道の敷地もある。



ウ) 開発の状況

【要点】

A) 市街化調整区域内では、広幅員道路の沿道施設で一定の条件を満たしたもののや日常生活に必要な物品の販売店等のほか、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。

【解説】

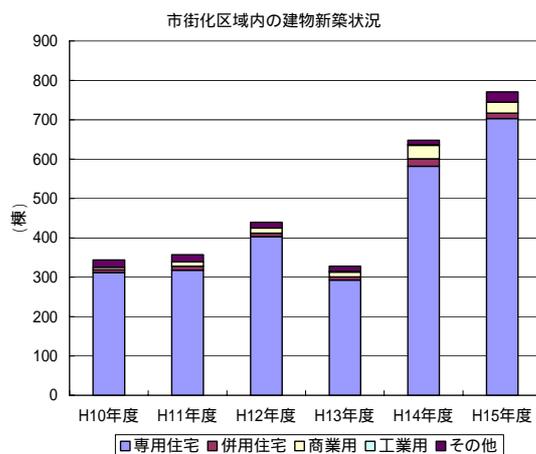
A) の解説：

市街化調整区域内での開発許可の状況は、住居系の開発が主であるが、開発区域面積は0.1～1.7千㎡と個別に小規模で行われている。その他、一部工場、商業施設等の開発が見られる。

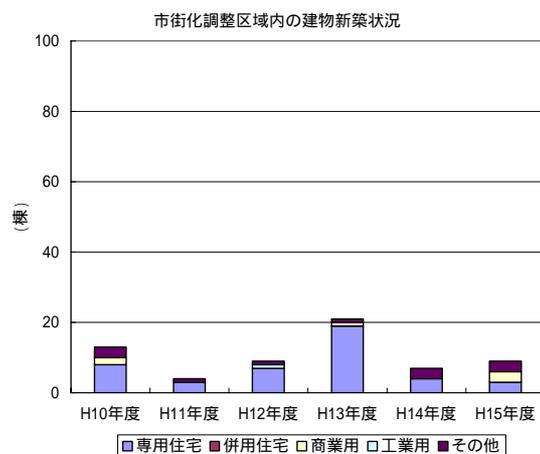
市街化調整区域内の開発許可の状況 出典：都市計画基礎調査
(備考に記載している用途は住宅地図により確認)

	年度	住居系開発			工業系 開発区域 面積(千㎡)	業務系 開発区域 面積(千㎡)	その他 開発区域 面積(千㎡)	備考
		開発区域 面積(千㎡)	計画人口 (人)	計画戸数 (戸)				
新稲	1 H13-15	0.5	3	1			新稲六丁目	
	2 H13-15					1	新稲二丁目、コンビニエンスストア	
稲・萱野	1 H10-12	1.7	27	9			稲三丁目	
	1 H7-9	1.3	18	6			外院二丁目	
石丸	2 H10-12					0.5	今宮二丁目、事業所ほか	
	3 H13-15	0.1	3	1			石丸一丁目	
	4 H13-15					2.5	石丸一丁目、飲食店	
	5 H13-15	0.4	3	1			西宿二丁目	
	6 H13-15	0.3	3	1			白鳥二丁目	
	7 H13-15					0.8	粟生外院一丁目、コンビニエンスストア	
	1 H7-9					15.8	粟生間谷西六丁目、工場	
粟生	2 H13-15					1.9	粟生外院六丁目、飲食店	
	-	-						
川合・山の口	-	-						
止々呂美	1 H7-9					0.7	下止々呂美、飲食店	

また、建物新築(建築確認)の状況は、市街化調整区域内では年間20棟以下であり、大半が専用住宅で占められている。



建物新築状況の推移



出典：都市計画基礎調査

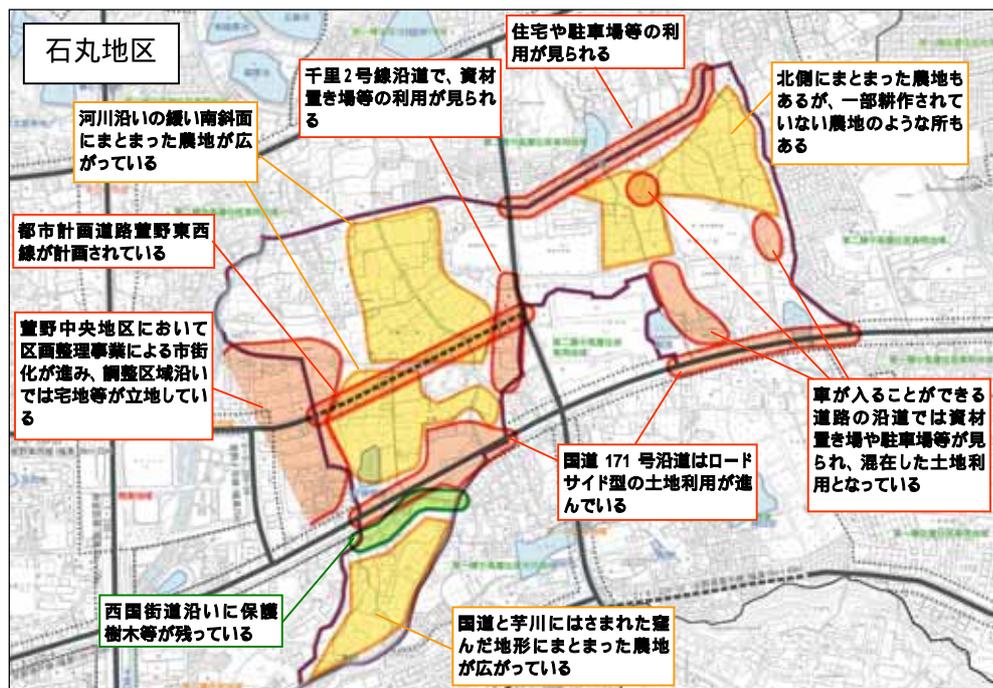
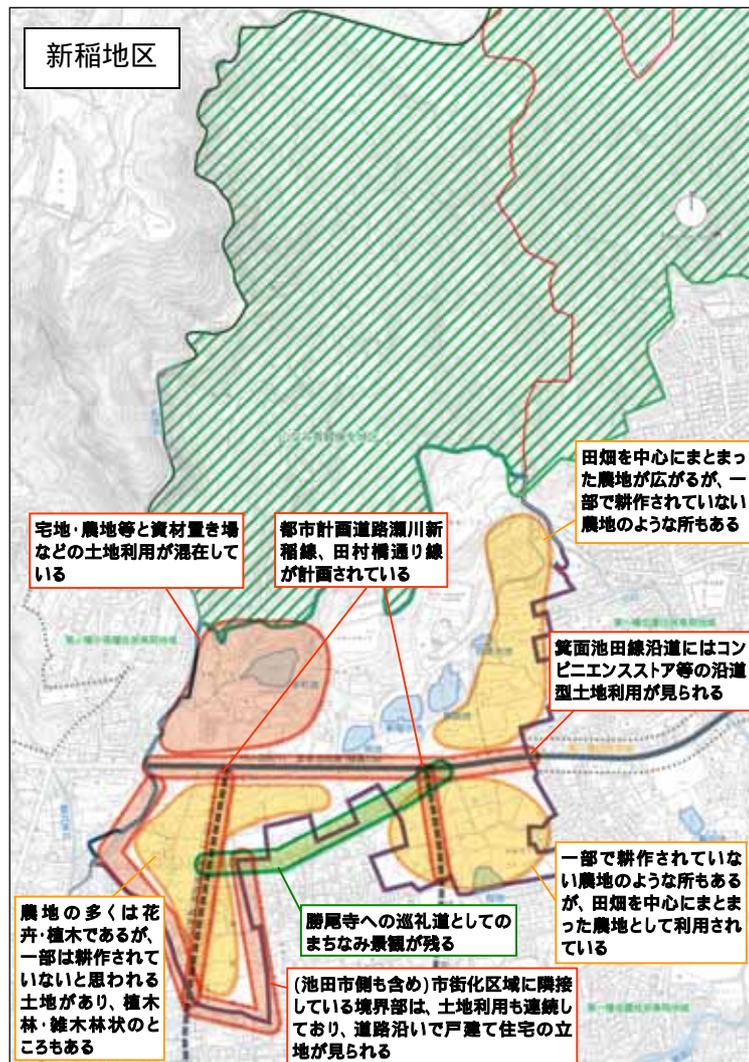
地区別の建物新築状況は以下の通りで、大半が専用住宅であるが、商業用施設は主に幹線道路沿道に立地しており、近年ではコンビニエンスストアなどの立地が見られる。その他に、病院や老人保健施設等の建築が見られる。

市街化調整区域内の建物新築状況（建築基準法に基づく建築確認）の状況 出典：都市計画基礎調査
（備考に記載している用途は住宅地図により確認）
（数値の記載がないものは、地図上で確認できるが数値データがないもの）

	年度	用途	棟数 (棟)	敷地面積 (千㎡)	建築面積 (千㎡)	延床面積 (千㎡)	備考
新稲	H7	商業用	1	0.1	0.0	0.1	新稲五丁目、トリミングサロン
	H10	専用住宅	1	0.1	0.1	0.1	新稲六丁目
	H11	専用住宅	1	0.2	0.1	0.2	新稲六丁目
	H13	専用住宅	1	0.2	0.1	0.1	新稲五丁目
	H13	専用住宅	1	0.1	0.1	0.1	新稲六丁目
	H14	専用住宅	3	0.5	0.2	0.4	新稲五丁目
	H15	商業用	1	1.0	0.2	0.2	新稲一丁目、コンビニエンスストア
稲・萱野	H7	工業用	1	1.2	0.2	0.2	稲三丁目、生コンプラント
	H7	専用住宅	1	0.7	0.2	0.1	萱野三丁目
	H8	専用住宅	2	1.2	0.2	0.5	萱野三丁目
	H9	専用住宅	1	0.5	0.1	0.1	萱野三丁目
	H9	併用住宅	1	0.2	0.1	0.3	萱野三丁目
	H9	その他	1	1.0	0.2	0.2	萱野三丁目、寺院
	H12	専用住宅	1	0.2	0.1	0.1	稲三丁目
	H13	専用住宅	6	0.9	0.4	0.7	稲三丁目
	H14	専用住宅	1	0.2	0.1	0.1	稲三丁目
	H14	その他	1	0.1	0.0	0.0	萱野三丁目、事業所
石丸	H7	専用住宅	1	0.3	0.1	0.2	西宿二丁目
	H7	商業用	1	5.8	0.2	0.3	外院一丁目、コンクリート工場
	H8	その他	2	45.7	0.2	0.3	石丸一丁目、学校
	H9	併用住宅	2	1.6	0.9	2.1	石丸一丁目
	H10	専用住宅	4	0.6	0.3	0.6	外院二丁目
	H12	その他	1	0.2	0.1	0.1	西宿二丁目、不明
	H12	工業用	1	0.5	0.3	0.4	今宮二丁目、事業所
	H13	専用住宅	1	0.2	0.1	0.1	今宮一丁目
	H13	専用住宅	9	5.5	1.5	7.4	白鳥二丁目
	H15	商業用	1	0.8	0.2	0.2	薬生外院一丁目、コンビニエンスストア
	H15	専用住宅	1	0.1	0.1	0.1	石丸一丁目
	H15	商業用	1	1.0	0.2	0.2	石丸一丁目、飲食店
	H15	商業用	-	-	-	-	石丸一丁目、飲食店
	H15	その他	-	-	-	-	石丸一丁目、老人保健施設
	粟生	H15	その他	3	4.3	1.8	4.3
H15		専用住宅	1	0.3	0.1	0.2	西宿二丁目
H9		その他	2	0.1	0.3	0.3	粟生間谷西五丁目、病院
H9		その他	2	13.3	1.3	5.2	粟生間谷西六丁目、病院
H11		専用住宅	2	0.3	0.1	0.2	粟生間谷西六丁目
H12		専用住宅	4	0.5	0.2	0.5	薬生外院六丁目
H12		専用住宅	1	0.2	0.1	0.1	粟生間谷西六丁目
H13		商業用	1	1.9	0.4	0.4	薬生外院六丁目、飲食店
川合・山の口	H13	その他	1	0.8	0.3	0.5	薬生外院六丁目、病院
	H7	併用住宅	1	0.2	0.1	0.3	粟生間谷東三丁目
	H8	専用住宅	1	0.2	0.1	0.1	粟生間谷東三丁目
	H9	専用住宅	2	1.4	0.3	0.4	粟生間谷東三丁目
	H15	その他	-	-	-	-	粟生間谷東一丁目、老人保健施設
止々呂美	H7	その他	1	0.1	0.0	0.0	下止々呂美、不明
	H8	専用住宅	1	0.5	0.1	0.2	下止々呂美
	H8	その他	3	6.2	0.2	0.3	下止々呂美、特産物センター
	H9	併用住宅	1	0.5	0.0	0.0	下止々呂美
	H10	その他	1	0.2	0.1	0.2	上止々呂美、寺院
	H10	商業用	2	0.8	0.2	0.2	下止々呂美、飲食店
	H10	その他	1	0.1	0.1	0.1	下止々呂美、不明
	H11	その他	1	0.1	0.1	0.1	下止々呂美、不明
	H14	その他	1	0.1	0.1	0.1	下止々呂美、不明
H15	専用住宅	1	0.2	0.1	0.2	下止々呂美	

B) の解説：

新稲地区、石丸地区を中心に、道路沿道での駐車場・資材置き場などの利用が見られる。



エ) 周辺の状況

【要点】

- 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。

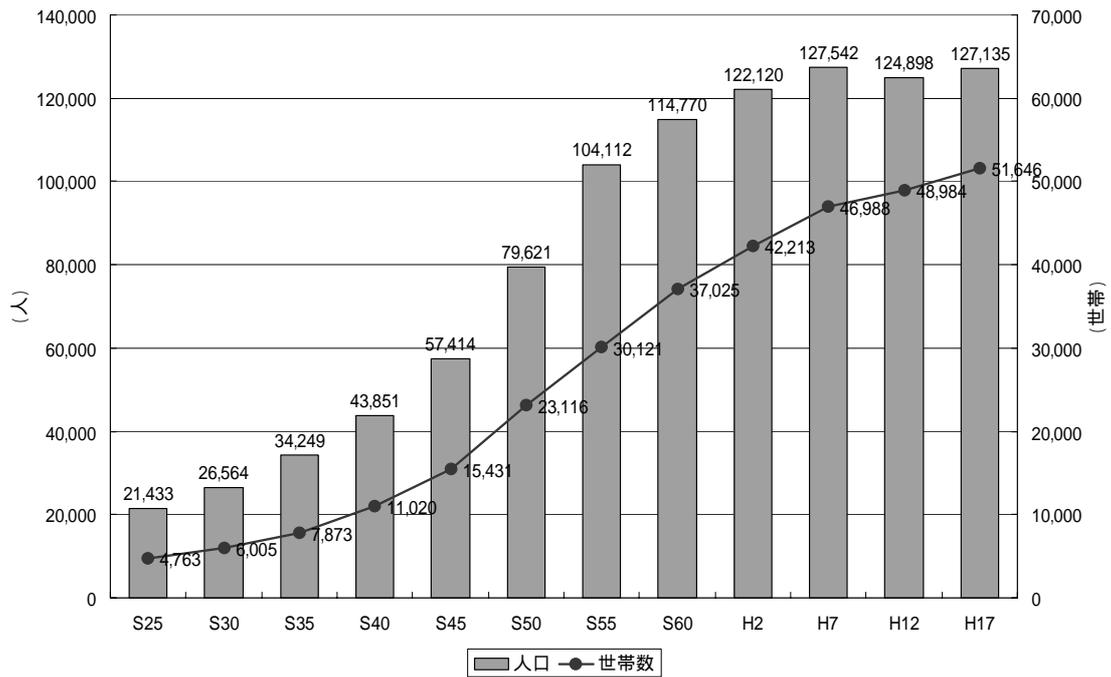
【解説】

A) B) の解説：

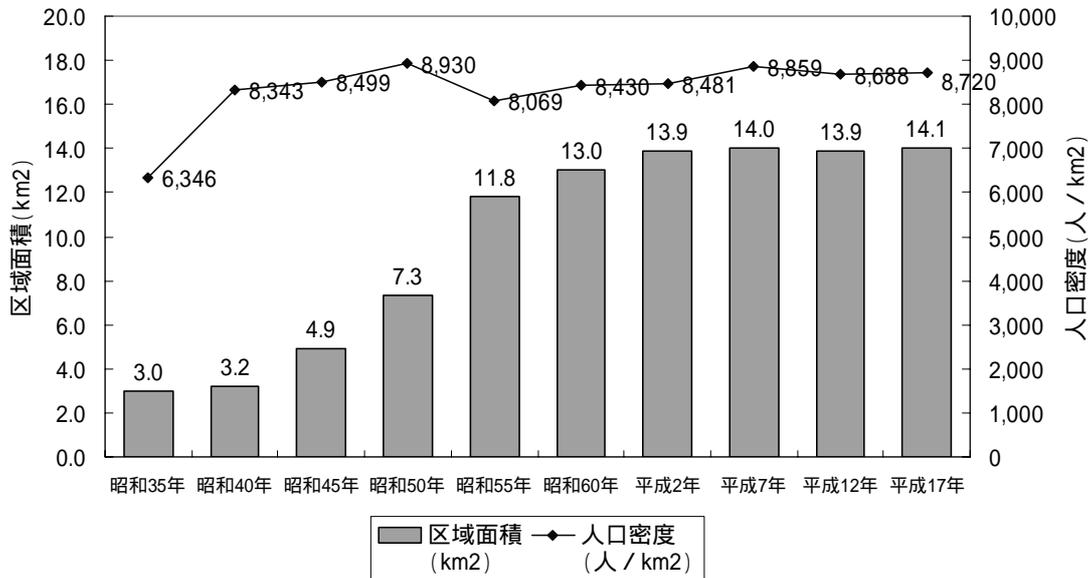
本市は昭和 30～40 年代前半は西部の鉄道沿線を中心に市街化し、昭和 40 年代以降は中部・東部で旧住宅・都市整備公団や民間等による土地区画整理事業等を活用した住宅地開発で市街地面積は拡大し、人口も増加してきた。平成に入ってから、国際文化公園都市、萱野中央、水と緑の健康都市、小野原西の特定土地区画整理事業が進められ、拠点整備や宅地供給が行われてきた(図：人口の推移、人口集中地区の推移、市街化の変遷、市街地開発事業等の施行状況を参照)。

その一方で、市街化調整区域は市街化が抑制されてきたため、過去 20 年の変化を土地利用現況図及び航空写真で確認すると、検討対象地区内での著しい変化は見られないが、土地区画整理事業等の拠点整備によって市街化圧力が高まり、周縁部で土地利用が進んでいる(図：市街地開発事業等の施行状況、航空写真を参照)。

- ・ 稲・萱野地区の東部では農住組合による土地区画整理事業や萱野中央の土地区画整理事業が実施され、土地利用が進んでいる。
- ・ 石丸地区の西部では萱野中央の土地区画整理事業が実施され、土地利用が進んでいる。
- ・ 川合・山の口地区北部では彩都(国際文化公園都市)の整備が進められている。
- ・ 止々呂美地区西部では箕面森町(水と緑の健康都市)の整備が進められている。

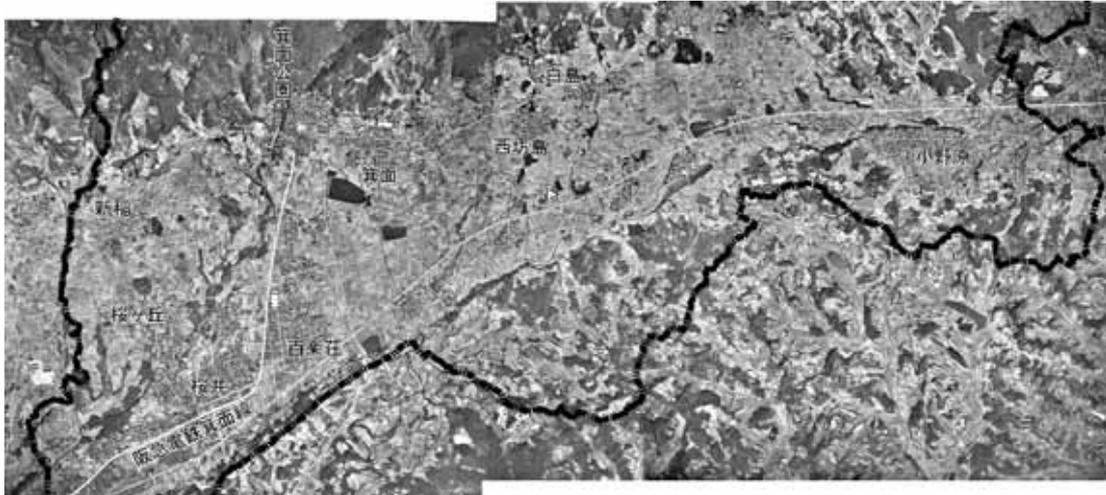


人口・世帯数の推移 出典：国勢調査



人口集中地区 (DID) の推移 出典：国勢調査

人口集中地区
 国勢調査による人口密度の高い基本単位区 (約 4,000 人/km² 以上) が隣接して人口 5,000 人以上を構成する地区



昭和 23 年の箕面市の航空写真

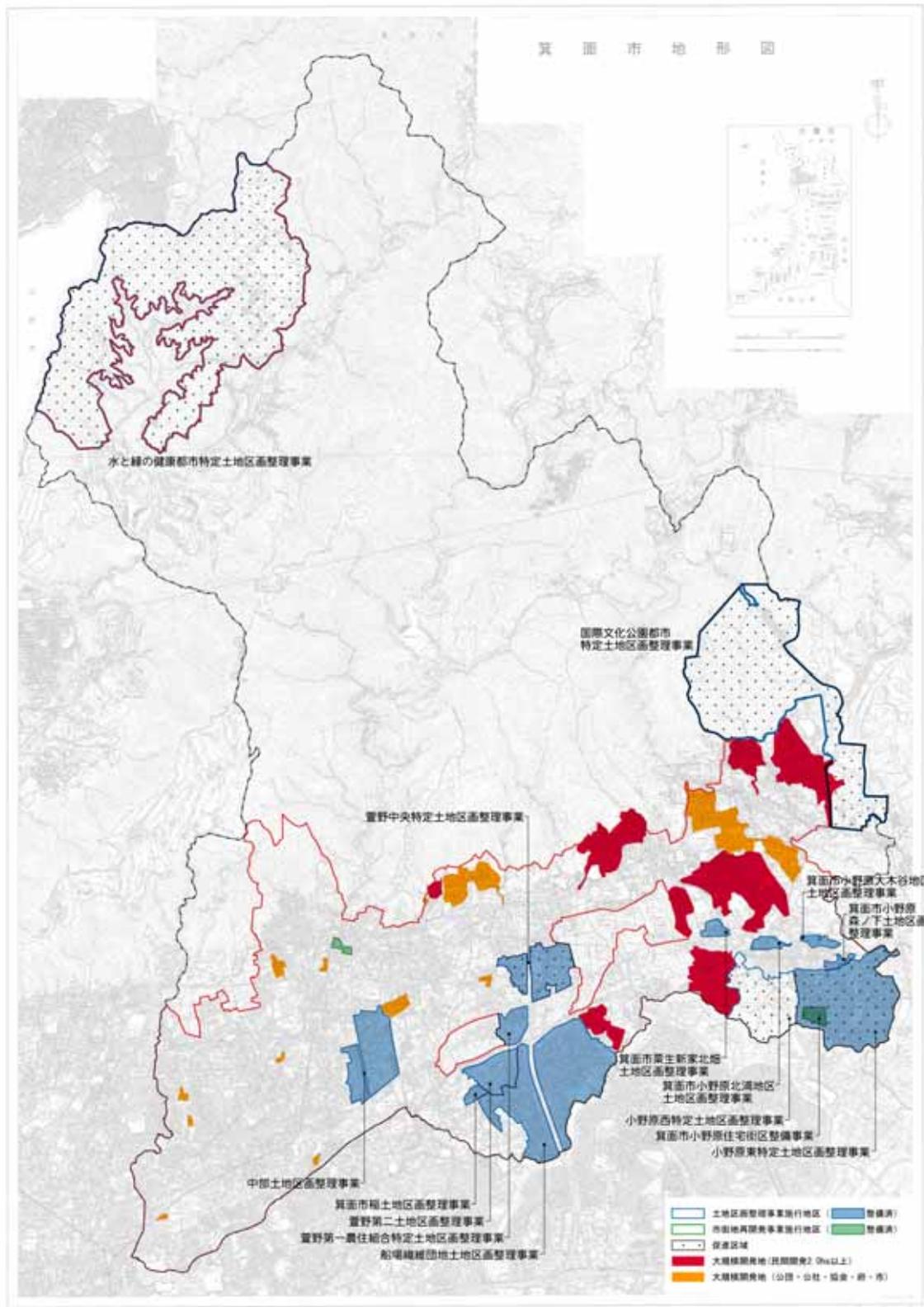


昭和 49 年の箕面市の航空写真



平成 11 年の箕面市の航空写真

出典：国土地理院



市街地開発事業等の施行状況（平成 20 年 1 月時点） 出典：箕面市資料

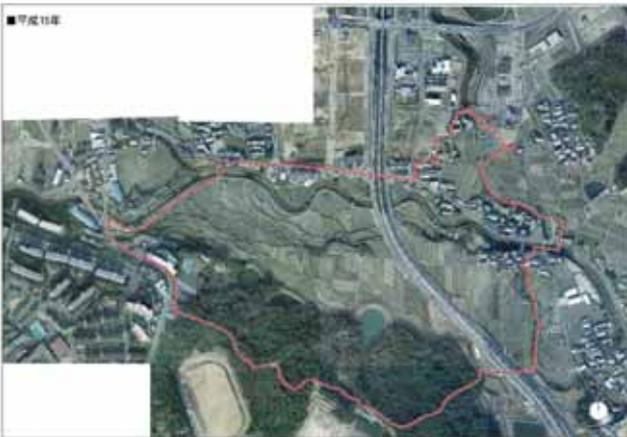
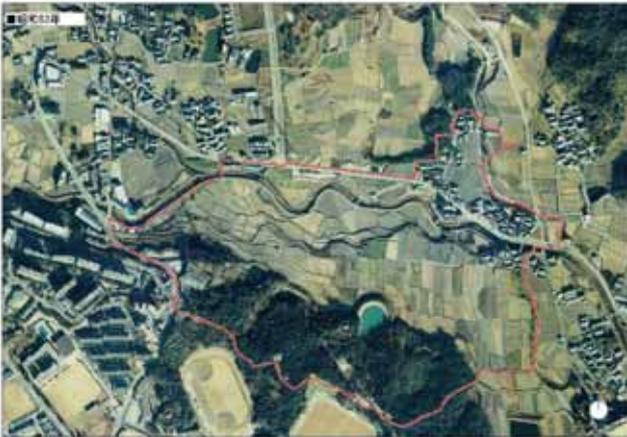
稲・萱野地区



石丸地区



川合・山の口地区



航空写真（上段：昭和 63 年、下段：平成 19 年）
検討対象地区周辺で市街化が進んだものを抜粋
出典：箕面市資料

まちづくりの経緯

【要点】

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。

【解説】

粟生地区南部では、平成 13 年に土地区画整理事業に向けた動きがあったが、現在区域設定などを変えて再度検討されている。

川合・山の口地区では、平成 7～11 年頃に国際文化公園都市の整備に関連して、地区北部の面整備の検討が行われたが、事業化に至らなかった。

止々呂美地区では、まちづくり協議会により、既存集落の魅力を活かした止々呂美地域まちづくり構想が市に提案されている。

土地所有者の意向（土地所有者アンケートの結果）

【要点】

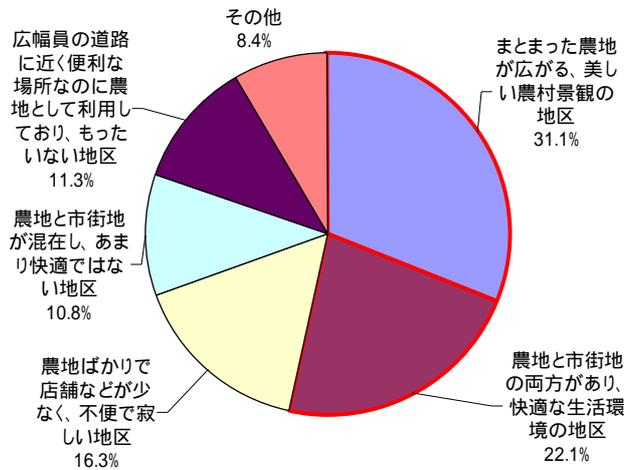
- A) 検討対象地区内の農地のある環境や景観は土地所有者も評価している。しかし地区ごとに望ましい将来像への意見は異なっており、現状を維持すべきとする意見の多い地区もあれば、市街化を望む意見の多い地区もある。
- ・ 稲・萱野地区では現状のまま農地が維持されることを望む意向が大半を占める一方で、粟生地区（南部）や川合・山の口地区、止々呂美地区では農地以外の利用が進むことを望む意見が多い。
 - ・ その他の地区では農地が維持されることを望む意見と農地以外の利用が進むことを望む意見と分かれる。
- B) 今後の営農継続については不安定な状況が伺える。
- ・ 農地所有者のうち、当面（10年程度）「今のまま農地として利用したい」「さらに耕作面積を増やしたい」と回答したのは57.1%、将来（20～30年後）は31.3%。
 - ・ 回答者の7割弱が60歳以上である。また、「農地を残さない」と回答した農地所有者に理由を聞くと、大半が「自らの高齢化」「後継者がいない」ことを挙げている。
 - ・ 地区別には、稲・萱野地区の農地所有者は農地としての維持を強く望んでいるが、その他の地区では農地を今後どうしていくかの意向は分かれている。
- 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。
- ・ 農地所有者の26.7%が「市街地との混在で問題がある」と回答している。地区別には新稲地区、石丸地区で高い割合となっている。その内容は「ゴミや空き缶などが投げ捨てられる」「犬や猫などが農地に入り、糞をしたり農作物を荒らす」といった問題が挙げられている。
 - ・ なお、市民を対象とした既往のアンケート結果によれば、農業による生活環境への影響については、「悪影響は少しはあるが気にならない」という回答もあったが、「農薬や肥料の流出による水質悪化」や「農薬や肥料の臭い」を懸念する声が多かった。
- 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。

【解説】

平成19年10月に検討対象地区の土地所有者を対象としてアンケート調査を実施し、その結果を以下のとおり整理した。

A) の解説：

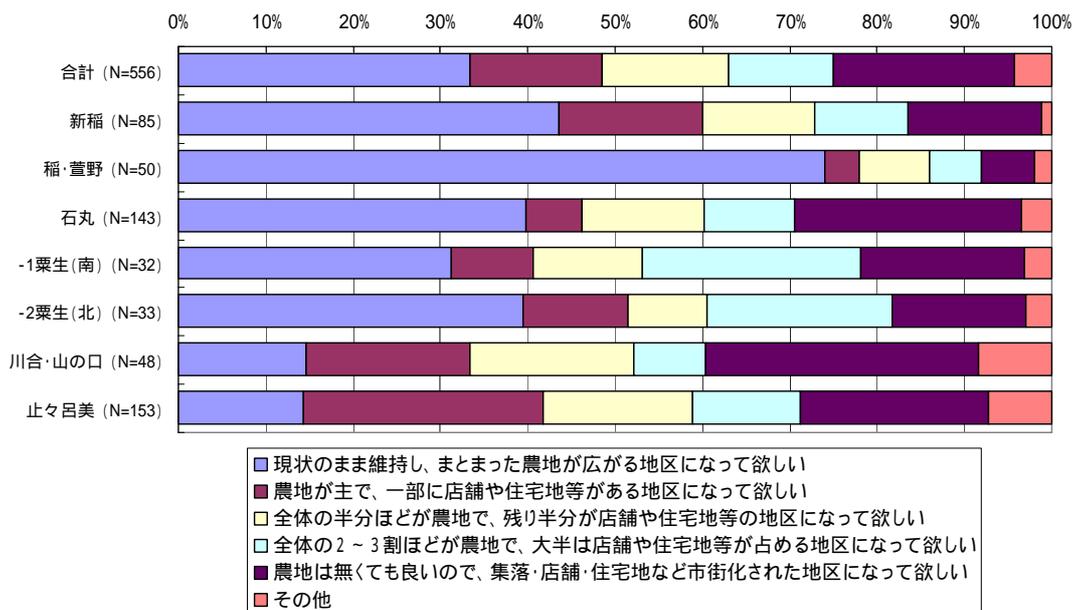
検討対象地区内の農地のある環境や景観は土地所有者からも一定評価されている。



地区の環境の評価 (N=547)

検討対象地区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。

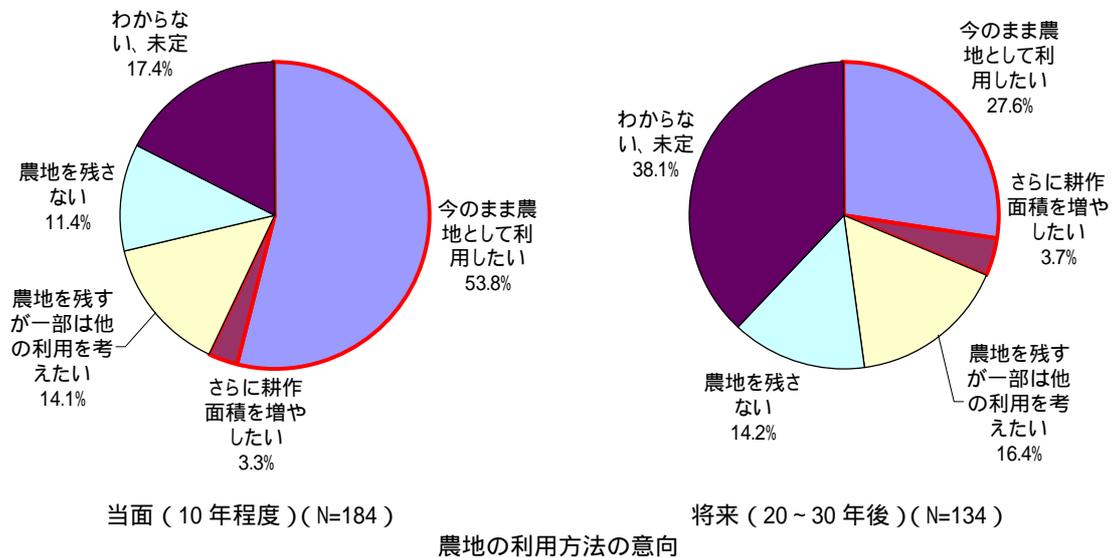
- ・ 稲・萱野地区では現状のまま農地が維持されることを望む意向が大半を占める一方で、粟生地区（南部）や川合・山の口地区、止々呂美地区では農地以外の利用が進むことを望む意見が多い。
- ・ その他の地区では農地が維持されることを望む意見と農地以外の利用が進むことを望む意見と分かれる。



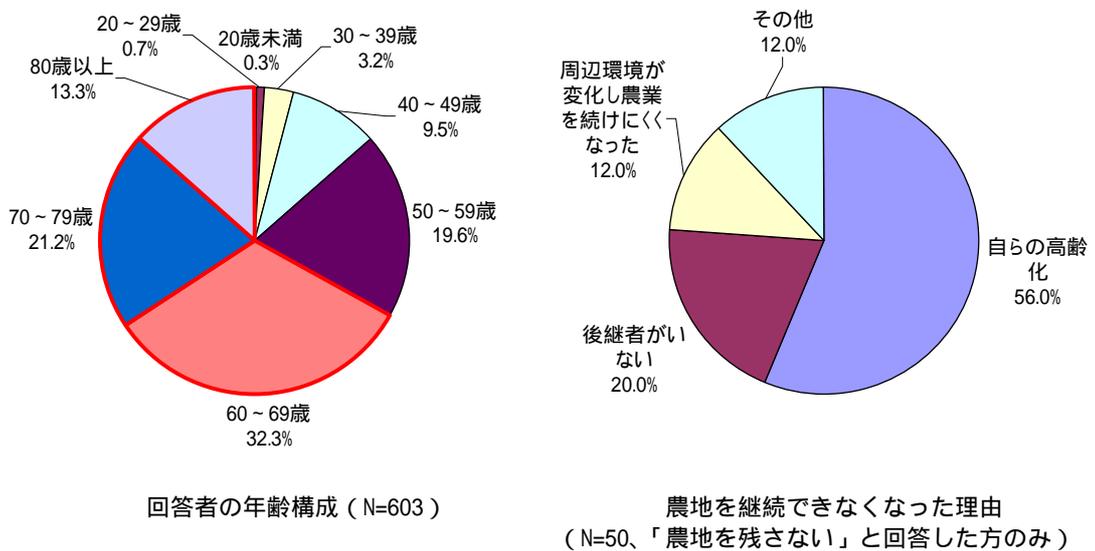
地区の10年後の姿

B) の解説：

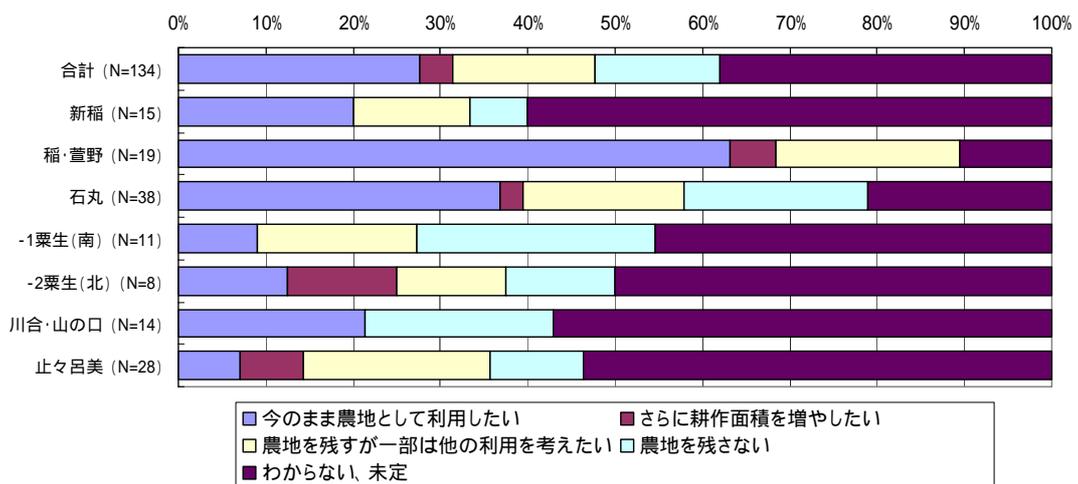
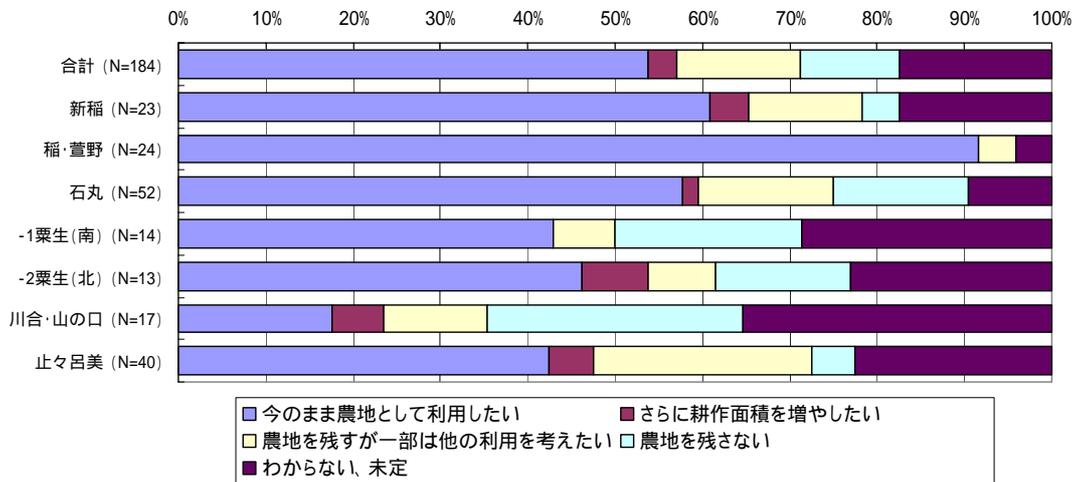
農地所有者のうち当面（10年程度）「今のまま農地として利用したい」「さらに耕作面積を増やしたい」と回答したのは57.1%、将来（20～30年後）についても同様の集計を行うと31.3%となっている。



回答者の7割弱が60歳以上である。また、「農地を残さない」と回答した農地所有者に理由を聞くと、大半が「自らの高齢化」「後継者がいない」ことを挙げている。



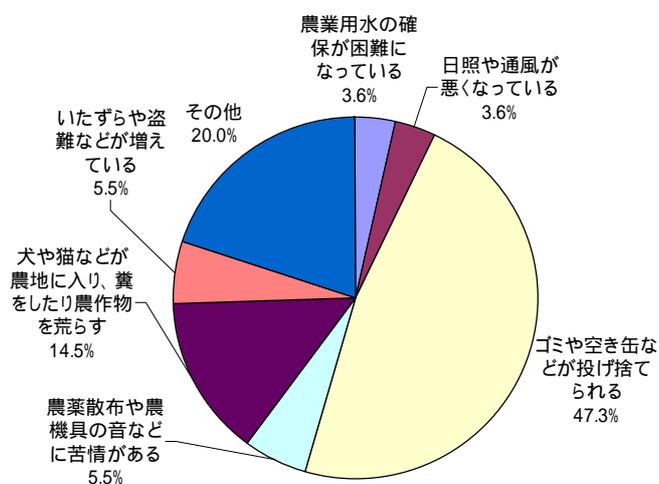
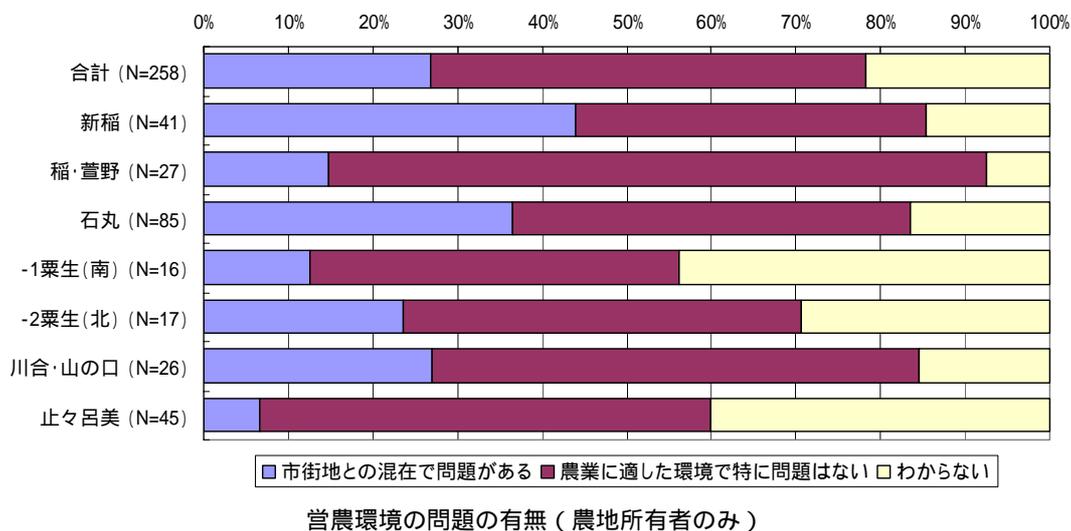
地区別には、稲・萱野地区の農地所有者は農地として維持する意向が強いが、その他の地区では今後の農地をどうしていくかの意向は分かれている。



農地の利用方法の意向（地区別）
上：当面（10年程度） 下：将来（20～30年後）

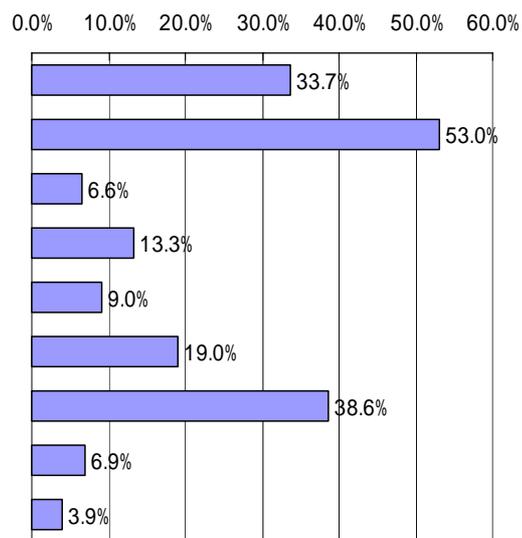
C) の解説：

農地所有者の 26.7% が「市街地との混在で問題がある」と回答している。地区別には新稲地区、石丸地区で高い割合となっている。その内容は「ゴミや空き缶などが投げ捨てられる」「犬や猫などが農地に入り、糞をしたり農作物を荒らす」といった問題が多く挙げられている。



なお、平成 15 年 6 月に実施された箕面市新農業基本指針策定にかかる市民アンケートによれば（対象：20 歳以上男女 1,000 名、回収数 332 票）、農業による生活環境への影響については、「悪影響は少しはあるが気にならない」という回答があるものの、「農薬や肥料の流出による水質悪化」や「農薬や肥料の臭い」を懸念する声が多かった。

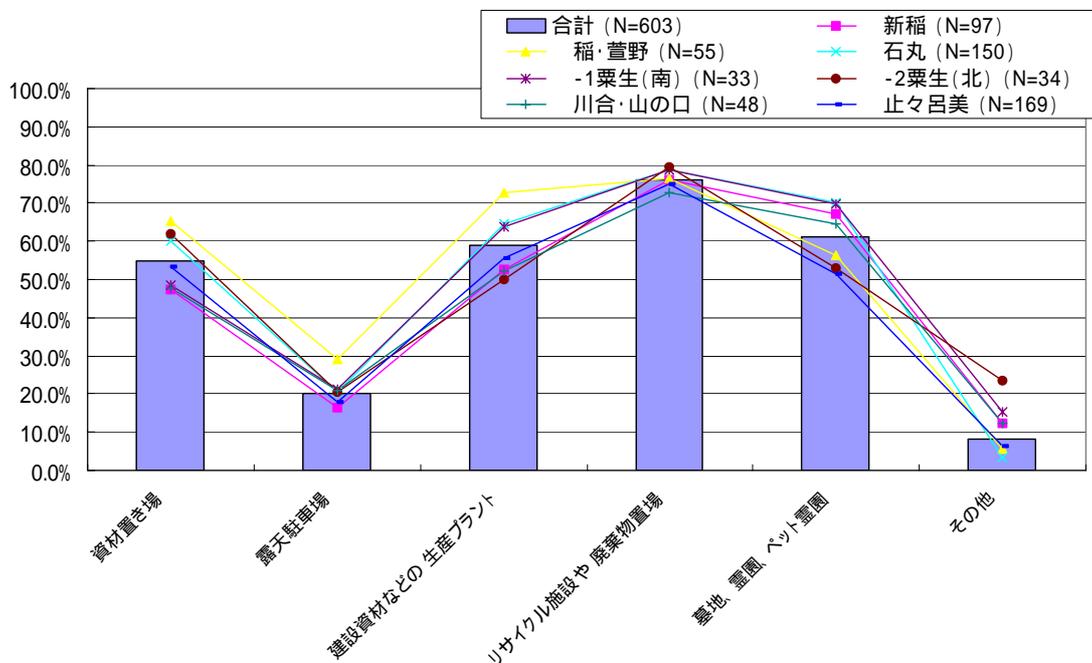
選択肢	件数	構成比
農薬や肥料の臭い	112	33.7%
散布した農薬や肥料の流出による水質悪化	176	53.0%
農作業や農業機械からの騒音	22	6.6%
ため池や水路からの臭い	44	13.3%
宅地との混在化による景観への影響	30	9.0%
蛙、蚊等の農地に住む生物による影響	63	19.0%
悪影響は少しはあるが気にならない	128	38.6%
わからない	23	6.9%
その他	13	3.9%
合計	332	100.0%



農業による生活環境への影響について（複数選択）
 出典：箕面市新農業基本指針策定にかかる市民アンケート

D) の解説：

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。



立地してほしくない施設（複数回答）

(2) 検討対象地区の土地利用上の課題

以上の現状を踏まえて、市街化調整区域の基本的性格である「市街化の抑制、農空間や自然環境の保全」という方向性に照らして、検討対象地区における土地利用上の課題を整理する。

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

- ・ 既往のアンケート調査などによれば、市街化調整区域内の農地や環境は市民から一定評価されている(3. 地区のなり立ち・自然・景観を参照)。
- ・ その一方で、土地所有者アンケートの結果等によれば、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が伺える(3. 土地所有者の意向を参照)。
- ・ 地形条件の不利な場所(急傾斜地)や、道路付きが悪く軽トラックなどが入りにくい場所などで現在耕作していない農地と思われる土地が見られる(3. 営農の状況を参照)。

(例：粟生地区の崖地、新稲地区の急傾斜地や市街化区域との境界部、止々呂美地区の急傾斜地 など)

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

- ・ 道路沿道で資材置き場、駐車場などの土地利用が発生している(3. 土地利用の状況ウ)開発の状況を参照)。

(例：石丸地区東部の地区内道路沿道、新稲地区西部の市境界部付近 など)

- ・ 土地所有者アンケートの結果によれば、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(3. 土地所有者の意向 D)を参照)。
- ・ 土地所有者アンケートの結果によれば、農地と市街地との混在で問題が生じているところがある(3. 土地所有者の意向 C)を参照)。

(例：新稲地区、石丸地区：ゴミの投げ捨て、犬猫が農地を荒らすなど)

- ・ 農業による生活環境への影響については、「悪影響は少しはあるが気にならない」という回答もある一方で、「農薬や肥料の流出による水質悪化」や「農薬や肥料の臭い」を懸念する声が多かった(3. 土地所有者の意向 C)を参照)。

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

- ・現在の開発に関する制度では、例外的にはあるが個別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る（3. 土地利用の状況 ウ）開発の状況を参照）。

（例：幹線道路沿道での商業用施設の立地、病院や老人保健施設等の建築 など）

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

- ・箕面新都心地区は第四次総計・都市計画マスタープランにおける「都市拠点」（「都市核」）と位置づけられ、「北大阪急行線の延伸や国道 423 号バイパスにより、さらに広域的な交通結節機能が増し、高次都市機能の集積が期待される地区」とされているが、石丸地区（西部）は箕面新都心地区と連担しており、将来的に都市的土地利用が必要となる可能性がある（上位計画の位置づけ、土地利用の状況 ウ）開発の状況を参照）。

- ・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ところがある（上位計画の位置づけ、3. 土地利用の状況 イ）基盤整備の状況を参照）。

（例：瀬川新稲線・田村橋通り線（新稲地区）、萱野東西線（石丸地区）、国文都市 4 号線（粟生地区）、第二名神自動車道（止々呂美地区））

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

【要点】

A) 市民は、市街化調整区域 (検討対象地区) の多面的機能のうち、自然環境の享受や食料の生産 (地産地消) に加え、良好な景観の享受、自然や農地等と市街地との間の緩衝機能、歴史・文化の継承などを評価している。

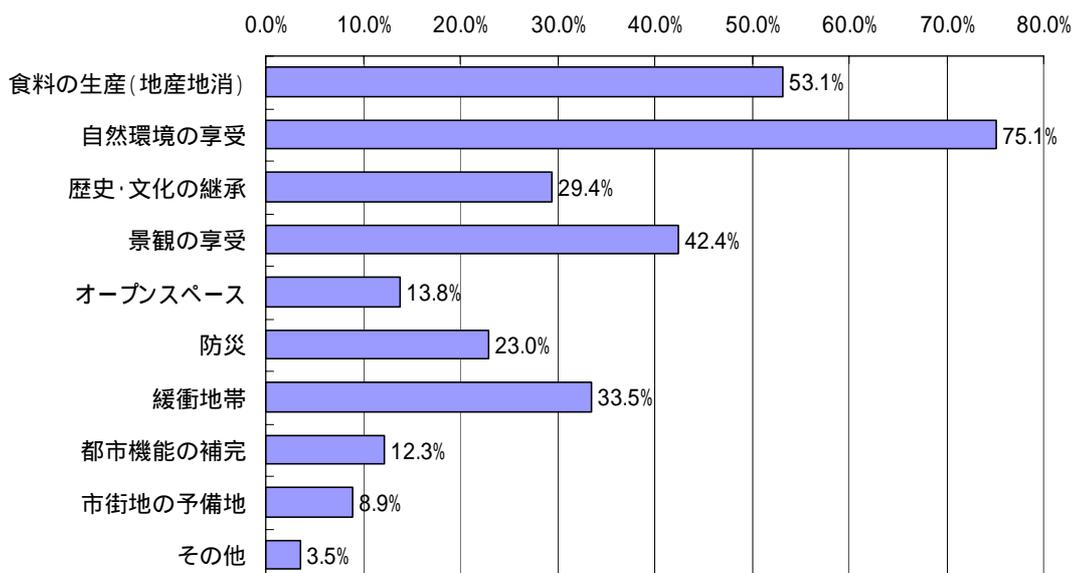
B) 市街化調整区域 (検討対象地区) の将来の土地利用の望ましい方向性について、全面的な市街化を望む意見は少なく、そのほか、貴重な自然空間として残していくべきという意見、自然的土地利用を基本とし開発は周辺環境に十分な配慮がなされた良好なものに限るべきという意見、一定のまとまりをもってさらに保全するところと市街化するところに分けるべきという意見にわかれた。

【解説】

平成 20 年 3 月に、検討対象地区の土地利用についてのアンケート調査を実施 (調査票を全戸に配布) し、その結果を以下のとおり整理した (回収数 514 票) 。

A) の解説 :

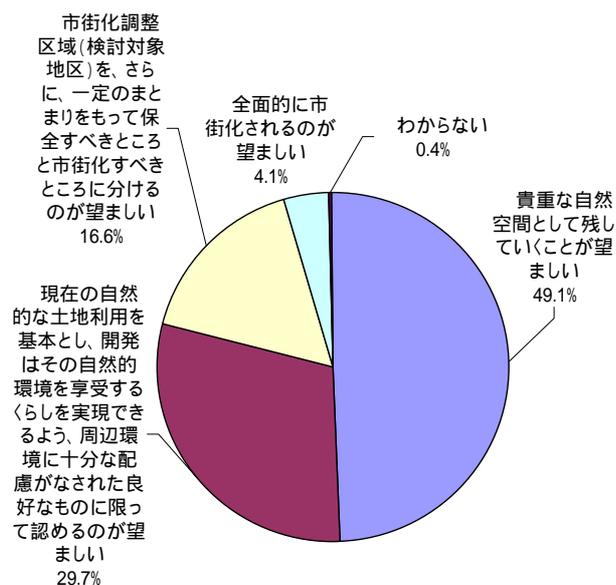
市街化調整区域 (検討対象地区) の多面的機能のうち、特に重要と考えるものについて、順不同で 3 つまでうかがったところ、「自然環境の享受」については 7 割以上の回答者が選択されていた。また、「食料の生産 (地産地消) 」についても半数以上の方があげられており、以下、「景観の享受」「緩衝地帯」「歴史・文化の継承」の順で選択される方が多かった (選択肢 10 個 : 平均指摘率は 30%) 。



検討対象地区の持つ役割で特に重要だと考えるもの (複数選択・上位 3 つまで) (N=514)

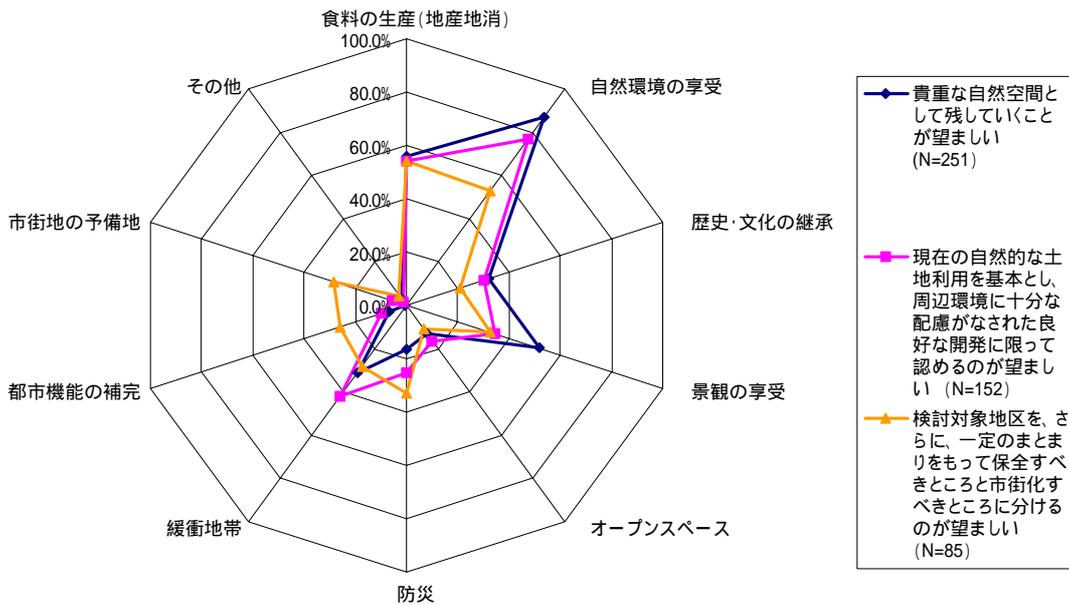
B) の解説 :

市街化調整区域(検討対象地区)の将来の土地利用の望ましい方向性についてうかがったところ、「貴重な自然空間として残していくことが望ましい」との回答が約49%、「現在の自然的な土地利用を基本とし、開発はその自然的環境を享受するくらしを実現できるよう、周辺環境に十分な配慮がなされたものに限って認めるのが望ましい」が約30%、「市街化調整区域(検討対象地区)を、さらに一定のまとまりをもって保全すべきところと市街化すべきところに分けるのが望ましい」が約17%、「全面的に市街化されるのが望ましい」は約4%であった。



検討対象地区の将来の土地利用について (N=511)

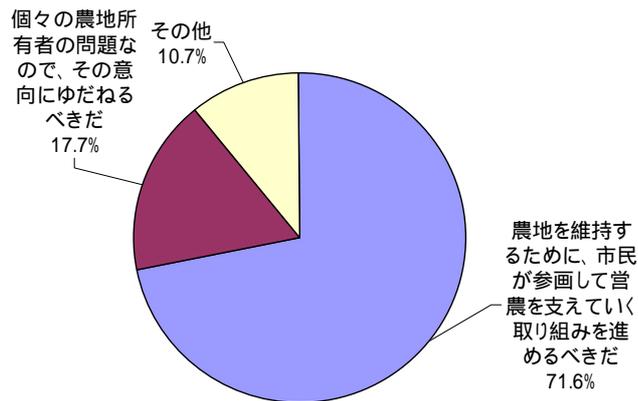
上記の回答者別に先の「検討対象地区の持つ役割で特に重要と考えるもの」についてみると、「現在の自然的な土地利用を基本とし、開発はその自然的環境を享受するくらしを実現できるよう、周辺環境に十分な配慮がなされたものに限って認めるのが望ましい」の回答者は「緩衝地帯」について選ぶ割合が他の回答者より高く、「市街化調整区域(検討対象地区)を、さらに一定のまとまりをもって保全すべきところと市街化すべきところに分けるのが望ましい」の回答者は「防災」や「都市機能の補完」、「市街地の予備地」を選ぶ割合が他の回答者より高かった。しかし、いずれの回答者についても「自然環境の享受」、「食料の生産(地産地消)」については半数をこえる方がえらばれていた。



検討対象地区の持つ役割で特に重要だと考えるもののクロス集計

(参考)

検討対象地区の農地のあり方についてうかがったところ、「農地を維持するために、市民が参画して営農を支えていく取り組みをすすめるべきだ」との回答が約 72%、「個々の農地所有者の問題なので、その意向にゆだねるべきだ」が約 18%となっている。検討対象地区に農地があることを評価しており、その維持には（農業者だけではなく）市民も関わって支えていくべきだという声が多いことがうかがえる。



検討対象地区の農地のあり方 (N=503)

(2) 都市づくりにおける市街化調整区域の今日的評価

【要点】

地球温暖化などの環境問題への関心の高まりなどを背景に、都市ストックの活用や身近な自然環境の保全・活用などを都市づくりにつなげることへの期待は高まっており、特に本市の市街地に残された市街化調整区域は、従来、市街地の予備地としての役割をはたしてきたが、市街地に隣接し多面的機能を有する空間としての評価が高まりつつある。

【解説】

人口減少社会の進行や超高齢社会の進展、地球温暖化などの環境問題の進行によって、都市づくりの方向性は大きな転換期を迎え、既存の都市ストックを活用したまちづくり、環境負荷の低減をめざした都市づくり、自然環境の保全・活用、さらには生態系の保全など、身近な環境を活かし暮らしの質を高める都市づくりへの期待が高まっている。

平成 16 年 4 月に策定された「大阪府都市計画区域マスタープランの基本方針」で、都市づくりに関して以下のような考え方が示された。

- ・ 都市・地域づくりについては、都市基盤施設を単に量的に拡大するのではなく、これまでの社会経済活動の蓄積である、人口、産業の集積や市街地とそれを支える都市基盤施設などの社会基盤のストック（蓄積）を活かしながら、さらに質的な充実が図られるよう転換していくことが重要です

「成熟社会における大阪の都市づくりのあり方」(平成 18 年 7 月)では、都市づくりの姿勢として以下のような考え方を示している。

- ・ 成熟社会は、都市の持つ自然や歴史・文化等の特長や都市ストックを活かし、多様なニーズに対応し、ゆとりや安全・安心を実感できる大阪らしい都市づくりを進める好機である

上記のような都市づくりへの期待を背景に、特に検討対象地区については、これまでは順次市街化を図っていく「市街地の予備地」としての性格を有していたが、市街地に隣接し多面的機能を有する空間としての役割が、改めて評価されつつある。

箕面市新農業基本指針においても、都市空間における「農地」の持つ多面的機能を評価し、その機能を発揮していくことが重要である、と述べられている。

(参考)

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では、「農地、里山、集落及び水路、ため池等の施設が一体として存する地域」を農空間と位置付けている。また、おおさか農空間づくりアクションプランでは、農空間の有する多面的機能として次のようなものが挙げられている。

●農空間が有する 12 の多面的機能

食料生産

安全で新鮮な食料を供給する機能



生活

快適な暮らしを支える機能



国土・環境保全

洪水防止、水源かん養などの機能



いきものの生息

いきものを育む機能



防災

農業用水の防災活用などの機能



文化伝統

農耕を通じた文化伝統を伝える機能



景観

農地や里山など調和した景観を形成する機能



リサイクル

有機資源などを農地へ還元する機能



教育・福祉

心身に安らぎを与える機能や農耕などを学ぶ機能



健康・レクリエーション

休息や健康維持・生きがいを実現する機能



交流

コミュニティを形成する機能



国際貢献

環境保全など、技術などを伝える機能



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方針

人口減少による開発圧力の低下、地球温暖化問題や生態系の保護など環境問題への関心の高まりといった事柄を背景として、都市計画区域にあって市街化が抑制される市街化調整区域は、近年、その役割・機能が多面から評価されるようになってきている。

特に本市の検討対象地区（山間・山麓部を除く市街化調整区域）は、これまで市街地の予備地として位置づけられてきたが、田畑を中心としたまとまった農地に加え、樹林地、草地、河川・ため池などが、今なお各所に分布しており、農産物等の生産の場であるほか、緑や自然が失われつつある市街地において身近に自然を感じることができるなど、さまざまな機能を有するものとして、市民からも評価されている。しかし一方で、高齢化や後継者不足などの問題から農地の維持が困難となっている状況もうかがえる。

よって、本市の市街化調整区域の土地利用については、以下の基本方針のもと、現在評価されている良好な環境の保全と活用をはかるものとする。

山間・山麓部における土地利用の基本方針

- ・山間・山麓部は、近畿圏における大都市近郊の緑として、また自然を感じふれあえる里山として、その環境保全を図るため、市街化の抑制、山林等の適切な維持を基調とし、特にみどりのもつ機能の増進に配慮する。

検討対象地区における土地利用の基本方針

- ・検討対象地区には、市民からも評価されている多面的機能を有する空間が多く残っており、その継承と機能維持のため、自然環境や美しい景観などの保全をめざすとともに、市街化の抑制を原則とする。
- ・ただし、「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場合」や「地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のため必要となる場合」にあっては、地区の実情に応じて、周辺環境との調和、既整備の基盤施設の活用などに十分配慮のうえ、必要最小限にとどめつつ、土地利用を適切に誘導する。

(2) 基本方針の実現方策

山間・山麓部における基本方針の実現方策

現状の山林や緑地等の土地利用の継続を原則とし、建築物や工作物の新築等のほか、宅地の造成など現状を変更する行為については、環境保全に必要な場合も含め、届出等により適切な誘導をはかる。

また、山林等の維持のため、その管理や活用に必要な施策等について、検討する。

検討対象地区における基本方針の実現方策

検討対象地区における基本方針の実現に向けて、以下の3つの考え方のもと、実現方策を展開する。

1) 基本方針の着実な実現

基本方針を堅持し、現状の空間の継承と機能維持をはかるために、農地等の機能維持に加え、法で認められる土地利用の適正な誘導、無秩序な面的開発の防止を図るものとする。

2) 地区の農空間まちづくりに即した土地利用の実現

この取り組みとあわせて、基本方針に則した地区発意の土地利用構想等の作成といった地区の農空間まちづくりの取り組みを支援するとともに、その構想等に即した土地利用の実現に努める。

3) 都市構造上、計画的な都市的土地利用の実現

本市の都市構造上、計画的な都市的土地利用が必要なところについては、都市計画マスタープランへの位置づけを行い、地区計画等を活用して計画的な都市的土地利用の誘導を図る。

以上の考え方に基づき、土地利用の検討テーマとして6つを設定し、それぞれに即した実現方策を設定した。

ア) 農地等の土地利用について

田畑等を中心とする農地は、多面的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、本市の農政施策に加え府の農政施策を活用しながら、営農基盤等の整備、営農支援や市民・事業者の農業への積極的な協力・参画の推進をはかるものとする。

イ) 建築行為を伴わない土地利用

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、市街化の抑制という原則に基づき、周辺の良い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、適正な誘導に努める。

ウ) 建築行為を伴う土地利用

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。そのため、開発行為等の内容については、市街化の抑制という原則に基づき、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、法令に加え条例等に定める本市独自の基準に基づき適正な誘導を図るものとする。

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。

エ) 面的開発による土地利用

市街化調整区域内の開発等で許認可を受けるために地区計画への適合をはかろうとするものについては、当該開発の必要性や地域との調和について妥当と判断され、かつ当該開発計画をふまえて計画され、検討対象地区における土地利用の基本方針、地区特性のほか、「大阪府市街化調整区域における地区計画ガイドライン」などもふまえて策定する「(仮称)箕面市市街化調整区域の地区計画ガイドライン」に適合し、妥当と判断された地区計画が決定されたものに限る。

オ) 都市構造上必要な都市的土地利用

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、地区計画等を活用し良好なまちづくりを誘導するものとする。

カ) 農空間まちづくりによる土地利用

地区住民等が十分な議論の上で、市街化調整区域としての多面的機能の維持や環境保全のため、自ら地区の土地利用構想等を作成した場合には、ア)～エ)を基調としつつ地区独自の基準等も含めて運用し、その実現に努めるものとし、府や市の農政施策等とも連携しつつ取り組みの推進を図る。

基本方針の着実な実現
 基本方針を堅持し、現状の空間の継承と機能維持をはかるために、農地等の機能維持に加え、法で認められる土地利用の適正な誘導、無秩序な面的開発の防止を図る

地区の農空間まちづくりに即した土地利用の実現
 左の取り組みとあわせて、府条例に基づく制度等を活用しながら、地区による農空間まちづくりの取り組みを支援し、地区発意の土地利用構想に即した土地利用の実現に努める



(3) 検討対象地区における検討テーマ別の実現方策

ア) 農地等の土地利用について

イ) 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。

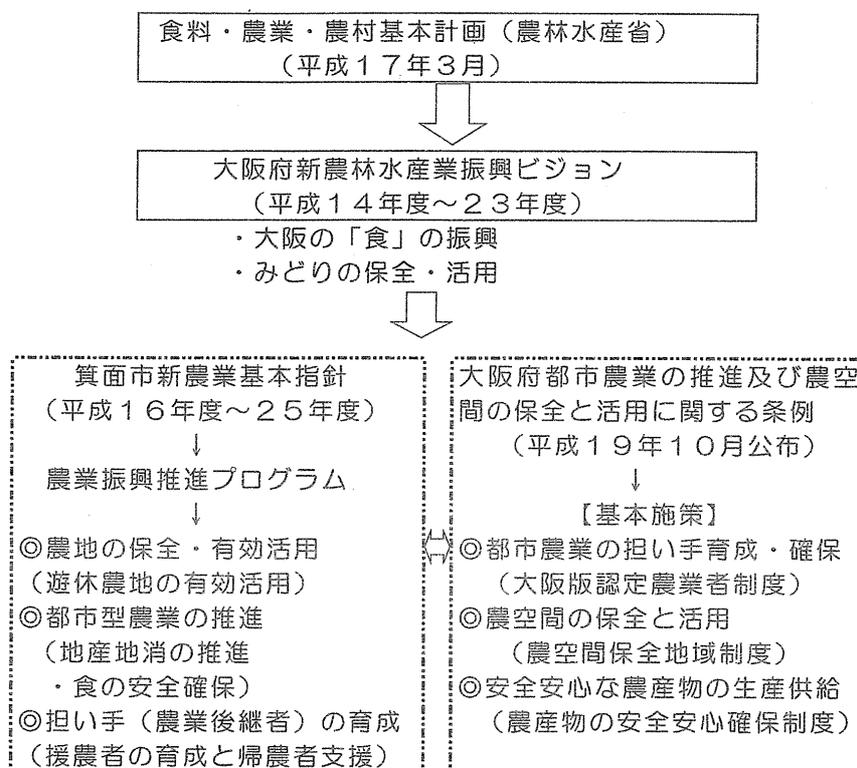


図 農業振興の施策体系図

) 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（レゾ、コスモ、マリゴールド等）

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

)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)

遊休農地の解消に向けて

自己耕作を再開しやすい環境を整えます
農道や水路の整備、遊休農地の復元
農空間の公益性を高めるため、遊休農地の再生を支援します。

地域の力を活用します
農空間づくり協議会
農業者・地域住民
協働連携
パートナーシップ
行政
農林-都市計画
環境対策室
支援団体
市民団体-農業団体
NPO-市民-市民グループ

農地の貸借を進めます
大阪府みどり公社による調整

資源・景観作物を育てます

※大阪府みどり公社は、農業経営の規模拡大、農地の集約化等を目的に、農地の売買や賃借を行うことができる公的団体(農地保有者公社法人)

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。

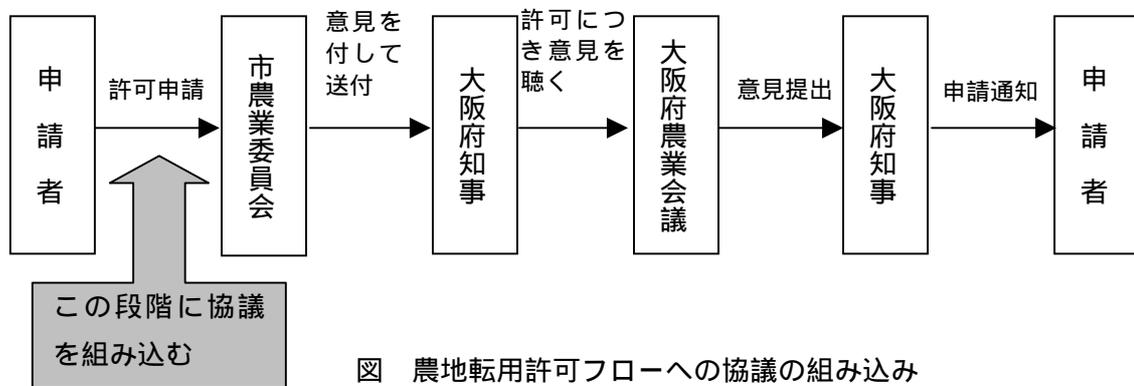


図 農地転用許可フローへの協議の組み込み

(地元作成の土地利用構想への適合)

地元が建築行為を伴わない土地利用に関する規制誘導の規定を定めた場合には、地元との協議も組み込む。

ウ) 建築行為を伴う土地利用について

1) 考え方

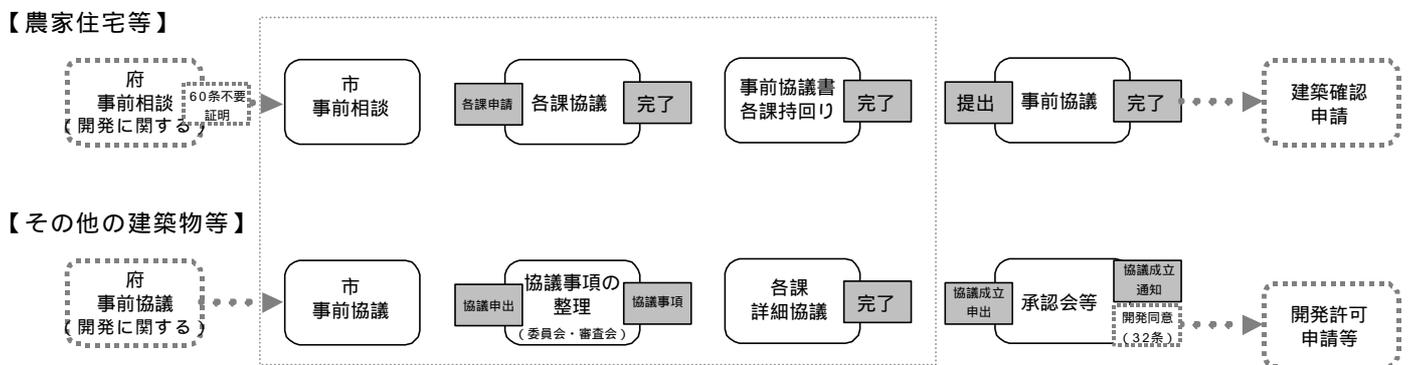
市街化調整区域において例外的に認められている開発行為等（開発許可を要しない農家住宅等にかかるものも含む）を行う場合でも、市街化の抑制、市街化調整区域の価値の維持という基本的な考え方は変わるものではない。

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。



上記はあくまで一般例であり、建物の用途や規模によりこのとおりにならない場合があります。

図 建築行為を伴う土地利用のフロー

) 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
建築物の形態規制	建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> 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
建築物の高さの限度	箕面市まちづくり推進条例	<ul style="list-style-type: none"> 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
緑化面積	箕面市まちづくり推進条例	<ul style="list-style-type: none"> 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
景観形成	景観法	<ul style="list-style-type: none"> 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

) 地元作成の土地利用構想等への適合

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
前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
			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
			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 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%	

< 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新たに地区計画を定めて許認可を受けようとする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「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くてはならない。

また、無秩序な市街地拡大の防止、既存の都市ストックの有効活用といった観点、さらに市街化の抑制を原則とすること等に鑑みて、市街化調整区域の開発にあっては地元合意の上に立って開発者が自らの発意、負担をもって基盤整備も含めて実施するべきであり、これにかかる地区計画についても、地元合意の上で開発者が自ら発意し取り組む都市計画提案制度によることが基本となる。

2) 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3つの類型を定める（詳細は「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン」を参照）。

地区計画の対象区域の類型

類 型	(1) 土地利用整序型	(2) 既存集落整序型	(3) 都市計画マスタープラン等適合型
趣旨目的	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で、地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実に目的とする	既存集落にある基盤施設やコミュニティなどの資源を活用して既存集落の整備を図ろうとする地区で、地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実に目的とする	本市の都市構造上、あるいは地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のため、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等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で、計画的な都市的土地利用の誘導を目的とする
府ガイドラインとの対応	市街化区域近隣接地域 市街化区域の近隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの	既存集落地域 既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの	都市マス等適合地域 各市町村が独自の土地利用計画を展開する上で特に必要な計画であって、市町村都市計画マスタープランや法律に基づき策定された計画などに、内容、位置、規模等が概ね具体的に定められているものについては対象地域とすることができる

都市計画マスタープラン等適合型の適用範囲について

検討対象区域については、上記(1)土地利用整序型(2)既存集落整序型のいずれにも該当しない場所も含めて「土地利用上の課題検討地区」として位置づけ、その範囲内に

あって調査検討の結果、整備や整序の必要性といった課題に応じてまちづくりが必要かつ妥当と判断される場合は、都市計画マスタープラン等適合型による地区計画を認める。

このほか、都市構造上都市的土地利用が必要となる場合については、土地利用の構想等について十分精査のうえ、都市計画マスタープラン等に必要な位置づけを行うものとする。

）手続き

考え方に示すとおり、市街化調整区域において地区計画を定めて面的開発を行おうとする場合は、まず開発に関する事前調整と都市計画提案の事前相談の手続きを並行して進める中で、区域設定や必要な基盤整備も含めた開発等の内容について整理し、そのうえでそれに即した地区計画について都市計画提案することになる。

都市計画提案が市に出されるまでの間は、提案者が主体となって府や市と協議しつつ、地区計画や開発等計画の内容を組み立て、周辺地域等との調整を進める。都市計画提案があった後は市が都市計画審議会への意見聴取を踏まえ、本市のまちづくり方針や「箕面市市街化調整区域の地区計画ガイドライン」との適合等の観点から、その提案の妥当性について判断する。

提案が妥当と判断された場合は、市が主体となって地区計画の都市計画決定手続きを進める。(都市計画提案時の素案を元に、パブリックコメントや縦覧により意見募集しながらたたき台、都市計画素案、都市計画案を順次作成し、都市計画審議会の議を経て都市計画決定する。そのうえで開発者は開発許可等を受けて事業の実施等へと進めるものとする。

特に留意すべき点として、大阪府が権限を持つ開発等の許認可の手續と、市が決定する地区計画の手續とが、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ものとする。また、地区計画の提案に際しては地区住民及び周辺住民との合意形成が不可欠であり、上記の手續きを踏まえた意見調整を十分行うよう、事業者に求めるものとする。

）地元作成の土地利用構想等への適合

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。

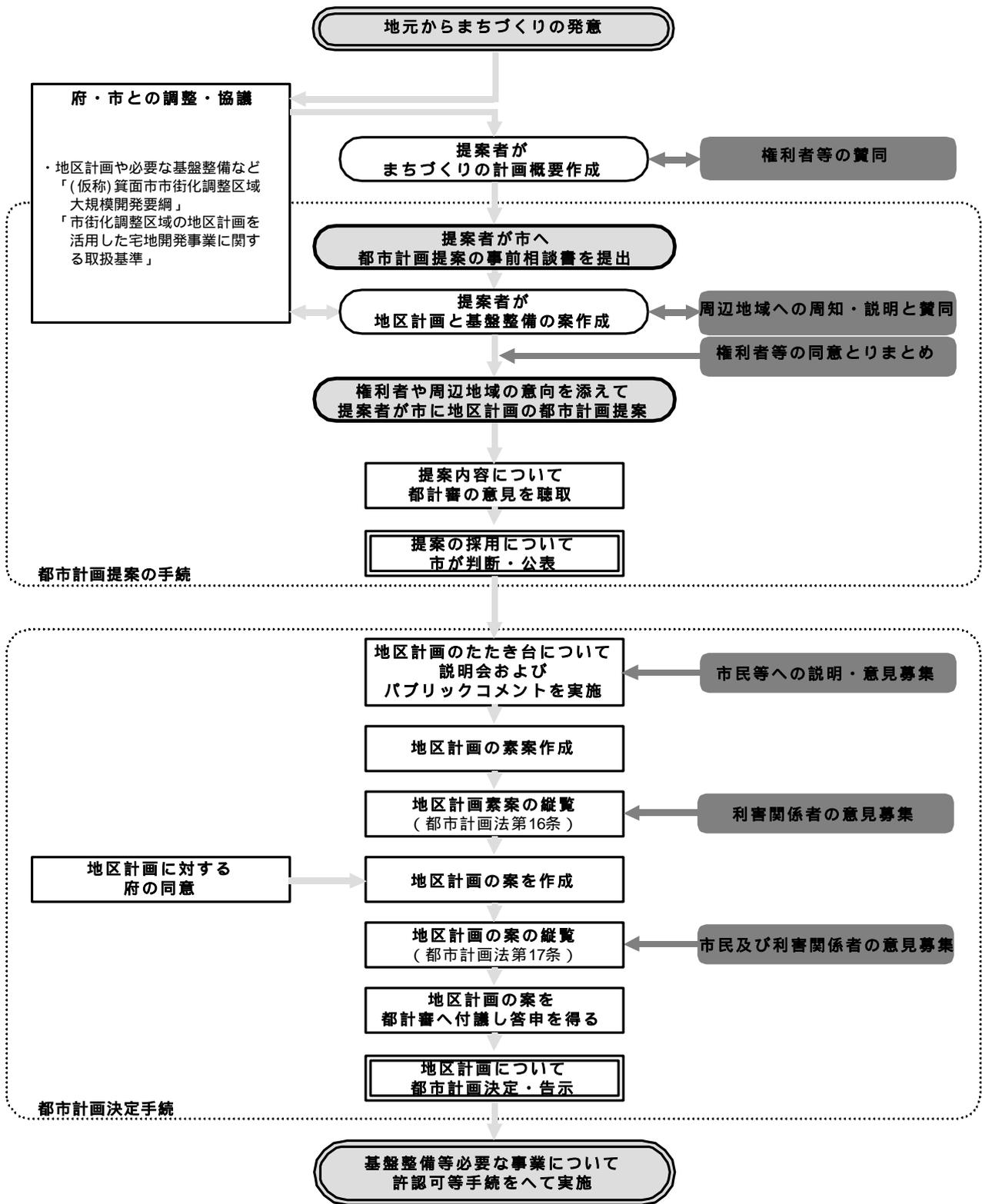
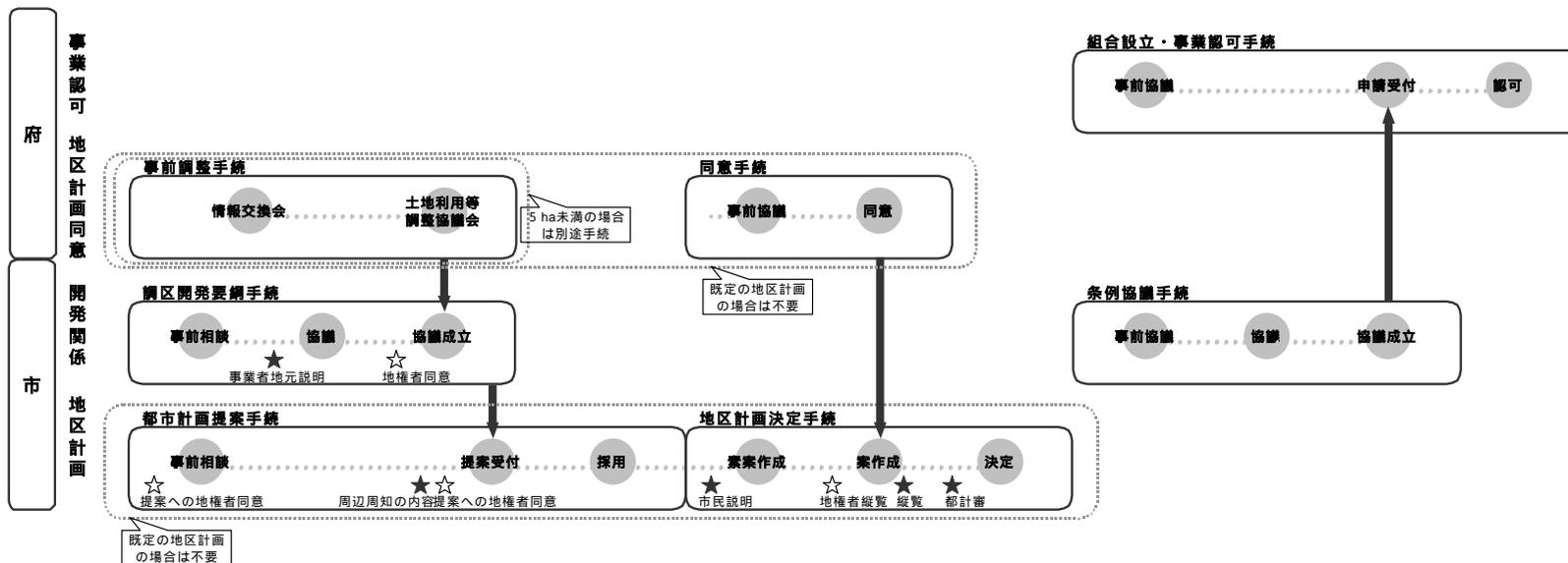


図 市街化調整区域において地区計画を定めて行うまちづくりの流れ

土地区画整理事業の場合



開発許可の場合

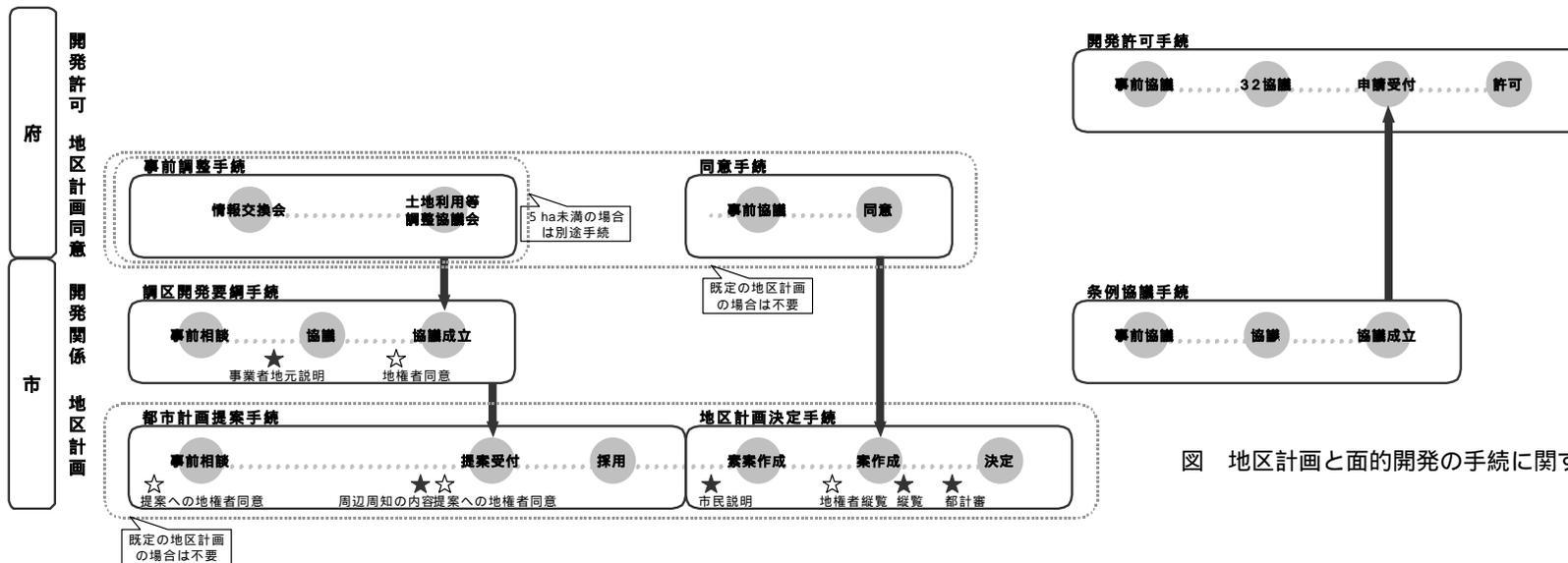


図 地区計画と面的開発の手続に関する全体の流れ

- < 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>日影：建基法別表第四の四のイの（一）に準じる</p> <p>道路斜線：1.25 / 1</p> <p>北側斜線：前面道路の反対側・隣地境界線までの真北方向の水平距離 × 0.6 + 5m</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</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>日影：建基法別表第四の四のイの（一）に準じる</p> <p>道路斜線：1.25 / 1</p> <p>北側斜線：前面道路の反対側・隣地境界線までの真北方向の水平距離 × 0.6 + 5m</p> <p>壁面後退：1.0m以上（四方）</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>日影：建基法別表第四の四のイの（一）に準じる</p> <p>道路斜線：1.25 / 1</p> <p>北側斜線：まちづくり推進条例施行規則別表第 12 に準じる</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</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>日影：建基法別表第四の四の口の（一）に準じる</p> <p>道路斜線：1.25 / 1</p> <p>北側斜線：まちづくり推進条例施行規則別表第 12 に準じる</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</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）都市構造上必要な都市的土地利用について

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（3）都市計画マスタープラン等適合型）を活用し良好なまちづくりを誘導する。

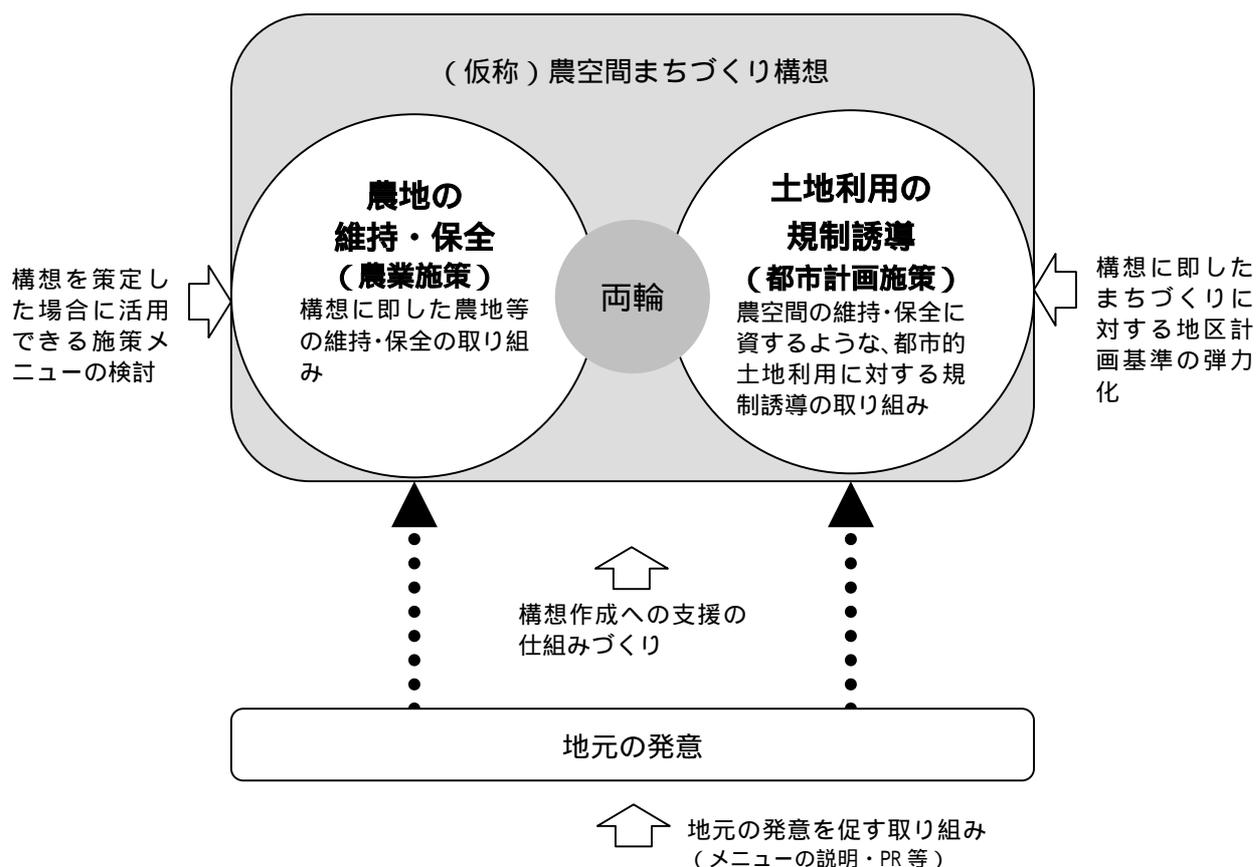
カ) 農空間まちづくりによる土地利用について

(考え方)

地区住民等が十分な議論の上で、市街化調整区域としての多面的機能の維持や環境保全のため、自ら地区の土地利用構想等（(仮称)農空間まちづくり構想）を作成した場合には、ア）～エ）を基調としつつ地区独自の基準等も含めて運用し、その実現に努めるものとする。

具体的には、地区住民の発意により（仮称）農空間まちづくり構想が策定された地区においては、その構想の実現に向け、農業施策による農地の維持・保全の取り組みと、都市計画による適正な土地利用の誘導の取り組みの「両輪」によって、地区住民との協調・連携のもとで構想の実現を支援する。

また、こうした地区発意の農空間まちづくりの取り組みを促進するため、「地元の発意を促す取り組み（メニューの説明・PR等）」に加え、「構想作成への支援」、及び「構想を策定した場合に活用できる施策メニューの検討」や「構想に即したまちづくりでの地区計画の弾力化」などの仕組みをもつことで、土地利用構想等を作成するプロセスを支え実現する。



農空間まちづくりについては、まとまった農地等を含む一定規模以上の農地等を維持保全する「農地ゾーン」を設定し、農地の維持保全のための取り組みや、農地以外

の土地利用に対する規制誘導などを定めることを基本とする。また、農地ゾーンの規模に応じて、一定割合まで、都市的土地利用を誘導する「まちづくりゾーン」をあわせて設定可能とし、地区計画の弾力的な運用によるきめ細かなまちづくりを誘導する。

その他、農空間まちづくりの認定基準等の必要な事項について整理のうえ、これを運用する。

(参考)

農空間まちづくりに取り組むにあたって、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)に基づく各種制度の活用をきっかけとして農空間保全の取り組みを進め、地区での取り組みの熟度に呼応しながら農空間まちづくりの取り組みのステップアップを図る方法が考えられる。

以下、府条例を活用したモデルケースのステップについて示す。

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し、実態調査等をもとに遊休農地解消に取り組むべき区域等の検討を行う(本市では既に対応済み)。

STEP2 当事者による農空間保全に向けた検討

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ながら農空間保全に向けた検討(遊休農地解消に向けた検討、担い手づくりの検討など)を行う。

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)農空間まちづくり協議会)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)農空間まちづくり構想を策定する。

なお、地区の状況によっては、STEP2の農空間保全の取り組みよりも先行して、地区計画等の活用を含めた農地以外の土地利用の検討を主眼として協議会を組織化し、農地等の保全・活用も包含し検討を広げていくパターン(STEP2 STEP2)もあり得る。

(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)農空間まち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、担い手育成の取り組みのほか、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っては、「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。

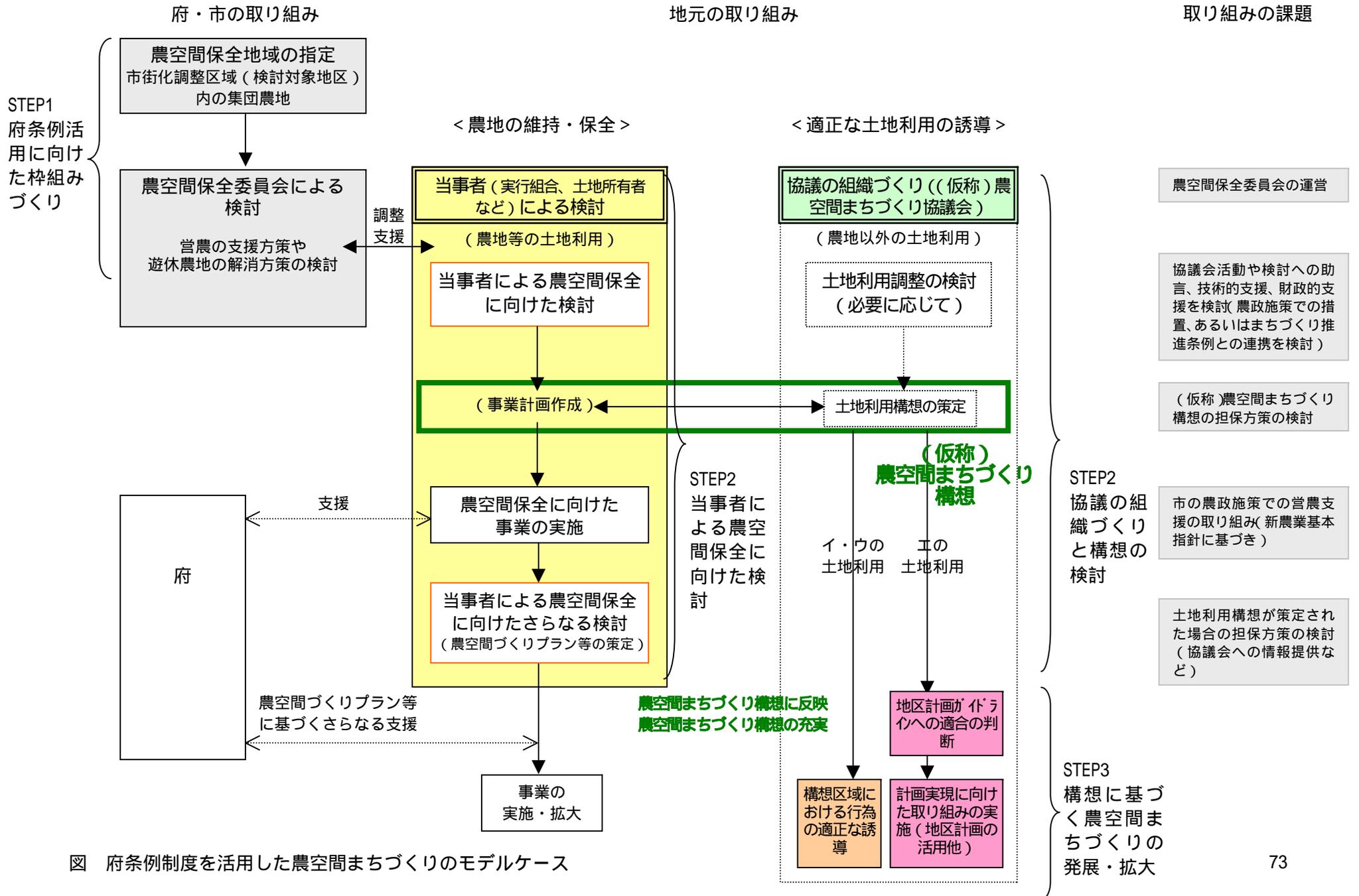


図 府条例制度を活用した農空間まちづくりのモデルケース

(実現に向けて)

農空間まちづくりの実現に向けては、そのプロセスにおける農政部局と都市計画部局の連携が必要である。

地区の抱える課題は農地の維持・保全のみに限定されるものでもなく、土地利用調整の課題も含め総合的な観点から検討がなされた上で(仮称)農空間まちづくり構想が策定され、その構想の実現にむけ個々の施策を効果的に組み合わせた形で解決にあたっていくことが望ましい。

そのため、農空間まちづくりにあたっては、農政部局と都市計画部局が連携を図りながら地区発意の取り組みを支援していくようなあり方を今後検討していく。