

### 3 市街化調整区域の土地利用の基本方針のとりまとめ

先に述べた市街化調整区域の現状と課題の整理、市民意向の把握、都市づくりにおける市街化調整区域の今日の評価をふまえ、さらに本市の将来像を見すえ、下記の「市街化調整区域における土地利用の基本方針」を取りまとめました。

#### (1) 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・機能が多方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」にあつては、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) 実現方策の検討方向

今後、基本方針に即して、実現方策の検討を進めていきます。

#### 山間・山麓部における基本方針の実現方策

- 山林や緑地等の保全を原則に、建築物や工作物の新築等及び宅地造成などの誘導方法などについて、検討していきます。

#### 検討対象地区における基本方針の実現方策

- 農地の継続のための施策のほか、都市的土地利用（資材置場、建築物等）と周辺環境の調和をはかる方法、面的開発の誘導方法、あるいは地区まちづくりの支援方法などについて、検討していきます。

中間報告書は以下の方法でご覧いただけます。

- 市内の各施設で閲覧 市役所まちづくり政策課、市役所行政資料コーナー、豊川支所、止々呂美支所、西南図書館、桜ヶ丘図書館、中央図書館、萱野南図書館、東図書館、市民活動センター
- ホームページで閲覧 <http://www2.city.minoh.osaka.jp/MACHI/choutiku/chuukann.html>

市街化調整区域の土地利用の基本方針、実現方策の検討方向について、ご意見をお寄せ下さい。

(連絡先) 箕面市役所 都市計画部 まちづくり政策課  
(電話)072-723-2121(代表) (FAX)072-722-2466 (Eメール)machi@maple.city.minoh.lg.jp

### 箕面市の市街化調整区域の土地利用の基本的なあり方

- 中間報告を公表します (概要のお知らせ)

本市では、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ました。しかし、少子高齢社会の到来や生活ニーズの変化に対応するため、近年、都市計画法などが改正され、市街化調整区域に関する取り扱いも変わり、市としても将来都市像をみすえた新たな対応が求められています。

そこで本市では、市街化調整区域の現状などを調査し、そこでの土地利用はどうあるべきか、検討・整理したうえで今後の対応をはかろうと取り組みを進めています。

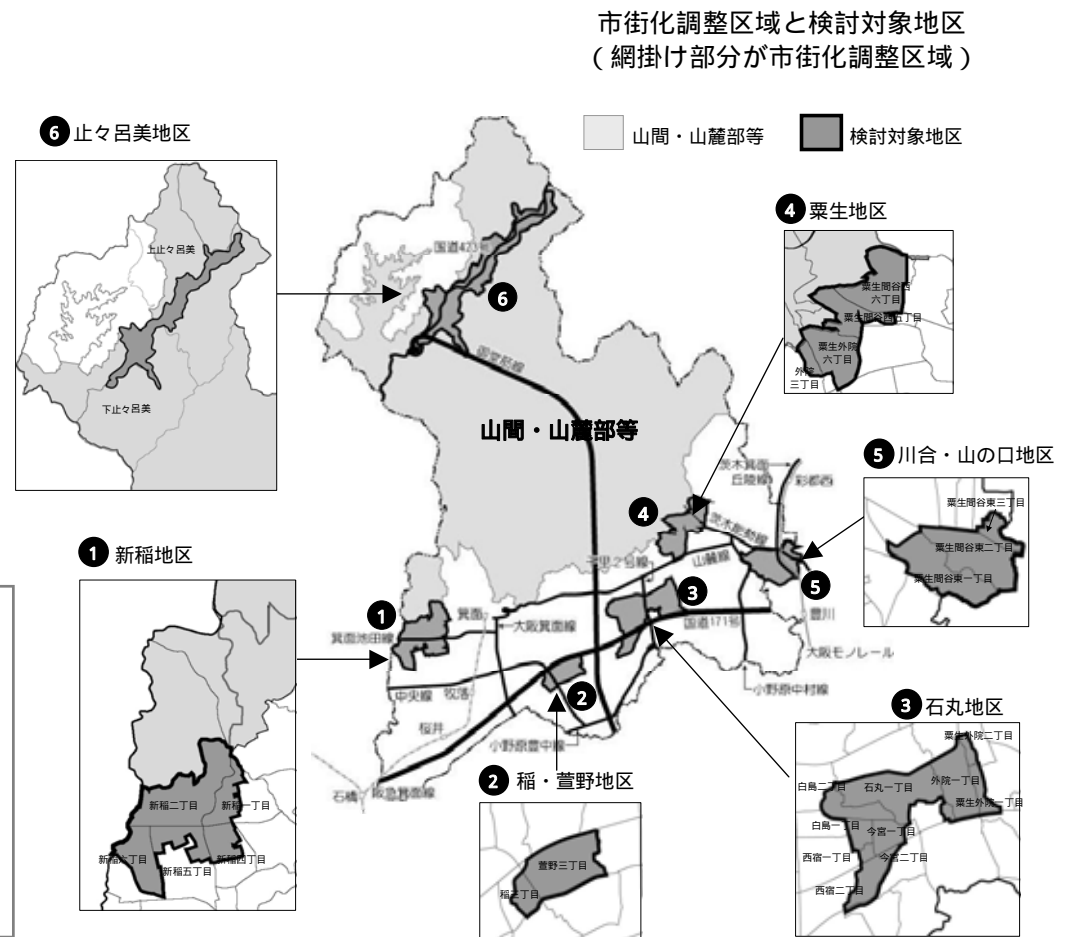
このたび、現時点までの検討内容を「中間報告」として取りまとめましたので、皆さんにお知らせします。

#### 【市街化調整区域と検討対象地区】

本市の市街化調整区域は右図の通りです。

- 山間・山麓部等はずでに保全の方向性が定まっています。
- 山間・山麓部等を除いた6カ所(右図～)を**検討対象地区**としています。

市街化調整区域では基本的に開発行為や戸建て住宅の建築などは制限されていますが、農業従事者の居宅や住民の生活利便施設など、法律で認められているものもあります。



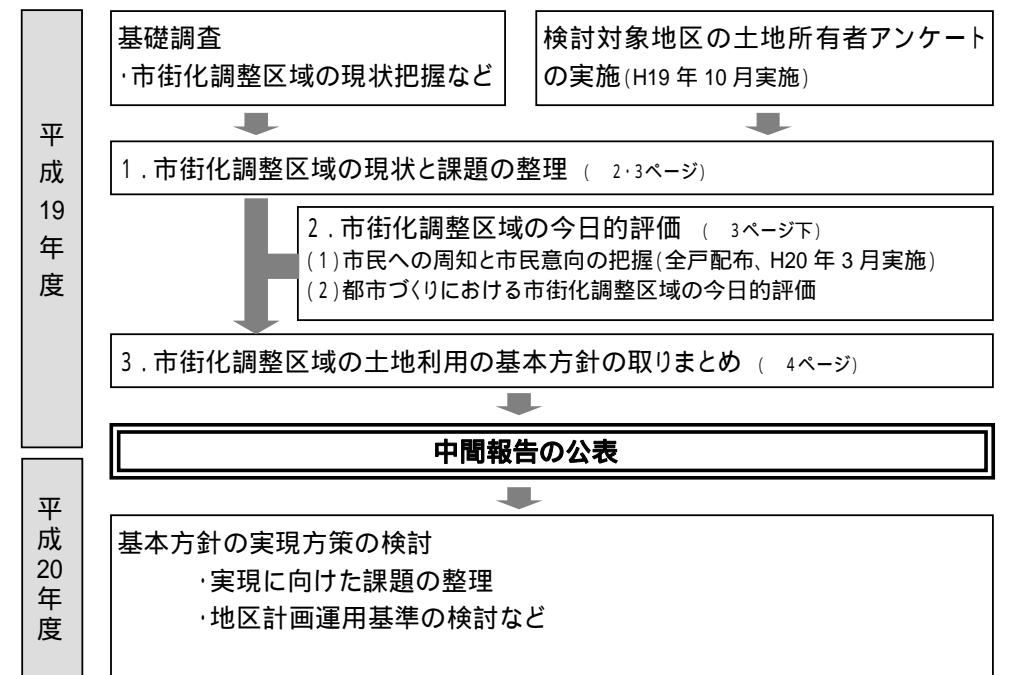
#### 【取り組みの流れ】

平成19～20年度の2ヶ年にかけて検討を進めています。

平成19年度は、検討対象地区について、基礎調査、土地所有者アンケート、市民への周知と意見募集を行い、市街化調整区域の土地利用の基本方針を取りまとめました。

その内容を「中間報告」として公表します。

みなさんのご意見もいただきながら、今後さらに取り組みを進めていきます。



# 1 市街化調整区域の現状と課題の整理

市街化調整区域のうち検討対象地区について、基礎調査と土地所有者へのアンケート調査を実施し、検討対象地区の土地利用上の課題として、次の4つを整理しました。

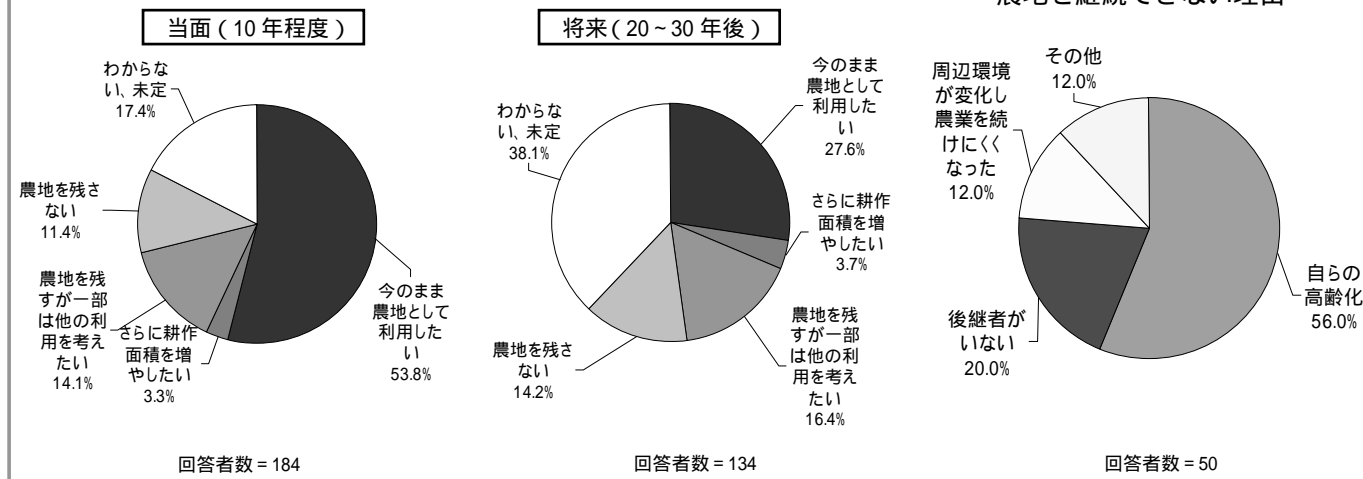
農地やため池等が残り、その多面的機能は周辺市街地の住民からも評価される貴重な空間であるが、農地の維持が困難になってきている

6カ所の検討対象地区は、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り、開放感のある風景がみられたり、身近に自然を感じることができる空間となっています。また、昔からの集落のたたずまいを残す地区もあり、歴史を今に伝えるまちなみなどが見られます。

こうした農地・ため池などが残る市街化調整区域の空間は市民のみなさんからも一定の評価がなされています。

しかし、平成19年10月に実施した検討対象地区の土地所有者アンケート（回収率約49%）では、農地所有者の多くが、当面は引き続き農地を維持したいと考えている（図1左）一方で、営農の担い手などの問題が、農地の維持を不安定にしている一面も浮かびます。（図1右、図2）

図1 農地の利用方法の意向



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る

検討対象地区の中には、建物が建ったり、資材置き場や駐車場などの土地利用をされているところもあり、周囲の自然や農地との混在が進むと、互いに悪影響を及ぼすおそれがあります（右の写真を参照）。

土地所有者アンケートでは、農地所有者の約4分の1がゴミの投げ捨てやペット等の農地への侵入など「農地と市街地との混在で問題が生じている」と回答され、逆に、過去の市民アンケートでは、農業による生活環境への影響として、多くのかたが農業や肥料による影響を懸念されていました。

資材置き場のイメージ（他都市の例）



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

市街化調整区域では、基本的に開発行為は制限されますが、現在の制度では例外的にはありませんが個別の開発が認められており、一部では地域の将来の青写真がないまま、個別に土地利用がすすんでいるところがあります。

こうしたところでは、不整形な土地が残ったり、狭い道路がつぎはぎにできるなど、無秩序なまちになるおそれがあります。（写真参照）

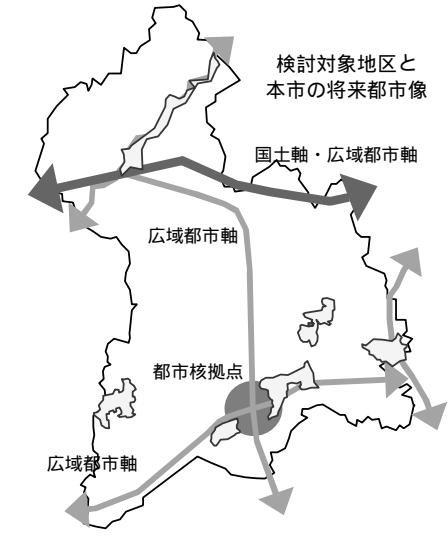
無秩序な土地利用のイメージ（他都市の例）



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る

検討対象地区の中には、本市が目指す将来都市像の実現に向けて、都市的な土地利用が必要となる可能性のある場所が含まれています。

また、本市の都市構造を支える上で必要な都市計画道路が計画されているところもあります。



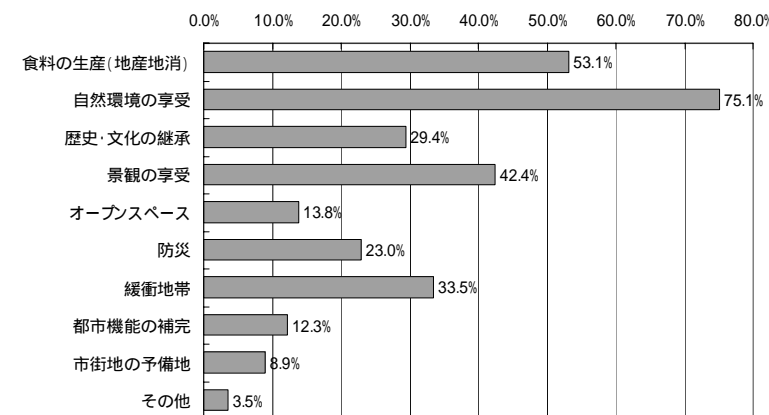
## 2 市街化調整区域の今日的評価

(1) 市民への周知と市民意向の把握（全戸配布、H20年3月実施）市街化調整区域の現状と課題について周知するとともに、特に検討対象地区に対するみなさんの考え方を把握するため、市民アンケートを実施しました。

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されています。（図3）

また、将来の土地利用の望ましい方向性について聞いたところ、全面的な市街化を望む意見は少ない結果になっています（約4%）。

図3 検討対象地区の持つ役割で重要だと考えるもの（複数選択）



回答者数 = 514

(2) 都市づくりにおける市街化調整区域の今日的評価

検討対象地区は、従来、市街地の予備地としての役割をはたしてきましたが、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ります。

農空間の多面的機能の一例（おおさか農空間づくりアクションプランより抜粋）

- 食料生産 安全で新鮮な食料を供給する機能
- 生活 快適な生活を支える機能
- 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の機能 など・・・

