

# 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(素案)

## 〔パブリックコメント用概要版〕

本市では、平成19年度から市街化調整区域の現状などを調査し、土地所有者アンケートや市民アンケートを実施しながら、市街化調整区域の土地利用はどうあるべきかについて検討を進めてきました。

このたび、その内容を『市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方(素案)』として取りまとめましたので、パブリックコメントを実施します。

平成21年4月  
箕面市

注)別添の「用語の解説」を  
参考にしながらご覧ください

# 1.はじめに

市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域です。

市街化調整区域における開発行為などは法で厳しく制限されますが、認められているものもあり、大規模な開発も許可要件を満たせば可能でした。

しかし、都市計画法の改正により、市街化調整区域における面的な開発は、市町村の都市計画(地区計画)が定まっていることが必要となりました。

都市計画提案の提案者の要件が開発事業者まで緩和されたため、今後は市街化調整区域における開発を目的とした都市計画(地区計画)の提案が想定されます。



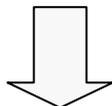
よって、箕面らしさが保たれるよう提案された内容を適切に判断するための基準が必要です。



その基準を作成するにあたり、市街化調整区域の土地利用のあり方から整理・検討してきました。  
これを取りまとめたのが「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(素案)」です。

この「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(素案)」は、平成19年度から、都市計画審議会の意見もふまえて検討を進めてきました。「現地調査」や「土地所有者アンケート」、さらに「市民アンケート」などの結果もふまえて、まず「基本方針」を作成し、基本方針を実現するための方策を検討するという流れで構成しています。

その概要は次ページ以降のとおりです。



なお、判断するための基準を「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)」として同時に取りまとめています。詳しい内容はそちらをご覧ください。

## 2. 今回の検討の対象となる地区

本市では、市街化調整区域のうち、山間山麓部は自然環境を保全するよう取り組んできており、今後も継承するよう考えています。よって今回の検討では、それ以外の部分を「検討対象地区」とし、詳細に調査・検討しています。

山間・山麓部を除いた下図の6カ所(図 ~ )を「検討対象地区」とし、土地利用のあり方について調査・検討しました。



### 【山間・山麓部】

「自然環境を保全する区域」として市街化を抑制してきました

本市の総合計画においては、明治の森箕面国定公園を中心とした山間部は自然環境を保全を基調とする自然保全ゾーンとして、又市街地に接する山麓部は無秩序な市街地拡大を抑制し、本市のシンボルともいえる山なみ景観を創出する環境形成帯として位置づけています。

### 【検討対象地区】(山間・山麓部等を除いた区域)

「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」として当面の市街化を抑制してきました

山間・山麓部を除いた市街化調整区域は、本市の都市計画マスタープランにおいて「市街化区域への編入を予定・検討する地区」として、人口動向をふまえながら計画的に市街化区域への編入をはかるよう位置づけてきました。



少子高齢社会の到来や環境問題への関心の高まりを背景に都市計画法が改正された趣旨をふまえ、検討対象地区における土地利用について整理・検討する必要があると判断しました。

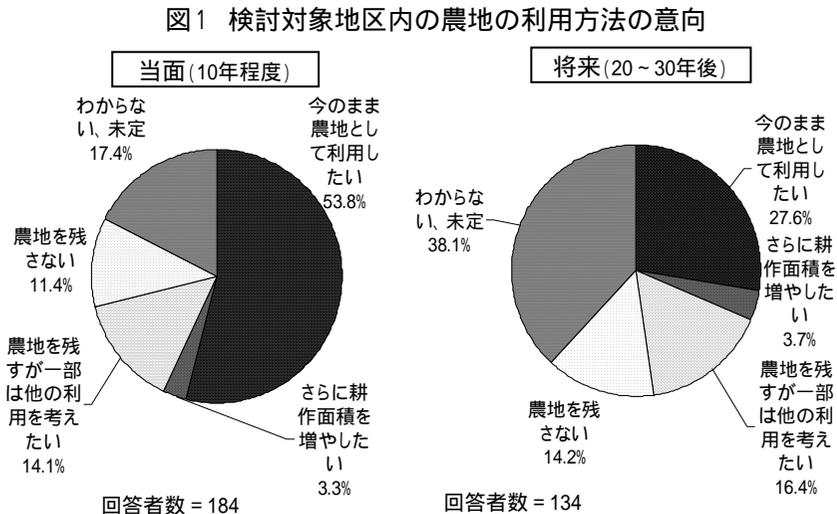
### 3. 検討対象地区の現状と課題

現地調査や土地所有者アンケートにより、「検討対象地区の現状と課題」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すが、農地の維持が困難になってきています

既往のアンケート調査(箕面市新農業基本指針策定時)などにより、市街化調整区域の農地や環境は、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、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つつある一面もうかがえます。(図1)



(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結果より)

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

検討対象地区には、資材置き場や駐車場など都市的土地利用と農地等との土地利用の混在により、互いに阻害しあっているところがあります。

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ります

都市計画法で例外的に認められている個別開発により、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ります。

市全体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などが含まれています

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、都市的土地利用が必要となる可能性のある場所や、都市計画道路が計画されているところがあります。

## 4. 市街化調整区域の評価

身近な自然環境の保全への期待は高まりつつあります

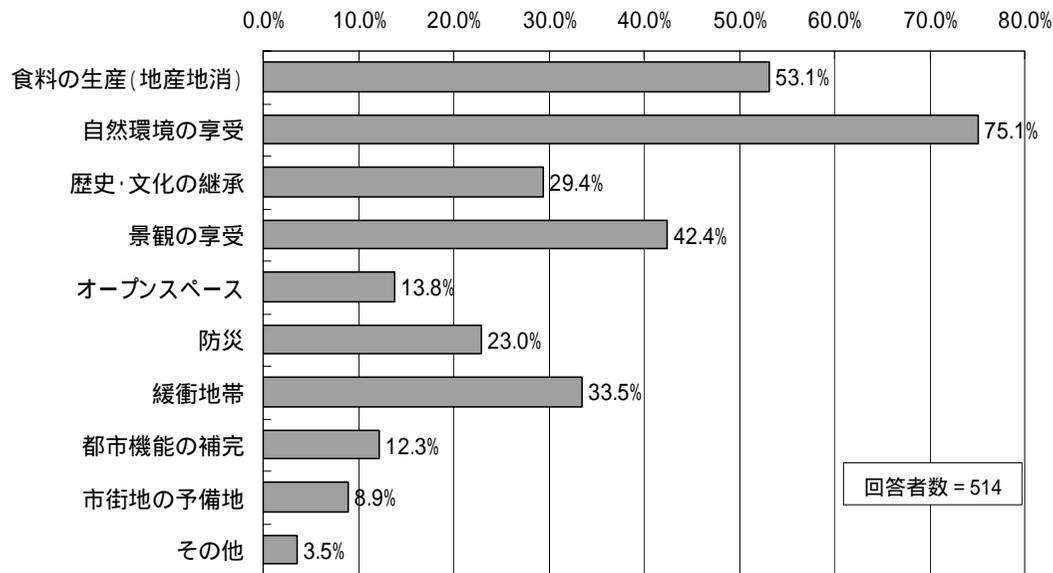
地球温暖化などの環境問題への関心の高まりなどを背景に、身近な自然環境の保全、活用などを都市づくりにつなげることへの期待は高まっており、市街地に残された市街化調整区域は、市街地に隣接し多面的機能を有する空間としての評価が高まりつつあります。

「検討対象地区の現状と課題」を示したうえで市民アンケートを実施しました

市街化調整区域(検討対象地区)は、市民のみなさんにより、さまざまな面から評価されています

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、良好な景観の享受などを評価されています。(図1)

図1 検討対象地区の持つ役割で重要だと考えるもの(3つまで選択)

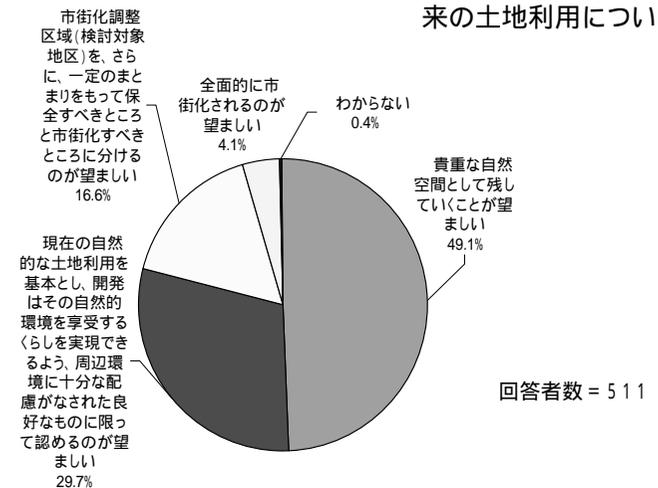


(平成20年3月に実施した市民アンケート結果より)

市民のみなさんが考える検討対象地区の土地利用の方向性はさまざまです

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、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とと市街化するところに分けるべきという意見に分かれました。(図2)

図2 検討対象地区の将来の土地利用について

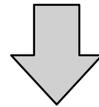


(平成20年3月に実施した市民アンケート結果より) 5

## 5. 市街化調整区域の土地利用の基本方針

「現地調査」や「土地所有者アンケート」の結果をふまえて整理した「検討対象地区の現状と課題」と、「市街化調整区域の評価」をふまえ、市街化調整区域の土地利用の「基本方針」を作成しました

**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されてきましたが、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**として市民のみならずからも評価されています。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**もうかがえます。



### 【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た適切な土地利用となるよう、協議調整の仕組みをととのえる。**

方針を実現するための方策を検討しました  
(次頁以降)

なお、山間・山麓部については、本市の総合計画などにおいて既に保全の方向性を示しており、引き続き保全の方向性を継続するため、土地利用の基本方針を次のとおりとします。

### 【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。**

ここまでの内容は中間報告として平成20年7月に公表しています。

## 6. 検討対象地区における基本方針を実現するために

検討対象地区の基本方針を実現するための方策について、想定される土地利用のテーマごとに検討しました

農地等の土地利用について

**本市の農業施策や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施策を活用しながら農地等の機能維持をはかります**

(写真はイメージです)

・箕面市新農業基本指針に基づいて、**農地の保全・活用、担い手育成、都市型農業の推進**などに取り組みます。

・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を活用して、**遊休農地の再生、資源・景観作物の栽培、「農空間づくりプラン」の策定**などに取り組みます。



建築行為を伴わない土地利用、及び建築行為を伴う土地利用について  
**市街化の抑制という原則に基づき、法令に加えて条例等に定める市独自の基準等に基づく、適正な土地利用となるよう協議調整を行います**

《資材置き場等許可の不要な建築行為を伴わない土地利用について》

敷地内の環境保全や周辺の良い環境や農業への配慮、景観への配慮の面から適正な土地利用となるよう、**協議調整するしくみをととのえます。**

《建築行為を伴う土地利用について》

法令や、条例等に定める市独自の基準に基づいた**適正な土地利用となるよう協議調整をはかります。**

### 面的開発による土地利用について

検討対象地区の土地利用上の課題に対応するため、都市計画(地区計画)を定めて面的開発を行う場合には、その内容が生活環境の改善や生活基盤の充実などにつながる、適正なものとなるように協議調整を行います

・基本方針に即し、無秩序な面的開発とならないよう、地区の実情や周辺との調和・多面的機能の維持などの観点から判断するための指針となるガイドラインを策定し、地区計画が適正な内容になるよう協議調整します。

「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)」は別冊参照

### 都市構造上必要な都市的土地利用について

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、上述した方策以外の手法として、都市計画マスタープランへの位置づけを行うことにより実現をはかります

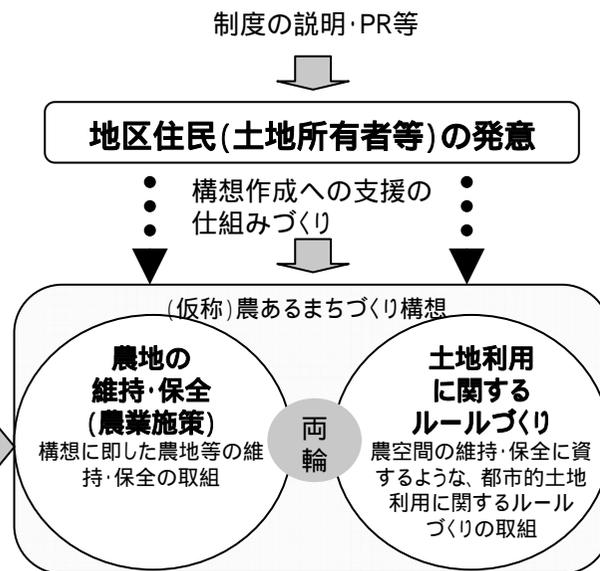
さらに

このような事も検討しています

土地所有者など地区住民が十分な議論のうえで、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((仮称)農あるまちづくり構想)を基本方針に即して作成した場合には、「構想作成への支援」や「構想実現への支援」を行い、市と地区住民の協働によりその構想の実現につとめます。

(仮称)農あるまちづくり構想では、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エリアを「農地ゾーン」とし、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地区独自のルールなどを定めていただくこととなります。

構想実現への農業施策による支援



構想実現への支援として検討している内容

「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可能とするエリアを「まちづくりゾーン」として設定可能とし、「まちづくりゾーン」に定める地区計画の規模要件を緩和する。ただし、「まちづくりゾーン」の割合が「農地ゾーン」に比べて過大にならないような数値基準を検討しています。例えば「まちづくりゾーン」と「農地ゾーン」の面積比が3:7など

## 7. 今後の流れ

以上が「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(素案)」の内容です

パブリックコメント以降の流れは次のとおりです

**パブリックコメントを実施し、市民のみなさんからの  
ご意見を募集します**

(4月15日～5月14日)

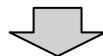


**頂いたご意見を集約・整理のうえ、市の考え方を整理し、  
都市計画審議会の審議・答申を経て**

**「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」**

**を決定します**

(7月頃)



**パブリックコメントの結果と決定した内容を公表し、  
運用を開始します**

(8月頃)

「箕面市の市街化調整区域における土地利用のあり方(素案)」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/pabu.html>

〔連絡先〕

箕面市役所 みどりまちづくり部 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