

箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン (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『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。

『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)』で示した基本方針を実現するための一つとして、地区計画を適切に判断するための基準を『箕面市市街化調整区域地区計画のガイドライン (素案)』として取りまとめたので、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。
- 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。

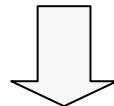


よって、箕面らしさが保たれるよう
提案された内容を適切に判断するための基準が必要です。



その基準を取りまとめたものが「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)」です。

その概要は次ページ以降のとおりです。



なお、「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)」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、「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)」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. 箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)

この「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)」は、「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)」を実現するために作成しています

「検討対象地区における土地利用の基本方針」では、検討対象地区における土地利用の基本方針を「市街化の抑制を原則とする」とし（下記参照）、地域住民の生活環境の改善など地区の土地利用上の課題に対応するために面的開発を行う場合は、周辺等への十分な配慮や、必要最小限の範囲で行うことなどが必要であるとしています。

この「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)」(以下、地区計画ガイドライン(素案)という。)は、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、面的開発を行う場合の要件である「地区計画」を適正に判断するための指針として作成したものです。

なお山間・山麓部は、地区計画ガイドライン(素案)の適用外とし、引き続き自然環境の保全の方向性を継承していきます。



市街化調整区域のうち、保全の方向性を継承する山間・山麓部以外の部分を「検討対象地区」（左図の6カ所（図①～⑥））としています。

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つつ、適切な土地利用がはかれるよう、協議調整のしくみ**をもちます。

●**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、適切な土地利用がはかられるよう、協議調整のしくみをもちます。

3. 箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)の主なポイント

地区計画とは？

- 都市計画に定めることができるメニューの一つで、各地区の特性に応じ、地区内の建築物の用途・形態等に関する制限や地区の道路・公園等の配置について定め、地区にふさわしい良好な市街地の整備、保全をはかるためのものです。
- 市街化調整区域で**地区計画を定めると、それに適合した面的開発は可能**となることが法的に認められています。

地区計画ガイドライン(素案)の主なポイント

定めるにあたっての基本的な考え方

- 小規模な開発が無秩序に実施されないような仕組み**とします。
- 土地利用の整序など、地区の課題に適切に対応**できる仕組みとします。
ただし都市構造上必要な場合にも使えるようにします。
- 地区発意による都市計画提案が原則**であり、周辺地域も含めた**十分な合意形成が前提**となる仕組みとします。
- 必要な基盤施設も含めて、事前に計画内容を精査し、**面的開発等の整備事業の担保性を確保**したうえで地区計画を定める仕組みとします。

適用範囲の考え方

- 市街化調整区域のうち、山間・山麓部を除いた**検討対象地区が対象**となります。
- 既存集落や市街化区域の縁辺部が基本的な適用範囲**となりますが、それ以外の区域については、事前に都市計画審議会の意見を聞いたうえで判断することとなります。

基準の考え方

- 市街化調整区域であることをふまえた**周辺への十分な配慮、山なみ景観への配慮、都市計画道路沿道としての役割**などを考慮したうえで、地区計画に定める事項の基準を定めます。
- 最低規模面積**を定めて、土地利用の整序や区域内の基盤整備による住環境への配慮という目的を損なわないようにします。なお、「農あるまちづくり構想」に即したまちづくりについては、基準の弾力的な運用を図ります。

4. 箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)で定める主な基準

地区計画ガイドライン(素案)の主な基準

対象地区	・市街化区域の近隣接地区(市街化区域との境界部から概ね100m以内) ・既存集落地区(幅員6.5m以上の主要道路を有するもの)
規模	小規模な開発が無秩序に実施されないよう最低規模基準を定める。 ・近隣接地区の場合:1.5ha以上 ・既存集落地区の場合:1.0ha以上 (ただし、農あるまちづくり構想に基づく場合は、地区の状況に応じて、0.5ha以上で可能とする)
土地利用の方針	山すそ部と平野部に分けて考える。 ・山すそ部では、山並み景観の保全のため、戸建て住宅に限定する ・平野部では、第一種住居専用地域相当の環境を目指し、戸建て住宅を基本とする (ただし、都市計画道路の沿道(25mまで)では、第二種中高層住居専用地域相当の用途を認める)
建築物の基準等	条例等による基準を踏まえ、環境保全の観点から基準を定める。 ・容積率:100%以下 ・建ぺい率:50%以下 ・敷地面積:山すそ部200㎡以下、平野部150㎡以下 など
地区施設	条例等による基準を踏まえ、必要な基盤施設を計画するように規定する。 ・道路、公園、緑地等地区内で必要となる施設(都市計画施設は除く)
区域外 接続道路	まちづくり推進条例で定める主要道路以上の有効幅員と、防災上の観点を考慮した区域外への経路を確保するように規定する。

.....
以上は、基準等の一部を概略として示したものです。くわしい基準の内容は、
「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン(素案)」でご確認ください
.....

5. 地区計画を定めて面的開発を行う場合の手続きの流れ

地区計画を定めて面的開発を行おうとする場合は、地元発意となる都市計画提案により手続きを進めることとなります

手続きの主なポイント

●都市計画提案の前段に、大阪府や箕面市との開発に関する協議・調整を行って、**事業の実現性についての十分な担保をはかる**必要があります。

●また、**開発に関する関係権利者の同意や周辺地域との調整が必要**になります。

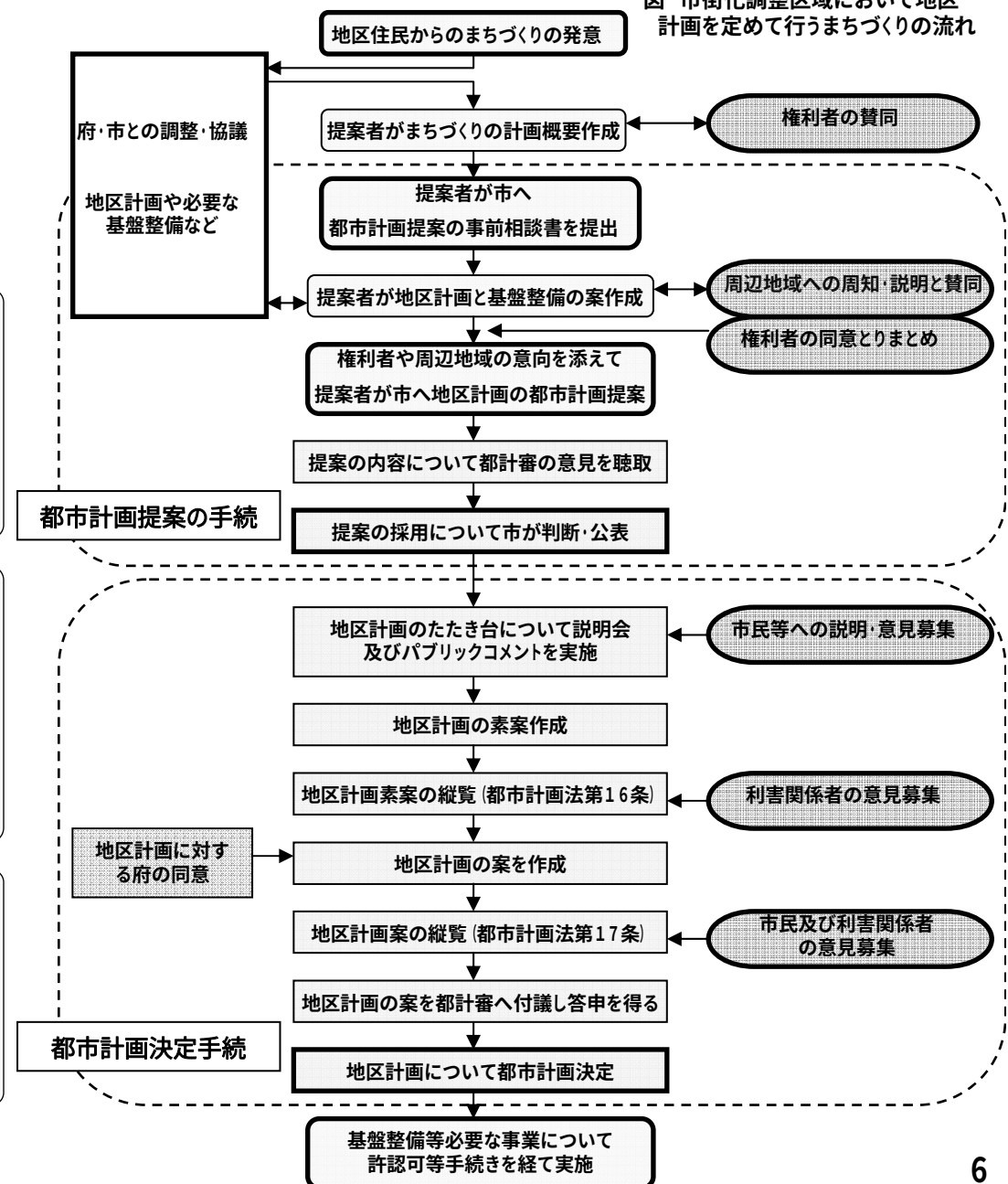
●**事業の実現性が十分担保される開発計画については**、必要な事項を地区計画として定める都市計画の提案を受けて「**都市計画提案の手続き**」を進めることとなります。

●提案された内容が妥当であるかを都市計画審議会で審議されます。

●都市計画提案の内容が妥当と判断された場合に、地区計画の決定に関する「**都市計画手続き**」を進めることとなります。

●都市計画手続きの中で、**市民への説明や意見募集を行う**こととなります。

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



6. 今後の流れ

以上が「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン（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**

「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン」

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)

「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン（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