

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検討資料

地区カルテ

平成21年(2009年)4月

箕面市

本カルテは「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」の検討にあたって、本市の市街化調整区域のうち「検討対象地区」について調査した結果を資料としてとりまとめたものである。検討対象地区ごとに、以下に示す項目について整理している。

(1) 地区の概要

検討対象地区の概要を既往資料・計画等や現地踏査等により把握し、まとめて記載している。

対象地区の概況

- ・地区が市域のどこに位置しているのか、区域面積はどのくらいか、を地図や市の公表資料で整理した。
- ・平成17年度の人口・世帯を国勢調査結果から引用した(ただし国勢調査は町丁目単位での集計であるので、厳密に対象地区内の人口とは一致しない)。

上位計画での位置づけ

- ・市の上位計画で対象地区がどのような位置づけにあるのか、を整理した。
- ・市の将来像を示す上位計画である第4次総合計画、都市計画の上位計画である都市計画マスタープランに加え、市街化調整区域の持つ機能にも考慮して緑や景観の分野での上位計画も記載している。

地形

- ・地形図を基本に、地区の地形上の特徴を整理した。
- ・地形上、危険な箇所(急傾斜地崩壊危険箇所など)についても土砂災害危険箇所図等から把握した。

なりたち

- ・対象地区がどのように形成されてきたのか、そのなりたちを古い地形図や文献等から調査した。

自然

- ・対象地区における自然から見た特徴(主に水系、植生などの緑)をみどりの基本計画等における現況資料等から整理した。

農業

- ・個々の地区で営まれている農業の状況について、農政課にヒアリングした結果を中心に整理した。
- ・不耕作地の分布状況については、現地踏査での目視の判断によるものであり、実際の営農状況とは異なる可能性もある。

景観

- ・各地区の景観上の特徴について、現地踏査等から把握した。なお、記載にあたっては都市景観基本計画〔改訂版〕の記述を参考にした。

土地利用

- ・都市計画基礎調査による地区内の土地利用の内訳を調査し、特徴的な内容を記載した。

開発動向

- ・地区内、地区外の開発動向を把握の上、分析を行った。
- ・現地踏査等で確認した内容も反映した。

基盤整備の状況

- ・都市計画道路の計画・整備状況や、公園等の整備状況、その他の公共施設等の整備状況について、各種資料や現地踏査等をもとに記載した。

地区まちづくりの経緯

- ・対象地区でこれまでに進められてきたまちづくりの経緯について、市で把握している情報を記載した。

土地利用現況-H18年度

- ・H18年度の都市計画基礎調査での土地利用現況図と地区内の土地利用割合を示した。

(2) 地区の現況

現地踏査等により把握した地区の状況を地形図上に表示し、写真等で説明している。

(3) 地区の土地利用現況(まとめ)

地区の現況や、そこからうかがえる土地利用上の留意点をまとめた。

留意点を整理する上で、自然や景観等に関する留意点、農地等に関する留意点、開発等に関する留意点と3つの視点で整理している。

(4) 地区計画の立地基準関連図

「箕面市市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に示される地区計画の立地基準の要件を図上に示した。

地区計画の要件の一つとして道路幅員が大きく影響することから、地区の道路幅員を道路台帳から計測し、あわせて地図上に示した。

なお、ここでは地区計画の類型のうち「土地利用整序型」の適用可能範囲について示している。その他の類型については、個別のケースによって適用可否を判断すべきものであり、一様に図示できるものではない。

(5) 課題箇所図

目視による現地調査結果をもとに、地区の土地利用上、課題となるおそれある土地がまとめて存在している箇所を示した。

なお、いずれも平成19年度～20年度にかけて検討した中で調査した結果である。