

1. 上位・関連計画における市街化調整区域の位置づけ

拡散型からコンパクトなまちづくりへと転換が図られ、市街化区域は原則として拡大しない方向が出されるとともに、市街化調整区域内では地区計画等を活用した計画的な良好な土地利用の誘導を図るよう、制度改正がなされた。  
上位計画では調整区域の持つ農・緑などの多面的機能を評価し、無秩序な土地利用を抑制すべきとの方針が示されている。

調査項目	P	内容	備考(出典など)
(1) 都市計画法の改正について	1	開発許可制度、都市計画提案制度や府の調区内地区計画ガイドライン等の流れを整理	都市計画法等
(2) 府の上位・関連計画における市街化調整区域の位置づけ	2	都市計画、及び農・みどりに関する上位計画を整理	各種計画
(3) 市の上位・関連計画における市街化調整区域の位置づけ	4	同上	同上

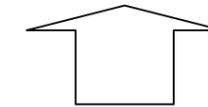
2. 市街化調整区域を取り巻く全市の状況

山麓部は山なみ景観保全地区等で保全を図ってきた。市域南部は居住人口の拡大とともに計画的な面整備を実施し市街化区域への編入を行ってきており、今後は小野原西や彩都、箕面森町での宅地供給が予定されている。  
市全域での開発件数、新築件数は増加傾向にあり開発圧力も高い(主に区画整理事業に伴う宅地供給が影響している)。それに伴って農地面積は減少傾向にある。  
既往調査によれば、農地に対する市民の評価は高く、営農者も営農意向は高い。

調査項目	P	内容	備考(出典など)
(1) 区域区分の状況	9	全市の区域区分の状況を把握(面積、見直しの経過など)	市資料
(2) 市街地の変遷	10	DID(人口集中地区)の変遷、航空写真による市街化の推移、および市街地開発事業の経過を把握	市資料 航空写真(国土地理院)
(3) 都市計画道路の整備状況	12	都市計画道路の整備状況を整理	市資料
(4) 土地利用にかかる法規制の状況	13	都市計画法、建築基準法、その他法令等による市街化調整区域の法規制の状況を整理	各種法令
(5) 開発の動向	15	市全域の開発の動向(新築状況、開発許可状況、農地転用状況)を把握	都市計画基礎調査ほか
(6) 農地・農家の状況	16	農家の戸数・人口や農地の状況(耕地面積等)について把握 農家の営農状況や今後の営農意向を既往調査から把握	市資料(新農業基本指針のデータを活用) 最新データの入手が必要
(7) 市民の農業・農地に対する考え方	18	農地や農業に対する市民の意識を既往調査から把握	新農業基本指針・都市景観基本計画〔改訂版〕策定時のアンケート調査

3. 市街化調整区域の地区別の現況

調査項目	P	内容	備考(出典など)
(1) 対象地区の概況	19	土地利用の情報を中心とした対象地区の概況	
(2) 対象地区の人口・世帯	20	対象地区の人口・世帯数、及び年齢別構成を把握する	国勢調査 町丁目単位で集計しているため、対象地区内の人口・世帯数とは厳密に一致しない
(3) 対象地区の土地利用現況(H18)	21	対象地区の土地利用現況図を图上計測し、区分毎の割合を調査	都市計画基礎調査



今後、詳細な調査結果を反映

4. 市街化調整区域の地区別の詳細現況(地区別カルテとして作成、資料 2 - 2)

調査項目	内容	備考(出典など)
土地利用の変遷	過去 10 年程度の土地利用の変遷を图上から考察する	都市計画基礎調査 (H6 H18)
建物用途現況の変遷	過去 10 年程度の建物用途現況の変遷を图上から考察する 住居系以外の用途転換については、住宅地図によって内容を確認する	都市計画基礎調査 (H5 H15)
建物新築状況	過去 10 年程度の建物新築状況について把握する 住宅地図で店舗等業態を確認する	都市計画基礎調査 (H7 ~ H15)
宅地開発状況	過去 10 年程度の開発許可状況について把握する	同上
農地転用状況	過去 10 年程度の農地転用状況について把握する	同上
道路の状況	地区内の都市計画道路・認定道路の状況について把握する	道路台帳
地区周縁部・周辺の基盤の状況	地区境界から概ね 100m 以内の基盤の状況について詳細に把握する	(調区内地区計画は、地区周縁部の基盤整備済みのところで行われる可能性が高いことから)
農地の状況	地区内の農地の状況について把握する(営農農地、遊休農地等)	農政課にヒアリングし、資料の状況をうかがう 遊休農地等の状況把握が可能かどうか
景観の状況	地区内の景観について上記の結果を基に現地調査を行い写真で整理する 土地利用上問題と考えられるものの分布状況を把握する(資材置き場など)	現地の航空写真、現地踏査
土地所有者の意向	土地所有者へのアンケート調査結果より、今後の営農や土地利用への意向を地区毎に把握する	アンケート調査(10月実施予定)
その他		地区ごとに追加で調査する項目等があれば

# 1. 上位計画・関連計画における市街化調整区域の位置づけ

## (1) 都市計画法改正について(主に市街化調整区域に関するもの)

### 都市計画法改正(平成10年11月施行)

#### 市街化調整区域内における地区計画の対象区域の拡大

市街化調整区域においても、市町村が定める地区計画(地区整備計画を定めたものに限る)の内容に適合するものであれば、開発が可能となった。

#### 開発許可の対象

集落地区計画と同様に、調整区域の地区計画に適合する開発行為を開発許可の対象とした。

### 都市計画法改正(平成13年5月施行)

#### 市街化調整区域における開発許可の弾力的運用

市街化調整区域において行うことが可能な開発行為として以下のものを条例で定めることが出来るようになった。

開発指定区域内において行う開発行為(法34条8号の3、令36条1項3号ロ)

条例で指定した開発指定区域内において行う開発行為で、その開発行為により建築される建築物の用途が周辺地域の環境の保全上支障のないもの

市街化を促進しない開発行為(法34条8号の4、令36条1項3号ハ)  
 周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為で、その開発行為により建築される建築物の用途又はその区域、目的を条例で定めたもの

### 都市計画法改正(平成15年1月施行)

#### 都市計画提案制度の創設

土地の所有者やまちづくりNPO等あるいは民間事業者等が、一定規模以上の一団の土地について、一定の条件を満たした場合に都市計画の決定や変更の提案をすることができる

平成18年には都市計画提案制度が拡充され、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして「開発事業者」についても都市計画の提案ができることとなった

### 都市計画法改正(平成19年11月施行)

#### 市街化調整区域内の大規模開発に係る開発許可基準の廃止

市街化調整区域内の大規模開発の許可基準が廃止され、地区計画の内容に適合したものに限り開発許可されることとなる。

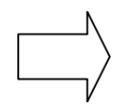
#### 公共公益施設の立地への開発許可の適用

特定の公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為については開発許可が必要になる(社会福祉施設、医療施設、学校(大学、専修学校および各種学校を除く。))および庁舎(国、都道府県等が行うもの)など)



### 大阪府 - 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定(平成15年5月)

- ・府下の市街化調整区域における地区計画の運用に係る基本的なあり方をまとめた。
- 【基本的な考え方】
  - ・「市街化を抑制する」という基本理念は堅持しつつ、緑豊かで良好な土地利用の継続に留意し、既存ストック等を活かした土地利用を図る
- 【内容】
  - ・規模要件 1ha以上5ha未満、5ha以上のものは法34条10号のイの「大規模開発」による対応が望ましい
  - ・立地基準 既存集落区域、規制住宅開発区域、幹線道路沿道区域、市街化区域近隣接地域の4つの区分で定める
  - ・技術基準 上記区分に応じて定める



### 大阪府 - 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改正(平成19年度)

- ・平成18年5月の都市計画法の改正に対応し、人口減少等に伴う市街地の集約型を意識した内容へと改正した。
- 【主な変更点】
  - ・規模要件 1ha以上5ha未満 0.5ha以上  
 大規模開発を地区計画で対応 面積上限の廃止  
 都市計画提案制度との整合 0.5ha以上
  - ・立地基準 既存集落区域、規制住宅開発区域、幹線道路沿道区域...変更無し  
 市街化区域近隣接地域...地区全域が市街化区域から概ね500m以内100m以内  
 鉄道駅等周辺地域・大規模集客施設の適正立地...新規に追加
  - ・技術基準 地域の実情に応じた設定ができるよう府下一律の基準を廃止

## (2) 府の上位・関連計画における市街化調整区域の位置づけ

### 上位計画(都市計画)

#### 都市計画区域マスタープランの基本方針(平成16年4月)

箕面市は概ねアウターエリアに位置しており、自然環境の豊かさをいかしたゆとりある居住空間の形成が目指されている。

#### <基本姿勢>

人口、産業の集積及び社会基盤のストック(蓄積)がそれぞれ異なる都心、インナー、アウターの3つのエリアでストックをいかし、地域の個性、産業などのポテンシャル(潜在力)を引き出す。

地域の住民と行政が協力し、地域と人、人と人の繋がりを大切にして、地区、沿道、街区レベルできめ細かなまちづくりが実施され、地域の個性を引き出す地域マネジメント型のまちづくりに転換する。



「都心エリア」  
概ね JR 大阪環状線の内側を中心として、高度な都市機能や充実した社会基盤を有するエリア  
「インナーエリア」  
交通利便性の高い大阪市縁辺部及びその周辺地域  
「アウターエリア」  
インナーエリアの外側に広がる周辺山系や農地等を含むエリア

#### <アウターエリアの都市像>

農空間や周辺山系などの豊かな自然を身近に感じることができ、府域に広がる交通網の発達により、都心エリアやインナーエリアとも直結するエリアである。このエリアでは、人口減少、少子高齢化時代においても持続的な発展ができるよう、他のエリアに見られない自然環境の豊かさをいかし、広域交通網の活用により、生活の利便性を確保しつつ、空間と時間にゆとりのある郊外の居住空間を形成する。

#### 北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成16年4月)

市街化調整区域においては、固有の資源や既存のストックの活用に努め、無秩序な土地利用を抑制しゆとりとうるおいのある良好な土地利用に誘導するため、地区計画等の活用を図ることが示されている

#### <市街化調整区域の土地利用の方針>

##### (A) 優良な農地との健全な調和に関する方針

農業振興地域内の農用地区域をはじめとする優良農地については、食糧生産の場としては勿論のこと、環境保全や良好な景観の形成等の面でも重要な役割を有しており、今後も維持、保全に努める。

##### (B) 災害防止上の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本区域においては、急傾斜地崩壊危険箇所等、災害の危険性の高い区域での開発抑制に努めるなど、災害の未然防止をはかる。

##### (C) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

北摂山系は、都心に近接した貴重な緑地として積極的に保全、整備する。また、平野部に残された貴重な緑地、水辺を十分に機能させ、都市生活にゆとりと潤いを与えるよう、淀川等の保全、整備を進める。

##### (D) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」という基本認識の上、市街化調整区域固有の資源や既存のストックの活用に努める。

無秩序な土地利用が進んでいる又は進む恐れのある地域においては、市街化調整区域にふさわしい、ゆとりとうるおいのある良好な土地利用に誘導するため地区計画等の活用をはかる。

また、市街化区域の近接・隣接地域において、建築物の集積状況や公共施設の整備状況等から無秩序な土地利用が拡大する恐れが少ない地域においては、地域の実情に応じた適切な土地利用をはかる。

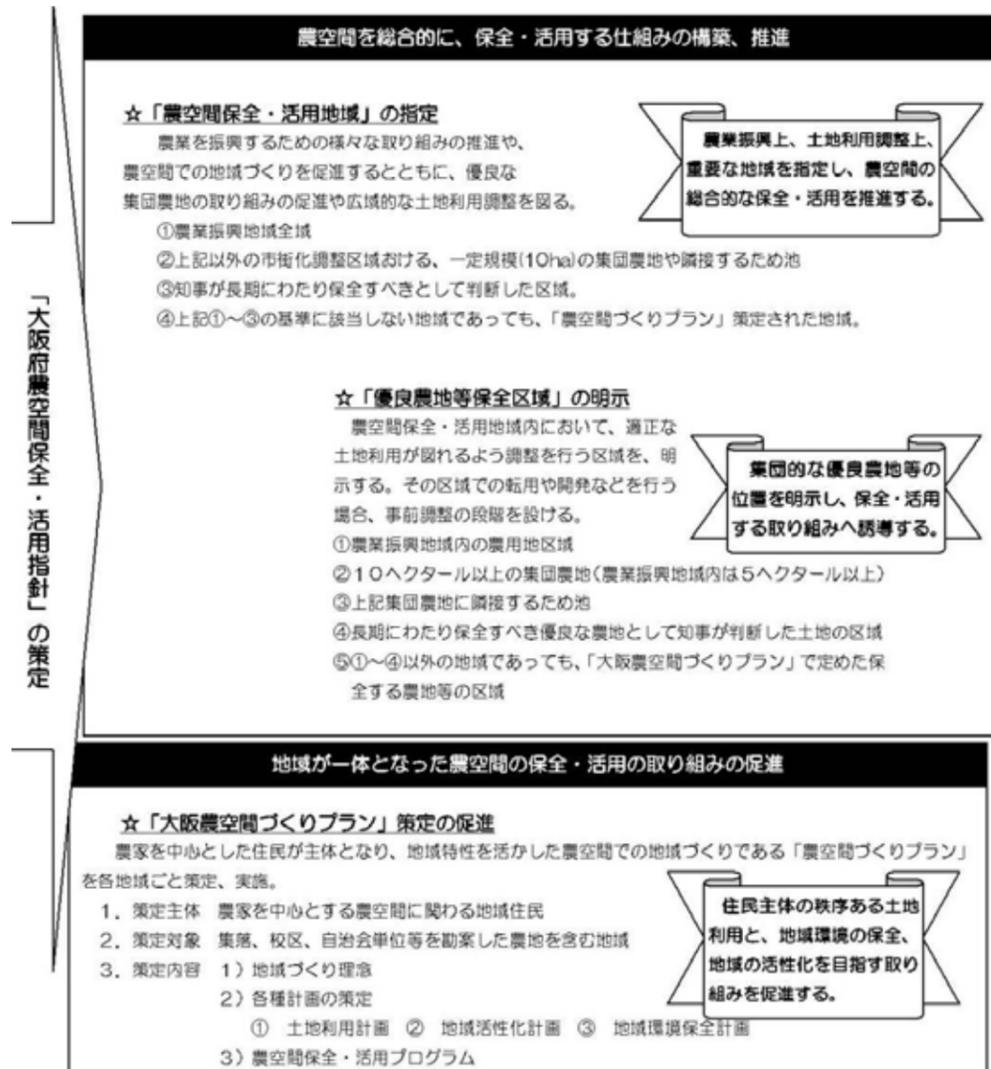
関連計画（農、みどり）

大阪府農空間保全・活用指針（平成15年9月）

市街化調整区域において、農空間が持つ多面的機能が将来にわたって十分発揮されるよう、保全・活用するエリアを設定して秩序ある土地利用を図る地域住民が主体となった農空間の適正な保全と活用の取り組みを促進し、秩序ある土地利用と地域環境の保全や地域の活性化を図る

< 農空間を保全・活用するための3つの取り組み >

- (1) 「農空間保全・活用地域」の指定
- (2) 「優良農地等保全活用区域」の明示
- (3) 地域ごとの「農空間づくりプラン」の促進



大阪府広域緑地計画（平成19年度改定予定）

旧集落、田園部において、歴史資産と一体となったみどりの保全、農空間の保全・継承が課題として挙げられている

< 改定の視点 >

骨格となる広域的なみどりのネットワークとそれを補完する地域レベルのみどりのネットワークの形成

公共空間と周辺に広がる市街地を一体的に捉え、厚みと広がりを持った骨格となる広域的なみどりのネットワークとそれを補完する地域レベルのみどりのネットワークの形成が必要である。

面的に広がる市街地におけるみどりの形成

面的に広がる市街地において、地域の固有の課題や多様化するニーズに対応したきめ細かなみどりの形成が必要である。

多様な主体・活動との連携による新たなみどりづくり

広域的なみどりのネットワークや市街地の特性に応じたみどりの形成を図るため、商業活動、福祉活動、教育活動など、多様な主体・活動と連携した、新たなみどりづくりが必要である。

< 土地特性区分ごとの特徴および緑の課題 >

【旧集落】

古くからの建物、歴史資産が存在し、相続時の建て替えなどによりこれらが更新されることで、屋敷林、生垣、保存樹木などのみどりの消失、伝統的なまちなみの喪失、市街地住宅との混在などの問題が発生しており、歴史資産と一体となったみどりの保全が求められる。

【田園部】

農業従事者の高齢化や担い手の不足により、遊休農地が増加、資機材置き場などへの転用により、水源涵養や防災機能など、農地の多面的機能や郊外の貴重な農空間の景観などが喪失しており、農空間の保全・継承が求められる。

### (3) 市の上位・関連計画における市街化調整区域の位置づけ

上位計画（総合計画、都市計画）

第4次箕面市総合計画 ～みのおプラン 2010 共生・創造・協働～（平成13年1月）

市街化調整区域等は、地域のまちづくりの方向性や周辺市街地の土地利用状況と整合を図り、土地利用者の意向を踏まえながら保全・活用を図ること、農業の保全・育成とあわせて、農地・ため池の保全・活用を図ることが示されている

現在、次期総合計画の策定作業中（平成22年度策定予定）であり、今後の動向を注視する必要

#### < 将来都市像 >

「人のあたたかさとかげがえのない自然を守り育てる都市（まち）“みのお”」

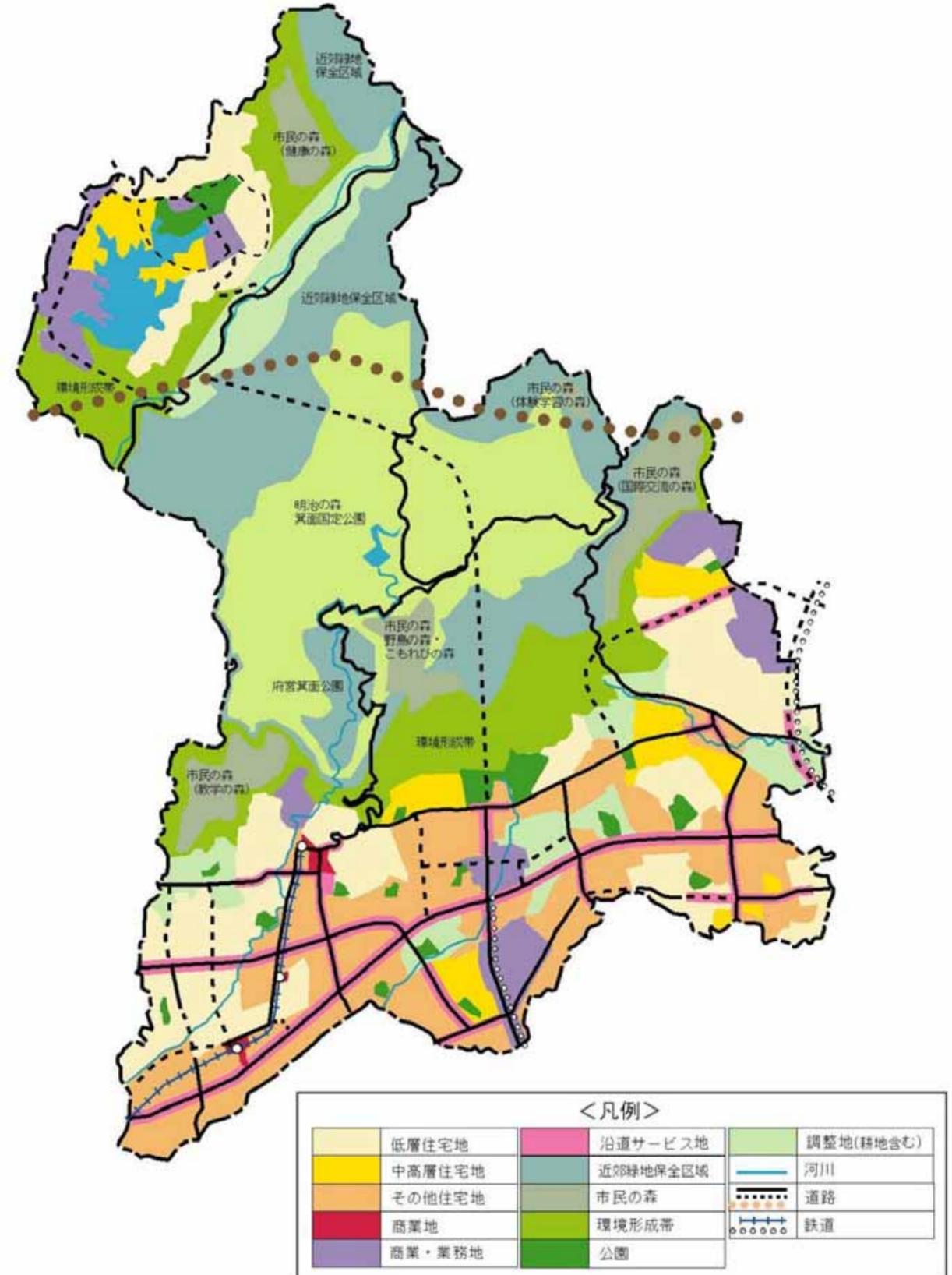
「ときめきと豊かな人生をつくりだす都市（まち）“みのお”」

「安全で快適に暮らし続けられる都市（まち）“みのお”」

#### < 土地利用の基本的な考え方 >

- ・ 無秩序な市街地の拡大を規制するため、都市的土地利用と自然的土地利用の区域区分を明確にします。
- ・ 豊かな自然環境を有する明治の森箕面国定公園を中心とした中央山間部については、市域を越えた広域的な社会資源として保全を基調としながら秩序ある土地利用を図ります。
- ・ 市街地に接する山麓部は、人と自然のふれあう豊かな自然環境を形成し、景観にも優れていることから、その保全に努めます。
- ・ 良好な居住環境を保全・創造するため、それぞれの地域や地区の特性を生かしたきめ細かな土地利用の規制と誘導を図ります。
- ・ 広域的な視点に立ち、大阪府の総合計画や近隣市町の計画との整合に留意します。

### ■ 土地利用構想図



<基本目標と施策の大綱>

- 「安心な暮らし」・・・保健・医療・福祉の充実、生活環境の整備と保全、安全の確保
- 「いきいきとした暮らし」・・・文化の振興と教育・学習環境の充実、自然環境の保全、産業の振興
- 「暮らしを支える」・・・秩序ある市街地の形成、多様な市民活動の促進

生活環境の整備と保全 - 身近な緑と遊びの空間

【農地の保全と活用】

都市生活にうるおいとやすらぎをもたらす、また、いざというときの防災空間としての機能を有する農地を保全するため、市民農園や観光農園の運営、農業体験事業の実施を支援します。

自然環境の保全 - 豊かな自然環境の保全

【身近な自然の保全・活用と創出】

市街地にある小規模な林・ため池・鎮守の森・公園などを身近な自然の拠点として保全し、自然とふれあう場として活用できるよう、土地所有者の協力を求めるなど、市民の保全活動を支援します。

産業の振興 - 産業の活性化

【農林業の保全・育成】

農業者の営農意欲の向上を図るため、各種農業育成を今後も継続・拡大します。また、農業講座等を開講し、「食」に関わる基礎産業である農業を市民全体の理解と協力のもとに保全・育成していきます。

秩序ある市街地の形成 - 計画的な土地利用

【山間・山麓部や市街化調整区域等の保全・活用】

市街化調整区域等は、地域のまちづくりの方向性や周辺市街地部の土地利用状況との整合を図るとともに、土地所有者等の意向をふまえながら保全・活用を図ります。

箕面市都市計画マスタープラン（平成8年8月）

中抜きとなった市街化調整区域は「市街化区域への編入を予定する地区」「市街化区域への編入を検討する地区」として位置づけ、都市的土地利用の転換を計画的に規制・誘導することが示されている

<まちづくりの目標>

- 都市機能の充実した活力あるまちの実現
- 市民本位の暮らしよいまちの実現
- 地域個性のある文化的なまちの実現
- 自然環境と調和したまちの実現

<将来の都市構造・土地利用特性（ゾーン）>

抜粋

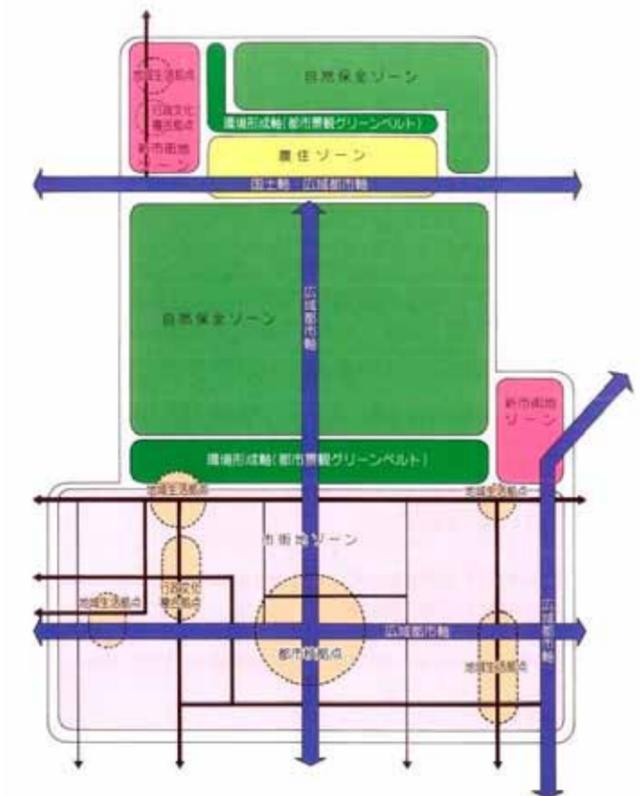
市街地ゾーン

主に市街化区域に指定されている地域で、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。

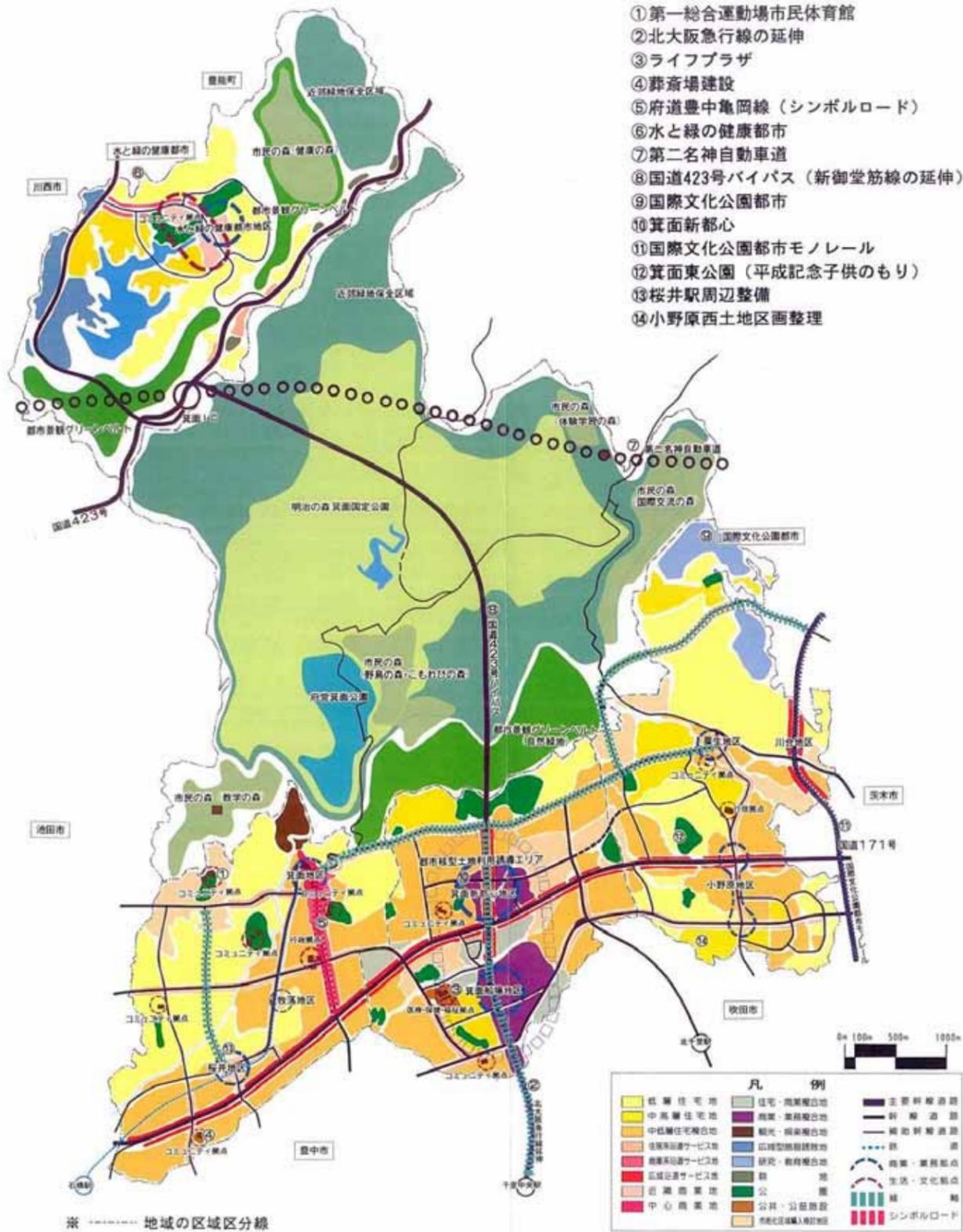
農住ゾーン

止々呂美地区の田園集落がある地域で、主に農業が営まれており、市街地との有機的つながりの強化と、良好な営農条件と居住環境の確保を図る。

図1-3-2 将来都市構造図

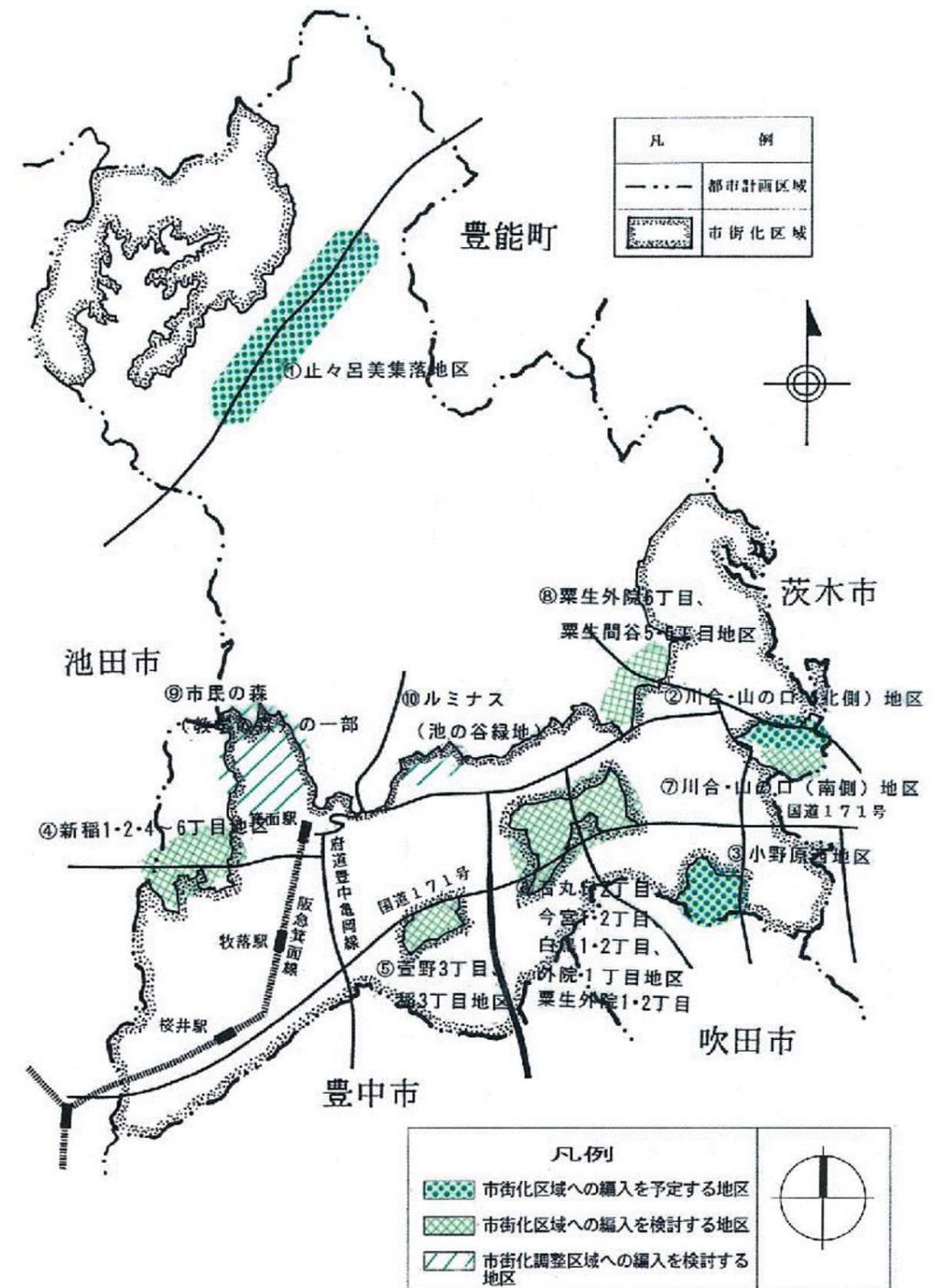


< 土地利用構想 >



< 市街化区域及び市街化調整区域 >

将来の土地利用構想に伴い、市街化区域へ編入すべき地区と、市街化調整区域へ編入すべきと考えられる地区を示す。



関連計画（農、みどり、景観）

箕面市新農業基本指針（平成16年3月）

都市住民の生活の場としての農地の保全・活用、新たな農業の展開、市民（消費者）と農業者（生産者）の交流による農地の保全・農業の振興が方針として示されている

全体の方向	箕面の農地・農業のあり方 一 指針の基本方針	基本方針に基づく 検討・取り組むべき施策
I. 都市住民の生活の場として、環境に配慮した農地の保全・活用を図る	都市内農地の多面的機能の発揮 公益的空間としての保全の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地の有効利用と適正な管理及び遊休農地の解消、景観作物への助成の推進</li> <li>都市内農地の保全の推進</li> <li>秩序ある土地利用の推進</li> <li>農道・農業用排水路等の条件整備</li> <li>集落緑化、畦畔の草刈り、植栽等による景観形成</li> <li>ため池等の整備によるふれあいの場の創出</li> <li>環境美化活動の強化、ごみ不法投棄の監視強化</li> </ul>
	適正な土地利用の推進 生産環境と開発動向との調和への配慮	
	うるおいとやすらぎをもたらす緑農空間の保全の推進	
II. 都市近郊の立地特性を活かし、新たな農業の展開・農業の見直しを図る	有機質資源を活用した環境保全型農業の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境保全型農業の推進（減農薬農業等）</li> <li>有機質農業研究会の設立と支援の推進及び堆肥化導入による土づくりの推進</li> <li>消費者ニーズに対応した直売・加工体制の整備推進</li> <li>市場と連携した集出荷体制の整備の検討</li> <li>農産物オーナー制度等の導入検討</li> <li>特産品育成事業及び地域農産物のブランド化の積極的な推進</li> <li>営農意欲のある農業者（生産者）の育成・支援の検討</li> <li>新規就農者の育成・支援の推進（農業講座・園芸教室の実施）</li> <li>NPO、市民団体等の参加・受入体制の強化</li> </ul>
	消費者ニーズにあった農業生産・流通販売体系の強化	
	農業の担い手育成の推進 意欲ある農業者への支援の推進	
III. 市民（消費者）と農業者（生産者）の交流による、箕面の農地の保全・農業の振興を図る	観光農業・体験農業の推進 土とのふれあいの場の確保の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民農園等の整備・拡大・充実及び農業体験事業の積極的な実施</li> <li>観光農園及び観光拠点、観光施設との連携強化</li> <li>情報提供、受付等窓口の明確化</li> <li>農業祭の継続実施、内容充実及びPR活動、情報発信の推進</li> <li>食の安全・安心に関する消費者講座の積極的な導入及び情報公開の推進</li> <li>食農教育プログラム及び学校給食への地域産農産物の積極的な導入の検討、学校ビオトープの導入の検討</li> <li>生産者、消費者等、各主体の交流・対話の場の確保 （各種イベント、講習会、講演会の開催）</li> <li>仲介人（仲人）組織の設立の検討</li> <li>活動団体への支援の検討</li> </ul>
	市民（消費者）の農地・農業への理解・意識醸成の推進	
	食農教育の推進	
	各主体の連携強化・人材ネットワーク育成の推進 各主体の参画と協働による農地の保全の推進	

箕面しみどりの基本計画（平成16年8月）

山間部・山麓部のみどりを保全するとともに、まとまった農地やため池などのみどりも貴重な自然資源として保全と活用を図ることが示されている

< みどりの将来像 >

山なみに抱かれ、みどり豊かなまち・みのお

< 将来像を実現するための基本方針 >

- みどりを通じてまちの魅力をアップし、“箕面らしさ”を確立する
- みどりを通じて環境質の向上を図る
- みどりを通じて安全・安心のまちをつくる
- みどりを通じて多様なコミュニティの醸成を図る

< 実現に向けた取り組み >

- 【山間部のみどりの保全】
- 【山麓部のみどりの保全】
- 【市内の多様なネットワークをつなぐ「みどりのネットワーク」の保全・創出】
- まとまった農地やため池などのみどり
- 市民参加による農地の保全・活用、市民が親しむオアシス空間づくり



市街化調整区域に関連する地区タイプとして「北摂山系」「農地・ため池」「古くからの集落地区」「歴史的・文化的な趣のある地区」が設定され、農地・集落等の景観資源としての保全・活用が示されている

< 景観形成の基本方針 >

- 山なみ景観を保全し、まちづくりに活かす
- 自然・文化・歴史のあふれる良好な住宅地を育成する
- 暮らしを支えるまちなみの魅力を高める
- 市民・事業者・行政による「景観まちづくり」を推進する

< 地区タイプ別の景観形成の方向 >

【北摂山系】

北摂山系が与えてくれるさまざまな自然景観を後世に引き継ぐ  
四季折々の彩り豊かな山なみ景観を保全する

【農地・ため池】

田園風景やため池を水と緑の重要な景観要素として保全し、活用する

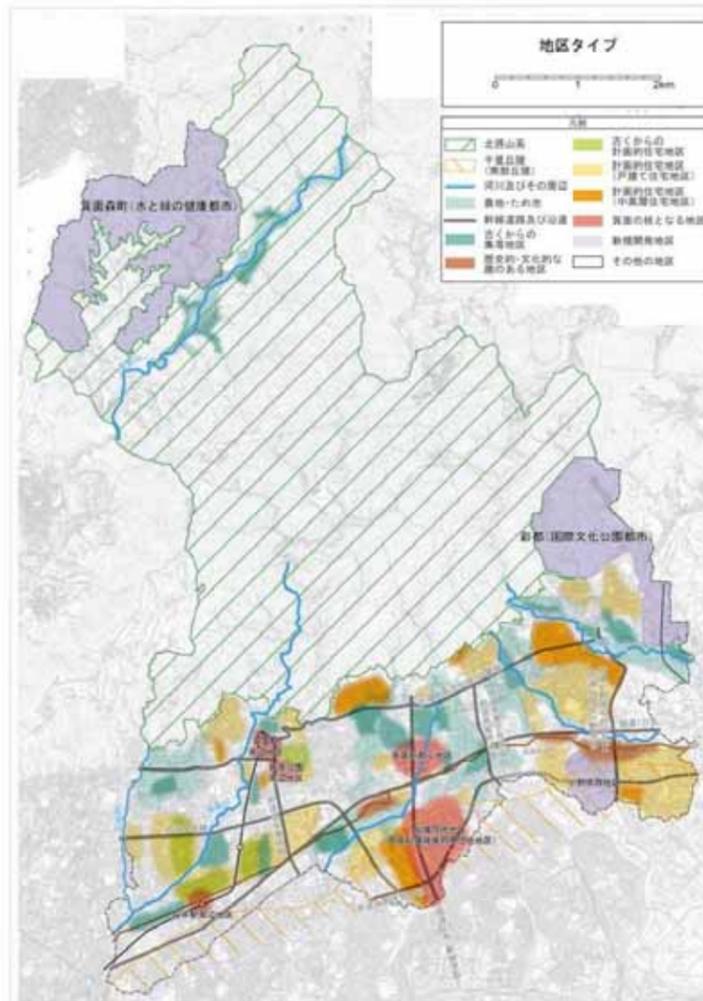
【古くからの集落地区】

地域でよく取り入れられている自然の素材を活用しながら、落ち着いたあるまちなみの良さを守り育てる

豊かな緑と伝統のある集落を守り育てるとともに、ゆとりを感じる住宅地景観を創る

【歴史的・文化的な趣のある地区】

歴史や文化を感じさせるまちなみを保全し、たたずまいを継承する



北摂山系の山なみ景観を保全していくため、山なみ景観保全地区を指定し、許可制によるコントロールを図っている  
市街化調整区域の一部が山なみ景観保全地区、近郊緑地保全区域に指定されている。また止々呂美地区においても山なみ景観保全検討地区として、保全を検討した経緯があり、それらの区域においては今後も保全を図っていく方向が示されている

（山なみ景観保全地区の指定）

- 平成9年4月「箕面市都市景観条例」を施行、「山なみ景観保全地区」指定制度を創設
- 平成10年10月、市街地から眺めることのできる北摂山系の重要な区域を「山なみ景観保全地区」として指定、市街地からの山なみの眺望を守るため、山麓部で土地利用する際、市街地からの景観や、緑の保全育成に十分な配慮を求める許可制度を導入

（保全に向けたアクション）

- 平成16年に公益信託「みのお山麓保全ファンド」を設立、里山の維持管理・活用などに必要な資金を山林所有者だけでなく市民全体で支援していく仕組みを整える
- 山林所有者だけでなく、市民活動団体による保全活動も行われている（NPO 法人箕面山麓保全委員会など）

