用語の解説

営農基盤

営農活動を行う上での基盤となる、農地に接続する道路やあぜ道、水路、ため池等のこと。

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

都市農業の推進及び農空間の保全と活用に取り組むことをめざして制定された条例。具体的な柱として農業者をはじめとする都市農業の担い手の育成・確保、農空間の保全・活用、農産物の安全性の確保などの制度が用意されている。

開発許可

都市計画法では開発行為を行おうとする場合には都道府県知事の許可が必要であることが定められており、それを開発許可という。開発許可の制度は都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、市街化区域および市街化調整区域を区分した目的を担保するとともに、良質な宅地水準の確保、適正な都市的土地利用の実現といった役割をもっており、許可に当たっては、開発の内容等について様々な基準に照らして判断される。

開発行為

都市計画法にいう「建築物の建築等の目的で行う土地の区画形質の変更」を指す。建築物の建築も含めて言うこともあるが、建築に至る前段階、いわゆる宅地開発などに相当する行為を指す場合が多い。

基盤整備

生活などの営みに必要な施設について整備することをいう。単に「基盤整備」という場合、「都市活動に必要な基盤の整備＝都市基盤整備」を指すことが多い。

近郊緑地保全区域

近畿圏整備法に基づき、近郊緑地（近畿圏の近郊整備地帯の緑地であって、樹林地、水辺地等が一体となって良好な自然の環境を形成し、かつ、相当規模の広さを有しているもの）のうち、無秩序な市街化のおそれが大きく、保全することで既成都市区域及びその近郊の地域の住民の健全な心身の保持及び増進や公害・災害の防止の効果が著しい区域を指定し、保全するもの。区域内での行為は大阪府知事へ届出が必要となる。

区域区分

都市計画法に基づき、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。「線

引き」とも言う。

個別開発

ここでは、都市計画法で認められている市街化調整区域内での開発行為のことを指す。例えば、農家住宅、農林漁業の生産・保管等施設、周辺居住者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の店舗、事業場等の建設にかかる開発行為など。

市街化区域

都市計画法に基づいて定められる「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」。なお、市街化調整区域を市街化区域に変更することを「市街化区域への編入」と表現することもある。

本市では1,985ha（市域全域のおよそ41.5%）が指定されている。

市街化調整区域

都市計画法に基づいて定められる「市街化を抑制すべき区域」。

市街化調整区域では基本的に開発行為は制限されている。なお、建て替え、農林漁業のための施設、住民の生活利便施設など居住環境の維持に必要なもので無秩序な市街化を誘発しないものなど、法律で認められるものもある。

本市では2,799ha（市域全域のおよそ58.5%）が指定されている。

スプロール化

市街地が無秩序に拡大することを指す。道路や下水道といった都市基盤が整わないまま、虫食い状に宅地化が進行したり、それにより農地や自然環境が悪影響を受けたりする。

生産緑地

市街化区域内において、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地等を都市計画で指定し、計画的に保全することで良好な都市環境の形成を図るもの。

ゾーニング

土地利用の内容に沿って一定のまとまりをもって区分すること。

大規模開発

一般には「規模の大きな開発行為」という意味だが、都市計画ではとくに、都市計画法第34号10号イに該当する開発行為（箕面市の場合、5ha以上の開発行為）を指していた。

第四次総合計画

総合計画は、市町村がまちづくりの目標である将来都市像を掲げ、それを実現するための施策を明らかにするための計画で、体系的、計画的に事業を進めていくための指針となるもの。

第四次総合計画は平成 13 年（2001 年）1 月に策定され、箕面市が 21 世紀に向かって状況の変化に対応しながら持続可能な発展ができるよう、長期的視点から将来像・基本目標を設定し、その実現に向けて推進すべき取り組みの基本方向を示しており、2001 年度（平成 13 年度）～2010 年度（平成 22 年度）の 10 力年を計画期間としている。

地区計画

都市計画に定めることができるメニューの一つで、市全体という広い視点ではなく、各地区の特性に応じて、地区内における建築物の用途・形態等に関する制限をきめ細かく定めるとともに、地区の道路・公園等について一体的に計画し、それぞれの地区に相応しい良好な市街地の整備、保全をはかるもの。また、都市計画法に基づき、市街化調整区域において地区計画を定めると、それに適合した開発は可能となる。

本市では、7 地区を都市計画決定している。

地区住民等

箕面市まちづくり推進条例第 32 条において、「一定規模の地区を対象として活動する団体で、当該一定規模の地区の住民、事業者又は土地若しくは建築物等の所有者」と定義されており、それに準ずる形で用いている。

都市機能

都市において必要な文化、教育、保健・医療・福祉、商業、工業などのサービスを提供する機能や居住機能のこと。

都市計画区域

都市計画の対象となる地域のこと。原則として市の区域又は一定の町村（人口が 1 万人以上、中心市街地に住んでいる人が 3,000 人以上などの条件がある）で、一体の都市として総合的に整備・開発・保全すべき区域を都道府県が指定する。

箕面市では、市全域が都市計画区域に指定されている。

都市計画審議会

都市計画に関する事項を調査審議するために市町村が置く、市の付属機関。

都市計画提案

平成 14 年における都市計画法の改正で創設された制度。住民等の自主的なまちづくりの

推進を図るため、土地所有者、まちづくり NPO 等あるいは民間事業者等が、一定の条件を満たした場合、都市計画の提案をすることができると定められている。

都市計画道路

都市に必要なものとして都市計画で定められた道路。順次整備をはかることとなっている。

都市計画マスタープラン

都市計画法にいう都市計画に関する基本的な方針であり、市の総合計画や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの上位計画に即して市町村が定めることになっている。市全体の将来像や土地利用、都市施設整備のあり方などを明確にするとともに、地域別の整備方針などを明らかにし、概ね 10 年間の都市計画の具体的な方針を策定するもの。

現行の箕面市都市計画マスタープランは平成 8 年（1996 年）8 月に策定されている。

都市施設

都市計画法でいう都市計画において定められるべき道路、公園等の施設のこと。

土地区画整理事業

都市基盤（道路や公園、下水道など）が未整備な市街地や今後市街化の進行が予想される地区を健全な市街地にするために、公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

土地利用

土地を何らかの形で利用することや、その状態をいう。資材置き場や宅地はもちろん、農地や山林なども含めて広く土地の状態を指すものとして用いている。

農空間づくり協議会

遊休農地等の利用促進のために農地の所有者等や地域住民等で構成される組織を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いて大阪府が認定するもの。認定された協議会に対しては大阪府が取り組みの支援を行う。

農空間づくりプラン

「農空間づくり協議会」によって策定された、遊休農地等の利用に関する計画。

農空間保全委員会

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き設置される組織。

府、市町村、農業委員会、土地改良区、農協、学識経験者等からなる委員会で、市町村内の農空間保全地域（市街化区域内の生産緑地、市街化調整区域内の概ね 5ha 以上の集団農地）のうち、特に遊休化の著しい区域を対象に、遊休農地解消のための対策区域と解消方を検討する。

すでに箕面市では設置済み。

農地転用

農地を宅地などほかの土地利用に転換すること。

農地法では、転用または転用を目的とした権利の設定・移転に対して規制を設けており、大阪府知事（4ha を超える場合は農林水産大臣）の許可が必要。農地のまま権利を移動させる場合は、農業委員会の許可が必要で、農地の種類によって転用の基準が異なる。

まちづくり推進条例

計画的な土地利用と市民参加によるまちづくりの推進に関し基本となる事項を定めることにより、安全で良好な市街地の形成を図り、魅力あるまちづくりの実現に寄与することを目的として定めた条例。

計画的な土地利用の実現に向けて必要な技術的な基準等を定めるとともに、市民の自主的なまちづくりを促進するための各種制度を整えたもの。

箕面市市街化調整区域大規模開発指導要綱

都市計画法第 34 号 10 号イに該当する開発行為及び市街化調整区域における土地区画整理事業を対象に、本市独自に必要な基準を定め、適切な開発を確保するために定めたもの。

なお、都市計画法第 34 号 10 号イは法改正により廃止されている。

面整備

道路や下水道施設等の基盤施設の整備を「線整備」というのに対して、それに加えて、建築物等の建設や公園等の整備を目的に土地を整地し、一体でまちを整備することを指す。

山なみ景観保全地区

箕面市都市景観条例に基づき、本市の都市景観を形成する最も重要な要素である北摂山系の山なみの景観を保全するため、市街地及び集落地から眺望できる重要な区域について定めるもの。

地区内で開発や建築を行う場合などは市長の許可が必要となり、箕面市都市景観条例で定めた許可基準を満たした土地利用を行う必要がある。

容積率、建ぺい率、隣地斜線、道路斜線、北側斜線

建築基準法に基づく建築物の制限。

容積率：住宅の規模（広さ）に対する規制を示す数値のひとつで、敷地面積に対する「延床面積」の割合のこと。

建ぺい率：住宅の規模（広さ）に対する規制を示す基準のひとつで、敷地面積に対する「建築面積」の割合のこと。用途地域と都市計画の指定によって上限が定められている。

隣地斜線：都市計画区域内で、第1種・第2種低層住居専用地域を除くすべての区域において、隣地の日照及び通風などの環境確保のため、建物の高さを隣地境界線から一定以上の高さを起点とする斜線の範囲内に収める制限。

道路斜線：都市計画区域内で、道路面の日照などを確保するため、建築物の高さを、前面道路の反対側境界線を起点とする一定こう配の斜線の範囲内に収める制限。

北側斜線：第1種および第2種低層住居専用地域と第1種および第2種中高層住居専用地域において、隣地または道路の日照確保のため、建築物の高さを、北側隣地（道路）境界線上の一定の高さを起点とする斜線の範囲内に収める制限。

用途地域

都市計画法に基づいて、一定のまとまりをもって定められるもので、住居系7種類、商業系2種類、工業系3種類があり、これにより建築することができる／建築することができない建築物の用途が決められる。

本市では、工業系を除く9種類の用途地域が指定されている。