

【案件7】

市街化区域及び市街化調整区域の
区域区分見直しの検討状況について（報告）

平成21年7月

箕面市

目 次

- 1 区域区分見直しの目的
- 2 箕面市の現況
- 3 第6回区域区分一斉見直しに向けた考え方
- 4 第6回区域区分一斉見直しについての
箕面市の方針

1. 区域区分見直しの目的

(1) 区域区分の意義

◆ 市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という）は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を樹立する上で根幹をなすものである。

☆ 市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的にかつ計画的に市街化を図るべき区域」（都市計画法第7条第2項）

☆ 市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」（都市計画法第7条第3項）

1. 区域区分見直しの目的

(2) 市街化区域の設定

「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という区域区分の目的を達成するため

市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、

市街地として必要と見込まれる面積をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とされている。

1. 区域区分見直しの目的

(3) 箕面市における区域区分の経緯

第2回一斉見直し(S61)以降は、同時に土地区画整理事業の都市計画決定できる場合のみを市街化区域へ編入

都市計画決定	市街化区域	市街化調整区域	合計	備考
昭和45年6月20日	1,361ha	3,474ha	4,835ha	当初
昭和52年12月26日	1,451ha	3,384ha	4,835ha	第1回一斉見直し
昭和58年10月19日	1,482ha	3,353ha	4,835ha	小野原東
昭和61年1月24日	1,487ha	3,348ha	4,835ha	第2回一斉見直し
平成4年5月8日	1,642ha	3,193ha	4,835ha	国際文化公園都市
平成6年3月16日	1,642ha	3,140ha	4,782ha	第3回一斉見直し
平成8年2月21日	1,957ha	2,831ha	4,788ha	水と緑の健康都市
平成11年8月31日	1,985ha	2,799ha	4,784ha	第4回一斉見直し (小野原西のみ拡大)
平成17年9月6日	1,985ha	2,799ha	4,784ha	第5回一斉見直し

拡大なし

1. 区域区分見直しの目的

(4) 区域区分の効果

- ◆ 市街化区域では道路や公園などの公共施設の整備が効率的に行われ、用途地域等の都市計画や市独自の条例等により良好な住宅地が形成された。
- ◆ 市街化調整区域では市街化が抑制されてきたため、農地を中心とした土地利用となるとともに、山間・山麓部では豊かな自然環境が保全されている。

1. 区域区分見直しの目的

(5) 箕面市における区域区分の手続き

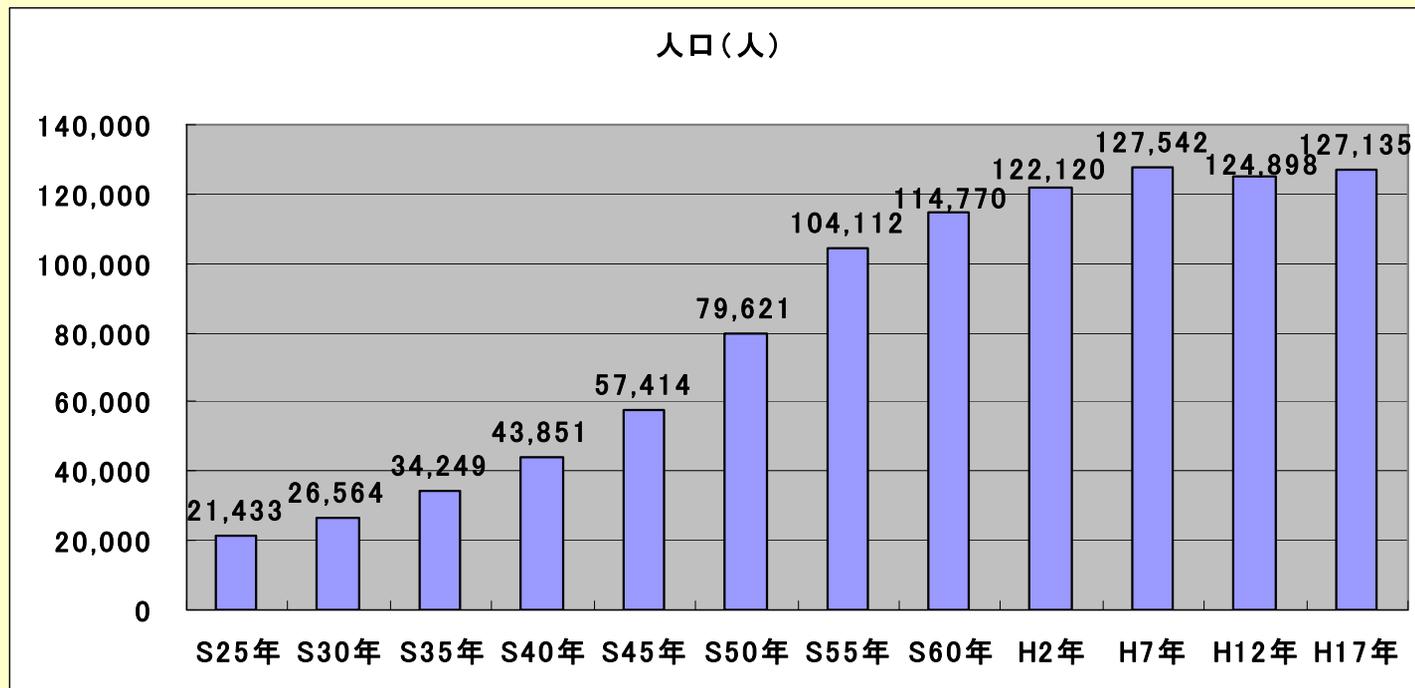
箕面市においては、昭和45年6月に当初の区域区分決定以降、大阪府の一斉見直し検討を5回と面整備に伴う市街化区域編入を3回行っている。

大阪府において、区域区分の第6回一斉見直しが平成22年度に予定されている。

区域区分は大阪府の決定案件であるが、市町村が素案を作成し、平成21年12月に大阪府へ提出することになっている。

2. 箕面市の現況

(1) 市人口（国勢調査）



1995年（平成7年） 127,542人

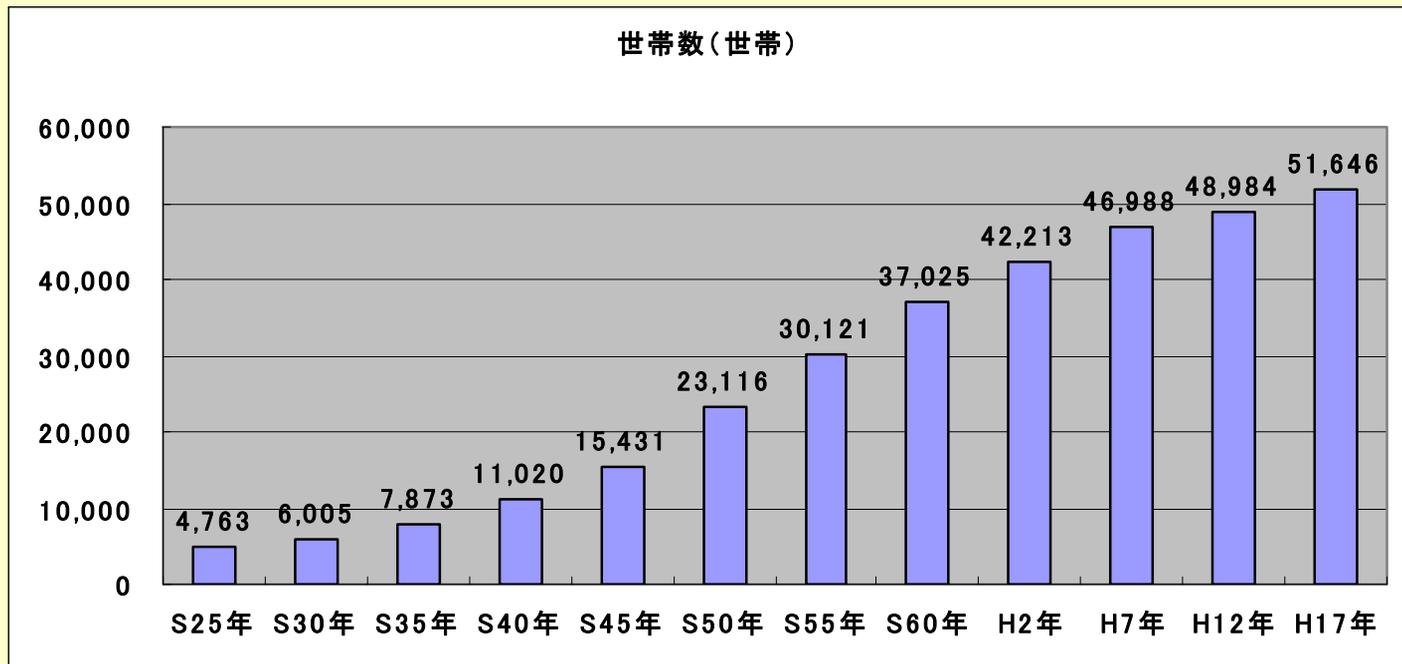
2000年（平成12年） 124,898人

2005年（平成17年） 127,135人

◆ 市人口は、微増傾向にある。

2. 箕面市の現況

(2) 市世帯数 (国勢調査)



1995年(平成7年) 46,988世帯

2000年(平成12年) 48,984世帯

2005年(平成17年) 51,646世帯

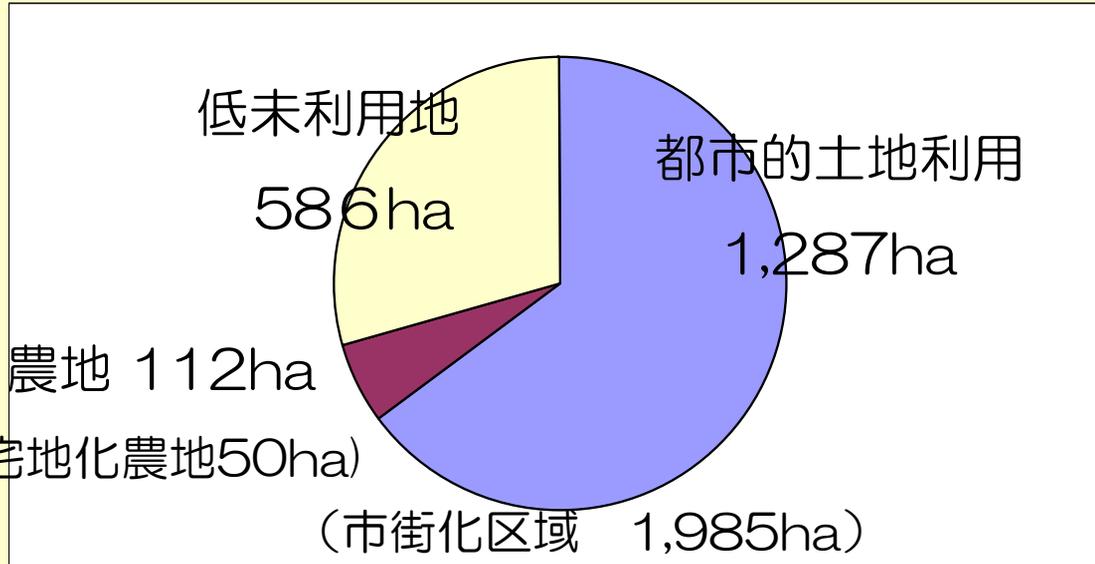


◆ 市世帯数は、やや増加傾向にある。

2. 箕面市の現況

(3) 市街化区域内の土地利用の現況

(H17都市計画基礎調査など)



(生産緑地62ha、宅地化農地50ha)

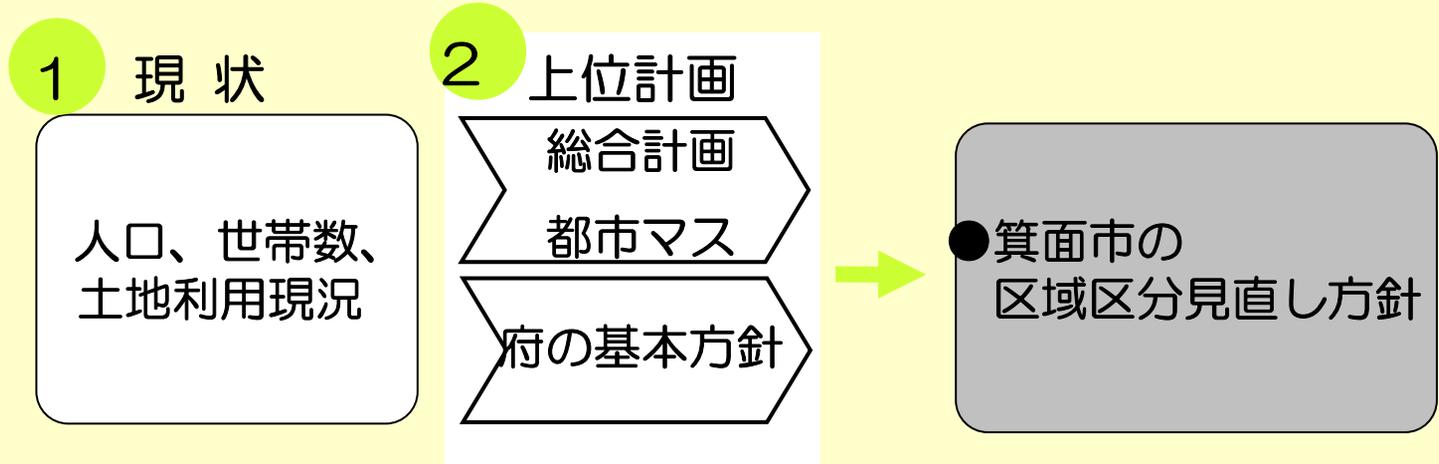
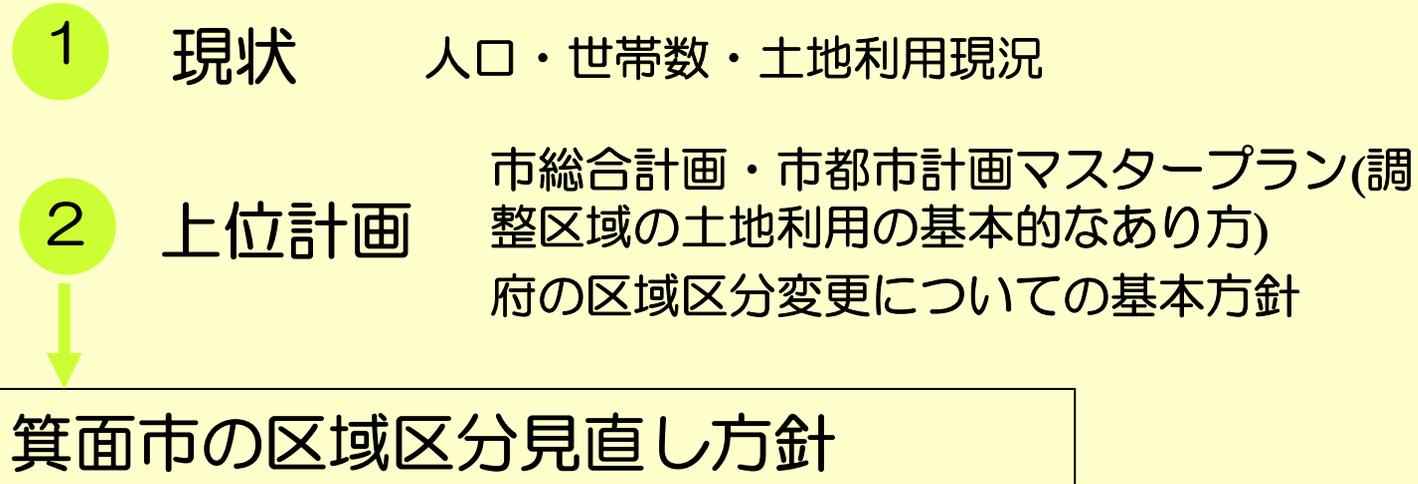
- ◆ 市街化区域内の低未利用地の大部分は、大規模な土地区画整理事業が施行中であり、今後宅地等が供給される見通しである。

彩都：163.5ha 箕面森町：314.2ha 小野原西：34.1ha

※都市的土地利用：宅地、商業地、公園、道路、学校、公共施設など

3. 第6回区域区分一斉見直しに向けた考え方

(1) 基本的考え方



3. 第6回区域区分一斉見直しに向けた考え方

(2) 上位計画

第四次箕面市総合計画（平成13年策定）

◆ 土地利用の基本的な考え方

- i 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。
- ii 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。
- iii 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。
- iv 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¹²用の規制と誘導を図ります。

3. 第6回区域区分一斉見直しに向けた考え方

(2) 上位計画

箕面市都市計画マスタープラン（平成8年策定）

◆社会潮流

少子高齢社会の到来、生活ニーズの多様化、地球温暖化などの環境問題の高まり

◆都市計画法の改正（平成18年）

人口増加等に伴う拡大型の市街地の必要性は少なく、むしろ既成市街地の再整備や既存ストックの有効活用を図り、成熟社会に対応した持続可能な都市作りを目指す方向性が示された。

市街化調整区域における土地利用のあり方検討（平成19年～）

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（平成21年7月）

3. 第6回区域区分一斉見直しに向けた考え方

(2) 上位計画

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（平成21年7月）

◆検討対象地区における土地利用の基本方針

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目指すとともに、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土地利用となるよう、協議調整の仕組みを整える。

3. 第6回区域区分一斉見直しに向けた考え方

(2) 上位計画

第6回市街化区域及び市街化調整区域の
区域区分変更について（大阪府）（平成21年2月）

◆趣旨

既存の都市ストックを活用しつつ、鉄道駅周辺等の拠点における都市機能のさらなる集積、円滑で機動的な都市交通体系の構築、市街地の無秩序な拡大の抑制などに努めるとともに、広域交通ネットワーク等を活用し、産業立地を促進することにより、持続可能で暮らしやすく活力ある都市圏の形成を図る。

3. 第6回区域区分一斉見直しに向けた考え方

(2) 上位計画

第6回市街化区域及び市街化調整区域の
区域区分変更について（大阪府）（平成21年2月）

◆基本となる考え方

新たに市街化区域へ編入する区域は、計画的な市街地整備が確実に行われる区域のうち必要最小限の区域とする。市街化調整区域内の森林・農用地等については、多面的機能の発揮を図るため、適正な保全・整備に努める。

◆市街化区域への編入

現行市街化区域と連担している区域かつ計画的な開発事業が実施されることが確実な区域

3. 第6回区域区分一斉見直しに向けた考え方

(1) 基本的考え方

1 現状 人口・世帯数・土地利用現況

2 上位計画 市総合計画
市都市計画マスタープラン(調整区域の土地利用の基本的なあり方)
府の区域区分変更についての基本方針

箕面市の区域区分見直し方針

1 現状

人口 微増傾向
世帯数 やや増加傾向
土地利用
新市街地での宅
地供給が見込まれる

2 上位計画

総合計画
無秩序な市街地拡大抑制
都市マス
調整区域は抑制が原則

府の基本方針

計画的整備が確実に行
われる最低限の区域

● 箕面市の
区域区分
見直し方針

4. 第6回区域区分一斉見直しについての箕面市の方針

(1) 趣旨

少子高齢社会の到来や生活ニーズの多様化等といった社会経済情勢をふまえて都市計画法が改正され、拡大型の市街地の必要性は少なく、成熟社会に対応した持続可能な都市づくりを目指す方向性が示された。

この方向性をうけて「市街化調整区域の土地利用がどうあるべきか」を検討し、本市の都市計画の方針として、市街化の抑制を原則としつつ、ただし書きで限定的に都市的土地利用を認める「市街化調整区域における土地利用の基本方針」をまとめた。

今回の見直しでは、この基本方針をふまえ、持続可能な都市の実現を目指す。

(2) 基本方針

市街化区域の拡大を積極的に図る必要性は低い。

4. 第6回区域区分一斉見直しについての箕面市の方針

(3) 区域区分見直し作業の流れと予定

