

## 市街化調整区域の地区別現況

## (検討にあたって)

美面市の市街化調整区域のうち、山麓部については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（下図参照）。

そのため、検討にあたっては、上記の保全の方向が出されている区域を除いた、右図の6地区（橙色で図示した地区）を対象地区として、検討を行っていくこととする。

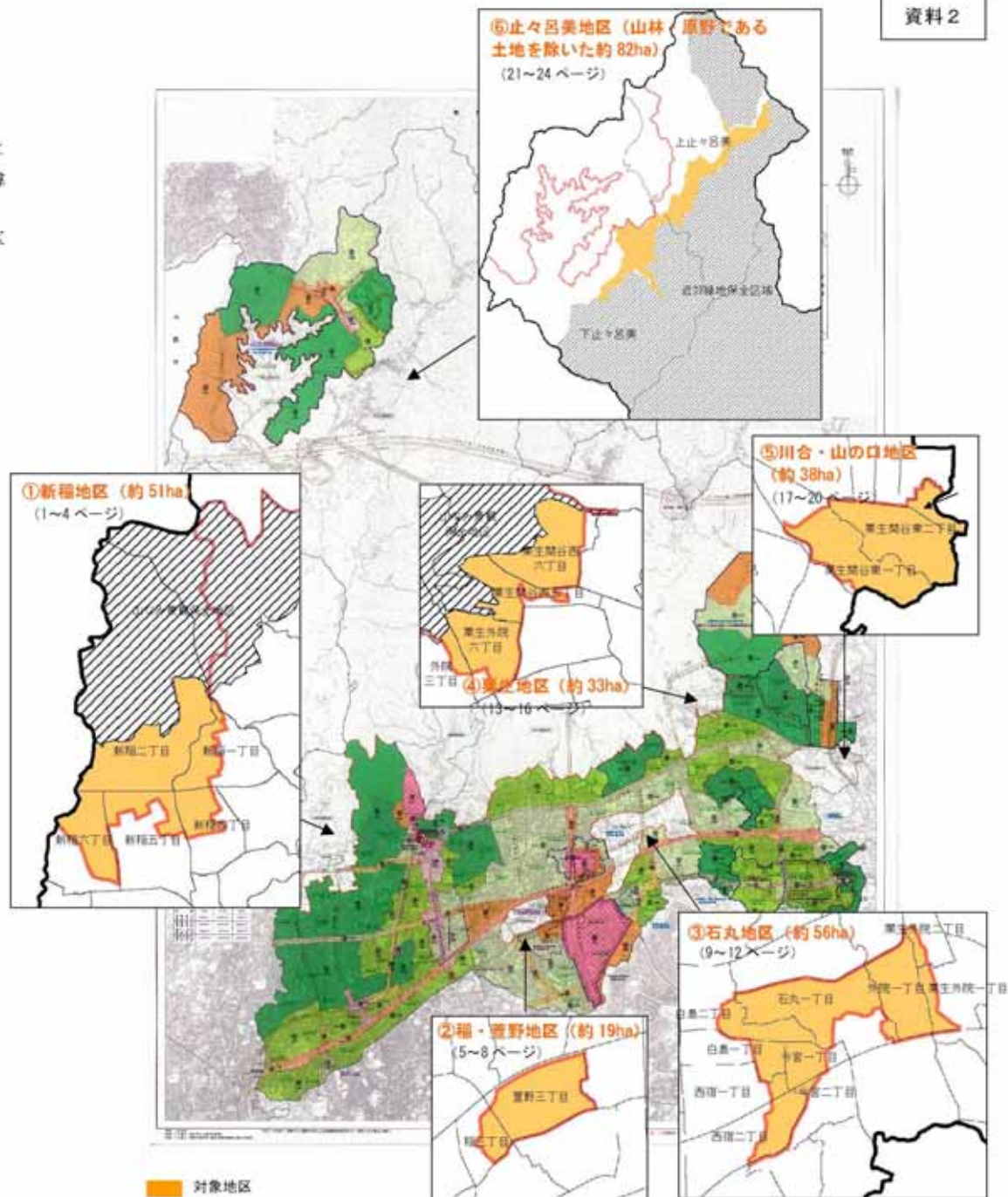


山なみ景観保全地区・近郊緑地保全区域等の指定図

## (資料構成)

各地区の現況資料は以下の構成よりなる。

- ① 地区の概要
- ② 地区の現況図
- ③ 航空写真（昭和63年及び平成19年）
- ④ 地区の課題検討図

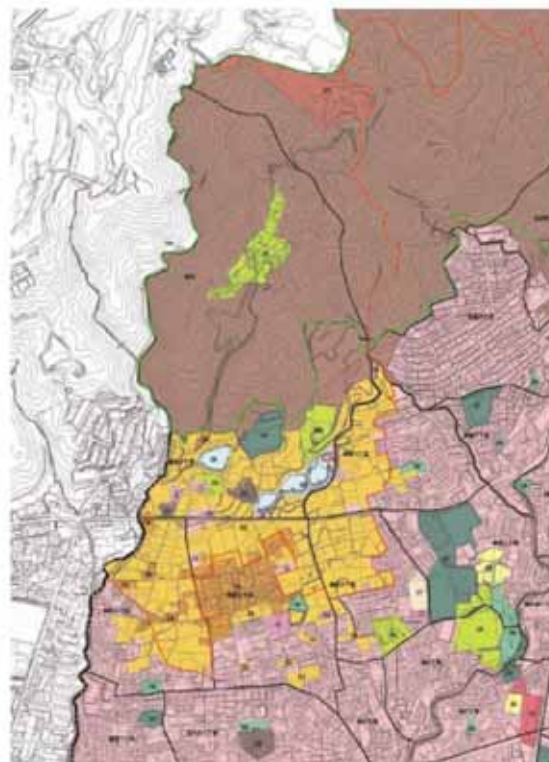


対象地区の位置・範囲

# ①新稲地区 (新稲一・二・四～六丁目の一部)

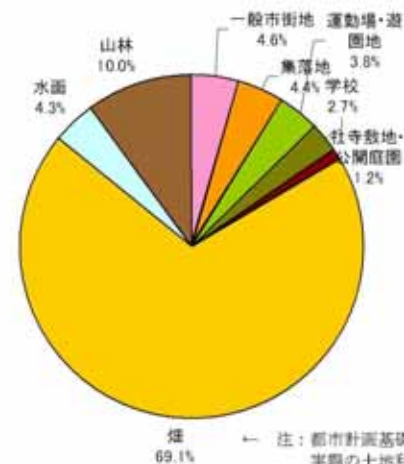
項目	概要
対象地区の概況	<p>(位置・面積)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市域西部、池田市(市街化区域)と接しており、山麓部に近く、地区内を東西に箕面池田線が貫通している</li> <li>・区域面積は約51ha</li> </ul> <p>(平成17年度人口・世帯 ※町丁目ベースで集計、対象地区人口と一致しない)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・4,833人、1,794世帯</li> <li>・0-14歳15.8%、65歳以上20.0%</li> </ul>
上位計画での位置づけ	<p>(第4次総計)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西部地域の将来像として良好な住環境イメージの維持、自然環境の保全など</li> </ul> <p>(都市MP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域編入検討地区として位置づけ</li> </ul> <p>(みどりの基本計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・山麓部のみどりやまとまった農地・ため池のみどりの保全など</li> </ul> <p>(都市景観基本計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・山麓部は山なみ景観保全地区に指定</li> <li>・農地・ため池/昔からの集落地区として、水と緑の景観や落ち着いたまちなみの保全等を位置づけ</li> </ul>
地形	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山麓部から南に向かって傾斜が続いており、集落と農地が広がる</li> <li>・箕面池田線以北の山麓部は、土石流危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所に指定されている</li> </ul>
なりたち	<ul style="list-style-type: none"> <li>・池田方面から勝尾寺や箕面公園へと続く道沿いに村が発展した経緯があり、古墳等が地区内に残る</li> </ul>
自然	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中池公園付近にはため池が点在しており、水利でも利用されている他、親水空間としての整備もされ、市民の憩いの場ともなっている</li> <li>・山麓部は山なみ景観保全地区の指定がなされており、コナラ林を中心とした植生が見られる</li> <li>・地区内には樹林地が点在し、山なみの緑と連続して緑豊かな景観を形づくっている</li> </ul>
農業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区東部は稲作、西部は花卉(薬牡丹など)を栽培する農家が多い</li> <li>・地区西部は不耕作地とみられる農地が多い</li> <li>・地区内に河川が無く、北部のため池の水を利用し、1つの水利組合が所管している</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東西に勝尾寺への巡礼道が通り、沿道の景観は新稲村の佇まいを残すまちなみや巨木がある</li> <li>・スカイアリーナ付近や箕面池田線からは南部の平野が良く見渡せ、農地やため池とあいまって心地よい眺望景観となっている</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・畑(35.4ha/69.1%)、山林(5.1ha/10.0%)</li> <li>・北部は山林、南部は畑地(花卉)と集落地が占め、ため池が多く立地</li> </ul>
開発動向	<p>(地区内)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・箕面池田線沿道に宅地利用が集中しており、建設業等事務所が立地、近年はコンビニエンスストアが多い</li> <li>・地区南西部では既存宅地により宅地開発がなされ、散発的に住宅が建てられている</li> <li>・地区北西部の目につけにくい場所で資材置き場等が立地している</li> </ul> <p>(地区外)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区境界部まで住宅が迫っており、開発圧力は高い</li> <li>・特に地区西部は池田市の市街化区域と接しており、市境界を超えるとマンションや沿道店舗の立地が見られる</li> </ul>
基盤整備の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東西に貫通する箕面池田線は整備済、交通量も比較的多く、通過交通が主となっている</li> <li>・南北に貫通する瀬川新稲線、田村橋通り線が計画されている</li> <li>・スカイアリーナ(市民運動場)が整備されている</li> <li>・周辺には生活利便施設は立地しておらず、住居系の土地利用が中心</li> </ul>
地区まちづくりの経緯	

(土地利用現況-H18年度)



土地利用現況調査表

用途	面積	割合	備考
畑	35.4	69.1%	
山林	5.1	10.0%	
一般市街地	4.6	9.0%	
運動場・遊園地	3.8	7.4%	
集落地	3.8	7.4%	
学校	2.7	5.3%	
社寺墓地・公園庭園	1.2	2.4%	
水面	4.3	8.4%	



注：都市計画基礎調査のデータによるが、実際の土地利用の現状とはずれがある



### 地区の現況図

- |   |           |   |              |
|---|-----------|---|--------------|
| — | 区域区分      | — | 都市計画道路 (整備済) |
| — | 市境界       | — | 都市計画道路 (計画中) |
| — | 対象地区範囲    | — | 幅員4m未満道路     |
| ○ | 河川・ため池    | — | 幅員4m以上6m未満道路 |
| ■ | 農地        | — | 旧街道          |
| ■ | 山林等       | ● | 寺社           |
| ■ | 保護樹木・保護樹林 | ▲ | 道標           |
|   |           | ● | その他史跡等       |

山なみ景観保全地区に指定  
コナラ林などを中心とした植生

山なみ景観保全地区

・地区北東部で墓地の計画が進められている

・山麓部から南に傾斜が続く  
・箕面池田線より北側は急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所などの指定  
・南部の平野が良く見渡せ心地よい眺望景観

・市境界に近いところに  
資材置き場等の立地



・総合運動場、市民体育館があり、  
市民も多数訪れる空間



・池田市の市街化区域と  
隣接



・箕面池田線沿道に宅地利用が集中、  
コンビニ等の立地



・新稲村として発展した名残、  
古墳等が地区内に点在  
・勝尾寺への巡礼道が通り、沿道の  
景観は新稲村のたたずまいを残す



・樹林地の他に植木屋の栽培地と  
思われる樹林が点在



・地区東部は稲作が中心  
・箕面池田線から南部にひらけた眺望

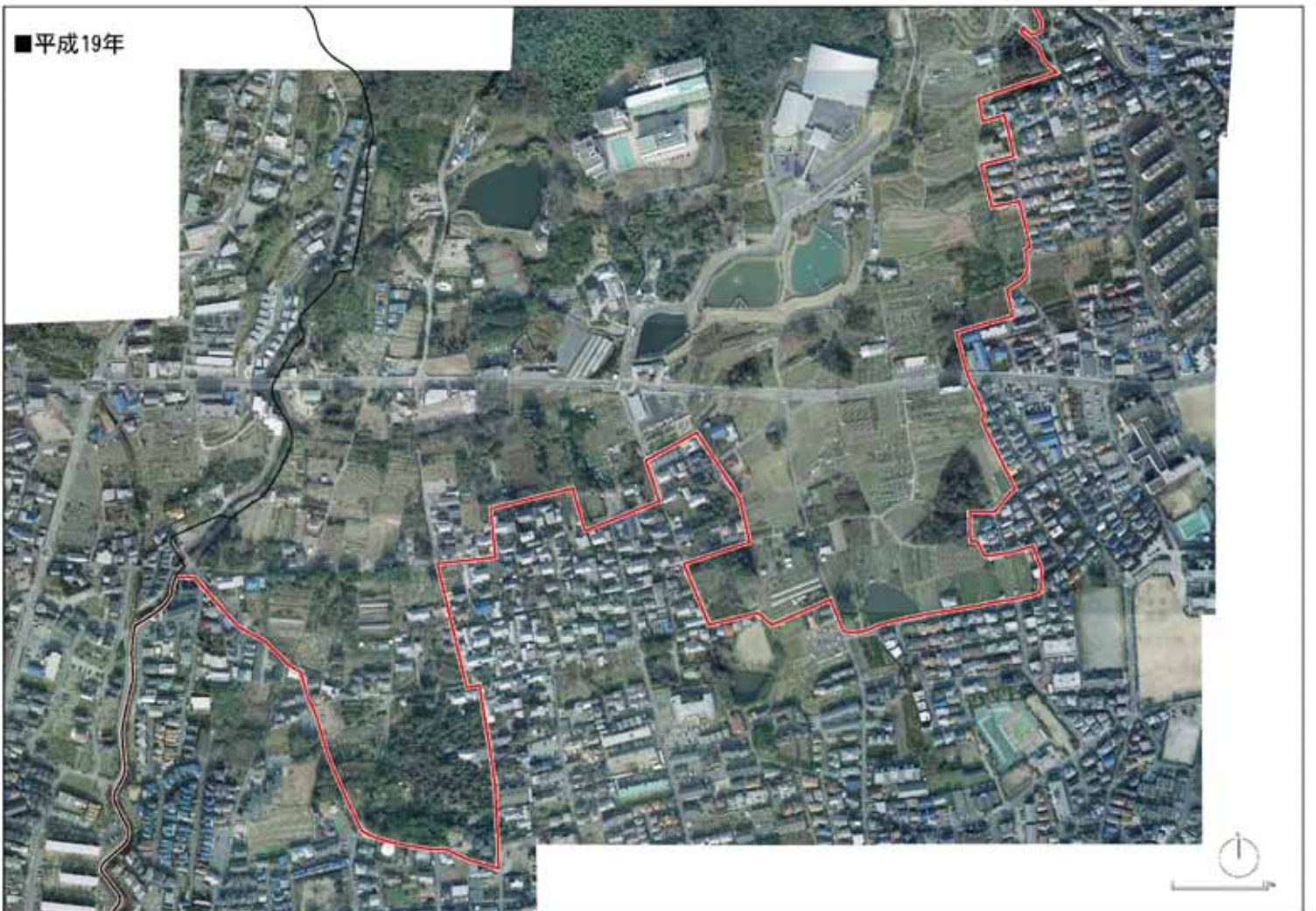




■昭和63年



■平成19年





# 地区の土地利用課題検討図

- 自然や景観等に関する留意点
- 農地に関する留意点
- 開発等に関する留意点

山なみ景観保全地区

市境界部の奥まった場所に位置しており、宅地・農地・不耕作地と資材置き場などの土地利用が混在している。

田畑を中心にまとまった農地が広がる。急な南斜面で道路付きも良くないため開発の可能性は低い、外縁部などに不耕作地がある。

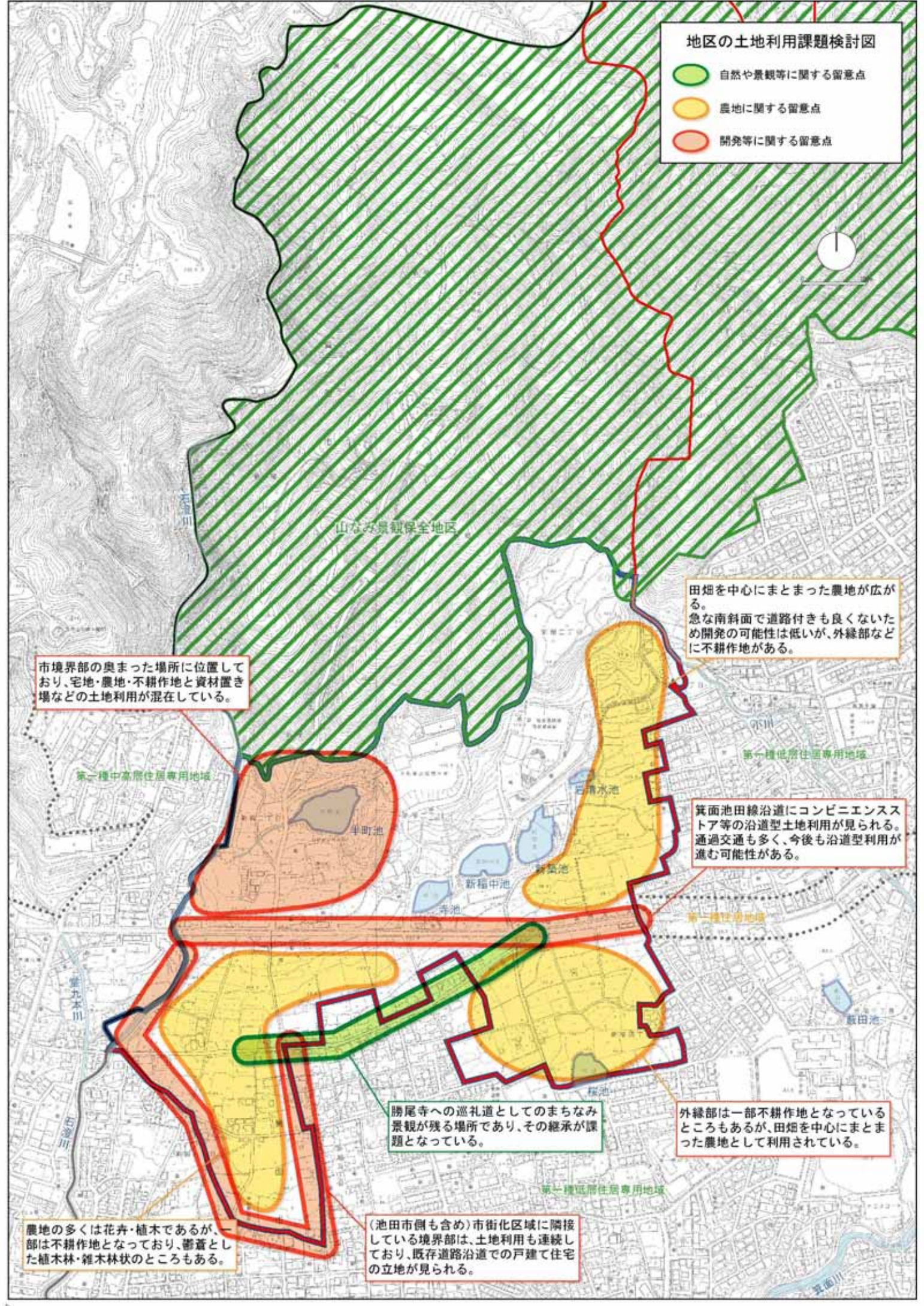
箕面池田線沿道にコンビニエンスストア等の沿道型土地利用が見られる。通過交通も多く、今後も沿道型利用が進む可能性がある。

勝尾寺への巡礼道としてのまちなみ景観が残る場所であり、その継承が課題となっている。

外縁部は一部不耕作地となっているところもあるが、田畑を中心にまとまった農地として利用されている。

農地の多くは花卉・植木であるが、一部は不耕作地となっており、鬱蒼とした植木林・雑木林状のところもある。

(池田市側も含め)市街化区域に隣接している境界部は、土地利用も連続しており、既存道路沿道での戸建て住宅の立地が見られる。

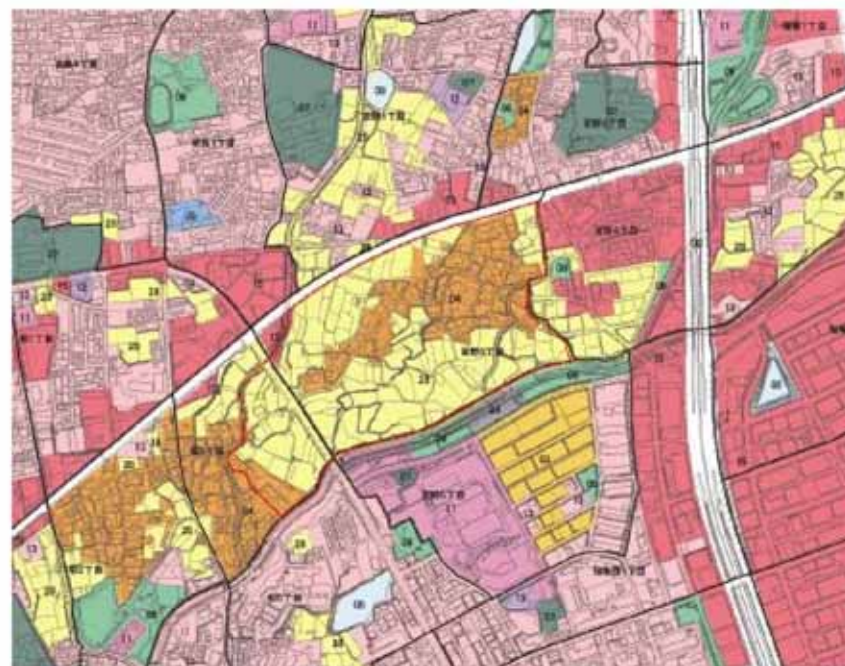




②稲・萱野地区 (稲三丁目・萱野三丁目の一部)

項目	概要
対象地区の概況	<ul style="list-style-type: none"> <li>(位置・面積)</li> <li>・市域中部、国道171号に接し、地区内を中央線が貫通する</li> <li>・区域面積は約19ha</li> <li>(平成17年度人口・世帯 ※町丁目ベースで集計、対象地区人口と一致しない)</li> <li>・607人、196世帯</li> <li>・0-14歳15.8%、65歳以上20.0%</li> </ul>
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>(第4次総計)</li> <li>・中部地域の将来像として市街化調整区域内にある農地を生かした田園的風景と調和した良好な市街地形成など</li> <li>(都市MP)</li> <li>・市街化区域編入検討地区として位置づけ</li> <li>(みどりの基本計画)</li> <li>・河川のみどりやまとまった農地・ため池などのみどりの保全など</li> <li>(都市景観基本計画)</li> <li>・歴史的・文化的趣のある地区/農地・ため池の残る地区として、まちなみや水と緑の景観の保全等を位置づけ</li> <li>・特に長屋門など昔ながらの景観が良く残っている地区</li> </ul>
地形	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北から流れる千里川と支流の鍋田川に沿って平地が形成される</li> <li>・地区南側は千里丘陵の北縁に千里川が流れ、断層による高低差で起伏に富んだ地形となっている</li> <li>・窪んだ地形であることから、鍋田川下流部の浸水想定区域となっている</li> </ul>
なりたち	<ul style="list-style-type: none"> <li>・稲村・芝村として農業が発展、周辺の市街化や道路整備が進んでも、村としての景観を維持してきた</li> </ul>
自然	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千里川沿いは草木がまとまって残っている</li> </ul>
農業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1つの自治会でまとまっており、コミュニティの結束が強く営農意欲も高い</li> <li>・農業用水は鍋田川、中筋川の水を使っており、中央線をはさんで2つの水利組合が所管</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西国街道沿いの農村として発展した名残から、今でも土塀や板塀、長屋門といった歴史的な敷き際の形態が残り、瓦の屋根や漆喰の壁、虫籠窓など昔ながらの木造の日本家屋が建ち並ぶとともに、常夜灯や道標、地蔵など地域の歴史を伝える資源が点在</li> <li>・村としての形態を良く残しており、祭りや催事などの生活習慣も息づく</li> <li>・萱野三平田邸長屋門(大阪府史跡)や浄園寺など、歴史的な資源も街道沿いに点在</li> <li>・箕面市民病院付近から農地と集落が一体となった景観を一望できる</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・田(12.4ha/65.0%)、集落地(6.3ha/33.2%)・・・田・集落地で98.2%を占める</li> <li>・ここ10年間で土地利用の大きな変化はない</li> </ul>
開発動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>(地区内)</li> <li>・国道171号、中央線に接しているにも関わらず、集落形態と農地がコミュニティの努力により維持されている</li> <li>・国道171号沿道に接する農地であっても営農されているが、沿道からのゴミの投げ捨ても見られる</li> <li>・農地の間に国道171号の通過交通を対象とした看板の立地が目立つ(土地所有者が貸しているケースか)</li> <li>・地区南西部端で既存宅地と思われる宅地開発が行われたが、その他は目立った開発はない</li> <li>(地区外)</li> <li>・国道171号の北側沿道はロードサイド型の商業施設が立地</li> <li>・周辺の農地も宅地化が進み、10戸前後のまとまった宅地として分譲されている</li> <li>・東側の隣接地では農住組合による土地区画整理事業が実施された</li> </ul>
基盤整備の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道171号の交通量が多く、絶えず自動車交通が行き来する</li> <li>・地区内の認定道路は幅員4mに満たない細路が多く、自動車での行き来がしにくい状況</li> <li>・国道171号にロードサイド型店舗が立地している他は、生活利便施設はない</li> </ul>
地区まちづくりの経緯	

(土地利用現況-H18年度)



↑ 注: 都市計画基礎調査のデータによるが、実際の土地利用の現状とはずれがある

土地利用現況図(土地利用現況図)

土地利用種別	面積(ha)	割合(%)	注
田	12.4	65.0	
集落地	6.3	33.2	
道敷	0.1	1.1	
商業業務地	0.1	0.7	
その他	0.1	0.5	



# 地区の現況図

- 区域区分
- 市境界
- 対象地区範囲
- 河川・ため池
- 農地
- 山林等
- 保護樹木・保護樹林
- 都市計画道路 (整備済)
- 都市計画道路 (計画中)
- 幅員4m未満道路
- 幅員4m以上6m未満道路
- 旧街道
- 寺社
- ▲ 道標
- その他史跡等

- ・地区北部は交通量の多い国道171号に接し、農地へのゴミの投げ捨てなども見られる
- ・国道171号北側沿道はロードサイド型の商業施設が多く立地
- ・地区内は幅員4m未満の細街路が多い



・農住組合による土地区画整理事業が実施

・稲村・芝村として農業が発展  
 ・自治会の結束が強く営農意欲も高いことからまとまった農地が広がる



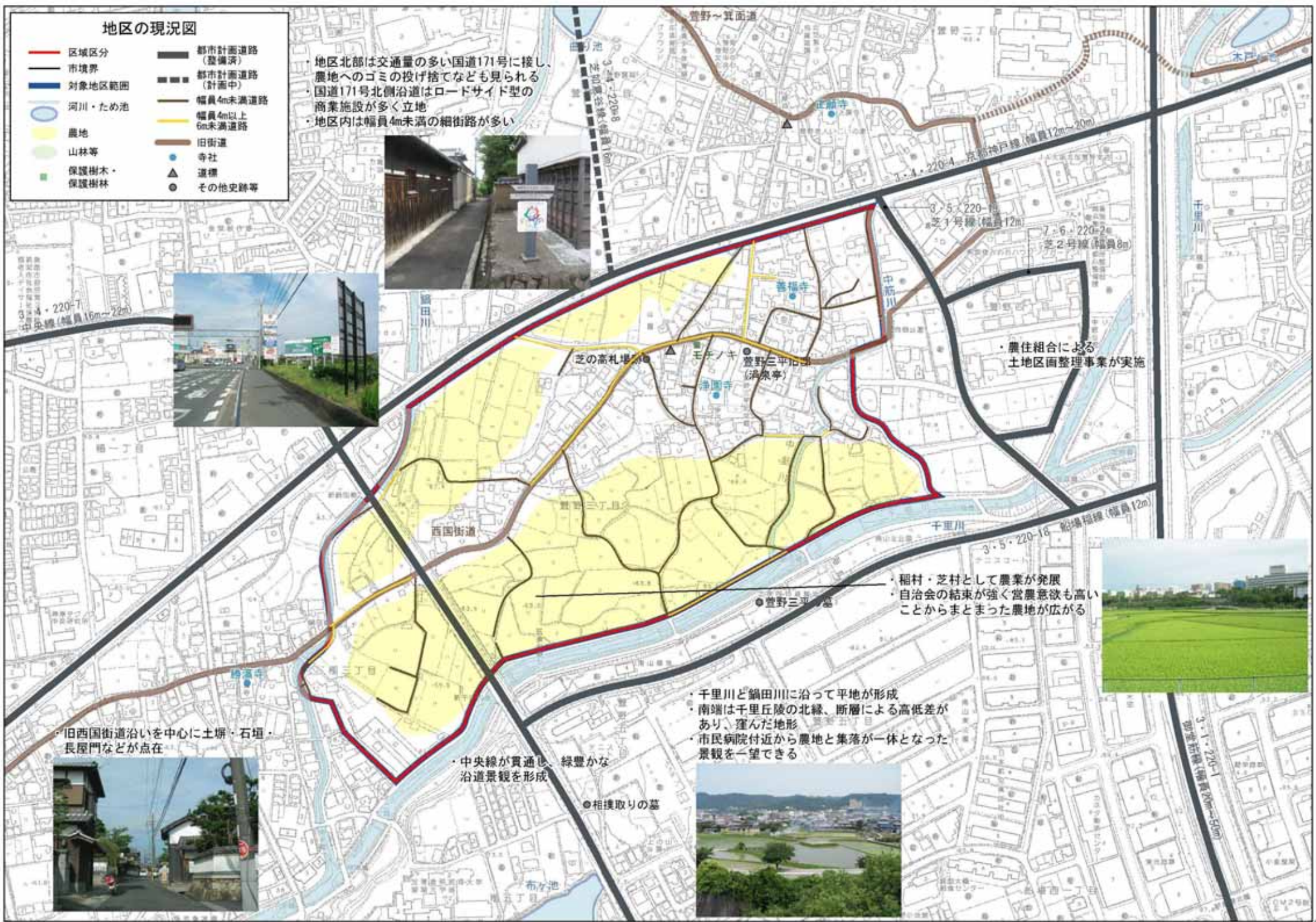
- ・千里川と鍋田川に沿って平地が形成
- ・南端は千里丘陵の北縁、断層による高低差があり、窪んだ地形
- ・市民病院付近から農地と集落が一体となった景観を一望できる



・中央線が貫通し、緑豊かな沿道景観を形成

●相撲取りの墓

・旧西国街道沿いを中心に土塀・石垣・長屋門などが点在

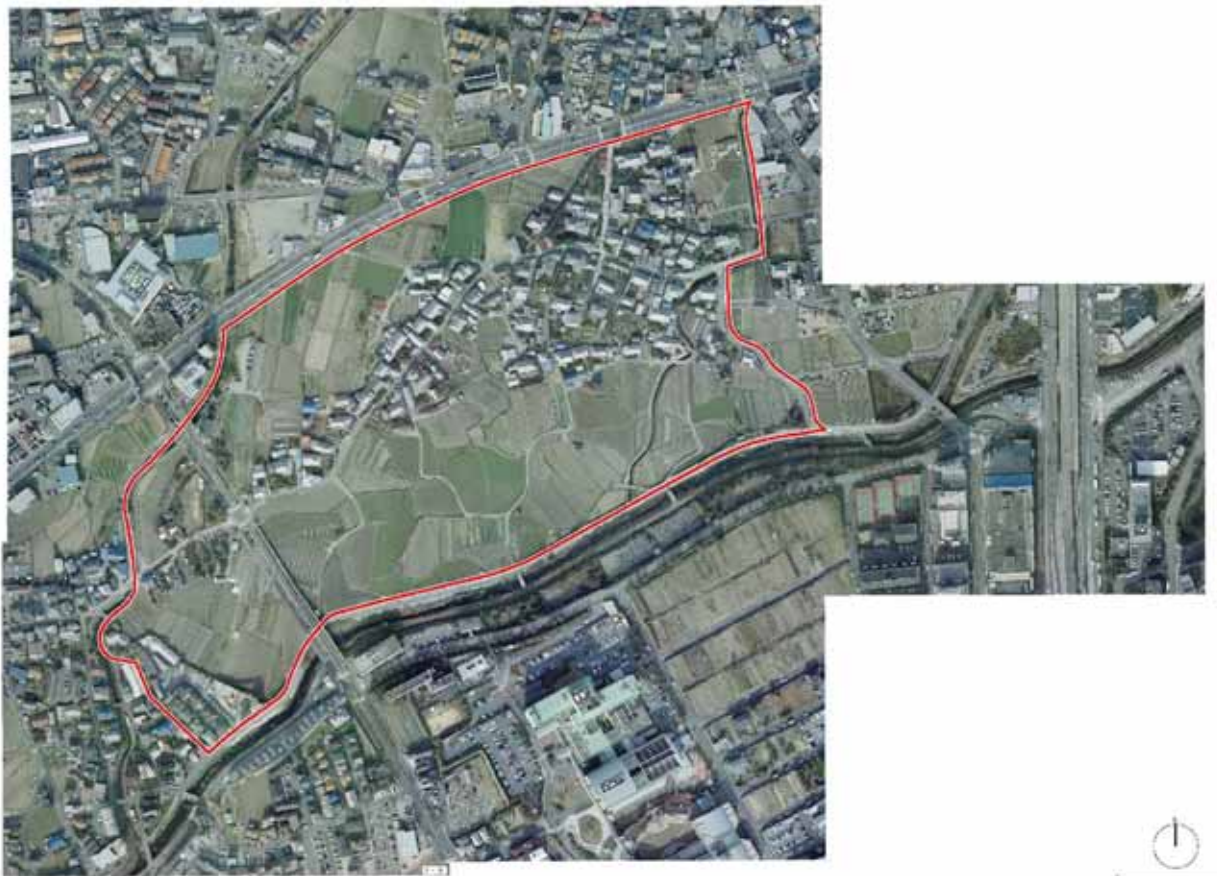




■昭和63年



■平成19年





# 地区の土地利用課題検討図

- 自然や景観等に関する留意点
- 農地に関する留意点
- 開発等に関する留意点

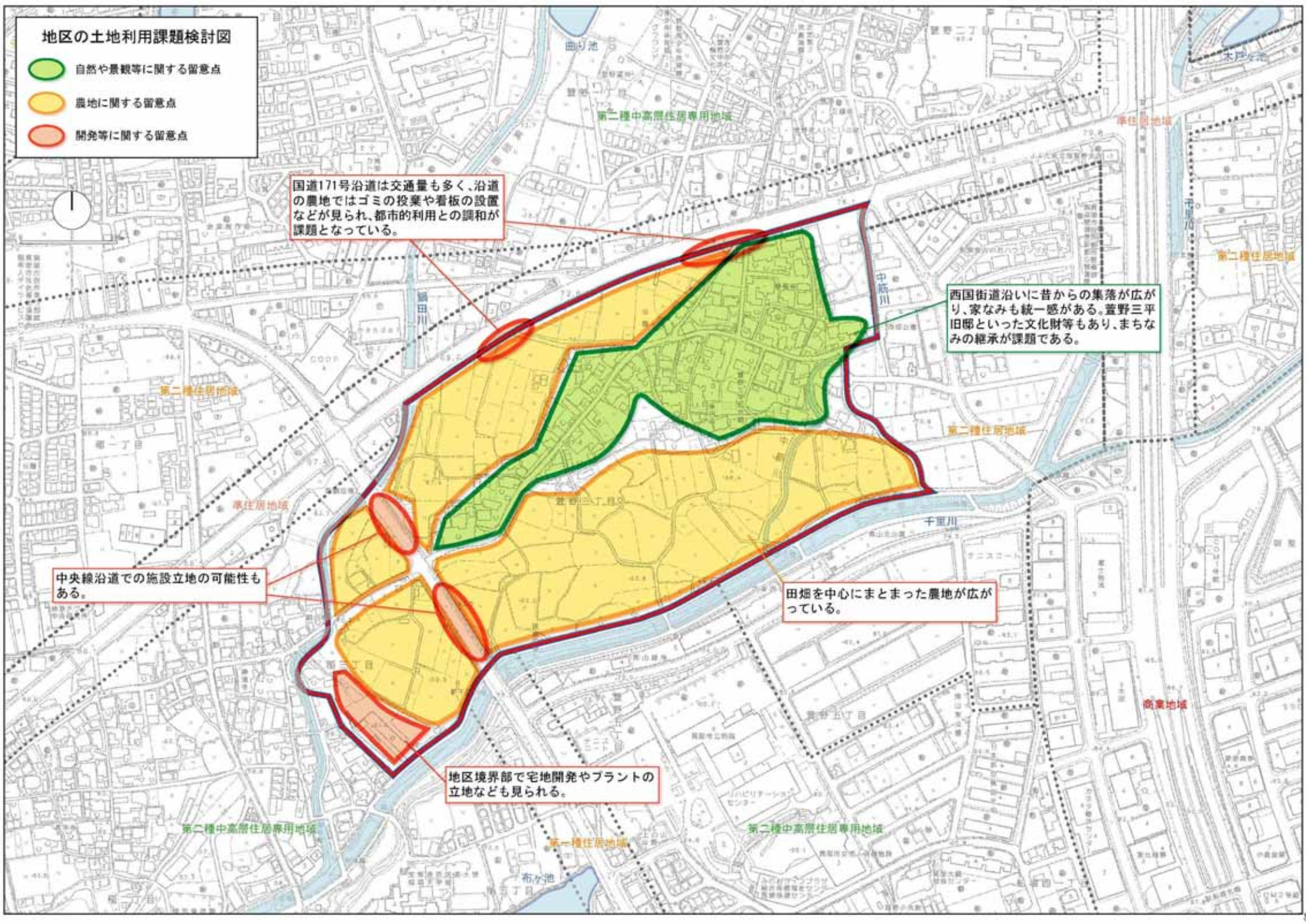
国道171号沿道は交通量も多く、沿道の農地ではゴミの投棄や看板の設置などが見られ、都市的利用との調和が課題となっている。

西国街道沿いに昔からの集落が広がり、家なみも統一感がある。蓋野三平旧邸といった文化財等もあり、まちなみの継承が課題である。

中央線沿道での施設立地の可能性もある。

田畑を中心にまとまった農地が広がっている。

地区境界部で宅地開発やプラントの立地なども見られる。

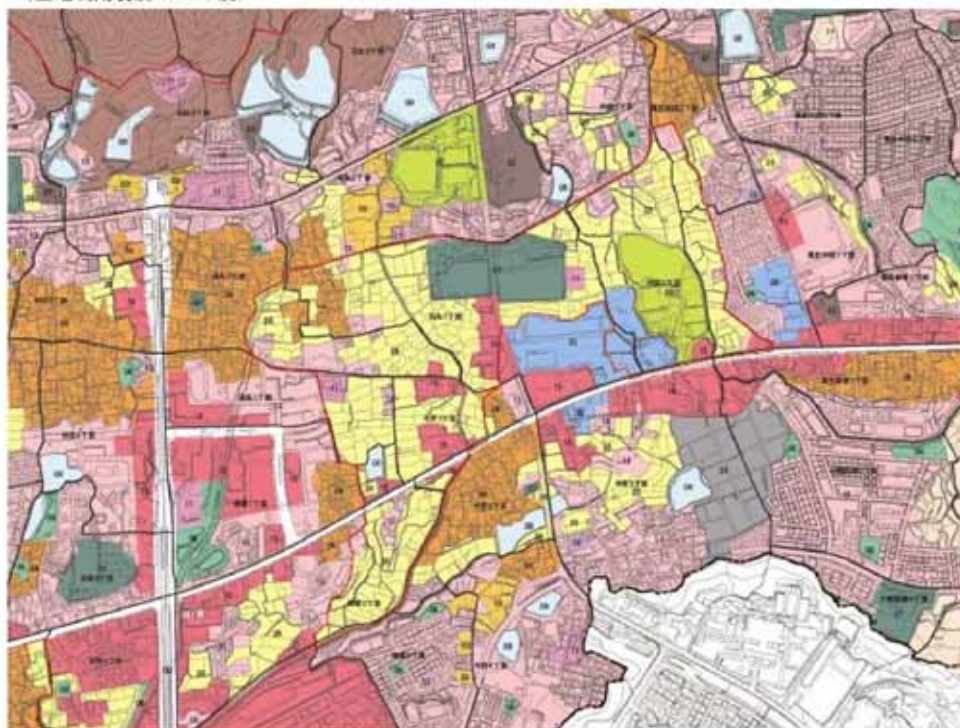




### ③石丸地区 (白島一・二丁目、西宿一・二丁目、今宮一・二丁目、石丸一丁目、外院一丁目、粟生外院一丁目・二丁目の一部)

項目	概要
対象地区の概況	<p>(位置・面積)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市域東部、かやの中央地区と隣接し、国道 171 号と接する</li> <li>・区域面積は約 56ha</li> </ul> <p>(平成 17 年度人口・世帯 ※町丁目ベースで集計、対象地区人口と一致しない)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・6,473 人、2,526 世帯</li> <li>・0-14 歳 15.4%、65 歳以上 13.7%</li> </ul>
上位計画での位置づけ	<p>(第 4 次総計)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中部地域の将来像として市街化調整区域内にある農地を生かした田園的風景と調和した良好な市街地形成など</li> </ul> <p>(都市 MP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域編入検討地区として位置づけ</li> </ul> <p>(みどりの基本計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中部地域の緑化重点地区(かやの中央)に隣接、河川のみどりやまとまった農地・ため池などのみどりの保全など</li> </ul> <p>(都市景観基本計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地・ため池の残る地区として、水と緑の景観の保全等を位置づけ</li> </ul>
地形	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾のため池から千里川、芋川へと水が注がれ、その流れに沿って平野部が形成されている</li> </ul>
なりたち	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勝尾寺へ続く参道(巡礼道等)や西国街道沿いに集落が形成され、周辺では古くから稲作が営まれた</li> <li>・主に昭和 40 年代から道路整備等に伴って市街化が進んだ</li> </ul>
自然	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西国街道付近に保護樹木・樹林が指定されている</li> </ul>
農業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以前は村域を大半が耕作地として利用され、酒米やビワの栽培が盛んだった</li> <li>・水利は北側のため池からの水の利用に依っており、地区内には 6 つの水利組合がある</li> <li>・千里 2 号線以西は比較的まとまった農地が多い</li> <li>・千里 2 号線以东は北部でまとまった農地が見られるが、不耕作地・資材置き場・駐車場等も混在している</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街道沿いは幅員も狭く、地蔵などの資源も点在</li> <li>・千里 2 号線は街路樹が生い茂り、山なみと連続した緑豊かな沿道景観を形成</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・田 (32.9ha/58.9%)、学校 (4.9ha/8.8%)、一般市街地 (4.6ha/8.3%)、運動場・遊園地 (4.6ha/8.2%)、商業業務地 (3.5ha/6.3%)</li> <li>・田の中に学校、運動場、一般市街地が立地と、他の地区と比較しても市街化が進んでいる</li> </ul>
開発動向	<p>(地区内)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ごく最近建てられた建物(戸建て・共同住宅)も見られる</li> <li>・地区を貫通する国道 171 号沿道ではロードサイド型の商業店舗が立地しているため、混在した土地利用となっている</li> <li>・国道から第 2 総合運動場外周を通過して千里 2 号線に抜ける道沿いには、資材置き場・駐車場などが集積している</li> <li>・千里 2 号線や一定幅員以上の道路の沿道では、交通利便性を活かした集配業務施設など様々な用途で土地利用が進んでいる</li> <li>・規模の大きい老人保健施設が相次いで立地、既存宅地による高層マンションも立地している</li> <li>・地区北東部の境界部ではにじみだしの開発や転用が見られ、市街化区域と調整区域の見分けがつきにくい</li> </ul> <p>(地区外)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区東境界部まで住宅が迫っている</li> <li>・萱野中央土地区画整理事業が西に隣接、敷地整序とともに住宅等の立地が進んでいる</li> </ul>
基盤整備の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南北に貫通する千里 2 号線は整備済</li> <li>・地区内の認定道路は幅員 4m に満たない細街路が多い</li> <li>・萱野中央から接続する萱野東西線が計画されている</li> <li>・隣接する萱野中央の土地区画整理事業は完了</li> <li>・区域内に小学校・中学校があり、第 2 総合運動場が整備されている</li> </ul>
地区まちづくりの経緯	

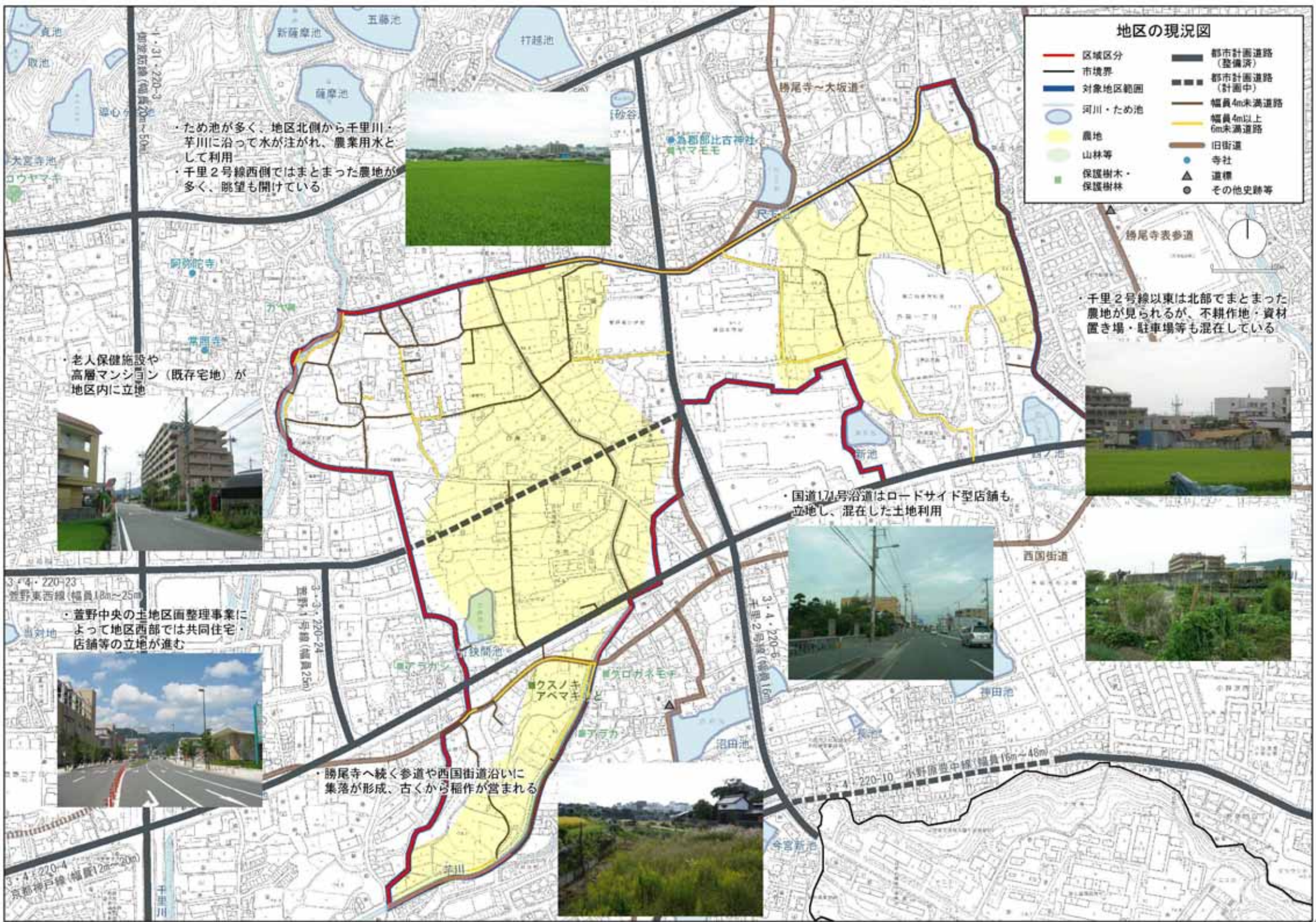
(土地利用現況-H18 年度)



↑ 注：都市計画基礎調査のデータによるが、実際の土地利用の現状とはずれがある

用途	種別	面積 (ha)	割合 (%)
田	農業用地	32.9	58.9
学校	教育用地	4.9	8.8
一般市街地	住宅用地	4.6	8.3
運動場・遊園地	公園用地	4.6	8.2
商業業務地	商業用地	3.5	6.3
工場地	工業用地	3.5	4.0
集落地	集落地	3.5	3.6
公共施設	公共用地	3.5	1.3
水面	水域	3.5	0.7





地区の現況図

- 区域区分
- 市境界
- 対象地区範囲
- 河川・ため池
- 農地
- 山林等
- 保護樹木・保護樹林
- 都市計画道路 (整備済)
- 都市計画道路 (計画中)
- 幅員4m未満道路
- 幅員4m以上6m未満道路
- 旧街道
- 寺社
- 道標
- その他史跡等

・ため池が多く、地区北側から千里川・芋川に沿って水が注がれ、農業用水として利用  
 ・千里2号線西側ではまとまった農地が多く、眺望も開けている



・老人保健施設や高層マンション(既存宅地)が地区内に立地



・千里2号線以东は北部でまとまった農地が見られるが、不耕作地・資材置き場・駐車場等も混在している



・国道171号沿道はロードサイド型店舗も立地し、混在した土地利用



・萱野中央の土地区画整理事業によって地区西部では共同住宅・店舗等の立地が進む



・勝尾寺へ続く参道や西国街道沿いに集落が形成、古くから稲作が営まれる

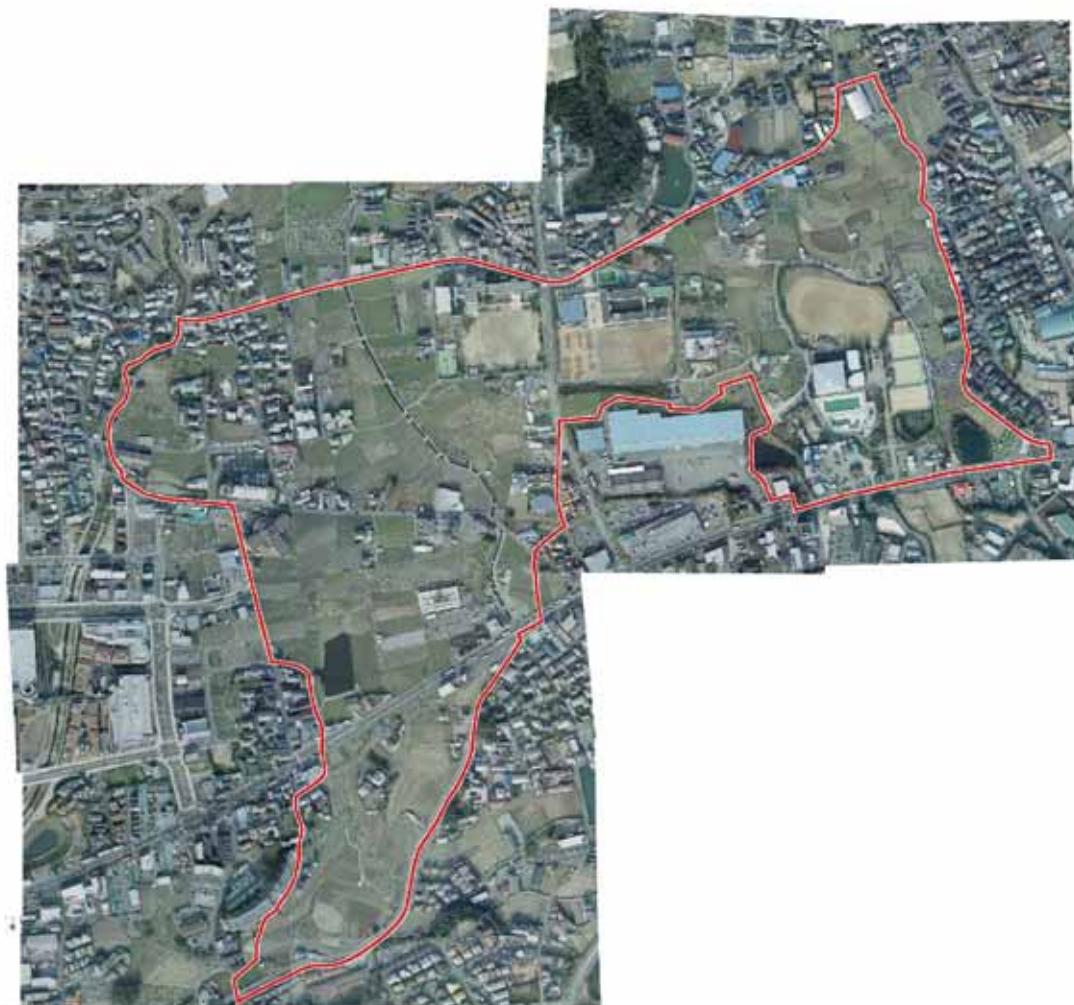




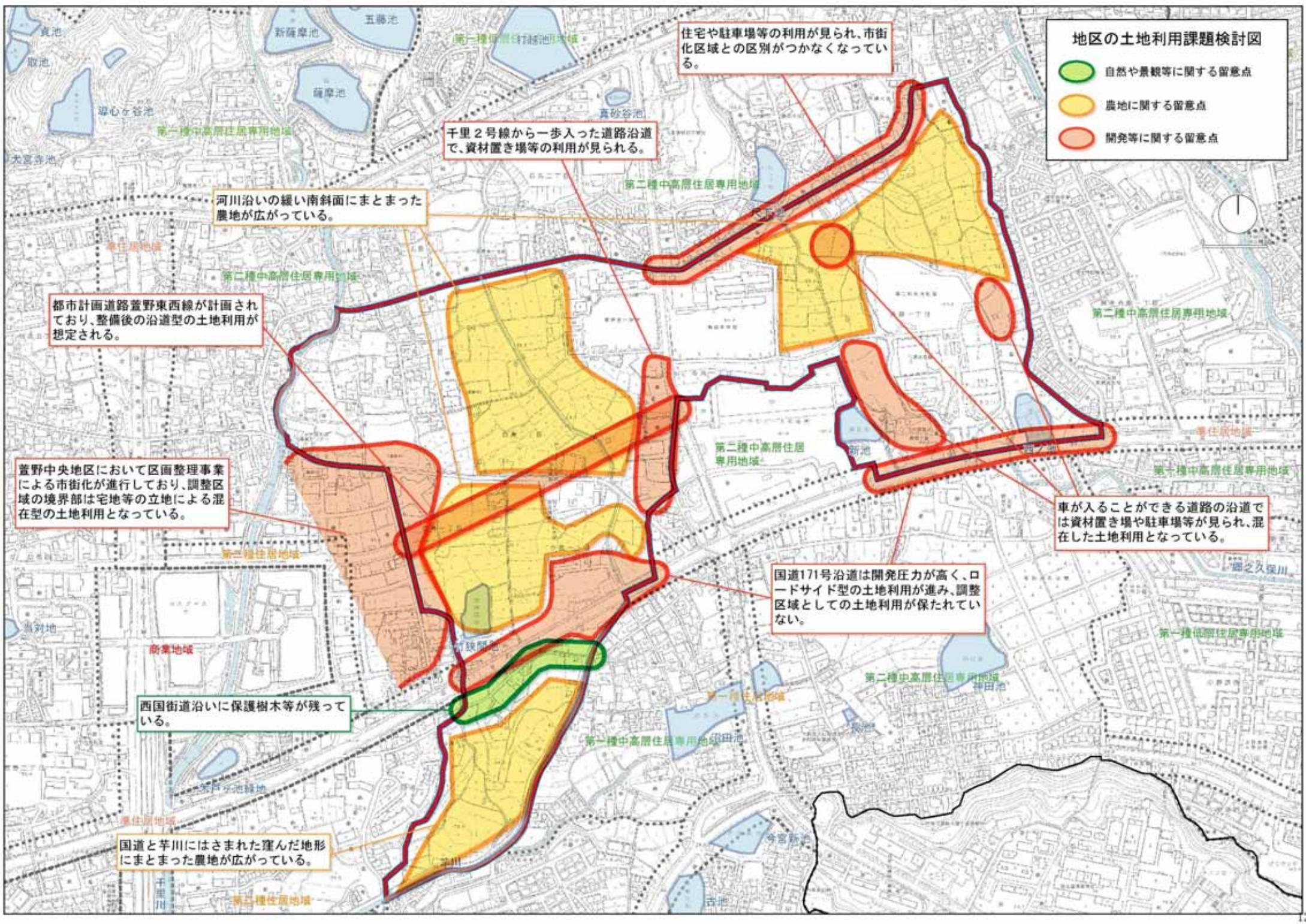
■昭和63年



■平成19年







### 地区の土地利用課題検討図

- 自然や景観に関する留意点
- 農地に関する留意点
- 開発等に関する留意点

住宅や駐車場等の利用が見られ、市街化区域との区別がつかなくなっている。

千里2号線から一步入った道路沿道で、資材置き場等の利用が見られる。

河川沿いの緩い南斜面にまとまった農地が広がっている。

都市計画道路萱野東西線が計画されており、整備後の沿道型の土地利用が想定される。

萱野中央地区において区画整理事業による市街化が進行しており、調整区域の境界部は宅地等の立地による混在型の土地利用となっている。

車が入ることができる道路の沿道では資材置き場や駐車場等が見られ、混在した土地利用となっている。

国道171号沿道は開発圧力が高く、ロードサイド型の土地利用が進み、調整区域としての土地利用が保たれていない。

西国街道沿いに保護樹木等が残っている。

国道と芋川にはさまれた窪んだ地形にまとまった農地が広がっている。