

## 4. 市街化調整区域の今日的評価

### (1) 市民アンケート結果に見る市街化調整区域の今日的評価

#### 【要点】

A) 市民は、市街化調整区域（検討対象地区）の多面的機能のうち、自然環境の享受や食料の生産（地産地消）に加え、良好な景観の享受、自然や農地等と市街地との間の緩衝機能、歴史・文化の継承などを評価している。

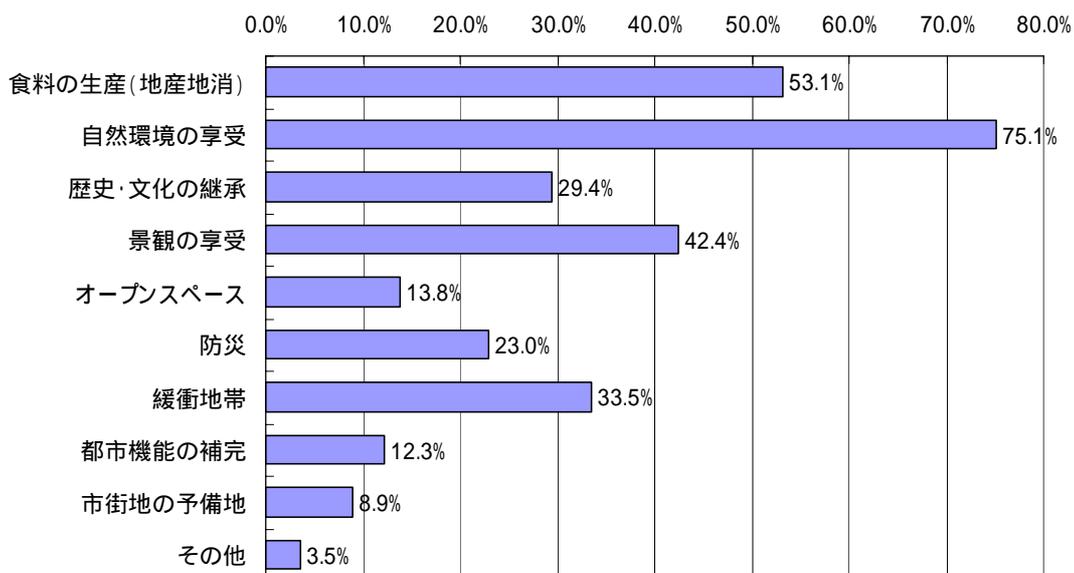
B) 市街化調整区域（検討対象地区）の将来の土地利用の望ましい方向性について、全面的な市街化を望む意見は少なく、そのほか、貴重な自然空間として残していくべきという意見、自然的土地利用を基本とし開発は周辺環境に十分な配慮がなされた良好なものに限るべきという意見、一定のまとまりをもってさらに保全するところと市街化するところに分けるべきという意見にわかれた。

#### 【解説】

平成 20 年 3 月に、検討対象地区の土地利用についてのアンケート調査を実施（調査票を全戸に配布）し、その結果を以下のとおり整理した（回収数 514 票）。

#### A) の解説：

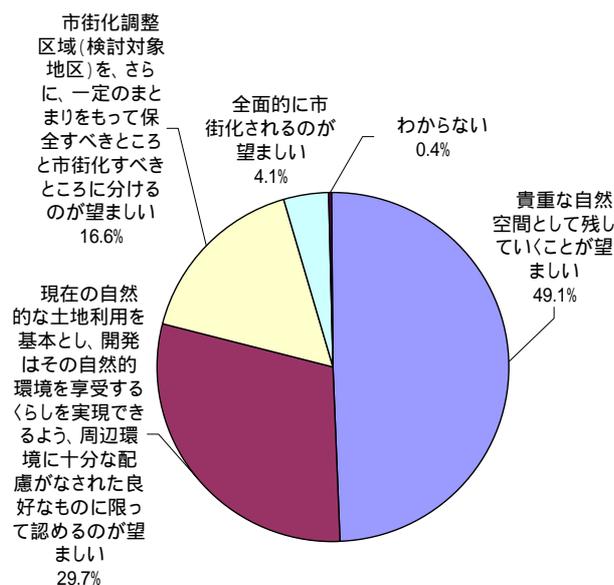
市街化調整区域（検討対象地区）の多面的機能のうち、特に重要と考えるものについて、順不同で 3 つまでうかがったところ、「自然環境の享受」については 7 割以上の回答者が選択されていた。また、「食料の生産（地産地消）」についても半数以上の方があげられており、以下、「景観の享受」「緩衝地帯」「歴史・文化の継承」の順で選択される方が多かった（選択肢 10 個：平均指摘率は 30%）。



検討対象地区の持つ役割で特に重要だと考えるもの（複数選択・上位 3 つまで）(N=514)

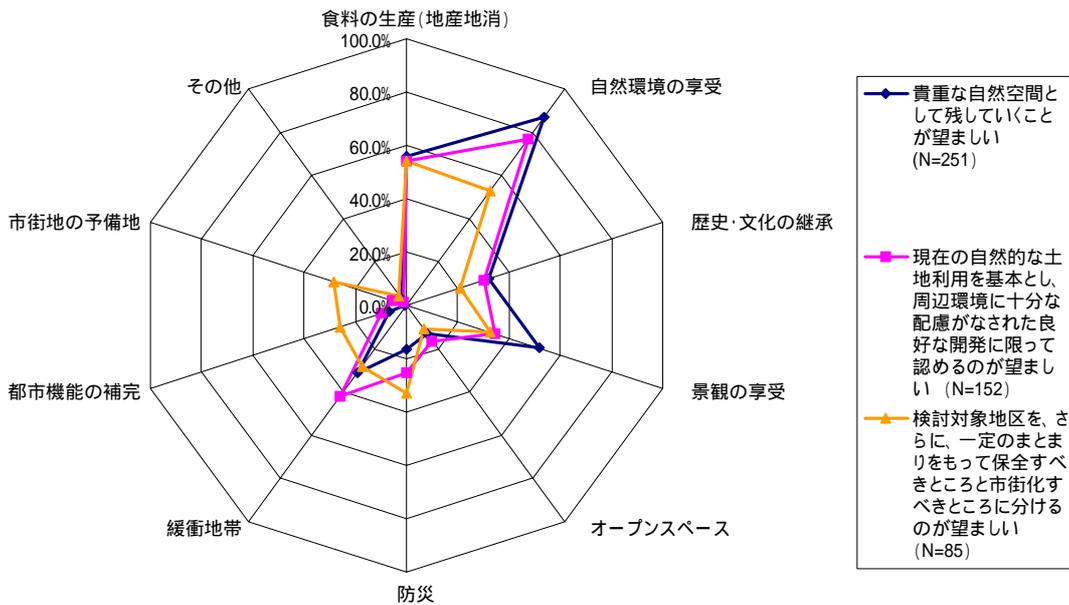
B) の解説 :

市街化調整区域(検討対象地区)の将来の土地利用の望ましい方向性についてうかがったところ、「貴重な自然空間として残していくことが望ましい」との回答が約49%、「現在の自然的な土地利用を基本とし、開発はその自然的環境を享受するくらしを実現できるよう、周辺環境に十分な配慮がなされたものに限って認めるのが望ましい」が約30%、「市街化調整区域(検討対象地区)を、さらに一定のまとまりをもって保全すべきところと市街化すべきところに分けるのが望ましい」が約17%、「全面的に市街化されるのが望ましい」は約4%であった。



検討対象地区の将来の土地利用について (N=511)

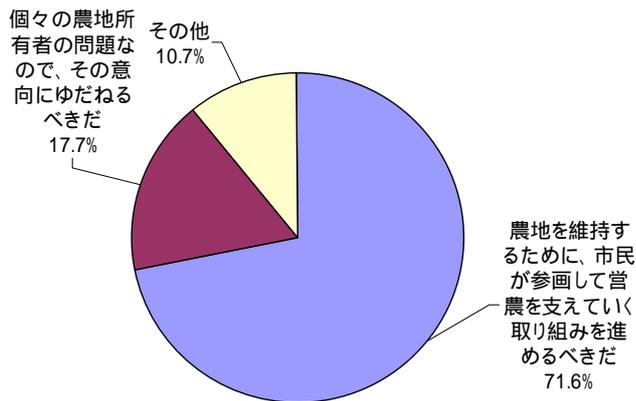
上記の回答者別に先の「検討対象地区の持つ役割で特に重要と考えるもの」についてみると、「現在の自然的な土地利用を基本とし、開発はその自然的環境を享受するくらしを実現できるよう、周辺環境に十分な配慮がなされたものに限って認めるのが望ましい」の回答者は「緩衝地帯」について選ぶ割合が他の回答者より高く、「市街化調整区域(検討対象地区)を、さらに一定のまとまりをもって保全すべきところと市街化すべきところに分けるのが望ましい」の回答者は「防災」や「都市機能の補完」、「市街地の予備地」を選ぶ割合が他の回答者より高かった。しかし、いずれの回答者についても「自然環境の享受」「食料の生産(地産地消)」については半数をこえる方がえらばれていた。



検討対象地区の持つ役割で特に重要だと考えるもののクロス集計

(参考)

検討対象地区の農地のあり方についてうかがったところ、「農地を維持するために、市民が参画して営農を支えていく取り組みをすすめるべきだ」との回答が約 72%、「個々の農地所有者の問題なので、その意向にゆだねるべきだ」が約 18%となっている。検討対象地区に農地があることを評価しており、その維持には（農業者だけではなく）市民も関わって支えていくべきだという声が多いことがうかがえる。



検討対象地区の農地のあり方 (N=503)

## (2) 都市づくりにおける市街化調整区域の今日的評価

### 【要点】

地球温暖化などの環境問題への関心の高まりなどを背景に、都市ストックの活用や身近な自然環境の保全・活用などを都市づくりにつなげることへの期待は高まっており、市街地に残された市街化調整区域は、従来の市街地の予備地としての役割をはたしてきたが、市街地に隣接し多面的機能を有する空間としての評価が高まりつつある。

### 【解説】

人口減少社会の進行や超高齢社会の進展、地球温暖化などの環境問題の進行によって、都市づくりの方向性は大きな転換期を迎え、既存の都市ストックを活用したまちづくり、環境負荷の低減をめざした都市づくり、自然環境の保全・活用、さらには生態系の保全など、身近な環境を活かし暮らしの質を高める都市づくりへの期待が高まっている。

「大阪府都市計画区域マスタープランの基本方針」(平成16年4月)では、都市づくりに関して以下のような考え方を示している。

- ・ 都市・地域づくりについては、都市基盤施設を単に量的に拡大するのではなく、これまでの社会経済活動の蓄積である、人口、産業の集積や市街地とそれを支える都市基盤施設などの社会基盤のストック(蓄積)を活かしながら、さらに質的な充実が図られるよう転換していくことが重要である

「成熟社会における大阪の都市づくりのあり方」(平成18年7月)では、都市づくりの姿勢として以下のような考え方を示している。

- ・ 成熟社会は、都市の持つ自然や歴史・文化等の特長や都市ストックを活かし、多様なニーズに対応し、ゆとりや安全・安心を実感できる大阪らしい都市づくりを進める好機である

特に検討対象地区については、これまでは順次市街化を図っていく「市街地の予備地」としての性格を有していたが、上記のような都市づくりへの期待を背景に、市街地に隣接し多面的機能を有する空間としての役割が、改めて評価されつつある。

箕面市新農業基本指針においても、都市空間における「農地」の持つ多面的機能を評価し、その機能を発揮していくことが重要である、と述べられている。

(参考)

大阪府農空間保全・活用指針に示される農空間（農地を中心に、里山、集落、農業用水路やため池などの農業用施設等が一体となった地域）の多面的機能

<p><b>食料供給</b> 安全で新鮮な食料を供給する機能</p> 	<p><b>生活</b> 快適な暮らしを支える機能</p> 	<p><b>国土・環境保全</b> 洪水防止、水源かん養などの機能</p> 
<p><b>いきものの生息</b> いきものを育む機能</p> 	<p><b>防災</b> 農業用水の防災活用などの機能</p> 	<p><b>文化・伝統</b> 農耕を通じた文化・伝統を伝える機能</p> 
<p><b>景観</b> 農地や里山などが調和した景観を形成する機能</p> 	<p><b>リサイクル</b> 有機資源などを農地へ還元する機能</p> 	<p><b>教育・福祉</b> 心身に安らぎを与える機能や農業や環境などを学ぶ機能</p> 
<p><b>健康・レクリエーション</b> 休息や健康維持・生きがいを実現する機能</p> 	<p><b>交流</b> コミュニティを形成する機能</p> 	<p><b>国際貢献</b> 環境保全などで国際貢献するとともに、技術などを伝える機能</p> 

農空間の持つ多面的機能 出典：大阪府農空間保全・活用指針

## 5 . 箕面市における市街化調整区域の土地利用の基本的なあり方

### ( 1 ) 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

人口減少による開発圧力の低下、地球温暖化問題や生態系の保護など環境問題への関心の高まりといった事柄を背景として、都市計画区域にあって市街化が抑制される市街化調整区域は、近年、その役割・機能が多面から評価されるようになってきている。

特に本市の検討対象地区（山間・山麓部を除く市街化調整区域）は、これまで市街地の予備地として位置づけられてきたが、田畑を中心としたまとまった農地に加え、樹林地、草地、河川・ため池などが、今なお各所に分布しており、農産物等の生産の場であるほか、緑や自然が失われつつある市街地において身近に自然を感じることができるなど、さまざまな機能を有するものとして、市民からも評価されている。しかし一方で、高齢化や後継者不足などの問題から農地の維持が困難となっている状況もうかがえる。

よって、本市の市街化調整区域の土地利用については、以下に示す考え方により、現在評価されている良好な環境の保全と活用をはかるものとする。

#### 山間・山麓部における土地利用の考え方

- ・山間・山麓部は、近畿圏における大都市近郊の緑として、また自然を感じふれあえる里山として、その環境保全を図るため、市街化の抑制、山林等の適切な維持を基調とし、特にみどりのもつ機能の増進に配慮する。

#### 検討対象地区における土地利用の考え方

- ・検討対象地区には、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めざすとともに、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つつ、土地利用を適切に誘導する。

## (2) 市街化調整区域における土地利用の方針

### 山間・山麓部における土地利用の方針

現状の山林や緑地等の土地利用の継続を原則とし、建築物や工作物の新築等のほか、宅地の造成など現状を変更する行為については、環境保全に必要な場合も含め、届出等により適切な誘導をはかるものとする。

また、山林等の維持のため、その管理や活用に必要な施策等について、検討・実施するものとする。

### 検討対象地区における土地利用の方針

#### ア) 農地等の土地利用について

田畑等を中心とする農地は、多面的機能を有する空間を形づくる重要な要素であることから、その機能の継続のため営農基盤等の整備をはかるほか、営農支援や市民・事業者の農業への積極的な協力・参画の推進など、必要な農業施策を検討・実施するものとする。

#### イ) 建築行為を伴わない土地利用について

建築行為を伴わない、農業的土地利用以外の土地利用を行う場合は、周辺の多面的機能を損なわないよう配慮するとともに、敷地内の環境保全に努めるものとする。

#### ウ) 建築行為を伴う土地利用について

市街化調整区域において例外的に認められている開発行為等（開発許可を要しない農家住宅等にかかるものも含む）を行う場合でも、市街化の抑制、市街化調整区域の価値の維持という基本的な考え方は変わるものではない。そのため開発行為等の内容については、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農業との調和、無秩序な土地利用によるスプロール化を防止する等の点に十分に配慮するものとする。

特に住宅建設については、既存集落との連たんや景観的な調和を図るものとし、商業施設やその他の公共公益施設等の建設については、原則として既存の幹線道路等の沿道に限るものとする。

#### エ) 面的開発による土地利用について

一定規模以上の開発のうち、市街化調整区域内で開発許可を受けるために地区計画への適合をはかろうとするものについては、当該開発の必要性や地域との調和について妥当と判断され、当該開発計画をふまえた地区計画が決定されたものでなければな

らない。

地区計画は、検討対象地区における土地利用の基本的な考え方や方針、地区特性のほか、「大阪府市街化調整区域における地区計画ガイドライン」などもふまえて今後定める「(仮称)箕面市市街化調整区域の地区計画ガイドライン」に適合したものとする。

#### オ) 都市構造上必要な都市的土地利用について

本市の将来的発展に資するものとして都市構造上、整備・開発が必要な地区や、無秩序な土地利用の進行するおそれがある地区など、都市的土地利用が必要な場合については、都市計画マスタープラン等に位置づけた上で、地区計画等を活用し、良好なまちづくりを誘導するものとする。

なお、都市計画道路等の都市施設の整備にあたっては、整備手法や時期、周辺の土地利用状況など十分精査の上整備を図ることとする。