

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(2009年)7月

箕面市

～目次～

はじめに	1
1. 市街化調整区域を取り巻く動向	3
(1) 社会潮流と法改正	3
(2) 法改正を踏まえた大阪府の対応	4
2. 本市における市街化調整区域のあり方検討の必要性	5
(1) 本市の将来都市像	5
(2) 本市の市街地形成の経緯	5
(3) これまでの本市における市街化調整区域の考え方	6
(4) 市街化調整区域のあり方検討の必要性	6
3. 検討対象地区の現状と土地利用上の課題	9
(1) 検討対象地区の現状	9
(2) 検討対象地区の土地利用上の課題	44
4. 市街化調整区域の今日的評価	46
(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	46
(2) 都市づくりにおける市街化調整区域の今日的評価	49
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	51
(1) 市街化調整区域における土地利用の基本方針	51
(2) 基本方針の実現方策	52
(3) 検討対象地区における検討テーマ別の実現方策	55
ア) 農地等の土地利用について	55
イ) 建築行為を伴わない土地利用について	58
ウ) 建築行為を伴う土地利用について	59
エ) 面的開発による土地利用について	65
オ) 都市構造上必要な都市的土地利用について	70
カ) 農あるまちづくりによる土地利用について	71

はじめに

本市では、第四次総合計画に基づき、恵まれた自然環境の中心をなす山間・山麓部の保全をはかりつつ、そうした自然環境を活かしながら個性ある良好な市街地を形成するため、地区の特性をいかした秩序ある土地利用をめざしてきた。

都市計画においては、都市計画法に基づいて市域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、計画的な土地利用を進めてきた。このうち市街化調整区域に関しては、本市のシンボルともいえる山なみ景観を創出する山間・山麓部について、自然環境を保全するため市街化しない区域として保全を図るとともに、山間・山麓部を除いた部分では、当面の市街化は抑制しつつ、市街化の必要性が想定される部分については都市計画マスタープランで「市街化区域編入予定地区・検討地区」に位置づけ、計画的な面整備により良好な市街地形成が確実に見込まれる時点で市街化区域に編入する対応を図ってきた。

その結果として、市街化調整区域では、営農者等の努力もあり市街地に残る農地等を中心とした土地利用の維持・継承がなされるとともに、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も身近に自然を感じることができるといった多面的機能を有する空間が多く残っており、本市の住宅地としての魅力をさらに高めていると言える。

そうした中、少子高齢社会の到来や生活ニーズの多様化、地球温暖化などの環境問題への関心の高まりといった事柄を背景として、近年都市計画法が改正され、これまでの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づくりをめざす方向性が示された。

これをうけ、市街化調整区域の開発行為の取扱いについて、公共公益施設も開発許可の対象とすることや、大規模開発等の許可基準が廃止され面的開発については市町村が定めた地区計画に適合するものに限る、といった制度変更がなされた。

また、市民参画型のまちづくりの進展を踏まえ、地域の特徴に応じた市民・事業者の自発的なまちづくりが可能となるような都市計画制度の拡充が行われ、本市においても、今後、市街化調整区域における開発行為を目的とした地区計画について都市計画提案されることが想定され、提案される地区計画に対して市として適切に判断するための基準等が早急に必要となった。

こうした課題認識のもと、「本市の市街化調整区域の土地利用がどうあるべきか」から検討することを目的として、都市計画審議会に市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会を設置し、2ヶ年にわたって検討を進めてきた。その結果、市街化の抑制を原則とした基本方針をまとめるとともに、農業政策との関わりについても触れながら、その実現方策を取りまとめた。

今回の検討で取りまとめた基本方針は、本市の都市計画における方針として運用するとともに、次回の都市計画マスタープランの更新時に反映する。また、その実現方策については、本書に基づき都市計画と農業政策の各担当部局が密に連携しながら喫緊に押し進めていく。なお、今後の社会情勢の変化に応じ、今回取りまとめた「市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方」については、おおむね10年を目処に必要な応じて、再調査・検討を行うなど必要な対応をはかる。