

2. 本市における市街化調整区域のあり方検討の必要性

(1) 本市の将来都市像

本市は、第四次総合計画において、土地利用の特性に応じて市域を「市街地ゾーン」「新市街地ゾーン」「自然保全ゾーン」「農住ゾーン」にゾーニングするとともに、本市のシンボルともいえる山なみ景観を創出する市街地背後の山麓部と北部地域の山麓部を「環境形成帯」として、無秩序な市街地拡大を抑制することを位置づけている。

また、主要な道路沿いを都市軸とし、その結節点を中心として都市機能が集積する地域、あるいは大規模な市街地形成が計画されている地域を拠点として位置づけている。

なお、拠点としては、本市の中心核の役割を担う都市拠点（箕面新都心地区）及び市民の日常生活を支える商業・業務機能が集積する地域生活拠点（箕面駅周辺など）を位置づけている。



都市の構造図（第四次総合計画）

(2) 本市の市街地形成の経緯

本市の市街地は西部・中部・東部の市街化区域を中心とした地域、および北部の新市街地を中心とした地域とに大別される。

北摂山系の山なみに代表される、市街地と近接した自然環境は保全を図りながら、阪急箕面線沿線での住宅地開発を始まりとして西部から中部・東部へと計画的な市街地開発が進められてきた。

西部では阪急箕面線沿線を中心とした住宅地が形成され、ほぼ市街化がなされてきた。中部では土地区画整理事業を中心とした計画的な市街地整備がなされ、かやの中央を中心とした都市核拠点が形成されつつあり、今後、北大阪急行の延伸も計画されている。

東部では、土地区画整理事業を中心とした計画的な市街地整備がなされるとともに、新市街地ゾーンとして彩都（国際文化公園都市）が整備されている。

北部では、新市街地ゾーンとして箕面森町（水と緑の健康都市）が整備されている。

(3) これまでの本市における市街化調整区域の考え方

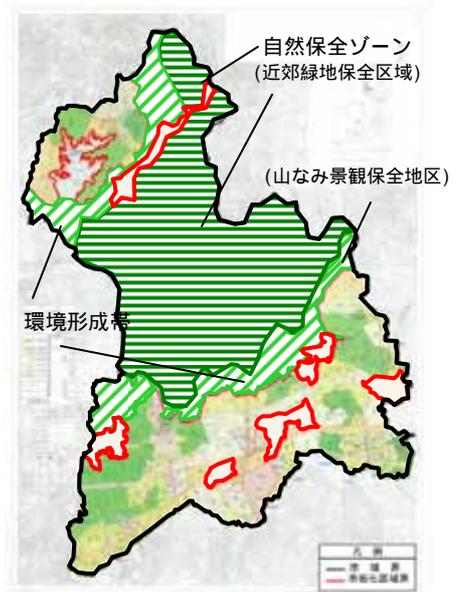
これまで本市では、市街化調整区域については、以下の考え方で対応を図ってきた。

山間・山麓部等は「自然環境を保全するため市街化しない区域」として保全

本市を特徴付ける北摂山系の山なみや、市街地と接する山麓部においては、近畿圏整備法による近郊緑地保全区域、あるいは箕面市都市景観条例による山なみ景観保全地区の指定等によって保全を図ってきた（右図斜線部：環境形成帯、横線部：自然保全ゾーン）。

その他の市街化調整区域は「将来の市街化区域編入を想定し、無秩序な市街化を抑制する区域」として、当面市街化を抑制

山間・山麓部を除いた市街化調整区域については、大阪府の区域区分の方針に基づいて、市街化が必要となった部分については市街化区域に編入する（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」に位置づけたうえで、計画的な面整備により良好な市街地形成が確実だと見込まれる時点で市街化区域に編入）ことに対応を図ってきた。



環境形成帯及び自然保全ゾーンの位置図

また、法で認められている開発行為（公共公益上必要な建築物や大規模開発行為として許可されるものなど）に関しても、まちづくり推進条例や大規模開発指導要綱などの運用により、無秩序な市街化を抑制してきた（上図の斜線・横棒線部分を除いた市街化調整区域）。

(4) 市街化調整区域のあり方検討の必要性

前章で述べたような市街化調整区域を取り巻く変化の中で、本市においても新たな考え方を整理する必要性が生じている。

- ・山間・山麓部以外で市街化の必要が生じた場合の対応について、これまでは大きく「市街化区域への編入を予定／検討する地区」と位置づけた上で、人口動向を踏まえながら計画的な面整備を誘導しつつ、市街化区域への編入を図ってきたが、大阪府において、「人口増加等に伴い市街地を拡大するというこれまでの考え方を転換し、市街地の拡大を抑制するとともに、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集約・連携型都市構造の強化を図る必要がある」(大阪府市街化調整区域の地区計画ガイドラインより抜粋)との考え方が示される中で、別の考え方を組み立てるなど、一定の整理を行う必要がある。

- ・ 例外的対応として地区計画に適合する開発行為が許可対象とされており、今後、開発行為を目的として地区計画が都市計画提案される可能性があり、市としてこれを判断するための基準等が必要となる。大阪府地区計画ガイドラインにおいても、「地区計画は市町村が定める都市計画であることから、市町村においては、本ガイドラインを参考に、より詳細な内容を規定するなど地域の実情を踏まえた運用基準を策定されることが望ましい」とされており、市として別途の基準を定めて開発行為に対する適切なチェックを働かせる必要がある。

なお、考え方の整理に当たっては、市街化調整区域のうち、山間・山麓部等では「自然環境を保全するため市街化しない区域」として保全を図っており、その方針は法的な位置づけのもとで、引き続き継承されることから、それ以外の区域について、例外的に開発が認められるものへの対応が必要となる可能性があるものとして、詳細な検討を行う。

(具体的には以下の6地区に分かれている)

新稲地区(新稲一・二・四~六丁目の一部)

稲・萱野地区(稲三丁目・萱野三丁目の一部)

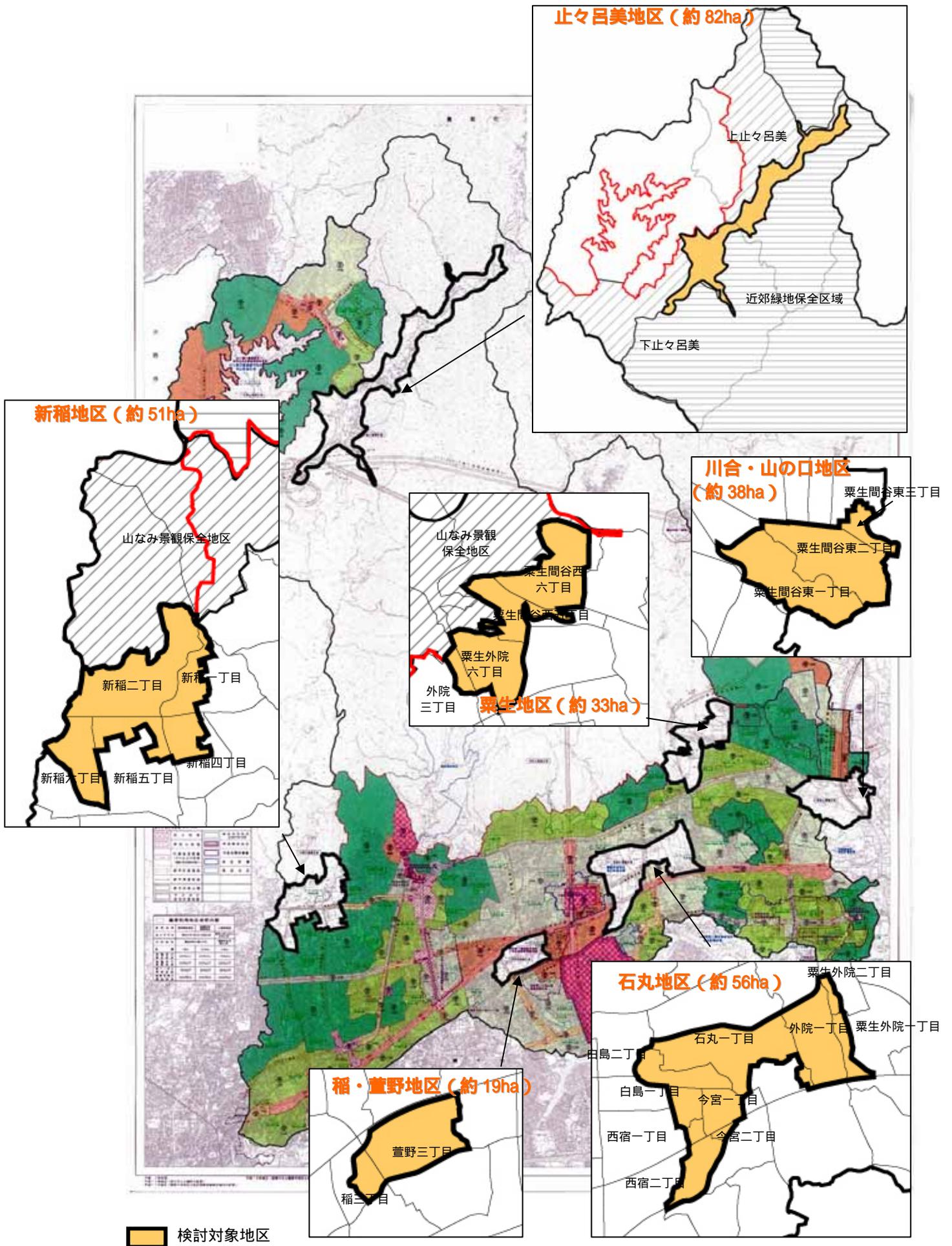
石丸地区(白島一・二丁目、西宿一・二丁目、今宮一・二丁目、石丸一丁目、外院一丁目、粟生外院一丁目・二丁目の一部)

粟生地区(外院三丁目、粟生外院六丁目、粟生間谷西五・六丁目の一部)

川合・山の口地区(粟生間谷東一~三丁目の一部)

止々呂美地区(上止々呂美・下止々呂美の一部)

(以降、これらの地区を総称して「**検討対象地区**」とする。)



検討対象地区の位置・範囲