

## 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方針

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、以下の基本方針のもと、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基本方針

- ・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基本方針

- ・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、都市的土地利用について、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適切なものとなるよう、協議調整の仕組みをととのえる。

## (2) 基本方針の実現方策

### 山間・山麓部における基本方針の実現方策

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土地利用がはかられるようにする。

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する。

### 検討対象地区における基本方針の実現方策

検討対象地区における基本方針については、以下の3つの考え方のもと、実現をはかるものとする。

#### 1) 基本方針の着実な実現

基本方針を堅持し、現状の空間の継承と機能維持をはかるために、農地等の機能維持に加え、法で認められる土地利用が適正なものとなるよう協議調整し、無秩序な面的開発の防止を目的とした基準を定める。

#### 2) 地区の「農あるまちづくり」に即した土地利用の実現

1)の取り組みとあわせて、基本方針に則した地区発意の市街化調整区域としての多面的機能の維持や環境保全のための土地利用構想等の作成といった地区の「農あるまちづくり」の取り組みを支援するとともに、その構想等に即した土地利用の実現に努める。

#### 3) 都市構造上、計画的な都市的土地利用の実現

本市の都市構造上、計画的な都市的土地利用が必要なところについては、都市計画マスタープランへの位置づけを行い、地区計画等を活用して計画的な都市的土地利用がはかられるようにする。

以上の考え方に基づき、以下の6つの土地利用テーマごとに施策や手続きの方向性を示す。

#### 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、本市の農業施策に加え府の農業施策を活用しながら、営農基盤等の整備、営農支援や市民・事業者の農業への積極的な協力・参画の推進をはかるものとする。

#### イ) 建築行為を伴わない土地利用

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については、市街化の抑制という原則に基づき、周辺の良い環境を損なわないよう配慮されるとともに、敷地内の環境保全が適正に図られるよう、協議調整に努める。

#### ウ) 建築行為を伴う土地利用

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、市街化の抑制という原則に基づき、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の防止等に十分配慮されるよう、法令に加え条例等に定める本市独自の基準に基づき適正な土地利用となるよう協議調整を図るものとする。

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する。

#### エ) 面的開発による土地利用

市街化調整区域内の開発等で許認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、かつ当該開発計画をふまえて計画され、検討対象地区における土地利用の基本方針、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」などもふまえて策定する「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、妥当と判断された地区計画が決定されたものに限る。

#### オ) 都市構造上必要な都市的土地利用

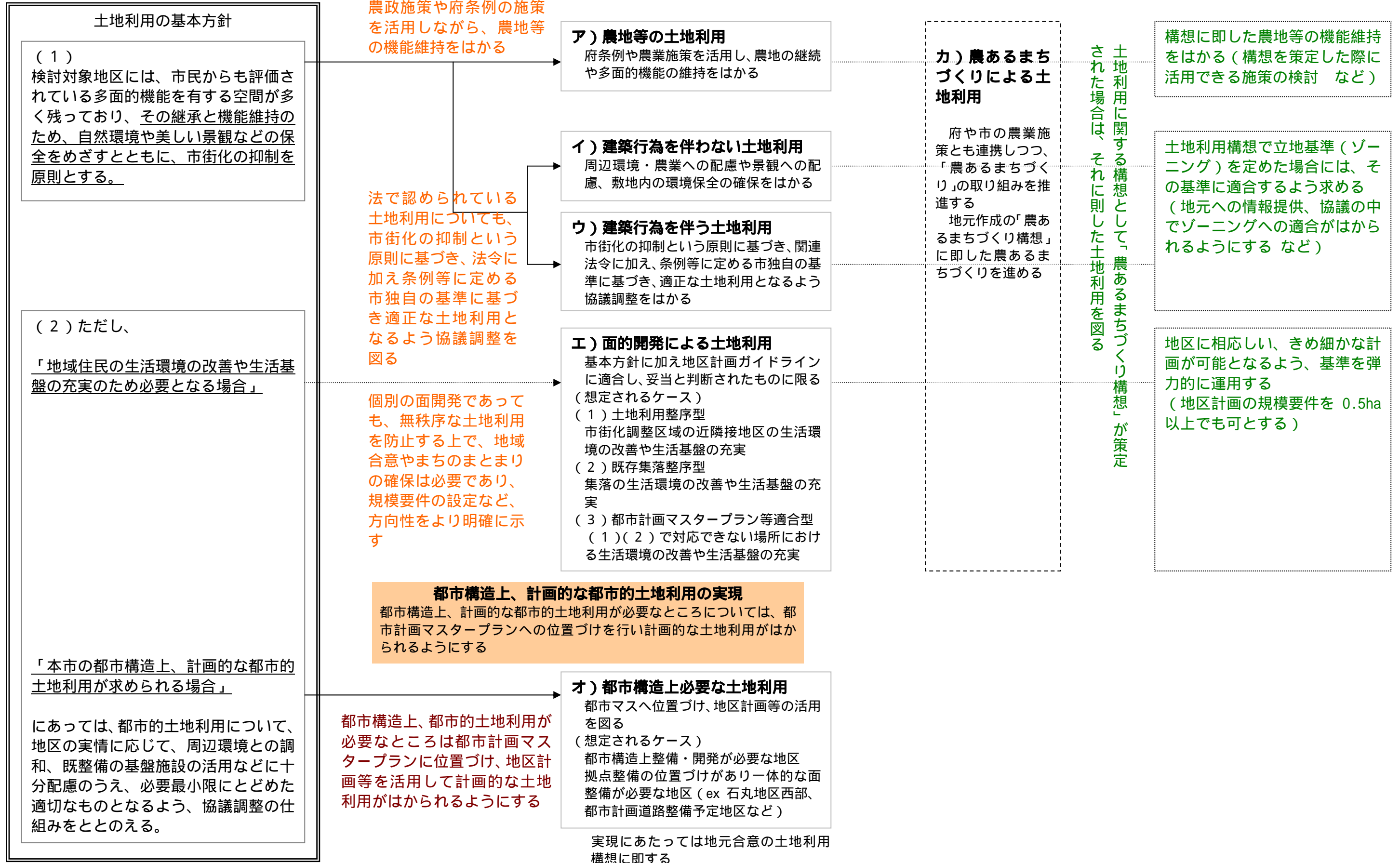
本市の将来的発展に資するものとして都市構造上、整備・開発が必要な地区や、無秩序な土地利用の進行するおそれがある地区など、都市的土地利用が必要な場合については、都市計画マスタープラン等に位置づけたうえで、地区計画等を活用し良好なまちづくりの実現をはかる。

#### カ) 「農あるまちづくり」による土地利用

地区住民等が十分な議論の上で、市街化調整区域としての多面的機能の維持や環境保全のため、自ら地区の土地利用構想等を作成した場合には、ア)～エ)を基調としつつ地区独自の基準等も含めて運用し、その実現に努めるものとし、府や市の農業施策等とも連携しつつ取り組みの推進を図る。

**基本方針の着実な実現**  
 基本方針を堅持し、現状の空間の継承と機能維持をはかるために、農地等の機能維持に加え、法で認められる土地利用が適正なものとなるよう協議調整し、無秩序な面的開発の防止を目的とした基準を定める

**地区の「農あるまちづくり」に即した土地利用の実現**  
 左の取り組みとあわせて、府条例に基づく制度等を活用しながら、地区による「農あるまちづくり」の取り組みを支援し、地区発意の土地利用構想に即した土地利用の実現に努める



### (3) 検討対象地区における検討テーマ別の実現方策

#### ア) 農地等の土地利用について

##### イ) 考え方

田畑等を中心とする農地は、多面的な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、必要な農業政策を講じる。具体的には、箕面市新農業基本指針に基づく農業振興施策とともに、農あるまちづくりによる取り組みとも連動させながら、大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例に基づく農業振興施策を講じる。

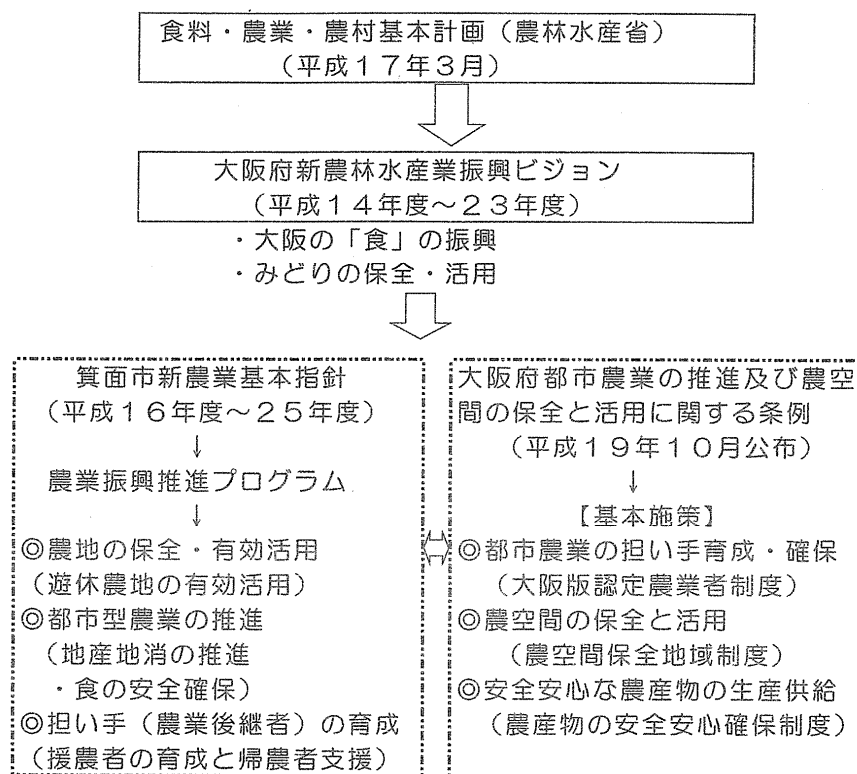


図 農業振興の施策体系図

) 箕面市新農業基本指針に基づく農業振興施策

新農業基本指針（平成 16 年度～25 年度）及びそれに基づく農業振興推進プログラムにより、下記の農業振興施策を推進する。

農地保全・活用施策（遊休化対策）

・農地の有効活用

市街化区域内農地：生産緑地（市民農園への利用促進）

宅地化農地（農業体験事業への利用）

市街化調整区域農地：農景観整備事業の利用（レゾ、コスモ、マリゴールド等）

農地貸し付け、売却（3条許可）斡旋

・農地利活用相談会の開催（農業委員会、JAの連携）

・農地パトロールの定期化（農業委員による農地の適正管理指導）

・市民農園等の利用促進

担い手育成（農業後継者育成）

・農業NPO法人「愛農郷」による援農者育成のための「農業塾」開催支援  
（過去2回実施、年間2～3回の開催支援）

・営農希望者への農業大学校への斡旋（年間を通じて開催）

都市型農業の推進（地産地消の推進、食の安全確保）

・農産物直売所（朝市）の設置拡大

・環境保全型農業の推進（減農薬農産物の生産促進）

・食の安全確保に向けた「ポジティブリスト制度」の研修

大阪府北部農と緑の総合事務所及び農協、農経連の協力のもと実施

・市内農業団体を中心に18名の農業者が「農薬管理指導士」の取得

・農経連の協力のもと、朝市の新規開催に向け調整中（ヴィソラ内）

・大阪府「農の匠」や「エコファーマー」への積極的な推薦

・農業祭での市民の積極的参加による農業への理解促進

)大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例に基づく農業振興施策

大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例（平成20年4月施行）に基づく「農空間保全地域制度」を活用し、農あるまちづくりの取り組みと連動させながら、下記の取組を推進する。

詳細は、カ)農あるまちづくりによる土地利用について を参照。

自己耕作を再開しやすい環境づくり

- ・農道や水路の整備、遊休農地の復元などにより、遊休農地の再生を支援する。

資源・景観作物の栽培

- ・遊休農地を活用し、資源・景観作物の栽培を進める。

地域の力を活用した「農空間づくりプラン」の策定

- ・農業者や地域住民で構成する「農空間づくり協議会」が主体となり、行政や支援団体等との協働連携により、「農空間づくりプラン」を策定し、遊休農地の解消に取り組む。

(その他、農地の貸借の推進などの支援メニューも用意)

**遊休農地の解消に向けて**

**自己耕作を再開しやすい環境を整えます**  
 農道や水路の整備、遊休農地の復元  
 農空間の公益性を高めるため、遊休農地の再生を支援します。

**地域の力を活用します**  
 農空間づくり協議会  
 農業者・地域住民  
 (活動主体として事務局)  
 協働連携  
 パートナーシップ  
 行政  
 農林・都市計画  
 環境対策部  
 支援団体  
 市民団体等・農業団体  
 NPO・企業・市民グループ等

**農空間づくり協議会**  
 地域住民で構成する「農空間づくり協議会」を開き、行政からは技術的助言や協議会運営の支援、支援団体からはアイデアや意見を出力して遊休農地の解消に向け「農空間づくりプラン」を作ります。

**農あるまちづくり協議会メンバーによる農道づくり**  
 遊休農地対策として軽トラが通行可能な農道づくりを行っています。「用地は協定によって出稼の地権者が協力しています。」

**農地を持たない府民への貸付**  
 対象 個人、企業、一般市民等の市民農園  
 開設者  
 大阪府みどり公社が特介・調整するので農地所有者は安心して農地を貸すことができます。  
 農業経営者強化促進法及び特定農地貸付法に基づき、農地は貸付期間終了後、返却されます。

**担い手農家への貸付**  
 対象 継続的大農家など

**資源・景観作物を育てます**  
 資源・景観作物の栽培  
 平沼もたれによる種まき

※大阪府みどり公社は、農業経営者の継続拡大、農地の集約化等を目的に、農地の売買や賃借を行うことができる公的団体(農地保有者強化法人)

## イ) 建築行為を伴わない土地利用について

### 1) 考え方

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については、周辺の良好な環境を損なわないよう配慮されるとともに、敷地内の環境保全が図られるよう、周辺農業への配慮・景観への配慮の面から協議するしくみを整え、適切なものとなるようにする。

### 2) 手続き

建築行為を伴わない土地利用については、農地転用にかかる申請手続きの機会を捉えて、周辺農業への配慮・景観への配慮の面からの協議を行う。

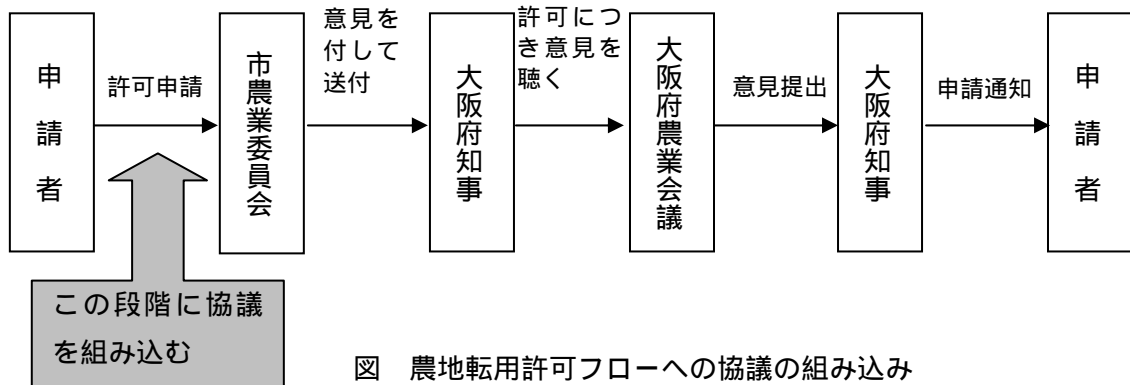


図 農地転用許可フローへの協議の組み込み

### (地区住民等が自ら定めた土地利用構想への適合)

地区住民等が自ら建築行為を伴わない土地利用に関するルールを定め、地区まちづくり計画等として位置づけられた場合には、地区住民等による協議会等との協議も組み込む。



## ウ) 建築行為を伴う土地利用について

### 1) 考え方

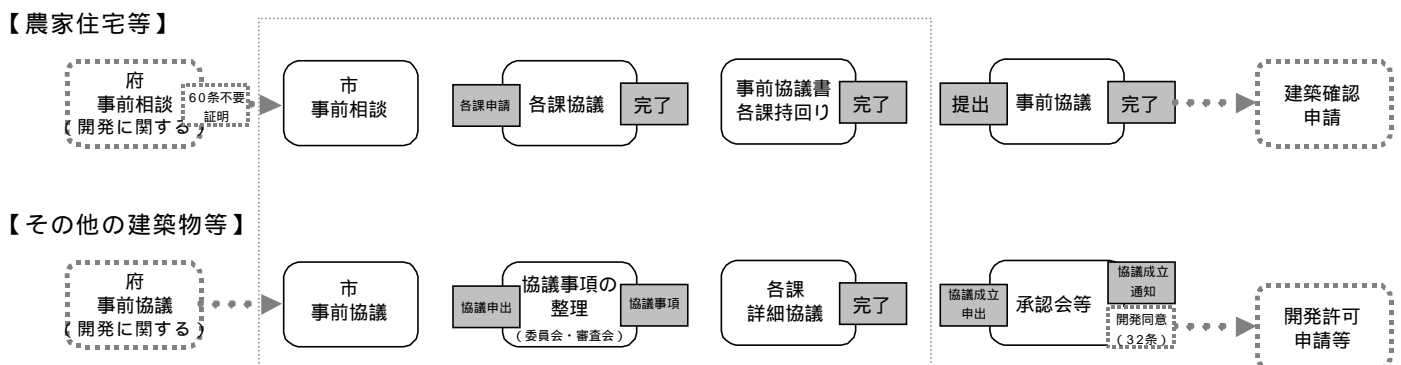
市街化調整区域において例外的に認められている開発行為等（開発許可を要しない農家住宅等にかかるものも含む）を行う場合でも、市街化の抑制という、市街化調整区域の基本的な考え方は変わるものではない。

このため、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の防止等に十分配慮されるよう、関連法令に加え、条例等に定める本市独自の基準に基づき、適正な土地利用となるよう協議調整をはかる。

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。

### 2) 手続き

箕面市まちづくり推進条例に基づく事前協議制度により、関連法令及び条例に定められた基準を遵守するよう協議を行う。



上記はあくまで一般例であり、建物の用途や規模によりこのとおりにならない場合があります。

関連法令及び条例に  
定められた基準の遵守

図 建築行為を伴う土地利用のフロー

) 基準

都市計画法や建築基準法、景観法による建築物の用途・形態規制に加え、箕面市まちづくり推進条例等に定められた箕面市独自の基準に適合するよう求める。

基準項目	根拠	概要	詳細
建築物の用途規制	都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発・建築行為を行う場合は許可が必要。</li> <li>許可にあたっては立地基準と技術基準に適合すること。</li> </ul>	解説 1
建築物の形態規制	建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率、建ぺい率、隣地斜線制限、道路斜線制限を適用。</li> </ul>	解説 2
建築物の高さの限度	箕面市まちづくり推進条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域を区分し、10m あるいは 12m の高さ制限、北側斜線制限を適用。</li> </ul>	解説 3
緑化面積	箕面市まちづくり推進条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅は 15% 以上、住宅以外は 20% 以上など、敷地面積に対する緑化面積の規制を適用。</li> </ul>	解説 4
景観形成	景観法	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定規模以上の建築物等の新築等について、景観基準を適用。</li> </ul>	解説 5

) 地区住民等が自ら定めた土地利用構想への適合

地区住民等が自ら建築行為を伴う土地利用に関するルールを定め、地区まちづくり計画等として位置づけられた場合には、地区住民等による協議会等との協議を求める。

<解説 1> 都市計画法による開発・建築行為の用途規制

開発・建築行為を行う場合は許可が必要。原則として一定の開発・建築行為以外は認められない。

許可にあたっては、「技術基準」と「立地基準」にも適合する必要（一部、許可不要の場合がある）。

許可不要な開発行為（法第 29 条）

開発行為の区分	例示
農林漁業施設及びその従事者の住宅	農家住宅、農林漁業の生産・保管等施設など
公益上必要な施設	鉄道施設など
国、府等の事業	
都市計画事業等	都市計画道路・公園等、区画整理、再開発など
非常災害のための応急措置	
通常の管理行為、軽易な行為	仮設建築物、小規模増改築など

許可にあたって適合が必要な「立地基準」（法第 34 条）

開発行為の区分（概要）	例示
周辺居住者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の店舗、事業場等	日用品小売り店舗、コンビニ、理美容、自動車修理工場等
鉱物資源、観光資源の利用上必要な施設	生コン、破碎等製造業、観光の宿泊施設等
農林漁業施設	農林水産物の処理、貯蔵、加工施設
中小企業振興施設	リサイクル施設等（府・国等が一体助成する高度化事業）
既存工場の関連工場又は工作物	密接に関連する施設、コンクリートプラント等
特定危険物の貯蔵又は処理施設	火薬庫等
道路の円滑な利用のための施設	道路管理施設、休憩所、給油所等
地区計画の区域内の開発行為	地区計画の内容に適合するもの
府条例指定区域内の開発行為（34 条 8-3）	（箕面市該当区域無し）
府条例による定型的な開発行為（34 条 8-4）	収用移転、分家住宅、連担集落内の自己用住宅等

許可にあたって適合が必要な「技術基準」（法第 33 条）…概要

- ・道路、公園、排水施設、給水施設等が適切に設計されていること。
- ・地区計画が定められているときは、当該地区計画に適合していること。
- ・開発区域内の土地について必要な安全措置が図られていること。 など

< 解説 2 > 建築基準法による建築物の形態規制

都市計画区域のうち、用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）内の建築物にかかる、容積率、建ぺい率、高さの限度が定められている。

一般の市街化調整区域では住居系用途地域並み、特に山間・山麓部では第一種低層住居専用地域並みの規制となっている。

形態規制の区分	適用区域	制限の内容
容積率 (法第 52 条 1-6)	国定公園、近郊緑地保全区域 山なみ景観保全地区	10 / 10
	その他の区域	20 / 10
前面道路幅員による容積率 (法第 52 条 2-3)	全域	4 / 10
建ぺい率 (法第 53 条 1-6)	国定公園、近郊緑地保全区域 山なみ景観保全地区	5 / 10
	その他の区域	6 / 10
隣地斜線制限 (法第 56 条 1-2 二)	全域	1 . 2 5
前面道路斜線制限 (法第 56 条 1-1、別表第 3 の 5)	全域	1 . 2 5

<解説3> 箕面市まちづくり推進条例による建築物の高さの最高限度

市街化調整区域を区分して、地区毎に建築物の高さの最高限度が定められている。

(条例第18条 施行規則第4条、別表第12)

種別	地区	建築物の高さの最高限度
第1地区	新稲一丁目、新稲二丁目、新稲四丁目から六丁目まで及び箕面二丁目の市街化調整区域。ただし、山なみ景観保全地区を除く。	1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたものとする。
第2地区	上止々呂美、下止々呂美並びに第1地区及び第3地区以外の市街化調整区域。ただし、自然公園法特別地域及び山なみ景観保全地区を除く。	建築物の高さの最高限度は、10mとする。
第3地区	萱野三丁目、稲三丁目、石丸一丁目、今宮一丁目、今宮二丁目、西宿一丁目、西宿二丁目、白島一丁目、白島二丁目、外院一丁目、外院三丁目、粟生外院一丁目、粟生外院二丁目、粟生外院六丁目、粟生間谷西五丁目、粟生間谷西六丁目及び粟生間谷東一丁目から三丁目までの市街化調整区域	1 建築物の高さの最高限度は、12mとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えたものとする。

<解説4> 箕面市まちづくり推進条例による緑化面積

地上部および建築物上(屋上)について、緑化面積が定められている。

(条例第18条 施行規則第4条、別表第8)

種別			緑化面積 (敷地面積に対する割合)
地上部	住宅	市街化区域 建ぺい率60%以下の地域	10%以上
		市街化区域 建ぺい率60%を超える地域	5%以上
		市街化調整区域	15%以上
	住宅以外の建築物	市街化区域 建ぺい率60%以下の地域	15%以上
		市街化区域 建ぺい率60%を超える地域	5%以上
		市街化調整区域	20%以上
その他の建設行為			規模、目的に応じ市長が定める
建築物上	建設行為面積が1,000㎡以上の建設行為(建築物の建築を伴うものに限る)		屋上面積の10%

< 解説 5 > 景観法に基づく建築物等の新築等に対する届出

建築物等の新築等については景観法に基づく届出が必要で、行為が景観計画に定めた基準に適合するよう求める。

届出が必要な行為

- ・軒の高さが 10m を超える建築物の新築等
- ・敷地面積が 500 m<sup>2</sup> を超える建築物の新築等
- ・高さが 10m を超える工作物（擁壁にあっては高さが 3m を超えるもの）の新築等

新築等：新築もしくは新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕（大規模の修繕に限る）もしくは模様替（大規模の模様替に限る）又は色彩の変更（外観の一の面の面積の過半の色彩の変更に限る）をいう。

建築物等の新築等の基準（概要）

対象項目	基準	
建築物	周辺景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺景観との調和、周辺のまちなみに配慮したデザイン</li> <li>・角地の建築物の配慮、デザインの工夫</li> <li>・高低差、河川など特徴ある敷地の特性の活用</li> </ul>
	配置も含めた形態・意匠への工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外装材の周辺との調和、経年劣化を避ける素材の活用など</li> <li>・まとまりのある意匠、まちなみに表情を与えるデザイン</li> <li>・圧迫感や威圧感を与える長大な壁面のボリューム感の軽減</li> <li>・屋根や屋上工作物・塔屋の形状や色彩への配慮</li> </ul>
	低層部及び外構のデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後退や植栽等によるボリューム感の軽減、潤いとゆとりのある空間の確保</li> <li>・1階部分の形態、駐車場、空地の配置、デザインの工夫</li> <li>・駐車場、駐輪場、ゴミ置き場などの附属施設のデザインの工夫</li> <li>・高木や生け垣を中心とした効果的な植栽</li> <li>・ストリートファニチュア、彫刻、モニュメントの配置、デザインの工夫</li> </ul>
	附帯設備等への工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上、外壁に附帯する設備の配置や構造、修景への配慮</li> <li>・バルコニーなどへの配慮</li> </ul>
工作物	デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に圧迫感や違和感を与えない規模や配置、デザイン</li> <li>・周辺と調和を図る素材の使用、経年劣化を避ける素材の活用など</li> <li>・周囲や足元への緑化、修景</li> </ul>
建築物・工作物	色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・素材の持つ質感や形態などを考慮した色彩</li> <li>・箕面市の緑豊かな景観を美しく引き立て、周辺のまちなみに調和する色彩</li> <li>・色数は、できるだけ少なく（サブカラーは同一面の 1 / 3 以下、アクセントカラーは同一面の 1 / 20 以下）</li> <li>・建築物の外壁及び工作物の表面の基調色（ベースカラー・サブカラー）として使用する色彩は、 <ul style="list-style-type: none"> <li>色相 Y R の場合は、彩度 4 以下</li> <li>色相 Y 及び R の場合は、彩度 3 以下</li> <li>色相 G Y、G、B G、B、P B、P、R P の場合は、彩度 2 以下</li> </ul> </li> <li>ベースカラーは明度 6 以上 9 以下、サブカラーは明度 5 以上 9 以下</li> <li>府道箕面池田線、府道豊中亀岡線、府道箕面池田線、市道小野原中村線及び府道茨木能勢線に画された線から北に位置する区域では、原則としてベースカラー及びサブカラーともに明度 6 以上 8 以下</li> <li>無彩色にあっては、極端に高明度又は低明度の色を長大な壁面に使用する場合は、周囲の状況に応じて使い方を工夫するとともに、植栽等により柔らかさを出す工夫をする</li> <li>・アクセントカラーの周辺との連続性、ボリューム感への配慮</li> </ul>

## エ) 面的開発による土地利用について

### 1) 考え方

市街化調整区域内で新たに地区計画を定めて許認可を受けようとする面的開発については、当該開発について、必要性や地域との調和について妥当と判断されたものであることに加え、その開発計画に対応し、かつ「箕面市市街化調整区域の地区計画ガイドライン」にも適合した地区計画が決定されていなくてはならない。

また、無秩序な市街地拡大の防止、既存の都市ストックの有効活用といった観点、さらに市街化の抑制を原則とすること等に鑑みて、市街化調整区域の開発にあっては地元合意の上に立って開発者が自らの発意、負担をもって基盤整備も含めて実施するべきであり、これにかかる地区計画についても、地元合意の上で開発者が自ら発意し取り組む都市計画提案制度によることが基本となる。

### 2) 地区計画ガイドラインの概要

本市の市街化調整区域の特性に応じて、次の3つの類型を定める（詳細は「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン」を参照）。

#### 地区計画の対象区域の類型

類 型	( 1 ) 土地利用整序型	( 2 ) 既存集落整序型	( 3 ) 都市計画マスタープラン等適合型
趣旨目的	市街化区域の隣接地域で、不耕作地や資材置き場、駐車場などが見られ、地域の生活環境が悪化するおそれがある地区で、地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実を目的とする	既存集落にある基盤施設やコミュニティなどの資源を活用して既存集落の整備を図ろうとする地区で、地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実を目的とする	本市の都市構造上、あるいは地域住民の生活環境の改善や生活基盤の充実のため、計画的な都市的土地利用が求められる地区として都市計画マスタープラン等に位置づけがなされ、位置、規模等が概ね定められている地区で、その目的に沿って適正な土地利用がはかれるようにする
府ガイドラインとの対応	市街化区域近隣接地域 市街化区域の近隣接地域で、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進む恐れがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの	既存集落地域 既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの	都市マス等適合地域 各市町村が独自の土地利用計画を展開する上で特に必要な計画であって、市町村都市計画マスタープランや法律に基づき策定された計画などに、内容、位置、規模等が概ね具体的に定められているものについては対象地域とすることができる

#### 都市計画マスタープラン等適合型の適用範囲について

検討対象区域については、上記( 1 ) 土地利用整序型( 2 ) 既存集落整序型のいずれにも該当しない場所も含めて「土地利用上の課題検討地区」として位置づけ、その範囲内に

あって調査検討の結果、整備や整序の必要性といった課題に応じてまちづくりが必要かつ妥当と判断される場合は、都市計画マスタープラン等適合型が該当するものとして取り扱う。

このほか、都市構造上都市的土地利用が必要となる場合については、土地利用の構想等について十分精査のうえ、都市計画マスタープラン等に必要な位置づけを行うものとする。

#### ）手続き

市街化調整区域において地区計画を定めて面的開発を行おうとする場合は、まず開発に関する事前調整において都市計画提案の事前相談の手続きを並行して進める中で、区域設定や必要な基盤整備も含めた開発等の内容について整理し、そのうえでそれに即した地区計画について都市計画提案することになる。

都市計画提案が市に出されるまでの間は、提案者が主体となって府や市と協議しつつ、地区計画や開発等計画の内容を組み立て、周辺地域等との調整を進める。都市計画提案があった後は市が都市計画審議会への意見聴取を踏まえ、本市のまちづくり方針や「箕面市市街化調整区域の地区計画ガイドライン」との適合等の観点から、その提案の妥当性について判断する。

提案が妥当と判断された場合は、市が主体となって地区計画の都市計画決定手続を進める。(都市計画提案時の素案を元に、パブリックコメントや縦覧により意見募集しながらたたき台、都市計画素案、都市計画案を順次作成し、都市計画審議会の議を経て都市計画決定する。そのうえで開発者は開発許可等を受けて事業の実施等へと進めるものとする。

特に留意すべき点として、大阪府が権限を持つ開発等の許認可の手続と、市が決定する地区計画の手続とが、円滑・適切に進められるよう、事業者から地区計画提案の事前相談があった段階から、地区計画、開発計画の内容について市と府で十分に調整を行うものとする。また、地区計画の提案に際しては地区住民及び周辺住民との合意形成が不可欠であり、上記の手続きを踏まえた意見調整を十分行うよう、事業者に求めるものとする。

#### ）地区住民等が自ら定めた土地利用構想への適合

「農地を主とする土地利用を維持・保全することに資する地区発意の土地利用構想（農あるまちづくり構想）」が作成され、そこで都市的土地利用をはかるゾーンとして位置づけられている区域で地区計画を策定する場合は、その構想に適合した地区計画となるようにする。



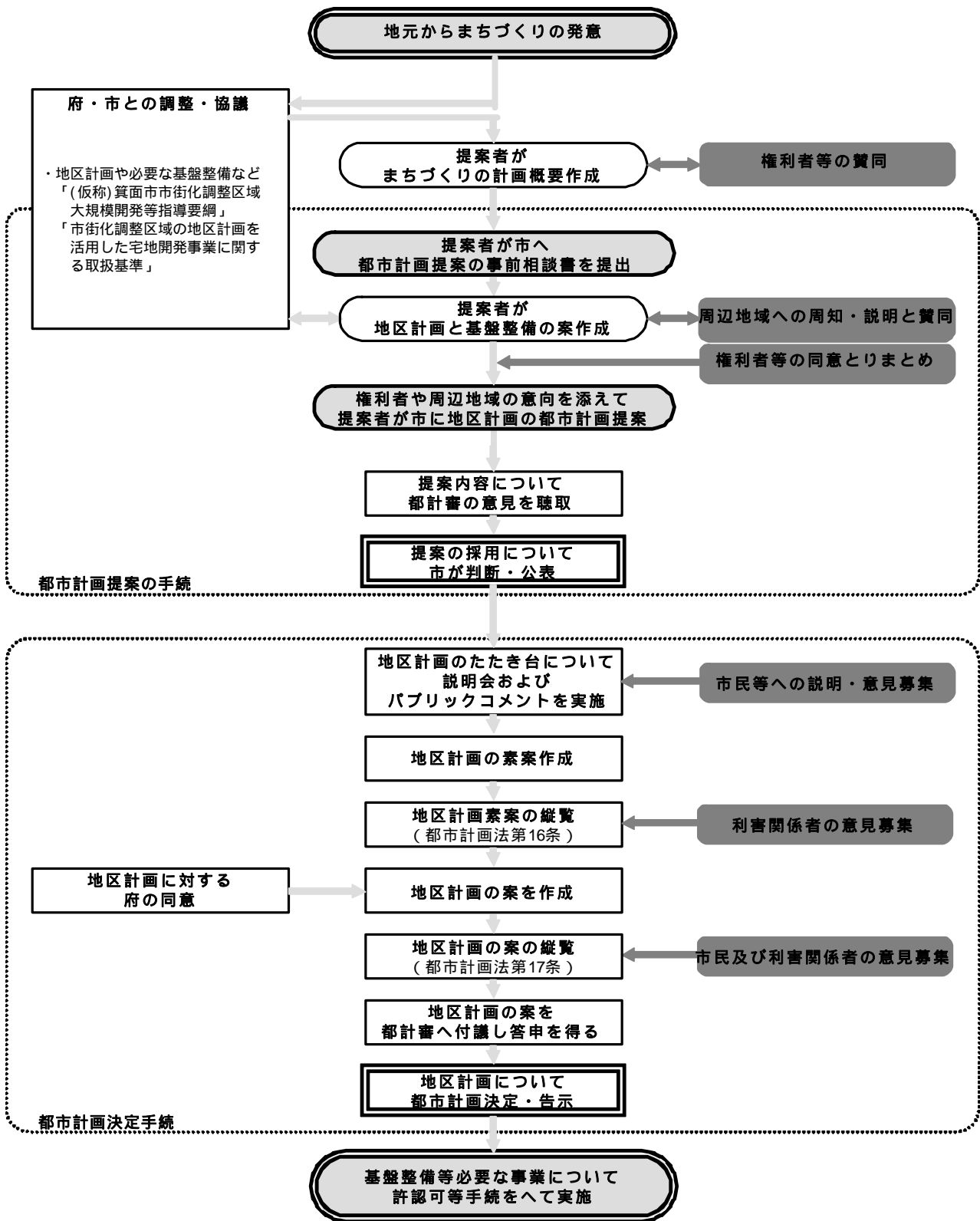
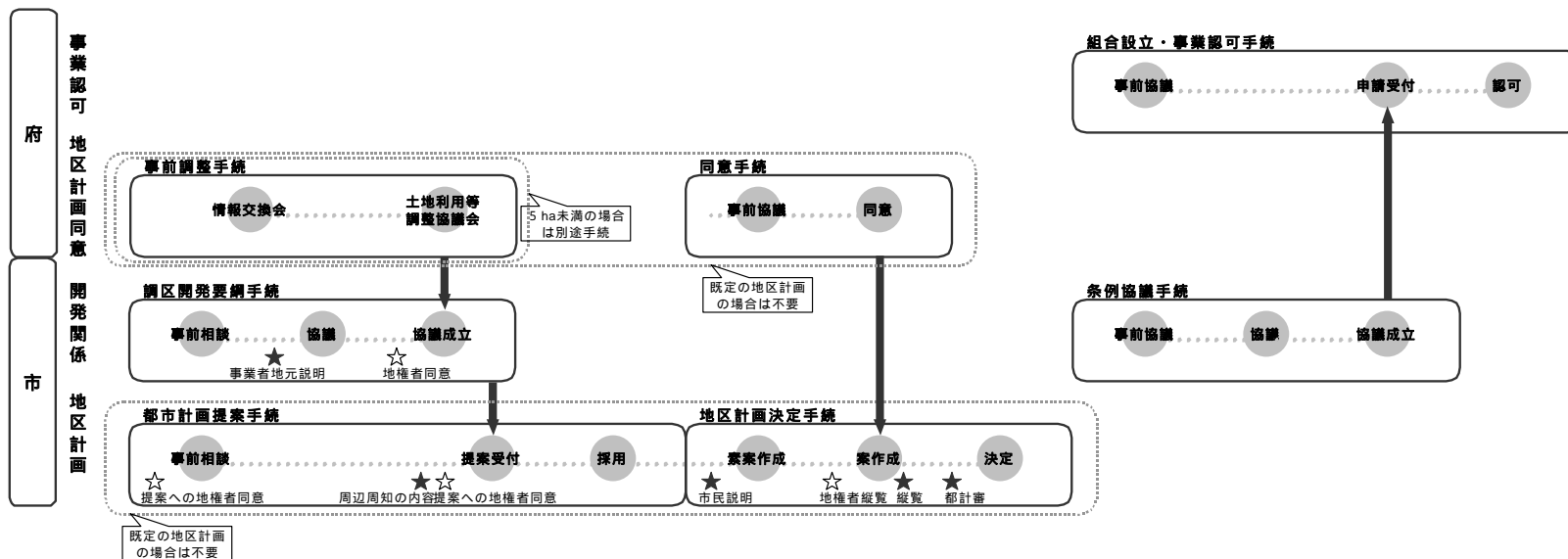


図 市街化調整区域において地区計画を定めて行うまちづくりの流れ

土地区画整理事業の場合



88

開発許可の場合

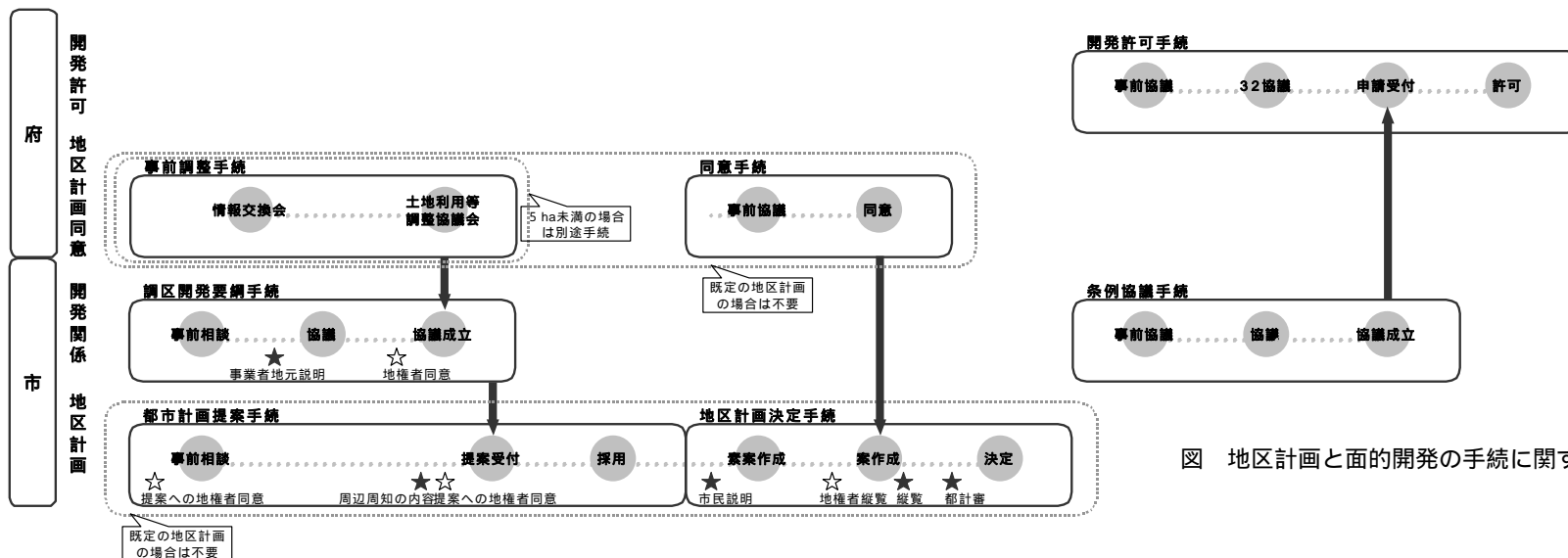


図 地区計画と面的開発の手続に関する全体の流れ

< 参考 > 箕面市市街化調整区域大規模開発指導要綱による開発指導

( 地区計画ガイドラインの策定後には所要の改訂を行う予定 )

市街化調整区域内の大規模開発について指導基準を定めている。

#### 対象

- ・市街化調整区域内の 5ha 以上の大規模開発 (旧都市計画法第 34 条 10 号イ、現在は廃止)
- ・市街化調整区域内の土地区画整理事業

#### 市街化調整区域の区分

市街化調整区域の区分	区域
山間山麓部	府道箕面池田線～府道豊中亀岡線～府道箕面池田線～市道新家奥線～府道茨木能勢線により画された線から北に位置する市街化調整区域
平野部	上記に定める区域以外の市街化調整区域

#### 基本方針

- ・市街化調整区域の開発は抑制することを基本とする。
- ・ただし、計画的かつ一体的に整備することにより、良好な居住環境の形成、産業の振興その他都市機能の維持増進等の地域振興に寄与する場合は、自然環境との調和、良好な景観の形成、都市基盤整備等の幅広い角度からまちづくりについて検討を加えた上、妥当な場合に限り開発を認める。

#### 開発計画の適合条件

区分	適合条件
住宅地の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境の保全を最優先とすること。</li> <li>・居住環境の改善に寄与するものであること。</li> <li>・公共施設及び公益施設 (公共施設等) がそれぞれの機能に応じ、開発区域及び周辺地域の居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。</li> </ul>
住宅地以外の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境の保全を最優先とすること。</li> <li>・教育又は文化の振興に寄与するものであること。</li> <li>・先端産業又は研究開発の用に供する施設の建設計画その他の産業構造の高度化、雇用機会の拡大及び地域経済の活性化に寄与するものであること。</li> <li>・公共施設等がそれぞれの機能に応じ、有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。</li> </ul>

開発行為の内容の基準（概要）

区分	山間山麓部の場合	平野部の場合
住宅地 の場合	<p>用途：原則として一戸建の住宅</p> <p>画地規模：200㎡以上</p> <p>建ぺい率：50%以下</p> <p>容積率：100%以下</p> <p>建築物高さ：10m以下</p> <p>日影：建基法別表第四の四のイの（一）に準じる</p> <p>道路斜線：1.25 / 1</p> <p>北側斜線：前面道路の反対側・隣地境界線までの真北方向の水平距離 × 0.6 + 5m</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</p>	<p>用途：原則として一戸建の住宅</p> <p>画地規模：150㎡以上</p> <p>建ぺい率：50%以下</p> <p>容積率：100%以下</p> <p>建築物高さ：10m以下</p> <p>日影：建基法別表第四の四のイの（一）に準じる</p> <p>道路斜線：1.25 / 1</p> <p>北側斜線：前面道路の反対側・隣地境界線までの真北方向の水平距離 × 0.6 + 5m</p> <p>壁面後退：1.0m以上（四方）</p>
住宅地 以外の 場合	<p>用途：エレクトロニクス、光通信等の研究施設、私立大学、各種学校、私設美術館等で市長が認めるもの</p> <p>建ぺい率：50%以下</p> <p>容積率：100%以下</p> <p>建築物高さ：10m以下</p> <p>日影：建基法別表第四の四のイの（一）に準じる</p> <p>道路斜線：1.25 / 1</p> <p>北側斜線：まちづくり推進条例施行規則別表第12に準じる</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</p>	<p>用途：エレクトロニクス、光通信等の研究施設、私立大学、各種学校、私設美術館等で市長が認めるもの</p> <p>建ぺい率：60%以下</p> <p>容積率：150%以下</p> <p>建築物高さ：10m又は12m以下（まちづくり推進条例規則別表第12に準ずる）</p> <p>日影：建基法別表第四の四のロの（一）に準じる</p> <p>道路斜線：1.25 / 1</p> <p>北側斜線：まちづくり推進条例施行規則別表第12に準じる</p> <p>壁面後退：1.5m以上（四方）</p>

公共施設等の整備の基本条件（概要）

道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域内へ至るアクセス道路は、開発区域外の相当規模の道路に接続し、原則として二経路以上確保</li> <li>・原則として区画内道路は有効幅員6m以上、主要道路は有効幅員12m以上</li> <li>・幅員2.5m以上の歩道には植栽を行う</li> </ul>
----	---

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うえで、地区計画等（前述の（3）都市計画マスタープラン等適合型）を活用し良好なまちづくりの実現をはかる。

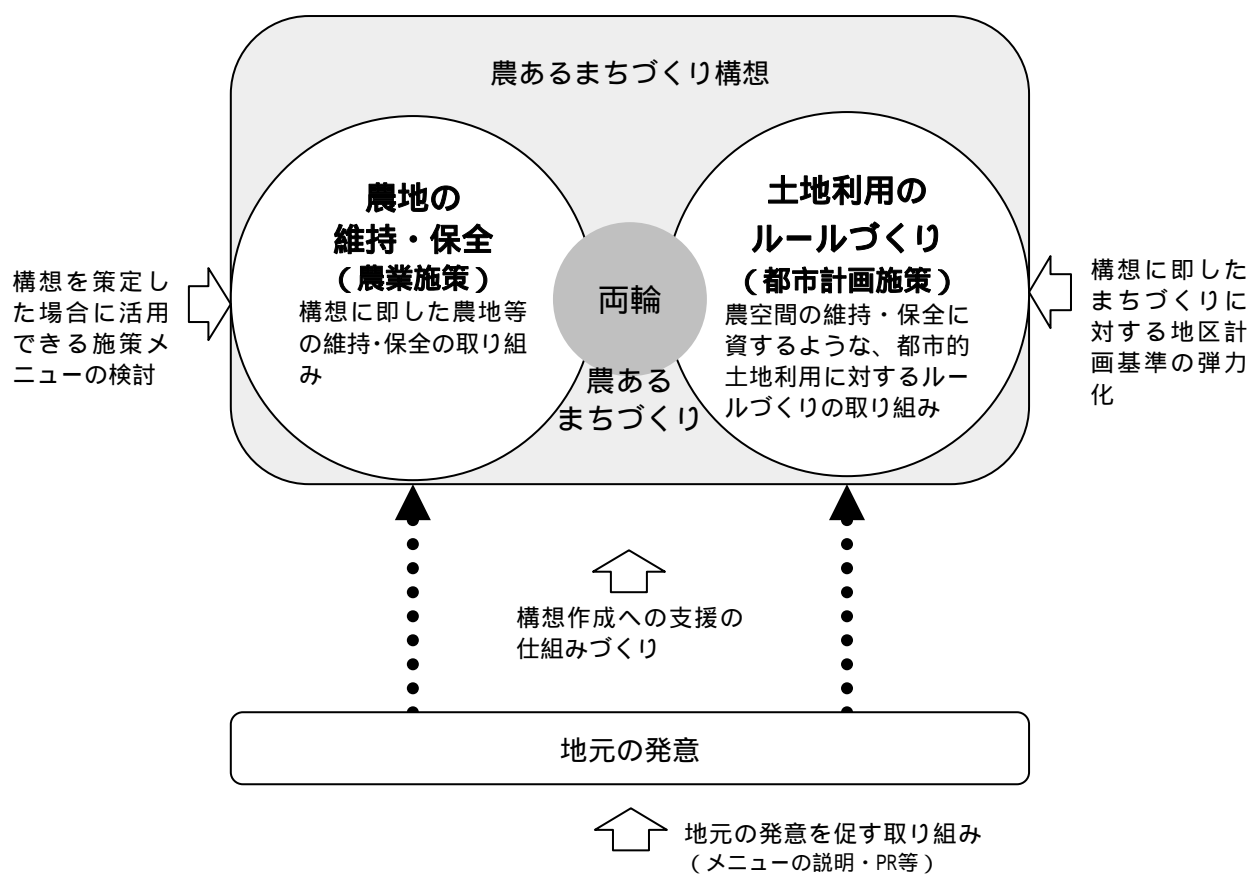
## カ) 農あるまちづくりによる土地利用について

(考え方)

地区住民等が十分な議論の上で、市街化調整区域としての多面的機能の維持や環境保全のため、自ら地区の土地利用構想等（農あるまちづくり構想）を作成した場合には、ア）～エ）を基調としつつ地区独自の基準等も含めて運用し、その実現に努めるものとする。

具体的には、地区住民等の発意により農あるまちづくり構想が策定された地区においては、その構想の実現に向け、農業施策による農地の維持・保全の取り組みと、都市計画による適正な土地利用の誘導の取り組みの「両輪」によって、地区住民等との協調・連携のもとで構想の実現を支援する。（両輪を組み合わせたものを「農あるまちづくり」と呼ぶ。）

また、こうした地区発意の「農あるまちづくり」の取り組みを促進するため、「地元の発意を促す取り組み（メニューの説明・PR等）」に加え、「構想作成への支援」、及び「構想を策定した場合に活用できる施策メニューの検討」や「構想に即したまちづくりでの地区計画の弾力化」などの仕組みをもつことで、土地利用構想等を作成するプロセスを支え実現する。



「農あるまちづくり」については、まとまった農地等を含む一定規模以上の農地等を維持保全する「農地ゾーン」を設定し、農地の維持保全のための取り組みや、農地以外の土地利用に対する規制誘導などを定めることを基本とする。また、農地ゾーンの規模に応じて、一定割合まで、都市的土地利用を誘導する「まちづくりゾーン」をあわせて設定可能とし、地区計画の弾力的な運用によるきめ細かなまちづくりを誘導する。その際、「まちづくりゾーン」の割合が「農地ゾーン」に比して過大にならないような運用をする（「まちづくりゾーン」は構想範囲の概ね3割程度までにとどめる）。

その他、「農あるまちづくり」の認定基準等の必要な事項について整理のうえ、これを運用する。

#### （参考）

「農あるまちづくり」に取り組むにあたって、大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例（以下、府条例という）に基づく各種制度の活用をきっかけとして農空間保全の取り組みを進め、地区での取り組みの熟度に呼応しながら「農あるまちづくり」の取り組みのステップアップを図る方法が考えられる。

以下、府条例を活用したモデルケースのステップについて示す。

#### STEP1 府条例活用に向けた枠組みづくり

府条例の制度を活用できる範囲として、農空間保全地域を定めるとともに、府・市等で箕面市農空間保全委員会を設置し、実態調査等をもとに遊休農地解消に取り組むべき区域等の検討を行う（本市では既に対応済み）。

#### STEP2 農地の維持・保全に向けた検討

当事者（実行組合、土地所有者等）を中心とした、農地の維持・保全に向けた協議の組織づくり（（仮称）農空間づくり協議会の設置）を促し、府条例の制度を活用しながら農空間保全に向けた検討（遊休農地解消に向けた検討、担い手づくりの検討など）を行う。

#### STEP2 適正な土地利用の実現に向けた検討

当事者間で地区の土地利用調整についての取り組みの機運が高まっている場合は、それを後押しするため、協議の組織づくり（（仮称）農あるまちづくり協議会の設置）を促し、地区の実情に応じてその他の土地利用も含めた土地利用構想づくりを行う。

なお、地区の状況によっては、STEP2の農空間保全に向けた検討よりも先行して、地区計画等の活用を含めた農地以外の土地利用の検討を主眼として協議会を組織化し、農地等の保全・活用も包含し検討を広げていくパターン（STEP2 STEP2）もあり得る。

こうして、STEP2 を経て検討された農空間保全の事業計画（ア）と、STEP2 を経て検討された土地利用構想（イ～エ）とが合わさって、一体的に地区の「農あるまちづくり」の将来像を示すものを「農あるまちづくり構想」として位置づける。

### STEP3 農あるまちづくり構想に基づく農あるまちづくりの発展・拡大

農あるまちづくり構想を踏まえて、

- ・ア）農地等の土地利用においては、地元主体での遊休農地解消や農業基盤整備、担い手育成の取り組みのほか、府条例の農空間づくりプランの制度が活用される場合は、周辺の住民や農業者等とも連携した取り組みの拡大を図る。
- ・エ）面的開発による土地利用として、土地利用構想（ゾーニング）に基づき一部に都市的土地利用導入を計画する場合にあっては、「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン」に適合した適切な土地利用の実現を図る。

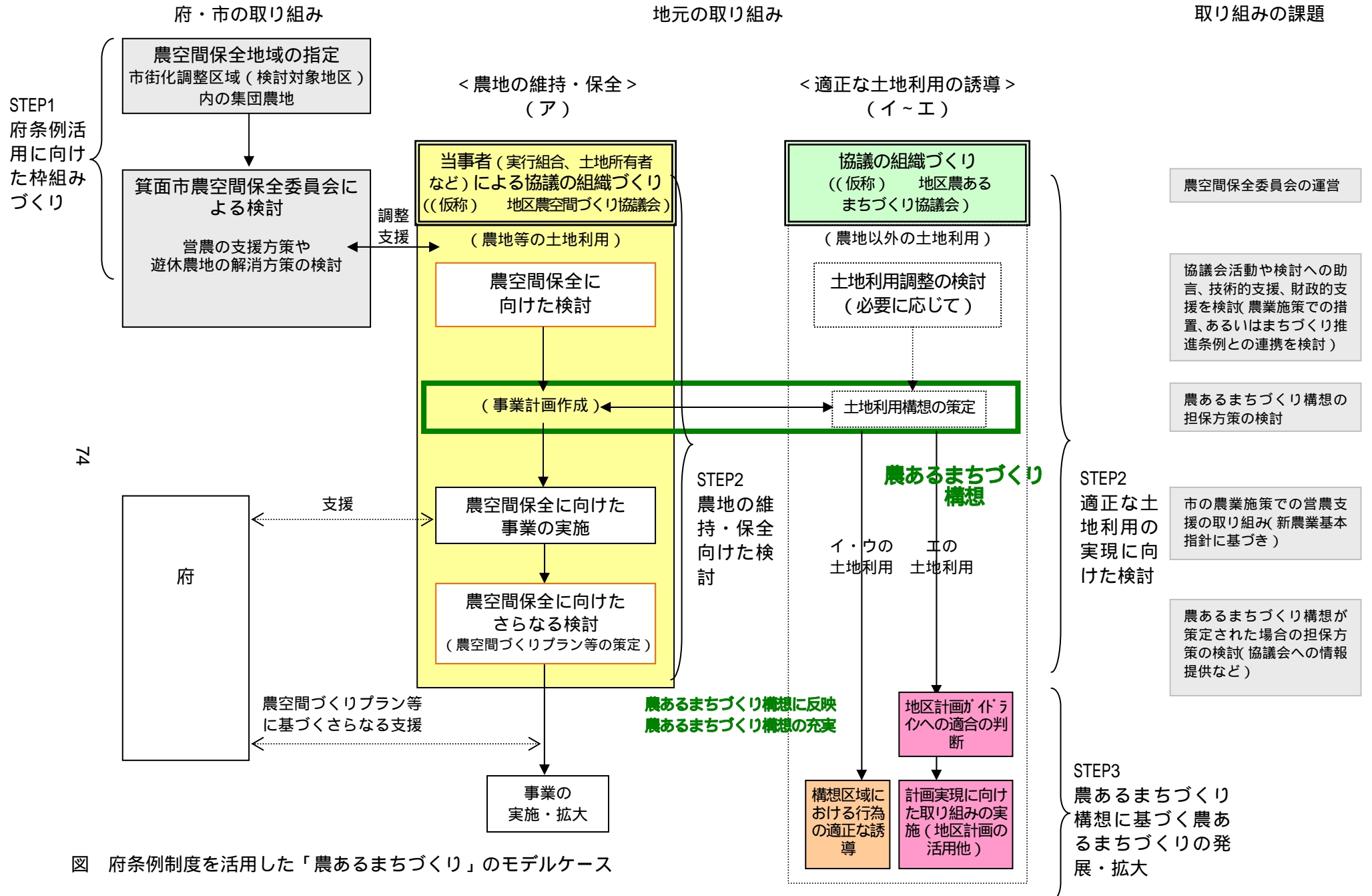


図 府条例制度を活用した「農あるまちづくり」のモデルケース



(実現に向けて)

「農あるまちづくり」の実現に向けては、そのプロセスにおける都市計画と農業政策の各担当部局の連携が必要である。

地区の抱える課題は農地の維持・保全のみに限定されるものでもなく、土地利用調整の課題も含め総合的な観点から検討がなされた上で農あるまちづくり構想が策定され、その構想の実現にむけ個々の施策を効果的に組み合わせた形で解決にあたっていくことが望ましい。

そのため、「農あるまちづくり」にあたっては、都市計画と農業政策の各担当部局連携を図りながら地区発意の取り組みを支援していくようなあり方を今後検討していく。

## 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

発行 箕面市

〒562-0003 大阪府箕面市西小路 4 丁目 6 番 1 号

電話 072(723)2121 番(代表)

編集 箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策課

印刷物番号
-------

21 - 14
---------