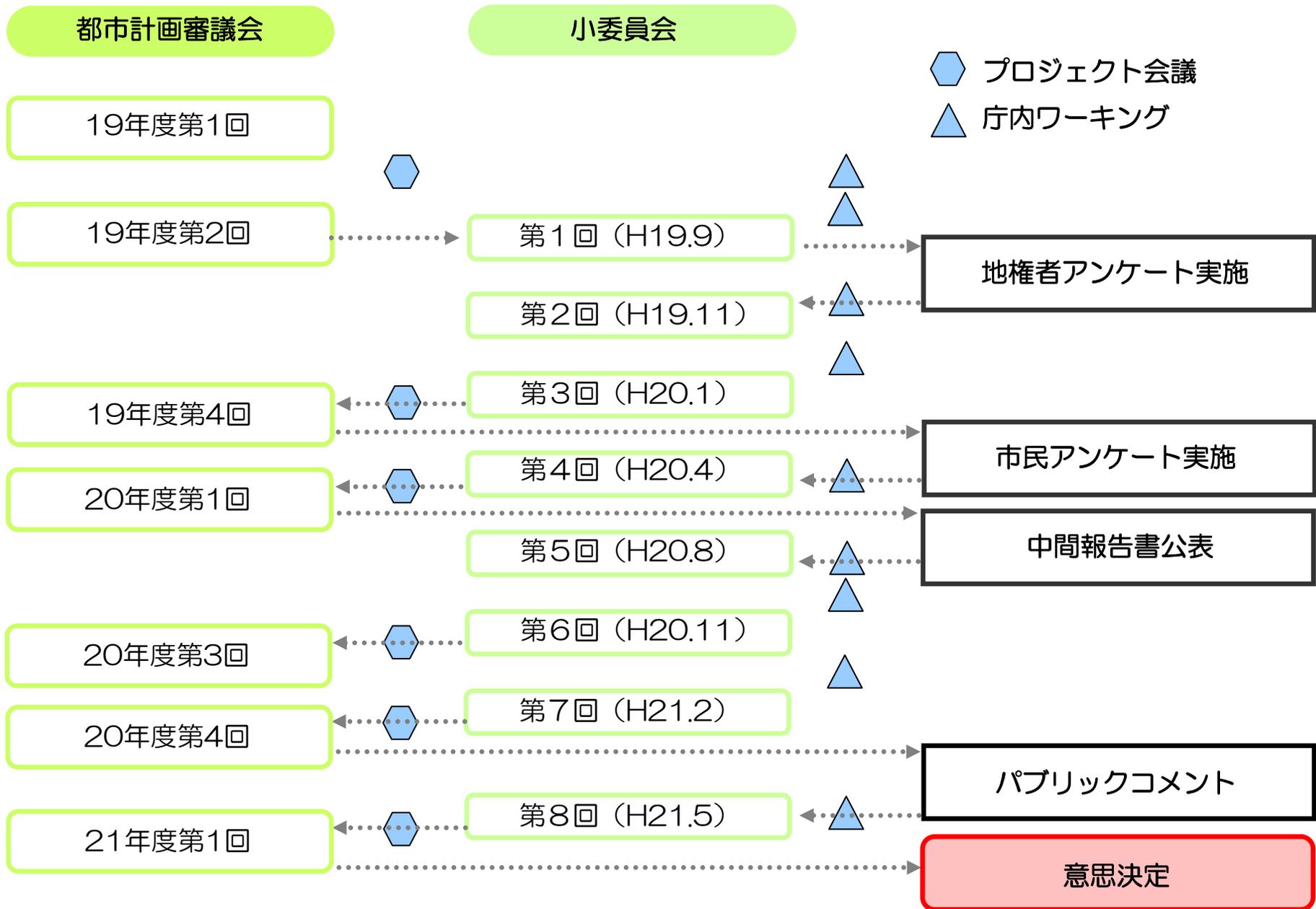


# **「箕面市の市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方」 「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン」の概要**

**平成21年7月**

**箕面市まちづくり政策課**

# 1. これまでの取り組み経過



## 2. 今回の検討の対象とした地区

本市の市街化調整区域のうち、山間山麓部は自然環境を保全するよう取り組んできており、今後も継承するよう考えている。よって今回の検討では、それ以外の部分を「検討対象地区」とし、詳細に調査・検討を行った。

山間・山麓部を除いた下図の6カ所(図①～⑥)を「検討対象地区」とし、土地利用のあり方について調査・検討を実施した



### 【山間・山麓部】

「自然環境を保全する区域」として市街化を抑制してきた

本市の総合計画においては、明治の森箕面国定公園を中心とした山間部は自然環境を保全を基調とする自然保全ゾーンとして、又市街地に接する山麓部は無秩序な市街地拡大を抑制し、本市のシンボルともいえる山なみ景観を創出する環境形成帯として位置づけている。

### 【検討対象地区】(山間・山麓部等を除いた区域)

「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」として当面の市街化を抑制してきた

山間・山麓部を除いた市街化調整区域は、本市の都市計画マスタープランにおいて「市街化区域への編入を予定・検討する地区」として、人口動向をふまえながら計画的に市街化区域への編入をはかるよう位置づけてきた。

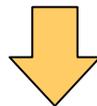


少子高齢社会の到来や環境問題への関心の高まりを背景に都市計画法が改正された趣旨をふまえ、検討対象地区における土地利用について整理・検討する必要があると判断した。

### 3. 市街化調整区域の土地利用の基本方針

「現地調査」や「土地所有者アンケート」の結果をふまえて整理した「検討対象地区の現状と課題」と、「市街化調整区域の評価」をふまえ、市街化調整区域の土地利用の「基本方針」を作成した

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、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のみなさま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。



#### 【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。

方針を実現するための方策を検討 (P.5~P.6)

なお、山間・山麓部については、本市の総合計画などにおいて既に保全の方向性を示しており、引き続き保全の方向性を継続するため、土地利用の基本方針を次のとおりとする。

#### 【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。

## 4. 検討対象地区における基本方針を実現するために

検討対象地区の基本方針を実現するための方策について、想定される土地利用のテーマごとに検討した

### ●農地等の土地利用について

本市の農業施策や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施策を活用しながら農地等の機能維持をはかる

(写真はイメージ)

・箕面市新農業基本指針に基づいて、**農地の保全・活用、担い手育成、都市型農業の推進**などに取り組む。

・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を活用して、**遊休農地の再生、資源・景観作物の栽培、「農空間づくりプラン」の策定**などに取り組む。



### ●建築行為を伴わない土地利用、及び建築行為を伴う土地利用について

市街化の抑制という原則に基づき、法令に加えて条例等に定める市独自の基準等に基づく、適正な土地利用となるよう協議調整を行う

《資材置き場等許可の不要な建築行為を伴わない土地利用について》

敷地内の環境保全や周辺の良好な環境や農業への配慮、景観への配慮の面から適正な土地利用となるよう、**協議調整するしくみをととのえる。**

《建築行為を伴う土地利用について》

法令や、条例等に定める市独自の基準に基づいた**適正な土地利用となるよう協議調整をはかる。**

## ●面的開発による土地利用について

検討対象地区の土地利用上の課題に対応するため、都市計画(地区計画)を定めて面的開発を行う場合には、その内容が生活環境の改善や生活基盤の充実などにつながる、適正なものとなるように協議調整を行う

・基本方針に即し、無秩序な面的開発とならないよう、地区の実情や周辺との調和・多面的機能の維持などの観点から判断するための指針となるガイドラインを策定し、地区計画が適正な内容になるよう協議調整する。

地区計画ガイドライン  
を検討 (P.7~P.9)

## ●都市構造上必要な都市的土地利用について

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、上述した方策以外の手法として、都市計画マスタープランへの位置づけを行うことにより実現をはかる

さらに

### 農あるまちづくり構想によるまちづくり

土地所有者など地区住民が十分な議論のうえで、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(農あるまちづくり構想)を基本方針に即して作成した場合には、「構想作成への支援」や「構想実現への支援」を行い、市と地区住民の協働によりその構想の実現につとめる。

農あるまちづくり構想では、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エリアを「農地ゾーン」とし、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地区独自のルールなどを定めていただく。

構想実現への農業施策による支援

制度の説明・PR等

地区住民(土地所有者等)の発意

● 構想作成への支援の  
● 仕組みづくり

農あるまちづくり構想

農地の維持・保全(農業施策)  
構想に即した農地等の維持・保全の取組

両輪

土地利用に関するルールづくり  
農空間の維持・保全に資するような、都市的土地利用に関するルールづくりの取組

構想実現への都市計画施策による支援

● 構想実現への支援として検討している内容

「農地ゾーン」の規模に応じて一定割合(全体の概ね3割以内)まで都市的土地利用を可能とするエリアを「まちづくりゾーン」として設定可能とし、「まちづくりゾーン」に定める地区計画の規模要件を緩和する。

# 5. 箕面市市街化調整区域地区計画ガイドラインの主なポイント

## 地区計画とは

- 都市計画に定めることができるメニューの一つで、各地区の特性に応じ、地区内の建築物の用途・形態等に関する制限や地区の道路・公園等の配置について定め、地区にふさわしい良好な市街地の整備、保全をはかるためのもの。
- 市街化調整区域で**地区計画を定めると、それに適合した面的開発は可能**となることが法的に認められている。

## 地区計画ガイドラインの主なポイント

### 定めるにあたっての基本的な考え方

- 小規模な開発が無秩序に実施されないような仕組みとする。
- 土地利用の整序など、**地区の課題に適切に対応**できる仕組みとする。  
ただし都市構造上必要な場合にも使えるようにする。
- 地区発意による都市計画提案が原則**であり、周辺地域も含めた**十分な合意形成が前提**となる仕組みとする。
- 必要な基盤施設も含めて、事前に計画内容を精査し、**面的開発等の整備事業の担保性を確保**したうえで地区計画を定める仕組みとする。

### 適用範囲の考え方

- 市街化調整区域のうち、山間・山麓部を除いた**検討対象地区を対象**とする。
- 既存集落や市街化区域の縁辺部を基本的な適用範囲**とする。それ以外の区域については、事前に都市計画審議会の意見を聞いたうえで判断する。

### 基準の考え方

- 市街化調整区域であることをふまえた**周辺への十分な配慮、山なみ景観への配慮、都市計画道路沿道としての役割**などを考慮したうえで、地区計画に定める事項の基準を定める。
- 最低規模面積**を定めて、土地利用の整序や区域内の基盤整備による住環境への配慮という目的を損なわないようにする。なお、「農あるまちづくり構想」に即したまちづくりについては、基準の弾力的な運用を図る。

## 6. 箕面市市街化調整区域地区計画ガイドラインで定める主な基準

### 地区計画ガイドラインの主な基準(概要)

対象地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街化区域の近隣接地区(市街化区域との境界部から概ね100m以内)</li><li>・既存集落地区(幅員6.5m以上の主要道路を有するもの)</li></ul>
規模	<p>小規模な開発が無秩序に実施されないよう最低規模基準を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・近隣接地区の場合:1.5ha以上</li><li>・既存集落地区の場合:1.0ha以上</li></ul> <p>(ただし、農あるまちづくり構想に基づく場合は、地区の状況に応じて、0.5ha以上で可能とする)</p>
土地利用の方針	<p>山すそ部と平野部に分けて考える。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・山すそ部では、山並み景観の保全のため、戸建て住宅に限定する</li><li>・平野部では、第一種住居専用地域相当の環境を目指し、戸建て住宅を基本とする</li></ul> <p>(ただし、都市計画道路の沿道(25mまで)では、第二種中高層住居専用地域相当の用途を認める)</p>
建築物の基準等	<p>条例等による基準を踏まえ、環境保全の観点から基準を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・容積率:100%以下</li><li>・建ぺい率:50%以下</li><li>・敷地面積:山すそ部200㎡以上、平野部150㎡以上 など</li></ul>
地区施設	<p>条例等による基準を踏まえ、必要な基盤施設を計画するように規定する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・道路、公園、緑地等地区内で必要となる施設(都市計画施設は除く)</li></ul>
区域外の接続道路	<p>開発区域に至るアクセス道路は、区域内の主要道路(まちづくり推進条例で定める主要道路)以上の有効幅員を確保する。また、防災上の観点を考慮した区域外への経路を確保する。</p>

# 7. 地区計画を定めて面的開発を行う場合の手続きの流れ

地区計画を定めて面的開発を行おうとする場合は、地元発意となる都市計画提案により手続きを進める

## 手続きの主なポイント

- 都市計画提案の前段で、大阪府や箕面市との開発に関する協議・調整を行って、事業の実現性についての十分な担保をはかる

- また、開発に関する関係権利者の同意や周辺地域との調整が必要

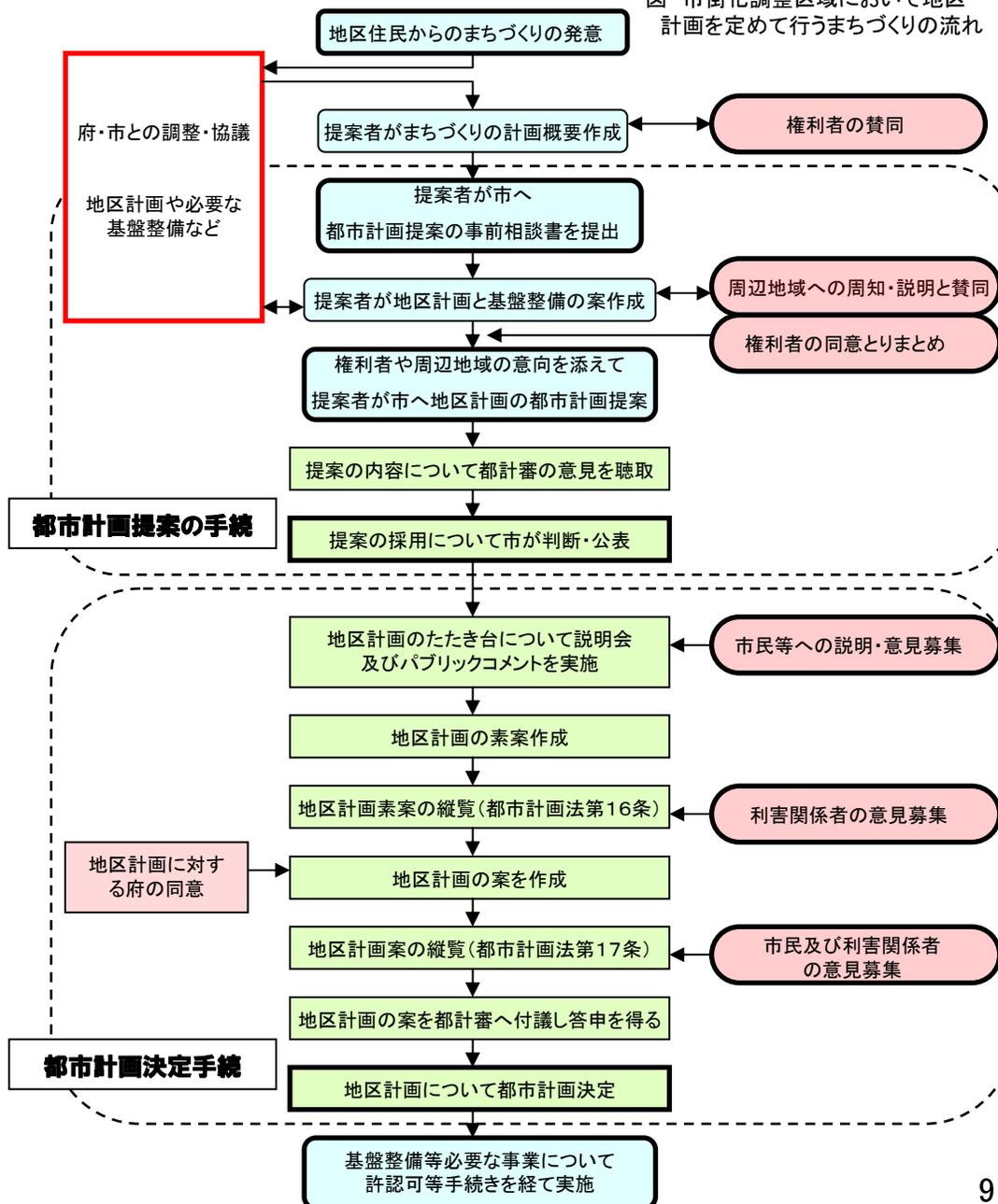
- 事業の実現性が十分担保される開発計画については、必要な事項を地区計画として定める都市計画の提案を受けて「都市計画提案の手続き」を進める。

- 提案された内容が妥当であるか、都市計画審議会で審議いただく。

- 都市計画提案の内容が妥当と判断された場合に、地区計画の決定に関する「都市計画手続き」を進める。

- 都市計画手続きの中で、市民への説明や意見募集を行う

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



## 8. 策定にあたって

「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」  
「箕面市市街化調整区域地区計画ガイドライン」

について意思決定し、公表・運用する

もみじだより8月号に記事掲載  
各公共施設に設置

このほか、地権者へはパンフレットを配布予定

- 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（次回の都市計画マスタープランの更新時に反映）
- 「**実現方策**」については、「基本的なあり方」に基づき都市計画と農業政策の各担当部局が密に**連携しながら推し進める**