

# 市街化調整区域の土地利用のあり方を検討しています！

～お知らせとご意見募集～

箕面市 都市計画部 まちづくり政策課

本市では、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ました。しかし、社会構造の変化や生活ニーズに対応するため、近年、都市計画法などが改正され、市街化調整区域に関する取り扱いも変わり、市としても将来都市像をみずえた新たな対応が求められています。

そこで本市では、市街化調整区域の現状などを調査し、そこでの土地利用はどうあるべきか、検討・整理した上で今後の対応をはかるうと取り組みを進めています。

ここでは、市街化調整区域の現状や課題について市民のみなさんにお知らせするとともに、ご意見を募集します。

検討の経過等はホームページ（まちづくり政策課のページ）でご覧いただけます。  
<http://www2.city.minoh.osaka.jp/MACHI/choutiku/choutiku.html>



市立病院からみた北側の市街化調整区域のようす

## 1 市街化調整区域ってなに？

### 市街化調整区域とは

都市計画の中で、本市は「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区分されています。市街化区域は道路や下水などの都市基盤を整備し、良好なまちづくりを進めていく（市街化を進める）区域で、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」です。

市街化調整区域では基本的に開発行為や戸建て住宅の建築などは制限されていますが、建て替え、農林漁業のための施設、住民の生活利便施設など居住環境の維持に必要なもので無秩序な市街化を誘発しないものなど、法律で認められるものもあります。

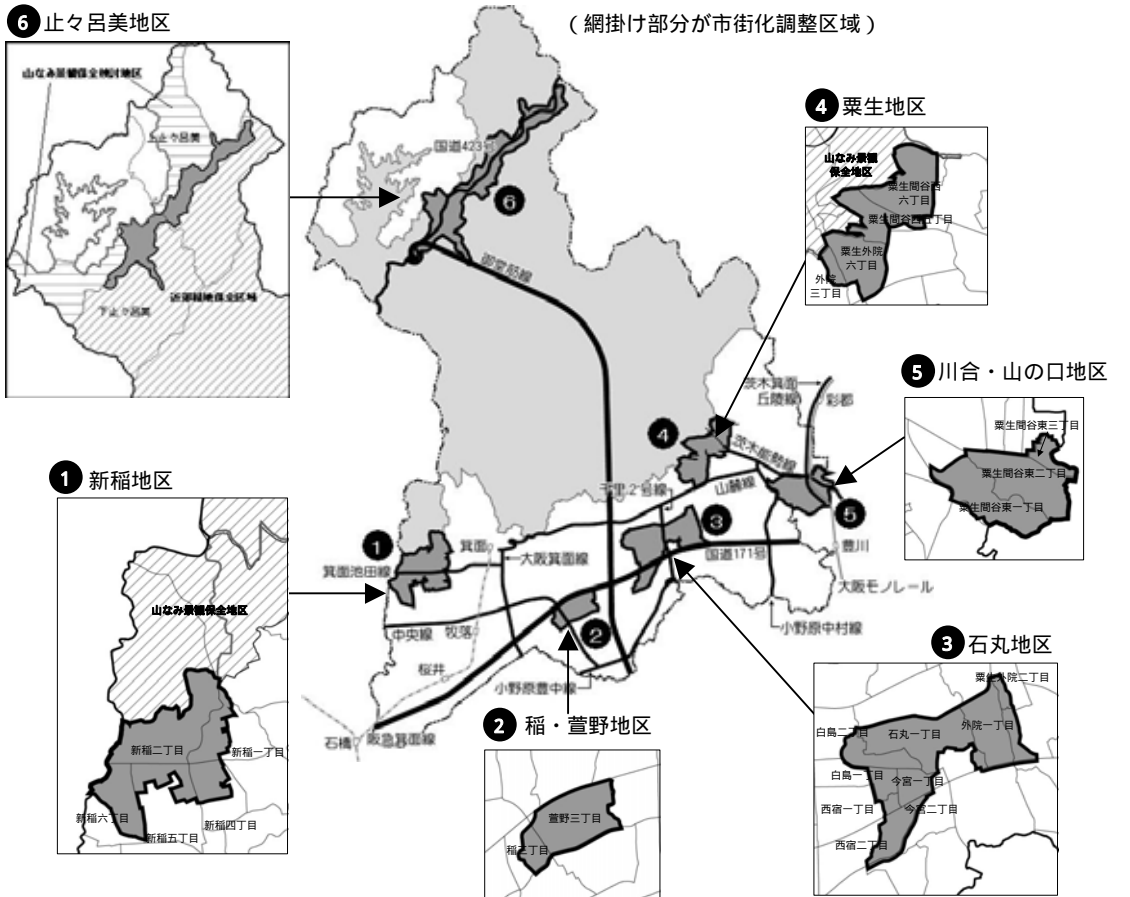
### 本市の市街化調整区域

本市の市街化調整区域のうち、山間・山麓部は大切な資源であり、近郊緑地保全区域や山なみ景観保全地区の指定などにより保全を図ってきました。

それ以外の市街化調整区域は、当面市街化を抑制しつつ、市街化が必要となった部分については、良好な市街地になるよう適正に誘導のうえ市街化区域への編入を検討してきました。

今回の取り組みでは、すでに保全の方向性が定まっている山間・山麓部などを除いた6カ所を検討対象地区とし（右図）、詳しく検討することにしました。

### 市街化調整区域と検討対象地区



## 2 箕面市の市街化調整区域の現状と課題

市街化調整区域のうち、6カ所（検討対象地区といいますが）について、現況などの基礎調査と土地所有者へのアンケート調査を実施し、**把握した現状をもとに、次の4つの課題を整理しました。**

ハガキ部分

**課題【1】** 地区内には農地やため池・緑地などが残り、その多面的機能は周辺市街地の住民からも評価される貴重な空間ですが、一方で農地の維持については難しくなっている状況がうかがえます。

新稲地区の農地の風景



稲・萱野地区のまちなみの風景



6カ所の市街化調整区域（検討対象地区）は、市街化が抑制されてきたため、まとまった農地やため池などが残り、開放感のある風景がみられたり、身近に自然を感じることができる空間となっています。また、昔からの集落のたたずまいを残す地区もあり、歴史を今に伝えるまちなみなどが見られます（左の写真を参照）。

こうした農地・ため池などが残る市街化調整区域の空間は市民のみなさんから一定の評価がなされています。

しかし、平成19年に実施した検討対象地区の土地所有者アンケート（回収率約49%）では、農地所有者の多くが、当面は引き続き農地を維持したいと考えておられる（図1左）一方で、営農の担い手などの問題が、農地の維持を不安定にしている一面もうかがえます。（図1右、図2）

図1 農地の利用方法の意向

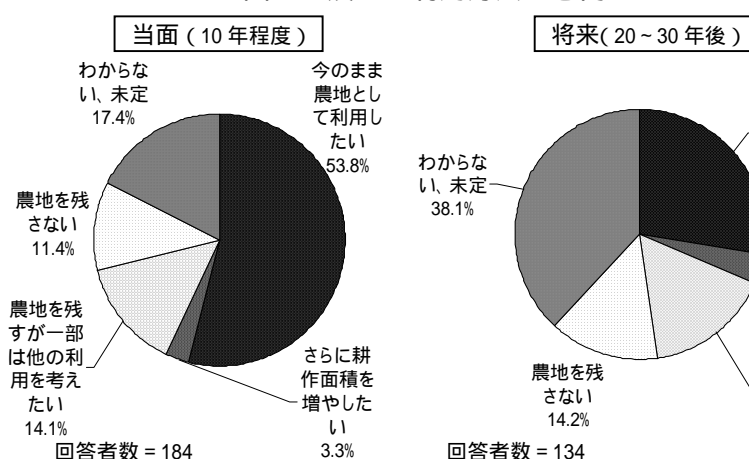
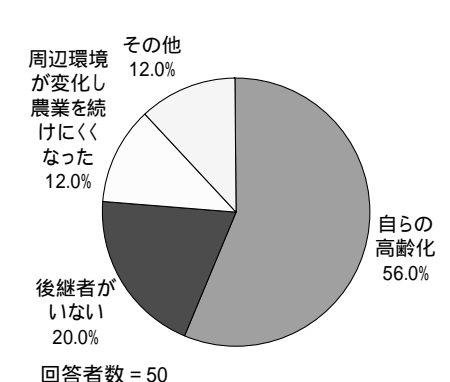


図2 農地を残さないと回答した方が農地を継続できない理由



裏面につづきます →

（図1、2はいずれも平成19年10月に実施した検討対象地区の土地所有者アンケート結果による）

**課題 農地等とそれ以外の都市的な土地利用が混在し、互い【2】に阻害しあっているところがあります。**

検討対象地区の中には、建物が建ったり、資材置き場や駐車場などの土地利用をされているところもあり、周囲の自然や農地との混在が進むと、互いに悪影響を及ぼすおそれがあります（右の写真を参照）。

資材置き場のイメージ（他都市の例）



土地所有者アンケートでは、農地所有者の約4分の1がゴミの投げ捨てやペット等の農地への侵入など「農地と市街地との混在で問題が生じている」と回答され、逆に、過去の市民アンケートでは、農業による生活環境への影響として、多くのかたが農薬や肥料による影響を懸念されていました。

**課題 部分的な道路整備、用途の混在など、一部で無秩序な【3】都市的土地利用が進みつつあるところがあります。**

市街化調整区域では、基本的に開発行為は制限されますが、現在の開発に関する制度では、例外的にはありますが個別の開発が認められており、一部では地域の将来の青写真がないまま、個別に土地利用がすすんでいるところがあります（右の写真を参照）。

無秩序な土地利用のイメージ（他都市の例）

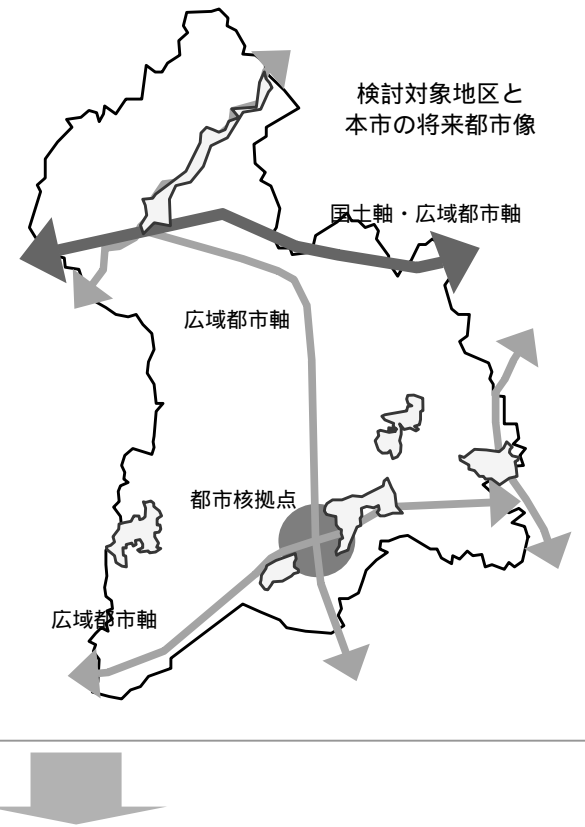


こうしたところでは、不整形な土地が残ったり、狭い道路がつきはぎにできたりして、無秩序なまちになるおそれがあります。

**課題 全市の都市構造を展望する中で、将来的に都市的土地利用が必要となる可能性がある場所や、都市施設の整備が必要な場所も含まれています。【4】**

検討対象地区の中には、本市が目指す将来都市像の実現に向けて、都市的な土地利用が必要となる可能性がある場所が含まれています。（特に石丸地区の西部は、第四次総合計画や都市計画マスタープランで「都市核拠点」に位置づけられている「箕面新都心地区（かやの中央）」と連たんしています。）

また、本市の都市構造を支える上で必要な都市計画道路が計画されているところもあります。



今後、これらの課題をふまえて土地利用のあり方を検討していきます。検討にあたっては市民のみなさんのご意見をうかがいながら進めてまいります。

**市街化調整区域の土地利用についてご意見をおきかせください**

**問1** 本市には山間・山麓部などを除き6カ所の市街化調整区域（検討対象地区）がありますが、前述のような課題もあります。こうした本市の市街化調整区域の状況をご存じでしたか。

よく知っている      少しは知っている      ほとんど知らなかった      全く知らなかった

**問2** 6カ所の市街化調整区域（検討対象地区）はさまざまな役割を果たしていますが、その中でもあなたが特に重要だと考えるものを「上位3つ」まで選んで下さい。（順序は問いません）

- 食料の生産（地産地消）： 身近な場所で新鮮な食料を生産・供給する
- 自然環境の享受： ため池・河川や緑地などで身近に自然を感じられる
- 歴史・文化の継承： 昔からの集落の歴史・文化に触れられる
- 景観の享受： 広がりのある景観の眺望が楽しめる
- オープンスペース： 開放感ある空間が市民の憩いの場となっている
- 防災： 延焼の防止や災害時の避難場所として活用できる
- 緩衝地帯： 自然や農地等と市街地との間にゆとりを持たせ双方の調和を図る
- 都市機能の補完： ゆとりある空間をいかし市街化区域では担いきれない都市の機能を補う
- 市街地の予備地： 市の将来の発展のため、市街地の予備地としての機能を担う
- その他（具体的に \_\_\_\_\_）

**問3** 6カ所の市街化調整区域（検討対象地区）の将来の土地利用について、望ましい方向性としてあなたの考えに近いものはどれですか。1つを選んで下さい。

- 貴重な自然空間として残していくことが望ましい
- 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良好なものに限って認めるのが望ましい
- 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
- 全面的に市街化されるのが望ましい
- わからない

**問4** 6カ所の市街化調整区域（検討対象地区）の土地利用は主に農地で構成されていますが、それは農家の方々の営農によって維持されてきました。しかし、将来も農地を維持したいという方が多くみられる一方で、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考える方もみられます。こうした状況を踏まえ、検討対象地区の農地のあり方について、あなたの考えに近いものはどれですか。1つを選んで下さい。

- 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進めるべきだ
- 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
- その他（具体的に \_\_\_\_\_）

**問5** お住まいの地域はどこですか。（ をつけて記入してください）

箕面市（                      ）（                      ）丁目  
市外（                      ）市

**問6** お住まいは、どちらの区域ですか。

市街化調整区域      市街化区域

担当・連絡先：箕面市都市計画部まちづくり政策課  
TEL：072-724-6810  
FAX：072-722-2466

ハガキ部分