

## 【案件 4】

# 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分 の検討状況について（報告）

平成 2 1 年 1 2 月

箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策課

## 本日の説明内容

- 1 都市計画審議会（7月）のふりかえり
- 2 市素案作成に向けた取り組み
- 3 今後のスケジュール

# 1 都市計画審議会(7月)のふりかえり

## (1) 基本的考え方

1 現状 人口・世帯数・土地利用現況

2 上位計画 市総合計画・市都市計画マスタープラン(調整区域の土地利用の基本的なあり方)  
府の区域区分変更についての基本方針

箕面市の区域区分見直し方針

1 現状

人口、世帯数、  
土地利用現況

2 上位計画

市総合計画  
市都市計画マ  
スタープラン

府の区域区分  
変更について  
の基本方針

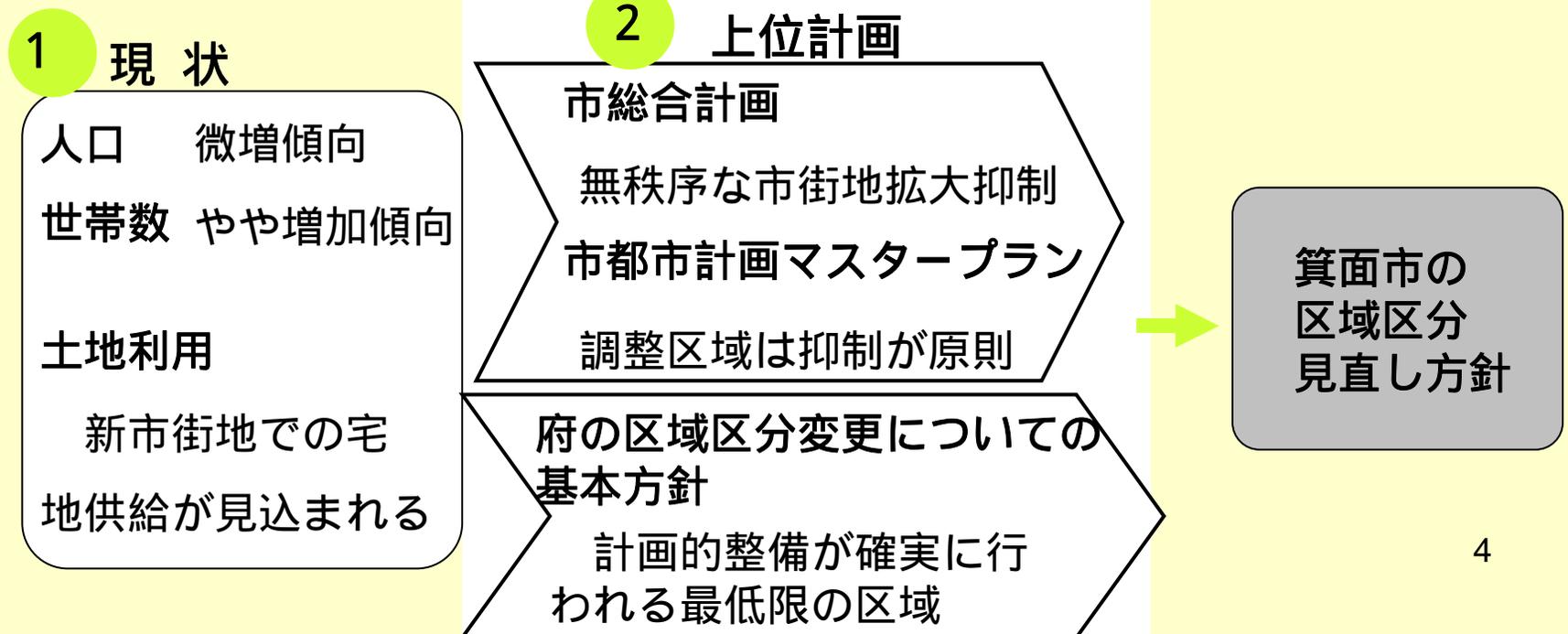
箕面市の  
区域区分見直し方針

# 1 都市計画審議会(7月)のふりかえり

## (1) 基本的考え方

- 1 現状 人口・世帯数・土地利用現況
- 2 上位計画 市総合計画  
市都市計画マスタープラン(調整区域の土地利用の基本的なあり方)  
府の区域区分変更についての基本方針

### 箕面市の区域区分見直し方針



# 1 都市計画審議会(7月)のふりかえり

## 第6回区域区分一斉見直しについての箕面市の方針

### (1) 趣旨

少子高齢社会の到来や生活ニーズの多様化等といった社会経済情勢をふまえて都市計画法が改正され、拡大型の市街地の必要性は少なく、成熟社会に対応した持続可能な都市づくりを目指す方向性が示された。

この方向性をうけて「市街化調整区域の土地利用がどうあるべきか」を検討し、本市の都市計画の方針として、市街化の抑制を原則としつつ、ただし書きで限定的に都市的土地利用を認める「市街化調整区域における土地利用の基本方針」をまとめた。

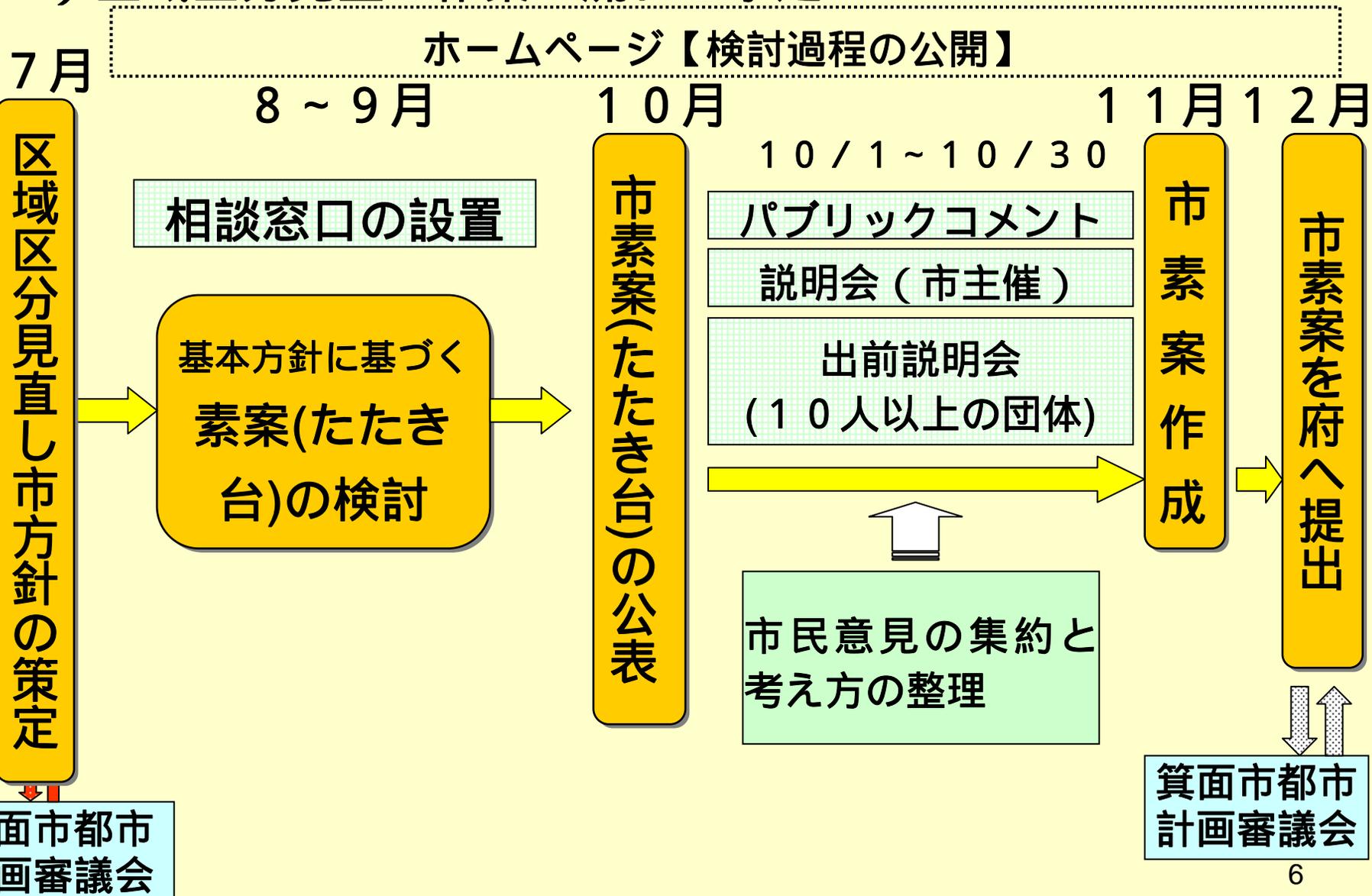
今回の見直しでは、この基本方針をふまえ、持続可能な都市の実現を目指す。

### (2) 基本方針

**市街化区域の拡大を積極的に図る必要性は低い。**

# 1 都市計画審議会(7月)のふりかえり

## (3) 区域区分見直し作業の流れと予定



## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 1 ) 市民意見の集約

#### 相談窓口

期間 平成 2 1 年 8 月 3 日から 9 月 1 8 日まで

件数 2 件

内容 1)自己所有地が市街化区域に編入される見込みはあるのか？  
2)区域区分が見直されると聞いたので、その内容を教えて欲しい。

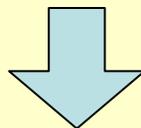
回答 1)相談者のような個別の土地については検討の対象外となることを説明した。  
2)決定権限をもつ府の検討着手をうけて、箕面市も検討に着手した。その基本的考え方は平成19年～平成21年に検討した「市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方」であることを説明した。

## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 1 ) 市民意見の集約

説明会（市主催） （出前説明会は要請なし）  
平成21年10月1日（木）東生涯学習センター  
10月2日（金）みのお市民活動センター  
10月3日（土）グリーンホール  
延べ2名参加  
書面による意見の提出1通（1件）

パブリックコメント  
平成21年10月1日から10月30日までの30日間  
意見書提出1通（6件）



合計2通（7件）の意見に対する市の考え方を整理しました。

## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 2 ) パブリックコメント等での意見の内容と市の考え方

	意見等 ( 要約 )	市の考え方
1	現行区域区分を変更しない条件での意見募集はいかななものか。	<p>意見を募集するためには、市としての何らかの案を示す必要があります。</p> <p>今回の検討では、土地利用の現況及び人口・世帯数の動向から、市として検討した結果として、市街化区域を拡大する必要性は低いので現行の区域区分を変更しない内容の素案（たたき台）を作成したものです。</p> <p>この素案（たたき台）に至るまでの現状認識や検討の流れも含めて意見をいただくとするものです。</p>

## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 2 ) パブリックコメント等での意見の内容と市の考え方窓口

	意見等 ( 要約 )	市の考え方
2	市街化調整区域という線引きにはめられて長年不公平な所作を受けて苦しんできました。日本国憲法の第 1 4 条に法の下での平等であると示されているのに線引きが成立したのが理解に苦しみます。	区域区分 ( いわゆる線引き ) の制度は都市計画法に基づくものであり、公共の福祉の増進に寄与することを目的として、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るために定められています。

## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 2 ) パブリックコメント等での意見の内容と市の考え方

	意見等 ( 要約 )	市の考え方
3	市街化区域は土地のスラム化を防ぐというが、市街化区域の中でも屋根の端すれすれの建物が散見するのはいかななものか。理解に苦しみます。	区域区分は市街地の無秩序な拡大を防ごうとするものであり、市街化区域への編入は、計画的な土地利用が確定した段階で行っており、道路整備や用途地域等の指定もあわせて行っています。 これによって、安全で快適なまちづくりが進められています。

## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 2 ) パブリックコメント等での意見の内容と市の考え方

	意見等 ( 要約 )	市の考え方
4	市街化調整区域においては、農家の次男坊は建築を許されているのに、農家であれば自分の住む家も建てられないのはおかしい。	市街化調整区域は市街化を抑制する区域ですが、当該地域で生活されている方々のために必要となる、法で認められた農家住宅などの建築は可能です。

## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 2 ) パブリックコメント等での意見の内容と市の考え方

	意見等 ( 要約 )	市の考え方
5	税金については、市街化調整区域は市街化区域に比べて1/20～1/25と大変低い。また、土地が売買されることにより不動産取得税等も入る税金徴収に役立つと思われます。	市街化区域は、人口規模や土地利用現況を勘案して設定しています。 良好な市街地形成が確実な場合には市街化区域編入を行っており、市税収入を目的としたものではありません。

## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 2 ) パブリックコメント等での意見の内容と市の考え方

	意見等 ( 要約 )	市の考え方
6	<p>箕面は従来工場を歓迎しませんでした。社会では商工会という名の通り商 = 工 ( 生産 ) で車のような存在です。バランスが失われているので、箕面での商売は難しい店をだしてもやめる人も多い。</p>	<p>箕面市内には一定まとまった工場地域がなかったことから、工業系の用途地域はありません。</p> <p>一定規模の自動車の修理工場など、箕面にふさわしい工は必要であり、そのような土地利用は可能な用途地域の指定となっています。</p>

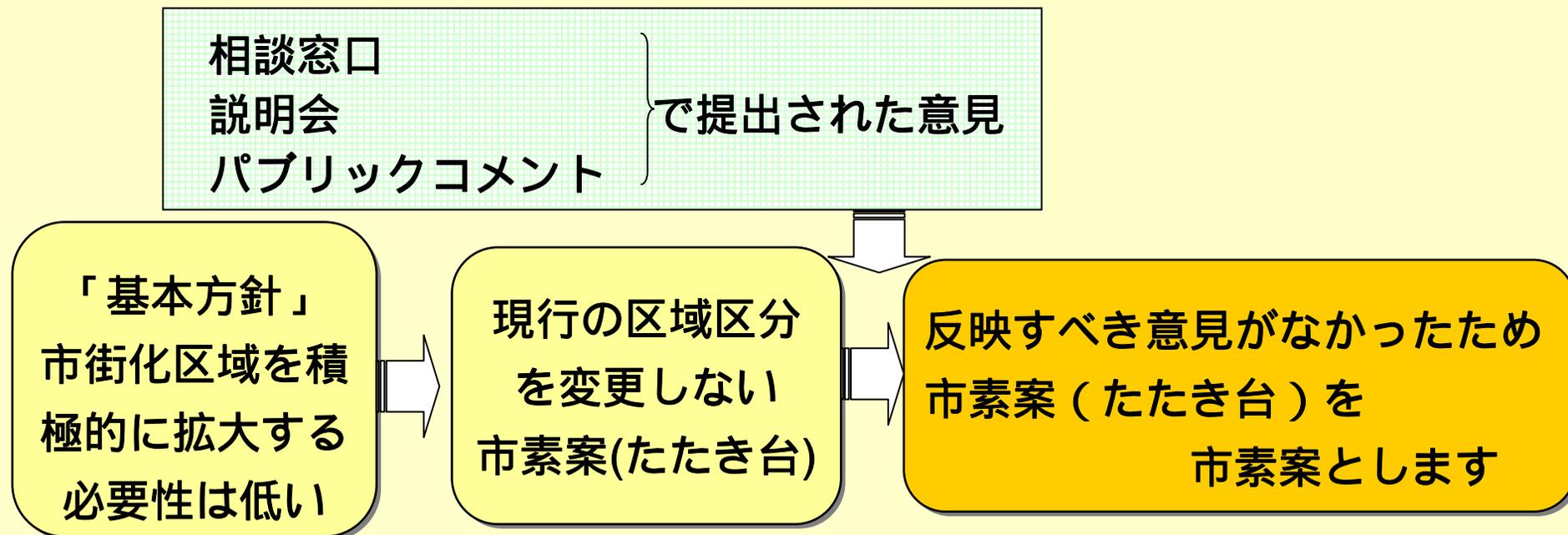
## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 2 ) パブリックコメント等での意見の内容と市の考え方

	意見等（要約）	市の考え方
7	<p>市が自然環境を保全しながらまちづくりを進めているのはわかった。</p> <p>市民がもう少し関心を持ってもらったほうがいいのではないか。</p>	<p>ご理解いただきありがとうございます。</p> <p>市広報紙（もみじだより）等を活用しながら、きめ細かな広報活動について取り組みます。</p>

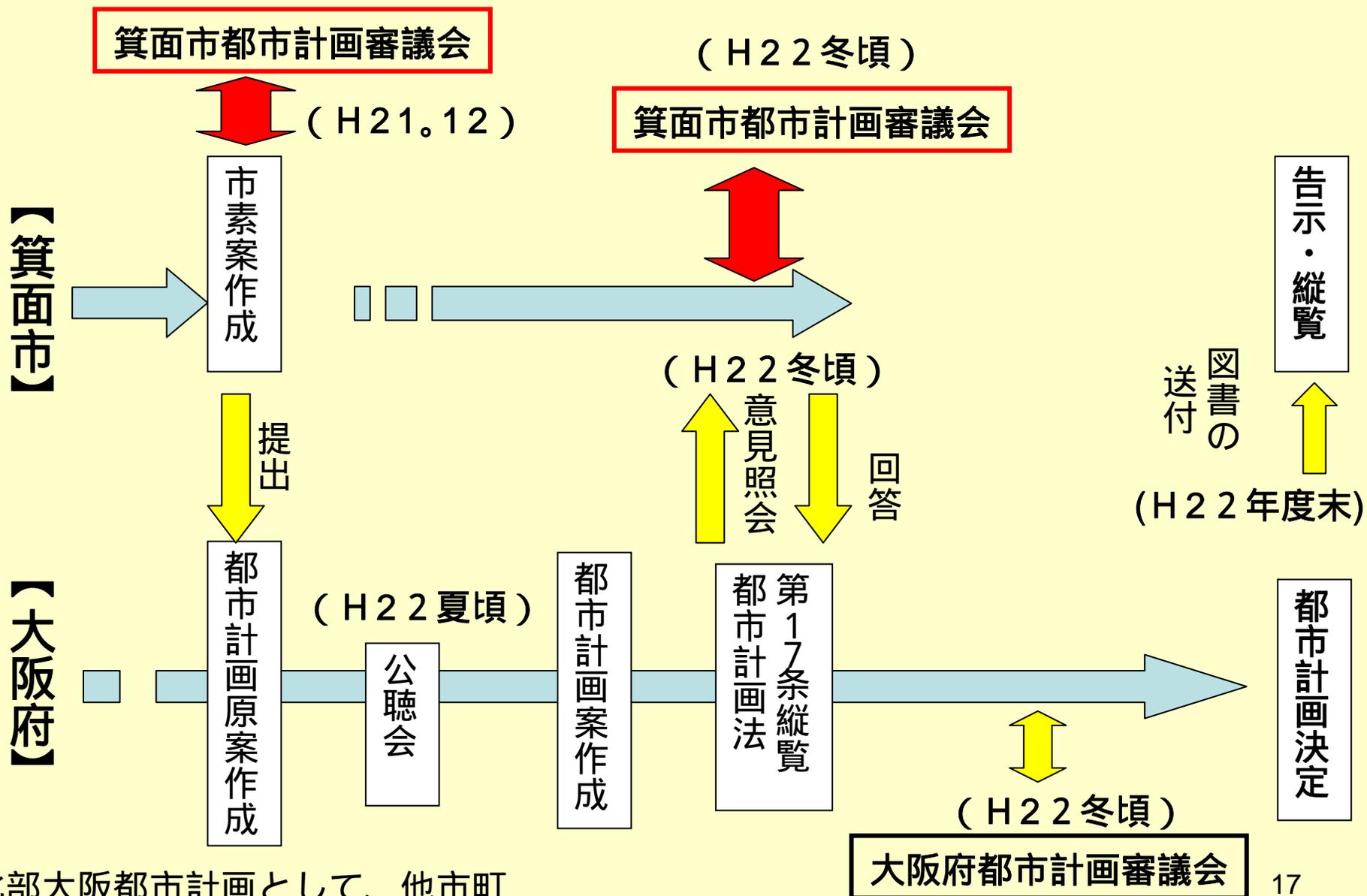
## 2 . 市素案作成に向けた取り組み

### ( 3 ) 区域区分の市素案の作成について



現行の区域区分を変更しない市素案を大阪府に提出するにあたり、本都市計画審議会の意見を伺います。

# 3 . 今後のスケジュール



終わり