

「計画的な土地利用をすすめていきます」

1．目指す姿

快適環境都市として緑と自然環境の保全
市民生活の利便性の向上を図る

2．指標

3．現状と課題

近年、屋敷林、残存林など身近な自然とみどりが、減少しつづけています。まちづくり推進条例（以下、まちづくり条例）による緑化協議計画（以下、緑化計画）は、現在の建築行政では、まちづくり条例の緑化事項を対象外としているため、違反も多く後を絶たないといわれています。まちづくり条例の緑化計画を守る土地利用を進める建築行政の推進は、市街地の自然と緑を確保する緊急の課題です。また、美しい山並みには40数年前の都市計画の線引きにおいて、山麓にとどまらず山腹や山頂まで都市開発を行う都市計画区域となっています。市民の宝・美しい山並み景観と自然とみどりを守るために、見直しが必要となっています。有馬高槻構造線や軟弱地盤地域で高低差も大きな大規模な都市造成が行われ、新しい都市基盤など箕面市に引き継ぐことになり、安全第一の土地利用は重要です。

そのため、山並みと自然と緑を大切にするために、都市計画区域内未利用地域を都市計画区域の解除に向けて市民と行政などの協働で進めます。また、大規模な開発造成地の基礎地盤の安全度に応じた土地利用計画とし、地震にも強い安全で持続可能な都市づくりを市民、事業者と行政とが協働して進めます。

独自ルールの地区まちづくり計画や建築基準法による住民間できめ細かく定める建築協定、まちづくり推進条例によるきめ細かけ定める敷地内の緑化計画について、総合的な行政を確立することが必要です。具体的には、市民自治と地方分権にふさわしい都市計画マスタープランの充実と、その具体的な推進のため、住民や事業者、市の協働による「緑の地区計画」「区割り再生プラン」「モデル地区」「戸別再建事業」など、土地利用の規制、誘導をすすめるため、「総合的なまちづくり条例」の検討をすすめます。

市民の共有財産である公有地である市内に存在する利用度の低い公共用地や未利用地の安易な売却がすすんでいます。暮らしを守り、次世代につなげる魅力あるまちづくりへの活用が大切です。

住宅地拡大による緑と自然環境の喪失を防ぐため、住宅集中・住宅区域と自然保護地区のすみ分けを検討します。住宅集中・住宅区域には、地区計画や地

区まちづくり計画などを使い分け、街路樹や生垣の多い緑の都市を確保し、計画的な土地利用の実現を誘導していきます。その公益的な機能には、都市の自然環境と税制について検討に努めます。

消防活動車の入れない狭隘道路は、市民と協働で調査し、その区間ごとに対策協議会を設けて、地先の用地確保を含めて検討し狭隘道路の解決に努めます。また、消防活動困難な地区の再点検活動を市民との協働ですすめ改善に努め、市民生活の安全、安心を高めます。

4．取組・役割分担

(1) 市民等が取組むこと

地域から緑と自然環境の保全と生活の利便性の総点検
利用度の低い公共用地や未利用となっている公共用地の地域からの活用検討
「緑化計画」を守る市民パトロール隊を助ける地元市民の協働

(2) 市民等、行政が協働で取組むこと

山腹や山並み未利用地域の都市計画区域の解除
環境の保全と生活の利便性都市計画マスタープランの充実
住宅集中地区と自然保護地区のすみ分けの検討
市民発意や地域特性をいかした土地利用の検討
「協議の緑化計画」のチェック見守り隊の検討

(3) 行政が取組む課題

都市計画の線引きの見直し
高齢化社会へ都市計画マスタープランの充実
未利用地の高齢化社会に見合う福祉などの有効活用の検討
都市の緑を行政と地権者、市民の協働で生かす制度の確立を検討

5．個別案件に関する提言

(1) 都市計画マスタープランの充実

(2) 適正な土地利用方針の実現

まちづくり条例にもとづく「緑化計画」を守る建築行政
低・未利用公共用地の活用計画を策定

(3) 計画的な住宅地形成への誘導

地域の実情にあった住宅地形成への誘導
違反建築に対応するための関係機関との連携強化

(4) 都市の自然的環境の公益的機能と税制

「都市計画関係」「開発指導」「税関係」の連携で検討
マニュアルを作成し、市相談窓口を充実