

山なみの景観保全に向けた規制の見直しについて（案）

平成23年8月23日政策調整・決定会議資料

1 これまでの取り組み

市街地から望む北摂山系の山なみは本市のシンボルといえる重要な景観要素です。
本市では、市民の景観への意識の高まりとともに、これを次代に守り、育て、伝えるため、さまざまな取り組みを進めてきました。

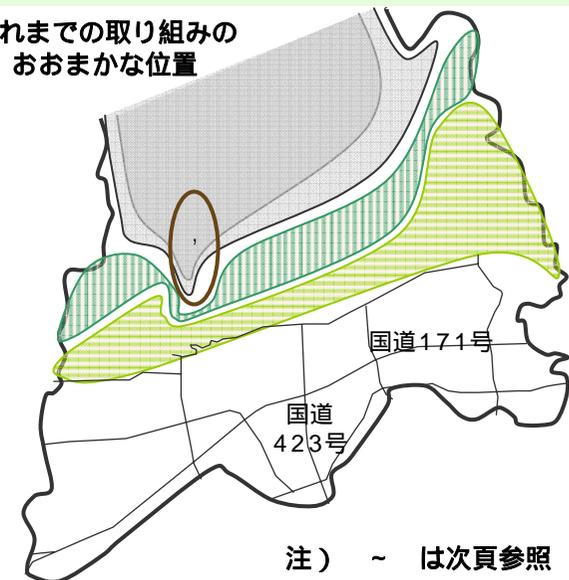
計画関係

- ・S43 箕面市総合計画策定 北部山麓の自然保護・景観保全を位置づけ
- ・S51 新箕面市総合計画策定 箕面山系の積極的保全を位置づけ
- ・S60 第三次箕面市総合計画策定 山間山麓部の景観・環境の積極的保全を位置づけ
- ・H3 市都市景観基本計画策定 山麓部の景観保全の重要性を位置づけ
- ・H8 市都市計画マスタープラン策定 山麓部の保全・市街地からの眺望確保を位置づけ
- ・H13 第四次箕面市総合計画策定 山間・山麓部の保全をリーディングプランに位置づけ
- ・H14 山麓保全アクションプログラム策定 市・市民等の協働による保全方策を位置づけ
- ・H16 しみどりの基本計画策定 山間山麓部のみどりを市の環境基盤として位置づけ
- ・H23 第五次箕面市総合計画策定 山なみ景観の保全を位置づけ

規制関係

- ・S31 箕面公園エリアを文化財保護法による「名勝」に指定...図中
- ・S39 箕面公園エリアを都市計画法による「風致地区」に指定...
- ・S42 山間部を自然公園法による「明治の森箕面国定公園」に指定...
- ・S43 山間部を近畿圏整備法による「近郊緑地保全区域」に指定...
- ・S52 市環境保全条例を制定
高層建築物の建設を抑制するための人口密度等の基準を運用開始
- ・H9 市都市景観条例制定
- ・H10 山麓部を都市景観条例による「山なみ景観保全地区」に指定...
- ・H15 都市計画法による高度地区規制を斜線制限から絶対高さ制限に変更
- ・H22 市都市景観条例改正
山すそ部を同条例による「山すそ景観保全地区」に指定...

これまでの取り組みの
おおまかな位置



注) ~ は次頁参照

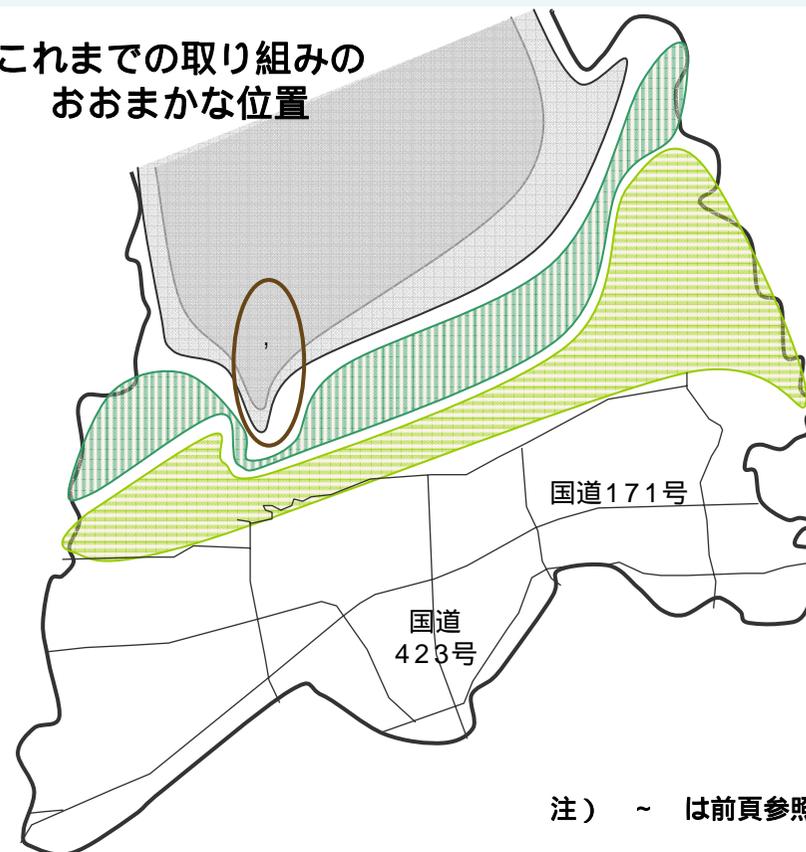
市の取り組み / 市民の動き

- ・ H1 開発計画地(松尾山)等を買収
青少年野外活動センター「教学の森」として整備...
- ・ H3 市自然緑地等保全基金を創設
山麓部山林所有者に保全報償金の交付開始
- ・ H8 市民から寄付を受けた山林を
「外院の森」として整備・保全...
- ・ H14 NPOみのお山麓保全委員会発足
山麓保全活動のコーディネート・推進業務等開始
- ・ H15 都市計画公園(中央公園)予定地内でマンション計画浮上
計画地を買収...
- ・ H15 山すそ部(如意谷)で高層マンション計画浮上
周辺住民と開発業者の訴訟に発展...
- ・ H16 公益信託「みのお山麓保全ファンド」創設
市民等による山麓保全活動の支援開始
- ・ H20 都市計画公園(中央公園)予定地内で老人ホーム計画浮上
交渉の末、計画凍結...
- ・ H20 山すそ部(新稲)で墓地開発計画浮上
交渉の末、計画凍結...
- ・ H22 市みどり支援基金を創設 山麓部等のみどりを
守り育て広げる市民活動の支援開始

こうした取り組みで
山なみの景観は一定保全されていますが、

地区の状況や土地利用の動向に応じて
さらに対策を講ずる必要があります。

これまでの取り組みの おおまかな位置



2 さらに対策が必要なエリアについて

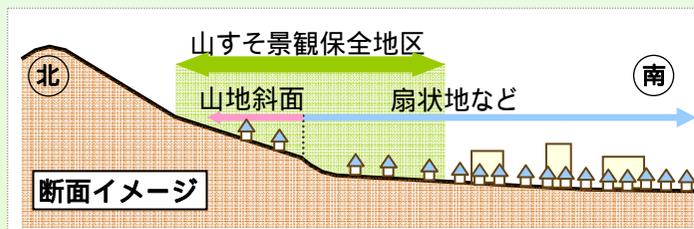
山なみの景観を保全するため、さらに対策が必要なのはどんなエリアか考えます。

1 市街地からの山なみの眺望に影響する範囲かどうか

「山すそ景観保全地区」では山なみの眺望への影響は一定抑えられていますが、斜面部分では急に標高が高くなるなど影響が出る可能性が大きくなります。

「山すそ景観保全地区」の中で、山地斜面の区域は注意が必要です。

(山地斜面) 国土調査法に基づく「土地分類調査(細部調査)」(S61)による地形分類区分



条件 1

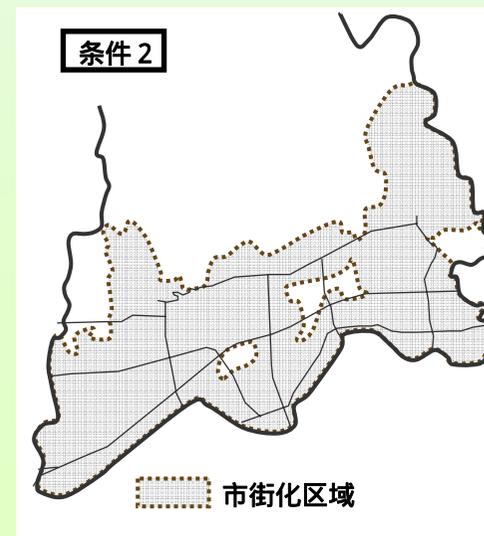


2 建物が建てられる範囲かどうか

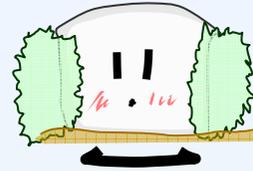
「市街化調整区域」では原則として建物は建てられません。

建物が建つ「市街化区域」は注意が必要です。

条件 2



3 空地がしっかり確保できるかどうか



敷地いっぱいに建物が建つと、大きな壁のようになるうえ、樹木で建物を隠すにしても植えるスペースがとれなくなります。

一定の緑化が担保されるのは建ぺい率60%までです。
(まちづくり推進条例でも建ぺい率60%を境に緑化基準に差がついています)

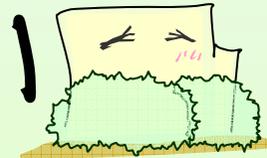
以上から、建ぺい率が60%を超える区域は注意が必要です。

(建ぺい率) 都市計画により定められる、敷地面積に対する建物の水平投影面積の割合の最高限度

条件 3



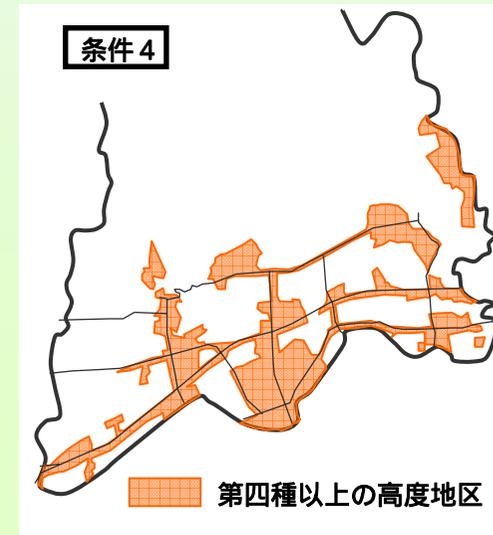
4 建物の高さが樹木で隠れる範囲かどうか



建物が高くなると樹木で隠すことは難しくなります。
(一般的な高木を想定すれば12m程度が限界)

以上から、都市計画で定める高さの限度が12mを超える区域(第四種以上の高度地区)は注意が必要です。

条件 4



これまで考えてきた条件

条件1 「山すそ景観保全地区で山地斜面」
➡ 眺望上重要な位置である

条件2 「市街化区域」
➡ 建物が建つ

条件3 「建ぺい率が60%を超える」
➡ 敷地いっぱいに建物が建つ

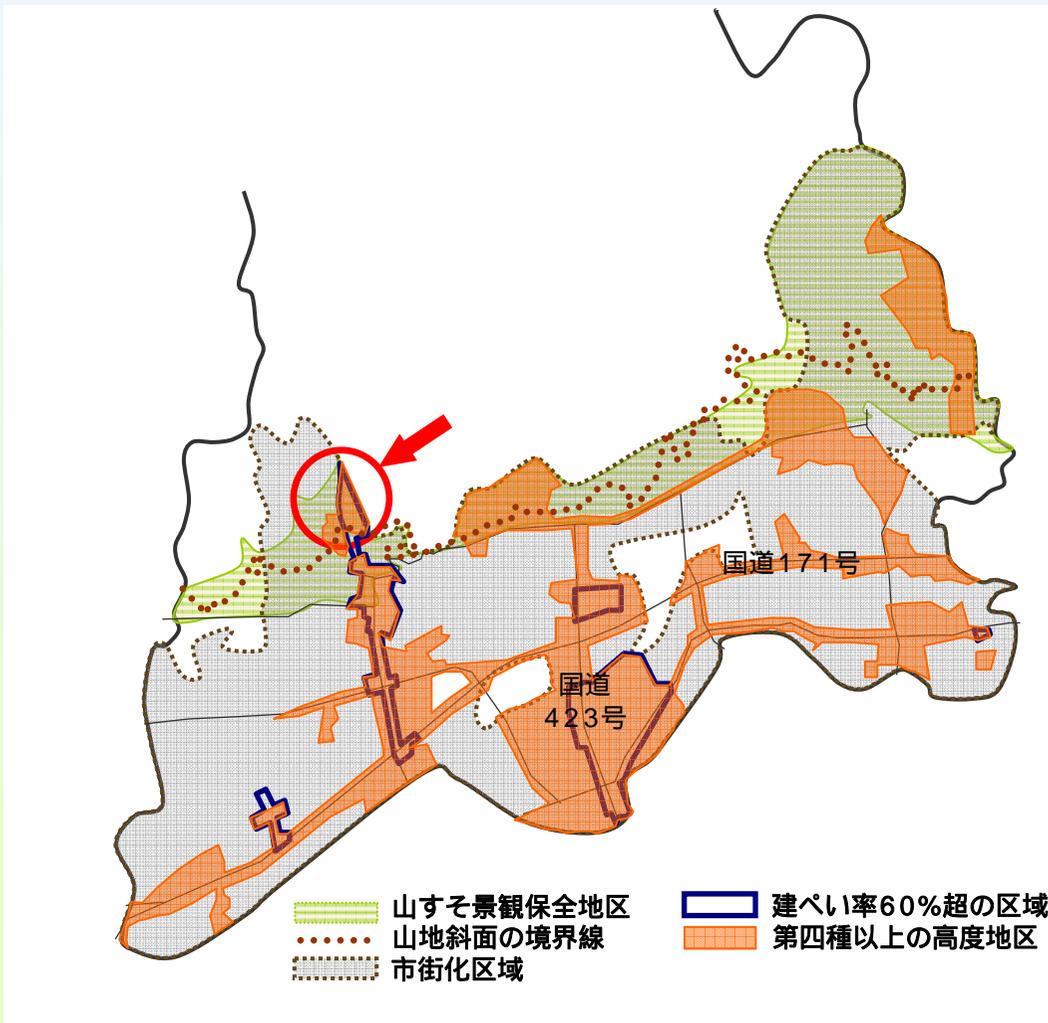
条件4 「高度地区が第四種以上」
➡ 高木でも隠れない建物が建つ

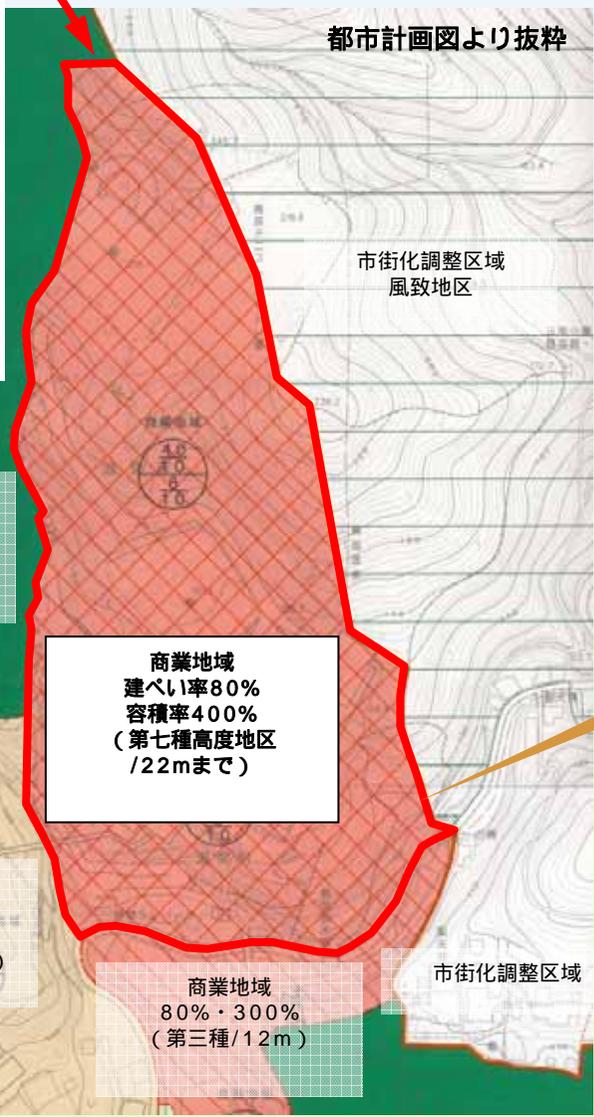
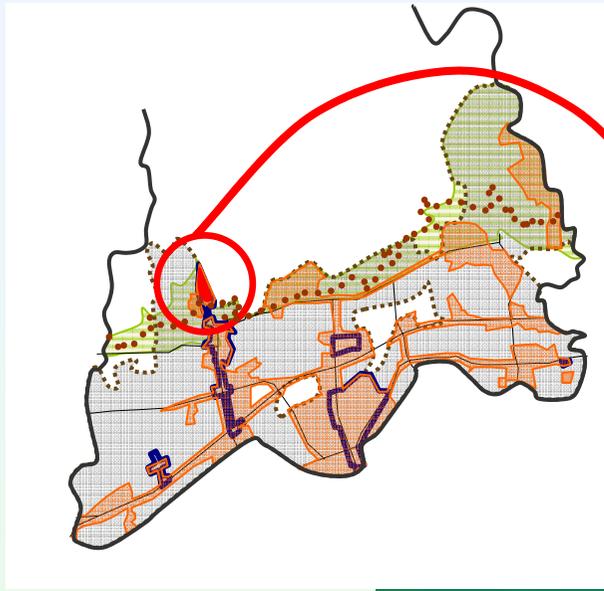
が重なると

眺望上重要な位置に高い建物が敷地いっぱいに建てられることにより

これまで守ってきた本市のシンボルである山なみの景観を損なうおそれがあります

さらに対策が必要な地域
(条件が重なる地域)は
左図のとおりとなります。





条件が重なる地域は

眺望上重要な位置に高い建物が敷地いっぱい
に建てられることにより
これまで守ってきた本市のシンボルである
山なみの景観を損なうおそれがあります

よって

この地域を検討対象地域として

**山なみの景観保全に向けて
規制を見直します**

3 検討の方向性

山なみに近接し、高い建物が敷地いっぱいに建てられる地域を対象に

山なみ景観の連続性を確保するために必要な規制を見直します。

見直しの視点

新たな建設行為を行う場合は
市街地から眺望したときに建築物等の人工構造物が見えないようにします

そのために

- ・ 建築物等の人工構造物の高さを制限します
- ・ 敷地に一定以上の空間の確保を義務づけます
- ・ その空間を利用して、市街地からの眺望に配慮した植栽を義務づけます

規制手法の例

1) 都市計画法

用途地域(建ぺい率・容積率)、高度地区など個別規制を各々見直し
上記 の見直し内容を地区計画により一括指定

2) 市都市景観条例

形態・意匠などのルールについて都市景観形成地区を新規指定

目標スケジュール

すみやかに規制手法の検討を開始し
案の作成、必要な法手続を経て平成24年度内に見直しを完了します