



(仮称)山裾景観保全地区の概要(案)

1. 検討の流れ
2. 区域と届出対象行為
3. 景観形成の方針とルールの内容
4. 眺望点からの見え方の確認
5. 協議手順について

1. 検討の流れ

1. 検討の流れ

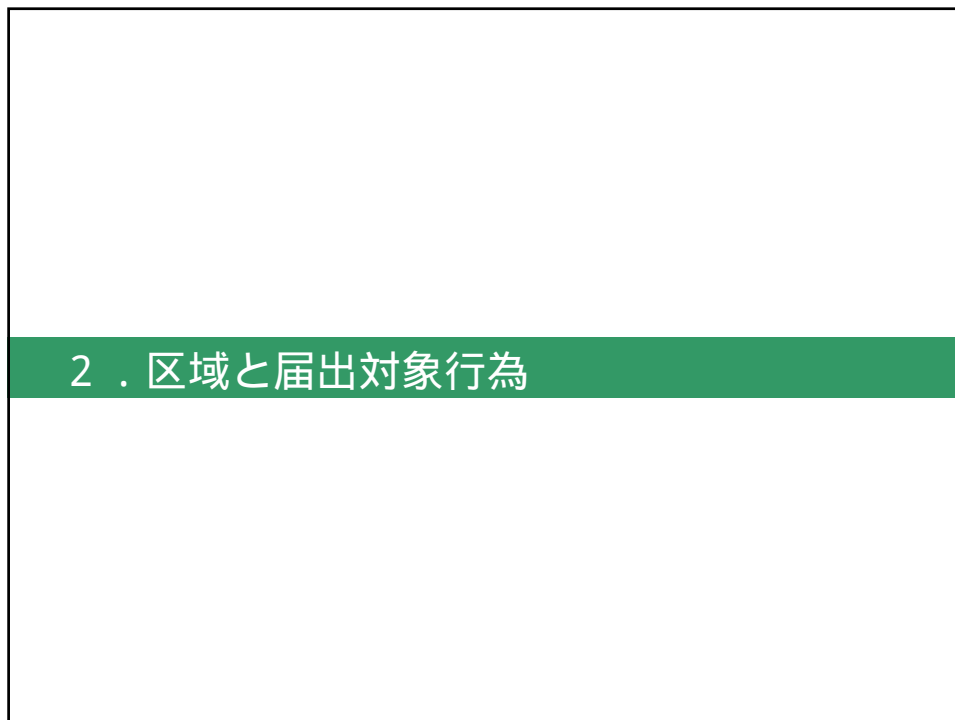
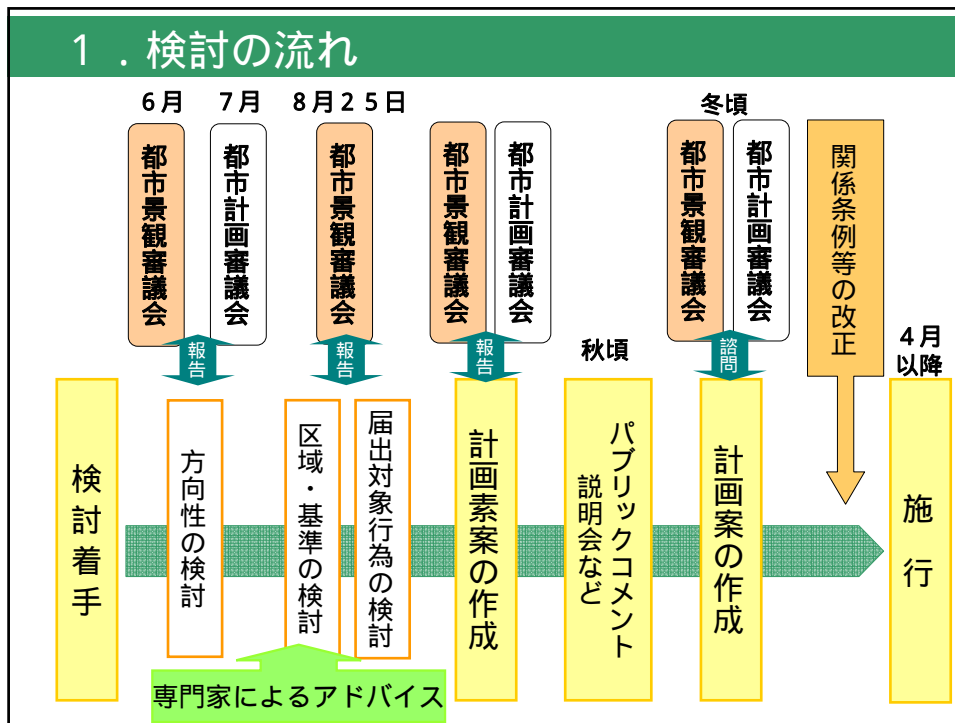
山裾部の
景観保全

まとまったみどりの保全

- 保護樹林の拡大、市民緑地（都市緑地法）・借地公園（都市公園法）の指定など
各種のみどり保全のための制度の活用

適切な景観の誘導
(市街地から見える山なみの見え方を保全)

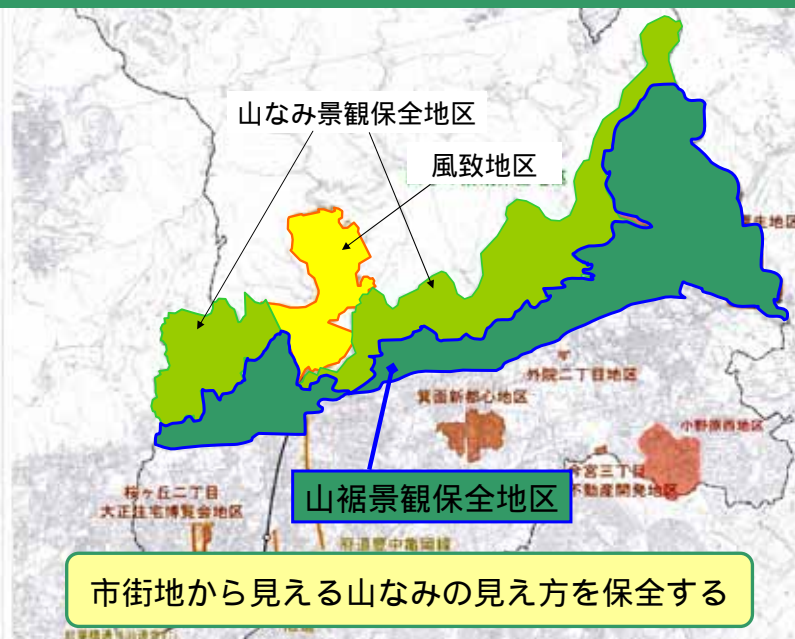
- 景観計画の変更・都市景観条例の活用による新たな地区指定



区域

山なみ景観保全地区、風致地区、山なみ景観保全地区、箕面池田線、府道豊中亀岡線、府道箕面池田線、市道小野原中村線、府道茨木能勢線、に画された区域

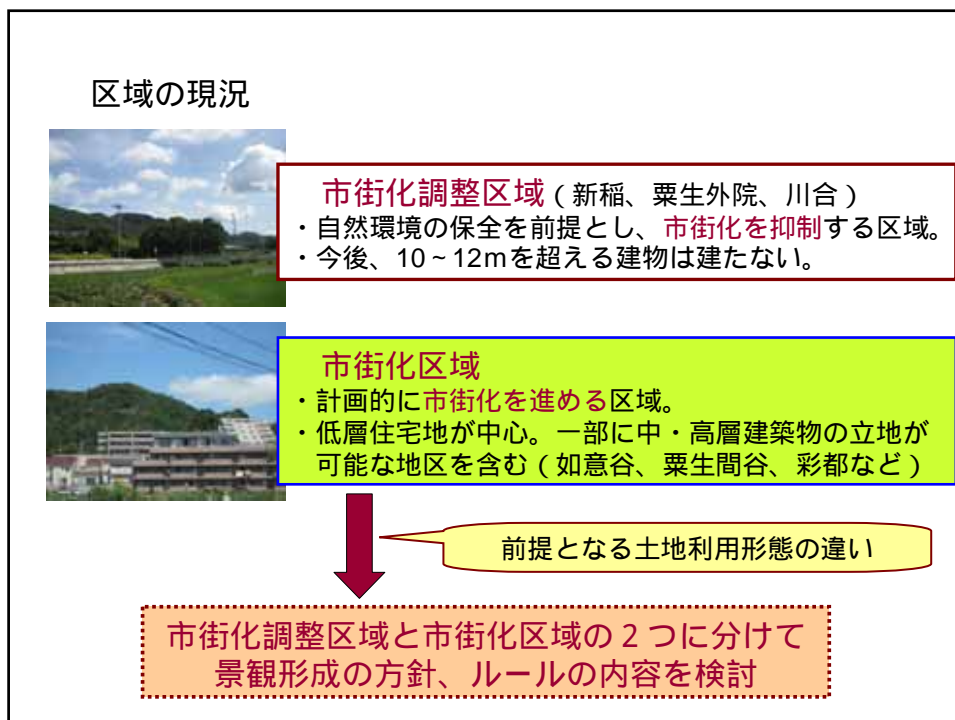
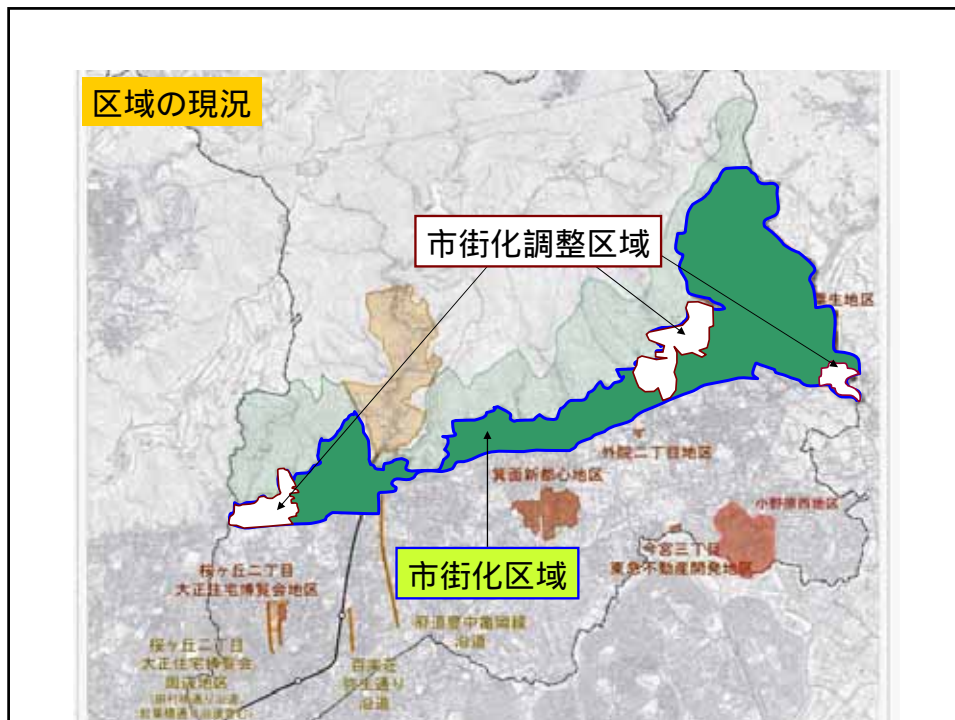
区域



届出対象行為

- ・ (市街化調整区域) 300㎡以上の現状変更行為
(市街化区域) 500㎡以上の現状変更行為
- ・ 軒の高さが10mを超える建築物の新築等
- ・ 敷地面積が500㎡を超える建築物の新築等
- ・ 高さが10mを超える工作物の新築等
(擁壁にあっては高さが3mを超えるもの)

3. 景観形成の方針とルールの内容





【市街化調整区域における景観特性】

背景となる山なみ、周辺に広がる田園景観、成長した樹木



【市街化調整区域における景観特性】

周辺に残る昔ながらの趣を残す住宅



【市街化調整区域における課題】

山なみや田園などの自然景観から浮き立った構造物



【市街化調整区域に関する市の取り組み】

『市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方』
(H21～)

● 市街化の抑制を原則とする

・やむを得ない場合の土地利用についても、**必要最小限**にとどめた適切な土地利用となるよう、基準を作成
例) 面的整備については市街化区域から概ね100m以内 など

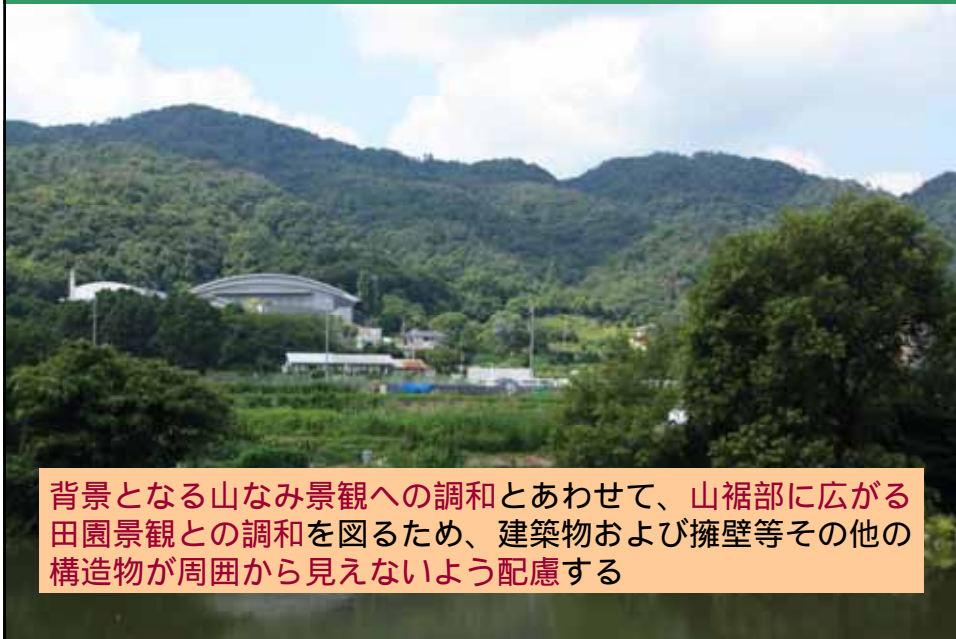
『まちづくり推進条例に定める基準』

● 高さ 10m / 12m

● 緑化基準 15% (住宅) 20% (非住宅)

「景観(見え方)」についての適切なコントロール

市街化調整区域での景観形成の方針



背景となる山なみ景観への調和とあわせて、山裾部に広がる田園景観との調和を図るため、建築物および擁壁等その他の構造物が周囲から見えないうち配慮する

市街化調整区域でのルール

【現状変更行為】



生け垣など、連続した植栽により遮蔽する。





擁壁の設置を極力避け、緑化のり面などにより処理する。
やむを得ず設ける場合は、**自然石もしくはこれに類するもの**
とする、前面へ生け垣緑化を施し擁壁を遮蔽する。



擁壁の設置を極力避け、緑化のり面などにより処理する。
やむを得ず設ける場合は、自然石もしくはこれに類するもの
とする、**前面へ生け垣緑化を施し擁壁を遮蔽する。**



擁壁前面の緑化

やむを得ずフェンス等を設置する場合は前面に植栽をする。



【現状変更行為および建築物の新築等】

既存樹木を最大限活かし、まちづくり推進条例等による緑化率については、最大限、既存樹木の保全あるいは移植等により確保する。



既存樹木を伐採し、建物を建てた場合



既存樹木を最大限活かし、建物を建てた場合



【現状変更行為】

行為の種別と計画区域の面積に応じて緑地を確保する。

まちづくり推進条例上緑化基準が定められていない行為における緑化率を定めるもので、大阪府自然環境保全条例に基づく「自然と環境の回復に関する協定」などを参考に設定

行為	面積	緑地の必要面積
資材置き場・青空駐車場のための行為	300㎡以上	20%以上
墓地（ペット霊園含む）の造成	5000㎡未満	20%以上
	5000㎡以上	30%以上

市街化区域

【市街化区域における景観特性】

山なみを背景としてさまざまな建築物が立地



【市街化区域における景観特性】

市内の随所から眺めることのできる山なみ景観との調和



【市街化区域に関する市の取り組み】

『高度地区の指定』(H15~)

- 府下で唯一、市街化区域全域に絶対高さを定める。
基本的には低層とし、部分的に中・高層とする。
 - ・今回の地区では、箕面駅前を除き、最高でも2.2mまで
 - ・高度特例許可を受けても3.1mまで

『まちづくり推進条例に定める基準』

- 緑化基準 10%(住宅) / 15%(非住宅)

「景観(見え方)」についての適切なコントロール

市街化区域での景観形成の方針



市街化区域でのルール

配置・階高等の変化により山なみの稜線に協調したスカイラインとする



この画像はシミュレーションであり、実際の建物ではありません

直線の多用を避け、曲線を取り入れる、分節化するなどの配慮を施す。



特に、中・高層となる部位「中・高層部(1.2mまたは4階を超える箇所)」の壁面が長大とならないよう、中・高層部の長辺は概ね50mを超えないものとし、住棟配置をずらしたり、中・高層部にスリットを入れるなどして、分節化する。



周辺の状況に応じ、勾配屋根とするよう努める。



この画像はシミュレーションであり、実際の建物ではありません

屋上設備は屋根に納めるか修景する。

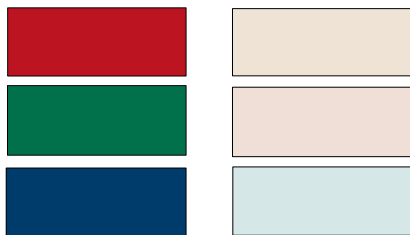


建物の外壁の色彩基準 (調整区域含む)

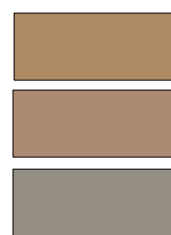
既に基準化されています

色相	明度	彩度
Y R	6 以上	4 以下
R、Y	8 以下	3 以下
その他の色相		2 以下

基準から外れる色の例



基準内の色の例

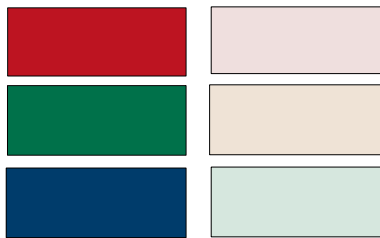


この画像はシミュレーションであり、実際の建物ではありません

屋根の色彩基準(調整区域含む)

色相	明度	彩度
Y R	7 以下	4 以下
R、Y		3 以下
その他の色相		2 以下
無彩色		—

基準から外れる色の例



基準内の色の例



この画像はシミュレーションであり、実際の建物ではありません



4 . 眺望点からの見え方の確認

眺望点からの見え方の確認

基準が効果的に守られ、背景の山なみが保全されているか



眺望点からのシミュレーションの作成



● 計画している建物の見え方を客観的に予測し、
周辺景観への影響を的確に把握する。

目的に応じ、眺望点を適切に選ぶことが重要

● 配置、規模、スカイラインとの調和を確認するために

1. 遠景(固定)

区域界より概ね1km離れた場所にある公共施設を
あらかじめ数ヶ所選定

例) かやのさんぺい橋、東生涯学習センター

● 主要なデザイン、色彩等を確認するために

2. 中景(計画時に判断)

計画地より概ね500mの範囲にある公共施設を選ぶ

● 市民に親しまれている山なみを守るために

3. 市民が選ぶ眺望点

NPO法人みのお山麓保全委員会から提案予定

5. 協議手順について

