

案件 1 景観法を活用した 山すそ景観保全策の検討状況について（報告）

平成21年10月29日 都市計画審議会

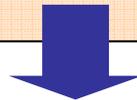
都市計画審議会の役割

○景観法第9条第2項

景観行政団体（市）は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ、市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

○景観法第9条第8項

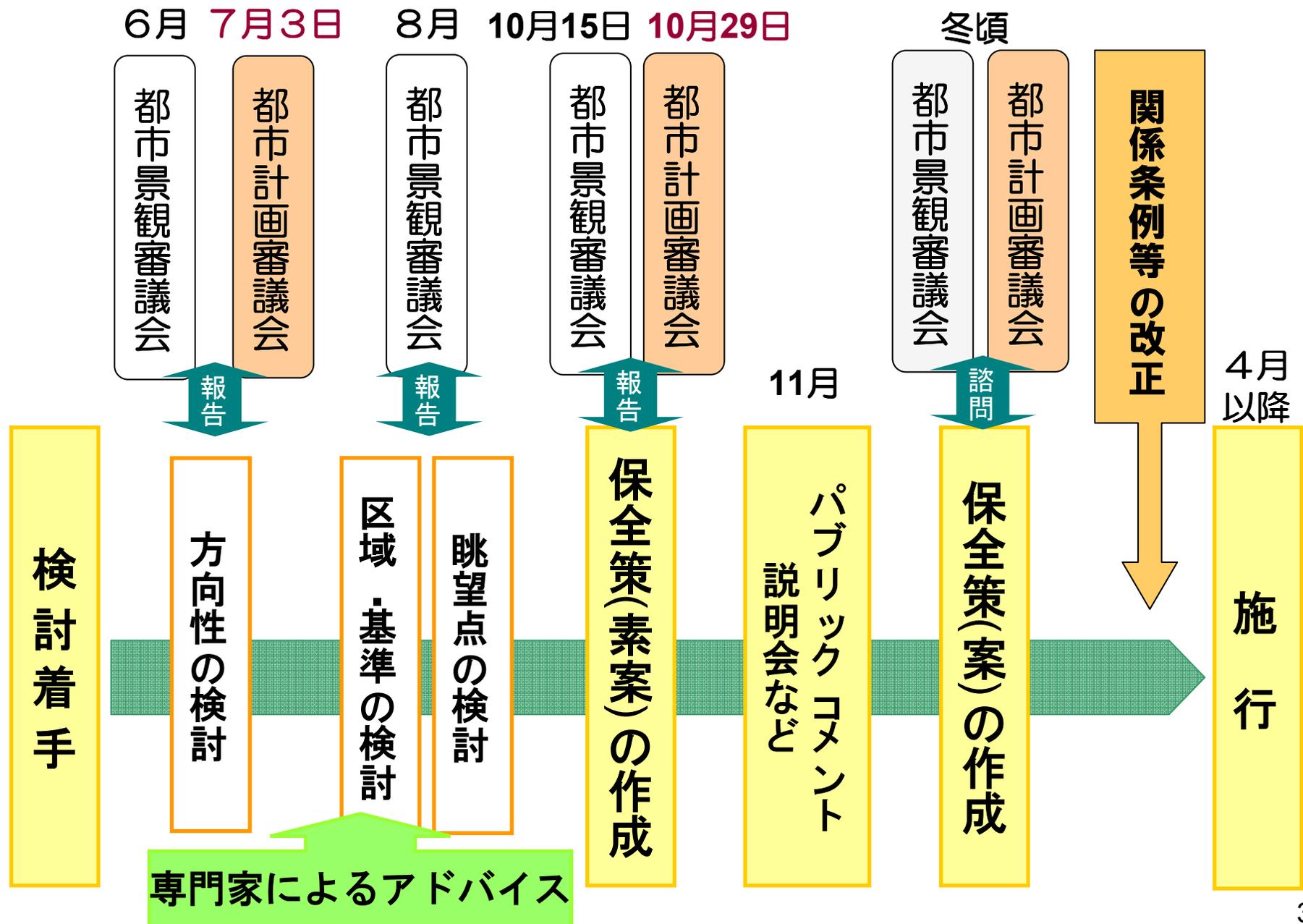
景観計画を変更するときは第2項を準用する。



今後、景観計画の変更を予定している案件であることから
検討段階で都市計画審議会へご報告するものです

- 都市計画と整合しているか
- 過度な私権制限となっていないか

これまでの流れ



案件 1 景観法を活用した 山すそ景観保全策の検討状況について（報告）

景観計画を変更し「山すそ景観保全地区」を新たに指定します

1 山すそ景観保全策の全体像

山
す
そ
景
観
保
全
策

2 山すそ景観保全地区の指定（景観計画の変更）

3 届出・協議手続きの付加

4 山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定

5 今後の予定

1 山すそ景観保全策の全体像

1 山すそ景観保全策の全体像

これまで

「山なみ景観保全地区」の指定による樹林保全



課題

山すそでの建設計画が問題化

中高層住宅の建替えへの対応

山すそ部の景観保全

1 山すそ景観保全策の全体像

山すそ部の 景観保全

① 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

② 良好な景観の形成

市街地から見た山なみ景観の保全

- 景観法・都市景観条例の活用

1 山すそ景観保全策の全体像

山すそ部での建設行為に
山なみ景観への配慮を求める仕組み

① 山すそ景観保全地区の指定

- 景観計画に景観形成の方針やルールを定め、建設行為を行う際に守ってもらう

② 山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定

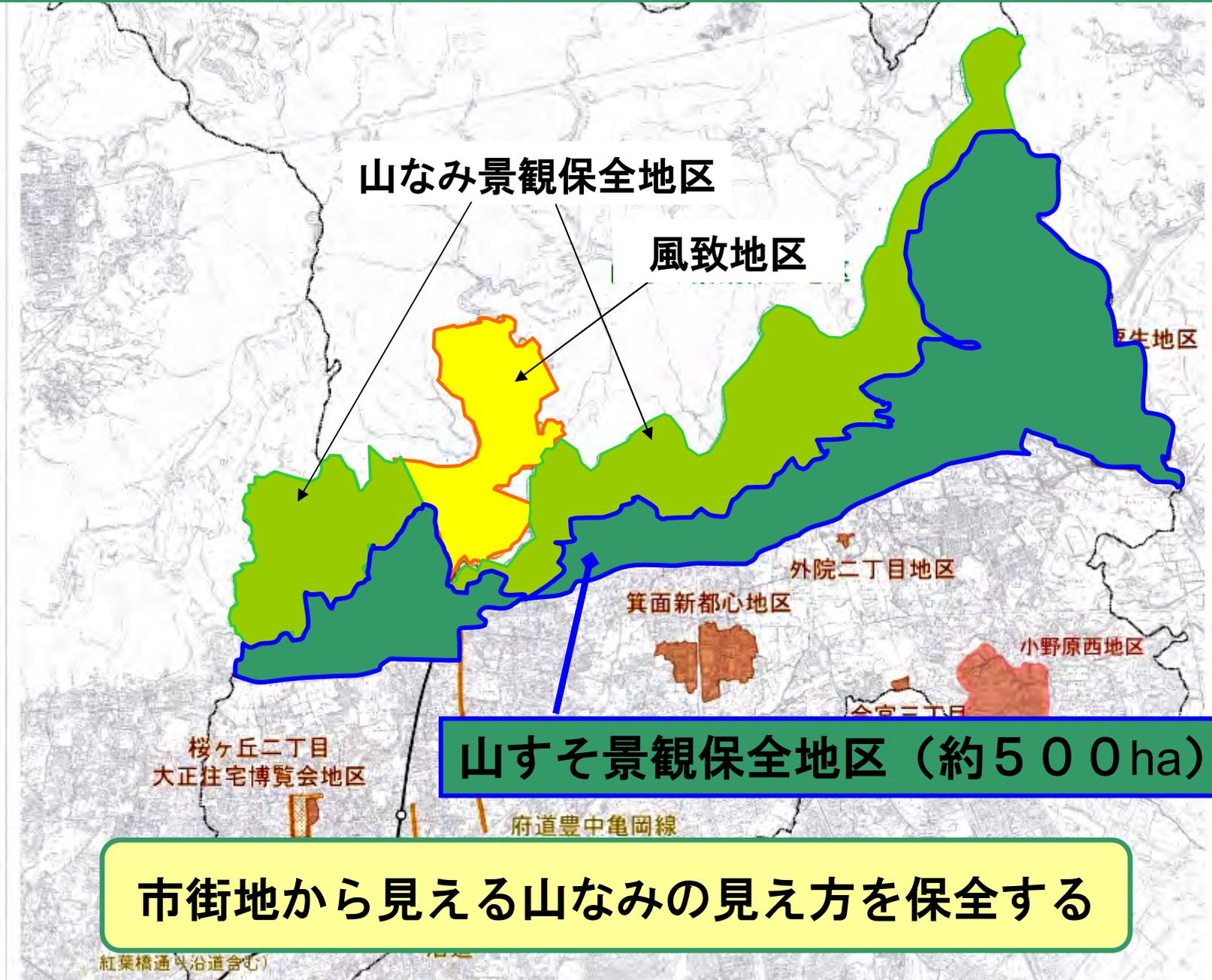
- 山なみがよく見える眺望点の選定
- 眺望点からの見え方の確認

③ 届出・協議手続きの付加

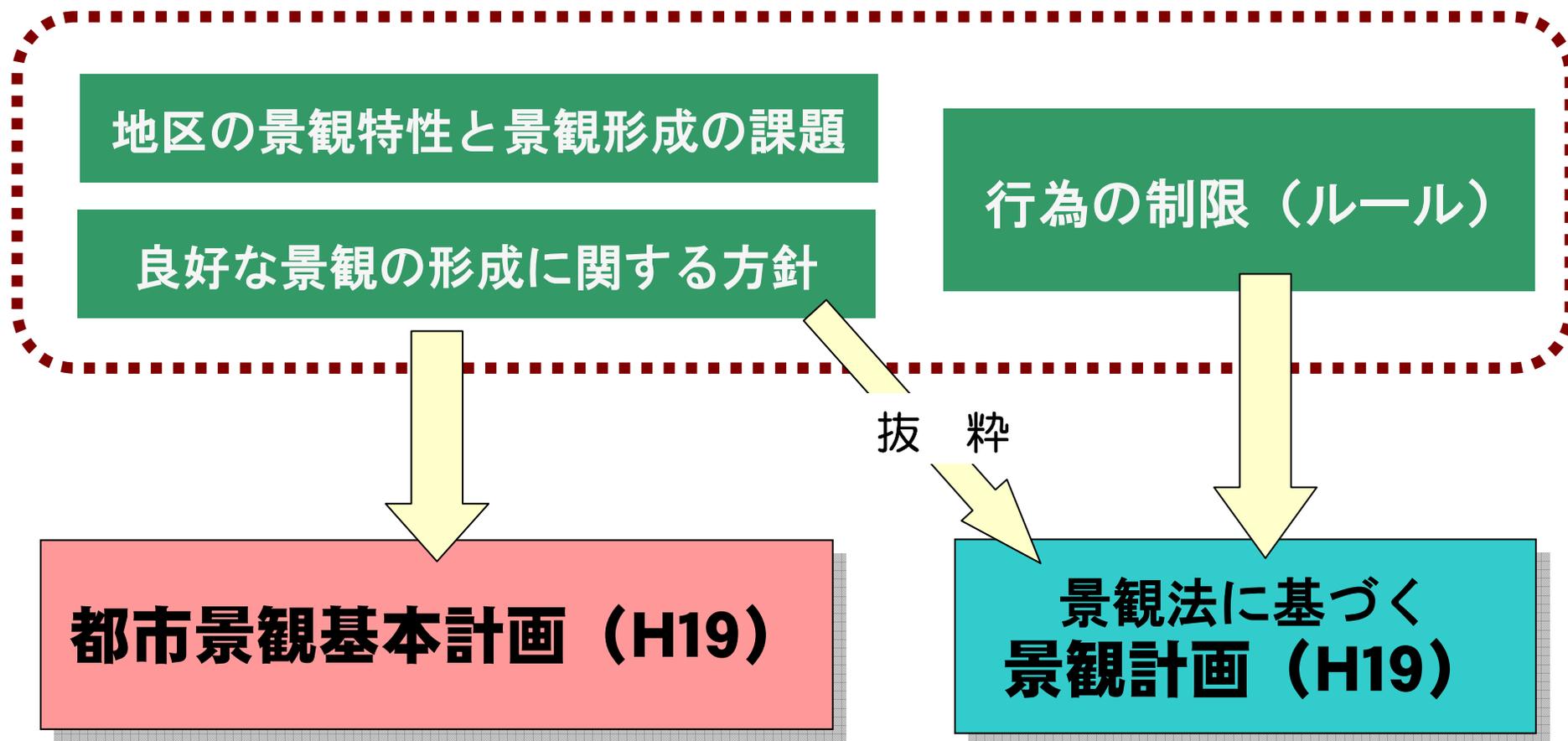
- 特に影響の大きい物件への対応

2 山すそ景観保全地区の指定

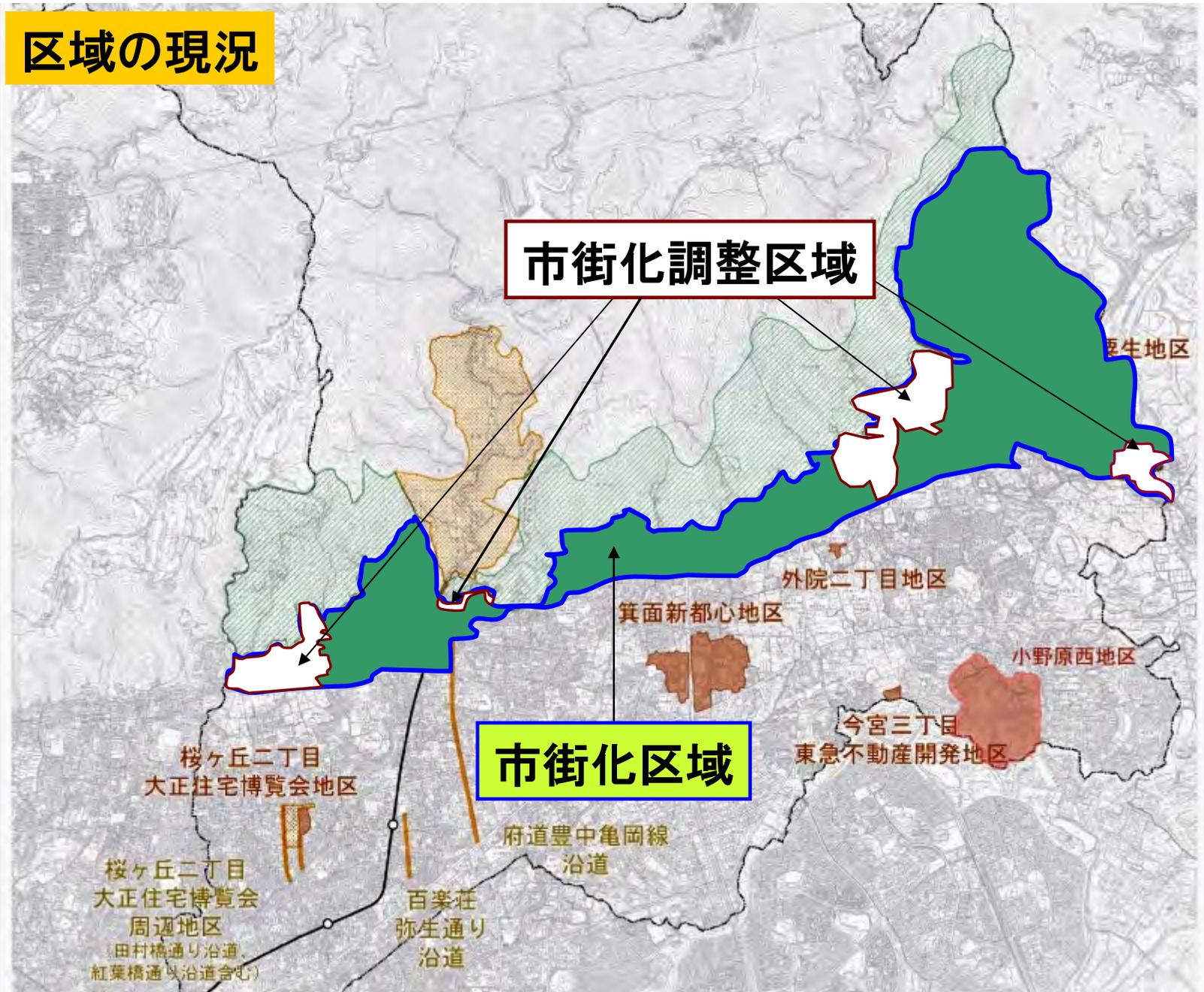
区域



● 地区指定にあたり定める内容と、その位置づけ



区域の現況





● **市街化調整区域**（新稲、粟生外院など）

- 自然環境の保全を前提とし、**市街化を抑制**する区域。
- 今後、10～12mを超える建物は建たない。



● **市街化区域**

- 計画的に**市街化を進める**区域。
- 低層住宅地が中心。一部に中・高層建築物の立地が可能な地区を含む（如意谷、粟生間谷、彩都など）。

土地利用形態の違い

市街化調整区域

山すそ景観
保全地区

市街化区域

景観法に基づく
景観計画

景観法に基づく
景観計画

市街化調整区域

地区の景観特性と景観形成の課題

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、田畑が広がり、背景となる山なみと一体となって豊かな自然景観を形成しています。



一方で、一部には、適切な目隠しや緑化などによる修景が施されていない資機材置き場などが見られ、背景となる山なみや周辺の自然から浮き立っているところも見られることから、適切な修景が求められます。



【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

比較的近い距離から、あるいは前面道路などから見た見え方のチェック

市街化調整区域での良好な景観の形成に関する方針

背景となる山なみ景観との調和とあわせて、山すそ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よう配慮する。

市街化調整区域での良好な景観の形成に関する方針

背景となる山なみ景観との調和とあわせて、山すそ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よう配慮する。

市街化調整区域での行為の制限（ルール）

【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。

行為	面積	緑地の必要面積
墓地（ペット霊園含む）の造成	5000m ² 未満	20%以上
	5000m ² 以上	30%以上
資材置き場・青空駐車場のための行為	300m ² 以上	20%以上

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

【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。

保全した場合



伐採した場合



【現状変更行為】

- 生け垣など連続した植栽により遮蔽する。



【資材置き場など】

むき出しの機材など

人工的なフェンス

圧迫感のある擁壁



【資材置き場など】

●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。



自然石による擁壁

【資材置き場など】

●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

【外構、かき・さく】

- フェンス等を設置する場合は前面に植栽をする。



【建築物等の高さ】

- 建築物・工作物の高さは10m以下とする。

【建築物等の形態・意匠】

- 凹凸や質感のある素材とし、人工的な印象を軽減し、周辺の自然要素になじませる。

市街化区域

地区の景観特性と景観形成の課題



市街化区域は、低層住宅を中心とし、一部中・高層住宅が立地しています。

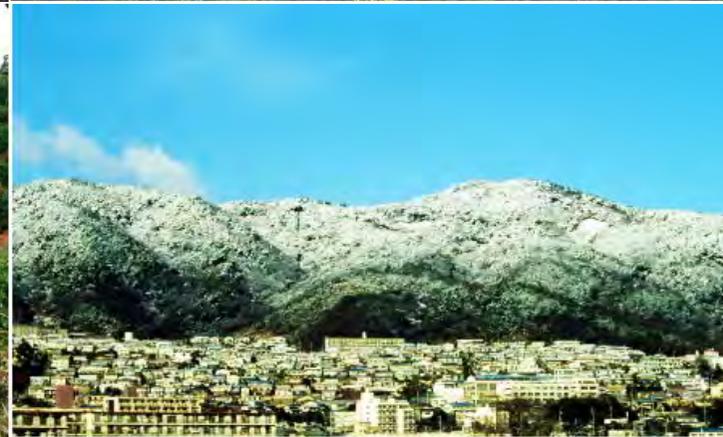
特に景観上大きな影響を与える中・高層住宅にあっては、地形に沿って配置された住棟、壁面の分節化や山の稜線と調和する屋根形状などの配慮が見られます。



また、計画的に配置された緑も時間の経過とともに成長し、山なみと一体となって、中・高層住宅のボリューム感や人工的な印象を軽減する要素となっています。



新築、建て替えや塗り替え時には、四季折々の彩りを見せ、なだらかな稜線や樹種の変化に富んだ山なみに調和するように配慮が求められます。



【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22mまで
 - ・ 高度特例許可を受けても31m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

遠景・中景から見た見え方のチェック



市街化区域での良好な景観の形成に関する方針

背景となる山なみ景観との調和を最大限図るため、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

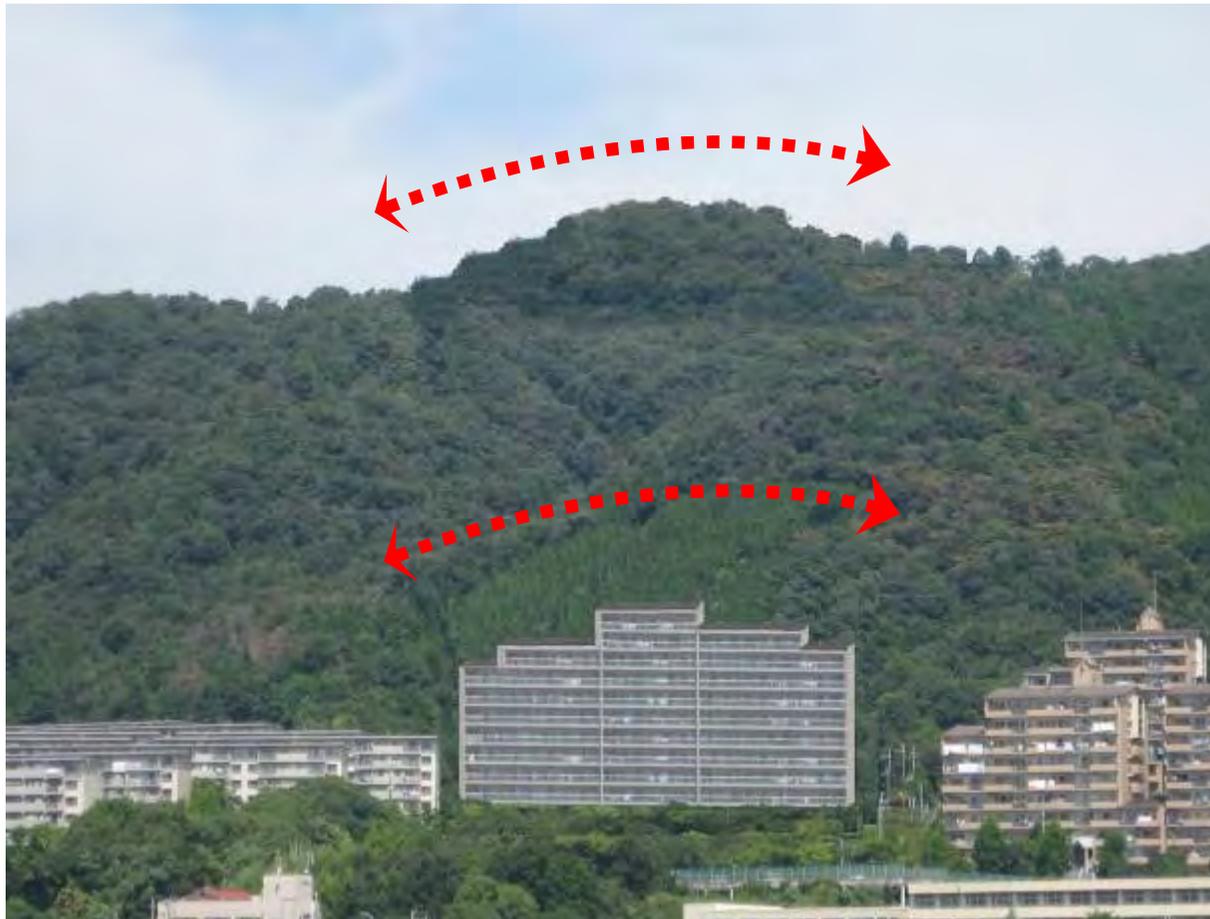
市街化区域での良好な景観の形成に関する方針

背景となる山なみ景観との調和を最大限図るため、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

市街化区域での行為の制限（ルール）

【建築物等の配置、形態・意匠】

- 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

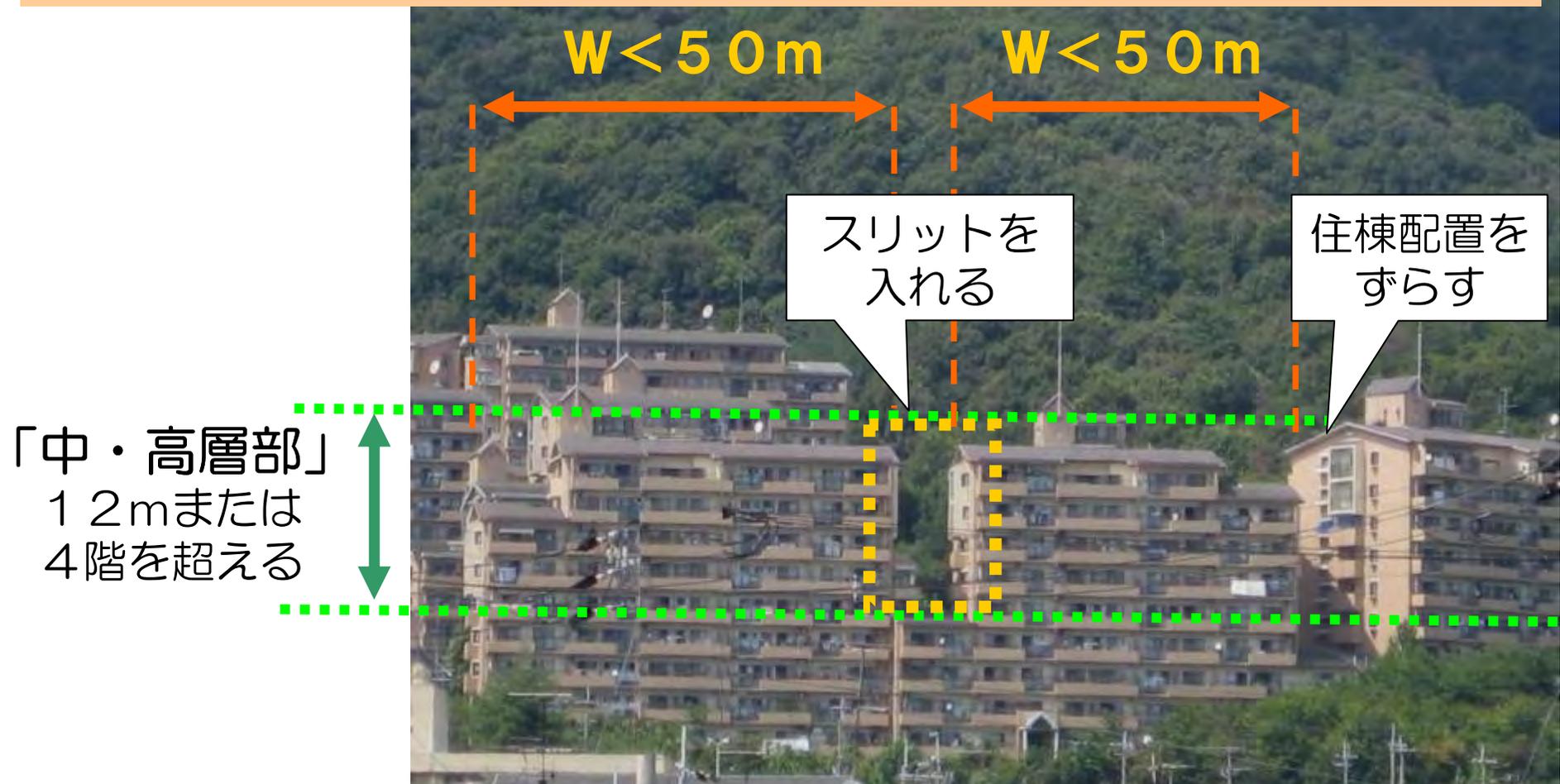
【建築物等の配置、形態・意匠】

●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。



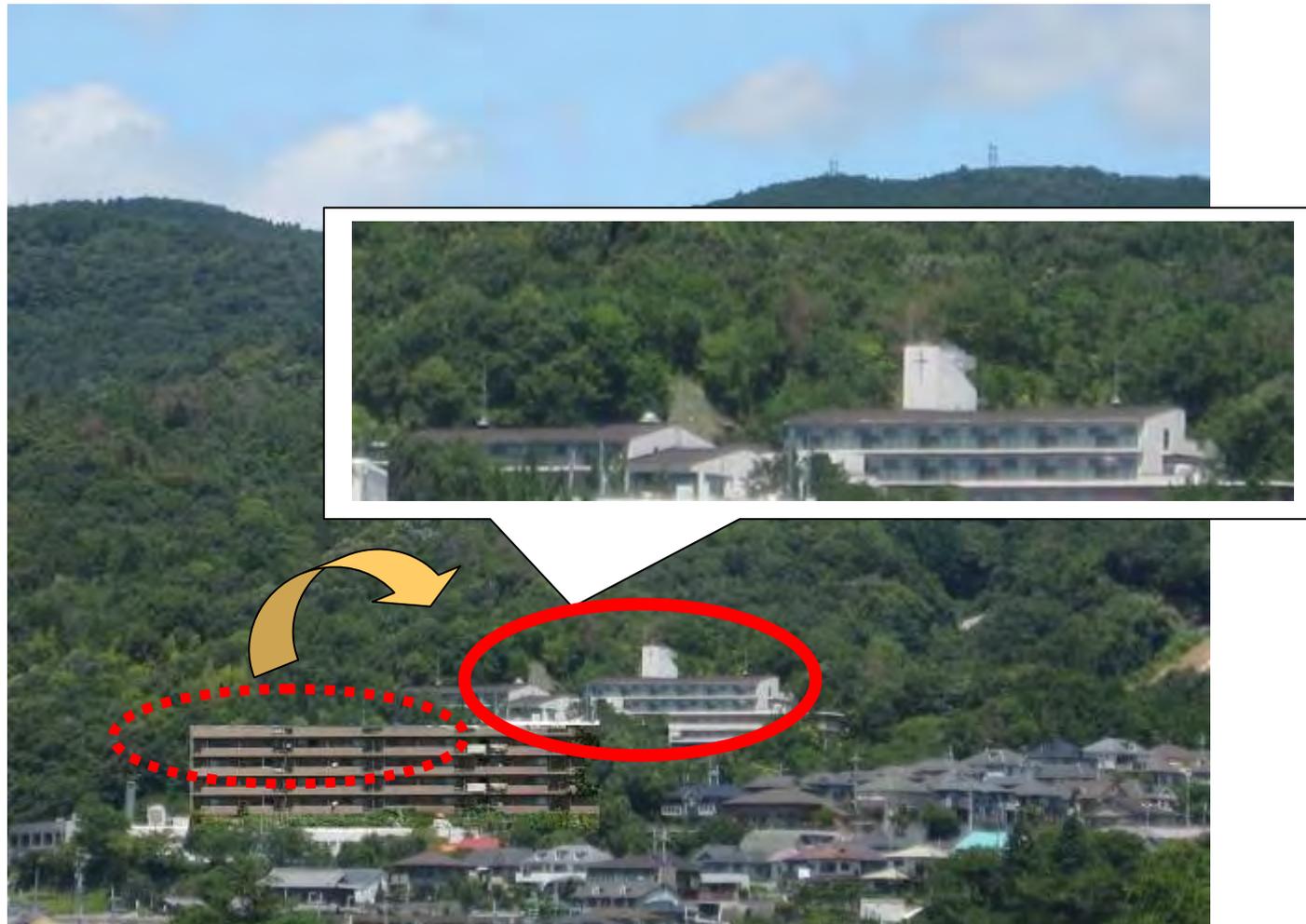
景観計画

特に、中・高層となる部位「中・高層部（12m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。



【屋根・屋上の形態・意匠】

- 周辺の状況に応じ、勾配屋根とするよう努める。

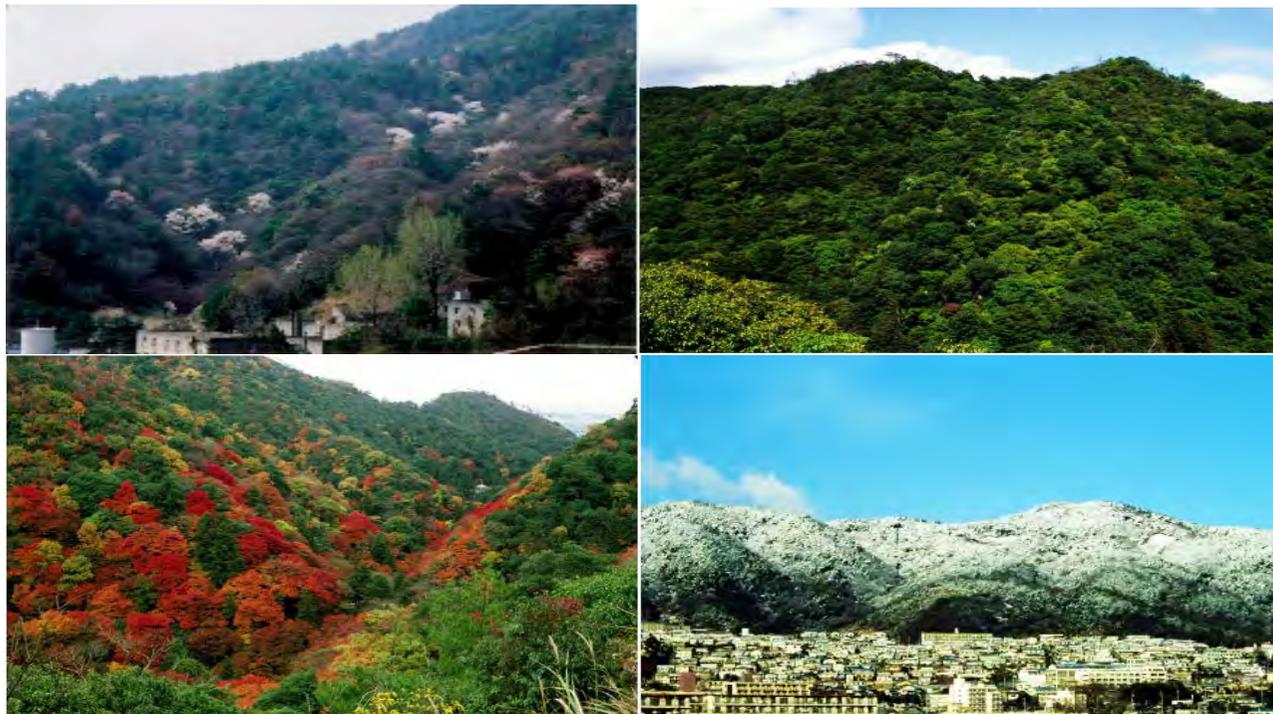


この画像はシミュレーションであり、実際の建物ではありません

【色彩基準】

(市街化調整区域・市街化区域共通)

●四季折々の彩り豊かな山なみをいかすため、自然の色彩よりも目立つ色の使用は行わない。



【建築物の外壁の色彩】

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

山の緑の色の例

5G4/2

2.5G6/4

基準から外れる色の例



基準内の色の例



【屋根の色彩】

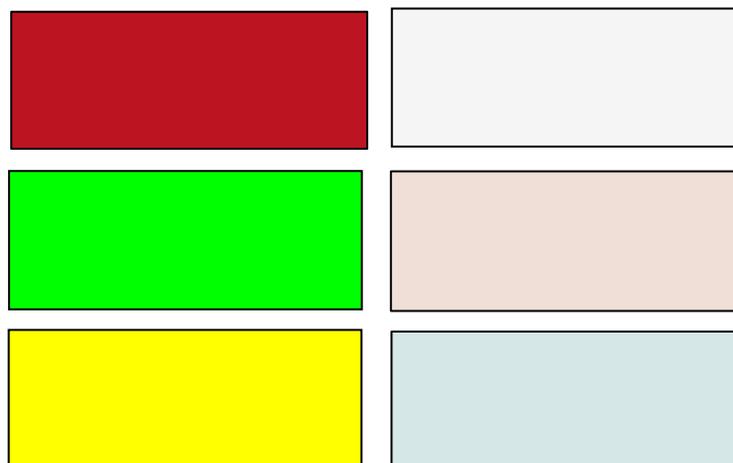
色相	明度	彩度
Y R	6 以下	4 以下
R、Y		3 以下
その他の色相		2 以下
無彩色		—

山の緑の色の例

5G4/2

2.5G6/4

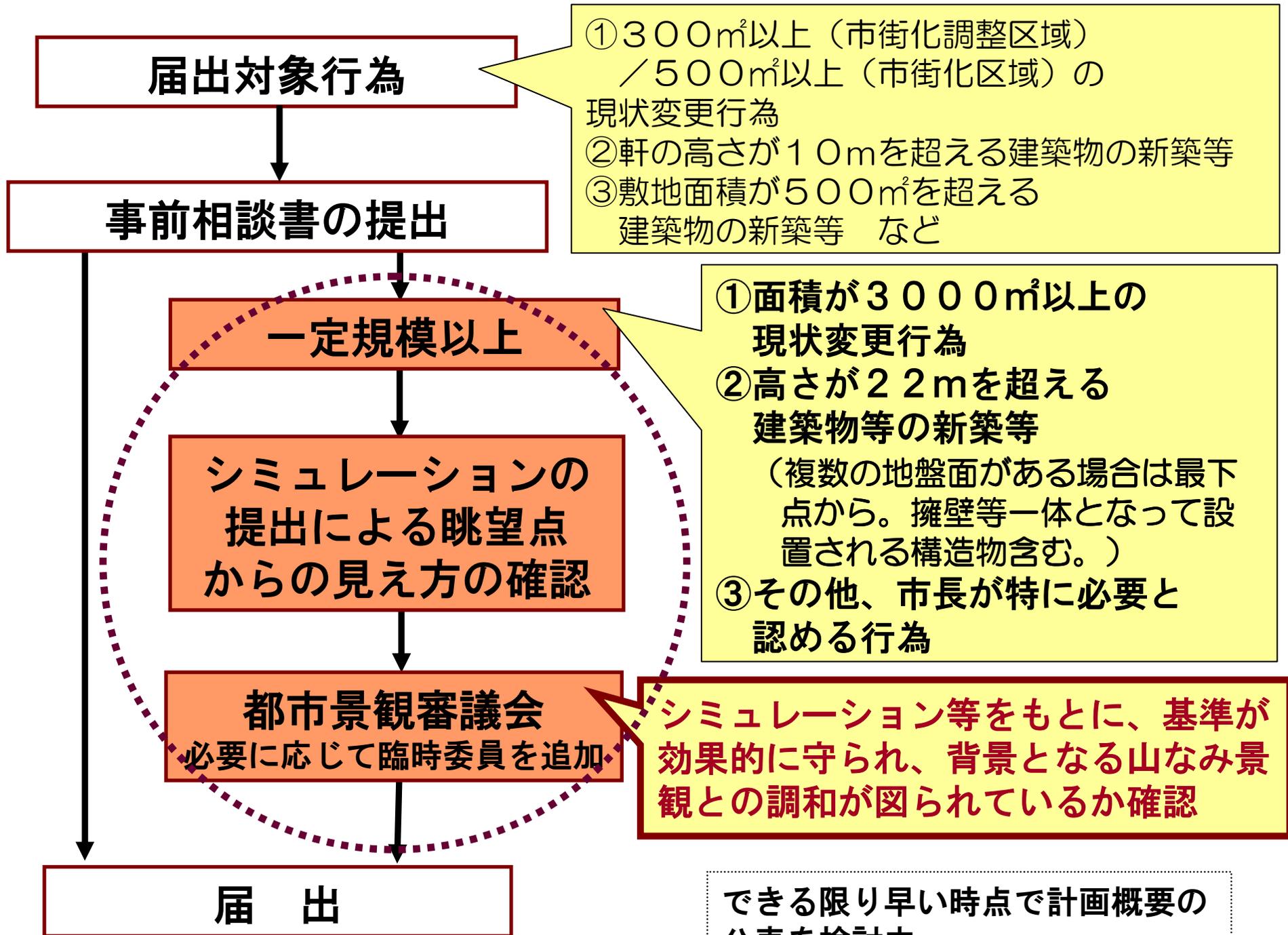
基準から外れる色の例



基準内の色の例



3 届出・協議手続きの付加



4 山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定

山なみがよく見える場所（眺望点）の選定

眺望点からの山なみ景観を保全するために

建設計画時に眺望点からのシミュレーションを作成

計画している建物の見え方を客観的に予測し、
山なみ景観への影響を把握

遠景
(固定)

配置、規模、スカイラインとの調和

区域界より概ね1 km離れた場所にある
公共施設をあらかじめ数ヶ所選定

中景

主要なデザイン、色彩等

計画地より概ね500mの範囲にある
公共施設をそのつど選ぶ

市民が選ぶ
眺望点

市民に親しまれている山なみを守るために

NPO法人みのお山麓保全委員会から
情報提供（予定）

地区の南と北の区域界から概ね1 kmの範囲を調査

遠景
(固定)

- 広がりのある山なみが見えるか
- 広く市民に公開されているか

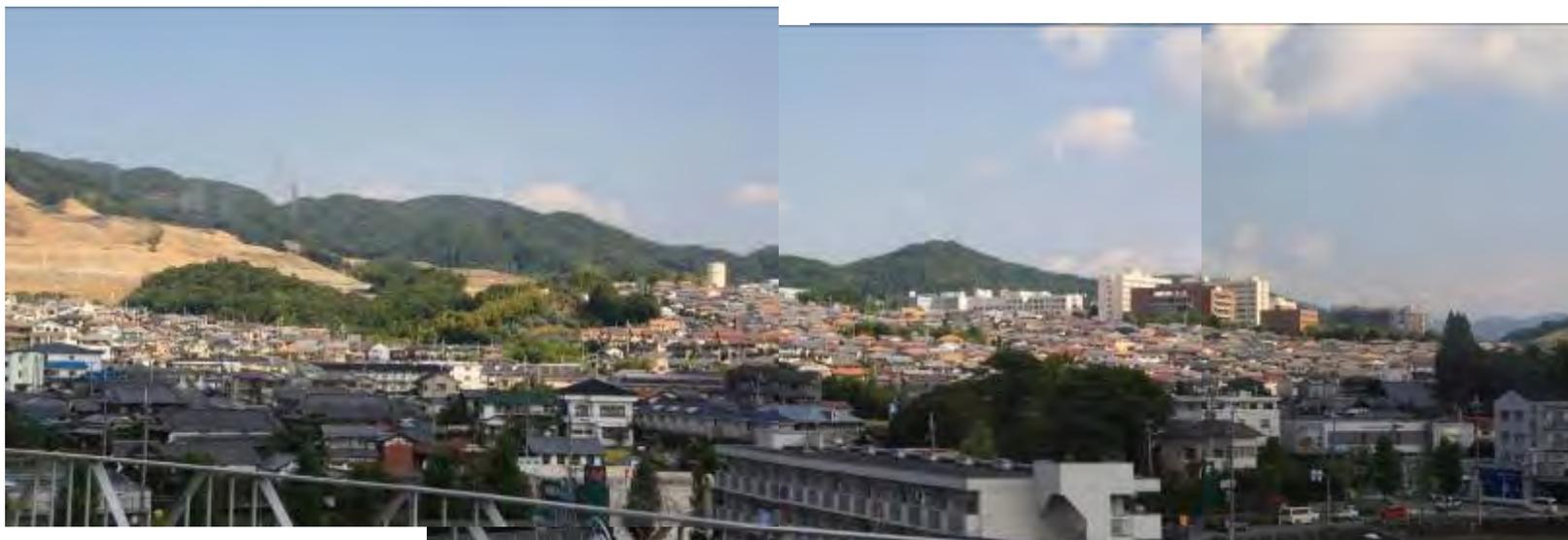


東生涯学習センター2階からの眺望



- 東部地域の文化・生涯学習活動の拠点
- 山なみに向かって開かれたギャラリー

東生涯学習センター2階からの眺望



川合裏川緑地南側からの眺望



向井橋からの眺望



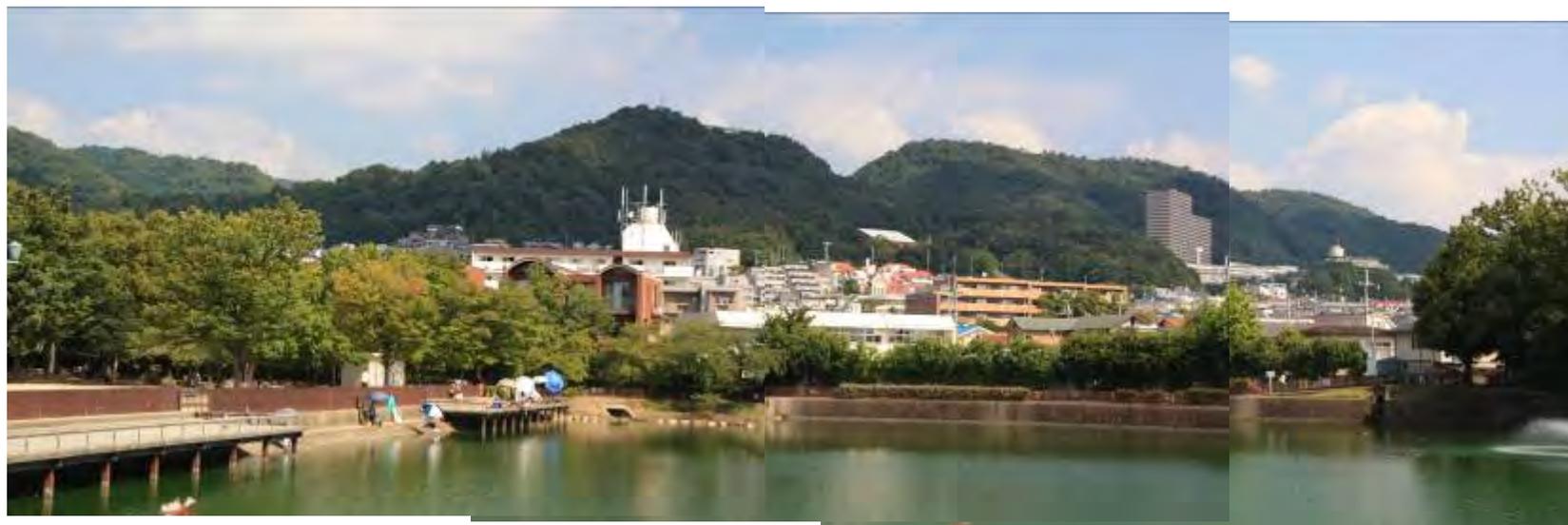
かやのさんぺい橋からの眺望



当対池公園からの眺望



芦原公園 芦原池南側からの眺望



桜池からの眺望



箕面市役所渡り廊下からの眺望



当対池公園からの眺望



当対池公園から見た事例検証



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

当対池公園から見た事例検証



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

5 今後の予定

周知・意見募集の手続き

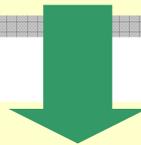
11月9日～12月8日 パブリックコメント

11月12日 説明会（東生涯学習センター）
13日 説明会（グリーンホール）
14日 説明会（市民活動センター）

11月9日～12月8日 出前説明会（随時）

10月15日 都市景観審議会へ報告

景観法を活用した山すそ景観保全策について報告し、市からの報告内容をもってパブリックコメントを行うことについて了承を得ました



10月29日

都市計画審議会へ報告し、ご意見を伺います

箕面市景観計画(素案)

～景観計画は景観法に基づいて定める計画です～

箕面市では、平成 19 年 10 月に、箕面市全域を対象として、景観計画を策定し、平成 20 年 4 月から施行しています。

景観計画を定めた区域では、景観法に基づく届出制度の運用や「景観重要建造物」の指定などが行えます。

また、新しく重点地区を指定する場合には、景観計画を変更して、行為の制限などの内容を盛り込むことが必要です。

山すそ景観保全地区の指定にあたり、景観計画を変更するため、その素案をまとめました。

目 次

今回新たに追加する「山すそ景観保全地区」の内容が盛り込まれる場所を示しています。

1. 景観計画の区域（法第 8 条第 2 項第 1 号関係）

- (1) 景観計画の区域
- (2) 特に重点的に景観形成を図る地区

①山なみ景観保全地区

②山すそ景観保全地区

追加します 議案書 1-34 参照

③都市景観形成地区

④景観配慮地区

2. 良好な景観の形成に関する方針（法第 8 条第 2 項第 2 号関係）

- (1) 景観計画区域全域に共通する良好な景観の形成に関する方針
- (2) 景観計画区域における地区ごとの良好な景観の形成に関する方針

①山なみ景観保全地区

②山すそ景観保全地区

追加します 議案書 1-34 参照

③都市景観形成地区

④景観配慮地区

⑤山なみ景観保全地区、山すそ景観保全地区、都市景観形成地区及び景観配慮地区を除く区域

3. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（法第 8 条第 2 項第 3 号関係）

- (1) 景観計画区域全域の届出対象行為に共通する行為の制限に関する事項
- (2) 景観計画区域における地区ごとの届出対象行為とその制限に関する事項

①山なみ景観保全地区

②山すそ景観保全地区

追加します 議案書 1-35～38 参照

③都市景観形成地区

④景観配慮地区

⑤山なみ景観保全地区、山すそ景観保全地区、都市景観形成地区及び景観配慮地区を除く区域

- (3) 特定届出対象行為

4. 景観重要建造物の指定の方針（法第 8 条第 2 項第 4 号関係）

5. 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項（法第 8 条第 2 項第 5 号イ関係）

6. 関連 図及び表

図1景観計画区域図に「山すそ景観保全地区」を追加

議案書 1-39 参照

別図「遠景の眺望点を示す図」を追加

議案書 1-40 参照

「それぞれの眺望点から見た眺め」を参考資料として追加

議案書 1-41 参照

1. 景観計画の区域(景観法(以下「法」という)第8条第2項第1号関係)

景観計画区域のうち特に重点的に景観形成を図る地区として以下の地区を定めます。

山すそ景観保全地区

平成 19 年(2007 年)8 月策定の箕面市都市景観基本計画において、「箕面市の景観を構成する最も重要な要素」と位置づけられている北摂山系の山なみの景観を保全するため、山なみ景観保全地区の南側の地域を山すそ景観保全地区とし、背景の山なみと調和した景観を形成することにより、市街地から見える山なみ景観の保全を図ります。

名称	山すそ景観保全地区
位置	山なみ景観保全地区、風致地区、山なみ景観保全地区、府道箕面池田線、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 図 1
面積	約 500ha
経過	1 景観計画の山すそ景観保全地区に指定、平成 年(年) 月 日告示、平成 年(年) 月 日施行。

2. 良好な景観の形成に関する方針(法第8条第2項第2号関係)

山すそ景観保全地区における良好な景観の形成に関する方針を以下のとおり定めます。

景観計画区域における地区ごとの良好な景観の形成に関する方針

項目	内容
基本目標	○北摂山系が与えてくれるさまざまな自然景観を後世に引き継ぐ ○四季折々の彩り豊かな山なみ景観を保全する
景観形成の方針	○市街化調整区域においては、背景となる山なみ景観との調和とあわせて、山すそ部に広がる田園景観との調和を図るため、建築物及び擁壁等その他の構造物が周囲から見えないよう配慮する。 ○市街化区域においては、背景となる山なみ景観との調和を最大限図るため、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

3. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項(法第8条第2項第3号関係)

景観計画区域における地区ごとの届出対象行為とその制限に関する事項

山すそ景観保全地区においては、以下のとおり、届出対象行為を定めます。また、「景観計画区域全域における届出対象行為に共通する行為の制限」に加え、以下の制限を定めます。(都市景観形成地区にあつては当該地区ごとの制限に関する事項に加え、以下の制限を定めます。)

(届出対象行為)

届出対象行為は現状変更行為及び建築物等の新築等とします。

ただし、届出対象行為のうち、法第16条第7項第11号の条例で定める行為は、次に掲げる行為とし、届出対象行為から除外します。

○景観条例第40条第1項の都市景観形成建築物に係る現状変更行為及び建築物等の新築等

○次に掲げる行為以外の行為

イ 市街化調整区域においては面積が300㎡以上、市街化区域においては面積が500㎡以上の現状変更行為

ロ 軒の高さが10mを超える建築物の新築等

ハ 敷地面積が500㎡を超える建築物の新築等

ニ 高さが10mを超える工作物(擁壁にあつては高さが3mを超えるもの)の新築等

市街化調整区域

※太字部分はスライドで説明する部分です

(制限事項)

対象項目	基準
山なみとの調和	1 背景となる山なみ景観及び山すそ部の田園景観への配慮のため、特に眺望点から見た時に山なみ景観及び田園景観に調和した計画とする。※ ¹
現状変更行為	1 現況の地形を最大限活かすため、地形の改変は必要最小限とし、長大なのり面又は擁壁が生じないように配慮する。のり面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化を図る。 2 既存樹林・既存樹木は可能な限り保全・移植し、伐採しない。 3 造成協力のために伐採した樹林については同等の代替植栽を施す。 4 行為の種別及び計画区域の面積に応じて、周辺からみて最も効果的な場所に、次に示す緑地を既存樹木の保全あるいは移植等により確保すること。ただし、敷地内に既存樹木がなく、新たに植栽する場合、樹種の選定にあつては、樹幹幅のあるものを中心とし、既存の植生や周囲の植生との連続性に配慮して選定する。 ①資材置き場・青空駐車場等のための300㎡以上の現状変更行為にあつては、敷地の20%以上 ②墓地(ベツト霊園含む)のための5000㎡未満の造成にあつては、敷地の20%以上、5000㎡以上の造成にあつては敷地の30%以上 5 建築物の新築等を目的としない行為や屋外における物品の集積又は貯蔵の際は、周囲から見えないよう高さを抑え、 生け垣などにより適切に遮蔽する。 6 物品は整然と積み、管理者名を表示するなどして、適切に管理する。

対象項目	基準
建築物等	<p>高さ</p> <p>1 10m以下とする。ただし、この制限を定める景観計画の施行日における敷地内において、不適合部分を有する建築物の再度の新築で、敷地の形状等から市長がやむを得ないと認めるものについては、不適合部分を増加させない範囲の高さとする。また、工作物のうち、公益上必要と市長が認めるものを除く。</p>
	<p>屋根・屋上</p> <p>1 周辺の状況に応じ、勾配屋根とするよう努める。 2 屋上設備は屋根の中におさめる、壁面を立ち上げる等により修景し、露出させない。</p>
	<p>形態・意匠</p> <p>1 凹凸や質感のある素材とし、人工的な印象を軽減し、周辺の自然要素に馴染ませる。 2 金属やガラスなど光沢や反射光のある素材の使用は最小限にとどめる。</p>
	<p>外構、かき・さく</p> <p>1 駐車場・駐輪場は通りから自動車・自転車が見えにくい配置（いわゆる串刺し型の配置を避ける）とする。また、通りから見える部分の仕上げについてはアスファルトなどの無機質な舗装を避け、自然素材等による舗装や路面の目地植栽などを施す。 2 フェンス等を設置する場合は、竹垣や板塀など自然素材などを用いる、前面に植栽をする、樹木の幹に近い色とするなどの配慮により、人工的な印象を軽減する。</p>
	<p>色彩</p> <p>1 四季折々の彩り豊かな山なみをいかすため、自然の色彩よりも目立つ色の使用や配色は行わない。 2 建築物の外壁及び工作物の表面の基調色(ベースカラー・サブカラー)として使用する色彩は、次に掲げる色彩とする。 ① 有彩色は、原則としてベースカラー及びサブカラーともに、マンセル値による明度が6以上8以下の色彩とする。ただし、立地等により、背景の緑との明度差が大きく、背景あるいは周辺となる山なみ景観との調和への配慮が特に必要な場合は、本基準にかかわらず、背景あるいは周辺となる山麓部と調和する色彩とする。 ② 暖かく、自然な印象をつくり出す暖色系（Y、YRなど）の色相の使用に努める。 ③ 無彩色は、高明度又は低明度の色を長大な壁面に使用しない。 ④ 素材の質感を考慮し、周辺と馴染む色彩を用いる。 3 建築物等の印象が際だつため、上層部・外枠等へアクセントカラーを使用しない。 4 屋根の色彩は、次に掲げる色彩とする。 ① マンセル値による色相がYRの場合は彩度が4以下とする。 ② マンセル値による色相がY及びRの場合は彩度が3以下とする。 ③ マンセル値による色相がGY、G、BG、B、PB、P、RPの場合は彩度が2以下とする。 ④ マンセル値による明度は色相に関わらず明度6以下とする。</p>
緑化	<p>1 山なみや周辺の田畑との調和を図るため、出入り口を必要最小限とし、出入り口以外の敷地外周を中心に高木（既存樹木等）や生け垣による緑化を施し、建築物等その他の構造物が、周辺から直接望見されない配置とする。 2 既存樹木は最大限保全する。別途まちづくり推進条例等の関係法令により必要と定められた緑化率については、最大限、既存樹木の保全あるいは移植等により確保すること。ただし、山なみまたは周辺への配慮として効果的と認められない場所または既存樹木のない場所はこの限りでない。また、新たに植栽する場合、樹種の選定は、樹冠幅のあるものを中心とし、既存の植生や周囲の植生との連続性に配慮して選定する。</p>
工作物	<p>1 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若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などの配慮により周辺の自然要素になじませる。</p>

市街化区域

(制限事項)

対象項目	基準
山なみとの調和	1 背景となる山なみ景観への配慮のため、特に眺望点から見た時に山なみ景観に調和した計画とする。※1
現状変更行為	1 現況の地形を最大限活かすため、地形の改変は必要最小限とし、長大なのり面又は擁壁が生じないように配慮する。のり面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化を図る。 2 既存樹林・既存樹木は可能な限り保全・移植し、伐採しない。 3 造成協力のために伐採した樹林については同等の代替植栽を施す。 4 建築物の新築等を目的としない行為や屋外における物品の集積又は貯蔵の際は、周囲から見えないよう高さを抑え、生け垣等連続した植栽により遮蔽する。 5 物品は整然と積み、管理者名を表示するなどして、適切に管理する。
建築物等	1 周辺状況に応じ、勾配屋根とするよう努める。 または屋上のパラペットの形状により、勾配屋根に類似する工夫を施す。屋上緑化が施されている場合はこの限りではない。 2 屋上設備は屋根の中におさめる、壁面を立ち上げる等により修景し、露出させない。
	1 一つの建物あるいは複数の建物における、 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。 2 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(高さ12mまたは4階を超える建築物の部位(以下「中・高層部」という))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。 ただし、この制限を定める景観計画の施行日における敷地内において、不適合部分を有する建築物の再度の新築で、敷地の形状等から市長がやむを得ないと認めるものについては、中・高層部の長辺は、不適合部分を増加させない範囲とする。 3 バルコニーのデザインにより壁面線が単調とならない工夫を施す。 4 単調で人工的な印象を避けるため、凹凸や質感のある素材とする。 5 金属やガラスなど光沢や反射光のある素材の使用は最小限にとどめる。
色彩	1 四季折々の彩り豊かな山なみをいかすため、自然の色彩よりも目立つ色の使用や配色は行わない。 2 建築物の外壁及び工作物の表面の基調色(ベースカラー・サブカラー)として使用する色彩は、次に掲げる色彩とする。 ① 有彩色は、原則としてベースカラー及びサブカラーともに、マンセル値による明度が6以上8以下の色彩とする。 ただし、立地等により、背景の緑との明度差が大きく、背景あるいは周辺となる山なみ景観との調和への配慮が特に必要な場合は、本基準にかかわらず、背景あるいは周辺となる山麓部と調和する色彩とする。 ② 暖かく、自然な印象をつくり出す暖色系(Y、YRなど)の色相の使用に努める。 ③ 無彩色は、高明度又は低明度の色を長大な壁面に使用しない。 ④ 素材の質感を考慮し、周辺と馴染む色彩を用いる。 3 建築物等の印象が際だつため、上層部・外枠等へアクセントカラーを使用しない。 4 屋根の色彩は、次に掲げる色彩とする。 ① マンセル値による色相がYRの場合は彩度が4以下とする。

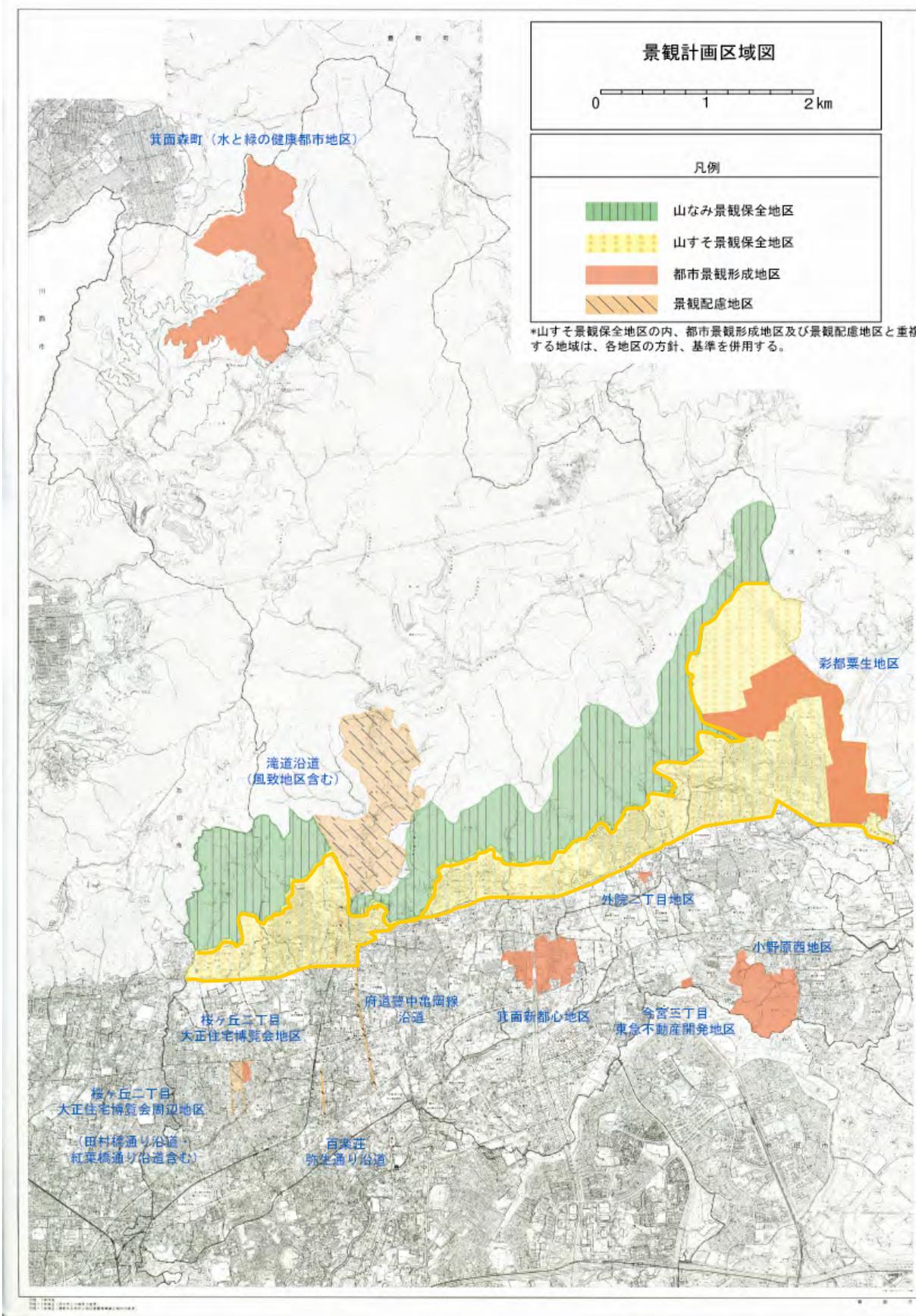
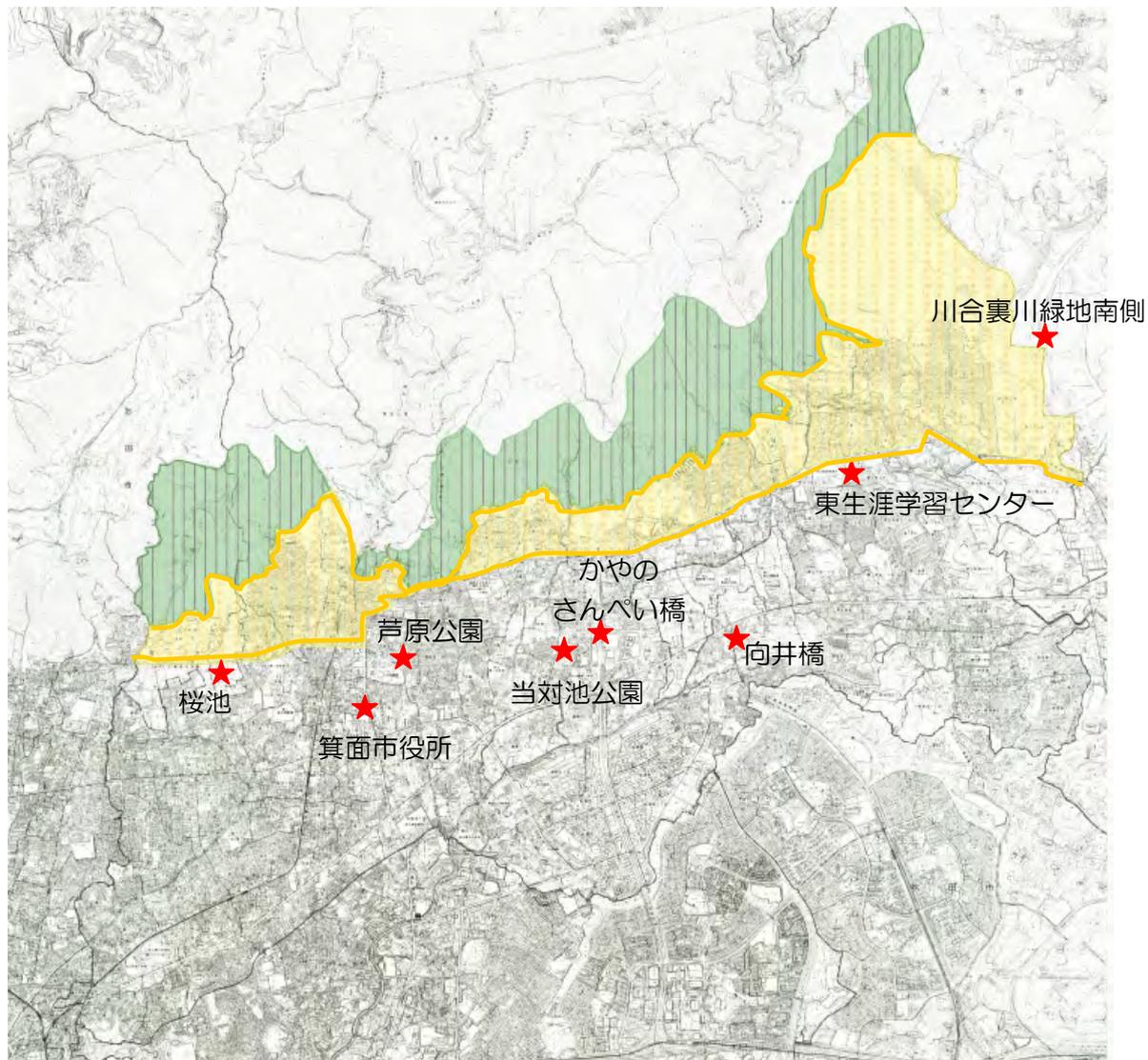
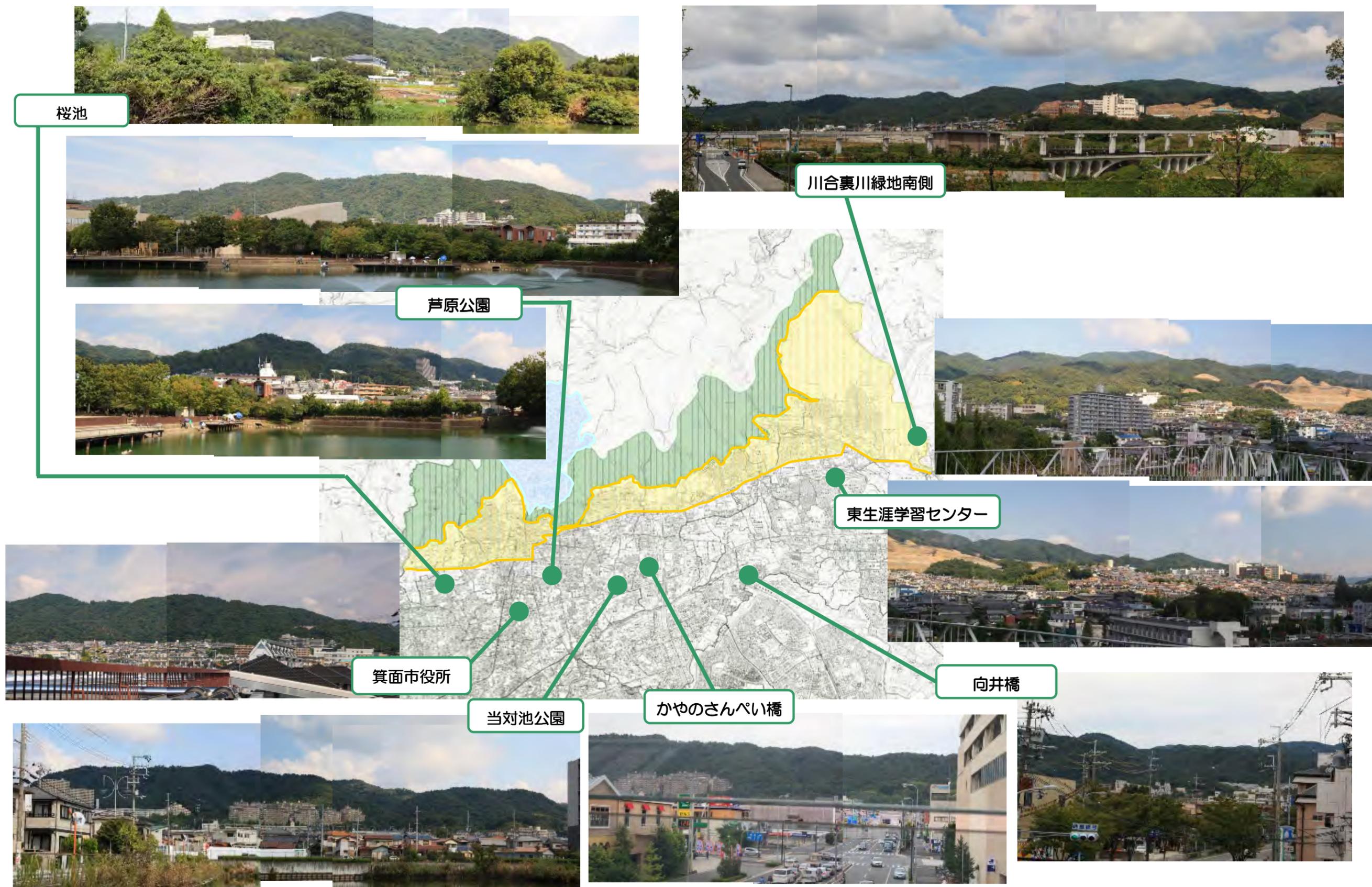


図 1 景観計画 区域図
 ※区域図に山すそ景観保全地区を追加します



別図 遠景の眺望点を示す図



届出・協議手続きの付加(素案)

(箕面市都市景観条例に位置づける予定)

～山なみ景観との調和を確認するため手続きを付加します～

山すそ景観保全地区での建設行為等のうち、特に影響の大きいと思われる一定規模以上の建設行為に対し、届出の前に山なみ景観への影響が確認できるよう手続きを付加します

1. 届出対象行為

- (1) 市街化調整区域においては面積が300㎡以上、市街化区域においては面積が500㎡以上の現状変更行為（※1）
- (2) 軒の高さが10mを超える建築物の新築等（※2）
- (3) 敷地面積が500㎡を超える建築物の新築等
- (4) 高さが10mを超える工作物（擁壁にあっては高さが3mを超えるもの）の新築等

※1 現状変更行為とは開発行為、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更、木竹の伐採、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積をいう。

※2 新築等とは新築もしくは新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕（大規模の修繕に限る）もしくは模様替（大規模の模様替に限る）又は色彩の変更（外観の一の面の面積の過半の色彩の変更に限る）をいう。

2. 一定規模以上の行為～都市景観審議会審議対象案件～

- (1) 面積が3000㎡以上の現状変更行為
- (2) 高さが22mを超える建築物等の新築等
ただし、建築物において複数の地盤面がある場合は、最も低い地盤面から、建築物の最も高い箇所までの高さが22mを超える建築物等の新築等。なお、擁壁、階段などの工作物が建築物と附属して設置される場合は、その最下点を高さの起点とする。
- (3) その他、市長が特に山なみ景観の保全のために必要と認める行為

3. 手続きの流れ

