

## 山すそ景観保全策（素案）について



平成21年11月 箕面市まちづくり政策課

1

## 山すそ景観保全策（素案）について

- 1 山すそ景観保全策の全体像
- 2 山すそ景観保全地区の指定
- 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

2

# 1 山すそ景観保全策の全体像

3

## 1 背景



4

## 1 背景

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

これから

山なみ景観保全地区の南側「山すそ部」の景観保全に着手

## 1 山すそ景観保全策の全体像 ~ 3つの柱 ~

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

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

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

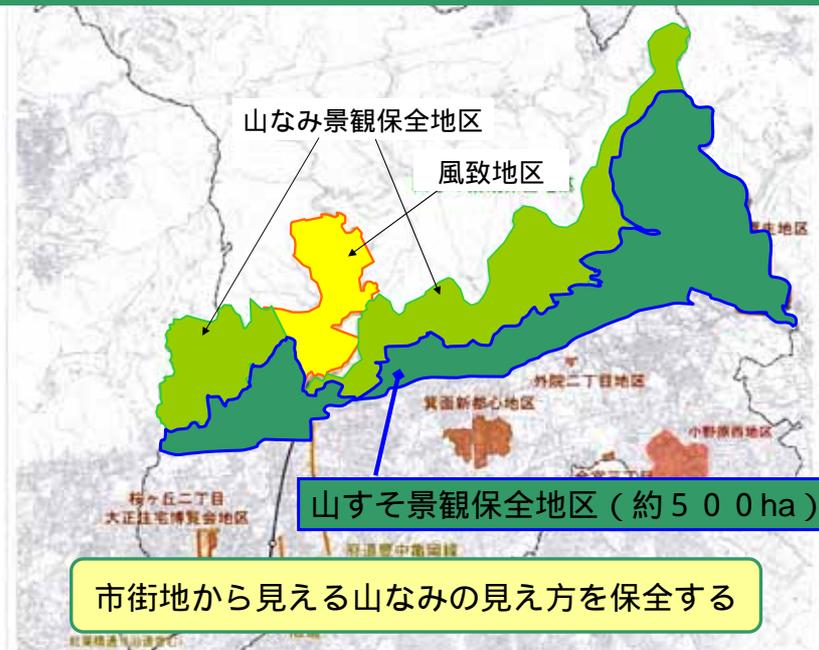
届出・協議手続きの付加

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

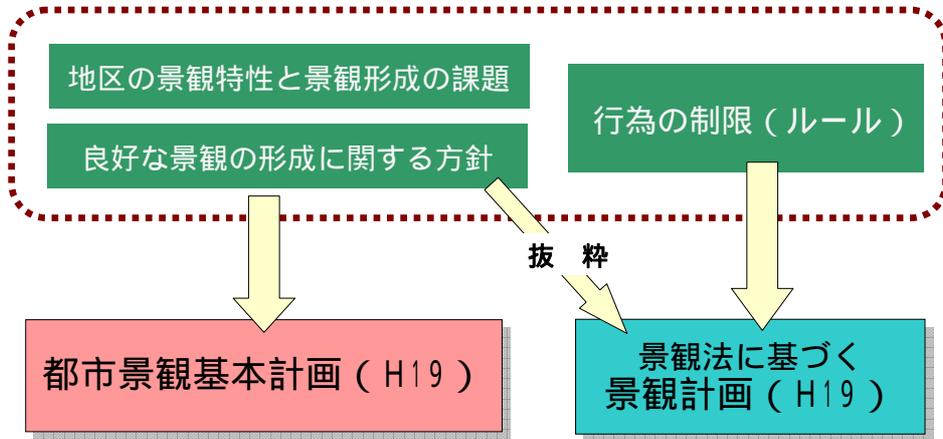
7

### 区域

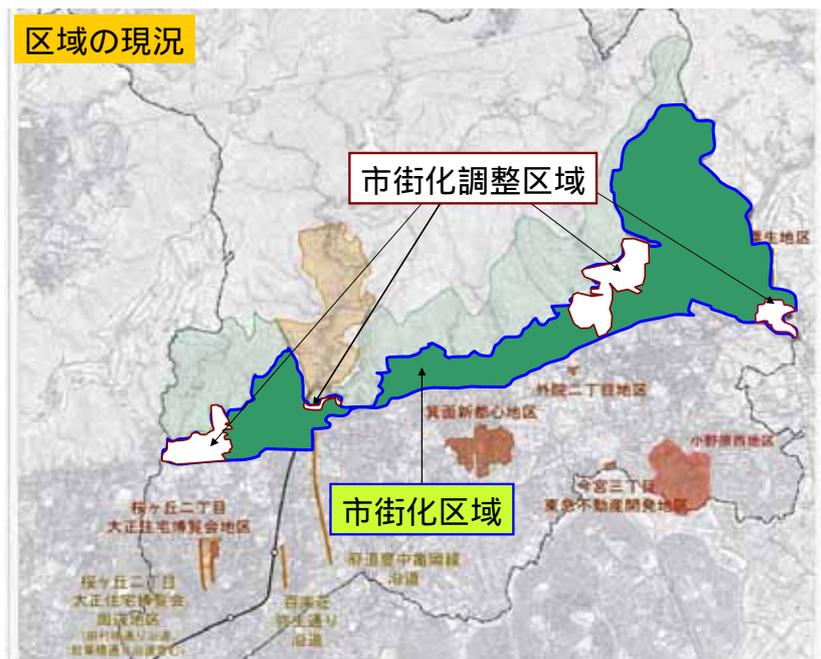


8

● 地区指定にあたり定める内容と、その位置づけ



9



10



**市街化調整区域**（新稲、栗生外院など）

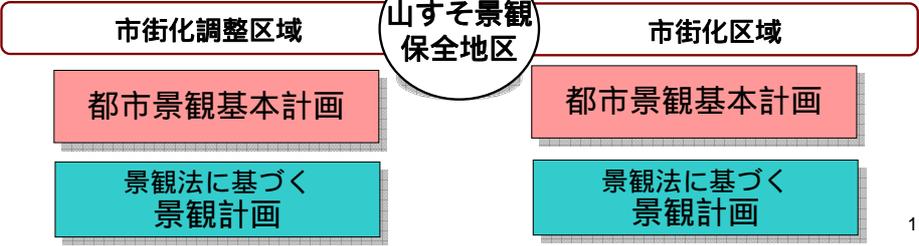
- ・自然環境の保全を前提とし、**市街化を抑制**する区域。
- ・今後、10～12mを超える建物は建たない。



**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、栗生間谷、彩都など）。

↓ 土地利用形態の違い



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。



13

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、**こうした行為を行う際には周辺自然景観への配慮が求められます。**



この画像はシミュレーションであり、実際の資材置き場ではありません

14

## 【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)

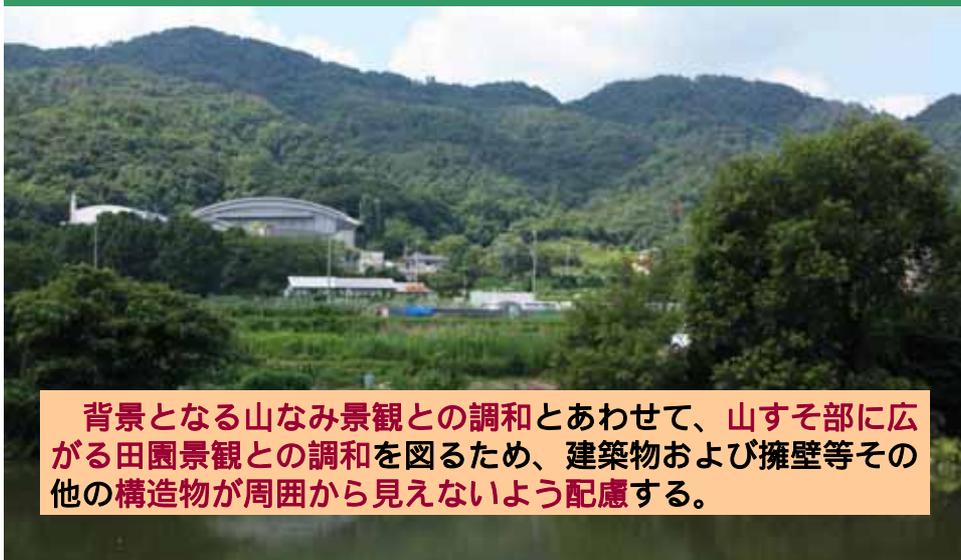
## 「景観(見え方)」についての適切なコントロール

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

15

## 都市景観基本計画

### 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。

都市景観基本計画

抜粋

景観計画

## 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。

17

景観計画

## 市街化調整区域での行為の制限（ルール）

18

【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	5000㎡未満	20%以上
	5000㎡以上	30%以上
資材置き場・青空駐車場のための行為	300㎡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

19

【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



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

20

【現状変更行為】

生け垣など連続した植栽により遮蔽する。



21

【資材置き場など】



この画像はシミュレーションであり、実際の資材置き場ではありません

22

【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

この画像はシミュレーションであり、実際の資材置き場ではありません

23

【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

この画像はシミュレーションであり、実際の資材置き場ではありません

24

【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。



この画像はシミュレーションであり、実際の資材置き場ではありません

25

【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。

26

## 市街化区域

27

都市景観基本計画

### 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・高層住宅にあつては、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。



28

## 都市景観基本計画

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。



29

## 都市景観基本計画

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配慮が求められます。



30

## 【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

31



都市景観基本計画

抜粋

景観計画

## 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。

33

景観計画

## 市街化区域での行為の制限（ルール）

34

【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

35

【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。



36

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。



景観計画

【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

38

【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。



39

【建築物の外壁の色彩】

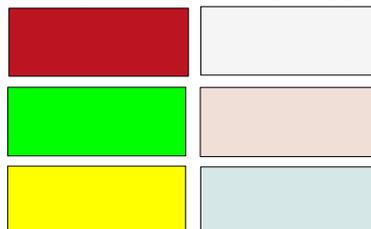
色相	明度	彩度
Y R	6 以上	4 以下
R、Y	8 以下	3 以下
その他の色相		2 以下

山の緑の色の例

5 G 4 / 2

2.5 G 6 / 4

基準から外れる色の例



基準内の色の例



40

【屋根の色彩】

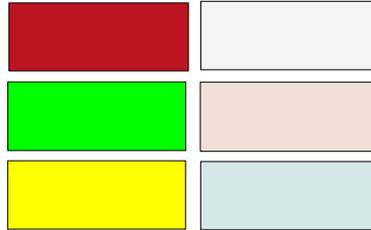
色相	明度	彩度
Y R	6 以下	4 以下
R、Y		3 以下
その他の色相		2 以下
無彩色		—

山の緑の色の例

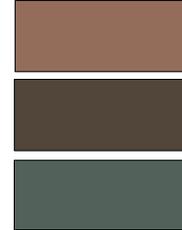
5 G 4 / 2

2.5 G 6 / 4

基準から外れる色の例



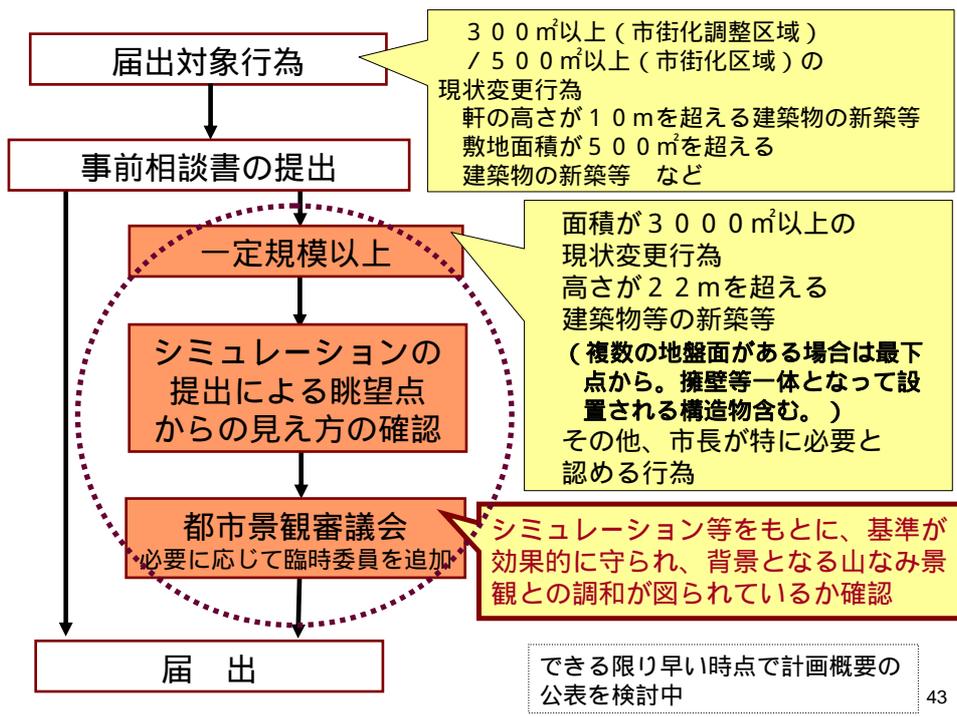
基準内の色の例



41

3 届出・協議手続きの付加

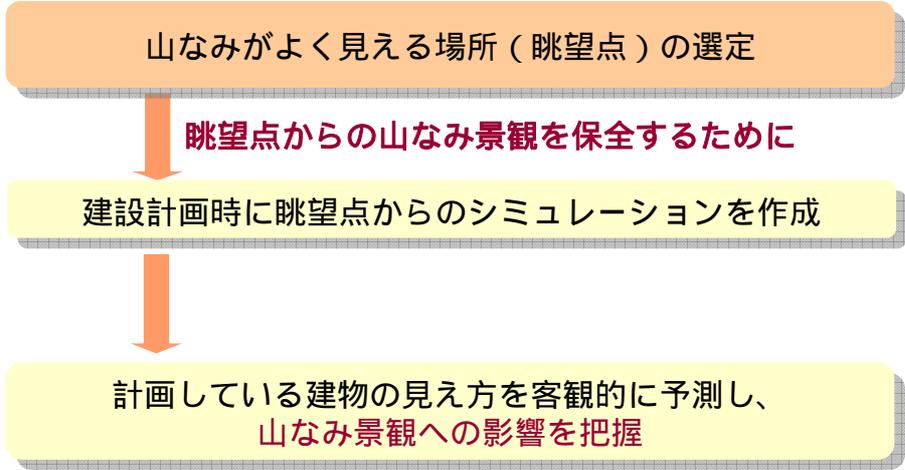
42



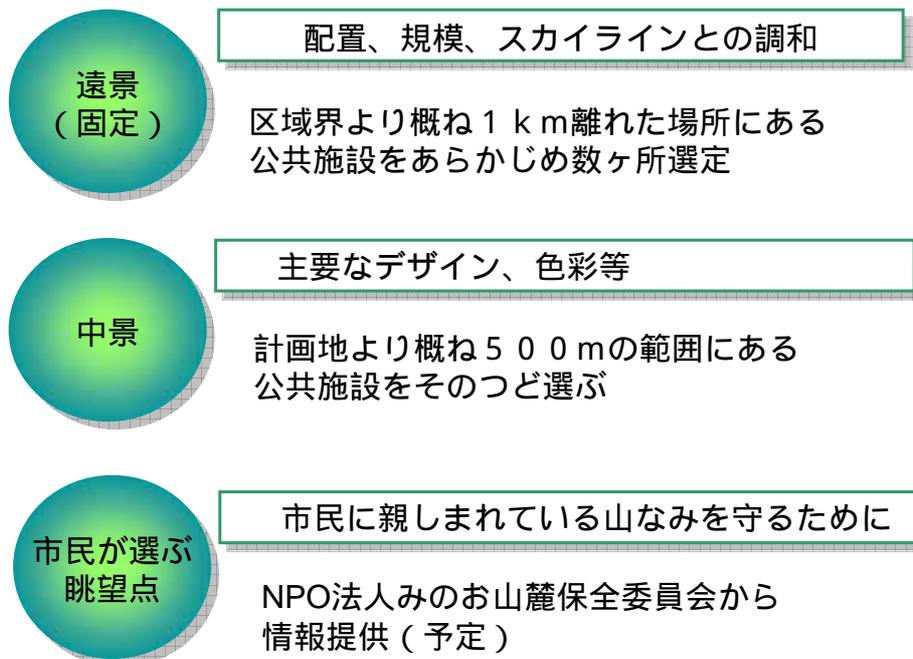
43

#### 4 山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定

44



45

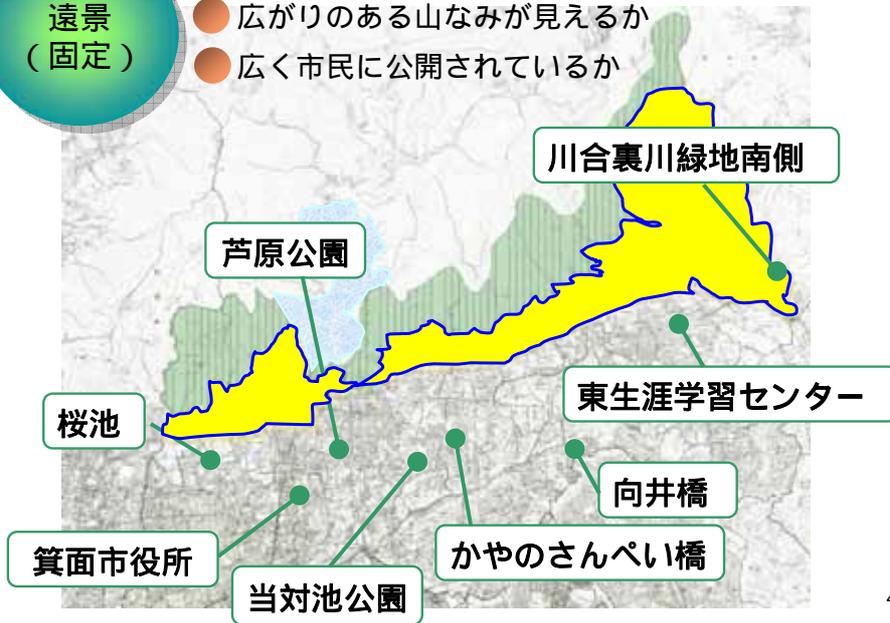


46

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



47

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

48

東生涯学習センター 2階からの眺望



49

川合裏川緑地南側からの眺望



向井橋からの眺望



50

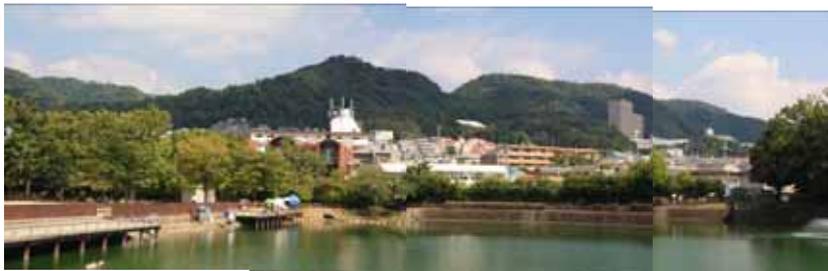
かやのさんぺい橋からの眺望



当対池公園からの眺望



芦原公園 芦原池南側からの眺望



52

桜池からの眺望



箕面市役所渡り廊下からの眺望



53

当対池公園からの眺望



54

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

55

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

56

## 5 今後の予定

57

### 周知・意見募集の手続き

1 1月9日～12月8日 パブリックコメント

1 1月12日 説明会（東生涯学習センター）  
1 1月13日 説明会（グリーンホール）  
1 1月14日 説明会（市民活動センター）

1 1月9日～12月8日 出張説明会（随時）

58

