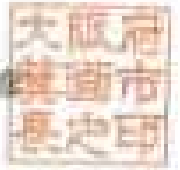


R05 箕み政第 000184 号  
令和5年（2023年）7月11日

箕面市都市計画審議会  
会長 増田 昇 様

箕面市長 上 島 一



北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画の決定について【付議】

標記のことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、貴審議会の議決を求めたく、次のように付議します。

## 北部大阪都市計画地区計画の決定(箕面市決定)

都市計画川合・山之口地区地区計画を次のように決定する。

### Ⅰ．地区計画の方針

名 称		川合・山之口地区地区計画
位 置		箕面市粟生間谷東一丁目、二丁目地内
面 積		約 21.6 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は箕面市東部に位置し、勝尾寺川と山林に挟まれる農業的土地利用と併せて、彩都国際文化公園都市につながる主要道路である茨木箕面丘陵線が縦断し、都市計画道路川合山之口線が整備予定であるなど、交通利便性の高い立地である。</p> <p>一方で、地区の背景となる山なみ景観や、地区内に存する良好な自然環境は本市の魅力であり、また隣接する茨木市域の一部が市街化調整区域であることも踏まえ、本地区においては、高い交通利便性を生かしたまちの賑わいと自然環境が調和した良好な市街地の形成をめざすものである。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を、多様な商業需要と良好な市街地の形成に対応するために、賑わいや活気を生み出す「商業集積地区」、住民の利便性を高める「沿道施設地区」、良好な住環境を提供する「住宅地区」に区分する。</p> <p>各々の地区が相乗効果をもって、賑わいと良好な住環境が共存する都市環境の形成が図れるよう次の方針を定めるとともに、山なみ景観と調和した景観形成を図るため、箕面市景観計画において、建築物の形態、意匠及び敷地内の緑化に関するルールなどを定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>商業集積地区① 当地区の賑わいの核となる多様な商業施設を集積し、賑わいを支える都市機能を積極的に導入する。</li> <li>商業集積地区② 交通利便性の高い立地を生かし、商業の基盤となる物流施設等の集積を図る。</li> <li>沿道施設地区① 都市計画道路川合山之口線は、本地区並びに周辺住民の交通軸であり、沿道への商業・業務施設の立地を図るなど、にぎわいと活気を感じられる沿道空間の形成を図る。併せて、当該道路はこの地区の顔となるシンボリックな道路空間の形成を図る。</li> <li>沿道施設地区② 周辺住環境との親和性を維持しつつ、沿道の商業・業務施設の立地を図る。</li> </ol>

		<p>5. 住宅地区①②</p> <p>周辺住宅地及び集落地と近接する地区では、周辺との調和に配慮した緑豊かな一般住宅地の形成を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、各々の地区にふさわしい土地利用とまちなみ形成が図られるよう、建築物等に関する制限を定める。</p> <p>1. 商業集積地区①</p> <p>地区全体として周辺と調和しつつ、主に商業施設を積極的に誘導し、周辺と調和したにぎわいと活力ある環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限を定める。</p> <p>2. 商業集積地区②</p> <p>交通利便性の高い立地を生かし、地域の商業機能の充実を図る地区として、主に物流施設を積極的に誘導し、周辺と調和したにぎわいと活力ある環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限を定める。</p> <p>2. 沿道施設地区①②</p> <p>商業・業務施設の設置を誘導するとともに、周囲の住環境と調和した活気ある環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面位置の制限、建築物の高さの制限について配慮する。</p> <p>3. 住宅地区①②</p> <p>緑豊かな良好な住宅環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限を周辺環境及び土地利用の方針等に応じて配慮することにより調和のとれたまちなみ景観の形成を図る。</p>

## 2. 地区整備計画

地区の区分		商業集積地区 ①	商業集積地区 ②	沿道施設地区 ①	沿道施設地区 ②	住宅地区①	住宅地区②
面積		約 4.8ha	約 8.0ha	約 4.1ha	約 2.4ha	約 1.6ha	約 0.7ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>①住宅</p> <p>②兼用住宅</p> <p>③共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>④老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑤診療所で入院設備を有するもの</p> <p>⑥病院</p> <p>⑦ホテル又は旅館</p> <p>⑧風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号に係るもの</p> <p>⑨風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項に</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①住宅</p> <p>②共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物で、当該建築物の1階以下の階に住戸又は住室を有するもの</p> <p>③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号に係るもの</p> <p>④風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項に</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①住宅（共同住宅を除く。）ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用又は、兼用する住宅は除く。</p> <p>②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号に係るもの</p> <p>③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項に</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号に係るもの</p> <p>②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第九項に規定する店舗型電話異性紹介営業に係るもの</p> <p>③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①公衆浴場</p> <p>②自動車車庫（建築基準法別表第2（は）項第八号に掲げるものを除く。）</p>	
	建築物等の用途の制限						

		<p>規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第九項に規定する店舗型電話異性紹介営業に係るもの</p> <p>⑩ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>⑪ キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>⑫ 畜舎（床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。）</p> <p>⑬ 届出住宅</p>	<p>話異性紹介営業に係るもの</p> <p>⑤ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>⑥ キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>⑦ 畜舎（床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。）</p>	<p>話異性紹介営業に係るもの</p> <p>④ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>⑤ 畜舎（床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。）</p>	<p>類するもの</p> <p>④ 畜舎（床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	2, 000 m <sup>2</sup>	1, 000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2 m以上とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1 m以上とする。	

			1.5 m 以上とする。	
		ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さが合計 3 m 以下であるもの。 (2) 物置その他に類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以内であるもの。 (3) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、壁面を有しないもの。		
	建築物等の高さの最高限度	3 1 m	2 2 m	1 2 m
ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 m までは、当該建築物の高さに算入しないものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限により建築物が道路境界線から後退した範囲内は、建築物、擁壁その他工作物で、道路面の高さより突き出るものを設けてはならない。 ただし、電柱、電線、変圧塔、その他これらに関する工作物を除く。		—

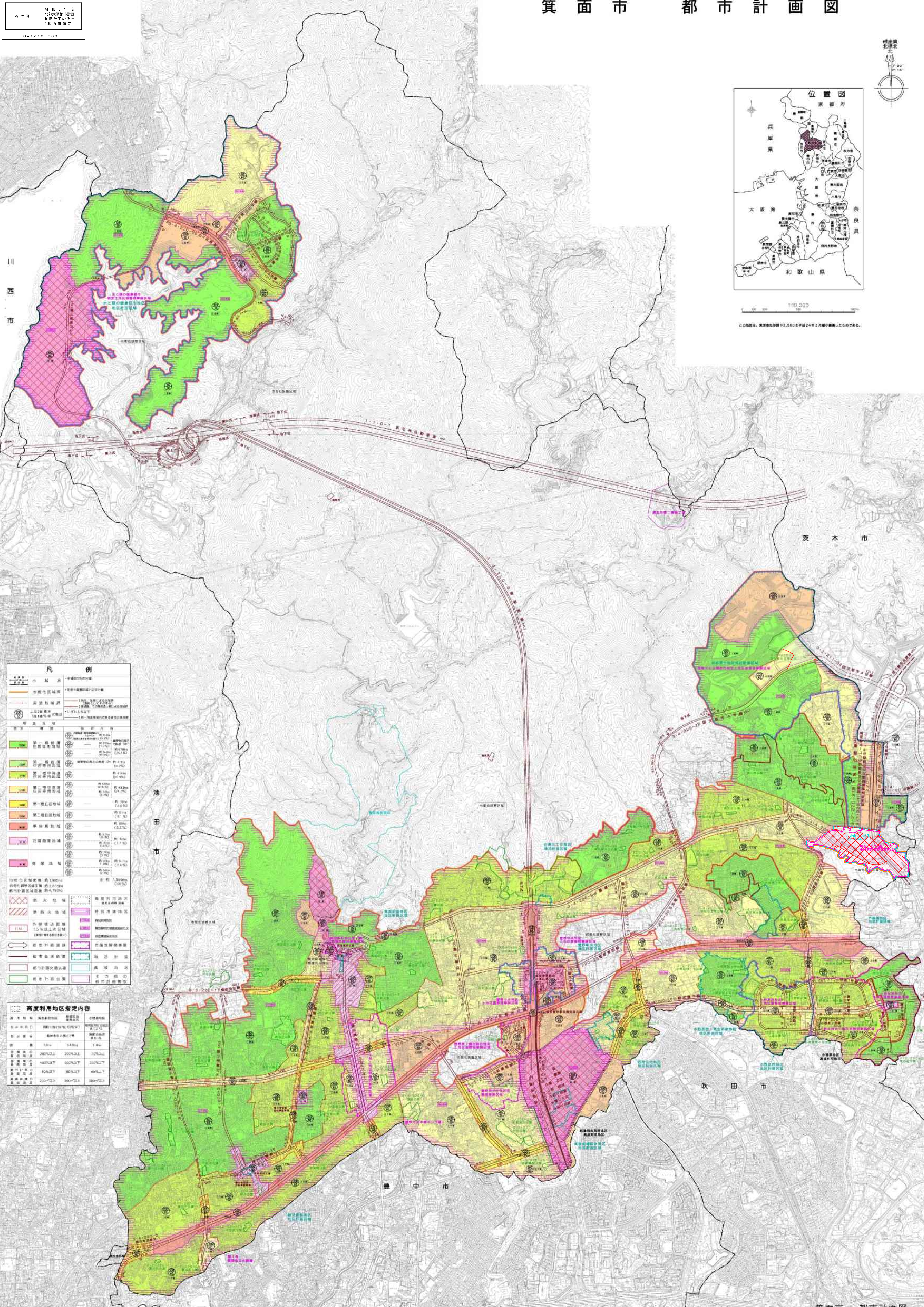
「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

## 理 由

川合・山之口地区において、市街化調整区域から市街化区域へ区域区分の変更を行うことから、計画的かつ合理的な土地利用の促進、良好な住環境の質的向上を図るため、本案のとおり地区計画を定めるものである。



この数値は、東京市制第12,500条平成24年3月版の算出したものである。

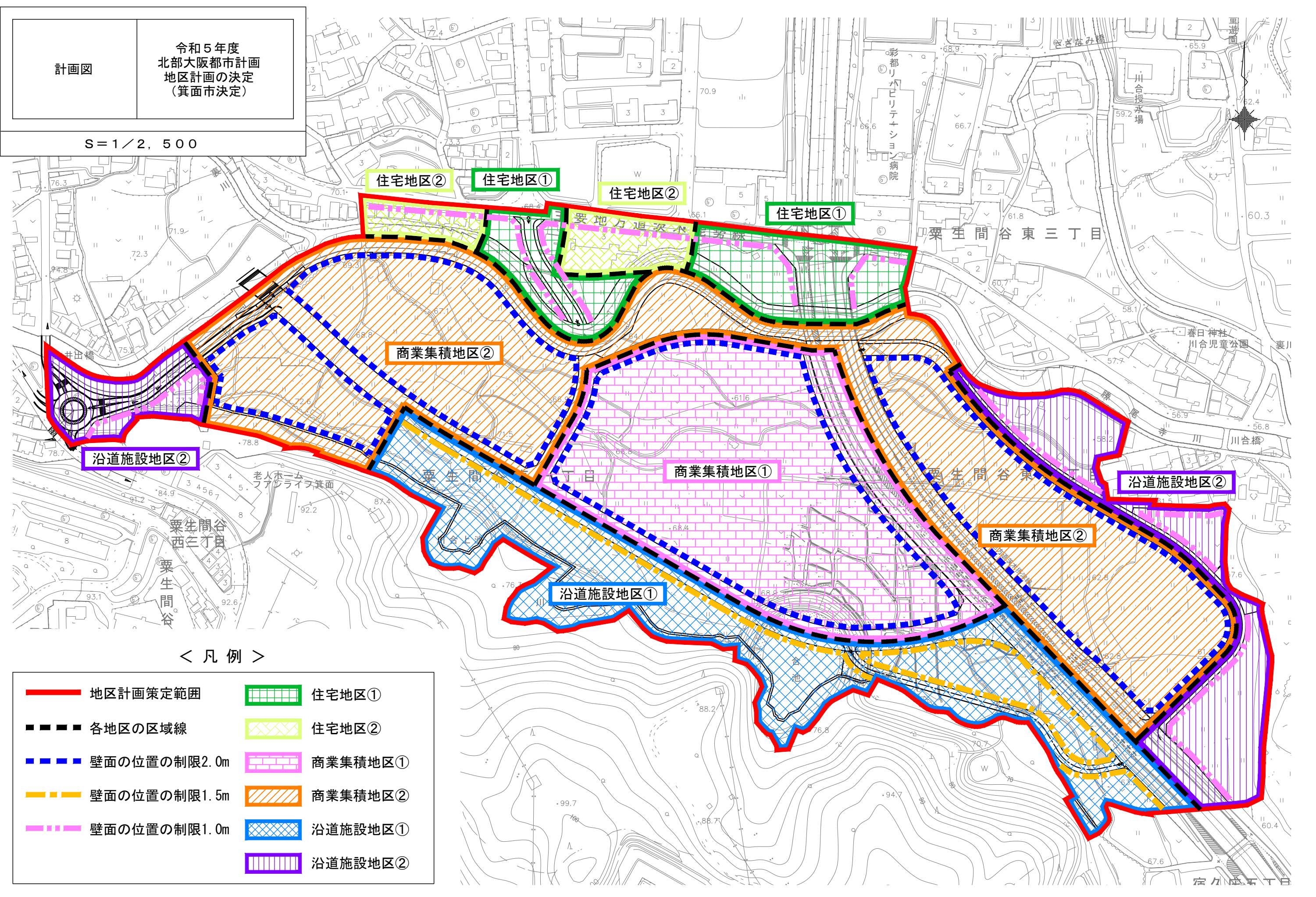
[illegible]

高度利用地区指定内容			
適 用 地 区	高度利用地区	指定地地区	小野地区
西 条 市 西 区	西条市西条1760-295	松山市西条1760-295	松山市西条1760-295
西 条 市 東 区	西条市西条1760-295	松山市西条1760-295	松山市西条1760-295
地 区	1.760-295	1.760-295	1.760-295
西 条 市 東 区	200㎡以上	200㎡以上	200㎡以上
西 条 市 東 区	400㎡以上	600㎡以上	600㎡以上
西 条 市 東 区	80㎡以上	80㎡以上	80㎡以上
西 条 市 東 区	200㎡以上	200㎡以上	300㎡以上

<p>計画図</p>	<p>令和５年度 北部大阪都市計画 地区計画の決定 (箕面市決定)</p>
<p>S = 1 / 2, 500</p>	

<p>計画図</p>	<p>令和５年度 北部大阪都市計画 地区計画の決定 (箕面市決定)</p>
<p>S = 1 / 2, 500</p>	

<p>計画図</p>	<p>令和５年度 北部大阪都市計画 地区計画の決定 (箕面市決定)</p>
<p>S = 1 / 2, 500</p>	



R05 箕面政第 000185 号  
令和 5 年（2023 年）7 月 11 日

箕面市都市計画審議会  
会長 増田 昇 様

箕面市長 上 島 一



北部大阪都市計画彩都栗生地区地区計画の変更について【付議】

標記のことについて、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、貴審議会の議決を求めたく、次のように付議します。

## 北部大阪都市計画地区計画の変更（箕面市決定）

都市計画彩都粟生地区地区計画を次のように変更する。

### 1. 地区計画の方針

名 称		彩都粟生地区地区計画
位 置		彩都粟生南一丁目から七丁目及び彩都粟生北一丁目から七丁目
面 積		約 1 6 3 . 5 h a
区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>国際文化公園都市は、文化・学術・研究分野における特色ある都市機能集積が進み、緑豊かな自然環境とレクリエーション資源にも恵まれた北大阪地域の立地条件を最大限に活かし、自然と都市が調和するアメニティの高い住環境と「国際交流」「学術文化」「研究開発」という特色ある都市機能を併せ持つ複合機能都市の形成を図るものである。</p> <p>本地区計画は、この都市建設の効果の維持増進を図り、開発理念にふさわしい機能と良好な環境を備えた都市づくりを実現することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区においては、茨木市域に含まれる部分と併せて、国際文化公園都市の開発理念にふさわしい良好な環境と機能を備えた都市づくりを実現するため地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を図る。</p> <p>1. 住宅地区</p> <p>複合機能都市を構成する多様なニーズに対応し、定住性の高い住宅地を確保するため、以下の住宅地区分を設定する。</p> <p>また公益施設等を適切に配置する。</p> <p>(1) 計画住宅地（中高層等）</p> <p>中高層住宅を中心とする住宅地の形成を図る。なお都市計画道路国文都市 4 号線沿道等においては、アメニティ豊かで賑わいのある環境創出に向け、商業施設等と複合した住宅の立地誘導を図る。</p> <p>(2) 計画住宅地（戸建等）</p> <p>戸建住宅及び低層集合住宅により、大街区の中で計画的に住宅地形成を図る。</p> <p>(3) 一般住宅地</p> <p>戸建住宅を主体とする良好な住宅地の形成を図る。</p>

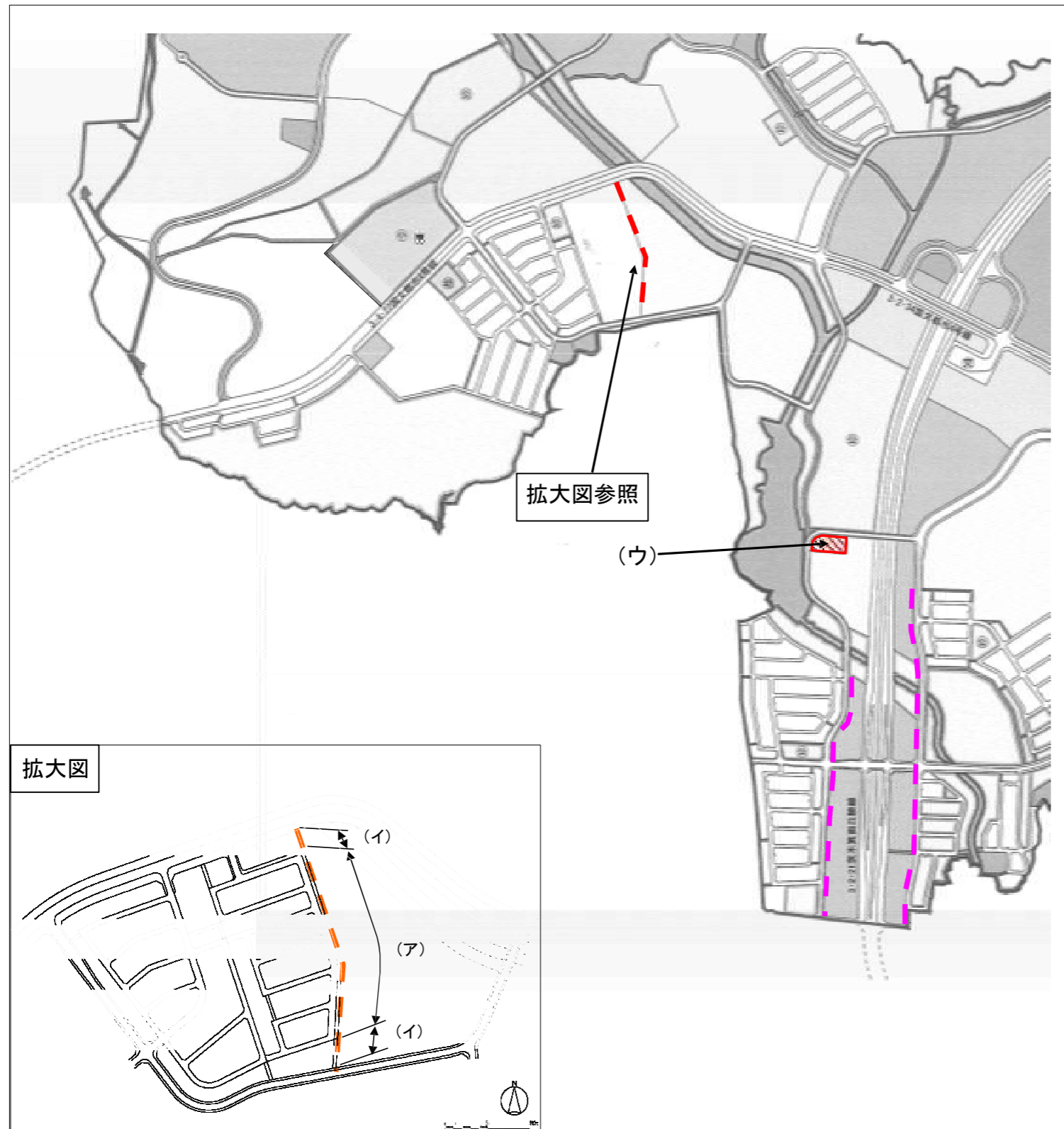
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>2. 施設導入地区</p> <p>多様な都市活動の展開される場として位置づけ、研究・学園施設、業務・サービス・文化施設等を導入し住宅地との機能分担を図る。</p> <p>(1) 施設導入地区①</p> <p>多様な都市機能の導入を図り、地区のエントランスゾーンにふさわしいにぎわいを創出する。</p> <p>(2) 施設導入地区②</p> <p>研究関連施設の立地を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1. 都市計画道路茨木箕面丘陵線、国文都市4号線を軸とし、地区の土地利用に対応して道路を適正に配置する。</p> <p>また地区内の公園、その他の諸施設を相互に連絡できるよう、歩行者専用道路等を適正に配置する。</p> <p>2. 誘致圏及び景観等を考慮した街区公園及び周辺の自然環境と調和した緑地等を適正に配置する。</p> <p>3. 街区内の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、道路を地区施設として整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 住宅地区</p> <p>(1) 計画住宅地（中高層等）</p> <p>中高層住宅を中心とする良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。なお都市計画道路国文都市4号線沿道等においては、アメニティ豊かで賑わいのある環境創出に向け、商業施設等と複合した住宅の立地を誘導する。</p> <p>(2) 計画住宅地（戸建等）</p> <p>戸建住宅及び低層集合住宅による良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>(3) 一般住宅地</p> <p>戸建住宅を主体とする良好な住環境の形成を図るため、建築物等の規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 施設導入地区</p> <p>(1) 施設導入地区①</p> <p>多様な都市機能の導入による、周辺環境と調和のとれた質の高いまちなみ形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>(2) 施設導入地区②</p> <p>研究関連施設を中心に周辺環境と調和のとれた質の高いまちなみ形成を図るため、市街地の広い範囲からの見え方を意識しつつ、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p>

(2)地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	道路1号	幅員 12m、延長約 330m(地区施設位置図のとおり)			
		道路2号	幅員 6m、延長約 80m(地区施設位置図のとおり)			
		道路3号	幅員 3m、延長約 23m(地区施設位置図のとおり)			
		道路4号	幅員 3m、延長約 33m(地区施設位置図のとおり)			
地区の区分		住宅地区			施設導入地区	
細区分		一般住宅地	計画住宅地(戸建等)	計画住宅地(中高層等)	施設導入地区①	施設導入地区②
細区分の面積		約38. 5ha	約55. 3ha	約25. 3ha	約11. 1ha	約33. 3ha
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 公衆浴場 2. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 学校、図書館その他これらに類するもの(集会所は除く。) 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場 4. 畜舎	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿(2号から8号までの用途に供する部分を含む建築物の場合は、延べ面積のうち過半の部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するものに限る。) 2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3. 診療所 4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物 5. 学校、集会所 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7. 集会場、事務所又は店舗その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの。ただし、本号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超える場合にあっては、共用の廊下等に接する部分を除き、本号に掲げる用途に供する部分の相互間を床面積の合計500㎡以内ごとに開口部(給水管、配電管その他の管の貫通のために開口部を除く。)のない準耐火構造の床若しくは壁(小屋裏、天井裏に達せしめられているものに限る。))で区画すること。 8. 公益上必要な建築物で令第130条の5の4で定めるもの。 9. 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5で定めるもの及び15㎡以下の畜舎を除く。))ただし、別図に示す区域(B)においては、1号及び9号に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、届出住宅(住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第5項の届出住宅をいう。以下同じ。) 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物で、当該建築物の1階以下の階に住戸又は住室を有するもの 3. ホテル又は旅館 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 自動車教習所 7. 畜舎。ただし、店舗(動物病院を含む)に附属する畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。 8. 倉庫。ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるものを除く。 (1)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの (2)(1)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が敷地面積の30%以下、かつ、500㎡以下であるもの (3)(1)及び(2)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、届出住宅 2. 共同住宅 3. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。ただし、事業所内保育施設は除く。 4. ホテル又は旅館 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7. 自動車教習所 8. 畜舎。ただし、店舗(動物病院を含む)に附属する畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。 9. 倉庫。ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるものを除く。 (1)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの (2)(1)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が敷地面積の30%以下、かつ、500㎡以下であるもの (3)(1)及び(2)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡		2, 000㎡	400㎡	3, 000㎡
	建築物等の高さの最高限度	—	—	—		22m
	建築物等の高さの最低限度	—	—	—		—
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地境界線又は道路の反対側の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 別添「外壁等後退線図」に示す一点鎖線部(ア)の部分については敷地境界線からの距離は、10m以上とする。ただし、一点鎖線部(イ)の部分については道路の反対側の境界線までの距離は、22m以上とする。 2. 別添「外壁等後退線図」に示す(ウ)の区域については敷地境界線からの距離は、1m以上とする。 3. 前各号を除く部分については敷地境界線までの距離は、3m以上とする。なお、建築基準法(以下「法」という。)第86条第1項から第4項の規定(法第86条の2第8項において準用する場合を含む。))の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、外壁等後退線図に示す破線部は、外壁等の面から当該道路境界線までの距離は、1m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、3m以上とする。なお、建築基準法(以下「法」という。)第86条第1項から第4項の規定(法第86条の2第8項において準用する場合を含む。))の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。	
	かき又はさくの構造の制限	ただし、隣地境界線までの距離は、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号の一に該当する場合については、この限りでない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。))に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの				
土地の利用に関する事項	大規模な造成法面(計画図に表示する法面のうち、連続して上端から下端まで高さが12m以上又は水平距離26m以上の部分)は、良好な市街地環境を確保するため維持、保全し、かつ建築物の建築又は工作物等の設置をしてはならない。ただし、公共の用に供するもの、維持管理上やむを得ないと認められるもの、敷地内への進入路及び造成法面上端から高さ5mまでの改変で市街地から見える範囲に構造物を設けない場合(植栽等で構造物を隠して設ける場合を含む))についてはこの限りではない。					

「区域、地区の区分及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」

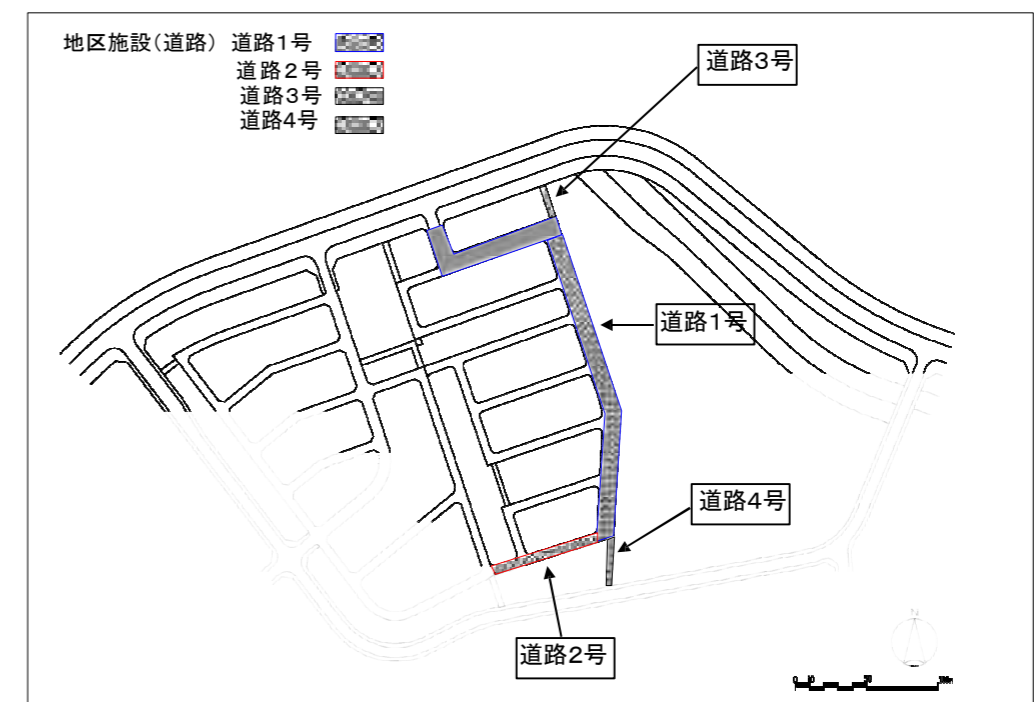
外壁等後退線図



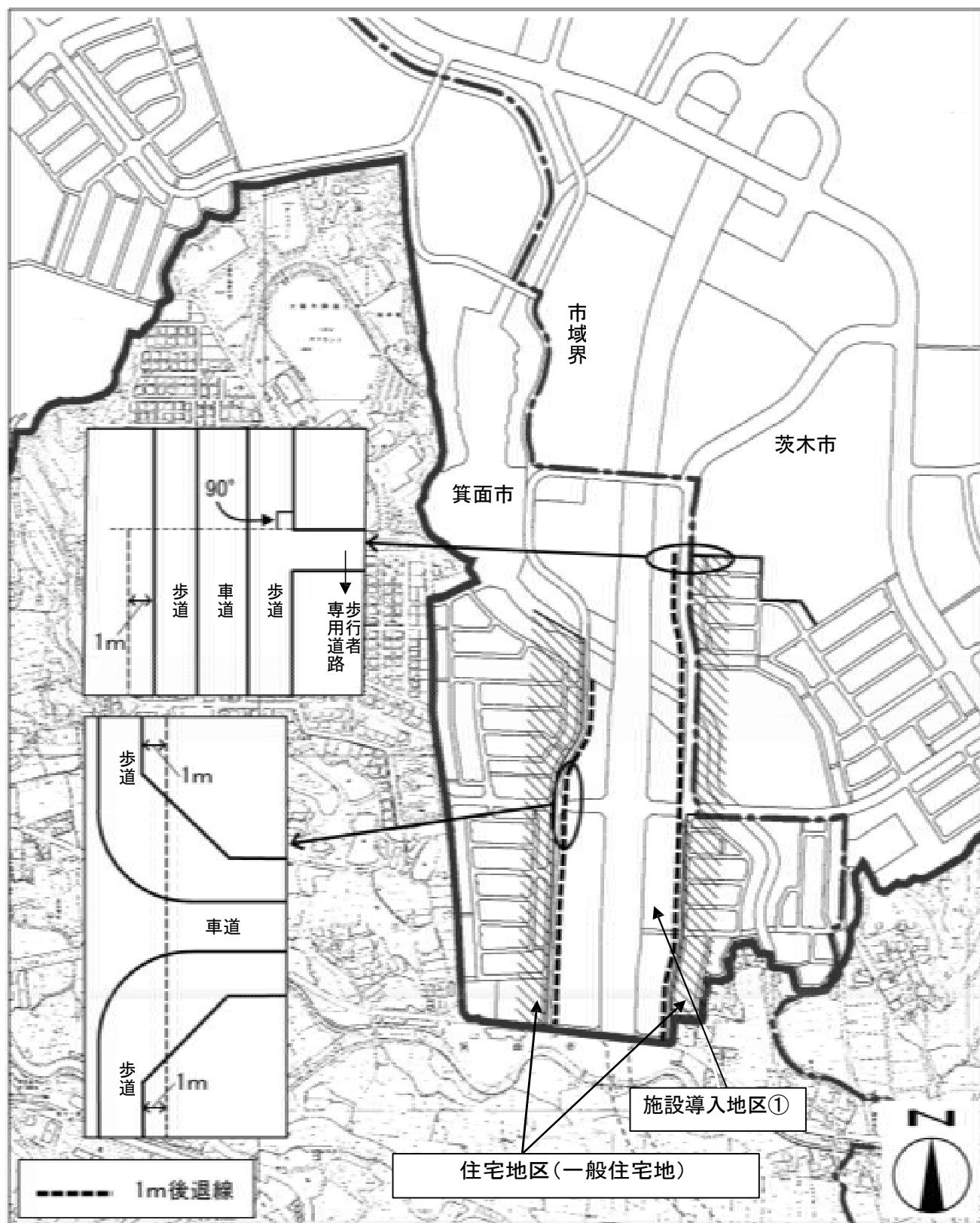
別図



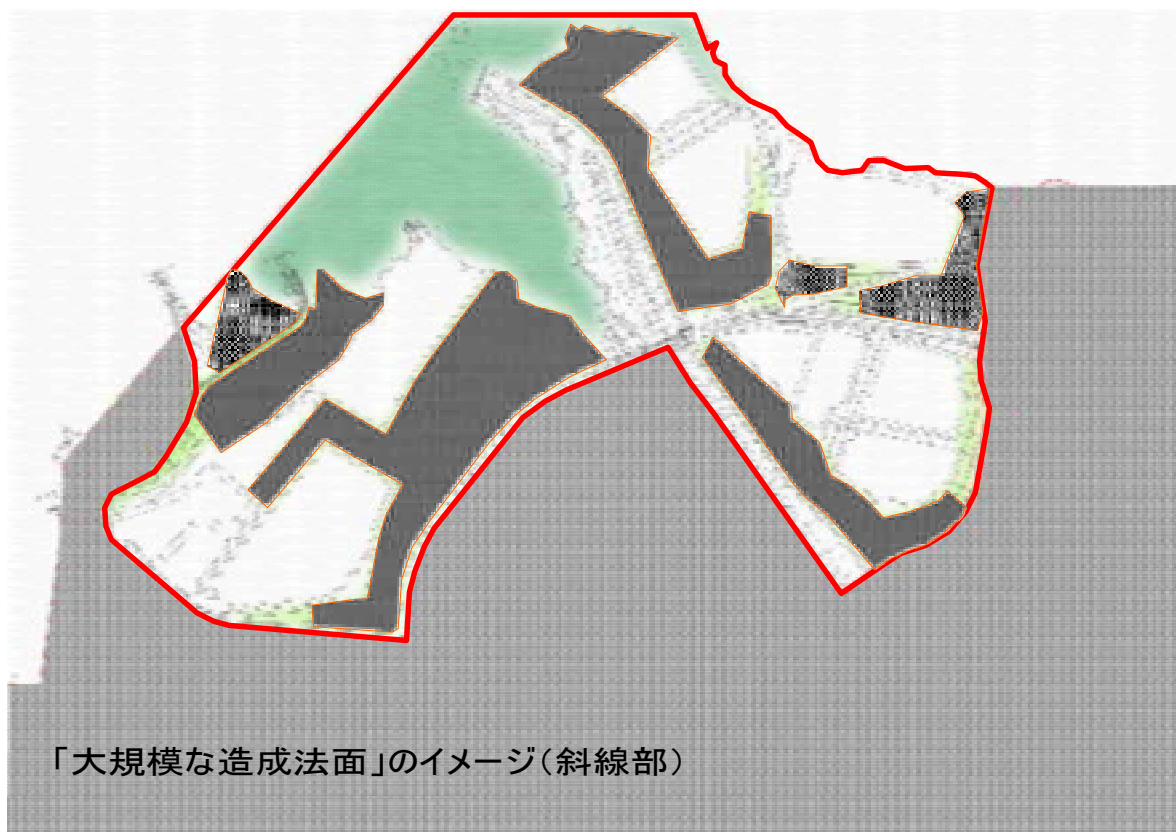
地区施設位置図



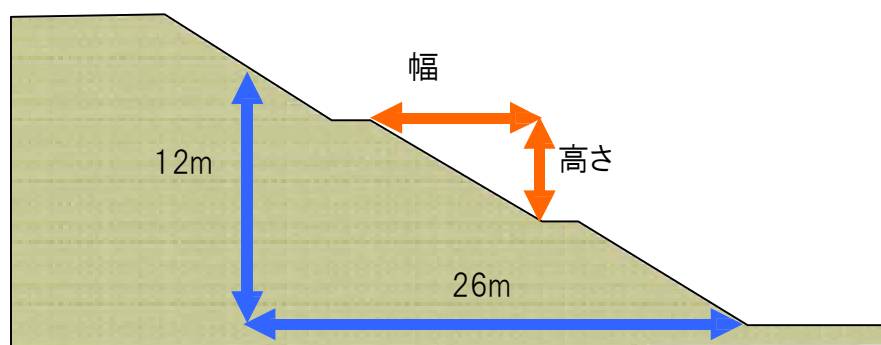
外壁等後退線図(拡大)



施設導入地区②「大規模な造成法面」のイメージ図

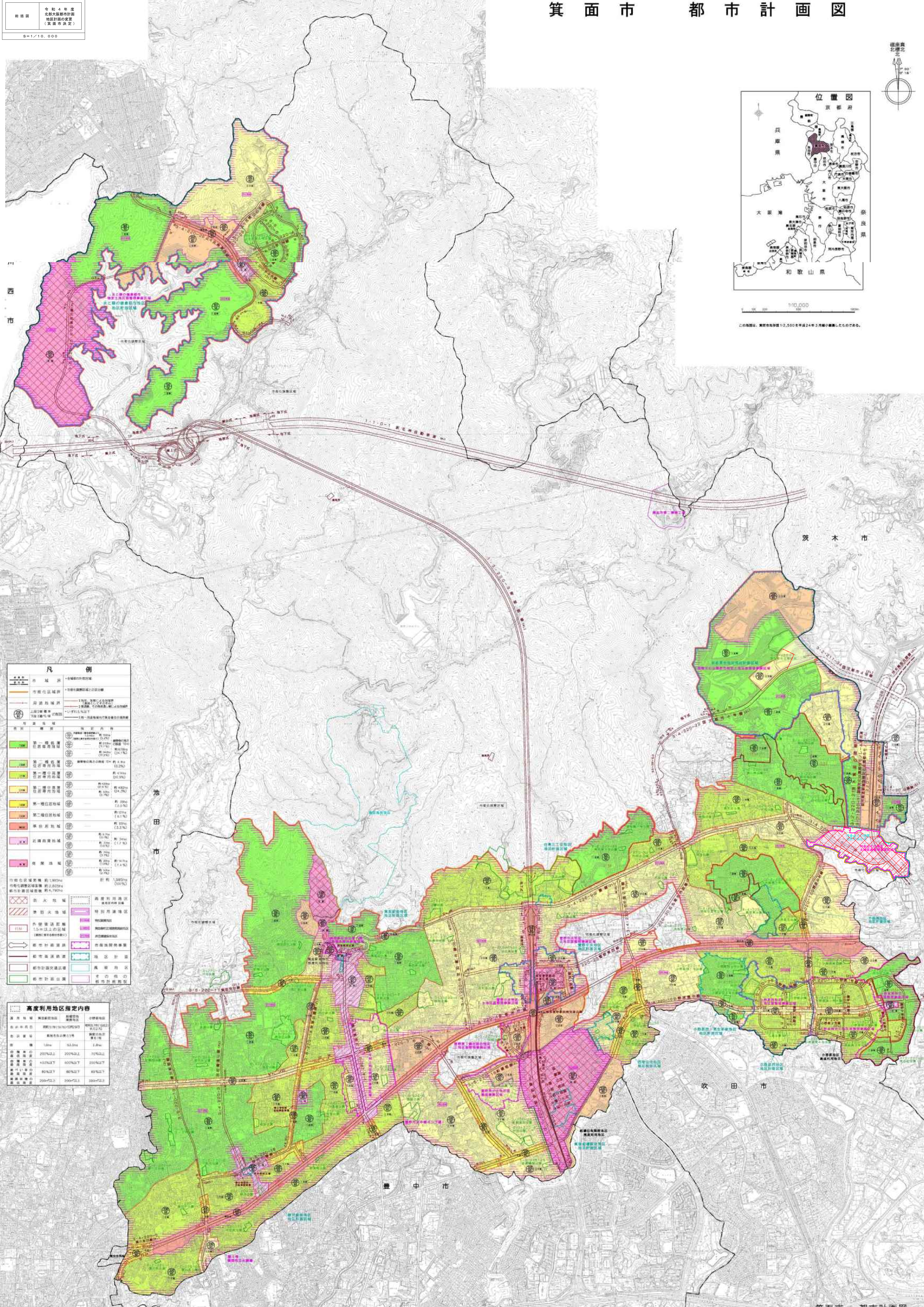


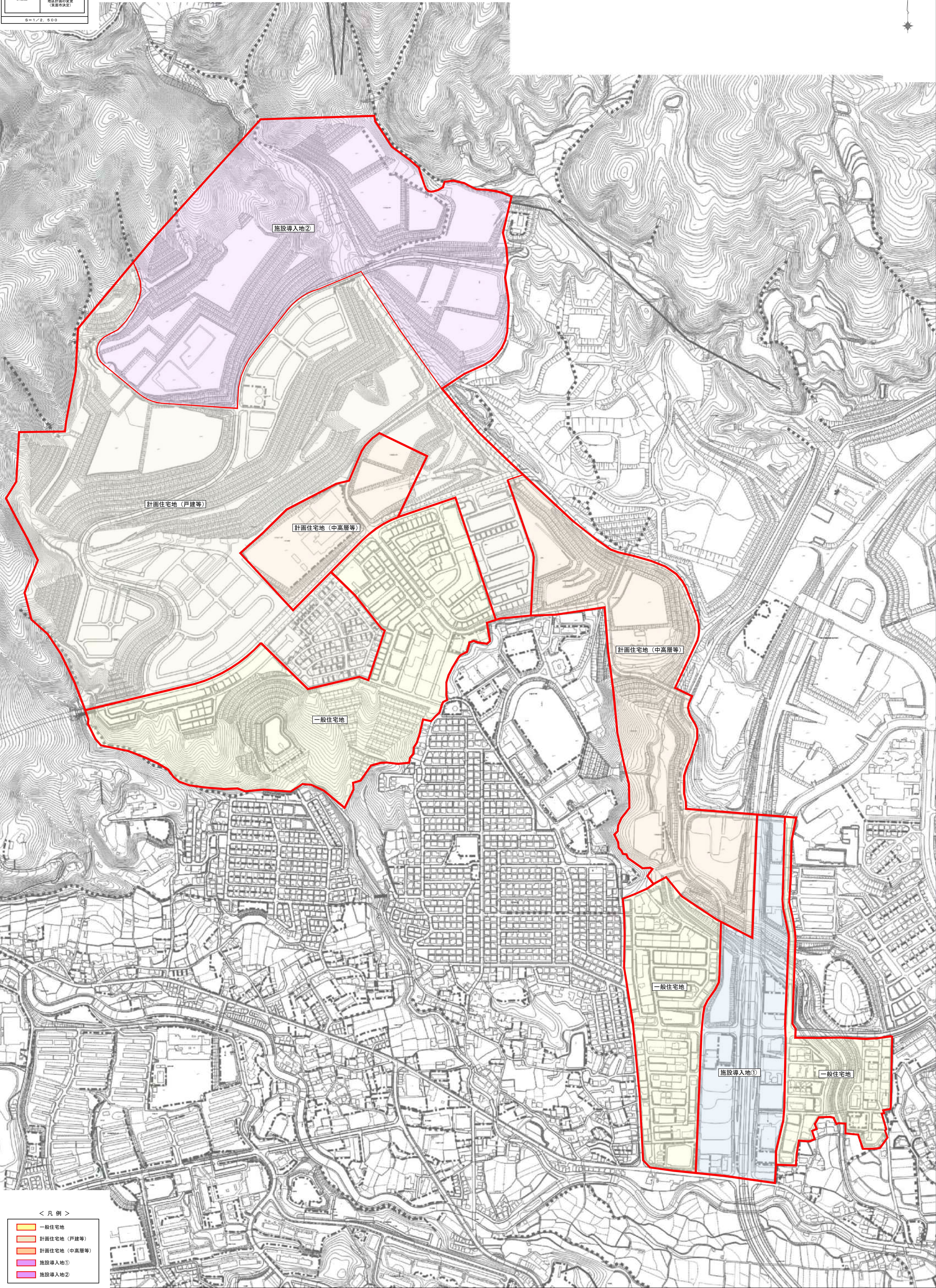
造成法面の1段あたりの寸法は、おおむね「高さ5m幅9m」『連続して上端から下端まで高さが12m以上又は水平距離26m以上の部分』とは、小段の部分も含めて、2段半以上の法面を指す



## 理 由

国際文化公園都市（彩都）西部地区において社会情勢の変化に伴い、多世代が住まう魅力と活力ある複合機能都市の形成を図るため、土地区画整理事業で整備が行われた区域の一部の地区計画を変更するものである。



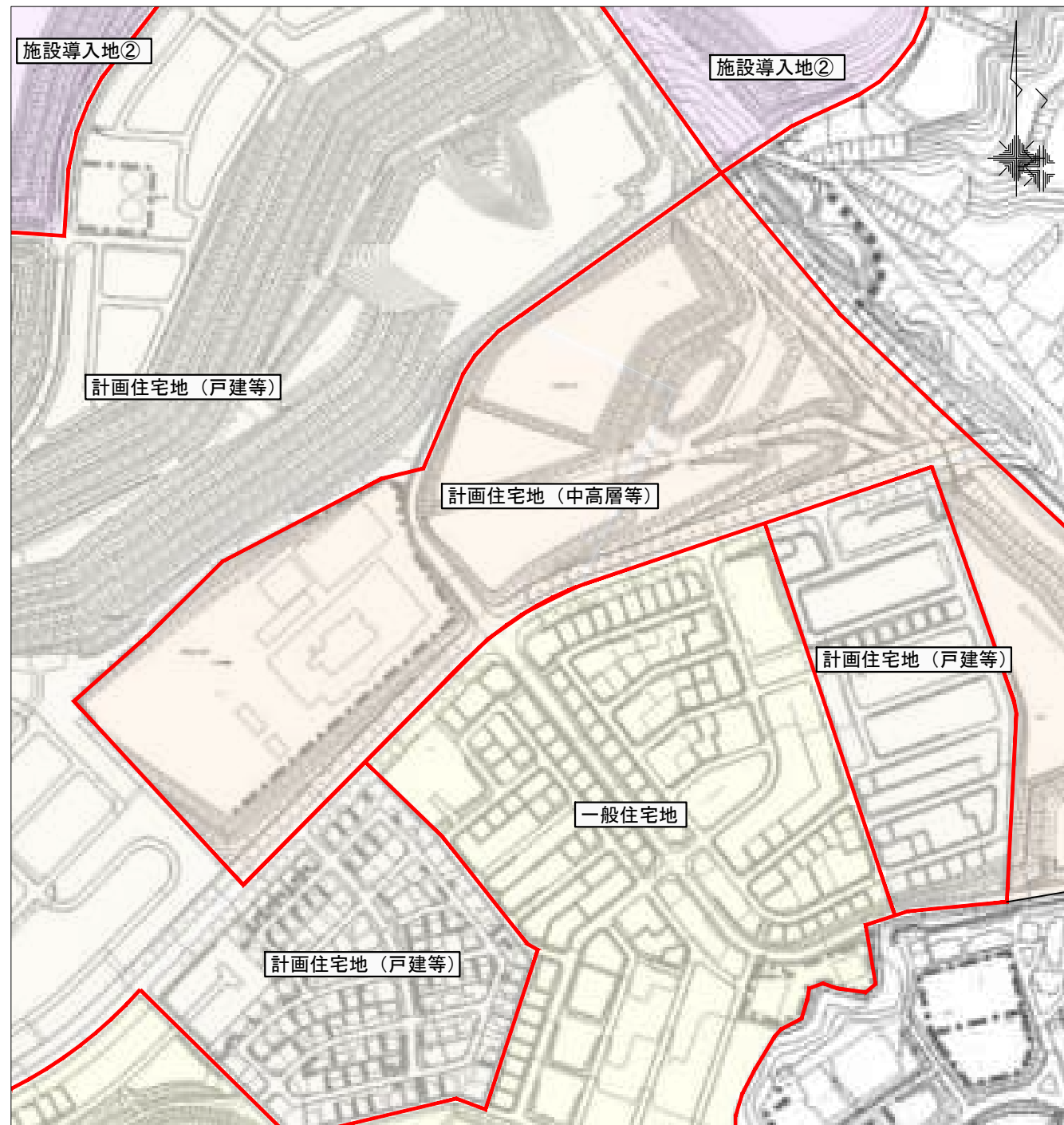


新旧対照図

令和4年度  
北部大阪都市計画  
地区計画の変更  
(箕面市決定)

S = 1 / 2, 5 0 0

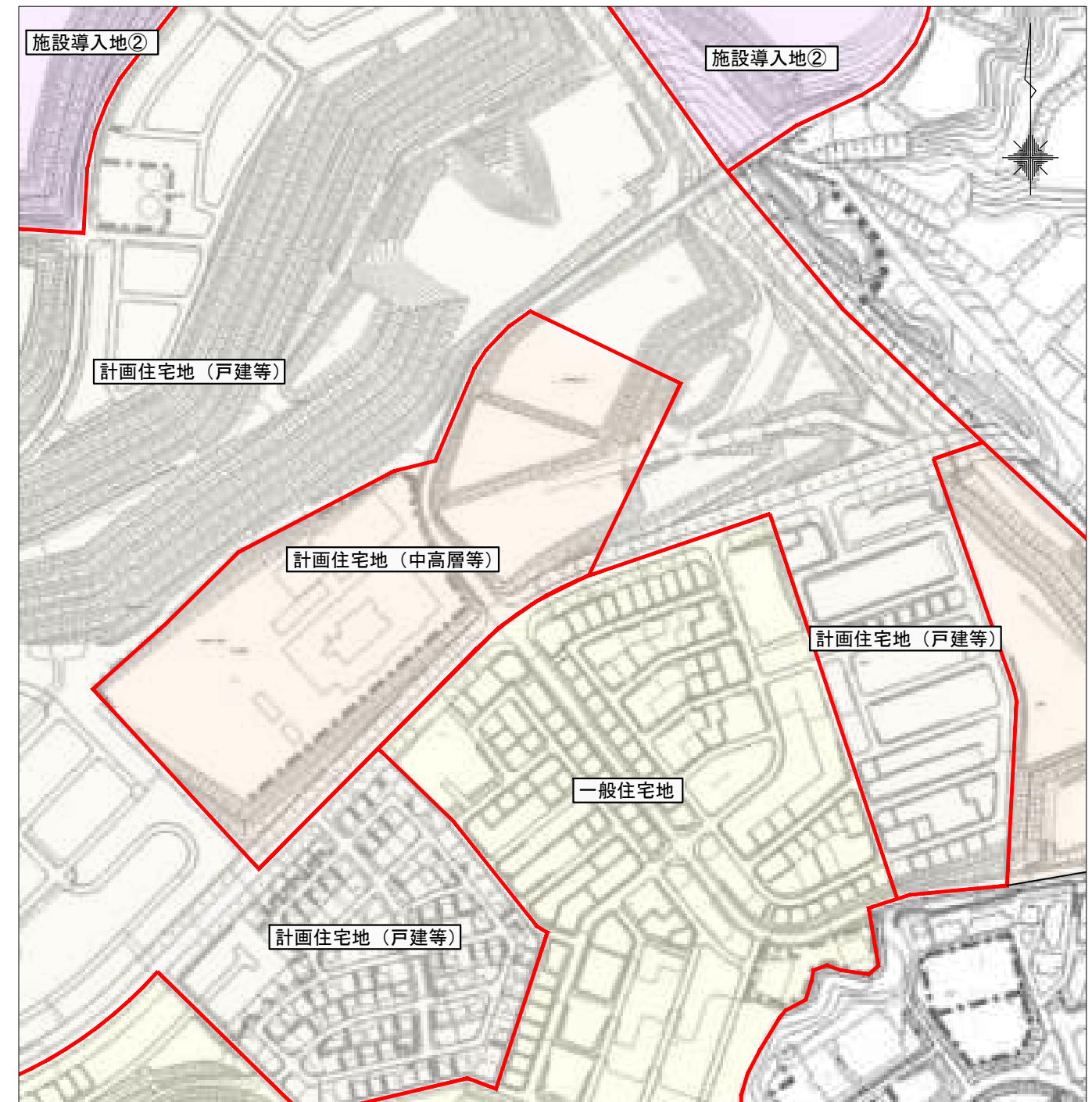
(変更前)



< 凡 例 >

- 一般住宅地
- 計画住宅地 (戸建等)
- 計画住宅地 (中高層等)
- 施設導入地②

(変更後)



R05 箕み政第 000187 号  
令和 5 年（2023 年）7 月 11 日

箕面市都市計画審議会  
会長 増田 昇 様

箕面市長 上 島 一 彦



箕面市景観計画の変更について【諮問】

標記のことについて、景観法第9条第8項において準用する同条第2項の規定により、貴審議会の意見を伺いたく、次のように諮問します。

# ○箕面市都市景観基本計画の変更（追加）案

表 4－1 箕面市の景観の地区タイプ

箕面市の景観の地区タイプ
北摂山系 ●山なみ景観保全地区 ■山すそ景観保全地区（平成 22 年 4 月追加）
千里丘陵（南部丘陵）
河川及びその周辺
農地・ため池
幹線道路及び沿道 ○府道豊中亀岡線沿道 国道 171 号沿道 国道 423 号（新御堂筋）沿道 府道箕面池田線（山麓線等）沿道 市道中央線沿道 市道千里 2 号線及び府道箕面摂津線沿道 市道小野原豊中線沿道 市道小野原中村線及び府道山田上小野原線沿道
昔からの集落地区 ◆止々呂美田園景観保全地区（平成 25 年 1 月追加）
歴史的・文化的な趣のある地区
古くからの計画的住宅地区 ◎桜ヶ丘二丁目大正住宅博覧会地区 ○桜ヶ丘二丁目大正住宅博覧会周辺地区（田村橋通り沿道、紅葉橋通り沿道含む） ○百楽荘弥生通り沿道
計画的住宅地区（戸建て住宅地区）
計画的住宅地区（中高層住宅地区）
箕面の核となる地区 箕面駅周辺地区 ○滝道沿道（風致地区含む） 桜井駅周辺地区 芦原公園周辺地区 船場団地地区（大阪船場繊維卸商団地地区） ◎箕面新都心地区（かやの中央地区）
新規開発地区 彩都（国際文化公園都市）地区 ◎彩都粟生地区（平成 20 年 8 月・平成 25 年 3 月区域変更） 箕面森町（水と緑の健康都市）地区 ◎箕面森町（水と緑の健康都市）地区 （平成 20 年 3 月追加／平成 21 年 7 月・平成 22 年 12 月・平成 24 年 3 月 ・平成 25 年 10 月・平成 27 年 6 月・令和元年 6 月区域変更） 小野原西地区 ◎小野原西地区（平成 20 年 3 月追加）
川合・山之口地区 ◎川合・山之口地区（令和 年 月追加）
その他の地区 ◎今宮三丁目東急不動産開発地区 ◎外院二丁目地区 ◎白島三丁目東急不動産開発地区（平成 27 年 4 月追加）

特に重点的に景観形成を図る地区

●山なみ景観保全地区

■山すそ景観保全地区

◆止々呂美田園景観保全地区

◎都市景観形成地区

○景観配慮地区

## 1 2 新規開発地区

### (4) 川合・山之口地区

#### ■地区の景観特性と景観形成の課題

- 川合・山之口地区は、勝尾寺川と山林に挟まれる農業的土地利用と併せて、彩都国際文化公園都市につながる主要道路である茨木箕面丘陵線が縦断し、都市計画道路川合山之口線が計画されるなど、交通利便性の高い立地である一方、農業の後継者不足により、耕作放棄地の増加などが危惧されています。
- 本地区は、現在市街化調整区域のため、都市再生特別措置法第八十一条第19項により、立地適正化計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域には含まれていませんが、近接するモノレール線沿線・栗生団地バスターミナル・小野原東・小野原南バス停周辺区域を東部都市機能誘導区域群として位置づけており、既に大型ホームセンターやリハビリテーション病院が立地しています。
- 現時点で人口未定着であることに起因して彩都栗生北エリアで不足している診療所（小児科、内科、外科）及び食料・日用品店舗についても、エリアの今後の人口定着を見込み、誘導施設として設定しています。
- 令和元年7月には川合・山之口地区まちづくり協議会が発足し、当地区の計画的な土地利用について検討が始まり、令和3年8月には箕面市川合・山之口土地区画整理準備組合が設立されました。
- これら地元発意の新たなまちづくりを実現するためにも、当地区の背景となる山なみ景観や、地区内に存する自然環境、さらには交通利便性を生かしたまちの賑わいと自然環境が調和した良好な景観形成を図る必要があります。
- 地権者等からの意見などを踏まえ定められた地区計画と合わせ、特に、大規模建築物の形態・意匠や、敷地内の緑化を始めとした地区固有の基準を定めます。具体的には地区計画と連携し、地区の区分に沿って、景観形成を図ります。



北側から見た川合・山之口地区

#### 〈景観形成の基本目標〉

- 自然と賑わいが調和した魅力ある緑豊かな景観を創る

#### 〈景観形成の方針〉

- ◇地区に関わる全ての人々が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、まちの魅力を高める
- まちの背景となる山なみ景観や近接する市街地、農地等と調和した質の高い新たな山なみ景観を形成する

## ■大切に育み活かしたい景観資源や景観要素

- ・ 周辺の農地や住宅地と調和した環境
- ・ 背景となる山なみ、地区を横断する勝尾寺川及び周辺の農地等のみどりの環境
- ・ 茨木箕面丘陵線や川合山之口線の整備
- ・ 彩都（国際文化公園都市）のまちなみ景観

## ■具体的な方策

- ・ 周辺のみどりや住宅と調和した市街地の景観を創る。
- ・ 建築物の色は彩度を抑えた自然と周辺住宅に馴染む色を使用する。
- ・ 敷き際の緑化を通じて、背景の山なみやまちなみと一体感のある緑の景観を創る。
- ・ 大規模な建築物等は、形態・意匠・色彩を工夫し、周辺景観との調和を図る。

## ■景観形成上関連する計画・取り組み

- ・ 箕面市都市計画マスタープラン（H8）
- ・ 箕面市立地適正化計画（H28）
- ・ 箕面しみどりの基本計画改定版（H24）
- ・ みどりの大阪推進計画（H21）

## 川合・山之口地区

### ■地区の景観特性と景観形成の課題

- 川合・山之口地区は、まとまった農地と旧集落が一体となった緑豊かなゆとりある地区です。一方で、彩都国際文化公園都市につながる主要道路である茨木箕面丘陵線や大阪モノレール彩都線が縦断し、都市計画道路川合山之口線が計画されるなど、交通利便性の高い立地でもあることから、無秩序な開発を抑制し、地区のポテンシャルを生かした計画的なまちづくりが期待されています。
- 平成30年に川合・山之口地区を含む粟生間谷全地区の自治会長連盟で「モノレール新駅設置」と「周辺地区のまちづくりの再開」への市の支援を項目に含む要望書が市へ提出され、市は平成31年2月に市、大阪府、大阪高速鉄道（株）の関係3者により、市の新駅設置の検討再開に積極的に協力する旨の覚書を締結しました。
- 令和元年7月には川合・山之口地区まちづくり協議会が発足し、当地区の計画的な土地利用について検討が始まり、令和3年8月には箕面市川合・山之口土地区画整理準備組合が設立されました。
- これら地元発意の新たなまちづくりを実現するためにも、当地区の背景となる山なみ景観や、地区内に存する自然環境、さらには交通利便性を生かしたまちの賑わいと自然環境が調和した良好な景観形成を図る必要があります。
- 地権者等からの意見などを踏まえ定められた地区計画と合わせ、特に、大規模建築物の形態・意匠や、敷地内の緑化を始めとした地区固有の基準を定めます。具体的には地区計画と連携し、地区の区分に沿って、景観形成を図ります。

### 〈景観形成の方針〉

- ◇地区に関わる全ての人が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、まちの魅力を高める
- ◇まちの背景となる山なみ景観や、近接する市街地や市街化調整区域の集落との調和を図り、緑豊かなゆとりと落ち着きのある住環境と、個性とにぎわいのある商業施設の立地など、地区のポテンシャルを生かしたまちなみ景観を育成する
- ◇茨木箕面丘陵線や川合山之口線の幹線道路は、地区の個性を生かした景観形成の軸として、賑わいと親しみのあるまちなみ景観を育成する
- ◇大規模商業施設が立地する川合山之口線沿いでは、敷地や建物の規模感と、周囲の自然との調和に配慮しつつ、質の高いまちなみ景観を育成する

## ■具体的な方策

### (商業集積地区)

- ・本地区を特徴づける地区として、多様な商業施設を中心に、緑豊かで賑わいと潤いのあるまちなみ景観を形成する。また、近隣公園や幹線道路と連続性のある緑空間を形成する。

### (沿道施設地区)

- ・川合・山之口線沿道の施設地区として、周辺の緑や住宅環境との調和を図りつつ、日常生活の利便施設も立地可能な緑豊かで親しみとゆとりのある景観を形成する。

### (住宅地区)

- ・戸建住宅を主体とし、緑豊かで落ち着きのある住宅地を形成する。特に、勝尾寺川や近隣公園、緑地と一体となり、ゆとりと潤いが感じられるまちなみ景観を形成する。

## ○箕面市景観計画

### 【変更履歴】

平成 19 年(2007 年)10 月 1 日告示

平成 20 年(2008 年)3 月 24 日変更告示(同年 4 月1日施行)

- ・都市景観形成地区 小野原西地区追加
- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区追加

平成 20 年(2008 年) 8 月 8 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 21 年(2009 年) 7 月 21 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 22 年(2010 年) 4 月 1 日変更告示(同年 7 月1日施行)

- ・山すそ景観保全地区追加

平成 22 年(2010 年)12 月 27 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 24 年(2012 年)3 月 22 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 25 年(2013 年)1 月 28 日変更告示(同年4月1日施行)

- ・止々呂美田園景観保全地区追加

平成 25 年(2013 年)3 月 27 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 25 年(2013 年)10 月 30 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 26 年(2014 年)3 月 31 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 今宮三丁目東急不動産開発地区変更

平成 26 年(2014 年)9 月 17 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 彩都栗生地区変更

平成 27 年(2015 年)4 月 1 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 白島三丁目東急不動産開発地区追加

平成 27 年(2015 年)6 月 25 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 28 年(2016 年)4 月 1 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 桜井駅前地区追加

平成 29 年(2017 年)8 月 18 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面船場駅前地区追加

令和元年(2019 年)6 月 26 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

令和 5 年(2023 年) 月 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 川合・山之口地区追加

・都市景観形成地区 彩都栗生地区変更

## ○箕面市景観計画の変更（追加）案

※変更（追加）箇所のみ抜粋

### 1. 景観計画の区域（法第8条第2項第1号関係）

#### （2）特に重点的に景観形成を図る地域

##### ④都市景観形成地区

名称	川合・山之口地区
位置	箕面市粟生間谷東の各一部（図3-20）
面積	約21.6ha
経過	1 景観計画の都市景観形成地区に指定、令和5年(2023年) 月 日告示、 令和 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3項関係）

#### （2）景観計画区域における地域ごとの良好な景観の形成に関する方針

##### ④都市景観形成地区

##### サ) 川合・山之口地区

項目	内容
基本目標	○自然と賑わいが調和した魅力ある緑豊かな景観を創る
景観形成の方針	◇地区に関わる全ての人々が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、まちの魅力を高める ◇まちの背景となる山なみ景観や、近接する市街地や市街化調整区域の集落との調和を図る ◇緑豊かなゆとりと落ち着きのある住環境と、住環境と調和した個性とにぎわいのある商業施設の立地など、地区のポテンシャルを生かしたまちなみ景観を育成する ◇茨木箕面丘陵線や川合山之口線の幹線道路は、地区の個性を活かした景観形成の軸として、賑わいと親しみのあるまちなみ景観を育成する ◇大規模商業施設が立地する川合山之口線沿いでは、敷地や建物の規模感と周囲の環境との調和に配慮しつつ、質の高いまちなみ景観を育成する

⑥山なみ景観保全地区、山すそ景観保全地区、止々呂美田園景観保全地区、都市景観形成地区及び景観配慮地区を除く区域

地区タイプ		基本目標	景観形成の方針
(12) 新規開発地区	彩都（国際文化公園都市）地区	○山なみと調和した緑豊かな景観を創る	○地区に関わる全ての人が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、温かいまちを創る ○地区のまちなみを育んでいくためのルールづくりを広げる
	箕面森町（水と緑の健康都市）地区	○自然と調和した緑豊かな住宅地景観を創る	○地区に関わる全ての人が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、まちの魅力を高める
	小野原西地区	○緑を活かした表情豊かなまちを創る	○地区に関わる全ての人が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、まちの魅力を高める
	川合・山之口地区	○自然と賑わいが調和した魅力ある緑豊かな景観を創る	○地区に関わる全ての人が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、まちの魅力を高める ○まちの背景となる山なみ景観や近接する市街地、農地等と調和した質の高い新たなまちなみ景観を形成する。

### 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2号関係）

#### （2）景観計画区域における地域ごとの届出対象行為とその制限に関する事項

##### ④都市景観形成地区

##### サ) 川合・山之口地区

##### （制限事項）

対象項目	基準
建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又は柵の構造	1 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画に準ずる。
建築物の高さ	1 北部大阪都市計画高度地区及び北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画に準ずる。
敷地内の緑化	<p>1 全地区共通</p> <p>① 周辺環境との調和に向けて、敷地内の積極的な緑化に努める。特に、道路に面した敷地部分は緑化に努め、連続性がある緑地を確保する。</p> <p>② 図3-21に示した部分は、みどりの空間を確保し、土地利用に応じて、緩衝緑地や人が集い憩うことができる場として整備し、周辺環境に十分配慮する。ただし、人や車両の出入りに用いる通路部分等、連続した空間の確保が困難な場合は、上記によらず、別途効果的な位置、形態で確保するよう努める。</p> <p>2 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、②</p> <p>① 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画に基づき道路境界線より後退した範囲内は植栽空間とし、緑豊かなまちなみを形成する。ただし、人や車両の出入りに用いる通路部分等においては、上記によらず、別途効果的な位置、形態で植栽を確保するよう努める。</p> <p>② 緑豊かなまちなみ景観を先導するために、敷地面積の15%以上の緑地を確保する。</p>
垣又は柵のしつらえ	<p>1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、②</p> <p>① 道路側に垣又は柵を設ける場合は、可能な限り道路から後退した位置に設置するとともに、必要最小限の高さかつできる限り見通しのきくものとし、植栽を併用するなど、周辺景観に十分配慮する。</p> <p>2 住宅地区①、②</p> <p>① 道路側に設置する垣又は柵については、見通しのきくものとし、1.5m以下の高さとする。</p>
屋上施設	<p>1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、②</p> <p>① 屋上施設を設置する場合は、周辺の環境に調和するようルーバーを設けるなど修景に配慮する。</p> <p>② 地区を縦断する大阪モノレールや茨木箕面丘陵線からの見え方に十分配慮する。</p> <p>2 住宅地区①、②</p> <p>① 建築物の屋根は、周辺景観と調和するよう配慮する。</p>

対象項目	基準
外観の意匠・色彩	<p>1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、②</p> <p>① 周辺景観との調和を図るために、棟配置については可能な限り分節化するなど、周辺との環境になじむよう最大限配慮する。</p> <p>② 高さ16mを超える建築物の4階を超える部位(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50メートルを超えないものとし、建物配置をずらしたり、中高層部にスリットを入れる、色彩に変化をつけるなどして、分節化する。</p> <p>③ 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。</p> <p>④ 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)として無彩色を使用する場合、明度は4以上8以下とする。</p> <p>⑤ 建築物の外壁のベースカラーは、周辺景観に調和するよう、彩度の低い色(落ち着いた色)を基調とし、建築物の外壁の上層部に強調色(アクセントカラー)を用いず、効果的に配色し、分節化や圧迫感の軽減に努める。</p> <p>⑥ 道路に面した敷地部分に擁壁を設ける場合は、単調とならないように擁壁面の仕上げに配慮する。</p> <p>⑦ 付帯施設に関しては、通りからの見え方及び建物や周辺との調和に留意する。</p> <p>⑧ 市街地の広い範囲から眺望可能な立地にあることを意識し、遠景としての見え方に十分配慮した意匠・色彩を施し、周辺景観から浮き上がらないようにする。</p> <p>2 住宅地区①、②</p> <p>① 屋根及び壁については、彩度の低い色(落ち着いた色)を基調とし、周辺との調和に配慮する。</p> <p>② 道路に面した敷地部分に擁壁を設ける場合は、単調とならないように擁壁面の仕上げに配慮する。</p> <p>③ 付帯施設に関しては、通りからの見え方及び建物や周辺との調和に留意する。</p>
工作物	<p>1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、②</p> <p>① ストリートファニチャーや、彫刻、モニュメント、ベンチ、テーブル、屋外灯、装飾などを設置する場合は、周辺のまちなみに調和する上質なものとす。</p>
その他	<p>1 沿道施設地区②</p> <p>① 農地が集まる区域では、先行して農地以外の土地利用を行う際には、周辺に残る農地に十分に配慮する。</p>

川合・山之口地区の届出対象行為においては、都市景観形成地区基準として、以下の基準を定めます。

[illegible]

6. 関連図及び表

図1 景観計画 区域図

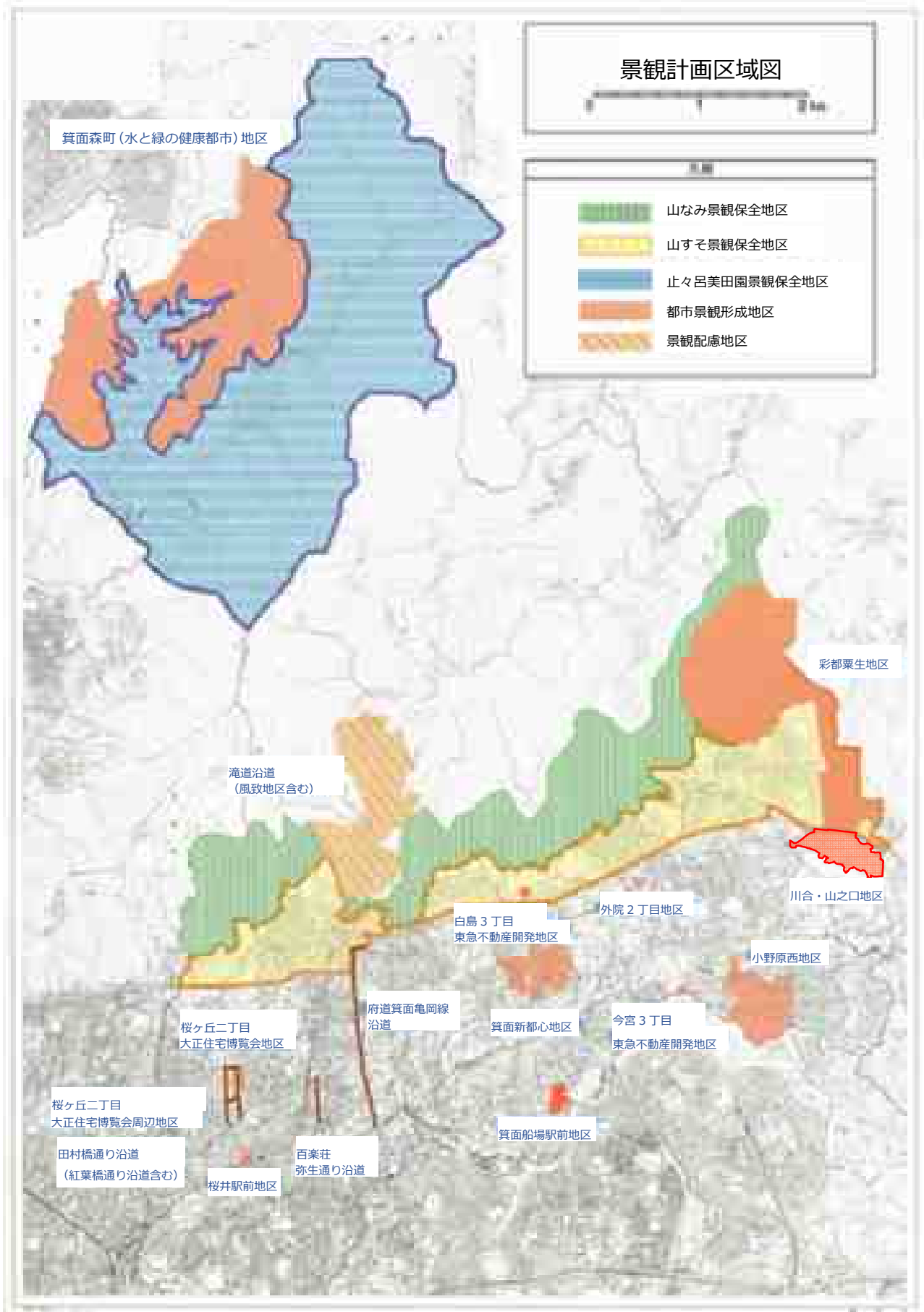


図3—20 川合・山之口地区 区域図



図3—21 みどりの空間を確保する位置図



○都市景観条例に基づく都市景観形成地区基準案

川合・山之口地区の届出対象行為においては、都市景観形成地区基準として、以下の基準を定めます。

都市景観形成地区基準

対象項目	基準
建築物等の用途に関する事項	1 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画に準ずる。
広告物の表示等に関する事項	<div>1 商業集積地区①、②</div> <div>① 敷地内の広告物又は看板は、周辺の環境と調和するように自己用のみとする。</div> <div>② 周辺景観へ配慮し、建築物の上層部への広告物の設置は避け、併設される店舗等必要な部分のみに設置する。</div> <div>2 沿道施設地区①、②</div> <div>① 敷地内の広告物又は看板は、周辺の環境と調和するように自己用のみとする。</div> <div>3 住宅地区①、②</div> <div>屋外広告物は、原則として掲出しない。</div>

## ○箕面市景観計画

### 【変更履歴】

平成 19 年(2007 年)10 月 1 日告示

平成 20 年(2008 年)3 月 24 日変更告示(同年 4 月1日施行)

- ・都市景観形成地区 小野原西地区追加
- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区追加

平成 20 年(2008 年) 8 月 8 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 21 年(2009 年) 7 月 21 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 22 年(2010 年) 4 月 1 日変更告示(同年 7 月1日施行)

- ・山すそ景観保全地区追加

平成 22 年(2010 年)12 月 27 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 24 年(2012 年)3 月 22 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 25 年(2013 年)1 月 28 日変更告示(同年4月1日施行)

- ・止々呂美田園景観保全地区追加

平成 25 年(2013 年)3 月 27 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 25 年(2013 年)10 月 30 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 26 年(2014 年)3 月 31 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 今宮三丁目東急不動産開発地区変更

平成 26 年(2014 年)9 月 17 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 彩都栗生地区変更

平成 27年(2015 年)4 月 1 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 白島三丁目東急不動産開発地区追加

平成 27年(2015 年)6 月 25 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 28 年(2016 年)4 月 1 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 桜井駅前地区追加

平成 29 年(2017 年)8 月 18 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面船場駅前地区追加

令和元年(2019 年)6 月 26 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

令和 5 年(2023 年) 月 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 川合・山之口地区追加

・都市景観形成地区 彩都栗生地区変更

○箕面市景観計画の変更 案

※変更（追加）箇所のみ抜粋

1. 景観計画の区域（法第8条第2項第1号関係）

（2）特に重点的に景観形成を図る地域

④都市景観形成地区

名称	彩都栗生地区
位置	箕面市彩都栗生南一丁目から七丁目、彩都栗生北一丁目から七丁目（図1、図3－5）
面積	約163.5ha
経過	1 旧条例に基づき都市景観形成地区に平成18年(2006年)9月13日に指定、告示。 2 景観計画の都市景観形成地区に指定、平成19年(2007年)10月1日告示、平成20年(2008年)4月1日施行。 3 平成20年(2008年)8月8日に追加指定、告示。 4 平成25年(2013年)3月27日に追加指定、告示。 5 平成26年(2014年)9月17日に追加指定、告示。 6 令和 年（ 年） 月 日に追加指定、告示。

2. 良好な景観の形成に関する方針（法第8条第3項関係）

（2）景観計画区域における地域ごとの良好な景観の形成に関する方針

④都市景観形成地区

エ) 彩都栗生地区

項目	内容
基本目標	○山なみと調和した緑豊かな景観を創る
景観形成の方針	○地区に関わる全ての人々が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、ルールを大切にするとともに、自然を取り込んだ温かい魅力のあるまちを創る ○「彩都（国際文化公園都市）都市環境デザイン基本計画（案）」に基づき、21世紀の新しい時代にふさわしい都市景観、都市空間を備えた品格のあるまちを育む

### 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2号関係）

#### （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

##### ④都市景観形成地区

##### エ）彩都粟生地区

##### （制限事項）

対象項目	基準
建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又は柵の構造	1 北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画に準ずる。
建築物の高さ	1 北部大阪都市計画高度地区及び北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画に準ずる。
敷き際のしつらえ	<p>1 施設導入地区①、一般住宅地及び計画住宅地（戸建等）</p> <p>北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の「かき又はさくの構造の制限」を遵守し、道路境界から0.5メートルの範囲内は植栽空間とし、ガーデニング等により「公園都市」にふさわしい緑豊かなまちなみを形成する。（図3-6-1のとおり）</p> <p>2 施設導入地区②</p> <p>彩都粟生地区地区計画による敷地境界線から壁面位置の制限により後退した部分のうち道路側においては、歩行空間とアメニティ向上のための植栽空間とし、緑豊かなまちなみを形成する。</p> <p>3 計画住宅地（中高層等）</p> <p>北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画による敷地境界線から壁面位置の制限により後退した部分のうち道路側においては、歩行空間とアメニティ向上のための植栽空間とし、賑わいのある緑豊かなまちなみを形成する。（図3-6-2のとおり）</p>
屋上施設	<p>1 施設導入地区①</p> <p>屋上施設を設置する場合は、周辺の環境に調和するように必要に応じて目隠しをするものとする。</p> <p>2 施設導入地区②及び 計画住宅地（中高層等）</p> <p>屋上施設に関しては、屋根や塔屋と一体となるような修景を行う。</p>
植栽（緑化）	<p>1 施設導入地区①</p> <p>① 道路に面した部分は緑化に努め、連続性のある緑地が確保できるようにする。</p> <p>② 敷地内は、建築物緑化（壁面緑化・屋上緑化）や駐車場の緑化など、工夫をこらした緑化に努め、周辺との調和に配慮する。</p> <p>2 施設導入地区②</p> <p>① 建築物の建つ地盤面において、その法肩や道路に面する部分に生垣や中高木</p>

対象項目	基準
	<p>などによる緑地を確保する。また、周辺から見たときの建築物のエッジとなる部分で中高木を用いた緑地の配置に努める。</p> <p>② 市街地、特に遠景の眺望点及びせせらぎ橋、そよかぜ橋、宿久庄橋から見える建築物の前面に植栽空間を確保し、高木を中心とした列植を行うように努める。なお、ここにいう高木とは植栽時に樹高が概ね 4m 以上のものとし、効果的に建築物の圧迫感を軽減できるような樹種や配置とする。</p> <p>③ 敷地内の法面は地被類や中低木を用いた緑化に努める。</p> <p>④ 敷地内は、建築物緑化（壁面緑化・屋上緑化）や駐車場の緑化など、工夫をこらした緑化に努め、周辺との調和に配慮する。</p> <p>⑤ 造成法面は緑地としての維持、保全に努め、やむをえず改変する場合は周辺景観への影響に十分配慮する。</p> <p>⑥ 大規模な造成法面（図3-6-3に表示する法面のうち、連続して上端から下端まで高さが 12m以上又は水平距離 26m以上の部分）は、良好な市街地環境を確保するため緑地として維持、保全する。ただし、次に掲げる場合の改変部分についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 公共の用に供するため、敷地内への進入路を設けるため又は維持管理上の必要から、改変を要する場合で、市街地からの見え方に十分配慮しつつ必要最小限の改変を行う場合。</p> <p>(2) 造成法面上端から高さ 5m までの改変で市街地から見える範囲に構造物を設けない場合（植栽等で構造物を隠して設ける場合を含む）</p> <p>3 一般住宅地及び計画住宅地（戸建等）</p> <p>① 道路に面した部分は緑化に努め、連続性のある緑地が確保できるようにする。</p> <p>② 敷地内は、できるだけ空地を確保し積極的な緑化に努める。</p> <p>③ 原則として造成法面は大規模な改変を行うことなく、緑地とする。</p> <p>4 計画住宅地（中高層等）</p> <p>① 敷地内の緑地面積は、敷地面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上の場合は、その敷地の35%以上を確保するように努める。ただし、別図3-5に示す区域（あ）はこの限りでない。また、建築基準法第86条第1項から第4項の規定（建築基準法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>② 道路に面した部分は緑化に努め、連続性のある緑地が確保できるようにする。</p> <p>③ 緑地軸（川合裏川）と一体となったまとまりのある緑地空間を形成するよう、敷地の高低差や造成法面等を活用した緑化に努める。</p> <p>④ 戸建住宅地に面した部分は緑化に努め、その地区に対する圧迫感の軽減に</p>

対象項目	基準
	<p>努める。</p> <p>⑤ 敷地内の緑地、特に法面については、利用・管理に配慮するよう努める。</p>
外観の意匠・色彩	<p>1 施設導入地区①、一般住宅地及び計画住宅地（戸建等）</p> <p>① 建築物の外壁のベースカラーは、けばけばしい色彩（彩度の高い色彩）は避け、周辺との調和に配慮する。</p> <p>② 付帯施設に関しては、通りからの見え方及び建物や周辺との調和に留意する。</p> <p>2 施設導入地区②</p> <p>① 山なみと調和した景観の形成のため、棟配置については、可能な限り分節化等の配慮に努める。</p> <p>② 山なみの稜線との調和を図るため、屋根形状や搭屋等の位置・規模に配慮し、スカイラインの調和に努める。また、勾配屋根を用いる場合は、山なみ景観へ配慮し、低彩度かつ低明度とする。</p> <p>③ 建築物の外壁のベースカラーは、里山の緑に調和するよう、彩度の低い色（落ち着いた色）を基調とし、また明度を上げすぎないようにする。また、建築物の外壁の上層部に強調色（アクセントカラー）を用いない。</p> <p>④ 道路に面した敷地部分に擁壁を設ける場合は、単調とならないように擁壁面の仕上げに配慮する。</p> <p>⑤ 付帯施設に関しては、通りからの見え方及び建物や周辺との調和に留意する。</p> <p>⑥ 市街地の広い範囲から眺望可能な立地にあることを意識し、遠景としての見え方に十分配慮した意匠・色彩を施し、周辺景観から浮き上がらないようにする。</p> <p>3 計画住宅地（中高層等）</p> <p>① 山なみと調和した景観の形成のため、住棟配置については、可能な限り分節化等の配慮に努める。</p> <p>② 山なみの稜線との調和を図るため、屋根形状や搭屋等の位置・規模に配慮し、スカイラインの調和に努める。また、勾配屋根を用いる場合は、山なみ景観へ配慮し、低彩度かつ低明度とする。</p> <p>③ 建築物の外壁のベースカラーは、里山の緑に調和するよう、彩度の低い色（落ち着いた色）を基調とし、また明度を上げすぎないようにする。また、建築物の外壁の上層部に強調色（アクセントカラー）を用いない。</p> <p>④ 壁面後退により生み出される歩行空間については、歩道との一体感が感じられるようなしつらえの工夫、そしてベンチ等憩いの場や照明等による明るく安全な空間の演出を積極的に行う。特に、彩都西駅から大阪大学箕面キャンパスへの通りについては、街角広場や店舗等を設けることにより、人が集まり交差する</p>



図 3－5 彩都栗生地区 区域図

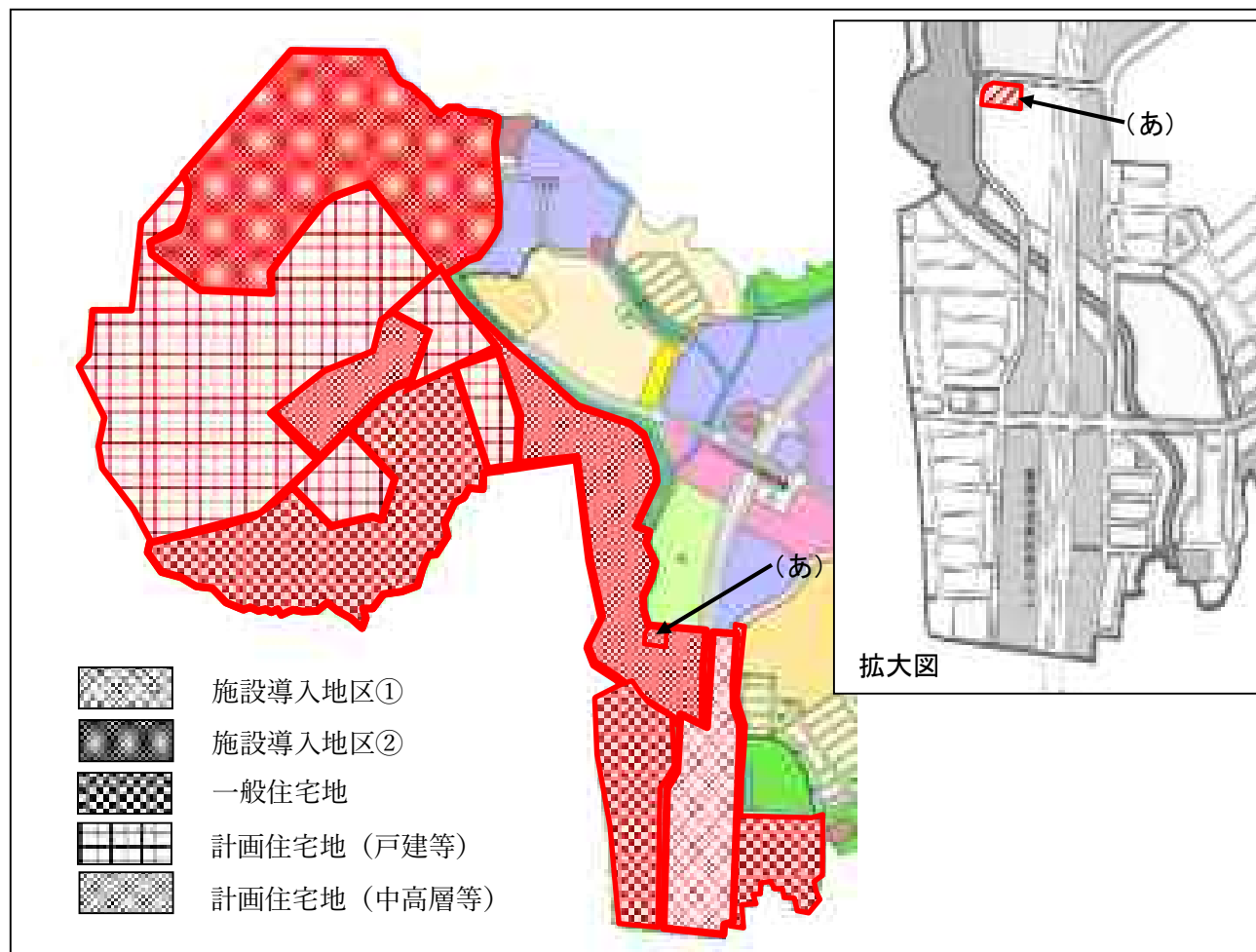
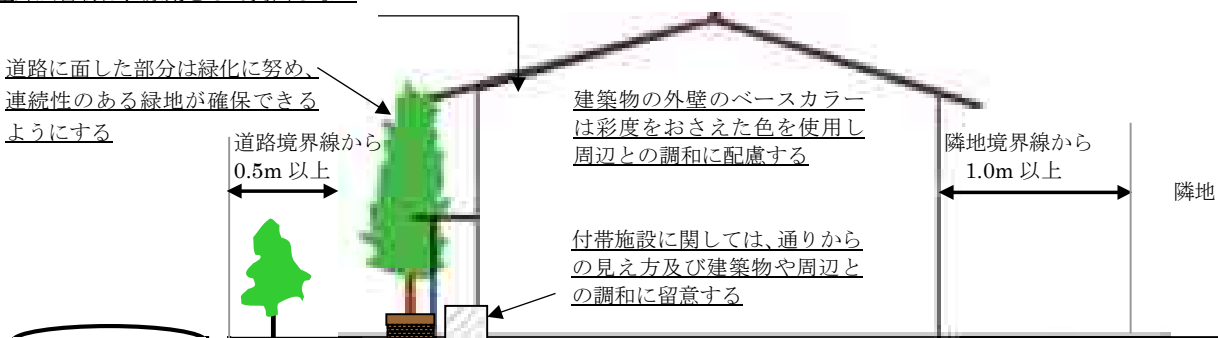


図 3-6-1 彩都栗生地区 一般住宅地及び計画住宅地（戸建等）のイメージ図

屋外広告物は、原則として掲出しない

道路に面した部分は緑化に努め、  
連続性のある緑地が確保できる  
ようにする



道路境界線から 0.5m の範囲は植栽空間とし、  
ガーデニング等により「公園都市」にふさわ  
しい緑豊かなまちなみを形成する

1. 道路境界線側に設置する垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）  
は、生垣、フェンス又は鉄柵等とする。
2. 道路境界線側に設置する垣又はさく（生垣を除く。）は、道路  
境界線から 0.5 m 以上後退して設置するものとする。
3. 道路境界線から 0.5 m の範囲内は植栽空間とし、かつ、建築  
物、垣又はさく（生垣を除く。）、擁壁その他工作物で、道路面  
の高さより突き出るものを設けてはならない。  
ただし、人又は車両の出入りに必要な通路部分は、植栽空間と  
することを要しない。

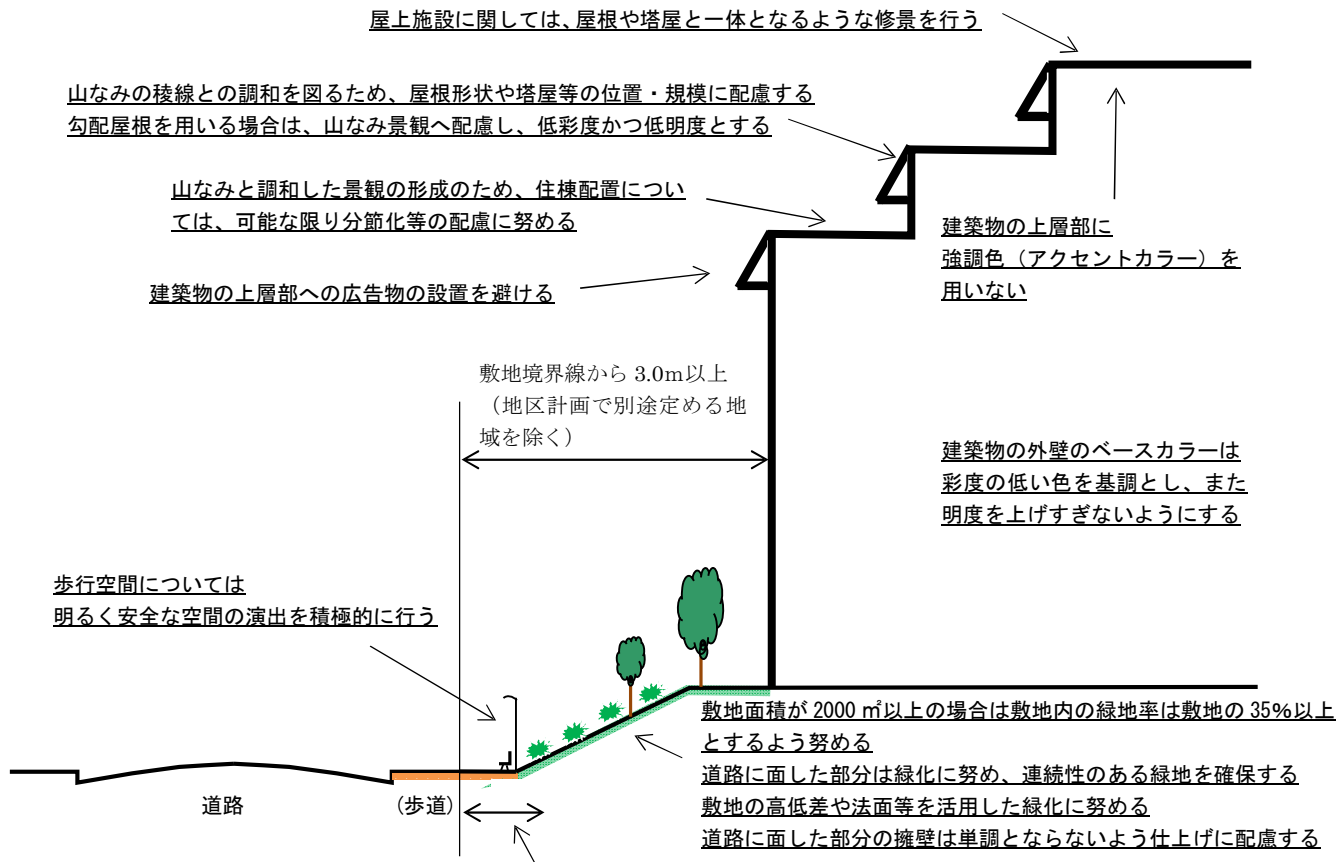
図 3-6-2 彩都栗生地区 計画住宅地（中高層等）のイメージ図

屋上施設に関しては、屋根や塔屋と一体となるような修景を行う

山なみの稜線との調和を図るため、屋根形状や塔屋等の位置・規模に配慮する  
勾配屋根を用いる場合は、山なみ景觀へ配慮し、低彩度かつ低明度とする

山なみと調和した景觀の形成のため、住棟配置につ  
ては、可能な限り分節化等の配慮に努める

建築物の上層部への広告物の設置を避ける



敷地境界線から壁面位置の制限により後退した部分のうち道路側においては、歩行空間とアメニティ向上のための植栽空間とする

ルールの模式図（下線部が主な都市景観形成地区の基準の内容）

# 川合・山之口地区における都市計画等の変更について

## 目次

1. 川合・山之口地区の概要について
2. 土地利用計画について
3. 区域区分の変更について
4. 地域地区の変更について
5. 地区計画の決定について
6. 景観計画等の変更について
7. 区域内のみどりについて
8. パブリックコメント及び縦覧の結果について
9. 今後のスケジュール

令和5年(2023年)7月  
箕 面 市

1

## 1. 川合・山之口地区の概要について

### ■現状と課題

本地区は市街化調整区域で、勝尾寺川と山林に挟まれる農業的土地利用と併せて、彩都国際文化公園都市につながる主要道路である茨木箕面丘陵線が縦断し、都市計画道路川合山之口線が計画されるなど、交通利便性の高い立地である。一方、農業の後継者不足により、耕作放棄地の増加などが危惧される。



# 1. 川合・山之口地区の概要について

## ■上位計画の位置づけまとめ

箕面市都市計画マスタープランにおいて、川合・山之口地区は「面的整備地区」に位置づけ、同地区の北側に隣接する区域を「拠点整備地区」に位置付けている。

箕面市立地適正化計画において、「拠点整備地区」は、「都市機能誘導区域」に含まれ、都市機能誘導施設として大型ホームセンター、リハビリテーション病院が立地されており、一つの生活拠点としての機能を有している。



令和5年度第1回箕面市都市計画審議会

# 1. 川合・山之口地区の概要について

令和元年 7月 (2019年) **地権者による「川合・山之口地区まちづくり協議会」の発足**

令和2年10月 (2020年) **北部大阪都市計画マスタープランの保留フレームに位置づけ**

令和3年8月 (2021年) **「川合・山之口地区まちづくり協議会」が解散し、  
「箕面市川合・山之口土地区画整理準備組合」が設立**

令和4年3月 (2022年) **土地区画整理事業業務代行予定者が決定**

令和4年6月 (2022年) **都市計画審議会及び都市景観審議会にまちづくりの検討状況を報告**

**【大阪府及び関係機関等と協議・調整】**

令和5年2月 (2023年) **都市計画審議会及び都市景観審議会に都市計画変更等の検討状況を報告**

**【都市計画法第16条及び第17条の手続きを実施（パブリックコメント等）】**

令和5年7月 (2023年) **都市計画審議会及び都市景観審議会に付議、諮問**

【参考】

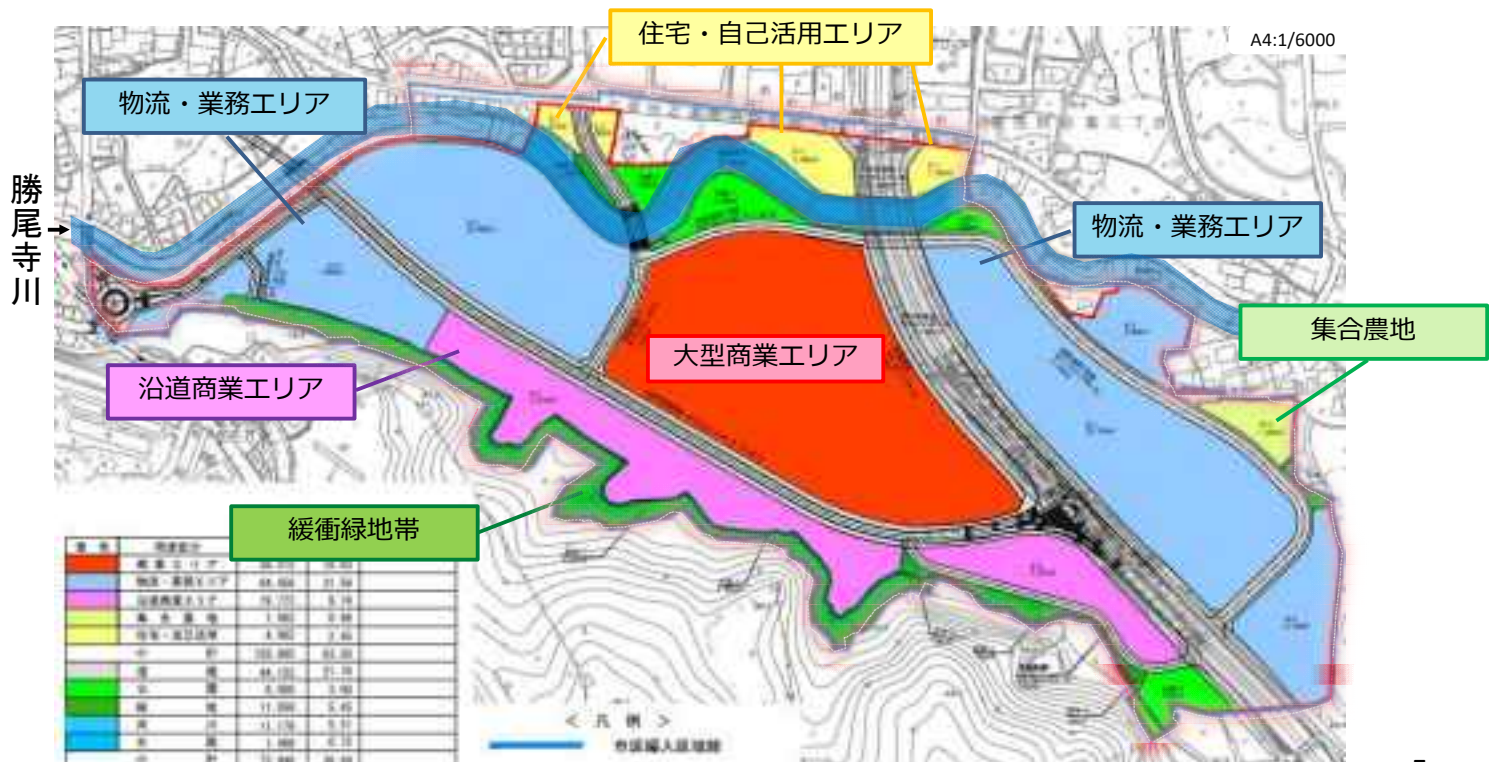
北部大阪都市計画区域マスタープラン  
保留フレーム位置図 (R2.10)



## 2. 土地利用計画について

### ■土地利用計画案

土地利用計画案を次のとおりとした。当案をベースに現在準備組合において土地区画整理事業を計画し、これを受けて市も都市計画を決定する。



\* 業務代行予定者提案資料（令和5年1月）

5

## 2. 土地利用計画について

### ■イメージパース



○土地区画整理事業実施形態：組合施行 ○区域面積：約20ha（市街化区域編入面積：約21ha）

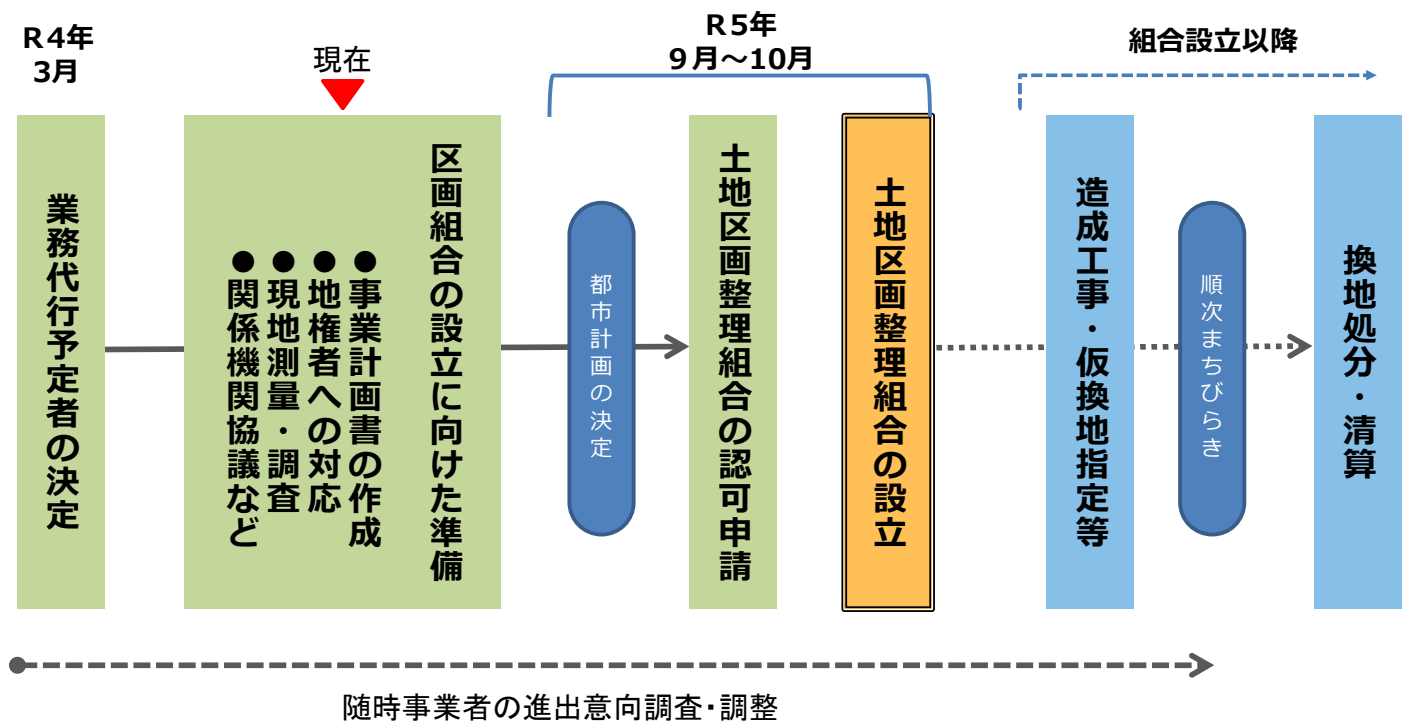
○提案されている主な土地利用：商業施設・沿道サービス施設・物流施設・業務施設・共同住宅・住宅・農地

\* 業務代行予定者提案資料（令和4年3月）

6

## 2. 土地利用計画について

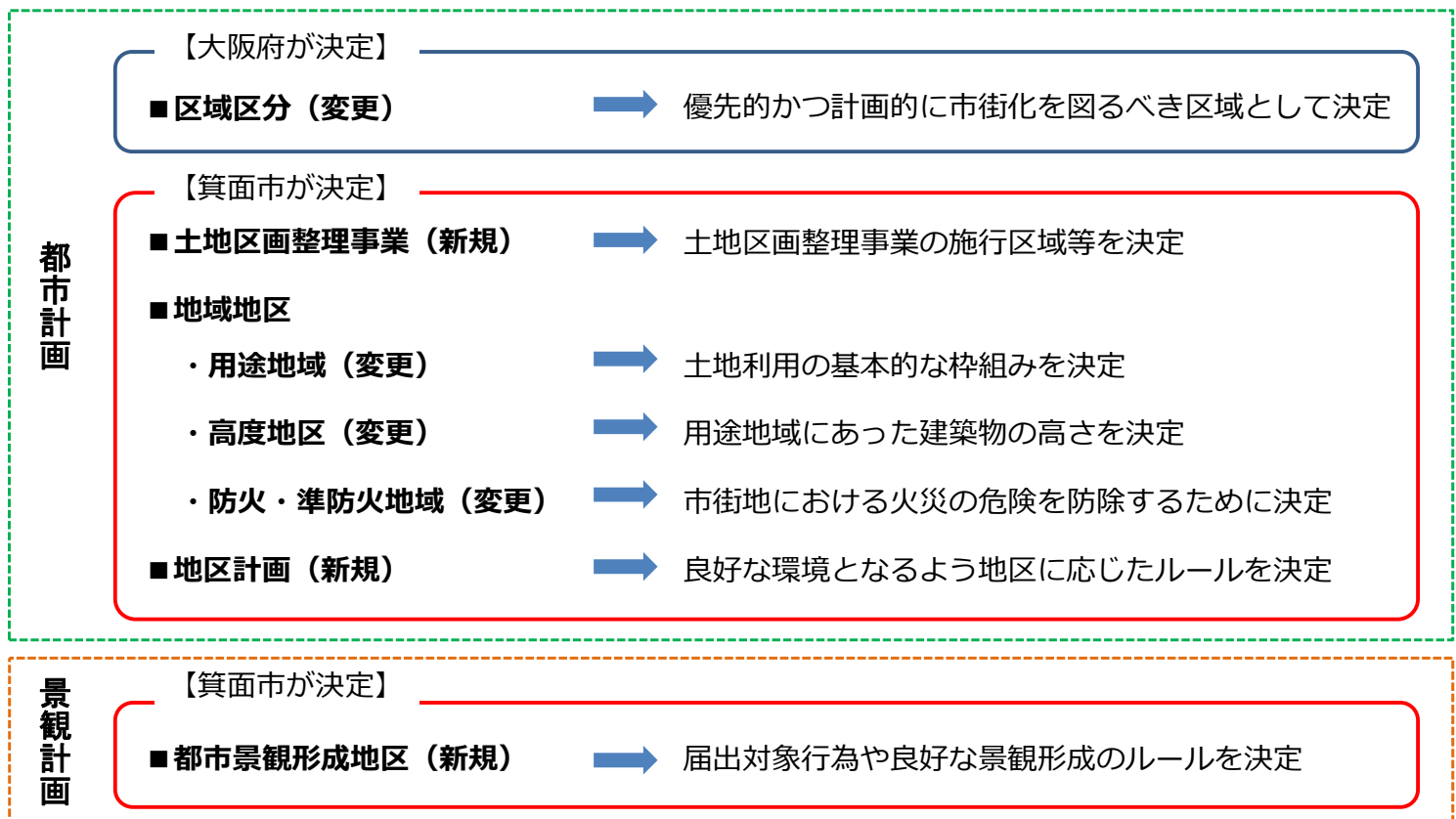
### (参考) 土地区画整理事業の流れ



7

## 2. 土地利用計画について

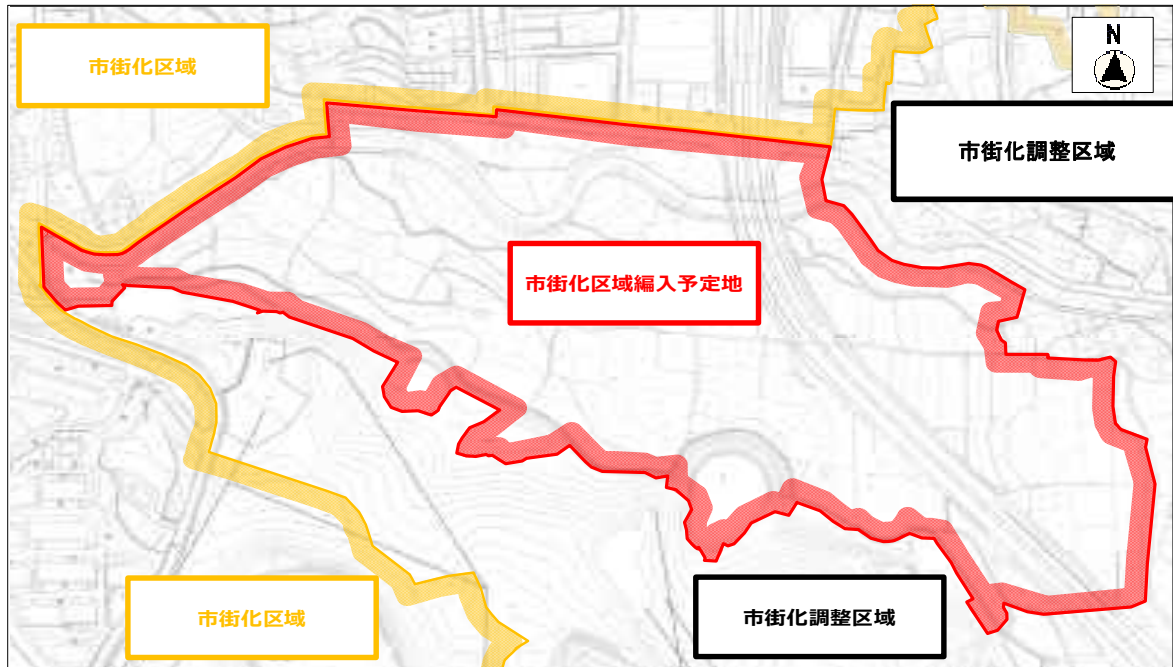
本事業の実施に伴い、次の都市計画等を変更・決定していく。



### 3. 区域区分の変更について

#### ■ 区域区分の変更（市街化区域への編入手続き）について

川合・山之口地区は、大阪府によって令和2年に市街化区域編入予定地区（保留区域）に設定されている。今回、土地区画整理事業実施の見通しがたち、大阪府等との協議の結果、区域区分編入の基準を満たしていることを確認したことから、市街化区域に編入する。



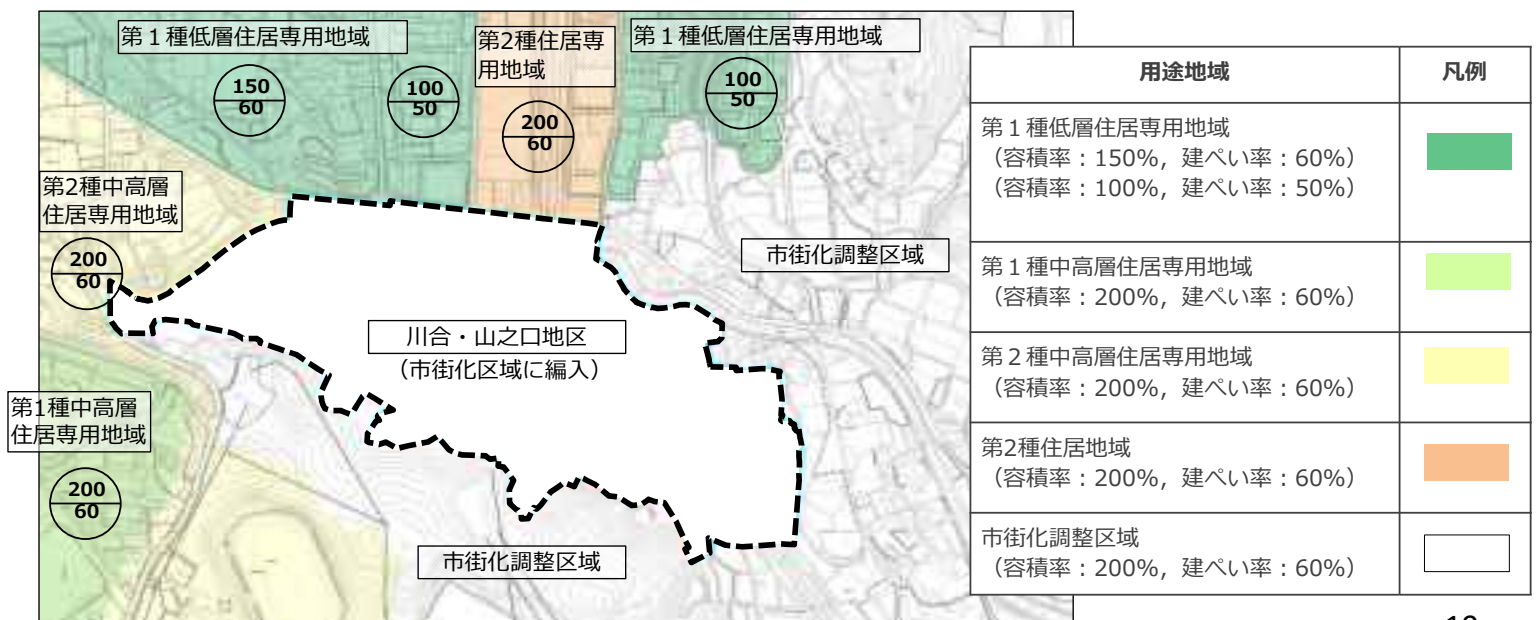
9

### 4. 地域地区の変更について

#### (1) 用途地域の変更について

##### ■ 用途地域の現状

当該地区は第1種低層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第2種住居地域に接している。市街化調整区域である現在は、原則として農小屋や公共施設、地域に居住している人向けの日用品販売施設等しか建築できない。

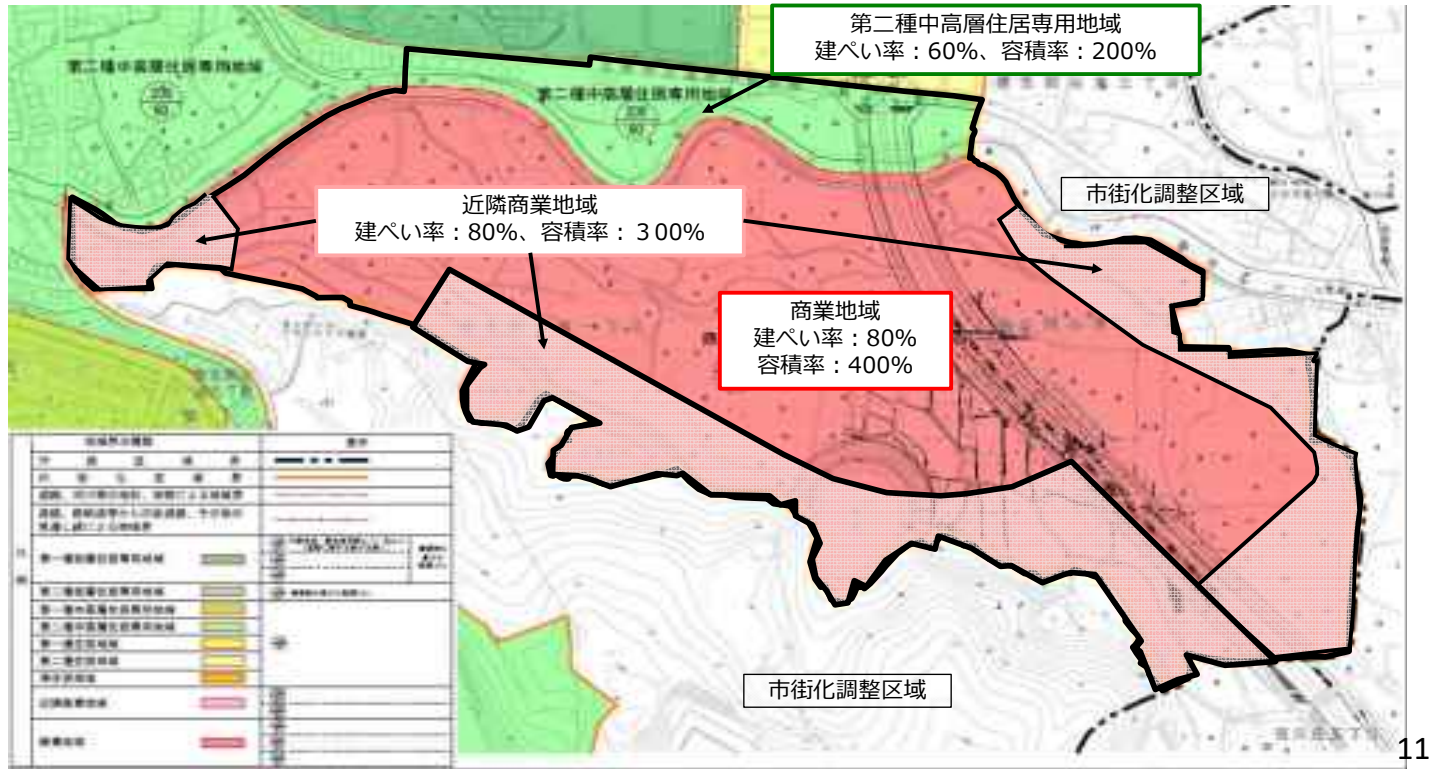


10

## 4. 地域地区の変更について

### ■用途地域の設定

商業や業務系の土地利用に対する需要が非常に高く、一部には住居系の土地利用も想定されることから、「商業地域」「近隣商業地域」「第二種中高層住居専用地域」を決定する。

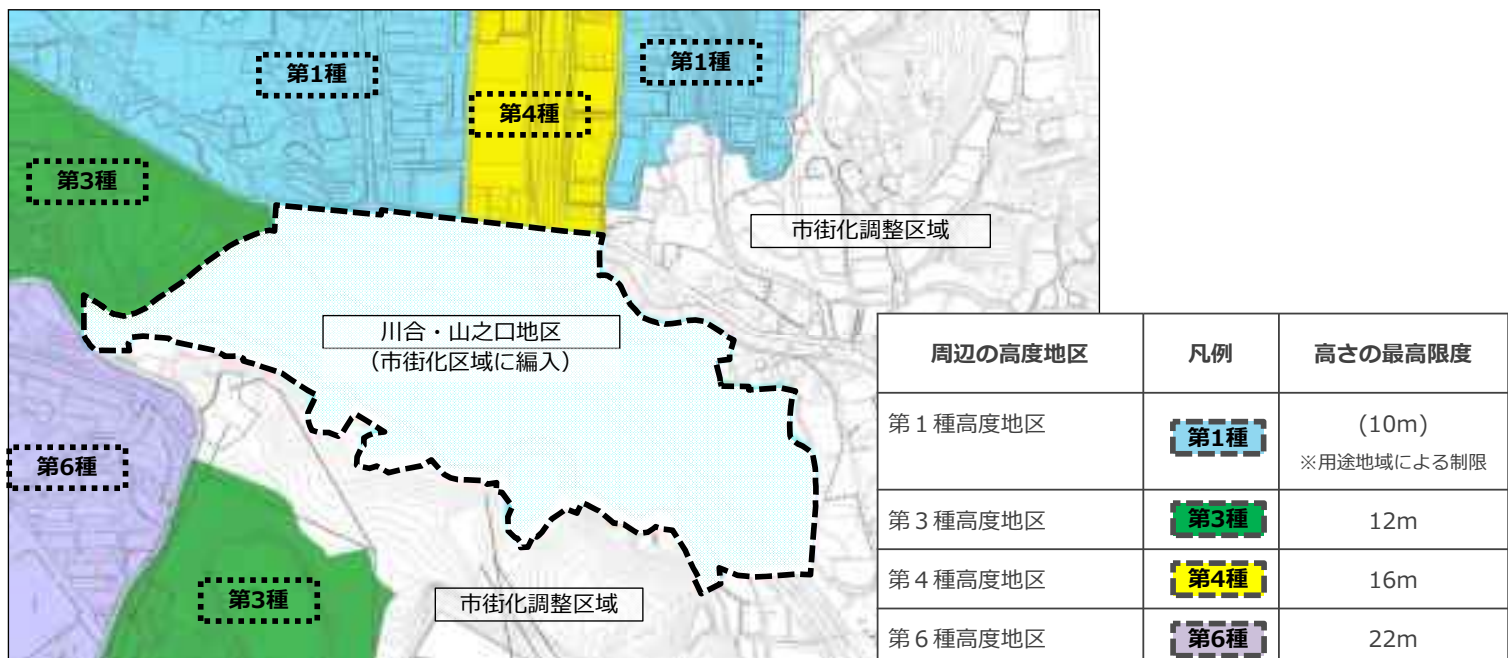


## 4. 地域地区の変更について

### (2) 高度地区の変更について

#### ■高度地区の現状

当該地区周辺の高度地区は、住宅地については第1種高度地区または第3種高度地区を、幹線道路の沿道については第4種高度地区を、共同住宅が立ち並ぶ団地については第6種高度地区が設定されている。



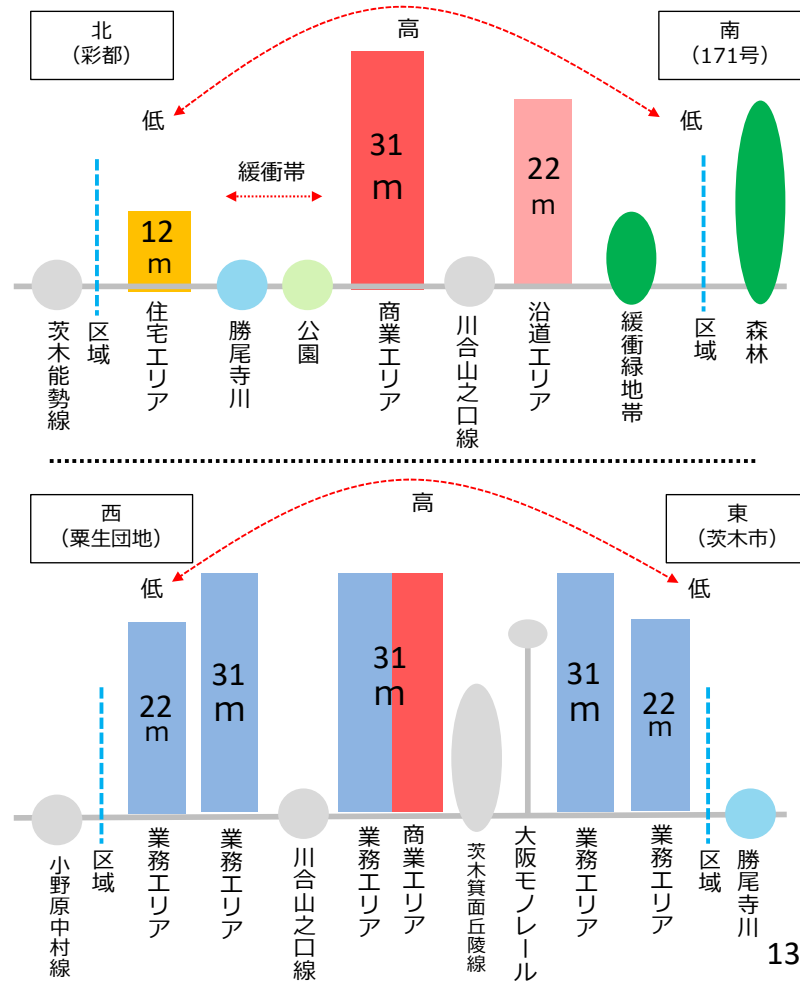
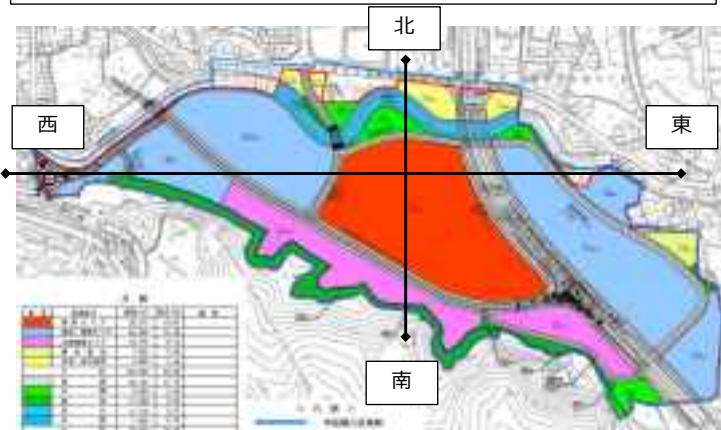
## 4. 地域地区の変更について

### ■土地利用計画・周辺環境

- ▶区域の中心部を核とした賑わいあるまちづくり
- ▶緑地や公園などを適切に配置し、周辺環境に配慮
- ▶住宅地区は近隣地域と整合を図る

- ▶ボリューム感のある建築物を許容しながら、土地利用計画により適切に緩衝帯を配置し、周辺環境に調和した高度地区の設定

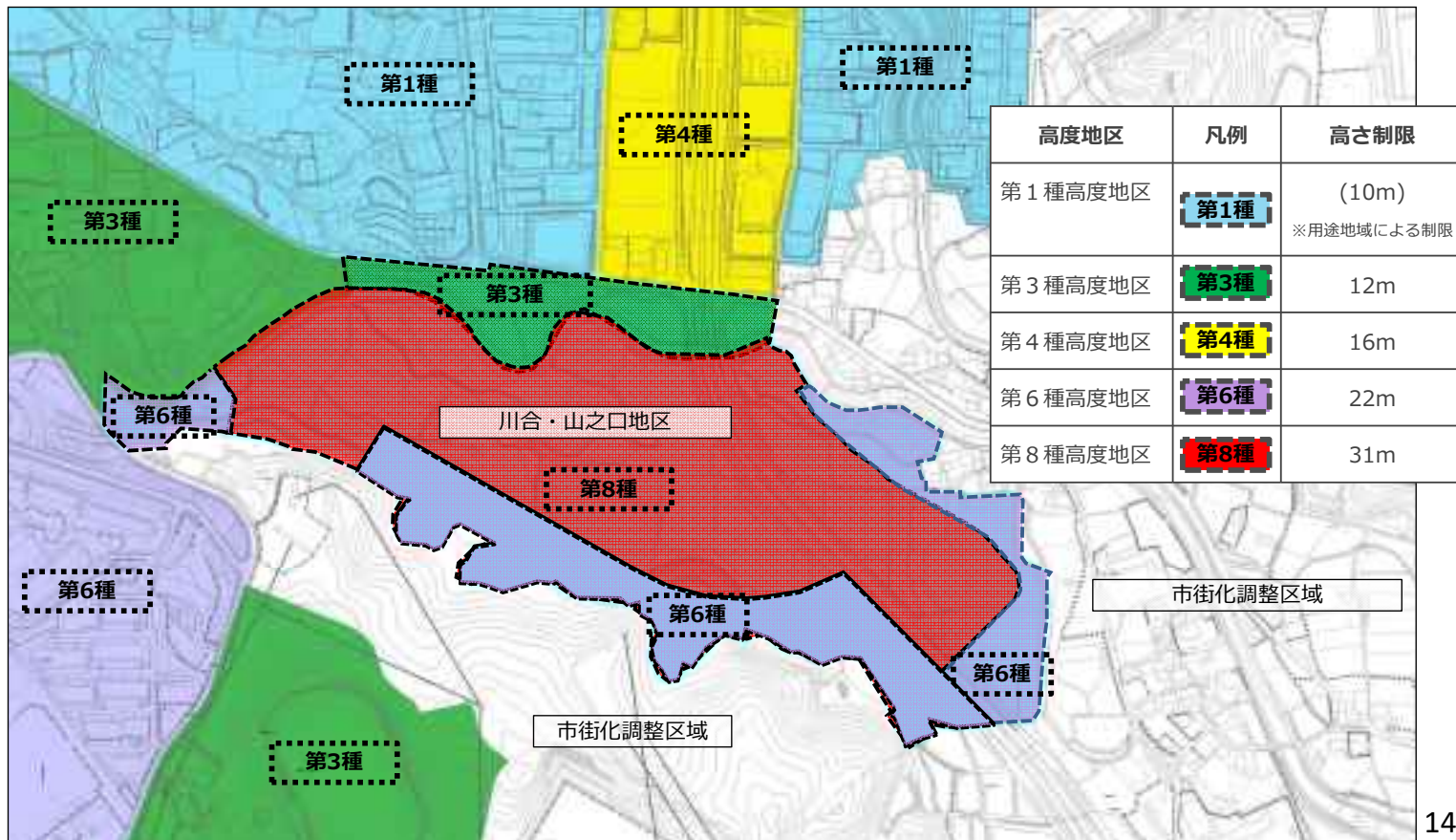
- ▶**第8種高度地区**を基本とする
- ▶周辺地域と隣接する箇所及び川合山之口線沿道については**第6種高度地区**を設定する
- ▶住居系については、隣接する市街地と整合させるため**第3種高度地区**とする



13

## 4. 地域地区の変更について

### ■高度地区の設定

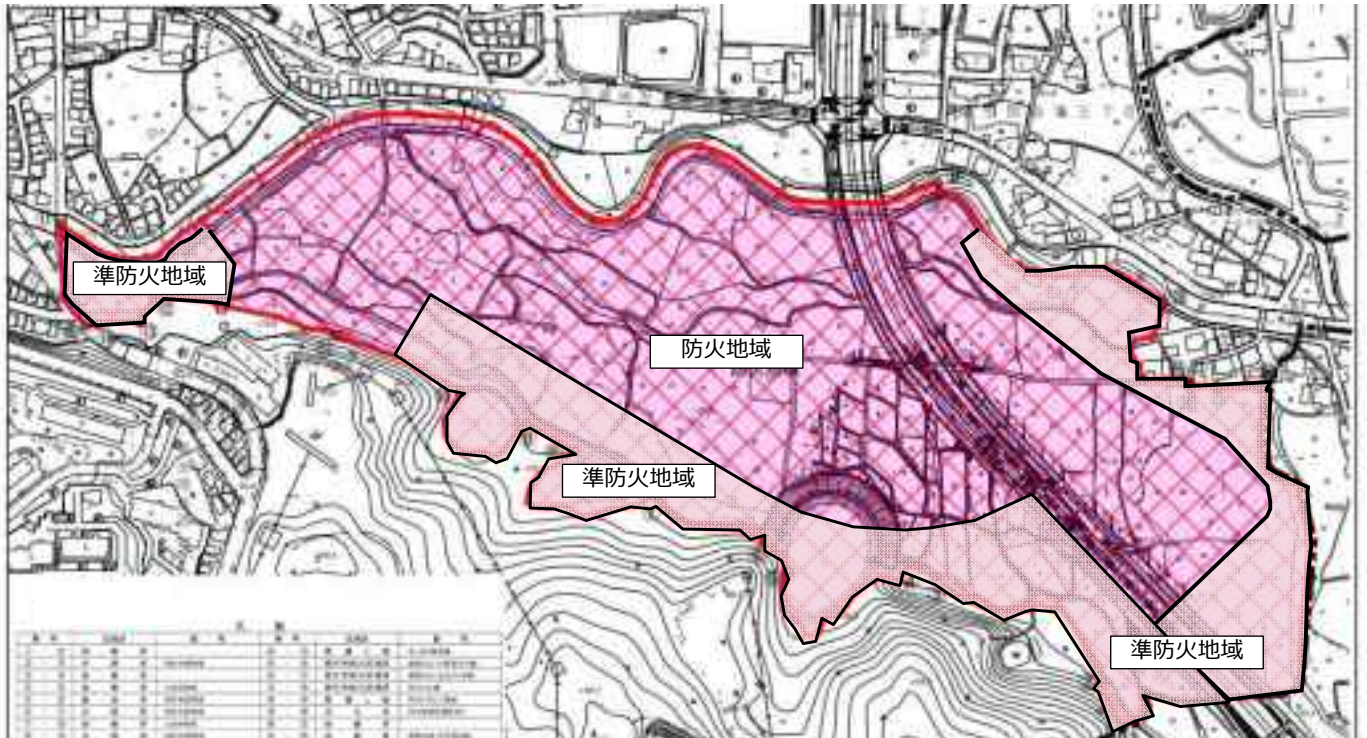


14

## 4. 地域地区の変更について

### (3) 防火地域及び準防火地域の変更について

都市の不燃化を促進するため、容積率400%部は防火地域を、容積率300%部は準防火地域を指定する。

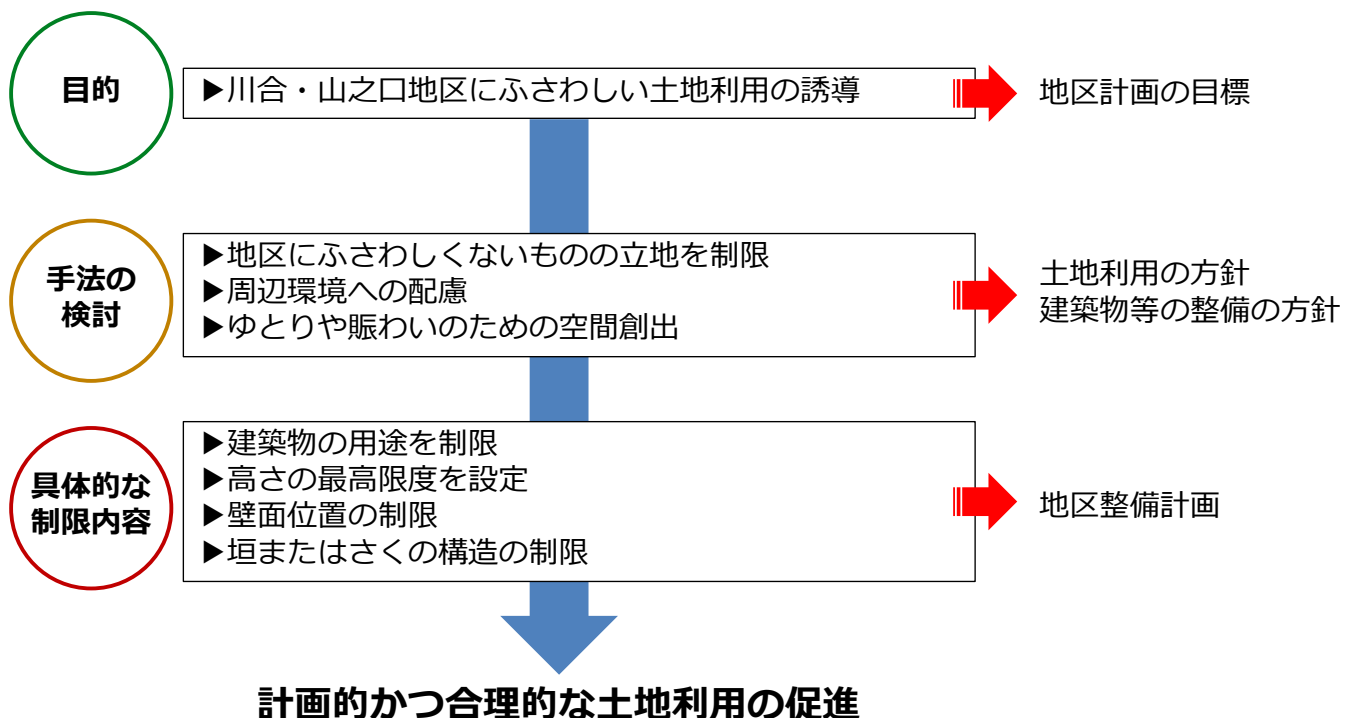


15

## 5. 地区計画の決定について

### ■ 地区計画の考え方

川合・山之口地区において、市街化調整区域から市街化区域へ区域区分の変更を行うことから、計画的かつ合理的な土地利用の促進、住環境の質的向上を図るため、本案のとおり地区計画を定める。



16

## 5. 地区計画の決定について

### ■地区計画の決定（土地利用の方針）

川合・山之口地区において、土地利用計画案をもとに地区内を区分し、各々の地区が相乗効果をもって、賑わいと住環境が共存する良好な都市環境の形成が図れるよう、それぞれ方針を定める。

#### 1. 商業集積地区①

当地区の賑わいの核となる多様な商業施設を集積し、賑わいを支える都市機能を積極的に導入する。

#### 2. 商業集積地区②

交通利便性の高い立地を生かし、商業の基盤となる物流施設等の集積を図る。

#### 3. 沿道施設地区①

都市計画道路川合山之口線は、本地区並びに周辺住民の交通軸であり、沿道への商業・業務施設の立地を図るなど、にぎわいと活気を感じられる沿道空間の形成を図る。併せて、当該道路はこの地区の顔となるシンボリックな道路空間の形成を図る。

#### 4. 沿道施設地区②

周辺住環境との親和性を維持しつつ、沿道の商業・業務施設の立地を図る。

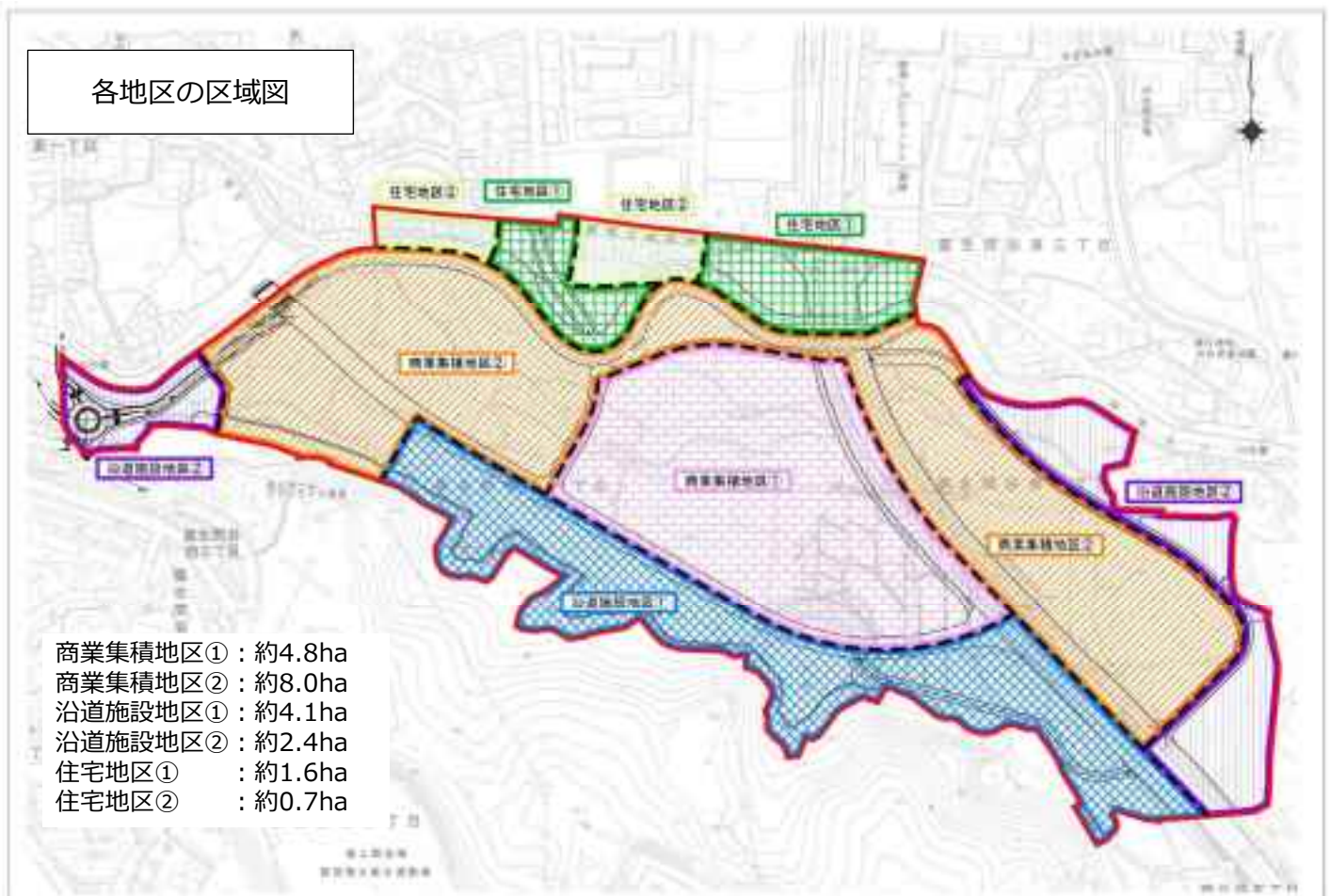
#### 5. 住宅地区①②

周辺住宅地及び集落地と近接する地区では、周辺との調和に配慮した緑豊かな一般住宅地の形成を図る。

17

## 5. 地区計画の決定について

各地区の区域図



18

## 5. 地区計画の決定について

### ■各地区の制限について

	商業集積地区①	商業集積地区②	沿道施設地区①	沿道施設地区②	住宅地区①	住宅地区②
用途地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
主な用途	大規模商業施設	物流・業務施設	商業・業務施設	商業・業務施設	住宅・共同住宅	住宅・共同住宅
制限する用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・兼用住宅</li> <li>・共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>・老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>・診療所で入院設備を有するもの</li> <li>・病院</li> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・風営法関係施設など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物で、当該建築物の1階以下の階に住戸又は住室を有するもの</li> <li>・風営法関係施設など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅(共同住宅を除く。)ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用又は、兼用する住宅は除く。</li> <li>・風営法関係施設など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風営法関係施設など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公衆浴場</li> <li>・自動車車庫(建築物に附属する車庫は可)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公衆浴場</li> <li>・自動車車庫(建築物に附属する車庫は可)</li> </ul>

19

## 5. 地区計画の決定について

### ■各地区の制限について

	商業集積地区①	商業集積地区②	沿道施設地区①	沿道施設地区②	住宅地区①	住宅地区②
敷地面積の最低限度	2,000㎡	1,000㎡	150㎡	150㎡	150㎡	100㎡
建築物の高さの最高限度	31m	31m	22m	22m	12m	12m
壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。

20

## 6. 景観計画等の変更について

### ■都市景観形成地区の追加

都市景観形成地区に指定し、全ての建築物等の建築行為に対して届出を受け、良好な景観形成を誘導する。

#### ○地区全体の景観誘導イメージ

- ▶まちの背景となる山なみ景観や、近接する市街地や市街化調整区域の集落との調和、住環境と調和した個性とにぎわいのある商業施設の立地など、地区のポテンシャルを生かしたまちなみ景観を誘導する。
- ▶特に大規模商業施設が立地する都市計画道路川合山之口線沿いでは、敷地や建物の規模感と周囲の河川や緑地との調和に配慮しつつ、質の高いまちなみ景観を育成する



景観誘導イメージの基準化（建築物の形態、意匠、色彩や敷地内緑化など）

#### ○制限事項の案

- ▶外観の形態、意匠、色彩に対するルール ・ ・ ・ 使用できる色彩の範囲の指定や長大壁面に対する分節化など
- ▶敷地内の緑化に対するルール ・ ・ ・ 公共空間側への積極的な緑地の配置や十分な緑量の確保など
- ▶垣または柵のしつらえに対するルール ・ ・ ・ 高さの指定や開放的な空間確保のための基準



都市計画のルールと連動して、良好なまちなみ景観を誘導

#### ※まちなみづくり相談事業

協議の過程で景観アドバイザー（学識経験者）による相談を実施することで、景観的配慮や良好な景観づくりについて、より技術的で専門性の高い助言を得ることができる。

21

## 6. 景観計画等の変更について

### ■景観計画で整備するみどりの空間について

商業集積地区や沿道施設地区に配置するみどりについて、道路の沿道等にもどりの空間を確保することにより、周辺景観への配慮や憩いの空間の創出に繋げていく。



#### ※みどりの空間とは

中高木の植樹等による緩衝帯の機能または憩いの空間創出のための機能を確保した、みどりが連続する空間

22

## 6. 景観計画等の変更について

※前回都計審（R5.2月）からの変更点

土地利用を改めて検討した結果、以下の2カ所について、みどりの空間の配置を見直しました。

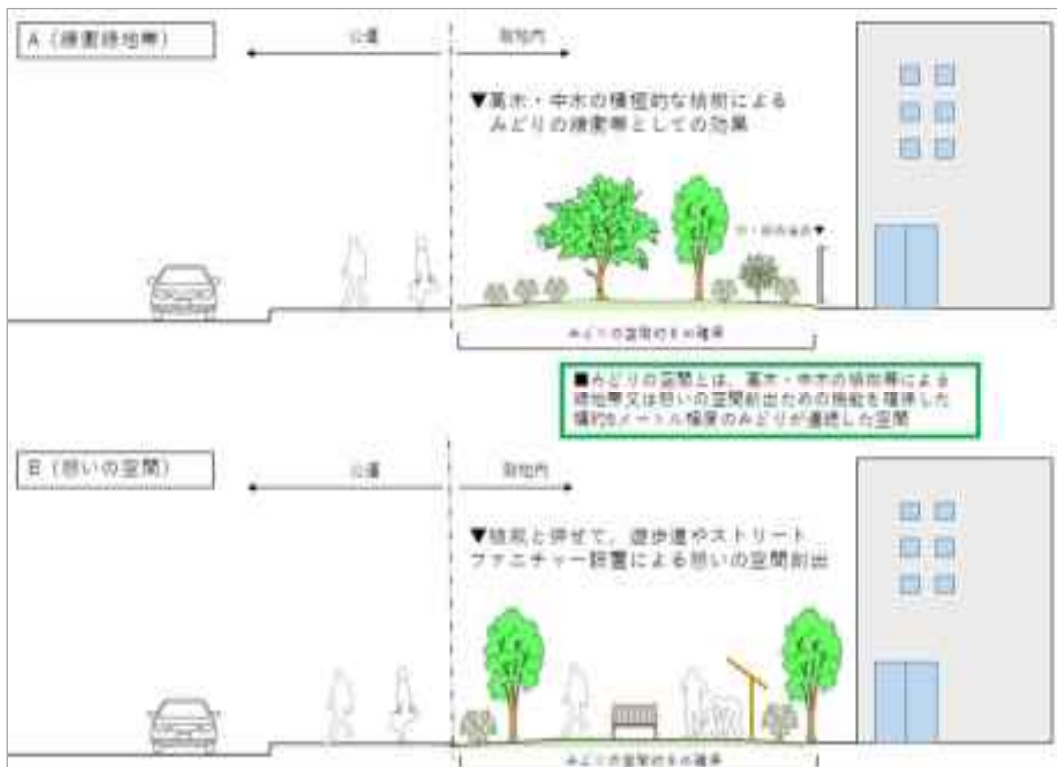


23

## 6. 景観計画等の変更について

### ■みどりの空間のイメージ

#### 前回の審議会で示したイメージ図



図を削除

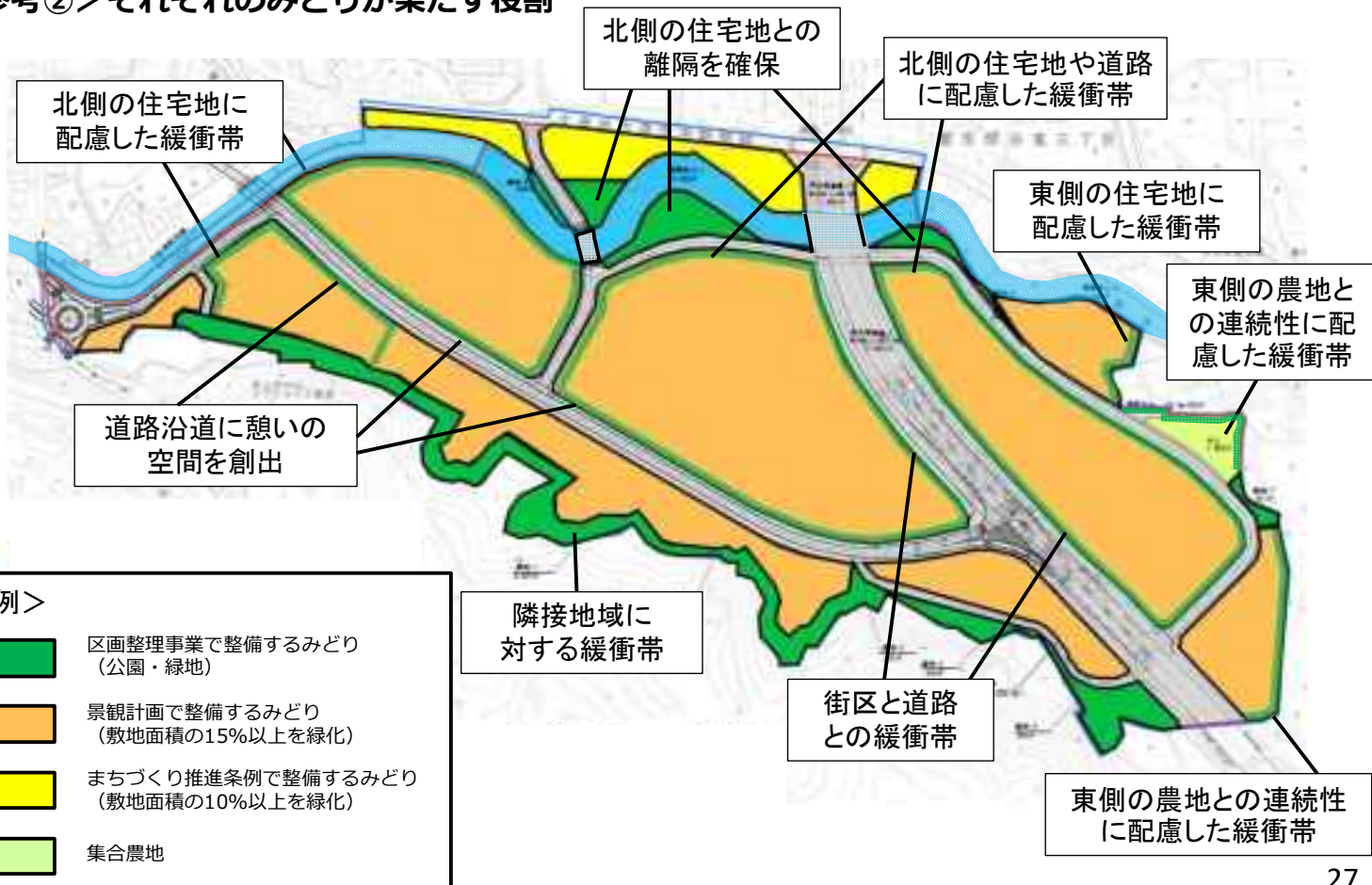
- ・これらのイメージに限ったみどりの空間ではなく、届出協議において、事業者からのより積極的な提案、創意工夫を取り入れ、みどりの空間を確保していくため。
- ・協議の際に参考例として活用していく。

※以上の変更と併せて、景観計画の敷地内緑化の項目について一部修正を行いました。



## 7. 区域内のみどりについて

### <参考②> それぞれのみどりが果たす役割



27

## 8. パブリックコメント及び縦覧の結果について

### (1) パブリックコメント（都市計画法第16条第1項）の実施結果

- ・実施期間 : 令和5年3月6日～令和5年4月4日 ※意見の提出期間も同じ
- ・説明会 : ①令和5年3月16日（木）東生涯学習センター（参加者）13名  
②令和5年3月17日（金）みのお市民活動センター（参加者）2名
- ・意見の提出 : 13件（7名）
- ・主な意見 : 都市計画素案に関するご意見はありませんでした。  
※開発に伴う渋滞発生の懸念、進出事業者について、  
(仮称) 川合駅について、通学路について

### (2) 都市計画法第16条第2項縦覧の実施結果 ※地区計画のみ対象

- ・実施期間 : 令和5年4月11日～令和5年4月25日
- ・意見書の提出期間 : 令和5年4月11日～令和5年5月2日
- ・縦覧者 : 2名 ※意見書の提出はなし

### (3) 都市計画法第17条縦覧の実施結果

- ・実施期間 : 令和5年6月12日～令和5年6月26日 ※意見書の提出期間も同じ
- ・縦覧者 : 5名
- ・意見書の提出 : 1件（1名）
- ・主な意見 : 都市計画素案に関するご意見はありませんでした。  
※土地区画整理事業における土地利用に関するご提案

28

## 8. パブリックコメント及び縦覧の結果について

### <参考> パブリックコメントのご意見について

#### ①まちづくりに伴う渋滞対策について

現状、府道茨木摂津線と国道 171 号が交差する清水交差点及び大阪モノレール豊川駅前の交差点（茨木市域）における渋滞については認識しており、土地区画整理準備組合が交通量調査を実施し、その結果をもとに対策について調査、検討をしています。

本市としても、渋滞対策については東部地区のまちづくりの課題として認識しており、土地区画整理事業における対策とともに、さらに茨木市や大阪府、大阪府警等の関係機関に対して課題解決に向けた働きかけを行ってまいります。

#### ②進出事業者について

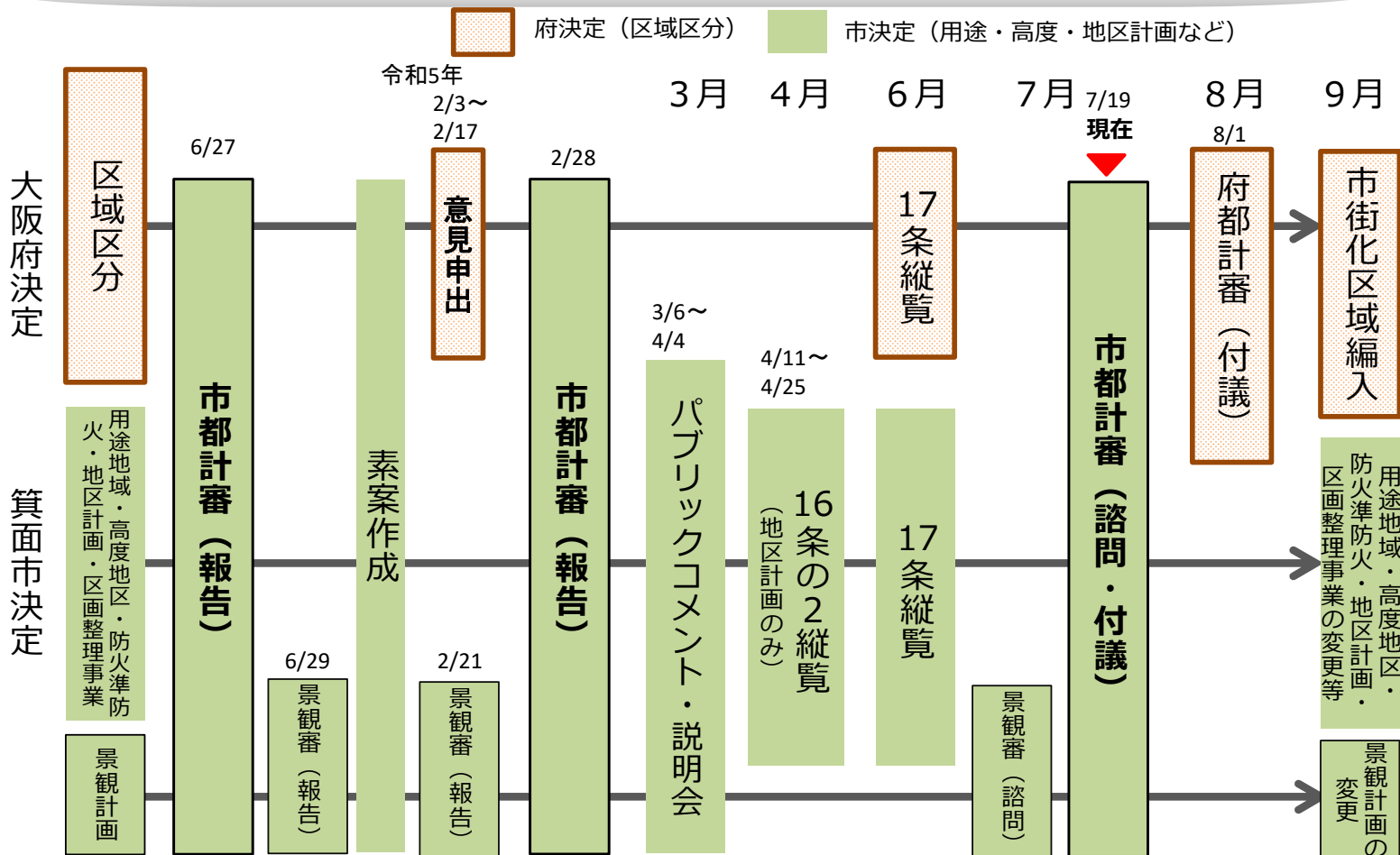
土地区画整理準備組合が、北米倉庫型商業施設や物流施設等の誘致を提案された事業者を土地区画整理事業の業務代行予定者として選定されたもので、以降、複数の事業者と協議、調整中であると聞いています。

#### ③（仮称）川合駅の整備について

モノレール新駅設置の重要な判断要素となる乗降客需要については、土地区画整理事業における土地利用によっても大きく変動するため、まずは土地区画整理準備組合と連携し、本土地区画整理事業によって、魅力的なまちづくりを実現することが肝要であり、まちづくりの動向を踏まえ、新たな乗降客の需要を見極めた上で、新駅設置に向けた検討を本格化できるものと考えています。

29

## 9. 今後のスケジュール（川合・山之口地区）



30

# 彩都栗生地区における都市計画等の変更について

## 目次

1. 彩都栗生地区の概要について
2. 土地利用のルール考え方について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画の変更について
5. 景観計画の変更について
6. パブリックコメント及び縦覧の結果について
7. 今後のスケジュール

令和5年(2023年)7月  
箕 面 市

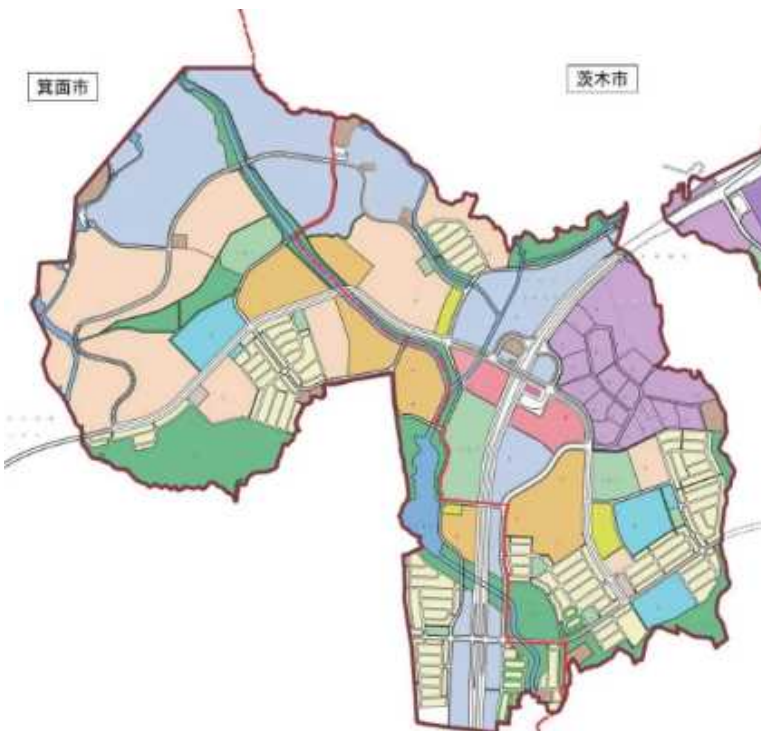
1

令和5年度第1回箕面市都市計画審議会

## 1. 彩都栗生地区の概要について

### ■彩都地区のまちづくりの経過について

彩都（国際文化公園都市）特定土地区画整理事業により、箕面市、茨木市に跨がり計画的に開発された地域



平成6年9月 事業計画認可



平成18年以降、順次まちびらき  
（まちびらきの前に土地利用の  
ルールを設定）

- ・ 詳細な地区計画
- ・ 都市景観形成地区の拡大



令和5年（2023年）5月末現在

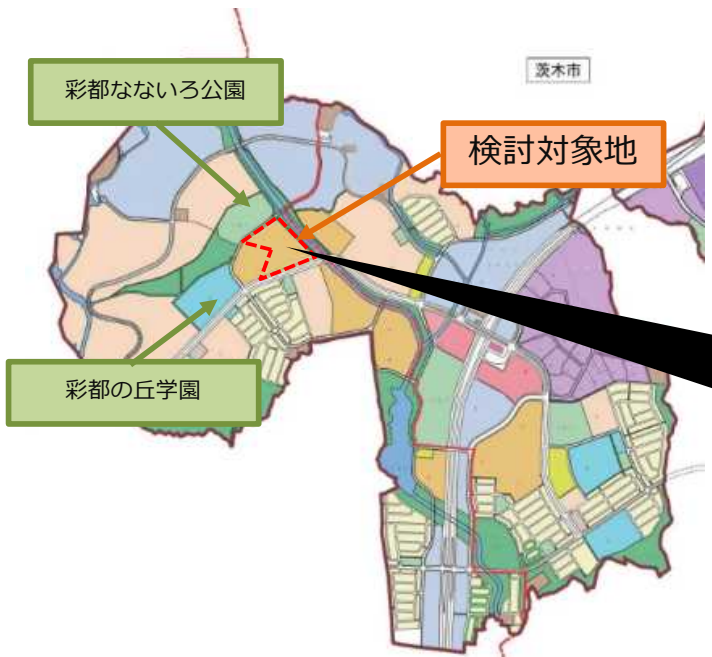
- 2411世帯
- 7417人が居住

\*箕面市町丁目別世帯人口数調（住民基本台帳）

## 2. 土地利用のルールの方え方について

### ■ 検討対象地の現状

検討対象地は彩都の丘学園（小中一貫教育校）東側、彩都なないろ公園南側の国文都市4号線沿いに立地



- 距離：彩都西駅より約800m
- 面積：2.7ha
- 建ぺい率：60%、容積率：200%
- ※現在は中高層住宅の立地を想定した都市計画等を設定
- ※約100戸の戸建住宅の開発計画を検討中

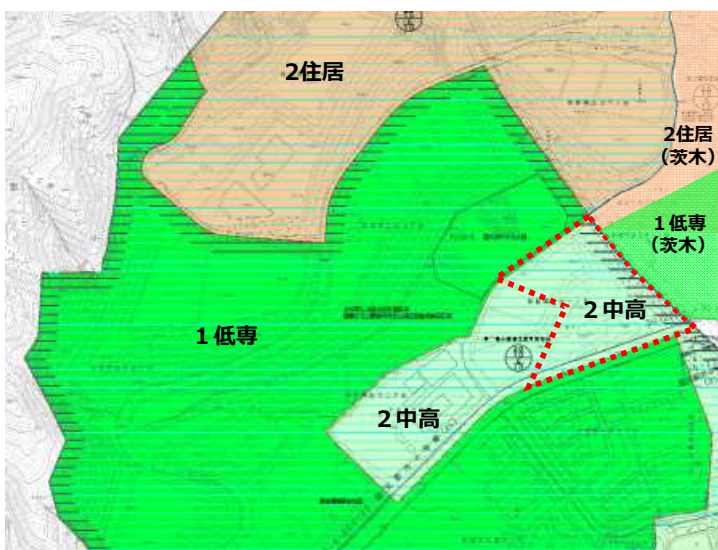
3

## 3. 地域地区の変更について

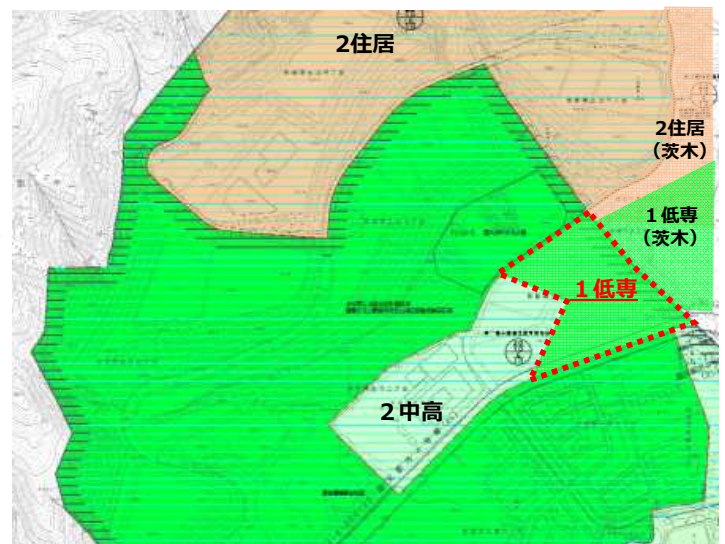
### ■ 用途地域の変更

対象地の中高層住宅から戸建住宅への土地利用の方針変更に合わせて、現在の第2種中高層住居専用地域から、第1種低層住居専用地域に用途地域を変更する。

【現行】



【変更案】



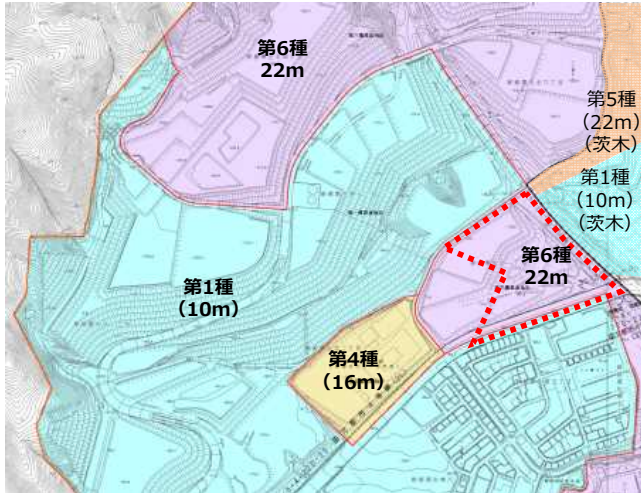
4

### 3. 地域地区の変更について

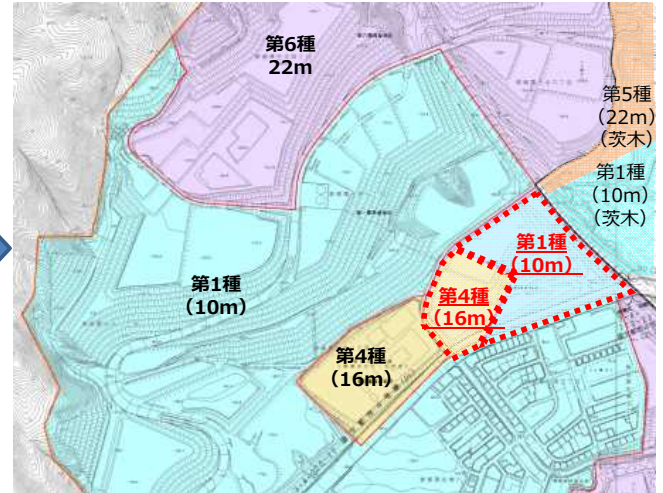
#### ■ 高度地区の変更

対象地の中高層住宅から戸建住宅への土地利用の方針変更に伴って、現在の第6種高度地区（22m）から、第1種高度地区（10m）と第4種高度地区（16m）に高度地区を変更する。

【現行】



【変更案】



5

### 4. 地区計画等の変更について

#### ■ 現在の地区計画

茨木市域に含まれる部分と併せて、国際文化公園都市の開発理念にふさわしい良好な環境と機能を備えた都市づくりを実現するため、次のとおり地区を区分しており、現在対象地は「計画住宅地（中高層等）」に区分されている。

##### <住宅地区>

##### 1. 計画住宅地（中高層等）

中高層住宅を中心とする住宅地の形成を図る。

##### 2. 計画住宅地（戸建等）

戸建住宅及び低層集合住宅により、大街区の中で計画的に住宅地形成を図る。

##### 3. 一般住宅地

戸建住宅を主体とする良好な住宅地の形成を図る。

##### <施設導入地区>

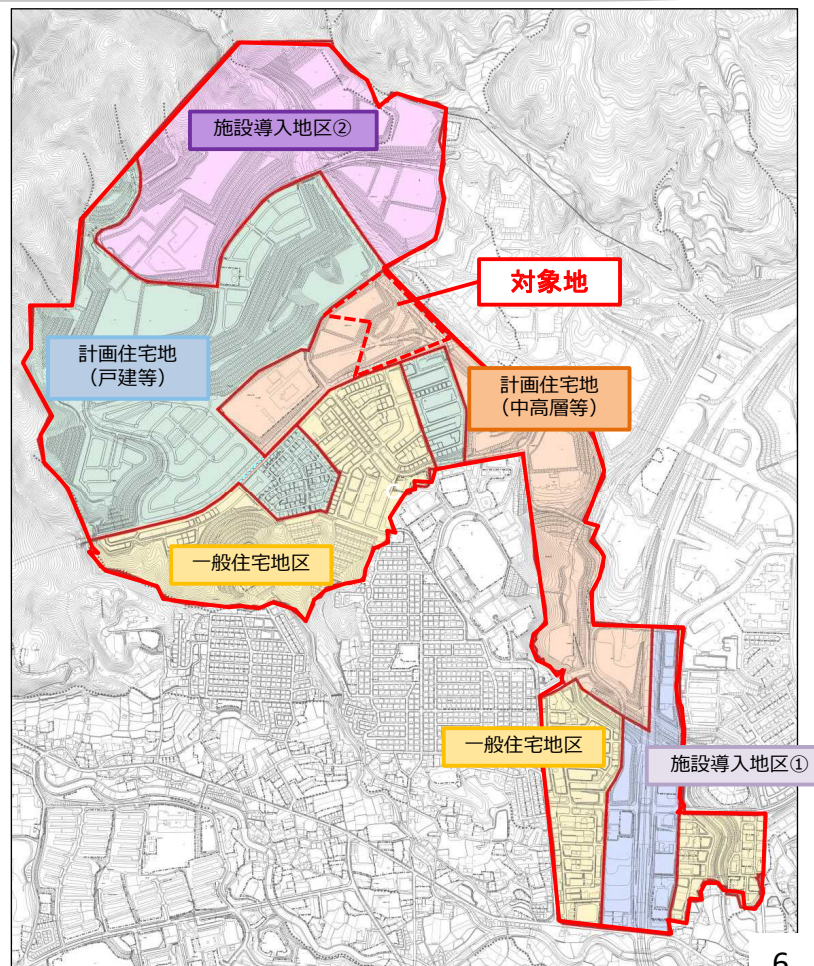
##### 1. 施設導入地区①

多様な都市機能の導入を図り、地区のエントランスゾーンにふさわしいにぎわいを創出する。

##### 2. 施設導入地区②

研究関連施設の立地を図る。

現在の区分



6

## 4. 地区計画等の変更について

### ■ 計画住宅地（中高層等）の制限内容(抜粋)

#### ・建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。

1. 共同住宅、寄宿舍又は下宿（2号から8号までの用途に供する部分を含む建築物の場合は、延べ面積のうち過半の部分を共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するものに限る。）
2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
3. 診療所
4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の4で定める公益上必要な建築物
5. 学校、集会所
6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
7. 集会場、事務所又は店舗その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの。ただし、本号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超える場合にあっては、共用の廊下等に接する部分を除き、本号に掲げる用途に供する部分の相互間を床面積の合計500㎡以内ごとに開口部（給水管、配電管その他の管の貫通のために開口部を除く。）のない準耐火構造の床若しくは壁（小屋裏、天井裏に達せしめられているものに限る。）で区画すること。
8. 公益上必要な建築物で令第130条の5の4で定めるもの。
9. 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるもの及び15㎡以下の畜舎を除く。）ただし、別図に示す区域（B）においては、1号及び9号に掲げる建築物以外は建築してはならない。

#### ・建築物の敷地面積の最低限度

2,000㎡

#### ・建築物の高さの最低限度

12m

用途制限によって戸建住宅は建築できず、  
その他の制限も戸建住宅には適さない

7

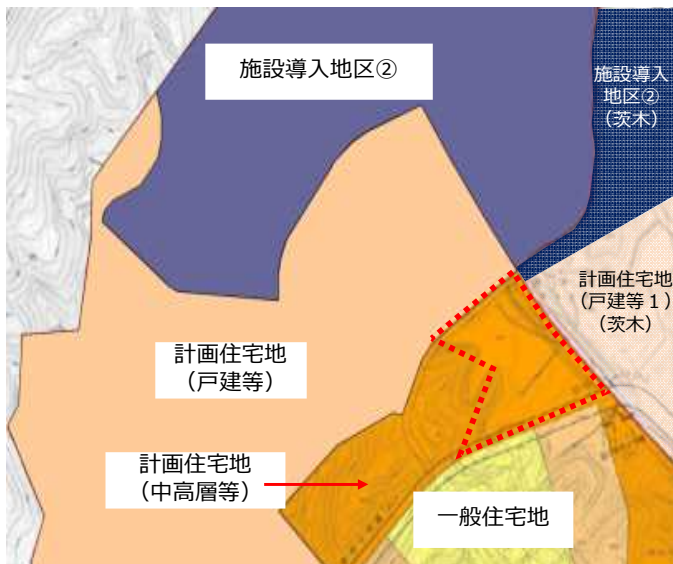
令和5年度第1回箕面市都市計画審議会

## 4. 地区計画等の変更について

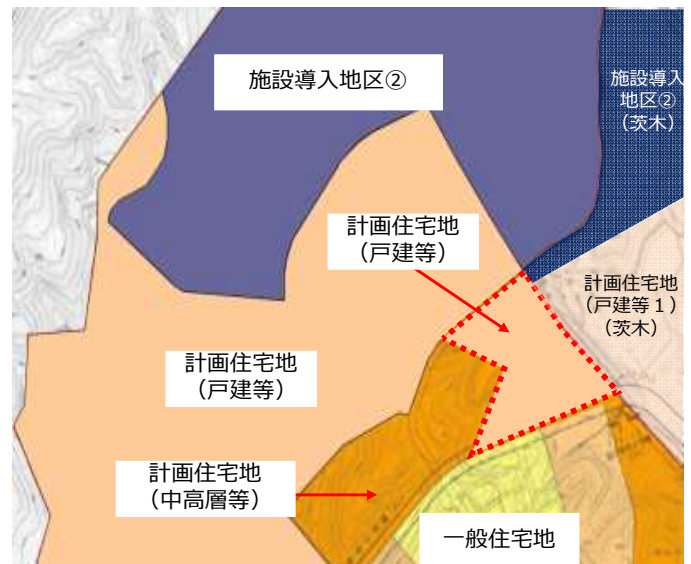
### ■ 地区の区分の変更

対象地の中高層住宅から戸建住宅への土地利用の方針変更に合わせて、現在の計画住宅地（中高層等）から、計画住宅地（戸建等）に変更する。

【現行】



【変更案】



## 4. 地区計画の変更について

### ■計画住宅地（戸建等）の制限内容(抜粋)

土地の区分を変更することで、土地に対する制限内容は以下のとおりとなる。

#### ・建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は 建築してはならない。

1. 学校、図書館その他これらに類するもの（集会所は除く。）
2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
3. 公衆浴場
4. 畜舎

#### ・建築物の敷地面積の最低限度

170㎡

#### ・建築物の高さの最低限度

なし（用途地域によって絶対高さ10mが規定）



戸建住宅が建築でき、周辺の戸建住宅と同じ制限が適用される

## 5. 景観計画の変更について

### ■地区の区分について

地区計画の地区の区分変更に伴い、景観計画における都市景観形成地区（彩都栗生地区）の地区の区分も併せて変更する。

	(変更前)	(変更後)
地区の区分	計画住宅地 (中高層等)	計画住宅地 (戸建等)
建築物の形態・意匠・色彩	大規模共同住宅を想定	小規模な住宅を想定
敷き際のしつらえ	歩行空間とアメニティ向上のための植栽空間	ガーデニング等により、公園都市としてふさわしい植栽空間
敷地内の緑化	35%	10%



他の戸建住宅と同じルールが適用される

## 6. パブリックコメント及び縦覧の結果について

### (1) パブリックコメント（都市計画法第16条第1項）の実施結果

- ・実施期間 : 令和5年3月6日～令和5年4月4日 ※意見の提出期間も同じ
- ・説明会 : ①令和5年3月16日（木）東生涯学習センター （参加者）13名  
②令和5年3月17日（金）みのお市民活動センター（参加者）2名
- ・意見の提出 : 1件（1名）
- ・主な意見 : 子育て施設や診療所等の誘致希望 他

### (2) 都市計画法第16条第2項縦覧の実施結果 ※地区計画のみ対象

- ・実施期間 : 令和5年4月11日～令和5年4月25日
- ・意見書の提出期間 : 令和5年4月11日～令和5年5月2日
- ・縦覧者 : 2名 ※意見書の提出はなし

### (3) 都市計画法第17条縦覧の実施結果

- ・実施期間 : 令和5年6月12日～令和5年6月26日 ※意見書の提出期間も同じ
- ・縦覧者 : 5名
- ・意見書の提出 : 0件

11

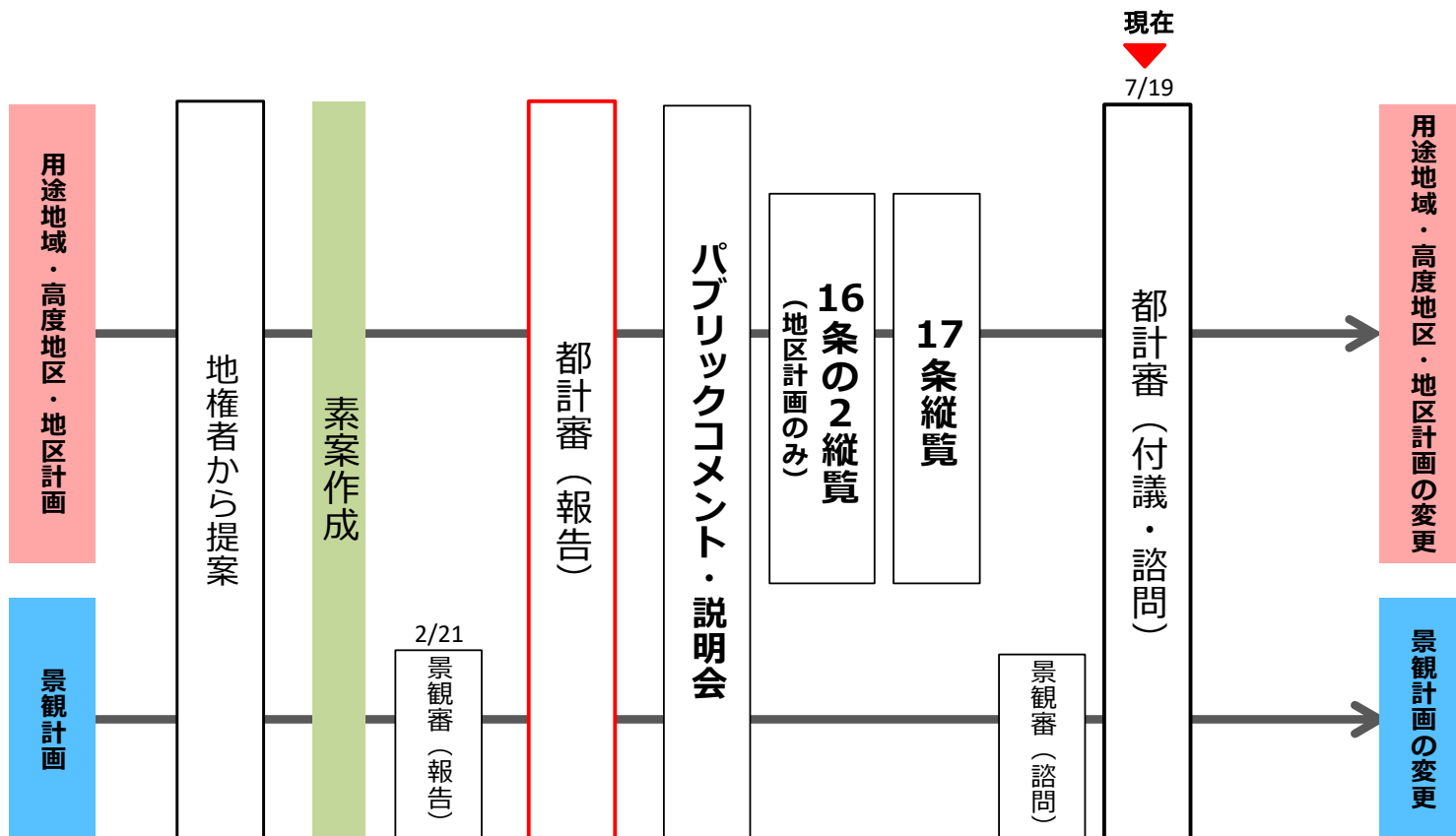
令和5年度第1回箕面市都市計画審議会

## 7. 今後のスケジュール（彩都粟生地区）

### ■都市計画手続きの流れ

令和5年

3月 4月 6月 7月 8月 9月



12