

平成29年(2017年)6月 日

(仮称)箕面船場駅前地区における地区計画の決定等についての
パブリックコメント 実施結果公表

[案件の名称]

(仮称)箕面船場駅前地区における地区計画の決定等について

[結果公表閲覧期間]

平成29年(2017年)6月22日(木)から7月21日(金)まで

[閲覧場所]

- ・市ホームページ
(アドレス <http://www.city.minoh.lg.jp/machi/> .html)
- ・みどりまちづくり部 まちづくり政策室 (箕面市役所 別館4階 49番窓口)
- ・行政資料コーナー (箕面市役所 別館1階 12番窓口)
- ・箕面市役所豊川支所、止々呂美支所
- ・中央生涯学習センター
- ・東生涯学習センター
- ・西南図書館
- ・みのお市民活動センター

[実施結果概要]

- ◆募集期間 平成29年(2017年)4月7日(金)から5月8日(月)まで
- ◆意見の件数 27件(13名)
- ◆いただいたご意見と市の考え方 次ページ以降に記載

問い合わせ先:

箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策室
電話 072-724-6810(直通)

	いただいたご意見	市の考え方
【1】地区計画の決定について		
1	・面積について、文教・芸術地（約1.8ha）住宅・商業地区（約1.8ha）に囲まれ、賑いの中心となる多目的広場（デッキレベル約3,500㎡）は狭隘すぎないか？ ・地上レベルの駅前公園を加えても“にぎわい交流地区”は0.6haではとても快適空間とは言えないのではないか？	・大阪大学の施設計画と調整し、デッキレベルに設置する多目的広場の面積を約4,200㎡といたします。 ・大阪大学や市民文化ホールを核とした「文化・芸術地区」と、駅前に相応しい多様な住宅や商業施設を導入する「住宅・商業地区」を結ぶ「にぎわい交流地区」では、駅直近に設置する公園のほか、デッキ状の広場や公園を設置し、駅の利用者、周辺地区住民、学生、船場地区企業関係者等が集う新たな交流空間を創出する予定で、駅前に相応しい快適空間となるよう、施設内容について十分に検討を重ねてまいります。
2	・資料の北部大阪都市計画地区計画の決定（箕面市決定）の地区計画の方針三段目面積約4.2haとなっていますが、パブリックコメント概要版P10には4.4haとなっています。また2016年11月21日部長ブログで箕面船場駅前土地区画整理事業区域4.8haを掲載されています。前者二つについては区域線は同じで面積が違います。部長ブログの区域は少し小さい感じですが面積が一番大きいです。書く部署で違っているのでしょうか。	・地区計画の区域面積は約4.4haです。資料で「約4.2ha」と表記している箇所は誤りでした。お詫びし、訂正いたします。 ・土地区画整理事業の区域は「大街区化」のため必要不可欠、かつ、最小限度の区域約4.8haを設定しており、基盤整備後のまちづくりルールを定める地区計画の区域とは一致しません。
3	・高度8種の市長の許可による特例許可制度による高さに100mの最高限度が設けられるようです。なぜ100mなのでしょう。逆に31mが限界ではいけないのでしょうか。この地区はすでに標高が100mあります。100mの高層マンションが建設されれば標高でいえば200mにもなり箕面の山の三分の二位の高さになります。近隣に建設されています高層マンションは82mの高さがありこれより18mも高くなります。	・当該地区は第8種高度地区で、制度上、高さ31mまで建築物を建てるができますとともに、特例の許可を受けた場合、高さに関しては無制限に建築することができます。しかしながら周辺環境及び山なみ景観への影響等を勘案した結果、上限を設ける必要があると判断し、この度の地区計画の立案にあたり、建築物の見え方が、地区計画の区域に隣接した場所に既に建っているマンションと同程度となるように建築物の高さの最高限度を100mとしました。
4	・建築物等の高さの最高限度100mについて、箕面市は市街地から見た山麓・山すその景観に熱意を持って取り組んで来ているが ①箕面の山から大阪平野を臨むときの箕面市街	・箕面市は、平成15年に高度地区を全市的に見直し、市街化区域の全域に建物の「絶対高さ規制」を導入しています。 ・船場地区は第8種高度地区に指定してお

	地の景観についての意識はあるのでしょうか。 ②大阪市方面から新御堂筋(国道423号線)で北に向かうと見えてくる箕面の山並みの景観は市内・市外の人々が高く評価するものですが、これを遮る高いビルを許す箕面船場駅前地区の計画は、これまでの箕面の自然を生かした特色あるまちづくりを損なうと危惧します。大阪市方面から見た箕面の山の景観保護の試みという、大きな視点でとらえた新しいまちづくりをして頂きたい。	り、建築物の高さの最高限度を31mに制限しています。併せて、高度地区の特例許可制度を設け、建築物のスリム化を誘導しています。 ・特例許可制度は、予め高さを制限したうえで、公開空地の確保や緑地を設ける場合に高さ制限を緩和する制度で、建築物のスリム化による隣接建築物との離隔距離の確保や圧迫感の軽減を促すことで、ゆとりのある街なみを誘導するものです。 ・第8種高度地区で特例の許可を受けた場合、高さに関しては無制限に建築することができます。しかしながら周辺環境及び山なみ景観への影響等を勘案した結果、上限を設ける必要があると判断し、今回、地区計画で「最高限度100m」とする規制を加えようとするものです。 ・箕面の山から市街地を望んだ場合の景観については、スリム化された100mのビルであれば大きな影響はないと考えます。 ・また、大阪市方面から新御堂筋(国道423号線)を北に向かったとき、箕面の山なみを眺望できる場所は新船場北橋以北の下り坂となる辺りであり、今回の地区における計画が影響を与えることはないと考えています。引き続き、箕面の山なみ景観を守るため、必要な施策を講じてまいります。
5	・歩行者デッキについて、「回遊性の高い歩行者空間の創出…」とあり、新街区での有効な土地利用とされている。そこで「歩行者連絡1号」について、駅前を中心にどのような歩行者動線が考えられるのか示して欲しい。区域外とのネットワークは新街区形成にとって重要なファクターであり、周辺と一体化した取り組みこそが大事であると考えている。	・歩行者連絡通路1号は、新駅昇降口から2階レベルで地区西側に伸びる歩行者デッキで、地区界から先は、別途整備を予定している歩行者デッキで新御堂筋を横断し、新船場西公園までつなぐ予定です。
6	・各エリアをデッキでつながれてますが、一階部分の明るさはどうなっているのでしょうか。暗きよになっていないのでしょうか。また従前どおり車は通行できるのでしょうか。	・多目的広場に位置づけているデッキの下層、1階部分については、駐輪場として整備、活用する予定で、車両の通行はできません。 ・具体的な整備内容については今後検討し

		てまいります、ご意見をいただいた「明るさ」にも留意いたします。
7	この地区計画の主体は誰ですか。	地区計画はその地区の地権者をはじめとする市民のみなさんのご意見をいただきながらつくり上げるもので、都市計画審議会の議決を経て市が決定します。
【2】特別業務地区建築条例の改正について		
8	- 土地のルールについては基本的に賛成 - 建築不可能施設に、ボーリング場があるのが、理解しがたい。水泳場・スケート場との相違はどういうことか。ゴルフのインドア打ちっぱなし場はどうなのか。	- 今回の条例改正は、昭和48年に制定された現行条例の規制項目を前提として、新駅設置に伴う土地利用の変動要因を勘案のうえ、一部の規制を見直しています。 - その中で、健康寿命の増進やスポーツ科学の研究施設等の施設立地を想定し、従来、「ボーリング場、スケート場又は水泳場」とされていた規制内容のうち、「スケート場、水泳場」の規制を撤廃することになりました。 - インドアのゴルフ練習場については、規制していません。
9	- 駅前地区の文化・芸術施設は恵まれた地の利を生かし、内容も充実すべく計画されているが、これに合わせたコンベンションルームなどを具備した都市型ホテルも必要になると思う。 - 新たな事業集積を目指して企業立地促進施策を検討される中では、宿泊施設の完備も求められると思われる。 - 箕面船場地区のホテル需要は高まっており今回の規制の見直しに繋がっていると思われるが、「規制の見直しが乱雑な街にならない」様に心して貰いたい。 - 建築条例改正が江坂地区の様にならないように調和が強く求められる。ホテルや、飲食関係の雑居建物新設は、付近住民と運営協定などの審査指導などの具体策を示して頂きたい。	- ご指摘のとおり、今後、ホテルの需要増が想定されるため、今回、ホテルの建築が可能となるように規制内容を見直します。ただし、ラブホテルについては引き続き規制します。 - 個別の建築行為については、まちづくり推進条例や都市景観条例に基づき乱雑な街とならないよう、引き続き審査指導してまいります。
10	- 駅前らしいグレードとコンテンツを織り込み、新駅の顔としての都市景観を重視して駅前地区が計画されているが、新御堂の側面に面した部分が駅前の第一印象を決めると思う。 - 特別業務地区内の代替地への既存するぱちんこ屋の建替え移転は可能となるか？条例上新たにば	- 現在あるぱちんこ屋は、条例による規制が行われる前に建築されたものです。 - ぱちんこ屋の建築は現行条例で規制されており、特別業務地区内への移転、新築はできません。

	ちんこ屋は建築は規制されているが、既得権として示された場合の対応を確認します。	
11	・ 建築制限を緩和して、さらに、今回の計画のように3ヘクタール以上は制限なし。共同住宅やホテルは100mまでOK。今後、同じような計画があれば、毎回、建築物等の用途制限を計画し、パブリックコメントを求めるのでしょうか。	・ 当該規定は、3ヘクタール以上の広がりのある地区計画で、一体的なまちづくりルールが定められ、良好なまちなみ形成が担保できる場合にのみ、ベースとなる特別業務地区条例の規定を部分的に見直すことを意図したもので、十分に内容を吟味したうえで適用するものです。 ・ 地区計画立案の際には、広く市民のご意見をうかがうためパブリックコメントを実施します。
【3】 其他のご意見（【1】及び【2】に含まれないご意見）について		
12	・ 地区計画対象が箕面船場駅前地区に限定されるような場合、パブリックコメントの閲覧場所（5）の中に船場地区の中心的公共施設の萱野南図書館は当然追加されるべきだったと考えます。今後案件の内容に応じ、基本に加えて適切な閲覧場所の追加を検討して頂き、「広く市民のみなさまの声を聴く」「多くの市民の意見を反映させる」という目的に役立てて頂くことを希望します。	・ 箕面市では、今回の地区計画の案をはじめとする各種まちづくり施策について、説明会やパブリックコメント等で意見をうかがっており、パブリックコメントについては、市ホームページに掲載するとともに、市役所、支所等市内公共施設8ヵ所に閲覧場所を設けております。 ・ 今回いただきましたご意見につきましては、今後実施するパブリックコメントにおいて検討させていただきます。
13	・ 個々の建物などの規制・誘導や景観計画などは、どのような進行状況にあるのか。16ページの内容では、具体的なイメージが出てこない。緑豊かな北大阪都市実現のための緑化計画を知りたい。	・ 景観計画に船場駅前地区を都市景観形成地区として位置づけるため手続きを進めており、6月5日から7月4日までパブリックコメントを実施しています。
14	・ 新船場東公園が平成28年4月1日に廃止とされ、船場東公園跡地に高層マンションが描かれています。公園跡地に民間マンションを建てる構想で公園が廃止されたのでしょうか。 ・ 都市公園法16条において都市公園は都市住民の貴重な資産として必要とされ「都市計画が計画される場合、その他公益上特別の必要がある場合」「廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合」を除き、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならないとされています。この地区計画は上記の例外の廃止に該当する事だったのでしょくか。 ・ 人の利用が少ない公園を廃止し、駅前の広場を設置する事により決定されたようです。その点はい	・ 今回の計画変更は、鉄道延伸に伴う新駅設置という大きなインパクトを活かし、新駅周辺のまちづくりを抜本的に見直そうとするものです。このため、従前の公園を駅直近に移設するとともに、併せて設置するデッキ上の地区施設（多目的広場）と一体的に十分に広さのある都市型オープンスペースとして活用し、従前にあった公園機能に併せ、新駅周辺に立地する大学、市民文化ホール、住宅、商業施設などに集まる多くの市民や学生が集える新たな交流拠点としての機能を加えてリニューアルしようとするものです。

	かがなんでしょう。 ・駅前公園の役割は？ ・船場東公園が移転となる計画の様ですが、次の2点を考慮して頂ける様要望します。 1) 人口増に対応出来る避難場所と施設の確保 2) 子供たちが遊べる公園としての面積と機能確保 人口が5000人程度に増加すると予想されているにも係らず本計画を拝見すると狭くなっている。 3) 現状の避難場所は171号を超えて避難する事となっているこの機会に船場地域に避難場所の確保をお願いしたい。	・従前の公園は、こうしたまちづくりを進めるため、都市計画上の要請に基づいて都市計画公園を一旦廃止し、駅直近に移設します。なお新駅直近に移設する公園及び多目的広場の施設内容については、今後、検討してまいります。 ・避難場所については、小学校区単位で設定しており、小学校が土砂災害危険区域内にある一部の校区を除き各校区の小学校が避難所となっています。船場地区には小学校がないため、現状では国道171号を越えて各校区の小学校に避難していただくこととなりますが、現在、船場地区への新たな小学校建設と校区再編の検討を進めており、これが具体化すれば新設校が新たな避難場所となります。
15	・駅前地区は2階デッキレベルで「にぎわい交流」の多目的広場を設けて、同じく2階で歩行者連絡通路1号～5号配置予定されて連絡デッキで各方面からアプローチが計画されています。特に歩行者連絡通路1号へは新船場西公園を起点として船場西27号線(業務道路)～423号線を跨いだ形のペDESTリアンデッキを直結して、西側歩行者の優先的誘導が考慮したルートが計画として示されており。駅前地区には船場東公園の代替公園が予定されており、地元ではここへ遊具、植栽等々の希望があるようですが駅前の公園としての主な利用方法や、デザインの制約もあると思われ、直結する新船場西公園と公園機能と性格を分担し、更に二つを結ぶ広場としてのデッキの役目を加味したデザイン構想を示して住民の理解を得て下さい。 ・1号に繋がるペDESTリアンデッキは新箕面駅(仮称)における「萱野三平橋」と同じようにランドマーク的存在であり、デザインと性格を明確に示して愛称を公募して認識を深める事も必要だと考えます。	・2階レベルで国道423号を跨ぐ歩行者デッキは、船場西地区にお住いの皆さんが安心して船場東地区の新駅や市民文化ホール、商業施設等へアクセスするために整備するものですが、同時に、船場東地区に設置する公園と新船場西公園を結ぶ遊歩道としての機能を併せ持つものと考えており、歩行者が安心して散策し、箕面山麓の眺望等を楽しむことができる施設とするよう検討いたします。なお、新船場西公園については、地域の皆さんが大切に守り、育てられた経緯を踏まえ、できる限り改変することなく、従来の機能を活かしてまいります。 ・ご提案ありがとうございます。今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
16	・地区計画の目標として、安全・快適でにぎわいのある都市空間の形成をめざすと言いながら、国道423号線を横断する歩行者デッキは1ヶ所で足りると思え、共同住宅や商業施設ができれば車の渋滞や違法駐車問題が必須と考えますが、対応	・国道423号を横断する歩行者デッキは、船場西地区にお住いの皆さんが特別業務地区内を通行する業務用トラック等と交差することなく2階レベルで船場東地区の新駅や市民文化ホール、商業

	が見えません。住民の方は納得されたのでしょうか。説明会では、質問は出なかったのでしょうか。できれば内容を公表してください。	施設等へアクセスできる施設として計画しているもので、ピーク時の歩行者数や駅への歩行者動線を検討した結果、新船場北橋と南橋の中央部に新たに1か所設置する計画となりました。また、交通渋滞等への対策については、駅周辺の土地区画整理事業立案の際、施行者が警察や道路管理者と協議を完了しています。併せて、今後、各敷地で具体的な土地利用が行われる際には、条例協議等によって個別案件ごとに詳細な協議を行うことになります。
17	・（仮称）箕面新船場駅乗降口設置に周辺市民の意見を尊重しているか。 日常的に地域住民がケアをしている「新船場西公園」の真ん中に乗降口が開設される話があるが、それは本当？ 直接影響を受ける周辺居住者の要望は？ 集合住宅の3階付近の高さになる駅からのブリッジを通行する乗降客の目から接触するほどの位置になるかもしれない建物屋内が見られないか？ 隠し壁を設置すると室内が暗くなる可能性が出ないか？ 周辺住民の要望は？ 通行口をトンネルにする案は？ 少々高額でも人権尊重意識を大切にしたい。後世、この政策が批判を受けないようにしたい。	・ 船場西地区にお住いの皆さんが安心して新駅や市民文化ホール、商業施設等へアクセスできる施設とするため、歩行者デッキは西側住宅地に隣接する新船場西公園まで延ばす計画としています。歩行者デッキの西端には階段のほかエレベーターを設置し、利用者の利便向上に努めるほか、公園への影響を極力なくし、公園中央にある遊歩道の確保や植栽への影響を最小限にとどめる計画案をお示しし、周辺住民の皆さんに説明しているところです。なお、デッキ横のマンションへの影響、プライバシーを守るための方策についても検討しており、先般、当該マンションで説明会を開催いたしました。今後も引き続き、理解が得られるよう努めてまいります。 ・ 地下トンネルによる駅へのアクセスについては、国道423号本線の下をくぐるため地中深くを通過しなければならず、かつ、長さ100mを超える地下道となり防犯上問題があることや、2階レベルが人の主動線となる船場東地区の市民文化ホール、商業施設へのアクセスが困難になることから採用しませんでした。
18	・ 駅前地区は2階は歩行者、1階は車と歩車分離が基本設計とされていますが、自転車利用による駅前地区への西側のアプローチは今以上に増えて、新船場南橋と、新船場北橋のいずれかを通行するものと予想されます。 ・ 市として自転車レーン確保による交通安全の確保	・ 箕面市では、歩行者と自転車の安全を確保するため、公共施設や市内の主要な店舗・施設間を結ぶことを方針として、自転車走行レーンの整備を順次進めており、（仮称）箕面船場駅へのアクセス動線では、市道小野原豊中線と新御堂筋側

	を打ち出しており、エディオン前にはその実現例が見られますし、小野原豊中線の船場西エリアでは以前からセパレートされた自転車道が作られております。 しかし、この間を結ぶ南橋には自転車道の区別もなく歩行者と混在した状況となって居りますし、これは北橋も全く変わりませんが、特別業務地区に含まれるこの両橋の自転車レーンの確保と歩行者の安全確保は、大きい交通政策の対象と判断しており具体策の提示をお願いします。	道において自転車ネットワークを形成する予定です。 新駅に整備を予定している駐輪場の詳細な配置や出入口が確定した段階で、自転車ネットワークを補完し、歩行者と自転車の安全と利便性を確保していきます。
19	どの程度この地区に住む人数を考えておられるのでしょうか。大阪大学の学生寮はすでに300室程度の部屋数を想定されているようです。また近隣にはすでに複数の住居マンションが建っています。この地区に人を増やす必要があるのでしょうか。船場東地区は小学校は萱野東小学校になりかなり遠方になります。そういった面もお考えになっての事でしょうか。	- 今回の計画変更は人口増を目的とするものではなく、新駅周辺において、地区の特性やまちづくりの方向性に応じて多様な住宅の供給が可能となるよう、見直しを行うものです。 - なお、現在、船場地区への新たな小学校建設と校区再編を検討しています。
20	イメージ図を見ますと図書館が設置されていますが、萱野南図書館が移転するのでしょうか。それとも、新たに設置されるのでしょうか。	萱野南図書館の移転を予定しています。
21	- 立地適正化計画に基づくものとして地区計画をたてているとのことですが、立地適正化計画は、市民が安心して暮らせるように、コンパクトできめ細かい街づくりを保障するものです。今回の市の計画は、大型ホールや大学移転等の大規模な開発であり、立地適正化計画との整合には無理があるのではないのでしょうか。 - 福祉のまちづくりの視点、コンパクトシティーとして、市民が安心して暮らせるような計画が位置づけられるべきですが、その視点はみられません。 - 大阪大学移転については、移転のための土地をはじめ財政的な面でも市民合意がないまま計画がすすめられています。今回移転前提で地区計画や条例見直しをおこなうというのですが、大学移転に箕面市が多額の費用をなぜかけなくてはならないのか、大学との合意に至る経緯も不明です。 - 全体計画は年間の箕面市の一般会計をうわまわるような多額の事業をかける計画ですから、移転を前提として、地区計画や条例を事務的にあとお	- 今回の計画地は立地適正化計画の「中部都市機能誘導区域」に含まれ、誘導施設として教育文化施設、介護予防・健康増進施設、医療施設をはじめとする施設が位置づけられています。したがって、今回の計画内容は立地適正化計画の趣旨に沿うものであると考えています。 - 今回の地区計画の案をはじめとする各種まちづくり施策については、説明会やパブリックコメント等で広く市民の皆さまのご意見をいただく場を設けています。 - その他いただきましたご意見につきましては、今後のまちづくりにおいて参考にさせていただきます。

	するのではなくて、事業の重要性についてもっと時間をかけるべきではないでしょうか。ましてや図書館移転も、関係者だけにしぼったしても合意が得られているとはいえません。 ・公営住宅建設や低廉な家賃の住宅への願いは非常に強く、保育所建設も喫緊の課題です。格差や貧困問題は箕面でも深刻な面があります。今回の計画の新たな街のイメージには、市民のくらしや福祉の街づくりの視点がどのように位置づけられているのでしょうか。 ・多額の建設費をかけ、これまでの船場地区だけにとどまらない大事業であり、それだけに住民合意のために時間をかけて頂きたいというのが率直な感想です。十分な説明と広く市民の合意と納得が得られるよう求めるものです。	
22	・2020年の駅完成まで、3年ほどしかありませんが、もっと、周辺住民の意見を聞く機会を設けてください。よろしくお願いいたします。 ・船場駅前周辺は人も増える事でしょう。しかし船場西にある図書館も利用が少ない坂があるという事で船場東に移動するようです。船場西にあった小さなスーパーはこの地域の人々にとっては大切なスーパーでした。船場東に大きなスーパーが出来、閉店になり心に大きな穴があいたようでした。駅前整備も大切な事でしょうが、何かバランスに欠けてはいないでしょうか。広く市民の声を聞く機会を重ねて必要最低限から構築していただけないでしょうか。	・各種まちづくり施策について、説明会やパブリックコメント等で広く市民の皆さまのご意見をいただく場を設けています。今後も引き続き、そうした場の設定に努めてまいります。
23	・元々平成24年4月の時点では地区計画は国立循環器センターの誘致が失敗して、大阪大学等にかわって、廃業・シャッター街の地区を高く、高く購入してくれる不動産屋的バブル発想が大阪船場商人的で、大阪船場繊維卸商団地協同組合である。高く売却するための手段が地区計画である。この発想を持ちかけ国に働きかけたのは、箕面市である。協同組合を隠れ蓑にして、少子化の時代に箱物を作って血税を投入して儲けている輩がいる。パブリックコメントは住民の声を聴くという、ポーズである。協同組合員の賛成で地区計画は決定している。	・基本的な政策等の策定過程において素案の段階で広く公表し、市民のみなさんからの意見や提言をいただき、それに対する本市の考え方を明らかにするとともに、意見などを反映するため、パブリックコメントを実施しています。
24	・昨今、船場エリアは往時の賑わいが影を潜めゆく現状を少なからず危惧していましたが北急延伸	・ご提案ありがとうございます。今後のまちづくりの参考にさせていただきます。

	に伴い再び活性化を取り戻せることとなり箕面市の新しい重要拠点としての期待に胸踊るものがあります。そして、この地が千里中央と新箕面駅をジョイントする中核駅としての相乗効果は計り知れないものがあります。完成後には新ビルや新デッキからの箕面山系や山麓を借景にしての眺望、景観は箕面の新たなビューポイントとなることは必定で楽しみにしています。 ・然しながら、現状を推察するに一連の動きに対しての一般市民の関心度は決して高いものとは思はれません。因みに、延伸完成と東京オリンピック開催とはほぼ、同時期ですが東京都(JOC)は2020年に向けて日本の伝統美を活かしたエムブレムを活用してPR活動に余念がありません。それに追従する訳ではありませんが新駅誕生への市民の関心度の昂揚と一体感の醸成の手段の一つとして箕面市に相応しい固有のシンボル・マークやエムブレムの類いのものを市民参加型で公募策定することを検討してみるというのは如何なものでしょうか。(但し、この期に及んでは時期を逸して無為なことかも知れませんが、船場地区に限定された事とは逸脱することにもなりますが) そのことは、街と人をつなぎ街づくりに向けての絆を生み、やがて半世紀後に迎える「箕面市制100周年」記念の際には次世代の人々にとって未来都市づくりへの一里塚だった記憶が甦ることになるのではないのでしょうか。	
25	・今回の計画は総合的な街造りの絶好の機会であり、駅前周辺だけに限らず市の将来モデルとして”普遍性”と同時に、此の地区こその特徴を活かす”独自性”を大切に来訪者に優しい街を考えたい。 ①地上では山並みが街のガイド ◎地下直結の便利さは方向感覚を失う為、地上では方向性と箕面の第一印象を箕面の山並で見せる。 ◎国際交流機能が集約する街には、阪大と連携して多言語案内の交番と新ナビシステムを廻らす。 ②四季に優しいシェルター ◎駅中の利便性が続く2階デッキは、炎天下も夜間も雨天にも優しい四季対応シェルターで包む。	・ご提案ありがとうございます。今後のまちづくりの参考にさせていただきます。

	◎更に全面禁煙のヘルスケアの発信地として、全体エリアへ全天候の健康増進の回遊路を拡げる。 ③自転車中心の新ボンエルフ ◎ 3 号館前の道路は阪大施設に挟まれた矮小街路にせず、公共バスも通るお洒落な主幹線道路に。 ◎自転車中心のサイクルアンドライドを目指し、無電柱化での新しい”ボンエルフ”街路を創る。 ・計画が具体的になる段階で、実質的なパブリックコメントを活かす事が必須。	
26	・近接する地域住民が箕面船場地区発展を意識すべく（民）のプラットホームを作り、箕面船場地区のエリアマネジメントを担当する大阪大学(学)と協働する組織として「箕面船場まちづくり研究協議会(仮称)」を立ち上げる運びとなりました。（まずは西宿3、今宮4、船場東、船場西、萱野5、稲5、6の住民に働きかける） ①駅前の文教・芸術地区の活用問題に関して、大阪大学及び学生と共に地域住民として参画 ②市内の活動団体を会員に加えにぎわい交流地区で住民参加の場づくり、各種行事を企画開催 ・今回開示された計画は（産）（官）としてどちらかと言えばハード主体の推進となるのに対して、上記の(学)と(民)のソフトの検討、運営を活動目的としておりますが、業務地区全体の条例改正の部分で示されたように地域との調和に住民としての参画も考えております。	・ご報告ありがとうございます。まちづくりの主役は市民の皆さまや地域で活動する企業、大学で、ソフト面の活動が一番大切であると考えています。
27	・阪大移転に129億2千万円投入って本当？ 阪大移転になぜ箕面市民の超高額な税金を投入してまで誘致するのはなぜ？勘ぐって考えれば、「箕面新船場駅」に阪大を誘致するのは学生の鉄道大量利用を期待しているのかも？鉄道運賃が彼らにとって高額なら金を持たない学生は箕面市が期待するような大量利用者になれるかな？増えなかったらどうする？専門書と一般図書は明らかに質が異なるのに、それを阪大図書館で扱うとはどういうことか？箕面市はどんなメリットを考えているのか？デメリットが出た時の修復費は？阪大職員への負担、市民図書への扱い等に煩雑さが発生しないか？発生した時の両者および市民の負担解消は？	・地区計画等の内容に関連せず、パブリックコメントの対象ではありませんので、回答の対象外とさせていただきます。

	＊１：阪大移設関連（２０１６.４.現在） 文化交流施設２３.４億円、図書館２８.４億円、 デッキ下駐輪場１.６億円、 駐車場１０.８億円、 合計６３.４億円 ・ほかに関連費を入れて３１６億円もの市負担！大丈夫？箕面市は赤字にならないの？その場合の明細書を市民に公開してください。 ・北大阪急行線延伸に伴ってか「小中一貫校」増設の話があるようだが、少子化時代において学童数の確保は？人口減時代なのに学校増設は大丈夫か？またもや「スクラップ＆ビルド」という税の無駄使いを実行しないか。施策の見通しは？ ・市民が預けている税金を大切に使用してください。市民から見ると、市政を信じていいのかどうかどうか…。税金負担のしがいのある政治をしてください。これが信じられる政策ならそれを示してください。	
--	--	--

パブリックコメント手続実施要項

作成日：平成29年(2017年)4月7日

案 件 の 名 称	(仮称)箕面船場駅前地区における 地区計画の決定等について
パブリックコメント手続 実 施 の 目 的	都市計画の決定に関する素案を作成するにあたり、たたき台の段階で広く市民のみなさまの声を聴き、意見を反映させる(都市計画法第16条第1項) 市議会に提案する条例改正案を作成するにあたり、素案の段階で広く市民のみなさまの声を聴き、意見を反映させる
実 施 部 局 名	みどりまちづくり部 まちづくり政策室
(問 い 合 わ せ 先)	みどりまちづくり部 まちづくり政策室 (電話:072-724-6810)
パブリックコメントの 対 象 と な る 資 料	箕面船場駅前地区の地区計画決定(素案たたき台) 箕面市特別業務地区建築条例の改正(素案)
参 考 資 料	(仮称)箕面船場駅前地区における 地区計画の決定等について《パブリックコメント用概要版》
閲 覧 方 法 と 閲 覧 場 所	(1) 市ホームページ (アドレス http://www.city.minoh.lg.jp/machi/senba/tiku-pabu.html) (2) みどりまちづくり部 まちづくり政策室 (箕面市役所 別館4階 49番窓口) (3) 行政資料コーナー (箕面市役所 別館1階 12番窓口) (4) 箕面市役所豊川支所、止々呂美支所 (5) 中央・東生涯学習センター、西南図書館、みのお市民活動センター ※ (2)～(4)は、市役所開庁日の8時45分から17時15分まで ※ (5)は、施設の開館日、開館時間
意 見 等 の 提 出 期 間	平成29年(2017年)4月7日から平成29年(2017年)5月8日まで(郵便の場合は必着)
意 見 等 の 提 出 方 法	次のうちいずれかの方法で提出してください。 (1) 閲覧場所の窓口への提出 (箕面市役所まちづくり政策室、行政資料コーナー、豊川支所、止々呂美支所、中央・東生涯学習センター、西南図書館、みのお市民活動センター) (2) 郵便による送付 (〒562-0003 箕面市西小路4丁目6番1号 箕面市役所まちづくり政策室) (3) ファクシミリによる送付 (FAX 072-722-2466) (4) 電子メールによる送付 (Email: machi@maple.city.minoh.lg.jp) ※ 閲覧場所の窓口に意見書のひな形をご用意していますので、ご利用ください。 (自由な形式で提出していただいてもかまいません。)
意 見 等 を 提 出 で き る か た	(1) 本市にお住まいのかた (2) 本市に事務所又は事業所がある事業者 (3) 本市にある事務所又は事業所に勤務しているかた (4) 本市にある学校に在学しているかた (5) 本市に対して納税義務を有しているかた (6) 上記(1)から(5)に該当するかたで構成された団体 (7) 箕面市域内の土地の所有者その他利害関係を有するかた
意 見 等 を 提 出 す る 際 の 必 要 記 載 事 項	(1) 意見を提出しようとする素案の名称 (2) 氏名及び住所(上記の「意見等を提出できるかた」のうち(2)～(4)に該当するかたにあっては、名称及び所在地、(6)に該当するかたにあっては、団体名及び団体事務局の所在地) (3) 上記の「意見等を提出できるかた」のうち、該当する区分
提 出 さ れ た 意 見 等 及 び 市 の 考 え 方 の 公 表 方 法	お寄せいただいたご意見は、住所・氏名などの個人情報を除き、類似のご意見などは集約させていただいた上で、そのご意見に対する市の考え方と対応も含めて、「閲覧方法と閲覧場所」に記載の方法・場所で公表します。なお、意見提出者への個別回答はいたしませんのでご了承ください。また、個人情報については他の目的で利用することはありません。 ※公表期間:ご意見に対する市の考え方について、平成29年(2017年)6月頃を予定
備 考	

パブリックコメント手続 意見書

件 名 (名 称)		(仮称)箕面船場駅前地区における 地区計画の決定等について
提 出 者	住 所 (所 在 地)	
	氏 名 (名 称)	
「意見等を提出できるかた」 のうち、該当する区分 (あてはまる番号に○を つけてください。)		(1)本市にお住まいのかた (2)本市に事務所又は事業所がある事業者 (3)本市にある事務所又は事業所に勤務しているかた (4)本市にある学校に在学しているかた (5)本市に対して納税義務を有しているかた (6)上記(1)から(5)に該当するかたで構成された団体 (7)箕面市域内の土地の所有者その他利害関係を有するかた
意見・提言など		

北部大阪都市計画地区計画の決定(箕面市決定)

都市計画箕面船場駅前地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称		箕面船場駅前地区地区計画
位 置		箕面市船場東二丁目、三丁目の各一部
面 積		約 4.2ha
区域の整備・開発の及び保全の方針	地区計画の目標	本地区の存する大阪船場繊維卸商団地は、昭和 40 年代に土地区画整理事業によって基盤整備され、その目的に沿って流通・業務系の土地利用を中心として発展してきた。 今般、北大阪急行線の延伸が具体化し、それに伴い新駅の設置が進められる中で、駅前となる本地区では、歩行を中心としたまちを形成しつつ、新駅立地による地区ポテンシャルの向上を活かした土地利用の更なる高度化・多目的化が期待されている。 本地区計画は、船場地域で従来から見られる「流通・業務」等の土地利用に加え、それと親和し相互に好影響が期待できる「研究・開発」等の土地利用、近年広がりを見せる「商業・住宅」、それに馴染みつつ駅前のにぎわいづくりに資する「文化・教育」など、駅前に相応しい多様な用途が、相互阻害することなく集積・共存し、船場地域全体の顔として「流通・業務」「商業・住宅」双方の中心核となる、安全・快適でにぎわいのある都市空間の形成をめざす。
	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を図る。また、駅前の広場空間と、そこから地区外へ至る歩行者通路となるデッキを整備し、動線を確保することで、賑わいのある、健全で良質な都市空間の形成と安全で回遊性の高い歩行者空間の創出を図る。住宅については、まちの活力維持に資するよう、周辺環境に配慮しつつ、多様なライフスタイルに対応する住宅供給を図る。さらに、メインストリート沿いに歩行空間を確保し、賑わいのあるまちなみを創出し地区周辺の発展を図る。 1. 文教・芸術地区 教育研究施設、劇場、集会場など、駅前に相応しい、様々な形態・用途の土地利用に対応し、適切に配置することで、周辺環境に配慮した良好な市街地環境形成を目指す。 2. 住宅・商業地区 住宅、商業施設を集積し、にぎわいを支える多様な都市機能を積極的に導入する。

		3. にぎわい交流地区 広場や公園を中心に自由に人が集い行き交う空間を確保し、地区の顔にふさわしい整備を図る。
	地区施設の整備の方針	1. 駅前から続く「メインストリート」にふさわしい快適でにぎわいのある歩行者空間を多目的広場として形成する。 2. 国道 423 号線を横断する歩行者デッキと多目的広場や駅改札階へ円滑に通行できる歩行者動線として歩行者連絡通路 1 号を形成し、周辺のにぎわいや滞留スペースを結びつける。 3. 多目的広場から北街区へと立体で結び、歩車分離による安全で快適な歩行者ネットワークとして歩行者連絡通路 2,3,4 号を形成する。また、敷地内の土地利用を勘案しつつ、これに連続する快適な歩行空間を対側の区域端までつなぐことで、区域外へネットワークの広がり創出を図る。 4. 多目的広場から東街区へと立体で結び、歩車分離による安全で快適な歩行者ネットワークとして歩行者連絡通路 5 号を形成する。また、敷地内の土地利用を勘案しつつ、これに連続する快適な歩行空間を対側の区域端までつなぐことで、区域外へネットワークの広がり創出を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれ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。 1. 文教・芸術地区 区域境界線からの壁面の位置の制限を定め、地区全体として周辺と調和しつつ駅前の特徴ある都市環境の形成を図るものとする。高層の施設を導入しつつ、周辺環境に配慮した良好な都市空間形成を図るため、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。 2. 住宅・商業地区 区域境界線からの壁面の位置の制限を定め、地区全体として周辺と調和しつつ商業・業務施設や中高層住宅を誘導し、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。 3. にぎわい交流地区 建築物等の用途の制限を定める。

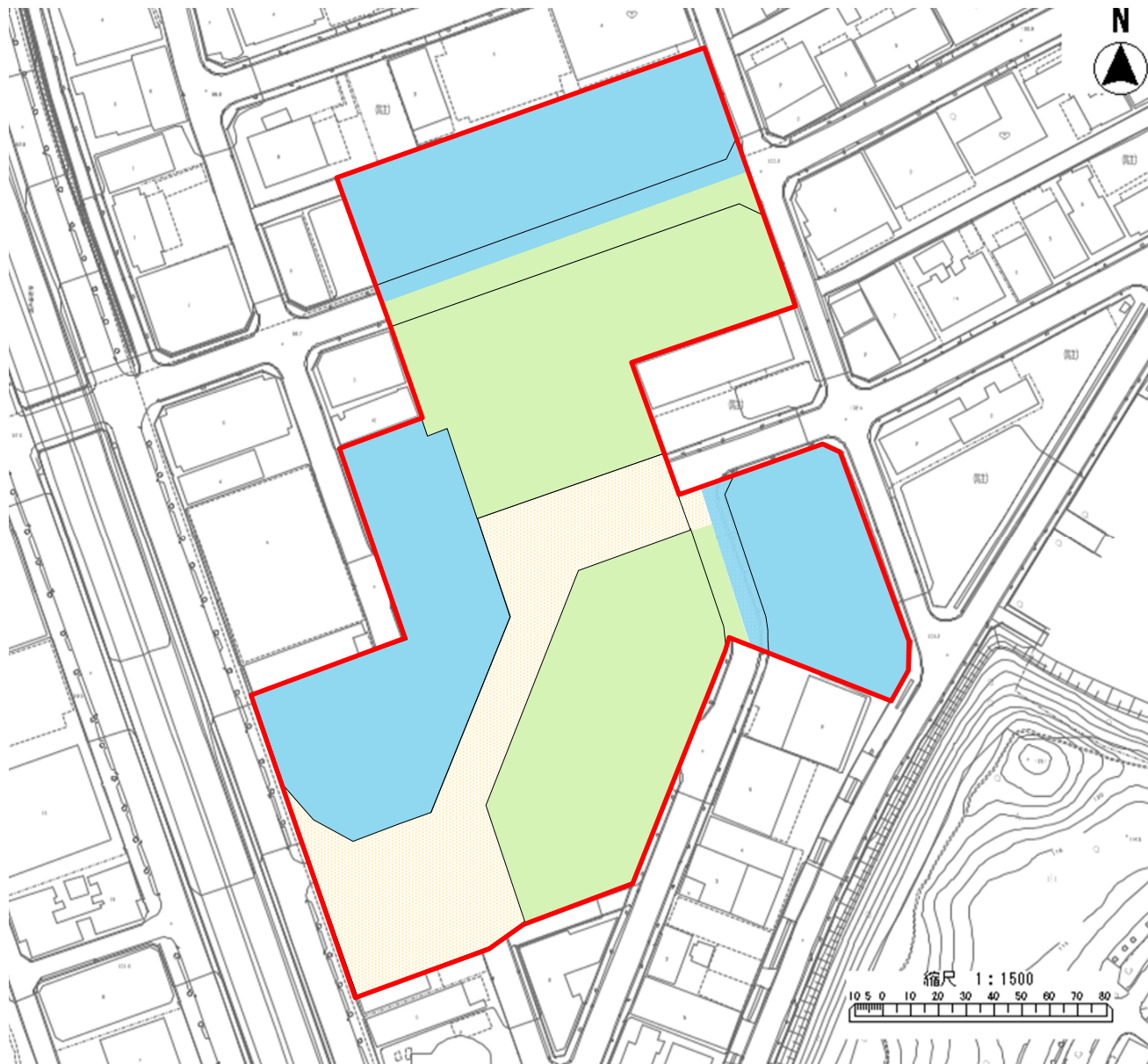
2. 地区整備計画

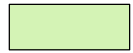
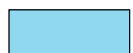
地区整備計画	位置		箕面市船場東二丁目、三丁目の各一部		
	面積		約 4.2ha		
	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地 ・多目的広場 約 3,500 m² (デッキレベル※1) ・歩行者連絡通路 1号 幅員 6m 延長約 40m (デッキレベル※1、昇降施設含む) ・歩行者連絡通路 2号 幅員 4m 延長約 130m (デッキレベル※1) ・歩行者連絡通路 3号 幅員 6m 延長約 75m (デッキレベル※1) ・歩行者連絡通路 4号 幅員 6m 延長約 20m以上 (デッキレベル※2) ・歩行者連絡通路 5号 幅員 4m 延長約 20m以上 (デッキレベル※2) ※1 デッキレベルから高さ 3.5m以上の空間を確保する(庇、アーケードを除く) ※2 屋外にあってはデッキレベルから高さ 3.5m以上の空間を確保する(庇、アーケードを除く)、屋内にあってはデッキレベルから高さ 2.5m以上の空間を確保する		
	地区の区分		文教・芸術地区	住宅・商業地区	にぎわい交流地区
	面積		約 1.8ha	約 1.8ha	約 0.6ha
	建築物等に関する事項	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箕面市ラブホテル建築の規制に関する条例第二条第二項に規定するラブホテル ②建築基準法別表第2(ち)項第二号に係るもの ③ぱちんこ屋 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一項第五号に係るもの ⑤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 ⑥ボーリング場 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。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	500 m ²	—
		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。)の面から敷地境界線までの距離は、計画図に示す一点鎖線部(ア)の部分について2m以上、点線部(イ)の部分について1m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)地区施設を形成する外壁又はこれに代わる柱 (2)物置その他これらに類する用途(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 m²以内であるもの		
		建築物等の高さの最低限度	12m ただし、以下に掲げるものはこの限りでない。 (1)地区施設を構成するもの (2)主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、地階を有しない建築物で、容		

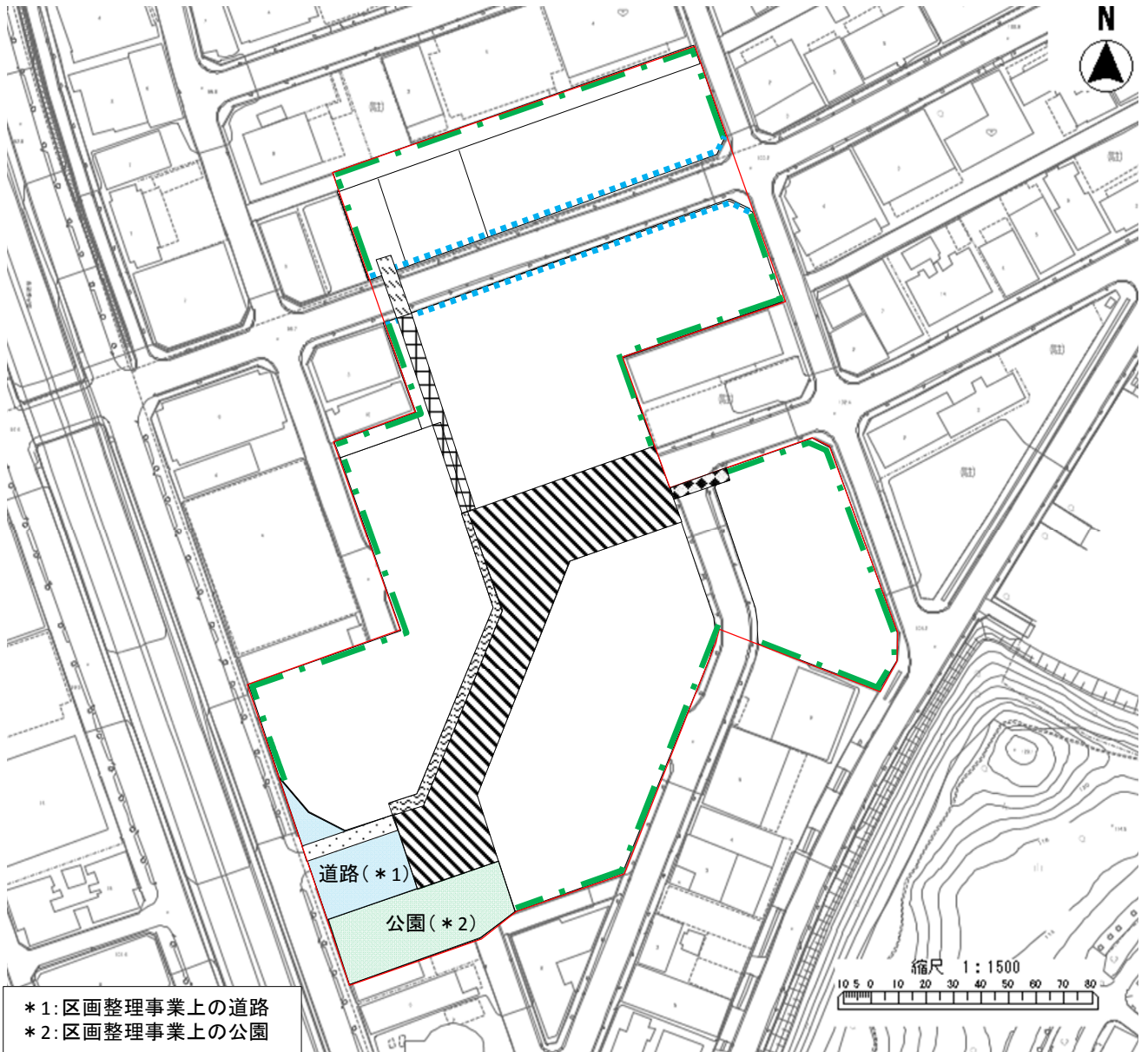
		易に移転し、又は除却することができるもの	
	建築物等の高さの最高限度	100m ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。	—
	かき又はさくの構造の制限	計画図に示す一点鎖線部（ア）及び点線部（イ）の部分で壁面の位置の制限により建築物が後退した範囲内は、建築物、擁壁その他工作物で、道路面の高さより突き出るものを設けてはならない。	—

「区域は計画図表示のとおり」

計画図(地区の区分)



-  区域境界線
-  文教・芸術地区
-  住宅・商業地区
-  にぎわい交流地区



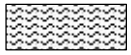
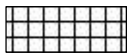
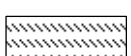
*1:区画整理事業上の道路
*2:区画整理事業上の公園

— 区域境界線

— 一点鎖線(ア) 後退2m

..... 点線(イ) 後退1m

地区施設

-  多目的広場 約3,500㎡(デッキレベル※1)
-  歩行者連絡通路 1号 幅員6m 延長約40m(デッキレベル※1、
昇降施設含む)
-  歩行者連絡通路 2号 幅員4m 延長約130m(デッキレベル※1)
-  歩行者連絡通路 3号 幅員6m 延長約75m(デッキレベル※1)
-  歩行者連絡通路 4号 幅員6m 延長約20m以上(デッキレベル※2)
-  歩行者連絡通路 5号 幅員4m 延長約20m以上(デッキレベル※2)

※1 デッキレベルから高さ3.5m以上の空間を確保する(庇、アーケードを除く)

※2 屋外にあってはデッキレベルから高さ3.5m以上の空間を確保する(庇、アーケードを除く)、屋内にあってはデッキレベルから高さ2.5m以上の空間を確保する

○箕面市特別業務地区建築条例

昭和四十八年十一月五日

条例第二十八号

(趣旨)

第一条 この条例は、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。)第四十九条第一項及び第百六条の規定に基づき、北部大阪都市計画特別用途地区(昭和四十八年箕面市告示第七十四号)として定める特別業務地区内における建築物の建築制限又は禁止及びこれらの制限に違反した者に対する罰則に関して必要な事項を定めることにより、業務機能集積地としての利便性と環境を維持しつつ、都市計画により地区計画が定められた区域内にあっては、地区特性に応じた都市機能集約を図り、魅力と活力ある地域の核づくりに資することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)の定めるところによる。

(建築の制限)

第三条 特別業務地区内(特別業務地区内の三ヘクタール以上にわたり地区整備計画で建築物用途の制限が定められた区域内の敷地を除く。)においては、法第四十八条第九項に規定するもののほか、別表に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が卸売業務の利便を害しないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合はこの限りでない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第四条 法第三条第二項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について法第三条第二項の規定により引き続き前条の規定の適用を受けない期間の始期(以下「基準時」という。)を基準として、次の各号に定める範囲内に増築し、又は改築することができる。

- 一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第五十二条第一項、第二項及び第七項並びに法第五十三条の規定に適合すること。
- 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 三 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の一・二倍を超えないこと。

(罰則)

第五条 次の各号の一に該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第三条又は前条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、所有者、管理者又は占有者
- 二 第三条又は前条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、その建築物の工事施工者)

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第一項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽されたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

(委任)

第六条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

(略)

別表 特別業務地区内の建築制限

一	学校、図書館その他これらに類するもの
二	病院又は診療所(患者の収容施設を有しないものを除く。)
一三	箕面市ラブホテル建築の規制に関する条例(昭和五十八年条例第二十九号)第二条第二項に規定するラブホテル ホテル又は旅館
二四	劇場、映画館、演芸場又は観覧場
三五	法別表第二(ち)項二号に係るもの キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
四六	ばちんこ屋
五七	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第二条第一項 第五六 号に係るもの
六六	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
七九	ボーリング場 スケート場又は水泳場
八十	住宅及び共同住宅(事務所、卸売店舗その他これらに類する用途を含むもののうち規則で定めるものを除く。)
九十一	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。)

（仮称）箕面船場駅前地区における 地区計画の決定等について

1. 箕面船場駅前地区の地区計画決定について（素案たたき台）
2. 箕面市特別業務地区建築条例の改正（素案）

《パブリックコメント用概要版》

平成29年4月

箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策室

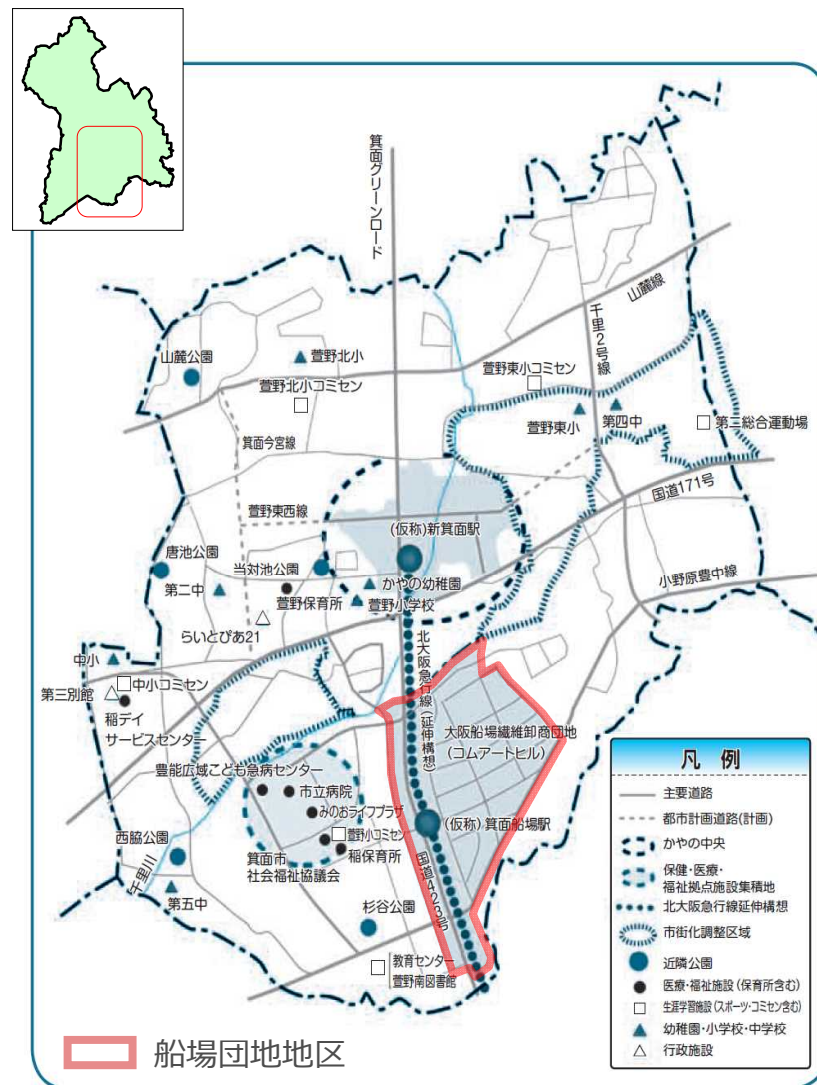
1. はじめに

船場団地地区は、繊維卸商などの業務を中心としたまちとして、物流・業務機能に対応した道路等の都市基盤整備がなされ、まちびらきしました。

以来、45年余が経過した現在、物流・業務以外の土地利用ニーズも高まる中、実際に従来とは違う土地利用も見られるようになっており、まちと建物、それぞれに更新時期を迎えつつあるといえます。

折しも本地区では、北大阪急行線の延伸、新駅の設置など、市全体にとっても重要な施設が実現に向かっており、先般、それをふまえ改めて市の将来像を立地適正化計画として描き出したところですが、その将来像における本地区の都市核・駅前としての役割を実現する具体策がもとめられています。

今回、具体的な土地利用の考え方が一定まとまったことから、地区のルールとして位置づけるための素案をまとめましたので、広く市民のみなさまのご意見をお伺いするためパブリックコメントを実施しています。



2. 船場団地地区の将来像

箕面市立地適正化計画（平成28年2月策定）における位置づけ

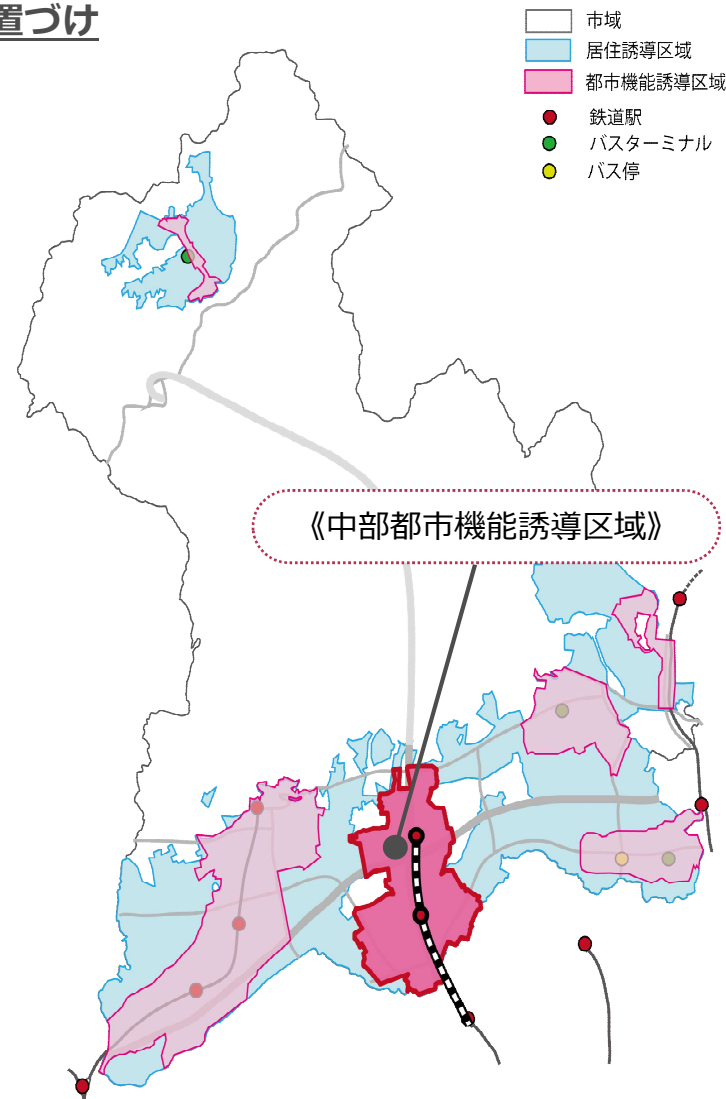
船場団地地区を含む北大阪急行線沿線沿いのエリアは中部都市機能誘導区域に位置づけられています。

- ・都市機能誘導区域

都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

◆船場東地区(中部地域)に関する主な記述（要約）

- ・トラック輸送を中心とした「物流のまち」として発展してきたが、まちとしての更新時期を迎え「（仮称）箕面船場駅」が設置されることにより、駅を中心に人で賑わうまちへと変貌していく。
- ・今後の箕面市の都市核となるエリアであるため、それに相応しい都市機能の集積をめざしていかなければならない。



2. 船場団地地区の将来像

敷地整序型土地区画整理事業の実施

(仮称) 箕面船場駅の整備を契機として、新たなまちづくりを進めるため、大阪船場繊維卸商団地協同組合が中心となって、新たに組合施行による箕面船場駅前土地区画整理事業（対象面積：4.8ha）を実施しています。

平成26年6月 土地区画整理準備組合設立

平成28年9月 土地区画整理組合設立



船場団地再整備マスタープラン（平成28年10月修正版）について

平成23年2月から地元地権者や学識経験者、船場団地組合役員により構成された団地再整備検討委員会が3回にわたり開催され、平成24年2月に作成されました。

その後、立地適正化計画の内容をふまえつつ、平成28年10月にその内容が一部修正されました。駅前と駅前以外に分けて次のように整備の方向が示されています。

◆駅前整備地区（土地区画整理事業地）

- ・ 駅前にふさわしい施設整備による地区外との役割分担や歩行者中心のまちづくりにより、駅設置のインパクトを最大限活かしつつ、秩序と個性ある商業・住宅機能を有するエリアとして整備に取り組む。

◆駅前整備地区以外の地区

- ・ 従来の都市基盤を活かしつつ業務集積地としての機能の維持更新を図るとともに地区全体の魅力向上に資する街並み整備に取り組んでいく。

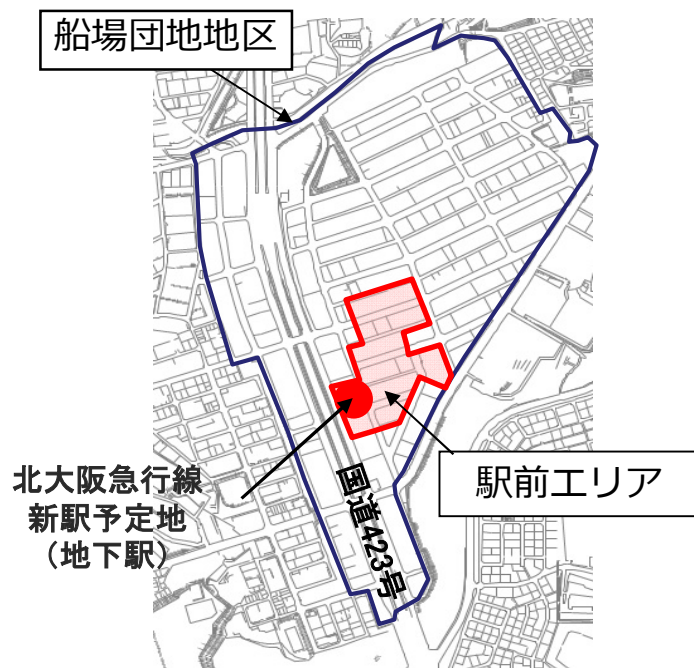
3. 土地利用のルールの方

[目指す将来像]

- ・ 箕面の都市核にふさわしい都市機能集積
- ・ 駅を中心に人で賑わうまち

実現のために

-→ 船場団地地区 **全体** のルール検討
-→ 具体的な再整備の取り組みが進められている
駅前 エリアのルールを検討



立地適正化計画等に示される将来像を実現するため

「**全体**」 「**駅前**」 にわけて
必要なルールを検討します

3. 土地利用のルールのかえ方

「全体」「駅前」 それぞれに必要なルールの概略

全体

地区に必要な^①施設の誘導・^②集積をはかれるようにする

① 建物の用途に関するルールの見直し

➡ 特別業務地区（条例の改正）

（P 7）

② 建物の高さに関するルールの見直し

➡ 高度地区（特例許可基準変更）

（P 9）

駅前

駅前立地のポテンシャルを生かし、土地利用の更なる^①多目的化・^②高度化を図りつつ

駅前にふさわしい多様な都市機能が^{③④}相互阻害なく適切に立地できるようにする

また、^⑤歩行を中心としたまちを形成、船場地区の新たな^⑥顔づくりを行う

① 建物の用途に関するルールをさらに見直し

➡ 特別業務地区（条例の改正）
地区計画（建物用途）

（P 8）

（P12）

② 建物の高さに関するルールをさらに見直し

➡ 高度地区（特例許可基準変更）

（P 9）

③ 地区外への配慮をルール化
（地区周縁部に緩衝帯を設ける）

➡ 地区計画（外壁後退）
景観計画（緑地配置）

（P13）

（P16）

④ 駅前に相応しい都市空間の確保をルール化

➡ 地区計画（最低敷地面積、建物高さのルール）

（P14）

⑤ 歩行空間の確保（地区内デッキ設置）

➡ 地区計画（地区施設）

（P11）

⑥ 景観イメージのルール化

➡ 景観計画

（P16）⁶

4. 土地利用のルールの概要

[特別業務地区]

(条例の改正)

全体

◆駅を中心とした都市核の形成に向けて、現行の内容から以下のように一部の用途制限を見直す

次の建築物は建築してはならない

建築可能とするもの

- 一 学校、図書館その他これらに類するもの
- 二 病院又は診療所(患者の収容施設を有しないものを除く。)
- 三 ホテル又は旅館
- 四 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 五 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 六 ぱちんこ屋
- 七 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第二条第一項第八号に係るもの
- 八 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
- 九 ボーリング場、スケート場又は水泳場
- 十 住宅及び共同住宅(事務所、卸売店舗その他これらに類する用途を含むもののうち規則で定めるものを除く。)
- 十一 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。)

ラブホテル
は制限

上記のほか必要な文言等の整理を行う

4. 土地利用のルールの概要

[特別業務地区]

(条例の改正)

駅前

◆駅前地区は用途制限を地区計画に設定することで、ふさわしい施設が立地できるようにする。

(特別業務地区の用途制限はかからないようにし、地区計画に必要な内容を定める)

次の建築物は建築してはならない

建築可能とするもの

- ・ 学校、図書館その他これらに類するもの
- ・ 病院又は診療所(患者の収容施設を有しないものを除く。)
- ・ ホテル又は旅館
- ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- ・ ぱちんこ屋
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第二条第一項第八号に係るもの
- ・ 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
- ・ ボーリング場、スケート場又は水泳場
- ・ 住宅及び共同住宅(事務所、卸売店舗その他これらに類する用途を含むもののうち規則で定めるものを除く。)
- ・ 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。)

ラブホテル
は制限

4. 土地利用のルールの概要

【高度地区】

(特例許可基準の変更)

(参考：今回のパブリックコメントの対象ではありません)

特例の許可制度

高度地区により建物高さの最高限度を定めていますが、周辺への配慮や地域貢献など様々な基準を満たすものは、市長の許可を受けて1ランク上の高さまで建てられるようになる制度

ただし、戸当たり面積が75㎡以上の共同住宅のみが対象であり
住宅のみの建物が制限されている特別業務地区内では適用できない

住宅ニーズの変化から
従来よりこれにかかる基準の
変更を検討してきました

住宅に対するニーズの変化への対応 (特例許可基準の変更の概略)

全体

- ① 今般、北大阪急行延伸の具体化を機に、立地適正化計画を策定、さらに新駅周辺のまちづくりでは大きなまちの変革を考慮した見直しが求められている。

→住宅供給を目的としない特別用途地区内では非住宅も特例許可の対象とする。

駅前

- ② 住宅ニーズの多様化（必要に応じて少人数向け住戸のニーズへも対応すべき）

→住宅供給を目的としない特別用途地区内で、職住近接の観点などから
多様な住宅供給の必要について市長が認め、地区計画に示された場合は
戸当たり面積の規定を適用しないようにする。

4. 土地利用のルール概要

[地区計画]

～箕面船場駅前地区～

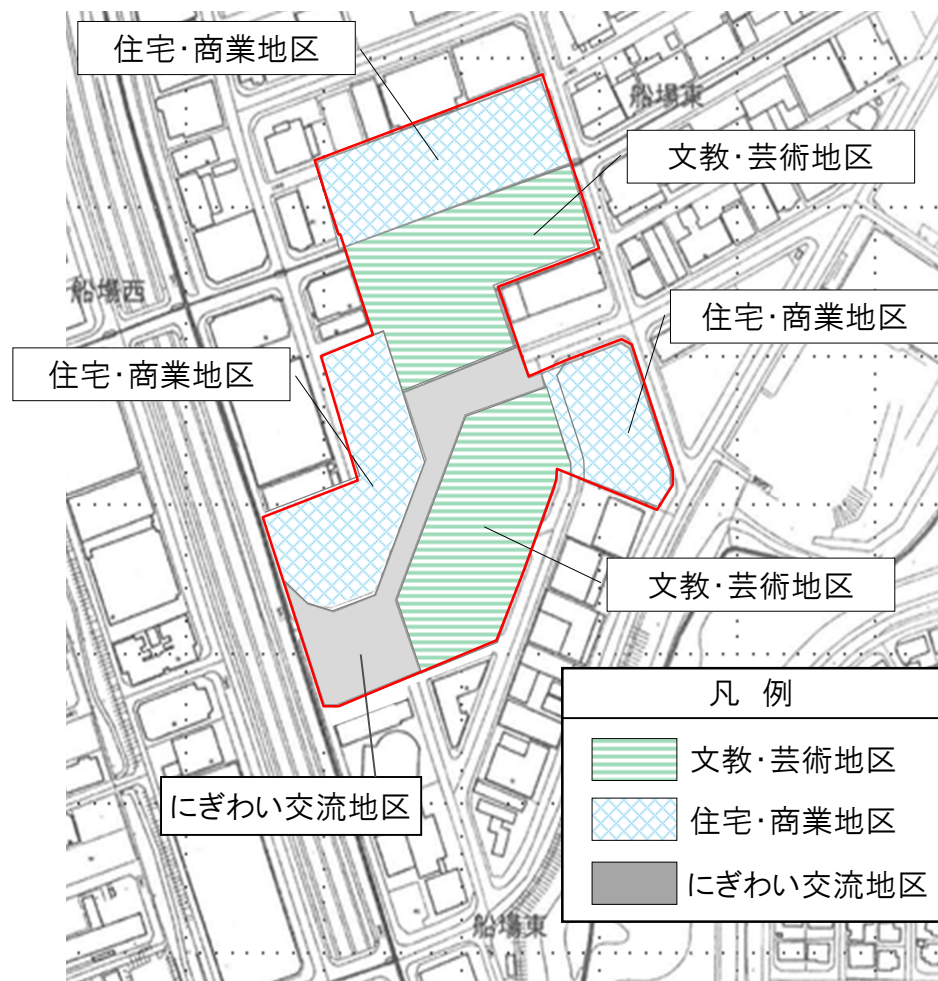
駅前

地区計画を定める区域 約4.4ha

(右図のとおり地区を区分します)

地区計画に定める内容

地区施設の配置及び規模の指定	p11
建築物の用途の制限	p12
地区周縁の壁面の位置の制限	p13
建築物の敷地面積の最低限度	p14
建築物等の高さの最低限度	p15
建築物等の高さの最高限度	p15



4. 土地利用のルール概要

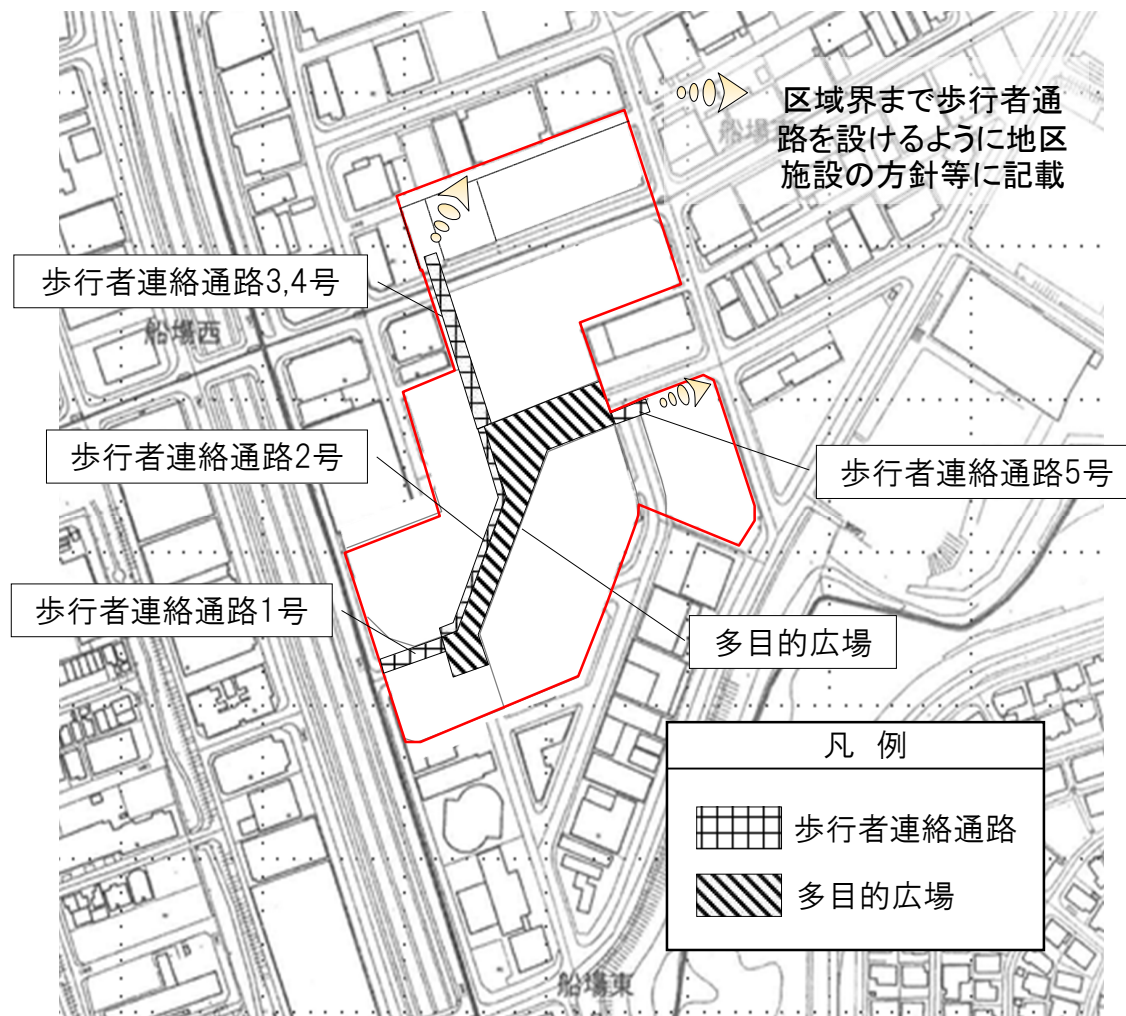
[地区計画]

～箕面船場駅前地区～

駅前

●地区施設の配置及び規模

- ・歩行者連絡通路及び多目的広場を地区内デッキとして整備し、動線を確保することで、賑わいのある健全で良質な都市空間の形成と安全で、回遊性の高い歩行者空間の創出を図る。



4. 土地利用のルール概要

[地区計画]

～箕面船場駅前地区～

駅前

●建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- ・ 箕面市ラブホテル建築の規制に関する条例第二条第二項に規定するラブホテル
- ・ 建築基準法別表第2（ち）項第二号に係るもの ← キャバレーやナイトクラブなど
- ・ ぱちんこ屋
- ・ 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
- ・ 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
- ・ ボーリング場
- ・ 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。）

4. 土地利用のルール概要

[地区計画]

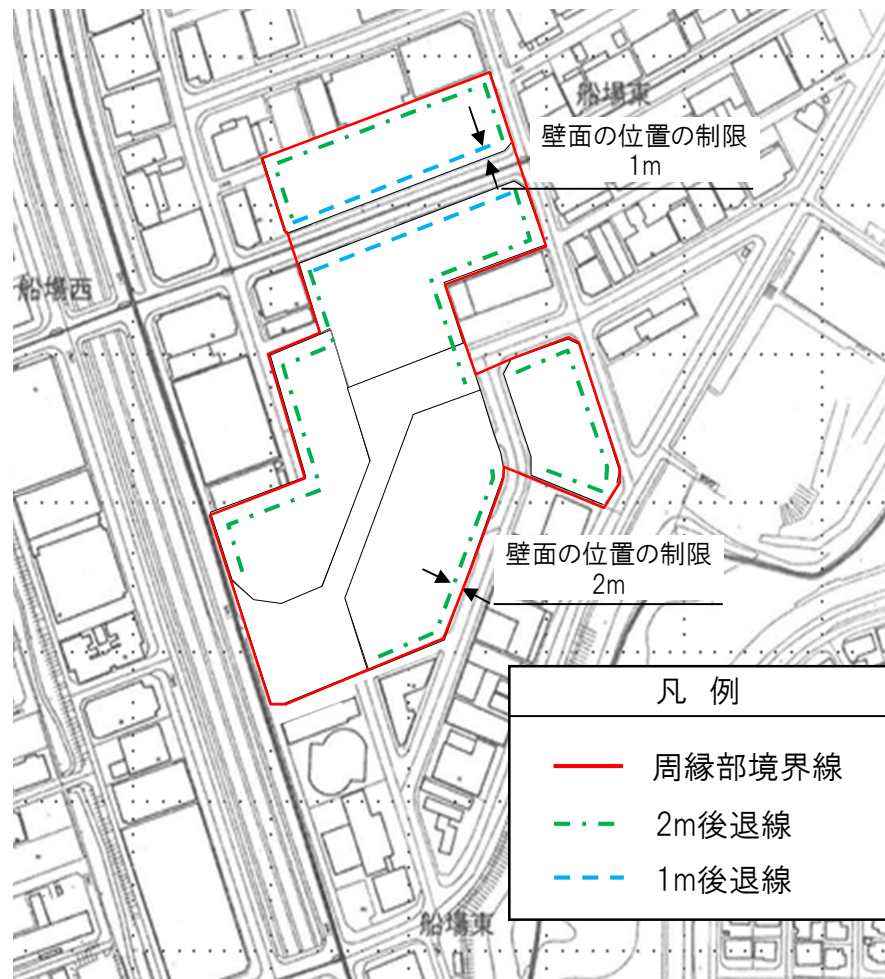
～箕面船場駅前地区～

駅前

● 壁面の位置の制限

- ・ 外壁等の面から周縁部までの距離は2 m以上とする
- ・ 地区のメイン道路については、外壁等の面から道路境界線までの距離は1 m以上とする

(上記により外壁を後退した部分は、「かき又は柵の構造の制限」により建築物、擁壁その他の工作物は設けられないようにします)



4. 土地利用のルール概要

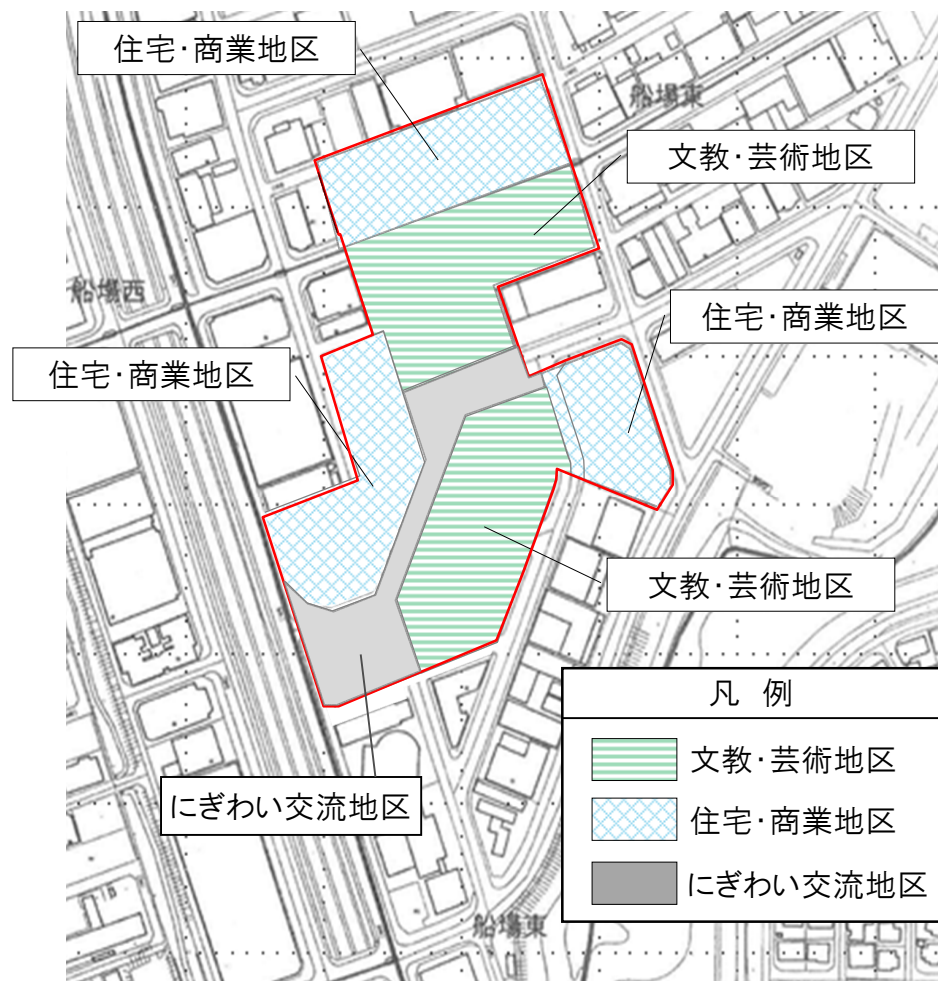
[地区計画]

～箕面船場駅前地区～

駅前

●建築物の敷地面積の最低限度

- ・文教・芸術地区
1,000㎡とする。
- ・住宅・商業地区
500㎡とする。



4. 土地利用のルール概要

[地区計画]

～箕面船場駅前地区～

駅前

●建築物等の高さの最低限度

12mとする。

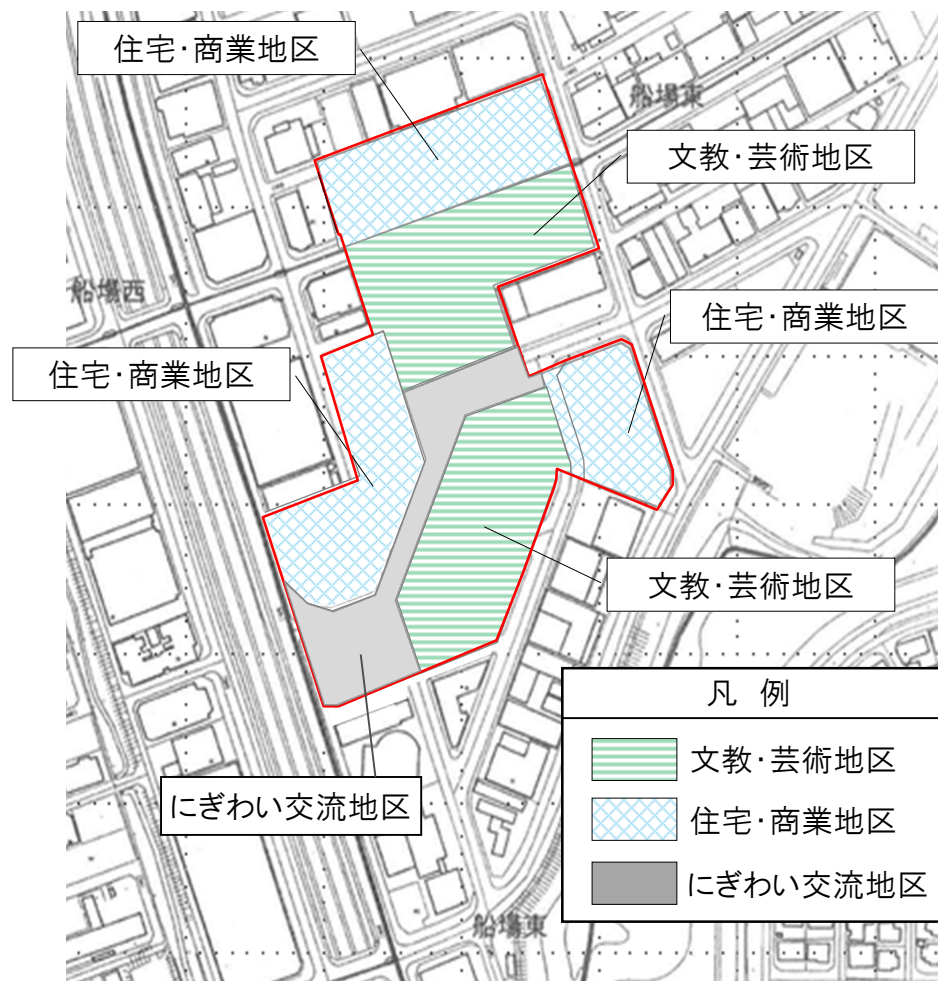
ただし、以下に掲げるものはこの限りでない。

- (1) 地区施設を構成するもの
- (2) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの

●建築物等の高さの最高限度

100mとする。

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、5mまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。



4. 土地利用のルールの概要

【景観計画】（都市景観形成地区の追加）
～箕面船場駅前地区～

駅前

（参考：今回のパブリックコメントの対象ではありません）

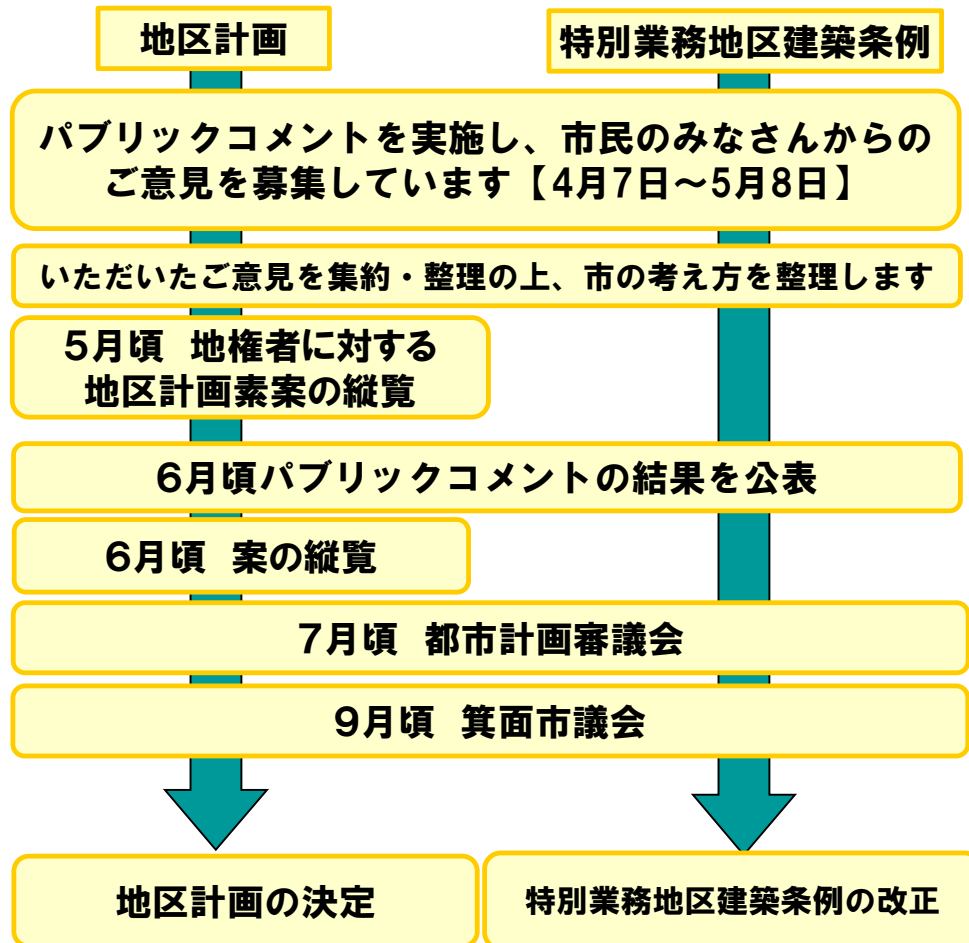
【誘導イメージ】

- 地区内デッキとその沿道の建築物が一体となった、
駅前にふさわしい良好な都市景観の形成を誘導する
⇒（景観イメージの基準化及び広告物のデザイン誘導）
- 駅前にふさわしい多様な用途が集積し共存する特色ある景観を形成しつつ、
かつ地区の周辺地域に 配慮した景観形成を誘導する
⇒（周縁部緑化の景観イメージの基準化）

5. ルール策定までの流れ

以上が「箕面船場駅前地区の地区計画決定について（素案たたき台）及び特別業務地区建築条例の変更（素案）」の内容です。

パブリックコメント以降の流れは次のとおりです。



「箕面船場駅前地区の地区計画決定について（素案たたき台）及び特別業務地区建築条例の変更（素案）」は、以下の方法でご覧いただけます。

●市内の各施設で閲覧

市役所まちづくり政策室、市役所行政資料コーナー、豊川支所、止々呂美支所、西南図書館、中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター

●市ホームページで閲覧

<http://www.city.minoh.lg.jp/machi/senba/tiku-pabu.html>

下記のとおり説明会を実施します。

●市内説明会

4月15日（土）午後7時 みのお市民活動センター

箕面市役所みどりまちづくり部まちづくり政策室
（電話）072-724-6810
（ファクス）072-722-2466
（Eメール）machi@maple.city.minoh.lg.jp

参考 ～新たなまちのイメージ（案）～

