

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. まちづくり協議会等での検討について
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. ルール策定までの流れ

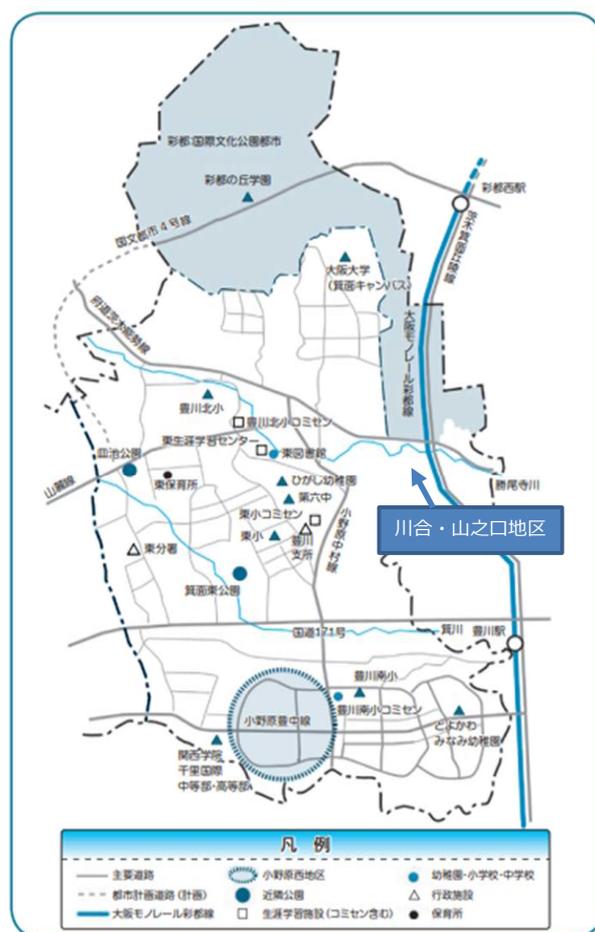
令和5年(2023年)3月
箕面市

はじめに

川合・山之口地区では、平成7年から平成12年まで、モノレール彩都線の延伸に伴う（仮称）川合駅新設と連動させた駅周辺地区の土地地区画整理事業が地元まちづくり協議会において検討されていましたが、地権者合意が整わず最終的にはまちづくりを断念されました。

しかし、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名で、「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たことを皮切りに、まちづくりに対する検討は再開され、令和3年8月には箕面市川合・山之口土地地区画整理準備組合が設立され、令和4年3月には業務代行予定者が決定しました。

以上の状況を踏まえ、本市は川合・山之口地区の自然環境の保全や景観等との整合を図りつつ、公共施設の整備改善と宅地の利用増進に努め、健全な市街地を形成することを目的として、「都市計画」「景観計画」の変更、追加に係る素案をとりまとめましたので、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ます。



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

■第5次箕面市総合計画 後期基本計画(平成28年3月策定)の位置づけ

地域別の特性と今後の施策展開（東部地域）

(現状と課題)

～前略～

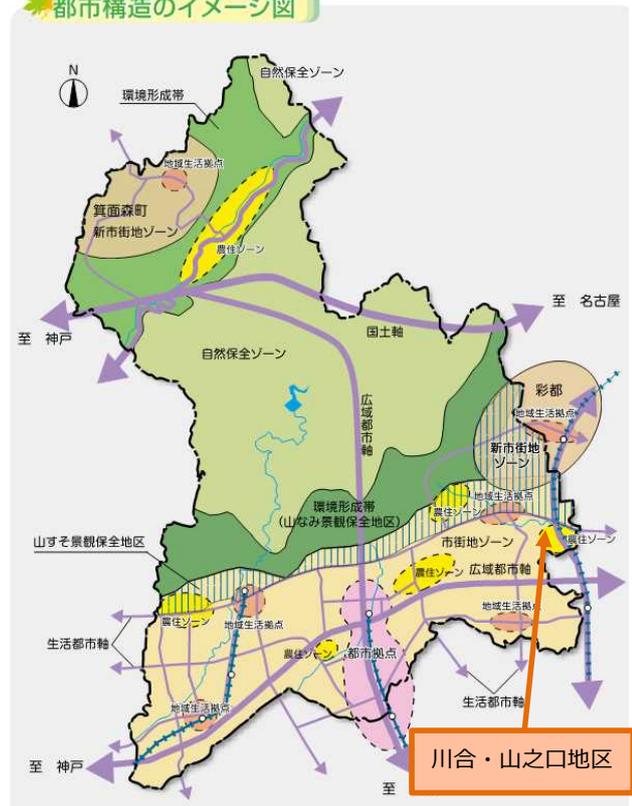
今後、彩都や小野原西地区の新市街地で人口が増加し、生活サービス施設の立地が促進されるなど、東部地域の利便性の向上に寄与することが期待されます。

(施策の展開)

～前略～

彩都やその周辺では、施設地区と住宅地区を適切にゾーニングすることにより、多様な都市機能とみどり豊かな公園都市にふさわしいまちづくりを進めます。

都市構造のイメージ図



出典：第5次箕面市総合計画 後期基本計画

1. 川合・山之口地区の概要について

■ 箕面市都市計画マスタープラン（平成8年8月策定）の位置づけ

地域整備の方針において、川合・山之口地区は、面的整備を誘導し、良好な市街地形成を検討する地区として位置づけられている。

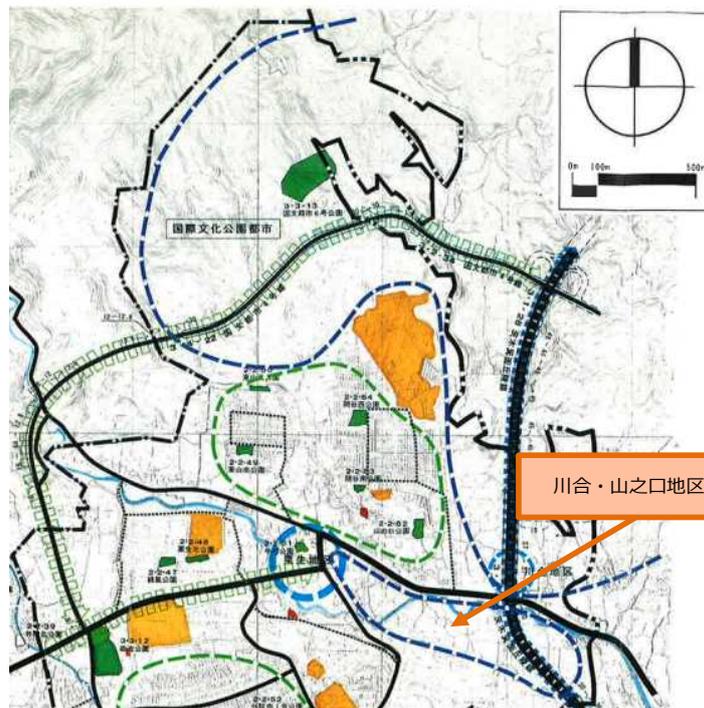
【川合・山之口（北側）地区の土地利用転換】

国際文化公園都市の成熟、国際文化公園都市モノレール（仮称）川合駅や、茨木箕面丘陵線の整備、周辺市街地部の土地利用状況との整合を図りながら、計画的な面的整備を誘導し、良好な市街地の形成を検討する。

【川合・山之口（南側）地区の環境保全】

現在の良好な自然環境との調和を図りながら、計画的な面的整備を誘導し、良好な市街地の形成を検討する。

地域整備の方針図



出典：箕面市都市計画マスタープラン

1. 川合・山之口地区の概要について

■ 箕面市立地適正化計画（平成28年2月策定）の位置づけ

川合・山之口地区は、現在市街化調整区域のため、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・粟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。

【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

【東部都市機能誘導区域に関する主な記述】

現時点で人口未定着であることに起因して彩都粟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ます。



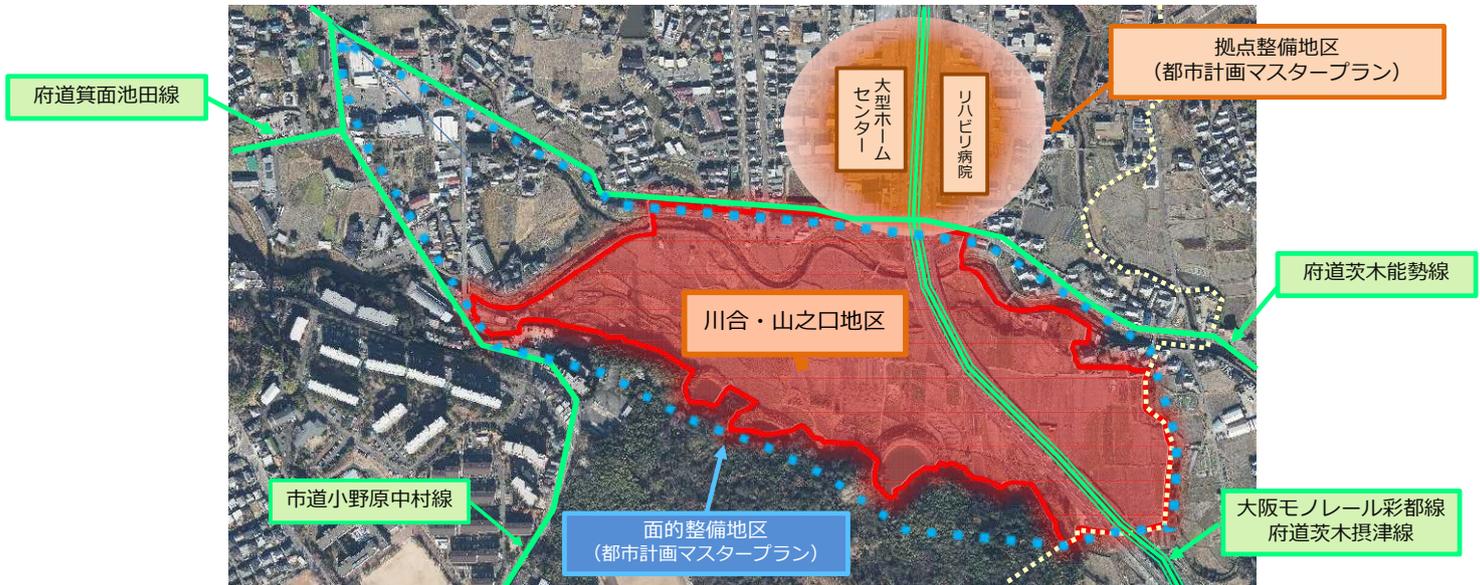
出典：箕面市立地適正化計画

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。



1. 川合・山之口地区の概要について

■ まちづくりの取り組み経過

- 平成 7年 1月 (1995年) **地権者による「川合・山の口まちづくり協議会」の発足**
モノレール彩都線の延伸に伴う(仮称)川合駅新設と連動させた駅周辺地区の土地区画整理事業を検討
- 平成12年 2月 (2000年) **法定合意率が66.6%のところ、地権者合意率77.6%、面積合意率65.6%であったため、面整備の検討を一時中止**
- 平成14年 3月 (2002年) **箕面市・大阪府・都市基盤整備公団の3者で、地元調整及び周辺整備等の条件が整った際に、協議・検討を再開する旨の覚書を締結**

【検討を一時中断】

- 平成30年12月 (2018年) **地元においてまちづくりの検討が再開**
川合・山之口地区を含む粟生間谷全地区の8自治会の会長連名で箕面市へ、「モノレール新駅の設定」と「周辺地区まちづくりの再開への市の支援」を含む要望書の提出
- 平成31年 2月 (2019年) **箕面市・大阪府・大阪高速鉄道株式会社の3者で新駅の検討に積極的に協力する旨の覚書を締結**

- 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**



1. 川合・山之口地区の概要について

令和2年8月
(2020年)

都市計画審議会で川合・山之口地区のまちづくりの検討状況を報告

北部大阪都市計画区域マスタープランの変更に伴い、府内でまちづくりが検討されている地域として川合・山之口地区が「保留フレーム」に設定される予定であることを報告

【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)

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】

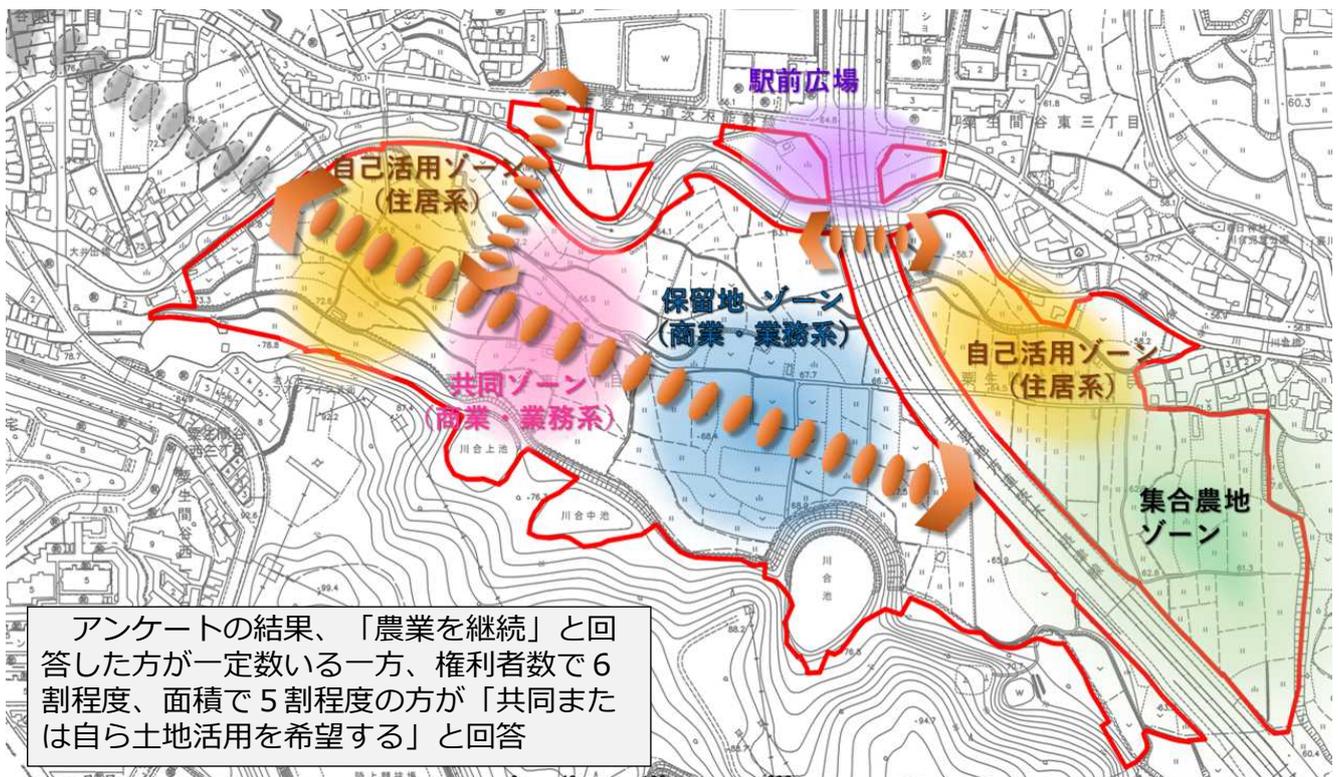
令和5年2月
(2023年)

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

2. まちづくり協議会等での検討について

■まちづくり協議会での検討

まちづくり協議会では地権者に対してアンケートを実施し、どういった土地利用の意向を持っているか調査した上で、以下の土地利用の方針を示している。



*まちづくり協議会資料 (令和元年12月)

2. まちづくり協議会等での検討について

■土地利用の考え方

●近年、農業従事者の高齢化や担い手不足などにより、休耕地が増える傾向にあり、継続的な営農が難しい状況が予想され、地域の衰退に繋がる懸念される。（無秩序なスプロール化の可能性）

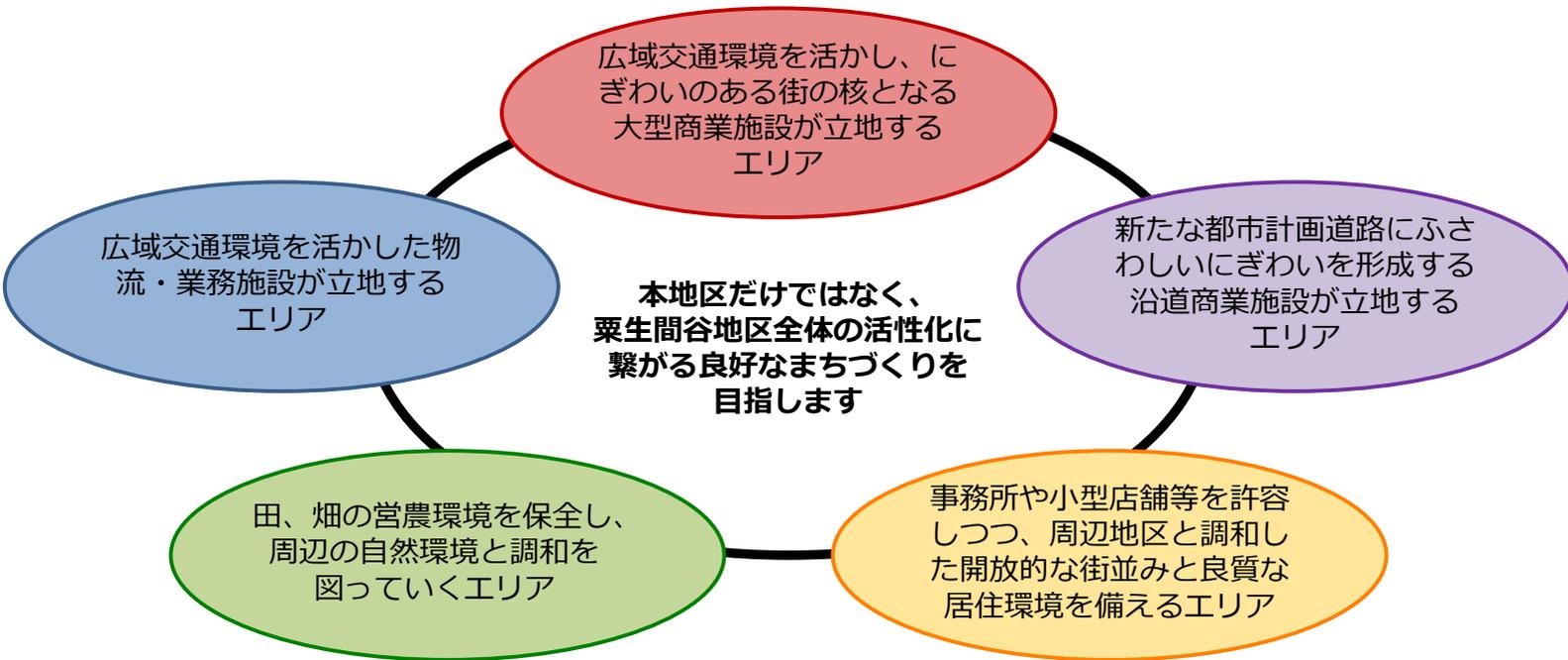


土地区画整理事業による秩序ある土地利用の実現

●名神高速道路や中国縦貫道路、新名神高速道路といった国土軸に近接し、北摂地域の幹線道路である府道1号茨木摂津線を有するエリア

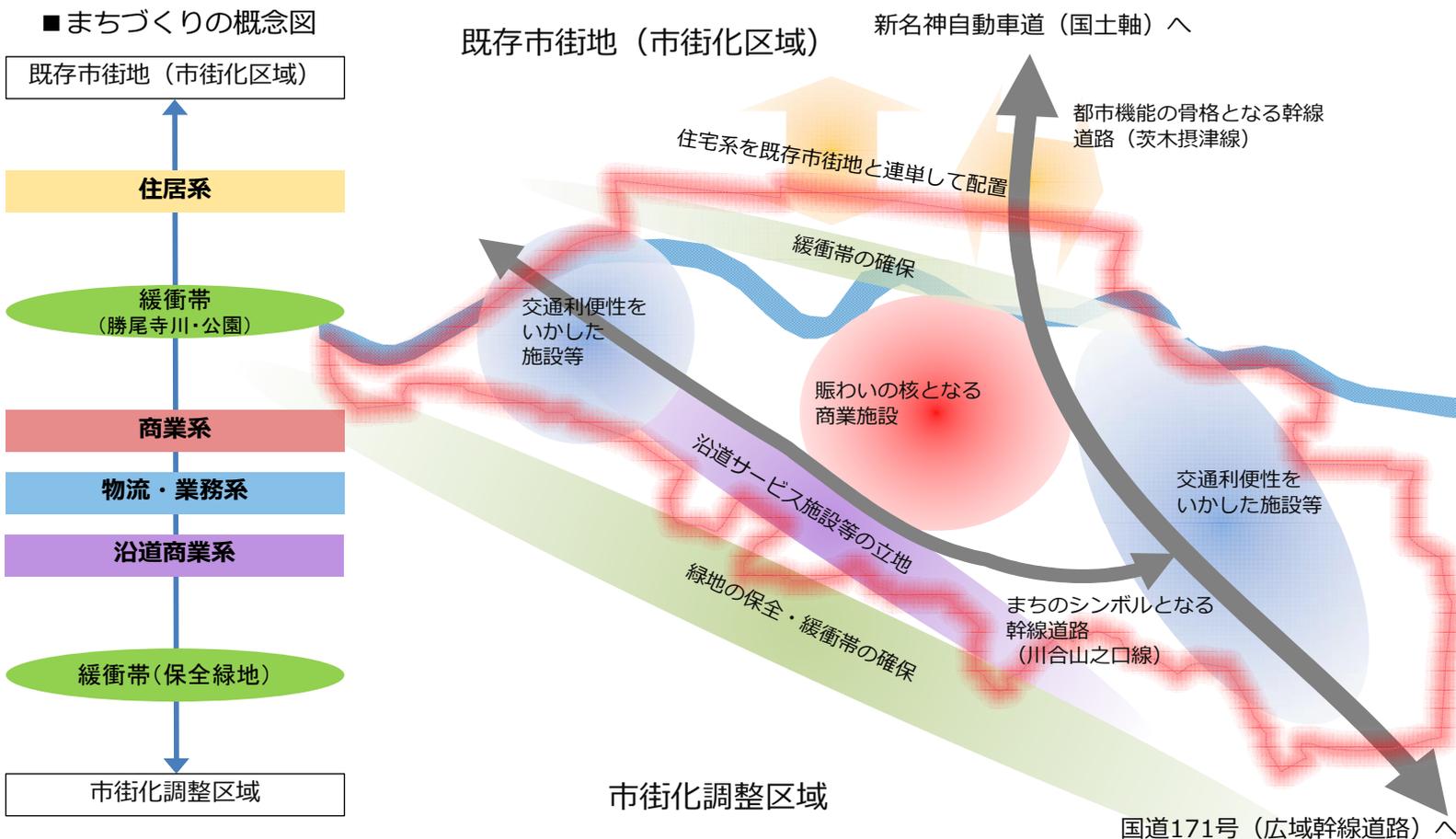


抜群の交通利便性を活かした賑わいあるまちづくり



2. まちづくり協議会等での検討について

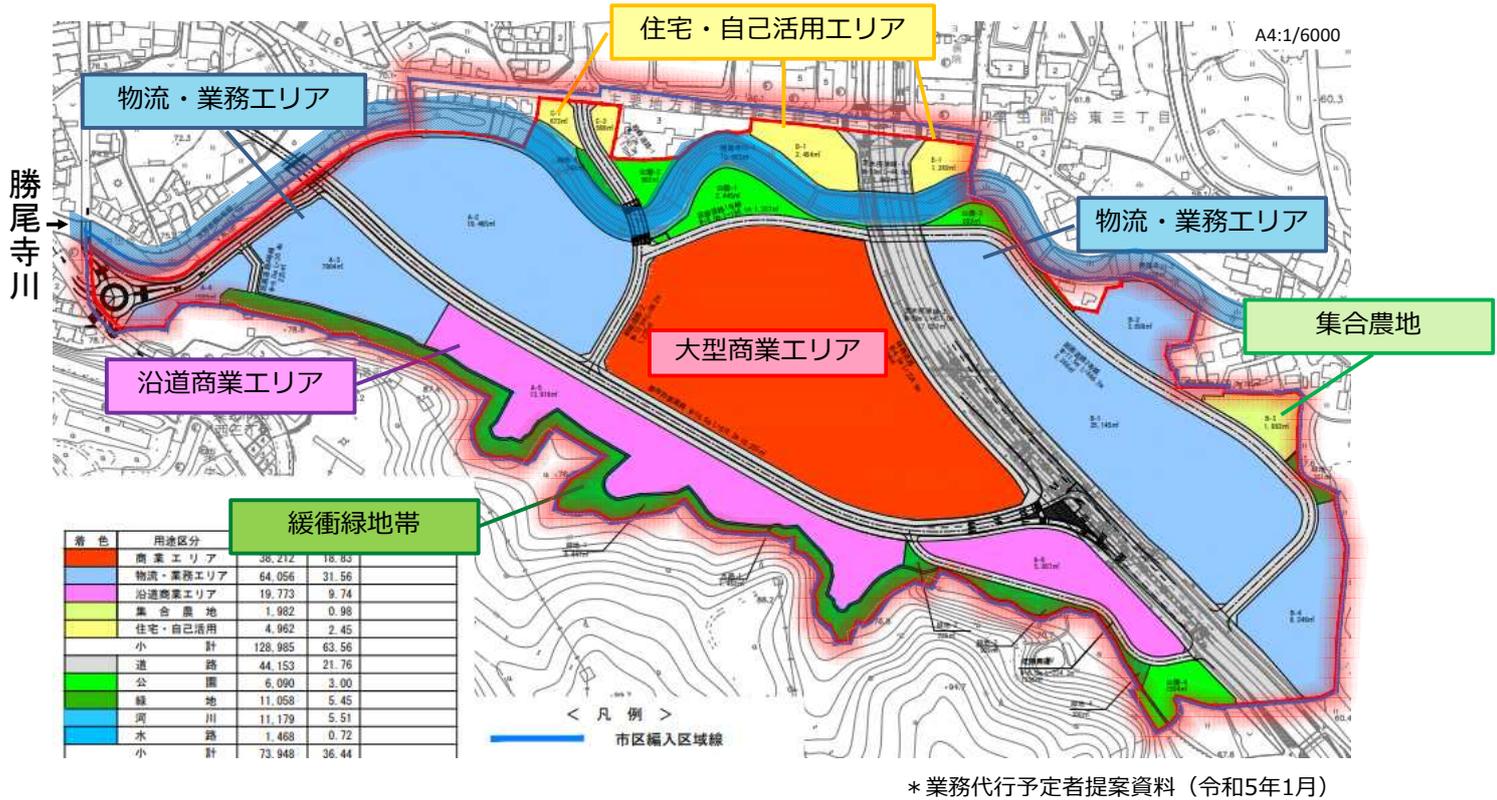
■まちづくりの概念図



2. まちづくり協議会等での検討について

■土地利用計画案

まちづくり協議会の方針を踏まえ、次のとおり土地利用計画案を具体化した。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、これを受けて市も土地区画整理事業の都市計画を決定する。



2. まちづくり協議会等での検討について

■イメージパース



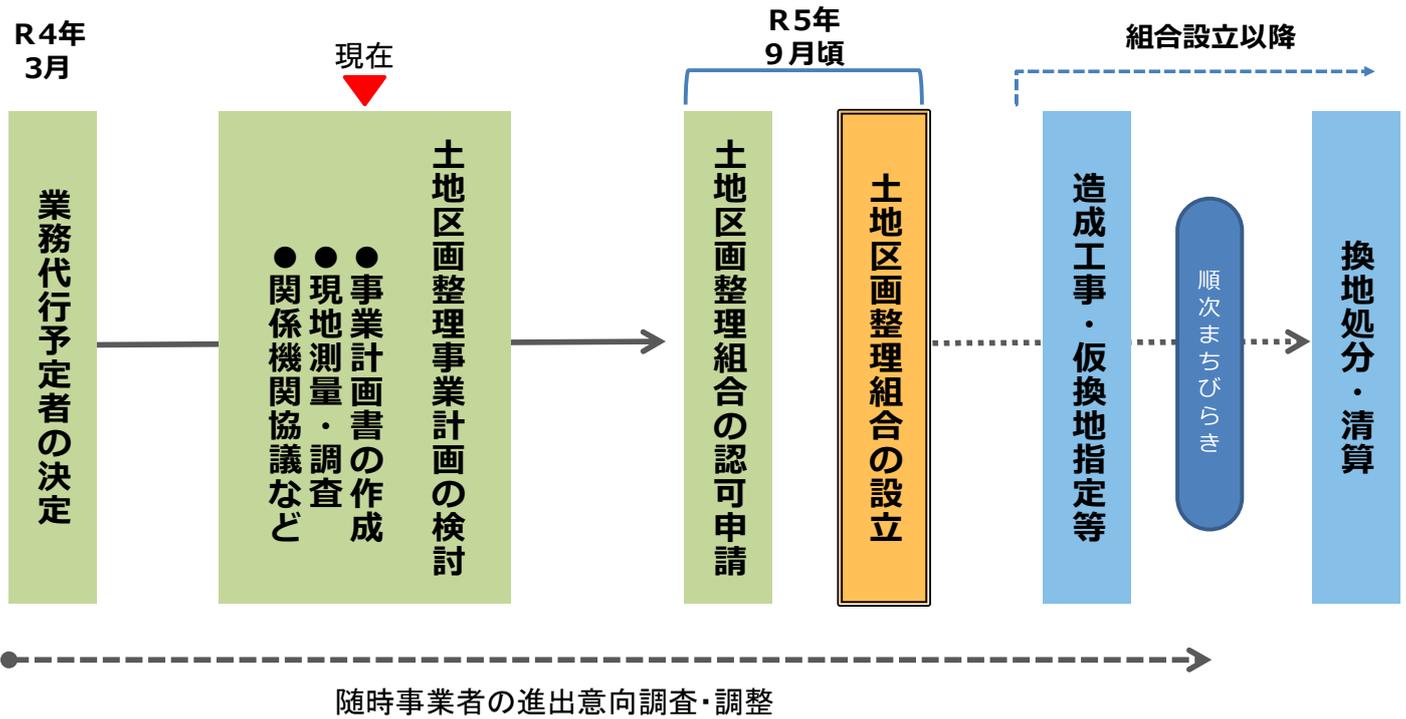
○土地区画整理事業実施形態：組合施行 ○区域面積：約20ha (市街化区域編入面積：約21ha)

○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)

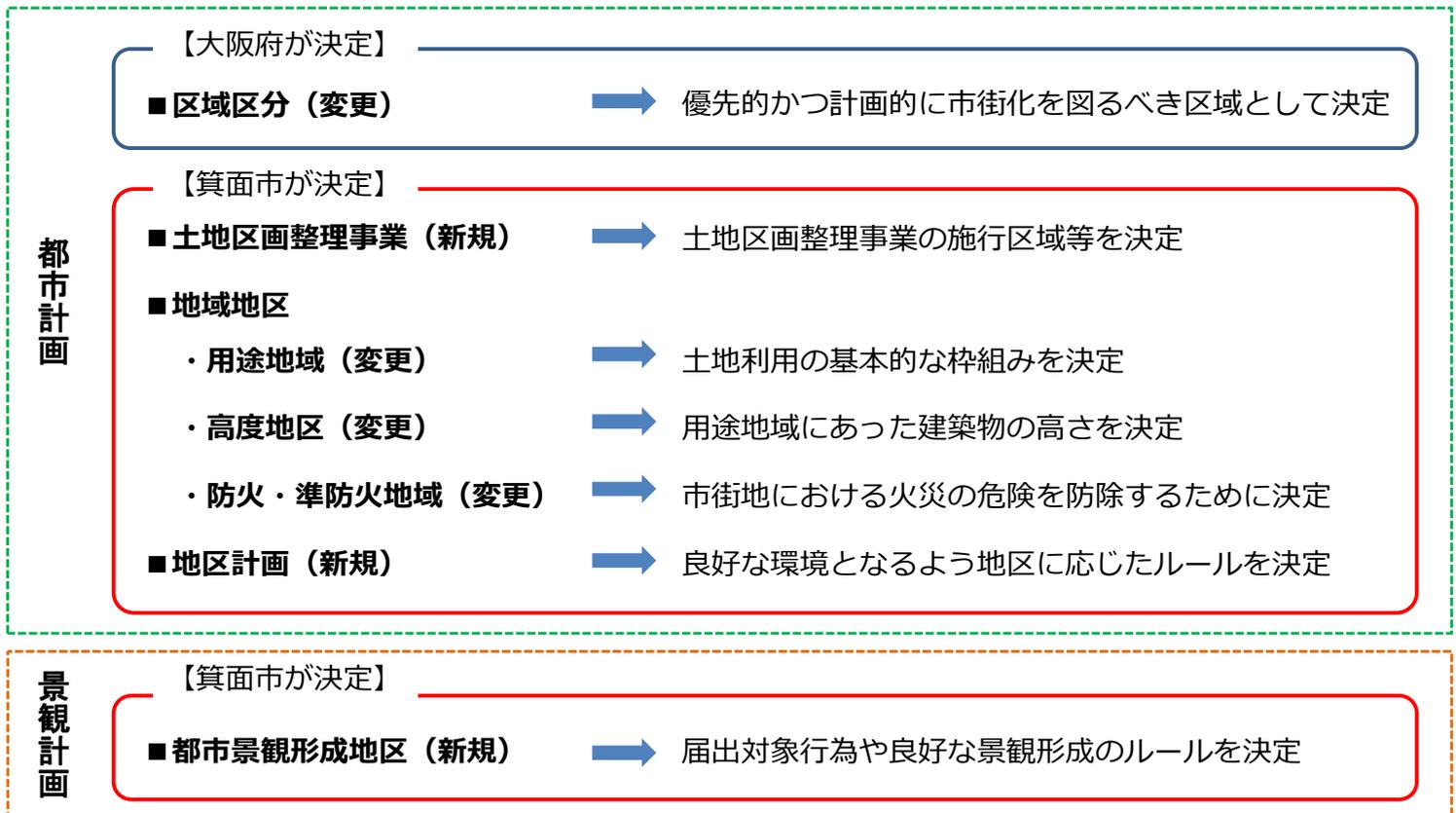
2. まちづくり協議会等での検討について

(参考) 土地区画整理事業の流れ



2. まちづくり協議会等での検討について

まちづくりの方針や、土地区画整理事業計画の実現に向けて、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

■ 区域区分とは

- ・無秩序な市街地の拡大を抑制し計画的な市街地整備等をはかることなどを目的に、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分（都市計画法第7条第1項）
- ・市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及び、おおむね10年以内に優先的・計画的に市街化をはかるべき区域」と規定（都市計画法第7条第2項）
- ・市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」と規定され、開発行為や建築行為等の市街化を助長するものは制限（都市計画法第7条第3項）

■ 第8回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針（大阪府）

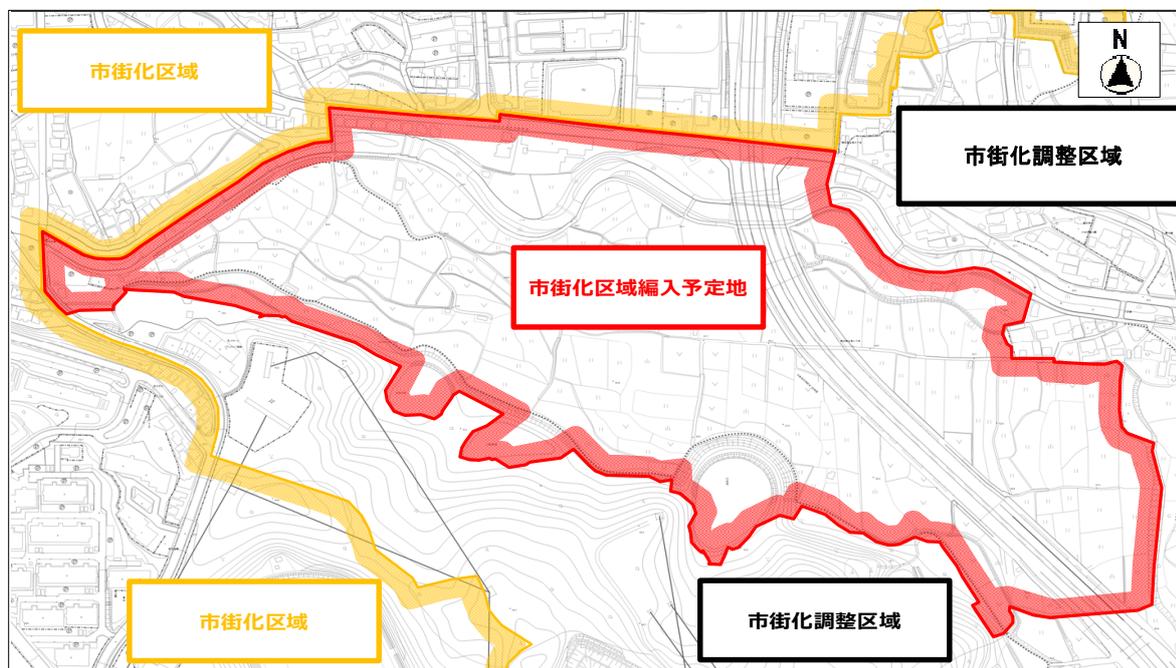
【編入基準】

- ▶土地利用計画が定まっている土地の区域で、計画的な市街地の形成が確実と見込まれる区域
- ▶計画的な市街化を図る上で必要最小限の整形な区域
- ▶土地利用計画の実現に相応しい用途地域等の地域地区や、地区計画などを区域区分の変更と同時に都市計画として定めるもの
- ▶都市基盤施設の整備を誘導する方策として、土地区画整理事業を区域区分の変更と同時に都市計画として定めるもの
- ▶みどりの大阪推進計画で示された緑化の目標の達成に資するよう必要な措置を講ずるもの
- ▶市街化区域へ編入することにより生じる農林漁業、環境、道路、河川等への影響について、関連部局との調整が整ったもの

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。



3. 区域区分の変更について

(参考) 箕面市における市街化区域・市街化調整区域の変遷

「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直し」としておおむね5年ごとに大阪府において見直し作業を実施
箕面市においては、昭和45年6月に当初の市街化区域と市街化調整区域が決定され、その後も数回の見直しを実施

都市計画決定		市街化区域の面積 (ha)	市街化調整区域の面積 (ha)	合計面積 (ha)	備考
昭和45年6月20日	府告示第834号	1,361	3,474	4,835	当初
昭和52年12月26日	府告示第1811号	1,451	3,384	4,835	第1回一斉見直し
昭和58年10月19日	府告示第1348号	1,482	3,353	4,835	小野原東特定土地区画整理事業
昭和61年1月24日	府告示第124号	1,487	3,348	4,835	第2回一斉見直し
平成4年5月8日	府告示第618号	1,642	3,193	4,835	国際文化公園都市特定土地区画整理事業
平成8年2月21日	府告示第276号	1,957	2,831	4,788	水と緑の健康都市特定土地区画整理事業
平成11年8月31日	府告示第1494号	1,985	2,799	4,784	第4回一斉見直し 茨木市との境界変更 小野原西地区特定区画整理事業

4. 地域地区の変更について

(1) 用途地域の変更について

■用途地域の考え方

- 商業系エリア** … 商業系の用途を指定し、賑わいのあるまちなみを誘導
- 物流・業務系エリア** … 商業系の用途を指定し、地域経済へ貢献できる施設を誘導
- 沿道施設系エリア** … 商業系の用途を指定し、生活利便施設などを誘導
- 住宅系エリア** … 住居系の用途を指定し、良好な住環境を誘導

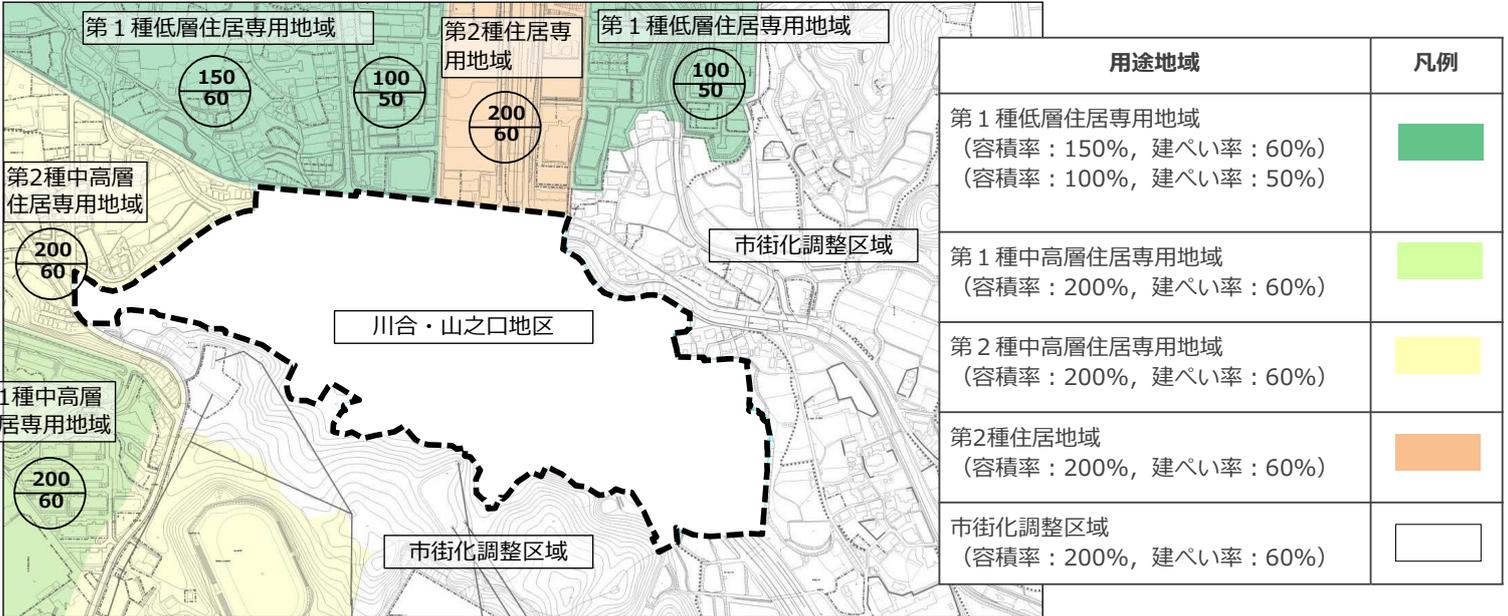


土地区画整理事業による基盤整備と、都市計画等のルールにより、
良好な土地利用を誘導

4. 地域地区の変更について

■用途地域の現状

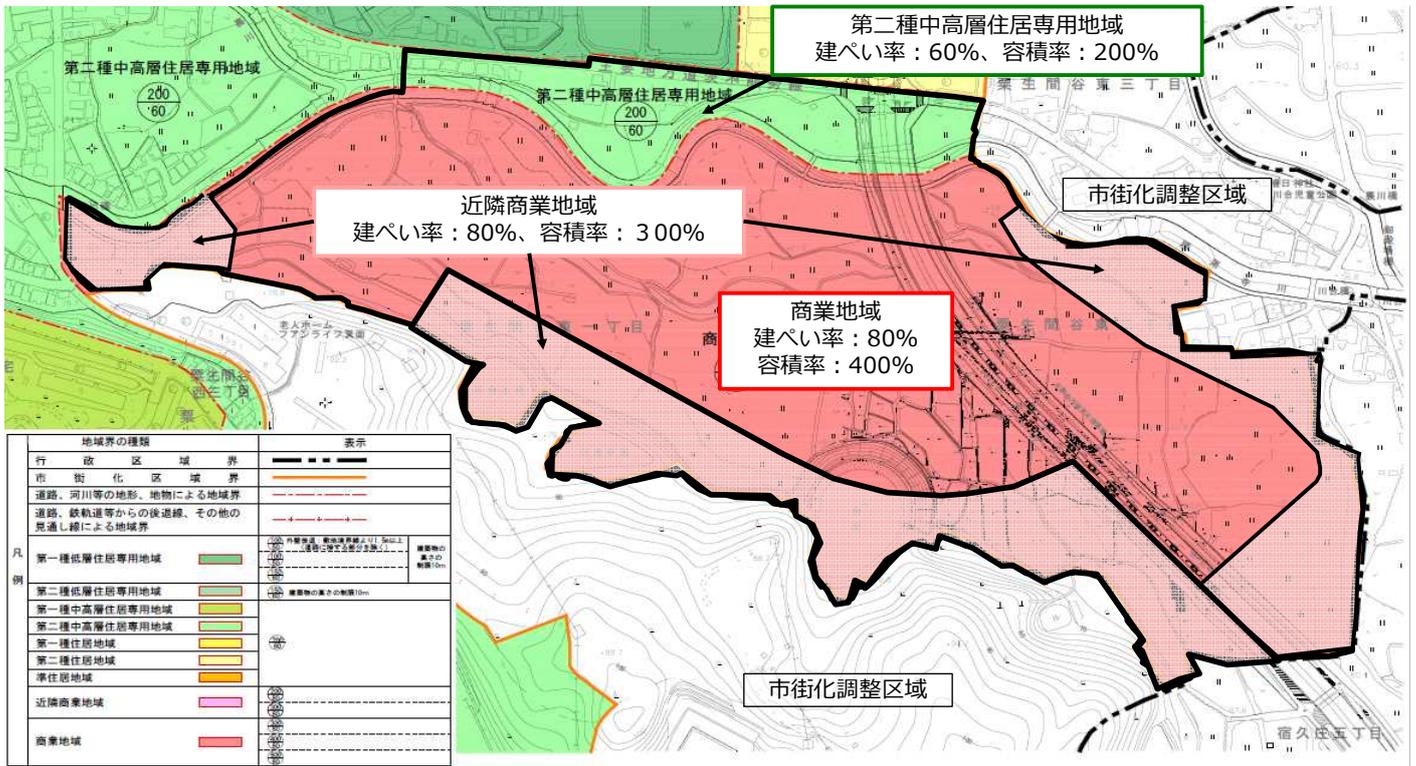
当該地区は第1種低層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第2種住居地域に接している。市街化調整区域である現在は、原則として農小屋や公共施設、地域に居住している人向けの日用品販売施設等しか建築できない。



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2種中高層住居専用地域」を決定する。

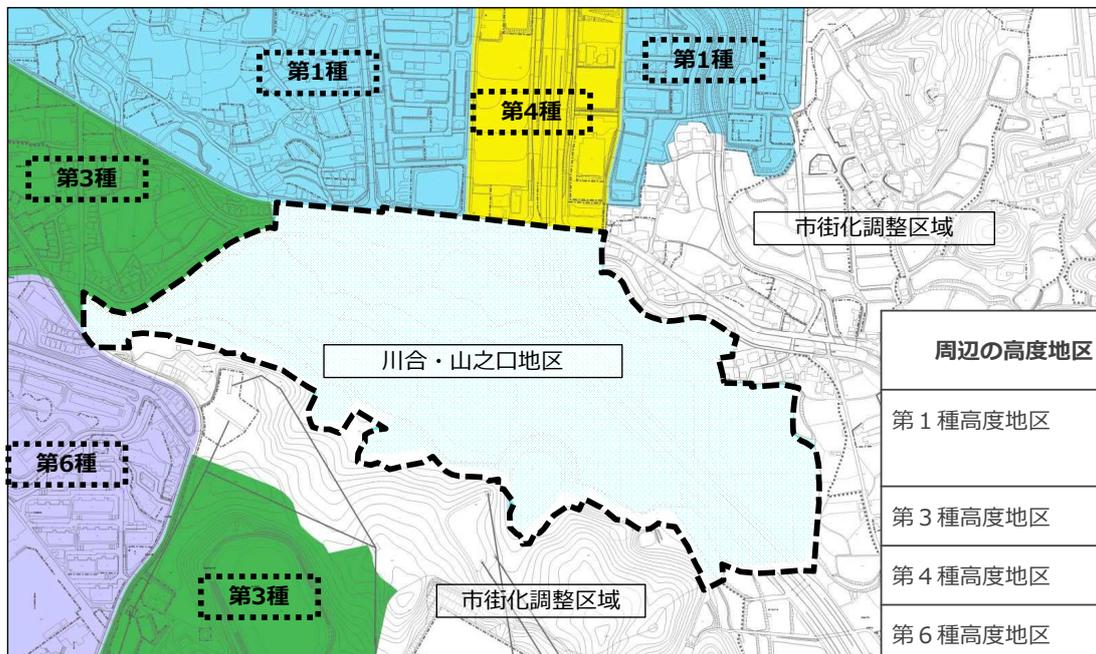


4. 地域地区の変更について

(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。



周辺の高度地区	凡例	高さの最高限度
第1種高度地区	第1種	(10m) ※用途地域による制限
第3種高度地区	第3種	12m
第4種高度地区	第4種	16m
第6種高度地区	第6種	22m

4. 地域地区の変更について

■ 高さの最高限度の考え方

1) 川合・山之口地区のまちづくりの方針

賑わいの創出 → 商業・業務系用途の集積（大規模商業施設や物流施設等の立地を想定）
 良好な住環境の形成 → 住居系用途の確保（小規模な住宅などを想定）

2) 市の建物高さの誘導方針

市街地の現況等を勘案し、5段階の建物高さを設定し、高度地区の指定を行っている。

区分	建物高さ
低層ゾーン	(10m) ※用途地域による制限
中低層ゾーン	12m
中層ゾーン	16m
中高層ゾーン	22m
高層ゾーン	31m

■ 中低層ゾーン（第2種・第3種高度地区）

- ・現況の土地利用、旧集落など当該地区及び周辺環境への配慮から中低層ゾーンの指定が望ましいと考えられる区域
- ・整備済の都市計画道路沿道で、周辺及び沿道が既に低層として土地利用が行われている区域

■ 中高層ゾーン（第6種高度地区）

- ・商業地域および近隣商業地域が指定されている区域

■ 高層ゾーン（第8種高度地区）

- ・商業地域が指定されている区域

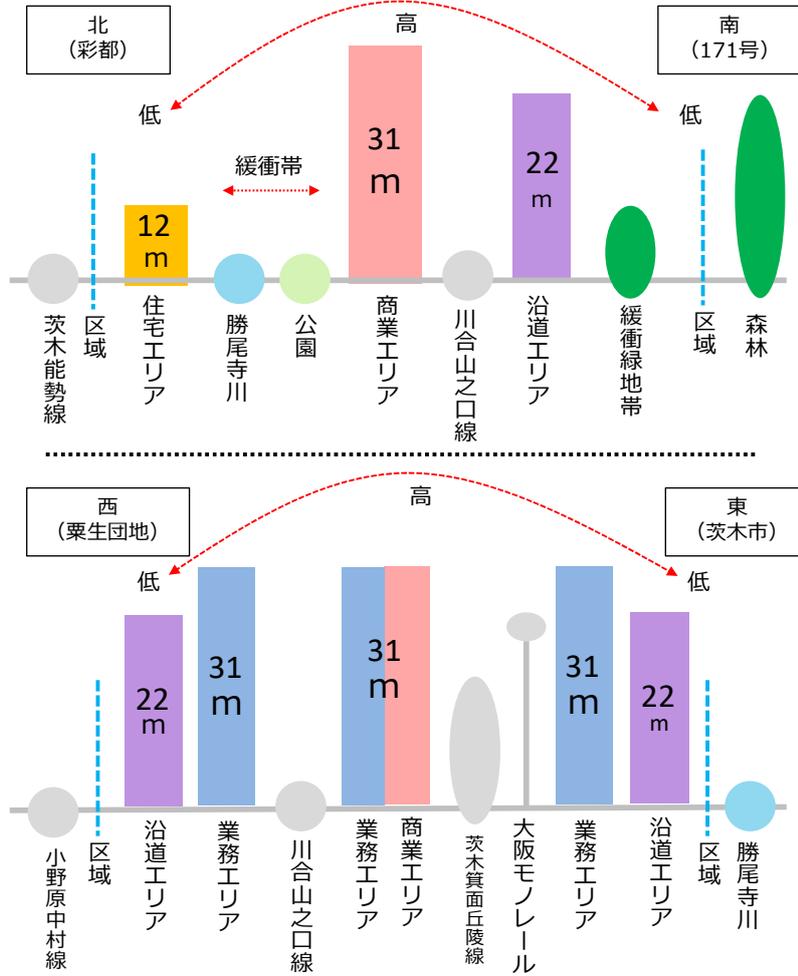
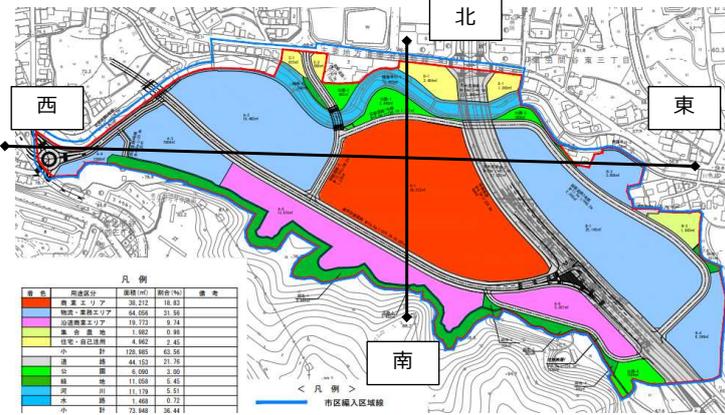
4. 地域地区の変更について

3) 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

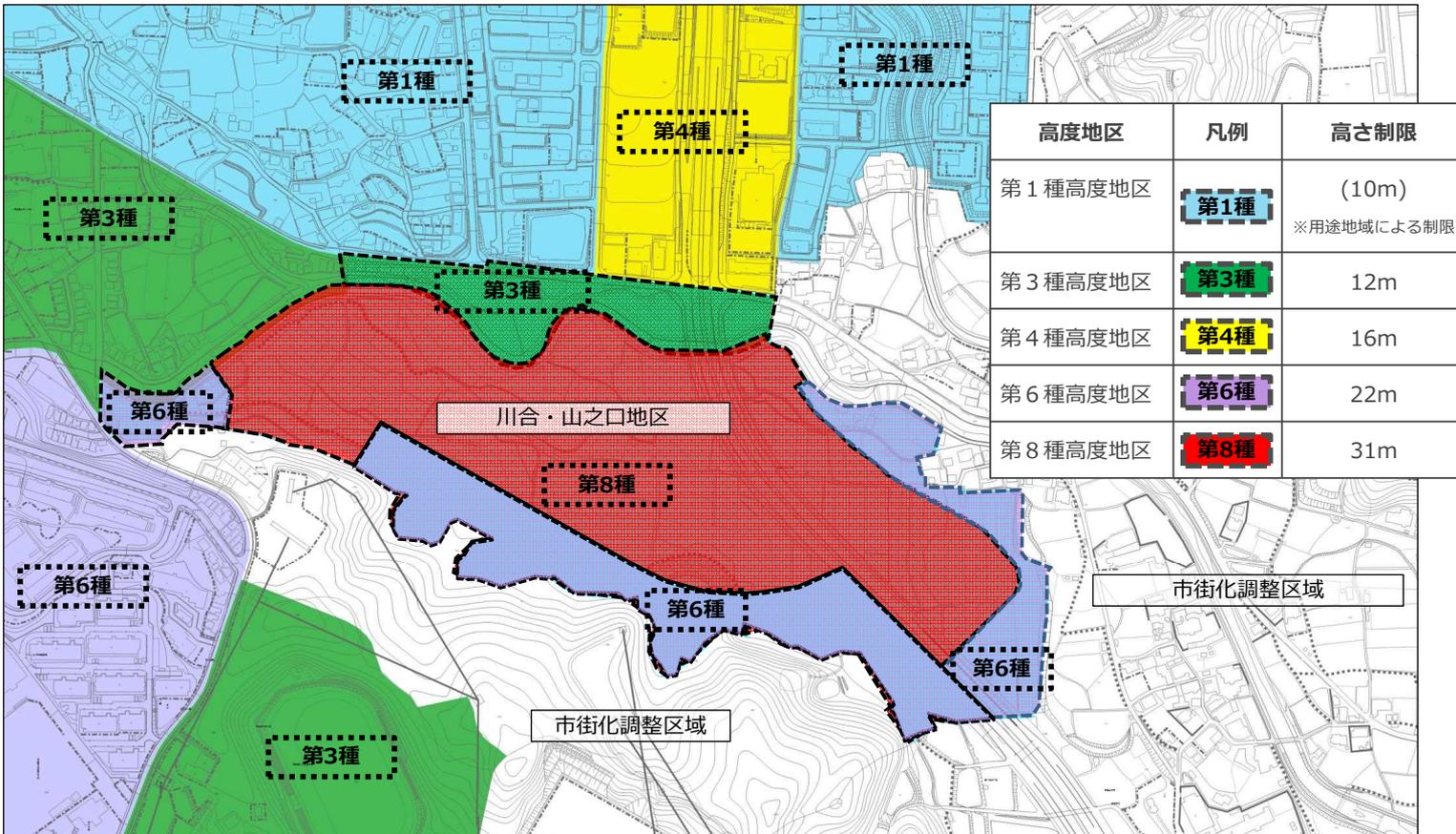
- ▶ ボリューム感のある建築物を許容しながら、土地利用計画により適切に緩衝帯を配置し、周辺環境に調和した高度地区の設定

- ▶ **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



4. 地域地区の変更について

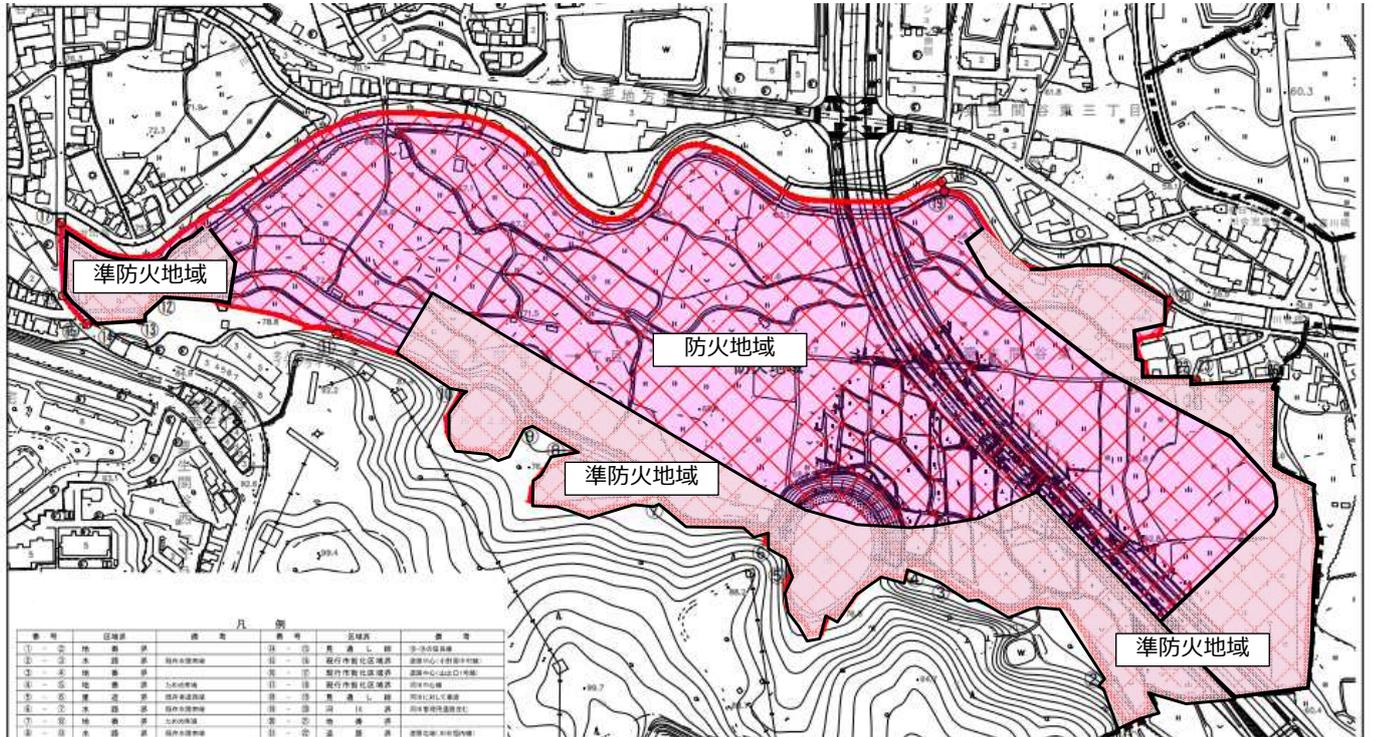
■ 高度地区の変更



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

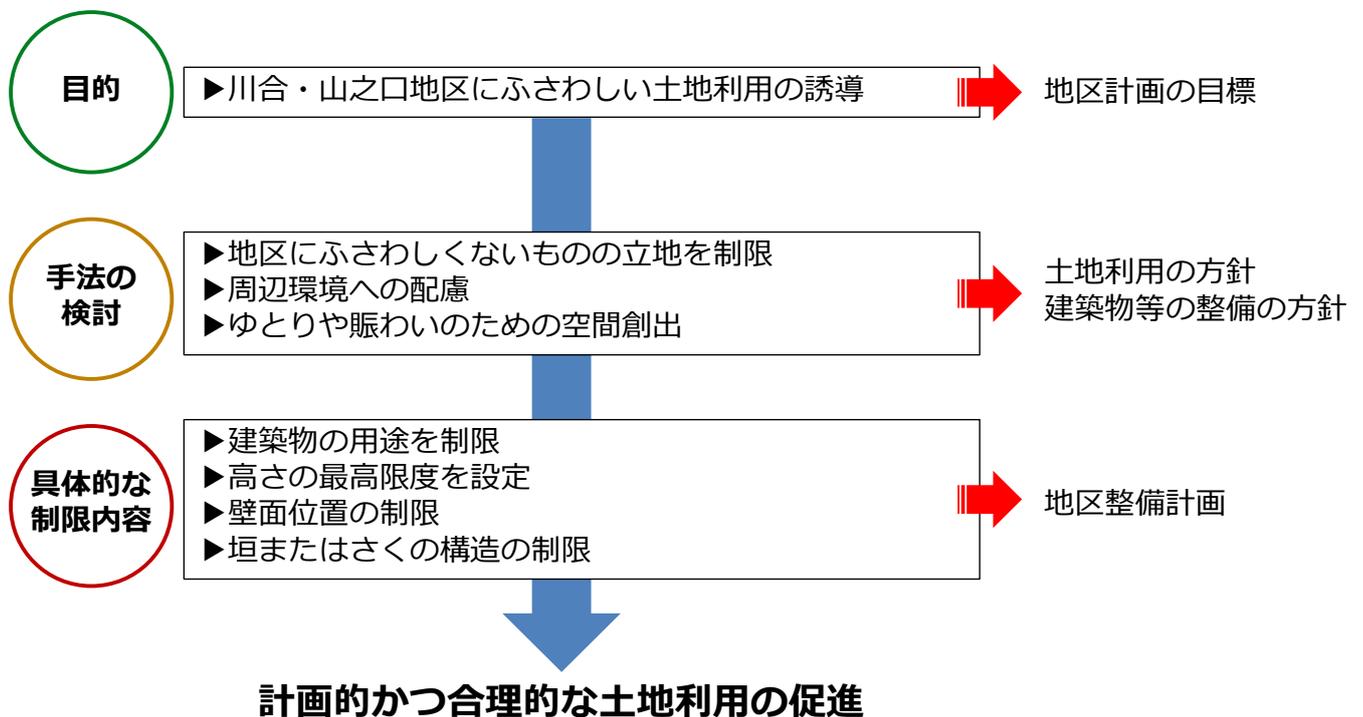
都市の不燃化を促進するため、容積率400%部は防火地域を、容積率300%部は準防火地域を指定する。



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、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。



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、賑わいと良好な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。

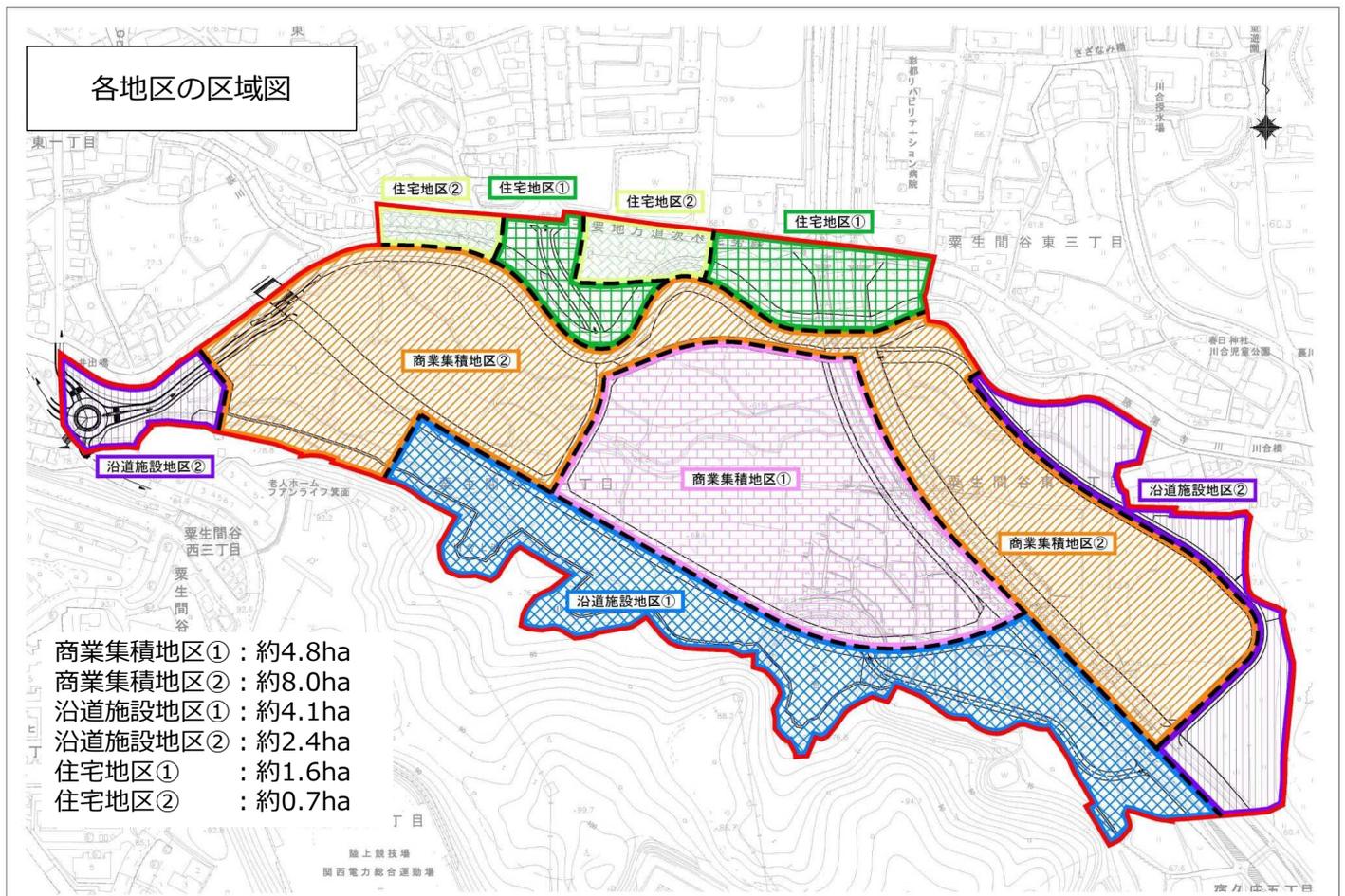
4. 沿道施設地区②

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。

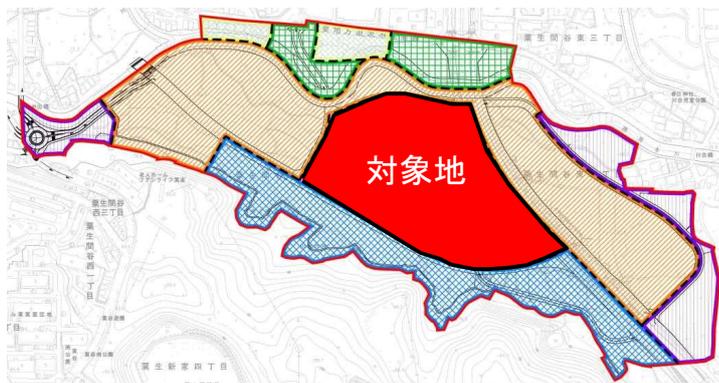
5. 地区計画の決定について



5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(商業集積地区①の制限)



○建築物の用途の制限

東部地域の新たな生活拠点にふさわしい賑わいの核となる商業施設を誘導するため、住宅や共同住宅、風営法に係るもの、畜舎など一定の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、2,000㎡を下限值とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を31mに設定する。

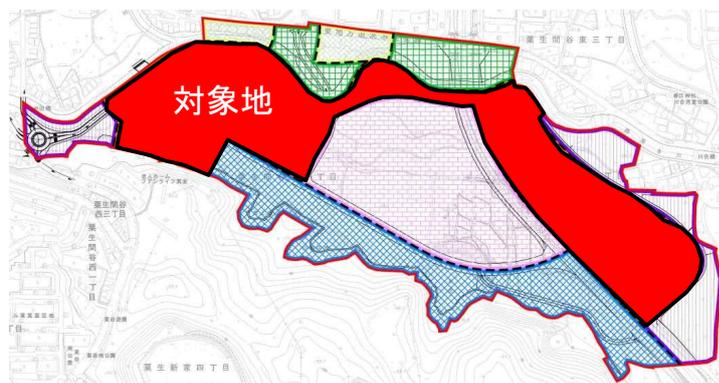
○壁面の位置の制限、垣またはさくの構造の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は2m以上とする。

5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(商業集積地区②の制限)



○建築物の用途の制限

商業活動の基盤となる物流施設等に加え、賑わいと良好な住環境が両立した共同住宅などを立地するため、住宅や風営法に係るもの、畜舎など一定の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、1,000㎡を下限值とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を31mに設定する。

○壁面の位置の制限、垣またはさくの構造の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は2m以上とする。

5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(沿道施設地区①の制限)

○建築物の用途の制限

生活利便施設等に加え、店舗付き住宅などを立地するため、専用住宅や風営法に係るもの、畜舎など一定の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

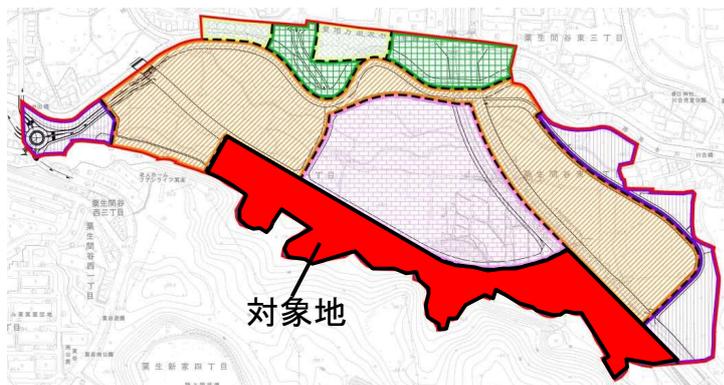
敷地の細分化を抑制するため、150㎡以上とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を22mに設定する。

○壁面の位置の制限、垣またはさくの構造の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物等の外壁から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。



5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(沿道施設地区②の制限)

○建築物の用途の制限

生活利便施設等に加え、住宅などを立地するため、風営法に係るものや畜舎など一定の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

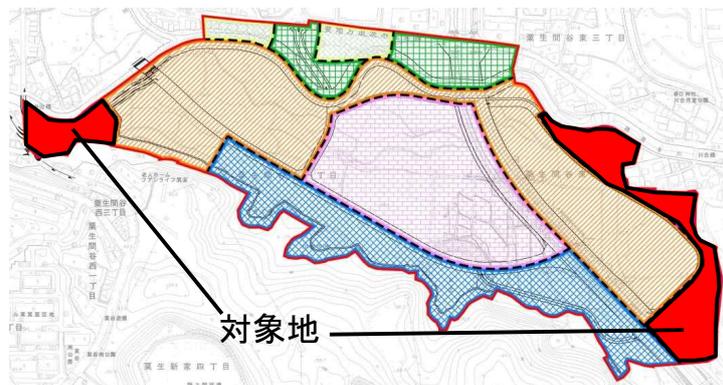
敷地の細分化を抑制するため、150㎡以上とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を22mに設定する。

○壁面の位置の制限

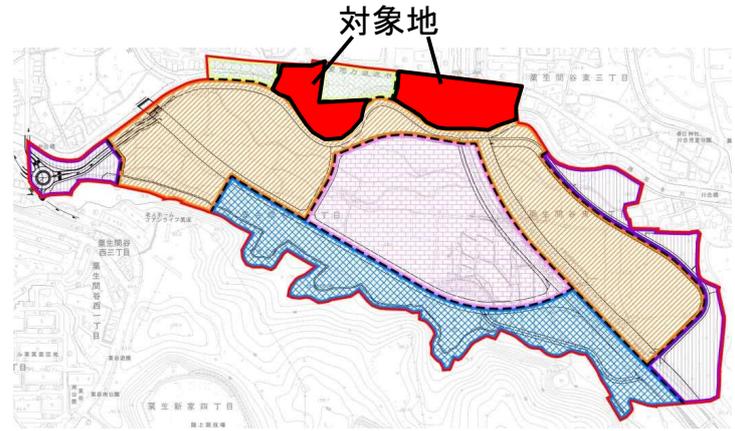
ゆとりある空間を確保するため、建築物等の外壁から道路境界線までの距離は1m以上とする。



5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(住宅地区①の制限)



○建築物の用途の制限

良好な住環境を確保するため、公衆浴場や自動車車庫の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、150㎡以上とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を12mに設定する。

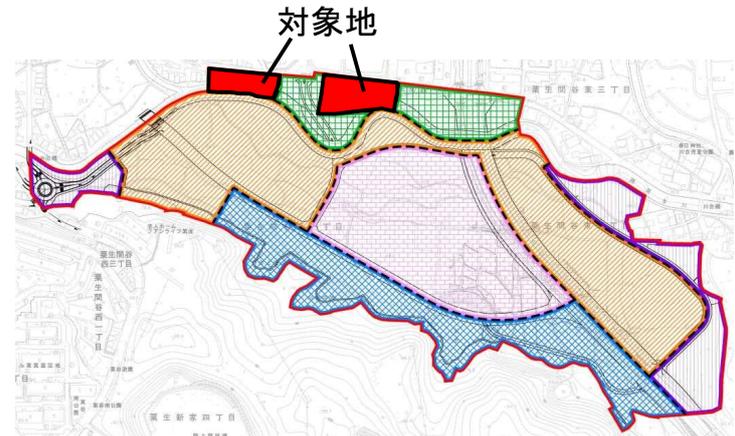
○壁面の位置の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物等の外壁から道路境界線までの距離は1m以上とする。

5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(住宅地区②の制限)



○建築物の用途の制限

良好な住環境を確保するため、公衆浴場や自動車車庫の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、100㎡以上とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を12mに設定する。

○壁面の位置の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物等の外壁から道路境界線までの距離は1m以上とする。

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

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

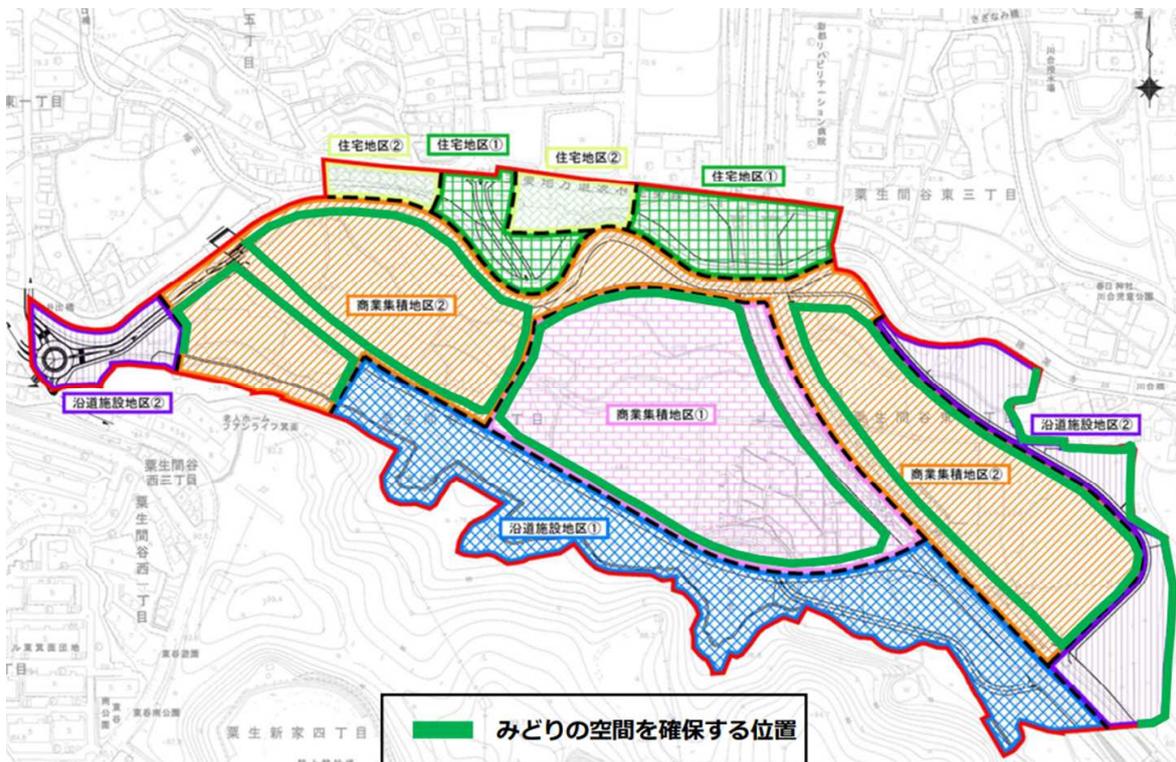
- ▶外観の形態、意匠、色彩に対するルール …… 使用できる色彩の範囲の指定や長大壁面に対する分節化など
- ▶敷地内の緑化に対するルール …… 公共空間側への積極的な緑地の配置や十分な緑量の確保など（商業集積地区①②及び沿道施設地区①②は緑地率15%）
- ▶垣または柵のしつらえに対するルール …… 高さの指定や開放的な空間確保のための基準

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

6. 景観計画等の変更について

■全地区共通ルール（敷地内の緑化）

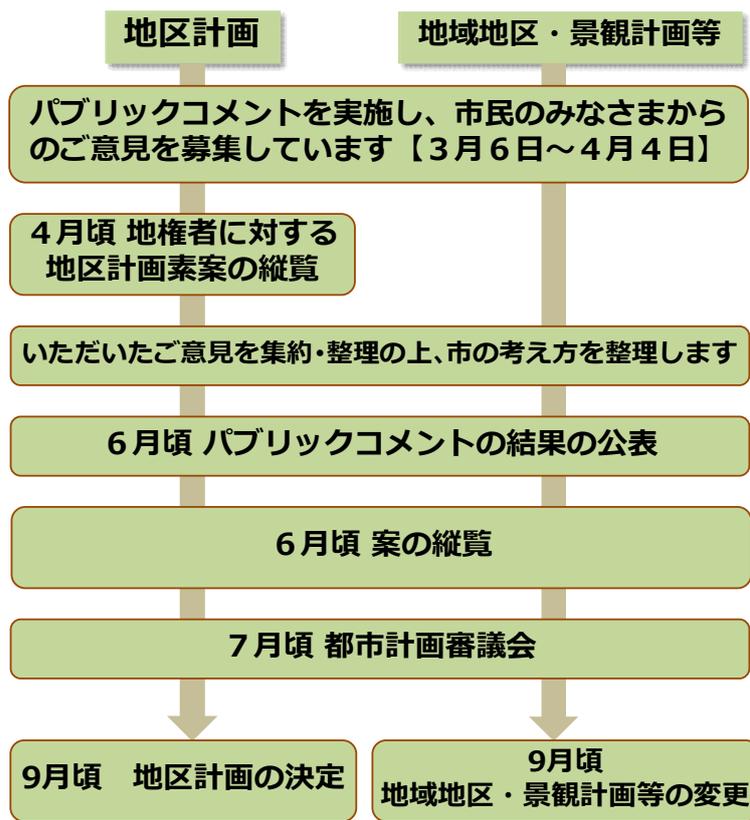
周辺景観への配慮や賑わいの創出のために、みどりの空間を確保する部分を設定



7. ルール策定までの流れ

以上が「川合・山之口地区における都市計画等の変更について」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。



「川合・山之口地区における都市計画等の変更について」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、行政資料コーナー）
- ・豊川支所、止々呂美支所
- ・中央生涯学習センター
- ・西南生涯学習センター
- ・東生涯学習センター
- ・みのお市民活動センター
- ・中央・船場・東図書館
- ・ライフプラザ（総合保健福祉センター）

●市ホームページで閲覧

<https://www.city.minoh.lg.jp/machi/kawai-yamanoguchi.html>

下記のとおり説明会を実施します。

●説明会

日時：令和5年3月16日（木）午後7時00分から
場所：東生涯学習センター 大会議室
定員：100人（当日先着順）

日時：令和5年3月17日（金）午後7時00分から
場所：みのお市民活動センター 会議室
定員：20人（当日先着順）