

粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区 における都市計画変更等について

目次

1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について
2. 土地利用計画について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画の決定について
5. 景観計画の変更について
6. ルール策定までの流れ

令和6年(2024年)8月
箕面市

はじめに

粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区は、彩都（国際文化公園都市）と隣接し、教育や文化振興を養う環境が整った地域であるとともに、地区の主要道路である茨木箕面丘陵線や国土軸である新名神高速道路と近接した交通利便性の高い地域です。

令和3年に大阪大学は、教育研究の発展・学習環境の向上と、本市の活気あるまちづくりを実現するため、粟生間谷東八丁目地区にある箕面キャンパスを北大阪急行線「箕面船場阪大前駅」駅前に移転しました。

その跡地について、無秩序な乱開発や周辺に広がる良好な住環境にそぐわないまちづくりを抑制するため、本市が用地を取得し、令和5年12月に優先交渉事業者と停止条件付きの一般定期借地権設定契約及び借地権付建物売買契約を締結いたしました。箕面市は、市民、事業者とともに新たなまちづくりの検討を行うこととなりました。

本地区周辺の恵まれた自然環境や住環境との調和を図りつつ、地域の活性化に資する新しい都市機能や施設の誘導を通して、良好な市街地を形成することを目的として、本地区の「都市計画」「景観計画等」の変更・決定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. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について

■現状

本地区は、彩都（国際文化公園都市）と隣接し、教育や文化振興を養う環境が整った地域であるとともに、地区の主要道路である茨木箕面丘陵線や国土軸である新名神高速道路と近接した交通利便性の高い地域である。

令和3年に大阪大学は、教育研究の発展・学習環境の向上と、本市の活気あるまちづくりを実現するため、栗生間谷東八丁目地区にある箕面キャンパスを北大阪急行線「箕面船場阪大前駅」駅前に移転した。

その跡地について、無秩序な乱開発や周辺に広がる良好な住環境にそぐわないまちづくりを抑制するため、本市が用地を取得し、市民、事業者とともに新たなまちづくりの検討を行うこととなった。



目次

1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について
2. 土地利用計画について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画の決定について
5. 景観計画の変更について
6. ルール策定までの流れ

1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について

■上位計画の位置づけ

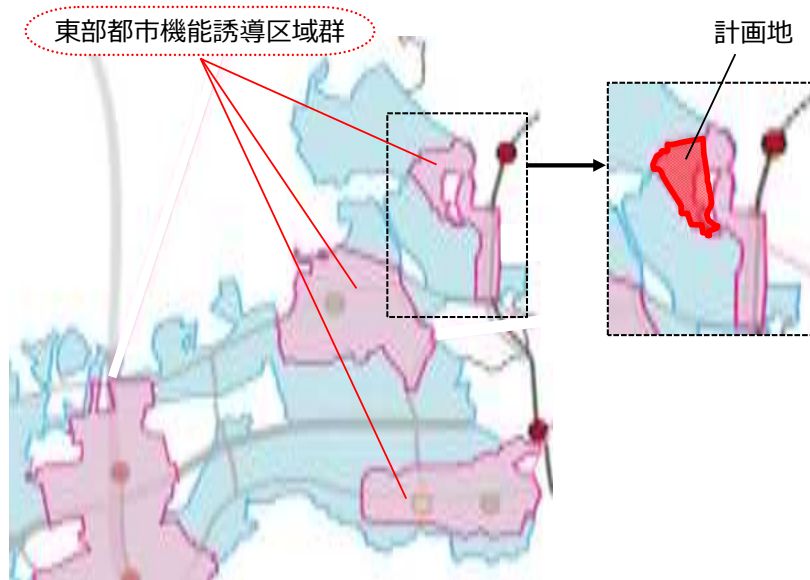
箕面市都市計画マスタープランにおいて、本地区は「研究・教育複合地」に位置づけられており、教育施設や研究・研修施設の他、多様な都市機能を導入する地区となっている。

また、箕面市立地適正化計画においても、「都市機能誘導区域」に含まれており、都市機能誘導施設として診療所や教育文化施設等の立地を誘導している。

＜箕面市都市計画マスタープラン＞



＜箕面市立地適正化計画＞



1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について

平成28年 4月
(2016年) 箕面市と大阪大学が大阪大学箕面キャンパスの「箕面船場阪大前駅」駅前への移転に係る正式合意書を締結

令和 3 年4月
(2021年) 大阪大学新箕面キャンパスが船場地区で開校
(大阪大学箕面キャンパス跡地の土地については平成30年3月に箕面市が取得)

令和 4 年3月
(2022年) 大阪大学箕面キャンパス跡地活用事業に係る事業者を公募

令和 4 年9月
(2022年) 大阪大学箕面キャンパス跡地活用事業に係る優先交渉事業者が決定

令和 5 年12月
(2023年) 優先交渉事業者と一般定期借地権設定契約、借地権付建物売買契約を締結
(ともに停止条件付)

【大阪府及び関係機関等と協議・調整】 【地元への説明（事業概要等）】

令和 6 年 6 月
(2024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

目次

1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について
2. 土地利用計画について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画の決定について
5. 景観計画の変更について
6. ルール策定までの流れ

2. 土地利用計画について

■市・事業者・地元自治会等が考えるまちづくり

市の方針

- 周辺に広がる良好な住環境との調和を図りつつ、周辺地域及び箕面市全体の魅力向上などに
つなげる
- 適切にバッファゾーン（緩衝地帯）等を設けるなど、周辺に広がる良好な住環境との調和を
図る
- 地域住民の利便性向上や交流促進等につながる施設を配置する「地域貢献エリア」を設ける



事業者からの提案

- データセンター、学校施設、地域に貢献する施設の設置



地元自治会等からの要望

- 地域の歴史的背景を踏まえた施設や生活利便施設の設置
- 地域交流施設の設置や診療所の誘致
- 災害時の防災拠点としての活用、防災設備の設置

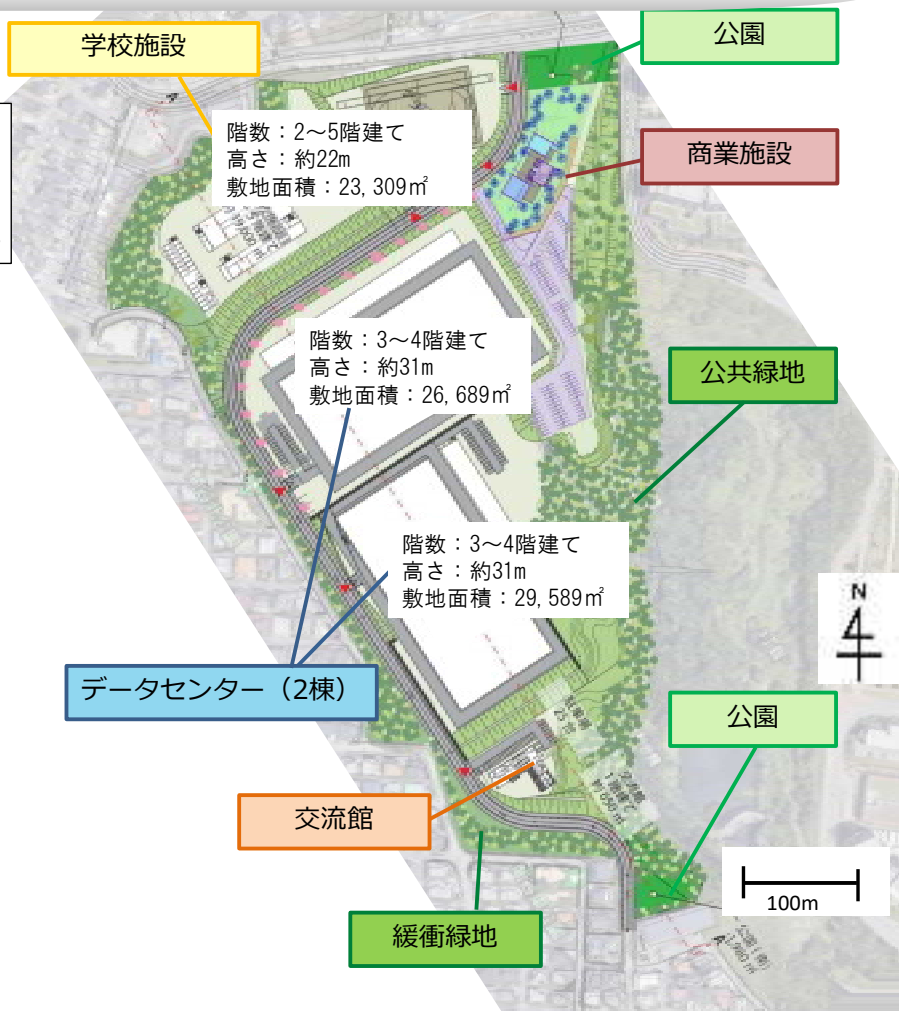


上記施設の設置を前提として、市・地元・事業者の3者で土地利用計画を検討

2. 土地利用計画について

■土地利用計画案

土地利用計画案は右図のとおり、データセンターと商業施設、学校施設を中心としたもので、周囲を緑地で囲み、南北に公園、南側に周辺住民が利用する交流館を配置している。



2. 土地利用計画について

本地区のまちづくりにあたって、次の都市計画等を変更・決定していく。

■地域地区

- ・用途地域（変更） → 土地利用の基本的な枠組みを決定
- ・高度地区（変更） → 用途地域にあった建築物の高さを決定
- ・防火・準防火地域（変更） → 市街地における火災の危険を防除するために決定
- ・特別用途地区（変更） → 用途地域と連動して居住環境保全地区を解除

■地区計画（新規）

- 良好な環境となるよう地区に応じたルールを決定

■都市景観形成地区（新規）

- 届出対象行為や良好な景観形成のルールを決定

目次

1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について
2. 土地利用計画について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画の決定について
5. 景観計画の変更について
6. ルール策定までの流れ

3. 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

当該地区は現在「第二種中高層住居専用地域」で、西側が「第一種低層住居専用地域」に接している。現在は住宅のほか小規模店舗や公共施設、病院などが建築できる。

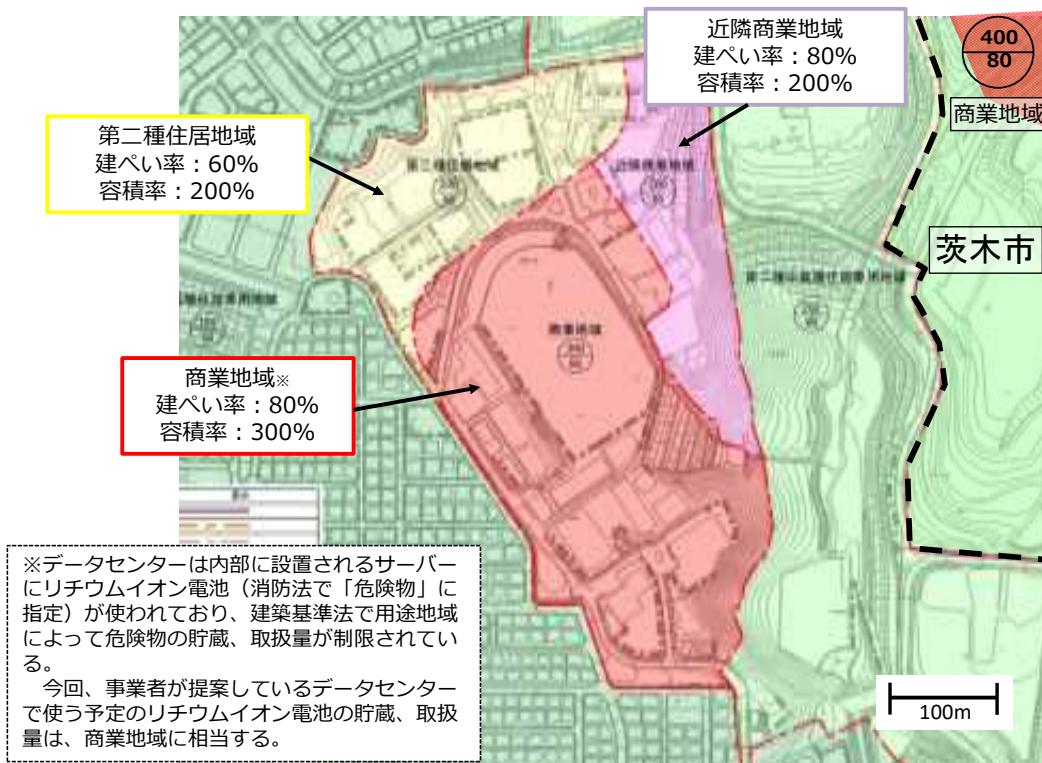


用途地域	凡例
第一種低層住居専用地域 (容積率：100%，建ぺい率：50%)	
第二種中高層住居専用地域 (容積率：200%，建ぺい率：60%)	
商業地域（茨木市） (容積率：400%，建ぺい率：80%)	

3. 地域地区の変更について

■用途地域の変更

データセンターが立地する区域を「商業地域」に、商業施設が立地する区域を「近隣商業地域」に、学校施設が立地する区域を「第二種住居地域」に変更する。

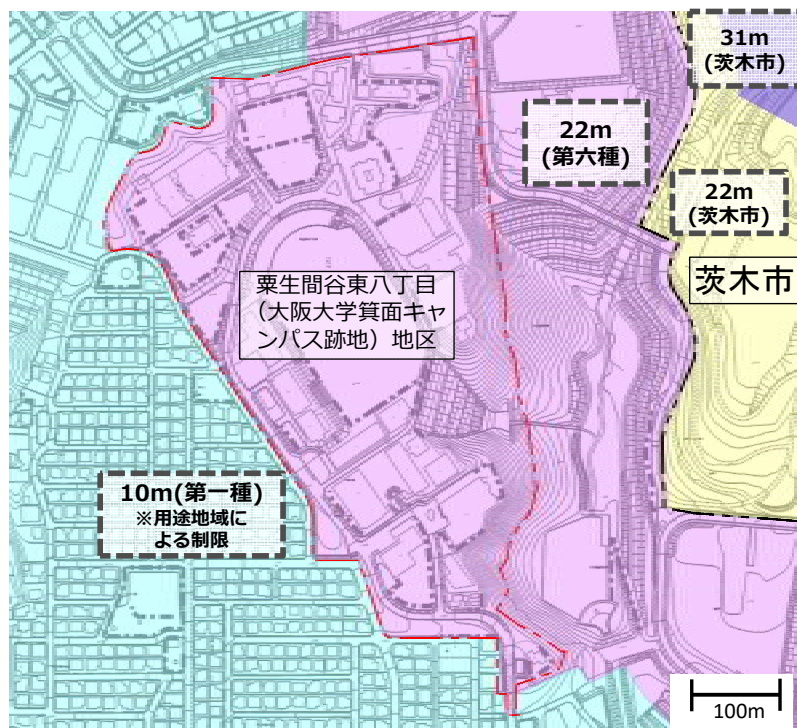


3. 地域地区の変更について

(2) 高度地区の変更について

■高度地区の現状

当該地区の高度地区は第六種高度地区で、隣接する住宅地は第一種高度地区が設定されている。



3. 地域地区の変更について

■ 高さの最高限度の考え方

1) 粟生間谷八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区のまちづくりの方針

土地のポテンシャルを活用 → データセンターの立地を想定
地域の活性化、周辺住民の生活利便性や快適性の向上 → 学校施設・商業施設・交流館の立地を想定

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

■ 低層ゾーン（第1種高度地区）

- ・ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域が指定されている区域

■ 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

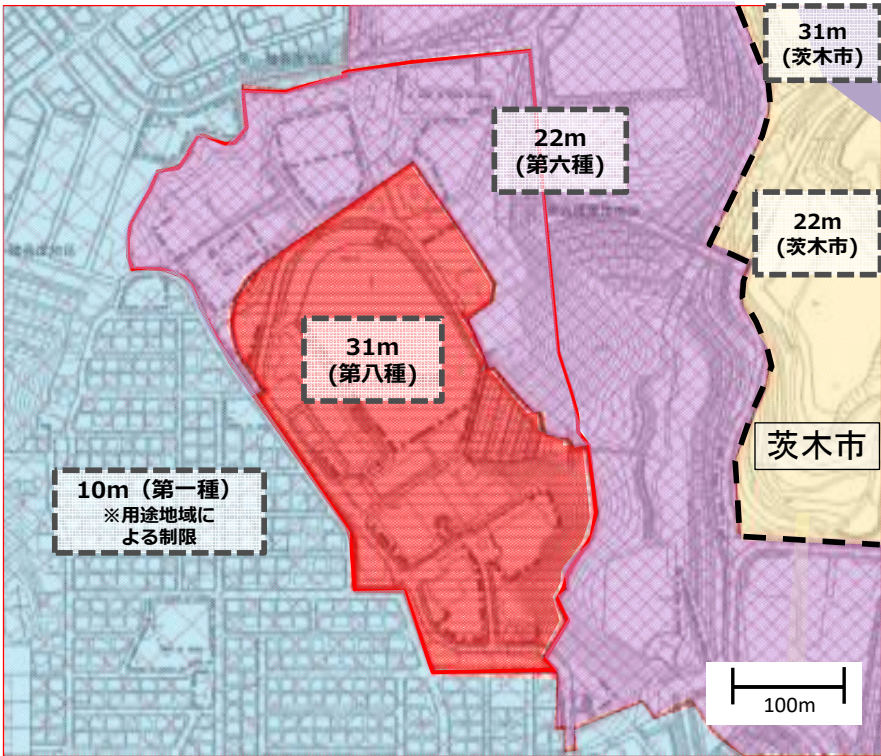
■ 高層ゾーン（第8種高度地区）

- ・ 商業地域が指定されている区域

3. 地域地区の変更について

■ 高度地区の変更

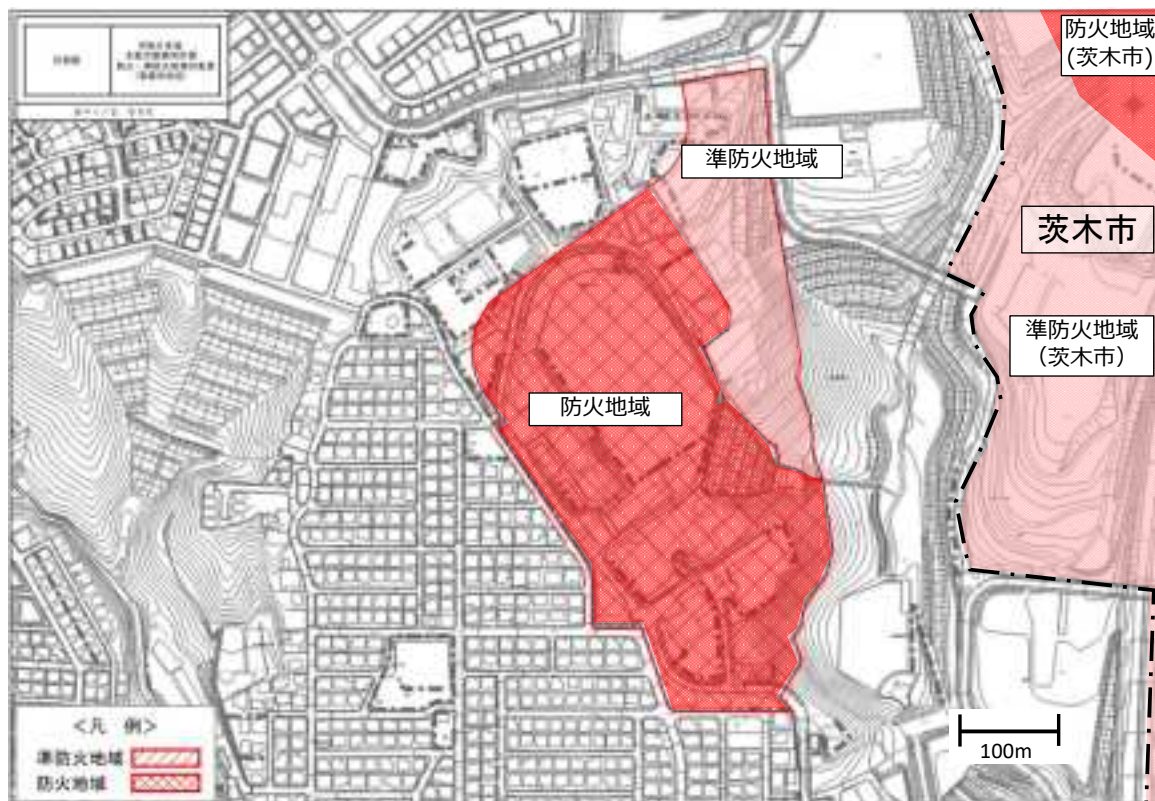
データセンターが立地する区域は「第8種高度地区」に、学校施設・商業施設が立地する区域は現行と同じ「第6種高度地区」のままと設定する。



3. 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、データセンターが立地する商業地域の区域を「防火地域」に、商業施設が立地する近隣商業地域の区域を「準防火地域」に指定する。



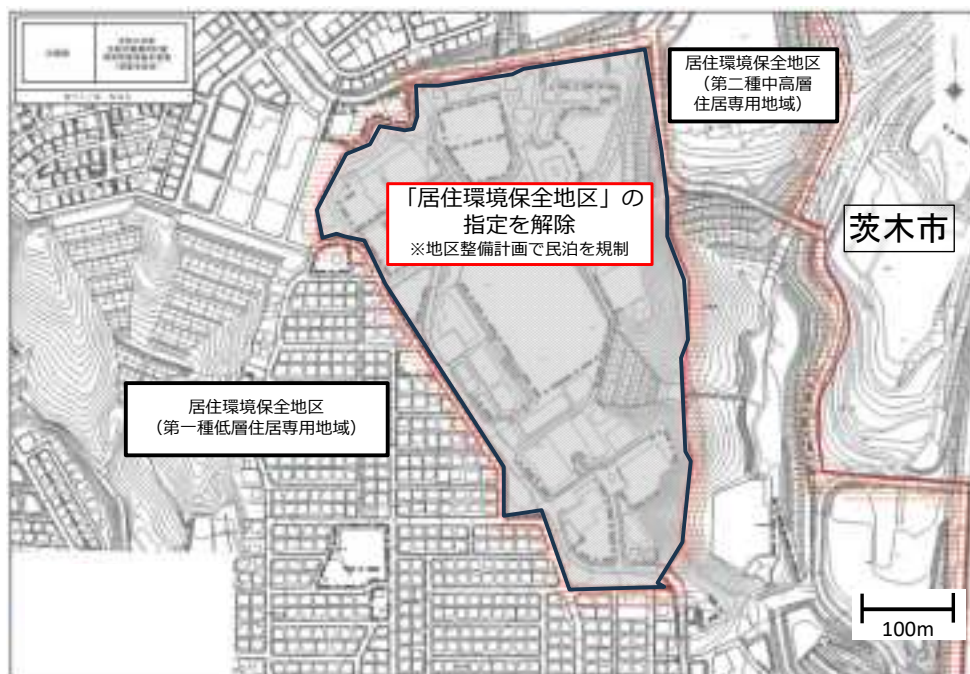
3. 地域地区の変更について

(4) 特別用途地区の変更について

本市は住宅都市としての居住環境の維持を図ることを目的として、ホテルや旅館を規制している用途地域については、併せて特別用途地区である「居住環境保全地区」を指定し、民泊を規制している。

今回、用途地域が第二種中高層住居専用地域から第二種住居地域と近隣商業地域、商業地域に変更となるため、元々設定していた「居住環境保全地区」の指定を解除する。

ただし本地区については、地区整備計画でホテル・旅館を規制するため、民泊についても同様に規制する。



目次

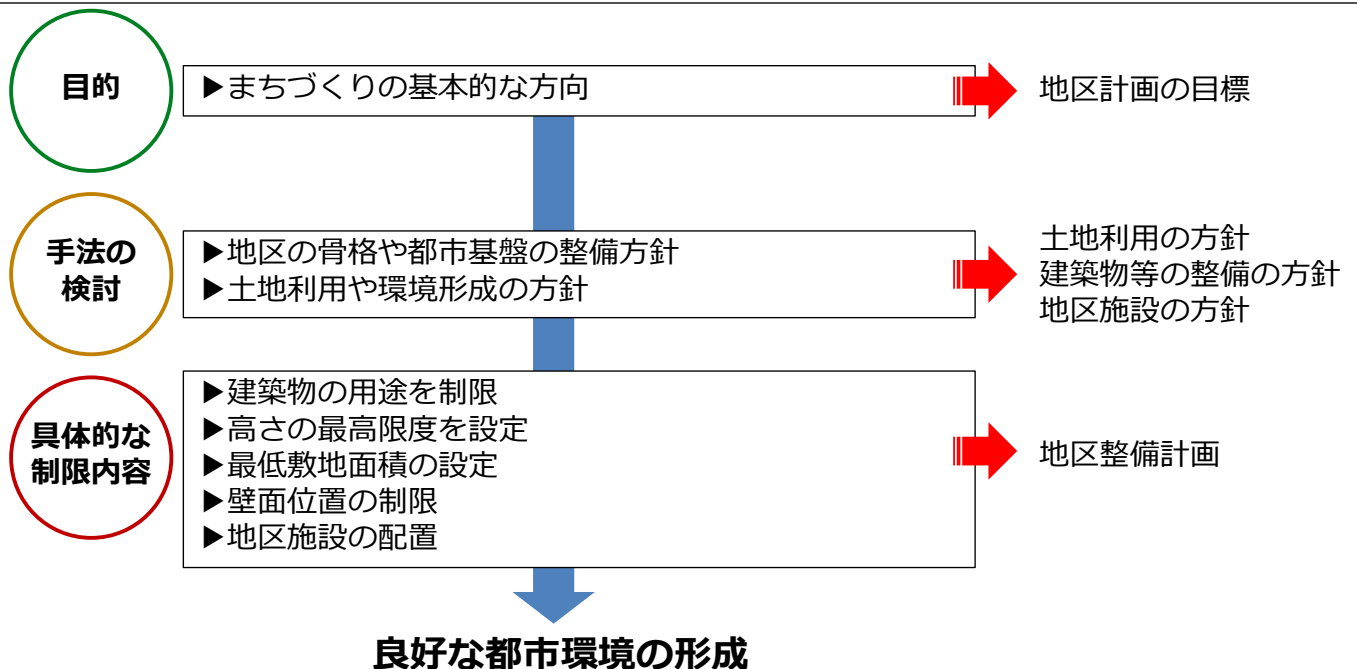
1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について
2. 土地利用計画について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画の決定について
5. 景観計画の変更について
6. ルール策定までの流れ

4. 地区計画の決定について

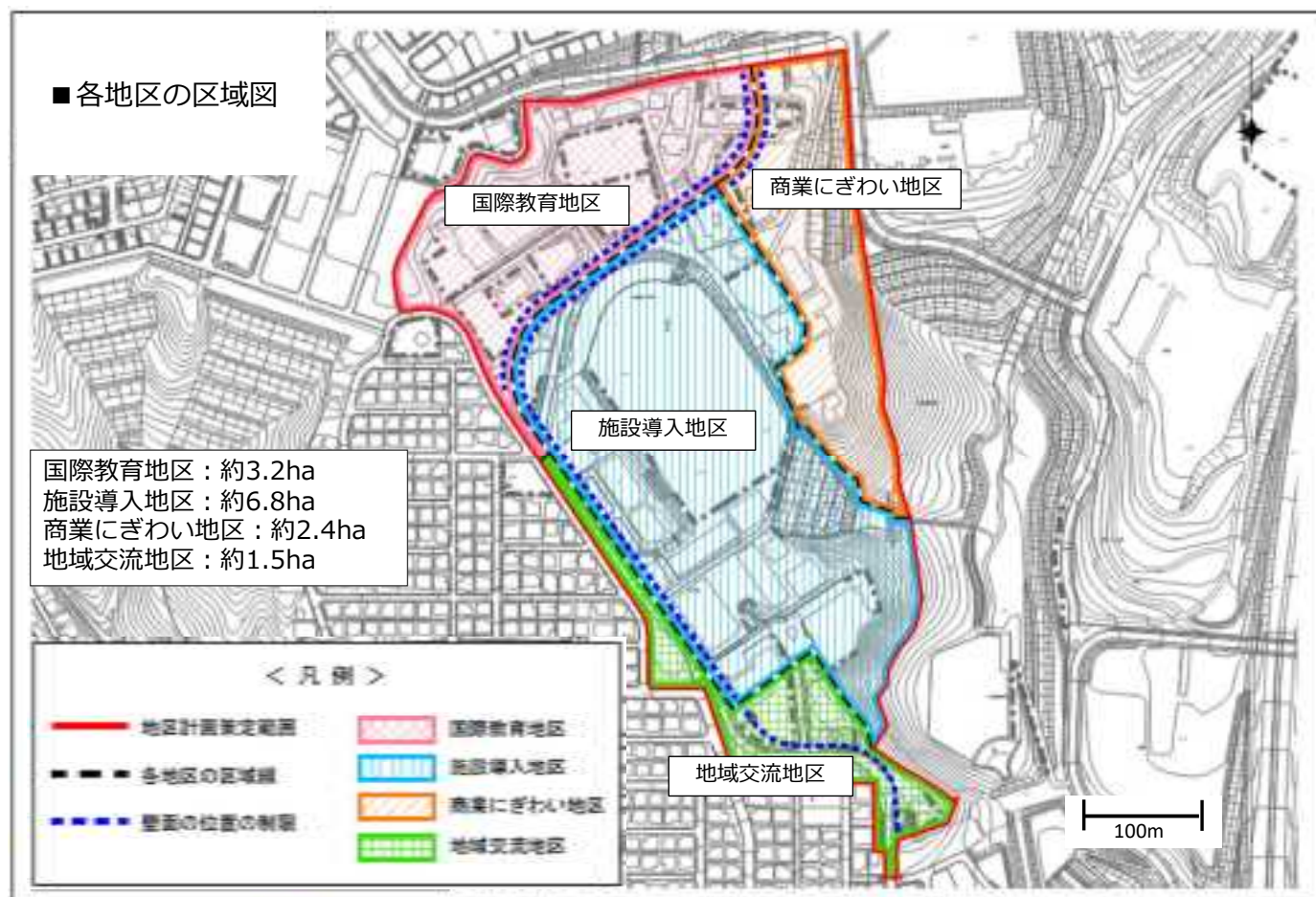
■ 地区計画の考え方

「地区計画」は他の都市計画を前提として一定のまとまりを持った地区を対象に、良好な都市環境の形成を図るため、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度である。

地区計画では、地区をどのようなまちにしていきたいのか方向性を決めるため「地区計画の目標」や「土地利用の方針」「地区施設の方針」「建築物等の整備の方針」を定めるとともに、建築物を建てる際の具体的なルールである「地区整備計画」を定める。



4. 地区計画の決定について



4. 地区計画の決定について

■ 地区計画の決定（地区計画の目標、土地利用の方針）

周辺の自然環境や住宅地との調和を図りつつ、交通利便性や電力供給、彩都との立地性等の地区のポテンシャルを活かし、大学移転後の地域の活性化の要素となり得る教育施設および多様な都市機能を支える業務系施設を基本とした良好な市街地の形成を目標とし、土地利用計画案をもとに地区内を以下のとおり区分した。

1. 国際教育地区

彩都（国際文化公園都市）に隣接した地区としてふさわしい市街地を形成するため、国際的な人材が集まり、地域の文化振興を生み出す教育施設等を集積し、本市の新たな国際的な賑わいを支える都市機能を積極的に導入する。

2. 施設導入地区

周辺地域との調和を前提に、立地を活かしたデータセンターとしての土地利用を図る。

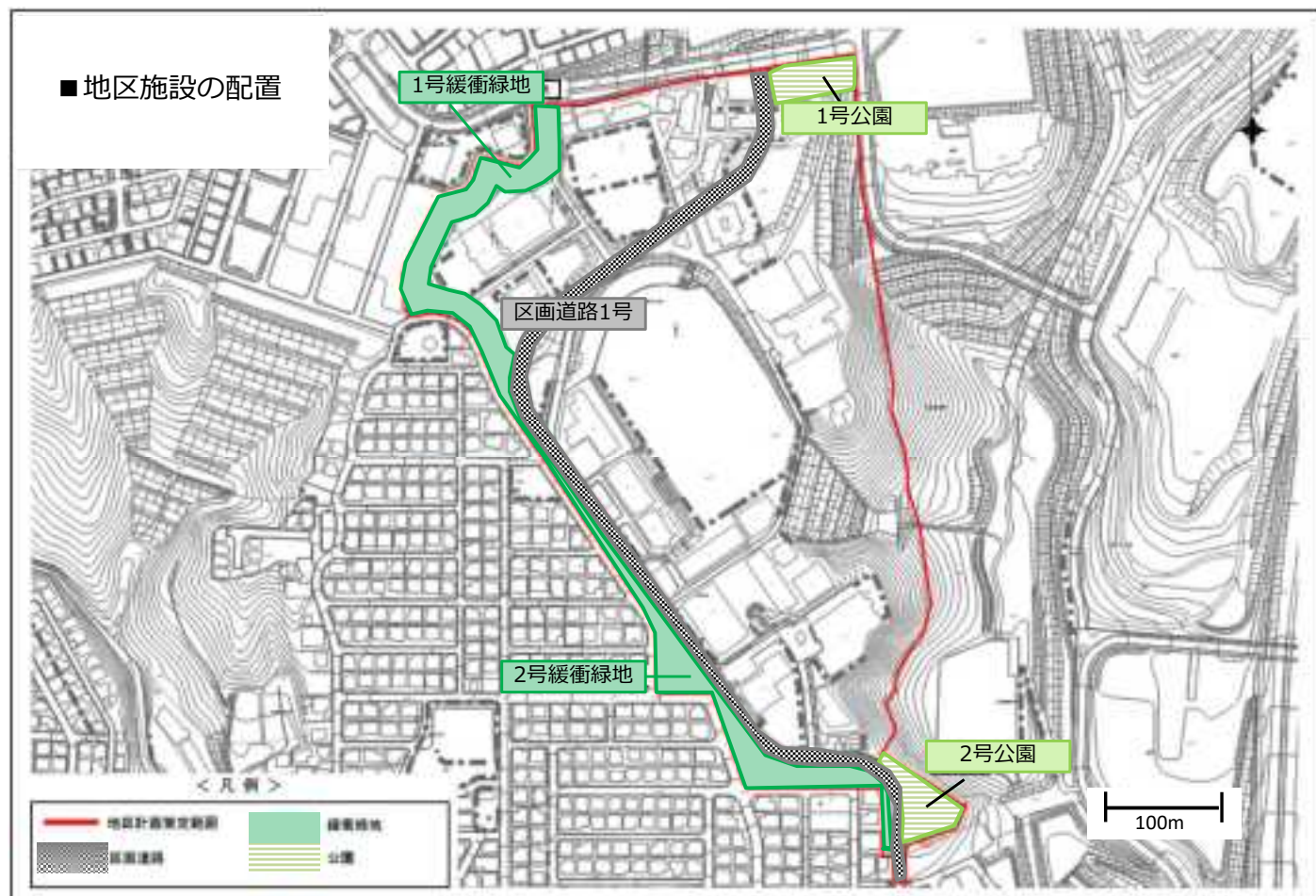
3. 商業にぎわい地区

地域の新たな集客・賑わいを創出に向けて、主に周辺の住民の生活利便性向上に資する身近な商業機能を導入する。

4. 地域交流地区

周辺住民の潤いと賑わいのある日常生活を創出に向けて、地域の新たな交流を生み出す交流館やオープンスペースを導入する。

4. 地区計画の決定について



4. 地区計画の決定について

■ 地区施設の整備の方針

1. 周辺環境と調和した良好な環境の形成を図るため、緩衝緑地を配置する。
2. 周辺地域の利便性向上を図るため、区画道路及び公園を配置する。

■ 地区計画の決定（地区施設）

地区施設の整備の方針を踏まえ、地区整備計画に以下の地区施設を定める。

1. 公園

周辺の住環境との調和の観点から、地区南北に公園（北側1,700㎡、南側1,900㎡）を設ける。

2. 区画道路

地区内の土地利用の増進、周辺市街地との接続などを確保するため、区画道路を設ける。なお、周辺道路との接続などを見据え、区画道路1号は幅員約12m・延長約840mとする。

3. 緩衝緑地

主に施設導入地区に誘導するデータセンターが周辺への住環境やまちなみに与える影響を緩和するため、緩衝緑地を設ける。1号緩衝緑地は約7,800㎡、2号緩衝緑地は約4,700㎡とする。

4. 地区計画の決定について

■各地区の制限について

	国際教育地区	商業にぎわい地区	施設導入地区	地域交流地区
用途地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	商業地域
主な用途	学校施設	商業施設	データセンター	交流館
制限する用途	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 - 住宅 - 兼用住宅 - 老人ホーム、福祉ホーム - その他これらに類するもの - 老人福祉センター、児童厚生施設等 - 病院 - 自動車教習所 - ホテル、旅館 - カラオケボックス等 - マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 - 工場 - 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの - 農業の生産資材の貯蔵に供するもの - 届出住宅（住宅宿泊事業法第2条第5項の届出住宅をいう。以下同じ。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 - 住宅 - 共同住宅、寄宿舍、下宿 - 兼用住宅 - 学校 - 図書館 - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 公衆便所、巡査派出所その他これらに類するもの - 自動車教習所 - ホテル、旅館 - ポーリング場、スケート場、水泳場等 - マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 - カラオケボックス等 - 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ等 - 建築基準法別表第二（と）項第六号に掲げるもの - 倉庫業を営む倉庫 - 自動車修理工場 - 届出住宅	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 - 事務所、倉庫（データセンターの用に供するもの） - 危険物貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（ぬ）項第四号に規定するものを除く） - 保育所（事業所内保育施設に限る） - 前各号の建築物に附属する建築物	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 - 店舗、事務所その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（に）項第三号、（ほ）項第二号及び第三号、（へ）項第三号、（り）項第二号及び第三号に掲げる建築物を除く） - 保育所 - 建築基準法施行令第2条第1項第四号イに掲げる建築物 - 前各号の建築物に附属する建築物

4. 地区計画の決定について

■各地区の制限について

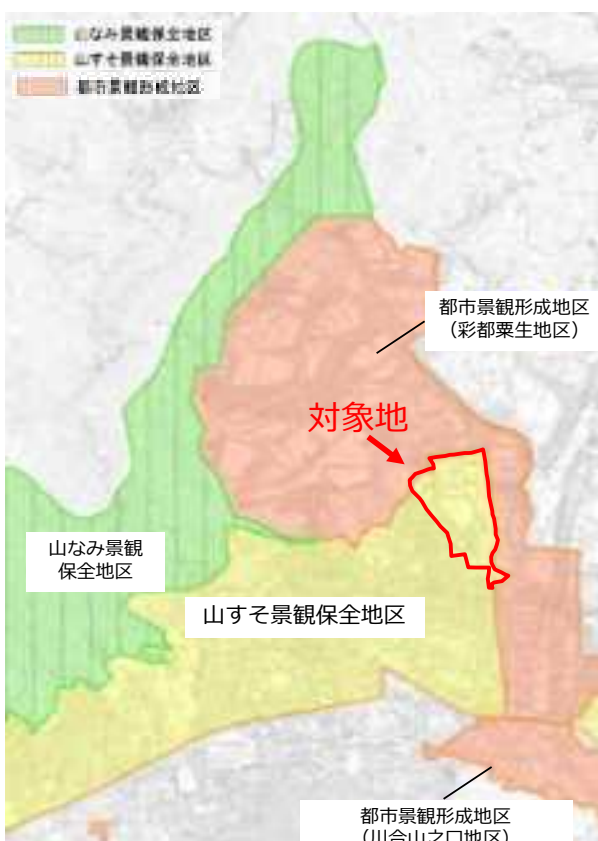
	国際教育地区	商業にぎわい地区	施設導入地区	地域交流地区
敷地面積の最低限度	500㎡	200㎡	2,000㎡	150㎡
建築物の高さの最高限度	22m	22m	31m	12m
壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図に示す部分については2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図に示す部分については2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図に示す部分については2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図に示す部分については2m以上とする。

目次

1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について
2. 土地利用計画について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画の決定について
5. 景観計画の変更について
6. 今後のスケジュール
7. ルール策定までの流れ

5. 景観計画の変更について

■対象地は山すそ景観保全地区に含まれている



山すそ景観保全地区とは

- ・市街地からの見え方を重視している地区
- ・市街化区域では、敷地面積が500㎡以上の現状変更行為や、敷地面積が500㎡超の建築物の新築等は、届出が必要
- ・計画内容について都市景観アドバイザーに事前相談
- ・敷地面積が3,000㎡を超える現状変更行為や、高さが22mを超える建築物の新築等は、都市景観審議会での審査が必要



都市景観形成地区とは

- 地区独自の景観形成を重視している地区
- 規模に関わらず、すべての建設行為が届出対象

5. 景観計画の変更について

■ 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

- ▶背景となる山なみ景観や、周辺の良好な住宅地との調和を十分考慮し、背景の山なみになじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等により、建築物等のボリューム感や人工的な印象を軽減するなど、十分な配慮を行う。
- ▶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、地区の歴史的背景を大切にするとともに、緑豊かなゆとりあるまちを創る。



景観誘導イメージの基準化（建築物の外観、植栽、垣・柵のしつらえ等）

○制限事項の案

- ▶建築物等の外観の意匠・色彩・・・使用できる色彩の範囲の指定や建物の圧迫感の軽減など
- ▶植栽、緩衝緑地のしつらえ・・・公共空間側への積極的な緑地の配置や緩衝緑地のしつらえに関する基準
- ▶垣または柵のしつらえ・・・開放的な空間確保のための垣、柵のしつらえや設置位置に関する基準



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

協議の過程で都市景観アドバイザー（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。

5. 景観計画の変更について

■ 建築物等の外観の意匠・色彩

（国際教育、商業にぎわい、地域交流地区）
・周辺と調和するよう低彩度の色彩を基調とする。

（施設導入地区）
・建物ボリュームや圧迫感の軽減を図るための工夫を施すものとする。
・建築物の外壁等の、基調色の明度は、有彩色、無彩色ともに6以上9以下とする。
・建築物等の意匠・色彩は、遠景としての見え方に十分配慮したものとする。

■ 植栽、緩衝緑地のしつらえ

（国際教育、商業にぎわい、地域交流地区）
・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。

（施設導入地区）
・地区計画により道路境界線より後退した範囲内は、高木等の樹木を中心とした植栽空間とする。
・建築物の屋上緑化や駐車場緑化による敷地内の積極的緑化、壁面緑化による建物の圧迫感軽減をはかる。

（緩衝緑地）
・既存樹木の保全に努めるとともに高木を中心とした緑地とし、樹木等は視線の遮蔽効果のある密度で、地区施設とする敷地全体にわたり連続的に植栽されたものとする。
・緩衝緑地は、周辺地域の植生と調和する樹種を植栽し、常時緑を感じられるように適切に維持管理を行う。

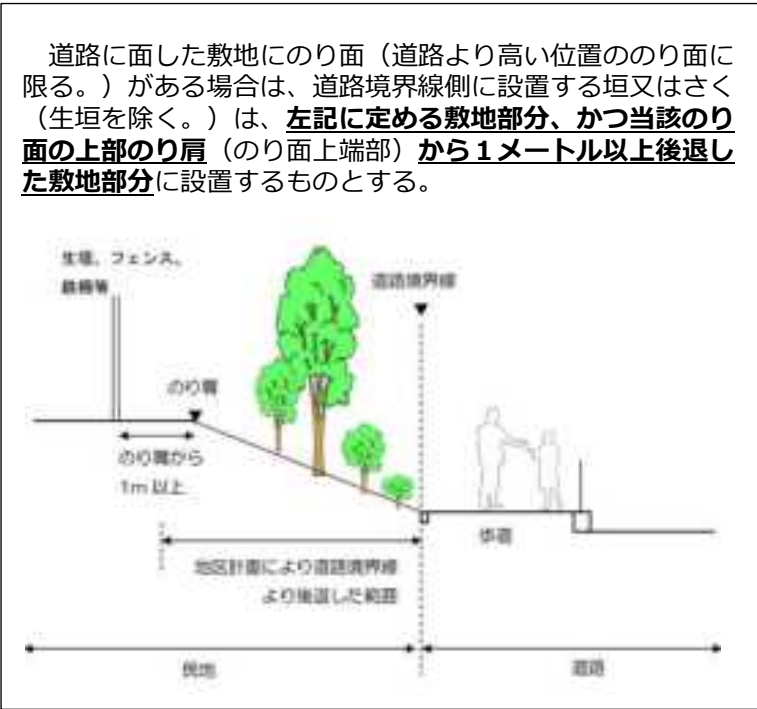
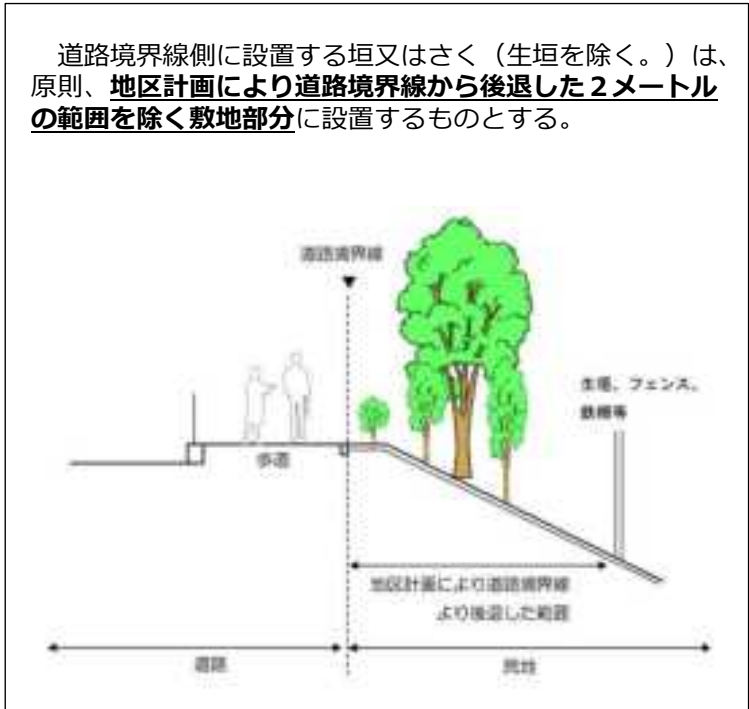
■ 垣または柵のしつらえ

（全地区共通）
・道路境界線側に設置する垣又はさくは、生垣、フェンス又は鉄柵等透視可能なものとする。
・ただし、セキュリティやプライバシー確保など、やむを得ず透視可能でないものを設置する場合は、植栽等で覆うなど周辺景観になじませる。

（国際教育地区、施設導入地区）→ 次ページ参照

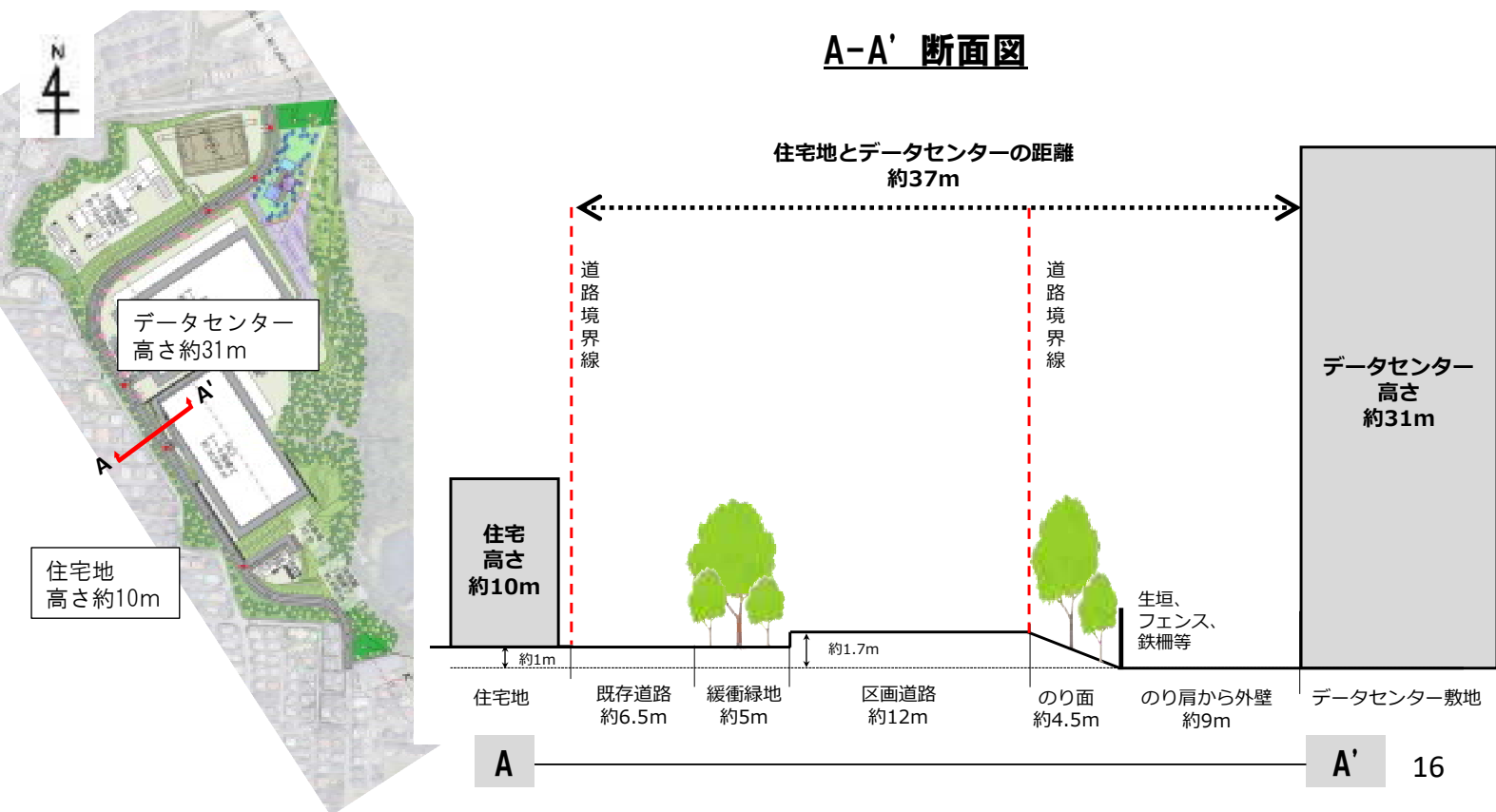
5. 景観計画の変更について

■ 垣または柵のしつらえ（国際教育地区、施設導入地区）



5. 景観計画の変更について

■ 住宅地からデータセンターまでの断面について

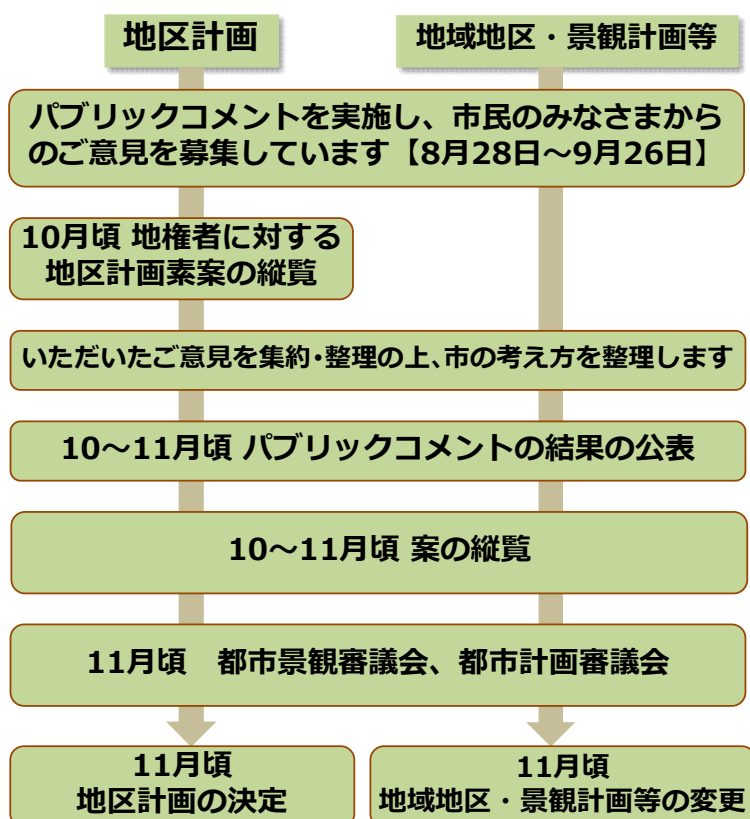


目次

1. 大阪大学箕面キャンパス跡地の概要について
2. 土地利用計画について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画の決定について
5. 景観計画の変更について
6. ルール策定までの流れ

6. ルール策定までの流れ

以上が「粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区における都市計画変更等について」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。



「粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区における都市計画変更等について」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
- ・西南生涯学習センター
- ・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/osakadaigakuatochi.html>

下記のとおり説明会を実施します。

●説明会

日時：令和6年9月10日（火）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）