

○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月には川合山之口地区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

■大切にしたい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、背景の山並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、纏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月には川合山之口地区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 彩都栗生地区変更

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 彩都栗生地区変更

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	箕面市栗生間谷東の各一部（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	1 全地区共通 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。 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。 2 商業集積地区①、② 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2mの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。 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。 3 沿道施設地区①、② ① 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画により道路境界線より後退した1.5mの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。 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。
垣又は柵のしつらえ	1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、② 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。 2 住宅地区①、② 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。

対象項目	基準
屋上施設	1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、② 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。 ② 地区を縦断する大阪モノレールや府道茨木箕面丘陵線からの見え方に十分配慮する。 2 住宅地区①、② ① 建築物の屋根は、周辺景観と調和するよう配慮する。
外観の意匠・色彩	1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、② 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 2 住宅地区①、② 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。 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。 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。
工作物	1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、② 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。
その他	1 沿道施設地区②

6. 関連図及び表

図1 景観計画 区域図

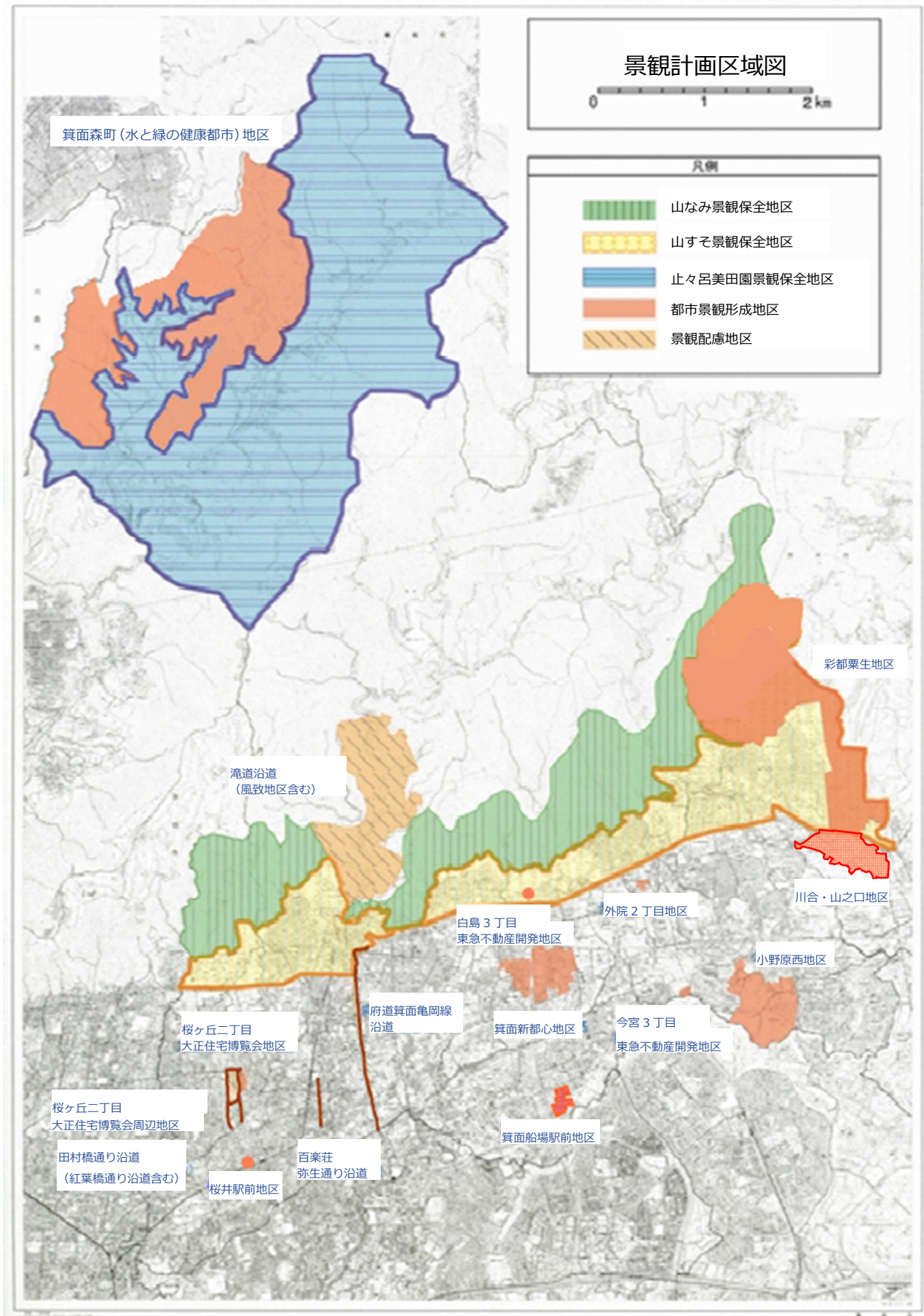


図3—20 川合・山之口地区 区域図

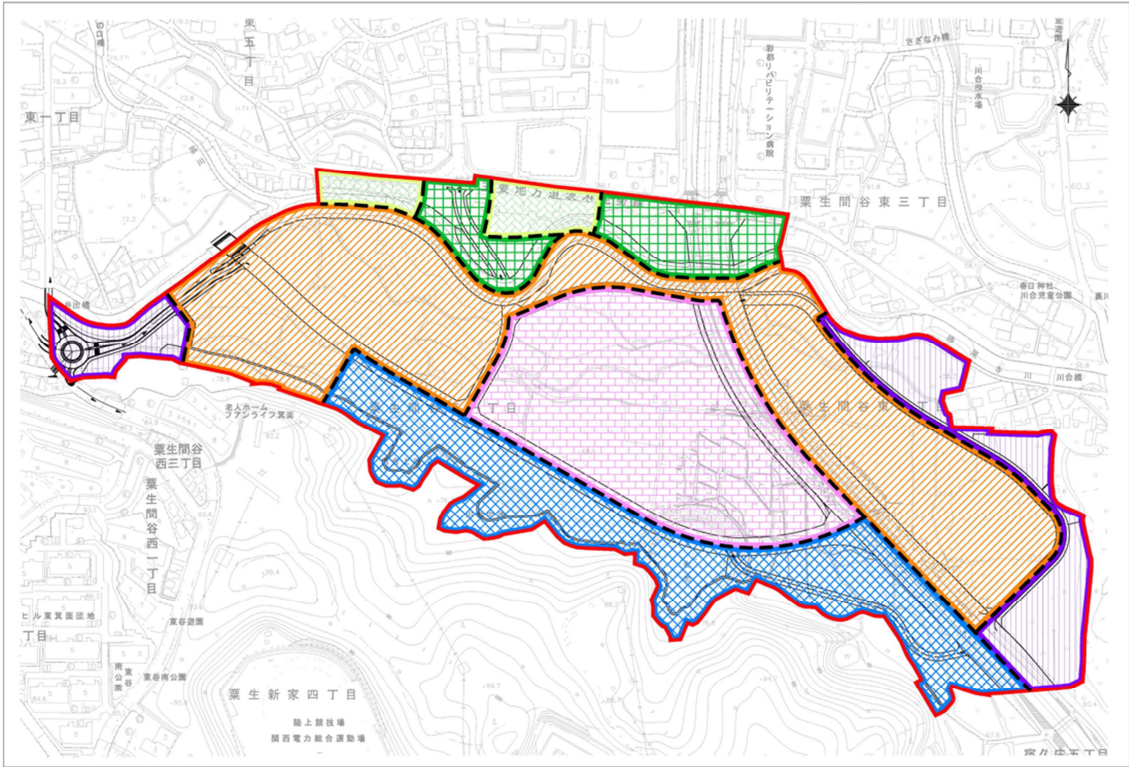
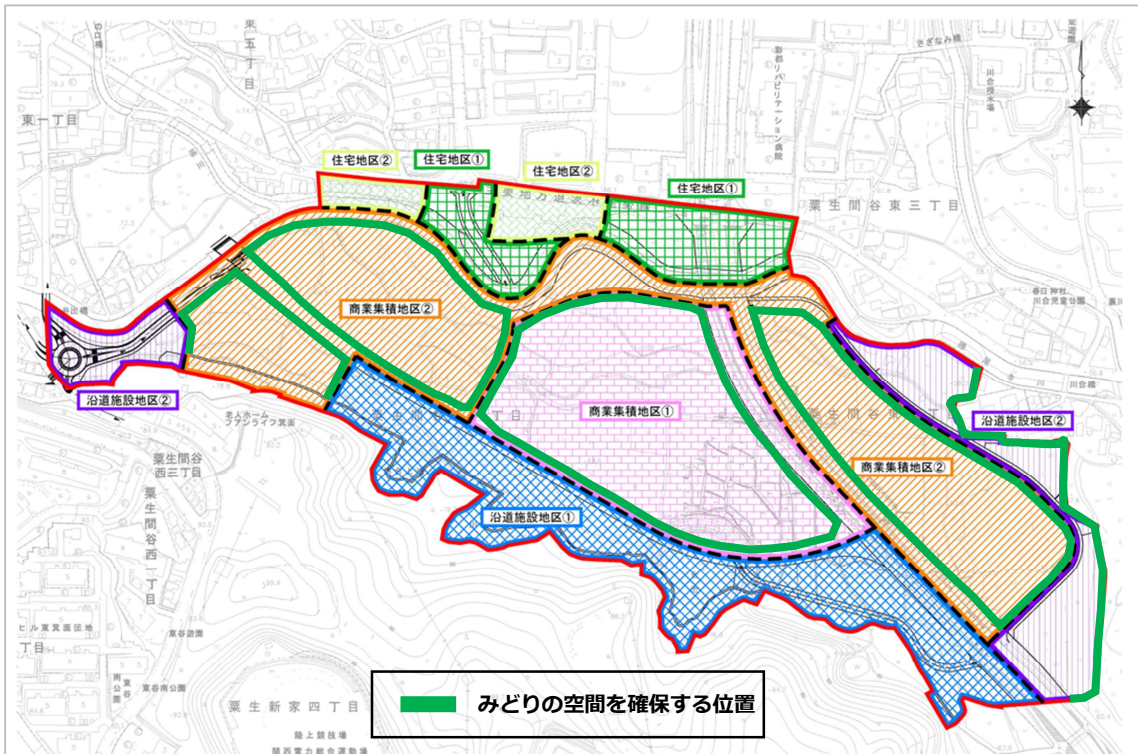


図3—21 みどりの空間を確保する位置図



○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	1 商業集積地区①、② 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。 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。 2 沿道施設地区①、② 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。 3 住宅地区①、② 屋外広告物は、原則として掲出しない。