

彩都栗生地区における都市計画等の変更について

目次

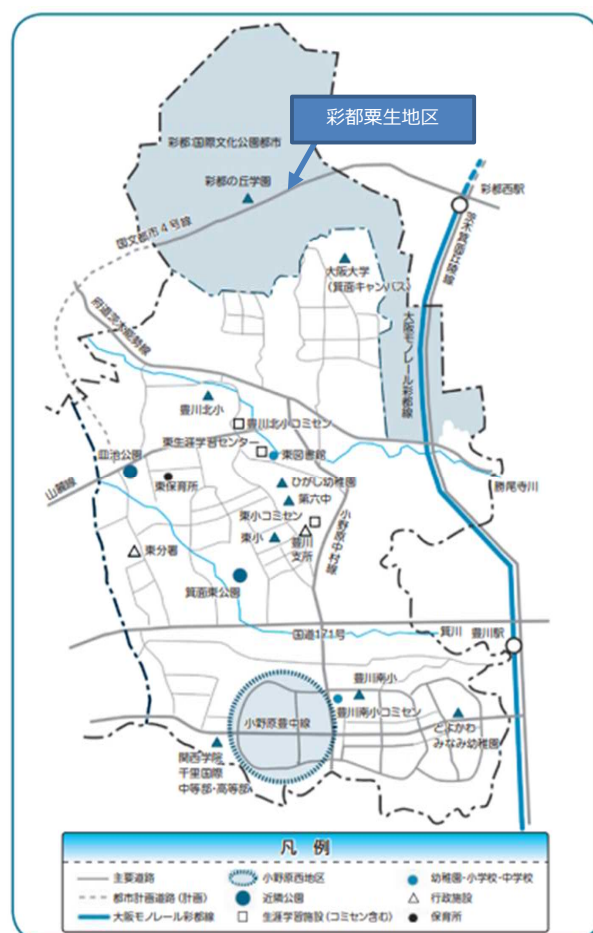
1. 彩都栗生地区の概要について
2. 土地利用のルールのかえ方について
3. 地域地区の變更について
4. 地区計画等の變更について
5. ルール策定までの流れ

令和5年(2023年)3月
算面市

はじめに

彩都粟生地区は、平成6年に土地区画整理事業の認可を受け、大阪府・箕面市・UR都市機構及び民間事業者等が協力し、道路・公園などの基盤整備を行いました。併せて、地区の特色に応じた都市計画や景観のルールを設定し、計画的なまちづくりに取り組んできました。

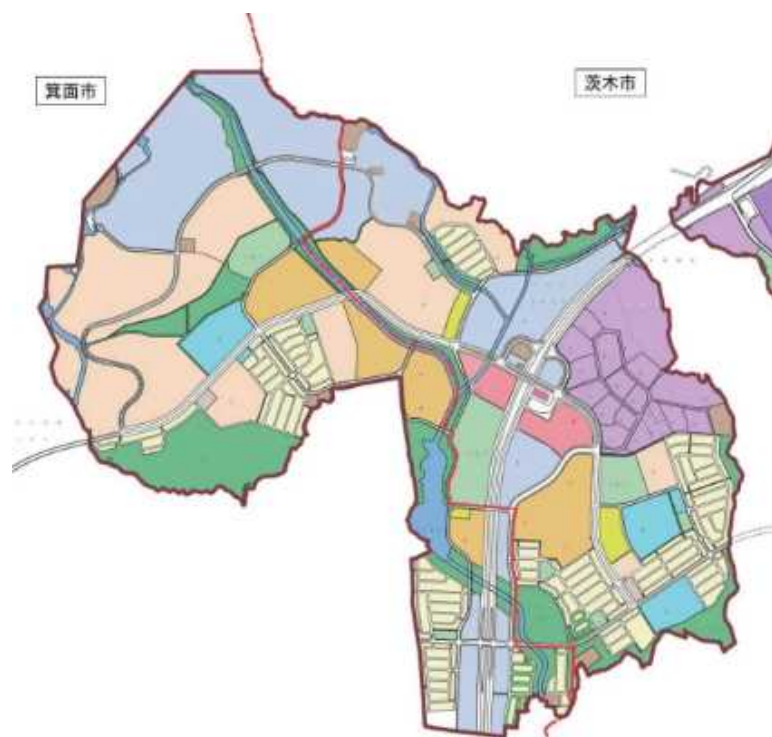
今般、地区の地権者から、中高層住宅から戸建て住宅に土地利用計画を変更したいという提案を受け、市として土地利用にふさわしい「都市計画」「景観計画」の変更について検討し、素案をとりまとめましたので、広く市民のみなさまのご意見をお伺いするため、パブリックコメントを実施します。



1. 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）1月末現在
● 2403世帯
● 7419人が居住

*箕面市町丁目別世帯人口数調（住民基本台帳）

1. 彩都栗生地区の概要について

■彩都の都市空間を形成する主要要素

空間形成の骨格として、大きく3つの軸を主体に土地利用を構成している。

●都市軸

都市レベルの幹線交通軸であり、彩都全地区を一体の都市として結びつける。

●アメニティ軸

幹線道路に沿って多様な都市機能を導入するとともに、歩行者のための快適な道路空間を形成する。

●緑地軸

この軸に沿って公園や緑地等を配置し、幹線道路やセンターゾーンと関連づけて視覚的効果を高める。また親水性の高い空間とする。



1. 彩都栗生地区の概要について

■彩都の土地利用計画



2. 土地利用のルールのかえ方について

■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%
- ※現在で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

2. 土地利用のルールの方針について

■今回ルールを変更するゾーンにおける土地利用の考え方



(彩都のまちづくりの考え方)

- 駅周辺エリアは利便性をいかして居住機能を集積
- 郊外エリアは自然や優れた文教環境をいかした魅力的な郊外居住を実現



- 今回のゾーンは郊外エリアに位置し、居住環境の確保が主たる方針



- 土地利用が中高層住宅から戸建住宅に変更されるが、二次開発として街区を一体的に整備される。
- 低層でゆとりのある良好な住環境の提供に資する内容。



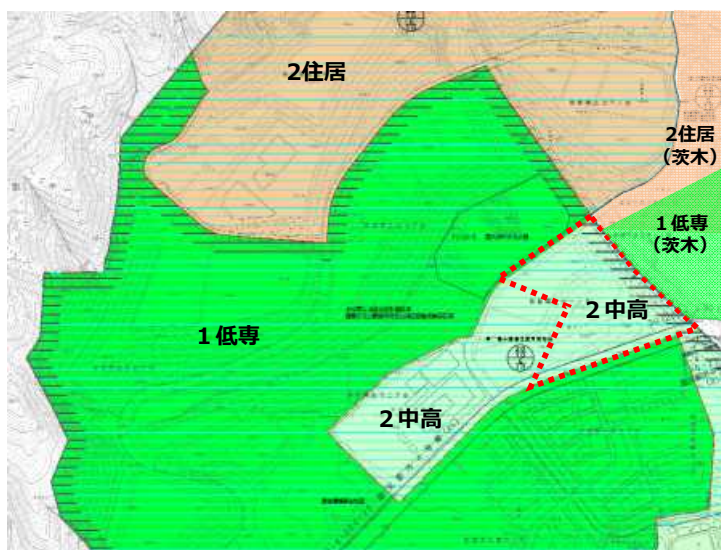
**計画住宅地（中高層等）の
区域とルールを変更する。**

3. 地域地区の変更について

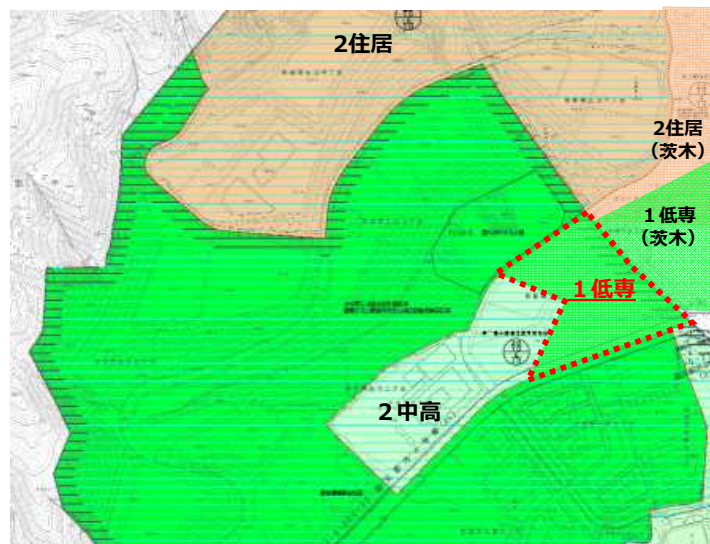
■用途地域の変更

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】

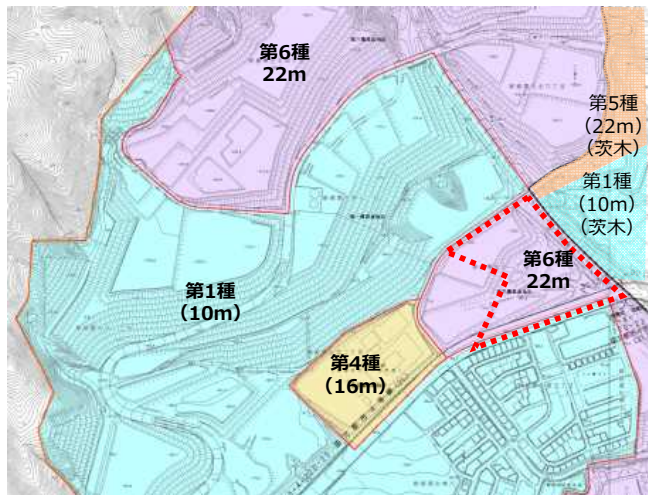


3. 地域地区の変更について

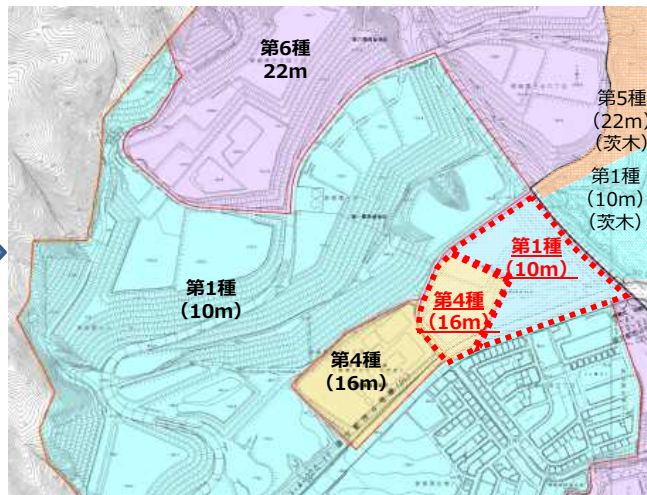
■高度地区の変更

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】



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>

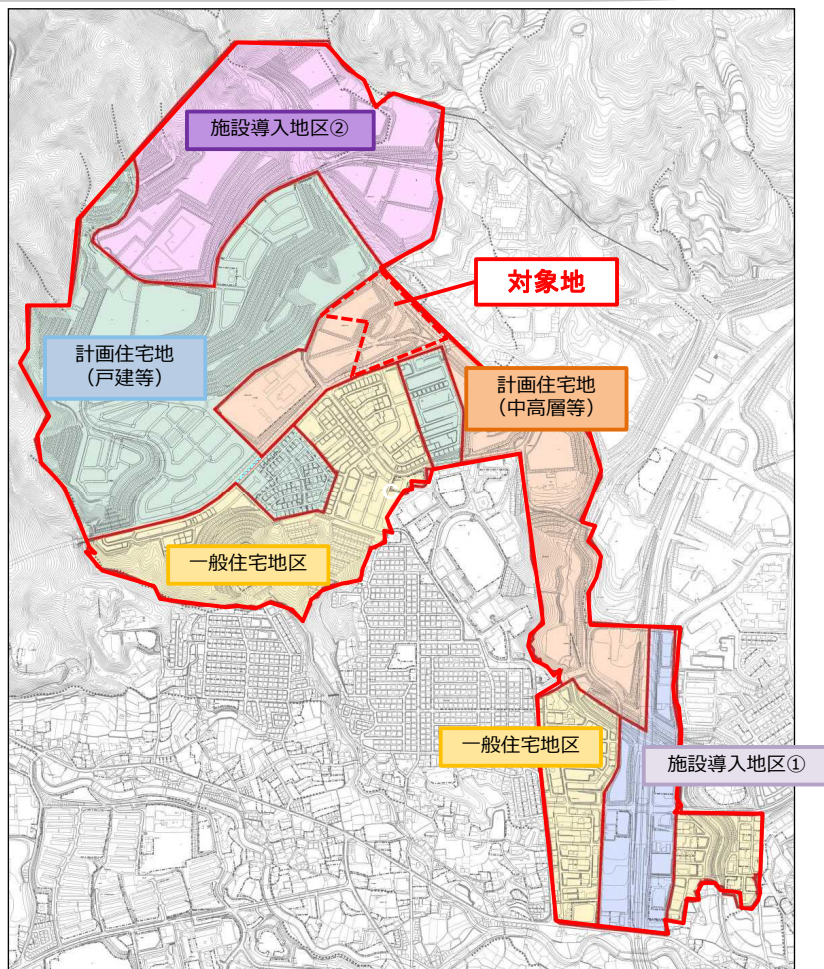
1. 施設導入地区①

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



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



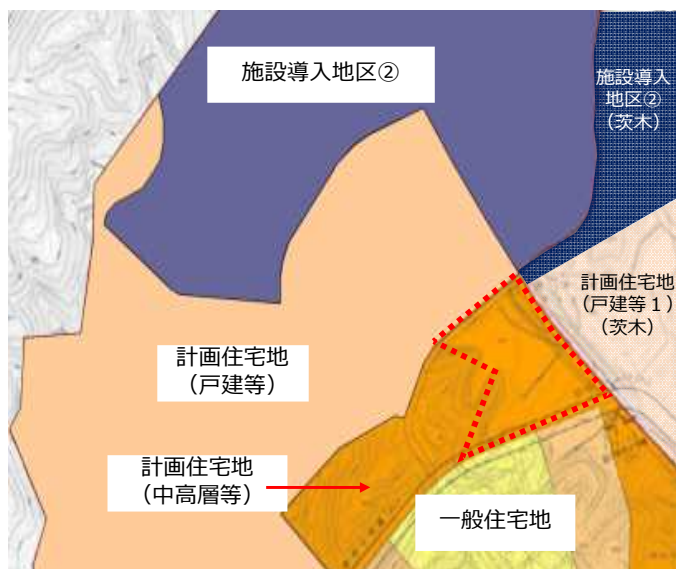
用途制限によって戸建住宅は建築できず、
その他の制限も戸建住宅には適さない

4. 地区計画等の変更について

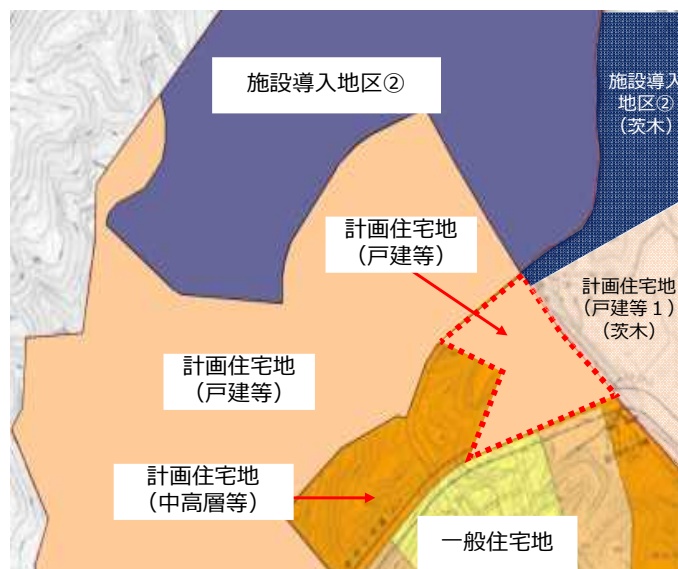
■地区の区分の変更

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. 地区計画等の変更について

■計画住宅地（戸建等）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

※景観計画の変更について

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。

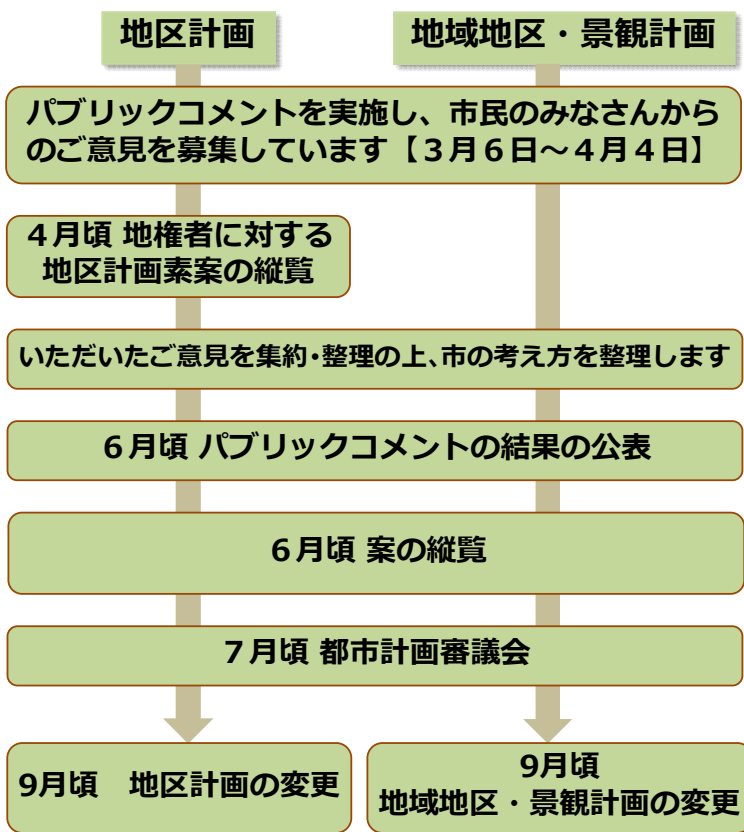
<制限の主な変更内容>

- ・建築物の色彩基準や、敷き際のしつらえ（道路境界から0.5mの範囲は植栽空間とする）等

5. ルール策定までの流れ

以上が「彩都栗生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。



「彩都栗生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

http://www.city.minoh.lg.jp/machi/kawai-yamanguchi/public_comment.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）