

箕面森町（水と緑の健康都市）地区の 都市計画及び景観計画等の変更について

- 1 箕面森町（水と緑の健康都市）地区の都市計画の変更について
 - ①高度地区の変更（素案）
 - ②箕面森町（水と緑の健康都市）地区地区計画の変更（素案たたき台）
- 2 箕面森町（水と緑の健康都市）地区の景観計画等の変更について
 - ①箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕の変更（素案）
 - ②箕面市景観計画の変更（素案）

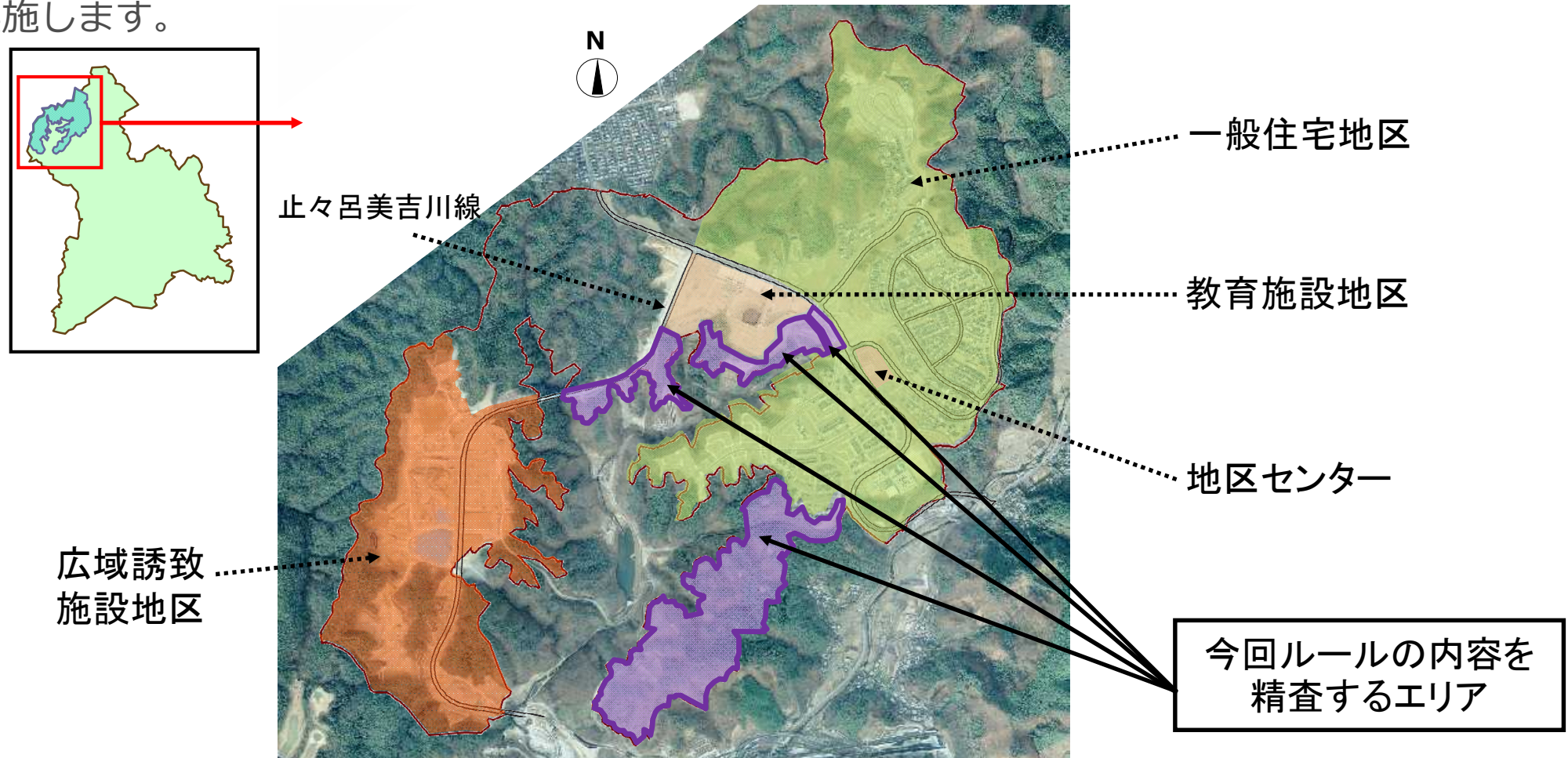
《パブリックコメント用概要版》

平成31年2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

箕面森町（水と緑の健康都市）地区においては、より住みやすく、より魅力的なまちづくりを実現するため、土地区画整理事業による道路、公園等の基盤整備に加え、土地利用の方向性をしっかり定めた上で、土地利用が始まる前にあらかじめ地区に相応しい独自のルール（「地区計画」や「景観計画」など）を活用し、まちづくりを進めてきました。

このたび箕面森町における土地利用のルールが暫定的であったエリアについて、土地利用の方向性が定まったことから、現在暫定的に定められているルールの内容を精査し、必要な変更を行う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ます。



2. 箕面森町の地区のルール設定によるまちづくり

箕面森町では、魅力あるまちづくりを進めるため、土地利用の方針をしっかりと定め、それに沿った一般的な土地利用のルール（用途地域、高度地区等）と地区独自のルール（地区計画、景観計画等）を設定したうえで土地利用を開始することとしています。

実際には、事業当初に暫定的な内容のルールが設定されていますので、土地利用の方向性が定まったエリアについて、順次ルールを精査することになります。

地区独自のルールを定めないと…

すでに土地利用が開始された区域との調和や、箕面森町の豊かな自然環境を考慮しない建物が建つ可能性があります。

そこで今回の

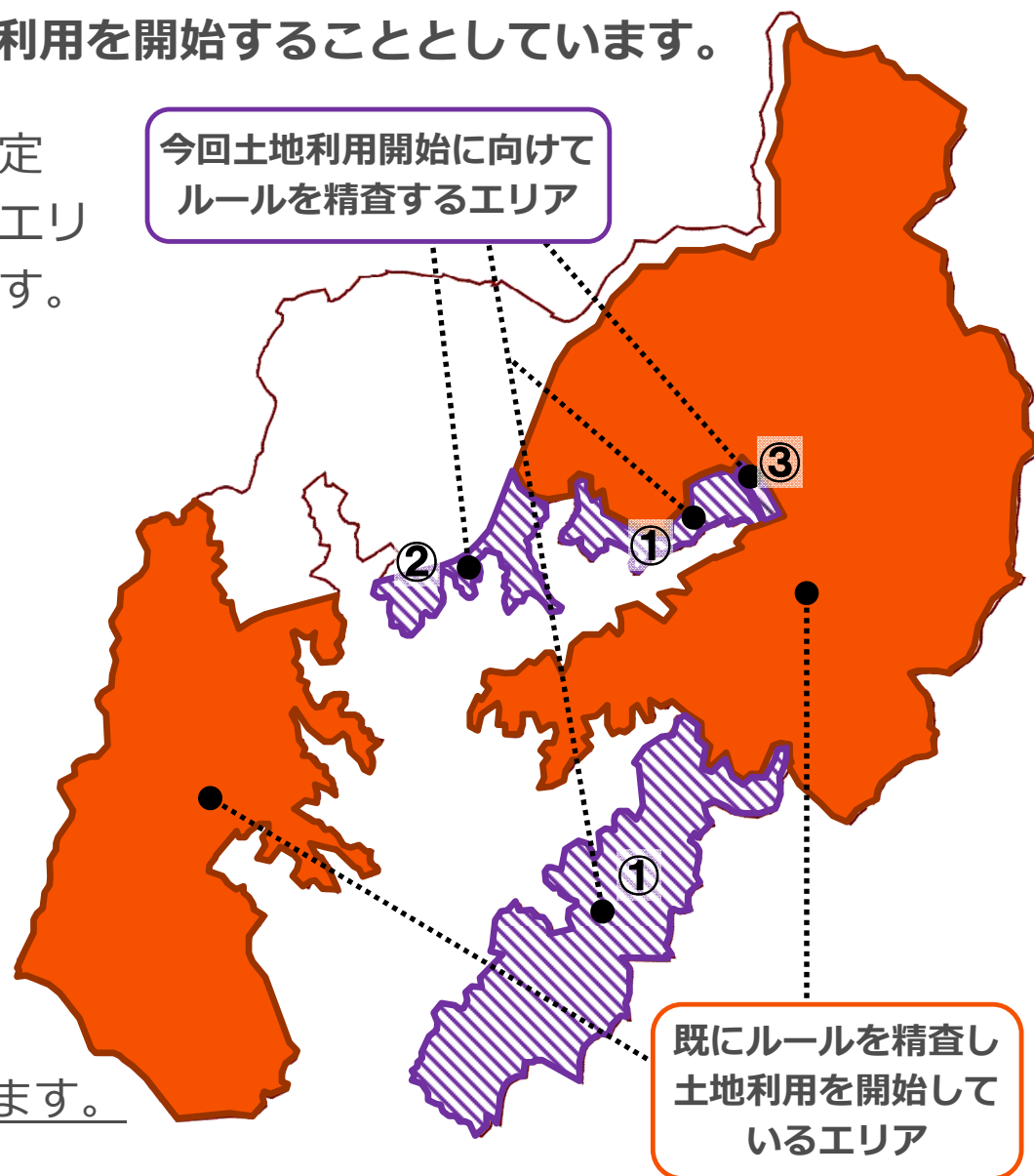
エリア①の約34.9haの区域

エリア②の約6.0haの区域

エリア③の約0.6haの区域

についても、

地区のルールを今までの地区と同じように定めます。



2. 箕面森町の地区のルール設定によるまちづくり

【土地利用の方針に沿って設定されるルール】

一般的な土地利用ルール

用途地域

建築物の用途、高さ、ボリュームについてのルール
(全国一律のメニューから選択)

高度地区

建築物の高さについてのルール
(箕面市独自のメニューから選択)

地区独自のルール

地区計画

数値基準等により運用されるルール

- ①建築物の用途
- ②最低敷地面積
- ③建築物の敷地境界線からの後退距離
- ④建築物の高さの最高限度

景観計画等

建築主と行政の話し合いによって運用されるルール

- ①敷地内の緑化
- ②垣又は柵のしつらえ
- ③外観の意匠等

※その他に全市共通の色彩基準等（定量基準）を摘要

明確な定量基準が
中心のルール



組み合わせで
目指すまちづくり
を実現



よりよいものを
目指す定性基準が
中心のルール

3. 対象エリア①について

土地利用の方針

ルール設定のポイント

- ・良好な住宅地に隣接した緑地エリアとして、原則現状の緑地を維持・保全します。
- ・全域が市の所有地であることから、建築物の用途は公益上必要なもののみにし、建築のルールは周辺と調和したものとしします。

現在は土地区画整理事業の開始当初に設定した暫定のルールがそのまま定まっています。

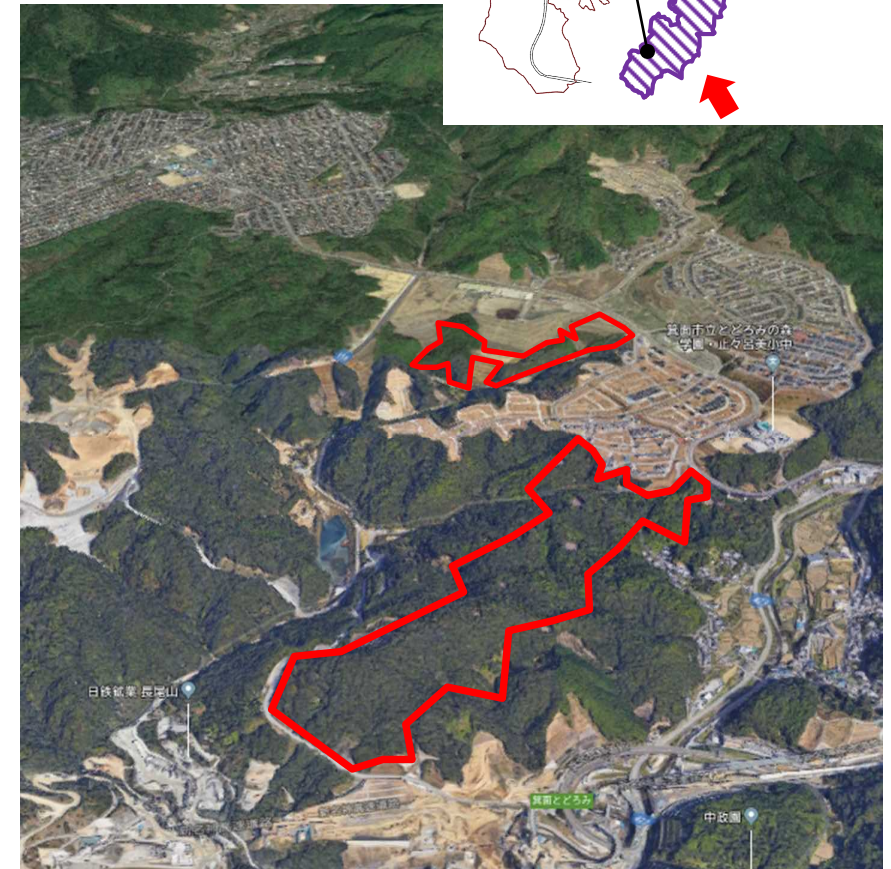
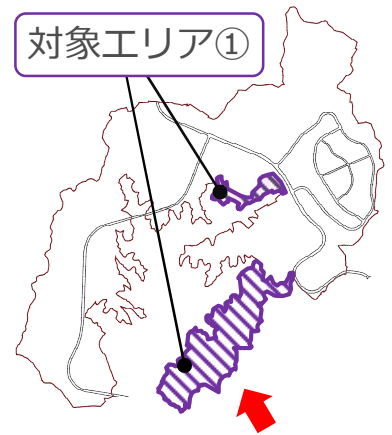
◎ 「用途地域」 … 第1種低層住居専用地域 ⇒ 変更しません。

◎ 「高度地区」 … 第3種高度地区

◎ 「地区計画」 … 暫定ルールのみ

◎ 「景観計画」 … ルールなし

⇒ 変更します。



3. 対象エリア①について

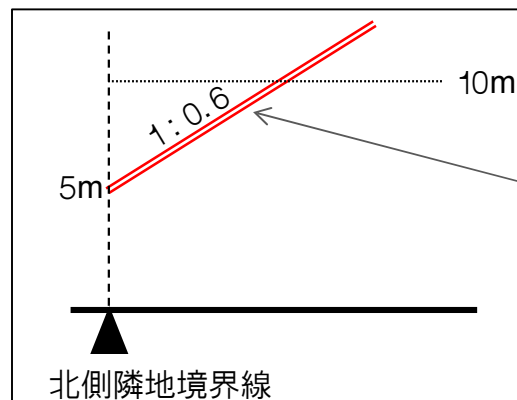
都市計画変更素案の概要

高度地区の変更 ※規制内容の変更

現在は暫定的に第3種高度地区（高さ12mまで）に定められていますが、周辺の住宅環境に配慮しつつ、地区の目的である、現状の緑地の維持・保存が図られるよう、**第1種高度地区**にします。

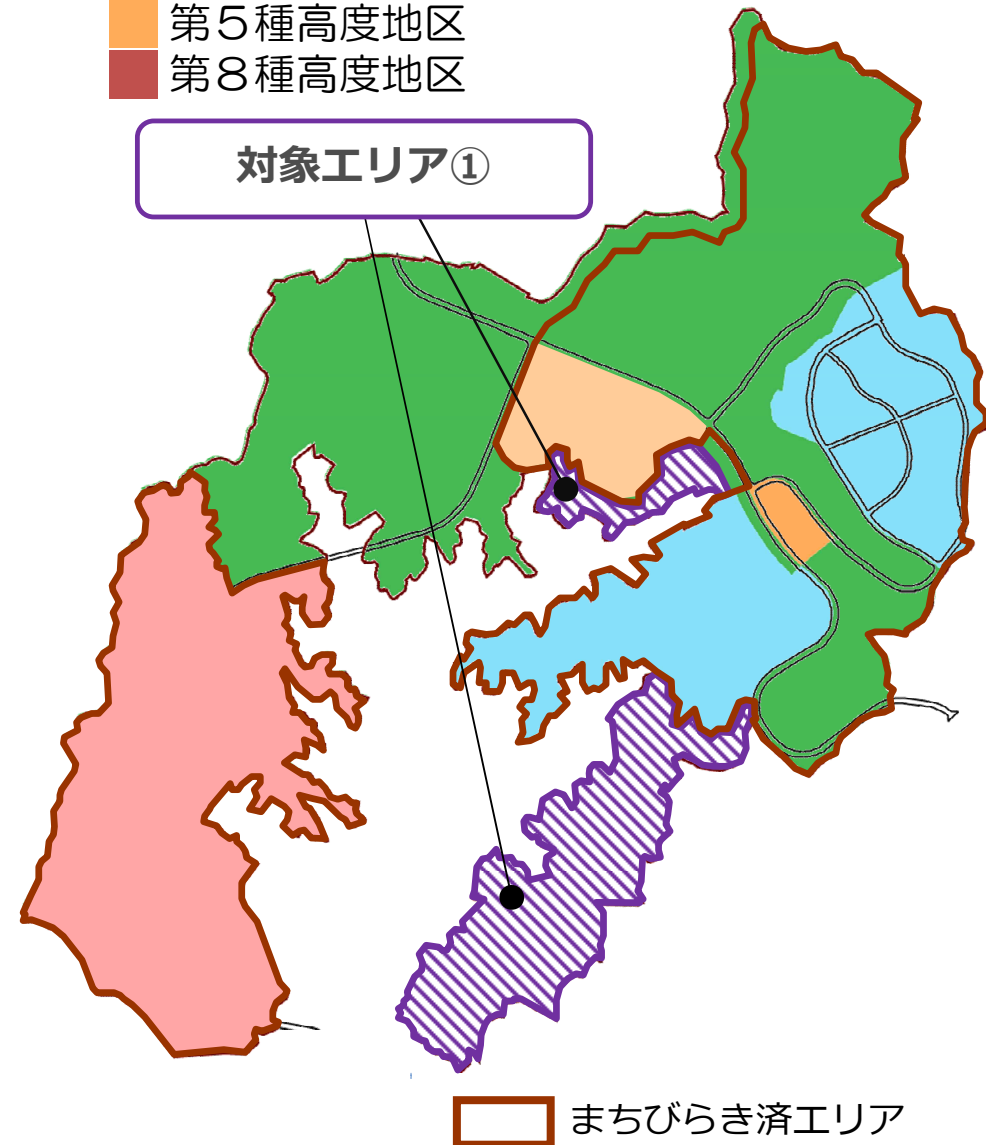
第1種高度地区の内容

- 建築物の各部分の最高限度
 - ・建物と敷地北側の隣地境界線までの水平距離に0.6を乗じて5mを加えたものを最高限度とする。（用途地域による絶対高さ10m）



- 第1種高度地区
- 第3種高度地区
- 第4種高度地区
- 第5種高度地区
- 第8種高度地区

対象エリア①



3. 対象エリア①について

都市計画変更素案の概要

地区計画の変更 ※規制内容の変更

現在、一般住宅地区1-3として、暫定的なルール設定はあるものの、詳細なルールは定まっています。今回、**住宅隣接緑地地区**として位置づけ、ふさわしい詳細ルールを設定します。

住宅隣接緑地地区の規制内容

●建築物の用途

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する
公益上必要な建築物

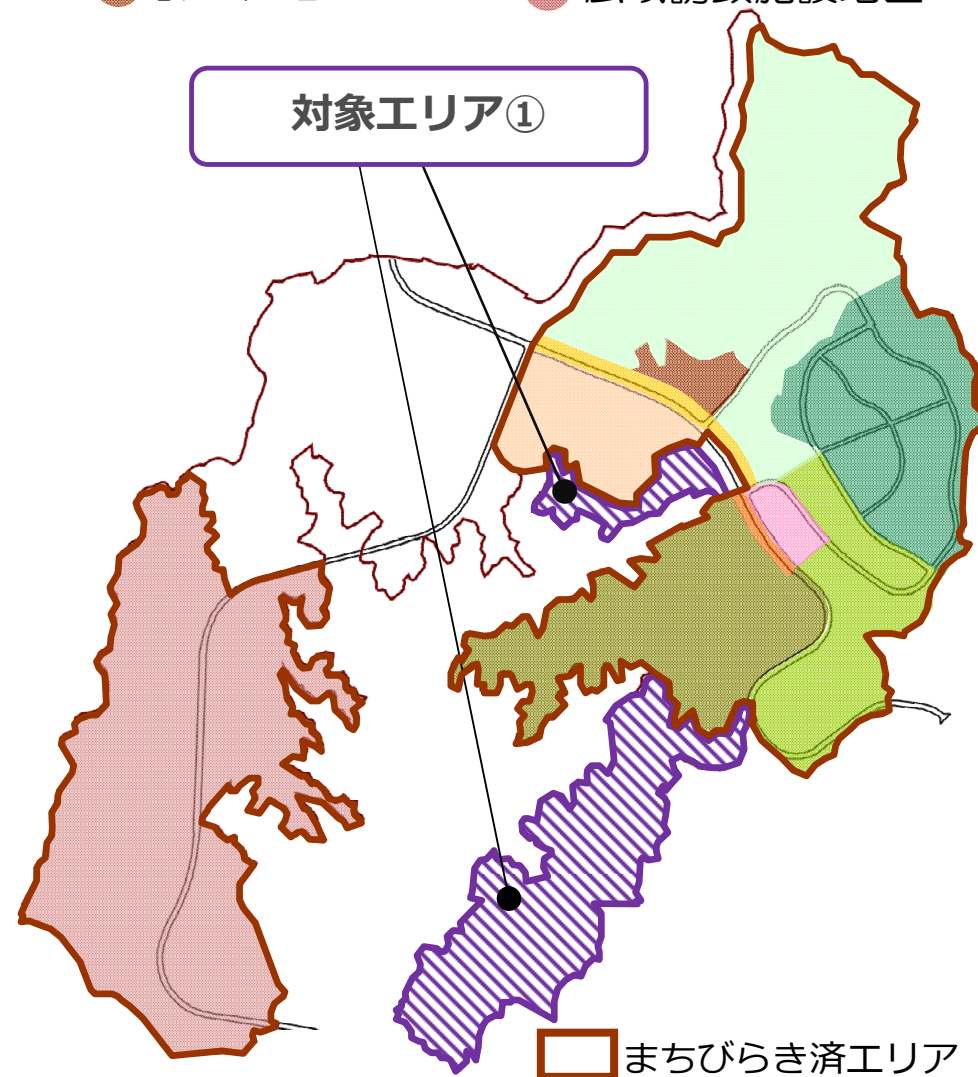
(2) 前号の建築物に付随するもの

※「建てられるもの」を列挙する形で必要十分な内容に絞り込む。

●壁面の位置の制限 敷地境界線から1m以上後退する

●建築物の高さの最高限度 10m

- | | |
|-------------|------------|
| ● 一般住宅地区1-1 | ● 沿道施設地区1 |
| ● 一般住宅地区1-2 | ● 沿道施設地区2 |
| ● 一般住宅地区2 | ● センター施設地区 |
| ● 里山住宅地区 | ● 教育施設地区 |
| ● 計画住宅地区1 | ● 広域誘致施設地区 |



3. 対象エリア①について

都市景観基本計画〔改訂版〕変更素案の概要

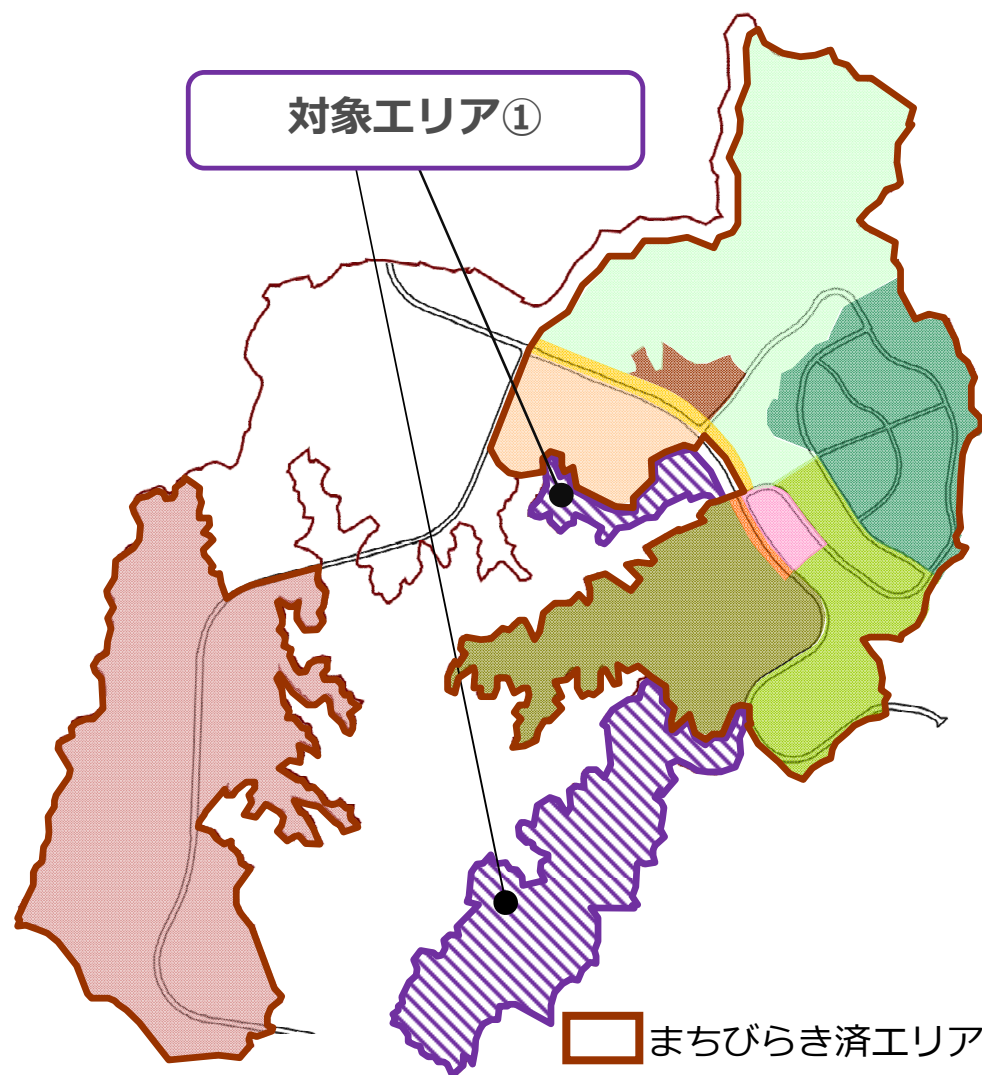
都市景観基本計画〔改訂版〕の変更

※新たにエリア指定

住宅隣接緑地地区として追加

箕面森町を特徴づける緑地を保全し、緑豊かで親しみのある景観を形成する。

- | | |
|-------------|------------|
| ● 一般住宅地区1-1 | ● 沿道施設地区1 |
| ● 一般住宅地区1-2 | ● 沿道施設地区2 |
| ● 一般住宅地区2 | ● センター施設地区 |
| ● 里山住宅地区 | ● 教育施設地区 |
| ● 計画住宅地区1 | ● 広域誘致施設地区 |



3. 対象エリア①について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更

「住宅隣接緑地地区」を以下のように景観計画に追加する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】

<住宅隣接緑地地区>

垣又は柵の
しつらえ

6 住宅隣接緑地地区

- ① 垣、柵を設置する場合は、フェンス等の前面に植栽を併用する、樹木の幹に近い色とするなどの配慮により、人工的な印象を軽減する。

外観の意匠等

10 住宅隣接緑地地区

- ① 屋根及び壁については、自然の色彩よりも目立つ色の使用や配色は避け、周辺の緑との調和に配慮する。
- ② 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）として使用する色彩は、マンセル値による明度が3以上8以下の色彩とする。
- ③ 屋根の色彩は、マンセル値による色相がY Rの場合は彩度が4以下、Y及びRの場合は彩度が3以下、GY、G、BG、B、PB、P、RPの場合は彩度が2以下、明度は色相に関わらず明度6以下とする。

4. 対象エリア②について

土地利用の方針

ルール設定のポイント

- ・ 既に土地利用開始済みの
「計画住宅地区1」をベースに、
幹線道路沿道にふさわしい土地利用の
ルールを定めます。

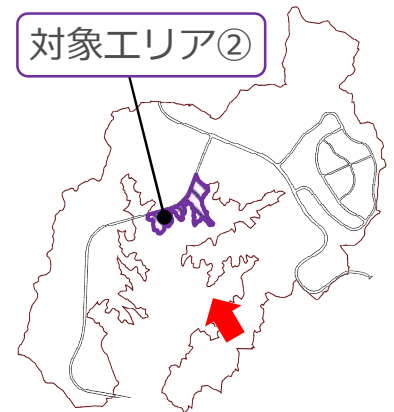
現在は土地区画整理事業の開始当初に設定した
暫定のルールがそのまま定まっています。

- ◎ 「用途地域」 … 第2種住居地域
- ◎ 「高度地区」 … 第3種高度地区

⇒ 変更しません。

- ◎ 「地区計画」 … 暫定ルールのみ
- ◎ 「景観計画」 … ルールなし

⇒ **変更します。**



4. 対象エリア②について

都市計画変更素案の概要

地区計画の変更 ※規制内容の変更

現在、**計画住宅地区2**として、暫定的なルール設定はあるものの、詳細なルールは定まっています。今回、ふさわしい詳細ルールを設定します。

計画住宅地区2の規制内容

●建築物の用途

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

(1)工場 (2)学校 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。(4)カラオケボックス (5)ホテル・旅館 (6)畜舎 (7)倉庫 (8)自動車教習所 (9)届出住宅

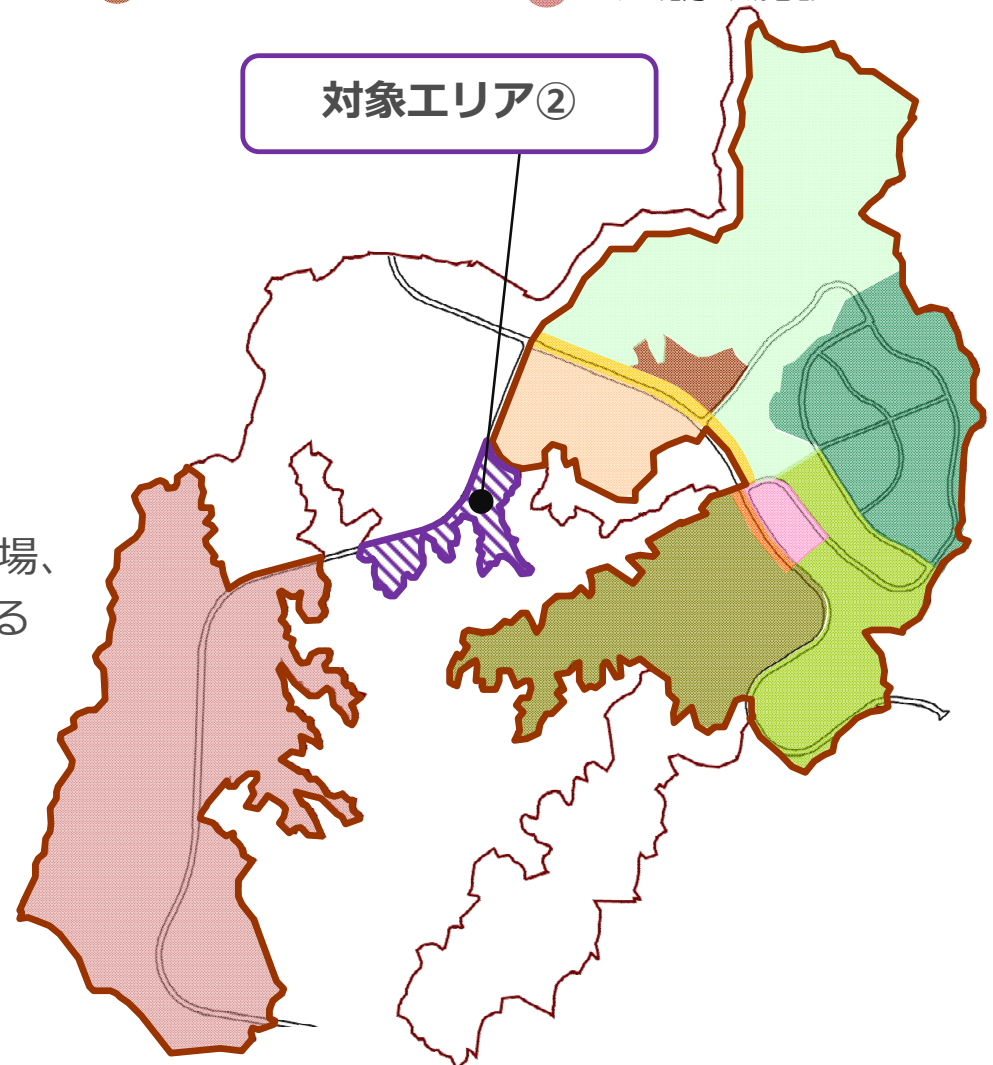
※「建築してはならない用途」を記載する。

●建築物の最低敷地面積 200m²

●壁面の位置の制限 敷地境界線から1m以上後退する

●建築物の高さの最高限度 12m

- | | |
|-------------|------------|
| ● 一般住宅地区1-1 | ● 沿道施設地区1 |
| ● 一般住宅地区1-2 | ● 沿道施設地区2 |
| ● 一般住宅地区2 | ● センター施設地区 |
| ● 里山住宅地区 | ● 教育施設地区 |
| ● 計画住宅地区1 | ● 広域誘致施設地区 |



4. 対象エリア②について

都市景観基本計画〔改訂版〕変更素案の概要

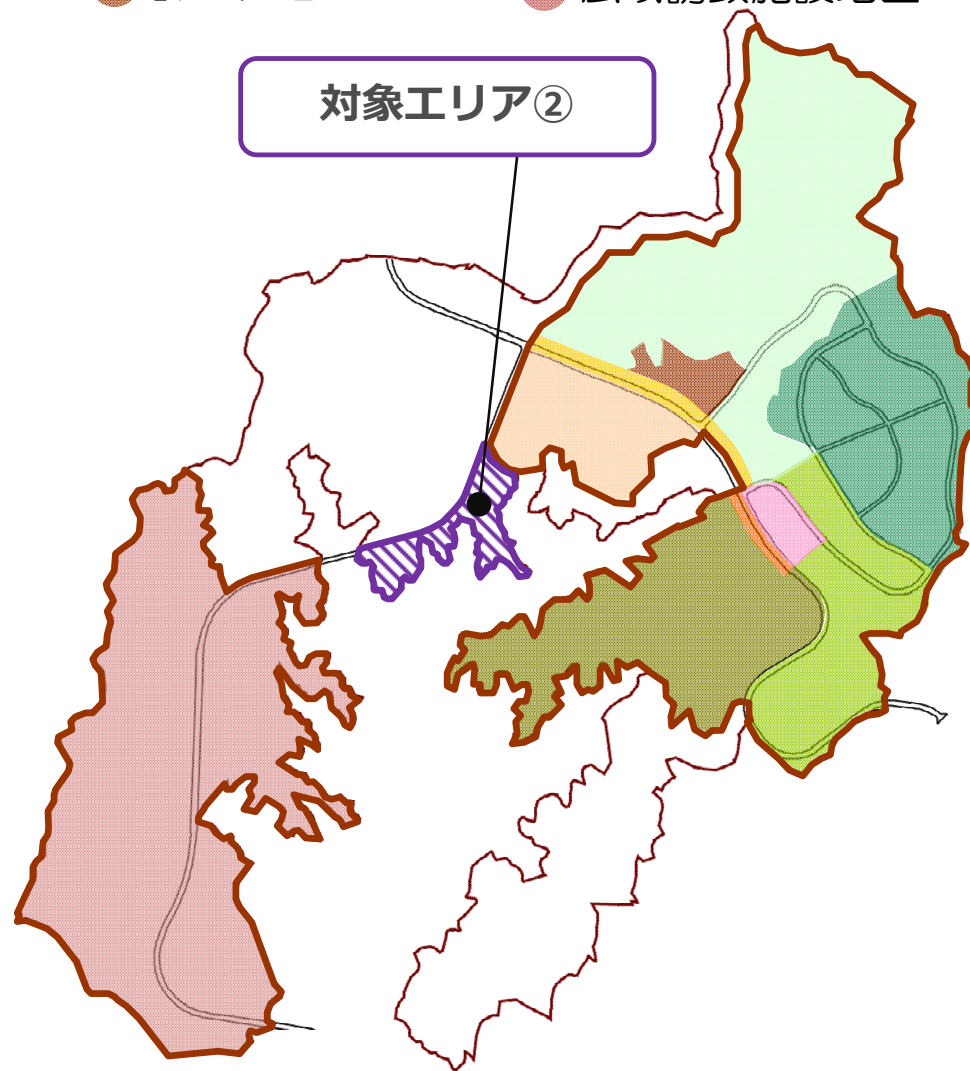
都市景観基本計画〔改訂版〕の変更

※新たにエリア指定

計画住宅地区2として追加

周辺の自然環境や、教育施設との調和を図りつつ、幹線道路などの周辺施設と連続した緑空間を形成し、緑豊かな親しみのある景観を形成する。

- | | |
|-------------|------------|
| ● 一般住宅地区1-1 | ● 沿道施設地区1 |
| ● 一般住宅地区1-2 | ● 沿道施設地区2 |
| ● 一般住宅地区2 | ● センター施設地区 |
| ● 里山住宅地区 | ● 教育施設地区 |
| ● 計画住宅地区1 | ● 広域誘致施設地区 |



4. 対象エリア②について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更

「計画住宅地区2」を以下のように景観計画に追加する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】
＜計画住宅地区2＞

垣又は柵の
しつらえ

4 計画住宅地区2

- ① 原則として、道路側には柵は設けない。
ただし、やむを得ず柵を設ける場合は、植栽を併用するなど周辺景観に配慮する。
- ② 垣又は柵については、見通しのきくものとする。
ただし、生け垣及びプライバシーを確保しなければならない部分を除く。

外観の意匠等

5 計画住宅地区2

- ① 屋根及び壁については、周辺景観との調和に配慮する。
- ② 止々呂美吉川線に面する部分はファサードや敷き際のしつらえについて、親しみを感じられるようその仕上げに配慮する。

5. 対象エリア③について

土地利用の方針

ルール設定のポイント

- ・ 幹線道路沿道にふさわしい空間の創出を図ります。
- ・ 既に土地利用開始済みの周辺地区と調和した内容のルールとします。

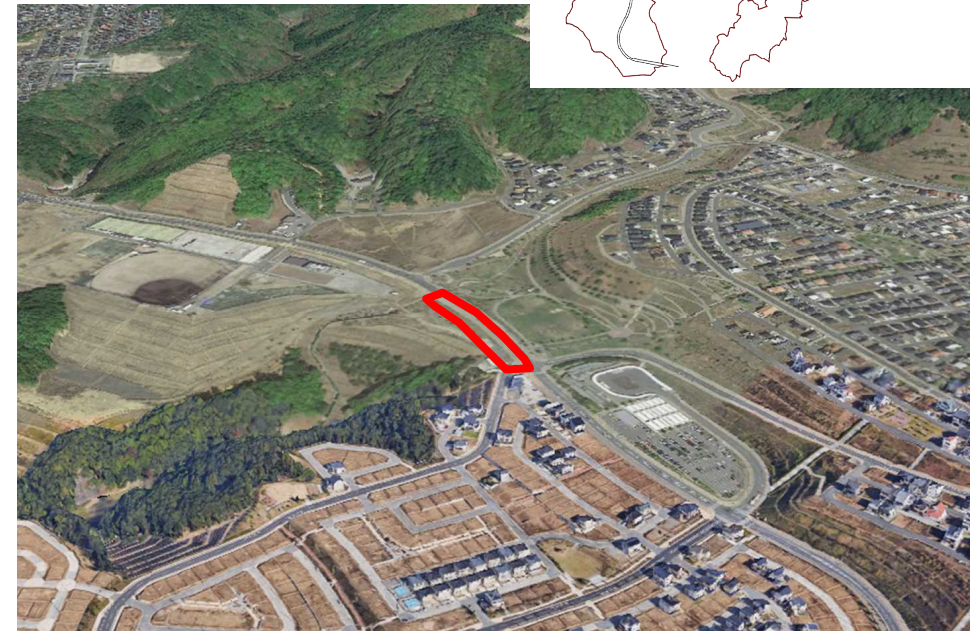
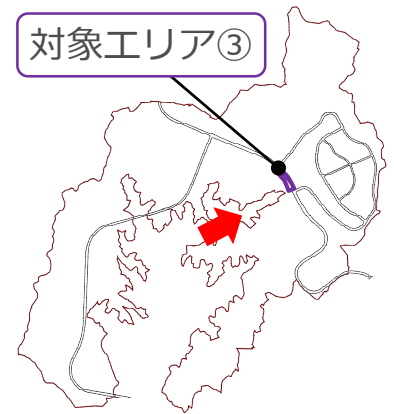
現在は土地区画整理事業の開始当初に設定した暫定のルールがそのまま定まっています。

- ◎ 「用途地域」 … 準住居地域
- ◎ 「高度地区」 … 第3種高度地区

⇒ 変更しません。

- ◎ 「地区計画」 … 暫定ルールのみ
- ◎ 「景観計画」 … ルールなし

⇒ 変更します。



5. 対象エリア③について

都市計画変更素案の概要

地区計画の変更 ※沿道施設地区 1 の拡大

現在、暫定的なルール設定はあるものの、詳細なルールは定まっていません。

今回、沿道施設地区 1 の範囲を変更し、対象エリア③を沿道施設地区 1 に編入します。

沿道施設地区 1 の規制内容

既に策定済み

●建築物の用途

「建築してはならない用途」を記載する。

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

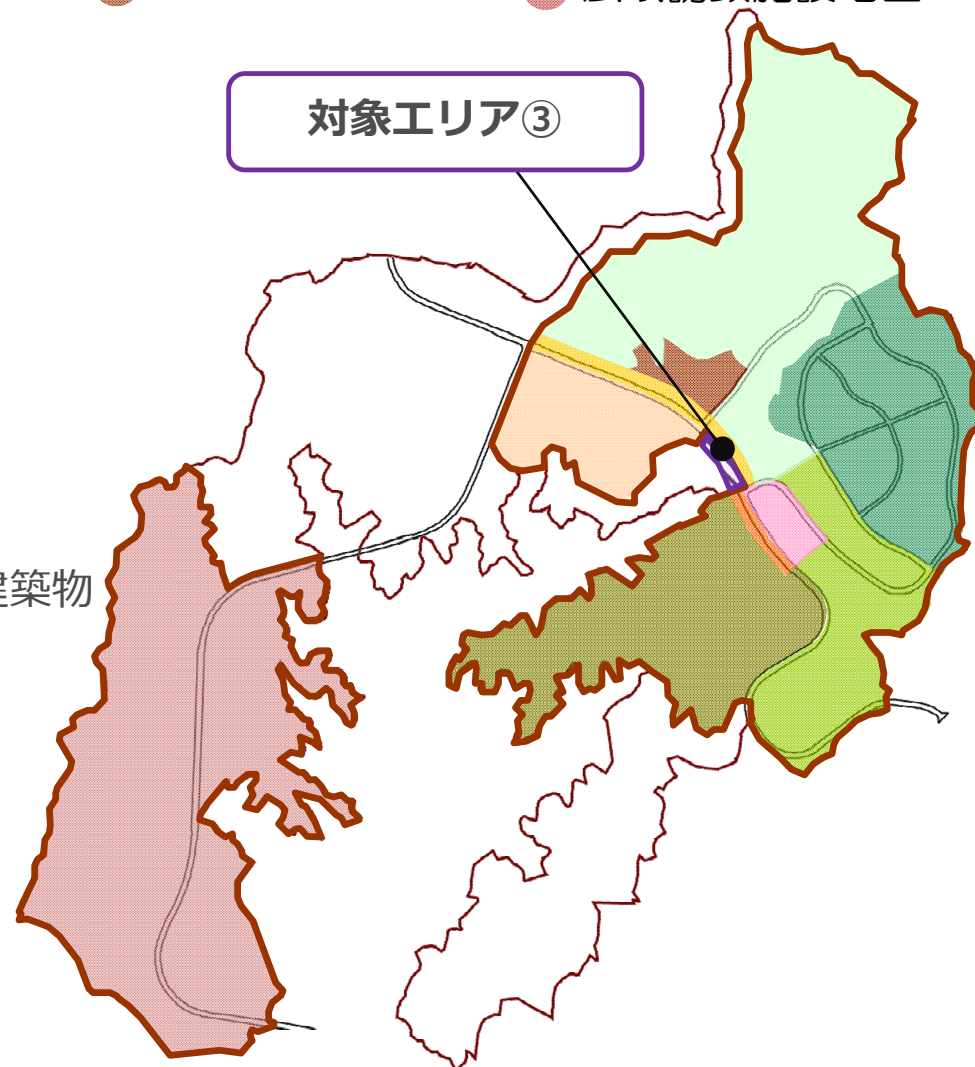
- (1)第 2 種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
- (2)学校
- (3)畜舎
- (4)倉庫
- (5)届出住宅

●建築物の最低敷地面積 170㎡

●壁面の位置の制限 敷地境界線から1m以上後退する

●建築物の高さの最高限度 12m

- | | |
|-------------|------------|
| ● 一般住宅地区1-1 | ● 沿道施設地区1 |
| ● 一般住宅地区1-2 | ● 沿道施設地区2 |
| ● 一般住宅地区2 | ● センター施設地区 |
| ● 里山住宅地区 | ● 教育施設地区 |
| ● 計画住宅地区1 | ● 広域誘致施設地区 |



5. 対象エリア③について

都市景観基本計画〔改訂版〕変更素案の概要

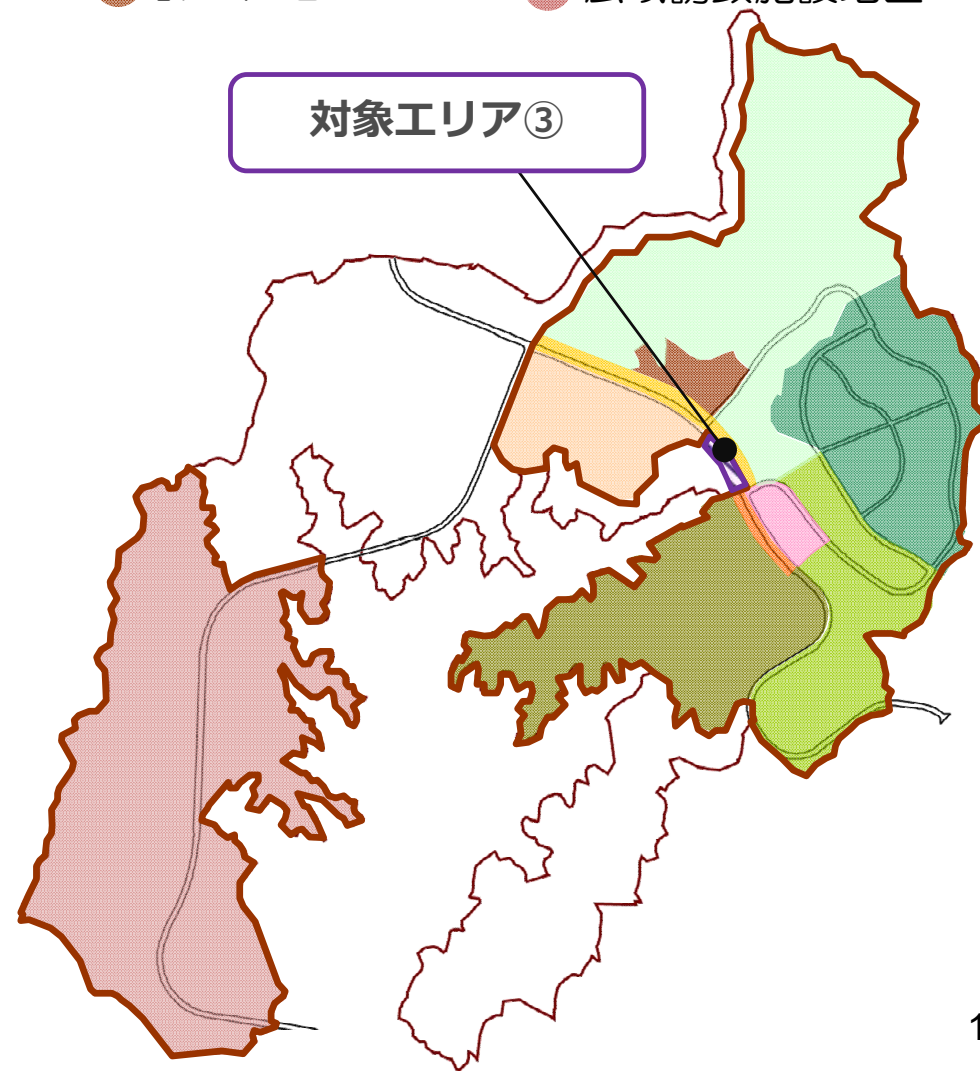
都市景観基本計画〔改訂版〕の変更

※沿道施設地区 1 の拡大

今回、沿道施設地区 1 の範囲を変更し、沿道施設地区 1 に編入します。

※ルールについては、既に策定済みの沿道施設地区 1 のルールを適用します。

- | | |
|-------------|------------|
| ● 一般住宅地区1-1 | ● 沿道施設地区1 |
| ● 一般住宅地区1-2 | ● 沿道施設地区2 |
| ● 一般住宅地区2 | ● センター施設地区 |
| ● 里山住宅地区 | ● 教育施設地区 |
| ● 計画住宅地区1 | ● 広域誘致施設地区 |



5. 対象エリア③について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更 「沿道施設地区1」を適用する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】
＜沿道施設地区1＞

まちなみを育む
ルール

- 1 一般住宅地区1－2、沿道施設地区1
① 地元組織が運用するまちづくりルールを積極的に活用し、各街区の特徴に沿ったまちなみ景観の創出に努める。

建築物の敷地面積の
最低限度、建築物の
高さの最高限度、壁
面の位置

- 2 一般住宅地区1－2、沿道施設地区1
① 道路側及びフットパス側（別図3-15参照）に高さ1メートルを超える擁壁がある場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から擁壁頂部（擁壁天端の道路側及びフットパス側）までの距離は1メートル以上とする。

5. 対象エリア③について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更 「沿道施設地区1」を適用する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係） 【抜粋】
＜沿道施設地区1＞

垣又は柵の
しつらえ

1 一般住宅地区1－1、1－2、2、計画住宅地区1及び沿道施設地区1、2

- ① 原則として、道路側には柵は設けない。
ただし、やむを得ず柵を設ける場合は、植栽との併用を行う。
- ② 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。ただし、生け垣及びプライバシーを確保しなければならない部分を除く。

外観の意匠等

7 一般住宅地区1－2、沿道施設地区1

- ① 建築物の外壁、屋根（陸屋根部分を除く）及び工作物の表面の基調色（ベースカラー、サブカラー）として使用する色彩は、表2に示す基準によるものとする。
- ② 屋根面及び屋上を利用する場合は、美しいスカイラインの形成と屋根並みの調和に配慮する。

5. 対象エリア③について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更 「沿道施設地区1」を適用する。表2「外観の意匠等」色彩基準表については、編入した部分の「沿道施設地区1」について追記する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】

＜沿道施設地区1＞

表2「外観の意匠等」色彩基準表

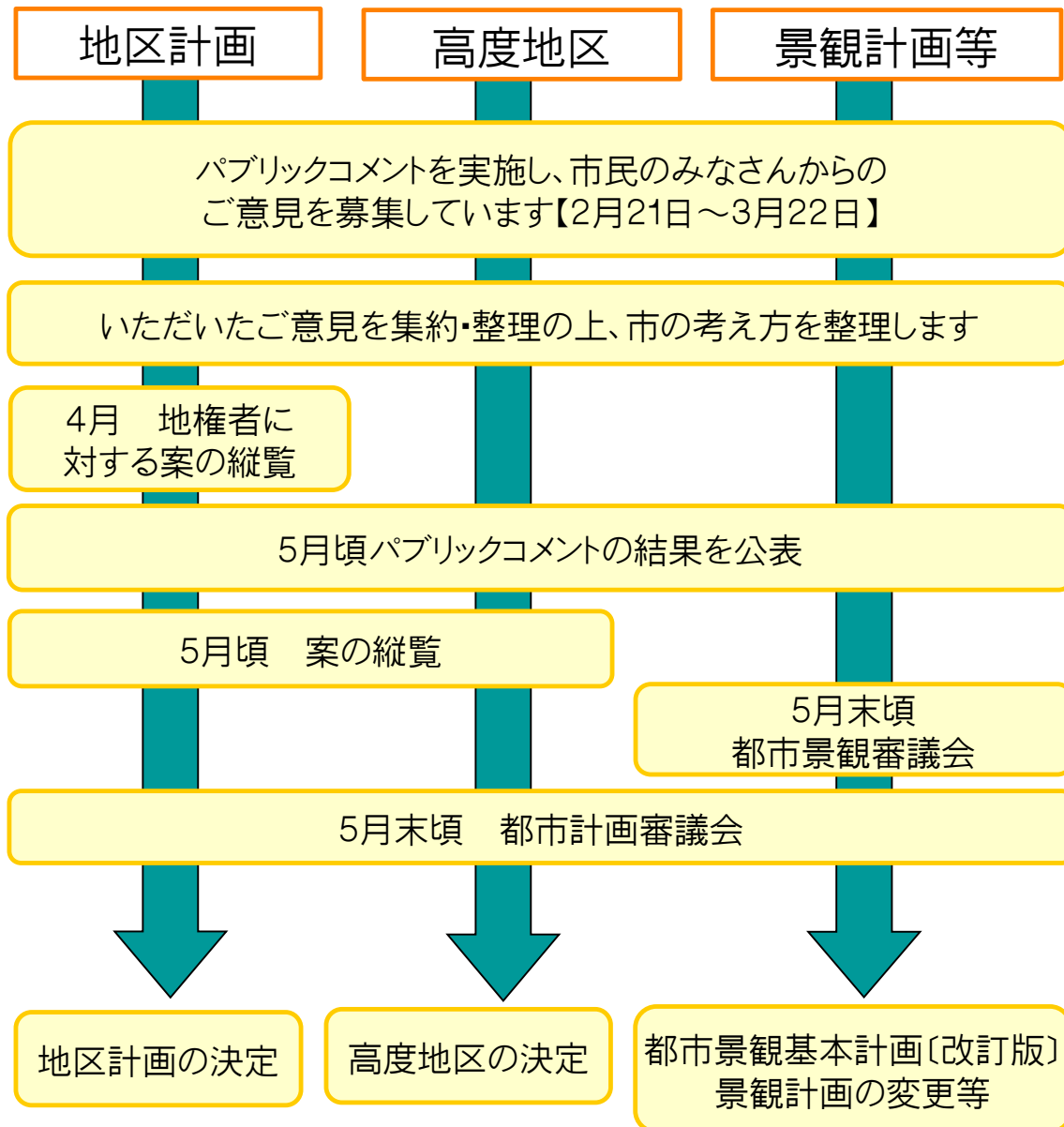
	外壁 及び 工作物			屋根（陸屋根を除く）		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
A（プロムナード）街区	0.1YR～10Y	4～8	3以下	0.1YR～10PB	4以下	2以下
B（フォレスト）街区	0.1RP～10R	4～8	2以下	N	5以下	－
	N	4～8	－			
C（ヒルブリーズ）街区	0.1YR～10Y	6～9	3以下	0.1R～10PB	4以下	2以下
D（パーク）街区	0.1G～10PB	7～9	2以下	0.1P～10RP	4以下	1以下
沿道施設地区1(A街区を除く)	N	6～8.5	－	N	5以下	－

今回、新たに＜沿道施設地区1＞に編入した部分については、C(ヒルブリーズ)街区と同様の色彩基準を適用します。



5. 今後の流れ

パブリックコメント以降の流れは次のとおりです。



「箕面森町(水と緑の健康都市)地区の都市計画及び景観計画等の変更」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・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター、西南・桜ヶ丘・萱野南・小野原図書館

●市ホームページで閲覧

【地区計画・高度地区・景観計画等】

http://www.city.minoh.lg.jp/machi/sinmachihenkou_pub.html

●市内説明会

下記のとおり説明会を実施します。

2月28日(木)午後7時から みのお市民活動センター

3月1日(金)午後7時から とどろみの森学園

3月3日(日)午前10時から グリーンホール

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