

令和 8 年(2026 年)9 月 16 日

高度地区の変更について パブリックコメント 実施結果公表

【案件の名称】

高度地区の変更について

【結果公表閲覧期間】

令和 8 年(2026 年) 9 月 16 日(水) から 10 月 16 日(金) まで

【閲覧場所】

- ・市ホームページ
(アドレス:<https://www.city.minoh.lg.jp/machi/koudo-tokurei.html>)
- ・都市計画部 まちづくり政策課 (箕面市役所 別館 4 階 49 番窓口)
- ・箕面市役所豊川支所、止々呂美支所
- ・総合保健福祉センター
- ・西南生涯学習センター
- ・中央・船場・東図書館
- ・みのお市民活動センター

【実施結果概要】

- ・意見の募集期間
令和 8 年(2026 年)7 月 7 日(火) から 令和 8 年(2026 年)8 月 7 日(金) まで
- ・意見の件数(提出者数) 3 件 (3 名)
- ・いただいたご意見と市の考え方
詳細は次ページ以降をご参照ください。(ご意見は誤字、脱字を除き原文のままとしています。)

問い合わせ先:

箕面市都市計画部まちづくり政策課
電話 072-724-6810(直通)

	いただいたご意見	市の考え方
1	箕面船場地区は他の場所より高台となっているため、一定の高さ制限をつくることに賛成ですが特例措置をする際の審査基準について要望があります。 前提として箕面船場地区は箕面市における高度地区第 8 種で最高限度が高さ 31mだが、それを超す特例措置について、「個別審査」を経ても最高を 60mとするという理解で宜しいでしょうか？以下その理解で書きます。 説明会では「山なみ景観への配慮」を挙げられていて、その「視点」は「各所から検討する」と回答されていました。逆に対象となる「山並み」は箕面の山だけでしょうか？ 私は吹田市青山台の住民ですが、青山台を含む周辺低層住宅地と箕面船場の間にある「千里ニュータウン周縁緑地の山なみ景観」(以下「周縁緑地」と言います)へも配慮してほしいと考えます。 青山台から見ると、東京建物の超高層マンションが周縁緑地から突き出しており、山並み景観が破られ悲しく思っています。箕面船場地区でも周縁緑地近辺は近隣住宅と近いだけでなく標高も高く、高さ 60mでも周縁緑地の山並み景観を阻害する可能性があります。 一方周縁緑地は箕面船場地区より標高が高く、言わば「自然の衝立」になっているためこの山なみを守ることが、大きな制限になる事も無いと考えます。 箕面船場地域では大阪船場繊維卸商団地組合が主体となって「COM ガーデンシティー構想」を基に「グリーンウィービングプロジェクト」が進行中です。全国屈指の緑のビル街とすることで、それがクールだと感じる大学学部やスタートアップ企業が集まることが期待されますが周辺の地域から見られることに対して配慮ができていないとマイナス	ご理解のとおりです。 本市が言う「山なみ」とは、箕面の市街地から眺めることのできる北摂山系の区域を指しています。 今回の変更案は、「箕面市の景観を構成する最も重要な要素」と位置づけられている北摂山系の山なみ景観への影響を考慮したものになりますが、従来、特例で許可を受ければ適用除外とされていた建物の高さの制限に、新たに 60メートルの上限を設けることは、市周縁部に隣接する市街地にとっても一定の効果があるものと考えています。 高度の特例を許可する際には、ご意見のとおり、景観に関する基準への適合性を確認するため、複数の視点場を指定し、山なみを阻害する高さではないか、周辺建物から過度に突出していないか、周辺環境と調和が図られているか、それぞれシミュレーションを行います。 これまで、視点場の指定は市内に限定されるものではありませんでしたが、主に駅などの公共性の高い場所からの歩行者の視線や、車窓から望む山なみ景観などを意識したものであったことから、今後は、いただいたご意見を参考に、必要に応じて、市周縁部の市街地からの見え方も考慮した視点場の指定も取り入れていきます。

	いただいたご意見	市の考え方
	要因にもなると思われます。これは箕面市にとっても同じことだと思います。 特例措置については「個別審査」をされるということです。その際には豊中市新千里北町と吹田市青山台を代表とする隣接市域から見た周縁緑地の山並み景観への配慮も審査の基準に入れて頂きたいと要望します。	
2	第8種高度地区における建築物の高さ制限の見直しには賛成します。 特に船場地域では、土地の高度利用を進めながら、周辺から大きく突出する建築物を抑制し、箕面の山なみ景観や住環境との調和を図ることが重要です。この指定は将来のまちづくりに大きく関わるため、必ず実現していただきたいと考えます。 箕面駅前周辺については、周辺の街並みとの調和を考慮し、建築物の高さの最高限度を60メートルではなく40メートルとすべきだと考えます。駅前の利便性や土地の有効活用を図りながらも、過度に高い建築物による圧迫感や景観への影響を抑えるため、より慎重な高さ制限を求めます。	ご意見のとおり、山なみ景観との調和や周辺市街地への配慮は、まちづくりを考えるうえで大変重要な視点であり、今回の変更案は、船場地域で今後増加が見込まれる、老朽化に伴う建物の更新を見据えて検討しています。 箕面駅前周辺は、船場地域と同様に第8種高度地区に指定されていますが、一部の地区では既に、地区計画で建築物等の高さの最高限度が定められており、旧みのおサンプラザ1号館が立地していた地区が最も高く、40メートルの制限を設けています。 今回の変更案により、箕面駅前周辺で影響を受けるのは、みのおサンプラザ2号館ですが、市では、当該敷地の容積率の上限値が400%であることを考慮すると、建物更新時のみのおサンプラザ2号館の建物の高さは、通常、船場地域より低くなるものと想定しています。 また、特例で許可を受けて高度地区で定める建物の高さの最高限度(31メートル)を超えて建物を建築する場合、周辺環境と調和した高さであることも考慮すべきであることから、船場地域より低層の建物が建つ箕面駅前周辺において、60メートルの建物が建つ可能性は極めて低いと考えています。
3	今回の変更の対象となる箕面市の『第八種高度地区』6ヶ所の1カ所である当団地の地権者は、大半が当団地組合の組合員であり組合員からの意見を纏める形でお伝えいたします。 今回の高度地区の変更に関して貴市からの説明としては、「ペンシルビル」の建設懸念が理由として	

いただいたご意見	市の考え方
挙げられているかと思われます。確かにマンション事業者による人口密度規制を満たしながらのペンシルビル建設の可能性も否定できない為、高さ規制に対する一定の理解は出来ます。 当団地内の標準的な区画は 320 坪で、隣地と一体となって『特例許可』を受けて開発を行なう場合でも、容積率を有効に活用するのは今回設定の【60m】高さがあれば、十分と考えられるのも分かります。 また、先般開催頂いた説明会では、「阪大前駅の地区計画(100m可能)の様な地区計画は今後認める予定は無い」とのお話がありました。 今まで行われてきたレベルの開発であれば今回設定の【60m】は弊害にならないのかも知れませんが、組合員各社からすると今回の変更は規制のみとなっている印象が強い様で、箕面船場阪大前駅の団地エリアのこれからの『まちづくり』への期待に水を差す形になっているかも、と懸念しております。 団地組合としては、これまでも貴市と共に『まちづくり』の議論をしてきたところであり、大街区化や大規模な土地の共同活用の可能性も視野に入れて継続した議論を進めて来ております。当団地の背割道路(組合所有の宅地)を含んだ一般的な街区の面積は、1.4ha(短手約 80m、長手約 170m)程度であり、例えば街区の半分で敷地を設定した場合は、建築面積を絞りながら高層化することが出来れば、足元に機能的な広場空間を作り、環境や防災上も含めて周辺に貢献できるまちづくりをすることも可能になるのでは、と考えております。現時点で具体的な計画、予定は有りませんが、我々としては引き続き箕面市との対話を継続して参り	資料や説明会でご説明しましたとおり、市が高度地区で定める船場地域の建物の最高限度は 31メートルで、今回の変更案は、特例で許可を受ける場合に、これまで無制限であった建物の高さに上限を設けるものです。今回お示ししている 60メートルの上限は、現在市が都市計画に定める、容積率などの制限の範囲内で、事業性と良好なまちなみ景観との両立を図った案としています。 市といたしましては、極端に縦に細長い建物が乱立した場合、山なみ景観や周辺環境との調和が損なわれ、まちの価値の低下に繋がる可能性を危惧し、新たな箕面の顔としてこれから進められるまちづくりが、良好な景観の形成に資するものであることを期待して検討を進めてきたものです。 ご意見のとおり、まちづくりにおいては、これまで市も特命チームを立ち上げ、貴団体等と様々な議論や検討を行ってきており、今後も同様に、魅力あるまちづくりを目指して進めていくものと考えております。 さきのご説明のとおり、今回の変更案は、現時点で市が都市計画に定める容積率などの制限の範囲内で、事業性との両立を図った案となっています。 今後、議論や検討を進めていく中で、地元団体等から、具体的に新たなまちづくりの計画が提出された際には、そのまちづくりに対するニーズを、必要に応じて、市の都市計画に反映させ

いただいたご意見	市の考え方
たいと考えており、団地組合及び組合員所有地による大街区化や土地の共同化の調整が整った暁には、例えば既存の地区計画変更や新規設定による高さ制限の見直しについて、余地を持った制度にして頂きたいようお願い申し上げます。 ※<u>ご意見主に確認したうえで、原文のまま掲載しています。</u>	ていくこともあり得るものと捉えています。