

# 川合・山之口地区における 都市計画及び景観計画の変更（素案）について

箕 面 市

## 目次

1. これまでの経緯	P. 2
2. 事業計画変更認可の内容について	P. 3
3. 都市計画の変更（素案）事項一覧	P. 4
4. 地域地区の変更（素案）	P. 5
5. 地区計画の変更（素案）	P. 8
6. 景観計画の変更（素案）	P. 9
7. スケジュールについて	P. 11

# 1. これまでの経緯

## ■ 都市計画と景観計画を変更・決定

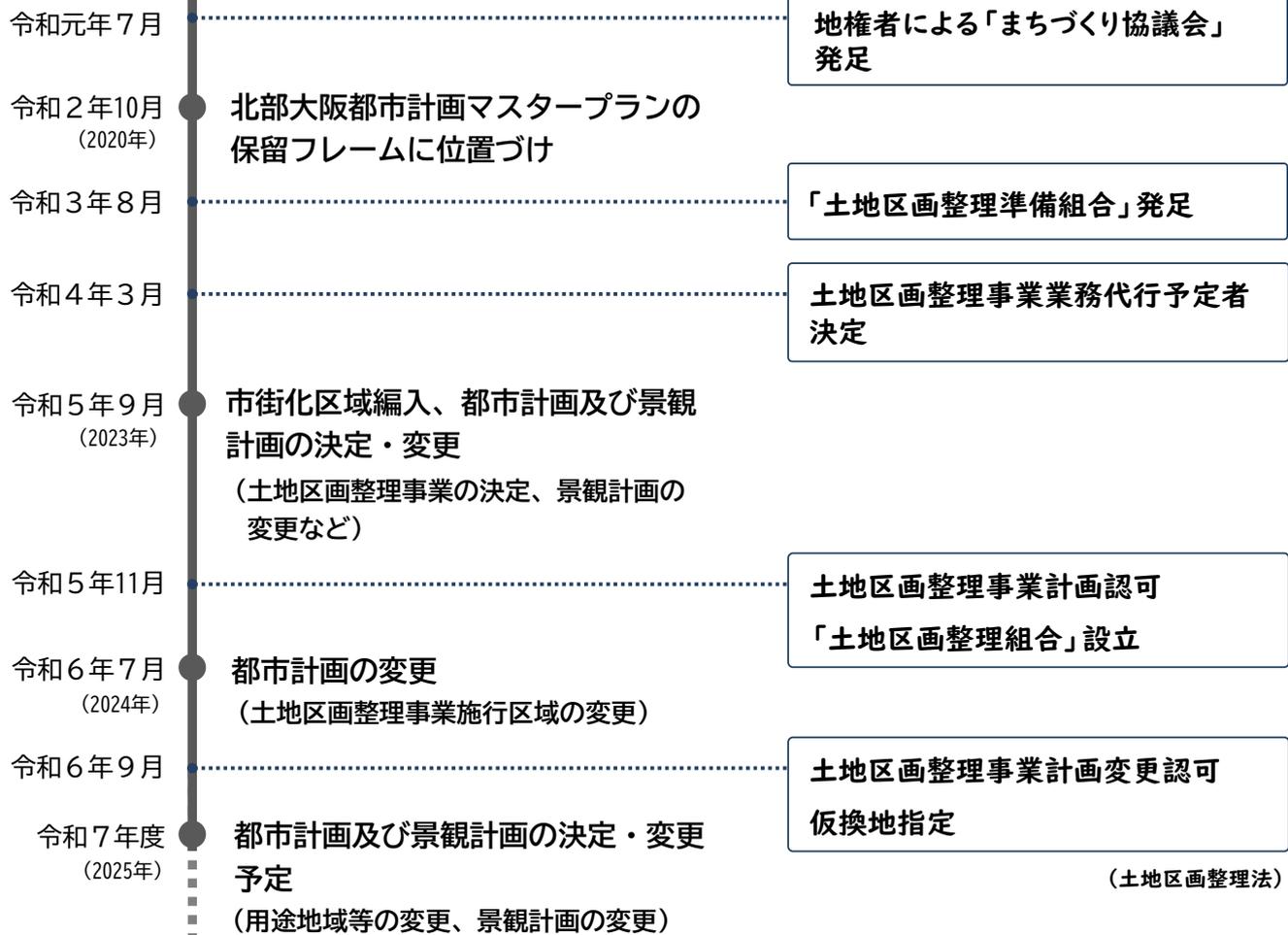
川合・山之口地区は、令和5年9月29日、市街化調整区域から市街化区域に編入し、都市計画に、土地  
 区画整理事業を定めるとともに、当該地区における用途地域等の変更や地区計画の決定を行った。  
 それに併せ、特に重点的に都市景観の形成を図る地区とすべく景観計画の変更も行っている。



1

都市計画・景観計画決定・変更の経緯

### ▶ まちづくりの流れ



## 2. 事業計画変更認可の内容について

令和6年9月に行われた土地区画整理法に基づく土地区画整理事業計画の変更認可に関する変更箇所は、事業費の変更を除く次の2点

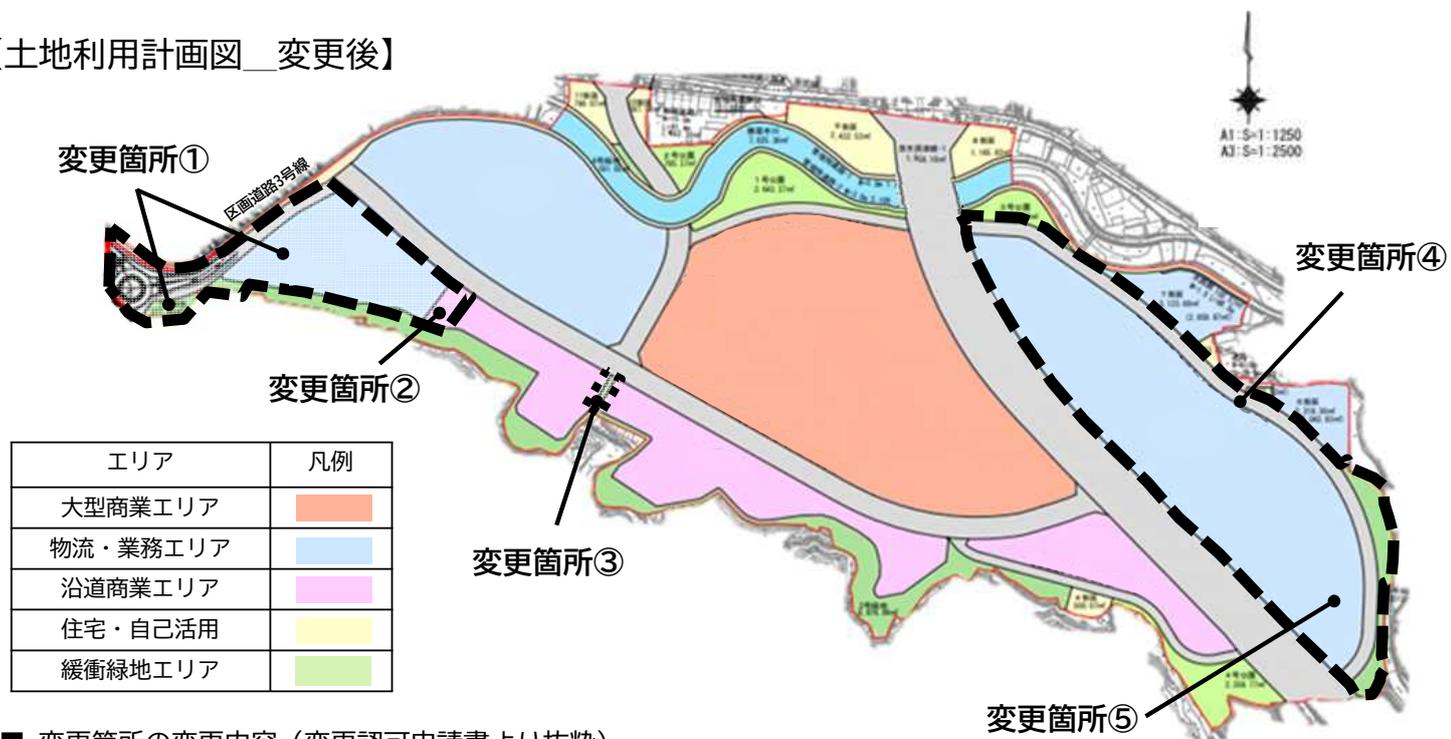
1. 施行地区面積の変更（令和6年7月都市計画変更済）
2. 公共施設の変更 区画道路の道路線形の変更等

### 【土地利用計画図 変更前】



2

### 【土地利用計画図 変更後】



#### ■ 変更箇所の変更内容（変更認可申請書より抜粋）

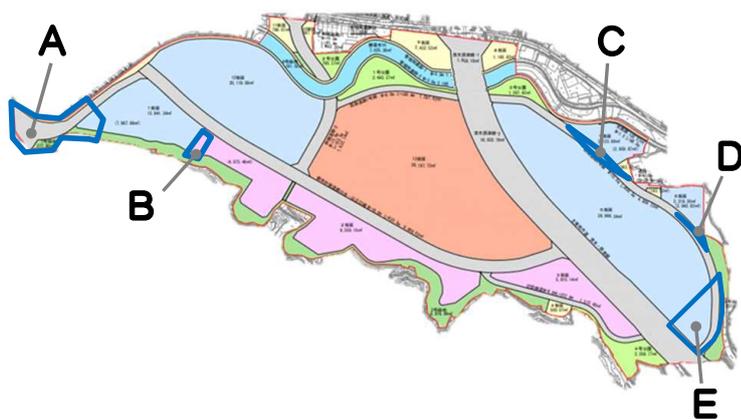
- 変更箇所① 事業計画の変更に伴い、物流・業務エリアとしての活用が見込めないため、道路と緩衝緑地に（公共施設）変更し、区画を分ける必要がなくなったことにより区画道路4号線を廃止
- 変更箇所② 沿道商業エリアを西側へ拡張
- 変更箇所③ 雨水を放流できるように、管路敷用地を確保するため緑道を新設
- 変更箇所④ 茨木市域界への高低差が大きいため、緩衝緑地帯を設ける必要が生じたため、道路線形を見直し
- 変更箇所⑤ 事業計画（誘致施設）の変更とともに、道路幅員を見直し

### 3. 都市計画の変更（素案）事項一覧

#### 【都市計画の変更（案）一覧】

土地区画整理事業計画の変更認可に伴う都市計画の変更場所と事項一覧は下表のとおり。

用途地域、高度地区、防火・準防火地域、地区計画を変更する。



	地域地区						地区計画 地区の区分	
	用途地域		高度地区		防火・準防火地域		変更前	変更後
	変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後		
A	近隣商業地域	商業地域	第6種	第8種	準防火地域	防火地域	沿道施設地区②	商業集積地区②
B	商業地域	近隣商業地域	第8種	第6種	防火地域	準防火地域	商業集積地区②	沿道施設地区①
C	近隣商業地域	商業地域	第6種	第8種	準防火地域	防火地域	沿道施設地区②	商業集積地区②
D	商業地域	近隣商業地域	第8種	第6種	防火地域	準防火地域	商業集積地区②	沿道施設地区②
E	近隣商業地域	商業地域	第6種	第8種	準防火地域	防火地域	沿道施設地区②	商業集積地区②

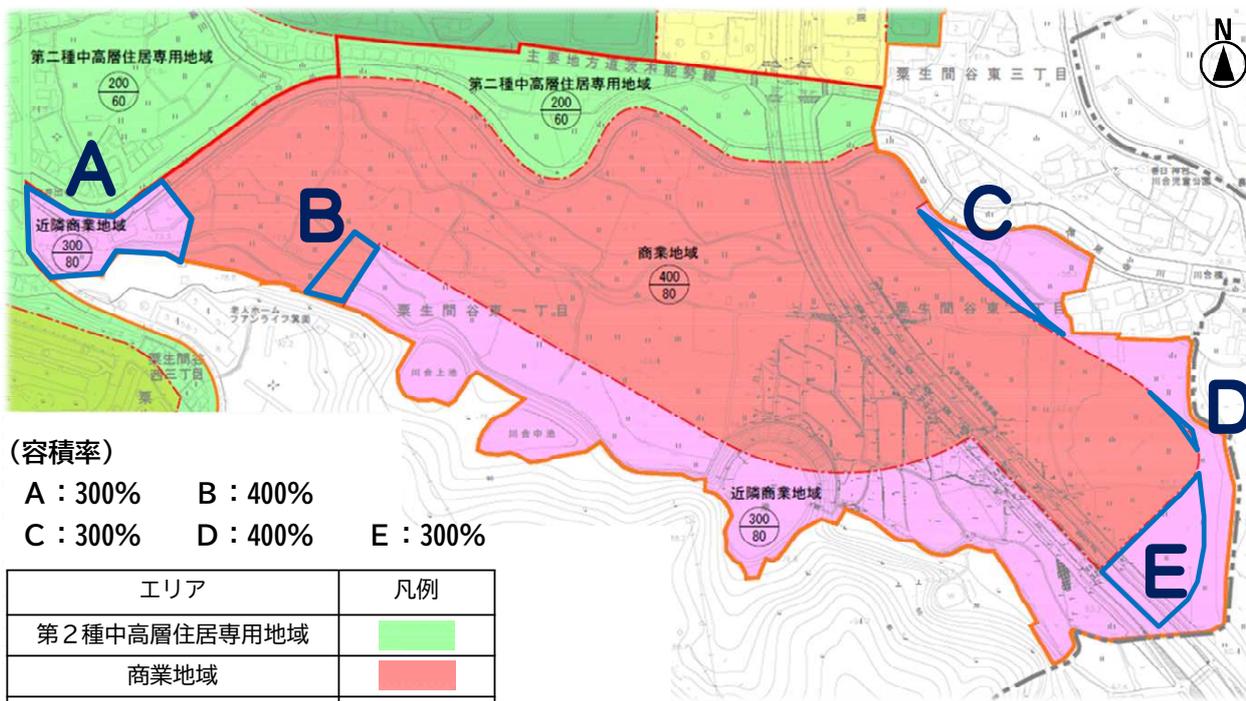
# 4. 地域地区の変更（素案）

## ■ 用途地域

【 変更前 】

A・C・E：近隣商業地域

B・D：商業地域

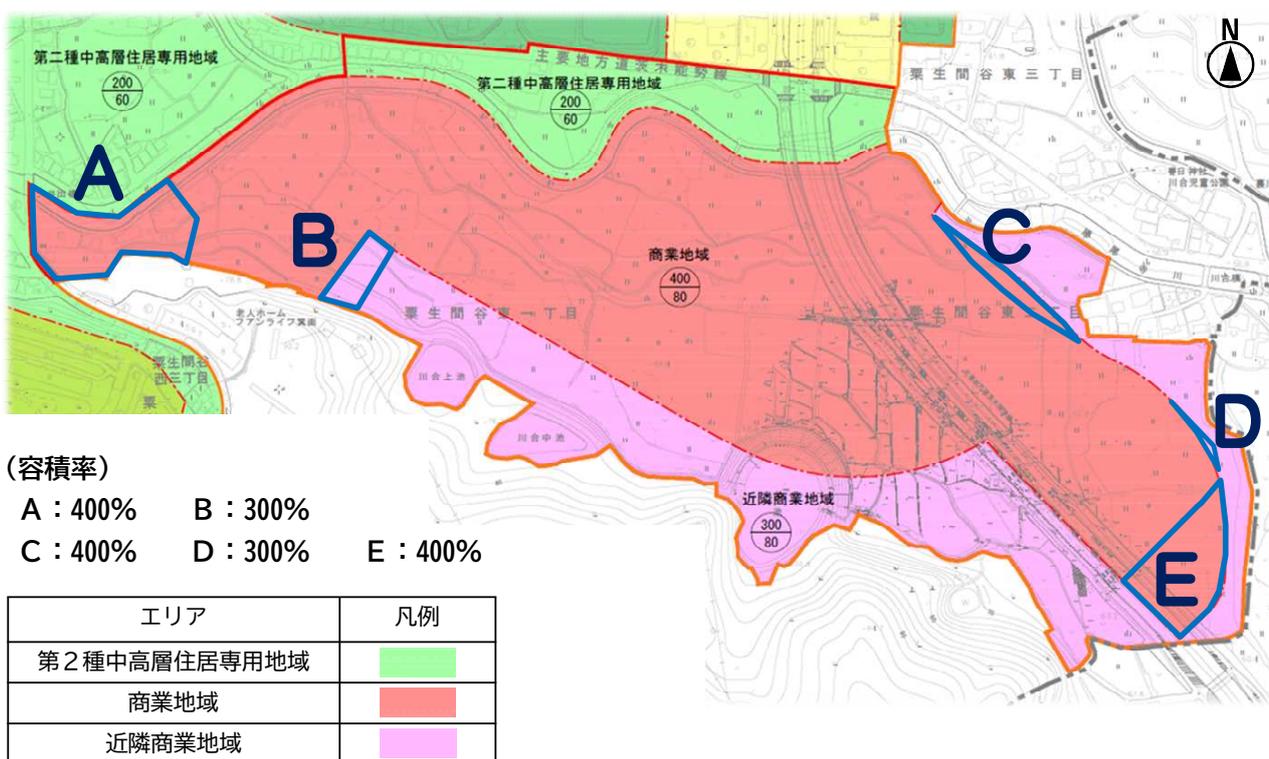


# 4

【 変更後 】

A・C・E：商業地域

B・D：近隣商業地域



■ 高度地区

市の建物高さの誘導方針 □中高層ゾーン（第6種高度地区 22メートル）

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 31メートル）

商業地域が指定されている区域

【 変更前 】

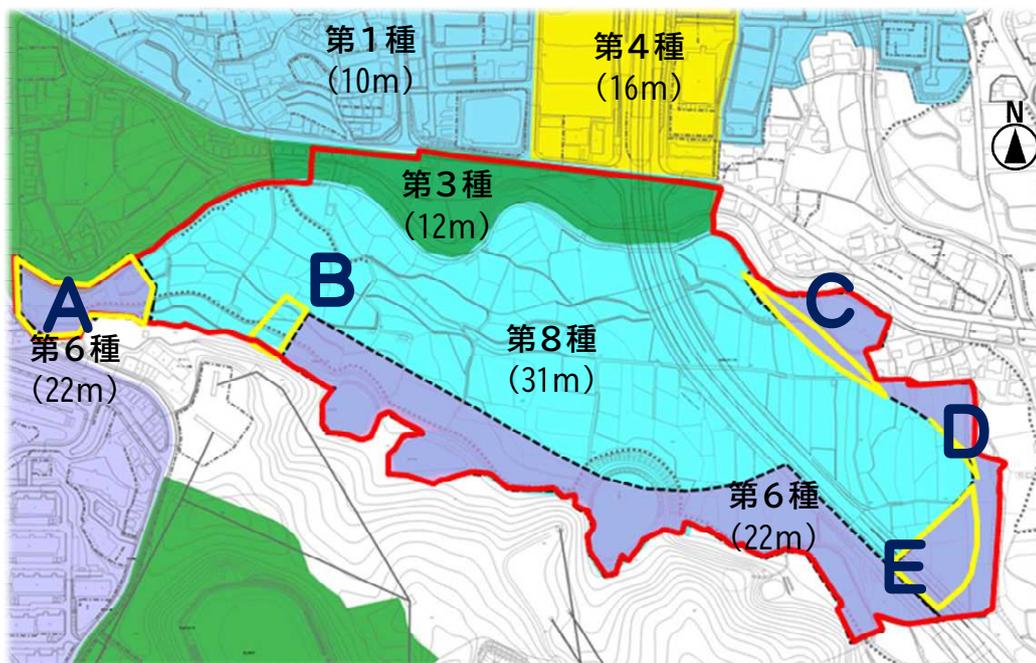
A・C・E

第6種高度地区（22m）

B・D

第8種高度地区（31m）

高度地区	凡例	高さ制限
第1種高度地区		(10m) ※用途地域による制限
第3種高度地区		12m
第4種高度地区		16m
第6種高度地区		22m
第8種高度地区		31m



【 変更後 】

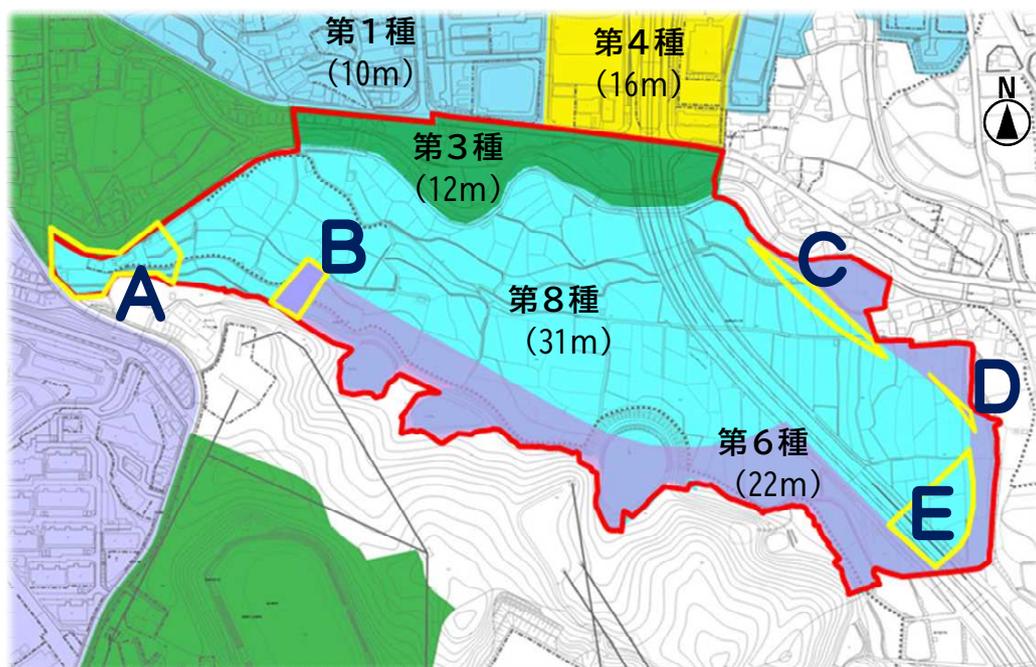
A・C・E

第8種高度地区（31m）

B・D

第6種高度地区（22m）

高度地区	凡例	高さ制限
第1種高度地区		(10m) ※用途地域による制限
第3種高度地区		12m
第4種高度地区		16m
第6種高度地区		22m
第8種高度地区		31m



周辺の高度地区は、住宅地については第1種高度地区または第3種高度地区を、幹線道路の沿道については第4種高度地区を、共同住宅が立ち並ぶ団地については第6種高度地区が設定されている。

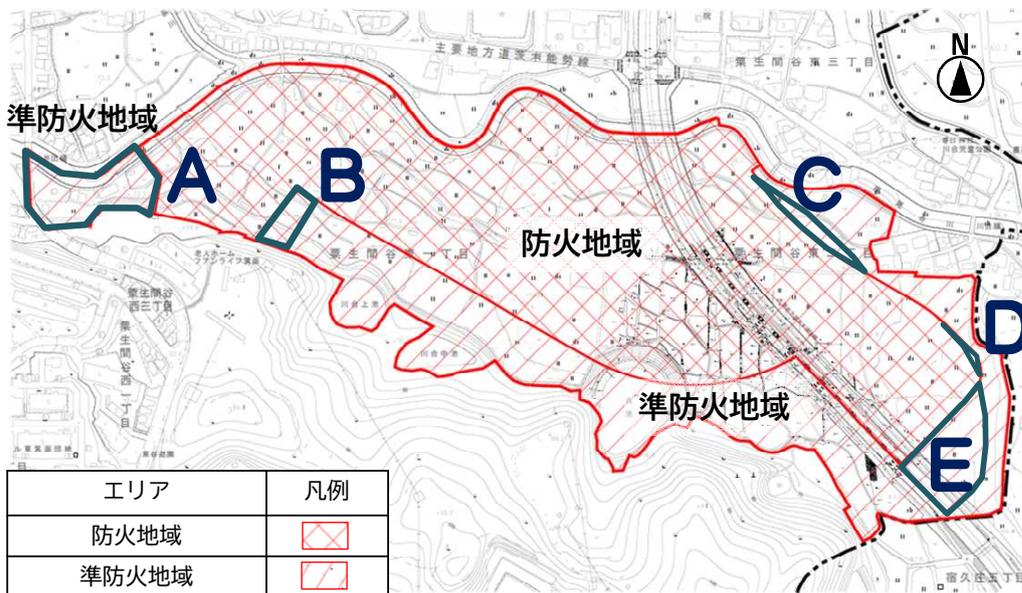
■ 防火・準防火地域

都市の不燃化を促進するため、  
容積率400%部は“防火地域”、容積率300%部は“準防火地域”に指定している。

【 変更前 】

A・C・E  
準防火地域

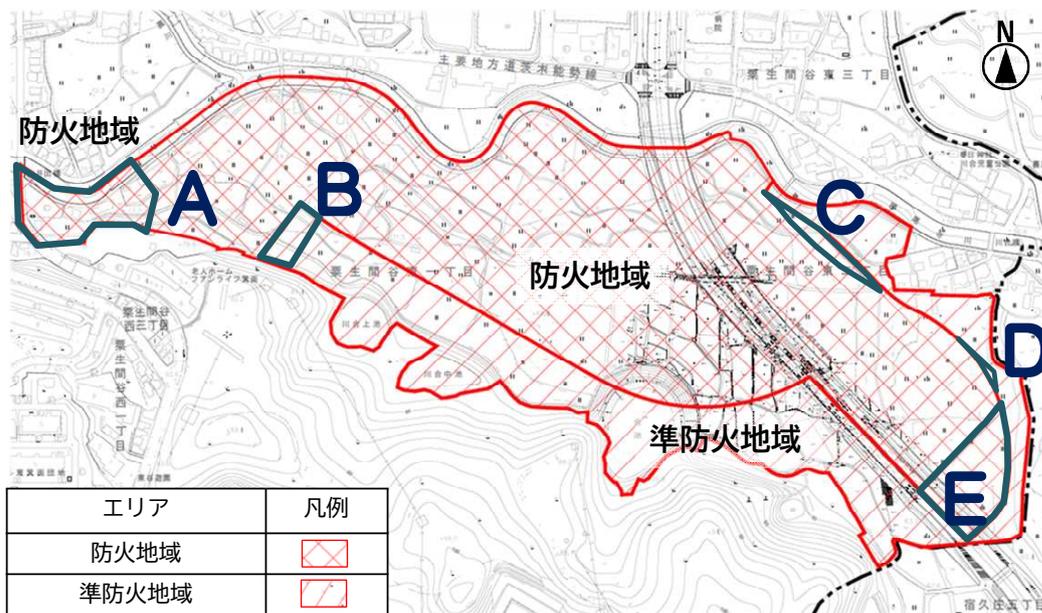
B・D  
防火地域



【 変更後 】

A・C・E  
防火地域

B・D  
準防火地域



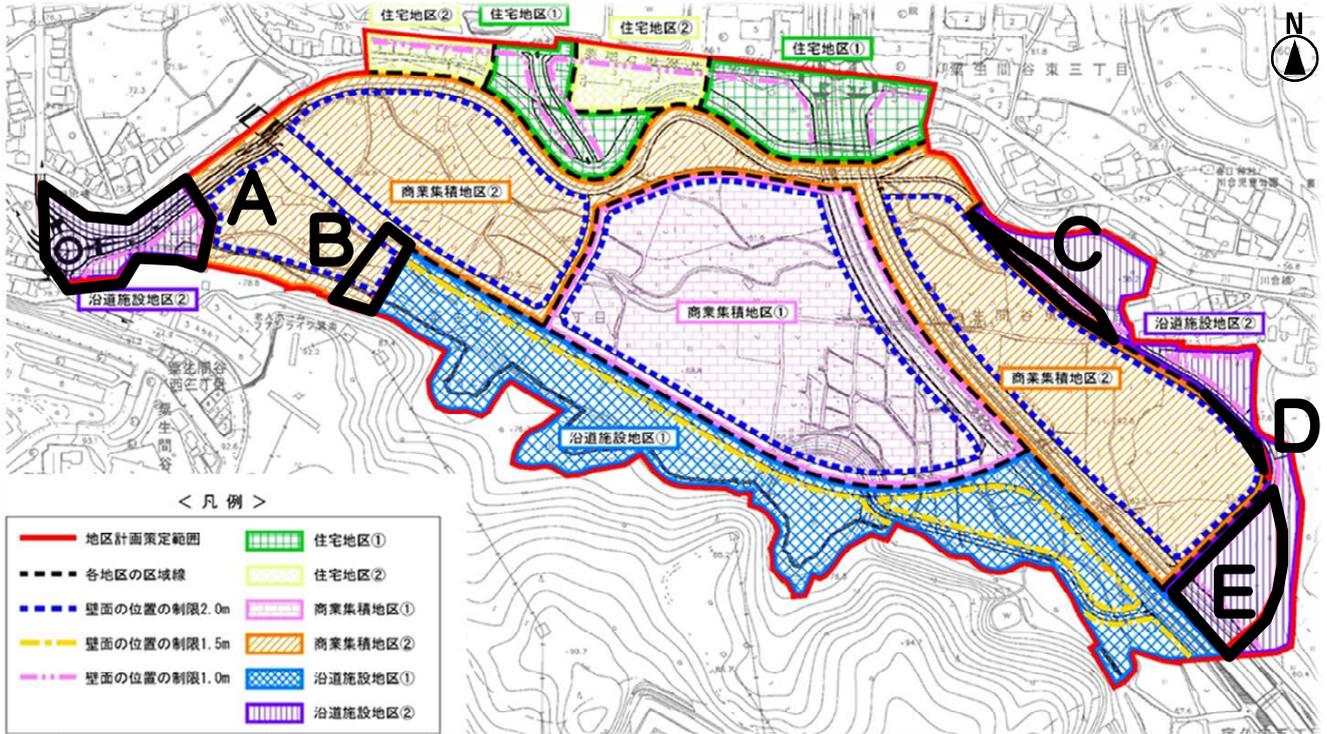
# 5. 地区計画の変更（素案）

## ■ 地区計画

【 変更前 】

A・C・E：沿道施設地区②

B・D：商業集積地区②



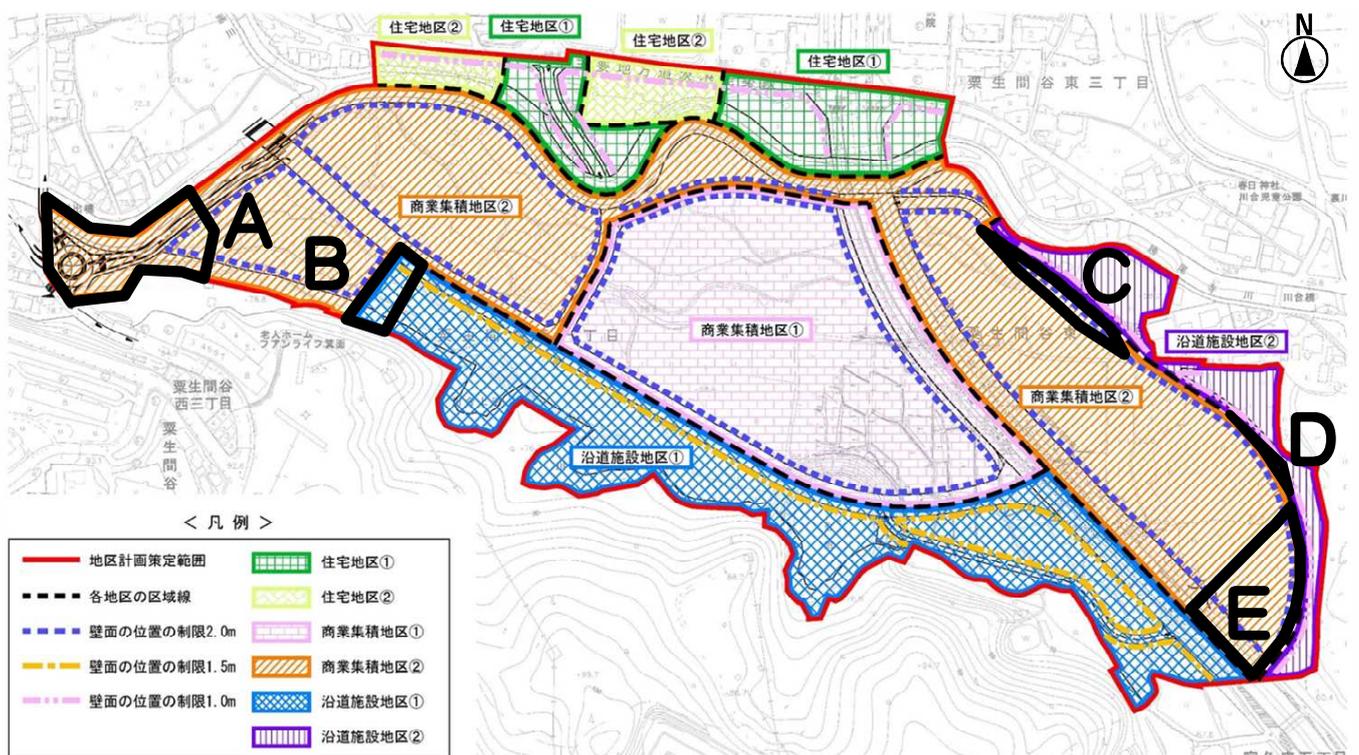
5

【 変更後 】

A・C・E：商業集積地区②

B：沿道施設地区①

D：沿道施設地区②



# 6. 景観計画の変更（素案）

## ■ 都市景観形成地区（川合・山之口地区）の区域（面積約21.6ha）

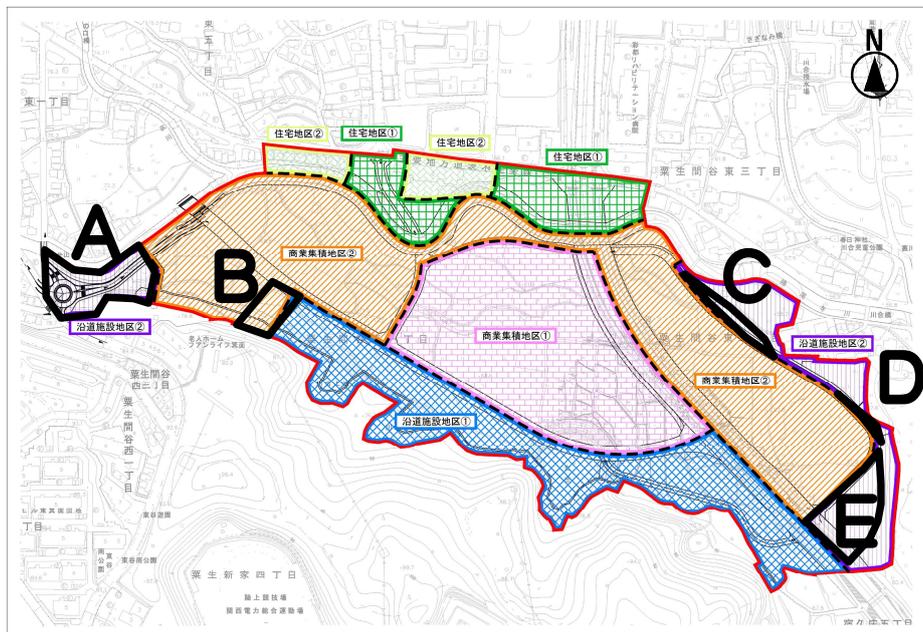
景観計画における各地区の区域図は、地区計画に定める地区に合わせて定めている。

今回の景観計画変更（案）は、地区計画における各地区の区域に変更が生じたことに伴う区域図の変更で、みどりの空間を確保する位置の変更を除き、景観誘導のルールなどに変更はない。

### 【変更前】

A・C・E：沿道施設地区②

B・D：商業集積地区②



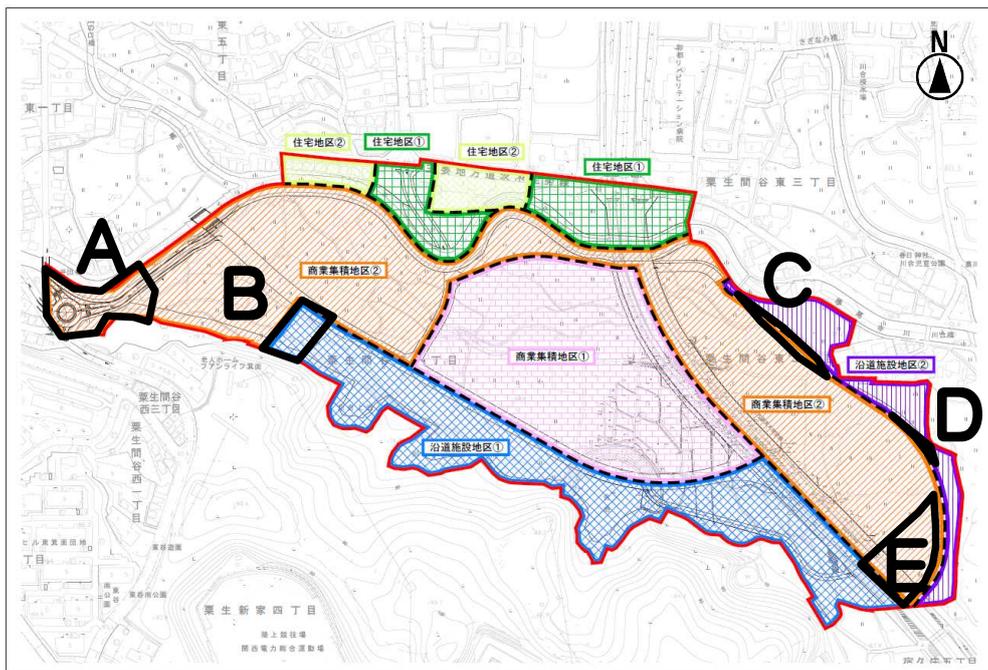
# 6

### 【変更後】

A・C・E：商業集積地区②

B：沿道施設地区①

D：沿道施設地区②

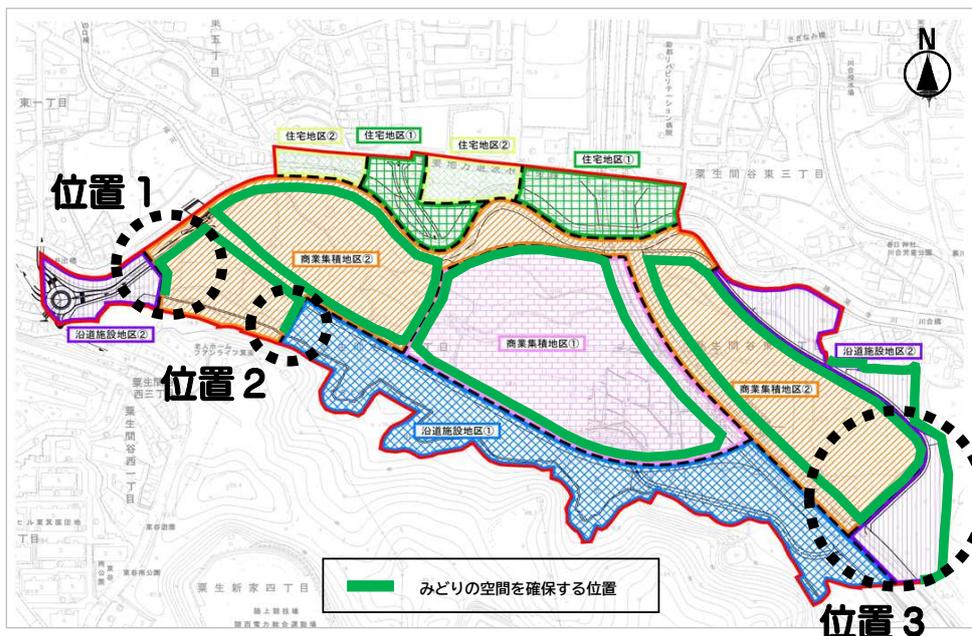


■ みどりの空間を確保する位置

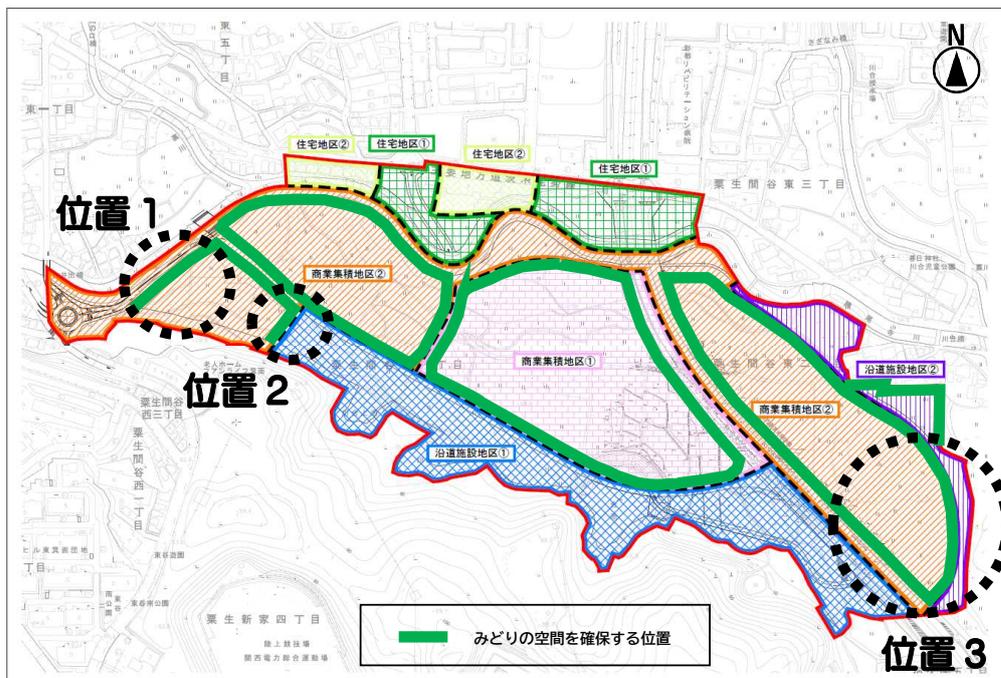
みどりの空間を確保し、土地利用に応じて、緩衝緑地や人が集い憩うことができる場として整備し、周辺環境に十分配慮する位置を定めたものである。

ただし、人や車両の出入りに用いる通路部分など、連続した空間の確保が困難な場合は、別途、効果的な位置、形態で確保するよう努めることとされている。

【 変更前 】



【 変更後 】



■ 位置の変更理由

- 位置 1 区画道路4号線を廃止したことに伴う位置の変更
- 位置 2 土地利用計画による沿道商業エリアを拡張したことに伴う位置の変更
- 位置 3 道路線形を見直すとともに、土地利用計画を変更したことに伴う位置の変更及び茨木市域界に緩衝緑地帯を設けたことに伴う位置指定の廃止

## 7. 今後のスケジュールについて

