

# 箕面市景観計画の変更について（諮問）



平成21年12月24日 都市景観審議会

## 都市計画審議会の役割

### ○景観法第9条第2項

景観行政団体（市）は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ、市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

### ○景観法第9条第8項

景観計画を変更するときは第2項を準用する。



景観計画の変更について、都市計画審議会のご意見を伺います

- 視点
- ①過度な私権制限になっていないか
  - ②都市計画と整合しているか

# 箕面市景観計画の変更について

- 1 前回までの振り返り
- 2 パブリックコメント、説明会の結果について
- 3 前回からの変更点について
- 4 今後の予定

# 1. 前回までの振り返り

# 背景

## 現 状

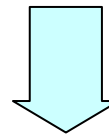
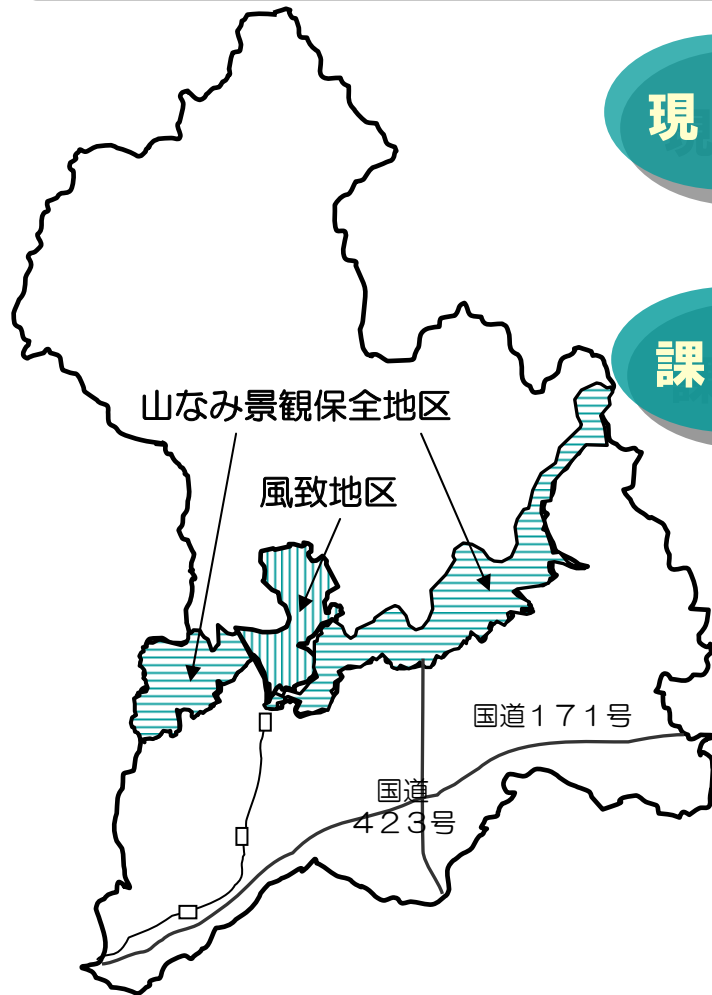
四季折々で異なった彩りを見せる山なみは、「風致地区」や「山なみ景観保全地区」といった法規制等によって、樹林そのものが保全されています。

## 課 題

しかし、最近、山なみを背景とした場所、いわゆる「山すそ部」において、山なみ景観に影響を与えるいくつかの建設計画が問題となりました。

また、この山すそ部には中高層住宅が立地しています。

将来、こうした建物を建て替える時には、山なみへの配慮が求められることから、あらかじめ山なみ景観への配慮の内容を考えておくことが必要です。



**山すそ部の景観保全を検討しました**

# 背景

## まとまった緑の保全

山すそ部に残っているまとまった緑を守るため、各種の緑保全の手法の活用について、土地所有者との協議を進めていきます。

例) 保護樹林の拡大、市民緑地、借地公園の指定など

## 山すそ部の 景観保全

## 良好な景観の形成

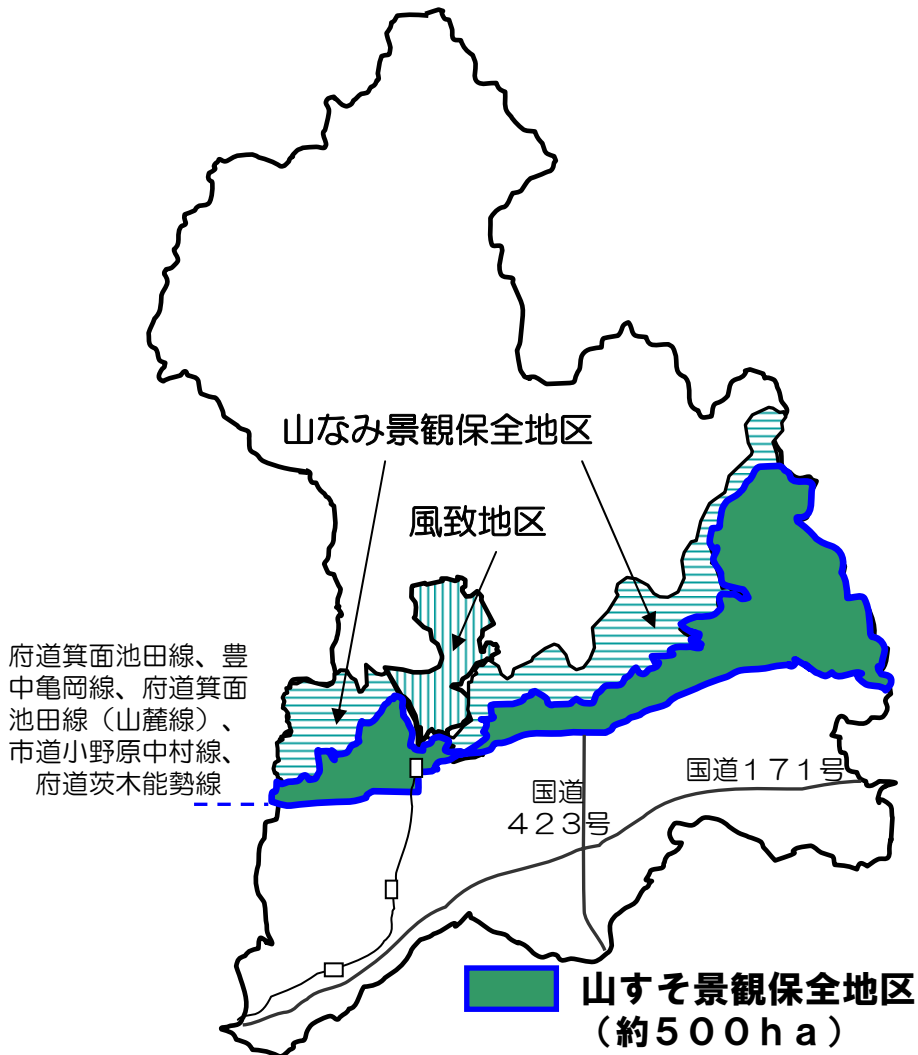
景観法や都市景観条例の手法を用い、山すそ部での新たな建設行為に山なみ景観への配慮を求める仕組み「山すそ景観保全策」をまとめました。

# 山すそ景観保全策の概要～3つのポイント～

## 1 山すそ景観保全地区の指定

山すそ部の区域を、景観法に基づく景観計画及び都市景観条例に基づき、新たに「山すそ景観保全地区」として追加指定します。

また、指定に必要な内容「景観形成の方針」「行為の制限（ルール）」を定めるにあたり、「都市景観基本計画〔改訂版〕」「景観計画」の2つを変更します。



# 山すそ景観保全策の概要～3つのポイント～

## 2 山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定

山なみがよく見える眺望点を選び、山すそ景観保全地区での建設行為が山なみ景観に調和しているか確認します。

## 3 届出・協議手続きの付加

特に山なみ景観に大きく影響すると思われる一定規模以上の行為についてはシミュレーションの提出などを行ってまいります。



## ● 地区指定にあたり定める内容と、その位置づけ

地区の景観特性と景観形成の課題

良好な景観の形成に関する方針

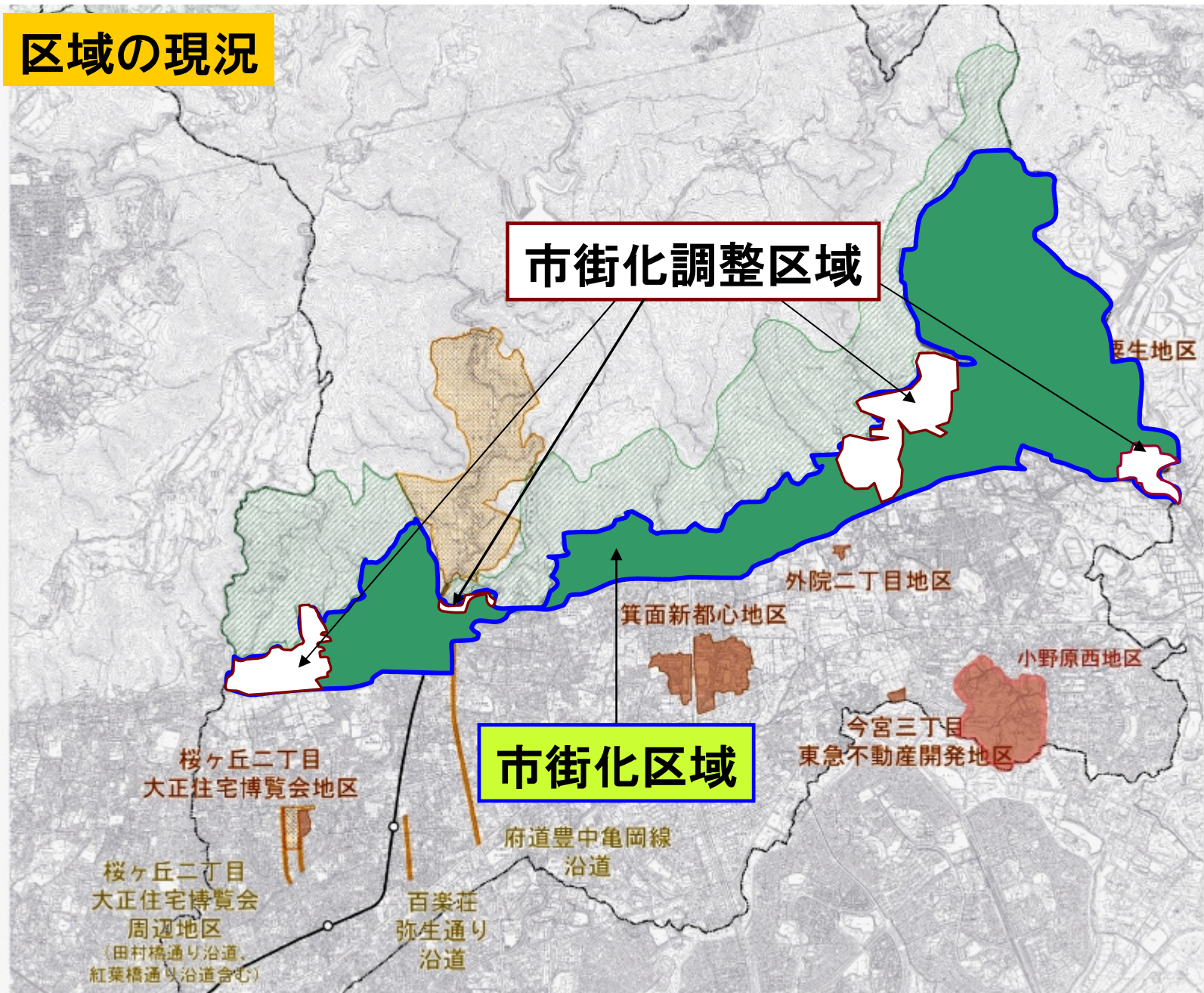
行為の制限（ルール）

都市景観基本計画（H19）

景観法に基づく  
景観計画（H19）

抜 粋

# 区域の現況





## ●市街化調整区域（新稲、粟生外院など）

- ・自然環境の保全を前提とし、市街化を抑制する区域。
- ・今後、10～12mを超える建物は建たない。



## ●市街化区域

- ・計画的に市街化を進める区域。
- ・低層住宅地が中心。一部到中・高層建築物の立地が可能な地区を含む（如意谷、粟生間谷、彩都など）

土地利用形態の違い

市街化調整区域

山すそ景観  
保全地区

市街化区域

景観法に基づく  
景観計画

景観法に基づく  
景観計画

# 景観計画（案）—市街化調整区域—

- 景観形成の方針
- 行為の制限（ルール）

## 景観計画（案）—市街化調整区域の方針—

### ■景観形成の方針（市街化調整区域）

背景となる山なみ景観との調和とあわせて、山すそ部に広がる田園景観との調和を図るため、建築物および擁壁等その他の構造物が周囲から見えないよう配慮する。

# 景観計画（案）－市街化調整区域の基準－

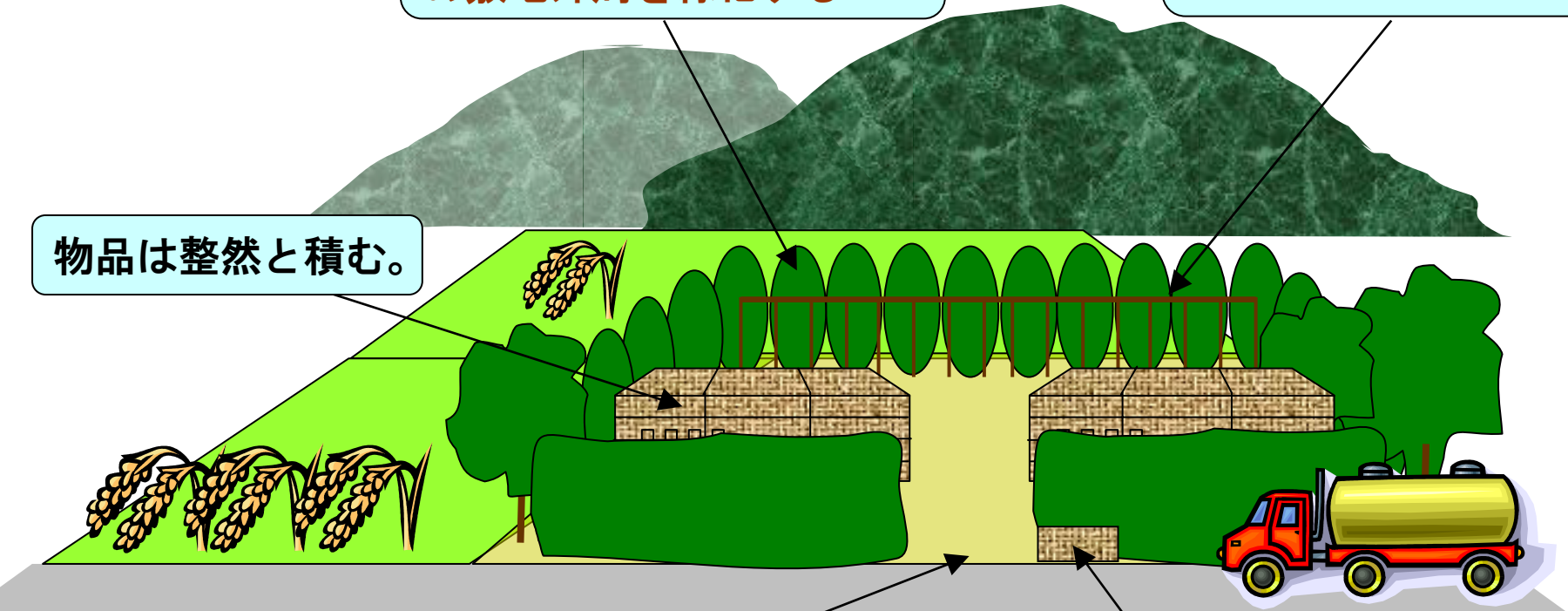
周辺の田畑への配慮のため敷地外周を緑化する

竹垣や板塀など自然素材などを用いる

物品は整然と積む。

出入り口を必要最小限とする

管理者名を表示するなどして、適切に管理する



# 景観計画（案）—市街化区域—

- 景観形成の方針
- 行為の制限（ルール）

# 景観計画（案）—市街化区域の方針—

## ■景観形成の方針（市街化区域）

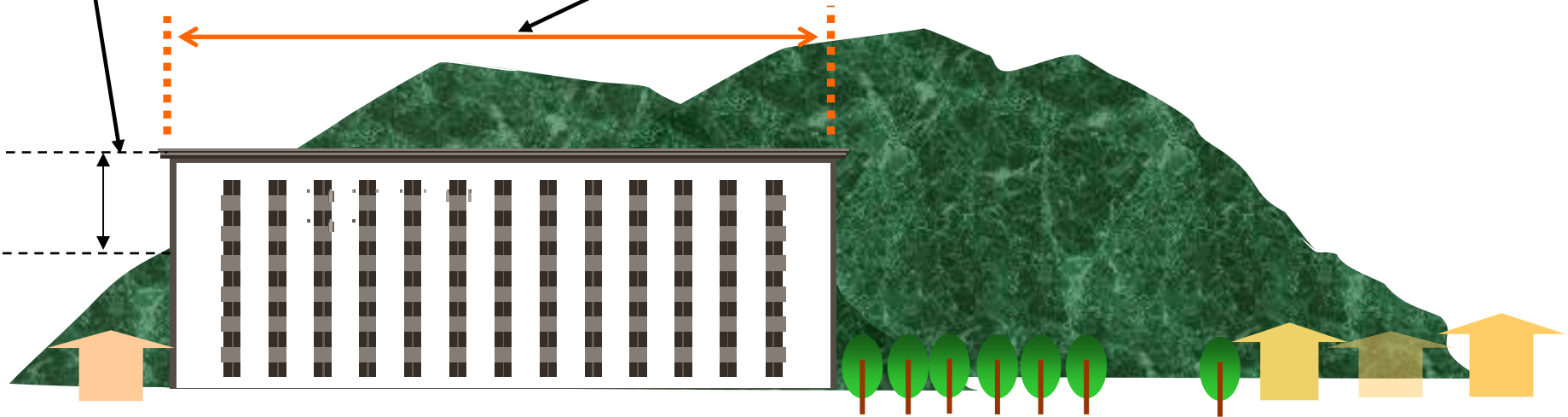
背景となる山なみ景観への調和を最大限図るため、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。



# 景観計画（案）－市街化区域の基準－

4階又は12m  
を超える箇所

壁面が長大とならないよう、4階又は12mを超える箇所の長辺は概ね50mを超えないものとする



# 景観計画（案）－市街化区域の基準－

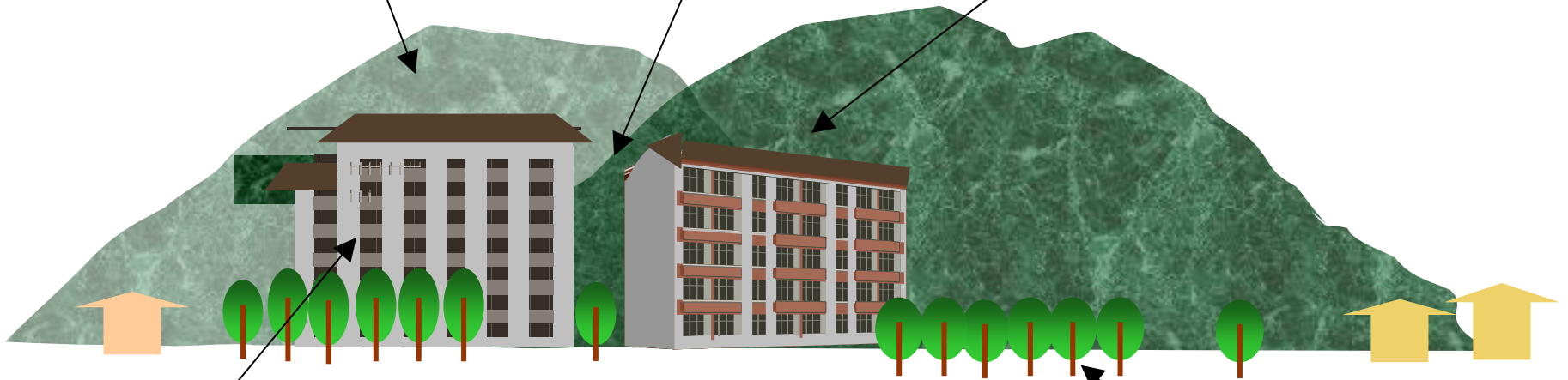
配置や階高の変化をつけて山なみの稜線に協調したスカイラインとする

住棟配置をずらして分節化する

勾配屋根とするよう努める

自然の色彩よりも目立つ色を使わない

既存樹木をいかす



# 眺望点の選定

遠景  
(固定)

## 配置、規模、スカイラインとの調和

区域界より概ね1 km離れた場所にある  
公共施設をあらかじめ8ヶ所選定

中景

## 主要なデザイン、色彩等

計画地より概ね500mの範囲にある  
公共施設をそのつと選ぶ

市民が選ぶ  
眺望点

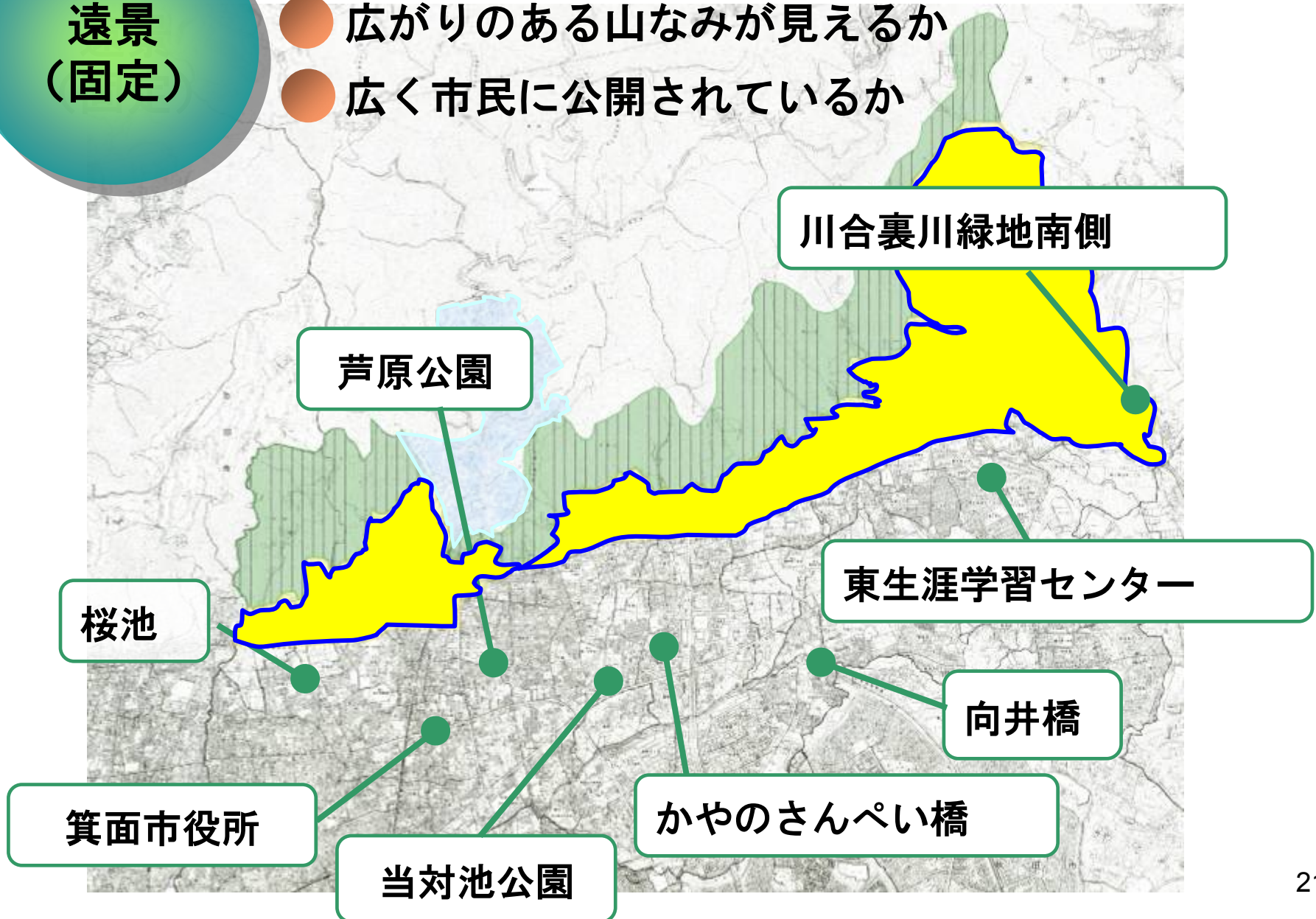
## 市民に親しまれている山なみを守るために

市民団体等から提案を受けて選定

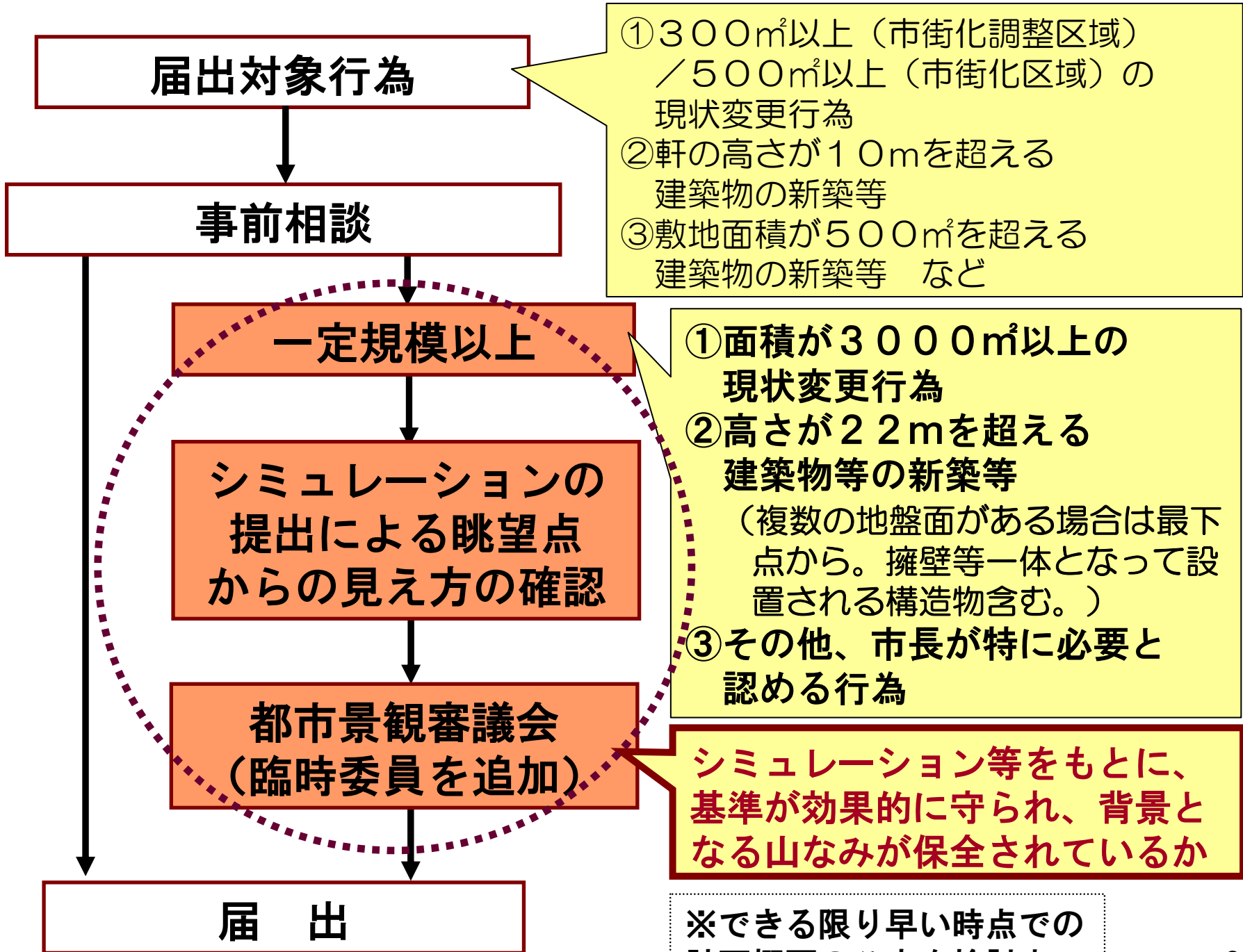
# 地区の南と北の区域界から概ね1 kmの範囲を調査

遠景  
(固定)

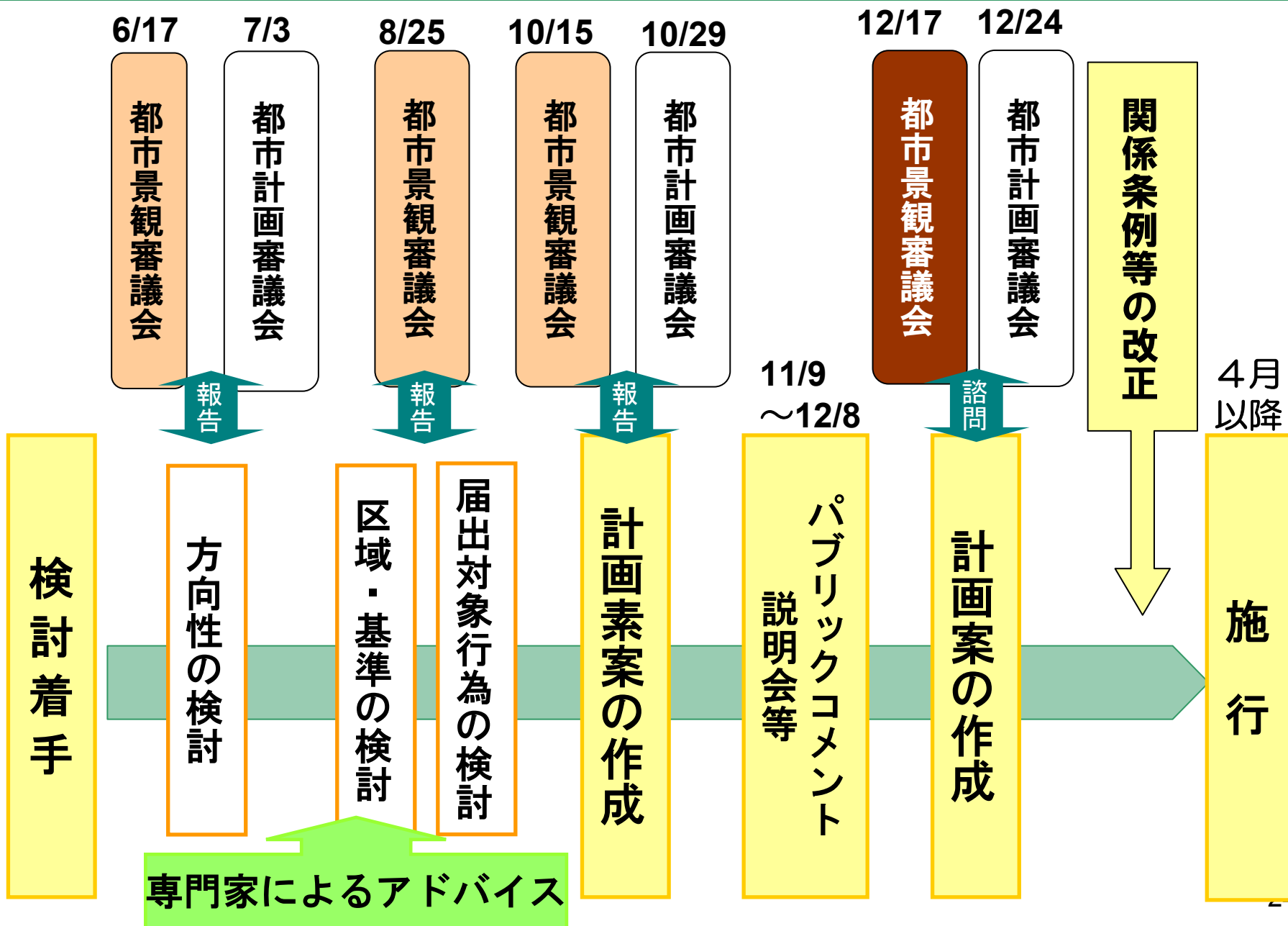
- 広がりのある山なみが見えるか
- 広く市民に公開されているか



# 届出及び協議手続きについて



# 検討の流れ





## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

【公表期間】 : 11月 9日~12月 8日 (意見提出13通)

【説明会】 : 11月12日 (東生涯学習センター 5名)  
13日 (グリーンホール 5名)  
14日 (市民活動センター 7名)  
【出張説明会】 : 11月17日 (箕面如意谷住宅管理組合 3名)  
11月30日 (大阪府建築士会 32名)

### 【その他説明会】

10/14 箕面市建設業協同組合 (2名)  
10/26 大阪府建築士事務所協会 (20名)  
11/6 彩都建設推進協議会 (17名)

### 【パブリックリリース】

11/6 マスコミに報道資料を提供  
11/20 まちなみ通信第38号に掲載 (NPOみのお市民まちなみ会議)  
11/23 日経アーキテクチュア11月号に掲載 (日経BP社、建築業界専門誌)  
11/26 大阪美しいまちづくりニュース第79号に掲載  
(大阪府美しい景観づくり推進会議) その他広報誌、HPで公開

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

#### ①山すそ景観保全策全般について

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 482 354 531">&lt;意見ー1&gt;</p> <p data-bbox="72 599 929 759">山すそ景観保全地区に土地を所有している権利者に十分意見聴取をし、施策に反映すべきである。</p>	<p data-bbox="986 599 1824 988">今回の地区指定は、山なみ景観への配慮を求め、まち全体のグレードを維持向上させるため、指定面積約500haと広く山すそ部にかかる基準となっており、例えば都市計画における用途地域と同様の都市レベルの計画と考えております。</p> <p data-bbox="986 1002 1824 1330">従いまして、広報紙、ホームページでの周知や、パブリックコメント、全市を対象とした説明会及び地域団体からの要請を受ける出張説明会を開催し、地権者も含めて広く市民の皆さまのご意見を伺っております。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 439 352 488">&lt;意見ー2&gt;</p> <p data-bbox="72 558 923 718">緑を残すことについては昔から市民の要望が高かったが、行政は特に手だてを行わなかった。</p> <p data-bbox="72 729 923 889">その結果、市域全域で開発が進み、市街地のみどりが減少した事実を市はどう考えているのか。</p> <p data-bbox="72 901 923 1003">四季折々の彩り豊かな山なみとなるよう行政も努力するべき。</p>	<p data-bbox="986 439 1837 753">これまで本市では、市街地の緑の保全について都市景観基本計画や第四次総合計画に位置づけて力を入れてきました。特に山なみ景観の保全を総合計画のリーディングプランに位置づけ、積極的に山なみ景観の保全に努めてまいりました。</p> <p data-bbox="986 765 1837 1079">具体的には、平成9年の都市景観条例制定、平成10年の「山なみ景観保全地区」の指定、平成15年の大阪府内で唯一市街化区域全域に絶対高さ規制を設けた「高度地区」の指定、平成16年のみのお山麓保全ファンドの設立などを行ってきました。</p> <p data-bbox="986 1090 1837 1405">また、まとまった緑の残る市街化調整区域は市街化の抑制に努めるとともに、市街地の緑については、まちづくり推進条例で緑化基準を定め、敷地内緑化を指導しており、一定量の緑の確保を義務づけております。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 496 352 544">&lt;意見ー3&gt;</p> <p data-bbox="72 611 929 829">山すそ景観保全策の策定プロセスを広く知らしめるため、箕面市都市景観審議会の議事録を市ホームページで公開すること。</p>	<p data-bbox="986 611 1824 943">山すそ景観保全策は、都市景観審議会及び都市計画審議会での審議を踏まえて検討を進めており、市ホームページでは都市景観審議会の議案書と併せて、都市計画審議会の議事録を公開しています。</p> <p data-bbox="986 958 1824 1172">今後は、都市景観審議会についても議案書と併せて、議事録についても会議終了後に市ホームページに掲載することとします。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

#### ②箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕の変更（素案）について

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 586 352 634">&lt;意見ー４&gt;</p> <p data-bbox="72 701 929 979">「景観形成の方針（市街化区域）」において、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行う対象物（例えば建築物及び擁壁などその他の構造物）を明記した方がわかりやすい。</p> <p data-bbox="72 991 929 1210">「具体的な方策（市街化区域）」において、その対象が明確ではないので、建築物等その他の構築物が配慮すべき対象であることを明記した方がわかりやすい。</p>	<p data-bbox="982 701 1843 865">より適切な表現となると考えますので、対象が明確になるよう「建築物等」と明記するように変更します。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

#### ③箕面市景観計画の変更（素案）について

##### 寄せられたご意見（概要）

##### <意見ー5>

眺望点の「遠景」に1 kmを超えた171号線を超えた南山付近を加えてほしい。（小野原春日神社、市立病院、新船場北橋など）

##### ご意見に対する市の考え方

景観計画に位置づける眺望点の「遠景」は、配置、規模、スカイラインとの調和などを確認するために山すそ景観保全地区から概ね1 km離れた公共的な場所から選んでいます。

この他、市民に親しまれている眺望点からの見え方を確認するために、「市民が選ぶ眺望点」として市民団体等からの提案を受けた場所をリスト化し、活用することとしております。

南山付近の眺望点も、この「市民が選ぶ眺望点」として、市民団体から提案されている中に含まれております。

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 486 352 534">&lt;意見ー6&gt;</p> <p data-bbox="72 601 929 933">例示された遠景の代表的な眺望点については異論はないが、今後適宜選定するとされている眺望点については、予め可能な範囲でその基準を明確にしておかないと、恣意的に判断され景観との調和に大きなばらつきが生じる懸念がある。</p>	<p data-bbox="986 601 1824 762">「遠景」以外の眺望点の選定にあたっては建設計画地に応じて事業者と市が調整し、適切に選定します。</p> <p data-bbox="986 772 1824 1162">なお、「中景」の眺望点は計画地よりおおむね500mの範囲内にある公共空間から選定し、「市民が選ぶ眺望点」の眺望点は市民団体から提案されたものから選定するといったように、市として予め可能な範囲で基準を示しております。</p>



## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 482 352 529">&lt;意見ー7&gt;</p> <p data-bbox="72 601 944 872">制限事項において、全般に異論はないが、市街化区域の建築物等の制限事項として駐車場・駐輪場に触れている部分は、その場合機械式に限定する必要はないのではないか。</p> <p data-bbox="72 886 944 1272">機械式ではなくても立体駐車場が設置される可能性もあるし、市街化調整区域も含めて建築物等には入らなくても資材置き場や廃棄物集積場として利用される懸念はあるので、山なみ景観を阻害するものは幅広く制限できるよう配慮すべきであろう。</p>	<p data-bbox="986 601 1824 872">山すそ景観保全地区の基準は、建築デザインのルールで、高さの高くなる機械式駐車場について山なみ景観に配慮してもらうためにあえて明記しているものです。</p> <p data-bbox="986 886 1824 1043">立体駐車場については、建築物に該当しその制限事項が適用できるために明記していないものです。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 454 352 502">&lt;意見ー8&gt;</p> <p data-bbox="72 568 929 845">山なみ景観保全の趣旨には賛同しますが、既に指定されている市街化区域における高度地区の規制で山なみ景観は十分守れると思うので、山すそ景観保全地区内の建築デザイン規制には反対します。</p> <p data-bbox="72 859 948 1188">高度地区に加えて4階または高さ12mを越える部位への制約を加えることは、共同住宅の建て替えにあたって土地所有者の資産活用に制約を与えるので助成金制度や別途規制ルールを設けるべきではないか。</p>	<p data-bbox="986 454 1824 1130">市ではこれまで、「風致地区」や「山なみ景観保全地区」の指定、府内で唯一、市街化区域全域に絶対高さ制限を定めた「高度地区」の指定を行ってきましたが、近年、山なみを背景とした場所、いわゆる「山すそ部」において、山なみ景観に影響を与えるいくつかの建設計画が問題となり、全市民の財産である「山なみ景観」を守るため、これまでの取り組みと併せて、山すそ景観保全地区における建築デザインに対するルールが必要と判断しました。</p> <p data-bbox="986 1145 1824 1359">また、共同住宅の建て替えにあたっては不適合部分を増加させない範囲で建て替えが可能となるようにただし書きを設けています。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 482 352 529">&lt;意見ー9&gt;</p> <p data-bbox="72 601 929 762">彩都については、既に都市景観形成地区や、地区計画等の各種規制で景観に配慮されたまちづくりが行われている。</p> <p data-bbox="72 772 929 1048">山麓部に位置することだけを理由にさらに規制がかかることで、事業者の負担が増大し、彩都全体の事業計画が後退することに繋がるため、彩都全域を対象範囲から除外すること。</p>	<p data-bbox="986 544 1824 762">都市景観形成地区や地区計画は地区レベルの計画ですが、今回の地区指定は山なみ景観保全地区の南側約500haにわたる都市レベルの計画となります。</p> <p data-bbox="986 772 1824 1105">全市民の財産である「山なみ景観」を守り、まち全体のグレードを維持向上させるため、山すそ部における建築デザインをルール化しようとするものであるので、山すそ部に位置する区域全てを対象範囲ととらえています。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 362 430 411">&lt;意見ー 10 &gt;</p> <p data-bbox="78 482 929 586">彩都では街区により施設導入地区として研究・学園施設等が計画されている。</p> <p data-bbox="78 596 929 929">施設の内容・規模によっては、本規定が適用されることとなり、施設の機能を果たせなくなる場合が想定されるため、分節化の規定「4階又は12m超は長辺部が50mを超えない」について除外規定を設けること。</p>	<p data-bbox="986 482 1829 811">今回の分節化の規定は、主に中高層建築物を想定しており、高さが16m以下の建築物においては、十分な緑化や、色彩やデザインの工夫をしっかりと配慮していただくことで、山なみ景観への配慮が出来ると考えられます。</p> <p data-bbox="986 825 1829 1329">また、病院、研究所、学校等の住宅以外の用途で、4階でも構造上12m以上の高さとなる場合が想定されることや、勾配屋根を誘導するにあたって、屋根高さ等を考慮する必要があるため、分節化の規定を「高さ16mを超える建築物の中高層となる部位（4階を超える建築物の部位）の長辺部が50mを超えないように」と変更します。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 482 399 531">&lt;意見ー11&gt;</p> <p data-bbox="72 602 929 816">事業者の自由度を阻害し建物の商品価値を損なう恐れがあることから、下記のような設計に関する細部の指導・規制は取りやめること。</p> <ul data-bbox="79 831 921 988" style="list-style-type: none"><li>・直線の多用を避け曲線を取り入れる</li><li>・周辺の状態に応じ勾配屋根とするよう努める</li></ul> <p data-bbox="72 1059 399 1108">&lt;意見ー12&gt;</p> <p data-bbox="72 1179 929 1336">「山なみの稜線に協調としたスカイラインとする」など、抽象的な表現の基準が多いので、その根拠を明確にすること。</p>	<p data-bbox="986 545 1824 759">山すそ景観保全地区の基準は、山なみ景観を保全することを目的として、建築デザインにおいて山なみへの配慮を求めるために設定しています。</p> <p data-bbox="986 773 1824 1336">自然界にあまり存在しない直線の多用を避けるといったような細部の基準や山なみの稜線に協調したスカイラインという抽象的な基準などを配慮してもらい基準として示しておりますが、その運用については、事業者と協議しながら決めていくことにより、建物自体の価値を含めてまち全体のグレードを維持向上させることにつながると考えます。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

#### ④協議・手続きについて

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="66 592 399 642">&lt;意見ー13&gt;</p> <p data-bbox="66 706 923 878">建築・開発行為等における協議開始～建築確認申請～竣工検査までのフロー図と所用期間を示すこと。</p>	<p data-bbox="980 706 1837 878">景観条例に基づく届出は、素案でお示ししてあるとおり、現行の手続きと同じ流れで進められます。</p> <p data-bbox="980 878 1837 1220">ただし、特に大規模な計画については、都市景観審議会での審査手続きが付加されますので、審議会の開催時期との調整により、現行の手続きと比較して、2ヶ月程度手続き期間が延びる場合があります。</p>

## 2. パブリックコメント、説明会の結果について

### パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="72 482 401 529">&lt;意見ー14&gt;</p> <p data-bbox="72 601 940 991">彩都におきましては、公民連携による協動的・創造的なまちづくりを進めるため、関係者で共通の目標として、「彩都都市環境デザイン基本計画（案）」を定め計画を推進しておりますので、他の地域と同様の規制を適用するのではなく、特別にご配慮をお願いいたします。</p>	<p data-bbox="986 486 1797 815">今回の方針や基準を検討する際には、全市的な視点と併せて、彩都の景観特性等も考慮するため、「彩都都市環境デザイン基本計画（案）」等、彩都独自の景観の考え方についても確認を行います。</p> <p data-bbox="986 829 1824 1219">その記述の中には「緑の流れと絡む建築群の遠景景観に配慮する」「後背の山並みを活かすスカイライン、分節化に配慮する」等、今回の趣旨と合致する点が多く、彩都のまちづくりとも協調した内容になっていると考えております。</p>

各審議会での審議を踏まえ、事務局で最終調整を行った後に公表します。

## 3. 前回からの変更点



### 3. 前回からの変更点（パブリックコメント）

#### ①景観計画の文言を一部変更

##### 【変更(案)】

市街化区域の景観形成の方針の  
文言を変更  
(建築物等を追加)

##### ■理由

より適切な文書表現となるため。

# 3. 前回からの変更点（パブリックコメント）

## ■変更前

### 〈景観形成の方針〉

◇市街化区域においては、背景となる山なみ景観との調和を最大限図るため、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

## ■変更(案)

### 〈景観形成の方針〉

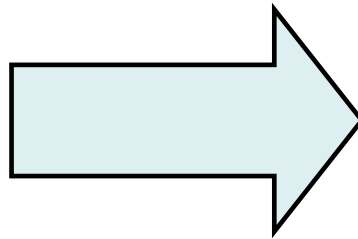
◇市街化区域においては、背景となる山なみ景観との調和を最大限図るため、**建築物等**のボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

# 3. 前回からの変更点（パブリックコメント）

## ②景観計画の基準(分節化)を一部変更

### 【変更前】

中・高層の部位（高さ12メートルまたは4階を超える建築物の部位）



### 【変更(案)】

高さ16mを超える建築物の中高層となる部位（4階を超える建築物の部位）

### ■理由

- ①中高層建築物を想定した基準であり、高さ16m以下の建物については、緑化やデザインの工夫で山なみ景観に配慮が可能。
- ②病院、研究所、学校等の住宅以外の用途で、構造上12m以上の高さが必要な場合が想定される。
- ③勾配屋根を誘導するため、屋根高さ等を考慮。

# 3. 前回からの変更点（パブリックコメント）

## ■変更前

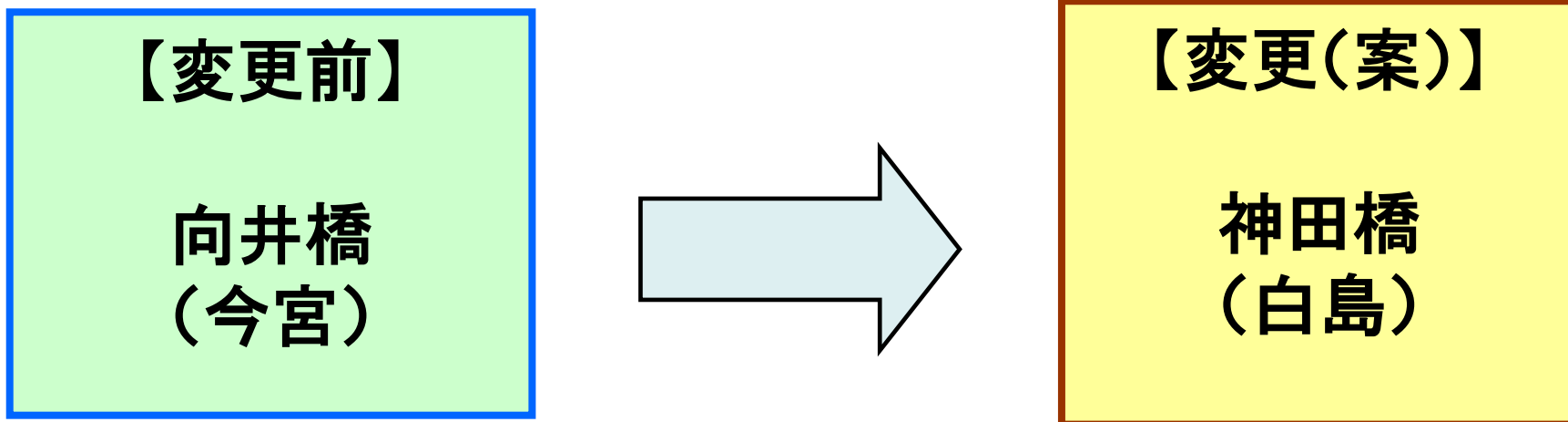
直線の多用を避け、曲線を取り入れる、分節化するなどの配慮を施す。  
特に、中・高層となる部位（高さ12メートルまたは4階を超える建築物の部位（以下「中・高層部」という））の壁面が長大とならないよう、中・高層部の長辺は概ね50メートルを超えないものとし、住棟配置をずらしたり、中・高層部にスリットを入れるなどして、分節化する。

## ■変更(案)

直線の多用を避け、曲線を取り入れる、分節化するなどの配慮を施す。  
特に、高さ16mを超える建築物の中高層となる部位（4階を超える建築物の部位（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、住棟配置をずらしたり、中高層部にスリットを入れるなどして、分節化する。

### 3. 前回からの変更点（事務局修正）

#### ③眺望点の一部変更



#### ■理由

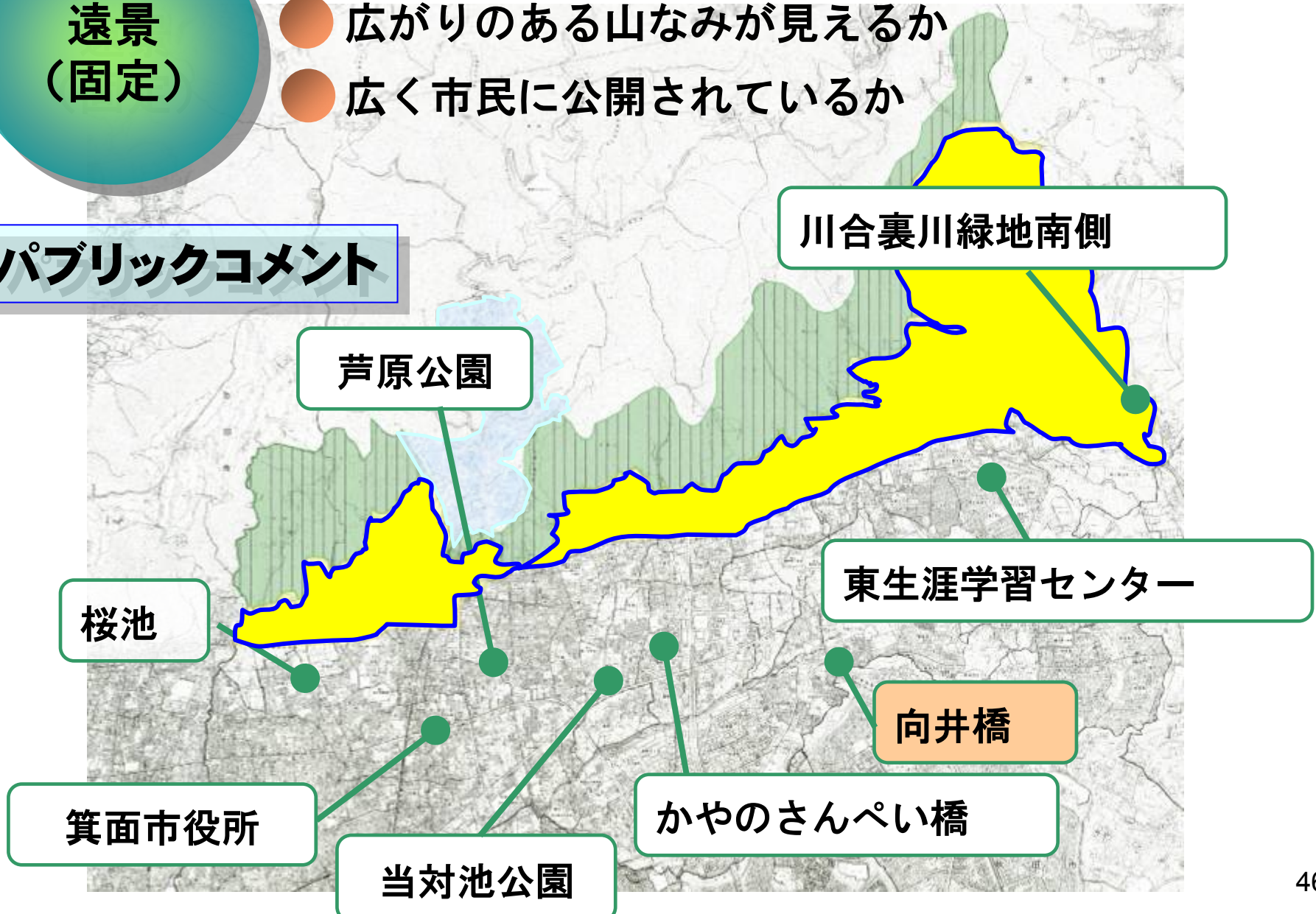
当初の場所よりも、より広範に山なみを確認できる。

地区の南と北の区域界から概ね1 kmの範囲を調査

遠景  
(固定)

- 広がりのある山なみが見えるか
- 広く市民に公開されているか

パブリックコメント

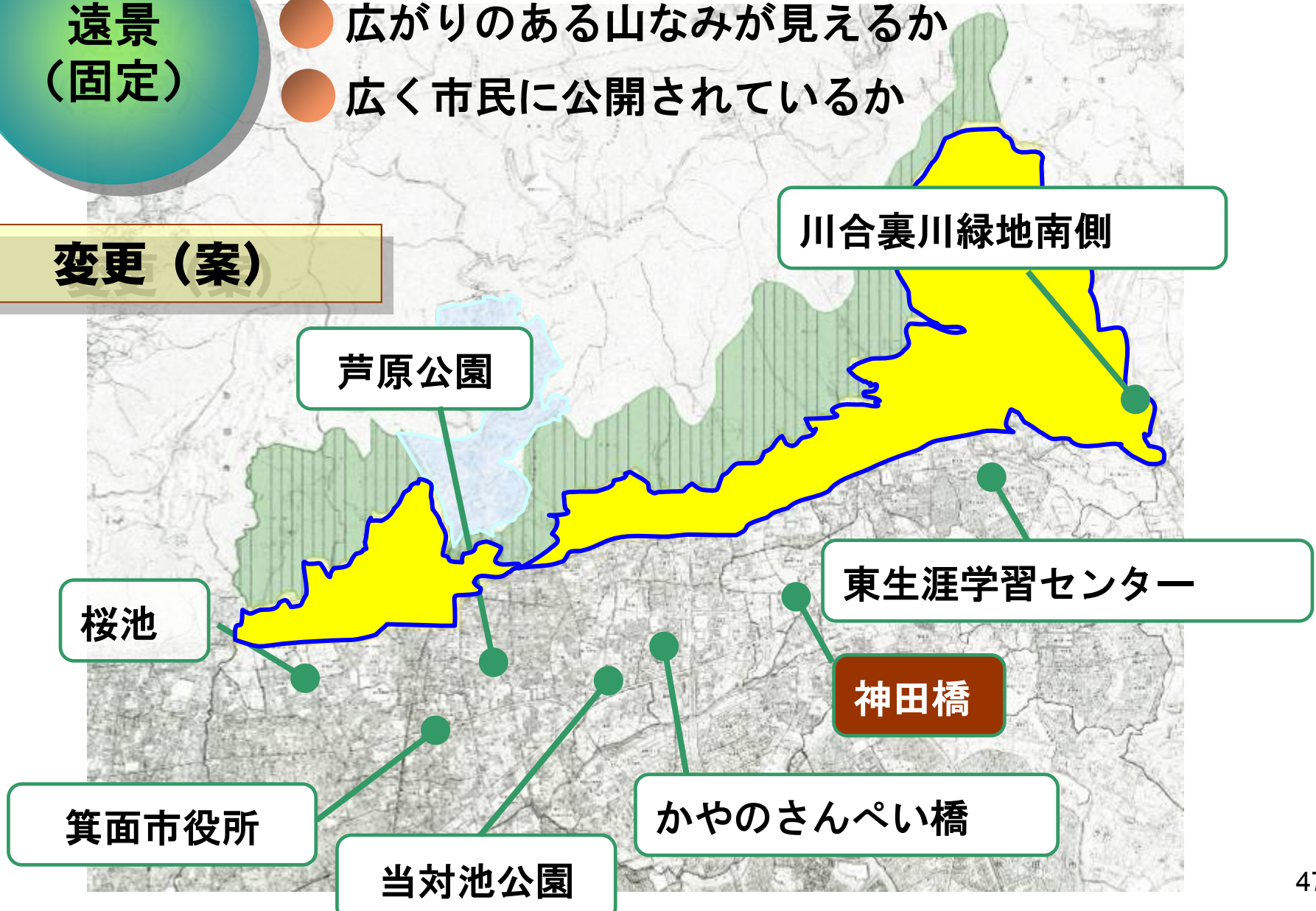


地区の南と北の区域界から概ね1 kmの範囲を調査

遠景  
(固定)

- 広がりのある山なみが見えるか
- 広く市民に公開されているか

変更 (案)



## 向井橋からの眺望





## 神田橋からの眺望

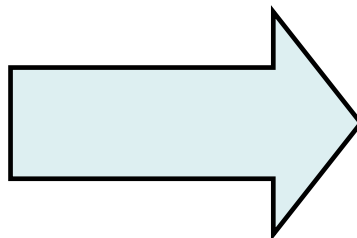


### 3. 前回からの変更点（事務局修正）

#### ④届出及び協議手続きの変更

##### 【変更前】

できる限り早い時点での計画概要の公表を検討中

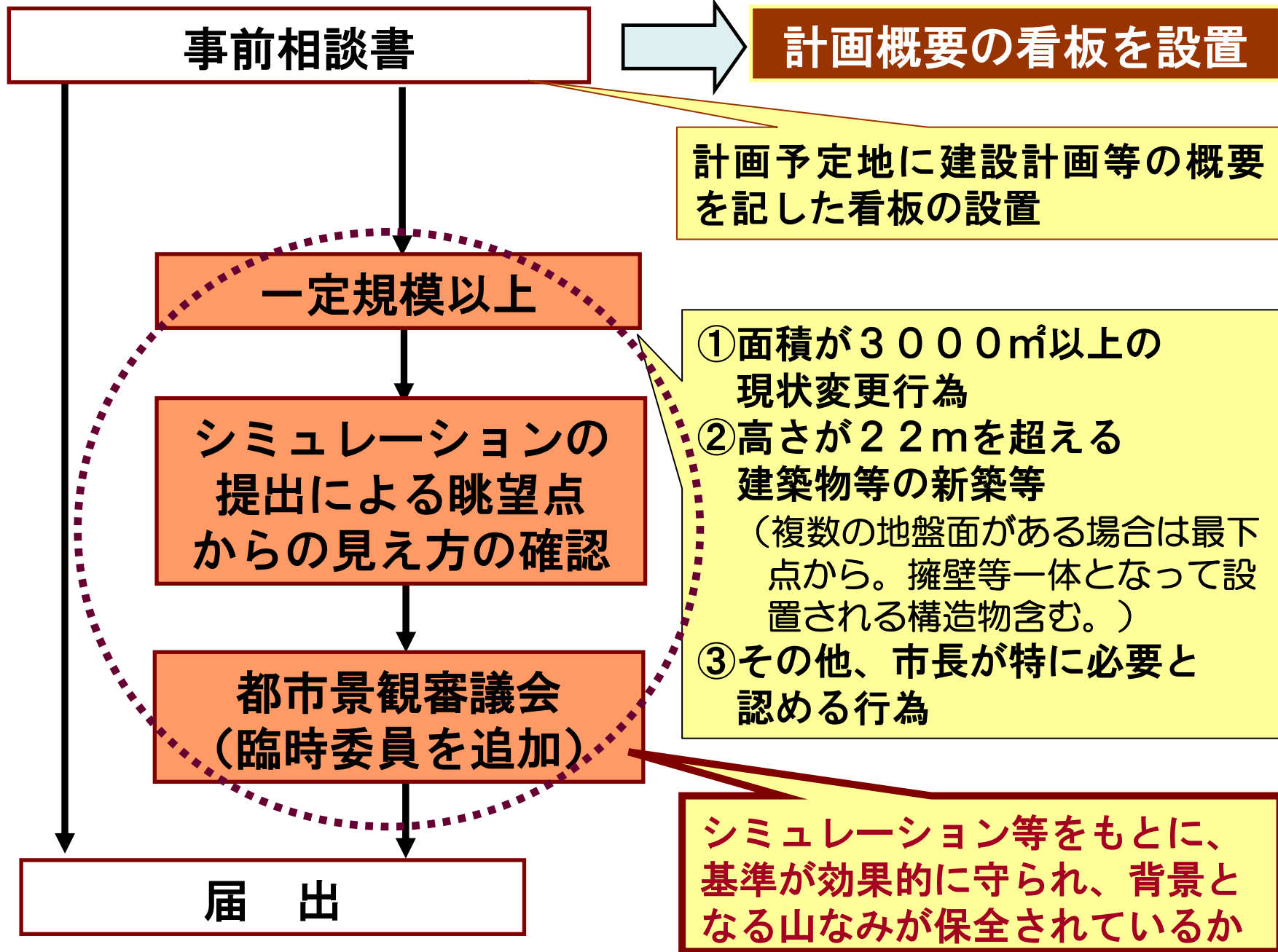


##### 【変更(案)】

事前相談書の提出と併せて計画概要の看板を計画地に設置

##### ■理由

可能な限り早期に建設計画の概要を近隣住民等に広く公表するため。



## 4. 今後の予定

パブリックコメント、説明会の実施  
【11月9日～12月8日】

頂いたご意見を集約・整理の上、市の考え方を整理

都市景観審議会の審議・答申（12月17日）  
→変更（案）が妥当であると答申

都市計画審議会の審議・答申（12月24日）

パブリックコメントの結果を公表（1月頃）

## 関係条例等の改正（3月頃）

- ・ 都市景観基本計画 [改訂版] の公表
- ・ 景観計画の告示
- ・ 都市景観条例の公布（4月1日予定）

## 周知期間

（4月1日から6月30日予定）

景観計画・都市景観条例の施行（7月1日予定）







## 箕面市景観計画(案)

～ 景観計画は景観法に基づいて定める計画です～

箕面市では、平成 19 年 10 月に、箕面市全域を対象として、景観計画を策定し、平成 20 年 4 月から施行しています。

景観計画を定めた区域では、景観法に基づく届出制度の運用や「景観重要建造物」の指定などが行えます。

また、新しく重点地区を指定する場合には、景観計画を変更して、行為の制限などの内容を盛り込むことが必要です。

山すそ景観保全地区の指定にあたり、景観計画を変更するため、その(案)をまとめました。

## 目 次

- 1 . 景観計画の区域（法第 8 条第 2 項第 1 号関係）
  - （ 1 ）景観計画の区域
  - （ 2 ）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
    - 都市景観形成地区
    - 景観配慮地区
  
- 2 . 良好な景観の形成に関する方針（法第 8 条第 2 項第 2 号関係）
  - （ 1 ）景観計画区域全域に共通する良好な景観の形成に関する方針
  - （ 2 ）景観計画区域における地区ごとの良好な景観の形成に関する方針
    - 山なみ景観保全地区
    - 山すそ景観保全地区
    - 都市景観形成地区
    - 景観配慮地区
    - 山なみ景観保全地区、山すそ景観保全地区、都市景観形成地区及び景観配慮地区を除く区域
  
- 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 3 号関係）
  - （ 1 ）景観計画区域全域の届出対象行為に共通する行為の制限に関する事項
  - （ 2 ）景観計画区域における地区ごとの届出対象行為とその制限に関する事項
    - 山なみ景観保全地区
    - 山すそ景観保全地区
    - 都市景観形成地区
    - 景観配慮地区
    - 山なみ景観保全地区、山すそ景観保全地区、都市景観形成地区及び景観配慮地区を除く区域
  - （ 3 ）特定届出対象行為
  
- 4 . 景観重要建造物の指定の方針（法第 8 条第 2 項第 4 号関係）
  
- 5 . 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項（法第 8 条第 2 項第 5 号イ関係）
  
- 6 . 関連 図及び表

## 1. 景観計画の区域(景観法(以下「法」という)第 8 条第 2 項第 1 号関係)

景観計画区域のうち特に重点的に景観形成を図る地区として以下の地区を定めます。

### 山すそ景観保全地区

平成 19 年(2007 年)8 月策定の箕面市都市景観基本計画において、「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の景観を保全するため、山なみ景観保全地区の南側の地域を山すそ景観保全地区とし、背景の山なみと調和した景観を形成することにより、市街地から見える山なみ景観の保全を図ります。

名称	山すそ景観保全地区
位置	山なみ景観保全地区、風致地区、山なみ景観保全地区、府道箕面池田線、府道豊中亀岡線、府道箕面池田線(山麓線)、市道小野原中村線、府道茨木能勢線に画された区域 図 1
面積	約 5 0 0 ha
経過	1 景観計画の山すそ景観保全地区に指定、平成 年( 年) 月 日告示、平成 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 2 項第 2 号関係)

山すそ景観保全地区における良好な景観の形成に関する方針を以下のとおり定めます。

景観計画区域における地区ごとの良好な景観の形成に関する方針

項目	内容
基本目標	北摂山系が与えてくれるさまざまな自然景観を後世に引き継ぐ 四季折々の彩り豊かな山なみ景観を保全する
景観形成の方針	市街化調整区域においては、背景となる山なみ景観との調和とあわせて、山すそ部に広がる田園景観との調和を図るため、建築物及び擁壁等その他の構造物が周囲から見えないよう配慮する。 市街化区域においては、背景となる山なみ景観との調和を最大限図るため、建築物等のボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

### 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3号関係)

#### 景観計画区域における地区ごとの届出対象行為とその制限に関する事項

山すそ景観保全地区においては、以下のとおり、届出対象行為を定めます。また、「景観計画区域全域における届出対象行為に共通する行為の制限」に加え、以下の制限を定めます。(都市景観形成地区にあっては当該地区ごとの制限に関する事項に加え、以下の制限を定めます。)

#### (届出対象行為)

届出対象行為は現状変更行為及び建築物等の新築等とします。

ただし、届出対象行為のうち、法第16条第7項第11号の条例で定める行為は、次に掲げる行為とし、届出対象行為から除外します。

景観条例第40条第1項の都市景観形成建築物に係る現状変更行為及び建築物等の新築等次に掲げる行為以外の行為

- イ 市街化調整区域においては面積が300㎡以上、市街化区域においては面積が500㎡以上の現状変更行為
- ロ 軒の高さが10mを超える建築物の新築等
- ハ 敷地面積が500㎡を超える建築物の新築等
- ニ 高さが10mを超える工作物(擁壁にあっては高さが3mを超えるもの)の新築等

#### 市街化調整区域

#### (制限事項)

対象項目	基準
山なみとの調和	1 背景となる山なみ景観及び山すそ部の田園景観への配慮のため、特に眺望点から見た時に山なみ景観及び田園景観に調和した計画とする。 <sup>1</sup>
現状変更行為	1 現況の地形を最大限活かすため、地形の改変は必要最小限とし、長大なのり面又は擁壁が生じないように配慮する。のり面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化を図る。 2 既存樹林・既存樹木は可能な限り保全・移植し、伐採しない。 3 造成協力のために伐採した樹林については同等の代替植栽を施す。 4 行為の種別及び計画区域の面積に応じて、周辺からみて最も効果的な場所に、次に示す緑地を既存樹木の保全あるいは移植等により確保すること。ただし、敷地内に既存樹木がなく、新たに植栽する場合、樹種の選定にあたっては、樹幹幅のあるものを中心とし、既存の植生や周囲の植生との連続性に配慮して選定する。 資材置き場・青空駐車場等のための300平方メートル以上の現状変更行為にあっては、敷地の20パーセント以上 墓地(ペット霊園含む)のための5000平方メートル未満の造成にあっては、敷地の20パーセント以上、5000平方メートル以上の造成にあっては敷地の30パーセント以上 5 建築物の新築等を目的としない行為や屋外における物品の集積又は貯蔵の際は、周囲から見えないよう高さを抑え、生け垣などにより適切に遮蔽する。 6 物品は整然と積み、管理者名を表示するなどして、適切に管理する。

対象項目	基準
建築物等	<p>高さ</p> <p>1 10メートル以下とする。ただし、この制限を定める景観計画の施行日における敷地内において、不適合部分を有する建築物の再度の新築で、敷地の形状等から市長がやむを得ないと認めるものについては、不適合部分を増加させない範囲の高さとする。また、工作物のうち、市長が公益上必要と認めるものを除く。</p>
屋根・屋上	<p>1 周辺の状況に応じ、勾配屋根とするよう努める。</p> <p>2 屋上設備は屋根の中におさめる、壁面を立ち上げる等により修景し、露出させない。</p>
形態・意匠	<p>1 凹凸や質感のある素材とし、人工的な印象を軽減し、周辺の自然要素に馴染ませる。</p> <p>2 金属やガラスなど光沢や反射光のある素材の使用は最小限にとどめる。</p>
外構、かき・さく	<p>1 駐車場・駐輪場は通りから見えにくい配置（いわゆる串刺し型の配置を避ける）とするよう努める。また、通りから見える部分の仕上げについてはアスファルトなどの無機質な舗装を避け、自然素材等による舗装や路面の目地植栽などを施す。</p> <p>2 フェンス等を設置する場合は、竹垣や板塀など自然素材などを用いる、前面に植栽をする、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。</p>
色彩	<p>1 四季折々の彩り豊かな山なみをいかすため、自然の色彩よりも目立つ色の使用や配色は行わない。</p> <p>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、次に掲げる色彩とする。</p> <p>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。ただし、立地等により、背景の緑との明度差が大きく、背景あるいは周辺となる山なみ景観との調和への配慮が特に必要な場合は、本基準にかかわらず、背景あるいは周辺となる山麓部と調和する色彩とする。</p> <p>暖かく、自然な印象をつくり出す暖色系（Y、Y R など）の色相の使用に努める。</p> <p>無彩色は、高明度又は低明度の色を長大な壁面に使用しない。</p> <p>素材の質感を考慮し、周辺と馴染む色彩を用いる。</p> <p>3 建築物等の印象が際立つため、上層部・外枠等へアクセントカラーを使用しない。</p> <p>4 屋根の色彩は、次に掲げる色彩とする。</p> <p>マンセル値による色相がY R の場合は彩度が4以下とする。</p> <p>マンセル値による色相がY 及びR の場合は彩度が3以下とする。</p> <p>マンセル値による色相がG Y、G、B G、B、P B、P、R P の場合は彩度が2以下とする。</p> <p>マンセル値による明度は色相に関わらず明度6以下とする。</p>
緑化	<p>1 山なみや周辺の田畑との調和を図るため、出入口を必要最小限とし、出入口以外の敷地外周を中心に高木（既存樹木等）や生け垣による緑化を施し、建築物等その他の構造物が、周辺から直接見えにくい配置とする。</p> <p>2 既存樹木は最大限保全する。別途まちづくり推進条例等の関係法令により必要と定められた緑化率については、最大限、既存樹木の保全あるいは移植等により確保すること。ただし、山なみまたは周辺への配慮として効果的と認められない場所または既存樹木のない場所はこの限りでない。また、新たに植栽する場合、樹種の選定にあたっては、樹冠幅のあるものを中心とし、既存の植生や周囲の植生との連続性に配慮して選定する。</p>
工作物	<p>1 擁壁の設置を極力避け、緑化のり面などにより処理する。やむを得ず設ける場合は自然石若しくはこれに類するものとする、前面へ生け垣緑化を施し擁壁を遮蔽するなどの配慮により周辺の自然要素になじませる。</p>

市街化区域

(制限事項)

対象項目	基準
山なみとの調和	1 背景となる山なみ景観への配慮のため、特に眺望点から見た時に山なみ景観に調和した計画とする。 <sup>1</sup>
現状変更行為	1 現況の地形を最大限活かすため、地形の改変は必要最小限とし、長大なのり面又は擁壁が生じないよう配慮する。のり面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化を図る。 2 既存樹林・既存樹木は可能な限り保全・移植し、伐採しない。 3 造成協力のために伐採した樹林については同等の代替植栽を施す。 4 建築物の新築等を目的としない行為や屋外における物品の集積又は貯蔵の際は、周囲から見えないよう高さを抑え、生け垣等連続した植栽により遮蔽する。 5 物品は整然と積み、管理者名を表示するなどして、適切に管理する。
建築物等	1 周辺の状況に応じ、勾配屋根とするよう努める。または屋上のパラペットの形状により、勾配屋根に類似する工夫を施す。屋上緑化が施されている場合はこの限りではない。 2 屋上設備は屋根の中におさめる、壁面を立ち上げる等により修景し、露出させない。
	1 一つの建物あるいは複数の建物における、配置・階高等の変化により山なみの稜線に協調したスカイラインとする。 2 直線の多用を避け、曲線を取り入れる、分節化するなどの配慮を施す。特に、高さ 16m を超える建築物の中高層となる部位(4階を超える建築物の部位(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、住棟配置をずらしたり、中高層部にスリットを入れるなどして、分節化する。ただし、この制限を定める景観計画の施行日における敷地内において、不適合部分を有する建築物の再度の新築で、敷地の形状等から市長がやむを得ないと認めるものについては、中高層部の長辺は、不適合部分を増加させない範囲とする。 3 バルコニーのデザインにより壁面線が単調とならない工夫を施す。 4 単調で人工的な印象を避けるため、凹凸や質感のある素材とする。 5 金属やガラスなど光沢や反射光のある素材の使用は最小限にとどめる。
色彩	1 四季折々の彩り豊かな山なみをいかすため、自然の色彩よりも目立つ色の使用や配色は行わない。 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、次に掲げる色彩とする。 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。ただし、立地等により、背景の緑との明度差が大きく、背景あるいは周辺となる山なみ景観との調和への配慮が特に必要な場合は、本基準にかかわらず、背景あるいは周辺となる山麓部と調和する色彩とする。 暖かく、自然な印象をつくり出す暖色系(Y、YR など)の色相の使用に努める。 無彩色は、高明度又は低明度の色を長大な壁面に使用しない。 素材の質感を考慮し、周辺と馴染む色彩を用いる。 3 建築物等の印象が際だつため、上層部・外枠等へアクセントカラーを使用しない。 4 屋根の色彩は、次に掲げる色彩とする。 マンセル値による色相が YR の場合は彩度が 4 以下とする。 マンセル値による色相が Y 及び R の場合は彩度が 3 以下とする。

対象項目	基準
	マンセル値による色相が G Y、G、B G、B、P B、P、R P の場合は彩度が 2 以下とする。 マンセル値による明度は色相に関わらず明度 6 以下とする。
外構	1 機械式駐車場・駐輪場は周囲から見えにくい配置とする。
緑化	1 山なみとの調和を図るために、最も建築物等の見え方が軽減される効果的な植栽の配置とする。 2 既存樹木は最大限保全する。別途まちづくり推進条例等の関係法令により必要と定められた緑化率については、最大限、既存樹木の保全あるいは移植等により確保すること。ただし、周辺への配慮として効果的と認められない場所または既存樹木のない場所についてはこの限りでない。また、新たに植栽する場合、樹種の選定にあたっては、樹冠幅のあるものを中心とし、既存の植生や周囲の植生との連続性に配慮して選定する。 3 まちづくり推進条例に定める屋上緑化は、樹木により行うこと。
工作物	1 擁壁の設置を極力避け、緑化のり面などにより処理する。やむを得ず設ける場合は自然石若しくはこれに類するものとする、前面へ生け垣緑化を施し擁壁を遮蔽するなどの配慮により周辺の自然要素になじませる。

1 眺望点とは、「遠景」として別図に示す、区域界より概ね 1 キロメートル離れた場所のほか、「中景」として計画地より概ね 500メートルの範囲内にある公共空間、「市民が選ぶ眺望点」として市民団体等からの提案を受けた場所から、市と協議の上、適宜選ぶものとする。

#### 参考

- 「遠景」 配置、規模、スカイラインとの調和などを確認する。
- 「中景」 主要なデザイン、色彩等を確認する。
- 「市民が選ぶ眺望点」 市民に親しまれている眺望点からの見え方を確認する。

#### 景観条例に基づく手続き

景観条例に基づき、下記の行為は、届出の前に、山なみ景観への配慮について、眺望点からのシミュレーションの作成による検証、都市景観審議会への意見聴取が必要となります。

- (1) 面積が 3000㎡以上の現状変更行為
- (2) 高さが 22m を超える建築物等の新築等。  
ただし、建築物において複数の地盤面がある場合は、最も低い地盤面から、建築物の最も高い箇所までの高さが 22m を超える建築物等の新築等。なお、擁壁、階段などの工作物が建築物と附属して設置される場合は、その最下点を高さの起点とする。
- (3) その他、市長が特に山なみ景観の保全のために必要と認める行為

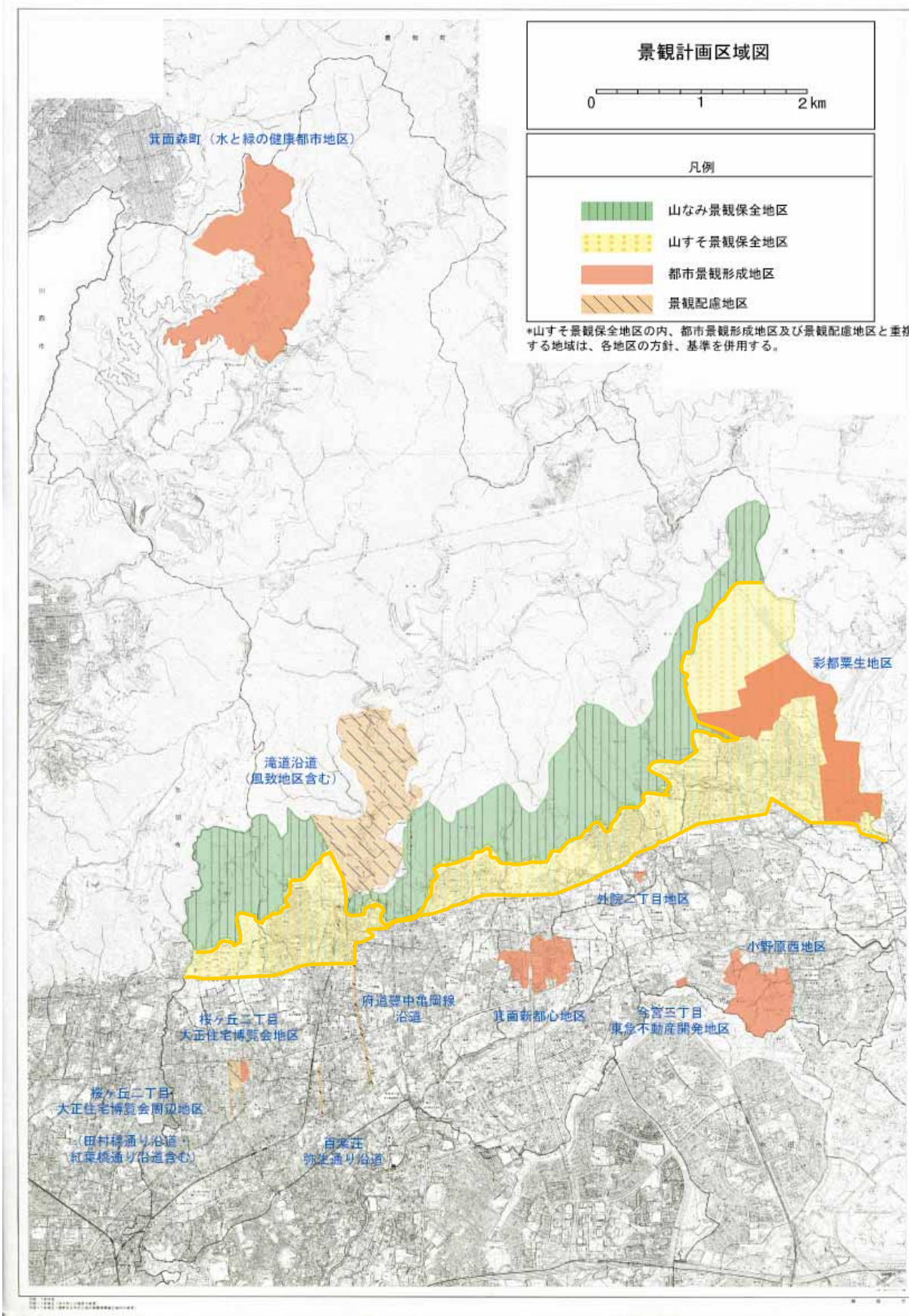
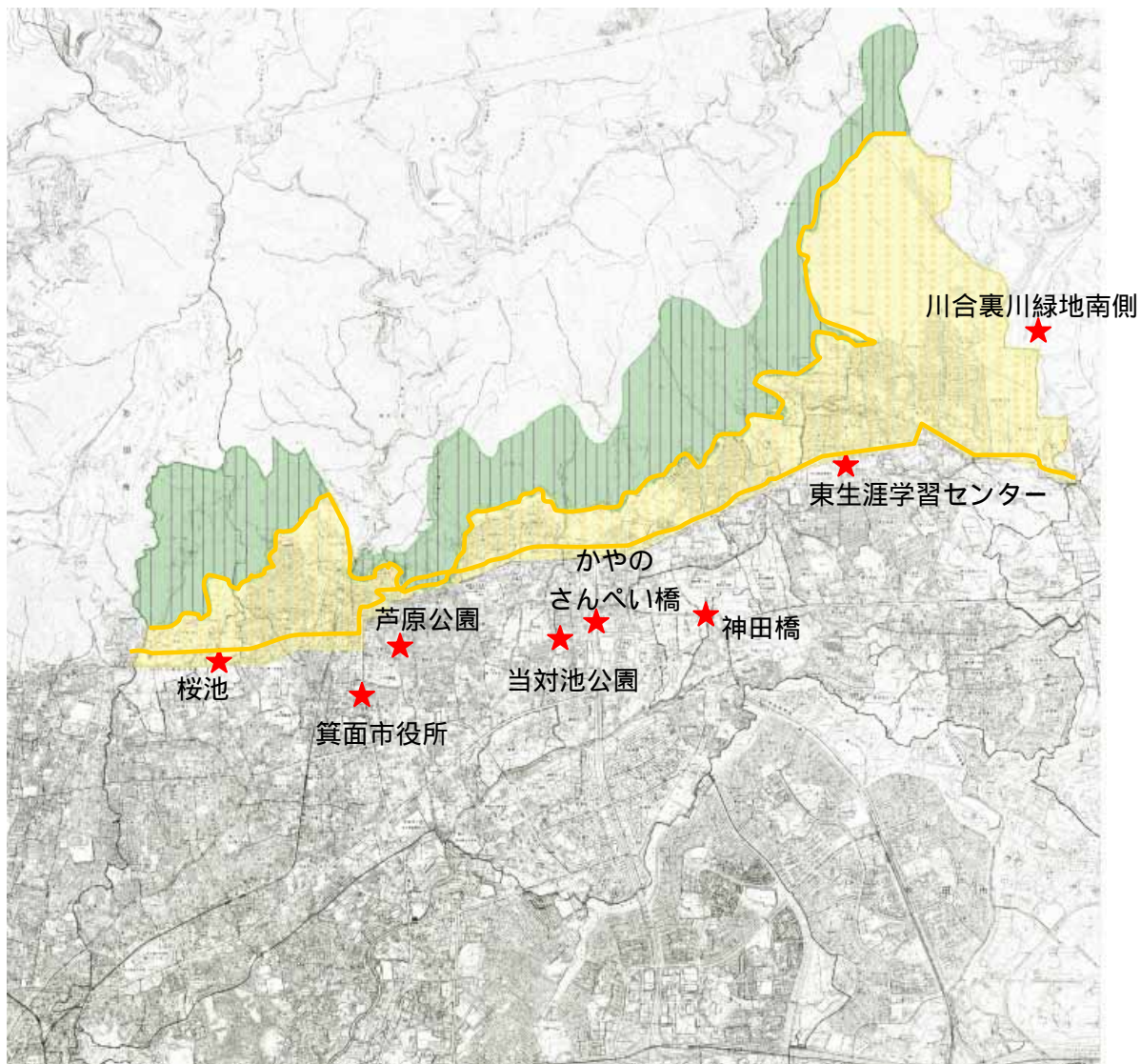
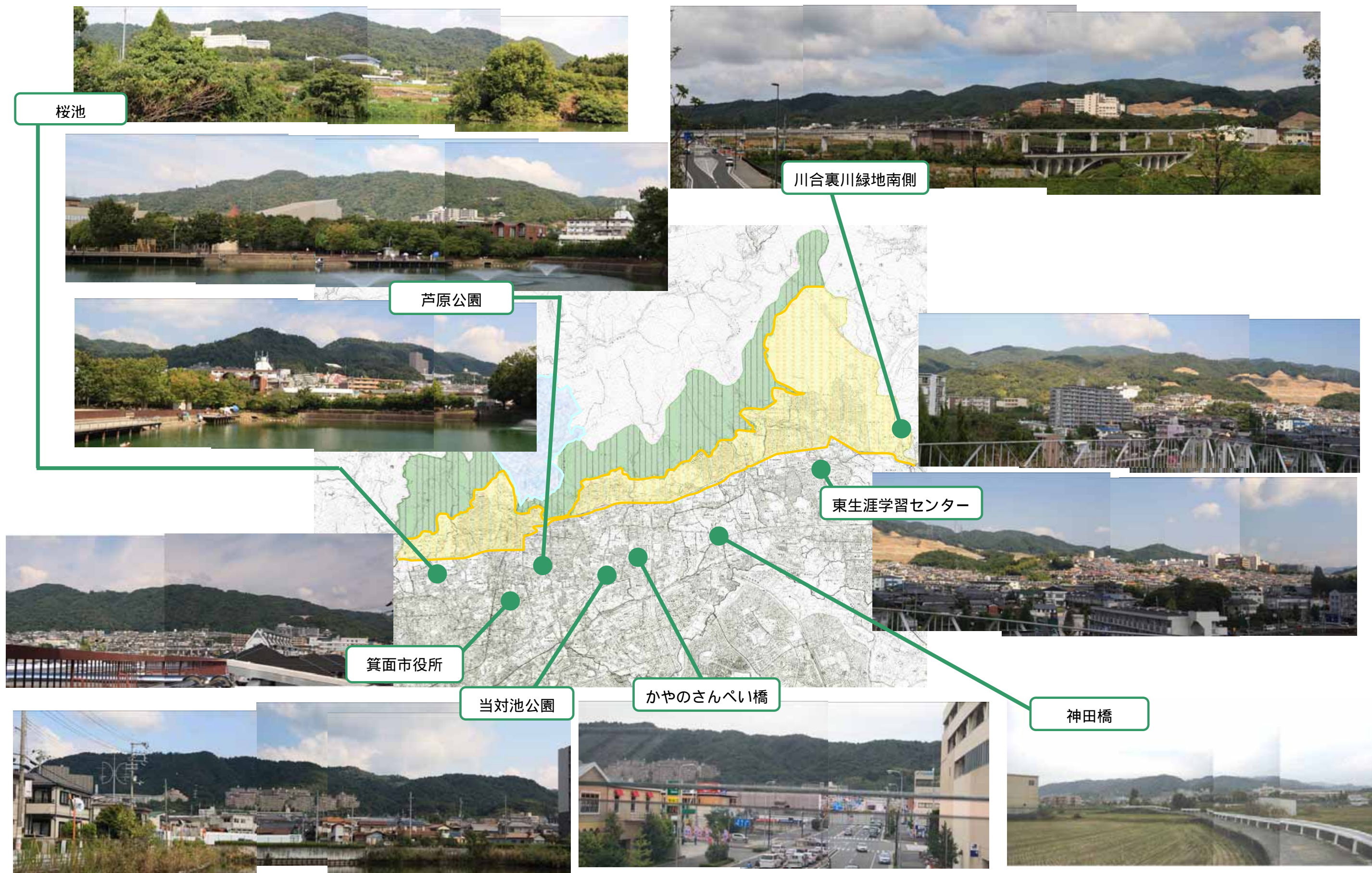


図 1 景観計画 区域図





別図 遠景の眺望点を示す図







## 1. 届出対象行為

- ( 1 ) 市街化調整区域においては面積が 3 0 0 m<sup>2</sup>以上、市街化区域においては面積が 5 0 0 m<sup>2</sup>以上の現状変更行為 ( 1 )
- ( 2 ) 軒の高さが 1 0 m を超える建築物の新築等 ( 2 )
- ( 3 ) 敷地面積が 5 0 0 m<sup>2</sup> を超える建築物の新築等
- ( 4 ) 高さが 1 0 m を超える工作物 ( 擁壁にあっては高さが 3 m を超えるもの ) の新築等

- 1 現状変更行為とは開発行為、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更、木竹の伐採、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積をいう。
- 2 新築等とは新築もしくは新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕 ( 大規模の修繕に限る ) もしくは模様替 ( 大規模の模様替に限る ) 又は色彩の変更 ( 外観の一の面の面積の過半の色彩の変更に限る ) をいう。

## 2. 一定規模以上の行為 ~ 都市景観審議会審議対象案件 ~

- ( 1 ) 面積が 3 0 0 0 m<sup>2</sup> 以上の現状変更行為
- ( 2 ) 高さが 2 2 m を超える建築物等の新築等  
ただし、建築物において複数の地盤面がある場合は、最も低い地盤面から、建築物の最も高い箇所までの高さが 2 2 m を超える建築物等の新築等。なお、擁壁、階段などの工作物が建築物と附属して設置される場合は、その最下点を高さの起点とする。
- ( 3 ) その他、市長が特に山なみ景観の保全のために必要と認める行為

## 3. 手続きの流れ

