

資料 1

山すそ景観保全策（素案）について

山すそ景観保全地区の指定に係る

- (1) 箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕の変更（素案）…………… 1
- (2) 箕面市景観計画の変更（素案）…………… 4
 - ・山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定
- (3) 届出・協議手続きの付加（素案）…………… 1 4

山すそ景観保全策（素案）について

山すそ景観保全地区の指定に係る

(1) 箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕の変更（素案）

～都市景観基本計画は市の景観形成の方向を広く定める計画です～

箕面市では、平成 19 年 8 月に、箕面市全域を対象として、都市景観基本計画〔改訂版〕を策定しました。

都市景観基本計画は、平成 3 年に策定しましたが、時間の経過やライフスタイルの変化などに伴って内容を見直す必要が出てきたため、改訂しました。

この計画には、景観形成の方向や目標、また私たちの取り組みのあり方などについて広く定めています。

山すそ景観保全地区の指定にあたり、都市景観基本計画を変更するため、その素案をまとめました。

表 4-1 箕面市の景観の地区タイプ

箕面市の景観の地区タイプ	
北摂山系	●山なみ景観保全地区 ◎ 山すそ景観保全地区
	「山すそ景観保全地区」を追加 3ページ参照
千里丘陵（南部丘陵）	
河川及びその周辺	
農地・ため池	
幹線道路及び沿道	○府道豊中亀岡線沿道 国道 171 号沿道 国道 423 号（新御堂筋）沿道 府道箕面池田線（山麓線等）沿道 市道中央線沿道 市道千里 2 号線及び府道箕面摂津線沿道 市道小野原豊中線沿道 市道小野原中村線及び府道山田上小野原線沿道
昔からの集落地区	
歴史的・文化的な趣のある地区	
古くからの計画的住宅地区	◎桜ヶ丘二丁目大正住宅博覧会地区 ○桜ヶ丘二丁目大正住宅博覧会周辺地区（田村橋通り沿道、紅葉橋通り沿道含む） ○百楽荘弥生通り沿道
計画的住宅地区（戸建て住宅地区）	
計画的住宅地区（中高層住宅地区）	
箕面の核となる地区	箕面駅周辺地区 ○滝道沿道（風致地区含む） 桜井駅周辺地区 芦原公園周辺地区 船場団地地区（大阪船場繊維卸商団地地区） ◎箕面新都心地区（かやの中央地区）
新規開発地区	彩都（国際文化公園都市）地区 ◎彩都栗生地区（平成 20 年 8 月区域変更） 箕面森町（水と緑の健康都市）地区 ◎ 箕面森町（水と緑の健康都市）地区 （平成 20 年 3 月追加・平成 21 年 7 月区域変更） 小野原西地区 ◎小野原西地区（平成 20 年 3 月追加）
その他の地区	◎今宮三丁目東急不動産開発地区 ◎外院二丁目地区

特に重点的に景観形成を図る地区

- 山なみ景観保全地区
- ◎都市景観形成地区
- 景観配慮地区
- ◎**山すそ景観保全地区**

山すそ景観保全地区

■地区の景観特性と景観形成の課題

（山なみ景観を活かした景観形成）

- 北摂山系の南側斜面一帯の山麓部は、市の景観を構成する最も重要な要素として、山なみ景観保全地区や風致地区の指定等による保全措置が講じられ、樹林そのものの保全が図られてきました。しかし、最近では山麓周縁部における建設行為が相次いで計画され、その都度、山なみ景観や山なみと一体となって残っているまとまった緑への影響が問題となりました。
- 市街地から見た山なみ景観を保全するためには、視対象である山麓部の保全とあわせ、山麓周縁部の景観形成が重要な役割を担っていることを市・市民・事業者が認識するとともに、建設行為を行う際には山なみ景観へ十分な配慮を行うことが必要です。
- 山すそ景観保全地区の景観特性は市街化調整区域と市街化区域の区分によって大きく異なります。市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、田畑が広がり、背景となる山なみと一体となって豊かな自然景観を形成しています。また、昔ながらの趣を残す集落が残るなど、落ち着いた佇まいを形成しています。一方で、一部には、適切な目隠しや緑化などによる修景が施されていない資機材置き場などが見られ、背景となる山なみや周辺の自然から浮き立っているところも見られることから、こうした行為を行う際には周辺自然景観への配慮が求められます。
- 市街化区域は、低層住宅を中心とし、一部、中・高層住宅が立地しています。特に、景観上大きな影響を与える中・高層住宅にあっては、地形に沿って配置された住棟、壁面の分節化や山の稜線と調和する屋根形状などの配慮が見られます。また、計画的に配置された緑も時間の経過とともに成長し、山なみと一体となって、中・高層住宅のボリューム感や人工的な印象を軽減する要素となっています。新築、建て替えや塗り替え時には、四季折々の彩りを見せ、なだらかな稜線や樹種の変化に富んだ山なみに調和するよう配慮が求められます。

〈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、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。

■具体的な方策

（市街化調整区域）

- ・建築物等その他の構造物が周辺から直接望見されないよう工夫する。
- ・既存樹木を保全・移植することにより最大限活かす。

（市街化区域）

- ・配置、階高等の工夫により山なみの稜線に配慮したスカイラインとする。
- ・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。
- ・勾配屋根とするよう努め、山なみの彩りと調和する色彩とする。
- ・既存樹木の保全や屋上緑化などにより建築物の人工的な印象やボリューム感を軽減する。

■関連する取り組み

- ・箕面市の市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方（H21）

山すそ景観保全策（素案）について

山すそ景観保全地区の指定に係る

(2) 箕面市景観計画の変更（素案）

- ・ 山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定

～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、その素案をまとめました。

目次

今回新たに追加する「山すそ景観保全地区」の内容が盛り込まれる場所を示しています。（太字・下線部は追加のために変更する箇所です）

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
 - ①山なみ景観保全地区
 - ②**山すそ景観保全地区** ← **追加します 6ページ参照**
 - ③都市景観形成地区
 - ④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
 - ①山なみ景観保全地区
 - ②**山すそ景観保全地区** ← **追加します 6ページ参照**
 - ③都市景観形成地区
 - ④景観配慮地区
 - ⑤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
 - ①山なみ景観保全地区
 - ②**山すそ景観保全地区** ← **追加します 7～10ページ参照**
 - ③都市景観形成地区
 - ④景観配慮地区
 - ⑤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

図1景観計画区域図に「山すそ景観保全地区」を追加	11ページ参照
別図「遠景の眺望点を示す図」を追加	12ページ参照
「それぞれの眺望点から見た眺め」を参考資料として追加	13ページ参照

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500ha
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、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つ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平方メートル以上、市街化区域においては面積が500平方メートル以上の現状変更行為

ロ 軒の高さが10メートルを超える建築物の新築等

ハ 敷地面積が500平方メートルを超える建築物の新築等

ニ 高さが10メートルを超える工作物（擁壁にあつては高さが3メートルを超えるもの）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。※ ¹
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、樹種の選定にあつては、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。 ①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つては、敷地の20パーセント以上 ②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つては、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つては敷地の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、公益上必要と市長が認めるものを除く。</p>
屋根・屋上	<p>1 周辺の状態に応じ、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>① 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>② 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。</p> <p>③ 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>④ 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。</p> <p>4 屋根の色彩は、次に掲げる色彩とする。</p> <p>① 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。</p> <p>② 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>③ マンセル値による色相がGY、G、BG、B、PB、P、RPの場合は彩度が2以下とする。</p> <p>④ 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、出入り口を必要最小限とし、出入り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。※ ¹
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 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	<p>屋根・屋上の形態・意匠</p> <p>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。</p>
	<p>配置、形態・意匠</p> <p>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、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。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。</p>
	<p>色彩</p> <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。 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。 ① 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。 ② 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。 ③ 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。 ④ 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。 ① 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。</p>

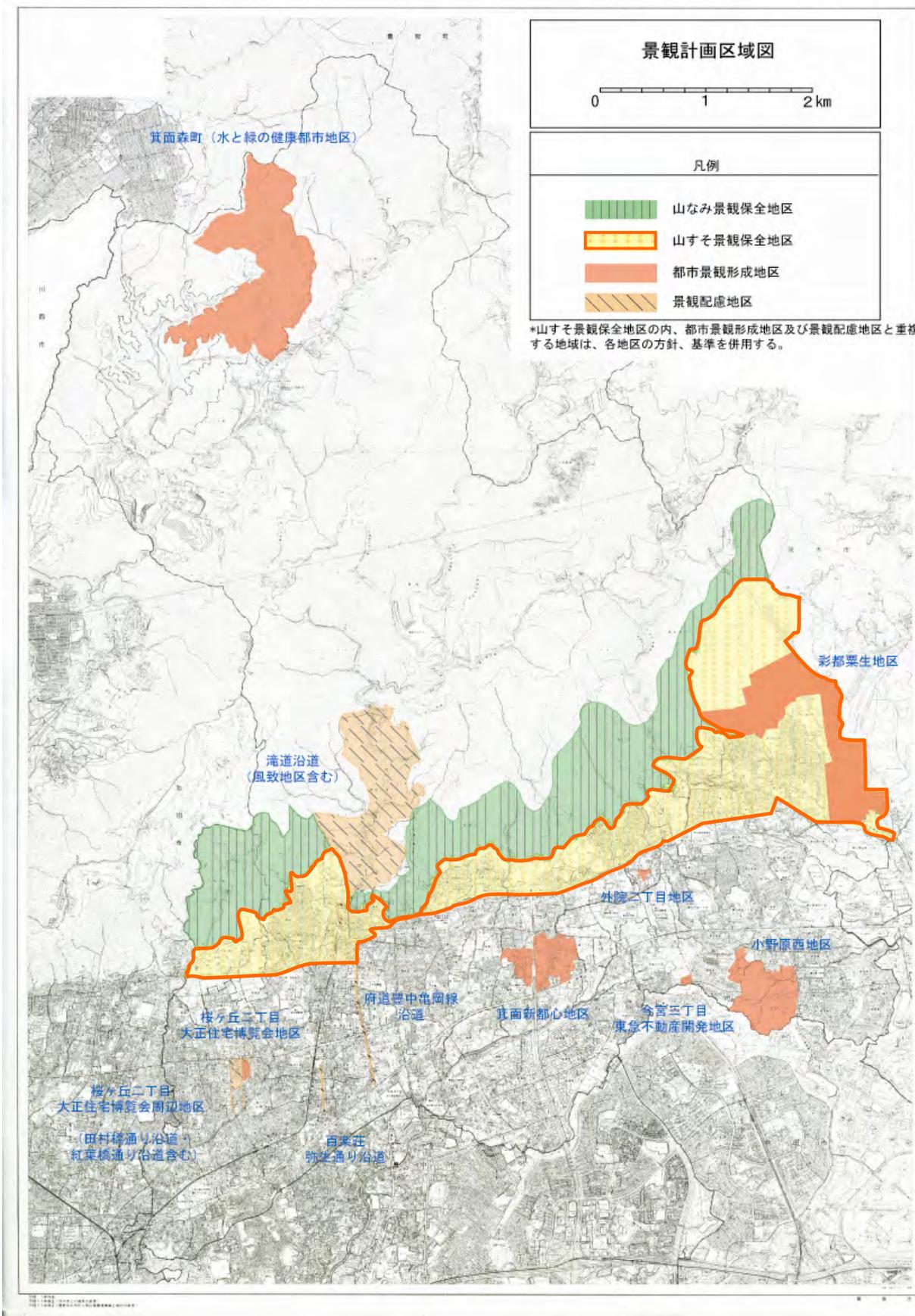
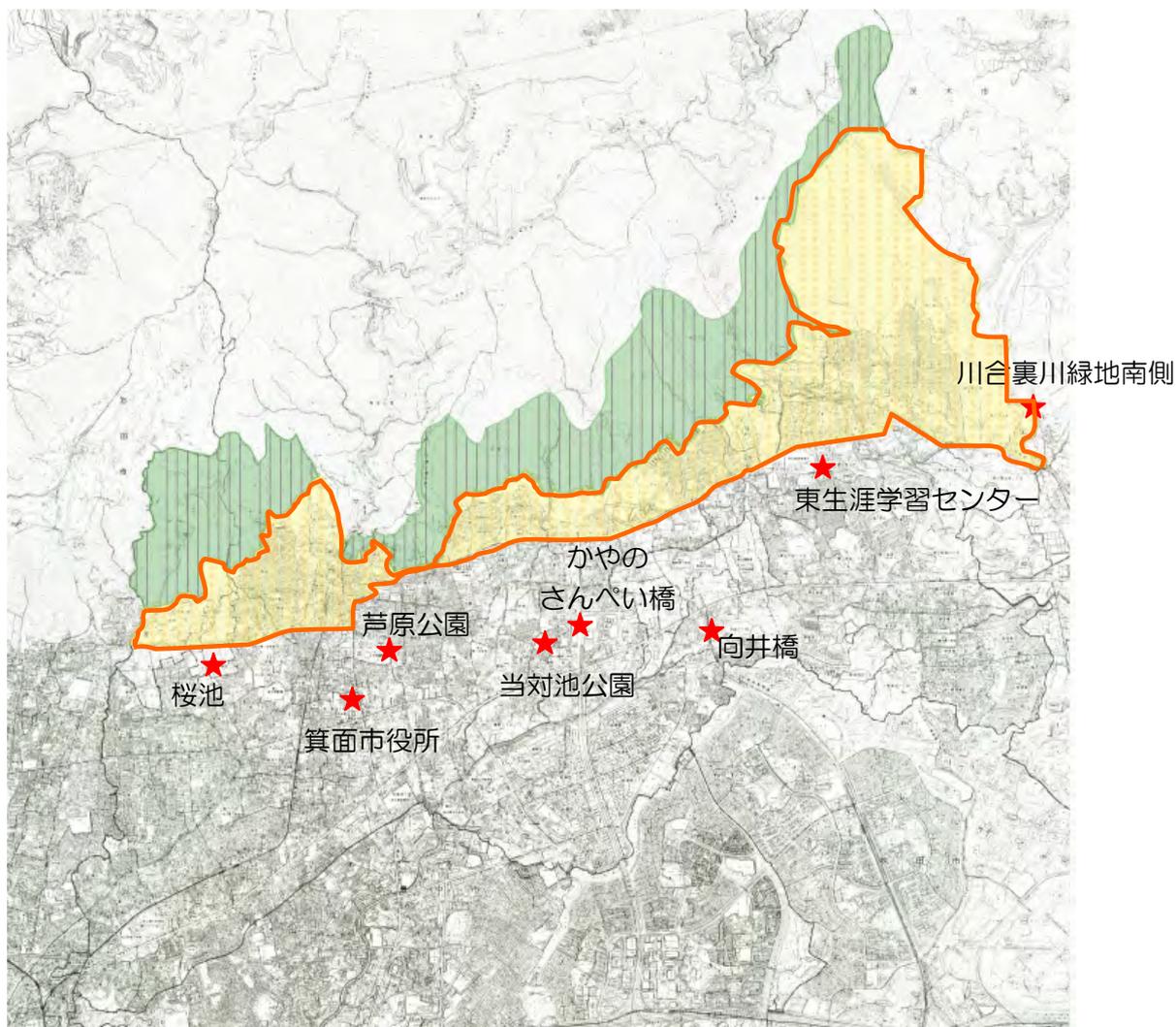


図 1 景観計画 区域図
 ※区域図に山すそ景観保全地区を追加します



別図 遠景の眺望点を示す図

参考 選定した眺望点には以下のような立地特性があります。

- 桜池…遮るものがない桜池越しに市街化調整区域及び低層住宅地が広がり、北側に建つ建物の影響をあまり受けずに、池越しに開けた山なみが眺望できます。
- 箕面市役所…往来の多い別館3階渡り廊下からは、北側に建つ建物の影響を受けにくく、開けた山なみが眺望できます。
- 芦原公園…芦原池には外周に散策路・ベンチなどが設けられており、遮るものがない広い池越しから広範囲の山なみが眺望できます。
- 当対池公園…遮るものがない当対池越しに中・低層住宅（第3種高度・高さ12mまで）が広がり、北側に建つ建物の影響をあまり受けずに山なみが眺望できます。
- かやのさんぺい橋…広幅員の国道423号をまたいでかけられた橋は高さがある上、423号の広がりにより、遮るものが少なく開けた山なみが眺望できます。
- 向井橋…千里2号線をまたいでかけられた橋は高さがあり、千里2号線の広がりにより、遮るものが少なく開けた山なみが眺望できます。
- 東生涯学習センター…山麓線を谷底とした谷の南側に建つセンター2階ギャラリーからは建物に遮られることなく北側の開けた山なみが眺望できます。
- 川合裏川緑地南側…北側に緑地や道路が広がり、遮るものが少なく、西方向に広がる山なみが眺望できます。

桜池

川合裏川緑地南側

芦原公園

東生涯学習センター

箕面市役所

当対池公園

かやのさんぺい橋

向井橋

山すそ景観保全策（素案）について

山すそ景観保全地区の指定に係る

(3) 届出・協議手続きの付加(素案)

(箕面市都市景観条例に位置づける予定)

～山なみ景観との調和を確認するため手続きを付加します～

山すそ景観保全地区での建設行為等のうち、特に影響の大きいと思われる一定規模以上の建設行為に対し、届出の前に山なみ景観への影響が確認できるよう手続きを付加します

1. 届出対象行為

- (1) 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（※1）
- (2) 軒の高さが10mを超える建築物の新築等（※2）
- (3) 敷地面積が500㎡を超える建築物の新築等
- (4) 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

※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

3. 手続きの流れ

