

箕面駅前地区地区計画の決定 及び 高度利用地区(箕面駅前地区)の変更について

- 1 箕面駅前地区地区計画の決定について（素案たたき台）
- 2 高度利用地区(箕面駅前地区)の変更について（素案）

令和2年8月
箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策室

今回、「みのおサンプラザ1号館」が耐震診断を受けた結果、対策が必要であることがわかり、その抜本的な改修や建替えが箕面駅周辺のまちづくりにとっても課題であることから、その建替えにあたり、市に要望書が提出されたことを受け、市として、改めて「地区計画の決定」と「高度利用地区の変更」について検討し、素案（たたき台）をとりまとめましたので、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。



1. はじめに

年月	これまでの経過
昭和54年度	箕面駅前地区第一種市街地再開発事業が完了し、駅前広場が整備され、みのおサンプラザ(再開発ビル)がオープン
平成17年度	みのおサンプラザ等公共施設再配置計画の策定(公共床の再編や郷土資料館の移転及び情報発信スペースを設置)
平成19年度	箕面駅周辺整備のあり方について(箕面駅周辺整備計画)の策定
平成22年度	箕面駅前整備の実施 (駅前広場、トイレ、ガレリア、アーケード等を一体整備)
平成26年度	第2次箕面市中心市街地活性化基本計画を策定
平成27年3月	耐震診断の結果、みのおサンプラザ1号館は対策が必要なビルであると判明
平成28年度	箕面駅前第1駐車場、箕面駐輪場のリニューアルオープン
令和元年 11月28日	耐震診断の結果を受けて、臨時区分所有者集会において「建替え推進決議」が可決・決定された。 (権利者として市も同意)
令和2年2月	みのおサンプラザ1号館管理者から総合設計制度※等を活用するための条件整備を求める要望書が提出された。
令和2年2月	市として、箕面駅前のまちづくりを改めて検討開始した。

箕面駅前整備の実施



箕面駅前第1駐車場、箕面駐輪場の建て替え事業



※ 総合設計制度とは、建築基準法第59条の2の規定にされる容積率の割り増し等を可能とする許可制度のこと。

2. 箕面駅周辺の将来像

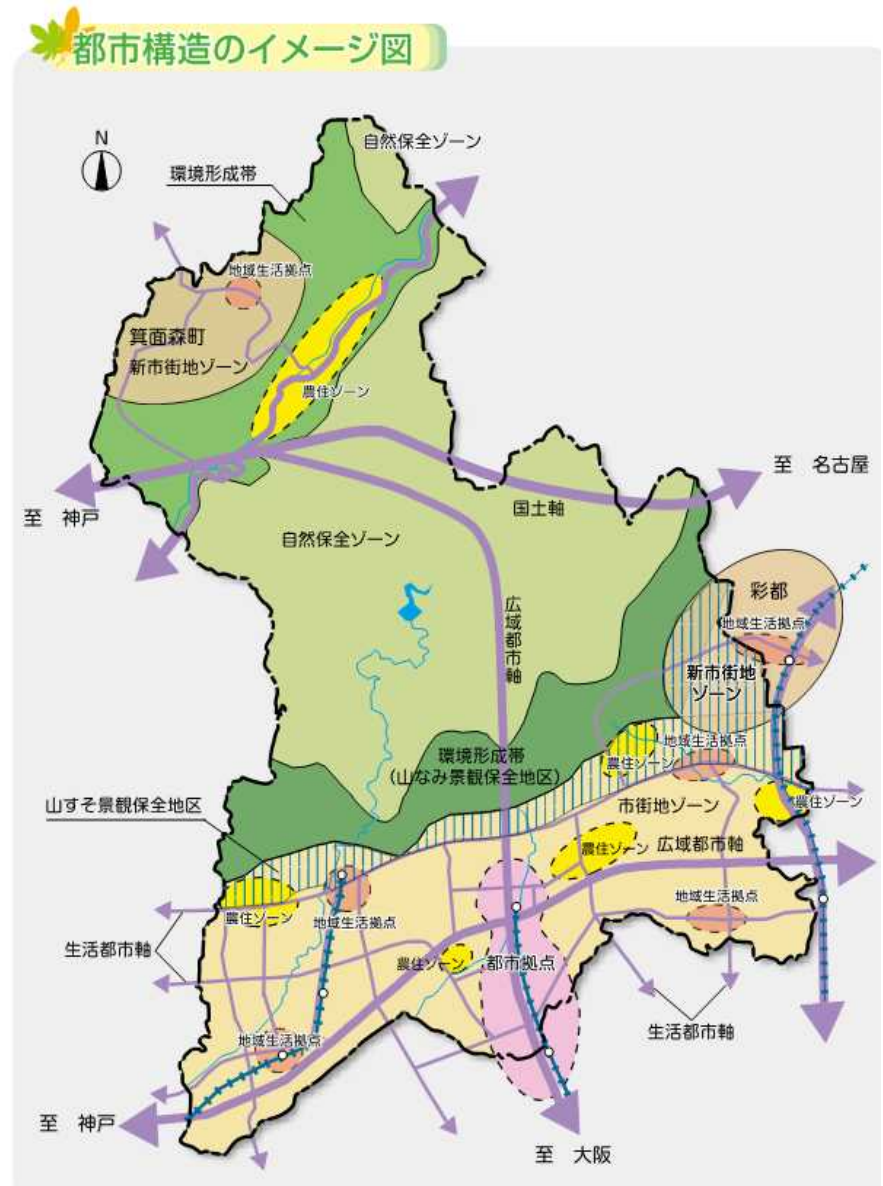
箕面駅前地区地区計画の決定 及び
高度利用地区(箕面駅前地区)の変更について

[第5次 箕面市総合計画 後期基本計画(平成28年3月策定)の位置づけ]

地域別の特性と今後の施策展開（西部地域）

現状と課題：～前略～、まちの更新期を迎え、建て替えなどの際には、これまで築かれてきた良好なまちなみをできる限り維持し、向上させる取組が必要です。

施策の展開：～前略～、建築物の建て替えの際には、各種条例によりまちなみの維持・向上に努めるとともに、地区計画や建築協定などによる地区独自のルールづくりを進めます。



2. 箕面駅周辺の将来像

〔箕面市立地適正化計画（平成28年2月策定）の位置づけ〕

阪急電鉄箕面線沿線の4つの駅（箕面駅、牧落駅、桜井駅、石橋駅）を拠点とした一体のエリアは、西部都市機能誘導区域に位置づけられています。

・都市機能誘導区域

都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

※西部都市機能誘導区域に関する主な記述

箕面市で最も古くから発展してきた背景から、様々な都市機能が更新時期を迎えており、教育文化施設、リノベーションに資する複合的商業施設などが誘導施設に設定されている。

西部都市機能誘導区域

- ◎子育て支援施設
- ◎教育文化施設
- ◎介護予防・健康増進施設
- ◎通所型障害福祉施設
- ◎リノベーションに資する複合的商業施設



2. 箕面駅周辺の将来像

〔第2次箕面市中心市街地活性化基本計画（平成27年3月策定）の位置づけ〕

商業機能をはじめ、様々な都市機能が空洞化しつつある箕面地区等を箕面市の中心市街地と位置づけ、活性化に向けた方針等を定めたもの。

箕面地区は、本市の中心市街地として、活性化重点整備地区に位置づけられており、「みのおサンプラザの改修・建替えに向けた検討」が施策のひとつに掲げられている。

※箕面駅前地区の主な記述

- ・みのおサンプラザの耐震診断結果を受けた改修等の検討が必要になっている



3. 土地利用のルールの方

[課題となる箕面駅周辺の都市計画]

高度地区

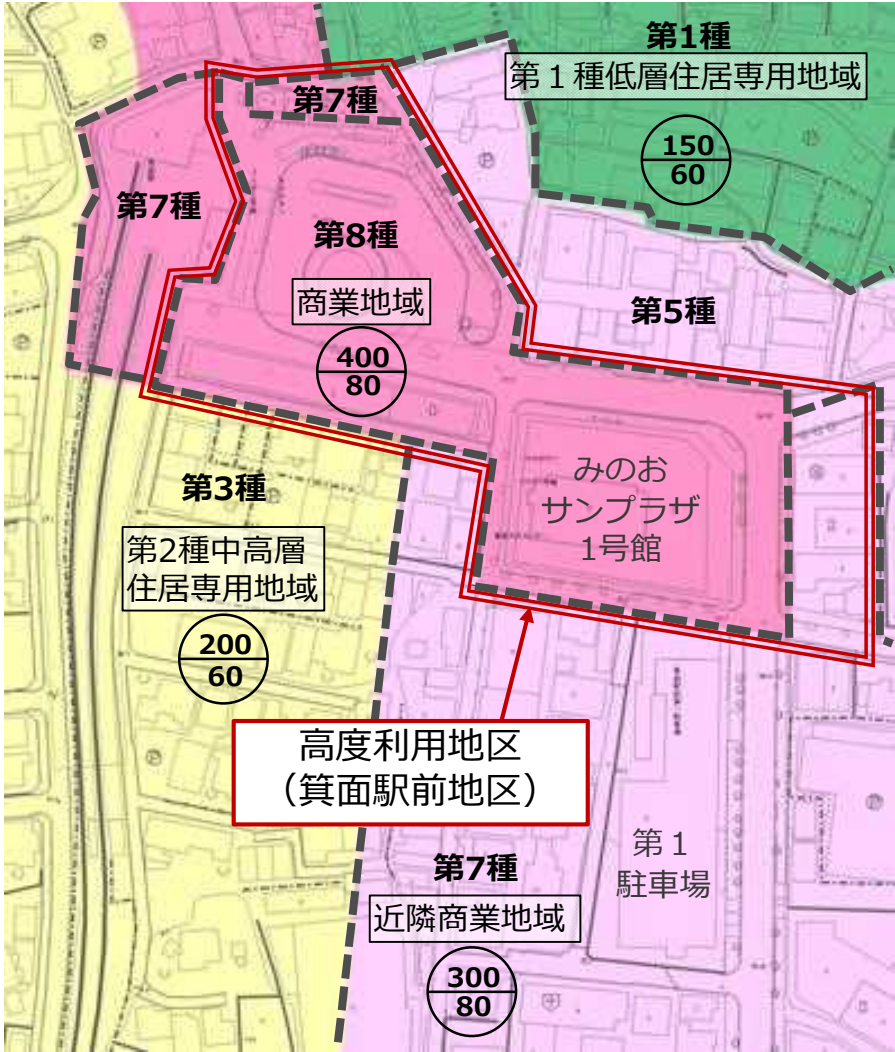
当地区の高度地区は、建築物の高さの最高限度31mの第8種高度地区が含まれている。
この第8種高度地区では、高度地区の特例許可を受けた建築物は、建築物の高さの最高限度（31m）は適用されない。

周辺の高度地区	凡例	絶対高さ制限
第1種高度地区	第1種	—
第3種高度地区	第3種	12m
第5種高度地区	第5種	16m
第7種高度地区	第7種	22m
第8種高度地区	第8種	31m

高度利用地区

建築物の容積率の最高限度を定めているため、総合設計制度による容積率の割り増しができない制限となっている。

箕面駅前地区（面積：約1.6ha）	基準	凡例
建築物の容積率の最高限度	40/10	
建築物の容積率の最低限度	20/10	
建築物の建ぺい率の最高限度	8/10	
建築物の建築面積の最低限度	200㎡	



3. 土地利用のルールの方

みのおサンプラザ1号館の建替えが、箕面駅前でこれまで築かれてきた良好なまちなみを維持・向上させるものとなるように、箕面駅前地区のルール検討の方向性を以下のとおりとする。

◆良好なまちなみを維持・向上させるルールを検討

- ・山なみ景観に配慮するため、周辺の既存建築物の高さ(民間マンション40.2m)を超えないように配慮するとともに壁面後退により建物をスリム化する
- ・西部地域の生活拠点として、駅前の住宅・商業ビルに相応しい複合的商業施設等の立地を促進させるため、風俗営業、工場等の用途を制限し、敷地の細分化を抑制する

⇒良好なまちなみを維持・向上させるルールについて、地区整備計画を策定する

- ・良好なまちなみを維持・向上させる建築物に対するルールを整備した上で土地の高度利用を図る上で弊害とならないようにルールの見直しを検討する

⇒土地の高度利用を図ることができるように高度利用地区を変更する



3. 土地利用のルールの方

みのおサンプラザ1号館の建替えが、箕面駅前でこれまで築かれてきた良好なまちなみを維持・向上させるものとなるように、箕面駅前地区のルール検討の方向性を以下のとおりとする。

◆交通結節点（箕面駅から第1駐車場まで）における歩行者空間の確保

- ・ 建替え後も、第1駐車場とみのおサンプラザ1号館をつなぐ連絡通路の機能を維持し、箕面駅から第1駐車場までの動線を確保する。

◆建替え後のみのおサンプラザ1号館における駐車場の集約化 および 第1駐車場のルールを検討

- ・ 箕面駅前への交通流入を抑制し自動車と歩行者・自転車の動線を分離させるため、みのおサンプラザ1号館利用者の需要も含めた地区の駐車機能を第1駐車場に集約できるようにする。
- ・ 第1駐車場は、現在の駐車機能を維持するため住宅供給を抑制するとともに、周辺環境との調和を図るため高さを制限し、敷地の細分化を抑制する。

⇒ルール検討のエリアとして、箕面駅前地区をみのおサンプラザ1号館と第1駐車場の敷地で設定する



4. 土地利用のルール概要

〔箕面駅前地区地区計画の決定〕

阪急箕面線箕面駅前において、観光都市箕面の玄関口にふさわしいまちなみの形成や交通結節点としての環境整備を図るとともに、地域商業を活性化し、西部地域の利便性の向上を図るため、みのおサンプラザ1号館の建替え後のビルと第1駐車場を一体的な区域として定め、施設を整備するA地区と駐車場を集約するB地区に分け、土地利用の方針等を定める。

土地利用の方針

A地区（施設整備地区）

駅前の健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、公共施設と民間商業施設の一体的な整備を推進するとともに、まちの活力維持に資するよう多様なライフスタイルに対応する住宅供給を図る。また、敷地内に歩道状公開空地を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。

B地区（駐車場集約地区）

安全・快適で活力と魅力ある駅前の街路空間を構築するため、既存の駐車機能を活用し区域内の駐車機能を集約することで、自動車と歩行者・自転車との錯綜を緩和する。

箕面駅前地区地区計画の区域（面積：約0.6ha）



4. 土地利用のルール概要

〔箕面駅前地区地区計画の決定〕

周辺環境との調和、山なみへの配慮を図りつつ、第一駐車場・駐輪場から箕面駅に至る安全で快適な歩行者空間が確保され、商業・公益施設等と住宅の両者が共存し快適で利便性の高い建築物の整備ができるようにルールを定める

地区計画に定める内容

◆A地区、B地区共通

- ・地区施設の配置

◆A地区（施設整備地区）

- ・建築物の用途の制限
- ・建築物等の敷地面積の最低限度
- ・建築物等の高さの最高限度
- ・壁面の位置の制限

→ p 11

→ p 12

→ p 13

◆B地区（駐車場集約地区）

- ・建築物の用途の制限
- ・建築物等の敷地面積の最低限度
- ・建築物等の高さの最高限度

→ p 14

地区施設の配置



4. 土地利用のルール概要

〔箕面駅前地区地区計画の決定〕

◆ A地区（施設整備地区）

・ 建築物の用途の制限

商業・公益施設等と住宅を適正に配置することにより両者が共存し、西部地域の生活拠点にふさわしい快適で利便性の高い建築物とするため、次に掲げる建築物を制限する

- ・ 建築基準法別表第2（り）項第二号及び同項第三号に係るもの
- ・ ぱちんこ屋、カラオケボックス、個室ビデオ店及びインターネットカフェ等
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号に係るもの
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第九項に規定する店舗型電話異性紹介営業に係るもの
- ・ 民泊、畜舎、工場、倉庫、危険物貯蔵施設等

4. 土地利用のルール概要

[箕面駅前地区地区計画の決定]

◆ A地区（施設整備地区）

・ 建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、下限値を定める

2,000㎡とする

・ 建築物等の高さの最高限度

周辺で最も高い既存建築物を参考に上限値を定める

40mとする

ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、五メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない

4. 土地利用のルール概要

[箕面駅前地区地区計画の決定]

◆ A地区（施設整備地区）

・ 壁面の位置の制限

高度地区の特例制度の条件よりも厳しい条件とする

- ・ 外壁等の面から道路境界線までの距離は 2 m以上（歩道状公開空地を確保）
- ・ 景観計画「山すそ景観保全地区」をふまえ、背景の山なみ景観に配慮し、建物の圧迫感を軽減するため、建物高さ $H > 16\text{m}$ は さらに東西方向に4m以上、南北方向に1m以上後退する

山なみを背景とした東西、南北
の建物の見え方に配慮

※景観計画「山すそ景観保全地区」のため
山なみ景観への配慮が必要

高さ 16 m

グランドレベルの歩行者空間
の快適性の確保

後退部分の空間が確保される場合は、柔軟な建物の配置が可能

東西方向に+ 4 m
南北方向に+ 1 m

東西方向に+ 4 m
南北方向に+ 1 m

高さ 16 m

2 m

歩行空間

建築可能な範囲

2 m

歩行空間

道路

道路

敷地

4. 土地利用のルール概要

[箕面駅前地区地区計画の決定]

◆ B地区（駐車場集約地区）

・ 建築物の用途の制限

住宅供給を抑制し、箕面駅前地区にふさわしい快適で利便性の高い建築物とするため、A地区の制限に加え、次に掲げる建築物を制限する

- ・ 住宅
- ・ 共同住宅、寄宿舍又は下宿

・ 建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、下限値を定める

2,000㎡とする

・ 建築物等の高さの最高限度

周辺環境との調和を図るため、上限値を定める

22mとする。

ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、五メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない

4. 土地利用のルール概要

[高度利用地区（箕面駅前地区）の変更]

現在の高度利用地区（箕面駅前地区）では、建築物の容積率の最高限度を定めているため、総合設計制度による容積率の割り増しができない制限となっている。

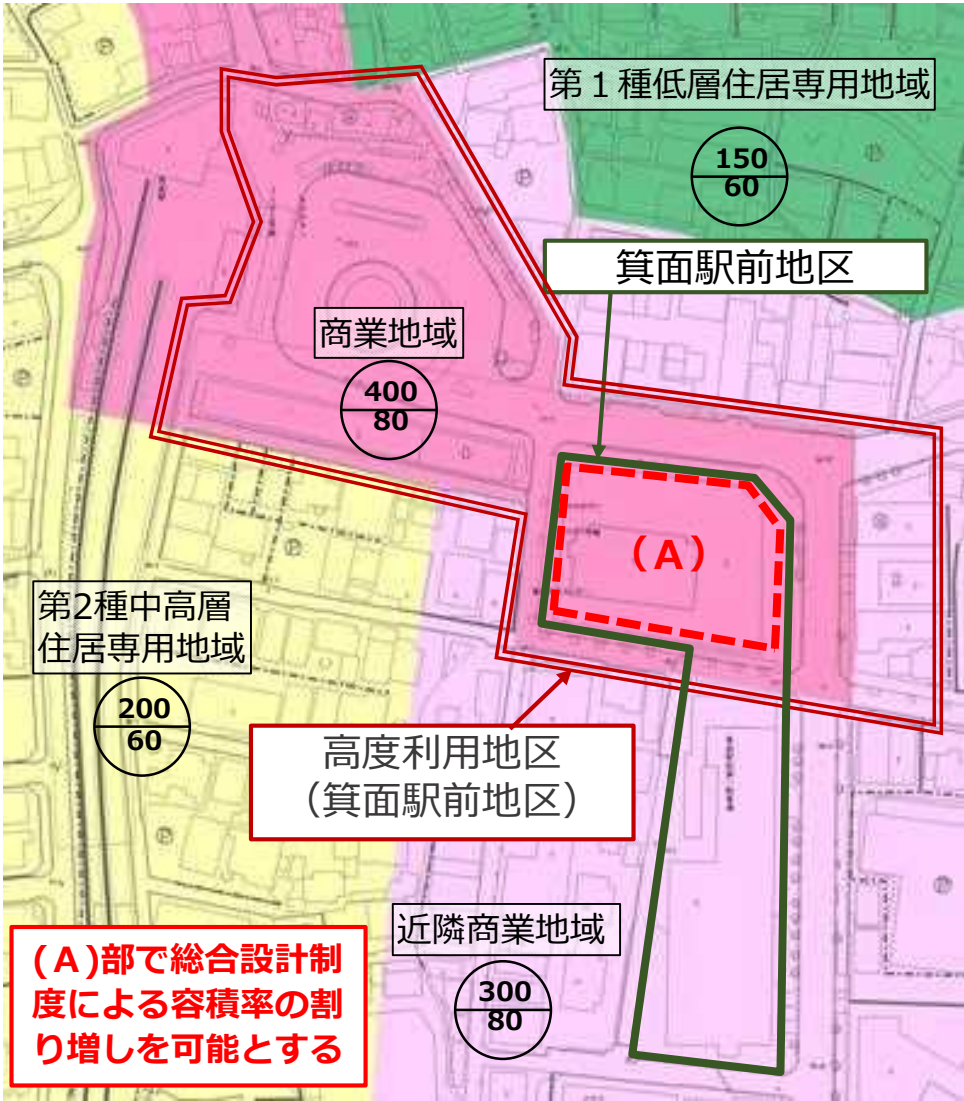
総合設計制度による容積率の割り増しが、箕面駅前地区地区計画の区域内の計画図(A)の部分を一の敷地で利用し、一体的に整備する建築物に限り可能となるように変更する。

高度利用地区	凡例
箕面駅前地区	

高度利用地区の制限内容

箕面駅前地区（面積：約1.6ha）	基準
建築物の容積率の最高限度	40/10
建築物の容積率の最低限度	20/10
建築物の建ぺい率の最高限度	8/10
建築物の建築面積の最低限度	200㎡

高度利用地区（箕面駅前地区）計画図



4. 土地利用のルール概要

〔高度利用地区（箕面駅前地区）の変更〕

総合設計制度による容積率の割り増しが、地区整備計画が定められた区域内でかつ敷地を細分化せずに一体的に整備する建築物に限り可能となるように変更する。

種類	面積	建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率の最 高限度（注3）	建築物の建築面 積の最低限度	備考
高度利用地区 （箕面駅前地区）	約1.6ha	40／10 (注1)	20／10	8／10	200㎡	箕面駅前地区市街地 再開発事業施行区域
高度利用地区 （船場団地業務地区）	約53.0ha	60／10 (注2)	20／10	8／10	200㎡	
高度利用地区 （小野原地区）	約2.8ha	20／10	7／10	6／10	200㎡	小野原住宅街区整備 促進区域

(注1)
ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項の規定に基づき地区整備計画が定められた区域内において、計画図（箕面駅前地区）に示す(A)の部分を一の敷地で利用する場合（ただし、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為により生じる敷地の部分は除く）で建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物はこの限りでない※。

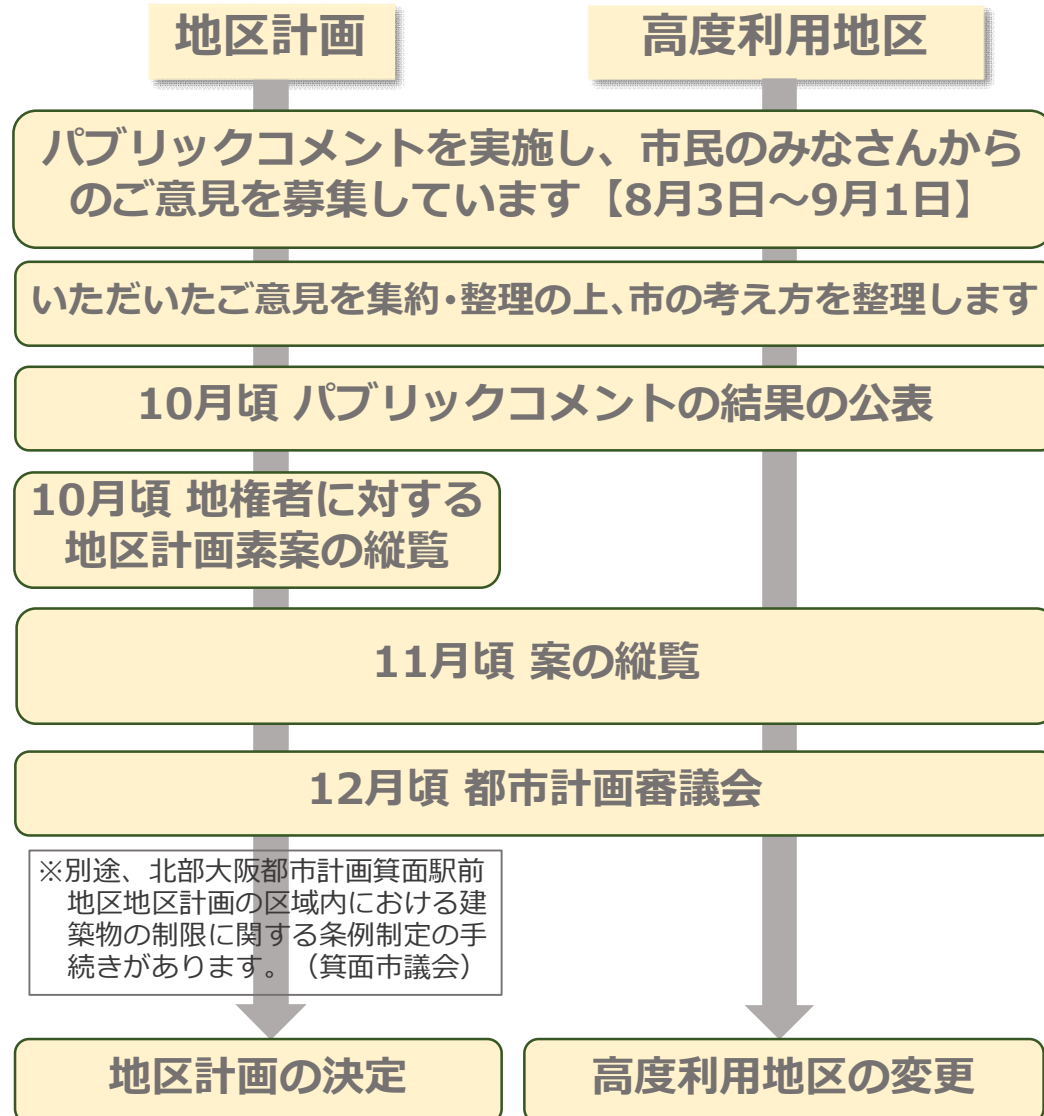
※建築基準法第52条の規定による容積率に、総合設計制度の係数を乗じた容積率の最高限度が適用される。

(注2) ※(注2)については「箕面船場駅前地区の地区計画の変更 及び 高度利用地区(船場団地業務地区)の変更について」で説明
ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項の規定に基づき地区整備計画が定められた区域内において、計画図（船場団地業務地区）に示す(A)および(B)の部分それぞれ一の敷地で利用する場合（ただし、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為により生じる敷地の部分は除く）で建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物はこの限りでない。

(注3)
ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1／10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2／10を加えた数値とする。

5. ルール策定までの流れ

以上が「箕面駅前地区地区計画の決定及び高度利用地区（箕面駅前地区）の変更について」の内容です。
パブリックコメント以降の流れは次のとおりです。



「箕面駅前地区地区計画の決定及び高度利用地区（箕面駅前地区）の変更について」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、行政資料コーナー）
- ・豊川支所、止々呂美支所
- ・中央生涯学習センター
- ・西南生涯学習センター
- ・東生涯学習センター
- ・みのお市民活動センター
- ・箕面文化・交流センター

●市ホームページで閲覧

http://www.city.minoh.lg.jp/machi/minoh_ekimae/public_comment.html

下記のとおり説明会を実施します。

●市内説明会

日時：令和2年8月11日（火）午後7時30分から
場所：箕面文化・交流センター
定員：20人（当日先着順）