

# 箕面船場駅前地区地区計画の変更 及び 高度利用地区(船場団地業務地区)の変更について

---

- 1 箕面船場駅前地区地区計画の変更について（素案たたき台）
- 2 高度利用地区(船場団地業務地区)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

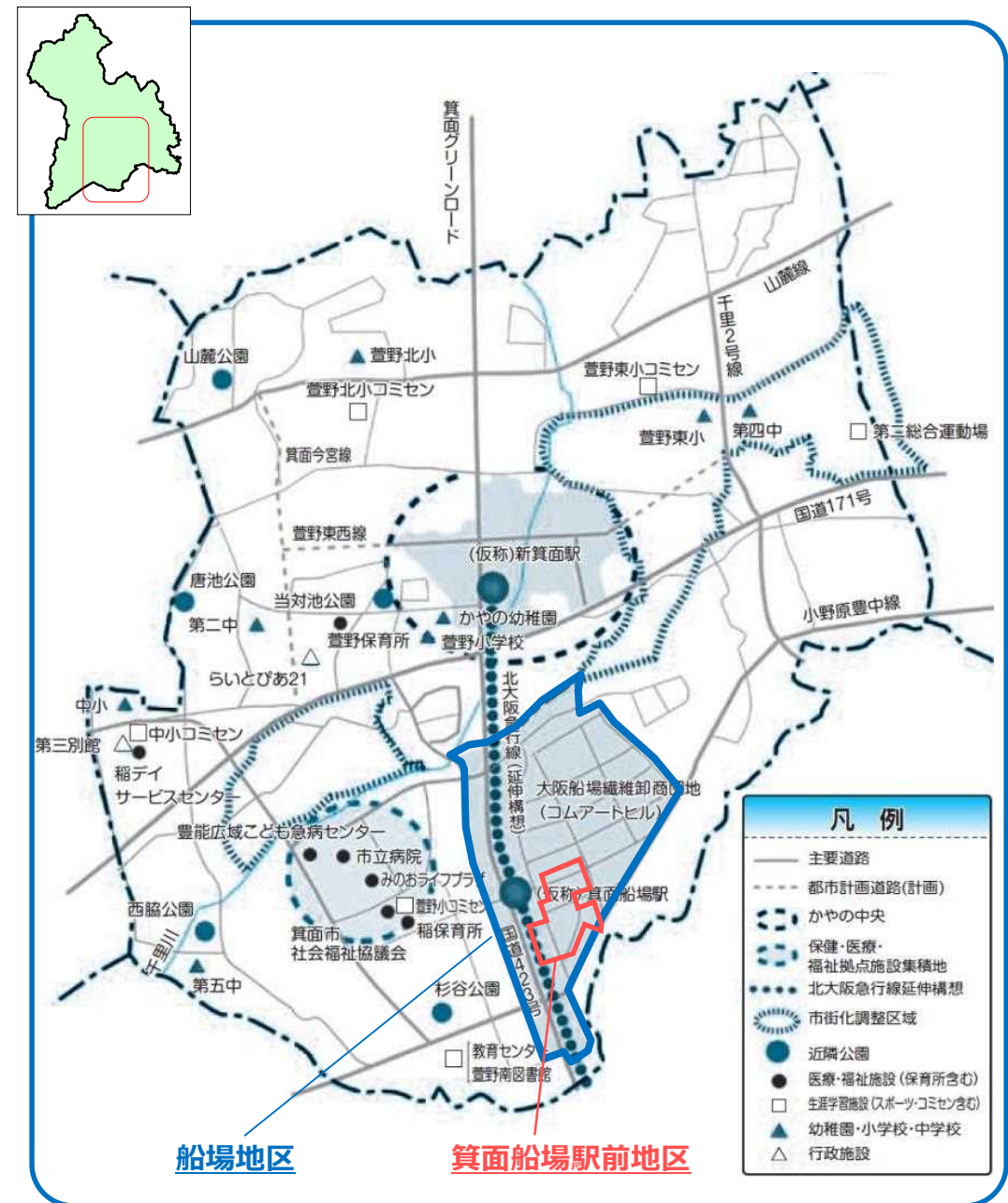
# 1. はじめに

船場団地地区は、繊維卸商などの業務を中心としたまちとして、物流・業務機能に対応した道路等の都市基盤整備がなされ、まちびらきしました。

以来、45年余が経過した現在、物流・業務以外の土地利用ニーズも高まる中、実際に従来とは違う土地利用も見られるようになっており、まちと建物、それぞれに更新時期を迎えつつあるといえます。

現在、令和5年度を開業目標としている北大阪急行電鉄南北線の新駅「箕面船場阪大前駅」周辺において、その開業時期に合わせて、土地区画整理事業による基盤整備をはじめ、民間商業施設や大阪大学の新キャンパス、文化ホール等の公共施設など、産学官が一体となり、まちづくりを進めています。

今回、新駅周辺の基盤整備を担う「箕面船場駅前土地区画整理組合」からの要望を受け、市として改めて「地区計画の変更」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40年代～   | 箕面船場駅前土地区画整理事業区域が存する船場団地地区は、土地区画整理事業によって基盤整備され、大阪船場繊維卸商団地として、主に流通・業務系の土地利用を中心に発展してきた            |
| 平成16年     | 建物の老朽化や繊維業を取り巻く社会情勢の変化等を背景に、市が「大阪船場繊維卸商団地における都市再生調査報告書」によりまちづくりの方向性を提案                          |
| 平成24年2月   | 地元の大阪船場繊維卸商団地協同組合においても、新駅設置を見据え、船場地区の将来像やあり方を検討し、「船場団地再整備マスタープラン」を策定                            |
| 平成28年9月   | 平成26年6月に地元地権者らにより設立した「箕面船場駅周辺土地区画整理準備組合」のメンバーが主体となり、「箕面船場駅前土地区画整理組合」を設立し、既存建物の除却工事から土地区画整理事業を開始 |
| 平成29年8月   | 土地区画整理事業区域内の土地利用のルールとして、「箕面船場駅前地区地区計画」等を策定                                                      |
| 令和2年4月10日 | 箕面船場駅前土地区画整理組合から総合設計制度※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4月～   | 市として、「箕面船場阪大前駅」周辺のまちづくりを改めて検討開始した。                                                              |

※ 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. 船場地区の将来像

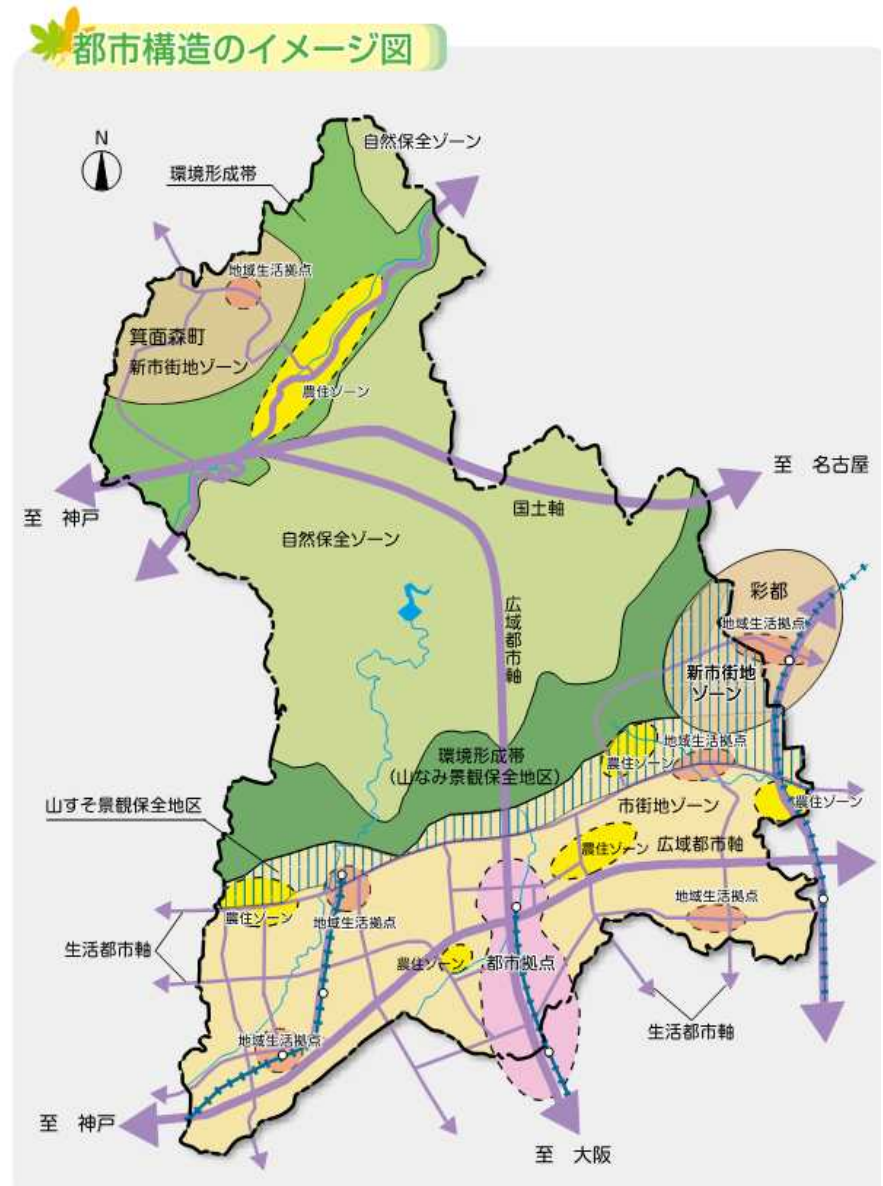
箕面船場駅前地区地区計画の変更 及び  
高度利用地区(船場団地業務地区)の変更について

### [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（中部地域）

**現状と課題：**開業後45年を経た船場地区はまちの更新期を迎えつつあり、鉄道の延伸と併せて、新たなまちづくりの方向性を描く必要がある。

**施策の展開：**地元の関係団体、関係者とともに船場地区の活性化を図り、繊維卸売業を根幹としつつ、大阪大学など近隣にある知的資源を活用し、産・官・学の連携により、商業施設やベンチャー企業などを誘致するまちづくりを推進する。





## 2. 船場地区の将来像

### 〔箕面市立地適正化計画（平成28年2月策定）の位置づけ〕

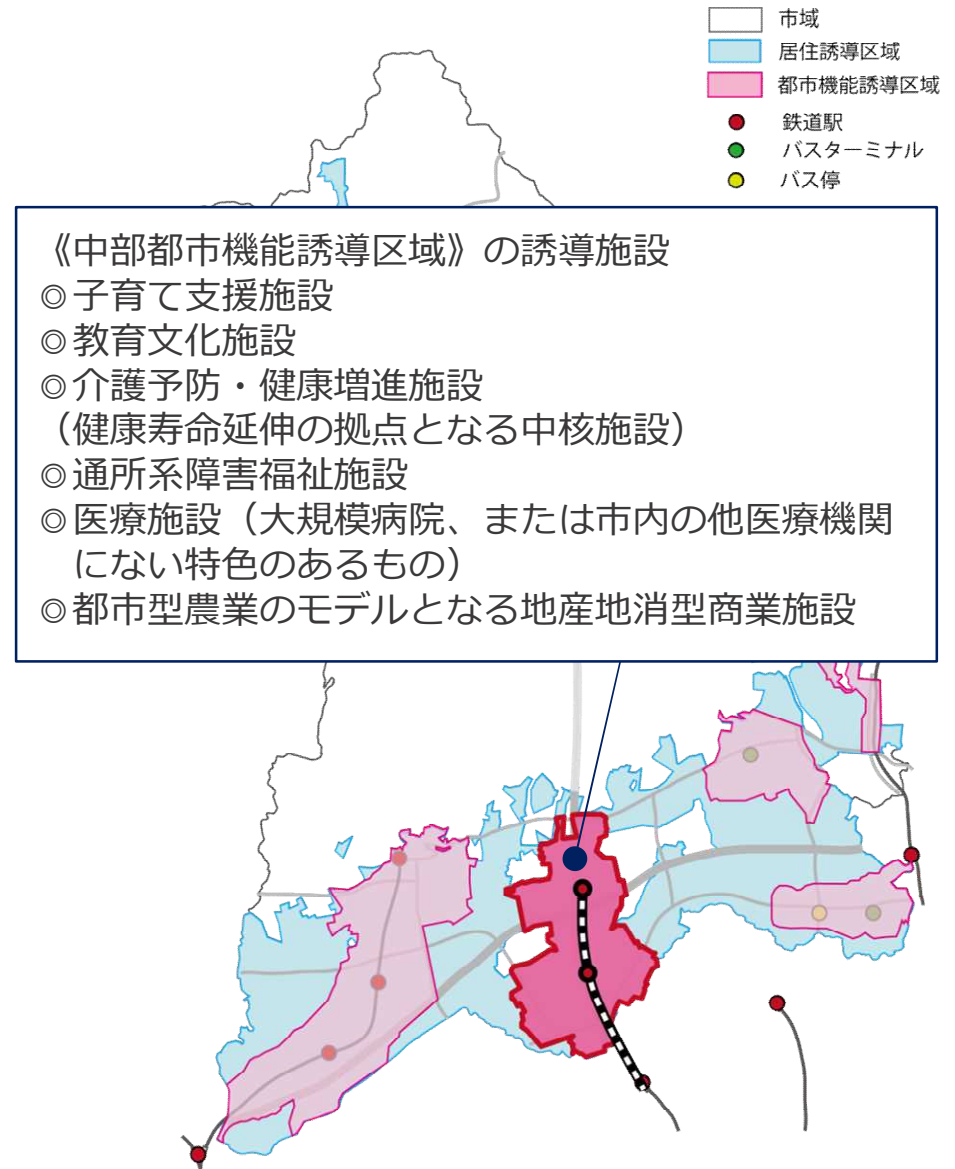
船場団地地区を含む北大阪急行線沿線沿いのエリアは中部都市機能誘導区域に位置づけられています。

#### ・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

#### ※船場団地地区(中部地域)に関する主な記述 (要約)

- ・トラック輸送を中心とした「物流のまち」として発展してきたが、まちとしての更新時期を迎え「（仮称）箕面船場駅」が設置されることにより、**駅を中心に人で賑わうまち**へと変貌していく。
- ・今後の箕面市の都市核となるエリアであるため、それに相応しい**都市機能の集積**をめざしていかなければならない。



## 2. 船場地区の将来像

### 〔船場団地再整備マスタープラン（平成28年10月修正版）の位置づけ〕

地元の船場繊維卸商団地協同組合らにおいても、新駅設置を見据え自ら船場地区の将来像、あり方を検討され、平成24年2月に船場団地再整備マスタープランを策定された。

その後、平成28年10月には、立地適正化計画の内容をふまえて、内容を一部修正されました。

駅前と駅前以外に分けて次のように整備の方向が示されています。

#### ◆駅前整備地区（土地区画整理事業地）

- ・ 駅前にふさわしい施設整備による地区外との役割分担や歩行者中心のまちづくりにより、駅設置のインパクトを最大限活かしつつ、秩序と個性ある商業・住宅機能を有するエリアとして整備に取り組む。

#### ◆駅前整備地区以外の地区

- ・ 従来の都市基盤を活かしつつ業務集積地としての機能の維持更新を図るとともに地区全体の魅力向上に資する街並み整備に取り組んでいく。

# 3. 土地利用のルールのか考え方

## 〔課題となる船場地区の都市計画〕

### 高度地区

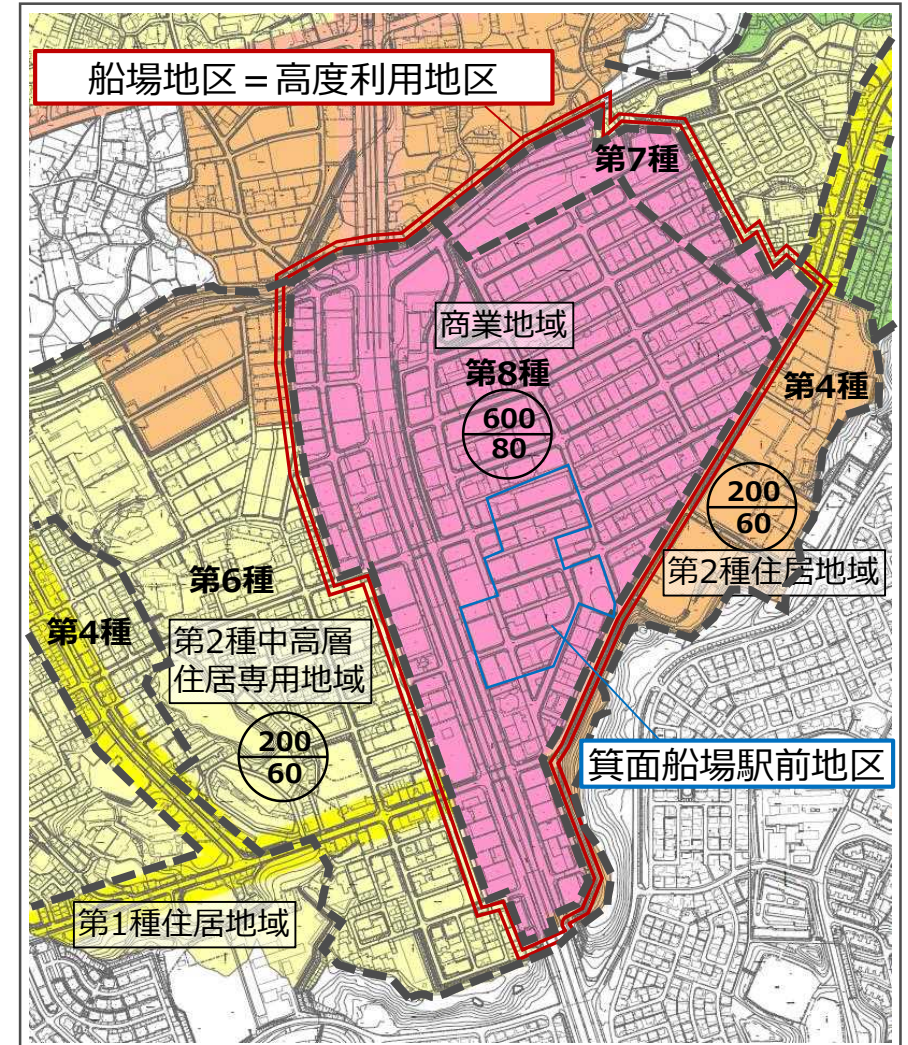
当地区の高度地区は、建築物の高さの最高限度31mの第8種高度地区が含まれている。  
この第8種高度地区では、高度地区の特例許可を受けた建築物は、建築物の高さの最高限度（31m）は適用されない。

| 周辺の高度地区 | 凡例  | 絶対高さ制限 |
|---------|-----|--------|
| 第4種高度地区 | 第4種 | 16m    |
| 第6種高度地区 | 第6種 | 22m    |
| 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。

| 船場団地業務地区（面積：約53.0ha） | 基準    | 凡例                                                                                    |
|----------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物の容積率の最高限度         | 60/10 |  |
| 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か考え方

今回の見直しの対象である箕面船場駅前地区地区計画においては、新駅周辺のリニューアルの効果を周辺エリアに波及させるため、安全で快適な歩行空間を確保する計画となっています。

#### 箕面船場駅前地区地区計画 (平成29年8月18日策定)

地区を「文教・芸術地区」、「住宅・商業地区」、「にぎわい交流地区」に区分し、建築物等の高さの最高限度などの土地利用のルールを定めるとともに、新駅周辺のリニューアルの効果を周辺エリアに波及させるため、新駅と直結する船場広場から地区外へと続く歩行者通路(デッキ)を整備し、安全で快適な歩行空間を確保するもの。

##### 1 文教・芸術地区 (約1.8ha)

教育研究施設、劇場、集会場など、駅前に相応しい、様々な形態・用途の土地利用に対応し、周辺環境に配慮した良好な市街地環境形成を目指す。

##### 2 住宅・商業地区 (約1.8ha)

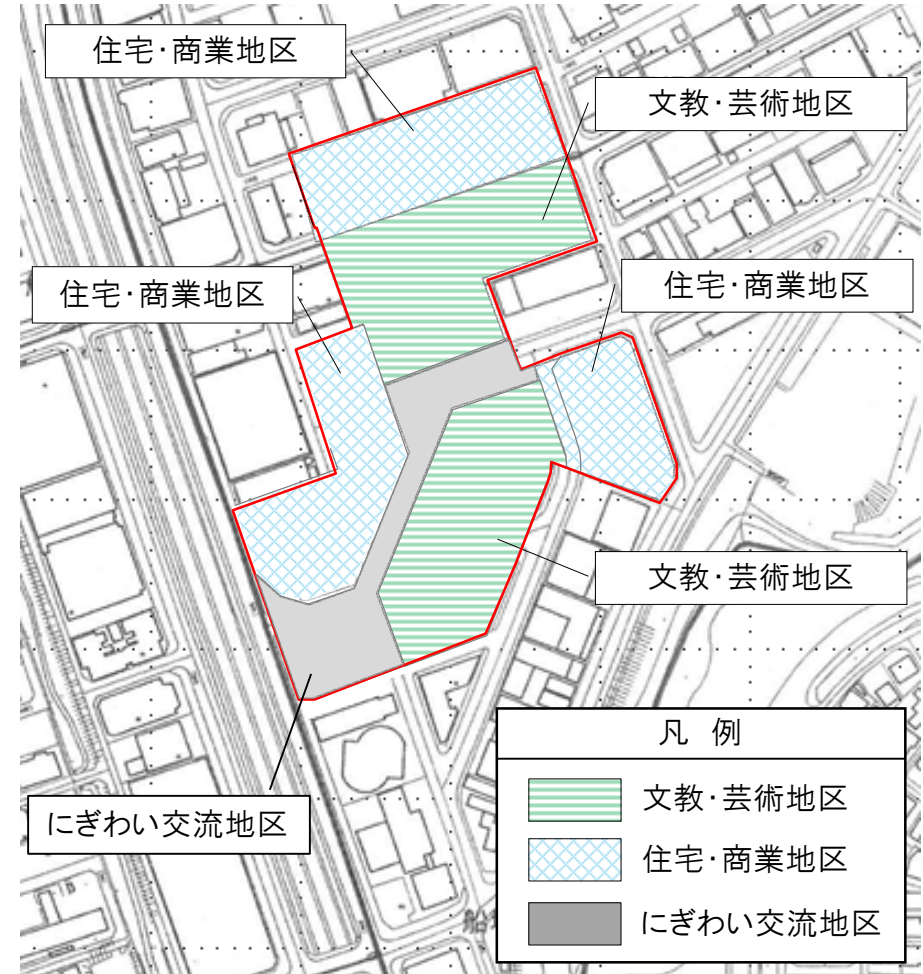
住宅、商業施設を集積し、にぎわいを支える多様な都市機能を積極的に導入する。

##### 3 にぎわい交流地区 (約0.6ha)

多目的広場や公園を中心に自由に人が集い行き交う空間を確保し、地区の顔にふさわしい整備を図る。

#### 地区施設の配置及び規模

多目的広場及び地区外へと続く歩行者連絡通路を地区内デッキとして整備し動線を確保することで、賑わいのある健全で良質な都市空間の形成と安全で回遊性の高い歩行者空間の創出を図る。





## 住宅・商業地区の大街区化について

## 4. 土地利用のルール概要

### [箕面船場駅前地区地区計画の変更]

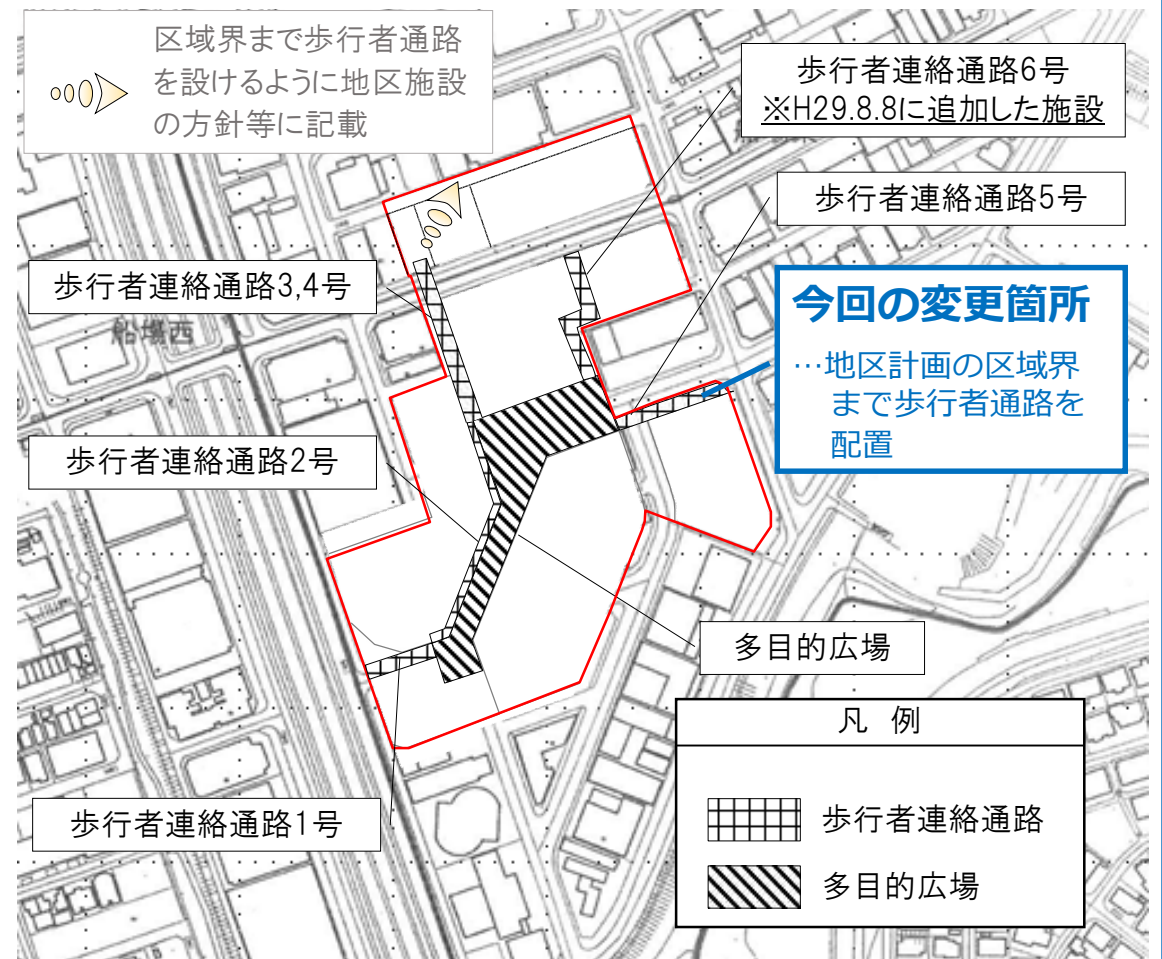
住宅・商業地区においては、大街区化により生み出される土地を活用して、地区内外をつなぐ通行空間の確保のため、民間敷地で管理される地区施設の配置を定める。

### 地区計画を変更する内容

#### ・地区施設の配置

#### (変更箇所)

現在の新船場東公園の敷地を通る地区施設(歩行者連絡通路5号)の配置を定め、地区から東に抜ける歩行者のために、道路を横断せずにデッキレベルで通行できる空間を整備。





## 4. 土地利用のルール概要

### 〔高度利用地区（船場団地業務地区）の変更〕

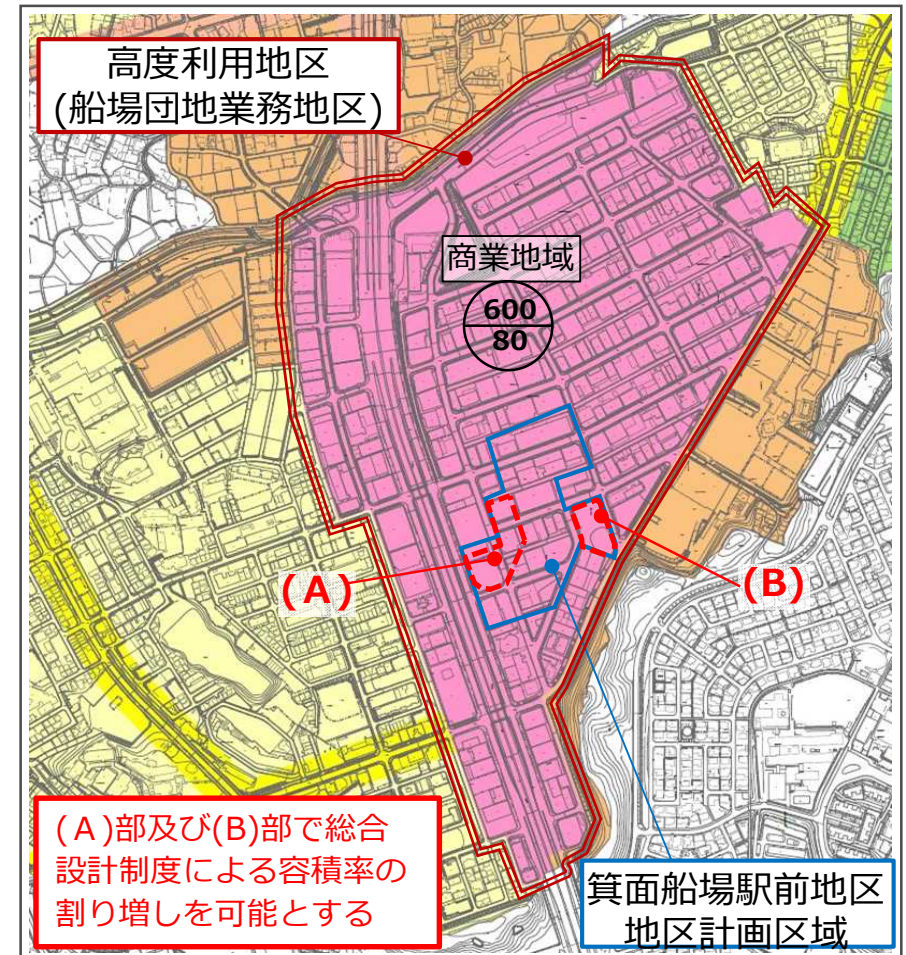
現在の高度利用地区（船場団地業務地区）では、建築物の容積率の最高限度を定めているため、総合設計制度による容積率の割り増しができない制限となっている。

総合設計制度による容積率の割り増しが、箕面船場駅前地区地区計画の区域内の計画図(A)および(B)の部分それぞれで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。

| 高度利用地区   | 凡例                                                                                 |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 船場団地業務地区 |  |

#### 高度利用地区の制限内容

| 船場団地業務地区（面積：約1.6ha） | 基準                |
|---------------------|-------------------|
| 建築物の容積率の最高限度        | 60/10             |
| 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       | 200m <sup>2</sup> |





## 4. 土地利用のルール概要

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

(注1)※(注1)については「箕面駅前地区の地区計画の決定 及び 高度利用地区(箕面駅前地区)の変更について」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（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。

(注2)

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※。

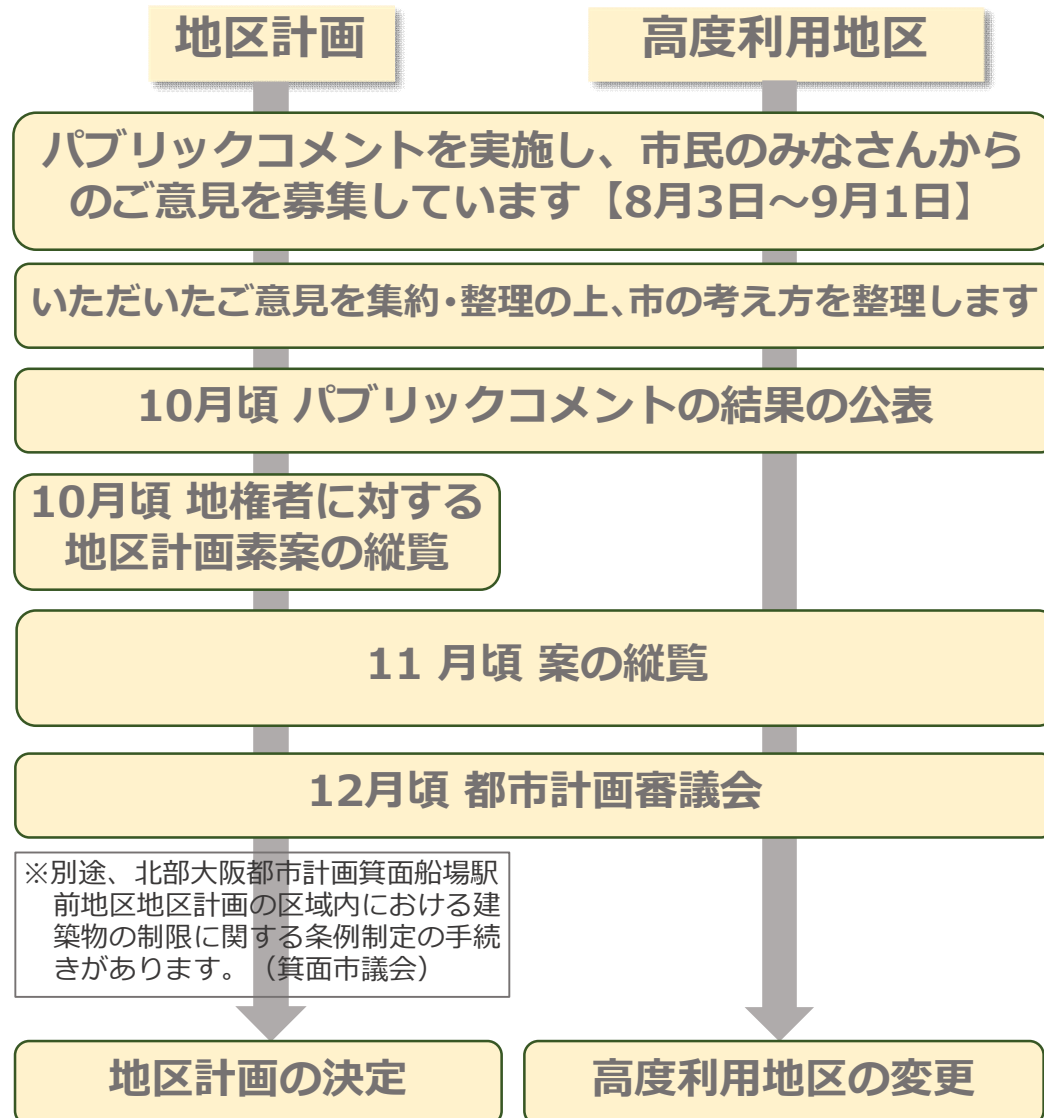
※建築基準法第52条の規定による容積率に、総合設計制度の係数を乗じた容積率の最高限度が適用される。

(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つては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つては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「箕面船場駅前地区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」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。



「箕面船場駅前地区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」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
- ・萱野南図書館
- ・ライフプラザ（総合保健福祉センター）

### ●市ホームページで閲覧

[http://www.city.minoh.lg.jp/machi/senba\\_ekimae/public\\_comment.html](http://www.city.minoh.lg.jp/machi/senba_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7日（金）午後7時30分から  
場所：ライフプラザ 大会議室  
定員：20人（当日先着順）