

R07 箕面政第 000684 - 003 号
令和 8 年（2026 年）2 月 24 日

箕面市都市計画審議会
会長 増田 昇 様

箕面市長 原 田 亮



北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画の変更について【付議】

標記のことについて、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、貴審議会の議決を求めたく、付議します。

つきましては、説明資料を送付いたしますので、ご査収ください。

北部大阪都市計画地区計画の変更（箕面市決定）

都市計画川合・山之口地区地区計画を次のように変更する。

I. 地区計画の方針

名 称		川合・山之口地区地区計画
位 置		箕面市粟生間谷東一丁目、二丁目地内
面 積		約21.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は箕面市東部に位置し、勝尾寺川と山林に挟まれる農業的土地利用と併せて、彩都国際文化公園都市につながる主要道路である茨木箕面丘陵線が縦断し、都市計画道路川合山之口線が整備予定であるなど、交通利便性の高い立地である。 一方で、地区の背景となる山なみ景観や、地区内に存する良好な自然環境は本市の魅力であり、また隣接する茨木市域の一部が市街化調整区域であることも踏まえ、本地区においては、高い交通利便性を生かしたまちの賑わいと自然環境が調和した良好な市街地の形成をめざすものである。
	土地利用の方針	本地区を、多様な商業需要と良好な市街地の形成に対応するために、賑わいや活気を生み出す「商業集積地区」、住民の利便性を高める「沿道施設地区」、良好な住環境を提供する「住宅地区」に区分する。 各々の地区が相乗効果をもって、賑わいと良好な住環境が共存する都市環境の形成が図れるよう次の方針を定めるとともに、山なみ景観と調和した景観形成を図るため、箕面市景観計画において、建築物の形態、意匠及び敷地内の緑化に関するルールなどを定める。 1. 商業集積地区① 当地区の賑わいの核となる多様な商業施設を集積し、賑わいを支える都市機能を積極的に導入する。 2. 商業集積地区② 交通利便性の高い立地を生かし、商業の基盤となる物流施設等の集積を図る。 3. 沿道施設地区① 都市計画道路川合山之口線は、本地区並びに周辺住民の交通軸であり、沿道への商業・業務施設の立地を図るなど、にぎわいと活気を感じられる沿道空間の形成を図る。併せて、当該道路はこの地区の顔となるシンボリックな道路空間の形成を図る。 4. 沿道施設地区② 周辺住環境との親和性を維持しつつ、沿道の商業・業務施設の立地を図る。

		5. 住宅地区①② 周辺住宅地及び集落地と近接する地区では、周辺との調和に配慮した緑豊かな一般住宅地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、各々の地区にふさわしい土地利用とまちなみ形成が図られるよう、建築物等に関する制限を定める。 1. 商業集積地区① 地区全体として周辺と調和しつつ、主に商業施設を積極的に誘導し、周辺と調和したにぎわいと活力ある環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限を定める。 2. 商業集積地区② 交通利便性の高い立地を生かし、地域の商業機能の充実を図る地区として、主に物流施設を積極的に誘導し、周辺と調和したにぎわいと活力ある環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限を定める。 3. 沿道施設地区①② 商業・業務施設の設置を誘導するとともに、周囲の住環境と調和した活気ある環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面位置の制限、建築物の高さの制限について配慮する。 4. 住宅地区①② 緑豊かな良好な住宅環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限を周辺環境及び土地利用の方針等に応じて配慮することにより調和のとれたまちなみ景観の形成を図る。

2. 地区整備計画

地区の区分		商業集積地区 ①	商業集積地区 ②	沿道施設地区 ①	沿道施設地区 ②	住宅地区①	住宅地区②
面積		約 4.8ha	約 8.9ha	約 4.2ha	約 1.4ha	約 1.6ha	約 0.7ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①住宅 ②兼用住宅 ③共同住宅、寄宿舍又は下宿 ④老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤診療所で入院設備を有するもの ⑥病院 ⑦ホテル又は旅館 ⑧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 ⑨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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物で、当該建築物の1階以下の階に住戸又は住室を有するもの ③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 ④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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅（共同住宅を除く。）ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用又は、兼用する住宅は除く。 ②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 ③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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①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 ②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 ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①公衆浴場 ②自動車車庫（建築基準法別表第2（は）項第八号に掲げるものを除く。）	
	建築物等の用途の制限						

		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 ⑩ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑪ キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑫ 畜舎（床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。） ⑬ 届出住宅	話異性紹介営業に係るもの ⑤ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥ キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑦ 畜舎（床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。）	話異性紹介営業に係るもの ④ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑤ 畜舎（床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。）	類するもの ④ 畜舎（床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	1,000㎡	150㎡		100㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。	

			1.5 m 以上とする。	
		ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （１）外壁等の中心線の長さが合計 3 m 以下であるもの。 （２）物置その他に類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの。 （３）自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、壁面を有しないもの。		
	建築物等の高さの最高限度	3 1 m	2 2 m	1 2 m
		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 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5m までは、当該建築物の高さに算入しないものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限により建築物が道路境界線から後退した範囲内は、建築物、擁壁その他工作物で、道路面の高さより突き出るものを設けてはならない。 ただし、電柱、電線、変圧塔、その他これらに関する工作物を除く。		—

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

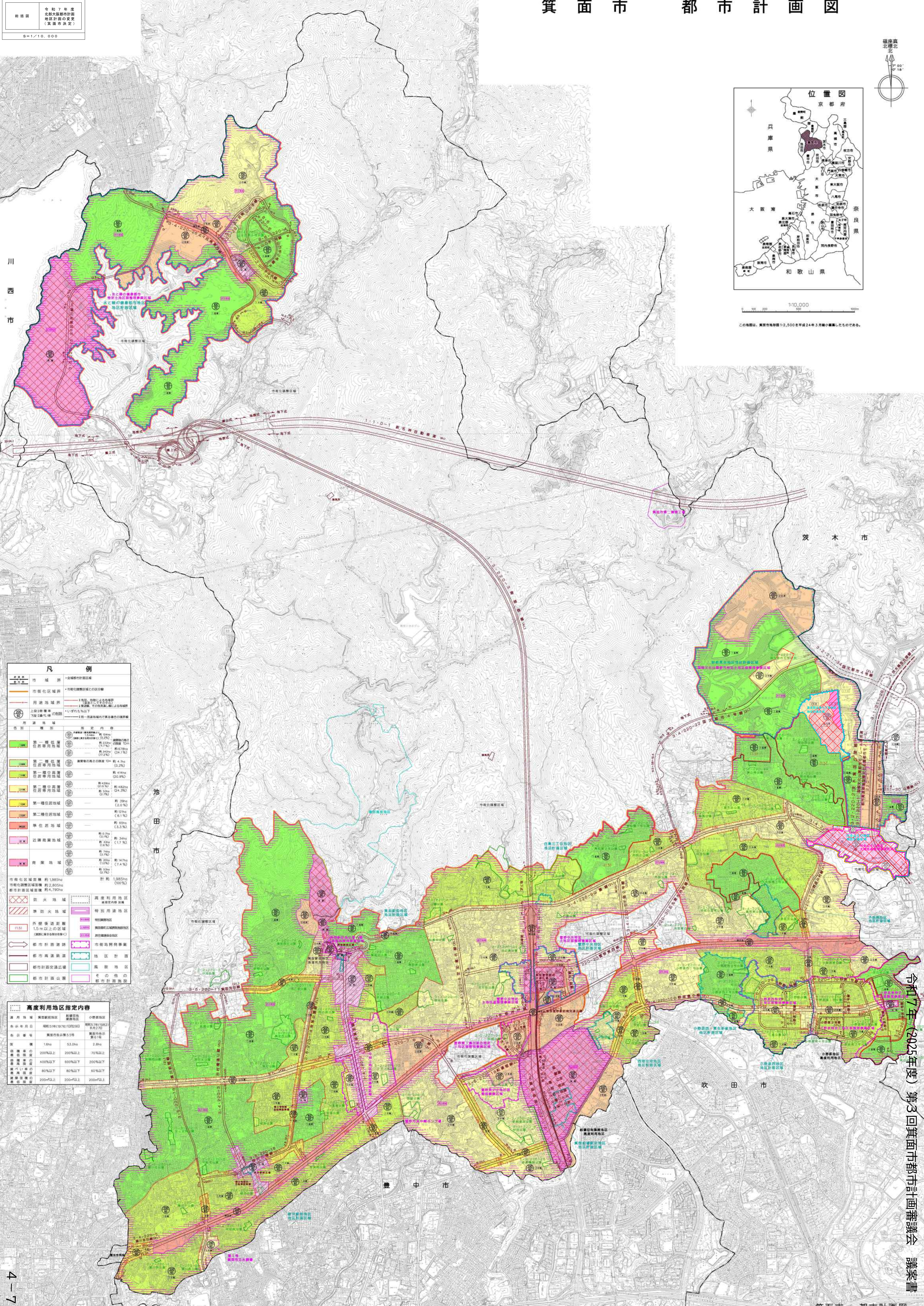
川合・山之口地区は本市東部に位置しており、主要道路である茨木箕面丘陵線が縦断し、都市計画道路川合山之口線が整備予定であるなど、交通利便性の高い立地であることに加え、背景には山なみ景観が広がり、地区内には自然環境が存する緑豊かなゆとりある地区である。

本地区は、交通利便性を活かしたまちの賑わいと自然環境が調和した良好な市街地の形成をめざし土地区画整理事業によるまちづくりを進めてきた。

今般、この地域が持つ特性を活かして、より計画的かつ合理的な土地利用を促進するため、地区の一部において地区計画を変更するものである。



この地図は、実測市地図原 1:2,500 を平成 24 年 3 月縮小編集したものである。



令和7年(2025年度)第3回箕面市都市計画審議会 議案書

