

川合・山之口地区における 都市計画等の変更について

令和8年(2026年)3月6日
箕 面 市

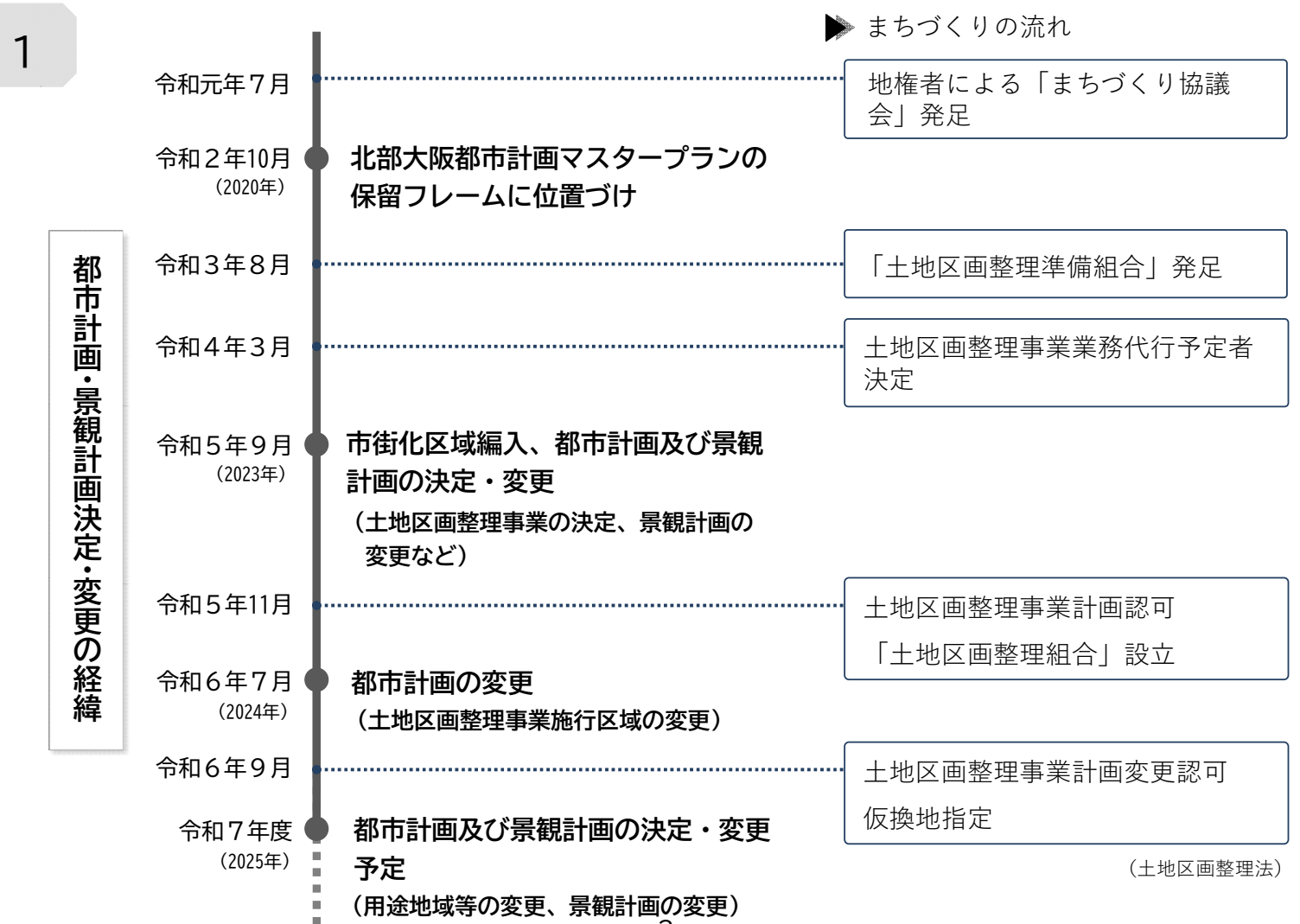
目次

1. これまでの経緯	P. 2
2. 事業計画変更認可の内容について	P. 3
3. 都市計画について	P. 4
4. 都市計画の変更（案）事項一覧	P. 4
5. 地域地区について	P. 5
6. 地区計画について	P. 8
7. 景観計画について	P. 10
8. 景観計画の変更（案）	P. 11
9. 法第16条に基づく意見聴取及び都市計画案の縦覧結果について	P. 13
10. 今後のスケジュールについて	P. 15

1. これまでの経緯

■ 都市計画と景観計画を変更・決定

川合・山之口地区は、令和5年9月29日、市街化調整区域から市街化区域に編入し、都市計画に、土地
 区画整理事業を定めるとともに、当該地区における用途地域等の変更や地区計画の決定を行った。
 それに併せ、特に重点的に都市景観の形成を図る地区とすべく景観計画の変更も行った。



2. 事業計画変更認可の内容について

令和6年9月に行われた土地区画整理事業計画の変更認可に関する変更内容は、事業費の変更を除く次の2点

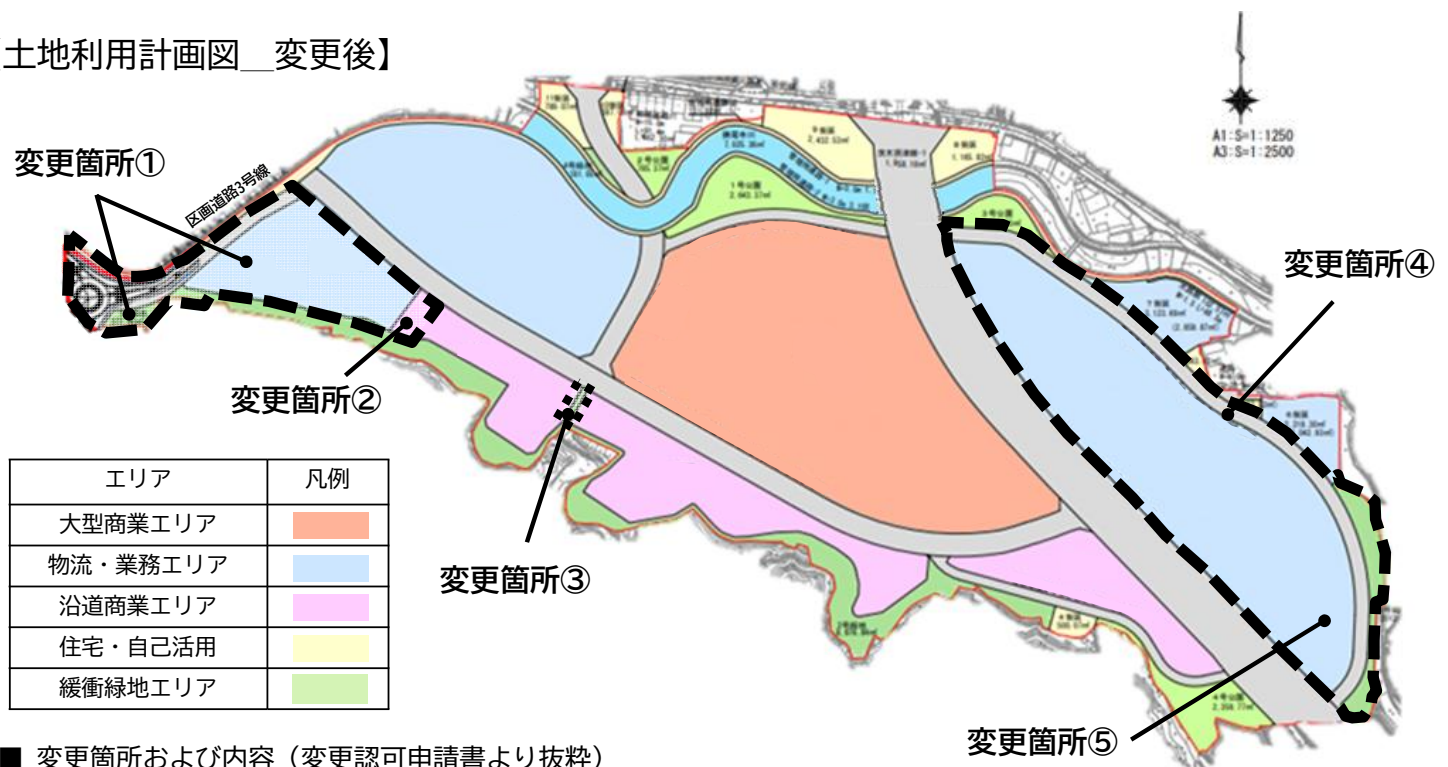
1. 施行地区の変更__面積の変更（令和6年7月都市計画変更済）
2. 公共施設計画の変更__区画道路の道路線形の変更等（本案件に係る事項含む）

【土地利用計画図 変更前】



2

【土地利用計画図 変更後】



■ 変更箇所および内容（変更認可申請書より抜粋）

変更箇所① 事業計画の変更に伴い、物流・業務エリアとしての活用が見込めないため、道路と緩衝緑地に（公共施設）変更し、区画を分ける必要がなくなったことにより区画道路4号線を廃止

変更箇所② 沿道商業エリアを西側へ拡張、物流・業務エリアの縮小

変更箇所③ 雨水を放流できるように、管路敷用地を確保するため緑道を新設

変更箇所④ 茨木市域界への高低差が大きいことにより、緩衝緑地帯を設ける必要が生じたため、道路線形を見直し

変更箇所⑤ 事業計画（誘致施設）の変更とともに、道路幅員を見直し

3. 都市計画について

■（現）都市計画決定内容

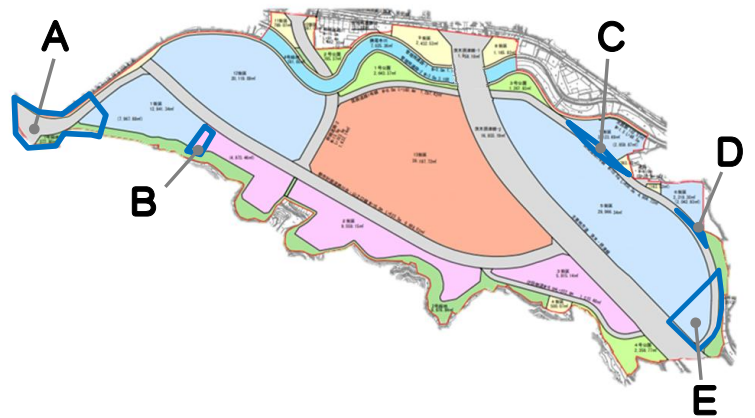
■今回の都市計画（案）

都市計画	【大阪府が決定】							
	■区域区分（市街化区域・市街化調整区域）		変更なし					
	【箕面市が決定】							
	■土地区画整理事業 (土地区画整理事業の施行区域等を決定)		変更なし					
	■地域地区							
	・用途地域	}						
	・高度地区			変更	P.5~P.7			
	・防火・準防火地域							
	■地区計画		変更	P.9				
景観計画	【箕面市が決定】							
	■都市景観形成地区（川合・山之口地区）		変更	P.11				

4. 都市計画の変更（案）事項一覧

土地区画整理事業計画の変更認可に伴う
都市計画の変更場所と事項一覧は下表の
とおり。

用途地域、高度地区、防火・準防火地域、
地区計画を変更する。



【都市計画を変更しようとする事項】

	地域地区						地区計画 地区の区分	
	用途地域		高度地区		防火・準防火地域		変更前	変更後
	変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後		
A	近隣商業地域	商業地域	第6種	第8種	準防火地域	防火地域	沿道施設地区②	商業集積地区②
B	商業地域	近隣商業地域	第8種	第6種	防火地域	準防火地域	商業集積地区②	沿道施設地区①
C	近隣商業地域	商業地域	第6種	第8種	準防火地域	防火地域	沿道施設地区②	商業集積地区②
D	商業地域	近隣商業地域	第8種	第6種	防火地域	準防火地域	商業集積地区②	沿道施設地区②
E	近隣商業地域	商業地域	第6種	第8種	準防火地域	防火地域	沿道施設地区②	商業集積地区②

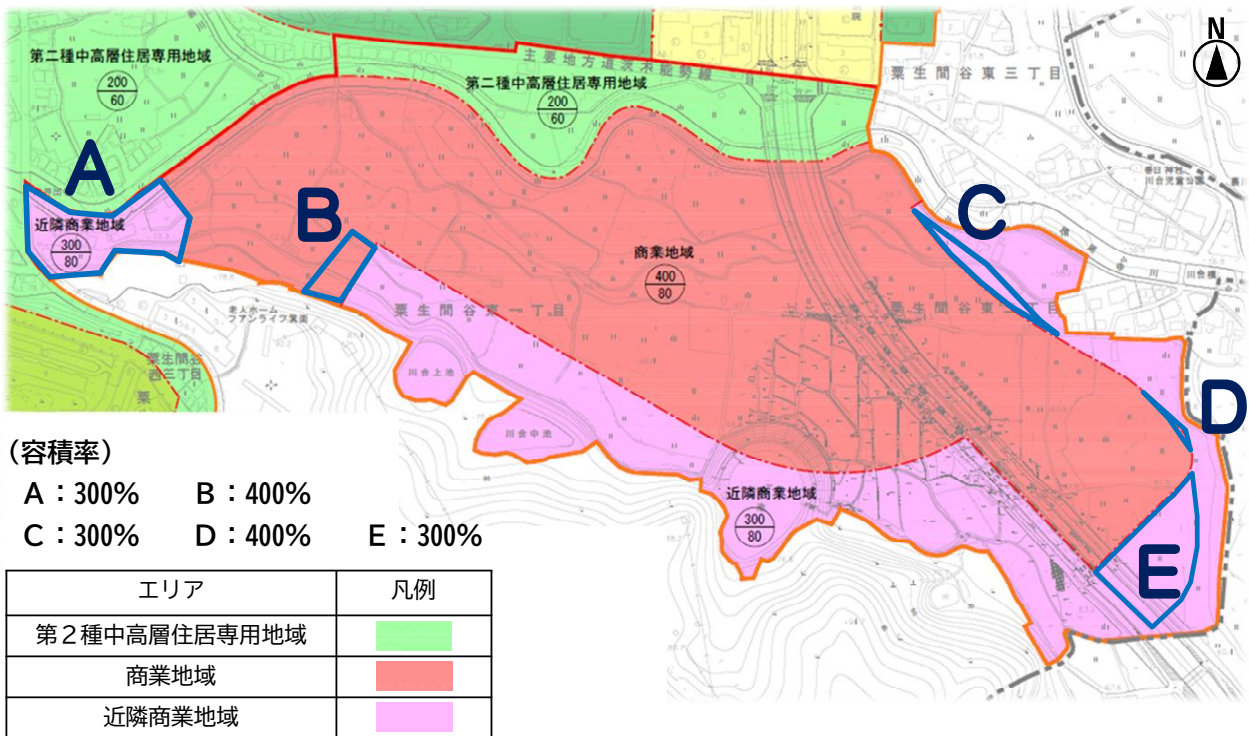
5. 地域地区について

■ 用途地域

【 変更前 】

A・C・E：近隣商業地域

B・D：商業地域

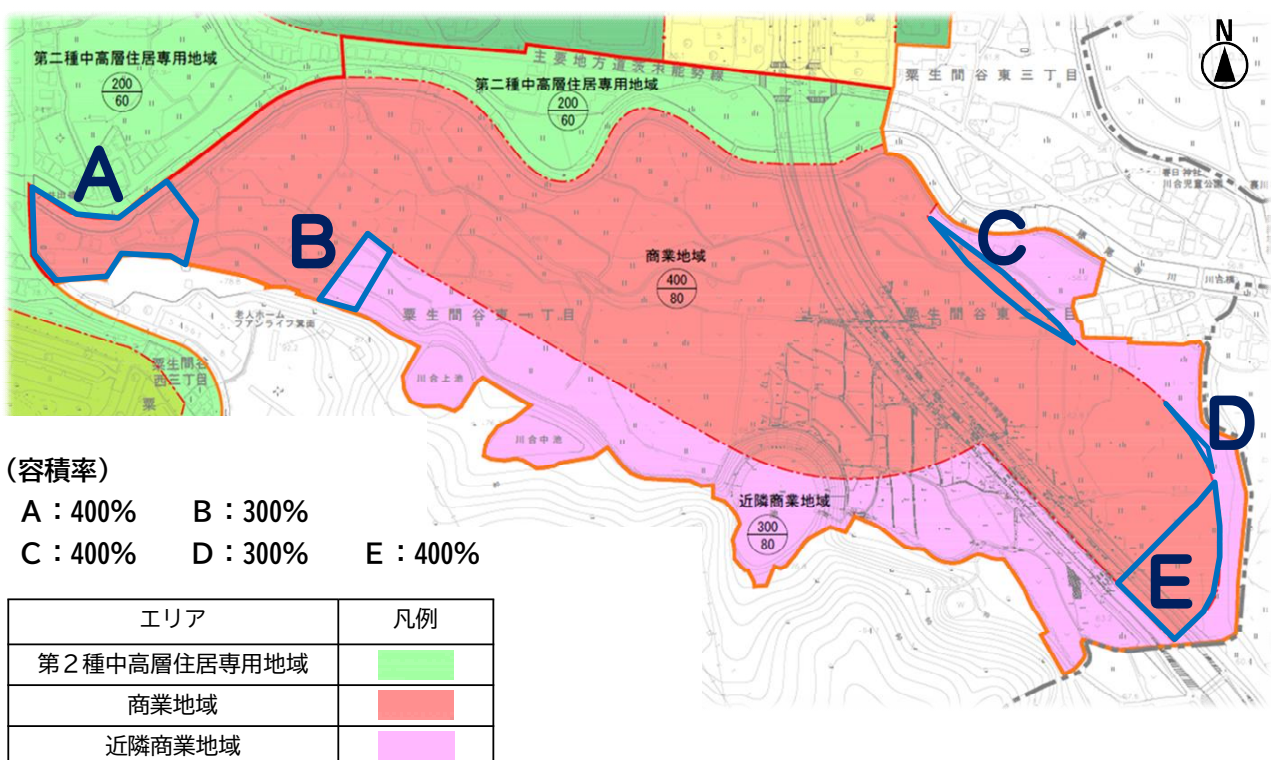


5

【 変更後 】

A・C・E：商業地域

B・D：近隣商業地域



■ 高度地区

市の建物高さの誘導方針

□中高層ゾーン（第6種高度地区 22メートル）

商業地域および近隣商業地域が指定されている区域

□高層ゾーン（第8種高度地区 31メートル）

商業地域が指定されている区域

【 変更前 】

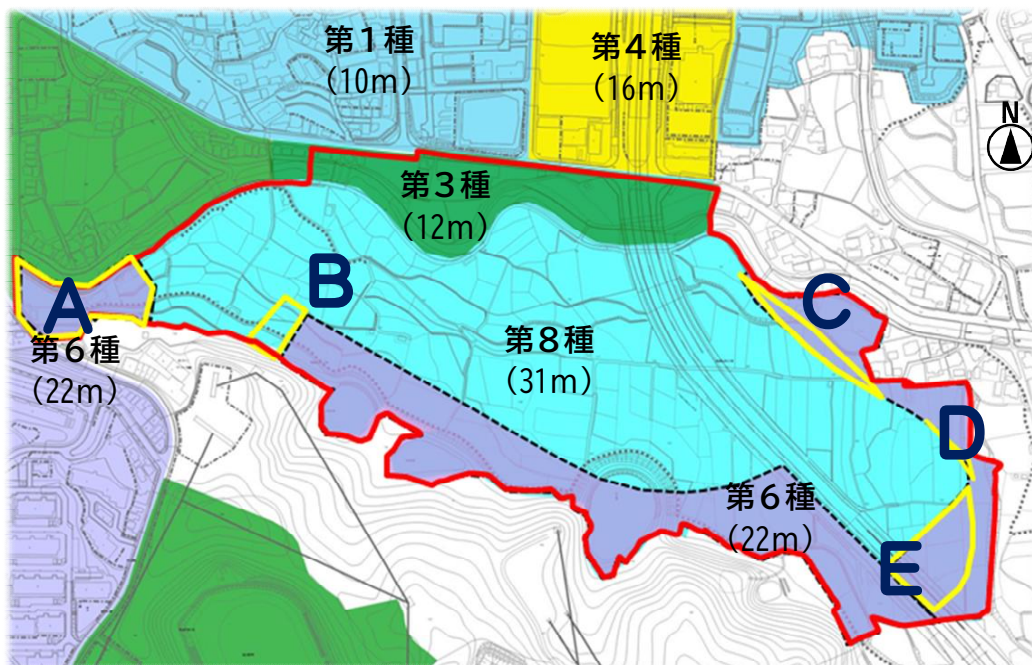
A・C・E

第6種高度地区（22m）

B・D

第8種高度地区（31m）

高度地区	凡例	高さ制限
第1種高度地区		(10m) ※用途地域による制限
第3種高度地区		12m
第4種高度地区		16m
第6種高度地区		22m
第8種高度地区		31m



【 変更後 】

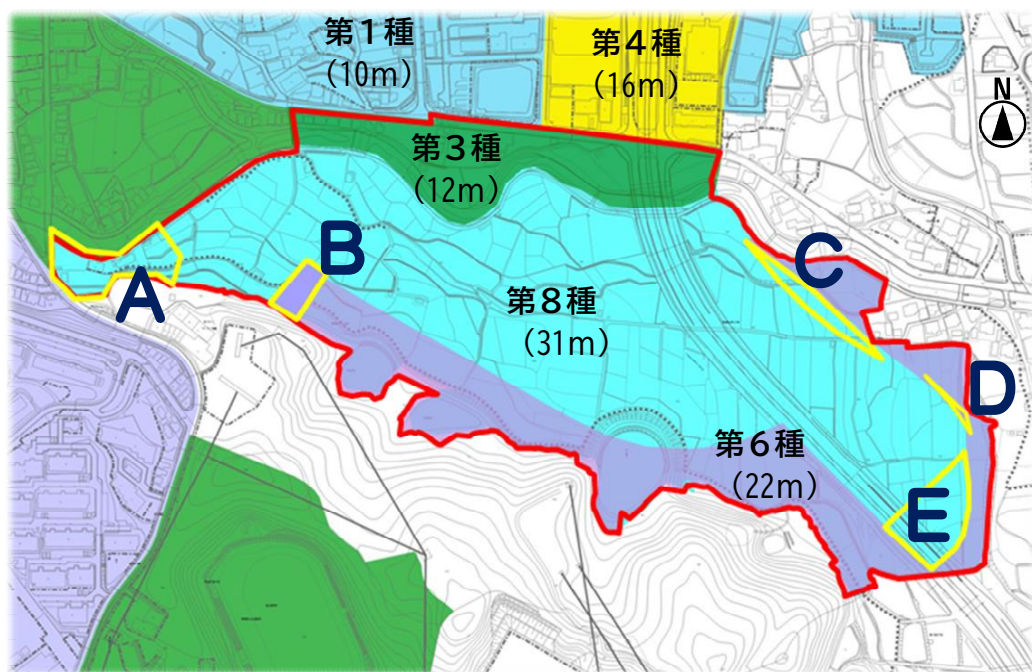
A・C・E

第8種高度地区（31m）

B・D

第6種高度地区（22m）

高度地区	凡例	高さ制限
第1種高度地区		(10m) ※用途地域による制限
第3種高度地区		12m
第4種高度地区		16m
第6種高度地区		22m
第8種高度地区		31m



周辺の高度地区は、住宅地については第1種高度地区または第3種高度地区を、幹線道路の沿道については第4種高度地区を、共同住宅が立ち並ぶ団地については第6種高度地区が設定されている。

■ 防火・準防火地域

市では、都市の不燃化を促進するため、
容積率400%以上の場所は防火地域、容積率300%の場所は準防火地域に指定している。

当該施工区域の商業地域は防火地域、近隣商業地域は準防火地域としている。

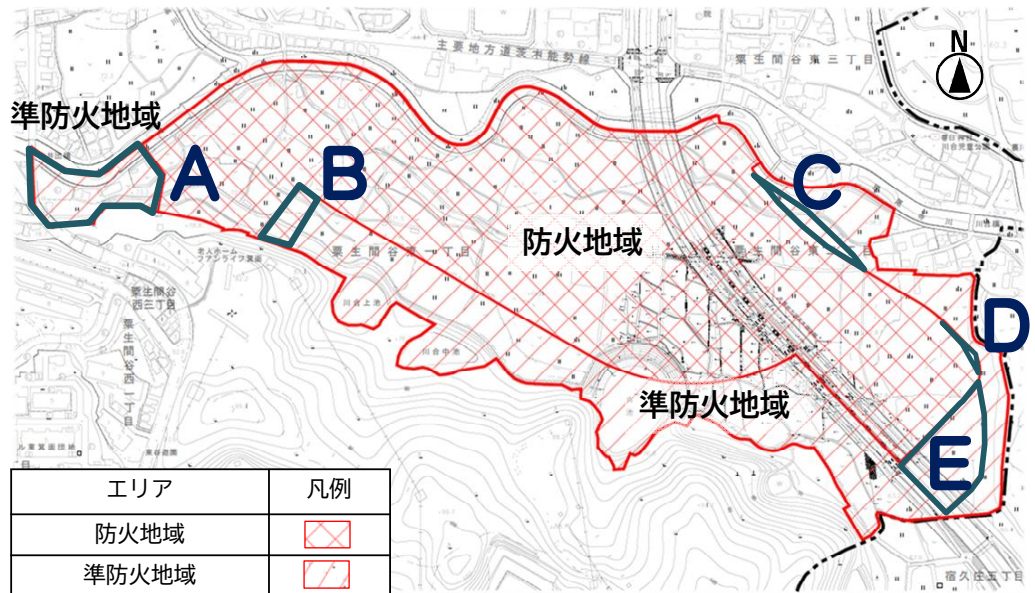
【 変更前 】

A・C・E

準防火地域

B・D

防火地域



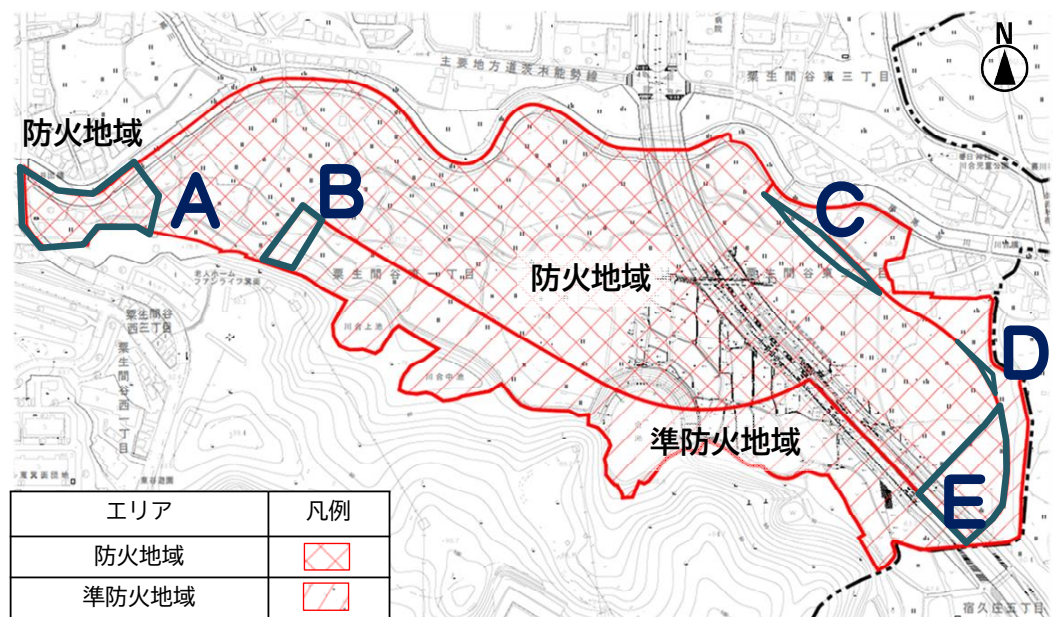
【 変更後 】

A・C・E

防火地域

B・D

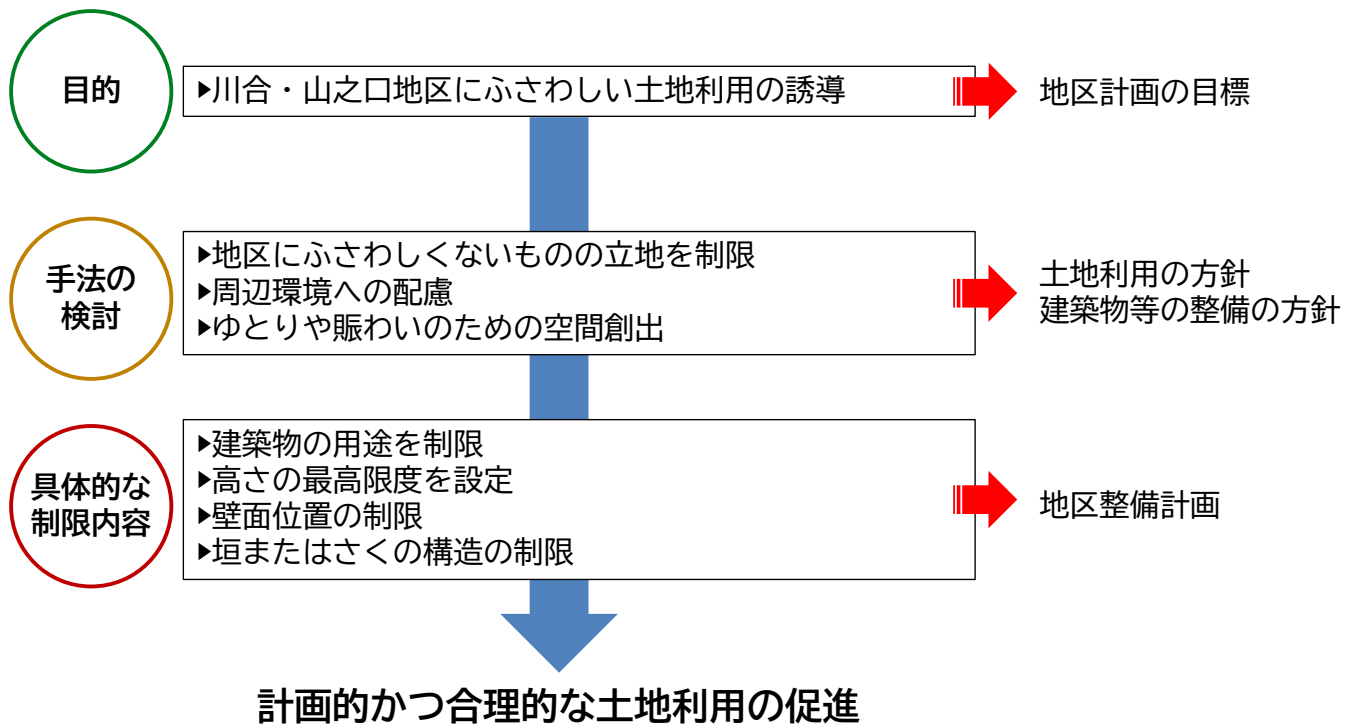
準防火地域



6. 地区計画について

■地区計画の考え方

川合・山之口地区において、市街化調整区域から市街化区域へ区域区分の変更を行い、計画的かつ合理的な土地利用の促進、良好な住環境の質的向上を図るため、地区計画を定めた。



6

■地区計画の決定（土地利用の方針）

川合・山之口地区において、土地利用計画案をもとに地区内を区分し、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良好な都市環境の形成を図れるよう、それぞれ方針を定めている。

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

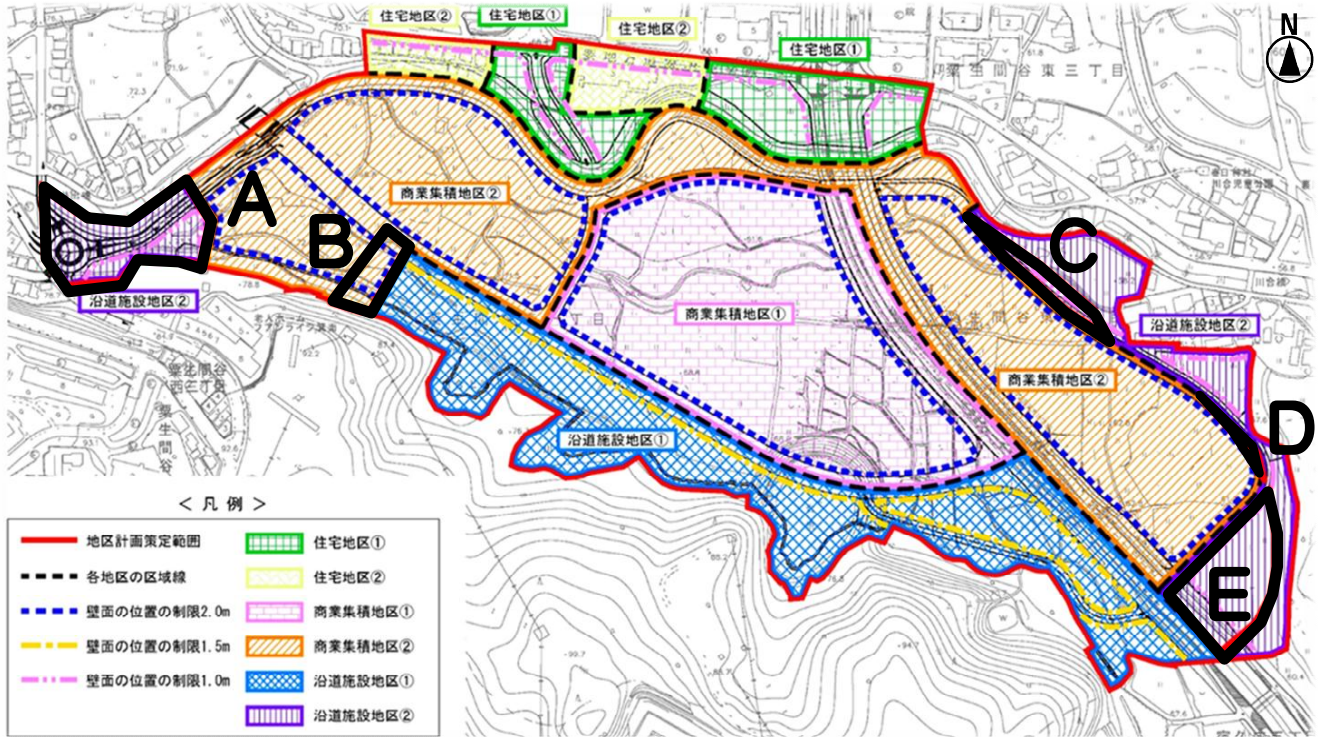
周辺住宅地及び集落地と近接する地区では、周辺との調和に配慮した緑豊かな一般住宅地の形成を図る。

■ 地区計画

【 変更前 】

A・C・E：沿道施設地区②

B・D：商業集積地区②

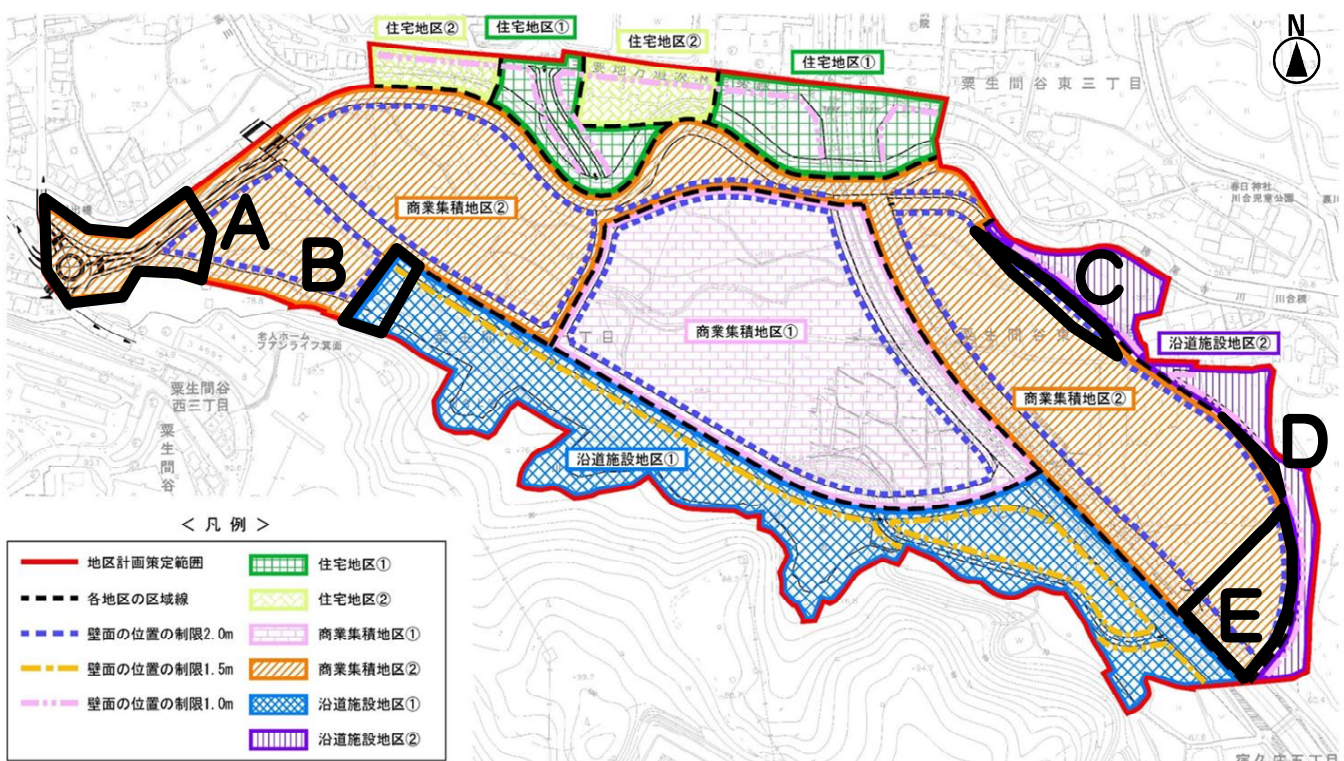


【 変更後 】

A・C・E：商業集積地区②

B：沿道施設地区①

D：沿道施設地区②



7. 景観計画について

都市計画では、緑豊かな都市景観を保全・育成し、暮らしを支えるまちなみの魅力を高めるまちづくりを実現するため、建築物の用途の制限などを定めることにより誘導を図っている。

加えて、本市では、地域の特性や課題、住民の意向などを踏まえ作成した景観計画を定め、周辺の住宅地と調和した良好な景観形成をめざしている。

■ 景観形成に向けて定めているもの

都市景観基本計画	景観形成の方針
景観計画	基本計画に基づき、景観誘導のルール
市都市景観条例	届出・許可の手続きなど

■ 川合・山之口地区について

川合・山之口地区は、都市景観形成地区に指定されており、地区の特性に応じた良好な景観形成の実現にむけ、景観計画にて敷地内の緑化、垣又は柵や屋上施設などのルールが定められている。

【都市景観形成地区に指定した例】

- ・箕面船場駅前地区
- ・彩都栗生地区
- ・箕面森町地区
- ・桜ヶ丘大正住宅博覧会地区
- ・栗生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区
など

8. 景観計画の変更（案）

■ 都市景観形成地区（川合・山之口地区）の区域（面積約21.6ha）

景観計画における各地区の区域図は、地区計画に定める地区に合わせて定めている。

今回の景観計画変更（案）は、地区計画における各地区の区域に変更が生じたことに伴う区域図の変更で、次に説明するみどりの空間を確保する位置の変更を除き、景観誘導のルールなどに変更はない。

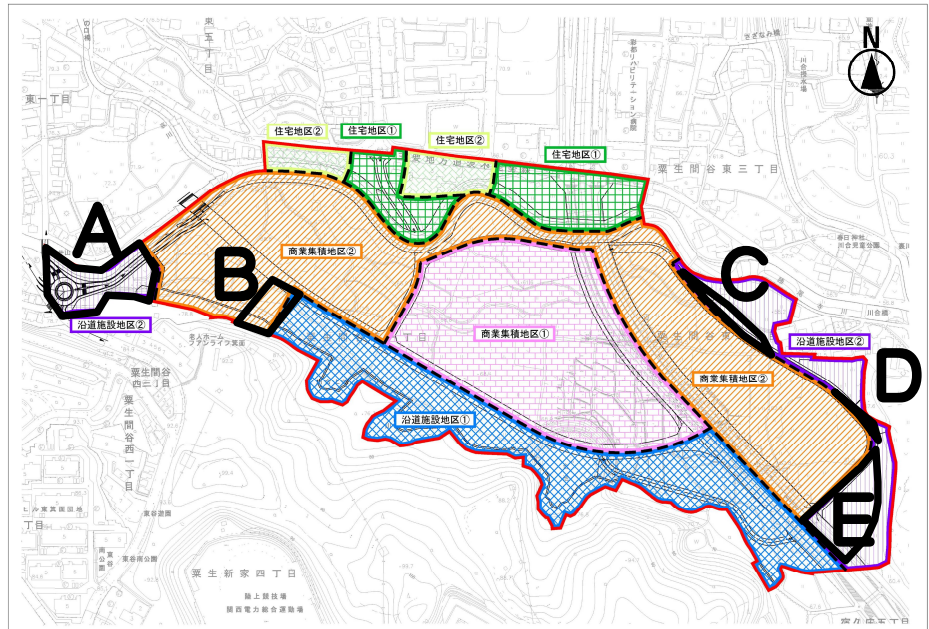
【変更前】

A・C・E：沿道施設地区②

B・D：商業集積地区②

< 凡例 >

地区計画策定範囲	住宅地区①
各地区の区域線	住宅地区②
壁面の位置の制限2.0m	商業集積地区①
壁面の位置の制限1.5m	商業集積地区②
壁面の位置の制限1.0m	沿道施設地区①
	沿道施設地区②



【変更後】

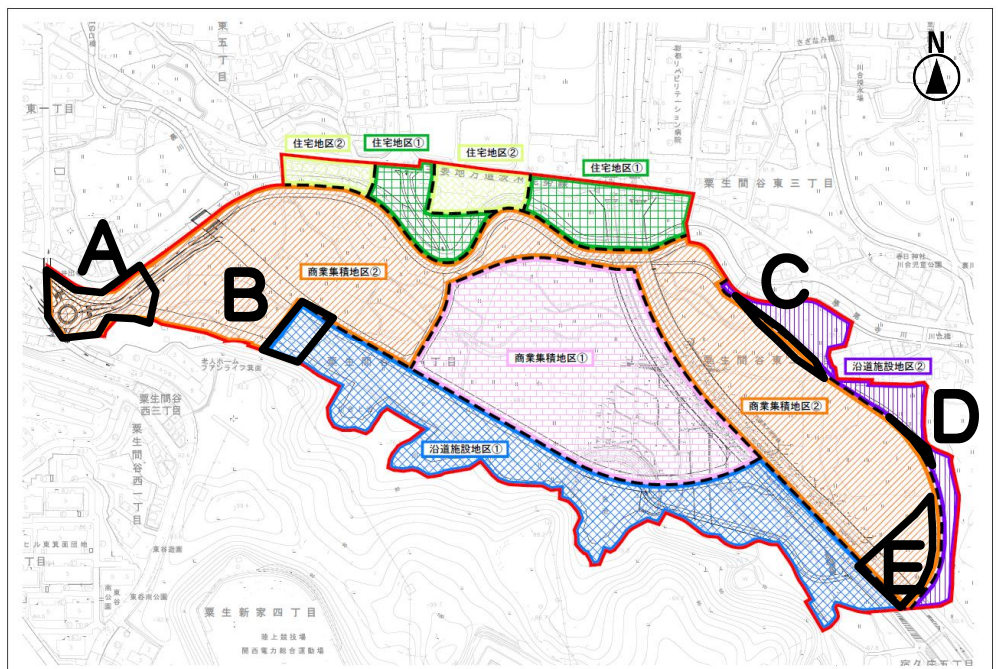
A・C・E：商業集積地区②

B：沿道施設地区①

D：沿道施設地区②

< 凡例 >

地区計画策定範囲	住宅地区①
各地区の区域線	住宅地区②
壁面の位置の制限2.0m	商業集積地区①
壁面の位置の制限1.5m	商業集積地区②
壁面の位置の制限1.0m	沿道施設地区①
	沿道施設地区②

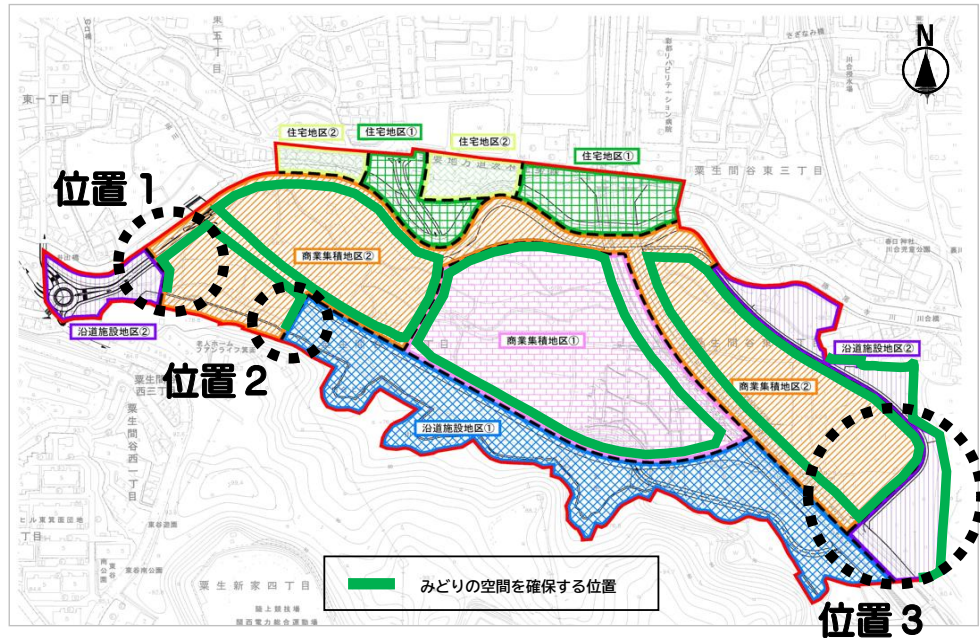


■ みどりの空間を確保する位置

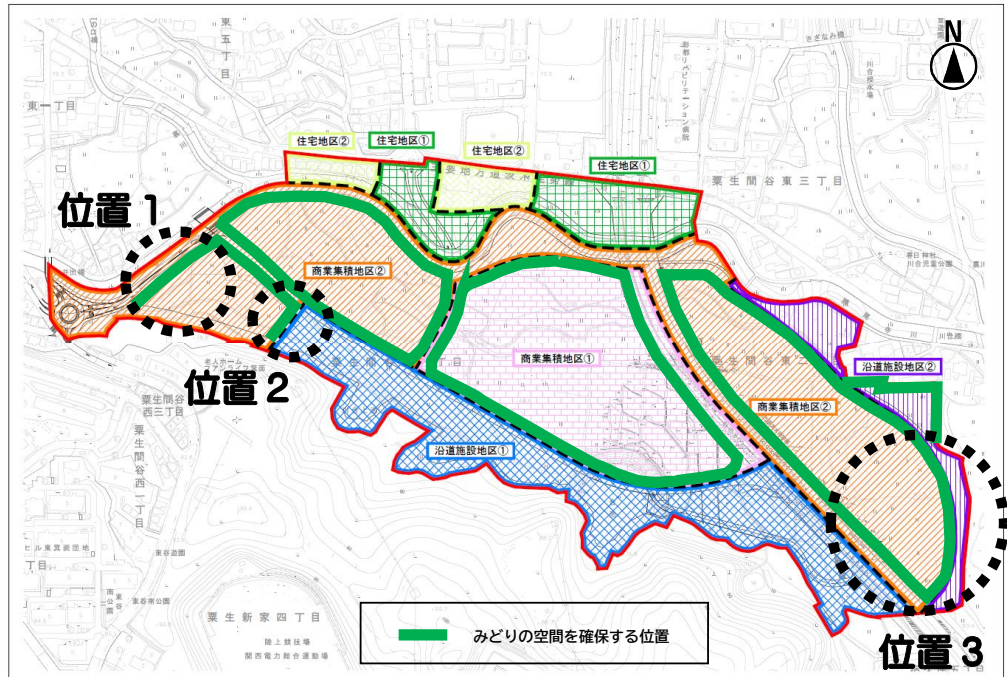
土地利用に応じて、みどりの空間を整備することで、緩衝緑地とも調和した周辺環境への配慮や、人が集い憩うことができる場所を確保することができる。

ただし、人や車両の出入りに用いる通路部分など、連続した空間の確保が困難な場合は、別途、効果的な位置、形態で確保するよう努める。

【 変更前 】



【 変更後 】



■ 位置の変更理由

位置1 区画道路4号線を廃止したことに伴う位置の変更

位置2 土地利用計画で沿道商業エリアが拡張されたことに伴う位置の変更

位置3 道路線形を見直すとともに、土地利用計画を変更したことに伴う位置の変更及び茨木市域界に緩衝緑地帯を設けたことに伴うみどりの位置指定の廃止

9. 法第16条に基づく意見聴取及び都市計画案の縦覧結果について

1. 都市計画法第16条第1項について

「都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする」と規定されている。

■令和7年7月開催の都市計画審議会でのご意見

▶パブリックコメントと公聴会の手法の選択をする際の基準を市民に対して明確にする必要がある。

■ご意見を踏まえて行ったこと

- 「パブリックコメント及び都市計画公聴会の運用基準」を策定（資料①参照）
- 公聴会についての「案内チラシ」を作成（資料②参照）
- ホームページに公聴会制度の概要を掲載

9.

パブリックコメント及び都市計画公聴会の運用基準（一部抜粋）

■ 運用制度

●パブリックコメント

事前に都市計画の案を公表し、意見提出期間を設けて住民等から意見を書面で募集

●公聴会

事前に都市計画の案を公表し、公の意見陳述の場を設けて住民等から公述人を募集の上意見を直接聴取

■ 実施基準

パブリックコメント	公聴会
新たな要素を含む都市計画や景観計画の決定・変更をしようとする場合 ・市の都市計画に関する基本的な方針の決定や変更 ・地区のまちづくりに関するルールの検討 ・都市施設の新設や見直しの検討 ・都市景観形成地区等の新規指定 など	既に決定している都市計画の根幹に関わらない小規模な変更をしようとする場合 ・地域地区の区域の境界とされている道路、公園等の位置の小規模な変更 ・地区計画区域の境界の整正するために行う区域又は面積の小規模な変更 ・都市計画の変更に伴う景観計画の変更 など

※都市計画の変更が小規模であるかどうかを判断する際は、都市計画法施行令第14条及び同法施行規則第13条に定める事項を参考

本案件にかかる住民への意見聴取は、「パブリックコメント及び都市計画公聴会の運用基準」の実施基準及び箕面市都市計画公聴会規則第2条に基づき、公聴会の開催によるものとした。

■ 周知方法 ①もみじだより8月号 ②ホームページ ③告示

■ 周知内容

- ① 都市計画（素案）の閲覧期間 令和7年8月13日（水）～9月10日（水）
- ② 都市計画（素案）の閲覧場所
箕面市役所（別館4階みどりまちづくり部まちづくり政策室、別館1階行政資料コーナー）、
豊川・止々呂美支所、総合保健福祉センター、西南生涯学習センター、中央・東・船場図書館、
みのお市民活動センター、市ホームページ
- ③ 公述申出書の提出期限 令和7年9月3日（水）
- ④ 公聴会の開催予定日 令和7年9月10日（水）

■ 公述申出書の提出件数 0件

公述申出書の提出がなかったことに伴い、箕面市都市計画公聴会規則第7条に基づき、公聴会の開催中止を決定し、市ホームページでその旨を周知した。

2. 都市計画法第16条第2項について

地区計画（素案）について、土地の所有者や利害関係を有する者に意見を聴取するもの

- ・実施期間 : 令和7年9月12日（金）～令和7年9月25日（木）
- ・意見書の提出期間 : 令和7年9月12日（金）～令和7年10月2日（水）
- ・閲覧者 : 0名 ※意見なし

3. 都市計画法第17条について

市が決定した都市計画案について、公告の日から2週間公衆の縦覧に供するもの

- ・実施期間 : 令和7年11月20日（木）～令和7年12月4日（木）
- ・意見書の提出期間 : 実施期間と同じ
- ・縦覧者 : 0名
- ・意見書の提出 : なし

10. 今後のスケジュールについて

