

令和 6 年度 第 2 回

箕面市都市計画審議会

議 案 書

日 時 令和 6 年（2024 年） 1 1 月 2 6 日（火）
午前 1 0 時 1 0 分

場 所 箕面市西小路 4 丁目 6 番 1 号
箕面市役所本館 3 階委員会室

令和 6 年度 第 2 回
箕面市都市計画審議会 案件一覧表

案件番号	案 件 名	決定権者	頁
案件 1	会長の選出及び会長職務代理者の指名	—	1-1
案件 2	北部大阪都市計画用途地域の変更について【付議】	箕面市	2-1
案件 3	北部大阪都市計画高度地区の変更について【付議】	箕面市	3-1
案件 4	北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について【付議】	箕面市	4-1
案件 5	北部大阪都市計画栗生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区地区計画の決定について【付議】	箕面市	5-1
案件 6	北部大阪都市計画特別用途地区の変更について【付議】	箕面市	6-1
案件 7	箕面市景観計画の変更について【諮問】	箕面市	7-1
案件 8	北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について【付議】	箕面市	8-1
案件 9	特定生産緑地の指定について【諮問】	箕面市	9-1

【案件1】会長の選出及び会長職務代理者の指名について

審議会会長は、「都市計画法第77条の2」及び「都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第4条」の規定により、学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

また、会長職務代理者は、「箕面市都市計画審議会設置条例第5条第3項」の規定により学識経験のある者につき任命された委員のうちから会長があらかじめ指名してこれを定める。

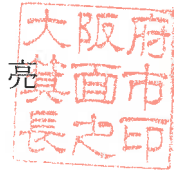
会長及び会長職務代理者候補者一覧

委員氏名	備 考
加我 宏之	大阪公立大学大学院教授
木多 道宏	大阪大学大学院教授
滝口 広子	弁護士
土井 健司	大阪大学大学院教授
中上 忠彦	大阪北部農業協同組合非常勤理事
弘本 由香里	大阪ガスネットワーク株式会社 エネルギー・文化研究所 特任研究員
増田 昇	大阪府立大学名誉教授
松出 末生	箕面商工会議所副会頭

R06 箕面政第 000456 号
令和 6 年（2024 年）11 月 20 日

箕面市都市計画審議会 会長

箕面市長 原 田 亮



北部大阪都市計画用途地域の変更について【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、次のように付議します。

北部大阪都市計画用途地域の変更(箕面市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種低層 住居専用地域	約 104ha	10/10 以下	5/10 以下	敷地境界線 の道路に接 する部分を 除き 1.5m	—	10m	5.2%
	約 236ha	10/10 以下	5/10 以下			10m	11.7%
	約 342ha	15/10 以下	6/10 以下			10m	17.0%
小 計	約 682ha						33.9%
第二種低層 住居専用地域	約 4.1ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	0.2%
小 計	約 4.1ha						0.2%
第一種中高層住 居専用地域	約 414ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.6%
小 計	約 414ha						20.6%
第二種中高層住 居専用地域	約 415ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.7%
	約 53ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.7%
小 計	約 468ha						23.4%
第一種住居地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.0%
小 計	約 39ha						2.0%
第二種住居地域	約 124ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.2%
小 計	約 124ha						6.2%
準住居地域	約 65ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.3%
小 計	約 65ha						3.3%
近隣商業地域	約 3.1ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.2%
	約 39ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
小 計	約 42ha						2.1%
商業地域	約 82ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.1%
	約 33ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.6%
	約 53ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.6%
小 計	約 168ha						8.3%
合 計	約 2,006ha			—	—	—	100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

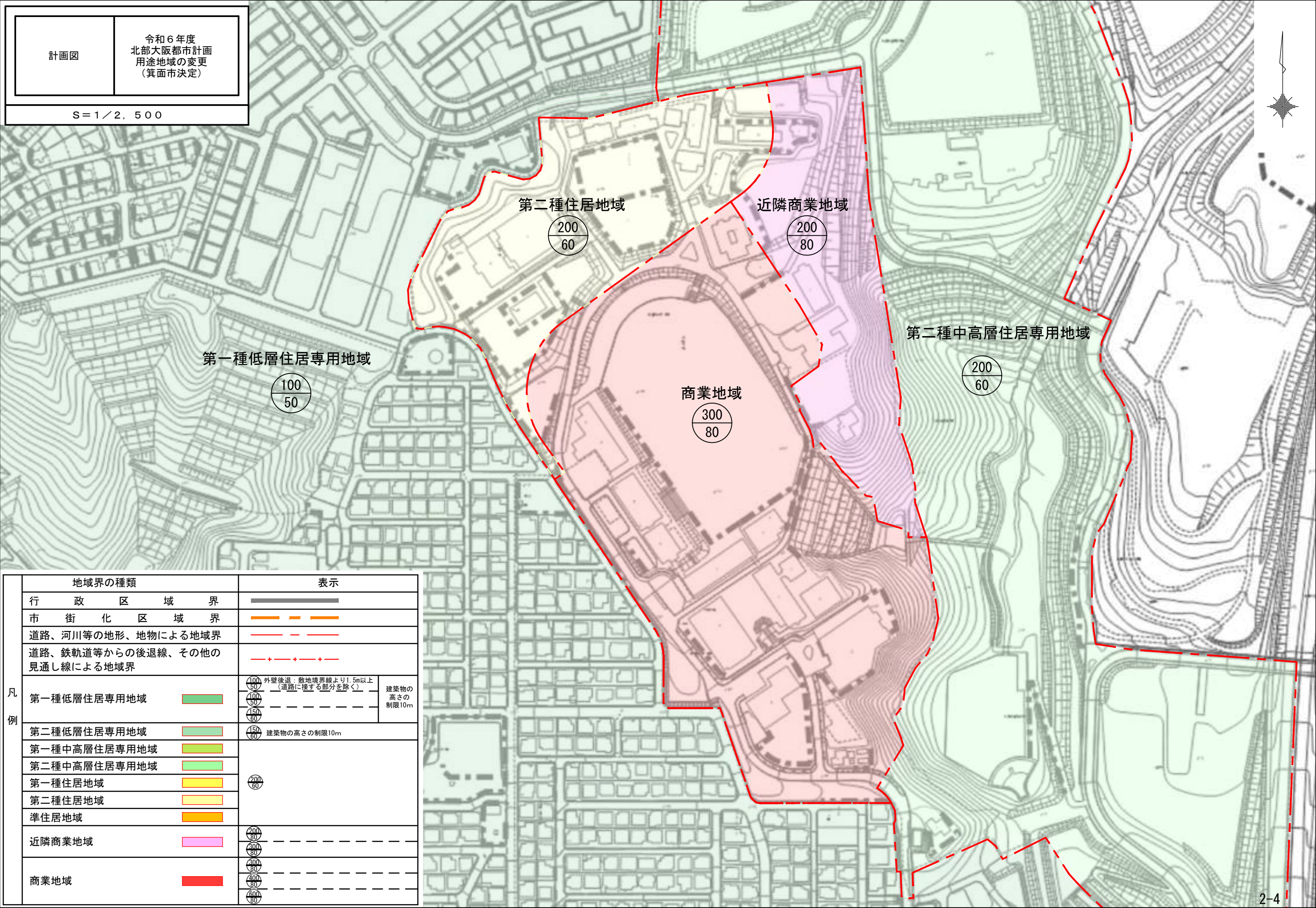
本市の粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区は、都市機能の集積が進められる彩都に隣接したポテンシャルの高いエリアであると同時に、近隣の住環境との調和が求められるエリアである。

今般、この地域が持つ特性を生かして、より計画的かつ合理的な土地利用を促進し、周辺地域及び本市全体の魅力向上に繋げるため、粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区において用途地域の変更を行うものである。

計画図

令和6年度
北部大阪都市計画
用途地域の変更
(箕面市決定)

S=1/2,500

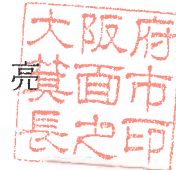


地域界の種類		表示
行政区域界		
市街化区域界		
道路、河川等の地形、地物による地域界		
道路、鉄軌道等からの後退線、その他の見通し線による地域界		
凡例	第一種低層住居専用地域	100 50 外壁後退：敷地境界線より1.5m以上 （道路に接する部分を除く） 100 50 150 60 建築物の高さの制限10m
	第二種低層住居専用地域	150 60 建築物の高さの制限10m
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	200 80
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	200 80 300 80
	商業地域	300 80 400 80 600 80

R06 箕面政第 000456 号
令和 6 年（2024 年）11 月 20 日

箕面市都市計画審議会 会長

箕面市長 原 田 亮



北部大阪都市計画高度地区の変更について【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、次のように付議します。

/

北部大阪都市計画高度地区の変更(箕面市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種別	面積	建築物の高さの最高限度	備考
高度地区 (第1種)	約 638ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第2種)	約 19ha	1 建築物の高さの最高限度は、12 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第3種)	約 669ha	1 建築物の高さの最高限度は、12 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第4種)	約 276ha	1 建築物の高さの最高限度は、16 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第5種)	約 12ha	建築物の高さの最高限度は、16 メートルとする。	
高度地区 (第6種)	約 206ha	1 建築物の高さの最高限度は、22 メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第7種)	約 38ha	建築物の高さの最高限度は、22 メートルとする。	
高度地区 (第8種)	約 149ha	建築物の高さの最高限度は、31 メートルとする。	
合計	約 2,007ha		
		(適用の除外) 1. ただし、都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定により定められた一団地の住宅施設若しくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物、同法の規定により行われる都市計画事業の施行として建築される建築物、住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物又は次に該当する建築物についてはこの限りでない。	

		建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 3 条第 2 項の規定により法第 58 条の規定の適用を受けずその適用を受けない期間の始期（以下「基準時」という。）における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における面積の合計の 1.2 倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えず、かつ、基準時における延べ面積の合計の 2 分の 1 を超えないもの。 （制限の緩和） 2. 本制限の適用に際しては次の各号の定めるところによる。 （1）北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。 （2）建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この項において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。ただし、建築物の高さの最高限度については適用しない。 （3）建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）第 131 条の 2 第 2 項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。 （4）法第 86 条第 1 項から第 4 項の規定（法第 86 条の 2 第 8 項において準用する場合を含む。）の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。 （5）建築物の高さの最高限度については、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、5 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。	
--	--	---	--

		(許可による特例) 3. 次の各号の一に該当し、市長が建築審査会の意見を聴いて許可した場合においては、当該各号に定めるものとする。 (1) 市長が市街地環境の整備向上に資すると認める建築物 ①第2種高度地区及び第3種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は16メートル ②第4種高度地区及び第5種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は22メートル ③第6種高度地区及び第7種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は31メートル ④第8種高度地区においては、建築物の高さの最高限度は適用しない (2) 基準時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 建築物の高さの最高限度は、不適合部分を増加させない範囲とする (3) 市長が公益上やむを得ないと認め、又は周囲の環境を害するおそれがなく、かつ、建築物の用途上やむを得ない、若しくは土地の状況によりやむを得ないと認める建築物 建築物の高さの最高限度及び建築物の各部分の高さの最高限度は適用しない	
--	--	---	--

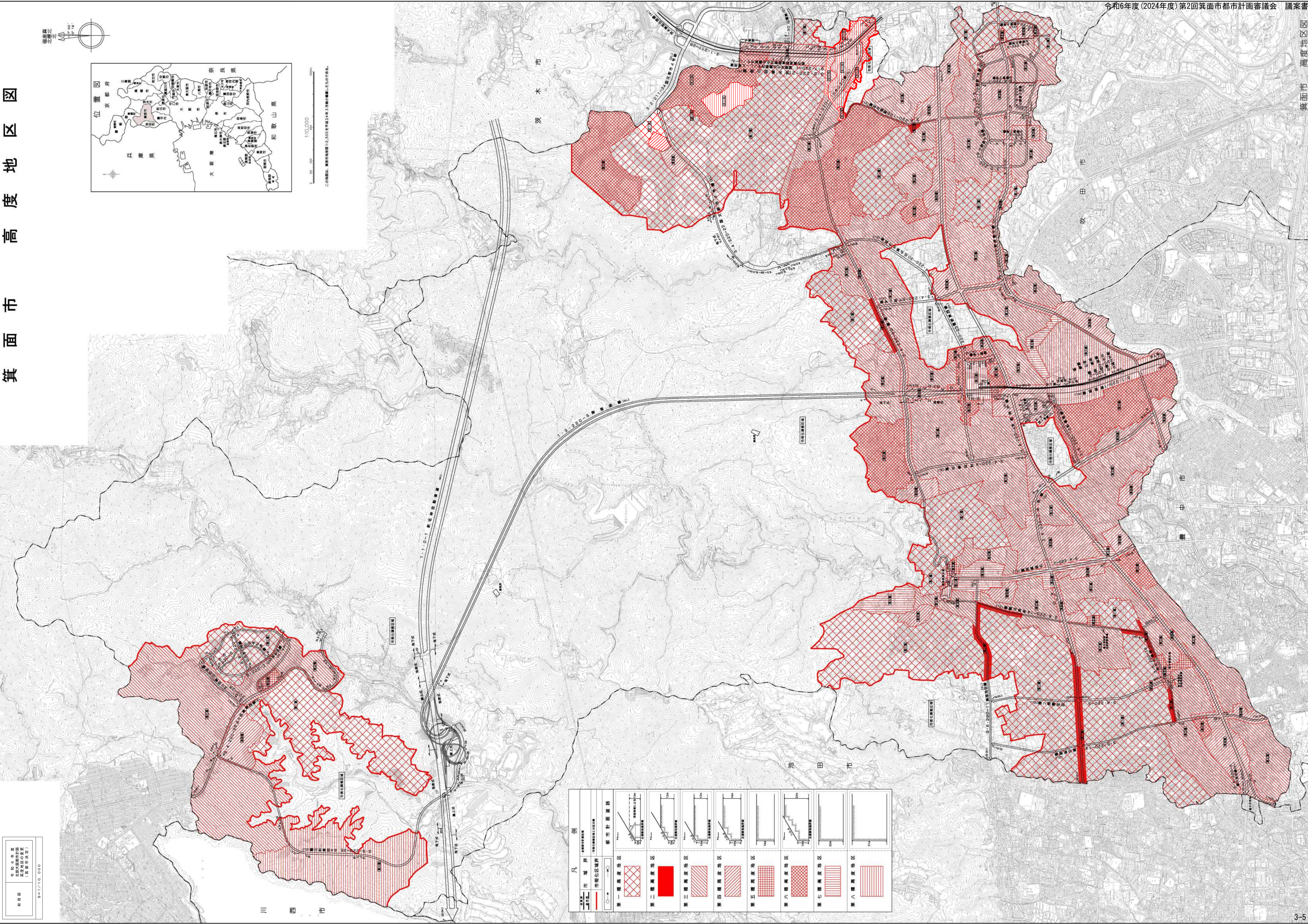
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市の粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区は、都市機能の集積が進められる彩都に隣接したポテンシャルの高いエリアであると同時に、近隣の住環境との調和が求められるエリアである。

今般、この地域が持つ特性を生かして、より計画的かつ合理的な土地利用を促進し、周辺地域及び本市全体の魅力向上に繋げるため、粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区において高度地区の変更を行うものである。

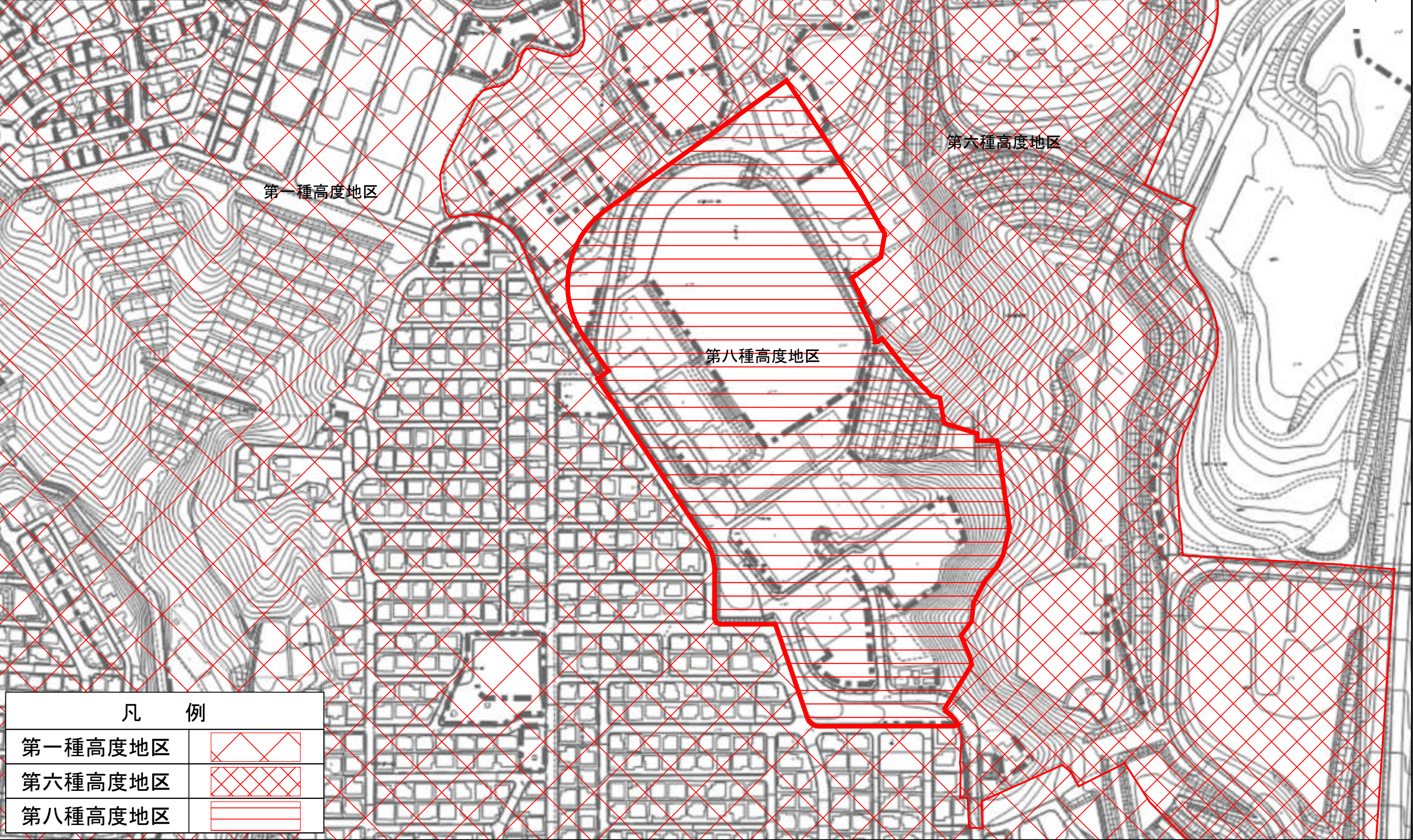
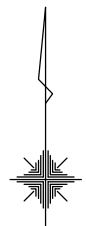
圖區地度區市面算



計画図

令和6年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(箕面市決定)

S=1/2,500

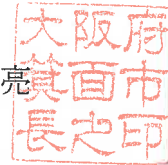


凡 例	
第一種高度地区	
第六種高度地区	
第八種高度地区	

R06 箕面政第 000456 号
令和 6 年（2024 年）11 月 20 日

箕面市都市計画審議会 会長

箕面市長 原 田 亮



北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について【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、次のように付議します。

/

北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更(箕面市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
防火地域	約 1 6 6 ha	
準防火地域	約 4 4 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市の粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区において、用途地域の変更を行うことから、都市の不燃化を促進するため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更しようとするものである。

圖面計畫都市面算

