

【案件3】

川合・山之口地区における 都市計画変更等の検討状況について（報告）

令和7年(2025年)7月18日
箕 面 市

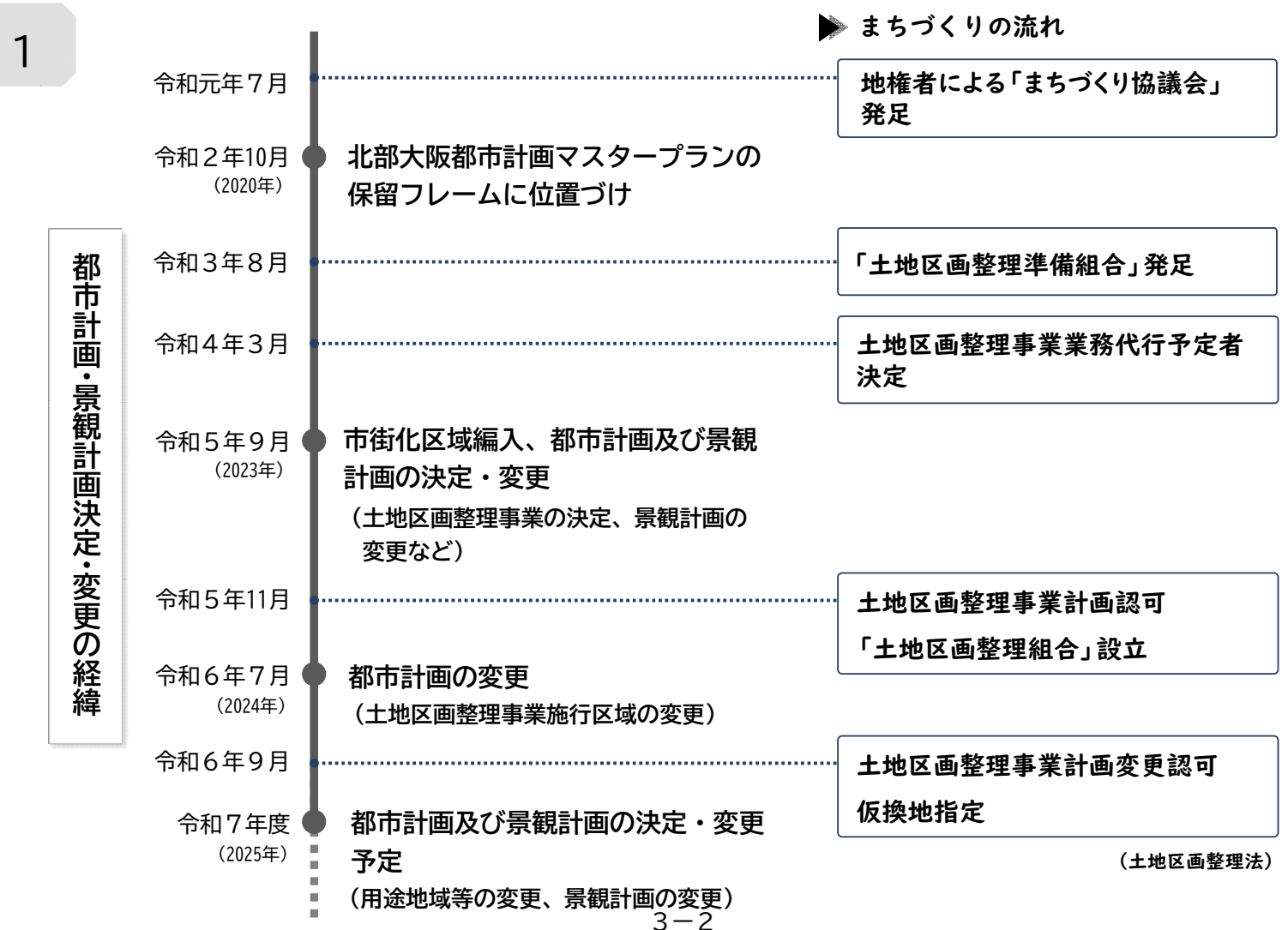
目次

1. これまでの経緯	P. 3-2
2. 事業計画変更認可の内容について	P. 3-3
3. 都市計画について	P. 3-4
4. 都市計画の変更（案）事項一覧	P. 3-5
5. 地域地区について	P. 3-6
6. 地区計画について	P. 3-9
7. 景観計画について	P. 3-11
8. 景観計画の変更（案）	P. 3-12
9. 今後のスケジュールについて	P. 3-14

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箇所は、事業費の変更を除く次の2点

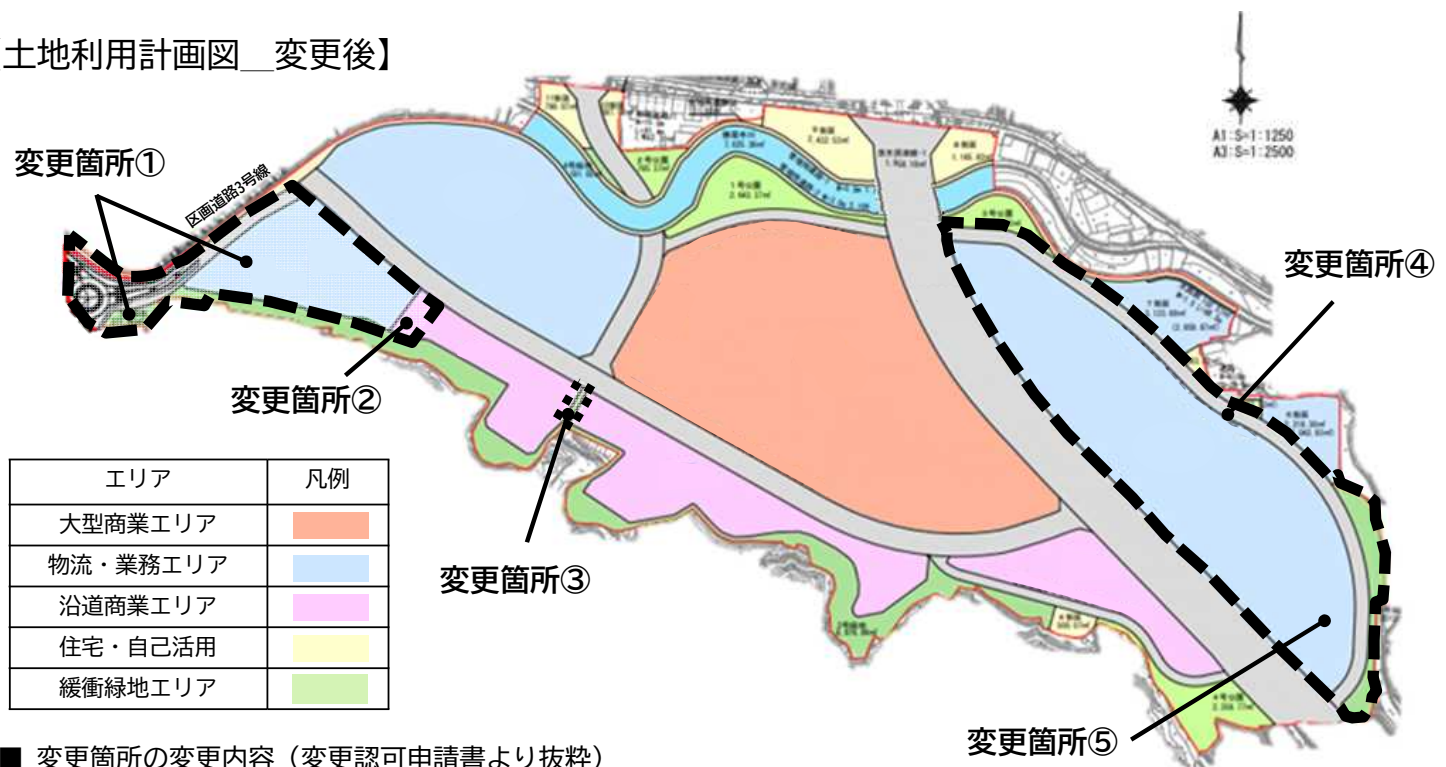
1. 施行地区面積の変更（令和6年7月都市計画変更済）
2. 公共施設の変更_区画道路の道路線形の変更等（本報告案件事項含む）

【土地利用計画図_変更前】



2

【土地利用計画図_変更後】



■ 変更箇所の変更内容（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

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

■当初 都市計画決定

■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 ・防火・準防火地域	...	...	...	変更	P.3-5
	■地区計画	...	...	...	変更	P.3-9
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.3-11

3

■用途地域の考え方

- 商業系エリア … 商業系の用途を指定し、賑わいのあるまちなみを誘導
- 物流・業務系エリア … 商業系の用途を指定し、地域経済へ貢献できる施設を誘導
- 沿道施設系エリア … 商業系の用途を指定し、生活利便施設などを誘導
- 住宅系エリア … 住居系の用途を指定し、良好な住環境を誘導



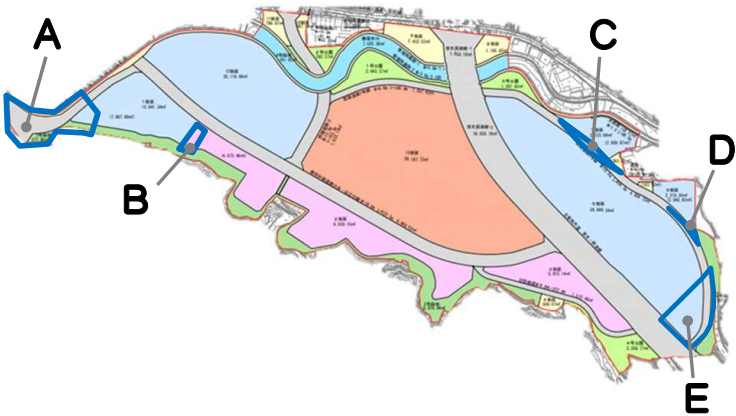
土地区画整理事業による基盤整備と、都市計画等のルールにより、
良好な土地利用を誘導

4. 都市計画の変更（案）事項一覧

【都市計画の変更（案）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。



	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

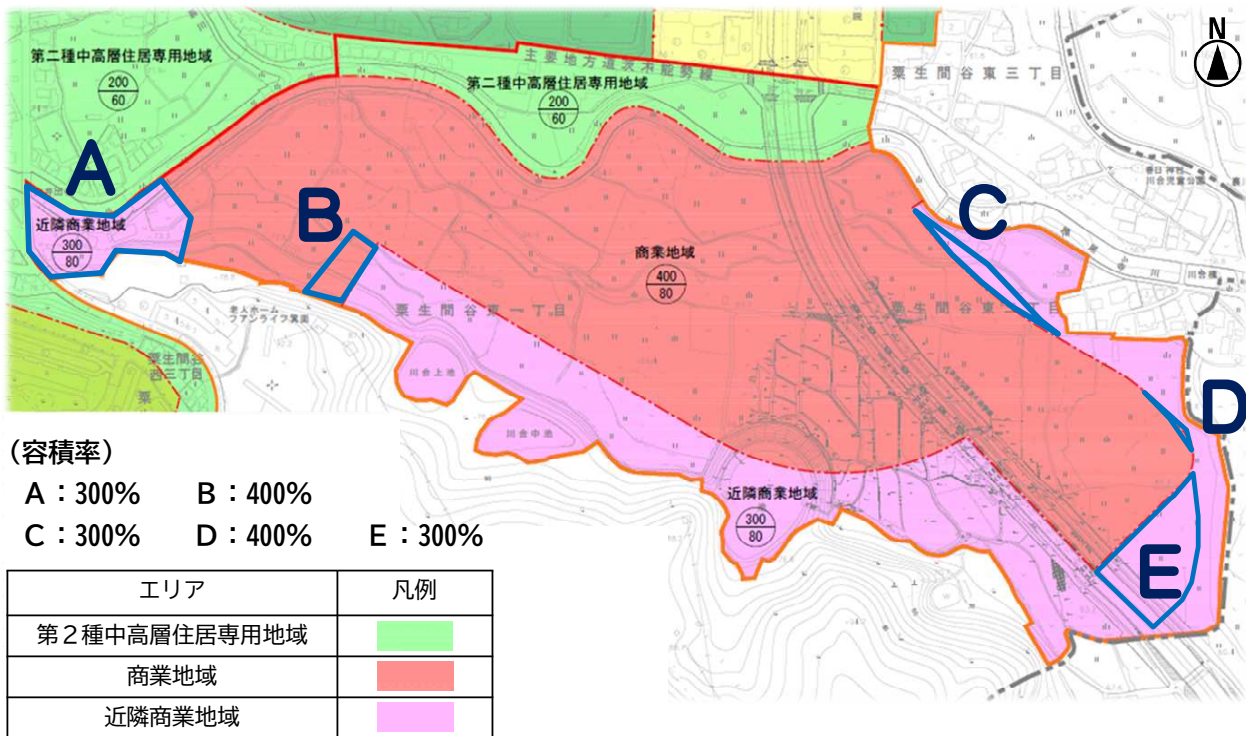
5. 地域地区について

■ 用途地域

【 変更前 】

A・C・E：近隣商業地域

B・D：商業地域

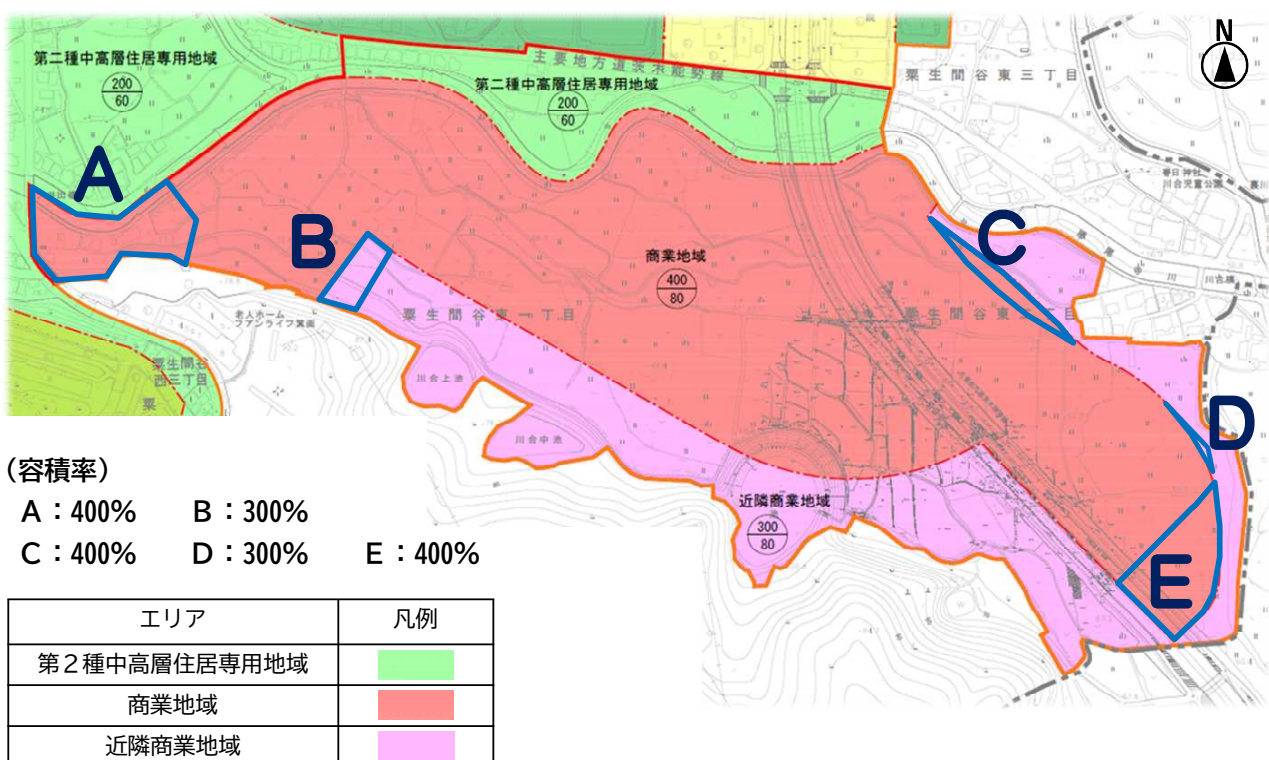


5

【 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 】

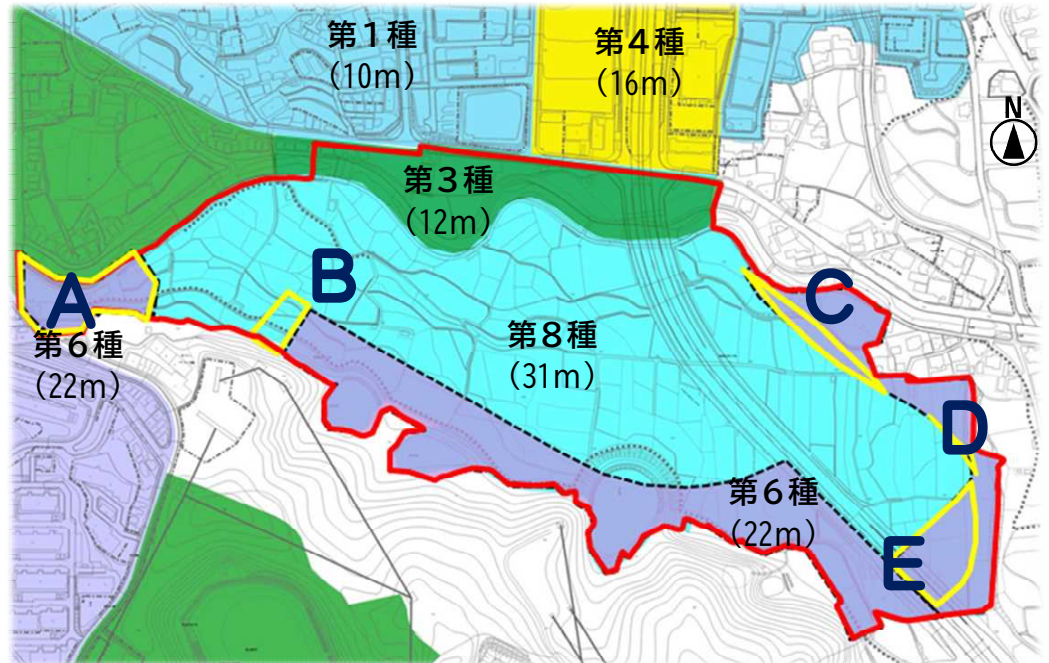
A・C・E

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 】

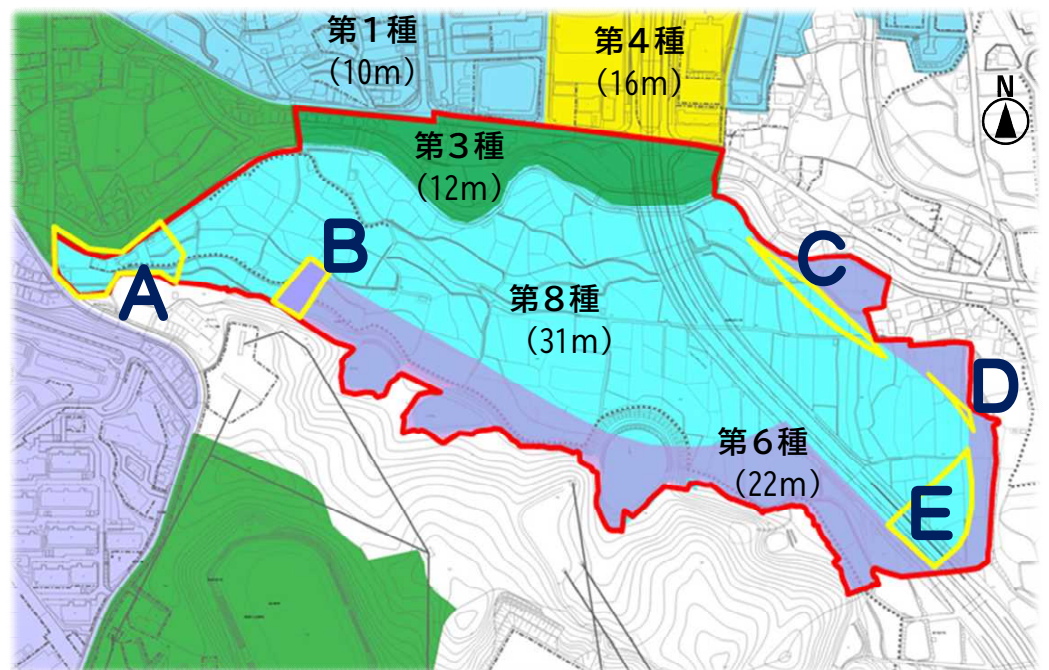
A・C・E

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。

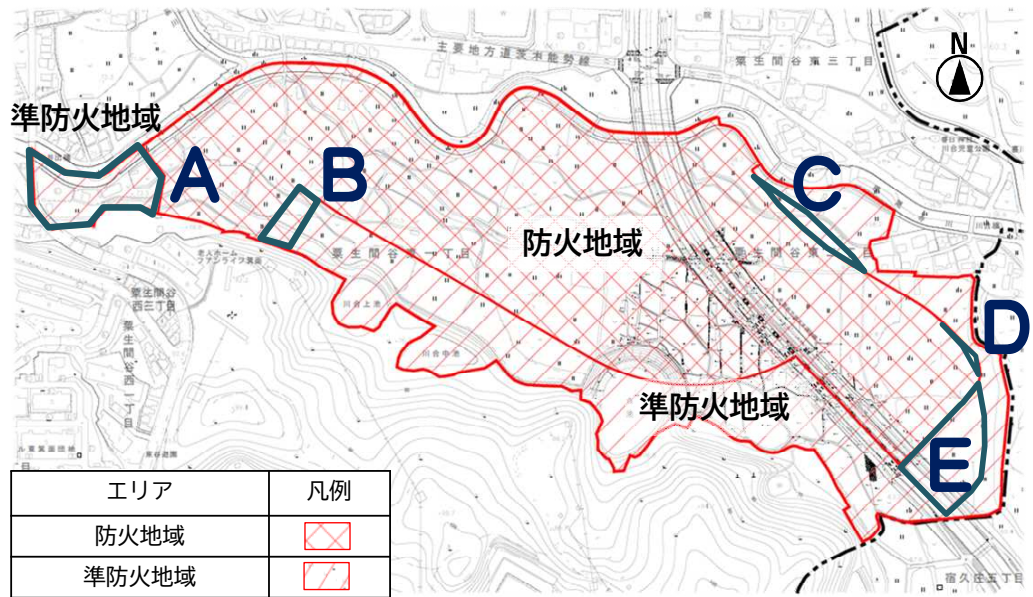
■ 防火・準防火地域

都市の不燃化を促進するため、
容積率400%部は“防火地域”、容積率300%部は“準防火地域”に指定している。

【 変更前 】

A・C・E
準防火地域

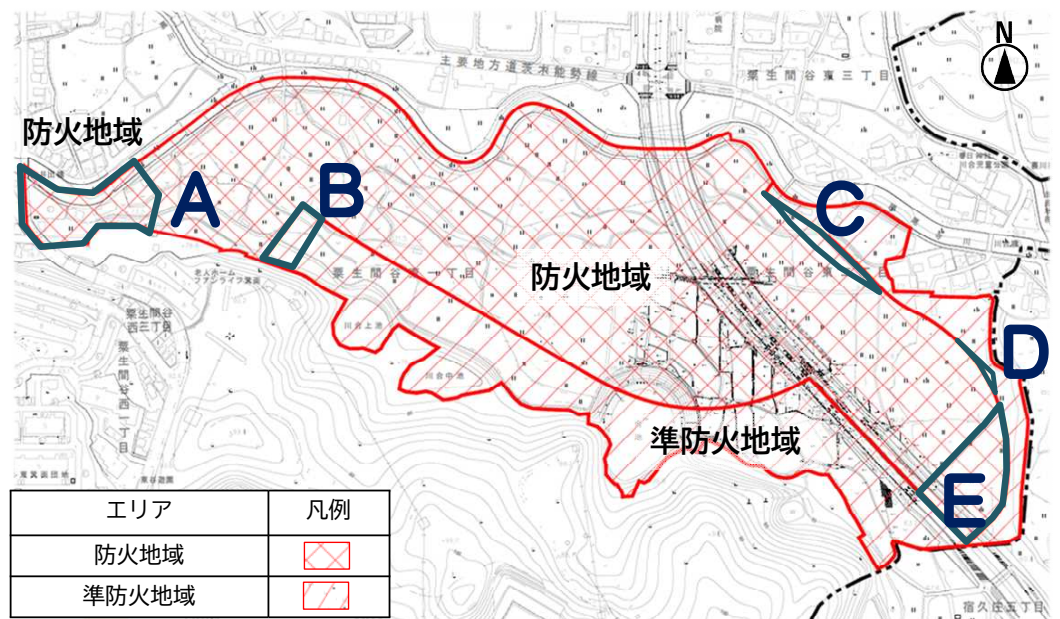
B・D
防火地域



【 変更後 】

A・C・E
防火地域

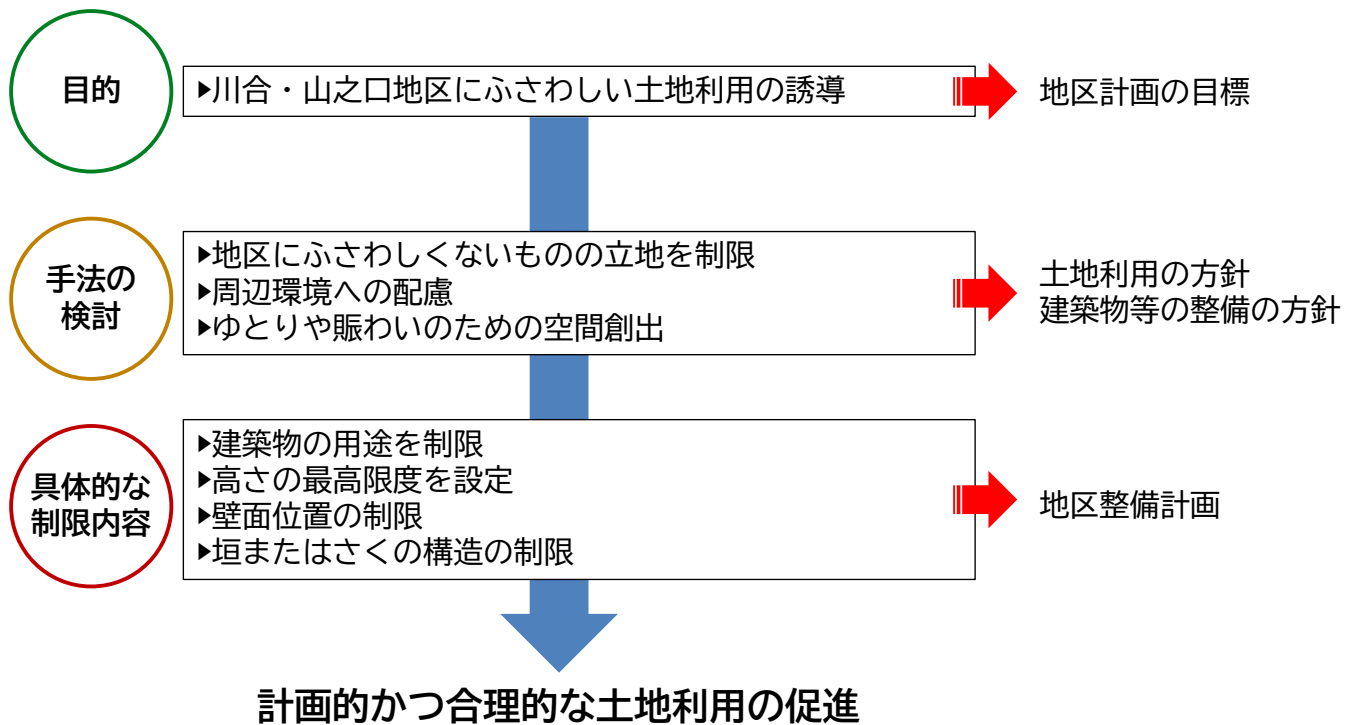
B・D
準防火地域



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

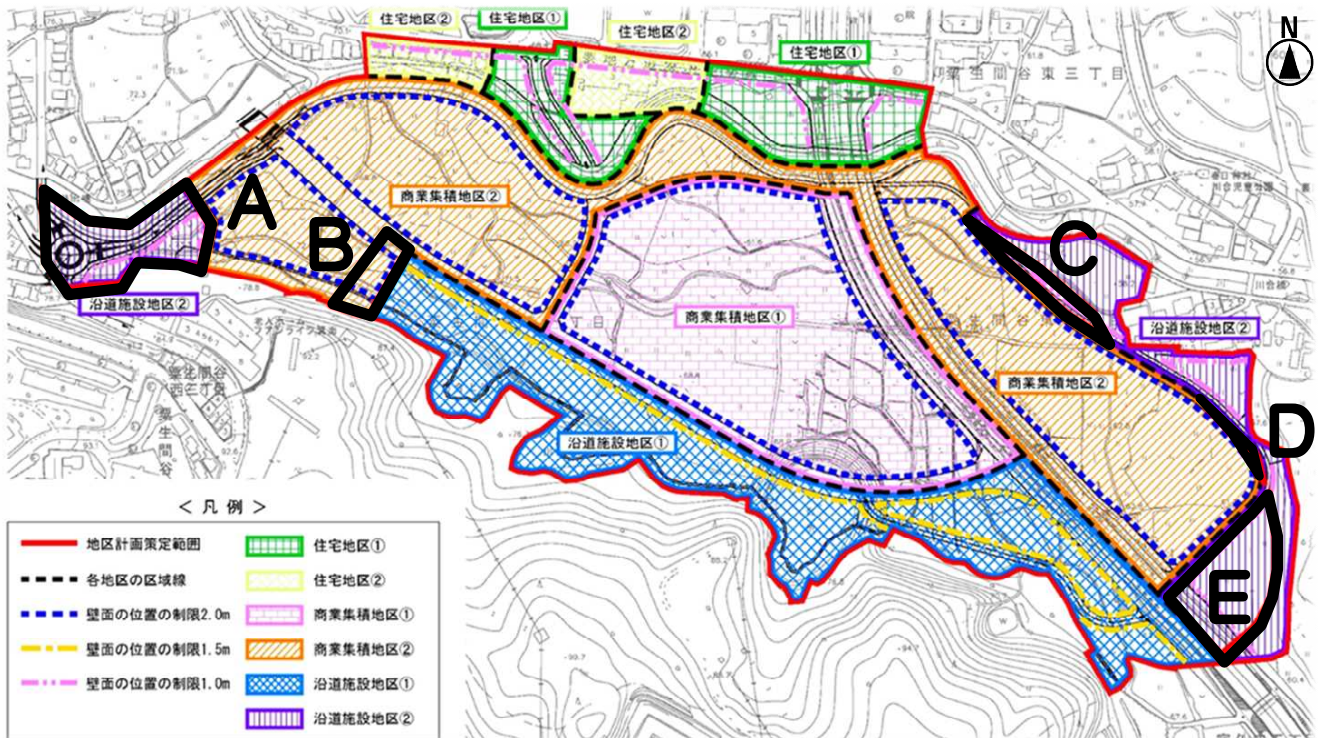
周辺住宅地及び集落地と近接する地区では、周辺との調和に配慮した緑豊かな一般住宅地の形成を図る。

■ 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

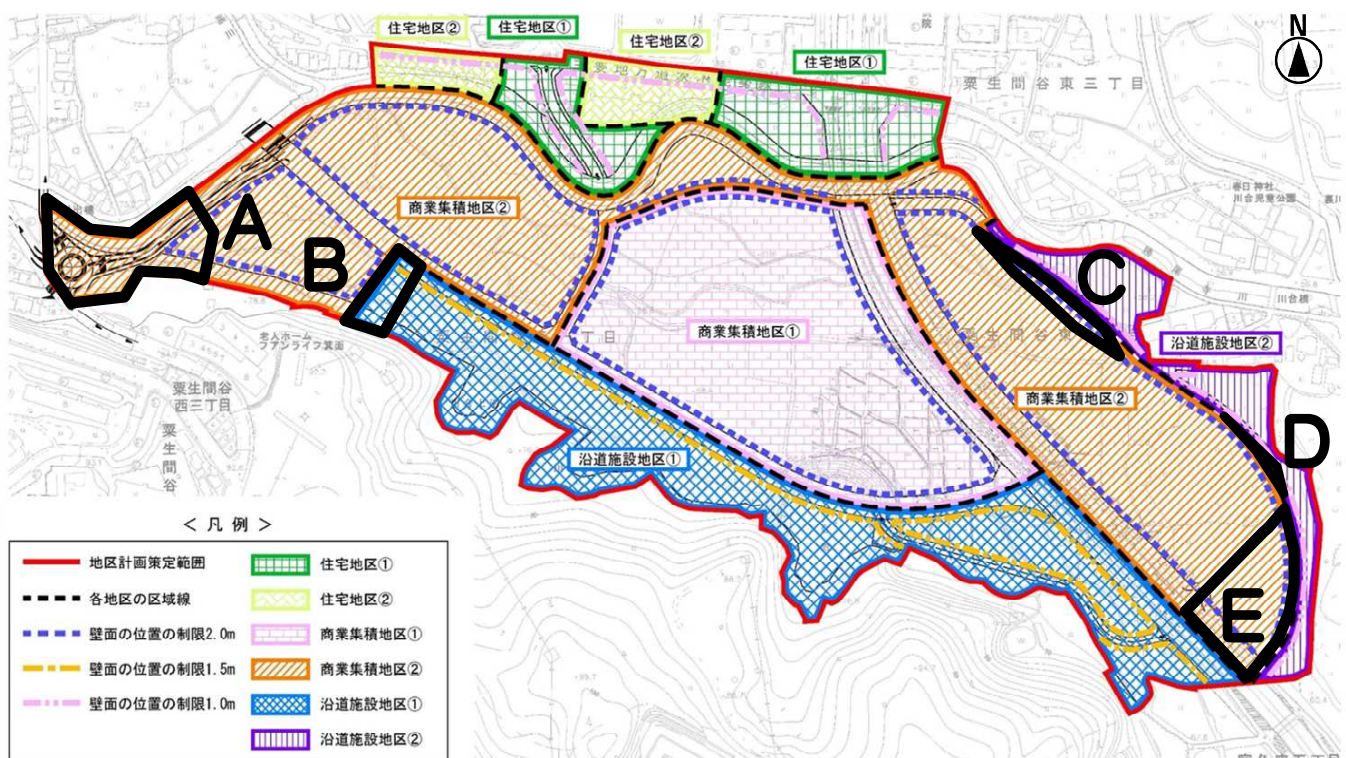


【 変更後 】

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

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
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）

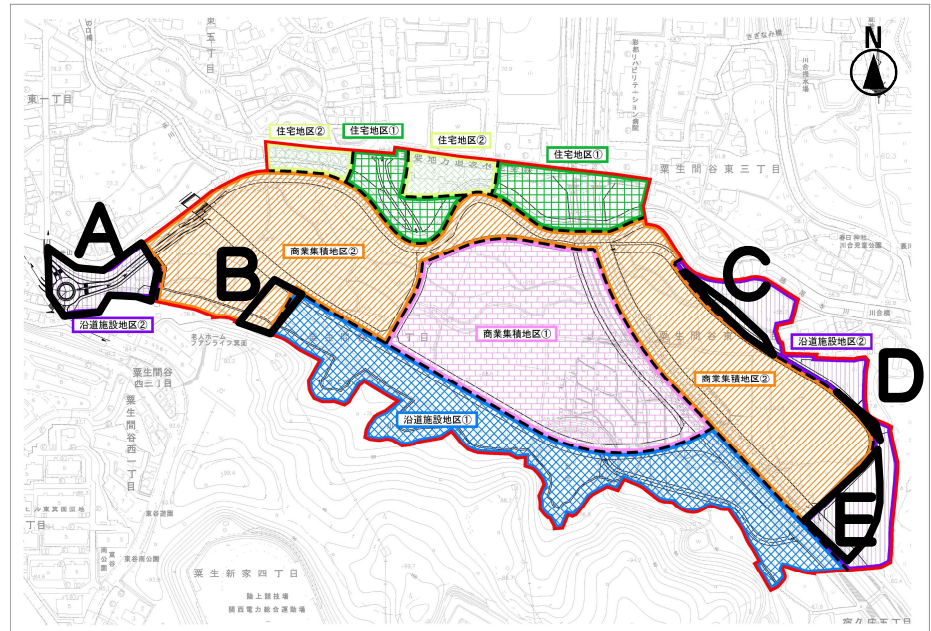
景観計画における各地区の区域図は、地区計画に定める地区に合わせて定めている。

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、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

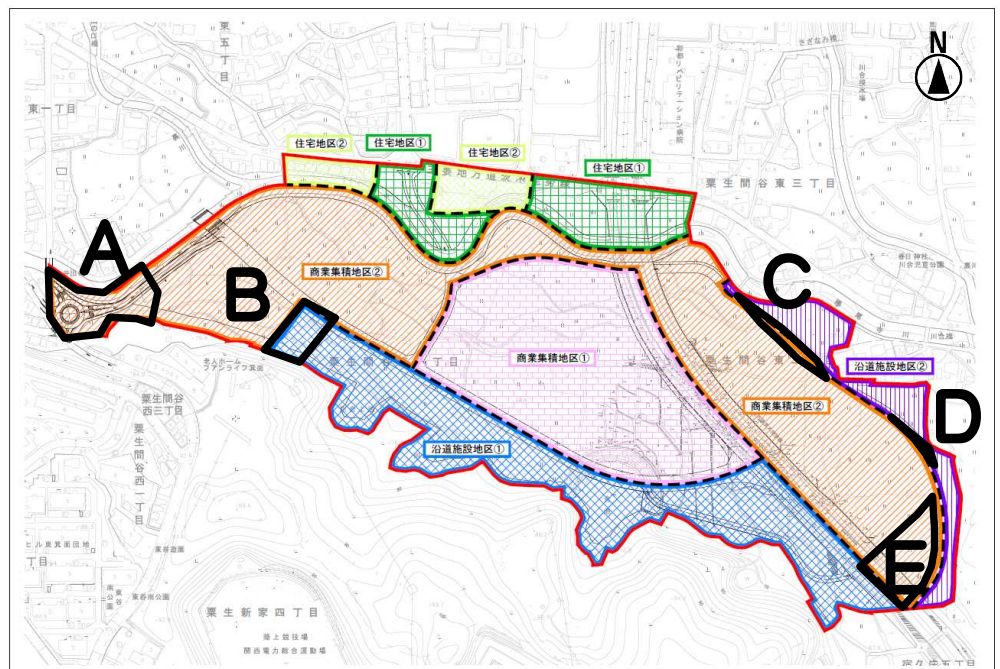


【 変更後 】

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

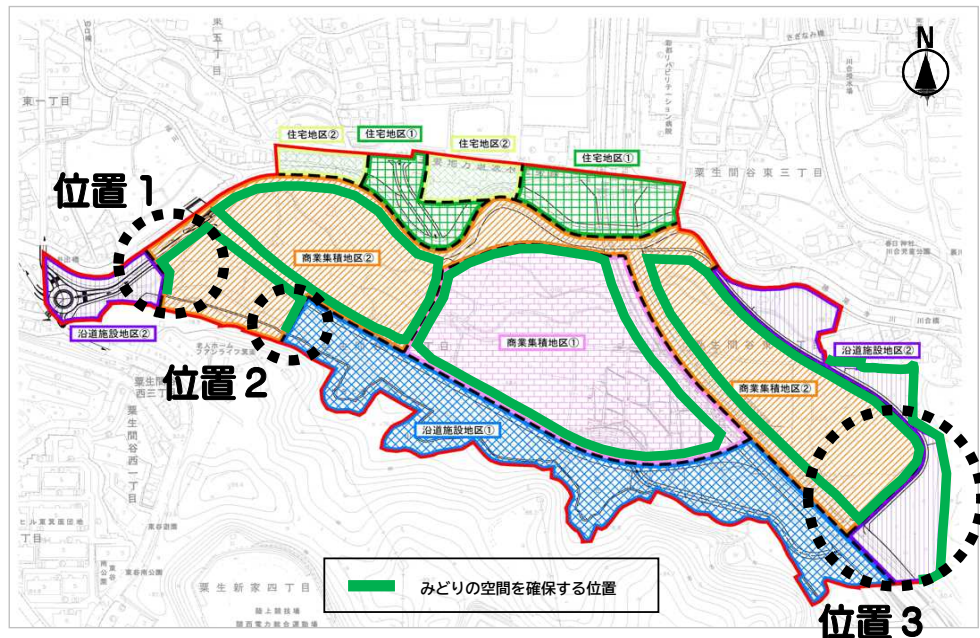


■ みどりの空間を確保する位置

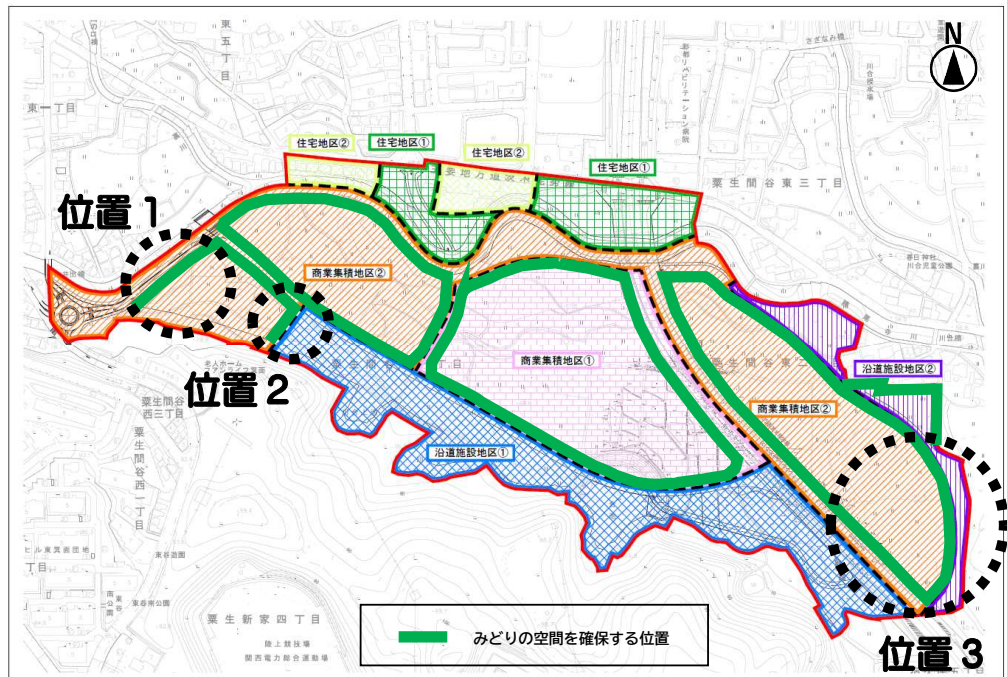
みどりの空間を確保し、土地利用に応じて、緩衝緑地や人が集い憩うことができる場として整備し、周辺環境に十分配慮する位置を定めたものである。

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 土地利用計画による沿道商業エリアを拡張し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位置指定の廃止

9. 今後のスケジュールについて

