パブリックコメント手続実施要項

作成日：平成31年(2019年) 2月　日

案件の名称	箕面森町（水と緑の健康都市）地区の都市計画変更及び景観計画等の変更について
パブリックコメント手続実施の目的	箕面森町（水と緑の健康都市）地区における都市計画変更及び景観計画等の変更の案を作成するにあたり、広く市民のみなさまにご意見をお伺いするために実施する。
実施部局名	みどりまちづくり部　まちづくり政策室
（問い合わせ先）	みどりまちづくり部　まちづくり政策室　（電話：072-724-6810）
パブリックコメントの対象となる資料	資料1：高度地区の変更（素案） 資料2：水と緑の健康都市地区地区計画の変更（素案たたき台） 資料3：箕面市都市景観基本計画［改訂版］の変更（素案） 資料4：箕面市景観計画の変更（素案）
参考資料	箕面森町（水と緑の健康都市）地区の都市計画変更及び景観計画等の変更について《パブリックコメント用概要版》
閲覧方法と閲覧場所	（1）市ホームページ （アドレス http://www.city.minoh.lg.jp/machi/***.html） （2）みどりまちづくり部　まちづくり政策室　（箕面市役所　別館4階　49番窓口） （3）行政資料コーナー　（箕面市役所　別館1階　12番窓口） （4）箕面市役所豊川支所、止々呂美支所 （5）西南・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター （6）西南・桜ヶ丘・萱野南・小野原図書館 ※（2）～（4）は、市役所開庁日の8時45分から17時15分まで ※（5）は、施設の開館日、開館時間
意見等の提出期間	平成31年(2019年)2月21日から平成31年(2019年)3月22日まで(郵便の場合は必着)
意見等の提出方法	次のうちいずれかの方法で提出してください。 （1）閲覧場所の窓口への提出 （箕面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、西南・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター、西南・桜ヶ丘・萱野南・小野原図書館） （2）郵便による送付 （〒562-0003 箕面市西小路4丁目6番1号　箕面市役所まちづくり政策室） （3）ファックスによる送付（FAX　072－722－2466） （4）電子メールによる送付（Email：machi@maple.city.minoh.lg.jp） ※ 閲覧場所の窓口に意見書のひな形をご用意していますので、ご利用ください。 （自由な形式で提出していただいてもかまいません。）
意見等を提出できるかた	（1）本市にお住まいのかた （2）本市に事務所又は事業所がある事業者 （3）本市にある事務所又は事業所に勤務しているかた （4）本市にある学校に在学しているかた （5）本市に対して納税義務を有しているかた （6）上記（1）から（5）に該当するかたで構成された団体 （7）箕面市域内の土地の所有者その他利害関係を有するかた
意見等を提出する際の必要記載事項	（1）意見を提出しようとする素案の名称 （2）氏名及び住所（上記の「意見等を提出できるかた」のうち（2）～（4）に該当するかたにあっては、名称及び所在地、（6）に該当するかたにあっては、団体名及び団体事務局の所在地） （3）上記の「意見等を提出できるかた」のうち、該当する区分
提出された意見等及び市の考え方の公表方法	お寄せいただいたご意見は、住所・氏名などの個人情報を除き、類似のご意見などは集約させていただいた上で、そのご意見に対する市の考え方と対応も含めて、「閲覧方法と閲覧場所」に記載の方法・場所で公表します。なお、意見提出者への個別回答はいたしませんのでご了承ください。また、個人情報については他の目的で利用することはありません。 ※公表期間：ご意見に対する市の考え方について、2019年5月頃を予定
備考	

緑豊かな北大阪都市
箕面市

パブリックコメント手続　意見書

件　名（　名　称　）		箕面森町（水と緑の健康都市）地区の都市計画変更及び景観計画等の変更について
提出者	住　所 （所在地）	
	氏　名 （名　称）	
「意見等を提出できるかた」のうち、該当する区分（あてはまる番号に○をつけてください。）		（1）本市にお住まいのかた （2）本市に事務所又は事業所がある事業者 （3）本市にある事務所又は事業所に勤務しているかた （4）本市にある学校に在学しているかた （5）本市に対して納税義務を有しているかた （6）上記（1）から（5）に該当するかたで構成された団体 （7）箕面市域内の土地の所有者その他利害関係を有するかた
意見・提言など		

参考資料

緑豊かな北大阪都市みのお
箕面市

箕面森町（水と緑の健康都市）地区の
都市計画及び景観計画等の変更について

1　箕面森町（水と緑の健康都市）地区の都市計画の変更について
　①高度地区の変更（素案）
　②箕面森町（水と緑の健康都市）地区地区計画の変更（素案たたき台）

2　箕面森町（水と緑の健康都市）地区の景観計画等の変更について
　①箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕の変更（素案）
　②箕面市景観計画の変更（素案）

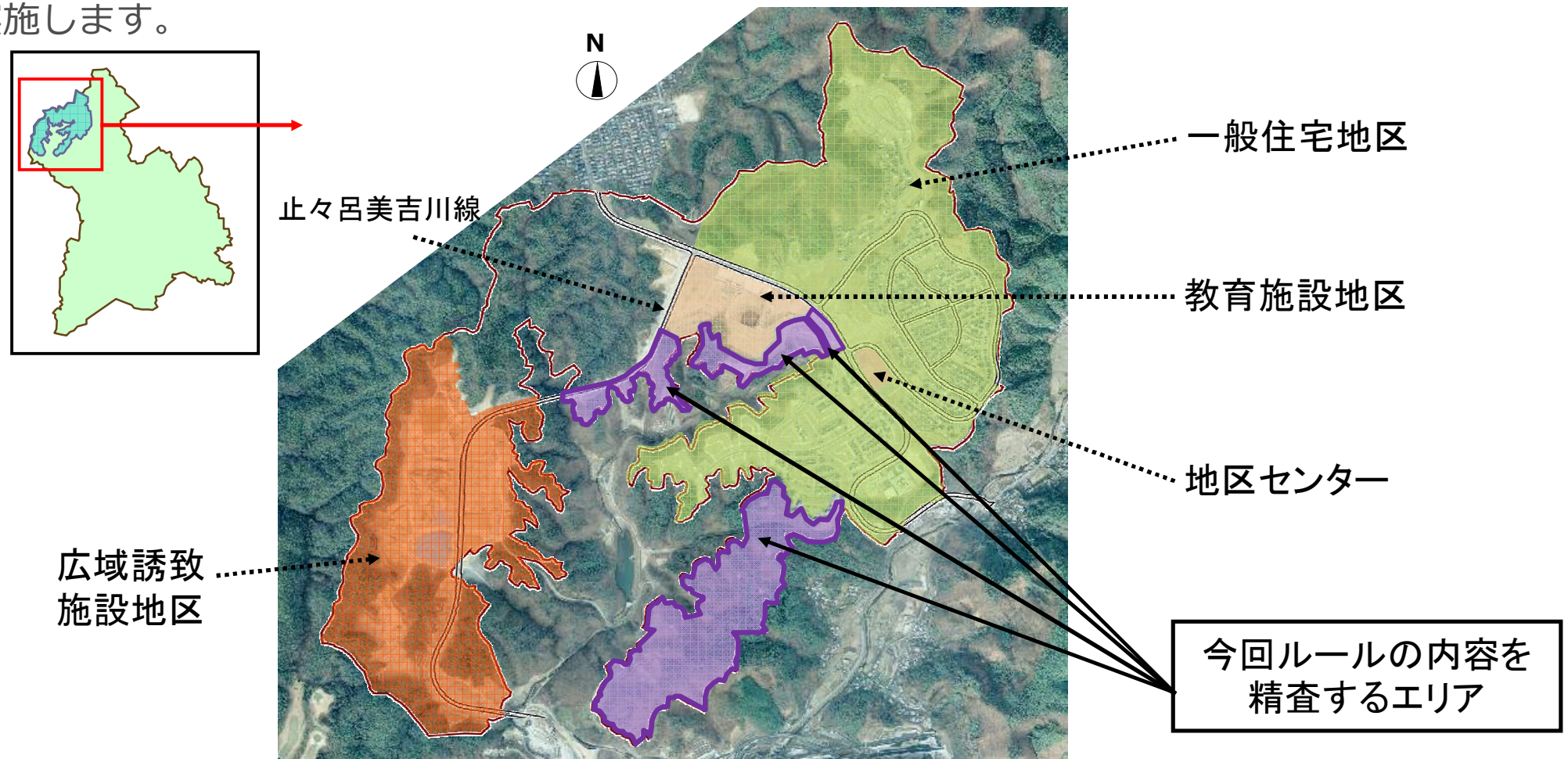
《パブリックコメント用概要版》

平成３１年２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

箕面森町（水と緑の健康都市）地区においては、より住みやすく、より魅力的なまちづくりを実現するため、土地区画整理事業による道路、公園等の基盤整備に加え、土地利用の方向性をしっかり定めた上で、土地利用が始まる前にあらかじめ地区に相応しい独自のルール（「地区計画」や「景観計画」など）を活用し、まちづくりを進めてきました。

このたび箕面森町における土地利用のルールが暫定的であったエリアについて、土地利用の方向性が定まったことから、現在暫定的に定められているルールの内容を精査し、必要な変更を行うための素案をまとめましたので、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。



２．箕面森町の地区のルール設定によるまちづくり

箕面森町では、魅力あるまちづくりを進めるため、土地利用の方針をしっかり定め、それに沿った一般的な土地利用のルール（用途地域、高度地区等）と地区独自のルール（地区計画、景観計画等）を設定したうえで土地利用を開始することとしています。

実際には、事業当初に暫定的な内容のルールが設定されていますので、土地利用の方向性が定まったエリアについて、順次ルールを精査することになります。

地区独自のルールを定めないと･･･

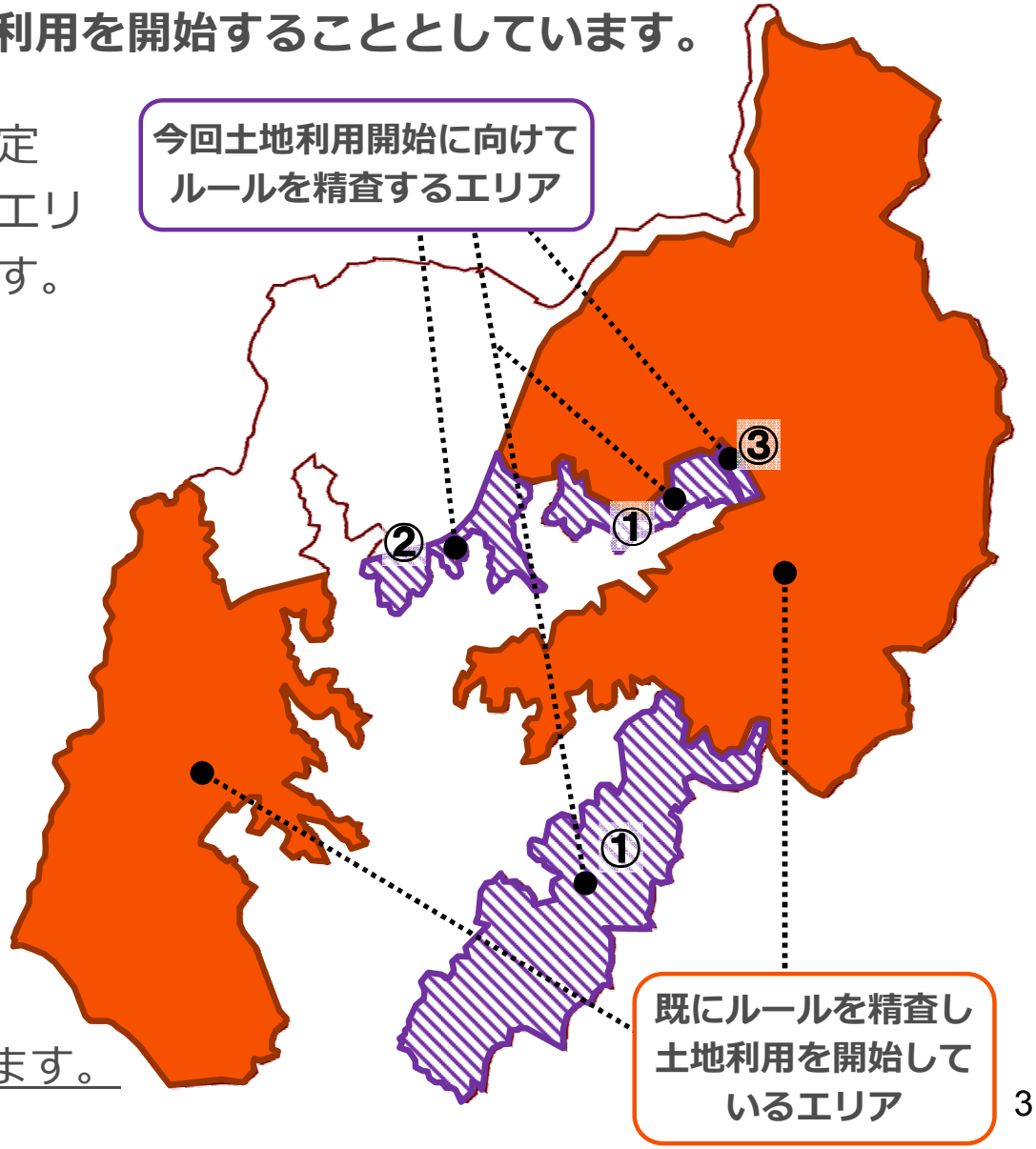
すでに土地利用が開始された区域との調和や、箕面森町の豊かな自然環境を考慮しない建物が建つ可能性があります。

そこで今回の

エリア①の約34.9haの区域
エリア②の約6.0haの区域
エリア③の約0.6haの区域

についても、

<u>地区のルールを今までの地区と同じように定めます。</u>



２．箕面森町の地区のルール設定によるまちづくり

【土地利用の方針に沿って設定されるルール】

一般的な土地利用ルール

用途地域

建築物の用途、高さ、ボリュームについてのルール
（全国一律のメニューから選択）

高度地区

建築物の高さについてのルール
（箕面市独自のメニューから選択）

地区独自のルール

地区計画

数値基準等により運用されるルール
①建築物の用途
②最低敷地面積
③建築物の敷地境界線からの後退距離
④建築物の高さの最高限度

景観計画等

建築主と行政の話し合いによって運用されるルール
①敷地内の緑化
②垣又は柵のしつらえ
③外観の意匠等
※その他に全市共通の色彩基準等（定量基準）を摘要

明確な定量基準が中心のルール

↓

組み合わせで目指すまちづくりを実現

↑

よりよいものを目指す定性基準が中心のルール

３．対象エリア①について

土地利用の方針

ルール設定のポイント

・良好な住宅地に隣接した緑地エリアとして、原則現状の緑地を維持・保全します。

・全域が市の所有地であることから、建築物の用途は公益上必要なもののみとし、建築のルールは周辺と調和したものとします。

現在は土地区画整理事業の開始当初に設定した暫定のルールがそのまま定まっています。

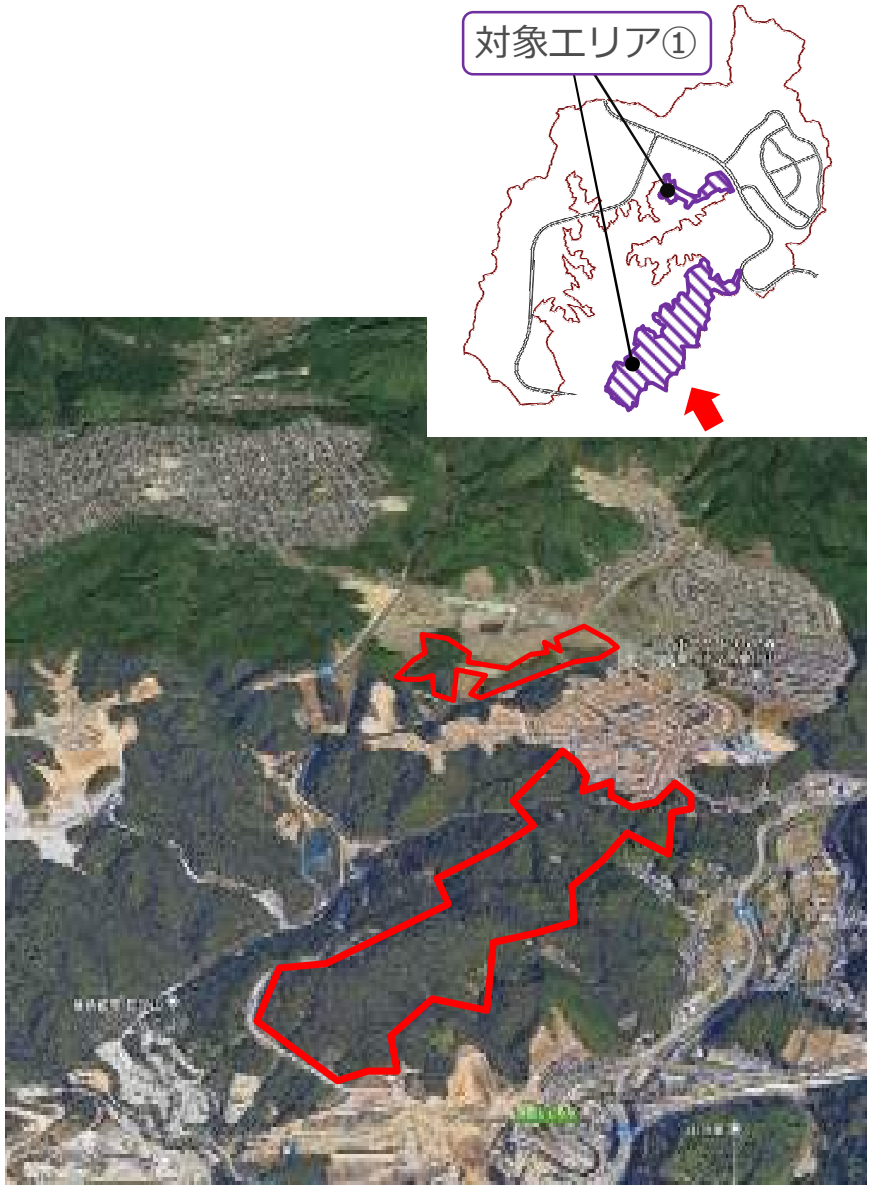
◎「用途地域」・・・第１種低層住居専用地域　⇒変更しません。

◎「高度地区」・・・第３種高度地区

◎「地区計画」・・・暫定ルールのみ

◎「景観計画」・・・ルールなし

⇒変更します。



3．対象エリア①について

都市計画変更素案の概要

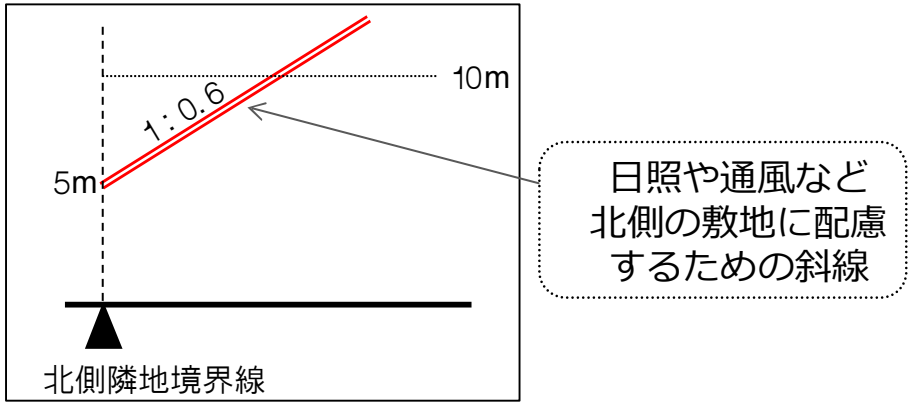
高度地区の変更　※規制内容の変更

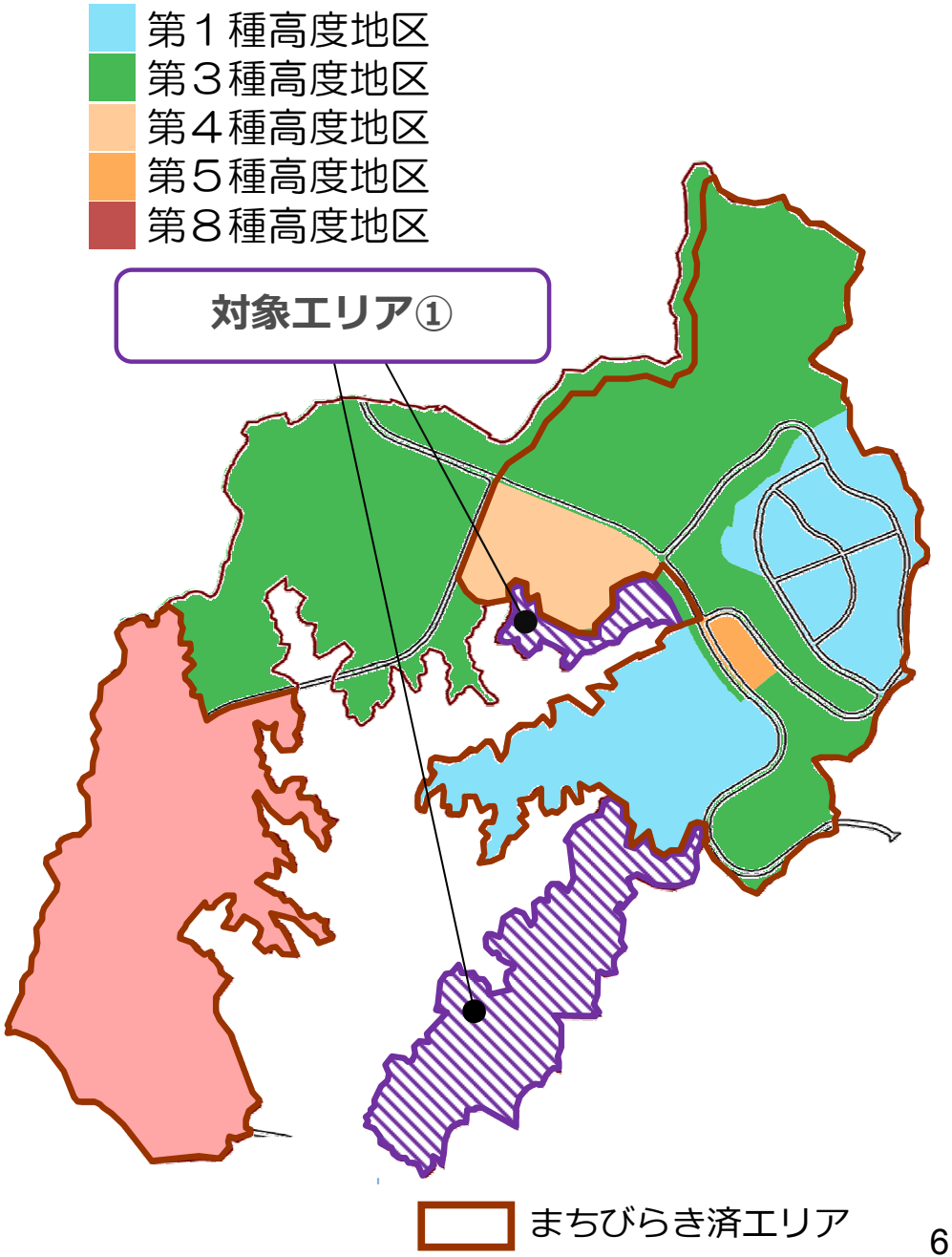
現在は暫定的に第３種高度地区（高さ12mまで）に定められていますが、周辺の住宅環境に配慮しつつ、地区の目的である、現状の緑地の維持・保存が図られるよう、**第１種高度地区**にします。

第１種高度地区の内容

●建築物の各部分の最高限度

・建物と敷地北側の隣地境界線までの水平距離に0.6を乗じて5mを加えたものを最高限度とする。（用途地域による絶対高さ10m）





3．対象エリア①について

都市計画変更素案の概要

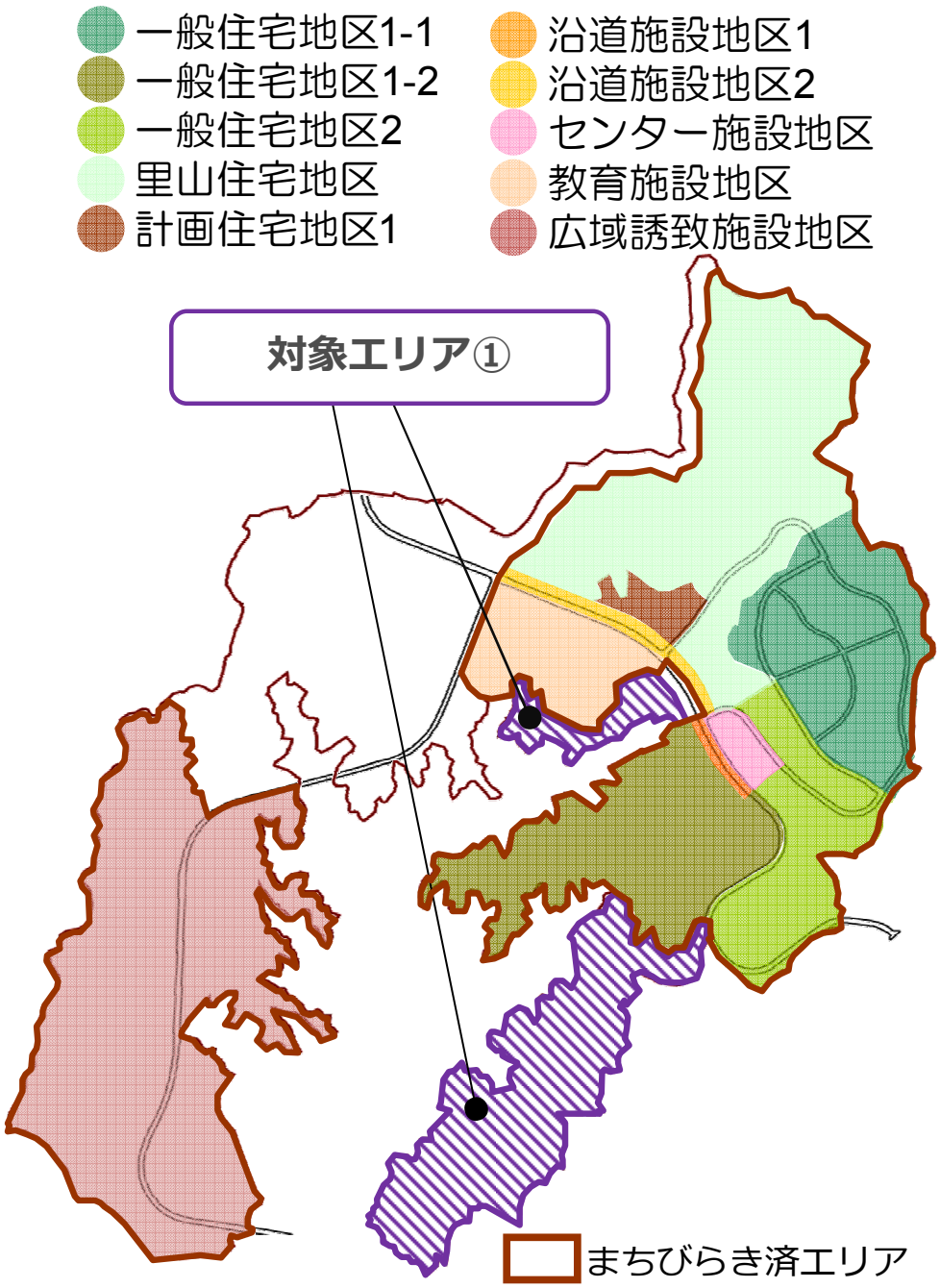
地区計画の変更　※規制内容の変更

現在、一般住宅地区1-3として、暫定的なルール設定はあるものの、詳細なルールは定まっていません。
今回、**住宅隣接緑地地区**として位置づけ、ふさわしい詳細ルールを設定します。

住宅隣接緑地地区の規制内容

●建築物の用途
次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
(1)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
(2)前号の建築物に付随するもの
※「建てられるもの」を列挙する形で必要十分な内容に絞り込む。

●壁面の位置の制限　敷地境界線から1m以上後退する
●建築物の高さの最高限度　10m



3．対象エリア①について

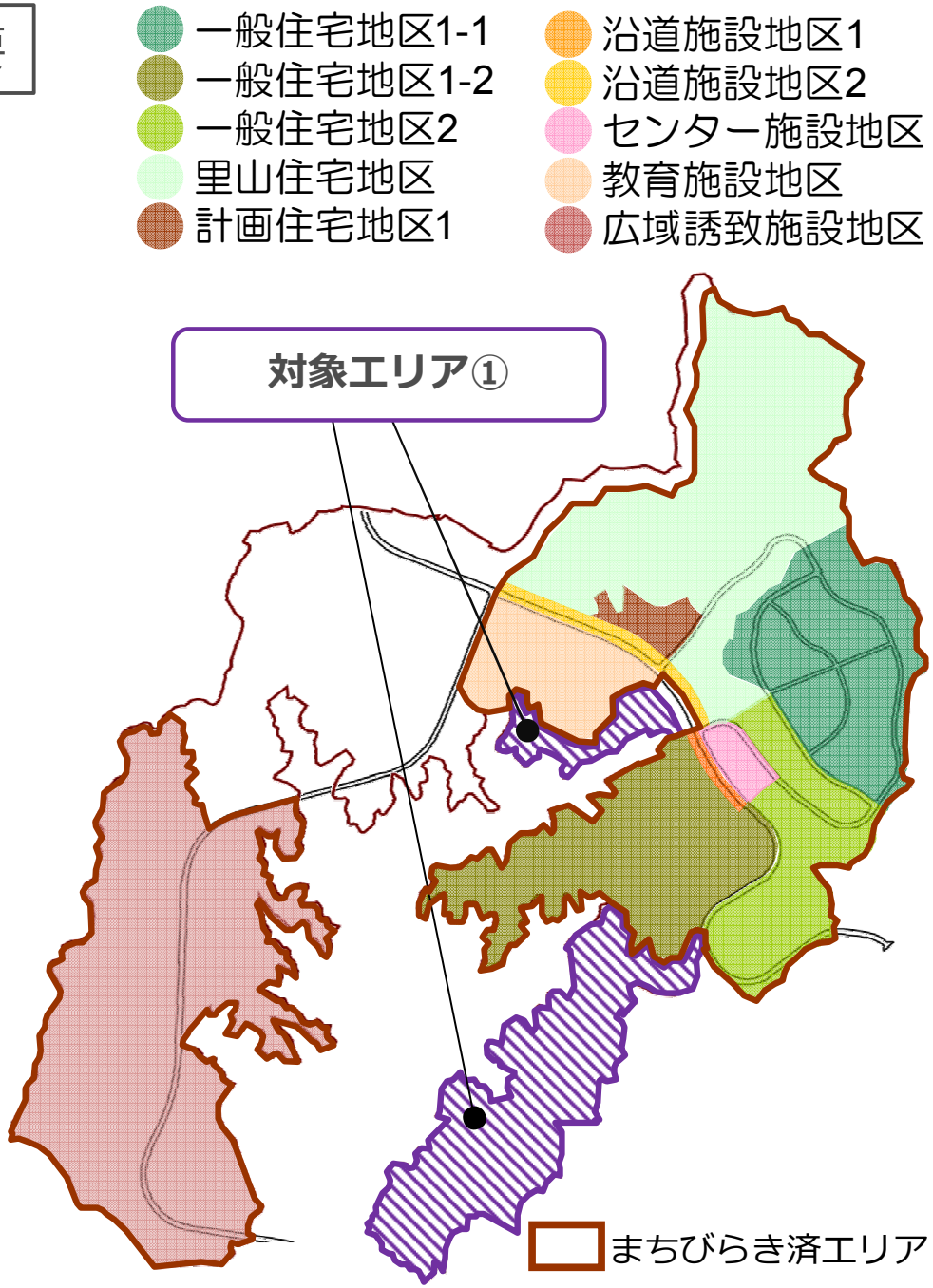
都市景観基本計画〔改訂版〕変更素案の概要

都市景観基本計画〔改訂版〕の変更

※新たにエリア指定

<u>住宅隣接緑地地区として追加</u>

箕面森町を特徴づける緑地を保全し、緑豊かで親しみのある景観を形成する。



３．対象エリア①について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更

「住宅隣接緑地地区」を以下のように景観計画に追加する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】

＜住宅隣接緑地地区＞

垣又は柵のしつらえ

６　住宅隣接緑地地区

①　垣、柵を設置する場合は、フェンス等の前面に植栽を併用する、樹木の幹に近い色とするなどの配慮により、人工的な印象を軽減する。

外観の意匠等

１０　住宅隣接緑地地区

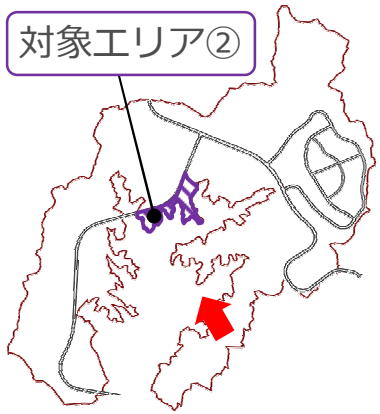
①　屋根及び壁については、自然の色彩よりも目立つ色の使用や配色は避け、周辺の緑との調和に配慮する。

②　建築物の外壁及び工作物の表面の基調色（ベースカラー、サブカラー）として使用する色彩は、マンセル値による明度が３以上８以下の色彩とする。

③　屋根の色彩は、マンセル値による色相がＹＲの場合は彩度が４以下、Ｙ及びＲの場合は彩度が３以下、ＧＹ、Ｇ、ＢＧ、Ｂ、ＰＢ、Ｐ、ＲＰの場合は彩度が２以下、明度は色相に関わらず明度６以下とする。

４．対象エリア②について

土地利用の方針



ルール設定のポイント

・既に土地利用開始済みの
「計画住宅地区１」をベースに、
幹線道路沿道にふさわしい土地利用の
ルールを定めます。

現在は土地区画整理事業の開始当初に設定した
暫定のルールがそのまま定まっています。

◎「用途地域」･･･第２種住居地域
◎「高度地区」･･･第３種高度地区

⇒変更しません。

◎「地区計画」･･･暫定ルールのみ
◎「景観計画」･･･ルールなし

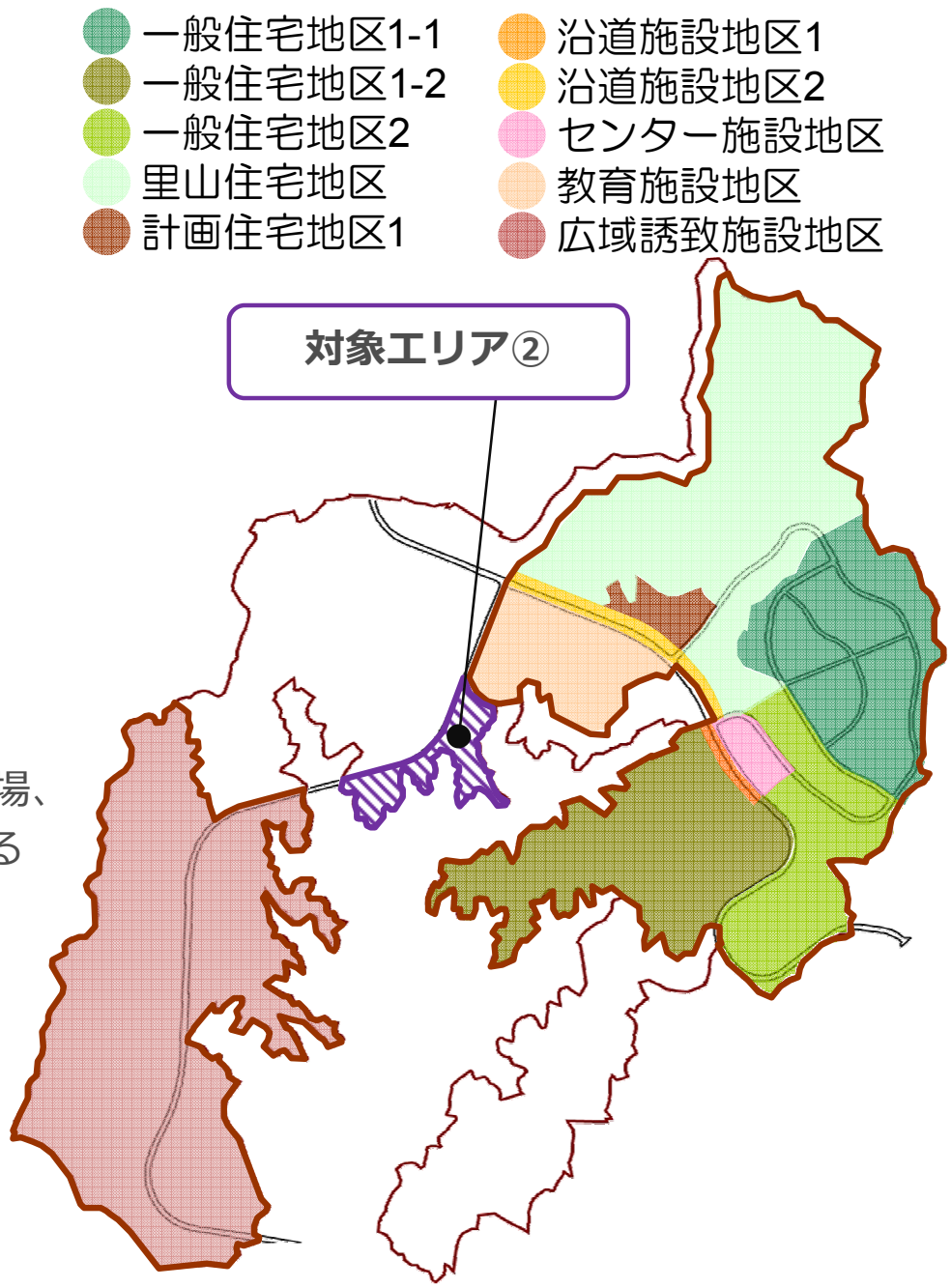
⇒変更します。

4．対象エリア②について

都市計画変更素案の概要

地区計画の変更　**※規制内容の変更**

現在、**計画住宅地区２**として、暫定的なルール設定はあるものの、詳細なルールは定まっていません。
今回、ふさわしい詳細ルールを設定します。



計画住宅地区２の規制内容

●建築物の用途
次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)工場 (2)学校 (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類するもの。 (4)カラオケボックス (5)ホテル・旅館 (6)畜舎 (7)倉庫 (8)自動車教習所 (9)届出住宅
※「建築してはならない用途」を記載する。

●建築物の最低敷地面積　200㎡
●壁面の位置の制限　敷地境界線から1m以上後退する
●建築物の高さの最高限度　12m

４．対象エリア②について

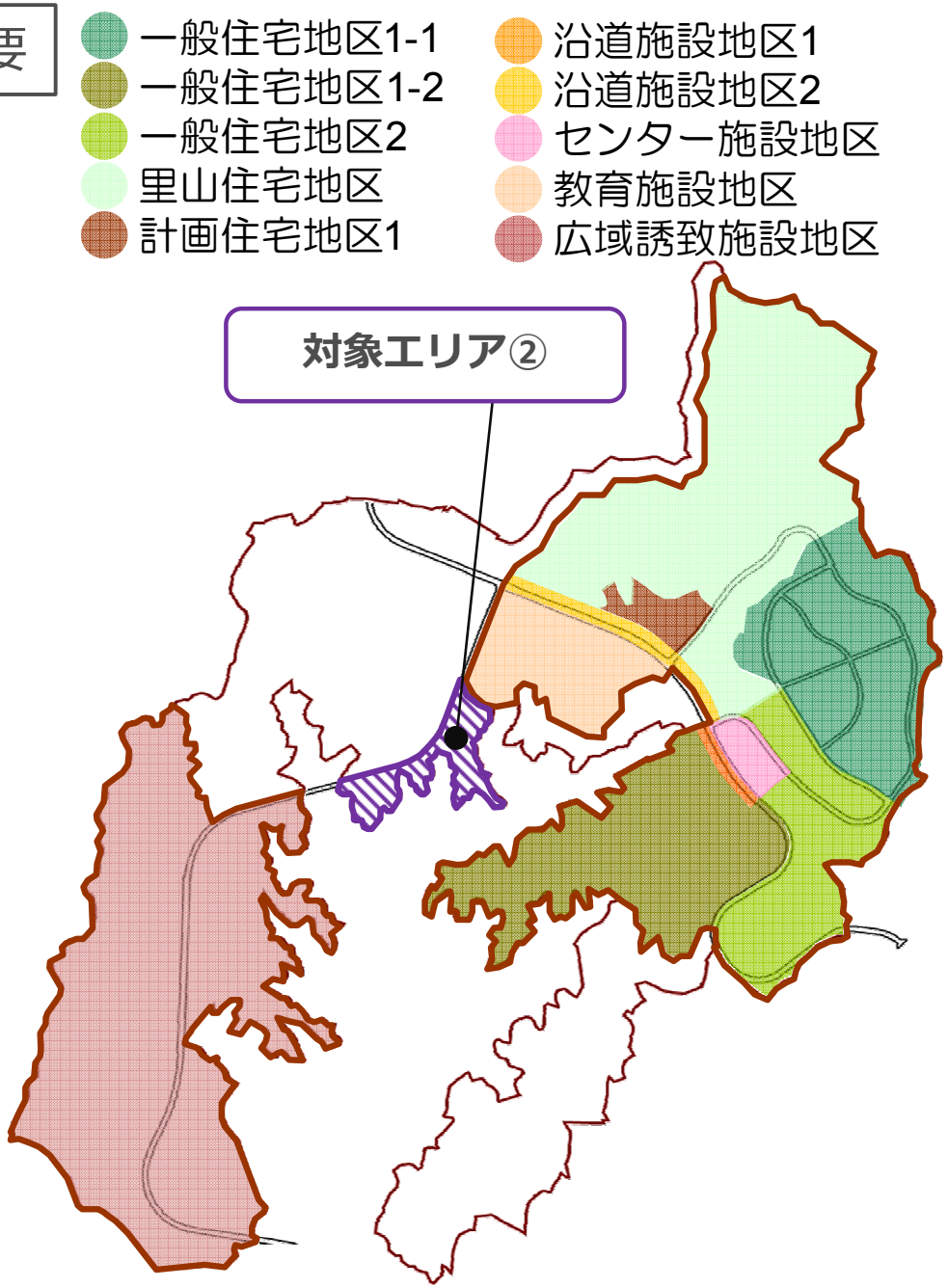
都市景観基本計画〔改訂版〕変更素案の概要

都市景観基本計画〔改訂版〕の変更

※新たにエリア指定

<u>計画住宅地区２として追加</u>

周辺の自然環境や、教育施設との調和を図りつつ、幹線道路などの周辺施設と連続した緑空間を形成し、緑豊かな親しみのある景観を形成する。



４．対象エリア②について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更

「計画住宅地区２」を以下のように景観計画に追加する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】

＜計画住宅地区２＞

垣又は柵のしつらえ

４　計画住宅地区２

①　原則として、道路側には柵は設けない。
　ただし、やむを得ず柵を設ける場合は、植栽を併用するなど周辺景観に配慮する。

②　垣又は柵については、見通しのきくものとする。
　ただし、生け垣及びプライバシーを確保しなければならない部分を除く。

外観の意匠等

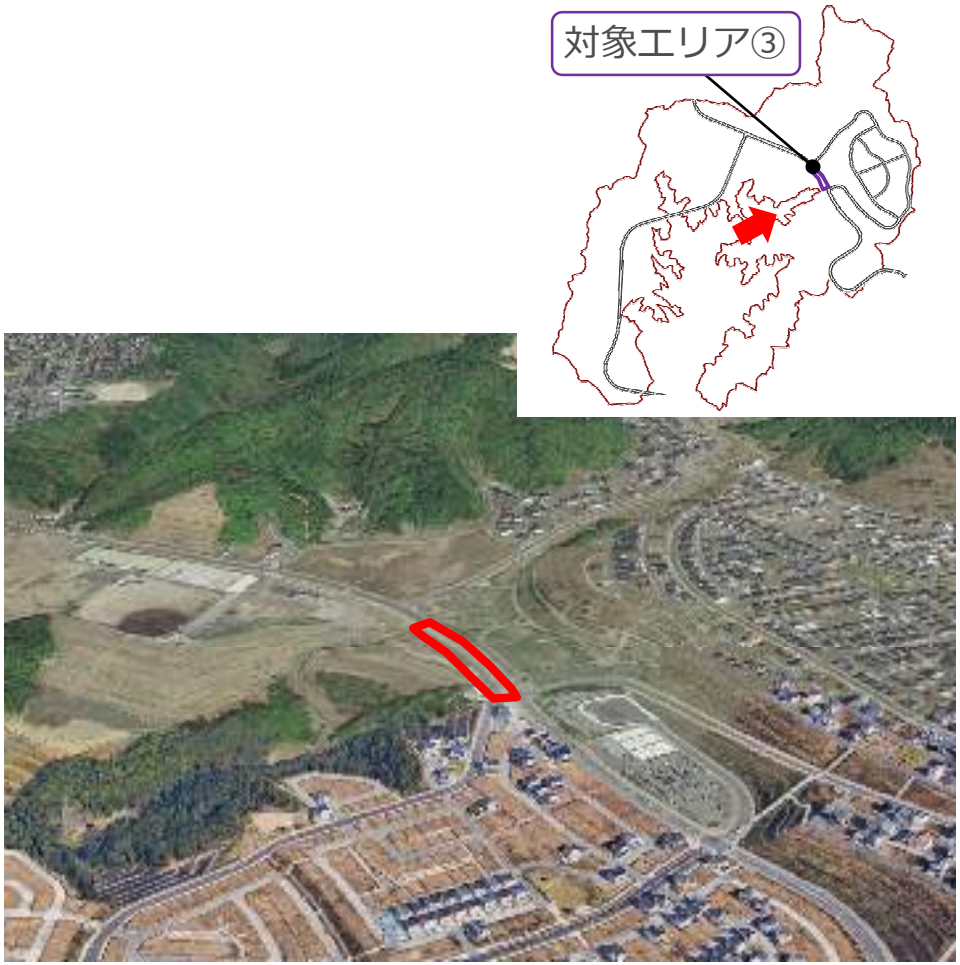
５　計画住宅地区２

①　屋根及び壁については、周辺景観との調和に配慮する。

②　止々呂美吉川線に面する部分はファサードや敷き際のしつらえについて、親しみを感じられるようその仕上げに配慮する。

5．対象エリア③について

土地利用の方針



ルール設定のポイント

・幹線道路沿道にふさわしい空間の創出を図ります。

・既に土地利用開始済みの周辺地区と調和した内容のルールとします。

現在は土地区画整理事業の開始当初に設定した暫定のルールがそのまま定まっています。

◎「用途地域」･･･準住居地域

◎「高度地区」･･･第３種高度地区

⇒変更しません。

◎「地区計画」･･･暫定ルールのみ

◎「景観計画」･･･ルールなし

⇒変更します。

5．対象エリア③について

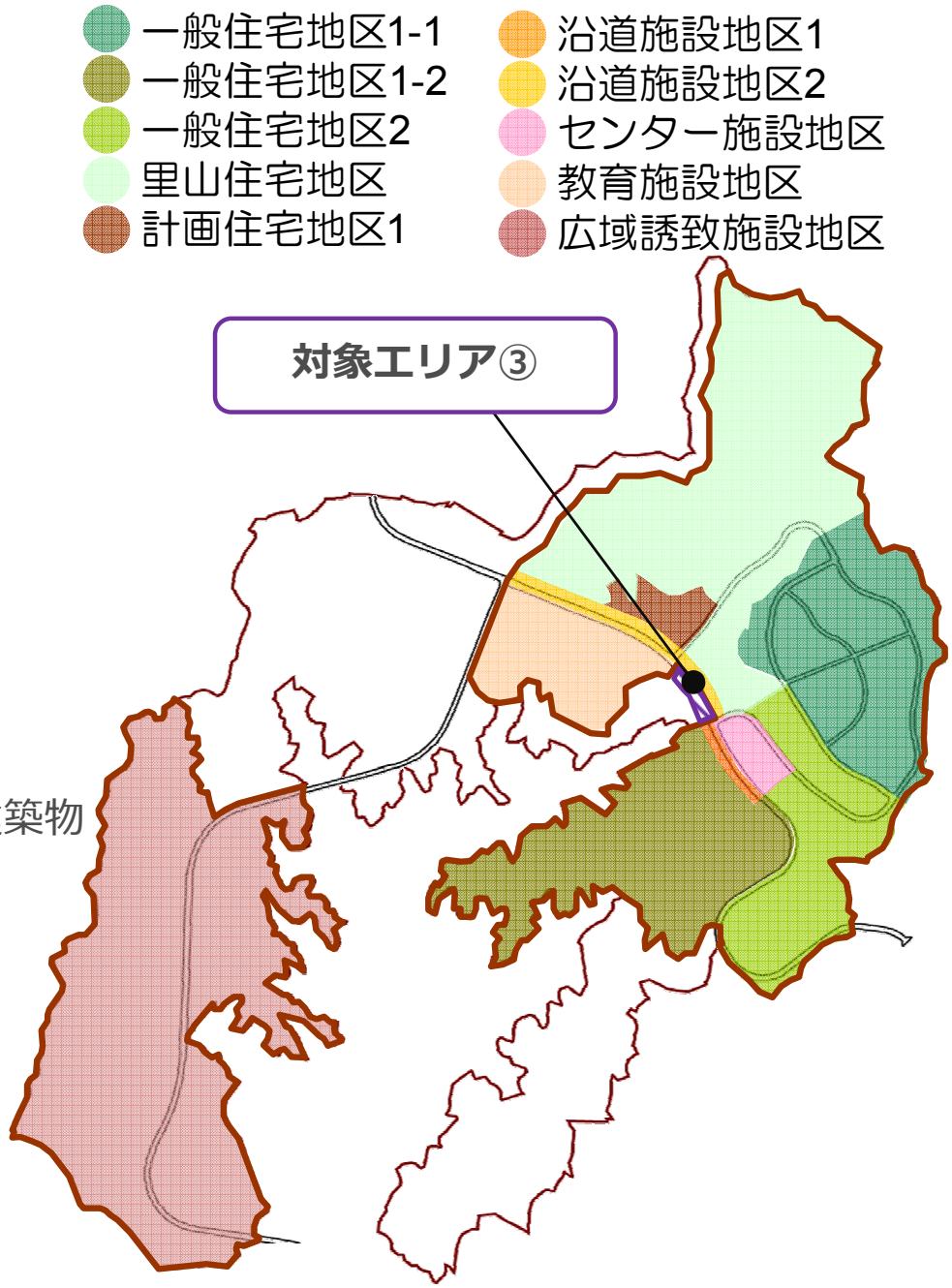
都市計画変更素案の概要

地区計画の変更　**※沿道施設地区１の拡大**

現在、暫定的なルール設定はあるものの、詳細なルールは定まっていません。
今回、沿道施設地区１の範囲を変更し、対象エリア③を**沿道施設地区１**に編入します。

沿道施設地区１の規制内容　既に策定済み

●建築物の用途
「建築してはならない用途」を記載する。
次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)第２種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
(2)学校
(3)畜舎
(4)倉庫
(5)届出住宅
●建築物の最低敷地面積　170㎡
●壁面の位置の制限　敷地境界線から1m以上後退する
●建築物の高さの最高限度　12m



5．対象エリア③について

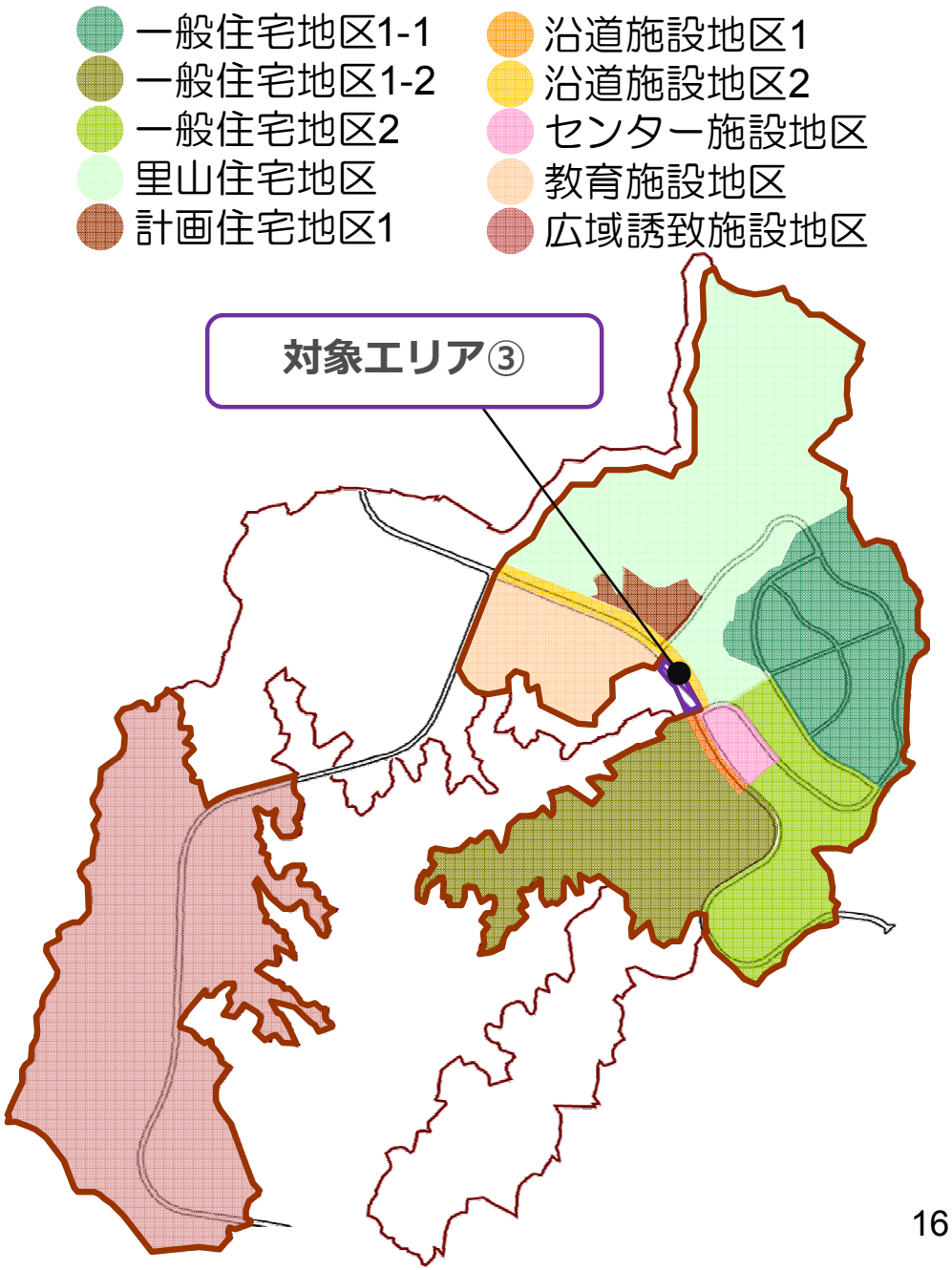
都市景観基本計画〔改訂版〕変更素案の概要

都市景観基本計画〔改訂版〕の変更

※沿道施設地区１の拡大

今回、沿道施設地区１の範囲を変更し、**沿道施設地区１に編入**します。

※ルールについては、既に策定済みの**沿道施設地区１のルール**を適用します。



５．対象エリア③について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更　「沿道施設地区１」を適用する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】

＜沿道施設地区１＞

まちなみを育むルール

１　一般住宅地区１－２、沿道施設地区１

①　地元組織が運用するまちづくりルールを積極的に活用し、各街区の特徴に沿ったまちなみ景観の創出に努める。

建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置

２　一般住宅地区１－２、沿道施設地区１

①　道路側及びフットパス側（別図３-１５参照）に高さ１メートルを超える擁壁がある場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から擁壁頂部（擁壁天端の道路側及びフットパス側）までの距離は１メートル以上とする。

５．対象エリア③について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更　「沿道施設地区１」を適用する。

地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】

＜沿道施設地区１＞

垣又は柵のしつらえ

１　一般住宅地区１－１、１－２、２、計画住宅地区１及び沿道施設地区１、２

①　原則として、道路側には柵は設けない。
　　ただし、やむを得ず柵を設ける場合は、植栽との併用を行う。

②　垣又は柵については、見通しのきくものとし１．５ｍ以下の高さとする。ただし、生け垣及びプライバシーを確保しなければならない部分を除く。

外観の意匠等

７　一般住宅地区１－２、沿道施設地区１

①　建築物の外壁、屋根（陸屋根部分を除く）及び工作物の表面の基調色（ベースカラー、サブカラー）として使用する色彩は、表２に示す基準によるものとする。

②　屋根面及び屋上を利用する場合は、美しいスカイラインの形成と屋根並みの調和に配慮する。

5．対象エリア③について

景観計画変更素案の概要

景観計画の変更　「沿道施設地区１」を適用する。表２「外観の意匠等」色彩基準表については、編入した部分の「沿道施設地区１」について追記する。

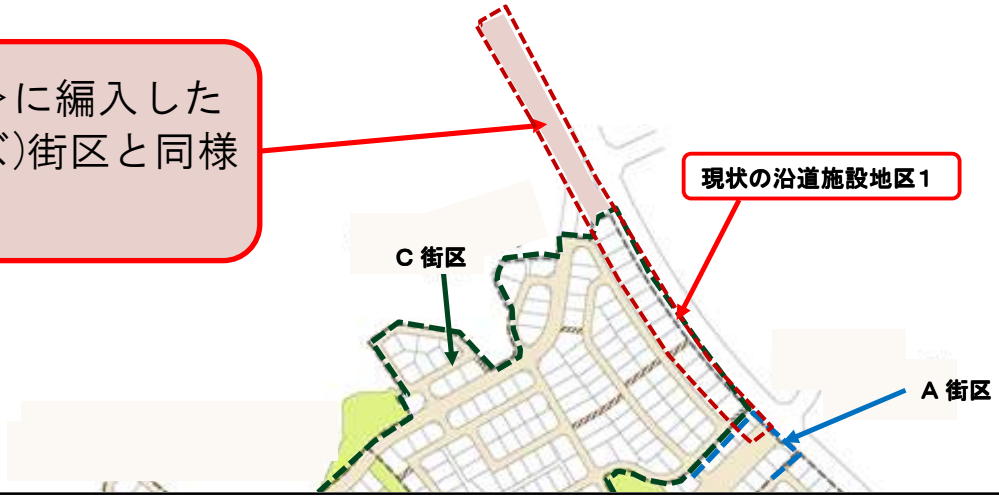
地区ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（法第8条第2項第2号関係）【抜粋】

＜沿道施設地区１＞

表２「外観の意匠等」色彩基準表

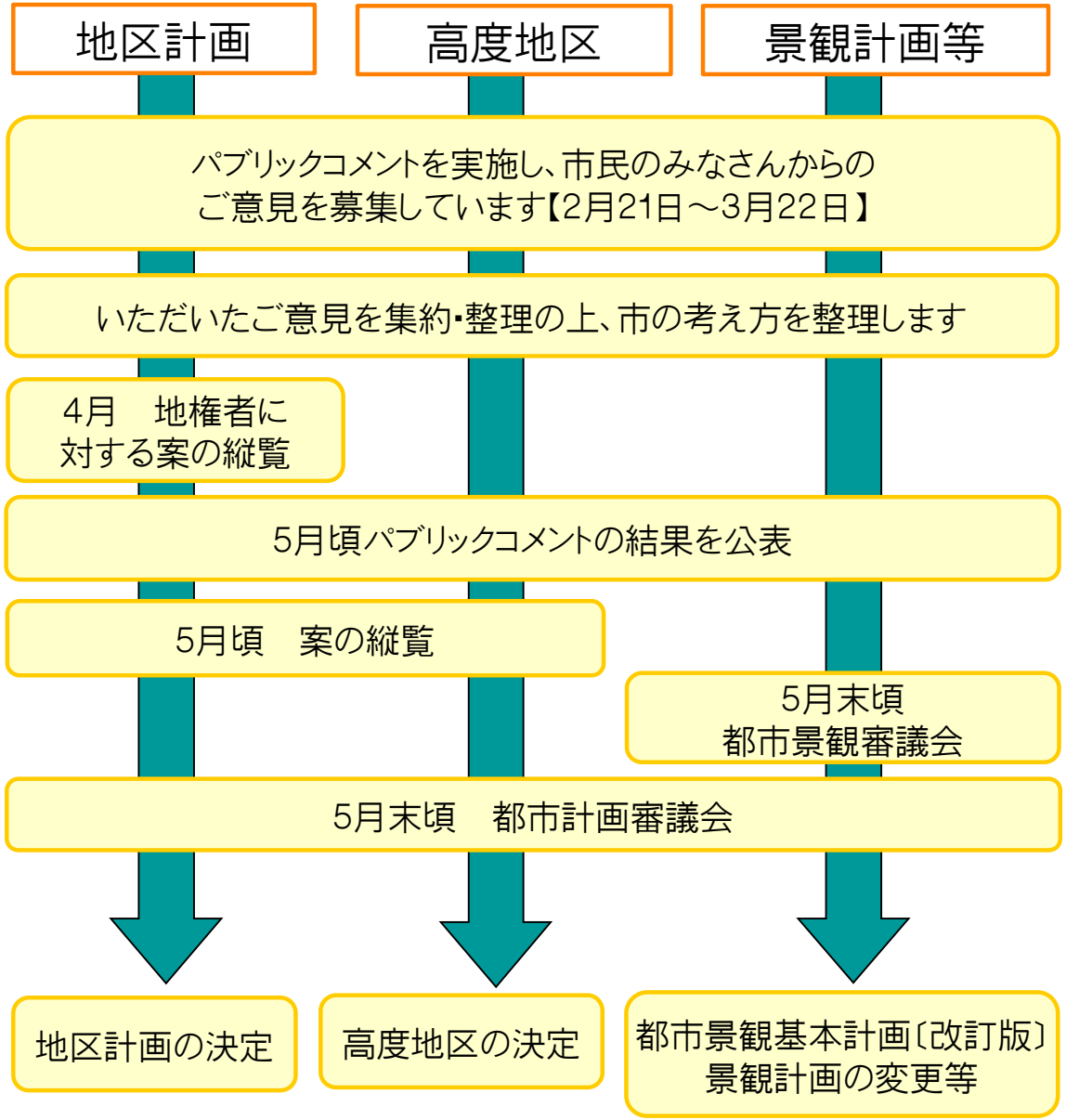
	外壁 及び 工作物			屋根（陸屋根を除く）		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
A（プロムナード）街区 B（フォレスト）街区	0.1YR～10Y 0.1RP～10R N	4～8 4～8 4～8	3以下 2以下 -	0.1YR～10PB N	4以下 5以下	2以下 -
C（ヒルブリーズ）街区 D（パーク）街区 沿道施設地区1(A街区を除く)	0.1YR～10Y 0.1G～10PB N	6～9 7～9 6～8.5	3以下 2以下 -	0.1R～10PB 0.1P～10RP N	4以下 4以下 5以下	2以下 1以下 -

今回、新たに＜沿道施設地区１＞に編入した部分については、C(ヒルブリーズ)街区と同様の色彩基準を適用します。



5．今後の流れ

パブリックコメント以降の流れは次のとおりです。



「箕面森町（水と緑の健康都市）地区の都市計画及び景観計画等の変更」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、市役所行政資料コーナー、豊川支所、止々呂美支所、西南・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター、西南・桜ヶ丘・萱野南・小野原図書館

●市ホームページで閲覧

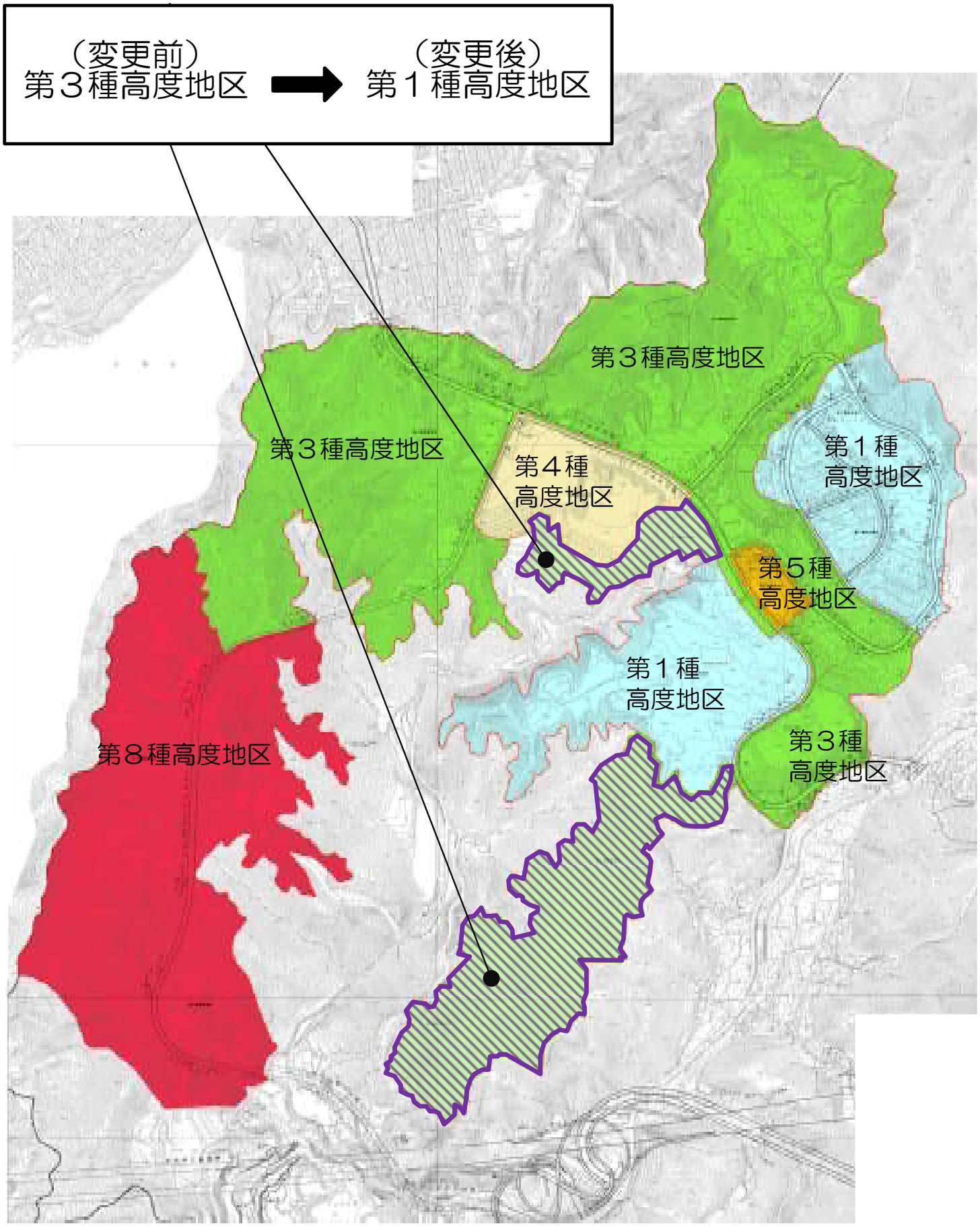
【地区計画・高度地区・景観計画等】
http://www.city.minoh.lg.jp/machi/sinmachihenkou_pub.html

●市内説明会

下記のとおり説明会を実施します。
2月28日（木）午後7時から　みのお市民活動センター
3月1日（金）午後7時から　とどろみの森学園
3月3日（日）午前10時から　グリーンホール

箕面市役所みどりまちづくり部まちづくり政策室
（電　話）072-724-6810
（ファクス）072-722-2466
（Eメール）machi@maple.city.minoh.lg.jp

資料1


（変更前）
第３種高度地区
（変更後）
第１種高度地区
第３種高度地区
第３種高度地区
第４種
高度地区
第１種
高度地区
第５種
高度地区
第１種
高度地区
第３種
高度地区
第８種高度地区

資料2

北部大阪都市計画地区計画の変更（箕面市決定）

北部大阪都市計画水と緑の健康都市地区地区計画を次のように変更する。

1．地区計画の方針

名　　称		水と緑の健康都市地区地区計画
位　　置		箕面市森町中一丁目、森町中二丁目、森町中三丁目、森町北一丁目、森町北二丁目、森町南一丁目、森町南二丁目、森町南三丁目、森町西一丁目、森町西二丁目、森町西三丁目、下止々呂美及び上止々呂美地内
面　　積		約314．2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目　　標	水と緑の健康都市は、北大阪北摂山系に属する箕面北部丘陵に位置し、水と緑に恵まれた環境を有するとともに、新名神高速道路や国道423号バイパスの整備により交通利便性の高い地域となることが見込まれている。 本地区ではこれらの地域特性を活かし、「多世代共生」、「環境共生」、「地域共生」をまちづくりのテーマとした、世代を超えて誰もがいきいきと暮らせるニュータウンの実現をめざすものである。 このため、本地区計画により、貴重な自然環境を保全するとともに、豊かな自然を享受できる居住機能や本地区にふさわしい施設機能を配置し、健康で快適な都市環境の形成を図るものである。
	土地利用の方　　針	本地区においては、水と緑の健康都市の開発理念にふさわしい良好な環境と機能を備えた都市づくりを実現するため、当地区を土地利用の特性に応じて3つの地区に区分し、それぞれ次のような土地利用を図る。 また、快適で利便性の高い都市環境の形成を図るため、道路・公園・その他の公益施設等を計画的に配置する。 1．住宅地区 良好な居住環境の形成を図るため、立地特性等を踏まえ、以下の住宅地区を適切に配置する。 (1)一般住宅地区 戸建住宅地を主体とする緑豊かで落ちつきのある低層住宅地としての土地利用を図る。 (2)里山住宅地区 自然環境を活かしたゆとりある住宅地や里山の利活用に資する施設からなる良好な市街地環境を形成する。 (3)計画住宅地区 低層住宅を主体とする住宅地や幹線道路沿道に相応しい施設からなる良好な市街地環境を形成する。 (4)住宅隣接緑地地区 住宅地に隣接する緑地エリアとして、良好な緑空間を形成する。 2．施設地区 賑わいのある市街地環境の形成を図るため、立地特性等を踏まえ、以下の施設地区を適切に配置する。 (1)センター施設地区 生活利便施設の立地を図り、本地区の中心に相応しい快適な市街地環境を形成する。 (2)沿道施設地区 幹線道路沿道に相応しい施設等の立地を図り、周辺住宅地との調和のとれた賑わいの軸を形成する。 (3)教育施設地区 大学等の教育施設の立地を図り、周辺住宅地、周辺環境との調和のとれた市街地環境を形成する。 (4)広域誘致施設地区 交通利便性の高い立地条件やすぐれた環境を活かし、広域的な施設等の立地を図る。

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方　　針	3. 自然環境保全地区 本地区の西側に位置する自然環境保全地区は、この地域の貴重な動物等が生息する良好な自然環境の保全を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備される道路・公園等の維持・保全を図るとともに、民間開発における適切な道路・公園等の整備を誘導する。
	建築物等の整備の方針	1. 住宅地区 緑豊かで良好な居住環境の創出を図るため、住宅地の立地特性に留意して整備を行う。 (1)一般住宅地区 緑豊かで落ちつきのある住宅地を形成するため、建築物等の配置、規模及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 (2)里山住宅地区 自然環境を活かしたゆとりある住宅地を形成するため、建築物等の配置や用途、規模及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 (3)計画住宅地区 低層住宅を主体とする計画住宅地と幹線道路沿道に相応しい施設等からなる良好な市街地空間を創出するため、建築物等の配置や用途、規模及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 <u>(4)住宅隣接緑地地区</u> <u>建築物等の用途は公益上必要なもののみとする。</u> 2. 施設地区 本地区にふさわしい施設機能の集積を図り、賑わいの創出に留意して整備を行う。 (1)センター施設地区 周辺住宅地との調和を図るとともに、賑わいのある沿道空間を創出するため建築物等の用途、規模等に留意して整備を行う。 (2)沿道施設地区 周辺住宅地との調和を図るとともに、センター施設地区との連続性に留意しながら、賑わいのある沿道空間を創出するため建築物等の用途、規模等に留意して整備を行う。 (3)教育施設地区 周辺住宅地との調和を図るとともに、良好な市街地空間を創出するため建築物等の配置や用途、規模及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。 (4)広域誘致施設地区 交通利便性の高い立地条件を活かし、緑豊かで良好な地区環境を創出するため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等について留意して整備を行う。 また、都市計画道路止々呂美吉川線沿道に位置することから、良好な道路沿道空間を形成するため、建築物等の配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。

※<u>下線部分</u>・・・変更する箇所

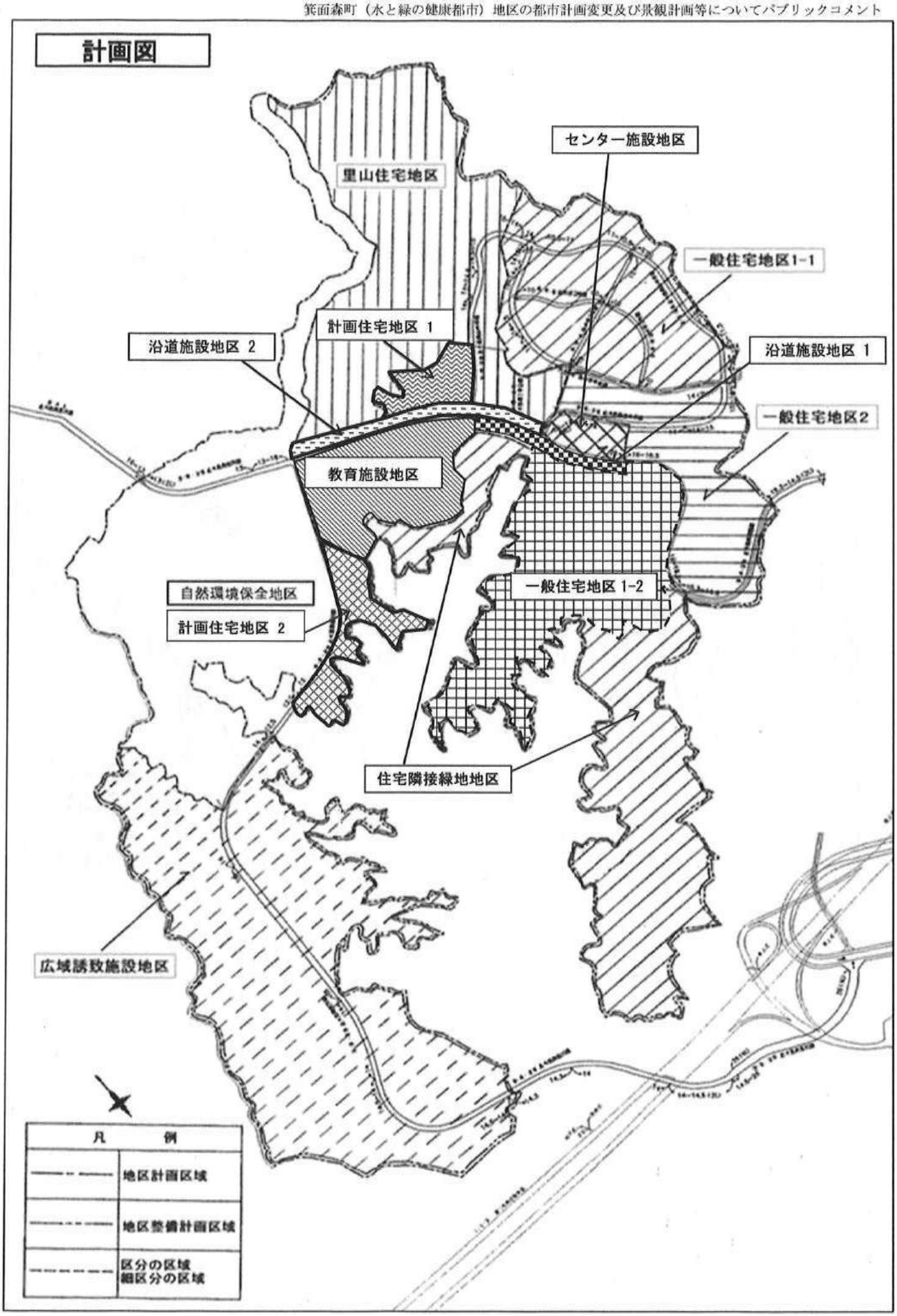
2地区整備計画

位置		筑面市森町中一丁目、森町中二丁目、森町中三丁目、森町北一丁目、森町北二丁目、森町南一丁目、森町南二丁目、森町南三丁目、森町西一丁目、森町西二丁目、森町西三丁目、下止々呂美及び上止々呂美地内											
面積		約258.9ha											
地区整備計画	区分の名称	住宅地区							施設地区				
	細区分の名称	一般住宅地区			里山住宅地区	計画住宅地区		住宅隣接緑地地区	センター施設地区	沿道施設地区		教育施設地区	広域誘致施設地区
	細々区分の名称	一般住宅地区1-1	一般住宅地区1-2	一般住宅地区2		計画住宅地区1	計画住宅地区2			沿道施設地区1	沿道施設地区2		
	面積	約28.4 ha	約29.6 ha	約18.9ha	約46.7ha	約3.2ha	約5.4ha	約34.9ha	約2.5ha	約2.1ha	約2.6 ha	約12.6ha	約72.0ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (2)公衆浴場 (3)畜舎 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (2)公衆浴場 (3)畜舎 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)公衆浴場 (2)畜舎 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物 (2)前号の建築物以外の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以内のもの。 ただし倉庫については床面積の合計が150㎡以下とする。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に掲げるもの及び自動車修理工場を除く。 (2)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (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類するもの。 (4)カラオケボックス (5)ホテル・旅館 (6)畜舎 ただし、店舗（動物病院を含む。）に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (7)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 （ｉ）主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 （ⅱ）（ｉ）に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が150㎡以下であるもの。 （ⅲ）（ｉ）及び（ⅱ）の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (8)自動車教習所 (9)届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。以下同じ。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に掲げるもの及び自動車修理工場を除く。 (2)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (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類するもの。 (4)カラオケボックス (5)ホテル・旅館 (6)畜舎 ただし、店舗（動物病院を含む。）に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (7)倉庫 ただし、床面積の合計が1,500㎡以下のものは除く。 (8)自動車教習所 (9)届出住宅	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2(い)項第9号及び第10号に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)住宅及び共同住宅 ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を併用または兼用する住宅及び共同住宅を除く。 (2)畜舎 ただし床面積の合計が15㎡以下のものを除く。 (3)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 （ｉ）主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 （ⅱ）（ｉ）に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が150㎡以下であるもの。 （ⅲ）（ｉ）及び（ⅱ）の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (4)ぱちんこ屋 (5)風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項第5号の適用を受けるスロットマシンをもちいた遊技場その他これらに類するもの (6)ホテル・旅館 (7)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2(に)項に掲げる建築物 ただし、作業場の床面積が50㎡を超えない自動車修理工場を除く (2)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (3)畜舎 ただし、店舗（動物病院を含む。）に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (4)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 （ⅰ）主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 （ⅱ）主たる用途の部分と別棟の附属倉庫の用に供する建築物で敷地内の床面積の合計が150㎡以下であるもの。 （ⅲ）（ⅰ）及び（ⅱ）の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (5)届出住宅	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に掲げるもの及び自動車修理工場を除く。 (2)自動車教習所 (3)学校（小学校、中学校、高等学校に限る。） (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)カラオケボックス (6)客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場 (7)ホテル・旅館 (8)畜舎 ただし、店舗（動物病院を含む。）に付属する畜舎で床面積が15㎡以下のものは除く (9)倉庫 ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるもの及び自転車置場の用途に供する部分を除く。 （ⅰ）主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 （ⅱ）主たる用途の部分と別棟の附属倉庫の用に供する建築物で敷地内の床面積の合計が150㎡以下であるもの。 （ⅲ）（ⅰ）及び（ⅱ）の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの。 (10)届出住宅	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)中学校、高等学校、大学、専修学校 (2)図書館 (3)寄宿舎、下宿 (4)診療所 (5)店舗、飲食店で建築基準法施行令第130条の5の3の各号に掲げるもの (6)水泳場 (7)前各号に掲げる建築物のうち、届出住宅であるものを除く。	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、寄宿舎又は下宿 (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)マージャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの (9)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (10)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5に定めるもの (11)届出住宅
	建築物等に関する事項 建築物の建ぺい率の最高限度	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	6／10
	建築物等に関する事項 建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	150㎡とし、止々呂美東西線の別図に示す区間又は付替市道2号線及びその延長部分のうち別図に示す区間に接する敷地は170㎡とする。 ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	100㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ 別図に示す区域については150㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	－	200㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてこの限りでない。	170㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてこの限りでない。	170㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてこの限りでない。	500㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてこの限りでない。	500㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてこの限りでない。
	建築物等に関する事項 壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という）の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 (1)外壁等の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、(2)及び(3)に掲げる道路境界線は除く。 (2)止々呂美東西線のうち別図に示す区間については、外壁等の面から当該道路に面する道路境界線までの距離は、2m以上とする。 (3)付替市道2号線及びその延長部のうち別図に示す区間については、外壁等の面から当該道路に面する道路境界線までの距離は、1．5m ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で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の合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面を有しないもの。 (4) 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、地階に設けるもの。
	建築物等に関する事項 建築物等の高さの最高限度	10mとする。	10mとする。	12mとする。	12mとする。	12mとする。	12mとする。	10mとする。	16mとする。	12mとする。	12mとする。	16mとする。（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、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。） 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路止々呂美東西線及び止々呂美吉川線（以下、当該道路という。）までの水平距離に10mを加えたもの以下とする。（なお、ここでいう高さとは、上記水平距離の基点となる当該道路の道路境界線上の点における道路地盤からの高さをいい、当該部分の地盤面が当該道路地盤より1m以上高い場合はその高低差から1mを減じたものの2分の1だけ低い位置にあるものとみなす。）	31mとする。（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、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。）
	土地の利用に関する事項	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	森町内の住宅地に面する部分（別添「緑地エリア図」参照）については、良好な市街地環境を確保するため改変することなく維持、保全し、かつ建築物の建築又は工作物等の設置をしてはならない。 ただし、公共の用に供するものの又は維持管理上やむを得ないと認められるものについてはこの限りではない。

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区の細区分及び地区の細々区分は計画図表示のとおり」

※下線部分・・・変更する箇所

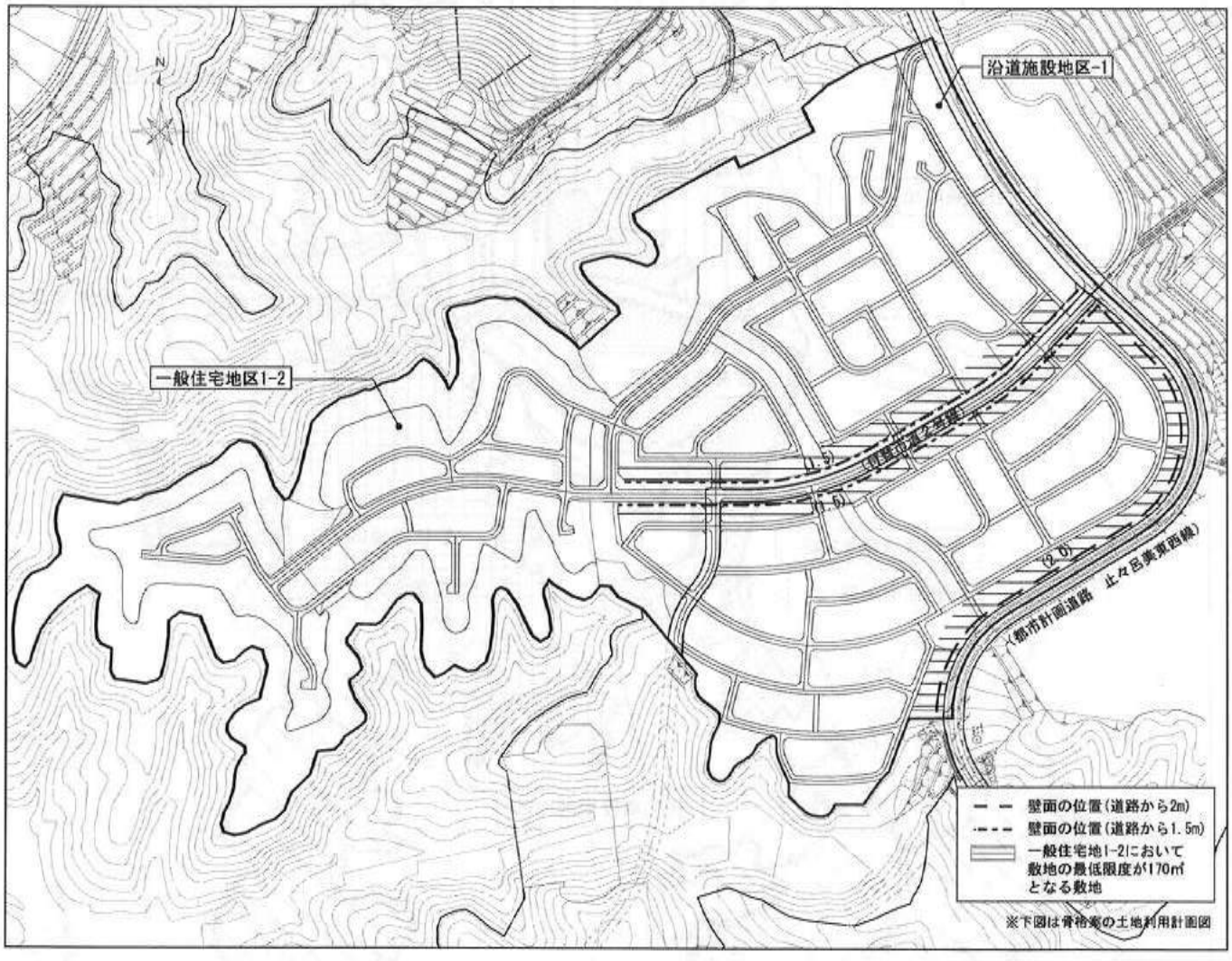
計画図


センター施設地区
里山住宅地区
一般住宅地区1-1
計画住宅地区 1
沿道施設地区 2
沿道施設地区 1
一般住宅地区2
教育施設地区
一般住宅地区 1-2
自然環境保全地区
計画住宅地区 2
住宅隣接緑地地区
広域誘致施設地区
凡　例
地区計画区域
地区整備計画区域
区分の区域
細区分の区域

一般住宅地区１－２（別図）

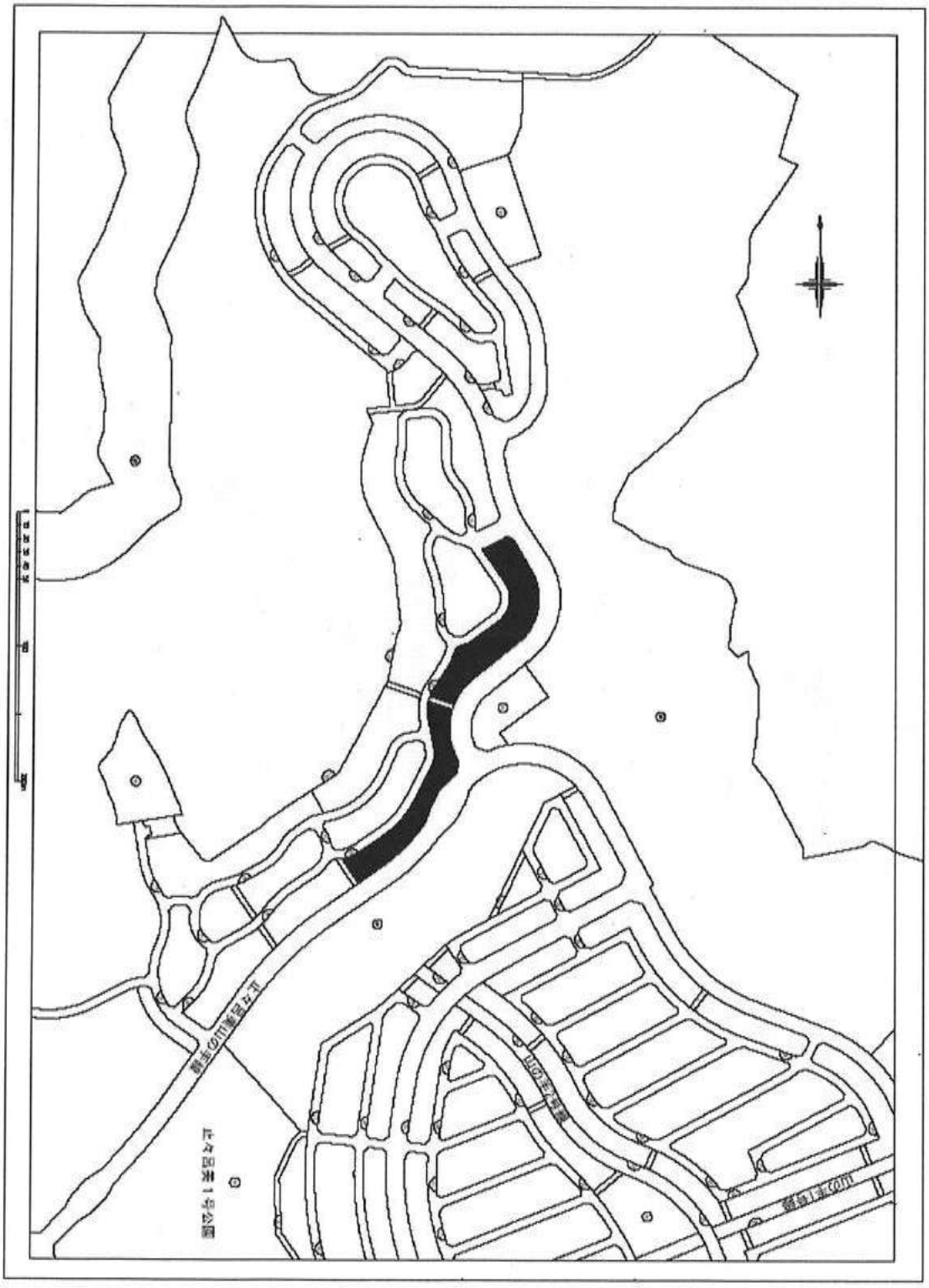
建築物の敷地面積の最低限度

壁面の位置の制限



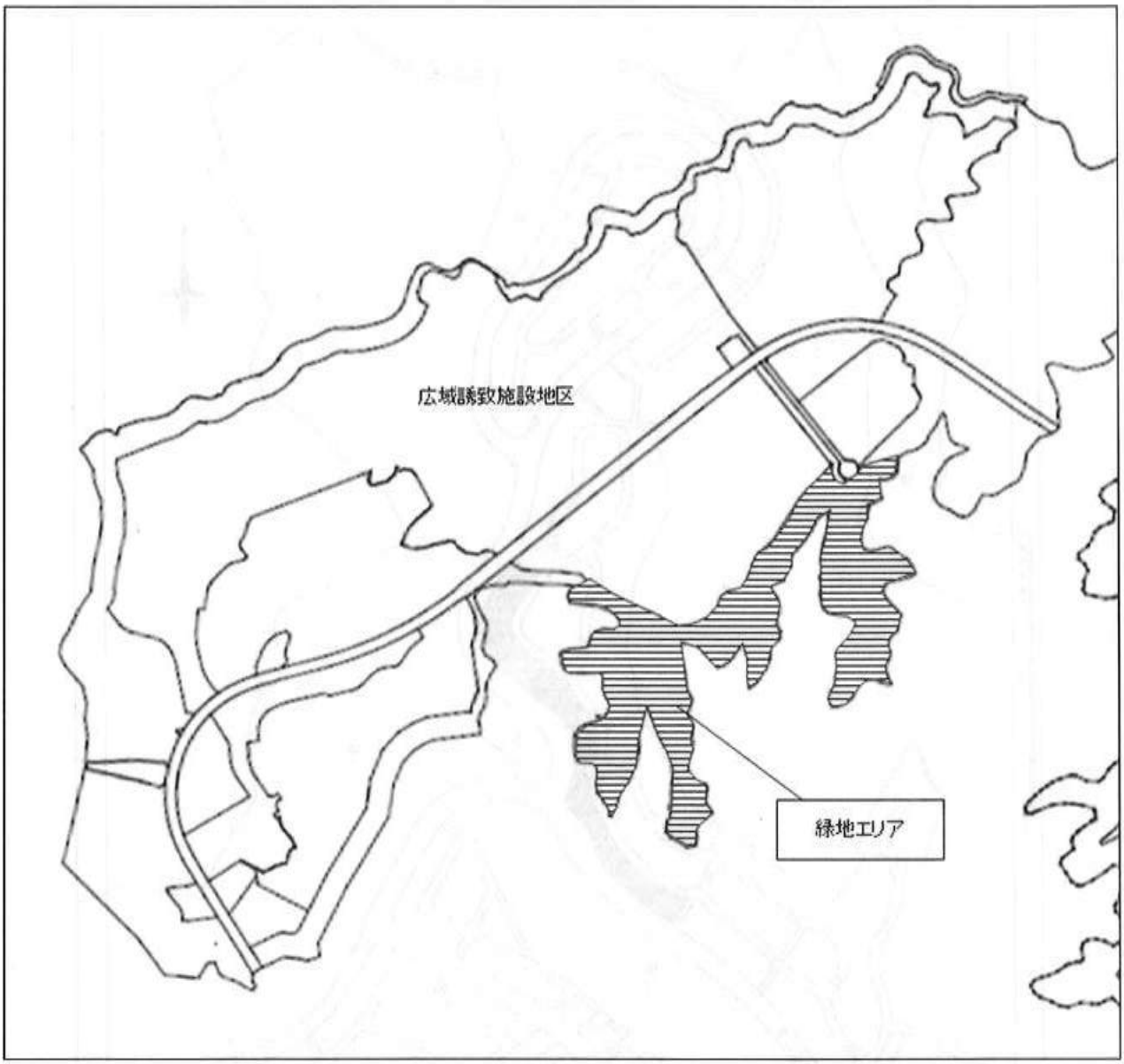
里山住宅地区（別図）

建築物の敷地面積の最低限度



広域誘致施設地区（別図）

緑地エリア



資料３

○箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕（素案）

箕面森町(水と緑の健康都市)地区

■地区の景観特性と景観形成の課題

- 箕面森町（水と緑の健康都市）地区では、豊かな自然を享受できる住環境づくりが進められ、また、箕面グリーンロード（国道４２３号バイパス）や止々呂美東西線が開通するなど、大阪北摂での新たな交通結節点としての発展が見込まれ、さらに、将来的には新名神高速道路とも連絡されることから広域的な交通利便性の高い地域となることが想定されています。これらの地域特性を活かし、世代を超えて誰もがいきいきと暮らせるまちづくりが進められるとともに、良好で魅力のある都市景観の形成が期待されています。
- 地権者等からの意見などを踏まえ定められた地区計画と合わせ、特に、敷地内の緑化を始めとした地区固有の基準を定めます。具体的には地区計画と連携し、地区の区分に沿って、景観形成を図ります。

〈景観形成の方針〉

◇地区に関わる全ての人が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、まちの魅力を高める

◇大阪北摂地域の豊かな自然環境を背景に、緑豊かなゆとりと落ち着きのある住環境と、住環境と調和した個性とにぎわいのある商業施設の立地など、自然環境を活かしたまちなみ景観を育成する

◇止々呂美東西線等の幹線道路や緑道は、地区の個性を活かした景観形成の軸として、緑豊かでゆとりと親しみのあるまちなみ景観を育成する

◇広域商業施設等の立地する止々呂美吉川線沿いでは、敷地や建物の規模感と周囲の自然との調和に配慮しつつ、質の高いまちなみ景観を育成する

■具体的な方策

（一般住宅地区１－１）

・戸建住宅を主体とし、緑豊かで落ち着きのある低層住宅地を形成する。特に、当該地区を十字に走る緑道（歩行者専用道路）は質の高い憩いの空間を形成すると共に、沿道の統一感のある建築物や緑地と一体となり「本地区の景観のシンボル」となるまちなみ景観を形成する。

（一般住宅地区１－２）

・戸建住宅を主体とし、緑豊かで落ち着きのある低層住宅地を形成する。特に、当地区の中央部を貫く地区内の幹線道路沿道は、沿道の統一感のある建築物や街路樹などと一体となった景観のシンボル軸となるまちなみ景観を形成する。また、止々呂美東西線沿道の住宅地は、本都市の入り口部にふさわしい緑豊かでゆとりのある景観を形成する。

（一般住宅地区２）

・地区のシンボルである小中一貫校を中心に、戸建住宅を主体とし、緑豊かで落ち着きのある低層住宅地を形成する。

（里山住宅地区）

・隣接する里山の裾野にゆとりある住宅地を展開しており、家庭菜園やガーデニング等里山的な土地利用など、里山景観に溶け込んだ良好なまちなみ景観を形成する。

（計画住宅地区１）

・周辺の自然環境と調和したゆとりのある戸建て住宅と幹線道路沿道に相応しい施設等により、緑豊かで賑わいのあるまちなみ景観を形成する。

（計画住宅地区２）

・周辺の自然環境や、教育施設との調和を図りつつ、幹線道路などの周辺施設と連続した緑空間を形成し、緑豊かな親しみのある景観を形成する。

（住宅隣接緑地地区）

・箕面森町を特徴づける緑地を保全し、緑豊かで親しみのある景観を形成する。

（センター施設地区）

・本地区の中心施設に相応しい、緑豊かで賑わいと潤いのあるまちなみ景観を形成する。また、近隣公園や幹線道路と連続した緑空間を形成する。

（沿道施設地区１、２）

・止々呂美東西線沿道の施設地区として、周辺の緑や住宅環境との調和を図りつつ、戸建て住宅に加え、日常生活の利便施設も立地可能な緑豊かで親しみとゆとりのある景観を形成する。

（教育施設地区）

・周辺の自然環境や住宅環境との調和を図りつつ、緑豊かで親しみとゆとりのある景観を形成する。また、緑地や幹線道路などの周辺施設と連続した緑空間を形成する。

（広域誘致施設地区）

・緑に囲まれた大規模施設地区として、特に止々呂美吉川線沿道及び森町地区内の他のエリアからの眺望を意識しつつ、すっきり落ち着いた空間構成と緑によるゆとりとうるおいに配慮した景観形成をはかる。

※網掛け部分･･･変更する箇所

資料４

○箕面市景観計画（素案）

１．景観計画の区域（法第８条第２項第１号関係）

（２）特に重点的に景観形成を図る地区

④都市景観形成地区

名称	箕面森町（水と緑の健康都市）地区
位置	箕面市森町中一丁目、森町中二丁目及び森町中三丁目並びに森町北一丁目及び森町北二丁目の各一部並びに森町南一丁目、森町南二丁目及び森町南三丁目並びに並びに森町西一丁目、森町西二丁目及び森町西三丁目並びに上止々呂美、下止々呂美の各一部（図３－13）
面積	約 258ha
経過	1　改正前条例に基づき都市景観形成地区に平成 19 年(2007 年) 8 月 3 日に指定、告示。 2　景観計画の都市景観形成地区に指定、平成 20 年(2008 年) 3 月 24 日告示、平成 20 年(2008 年) 4 月 1 日施行。 3　平成 21 年(2009 年) 7 月 21 日に追加指定、告示 4　平成 22 年(2010 年) 12 月 27 日に追加指定、告示 5　平成 24 年(2012 年) 3 月 22 日に追加指定、告示 6　平成 25 年(2013 年) 10 月 30 日に追加指定、告示 7　平成 27 年(2015 年) 6 月 25 日に追加指定、告示 8　平成 31 年(2019 年)　月　日に追加指定、告示

２．良好な景観の形成に関する方針（法第８条第３項関係）

（２）景観計画区域における地区ごとの良好な景観の形成に関する方針

④都市景観形成地区

キ）箕面森町（水と緑の健康都市）地区

項目	内容
基本目標	○自然と調和した緑豊かな景観を創る
景観形成の方針	○地区に関わる全ての人が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、まちの魅力を高める ○大阪北摂地域の豊かな自然環境を背景に、緑豊かなゆとりと落ち着きのある住環境と、住環境と調和した個性とにぎわいのある商業施設や親しみとゆとりのある教育施設等の立地など、自然環境を活かしたまちなみ景観を育成する ○止々呂美東西線等の幹線道路や緑道は、地区の個性を活かした景観形成の軸として、緑豊かでゆとりと親しみのあるまちなみ景観を育成する ○広域商業施設等の立地する止々呂美吉川線沿いでは、敷地や建物の規模感と周囲の自然との調和に配慮しつつ、質の高いまちなみ景観を育成する

３．良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（法第８条第２項第２号関係）

（２）景観計画区域における地区ごとの届出対象行為とその制限に関する事項

④都市景観形成地区

キ）箕面森町（水と緑の健康都市）地区

（制限事項）

対象項目		基準
まちなみを育むルール		１　一般住宅地区１－２、沿道施設地区１ ①　地元組織が運用するまちづくりルールを積極的に活用し、各街区の特徴に沿ったまちなみ景観の創出に努める。
建築物等	建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置	１　全地区共通 ①　北部大阪都市計画水と緑の健康都市地区地区計画及び北部大阪都市計画高度地区に準ずる。 ２　一般住宅地区１－２、沿道施設地区１ ①　道路側及びフットパス側（別図３-１５参照）に高さ１メートルを超える擁壁がある場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から擁壁頂部（擁壁天端の道路側及びフットパス側）までの距離は１メートル以上とする。 ３　一般住宅地区１－２ ①　地階及び小屋裏を除く階数は２以下とし、景観に配慮して建築設備等を設置する場合を除き２階の屋上は使用できないものとする。
	敷地内の緑化	１　全地区共通 ①　周辺の豊かな自然との調和に向けて、敷地内の積極的な緑化に努める。特に、道路に面した敷地部分は緑化に努め、連続性がある緑地を確保する。 ②　植栽は、郷土種（アラカシ・ウバメガシ・ナンテン・ツバキ・サザンカ・ヒイラギ・イブキ等）を使用するように努める。 ③　別図３－１４に示す止々呂美東西線等の幹線道路については、幹線道路側に生け垣や中・高木等の樹木を用いて連続した緑化を行う。 ２　里山住宅地区 ①　敷地面積が１５０㎡以上の場合は、緑地面積は敷地面積の１５％以上確保する。 ②　敷地面積が２００㎡以上の場合は、緑地面積は敷地面積の２０％以上確保する。 ３　センター施設地区 ①　止々呂美東西線側に高木を植え、近隣公園と一体化した並木づくりを目指し、幹線道路沿いの緑の連続性に配慮する。 ②　建築物については、屋上緑化に努める。

	敷地内の緑化	4　教育施設地区 ①　緑地面積は、敷地面積の１５％以上確保し、かつ平地面積（グラウンド等緑化できない部分を除く）の１５％以上確保するように努める。 ②　幹線道路と市街地から見える長大な造成法面は、原則として緑地として適切に維持管理する。 ③　自然山林は、原則として改変することなく適切に維持管理する。 ④　駐車場・駐輪場は、周辺からの見え方に配慮し、中・高木や生垣などにより適切に遮蔽するよう努める。 ⑤　止々呂美東西線及び止々呂美吉川線の沿道には適切に高木を配し、緑地等の周辺施設とのつながりも含めた幹線道路沿いの緑の連続性に配慮する。 5　広域誘致施設地区 ①　森町内の住宅地からの見え方に配慮し、建築物等の住宅地側に高木等を適切に配置する。また、住宅地に面する部分（緑地エリア）（図３－１６）においては、既存の自然山林は、原則として改変することなく適切に維持管理する。 ②　駐車場・駐輪場は、周辺からの見え方に配慮し、中・高木や生垣などにより適切に遮蔽するよう努める。

	垣又は柵のしつらえ	1　一般住宅地区１－１、１－２、２、計画住宅地区１及び沿道施設地区１、２ ①　原則として、道路側には柵は設けない。 ただし、やむを得ず柵を設ける場合は、植栽との併用を行う。 ②　垣又は柵については、見通しのきくものとし１．５ｍ以下の高さとする。ただし、生け垣及びプライバシーを確保しなければならない部分を除く。 2　里山住宅地区 ①　原則として、道路側には柵は設けない。 ただし、やむを得ず柵を設ける場合は、自然の素材（竹・木材等）を使用し、植栽との併用を行う。 ②　垣又は柵については、見通しのきくものとし１．５ｍ以下の高さとする。ただし、生け垣及びプライバシーを確保しなければならない部分を除く。 3　教育施設地区 ①　原則として、道路側には柵は設けない。 ただし、やむを得ず柵を設ける場合は、できる限り見通しのきくものとし、植栽を併用するなど周辺景観に配慮する。 4　計画住宅地区２ ①　原則として、道路側には柵は設けない。 ただし、やむを得ず柵を設ける場合は、植栽を併用するなど周辺景観に配慮する。 ②　垣又は柵については、見通しのきくものとする。ただし、生け垣及びプライバシーを確保しなければならない部分を除く。 5　広域誘致施設地区 ①　道路側に垣又は柵を設ける場合は植栽を併用するなど周辺景観に配慮する。 6　住宅隣接緑地地区 ①　垣、柵を設置する場合は、フェンス等の前面に植栽を併用する、樹木の幹に近い色とするなどの配慮により、人工的な印象を軽減する。

	外観の意匠等	1　全地区共通 ①　道路に面した敷地部分に擁壁を設ける場合は、単調とならないように擁壁面の仕上げに配慮する。 ②　付帯設備に関しては、通りからの見え方及び建築物との調和に留意する。 2　一般住宅地区　1－1、1－2及び2 ①　屋根及び壁については、住宅地の雰囲気を損なわないよう、彩度の低い色（落ち着いた色）を基調とし、周辺との調和に配慮する。 3　里山住宅地区 ①　屋根及び壁については、里山の緑に抱かれた住宅地の雰囲気を損なわないよう、彩度の低い色（落ち着いた色）を基調とし、彩度の高い色（赤や黄色といった原色）の使用を避け周辺との調和に配慮する。 4　計画住宅地区1 ①　屋根及び壁については、周辺の緑や住宅地と調和に配慮する。 5　計画住宅地区2 ①　屋根及び壁については、周辺景観との調和に配慮する。 ②　止々呂美吉川線に面する部分はファサードや敷き際のしつらえについて、親しみを感じられるようその仕上げに配慮する。 6　沿道施設地区1、2 ①　屋根及び壁については、周辺の緑や住宅地と調和に配慮する。 ②　止々呂美東西線に面する部分はファサードや敷き際のしつらえについて、親しみを感じられるようその仕上げに配慮する。 7　一般住宅地区1－2、沿道施設地区1 ①　建築物の外壁、屋根（陸屋根部分を除く）及び工作物の表面の基調色（ベースカラー、サブカラー）として使用する色彩は、表 2 に示す基準によるものとする。 ②　屋根面及び屋上を利用する場合は、美しいスカイラインの形成と屋根並みの調和に配慮する。 8　教育施設地区 ①　屋根及び壁については、周辺景観との調和に配慮する。また、単調な外観を避け、まちなみに表情を与えるデザインを施す。 ②　止々呂美東西線及び止々呂美吉川線に面する部分はファサードや敷き際のしつらえについて、親しみを感じられるようその仕上げに配慮する。 9　広域誘致施設地区 ①　屋根及び壁については、周辺景観との調和に配慮する。また、単調な外観を避け、まちなみに表情を与えるデザインを施す。 ②　止々呂美吉川線に面する部分はファサードや敷き際のしつらえについて、親しみを感じられるようその仕上げに配慮する。 ③　建築物の外壁及び工作物の表面の基調色（ベースカラー、サブカラー）として無彩色を使用する場合、明度は5以上8以下とする。

	外観の意匠等	１０　住宅隣接緑地地区 ①　屋根及び壁については、自然の色彩よりも目立つ色の使用や配色は避け、周辺の緑との調和に配慮する。 ②　建築物の外壁及び工作物の表面の基調色（ベースカラー、サブカラー）として使用する色彩は、マンセル値による明度が３以上８以下の色彩とする。 ③　屋根の色彩は、マンセル値による色相がＹＲの場合は彩度が４以下、Ｙ及びＲの場合は彩度が３以下、ＧＹ、Ｇ、ＢＧ、Ｂ、ＰＢ、Ｐ、ＲＰの場合は彩度が２以下、明度は色相に関わらず明度６以下とする。
	工作物	１　教育施設地区、広域誘致施設地区 ①　照明施設は、周辺の住環境、自然環境に配慮する。

６．関連　図及び表

図３－13　箕面森町（水と緑の健康都市）地区　区域図

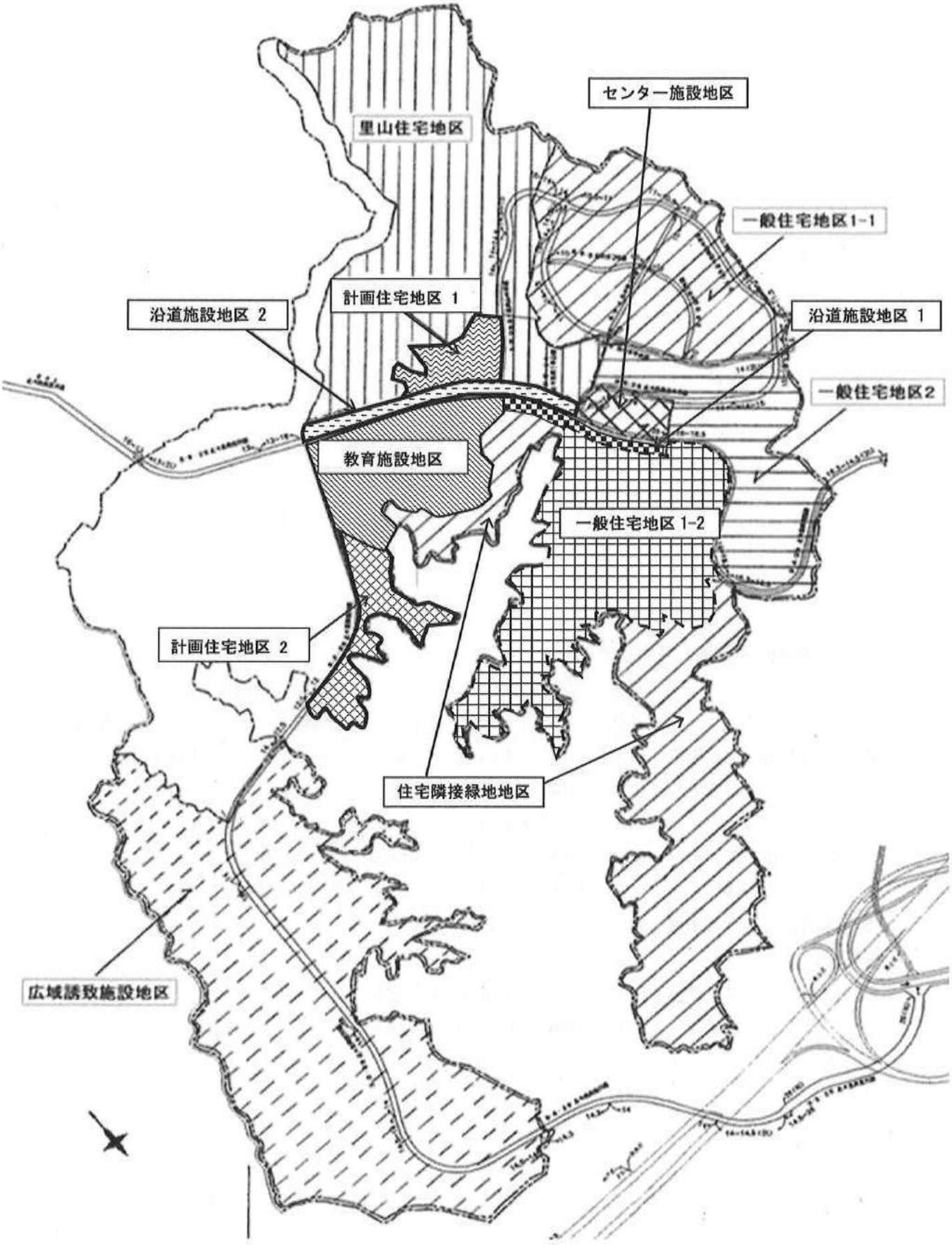


図３－15　「擁壁からの外壁後退」対象道路及びフットパス位置図

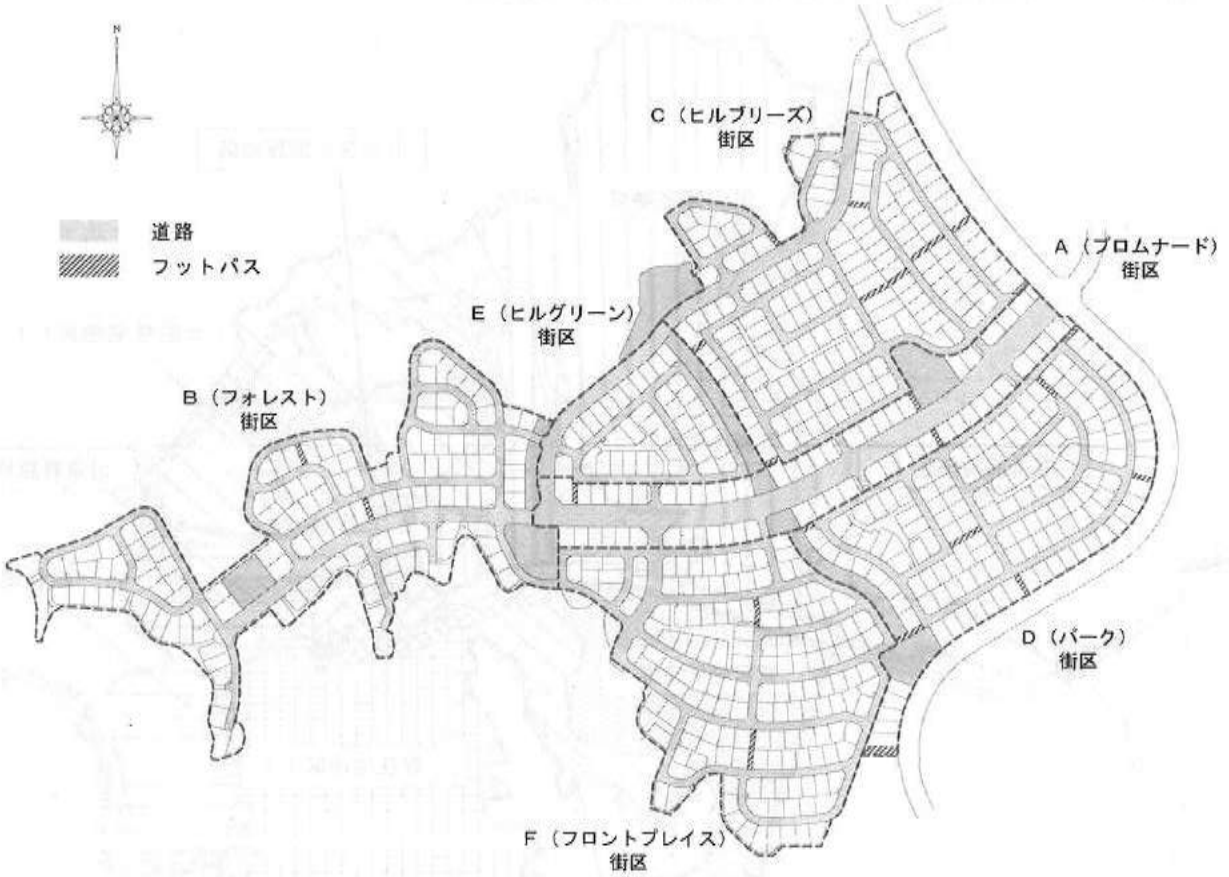
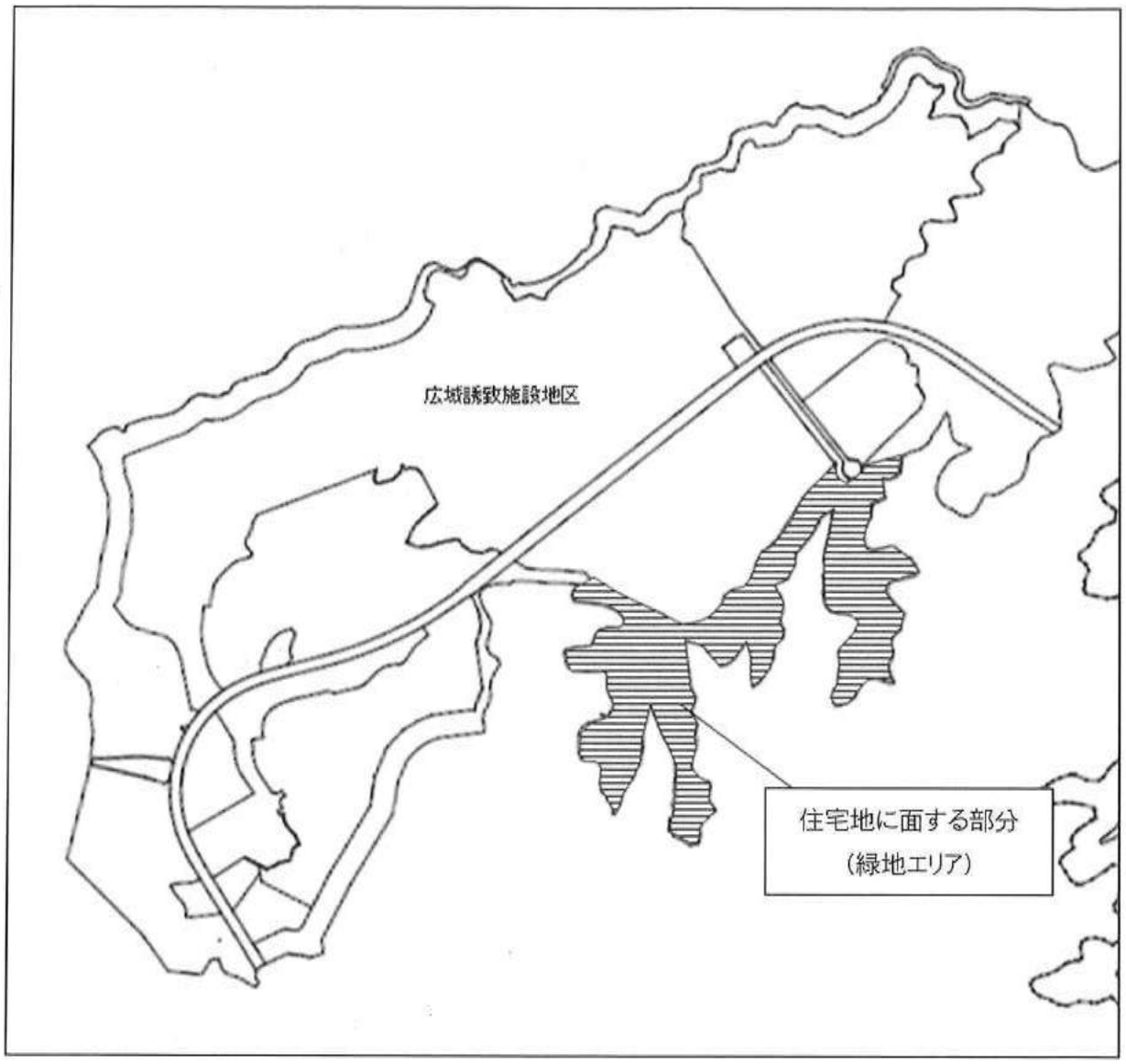


表２　「外観の意匠等」色彩基準表

	外壁 及び 工作物			屋根（陸屋根を除く）		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
A（プロムナード）街区	0.1YR～10Y	4～8	3 以下	0.1YR～10PB	4 以下	2 以下
B（フォレスト）街区	0.1RP～10R	4～8	2 以下	N	5 以下	－
	N	4～8	－			
C（ヒルブリーズ）街区	0.1YR～10Y	6～9	3 以下	0.1R～10PB	4 以下	2 以下
D（パーク）街区	0.1G～10PB	7～9	2 以下	0.1P～10RP	4 以下	1 以下
沿道施設地区１（A街区を除く）	N	6～8.5	－	N	5 以下	－
E（ヒルグリーン）街区	0.1YR～10Y	5～8.5	3 以下			
F（フロントプレイス）街区	0.1GY～10R	5～8.5	2 以下			
	N	5～8	－			

図３—16　「住宅地に面する部分（緑地エリア）」位置図



※網掛け部分・・・変更する箇所