

パブリックコメント手続実施要項

作成日:令和5年(2023年)3月1日

案件の名称	川合・山之口地区及び彩都粟生地区における都市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	都市計画等の変更に関する案を作成するにあたり、素案(たたき台)の段階で広く市民のみなさまの声を聴き、意見を反映させる(都市計画法第16条第1項)
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	<ul style="list-style-type: none"> (1) 北部大阪都市計画川合・山之口土地区画整理事業の決定素案(たたき台) (2) 北部大阪都市計画用途地域の変更 素案(たたき台) (3) 北部大阪都市計画高度地区の変更 素案(たたき台) (4) 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更 素案(たたき台) (5) 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画の決定 素案(たたき台) (6) 北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更 素案(たたき台) (7) 都市景観形成地区の指定(川合・山之口地区) 素案 (8) 都市景観形成地区の変更(彩都粟生地区) 素案
参考資料	<ul style="list-style-type: none"> (9) 川合・山之口地区における都市計画等の変更について (10) 彩都粟生地区における都市計画等の変更について
閲覧方法と閲覧場所	<ul style="list-style-type: none"> (1) 市ホームページ (https://www.city.minoh.lg.jp/machi/kawai-yamanoguchi.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) 総合保健福祉センター (6) 西南生涯学習センター (7) 中央・船場・東図書館 (8) みのお市民活動センター <p>※(2)～(4)は、市役所開庁日の8時45分から17時15分まで ※(5)～(8)は、施設の開館日、開館時間</p>

意見等の提出期間	令和5年(2023年)3月6日から4月4日まで(郵便の場合は必着)
意見等の提出方法	<p>次のうちいずれかの方法で提出してください。</p> <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px;"> LoGo フォーム QR コード  </div> <p>(1) 閲覧場所の窓口への提出 (2) 郵便による送付 (3) ファクシミリによる送付 (4) 電子申請システム(LoGo フォーム)による送付</p> <p>※閲覧場所の窓口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。)</p>
意見等を提出できるかた	<p>(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</p>
意見等を提出する際の必要記載事項	<p>(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)～(5)に該当するかたにあたっては名称及び所在地、(6)に該当する団体にあたっては、団体名及び団体事務局所在地) (3) 上記の「意見等を提出できるかた」のうち、該当する区分</p>
提出された意見等及び市の考え方の公表方法	<p>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。</p>
備考	

パブリックコメント手続 意見書

件名(素案の名称)		川合・山之口地区及び彩都粟生地区における都市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		

パブリックコメント資料 目次

(都市計画)

- 1 北部大阪都市計画川合・山之口土地区画整理事業の決定 素案(たたき台)
- 2 北部大阪都市計画用途地域の変更 素案(たたき台)
- 3 北部大阪都市計画高度地区の変更 素案(たたき台)
- 4 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更 素案(たたき台)
- 5 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画の決定 素案(たたき台)
- 6 北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更 素案(たたき台)

(景観計画)

- 7 都市景観形成地区の指定(川合・山之口地区) 素案
- 8 都市景観形成地区の変更(彩都粟生地区) 素案

(参考資料)

- 9 川合・山之口地区における都市計画等の変更について
- 10 彩都粟生地区における都市計画等の変更について

1 北部大阪都市計画川合・山之口土地区画整理事業の決定 素案(たたき台)

北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定(箕面市決定)

北部大阪都市計画川合・山之口土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	川合・山之口土地区画整理事業				
面 積	約20.3ha				
公共施設の配置	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
	幹線道路	3・4・220-31 川合山之口線	16m	618.2m	都市計画道路
	道路	補助幹線道路、区画道路及び特殊道路 <ul style="list-style-type: none"> ・補助幹線道路として、区域内を縦断する幅員12mの道路を配置する。 ・各街区の土地利用を考慮して幅員11.5m、9.5m、8.0m及び6.0mの区画道路を配置する。 ・特殊道路として幅員4.0mの道路を配置する。 			
	公園及び緑地	地区面積の3%以上、計画人口一人あたり3㎡以上の面積を確保し、誘致距離等を考慮して、街区公園を設ける。 また、緑地については、地区面積の6%の緑化面積の範囲内で設置する。			
その他の公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地及び道路の計画に沿った水路を整備する。 ・上水道については地区全域に布設する。 ・雨水、汚水ともに排水計画に基づき分流式で布設する。 				
宅地の整備	本地区は、名神高速・中国縦貫道路や新名神高速道路といった国土軸と、北摂地域の幹線道路である府道1号茨木摂津線や国道171号が交わるエリアに位置していることから、商業施設や物流施設のほか、一部住居系の土地利用を図る。				

理 由

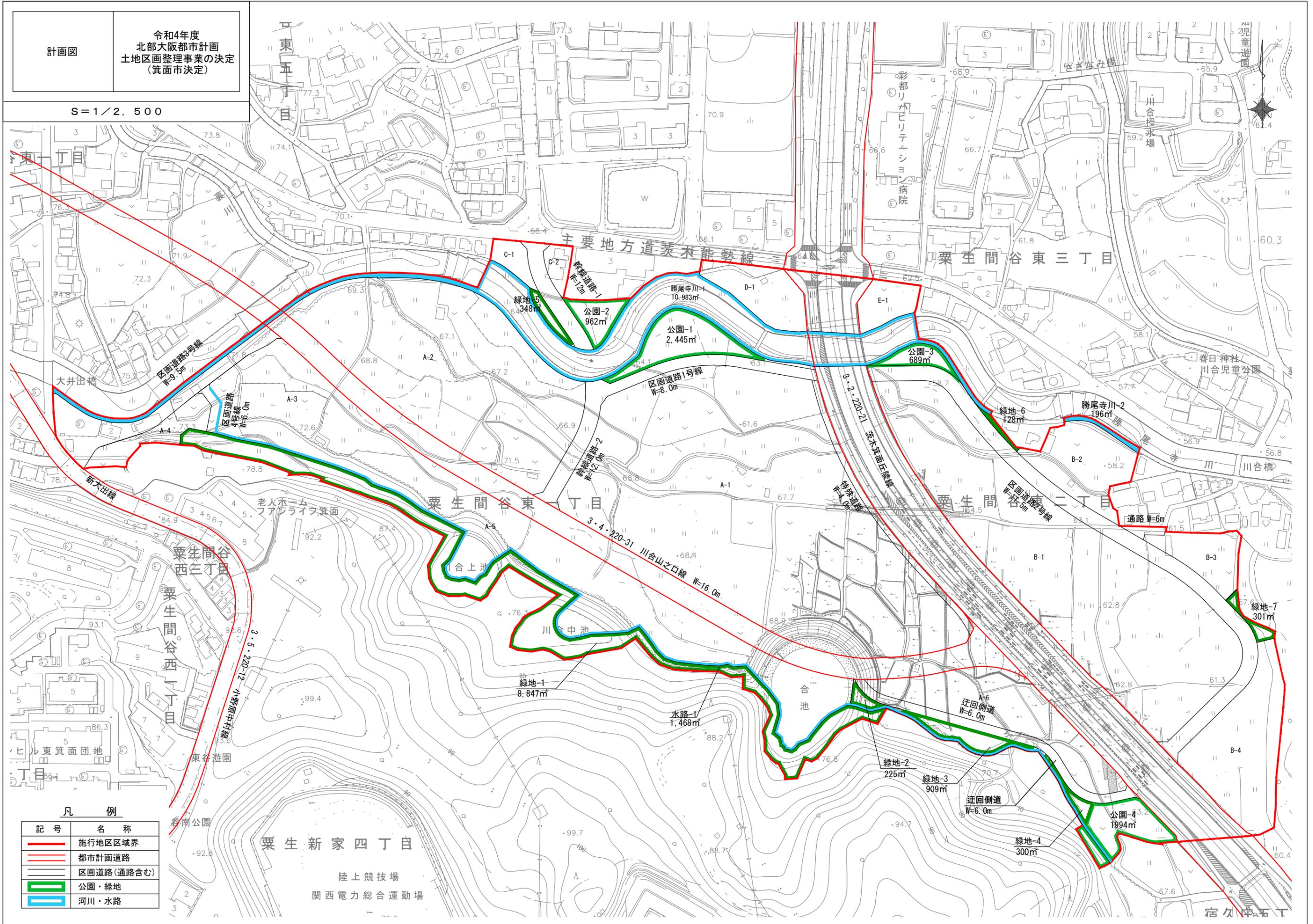
川合・山之口地区においては、近年、農業従事者の高齢化や担い手不足などにより休耕地が増える傾向にあり、継続的な営農が難しい状況が予想され、地域の衰退に繋がる懸念が懸念されます。

そこで市街化調整区域から市街化区域へ区域区分の変更を行うことにより、名神高速・中国縦貫道路や新名神高速道路といった国土軸と、北摂地域の幹線道路である府道1号茨木摂津線や、国道171号が交わる地理的特性を活かした商業施設と物流施設を中心とした市街地を形成することで、公共施設の整備、改善及び計画的かつ合理的な土地利用の促進を図るだけでなく、粟生間谷地区全体の活性化に繋がる良好なまちづくりを実現することができるため、本案のとおり都市計画を決定するものである。

計画図

令和4年度
北部大阪都市計画
土地区画整理事業の決定
(箕面市決定)

S=1/2,500



凡例

記号	名称
	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路(通路含む)
	公園・緑地
	河川・水路

2 北部大阪都市計画用途地域の変更 素案(たたき台)

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	11.8%
	約 342ha	15/10 以下	6/10 以下			10m	17.0%
小 計	約 682ha						34.0%
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 428ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	21.3%
約 53ha	15/10 以下	6/10 以下	2.7%				
小 計	約 481ha						24.0%
第一種住居地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.9%
小 計	約 39ha						1.9%
第二種住居地域	約 121ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.0%
小 計	約 121ha						6.0%
準住居地域	約 65ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.2%
小 計	約 65ha						3.2%
近隣商業地域	約 0.7ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.1%
約 39ha	30/10 以下	8/10 以下	1.9%				
小 計	約 40ha						2.0%
商業地域	約 74ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.7%
約 33ha	40/10 以下	8/10 以下	1.7%				
約 53ha	60/10 以下	8/10 以下	2.7%				
小 計	約 160ha						8.1%
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

本市の東部地域は、国土軸である新名神高速道路と、北摂地域の幹線道路である府道 1 号茨木摂津線が国道 1 7 1 号と交わる交通ポテンシャルの高いエリアであると同時に、土地地区画整理事業により良好な住環境が整備され、近年急速に人口が増加している国際文化公園都市（彩都）を内包するエリアである。

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、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と区域区分の変更を行い、新たに用途地域を設定するとともに、国際文化公園都市（彩都）西部地区において社会情勢の変化に伴い、多世代が住まう魅力と活力ある複合機能都市の形成を図るため、土地地区画整理事業で整備が行われた区域の一部の用途地域を変更するものである。

計画図

令和4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

第一種低層住居専用地域

第二種住居地域

第二種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

近隣商業地域

商業地域

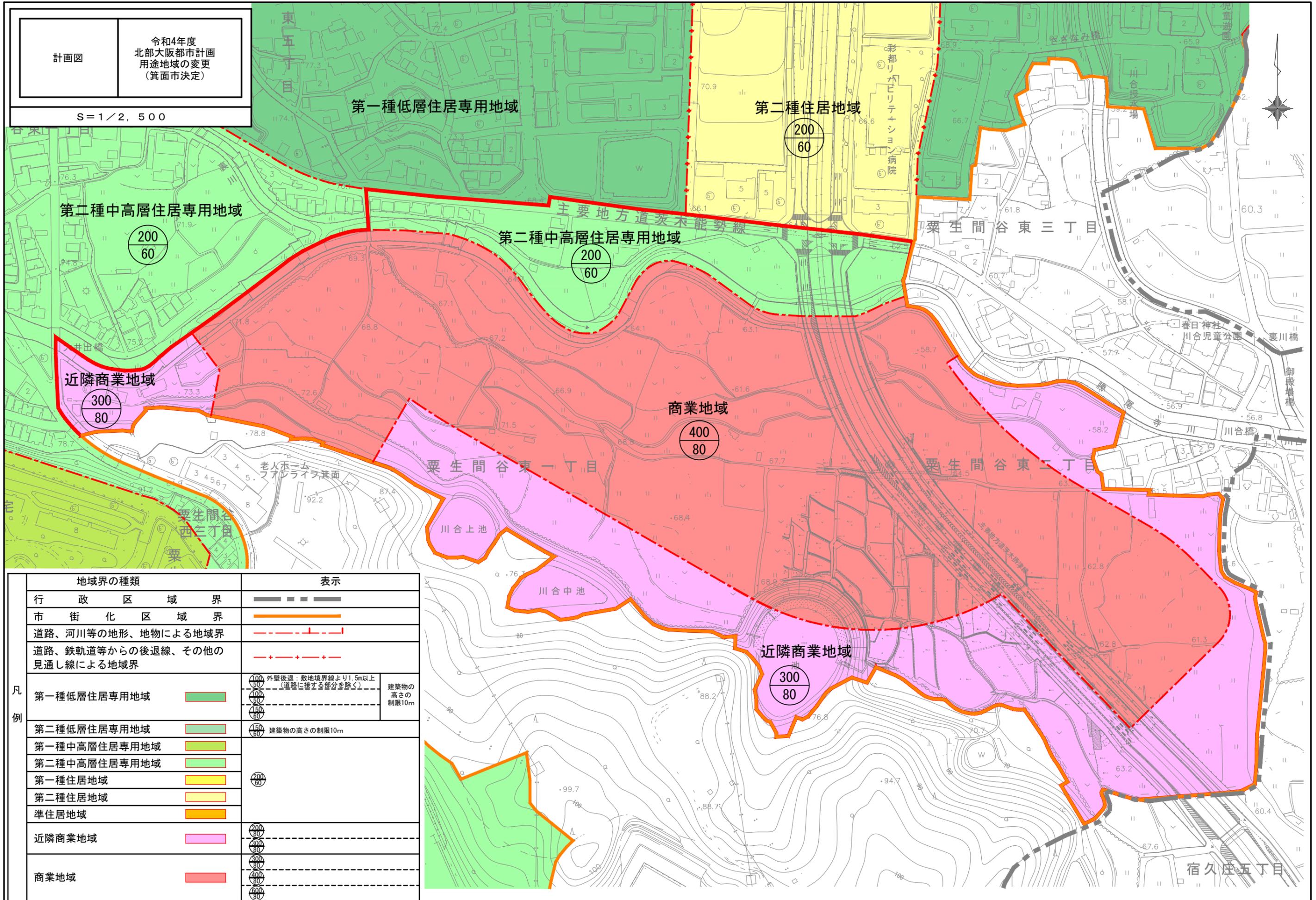
粟生間谷東一丁目

粟生間谷東二丁目

近隣商業地域

宿久庄五丁目

地域界の種類		表示	
行政区区域界		———	
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		① 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) ② 建築物の高さの制限10m
	第二種低層住居専用地域		③ 建築物の高さの制限10m
	第一種中高層住居専用地域		④ 200/60
	第二種中高層住居専用地域		
	第一種住居地域		⑤ 200/60
	第二種住居地域		
	準住居地域		⑥ 300/80
	近隣商業地域		
	商業地域		⑦ 400/80
			⑧ 600/80



計画図

令和4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

第二種住居地域



第一種低層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



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	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) 建築物の 高さの 制限10m
	第二種低層住居専用地域	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	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	

新旧対照表 (その1)

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 (233)	10/10 以下	5/10 以下			10m	11.8%
	約 342ha	15/10 以下	6/10 以下			10m	17.0%
小計	約 682ha (678)						34.0%
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 428ha (429)	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	21.3%
	約 53ha	15/10 以下	6/10 以下	-	-	-	2.7%
小計	約 481ha (482)						24.0%
第一種住居地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	1.9%
小計	約 39ha						1.9%
第二種住居地域	約 121ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	6.0%
小計	約 121ha						6.0%
準住居地域	約 65ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	3.2%
小計	約 65ha						3.2%
近隣商業地域	約 0.7ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	0.1%
	約 39ha (33)	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	1.9%
小計	約 40ha (34)						2.0%
商業地域	約 74ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	3.7%
	約 33ha (20)	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	1.7%
	約 53ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	2.7%
小計	約 160ha (147)						8.1%
合計	約 2,006ha (約 1,985ha)						100%

第二種住居地域



第一種低層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



第二種中高層
住居専用地域



第一種低層
住居専用地域



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	 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) 建築物の高さの制限10m
	第二種低層住居専用地域	 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	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
近隣商業地域	 	
商業地域	 	

< 凡例 >

第一種低層住居専用地域

凡例		
番号	区域界	備考
① - ②	道路界	道路中心
② - ③	地番界	
③ - ④	道路界	特殊道路端部
④ - ⑤	緑地界	緑地南端
⑤ - ①	地番界	

第二種中高層住居専用地域



3 北部大阪都市計画高度地区の変更 素案(たたき台)

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 214ha	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 141ha	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。

		<p>(許可による特例)</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>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</p>	
--	--	---	--

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

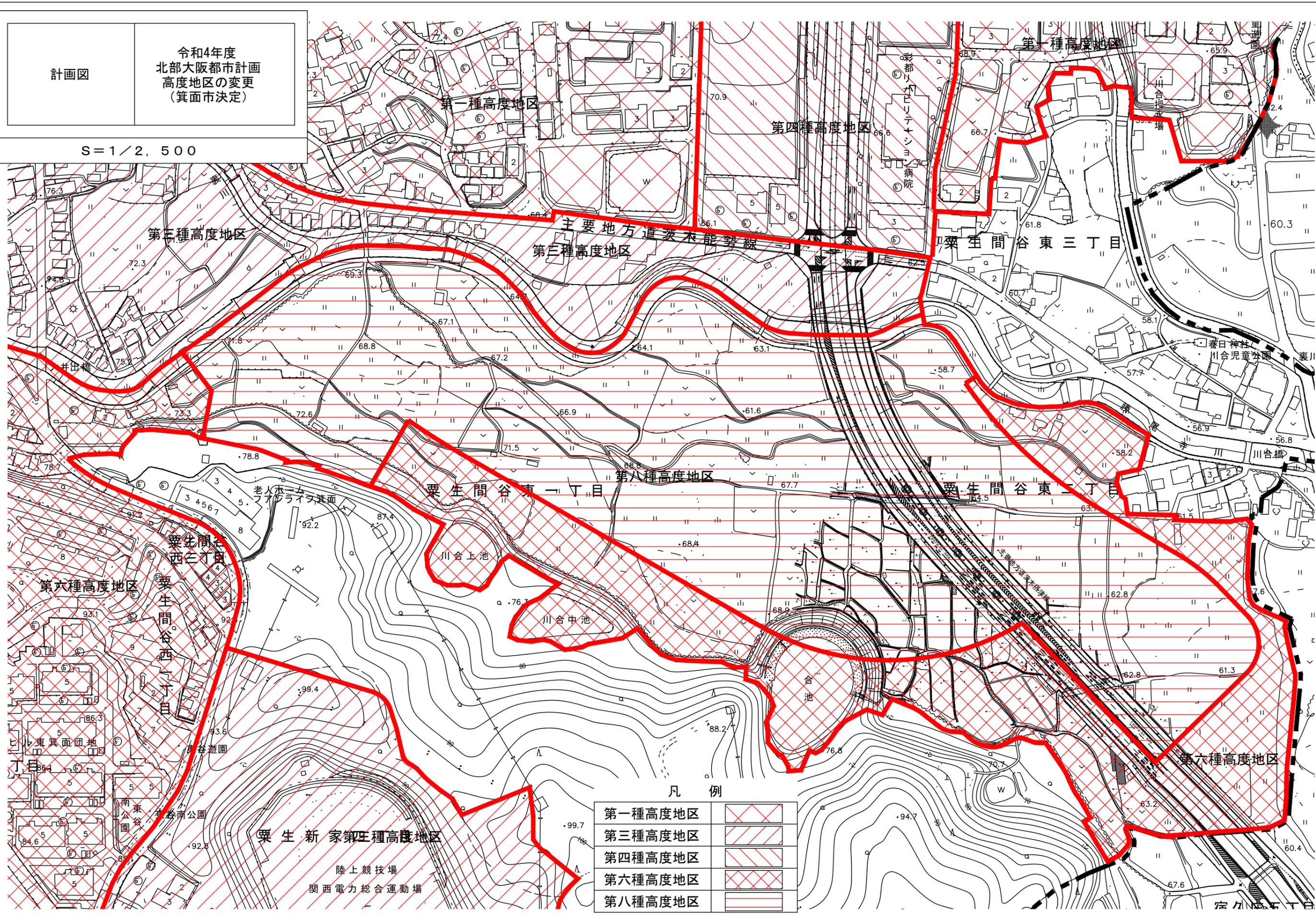
本市の東部地域は、国土軸である新名神高速道路と、北摂地域の幹線道路である府道 1 号茨木摂津線が国道 1 7 1 号と交わる交通ポテンシャルの高いエリアであると同時に、土地地区画整理事業により良好な住環境が整備され、近年急速に人口が増加している国際文化公園都市（彩都）を内包するエリアである。

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、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と区域区分の変更を行い、新たに用途地域を設定するとともに、国際文化公園都市（彩都）西部地区において社会情勢の変化に伴い、多世代が住まう魅力と活力ある複合機能都市の形成を図るため、土地地区画整理事業で整備が行われた区域の一部の高度地区を変更するものである。

計画図

令和4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



計画図

令和4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

第六種高度地区

第六種高度地区

第一種高度地区

第四種高度地区

第一種高度地区

第六種高度地区

凡 例

第一種高度地区



第四種高度地区



第六種高度地区



新旧対照表

上段 変更後

下段 () 内変更前

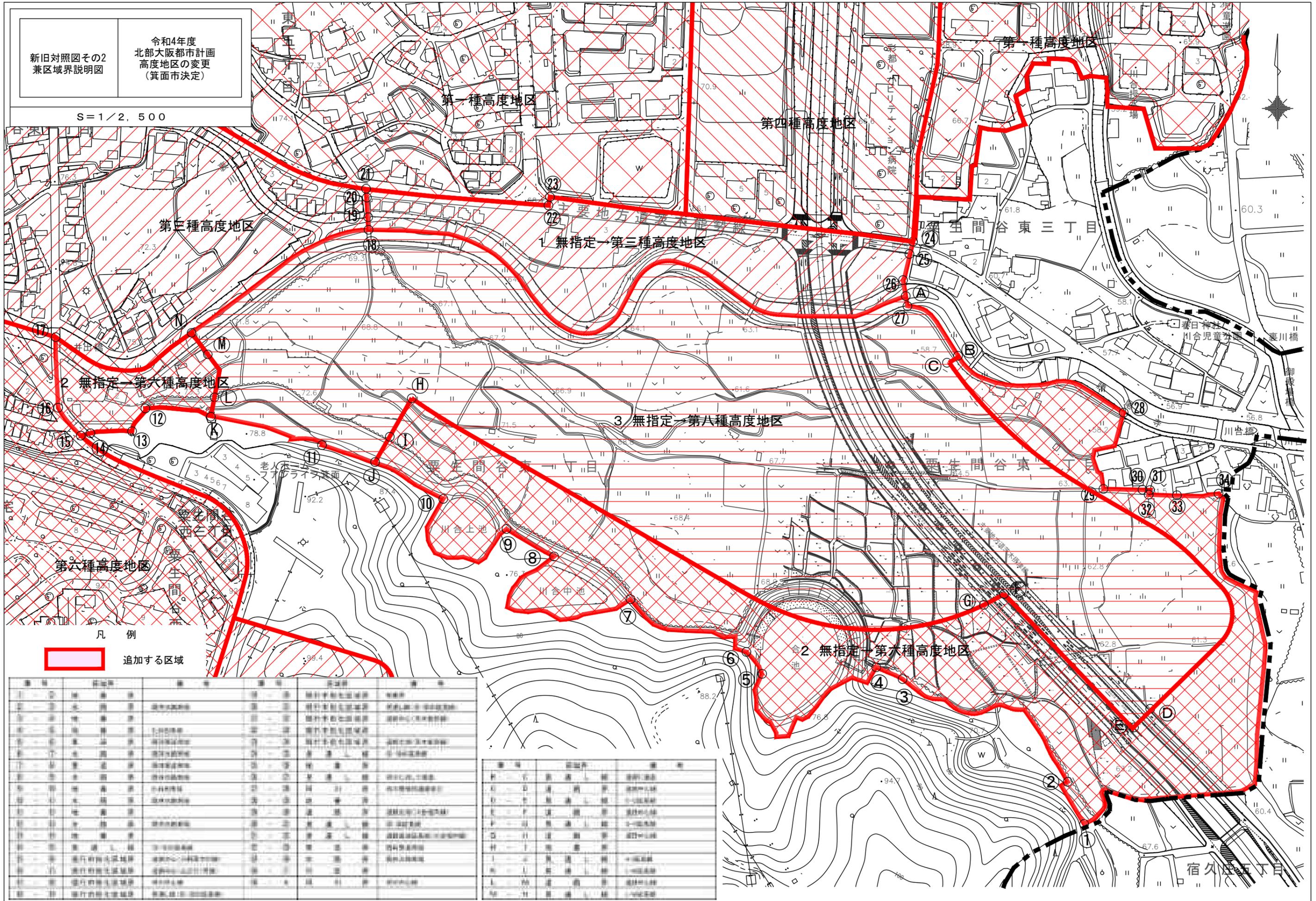
種別	面積	建築物の高さの最高限度	備考
高度地区 (第1種)	約 638.2ha (635.5)	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第2種)	約 19.0ha	1 建築物の高さの最高限度は、12メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたものとする。	
高度地区 (第3種)	約 669.2ha (666.9)	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 275.6ha (273.7)	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 11.8ha	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 214.3ha (212.4)	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 38.0ha	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 140.8ha (128.0)	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。	
合計	約 2,006.9ha (1,985.3)		
		(適用の除外)	
		(略)	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

新旧対照図その2
兼区域界説明図

令和4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
追加する区域

種別	種別	種別	種別	種別	種別
第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区
第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区
第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区
第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区
第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区
第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区
無指定	無指定	無指定	無指定	無指定	無指定

種別	種別	種別	種別	種別	種別
第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区
第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区
第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区
第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区
第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区	第五種高度地区
第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区	第六種高度地区
無指定	無指定	無指定	無指定	無指定	無指定

新旧対照図その2
兼区域界説明図

令和4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



第六種高度地区

第六種高度地区

第一種高度地区

第六種高度地区
↓
第一種高度地区

第六種高度地区
↓
第四種高度地区

第四種高度地区

第一種高度地区

第六種高度地区

凡 例



変更する区域

凡 例

番号	区域界	備考
① - ②	道路界	道路中心
② - ③	地番界	
③ - ④	道路界	特殊道路端部
④ - ⑤	緑地界	緑地南端
⑤ - ①	地番界	
② - ①	道路界	道路中心

4 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更 素案(たたき台)

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 5 8 ha	
準防火地域	約 4 2 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

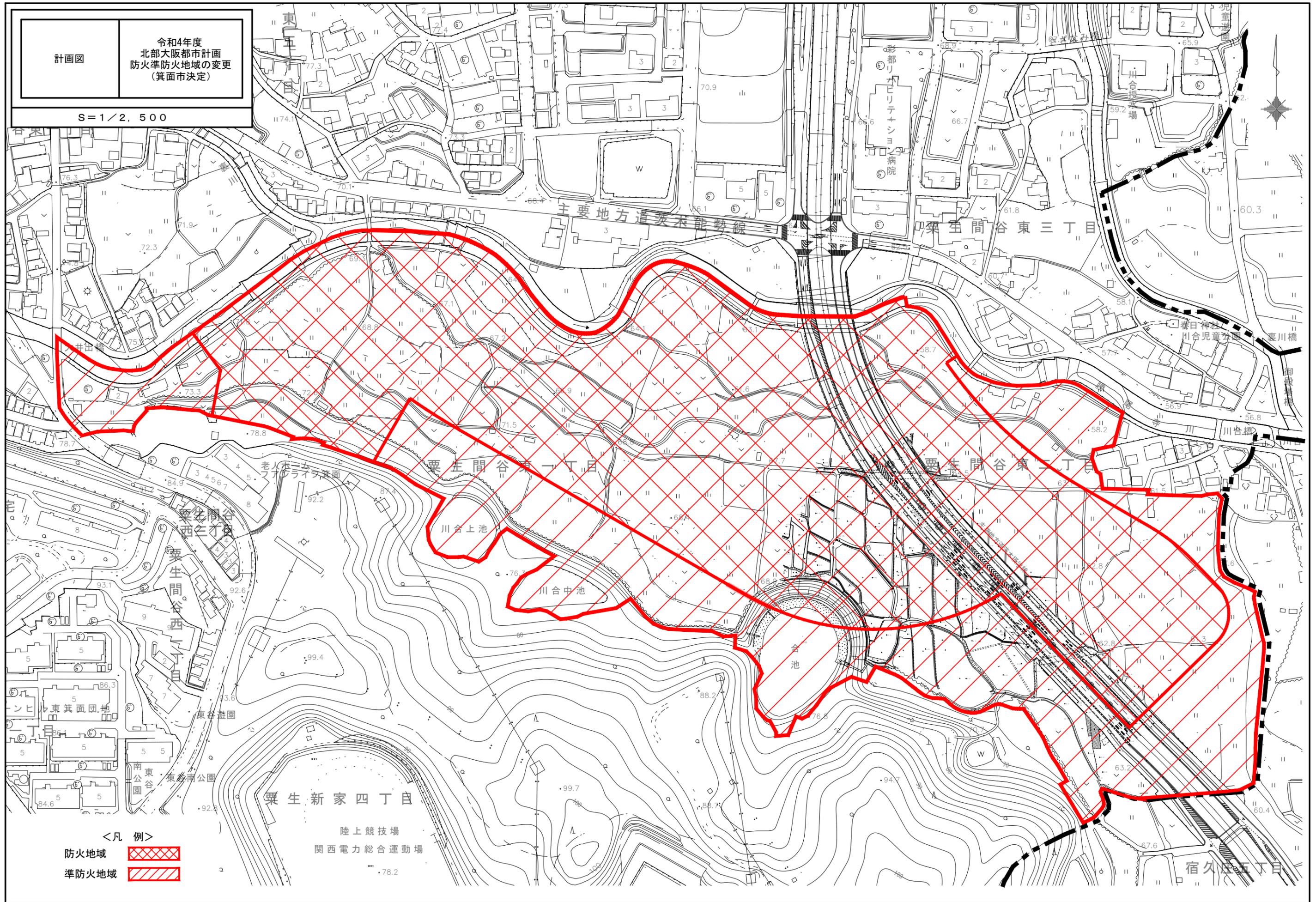
理 由

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。

計画図

令和4年度
北部大阪都市計画
防火準防火地域の変更
(箕面市決定)

S=1/2,500



<凡例>

- 防火地域 
- 準防火地域 

陸上競技場
関西電力総合運動場

宿久庄五丁目

新旧対照表

上段 変更後
下段 () 内変更前

種類	面積	備考
防火地域	約 158.1ha (145.3)	
準防火地域	約 41.9ha (35.4)	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

5 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画の決定 素案(たたき台)

北部大阪都市計画地区計画の決定(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決定する。

1. 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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

		<p>5. 住宅地区①②</p> <p>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。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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。</p> <p>1. 商業集積地区①</p> <p>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。</p> <p>2. 商業集積地区②</p> <p>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。</p> <p>2. 沿道施設地区①②</p> <p>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。</p> <p>3. 住宅地区①②</p> <p>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。</p>

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 8.0ha	約 4.1ha	約 2.4ha	約 1.6ha	約 0.7ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限					
		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>①住宅</p> <p>②兼用住宅</p> <p>③共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>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</p> <p>⑤診療所で入院設備を有するもの</p> <p>⑥病院</p> <p>⑦ホテル又は旅館</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①住宅</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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風俗特殊営業又は同条第九項に規定する店舗型電</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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風俗特殊営業又は同条第九項に規定する店舗型電</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①公衆浴場</p> <p>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。）</p>	

	<p>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</p> <p>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</p> <p>⑪ キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>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。）</p> <p>⑬ 届出住宅</p>	<p>話異性紹介営業に係るもの</p> <p>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</p> <p>⑥ キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>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。）</p>	<p>話異性紹介営業に係るもの</p> <p>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</p> <p>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。）</p>	<p>類するもの</p> <p>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。）</p>	
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。	
	<p>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。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さが合計 3 m 以下であるもの。</p> <p>(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 m² 以内であるもの。</p> <p>(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。</p>		
建築物等の高さの最高限度	3 1 m	2 2 m	1 2 m
	<p>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。</p>		
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>		-

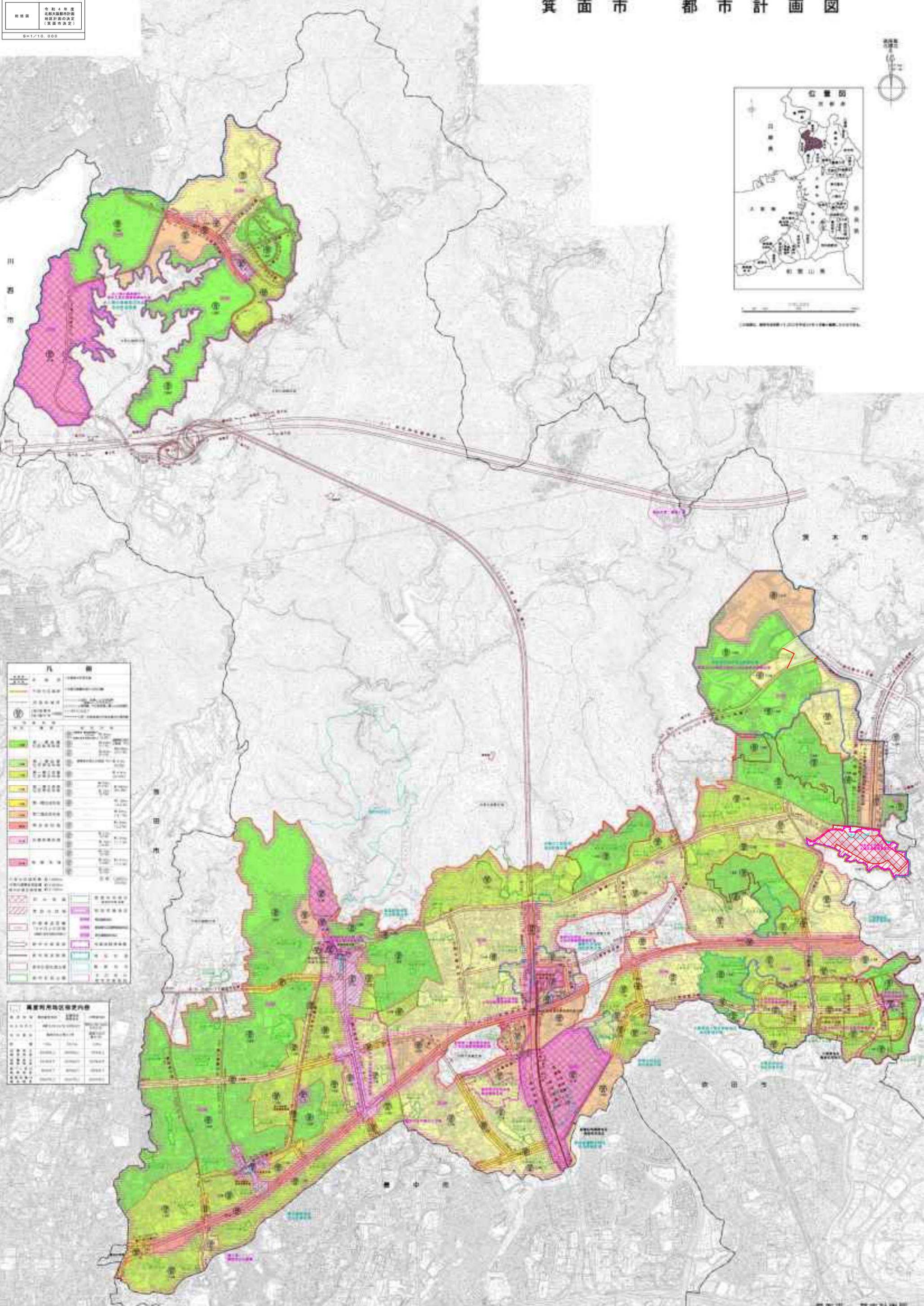
「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

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うことから、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、本案のとおり地区計画を定めるものである。

箕面市 都市計画図

令和4年度
 北部大阪都市計画
 地区計画の決定
 (箕面市決定)
 S=1/10,000



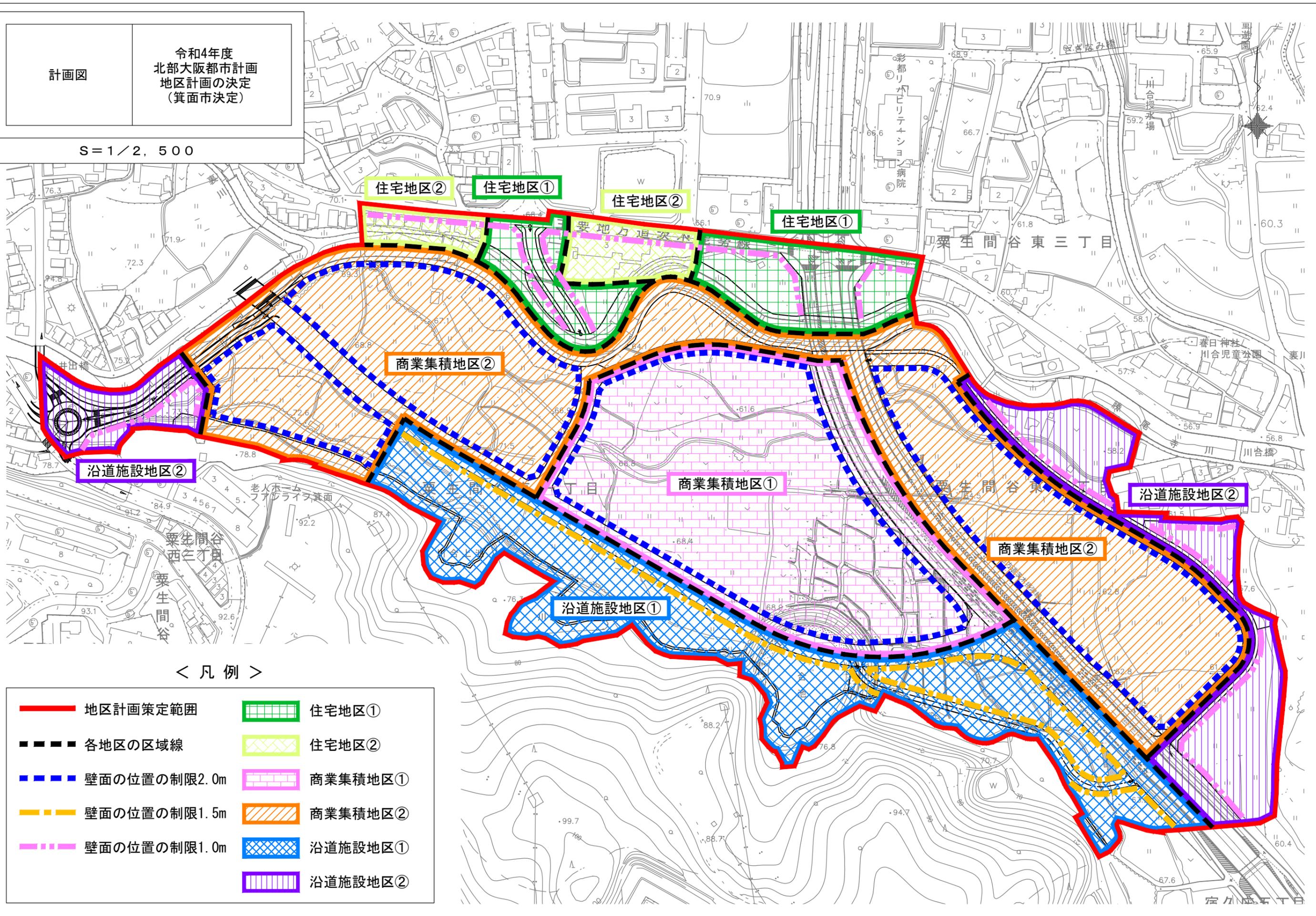
色/線	説明
緑色	第一種住居地域
黄色	第二種住居地域
茶色	第三種住居地域
赤色	商業地域
青色	工業地域
...	...

地区名	指定区域	指定理由
...

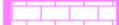
計画図

令和4年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(箕面市決定)

S=1/2,500



< 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 |

6 北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更 素案(たたき台)

北部大阪都市計画地区計画の変更(箕面市決定)

北部大阪都市計画彩都粟生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	彩都粟生地区地区計画
位 置	彩都粟生南一丁目から七丁目及び彩都粟生北一丁目から七丁目
面 積	約163.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>国際文化公園都市は、文化・学術・研究分野における特色ある都市機能集積が進み、緑豊かな自然環境とレクリエーション資源にも恵まれた北大阪地域の立地条件を最大限に活かし、自然と都市が調和するアメニティの高い住環境と「国際交流」「学術文化」「研究開発」という特色ある都市機能を併せ持つ複合機能都市の形成を図るものである。</p> <p>本地区計画は、この都市建設の効果の維持増進を図り、開発理念にふさわしい機能と良好な環境を備えた都市づくりを実現することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区においては、茨木市域に含まれる部分と併せて、国際文化公園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地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を図る。</p> <p>1. 住宅地区</p> <p>複合機能都市を構成する多様なニーズに対応し、定住性の高い住宅地を確保するため、以下の住宅地区分を設定する。</p> <p>また公益施設等を適切に配置する。</p> <p>(1) 計画住宅地(中高層等)</p> <p>中高層住宅を中心とする住宅地の形成を図る。なお都市計画道路国文都市4号線沿道等においては、アメニティ豊かで賑わいのある環境創出に向け、商業施設等と複合した住宅の立地誘導を図る。</p> <p>(2) 計画住宅地(戸建等) 戸建住宅及び低層集合住宅により、大街区の中で計画的に住宅地形成を図る。</p> <p>(3) 一般住宅地</p> <p>戸建住宅を主体とする良好な住宅地の形成を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>2. 施設導入地区 多様な都市活動の展開される場として位置づけ、研究・学園施設、業務・サービス・文化施設等を導入し住宅地との機能分担を図る。</p> <p>(1) 施設導入地区① 多様な都市機能の導入を図り、地区のエントランスゾーンにふさわしいにぎわいを創出する。</p> <p>(2) 施設導入地区② 研究関連施設の立地を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1. 都市計画道路茨木箕面丘陵線、国文都市4号線を軸とし、地区の土地利用に対応して道路を適正に配置する。 また地区内の公園、その他の諸施設を相互に連絡できるよう、歩行者専用道路等を適正に配置する。</p> <p>2. 誘致圏及び景観等を考慮した街区公園及び周辺の自然環境と調和した緑地等を適正に配置する。</p> <p>3. 街区内の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、道路を地区施設として整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 住宅地区</p> <p>(1) 計画住宅地（中高層等） 中高層住宅を中心とする良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。なお都市計画道路国文都市4号線沿道等においては、アメニティ豊かで賑わいのある環境創出に向け、商業施設等と複合した住宅の立地を誘導する。</p> <p>(2) 計画住宅地（戸建等） 戸建住宅及び低層集合住宅による良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>(3) 一般住宅地 戸建住宅を主体とする良好な住環境の形成を図るため、建築物等の規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 施設導入地区</p> <p>(1) 施設導入地区① 多様な都市機能の導入による、周辺環境と調和のとれた質の高いまちなみ形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>(2) 施設導入地区② 研究関連施設を中心に周辺環境と調和のとれた質の高いまちなみ形成を図るため、市街地の広い範囲からの見え方を意識しつつ、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p>

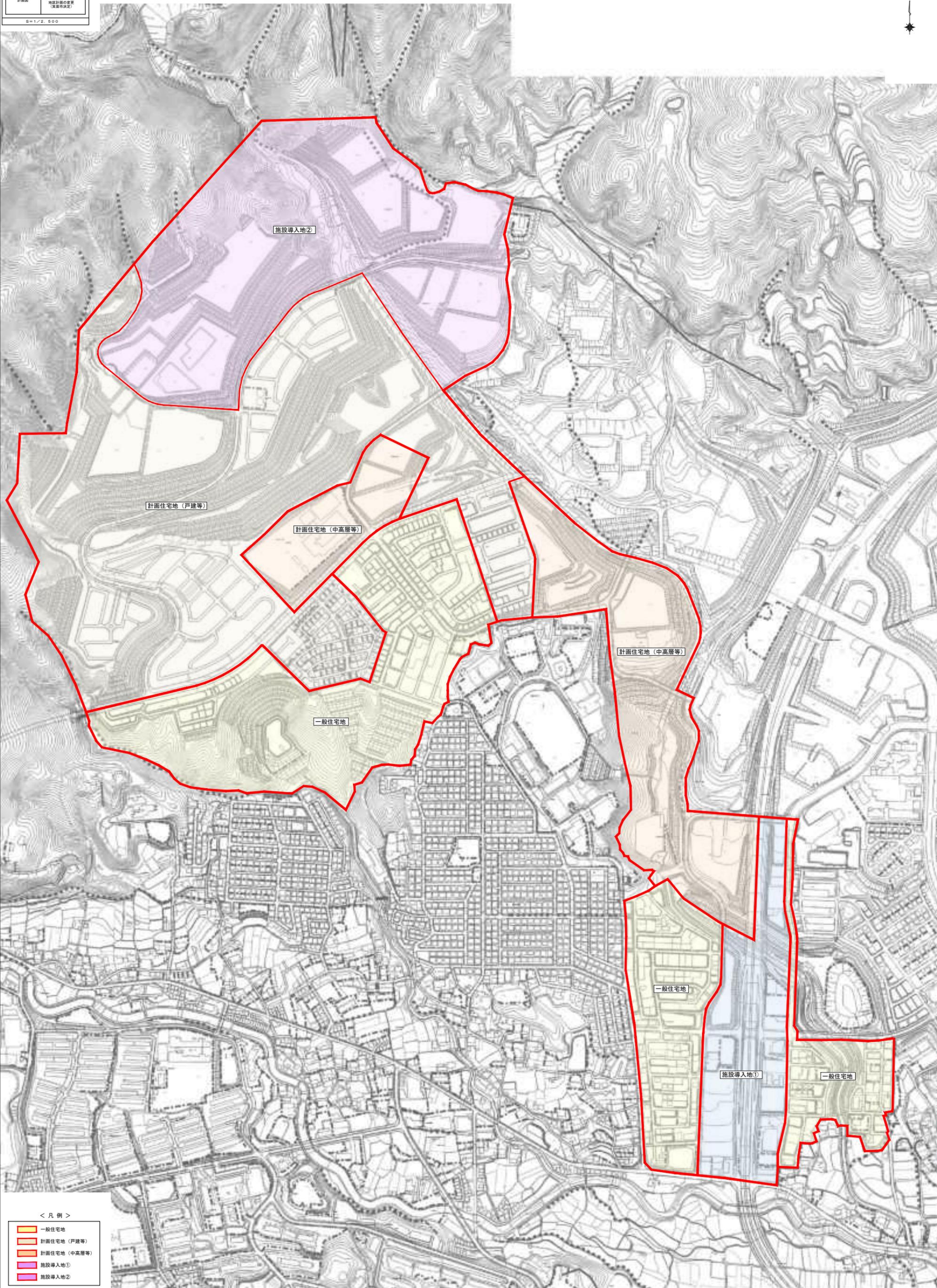
(2)地区整備計画

地区施設の配置及び規模		道路		道路1号 幅員 12m、延長約 330m(地区施設位置図のとおり)		道路2号 幅員 6m、延長約 80m(地区施設位置図のとおり)		道路3号 幅員 3m、延長約 23m(地区施設位置図のとおり)		道路4号 幅員 3m、延長約 33m(地区施設位置図のとおり)			
地区の区分		住宅地区				施設導入地区							
細区分		一般住宅地		計画住宅地(戸建等)		計画住宅地(中高層等)		施設導入地区①			施設導入地区②		
細区分の面積		約38.5ha		約55.3ha		約25.3ha		約11.1ha			約33.3ha		
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	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. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 学校、図書館その他これらに類するもの(集会所は除く。) 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場 4. 畜舎	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿(2号から8号までの用途に供する部分を含む建築物の場合は、延べ面積のうち過半の部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するものに限る。) 2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3. 診療所 4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物 5. 学校、集会所 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7. 集会場、事務所又は店舗その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3で定めるもの。ただし、本号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超える場合にあっては、共用の廊下等に接する部分を除き、本号に掲げる用途に供する部分の相互間を床面積の合計500㎡以内ごとに開口部(給水管、配電管その他の管の貫通のために開口部を除く。)のない準耐火構造の床若しくは壁(小屋裏、天井裏に達せしめられているものに限る。)で区画すること。 8. 公益上必要な建築物で令第130条の5の4で定めるもの。 9. 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5で定めるもの及び15㎡以下の畜舎を除く。)ただし、別図に示す区域(B)においては、1号及び9号に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、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。) 2. 共同住宅、寄宿舎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. ホテル又は旅館 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. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 自動車教習所 7. 畜舎。ただし、店舗(動物病院を含む)に附属する畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。 8. 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を除く。 (1)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 (2)(1)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敷地面積の30%以下、かつ、500㎡以下であるもの (3)(1)及び(2)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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、届出住宅 2. 共同住宅 3. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。ただし、事業所内保育施設は除く。 4. ホテル又は旅館 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. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7. 自動車教習所 8. 畜舎。ただし、店舗(動物病院を含む)に附属する畜舎で床面積の合計が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を除く。 (1)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 (2)(1)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敷地面積の30%以下、かつ、500㎡以下であるもの (3)(1)及び(2)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							
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡	2,000㎡	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、この限りではない。	400㎡	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。	3,000㎡	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。					
	建築物等の高さの最高限度	-	-	建築物の各部分の高さは、当該部分から別添「外壁等後退線図」に示す一点鎖線部(ア)及び(イ)の部分については道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。ただし、高さの算定については、当該道路の路面の中心からの高さによる。	-	-	22m	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で、そ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以内でかつ、その最南点を通る東西方向の線によって当該建築物の屋上を二分したとき北側の面積が南側の面積より小さい場合においては、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。					
	建築物等の高さの最低限度	-	-	ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。 1. 12mに満たない高さの部分有する建築物(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。)で、その部分の水平投影面積の合計の当該建築物の建築面積に対する割合が8分の7未満であるもの 2. 別図に示す区域(A)及び(B)内の建築物 3. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの 4. 居住の用に供する部分のみで構成される建築物以外の建築物	-	-	-	-					
	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)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	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又は道路の反対側の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 別添「外壁等後退線図」に示す一点鎖線部(ア)の部分については敷地境界線からの距離は、10m以上とする。ただし、一点鎖線部(イ)の部分については道路の反対側の境界線までの距離は、22m以上とする。 2. 別添「外壁等後退線図」に示す(ウ)の区域については敷地境界線からの距離は、1m以上とする。 3. 前各号を除く部分については敷地境界線までの距離は、3m以上とする。なお、建築基準法(以下「法」という。)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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、外壁等後退線図に示す破線部は、外壁等の面から当該道路境界線までの距離は、1m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、3m以上とする。なお、建築基準法(以下「法」という。)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。							
かき又はさくの構造の制限	ただし、隣地境界線までの距離は、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一に該当する場合については、この限りでない。 1. 外壁又はこれに代わる柱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. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの	1. 道路境界線側に設置する垣又はさく(門柱及び扉を除く。)は、生垣、フェンス又は鉄柵とする。 2. 道路境界線側に設置する垣又はさく(生垣を除く。)は、道路境界線から0.5m以上後退して設置するものとする。 3. 道路境界線から0.5mの範囲内は植栽空間とし、かつ、建築物、垣又はさく(生垣を除く。)、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、人又は車両の出入りに必要な通路部分は、植栽空間とすることを要しない。	大規模な造成法面(計画図に表示する法面のうち、連続して上端から下端まで高さが12m以上又は水平距離26m以上の部分)は、良好な市街地環境を確保するため維持、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、維持管理上やむを得ないと認められるもの、敷地内への進入路及び造成法面上端から高さ5mまでの改変で市街地から見える範囲に構造物を設けない場合(植栽等で構造物を隠して設ける場合を含む)についてはこの限りではない。										

「区域、地区の区分及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」

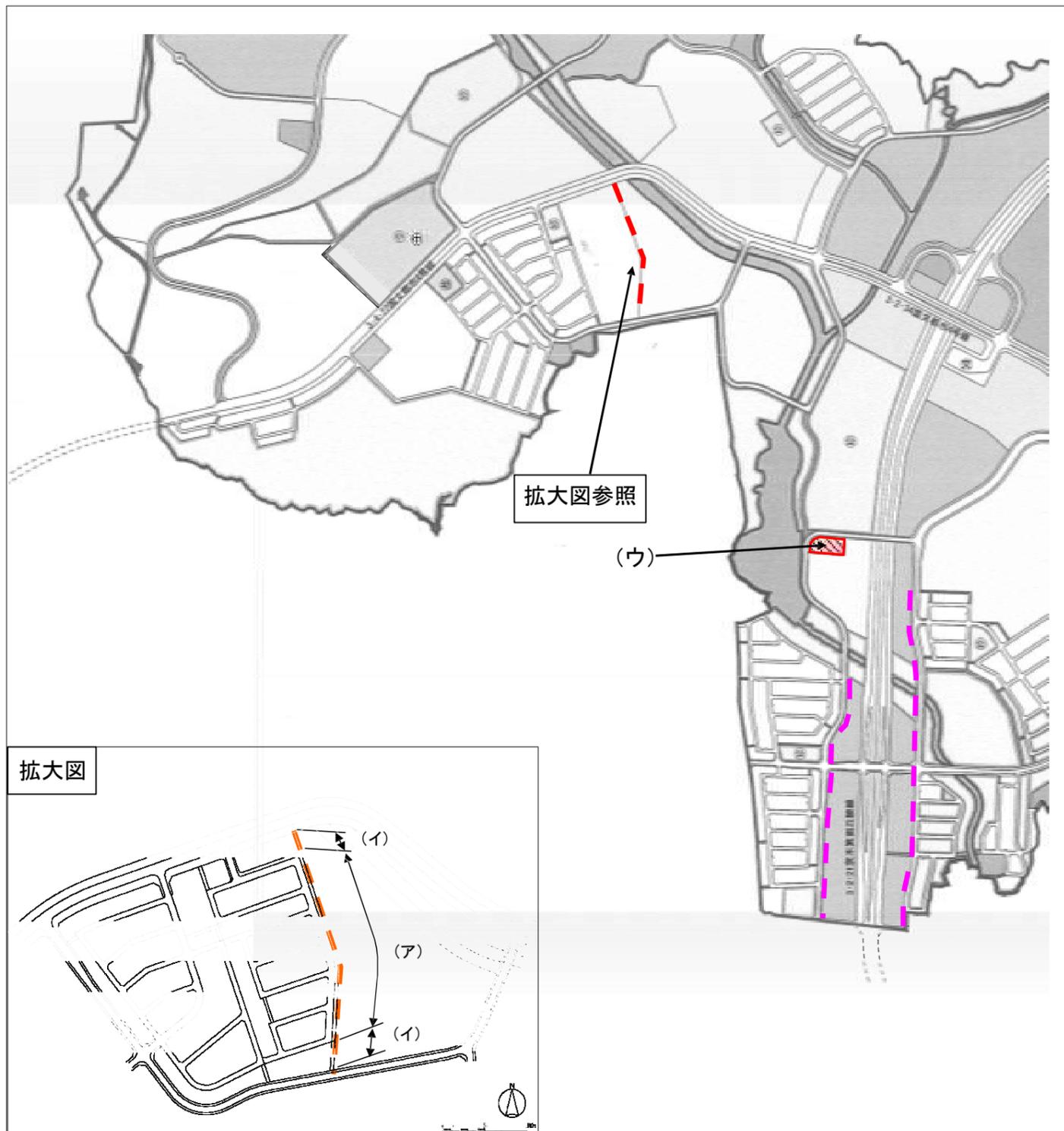
理 由

国際文化公園都市（彩都）西部地区において社会情勢の変化に伴い、多世代が住まう魅力と活力ある複合機能都市の形成を図るため、土地区画整理事業で整備が行われた区域の一部の地区計画を変更するものである。



- < 凡例 >
- 一般住宅地
 - 計画住宅地(戸建等)
 - 計画住宅地(中高層等)
 - 施設導入地①
 - 施設導入地②

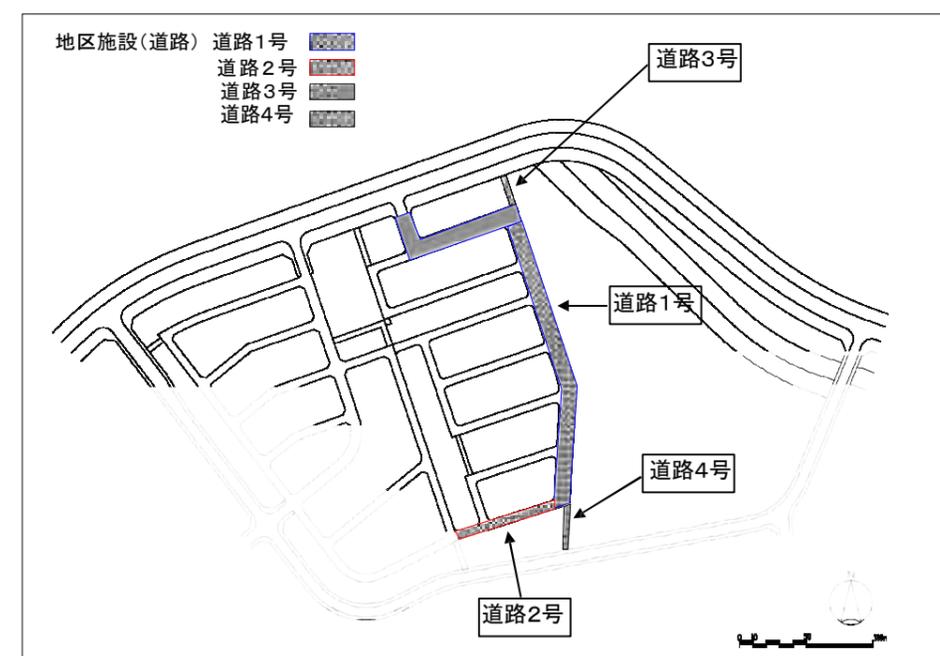
外壁等後退線図



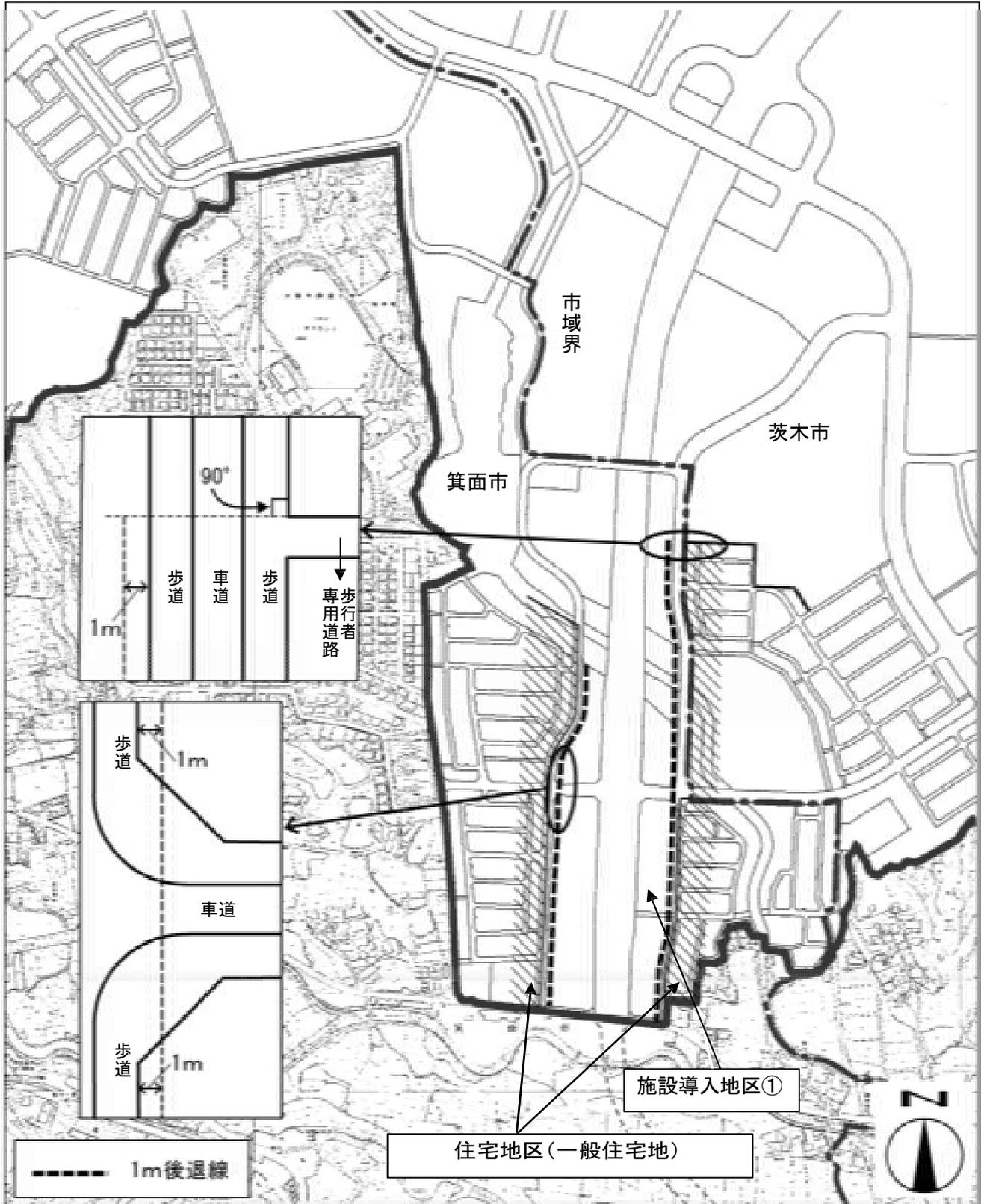
別図



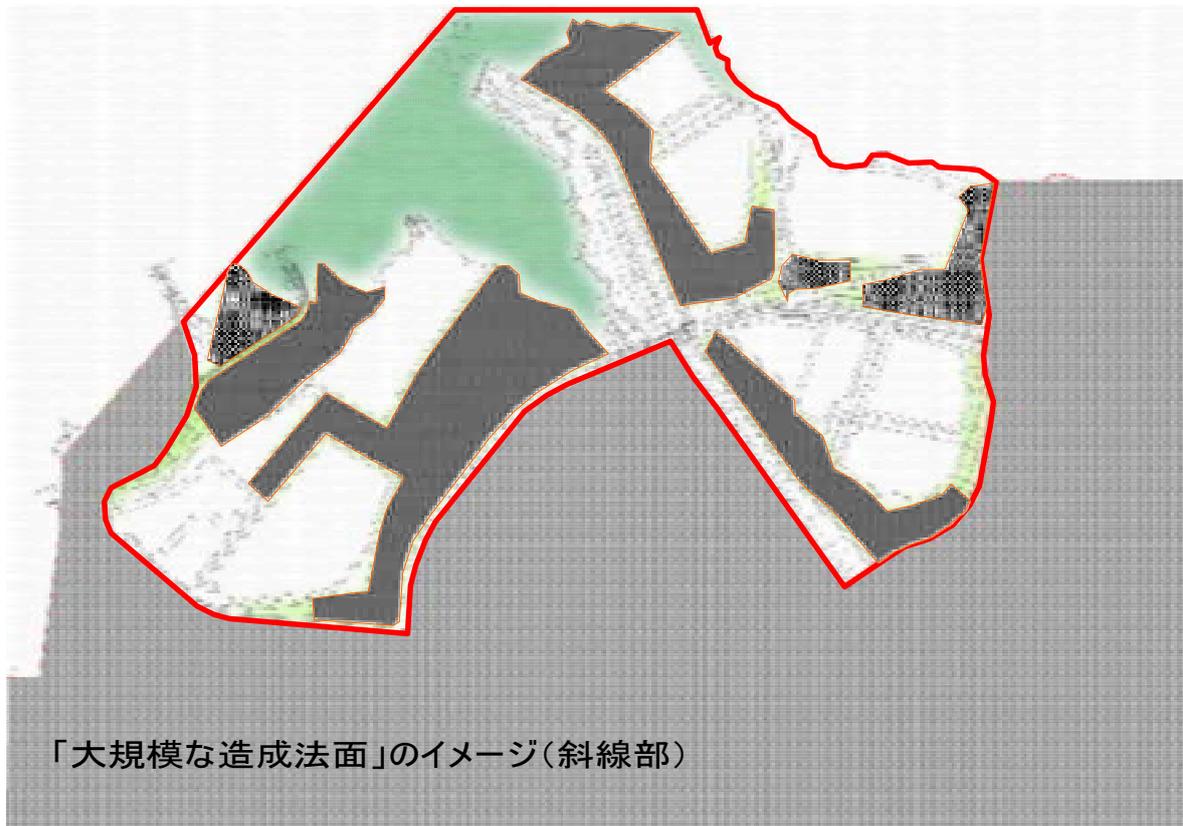
地区施設位置図



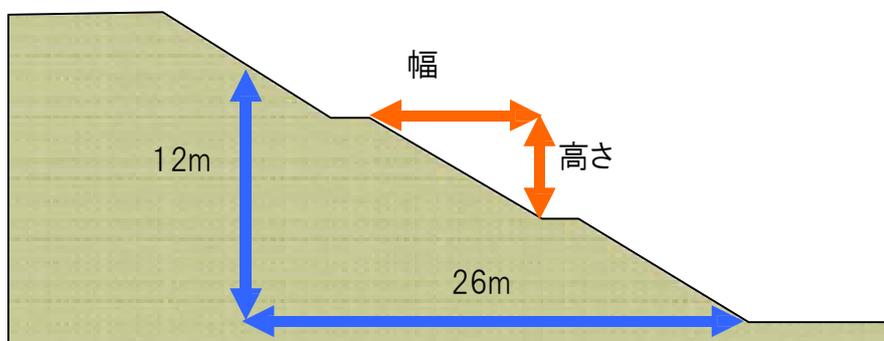
外壁等後退線図(拡大)



施設導入地区②「大規模な造成法面」のイメージ図



造成法面の1段あたりの寸法は、おおむね「高さ5m幅9m」「連続して上端から下端まで高さが12m以上又は水平距離26m以上の部分」とは、小段の部分も含めて、2段半以上の法面を指す

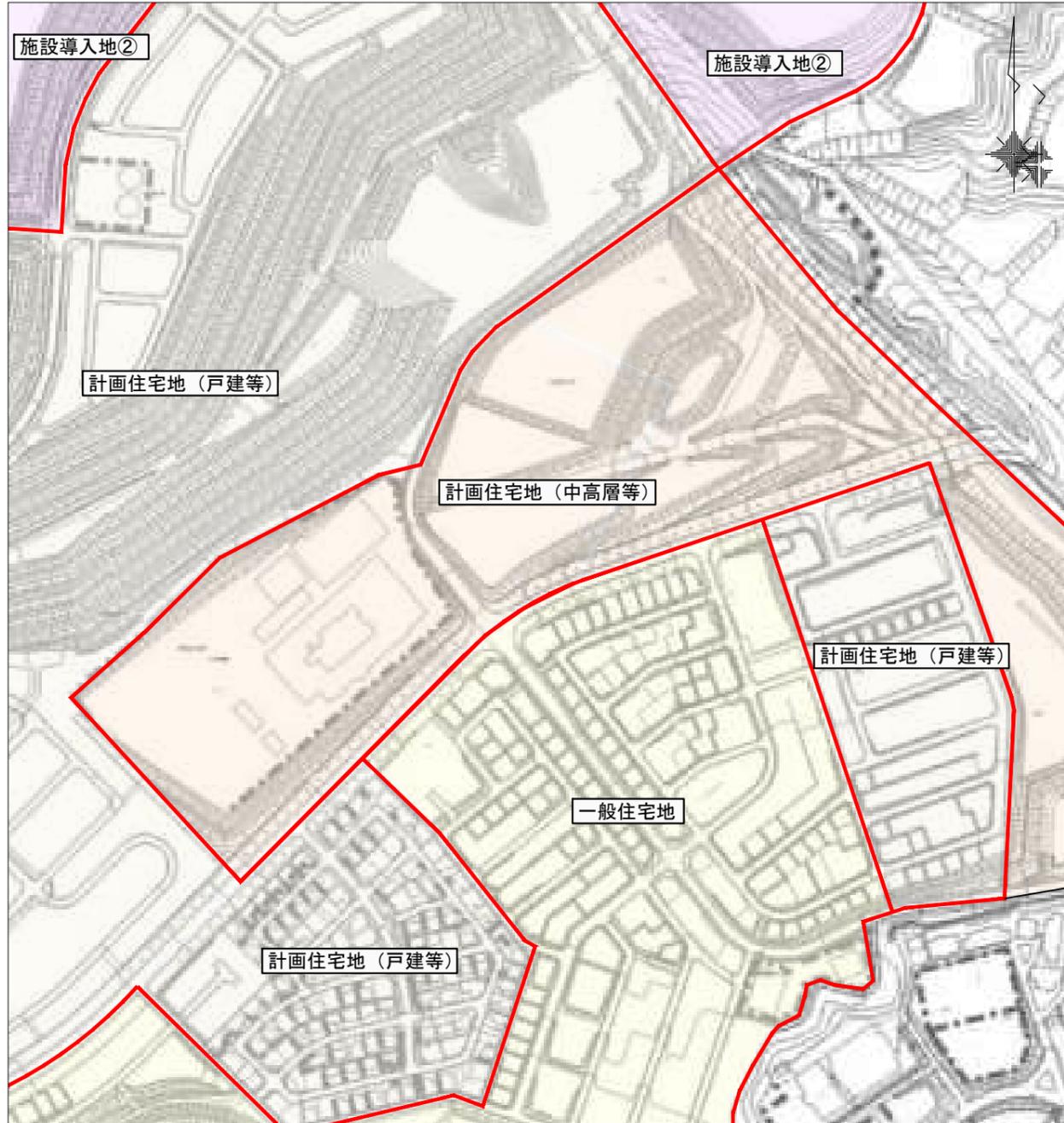


新旧対照図

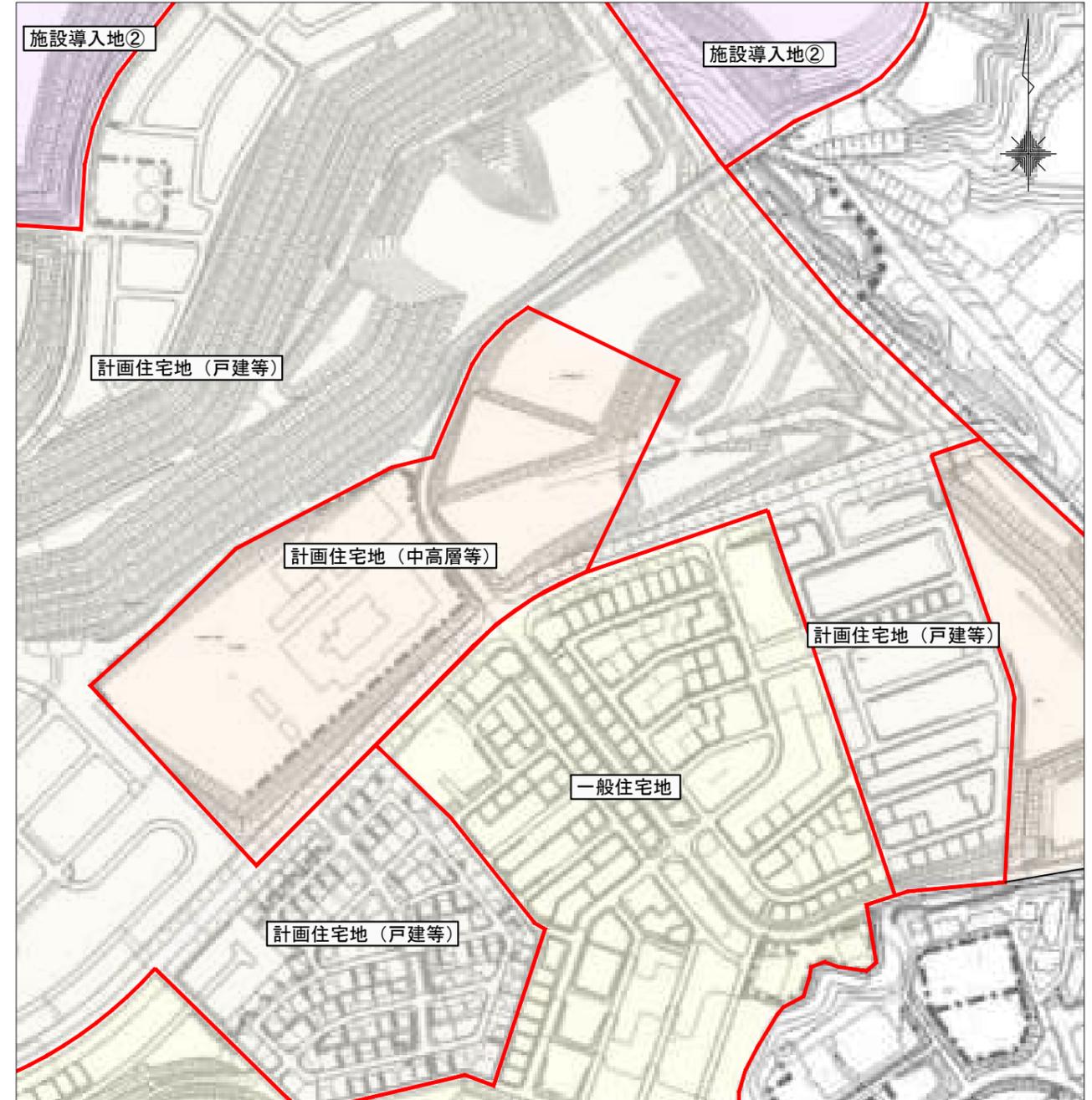
令和4年度
北部大阪都市計画
地区計画の変更
(箕面市決定)

S=1/2,500

(変更前)



(変更後)



< 凡例 >

- 一般住宅地
- 計画住宅地(戸建等)
- 計画住宅地(中高層等)
- 施設導入地②

7 都市景観形成地区の指定(川合・山之口地区) 素案

○箕面市都市景観基本計画の変更（追加）案

表 4-1 箕面市の景観の地区タイプ

箕面市の景観の地区タイプ	
北摂山系	●山なみ景観保全地区 ■山すそ景観保全地区（平成 22 年 4 月追加）
千里丘陵（南部丘陵）	
河川及びその周辺	
農地・ため池	
幹線道路及び沿道	○府道豊中亀岡線沿道 国道 171 号沿道 国道 423 号（新御堂筋）沿道 府道箕面池田線（山麓線等）沿道 市道中央線沿道 市道千里 2 号線及び府道箕面撰津線沿道 市道小野原豊中線沿道 市道小野原中村線及び府道山田上小野原線沿道
昔からの集落地区	◆止々呂美田園景観保全地区（平成 25 年 1 月追加）
歴史的・文化的な趣のある地区	
古くからの計画的住宅地区	◎桜ヶ丘二丁目大正住宅博覧会地区 ○桜ヶ丘二丁目大正住宅博覧会周辺地区（田村橋通り沿道、紅葉橋通り沿道含む） ○百楽荘弥生通り沿道
計画的住宅地区（戸建て住宅地区）	
計画的住宅地区（中高層住宅地区）	
箕面の核となる地区	箕面駅周辺地区 ○滝道沿道（風致地区含む） 桜井駅周辺地区 芦原公園周辺地区 船場団地地区（大阪船場繊維卸商団地地区） ◎箕面新都心地区（かやの中央地区）
新規開発地区	彩都（国際文化公園都市）地区 ◎彩都粟生地区（平成 20 年 8 月・平成 25 年 3 月区域変更） 箕面森町（水と緑の健康都市）地区 ◎箕面森町（水と緑の健康都市）地区 （平成 20 年 3 月追加／平成 21 年 7 月・平成 22 年 12 月・平成 24 年 3 月 ・平成 25 年 10 月・平成 27 年 6 月・令和元年 6 月区域変更） 小野原西地区 ◎小野原西地区（平成 20 年 3 月追加）
川合・山之口地区	◎川合・山之口地区（令和 年 月追加）
その他の地区	◎今宮三丁目東急不動産開発地区 ◎外院二丁目地区 ◎白島三丁目東急不動産開発地区（平成 27 年 4 月追加）

特に重点的に景観形成を図る地区

- 山なみ景観保全地区
- 山すそ景観保全地区
- ◆止々呂美田園景観保全地区
- ◎都市景観形成地区
- 景観配慮地区

1 2 新規開発地区

(4) 川合・山之口地区

■地区の景観特性と景観形成の課題

- 川合・山之口地区は、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計画されるなど、交通利便性の高い立地である一方、農業の後継者不足により、耕作放棄地の増加などが危惧されています。
- 本地区は、現在市街化調整区域のため、都市再生特別措置法第八十一条第19項により、立地適正化計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域には含まれていませんが、近接するモノレール線沿線・粟生団地バスターミナル・小野原東・小野原南バス停周辺区域を東部都市機能誘導区域群として位置づけており、既に大型ホームセンターやリハビリテーション病院が立地しています。
- 現時点で人口未定着であることに起因して彩都粟生北エリアで不足している診療所（小児科、内科、外科）及び食料・日用品店舗についても、エリアの今後の人口定着を見込み、誘導施設として設定します。
- 令和元年7月には川合・山之口地区まちづくり協議会が発足し、当地区の計画的な土地利用について検討が始まり、令和3年8月には川合山之口地区土地区画整理準備組合が設立されました。
- これら地元発意の新たなまちづくりを実現するためにも、当地区の背景となる山なみ景観や、地区内に存する自然環境、さらには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景観形成を図る必要があります。
- 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、大規模建築物の形態・意匠や、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。



北側から見た川合・山之口地区

〈景観形成の基本目標〉

- 自然と賑わいが調和した魅力ある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々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
- まちの背景となる山なみ景観や近接する市街地、農地等と調和した質の高い新たな山なみ景観を形成する

■大切にしたい育み活かしたい景観資源や景観要素

- ・ 周辺の農地や住宅地と調和した環境
- ・ 背景となる山なみ、地区を横断する勝尾寺川及び周辺の農地等のみどりの環境
- ・ 茨木箕面丘陵線や川合山之口線の整備
- ・ 彩都（国際文化公園都市）のまちなみ景観

■具体的な方策

- ・ 周辺のみどりや住宅と調和した市街地の景観を創る。
- ・ 建築物の色は彩度を抑えた自然と周辺住宅に馴染む色を使用する。
- ・ 敷き際の緑化を通じて、背景の山並みやまちなみと一体感のある緑の景観を創る。
- ・ 大規模な建築物等は、形態・意匠・色彩を工夫し、周辺景観との調和を図る。

■景観形成上関連する計画・取り組み

- ・ 箕面市都市計画マスタープラン（H8）
- ・ 箕面市立地適正化計画（H28）
- ・ 箕面しみどりの基本計画改定版（H24）
- ・ みどりの大阪推進計画（H21）

川合・山之口地区

■地区の景観特性と景観形成の課題

- 川合・山之口地区は、纏まった農地と旧集落が一体となった緑豊かなゆとりある地区です。一方で、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や大阪モノレール彩都線が縦断し、都市計画道路川合山之口線が計画されるなど、交通利便性の高い立地でもあることから、無秩序な開発を抑制し、地区のポテンシャルを生かした計画的なまちづくりが期待されています。
- 平成30年に川合・山之口地区を含む粟生間谷全地区の自治会長連盟で「モノレール新駅設置」と「周辺地区のまちづくりの再開」への市の支援を項目に含む要望書が市へ提出され、市は平成31年2月に市、大阪府、大阪高速鉄道（株）の関係3者により、市の新駅設置の検討再開に積極的に協力する旨の覚書を締結しました。
- 令和元年7月には川合・山之口地区まちづくり協議会が発足し、当地区の計画的な土地利用について検討が始まり、令和3年8月には川合山之口地区土地区画整理準備組合が設立されました。
- これら地元発意の新たなまちづくりを実現するためにも、当地区の背景となる山なみ景観や、地区内に存する自然環境、さらには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景観形成を図る必要があります。
- 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、大規模建築物の形態・意匠や、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
- ◇まちの背景となる山なみ景観や、近接する市街地や市街化調整区域の集落との調和を図り、緑豊かなゆとりと落ち着きのある住環境と、個性とにぎわいのある商業施設の立地など、地区のポテンシャルを生かしたまちなみ景観を育成する
- ◇茨木箕面丘陵線や川合山之口線の幹線道路は、地区の個性を生かした景観形成の軸として、賑わいと親しみのあるまちなみ景観を育成する
- ◇大規模商業施設が立地する川合山之口線沿いでは、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

(商業集積地区)

- ・本地区を特徴づける地区として、多様な商業施設を中心に、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性のある緑空間を形成する。

(沿道施設地区)

- ・川合・山之口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、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。

(住宅地区)

- ・戸建住宅を主体とし、緑豊かで落ち着きのある住宅地を形成する。特に、勝尾寺川や近隣公園、緑地と一体となり、ゆとりと潤いが感じられるまちなみ景観を形成する。

○箕面市景観計画

【変更履歴】

平成 19 年(2007 年)10 月 1 日告示

平成 20 年(2008 年)3 月 24 日変更告示(同年 4 月1日施行)

- ・都市景観形成地区 小野原西地区追加
- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区追加

平成 20 年(2008 年) 8 月 8 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 21 年(2009 年) 7 月 21 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 22 年(2010 年) 4 月 1 日変更告示(同年 7 月1日施行)

- ・山すそ景観保全地区追加

平成 22 年(2010 年)12 月 27 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 24 年(2012 年)3 月 22 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 25 年(2013 年)1 月 28 日変更告示(同年4月1日施行)

- ・止々呂美田園景観保全地区追加

平成 25 年(2013 年)3 月 27 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 25 年(2013 年)10 月 30 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 26 年(2014 年)3 月 31 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 今宮三丁目東急不動産開発地区変更

平成 26 年(2014 年)9 月 17 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 27年(2015年)4 月 1 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 白島三丁目東急不動産開発地区追加

平成 27年(2015年)6 月 25 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 28 年(2016 年)4 月 1 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 桜井駅前地区追加

平成 29 年(2017 年)8月18日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面船場駅前地区追加

令和元年(2019 年)6月26日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

令和5年(2023 年) 月 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 川合・山之口地区追加

・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

○箕面市景観計画の変更（追加）案

※変更（追加）箇所のみ抜粋

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域

④都市景観形成地区

名称	川合・山之口地区
位置	箕面市粟生間谷東の各一部（図3-20）
面積	約21.6ha
経過	1 景観計画の都市景観形成地区に指定、令和5年(2023年) 月 日告示、令和 年(年) 月 日施行。

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域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

サ) 川合・山之口地区

項目	内容
基本目標	○自然と賑わいが調和した魅力ある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々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 ◇まちの背景となる山なみ景観や、近接する市街地や市街化調整区域の集落との調和を図る ◇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、地区のポテンシャルを生かしたまちなみ景観を育成する ◇茨木箕面丘陵線や川合山之口線の幹線道路は、地区の個性を活かした景観形成の軸として、賑わいと親しみのあるまちなみ景観を育成する ◇大規模商業施設が立地する川合山之口線沿いでは、敷地や建物の規模感と周囲の環境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

⑥山なみ景観保全地区、山すそ景観保全地区、止々呂美田園景観保全地区、都市景観形成地区及び景観配慮地区を除く区域

地区タイプ		基本目標	景観形成の方針
(12) 新規開発地区	彩都（国際文化公園都市）地区	○山なみと調和した緑豊かな景観を創る	○地区に関わる全ての人景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、温かいまちを創る ○地区のまちなみを育んでいくためのルールづくりを広げる
	箕面森町（水と緑の健康都市）地区	○自然と調和した緑豊かな住宅地景観を創る	○地区に関わる全ての人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
	小野原西地区	○緑を活かした表情豊かなまちを創る	○地区に関わる全ての人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
	川合・山之口地区	○自然と賑わいが調和した魅力ある緑豊かな景観を創る	○地区に関わる全ての人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 ○まちの背景となる山なみ景観や近接する市街地、農地等と調和した質の高い新たなまちなみ景観を形成する。

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域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

サ) 川合・山之口地区

（制限事項）

対象項目	基準
建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又は柵の構造	1 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画に準ずる。
建築物の高さ	1 北部大阪都市計画高度地区及び北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画に準ずる。
敷地内の緑化	<p>1 全地区共通</p> <p>① 周辺環境との調和に向けて、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。</p> <p>② 都市計画道路川合山之口線沿道は植栽空間とし、高木にあつては8m程度、中木にあつては3m程度以下の間隔で配置した密度で連続的に植栽する。ただし、人や車両の出入りに用いる通路部分等においては、上記によらず、別途効果的な位置、形態で植栽を確保するよう努める。</p> <p>③ 図3-21に示した部分は、原則高木を主体としたみどりの空間を約5m幅で確保し、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。ただし、人や車両の出入りに用いる通路部分等、連続した空間の確保が困難な場合は、上記によらず、別途効果的な位置、形態で確保するよう努める。</p> <p>2 商業集積地区①、②</p> <p>① 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画に基づき道路境界線より後退した2mの範囲内は植栽空間とし、緑豊かなまちなみを形成する。ただし、人や車両の出入りに用いる通路部分等においては、上記によらず、別途効果的な位置、形態で植栽を確保するよう努める。</p> <p>② 緑豊かなまちなみ景観を先導するために、敷地面積の15%以上の緑地を確保する。</p> <p>3 沿道施設地区①、②</p> <p>① 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画により道路境界線より後退した1.5mの範囲内は植栽空間とし、緑豊かなまちなみを形成する。ただし、人や車両の出入りに用いる通路部分等においては、上記によらず、別途効果的な位置、形態で植栽を確保するよう努める。</p> <p>② 緑豊かなまちなみ景観を先導するために、敷地面積の15%以上の緑地を確保する。</p>
垣又は柵のしつらえ	<p>1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、②</p> <p>① 道路側に垣又は柵を設ける場合は、可能な限り道路から後退した位置に設置</p>

対象項目	基準
	<p>するとともに、必要最小限の高さかつできる限り見通しのきくものとし、植栽を併用するなど、周辺景観に十分配慮する。</p> <p>2 住宅地区①、②</p> <p>① 道路側に設置する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。</p>
屋上施設	<p>1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、②</p> <p>① 屋上施設を設置する場合は、周辺の環境に調和するようルーバーを設けるなど修景に配慮する。</p> <p>② 地区を縦断する大阪モノレールや府道茨木箕面丘陵線からの見え方に十分配慮する。</p> <p>2 住宅地区①、②</p> <p>① 建築物の屋根は、周辺景観と調和するよう配慮する。</p>
外観の意匠・色彩	<p>1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、②</p> <p>① 周辺景観との調和を図るために、棟配置については可能な限り分節化するなど、周辺との環境になじむよう最大限配慮する。</p> <p>② 高さ16mを超える建築物の4階を超える部位(以下「中高層部」という)の壁面が長大とならないよう、中高層部の長辺は概ね50メートルを超えないものとし、建物配置をずらしたり、中高層部にスリットを入れる、色彩に変化をつけるなどして、分節化する。</p> <p>③ 有彩色は、原則としてベースカラー及びサブカラーともに、マンセル値による明度が6以上8以下の色彩とする。</p> <p>④ 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4以上8以下とする。</p> <p>⑤ 建築物の外壁のベースカラーは、周辺景観に調和するよう、彩度の低い色(落ち着いた色)を基調とし、建築物の外壁の上層部に強調色(アクセントカラー)を用いず、効果的に配色し、分節化や圧迫感の軽減に努める。</p> <p>⑥ 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。</p> <p>⑦ 付帯施設に関しては、通りからの見え方及び建物や周辺との調和に留意する。</p> <p>⑧ 市街地の広い範囲から眺望可能な立地にあることを意識し、遠景としての見え方に十分配慮した意匠・色彩を施し、周辺景観から浮き上がらないようにする。</p> <p>2 住宅地区①、②</p> <p>① 屋根及び壁については、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。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 付帯施設に関しては、通りからの見え方及び建物や周辺との調和に留意する。</p>

6. 関連図及び表

図1 景観計画 区域図

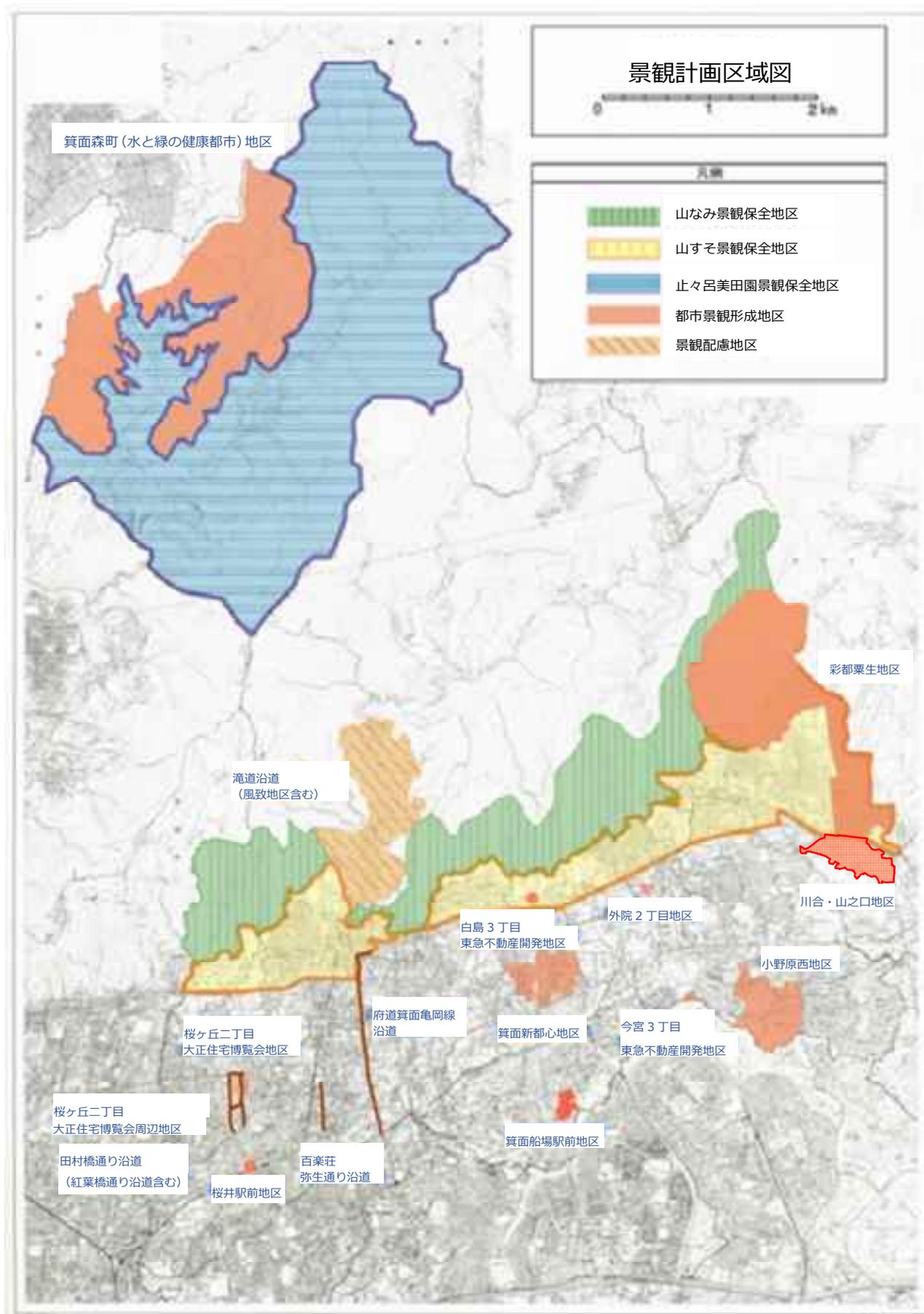


図3—20 川合・山之口地区 区域図

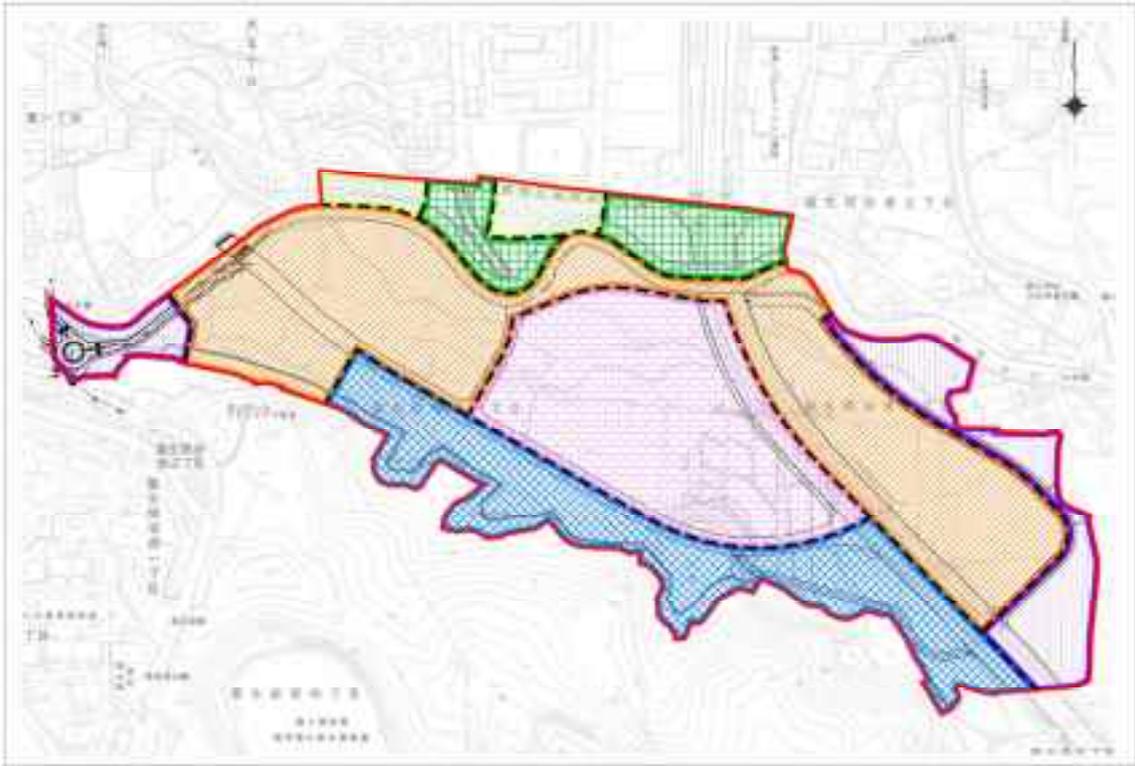


図3—21 みどりの空間を確保する位置図

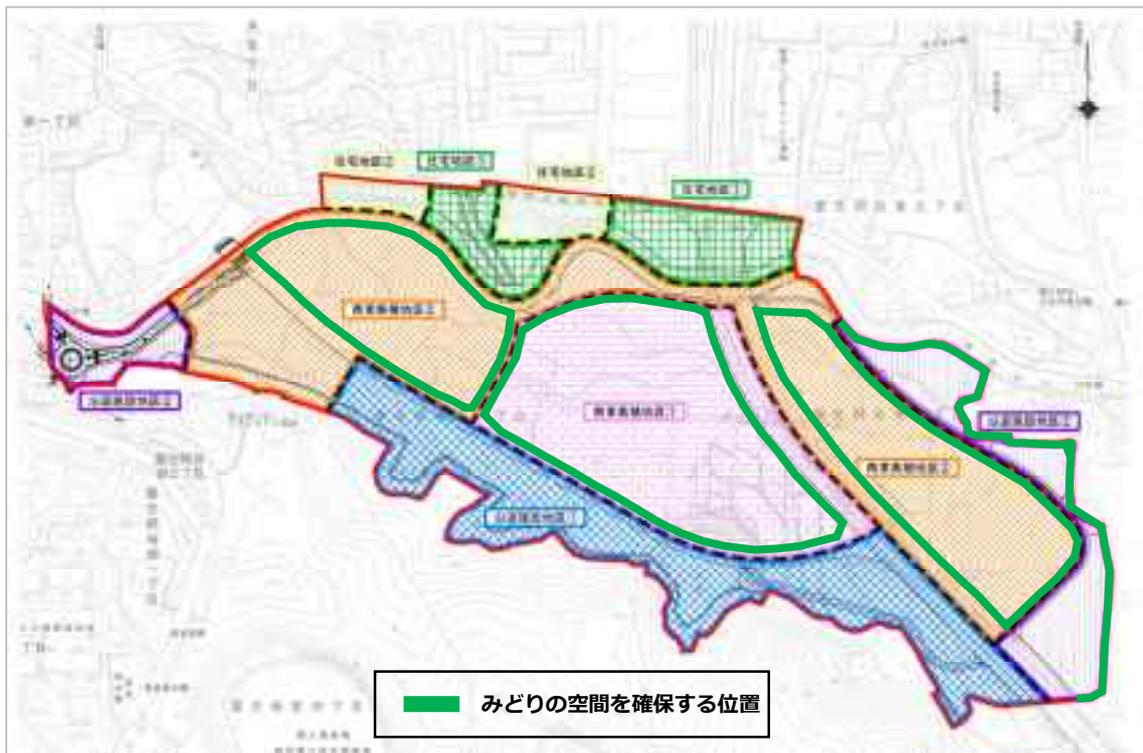
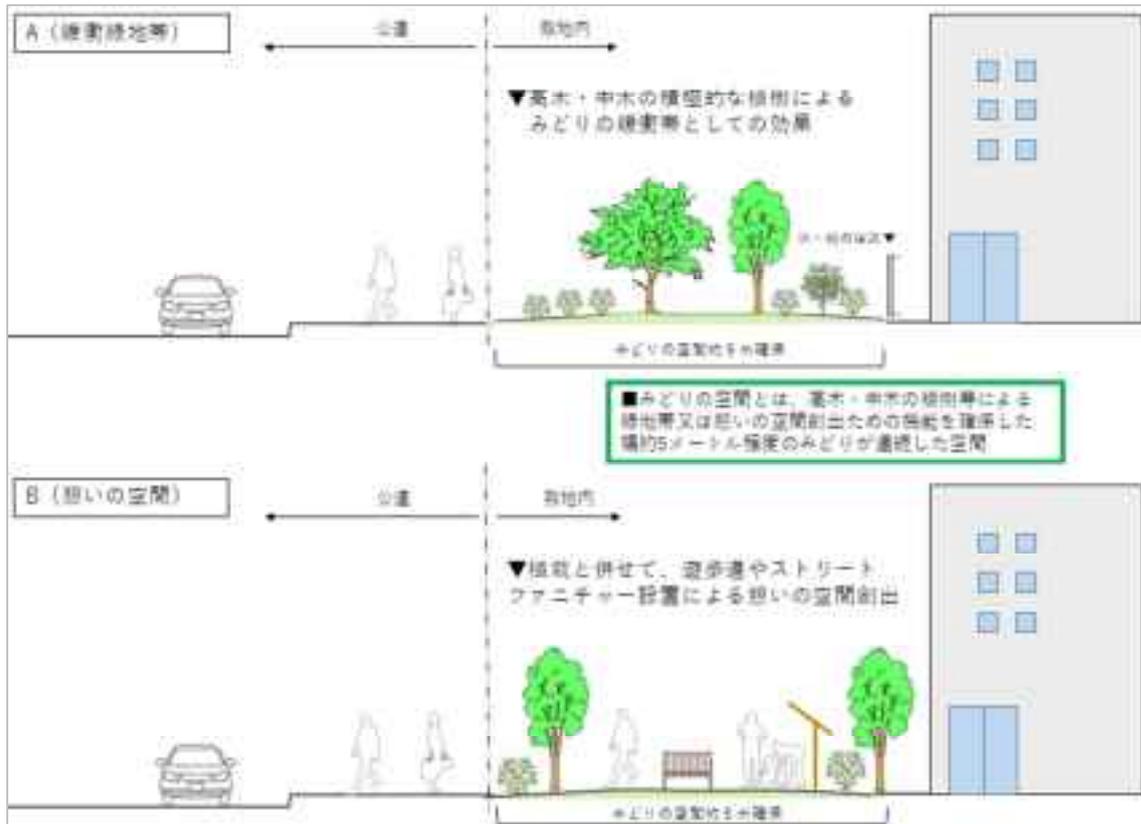


図3—22 道路境界からみどりの空間確保（例）



○都市景観条例に基づく都市景観形成地区基準案

川合・山之口地区の届出対象行為においては、都市景観形成地区基準として、以下の基準を定めます。

都市景観形成地区基準

対象項目	基準
建築物等の用途に関する事項	1 北部大阪都市計画川合・山之口地区地区計画に準ずる。
広告物の表示等に関する事項	1 商業集積地区①、② ① 敷地内の広告物又は看板は、周辺の環境と調和するように自己用のみとする。 ② 周辺景観へ配慮し、建築物の上層部への広告物の設置は避け、併設される店舗等必要な部分のみに設置する。 2 沿道施設地区①、② ① 敷地内の広告物又は看板は、周辺の環境と調和するように自己用のみとする。 3 住宅地区①、② 屋外広告物は、原則として掲出ししない。

8 都市景観形成地区の変更(彩都栗生地区) 素案

○箕面市景観計画

【変更履歴】

平成 19 年(2007 年)10 月 1 日告示

平成 20 年(2008 年)3 月 24 日変更告示(同年 4 月1日施行)

- ・都市景観形成地区 小野原西地区追加
- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区追加

平成 20 年(2008 年) 8 月 8 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 21 年(2009 年) 7 月 21 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 22 年(2010 年) 4 月 1 日変更告示(同年 7 月1日施行)

- ・山すそ景観保全地区追加

平成 22 年(2010 年)12 月 27 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 24 年(2012 年)3 月 22 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 25 年(2013 年)1 月 28 日変更告示(同年4月1日施行)

- ・止々呂美田園景観保全地区追加

平成 25 年(2013 年)3 月 27 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 25 年(2013 年)10 月 30 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 26 年(2014 年)3 月 31 日変更告示(同日施行)

- ・都市景観形成地区 今宮三丁目東急不動産開発地区変更

平成 26 年(2014 年)9 月 17 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

平成 27年(2015年)4 月 1 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 白島三丁目東急不動産開発地区追加

平成 27年(2015年)6 月 25 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

平成 28 年(2016 年)4 月 1 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 桜井駅前地区追加

平成 29 年(2017 年)8月18日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面船場駅前地区追加

令和元年(2019 年)6月26日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 箕面森町(水と緑の健康都市)地区変更

令和5年(2023 年) 月 日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区 川合・山之口地区追加

・都市景観形成地区 彩都粟生地区変更

○箕面市景観計画の変更案

※変更（追加）箇所のみ抜粋

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域

④都市景観形成地区

名称	彩都粟生地区
位置	箕面市彩都粟生南一丁目から七丁目、彩都粟生北一丁目から七丁目（図1、図3-5）
面積	約163.5ha
経過	1 旧条例に基づき都市景観形成地区に平成18年(2006年)9月13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19年(2007年)10月1日告示、平成20年(2008年)4月1日施行。 3 平成20年(2008年)8月8日に追加指定、告示。 4 平成25年(2013年)3月27日に追加指定、告示。 5 平成26年(2014年)9月17日に追加指定、告示。 6 令和 年（ 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域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

エ) 彩都粟生地区

項目	内容
基本目標	○山なみ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々が景観形成の主体として、新しいまちづくりに関わり、ルールを大切にするとともに、自然を取り込んだ温かい魅力のあるまちを創る ○「彩都（国際文化公園都市）都市環境デザイン基本計画（案）」に基づき、21世紀の新しい時代にふさわしい都市景観、都市空間を備えた品格のあるまちを育む

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

エ) 彩都粟生地区

（制限事項）

対象項目	基準
建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又は柵の構造	1 北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画に準ずる。
建築物の高さ	1 北部大阪都市計画高度地区及び北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画に準ずる。
敷き際のしつらえ	<p>1 施設導入地区①、一般住宅地及び計画住宅地（戸建等）</p> <p>北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の「かき又はさくの構造の制限」を遵守し、道路境界から0.5メートルの範囲内は植栽空間とし、ガーデニング等により「公園都市」にふさわしい緑豊かなまちなみを形成する。（図3-6-1のとおり）</p> <p>2 施設導入地区②</p> <p>彩都粟生地区地区計画による敷地境界線から壁面位置の制限により後退した部分のうち道路側においては、歩行空間とアメニティ向上のための植栽空間とし、緑豊かなまちなみを形成する。</p> <p>3 計画住宅地（中高層等）</p> <p>北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画による敷地境界線から壁面位置の制限により後退した部分のうち道路側においては、歩行空間とアメニティ向上のための植栽空間とし、賑わいのある緑豊かなまちなみを形成する。（図3-6-2のとおり）</p>
屋上施設	<p>1 施設導入地区①</p> <p>屋上施設を設置する場合は、周辺の環境に調和するように必要に応じて目隠しをするものとする。</p> <p>2 施設導入地区②及び 計画住宅地（中高層等）</p> <p>屋上施設に関しては、屋根や塔屋と一体となるような修景を行う。</p>
植栽（緑化）	<p>1 施設導入地区①</p> <p>① 道路に面した部分は緑化に努め、連続性のある緑地が確保できるようにする。</p> <p>② 敷地内は、建築物緑化（壁面緑化・屋上緑化）や駐車場の緑化など、工夫をこらした緑化に努め、周辺との調和に配慮する。</p> <p>2 施設導入地区②</p> <p>① 建築物の建つ地盤面において、その法肩や道路に面する部分に生垣や中高木</p>

対象項目	基準
	<p>などによる緑地を確保する。また、周辺から見たときの建築物のエッジとなる部分で中高木を用いた緑地の配置に努める。</p> <p>② 市街地、特に遠景の眺望点及びせせらぎ橋、そよかぜ橋、宿久庄橋から見える建築物の前面に植栽空間を確保し、高木を中心とした列植を行うように努める。なお、ここにいう高木とは植栽時に樹高が概ね4m以上のものとし、効果的に建築物の圧迫感を軽減できるような樹種や配置とする。</p> <p>③ 敷地内の法面は地被類や中低木を用いた緑化に努める。</p> <p>④ 敷地内は、建築物緑化(壁面緑化・屋上緑化)や駐車場の緑化など、工夫をこらした緑化に努め、周辺との調和に配慮する。</p> <p>⑤ 造成法面は緑地としての維持、保全に努め、やむをえず改変する場合は周辺景観への影響に十分配慮する。</p> <p>⑥ 大規模な造成法面(図3-6-3に表示する法面のうち、連続して上端から下端まで高さが12m以上又は水平距離26m以上の部分)は、良好な市街地環境を確保するため緑地として維持、保全する。ただし、次に掲げる場合の改変部分についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 公共の用に供するため、敷地内への進入路を設けるため又は維持管理上の必要から、改変を要する場合で、市街地からの見え方に十分配慮しつつ必要最小限の改変を行う場合。</p> <p>(2) 造成法面上端から高さ5mまでの改変で市街地から見える範囲に構造物を設けない場合(植栽等で構造物を隠して設ける場合を含む)</p> <p>3 一般住宅地及び計画住宅地(戸建等)</p> <p>① 道路に面した部分は緑化に努め、連続性のある緑地が確保できるようにする。</p> <p>② 敷地内は、できるだけ空地を確保し積極的な緑化に努める。</p> <p>③ 原則として造成法面は大規模な改変を行うことなく、緑地とする。</p> <p>4 計画住宅地(中高層等)</p> <p>① 敷地内の緑地面積は、敷地面積が2,000㎡以上の場合、その敷地の35%以上を確保するように努める。ただし、別図3-5に示す区域(あ)はこの限りでない。また、建築基準法第86条第1項から第4項の規定(建築基準法第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。</p> <p>② 道路に面した部分は緑化に努め、連続性のある緑地が確保できるようにする。</p> <p>③ 緑地軸(川合裏川)と一体となったまとまりのある緑地空間を形成するよう、敷地の高低差や造成法面等を活用した緑化に努める。</p> <p>④ 戸建住宅地に面した部分は緑化に努め、その地区に対する圧迫感の軽減に</p>

対象項目	基準
	<p>努める。</p> <p>⑤ 敷地内の緑地、特に法面については、利用・管理に配慮するよう努める。</p>
<p>外観の意匠・色彩</p>	<p>1 施設導入地区①、一般住宅地及び計画住宅地(戸建等)</p> <p>① 建築物の外壁のベースカラーは、けばけばしい色彩(彩度の高い色彩)は避け、周辺との調和に配慮する。</p> <p>② 付帯施設に関しては、通りからの見え方及び建物や周辺との調和に留意する。</p> <p>2 施設導入地区②</p> <p>① 山なみと調和した景観の形成のため、棟配置については、可能な限り分節化等の配慮に努める。</p> <p>② 山なみの稜線との調和を図るため、屋根形状や搭屋等の位置・規模に配慮し、スカイラインの調和に努める。また、勾配屋根を用いる場合は、山なみ景観へ配慮し、低彩度かつ低明度とする。</p> <p>③ 建築物の外壁のベースカラーは、里山の緑に調和するよう、彩度の低い色(落ち着いた色)を基調とし、また明度を上げすぎないようにする。また、建築物の外壁の上層部に強調色(アクセントカラー)を用いない。</p> <p>④ 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。</p> <p>⑤ 付帯施設に関しては、通りからの見え方及び建物や周辺との調和に留意する。</p> <p>⑥ 市街地の広い範囲から眺望可能な立地にあることを意識し、遠景としての見え方に十分配慮した意匠・色彩を施し、周辺景観から浮き上がらないようにする。</p> <p>3 計画住宅地(中高層等)</p> <p>① 山なみと調和した景観の形成のため、住棟配置については、可能な限り分節化等の配慮に努める。</p> <p>② 山なみの稜線との調和を図るため、屋根形状や搭屋等の位置・規模に配慮し、スカイラインの調和に努める。また、勾配屋根を用いる場合は、山なみ景観へ配慮し、低彩度かつ低明度とする。</p> <p>③ 建築物の外壁のベースカラーは、里山の緑に調和するよう、彩度の低い色(落ち着いた色)を基調とし、また明度を上げすぎないようにする。また、建築物の外壁の上層部に強調色(アクセントカラー)を用いない。</p> <p>④ 壁面後退により生み出される歩行空間については、歩道との一体感が感じられるようしつらえの工夫、そしてベンチ等憩いの場や照明等による明るく安全な空間の演出を積極的に行う。特に、彩都西駅から大阪大学箕面キャンパスへの通りについては、街角広場や店舗等を設けることにより、人が集まり交差する</p>

図 3 - 5 彩都栗生地区 区域図

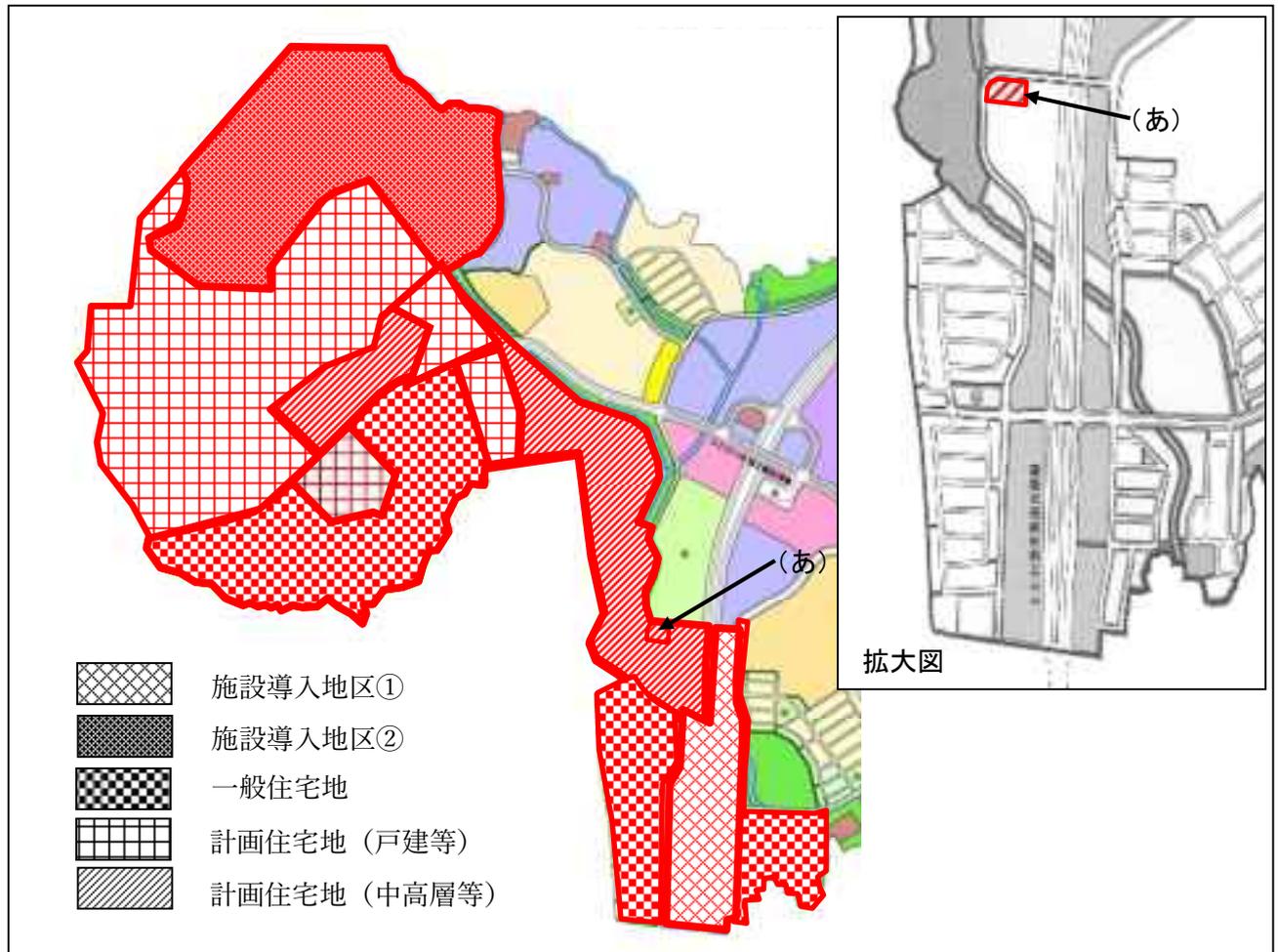


図3-6-1 彩都栗生地区 一般住宅地及び計画住宅地（戸建等）のイメージ図

屋外広告物は、原則として掲出しない

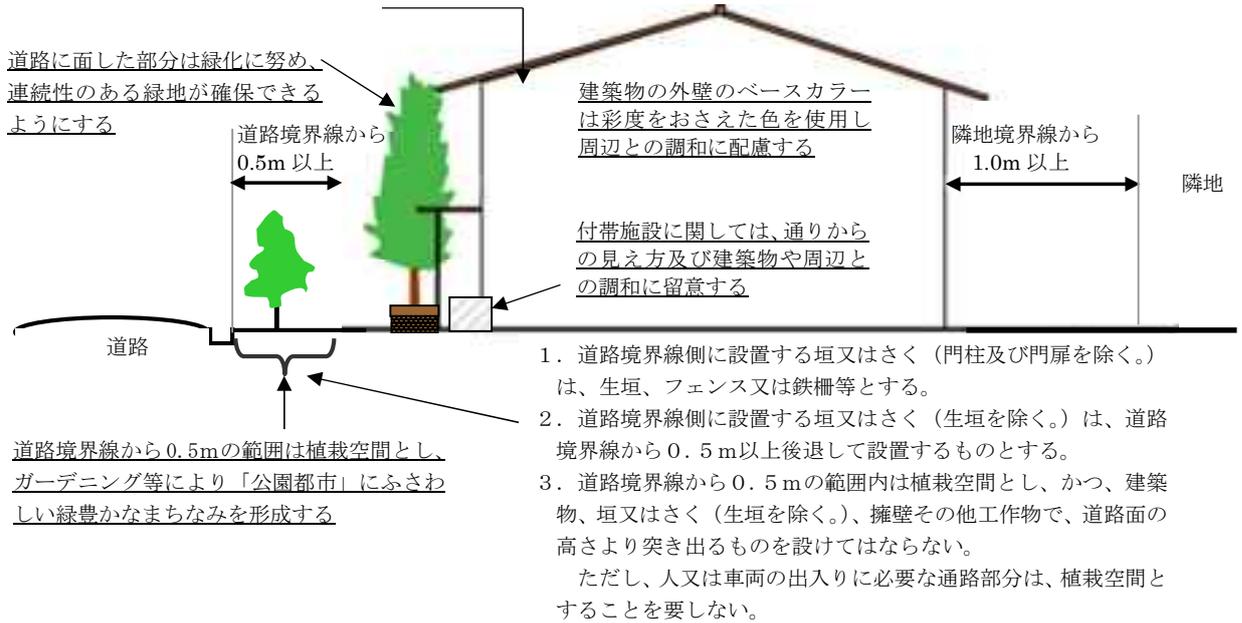


図3-6-2 彩都栗生地区 計画住宅地（中高層等）のイメージ図

屋上施設に関しては、屋根や塔屋と一体となるような修景を行う

山なみの稜線との調和を図るため、屋根形状や塔屋等の位置・規模に配慮する
勾配屋根を用いる場合は、山なみ景観へ配慮し、低彩度かつ低明度とする

山なみと調和した景観の形成のため、住棟配置については、可能な限り分節化等の配慮に努める

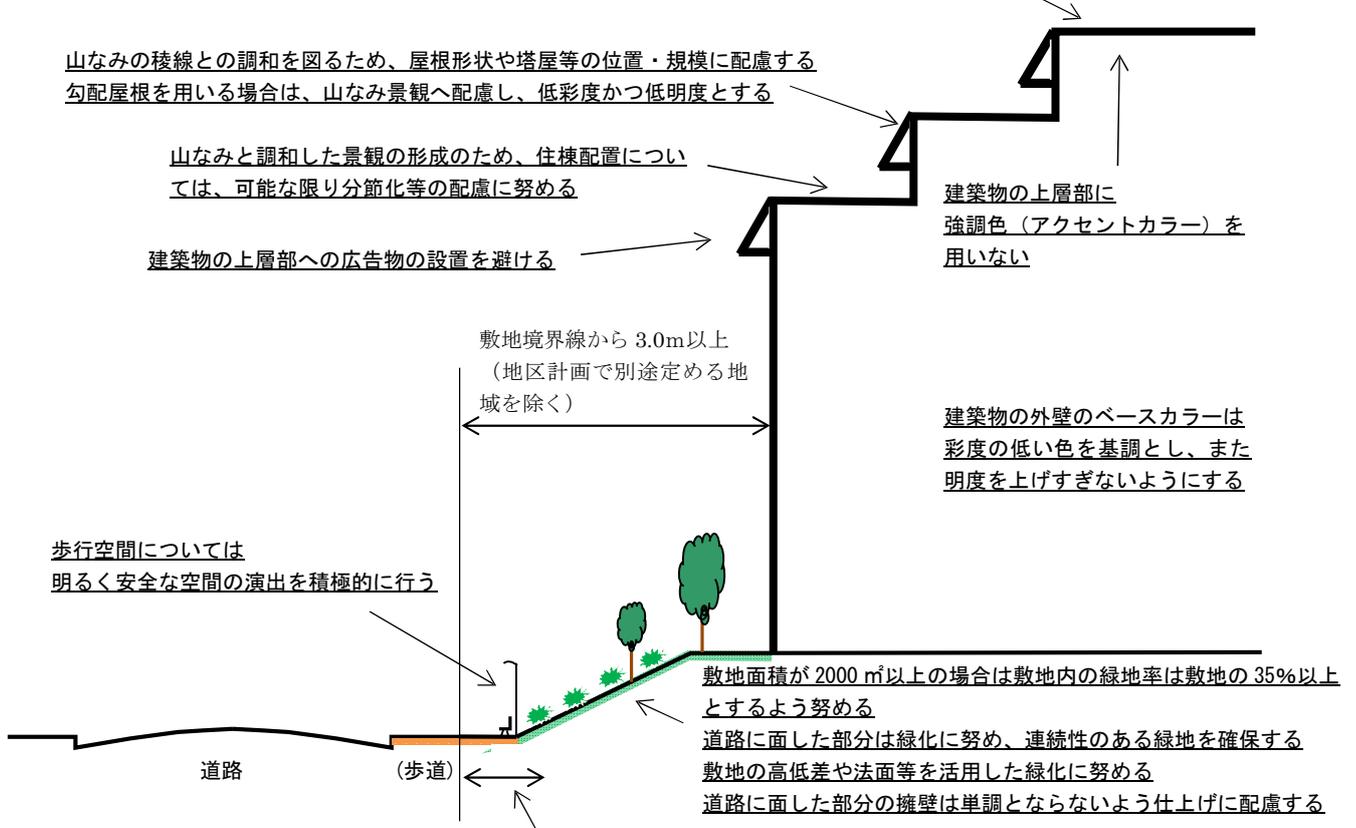
建築物の上層部への広告物の設置を避ける

敷地境界線から3.0m以上
（地区計画で別途定める地域を除く）

歩行空間については、明るく安全な空間の演出を積極的に行う

建築物の上層部に強調色（アクセントカラー）を用いない

建築物の外壁のベースカラーは彩度の低い色を基調とし、また明度を上げすぎないようにする



敷地境界線から壁面位置の制限により後退した部分のうち道路側においては、歩行空間とアメニティ向上のための植栽空間とする

ルールの模式図（下線部が主な都市景観形成地区の基準の内容）

9 川合・山之口地区における都市計画等の変更について

川合・山之口地区における都市計画等の変更について

目次

1. 川合・山之口地区の概要について
2. まちづくり協議会等での検討について
3. 区域区分の変更について
4. 地域地区の変更について
5. 地区計画の決定について
6. 景観計画等の変更について
7. ルール策定までの流れ

令和5年(2023年)3月
箕面市

はじめに

川合・山之口地区では、平成7年から平成12年まで、モノレール彩都線の延伸に伴う（仮称）川合駅新設と連動させた駅周辺地区の土地地区画整理事業が地元まちづくり協議会において検討されていましたが、地権者合意が整わず最終的にはまちづくりを断念されました。

しかし、平成30年に川合・山之口地区を含む粟生間谷全地区の自治会長連名で、「新駅設置」と「周辺地区のまちづくりの再開への市の支援」を項目に含む要望書が市へ提出されたことを皮切りに、まちづくりに対する検討は再開され、令和3年8月には箕面市川合・山之口土地地区画整理準備組合が設立され、令和4年3月には業務代行予定者が決定しました。

以上の状況を踏まえ、本市は川合・山之口地区の自然環境の保全や景観等との整合を図りつつ、公共施設の整備改善と宅地の利用増進に努め、健全な市街地を形成することを目的として、「都市計画」「景観計画」の変更、追加に係る素案をとりまとめましたので、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。



1. 川合・山之口地区の概要について

■現状と課題

本地区は市街化調整区域で、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計画されるなど、交通利便性の高い立地である。一方、農業の後継者不足により、耕作放棄地の増加などが危惧される。



1. 川合・山之口地区の概要について

■第5次箕面市総合計画 後期基本計画(平成28年3月策定)の位置づけ

地域別の特徴と今後の施策展開（東部地域）

(現状と課題)

～前略～

今後、彩都や小野原西地区の新市街地で人口が増加し、生活サービス施設の立地が促進されるなど、東部地域の利便性の向上に寄与することが期待されます。

(施策の展開)

～前略～

彩都やその周辺では、施設地区と住宅地区を適切にゾーニングすることにより、多様な都市機能とみどり豊かな公園都市にふさわしいまちづくりを進めます。



出典：第5次箕面市総合計画 後期基本計画

1. 川合・山之口地区の概要について

■ 箕面市都市計画マスタープラン（平成8年8月策定）の位置づけ

地域整備の方針において、川合・山之口地区は、面的整備を誘導し、良好な市街地形成を検討する地区として位置づけられている。

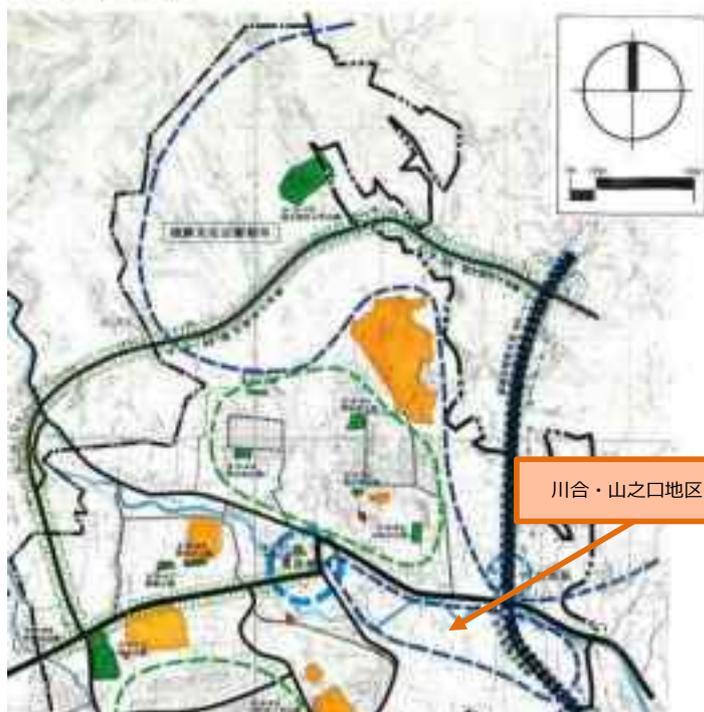
【川合・山之口（北側）地区の土地利用転換】

国際文化公園都市の成熟、国際文化公園都市モノレール（仮称）川合駅や、茨木箕面丘陵線の整備、周辺市街地部の土地利用状況との整合を図りながら、計画的な面的整備を誘導し、良好な市街地の形成を検討する。

【川合・山之口（南側）地区の環境保全】

現在の良好な自然環境との調和を図りながら、計画的な面的整備を誘導し、良好な市街地の形成を検討する。

地域整備の方針図



出典：箕面市都市計画マスタープラン

1. 川合・山之口地区の概要について

■ 箕面市立地適正化計画（平成28年2月策定）の位置づけ

川合・山之口地区は、現在市街化調整区域のため、立地適正化計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域には含まれていませんが、近接するモノレール線沿線・粟生団地バスターミナル・小野原東・小野原南バス停周辺区域を東部都市機能誘導区域群として位置づけており、既に大型ホームセンターやリハビリテーション病院が立地しています。

【都市機能誘導区域】

都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

【東部都市機能誘導区域に関する主な記述】

現時点で人口未定着であることに起因して彩都粟生北エリアで不足している診療所（小児科、内科、外科）及び食料・日用品店舗についても、エリアの今後の人口定着を見込み、誘導施設として設定します。



出典：箕面市立地適正化計画

1. 川合・山之口地区の概要について

■上位計画の位置づけまとめ

箕面市都市計画マスタープランにおいて、川合・山之口地区は「面的整備地区」に位置づけ、同地区の北側に隣接する区域を「拠点整備地区」に位置付けている。

箕面市立地適正化計画において、「拠点整備地区」は、「都市機能誘導区域」に含まれ、都市機能誘導施設として大型ホームセンター、リハビリテーション病院が立地されており、一つの生活拠点としての機能を有している。



1. 川合・山之口地区の概要について

■まちづくりの取り組み経過

- 平成 7年 1月 (1995年) **地権者による「川合・山の口まちづくり協議会」の発足**
モノレール彩都線の延伸に伴う(仮称)川合駅新設と連動させた駅周辺地区の土地区画整理事業を検討
- 平成12年 2月 (2000年) **法定合意率が66.6%のところ、地権者合意率77.6%、面積合意率65.6%であったため、面整備の検討を一時中止**
- 平成14年 3月 (2002年) **箕面市・大阪府・都市基盤整備公団の3者で、地元調整及び周辺整備等の条件が整った際に、協議・検討を再開する旨の覚書を締結**
【検討を一時中断】
- 平成30年12月 (2018年) **地元においてまちづくりの検討が再開**
川合・山之口地区を含む粟生間谷全地区の8自治会の会長連名で箕面市へ、「モノレール新駅の設定」と「周辺地区まちづくりの再開への市の支援」を含む要望書の提出
- 平成31年 2月 (2019年) **箕面市・大阪府・大阪高速鉄道株式会社の3者で新駅の検討に積極的に協力する旨の覚書を締結**
- 令和元年 7月 (2019年) **地権者による「川合・山之口地区まちづくり協議会」の発足**



1. 川合・山之口地区の概要について

令和2年8月
(2020年)

都市計画審議会で川合・山之口地区のまちづくりの検討状況を報告

北部大阪都市計画区域マスタープランの変更に伴い、府内でまちづくりが検討されている地域として川合・山之口地区が「保留フレーム」に設定される予定であることを報告

【参考】

北部大阪都市計画区域マスタープラン
保留フレーム位置図 (R2.10)

令和2年10月
(2020年)

北部大阪都市計画マスタープランの保留フレームに位置づけ

令和3年8月
(2021年)

「川合・山之口地区まちづくり協議会」が解散し、
「箕面市川合・山之口土地区画整理準備組合」が設立



令和4年3月
(2022年)

土地区画整理事業業務代行予定者が決定

令和4年6月
(2022年)

都市計画審議会及び都市景観審議会にまちづくりの検討状況を報告

【大阪府及び関係機関等と協議・調整】

令和5年2月
(2023年)

都市計画審議会及び都市景観審議会に都市計画変更等の検討状況を報告

2. まちづくり協議会等での検討について

■まちづくり協議会での検討

まちづくり協議会では地権者に対してアンケートを実施し、どういった土地利用の意向を持っているか調査した上で、以下の土地利用の方針を示している。



アンケートの結果、「農業を継続」と回答の方が一定数いる一方、権利者数で6割程度、面積で5割程度の方が「共同または自ら土地活用を希望する」と回答

*まちづくり協議会資料 (令和元年12月)

2. まちづくり協議会等での検討について

■土地利用の考え方

●近年、農業従事者の高齢化や担い手不足などにより、休耕地が増える傾向にあり、継続的な営農が難しい状況が予想され、地域の衰退に繋がる懸念される。（無秩序なスプロール化の可能性）

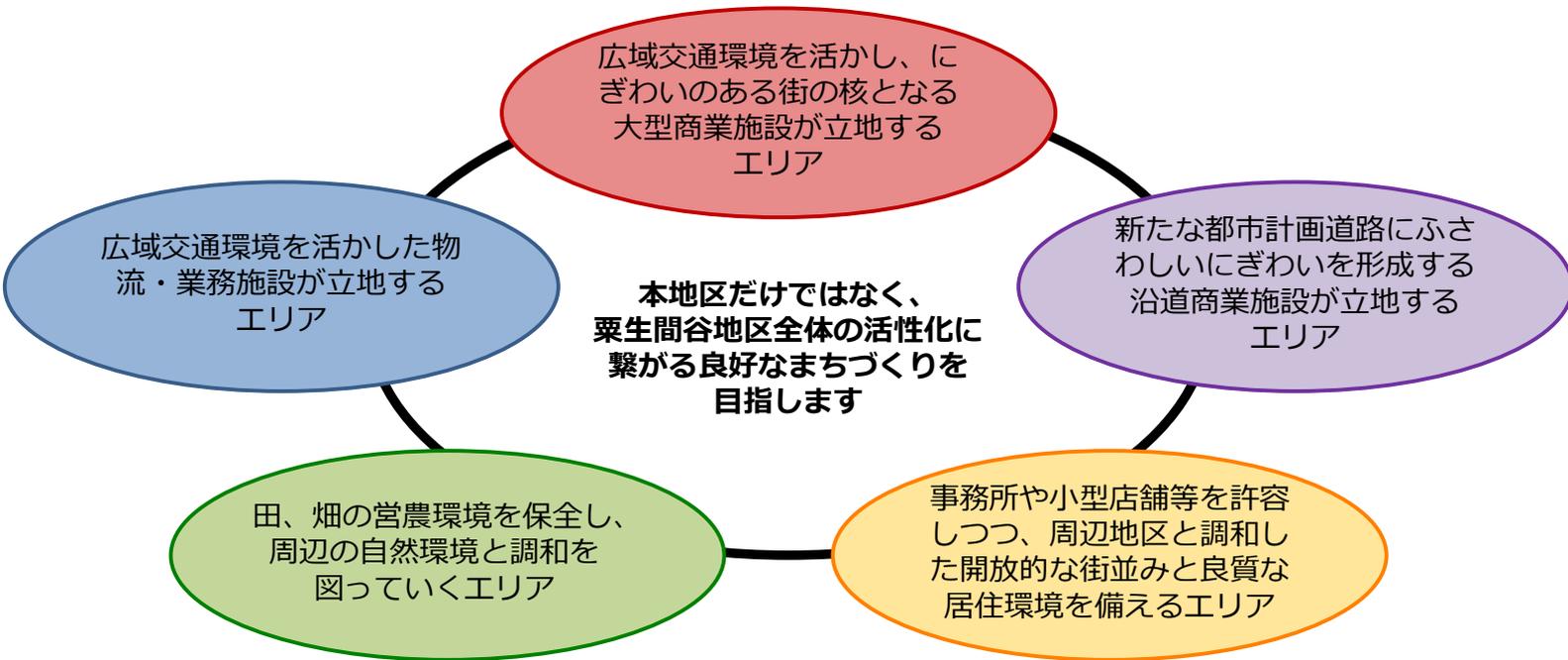


土地区画整理事業による秩序ある土地利用の実現

●名神高速道路や中国縦貫道路、新名神高速道路といった国土軸に近接し、北摂地域の幹線道路である府道1号茨木摂津線を有するエリア

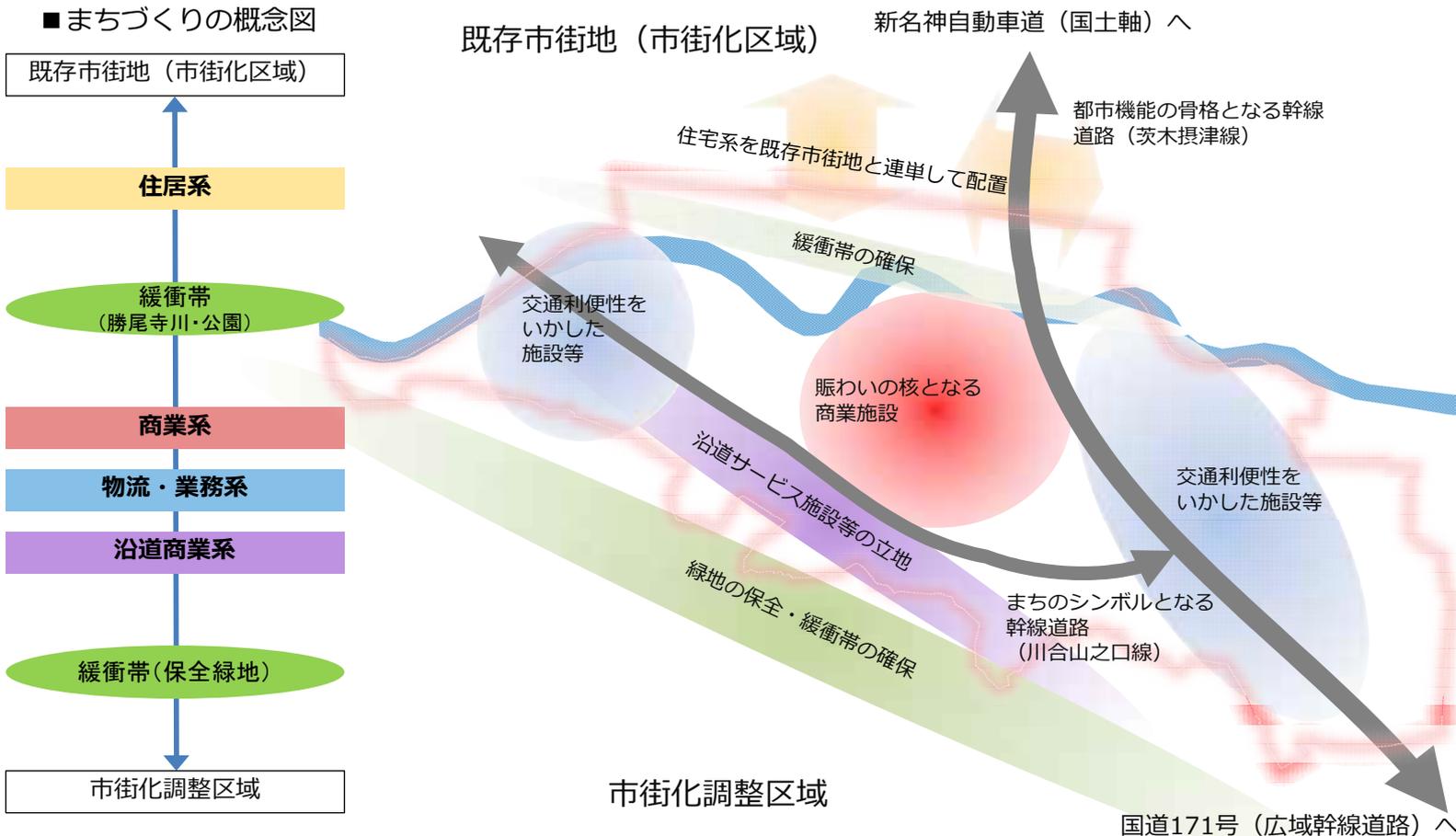


抜群の交通利便性を活かした賑わいあるまちづくり



2. まちづくり協議会等での検討について

■まちづくりの概念図



2. まちづくり協議会等での検討について

まちづくりの方針や、土地区画整理事業計画の実現に向けて、次の都市計画等を変更・決定していく。

都市計画

【大阪府が決定】

- **区域区分（変更）** → 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として決定

【箕面市が決定】

- **土地区画整理事業（新規）** → 土地区画整理事業の施行区域等を決定
- **地域地区**
 - ・ **用途地域（変更）** → 土地利用の基本的な枠組みを決定
 - ・ **高度地区（変更）** → 用途地域にあった建築物の高さを決定
 - ・ **防火・準防火地域（変更）** → 市街地における火災の危険を防除するために決定
- **地区計画（新規）** → 良好な環境となるよう地区に応じたルールを決定

景観計画

【箕面市が決定】

- **都市景観形成地区（新規）** → 届出対象行為や良好な景観形成のルールを決定

3. 区域区分の変更について

■ 区域区分とは

- ・無秩序な市街地の拡大を抑制し計画的な市街地整備等をはかることなどを目的に、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分（都市計画法第7条第1項）
- ・市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及び、おおむね10年以内に優先的・計画的に市街化をはかるべき区域」と規定（都市計画法第7条第2項）
- ・市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」と規定され、開発行為や建築行為等の市街化を助長するものは制限（都市計画法第7条第3項）

■ 第8回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針（大阪府）

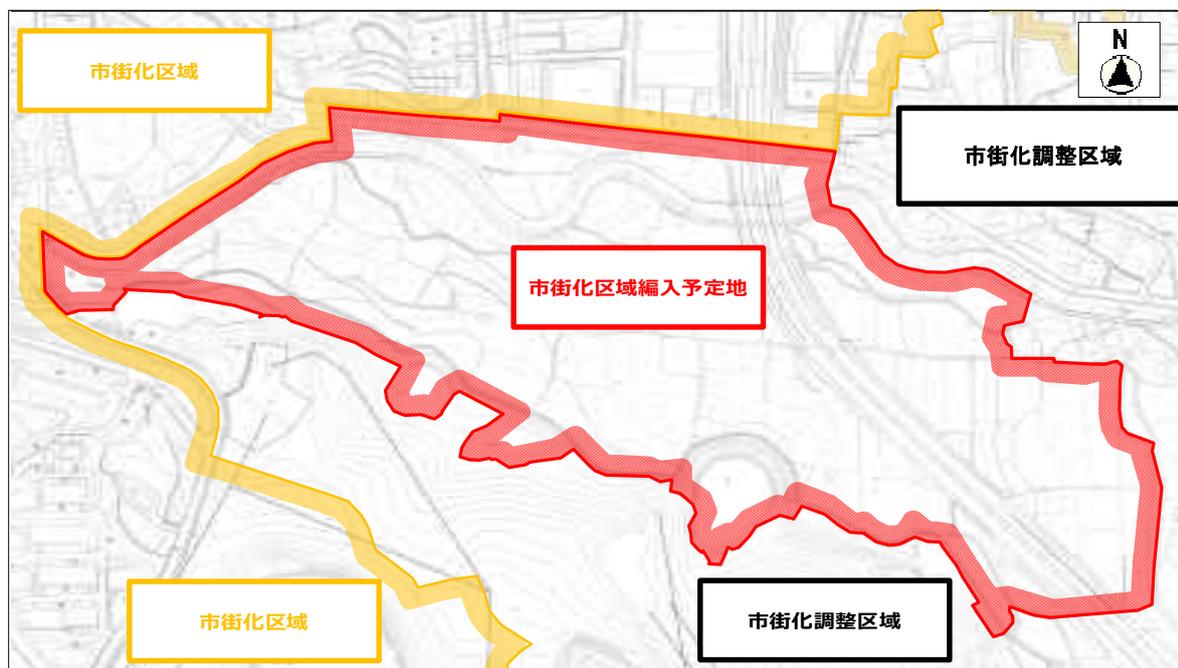
【編入基準】

- ▶土地利用計画が定まっている土地の区域で、計画的な市街地の形成が確実と見込まれる区域
- ▶計画的な市街化を図る上で必要最小限の整形な区域
- ▶土地利用計画の実現に相応しい用途地域等の地域地区や、地区計画などを区域区分の変更と同時に都市計画として定めるもの
- ▶都市基盤施設の整備を誘導する方策として、土地区画整理事業を区域区分の変更と同時に都市計画として定めるもの
- ▶みどりの大阪推進計画で示された緑化の目標の達成に資するよう必要な措置を講ずるもの
- ▶市街化区域へ編入することにより生じる農林漁業、環境、道路、河川等への影響について、関連部局との調整が整ったもの

3. 区域区分の変更について

■ 区域区分の変更（市街化区域への編入手続き）について

川合・山之口地区は、大阪府によって令和2年に市街化区域編入予定地区（保留区域）に設定されている。今回、土地区画整理事業実施の見通しがたち、大阪府等との協議の結果、区域区分編入の基準を満たしていることを確認したことから、市街化区域に編入する。



3. 区域区分の変更について

(参考) 箕面市における市街化区域・市街化調整区域の変遷

「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直し」としておおむね5年ごとに大阪府において見直し作業を実施
箕面市においては、昭和45年6月に当初の市街化区域と市街化調整区域が決定され、その後も数回の見直しを実施

都市計画決定		市街化区域の面積 (ha)	市街化調整区域の面積 (ha)	合計面積 (ha)	備考
昭和45年6月20日	府告示第834号	1,361	3,474	4,835	当初
昭和52年12月26日	府告示第1811号	1,451	3,384	4,835	第1回一斉見直し
昭和58年10月19日	府告示第1348号	1,482	3,353	4,835	小野原東特定土地区画整理事業
昭和61年1月24日	府告示第124号	1,487	3,348	4,835	第2回一斉見直し
平成4年5月8日	府告示第618号	1,642	3,193	4,835	国際文化公園都市特定土地区画整理事業
平成8年2月21日	府告示第276号	1,957	2,831	4,788	水と緑の健康都市特定土地区画整理事業
平成11年8月31日	府告示第1494号	1,985	2,799	4,784	第4回一斉見直し 茨木市との境界変更 小野原西地区特定区画整理事業

4. 地域地区の変更について

(1) 用途地域の変更について

■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

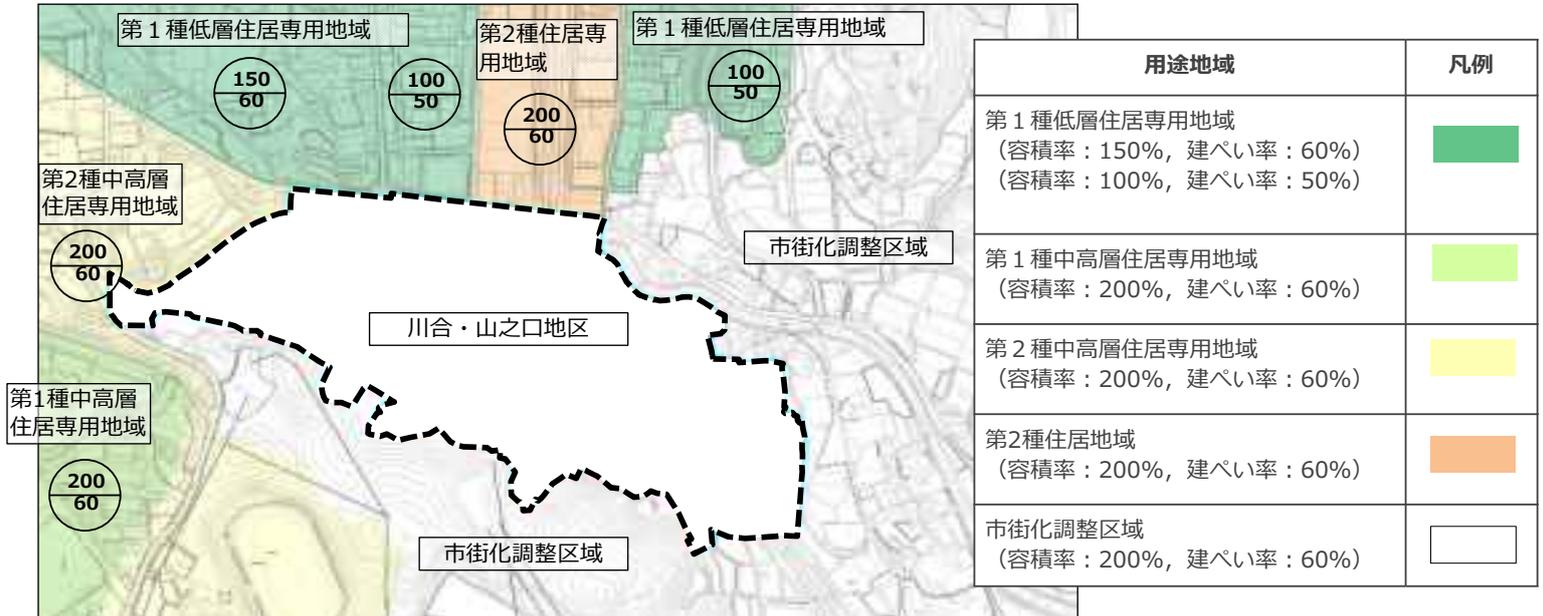


土地区画整理事業による基盤整備と、都市計画等のルールにより、
良好な土地利用を誘導

4. 地域地区の変更について

■用途地域の現状

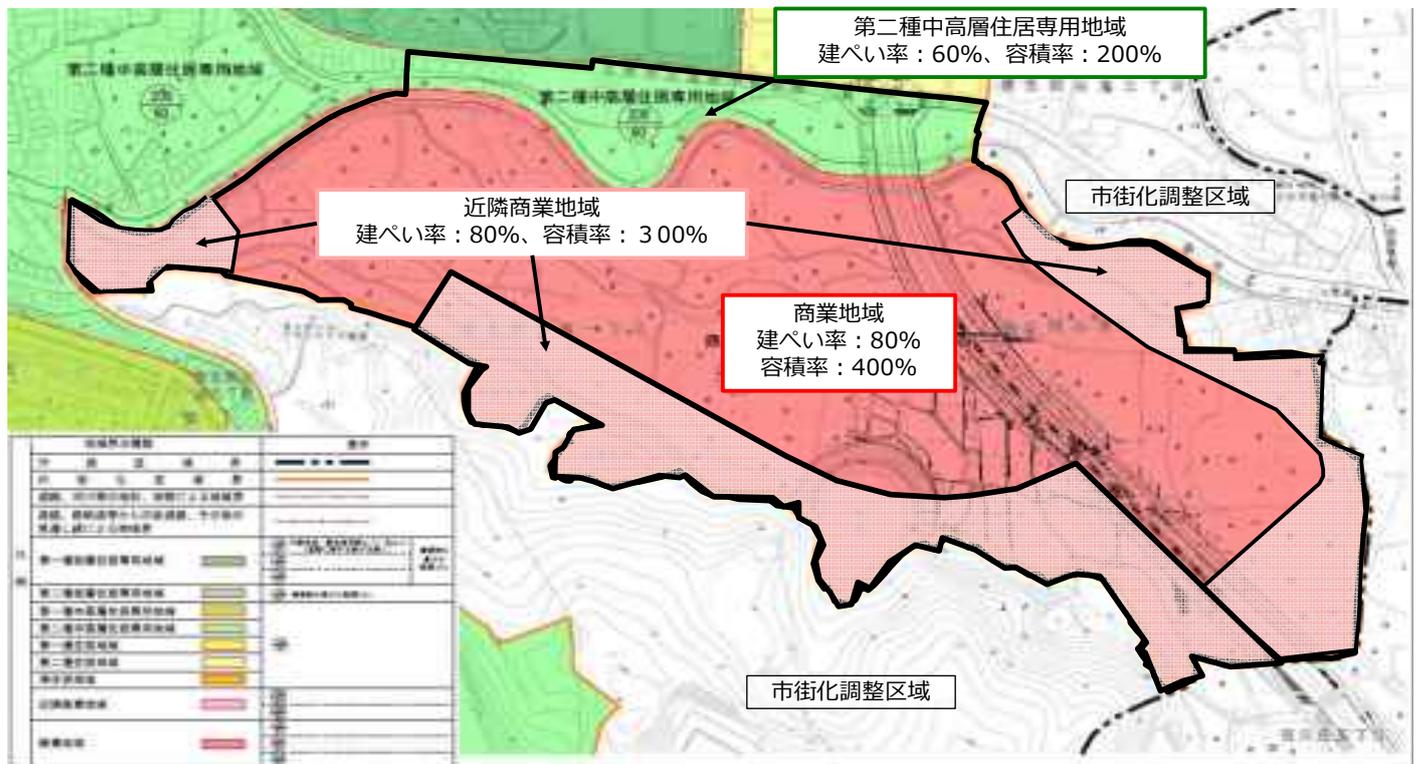
当該地区は第1種低層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第2種住居地域に接している。市街化調整区域である現在は、原則として農小屋や公共施設、地域に居住している人向けの日用品販売施設等しか建築できない。



4. 地域地区の変更について

■用途地域の設定

商業や業務系の土地利用に対する需要が非常に高く、一部には住居系の土地利用も想定されることから、「商業地域」「近隣商業地域」「第二種中高層住居専用地域」を決定する。

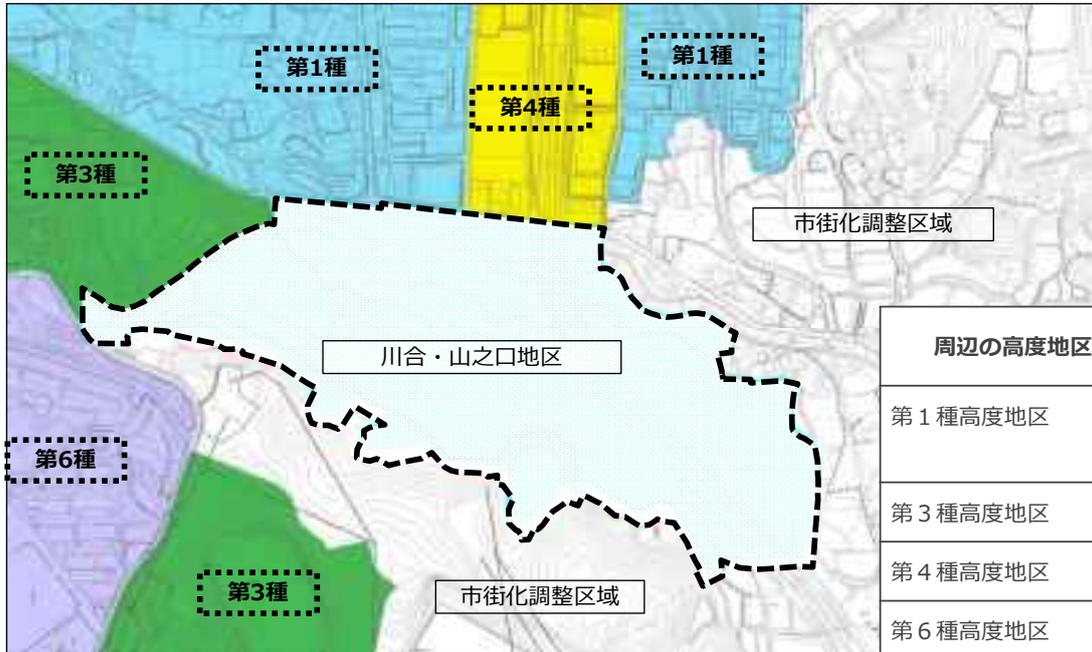


4. 地域地区の変更について

(2) 高度地区の変更について

■ 高度地区の現状

当該地区周辺の高度地区は、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。



周辺の高度地区	凡例	高さの最高限度
第1種高度地区	第1種	(10m) ※用途地域による制限
第3種高度地区	第3種	12m
第4種高度地区	第4種	16m
第6種高度地区	第6種	22m

4. 地域地区の変更について

■ 高さの最高限度の考え方

1) 川合・山之口地区のまちづくりの方針

賑わいの創出 → 商業・業務系用途の集積（大規模商業施設や物流施設等の立地を想定）
 良好な住環境の形成 → 住居系用途の確保（小規模な住宅などを想定）

2) 市の建物高さの誘導方針

市街地の現況等を勘案し、5段階の建物高さを設定し、高度地区の指定を行っている。

区分	建物高さ
低層ゾーン	(10m) ※用途地域による制限
中低層ゾーン	12m
中層ゾーン	16m
中高層ゾーン	22m
高層ゾーン	31m

■ 中低層ゾーン（第2種・第3種高度地区）

- ・現況の土地利用、旧集落など当該地区及び周辺環境への配慮から中低層ゾーンの指定が望ましいと考えられる区域
- ・整備済の都市計画道路沿道で、周辺及び沿道が既に低層として土地利用が行われている区域

■ 中高層ゾーン（第6種高度地区）

- ・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）

- ・商業地域が指定されている区域

4. 地域地区の変更について

3) 土地利用計画・周辺環境

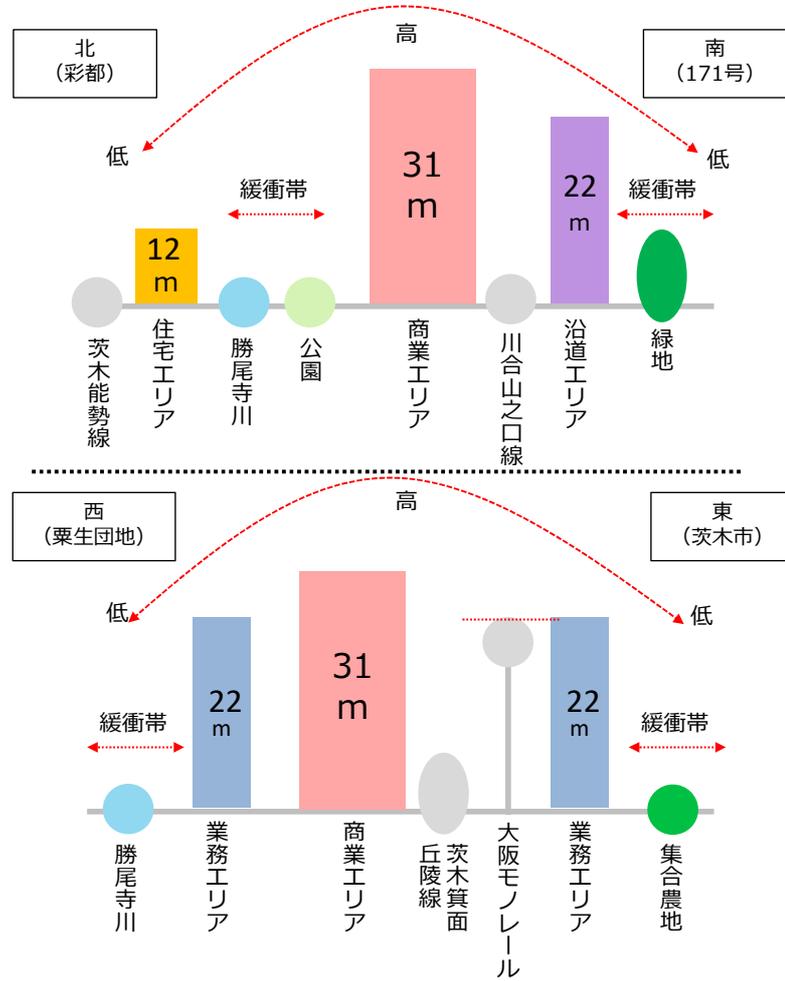
- ▶ 区域の中心部を核とした賑わいあるまちづくり
- ▶ 緑地や公園などを適切に配置し、周辺環境に配慮
- ▶ 住宅地区は近隣地域と整合を図る



- ▶ ボリューム感のある建築物を許容しながら、土地利用計画により適切に緩衝帯を配置し、周辺環境に調和した高度地区の設定

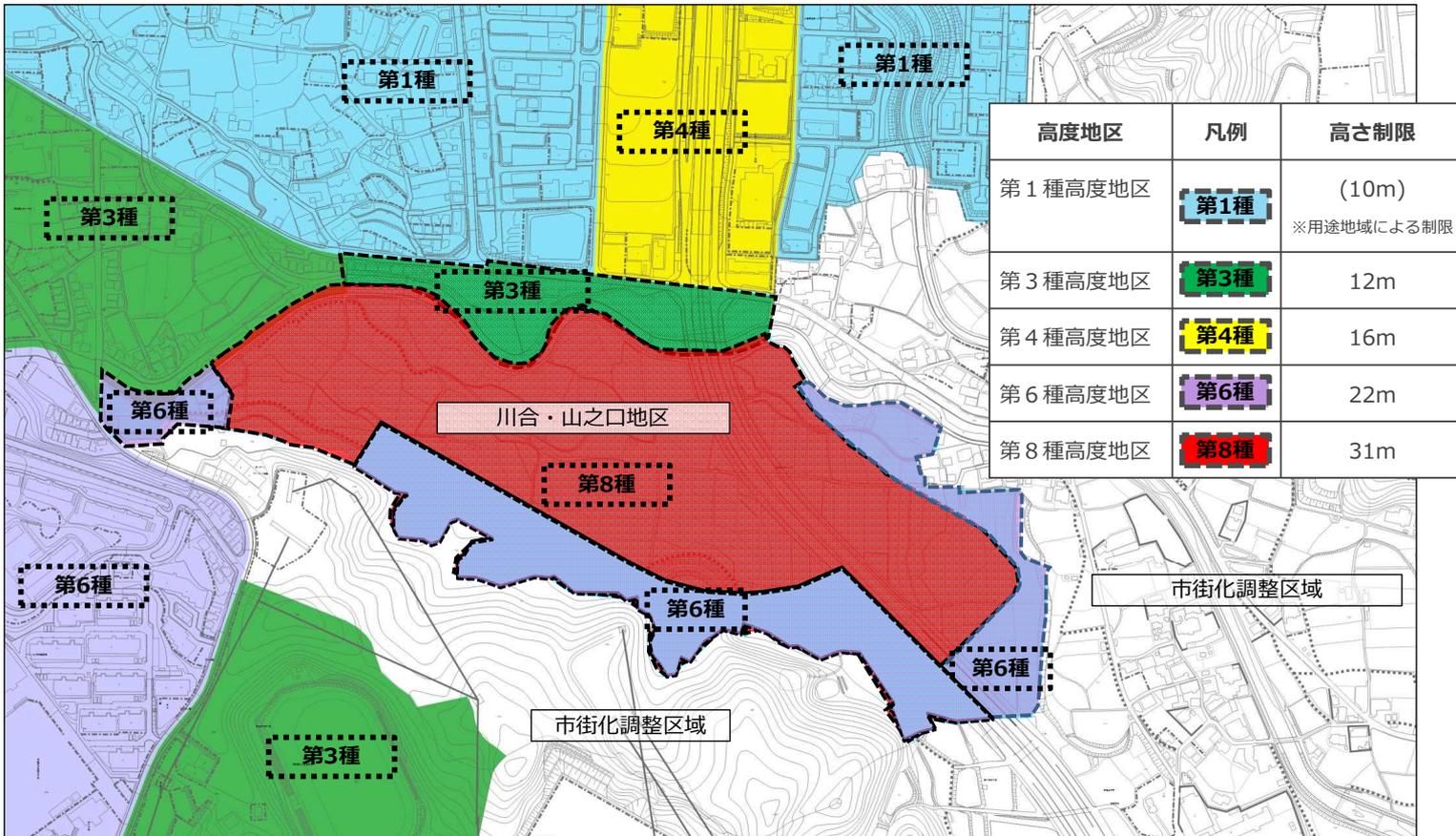


- ▶ **第8種高度地区**を基本とする
- ▶ 周辺地域と隣接する箇所及び川合山之口線沿道については**第6種高度地区**を設定する
- ▶ 住居系については、隣接する市街地と整合させるため**第3種高度地区**とする



4. 地域地区の変更について

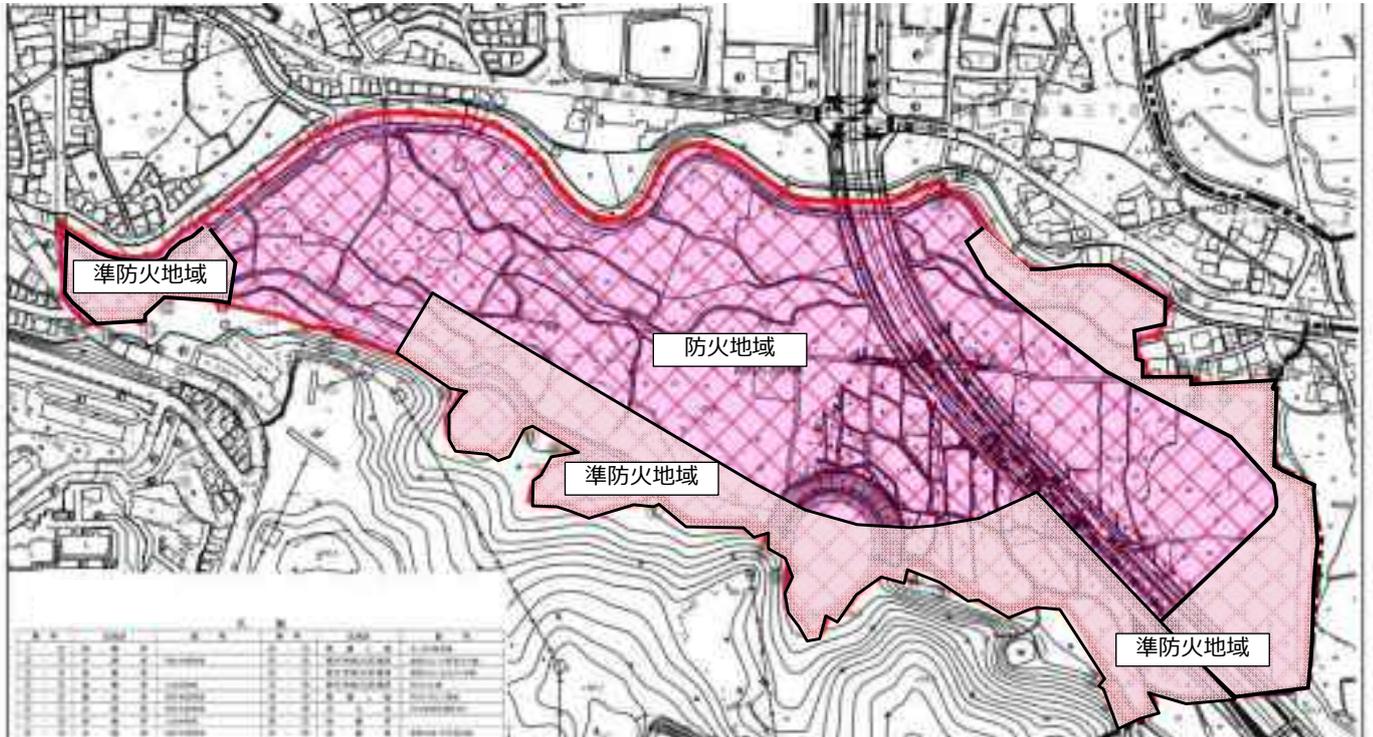
■ 高度地区の変更



4. 地域地区の変更について

(3) 防火地域及び準防火地域の変更について

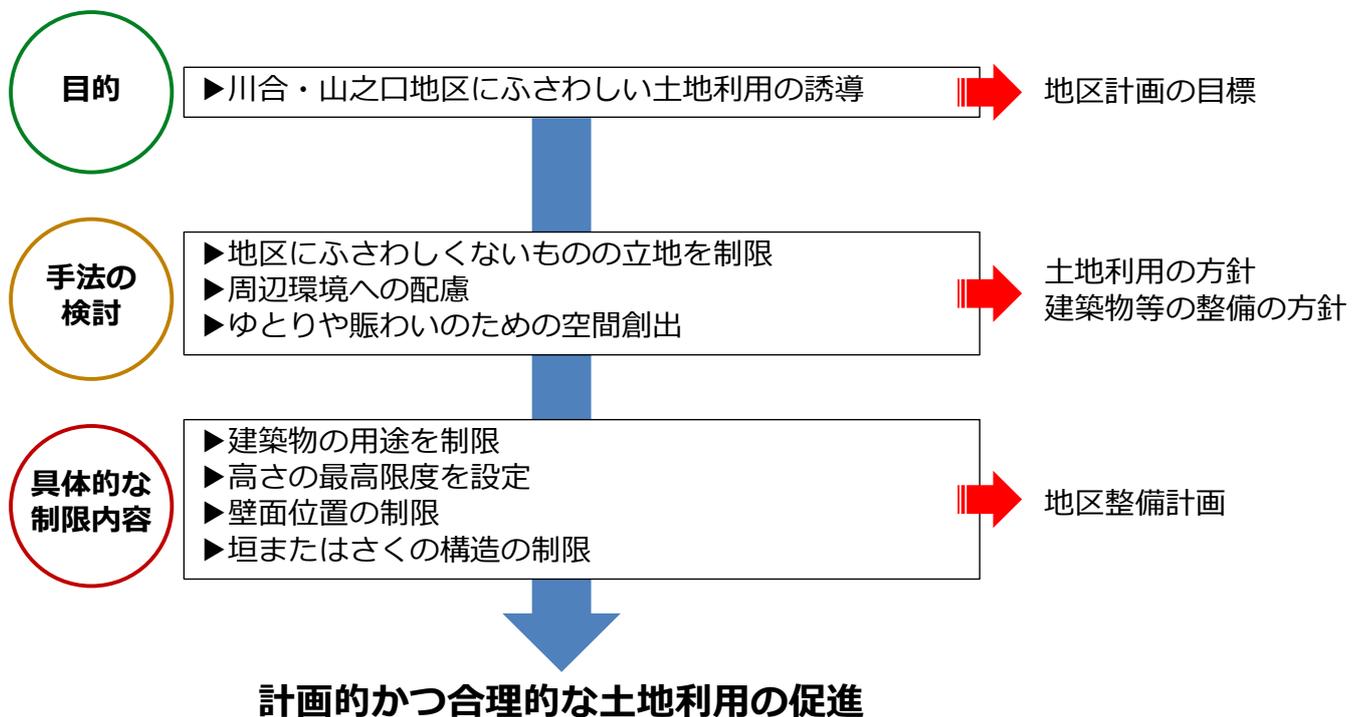
都市の不燃化を促進するため、容積率400%部は防火地域を、容積率300%部は準防火地域を指定する。



5. 地区計画の決定について

■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うことから、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、本案のとおり地区計画を定める。



5. 地区計画の決定について

■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が図れるよう、それぞれ方針を定める。

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

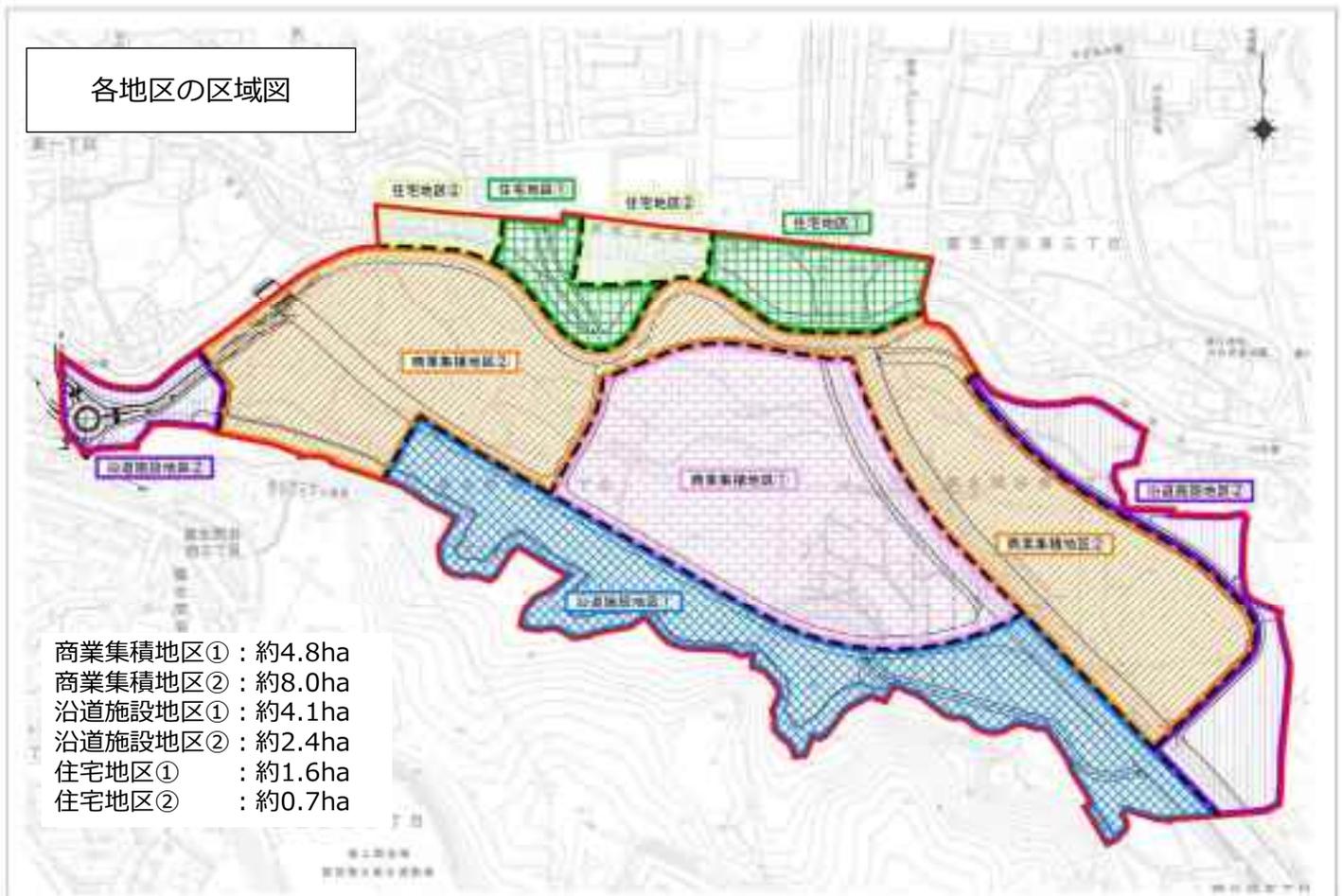
周辺住環境との親和性を維持しつつ、沿道の商業・業務施設の立地を図る。

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。

5. 地区計画の決定について

各地区の区域図



5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(商業集積地区①の制限)



○建築物の用途の制限

東部地域の新たな生活拠点にふさわしい賑わいの核となる商業施設を誘導するため、住宅や共同住宅、風営法に係るもの、畜舎など一定の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、2,000㎡を下限值とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を31mに設定する。

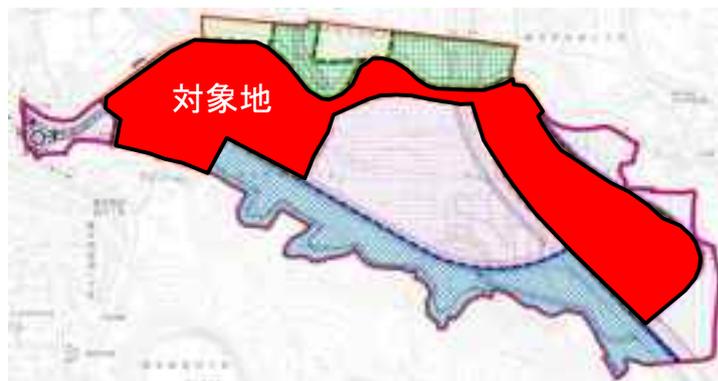
○壁面の位置の制限、垣またはさくの構造の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は2m以上とする。

5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(商業集積地区②の制限)



○建築物の用途の制限

商業活動の基盤となる物流施設等に加え、賑わいと良好な住環境が両立した共同住宅などを立地するため、住宅や風営法に係るもの、畜舎など一定の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、1,000㎡を下限值とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を31mに設定する。

○壁面の位置の制限、垣またはさくの構造の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は2m以上とする。

5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(沿道施設地区①の制限)



○建築物の用途の制限

生活利便施設等に加え、店舗付き住宅などを立地するため、専用住宅や風営法に係るもの、畜舎など一定の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、150㎡以上とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を22mに設定する。

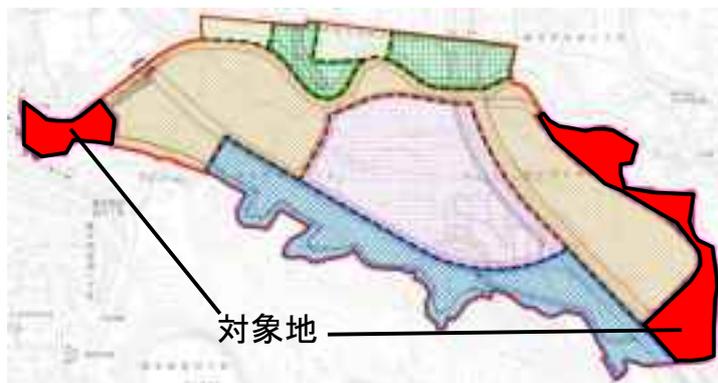
○壁面の位置の制限、垣またはさくの構造の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物等の外壁から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。

5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(沿道施設地区②の制限)



○建築物の用途の制限

生活利便施設等に加え、住宅などを立地するため、風営法に係るものや畜舎など一定の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、150㎡以上とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を22mに設定する。

○壁面の位置の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物等の外壁から道路境界線までの距離は1m以上とする。

5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(住宅地区①の制限)



○建築物の用途の制限

良好な住環境を確保するため、公衆浴場や自動車車庫の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、150㎡以上とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を12mに設定する。

○壁面の位置の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物等の外壁から道路境界線までの距離は1m以上とする。

5. 地区計画の決定について

■地区計画の決定

(住宅地区②の制限)



○建築物の用途の制限

良好な住環境を確保するため、公衆浴場や自動車車庫の建築物を制限する。

○建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を抑制するため、100㎡以上とする。

○建築物等の高さの最高限度

上限を12mに設定する。

○壁面の位置の制限

ゆとりある空間を確保するため、建築物等の外壁から道路境界線までの距離は1m以上とする。

6. 景観計画等の変更について

■都市景観形成地区の追加

都市景観形成地区に指定し、全ての建築物等の行為に対して届出を受け、良好な景観形成を誘導する。

○地区全体の景観誘導イメージ

- ▶まちの背景となる山なみ景観や、近接する市街地や市街化調整区域の集落との調和や、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、地区のポテンシャルを生かしたまちなみ景観を誘導する。
- ▶特に大規模商業施設が立地する都市計画道路川合山之口線沿いでは、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



景観誘導イメージの基準化（建築物の形態、意匠、色彩や敷地内緑化など）

○制限事項の案

- ▶外観の形態、意匠、色彩に対するルール …… 使用できる色彩の範囲の指定や長大壁面に対する分節化など
- ▶敷地内の緑化に対するルール …… 公共空間側への積極的な緑地の配置や十分な緑量の確保など（商業集積地区①②及び沿道施設地区①②は緑地率15%）
- ▶垣または柵のしつらえに対するルール …… 高さの指定や開放的な空間確保のための基準

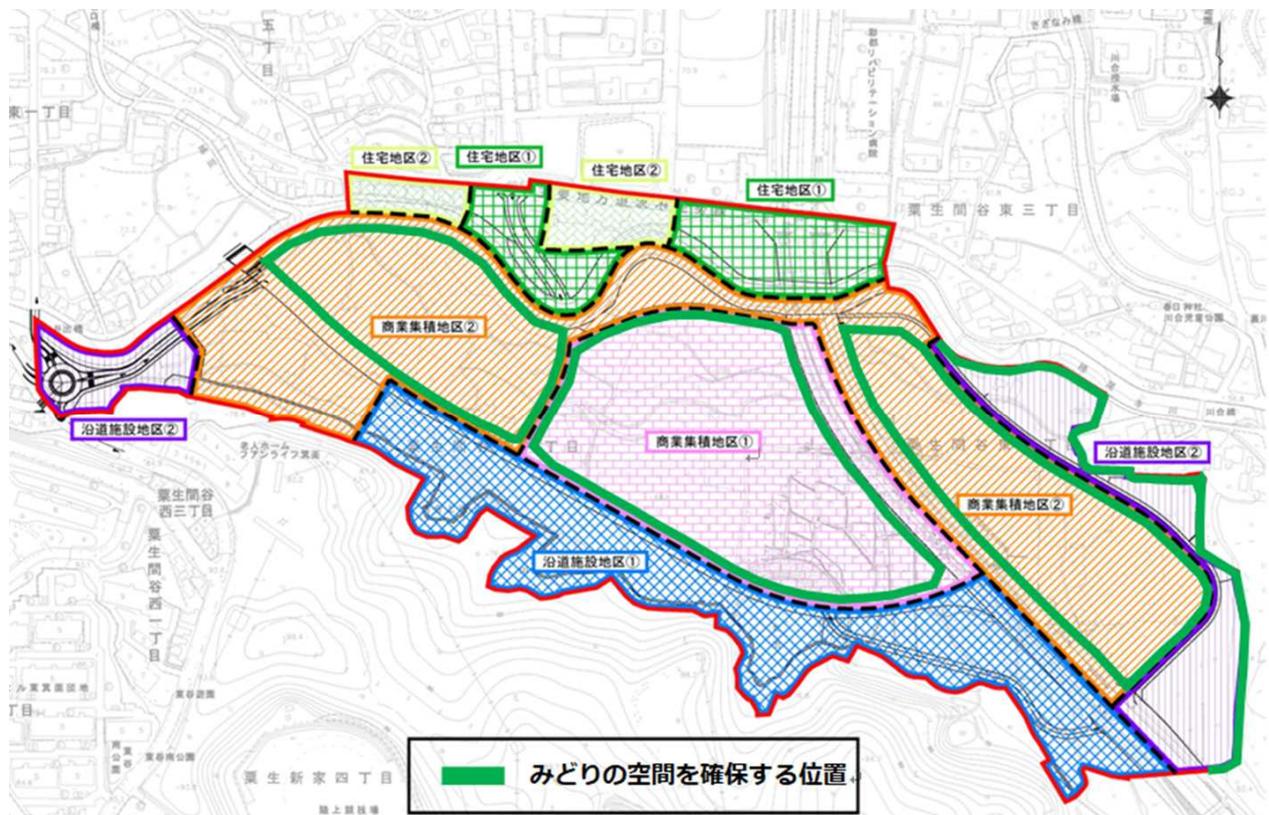


都市計画のルールと連動して、良好なまちなみ景観を誘導

6. 景観計画等の変更について

■全地区共通ルール（敷地内の緑化）

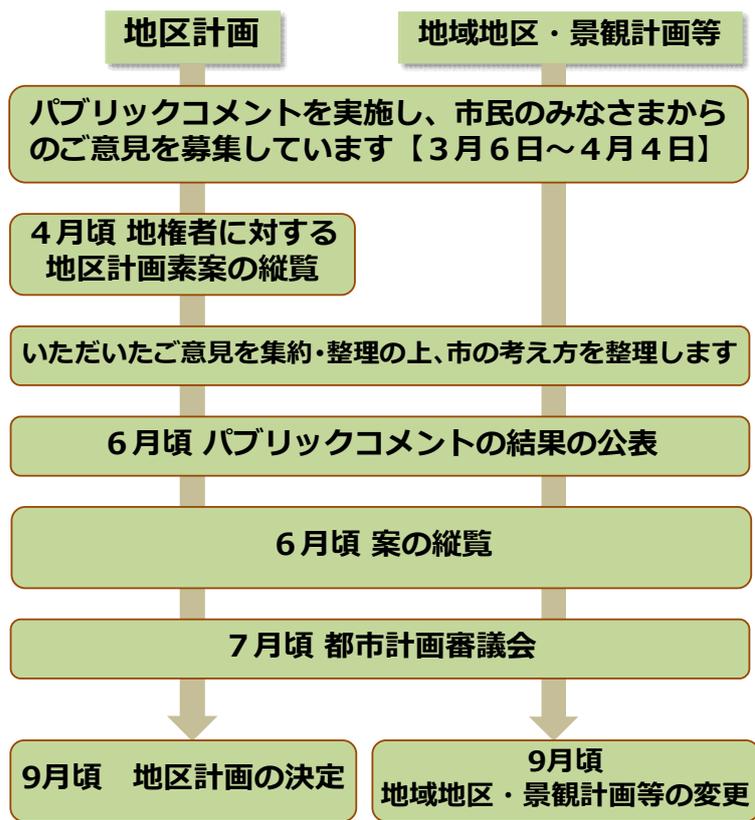
周辺景観への配慮や賑わいの創出のために、みどりの空間を確保する部分を設定



7. ルール策定までの流れ

以上が「川合・山之口地区における都市計画等の変更について」の内容です。

パブリックコメント以降の流れは次のとおりです。



「川合・山之口地区における都市計画等の変更について」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、行政資料コーナー）
- ・豊川支所、止々呂美支所
- ・中央生涯学習センター
- ・西南生涯学習センター
- ・東生涯学習センター
- ・みのお市民活動センター
- ・中央・船場・東図書館
- ・ライフプラザ（総合保健福祉センター）

●市ホームページで閲覧

<https://www.city.minoh.lg.jp/machi/kawai-yamanoguchi.html>

下記のとおり説明会を実施します。

●説明会

日時：令和5年3月16日（木）午後7時00分から
場所：東生涯学習センター 大会議室
定員：100人（当日先着順）

日時：令和5年3月17日（金）午後7時00分から
場所：みのお市民活動センター 会議室
定員：20人（当日先着順）

10 彩都乗生地区における都市計画等の変更について

彩都栗生地区における都市計画等の変更について

目次

1. 彩都栗生地区の概要について
2. 土地利用のルールの考え方について
3. 地域地区の変更について
4. 地区計画等の変更について
5. ルール策定までの流れ

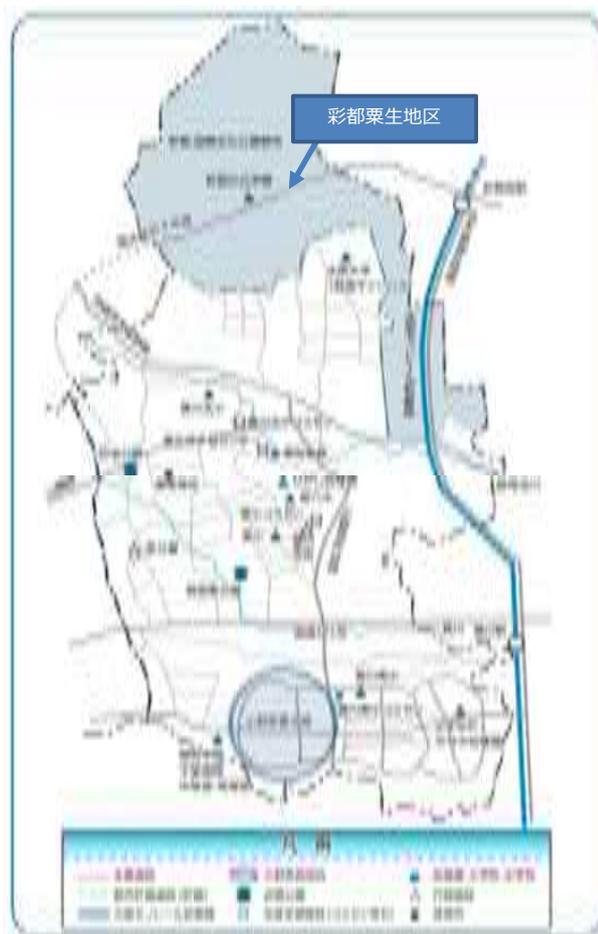
令和5年(2023年)3月
箕面市

はじめに

彩都栗生地区は、平成8年に土地区画整理事業の認可を受け、大阪府・箕面市・UR都市機構及び民間事業者等が協力し、道路・公園などの基盤整備を行いました。

併せて、地区の特色に応じた都市計画や景観のルールを設定し、計画的なまちづくりに取り組んできました。

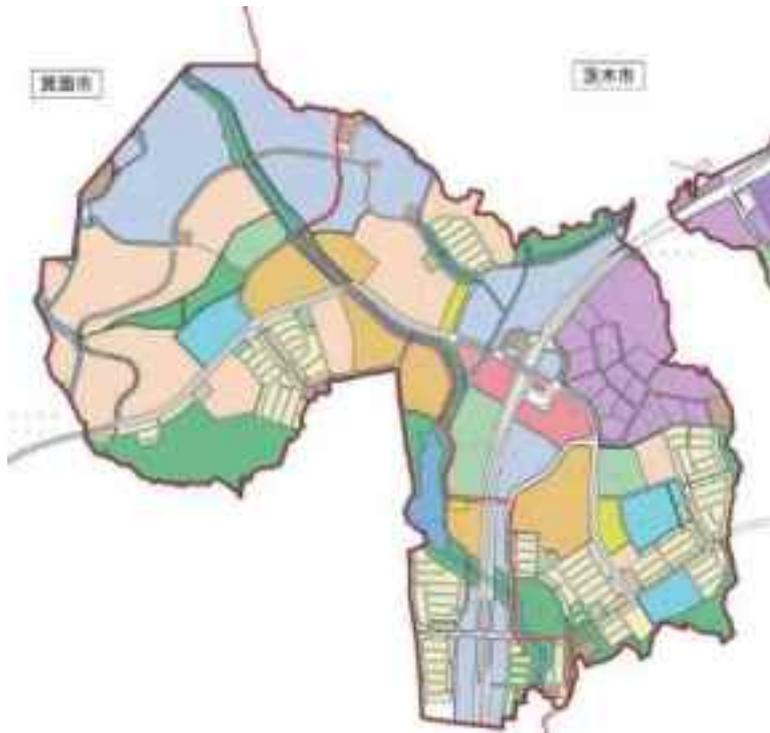
今般、地区の地権者から、中高層住宅から戸建て住宅に土地利用計画を変更したいという提案を受け、市として土地利用にふさわしい「都市計画」「景観計画」の変更について検討し、素案をとりまとめましたので、広く市民のみなさまのご意見をお伺いするため、パブリックコメントを実施します。



1. 彩都栗生地区の概要について

■彩都地区のまちづくりの経過について

彩都（国際文化公園都市）特定土地区画整理事業により、箕面市、茨木市に跨がり計画的に開発された地域



平成6年9月 事業計画認可



平成18年以降、順次まちびらき
（まちびらきの前に土地利用の
ルールを設定）

- ・ 詳細な地区計画
- ・ 都市景観形成地区の拡大



令和5年（2023年）1月末現在

- 2403世帯
- 7419人が居住

*箕面市町丁目別世帯人口数調（住民基本台帳）

1. 彩都栗生地区の概要について

■彩都の都市空間を形成する主な要素

空間形成の骨格として、大きく3つの軸を主体に土地利用を構成している。

●都市軸

都市レベルの幹線交通軸であり、彩都全地区を一体の都市として結びつける。

●アメニティ軸

幹線道路に沿って多様な都市機能を導入するとともに、歩行者のための快適な道路空間を形成する。

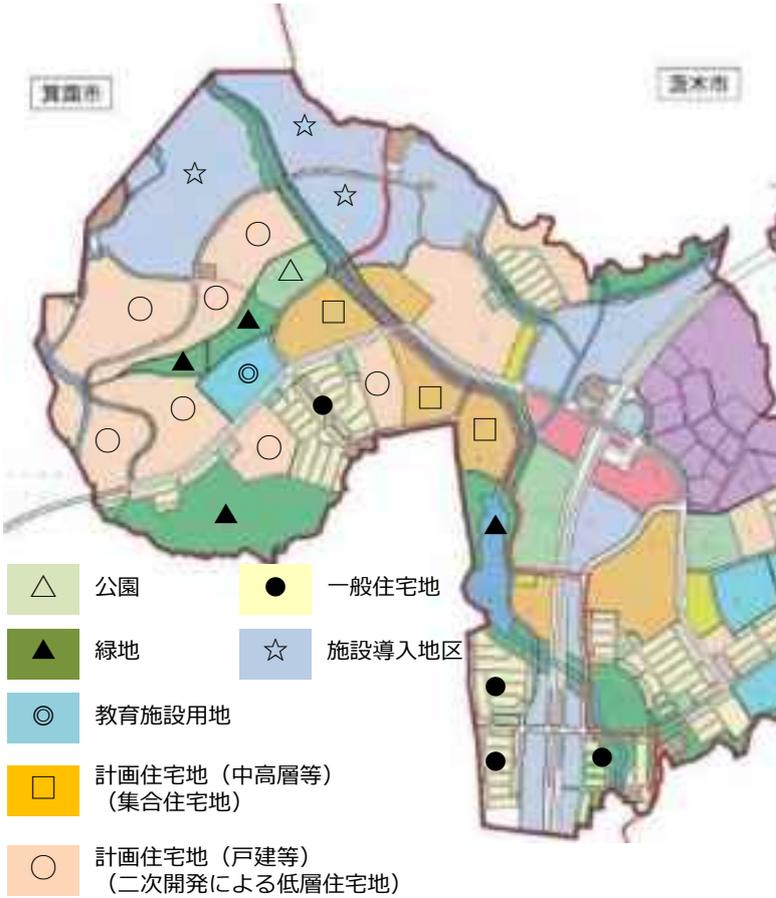
●緑地軸

この軸に沿って公園や緑地等を配置し、幹線道路やセンターゾーンと関連づけて視覚的効果をもたせ、また親水性の高い空間とする。



1. 彩都栗生地区の概要について

■ 彩都の土地利用計画



2. 土地利用のルールのか考え方について

■ 検討対象地の現状

検討対象地は彩都の丘学園 (小中一貫教育校) 東側、彩都なないろ公園南側の国文都市 4 号線沿いに立地



- 距離：彩都西駅より約800m
- 面積：2.7ha
- 建ぺい率：60%、容積率：200%
- ※現在は中高層住宅の立地を想定した都市計画等を設定
- ※約100戸の戸建住宅の開発計画を検討中

2. 土地利用のルールの方針について

■今回ルールを変更するゾーンにおける土地利用の方針



(彩都のまちづくりの方針)

- 駅周辺エリアは利便性をいかして居住機能を集積
- 郊外エリアは自然や優れた文教環境をいかした魅力的な郊外居住を実現

- 今回のゾーンは郊外エリアに位置し、居住環境の確保が主たる方針

- 土地利用が中高層住宅から戸建住宅に変更されるが、二次開発として街区を一体的に整備される。
- 低層でゆとりのある良好な住環境の提供に資する内容。

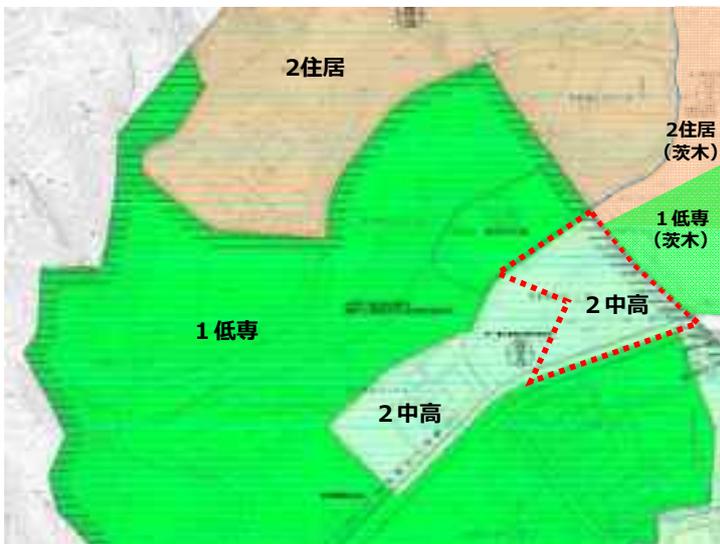
計画住宅地（中高層等）の区域とルールを変更する。

3. 地域地区の変更について

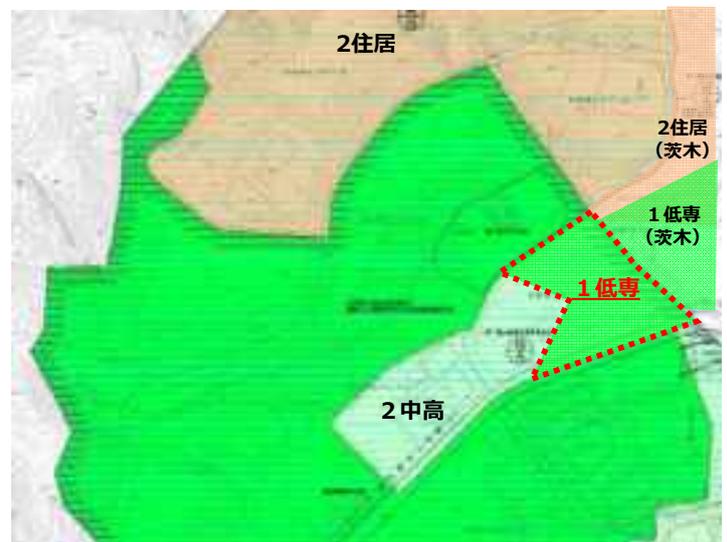
■用途地域の変更

対象地の中高層住宅から戸建住宅への土地利用の方針変更に合わせて、現在の第2種中高層住居専用地域から、第1種低層住居専用地域に用途地域を変更する。

【現行】



【変更案】

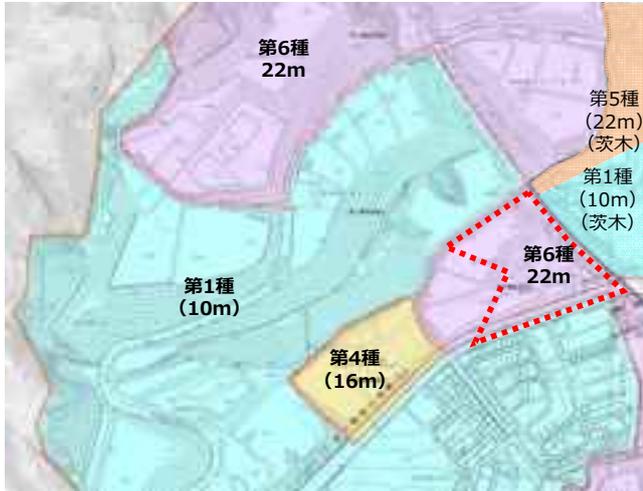


3. 地域地区の変更について

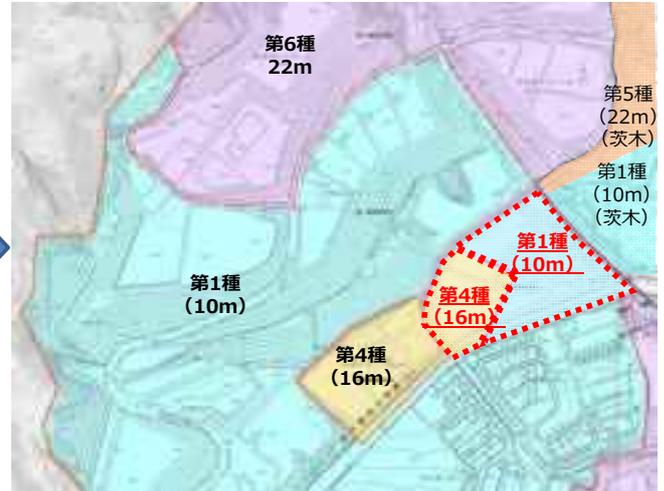
■ 高度地区の変更

対象地の中高層住宅から戸建住宅への土地利用の方針変更に伴って、現在の第6種高度地区（22m）から、第1種高度地区（10m）と第4種高度地区（16m）に高度地区を変更する。

【現行】



【変更案】



4. 地区計画等の変更について

■ 現在の地区計画

茨木市域に含まれる部分と併せて、国際文化公園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、次のとおり地区を区分しており、現在対象地は「計画住宅地（中高層等）」に区分されている。

現在の区分

<住宅地区>

1. 計画住宅地（中高層等）

中高層住宅を中心とする住宅地の形成を図る。

2. 計画住宅地（戸建等）

戸建住宅及び低層集合住宅により、大街区の中で計画的に住宅地形成を図る。

3. 一般住宅地

戸建住宅を主体とする良好な住宅地の形成を図る。

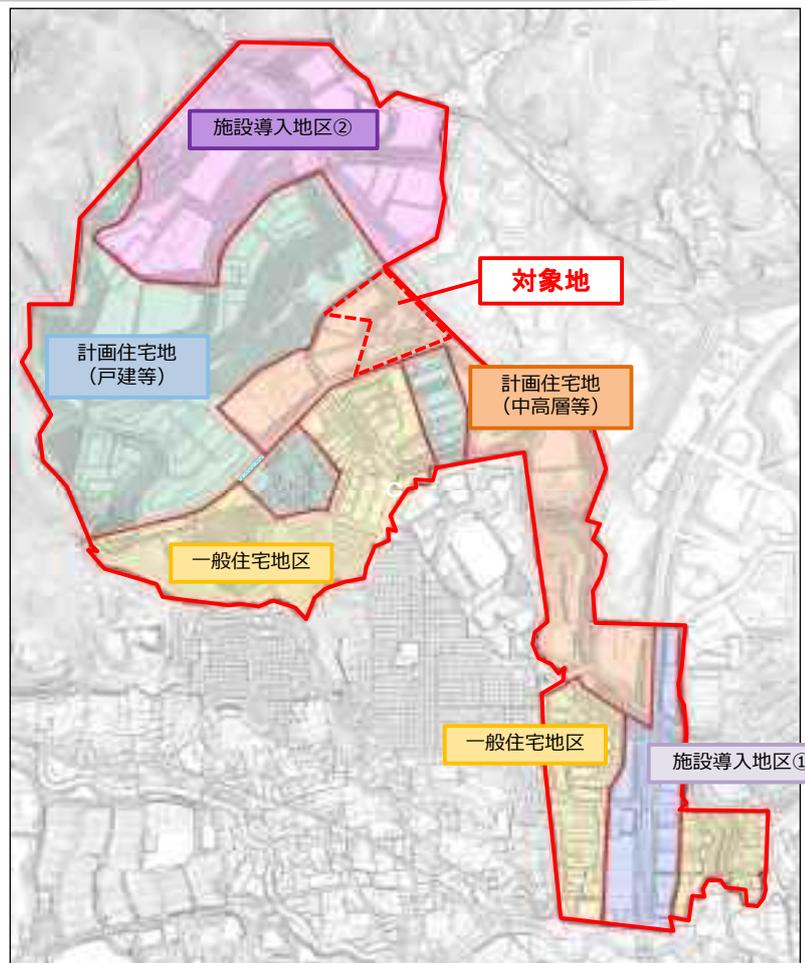
<施設導入地区>

1. 施設導入地区①

多様な都市機能の導入を図り、地区のエントランスゾーンにふさわしいにぎわいを創出する。

2. 施設導入地区②

研究関連施設の立地を図る。



4. 地区計画等の変更について

■ 計画住宅地（中高層等）の制限内容(抜粋)

・建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。

1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿（2号から8号までの用途に供する部分を含む建築物の場合は、延べ面積のうち過半の部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するものに限る。）
2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
3. 診療所
4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の4で定める公益上必要な建築物
5. 学校、集会所
6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
7. 集会場、事務所又は店舗その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの。ただし、本号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超える場合にあっては、共用の廊下等に接する部分を除き、本号に掲げる用途に供する部分の相互間を床面積の合計500㎡以内ごとに開口部（給水管、配電管その他の管の貫通のために開口部を除く。）のない準耐火構造の床若しくは壁（小屋裏、天井裏に達せしめられているものに限る。）で区画すること。
8. 公益上必要な建築物で令第130条の5の4で定めるもの。
9. 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるもの及び15㎡以下の畜舎を除く。）ただし、別図に示す区域（B）においては、1号及び9号に掲げる建築物以外は建築してはならない。

・建築物の敷地面積の最低限度

2,000㎡

・建築物の高さの最低限度

12m



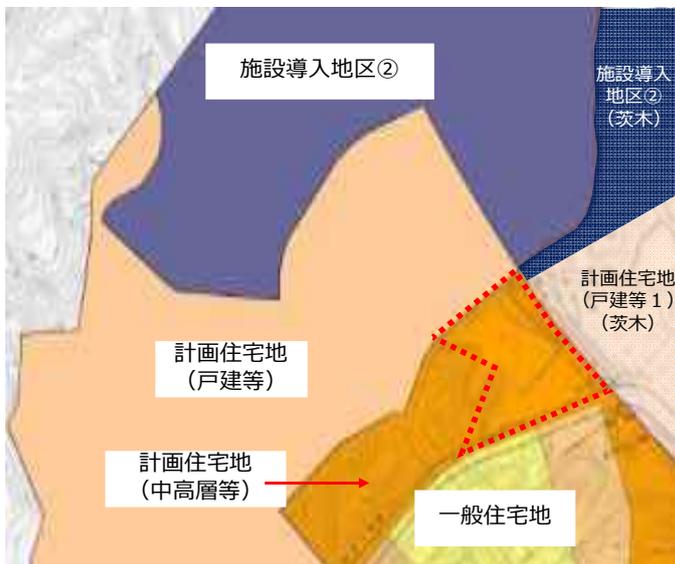
用途制限によって戸建住宅は建築できず、
その他の制限も戸建住宅には適さない

4. 地区計画等の変更について

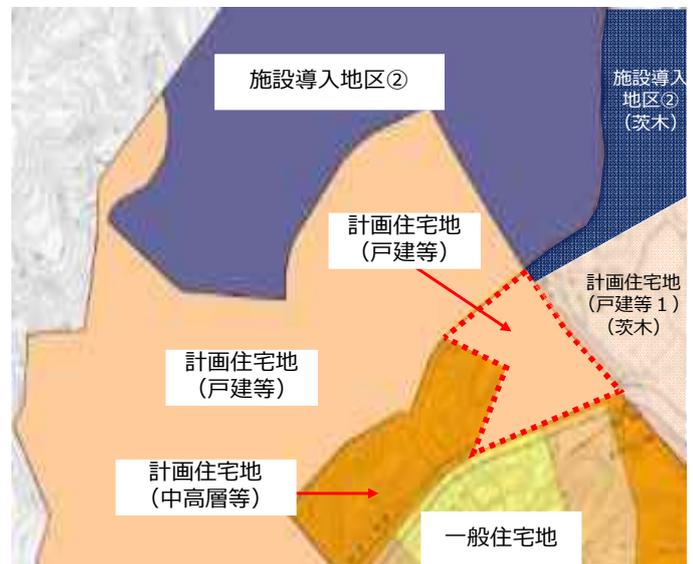
■ 地区の区分の変更

対象地の中高層住宅から戸建住宅への土地利用の方針変更に合わせて、現在の計画住宅地（中高層等）から、計画住宅地（戸建等）に変更する。

【現行】



【変更案】



4. 地区計画等の変更について

■ 計画住宅地（戸建等）の制限内容(抜粋)

・建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は 建築してはならない。

1. 学校、図書館その他これらに類するもの（集会所は除く。）
2. 神社、寺院、教会その他 これらに類するもの
3. 公衆浴場
4. 畜舎

・建築物の敷地面積の最低限度

170㎡

・建築物の高さの最低限度

なし（用途地域によって絶対高さ10mが規定）



戸建住宅が建築でき、周辺の戸建住宅と同じ制限が適用される

※景観計画の変更について

地区計画の地区の区分変更に伴い、景観計画における都市景観形成地区（彩都粟生地区）の地区の区分も併せて変更する。

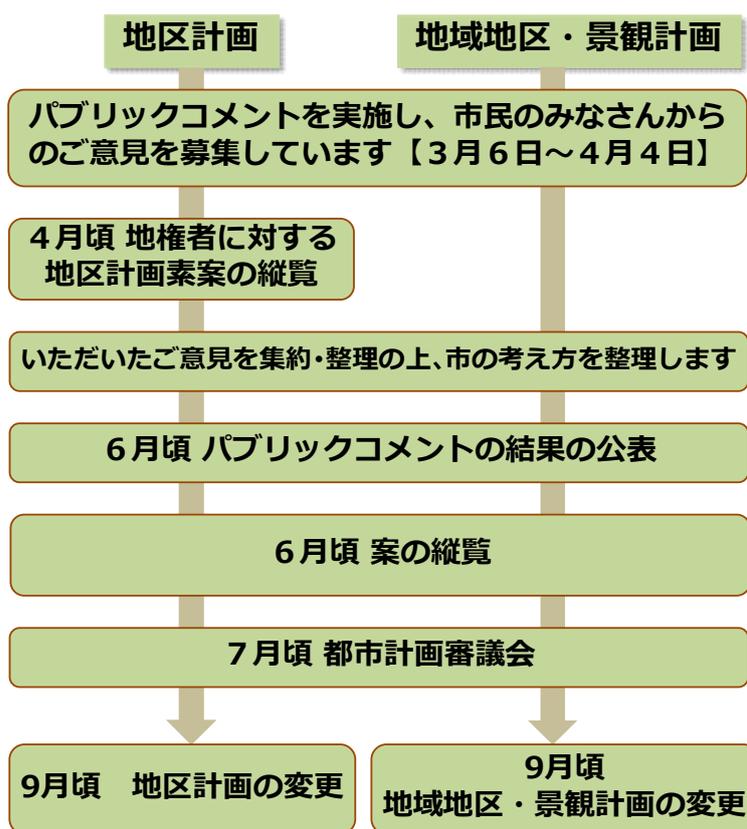
<制限の主な変更内容>

- ・建築物の色彩基準や、敷き際のしつらえ（道路境界から0.5mの範囲は植栽空間とする）等

5. ルール策定までの流れ

以上が「彩都粟生地区における都市計画等の変更について」の内容です。

パブリックコメント以降の流れは次のとおりです。



「彩都粟生地区における都市計画等の変更について」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、行政資料コーナー）
- ・ 豊川支所、止々呂美支所
- ・ 中央生涯学習センター
- ・ 西南生涯学習センター
- ・ 東生涯学習センター
- ・ みのお市民活動センター
- ・ 中央・船場・東図書館
- ・ ライフプラザ（総合保健福祉センター）

● 市ホームページで閲覧

http://www.city.minoh.lg.jp/machi/kawaiyamanguchi/public_comment.html

下記のとおり説明会を実施します。

● 説明会

日時：令和5年3月16日（木）午後7時00分から
場所：東生涯学習センター 大会議室
定員：100人（当日先着順）

日時：令和5年3月17日（金）午後7時00分から
場所：みのお市民活動センター 会議室
定員：20人（当日先着順）