

令和5年(2023年)6月12日

川合・山之口地区及び彩都栗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 実施結果公表

[案件の名称]

川合・山之口地区及び彩都栗生地区における都市計画等の変更について

[結果公表閲覧期間]

令和5年(2023年)6月12日(月)から7月12日(水)まで

[閲覧場所]

- ・市ホームページ
(アドレス : <https://www.city.minoh.lg.jp/machi/kawai-yamanoguchi.html>)
- ・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)
- ・行政資料コーナー (箕面市役所 別館1階 12番窓口)
- ・箕面市役所豊川支所、止々呂美支所・総合保健福祉センター・西南生涯学習センター
- ・中央・船場・東図書館・みのお市民活動センター

[実施結果概要]

- ・募集期間 令和5年(2023年)3月6日(月)から4月4日(火)まで
- ・意見の件数(提出者数) 14件(7名)
 - 川合・山之口地区に関する意見 13件(6名)
 - 彩都栗生地区に関する意見 1件(1名)
- ・頂いたご意見と市の考え方
詳細は次ページ以降をご参照ください。(ご意見は誤字、脱字を除き原文のままとしています。)

問い合わせ先 :

箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策室
電話 072-724-6810(直通)

頂いたご意見	市の考え方
1 川合・山之口地区に関するご意見	
本パブリックコメントは、川合・山之口地区における都市計画等の変更案について、提出されたご意見に対して市の考え方をお示しするものです。しかしながら、頂いたご意見の多くが土地地区画整理事業に対する質問やご提案であるため、土地地区画整理準備組合等と調整の上、可能な範囲で市の考え方をお示ししているものです。	
(1) 土地地区画整理事業に関するご意見	
① 川合山之口地区計画変更について。 ①都市計画道路の川合山之口線の着工が未定である中で、都市整備では都市計画道路を完成後に周辺商業施設を整備するのか、又は先行して商業施設を整備するのでしょうか。全体として何年後の街開きを予定しているのでしょうか。	現在、土地地区画整理準備組合において、土地地区画整理事業の事業計画等を検討中であるため、都市計画道路川合山之口線と商業施設のどちらが先行して整備されるかは未定です。 また、まちびらきの時期についても同様に未定ですが、令和8年度に一部商業施設が開業し、令和9年度までに土地地区画整理事業が完了することを目標に検討されています。
② 再開発の件、大いに賛成致します。 近所に住む方とも意見交換を行いました、皆さん肯定的であり特に商業施設が出来ることを期待しております。 一点意見として、今回の再開発で「豊川北小学校と第6中学校の東方面校区の通学路を改善できないか」という点です。 現状、当該東方面校区の小中学生は、主に茨木能勢線を通して通学しております。しかしながら、茨木能勢線の歩道は非常に狭い上に所々柵もなく交通量も多く通学路として適しているとは言い難いものです。 今回の道路が出来ること、茨木能勢線の交通量が幾分は減ると期待しておりますが、予定されている川合山之口線を見る限り、北西から南東に向かう作りであり、当該校区生の住居地から離れる方向です。よって遠回りとなるため、川合山之口線が通学路として使用されることは少ないと予想します。 素人のため恐縮ではありますが、例えば下記のような道路を通す案を検討いただきたいです。 提案その1：川合山之口線と小野原中村線の老人ホームファンライフ箕面あたりを南北に繋げる歩行者専用道路 → 第6中学校への通学路の	通学路については、市としましても、子どもたちの安心、安全に関わる極めて重要な事項であると認識しています。 「提案その1」については、土地地区画整理事業区域内で歩道を設けた道路を整備して小野原中村線に接続することで、茨木能勢線以外に、安全に小中学校に向かうことができるようになります。 「提案その2」についても、ご提案された場所の近隣に、茨木能勢線と川合山之口線を南北につなぎ、歩道を設けた道路が整備されます。 いずれも、今回のご提案に沿った内容で土地地区画整理準備組合が土地利用計画案を策定し、市に対して提案されています。 併せて、市教育委員会等の関係部局においても、新たなまちづくりに伴う道路整備の状況や交通量の変化などを考慮の上、必要に応じて通学路の変更や、児童生徒に対する登校指導の充実を図ってまいります。 なお、本市公立小学校の通学路については、各校が地域住民やPTAなどの意見を聴きながら決定しているもので、中学校については、通学路を設定していませんが、適宜生徒に対して登校指導を行っています。 また、通学路の安全対策については、箕面市青少年指導員が中心となって、地域住民、PTA、教職員、市職員、警察などが参

	改善が期待できます。 提案その２：川合山之口線と茨木能勢線のファミリーマートあたりを南北に斜め／線に繋げる道路 → 豊川北小学校と第６中学校への通学路の改善が期待できます。 何れにせよ、茨木能勢線の通学路の改善という観点からのご検討いただきたく、何卒お願い申し上げます。	加する「危険箇所・問題箇所点検活動」を毎年実施し、見つかった危険箇所・問題箇所は市に提言され、市は提言内容をもとに警察や大阪府などとも連携しながら、順次改善に努めています。
③	都市計画等の変更で、自宅前に流れる川の向こうに広がるのどかな、田園風景が大きく変わると思うと、今から気になってます。 一度、担当の方が説明に自宅まで足を運んでいらっしゃいましたが、計画予定の大まかな図面を見せて貰って、自宅の固定資産税が上がる説明のみでした。 私としては、固定資産税が上がる事より、景観が一変する事への懸念が強いです。 そもそも、10年位前に現住所への引越の決め手になったのは、都市計画が中止になって今後自宅前の川向こうは整備しないと聞いたからです。 丁度、自宅の前の辺りには、物流センターが立つと聞いてますが、川の向こうに大きな壁が立ち上がると思うと正直辛いです。 どうか、余り高層な建物は建設しないでほしいです。 緑を大切に、住宅が並ぶ川の向こうは、緑が多い公園等にして欲しいです。	川合・山之口地区は、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、地域の衰退や、無秩序な小規模開発につながることを懸念されていました。 これを受け、地域の課題解決のみならず、粟生間谷地域の発展も見据えて、当地区の地権者の皆様が協力して、組合施行の土地区画整理事業を検討され、現在の土地利用計画案を提案されています。 土地利用計画案では、まちの活性化に向けて大規模商業施設や物流、業務施設の立地を検討されることに加えて、地区の外縁部には公園や緑地を配置するなど、近隣地域へ配慮されています。 市としましては、建築物の高さの上限や、立地できる用途に制限を設けるほか、商業エリア及び業務・物流エリアについては、規定より10パーセント上乘せして15パーセント以上の緑地を確保するようルールを設けるなど、可能な限り緑を確保し、周辺環境に配慮したまちづくりを進めてまいります。
④	・阪大箕面キャンパスの跡地活用事業と連携し、シナジー効果を生み出すような開発ができないか、検討してみたいかがでしょうか。(具体的な案はありませんが)	本土地区区画整理事業地と大阪大学箕面キャンパス跡地活用事業地は、いずれも粟生間谷地域における新たなまちづくりの取り組みで、距離的にも約1キロメートルと近接しているため、東部地域全体の活性化につながるまちづくりとなるよう、引き続き取り組んでまいります。

⑤	2)、市民農園としての活用 すぐお隣の茨木市では宅地にそぐわない土地を「ふれあい農園」として整備し、市民から好評を博していると聞いている。 アクセスがよく、利用料金も適正なので興味があったのだが、利用資格として「茨木市民」となっているの、箕面市民は利用できない。とても歯がゆく思っている。 整備区画の多くは農耕作地であり、土も豊であるものと思うが、そこを人手がないという理由だけでコンクリートで固めてしまうのはもったいない。 日当たりがよく、耕作が望める場所は「貸農園」として整備し、市民に貸し出すなどの計画は加えられないだろうか。 箕面市としても定期的な収入が望めるので悪くはないと考える。 農園運営の懸念として、利水の問題が発生しそうに思う。 計画では、ため池を埋めて道路や緑地計画の一部になっているように見える。 川と土地の高低差から考えると、川から水を引くにはポンプなどの施設が必要になり運用コストがかかる。 今の池を緑地部や公園の一部と残しつつ、水は農園で利用するという計画も良いかもしれない。	本土地区画整理事業では、新名神高速道路や国道 171 号からのアクセスが良好な交通ポテンシャルを活かし、商業施設と物流・業務施設を中心とした市街地を形成することで、栗生間谷地区全体の活性化につながるまちづくりの実現を目指しています。 現在の土地利用計画案では、区域の東側に今後も営農を希望される地権者が自ら耕作するための地区として約 0.2 ヘクタールの集合農地を設定していますが、将来に亘り農地として土地利用されるか否かは農地所有者の判断になるため、農地以外の土地利用も想定し、都市計画のルールを設定しています。 茨木市で実施されている「ふれあい農園」は「茨木市市民農園条例」に基づくもので、彩都区域内で土地区画整理事業の換地により茨木市が取得したものの、公共施設用地として利用困難な土地 2 カ所において開設されています。 一方で、現在本市においては市有地を市民に農地として貸し出すようなことはなく、それぞれの農地の所有者が市民農園として市民に農地を開放されています。 市が市民農園を実施するためには、新たに市が土地を取得するとともに、運営について費用対効果をふまえた検討が必要となります。 ご紹介いただきました事例を参考に、市民が農業に親しむ機会の提供や、市有地の維持管理の手法の一つとして、研究させていただきます。
⑥	都市計画等の変更の説明会に参加いたしました。土地の区画整理も今後も進むとのこと。細街路の設置の詳細もある程度説明がありましたが、どうしても自動車優先の配置になっているように思います。 南側の高台にある現在のため池や水路沿いは非常に眺めも良く、北摂の山並み彩都の街並み・モノレール、周辺の地域の田園風景等非常に魅力的な眺望と思っています。 ぜひ、水路敷や里道敷を利活用して、自転車道・遊歩道を整備されてはいかがでしょうか。 近隣でも道路沿いの歩道や自転車道が整備されていない区域が多いとのこと、日常の通学・通	土地区画整理準備組合は、新名神高速道路や国道 171 号からのアクセスが良好な交通ポテンシャルを活かした大型商業施設や物流・業務系事業者の進出を想定しており、車両の円滑な通行とあわせて歩行者や自転車の通行について様々な検討をされています。 また、水路や緑地、公園などについても、その機能性ととも、まちづくりにおける活用についても検討されています。 いただきましたご意見については、これらの検討の参考となるように土地区画整理準備組合に伝えます。

	勤に利用できますし、休日等にはサイクリングの魅力的なスポットになるのではないかと思います。 ため池があったとか水路の歴史とか紹介いただければ、近代農業の遺産の名残的な歴史遺産の記録となり、これまで維持管理されてきた地域の方々の思いにも沿う開発になるのではないかと思います。	また、市としましても、都市計画等において、建築物の高さの最高限度を設定したり、敷地内の緑化を誘導するルールを設定するなど、周辺の地域や景観にも配慮しながら、当該地区の特性である緑も活かしたまちづくりを進めてまいります。
(2) 交通渋滞に関するご意見		
①	今回の対象地区について、以前から放置しておくにはもったいないと思っていましたので計画には賛成です。その上で意見を申し上げます。 ・大型の商業施設ができることにより予想される渋滞への対策をお願いします。 現状、万博外周道路と 171 号線が交差するあたりで頻繁に渋滞に遭遇します。これを解決せずに大型の商業施設が完成すると、渋滞が今以上に悪化し、栗生間谷/彩都住民の生活に支障がでると考えます。	現状、府道茨木摂津線と国道 171 号が交差する清水交差点及び大阪モノレール豊川駅前の交差点（茨木市域）における渋滞については認識しており、土地区画整理準備組合が交通量調査を実施し、その結果をもとに対策について調査、検討をしています。 本市としても、ご指摘の点については東部地区のまちづくりの課題として認識しており、土地区画整理事業における対策とともに、さらに茨木市や大阪府、大阪府警等の関係機関に対して課題解決に向けた働きかけを行ってまいります。
②	整備事業については概ね賛成ですが、同時に懸念事項があり筆をとりました。 1)、道路整備について 府道 1 号線と国道 171 号の交差部が、特定時間帯ではあるものの慢性的な交通渋滞が発生している。 また今後、府道 1 号茨木摂津線の延伸(彩都東部地区の開発)もあり、さらに交通量が増える可能性が高い。さらに、同整備地区に大型商業施設の計画があると噂では聞いているが、そうなるとますます渋滞への懸念が重なる。 今の計画では、計画道路が府道 1 号線の渋滞ポイントに接合するような形で設定されているように見えるが、交通量の想定に問題がないのか心配である。 府道 1 号線を彩都西駅から南下する道は、彩都栗生地区の基盤道路であり、地区外に出るには通る必要があるため、渋滞による不満は大きい。十分な交通量を確保するためにも、 ・府道 1 号線の東側、豊川駅高架下付近の複線化（高架道路の複線化） ・国道 171 号の交差点部、右左折の複線化	・現状、府道茨木摂津線と国道 171 号が交差する清水交差点及び大阪モノレール豊川駅前の交差点（茨木市域）における渋滞については認識しており、土地区画整理準備組合が交通量調査を実施し、その結果をもとに対策について調査、検討をしています。 本市としても、ご指摘の点については東部地区のまちづくりの課題として認識しており、土地区画整理事業における対策とともに、さらに茨木市や大阪府、大阪府警等の関係機関に対して課題解決に向けた働きかけを行ってまいります。 ・彩都地域と府道箕面池田線を直接結ぶ路線である都市計画道路国文都市 4 号線については、現在彩都トンネルから府道箕面池田線にかけて事業用地の取得等を進めています。 さらに、府道箕面池田線より南側については、萱野中央地区や、新御堂筋につながる都市計画道路萱野東西線に直結する新たな路線として都市計画道路石丸栗生外院線を令和 4 年 3 月 30 日に都市計画決定して

	などを、並行して進めて欲しい。 また交通量の分散、また基盤道路のバックアップを目的として、 ・彩都トンネルから国道１７１号への延伸計画の推進 ・栗生間谷西四丁目バス停を通る茨木能勢線～箕面池田線への道路整備の計画 (こちらも散発的に渋滞が発生しているので、トンネルから箕面池田線へ、さらに１７１号へと直線的に接続する計画の方が望ましいと思う)を、検討して欲しい。 都市計画とは少し離れるが、大阪モノレール彩都線は距離の割に運賃が高く感じる。 結果、モノレールの利用率を下げ、さらに車の利用を促す悪循環に陥っているように感じる。残念だが彩都線の延伸がなくなったことで、今後の初乗り運賃の値下げは期待できないかと思う。 運賃については箕面市から提案することではないと思うが、大阪モノレールに一任するのではなく、都市計画の一部と考え、協力できる事がないか模索して欲しい。 ・商業施設ができたと仮定して、彩都西駅からの無料送迎サービスの設定を義務化し、車の利用を減らすなど ・渋滞緩和(マイカー利用削減)の実証実験として、彩都西駅からの初乗り運賃値下げなどを行ってみるなど	います。 将来これらの路線が開通すれば、交通量は分散され、川合・山之口地区の交通量の低減にも大きく寄与すると考えます。 ・大阪モノレールの運賃や商業施設の無料送迎サービスなどについては、市で決定できるものではありませんが、前記のとおり、東部地区のまちづくりにおける交通課題として、今後のまちづくりの進展に伴う交通環境の変化を注視し、他市の事例等も参考に調査、研究してまいります。
(3) 進出事業者に関するご意見		
①	②昨年の市長タウンミーティングにおいて、上島市長はコストコがくると発言がありましたが、門真市に新設してる中で箕面市でもできるのでしょうか。コストコホールセールと合意ができているのでしょうか。	土地区画整理準備組合が、北米倉庫型商業施設や物流施設等の誘致を提案された事業者を土地区画整理事業の業務代行予定者として選定されたもので、以降、複数の事業者と協議、調整中であると聞いています。

②	景観形成の方針によると「個性とにぎわいのある商業施設の立地」とある。だからテレビ番組でも良く取り上げられる「アメリカ外資のコストコを建設する」という考えは、短絡的で大変な危機感を覚える。 土地が借地か買収かは未定とのことだが、どちらにしても外国資本に利益を吸い上げられ、日本や箕面地元には全く利点がない。そういう地域が増えると日本がどんどん貧しくなっている現実がある。 川合、山之口地区の地権者は箕面の土地が買われる、又は貸すことは、将来的に箕面の、日本の未来のためになるのか、よくよく考えてもらいたい。今だけ良ければ、金だけあれば良いのか？ またコストコは既に尼崎市にあり、門真市にも建設予定と聞くが、箕面にまで誘致して本当に個性あることになるのか、疑問に思う。にぎわいを求めた結果、車乗り入れ増加による周辺道路の渋滞というようなデメリットの方が大きいと思う。	・進出事業者に関するご意見については、土地区画整理準備組合に伝えます。 なお、土地区画整理準備組合が、北米倉庫型商業施設や物流施設等の誘致を提案された事業者を土地区画整理事業の業務代行予定者として選定されたもので、以降、複数の事業者と協議、調整中であると聞いています。 ・交通渋滞に関するご意見に対する市の考え方については、前述「（２）交通渋滞に関するご意見」のとおりです。
③	区画整理南端のモノレール沿いの道の近くには公園も設置の計画もあるようですので、近隣に自転車関係、アウトドア関係の施設を誘致していただければ、街のにぎわいづくりに貢献いただけるようになるのではないかと思います。	進出事業者に関するご意見については、土地区画整理準備組合に伝えます。 なお、土地区画整理準備組合が、北米倉庫型商業施設や物流施設等の誘致を提案された事業者を土地区画整理事業の業務代行予定者として選定されたもので、以降、複数の事業者と協議、調整中であると聞いています。
(４) (仮称) 川合駅に関するご意見		
①	③モノレール新駅についての記述がありませんが、乗降客数を見極めながら検討は何年後までを想定しているのか。	(仮称) 川合駅に関する取り組みについては、平成 30 年 12 月に川合・山之口地区を含む栗生間谷地区の 8 自治会長から本市に対して「モノレール新駅の設置」「周辺地区まちづくりの再開への市の支援」の要望書が提出されました。 平成 31 年 2 月には、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しました。 以降、地域と緊密に連携してまちづくりの取り組みを行っていますが、モノレール新駅設置の重要な判断要素となる乗降客需要については、土地区画整理事業における土地利用によっても大きく変動するため、まずは土地区画整理準備組合と連携し、本
②	※追伸：川合新駅はもう計画にないのでしょうか？	

			土地区画整理事業によって、魅力的なまちづくりを実現することが肝要であり、まちづくりの動向を踏まえ、新たな乗降客の需要を見極めた上で、新駅設置に向けた検討を本格化できるものと考えています。 よって、現時点で具体的な新駅設置の計画や検討期間などは想定していませんが、今後の動向を注視してまいります
--	--	--	--

2 彩都栗生地区に関するご意見

彩都栗生地区都市計画変更について。 中高層住宅から戸建て住宅ですが、彩都地区においては、内科や小児科、耳鼻科といった医療機関がないこと。 子育て世帯が多く流入しており、また子育て支援施設（おひさまルーム）や図書館といった施設、及び今後の就学前児童の増加により保育施設の新設が必要と思われます。 一般住宅地ではなく、施設導入地区として彩都地区における住みやすさを充実すべきではないでしょうか。	今回の変更は、住宅地区における居住環境の確保を主たる方針として、計画住宅地（中高層等）から計画住宅地（戸建等）へと変更し、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更しようとするもので、診療所、図書館、保育園、子育て支援施設などについて建築可能です。 しかしながら、民間診療所の開業場所について、市は直接関与できず民間事業者の判断になるため、ご意見は一般社団法人箕面市医師会に伝えた上で、新たに診療所を開業する際には彩都地区への開業を検討をしてもらうように依頼します。 その他の施設の新設にかかるご意見については、関係部局に伝えます。
---	---

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)**
- 2 北部大阪都市計画用途地域の変更(素案)**
- 3 北部大阪都市計画高度地区の変更(素案)**
- 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)**
- 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)**
- 6 北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更(素案)**

(景観計画)

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

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）

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	道 路	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
		補助幹線道路、区画道路及び特殊道路 ・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		・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ことが懸念されます。

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、栗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。

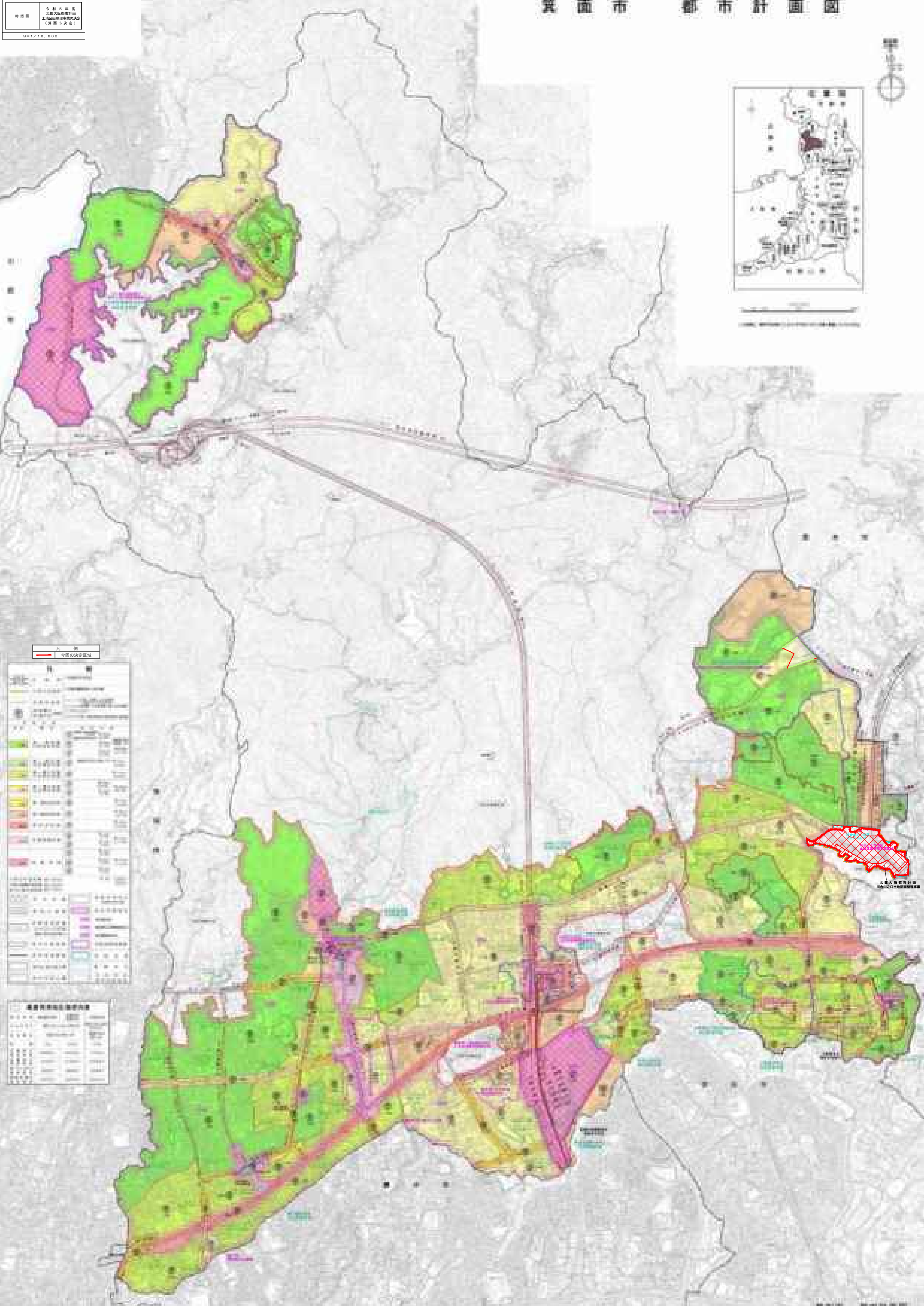
箕面市 都市計画図



1:50,000

令和5年度
北部大阪都市計画
土地区域整理事業の決定
(箕面市決定)

縮尺
1/10,000



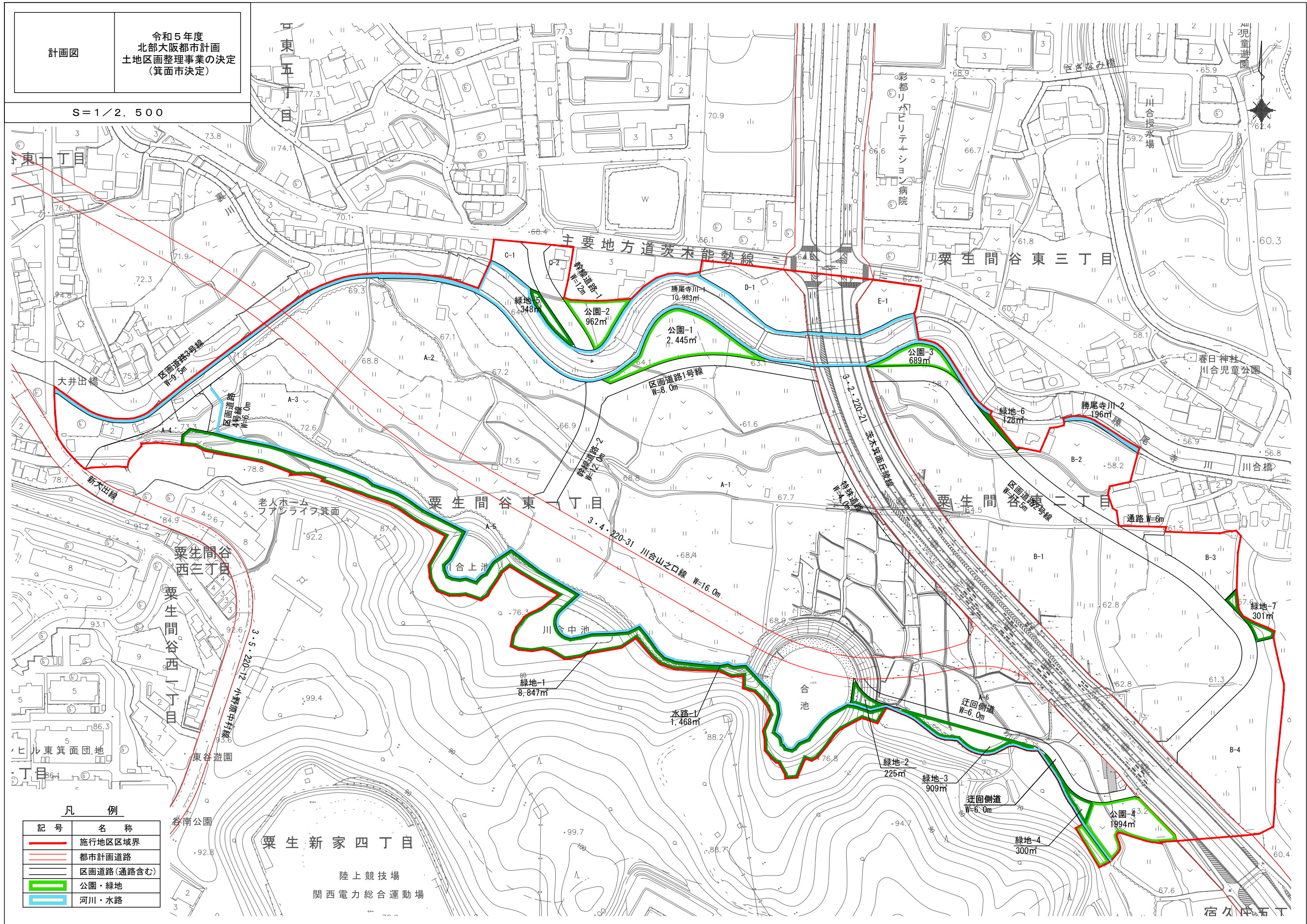
凡 例
— 今回の決定区域

色	名称	説明
緑	緑地	緑地の区域
黄	黄地	黄地の区域
橙	橙地	橙地の区域
粉	粉地	粉地の区域
青	青地	青地の区域
紫	紫地	紫地の区域
白	白地	白地の区域
黒	黒地	黒地の区域
赤	赤地	赤地の区域
茶	茶地	茶地の区域
灰	灰地	灰地の区域
水	水地	水地の区域
土	土地区画整理区域	土地区画整理区域
道	道路	道路の区域
河	河川	河川の区域
湖	湖沼	湖沼の区域
山	山地	山地の区域
谷	谷地	谷地の区域
平	平地	平地の区域
丘	丘陵地	丘陵地の区域
台	台地	台地の区域
原	原野	原野の区域
野	野原	野原の区域
田	農田	農田の区域
畑	畑地	畑地の区域
園	園地	園地の区域
林	林地	林地の区域
牧	牧場	牧場の区域
漁	漁場	漁場の区域
遊	遊園地	遊園地の区域
公	公園	公園の区域
校	学校	学校の区域
病	病院	病院の区域
役	役所	役所の区域
署	警察署	警察署の区域
駅	駅	駅の区域
港	港	港の区域
空港	空港	空港の区域
飛行場	飛行場	飛行場の区域
競技場	競技場	競技場の区域
体育館	体育館	体育館の区域
劇場	劇場	劇場の区域
会館	会館	会館の区域
博物館	博物館	博物館の区域
美術館	美術館	美術館の区域
図書館	図書館	図書館の区域
公民館	公民館	公民館の区域
老人ホーム	老人ホーム	老人ホームの区域
介護施設	介護施設	介護施設の区域
福祉施設	福祉施設	福祉施設の区域
児童施設	児童施設	児童施設の区域
保育所	保育所	保育所の区域
幼稚園	幼稚園	幼稚園の区域
小学校	小学校	小学校の区域
中学校	中学校	中学校の区域
高等学校	高等学校	高等学校の区域
大学	大学	大学の区域
研究機関	研究機関	研究機関の区域
企業	企業	企業の区域
工場	工場	工場の区域
倉庫	倉庫	倉庫の区域
物流センター	物流センター	物流センターの区域
商業施設	商業施設	商業施設の区域
百貨店	百貨店	百貨店の区域
スーパーマーケット	スーパーマーケット	スーパーマーケットの区域
コンビニエンスストア	コンビニエンスストア	コンビニエンスストアの区域
飲食店	飲食店	飲食店の区域
ホテル	ホテル	ホテルの区域
旅館	旅館	旅館の区域
民宿	民宿	民宿の区域
旅館	旅館	旅館の区域
温泉	温泉	温泉の区域
スキー場	スキー場	スキー場の区域
ゴルフ場	ゴルフ場	ゴルフ場の区域
競馬場	競馬場	競馬場の区域
競輪場	競輪場	競輪場の区域
競艇場	競艇場	競艇場の区域
競馬場	競馬場	競馬場の区域
競輪場	競輪場	競輪場の区域
競艇場	競艇場	競艇場の区域
競馬場	競馬場	競馬場の区域
競輪場	競輪場	競輪場の区域
競艇場	競艇場	競艇場の区域

色	名称	説明
緑	緑地	緑地の区域
黄	黄地	黄地の区域
橙	橙地	橙地の区域
粉	粉地	粉地の区域
青	青地	青地の区域
紫	紫地	紫地の区域
白	白地	白地の区域
黒	黒地	黒地の区域
赤	赤地	赤地の区域
茶	茶地	茶地の区域
灰	灰地	灰地の区域
水	水地	水地の区域
土	土地区画整理区域	土地区画整理区域
道	道路	道路の区域
河	河川	河川の区域
湖	湖沼	湖沼の区域
山	山地	山地の区域
谷	谷地	谷地の区域
平	平地	平地の区域
丘	丘陵地	丘陵地の区域
台	台地	台地の区域
原	原野	原野の区域
野	野原	野原の区域
田	農田	農田の区域
畑	畑地	畑地の区域
園	園地	園地の区域
林	林地	林地の区域
牧	牧場	牧場の区域
漁	漁場	漁場の区域
遊	遊園地	遊園地の区域
公	公園	公園の区域
校	学校	学校の区域
病	病院	病院の区域
役	役所	役所の区域
署	警察署	警察署の区域
駅	駅	駅の区域
港	港	港の区域
空港	空港	空港の区域
飛行場	飛行場	飛行場の区域
競技場	競技場	競技場の区域
体育館	体育館	体育館の区域
劇場	劇場	劇場の区域
会館	会館	会館の区域
博物館	博物館	博物館の区域
美術館	美術館	美術館の区域
図書館	図書館	図書館の区域
公民館	公民館	公民館の区域
老人ホーム	老人ホーム	老人ホームの区域
介護施設	介護施設	介護施設の区域
福祉施設	福祉施設	福祉施設の区域
児童施設	児童施設	児童施設の区域
保育所	保育所	保育所の区域
幼稚園	幼稚園	幼稚園の区域
小学校	小学校	小学校の区域
中学校	中学校	中学校の区域
高等学校	高等学校	高等学校の区域
大学	大学	大学の区域
研究機関	研究機関	研究機関の区域
企業	企業	企業の区域
工場	工場	工場の区域
倉庫	倉庫	倉庫の区域
物流センター	物流センター	物流センターの区域
商業施設	商業施設	商業施設の区域
百貨店	百貨店	百貨店の区域
スーパーマーケット	スーパーマーケット	スーパーマーケットの区域
コンビニエンスストア	コンビニエンスストア	コンビニエンスストアの区域
飲食店	飲食店	飲食店の区域
ホテル	ホテル	ホテルの区域
旅館	旅館	旅館の区域
民宿	民宿	民宿の区域
旅館	旅館	旅館の区域
温泉	温泉	温泉の区域
スキー場	スキー場	スキー場の区域
ゴルフ場	ゴルフ場	ゴルフ場の区域
競馬場	競馬場	競馬場の区域
競輪場	競輪場	競輪場の区域
競艇場	競艇場	競艇場の区域
競馬場	競馬場	競馬場の区域
競輪場	競輪場	競輪場の区域
競艇場	競艇場	競艇場の区域

計画図	令和５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)
-----	---

計画図	令和５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)
-----	---

$$S = 1/2, \quad 500$$


2 北部大阪都市計画用途地域の変更（素案）

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。

箕面市 都市計画図

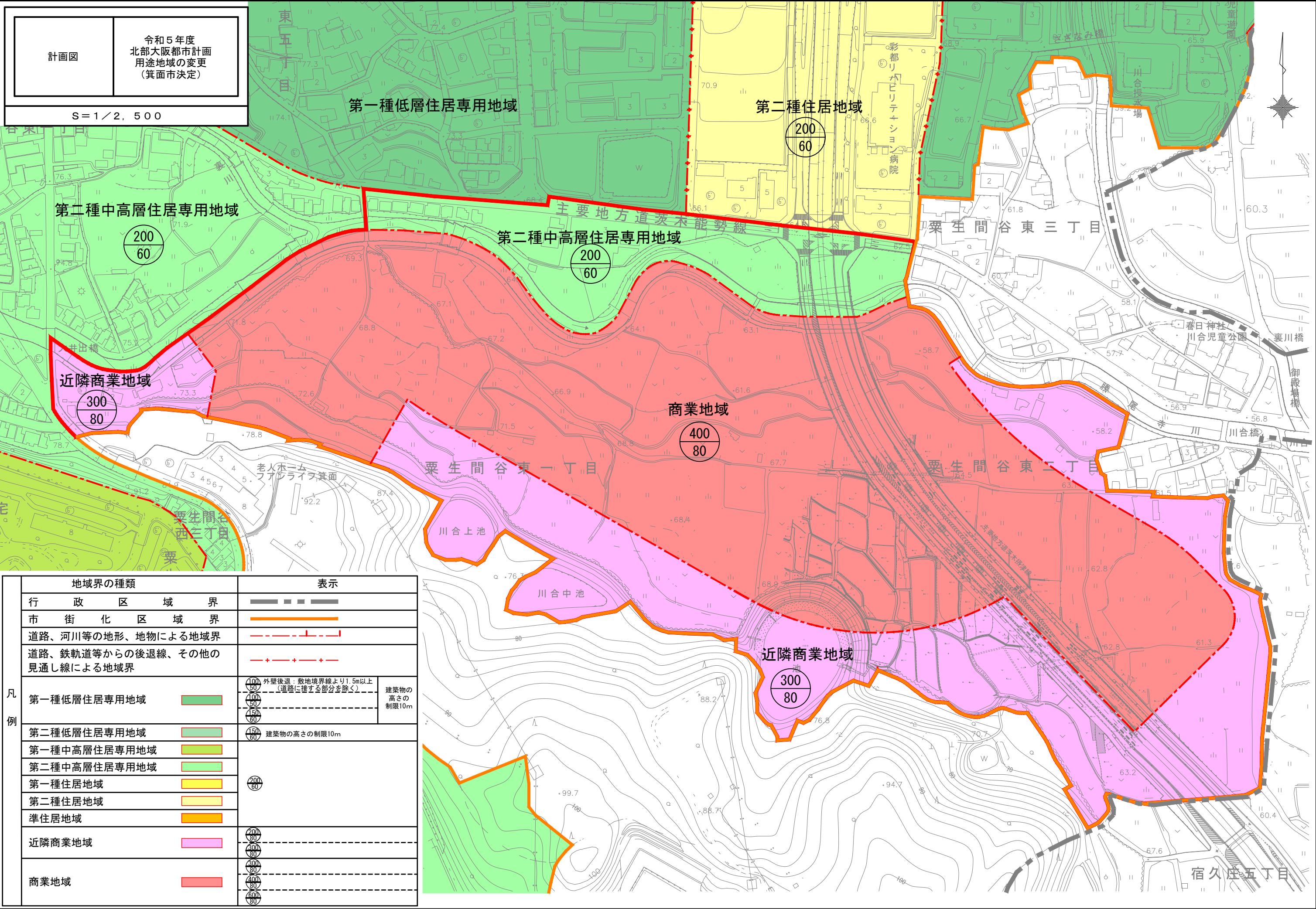


1:50,000

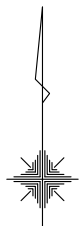
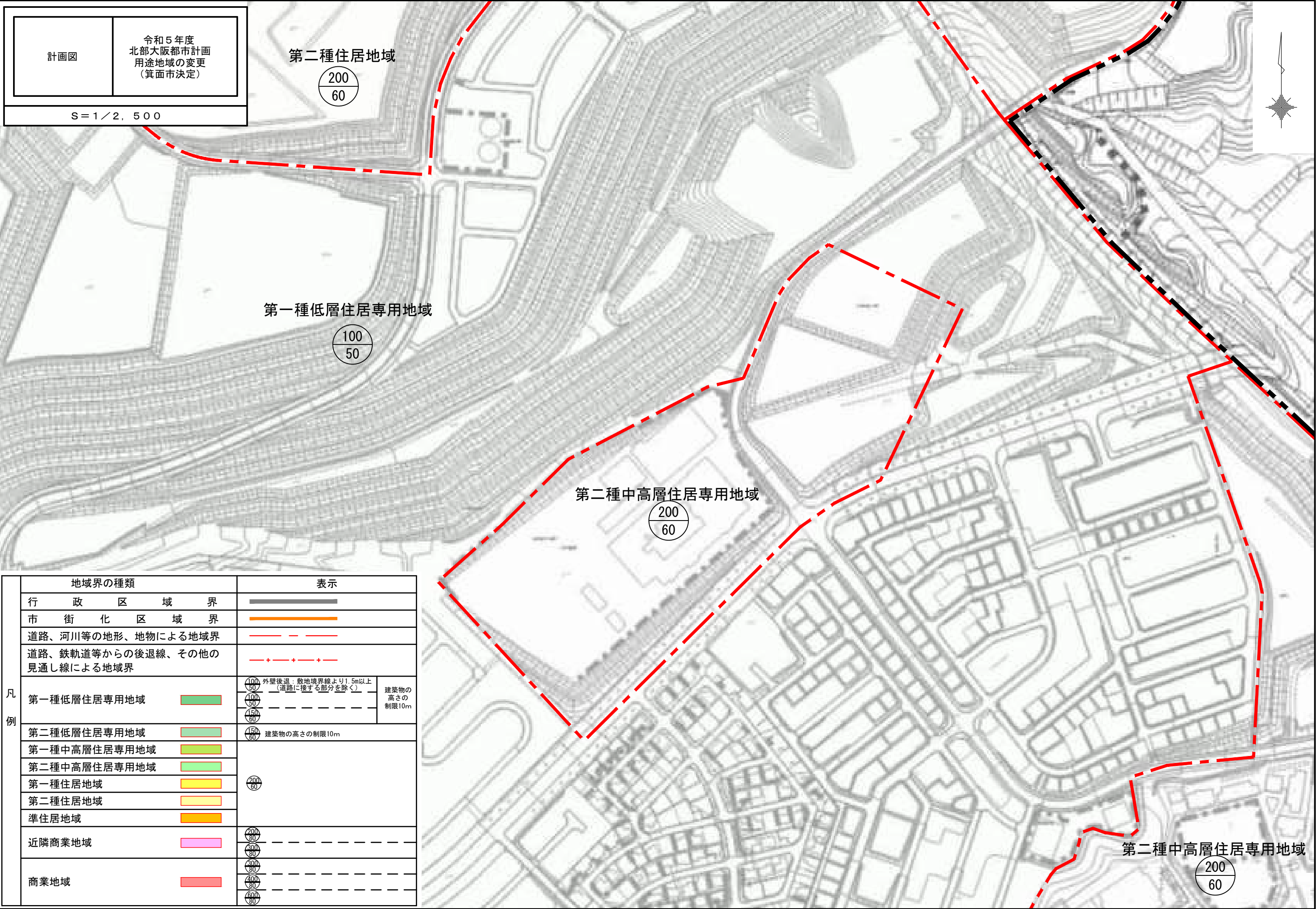
国土地院
令和5年度
大阪府都市計画
用途地域の変更
(箕面市決定)
S=1/10,000

用途地域	
第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第三種低層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第二種住居地域
第三種住居地域	第一種商業地域
第二種商業地域	第三種商業地域
第一種工業地域	第二種工業地域
第三種工業地域	第一種緑地
第二種緑地	第三種緑地
第一種公園緑地	第二種公園緑地
第三種公園緑地	第一種河川
第二種河川	第三種河川
第一種道路	第二種道路
第三種道路	第一種鉄道
第二種鉄道	第三種鉄道
第一種航空	第二種航空
第三種航空	第一種埋立
第二種埋立	第三種埋立

用途別用途地区区分	
第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第三種低層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第二種住居地域
第三種住居地域	第一種商業地域
第二種商業地域	第三種商業地域
第一種工業地域	第二種工業地域
第三種工業地域	第一種緑地
第二種緑地	第三種緑地
第一種公園緑地	第二種公園緑地
第三種公園緑地	第一種河川
第二種河川	第三種河川
第一種道路	第二種道路
第三種道路	第一種鉄道
第二種鉄道	第三種鉄道
第一種航空	第二種航空
第三種航空	第一種埋立
第二種埋立	第三種埋立



凡
例



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	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	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%

令和5年度
北部大阪都市計画
用途地域の変更
(箕面市決定)

第一種低層住居專用地域

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

商業地塊

~~栗生間谷東一丁目~~

~~栗生間谷東二丁目~~

宿久座五丁自

地域界の種類	
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	- + - + -
第一種低層住居専用地域	■
第二種低層住居専用地域	■
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	■

[illegible]

車 号	目的地	備 注
第 一	東 京 上 野	普通車
第 二	東 京 上 野	普通車
第 三	東 京 上 野	普通車
第 四	東 京 上 野	普通車
第 五	東 京 上 野	普通車
第 六	東 京 上 野	普通車
第 七	東 京 上 野	普通車
第 八	東 京 上 野	普通車
第 九	東 京 上 野	普通車
第 十	東 京 上 野	普通車

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	

3 北部大阪都市計画高度地区の変更（素案）

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おいては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。 （2）建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この項において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。ただし、建築物の高さの最高限度については適用しない。 （3）建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）第 131 条の 2 第 2 項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。 （4）法第 86 条第 1 項から第 4 項の規定（法第 86 条の 2 第 8 項において準用する場合を含む。）の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。 （5）建築物の高さの最高限度については、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。	
--	--	---	--

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

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

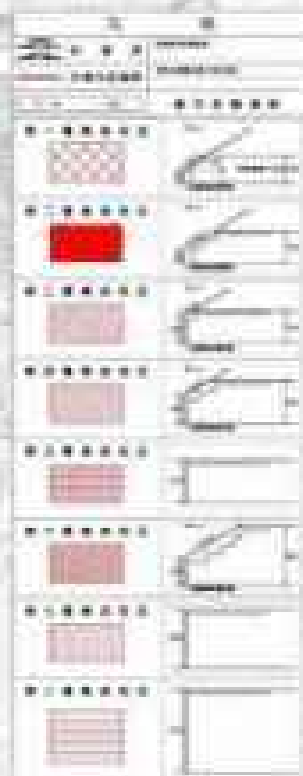
本市の東部地域は、国土軸である新名神高速道路と、北摂地域の幹線道路である府道 1 号茨木摂津線が国道 1 7 1 号と交わる交通ポテンシャルの高いエリアであると同時に、土地地区画整理事業により良好な住環境が整備され、近年急速に人口が増加している国際文化公園都市（彩都）を内包するエリアである。

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、新たに高度地区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。

筑 面 市 高 度 地 区 图

脫括圖

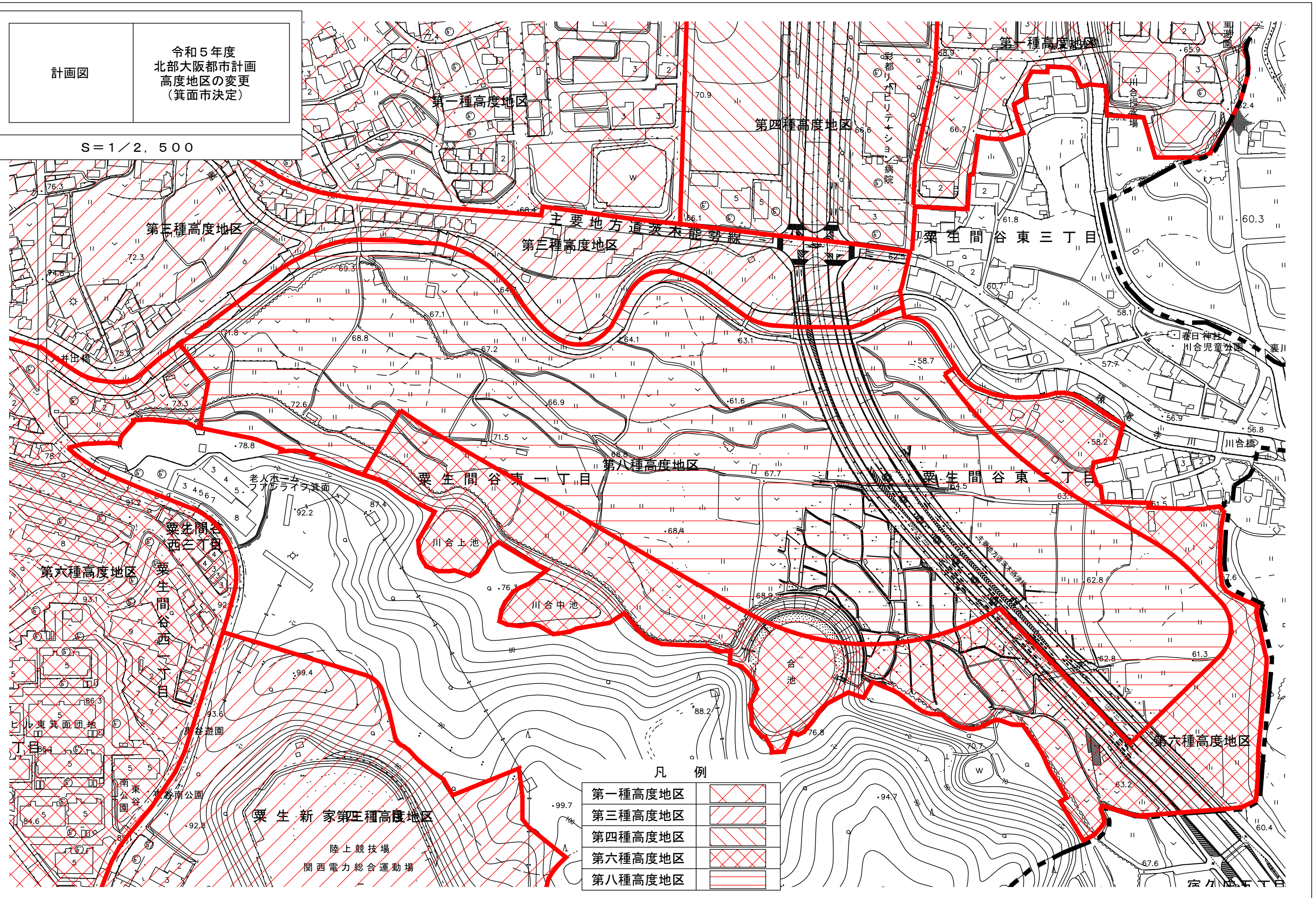
令和5年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(箕面市決定)

$$S = 1/10,000$$


計画図

令和5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



主要地方道茨木能勢線
第三種高度地区

第一種高度地区

第四種高度地区

第三種高度地区

第八種高度地区

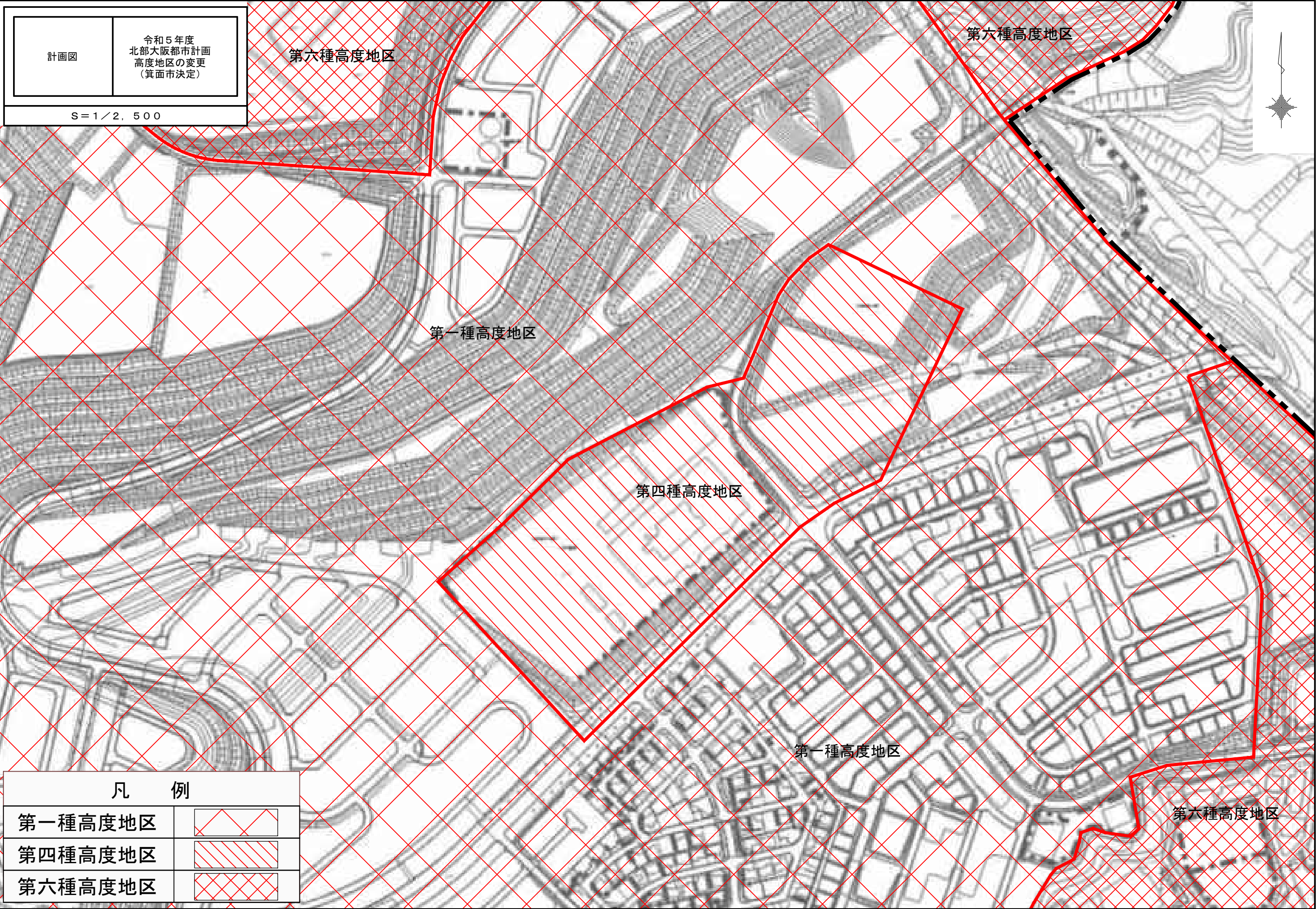
第六種高度地区

第六種高度地区

栗生新家第三種高度地区

凡例

第一種高度地区	
第三種高度地区	
第四種高度地区	
第六種高度地区	
第八種高度地区	



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」

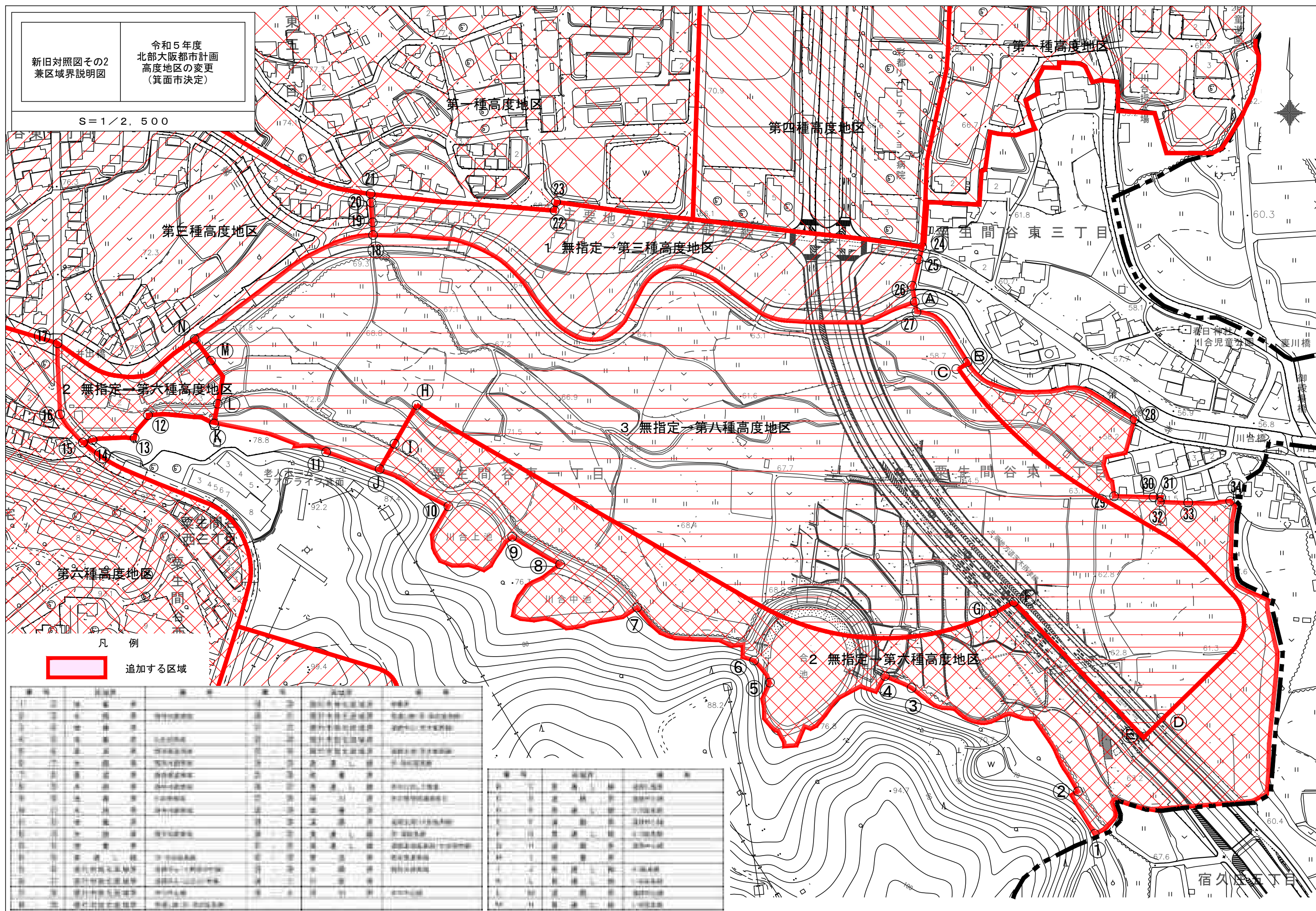
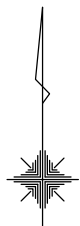
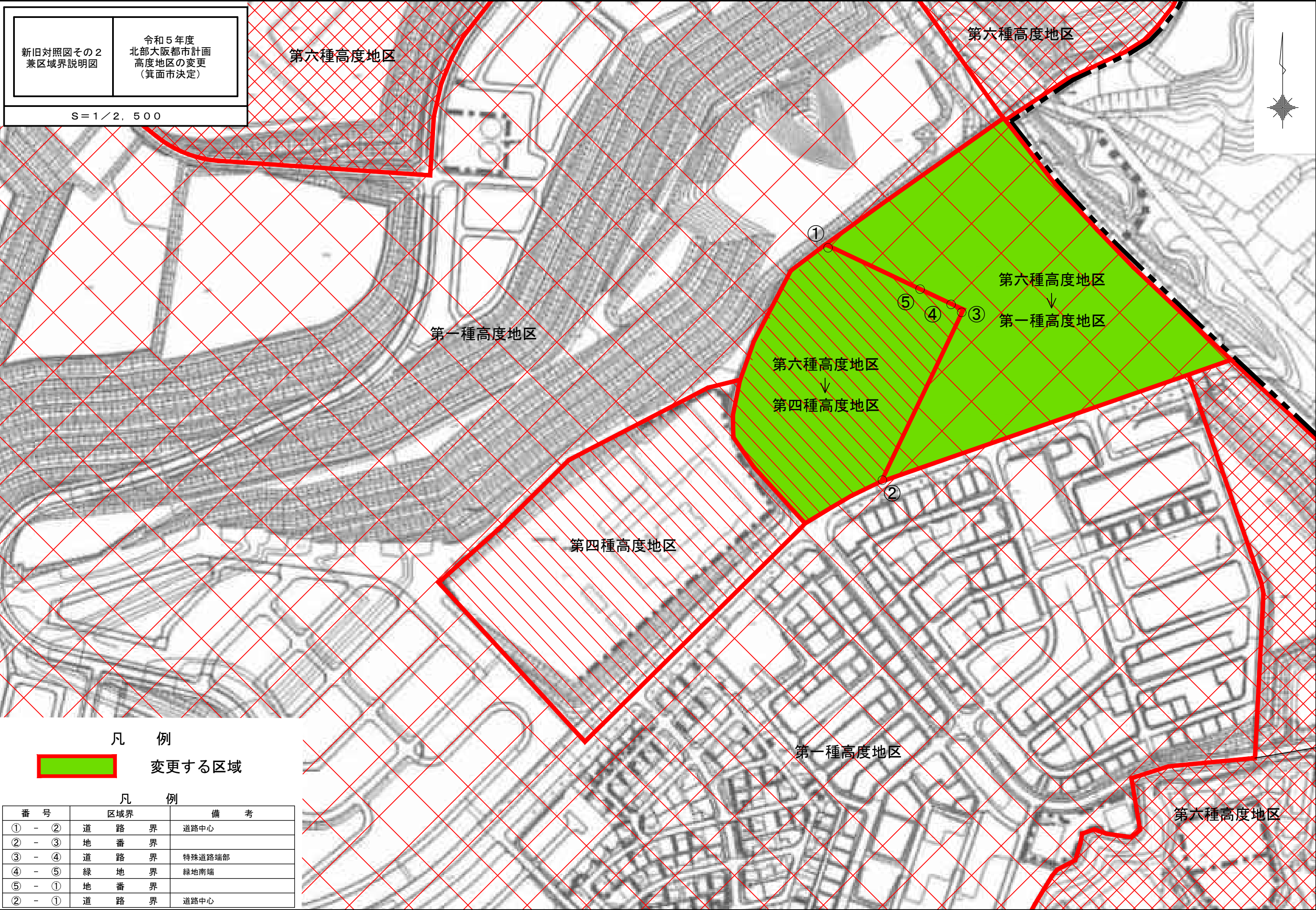
$$S = 1/2, \quad 500$$


圖 名	圖 名	圖 名	圖 名	圖 名	圖 名
圖 1-1 總 圖	圖 1-2 總 圖	圖 1-3 總 圖	圖 1-4 總 圖	圖 1-5 總 圖	圖 1-6 總 圖
圖 1-7 總 圖	圖 1-8 總 圖	圖 1-9 總 圖	圖 1-10 總 圖	圖 1-11 總 圖	圖 1-12 總 圖
圖 1-13 總 圖	圖 1-14 總 圖	圖 1-15 總 圖	圖 1-16 總 圖	圖 1-17 總 圖	圖 1-18 總 圖
圖 1-19 總 圖	圖 1-20 總 圖	圖 1-21 總 圖	圖 1-22 總 圖	圖 1-23 總 圖	圖 1-24 總 圖
圖 1-25 總 圖	圖 1-26 總 圖	圖 1-27 總 圖	圖 1-28 總 圖	圖 1-29 總 圖	圖 1-30 總 圖
圖 1-31 總 圖	圖 1-32 總 圖	圖 1-33 總 圖	圖 1-34 總 圖	圖 1-35 總 圖	圖 1-36 總 圖
圖 1-37 總 圖	圖 1-38 總 圖	圖 1-39 總 圖	圖 1-40 總 圖	圖 1-41 總 圖	圖 1-42 總 圖
圖 1-43 總 圖	圖 1-44 總 圖	圖 1-45 總 圖	圖 1-46 總 圖	圖 1-47 總 圖	圖 1-48 總 圖
圖 1-49 總 圖	圖 1-50 總 圖	圖 1-51 總 圖	圖 1-52 總 圖	圖 1-53 總 圖	圖 1-54 總 圖
圖 1-55 總 圖	圖 1-56 總 圖	圖 1-57 總 圖	圖 1-58 總 圖	圖 1-59 總 圖	圖 1-60 總 圖
圖 1-61 總 圖	圖 1-62 總 圖	圖 1-63 總 圖	圖 1-64 總 圖	圖 1-65 總 圖	圖 1-66 總 圖
圖 1-67 總 圖	圖 1-68 總 圖	圖 1-69 總 圖	圖 1-70 總 圖	圖 1-71 總 圖	圖 1-72 總 圖
圖 1-73 總 圖	圖 1-74 總 圖	圖 1-75 總 圖	圖 1-76 總 圖	圖 1-77 總 圖	圖 1-78 總 圖
圖 1-79 總 圖	圖 1-80 總 圖	圖 1-81 總 圖	圖 1-82 總 圖	圖 1-83 總 圖	圖 1-84 總 圖
圖 1-85 總 圖	圖 1-86 總 圖	圖 1-87 總 圖	圖 1-88 總 圖	圖 1-89 總 圖	圖 1-90 總 圖
圖 1-91 總 圖	圖 1-92 總 圖	圖 1-93 總 圖	圖 1-94 總 圖	圖 1-95 總 圖	圖 1-96 總 圖
圖 1-97 總 圖	圖 1-98 總 圖	圖 1-99 總 圖	圖 1-100 總 圖	圖 1-101 總 圖	圖 1-102 總 圖

種 別	品 名	備 考
第 一	第 一 種	第 一 種
第 二	第 二 種	第 二 種
第 三	第 三 種	第 三 種
第 四	第 四 種	第 四 種
第 五	第 五 種	第 五 種
第 六	第 六 種	第 六 種
第 七	第 七 種	第 七 種
第 八	第 八 種	第 八 種
第 九	第 九 種	第 九 種
第 十	第 十 種	第 十 種



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）

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」

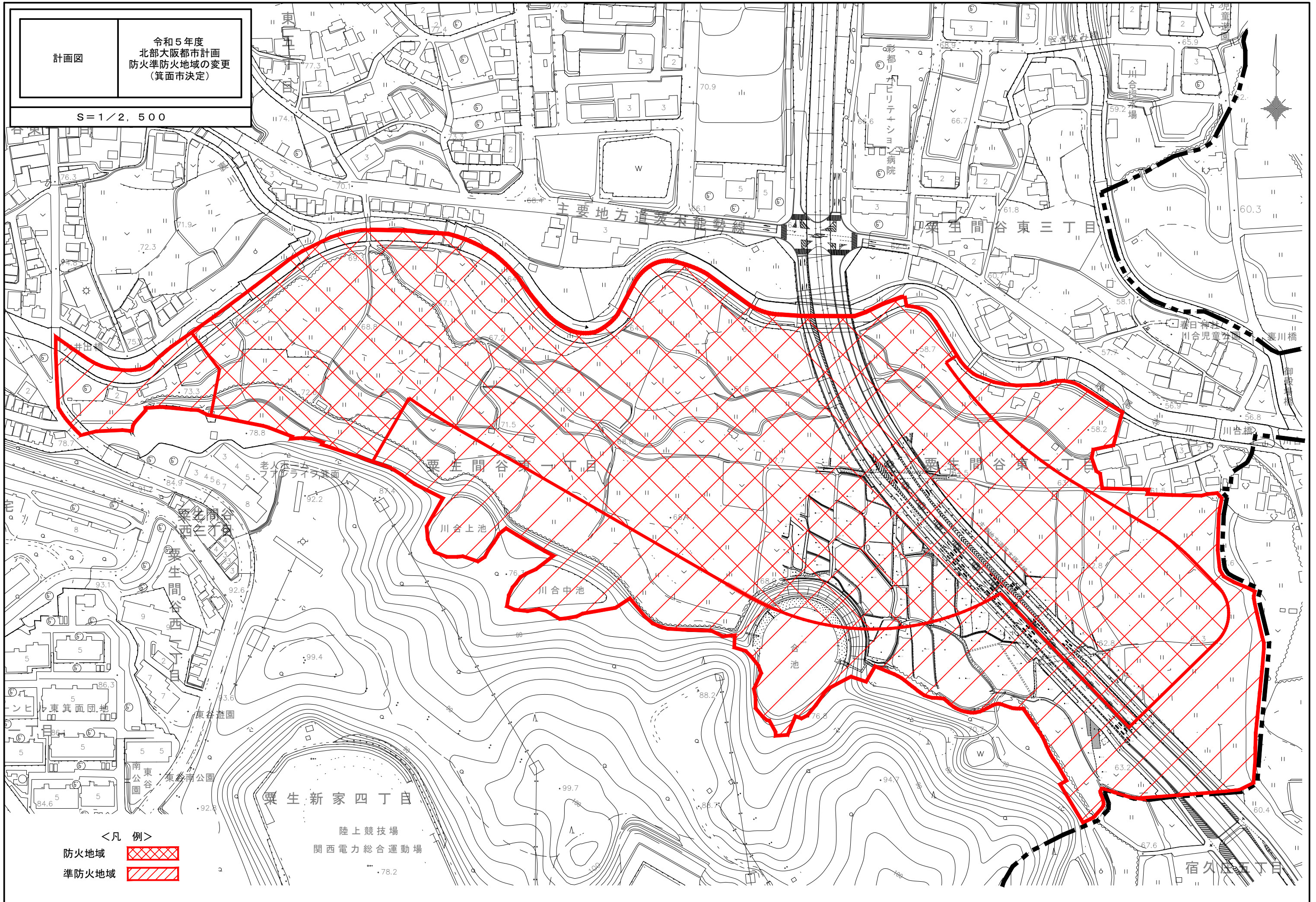
理 由

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5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)

$$S = 1/2, \quad 500$$


新旧対照表

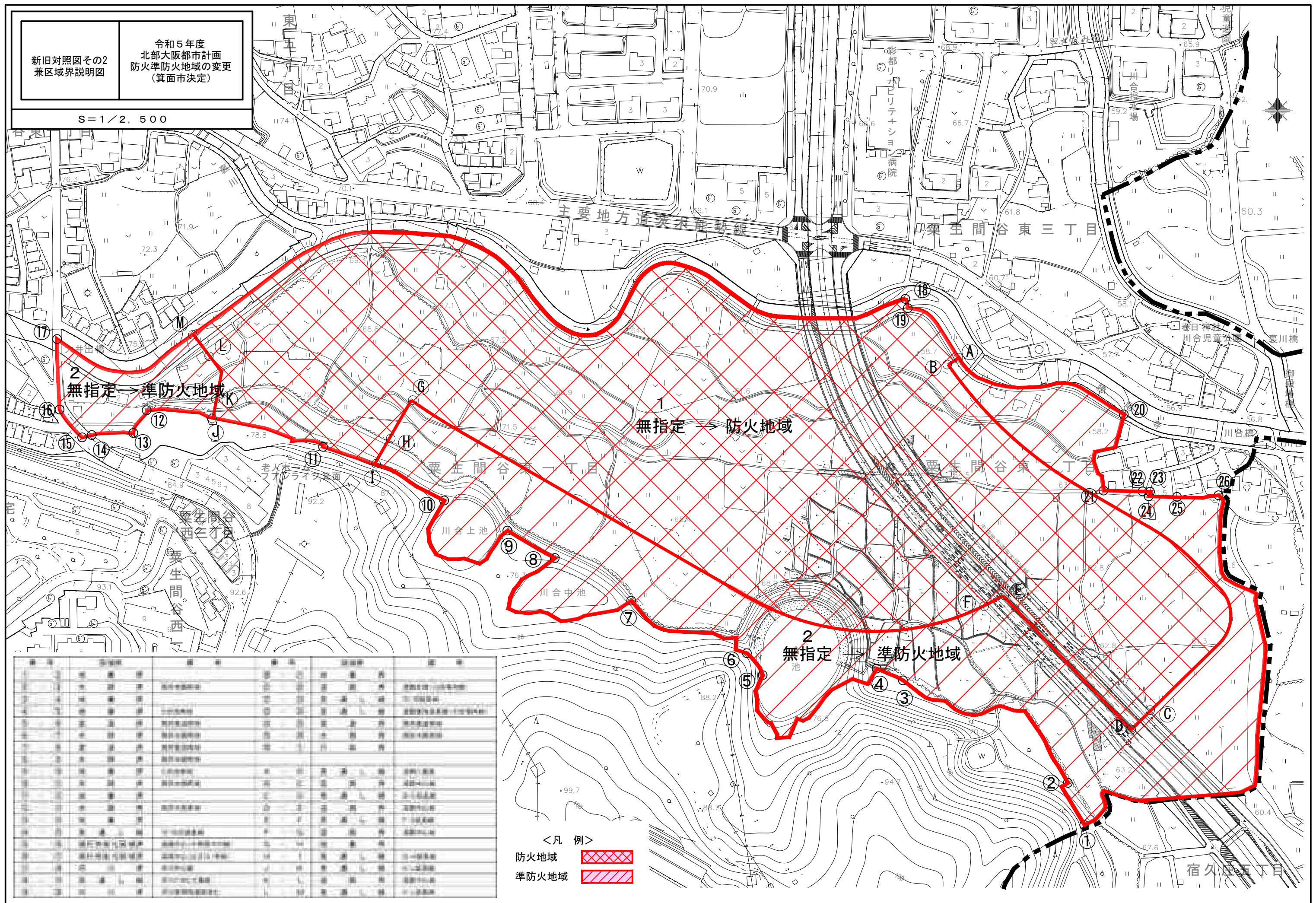
上段 変更後
下段 () 内変更前

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」

新旧対照図その2
兼区域界説明図

令和5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)

$$S = 1/2, \quad 500$$


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）

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。

Ⅰ. 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 21.6 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	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。 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。
	土地利用の方針	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。 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。
	建築物等の整備の方針	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。 1. 商業集積地区① 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。 2. 商業集積地区② 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。 2. 沿道施設地区①② 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。 3. 住宅地区①② 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。

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	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、寄宿舍又は下宿 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 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	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 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 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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。 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 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 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 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	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。）	
	建築物等の用途の制限						

		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 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 ⑪ キャバレー、料理店その他これらに類するもの 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。） ⑬ 届出住宅	話異性紹介営業に係るもの 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 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 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。）	話異性紹介営業に係るもの 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 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。）	類するもの 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。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	2, 000 m ²	1, 000 m ²	150 m ²		100 m ²
	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、2 m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1 m以上とする。	

			1.5 m 以上とする。	
			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。 (1) 外壁等の中心線の長さが合計 3 m 以下であるもの。 (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。 (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。	
		建築物等の高さの最高限度	3 1 m	2 2 m
			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。	
		垣又はさくの構造の制限	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。 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。	

「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。

筑 面 市 都 市 計 画 図

令和5年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(箕面市決定)

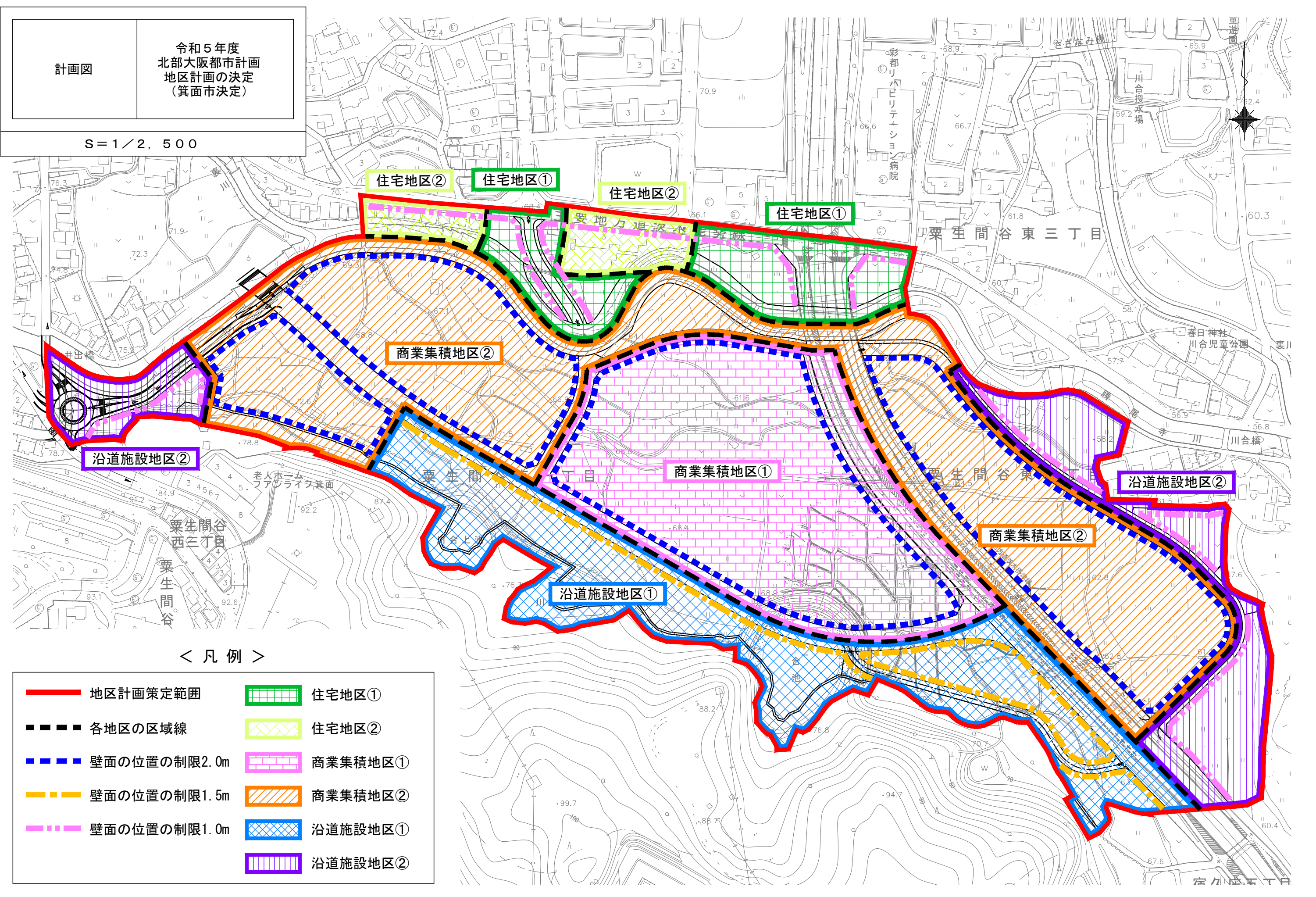
S = 1 / 10.000



計画図	令和５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	

計画図	令和５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	

計画図	令和５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	



6 北部大阪都市計画彩都栗生地区地区計画の変更（素案）

北部大阪都市計画地区計画の変更（箕面市決定）

都市計画彩都栗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		彩都栗生地区地区計画
位 置		彩都栗生南一丁目から七丁目及び彩都栗生北一丁目から七丁目
面 積		約 1 6 3 . 5 h a
区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	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。 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。
	土地利用の方針	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。 1. 住宅地区 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。 また公益施設等を適切に配置する。 (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。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。 (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。

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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。 (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。
	地区施設の整備の方針	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。 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。 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。
	建築物等の整備の方針	1. 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。 (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。 (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。 2. 施設導入地区 (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。 (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。

(2)地区整備計画

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52. 6ha	約28. 0ha	約11. 1ha	約33. 3ha
	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、ばちんこ屋、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、ばちんこ屋、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㎡	400㎡	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、この限りではない。	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。	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。	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	—	—	—	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	—	—	—	—
	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。		
	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. 自動車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの					
かき又はさくの構造の制限	1. 道路境界線側に設置する垣又はさく(門柱及び門扉を除く。)は、生垣、フェンス又は鉄柵等とする。 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。					
土地の利用 に関する事項	—					
		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

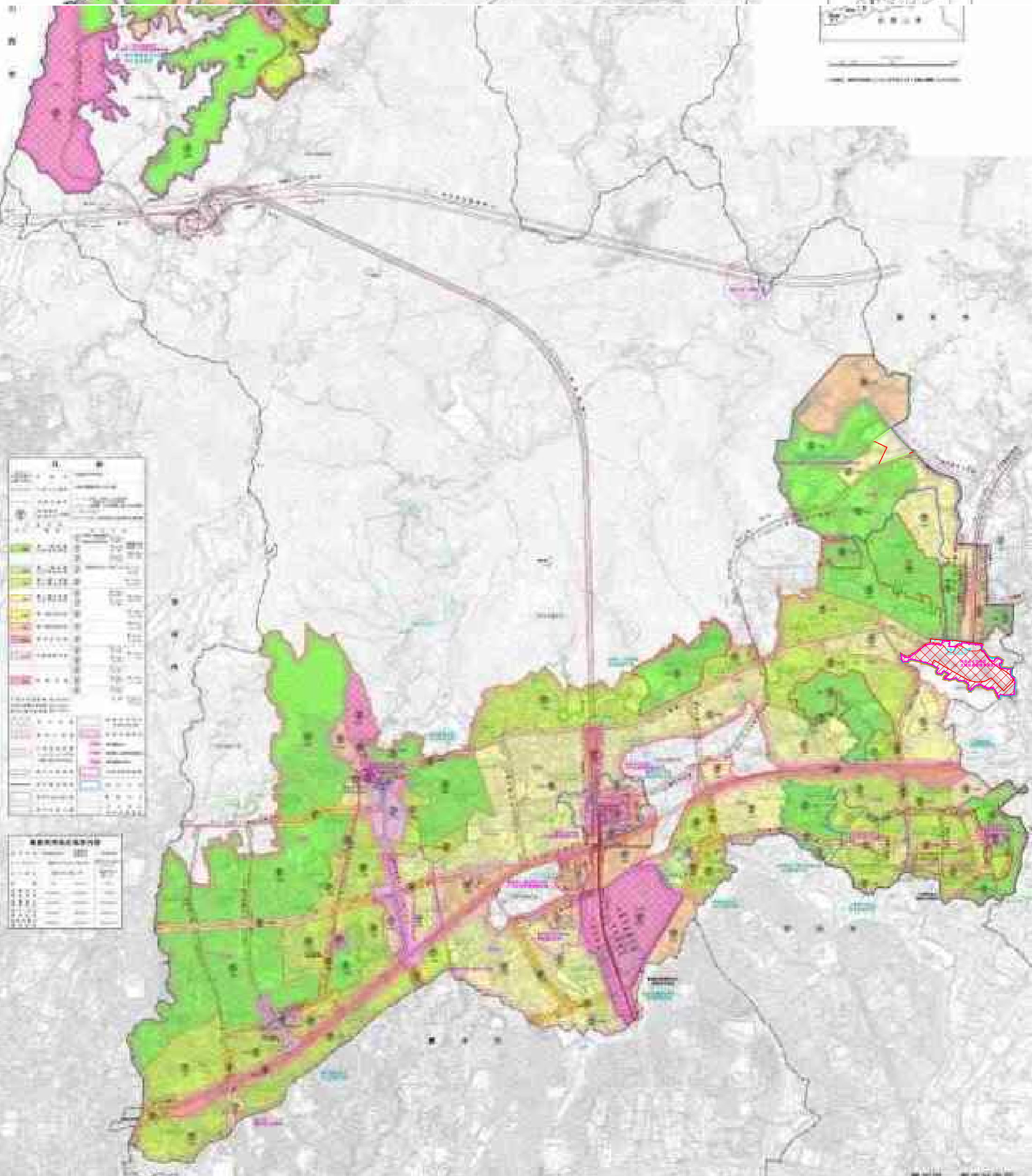
国際文化公園都市（彩都）西部地区において社会情勢の変化に伴い、多世代が住まう魅力と活力ある複合機能都市の形成を図るため、土地区画整理事業で整備が行われた区域の一部の地区計画を変更するものである。

筑 面 市 都 市 計 画 図

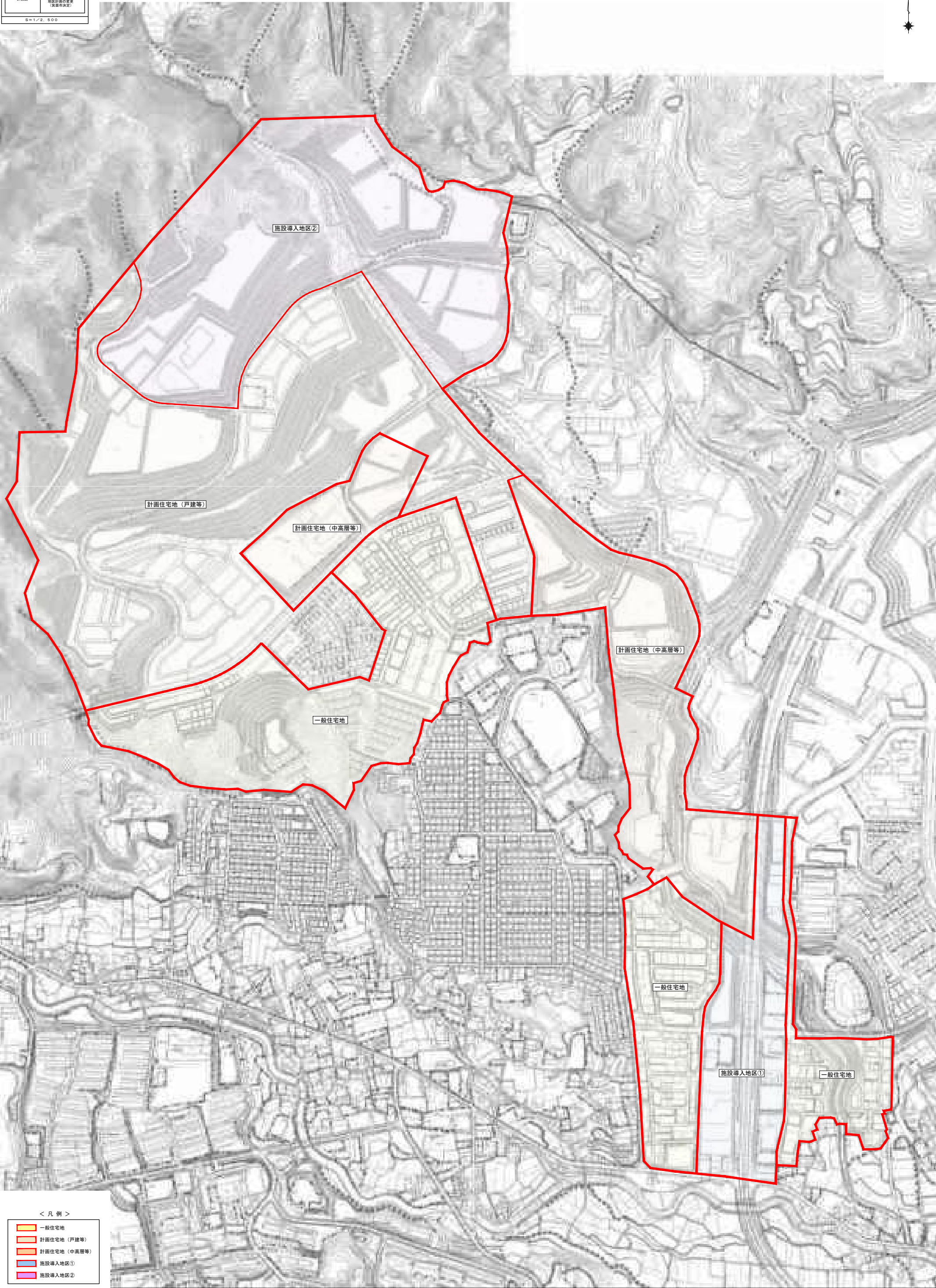
總括圖

令和 年度
北部大阪都市計画
地区計画の変更
(箕面市決定)

S=1/10,000

[illegible]

項目名稱	單位	1995	1996
總生產毛額	美元	1,000,000,000	1,000,000,000
政府消費	美元	100,000,000	100,000,000
私人消費	美元	900,000,000	900,000,000
總消費	美元	1,000,000,000	1,000,000,000
總投資	美元	1,000,000,000	1,000,000,000
總儲蓄	美元	1,000,000,000	1,000,000,000
總出口	美元	1,000,000,000	1,000,000,000
總進口	美元	1,000,000,000	1,000,000,000
總貿易	美元	1,000,000,000	1,000,000,000



< 凡 例 >

一般住宅地

計画住宅地 (戸建等)

計画住宅地 (中高層等)

施設導入地区①

施設導入地区②

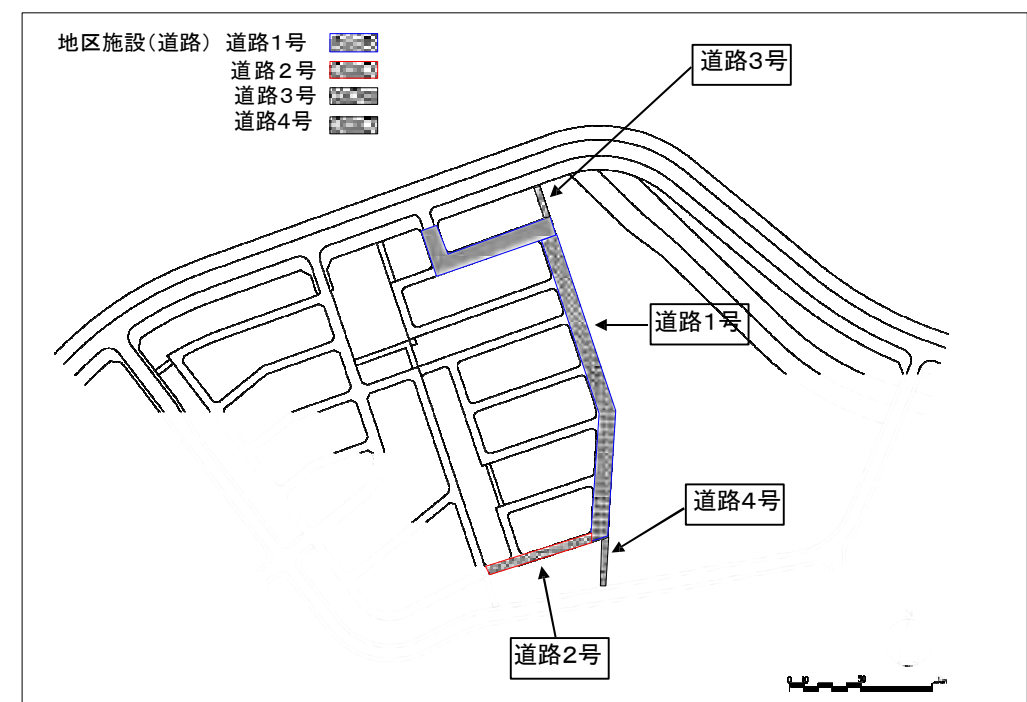
外壁等後退線図



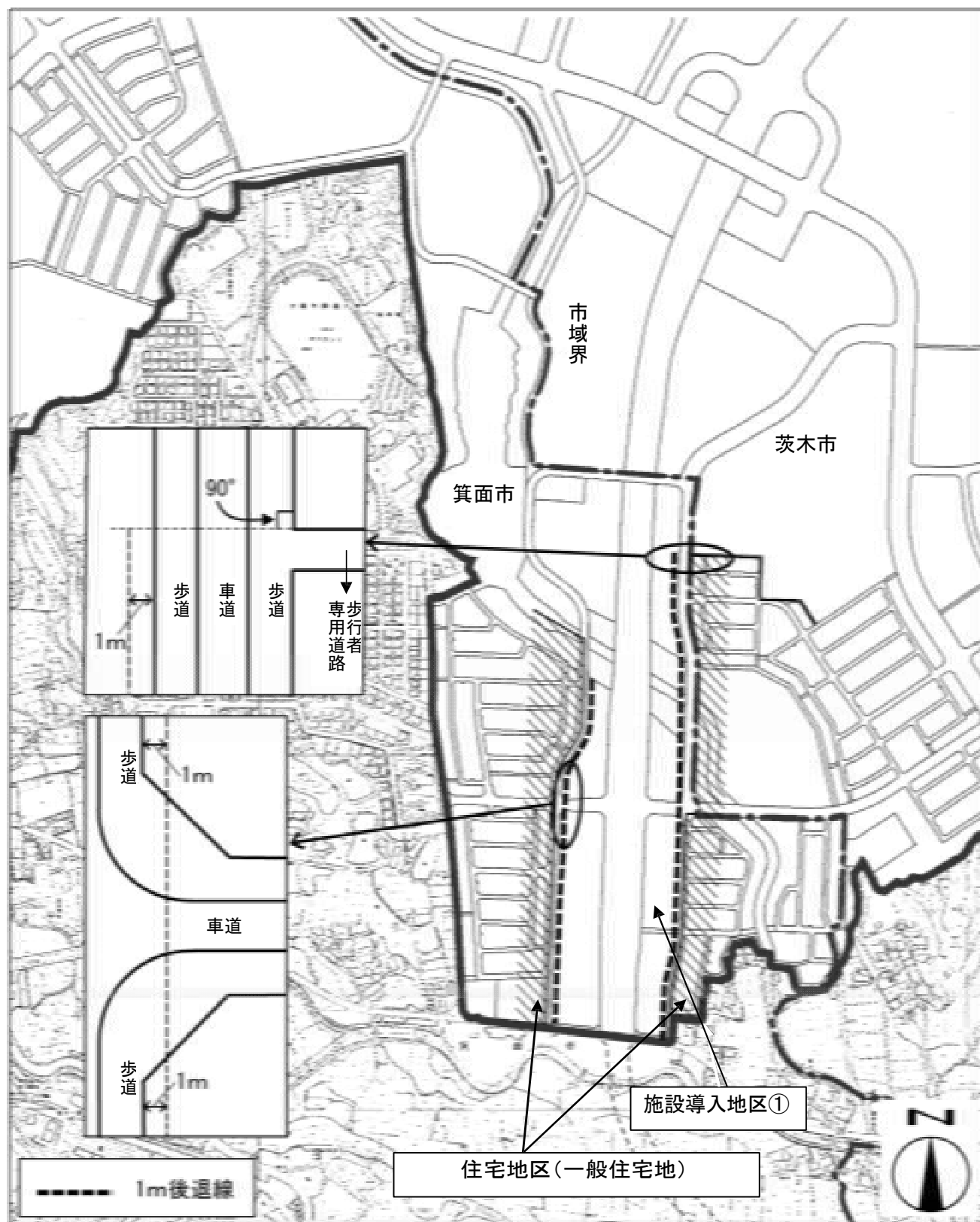
別図



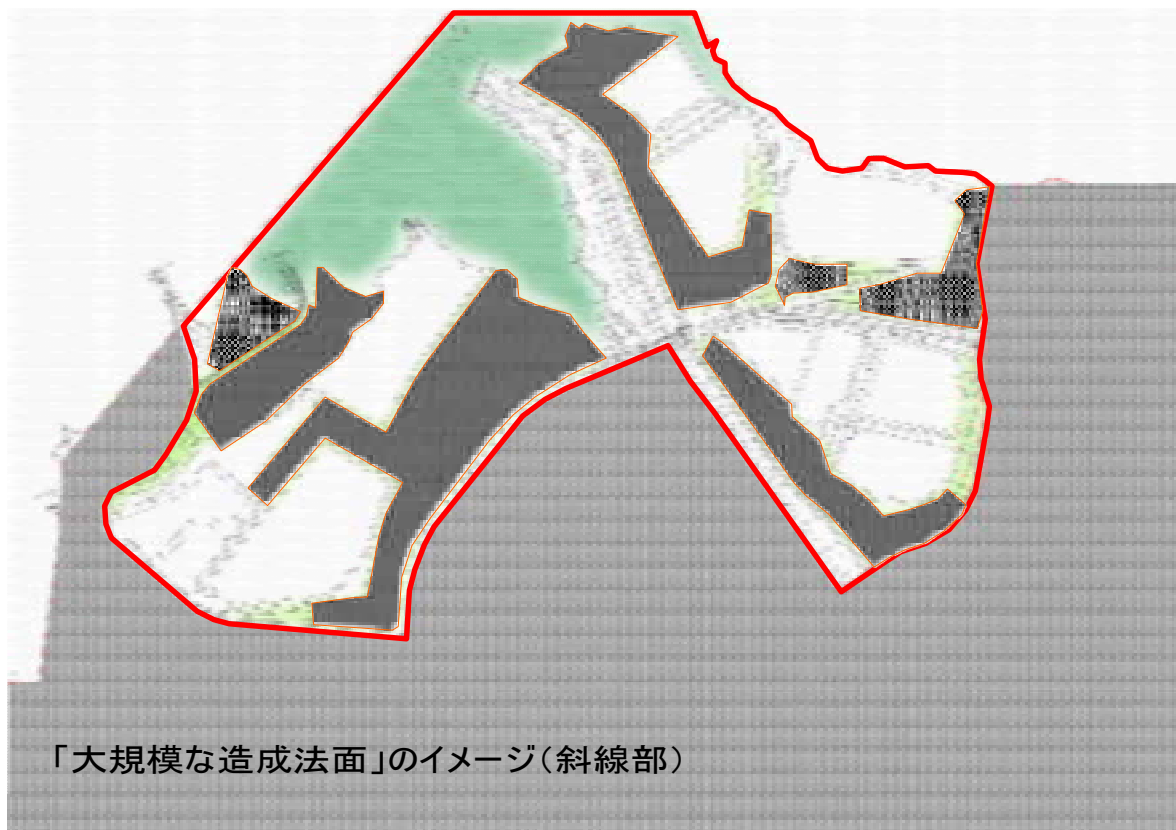
地区施設位置図



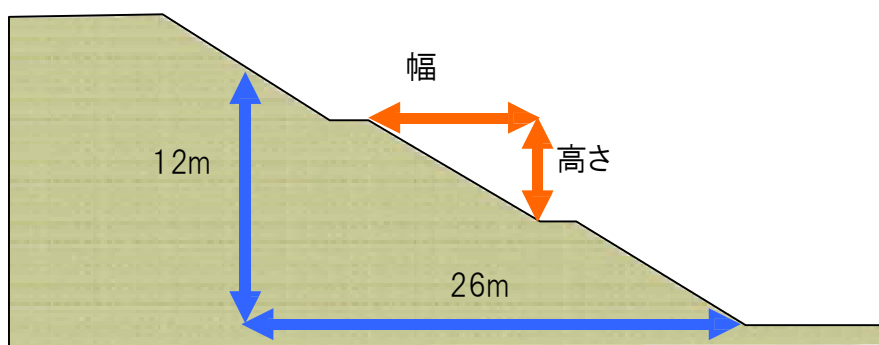
外壁等後退線図(拡大)



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

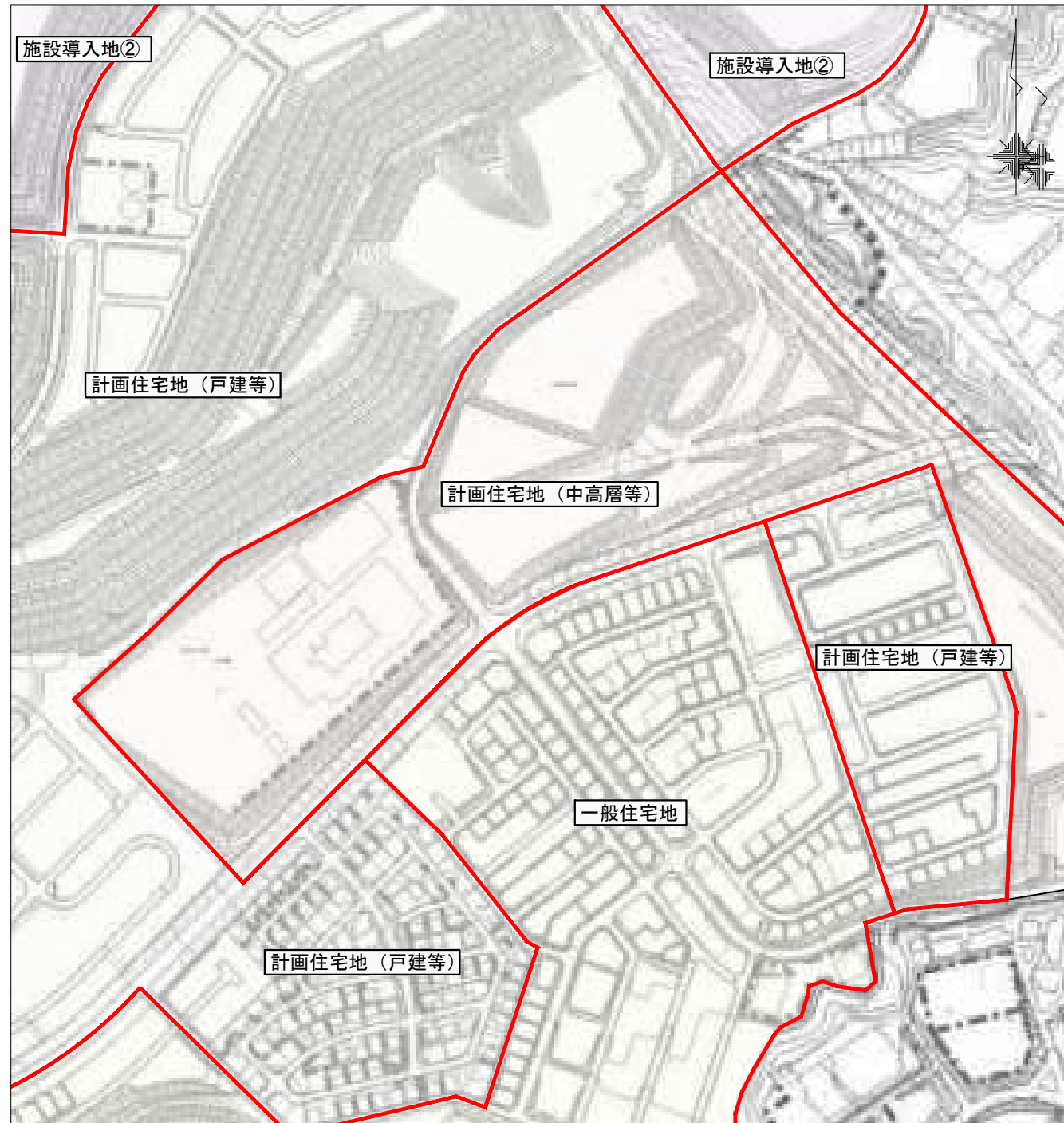


新旧対照図

令和5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

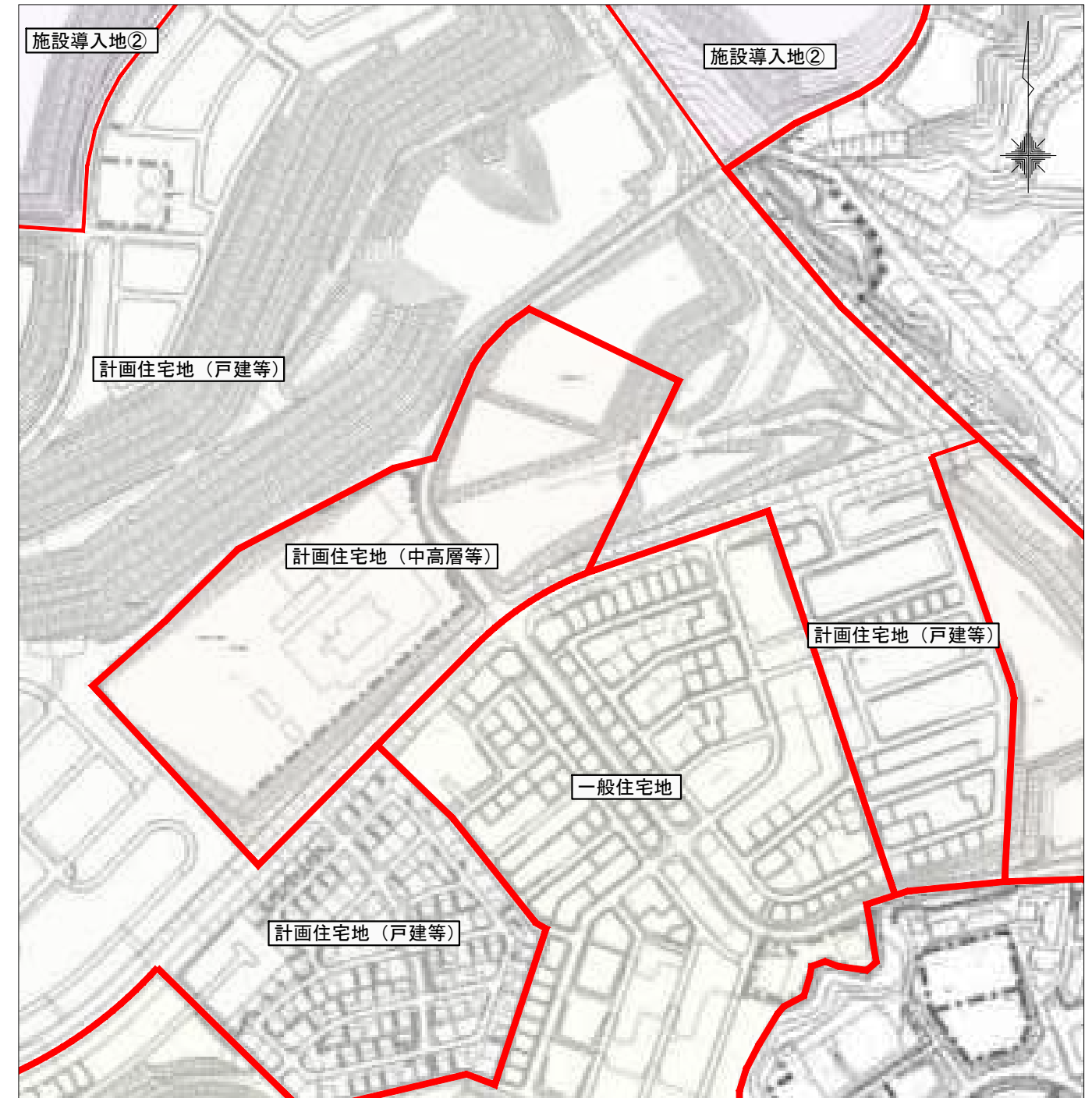
(変更前)



< 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

(変更後)



7 都市景観形成地区の指定(川合・山之口地区)(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 号線及び府道箕面摂津線沿道 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・栗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栗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 彩都栗生地区変更

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 彩都栗生地区変更

○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	1 全地区共通 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。 ② 都市計画道路川合山ノ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。 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。 2 商業集積地区①、② 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。 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。 3 沿道施設地区①、② 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。 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。
垣又は柵のしつらえ	1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、② 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

対象項目	基準
	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。 2 住宅地区①、② 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。
屋上施設	1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、② 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。 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。 2 住宅地区①、② ① 建築物の屋根は、周辺景観と調和するよう配慮する。
外観の意匠・色彩	1 商業集積地区①、② 沿道施設地区①、② 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 2 住宅地区①、② 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。 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。 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。

6. 関連図及び表

図1

景観計画 区域図

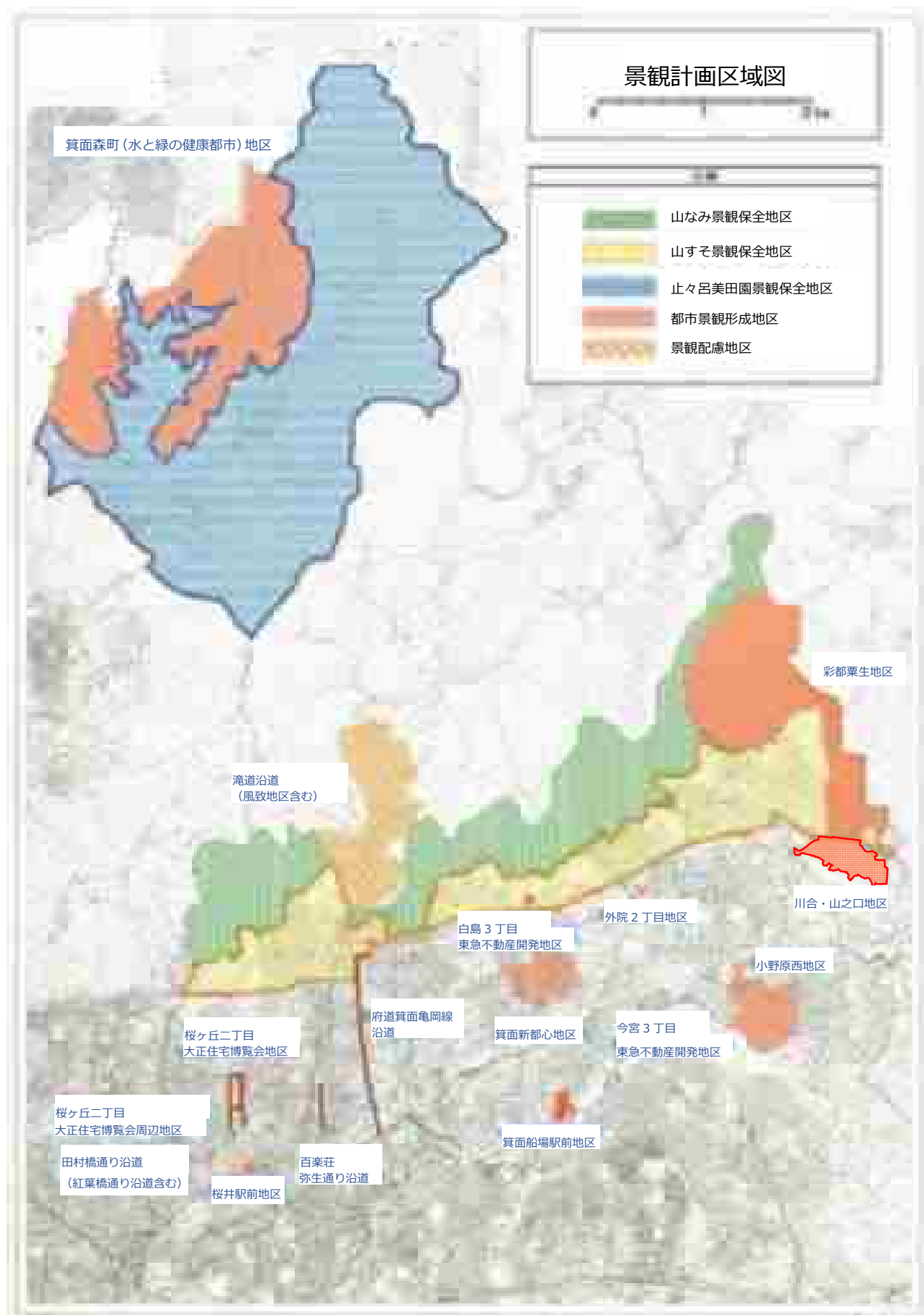


図3—20 川合・山之口地区 区域図

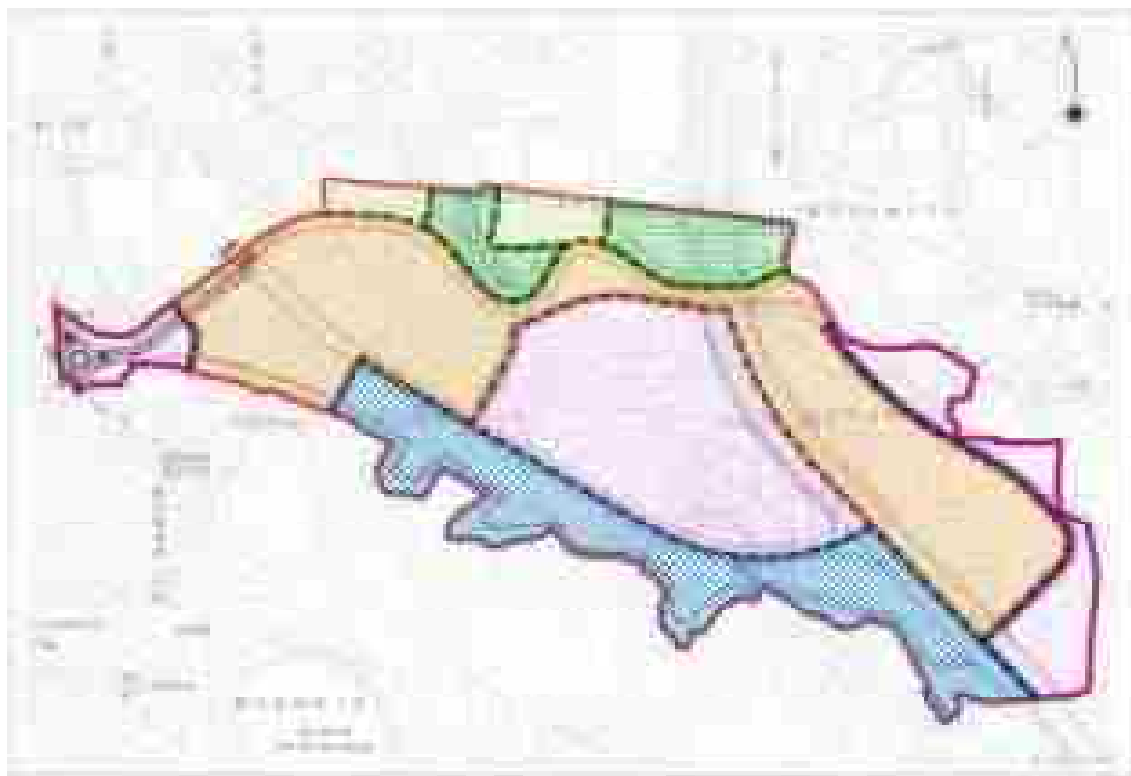


図3—21 みどりの空間を確保する位置図

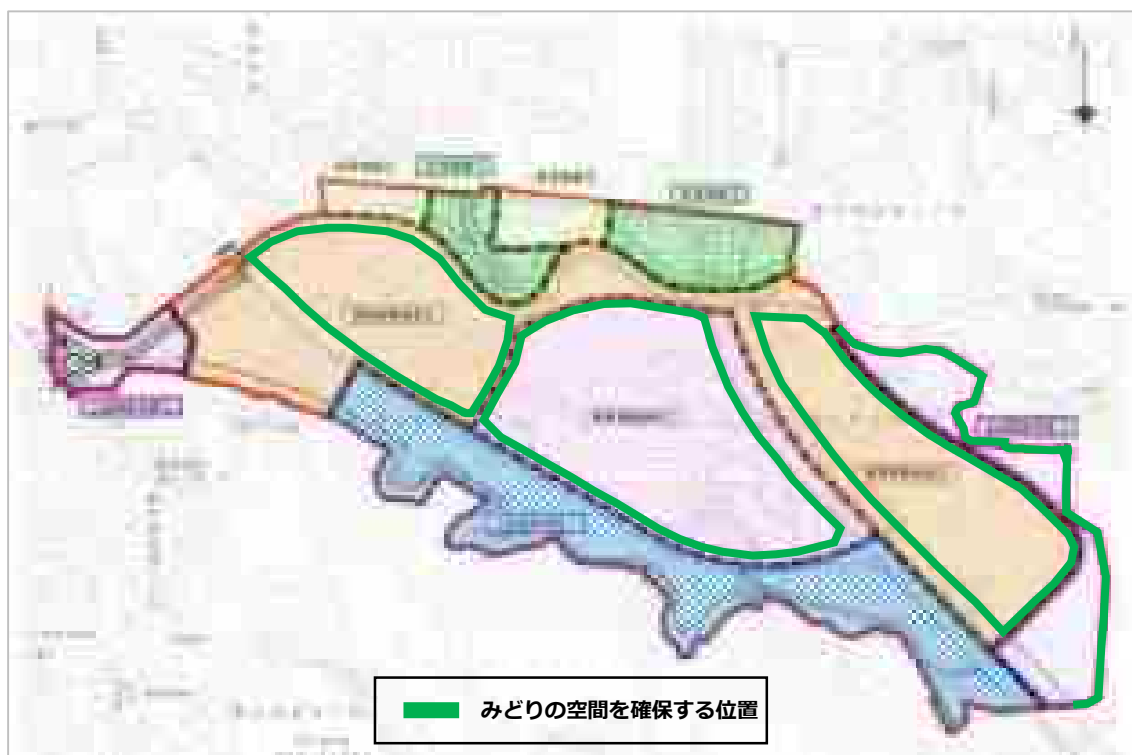
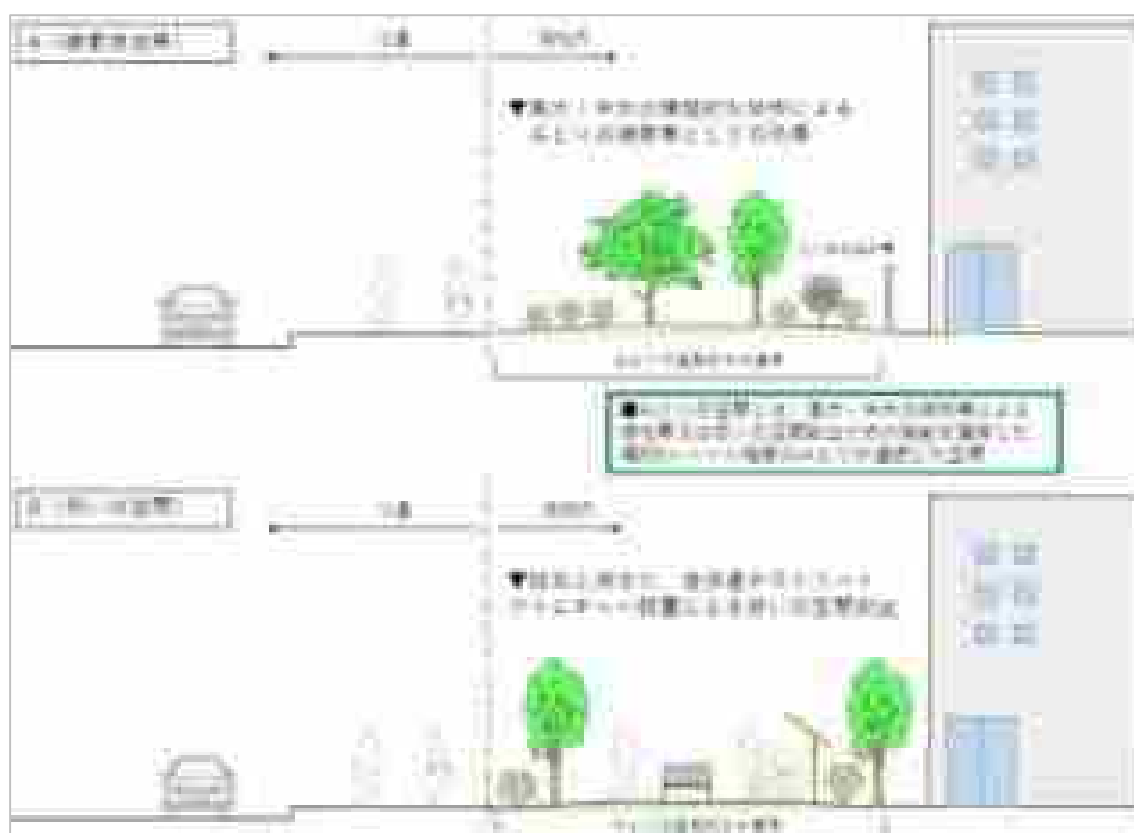


図3—22 道路境界からみどりの空間確保（例）



○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、原則として掲出しない。

8 都市景観形成地区の変更(彩都栗生地区)(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 彩都栗生地区変更

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 彩都栗生地区変更

○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	彩都栗生地区
位置	箕面市彩都栗生南一丁目から七丁目、彩都栗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) 彩都栗生地区

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	1 施設導入地区①、一般住宅地及び計画住宅地（戸建等） 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） 2 施設導入地区② 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。 3 計画住宅地（中高層等） 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）
屋上施設	1 施設導入地区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に必要に応じて目隠しをするものとする。 2 施設導入地区②及び 計画住宅地（中高層等） 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。
植栽（緑化）	1 施設導入地区① 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。 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。 2 施設導入地区② 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

対象項目	基準
	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。 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。 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。 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。 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。 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。 (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。 (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） 3 一般住宅地及び計画住宅地（戸建等） 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。 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。 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。 4 計画住宅地（中高層等） ① 敷地内の緑地面積は、敷地面積が 2,000 m²以上の場合は、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。 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。 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。 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

対象項目	基準
	努める。 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。
外観の意匠・色彩	1 施設導入地区①、一般住宅地及び計画住宅地（戸建等） 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。 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。 2 施設導入地区② 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。 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。 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。 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。 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。 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。 3 計画住宅地（中高層等） 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。 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。 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。 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なしつらえの工夫、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

図 3－5 彩都栗生地区 区域図

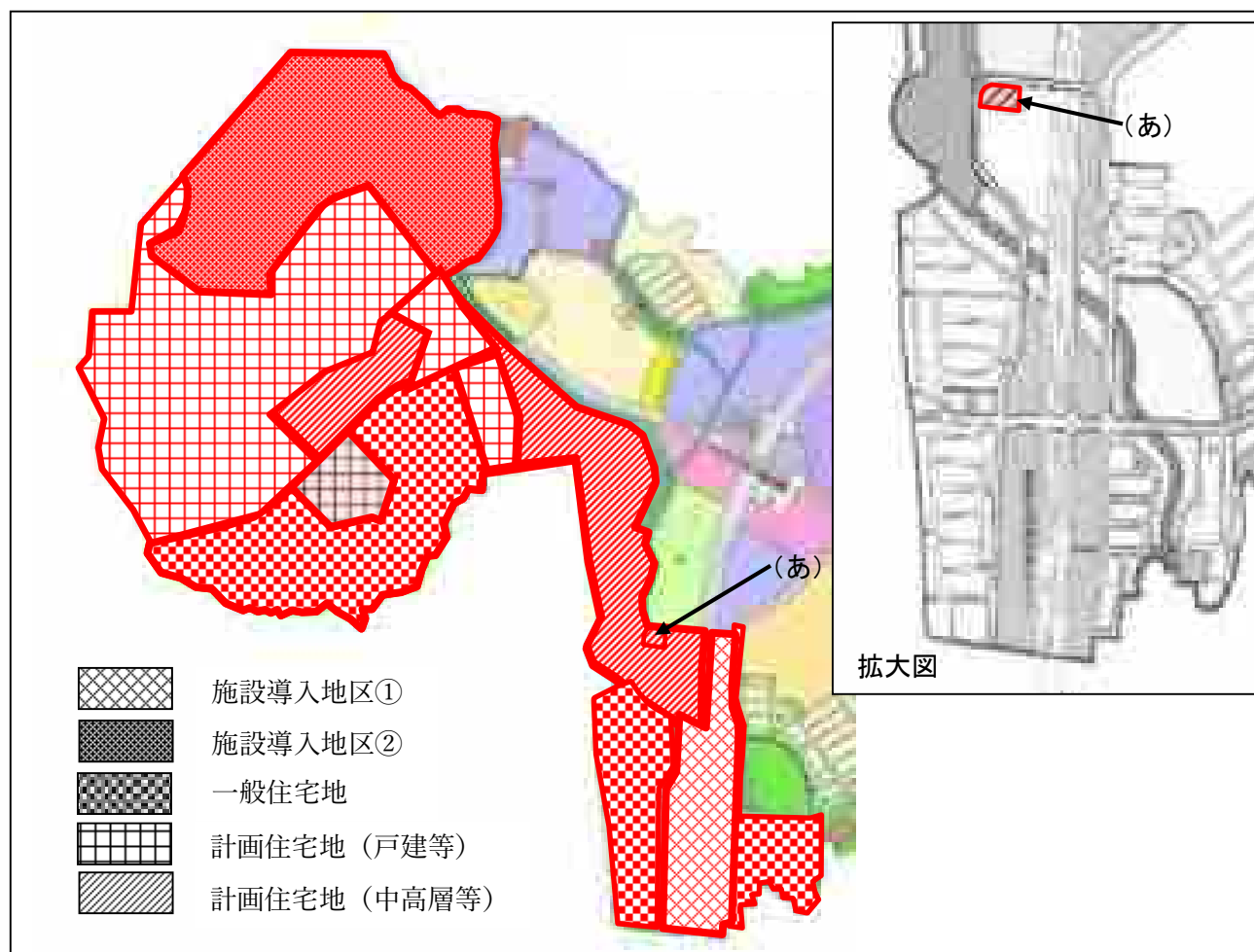
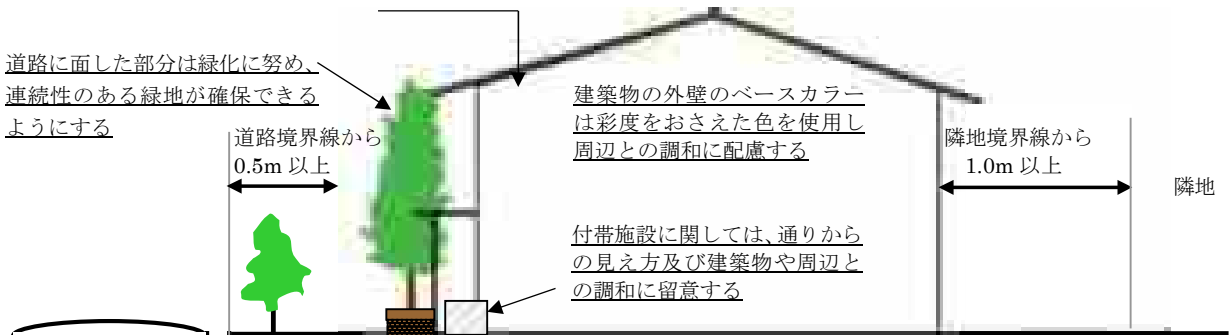


図3-6-1 彩都栗生地区 一般住宅地及び計画住宅地（戸建等）のイメージ図

屋外広告物は、原則として掲出しない

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



道路境界線から0.5mの範囲は植栽空間とし、
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

1. 道路境界線側に設置する垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）は、生垣、フェンス又は鉄柵等とする。
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。

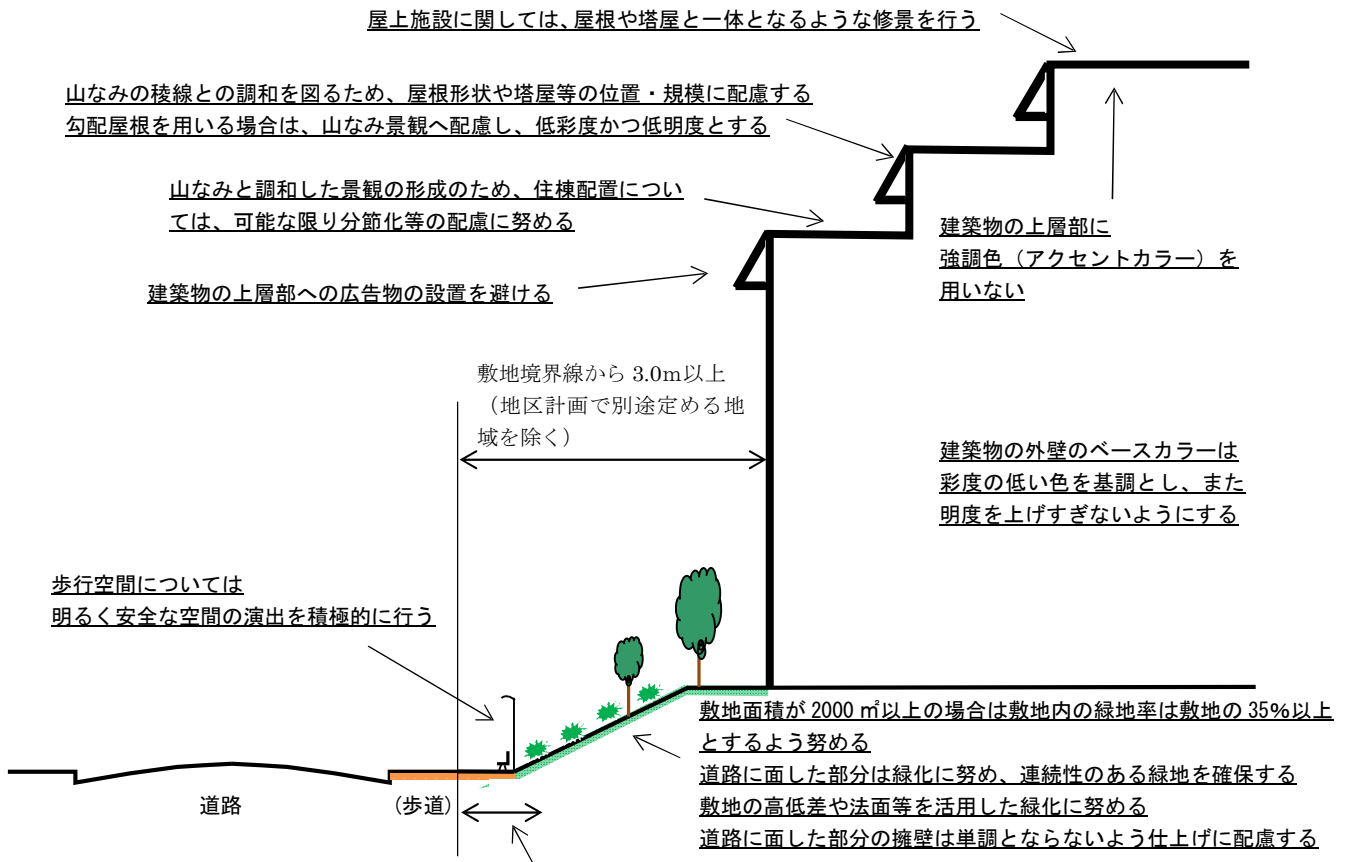
図3-6-2 彩都栗生地区 計画住宅地（中高層等）のイメージ図

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
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）