パブリックコメント手続実施要項

作成日：令和6年(2024 年)8月　日

案件の名称	粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区における都市計画変更等について
パブリックコメント手続実施の目的	都市計画の変更等及び箕面市景観計画等の変更に関する案を作成するにあたり、素案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、景観法第9条第1項、第8項及び箕面市都市景観条例第 8 条第5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	（1）北部大阪都市計画用途地域の変更　素案 （2）北部大阪都市計画高度地区の変更　素案 （3）北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更　素案 （4）北部大阪都市計画粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区地区計画の決定　素案（たたき台） （5）北部大阪都市計画特別用途地区の変更　素案 （6）都市景観形成地区の指定（粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区）　素案
参考資料	（7）粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区における都市計画変更等について
閲覧方法と閲覧場所	（1）市ホームページ （https://www.city.minoh.lg.jp/machi/osakadaigakuatochi.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 ※（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

意見等の提出期間	令和6年(2024 年)8 月 28 日から 9 月 26 日まで(郵便の場合は消印有効)
意見等の提出方法	次のうちいずれかの方法で提出してください。 LoGo フォーム Q R コ ー ド (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 ※閲覧場所の窓口に意見書のひな形をご用意していますので、ご利用ください。 (自由な形式で提出していただいてもかまいません。)
意見等を提出できるかた	(1) 本市にお住まいのかた (2) 本市に事務所又は事業所がある事業者 (3) 本市にある事務所又は事業所に勤務しているかた (4) 本市にある学校に在学しているかた (5) 本市に対して納税義務を有しているかた (6) 上記(1)から(5)に該当するかたで構成された団体 (7) 箕面市域内の土地の所有者その他利害関係を有するかた
意見等を提出する際の必要記載事項	(1) 意見を提出しようとする素案の名称 (2) 氏名及び住所(上記の「意見等を提出できるかた」のうち(2)～(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
提出された意見等及び市の考え方の公表方法	お寄せいただいたご意見は、住所・氏名などの個人情報を除き、類似のご意見などは集約させていただいた上で、そのご意見に対する市の考え方と対応も含めて、「閲覧方法と閲覧場所」に記載の方法・場所で公表します。なお、意見提出者への個別回答はいたしませんのでご了承ください。また、個人情報については他の目的で利用することはありません。
備考	

パブリックコメント手続　意見書

<table>
<tr><td colspan="2">件名（素案の名称）</td><td>粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区における都市計画変更等について</td></tr>
<tr><td rowspan="2">提出者</td><td>住　所
（所在地）</td><td></td></tr>
<tr><td>氏　名
（名　称）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">「意見等を提出できるかた」のうち、該当する区分

（あてはまる番号に〇をつけてください。）</td><td>（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</td></tr>
<tr><td colspan="3">意見・提言など</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
</table>

パブリックコメント資料　目次

（都市計画）

１　北部大阪都市計画用途地域の変更　素案

２　北部大阪都市計画高度地区の変更　素案

３　北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更　素案

４　北部大阪都市計画粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区
　　地区計画の決定　素案（たたき台）

５　北部大阪都市計画特別用途地区の変更　素案

（景観計画）

６　都市景観形成地区の指定（粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）
　　地区）素案

（参考資料）

７　粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区における都市計画
　　変更等について

１　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	11.7%
	約 342ha	15/10 以下	6/10 以下			10m	17.0%
小　計	約 682ha						33.9%
第二種低層住居専用地域	約 4.1ha	15/10 以下	6/10 以下	―	―	10m	0.2%
小　計	約 4.1ha						0.2%
第一種中高層住居専用地域	約 414ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	20.6%
小　計	約 414ha						20.6%
第二種中高層住居専用地域	約 415ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	20.7%
	約 53ha	15/10 以下	6/10 以下				2.7%
小　計	約 468ha						23.4%
第一種住居地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	2.0%
小　計	約 39ha						2.0%
第二種住居地域	約 124ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	6.2%
小　計	約 124ha						6.2%
準住居地域	約 65ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	3.3%
小　計	約 65ha						3.3%
近隣商業地域	約 3.1ha	20/10 以下	8/10 以下	―	―	―	0.2%
	約 39ha	30/10 以下	8/10 以下				1.9%
小　計	約 42ha						2.1%
商業地域	約 82ha	30/10 以下	8/10 以下	―	―	―	4.1%
	約 33ha	40/10 以下	8/10 以下				1.6%
	約 53ha	60/10 以下	8/10 以下				2.6%
小　計	約 168ha						8.3%
合　計	約 2,006ha			―	―	―	100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

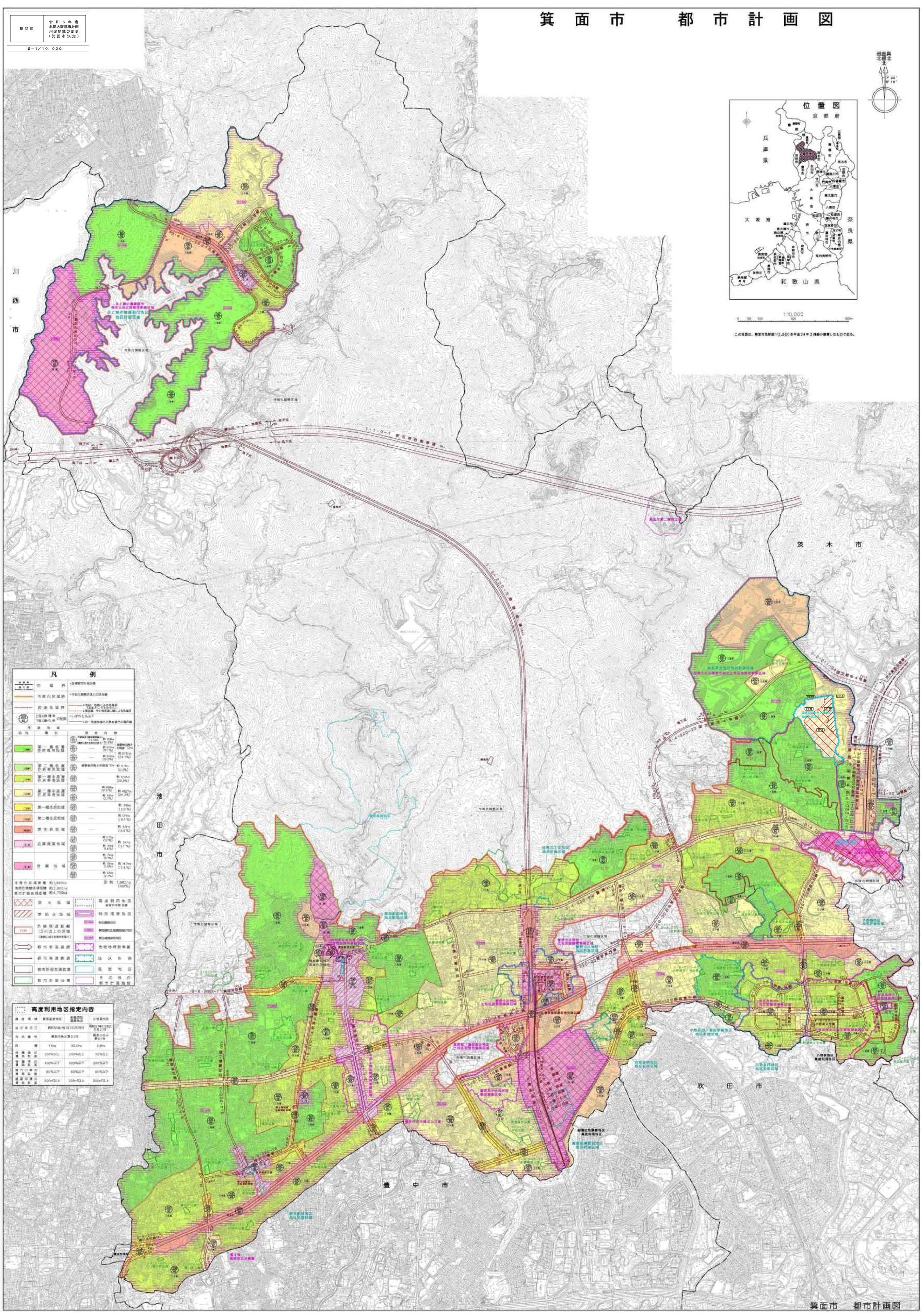
理　　由

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

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

箕面市　都市計画図

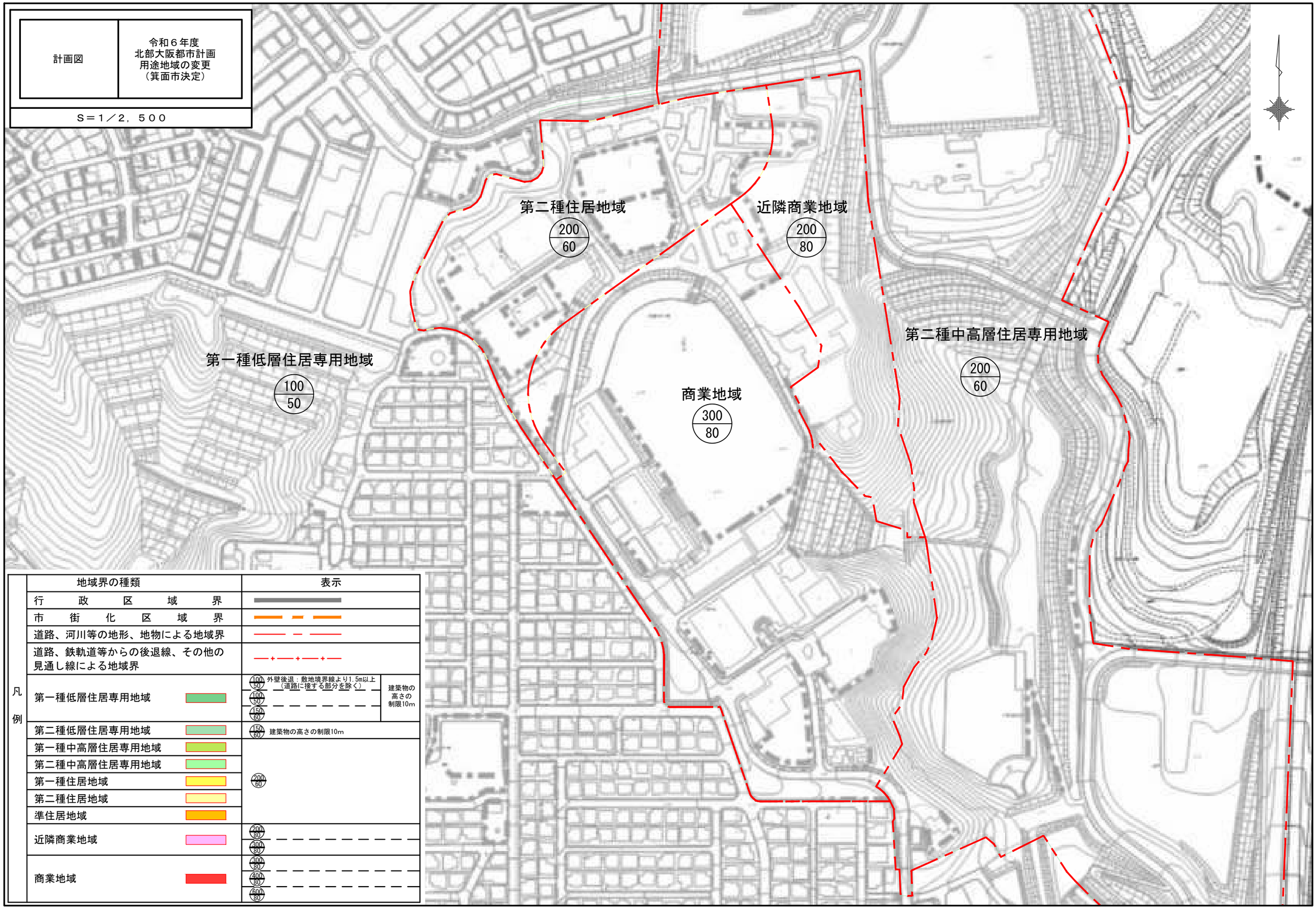
総括図	令和６年度 北部大阪都市計画 用途地域の変更 （箕面市決定）
S＝1／10，000	



箕面市　都市計画図

計画図	令和６年度 北部大阪都市計画 用途地域の変更 （箕面市決定）

Ｓ＝１／２，５００



凡例

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	
第一種低層住居専用地域	100/50 外壁後退：敷地境界線より1.5m以上（道路に接する部分を除く） 100/50 150/60 建築物の高さの制限10m
第二種低層住居専用地域	150/60 建築物の高さの制限10m
第一種中高層住居専用地域	200/60
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	200/80 300/80
商業地域	300/80 400/80 600/80

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

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

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

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

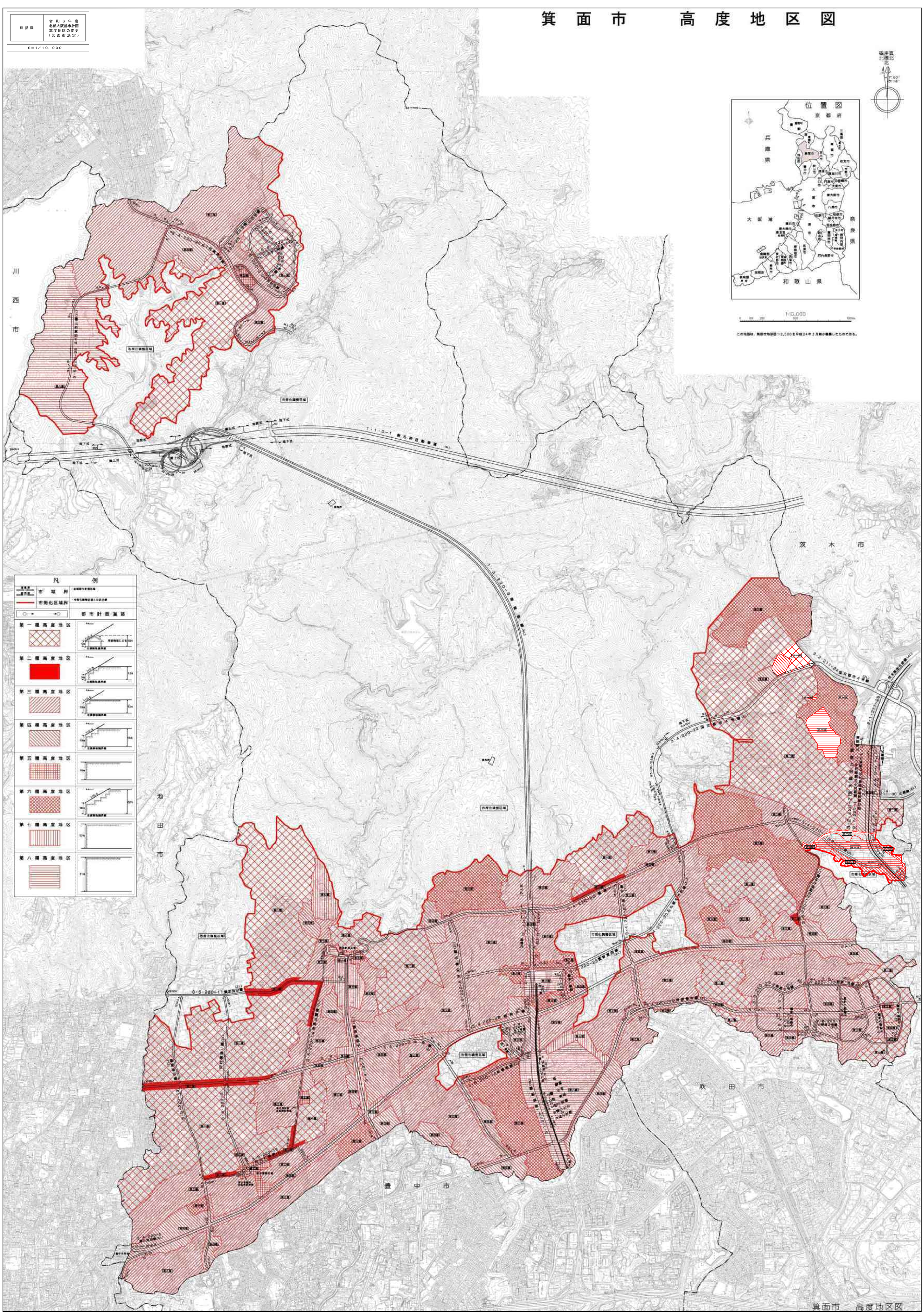
理　　由

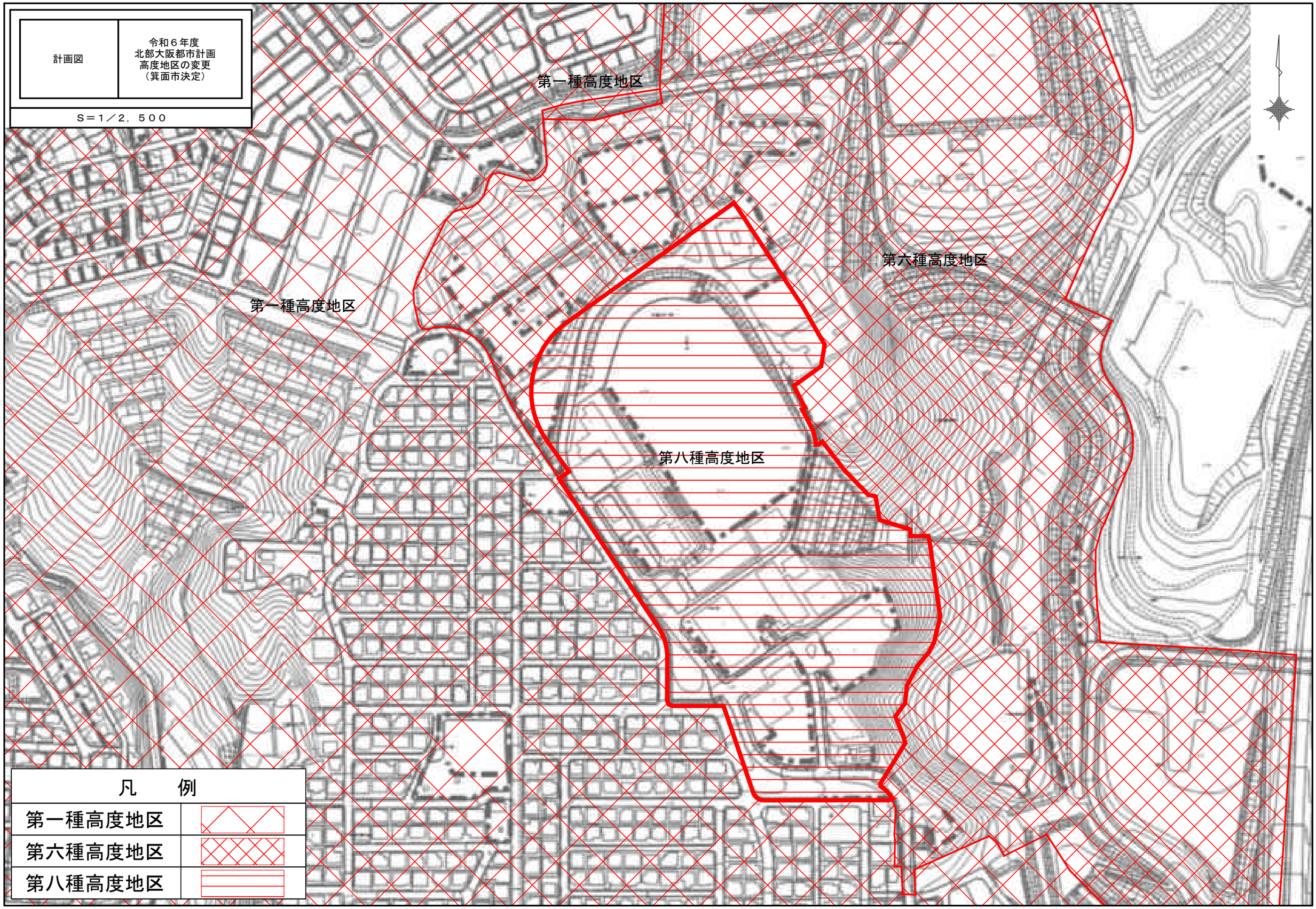
本市の粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区は、都市機能の集積が進められる彩都に隣接したポテンシャルの高いエリアであると同時に、近隣の住環境との調和が求められるエリアである。

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

箕面市　高度地区図

総括図	令和６年度 北部大阪都市計画 高度地区の変更 （箕面市決定）
S＝1／10，000	




計画図
令和６年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
（箕面市決定）
Ｓ＝１／２，５００
第一種高度地区
第一種高度地区
第六種高度地区
第八種高度地区
凡　例
第一種高度地区
第六種高度地区
第八種高度地区

３　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 準防火地域	約１６６ha 約４４ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

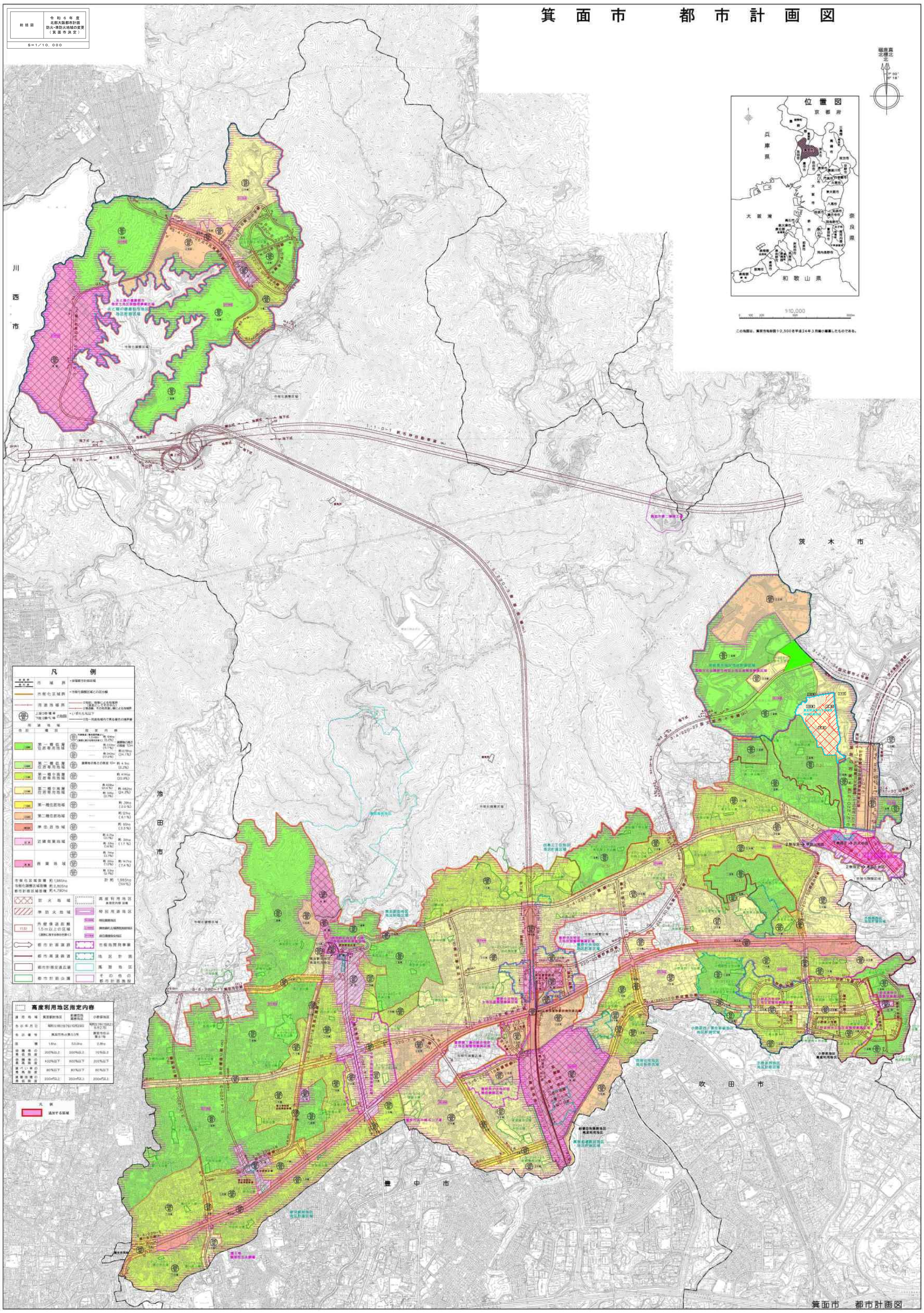
理　　由

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

箕面市　都市計画図

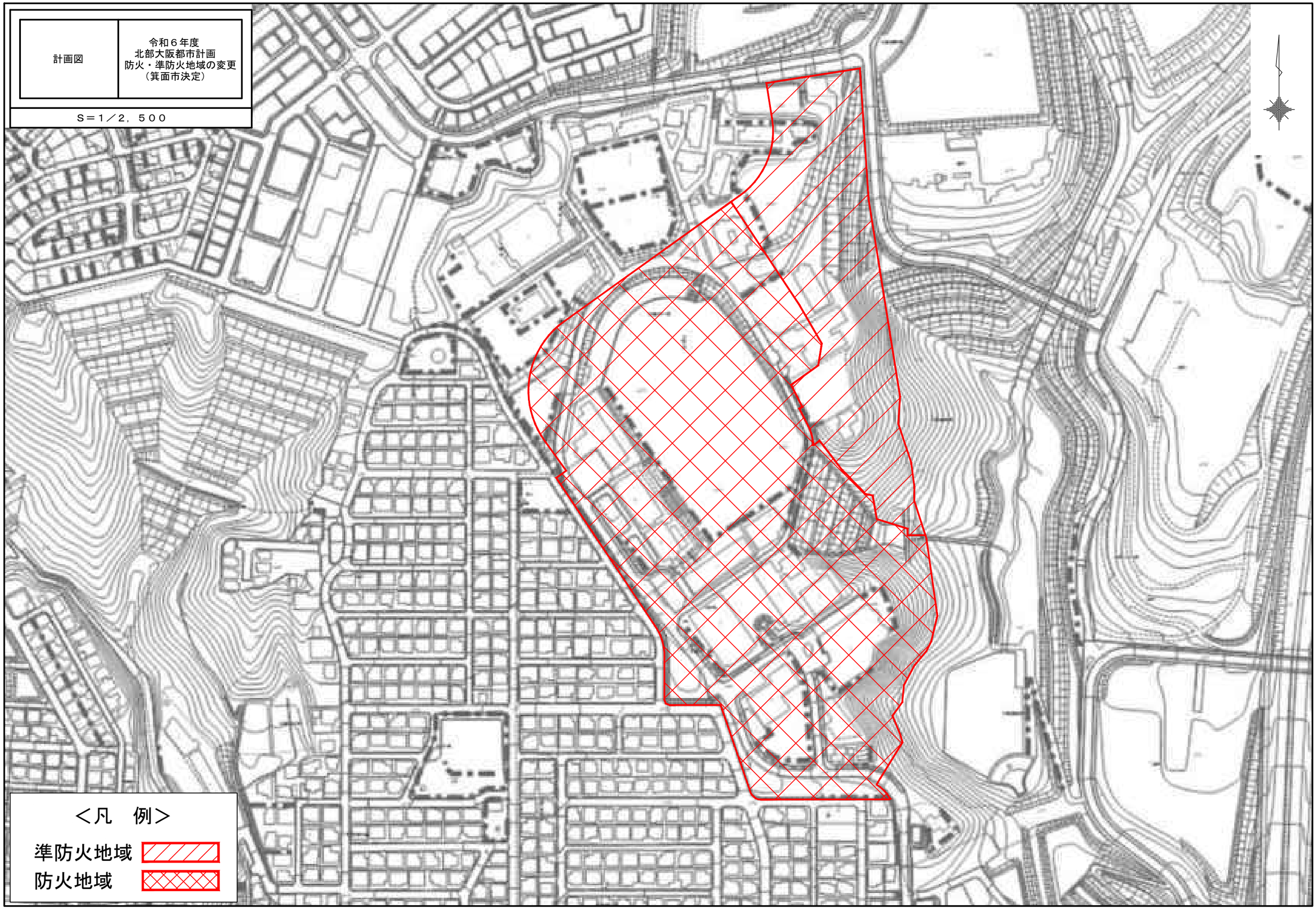
総括図	令和６年度 北部大阪都市計画 防火・準防火地域の変更 （箕面市決定）

S＝1／10，000



計画図	令和６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



４　北部大阪都市計画粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区

地区計画の決定　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)

北部大阪都市計画粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区地区計画を次のように決定する。

１．地区計画の方針

名　称		粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区地区計画
位　置		大阪府箕面市粟生間谷東八丁目地内
面　積		約 14.0ha
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、移転した大阪大学の跡地であり、彩都（国際文化公園都市）とも隣接した土地で、教育や文化振興を養う環境が整った地域であるとともに、地区の主要道路である茨木箕面丘陵線や国土軸である新名神高速道路や電力会社変電所と近接した、交通利便性および電力供給能力の高い地域でもある。一方で、地区の背景となる北摂山系の山なみや、川合裏川および緑地などの自然環境に恵まれており、地区周辺には良好な住宅地が形成されている。 本地区では、周辺の自然環境や住宅地との調和を図りつつ、交通利便性や電力供給、彩都との立地性等の地区のポテンシャルを活かし、大学移転後の地域の活性化の要素となり得る教育施設、商業施設および多様な都市機能を支える業務系施設を基本とした良好な市街地の形成を目指す。
	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を図る。 １．国際教育地区 彩都（国際文化公園都市）に隣接した地区としてふさわしい市街地を形成するため、国際的な人材が集まり、地域の文化振興を生み出す教育施設等を集積し、本市の新たな国際的な賑わいを支える都市機能を積極的に導入する。 ２．施設導入地区 周辺地域との調和を前提に、立地を活かしたデータセンターとしての土地利用を図る。 ３．商業にぎわい地区 地域の新たな集客・賑わいの創出に向けて、主に周辺住民の生活利便性向上に資する身近な商業機能を導入する。 ４．地域交流地区 周辺住民の潤いと賑わいのある日常生活の創出に向けて、地域の新たな交流を生み出す交流館やオープンスペースを導入する。
	地区施設の整備の方針	１．周辺環境と調和した良好な環境の形成を図るため、緩衝緑地を配置する。 ２．周辺地域の利便性向上を図るため、区画道路及び公園を配置する。
	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．国際教育地区 地区全体として周辺と調和しつつ、主に教育施設の立地を想定し、ゆとりある市街地空

		間の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度の制限を定める。 ２．施設導入地区 　地区全体として周辺地域と調和しつつ、主にデータセンターの立地を想定し、広がりのある道路空間など快適な環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度の制限を定める。 ３．商業にぎわい地区 　地区全体として周辺地域と調和しつつ、主に商業施設の立地を想定し、賑わいや活力のある環境の形成を図るため建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度の制限を定める。 ４．地域交流地区 　地区全体として周辺地域と調和しつつ、主に交流施設の立地を想定し、ゆとりある環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度の制限を定める。

２．地区整備計画

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="5">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="2">公園</td><td>１号公園</td><td colspan="2">約 1,700 ㎡</td></tr>
<tr><td>２号公園</td><td colspan="2">約 1,900 ㎡</td></tr>
<tr><td>区画道路</td><td>区画道路１号</td><td colspan="2">幅員約 12m　延長約 840m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">緩衝緑地</td><td>１号緩衝緑地</td><td colspan="2">約 7,800 ㎡　※連絡通路含む</td></tr>
<tr><td>２号緩衝緑地</td><td colspan="2">約 4,700 ㎡　※連絡通路含む</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の区分</td><td>国際教育地区</td><td>商業にぎわい地区</td><td>施設導入地区</td><td>地域交流地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面積</td><td>約 3.2ha</td><td>約 2.4ha</td><td>約 6.8ha</td><td>約 1.5ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１．住宅
２．兼用住宅
３．老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
４．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
５．病院
６．自動車教習所
７．ホテル、旅館
８．カラオケボックスその他これらに類するもの
９．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
１０．工場
１１．農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
１２．農業の生産資材の貯蔵に供するもの
１３．届出住宅（住宅宿泊事業法第２条第５項の届出住宅をいう。以下同じ。）</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１．住宅
２．共同住宅、寄宿舎、下宿
３．兼用住宅
４．学校
５．図書館
６．神社、寺院、教会その他これらに類するもの
７．建築基準法別表第二（い）項第九号に規定するもの
８．自動車教習所
９．ホテル、旅館
１０．ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第１３０条６の２に定めるもの
１１．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
１２．カラオケボックスその他これに類するもの
１３．劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第１３０条７の３に定めるもの
１４．建築基準法別表第二（と）項第六号に掲げるもの
１５．倉庫業を営む</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
１．事務所、倉庫（データセンターの用に供するもの）
２．危険物貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（ぬ）項第四号に規定するものを除く）
３．保育所（事業所内保育施設に限る）
４．前各号の建築物に附属する建築物</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
１．店舗、事務所その他これらに類するもの（建築基準法別表第２（に）項第三号、（ほ）項第二号及び第三号、（へ）項第三号、（り）項第二号及び第三号に掲げる建築物を除く）
２．保育所
３．建築基準法施行令第２条第１項第四号イに掲げる建築物
４．前各号の建築物に附属する建築物</td></tr>
</table>

				倉庫 １６．自動車修理工場 １７．届出住宅		
		建築物の敷地面積の最低限度	500 ㎡	200 ㎡	2,000 ㎡	150 ㎡
			ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。			
		壁面の位置	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計画図に示す部分について2.0m以上とする。			
		建築物の高さの最高限度	22m	22m	31m	12m

「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」

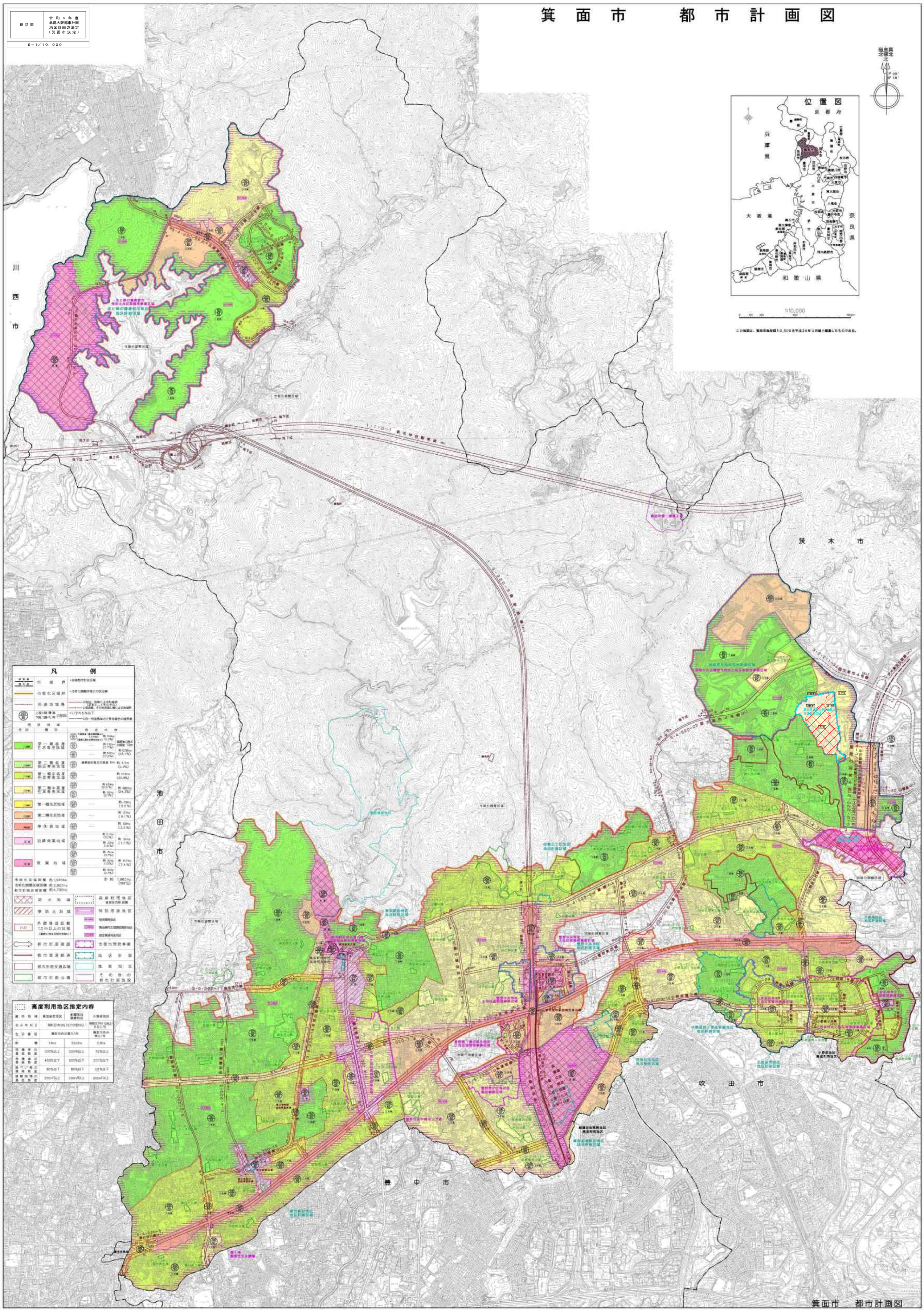
理　　由

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

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

箕面市　都市計画図

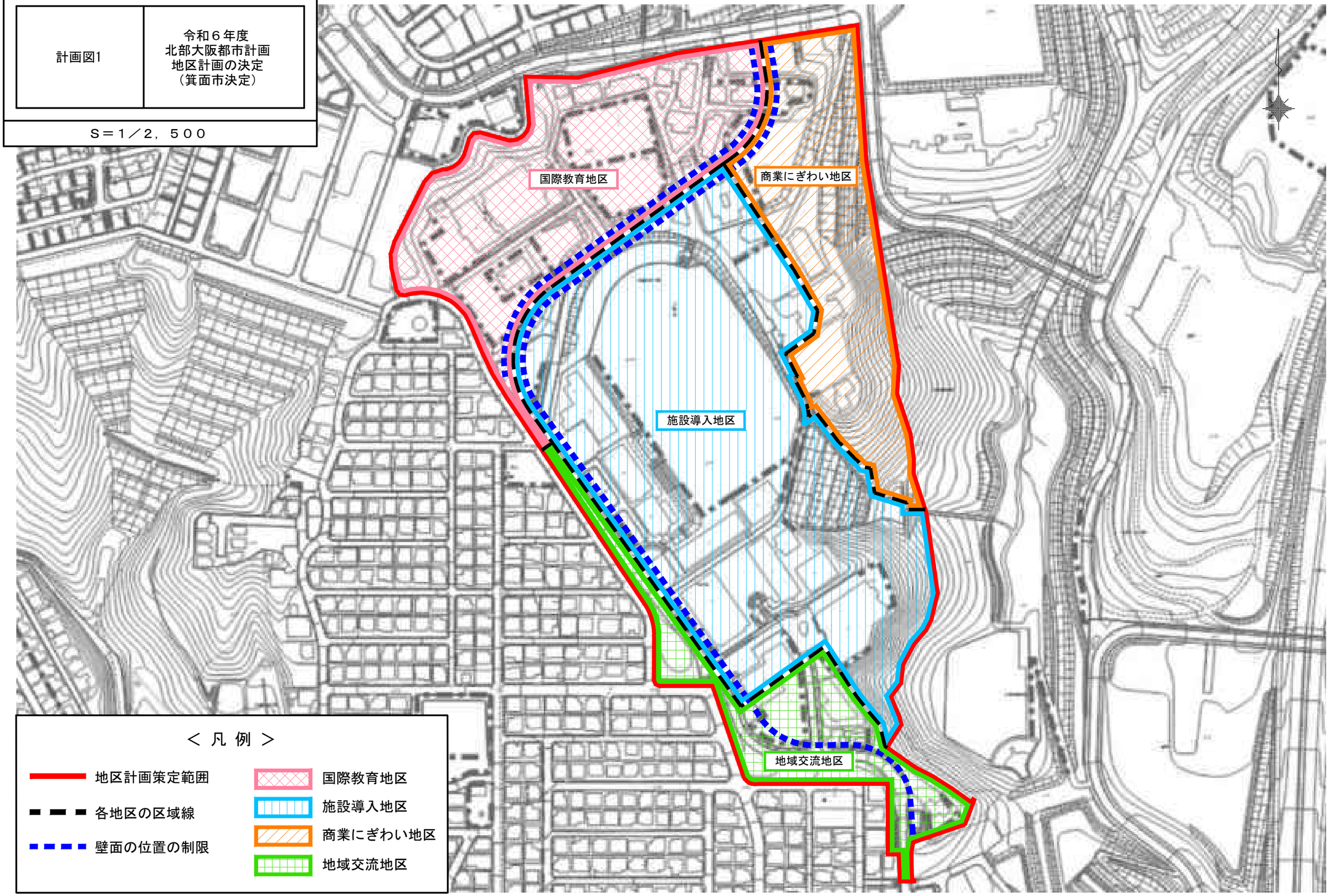
総括図	令和６年度 北部大阪都市計画 地区計画の決定 （箕面市決定）
S＝1／10，000	



箕面市　都市計画図

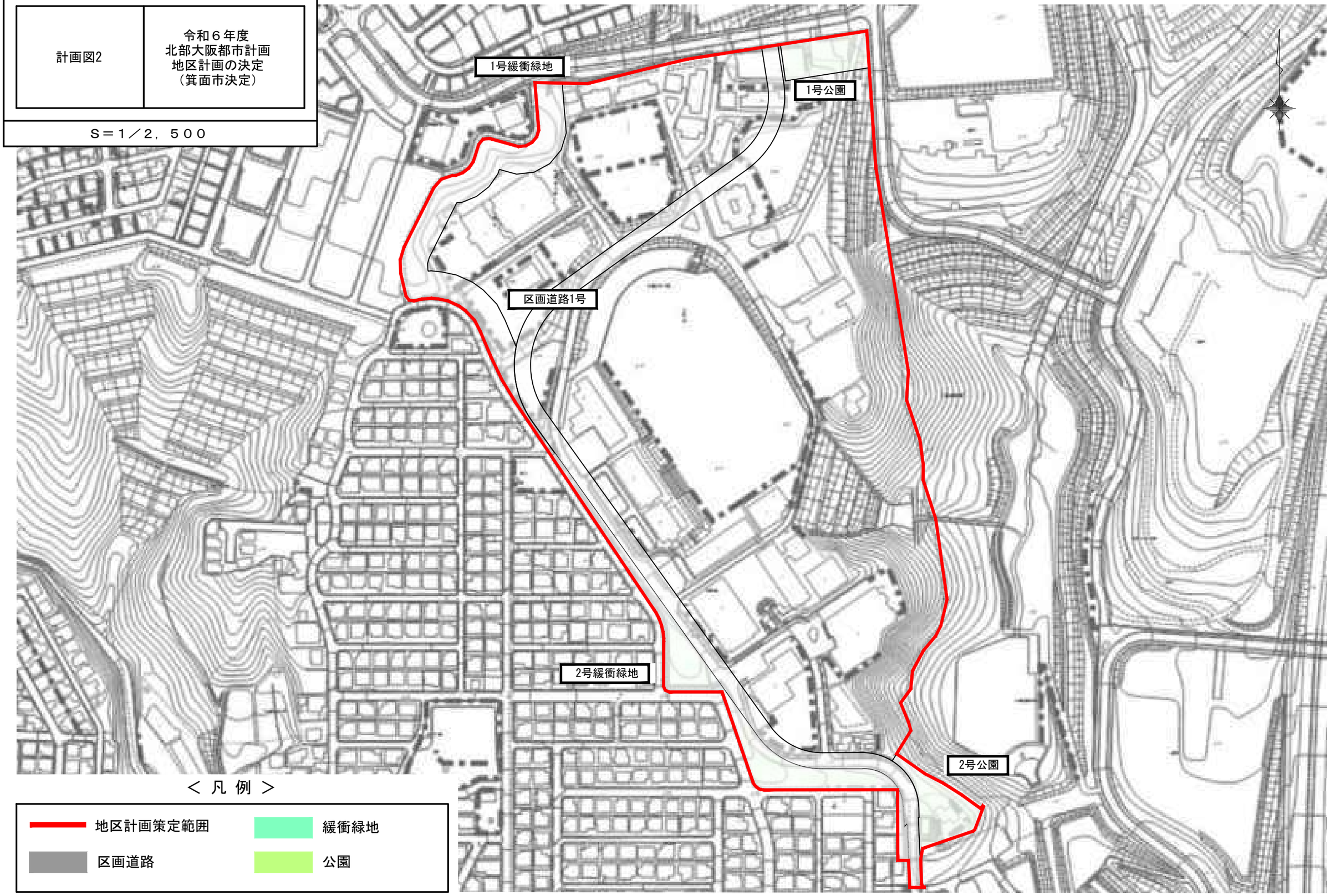
計画図1	令和６年度 北部大阪都市計画 地区計画の決定 （箕面市決定）

Ｓ＝１／２，５００



計画図2	令和６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	緩衝緑地
区画道路	公園

５　北部大阪都市計画特別用途地区の変更　素案

北部大阪都市計画特別用途地区の変更（箕面市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種　類	面　積	備　考
特別業務地区	約 53.0 ha	箕面市特別業務地区建築条例 （規制内容） 建築制限及び既存の建築物に対する制限の緩和
箕面森町広域誘致施設地区 （箕面森町地区）	約 72.0 ha	箕面市箕面森町広域誘致施設地区建築条例 （規制内容） 建築制限及び建築物に対する制限の緩和
居住環境保全地区	約 1605.8ha	箕面市居住環境保全地区建築条例 （規制内容） 建築制限
合　計	約 1730.8 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理　　由

本市は住宅都市としての居住環境の維持を図るため、商業系用途地域を除く用途地域において特別用途地区（居住環境保全地区）を設定しているが、川合・山之口地区の一部において第二種中高層住居専用地域が設定されたため、本地区の一部に特別用途地区（居住環境保全地区）を追加する。

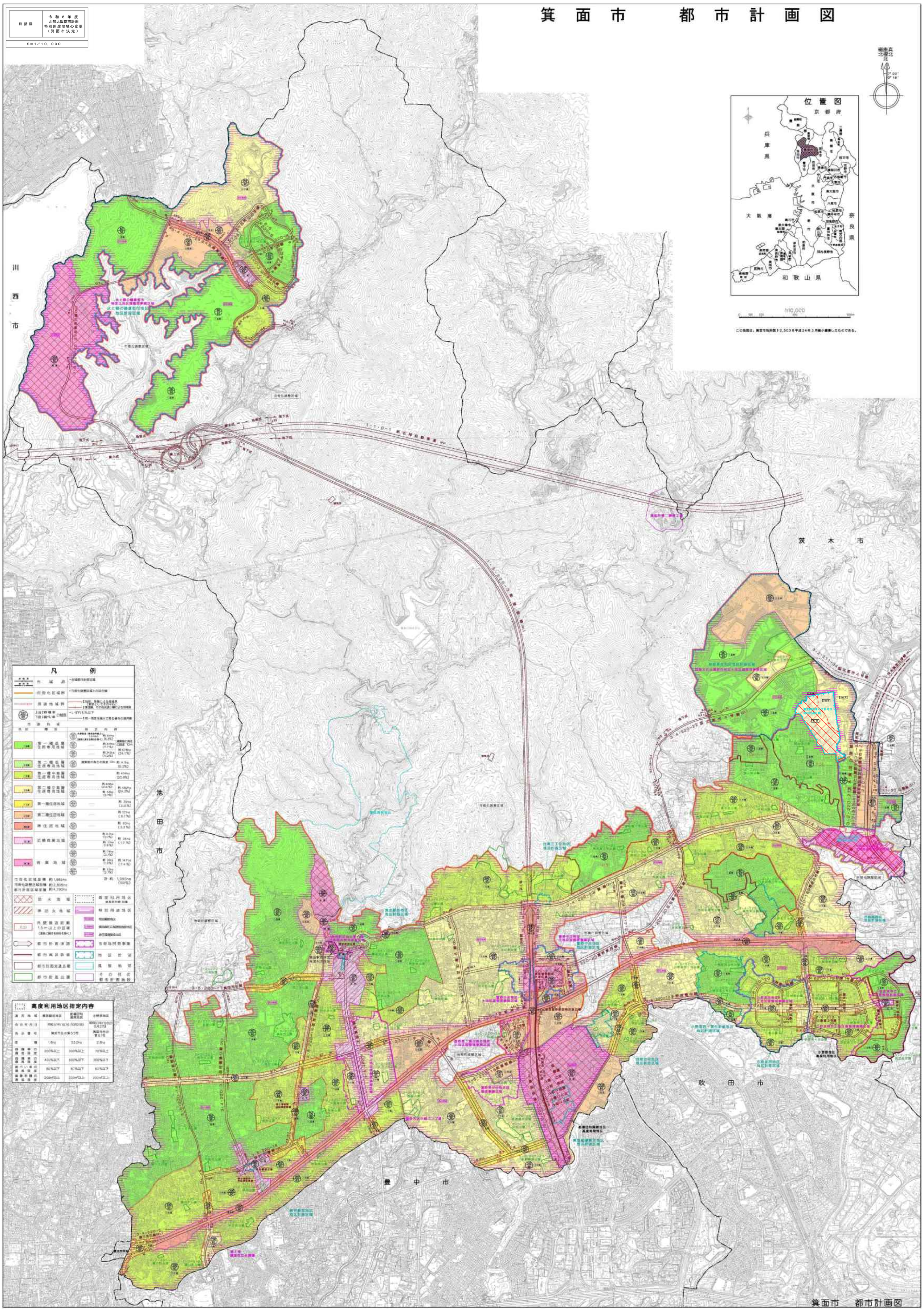
また、粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区においてより計画的かつ合理的な土地利用を促進し、周辺地域及び本市全体の魅力向上に繋げるため、用途地域の変更を行うのに合わせて、本地区に設定されている特別用途地区（居住環境保全地区）を廃止するものである。

特別用途地区指定箇所

地区の種類	居住環境保全地区
用途地域 （容積率 / 建ぺい率）	第二種中高層住居専用地域　（200 / 60）
制限する用途	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

箕面市　都市計画図

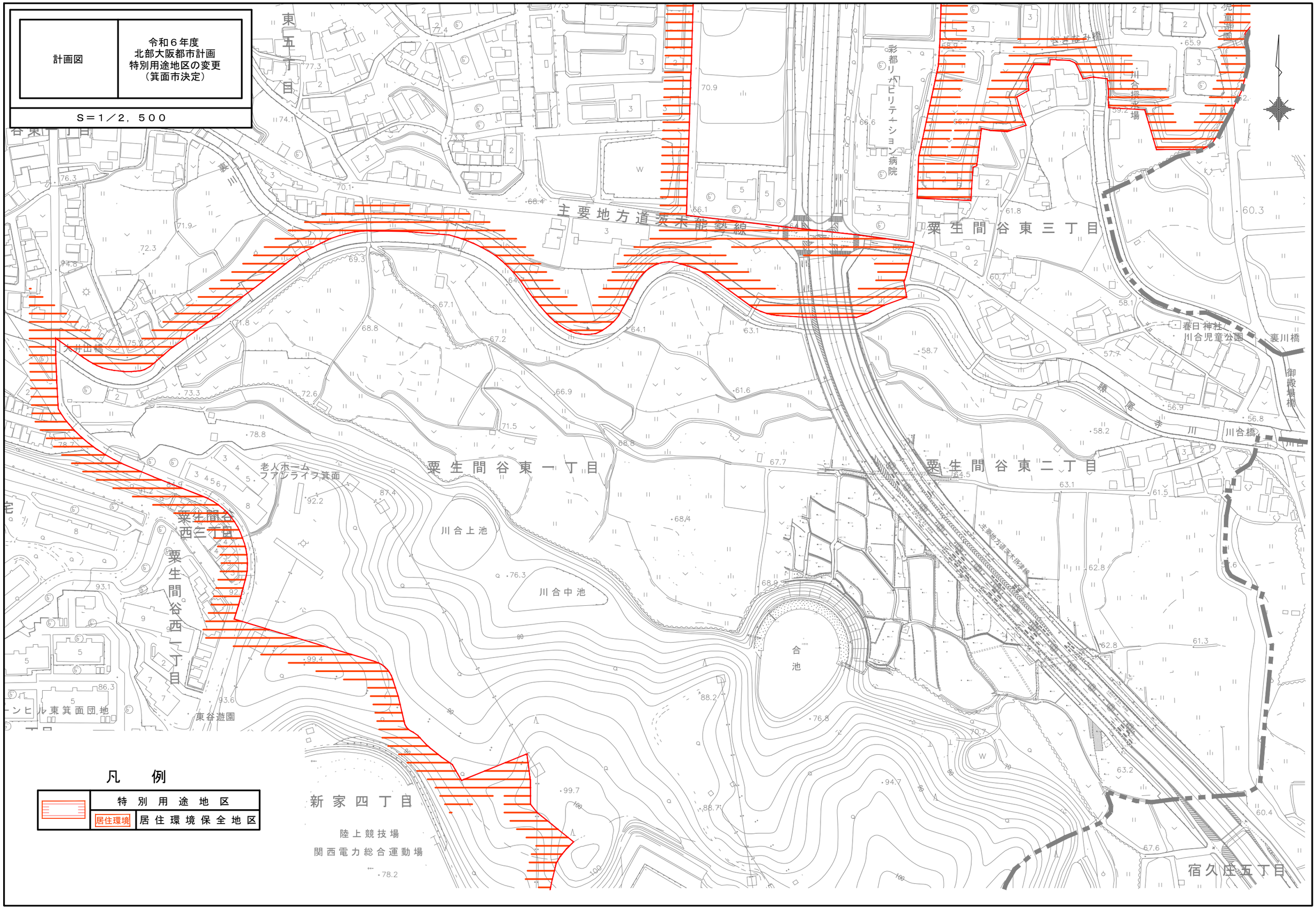
総括図	令和６年度 北部大阪都市計画 特別用途地域の変更 （箕面市決定）
S＝1／10，000	



箕面市　都市計画図

計画図	令和６年度 北部大阪都市計画 特別用途地区の変更 （箕面市決定）

Ｓ＝１／２，５００

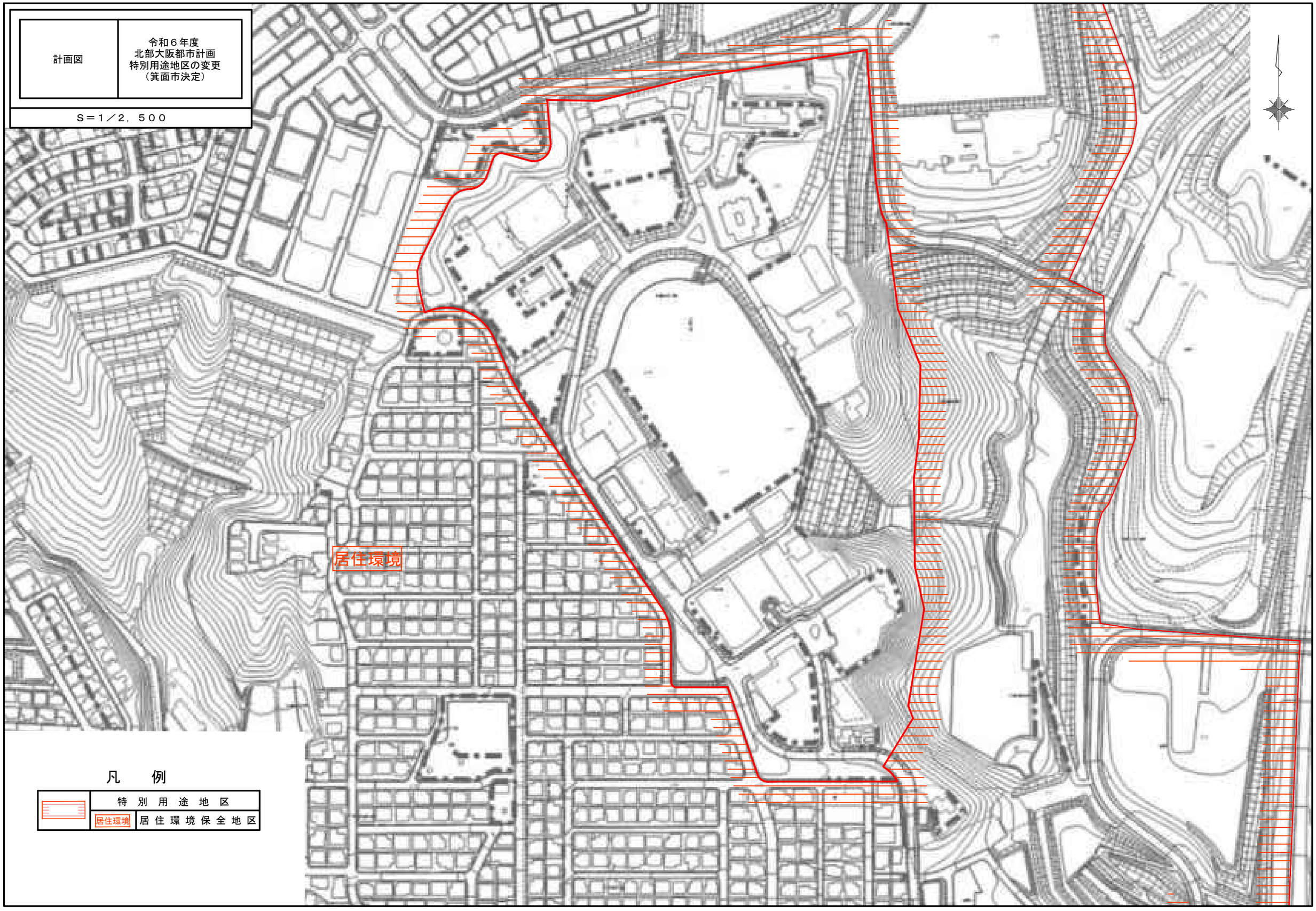


凡　例

	特別用途地区	
	居住環境	居住環境保全地区

計画図	令和６年度 北部大阪都市計画 特別用途地区の変更 （箕面市決定）

Ｓ＝１／２，５００



凡　例

	特別用途地区	
	居住環境	居住環境保全地区

６　都市景観形成地区の指定（粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区）　素案

基本計画（一部抜粋）

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 5 年 9 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） ◎粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区（令和 X 年 X 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　　◎都市景観形成地区

■山すそ景観保全地区　　○景観配慮地区

◆止々呂美田園景観保全地区

（新規追加）

１３　その他の地区

粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区

■地区の景観特性と景観形成の課題

- 箕面市と大阪大学は、箕面市の活気あるまちづくりの実現と、大阪大学の教育研究の発展・学習環境の向上のため、粟生間谷東地区にあった大阪大学箕面キャンパスを北大阪急行線「箕面船場阪大前駅」の駅前へ移転する合意書を平成 28 年 4 月に締結し、令和 3 年春に移転が完了しました。

- 移転後の大阪大学箕面キャンパス跡地については、無秩序な乱開発を防止し、周辺に広がる良好な住環境を維持するため、箕面市が一旦保有し、周辺に広がる良好な住環境との調和を図りつつ、周辺地域及び箕面市全体の魅力向上などにつながる事業提案の公募をおこない、地域住民、事業者、市の三者でまちづくりの検討を行いました。

- 北摂山系の山すそに位置する本地区にあっては、市街地からの山なみの見え方を十分に考慮した山なみに調和する景観、及び地区の北側の山すそ部に広がる良好な既存住宅地と調和した景観を創ることが求められています。

- 周辺地との調和を目的として定められた地区計画と合わせ、山なみを背景とした景観に関する基準、周辺の良好な住宅地に調和する景観に関する基準を定めます。

〈景観形成の方針〉

◇背景となる山なみ景観や、周辺の良好な既存住宅地との調和を十分考慮し、建築物等のボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、山なみになじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

◇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、ルールを大切にするとともに、緑豊かなゆとりあるまちを創る。

■具体的な方策

（国際教育地区）

・本地区の歴史的な背景も踏まえて、教育施設を中心に、緑豊かな潤いと落ち着きのある景観を形成する。また、歩行者目線など近景において敷地内の積極的な緑化に努め親しみのある緑を確保する。

（施設導入地区）

・多様な都市活動を支えるデータセンターを導入し、地区のシンボルとなる建築物を配置するとともに、その形状や色彩などについて創意工夫し、圧迫感の軽減や敷地周囲の積極的な緑化を行う。

（商業にぎわい地区）

・地域の暮らしを支える多様な施設を導入し、周辺の住環境との調和を図りつつ、特に道路沿いについては緑の潤いが感じられ、にぎわいのある空間を積極的に確保する。

（地域交流地区）

・周辺の住環境との調和を図りつつ、特に道路沿いについては、緑豊かでゆとりがあり、地域住民の憩いの場となるようにそのしつらえについて配慮する。

（緩衝緑地等の地区施設）

・緩衝緑地や地区内の道路、公園については、当地区の重要な景観要素として、その機能や役割に注目し、積極的な緑化や十分な空間確保を行う。

景観計画（一部抜粋）

【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)9 月 29 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

令和 6 年(2024 年)3 月 29 日変更告示(同日施行)

・色彩基準の変更

令和　年(202　年)　　月　　日変更告示(同日施行)

・都市景観形成地区　粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区追加

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	粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区
位置	箕面市粟生間谷東八丁目
面積	約 14.0ha
経過	１　都市景観形成地区に指定、令和＊年(202＊年)＊月＊日告示、令和＊年(202＊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区ごとの良好な景観の形成に関する方針

④都市景観形成地区

シ）粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区

項目	内容
基本目標	○山なみおよび周辺地と調和した緑豊かなゆとりある景観を創る
景観形成の方針	○背景となる山なみ景観や、周辺の良好な住宅地との調和を十分考慮し、背景の山なみになじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等により、建築物等のボリューム感や人工的な印象を軽減するなど、十分な配慮を行う。 ○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、地区の歴史的背景を大切にするとともに、緑豊かなゆとりあるまちを創る。

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

（２）景観計画区域における地区ごとの届出対象行為とその制限に関する事項

④都市景観形成地区

シ）粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）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	１　北部大阪都市計画粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区地区計画に準ずる。
建築物の高さ	１　北部大阪都市計画高度地区および北部大阪都市計画粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区地区計画に準ずる。

対象項目	基準
敷き際のしつらえ	1　国際教育地区 ①　彩都区画 33 号線に面する部分は当該地区のエントランスとして、ファサードや敷き際のしつらえについて、親しみを感じられるようその仕上げに十分配慮する。 ②　道路に面する敷き際は、歩行者の目線を意識し、積極的に樹木や花等を用いてまちなみに潤いをあたえる。 2　施設導入地区 　地区計画により道路境界線より後退した範囲内は、高木等の樹木を中心とした植栽空間とする。 3　商業にぎわい地区 ①　彩都区画 33 号線に面する部分は当該地区のエントランスとして、ファサードや敷き際のしつらえについて、親しみやにぎわいを感じられるようその仕上げに十分配慮する。 ②　道路に面する敷き際は、歩行者の目線を意識し、積極的に樹木や花等を用いてまちなみに潤いをあたえる。 4　地域交流地区 　道路に面する敷き際は、歩行者の目線を意識し、積極的に樹木や花等を用いてまちなみに潤いをあたえる。
植栽（緑化）	1　国際教育地区 ①　敷地内の既存樹木の保全に努める。 ②　背景の山なみおよび周辺の自然との調和を考慮し、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。 ③　造成法面は緑地としての維持、保全に努める。 2　施設導入地区 ①　敷地内の既存樹木の保全に努める。 ②　地区計画により道路境界線より後退した範囲内は、原則、高木による植栽空間とし、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。

対象項目	基準
	③　道路に面した敷地部分に高木を植栽する際は、植栽時に樹高が概ね４メートル以上のものを用い、効果的に建物の圧迫感を軽減できる樹種や配置を行うよう努め、緑豊かな沿道景観の形成を図る。 ④　造成法面は緑地としての維持、保全に努める。 ⑤　建築物の屋上緑化や駐車場の緑化など、敷地内を積極的に緑化し、周辺との調和に十分配慮する。 ⑥　建築物の壁面に積極的に緑化を施し、建築物の圧迫感軽減を図るとともに、周辺景観や環境へ十分配慮する。 ⑦　壁面緑化の構造は、原則コンテナ型やユニット型とし、自動潅水装置を取り入れるなど、常時緑を感じられるように適切に維持管理を行う。 ３　商業にぎわい地区、地域交流地区共通 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緑地とする。
地区施設（緩衝緑地）のしつらえ	①　緩衝緑地は、原則として、既存樹木の保全に努めるとともに高木を中心とした緑地とし、樹木等は視線の遮蔽効果のある密度で、地区施設とする敷地全体にわたり連続的に植栽されたものとする。ただし、土地利用上最小限必要となる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　緩衝緑地は、周辺地域の植生と調和する樹種を植栽し、常時緑を感じられるように適切に維持管理を行う。 ③　緩衝緑地にフェンス等を設置する場合は、高さは必要最小限のものとし、植栽を併用する。
垣又は柵のしつらえ	１　全地区共通 ①　道路境界線側（粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区外の道路との境界を含む。）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透視可能なものとする。ただし、セキュリティーやプライバシー確保などのためやむを得ず透視可能でないものを設置する場合は、当該垣又はさくは最小限のものとし、植栽等で覆うなどにより周辺の景観になじませる。 ②　門柱、門扉に併設する塀等は、植栽を併用するなど無機質な印象をやわらげる工夫をする。

対象項目	基準
	２　施設導入地区、国際教育地区 ①　道路境界線側に設置する垣又はさく（生垣を除く。）は、原則、地区計画により道路境界線から後退した２メートルの範囲を除く敷地部分に設置する。（図３－２２） ②　道路に面した敷地にのり面（道路より高い位置ののり面に限る。）がある場合は、道路境界線側に設置する垣又はさく（生垣を除く。）は、上記①に定める敷地部分、かつ当該のり面の上部ののり肩（のり面上端部）から１メートル以上後退した敷地部分に設置する。（図３－２３）
屋上施設	１　全地区共通 　屋上施設や屋上設備を設置する場合は、周辺の環境に調和するようにルーバーを設けるなど修景に配慮する。
建築物等の外観の意匠・色彩	１　国際教育地区、商業にぎわい地区、地域交流地区共通 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、通りからの見え方及び建物や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配慮する。 ２　施設導入地区 ①　建築物の外観は、凹凸のあるデザインを施す、壁面緑化を施す、壁面を奥行き方向にずらすなど、建物ボリュームや圧迫感の軽減を図る。 ②　建築物の外壁及び工作物の表面に使用する有彩色は、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９以下の色彩とする。 ③　建築物の外壁及び工作物の表面の基調色（ベースカラー、サブカラー）として無彩色を使用する場合、明度は６以上９以下とする。 ④　建築物の外壁のベースカラーは、背景の山なみや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（概ね建築物の各部分の接地面から高さの２／３を超える部分をいう。）に強調色（アクセントカラー）を用いない。 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配慮し、植栽による遮蔽効果等を用いる工夫をする。 ⑥　市街地から眺望可能な立地にあることを意識し、建築物等の意匠・色彩は、遠景としての見え方に十分配慮したものとし、周辺景観になじむものとする。

対象項目	基準
工作物	１　全地区共通 　照明設備は、周辺の住宅地の住環境に影響を与えないよう、光の明るさや向き等に配慮する。

□□□

図1　景観計画　区域図

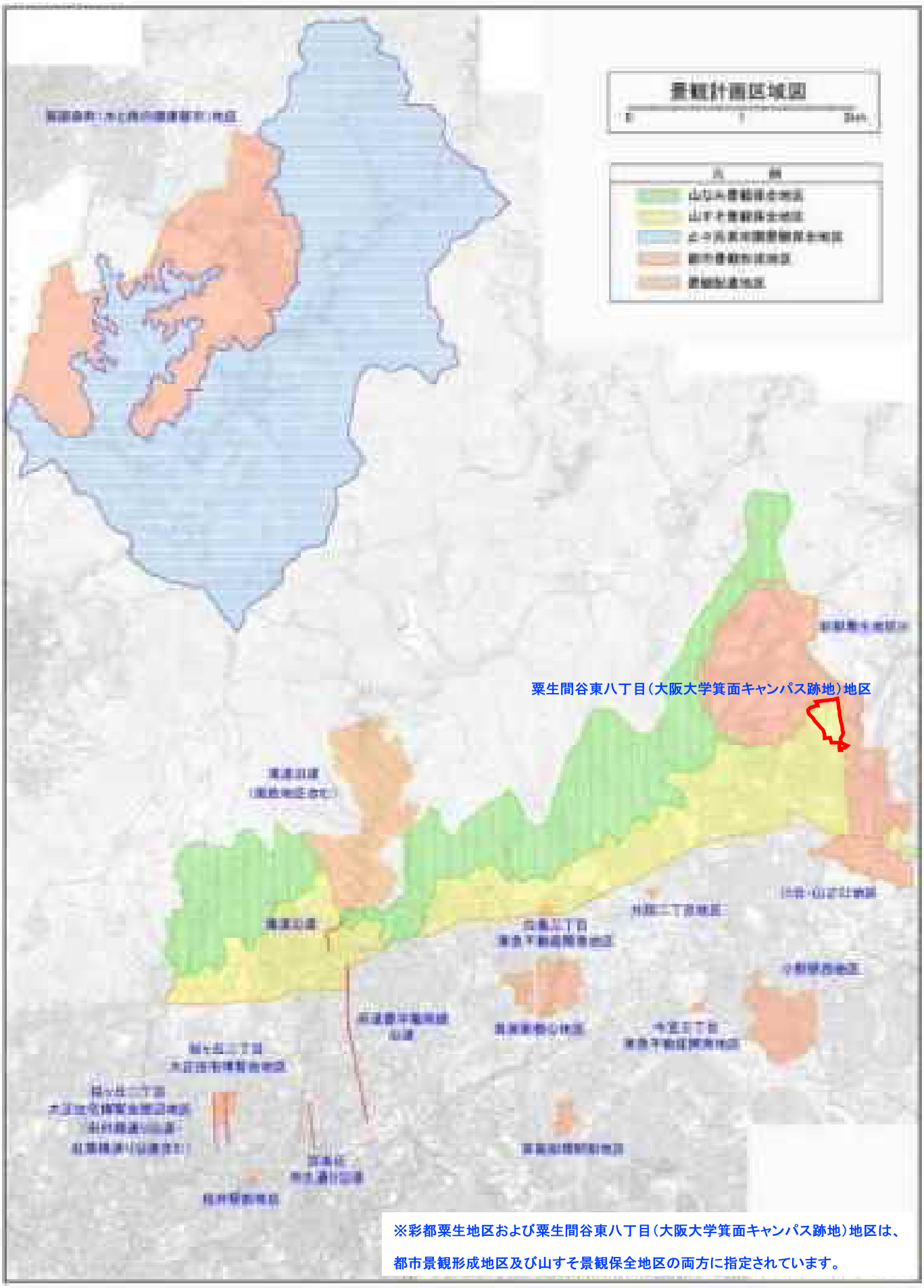

景観計画区域図
粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区
※彩都粟生地区および粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区は、
都市景観形成地区及び山すそ景観保全地区の両方に指定されています。

図３－２２　粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区

【施設導入地区・国際教育地区】 垣又は柵のしつらえ①

道路境界線側に設置する垣又はさく（生垣を除く。）は、原則、地区計画により道路境界線から後退した2メートルの範囲を除く敷地部分に設置する。

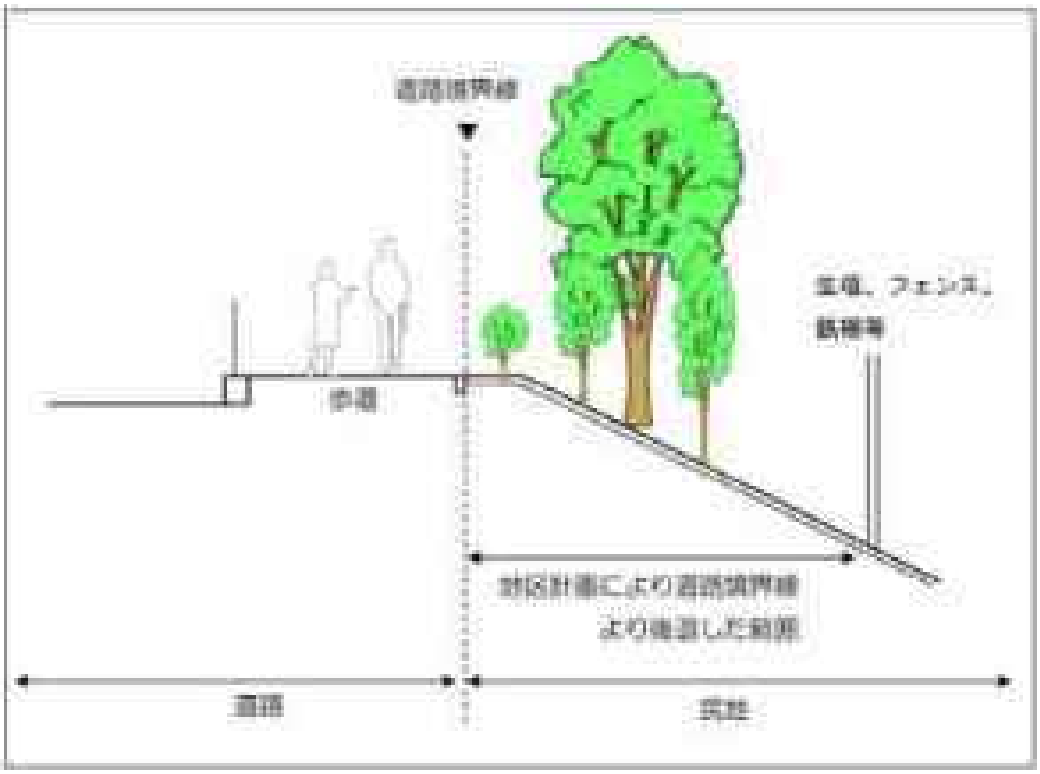
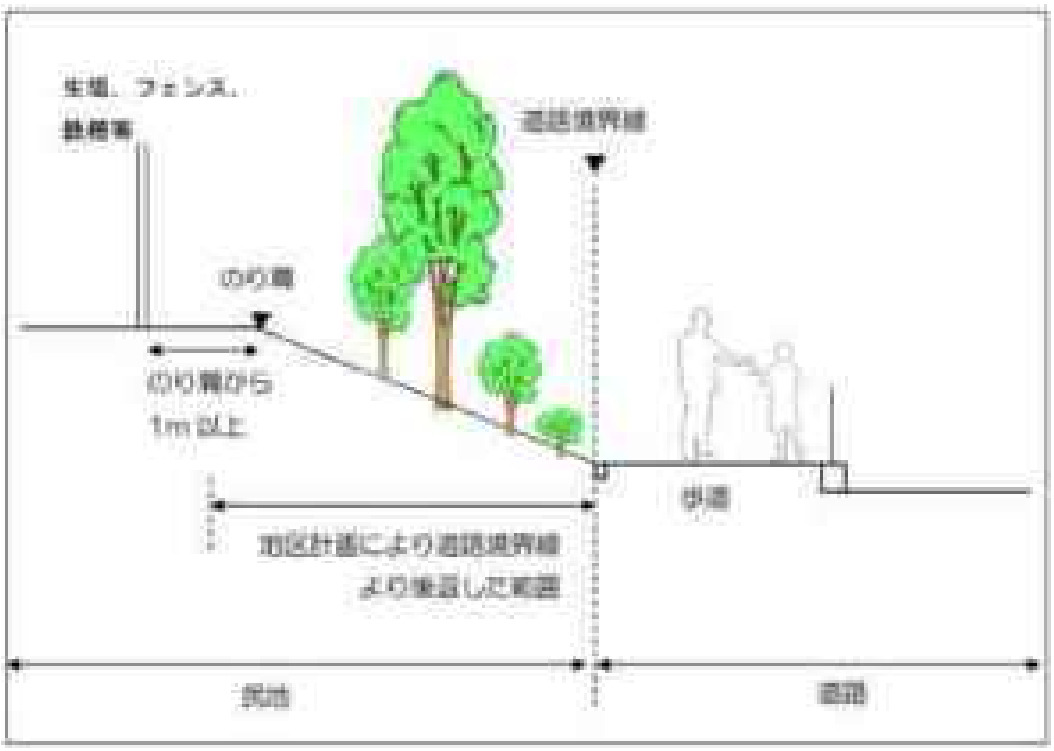


図３－２３　粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）地区

【施設導入地区・国際教育地区】 垣又は柵のしつらえ②

道路に面した敷地にのり面（道路より高い位置ののり面に限る。）がある場合は、道路境界線側に設置する垣又はさく（生垣を除く。）は、上記①に定める敷地部分、かつ当該のり面の上部ののり肩（のり面上端部）から1メートル以上後退した敷地部分に設置する。