

JR島本駅西地区まちづくり委員会 (第1回)

令和2年7月13日(月)

はじめに

- **本委員会の開催経緯**
- **本委員会の目的**
- **島本町の景観政策の方向性について**

《本委員会の開催経緯》

(令和元年度 島本町都市計画審議会の答申)
北部大阪都市計画地区計画(JR島本駅西地区)の決定について(答申)より

令和元年7月31日

島本町長 山田 敏平 様

島本町都市計画審議会
会長 榊原 和



北部大阪都市計画地区計画の決定(JR島本駅西地区)について(答申)

令和元年7月31日付け(議第37号)で貴職から付議のあった標記の件について、
下記のとおり答申します。

記

原案どおりとすることについて、承認します。

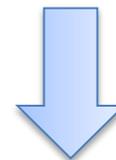
(町に対する付帯意見)

・JR島本駅西土地区画整理準備組合あてに提出された要望書に記載された事項については、様々な機会で開催した地域住民等のご意見が多く含まれているため、町は準備組合と協議を継続することを条件に都市計画決定を行うこと。

・JR島本駅西地区のまちづくりは、教育・子育て・農業振興・防災・福祉・交通など、様々な分野が関連することから、庁内で十分に連携体制を整え、計画的かつ丁寧なまちづくりとなるよう取り組むこと。

・町を代表する空間としての景観形成、緑化の推進を行い、将来にわたって町の住民の誇りとなるようなまちづくりを推進すること。そのためには、具体化されたイメージに基づいて策定される空間構成や建築物の形態・意匠・色彩等に関する質の高いルールが必要である。ルールづくりや事業の実施にあたっては、あらかじめ地域住民や専門家なども参画する委員会や協議会などの体制を整え、その意見を反映されたい。

・町を代表する空間としての景観形成、緑化の推進を行い、将来にわたって町の住民の誇りとなるようなまちづくりを推進すること。そのためには、具体化されたイメージに基づいて策定される空間構成や建築物の形態・意匠・色彩等に関する質の高いルールが必要である。ルールづくりや事業の実施にあたっては、あらかじめ地域住民や専門家なども参画する委員会や協議会などの体制を整え、その意見を反映されたい。



公募委員2名、学識委員4名による「JR島本駅西地区まちづくり委員会」を設置

《本委員会の目的》

JR島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱より抜粋

(設置)

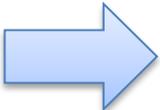
第1条 JR島本駅西土地区画整理事業区域内及びその周辺区域の公共施設の整備及び景観形成等に関することについて協議を図るため、JR島本駅西地区まちづくり委員会を設置する。

(職務)

第2条 委員会は、都市計画の内容に基づき、JR島本駅前にふさわしい良好な環境と機能を備えたまちづくりを推進するため、次の事項について検討、協議を行う。

(1) JR島本駅西土地区画整理事業区域及びその周辺区域の整備、景観形成等に関すること。

(2) その他、上記に関連した事項に関すること。

 都市計画決定された内容に基づき、駅前にふさわしい良好な環境と機能をそなえたまちづくりの推進を目的に、公共施設の整備及び景観形成等に関する議論を行う

《島本町の景観政策の方向性について》

	令和2年	令和3年	令和4年
JR島本駅西地区 まちづくり委員会			
景観計画の策定業務			

景観計画の策定に向けた業務を令和2年度下半期に開始予定
本委員会での方向性は、今後の町全体のまちづくりの方針のモデルケース
として活用することを目指す

本日の次第

1. まちづくりの基本方針
2. 次回以降の進め方について

① まちづくりのテーマ

上位計画である「島本町都市計画マスタープラン」での位置づけ、「大阪府景観計画」の景観づくりの目標、「JR島本駅西地区地区計画」の地区計画の目標を踏まえ、「まちづくりのテーマ（案）」を以下のように定めます。

《島本町都市計画マスタープランでの位置づけ》

- ・ **良好な市街地の形成**を誘導し、都市機能の充実・強化を推進する
- ・ **うるおいある良好な住宅地の形成**を推進する

《大阪府景観計画 景観づくりの目標》

山並みの豊かなみどりを保全・育成するとともに、背景となる山並みと大規模開発が進む山腹斜面のまちなみと山麓部の奥行きのあるまちなみとが織りなす**調和のとれた雄大な景観を守り、育てる。**
また、山間部の山並みと一体となった田園風景を守り、育てる。

《地区計画の目標》

地区計画の内容に基づき、土地区画整理事業を実施し、駅前地域の特性を活かした持続可能なまちを実現し、**周辺の自然環境と調和を図った良好な市街地形成**を目指すことを目標とする。

【まちづくりのテーマ（案）】

- ・ 『**みどりの連なり**』を感じるまちづくり

② まちづくりの基本的な方針

「まちづくりのテーマ」の達成に向け、「まちづくりの基本的な方針」を以下のように定めます。

【まちづくりの基本的な方針（案）】

- **建築物が良好な景観形成に寄与するまちづくり**
→ 良好な市街地とみどりの連なりの形成
- **環境に配慮したまちづくり**
→ 良好な市街地とみどりの連なりの形成
- **安全・安心のまちづくり**
→ 良好な市街地形成
- **エリアマネジメントによる協働のまちづくり**
→ 良好な市街地とみどりの連なりの維持

本日の次第

1. まちづくりの基本方針
2. 次回以降の進め方について

【まちづくりのテーマ（案）】

- ・ 『みどりの連なり』を感じるまちづくり



<計4回程度>

対象施設

①
都市基盤施設
《パブリックスペース》
EX) 公園の機能、植栽

②
民間建築物
《プライベートスペース》
EX) 建て方、色彩、植栽

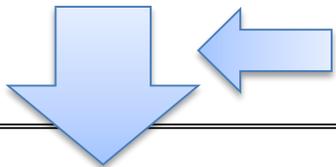
テーマ

A まちなみ

B 環境保全

C 安全・安心

D コミュニティ



・まちづくりの基本的な方針

<最終回（予定）>

ガイドライン作成に向けてのとりまとめ

参考資料

1.地区の現状について

2.上位計画及び関連計画等について

3.地区計画について

JR島本駅西地区の現状



- JR島本駅前であり、阪急水無瀬駅・上牧駅からも徒歩圏内にある公共交通に便利な地区
- 区域の中央付近には第三小学校
- 一部、居宅が点在するものの、大部分が水田・畑など、のどかな農地が広がっている
- 近年、農業をされている方の高齢化や担い手の不足などにより休耕地が生じているとともに、相続などによる土地の細分化も生じている

JR島本駅西地区のまちづくりの経緯

平成24年7月 JR島本駅西土地区画整理準備組合 設立

平成29年1月 業務代行予定者の選定（株フジタ・阪急不動産株）

平成30年1月 都市計画に関する住民説明会・意見募集

平成30年8月 都市計画に関するタウンミーティング開催

平成31年1月 都市計画に関する住民説明会

平成31年2月 （町・府）都市計画公聴会

令和元年6月 都市計画案の縦覧・意見書受付

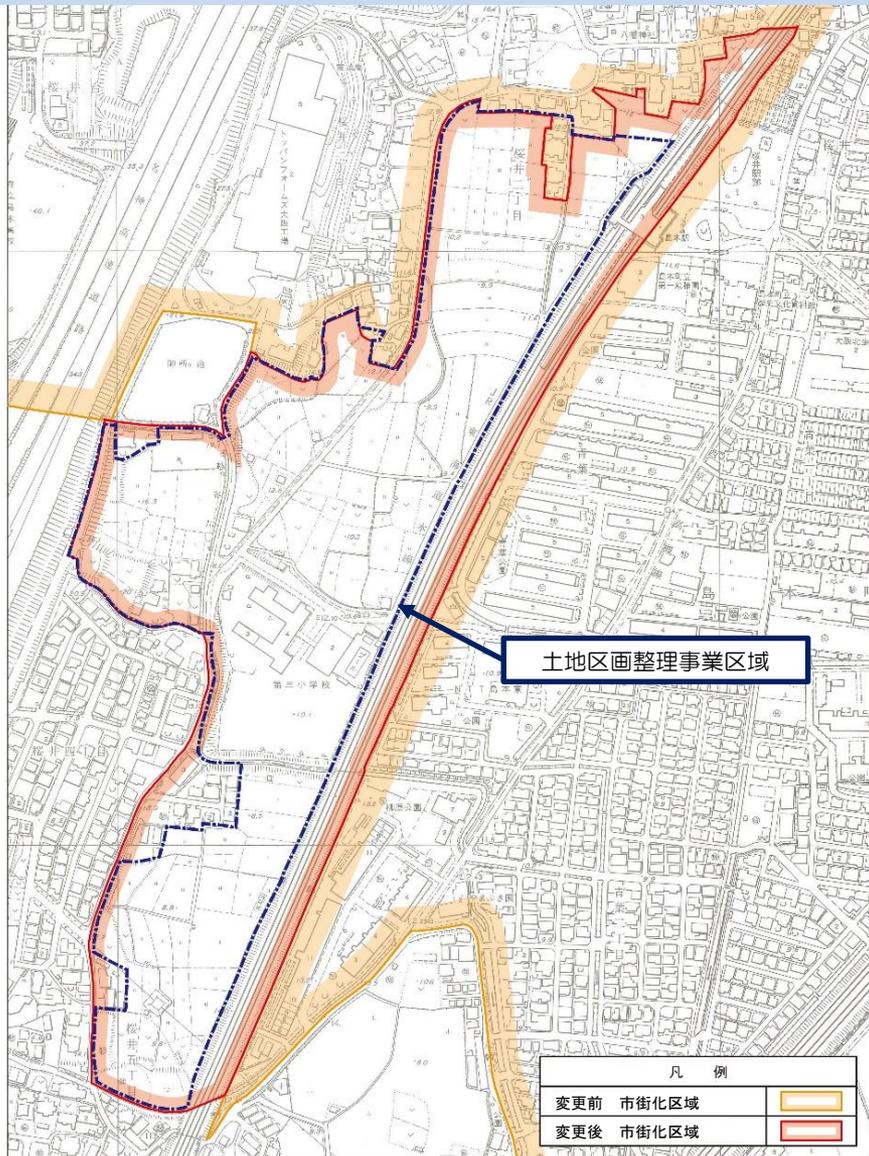
令和元年8月 島本町・大阪府都市計画審議会に付議

令和元年9月 都市計画の決定、変更及び告示

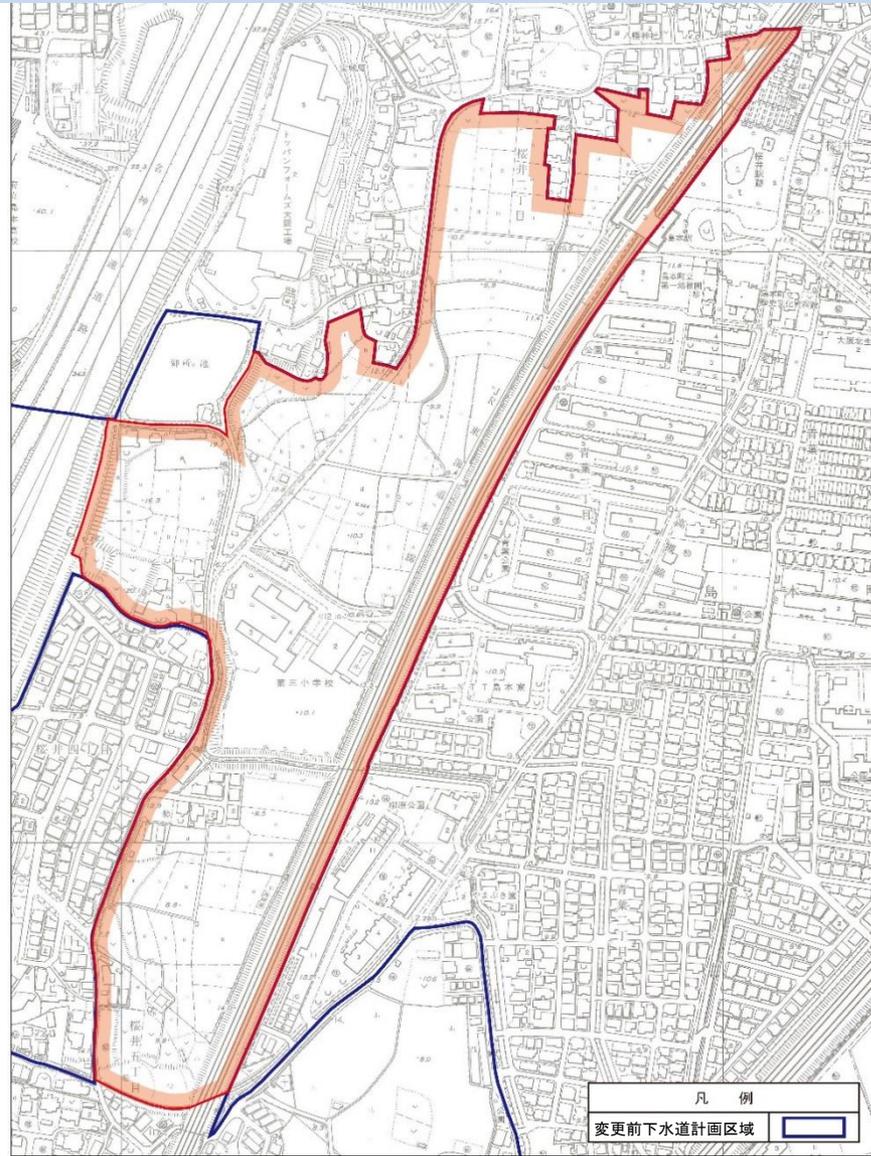
令和2年4月 JR島本駅西土地区画整理組合の設立認可に係る告示

1.地区の現状について

市街化区域について 土地区画整理事業区域について



下水道計画区域について



用途地域について

● 用途地域について

まちづくりのコンセプトとゾーニングを基に、周辺の用途地域や土地利用の状況などを踏まえて、JR島本駅西地区に相応しい用途地域を選定しています。

※ただし、建築物等の用途の制限は、地区計画により定めています。

【第二種住居地域】

＜建築可能な建物（例）＞

- 商業施設
店舗等の面積が10,000㎡以下のもの
- 事務所
- 住宅
- 遊戯施設
ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス（※）、ぱちんこ屋（※）
※ 10,000㎡以下
- 工場・倉庫等
作業場の面積が50㎡以下の工場、自動車修理工場など

＜建築できない建物（例）＞

- 危険物を取扱う施設
貯蔵、処理する量が非常に少ない施設以外は建築できない

【第一種中高層住居専用地域】

＜建築可能な建物（例）＞

- 商業施設
店舗等の面積が500㎡以下でかつ2階以下のもの（但し、サービス業用店舗に限る）
- 住宅

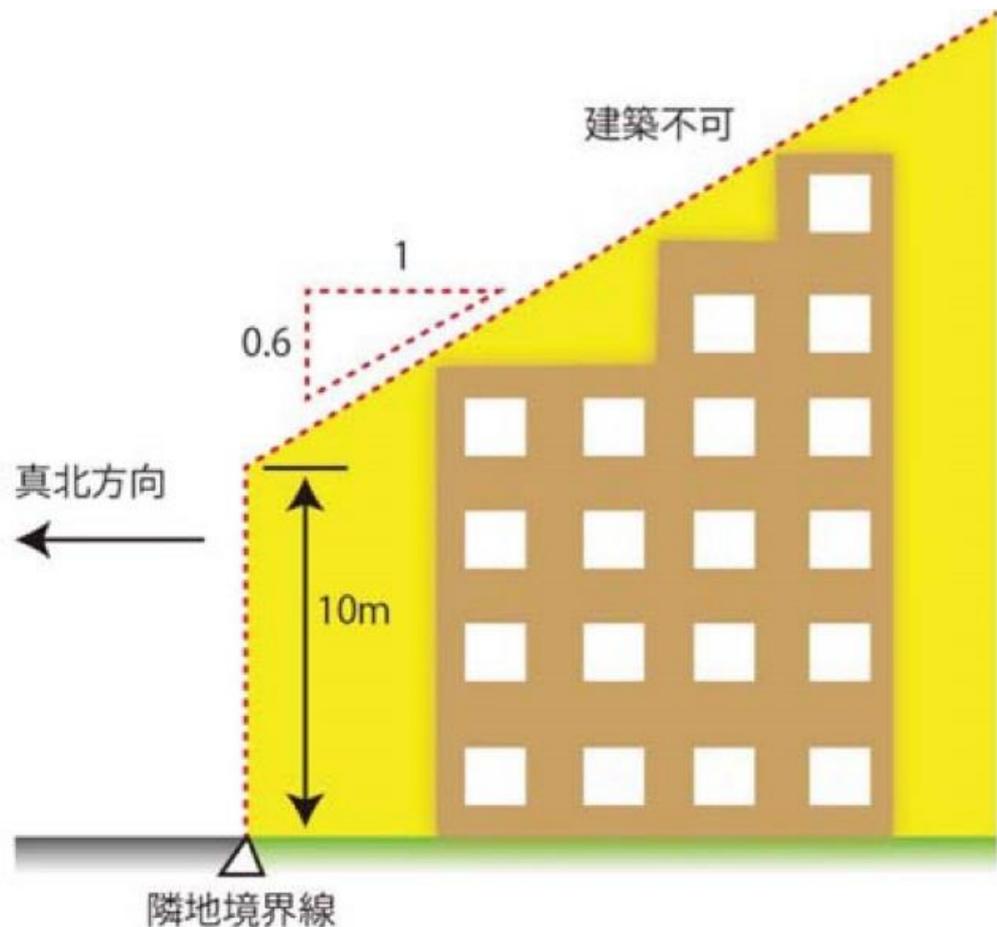
＜建築できない建物（例）＞

- 事務所
- 遊戯施設
ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス、ぱちんこ屋 など
- 工場、倉庫、危険物を取扱う施設
パン屋、豆腐屋、自転車店など作業場の床面積が50㎡を超えるもの
危険性が高い施設や危険物を取扱う施設

高度地区について

● 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、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以下とする。



地区計画について

●地区計画について

地区の課題や特性を踏まえまちづくりの目標を設定し、その実現に向けて詳細な建築物の用途や形態の規制を定めたり、身近な道路・公園の整備を誘導することにより、それぞれの地区にふさわしいまちを創出・保全する制度。

地区計画 = 「まちづくりのルール」

●地区計画で定める主な内容

1. 地区施設の配置及び規模

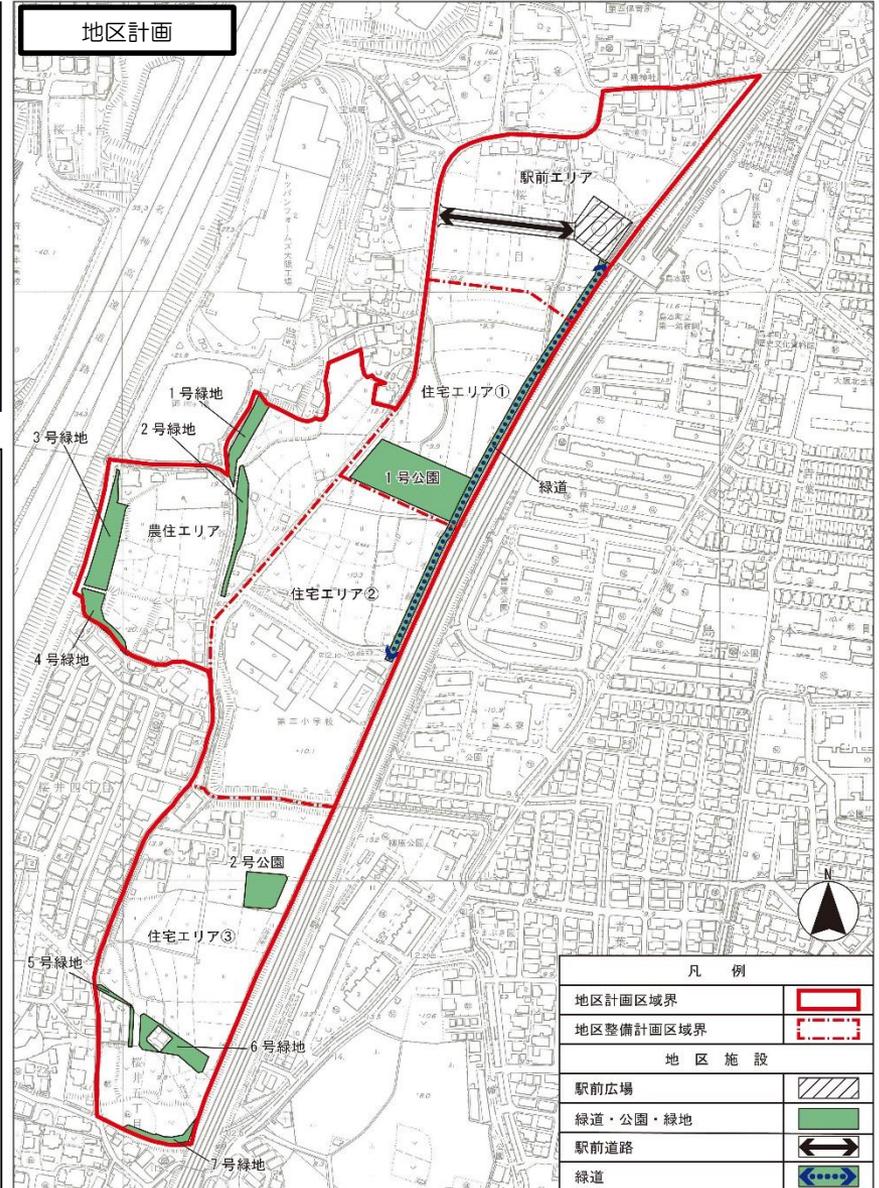
▶駅前広場、駅前道路、緑道

2. 建築物や敷地などの制限（各エリア毎に）

- i. 建築物等の用途の制限
- ii. 建築物の敷地面積の最低限度
- iii. 壁面の位置の制限
- iv. 建築物等の高さの最高限度
- v. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- vi. 垣又はさくの構造の制限

3. その他

▶市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保



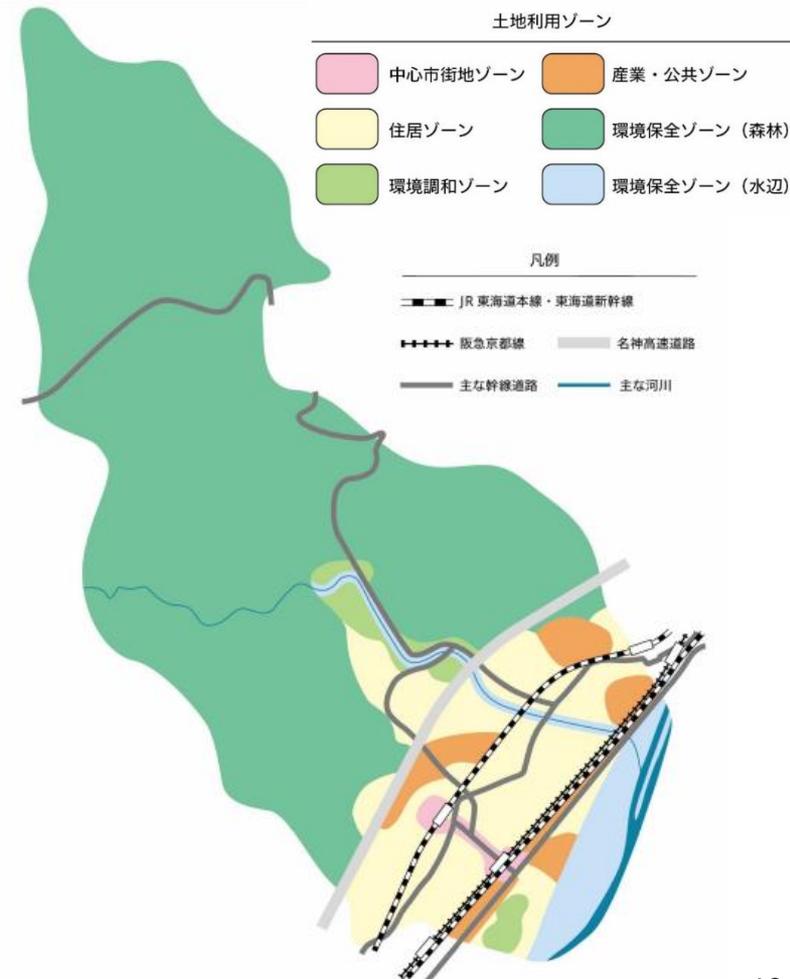
参考資料

1. 地区の現状について
2. 上位計画及び関連計画等について
3. 地区計画について

島本町第五次総合計画での位置づけ

JR島本駅西地区は、「島本町第五次総合計画」において、「**中心市街地ゾーン**」及び「**住居ゾーン**」として位置付け。

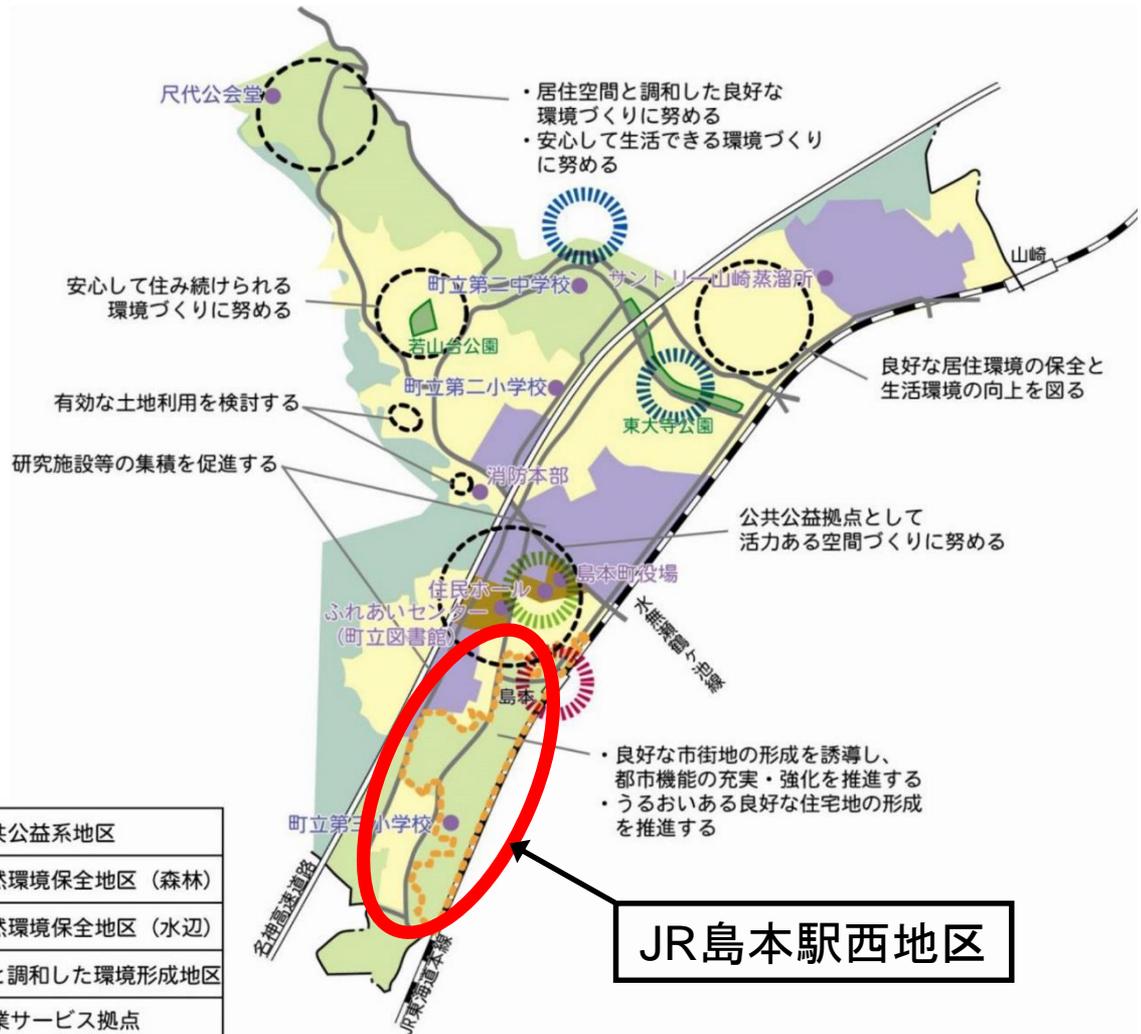
中心市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●阪急水無瀬駅とJR島本駅の周辺及び両駅を結ぶ沿道については、商業・サービス機能その他の公共公益的機能の充実を図り、まちの中心・玄関にふさわしい都市機能と魅力、にぎわいのある中心市街地の形成をめざします。
産業・公共ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●工場・研究所などの産業施設が集積する地区においては、既存産業の振興や新たな企業立地の促進を図るとともに、周辺住宅地との調和・共存を図るため、環境保全・景観形成・緑化などの取組を促進します。 ●国道 171 号沿道については、企業などのほか、住民の利便性や都市魅力の向上を図るための商業・サービス機能の立地を促進します。 ●役場周辺については、庁舎・ふれあいセンターなどの公共サービス機能の維持・充実を図ります。
住居ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●市街地の大部分を占める住宅地では、都市基盤の整備をはじめ、交通環境・防災機能などの充実を図るとともに、自然や都市農地と調和した景観形成など、良好な居住環境の形成をめざします。 ●高齢化や人口減少が進んでいる地区では、空き家対策やコミュニティ活動への支援などにより活性化を図り、安心して住み続けられる環境づくりに努めます。
環境調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●市街地に近接する既存集落及びその周辺の山林・農地については、農地の保全と活用を促進するとともに、既存集落の住環境や生活利便性の維持・向上、コミュニティの維持・活性化に努めます。
環境保全ゾーン（森林）	<ul style="list-style-type: none"> ●山間部の森林空間については、自然環境・景観・生物生息空間の保全を図るとともに、自然に親しみふれあう空間やスポーツ・レクリエーションの場として活用します。また、地下水のかん養や防災対策などのため森林整備を進めるほか、既存集落の生活機能の維持に努めます。
環境保全ゾーン（水辺）	<ul style="list-style-type: none"> ●水無瀬川・淀川の水辺空間については、自然環境・景観・生物生息空間の保全を図るとともに、自然に親しみふれあう空間やスポーツ・レクリエーションの場として活用します。また、防災対策のため、河川の治水機能の維持・充実に努めます。



島本町都市計画マスタープランでの位置づけ

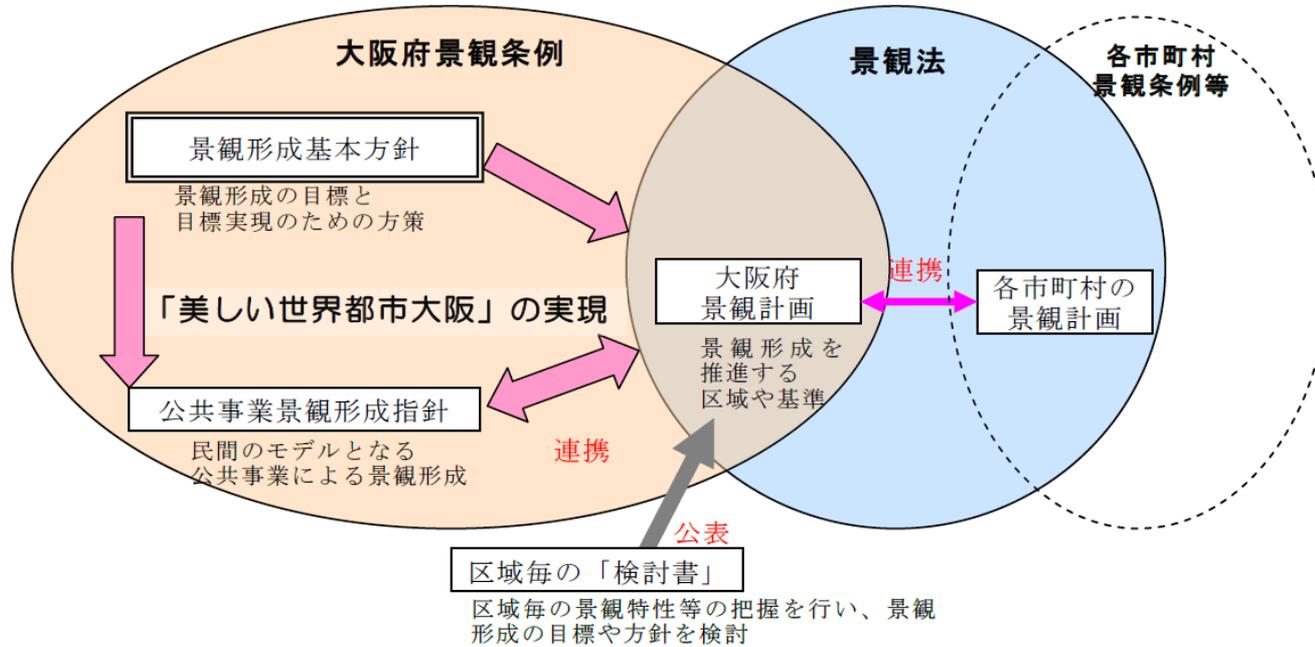
当地区は、『島本町都市計画マスタープラン』において、「**良好な市街地の形成を誘導し、都市機能の充実・強化を推進する**」、「**うるおいある良好な住宅地の形成を推進する**」と位置づけられています。

	商業系地区		公共公益系地区
	沿道系地区		自然環境保全地区（森林）
	産業系地区		自然環境保全地区（水辺）
	住居系地区		緑と調和した環境形成地区
	良好なまちづくりを図る区域		商業サービス拠点
	スポーツ・レクリエーション拠点		行政サービス拠点
	鉄道		幹線道路・補助幹線道路



JR島本駅西地区

大阪府景観計画での位置づけ



<景観計画とは>

景観法第8条の規定により、良好な景観形成を推進する区域において、区域の範囲、その区域内での景観形成の方針、建築行為等に対する制限に関する事項等を定めるもの。

<建築行為等の届出制度とは>

大阪府景観計画に位置付けた景観計画区域内で、大規模建築物等の建築行為等を行う際は、景観法第16条の規定により、あらかじめ届出が必要となる。₀₂₁

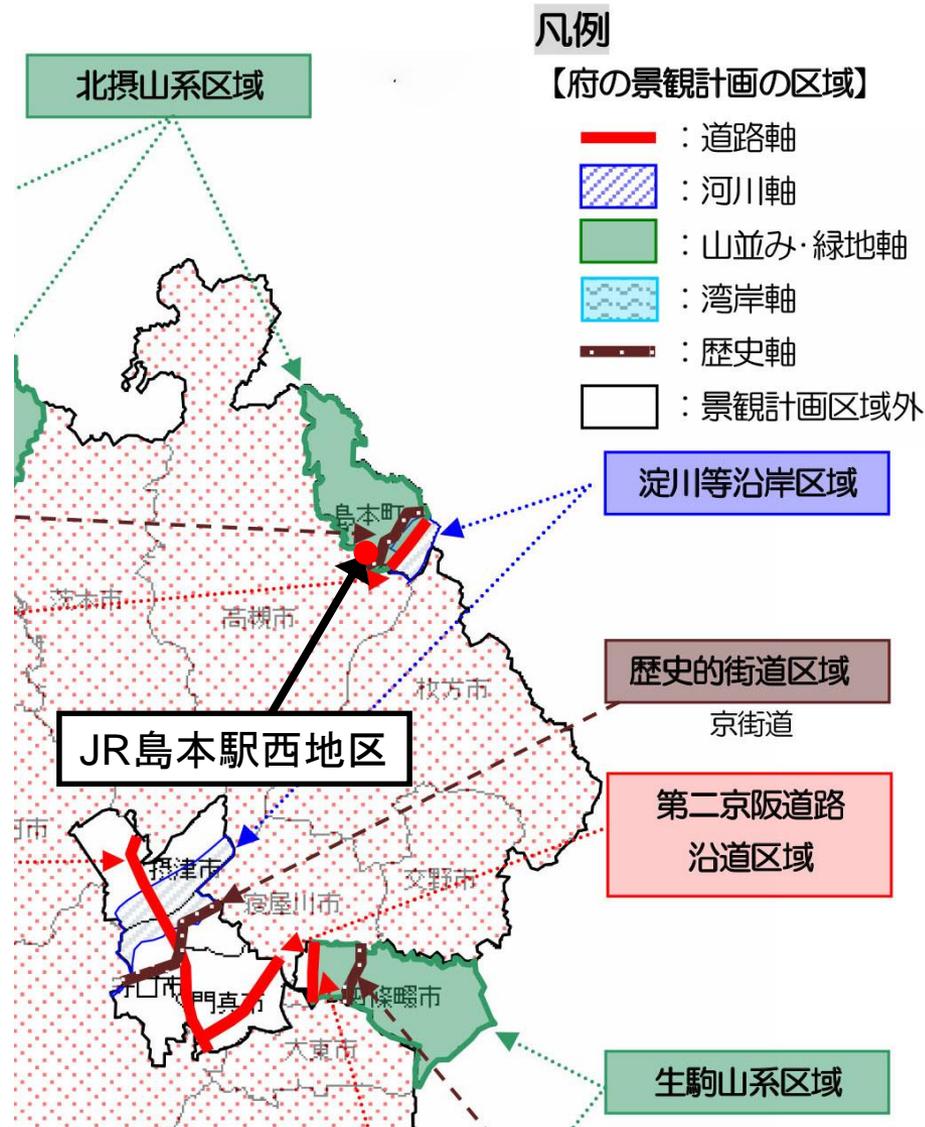
大阪府景観計画での位置づけ(北摂山系区域)

当地区は、「大阪府景観計画」において、『北摂山系区域』に位置づけられている。

《北摂山系区域の 景観づくりの目標》

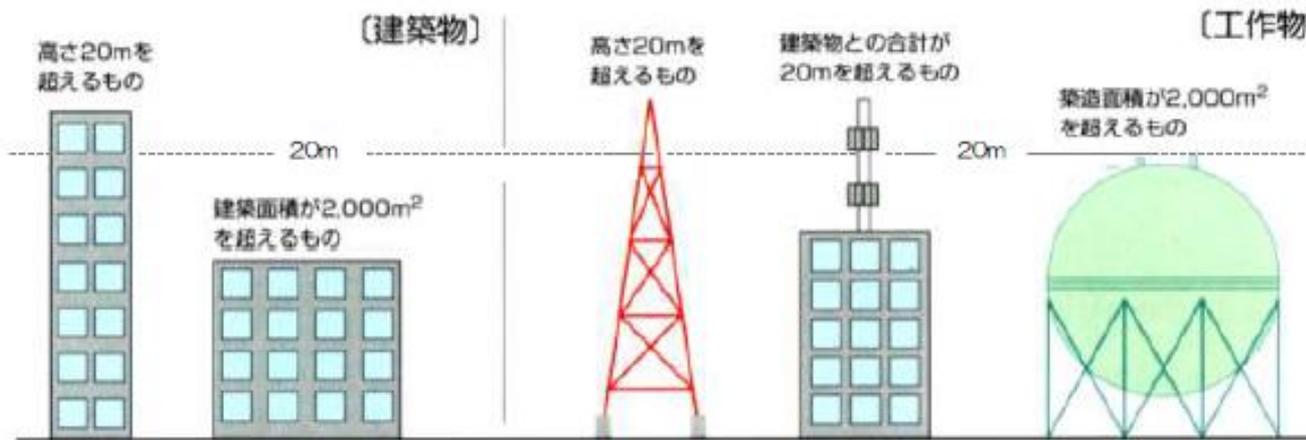
山並みの豊かなみどりを保全・育成するとともに、背景となる山並みと大規模開発が進む山腹斜面のまちなみと山麓部の奥行きのあるまちなみとが織りなす調和のとれた雄大な景観を守り、育てる。

また、山間部の山並みと一体となった田園風景を守り、育てる。



大阪府景観計画での位置づけ(届出の対象となる行為)

	届出の対象となる行為	届出の対象となる規模	
		道路軸、河川軸、山並み・緑地軸、 湾岸軸、歴史軸（一般区域）	歴史軸（重点区域）
建築物		高さが20mを超えるもの又は 建築面積が2,000㎡を超えるもの	すべての建築物
工作物	新築、増築、 改築若しくは移転、外 観を変更することとなる 修繕若しくは模様替 又は色彩の変更	高さが20mを超える煙突、鉄筋コンクリート造 の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、高架水槽、 サイロ、物見塔等	建築確認申請が必要な規模の煙突、鉄筋コンク リート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、 高架水槽、サイロ、物見塔、擁壁、ウォータ ーシュート、コースター、メリーゴーラウンド、 観覧車、飛行塔、コンクリートプラント、アス ファルトプラント及びクラッシュプラント、 自動車車庫の用途に供する工作物、石油、ガス その他これらに類するものを貯蔵する工作物、 汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用 途に供する工作物等
		高さが20m又は築造面積が2,000㎡を超える 擁壁、垣、さく、ウォーターシュート、コースタ ー、メリーゴーラウンド、観覧車、飛行塔、コン クリートプラント、アスファルトプラント及びク ラッシュプラント、自動車車庫の用途に供する 工作物、石油、ガスその他これらに類するものを 貯蔵する工作物、汚物処理場、ごみ焼却場その 他の処理施設の用途に供する工作物	垣、さくその他これらに類する工作物等
適用除外 規定	湾岸軸では、建築物の増築のうち、道路境界線から10mを超える位置において、増築部分の高さが10m以内で、建築面積が500㎡以内かつ増築前の建築面積の1/10以内の場合は、届出の対象としない。		



※マンションの屋上などに新たに設置する携帯電話のアンテナなどの小規模な工作物の増築（建築基準法施行令第138条各項に示されたもの以外）については届出対象外とします。

参考資料

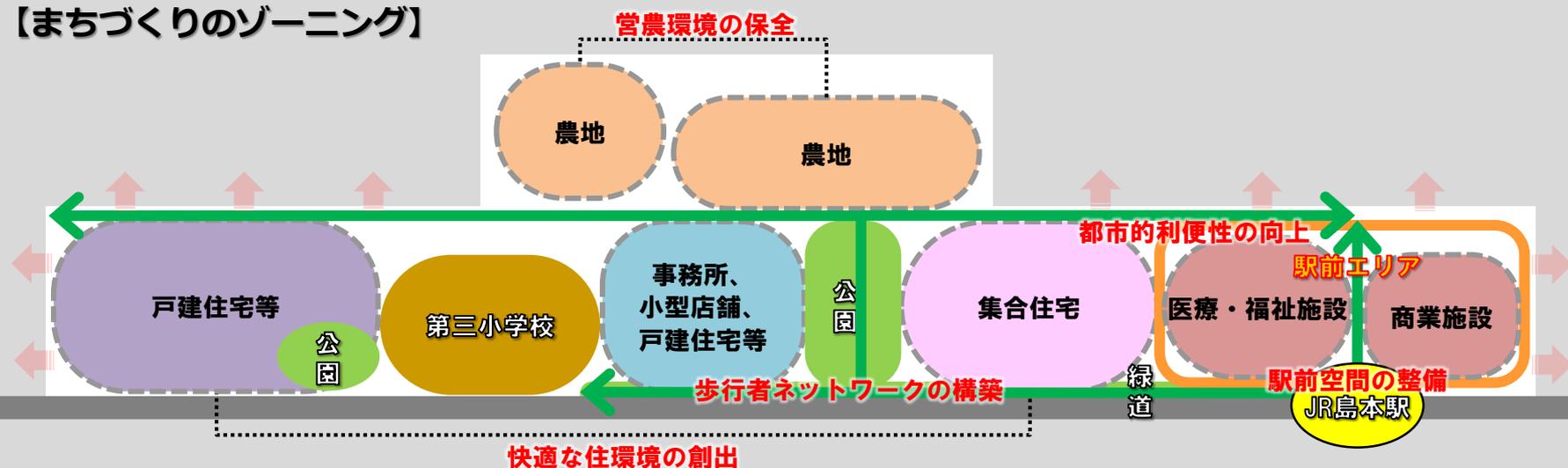
- 1.地区の現状について
- 2.上位計画及び関連計画等について
- 3.地区計画について

地区計画について

《まちづくりのコンセプト》

- ・快適に暮らし続けることができるまちづくり
- ・自然環境と調和したまちづくり
- ・安心や安全を感じることができるまちづくり

【まちづくりのゾーニング】



ゾーニングの考え方

- ① 駅に近いエリアに生活利便性を高める近隣型商業施設や医療・福祉施設を誘導する。
- ② 駅前エリアから集合住宅、戸建住宅、農地へと徐々にゆとりある居住空間を形成する。
- ③ 秩序ある街並みを形成し、景観や環境に配慮したまちづくりを実現する。
- ④ 駅前道路を新設し、JR島本駅からの交通アクセス向上させ、駅前の賑わいを創出する。
- ⑤ 緑道と公園が一体となった快適で自然豊かな歩行空間を創出する。

『都市的利便性の向上』

『快適な住環境の創出』

『営農環境の保全』

『駅前空間の整備』

『歩行者ネットワークの構築』

地区計画について [再掲]

●地区計画について

地区の課題や特性を踏まえまちづくりの目標を設定し、その実現に向けて詳細な建築物の用途や形態の規制を定めたり、身近な道路・公園の整備を誘導することにより、それぞれの地区にふさわしいまちを創出・保全する制度。

地区計画 = 「まちづくりのルール」

●地区計画で定める主な内容

1. 地区施設の配置及び規模

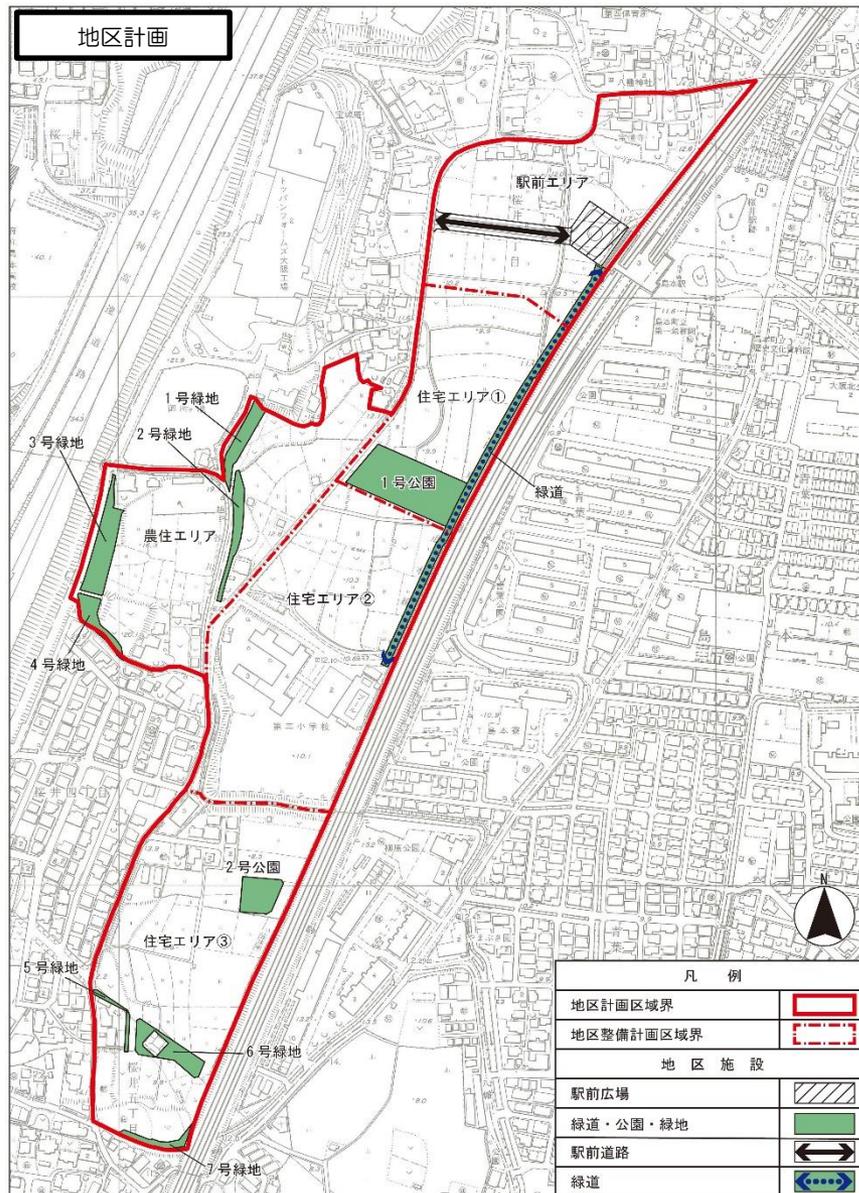
▶駅前広場、駅前道路、緑道

2. 建築物や敷地などの制限（各エリア毎に）

- i. 建築物等の用途の制限
- ii. 建築物の敷地面積の最低限度
- iii. 壁面の位置の制限
- iv. 建築物等の高さの最高限度
- v. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- vi. 垣又はさくの構造の制限

3. その他

▶市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保



地区計画について

(1) 駅前エリア

駅前にふさわしい近隣型商業施設や医療施設等が立地し、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

(2) 住宅エリア①

周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えたゆとりのある中高層住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくとともに隣接する公園との一体化を図っていくエリア

(3) 住宅エリア②

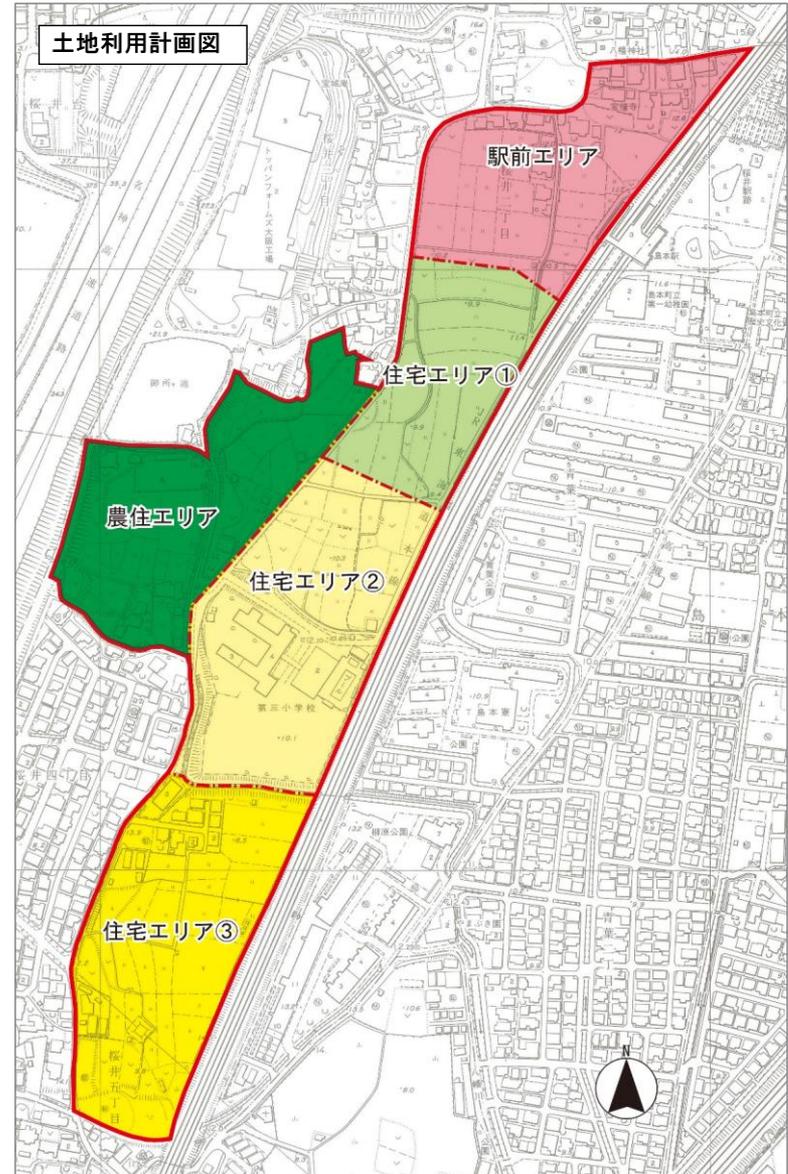
文教施設や事務所、小型店舗等の立地を許容しつつ、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

(4) 住宅エリア③

周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えた戸建住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

(5) 農住エリア

田、畑の営農環境を保全し、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア



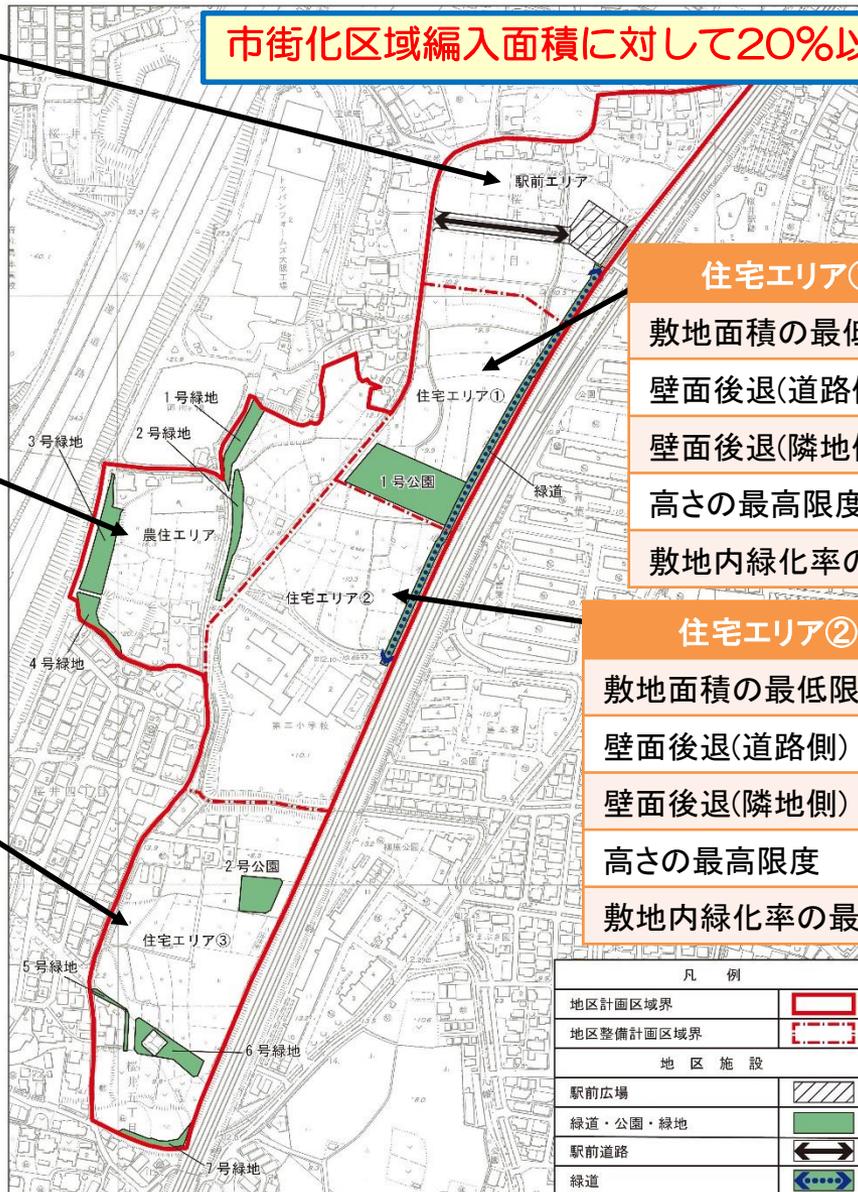
建築物や敷地などの制限について

市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保

駅前エリア(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
駅前道路に接する部分	2.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	35m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

農住エリア(第一種中高層住居専用地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

住宅エリア③(第一種中高層住居専用地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上



住宅エリア①(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	5,000㎡
壁面後退(道路側)	3.0m以上
壁面後退(隣地側)	3.0m以上
高さの最高限度	50m
敷地内緑化率の最低限度	2/10以上

住宅エリア②(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	25m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

凡例	
地区計画区域界	
地区整備計画区域界	
地区施設	
駅前広場	
緑道・公園・緑地	
駅前道路	
緑道	

建築物や敷地などの制限について

※当該地区計画の施行の際、下記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については下記の規定を適用しない。

【建築物等の形態又は意匠の制限】

- 建築物、広告物又は看板の形態又は意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、北摂山系の眺望に配慮するなど、周辺環境に調和したものとする。
 - (1) 敷地内に設置する広告物又は看板については、自家用（地区内施設の案内板及び公益上必要なものは除く）のみとする。
 - (2) 建築物屋上に広告物又は突出看板等を設置してはならない。

【垣又はさくの構造の制限】

- 道路に面する垣又はさくは、生垣若しくはフェンス等透視可能な構造とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。
 - (1) 高さが0.6メートル以下のもの。
 - (2) 門
 - (3) 門の袖の長さが2.0メートル以下のもの