

各委員からの
ご意見を反映

JR島本駅西地区
「まちづくりガイドライン」
策定に向けた提言（案）

令和 年 月

JR 島本駅西地区まちづくり委員会

はじめに

令和元年7月31日に開催されました「令和元年度第一回島本町都市計画審議会」におきまして、北部大阪都市計画の決定に係わる案件が原案どおり承認されました。

このうち、地区計画（JR 島本駅西地区）の決定に関し、当審議会会長名での答申※¹⁾に町への付帯意見が付されました。

付帯意見は3項目あり、その第3の項目は『町を代表と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』という内容でありました。

この付帯意見を踏まえて、町は公募委員2名と学識委員4名で構成する「JR 島本駅西地区まちづくり委員会」を設置しました。

本委員会は、「JR島本駅西土地区画整理事業区域」を対象に、『公共施設の整備及び景観の形成に関すること』ならびに『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』の検討及び協議を行うことを目的としております※²⁾。

この目的を要約・整理・敷衍すれば、以下の3項目となります。

①「駅前を含む区域にふさわしい場所性を有するまちづくり」の検討

- ・町の顔、町のモデルとなり町の活性化に資するまちづくり
- ・独自の個性、アイデンティティをもち、没場所性（placelessness）の対極にあって、人々がそれぞれに場所としての意味づけと把握が可能な「まち（空間、環境）」づくり

②「(景観法の基本理念^{※3)} にのっとった) 良好な景観の形成」^{※4)} の検討

- 区域の良好な景観は、美しく風格のある町域の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠であり、町民共通の資産としてその整備及び保全を図る。
- 区域の良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活等との調和によって形成されることを考慮に入れてその整備及び保全を図る。
- 区域の良好な景観は、地域の固有な特性と密接に関連するので、地域住民の意向を踏まえ、地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成を図る。
- 区域の良好な景観は、区域内外の交流促進に大きな役割を果たすので、地域の活性化に資するよう、町、事業者及び住民の一体的な取組みによる形成を図る。
- 区域の良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全するのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むことを旨として行う。

③「(都市計画法の基本理念^{※4)} に即した) 良好な都市環境の整備」の検討

- 健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動が確保するために、区域の土地の合理的な利用を図りつつ、良好な都市環境を整備・形成する。

以上のように委員会の目的を設定すると、検討・協議すべき対象の範囲は、単に公共施設のみにとどまるものではなく、建築物整備も含めた総合的なまちづくりの実現を目指したものと成らざるを得ません。すなわち、ア. 民間建築物とその敷地から成るプライベートスペース、イ. オープンスペース（パブリックなスペースに加えてセミパブリック、プライベートスペースも含む）、ウ. 公共施設である都市基盤施設を擁するパブリックスペース、の3種のスペースの全般にわたっての取り組み（コミットメント）が必要であるとの認識に至りました。

上述の対象は、環境・空間のフィジカルな側面を指すものですが、そこに生き、行動する人間との相互作用の中で生まれる場所の感覚・意味（場所性）あるいは人間の

生活・社会自体に目を向ける必要があります。そうすると、対象が備え、充足すべき種々の性質・属性・機能・条件・制度・体制などに係わる「課題」が見えてきます。

そのような「課題」を洗い出し上で、まちづくりの目標となる「テーマ」、それを実現するための方向性を指し示す「基本方針」、対象のあるべき姿や望まれるあり方を示す「対象への提言」、そして「実現への方策」などを検討・協議の内容としました。

ここで考慮しなければならないのは、検討・協議した結果（「提言」）の活用です。「提言」は、当初から町が策定するガイドラインの原案となることが想定されておりましたが、まちづくり委員会と町、そして土地区画整理組合・地権者の三者の立ち位置は、必ずしも同じではないことに配慮する必要があると思います。

まちづくり委員会は、フィージビリティ（実現可能性）に留意しつつ、また、提案の根拠となる事柄をベースにしつつ、理想像とは言えないまでもこうあるべきと考えられる案、こうあることが望ましい案を追い求めたと言えます。

町は、良好な都市環境の整備・形成を目指して都市計画の適切な遂行に努める責務を有します。また、景観形成、文化財保護、生物多様性の保全・創出など、法や諸制度に従った施策の実行が求められています。そういう立場からまちづくり委員会の提案を見た場合、そのままをガイドラインとすることは不可能かもしれません。しかし、原案として最大限に重んじ、活用していただけることを願います。さらに、今後のまちづくりの実現においても可能な限り反映されることを切に期待いたします。

土地区画整理事業組合は、土地区画整理事業という都市計画事業の施行者として事業を完成まで導くという難しい責任を負っておられます。その中で、良好な都市環境の形成及び良好な景観の形成に努める社会的責任とそれを通じて地域（島本町）に貢献することが、都市計画法、景観法、その他の法制度ならびに町民の高い関心・期待に鑑みれば、求められていると考えられます。事業遂行は、町との協議の上で行われると思いますが、町の定めるガイドライン、まちづくり委員会の提言を最大限に尊重

していただければと思います。

最後になりましたが、各委員の皆様方には、ご協力いただきましたことを心から感謝いたします。特に、公募委員の、地域の実情を踏まえての識見、熱のこもったご意見には多々感銘するところがありました。また、学識委員の専門的分野を踏まえた、そして広い見地からのご意見には、大いに助けられました。

町の担当者の方々には、いろいろとご無理を申し上げたこともありますが、快くご協力をいただきましたことに御礼申し上げます。

町民の方々には、委員会ごとに多数の傍聴者が来られたことなどに、まちづくり委員会への関心の高さを思い知らされました。結果につきましては、種々ご意見がおありになるかとも思いますが、私議にわたって申し述べれば、30年の長きにわたって町に関わらせていただいたことへの感謝も込めて、制約のある中で、精一杯に熱意をもって事にあたったことでご容赦をいただければ幸いです。

JR島本駅西地区まちづくり委員会

委員長 榊 原 和 彦

※1) 参考資料6「北部大阪都市計画地区計画(島本駅西地区)の決定について(答申)」

※2) 参考資料1「まちづくり委員会設置要綱」参照

※3) 景観法(平成16年制定、最終改正平成30年)第2条

※4) 以下の記述で、「区域」は「JR島本駅西土地区画整理事業区域内及びその周辺の区域」、「町域」は「島本町区域」、「地域」は「区域」「町域」の双方を含むものとする

※5) 都市計画法(昭和43年制定、最終改正令和2年)第2条

目 次

I. まちづくりのコンセプト	1
1. まちづくりのテーマ	1
2. まちづくりの課題	1
3. まちづくりの基本方針	3
4. まちづくりの対象施設の区分	4
II. 対象施設別の提言	5
1. 民間建築物（プライベートスペース）	5
2. オープンスペース	9
3. 都市基盤施設（パブリックスペース）	13
III. 実現に向けて	16
参考資料	17
1. 令和元年度第1回島本町都市計画審議会答申	18
2. JR島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱・委員名簿	19
3. 景観アセスメント（住宅エリア①）委員会評価結果	21
4. 委員からのその他意見	24
5. 地区計画（JR島本駅西地区・令和元年9月15日決定）	25
6. 大阪府景観計画（抜粋）	30

I. まちづくりのコンセプト

1. まちづくりのテーマ

『しまもと新市街 ひと・みず・みどりのつながり』

～自然と歴史の共生を図った新たなまちづくり～

～山並みを活かした新たなまちづくり～

～地域に活気を与える新たなまちづくり～

2. まちづくりの課題

法制度（都市計画法、景観法、土地区画整理法など）や上位計画（第五次島本町総合計画、島本町都市計画マスタープラン、島本町環境基本計画、大阪府景観計画など）あるいは町制定の構想・指針（島本町生物多様性保全・創出ガイドライン、島本町バリアフリー基本構想など）を精査して、「まちづくりのテーマ」の実現に際して課題とすべき事柄を以下のように整理した。

A. 景観

ー景観法の5つの基本理念にのっとり、定められた町・住民・事業者それぞれの責務を踏まえての良好な景観の形成。

ー大阪府景観計画に沿った景観形成。

B. 歴史・文化

ー区域の特色・アイデンティティの維持に欠かせない、埋蔵文化財などの歴史・文化遺産・資産の保全・活用

C. 自然保護・保全

ー水、みどり（山系の森林や農地を含む）、生物多様性の維持などに配慮した自然環境の保全・活用。

D. 環境保全

ー環境負荷の軽減、環境汚染の排除など。

E. 生活環境

ー住みやすく、子育て・教育に適し、利便性の高い暮らしの場としての生活環境の形成・維持。

F. 共生社会

ー弱者に優しく、互いを尊重し、人々が共に生きるまち。

G. 協働

ー共同体としての地域社会（コミュニティ）の成員が協力して、何らかの取組課題に対して共に働く活動。

H. 安全・安心

ー都市型水害、集中豪雨などによる災害を防ぐことができ、かつ、事故、犯罪のない安全・安心な環境の維持。

I. エリアマネジメント

ー住民の参加・協働を前提になされる地域（エリア）の良好な市街地やみどりを「つくり」「まもり」「そだてる」まちづくりへの取組。

J. レジリエンス（強靱性）

ー脆弱ではなく、変化に対して強さ、しなやかさ、復元力を持つこと。

3. まちづくりの基本方針

「まちづくりのテーマ」と「まちづくりの課題」を勘案し、以下に示す6項目を基本方針とする。

① 山並みと調和したみどり豊かな街並みによる良好な景観を守り育てるまちづくり
(景観)

② 歴史・文化資産を継承、活用し、アイデンティティを醸成するまちづくり
(歴史・文化)

③ 潤いのある豊かな生活環境の創造と共生社会を実現するまちづくり
(生活環境、共生社会)

④ 自然保護・保全、環境保全に取り組むまちづくり (自然保護・保全 環境保全)

⑤ 災害・事故・犯罪のない安全・安心のまちづくり
(安全・安心、レジリエンス)

⑥ 活力あるコミュニティの協働によるエリアマネジメントを行うまちづくり
(協働、エリアマネジメント)

持続可能な開発目標 (SDGs) を踏まえた持続可能な地域づくりに取り組んでいくために、まちづくりの基本方針とSDGsの対応関係を表に示す。

	貧困	飢餓	保健	教育	ジェンダー	水・衛生	エネルギー	経済・雇用	インフラ・産業	不平等	都市	消費・生産	気候変動	海洋資源	陸上資源	平和	実施手段
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
①景観				●							●				●		
②歴史・文化				●							●						
③生活環境・共生社会				●	●					●	●					●	●
④自然保護・保全、環境保全				●		●	●				●	●	●	●	●		
⑤安全・安心、レジリエンス			●						●		●		●				
⑥協働、エリアマネジメント				●	●			●								●	●

4. まちづくりの対象施設の区分

まちづくりの対象施設を図に示すように、3つに区分する。

対 象 施 設



A. 民間建築物（プライベートスペース）

- ー民間建築物とその敷地から成るプライベートスペース。
- ー区域内に公共建築物の立地は想定されておらず、集合住宅、戸建て住宅、商業施設等がこれに相当である。

B. オープンスペース

- ー建築物で覆われていない空地スペースで、基本的に人の立ち入りが許されているものを言う。公園、緑地、緑道、一般道路内歩道などのパブリックスペースが基本である。
- ー民間建築物敷地内であっても、一般人の立ち入りが想定されるもの（大規模集合住宅内空地、商業建築周辺部など）は、プライベートスペースであってもセミパブリックなオープンスペースとして取り扱う。

C. 都市基盤施設（パブリックスペース）

- ー道路、駅前道路、駅前広場など。公園地下に埋設して設けられる調整池、開渠水路、道路地下の暗渠水路なども含む。

Ⅱ．対象施設別の提言

まちづくりのテーマである『しまもと新市街 ひと・みず・みどりのつながり』の形成に寄与するため、対象施設・基本方針毎の目指すべき指針を示す。

1. 民間建築物（プライベートスペース）

【対象施設】

- ・民間建築物とその敷地から成るプライベートスペース。
- ・区域内に公共建築物の立地は想定されておらず、集合住宅、戸建て住宅、商業施設等がこれに相当する。

【基本的な方針】

（景観）

- ・市街地の背景として北摂の稜線を意識した景観づくりの推進
- ・集合住宅地においては北摂の稜線を見渡せるビスタの形成
- ・集合住宅地の圧迫感の軽減を目指した緑化の推進
- ・落ち着きの感じられる色彩の建築物への誘導
- ・建築物等のベースカラーの落ち着きの感じられる色彩への誘導
- ・スカイラインを統一し、まとまりを感じる落ち着いた家なみの形成
- ・周辺の風景との調和に配慮し、落ち着きや風格のある質感を感じる形態への誘導
- ・屋外広告物の規模やデザイン（形態、色彩等）の配慮及び周辺景観への調和

（歴史・文化）

- ・周辺の文化財等をまちづくりの独自の付加価値として共有し、積極的な活用を図る
- ・歴史的景観の保全を図る

（生活環境、共生社会）

- ・住みやすく、子育て・教育に適した暮らしの環境づくり
- ・地区内教育施設（第三小学校、幼稚園・保育園等）のための適切な教育環境づくり
- ・事業者等と連携した清掃美化活動の推進
- ・ポイ捨てをしにくい環境づくり
- ・ごみの減量化の推進
- ・身近なことから環境にやさしい暮らし方の心がけ
- ・騒音や振動など周辺住民の迷惑となるような行ないのないまちづくりの推進
- ・周辺住民の迷惑となるような施設の立地を民間で制限する協定等の枠組みの検討
- ・建築資材や廃棄物の堆積など、周辺住民の迷惑となるような施設の立地を制限する民間での協定締結の検討

（自然保護・保全、環境保全）

- ・生き物の生息環境の保全など、生物多様性に配慮した取組の推進
- ・島本の四季を感じることができる、緑豊かな空間づくり
- ・環境汚染がなく、環境負荷の小さい、環境に優しいまちづくり
- ・空地の植樹は、沿道の樹種と合わせ統一感の創出を図る

（安全・安心、レジリエンス）

- ・高い塀などの制限
- ・緑地帯や開放感のあるオープン外構の設置
- ・見通しの良い街並みの形成による防犯意識の向上
- ・自主防災会への参画促進など、住民の防災意識の向上
- ・災害の予防や人命の安全を守るための、建物の適正な管理や配置
- ・地域住民の消防団への加入促進
- ・防犯カメラ設置補助制度などを活用した、地域内の防犯力の向上

（協働、エリアマネジメント）

- ・自治会への参画促進による、地域内におけるコミュニティの形成
- ・イベント等の実施による地域愛の醸成

【具体的な提言】

1. 住宅エリア①における高層住宅

A. 景観に関して事業者が守るべき基本的原則

- ・地区計画を遵守し、特に以下の事項に留意すること。
 - 一地区計画における「地区整備計画」の「建築物に関する事項」の「建築物等 の形態又は意匠の制限」における次の事項、すなわち『建築物…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。…』
- ・大阪府景観計画における「山並み・緑地軸」の「景観づくりの基本方針」の次の3項目を遵守すること。
 - 一市街地の背景としての山系を意識した景観づくりを行う。
 - 一山麓や山腹の斜面においては、都市近郊樹林等の自然緑地の保全と緑豊かなまちなみ景観の創出を図る。
 - 一歴史的街道沿道に残るまちなみ等、山麓にある歴史的文化遺産等との調和を意識した景観づくりを行う。
- ・大阪府景観計画概要版 p.6 欄外の記載の次の3項目を重視・尊重すること。
 - 一建物の形状は圧迫感を感じさせない、稜線を遮らないなど視点場からの眺望を意識する。
 - 一建物は背景となる山や周辺の田園風景と調和させるような色彩とする。
 - 一沿道に立地する建築物は、敷地等の緑化を図り、山並みの緑との連続性の確保に努める。

B. 建築物計画において守るべき2つの原則

- 代表的な視点から北摂山系方向を見たときの見晴らし景において、建築物が稜線を遮らず、一定程度の山の緑の見えを確保する。
ー代表的視点としては、眺望がきき、町のシンボルでもある町役場庁舎に近く、町民の訪れも多いと考えられるJR跨線橋上を採用する。
- 近傍視点場からの山並みへのビスタ（通景）を確保する。ビスタは、山並みへの途上で、特に敷地内で他の建物等によって遮られてはならない。
ー視点場としては、JR島本駅プラットフォーム上および緑道上を採る。

C. 景観アセスメントにもとづく建築物計画への提言（特に高さに関して）

※巻末の「景観シミュレーションにもとづく委員会の景観アセスメントの結果」参照

- 高さ45 ㍎（15 階建て）程度の建築物は、景観的観点から許容できない。
- 高さ36 ㍎（12 階建て）程度の建築物は、緩和措置付であれば許容し得る。
- ただし、高さ24 ㍎程度以下でないと許容できないとの意見もあった。
- なお、アセスメントに用いた建築計画は、建築戸数、法的規制など実現可能性を十分に考慮したものである。したがって、事業者がこれ（とくに12 階建て36 ㍎案）を採用できないとするのであれば、その理由を説明する必要がある。

D. 住宅エリア①に関するその他の提言

- 建物の外形（概形）は、直方体に近い、単純明快ですっきりしたものとする。
- ビスタを確保するため、西方向が開けるように各棟を並列して配置し、各棟間に別の建物等を建てない。
- 建築物によって形成されるシルエット、特にスカイラインの整齊さを保持する。
そのために、屋上の目隠しフェンス等を含むパラペット形態、軒の出、ペントハウス等に留意する。
- 色彩：
- 敷地内緑化に努めること。これには、駐車スペースの路面も含む。
- 建物を敷地からできる限り後退させることで、空間に余裕を持たせるなどの景観への配慮。
- 雨水浸透枳の利用普及による水循環と防災・減災のまちづくり
- 低酸素社会を実現するため、自然エネルギーの活用。

2. 住宅エリア②・③について

- 高層建築物を建設する際には、住宅エリア①と同様な配慮が必要である。
- 落ち着いた良好な住宅地とするために、傾斜屋根に統一するなどの形態規制を行うのが望ましい。
- 同様な理由で、緑化を促進し、特に外回りは生垣で統一するのが望まれる。このために、緑化協定などを活用すべきである。
- 雨水浸透枳の利用普及による水循環と防災・減災のまちづくり。
- 低酸素社会を実現するため、自然エネルギーの活用。

3. 農住エリアについて

- 生産緑地地区や市民農園等に囲まれ、緑地も多い地区にふさわしい、緑の多い落ち着いた佇まいの住宅地となるよう努めることが望まれる。
- いわゆる「州浜」は、何らかの謂われがあって現在まで受け継がれてきたものと考え

られる。目に見えて存在することが、埋蔵文化財などとは異なる独自の価値であり、破壊することはもちろん、土盛りによって隠れた存在とすることなどは、避けるべきである。

4. 駅前エリアについて

- 駅前広場に近い商業施設は、賑わいの期待されるエリアにふさわしいデザイン、スケール感を有するものとする。
- 商業施設の前の空間（オープンスペース）は、駅前広場歩行者スペースおよび緑道と一体的な空間にするよう努めること。
- 病院等の立地するエリアは、建物デザインに意を用いるとともに、駅前道路と接する敷際は、生垣にすること。
- 建物を敷地からできる限り後退させることで、空間に余裕を持たせるなどの景観への配慮。
- 雨水浸透枳の利用普及による水循環と防災・減災のまちづくり。
- 低酸素社会を実現するため、自然エネルギーの活用。

2. オープンスペース

【対象施設】

- 建築物で覆われていない空地スペースで、基本的に人の立ち入りが許されているもの。公園、緑地などのパブリックスペースが基本となる。
- 民間建築物敷地内であっても、一般人の立ち入りが想定されるもの（大規模集合住宅内空地、商業建築周辺部など）は、プライベートスペースであってもセミパブリックなオープンスペースとして取り扱う。

【基本的な方針】

（景観）

- 山並みとの対比・調和に配慮した、適切な樹種・植生による緑化
- 緑地スペースの傾斜や立ち上がり等を考慮した、目に見える緑量の多さに配慮した緑化
- シンボルツリーの植栽による島本の風土を感じる演出
- 看板やサインなど、施設内設備のデザイン基準の作成による統一感の創出
- 周辺施設との調和を図った緑化の推進
- 北摂の稜線との調和を意識して配置する
- 可能な限り自然に近い状態、配色とする
- 電線の地下配線など、空間を遮る構造物を少なくする
- 景観の形成に資する作物の栽培などによる魅力的な景観形成
- 生産緑地地区の指定による長期的な農地空間の創出
- 可能な限り自然に近い状態、配色とする
- 空地の植樹は、沿道の樹種と合わせ統一感の創出を図る
- 積極的な緑化による表情豊かなエントランスの構築

（歴史・文化）

- まちづくりの独自の付加価値として、文化財等の保全と活用
- 過去から継承する目に見えるかたちで残る微地形等を保全するオープンスペースづくり
- 歴史・文化的遺跡については、その歴史的・文化的価値を毀損しない方法で保存する
- 歴史的景観の保全を図る

（生活環境、共生社会）

- 事業者との連携やアドプト制度等を活用した、地域に愛されるきれいな公園の環境づくり
- 受動喫煙に配慮した環境づくり
- ポイ捨てをしにくい環境づくり

- ・ヒートアイランド対策、地球温暖化対策のための環境負荷の少ない施設づくり
- ・憩いや交流の場となる緑と水のオープンスペースづくり
- ・障がい者、高齢者、子ども等の弱者を優先したバリアフリー
- ・子ども達が原風景の中で健やかに遊べるまちづくり

（自然保護・保全、環境保全）

- ・緑化の推進による緑豊かな空間づくり
- ・在来種に配慮した植樹の検討
- ・貴重種・絶滅危惧種を保護・保全するオープンスペースづくり
- ・生物多様性に配慮した環境保全・環境保護

（安全・安心、レジリエンス）

- ・防犯面や生物多様性等を勘案した照明の設置
- ・ユニバーサルデザインの観点による施設整備
- ・施設管理者として将来にわたってメンテナンスを行いやすいような設備の設置
- ・子どもが安心して遊ぶことのできる公園の整備
- ・自然と調和した街灯により夜間の犯罪を防ぐ
- ・高い塀などを用いない境界
- ・緑地帯や開放感のあるオープン外構
- ・防犯カメラ設置補助制度などを活用した、地域内の防犯力の向上

（協働、エリアマネジメント）

- ・くつろぎを感じ、健康づくりが行える公園づくり
- ・多世代にわたり地域に愛され育まれる公園整備
- ・イベント等の実施による地域愛の醸成
- ・オープンスペースの保全に各地域ごとに取り組むコミュニティづくり
- ・持続的にマネジメントしやすいまちづくり
- ・地域の活気を生み出すまちづくり
- ・多目的に利用できる公園整備
- ・体験学習や市民農園等を通じた地域コミュニティの醸成

【具体的な提言】

1. 駅前エリア

- ・駅前広場における歩行者スペースは、緑道および商業施設前庭空間と一体的にデザインする。
- ・商業施設前庭空間あたりには、オープンカフェを設ける。
- ・駅前広場には、車用スペースに囲まれた中心部に直径6㍍程度のスペースが残される。ここに何らかのモニュメントあるいはオブジェを設置することが望ましい。ただし、人がそこにアクセスすることは難しいことを考慮する必要がある。たとえば、地区および町の水環境をシンボライズするようなものが考えられる。

2. 1号公園

- 1号公園は、規模は大きくない（0.35ha、街区公園の標準規模 0.25ha、近隣公園の標準規模 2.0ha）が、その立地からして本事業の「記念公園」と位置づけるのがふさわしい。したがって、事業に関わる顕彰碑の類が設置されよう。
- 「史跡公園」としての性格を有することが望ましい。そのために、顕彰碑類の他に、AR^{※1)}などによって、できる限りリアルにこの地の歴史・文化などを追体験できるようにすることが望まれる。

※1) Augmented Reality の略。ありのままに知覚される情報に、デジタル合成などによって作られた情報をスマートフォンなどを用いて付加し、人間の現実認識を強化する技術

- 生物多様性の保全・創出のために、諸条件が整えば、ビオトープなどを設置することもあり得る。ただし、生物多様性の保全は、できる限り現況環境のままに行われるが望ましいので、緑地を最大限に活用すべきある。
- 1号公園から北摂山地方向への眺望に十分に配慮した計画とする。
- 公園に防災機能を持たせる。
- 公園を水無瀬離宮に仕立てるなど、歴史遺産のレプリカやパネル展示をする。
- 山羊（ヤギ）を活用したうるおいある生活環境を創造する。
（第三小学校（飼育場所）や福祉作業所（ヤギ活用の実務を委託）などと連携し、公園の除草や憩いの場を創出）
- 歴史的価値を生かした教育的な活用や文化財保護施設としての活用。
- 植栽は島本や北摂固有種及び北摂に一般的に生えている日本の植物にし、外来種を導入しない。

3. 緑道

- 緑豊かな、散策にも適するものにしたい。そのために、駅前エリア、住宅エリア②、1号公園に接道する部分では、そちらの側のセットバック空間を活用して植樹、ベンチ等の配置をする。
- 幅員は6mと限られているが、津梅原水路のつけ替え用地としてJR線路側を使う。開渠とし、生物多様性の保全に資するものとする。安全性のために柵を設けざるを得ないが、部分的に身近に水面と触れ合える拠点をつくることを考える。
- 緑道は、終端部で第三小学校に突き当たるが、町道広瀬桜井幹線への連絡に配慮すること。
- 植栽は島本や北摂固有種及び北摂に一般的に生えている日本の植物にし、外来種を導入しない。

4. 緑地、2号公園

- 緑地は、緩衝緑地等に類するものとして、地区の自然的環境の保全及び景観の向上等を図る都市緑地と位置づけられる。
- そこで、ヒメボタル等の生息地としての保全を図り、植樹・植生配置を行う。
- 植樹においては、緑地の傾斜・立ち上がりを利用して、目に見える緑量の多さに配慮する。
- 2号公園（0.092ha）は、街区公園（標準は 0.25ha）としても狭いが、緑のスポットたるべく、豊かに植樹を行い、街区内の居住者、特に児童等が容易に利用

- できるだけ、遊具等を備えるものとする。
- 公園に防災機能を持たせる。
- 植栽は島本や北摂固有種及び北摂に一般的に生えている日本の植物にし、外来種を導入しない。

5. 農住エリア

- 農住エリアは、生産緑地地区や市民農園等が存在し、緑地も多い地区であり、緑の多い広々としてオープンスペースが存在するエリアであることが期待される。
- 陸生の生物の保存・保全地としての役割を果たすことが望まれる。
- いわゆる「洲浜」は、何らかの謂われがあって現在まで受け継がれてきたものと考えられる。目に見えて存在することが、埋蔵文化財などとは異なる独自の価値であり、破壊することはもちろん、土盛りによって隠れた存在とすることなどは、避けるべきである。
- 公園機能とは分けて「農業体験ゾーン」の機能を備える。
- 洲浜をそのままの状態で緑地公園として確保。
- 除草剤や農薬を使用しない。

3. 都市基盤施設（パブリックスペース）

【対象施設】

- ・区画道路、駅前道路、駅前広場など。公園地下に埋設して設けられる調整池、開渠水路、道路地下の暗渠水路なども含む。

【基本的な方針】

（景観）

- ・周辺の風景との調和した、落ち着きや風格のある質感を感じる形態
- ・北摂の稜線との調和を意識して配置する
- ・違法駐車・駐輪をはじめ、張り紙・落書きなどに対する対策の検討
- ・看板やサインのデザイン基準の作成による統一感の創出
- ・可能な限り自然に近い状態、配色とする
- ・線的につくられる道路（駅前道路、区画道路を含む）では、列植による並木の形成を行うことを基本とする
- ・電線の地下配線など、空間を遮る構造物を少なくする
- ・山並みとの対比・調和に配慮した、適切な樹種・植生による緑化
- ・周辺施設との調和を図った緑化の推進

（歴史・文化）

- ・歴史、文化的遺跡については、その歴史的・文化的価値を毀損しない方法で保存する

（生活環境、共生社会）

- ・事業者との連携やアドプト制度等を活用した、地域に愛されるきれいな道路や広場の環境づくり
- ・受動喫煙に配慮した環境づくり
- ・ポイ捨てをしにくい環境づくり
- ・ヒートアイランド対策、地球温暖化対策のための環境負荷の少ない施設づくり
- ・障がい者、高齢者、子ども等の弱者を優先したバリアフリー
- ・子ども達が原風景の中で健やかに遊べるまちづくり
- ・幅広い世代を対象とした住民の憩いの場となる公共空間（水辺や腰掛ベンチ、知育玩具）の確保

（自然保護・保全、環境保全）

- ・緑化の推進による緑豊かな空間づくり
- ・生物多様性に配慮した環境保全・環境保護
- ・ごみのばい捨て、環境破壊等のない環境づくり
- ・在来種に配慮した植樹の検討

（安全・安心、レジリエンス）

- ・防犯パトロール、子供や高齢者の見守り活動による地域の連帯力の向上
- ・ユニバーサルデザインの観点による施設整備
- ・自然と調和した街灯により夜間の犯罪を防ぐ
- ・人目の行き届かない路地を作らない
- ・災害時を意識した道路配置
- ・防犯面や生物多様性等を勘案した照明の設置
- ・施設管理者として将来にわたってメンテナンスを行いやすいような設備の設置
- ・将来にわたってメンテナンスを行いやすいような設備の設置

（協働、エリアマネジメント）

- ・多世代にわたり地域に愛され育まれる広場の整備
- ・オープンスペースの保全に各地域ごとに取り組むコミュニティづくり
- ・持続的にマネジメントしやすいまちづくり
- ・地域の活気を生み出すまちづくり

【具体的な提言】

1. 交通施設（駅前広場、駅前道路、町道広瀬桜井幹線、区画道路、緑道）

- ・自動車交通および歩行者交通の安全を旨とし、歩車分離を進める。
- ・必要な箇所では、信号、横断歩道など交通安全施設を整備する。
- ・住区内では、交通静穏化（Traffic Calming）対策を面的に推し進める。
- ・道路への透水性舗装の採用による水循環と防災・減災のまちづくり。
- ・空間を活用したイベント等の開催。
- ・現地の歴史的資産や自然環境をサインボードやパネルを使って展示。
- ・街灯は自然生物への配慮から落ち着いた色と明るさを使用する。
- ・緑豊かな、散策にも適するものにしたい。そのために、駅前エリア、住宅エリア②、1号公園に接道する部分では、そちらの側のセットバック空間を活用して植樹、ベンチ等の配置をする。
- ・幅員は6㍍と限られているが、津梅原水路のつけ替え用地としてJR線路側を使う。開渠とし、生物多様性の保全に資するものとする。安全性のために柵を設けざるを得ないが、部分的に身近に水面と触れ合える拠点をつくることを考える。
- ・緑道は、終端部で第三小学校に突き当たるが、町道広瀬桜井幹線への連絡に配慮すること。
- ・植栽は島本や北摂固有種及び北摂に一般的に生えている日本の植物にし、外来種を導入しない。

2. 水処理関連施設（調整池、水路等）

- ・強靱性（レジリエンス）を旨とし、水処理施設を原因とする災害はゼロに抑える。
- ・開渠水路および暗渠施設終末あたりにおいては、生物多様性に関わる調査等を継続的に行う。

- ビオトープの設置や水路を開渠にするなど、子供たちが自然観察でき、かつ生物多様性に配慮した水路の設置を検討する。
- 水路の付替工事においては、既存の希少種の保全に努めていただきたい。

Ⅲ．実現に向けて

事務局(案)

1. 実現のための手法と体制づくり

今後、本提言をもとに作成される「まちづくりガイドライン」に沿ったまちづくりを推進するためには、まち育てを実施する組織の結成など枠組みの構築が必要であると考えられる。

枠組みの構築にあたっては、地域性等を重視する必要があるため、島本町の地域特性等を踏まえたシステムの構築が望まれる。

2. 実現へのプロセスと手続き

「まちづくりガイドライン」に沿ったまちづくりを推進するためには、都市計画や地区計画の手続きの流れに連携させたシステムの構築を図る必要があり、そのためには次に示すような体制の整備が必要である。

① 行政内部における体制の検討

- ・ 行政内部における「まちづくりガイドライン」に沿ったまちづくりを進めるための事務手続きの検討
- ・ 要綱等の検討

② まち育てを実施する体制の検討

- ・ 勉強会の開催
- ・ 準備組織の設立
- ・ 規約等の検討
- ・ 協議会等の設立

參考資料

1. 令和元年度第1回島本町都市計画審議会答申



令和元年7月31日

島本町長 山田 紘平 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、様々な機会でも把握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。

2. JR島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱・委員名簿

JR 島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱

(令和2年2月17日)

(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の区域内の公共施設の整備、景観の形成等に関すること（以下「JR島本駅西土地区画整理事業区域内の整備等に関すること」という。）について検討及び協議を行うため、JR島本駅西地区まちづくり委員会（以下「委員会」という。）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、次に掲げる事項について検討及び協議を行う。

- (1) JR島本駅西土地区画整理事業区域内の整備等に関すること。
- (2) その他、前号に関連した事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員10人以内で組織し、次に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 町の住民

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を各1名置き、委員の互選により決定する。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故のあるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、会議の議長となる。

- 2 委員長は、第2条に定める事項を検討、協議するために必要があると認めるときは、会議に関係者の出席又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、島本町都市創造部都市計画課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和2年2月17日から施行する。

(この要綱の廃止)

- 2 この要綱は、JR島本駅西土地区画整理事業区域内及びその周辺の区域内の公共施設の整備、景観の形成等に関することについて、まちづくりの方針が決定されたときは、速やかに、廃止するものとする。

JR 島本駅西地区まちづくり委員会 委員名簿

区 分		氏 名	所 属 等
委 員	学 識 委 員	榊原 和彦	《委員長》 大阪産業大学名誉教授 （元島本町都市計画審議会会長）
		難波 泰明	大阪弁護士会
		藤本 英子	《副委員長》 京都市立芸術大学大学院美術研究科教授
		吉田 長裕	大阪市立大学大学院工学研究科准教授
	公 募 委 員	五江渕 弘臣	
		永山 智美	
オ ー ダ ー		島本町 JR 島本駅西 土地区画整理組合	
		谷田 公宏	大阪府住宅まちづくり部建築指導室 建築企画課調整グループ

(注) 学識委員及び公募委員は区分ごとにアイウエオ順で記載

3. 景観アセスメント（住宅エリア①）委員会評価結果

1. 景観アセスメントの前提となる建築計画

- 本文（p.〇）に述べた「景観に関して事業者が守るべき基本的原則」「建築物計画において守るべき2つの原則」に従い、事業可能性に関わる2要件（a.建築住戸数360戸、b.高度制限、北側斜線制限、隣地との離隔距離）を満たす建築計画をⅠ：15階建て、および、Ⅱ：12階建てについて行い、以下の配置図を得た。

○第Ⅰ案：15階建て、高さ45m

（計360戸＋共用階）



A棟：55.4m×16m（135戸
15階建て、高さ45m）
B棟：68.3m×16m（165戸
15階建て、高さ45m）
C棟：43.2m×15.3m（60戸、
7階建て、高さ22m）

建築面積 2025 m²
延床面積 36307 m²
敷地面積 14000 m²
建蔽率 21%
容積率 259%

○第Ⅱ案：12階建て 高さ36m

（計360戸＋共用階）



A棟：61.5m×16m（120戸
12階建て、高さ36m）
B棟：74.4m×16m（144戸
12階建て、高さ36m）
C棟：74.4m×15.3m（96戸、
9階建て、高さ28m）

建築面積 3313 m²
延床面積 36338 m²
敷地面積 14000 m²
建蔽率 24%
容積率 260%

2. 景観シミュレーションの結果

- ・モニタージュ法および Google Earth による景観シミュレーションの結果、計 40 シーンの画像を得た。委員会では全てをスクリーン上に提示・説明したが、判定の際にはハードコピー画像を提供した。これを以下に示す。

○第Ⅰ案（15 階建て、高さ：45m、レベル：GL-10m）

（地点 1）



○第Ⅱ案（12 階建て、高さ：36m、レベル：GL-10m）

（地点 1）



- ・視点高さ：跨道橋地面+1.5m（推定標高：23.5m AMSL）

3. 委員会における評価

・委員に対して、景観シミュレーションにもとづいて、計画案の景観面に関わる課題についての判断を「①有益である（あるいは望ましい）」「②許容できる」「③緩和措置付で許容できる」「④許容できない」「⑤決定できない（回答できない、しない等を含む）」の5 カテゴリーのいずれかでお答えいただくことを求めた。

- ・委員1：第Ⅰ案は、許容できない。第Ⅱ案であれば、条件を付して許容できる。
- ・委員2：委員1と同様の回答
- ・委員3：委員1と同様の回答
- ・委員4：
- ・委員5：第Ⅰ、Ⅱ案とも許容できない。高さ25m程度なら条件を付して許容できる。
- ・委員6：

4. 関連意見等

・土地区画整理組合が、「〇m以下の高さとすること」などの建築条件付で土地を売却すれば、マンション建設事業者に対する高さの制限についての担保が可能である。

4. 委員からのその他意見

5. 地区計画（J R島本駅西地区・令和元年9月15日決定）

北部大阪都市計画 J R 島本駅西地区地区計画

都市計画 J R 島本駅西地区地区計画を次のように決定する。

地区計画の方針

名 称		J R 島本駅西地区地区計画
位 置		島本町桜井二丁目・三丁目・四丁目・五丁目及び大字桜井の一部
面 積		約 15.2ha
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、主要幹線鉄道である J R 京都線の沿線で、大阪と京都のほぼ中間に位置し、平成 20 年 3 月開業の J R 島本駅の西側にあり、阪急水無瀬駅と併せ、大阪・京都へのアクセス性が高く、土地の有するポテンシャルが高い地区である。 そこで、地区計画を定めることにより、土地地区画整理事業を用い、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。
	土地利用の方針	本地区は、周辺の恵まれた自然、生活環境との調和を考慮し、地区北部の駅前には駅前賑わいゾーン、第三小学校を挟んで地区中央部と南部に住宅ゾーンを形成し、魅力ある良好な都市環境を備えた特徴ある駅前地区として整備するため、以下の土地利用のエリアに区分する。 また、本地区の市街化区域編入の要件である市街化区域編入面積に対して 2/10 以上の緑化率を確保するために、エリア毎の最低限の緑化率を設定し、緑化に努める。 (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

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	①駅前施設への交通ネットワークを形成し、駅前の賑わい空間を創出するために、駅前広場及び駅前道路を適切に配置する。 ②緑道の整備にあたっては、植樹帯等を設けるなどして緑豊かなうまいのある歩行者空間を確保する。
	建築物等の整備の方針	①建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ②良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保並びに敷地内の緑化を行う。 ③屋外広告物について、地区全体の景観を損なわないよう設置の制限を行う。

地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	駅前道路	14m	約 115m	—	
			駅前広場	—	—	約 1,550 m ²	
		公園	1号公園	—	—	約 3,520 m ²	
			2号公園	—	—	約 920 m ²	
		緑地	1号緑地	—	—	約 680 m ²	
			2号緑地	—	—	約 690 m ²	
			3号緑地	—	—	約 1,380 m ²	
			4号緑地	—	—	約 620 m ²	
			5号緑地	—	—	約 190 m ²	
			6号緑地	—	—	約 900 m ²	
			7号緑地	—	—	約 370 m ²	
			緑道	6m	約 383m	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア
			地区の面積	約 2.9ha	約 2.1ha	約 3.6ha	約 3.4ha	約 3.2ha
		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) ホテル、旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類するもの。ただし、スポーツジムは除く。 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (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) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。 (8) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第一号に掲げる住宅 (2) 店舗。ただし、建築基準法別表第二(ハ)項第五号に掲げるものは除く。 (3) 事務所 (4) ホテル、旅館 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類するもの (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 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 (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2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 公衆浴場 (11) 自動車教習所 (12) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。 (13) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 床面積が500㎡を超える店舗 (2) ホテル、旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類するもの (4) カラオケボックスその他これに類するもの (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) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 公衆浴場 (9) 自動車教習所 (10) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。 (11) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	130 m ²	5,000 m ²	130 m ²	130 m ²	130 m ²	
			(1)土地区画整理法第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。 (2)当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなるその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。					
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。 ただし、当該地区計画の施行の際、次の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、この限りではなく、更に、増築、大規模の修繕・模様替（増築部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。					
			道路	1.0m ※ただし、駅前道路に面する部分については 2.0m とする。	3.0m	1.0m	1.0m	1.0m
		隣地	1.0m	3.0m	1.0m	1.0m	1.0m	
		建築物等の高さの最高限度	35m	50m	25m	12m	12m	
		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。					
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、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 0.6m メートル以下のもの (2)門 (3)門の袖の長さが 2.0m 以下のもの また、当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなるかき又はさくは、この限りではなく、更に、増築、大規模の修繕・模様替（増築部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。					
		緑化率の最低限度	1.5/10	2/10	1.5/10			
		備考	当該地区計画の施行の際、上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上記の規定を適用しない。					

区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり

6. 大阪府景観計画（抜粋）

①良好な景観の形成に関する方針

【北摂山系区域】

1/3

I. 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。』



II. 景観づくりの基本方針

1. 全体で取り組む方針

- (1) 北摂山系は、大阪の北部を縁取る重要な緑の景観を形成しており、池田市から島本町にかけて広がる山麓部や彩都等の山腹の市街地においては、背景となる北摂山系を意識した景観づくりを行う。

- ①「池田市から島本町にかけて広がる山麓部の市街地」、「彩都等の山腹の市街地」等での建築行為等にあっては、背景となる北摂山系と一体となった景観を意識するよう努める。
- ②行為を行う地域の近隣環境のみならず、国道 171 号等の幹線道路、公園、公共建築物、鉄道駅舎等、不特定多数の人が集まる視点場からの見え方を考慮し、山並みと調和した景観形成を行う。

- (2) 山麓や山腹の斜面において、都市近郊樹林等の自然緑地の保全と緑豊かなまちなみ景観の創出を図る。

- ①山麓や山腹の斜面において、「土砂災害から市街地を守るための治山、治水機能の充実」といった防災機能に併せ、「良好な都市景観やレクリエーションの場の創出」といった観点からも、市街地に隣接する山麓や山腹の斜面に都市近郊樹林等による自然緑地を形成、保全し、維持していく。
- ②山麓や山腹の斜面で墮行為等を行う場合は、周辺の自然緑地と一体となった緑豊かなまちなみ景観の創出を図る。

- (3) 西国街道沿道に残るまちなみ等、山麓にある歴史文化遺産等との調和やつながりを意識した景観づくりを行う。

- ・京都から下関へ向かう西国街道が、現在の国道 171 号とほぼ並行して走っていた。
- ・特に山崎宿（大山崎町・島本町）・芥川宿（高槻市）・郡山宿（茨木市）・瀬川宿（箕面市）・昆陽宿（伊丹市）・西宮宿（西宮市）の六宿駅が設けられた京都から西宮の区間は山崎通（やまさきのみち）と呼ばれ、古代から京都と西国を結ぶ重要な道として、江戸時代には本街道である大阪経由よりも距離が短いこともあり、西国諸大名の参勤交代の道として多く利用されていた。
- ・現在では、江戸時代の旅籠で国の史跡指定を受けた郡山宿本陣等が残っている。
- ・その他、紅葉の名所として知られる勝尾寺（箕面市）や、大広寺（池田市）、関大明神社（高槻市）等が残っている。

- ①旧来から持っている北摂山系の歴史環境とのつながりを意識し、それらとの調和に配慮した景観づくりを行う。

- (4) 豊能町、能勢町、高槻市北部等の山間部における農地・集落が山並みと一体となった田園風景を意識した景観づくりを行う。

- ・豊能町、能勢町や高槻市北部等の山間部では、まとまった農地が存在し、広がりのある田園風景となっている。

- ①山間部では、農地・集落が織り成す穏やかな日本人の心の原風景にふれることができることから、農地・集落が互いに調和し、山並みと一体となった落ち着いたある田園風景を意識した景観づくりを行う。

2. 場所を活かす方針

(1) 山並みと直交する幹線道路等からの景観

（国道 423 号、府道茨木摂津線（1）、府道茨木能勢線（4）、府道枚方亀岡線（6）、府道箕面池田線（9）、府道豊中亀岡線（43）、府道茨木亀岡線（46）、府道伏見柳谷高槻線（79）、余野川、箕面川、箕面鍋田川、千里川、箕川、勝尾寺川、茨木川、安威川、女瀬川、芥川、真如川、檜尾川、水無瀬川 等）

- ①緑視率の向上を図るため、道路、河川との敷地における緑化の促進を図る。
- ②沿道に立地する建築物は、意匠等が周辺とくらべて突出したものとならないよう、沿道の都市的景観と正面の自然景観の調和を図る。
- ③道路正面の山麓部は、アイストップとなるため、背景となる山並みに配慮する。

(2) 山並みに沿って走る幹線道路等からの景観

(名神高速道路、国道 171 号、国道 176 号、府道茨木能勢線(4)、府道箕面池田線(9)、府道西京高槻線(67)、JR 東海道本線、阪急京都線 等)

- ①山麓部では眺望に配慮した緑化を推進するとともに、沿道市街地では敷地等の緑化を図り、山並みの緑との連続性に配慮する。
- ②山麓部の市街地では、幹線道路から眺望されることを意識し、背景となる山並みと併せ、周辺の建築物群が構成するスカイラインに配慮する。

(3) 公園・緑地等の広場からの景観

(水月公園、箕面東公園、耳原公園 等)

- ①当該地付近では、公園・緑地等を山並み風景の眺望点とし、背景となる山稜線に配慮する。
- ②当該地付近では、現存するみどりで構成された景観に与える影響が大きいため、敷地内緑化や壁面緑化等の緑視率の向上方策について検討する。

(4) 扇状地、山腹の景観

(彩都、高槻市中央部、茨木市中央部 等)

- ①扇状地の市街地では、幹線道路から山麓部にかけての奥行きがあるため、眺望に配慮した緑化を推進するとともに、背景となる山並みと一体となった景観を保全し、山並みと調和したスカイラインを守る。
- ②茨木市等の山腹では、周辺の山並みとの調和や都市のまちなみに配慮した景観を創出する。

(5) 山間部の景観

(豊能町、能勢町、高槻市北部等)

- ①集落や将来的に市街地の形成が予想される地域において、農地・集落が互いに調和し、山並みと一体となった田園風景を保全する。
- ②集落に立地する建築物は、意匠等が周辺と比べて突出したものとならないよう、山並みと一体となった田園風景等との調和を図る。

Ⅲ. 公共施設等及び公益施設の景観形成の方針

1. 山麓に広がる郊外市街地と都市の背景となる自然の眺望景観からなる景観構造を読みとり、活かす。
2. 道路等の人工的な施設については、自然景観との調和に配慮するだけでなく、自然環境そのものへの影響に配慮する。
3. 国や大阪府、周辺市町、地域住民等が協力し、道路のみならず、沿道の不法投棄の防止等、公共空間とその周辺の空間を適切に維持管理する。

②良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

山並み・緑地軸（生駒山系区域、北摂山系区域、金剛・和泉葛城山系区域）については、規制又は措置の基準として、については別表３を適用することとする。

なお、複数の区域が重複する場合、それぞれの基準を適用することとする。

【別表３（山並み・緑地軸に適用）】

建築物等（これに附属する工作物を含む）の基準	建築物及びこれに附属するものの配置	屋外に設置するもの	駐車場、駐輪場及びごみ置場等を敷地の外から見える場所に配置する場合は、植栽により修景し、又は建築物若しくは塀と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。
		外壁に設置するもの	(ア)ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋外階段は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (ウ)エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。
		屋上に設置するもの	(ア)高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバーを設置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。
	建築物の外観	色彩	外壁及び屋根等の基調となる色彩は、背景となる山並みと調和し、かつ著しく派手なものとししない。 ※別表６－１の色彩基準を遵守すること。
		外壁	長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をするとともに、背景となる山並みに配慮する。
		意匠	周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。
工作物の基準	敷地内の緑化		(ア)敷地内には緑を適切に配置する。 (イ)山並みの緑に配慮し、敷地に緑を適切に配置する。 (ウ)緑の配置に際しては、山並みの緑に配慮し、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。
	工作物の外観	色彩	外壁及び屋根等の基調となる色彩は、背景となる山並みと調和し、かつ著しく派手なものとししない。 ※別表６－１の色彩基準を遵守すること。
		外壁	長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をするとともに、背景となる山並みに配慮する。
		意匠	周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。
工作物の基準	敷地内の緑化		(ア)敷地内には緑を適切に配置する。 (イ)山並みの緑に配慮し、敷地に緑を適切に配置する。 (ウ)緑の配置に際しては、山並みの緑に配慮し、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。

【別表 6－1（色彩基準）】

- 計画にあたっては、地域の景観特性を把握し、周辺のまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とすること。
- 外壁については、落ち着きが感じられ、水や緑等の存在や周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、下記の色彩基準を基本とすること。

色彩基準（外壁基本色）

- ⑦ R（赤）、Y R（橙）系の色相の場合、彩度 6 以下
- ⑧ Y（黄）系の色相の場合、彩度 4 以下
- ⑨ その他の色相の場合、彩度 2 以下

※JIS のマンセル表色系による

○ただし、次に掲げるものはこの限りでない。

- ・外壁各面で 1／3 以下の面積でサブカラーとして使用する場合
※サブカラーとは外壁基本色に対し補助的に用いるトーンの近い色彩であり、基本色との調和に配慮すること。
- ・外壁各面で 1／20 以下の面積でアクセントカラーとして使用する場合
※アクセントカラーとは、外壁の表情に変化をつける場合等に用いる強調色であり、サブカラーの面積と合計して 1／3 以下とすること。
- ・着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合

【届出の対象となる行為及び規模】（大阪府景観条例施行規則による。）

		届出の対象となる行為	届出の対象となる規模
1	建築物	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 を超えるもの 又は 建築面積が 2,000 ㎡を超えるもの
2	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 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ャープラント、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

なお、法並びに大阪府景観条例により、通常の管理行為や応急措置として行う行為、他法令で許可を受けて行う行為等については適用除外としています。