

令和5年度第1回  
摂津市都市景観まちづくり審議会

令和5年4月28日  
摂津市都市計画課

# ◎本日の説明

1. 摂津市都市景観まちづくり審議会とは
2. 千里丘駅西地区再開発事業とは
3. 今後のスケジュール

## ～ 景観とは ～

### 「景観」とは・・・

●景観は、それぞれの地域ごとの歴史、地勢や生態系などの風土、文化や伝統、私達一人ひとりの暮らしや経済活動等と、技術の進歩や法律等の制度などが背景となってつくられるものです。

●良好な景観は、地域の個性や特色をわかりやすく特徴づけるものであり、人々の地域に対する愛着やふるさと意識を育みます。

●身の回りの良好な景観は、潤いある魅力的で豊かな生活環境の創出に貢献します。

●美しく个性的な景観は、観光をはじめ、国内や世界各地との交流を活発にする役割を担います。

### 「景観まちづくり」とは・・・

●自分たちのまちの景観の魅力を楽しみ、貴重な資産として次世代に残せるように、わがまちの景観を維持・継承・改善するための様々な取り組みが行われています。それが景観まちづくりです。

●景観まちづくりは、現在の良好な景観を大事に保全することだけでなく、新たに、現代的で美しく魅力的な景観をつくりだすことも含みます。

●清掃や緑化など、日々の暮らしに根ざした、まちの景観を整えるための地道な活動も、良好な景観まちづくりに貢献しています。

(国土交通省・「協働による魅力的な景観まちづくりのために」より)

# ～ 摂津市の景観 ～



△大正川



△大正川



△南千里丘



△千里丘新町

# ◎本日の説明

1. 摂津市都市景観まちづくり審議会とは

2. 千里丘駅西地区再開発事業とは

3. 今後のスケジュール

## ● 摂津市都市景観まちづくり審議会とは

都市景観の形成に関する施策についての重要事項の調査審議に関する事務  
(摂津市附属機関に関する条例より)

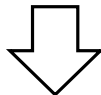
## ● 摂津市都市景観まちづくり審議会の調査審議について

(摂津市都市景観まちづくり要綱より)

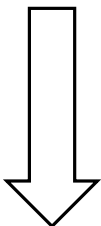
- ①基本計画の変更
- ②都市景観形成地区の指定・変更・解除
- ③都市景観形成地区景観形成基準の策定・変更
- ④大規模建築物等景観形成基準の策定・変更
- ⑤都市景観重要建造物の指定・解除
- ⑥都市景観形成市民団体の認定・取り消し
- ⑦都市景観形成協定の認定・取り消し
- ⑧表彰

# ～ 摂津市の景観への取り組み ～

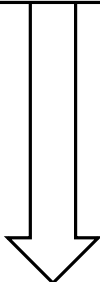
平成11年 摂津市景観形成基本計画



平成14年 摂津市都市景観まちづくり要綱



大規模建築物等の建築行為  
について届出



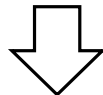
平成20年 南千里丘周辺都市景観形成地区  
南千里丘周辺都市景観形成地区景観形成基準  
平成27年 千里丘新町地区都市景観形成地区  
千里丘新町地区都市景観形成地区景観形成基準

地区内の行為について届出

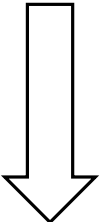
景観アドバイザーの意見  
を基に助言・指導

# ～ 摂津市の景観への取り組みの現状 ～

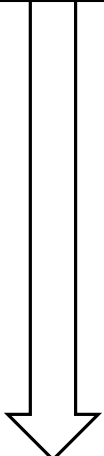
平成10年 摂津市景観形成基本計画



平成14年 摂津市都市景観まちづくり要綱



大規模建築物等の建築行為  
について届出



平成20年 南千里丘周辺都市景観形成地区  
南千里丘周辺都市景観形成地区景観形成基準  
平成27年 千里丘新町地区都市景観形成地区  
千里丘新町地区都市景観形成地区景観形成基準  
令和 5年 千里丘駅西地区都市景観形成地区  
千里丘駅西地区都市景観形成地区景観形成基準



地区内の行為について届出

景観アドバイザーの意見  
を基に助言・指導



## ●都市景観形成地区とは

・次の各号のいずれかに該当する地区について都市景観の形成を促進する必要があると認めるときは、当該地区を都市景観形成地区として指定するものとする。

- (1) 歴史的な雰囲気を残す良好な景観を形成する地区
- (2) 公園又は緑地を中心として良好な景観を形成する地区
- (3) 住宅又は商業施設等が一体となって良好な景観を形成する地区
- (4) 集落が自然景観と一体となって良好な景観を形成する地区
- (5) 道路又は水辺に沿って良好な景観を形成する地区
- (6) 都市景観の形成のために計画的に整備する必要がある地区
- (7) 前各号に掲げるもののほか、都市景観の形成のために市長が必要と認める地区

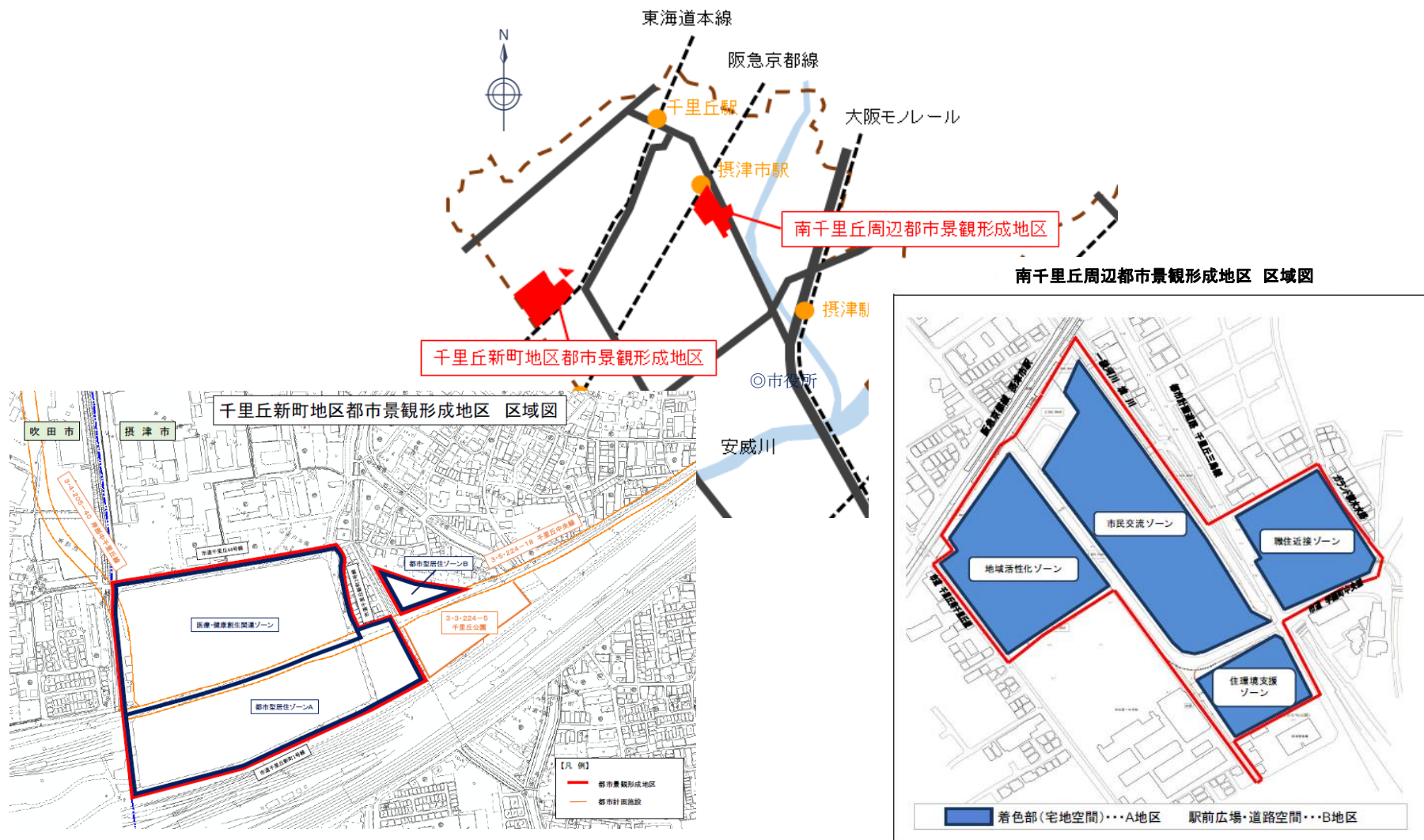
## ●都市景観形成地区景観形成基準とは

・都市景観形成地区を指定したときは、当該地区における都市景観の形成を図るため基準(以下「都市景観形成地区景観形成基準」という。)を策定するものとする。

・都市景観形成地区景観形成基準は、次に掲げる事項のうち当該地区に必要なものについて定めるものとする。

- (1) 都市景観形成地区の景観形成に関する基本方針
- (2) 建築物又は工作物の配置、意匠、規模及び色彩並びに敷地の緑化に関する事項
- (3) 広告物に関する事項
- (4) 屋外における物品の集積又は貯蔵に関する事項
- (5) 土地の形質に関する事項
- (6) 前各号に掲げるもののほか、都市景観の形成のために市長が必要と認める

# ～現在指定している都市景観形成地区～



赤色の線で囲まれている部分が都市景観形成地区

# ～事例照会～

## ▽南千里丘の街並み





# ～事例照会～

## ▽南千里丘周辺都市景観形成地区景観形成基準(一部抜粋)

### 【A地区(宅地)】

(1) 建築物の形態 色彩、素材等	① 形態	屋根は、周辺と調和したデザインとする。
		外壁は、周辺と調和したデザインとし、分節化等により圧迫感を軽減するよう配慮するとともに、街路景観の形成にも努める。
		外壁は、極や給排水管、ダクト等の設備類は隠蔽するよう配慮する(共同住宅の場合は、物干し、アンテナ等バルコニーから外部に見えないように工夫をする。)
	② 色彩	屋根は、無彩色(有彩色の場合は、明度3以下、彩度6以下)を基本とする。また、光沢のないものを使用する。
		外壁は、ベースカラー(外壁の多くを占める色彩)は、Y、YR系を基本とし、Y系は彩度2以下、YR系は彩度3以下とする、その他の色相は彩度2以下とする。また、各色相は明度7以上とする。
	③ 素材	周辺環境と調和しやすく、違和感の少ない材料を使用する。
		光る材料、反射する材料の使用は出来ない。
		丈夫で安全な材質とし、自然素材など風合いのある材料を使用する。
	④ 建築物(商業施設)の低層部	壁面は、長大で無窓など単調な壁面になるのを避け、ショーウィンドウや窓を付けるなどデザインに工夫をする。
		ショーウィンドウなどの外壁側は透過性のあるガラス等を使用し、うるおいやにぎわいのある空間づくりに努める。
		夜間の景観に配慮するため、閉店時はパイプシャッター等を活用するなど閉鎖性を軽減するとともに、不要な光を外部に発散させない等の工夫をし、省資源化を図る。
		日よけテントを設置する場合は、必要最小限度のものとし、通りのにぎわいと品位を高めるデザインとする。また、色彩は無地で建物に調和したものとする。
(2) 敷 際	道路・駅前広場と一体となる素材を用いて、質感のある仕上げ、緑化を行い、にぎわい・ひろがり演出する。	
(3) 敷地内の緑化	前面道路側へ積極的な緑化を行う。また、隣地側緑化とのつながりにも配慮する。	
	シンボルツリーを配置する等、植栽にメリハリをつける。	
	擁壁周辺には緑化(植栽)を行う。	
(4) 工作物	① 擁 壁	周囲と調和するよう、仕上げ及び高さに対する工夫を行う。また、垂直緑化等による圧迫感の軽減を図る。
	② デッキ等	周囲と調和したデザインとし、ベースカラーは建物、周辺環境と調和する色彩を使用する。
	③ 塀 等	建物本体や周辺のまちなみに調和したデザインにする。
		高さは2m以下とし、高さ1.2mを超える部分は、ネットフェンス、鉄柵など開放的で、かつ、透視性のあるものとする。
	生け垣を設置する場合は、道路に面して連続性をもたせ、高さは1m程度とする。	

# ～事例照会～

## ▽千里丘新町の街並み

①



②



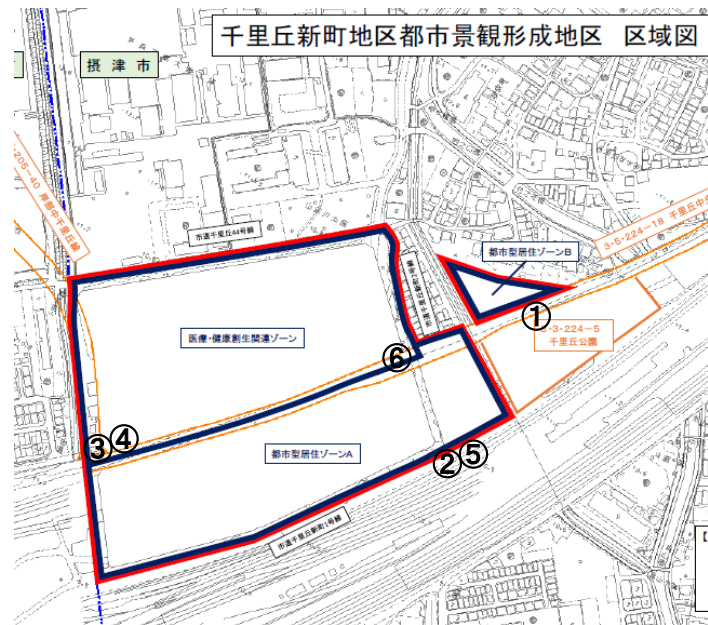
③



④



⑤



⑥



# ～事例照会～

## ▽千里丘新町地区景観形成地区景観形成基準(一部抜粋)

	都市型居住ゾーンA	都市型居住ゾーンB	医療・健康創生関連ゾーン
(6) 車の出入口、駐車場・駐輪場	敷地への車の出入り口は1敷地につき2か所以内とし、原則千里丘中央線側には、敷地への車の出入口を設置しないものとする。ただし、緊急車両用等についてはこの限りでない。	敷地への車の出入り口は1敷地につき2か所以内とする。	敷地への車の出入り口は1敷地につき原則2か所以内とする。(緊急車両用についてはこの限りでない。)千里丘中央線側には、可能な限り敷地への車の出入口を設置しないよう努めるものとする。ただし、土地利用等やむを得ない場合はこの限りでない。
	駐車形態はいわゆる“串刺し”状態(道路から直接駐車する形態)は行わない。		
	出入口は、建物や周辺環境と調和したものとし、歩行者の通行を視認しやすいよう配慮する。		
	駐車場は原則建物内部に設置するものとし、屋外に平面式駐車場又は機械式駐車場(立体駐車場)を設置する場合は、公共空間から駐車車両等が直接見えないように設置場所及びデザイン・色彩に十分配慮し、屋根、外壁又は植栽等で囲むものとする。		
	駐車区画の舗装等の仕上げは質感のある素材などで工夫をする。		
	駐輪場は、原則建物内部に設置するものとし、やむをえず外部へ設置する場合は、公共空間から自転車・バイク等が直接見えないように設置場所及びデザイン・色彩に十分配慮し、屋根、外壁又は植栽等で囲むものとする。		
(7) ゴミ置き場	配送等による道路上での停車又は駐車が発生しないよう十分配慮したものとする。		
	壁面後退区域には設置出来ない。		
	建物内部に設置し、清掃など維持管理に努める。		
	建物と別に設置する場合は、位置を考慮し、建物と一体的なデザインとし、屋外にあっては、屋根を設けること。公共空間から扉が直接見えないよう建物の配置や植栽等で工夫をする。また、動物が進入しないように工夫をする。		
(8) その他の付帯施設	受水槽、電気室等の付帯施設は、建物内部に設置する。屋外に設置する場合は、植栽等により外部から見えないように工夫をする。		
(9) 維持管理	劣化しにくい材料を使用し、褪色や汚れには速やかに対処するなど維持管理に努める。		
(10) 自動販売機	自動販売機は壁面後退区域には設置出来ない。		
	周囲と調和したデザインとし、公共空間から直接見えないように工夫をする。		
(11) 更地の管理	建設工事に着手するまでは、周辺に配慮した適切な管理を行う。		

～ 質疑応答 ～

# ◎本日の説明

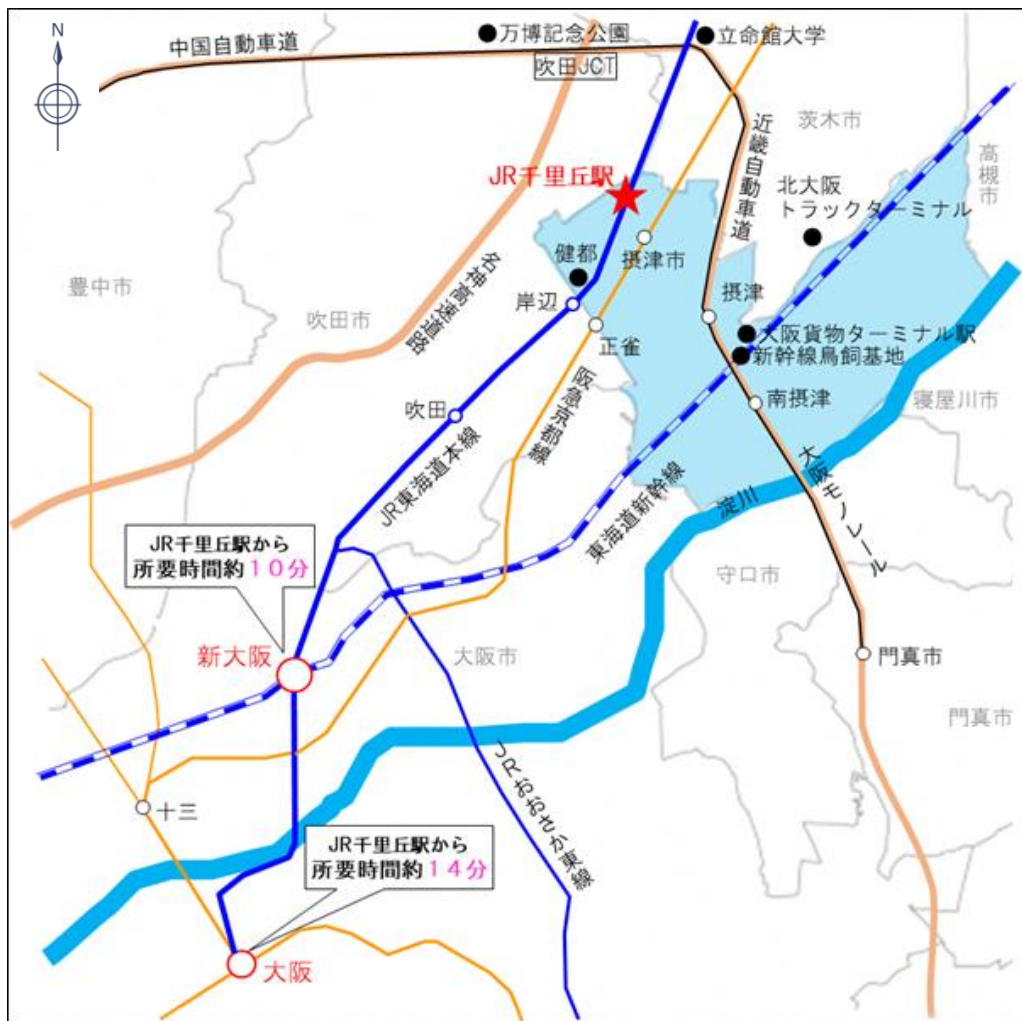
1. 摂津市都市景観まちづくり審議会とは

2. 千里丘駅西地区再開発事業とは

3. 今後のスケジュール



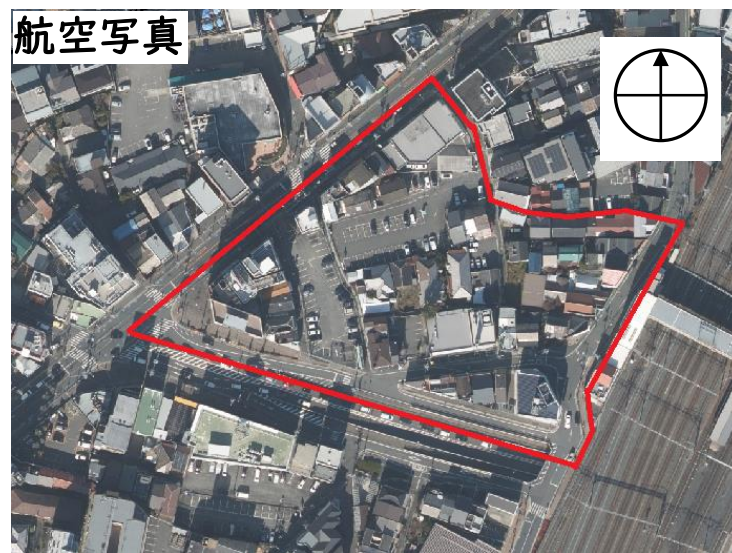
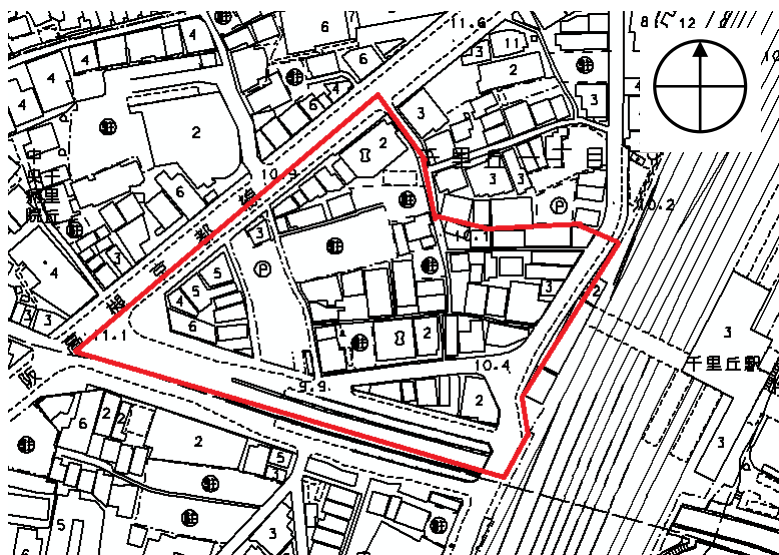
# ● 千里丘駅西地区の位置



# ● 千里丘駅西地区の位置



# ● 千里丘駅西地区の範囲と現状



▽狭隘道路



▽木造住宅の並び



▽駐車場利用



▽交通混雑





## ● 再開発事業の目的

「つなぐ わ、広げる わ、育む わ ～ 人をつなぎ賑わいを広げまちを育てる～」をまちづくりコンセプトとして、市街地再開発事業による駅前交通結節機能の強化及び計画的な土地の高度利用による災害に強い良好な住環境を形成するとともに、併せて都市機能の充実により賑わいを創出させ、「ひととまちをつなぐ交通・交流拠点」・「周辺に広がる賑わいの創出拠点」・「快適なまちを持続的に育むまち育て拠点」といった駅前にふさわしい拠点形成を図ります。

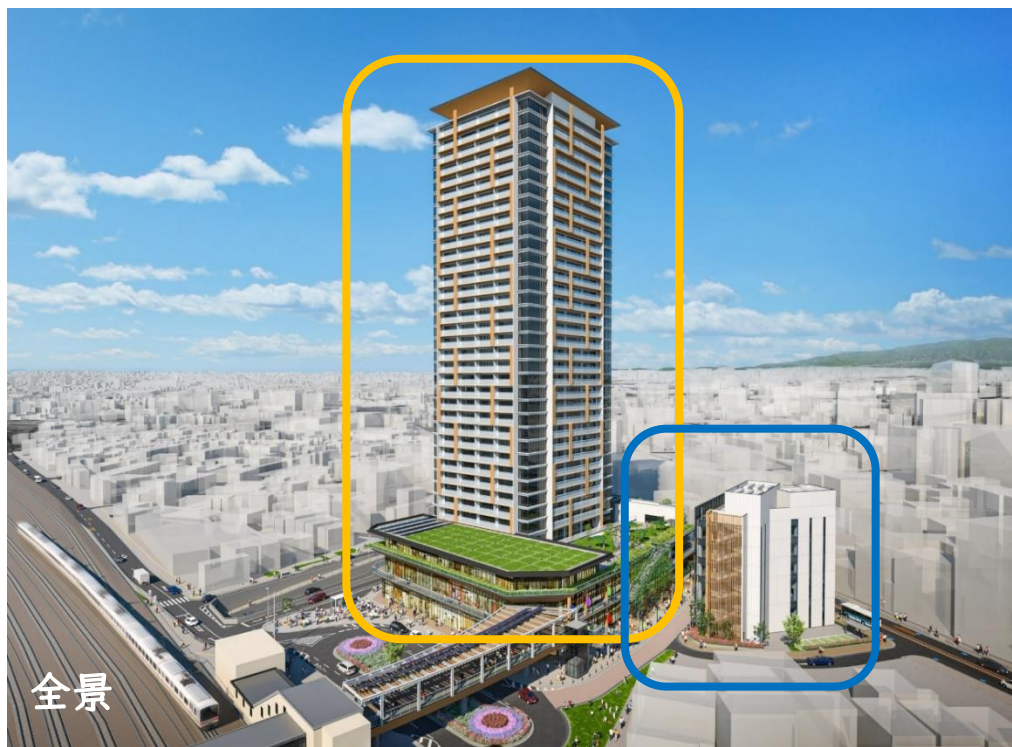


つなぐ わ、広げる わ、育む わ

# ● 土地の利用イメージ



## ● 建物完成イメージ



### (1街区)

地域の生活支援・利便性向上を図るため、駅に直結した商業業務施設、駐車施設、住宅施設を配置

### (2街区)

地域の生活支援を図るため、商業業務施設を配置



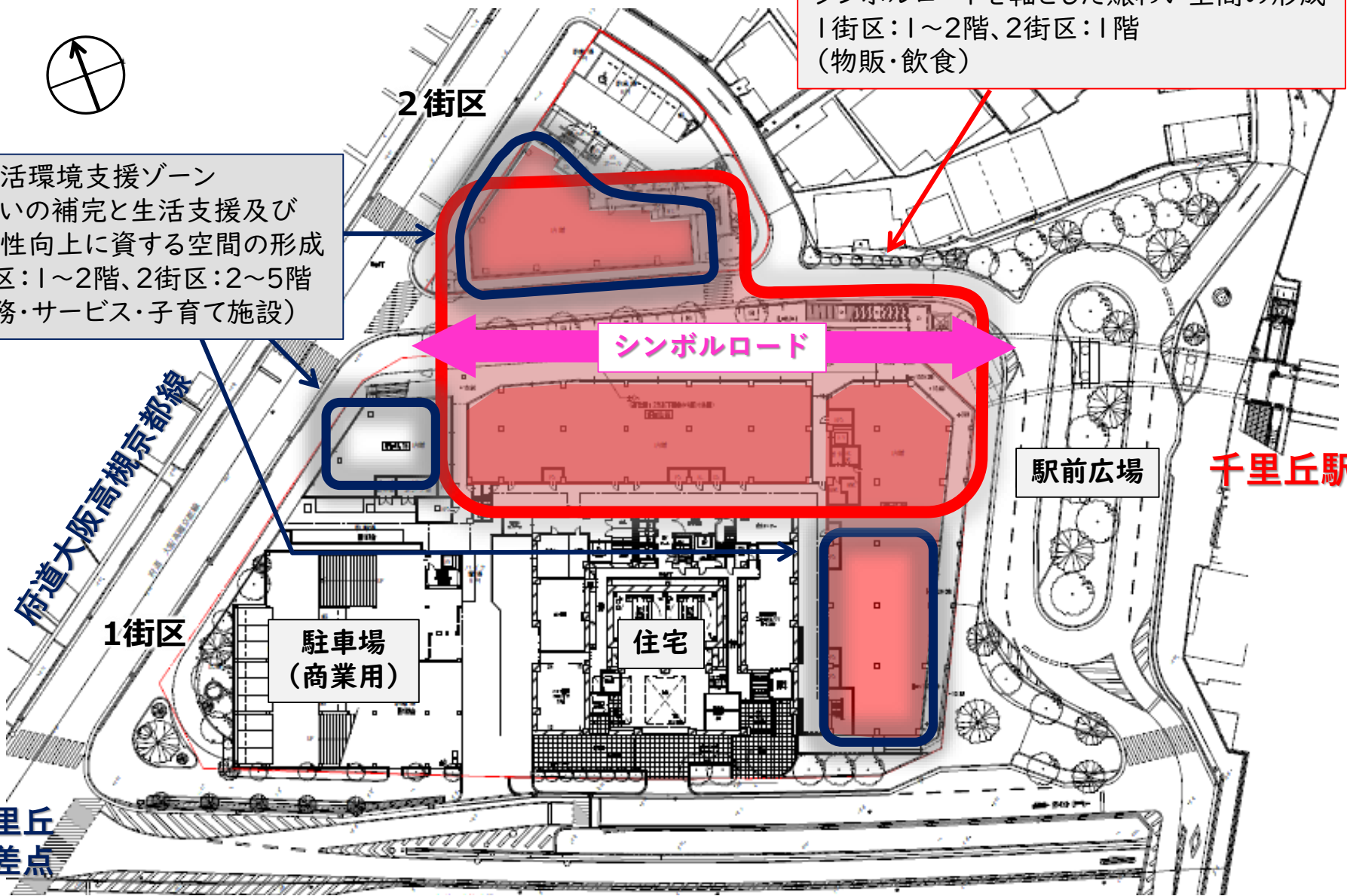


# ● 施設のゾーニング①



● 地域活性化ゾーン  
シンボルロードを軸とした賑わい空間の形成  
1街区: 1~2階、2街区: 1階  
(物販・飲食)

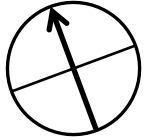
● 生活環境支援ゾーン  
賑わいの補完と生活支援及び  
利便性向上に資する空間の形成  
1街区: 1~2階、2街区: 2~5階  
(業務・サービス・子育て施設)



千里丘  
交差点

府道正雀停車場線

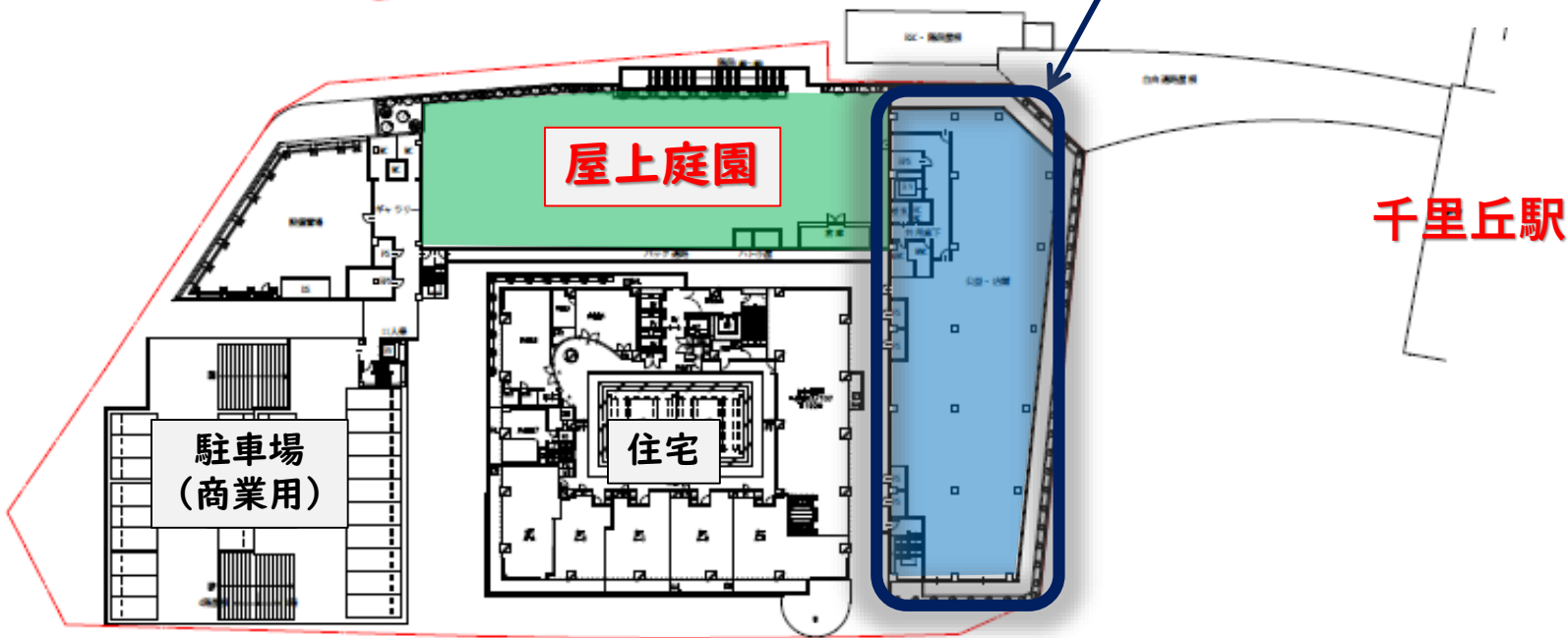
# ● 施設のゾーニング②



1 街区：3 階

●地域交流支援ゾーン  
屋上庭園と一体となった市民・  
来訪者の交流空間の形成  
1街区3階  
(交流施設等)

1街区



千里丘駅



# ● 再開発事業のスケジュール

令和3年  
6月30日

事業計画決定



令和4年  
12月15日

権利変換計画決定



令和5年  
5月

明渡期日



令和9年  
3月

竣工・引渡し

～ 質疑応答 ～

# ◎本日の説明

1. 摂津市都市景観まちづくり審議会とは
2. 千里丘駅西地区再開発事業とは
3. 今後のスケジュール

# 3. 今後のスケジュール

令和5年度

4月28日 令和5年度第1回都市景観まちづくり審議会

6月予定 令和5年度第2回都市景観まちづくり審議会  
「千里丘駅西地区都市景観形成地区の指定及び景観形成基準の策定」諮問

8月予定 令和5年度第3回都市景観まちづくり審議会

10月予定 令和5年度第4回都市景観まちづくり審議会  
「千里丘駅西地区都市景観形成地区の指定及び景観形成基準の策定」答申

11月予定 千里丘駅西地区都市景観形成地区の指定及び景観形成基準の策定

～ 質疑応答 ～