

山田駅周辺地区
地区計画・景観形成地区
届出のてびき

吹田市都市整備部都市整備室

目次

はじめに	1
1．山田駅周辺地区区域図	2
2．山田駅周辺地区地区計画の内容	3
(1) 地区計画の方針	3
(2) 地区整備計画	5
(3) 建築条例	8
3．山田駅周辺地区都市景観形成地区の内容	14
・都市景観の形成に関する基本方針	14
・地区景観形成基準	14
4．山田駅周辺地区内における行為の届出について	19
(1) 地区計画の届出・勧告制度について	19
(2) 届出の流れ	20
(3) 届出に必要な書類及び添付図面	21
まちづくりガイドライン	

はじめに

山田駅周辺地区は、吹田市北部に位置し、阪急千里線と大阪モノレールの2つの駅が立地する交通結節点にあたり、さらに、大阪中央環状線に近接するなど、市域でも特に交通至便な立地特性を持つ地区です。また周辺には古くからのまちなみを残している地区や閑静な住宅地のほか、千里ニュータウンや大阪府住宅供給公社による計画的に配置された住宅地が広がっています。

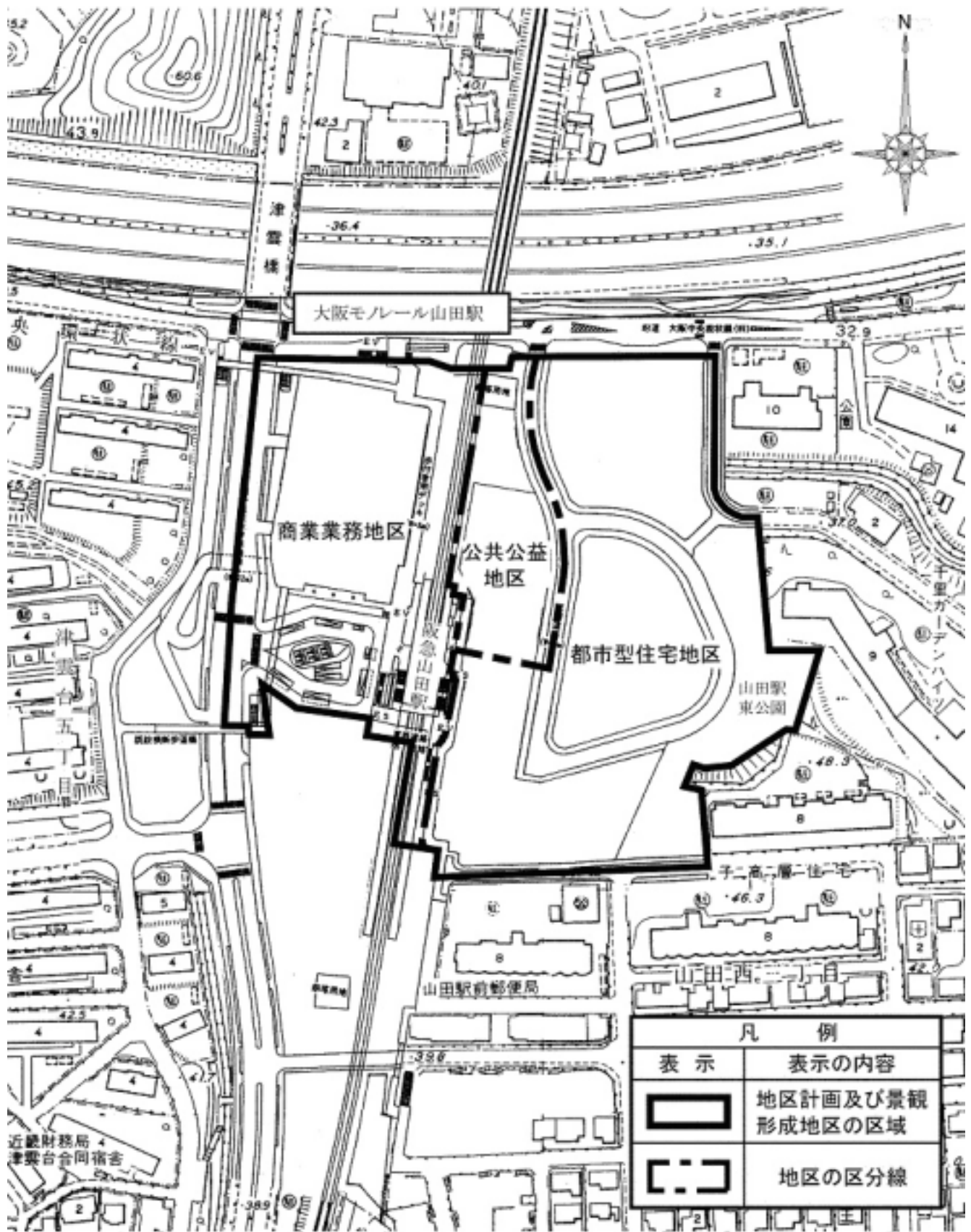
山田駅周辺整備事業の建設を契機として、周辺に広がる良好な市街地との調和や、機能的な役割分担を図るため、山田駅周辺のまちづくりについて、平成8年度から周辺住民への説明会を開催し、その後、山田駅周辺交通問題懇談会、山田駅周辺まちづくり懇談会を設置し、多くの市民の方々と議論、検討を行い、平成13年度に山田駅周辺のまちづくりの方針として「まちづくりガイドライン」を市民・事業者・行政の間で策定しました。まちづくりガイドラインには、市民、事業者、行政の三者で努力目標として確認されたまちづくりの基本方針が定められており、設計にどの様に反映したのかをチェックシートで確認することになっています。

そしてこのまちづくりのルール「まちづくりガイドライン」の実現を図るため、基本的な部分を位置づけるものとして、山田駅周辺地区地区計画が平成14年7月9日に都市計画決定されました。それと同時に、より重点的に都市景観の形成、維持、向上を図ることを目的とし、吹田市都市景観要綱に基づく山田駅周辺地区都市景観形成地区が指定されました。

このてびきは、山田駅周辺地区における地区計画と都市景観形成地区の内容と、山田駅周辺地区内において建築物等の建築などを行う際の届出に関する手続きの方法・流れについて解説しています。

すぐれたまちなみの住み良いまちをつくり、守っていくために、このてびきをご活用いただき、みなさまの積極的なご協力をお願いいたします。

1. 山田駅周辺地区区域図



2 . 山田駅周辺地区地区計画の内容

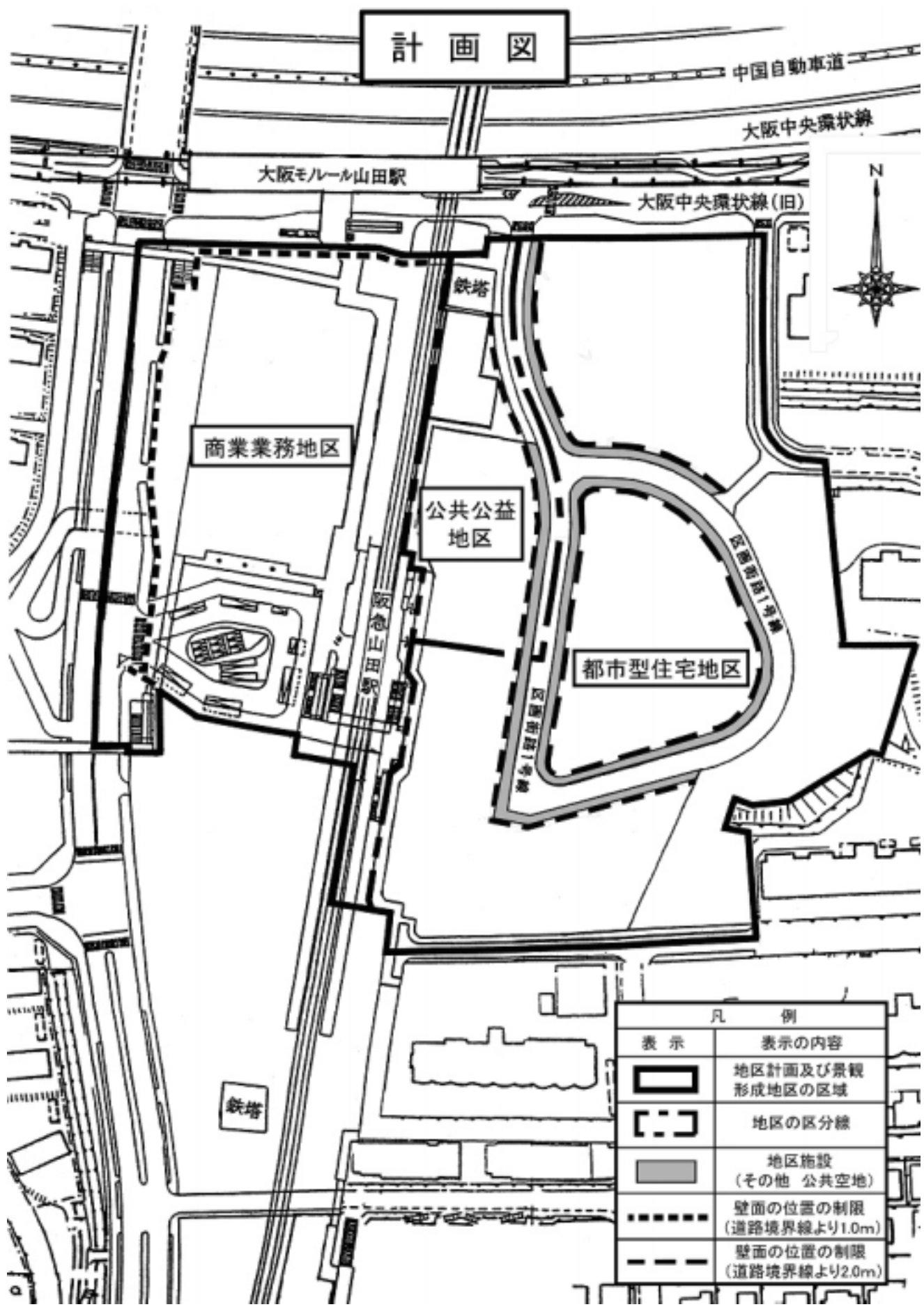
(1) 地区計画の方針

名 称	山田駅周辺地区地区計画
位 置	吹田市山田西3丁目、4丁目及び津雲台5丁目地内
面 積	約 4 . 6 h a
地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、吹田市の北部に位置し、阪急千里線と大阪モノレールの鉄道結節機能や、国土軸である高速自動車道のインターチェンジに近接することなど、市域の中でも特に交通至便な立地特性をもつ地区であり、山田駅周辺整備事業によるまちづくりが施行されている地区である。</p> <p>本地区計画では、この立地特性を活かし、山田駅周辺整備事業による基盤整備に加えて、市民参加で策定された「山田駅周辺地区まちづくりガイドライン」に基づき、都市機能と調和のとれた建築物の立地誘導をするとともに、安心快適な歩行者ネットワークを形成し、駅前としてふさわしい良好な市街地環境を創出することで、市北部の主要な地域の核としての機能充実を図ることを目標とする。</p> <p>市民参加で策定された「山田駅周辺地区まちづくりガイドライン」は以下に示すとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 . 福祉 / すべてのひとにやさしいまち 2 . 環境 / 環境にやさしいまち 3 . 安心・安全 / 安全で安心して暮せるまち 4 . 文化 / すべてのひとが心ゆたかに暮せるまち 5 . 利便性 / 楽しく活気のあるまち 6 . 周辺との調和 / 地域と調和し、地域に貢献するまち
	<p>土地利用の方針</p> <p>当地区が持つ交通至便な特性と駅前立地の条件を活かし、適正な土地利用と合理的な土地の高度利用を促進するとともに、調和のとれたまちづくりを進めるため、地区特性に応じて区分し、次のような土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 商業業務地区 <p>都市活動が展開される場として位置づけ、駅前にふさわしい商業業務施設の立地を図り、快適で活気と賑いのある市街地環境の形成を図る。</p> 2) 公共公益地区 <p>市民生活に貢献する場として位置づけ、公共公益施設を主体とする立地を図り、利便性の高い市街地環境の形成を図る。</p> 3) 都市型住宅地区 <p>快適な都市生活の場として位置づけ、都市型住宅と生活利便施設の立地を図り、利便性の高い市街地環境の形成を図る。</p>

地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の 整備方針	区画街路1号線沿いに壁面の位置の制限を定め、公共空地を創出するとともに、区画街路1号線の歩道とあわせて一体的に整備し、安全で安心な歩道形状と魅力ある歩行者空間の形成を図る。
	建築物等の 整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしいまちなみの形成が図れるよう建築物等に関する制限を定める。</p> <p>また、それぞれの建築物等は形態及び意匠等にも配慮し調和のとれた都市景観の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 建築物等の用途の制限を定め、良好な都市環境を形成する。 2) 建築物の敷地面積の最低限度を定め、一定規模の建築物を誘導し良好なまちなみを形成する。 3) 壁面の位置の制限を定め、安心で安全な歩行者空間と良好なまちなみを形成する。 4) 建築物の形態又は意匠の制限を定め、周辺地域の調和と緑化推進を図る。 5) かき若しくはさくの構造の制限を定め、開放的で一体的なまちなみを形成する。

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	1,000㎡ ただし、次の各号に該当するものについては、この限りでない。 公益上必要な建築物の敷地として使用される土地。 本地区計画を定めた以前から敷地面積が満たないもの。	1,000㎡ ただし、次の各号に該当するものについては、この限りでない。 本地区計画を定めた以前から敷地面積が満たないもの。	300㎡ ただし、次の各号に該当するものについては、この限りでない。 公益上必要な建築物の敷地として使用される土地。 本地区計画を定めた以前から敷地面積が満たないもの。
		壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は、建築物に附属する門若しくはへいは、計画図に示す位置の制限を越えてはならない。 ただし、建築物への進入路に係る構造物並びに緑地帯に係る構造物、歩行者連絡用デッキに係る構造物は除く。	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は、建築物に附属する門若しくはへいは、計画図に示す位置の制限を越えてはならない。 ただし、公共空地に必要な歩道構造物は除く。	
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物等のデザイン及び色彩は、周辺地域の景観を考慮し調和のとれたものとする。夜間景観に配慮すること。 敷地内の緑化については積極的に推進すること。 屋外広告物については、建築物と一体的なデザインとともに集合化するなど、バランスの良い配置に努める。	建築物のデザイン色彩は、周辺地域の景観を考慮し調和のとれたものとする。夜間景観に配慮すること。 敷地内の緑化については積極的に推進すること。 屋外広告物については、建築物と一体的なデザインとし、ゆとりや空間を確保するように努める。	
		かき若しくはさくの構造の制限	道路に面する部分にかき又はさくを設ける場合は、開放的なもの若しくは透視可能なものとする。高さなどを考慮し周辺との一体感を確保するように努める。	道路に面する部分にかき又はさくを設ける場合は、できる限り生垣又は透視可能な構造とする。	
		備考	建築基準法第86条(一定の複数建築物に対する制限の特例)第1項又は第2項の規定に基づく認定を受けた建築物については、同一敷地内にあるものとみなす。		

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限はP.7の計画図に表示のとおり」



計 画 図

凡 例	
表 示	表 示 の 内 容
	地区計画及び景観形成地区の区域
	地区の区分線
	地区施設 (その他 公共空地)
	壁面の位置の制限 (道路境界線より1.0m)
	壁面の位置の制限 (道路境界線より2.0m)

(3) 建築条例

吹田都市計画山田駅周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成14年10月9日

吹田市条例第32号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、吹田都市計画山田駅周辺地区地区計画(平成14年吹田市告示第236号。以下「山田駅周辺地区計画」という。)の区域内における建築物に関する制限を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、山田駅周辺地区計画の区域内に適用する。

(地区の区分及び名称)

第4条 この条例において山田駅周辺地区計画の区域内における地区の区分及び名称は、山田駅周辺地区計画に定めるところによる。

(建築物の用途の制限)

第5条 別表左欄に掲げる地区内においては、それぞれ同表中欄に掲げる建築物を建築してはならない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第6条 市長が、公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの又は山田駅周辺地区計画の区域内における地区の利便及び環境を害するおそれがないと認めて許可した建築物については、前条の規定は適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可(以下「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、特例許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、吹田市建築審査会の同意を得なければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、令第130条で定める場合に限る。)について許可をする場合においては、この限りでない。

3 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、特例許可をしようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなけ

ればならない。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第 7 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 5 条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、第 5 条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（法第 3 条第 2 項の規定により第 5 条の規定の適用を受けない建築物について、法第 3 条第 2 項の規定により引き続き第 5 条の規定（当該規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第 5 2 条第 1 項から第 5 項まで及び法第 5 3 条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の 1 . 2 倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第 5 条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の 1 . 2 倍を超えないこと。

(建築物の敷地面積の制限)

第 8 条 別表左欄に掲げる地区内においては、建築物の敷地面積は、それぞれ同表右欄に掲げる敷地面積以上でなければならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合又はこの規定を適用する際既に存する建築物の敷地においては、この限りでない。

(壁面の位置の制限)

第 9 条 別表左欄に掲げる地区内においては、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀は、山田駅周辺地区計画の計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、歩行者の利便に供する施設その他の公益上必要な施設については、この限りでない。

(建築物の敷地が地区の 2 以上にわたる場合の措置)

第 1 0 条 建築物の敷地が別表左欄に掲げる地区の 2 以上にわたる場合における第 5 条及び第 8 条の規定の適用については、その建築物又は敷地の全部について、敷地の過半が属する地区内の建築物に関するこれらの規定を適用する。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第 1 1 条 法第 8 6 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づく認定を受けた建築物については、同一敷地内にあるものとみなして、第 8 条の規定を適用する。

(委任)

第 1 2 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第 1 3 条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

(1) 第 5 条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 法第 8 7 条第 2 項において準用する第 5 条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(3) 第 8 条及び第 9 条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

2 前項第 3 号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前 2 項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第 1 項の刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(吹田市建築審査会条例の一部改正)

2 吹田市建築審査会条例(昭和 4 6 年吹田市条例第 9 号)の一部を次のように改正する。
第 3 条中第 6 号を第 7 号とし、第 5 号を第 6 号とし、第 4 号を第 5 号とし、第 3 号の次に次の 1 号を加える。

(4) 吹田都市計画山田駅周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成 1 4 年吹田市条例第 3 2 号)の規定により同意を求められたとき。

吹田都市計画山田駅周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する
条例施行規則

平成14年10月9日

吹田市規則第53号

(趣旨)

第1条 この規則は、吹田都市計画山田駅周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成14年吹田市条例第32号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(建築物の許可申請書の提出)

第2条 条例第6条第1項又は第8条の規定による許可を受けようとする者は、山田駅周辺地区計画の区域内における建築物の許可申請書(別記様式)正本1通及び副本1通を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書正本1通及び副本1通には、それぞれ次の表に掲げる図書を添付しなければならない。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路位置及び幅員並びに隣接建築物の用途、構造及び配置状況
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置並びに外壁及び軒裏の構造及び仕上げの材料
主要断面図	縮尺、建築物の床の高さ、各階の天井の高さ、軒の高さ、全体の高さ並びに、床、内壁及び天井の仕上げの材料並びに軒及びひさしの出

3 市長が必要と認める場合においては、前項に規定する図書のほか、その他参考となる図書を添付させることがある。

(公開による意見の聴取)

第 3 条 条例第 6 条第 2 項の規定による公開による意見の聴取については、吹田市建築基準法施行細則 (昭和 4 6 年吹田市規則第 9 号) 第 1 6 条から第 2 5 条までの規定を準用する。この場合において、同規則 1 6 条第 1 項中「法第 9 条第 4 項 (法第 1 0 条第 2 項、法第 4 5 条第 2 項、法第 8 8 条第 1 項、第 2 項若しくは第 4 項、法第 9 0 条第 3 項又は法第 9 0 条の 2 第 2 項において準用する場合を含む。) 法第 4 6 条第 1 項及び法第 4 8 条第 1 3 項」とあるのは「吹田都市計画山田駅周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 (平成 1 4 年吹田市条例第 3 2 号。以下「市条例」という。) 第 6 条第 2 項」と、同規則 1 9 条及び第 2 1 条中「法第 4 6 条第 1 項又は法第 1 3 項」とあるのは「市条例第 6 条第 2 項」と読み替えるものとする。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

3 . 山田駅周辺地区都市景観形成地区の内容

山田駅周辺地区は、新たにできるまちの景観を市北部の玄関口にふさわしく誘導し、重点的に都市景観の形成を図る必要がある、と認められる地区であり、また、大阪中央環状線の沿道と阪急山田駅西側の近隣商業地域については、すでに大阪府景観条例に基づく「景観形成地域」の指定がなされています。この景観形成基本方針や市民参加によって策定された「山田駅周辺地区まちづくりガイドライン」に整合した都市景観を誘導していくことを目的とし、この地区を都市景観形成地区に指定しました。

【都市景観の形成に関する基本方針】

歴史ある山田の旧集落と緑豊かな千里ニュータウンとの接する場所に位置するという条件を活かしながら、生活環境の向上を図り定住できるまち、住みやすさ・働きやすさ・生活の楽しさを大切にしたまちづくりを進める本地区の都市景観形成に関する基本方針を

人と環境にやさしいまちなみの創出

地域の緑を活かした市北部の玄関口にふさわしい個性あふれるまちなみの創出

地域にとけこむ新しいまちなみの創出

潤いとゆとり、活気と賑わいのある、安全で快適な公共空間の創出

地域住民の都市景観に対する意識の向上

とし、空間の公的な領域と私的な領域が相まって、統一感・連続感のある個性的な都市景観を形成するように努めます。その目的に向け、市民・事業者・行政が協働してまちづくりを進めるものです。

【地区景観形成基準】

(基本目標)

周辺環境と調和する緑化に配慮した、市北部の玄関口にふさわしい「憩いや交流の場」などシンボリック性の高い空間づくりをめざします。景観は取り分け公共的なものであり、公私が連携して景観の形成に取り組むことはいうまでもありませんが、景観形成の基本目標としては、「公共施設空間」と「建物敷地空間および公共施設空間に準ずる空間」の二つの領域に区分し、次のとおり定めます。

1 . 公共施設空間

- ・まちの顔となるような質の高い空間整備をめざす。
- ・本地区に住む人・訪れる人が、快適で、安全・安心して集い、利用できる空間づくりをめざす。
- ・「暮らしの場」、「賑わいの場」、「潤いと憩いの場」の演出に努め、市民に愛される空間づくりをめざす。

2 . 建物敷地空間および公共施設空間に準ずる空間(注)

- ・まちの顔となるような質の高い空間整備をめざす。
- ・周辺環境と調和する緑化に配慮した景観づくりをめざす。
- ・地域の特性を活かした個性のある景観づくりをめざす。
- ・人と環境にやさしい、良好なまちなみづくりをめざす。

(注：公共性の高い通路など)

(景観形成基準)

公共施設空間については、公共が市民等の参画を得ながら、上記の基本目標にそった整備を行います。建物敷地空間および公共施設空間に準ずる空間における景観形成基準は土地利用特性をふまえて次のとおりとします。

公共公益地区・都市型住宅地区（東側地区）

(1) 建築物等の形態、色彩、素材等

形態	屋根	周辺と調和したデザインとする。
	外壁	周辺と調和したデザインとし、設備類等は隠蔽するよう配慮する。(共同住宅の場合はバルコニーの物干し、設備類が外部から見えないように工夫する。)
色彩	屋根	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よう努める。
	外壁	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。各色相とも明度7以上とする。
素材		丈夫で安全な材質とし、自然素材など風合いのある材料の使用に努める。
	住宅低層部の商業施設等	夜間の景観に配慮するため、ショーウィンドウなどは透過性のあるガラスなどを使用し、閉店時はパイプシャッターなどを活用するなど閉鎖性を軽減し、連続性を持たせるとともに、不要な光を外部に発散させないなど工夫し、また、省資源化に努める。

(2) 敷 際

道路空間と調和のある仕上げ材を使用し、緑化等を利用し、ゆとり・ひろがり・隣地とのつながりを演出する。

(3) 敷地内の緑化

前面道路側へ積極的な緑化を行い、隣地側緑化とのつながりにも配慮する。

自然景観の創出等めりはりのある植栽計画を行う。

擁壁周辺には緑化(植栽)を行う。

(4) 工作物等

擁 壁 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にも配慮する。

門扉・塀 生け垣など開放的なものとする。やむを得ずフェンス等とする場合は高さを1.2m以下とし、透視性のあるものとする。

広告物等 広告物は、壁面広告のみとし、屋上広告、突出広告、

スタンド広告、窓面広告、^{のぼり}幟等の掲出は行わない。

壁面広告は集合化し、建物と一体感を持たせたデザイン、色彩、素材とする。大きさは、取付壁面の1/20以下、かつ、表示面積の合計10㎡以下、建物の前面側1か所とする。

壁面広告に代えて独立広告を設置する場合は、自己用のみとし高さ7m以下、かつ、表示面積の合計5㎡以下、1敷地に1か所を基本とし、敷地内に設置する。

広告物の地色は低彩度色を使用し、蛍光色やネオン管は使用しない。また、点滅広告物は掲出しない。

シーズン毎などに掲出する^{のぼり}幟、懸垂幕の掲出は行わない。(ただし、当初サイン計画にあるバナ等は除く。)

(5) 駐車場・駐輪場

車の出入り口は原則1か所とし、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。駐車区画の舗装仕上げは質感のある素材などで工夫する。また、機械式駐車場(立体駐車場)を設置する場合は、通りから直接見えないように工夫し、機械部分の塗装は光沢のないものとする。

駐輪場は建物内部に設置する。やむをえず外部へ設置する場合は、設置場所及びデザインに充分考慮する。

(6) ゴミ置場

建物と一体化する。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を施す。

(7) 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、外部から見えない工夫を施す。

(8) 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。

(9) 自動販売機

安易な自動販売機の設置は行わない。必要に応じて設置する場合は、建物デザインに配慮した位置、デザイン、仕様とする。

(10) 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。

(11) 工事中の仮囲い

工事中は、安全確保に努めると共に道路を通行する人々に楽しさ、親しみのある仮囲いを施す。

商業業務地区・駅舎・バスターミナル（西側地区）

（１）建築物等の形態、色彩、素材等

形態	屋根	周辺と調和したデザインとする。
	外壁	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。設備類等は隠蔽するよう工夫する。
色彩	屋根	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	ベースカラー（外壁の多くを占める色彩）は、低彩度色を使用する。
素材		丈夫で安全な材質とし、自然素材など風合いのある材料の使用に努める。

建築物（商業施設）の低層部

ショーウィンドウなどの外壁側は、透過性のあるガラスなどを使用し、潤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などを活用し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など工夫し、また、省資源化に努める。

（２）敷 際

道路・バスターミナル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

前面道路側への積極的な緑化計画を行う。

シンボルツリーを配置する等、植栽にめりはりをつける。

（４）工作物等

擁 壁 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にも配慮する。

デッキ等 周辺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用いる。

（５）広告物等

商業施設 広告物は壁面広告（懸垂広告を含む）独立（自立）広告のみとし、屋上広告、突出広告、スタンド広告、窓面広告、^{のぼり} 幟等の掲出は行わない。

壁面広告は、集合化し、建物と一体感を持たせたデザイン、色彩、素材とする。大きさは、西側道路側、バスターミナル側は取付壁面の 1/20

以下、また、線路側（阪急電車、大阪モノレール）は、各壁面につき40㎡以下とする。ただし、集約して掲出してもよい。

懸垂広告（懸垂幕、横断幕）の掲出は、バスターミナル側のみとする。

独立（自立）広告物を設置する場合は、集合化した自己用のみとし、建物と一体感を持たせたものとする。高さ10m以下、かつ、表示面積の合計20㎡以下とし、敷地内1か所を基本とする。

電照看板とする場合は、周辺環境に十分配慮する。また、ネオン管広告は隠蔽型とし、点滅広告は設置しない。

駅舎

広告物は壁面広告のみとし、独立広告、屋上広告、突出広告、スタンド広告、窓面広告、懸垂広告、^{のぼり}幟等の掲出は行わない。

壁面広告は、集合化して掲出する。大きさは、取付壁面の1/20以下とする。

バスターミナル等

総合案内、乗り場・行き先案内とする。また、公共的通路（東西連絡地下通路、2階連絡通路）についても同様とし、掲出方法に十分配慮する。

その他

誘導サイン（駐車場・駐輪場・駅案内等）は、一体的なデザインとする。

広告物の地色は低彩度色を使用し、建物や周辺環境と調和する色彩とする。原色・蛍光色はアクセントとしてのみ使用するよう努める。

（6）ゴミ置き場

店舗・事務所等のゴミ置き場は、建物内に設置し、清掃等維持管理に努める。

（7）自動販売機等

安易な自動販売機の設置は行わない。必要に応じて設置する場合は、建物デザインに配慮した位置、デザイン、仕様とする。

（8）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。

4 . 山田駅周辺地区内における行為の届出について

(1) 地区計画の届出・勧告制度について

1) 地区計画の届出・勧告制度とは

届出・勧告制度とは、地区整備計画が定められた地区において、土地の区画形質の変更や建築行為などを行う場合、それを市長に届け出てもらい、その内容が地区計画に適合しないと認める場合は、市長が設計変更その他の必要な措置をとるよう勧告することができる制度です。届出を行わなかった場合には都市計画法による罰則の規定の適用を受けますので、届出は必ず行ってください。

2) 届出の必要な行為

山田駅周辺地区地区計画区域内において、届出を必要とする行為は次の行為です。

土地の区画形質の変更

(切土・盛土・宅地の造成など)

建築物の建築又は工作物の建設

建築物又は工作物の用途の変更

建築物又は工作物の形態又は意匠の変更

(屋根の葺き替え、外壁等の色彩変更も含まれます)

3) 届出を行う時期

届出の必要な行為を行う場合、その行為に着手する30日前までに、所定の様式(別紙様式1)に必要事項を記入し、必要な図書を添えて届出を行ってください。また、届出の内容を変更する場合も、その行為に着手する30日前までに所定の様式(別紙様式2)に必要事項を記入し、必要な図書を添えて届出を行ってください。

4) 建築条例について

地区計画の内容で、建築物に関する制限として定められた事項のうち、特に重要な事項について、建築基準法に基づき条例化されています。建築条例により、地区計画の内容が建築確認、計画通知の対象となり、条例に違反したと認められる場合には、市長が公的な違反是正措置をとることができます。

(2) 届出の流れ

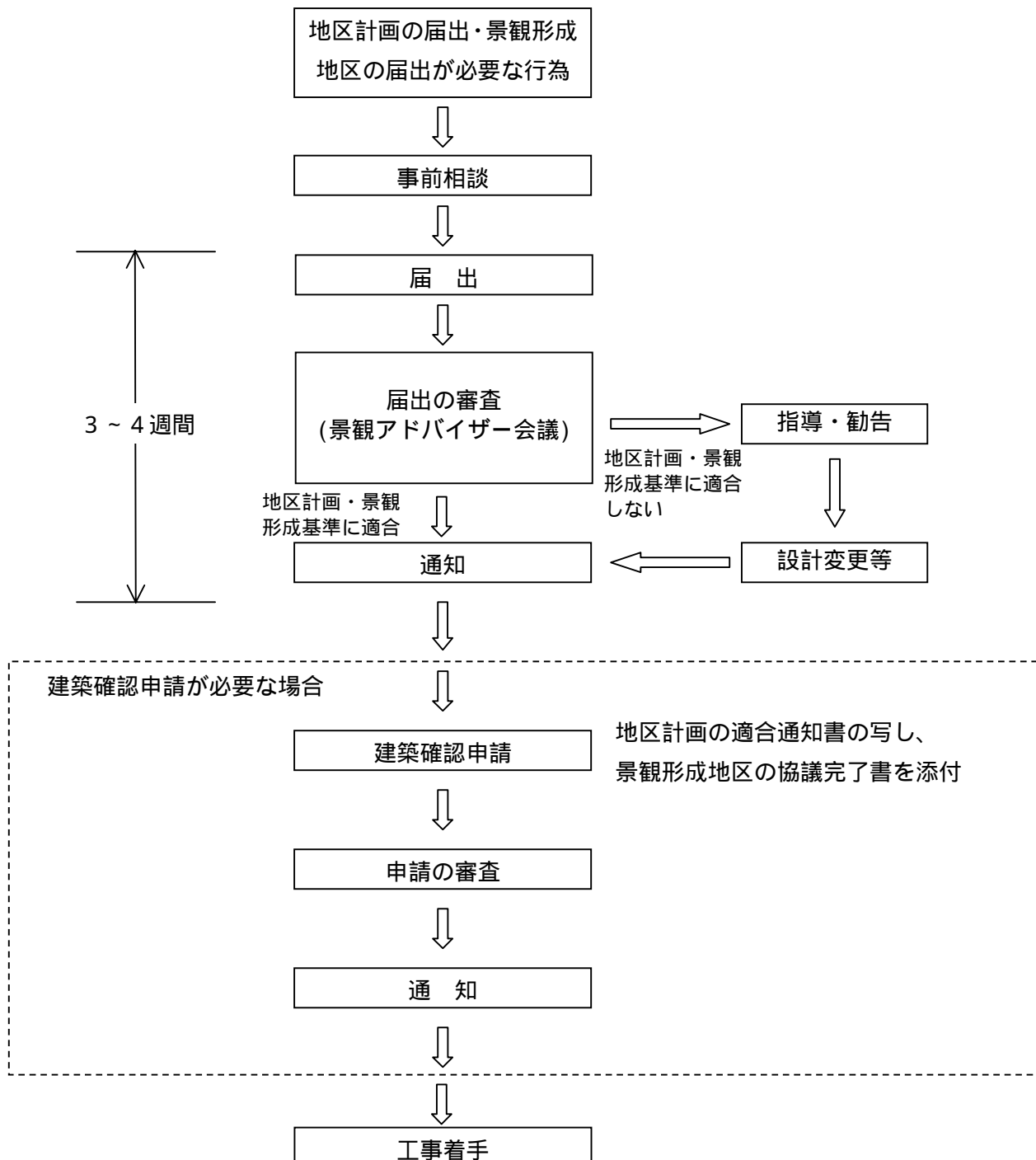
地区計画と景観形成地区の届出書は併せて受け付けます。届出は同時に行ってください。

地区計画の適合通知と景観形成地区の協議完了通知も同時に行います。届出の審査(景観アドバイザー会議)をしますので、通知まで日数がかかります。十分な期間を見込んで届出を行ってください。

開発指導要綱に基づく事前協議は並行して行って頂いてかまいません。協議完了通知は地区計画及び景観形成地区の通知後になります。

建築基準法に基づく確認申請は、届出による適合通知及び協議完了通知の後に行ってください。

その他に、大阪府景観形成地域届出の手続きや土地区画整理事業区域内で事業完了までに建築等を行う場合は別途許可申請を行ってください。



(3) 届出に必要な書類及び添付図面

届出に必要な書類は、「地区計画の区域内における行為の届出書」および「吹田市都市景観形成地区内における行為届出書」の2点です。また、代理人が届出を行う場合、委任状を添付してください。

届出の必要な行為の種類によって、以下の図面を添付してください。

行為の種類	添付図面		
	種類	縮尺	明示事項及び表示方法
土地の区画形質の変更	付 近 見 取 図	1 / 2 5 0 0 以上	縮尺、方位、行為地を赤で着色
	敷 地 の 求 積 図	1 / 2 0 0 以上	
	現 況 図	1 / 5 0 0 以上	縮尺、敷地境界線、敷地に接する道路の位置及び幅員
	設 計 図	1 / 2 0 0 以上	縮尺、切土及び盛土の範囲、主要地盤高さ
建築物の建築または工作物の建設 建築物の用途の変更	付 近 見 取 図	1 / 2 5 0 0 以上	に同じ
	敷 地 の 求 積 図	1 / 2 0 0 以上	縮尺、方位、敷地境界線、敷地に接する道路の位置及び幅員、敷地内の植栽やかき・さく等の外部構成、壁面の位置の制限を赤書
	配 置 図		
	各 階 平 面 図 (建築物である場合に限る)		縮尺、間取り、各室の用途及び建築面積・延べ面積の算定表
	立 面 図 (2 面 以上)		縮尺、屋根及び外壁等の外部の色彩を着色、仕上げ仕様
	断 面 図		縮尺、建築物及び工作物の全体の高さ
建築物、工作物、広告物又は広告物を掲出する物件の形態又は意匠の変更	付 近 見 取 図	1 / 2 5 0 0 以上	に同じ
	配 置 図	1 / 2 0 0 以上	に同じ
	立 面 図 (2 面 以上)		

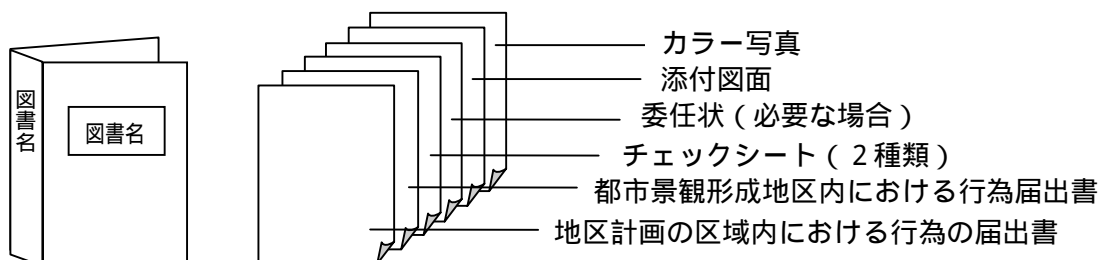
(注1) すべての行為について、景観形成地区とまちづくりガイドラインに関する2種類のチェックシート及び行為地や道路等、周辺の現況がわかるカラー写真を添付してください。

(注2) 上記のほかに、必要に応じて参考となる図書を提出していただくことがあります。

(注3) 届出の行為(設計又は施工方法)を大幅に変更した場合には、変更届出書(添付図面を含む)を提出していただきます。

(注4) 届出の行為を完了、または中止した際は、速やかに景観形成地区内における行為の完了(中止)届出書を提出してください。行為の完了の場合は完成カラー写真を添付してください。

(注5) 届出に必要な書類及び添付図面をA4版ファイル綴じしたものを正副2部用意し、それぞれ見やすい場所に図書名を記入してください。



正 副

地区計画の区域内における行為の届出書 (様式1)

平成〇〇年〇〇月〇〇日

吹田市長 阪口 善雄 様

届出者 住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
 氏名 〇〇〇〇 ④
 (連絡先 〇〇 - 〇〇〇〇 - 〇〇〇〇)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- 土地の形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記のとおり届出します。

記

- 1 行為の場所 吹田市 〇〇〇 〇丁目 〇〇番 〇〇号
- 2 行為の着手予定 平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日
- 3 行為の完了予定日 平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日
- 4 設計又は施工方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²	
(2)建築物の建築又は工作物の建設	(イ)行為の種類 (建築物の建築)・工作物の建設 (新築)・増築・改築・移転)					
	(ロ)設計の概要	届出部分		届出以外の部分	合計	
		(i)敷地面積			〇〇〇〇.〇〇 m ²	
		(ii)建築又は建設面積		〇〇.〇〇 m ²	m ²	〇〇.〇〇 m ²
		(iii)延べ面積		〇〇.〇〇 m ²	m ²	〇〇.〇〇 m ²
(iv)高さ 地盤面から 〇.〇〇 m		(v)用途 共同住宅(〇〇戸)				
		(vi)かき又はさくの構造 生垣				
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積				m ²	
	(ロ)変更前の用途		(ハ)変更後の用途			
(4)建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容				

※以下は記入しないでください

受付欄	通知番号・年月日	通知内容
	第 号 平成 年 月 日 吹田市長 阪口 善雄	

備考

- 1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載してください。
- 3 同一の土地の区域について、2以上の種類の行為を行おうとするときは、ひとつの届出書によることができます。

正 副

地区計画の区域内における行為の変更届出書（様式2）

平成〇〇年〇〇月〇〇日

吹田市長 阪口 善雄 様

届出者 住 所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
 氏 名 〇 〇 〇 〇 ④
 (連絡先 〇〇 - 〇〇〇〇 - 〇〇〇〇)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届出します。

記

- 1 行為の場所 吹田市 〇〇〇 〇丁目 〇〇番 〇〇号
- 2 当初の届出年月日 平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日
- 3 変更の内容

変更前の内容	変更後の内容
共同住宅(〇〇戸)	共同住宅(〇〇戸、1階〇〇㎡を店舗とする)

- 4 変更部分に係る行為の着手予定日 平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日
- 5 変更部分に係る行為の完了予定日 平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日

※以下は記入しないでください

受付欄	通知番号・年月日	通知内容
	第 号 平成 年 月 日 吹田市長 阪口 善雄	

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 変更内容は、変更前及び変更後の内容を対照させ記載してください。

様式第1号

正副

吹田市都市景観形成地区内における行為届出書

吹田市都市景観要綱第13条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

吹田市長殿

住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
氏名 (株)〇〇〇〇 (代)〇〇〇〇 印
電話 (市外局番)0000-0000 番

建築主等住所氏名 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 (株)〇〇〇〇 (代)〇〇〇〇 電話 (市外局番)0000-0000 番	届出者 (法人の場合は、その事務所の所 在地及び名称並びに代表者氏名)
設計者住所氏名 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 (株)〇〇〇〇 (代)〇〇〇〇 電話 (市外局番)0000-0000 番	
工事施工者住所氏名 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 (株)〇〇〇〇 (代)〇〇〇〇 電話 (市外局番)0000-0000 番	
行為の場所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号	
用途地域 〇〇〇〇〇〇地域	
都市景観形成地区の名称 山田駅周辺地区都市景観形成地区	
届出の区別 <input checked="" type="checkbox"/> 新規・変更 (前届出番号第 号)	
建築物等の種類 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物・工作物・ <small>広告物及び広告物を届出する物件</small> ・土地・竹木・その他 ()	
工事種別 <input checked="" type="checkbox"/> 新築(新設)・増築(増設)・改築(改設)・移転(移設)・大規模の修繕(修繕) 大規模の模様替・表示・色彩の変更・その他 ()	
工事予定期間 平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成〇〇年〇〇月〇〇日まで	

吹田市受付欄	通 知 欄
	本届出について協議が完了したので通知します。 年 月 日 吹田市長 印
都市景観アドバイザー会議	
要 ・ 不 要	

備考

- 1 太枠の中のみ記入してください。
- 2 建築物等の種類の詳細は、別紙に記入してください。

建築物等の種類	建築物	主要用途	例) 共同住宅(〇〇戸)				
			届出部分	届出以外の部分	合計		
		敷地面積			〇〇〇〇.〇〇 m ²		
		建築面積	〇〇.〇〇 m ²	m ²	〇〇.〇〇 m ²		
		延べ面積	〇〇〇.〇〇 m ²	m ²	〇〇〇.〇〇 m ²		
		高さ	〇〇.〇〇 m	m			
		構造・階数	〇〇〇造・〇〇階				
		仕上材料	屋根	例) 抑えコンクリート			
			外壁	例) アルミスパンドレル			
		色彩	屋根	〇〇色(マンセル値等)	外壁	〇〇色(マンセル値等)	
	屋上に設置する 工作物等の種類 及び高さ	種類					
		高さ	m		m		
	工作物	種類	構造 幅・奥行・高さ	地盤面から の高さ	仕上材料	色彩	
			m	m			
		m	m				
広告物及び広告物を掲出する物件	種類	構造 表示面積	数量	主な表示内容	色彩		
		m ²					
		m ²					
土地	目的・面積	目的	面積		m ²		
	施工内容	切土	m ²	盛土	m ²		
竹木	伐採又は植栽を行う理由						
	伐採の面積又は数量	m ²			本		
	植栽の面積又は数量	m ²			本		
その他	種類・面積	種類	面積		m ²		

“まちづくりガイドライン”

山田駅周辺 【まちづくりの方針】

平成13年（2001年）

山田駅周辺まちづくり懇談会

このまちづくりガイドラインは、第8回（平成13年9月18日）山田駅周辺まちづくり懇談会の全体会議で確認されたものです。

目 次

“まちづくりガイドライン” 山田駅周辺【まちづくりの方針】

1. 福祉 / すべての人にやさしいまち	P 1
(1-1) ユニバーサルデザインを工夫する	P 1
(1-2) 地域で自立した生活が送れるようにする	P 2
(1-3) 多様な人々が個性を認め合いまじりあって暮らす	P 3
(1-4) 地域互助のしくみを取り入れる	P 3
2. 環境 / 環境にやさしいまち	P 4
(2-1) うるおいのある地域をつくる	P 4
(2-2) 良好な住環境を保つ	P 5
(2-3) 多様な生き物が暮らせる環境をつくる	P 6
(2-4) 環境負荷を減らすまちづくり・施設づくり	P 7
3. 安心・安全 / 安全で安心して暮らせるまち	P 9
(3-1) 歩行者が快適に安心して歩ける道路づくり	P 9
(3-2) 災害に強いまちづくり	P 10
(3-3) 犯罪の起こらないまちづくり	P 11
4. 文化 / すべての人が心ゆたかに暮らせるまち	P 12
(4-1) 市民の文化活動が活かせるまちづくり	P 12
(4-2) 地域の教育文化施設と連携したまちづくり	P 13
(4-3) 文化の香るデザインの工夫	P 13
5. 利便性 / 楽しく活気のあるまち	P 14
(5-1) 魅力ある施設づくり	P 14
(5-2) 地域の人々の生活を支える施設づくり	P 15
6. 周辺との調和 / 地域と調和し、地域に貢献するまち	P 17
(6-1) 文化を大切にしたまちづくり	P 17
(6-2) 周辺景観になじむ施設づくり	P 17
7. まちづくりチェックシート	P 18

1 福祉 / すべての人にやさしいまち

(1-1) ユニバーサルデザインを工夫する

1-1-1) 施設にユニバーサルデザインを施す

すでにある障害を取り除くバリアフリーではなく、設計の当初からみんなが使えるようにするユニバーサルデザインの視点が大切です。すべての施設で、さまざまな場所、設備にユニバーサルデザインの工夫をおこないます。

(事例)エレベーターをわかりやすい位置に設置する

上下移動を容易にするためにエレベーターが設置されますが、奥まった場所に設置されることも少なくありません。しかし、みんなが使いやすくなるためには、わかりやすく使いやすい位置に設置することが必要です。

(事例)段差のない入り口をつくる

車椅子やベビーカーでも入りやすくするため、スロープが設置されることも多くなりました。ユニバーサルデザインの観点からは、段差のある入り口をつくり別途スロープを設置するのではなく、みんなが使えるように最初から段差のない入り口にしておくことが大切です。

1-1-2) まち全体をスムーズに移動できるようにする

まち全体の移動を容易にするためには、施設ごとの配慮だけではなく、それがつながって動線全体がユニバーサルデザインの配慮がなされるよう工夫をおこないます。

(事例)移動しやすい歩行者空間をつくる

歩道など公共の歩行者空間が通行しやすく設計されていることが、まち全体をスムーズに移動できるようにするためには不可欠です。

(事例)隣接する建物との動線をつなぐ

設計の当初から隣接する建物を意識して、動線がつながるように工夫します。デッキや地下道によってつなげること、また、建物内部のエレベーターをだれでも自由に使えるよう開放することで、まち全体の上下移動を容易にすることも有効です。

(1-2) 地域で自立した生活が送れるようにする

1-2-1) 支え合って暮らせる住宅をつくる

コレクティブハウジングやグループホームなど、いろいろな人が集まって支え合いながら暮らすための住宅づくりをおこないます。

(事例)コレクティブハウジングをつくる

コレクティブハウジングは、個別の生活を大切にしながら集まって暮らす新しい工夫です。共同の台所や食堂、居間があり、みんなで家事当番などを分担しながら共同生活をおこなうとともに、各個室にも小さな台所や浴室もあり個別の生活も送れるようになっていきます。

(事例)協働の住宅づくり

公的な住宅、私の住宅だけでなく、最近、市民と行政が協力して協働の住宅づくりがおこなわれるようになってきました。たとえば、ユニバーサルデザインを取り入れた住宅を地主の方がつくり、それを行政が一括して借り上げて公的な住宅として利用することもおこなわれています。

1-2-2) 地域でみんなが働ける場をつくる

自立した生活が送れるためには働くことが不可欠です。それぞれの能力に応じて地域で働くことができる場をつくります。

(事例)身近な地域にいろいろな働き方ができる場をつくりだします

みんながそれぞれの能力やライフスタイル等に応じていろいろな働き方ができる場を地域のなかにつくりだすことが大切です。

(事例)SOHOをつくりだす

SOHOとは Small Office Home Officeの略称です。家庭の中で作業空間を確保したり、まちなかに小さな事務所を借りることで、職住近接を実現することができます。事務所の場所を確保するだけでなく、三鷹市のように、小さな事業所は信用を確保することがむずかしいのでそれを行政が支援したり、経理など煩雑な事務を共同でおこなうなどの工夫も必要です。

(1-3) 多様な人々が個性を認め合いまじりあって暮らす

1-3-1) 多様な暮らし方ができる住宅づくりをおこなう

まちのなかには多様な世代、さまざまなライフスタイルの人々が暮らすことが必要です。そのために多様な暮らし方ができる住宅をつくっていくことが大切です。

(事例)多様な広さ、間取りの住宅をつくりだす

間取りや広さが自由に選べ、自分のライフスタイルに合わせた暮らしができるように工夫します。スケルトン(躯体の構造部分)とインフィル(室内部分)を分けることで間取りを自由に変更できる自由設計のマンションなども有効でしょう。

(事例)事業所スペースを住宅に並存させる

SOHOの実現など職住近接をおこなうためには、住宅のなかに事業所として使用できるスペースを確保しておくことも必要です。

(1-4) 地域互助のしくみを取り入れる

1-4-1) 生活支援サービスを充実させる

生活のさまざまな場面を支援できるよう、多様な生活支援サービス機能をつくりだします。

(事例)デイケア施設を住宅に組み込む

集合住宅のなかに日常生活を支援するための施設を組み込むこともおこなわれるようになってきました。こうした施設を行政が自ら運営するだけでなく、身辺介助や宅配サービスなどの生活支援サービスをSOHOでのコミュニティビジネスとしておこなうことも可能です。

(事例)日常生活のさまざまなサービスを支え合いながらおこなう

自分の得意分野を持ちより、お互いに役割分担しながらまちに暮らす人々の日常生活を支援していくことができます。たとえば、保育ができる人が保育をして欲しい人とつながることができれば保育サービスを充実させることができます。そのためのデータベース機能や情報交換のための機会づくりが必要です。

2 環境 / 環境にやさしいまち

(2-1) うるおいのある地域をつくる

2-1-1) 緑をゆたかに

まちのいろいろなところに植栽を施し、みどり豊かなまちづくりをおこないます。

(事例) 敷道を緑化する

緑豊かな景観をつくり、人々の気持ちに安らぎを与えるためには、とくに道路と敷地のきわ、すなわち敷道を緑化することが大切です。擁壁を設置する場合でも、道路との境界部分に緑を植えたり垂直緑化を施すことによって擁壁の圧迫感を軽減することができます。

(事例) みんなで緑を育てる

鉢植えなど小さな緑化もまち全体に広がると緑豊かなまちなみづくりに貢献します。まちぐるみ、みんなで草花を育て、玄関先や窓ぎわを草花で飾りましょう。

2-1-2) 水を取り入れたデザインを施す

うるおいのあるまちづくりには緑とともに水の存在も大切です。水を取り入れた空間デザインも取り入れたいものです。

(事例) 子どもたちが遊べる水の演出

子どもたちは水が大好きです。水の中に入り、水と戯れる子どもたちの姿は私たちの心もなごませてくれます。水には危険もありませんが、事故を防ぐ対策も十分におこない、水を取り入れた空間デザインを施します。

(事例) 水と緑が一体となったデザイン

水と緑が一体になればうるおいの効果がますます高まります。水と緑を組み合わせ、お互いを引き立たせる工夫を行います。

(2-2) 良好な住環境を保つ

2-2-1) 静寂を保つ工夫をおこなう

人が集まりたくさんの方が利用する駅前の空間には賑わいや活気が生まれますが、周辺の良好な住環境にも十分に配慮し、静寂を保つ工夫を施します。

(事例) 快適な音環境をつくりだす

日本のまちには必要以上の音があふれています。必要以上の音を出さないようにお互いが配慮をしたり、緑や建物の配置の工夫によって音が周辺にもれないよう遮音をおこないます。

(事例) ぐっすりと眠ることができる環境づくり

静寂さはとくに夜間に大切です。住宅に暮らす人々が安心してぐっすりと眠れるよう、商業施設の営業などにも配慮し、良好な環境づくりをおこないます。

2-2-2) 違法駐車させないデザインを工夫する

違法駐車や違法駐輪は、景観を乱すだけでなく交通安全の妨げにもなります。マナーの向上を図るとともに、違法駐車・駐輪ができないデザインを工夫します。

(事例) 死角をつくらない工夫

違法駐車や違法駐輪が多い場所をみると、塀や壁の際や公園の横など、死角になっている場所のように駐車をとがめられることが少ない場所であることがわかります。玄関先にとめる人がいないことが示すように、みんなの視線があり、人々に利用されている空間には違法駐車は起こりません。土地利用や空間デザインの際にも駐車されない配慮が必要です。

(事例) 十分な量の駐車・駐輪スペースをとる

施設を整備するときには、十分な駐車・駐輪スペースをとることによって違法駐車・駐輪を防止することが大切です。しかし、いくら十分な量を確保しても、そこに止めない人もあり、マナー向上のための工夫や徹底した取り締まりも必要です。

(2-3) 多様な生き物が暮らせる環境をつくる

2-3-1) 生き物が棲息できるデザインを工夫する

生き物が棲息できるためには、それぞれの生き物が一生を通じて棲息できる環境の条件が必要です。さまざまな生き物の棲息環境を考慮し、それが確保できるデザインを工夫します。

(事例) 実のなる木を植える

生き物の棲息できる環境を整備する際の基本は植生です。動物はえさになる植物があれば集まってきます。したがって、実のなる木のように、鳥や小動物がえさにできる植物を選定して植えることによって、生き物が暮らせる環境を確保します。

(事例) 多孔質な環境や隙間をつくりだす

生き物の棲息には多孔質な環境、つまり孔が多いことが必要です。土はちいさな粒子が集まってできていますが、そのことでたくさんの孔ができ水分が土中に染み込むことができるのです。そして、地下水を涵養したり、植物の生育を可能にします。コンクリートやアスファルトといった材料も多孔質にすることで透水性を高めることができます。また、石垣などの隙間は小動物が巣として利用します。このように孔や隙間をつくることで生き物が棲息できる環境を用意します。

2-3-2) 多様な環境を生み出す

多様な生き物が棲息できるよう、乾湿、陰陽、水陸など多様な質の環境をつくりだします。

(事例) 陰をつくる

多様な生き物が棲息できるためには、それぞれの種の棲息条件にふさわしい環境がまちなかに多様に存在することが必要です。とくに、都市化によって陽のあたる明るい空間が多くなりがちですが、生き物の棲息環境としては陰の部分、湿った空間をつくりだすことも大切です。

(事例) ビオトープをつくる

ビオトープ(biotop)のbioは生き物、topは場所という意味です。つまり、生き物の暮らすことができる場所、生態系が成立する単位をドイツではビオトープと呼びます。小さな空間でも工夫次第で多様な環境の質をつくりだすことができ、多様な生き物の棲息を可能にします。

(2-4) 環境負荷を減らすまちづくり・施設づくり

2-4-1) 自動車に頼らないまちづくりをおこなう

二酸化炭素の排出、空間の占有など自動車が環境問題に与える影響には大きなものがあります。駅前という立地を活用し、自動車に頼らない生活が送れるようまちづくりの工夫をおこないます。

(事例) 公共交通機関を利用して訪れるまちに

山田駅は阪急電車、モノレール、バスが集まる交通の結節点です。こうした公共交通機関のネットワークを活用し、まちを訪れる人々にはできるだけ公共交通機関を利用してもらうよう促します。商業施設を訪れる人にも、公共交通機関を利用すれば優遇されるような方策を実施することで、自動車利用の転換を促進できます。

(事例) 自家用車利用を減らすためのパッケージ施策

ドイツではすでに自家用車利用を前提としない居住地がつくられています。そこでは、自家用車を利用しなくても快適に暮らせるようにさまざまな方策が施されています。たとえば、居住者が組合をつくり、カー・シェアリングといって共同で所有した車をレンタカーとして利用したり、重い荷物を持ち歩けるよう団地のあちらこちらに手押し車を配置したりしています。また、組合加入者には、鉄道乗り放題の定期券がついてくるシステムもとりにいれています。

2-4-2) エネルギー負荷を低減させる

エネルギーの効率性を向上させたり、自然エネルギーの活用によって、まちのなかで利用するエネルギーの負荷を低減する工夫をします。

(事例) 省エネルギー技術の採用

ライフスタイルの工夫によって利用量そのものを低減するだけでなく、有効に活用されていないエネルギーを活用するシステムを取り入れることによってエネルギーの利用量全体を低減させることができます。その典型が熱と電気を同時に発生させ利用するコジェネレーションシステムです。このシステムは、発電の際に発生しいままで捨てられていた熱を熱源として活用するものです。こうした省エネルギー技術を積極的に採用します。

(事例) 自然エネルギーの活用

太陽エネルギーや風力エネルギー、バイオマスエネルギーなど自然エネルギーの活用技術も飛躍的に発展しています。こうした技術も積極的に活用していきます。また、自然エネルギーの活用という面では、採光や通風を工夫することによって人工エネルギーの利用を抑える、いわゆるパッシブシステムも利用します。

2-4-3) 循環型のまちづくりをおこなう

廃棄物の削減、省資源には、まちのなかで物質の循環ができるしくみを工夫します。

(事例) 厨芥の堆肥化

まちでは、住居やレストランなどからたくさんの厨芥が出てきます。厨芥を堆肥化することによって、廃棄物の減量化が図れます。公園や公共施設に堆肥化装置を設置し、そこでつくられた堆肥を公園や周辺の農地で利用する、また、農地で採れた野菜を販売することを考えていけば、地域内の物質循環に貢献します。

(事例) リユース・リサイクルのしくみを工夫する

モノを無駄に捨てず、リユース・リサイクルするためのしくみをまちぐるみで工夫します。リサイクル情報誌の発行やリサイクル工房、リサイクルショップの設置、公園などでのフリーマーケットの実施など、によってモノを大切にした生活が送れるようになります。

3 安心・安全 / 安全で安心して暮らせるまち

(3-1) 歩行者が快適に安心して歩ける道路づくり

3-1-1) 歩行者と自動車が共存できる工夫をおこなう

主要道路では歩車分離を図る、ゆったりとした歩道をとる、など、歩行者の安全に十分に配慮し、歩行者と自動車が共存できる道路づくりをおこないます。

(事例) 車のスピードを抑える工夫

イメージハンプなど車道の舗装を工夫することによって、自動車のスピードを抑えることができます。

(事例) 歩行者優先の道路づくり

自動車と人が同じ空間に存在するとき、物理的にも心理的にも人は自動車に負けてしまいます。だからこそ、道路づくりでは歩行者に十分に配慮することが必要になります。とくに、主要道路では、歩車の分離をきちんとおこなうことが大切です。また、歩道だけでなく公園の園路、建物内通路を有機的につないだ歩行者系の通路ネットワークをつくりだすことで、ネットワークとして歩車分離を図ることもできます。

(3-2) 災害に強いまちづくり

3-2-1) 壊れにくい施設づくりをおこなう

強度を十分にとり地震や台風の際にもつぶれにくく、また、耐火性能にも配慮し火災にも強い施設づくりをおこないます。

(事例) 耐震構造・免震構造を採用する

阪神淡路大震災の教訓から、振動に耐えることができる耐震構造や振動を抑える免震構造を取り入れる建物が多くなりました。このまちでつくられる施設にもこれらを積極的に採用するとともに、年月を経ても維持管理を徹底させていきます。

(事例) 延焼を防ぐ

建物の壁などに耐火性能の高い材料を採用したり、敷地内に緑を植えることで、火災時の延焼を防ぐ工夫をします。

3-2-2) 避難しやすい環境づくりをおこなう

災害発生時に避難しやすく、また、生活支援が容易におこなえるよう、日常から工夫をおこないます。

(事例) 避難場所を確保するとともに、避難路をわかりやすく使いやすいものにする

適当な広さをもつ公園や広場をまちの随所に確保し、災害発生時には容易に利用できるようにすることが大切です。また、避難場所や避難経路を日常的に快適で使いやすくすることによって、日頃から意識させ、いざというときにもすぐに避難できるよう

にしておくことが必要です。

(事例) 代替ルートが確保できるよう、多様な経路を確保する

ある経路や機能が使えなくなっても、代替できるしくみがあれば救援等に役立ちます。

(3-3) 犯罪の起こらないまちづくり

3-3-1) 目が行き届く環境づくりをおこなう

犯罪は誰の目も届かない死角で起こる事が多いといわれています。犯罪を起こさないようにするには、死角が生まれにくい空間配置やデザインをおこなう必要があります。また、まちなかにいつも誰かが居る、そんなまちにするために外部空間を楽しく快適にすることも犯罪防止に役立ちます。

(事例) 死角をつくらないデザイン

建物や樹木の陰、エレベーターのなか、など、人の目の届かないところで犯罪は起こりがちです。建物や植栽のデザインを工夫し死角をつくらないようにする、エレベーターは目につきやすい場所に設置しガラス窓をつける、などのデザインの工夫をおこないます。

(事例) 敷際をオープンにする

建物では、道路に面した1階の部分をガラス張りにしたりオープンにすることによって、建物内部にいる人々の視線が道路に行き届くとともに、建物内で行なわれている活動の活気が外部空間へ伝えることができます。

3-3-2) 夜も適度に明るいまちにする

夜間は暗いところで犯罪が行なわれます。したがって、省エネルギーにも配慮しつつ、街路灯や門灯、窓明かり、ショウウインドウの明かりなどを組み合わせ、適度な明るさを保つことが必要です。

(事例) 街路灯によって照度を確保する

道路には街路灯を適切に設置し、夜間の明るさを確保します。

(事例) さまざまな明かりを活用する

街路灯だけでなく、門灯や窓・ショウウインドウの明かりなど、建物の明かりを活用することで、まちを明るく演出することができます。

4 文化 / すべての人が心ゆたかに暮らせるまち

(4-1) 市民の文化活動が活かせるまちづくり

4-1-1) 身近な文化活動の拠点をつくる

地域の人々が身近で気軽に利用できる文化活動の拠点づくりをおこないます。

(事例) 使いやすい公共施設の設置

山田駅周辺は駅前にも関わらず公共施設があまりありません。地域住民のニーズを取り入れ、使いやすい公共施設づくりを協働でおこないます。

(事例) 管理運営を市民がおこなう

みんなでつくった公共施設をみんなで管理運営することができれば、さらに使いやすくなるとともに、愛着も湧いてきて大切にすることでしょう。

4-1-2) 文化活動の成果が発表できる施設づくりをおこなう

商業施設や業務施設、集合住宅などにも、市民文化活動の成果が発表できる空間づくりやしかけづくりを工夫します

(事例) 市民活動のスペースを確保する

商業施設などを設計する際には、当初から地域住民の人々がいろいろなかたちで利用できるように配慮しておきます。たとえば、玄関ホールをギャラリーとして利用したり、壁面にコミュニティ・ボードを設置するなど、さまざまな活用方法が考えられます。

(事例) 会合スペースなどを開放する

地域内に立地する事業所や商業施設、集合住宅のなかにも、会議室など会合スペースがあります。これらを地域の人々が気軽に利用することができるようにすることで、会合スペースの有効活用ができるとともに、企業等の地域貢献が図れます。

(4-2) 地域の教育文化施設と連携したまちづくり

4-2-1) 大学や研究施設との連携を考える

山田駅周辺にある大学や研究施設と連携したまちづくりを工夫します。

(事例) 大学や研究施設スタッフによる公開講座の開催

大学や研究施設に所属するスタッフが駅前の施設で公開講座が開けるよう、スペースを確保するとともに、連携のしくみづくりをおこないます。

(事例) 大学や研究施設と連携したビジネスの拠点づくり

大学や研究施設と共同研究ができる立地条件のメリットを活かし、事業・研究スペースをつくっていきます。また、大学等のサテライト教室を立地させることも可能です。

(4-3) 文化の香るデザインの工夫

4-3-1) 秩序ある景観をつくりだす

文化の香るまちづくりの一環として、秩序だった美しい景観づくりをおこないます。

(事例) 景観づくりのルール化

まちに立地する施設が個々ばらばらにデザインされるとまとまりのないものになりがちです。一定の景観づくりのルールを定めることで、秩序ある景観づくりが可能になります。

(事例) グレードの高い公共空間づくり

道路や公園、駅前広場など、公共空間の質は、まちの雰囲気には大きな影響を与えます。まちの顔にふさわしい質感のある空間デザインを、それぞれの空間の整合を図りつつ施していきます。

5 利便性 / 楽しく活気のあるまち

(5-1) 魅力ある施設づくり

5-1-1) グレードの高い商業施設づくりをおこなう

安ければよい、という発想ではなく、いいものを扱う小売店や質の高い個性的な商業施設を立地させ、魅力ある商業空間をつくりだします。

(事例) 個性的な店が立地する

おいしい飲食店、おしゃれな衣料品店、こだわりの店、など、個性的で魅力ある店が集まることで、まち全体のグレードも高まります。

(事例) 暖かな接客

商業施設の魅力は、取り扱う商品だけでなく、店の人々の人間的魅力も大きいものです。暖かな接客態度は人の気持ちをやさしくしてくれます。

5-1-2) 歩いて楽しくなる空間づくりをおこなう

建物の低層部や敷地の外構空間を楽しくしたり、歩道と一体的にデザインすることで楽しい歩行者空間をつくりだします。

(事例) 絵になるショウウィンドウやショップフロント

店舗デザインを楽しく魅力的にすることで歩く人々を快適にさせます。ショウウィンドウや店先のデザインを工夫すること、歩道から店内の様子が眺められるようにすること、などによって、賑わいが歩道にも染み出し、楽しい空間ができあがります。

(事例) カフェテラスをつくる

店先にカフェテラスがあることによって、店内と歩道につながりができ、店の賑わいと歩道の賑わいにも一体感ができます。また、カフェテラスでくつろぐ人々の風景そのものが絵になります。

5-1-3) 文化あふれる商業空間づくりをおこなう

ギャラリーや書店、画材店、花屋など文化の感じられる店舗を配置し、文化あふれる空間を生み出していきます。

(事例) 文化関連の店舗を立地させる

ギャラリーをはじめとして文化に関連した店舗が成立するまちには、そこに暮らす人々の文化への関心が高いところです。地域の人々の文化的な生活を反映した文化あふれる商業空間づくりをおこないます。

(事例) 文化の感じられる商業デザイン

業種業態だけでなく店舗のデザインにも文化の感じられるデザインを施します。インテリアにこだわったおしゃれなカフェなどがその典型例です。

(5-2) 地域の人々の生活を支える施設づくり

5-2-1) 生活支援サービスを充実させる

地域に暮らすさまざまな人々の生活を支えるため、多様な生活支援サービスをまちなかにつくりだします。

(事例) 公益サービスを充実させる

郵便局や銀行、交番、保育施設など生活に不可欠な公益サービスを充実させることで地域で便利で快適な生活が送れるようになります。

(事例) コミュニティ・ビジネスの展開

地域の生活支援サービスは事業としての可能性もあります。地域に貢献するいわゆるコミュニティ・ビジネスが展開できるよう行政などをはじめとしてさまざまな支援施策が準備されることで、市民同士の支え合いが事業として成立します。

5-2-2) 地域の人々に親しまれ愛される商業施設をつくる

地域商業の基本は地域との共存共栄です。地域の人々に長く親しまれ、ともに支え合い成長する商業空間づくりをめざします。

(事例) 地域コミュニティに貢献する商業施設

地域で採れた農産物や名産品を取り扱ったり、地域の事業所や地域住民とさまざまな側面で連携することで地域コミュニティの一員として商売を展開することが大切です。

(事例) 地域の人が出資してつくる居酒屋

箕面市にある市民酒場「えんだいや」は市民が酒を酌み交わしまちづくりの談義をするために自分たちが出資してつくった居酒屋です。みんなで作ったものはみんなで支えていく、そんな姿勢が大切です。

6 周辺との調和 / 地域と調和し、地域に貢献するまち

(6-1) 地域の文化を大切にしたまちづくり

6-1-1) 地域特性を活かしたまちづくりをおこなう

地域がもっている風土、歴史・文化、産業を活かし、地域性を大切にしたまちづくりをおこないます。

(事例) 山田集落でみられるデザイン要素を新しいデザインに活かす

山田集落の空間構成、建物デザインなどの集落デザインを調べると、この地域で受け継がれてきたデザインの特徴が見えてきます。これを新しいまちや建物のデザインにも活かすことで地域性の継承が図れます。

(事例) 竹林のイメージを継承する

山田地域の景観的特徴のひとつに竹林の風景があります。地域の原風景を継承するためにも、竹林のイメージを活かしたデザインを工夫します。

(6-2) 周辺景観になじむ施設づくり

6-2-1) 人間サイズのまちづくりをおこなう

住宅が多いこの地域では、ことのほか人間の尺度になじんだまちづくり、デザインを工夫することが大切です。

(事例) 長大で単調なデザインを避ける

長大で単調なデザインは人間のスケールになじまず退屈なものです。分節化を図るなど、建物や擁壁などのデザインを工夫して、人間の尺度に合わせたデザインを施します。

(事例) 圧迫感を感じさせないデザイン

周囲にくらべて高すぎる建物や道路際いっぱいまで迫った建物は圧迫感を感じさせてしまいます。高さを周辺の建物に合わせたり、道路からセットバックさせるなど、圧迫感を感じさせない工夫が必要です。

まちづくりチェックシート

福祉	すべての人にやさしいまち	ユニバーサルデザインを工夫する	施設にユニバーサルデザインを施す まち全体をスムーズに移動できるようにする
		地域で自立した生活が送れるようにする	支え合って暮らせる住宅をつくる 地域でみんなが働ける場をつくる
環境		多様な人々が個性を認め合いまじりあって暮らす	多様な暮らし方ができる住宅づくりをおこなう
		地域互助のしくみを取り入れる	生活支援サービスを充実させる
		うるおいのある地域をつくる	緑をゆたかに 水を取り入れたデザインを施す
		良好な住環境を保つ	静寂さを保つ工夫をおこなう 違法駐車をさせないデザインを工夫する
安心・安全	環境にやさしいまち	多様な生き物が暮らせる環境をつくる	生き物が棲息できるデザインを工夫する 多様な環境を生み出す
		環境負荷を減らすまちづくり・施設づくり	自動車に頼らないまちづくりをおこなう エネルギー負荷を低減させる 循環型のまちづくりをおこなう
		歩行者が快適に安心して歩ける道路づくり	歩行者と自動車共存できる工夫をおこなう
	安全で安心して暮らせるまち	災害に強いまちづくり	地震などでも壊れにくい施設づくりをおこなう 避難しやすい環境づくりをおこなう
文化		犯罪の起こらないまちづくり	目が行き届く環境づくりをおこなう 夜も適度に明るいまちにする
		市民の文化活動が活かせるまちづくり	身近な文化活動の拠点をつくる 文化活動の成果が発表できる施設づくりをおこなう
	すべての人が心ゆたかに暮らせるまち	地域の教育文化施設と連携したまちづくり	大学や研究施設との連携を考える
		文化の香るデザインの工夫	秩序ある景観をつくりだす
利便性	楽しく活気のあるまち	魅力ある施設づくり	グレードの高い商業施設づくりをおこなう 歩いて楽しくなる空間づくりをおこなう 文化あふれる商業空間づくりをおこなう
		地域の人々の生活を支える施設づくり	生活支援サービスを充実させる 地域の人人々に親しまれ愛される商業施設をつくる
調和の辺	地域と調和し、地域に貢献するまち	地域の文化を大切にしたまちづくり	地域特性を活かしたまちづくりをおこなう
	周辺景観になじむ施設づくり	周辺景観になじむ施設づくり	人間サイズのまちづくりをおこなう