

マンガ・まちづくり活動ハンドブック



# まちづくりのいろは



豊中市

第1章 法律等に基づくルール

1. 都市計画・用途地域 \_\_\_\_\_ 3
2. 建蔽率・容積率 \_\_\_\_\_ 7
3. 高度地区・外壁後退・建築物の高さの限度 — 9
4. 防火地域と準防火地域・地区計画・風致地区 — 11
5. 都市景観 \_\_\_\_\_ 13

第2章 みんなでつくるまちのルール

1. 地区計画 \_\_\_\_\_ 15
2. 都市景観形成推進地区（景観計画） \_\_\_\_\_ 17
3. 地区計画・都市景観形成推進地区ができるまで 20

岡マチコちゃんと学ぼう！  
まちづくりのいろは

登場人物  
岡ファミリー

マチコちゃんのママ  
岡 フタバ  
おっとりしていて  
マイペース。

マチコちゃん  
岡 マチコ  
小学5年生ながら  
しっかり者。まちづくり  
にとっても詳しい。

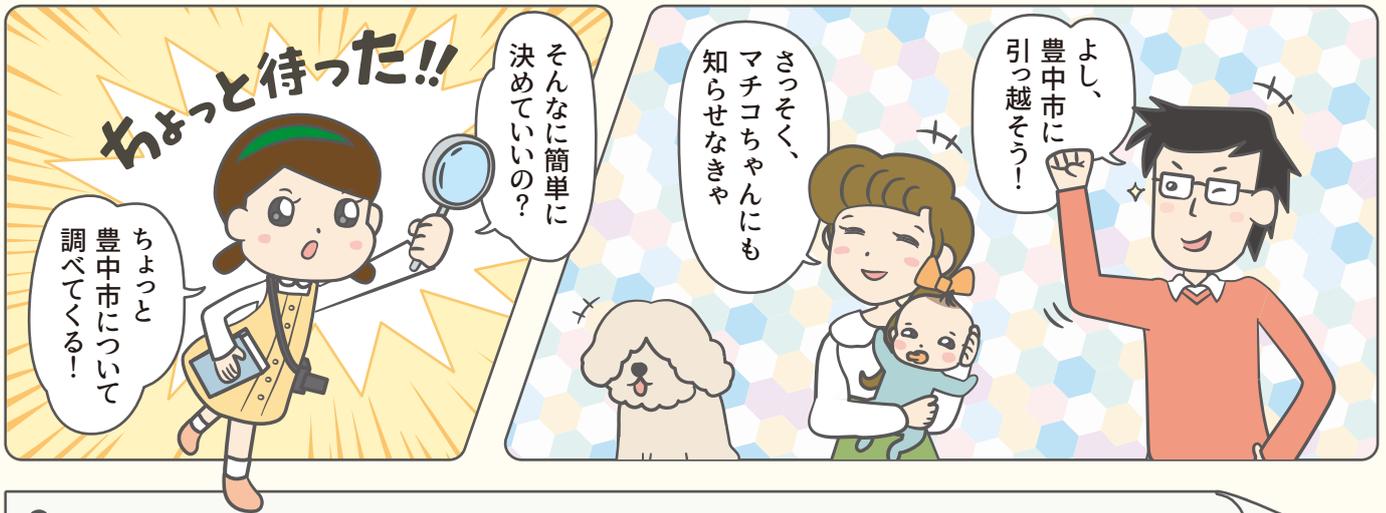
マチコちゃんのパパ  
岡 ショウジ  
一家のまとめ役。  
アイデアマンだが  
思わぬ方向に行く  
ことも。

マチコちゃんの弟  
岡 ホタル  
生後8ヵ月。乗り物  
好きで、特に飛行機  
が大好き。

マチコちゃんちの犬  
ソラ  
公園でマチコちゃん  
とお散歩するのが  
大好き。

引越し先は豊中市?!





●●● 豊中市のあらまし ●●●



大阪府の北摂エリアに位置する豊中市は、古くから能勢街道沿いの集落を中心とする近郊農村として発展してきました。

明治43年(1910年)梅田駅-宝塚駅、石橋駅-箕面駅に、箕面有馬電気軌道(現阪急電鉄宝塚線)が開通し、戦前にはすでに郊外住宅地となりました。しかし、この段階では近郊農村としての特徴が強く、その後、昭和37年(1962年)千里ニュータウンのまちびらき、昭和45年(1970年)「日本万国博覧会」の開催によって、北大阪急行電鉄や幹線道路がつくられ、全市的に急速な市街化が進みました。今では、大阪市近郊の住宅都市として成熟段階を迎えています。

●●● 豊中市の魅力・特徴 ●●●



**救合力世界一**

救命講習修了者・救急隊・救急救命士数の面積割合が全国トップレベル



**高校スポーツ発祥の地**

夏の全国高校野球大会の前身である野球大会が豊中グラウンドで初めて開催



**音楽あふれるまち**

ワークショップや音楽会など約60イベントが開催される「とよなか音楽月間」を展開



写真「とよなか百景」

**良好な住環境**

全国的な人口減少の中「住みよいまち」として選ばれ人口は微増傾向に



写真「とよなか百景」

**ハイモビリティ都市**

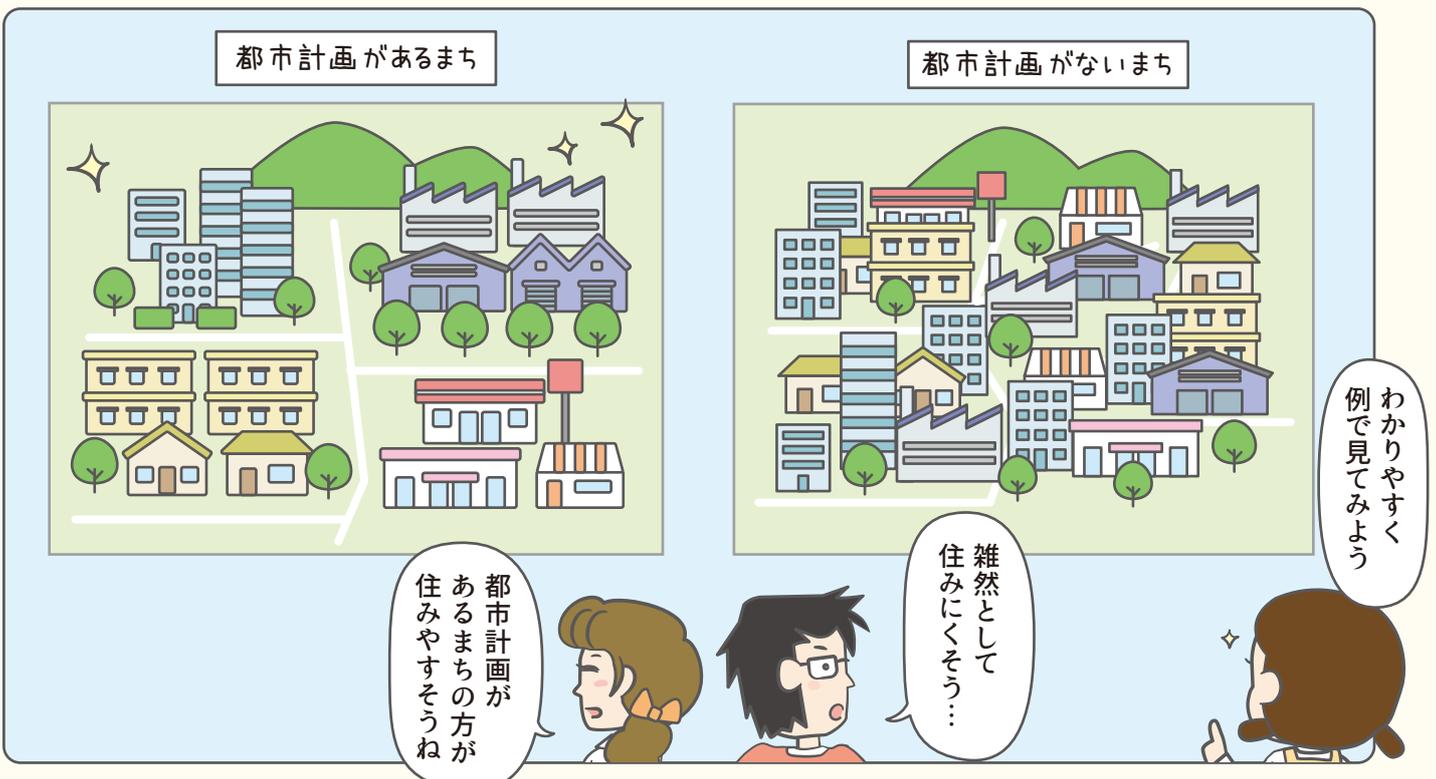
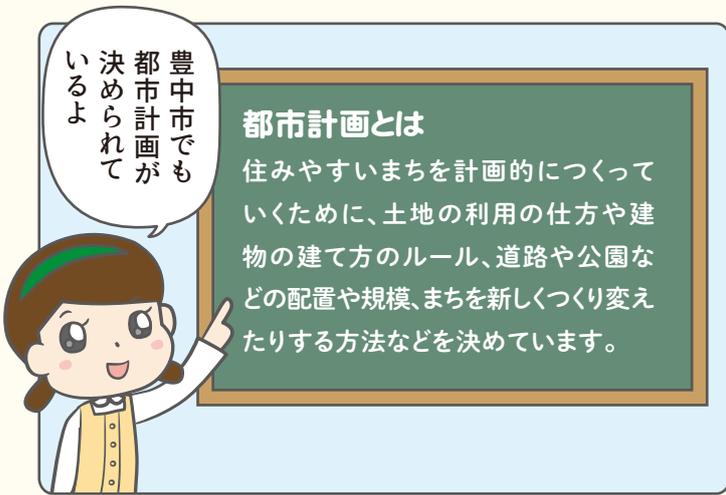
空路・鉄道網・道路網がすべてそろい、全国主要都市に3時間以内で到着可能な抜群の広域アクセス



いろいろ調べてきたよ



1. 都市計画・用途地域



### 用途地域とは？

どこにどんな建物をどれくらいの大き  
さで建てられるかを定めたものです。

この区域では  
将来あるべき土地利用の  
実現をする手段として  
用途地域が決まっているよ

### 都市計画区域

都市計画の  
対象となる場所を  
都市計画区域というよ

用途が違う  
建物が  
混在すると、  
不便な場合が  
あるよね

静かで暮らしやすい



住居系

買い物客が集まりやすい



商業系

仕事がスムーズ



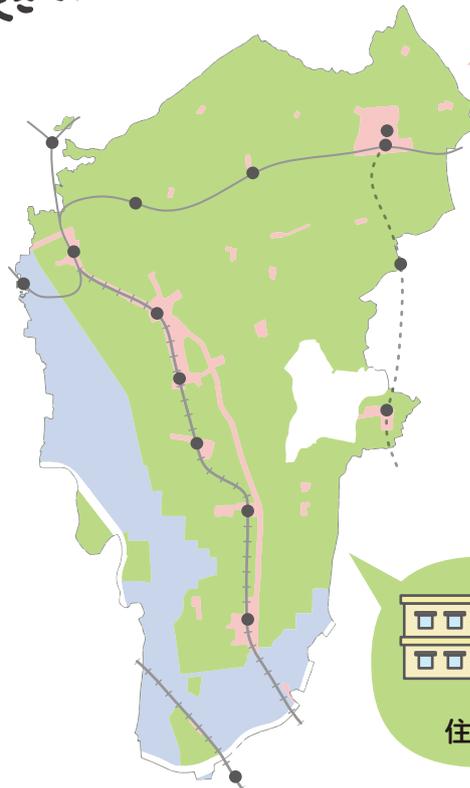
工業系

あらかじめ地域別に  
建て分けることで  
用途に合った環境が  
守られ、合理的に  
生活や仕事ができるよ

## 用途地域は大きく分けて3種類！



これは大きく分けた  
豊中市の用途地域だよ



へえーっ



分けられていたなんて  
知らなかった…

さらに詳しく  
説明するね！

豊中市では7種類

## 住居系用途地域



### 第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。



### 第二種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、床面積150㎡までの一定のお店などが建てられます。



### 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。病院、大学、床面積500㎡までの一定のお店などが建てられます。



### 第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、床面積1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。



### 第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。事務所、ホテル、床面積3,000㎡までの一定の店舗などは建てられます。



### 第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。



### 準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

工業系、商業系、住居系の順に建築可能な建物がしぼられていくよ



2種類

## 商業系用途地域



### 近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、一定の小規模の工場も建てられます。



### 商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や一定の小規模の工場も建てられます。

豊中市では2種類

## 工業系用途地域



### 準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場を除き、ほとんど建てられます。



### 工業地域

どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられません。学校、病院、ホテルなどは建てられません。

全13種類のうち

# 豊中市にある用途地域は11種類!

住居系の用途地域が多いね

パプー



石橋阪大前駅

千里中央駅

大阪モノレール

少路駅

柴原阪大前駅

蛍池駅

桃山台駅

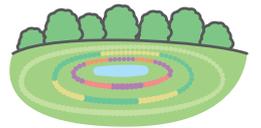
大阪空港駅



豊中駅

北大阪急行電鉄

円形花壇



岡町駅

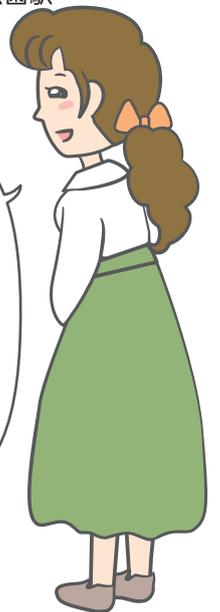
服部緑地

緑地公園駅

曽根駅

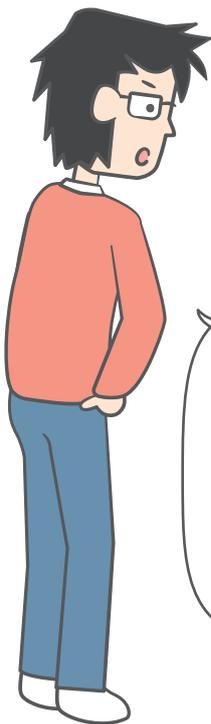
服部天神駅

商業系の用途地域は駅と沿道沿いにあるのね  
わかりやすい!



庄内駅

工業系の用途地域は西側と南側に固まっているんだね



阪急電鉄宝塚線

阪急電鉄神戸線

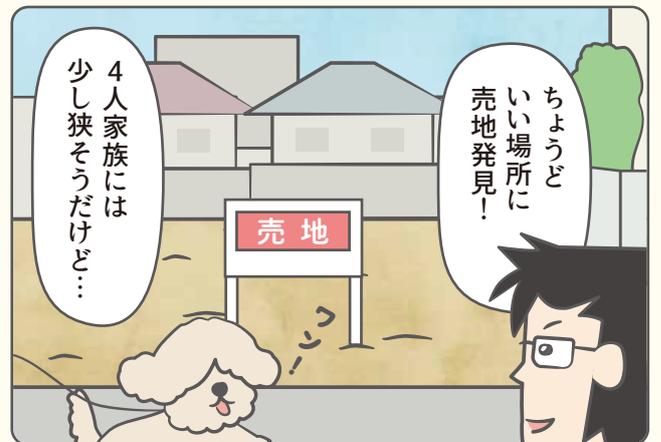
神崎川駅

ワン!



用途地域があることでそれぞれの環境が守られるんだね

## 2. 建蔽率・容積率



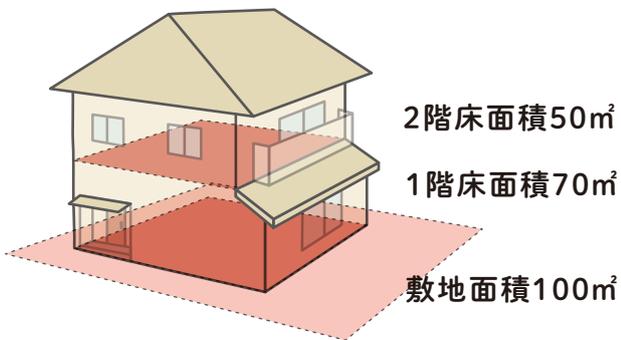


**容積率とは**  
敷地面積に対する  
延べ面積\*2の割合のことです。

\*2 延べ面積…建物の各階の床面積を合計した面積

容積率120%の場合  
敷地面積100㎡×120%=120㎡

延べ面積120㎡まで建築可能

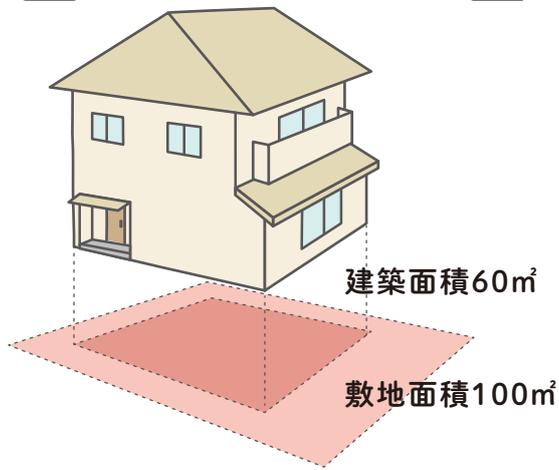


**建蔽率とは**  
敷地面積に対する  
建築面積\*1の割合のことです。

\*1 建築面積…建物を真上から見た時の面積

建蔽率60%の場合  
敷地面積100㎡×60%=60㎡

建築面積60㎡まで建築可能

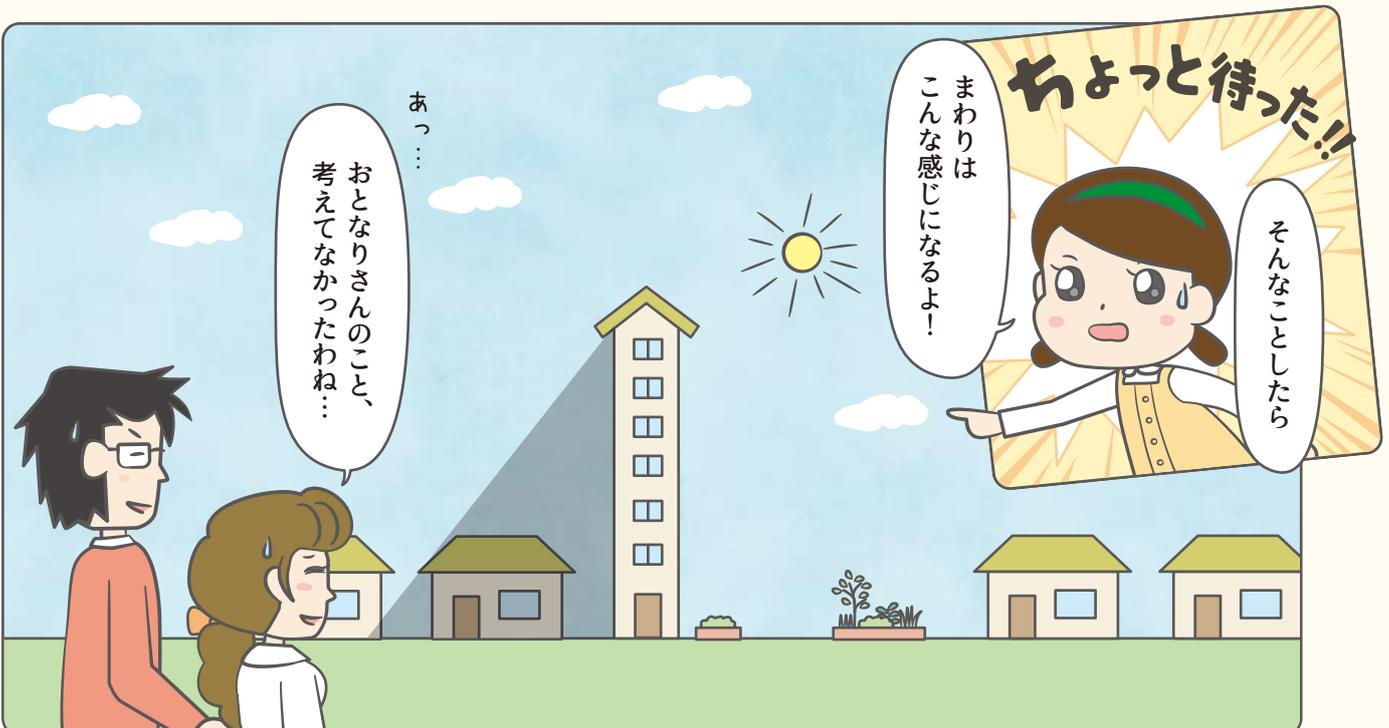


	用途地域		
	住居系	商業系	工業系
建蔽率	40% 60%	80%	60%
容積率	80%	200%	200% 300%
	150%	300%	
	200%	400%	
	300%	500%	
		600%	

注) 建蔽率・容積率は建築基準法のほか他法令によって定められています。



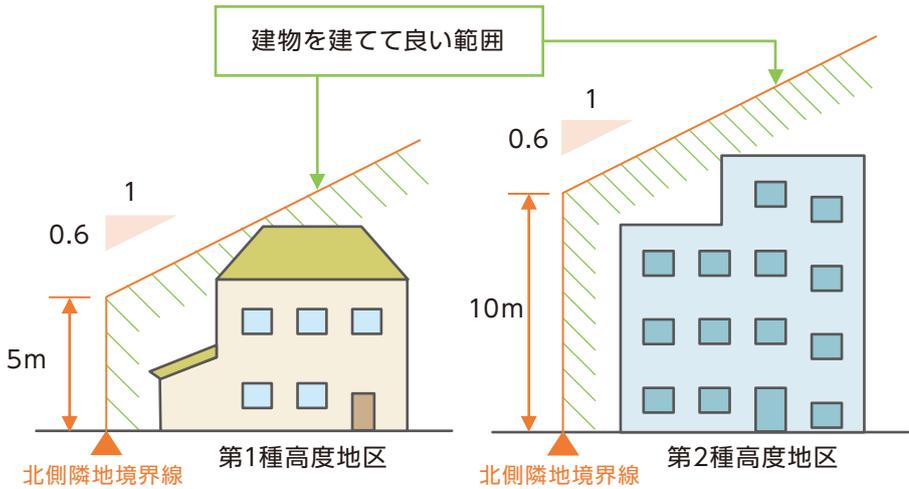
### 3. 高度地区・外壁後退・建築物の高さの限度



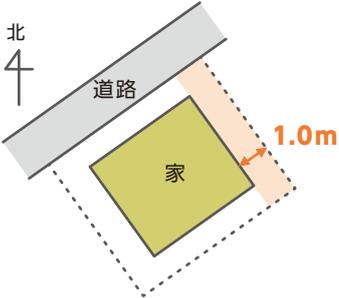


**高度地区とは**  
 用途地域内において市街地の環境を維持し、また土地利用の増進をはかるため建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

豊中市では主に住居系の用途地域で高さを制限できる高度地区が定められているよ

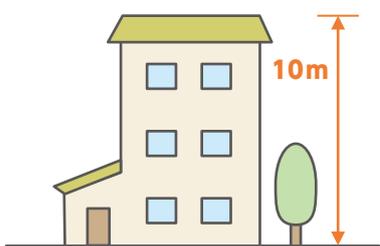


**外壁後退とは**  
 隣地や道路との境界線から一定の距離をあけて建物を建てる決まりのことです。



第一種・第二種低層住居専用地域(容積率80%・建蔽率40%)では、外壁後退を定めています。(千里ニュータウン地区では全周1.5m、それ以外の地区では、道路に接する部分を除いて北側隣地境界線から1m)

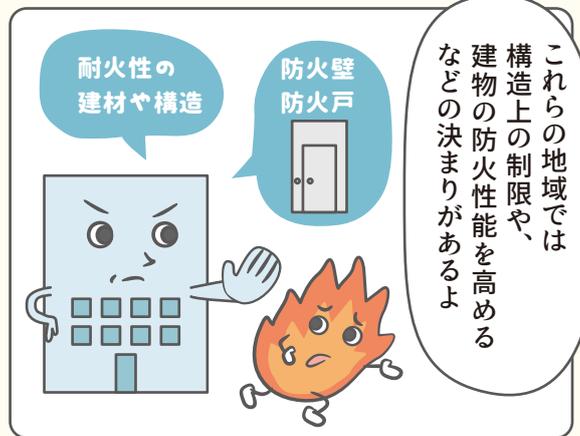
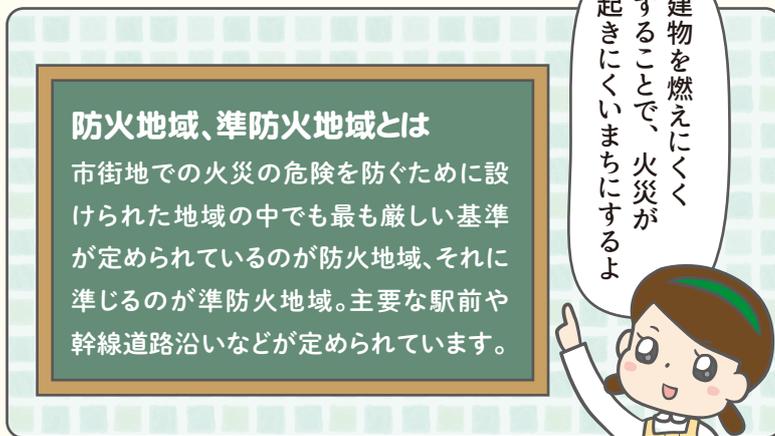
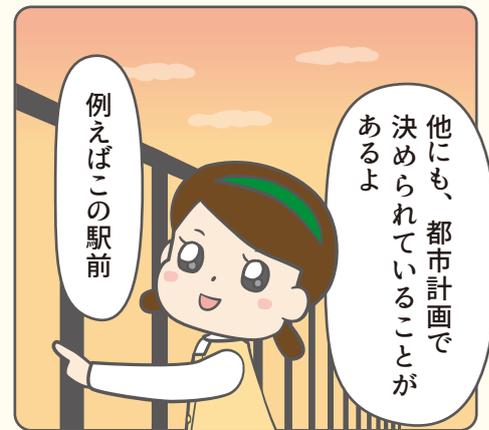
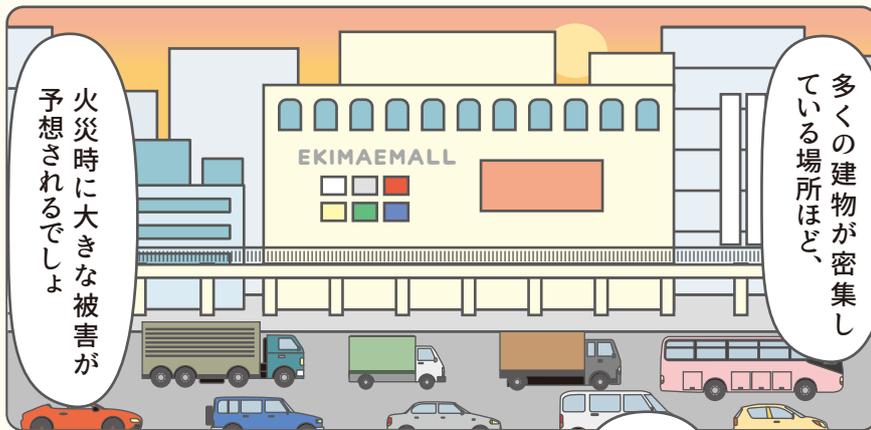
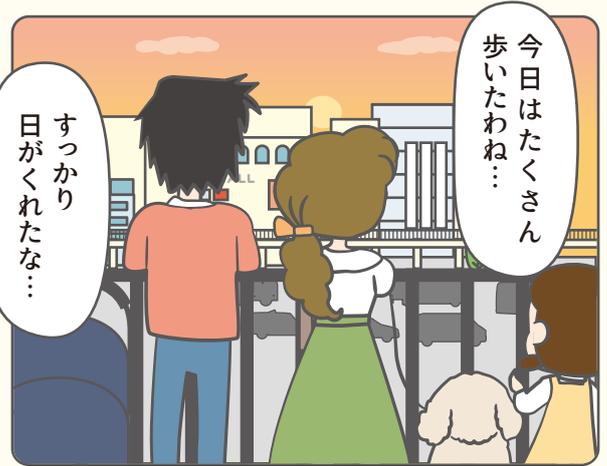
**建築物の高さの限度**  
 日照の確保などを目的に高さの最高限度を設けています。



第一種・第二種低層住居専用地域は建築物の高さの限度を10mと定めています。



## 4. 防火地域と準防火地域・地区計画・風致地区



**アキコちゃんメモ**

こんな基準もあるよ

**最小敷地面積**

建物の密集化を抑制し、良好な住環境を守るために、用途地域ごとに最小敷地面積を指導しています。

あたらなこうめるめらんにないだね

密集 しすぎ...

用途地域	一区画あたりの敷地面積
第一種低層住居専用地域 (建蔽率40%) 第二種低層住居専用地域	120㎡以上
第一種低層住居専用地域 (建蔽率60%)	100㎡以上
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	80㎡以上
第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域 準工業地域・工業地域	65㎡以上
近隣商業地域・商業地域	50㎡以上

注) 最小敷地面積の基準を別途定めている地域もあります。

## 豊中市の地区計画

市内には25カ所の地区計画があります

PICK UP!

庄内・豊南町地区  
防災街区整備地区計画

新しく建てる時は燃えにくい建物にするよう、地区計画で定めています。



## 地区計画とは

一定の範囲で地域にあった細やかな土地利用のルールを定める地区です。

地域の特徴に合わせて建物の使い方や高さなどが決められているよ

ほかにもその地域の独自のルールを設ける地区計画もあるよ



## 風致地区とは

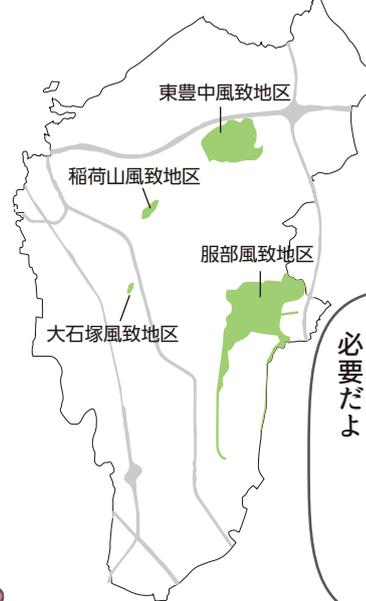
風致\*に富んだ良好な都市景観の維持に影響があると考えられる、建築物の建築や樹木の伐採など、一定の行為に対して制限がある地区です。

\*風致…おもむき、あじわい、風趣(ふうしゆ)の意味



だから緑豊かな風景がずっと続いてきたんだね

## 豊中市の風致地区



住環境だけじゃないよ  
美しい自然や歴史ある場所など、趣きある風景を保つための地区もあるよ

これらの地域では、建物等の建築や樹木の伐採などに許可が必要だよ



土地も決まったし、ルールも学んだし、帰ったらさっそく家のデザインを考えよう!

楽しみだね!

やっぱり豊中市で土地を探してよかったわ!

全国一律ではなくオリジナルのルールを設けているんだね

# 5. 都市景観

この家、まわりの都市景観と全くなじんでないよ!!

なんとか上手くまとまったわ

——じゃあ、意見を合わせてこんな感じ??

憧れのマイホーム

どんなデザインがいいかな

お城みたいな家に住んでみたい

ロボットみたいな家、憧れるなあ

飛行機が見える展望台がほしい!

エレベーターに乗ってみたい!

高さ11mの展望台!

4階建て

エレベーター設置!

わおと待った!!

都市景観とは

“都市”は「まち」、「景観」は「風景、外観、けしき、ながめ」を表す言葉で、言い換えると“都市景観”は「まちの風景」という意味。

閑静な住宅街やにぎやかな商業地、緑豊かなまちなみなど、まちのイメージを含めた都市環境を表す言葉です。

まちのイメージをつくるために、都市景観はとっても大切な要素なんだよ!

都市景観?

都市景観を構成するものには、こんなものがあるよ

自然

家々

ビルや店舗など

すてきな景観のなかに、この家が突然建ったら...

落ち着かない!

落ち着いたまちなみが台無しね...

毎日過ごす場所だから、景観って大切だね

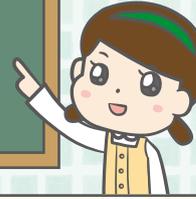
だから、豊中市には市全域に都市景観に関する決まりがあるよ

そうなんだ、  
具体的には  
どんなもの  
があるの？



### 豊中市の景観形成基準(景観法)とは

調和のとれた良好な都市景観の形成を目的として、  
大規模建築物や大規模工作物等の配置や規模、  
形態、色彩、その他意匠などについて定めた基準。

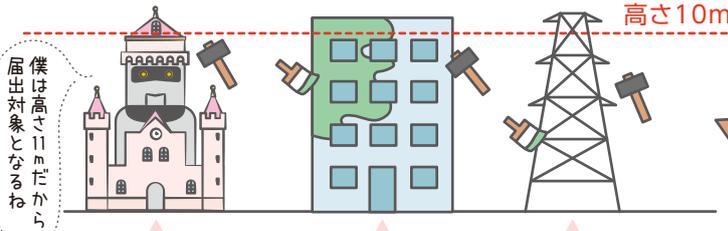


建物の色彩や外構、  
広告物などに基準を  
設けて、地域全体として  
調和のとれたまちなみを  
めざしているよ

高さ10mを超える、または  
建築面積が1,000㎡を超える建築物

高さ10mを  
超える工作物

1,000㎡以上の  
規模の土地



僕は高で11mだから  
届出対象となるね

新築・増築・改築・移転  
大規模の修繕及び模様替・外観の色彩の過半の変更

開発行為

大きな建物等の建築や  
広い土地の開発をする場合は  
必ず市に景観の届出を  
しないといけないよ



これは  
やり直しだね...

ワン!



つづく

より良い都市景観を  
つくるために、景観  
形成基準はきちんと  
知っておかないと!



うん  
うん

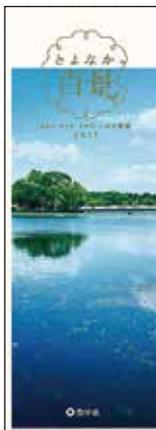
周囲のまちなみを  
把握し、調和していく  
ことで、まちの風景が  
豊かなものにな  
っていくんだね



豊中市はみんなに愛される“都市景観”を大切にしています

「とよなか百景」-まもり・つくり・そだて・いかす景観-

「渡場のクスノキ」(豊南町東3丁目)



豊中市の  
魅力的な景観を  
100カ所集めました

市ホームページ  
からもご覧  
いただけます。



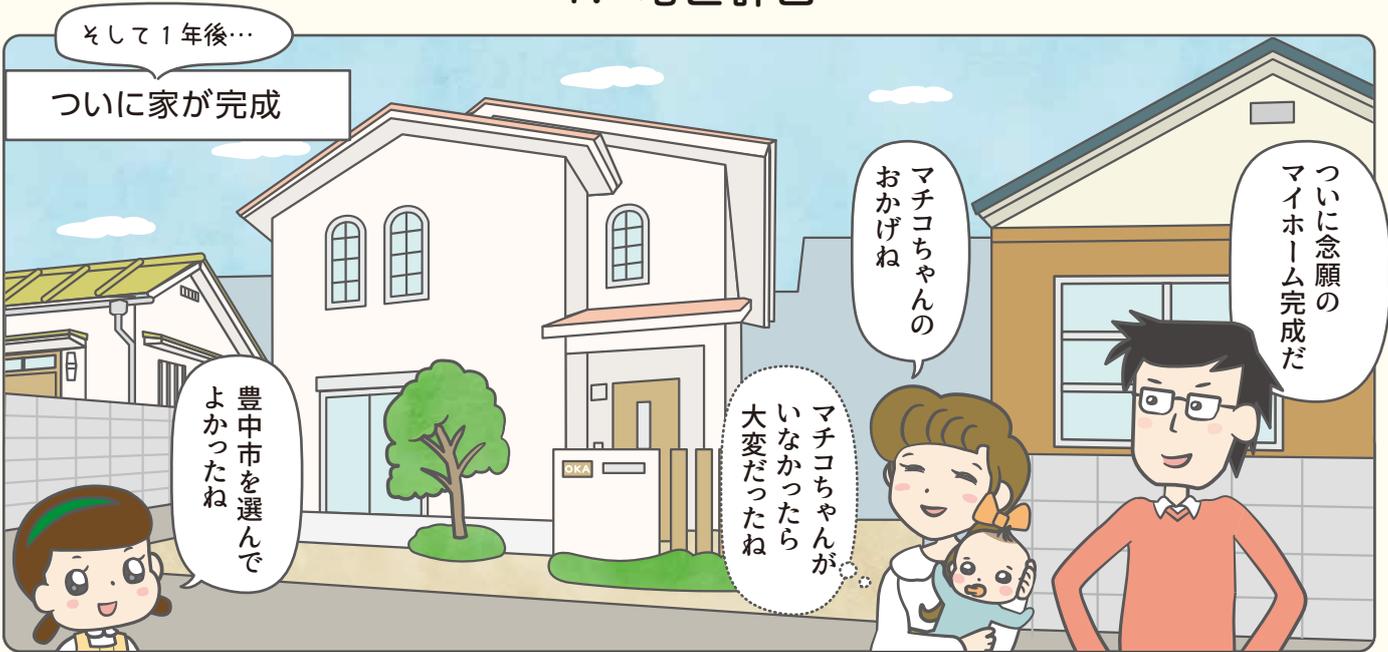
市民のみなさんから募集した景観を「響きあう景観」「潤いあふれる景観」「趣のある景観」「心ふれあう景観」の4つのカテゴリに分けて紹介しています。



都市景観形成建築物等  
(市都市景観条例)  
指定第3号  
都市景観形成物件(樹木)  
令和2年(2020年)9月10日指定

明治末期まで神崎川の高川河口あたりで運行されていた「目いぼの渡し(小曾根の渡し)」の渡し場からほどなく近いところにあり、当時は遠方から来る舟や神崎川を渡る人々の目印となっていました。現在もその高く立派な樹容は地域のランドマークとして親しまれていることから、令和2年9月10日に都市景観形成建築物等指定第3号(樹木)として指定しました。

1. 地区計画



## 地域のみんでつくる地区計画とは

地域の特徴をふまえ、めざすべき将来像の実現に向けて、土地・建物所有者の多数(おおむね8割)の合意による申し出により、都市計画に位置づける地区のことです。



豊中市では  
地域のみんで  
地区計画を  
つくることも  
できるのよ!

隣地から外壁の  
後退距離を定めます

豊中市にて

地区の申し出により決定した  
地区計画のルールの種類

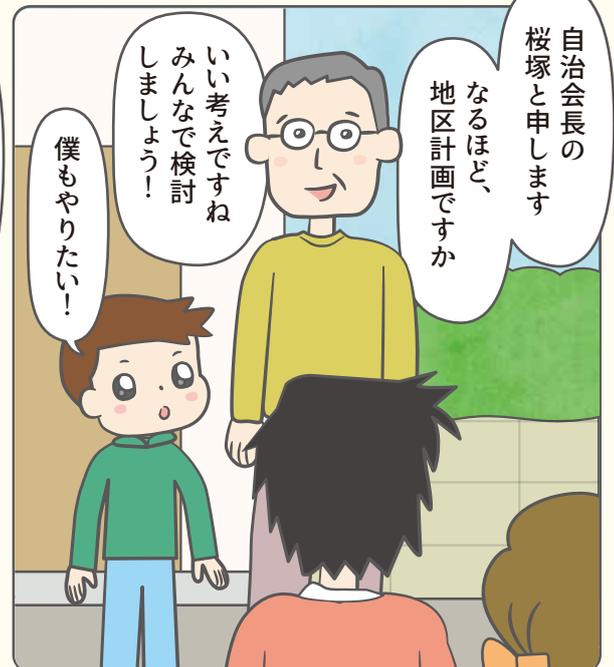
検討する際は都市計画課までご相談ください

建物の高さを  
定めます

敷地の最低面積を  
定めます

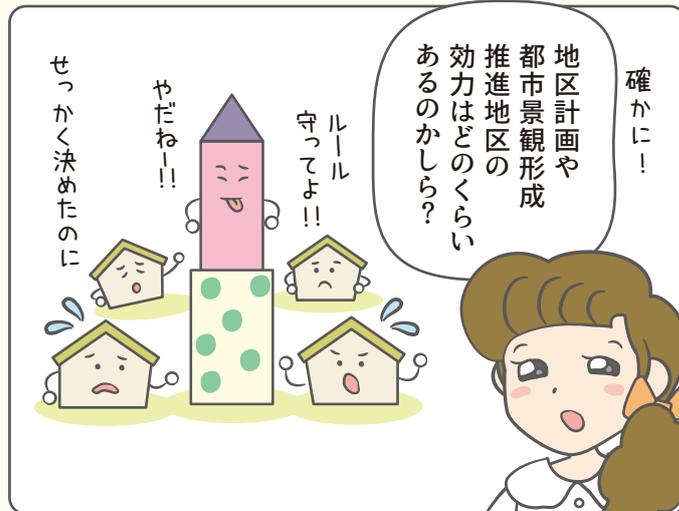
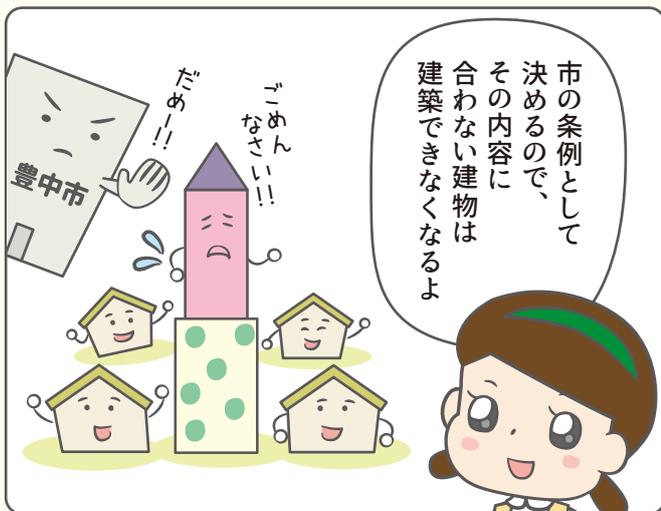
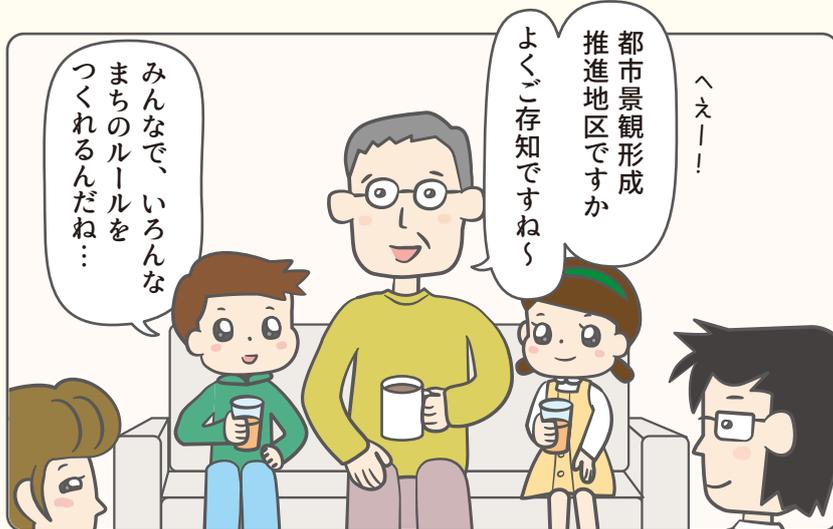
建物の使い方(用途)  
を定めます

住環境だけでなく、  
いろんな視点から  
まちのルールを  
考えることも  
できるよ



## 2. 都市景観形成推進地区（景観計画）





**マチコちゃんメモ**

このほかにも、地域のみなでつくるまちづくり制度があるよ♪

<p><b>① 建築協定</b></p> <p>土地・建物所有者全員の合意により、建物や土地利用のルールなどを定めます。市内に10カ所あります。</p>	<p><b>② 緑地協定</b></p> <p>土地・建物所有者全員の合意により、緑地のルールなどを定めます。市内に2カ所あります。</p>	<p><b>③ 景観形成協定</b></p> <p>住民など8割の合意により、景観形成に関するルールなどを定めます。市内に2カ所あります。</p>
--	--	---

## Step4

### 地区計画の決定・ 都市景観形成推進地区の指定

GOAL

地域に地区計画の決定・都市景観形成推進地区の指定がされるとともに条例が定められ、まちのルールとして運用されます



## Step3

### 素案決定・市への申し出と 法定手続き



申し出た地区計画案・都市景観形成推進地区案に対し、市がパブリックコメントを行うなど内容を精査し、専門家などで構成される都市計画審議会で審議します  
(都市景観形成推進地区については都市景観・屋外広告物審議会でも審議します)

		地区計画	都市景観形成推進地区
策定主体		豊中市	
根拠法令		都市計画法・建築基準法 都市緑地法・景観法	景観法・都市景観条例
合意基準		土地・建物所有者の多数（おおむね 8 割）の合意	
制限がおよぶ範囲		地区全体	
ルールの運営主体		豊中市	
ルールに違反した場合の措置		市長が変更命令 (建築条例に制限を定めていないものは勧告)	市長が勧告または変更命令 (変更命令は都市景観条例に定めた行為に限る)
有効期間		なし	
定められるルールの種類	建築物・敷地		
	建築物の用途	○	×
	建蔽率・容積率	○	×
	敷地の最低面積	○	○
	敷地分割の禁止	×	×
	建物の高さ	○	○
	建物の階数	○	×
	外壁の後退距離	○	○
	塀・垣・柵の種類など	○	○
	建築物の形態・色	○	○
	建築物の構造・材料	○	×
	緑化率	○	○
工作物	○	○	
良好な景観形成に必要なルール（木竹の伐採など）	×	○	
道路・公園などの位置づけ	○	×	

### 3. 地区計画・都市景観形成推進地区ができるまで

まちの将来像を考えながら、まちにふさわしいルール案を検討・作成し、土地・建物所有者にアンケートをとって合意形成を図ります

#### 市の支援制度

##### コンサルタント派遣

継続して技術的な支援が必要な場合にコンサルタントを市が派遣します

##### [相談業務派遣]

1回ごとの単位で派遣  
(1年以内で1地区あたり15回まで)

##### [計画業務派遣]

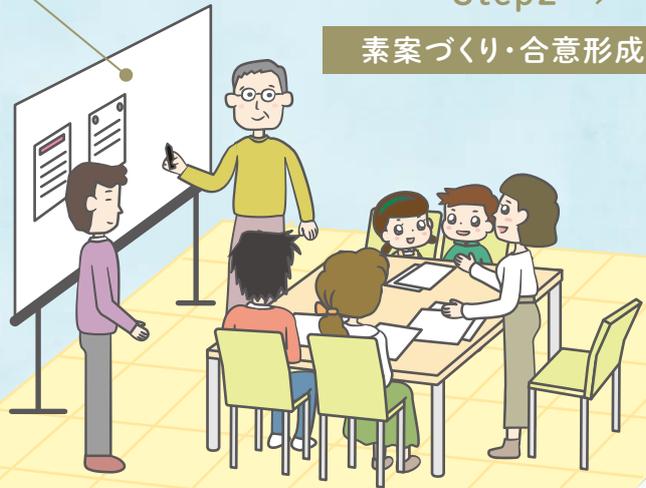
年間を通して派遣  
(2年以内で1地区あたり30回まで)

##### 活動費助成

ルールづくりに必要な活動費の3/4を市が助成します  
(5年以内で年15万円まで)

Step2 →

素案づくり・合意形成



Step1 ↗

発意・組織づくり



まちの在り方や将来像を考えるうえで、仲間と一緒にどのようなまちにしたいかを考えるために、ルールづくりを進める組織をつくります

#### 市の支援制度

##### 出前講座

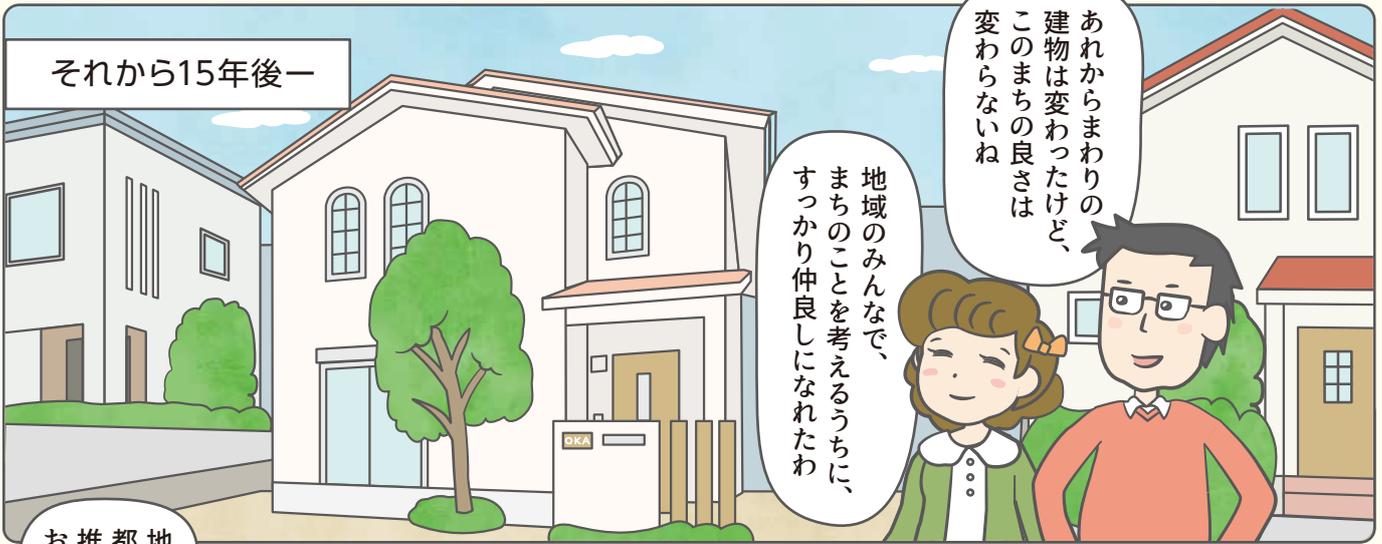
地域で開催する勉強会に市職員が伺い、まちづくりに関する制度や事例などを伝えます

##### まちづくり講座

地域で開催する勉強会にまちづくりの専門家を市が派遣します



# マチコちゃんが結婚?!



それから15年後—

あれからまわりの  
建物は変わったけど、  
このまちの良さは  
変わらないね

地域のみんなで、  
まちのことを考えるうちに、  
すっかり仲良しになれたわ



地区計画や  
都市景観形成  
推進地区の  
おかげだね

マチコが  
帰ってきたわよ  
この家も  
まちなみも  
最高!  
落ち着く!

お!  
おかえり!



マチコお帰り  
桜塚くんもいらっしやい

ただいま—

おじゃまー  
おじゃまー

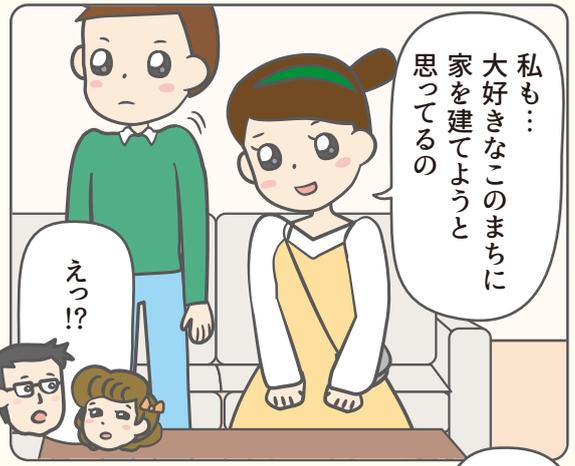
あら!?



マチコちゃんも、  
このまちも  
大切にしたいです!

私:  
桜塚さんと  
結婚します!

よろしく  
お願いします!



私も...  
大好きなこのまちに  
家を建てようと思ってるの

えっ!?



マチコちゃん一家の  
まちづくりはつづく...

すぐ近くに  
住むんだけどね...

嬉しいわ!  
でも寂しくなるわね...

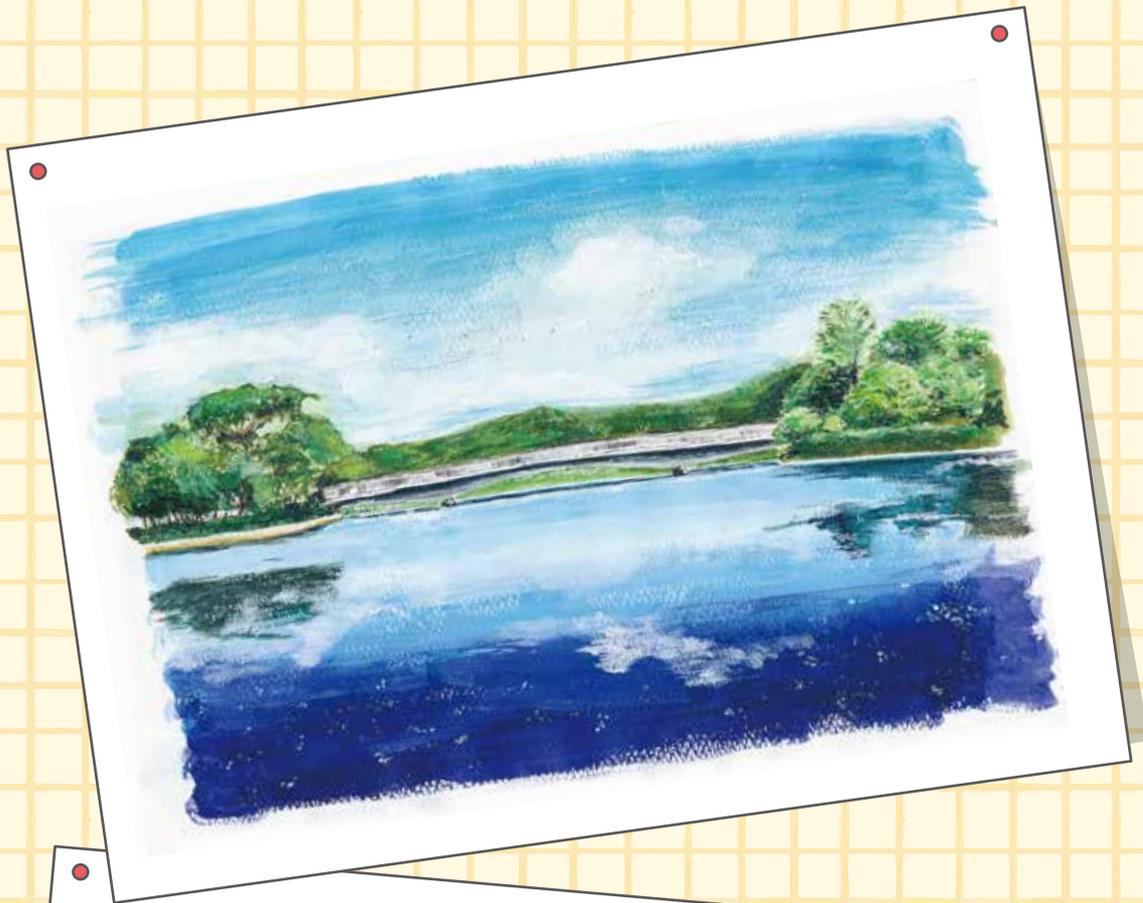
おめでとう!  
もちろん大賛成だよ!

各用途地域における住居の環境保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限 〇 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■:面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第三種中層住居専用	第四種中層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	田園住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿																
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満															非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	床面積が 150㎡ 以下		①	②	③				①					④	① 日用品店、喫茶店、理髪店、建具屋等、2階以下	
	床面積が 150㎡ を超え 500㎡ 以下			②	③				■					④	② ①に加えて物品販売店、飲食店、損保代理店、銀行支店等、2階以下	
	床面積が 500㎡ を超え 1,500㎡ 以下				③									④	③ 2階以下	
	床面積が 1,500㎡ を超え 3,000㎡ 以下													④	④ 物品販売店、飲食店除く	
	床面積が 3,000㎡ を超え 10,000㎡ 以下													④	■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ2階以下	
	床面積が 10,000㎡ を超えるもの															
事務所等	床面積が 150㎡ 以下				▲										▲ 2階以下	
	床面積が 150㎡ を超え 500㎡ 以下				▲											
	床面積が 500㎡ を超え 1,500㎡ 以下				▲											
	床面積が 1,500㎡ を超え 3,000㎡ 以下															
	床面積が 3,000㎡ を超えるもの															
ホテル、旅館						▲									▲ 3,000㎡ 以下	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場等					▲									▲ 3,000㎡ 以下	
	カラオケボックス等						▲	▲					▲	▲	▲ 10,000㎡ 以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲					▲		▲ 10,000㎡ 以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲							▲ 客室 200㎡ 未満	
	キャバレー、個室付浴場等											▲			▲ 個室付浴場等除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校等												▲	▲	▲ 幼保連携型認定こども園除く	
	大学、高等専門学校、専修学校等															
	図書館等															
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等															
	神社、寺院、教会等															
	病院															
	公衆浴場、診療所、保育所等															
	老人ホーム、福祉ホーム等															
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲							▲						▲ 600㎡ 以下
	自動車教習所						▲									▲ 3,000㎡ 以下
単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲									▲ 300㎡ 以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫、①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③			①						① 600㎡ 以下 1階以下 ② 3,000㎡ 以下 2階以下 ③ 2階以下	
倉庫業倉庫																
自家用倉庫				①	②				■						① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡ 以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	
畜舎(15㎡を超えるもの)					▲										▲ 3,000㎡ 以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、家具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50㎡ 以下		▲	▲	▲					▲						▲ 2階以下 原動機制限有	
危険性及環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場						①	①	①	■	②	②				作業場床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 作業内容、原動機制限有	
危険性及環境を悪化させる恐れが少ない工場										②	②				■ 農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る	
危険性及環境を悪化させる恐れがやや多い工場																
危険性及環境を著しく悪化させる恐れがある工場																
自動車修理工場						①	①	②		③	③				作業場床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機制限有	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②									① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下	
	量が少ない施設															
	量がやや多い施設															
	量が多い施設															
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

\*この表は建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について記載したものではありません。

\*豊中市には、田園住居地域と工業専用地域を除いた11種類の用途地域があります。



マンガ・まちづくり活動ハンドブック  
岡マチコちゃんと学ぼう！まちづくりのいろは  
発行日：令和3年(2021年)3月  
編集・発行：豊中市 都市計画推進部 都市計画課  
〒561-8501 大阪府豊中市中桜塚3-1-1  
電話：06-6858-2197



40万人の  
とよなか  
未来バトン  
SDGs to 2030



豊中市