

令和5年度第3回

枚方市都市計画審議会

議 案 書

日 時 令和6年(2024年)3月27日(水)午後2時00分

場 所 市役所別館4階 第3委員会室

議 案 書

一 目 次 一

○議案第4号

東部大阪都市計画地区計画の変更について	1
---------------------	---

議案第 4 号

東部大阪都市計画地区計画の変更について

都 計 第 2 5 1 号
令和6年(2024年)3月27日

枚方市都市計画審議会
会長 岡 絵 理 子 様

枚方市長 伏 見



東部大阪都市計画地区計画の変更について（付議）

標題の件について、枚方市都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、次のとおり枚方市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画地区計画の変更（枚方市決定）

都市計画枚方市駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

	名 称	枚方市駅周辺地区地区計画
	位 置	枚方市新町一丁目、岡本町、岡東町地内
	面 積	約 3. 9 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、都市計画マスタープランにおいて、広域都市圏の中心機能を担う広域中心拠点として位置づけた商業・業務等の多様な都市機能と都市居住が集積する市街地に位置し、地区内には京阪枚方市駅と駅前交通広場があるとともに、地区の北端は天野川に面するなど、交通便利と自然環境に恵まれた地区である。</p> <p>本地区計画では、本地区の立地条件を生かし、駅前交通広場の整備及び市街地再開発事業の実施とあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、枚方市の広域中心拠点にふさわしい多様な都市機能の導入により市民サービスの向上に寄与するとともに、天野川の自然環境や周辺の市街地環境と調和した安全で快適な都市環境の形成を図り、魅力的で活気あふれる都市空間を創出することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区が有する交通便利性の高さを生かし、魅力的で活気あふれる都市空間を創出するため、広域中心拠点にふさわしい商業・業務等の多様な都市機能を導入し、その他都市居住等の複合的な土地利用を図る。</p> <p>また、公共空地の確保等による防災性の向上及び周辺の市街地環境と調和した緑豊かで快適な市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>(1) 周辺地域および地区内の交通を円滑に処理し、駅前交通広場への通過交通を抑制するため、区画道路を配置する。</p> <p>(2) 駅前の賑わいづくりに寄与する広場空間を確保するとともに、駅前と天野川を移動する歩行者専用通路機能を確保することにより、回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。</p> <p>(3) 適正な幅員の空地を通路として確保することにより、地区内外の通行機能を確保するとともに、災害時の避難経路や消防活動スペースを確保し、地区内及び周辺地域の防災性の向上を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 土地の合理的かつ健全な高度利用等を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(2) 良好な市街地環境の形成等を図るため、建築物等の用途の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

2. 地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 (幅員約10m、延長約170m)			
	その他の公共空地	通路1号 (幅員約5m、延長約135m) 通路2号 (幅員約5m、延長約180m) 歩行者専用通路 (幅員約4m、延長約400m) 広場 (面積約300㎡)			
地区の区分	名称	I地区	II地区	III地区	
	面積	約2.7ha	約1.1ha	約0.1ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号から第4号に規定する営業の用に供する建築物 (2) 畜舎(畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律(令和3年法律第34号)第2条第1項に規定する畜舎等をいう。) (3) 工場(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の6で定めるものを除く。) (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)項第3号に掲げるもの		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 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項第1号から第4号に規定する営業の用に供する建築物 (2) 畜舎(畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第2条第1項に規定する畜舎等をいう。) (3) 工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。)
		建築物の容積率の最高限度	10分の60	10分の40	10分の45
		建築物の容積率の最低限度	10分の20 ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。	10分の10 ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の8 ただし、耐火建築物又は建築基準法第53条第3項第2号のいずれかに該当する建築物については10分の1を加えた数値とする。		
		建築物の建築面積の最低限度	250㎡ ただし、建築基準法第59条第1項第2号又は第3号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。		
		壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、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。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域においては、広告塔及び門、へい、その他これらに類する工作物は設置してはならない。 ただし、歩行者の利便に供する施設等で公益上必要な工作物は除く。		
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物等の外観は、周辺の環境に調和したものとする。 (2) 建築物の外壁は、刺激的な色彩を広い面積にわたって用いないこととする。		
		建築物の緑化率の最低限度	10分の1 ただし、都市計画法第11条第1項の都市施設が定められている範囲には当該規定は適用しない。		
		垣又はさくの構造の制限	道路及びその他の公共空地(通路1号、通路2号、広場)に面する垣又はさくは、生垣等の周辺環境に調和したものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。		

「地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由

本地区計画の変更については、都市計画法第 21 条の 2 に規定される都市計画提案に基づくもので、当該地区計画区域を拡大し、既存地区に配慮した土地利用を誘導するため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。