

# 村野駅西地区における都市計画に関する市民説明会



1. 開会
2. 説明
3. 質疑応答
4. 閉会

1. 土地区画整理事業の概要について
2. 都市計画制度について
3. 都市計画原案について
4. 今後の予定について
5. 公聴会のお知らせ
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

- 1. 土地区画整理事業の概要について**
2. 都市計画制度について
3. 都市計画原案について
4. 今後の予定について
5. 公聴会のお知らせ
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

## まちづくりの経緯

○平成29年度に、営農者の高齢化や後継者不足による営農状況の課題や鉄道駅に近接した好立地で開発業者による乱開発等が懸念されることから、地元地権者による組織が立ち上げられ、計画的で良好なまちづくりの検討が重ねられた。



○今回、土地区画整理事業の手法による事業化の熟度が高まった状況であることから、事業を実現するために必要な都市計画の決定や変更の手続きを行う。

年月	事項
平成29年6月	・「村野西町まちづくり準備会」設立
令和元年5月	・「枚方市村野西町地区まちづくり協議会」設立
令和2年1月	・事業協力者決定
令和3年3月	・「枚方市村野駅西土地区画整理準備組合」設立 ・業務代行予定者決定
令和5年3月	・準備組合総会にて「都市計画手続きの開始について」承認

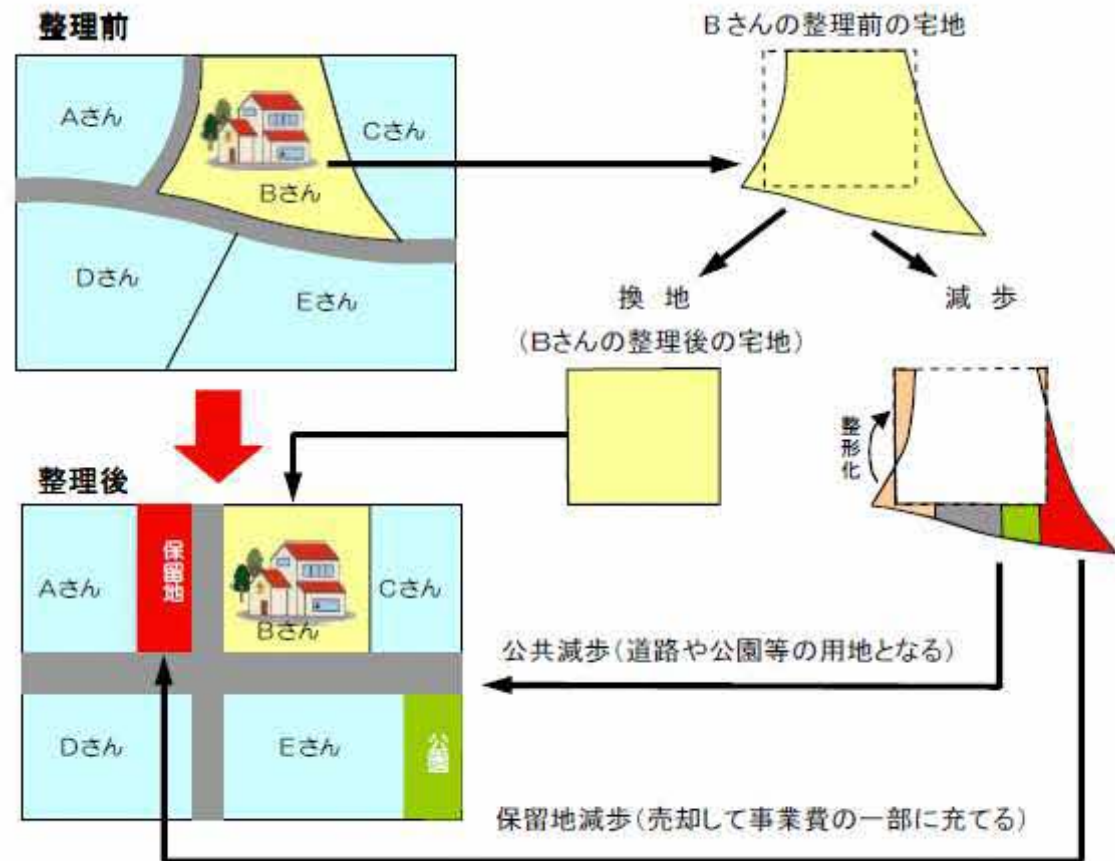
令和4年3月 枚方市都市計画マスタープラン



## 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は各地権者からその権利分に応じた土地の提供（減歩）を受け、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るものです。

減歩によって得られた土地で道路や公園などの公共用地を整備する他、一部の土地を保留地として売却し、事業資金の一部に充てます。残りの土地については区画形質を変更し、整理を行います。



# 1. 土地区画整理事業の概要について

土地利用計画図



凡例	
	道路
	歩行者専用道路
	公園
	水路
	沿道施設
	住宅
	駅前街区
	共同活用街区
	運動施設街区
	農地
	鉄道用地
	事業検討区域
	市街化区域へ編入する区域

土地利用計画については、枚方市村野駅西土地区画整理準備組合で検討されているものであり、今後変更される可能性があります。

# 1. 土地区画整理事業の概要について

## 土地区画整理事業の予定スケジュール

年度	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
村野駅西地区		▼ 決定及び変更	▼ 組合設立		造成工事等		▼ まちびらき	▼ 組合解散

予定スケジュールは、枚方市村野駅西土地区画整理準備組合で検討されているものであり、今後変更される可能性があります。



1. 土地区画整理事業の概要について
- 2. 都市計画制度について**
3. 都市計画原案について
4. 今後の予定について
5. 公聴会のお知らせ
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ



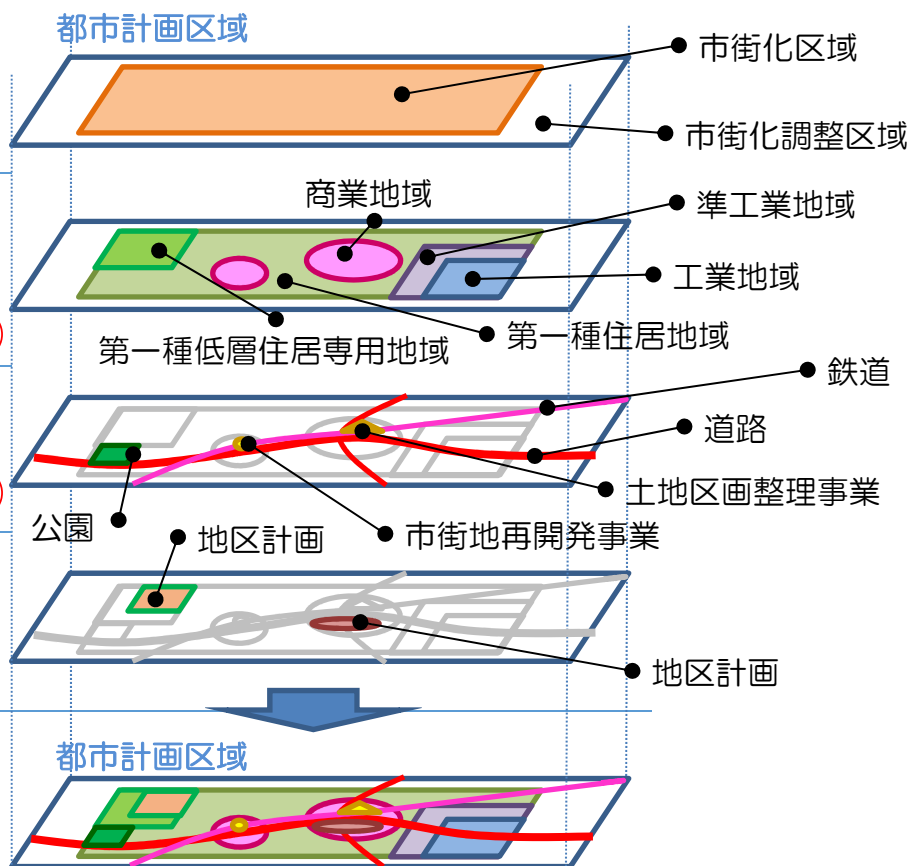
## 区域区分 ①

- 地域地区
- ・用途地域 ②
  - ・高度地区 ③
  - ・防火地域及び準防火地域 ④

- 都市施設  
市街地開発事業
- ・土地区画整理事業 ⑤

## 地区計画 ⑥

## 都市全体の計画の見取り図



### ① 区域区分について（大阪府案件）

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるものとする。

#### （1）市街化区域

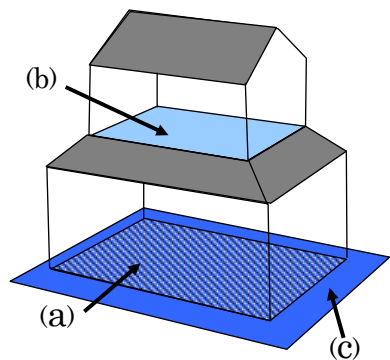
すでに市街地を形成している区域 及び おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。用途地域を定めます。

#### （2）市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域。原則として、建物の建築、開発等は制限されます。

## ② 用途地域について（枚方市案件）

用途地域は、住宅地、商業地、工業地などの目指すべき土地利用にあわせて、建築物の用途、建蔽率、容積率を規制するもので、本市では田園住居地域を除く12種類の用途地域に区分しています。



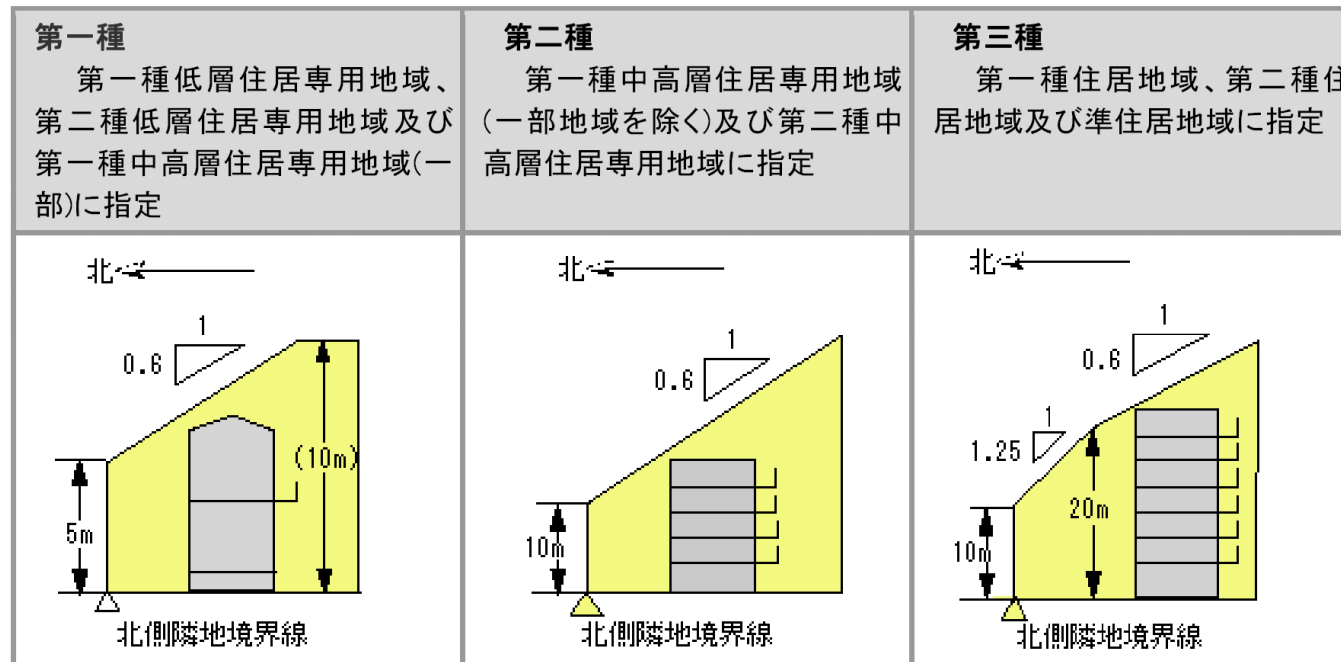
$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積(a)}}{\text{敷地面積(c)}} \times 100 (\%)$$

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積(a+b)}}{\text{敷地面積(c)}} \times 100 (\%)$$

<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p> <p>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。</p>	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p> <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p> <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p> <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p><b>第一種住居地域</b></p> <p>住居の環境を守るための地域です。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p><b>第二種住居地域</b></p> <p>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。</p>
<p><b>準住居地域</b></p> <p>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。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p> <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>商業地域</b></p> <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p><b>準工業地域</b></p> <p>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のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p><b>工業地域</b></p> <p>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すが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p><b>工業専用地域</b></p> <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

### ③ 高度地区について（枚方市案件）

高度地区は、良好な市街地の環境を維持するため、建築物の高さを制限するもので、本市では、下図のとおり、用途地域にあわせて高さの最高限度を定めています。



### ④ 防火地域及び準防火地域について（枚方市案件）

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域で、建物の規模に応じて構造が制限されます。本市では、商業地域を防火地域に指定し、第一種及び第二種中高層住居専用地域、第一種及び第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域（一部防火地域）、準工業地域（一部除く）を準防火地域に指定しています。

防火地域		延べ面積	
		100㎡以下	100㎡を超える
階数 (地階を含む)	3以上	耐火建築物等	
	2	耐火建築物等 または準耐火建築物等	
	1		

準防火地域		延べ面積		
		500㎡以下	500㎡を超え 1500㎡以下	1500㎡を 超える
階数 (地階を除く)	4以上	耐火建築物等		
	3	耐火建築物等		
	2	木造建築物でもよい (一定の防火措置が必要)	耐火建築物等 または 準耐火建築物等	
	1			

### ⑤ 土地区画整理事業について（枚方市案件）

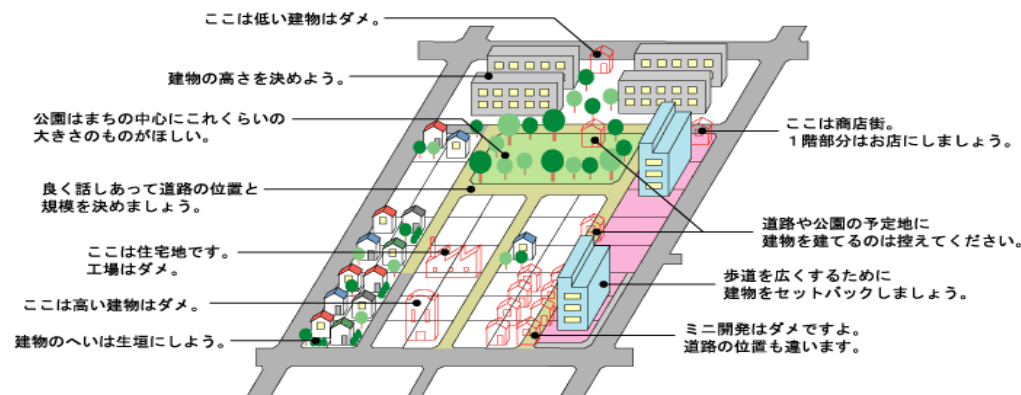
土地区画整理事業は公共団体、組合、個人などが施行することができますが、都市計画として位置づける場合、事業を施行しようとする区域等を定めます。

土地区画整理事業で定められること

- ・ 事業の名称及び施行区域、施行区域の面積
- ・ 道路、公園、緑地等の公共施設の配置
- ・ 宅地の整備に関する事項

### ⑥ 地区計画について（枚方市案件）

地区計画は、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」で、本市では**18**地区定めています。



1. 土地区画整理事業の概要について
2. 都市計画制度について
- 3. 都市計画原案について**
4. 今後の予定について
5. 公聴会のお知らせ
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ



## 大阪府案件

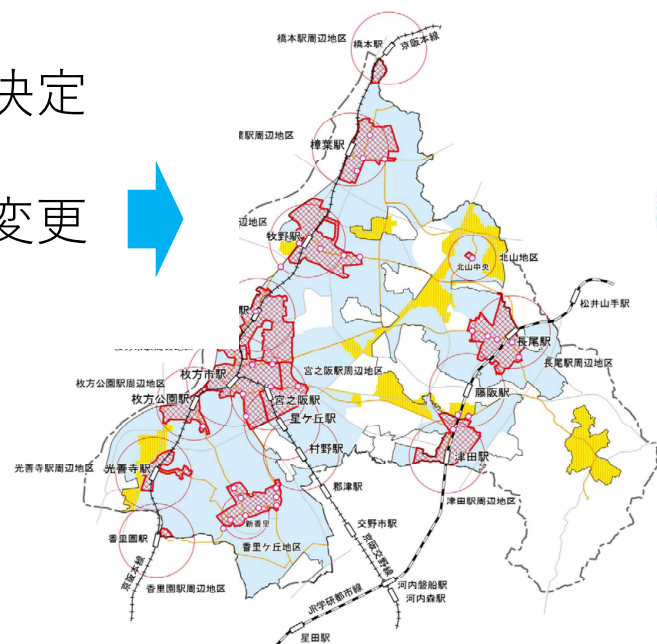
- ①区域区分の変更

## 枚方市案件

- ②用途地域の変更
- ③高度地区の変更
- ④防火地域及び準防火地域の変更
- ⑤土地区画整理事業の決定
- ⑥村野駅西地区地区計画の決定
- ⑦枚方市立地適正化計画の変更

枚方市立地適正化計画とは・・・

### コンパクトシティ+ネットワーク

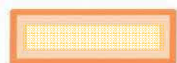


- 居住誘導区域に **居住** を誘導
- 都市機能誘導区域に **誘導施設** を誘導
- 居住環境保全区域

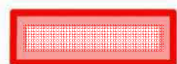
【誘導施設】  
病院、診療所、商業施設  
保育所、幼稚園、図書館  
文化施設、行政サービス施設

## 大阪府案件

### ①区域区分の変更

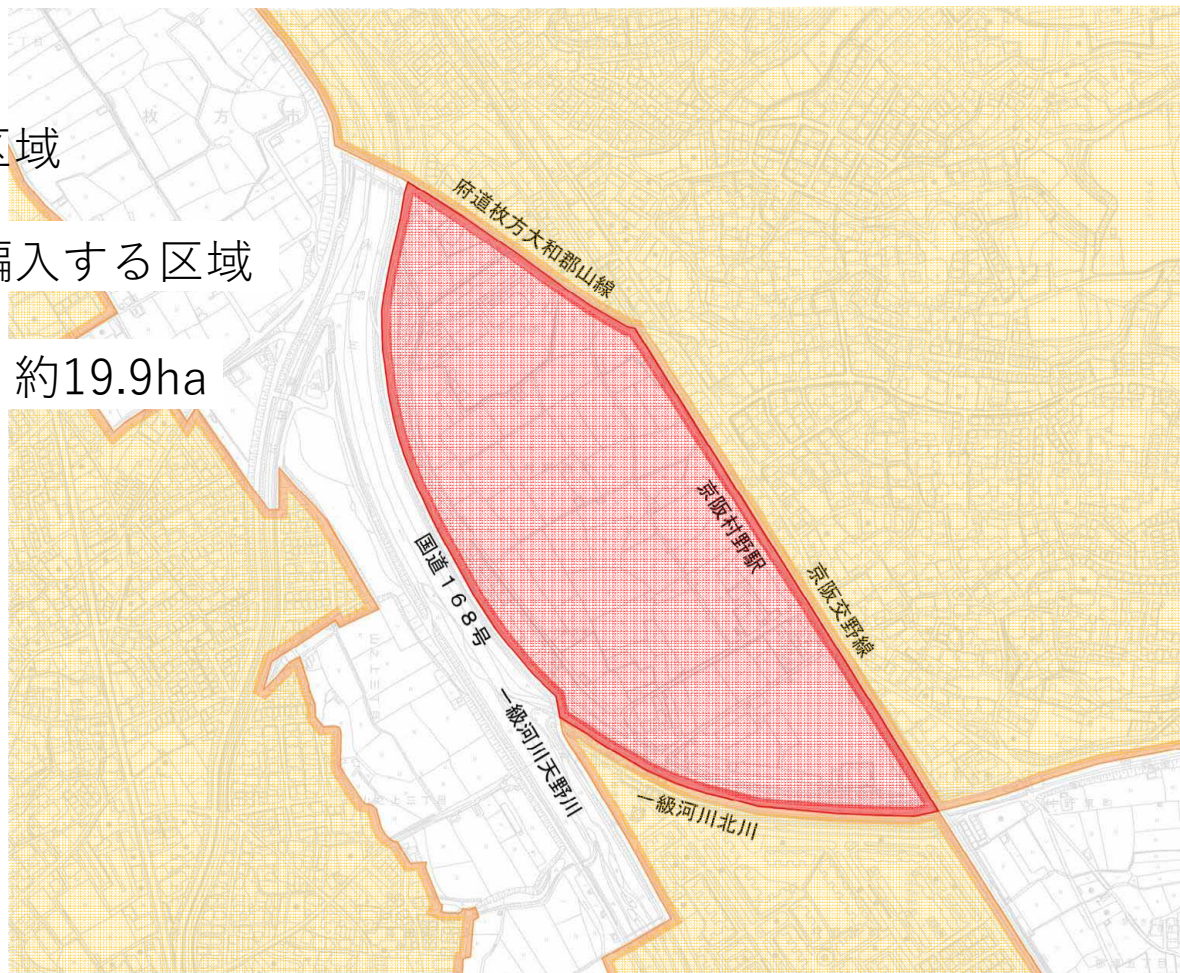


現在の市街化区域





市街化区域へ編入する区域

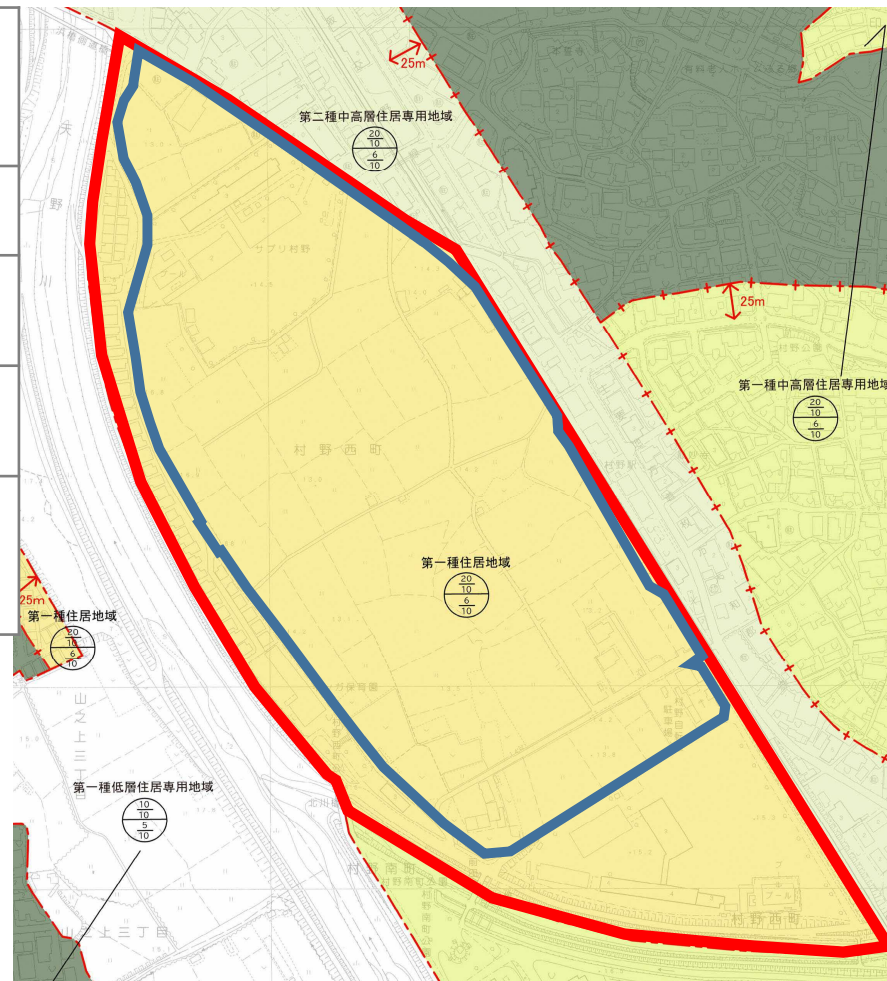
村野駅西地区：約19.9ha





## 枚方市案件

	②用途地域の変更	第一種住居地域に指定 建蔽率：60% 容積率：200%
	③高度地区の変更	第三種高度地区に指定
	④防火地域及び 準防火地域の変更	準防火地域に指定
⑦枚方市立地適正化 計画の変更	居住誘導区域に指定	
	⑤土地区画整理事業 の決定	村野駅西土地区画整理 事業の施行区域を指定 面積：約13.9ha

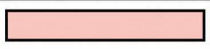

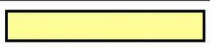

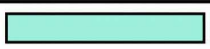
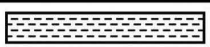






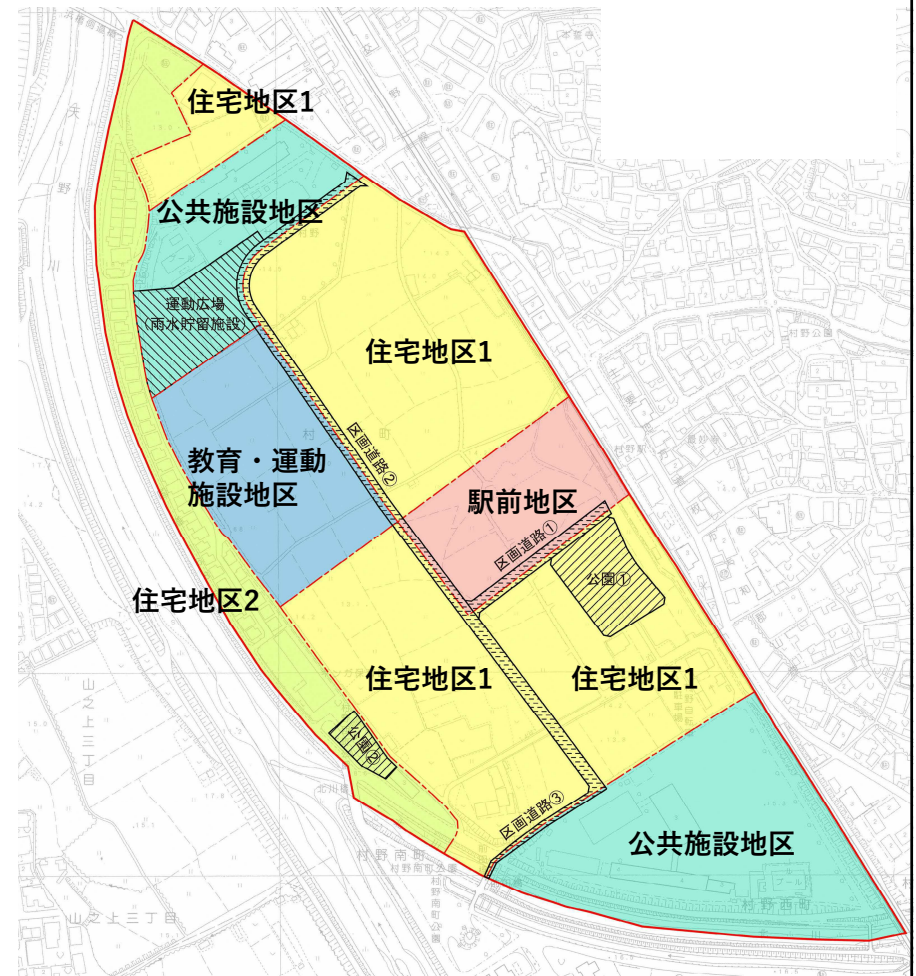
## 枚方市案件

### ⑥村野駅西地区 地区計画の決定

名称：村野駅西地区 地区計画

面積：約19.9ha

凡 例		規模
駅前地区		約1.4ha
教育・運動施設地区		約2.0ha
住宅地区1		約9.3ha
住宅地区2		約2.3ha
公共施設地区		約4.9ha
地区施設(道路)		区画道路①,②,③
地区施設(公園)		公園①,②
地区施設(緑地(雨水貯留施設))		約5850㎡
地区計画兼地区整備計画区域		
地区の区分線		



### 3. 都市計画原案について

#### 枚方市案件 ⑥村野駅西地区 地区計画の決定

地区の区分	駅前地区	教育・運動施設地区	住宅地区1	住宅地区2	公共施設地区
用途の制限	戸建て住宅、長屋、兼用住宅、神社など、公衆浴場、工場、スポーツ施設、自動車教習所、畜舎等を規制	大学、スポーツ施設等のみ建築可能	神社など、公衆浴場、工場、スポーツ施設、ホテル、自動車教習所、畜舎、1500㎡超の店舗等を規制		神社など、公衆浴場、工場、ホテル、自動車教習所、畜舎、1500㎡超の店舗等を規制
敷地面積の最低限度	500㎡		120㎡		500㎡
壁面の位置の制限	壁面から道路境界線までの距離は1m以上（駅前地区は2m以上）とする			—	—
高さの最高限度	—	12m			—
居室の床面の高さの最低限度	—	0.5m		—	0.5m
緑化率の最低限度	10分の2		10分の1	10分の0.5	10分の2.5
形態又は意匠の制限	刺激的な色彩を広い面積にわたって用いないこととし、周辺的环境に調和したものとする				
垣又はさくの構造の制限	道路に面する場合、生垣若しくは透視可能なものとし、ブロック塀等は築造してはならない				

1. 土地区画整理事業の概要について
2. 都市計画制度について
3. 都市計画原案について
- 4. 今後の予定について**
5. 公聴会のお知らせ
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

## 4. 今後の予定について

P21

**市民説明会** (村野駅西地区) 令和5年12月3日 (日)  
令和5年12月6日 (水)

**公聴会** (大阪府案件) 令和6年1月18日 (木)  
(枚方市案件) 令和6年1月21日 (日)

- 関係機関協議
- 都市計画案の作成

令和6年4月頃 都市計画案の縦覧・意見書の提出  
令和6年7月頃 枚方市都市計画審議会  
令和6年8月頃 大阪府都市計画審議会  
令和6年10月頃 都市計画の決定及び変更の告示



1. 土地区画整理事業の概要について
2. 都市計画制度について
3. 都市計画原案について
4. 今後の予定について
- 5. 公聴会のお知らせ**
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

本日ご説明した都市計画の原案についてご意見のある方は、公聴会で意見を述べることができます。なお、案件ごとに大阪府と枚方市がそれぞれ開催いたします。

都市計画の原案は、枚方市都市計画課（枚方市案件及び大阪府案件）もしくは大阪府計画調整課（大阪府案件）で閲覧することができます。

また、都市計画の原案の概要と本日の説明資料は、市のホームページで閲覧することができます。

- ※ 公聴会は都市計画原案への意見を述べていただくものであり、説明会ではありません。
- ※ 公述される方がおられない場合、公聴会は開催しません。

### 公聴会（大阪府案件）

案 件 : 区域区分の変更

日 時 : 令和6年1月18日（木）午後2時から

場 所 : 大阪府咲洲庁舎41階 共用会議室⑦ 大阪市住之江区南港北一丁目14番16号

申 込 方 法 : 公述希望者は、公述申出書（様式指定）を郵送又は持参、傍聴希望者は、住所、氏名、電話番号及び公聴会傍聴希望の旨、はがきに記入して郵送又は電子メールで大阪府計画調整課へご提出ください。※傍聴者は先着10名

申 込 期 間 : 令和5年12月11日（月）から同月25日（月）※必着

問合せ・申込先 : 大阪都市計画局計画推進室計画調整課（〒559-8555 住所記載不要）  
電話 : 06-6210-9078  
メールアドレス : keikakuchousei@gbox.pref.osaka.lg.jp

### 公聴会（枚方市案件：村野駅西地区）

案 件 : 用途地域の変更  
高度地区の変更  
防火地域及び準防火地域の変更  
土地区画整理事業の決定  
枚方市立地適正化計画の変更

日 時 : 令和6年1月21日（日）午後2時から

場 所 : サプリ村野 2階 市民活動研修室 枚方市村野西町5-1

申 込 方 法 : 公述希望者は、公述申出書（様式指定）を郵送又は持参、傍聴希望者は、住所、氏名、電話番号及び公聴会傍聴希望の旨、はがきに記入して郵送又は電子メールで枚方市都市計画課へご提出ください。

申 込 期 間 : 令和5年12月7日（木）から同月21日（木）※必着

問 合 せ ・ 申 込 先 : 枚方市 都市整備部 都市計画課(〒573-8666 枚方市大垣内町二丁目1番20号)

電話 : 072-841-1414

メールアドレス : [tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp](mailto:tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp)

1. 土地区画整理事業の概要について
2. 都市計画制度について
3. 都市計画原案について
4. 今後の予定について
5. 公聴会のお知らせ
- 6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ**

## 6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

P27

### 地区計画の原案の縦覧（枚方市案件：村野駅西地区）

地区計画の区域内の土地所有者や利害関係人は、地区計画の原案に対して意見書を提出することができます。

案 件 : 村野駅西地区 地区計画の決定

縦 覧 期 間 : 令和5年12月7日（木）から同月21日（木）まで

縦 覧 場 所 : 枚方市役所分館3階 都市整備部 都市計画課

提 出 方 法 : 地区計画の原案にご意見がある場合は、提出期限までに意見書（様式自由）に住所、氏名、案件名、意見及び理由をはがきに記入して郵送又は電子メールで枚方市都市計画課へご提出ください。

提 出 期 限 : 令和5年12月7日（木）から同月28日（木）※必着

問 合 せ : 枚方市 都市整備部 都市計画課(〒573-8666 枚方市大垣内町二丁目1番20号)  
電話 : 072-841-1414  
メールアドレス : [tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp](mailto:tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp)

※窓口は午前9時から午後5時30分まで。日曜日及び土曜日を除く。