

令和6年度第1回

枚方市都市計画審議会

# 議案書資料

日時 令和6年(2024年)7月25日(木)午後2時00分

場所 市役所別館4階 第3委員会室

# 議案書資料

## — 目次 —

- 議案第1号  
東部大阪都市計画用途地域の変更について…………… 資 1
- 議案第2号  
東部大阪都市計画高度地区の変更について…………… 資 7
- 議案第3号  
東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について…………… 資 13
- 議案第4号  
東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について…………… 資 19
- 議案第5号  
東部大阪都市計画村野駅西地区地区計画の決定について…………… 資 27
- 議案第6号  
東部大阪都市計画茄子作地区地区計画の決定について…………… 資 37
- 議案第7号  
東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について…………… 資 47
- 議案第8号  
枚方市立地適正化計画の変更について…………… 資 53

議案第 1 号

東部大阪都市計画用途地域の変更について

(枚方市決定)



## 東部大阪都市計画用途地域の変更（枚方市決定）

### 1. 変更内容

新旧対照表

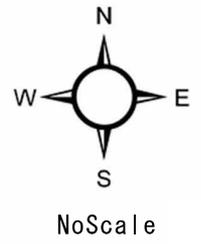
上段 変更後  
下段 ( ) 内変更前

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 度 限 度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 807 ha	10/10以下	5/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	10 m	19.1 %
	約 102 ha	8/10以下	4/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	10 m	2.4 %
小 計	約 908 ha			— m	— m <sup>2</sup>		21.4 %
第二種低層住居専用地域	約 91 ha	10/10以下	5/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	10 m	2.1 %
第一種中高層住居専用地域	約 1,334 ha	20/10以下	6/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	31.5 %
第二種中高層住居専用地域	約 558 ha	20/10以下	6/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	13.2 %
第一種住居地域	約 286 ha ( 266 )	20/10以下	6/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	6.8 % ( 6.3 )
第二種住居地域	約 202 ha	20/10以下	6/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	4.8 %
準住居地域	約 27 ha	20/10以下	6/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	0.6 %
近隣商業地域	約 1.7 ha	20/10以下	8/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	0.0 %
	約 108 ha	30/10以下	8/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	2.6 %
	約 1.9 ha	40/10以下	8/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	0.0 %
小 計	約 111 ha			— m	— m <sup>2</sup>	—	2.6 %
商業地域	約 33 ha	40/10以下	8/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	0.8 %
	約 1.5 ha	50/10以下	8/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	0.0 %
	約 2.6 ha	60/10以下	8/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	0.1 %
小 計	約 37 ha			— m	— m <sup>2</sup>	—	0.9 %
準工業地域	約 347 ha ( 332 )	20/10以下	6/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	8.2 % ( 7.9 )
工業地域	約 104 ha ( 95 )	20/10以下	6/10以下	— m	— m <sup>2</sup>	—	2.5 % ( 2.3 )
工業専用地域	約 230 ha	20/10以下	6/10以下	m	m <sup>2</sup>		5.4 %
合 計	約 4,235 ha ( 4,192 )						100.0 %

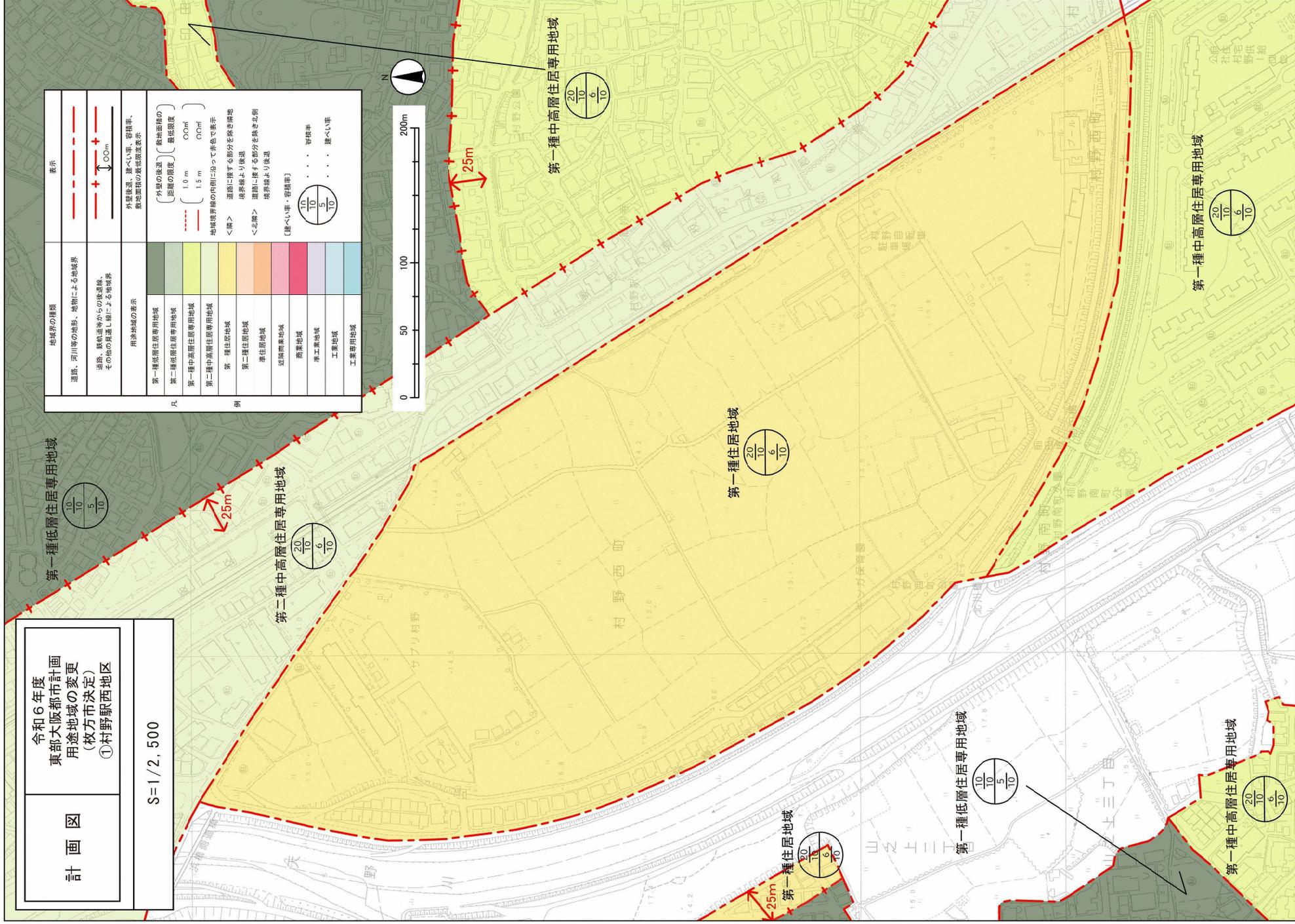
### 2. 変更理由

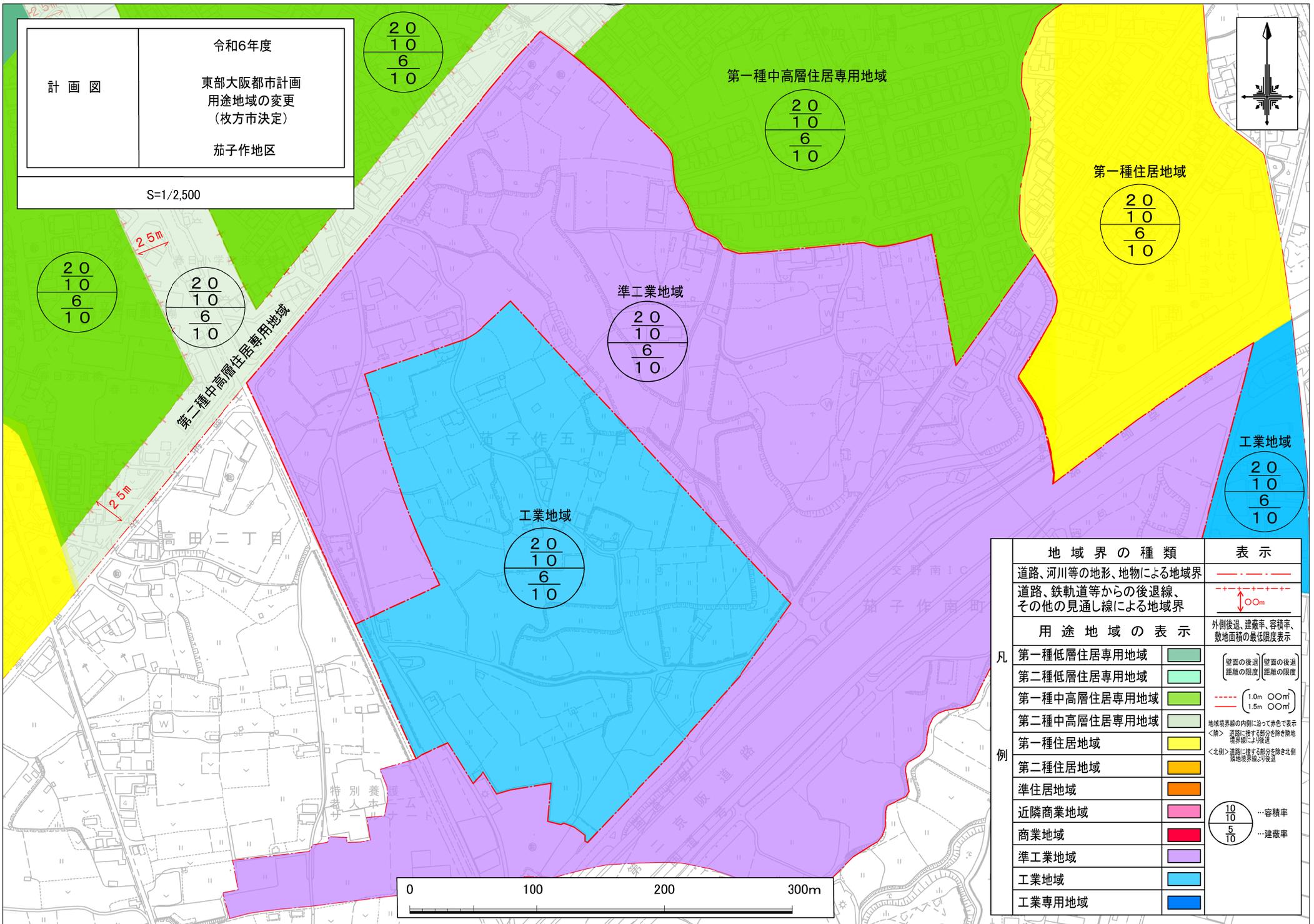
村野駅西地区及び茄子作地区を市街化区域に編入することに伴い、良好な市街地の形成と計画的な土地利用を誘導するため、用途地域を変更するものである。

# 位置図



凡 例	
●	市街化区域編入地区
■	市街化区域
□	市街化調整区域





地域界の種類		表示
道路、河川等の地形、地物による地域界		--- --
道路、鉄軌道等からの後退線、その他の見通し線による地域界		--- + + + --- ↓ 0.0m
用途地域の表示		凡例
第一種低層住居専用地域		外側後退、建蔽率、容積率、敷地面積の最低限度表示
第二種低層住居専用地域		(壁面の後退) (壁面の後退距離の限度) (壁面の後退距離の限度)
第一種中高層住居専用地域		--- (1.0m ○○m) --- (1.5m ○○m)
第二種中高層住居専用地域		地域境界線の内側に沿って赤色で表示
第一種住居地域		<幅> 道路に接する部分を除き地境線により後退
第二種住居地域		<北側> 道路に接する部分を除き北側地境線により後退
準住居地域		
近隣商業地域		(10/10) ...容積率
商業地域		(5/10) ...建蔽率
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		

資6

議案第2号

東部大阪都市計画高度地区の変更について

(枚方市決定)



# 東部大阪都市計画高度地区の変更（枚方市決定）

## 1. 変更内容

新旧対照表

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	上段	変更後
			下段 ( )	内変更前
高度地区(第一種)	約 1,000.4 ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。		
高度地区(第二種)	約 1,891.7 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。		
高度地区(第三種)	約 514.7 ha ( 494.8 )	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあつては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離から8メートル以上の範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。		
合計	約 3,406.8 ha ( 3,386.9 )			

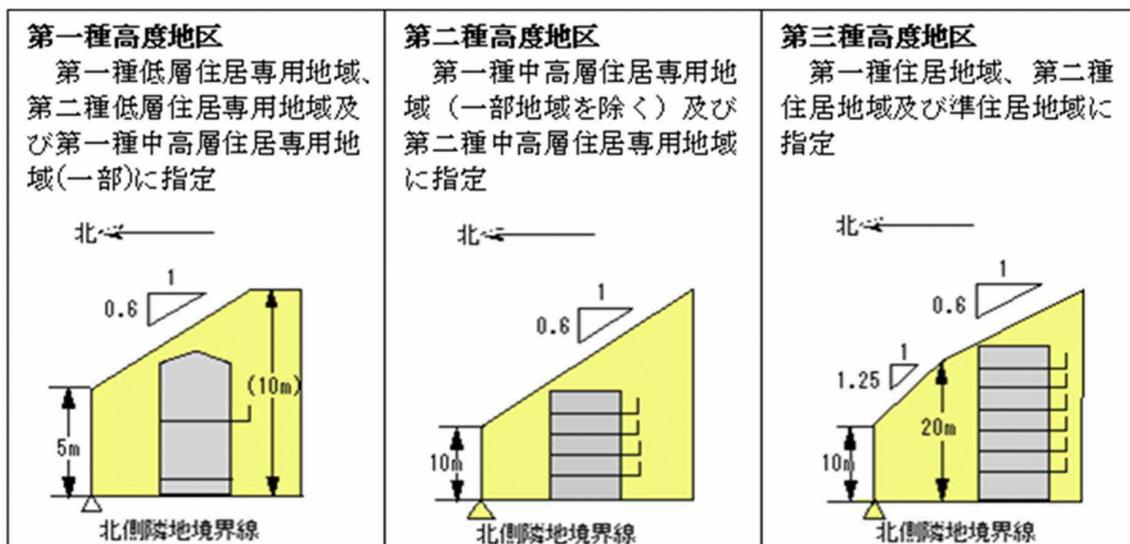
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 2. 変更理由

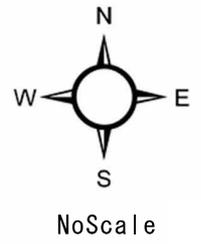
本市においては、良好な居住環境の保全を図るため、用途地域指定の併用制度として住居系用途地域に高度地区を定めている。

今回、村野駅西地区を市街化区域に編入して用途地域を指定することに伴い、用途地域の変更を行うことから、現在の指定構成に沿って高度地区を変更するものである。

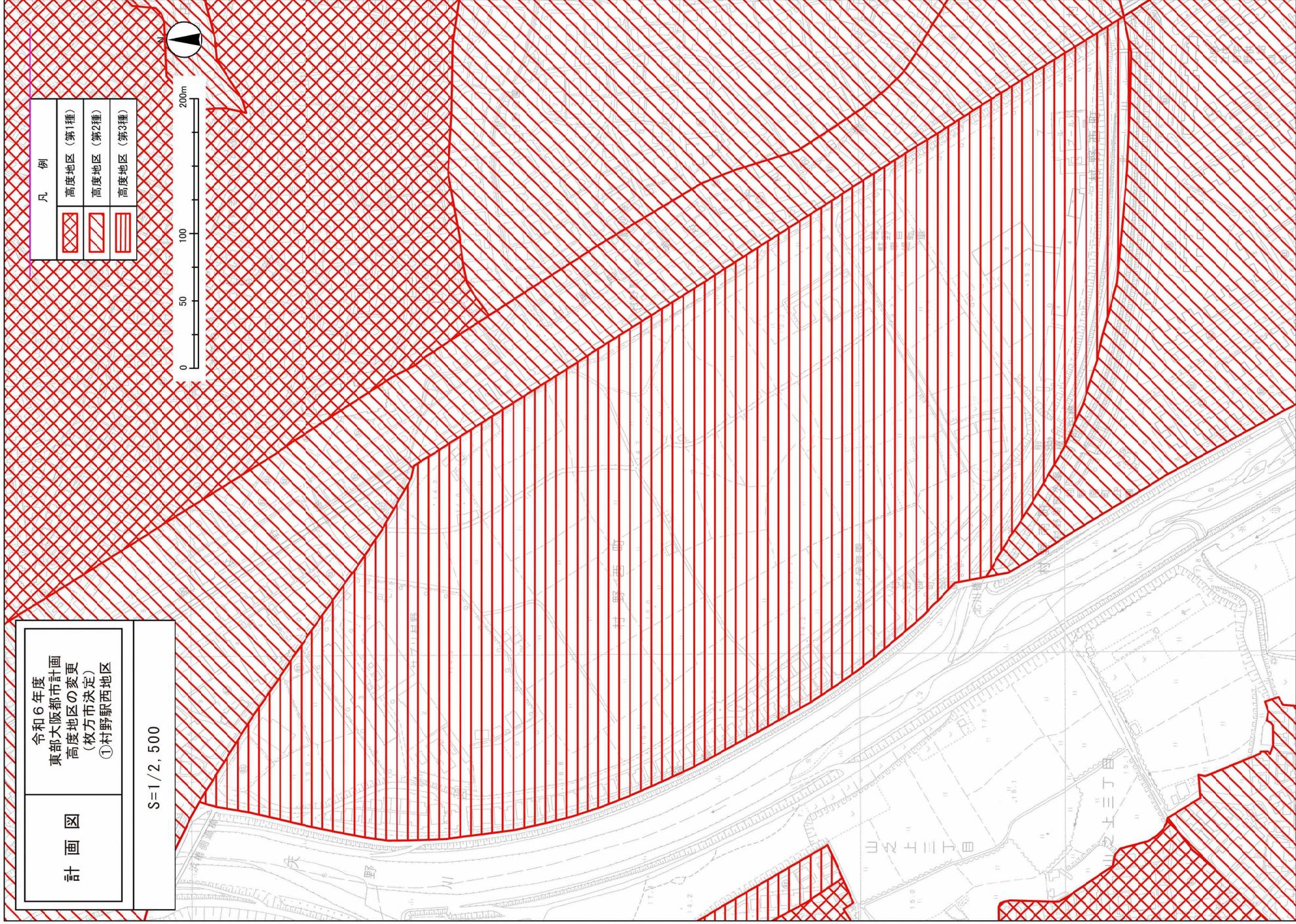
(高度地区の制限の概要)



# 位置図



凡 例	
●	高度地区変更地区
■	市街化区域
□	市街化調整区域



計 画 図	令和6年度 東部大阪都市計画 高度地区の変更 (枚方市決定) ①村野駅西地区
	S=1/2,500

凡 例	
	高度地区 (第1種)
	高度地区 (第2種)
	高度地区 (第3種)





議案第 3 号

東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

(枚方市決定)



## 東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（枚方市決定）

### 1. 変更内容

新旧対照表

種類	面積	備考
		上段 下段（ ）内 変更後 変更前
防火地域	約 39.2 ha	
準防火地域	約 2,834.1 ha ( 2,799.3 )	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

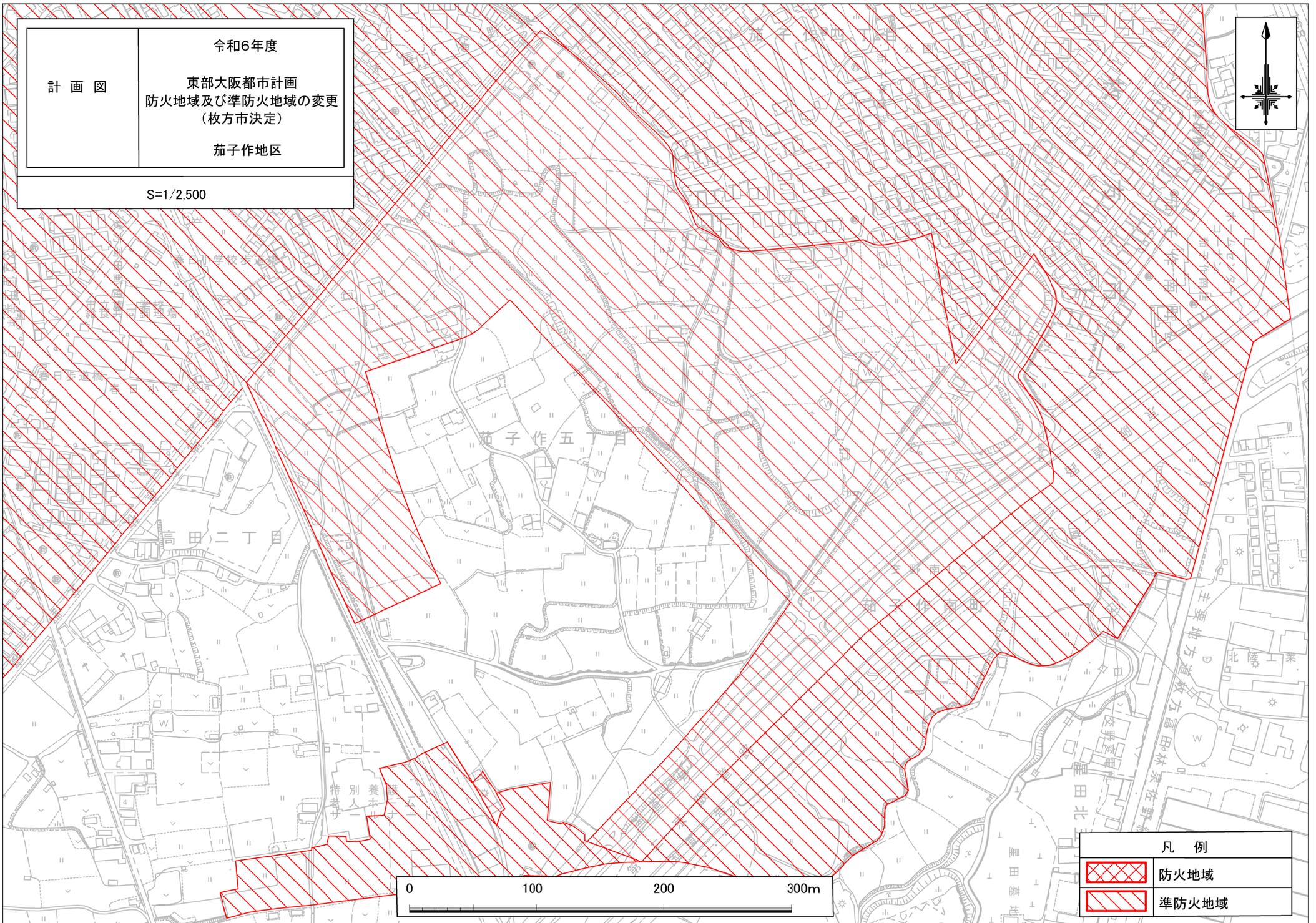
### 2. 変更理由

本市においては、市街地における火災の危険を防除するため、建築物が密集する商業地域には防火地域を、近隣商業地域と火災などの際に倒壊や延焼の危険性が高い木造建築物が多く立地し、建築物が比較的密集する建蔽率60%以上の住居系用途地域及び準工業地域（津田サイエンスヒルズ地区を除く）には準防火地域を指定している。

今回、村野駅西地区及び茄子作地区を市街化区域に編入することに伴い、用途地域の変更を行うことから、現在の指定構成に沿って、防火地域及び準防火地域を変更するものである。







議案第4号

東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について

(枚方市決定)



## 東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定（枚方市決定）

### 1. 決定内容

都市計画村野駅西土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	村野駅西土地区画整理事業	
面 積	約 13.9ha	
公共施設 の 配 置	道 路	<p>鉄道駅（京阪交野線村野駅）へのアクセス機能（幅員 10.5m）及び主要な歩行者ネットワーク機能（幅員 9.5m）となる区画道路を基幹として配置する。</p> <p>その他、土地利用や街区構成等を考慮し、区画道路及び歩行者専用道路を適正に配置する。</p>
	公園及び緑地	事業により施行区域面積の3%以上の公園を確保し、施行地区内に適宜配置する。
	その他の公共施設	<p>下水道の排水方式は分流式とし、汚水排水は管渠により公共下水道として整備する。</p> <p>また、雨水排水については、管渠及び水路を整備し、周辺地区へ悪影響を及ぼさないようにするため、調整池を配置し、下流への流出抑制を行う。</p>
宅地の整備	<p>鉄道駅に面する立地条件を生かした、商業・業務・居住・教育・運動施設による土地利用を基本に、既存施設の機能維持及び周辺環境との調和が図れるよう街区規模を適正に配置する。</p>	

「施行区域は計画図表示のとおり」

都市計画茄子作土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	茄子作土地区画整理事業	
面 積	約 19.7 ha	
公共施設の配置	道 路	1・2・210-1 大阪枚方京都線、3・1・210-1 大阪枚方京都線、3・5・210-26 新香里高田線及び府道枚方交野寝屋川線へ接続する幅員 12m の区画道路を基幹とする。 その他、商業、産業、住居、農地等の複合的なまちづくりを明確に区分するため、土地活用用途や街区形状を考慮した区画道路を適正に配置する。
	公園及び緑地	土地区画整理法施行令の規定に基づいた面積の公園を、公園の誘致距離を考慮して配置する。
	その他の公共施設	周辺地区への雨水排水の悪影響を及ぼさないようにするため、調整池を配置し、下流への流出抑制を行う。
宅地の整備	街区の規模としては、土地利用計画、従前の土地利用形態等を考慮し適切に配置するとともに、各宅地とも原則として道路面よりも高くするよう整備する。	

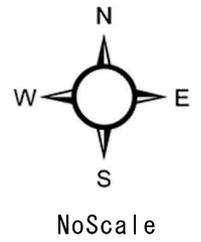
「施行区域は計画図表示のとおり」

## 2. 決定理由

本地区においては、組合施行の土地区画整理事業を行うものとしており、本事業により計画的な市街地の形成を図り、市街化区域に編入しようとしている。

今回、本事業の都市計画上の整合を図り、適正な事業の執行を確保していくため、市街地開発事業として都市計画決定を行うものである。

# 位置図



凡 例	
●	土地区画整理事業決定地区
▭ (orange)	市街化区域
▭ (white)	市街化調整区域



