

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

(枚方市決定)



東部大阪都市計画村野駅西地区地区計画の決定（枚方市決定）

1. 決定内容

（1）地区計画の方針

|                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |            | 村野駅西地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 位 置             |            | 枚方市村野西町、星丘一丁目地内                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 面 積             |            | 約 19.9ha                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標    | 本地区は枚方市の中南部に位置し、枚方市都市計画マスタープランにおいて周辺エリアにおける生活利便の向上を図る生活拠点として位置付けた京阪村野駅に面する交通利便性の高い地区である。<br>本地区計画では、市街化区域編入に伴う土地地区画整理事業による都市基盤の整備にあわせて、周辺環境や景観との調和を図りながら、安全安心かつ良好な居住環境を有するみどり豊かで駅前にふさわしい市街地の形成を目標とする。                                                                                               |
|                 | 土地利用の方針    | (駅前地区)<br>鉄道駅に面した立地条件を生かし、生活利便施設及び中層住宅の立地誘導を図る。<br>(教育・運動施設地区)<br>運動施設として大学グラウンドの立地誘導を図る。<br>(住宅地区1・2)<br>鉄道駅周辺の立地条件を生かし、戸建て住宅を中心としたみどり豊かでゆとりのある居住環境の創出と既存の住環境の維持保全による良好な市街地の形成を図る。<br>(公共施設地区)<br>大阪府立むらの高等支援学校、大阪府立枚方支援学校及び枚方市立サプリ村野を配置する。                                                        |
|                 | 地区施設の整備の方針 | (道路)<br>効率的な土地利用、円滑な交通処理及び災害時の避難機能を確保するため、区画道路を整備する。また、京阪村野駅、国道168号及び府道枚方大和郡山線を繋ぐ主要ネットワークには歩道を整備し、歩行者の利便性と回遊性の向上を図る。<br>(公園・緑地)<br>住民の憩いや交流の場、防災機能の向上を図るため、整備済みの村野西町公園とあわせて、京阪村野駅前に公園を配置する。<br>枚方市立サプリ村野グラウンド内に運動広場として緑地を配置する。<br>(雨水貯留浸透施設)<br>浸水被害軽減を図る雨水貯留浸透施設として、地区施設(緑地)内に地下式構造により雨水貯留施設を整備する。 |
|                 | 建築物等の整備の方針 | 京阪村野駅前にふさわしい良好な市街地環境及び景観を形成するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、居室の床面の高さ、形態又は意匠、緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。                                                                                                                                                                                               |





(2) 地区整備計画

地区整備計画

|             |                   |       |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                            |                                                                                           |        |                                                                                             |  |
|-------------|-------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 地区施設の配置及び規模 | 道                 | 路     | 区画道路①（幅員約10.5m、延長約130m） 区画道路②（幅員約9.5m、延長約590m） 区画道路③（幅員約6.9m、延長約110m）                                                                                                                                                                              |                                                                                                                            |                                                                                           |        |                                                                                             |  |
|             | 公                 | 園     | 公園①（約4,160㎡） 公園②（約1,080㎡）                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                            |                                                                                           |        |                                                                                             |  |
|             | 緑                 | 地     | 運動広場（約5,850㎡）                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                                                           |        |                                                                                             |  |
|             | 雨水貯留浸透施設          |       | 雨水貯留施設（貯留量約5,720㎡）                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                            |                                                                                           |        |                                                                                             |  |
| 建築物等に関する事項  | 地区の区分             | 地区の名称 | 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                                                                                      |  |
|             |                   | 地区の面積 | 約1.4ha                                                                                                                                                                                                                                             | 約2.0ha                                                                                                                     | 約9.3ha                                                                                    | 約2.3ha | 約4.9ha                                                                                      |  |
|             | 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。<br>（1）一戸建ての住宅<br>（2）長屋<br>（3）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第2号、第5号及び第7号に掲げるもの<br>（4）法別表第2（に）項第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げるもの                                                                                                  | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>（1）法別表第2（は）項第2号に掲げるもの<br>（2）法別表第2（に）項第3号に掲げるもの<br>（3）前各号の建築物に付属するもの（令第130条の5の5各号に掲げるものを除く） | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>（1）法別表第2（い）項第5号及び第7号に掲げるもの<br>（2）法別表第2（に）項第2号から第6号まで及び第8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。<br>（1）法別表第2（い）項第5号及び第7号に掲げるもの<br>（2）法別表第2（に）項第2号、第4号から第6号及び第8号に掲げるもの |  |
|             | 建築物の敷地面積の最低限度     |       | 500㎡<br>ただし、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により、500㎡未満となる場合は、この限りでない。                                                                                                                                                      | 120㎡<br>ただし、土地区画整理法第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により、120㎡未満となる場合は、この限りでない。                                            |                                                                                           | 500㎡   |                                                                                             |  |
|             | 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高さが2mを超える門若しくは塀の面から道路境界線までの距離は1m以上でなければならない（駅前地区は道路境界線までの距離は2m以上でなければならない）。ただし、建築物又は建築物の部分がこの距離に満たない場合で、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。<br>（1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。<br>（2）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 |                                                                                                                            |                                                                                           |        |                                                                                             |  |
|             | 建築物等の高さの最高限度      |       | 12m                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                            |                                                                                           |        |                                                                                             |  |
|             | 建築物の居室の床面の高さの最低限度 |       | 0.5m                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                            |                                                                                           |        | 0.5m                                                                                        |  |
|             | 建築物等の形態又は意匠の制限    |       | （1）建築物の外観は、周辺の環境に調和したものとする。<br>（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2                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                            | 10分の1                                                                                     |        | 10分の0.5                                                                                     |  |
|             | 垣又はさくの構造の制限       |       | 道路（国道168号を除く。）に面して、垣又はさくを設置する場合は、生垣若しくは透視可能なものとし、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。                                                                                                                                                                       |                                                                                                                            |                                                                                           |        |                                                                                             |  |

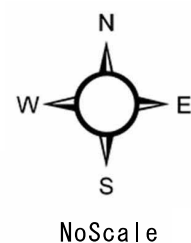
「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

2. 決定理由

村野駅西地区を市街化区域へ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、地区計画を定めるものである。

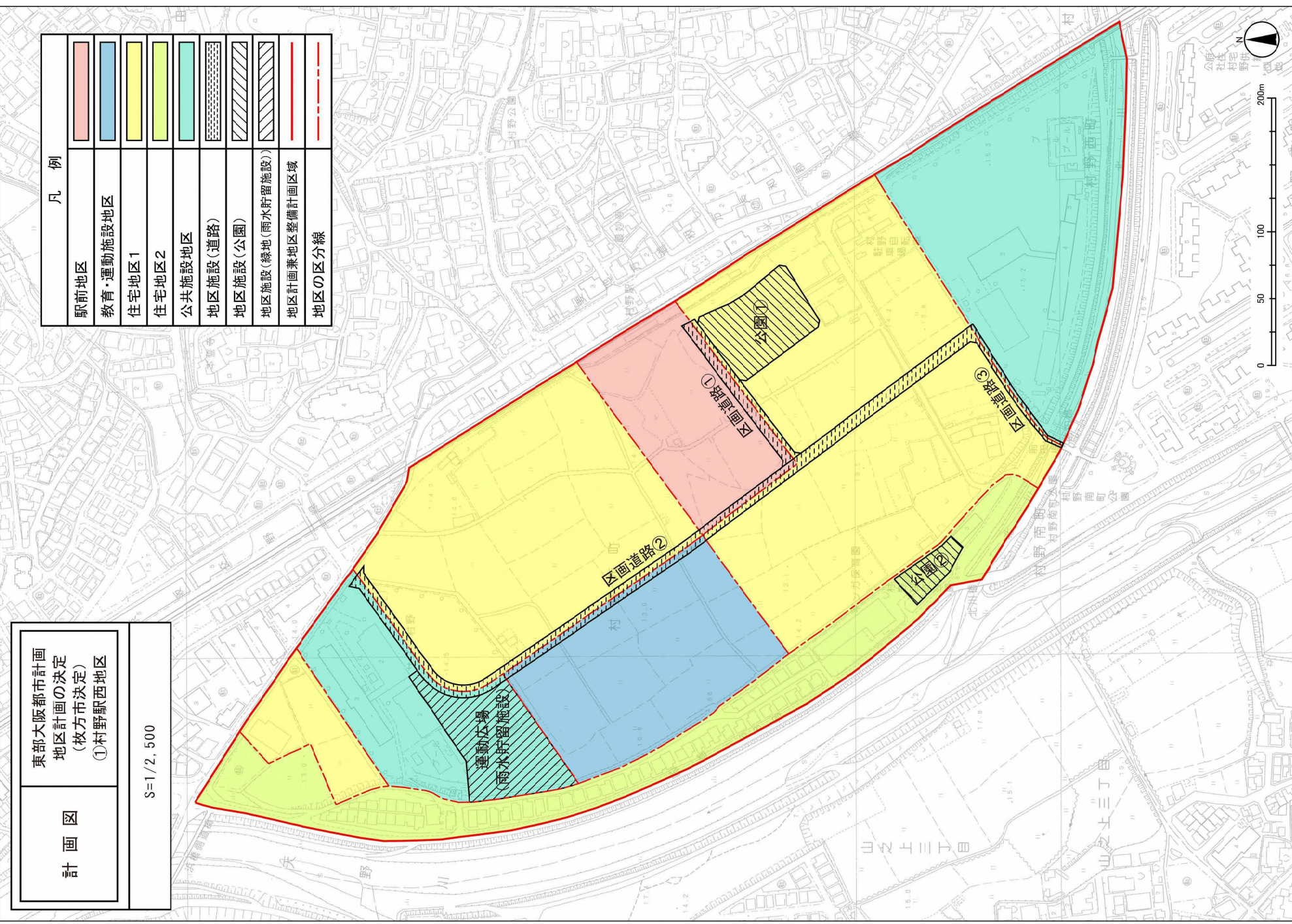


# 位置図



| 凡 例                                                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <span style="color: red;">●</span>                                                                                          | 地区計画決定地区 |
| <span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 市街化区域    |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>                            | 市街化調整区域  |







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

(枚方市決定)





東部大阪都市計画茄子作地区地区計画の決定（枚方市決定）

1. 決定内容

（1）地区計画の方針

|                 |            |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |            | 茄子作地区地区計画                                                                                                                                                                                                               |
| 位 置             |            | 枚方市茄子作三丁目、四丁目、五丁目及び茄子作南町地内                                                                                                                                                                                              |
| 面 積             |            | 約 2 1. 1 ha                                                                                                                                                                                                             |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標    | 本地区は枚方市の南部地域に位置し、枚方市都市計画マスタープランにおいて都市間交流軸として広域幹線道路に位置付けた第二京阪道路沿道に位置する交通利便性の高い地区である。<br>本地区計画では、市街化区域編入に伴う土地区画整理事業による都市基盤の整備にあわせて、周辺環境や景観との調和を図りながら、幹線道路沿道の立地条件を生かしたみどり豊かで産業立地にふさわしい市街地の形成を目標とする。                        |
|                 | 土地利用の方針    | (A地区)<br>府道枚方交野寝屋川線及び都市計画道路新香里高田線沿道の立地条件を生かした商業及び業務等の立地誘導を図る。<br>(B地区)<br>第二京阪道路沿道の立地条件を生かした工業及び産業等の立地誘導を図る。<br>(C地区)<br>周辺の住環境に配慮した産業等の立地誘導を図る。<br>(D地区)<br>都市農地の保全及び周辺の居住環境との調和を図る。                                   |
|                 | 地区施設の整備の方針 | (道路)<br>効率的な土地利用、円滑な交通処理及び災害時の避難機能を確保するため、区画道路を整備する。また、第二京阪道路、府道枚方交野寝屋川線及び都市計画道路新香里高田線を繋ぐ主要ネットワークには歩道を整備し、歩行者の利便性と回遊性の向上を図る。<br>(公園)<br>住民の憩いや交流の場、防災機能の向上を図るため、公園を整備する。<br>(雨水貯留浸透施設)<br>浸水被害軽減を図る雨水貯留浸透施設として調整池を整備する。 |
|                 | 建築物等の整備の方針 | 第二京阪道路沿道にふさわしい良好な市街地環境及び景観を形成するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、形態又は意匠、緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。                                                                                                                          |



(2) 地区整備計画

|        |             |                |       |                                                                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                               |
|--------|-------------|----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 道 路            |       | 区画道路①（幅員約12m、延長約250m） 区画道路②（幅員約12m、延長約280m） 区画道路③（幅員約12m、延長約440m）<br>区画道路④（幅員約9m、延長約160m） 区画道路⑤（幅員約6.8m、延長約380m） 区画道路⑥（幅員約12m、延長約70m）<br>歩行者専用道路（幅員約6m、延長約140m） |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                               |
|        |             | 公 園            |       | 公園（約1,400㎡）                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                               |
|        |             | 雨水貯留浸透施設       |       | 調整池（約9,000㎡）                                                                                                                                                    |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                               |
|        | 建築物等に関する事項  | 地区の区分          | 地区の名称 | A地区                                                                                                                                                             | B地区                                                                              | C地区                                                                                                                                                                                                                        | D地区                                                                                           |
|        |             |                | 地区の面積 | 約4.1ha                                                                                                                                                          | 約8.2ha                                                                           | 約5.0ha                                                                                                                                                                                                                     | 約3.8ha                                                                                        |
|        |             | 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。<br>（1）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（を）項第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げるもの<br>（2）法別表第2（わ）項第2号、第3号及び第8号に掲げるもの<br>（3）自動車車庫（建築物に付属するものを除く。）          | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>（1）法別表第2（ほ）第3号に掲げるもの。<br>（2）法別表第2（わ）項第2号から第8号までに掲げるもの。 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>（1）法別表第2（を）項第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げるもの<br>（2）法別表第2（わ）項第2号、第3号及び第8号に掲げるもの                                                                                                                             | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>（1）法別表第2（ち）項第1号から第6号までに掲げるもの。                                |
|        |             | 建築物の敷地面積の最低限度  |       |                                                                                                                                                                 | 10,000㎡                                                                          | 1,500㎡                                                                                                                                                                                                                     | 120㎡<br>ただし、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により、120㎡未満となる場合は、この限りでない。 |
|        |             | 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高さが2mを超える門若しくは塀の面から区画道路⑤の道路境界線までの距離は、4m以上でなければならない。            | 建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さが2mを超える門若しくは塀の面から区画道路⑤の道路境界線までの距離は、2m以上でなければならない。ただし、建築物又は建築物の部分がこの距離に満たない場合で、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。<br>（1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。<br>（2）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 |                                                                                               |
|        |             | 建築物等の高さの最高限度   |       |                                                                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                               |
|        |             | 建築物等の形態又は意匠の制限 |       | （1）建築物の外観は、周辺の環境に調和したものとする。<br>（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2                                                                                                                                                           | 10分の2.6                                                                          | 10分の2.4                                                                                                                                                                                                                    | 10分の0.5                                                                                       |
|        |             | 垣又はさくの構造の制限    |       | 道路に面して、垣又はさくを設置する場合は、生垣若しくは透視可能なものとし、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。<br>ただし、道路境界線までの距離を1m以上とし、道路沿いに幅1m以上の植栽帯を施す場合は、この限りでない。<br>なお、植栽帯については中高木の植樹に努めるものとする。          |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                               |

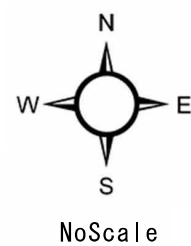
「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

2. 決定理由

茄子作地区を市街化区域へ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、地区計画を定めるものである。

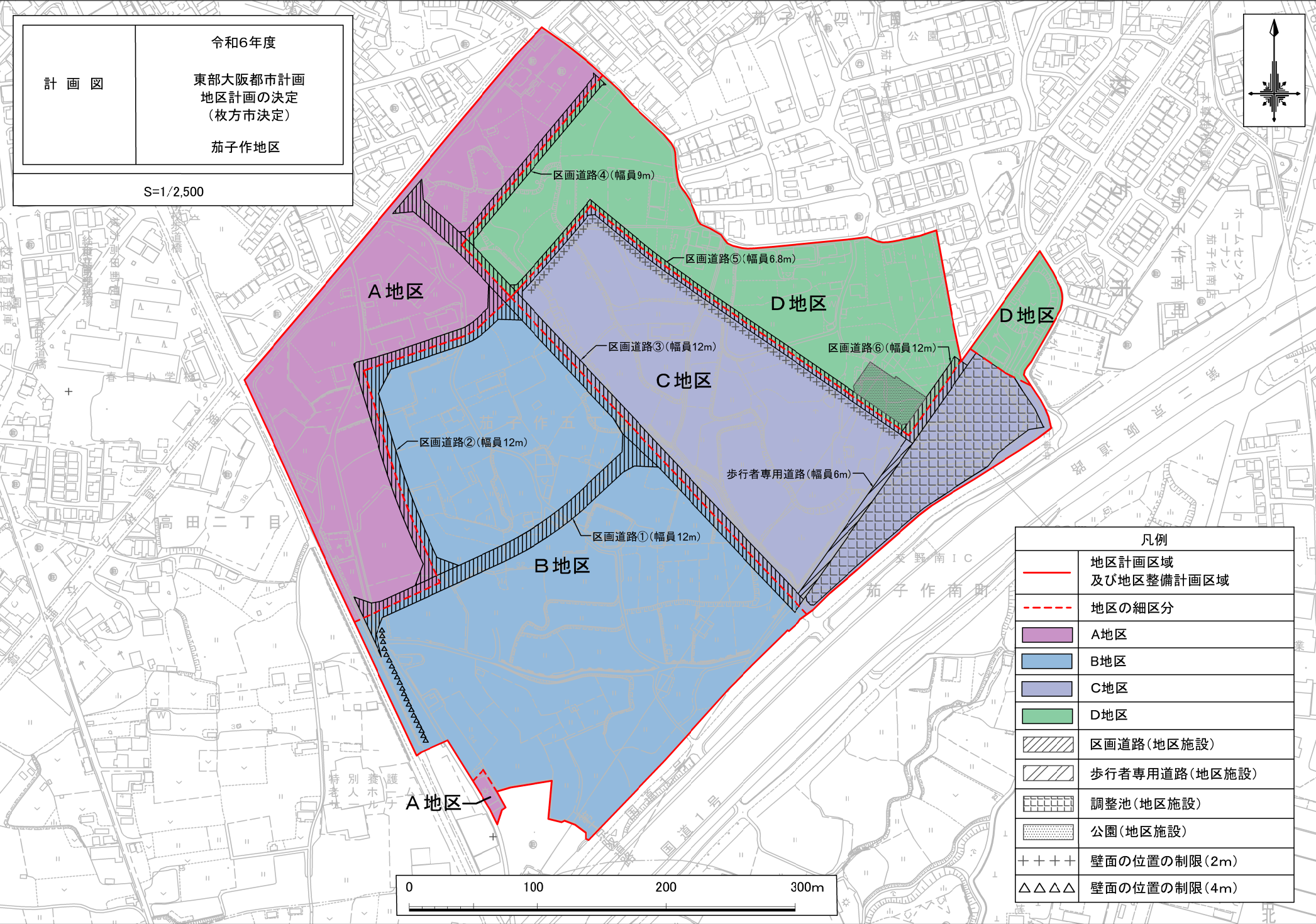


# 位置図



| 凡 例                                                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <span style="color: red;">●</span>                                                               | 地区計画決定地区 |
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>   | 市街化区域    |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 市街化調整区域  |









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

(枚方市決定)



東部大阪都市計画生産緑地地区の変更(枚方市決定)

1. 変更内容

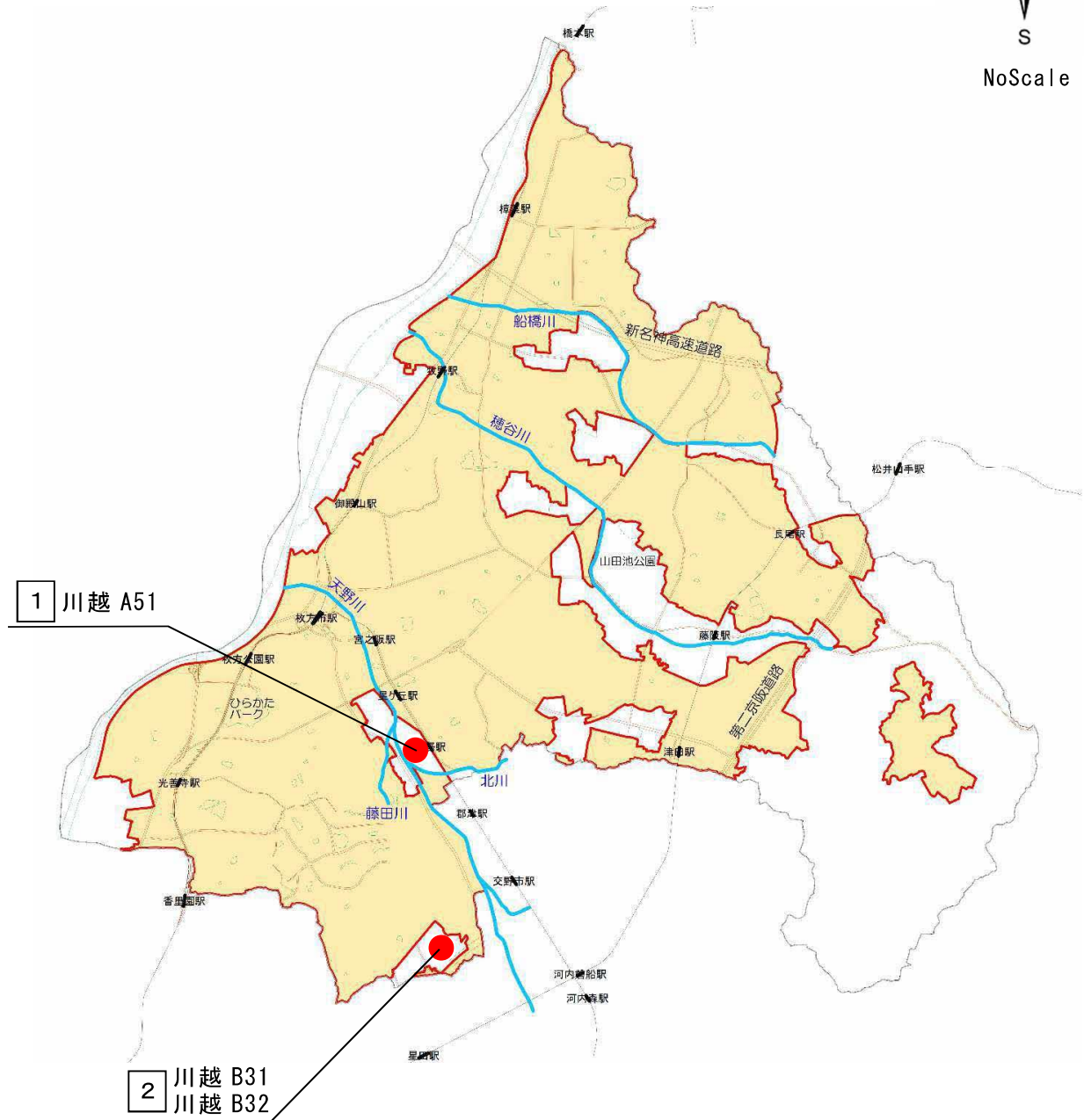
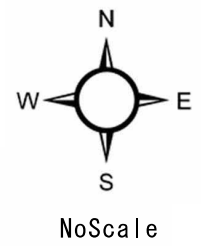
生産緑地地区の変更内容（新旧対照表）

| 名 称                | 位 置              | 変更前<br>面積<br>変更後<br>(ha) | 追 加・<br>区域変更・<br>廃止の別     | 変 更 理 由                            | 備 考               | 図 面<br>番 号 |
|--------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------|------------|
| 川越A51              | 村野西町<br>地内       | 約 〃<br>1.96              | 追 加                       | 市街化区域への編入により、<br>新たに市街化区域内農地となったもの | 申出日<br>令和5年10月23日 | 1/2        |
|                    |                  |                          |                           | 市街化区域への編入により、<br>新たに市街化区域内農地となったもの | 申出日<br>令和5年11月9日  |            |
|                    |                  |                          |                           | 市街化区域への編入により、<br>新たに市街化区域内農地となったもの | 申出日<br>令和5年11月13日 |            |
| 川越B31              | 茄子作四丁目<br>地内     | 約 〃<br>0.64              | 追 加                       | 市街化区域への編入により、<br>新たに市街化区域内農地となったもの | 申出日<br>令和5年11月6日  | 2/2        |
| 川越B32              | 茄子作五丁目<br>地内     | 約 〃<br>1.70              | 追 加                       | 市街化区域への編入により、<br>新たに市街化区域内農地となったもの | 申出日<br>令和5年11月6日  | 2/2        |
| 変更地区<br>合 計        | 3 地区             | 約 〃<br>4.30              | 計<br>追 加<br>3地区           |                                    |                   |            |
| 生産緑地<br>地 区<br>合 計 | 425 地区<br>428 地区 | 約 80.26<br>84.56         | 区域変更<br>0地区<br>廃 止<br>0地区 |                                    |                   |            |

2. 変更理由

市街化区域編入区域における農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として、生産緑地地区の追加指定を行うものである。

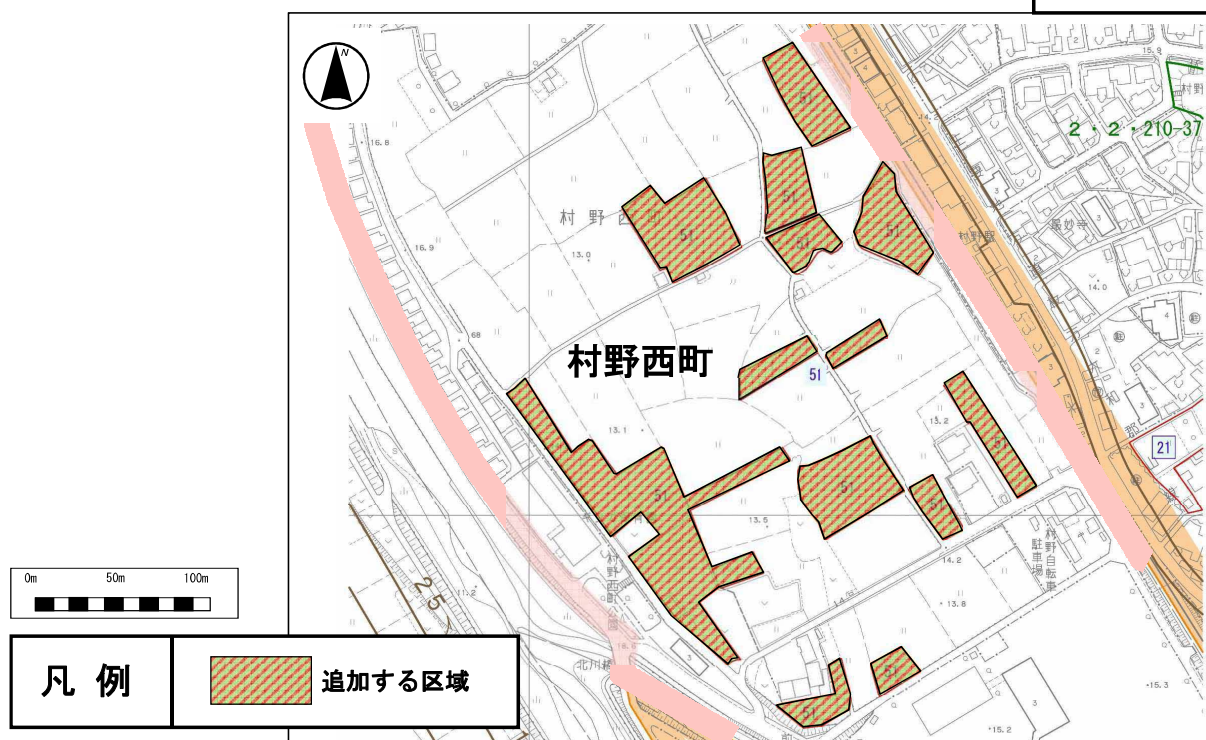
# 位置図



| 凡 例                                                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <span style="color: red;">●</span>                                                               | 生産緑地地区変更地区    |
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>   | 市 街 化 区 域     |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 市 街 化 調 整 区 域 |

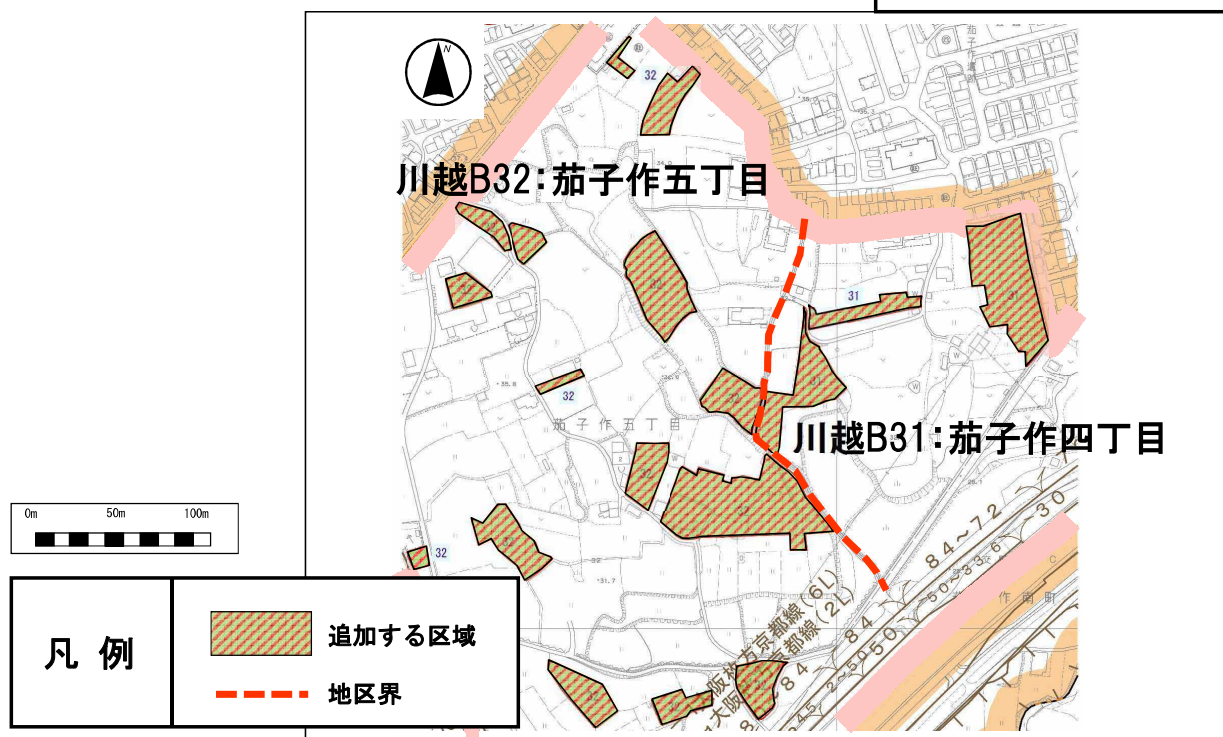
## 川越A51地区

1



## 川越B31、川越B32地区

2





議案第 8 号

枚方市立地適正化計画の変更について

(枚方市決定)





## 枚方市立地適正化計画の一部変更について

東部大阪都市計画区域マスタープランに位置付けられた保留区域（村野駅西地区、茄子作地区）において、土地区画整理事業によるまちづくりの具体化が図られたことから、当該区域を市街化区域に編入し、居住誘導区域等を見直すため、枚方市立地適正化計画を一部変更します。

### 居住誘導区域等の見直し

- ① 村野駅西地区において、市街化区域に編入する区域を居住誘導区域に設定する。
- ② 茄子作地区において、市街化区域に編入する区域のうち、居住環境を保全すべき区域を居住環境保全区域に設定する。

P86

