

令和 6 年度第 1 回 枚方市都市計画審議会

意見聴取案件・審議案件説明資料

茄子作地区

令和 6 年 7 月 25 日（木）

枚方市都市整備部都市計画課

《意見聴取案件（大阪府決定）》

東部大阪都市計画 区域区分の変更について

《審議案件（枚方市決定）》

議案第1号 東部大阪都市計画 用途地域の変更について

議案第2号 東部大阪都市計画 高度地区の変更について

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

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

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

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

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

議案第8号 枚方市立地適正化計画の変更について

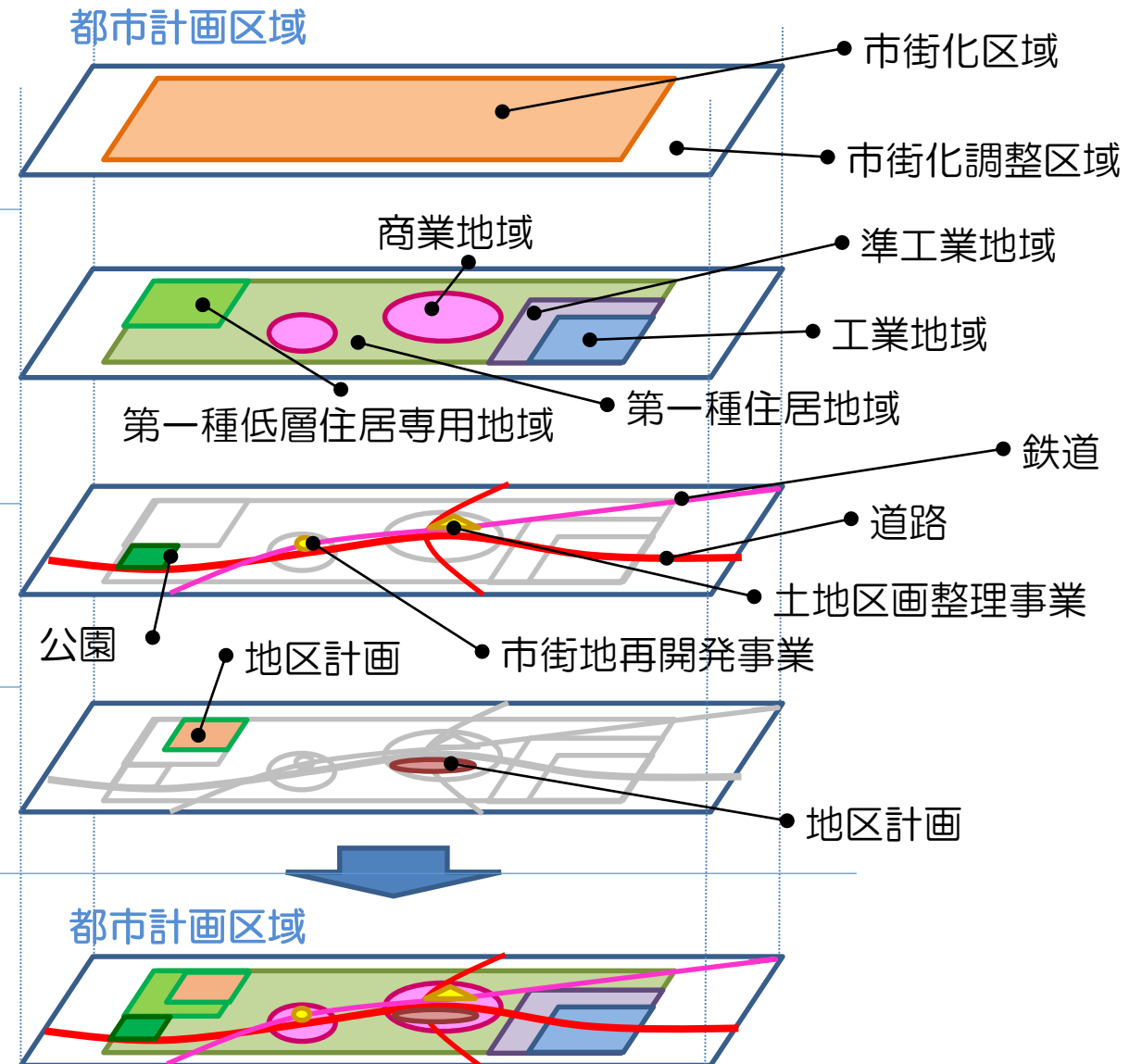
区域区分

- 地域地区
- ・ 用途地域
 - ・ 高度地区
 - ・ 防火地域及び準防火地域
 - ・ 生産緑地地区

- 都市施設
市街地開発事業
- ・ 土地区画整理事業

地区計画

都市全体の 計画の見取り図



用途地域				高度地区	防火地域・ 準防火地域
		建蔽率	容積率		
住居系	第一種低層住居専用地域	50% 一部40%	100% 一部80%	第 1 種	指定なし
	第二種低層住居専用地域	50%	100%		
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種 (一部第 1 種)	準防火地域
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種	
	第一種住居地域	60%	200%	第 3 種	
	第二種住居地域	60%	200%		
	準住居地域	60%	200%		
商業系	近隣商業地域	80%	300% 一部200% 一部400%	指定なし	準防火地域 (一部防火地域)
	商業地域	80%	400% 一部500% 一部600%		防火地域
工業系	準工業地域	60%	200%	指定なし	準防火地域 (一部指定なし)
	工業地域	60%	200%		指定なし
	工業専用地域	60%	200%		

茄子作地区

まちづくりの経緯

○平成21年12月に国、大阪府及び道路沿道の5市において、第二京阪道路沿道の計画的なまちづくりを促進するため、『第二京阪沿道まちづくり方針』を策定した。

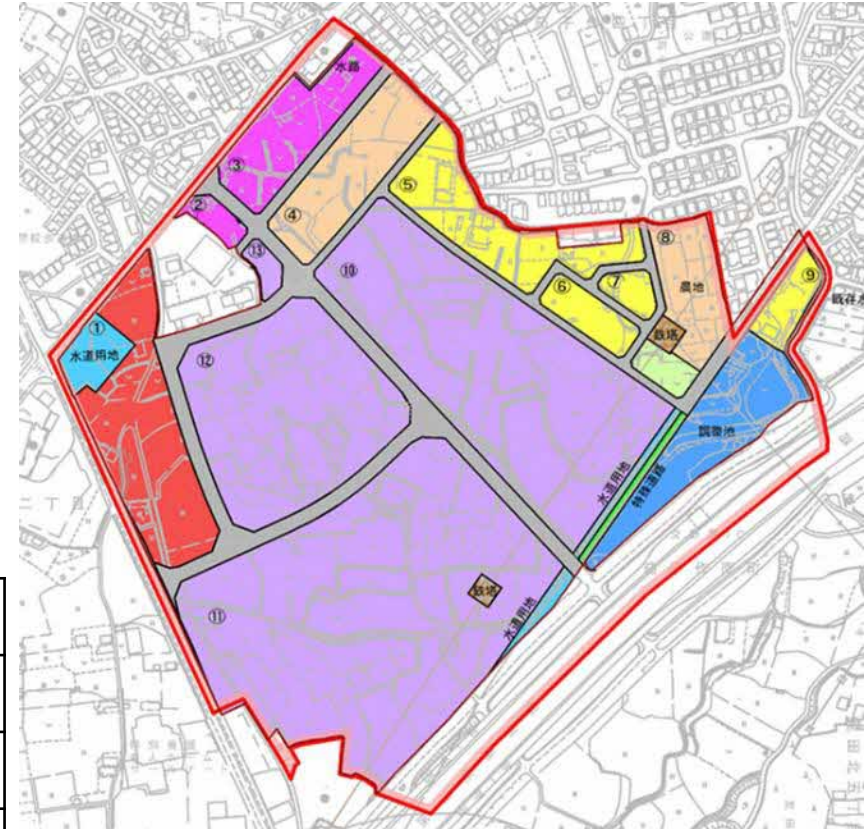


○平成22年3月に、第二京阪道路が全線供用開始され、道路沿道の乱開発等が懸念されることから、地元地権者による組織が立ち上げられ、計画的で良好なまちづくりの検討が重ねられた。



○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。

土地利用計画図



年月	事項
平成30年 12月	・「茄子作地区まちづくり検討会」設立
令和 2年 1月	・事業協力者決定
令和 3年 12月	・「枚方市茄子作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「都市計画手続きについて」承認

※今後、変更される可能性があります。

《意見聴取案件》

東部大阪都市計画

区域区分の変更について（大阪府決定）

区域区分とは

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。
大阪府下では5年毎に一斉に見直しを実施。

(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。

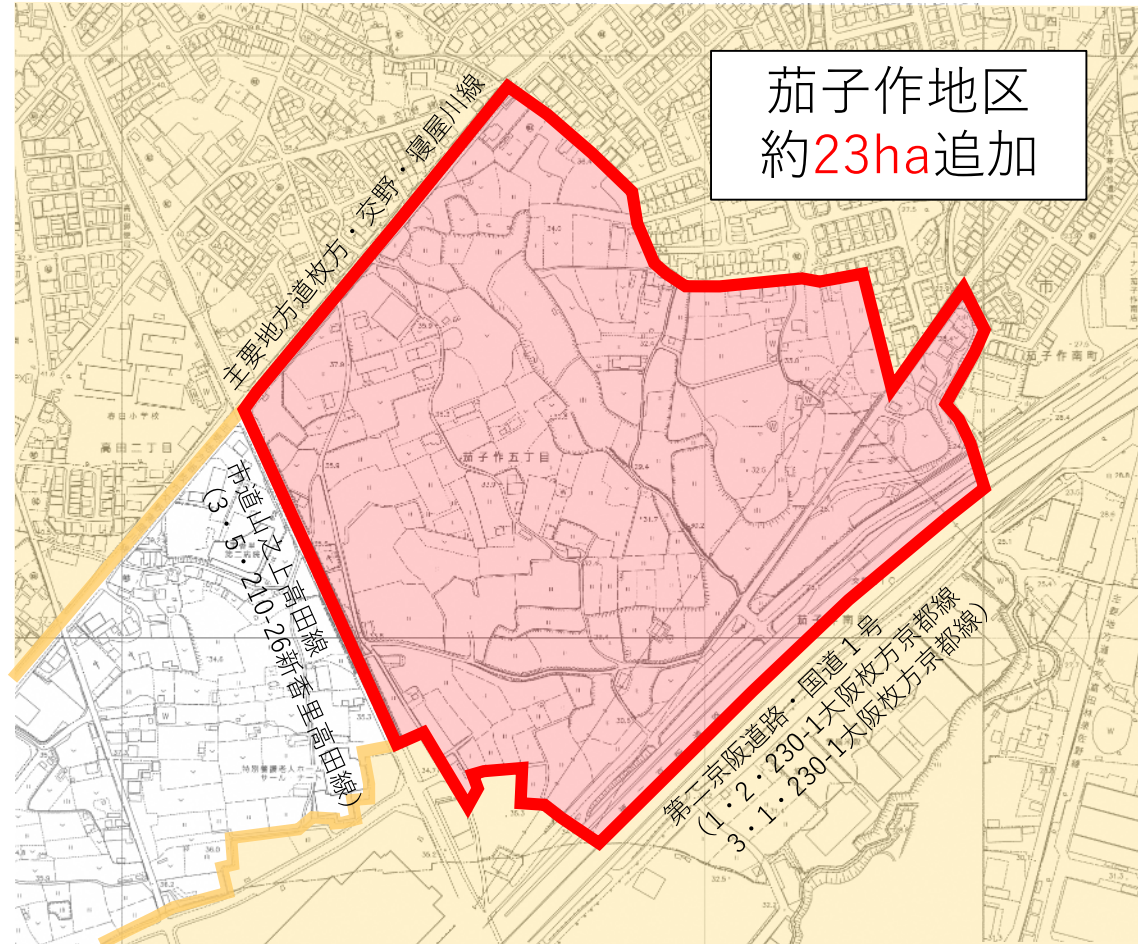
(2) 市街化調整区域

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。

※ 保留区域

5年毎の区域区分の一斉見直し時期にかかわらず、事業の実施が確実となった時点で、随時市街化区域への編入が可能となる区域

計画図



現在の市街化区域



市街化区域へ編入する区域

理由

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、**保留区域に設定されている村野駅西地区及び茄子作地区**について、土地区画整理事業及び地区計画による計画的な市街地整備が確実となったことから、当該地区について、保留区域を解除し、市街化区域に編入する。

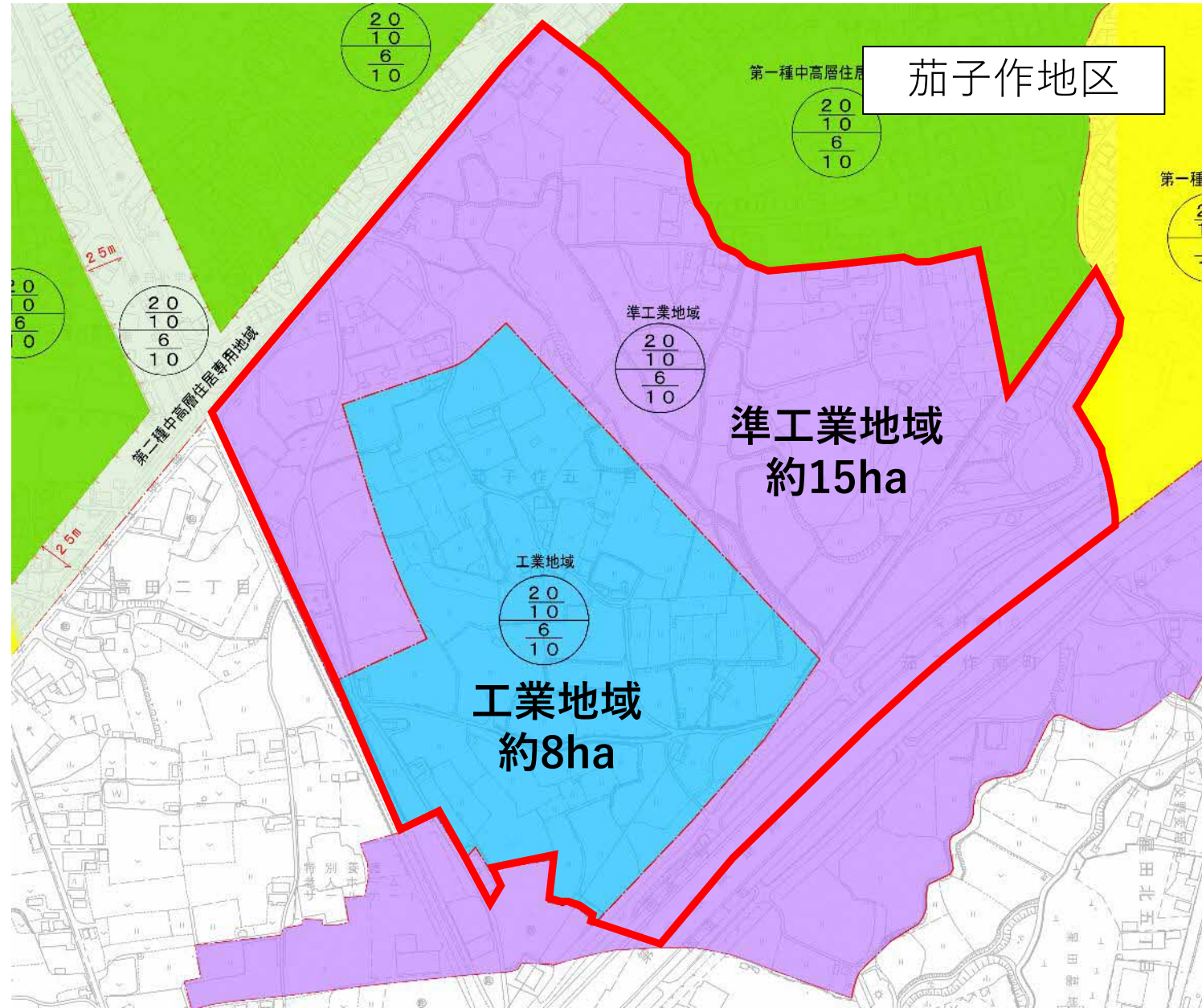
《審議案件》

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）

計画図

工業地域及び
準工業地域に指定
建蔽率60%
容積率200%



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。

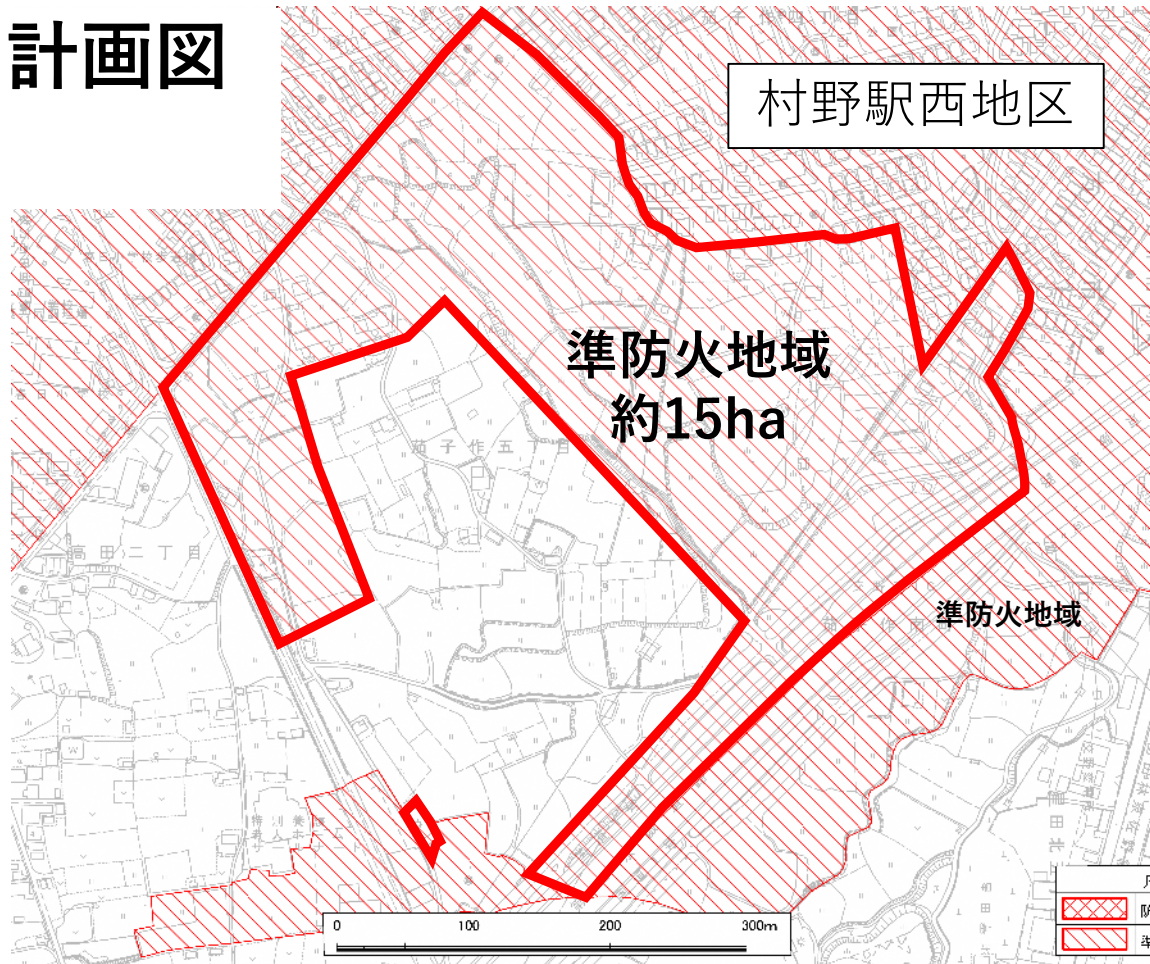
《審議案件》

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)

計画図



準防火地域に指定

用途地域				高度地区	防火地域・準防火地域
		建蔽率	容積率		
住居系	第一種低層住居専用地域	50% 一部40%	100% 一部80%	第1種	指定なし
	第二種低層住居専用地域	50%	100%		
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第2種 (一部第1種)	準防火地域
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	第2種	
	第一種住居地域	60%	200%	第3種	
	第二種住居地域	60%	200%		
	準住居地域	60%	200%		
商業系	近隣商業地域	80%	300% 一部200% 一部400%	指定なし	準防火地域 (一部防火地域)
	商業地域	80%	400% 一部500% 一部600%		防火地域
工業系	準工業地域	60%	200%	指定なし	準防火地域 (一部指定なし)
	工業地域	60%	200%		指定なし
	工業専用地域	60%	200%		

用途地域等の指定構成

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。

《審議案件》

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）

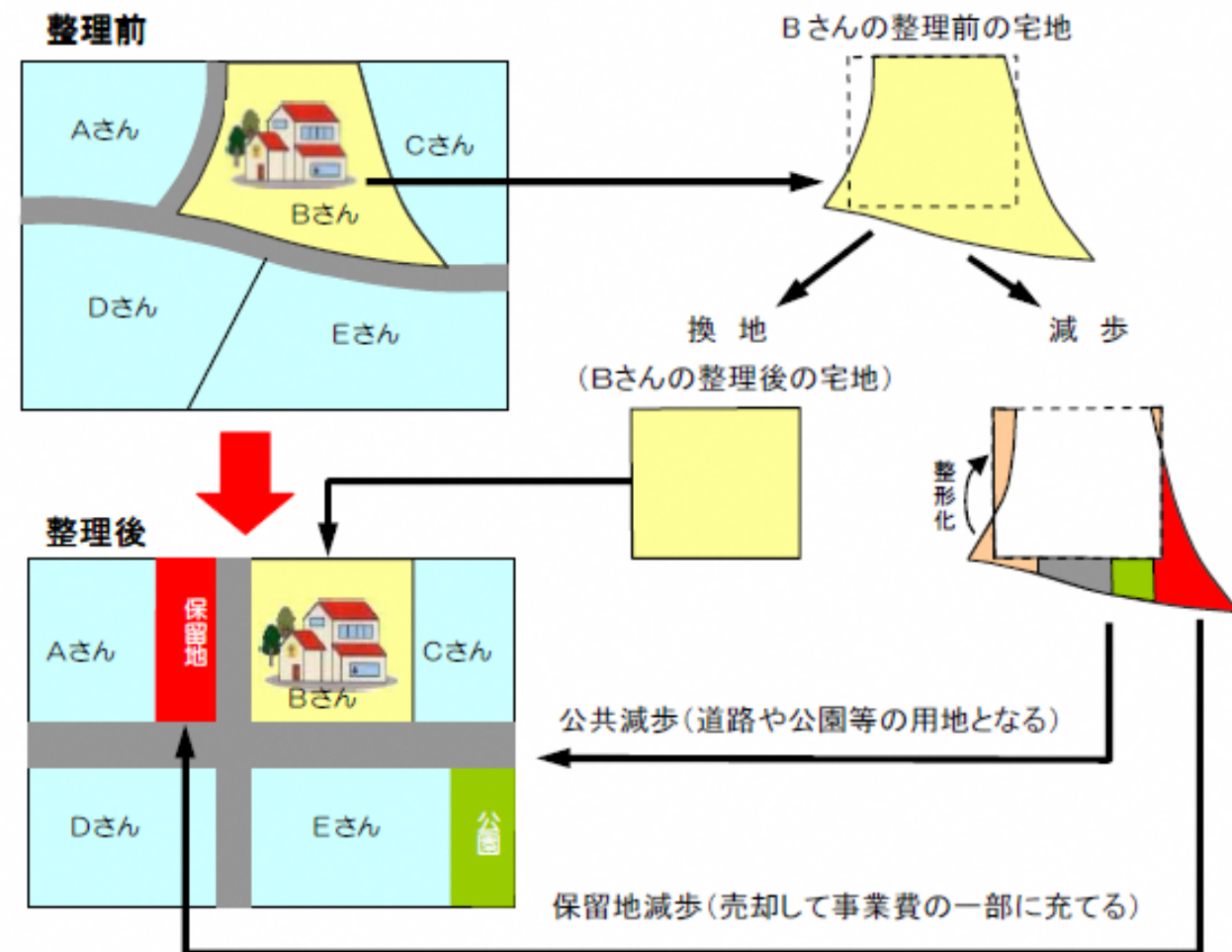
土地区画整理事業とは

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。

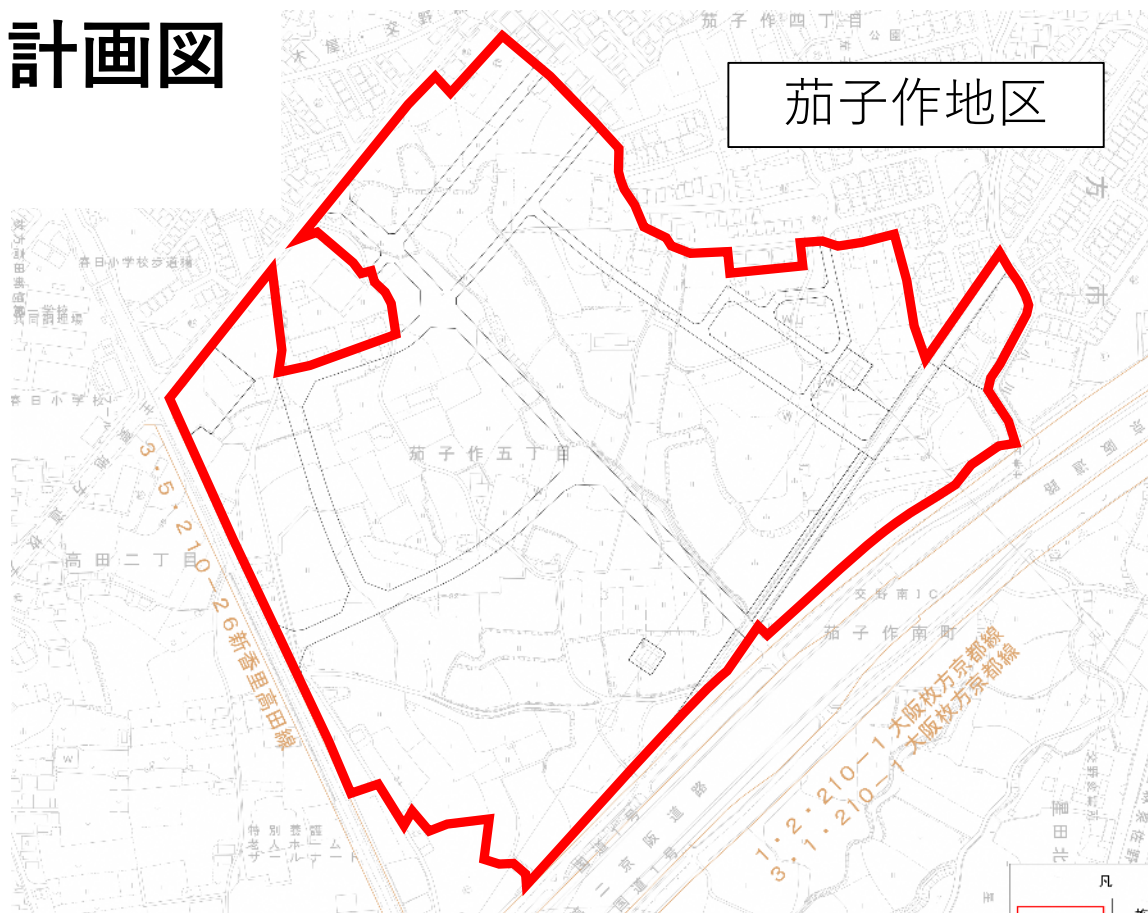
減歩によって得られた土地で道路や公園などの公共用地を整備する他、一部の土地を保留地として売却し、事業資金の一部に充てます。残りの土地については区画形質を変更し、整理を行います。

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。

- ・ 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



計画図



土地区画整理事業の決定

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。

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。**

《審議案件》

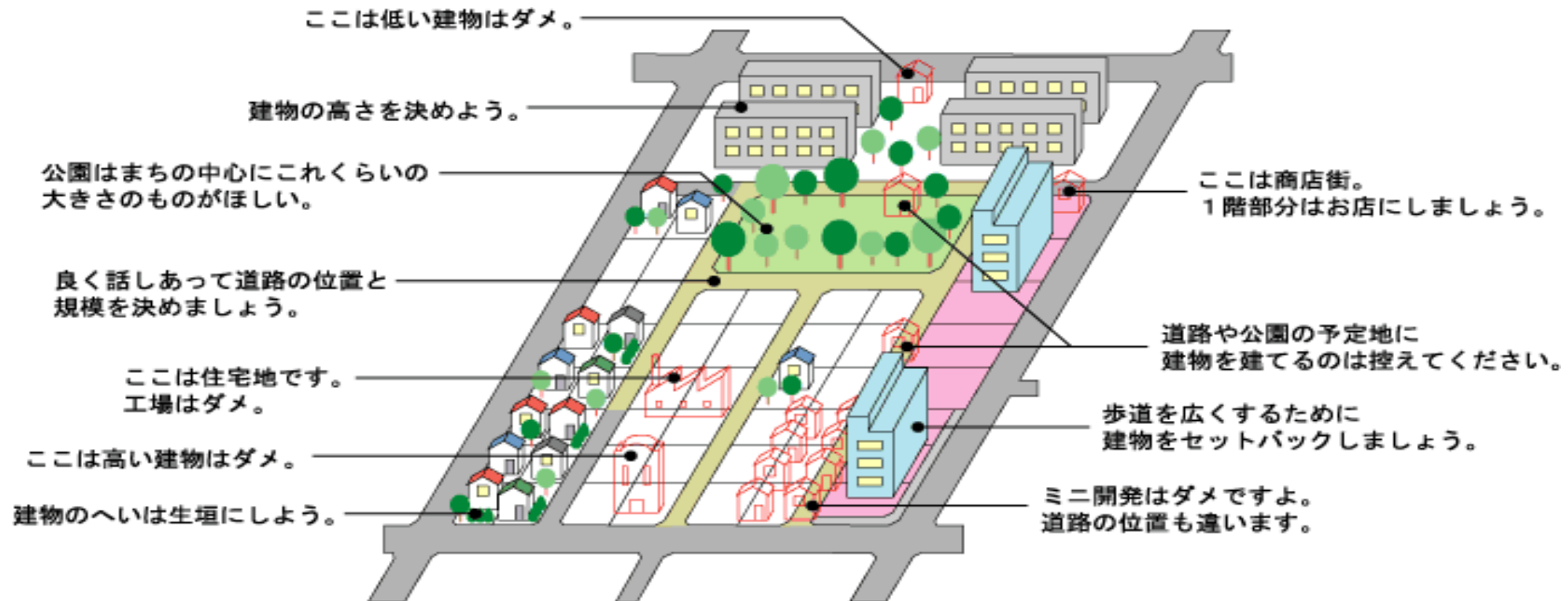
議案第 6 号 東部大阪都市計画

茄子作地区 地区計画の決定について

(枚方市決定)

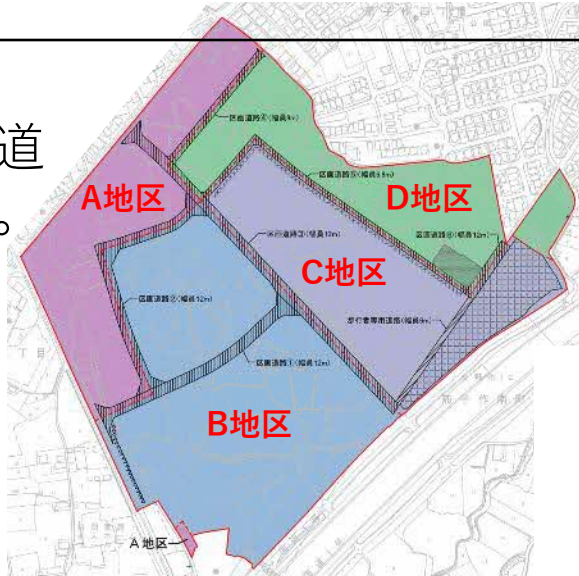
地区計画とは

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. 地区計画の方針

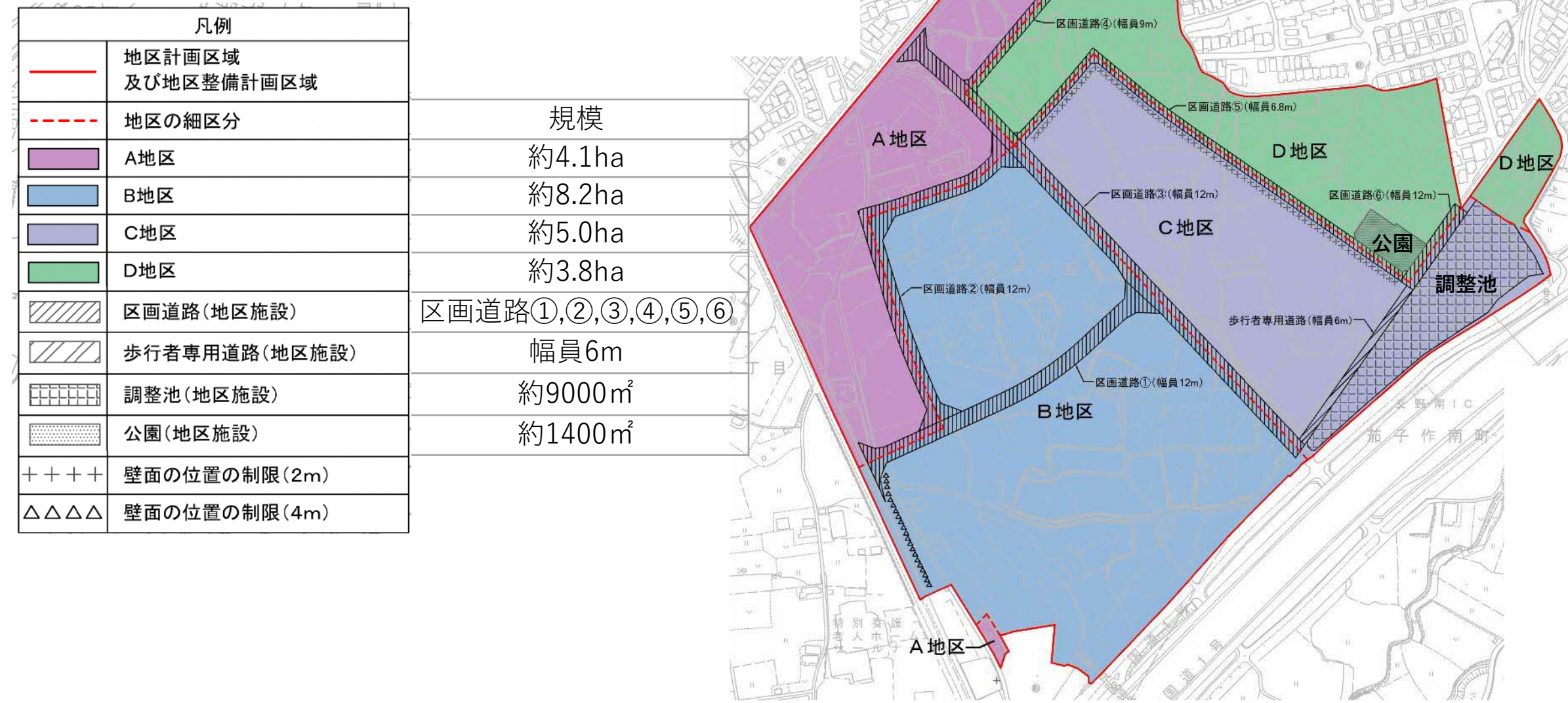
名 称	茄子作地区 地区計画		
位 置	枚方市茄子作三丁目、四丁目、五丁目及び茄子作南町地内	面 積	約 2 1. 1 ha
地 区 計 画 の 目 標	本地区は枚方市の南部地域に位置し、枚方市都市計画マスタープランにおいて都市間交流軸として広域幹線道路に位置付けた第二京阪道路沿道に位置する交通利便性の高い地区である。 本地区計画では、市街化区域編入に伴う土地区画整理事業による都市基盤の整備にあわせて、周辺環境や景観との調和を図りながら、幹線道路沿道の立地条件を生かしたみどり豊かで産業立地にふさわしい市街地の形成を目標とする。		
土 地 利 用 の 方 針	(A 地区) 府道枚方交野寝屋川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。 (B 地区) 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。 (C 地区) 周辺の住環境に配慮した産業等の立地誘導を図る。 (D 地区) 都市農地の保全及び周辺の居住環境との調和を図る。		



1. 地区計画の方針

地区施設の整備の方針	(道路) 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。 (公園) 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。 (雨水貯留浸透施設) 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。

計画図



地区整備計画

地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区
用途の制限	ホ テ ル、 キ ャ バ レー、 学 校、 病 院、 住 宅、 共 同 住 宅、 ぱ ち ん こ 屋、 自 動 車 車 庫 等 を 規 制	住 宅、 共 同 住 宅、 老 人 ホ ー ム、 店 舗、 図 書 館、 ス ポ ー ツ 練 習 場、 ぱ ち ん こ 屋 等 を 規 制	ホ テ ル、 キ ャ バ レー、 学 校、 病 院、 住 宅、 共 同 住 宅、 ぱ ち ん こ 屋 等 を 規 制	住 宅、 共 同 住 宅、 学 校、 老 人 ホ ー ム、 診 療 所、 150㎡ 以 内 の 店 舗 等 の み 建 築 可 能
敷地面積の最低限度	—	10000㎡	1500㎡	120㎡
壁面の位置の制限	—	※計画図に示す壁面の位置の制限のとおり		—
高さの最高限度	—			12m
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
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、周辺の環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。			

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。

《審議案件》

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）

生産緑地地区とは

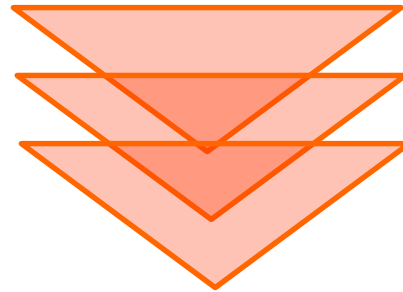
生産緑地地区
(市街化区域内的の農地等)

多目的な機能

- 緑地機能
- 災害時の緊急避難空間
- 公共施設用地の保留地

など

計画的に保全



良好な都市環境の形成

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。

計画図 (茄子作)

2

川越B32地区

0 ha



約 1.70 ha 増加

約 1.70 ha (地区の追加)

川越B31地区

0 ha



約 0.64 ha 増加

約 0.64 ha (地区の追加)

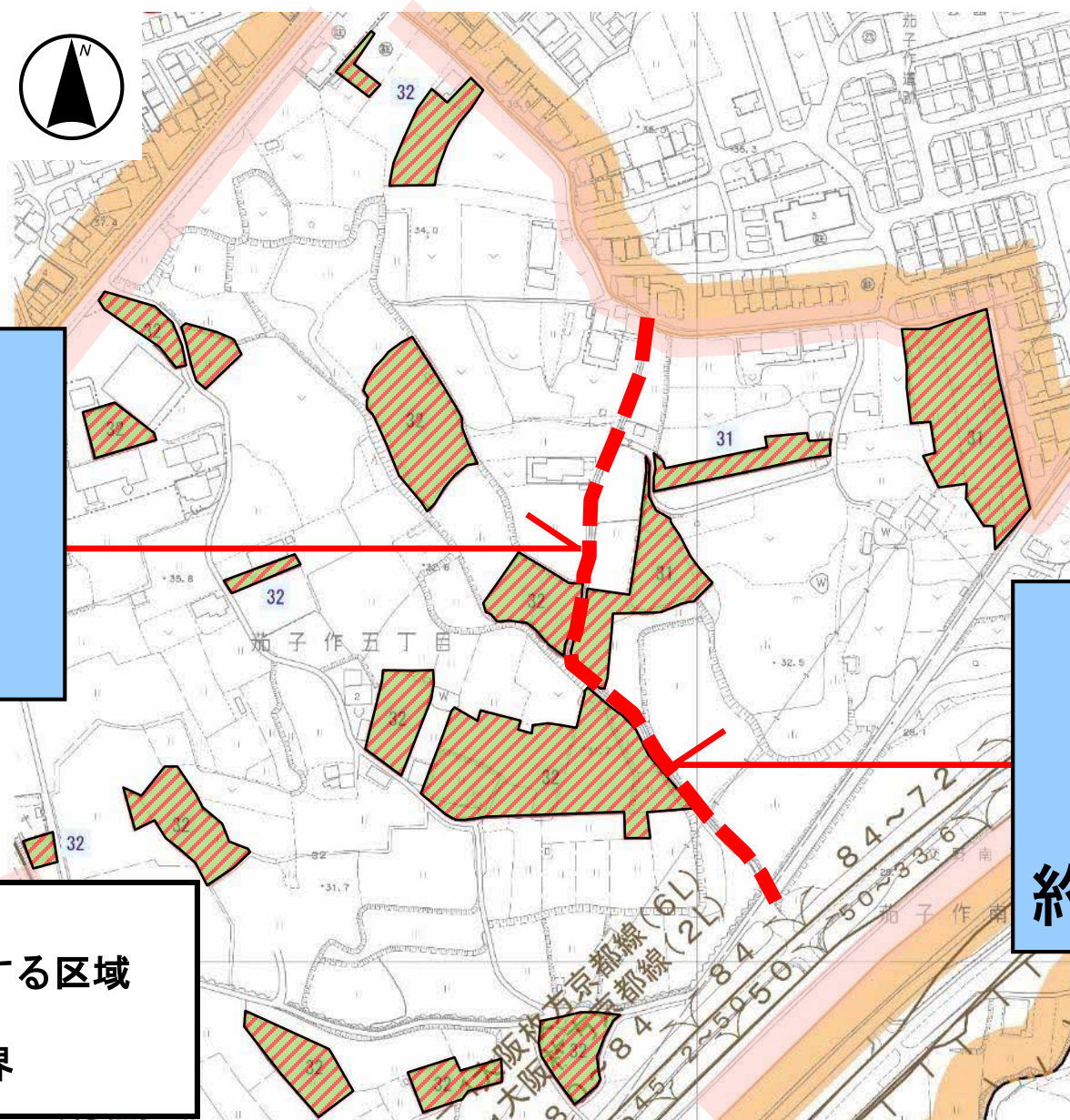
凡 例



追加する区域



地区界



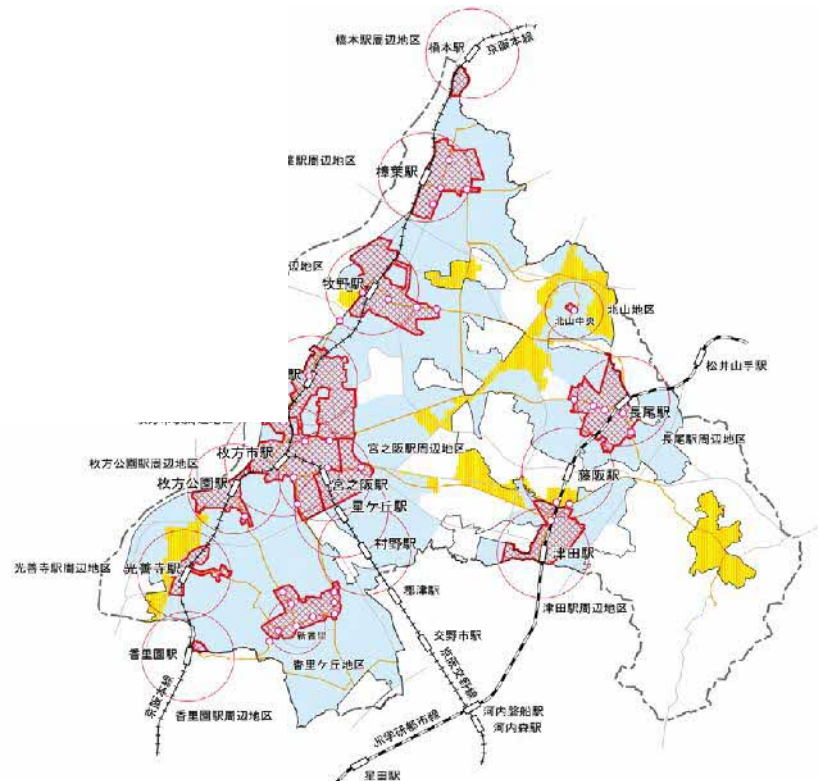
《審議案件》

議案第 8 号 **枚方市立地適正化計画の変更**について（諮問）

枚方市立地適正化計画とは

都市全体の観点から、居住や医療・福祉・商業などの都市機能増進施設を適切に誘導することによる集約型都市構造の実現や、公共交通に関する施策などを位置づけ、コンパクトなまちづくりと交通施策などとの連携といった

「**コンパクトシティ・プラス・ネットワーク**」を実現するための計画です。



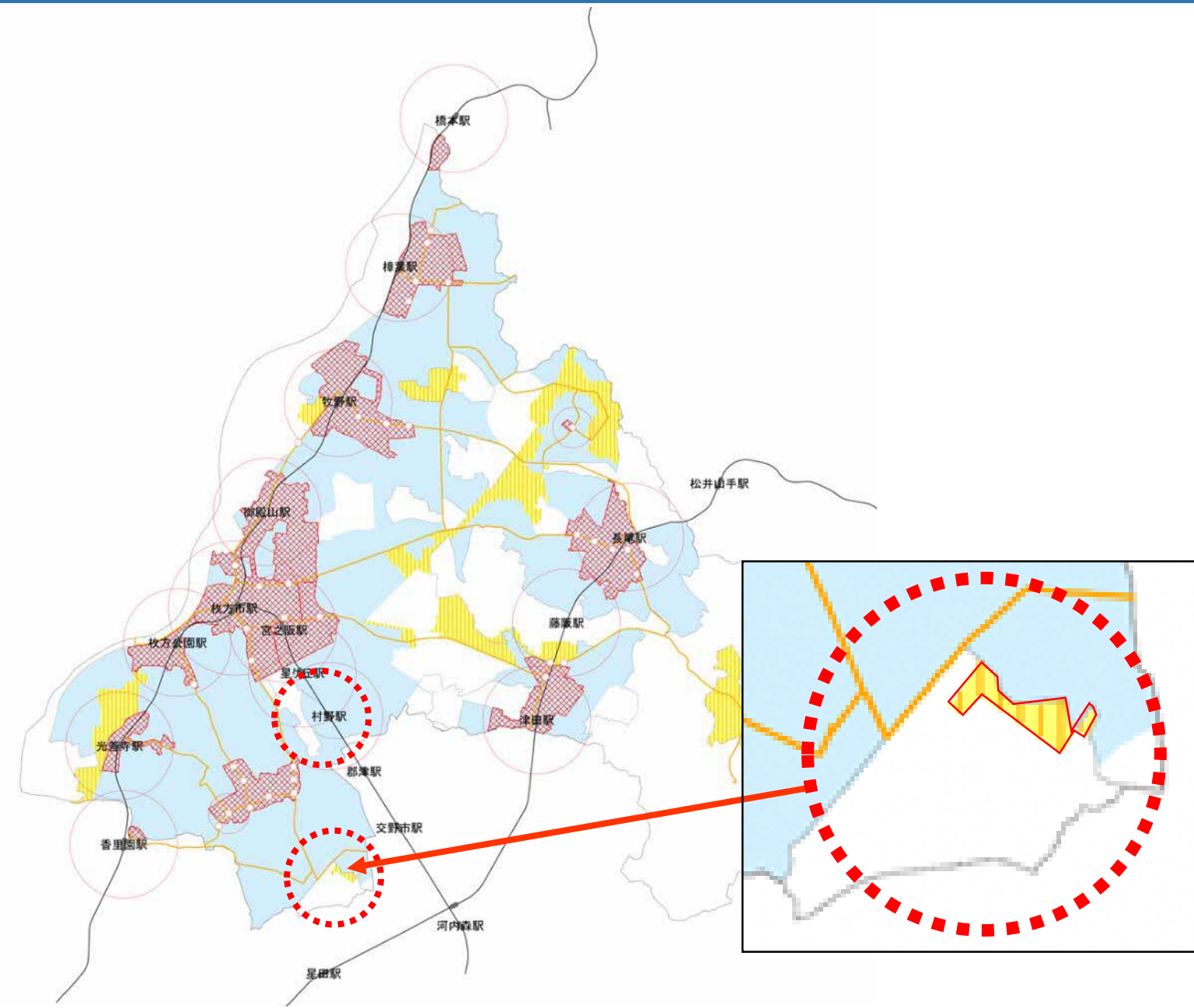
■ 居住誘導区域に
居住を誘導

■ 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



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。

1.説明会

日	時	:	① 令和5年12月10日(日)	午前10時から午前12時10分まで
		:	② 令和5年12月13日(水)	午後6時30分から午後8時10分まで
場	所	:	南部生涯学習市民センター 2階 イベントホール	
来場者数		:	① 55名	
		:	② 28名	

2.公聴会

日時

： 令和6年1月21日(日) 午前10時から午前12時まで

場所

： 南部生涯学習市民センター 2階 イベントホール

案の閲覧および公述申出受付期間

： 令和5年12月14日(木)～12月28日(木)

公述人

： 8名

傍聴人

： 10名

意見の概要

用途地域の変更について

- 危険性の大きな化学物質を大量に保管できる大規模工場建設の恐れが大いにある、工業地域の指定に反対
- 市民が安心して安全な暮らしができるように工業地域は必要なのか、もう一度しっかり考えていただきたい
- 住宅街、病院、老人ホーム、学校が隣接する中に進出しようとする企業はお断りであり、それ以前に工業地域に設置しなければこのような問題は発生しない
- 工業地域に指定されることによる、化学工場のリスクや、開発で水田が大幅に失われる事での洪水防止機能が低下することを考えても、地域防災の向上にはつながらない
- 隣接地域との用途地域の連続性・関係性を考慮して用途地域を指定すべき
- 工業地域に設定することにより、企業進出メリットの最大化を図り地域社会発展に寄与する
- 高速道路に隣接する土地を効率的に活用するためにも、工業地域とするのは妥当と考える

意見に対する枚方市の考え方

- 本地区は、本市都市計画マスタープランに位置付けされているとおり、産業集積を図る地域として、物流や工場等の土地利用を想定しており、用途地域の指定については、住居系用途地域ではなく、第二京阪道路沿道の指定状況より、基本的には準工業地域とし、幹線道路で区画された街区を工業地域に指定する考え。工業地域の指定は、本地区への企業進出を望む製造工場などの多様なニーズに対応し、本事業の実現性を高めるために必要と考えており、大阪府が示す「用途地域の指定のガイドライン」に基づき、周辺の居住環境への影響を考慮した街区設定や地区計画における壁面の位置の制限により緩衝帯を設けるなど、周辺環境に配慮した計画であることから、工業地域に指定する考え。危険物を貯蔵する工場等については、現行法令に遵守した上で適切に立地されるべきものと考えている

意見の概要

意見に対する枚方市の考え方

土地区画整理事業の決定について

- 後継者不足により営農継続が難しい中、乱開発や荒廃地による問題を防止するために、計画的なまちづくりにより、地元雇用の創出など、地域課題の解決に寄与する
- 道路整備などで利便性が期待できるので速やかに進めていただきたいが、それと同時に農地利用者による路上駐車の問題が解決されることを期待する

- 計画的で良好なまちづくりを推進するため、必要となる都市計画の手続きを適切に進めていく。道路交通計画については、準備組合において、道路管理者や警察と協議を重ねているところ

意見の概要

農地・自然環境について

- 茄子作地区は、美しい景色に恵まれており、環境影響評価審査会においても、自然環境をそのままの状態に残していくことを提言されている
- 茄子作地区は、稲作だけでなく、季節折々の違った風景に心が癒され、この素晴らしい風景、豊かな自然を絶対に残すべき。先祖代々つないできたこの茄子作をこのままの状態に残して欲しい
- 先人達の培ってきたこの地、未来を担う子供達にとっての成長の場所、茄子作を消滅させないで欲しい
- 農地の機能を保ちつつ、地権者の方の負担を無くす方法はないものか

意見に対する枚方市の考え方

- 都市農地は都市部の貴重な緑として認識しており、営農の高齢化や後継者不足など大きく環境が変化している中で、積極的に農業振興施策に取り組む必要があると考えているが、一方で幹線道路沿道の都市的土地利用のポテンシャルが高い本地区については、乱開発を防止する観点から、地権者の意向を踏まえつつ、市街化区域編入による計画的なまちづくりを進めることも重要と認識。また、準備組合においては、環境影響評価を実施しており、準備書の縦覧は、本市が行う都市計画の縦覧と併せて行うものとされており、令和6年4月頃に縦覧する予定

意見の概要

地権者の合意形成・都市計画手続きについて

- 計画的で良好なまちづくりの検討が重ねられたとあるが、全く望んでも納得もしていないのに、話が進むのはおかしい。私のような意見や思いがある方も地権者の中にたくさんいる事をご存じいただきたい
- 準備組合の総会において、都市計画手続きに対する賛否は、土地区画整理事業の組合設立認可に必要な3分の2に届いていないのに、枚方市はどのような根拠をもって事業実施の可能性があると考えているのか

市民意見について

- 用途地域の変更についての中止を求める署名活動について、合法性があるのか不明

意見に対する枚方市の考え方

- 本地区は、準備組合の総会において、都市計画手続きを進めることについて、賛成多数で議決されているため、本市として、準備組合に対して、地権者等の合意形成を図るための丁寧な対応など、指導や助言等をしつつ、都市計画の案の縦覧の際に、意見を聴く機会を設けるなど、適切に手続きを進めていく考え。なお、組合設立認可の同意については、認可申請書が提出された時点での判断となり、同意の見通し状況については、準備組合の総会の賛成状況や意向調査結果等を考慮している
- 署名活動は、法令に基づいたものではなく、都市計画の案は、都市計画の案の縦覧の際に、意見を聴く機会を設けるなど、適切に手続きを進めていく考え

3.地区計画の縦覧

縦覧期間 : 令和5年12月14日(木)から12月28日(木)まで

意見書の提出期間
: 令和5年12月14日(木)から令和6年1月11日(木)まで

縦覧場所 : 枚方市都市整備部都市計画課

意見書 : 1通

意見の概要

地区計画の内容に関すること

- C地区の敷地面積の最低限度1500 m²について、準備組合の令和5年3月第二回総会にて承認された当初案どおり5000m²とすべき

手続きに関すること

- 総会において承認されていないC地区の敷地面積の最低限度1500 m²という数値について、地権者には説明会も開催されないままに事務局から一方的に事後報告があったのみ。市はどのようにして地権者等の同意状況を把握されたのか。地権者等の同意状況を把握できていない原案ではなく、当初案どおり5000m²とすべき

意見に対する枚方市の考え方

- C地区の敷地面積の最低限度は、本地区への企業進出を望む多様なニーズや土地活用の実現性を考慮し1500 m²とする考え
- 準備組合の総会において、都市計画手続きを進めることについて、賛成多数で議決されているため、本市として、準備組合に対して、地権者等の合意形成を図るための丁寧な対応など、指導や助言等をしつつ、都市計画の案の縦覧の際に、意見を聴く機会を設けるなど、適切に手続きを進めていく考え。

4.都市計画案の縦覧

縦覧期間 : 令和6年4月15日(月)から5月14日(火)まで

意見書の提出期間

: 令和6年4月15日(月)から5月28日(火)まで

縦覧場所 : 枚方市都市整備部都市計画課

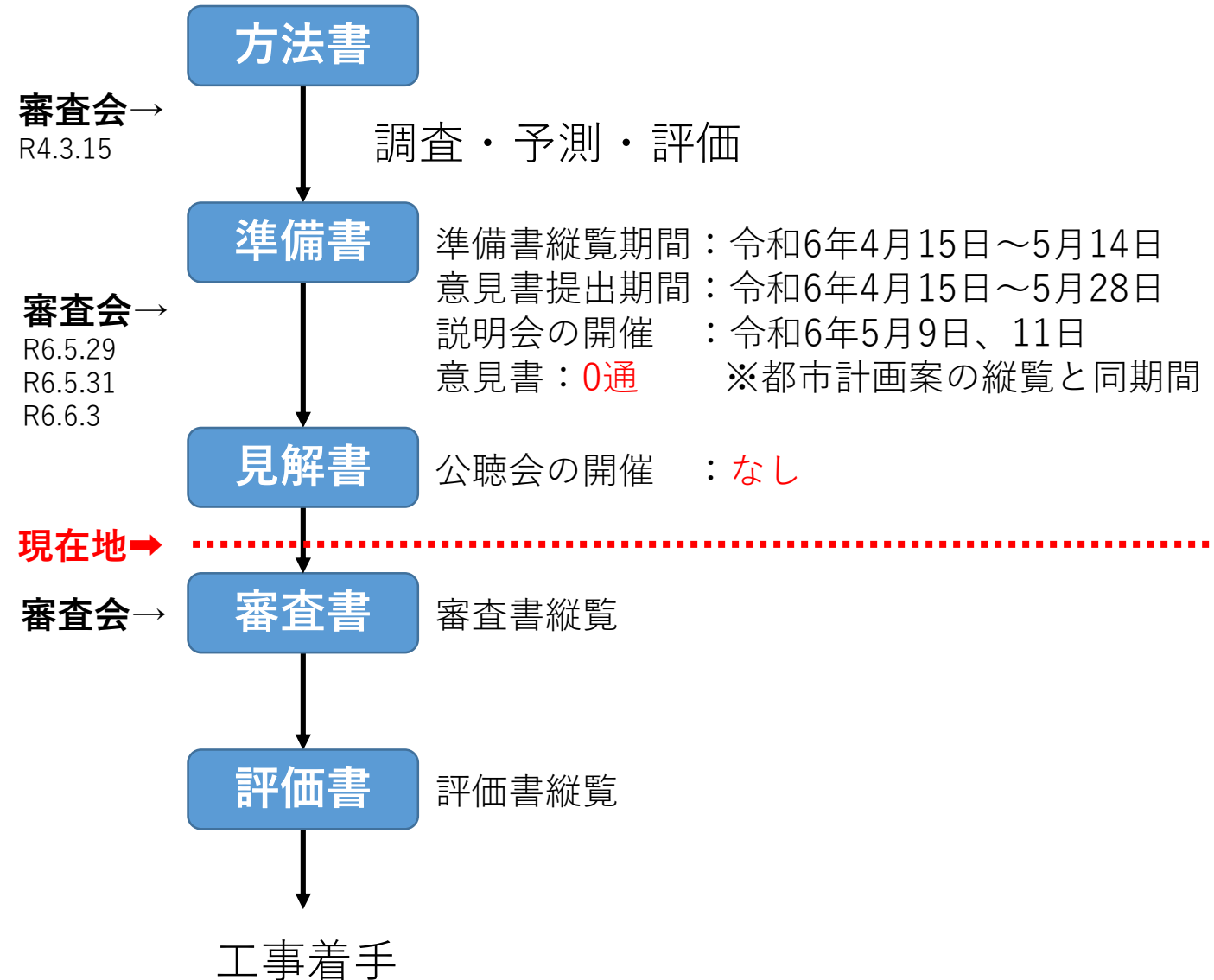
意見書 : 0通

		区域区分（大阪府決定）	用途地域等（枚方市決定）
令和5年	12月3日(日)、6日(水)	村野駅西地区	市民説明会（市が開催）
	12月10日(日)、13日(水)	茄子作地区	市民説明会（市が開催）
	12月7日(木)～21日(木)	—	村野駅西地区 地区計画の案の縦覧
	12月14日(木)～28日(木)	—	茄子作地区 地区計画の案の縦覧
令和6年	1月18日(木)	大阪府都市計画公聴会	—
	1月21日(日)	—	枚方市都市計画公聴会
	4月15日(月)～5月14日(火)	—	都市計画案の縦覧
	4月25日(木)	法第18条第1項の意見聴取 府→市	
	4月30日(月)～5月14日(火)	都市計画案の縦覧	—
	7月25日(木)	—	枚方市都市計画審議会
	7月25日以降	法第18条第1項の意見聴取 (回答) 府←市	
	8月2日(金)	大阪府都市計画審議会	—
	10月頃	都市計画の決定及び変更の告示	

(仮称) 茄子作土地区画整理事業に係る
環境影響評価準備書の概要について
(枚方市環境影響評価条例)

環境影響評価とは

環境影響評価制度とは、開発行為等を実施するにあたって周辺の環境にどのような影響を及ぼすかについて、事業者が事前に調査、予測、評価するとともにその結果を公表し、地域住民等の意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていく制度です。

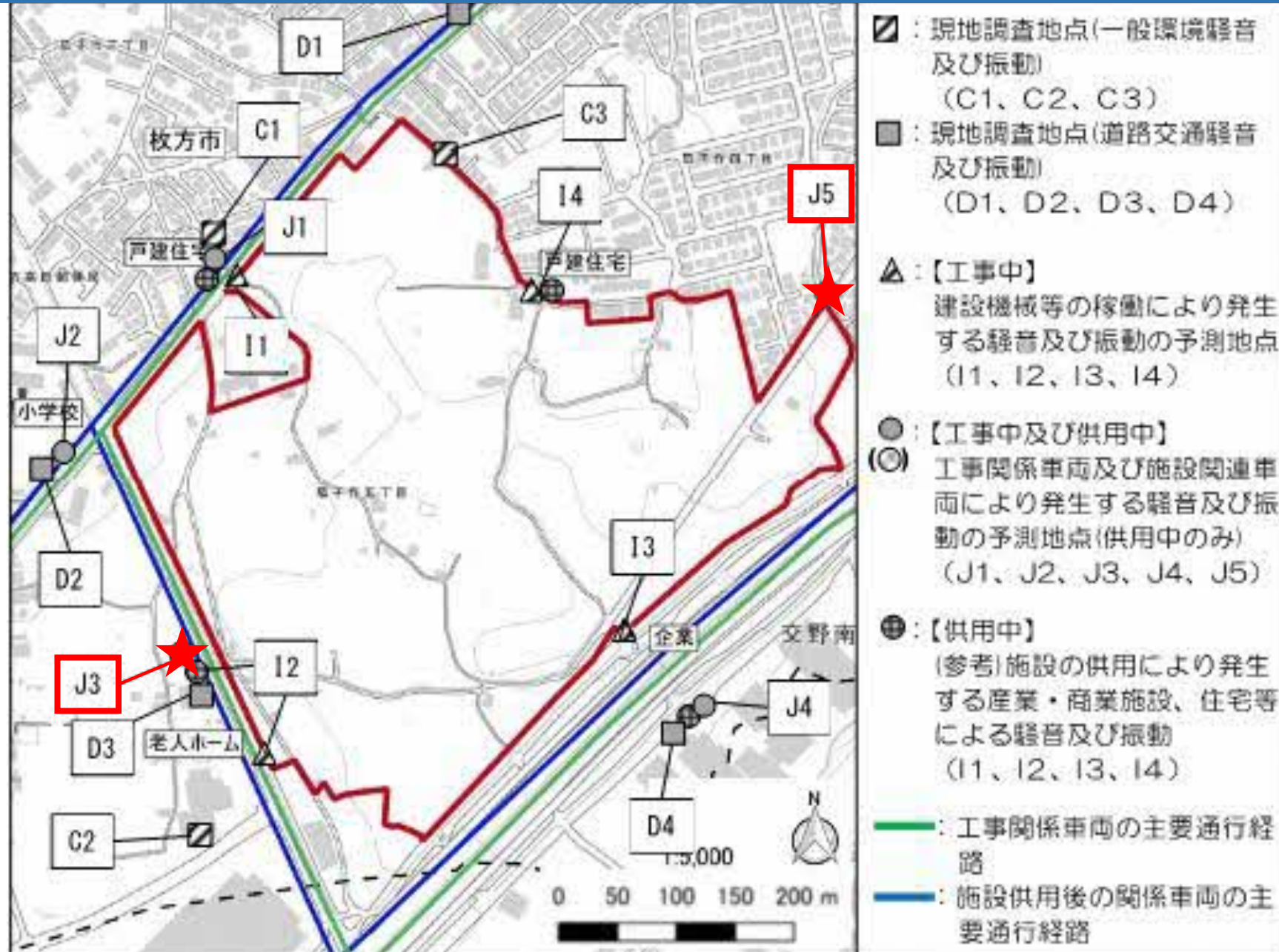


環境影響評価項目		環境影響要因の内容					
項目	小項目	工事の実施			施設等の存在	施設等の供用	
		造成工事	建設機械の稼働	資材及び機械の運搬に用いる車両の運行	産業・商業施設、住宅等の存在	住宅、商業施設等の供用	産業・商業施設、住宅等関係車両の走行
大気質	二酸化窒素		●	●		△	●
	浮遊粒子状物質		●	●		△	●
	粉じん等	●	●	●			
水質	浮遊物質	●					
騒音及び振動	騒音		●	●		△	●
	振動		●	●		△	●
	低周波音					△	
地盤沈下	地盤沈下	●					
廃棄物及び発生土	一般廃棄物	●				△	
	産業廃棄物	●				△	
	発生土	●					
交通	交通混雑			●			●
	交通安全			●			●
	交通経路			●			●
日照障害	日照障害				△		
電波障害	電波障害				△		
コミュニティ	コミュニティ			●			●
景観	自然景観	●			●		
	都市景観	●			●		
文化財	文化財	●					
	埋蔵文化財	●					
生態系 (植物、動物、生態系)	植物	●			●		
	動物	●			●		
	生態系	●			●		
人と自然とのふれあい活動の場	人と自然とのふれあい活動の場			●			●
地球環境	地球環境		●	●		△	●
水象	水象				●		

注) ●印は、影響が考えられ、環境影響評価項目として抽出したもの。△印は、環境影響評価項目として抽出しないが、参考に仮条件による予測のみ実施したもの。

騒音

調査位置



騒音

工事中

● 工事関係車両の通行により発生する騒音の予測評価結果

予測地点	予測地点	等価騒音レベルLAeq(dB)			整合を図る基準又は目標LAeq(dB)	評価
		現況値	予測値	増加分		
J3	老人ホーム	67	69	2	65	地点J3は、現況で環境基準を上回っているため、工事関係車両の通行に係る増分は2dBであるものの、可能な限り当該地点への影響低減に努める。

※数値欄の網掛けは、環境基準を超過していることを示す。

主な環境保全措置（工事中）

- 工事関係車両は走行速度の抑制や、不要なクラクション、アイドリング等を行わないよう周知・徹底する。
- 工事関係車両については、周辺地域への騒音への影響を軽減するように、通行経路、走行時間帯を計画し、必要に応じて誘導員等を配置し安全対策を実施する。

騒音

共用中

● 供用時の関係車両の通行により発生する騒音の予測評価結果

予測地点	予測地点	区分	等価騒音レベルLAeq(dB)						整合を図る基準又は目標LAeq(dB)	評価
			平日			休日				
			現況値	予測値	増加分	現況値	予測値	増加分		
J3	老人ホーム	昼間	67	68	1	67	68	1	65	地点J3及びJ5(夜間)は、現況で環境基準を上回っているため、供用時の関係車両の通行に係る増分は1dBであるものの、可能な限り当該地点への影響低減に努める。
		夜間	63	64	1	64	65	1	60	
J5	戸建住宅	夜間	47	48	1	47	48	1	45	

※数値欄の網掛けは、環境基準を超過していることを示す。

主な環境保全措置（供用中）

- 区画内の道路に低騒音型舗装の採用について検討し、車両通行に伴う騒音の影響軽減への配慮に努める。
- 区画内道路を適切に配置することにより、車両通行による周辺地域への騒音への影響を軽減するよう努める。

案件 茄子作地区

《意見聴取案件（大阪府決定）》

東部大阪都市計画 区域区分の変更について

《審議案件（枚方市決定）》

議案第1号 東部大阪都市計画 用途地域の変更について

議案第2号 東部大阪都市計画 高度地区の変更について

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

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

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

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

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

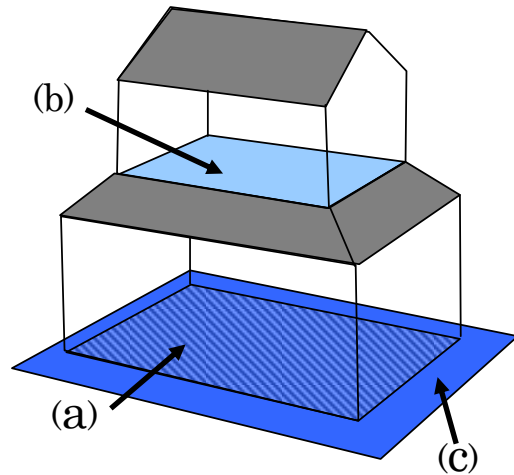
議案第8号 枚方市立地適正化計画の変更について

参考資料



用途地域とは

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。



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

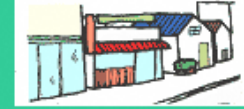
$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}(a+b)}{\text{敷地面積}(c)} \times 100 (\%)$$

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、150m²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、500m²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、1,500m²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。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテル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。

近隣商業地域



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。
住宅や店舗のほかに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。
住宅や小規模の工場も建てられます。

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のほかは、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すが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

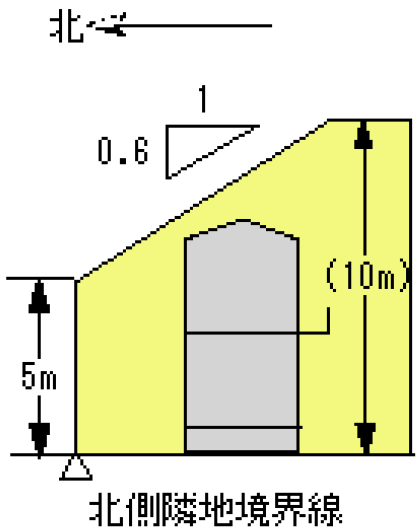
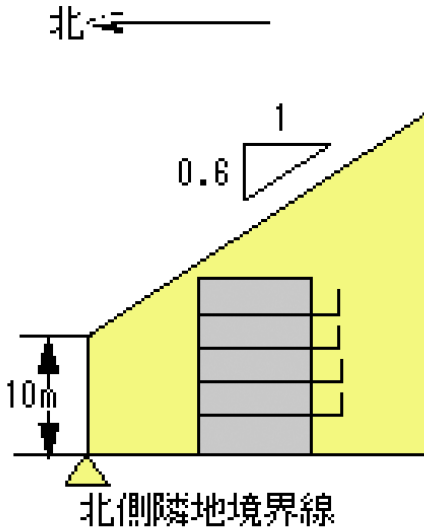
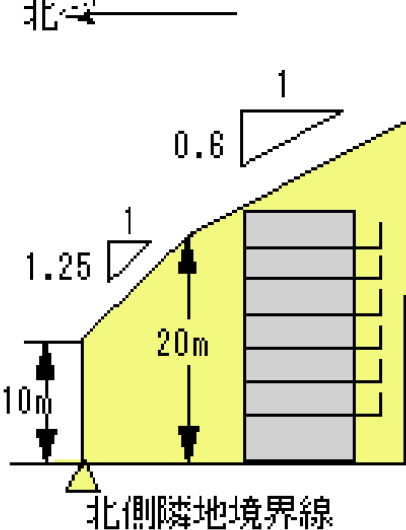
工業専用地域



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。

高度地区とは

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。

第一種	第二種	第三種
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域(一部)に指定	第一種中高層住居専用地域(一部地域を除く)及び第二種中高層住居専用地域に指定	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域に指定
		

防火地域及び準防火地域とは

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 または 準耐火建築物等		
	2			
	1			