

令和8年度第1回
枚方市都市計画審議会

議案書資料



日時 令和8年(2026年)8月4日(火)午後2時00分
場所 市役所第3分館 1階 第4集会室

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

○議案第 2 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 3 号

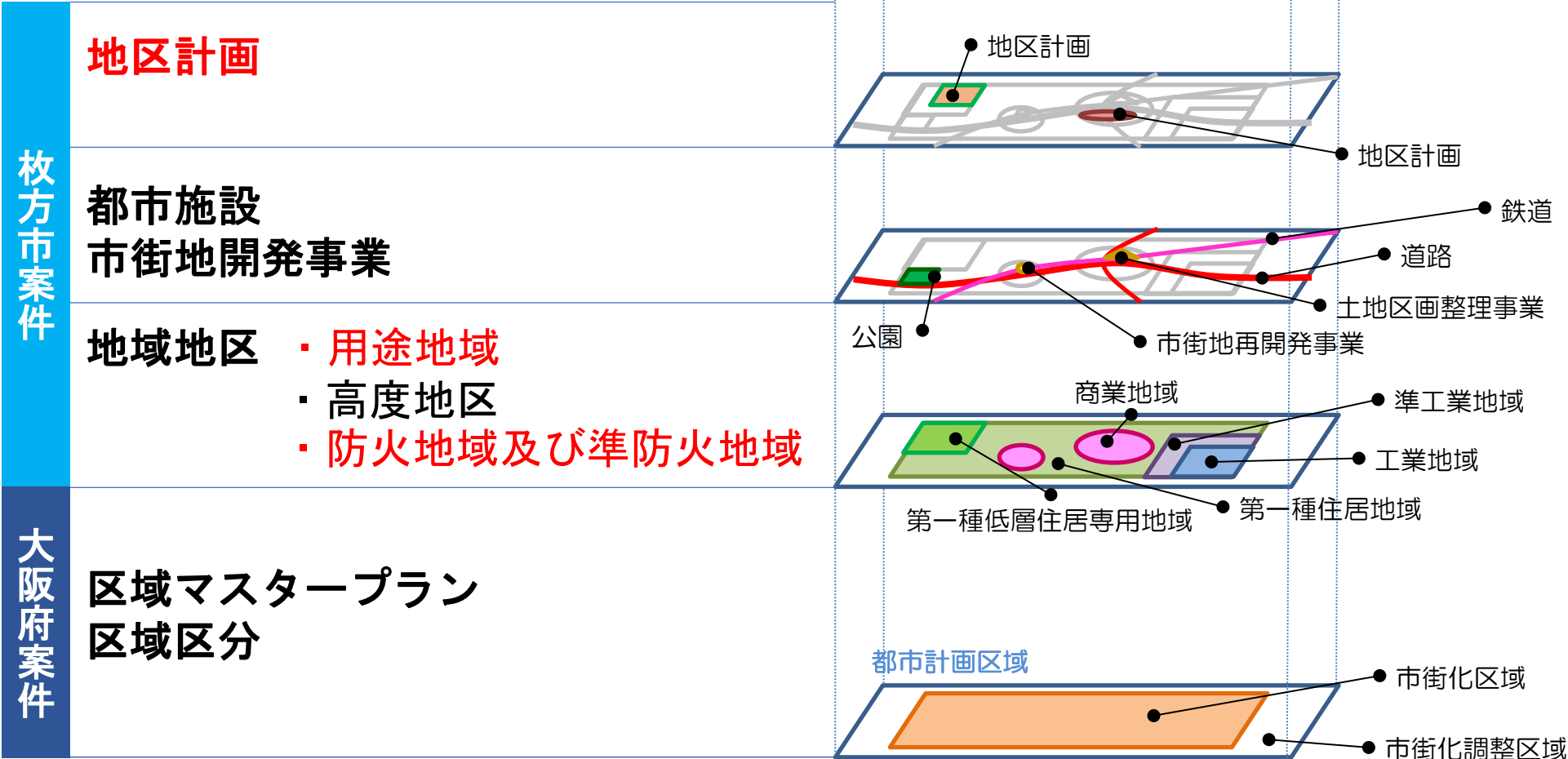
東部大阪都市計画 高田一丁目地区地区計画の決定について

○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 防火地域及び準防火地域の変更について

○議案第 3 号 東部大阪都市計画 高田一丁目地区地区計画の決定について

都市全体の計画の見取り図



都市計画制度の概要

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 1 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 2 種低層住居専用地域	50%	100%		
	第 1 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 2 種中高層住居専用地域	60%	200%	第 2 種	
	第 1 種住居地域	60%	200%	第 3 種	
	第 2 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%		

都市計画制度の概要

都市計画提案制度

都市計画法第21条の2・都市再生特別措置法第37条

住民等によるまちづくりの取組を都市計画に反映させる制度

《提案することができる者》

- ・ 土地所有者
- ・ まちづくりNPO法人
- ・ 営利を目的としない公益法人
- ・ 国土交通省令で定める団体として、
過去10年間に0.5ha以上の開発行為を行ったことがある団体 など

《提案要件》

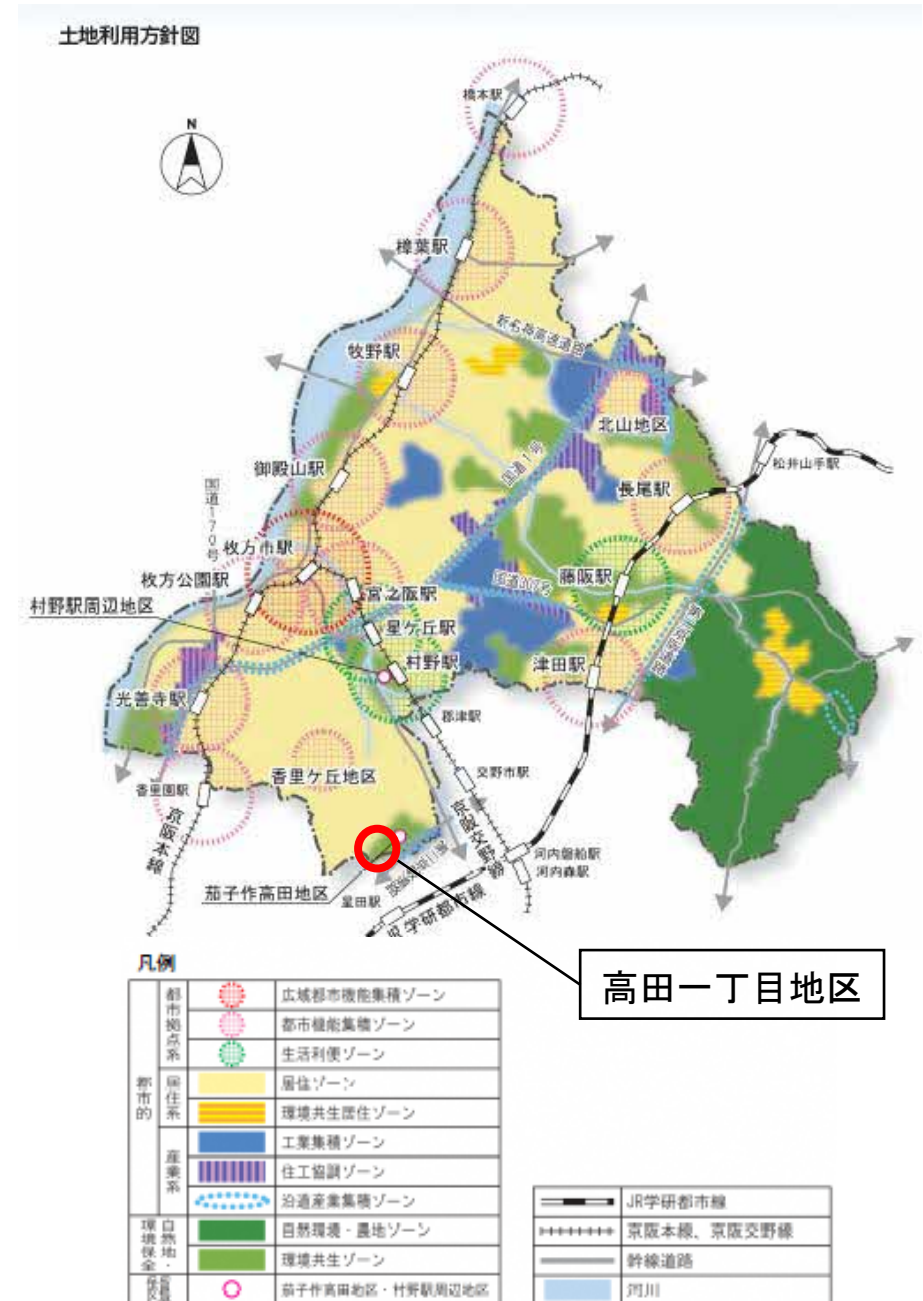
- ・ 0.5ha以上の一体的な区域であること。
- ・ 都市計画に関する法令上の基準などに適合していること。
- ・ 土地所有者等の2/3以上の同意があること。

まちづくりの経緯について

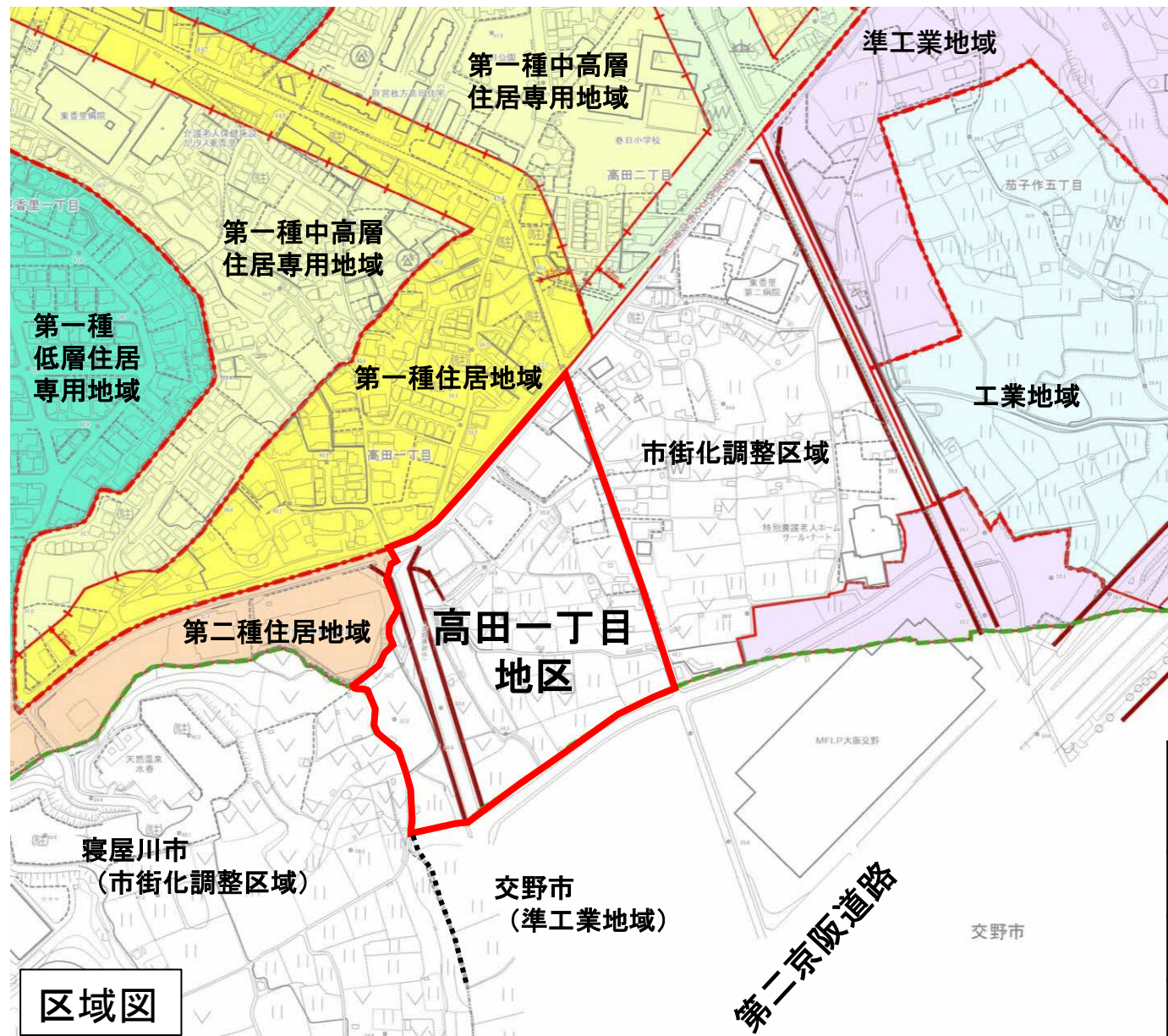
平成21年12月に国、大阪府及び第二京阪道路沿道の5市において、道路沿道の計画的なまちづくりを促進するため、『第二京阪沿道まちづくり方針』を策定した。

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。

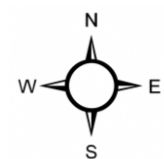
今回、地元地権者の同意の上、地区計画の手法によるまちづくりの計画が都市計画提案されたことから、本計画を実現するために必要な都市計画の決定や変更の手続きを行う。



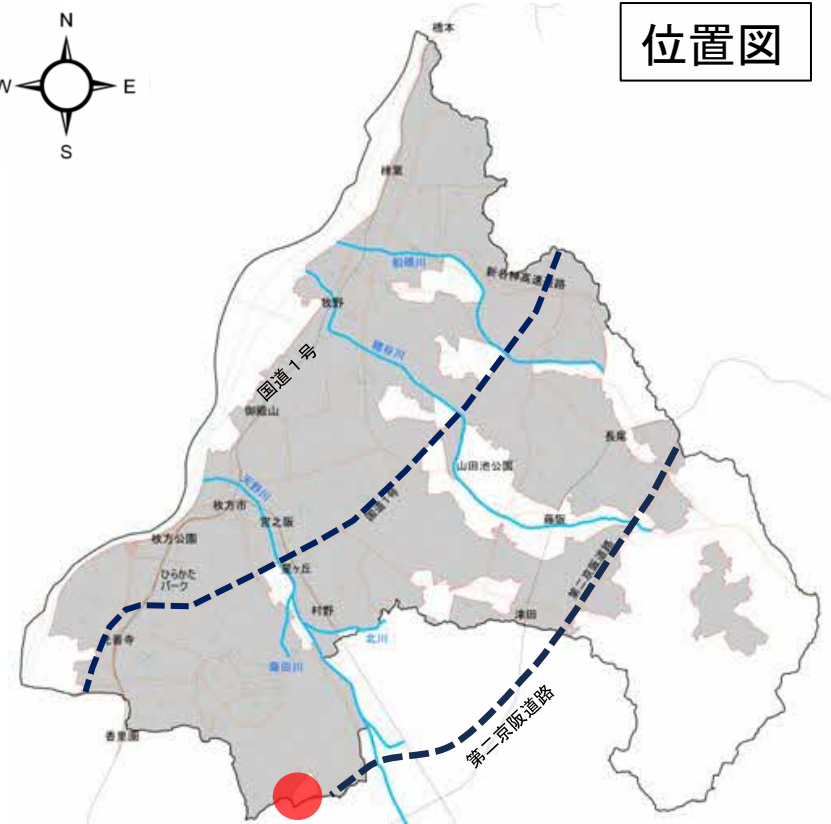
都市計画の案について



区域図



位置図

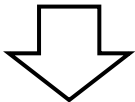


地区計画提案者	大黒天物産株式会社 株式会社三王不動産流通
位置	高田一丁目 地内
区域及び面積	約4.9ha
権利者	50人のうち同意者49人 (公共施設用地は除く)

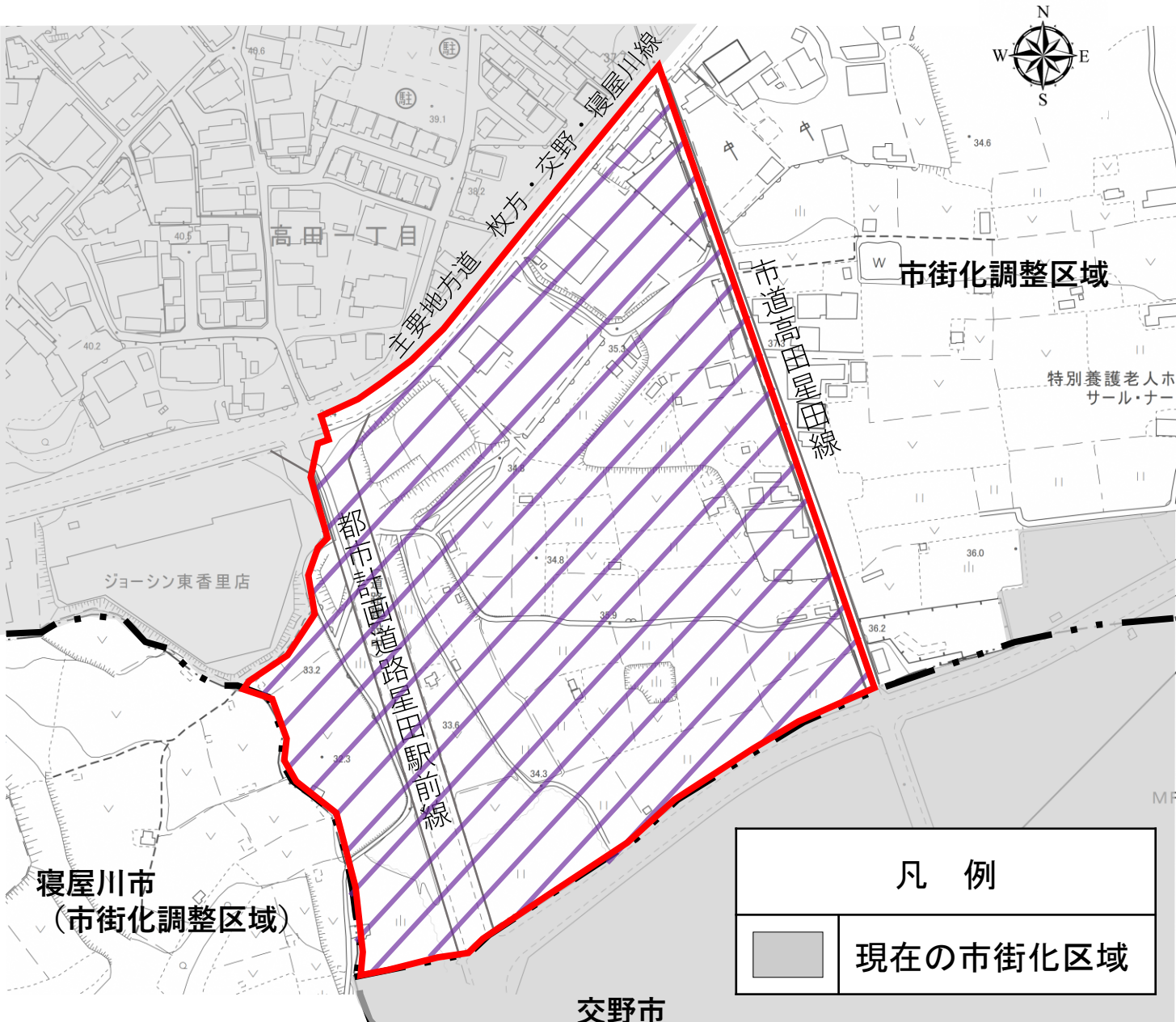
都市計画の案について

◇用途地域等の変更

現 況	
区域	
区域区分	市街化調整区域
用途地域	指定なし 建蔽率：60% 容積率：200%
防火地域及び 準防火地域	指定なし



変更案	
区域	
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域 建蔽率：60% 容積率：200%
防火地域及び 準防火地域	準防火地域



都市計画の案について

◇地区計画の決定　＜地区計画の方針＞

名称	高田一丁目地区 地区計画
位置	枚方市高田一丁目 地内
面積	約4.9ha
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に近接する交通利便性の高い地区である。 本地区計画では、市街化区域への編入に伴い実施する開発事業により都市基盤を整備し、沿道型商業施設の立地など、交通利便性を生かした土地利用を図るとともに、周辺環境や景観との調和に配慮しながら、みどり豊かで幹線道路沿道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星田駅前線沿道の立地条件を生かした商業等の立地誘導を図る。 （B地区）都市計画道路星田駅前線沿道の立地条件を生かした商業等の立地誘導を図る。 （C地区）既存住宅の保全及び周辺居住環境との調和を図る。
地区施設の整備の方針	（緑地）周辺の居住環境の維持保全及び景観との調和を図るため、緑地を整備する。 （雨水貯留浸透施設）浸水被害軽減を図る雨水貯留施設を整備する。
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、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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、建築物の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。

都市計画の案について

◇地区計画の決定 <地区計画の方針>

【A地区】約3.8ha

- 府道枚方交野寝屋川線及び都市計画道路星田駅前線沿道の立地条件を生かした商業等の立地誘導を図る。

【B地区】約0.8ha

- 都市計画道路星田駅前線沿道の立地条件を生かした商業等の立地誘導を図る。

【C地区】約0.3ha

- 既存住宅の保全及び周辺居住環境との調和を図る。

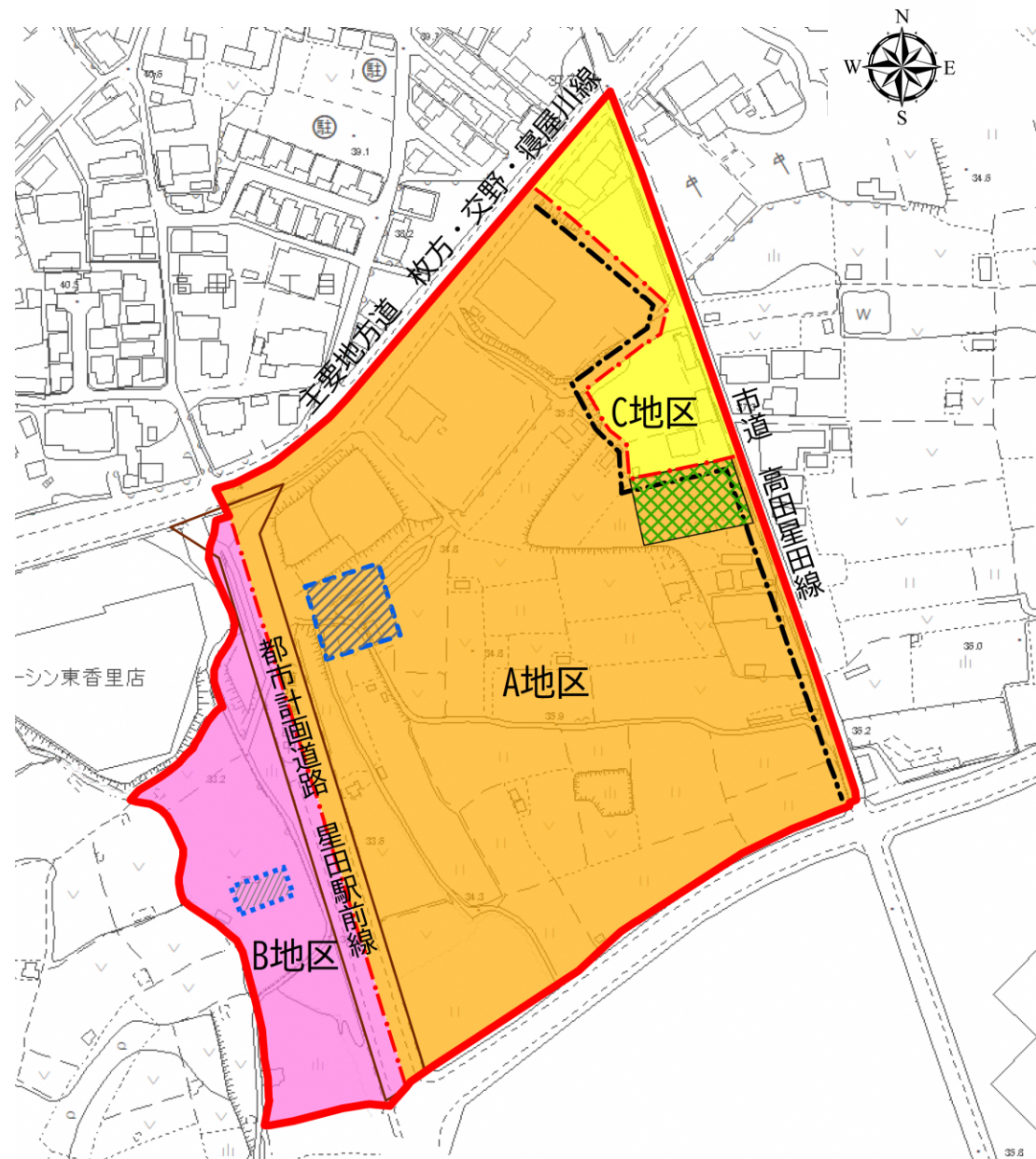
【緑地】約1200m²

- 周辺の居住環境の維持保全及び景観との調和を図るため、緑地を整備する。

【雨水貯留施設】A地区 約1050m³

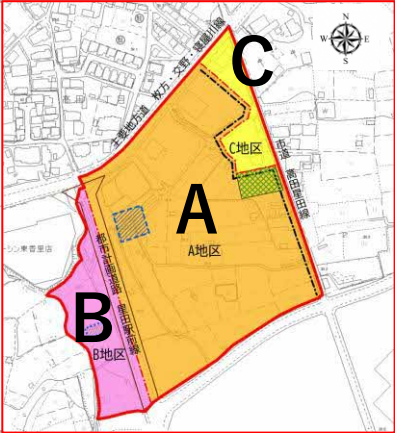
B地区 約330m³

- 浸水被害軽減を図る雨水貯留施設を整備する。



都市計画の案について

◇地区計画の決定　＜地区整備計画＞

地区の区分	A地区（約3.8ha）		B地区（約0.8ha）	C地区（約0.3ha）
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、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				120㎡
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市道高田星田線の道路境界線及びC地区との境界線までの距離は、2m以上でなければならない。			
高さの最高限度				12m
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。 (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。			
緑化率の最低限度	22%		20%	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。			

説明会等の経過

1. 説明会

日 時	①令和 8 年 1 月18日(日)午前10時から午前10時45分まで ②令和 8 年 1 月21日(水)午後 6 時30分から午後 7 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	①12名 ②6名

2. 公聴会

日 時	令和 8 年 2 月15日(日)午前10時から午前10時38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
案の閲覧及び公述申出受付期間	
	令和 8 年 1 月22日(木)から 2 月 5 日(木)まで
来場者数	公述人 1 名、傍聴人 3 名

3. 地区計画の原案の縦覧

縦覧期間	令和 8 年 1 月22日(木)から 2 月 5 日(木)まで
意見書の提出期間	令和 8 年 1 月22日(木)から 2 月12日(木)まで
縦覧場所	枚方市都市整備部都市計画課
意見書	なし

4. 都市計画案の縦覧

縦覧期間及び意見書の提出期間

令和8年5月14日(木)から5月28日(木)まで

縦覧場所

枚方市都市整備部都市計画課

意見書

なし

都市計画の手続きの経過と今後の予定

令和8年1月22日（木）～2月5日（木）
都市計画の原案の閲覧
地区計画の原案の縦覧



令和8年2月15日（日） 枚方市都市計画公聴会の開催



令和8年5月14日（木）～5月28日（木）
都市計画案の縦覧・意見書の提出



令和8年8月 4日（火） 枚方市都市計画審議会



令和8年10月頃 都市計画の決定及び変更の告示