議案第４号

東部大阪都市計画地区計画の変更について

令和６年３月27日（水）
枚方市都市整備部都市計画課

内　容

１．都市計画提案制度

２．都市計画提案の内容

３．都市計画の案

４．都市計画の手続き

１．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。

１．都市計画提案制度

【地権者等】**地区計画変更の提案**（都市計画提案書を提出）

変更提案地区計画　　名称：**枚方市駅周辺地区地区計画**
位置：枚方市新町一丁目、岡本町、岡東町地内
面積：約 ３.９ ha
告示年月日：令和元年10月11日

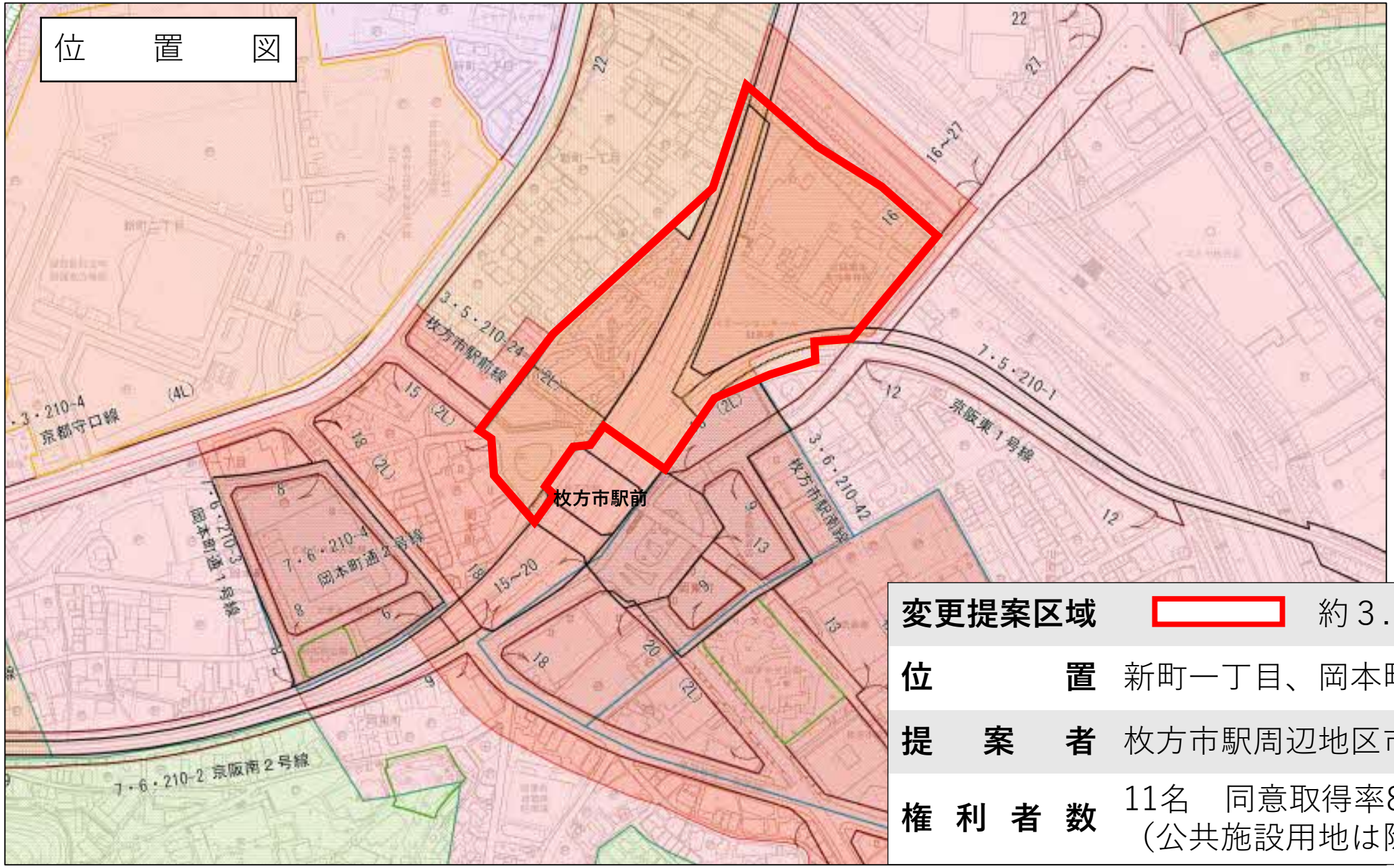
⬇

【本市】**都市計画を定める必要性の判断**

⬇

【本市】**都市計画案の作成**

2．都市計画提案の内容（位置、区域等）

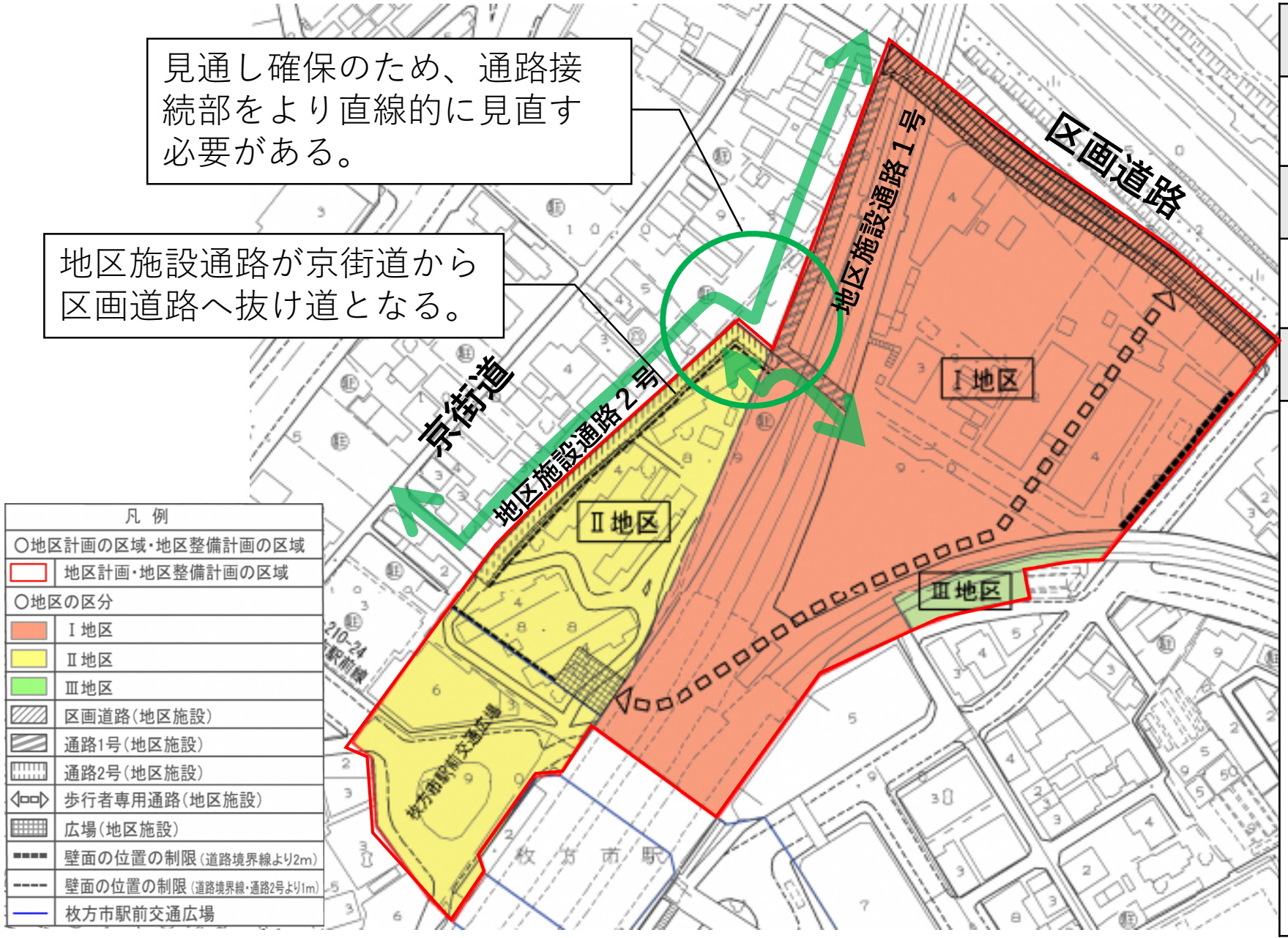


変更提案区域	約３．９ha（0.04ha増）
位　　置	新町一丁目、岡本町、岡東町地内
提　案　者	枚方市駅周辺地区市街地再開発組合
権利者数	11名　同意取得率81.8％ （公共施設用地は除く）

2．都市計画提案の内容（地区の現状と課題）

見通し確保のため、通路接続部をより直線的に見直す必要がある。

地区施設通路が京街道から区画道路へ抜け道となる。



現行地区計画区域

面積約3.9ha

地区の現状

・全ての地区で建築工事中

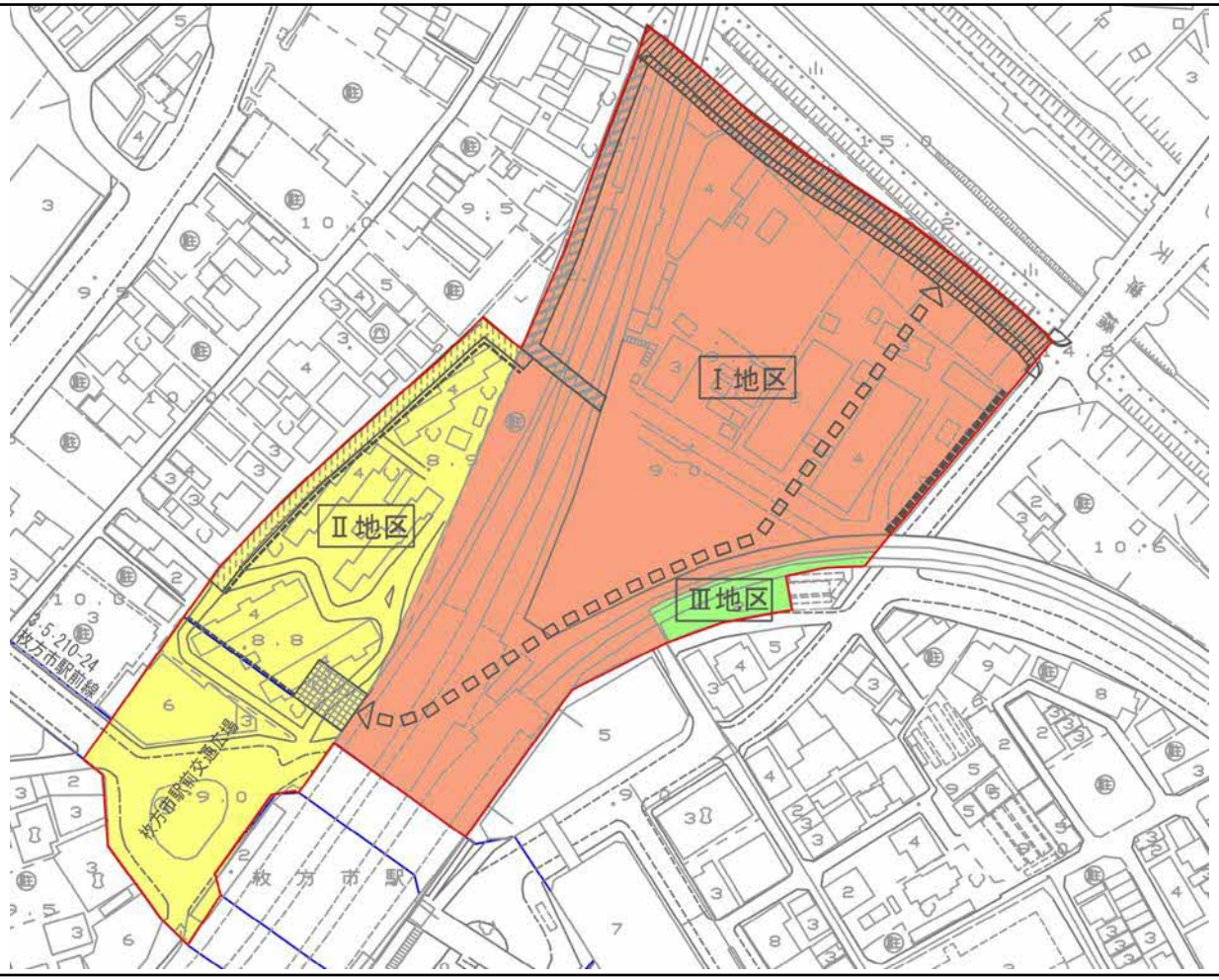
地区の課題

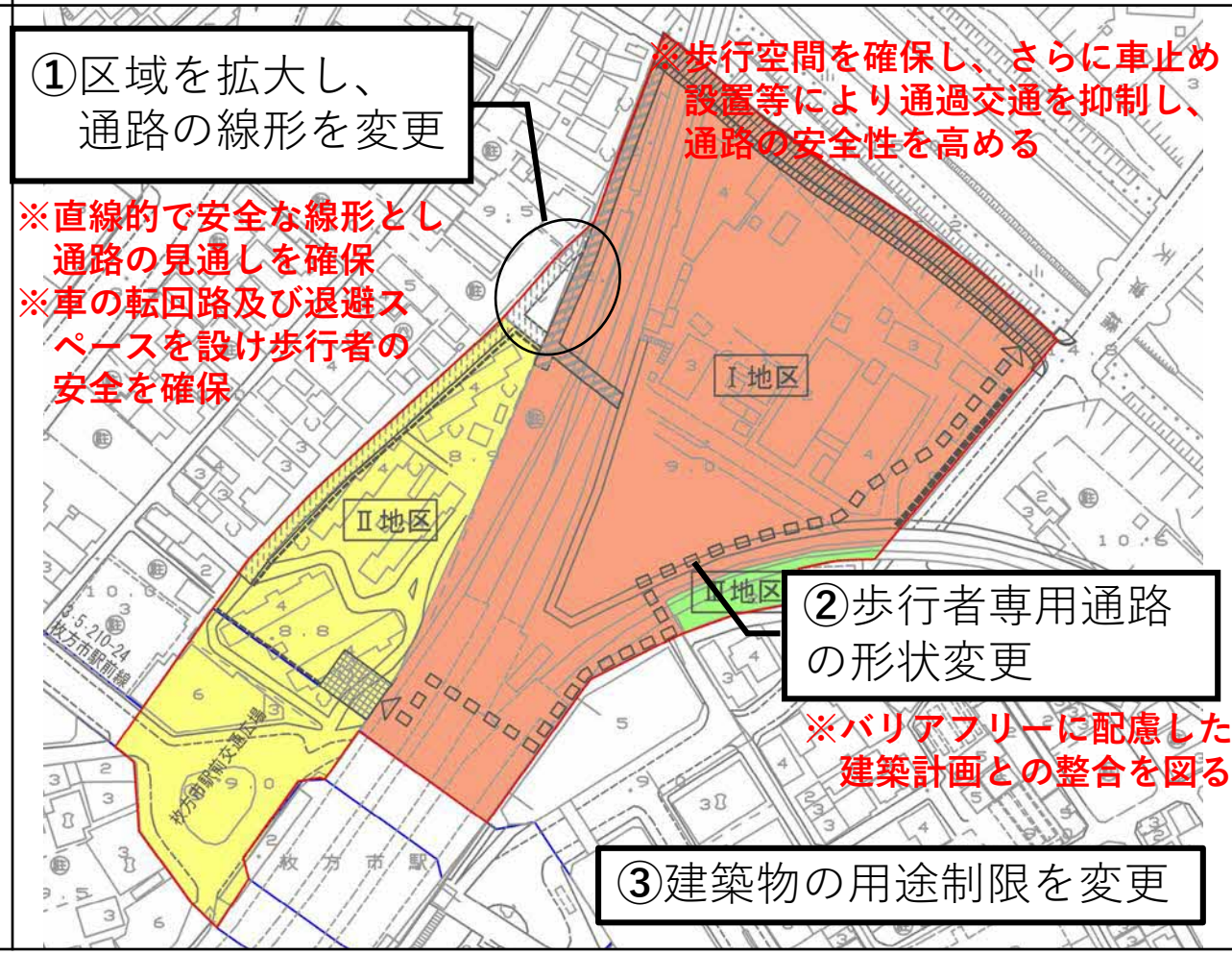
・地域及び隣接住民から地区施設の通路について、京街道から区画道路間の抜け道の可能性や市街地再開発事業により整備される駐車場を利用する交通量変化に伴い、**より安全性の高い動線計画**の要望がある。

・通路の接続部を直線的にし、地域住民の動線と災害時の避難用通路を、**より安全な線形**とする必要がある。

2．都市計画提案の内容（変更案）

現行（令和元年10月11日 都市計画決定）	変更案（都市計画提案）





建築工事中に新たに取得した土地を活用して、地域及び隣接住民の要望である通路の安全性向上のため①を変更し、併せて②③の地区計画変更の提案を行う。

2．都市計画提案の内容（③建築物の用途制限を変更について）

現行	変更案
建築物等の用途の制限 【Ⅰ地区及びⅡ地区】 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	建築物等の用途の制限 【Ⅰ地区及びⅡ地区】 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第１項第１号から第４号に規定する営業の用に供する建築物
（2）畜舎（ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く）	（2）畜舎（畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第2条第1項に規定する畜舎等をいう。）
（3）工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の６で定めるものを除く。）	（3）工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の６で定めるものを除く。）
（4）建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第２（り）項第２号及び第３号に掲げるもの	（4）建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第２（り）項第３号に掲げるもの
【Ⅲ地区】　※上記と（1）（2）（3）と同内容	【Ⅲ地区】　※上記と（1）（2）（3）と同内容

現行の用途規制の表現方法を変更するもので、法令に基づく規制内容として明確化する。
なお、（1）については、本地区周辺に位置する新町二丁目地区地区計画と表現方法の整合を図る。
（2）については、畜舎の定義を法令に基づき明確化する。
（4）については、変更案の（1）と規制内容が重複することなるため、削除するもの。

３．都市計画の案　（理由）

　本地区計画の変更については、都市計画法第21条の2に規定される都市計画提案に基づくもので、当該地区計画区域を拡大し、既存地区に配慮した土地利用を誘導するため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである

3．都市計画の案（計画書）

1．地区計画の方針

※地区計画の方針は変更なし

名称	枚方市駅周辺地区地区計画		
位置	枚方市新町一丁目、岡本町、岡東町地内	面積	約 3.9 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、都市計画マスタープランにおいて、広域都市圏の中心機能を担う広域中心拠点として位置づけた商業・業務等の多様な都市機能と都市居住が集積する市街地に位置し、地区内には京阪枚方市駅と駅前交通広場があるとともに、地区の北端は天野川に面するなど、交通利便と自然環境に恵まれた地区である。 本地区計画では、本地区の立地条件を生かし、駅前交通広場の整備及び市街地再開発事業の実施とあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、枚方市の広域中心拠点にふさわしい多様な都市機能の導入により市民サービスの向上に寄与するとともに、天野川の自然環境や周辺の市街地環境と調和した安全で快適な都市環境の形成を図り、魅力的で活気あふれる都市空間を創出することを目標とする。		
土地利用の方針	本地区が有する交通利便性の高さを生かし、魅力的で活気あふれる都市空間を創出するため、広域中心拠点にふさわしい商業・業務等の多様な都市機能を導入し、その他都市居住等の複合的な土地利用を図る。 また、公共空地の確保等による防災性の向上及び周辺の市街地環境と調和した緑豊かで快適な市街地の形成を図る。		
地区施設の整備の方針	（1）周辺地域および地区内の交通を円滑に処理し、駅前交通広場への通過交通を抑制するため、区画道路を配置する。 （2）駅前の賑わいづくりに寄与する広場空間を確保するとともに、駅前と天野川を移動する歩行者専用通路機能を確保することにより、回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 （3）適正な幅員の空地を通路として確保することにより、地区内外の通行機能を確保するとともに、災害時の避難経路や消防活動スペースを確保し、地区内及び周辺地域の防災性の向上を図る。		
建築物等の整備の方針	（1）土地の合理的かつ健全な高度利用等を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める。 （2）良好な市街地環境の形成等を図るため、建築物等の用途の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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、垣又はさくの構造の制限を定める。		

3．都市計画の案（計画図）

２．地区整備計画

地区施設	道路
	区画道路 （幅員約10m、延長約170m）
	その他の公共空地
	通路１号 （幅員約５m、延長約135　~~130~~m） 通路２号 （幅員約５m、延長約180　~~140~~m） 歩行者専用通路 （幅員約４m、延長約400　~~260~~m） 広場（面積約300㎡）

3．都市計画の案（計画書）

※変更箇所を赤文字で表記

2．地区整備計画

地区の区分		Ⅰ地区（約2.7ha）	Ⅱ地区（約1.1ha）	Ⅲ地区（約0.1ha）
建築物等に関する事項	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。 （１）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第２条第１項第１号から第４号に規定する営業の用に供する建築物~~マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの~~ （２）畜舎(畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第2条第1項に規定する畜舎等をいう。)~~(ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く)~~ （３）工場(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の６で定めるものを除く。) （４）建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第２(り)項~~第２号及び~~第３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。 （１）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第１号から第４号に規定する営業の用に供する建築物~~マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの~~ （２）畜舎(畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第2条第1項に規定する畜舎等をいう。)~~(ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く)~~ （３）工場(建築基準法施行令第130条の６で定めるものを除く。)
	建築物の緑化率の最低限度	10% ただし、都市計画法第１１条第１項の都市施設~~都市高速鉄道~~が定められている範囲には当該規定は適用しない。		

４．都市計画の手続き

地区計画の案の作成

↓

地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧
（都市計画法第16条第２項）
（縦　覧　期　間：令和５年12月7日から21日まで）
（意見提出期間：令和５年12月7日から28日まで）

↓

大阪府協議
（都市計画法第19条第３項）
（令和６年１月10日）

↓

都市計画案の縦覧
（都市計画法第17条第１項）
（令和６年１月15日から29日まで）

↓

枚方市都市計画審議会
（都市計画法第19条第１項）
（令和６年３月27日）