

令和 7 年度第 1 回
枚方市都市計画審議会

議 案 書

日 時 令和 7 年(2025 年) 7 月 30 日(水)午後 2 時
場 所 市役所別館 4 階 第 3 委員会室

議 案 書

一 目 次 一

○議案第 1 号

東部大阪都市計画 用途地域の変更について 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 9

○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 17

○議案第 4 号

東部大阪都市計画 山田池北町地区地区計画の変更について 24

○議案第 5 号

東部大阪都市計画 楠葉花園町地区地区計画の変更について 31

議案第 1 号

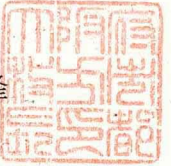
東部大阪都市計画用途地域の変更について

(枚方市決定)

都 計 第 5 8 号
令和 7 年(2025 年) 7 月 30 日

枚方市都市計画審議会
会 長 熊谷 樹一郎 様

枚方市長 伏 見 隆



東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

標題の件について、枚方市都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、次のとおり
枚方市都市計画審議会に付議します。

理 由

第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の一斉見直しにより、山田池北町地区を市街化区域に編入することに伴い、用途地域の指定を行うものである。

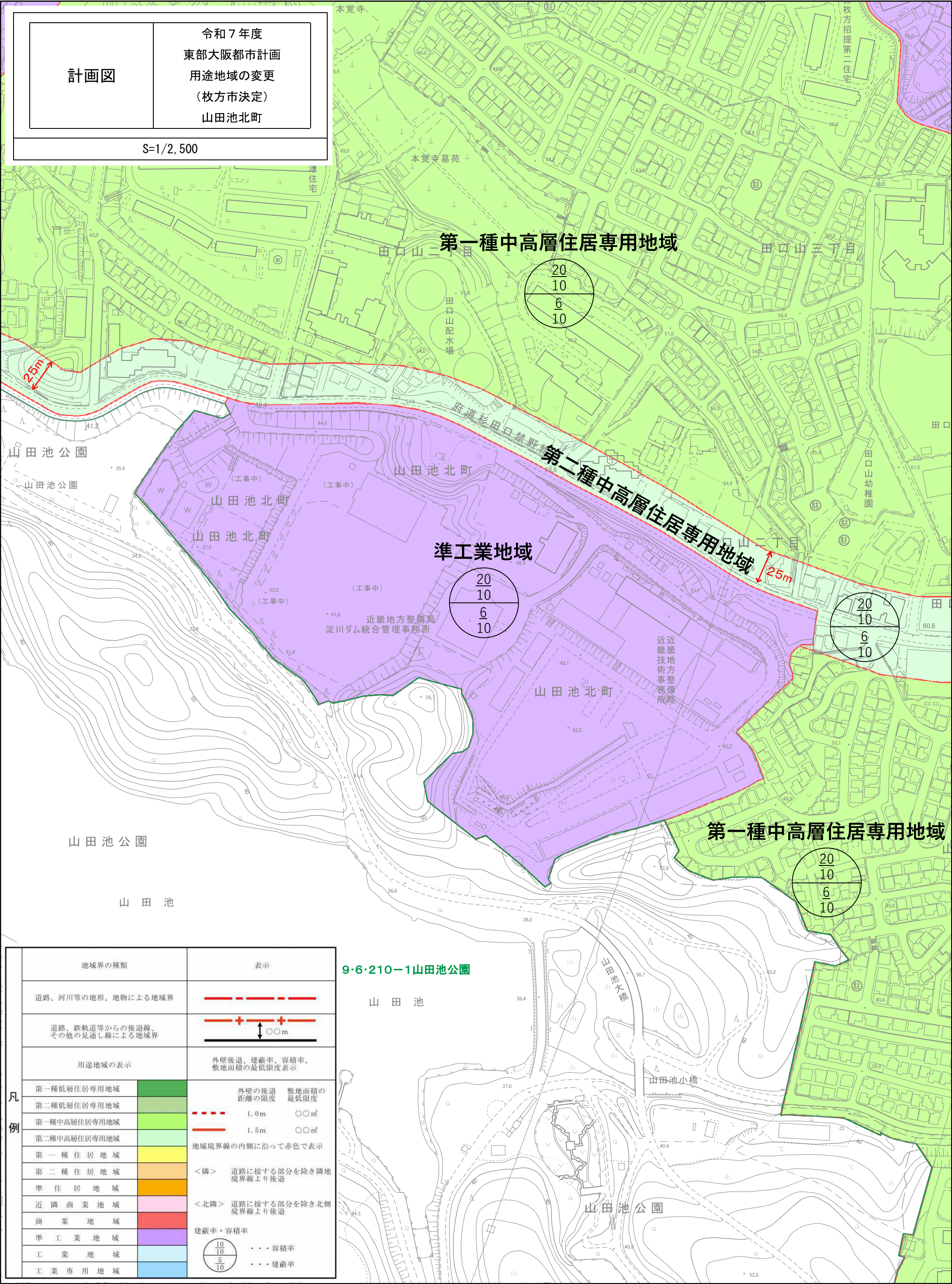
また、楠葉花園町地区については、良好な市街地の形成と計画的な土地利用を誘導するため、用途地域の変更を行うものである。

東部大阪都市計画用途地域の変更（枚方市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

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 さ の 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 ²	10 m	19.0 %
	約 102 ha	8/10以下	4/10以下	－ m	－ m ²	10 m	2.4 %
	小 計 約 908 ha			－ m	－ m ²		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 ²	10 m	2.2 %
第一種中高層 住居専用地域	約 1,320 ha	20/10以下	6/10以下	－ m	－ m ²	－	31.1 %
第二種中高層 住居専用地域	約 557 ha	20/10以下	6/10以下	－ m	－ m ²	－	13.1 %
第 一 種 住 居 地 域	約 286 ha	20/10以下	6/10以下	－ m	－ m ²	－	6.7 %
第 二 種 住 居 地 域	約 197 ha	20/10以下	6/10以下	－ m	－ m ²	－	4.7 %
準 住 居 地 域	約 27 ha	20/10以下	6/10以下	－ m	－ m ²	－	0.6 %
近隣商業地域	約 1.7 ha	20/10以下	8/10以下	－ m	－ m ²	－	0.0 %
	約 122 ha	30/10以下	8/10以下	－ m	－ m ²	－	2.9 %
	約 1.9 ha	40/10以下	8/10以下	－ m	－ m ²	－	0.0 %
	小 計 約 126 ha			－ m	－ m ²	－	3.0 %
商 業 地 域	約 33 ha	40/10以下	8/10以下	－ m	－ m ²	－	0.8 %
	約 1.5 ha	50/10以下	8/10以下	－ m	－ m ²	－	0.0 %
	約 2.6 ha	60/10以下	8/10以下	－ m	－ m ²	－	0.1 %
	小 計 約 37 ha			－ m	－ m ²	－	0.9 %
準 工 業 地 域	約 357 ha	20/10以下	6/10以下	－ m	－ m ²	－	8.4 %
工 業 地 域	約 104 ha	20/10以下	6/10以下	－ m	－ m ²	－	2.4 %
工業専用地域	約 230 ha	20/10以下	6/10以下	－ m	－ m ²	－	5.4 %
合 計	約 4,240 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

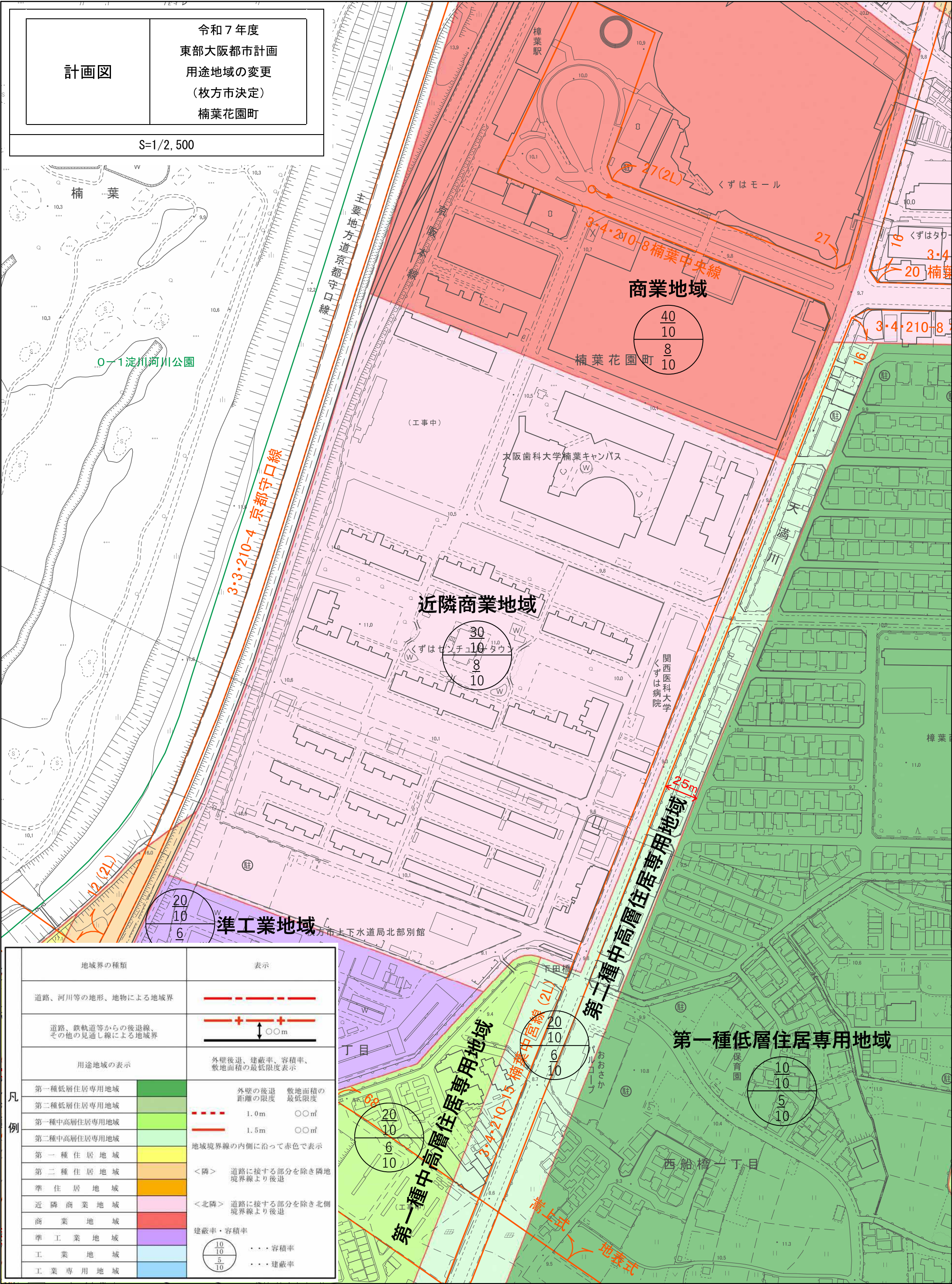


計画図

令和7年度
東部大阪都市計画
用途地域の変更
(枚方市決定)
山田池北町

S=1/2,500

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		
用途地域の表示		外壁後退、建蔽率、容積率、敷地面積の最低限度表示
第一種低層住居専用地域		外壁の後退距離の限度 敷地面積の最低限度 1.0m 100㎡ 1.5m 100㎡
第二種低層住居専用地域		
第一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
第二種中高層住居専用地域		
第一種住居地域		<隣> 道路に接する部分を除き隣地境界線より後退
第二種住居地域		
準住居地域		<北隣> 道路に接する部分を除き北側境界線より後退
近隣商業地域		
商業地域		建蔽率・容積率
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		... 容積率 ... 建蔽率



計画図

令和7年度
東部大阪都市計画
用途地域の変更
(枚方市決定)
楠葉花園町

S=1/2,500

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		
用途地域の表示		外壁後退、建蔽率、容積率、敷地面積の最低限度表示
第一種低層住居専用地域		外壁の後退距離の限度 敷地面積の最低限度
第二種低層住居専用地域		1.0m 10㎡
第一種中高層住居専用地域		1.5m 10㎡
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		<隣> 道路に接する部分を除き隣地境界線より後退
第二種住居地域		<北隣> 道路に接する部分を除き北側境界線より後退
準住居地域		建蔽率・容積率
近隣商業地域		... 容積率
商業地域		... 建蔽率
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		

議案第 2 号

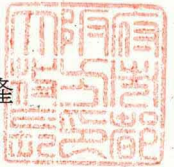
東部大阪都市計画高度地区の変更について

(枚方市決定)

都 計 第 5 9 号
令和7年(2025年)7月30日

枚方市都市計画審議会
会 長 熊谷 樹一郎 様

枚方市長 伏見 隆



東部大阪都市計画高度地区の変更について（付議）

標題の件について、枚方市都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、次のとおり
枚方市都市計画審議会に付議します。

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、山田池北町地区及び楠葉花園町地区において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。

東部大阪都市計画高度地区の変更(枚方市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

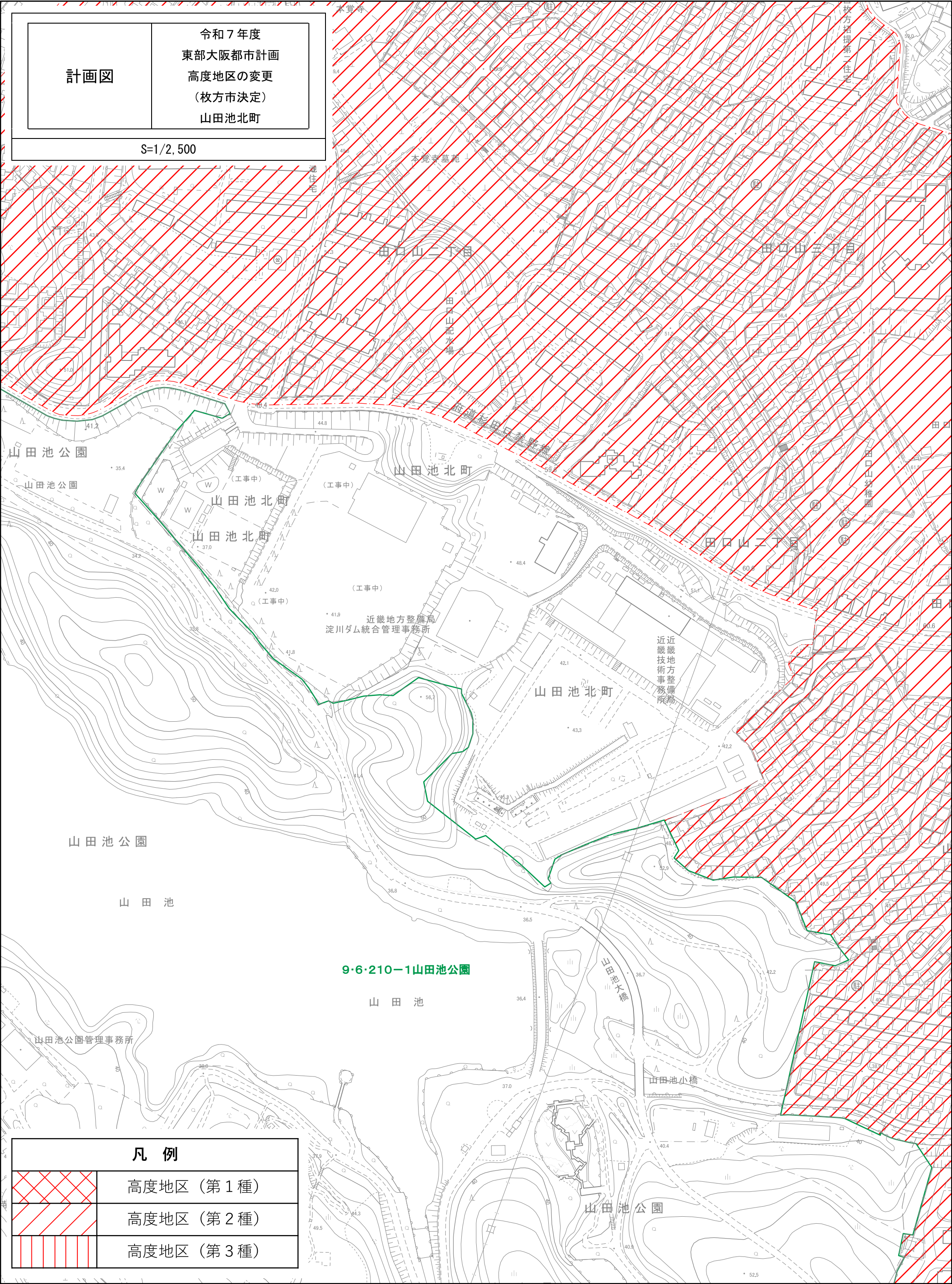
種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区(第一種)	約 1,000 ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたものの以下とする。	
高度地区(第二種)	約 1,876 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたものの以下とする。	
高度地区(第三種)	約 510 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、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っては、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の以下とする。	
		(適用の除外) 1. ただし、都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定により定められた一団地の住宅施設もしくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物、同法の規定により行われる都市計画事業の施行として建築される建築物、住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物又は次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りではない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第59条の2第1項の規定により、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で法第2条第35号の規定に基づく特定行政庁(以下「特定行政庁」という。)が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したもの。 (2) 法第86条第3項又は第4項(法第86条の2第8項において準用する場合を含む。)の規定の適用により、令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したもの。 (3) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けずその適用を受けない期間の始期(以下「基準時」という。)における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における面積の合計の1.2倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における延べ面積の合計の2分の1を超えないもの。 (4) 特定行政庁が、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況によりやむを得ないと認める建築物。 (制限の緩和) 2. 本制限の適用に際しては次の各号に定めるところによる。 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この項において同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (3) 令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。 (4) 法第86条第1項又は第2項(法第86条の2第8項において準用する場合を含む。)の規定の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。	
合計	約 3,386 ha		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

計画図

令和7年度
東部大阪都市計画
高度地区の変更
(枚方市決定)
山田池北町

S=1/2,500

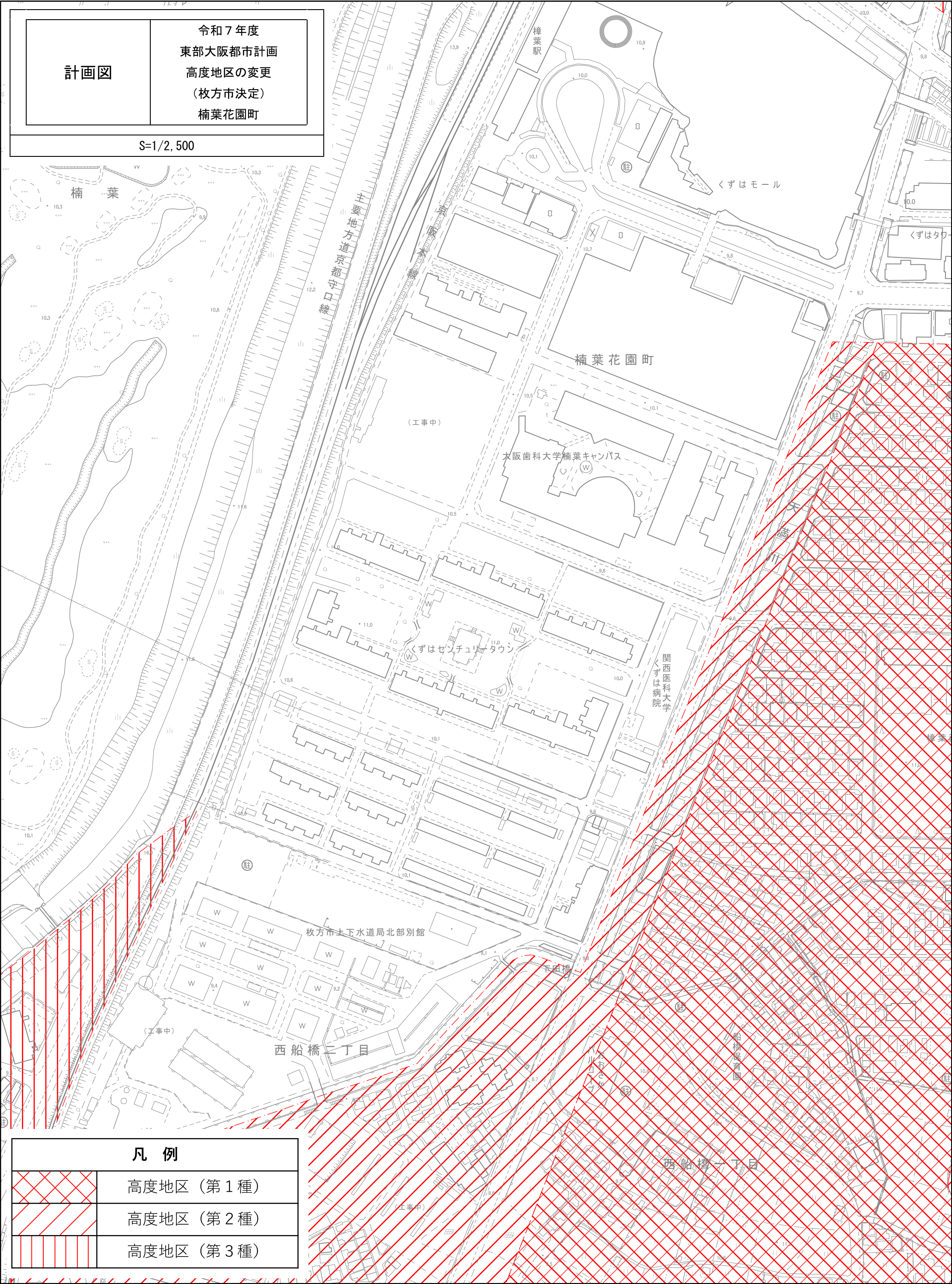


凡 例	
	高度地区（第1種）
	高度地区（第2種）
	高度地区（第3種）

計画図

令和7年度
東部大阪都市計画
高度地区の変更
(枚方市決定)
楠葉花園町

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)

都 計 第 6 0 号
令和7年(2025年)7月30日

枚方市都市計画審議会
会 長 熊谷 樹一郎 様

枚方市長 伏 見



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（付議）

標題の件について、枚方市都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、次のとおり
枚方市都市計画審議会に付議します。

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、山田池北町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。

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)

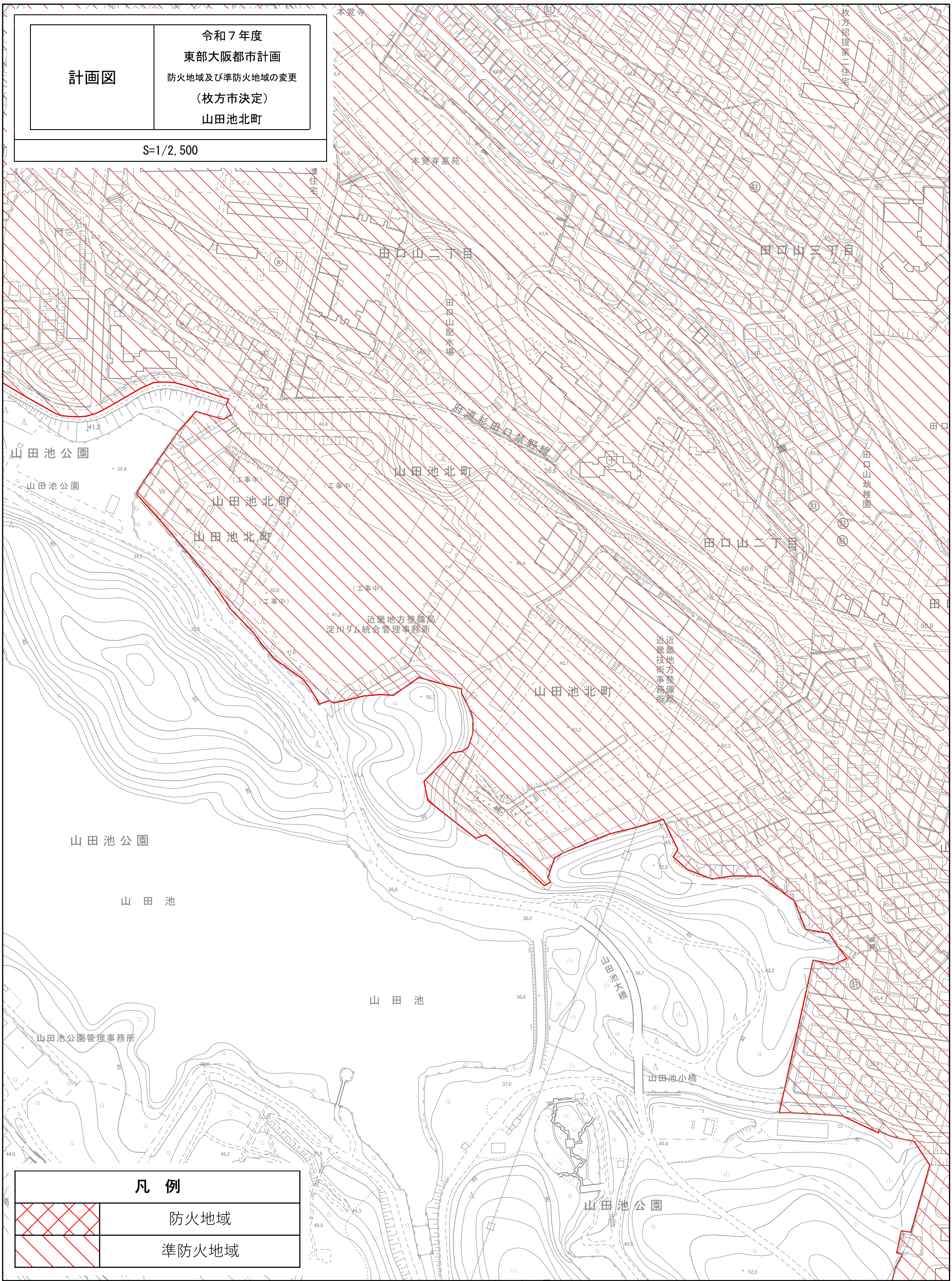
都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
防火地域	約 39 ha	
準防火地域	約 2,839 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

計画図	令和 7 年度 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) 山田池北町
-----	---

計画図	令和 7 年度 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) 山田池北町
-----	---



凡 例	
	防火地域
	準防火地域

凡 例	
	防火地域
	準防火地域

凡 例	
	防火地域
	準防火地域



議案第 4 号

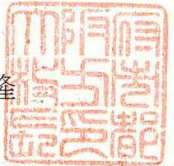
東部大阪都市計画山田池北町地区地区計画の決定について

(枚方市決定)

都 計 第 6 1 号
令和 7 年(2025 年) 7 月 30 日

枚方市都市計画審議会
会 長 熊谷 樹一郎 様

枚方市長 伏見 隆



東部大阪都市計画山田池北町地区地区計画の決定について（付議）

標題の件について、枚方市都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、次のとおり
枚方市都市計画審議会に付議します。

理 由

山田池北町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。

東部大阪都市計画地区計画の決定（枚方市決定）

都市計画山田池北町地区地区計画を次のように決定する

1. 地区計画の方針

名 称		山田池北町地区地区計画
位 置		枚方市山田池北町地内
面 積		約 1 0 . 1ha
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、枚方市の中東部に位置し、大阪府の後方支援活動拠点となっている山田池公園に隣接し、また、緊急交通路の府道杉田口禁野線に面しており、災害活動の拠点に適した地区である。 本地区内には、本市の後方支援活動拠点となっている国土交通省近畿地方整備局近畿技術事務所及び京阪バス株式会社枚方営業所が立地しており、国、枚方市及び京阪バス株式会社により、枚方市域の災害対応等の機能強化に関する連携協定書が締結されている。 本地区計画では、本地区の立地条件を生かし、災害活動拠点として、官民連携により、枚方市域における災害対応等の機能連携の強化を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境との調和を図るとともに、多様な防災機能の強化を図り、機能的な災害活動拠点を形成する。
	建築物等の整備の方針	周辺環境に配慮した良好な市街地環境を形成するため、用途の制限、形態又は意匠の制限、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

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) 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 号から第 7 号までに掲げるもの。 (2) 法別表第 2（わ）項第 2 号から第 4 号まで及び第 8 号に掲げるもの。
	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。 (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
	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。

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

計画図	令和 7 年度 東部大阪都市計画 山田池北町地区 地区計画の決定 (枚方市決定)
S=1/2,500	

計画図	令和 7 年度 東部大阪都市計画 山田池北町地区 地区計画の決定 (枚方市決定)
S=1/2,500	



凡例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域

凡例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域

議案第 5 号

東部大阪都市計画楠葉花園町地区地区計画の決定について

(枚方市決定)

都 計 第 6 2 号

令和 7 年(2025 年) 7 月 30 日

枚方市都市計画審議会

会 長 熊谷 樹一郎 様

枚方市長 伏 見



東部大阪都市計画楠葉花園町地区地区計画の決定について（付議）

標題の件について、枚方市都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、次のとおり枚方市都市計画審議会に付議します。

理 由

楠葉花園町地区の立地条件を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、多様な都市機能と調和した良好な居住環境を形成し、都市居住の促進を図るため、地区計画を定めるものである。

東部大阪都市計画地区計画の決定（枚方市決定）

都市計画楠葉花園町地区地区計画を次のように決定する

1. 地区計画の方針

名 称		楠葉花園町地区地区計画
位 置		枚方市楠葉花園町、西船橋二丁目 地内
面 積		約 14.4 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、枚方市北部の京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区であり、駅周辺においては、枚方市都市計画マスタープラン上の広域拠点として、都市居住の促進に加え、広域エリアの中心となる商業、業務、医療などの都市機能の集積を図ることとしている。 本地区計画では、駅周辺の立地条件を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、多様な都市機能と調和した良好な居住環境を形成し、都市居住の促進を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区では、良好な居住環境を保全するとともに、駅周辺の立地性を生かし、大学、病院及び周辺地域の住民の日常生活を支える生活利便施設等の多様な都市機能の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	（道路） 整備された既存の道路について、区画道路として位置付けることにより、交通機能の維持保全を図る。 （広場） 都市居住における憩いの場として、地域に開かれた広場を整備することにより、賑わいを創出し、ゆとりのある居住環境を形成する。
	建築物等の整備の方針	京阪樟葉駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成するため、用途の制限、形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、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. 地区整備計画

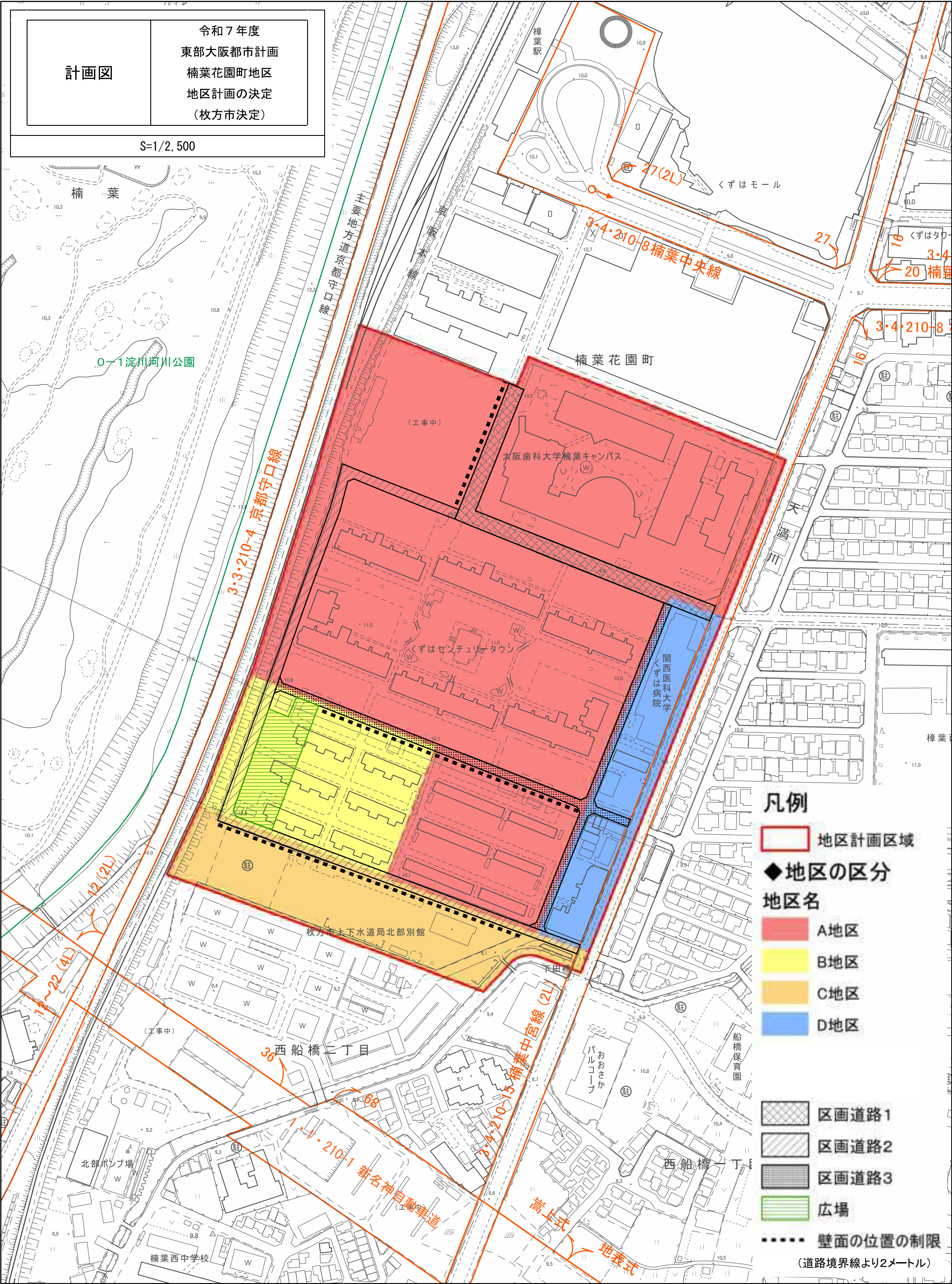
地区施設の配置及び規模	道	
-------------	---	--

「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」

計画図

令和7年度
東部大阪都市計画
楠葉花園町地区
地区計画の決定
(枚方市決定)

S=1/2,500



凡例

地区計画区域

地区の区分

地区名

A地区

B地区

C地区

D地区

区画道路1

区画道路2

区画道路3

広場

壁面の位置の制限
(道路境界線より2メートル)