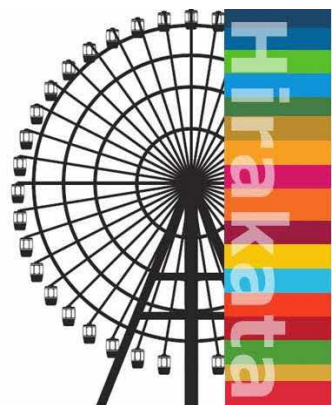


令和7年度第1回
枚方市都市計画審議会

議案書説明資料



日 時	令和7年(2025年)7月30日(水)午後2時00分
場 所	市役所別館4階 第3委員会室

議 案 書 説 明 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 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 山田池北町地区地区計画の決定について

○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

都市計画制度の概要

◇ 構成のイメージ

大阪府 決定

区域マスタープラン
区域区分 など

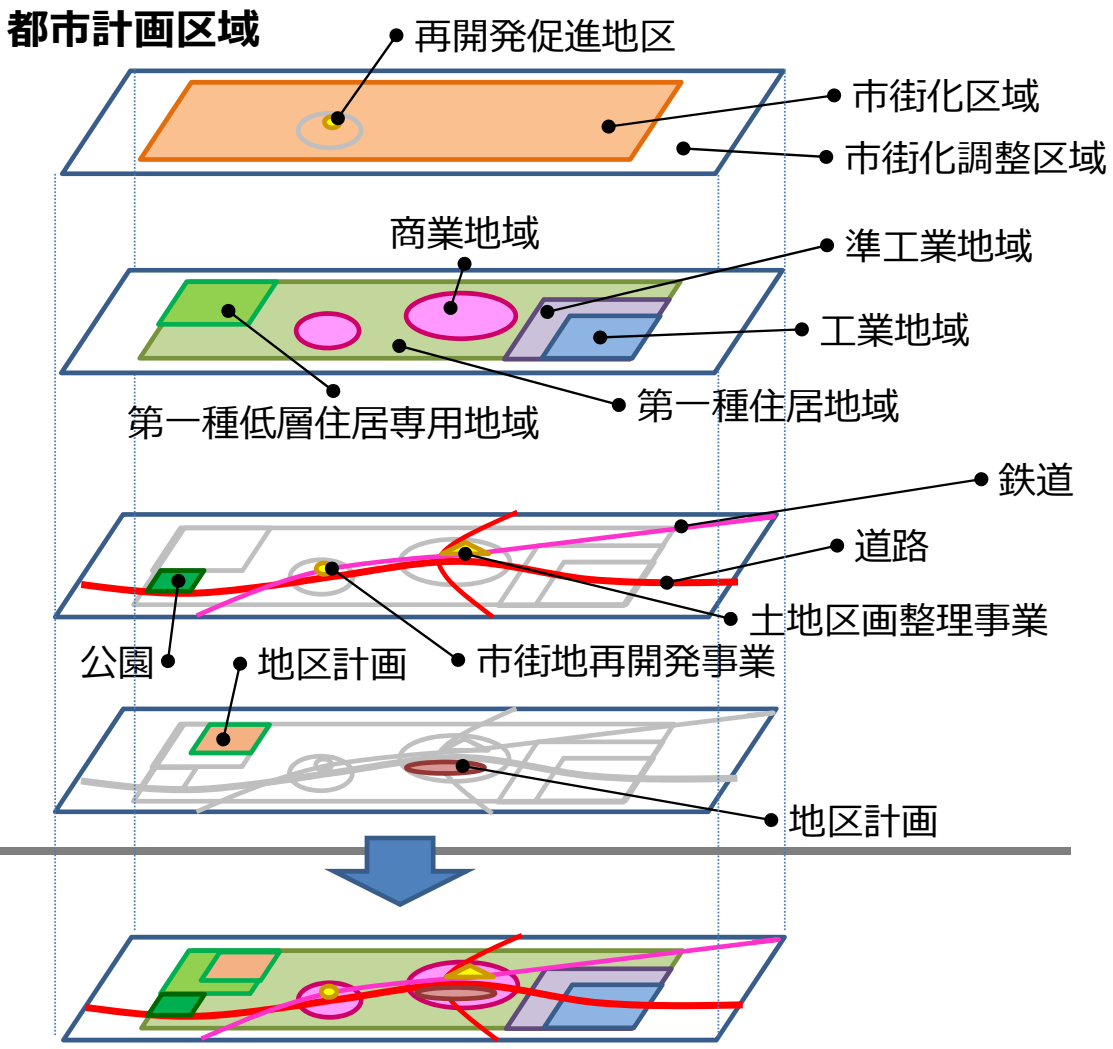
枚方市 決定

地域地区
・ 用途地域
・ 高度地区
・ 防火地域及び準防火地域
・ 高度利用地区 など

都市施設
市街地再開発事業
土地区画整理事業 など

地区計画

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%		

位置図



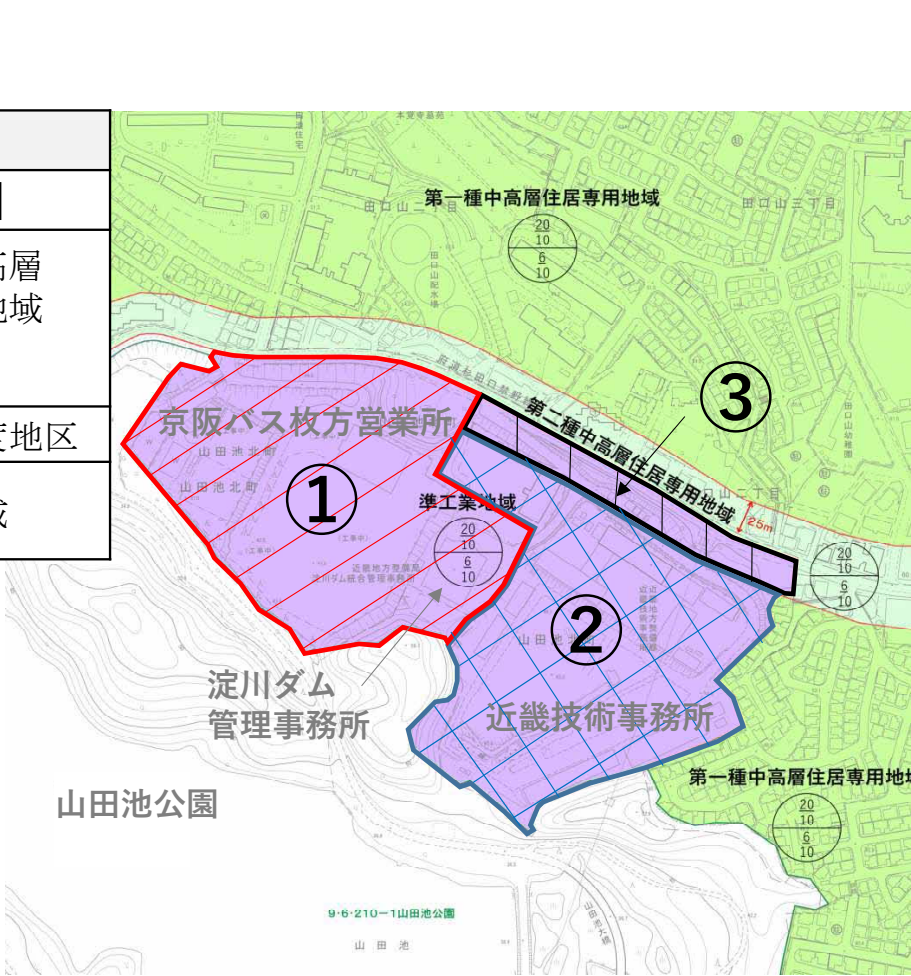
計画内容（山田池北町地区）

◇都市計画の変更

現 況			
区域	① 	② 	③ 
用途地域	指定なし (市街化調整区域) 建蔽率:60% 容積率:200%	第一種中高層 住居専用地域 建蔽率:60% 容積率:200%	第二種中高層 住居専用地域 建蔽率:60% 容積率:200%
高度地区	指定なし	第二種高度地区	第二種高度地区
防火地域及び 準防火地域	指定なし	準防火地域	準防火地域



案	
区域	①～③すべて
用途地域	準工業地域 建蔽率:60% 容積率:200%
高度地区	指定なし
防火地域及び 準防火地域	準防火地域



計画内容 （山田池北町地区）

◇地区計画の決定　　＜地区計画の方針＞

名称	山田池北町地区 地区計画
面積	約10. 1ha
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。

計画内容（山田池北町地区）

◇地区計画の決定 ＜地区整備計画＞



建築物等の制限の概要	
用途の制限	住宅、共同住宅、学校、 老人ホーム又は福祉ホーム、病院、 ホテル又は旅館、ぱちんこ屋、映画館、 1万㎡を超える店舗、キャバレー、 などを規制
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	20%
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。



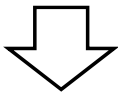
位置図



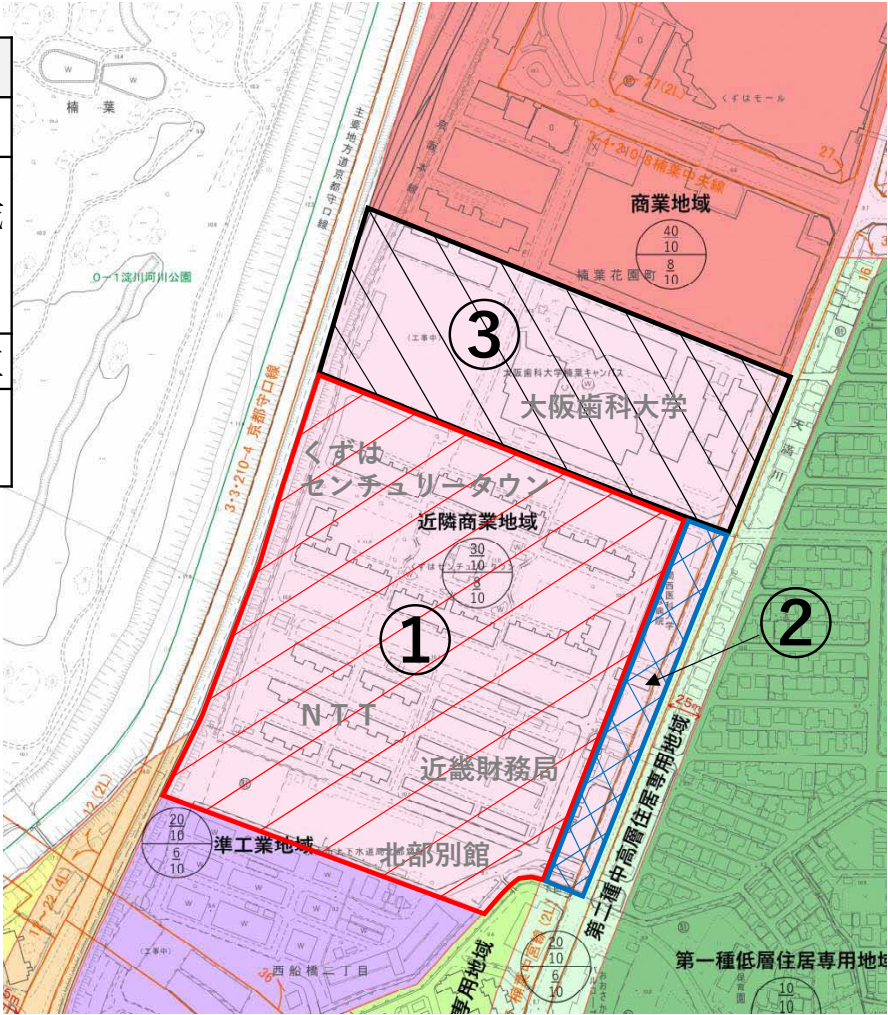
計画内容（楠葉花園町地区）

◇都市計画の変更

現 況			
区域	① 	② 	③ 
用途地域	第一種中高層 住居専用地域 建蔽率:60% 容積率:200%	第二種中高層 住居専用地域 建蔽率:60% 容積率:200%	第二種住居地域 建蔽率:60% 容積率:200%
高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第三種高度地区
防火地域及び 準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域



案	
区域	①～③すべて
用途地域	近隣商業地域 建蔽率:80% 容積率:300%
高度地区	指定なし
防火地域及び 準防火地域	準防火地域(変更なし)



計画内容（楠葉花園町地区）

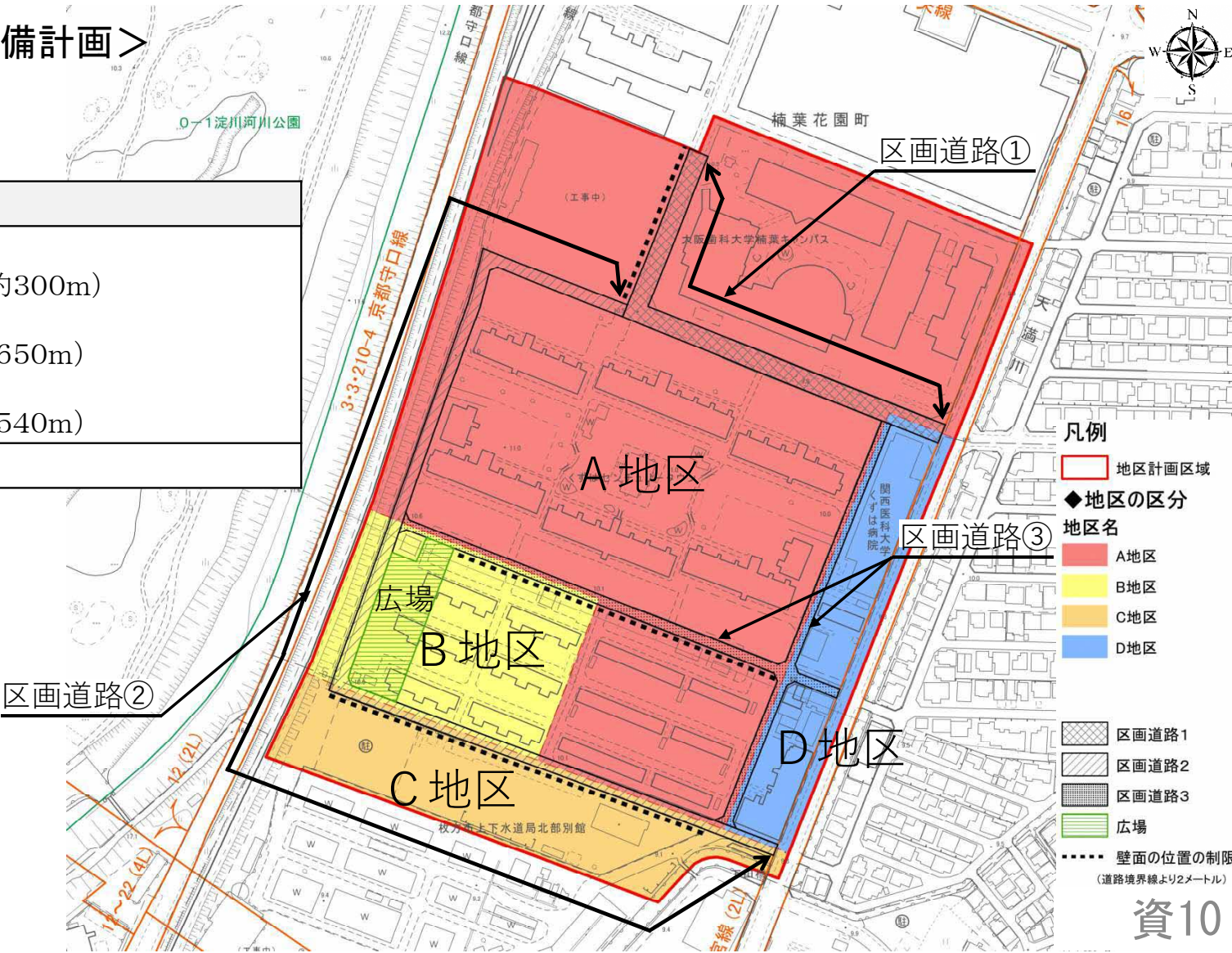
◇地区計画の決定　　＜地区計画の方針＞

名称	楠葉花園町地区 地区計画
面積	約14.4ha
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

計画内容（楠葉花園町地区）

◇地区計画の決定　　＜地区整備計画＞

地区施設の概要	
道路	区画道路① (幅員約12m、延長約300m)
	区画道路② (幅員約8m、延長約650m)
	区画道路③ (幅員約6m、延長約540m)
広場	広場(約3000㎡)

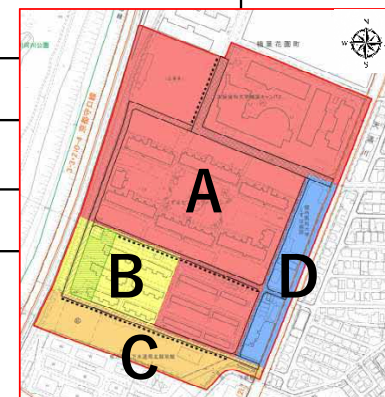


計画内容（楠葉花園町地区）

◇地区計画の決定　　＜地区整備計画＞



地区の区分	A地区(約10ha)	B地区(約1.6ha)	C地区(約1.6ha)	D地区(約1.2ha)
用途の制限	住宅、共同住宅、学校、 老人ホーム又は福祉ホーム、病院、 500㎡以内の店舗、附属駐車場、 などが建築可能		A及びB地区の用途に加 え、3000㎡以内の事務 所や店舗、 などが建築可能	A及びB地区の用途に加 え、1500㎡以内の事務所 や店舗、 などが建築可能
容積率の最高限度	300%	350%	300%	
容積率の最低限度	—	200%	—	
建蔽率の最高限度	80%			
建築面積の最低限度	—	3000㎡	—	
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は、 計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。			—
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	10%			
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6年11月10日(日)午前10時から午前11時50分まで

②令和6年11月13日(水)午後7時から午後8時10分まで

場 所

総合文化芸術センター別館 6階 大会議室

来場者数

①8名 ②9名

2. 公聴会

日 時

令和6年12月15日(日)午前10時から午前11時24分まで

場 所

総合文化芸術センター別館 6階 大会議室

案の閲覧及び公述申出受付期間

令和6年11月14日(木)から11月28日(木)まで

来場者数

公述人4名、傍聴人4名

3. 地区計画

縦覧期間

令和6年11月14日(木)から11月28日(木)まで

意見書の提出期間

令和6年11月14日(木)から12月5日(木)まで

縦覧場所

枚方市都市整備部都市計画課

意見書

6通

説明会等の経過

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7年5月13日(火)から5月27日(火)まで

縦覧場所

枚方市都市整備部都市計画課

意見書

13通

都市計画案に係る意見に対する枚方市の考え方

意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
地区計画に関すること	
● 高度利用と都市機能の更新を図るというのであれば、商業施設ばかり優先するのではなく、図書館や生涯学習センターを含めた、文化的創造施設、スポーツ施設などを計画すべき。 ● 地区計画は、NTT宿舎跡地のタワーマンションや大型施設のためのものであり、今ある居住環境を大きく壊すことにつながる。	● 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、枚方市都市計画マスタープランでは広域拠点として、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ます。また、枚方市立地適正化計画においては、都市機能誘導区域として、病院や食料品が購入できる商業施設、保育所などの都市機能の誘導を図ることとしています。本地区計画では、<u>現在の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方針</u>としています。

都市計画案に係る意見に対する枚方市の考え方

意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
地区計画に関すること	
● 高層建築は必要ないのではないか。	● 本地区のように都市機能の集積を図る広域拠点においては、 <u>都市居住の促進や、土地の高度利用を図ることも重要と考えています。</u>
● 近畿財務局管理地や市所有地の公共スペースが用途不明のままに残されているため、この公共スペースに「公民館、郵便局、遊び場、公園、スポーツ施設」などを実現する地区計画が望ましい。	● 居住環境を保全しつつ公共的な土地利用が可能となるよう、地区計画において <u>現在の用途規制並の「建築物等の用途の制限」を定めておりますので、その制限の範囲内における建築物の実現が望ましいと考えております。</u>
● 道・緑・広場等良い町にするための環境整備を優先すべきである。	● 本地区内にある緑やゆとりのある空間は保全していくべき地域資源と考えております。これらを <u>地区計画の緑化率等の制限により保全を図り、良好な市街地環境を形成していく考えです。</u>

都市計画案に係る意見に対する枚方市の考え方

意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
手続きに関すること	
● 初めて経験する市民にとっては、今日までの期間があまりにも短く、都市計画法や地区計画が何かもよく分からないまま、自分たちの居住する地域の将来を決めさせられようとしている。 ● 今回提案された地区計画には、住民と話し合い、共有して一緒に案を作っていくといった視点が全く抜けている。公聴会では、公述人4人のうち、賛成意見1人、反対意見3人だった。何をもって合意されたと判断しているのか。一人ひとりの地権者の合意が絶対に必要。 ● 地区計画は、地権者の合意を得たものでないと定められている。センチュリータウン住民説明会は5回行われ、参加者は猛反発した。一方、小規模マンション住民や店舗などへの説明会は行われず、合意を得るのに十分な努力もなく、住民不在で進められているため、計画に反対する。	● 都市計画の手続きについては、<u>市民説明会や公聴会の開催、地区計画区域内の土地の所有者等の意見を聴取した上で、今回手続きである都市計画案の縦覧を行うなど、都市計画法に基づき適正に手続きを進めています。</u>また、市民説明会等の実施にあたりましては、事前に市ホームページや広報ひらかたへ掲載し、開催後も説明会資料や説明動画を市ホームページ等で発信するなど周知に努めてきたところです。さらに、地域の皆さまには、<u>同法に基づく手続きのみならず、都市計画手続き前の段階で、都市計画の内容をお示しし、必要に応じて複数回、個別説明会を開催してきました。</u>加えて、説明内容につきましては、都市計画に関する専門的な内容が多いため、ご不明な点等のお問い合わせにつきましては、引き続き個別に説明させていただく旨、周知しています。

都市計画案に係る意見に対する枚方市の考え方

意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
タワーマンション建設に関すること	
● A、C、D地区は容積率の最高限度300%に対して、B地区のNTT宿舎跡地のマンションは容積率の最高限度が350%に設定されている。まだ総合設計制度による許可がされていない時期に明記されているのは、今回の計画がNTT宿舎跡地のマンションのためだと言える。 ● 40階以上のNTT宿舎跡地のタワーマンションが建てば、日照や風量の影響もあり、人命に関わることなので心配。 ● NTT宿舎跡地のタワーマンション建設により、住環境の悪化が進んでいる。センチュリータウンの眺望が遮られ、景観が悪化している。日影にもなる。交通量の増加による交通事故が心配。電波障害やビル風の被害が予想される。住環境悪化の風評により資産価値の低下に直面している。 ● NTT宿舎跡地に超高層マンション建設が許可されたのは、防災の面からも問題だと思う。	● 本地区内のマンションの計画は、現行の用途地域で総合設計制度により、容積率の最高限度が350%となる許可を令和7年2月に得ており、その後、建築確認済証が交付され、<u>適法に建築工事が進められているため、これを踏まえた地区計画の内容としています。</u>なお、<u>地区計画を定める場合、地区内の建築物の立地状況等を踏まえる必要があります。</u>

都市計画案に係る意見に対する枚方市の考え方

意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
タワーマンション建設に関すること	
● 事業者と枚方市にタワーマンションの建設計画の見直しを求めて署名をし、754筆が集まった。この要望に対して、枚方市はNTTに全く指導をしておらず、行政としての役割を果たしていない。 ● NTT宿舎跡地のタワーマンションは要らない。皆がくつろげる場所が欲しい。	● 事業者に対して建設計画の見直しの要望を求められており、市に対しては事業者への指導の要望を頂いていると認識しています。これを受けて、<u>市は事業者に対して、地域住民に十分説明するように指導したところ</u>です。なお、NTT宿舎跡地のタワーマンションには、<u>地域に公開される約3000㎡を超える広場が計画</u>されています。

都市計画案に係る意見に対する枚方市の考え方

意見の概要	意見に対する枚方市の考え方
本地区における行政主体の事業計画に関すること	
●（近畿財務局宿舎跡地について） 多くの住民は、憩いの場や文化を感じられる施設を作ってほしいと願っている。 ● 近畿財務局宿舎跡地には、周辺住民が喜ぶ低層の施設を計画して欲しい。 ● 近畿財務局宿舎跡地が空き家になり10年になるが、大切な国民の財産であり、楠葉地区のまちづくりをしっかりと計画して取り組むべきである。	● 国有地である近畿財務局宿舎跡地につきましては、現在、国が活用方法等を検討しているところです。なお、<u>現時点で、本市において跡地を活用する事業計画はありません。</u>

都市計画の手続きの経過と今後の予定

令和6年11月14日（木）～28日（木）
都市計画の原案の閲覧

令和6年12月15日（日）枚方市都市計画公聴会開催

令和7年5月13日（火）～5月27日（火）
都市計画案の縦覧・意見書の提出

令和7年7月30日（水） 枚方市都市計画審議会

令和7年 10月 頃 都市計画の変更告示