

議案第1号

東部大阪都市計画地区計画の決定について

令和5年9月15日（金）

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. 地区計画ガイドラインへの適合
4. 都市計画の案
5. 都市計画の手続きの経過
6. 今後の予定

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

市街化調整区域における開発手法

市街化調整区域 … 市街化を抑制すべき区域

都市計画法第34条（立地基準）に該当し、且つ同法第33条（技術基準）
を満たすものは開発許可が可能

第1号

：

第10号 地区計画の内容に適合するもの

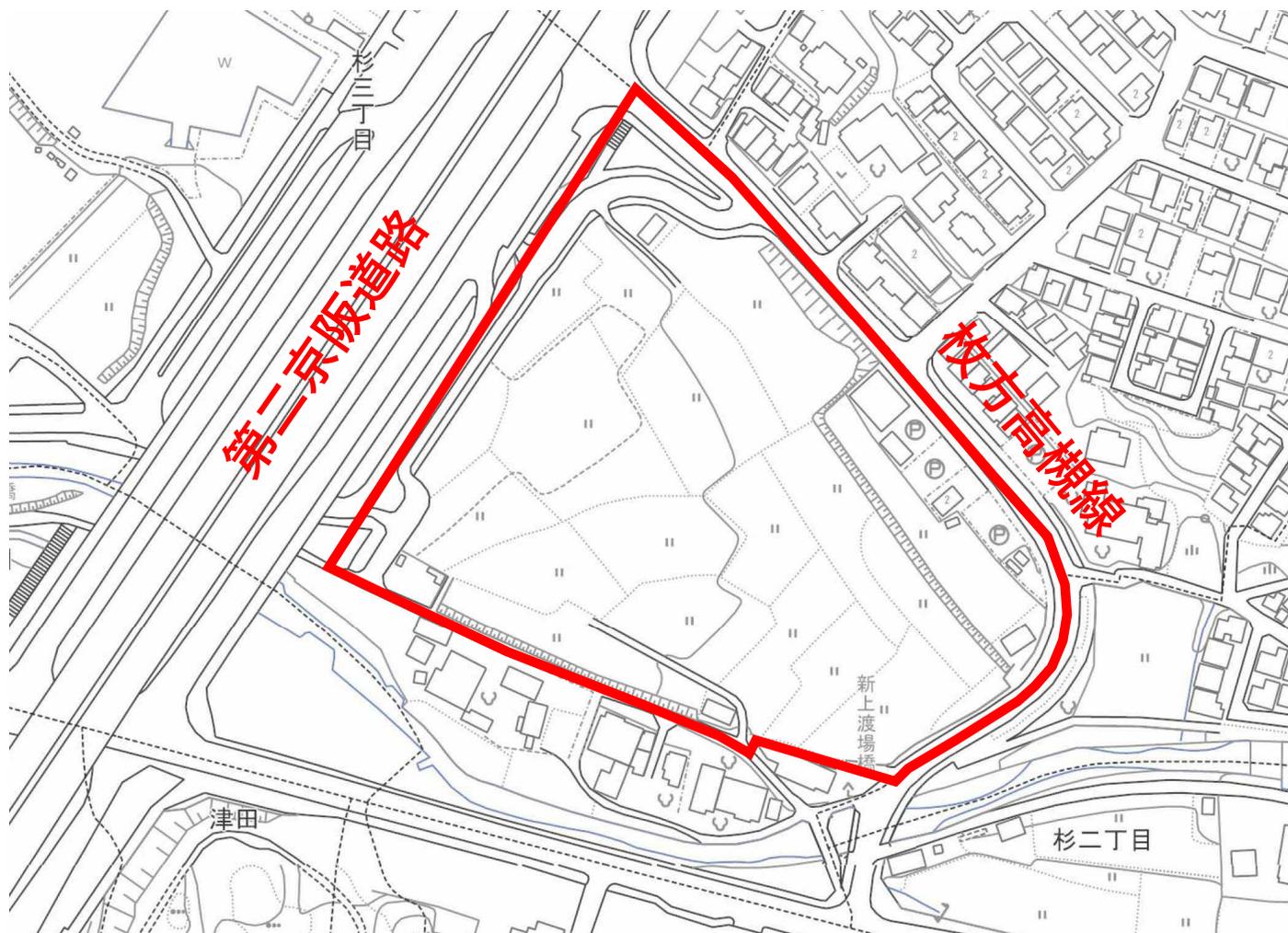
↓
【地権者等】 **都市計画提案書の提出**

↓
【本市】 **都市計画を定める必要性の判断**

市街化調整区域における地区計画のガイドライン・運用基準への適合

↓
【本市】 **都市計画案の作成**

2. 都市計画提案の内容 (現状と課題)



提案区域  約3.2ha

現 状

農地 : 約2.5ha
建物等 : 7棟

課 題

地区内：

- ・高齢化や後継者不足により、**営農継続が危機的**な状況
- ・一部沿道における土地利用転換など、**乱開発や不良な街区形成の進展**が懸念

地区周辺：

- ・第二京阪道路へのアクセス集中により、道路、交差点で**慢性的な渋滞**が発生
- ・杉中学校への通学ルートにおける、**交通安全性の確保**が必要

2. 都市計画提案の内容 (土地利用計画)



提案区域 約3.2ha

提案理由

- ・ 第二京阪道路の交通利便性を生かした **地域産業の活性化**
- ・ **周辺住宅地と自然環境の維持保全**を図る
- ・ **地区周辺の交通渋滞の緩和**に資する施設整備

土地利用

A地区 商業・サービス機能等
B地区 産業
計画建築物：2階建て倉庫
延べ面積：約10,140m²

施設 道路・緑地・調整池

3. 地区計画ガイドラインへの適合 (上位計画との整合)

第5次枚方市総合計画 平成28(2016)年

枚方市都市計画マスタープラン 令和4(2022)年

施策目標
4

安全で、利便性の高いまち
安全で快適な交通環境が整うまち

施策目標
21

地域資源を生かし、人々が集い活力がみなぎるまち
地域産業が活発に展開されるまち

8 働きがいも
経済成長も

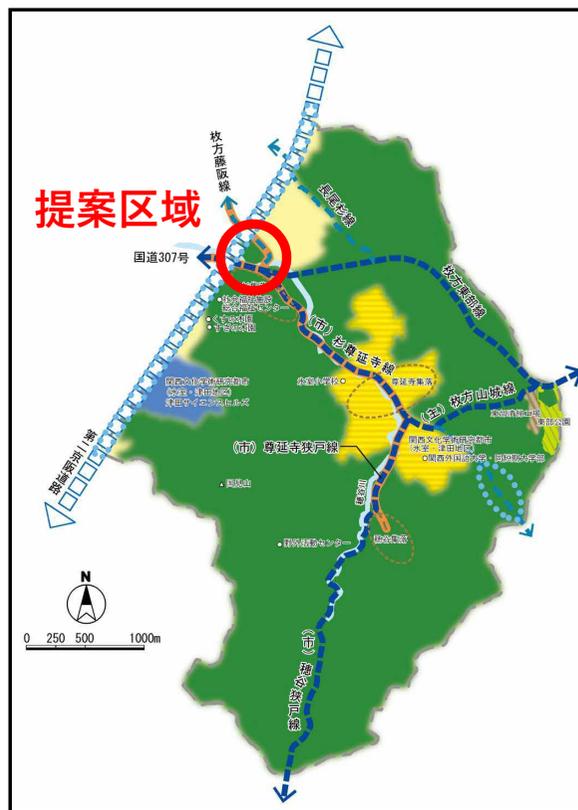
9 産業と技術革新の
基盤をつくらう

11 住み続けられる
まちづくりを

12 つくる責任
つかう責任

便利で快適に暮らせる計画的な都市づくり

- 第二京阪道路沿道地域における産業の集積
幹線道路の交通利便を生かし、第二京阪道路の沿道地域における産業集積を図ります。

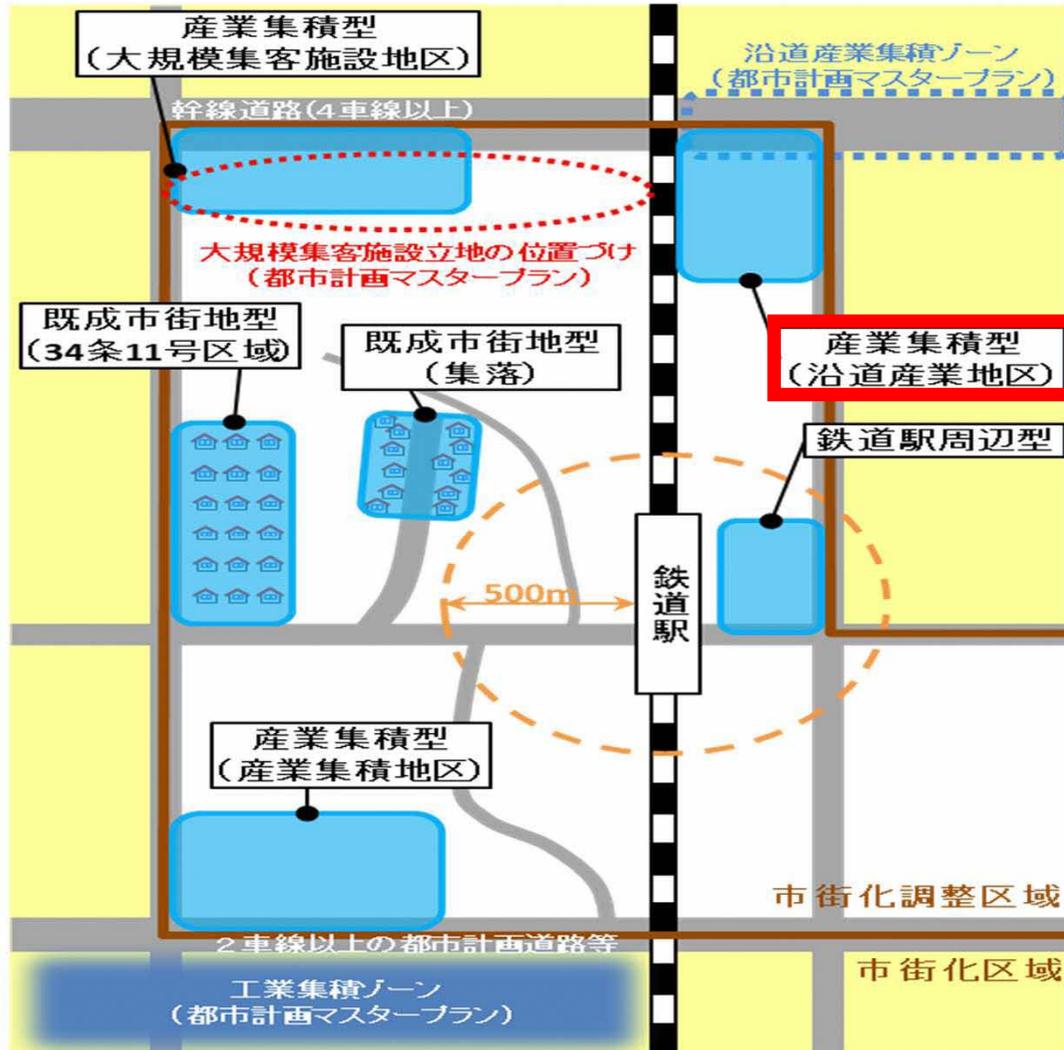


	広域幹線道路
	幹線道路
	補助幹線道路
(主)	主要地方道
(市)	市道
	主要なバス路線
	その他主要な公園など
	供給処理施設
	河川
	地域界

土地利用方針

都市的	居住系		居住ゾーン
			環境共生居住ゾーン
			集落ゾーン
産業系			工業集積ゾーン
			沿道産業集積ゾーン
環境保全	自然系		自然環境・農地ゾーン

3. 地区計画ガイドラインへの適合 (類型)



市街化調整区域における地区計画のガイドライン

提案区域の類型・基準

産業集積型

幹線道路の交通利便を生かし、
地域産業の活性化等を目的とするもの

鉄道駅周辺型

鉄道駅周辺において、
生活サービス施設等の立地等とあわせた
良好な市街地環境の形成を目的とするもの

既成市街地型

居住環境の保全や、周辺環境との調和、
地域コミュニティの維持・改善等を
目的とするもの

3. 地区計画ガイドラインへの適合 (基準)

産業集積型 (沿道産業地区)		判定
【類型の基準】	1.0ha以上の区域	提案区域 約3.2ha ○
	都市計画マスタープラン	沿道産業集積ゾーン (第二京阪道路) ○
	市街化区域隣接	1/4以上隣接 (北・東側：第1種中高層住居専用地域) ○
	幹線道路の屈折車線整備の担保性	道路管理者 (国・市) 及び警察と協議済 ○
ガイドライン項目	提案地区の考え方	判定
【基本的な考え方】	1. 市街化調整区域の基本理念を変えない	・ 第二京阪道路沿道を提案区域とし、計画的な土地利用を図るものであり、無秩序な市街地の拡大や都市機能を拡散するものではない ○
	2. 上位計画に即している	・ マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置づけられ、広域幹線道路である第二京阪道路に面し交通利便性が高く、都市計画産業系土地利用に適合 ○
	3. 地域のまちづくりに位置づけられる	・ 土地利用計画において交通利便性を生かした地域産業の活性化と、周辺住宅地と自然環境の維持保全を図り、提案地区周辺の慢性的な交通渋滞の緩和に資する施設整備が行われる ○

3. 地区計画ガイドラインへの適合 (基準)

ガイドライン項目	提案地区の考え方	判定
【基本的な考え方】 4. 行政による新たな公共投資がない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関係課協議により、新たな公共投資が無いことを確認済 	○
5. 地権者等の合意形成、周辺住民等への説明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての地権者から同意を取得済 ・ 周辺住民等への説明会を開催し、地域の状況や課題を確認済 	○
6. 「スプロールの防止」等が図れること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢による耕作放棄、乱開発や不良な街区環境の形成を抑止 	○
【策定基準】 1. 地形地物で範囲を明示し、できるだけ整形な区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第二京阪道路、府道枚方高槻線、市道杉渚線等の地形地物に囲まれている 	○
2. 必要最小限の妥当な範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね必要最小限の範囲と考えられる 	○
3. 地区施設の実現性の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実現性を担保するために協定の締結等を行う 	○

3. 地区計画ガイドラインへの適合 (基準)

ガイドライン項目	提案地区の考え方	判定
4. 地区計画の実現性の担保	<ul style="list-style-type: none"> 地区全体の地区整備プログラム等を作成、適正な進捗管理のもと事業を実施 	○
5. 適切な地区整備計画であること	<ul style="list-style-type: none"> 地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持、形成を図るため、地区整備計画に必要な事項を適切に定め、建築条例を制定 	○
6. 地区計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性の高い広域幹線道路沿道で産業系土地利用による地域産業の活性化 	○
7. 農地転用許可が得られるものであること	<ul style="list-style-type: none"> 農地法に基づく農地転用許可については、開発行為に関する協議時期までに対応することを関係課と協議済 	○
8. 内水氾濫の対策	<ul style="list-style-type: none"> 雨水流出抑制施設（調整池、420t/ha貯留）について関係課と協議済 	○

策定基準

4. 都市計画の案 (理由)

杉三丁目地区における乱開発や不良な街区形成を防止し、第二京阪道路沿道の交通利便性を生かした地域産業の活性化及び周辺交通渋滞の緩和に資する良好な市街地形成を誘導するため地区計画を定める。

4. 都市計画の案 (計画書)

1. 地区計画の方針

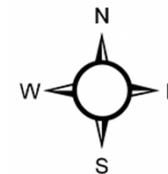
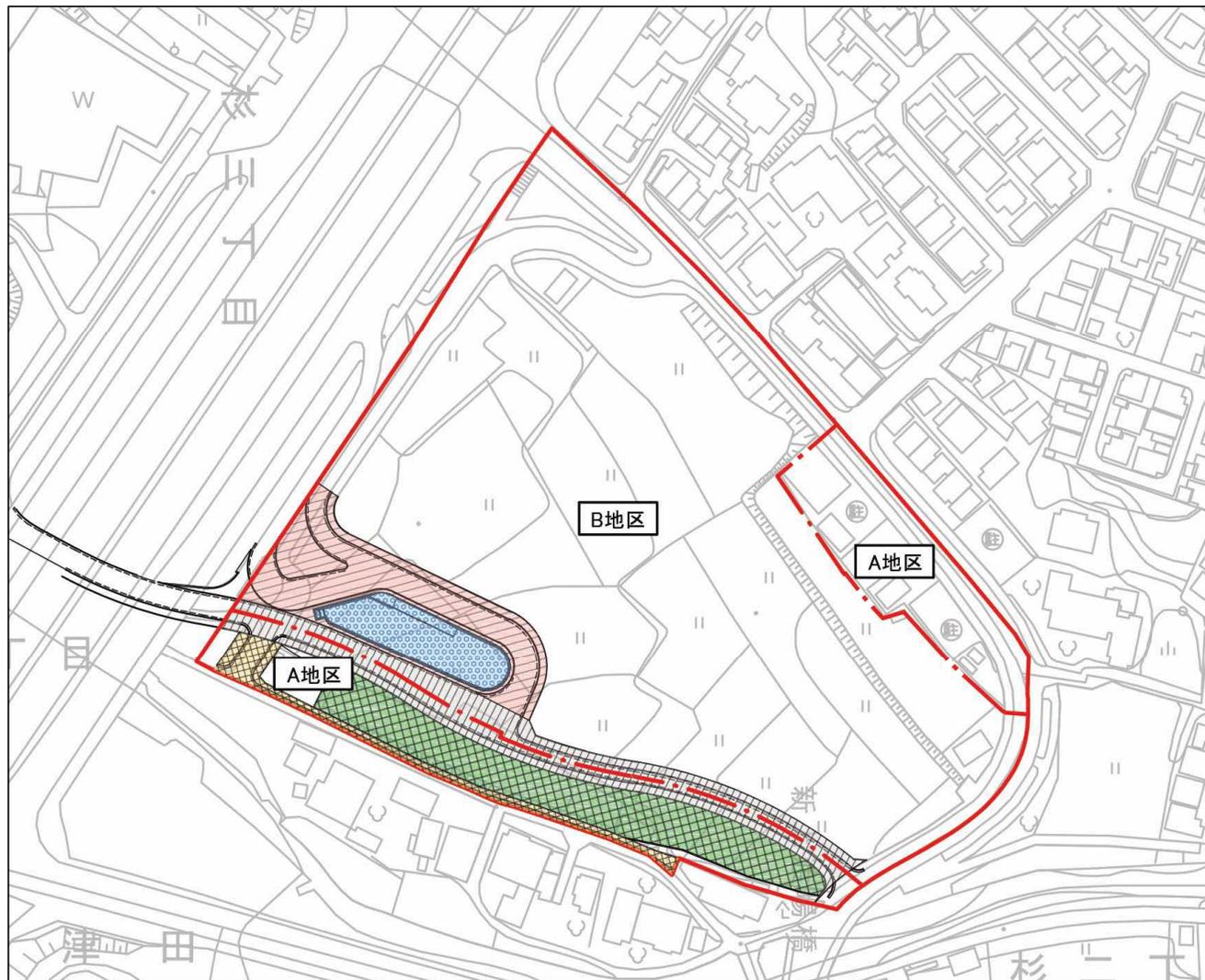
名称		杉三丁目地区地区計画		
位置		枚方市杉三丁目地内	面積	約 3.2 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は広域幹線道路である第二京阪道路に面しており、都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた、産業系土地利用に適した地区である。</p> <p>一方、第二京阪道路の開通に伴う交通流の変化により、国道307号をはじめ、地区周辺の交差点において交通渋滞が慢性的に発生していることから、交通利便性を生かした地域産業の活性化を目標として、周辺住宅地と自然環境の維持保全を図るとともに、地区周辺の交通渋滞の緩和に資する地区施設の整備を行う。</p>		
	土地利用の方針	<p>広域的な道路交通網の活用と地域の生活利便性の向上を図るため、流通等の産業系を主に、商業・サービス施設等の土地利用を図る。</p> <p>(A地区) 地域の生活利便性を向上する商業・サービス機能等の土地利用を図る。</p> <p>(B地区) 第二京阪道路による広域的な交通利便性を生かした産業系の土地利用を図る。</p>		
	地区施設の整備の方針	<p>(道路) 第二京阪道路から本地区への流入を円滑に処理し、国道307号等の渋滞緩和のための区画道路を整備する。本地区の南側周辺住宅地の住環境保全を図るため、現道の市道杉渚線を含めた整備を行う。</p> <p>(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とともに、災害時の避難活動機能として緑地を整備する。</p> <p>(雨水貯留浸透施設) 本地区周辺及び下流域の浸水被害を軽減するため、調整池を整備する。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>周辺の居住環境に配慮し、第二京阪道路の沿道にふさわしい産業系施設の立地に適した市街地の環境を形成するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、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。</p>		

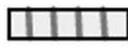
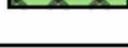
4. 都市計画の案 (計画書)

2. 地区整備計画

地区施設	道路	緑地	雨水貯留浸透施設
	区画道路1号 (幅員: 9.0~ 9.5m)	緑地 (約2,060㎡)	調整池 (約1,070㎡)
	区画道路2号 (幅員: 8.5~10.0m)		
区画道路3号 (幅員: 2.2~12.7m 現道含む)			
建築物等に関する事項	地区の区分	A地区 (約0.7ha)	B地区 (約2.5ha)
	建築物等の用途の制限	住宅、共同住宅、学校、老人ホーム、大学、病院、ホテル、劇場、映画館、床面積が10,000㎡を超える店舗等、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場、危険物の貯蔵・処理の量が多い施設、マージャン屋、ぱちんこ屋等を規制	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	8,000㎡
	壁面の位置の制限	道路境界線までの距離は1m以上	敷地境界線までの距離は2m以上
	建築物等の高さの最高限度	15m	—
	建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	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、生垣も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。	

4. 都市計画の案 (計画図)



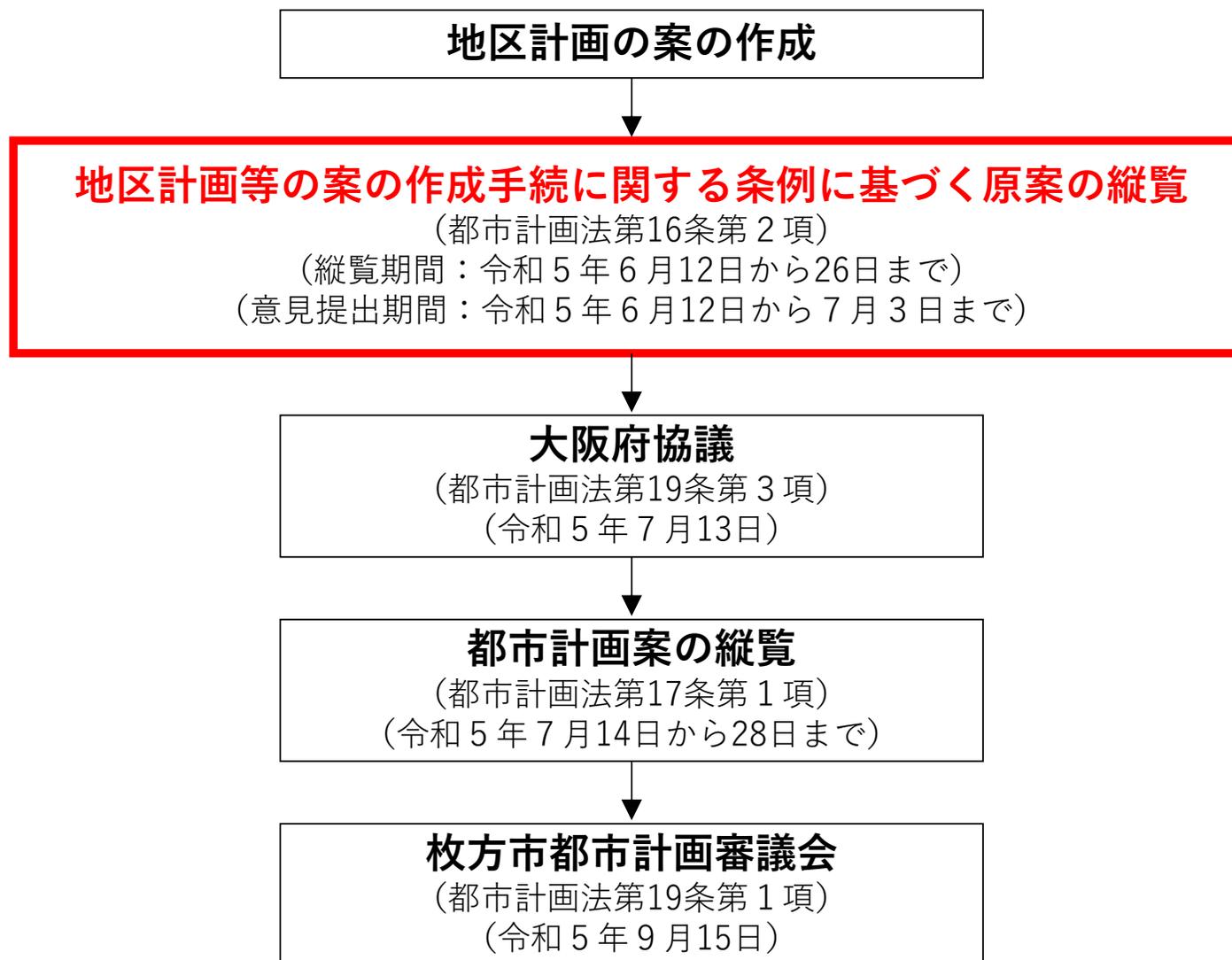
凡例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	地区の区分
	区画道路1号
	区画道路2号
	区画道路3号
	緑地
	調整池

4. 都市計画の案 (計画書)

2. 地区整備計画

地区施設	道路	緑地	雨水貯留浸透施設
	区画道路1号 (幅員: 9.0~ 9.5m)	緑地 (約2,060㎡)	調整池 (約1,070㎡)
	区画道路2号 (幅員: 8.5~10.0m)		
区画道路3号 (幅員: 2.2~12.7m 現道含む)			
建築物等に関する事項	地区の区分	A地区 (約0.7ha)	B地区 (約2.5ha)
	建築物等の用途の制限	住宅、共同住宅、学校、老人ホーム、大学、病院、ホテル、劇場、映画館、床面積が10,000㎡を超える店舗等、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場、危険物の貯蔵・処理の量が多い施設、マージャン屋、ぱちんこ屋等を規制	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	8,000㎡
	壁面の位置の制限	道路境界線までの距離は1 m以上	敷地境界線までの距離は2 m以上
	建築物等の高さの最高限度	15m	—
	建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	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、生垣も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。	

5. 都市計画の手続きの経過

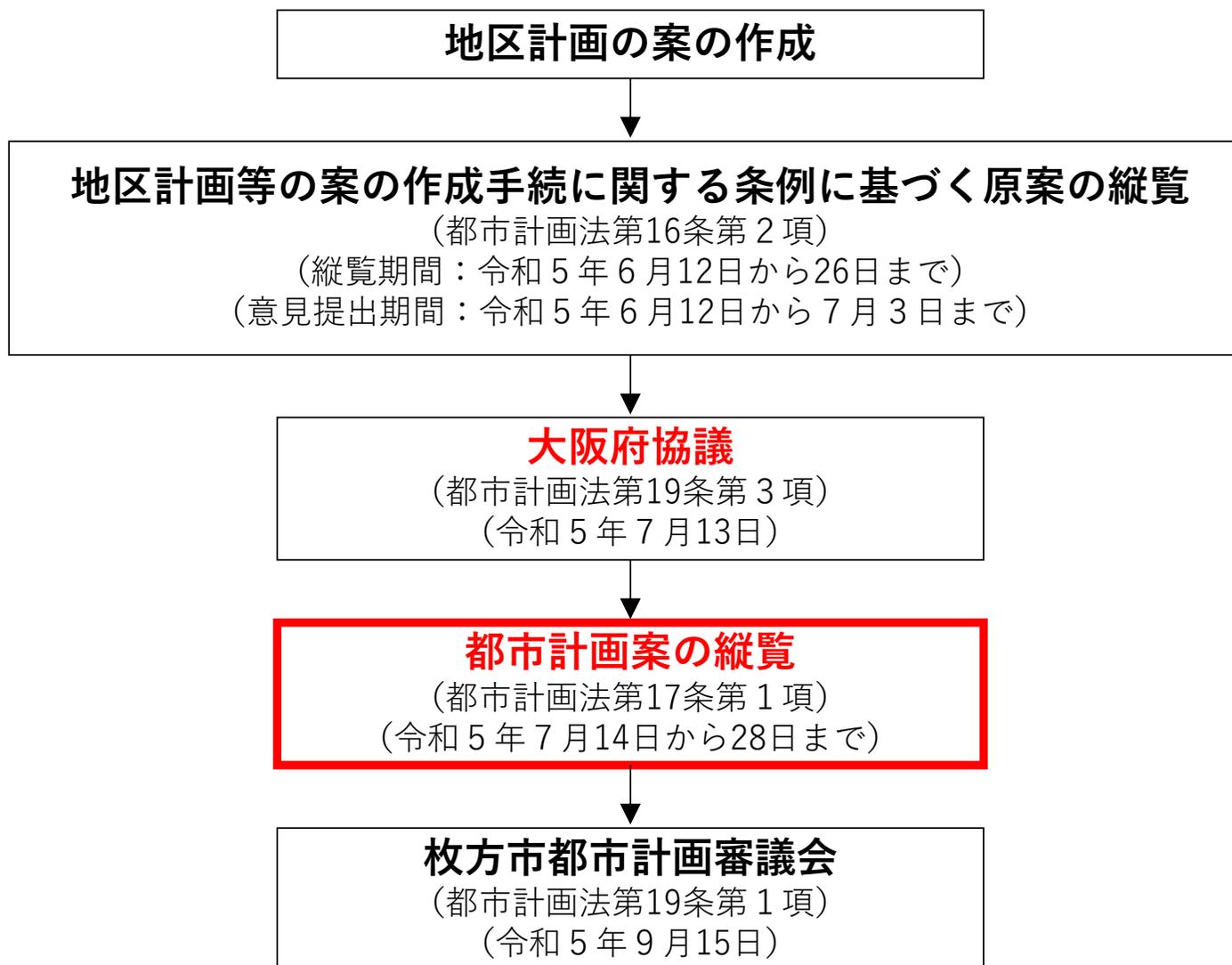


5. 都市計画の手続きの経過

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

意見	見解及び対応
<ul style="list-style-type: none">• 今回の開発について、自然環境の破壊と悪化に大きな懸念を持っている• 緩和対策として、<u>十分な「植栽」による「緑地化」</u>を強く希望• 樹木の植樹は将来的に管理に手間がかかるため、「駐車場として利用する芝生」をもって緑地帯に替えるという説明を受けたが、「駐車場として使用する芝生」では、緑地帯の意味をなさない• この地域が、開発によっても環境の悪化を防ぐことができるというモデルケースとなることを心より期待している• 短期的な利潤や手間ではなく、次世代までを見据えた英知と誠意あるご対応をお願いします	<ul style="list-style-type: none">• 緑地計画については、みどりの大阪推進計画に示す緑化の目標（緑被率20%）を確保するため、緑地や緑豊かなオープンスペースを整備し、良質な環境空間の形成に努めている• 整備する緑地は、大阪府の自然環境保全条例に準拠し、約6割以上を樹林地として整備する必要があり、その他の緑地は、災害時の避難機能の確保のため、芝生等で整備したオープンスペースや駐車場の計画を予定している• 本計画については、幹線道路の交通利便性を生かした土地利用を図りつつ、豊かな自然環境と調和する<u>十分な緑地化</u>が図られるよう配慮していく

5. 都市計画の手続きの経過



6. 今後の予定

建築条例議案の提出

(9月定例議会)

都市計画決定告示

提案者

令和5年 9月頃 開発許可手続きの着手

令和6年 1月頃 造成工事 着手

令和7年 1月頃 建築工事 着手

令和8年 4月頃 倉庫の操業開始