

# 高田一丁目地区における 都市計画に関する説明会

1. 開会
2. 説明
3. 質疑応答
4. 閉会

令和8年1月18日（日） 10：00～

令和8年1月21日（水） 18：30～

南部生涯学習市民センター 2階 イベントホール

1. まちづくりの経緯について . . . . P 2
2. 都市計画制度について . . . . P 4
3. 都市計画原案について . . . . P 13
4. 今後の予定について . . . . P 19
5. 都市計画公聴会のお知らせ . . . . P 21
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ . . . . P 25

1. まちづくりの経緯について . . . . P 2
2. 都市計画制度について . . . . P 4
3. 都市計画原案について . . . . P 13
4. 今後の予定について . . . . P 19
5. 都市計画公聴会のお知らせ . . . . P 21
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ . . . . P 25

平成21年12月に国、大阪府及び道路沿道の5市において、第二京阪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。



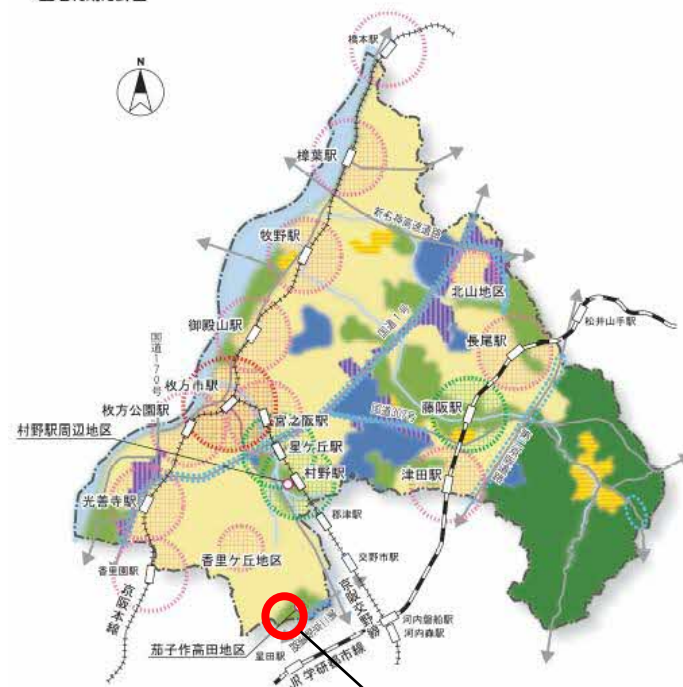
平成22年3月に、第二京阪道路が全線供用開始され、道路沿道の乱開発等が懸念されることから、地元地権者による組織が立ち上げられ、計画的で良好なまちづくりの検討が重ねられた。



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。

令和4年3月 枚方市都市計画マスタープラン

土地利用方針図



高田一丁目地区

凡例

都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画

京学研都市線	京学研都市線
京阪本線、京阪交野線	京阪本線、京阪交野線
幹線道路	幹線道路
河川	河川

1. まちづくりの経緯について . . . . P 2
2. 都市計画制度について . . . . P 4
3. 都市計画原案について . . . . P 13
4. 今後の予定について . . . . P 19
5. 都市計画公聴会のお知らせ . . . . P 21
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ . . . . P 25

## 都市全体の計画の見取り図

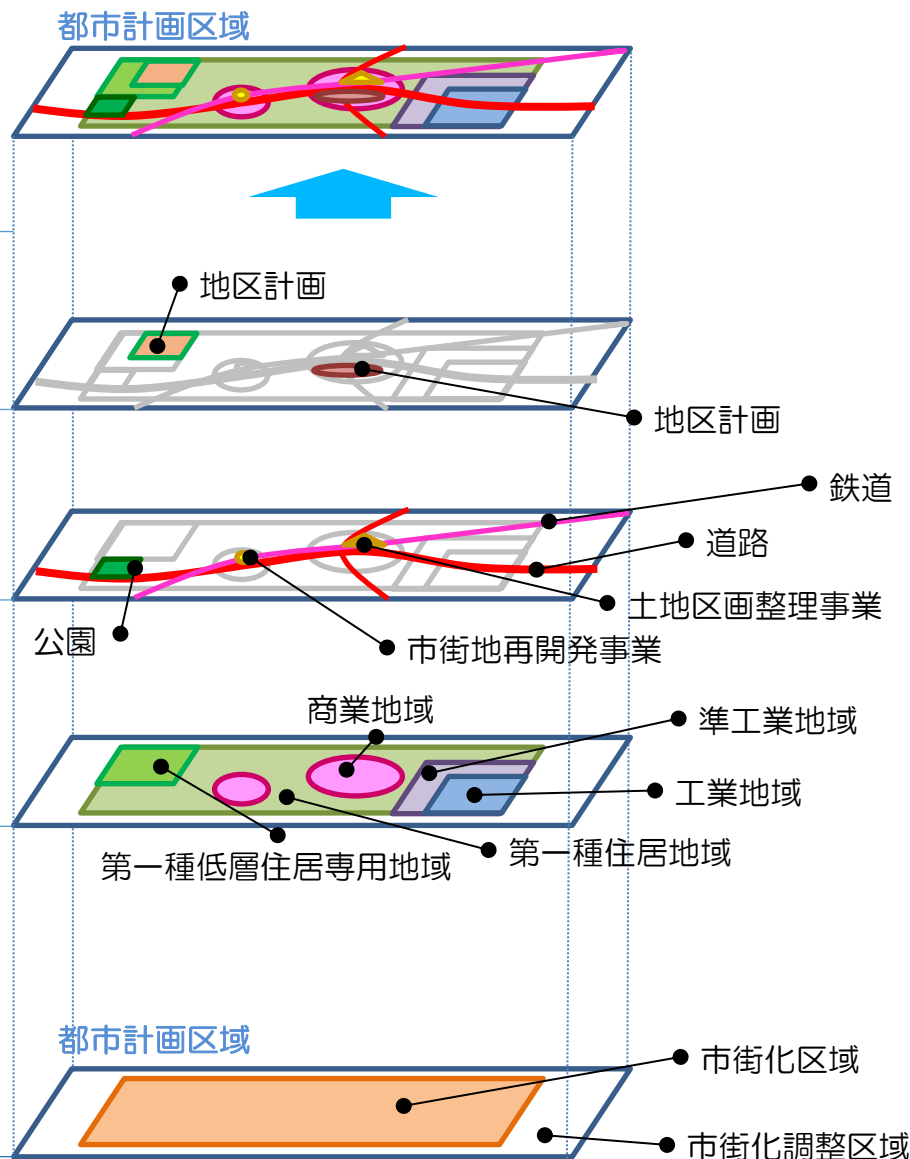
### 地区計画

### 都市施設 市街地開発事業

### 地域地区

- ・ 用途地域
- ・ 高度地区
- ・ 防火地域及び準防火地域

### 区域マスタープラン 区域区分



### 区域区分（大阪府案件）

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に、**市街化区域**と**市街化調整区域**との区分を定めるものとする。



**市街化区域**

すでに市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

あわせて枚方市が用途地域を定めます。

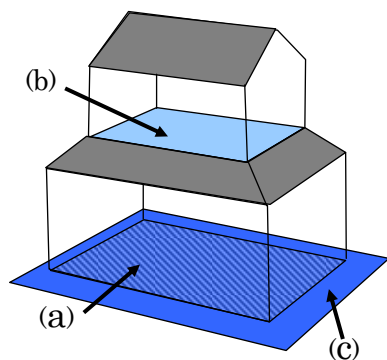


**市街化調整区域**

市街化を抑制すべき区域。原則として、建物の建築、開発等は制限されます。

## 用途地域（枚方市案件）

用途地域は、住宅地、商業地、工業地などの目指すべき土地利用にあわせて、建築物の用途、建蔽率、容積率を規制するもので、本市では田園住居地域を除く12種類の用途地域に区分しています。



$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積 (a)}}{\text{敷地面積 (c)}} \times 100 (\%)$$

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (a+b)}}{\text{敷地面積 (c)}} \times 100 (\%)$$

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



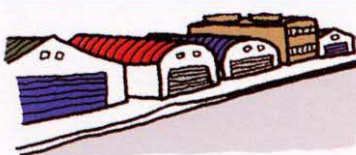
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域

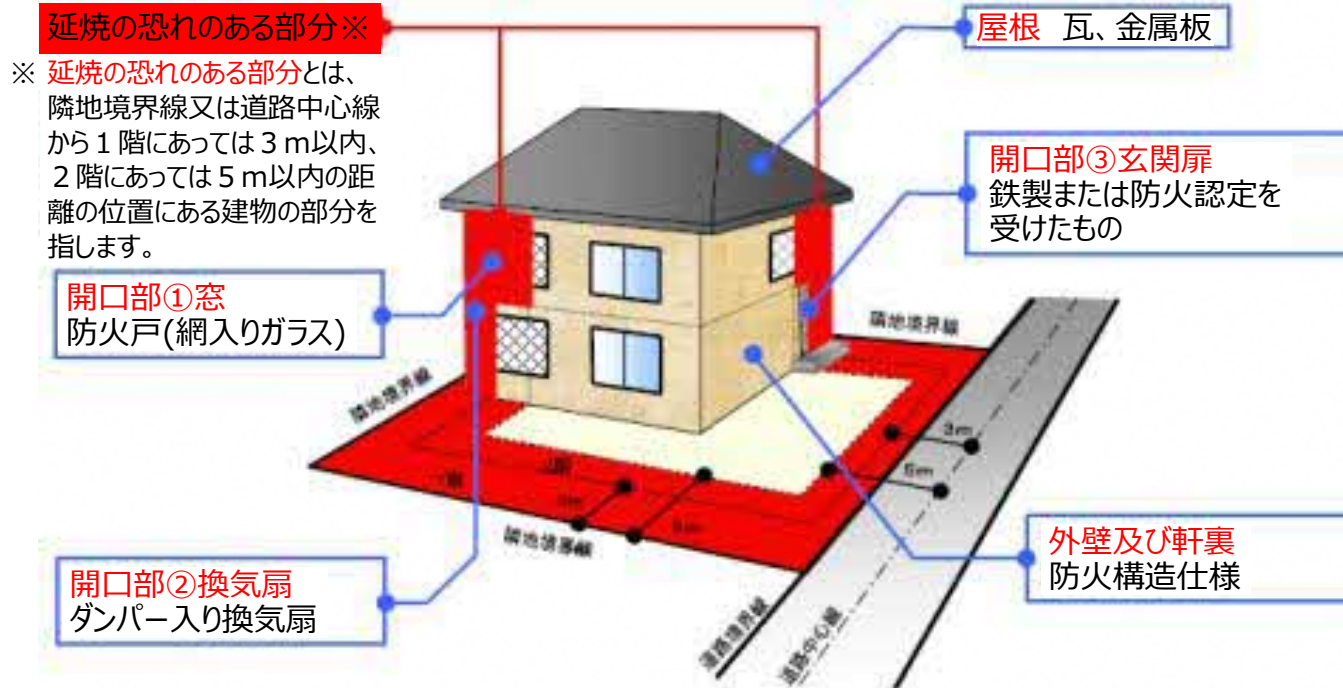


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 防火地域及び準防火地域（枚方市案件）

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域で、建物の規模に応じて構造が制限されます。

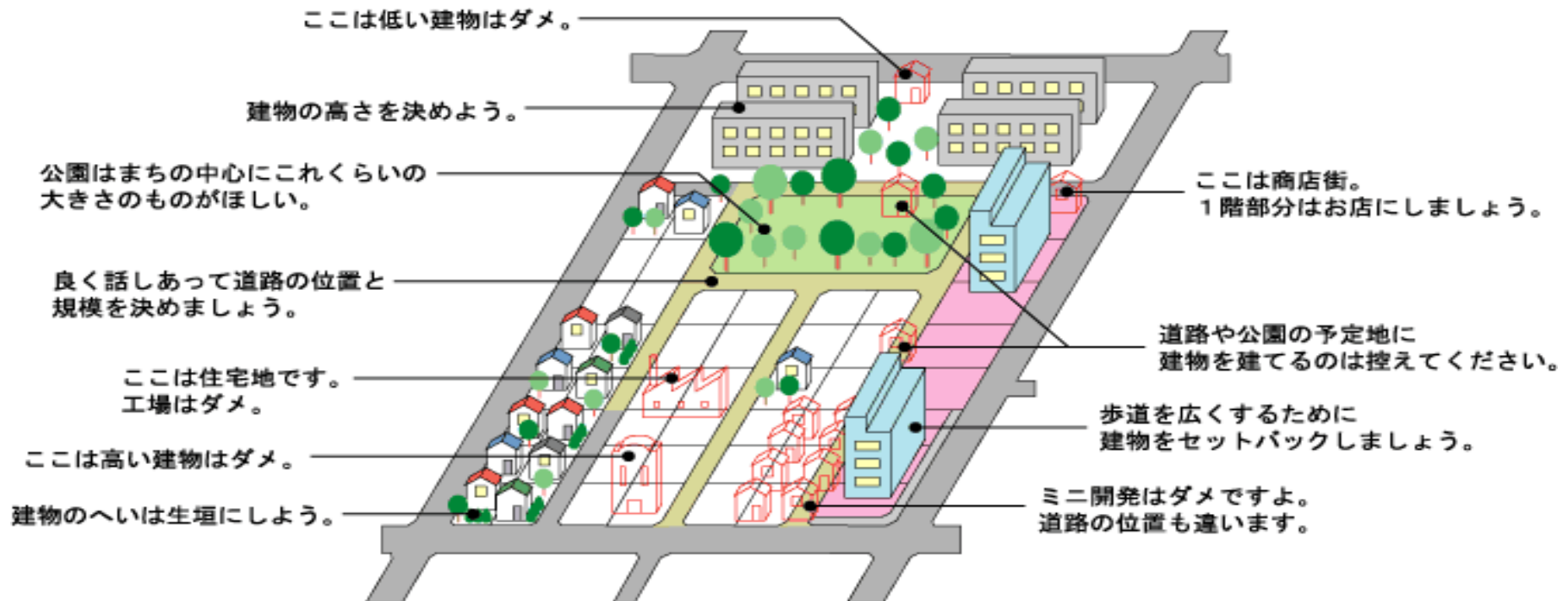
#### 木造2階建ての住宅における防火措置の例



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				
	準住居地域				
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		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				指定なし
	工業専用地域				

### 地区計画（枚方市案件）

地区計画は、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」です。



### 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。

### 都市計画手続きの流れ

都市計画提案書の受付

都市計画決定の必要性の判断

都市計画原案の作成

市民説明会

都市計画公聴会

地区計画の原案の縦覧

都市計画の案の作成

都市計画の案の縦覧

都市計画審議会

都市計画の決定（変更）の告示

公述の申出

意見書の提出※

※区域内の地権者のみ

意見書の提出

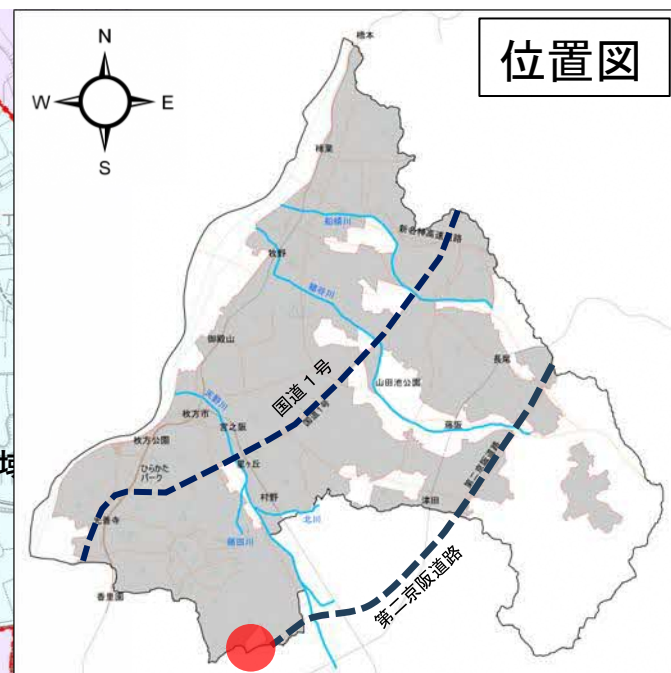
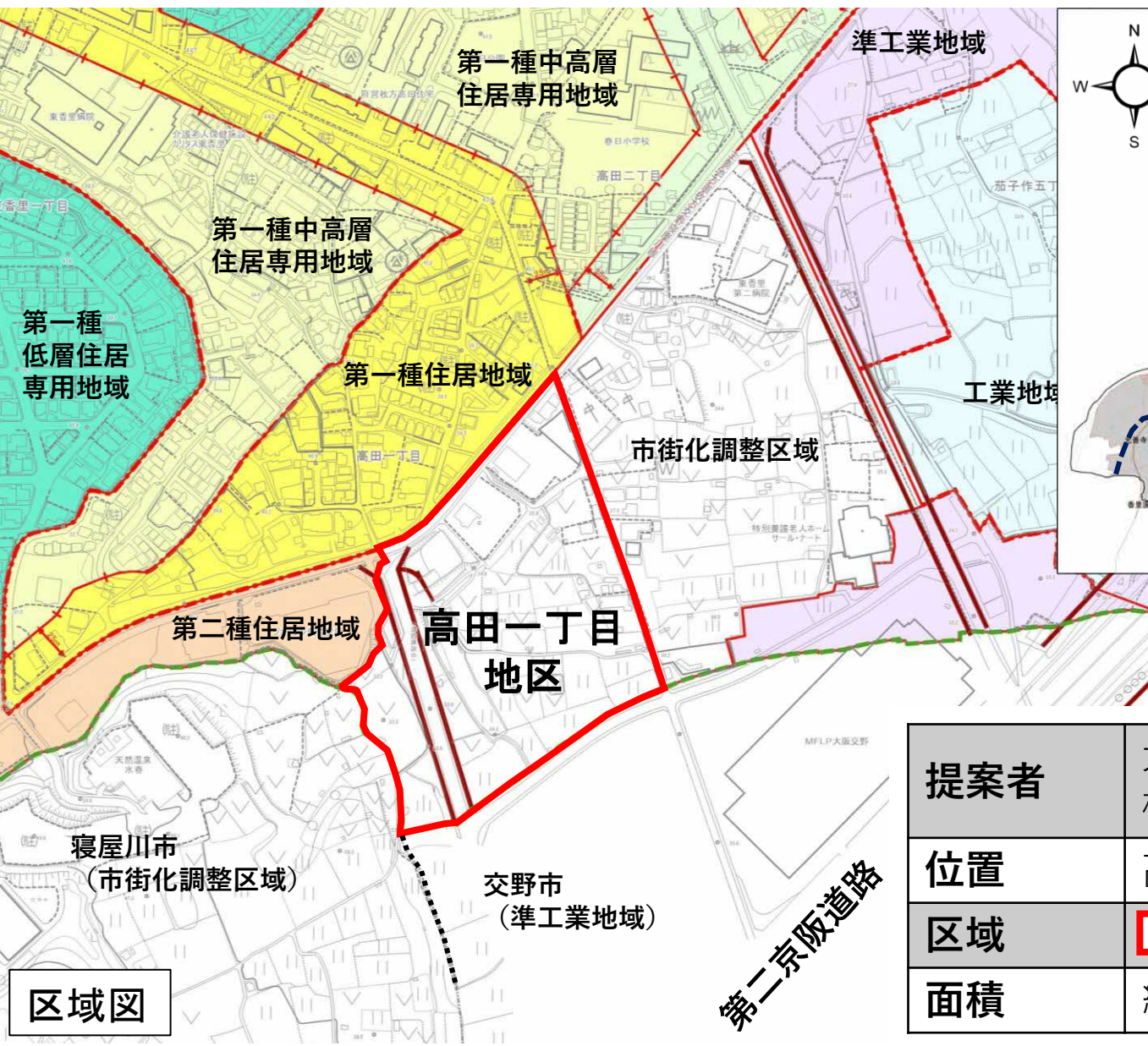
1. まちづくりの経緯について . . . . P 2
2. 都市計画制度について . . . . P 4
3. **都市計画原案について . . . . P 13**
4. 今後の予定について . . . . P 19
5. 都市計画公聴会のお知らせ . . . . P 21
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ . . . . P 25

#### 大阪府案件

- ・ 東部大阪都市計画 区域区分の変更


#### 枚方市案件

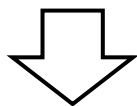
- ・ 東部大阪都市計画 用途地域の変更
- ・ 東部大阪都市計画 防火地域及び準防火地域の変更
- ・ 東部大阪都市計画 高田一丁目地区 地区計画の決定



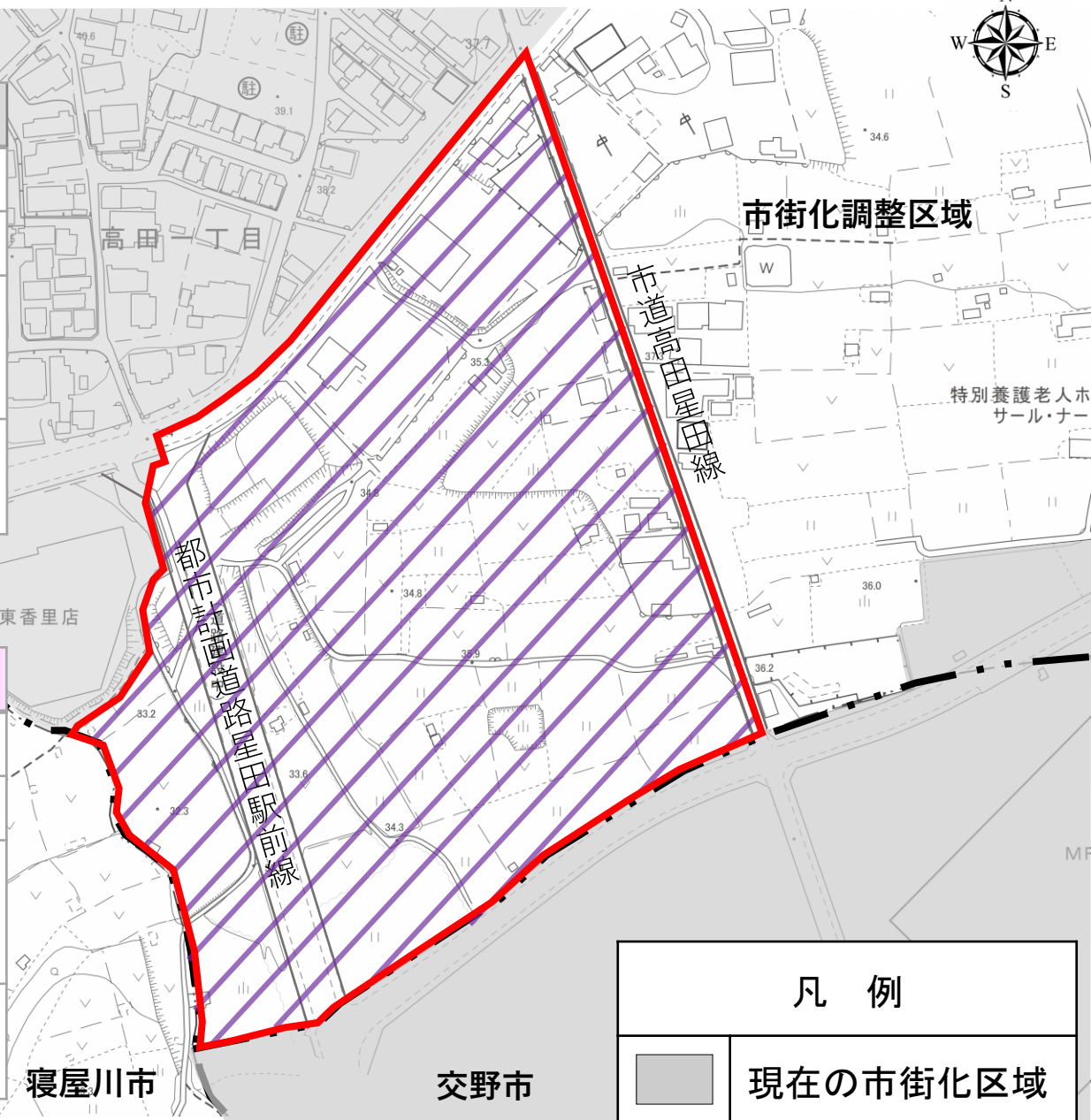
提案者	大黒天物産株式会社 株式会社三王不動産流通
位置	高田一丁目 地内
区域	<div style="border: 2px solid red; width: 100px; height: 20px;"></div>
面積	約4.9ha


## ◇都市計画の変更

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



原 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



凡 例	
	現在の市街化区域

## ◇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

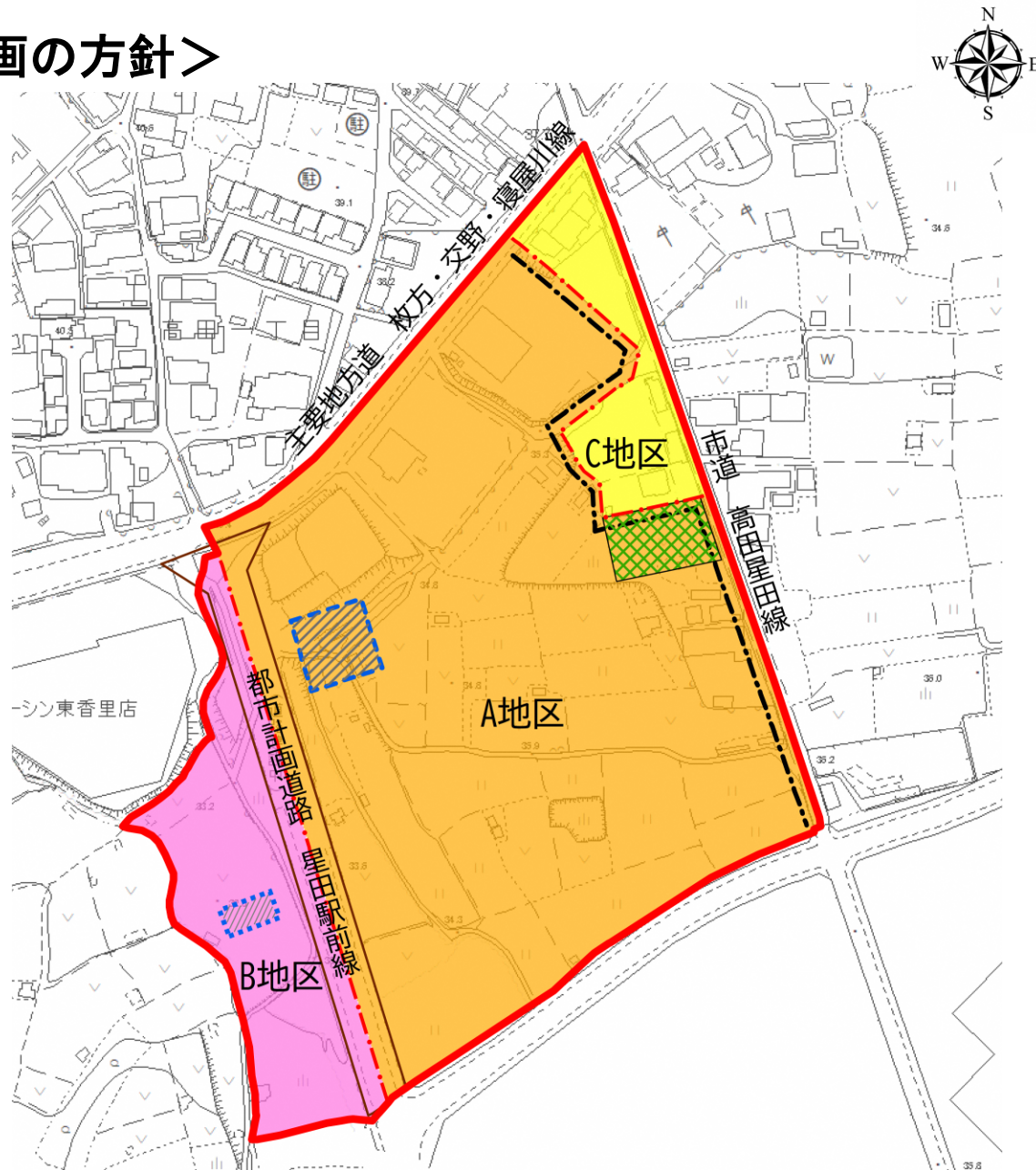
既存住宅の保全及び周辺居住環境との調和を図る。

### 【緑地】

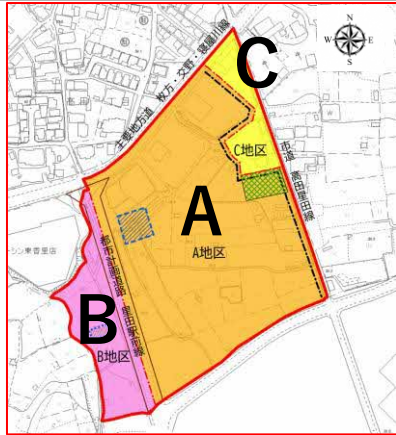
周辺の居住環境の維持保全及び景観との調和を図るため、緑地を整備する。

### 【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。



## ◇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 <b>を規制</b>		住宅、共同住宅、学校、老人ホーム、診療所、150㎡以内の店舗等 <b>のみ建築可能</b>
敷地面積の最低限度	—		120㎡
壁面の位置の制限	<p>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。</p>		
高さの最高限度	—		12m
形態又は意匠の制限	<p>(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。</p>		
緑化率の最低限度	22%	20%	5%
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>		

1. まちづくりの経緯について . . . . P 2
2. 都市計画制度について . . . . P 4
3. 都市計画原案について . . . . P 13
4. 今後の予定について . . . . P 19
5. 都市計画公聴会のお知らせ . . . . P 21
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ . . . . P 25

### 市民説明会

令和8年（2026年）1月18日（日）  
1月21日（水）

### 枚方市 都市計画公聴会

令和8年（2026年）2月15日（日）

### 大阪府 都市計画公聴会

令和8年（2026年）3月10日（火）

- 関係機関協議
- 都市計画案の作成

令和8年（2026年）5月頃

7～8月頃

10月頃

都市計画案の縦覧・意見書の提出

枚方市都市計画審議会

大阪府都市計画審議会

都市計画の決定及び変更の告示

1. まちづくりの経緯について . . . . P 2
2. 都市計画制度について . . . . P 4
3. 都市計画原案について . . . . P 13
4. 今後の予定について . . . . P 19
5. **都市計画公聴会のお知らせ** . . . . **P 21**
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ . . . . P 25

本日ご説明した都市計画の原案についてご意見のある方は、公聴会で意見を述べることができます。なお、案件ごとに大阪府と枚方市がそれぞれ開催いたします。

都市計画の原案は、枚方市都市計画課（枚方市案件及び大阪府案件）もしくは大阪都市計画局計画調整課（大阪府案件）で、公聴会の申込期間中に閲覧することができます。また、都市計画の原案と本日の説明資料は、市のホームページで閲覧することができます。

- ※ 公聴会は都市計画原案への意見を述べていただくものであり、説明会ではありません。
- ※ 公述申出がない場合、公聴会は開催しません。

**枚方市 都市計画公聴会（枚方市案件）**

- 案 件** : 東部大阪都市計画 **用途地域の変更**  
東部大阪都市計画 **防火地域及び準防火地域の変更**
- 日 時** : 令和8年2月15日（日）午前10時から
- 場 所** : 南部生涯学習市民センター2階イベントホール 香里ヶ丘一丁目1-2
- 申 込 方 法** : 公述希望者は、公述申出書（様式指定）を郵送又は持参、傍聴希望者は、住所、氏名、電話番号及び公聴会傍聴希望の旨、はがきに記入して郵送又は電子メールで枚方市都市計画課へご提出ください。
- 申 込 期 間** : 令和8年1月22日（木）から2月5日（木）※必着
- 問合せ・申込先** : 枚方市 都市整備部 都市計画課（〒573-8666 枚方市大垣内町二丁目1番20号）  
電話 : 072-841-1414  
メールアドレス : [tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp](mailto:tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp)  
※窓口は午前9時から午後5時30分まで。日曜日及び土曜日を除く。

### 大阪府 都市計画公聴会（大阪府案件）

- 案 件 : 東部大阪都市計画 区域区分の変更
- 日 時 : 令和8年3月10日（火）午後2時から
- 場 所 : 大阪府咲洲庁舎41階 会議室（大） 大阪市住之江区南港北一丁目14番16号
- 申 込 方 法 : 公述希望者は府行政オンラインシステムにより申出または公述申出書（様式指定）を郵送・持参、傍聴希望者は府行政オンラインシステムにより申請またははがきに住所・氏名・電話番号、公聴会傍聴希望と書いて府計画調整課へご提出ください。※傍聴者は先着10名
- 申 込 期 間 : 令和8年2月10日（火）から2月24日（火）※必着
- 問 合 せ・申 込 先 : 大阪都市計画局 計画推進室 計画調整課（〒559-8555 住所記載不要）  
電話 : 06-6210-9078  
メールアドレス : keikakuchousei@gbox.pref.osaka.lg.jp  
※窓口は午前9時から午後6時まで。日曜日及び土曜日を除く。

1. まちづくりの経緯について . . . . P 2
2. 都市計画制度について . . . . P 4
3. 都市計画原案について . . . . P 13
4. 今後の予定について . . . . P 19
5. 都市計画公聴会のお知らせ . . . . P 21
6. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ . . . . P 25

## 地区計画の原案の縦覧（枚方市案件）

地区計画の区域内の**土地所有者や利害関係人**は、地区計画の原案に対して意見書を提出することができます。

- 案 件 : 東部大阪都市計画 **高田一丁目地区 地区計画**の決定
- 縦 覧 期 間 : **令和8年1月22日（木）から2月5日（木）まで**  
※午前9時から午後5時30分まで。日曜日及び土曜日を除く。
- 縦 覧 場 所 : 枚方市役所分館3階 都市整備部 都市計画課
- 提 出 方 法 : 地区計画の原案にご意見がある場合は、提出期限までに意見書（様式自由）に住所、氏名、案件名、意見及び理由をはがきに記入して郵送又は電子メールで枚方市都市計画課へご提出ください。
- 提 出 期 限 : **令和8年1月22日（木）から2月12日（木）※必着**
- 問 合 せ : 枚方市 都市整備部 都市計画課（〒573-8666 枚方市大垣内町二丁目1番20号）  
電話：072-841-1414  
メールアドレス：tosikeikaku@city.hirakata.osaka.jp

# 閉会

説明会にお越しいただきありがとうございました