

『都市計画に関する説明会』

P1

説明につきましては、お示しの順番で進めていきます。

初めに、都市計画制度について、

次に、都市計画原案について、

次に、今後の予定について、

次に、都市計画公聴会のお知らせ について、

最後に、地区計画の原案の縦覧のお知らせ について、 です。

P2

都市計画制度について、ご説明します。

これから説明する都市計画制度は、都市計画法に基づき、手続きを進めていくことになります。

P3

都市計画の手続きの流れについて、ご説明します。

まず初めに、本市が都市計画の原案を作成し、その内容を市民の皆様へ広く周知するため、説明会を開催します。

今回は、この赤枠で示す市民説明会にあたります。

今回ご説明する都市計画原案の内容に意見がある場合は、公述の申出を行い、意見を述べることができます。

都市計画公聴会の日時等については、のちほど説明させていただきます。

次に、都市計画公聴会にて出された意見を踏まえ、都市計画の案を作成します。

その都市計画の案について縦覧を行い、この案に対して意見があれば、意見書を提出することができます。

その後、都市計画の案について、提出された意見書と本市の見解を添えて都市計画審議会で審議をいただき、承認されれば告示などの手続きを行って都市計画を決定することになります。

P4

こちらは、都市計画の構成をイメージ化したものです。

都市計画につきましては、いちばん上の「区域区分」をはじめとして、多くの種類があります。

そのうち、本日ご説明する案件につきましては赤文字で表示しています。

都市計画はこのイメージ図のように、様々な都市計画が重なり合い、都市全体の見取り図として定めていくものとなります。

P5

初めに、区域区分について、ご説明します。

区域区分は、大阪府が都市計画決定する案件で、市街化区域と市街化調整区域の区分を、概ね5年ごとに見直ししています。

市街化区域は、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で、あわせて枚方市が用途地域を定めます。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域で、原則として、建物の建築、開発等は制限されます。

P6

先ほどご説明しました、区域区分をはじめ、大阪府が定める都市計画の基本的な方針を、「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と言い、これを「区域マスタープラン」と呼びます。府及び市町村が定める都市計画は、この「区域マスタープラン」に即して定めることになります。

大阪府は、区域区分の決定に関する方針を定めており、区域区分の変更につきましては、「区域区分変更の基本方針」に基づき、実施しています。

また、今回「区域マスタープラン」に、保留区域を位置付ける予定ですが、保留区域とは、土地区画整理事業や地区計画など、計画的な事業の実施がおおむね5年以内に実施される見込みがあると認められる区域をいいます。

P7

次に、用途地域について、ご説明します。

用途地域は、枚方市が都市計画決定する案件で、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。

P8

次に、高度地区について、ご説明します。

高度地区は、良好な市街地の環境を維持するため、建築物の高さを制限するもので、本市では、下図のとおり、用途地域にあわせて高さの最高限度を定めています。

P9

次に、防火地域及び準防火地域について、ご説明します。

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。

P10

こちらは本市が用途地域の指定構成に沿って定めている「用途地域」「高度地区」「防火地域及び準防火地域」の相関性をお示ししています。

都市計画法に基づき、建蔽率及び容積率を定めています。

また、先ほど説明した高度地区は、住居系の 7 つの用途地域に定め、防火地域及び準防火地域は工業系の一部の地域を除いて建蔽率 60% 以上の用途地域で定めています。

P11

次に、地区計画について、ご説明します。

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。

P12

次に、都市計画原案について、ご説明します。

P13

今回、決定又は変更する都市計画は、大阪府案件として、

- ・ 東部大阪都市計画 区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる区域マスタープランの変更
- ・ 区域区分の変更

枚方市案件として、

- ・ 用途地域の変更
- ・ 高度地区の変更
- ・ 防火地域及び準防火地域の変更
- ・ 山田池北町地区 地区計画の決定
- ・ 楠葉花園町地区 地区計画の決定 の計 7 案件となっております。

P14

用途地域等の変更地区は 2 地区です。

それぞれの都市計画原案の内容について、地区ごとにご説明します。

はじめに、「山田池北町地区」について、ご説明します。

P15

「山田池北町地区」は、山田池公園に隣接しており、国土交通省の近畿技術事務所や淀川ダム管理事務所、京阪

バス枚方営業所などが立地しています。

本地区内では、災害時の後方支援活動拠点があり、令和5年5月に国、市、京阪バスにより災害連携協定を締結しています。

官民連携により、災害対応等の機能連携の強化を図るために、都市計画の変更と地区計画の決定をします。

現況の都市計画は、赤色の網掛けで示した①の区域が、市街化調整区域で用途地域は無指定です。

次に、青色網掛けで示した②の区域の用途地域は、第一種中高層住居専用地域、黒色網掛け③の区域は第二種中高層住居専用地域です。

高度地区や防火地域及び準防火地域につきましては、本市の指定構成に沿って、それぞれ、指定をしています。都市計画の原案の内容は、①区域を市街化区域に編入するとともに、既存建築物や今後の土地利用を考慮し、①から③までの網掛け区域すべてを、準工業地域に指定します。

併せて、本市の指定構成に沿って、高度地区は無指定、防火地域及び準防火地域につきましては、準防火地域に指定します。

また、地区の適切な土地利用の規制誘導を図るため、地区計画を定めます。

地区計画の内容につきましては、次のスライドにて、ご説明します。

P16

地区計画の内容について、ご説明します。

地区計画の名称は、「山田池北町地区 地区計画」で、地区の面積は約 10.1 ヘクタールです。

建築物等の用途の制限は、建てられない用途として、ホテル、キャバレー、映画館、学校、病院、1 万㎡を超える店舗、住宅、共同住宅、老人ホーム、ぱちんこ屋等を規制し、災害活動拠点として、枚方市域における災害対応等の機能連携の強化を図ります。

また、周辺環境に配慮した良好な市街地環境を形成するため、形態又は意匠の制限や緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定めます。

P17

次は、「楠葉花園町地区」について、ご説明します。

P18

「楠葉花園町地区」は、京阪樟葉駅に近接する交通利便性の高い地区で、大阪歯科大学や大規模なマンションなどが立地しています。

本地区は高度成長期にまちづくりが進み、建物更新時期を迎え、土地の有効活用や利用促進が望まれています。本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、都市計画の変更と地区計画の決定をします。

現況の都市計画は、

赤色の網掛けで示した①の区域の用途地域が、第一種中高層住居専用地域です。

次に、青色網掛けで示した②の区域は第二種中高層住居専用地域、黒色網掛け③の区域は第二種住居地域です。

高度地区や防火地域及び準防火地域につきましては、本市の指定構成に沿って、それぞれ、指定をしています。

都市計画の原案の内容は、

①から③までの網掛けしている区域すべてについて、京阪樟葉駅周辺における用途地域の指定状況、既存建築物や今後の土地利用を考慮し、近隣商業地域に変更し、併せて、本市の指定構成に沿って、高度地区は無指定、防火地域及び準防火地域は、現況のままの準防火地域とします。

また、地区の適切な土地利用の規制誘導を図るため、地区計画を定めます。

地区計画の内容につきましては、次のスライドにて、ご説明します。

P19

地区計画の内容について、ご説明します。

地区計画の名称は、「楠葉花園町地区 地区計画」で、地区の面積は約14.4ヘクタールです。

地区の区分につきましては、既存建築物を考慮するとともに、地区の特性に応じて、きめ細かく土地利用を誘導する観点から、A地区からD地区までの4つに区分しています。

地区施設道路につきましては、お示しのとおり、既存の道路を幅員ごとに区画道路①②③に位置付け、交通機能の維持保全を図ります。

また、黄色着色のB地区内に、広場約3000㎡を位置付け、都市居住における憩いの場として、ゆとりのある居住環境を形成します。

P20

次に、建築物等の制限の内容について、ご説明します。

用途の制限は、建築することが可能な用途として、

赤色着色の（A地区）及び黄色着色の（B地区）では、住宅、学校、病院、福祉施設、500㎡以内の店舗、付属駐車場のみ建築可能とし、良好な居住環境を形成し、都市居住の促進を図ります。

オレンジ着色の（C地区）では、既存建築物を考慮し、A及びB地区の用途に加え、3000㎡以内の事務所や店舗のみ建築可能とします。

青色着色の（D地区）では、現在の用途地域を考慮し、A及びB地区の用途に加え、1500㎡以内の事務所や店舗のみ建築可能とします。

また、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とともに、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、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定めます。

P21

次に、保留区域に設定する地区について、ご説明します。

1. 都市計画制度の説明でお示したとおり、保留区域とは、土地区画整理事業や地区計画など、計画的な事業の実施がおおむね5年以内に実施される見込みがあると認められる区域、をいいます。

「長尾駅北地区」と「長尾駅東地区」、「村野東町・郡津五丁目地区」、「高田一丁目地区」、「高田二丁目地区」の計5地区については、まちづくり検討組織が設立され、土地区画整理事業などの検討が進められていることから、保留区域の設定を行う予定としています。

保留区域については、大阪府が都市計画決定する「区域マスタープラン」において位置と名称のみが示されることになるため、位置図での説明とさせていただきます。

なお、保留区域につきましては、今後、事業の実施が具体化された段階で、改めて、都市計画原案について説明会を開催することとなります。

P22

次に、今後の予定について、ご説明します。

P23

11月10日及び13日に市民説明会を開催し、12月15日には枚方市、令和7年1月21日には大阪府、それぞれの案件に関する都市計画公聴会を予定しています。

都市計画公聴会の開催等につきましては、次のスライドにて詳しくご説明します。

都市計画公聴会の後、4月頃には作成しました都市計画の案の縦覧を予定しています。

その後、それぞれの案件につきまして、7月頃から8月頃に、枚方市都市計画審議会、大阪府都市計画審議会に付議し、承認されれば、10月頃に都市計画決定及び変更の告示を行う予定としています。

P24

次に、都市計画公聴会のおしらせ、についてご説明します。

P25

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、枚方市都市計画課もしくは大阪都市計画局計画調整課で公聴会の申込期間中に閲覧することができます。

また、都市計画の原案の概要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。

P26

枚方市案件の都市計画公聴会について、ご説明します。

案件は、用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更です。

日時は、令和6年12月15日（日）午前10時からで、

場所は、総合文化芸術センター別館6階大会議室です。

申込方法としまして、

公述を希望される方は、所定の公述申出書に必要事項を記入の上、枚方市都市計画課へ郵送または持参してください。

傍聴を希望される方は、はがきもしくは電子メールに、住所、氏名、電話番号及び公聴会傍聴希望の旨を記入の上、枚方市都市計画課へお申し込みください。

申込期間はいずれも11月14日から28日までとなっております。

P27

次に、大阪府案件の都市計画公聴会について、ご説明します。

案件は、東部大阪都市計画 区域マスタープランの変更、区域区分の変更、です。

日時は、令和7年1月21日（火）午後2時からで、

場所は、大阪府咲洲庁舎41階 会議室（大）です。

申込方法としまして、

公述を希望される方は、所定の公述申出書に必要事項を記入の上、大阪都市計画局計画調整課へ郵送または持参してください。

傍聴を希望される方は、はがきもしくは電子メールに、住所、氏名、電話番号及び公聴会傍聴希望の旨を記入の上、大阪都市計画局計画調整課へお申し込みください。

申込期間はいずれも12月9日から23日までとなっております。

P28

最後に、地区計画の原案の縦覧のお知らせ、についてご説明します。

P29

地区計画の原案の縦覧は、赤枠で示す市民説明会の開催後におこないます。

詳細については、次のスライドでご説明します。

P30

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。

案件は山田池北町地区及び楠葉花園町地区の地区計画の決定です。

縦覧期間は、令和6年11月14日（木）から同月28日（木）まで、

縦覧場所は、枚方市役所分館3階 都市整備部 都市計画課、

提出方法としまして、

地区計画の原案にご意見がある場合は、意見書に、住所、氏名、案件名、意見及び理由を記入の上、枚方市都市計画課へ11月14日から12月5日の間にご提出ください。説明は以上です。