

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

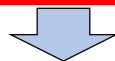
令和6年11月10日（日） 10：00～
令和6年11月13日（水） 19：00～
総合文化芸術センター別館 6階 大会議室

1. 都市計画制度について
2. 都市計画原案について
3. 今後の予定について
4. 都市計画公聴会のお知らせ
5. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

1. **都市計画制度について**
2. 都市計画原案について
3. 今後の予定について
4. 都市計画公聴会のお知らせ
5. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

都市計画手続きの流れ

都市計画の原案の作成・市民説明会



都市計画公聴会

公述の申出



都市計画の案の作成

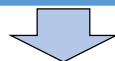


都市計画の案の縦覧

意見書の提出



都市計画審議会



都市計画の決定（変更）の告示

大阪府案件

区域区分

枚方市案件

地域地区

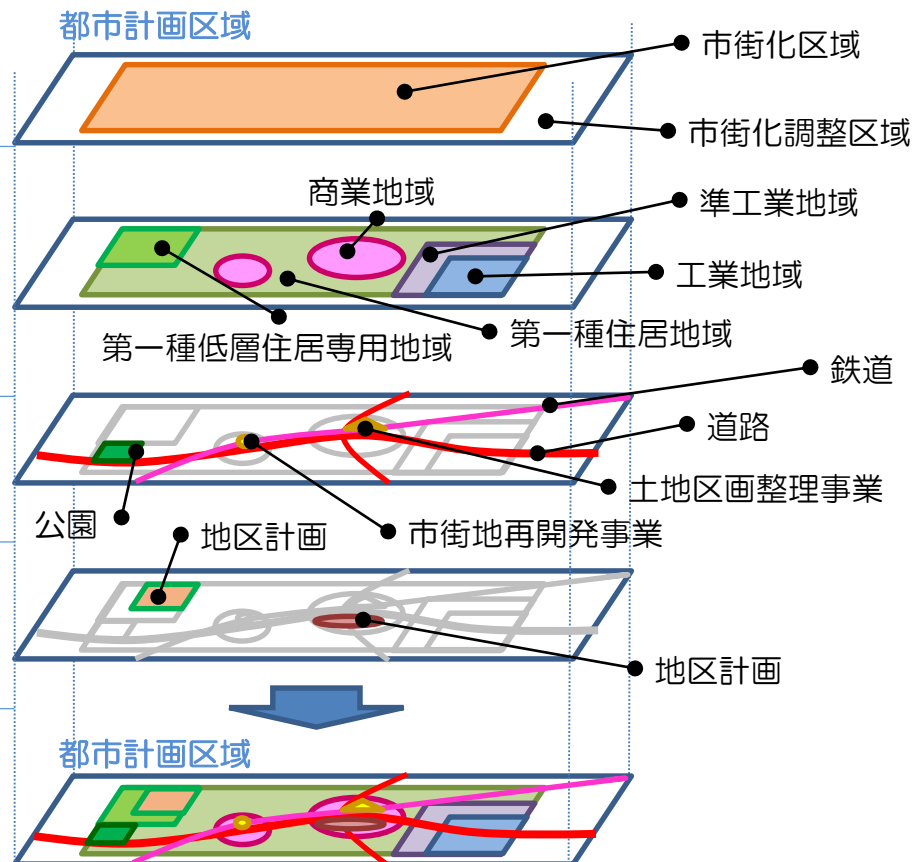
- ・ 用途地域
- ・ 高度地区
- ・ 防火地域及び準防火地域

都市施設

市街地開発事業

地区計画

都市全体の計画の見取り図



区域区分について（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。

区域マスタープランについて（大阪府案件）

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

大阪府が定める都市計画の基本的な方針を言い、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たものでなければならない

区域区分の決定に関する方針

「区域区分変更の基本方針」に基づき実施する。

（市街化区域へ編入する区域）

◇鉄道駅等からの徒歩圏の区域

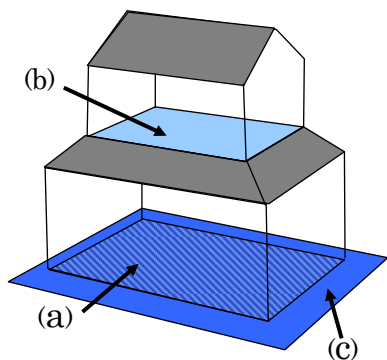
◇主要な幹線道路沿道の区域（産業系土地利用）

保留区域

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。

用途地域について（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。



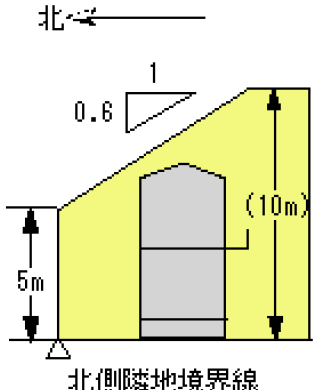
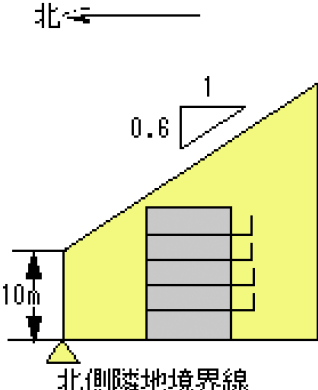
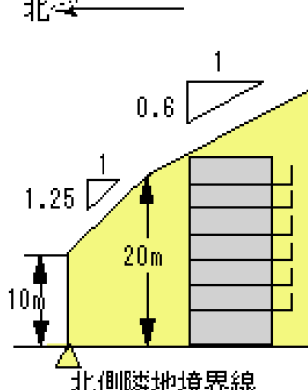
$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}(a)}{\text{敷地面積}(c)} \times 100$$

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

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、150m ² 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、500m ² 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、1,500m ² 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。 3,000m ² 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と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。

高度地区について（枚方市案件）

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。

第一種 第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域及び 第一種中高層住居専用地域(一 部)に指定	第二種 第一種中高層住居専用地域 (一部地域を除く)及び第二種中 高層住居専用地域に指定	第三種 第一種住居地域、第二種住 居地域及び準住居地域に指定
		

防火地域及び準防火地域について（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。

防火地域		延べ面積	
		100㎡以下	100㎡を超える
階数 (地階を含む)	3 以上	耐火建築物等	
	2		
	1		

準防火地域		延べ面積		
		500㎡以下	500㎡を超え 1500㎡以下	1500㎡を 超える
階数 (地階を除く)	4 以上	耐火建築物等		
	3			
	2			
	1			

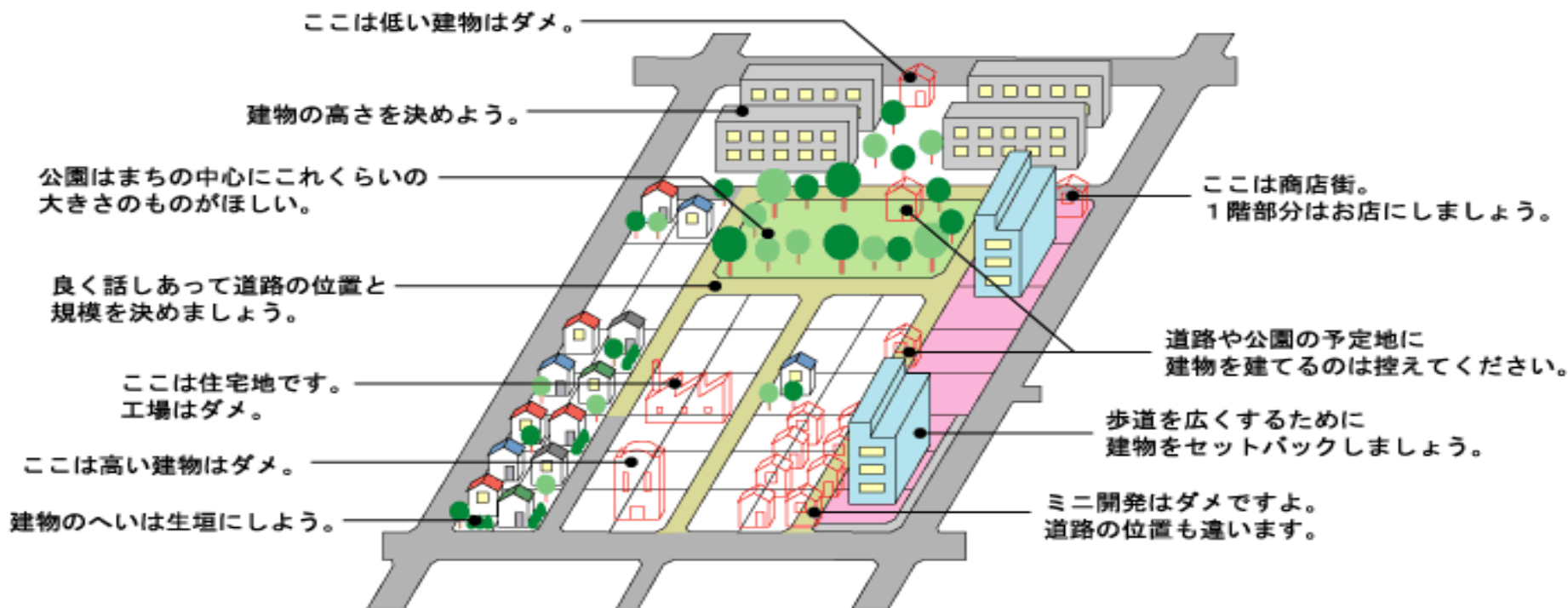
1. 都市計画制度について

P10

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				

地区計画について（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。



1. 都市計画制度について
- 2. 都市計画原案について**
3. 今後の予定について
4. 都市計画公聴会のお知らせ
5. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

大阪府案件

- ・ 東部大阪都市計画 区域マスタープランの変更
(区域の整備、開発及び保全の方針)
- ・ 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 高度地区の変更
- ・ 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 山田池北町地区 地区計画の決定
- ・ 東部大阪都市計画 楠葉花園町地区 地区計画の決定

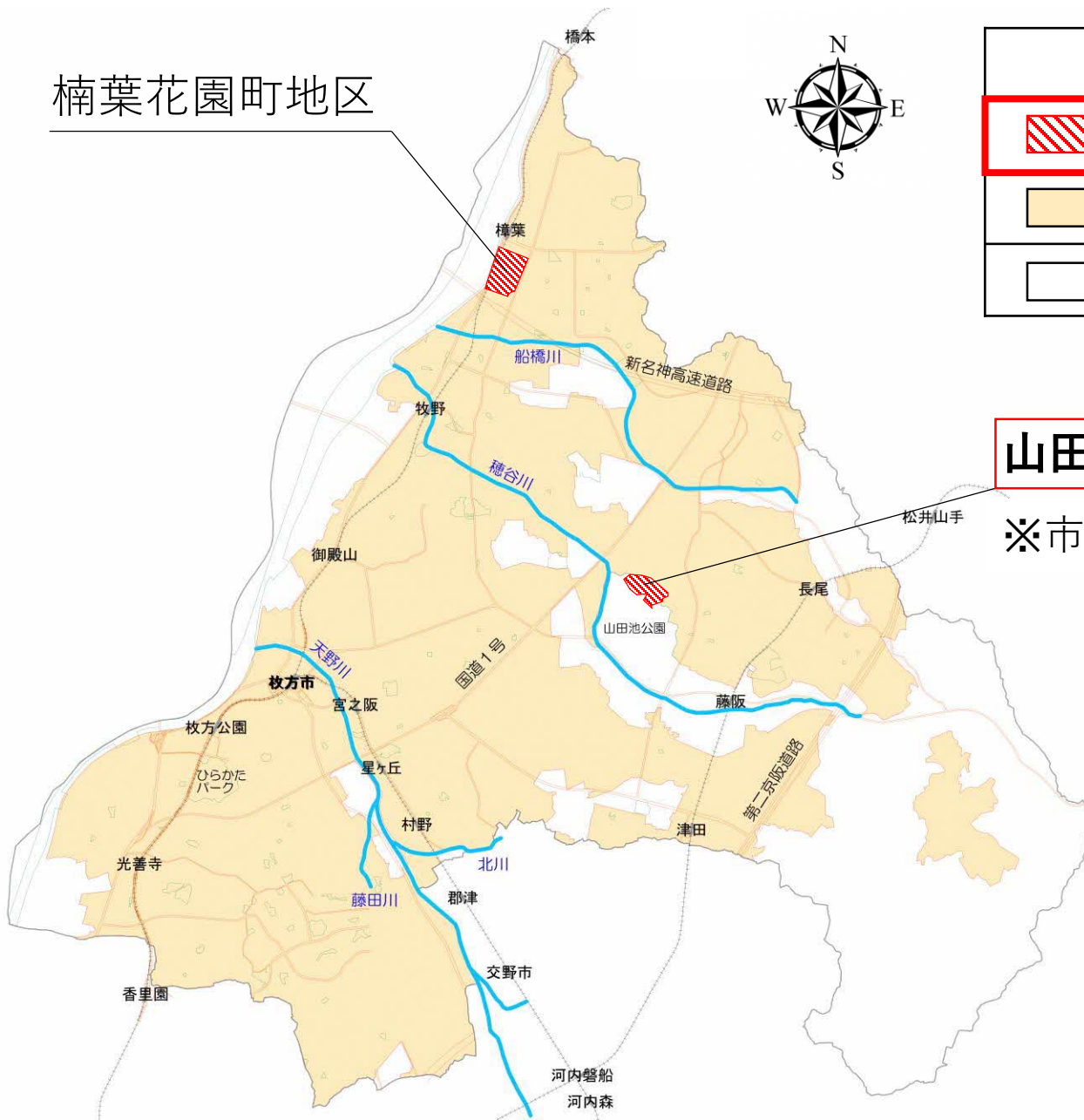
楠葉花園町地区



凡 例	
	用途地域等変更地区
	市街化区域
	市街化調整区域

山田池北町地区

※市街化区域編入の区域を含む



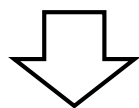
山田池北町地区

◇都市計画の変更



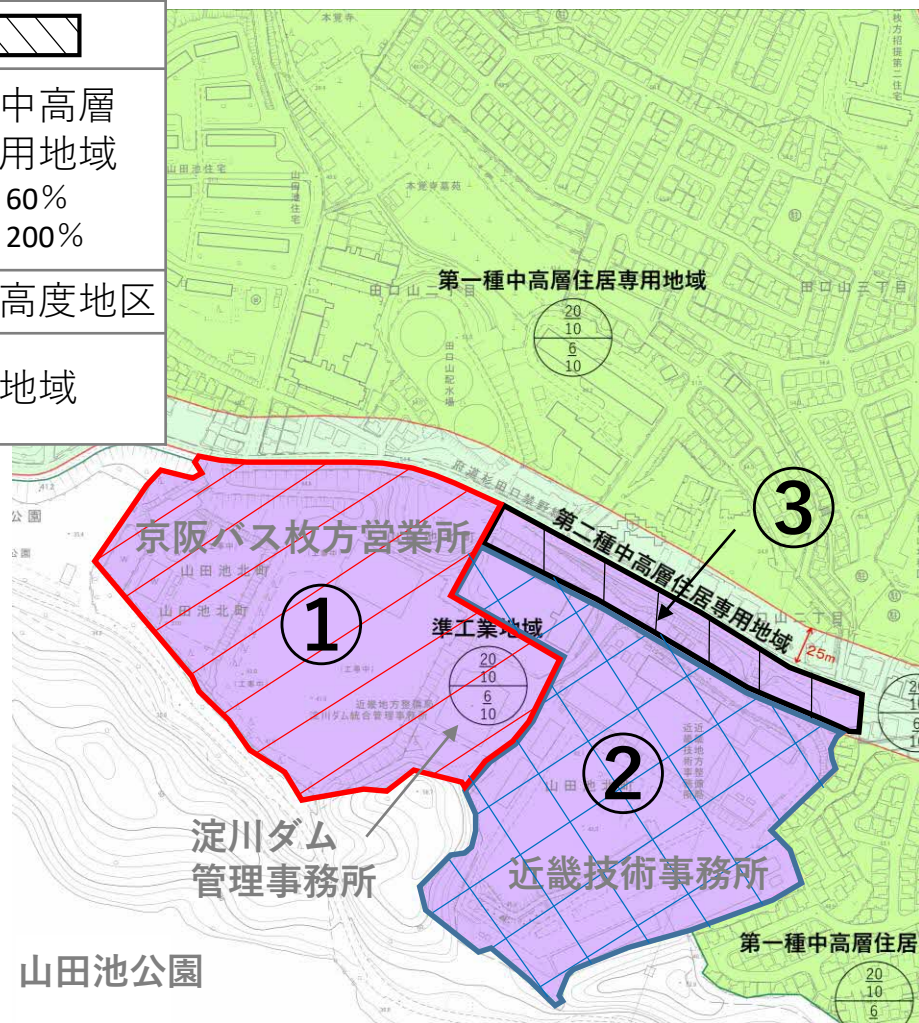
現 況

区域	① 	② 	③ 
用途地域	無指定 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	無指定	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	無指定	準防火地域	準防火地域



原 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	無指定
防火地域及び 準防火地域	準防火地域



山田池北町地区

◇地区計画の決定

名称	山田池北町地区 地区計画
面積	約10.1ha
建築物等の制限の概要	
用途の制限	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
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。



凡例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域

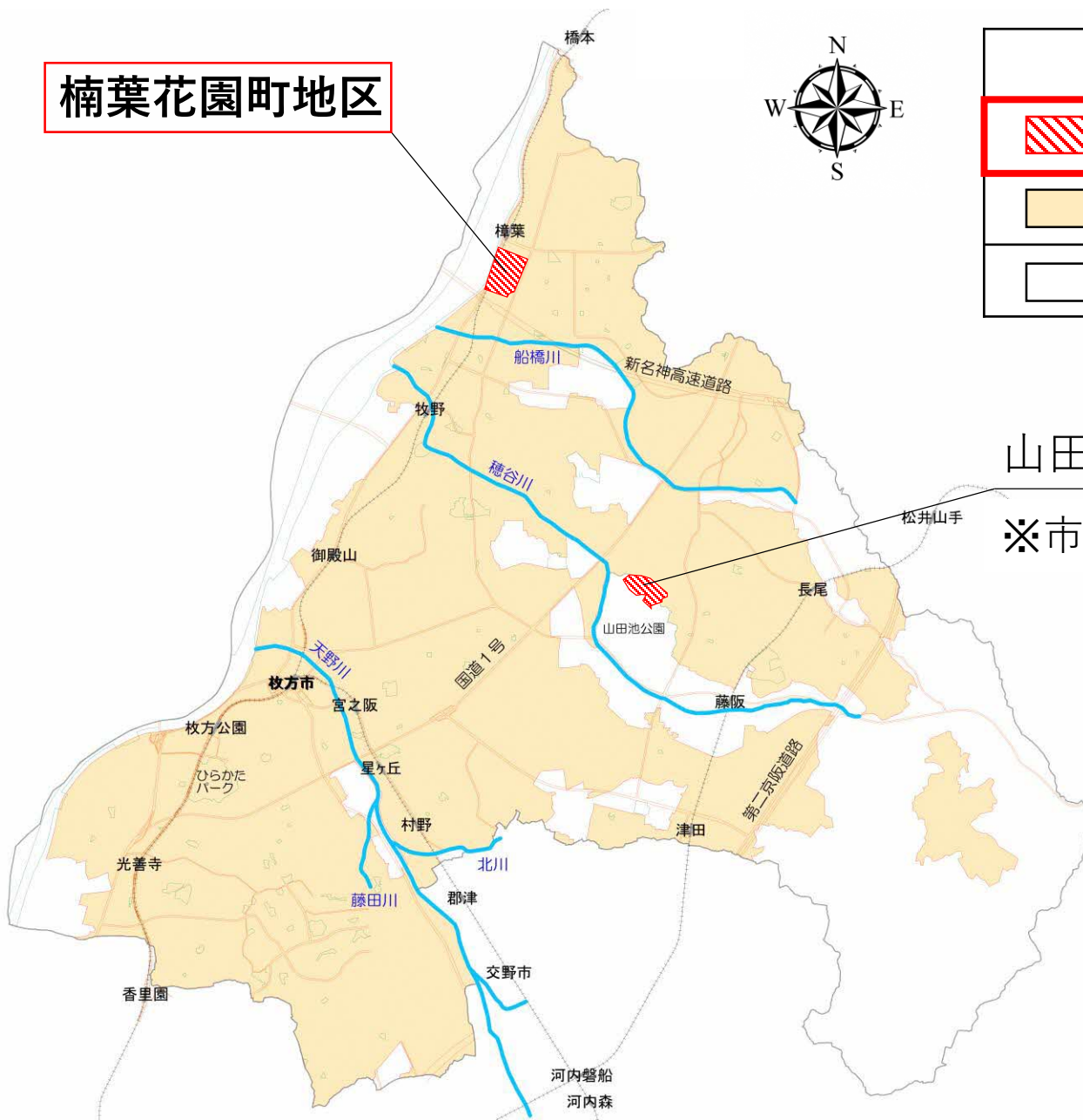
楠葉花園町地区



凡 例	
	用途地域等変更地区
	市街化区域
	市街化調整区域

山田池北町地区

※市街化区域編入の区域を含む

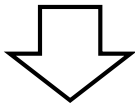


楠葉花園町地区

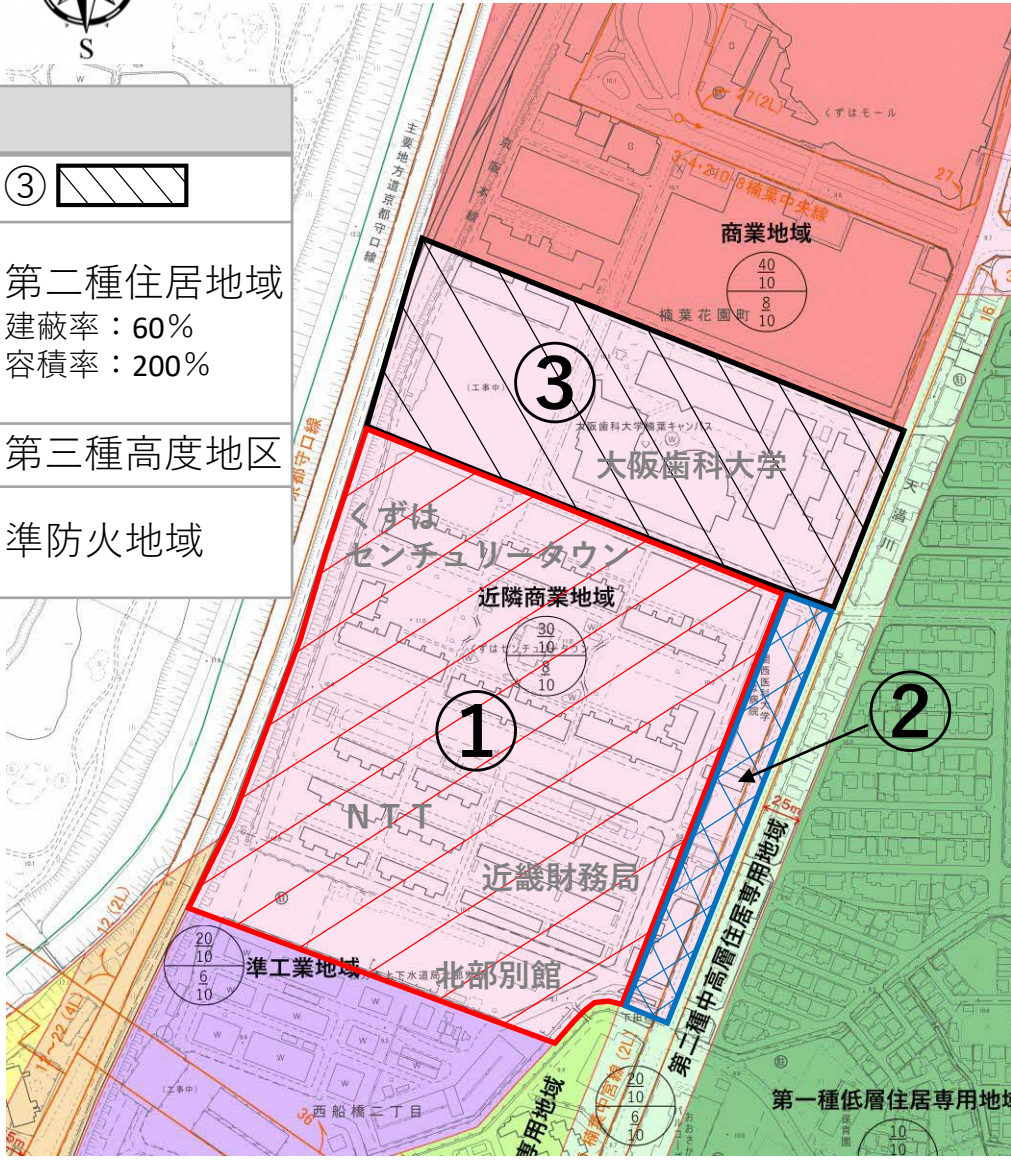
◇都市計画の変更



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



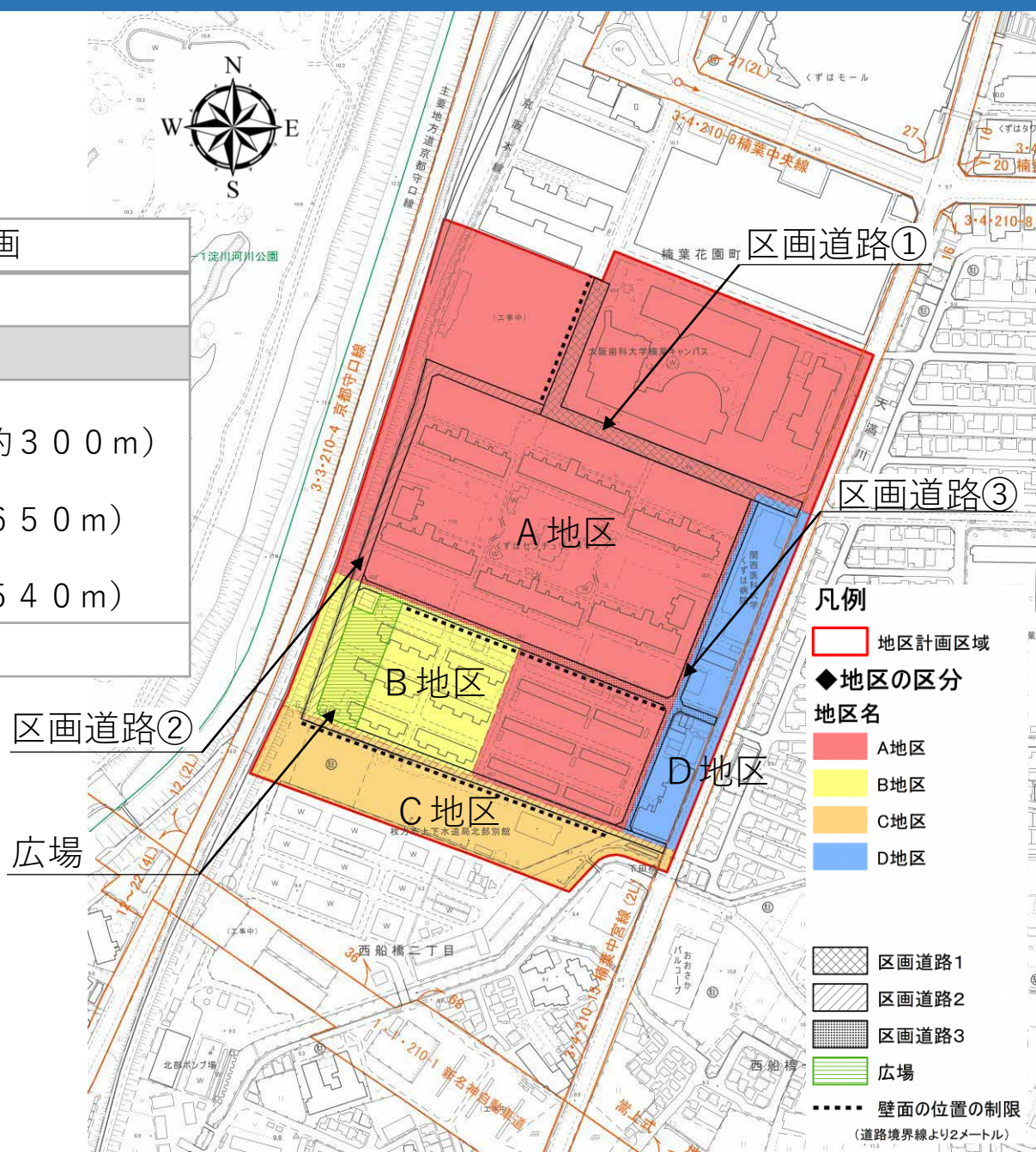
原 案	
区域	①～③すべて
用途地域	近隣商業地域 建蔽率：80％ 容積率：300％
高度地区	無指定
防火地域及び 準防火地域	準防火地域（変更なし）



楠葉花園町地区

◇地区計画の決定

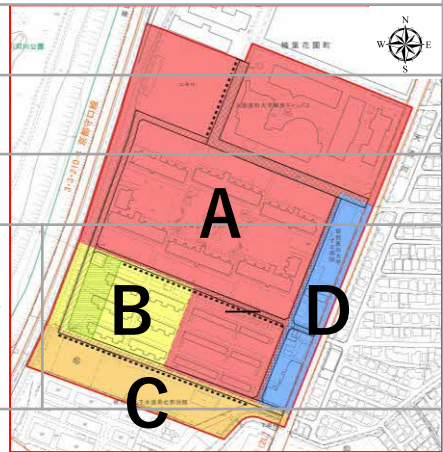
名称	楠葉花園町地区 地区計画
面積	約 14.4 ha
地区施設の概要	
道路	区画道路① (幅員約 12 m、延長約 300 m)
	区画道路② (幅員約 8 m、延長約 650 m)
	区画道路③ (幅員約 6 m、延長約 540 m)
広場	広場 (約 3000 m ²)



楠葉花園町地区

◇地区計画の決定

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、学校、病院、福祉施設、500㎡以内の店舗、付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。			



1. 都市計画制度について
2. 都市計画原案について
- 3. 今後の予定について**
4. 都市計画公聴会のお知らせ
5. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

市民説明会

令和6年（2024年） 11月10日（日）
11月13日（水）

枚方市 都市計画公聴会

令和6年（2024年） 12月15日（日）

大阪府 都市計画公聴会

令和7年（2025年） 1月21日（火）

- 関係機関協議
- 都市計画案の作成

令和7年（2025年） 4月頃

都市計画案の縦覧・意見書の提出

7～8月頃

枚方市都市計画審議会

大阪府都市計画審議会

10月頃

都市計画の決定及び変更の告示

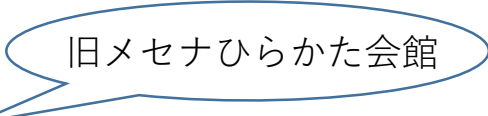
1. 都市計画制度について
2. 都市計画原案について
3. 今後の予定について
- 4. 都市計画公聴会のお知らせ**
5. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ

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。

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 高度地区の変更
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6年12月15日（日）午前10時から  旧メセナひらかた会館
- 場 所 : 総合文化芸術センター別館 6 階大会議室 枚方市新町二丁目1-5
- 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6年11月14日（木）から同月28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
※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。

都市計画公聴会（大阪府案件）

- 案 件 : 東部大阪都市計画 区域マスタープランの変更
(区域の整備、開発及び保全の方針)
東部大阪都市計画 区域区分の変更
- 日 時 : **令和7年1月21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、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大阪都市計画局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6年12月9日（月）から同月23日（月）※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. 都市計画制度について
2. 都市計画原案について
3. 今後の予定について
4. 都市計画公聴会のお知らせ
5. **地区計画の原案の縦覧のお知らせ**

都市計画手続きの流れ

都市計画の原案の作成・市民説明会

地区計画の原案
縦覧・意見書の提出

都市計画公聴会

公述の申出

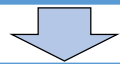
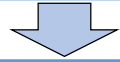
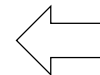
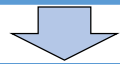
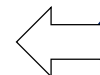
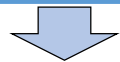
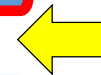
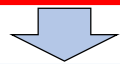
都市計画の案の作成

都市計画の案の縦覧

意見書の提出

都市計画審議会

都市計画の決定（変更）の告示



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 山田池北町地区 地区計画の決定
東部大阪都市計画 楠葉花園町地区 地区計画の決定

縦 覧 期 間 : **令和6年11月14日（木）から同月28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6年11月14日（木）から12月5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