

案件

## 村野駅西地区地区計画及び茄子作地区地区計画の決定について

都市計画課

### 1. 政策等の背景・目的及び効果

村野駅西地区及び茄子作地区において、地権者等が主体となって土地区画整理事業の実現に向けて準備組合が設立されており、地域のまちづくりの機運が高まっていることから、本市では、大阪府とともに関連する都市計画手続きに取り組んでいるところです。

両地区の市街化区域への編入及び土地区画整理事業の施行にあわせて、本市で定める地区計画等の都市計画案については、本年7月の枚方市都市計画審議会に付議し、また、大阪府が定める両地区の市街化区域への編入に係る都市計画案については、8月の大阪府都市計画審議会において大阪府が付議し、それぞれ承認を得たところです。

今回、地区計画で定める内容を実現するため、建築物の制限に関する条例を定めるにあたり、地区計画の内容及び今後の予定について報告するものです。

## 2. 内容

地区計画の名称

- 「東部大阪都市計画村野駅西地区地区計画」・・・別紙1「村野駅西地区地区計画の概要」参照  
「東部大阪都市計画茄子作地区地区計画」・・・別紙2「茄子作地区地区計画の概要」参照

## 3. 実施時期等

- 令和5(2023)年12月 市民説明会の開催  
「枚方市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく都市計画原案の縦覧
- 令和6(2024)年4月  
～5月 都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧  
7月 枚方市都市計画審議会に付議  
8月 建設環境委員協議会に報告  
9月 定例月議会に「建築物の制限に関する条例案」を提出  
都市計画の決定の告示

## 4. 総合計画等における根拠・位置付け

- ①総合計画 基本目標 安全で、利便性の高いまち  
施策目標5 快適で暮らしやすい環境を備えたまち  
施策目標21 地域産業が活発に展開されるまち



## ②枚方市都市計画マスタープラン

### 第3章 地域別構想 5. 中南部地域 3地域の都市づくりの方針

- ・星ヶ丘駅周辺、村野駅周辺の生活利便の向上を図る拠点の形成
- ・鉄道駅周辺における多様な都市機能と調和した良好な居住環境の形成と都市居住の促進

### 第3章 地域別構想 4. 南部地域 3地域の都市づくりの方針

- ・茄子作南地区等における土地区画整理事業による広域交通網を利用した地域産業の活性化
- ・国道1号、第二京阪道路沿道地域における産業の集積
- ・第二京阪道路沿道地域のまちづくり

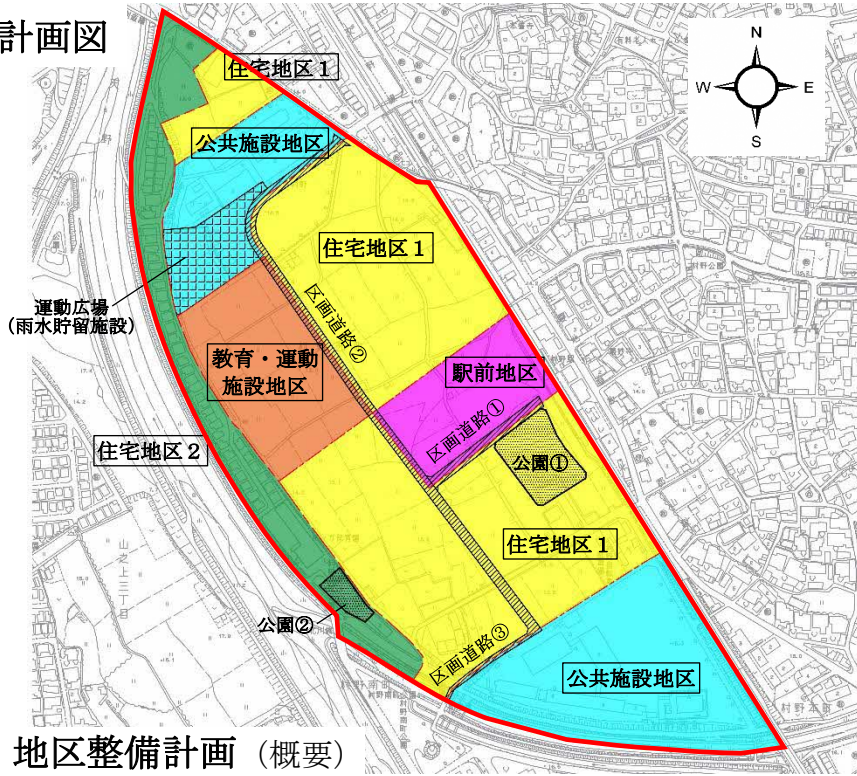
## 5. 関係法令・条例等

都市計画法、建築基準法、枚方市地区計画等の案の作成手続に関する条例

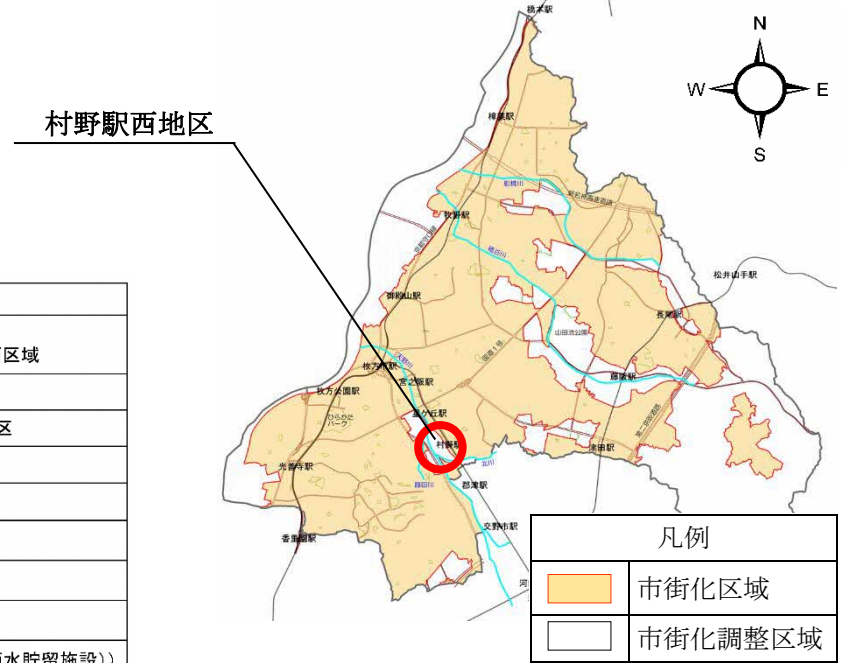
# 村野駅西地区地区計画の概要

別紙 1

計画図



位置図



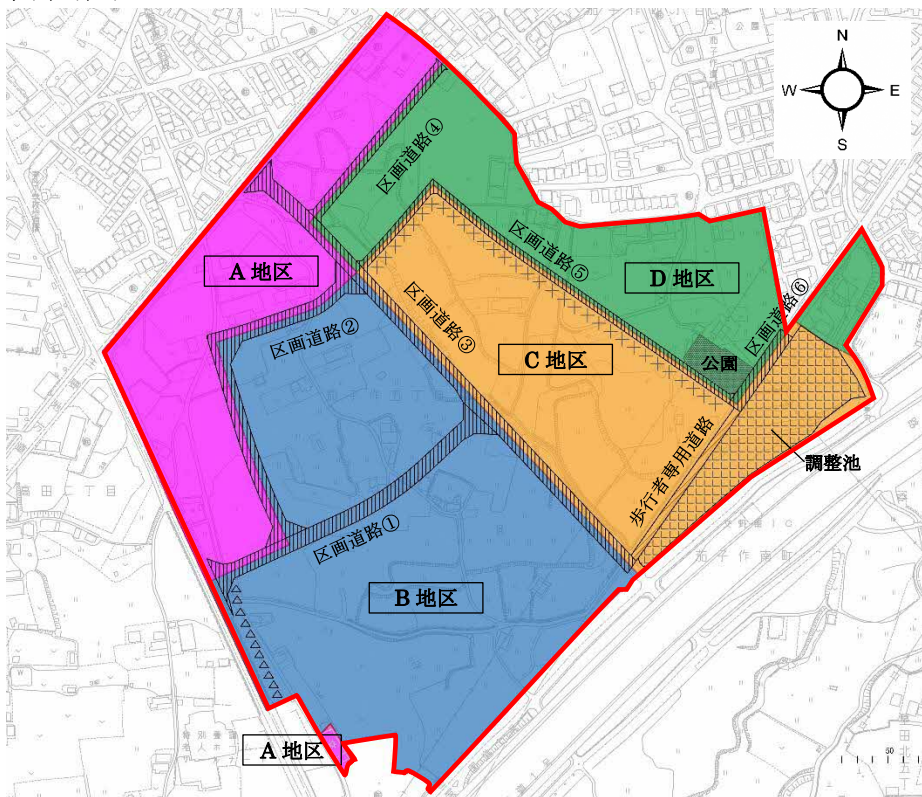
地区整備計画 (概要)

位置及び面積	村野西町、星丘一丁目 地内 約 19.9ha				
建築物等の制限の概要					
地区の区分	駅前地区 (約 1.4ha)	教育・運動施設地区 (約 2.0ha)	住宅地区 1 (約 9.3ha)	住宅地区 2 (約 2.3ha)	公共施設地区 (約 4.9ha)
建築物等の用途の制限※	戸建て住宅、長屋、兼用住宅、神社、公衆浴場、工場、スポーツ施設、自動車教習所、畜舎等を規制	大学、スポーツ施設等のみ建築可能	工場、スポーツ施設、ホテル、神社、公衆浴場、自動車教習所、畜舎、1500㎡を超える店舗等を規制	工場、ホテル、神社、公衆浴場、自動車教習所、畜舎、1500㎡を超える店舗等を規制	工場、ホテル、神社、公衆浴場、自動車教習所、畜舎、1500㎡を超える店舗等を規制
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡		120㎡		500㎡
建築物等の高さの最高限度	12m				
建築物の緑化率の最低限度	10分の2		10分の1	10分の0.5	10分の2.5
壁面の位置の制限	道路境界線までの距離は2m以上		道路境界線の距離1m以上		
その他	建築物の居室の床面の高さの最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限				

※条例案の提出の際、建築物等の用途の制限は、建築基準法に基づく条項で記載する。

# 茄子作地区地区計画の概要

## 計画図



凡例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区計画区域 及び地区整備計画区域
<span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	A地区
<span style="background-color: blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	B地区
<span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	C地区
<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	D地区
<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区施設(道路)
<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区施設(歩行者専用道路)
<span style="background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区施設(調整池)
<span style="background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 8px 8px; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区施設(公園)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-top: 1px dashed black;"></span>	壁面の位置の制限(2m)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-top: 1px dashed black;"></span>	壁面の位置の制限(4m)

## 位置図



凡例	
<span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	市街化区域
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	市街化調整区域

## 地区整備計画 (概要)

位置及び面積	茄子作三丁目、四丁目、五丁目及び茄子作南町 地内 約 21.1ha			
建築物等の制限の概要				
地区の区分	A地区 (約 4.1ha)	B地区 (約 8.2ha)	C地区 (約 5.0ha)	D地区 (約 3.8ha)
建築物等の用途の制限 <sup>※</sup>	ホテル、キャバレー、学校、病院、住宅、共同住宅、ぱちんこ屋、自動車車庫等を規制	住宅、共同住宅、ぱちんこ屋、老人ホーム、店舗、図書館、スポーツ施設等を規制	ホテル、キャバレー、学校、病院、住宅、共同住宅、ぱちんこ屋等を規制	住宅、共同住宅、学校、老人ホーム、診療所、150㎡以内の店舗等のみ建築可能
建築物の敷地面積の最低限度		10,000㎡	1,500㎡	120㎡
建築物等の高さの最高限度				12m
建築物の緑化率の最低限度	10分の2	10分の2.6	10分の2.4	10分の0.5
その他	壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限			

※条例案の提出の際、建築物等の用途の制限は、建築基準法に基づく条項で記載する。