

平成26年度第3回  
茨木市都市計画審議会

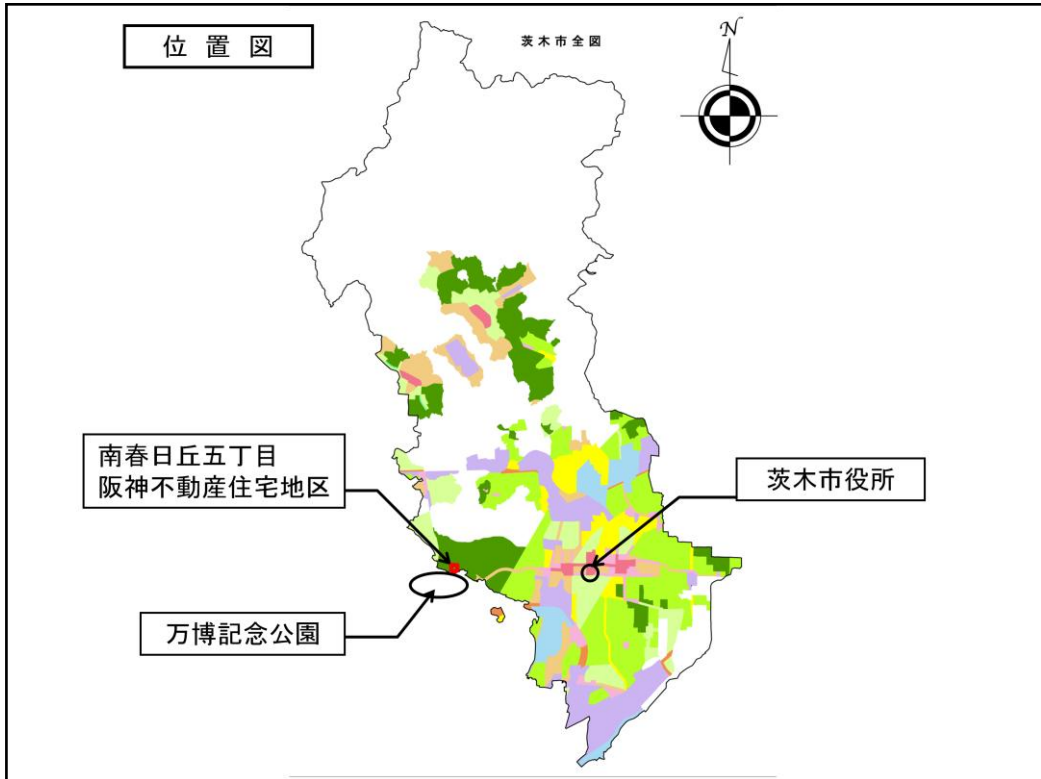
平成27年1月29日

## 議第87号

北部大阪都市計画地区計画の決定について  
(南春日丘五丁目阪神不動産住宅地区)

それでは、議第87号「北部大阪都市計画地区計画の決定」につきまして、ご説明いたします。

お手元の議案書1ページから、並びに前方のスクリーンを用いてご説明いたします。



スクリーンをご覧ください。

当該地区は、茨木市役所より西に約2km、万博記念公園北側に位置しております。



続いて、議案書の2ページ(地区計画の方針)を合わせてご覧ください。  
地区計画の区域は、スクリーンの赤色で囲んだ区域となっております。  
当地区は、昭和50年代後半に阪神不動産住宅株式会社によって開発された区域  
であり、周辺は低層住宅が立ち並ぶ閑静な住宅街であります。

用途地域は建ぺい率50%、容積率100%、最高高さ10mの第一種低層住居  
専用地域、第一種高度地区に指定されております。  
また、当地区開発当初より、建築協定により街並みの保全に努めてこられて  
ましたが、建築協定の期間満了に伴い、今後は地区計画において良好な街並  
みを維持保全しようとするものです。

## ●地区整備計画で定める内容(案)

### 2. 地区整備計画

地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 建築基準法施行令130条3に掲げる兼用住宅 (3) 診療所 (4) 前3号に附属する自動車車庫
	建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル
	建築物の高さの最高限度	9メートル、ただし軒高は7メートルとする。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は1.0メートルとする。ただし、建築基準法施行令第135条の21に掲げるもの又は自動車車庫についてはこの限りでない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	隣地境界に接する擁壁の天端のはね出し及び直積みによる積み増し等の構造物をつくってはならない。
垣又はさくの構造の制限	道路に面するかき又は柵は、生け垣、ネットフェンス等開放性の高いものとする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 高さ0.6メートル以下のもの (2) 門 (3) 門の袖で、その長さが4.0メートル以下のもの	

「地区計画及び地区整備計画の区域の配置は計画図表示のとおり

次に議案書の3ページ(地区整備計画)及び6ページ(建築協定との比較)をご覧ください。地区整備計画については、概ね建築協定を引き継いだ内容としております。

はじめに、建築物等の用途の制限については、建築協定では1区画1戸建ての個人専用住宅としておりましたが、今回地区計画については、一戸建て住宅及び付属の自動車車庫の他、一戸建て住宅のうち建築基準法施行令130条3に掲げる兼用住宅と診療所を認める計画としております。

次に建築物の敷地面積の最低限度として、建築協定では分譲時の区画の分割を禁止しておりましたが、地区計画においては最低敷地面積を150㎡としております。この最低敷地面積の設定にあたっては、現状の地区内での敷地面積を調査し、一敷地を分割することが出来ない面積としております。

次に建築物等の高さの最高限度又は最低限度については、軒高さ7m、最高高さ9mとしております。

次に壁面の位置の制限については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの敷地境界線までの距離の最低限度は1.0mとするとし、建築基準法施行令135条の21の規定又は、自動車車庫についてはこの限りではありません。

建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限については、「隣地境界の擁壁の天端のはねだし及び直積みによる積み増し等の構造物をつくってはならない。」としております。

最後に垣又はさくの構造の制限については、地区計画ではネットフェンス等の開放性の高いものとしております。

なお、当地区計画の決定につきましては、「茨木市地区計画等の作成手続きに関する条例」第2条に基づき、地区計画の原案を9月3日より2週間縦覧し、縦覧後1週間を経過する日まで意見書の提出期間としておりましたが、意見書の提出はございませんでした。引き続き、10月15日より2週間都市計画法第17条の規定により、案の縦覧を行いました。同様に意見書の提出はございませんでした。

説明は以上です。ご審議賜りますようお願いいたします。

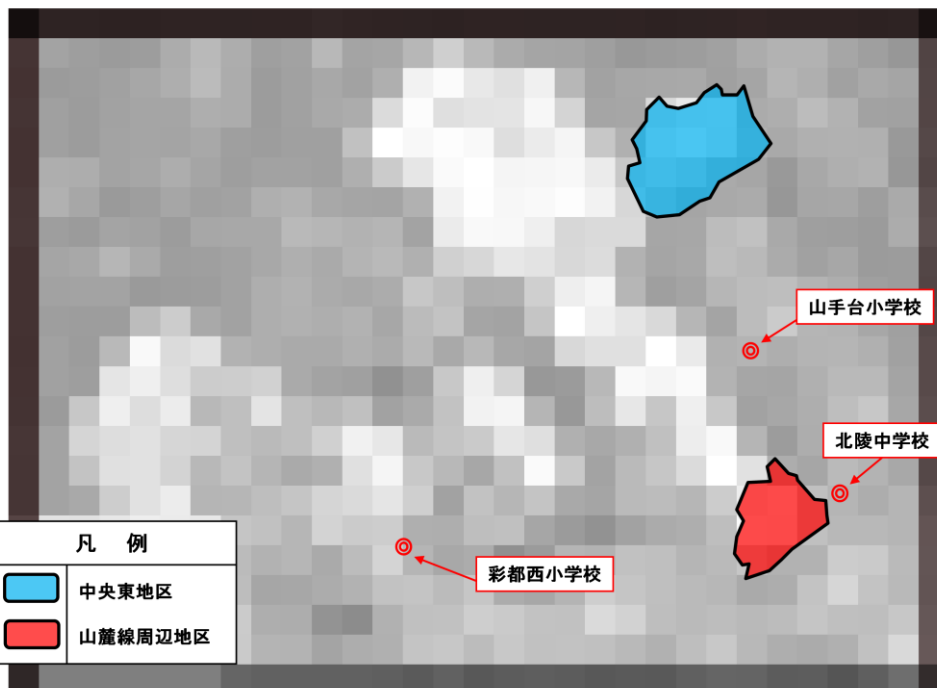
- 議第88号  
北部大阪都市計画用途地域の変更について
- 議第89号  
北部大阪都市計画高度地区の変更について
- 議第90号  
北部大阪都市計画防火地域  
及び準防火地域の変更について
- 議第91号  
北部大阪都市計画地区計画の変更について  
(彩都地区計画)
- 議第92号  
北部大阪都市計画公園の変更について  
(国文都市1号公園、春日公園、三島公園、沢良宜公園)

それでは、彩都東部地区の都市計画変更としまして、議第88号「北部大阪都市計画用途地域の変更」から議題91号「北部大阪都市計画地区計画の変更」及び議第92号「北部大阪都市計画公園の変更」につきまして、まとめてご説明いたします。

なお、都市計画公園の変更につきましては彩都の変更に係る公園以外の計画変更も含まれますが、一部密接に係るものもございますので、一括して説明し、審議いただきたくお願い致します。

お手元の議案書7ページから、並びに前方のスクリーンを用いてご説明いたします。

## ■ 彩都東部地区の都市計画変更の対象地区



7

スクリーンをご覧ください。

これは、彩都全域の位置図になります。

画面左側の区画より、西部地区、中部地区、東部地区、となっております。

なお、「彩都西小学校」、「北陵中学校」、「山手台小学校」です。

今回、都市計画変更を行う対象地区についてですが、画面右側の東部地区のうち青色部分の中央東地区、赤色部分の山麓線周辺地区の2地区が対象となっております。

## ■ 彩都東部地区の経過

- 平成4年 当初都市計画決定
- 平成6年 住宅・都市整備公団(現在の都市再生機構)施行による土地区画整理事業認可
- 平成20年 事業再評価  
都市再生機構が施行主体となって事業実施することは困難
- 平成24年 東部地区検討会を設置し、東部地区の今後のまちづくりの方向性を検討
- 平成25年 「彩都東部地区検討会とりまとめ」を策定し、その後、「彩都東部地区の今後のまちづくり方針を策定」

8

次に、彩都東部地区の経過であります、

彩都地区全体は、平成4年に都市計画決定を行い、これまで西部地区、中部地区と事業を進めており、西部地区は換地処分を終え、中部地区については平成28年春の完了に向け事業を進めております。

平成6年に住宅・都市整備公団(現都市再生機構)施行による土地区画整理事業の認可が行われ、西部地区から事業が進められてまいりましたが、平成20年に事業の再評価により特に東部地区については、都市再生機構が施行主体となって事業実施することは困難となりました。そのため、平成24年には、府、都市再生機構、関係大規模土地所有者と本市で、東部地区検討会を設置し、東部地区のまちづくりの方向性を検討してまいりました。

そして、平成25年6月には、東部地区検討会でこれまでの活動のとりまとめを策定し、同年10月に「彩都東部地区の今後のまちづくり方針」を策定したところで

。

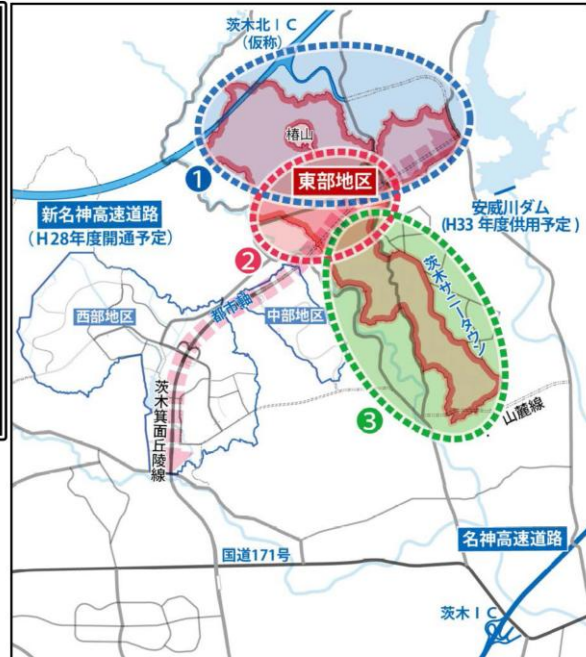


## ■ 彩都東部地区の土地利用の方向性

① 新名神や安威川ダム等を活かしたゾーン

② 地区全体の賑わいや交流を生み出すゾーン

③ 南玄関として周辺既存施設等と連携するゾーン



9

彩都東部地区の土地利用の方向性についてご説明いたします。

土地利用の方向性については、

「彩都東部地区の今後のまちづくり方針」において、図のような3つの区域にわけ土地利用の方向性を示しております。

一つ目として、物流・産業や集客・観光の拠点、自然環境を活用した住宅・施設などを誘導する、「新名神や安威川ダム等を活かしたゾーン」。

二つ目として、地区中央部に、賑わいを生み出す施設、住宅などを誘導する、「地区全体の賑わいや交流を生み出すゾーン」。

三つ目として、名神茨木ICや国道171号との近接性を活かした物流拠点、大学・グランドとの連携施設、周辺環境との調和・連携に配慮した施設・住宅などを誘導する「南玄関として周辺既存施設等と連携するゾーン」

以上、3つの区域にわけ、土地利用の方向性を示しております。

## ■ 先行エリアのまちづくり方針



### • 中央東地区

方向性：新名神や安威川ダム等を活かしたゾーン

○物流・産業や集客・観光の拠点、自然環境を活用した住宅・施設など

### • 山麓線周辺地区

方向性：南玄関として周辺既存施設等と連携するゾーン

○名神茨木ICや国道171号との近接性を活かした物流拠点、大学・グラウンドとの連携施設、周辺環境との調和・連携に配慮した施設・住宅など

10

この「彩都東部地区の今後のまちづくり方針」で、今回都市計画変更を行う2地区は、先行して整備を行うエリアと位置付けられています。

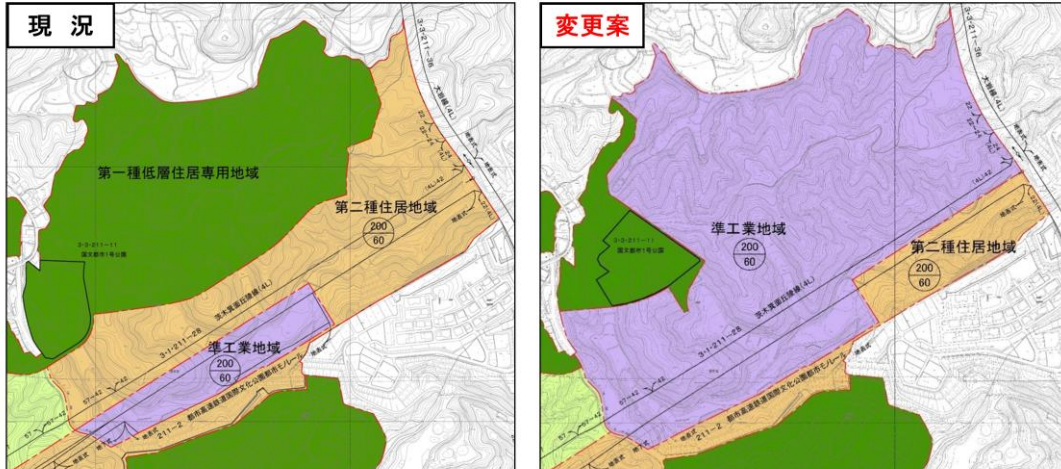
各地区のまちづくり方針ですが、

中央東地区につきましては、土地利用の方向性として『新名神高速道路や安威川ダム等を活かしたゾーン』の一部であり、物流・産業や集客・観光の拠点、また自然環境を活用した住宅・施設などの土地利用を行う方針です。

山麓線周辺地区につきましては、土地利用の方向性として彩都東部地区の『南玄関として周辺既存施設等と連携するゾーン』の一部であり、名神高速道路茨木インターチェンジや国道171号との近接性を活かした物流拠点、大学・グラウンドとの連携施設、また周辺環境との調和・連携に配慮した施設や住宅などの土地利用を行うこととしております。

このまちづくり方針を踏まえ、都市計画の変更案について、ご説明をさせていただきます。変更内容としましては、「用途地域」・「高度地区」・「準防火地域」・「地区計画」・「都市計画公園」の変更を予定しております。

## ■用途地域の変更(案)(中央東地区)



地区	面積(ha)	変更内容
中央東地区	47.1ha	第一種低層住居専用地域 23.7 (ha) ⇒ 3.9 (ha) 第二種住居地域 19.1 (ha) ⇒ 6.1 (ha) 準工業地域 4.3 (ha) ⇒ 37.1 (ha)

11

まず、用途地域の変更案について説明いたします。議案書の10ページをご覧ください。

画面左が現況で、右が変更案になります。

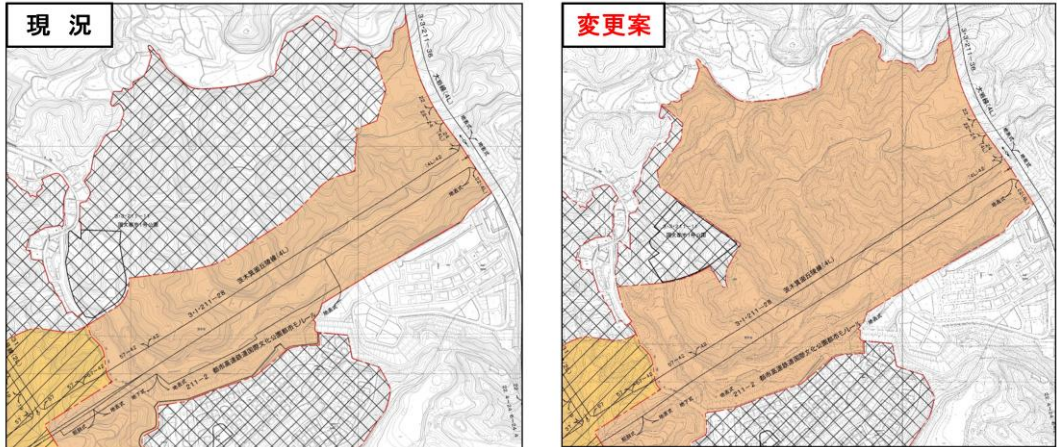
中央東地区においては、まちづくり方針により、

- ①開発、生産及び大規模業務施設等による物流機能の導入を想定した産業誘致ゾーンとして、薄紫色の準工業地域を37.1haとし、
- ②周辺環境に配慮した「既成市街地との調和ゾーン」として、肌色の第二種住居地域を6.1ha
- ③既存集落に配慮した「既成市街地との調和ゾーン」として、濃い緑色の第一種低層住居専用地域を3.9haにそれぞれ変更を行いたいと考えています。

なお、

第一種低層住居専用地域の建ぺい率は50%、容積率は100% また、第二種住居地域及び準工業地域は、建ぺい率が60%、容積率は200%とすることとしております。

## ■高度地区の変更(案)(中央東地区)



地区	面積(ha)	変更内容
中央東地区	47.1ha	第一種高度地区 23.7 (ha) ⇒ 3.9 (ha) 第五種高度地区 23.4 (ha) ⇒ 43.2 (ha)

12

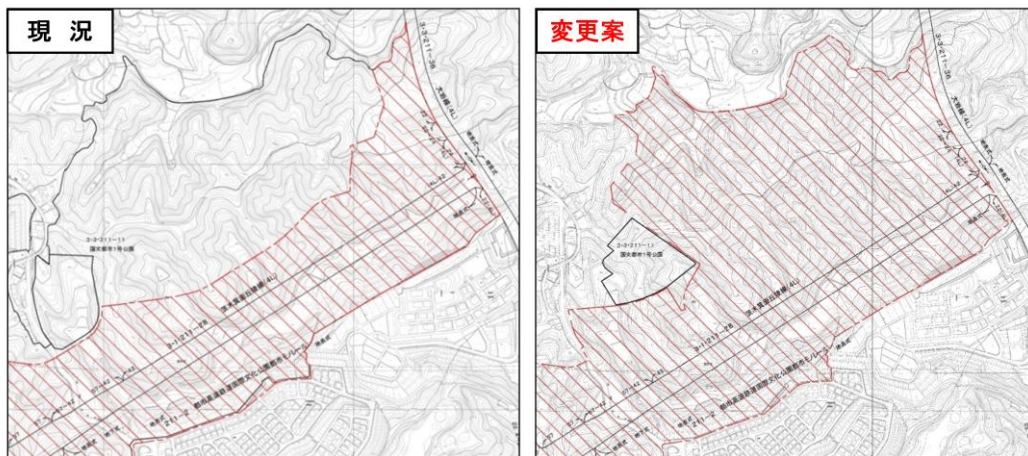
つぎに高度地区の変更案について説明いたします。議案書の20ページをご覧ください。

画面左が現況で、右が変更案になります。

第一種低層住居専用地域から、準工業地域への用途地域変更に伴い、建築物の最高高さ10mの第一種高度地区から同じく22mの第五種高度地区への変更を予定しております。

なお、本地区の高度地区面積は、格子柄の第一種高度地区が23.7haから3.9ha、肌色の第五種高度地区が23.4haから43.2haになります。

## ■防火地域及び準防火地域の変更(案)(中央東地区)



地区	面積(ha)	変更内容
中央東地区	47.1ha	指定なし 23.7 (ha) ⇒ 3.9 (ha) 準防火地域 23.4 (ha) ⇒ 43.2 (ha)

13

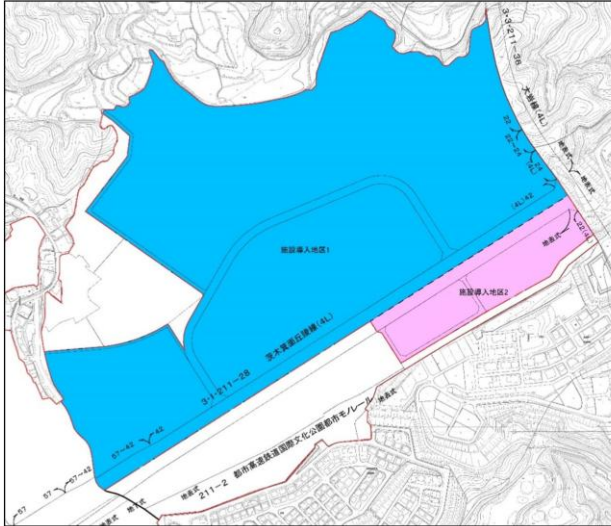
続きまして、防火地域及び準防火地域の変更案についてご説明いたします。議案書の28ページをご覧ください。

画面左が現況で、右が変更案になります。

本市では、市街化区域のうち建ぺい率が60%以上の区域について準防火地域の指定を行っております。

現状は、第一種低層住居専用地域として、建ぺい率50%のため準防火地域として指定していませんでしたが、用途地域の変更に合わせて建ぺい率を60%とすることから都市の不燃化を促進するため、新たに準防火地域として指定する予定です。なお、これに伴い本地区の準防火地域の面積は、23.4haから43.2haになる予定です。また、都市公園と緑地区域については、これまでどおり第一種低層住居専用地域とするため、準防火地域として指定はいたしません。

## ■ 地区計画の変更(案)(東部中央東地区)



地区	面積(ha)	地区整備計画	変更内容
東部中央東地区	36.7ha	施設導入地区1 施設導入地区2	— (ha) ⇒ 33.2 (ha) — (ha) ⇒ 3.5 (ha)

14

続きまして、地区計画の変更でございます。議案書の41ページをご覧ください。

現在、『彩都地区計画』を定めていますが、東部地区については、これまで地区整備計画は定めていなかったため、

中央東地区については、東部中央東地区とし土地利用方針を踏まえて定める予定です。

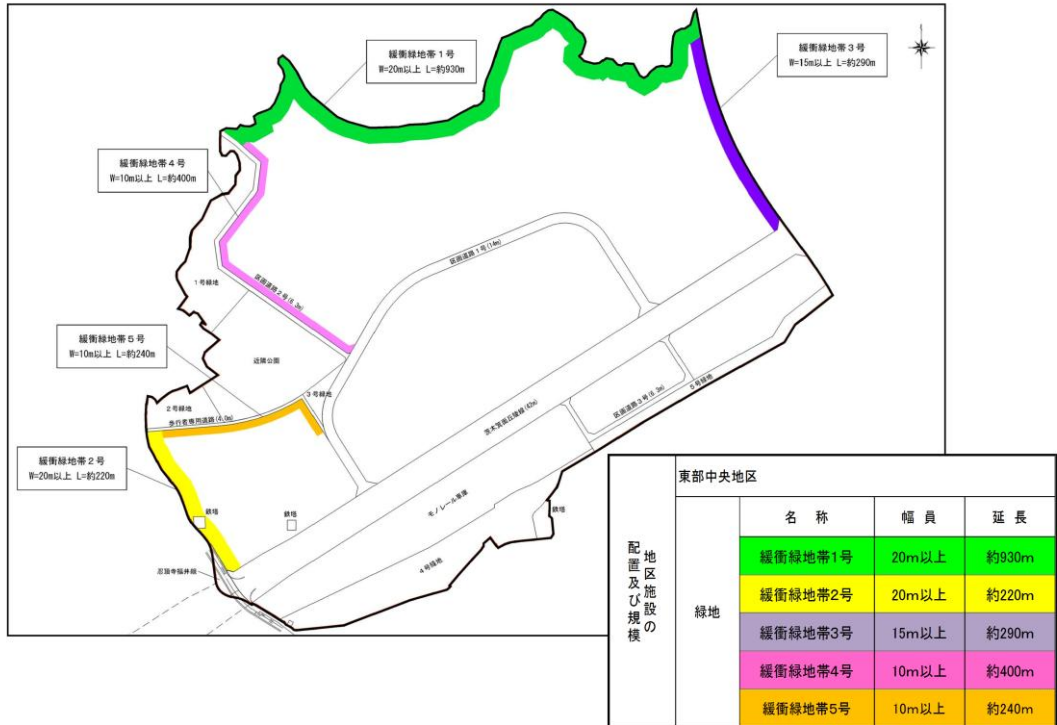
まず、青色に着色している部分は主に物流系・生産系の施設の立地を想定しており、施設導入地区1とし、面積は33.2haになります。

次に、薄い赤色に着色している部分は地区の魅力を高める多様な都市サービス施設の立地を想定しており、施設導入地区2とし、面積は3.5haになります。

施設導入地区1及び2について、建築物等の用途の制限や建築物の敷地面積の最低限度等については、お手元の配布資料も併せてご覧ください。

なお、近隣公園及びその周辺の緑地、モノレールに関する都市計画を定めている区域は、今回、地区整備計画を定める区域には含めないことといたしました。

## ■ 地区整備計画で定める地区施設(案) (東部中央東地区)



まず、地区整備計画で定める地区施設案の配置及び規模についてご説明いたします。議案書の38ページ及び47ページをご覧ください。

お手元の配布資料も併せてご覧ください。

地区施設といたしまして、周辺環境に配慮した緩衝緑地帯を配置する予定です。

施設の規模としましては、

緑色でお示しております、緩衝緑地帯1号は最低幅員として20m以上確保し、延長を約930m

黄色でお示しております、緩衝緑地帯2号は最低幅員として20m以上確保し、延長を約220m

紫色でお示しております、緩衝緑地帯3号は最低幅員として15m以上確保し、延長を約290m

ピンクでお示しております、緩衝緑地帯4号は最低幅員として10m以上確保し、延長を約400m

オレンジでお示しております、緩衝緑地帯5号は最低幅員として10m以上確保し、延長を約240m

としております。

## ■地区整備計画で定める内容(案)(東部中央東地区) 1

地区の細区分	細区分の名称	施設導入地区	
	細々区分の名称 面積	施設導入地区1 約33.2ha	施設導入地区2 約3.5ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	

次に、地区整備計画で定める建築物等に関する事項ですが、議案書の41ページをご覧ください。

建築用途等の制限に関する内容については、都市計画道路茨木箕面丘陵線より北側エリアである「施設導入地区1」では

このように(1)～(16)に掲げる建築物の建築の制限をしております。

(1)として一戸建て住宅や共同住宅等の住宅施設、(2)としてマージャンパチンコ屋等の風俗施設、(3)として自動車教習所、(4)として大学等を除く学校施設、(5)として神社等、(6)として老人ホーム等の福祉施設、(7)として公衆浴場、(8)として診療所、(9)として自動車車庫、(10)としてボーリング場やスケート場、(11)としてホテルや旅館、(12)としてカラオケボックス等、(13)として劇場や映画館、(14)としてキャバレー等、(15)として卸売市場や火葬場、ごみ焼却場等の施設、(16)としてコンクリートプラント等

以上の建築物等については建築できないという制限を設けたいと考えております。

また、都市計画道路茨木箕面丘陵線より南側エリアである「施設導入地区2」では、

(1)として、「施設導入地区1の(1)」と同様の制限のうち、寄宿舍については、建築可能としております。

(2)として、マージャン、パチンコ屋等の風俗施設

(3)として、自動車教習所

以上の建築物等については建築できないという制限を設けたいと考えております。



## ■ 地区整備計画で定める内容案(東部中央東地区)2

地区の 細区分	細区分の 名称	施設導入地区	
	細々区分 の名称	施設導入地区1	施設導入地区2
地区 整備 計画 に 関 する 事 項	建築物の 敷地面積 の最低 限度	1,000㎡	
	壁面の位 置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、幅員14m以上の道路に面するところについては3m以上、その他については1m以上とする。	
	かき又は 柵の構造 の制限	1 道路に面するかき又は柵は、生垣、ネットフェンス等、開放性のあるものとする。 2 歩道のない区画道路に面して土留め擁壁もしくは石積みを設置する場合は、道路境界から0.5m以上植栽可能な空地を設けるものとする。	
	形態又は 意匠の制 限	屋外に設置する広告物は、一点30㎡以下で、かつ同一壁面面積の10分の1以下とする。	

17

また、建築物の敷地面積の最低面積については、両地区とも1000㎡とし、

壁面の位置の制限については、

建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、幅員14m以上の道路に面するところについては3m以上、その他については1m以上としています。

かき又は柵の構造の制限については、

1として、道路に面するかき又は柵は、生垣、ネットフェンス等の開放性のあるものとする。

2として、歩道のない区画道路に面して土留め擁壁もしくは石積みを設置する場合は、道路境界から0.5m以上植栽可能な空地を設けるもの。

としております。

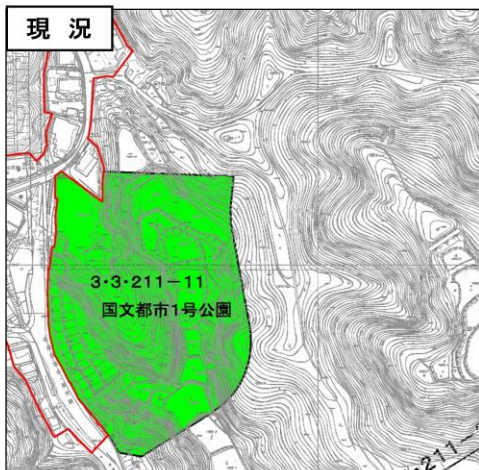
形態又は意匠の制限については、

屋外に設置する広告物は、一点30㎡以下で、かつ同一壁面面積の10分の1以下

。

としたいと考えております。

## ■都市計画公園の変更(案)(東部中央東地区)



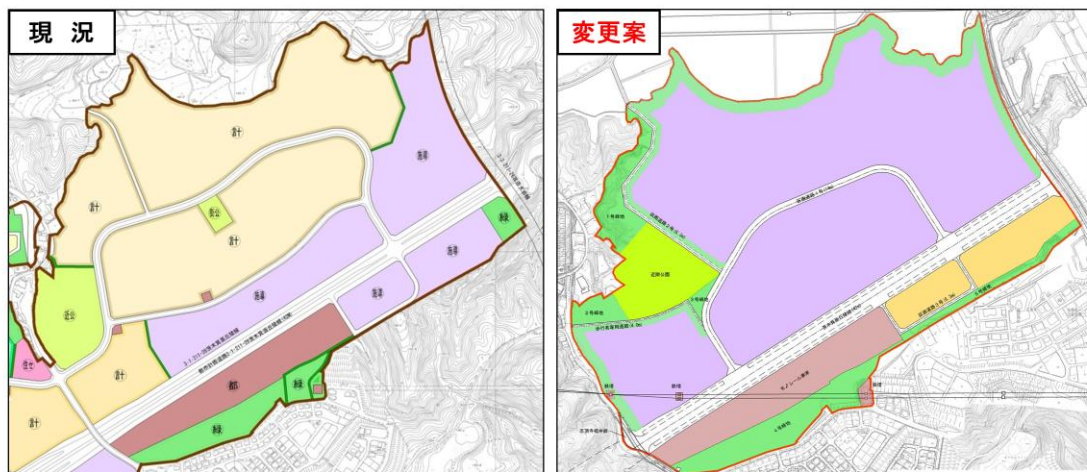
地区	面積(ha)	変更内容
中央東地区	2.0 ha	位置及び形状(区域)の変更

18

土地利用計画の見直しにより、3・3・211－11 国文都市1号公園の位置区域の変更いたします。

詳細については議第92号の中で再度説明させていただきます。

## ■土地利用計画図の変更(東部中央東地区)



19

以上の用途地域・高度地区・準防火地域・地区計画・都市計画公園の変更と合わせて、住居系の土地利用から右側の変更案のようになります。

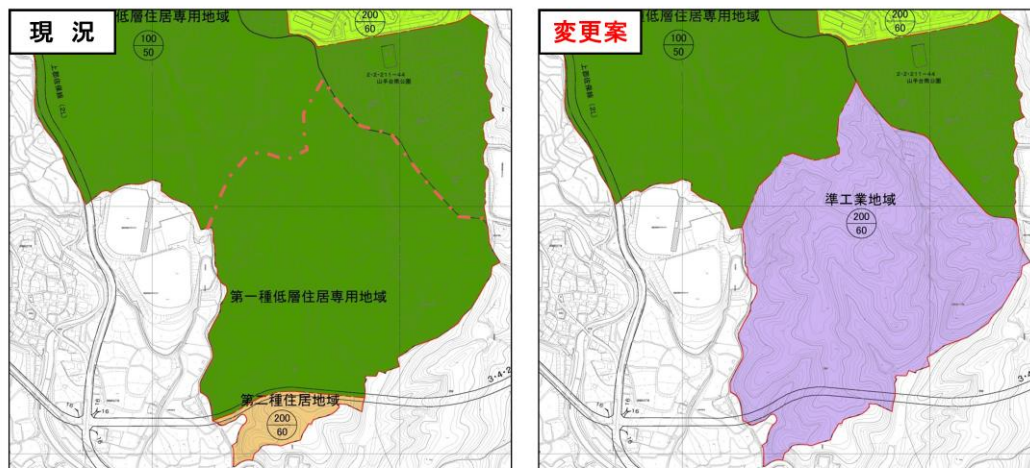
変更案の薄い紫色で着色しているところが、施設導入地区1であり、物流や産業系の立地を想定しております。薄いオレンジ色で着色している箇所が、施設導入地区2としており、地区の魅力を高める多様な都市サービス施設の立地を想定しています。

緑色で着色している箇所は、緩衝緑地帯や公共緑地、公園であります。

変更内容としては、区画道路を地区内環状道路にし、都市計画道路茨木箕面丘陵線からの出入りに限定しており、地区の周辺には、公共緑地や地区計画で定める緩衝緑地帯を確保することによって、周辺地域に対して影響がなるべく少なくなるよう配慮しております。

なお、都市計画道路茨木箕面丘陵線とモノレールについての都市計画は変更は行いません。

## ■用途地域の変更(案)(山麓線周辺地区)



地区	面積(ha)	変更内容
山麓線周辺地区	25.0ha	第一種低層住居専用地域 23.1 (ha) ⇒ — (ha)
		第二種住居地域 1.9 (ha) ⇒ — (ha)
		準工業地域 — (ha) ⇒ 25.0 (ha)

20

続きまして、山麓線周辺地区の用途地域の変更について説明いたします。議案書の11ページをご覧ください。

画面左が現況で、右が変更案になります。

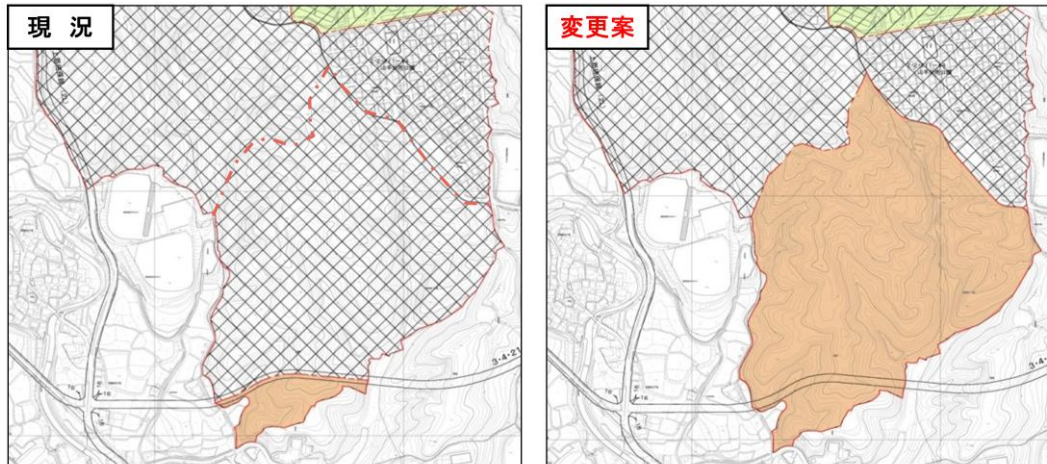
山麓線周辺地区のまちづくり方針により、

物流施設、生産加工、流通施設などの大規模施設が立地する事業用地ゾーン、周辺環境との調和に資する緑地ゾーンとして、薄紫色の準工業地域を25haに変更を行いたいと考えております。

なお、

建ぺい率は60%、容積率は200%とすることとしております。

## ■高度地区の変更(案)(山麓線周辺地区)



地区	面積(ha)	変更内容
山麓線周辺地区	25.0ha	第一種高度地区 23.1 (ha) ⇒ 0.0 (ha) 第五種高度地区 1.9 (ha) ⇒ 25.0 (ha)

21

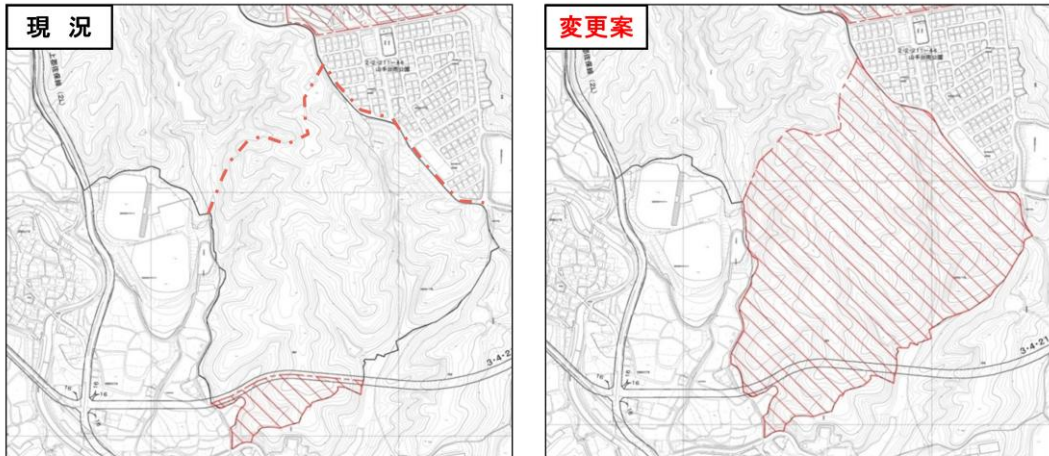
次に、高度地区の変更案について説明いたします。議案書の21ページをご覧ください。

画面左が現況で、右が変更案になります。

第一種低層住居専用地域から、準工業地域への用途地域変更に伴い、建築物の最高高さ10mの第一種高度地区から同じく22mの第五種高度地区への変更を行いたいと考えております。

なお、本地区の高度地区の面積は、第一種高度地区の23.1haを第五種高度地区に変更し、それに伴い第五種高度地区が1.9haから25.0haになります。

## ■準防火地域の変更(案)(山麓線周辺地区)



地区	面積(ha)	変更内容
山麓線周辺地区	25.0ha	指定なし 23.1 (ha) ⇒ 0.0 (ha) 準防火地域 1.9 (ha) ⇒ 25.0 (ha)

22

続きまして、準防火地域の変更案についてご説明いたします。議案書の29ページをご覧ください。

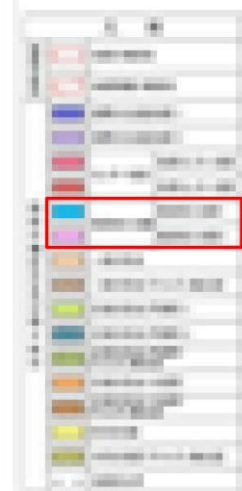
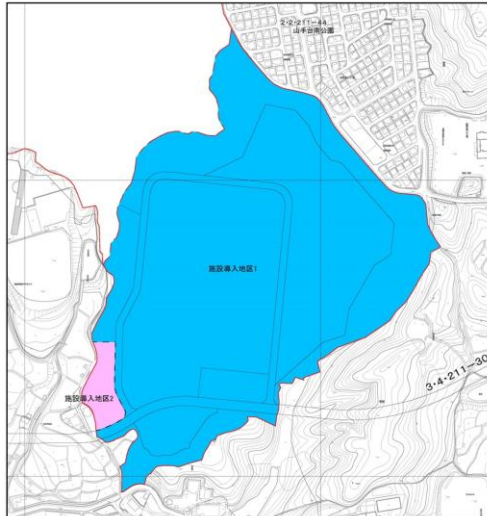
画面左が現況で、右が変更案になります。

本市では、市街化区域のうち建ぺい率が60%以上の区域について、準防火地域の指定を行っております。

現状は、第一種低層住居専用地域として、建ぺい率50%のため、準防火地域に指定していませんでしたが、用途地域の変更に合わせて建ぺい率を60%とすることから、都市の不燃化を促進するため、新たに準防火地域として指定する予定です。

なお、これに伴い、本地区の準防火地域の面積は、1.9haから25.0haになる予定です。

## ■地区計画の変更(案)(山麓線周辺地区)



地区	面積(ha)	地区整備計画 変更内容
山麓線周辺地区	25.0ha	施設導入地区1 — (ha) ⇒ 24.4 (ha) 施設導入地区2 — (ha) ⇒ 0.6 (ha)

23

続きまして、地区計画の変更案について説明いたします。議案書の42ページをご覧ください。

地区整備計画を、東部山麓線周辺地区とし土地利用方針を踏まえて定める予定です。

まず、青色に着色している部分は、主に物流系・生産系の施設の立地を想定しており、施設導入地区1とし、面積は24.4haになります。

次に、薄い赤色に着色している部分は、地区の魅力を高める多様な都市サービス施設の立地を想定しており、施設導入地区2とし、面積は0.6haになります。

施設導入地区1及び2について、建築物等の用途の制限や建築物の敷地面積の最低限度等については、お手元の配布資料も併せてご覧ください。

# ■地区整備計画で定める制限内容案(東部山麓線周辺地区)1

地区の細区分	細区分の名称	施設導入地区	
	細々区分の名称	施設導入地区1	施設導入地区2
	面積	約24.4ha	約0.6ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅、長屋建ての住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿(ただし、建築物内に設けられる施設利用者のための就寝用の施設に供するものは除く。) (2) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所(ただし、建築物内に設けられる施設利用者のために供するものは除く。)、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (7) 公衆浴場 (8) 診療所(ただし、建築物内に設けられる施設利用者のために供するものは除く。)、病院 (9) 自動車車庫(ただし、建築物に附属するものは除く。) (10) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (11) ホテル又は旅館 (12) カラオケボックスその他これらに類するもの (13) 劇場、映画館、演劇場又は観覧場 (14) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (15) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設(廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するものを含む)の用途に供するもの (16) コンクリートプラント、クラッシャープラント	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 自動車教習所 (3) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 自動車車庫(ただし、建築物に附属するものは除く。) (7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (8) ホテル又は旅館 (9) カラオケボックスその他これらに類するもの (10) 劇場、映画館、演劇場又は観覧場 (11) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (12) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設(廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するものを含む)の用途に供するもの (13) コンクリートプラント、クラッシャープラント

地区整備計画で定める建築物等に関する事項ですが、

建築用途等の制限に関する内容については、「施設導入地区1」では、このように(1)から(16)に掲げる建築物の制限を設けたいと考えております。

- (1)として一戸建て住宅や共同住宅等の住宅施設、(2)としてマージャンパチンコ屋等の風俗施設、(3)として自動車教習所、  
 (4)として大学等を除く学校施設、(5)として神社等、(6)として老人ホーム等の福祉施設、(7)として公衆浴場  
 (8)として診療所、(9)として自動車車庫、(10)としてボーリング場やスケート場、(11)としてホテルや旅館、  
 (12)としてカラオケボックス等、(13)として劇場や映画館、(14)としてキャバレー等、(15)として卸売市場や火葬場、ごみ焼却場等の施設  
 (16)としてコンクリートプラント等

以上の建築物等については建築できないという制限を設けたいと考えております。

「施設導入地区2」では、建築物等の建築の制限として、

- (1)として、マージャン、パチンコ屋等の風俗施設  
 (2)として、自動車教習所  
 (3)として、大学等を除く学校施設  
 (4)として神社等、(5)公衆浴場  
 (6)として自動車車庫、(7)としてボーリング場やスケート場、(8)としてホテルや旅館、  
 (9)としてカラオケボックス等、(10)として劇場や映画館、(11)としてキャバレー等、(12)として卸売市場や火葬場、ごみ焼却場等の施設  
 (13)としてコンクリートプラント等

以上の建築物等については建築できないという制限を設けたいと考えております。

山麓線周辺地区の「施設導入地区1」との違いとしましては、「施設導入地区2」においては、

「施設導入地区1」に掲げる

- (1)に掲げる住宅等の施設や  
 (6)に掲げる老人ホーム等の福祉施設  
 (8)診療所や病院

などの建築物の建築は可能となっております。



## ■ 地区整備計画で定める内容案(東部山麓線周辺地区)2

地区の 細区分	細区分の名称	施設導入地区	
	細々区分の 名称	施設導入地区1	施設導入地区2
	面積	約24.4ha	約0.6ha
地区 整備 計画	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	170㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、幅員12m以上の道路に面するところについては3m以上、その他については1m以上とする。	
	かき又は柵の構造の制限	1 道路に面するかき又は柵は、生垣、ネットフェンス等、開放性のあるものとする。 2 歩道のない区画道路に面して土留め擁壁もしくは石積みを設置する場合は、道路境界から0.5m以上植栽可能な空地を設けるものとする。	
	形態又は意匠の制限	屋外に設置する広告物は、一点30㎡以下で、かつ同一壁面面積の10分の1以下とする。	

25

また、建築物の敷地面積の最低面積については、

「施設導入地区1」は、1000㎡

「施設導入地区2」は、西部地区の地区整備計画における住宅地区と同様の170㎡として設定し

壁面の位置の制限については、

建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、幅員12m以上の道路に面するところについては3m以上、その他については1m以上としています。

かき又は柵の構造の制限については、

1として、道路に面するかき又は柵は、生垣、ネットフェンス等の開放性のあるもの。

2として、歩道のない区画道路に面して土留め擁壁もしくは石積みを設置する場合は、道路境界から0.5m以上植栽可能な空地を設けるもの。

としております。

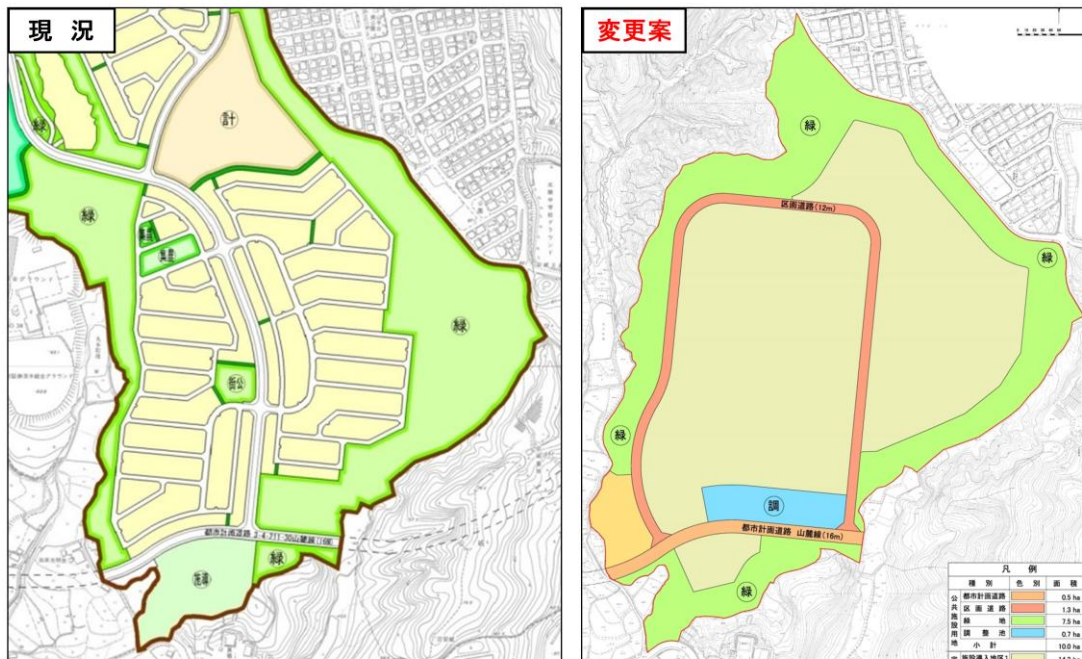
「形態又は意匠の制限」についても、東部中央東地区と同様、

屋外に設置する広告物は、一点30㎡以下で、かつ同一壁面面積の10分の1以下

。

としたいと考えております。

## ■土地利用計画図の変更案(山麓線周辺地区)



26

以上の用途地域・高度地区・準防火地域・地区計画の変更と合わせて、住居系の土地利用から右側の変更案のようになります。

変更案の薄い肌色で着色している部分が施設導入地区1としており、物流や産業系の立地を想定しています。濃い黄色で着色している区域が施設導入地区2としており、地区の魅力高める多様な都市サービス施設の立地を想定しております。

緑色で着色している区域は公共緑地であります。

中央東地区と同様に、周辺に公共緑地を配置し、地区内に環状道路を設け、都市計画道路山麓線からの出入りに限定し、周辺地域への影響がなるべく少なくなるよう配慮しております。

なお、地区計画の変更につきましては、「茨木市地区計画等の作成手続きに関する条例」第2条に基づき、地区計画の変更原案を11月13日より2週間縦覧し、縦覧後1週間を経過する日まで意見書の提出期間としておりましたが、意見書の提出はございませんでした。その後、ただいまご説明させていただきました内容についても12月11日より2週間都市計画法第17条の規定により、案の縦覧をおこないましたが、閲覧者が1名、意見書が4件ありました。

意見書の内容としては、都市計画の変更に関する意見が1通、その他事業に関する意見が3通でした。

○都市計画の変更に関する意見としては、  
(別資料参照)

○その他事業に関する意見としては、  
(別資料参照)

## 議第92号

北部大阪都市計画公園の変更について

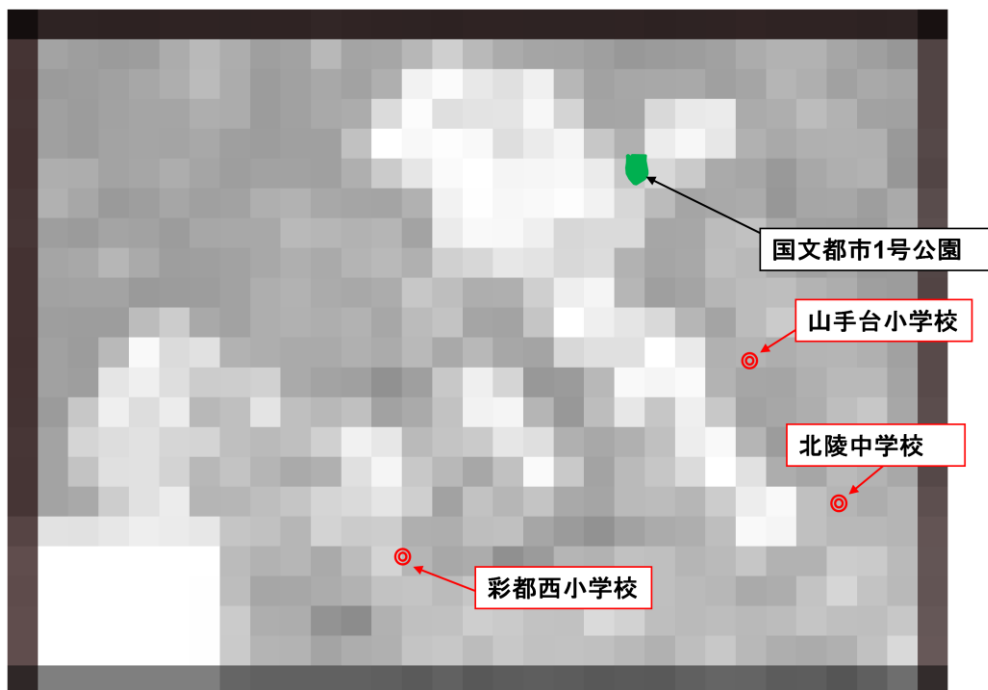
(国文都市1号公園、春日公園、  
三島公園、沢良宜浜公園)

続きまして、議第92号「北部大阪都市公園の変更」につきまして、ご説明申し上げます。

お手元の議案書49ページ、並びに前方のスクリーンを用いてご説明申し上げます。今回の茨木市域における見直し対象公園は、先ほどご説明させていただきました「国文都市1号公園」のほか、「春日公園」、「三島公園」及び「沢良宜浜公園」の4か所でございます。

それでは各公園についてご説明させていただきます。

## ■ 彩都東部地区の都市計画変更の対象地区



28

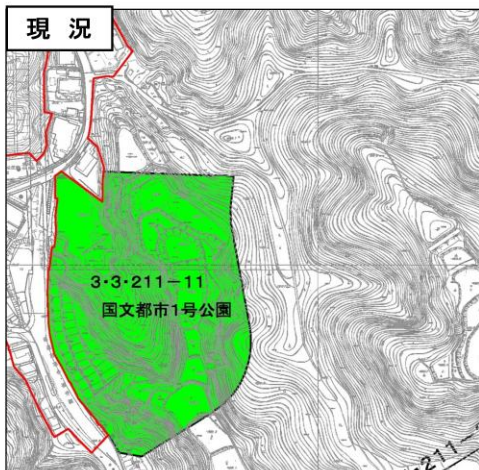
スクリーンをご覧ください。

まずはじめに「国文都市1号公園」についてご説明させていただきます。  
画面左側の区画より、彩都西部地区、中部地区、東部地区となっております。

参考に彩都西小学校、山手台小学校、北陵中学校の位置を示しています。

今回、都市計画変更を行う対象公園は、緑色で着色している部分でございます。

## ■都市計画公園の変更(案)(東部中央東地区)



地区	面積(ha)	変更内容
中央東地区	2.0 ha	位置及び形状(区域)の変更

29

「国文都市1号公園」は、平成4年5月8日に2.0haの区域が近隣公園として都市計画決定しておりますが、現在未整備の状況でございます。

中央東地区の土地利用方針に伴い、整備予定の区画道路に合わせた公園の位置及び形状変更を予定しております。

なお、面積の増減はございません。



次に、「春日公園」、「三島公園」、「沢良宜浜公園」についてご説明させていただきます。



まず、春日公園についてご説明いたします。議案書の51ページをご覧ください。

春日公園は昭和25年3月31日に0.33haの区域が街区公園として計画決定されていますが、計画区域の全体が春日小学校のグラウンドとなっており、いわゆる公園としての整備は現実的に困難な状況ですので廃止したいと考えております。

なお、公園が有する機能の一つである災害時等における一時的な避難場所としては、現状がグラウンドであることから確保できているものと判断しております。

(当初計画区域が太線で囲っている範囲で、着色している区域が廃止を考えている区域です。)

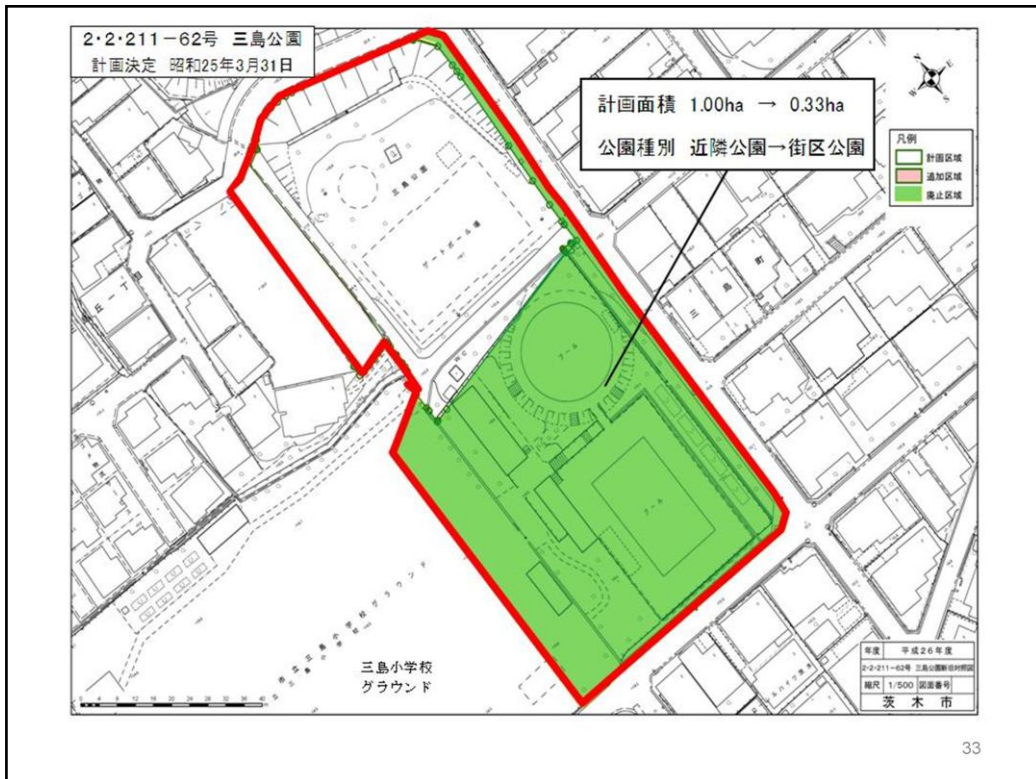


次に、沢良宜浜公園についてご説明いたします。沢良宜浜公園は昭和48年11月20日に0.25haの区域が都市計画決定されています。

見直しを検討している部分には、都市計画法第53条の許可を受けた福祉施設が立地しておりますが、許可にあたり、地元自治会との協議において過去の経過等も踏まえ、新たな公園整備の必要性は低いとされたものであります。

(太線で囲んでいる区域が当初の計画区域で、着色している区域が廃止を考えている区域です。)





三島公園についてご説明いたします。

三島公園は昭和25年3月31日に1.00haの区域が都市計画決定されています。見直しを検討している区域は、三島小学校のグラウンドとプールとなっておりますので、公園としての整備は現実的に困難な状況ですので、着色している区域を廃止したいと考えています。

その結果、計画面積は0.33haとなります。また、公園規模縮小に伴い、公園種別を近隣公園から街区公園に変更したいと考えています。

なお、災害時等の一時避難場所としての機能は現状で一定の確保ができているものと判断しております。

(太線で囲んでいる区域が当初の計画区域で、着色している区域が廃止を考えている区域)

なお、12月11日より2週間都市計画法第17条の規定により、案の縦覧をおこないましたが、閲覧者が1名、国文都市1号公園以外の3公園に対する意見書はありませんでした。

以上で、彩都関連の都市計画変更の中でご説明させていただいた国文都市1号公園と3公園を合わせた合計4公園についての都市計画公園の変更について説明を終わります。

ご審議賜りますようお願いいたします。