

平成30年度第4回 茨木市都市計画審議会

2019年1月28日





議第107号

北部大阪都市計画地区計画の決定について (大阪大学地区地区計画)



茨木には、次がある。



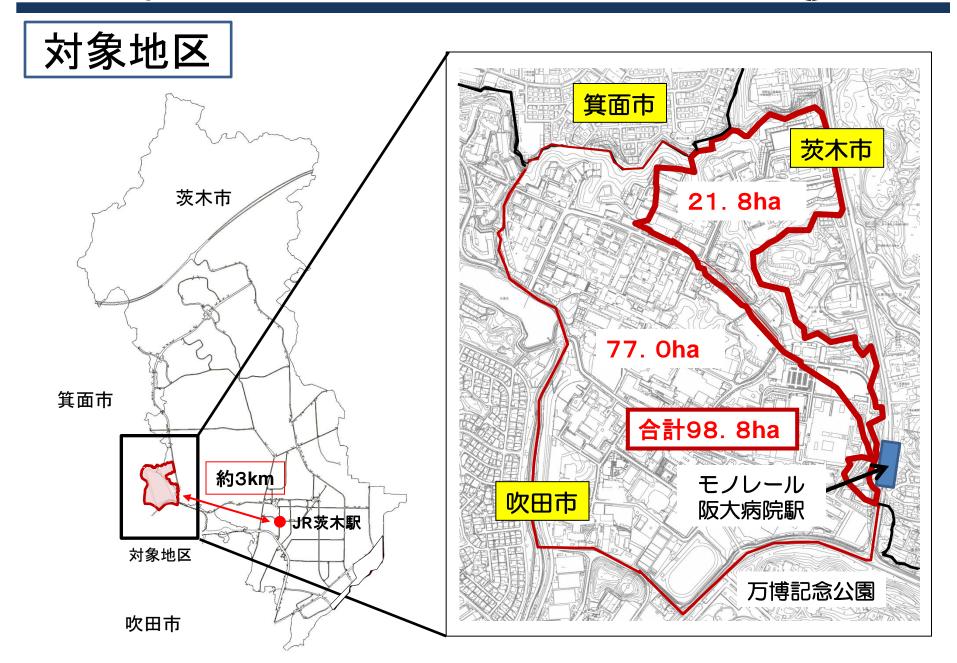
1 対象地区

2 地区計画の必要性と目的

3 地区計画(案)

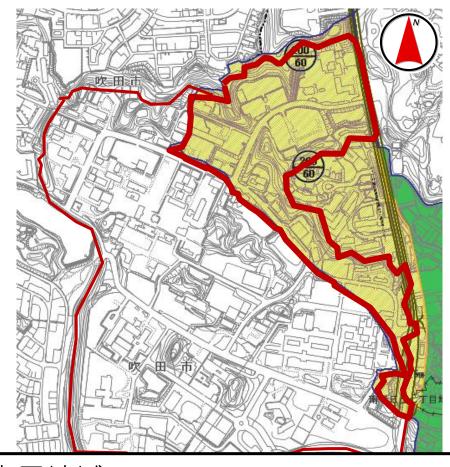
4 都市計画手続きの流れ

● 茨木市





本地区の都市計画 茨木市域



用途地域:第二種中高層住居専用地域

(容積率200%、建蔽率60%)

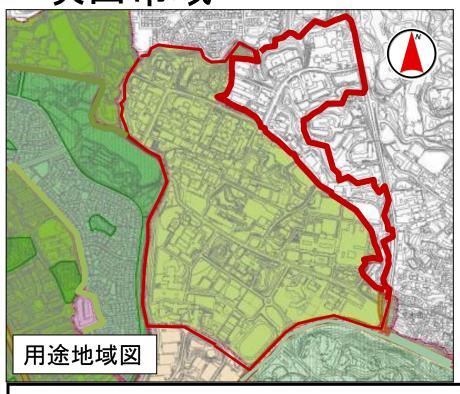
高度地区:第四種高度地区

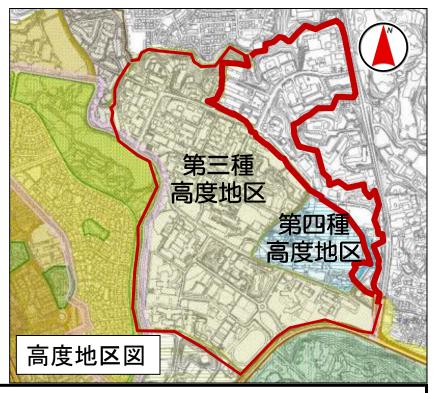
(最高高さ:22m、10m+1/0.6)

防火地域及び準防火地域:準防火地域



本地区の都市計画 吹田市域





用途地域:第二種中高層住居専用地域

(容積率200%、建蔽率60%)

高度地区:第三種高度地区(最高高さ:25m)

第四種高度地区(最高高さ:45m)

防火地域及び準防火地域:指定なし



大阪大学吹田キャンパスの現況と課題

【現況】

- 〇本市と吹田市にまたがる敷地
- 〇昭和42年開設以来、順次、施設整備し290棟の建物が現存
- 〇既存建物の建替え更新の時期
- 〇豊かなみどり・地域に開かれたオープンスペースと歩道空間 を形成
- 〇高度地区の一斉見直し(茨木市:H22年、吹田市H23年) による高さ規制

【大阪大学キャンパスマスタープラン(H27年策定)】

基本方針

- 〇将来にわたり世界水準の教育・研究が効率的に展開できる 環境づくり
- 〇地域に貢献できるキャンパスづくりなど



大阪大学吹田キャンパスの現況と課題

【課題】

- 〇施設整備を進めるスペースが無くなってきている
 - ⇒ 学術、研究、医療の発展に伴うそれらの環境の充実と地域貢献(みどりの保全・オープンスペースの形成、歩行空間の確保など)の両者を限られた空間の中で展開するための効果的な空間形成のあり方の検討が必要
- 〇両市と連携して、一体的なまちづくりを進める必要がある

2 地区計画の必要性と目的



課題への対応

【本市都市計画マスタープラン】

都市づくりテーマプラン②

無秩序な開発を抑制し、計画的な市街地整備を進める

民間活動の 誘導指針 地区計画や土地区画整理事業等による地域の特性に応じた市街地形成 地区計画や土地区画整理事業等の制度を活用し、地域特性に応じた 都市づくりを推進します。



【地区計画策定の必要性・目的】

現存する豊かな緑やオープンスペースの維持・保全を図りながら、求められる 学術、研究、医療環境を確保するため、建築物等を総合的に規制・誘導すること を目的に、地区計画制度を活用する

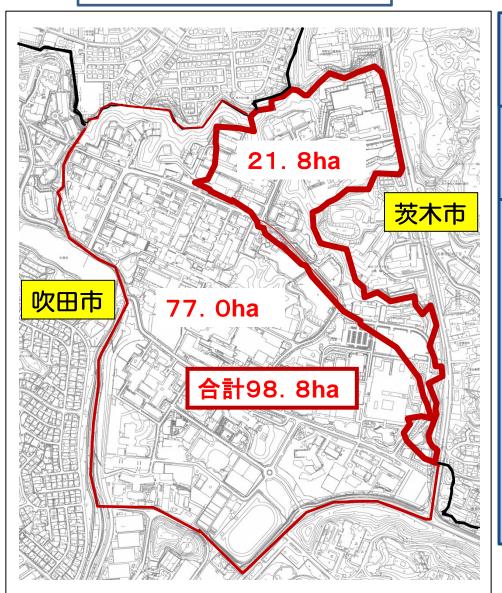
【地区計画のポイント】

- ①学術、研究、医療の高度化に対応した施設整備・更新
- ②都市の貴重なみどり豊かな環境の維持保全
- ③地域に開かれたキャンパスづくりに資する歩道空間の確保

3 地区計画(案)

颁茨木市

地区計画の方針



地区計画の目標

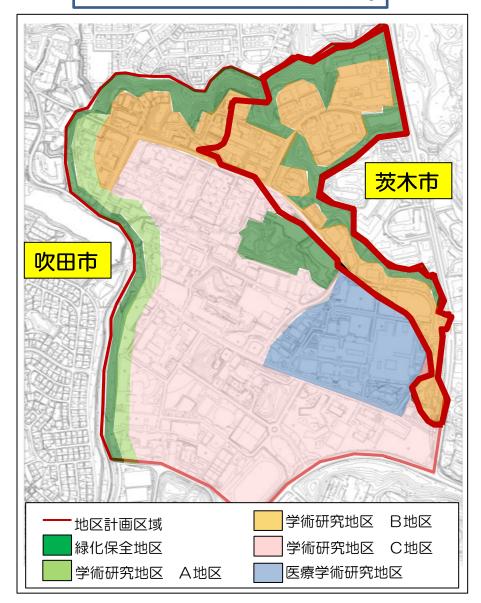
本地区では、大学の存在を地域の貴重な資源としてとらえ、学術・研究の高度化や先端医療へ対応できる良好な学術・研究、医療環境を土地の高度利用建物の集約化を行うことにより確保しつつ、敷地内の豊かなみどりを維持保全することで周辺環境との調和を図り地域に開かれた魅力的な景観の形成を図ることを目標とする。

※赤囲みが本市域で定めようとする内容です。

3 地区計画(案)

颁茨木市

地区計画の方針



本地区は、良好な学術・研究、医療環境の 形成を図るため、地区を区分し、以下の方針 のもとに適正な土地利用を図る。

(1) 緑化保全地区

みどり豊かな地区として、万博記念公園、千里緑地、千里北公園、西穂積丘陵等をつなぐみどりのネットワークの形成や区域の中央に広がる里山等の維持保全を図る。

(2) 学術研究地区 A地区 学術研究施設等の充実を

学術研究施設等の充実を図るとともに、 周辺地域の環境に配慮した魅力的な景 観の形成を図る。

(3) 学術研究地区 B地区 学術研究地区 C地区

学術研究施設等の充実を図るとともに、 地域に開かれた魅力的な歩行者空間や オープンスペースの形成を図る。

(4) 医療学術研究地区

医療・学術・研究環境の充実を図るため、附属病院や学術研究施設等の集約 的な立地誘導を図る。

※赤囲みが本市域で定めようとする内容です。

土地利用の方針



地区計画の方針

整備方 区施設

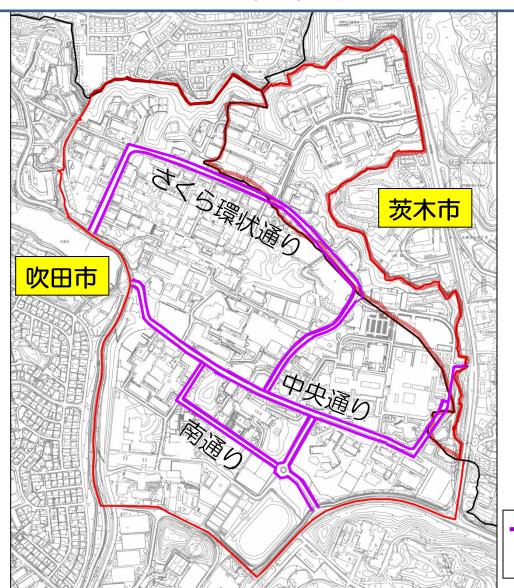
本地区の主要な動線となる歩行者通路を地区施設として位置付 けることにより、地域に開かれた魅力的な歩行者空間の形成を図 る。

整備方針の

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次のような周辺 環境と調和のとれた建築物等の規制、誘導を図る。

- (1) 敷地内に緑地や空間を確保するため、建築物の建蔽率の 最高限度を定める。
- (2) 学術研究施設等の充実を図るとともに、地域に開かれた 魅力的な歩行者空間やオープンスペースの形成を図る ため、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限を定める。
- (3) 周辺地域との調和を図りつつ、高度な学術・研究、 医療機関としての役割を確保するため、建築物等の 高さの最高限度を定める。

地区整備計画 地区施設設定の考え方



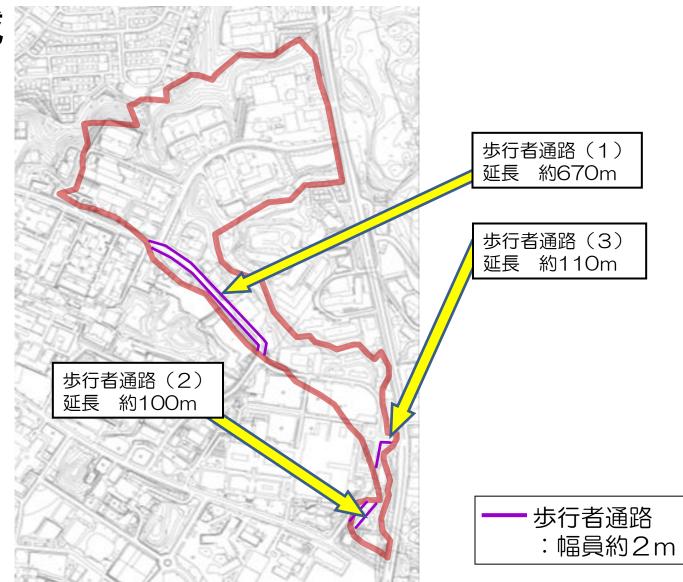
步行者通路 · 恒号约 2 m

:幅員約2m



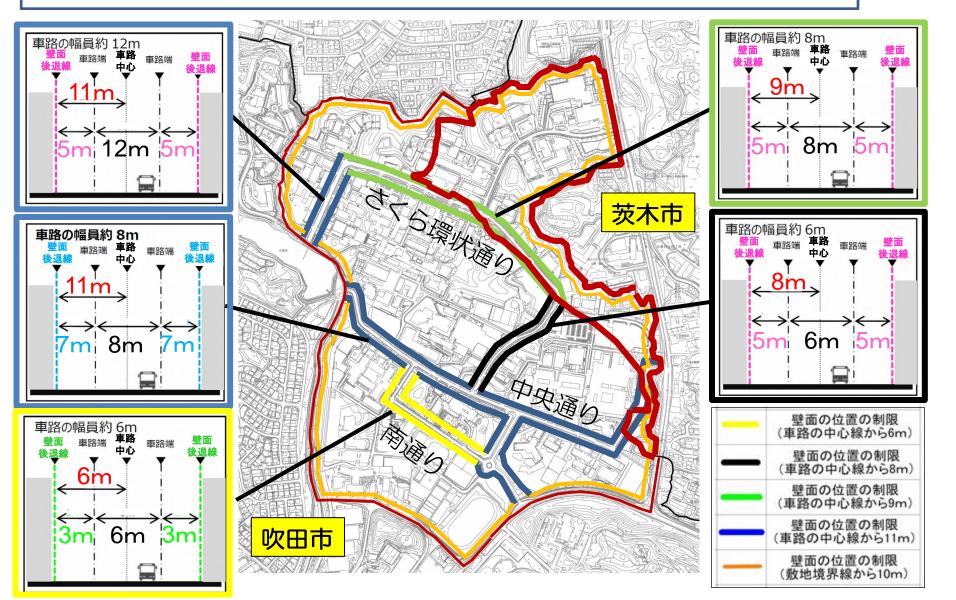
地区整備計画 地区施設

茨木市域



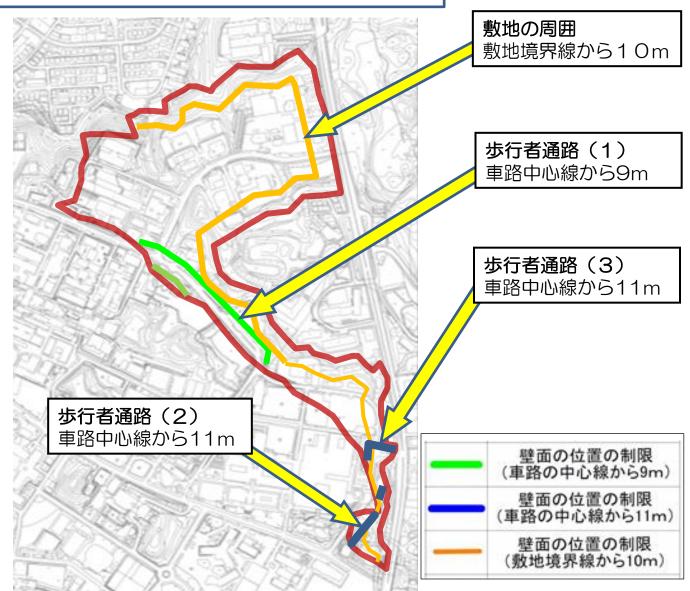


地区整備計画 壁面の位置の制限の考え方



地区整備計画壁面の位置の制限

茨木市域



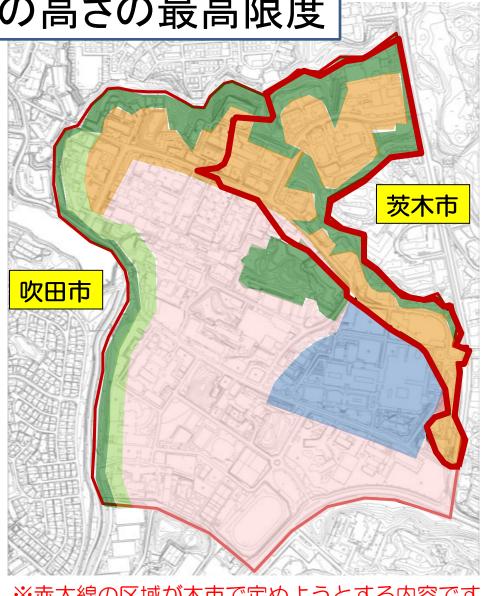
3 地区計画(案)





緑化保全地区10m学術研究地区 A25m学術研究地区 B43m学術研究地区 C45m医療学術研究地区45m+1.25L※Lは、当該地区内の主要な外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距

離の最小値



※赤太線の区域が本市で定めようとする内容です。



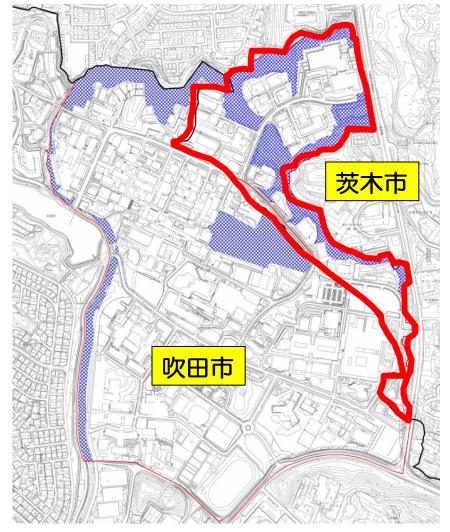
地区整備計画

建蔽率の 最高限度	10分の3
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他意匠については、 周辺の街並みとの調和を図るものとし、敷際に ついては、緑化に努めなければならない。
建築物の緑化率の 最低限度	10分の2.5

※本市と吹田市で同様の内容を定める予定です。



地区整備計画 現存する樹林地・草地等の保全





※赤太線の区域が本市で定めようとする内容です。



地元説明会



2018年8月30日 大阪大学吹田キャンパス銀杏会館 参加者:21名

地区計画の原案の縦覧意見書の提出

2018年9月19日~10月2日 意見書の提出は縦覧後から1週間 閲覧者:O名 意見書:O件



都市計画の案の縦覧意見書の提出

2018年10月26日~11月9日 閲覧者:O名 意見書:1件



茨木市都市計画審議会

2019年1月28日



都市計画決定告示

2019年2月中旬



議第108号 北部大阪都市計画用途地域の変更について

議第109号 北部大阪都市計画高度地区の変更について

議第110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111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)

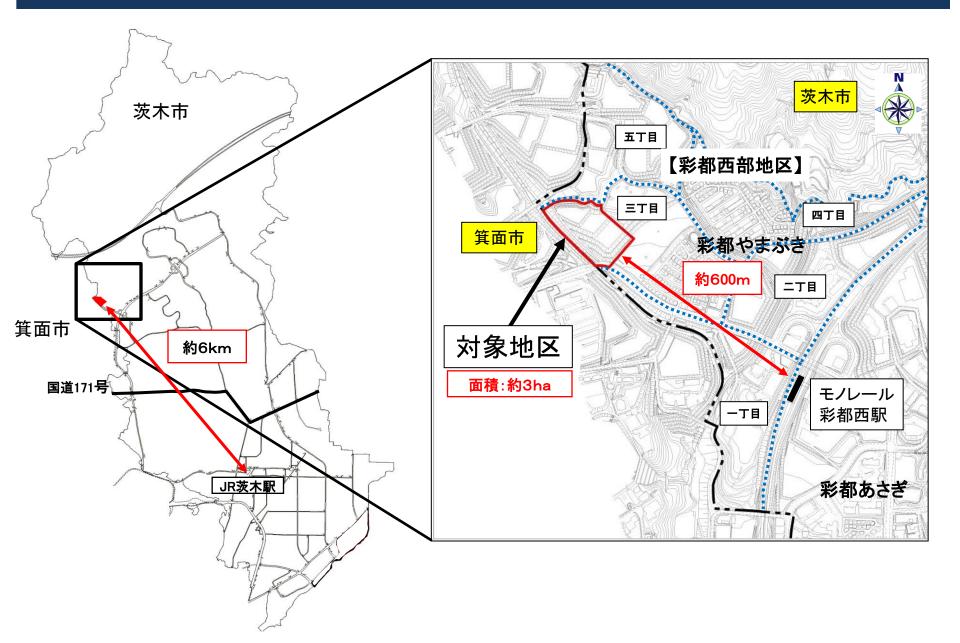




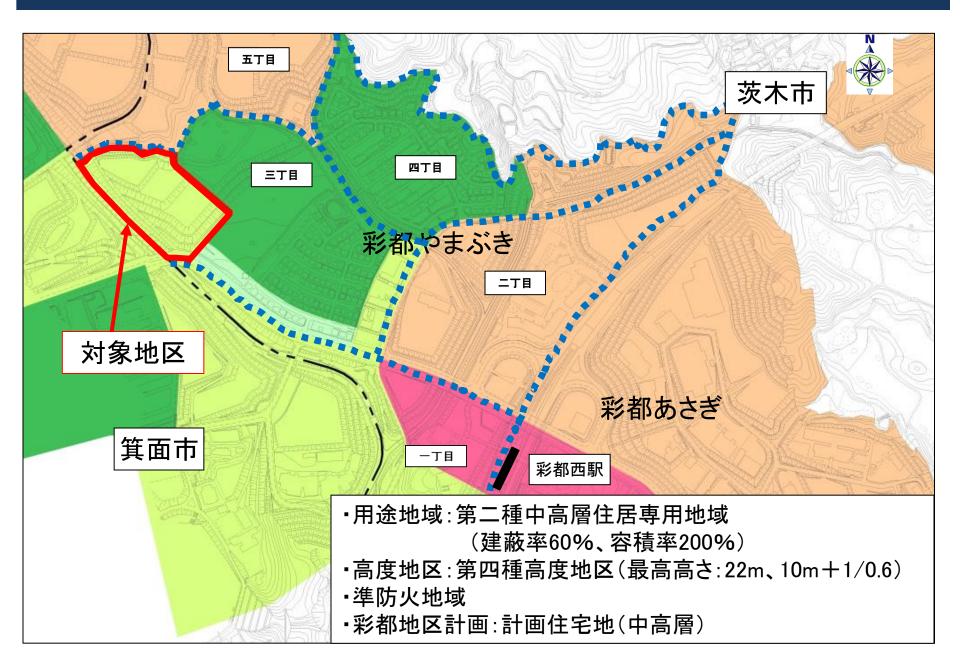
- 1 対象地区
- 2 都市計画変更の必要性と目的
- 3 都市計画変更(案)
 - 3-1 用途地域の変更(案)
 - 3-2 高度地区の変更(案)
 - 3-3 防火地域及び準防火地域の変更(案)
 - 3-4 地区計画の変更(案)
- 4 開発計画(案)について
- 5 都市計画手続きの流れ

1 対象地区









2 都市計画変更の必要性と目的



上位計画による位置づけ

●本市都市計画マスタープラン

都市づくりテーマプラン⑤ 良好でうるおいのある住環境の形成を進める

行政施策の 展開方針

周辺環境に調和した開発誘導の推進

一定規模以上の開発や建築計画に対しては、建築物単体の形態ではなく、周辺との調和等を考慮した指導に努めます。



開発計画の協議経過



当初の開発計画の考え方

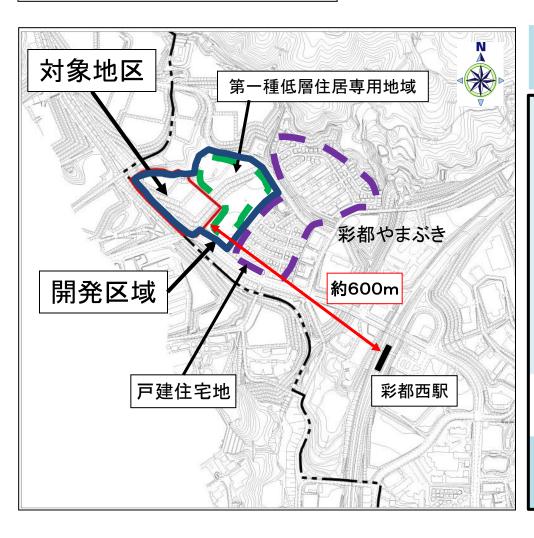
アメニティ軸(道路沿道のにぎわいを形成する軸)と緑地軸(水と緑による景観を形成する軸)が交差する地区



シンボリックな景観形成を図る中高層の共同住宅群を建築予定



開発計画の協議経過



協議後の開発計画の考え方

- 〇駅から600mの丘陵地
- 〇周辺は、戸建て住宅地として形成 され、開発区域の一部は第一種低 層住居専用地域
- 〇人口減少社会の到来など社会情 勢の変化
- ○教育施設の収容状況への配慮



周辺と調和した戸建住宅地の形成

2 都市計画変更の必要性と目的



上位計画による位置づけ

●本市都市計画マスタープラン

都市づくりテーマプラン⑤ 良好でうるおいのある住環境の形成を進める

民間活動の 誘導指針

地区計画や土地区画整理事業等による良質な住宅づくり

大規模工場跡地等の土地利用転換や低利用地における開発 等で、良好な環境が創出されるよう、用途地域の見直しや地区 計画等の指定により、適切な土地利用を誘導します。



必要性と目的

人口減少社会など社会情勢の変化や周辺の土地利用の状況等を踏まえ、 計画的な土地利用と、周辺環境と調和した低層住宅地の形成を適切に誘 導するため、用途地域等の必要な都市計画変更を行う。



3-1 用途地域の変更(案)



【第二種中高層住居専用地域】

主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。

(建蔽率60%、容積率200%)



【第一種低層住居専用地域】

低層住宅の良好な環境を守るための地域。(建蔽率50%、容積率100%)

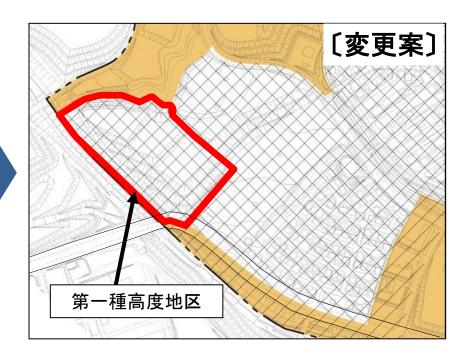
【第二種低層住居専用地域】

主に低層住宅の良好な環境を守るための 地域。150㎡以下の店舗等が建築可能。 (建蔽率50%、容積率100%)

🕣 茨木市

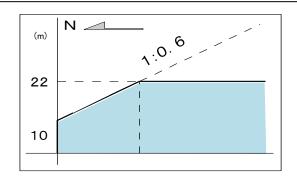
3-2 高度地区の変更(案)





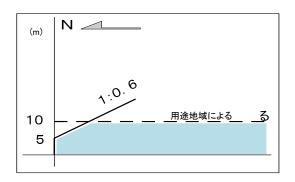
【第四種高度地区】

北側斜線(10mから) +絶対高さ22m



【第一種高度地区】

北側斜線(5mから)+絶対高さ10m





3-3 防火地域及び準防火地域の変更(案)





【準防火地域】

建築物の階数や延べ床面積によって、準耐火建築物等にする必要がある。

【無指定】

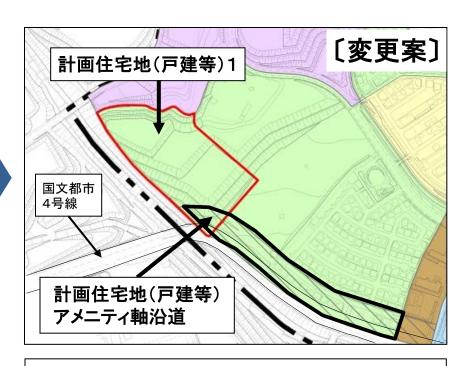
屋根を不燃材料で作るか、又は不燃材料でふく必要がある。



3-4 地区計画の変更(案) 細々区分の名称の変更



【計画住宅地(中高層)】 中高層住宅を主体としながら多様な住宅 地の形成を図る。

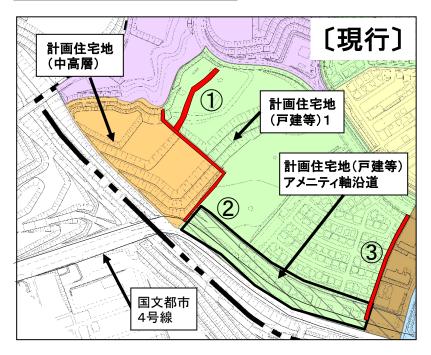


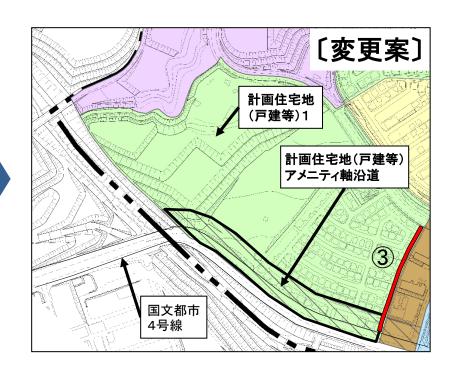
【計画住宅地(戸建等)1】 戸建住宅及び低層集合住宅により、計画 的な住宅地形成を図る。

【計画住宅地(戸建等)アメニティ軸沿道】 アメニティ軸沿道については、低層住宅の 併用店舗の立地誘導も図るとともに、魅力 ある沿道景観の形成に努める。



3 – 4 地区計画の変更(案) <u>地区施設の変更</u>





【地区施設】

- ①道路1号 W=9.0, L=115
- ②歩行者専用道路1号 W=4.0, L=240
- ③歩行者専用道路2号 W=4.0, L=175

【地区施設】

③歩行者専用道路1号 W=4.0, L=175



3-4 地区計画の変更(案)

地区整備計画の変更

〔現行〕

〔変更案〕

	(,)017			
名称	計画住宅地(中高層)		計画住宅地(戸建等)1	計画住宅地(戸建等) アメニティ軸沿道
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。 法別表第2(は)に掲げるもの (ただし、建築物に附属する 倉庫で50㎡を超えるもの及 び畜舎は除く。)		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)学校 (2)神社、寺院、教会その 他これらに 類するもの (3)公衆浴場 (4)畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)学校 (2)神社、寺院、教会その 他これらに 類するもの (3)公衆浴場 (4)畜舎(ただし、動物病院、ペットホテルに附属するものは除く)
壁面 の位置 の	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16m 以上の道路に面するところに ついては2m以上、その他に ついては1m以上とする。		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1m以上とする。	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1m以上とする。

上記以外に定めている「建築物の敷地面積の最低限度」、「かき又は柵の構造の制限」、「形態又は意匠の制限」については、変更がありません。

4 開発計画(案)について



■まちづくりの方針

美しい街並みと、住民コミュニティ、安心・安全な住環境を創出

- 景観の形成
 - ・色彩等や景観を整えた街並みの形成、 連続性・調和を意識した外構の導入



- ・住民コミュニティ
 - ・井戸端会議が出来るような街角緑地の 配置や交流できる場としてのシンボル 緑地をラウンドアバウト歩道側に配置
 - コミュニティ形成のサポート





- ・安心・安全な住環境
 - ・通過交通速度を抑制するラウンドアバウトの設置
 - ・シンボル緑地内の防災施設
 - 防犯カメラ設置





4 開発計画(案)について



■土地利用計画(案)と具体的な整備方針

街角緑地(コミュニティスポット)

住民が集える空間 ベンチやミニ花壇を整備



街角緑地(アクセント緑地)

街並み景観のアクセン トとなる緑地





<u>開発面積:約6.9ha</u>

5 都市計画手続きの流れ



地元説明会



2018年10月15日 彩都西コミュニティセンター 参加者:7名

地区計画の原案の縦覧意見書の提出

2018年11月2日~11月16日 意見書の提出は縦覧後から1週間 閲覧者:O名 意見書:O件



今回変更する都市計画 の全ての案の縦覧 意見書の提出

2018年12月11日~12月25日

閲覧者:O名 意見書:O件



茨木市都市計画審議会

2019年1月28日



都市計画変更告示

2019年2月中旬