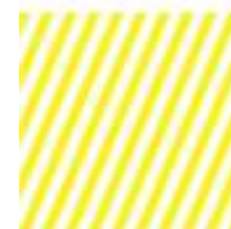


資料1

令和元年度第4回 茨木市都市計画審議会

令和2年1月27日

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。

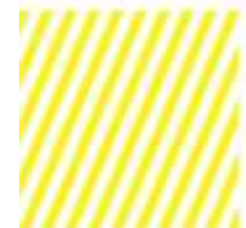
○茨木市決定

議第121号 北部大阪都市計画用途地域の変更

議第122号 北部大阪都市計画高度地区の変更

議第123号 北部大阪都市計画地区計画の決定

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。

1 西安威二丁目地区

- (1) 対象地区
- (2) 都市計画決定・変更の必要性と目的
- (3) 都市計画決定・変更(案)

2 超高層建築物に関する高度地区の変更(案)

3 都市計画手続きの流れ

1-(1) 対象地区



1-(2) 都市計画決定及び変更の必要性と目的 茨木市

●茨木市都市計画マスタープラン(平成27年3月策定)

都市づくりプランテーマ②

無秩序な開発を抑制し、計画的な市街地整備を進める

○社会情勢に応じた土地利用誘導の検討

- ・地域の土地利用形態の実情を鑑み、適宜・適切に用途地域等の見直しを行います。

○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。

●立地適正化計画(平成31年3月策定)

施策4 現状の居住誘導区域の維持

取組15 無秩序な居住地域の拡大の抑制(当該地は居住誘導区域外)

- ・居住誘導区域外は、住宅開発を抑制するために必要な措置を講じるとともに大規模な土地利用転換にあたっては、住宅以外の適切な土地利用を誘導するため、開発者と協議調整を行い、地区計画などの都市計画制度を適切に活用します。

●都市計画決定及び変更の必要性と目的

教育施設の一部が土地利用転換されることに伴い、周辺環境に調和したみどり豊かな良好な環境の確保を図りつつ、立地適正化計画等に基づいて、無秩序な居住地域の拡大抑制及び教育施設と業務系施設の適切な土地利用の誘導を図るため、都市計画の決定及び変更を行う。

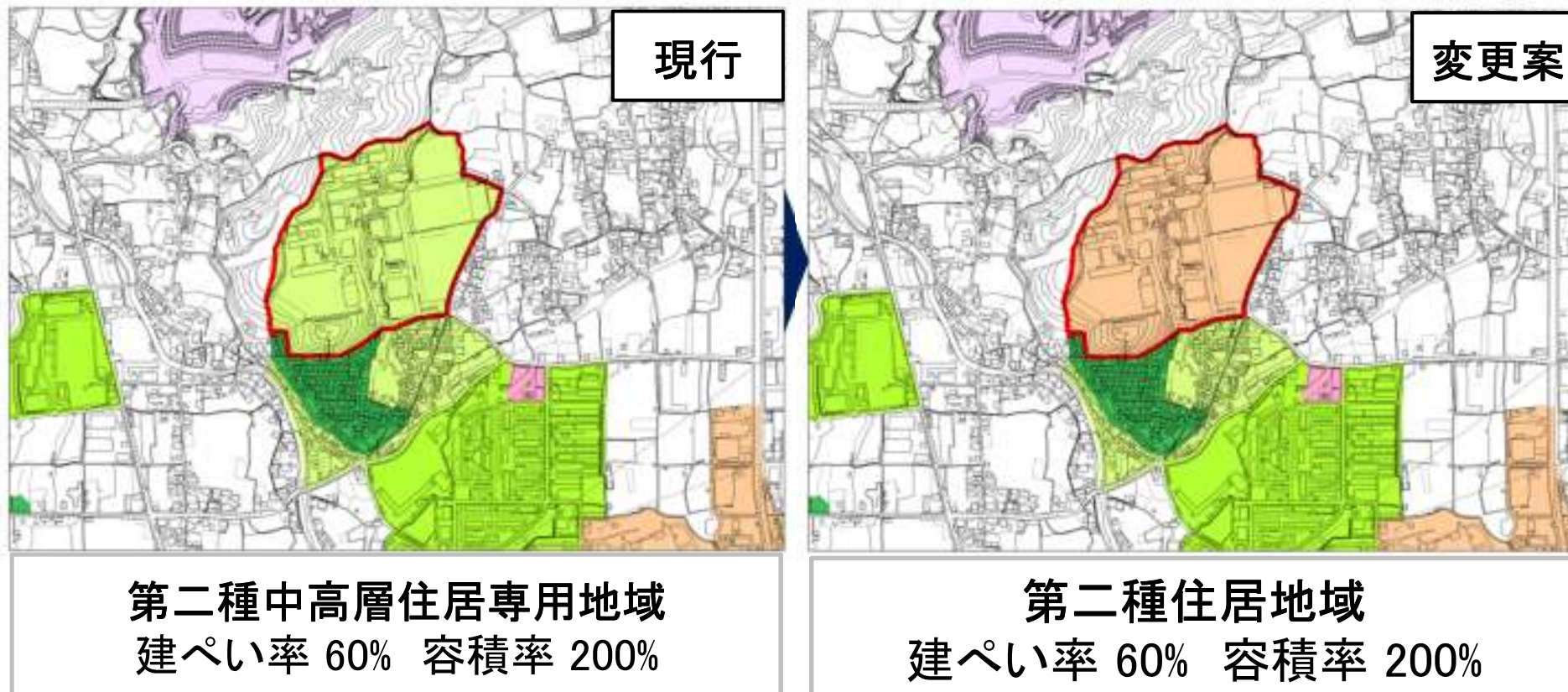
●まちづくりの方向性

みどり豊かでゆとりある良好な環境形成

周辺交通環境に配慮した土地利用誘導

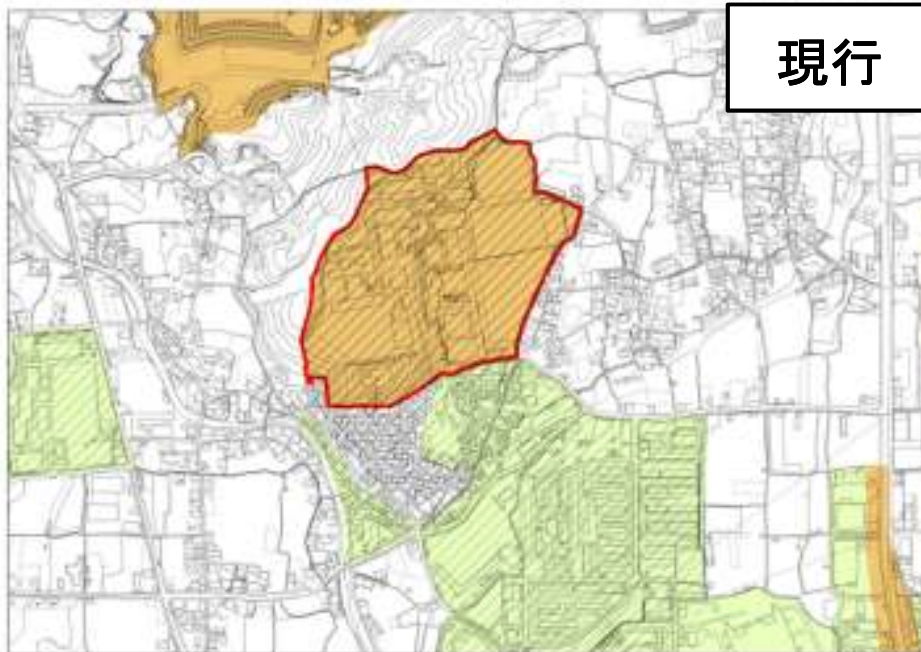
1-(3) 都市計画決定及び変更(案)

■ 用途地域の変更(案) (茨木市決定)

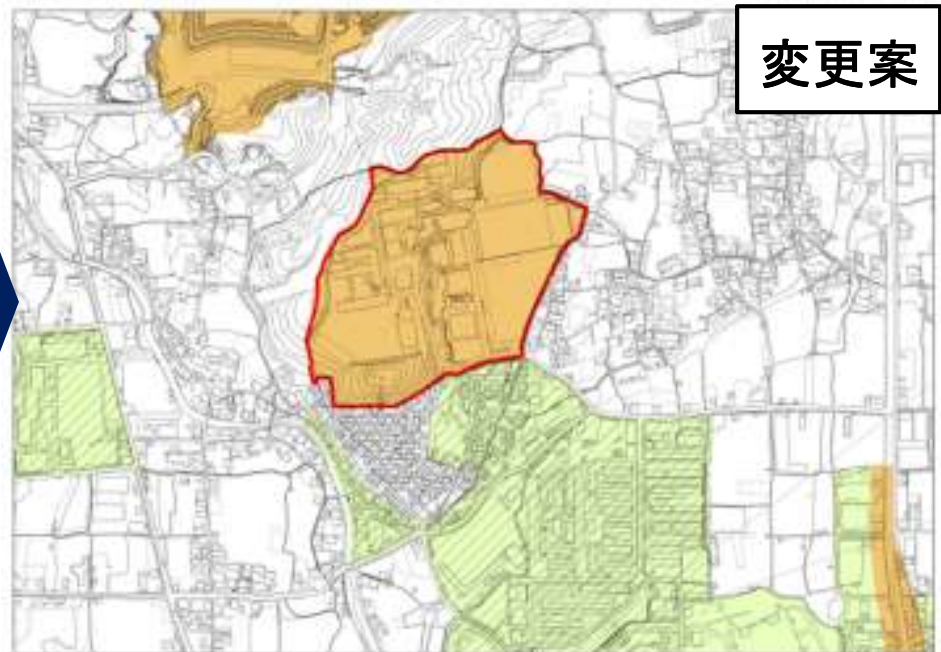
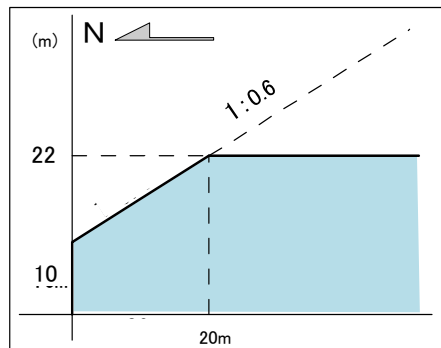


1-(3) 都市計画決定及び変更(案)

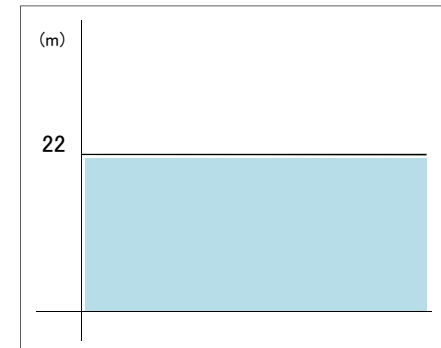
■ 高度地区の変更(案) (茨木市決定)



第四種高度地区
(高さ制限22m、北側斜線制限あり)

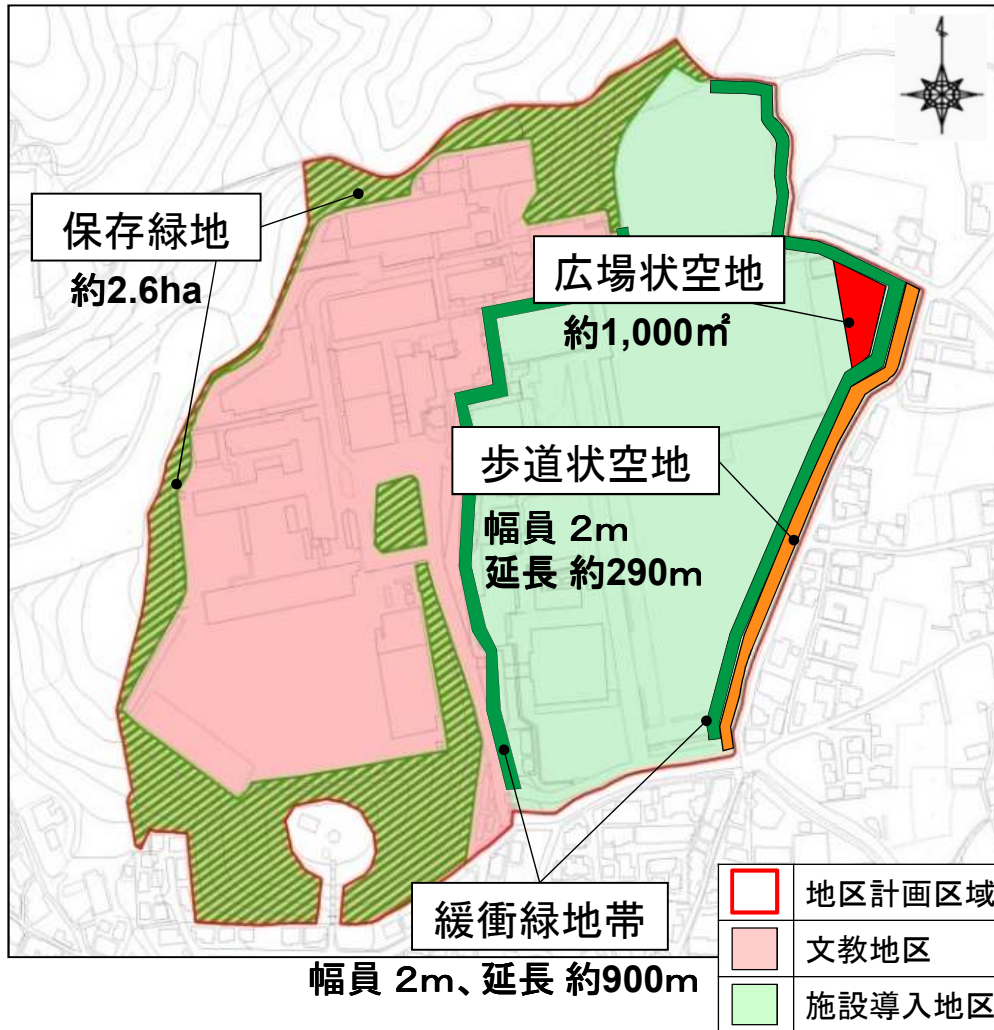


第五種高度地区
(高さ制限22m)



1-(3) 都市計画決定及び変更(案)

■ 地区計画の決定(案) (茨木市決定)

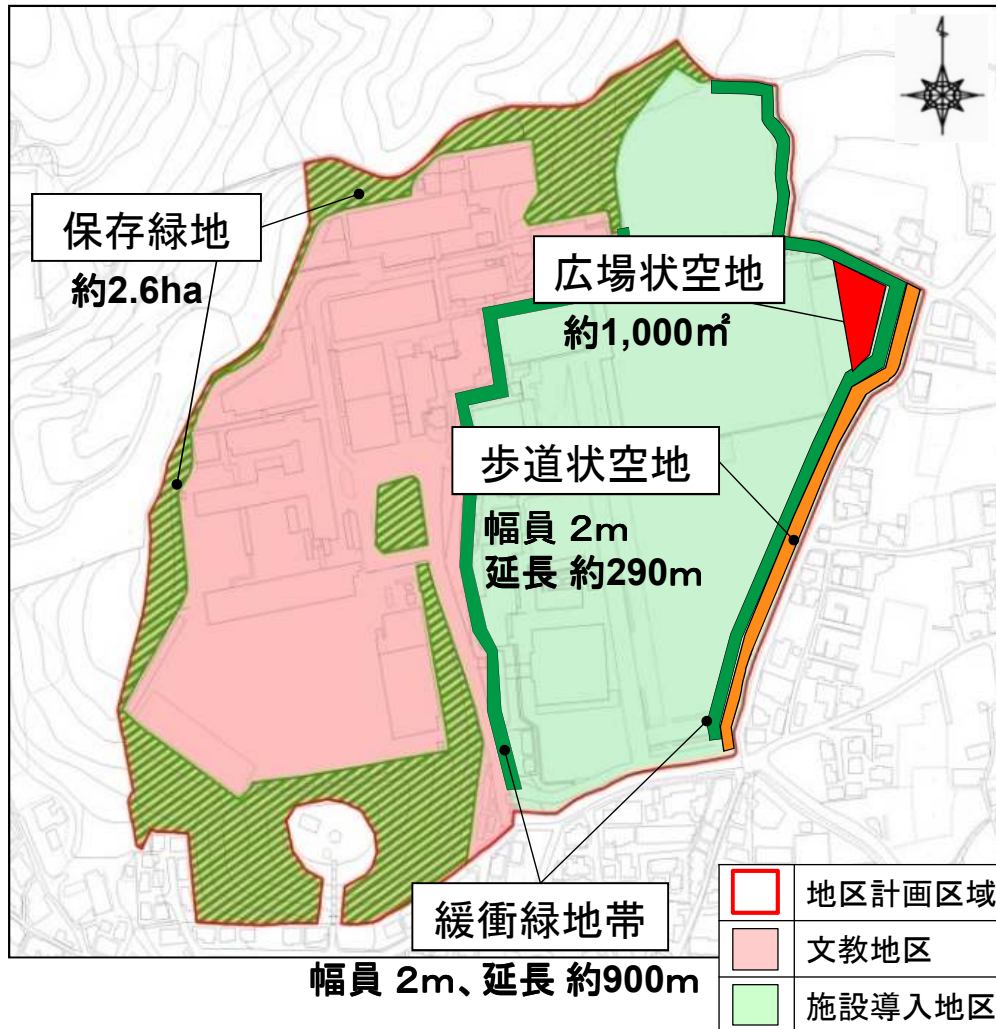


名称	西安威二丁目地区地区計画		
位置	茨木市西安威二丁目地内	面積	約15.4ha

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	周辺環境に調和したみどり豊かな良好な環境の確保を図りつつ、立地適正化計画等に基づいて、無秩序な居住地域の拡大抑制及び教育施設と事務所などの業務系施設の適切な土地利用の誘導を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	<p>秩序ある良好なまちづくりを進めるため、地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を誘導する。</p> <p>1.文教地区 敷地内の豊かなみどりの維持・保全を図りつつ、教育環境にふさわしい施設の維持・形成を図る。</p> <p>2.施設導入地区 業務系施設の土地利用の誘導を図るにあたり、地区に隣接した道路沿道に、歩道状空地や広場状空地を配置し、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、地区周辺部等に緩衝緑地帯を配置し、周辺環境に調和した良好な環境を形成する。</p>
	建築物等の整備の方針	周辺環境と調和した良好な土地利用の維持・誘導を図るため、建築物等の用途及び形態・意匠の制限を定める。

1-(3) 都市計画決定及び変更(案)

■ 地区計画の決定(案) (茨木市決定)



建築物の用途の制限

文教地区(約 8.4 ha)

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- (1)学校
- (2)専修学校
- (3)認定こども園
- (4)保育所
- (5)寄宿舍
- (6)前各号に掲げる建築物に付属する建築物(店舗、飲食店、事務所、その他これらに類するものを含む)。

施設導入地区(約 7.0 ha)

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、寄宿舍、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を除く。)
- (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (3)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
- (4)ホテル、旅館
- (5)自動車教習所
- (6)畜舎(ただし、床面積の合計が15㎡に満たないものを除く。)
- (7)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売り場その他これらに類するもの
- (8)カラオケボックスその他これらに類するもの
- (9)倉庫(ただし、建築物に付属する倉庫を除く。)
- (10)自動車修理工場

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。

2 超高層建築物に関する高度地区の変更(案) 茨木市

■ 高度地区の変更(案) (茨木市決定) 特例許可の運用変更

● 超高層建築物の立地に関する基本的な方針(平成30年12月策定)

本市における超高層建築物(高度地区における高さ制限の上限である43mを超える建築物)の立地に関し、立地性と公共性を満たす場合に限りという都市計画の考え方を示すもの

3.2 基本方針 1(立地性): 拠点機能を高める必要があるエリアに限定する

対象エリア(JR茨木駅、阪急茨木市駅、JR総持寺駅、阪急・モノレール南茨木駅)の駅前広場に面した敷地に限定

方針の内容を踏まえ、
これまでの運用と相違が生じる項目を削除

高度地区計画書(許可による特例)

4(1) 市長が良好な市街地環境の形成に資すると認め、建築審査会の意見を聴いて許可した建築物

のうち以下の項目を削除

「⑤阪急茨木市駅、JR茨木駅から概ね300メートル以内の商業系用途地域において、面積が3000㎡以上の敷地の場合は建築物の高さの最高限度を適用しない。」

超高層建築物の立地を限定

対象エリアの駅前広場に面した敷地において、都市計画決定(再開発事業、地区計画等)を行う場合に限定

2 超高層建築物に関する高度地区の変更(案) 茨木市

■ 高度地区の変更(案) (茨木市決定) 特例許可の運用変更

高度地区計画書 新旧対照表

新

- (許可による特例)
- 4 本制限の適用に際しては、次の各号に定めるところによる。
- (1) 市長が良好な市街地環境の形成に資すると認め、建築審査会の意見を聴いて許可した建築物については、建物高さの最高限度を次のとおりとする。
- ① 第二種高度地区、第三種高度地区においては22メートル。ただし大規模敷地を有する場合は31メートル
 - ② 第四種高度地区、第五種高度地区においては31メートル。ただし大規模敷地を有する場合は43メートル
 - ③ 第六種高度地区、第七種高度地区においては43メートル
 - ④ 第八種高度地区においては建築物高さの最高限度を適用しない。

⑤の項目を削除

旧

- (許可による特例)
- 4 本制限の適用に際しては、次の各号に定めるところによる。
- (1) 市長が良好な市街地環境の形成に資すると認め、建築審査会の意見を聴いて許可した建築物については、建物高さの最高限度を次のとおりとする。
- ① 第二種高度地区、第三種高度地区においては22メートル。ただし大規模敷地を有する場合は31メートル
 - ② 第四種高度地区、第五種高度地区においては31メートル。ただし大規模敷地を有する場合は43メートル
 - ③ 第六種高度地区、第七種高度地区においては43メートル
 - ④ 第八種高度地区においては建築物高さの最高限度を適用しない。
 - ⑤ 阪急茨木市駅、JR茨木駅から概ね300メートル以内の商業系用途地域において、面積が3000㎡以上の敷地の場合は建築物の高さの最高限度を適用しない。

3 都市計画手続きの流れ

