

## 議案資料1

# 令和元年度第2回 茨木市都市計画審議会

令和元年7月10日





#### 〈南目垣・東野々宮町地区〉

〇大阪府決定

府案件第41号 北部大阪都市計画区域区分の変更

〇茨木市決定

議第113号 北部大阪都市計画用途地域の変更

議第114号 北部大阪都市計画高度地区の変更

議第115号 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更

議第116号 北部大阪都市計画下水道の変更

議第117号 北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定

議第118号 北部大阪都市計画地区計画の決定



1 対象地区

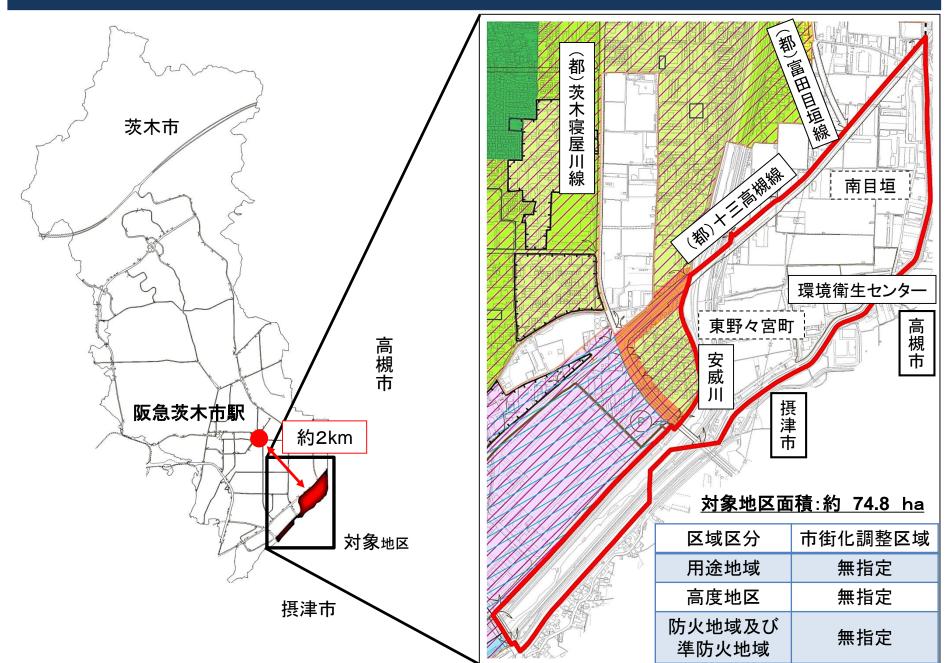
2 都市計画決定・変更の必要性と目的

3 都市計画決定・変更の内容

4 都市計画の手続き

### 1 対象地区







#### ●茨木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

#### 行政施策の 展開方針

> 社会経済情勢に応じた土地利用誘導の検討

幹線道路沿道の立地ポテンシャルを活かした都市的土地利用と営農環境の維持・向上が図られるよう誘導します。

▶ 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。



主要幹線道路である都市計画道路・十三高槻線沿道の立地ポテンシャルを活かしたまちづくりの実現を図るため、組合施行の土地区画整理事業に向けた地権者の取組みを支援



#### 南目垣・東野々宮町地区の組合区画整理事 業に向けた取組み経過

平成25年3月 地権者の土地利用意向調査を実施

平成25年3月~平成26年3月(勉強会5回)

平成25年12月 土地利用意向に関する土地利用意 向調査②を実施

平成26年5月 「目垣・東野々宮町地区まちづくり協議会」の設立

⇒業務代行方式による組合土地区

画整理事業を目指す

平成26年12月 (株)竹中土木を事業化検討パートナー

に決定

平成29年2月「茨木市南目垣・東野々宮土地区画

整理準備組合」設立

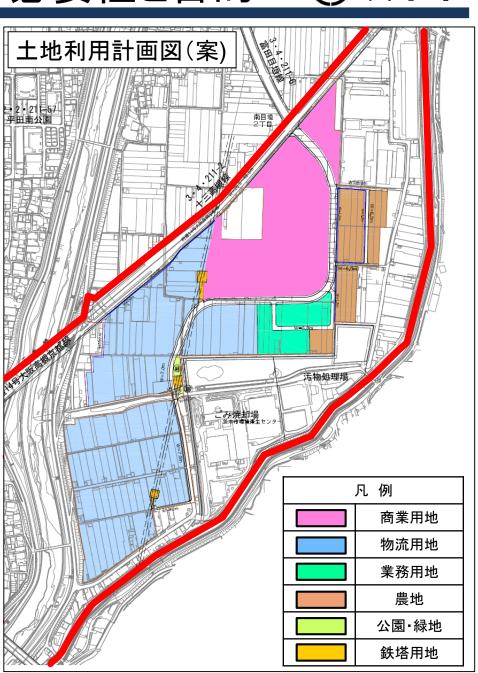
平成29年5月 (株)リクシルビバと日本GLP(株)を進出

企業の核に決定

平成29年9月 (株)竹中土木を一括業務代行予定

者に決定

平成30年12月 土地利用計画(案)を準備組合総会で承認





●都市計画決定・変更の必要性・目的

対象地区の一部において、土地区画整理事業による計画的な都市的 土地利用の形成が確実と見込まれることから、地区特性に応じた都市 づくりを進め、地域の課題解決や活性化を図ることを目的として、周辺 の既成市街地の区域も含めて、必要な都市計画決定・変更を行う。

●まちづくりの方向性

#### 地域の課題解決

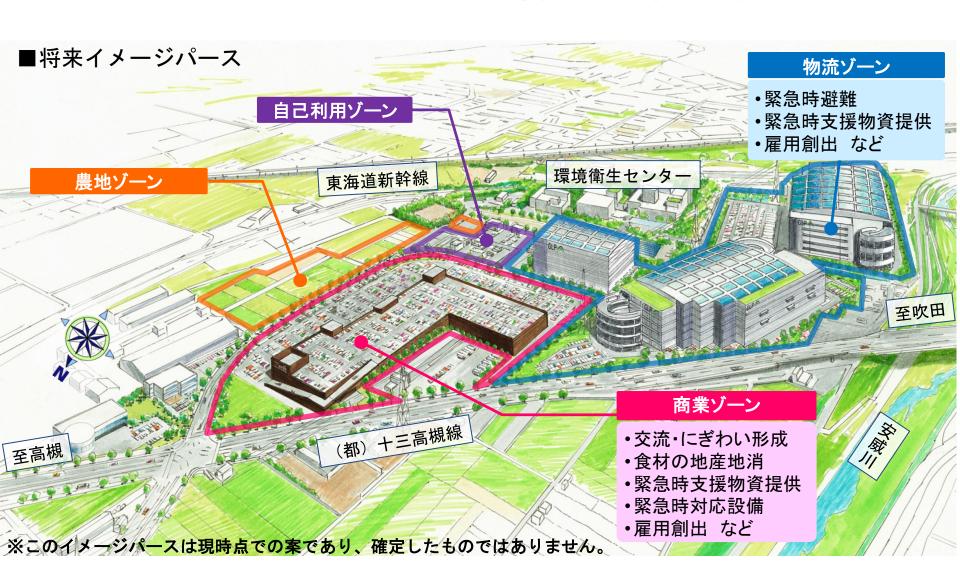
防災機能の充実

商業施設と農業の 共生共存 広場と一体となった 交流・賑わいの形成



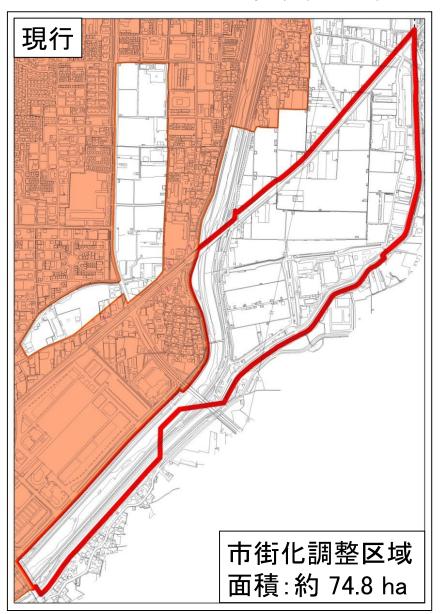
■まちづくりコンセプト

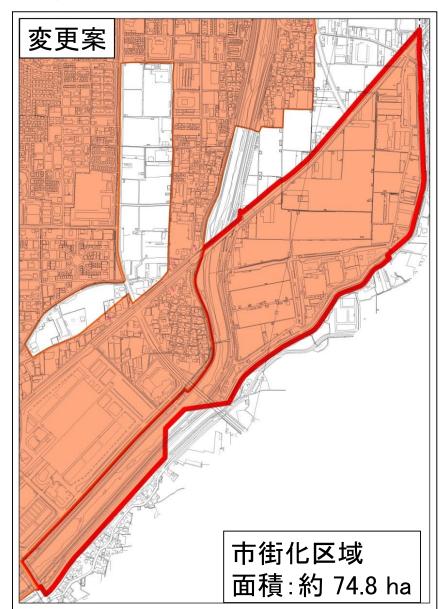
#### サスティナブル・コア 南目垣・東野々宮町





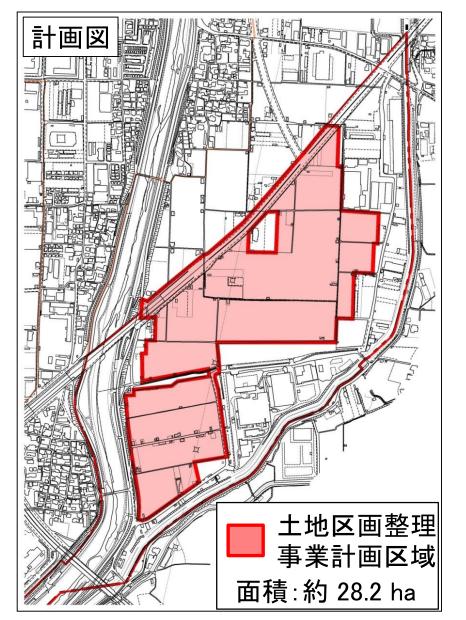
#### 3-1 区域区分の変更の内容 (大阪府決定)







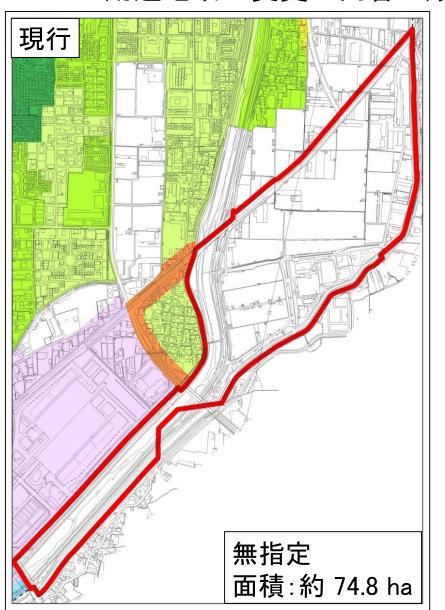
#### 3-2 土地区画整理事業の内容 (茨木市決定)

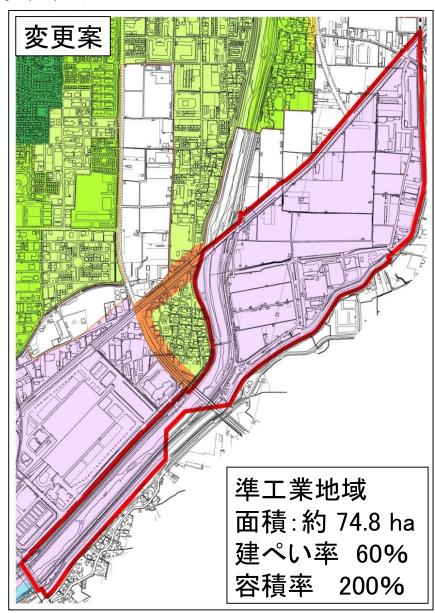


名称 		南目垣・東野々宮土地区画整理事業				
面積		約 28.2 ha				
公共施設の配置	道路	都市計画道路十三高槻線と都市計画 道路富田目垣線の交差点部について、 新たに区画道路(幅員19.5m~7m)を接 続するため、適正に交差点の改築を行 う。また、この区画道路を地区内基幹道 路とし、土地利用及び街区構成等を考 慮して区画道路(幅員8~4.8m)を適正 に配置する。 また、歩行者の安全性を確保するため、 地区内基幹道路沿道に歩道状空地を 配置するとともに、特殊道路として、歩 行者専用道路を配置する。				
	公園及び 緑地	緑地は、地区外からの視覚など、周辺 環境へ配慮して地区外周部に整備する。 立地する施設と一体となって、多くの 人が利用できる広場状空地を確保する。				
	その他の 公共施設	本地区の下水道は、公共下水道の計画 にあわせて整備する。				
宅地の整備		都市計画道路十三高槻線沿道の街区 は商業系及び流通系、その他は流通系、 業務系及び農地を基本とし、適正な街 区が構成されるよう整備する。				



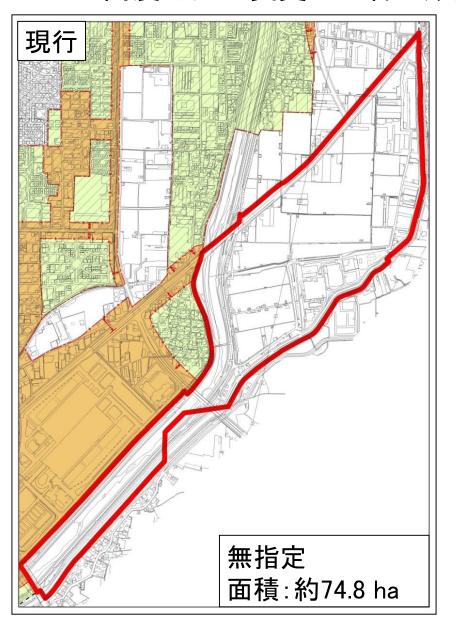
#### 3-3 用途地域の変更の内容 (茨木市決定)

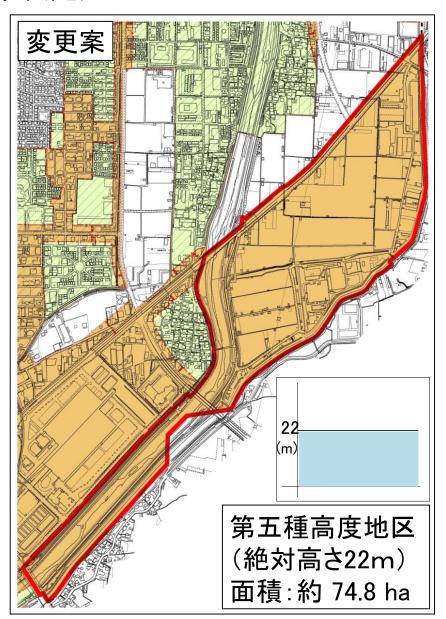






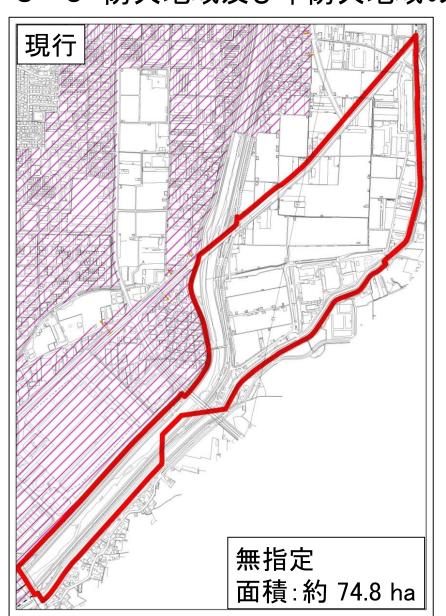
#### 3-4 高度地区の変更の内容 (茨木市決定)

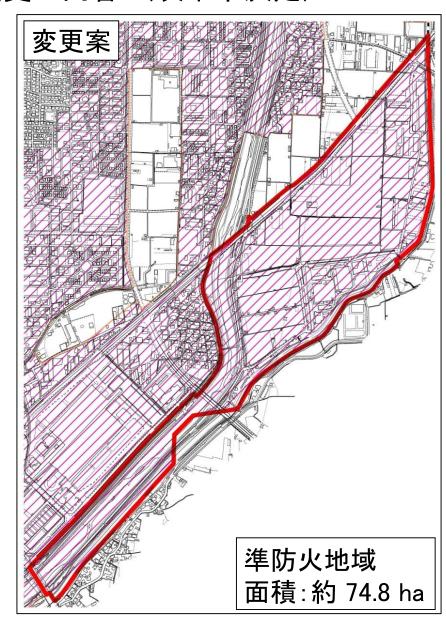






#### 3-5 防火地域及び準防火地域の変更の内容 (茨木市決定)







#### 3-6 地区計画の決定の内容 (茨木市決定)

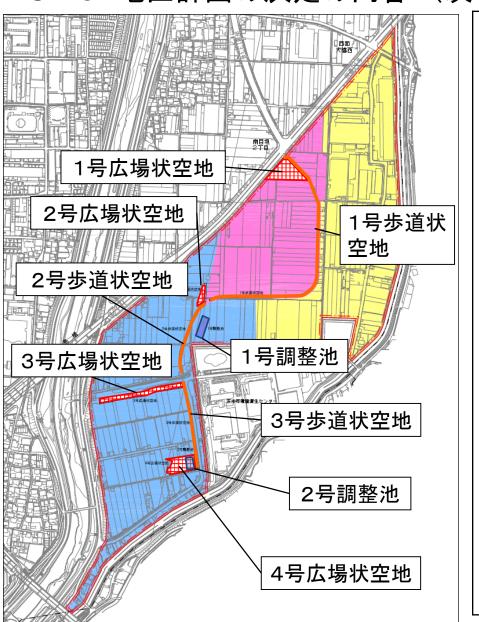


及び向上を図る。

4. 屋外広告物の設置や垣又はさくの構造等の制限を行うことにより、景観の維持



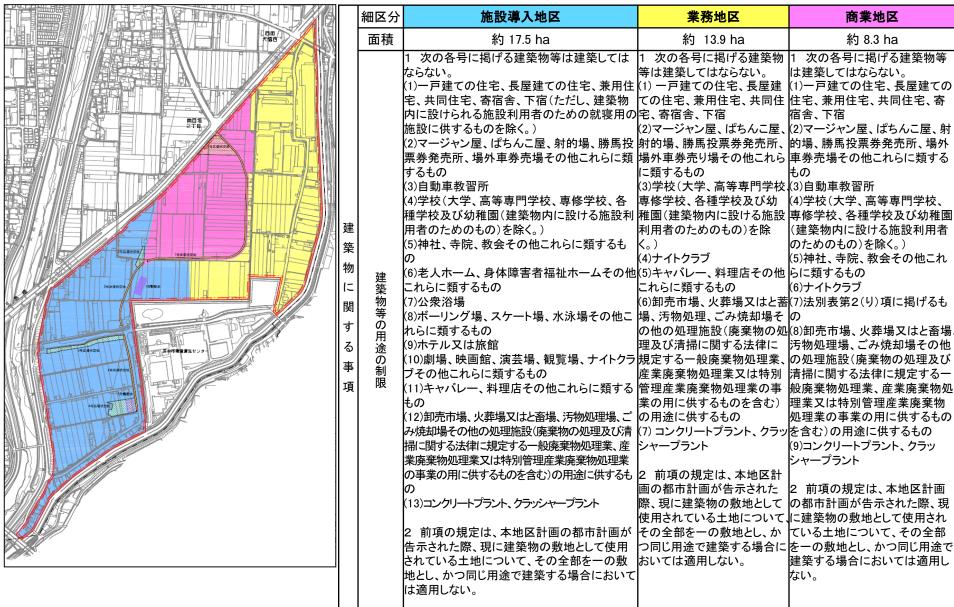
#### 3-6 地区計画の決定の内容 (茨木市決定)



·个中决定》									
地区施設の配置及び規模	そ(	の他の公共空地	幅員	延長					
		1号歩道状空地	3.5 m	約 630 m					
		2号歩道状空地	3.5 m	約 190 m					
		3号歩道状空地	3.5 m	約 220 m					
	その他の公共空地		面積						
		1号広場状空地	約 0.3 ha						
		2号広場状空地	約 0.1 ha						
		3号広場状空地	約 0.2 ha						
		4号広場状空地	約 0.3 ha						
	その他の公共空地		面積						
		1号調整池	約 0.1 ha						
		2 <del>号</del> 調整池	<u></u> 約(	0.1 ha					

### **颁**茨木市

#### 3-6 地区計画の決定の内容 (茨木市決定)





#### 3-6 地区計画の決定の内容 (茨木市決定)

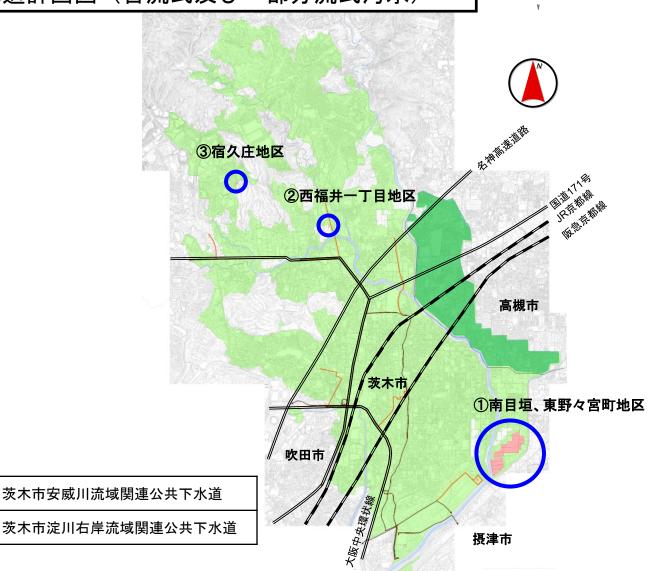
		施設導入地区	業務地区	商業地区			
REST. VIEW	建築物の高さの最高限度	1 次に掲げる全てを満たす場合、31mとする。 (1) 建築物の敷地面積が2000㎡以上 (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(隅切り部分を除く。)までの距離は2m以上とし、隣地境界線までの距離は6m以上 2 次に掲げる全てを満たす場合、43mとする。 (1) 建築物の敷地面積が5000㎡以上 (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(隅切り部分を除く。)までの距離は2m以上とし、隣地境界線までの距離は10m以上	_	_			
第二章 事業を じょう ラー	壁面の位 置の制限		ま、1m以	建築物の外壁又はこれに 代わる柱の面から道路境界 線(隅切り部分を除く。)まで の距離は、2m以上とする。			
	の制限	道路に面する垣又はさくは、生け垣あるいはネットフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀その他これらに類するものは築造してはいけない。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0.6m以下のもの(2) 門(3) 門の袖でその長さが2.0m以下のもの					
		屋外に設置する広告物は、次の各号に (1) 自己の用に供するもの(2) 周辺の美観	掲げるもの !・風致を損	とする。 なわないもの			
	建築物の 緑化率の	 10分の2					

最低限度



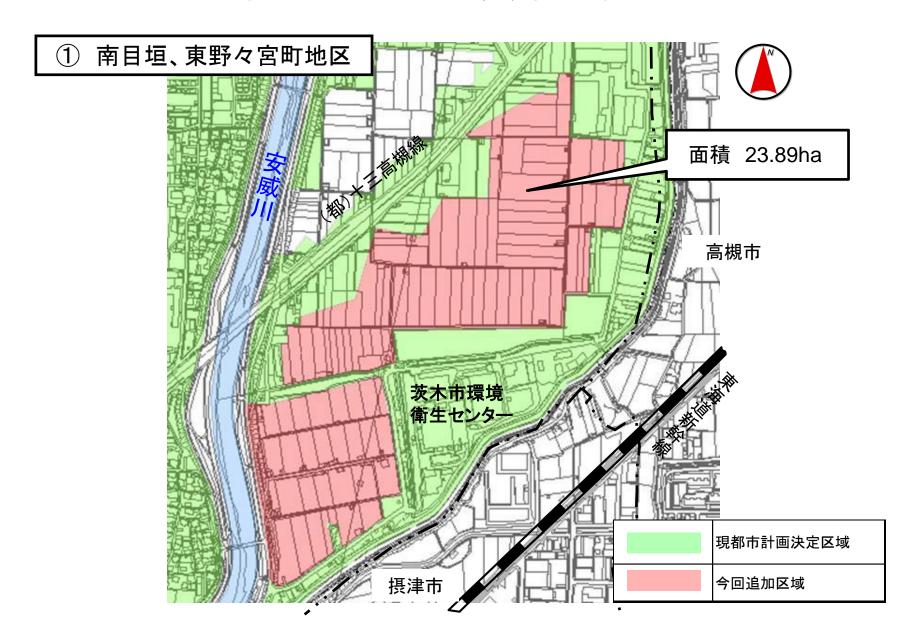
3-7 安威川流域関連公共下水道の変更の内容 (茨木市決定)

下水道計画図(合流式及び一部分流式汚水)





3-7 安威川流域関連公共下水道の変更の内容 (茨木市決定)





3-7 安威川流域関連公共下水道の変更の内容 (茨木市決定)

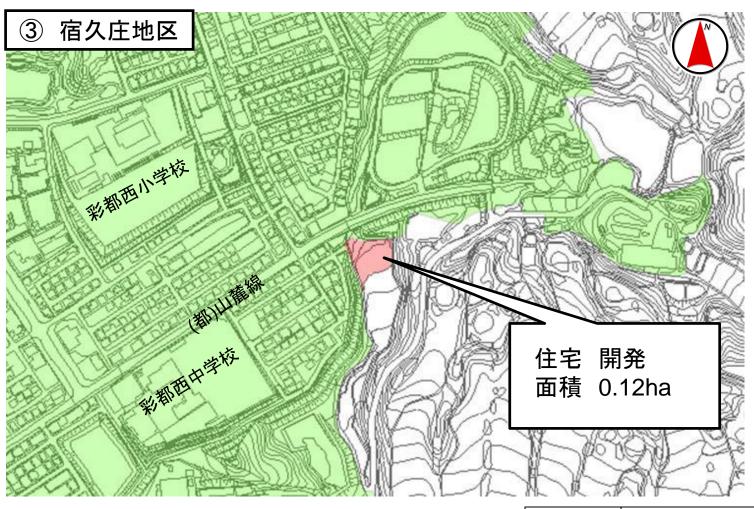
② 西福井一丁目地区

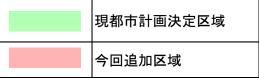






3-7 安威川流域関連公共下水道の変更の内容 (茨木市決定)





#### 4 都市計画の手続き

