

平成 28 年度 第 2 回

寝屋川市都市計画審議会

議 案 書

# 目 次

案件（１） 東部大阪都市計画土地区画整理事業「打上高塚町地区」の決定-----	1
（市決定）	
（議案第 124 号）	
案件（２） 東部大阪都市計画用途地域の変更（市決定） -----	4
（議案第 125 号）	
案件（３） 東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定） -----	7
（議案第 126 号）	
案件（４） 東部大阪都市計画高度地区の変更（市決定） -----	10
（議案第 127 号）	
案件（５） 東部大阪都市計画地区計画「東寝屋川駅前線沿道地区」の決定-----	13
（市決定）	
（議案第 128 号）	
案件（６） 東部大阪都市計画地区計画「対馬江大利線沿道地区」の決定-----	16
（市決定）	
（議案第 129 号）	
案件（７） 東部大阪都市計画地区計画「幸町東地区」の決定（市決定） -----	19
（議案第 130 号）	

案件（１） 東部大阪都市計画土地区画整理事業「打上高塚町地区」の決定（市決定）  
（議案第 124 号）

東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定（寝屋川市決定）

東部大阪都市計画土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	東部大阪都市計画事業 打上高塚町土地区画整理事業			
位 置	寝屋川市打上高塚町 地内			
面 積	約 2.6ha			
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
		幹線街路	3・4・215-33 号 東寝屋川駅前線	
	その他区画道路（幅員 6.7m）の整備を図る。			
	公園及び緑地	施行区域面積の 3%以上の公園及び緑地を確保するとともに、利便性と周辺環境に配慮し、適正に配置する。		
その他の公共施設	下水道は本事業で整備し、流域下水道に接続する。雨水については、特定都市河川浸水被害対策法に基づく寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例に定める雨水貯留浸透施設を整備する。			
宅地の整備	本事業により整備される都市計画道路東寝屋川駅前線を生かした、沿道地域における土地の高度利用と健全な市街地を形成し、本市東部地域の玄関口としてふさわしい商業・業務系土地利用の誘導を図る。			

「施行区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

打上高塚町地区は、第二京阪道路と J R 学研都市線「東寝屋川駅」にアクセスする都市計画道路東寝屋川駅前線を含む区域であり、組合施行の土地区画整理事業により、当該路線の整備と沿道地域の健全な市街地の形成を図るものである。

今回、本事業の都市計画上の整合を図り、適正な事業の執行を確保するため、本案のとおり、土地区画整理事業の決定をしようとするものである。

案件（２） 東部大阪都市計画用途地域の変更（市決定）  
（議案第 125 号）

東部大阪都市計画用途地域の変更（寝屋川市決定）

（寝屋川市域）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 120 ha	10/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10m	5.6%
	約 19 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.9%
	約 5.9 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.3%
小 計	約 145 ha						6.8%
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 40 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	1.9%
	約 342 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.8%
	約 382 ha						17.7%
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 355 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.4%
第 一 種 住 居 地 域	約 410 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.0%
第 二 種 住 居 地 域	約 166 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.7%
準 住 居 地 域	約 19 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.9%
近 隣 商 業 地 域	約 36 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.6%
	約 82 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	3.8%
	約 2.4 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	0.1%
	約 6.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.3%
小 計	約 126 ha						5.8%
商 業 地 域	約 16.8 ha	40/10以下	—	—	—	—	0.8%
	約 2.1 ha	60/10以下	—	—	—	—	0.1%
	約 19 ha						0.9%
準 工 業 地 域	約 523 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	24.2%
工 業 地 域	約 18 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.8%
合 計	約 2,162 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

1. 寝屋川市駅周辺及び対馬江大利線沿道地区において、都市計画道路対馬江大利線の事業認可に伴い、計画的な土地利用と商業・業務施設の集積を誘導し、「駅周辺の活性化」を図るとともに「駅につながる道」にふさわしい空間を形成するため、商業地域、近隣商業地域に用途地域を変更するものである。
2. 東寝屋川駅前線沿道地区において、都市計画道路東寝屋川駅前線の事業認可及び土地区画整理事業の都市計画決定に伴い、計画的な土地利用と商業・業務施設の集積を誘導し、「駅につながる道」にふさわしい空間を形成するため、近隣商業地域に用途地域を変更するものである。
3. 香里北之町地区において、都市計画道路枚方八尾線の事業認可に伴い、駅周辺の計画的な土地利用及び高度利用を図るため、近隣商業地域に用途地域を変更するものである。
4. 香里南之町他3地区において、都市計画道路枚方八尾線の変更及び京阪電鉄立体交差事業による線路変更に伴う都市計画の整合を図るため、用途地域を変更するものである。



案件（3） 東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）  
（議案第 126 号）

東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（寝屋川市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 26ha	
準 防 火 地 域	約 2,136ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

## 理 由

商業地域への用途地域の変更に伴い、都市の防災性の向上を図るため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更するものである。

案件（４）東部大阪都市計画高度地区の変更（市決定）  
（議案第 127 号）

東部大阪都市計画高度地区の変更（寝屋川市決定）

高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 (第一種)	約 145ha	建築物の各部の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線での真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第二種)	約 737ha	建築物の各部の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線での真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下とする。	
合 計	約 882ha		

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

## 理 由

本市においては、良好な居住環境の保全を図るため、用途地域を補完するものとして、住宅系用途地域に高度地区の指定を行っている。

今回、用途地域の変更を行うことから、現在の指定構成に沿って高度地区を変更するものである。

案件（５） 東部大阪都市計画地区計画「東寝屋川駅前線沿道地区」の決定  
（議案第 128 号）

東部大阪都市計画地区計画の決定（寝屋川市決定）

東寝屋川駅前線沿道地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名称		東寝屋川駅前線沿道地区 地区計画
位置		寝屋川市打上高塚町、打上新町の各一部 地内
面積		約 3.1 ha
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、本市の東部で、JR学研都市線「東寝屋川駅」より西へ約100mに位置しており、現在、事業を進めている都市計画道路東寝屋川駅前線の沿道区域である。 都市計画マスタープランに基づき、駅前にふさわしい商業・業務施設などの集積により、人々が集まるにぎわいのある空間の形成を図る。
	土地利用の方針	本市東部地域の玄関口である東寝屋川駅につながるシンボルロードとして、駅前にふさわしい商業・業務系などの計画的な土地利用を誘導する。
	建築物等の整備の方針	(1) 建築物の用途の制限、かき又はさくの構造の制限、建築物の形態又は意匠の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めることにより、商業・業務施設を誘導するとともに、本市東部地域の玄関口にふさわしい景観形成を図る。 (2) 緑地などのオープンスペースを極力確保するとともに、みどりの大阪推進計画に基づいた趣旨を尊重するよう建築物の敷地等における緑化に努めるものとする。

2. 地区整備計画

地区の整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法（以下「法」という。）別表第2（に）項第4号で定めるもののうちラブホテル（寝屋川市ラブホテル建築規制条例（昭和61年3月28日寝屋川市条例第17号）第2条第2項に定めるラブホテル） (2) 法別表第2（に）項第6号で定めるもの（床面積の合計が15㎡を超える畜舎）ただし、動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く (3) 法別表第2（ほ）項第2号で定めるもの（マージャン屋、ぱちんこ屋など） (4) 法別表第2（へ）項第5号で定めるもの（倉庫業を営む倉庫） (5) 法別表第2（と）項第3号で定めるもの（危険性や環境を悪化させるおそれがある工場など） (6) 法別表第2（と）項第4号で定めるもの（危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの）
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、生け垣あるいはネットフェンス、鉄柵など透視可能なものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。ただし、宅地地盤面より高さ60cm以下の腰積みを併設することを妨げない。
		建築物の形態又は意匠の制限	寝屋川市景観基本計画に基づき、市東部地域の玄関口に相応しい景観形成に努める。
		建築物の敷地面積の最低限度	70㎡

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」



## 理 由

現在、事業認可を取得した都市計画道路東寝屋川駅前線の沿道区域において、建築物の用途の制限、かき又はさくの構造の制限、建築物の形態又は意匠の制限、敷地面積の最低限度を定めることにより、商業・業務系土地利用を誘導するとともに、本市の東部地域の玄関口にふさわしい人々が集まるにぎわいのある空間形成を図るため、用途地域の変更と併せて、地区計画を策定する。

案件（6） 東部大阪都市計画地区計画「対馬江大利線沿道地区」の決定  
（議案第 129 号）

東部大阪都市計画地区計画の決定（寝屋川市決定）

対馬江大和線沿道地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称	対馬江大和線沿道地区 地区計画	
位 置	寝屋川市対馬江東町、宝町、春日町、高柳栄町、高柳1丁目、高柳3丁目、長栄寺町、大和町、大和元町、東大和町、桜木町、八坂町の各一部 地内	
面 積	約 11.7 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、本市の中心部で、京阪本線「寝屋川市駅」より北、西側に位置しており、現在、事業を進めている都市計画道路対馬江大和線の沿道及び駅周辺の区域である。 都市計画マスタープランに基づき、駅前にふさわしい商業・業務施設など多様な都市機能を集積することにより、人々が集まるにぎわいのある空間の形成を図る。
	土地利用の方針	都市計画道路対馬江大和線沿道については、駅につながるシンボルロードの「沿道サービスゾーン」、駅周辺においては、本市の玄関口として、駅前にふさわしい商業・業務施設などの計画的な土地利用を誘導する。
	建築物等の整備の方針	1 建築物の用途の制限、高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限、建築物の形態又は意匠の制限を定めることにより、商業・業務施設を誘導するとともに、本市の中心的な玄関口にふさわしい景観形成を図る。 2 緑地などのオープンスペースを極力確保するとともに、みどりの大阪推進計画に基づいた趣旨を尊重するよう建築物の敷地等における緑化に努めるものとする。

2. 地区整備計画

地区の細区分	細区分の名称	Aゾーン	Bゾーン	Cゾーン	Dゾーン
	細区分の面積	約 7.9 ha	約 1.3 ha	約 1.3 ha	約 1.2 ha
地区の整備計画	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第2(に)項第4号で定めるもののうちラブホテル(寝屋川市ラブホテル建築規制条例(昭和61年3月28日寝屋川市条例第17号)第2条第2項に定めるラブホテル) (2) 建築基準法(以下「法」という。)別表第2(に)項第6号で定めるもの(床面積の合計が15㎡を超える畜舎) (3) 法別表第2(ほ)項第2号で定めるもの(マージャン屋、ばちんこ屋など) (4) 法別表第2(へ)項第5号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫) (5) 法別表第2(と)項第3号で定めるもの(危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等)		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第2(に)項第4号で定めるもののうちラブホテル(寝屋川市ラブホテル建築規制条例(昭和61年3月28日寝屋川市条例第17号)第2条第2項に定めるラブホテル) (2) 法別表第2(に)項第6号で定めるもの(床面積の合計が15㎡を超える畜舎) (3) 法別表第2(ほ)項第2号で定めるもの(マージャン屋、ばちんこ屋など) (4) 法別表第2(へ)項第5号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫) (5) 法別表第2(と)項第3号で定めるもの(危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等) (6) 法別表第2(ち)項第3号で定めるもの(個室付浴場業に係る公衆浴場など)	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ(建築基準法による)は、21mを超えてはならない。 ただし、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。			
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、生け垣あるいはネットフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。(神社、寺院に附属するものは除く。)ただし、宅地地盤面より高さ60センチメートル以下の腰積みを併設することを妨げない。			
	建築物の形態又は意匠の制限	寝屋川市景観基本計画に基づき、市の中心的な玄関口に相応しい景観形成に努める。			

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

現在、事業を進めている都市計画道路対馬江大利線の沿道区域において、建築物の用途の制限、高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限、建築物の形態又は意匠の制限により、商業・業務系土地利用を誘導するとともに、本市の中心的な玄関口にふさわしい人々が集まるにぎわいのある空間形成を図るため、用途地域の変更と併せて、地区計画を策定する。

案件（7） 東部大阪都市計画地区計画「幸町東地区」の決定（市決定）  
（議案第130号）

東部大阪都市計画地区計画の決定（寝屋川市決定）

幸町東地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称	幸町東地区 地区計画	
位 置	寝屋川市幸町地内	
面 積	約 0.4 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、本市の中央部地域で京阪本線「寝屋川市駅」より北東約850メートルに立地し、周辺で大阪府警察寝屋川待機宿舎の建替え事業や都市計画公園幸町公園が整備されるなど、良好な住宅地が形成されている地域に位置している。</p> <p>また、平成23年3月に既に第一種低層並みの幸町地区計画が策定されており、今回の地区計画の策定により、周辺の住宅地との整合を図りつつ、地区の特性である良好な都市景観を活かした市街地形成を目指し、建築物の用途の制限等を定めることにより、より一層ゆとりと潤いのある市街地の形成を誘導する。</p>
	土地利用の方針	<p>地区北側の一戸建て住宅地との調和を図り、良好な住環境を形成し、戸建て住宅を主体に、ゆとりと潤いのある低層住宅地としての市街地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路については、周辺地域とのつながりに配慮しつつ、良好な住宅地としての土地利用を図るため適切な規模、密度の道路網を形成し、これらの維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めることにより、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>また、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を定めることにより、大阪府が提唱するみどりの大阪推進計画の趣旨を尊重し、周辺環境と調和した緑豊かな街並みの形成を図る。</p>

2. 地区整備計画

地区の整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	<p>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。</p> <p>(1) 建築基準法（以下「法」という。）別表第2（イ）項第1号で定めるもののうち一戸建て専用住宅</p> <p>(2) 法別表第2（イ）項第2号で定めるもののうち一戸建て兼用住宅（建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の3に規定するもの）</p> <p>(3) 法別表第2（イ）項第4号で定めるもの</p> <p>(4) 法別表第2（イ）項第5号で定めるもの</p> <p>(5) 法別表第2（イ）項第6号で定めるもの</p> <p>(6) 法別表第2（イ）項第8号で定めるもの</p> <p>(7) 法別表第2（イ）項第9号で定めるもの</p> <p>(8) 前各号に掲げる建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）</p>
		建築物の高さの制限	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）は、10メートルを超えてはならない。ただし、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁は、道路境界線から1メートル以上後退するものとし、後退部分について、中高木による緑化に努めるものとする。ただし、複数の道路に面する場合は、一の道路のみ1メートル以上とする。（道路隅切りは除く）</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路の面するかき又はさくは、生け垣あるいはネットフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。ただし、宅地地盤面より60センチメートル以下の腰積みを併設することを妨げない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	100平方メートル

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

周辺の住宅地との整合を図りつつ、地区の特性である良好な都市景観を活かした市街地形成を目指し、建築物の用途の制限等を定めることにより、より一層ゆとりと潤いのある低層一戸建て住宅地としての市街地の形成を推進するため、地区計画を策定する。