

---

# 令和7年度第2回 寝屋川市都市計画審議会

---

資料

令和8年1月30日（金）

寝屋川市

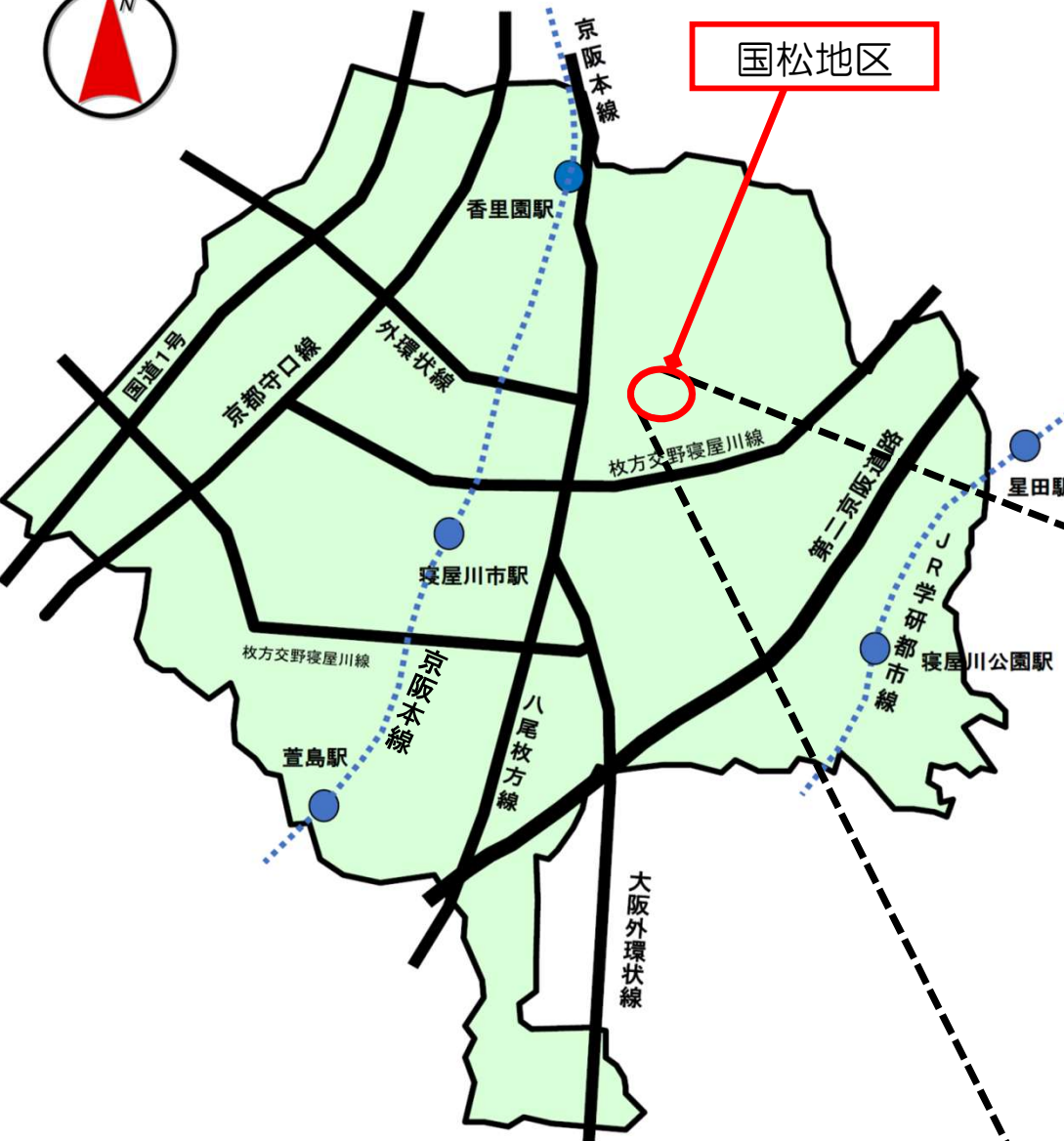
案件(1) 東部大阪都市計画 国松地区地区計画の決定 (市決定)  
(議案第170号)

---

# 国松地区の概要

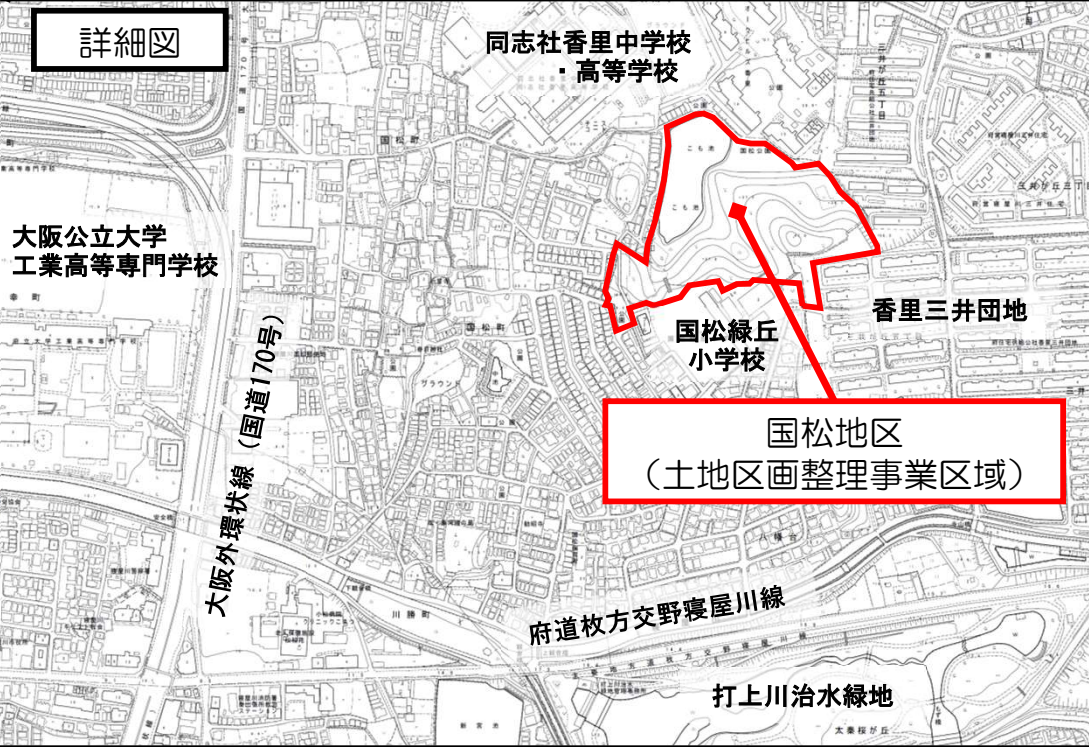
---

# ●国松地区の概要



**【国松地区の位置等】**

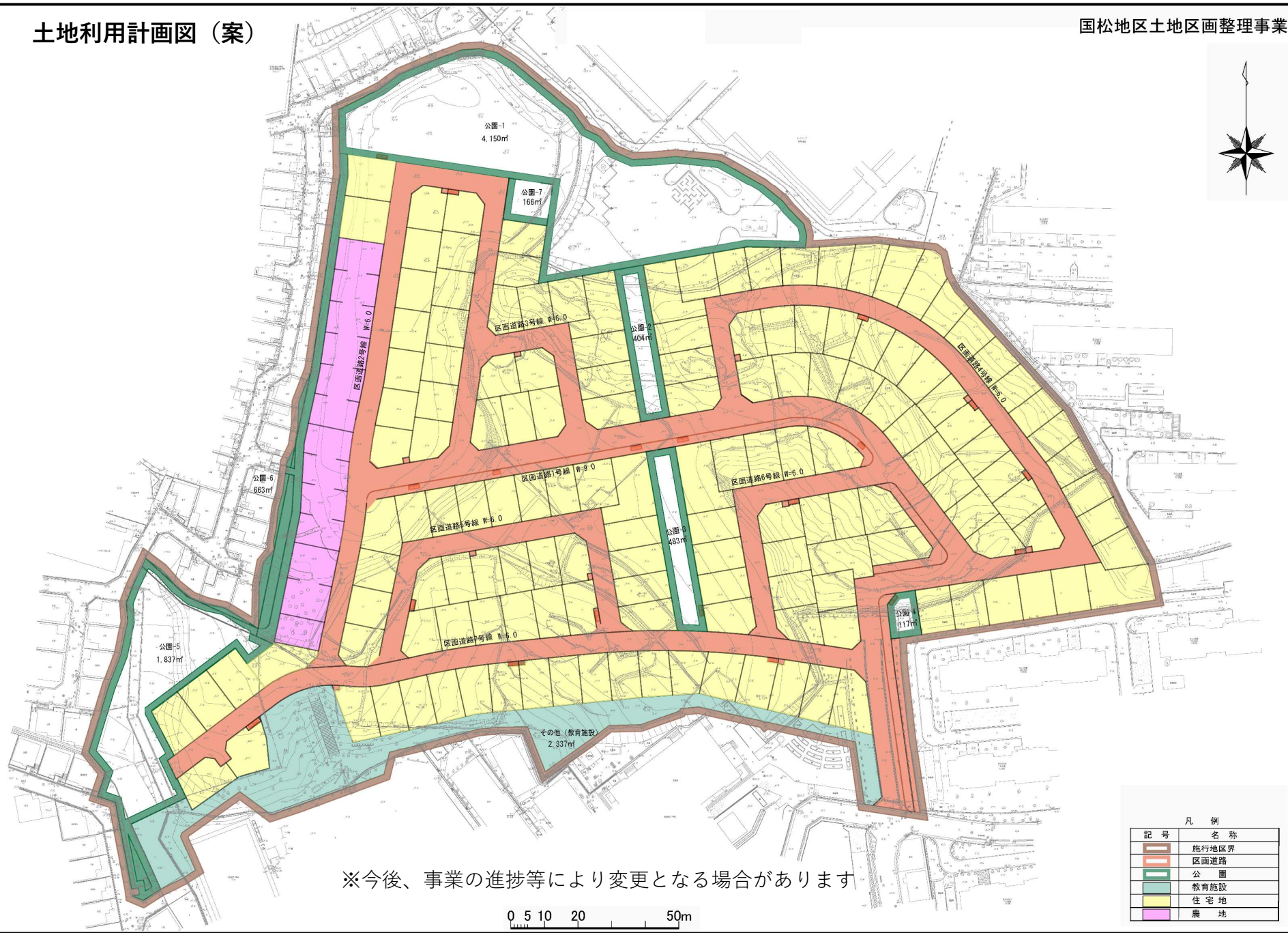
- ・寝屋川市国松町、三井が丘五丁目地内
- ・京阪本線寝屋川市駅及び香里園駅から約1.6kmに位置
- ・北側は同志社香里中学校・高等学校
- ・東側は香里三井団地
- ・南側は国松緑丘小学校
- ・国松土地区画整理事業の区域面積は、約4.1ha



令和4年 4月11日	国松地区まちづくり協議会	設立
令和4年 9月30日	国松土地区画整理準備組合	設立
	事業協力者（株大本組）との協定締結	
令和5年12月 1日	国松土地区画整理組合	設立
令和8年度中頃	工事完了（まちびらき）	予定
令和8年度末	国松土地区画整理組合	解散予定

## 土地利用計画図（案）

国松地区土地区画整理事業



※今後、事業の進捗等により変更となる場合があります

凡 例	
記号	名称
	施行地区界
	区画道路
	公園
	教育施設
	住宅地
	農地

---

# 地区計画制度の概要

---

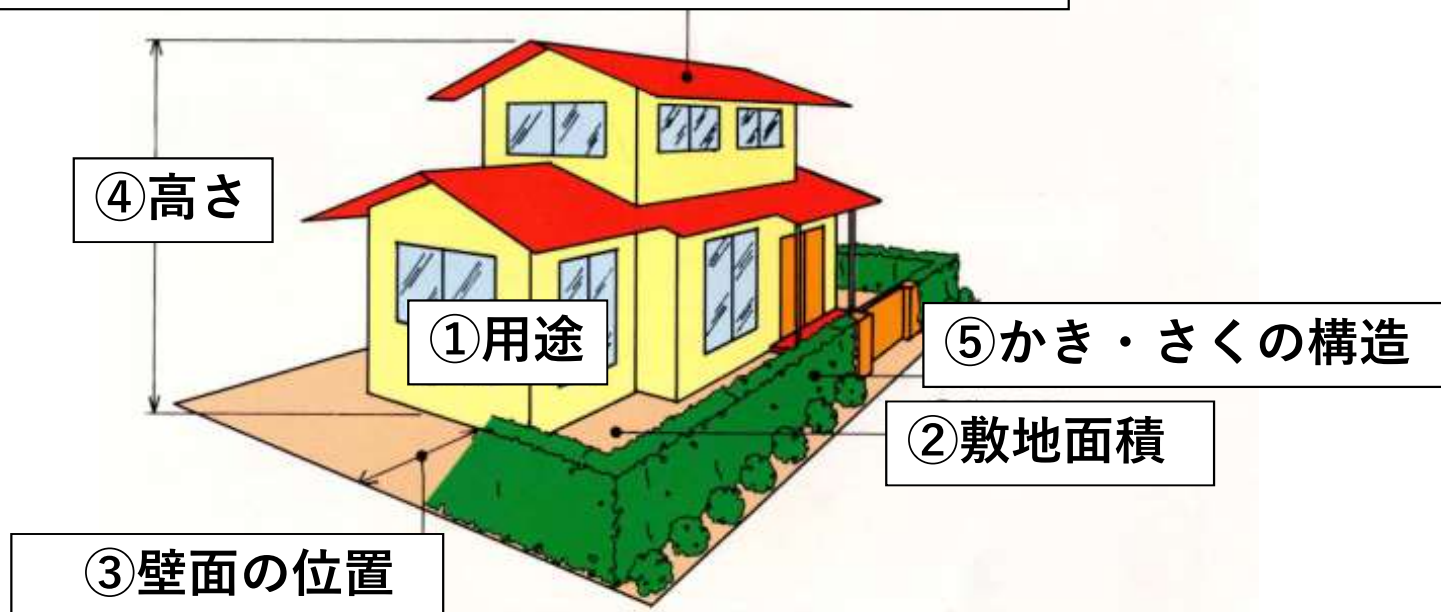


## ●地区計画の効果

地区計画があることで、地域の特徴を活かしながら、住みやすさや安全性、利便性を確保することができます。また、地域の住民やハウスメーカー等がどういった用途の建築物が建築可能か等、あらかじめ分かるので、トラブルを避けることにもつながります。

## ●地区計画の制限内容の例

- ①建物の用途を制限する
- ②敷地の最低限度を決める
- ③壁面の位置を制限する
- ④建物の高さを制限する
- ⑤かき・さくの構造を制限する など



# ●国松地区周辺の地区計画



※ 池田・大利地区防災街区整備地区及び香里地区防災街区整備地区は除く

---

# 国松地区の地区計画

---

(案)

---

都市計画の種類

東部大阪都市計画地区計画の決定（寝屋川市決定）

名称

国松地区 地区計画

---

## ●国松地区で地区計画を定める理由

当該地区は、良好な戸建て住宅地の供給を行うため、健全な市街地の形成を図ることを目的に土地区画整理事業が進められており、**将来的にも当該土地区画整理事業によって形成された良好なまちなみを保全していくことを目的**に、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定め、良好な住宅市街地の形成を誘導し、保全するため地区計画を決定するものである。



# ●地区計画の内容

## ●地区計画の構成

### 1 地区計画の方針

地区の目標や将来像など、どのような方針でまちの保全を図るかを定める。

### 2 地区整備計画

まちの保全に係る内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に基づき、建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

#### 1 地区計画の方針

名 称	国松地区 地区計画	
位 置	寝屋川市国松町、三井が丘五丁目 地内	
面 積	約 3.9 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、本市の北東地域にあり、京阪本線寝屋川市駅及び香里園駅から約1.6kmに位置し、本地区周辺は、良好な低層や中高層の住宅が形成されている地区である。 地区計画の策定により、良好な住宅地としての環境が損なわれることのないように、建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度等により、市街地形成を誘導し、良好な住環境の保全を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	本地区は、一戸建て住宅を主体に、周辺の良い生活環境との調和を考慮した低層住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	良好な住宅地としての土地利用を図るため、道路や公園の機能の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途の制限、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限等を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	みどり豊かで良好な環境の形成に努める。 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色の使用を避け、周辺環境に配慮した意匠とする。

# ●地区整備計画の内容

## 2 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<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。）別表第二（い）項第1号で定めるもののうち、一戸建て専用住宅</p> <p>(2) 法別表第二（い）項第2号で定めるもののうち、一戸建て兼用住宅（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) 法別表第二（い）項第4号で定めるもの</p> <p>(4) 法別表第二（い）項第6号で定めるもののうち、保育所</p> <p>(5) 法別表第二（い）項第8号で定めるもの</p> <p>(6) 法別表第二（い）項第9号で定めるもの</p> <p>(7) 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>
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、120平方メートルとする。	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁は、道路境界線（道路隅切りを除く。）から1メートル以上後退しなければならない。ただし、次の各号に掲げる建築物又は建築物の部分については、前項の規定にかかわらず、壁面の位置の制限は適用しない。</p> <p>(1) 自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物で、軒の高さ2.3メートル以下であるもの</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫</p> <p>(3) 2面以上の道路に面する敷地において、1面以上外壁を1メートル以上後退している敷地</p>	
	建築物の高さの最高限度	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。	
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度は、10分の0.6とする。	
	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。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	

# ●地区整備計画の内容

## (1)建築物の用途の制限

当該地区（第一種中高層住居専用地域）  
で建築可能な主なもの

戸建て住宅、共同住宅、寄宿舍など

兼用住宅

学校、図書館、集会所（公民館）など

神社、寺院、教会など

老人ホーム、保育所など

公衆浴場

診療所

公益上必要な建築物（公園に設けられる公衆便所又は休憩所）など

病院

老人福祉センター、児童厚生施設

小規模な店舗、飲食店など

小規模な自動車車庫

税務署、警察署、保健所、消防署など



地区計画で建築可能とする主なもの

戸建て住宅

兼用住宅

学校、図書館、集会所（公民館）など

保育所

診療所

公益上必要な建築物（公園に設けられる公衆便所又は休憩所）など

一戸建て住宅を中心とした良好な住環境を確保

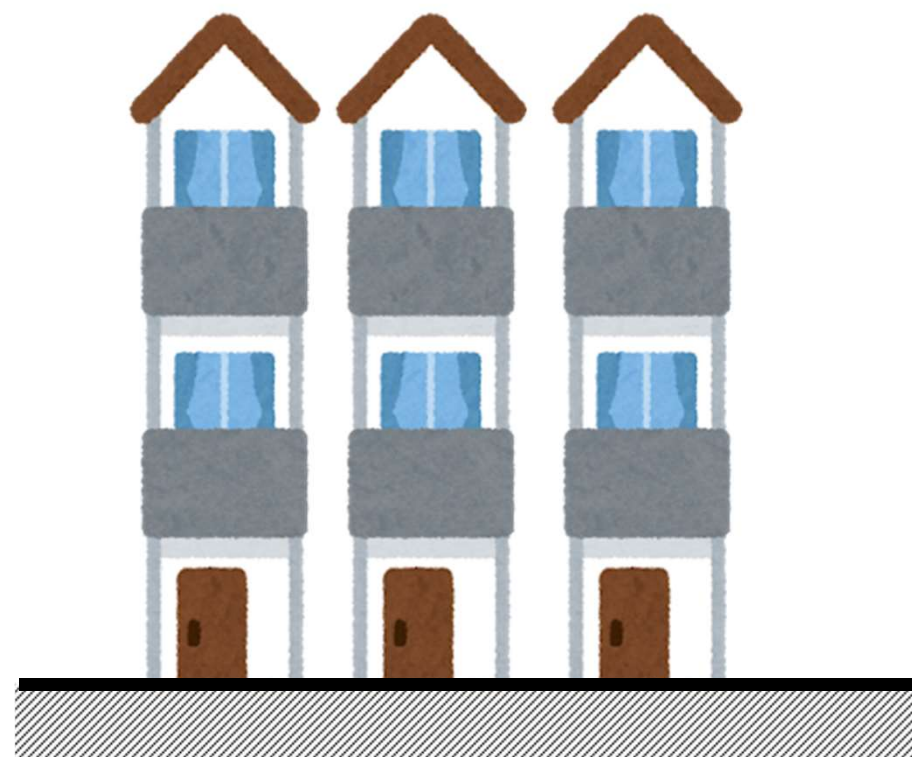
# ●地区整備計画の内容

## (2)敷地面積の最低限度

良好な住宅環境を確保するため、建築物の過密化、日照や風通しに配慮し、建築物の敷地は、120平方メートル以上とします。

(イメージ)

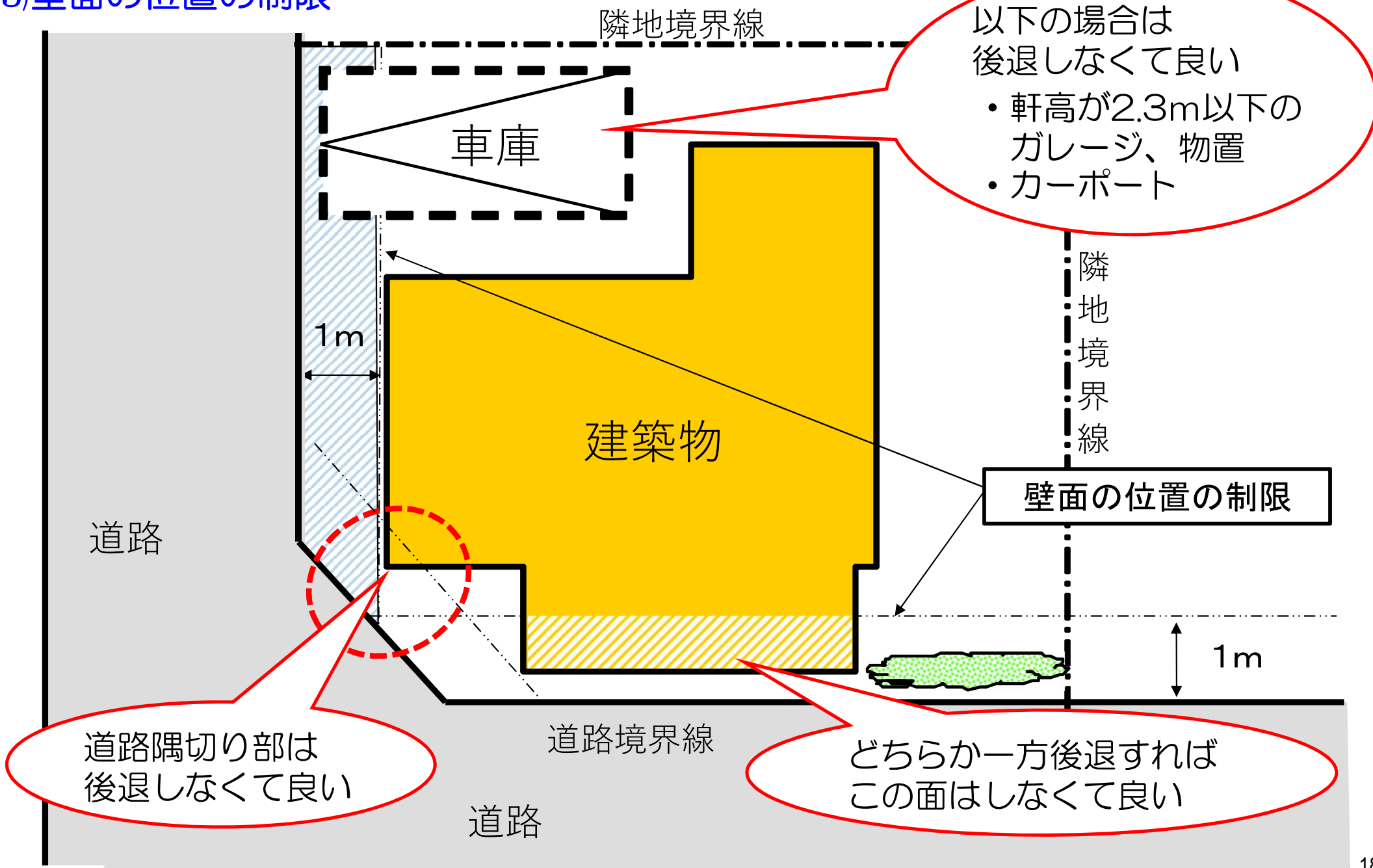
敷地面積の最低限度を定めない  
⇒建築物の過密化等につながる



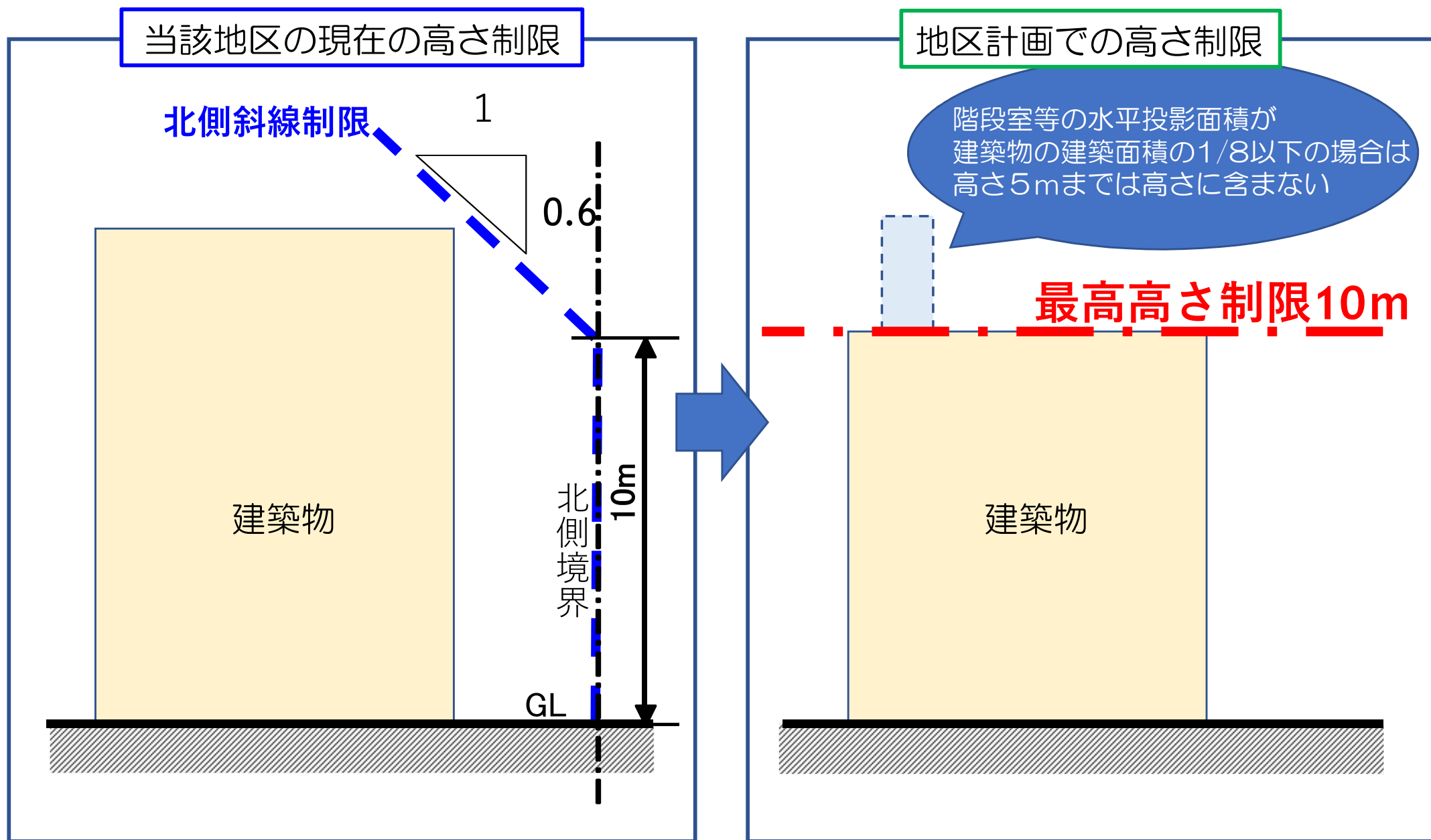
一定の敷地を確保し、  
建築物の過密化等を避ける



## (3)壁面の位置の制限



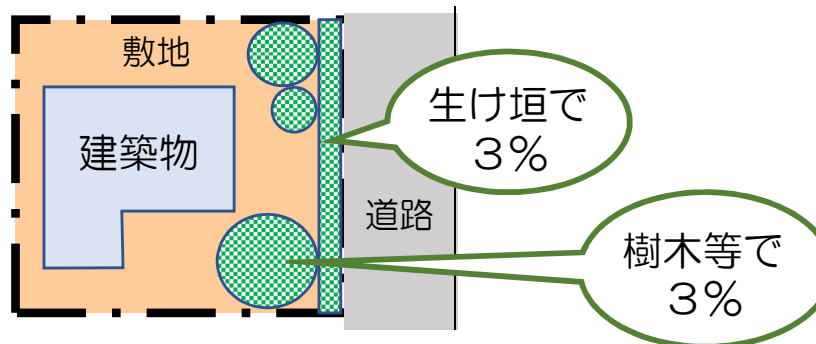
## (4)建築物の高さの最高限度



## (5)建築物の緑化率の最低限度

みどり豊かで良好な環境の形成に努めるため、建築物の緑化率の最低限度は、**6%**とします。

(例)



- 敷地面積で合計6%（生け垣3%+樹木等3%）の緑地を確保
- 緑地3%+建築物の緑化3%等で確保

## (6)かき又はさくの構造の制限

閉鎖的なブロックなどを制限し、まちなみにゆとりと開放感をもたらすため、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ます。

ただし、宅地地盤面より60センチメートル以下の腰積みは可能とします。

## ●説明会、市条例・法第17条縦覧の結果

### ●土地所有者等説明会

- ・日 時 : 令和7年6月2日(月)、6月18日(水)
- ・場 所 : 寝屋川市国松土地区画整理組合事務所
- ・参加者 : 延べ13名(市出席者を除く)

### ●市民説明会

- ・日 時 : 令和7年9月12日(金) 午後7時~
- ・場 所 : 市立市民会館2階 第2会議室
- ・参加者 : なし

### ●市条例に基づく縦覧 ※土地所有者等が対象

- ・縦覧期間 : 令和7年9月19日(金) から10月10日(金) まで
- ・意見書 : なし

### ●都市計画法第17条に基づく縦覧 ※市民等が対象

- ・縦覧期間 : 令和7年11月13日(木) から11月27日(木) まで
- ・意見書 : なし