

令和7年度第2回

島本町都市計画審議会

議 案 書

日 時 令和8年3月25日（水）

午後2時から

場 所 島本町役場1階第1多目的室

令和7年度第2回
島本町都市計画審議会付議案件一覧表

案件	議案	案件名	決定権者
1	議第47号	北部大阪都市計画用途地域の変更について	島本町
2	議第48号	北部大阪都市計画高度地区の変更について	島本町
3	議第49号	北部大阪都市計画地区計画の決定（百山南地区）について	島本町

議 第 4 7 号
島 都 計 第 1 0 9 3 号
令 和 8 年 3 月 2 5 日

島本町都市計画審議会会長 様

島本町長 山田 紘平



北部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

標記について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議します。

北部大阪都市計画用途地域の変更（島本町決定）

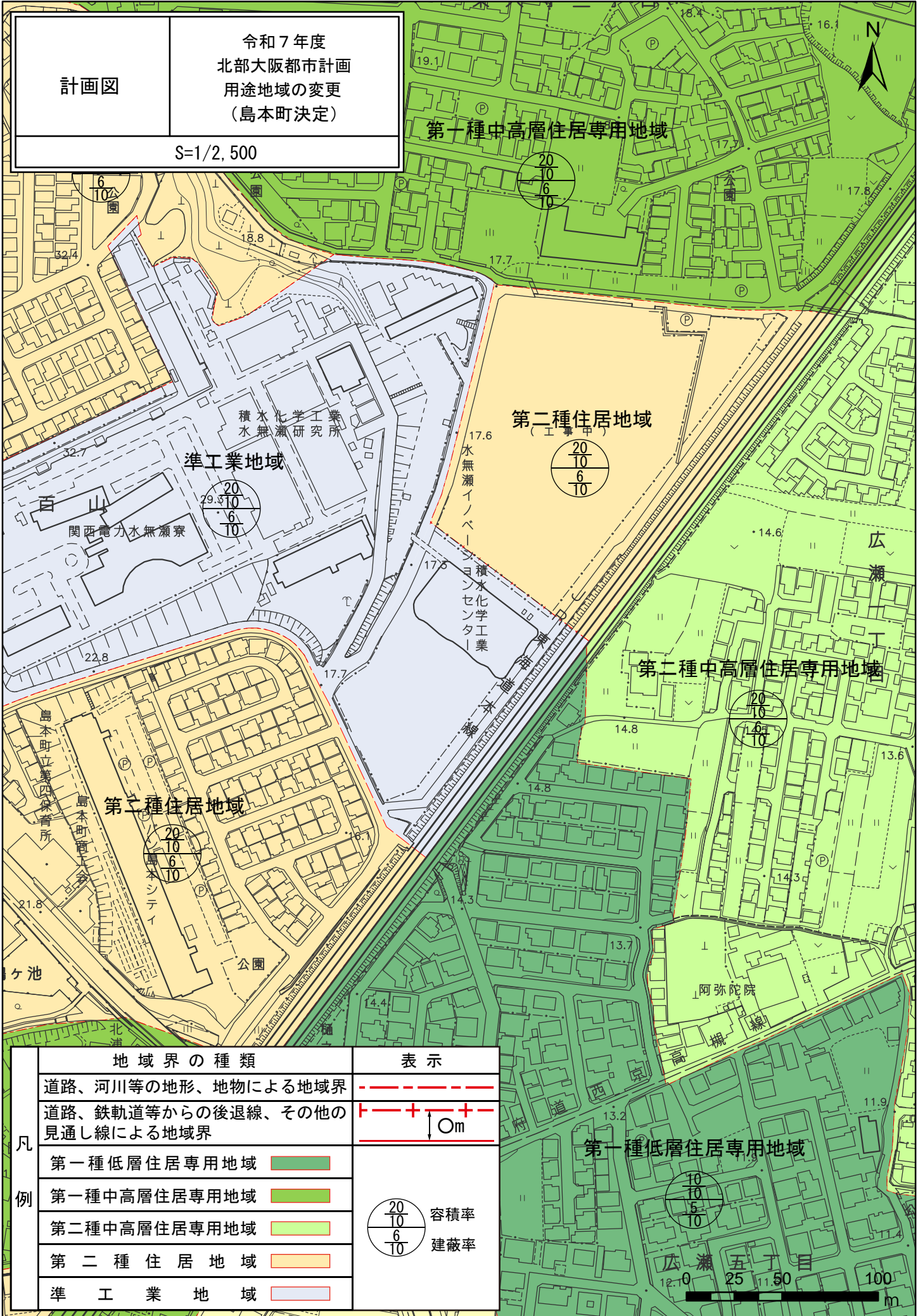
都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 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 度 の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 30 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	8.3%
第一種中高層 住居専用地域	約 112 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.0%
第二種中高層 住居専用地域	約 68 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.9%
第一種 住居地域	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.4%
第二種 住居地域	約 31 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.5%
近隣商業地域	約 8.5 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.4%
準工業地域	約 81 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.5%
合 計	約 360 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

当地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）において、産業の拠点として操業環境の保全や研究施設などの集積を促進するとともに、周辺環境に配慮するよう誘導する地区に位置付けており、既存産業の振興や新たな企業立地の促進による活力あるまちづくりの実現を図るため、用途地域の見直しを行うものである。



計画図

令和7年度
北部大阪都市計画
用途地域の変更
(島本町決定)

S=1/2, 500

地域界の種類		表示
凡	道路、河川等の地形、地物による地域界	-----
	道路、鉄軌道等からの後退線、その他の見通し線による地域界	 0m
	第一種低層住居専用地域	
例	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第二種住居地域	
	準工業地域	

容積率
 建蔽率

議 第 4 8 号
島 都 計 第 1 0 9 4 号
令 和 8 年 3 月 2 5 日

島本町都市計画審議会会長 様

島本町長 山田 紘平



北部大阪都市計画高度地区の変更について（付議）

標記について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議します。

北部大阪都市計画高度地区の変更（島本町決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

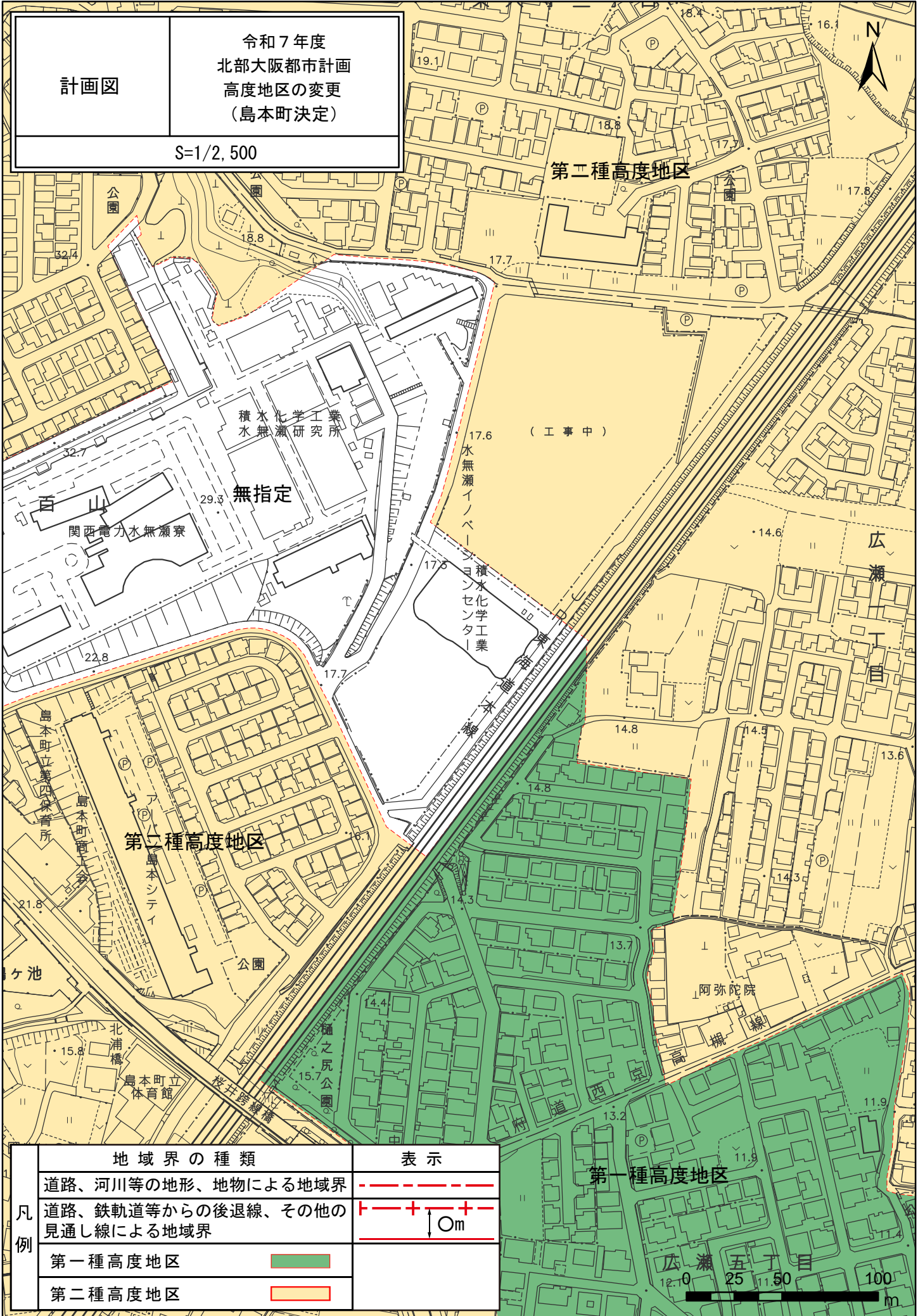
種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
高度地区 (第1種)	約30ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第2種)	約240ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	
		<p>(適用の除外)</p> <p>1. ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設もしくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物、同法の規定により行われる都市計画事業の施行として建築される建築物、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物又は次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項の規定により、法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で法第2条第32号の規定に基づく特定行政庁（以下「特定行政庁」という。）が周囲の環境上支障がないと認めたもの。</p> <p>(2) 法第86条第3項又は第4項（法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の規定により、令第136条の12に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認めたもの。</p> <p>(3) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けずその適用を受けない期間の始期（以下「基準時」という。）における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における面積の合計の1.2倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における延べ面積の合計の2分の1を超えないもの。</p>	

		<p>(4) 特定行政庁が、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況によりやむを得ないと認める建築物。</p> <p>(制限の緩和措置)</p> <p>2. 本制限の適用に際しては次の各号の定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下、この項において同じ。）の地盤面（隣接に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。</p> <p>(4) 法第86条第1項又は第2項（法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の規定の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。</p>	
合計	約 269ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

当地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）において、産業の拠点として操業環境の保全や研究施設などの集積を促進するとともに、周辺環境に配慮するよう誘導する地区に位置付けており、既存産業の振興や新たな企業立地の促進による活力あるまちづくりの実現を図るため、高度地区の見直しを行うものである。



計画図

令和7年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(島本町決定)

S=1/2,500

地域界の種類		表示
凡例	道路、河川等の地形、地物による地域界	---+---
	道路、鉄軌道等からの後退線、その他の見通し線による地域界	---+--- ↑ Om
	第一種高度地区	■ (Green)
	第二種高度地区	■ (Yellow)

議 第 4 9 号
島 都 計 第 1 0 9 5 号
令 和 8 年 3 月 2 5 日

島本町都市計画審議会会長 様

島本町長 山田 紘平



北部大阪都市計画地区計画の決定（百山南地区）について（付議）

標記について、都市計画法第 19 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議します。

北部大阪都市計画地区計画の決定(島本町決定)

都市計画百山南地区地区計画を次のように決定する。

地区計画の方針

	名 称	百山南地区地区計画
	位 置	島本町百山の一部
	面 積	約 1.2 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、J R 島本駅より北約 500m に位置し、都市軸の延伸である都市計画道路水無瀬鶴ヶ池線沿道で、周辺に企業の研究施設が集積し、産業系土地利用として高いポテンシャルを有する地区である。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、上位計画で位置づけられている産業地区として、安全性を確保しながら、公共施設や周辺の居住環境と調和した研究機能の集積を誘導することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>研究施設の更新、建設を誘導するとともに、既存の道路等の施設の維持・保全や、公共施設や周辺の居住環境と調和した市街地環境の確保を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>周辺の良好な居住環境と安全性を確保するため、敷地の縁辺部に環境緑地を定め、樹木等による緑化を行う。</p> <p>ただし、車両等の出入り口等、緑化整備が行えない箇所は、この限りではない。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺の居住環境と調和し、公害の防止に配慮した研究機能を主とした良好な産業地区を形成するため、建築物等の整備方針として以下のものを設定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 研究施設を誘導し、周辺の環境に配慮するため、建築物の用途の制限を定める。 ② ゆとりある市街地環境を確保するために、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の緑化率の最低限度を定める。 ③ 良好な都市景観を形成するために、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造制限を定める。 ④ 周辺の居住環境と調和した市街地環境の確保を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。

地区整備計画

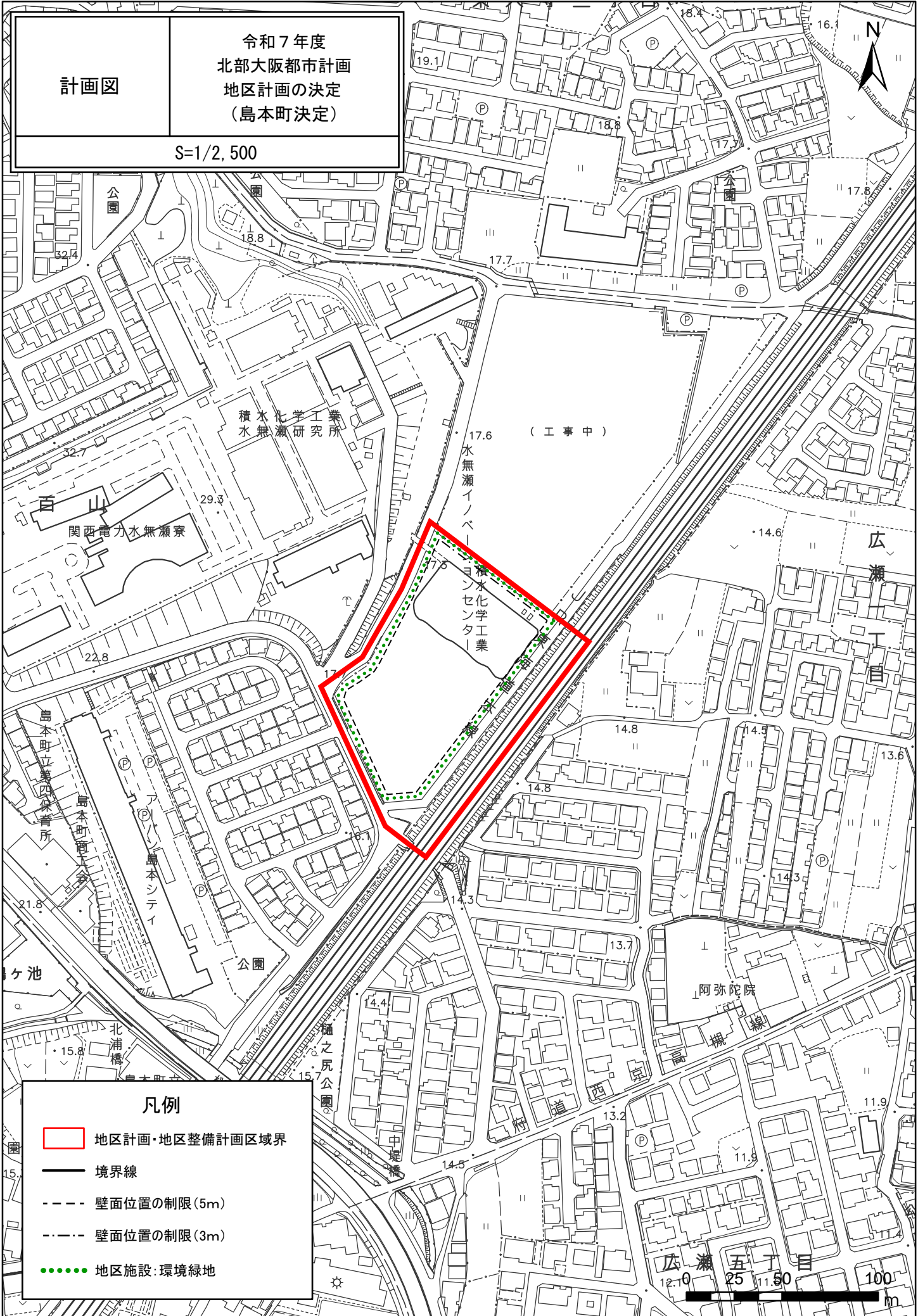
地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	<p>環境緑地（幅員 3m、延長 約 360m）</p> <p>環境緑地は道路境界又は隣地境界の一部に接して設けるものとし、配置位置は計画図表示のとおりとする。</p> <p>ただし、車両等の出入り口が確保できない場合や敷地の形状・構造上の理由による場合等、止むを得ない理由があるときはこの限りではない。</p> <p>また、当該地区計画の施行の際、環境緑地に位置することとなる建築物又は建築物の部分については、設けなくてもよく、更に、増築、移転、大規模の修繕・模様替（増築・移転部分は除く。）を行う場合も設けなくてもよい。</p>
	地区の面積	約 1.2 ha
	建築物等に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する運動施設 ② ホテル又は旅館 ③ 自動車教習所 ④ 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 ⑤ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥ カラオケボックスその他これに類するもの ⑦ 建築基準法別表第二（へ）項第四号に掲げる建築物（自動車庫車で床面積の合計が 300 m²を超えるもの、又は 3 階以上の部分にあるもの） ⑧ 倉庫業を営む倉庫 ⑨ 劇場、映画館、演芸場、観覧場 ⑩ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑪ 建築基準法別表第二（へ）項第二号に掲げる建築物（原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの） ⑫ 建築基準法別表第二（ぬ）項第三号に掲げる建築物（危険性や環境悪化のおそれがやや多い工場） ⑬ 作業場の床面積の合計が 300 m²以下の自動車修理工場 ⑭ 日刊新聞印刷所 ⑮ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する「風俗営業」、同条第 6 項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ² 当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなるその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は5m、隣地境界線までの距離の最低限度は3mとし、制限位置は計画図表示のとおりとする。 ただし、当該地区計画の施行の際、規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については、この限りではない。更に、増築、移転、大規模の修繕・模様替（増築・移転部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもののみとする。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）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までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	① 建築物の外観の各立面の色彩は、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう配慮したものとする。外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。 ② 屋外広告物は、周辺の眺望・景観と調和するように位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとし、建築物の屋上又は屋上の工作物に表示又は掲出してはならない。
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2
		かき又はさくの構造の制限	道路境界線側にかき又はさくを設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等の美観を損ねるおそれのないものとする。ただし、その基礎で地盤面からの高さが60cm以下のもの又は門柱にあつては、この限りではない。

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

当地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）において、産業の拠点として操業環境の保全や研究施設などの集積を促進するとともに、周辺環境に配慮するよう誘導する地区に位置付けており、既存産業の振興や新たな企業立地の促進による活力あるまちづくりの実現を図るため、新たな地区計画の決定を行うものである。



計画図
 令和7年度
 北部大阪都市計画
 地区計画の決定
 (島本町決定)
 S=1/2,500

- 凡例
- 地区計画・地区整備計画区域界
 - 境界線
 - 壁面位置の制限(5m)
 - 壁面位置の制限(3m)
 - 地区施設・環境緑地