

令和7年度 第2回 島本町都市計画審議会

説明資料

令和8年3月25日（水）午後2時～
島本町 都市創造部 都市計画課

<本日の付議案件>

■ 議案47号

北部大阪都市計画用途地域の変更

■ 議案48号

北部大阪都市計画高度地区の変更

■ 議案49号

北部大阪都市計画地区計画の決定

◆ 都市計画とは

都市計画がないと…

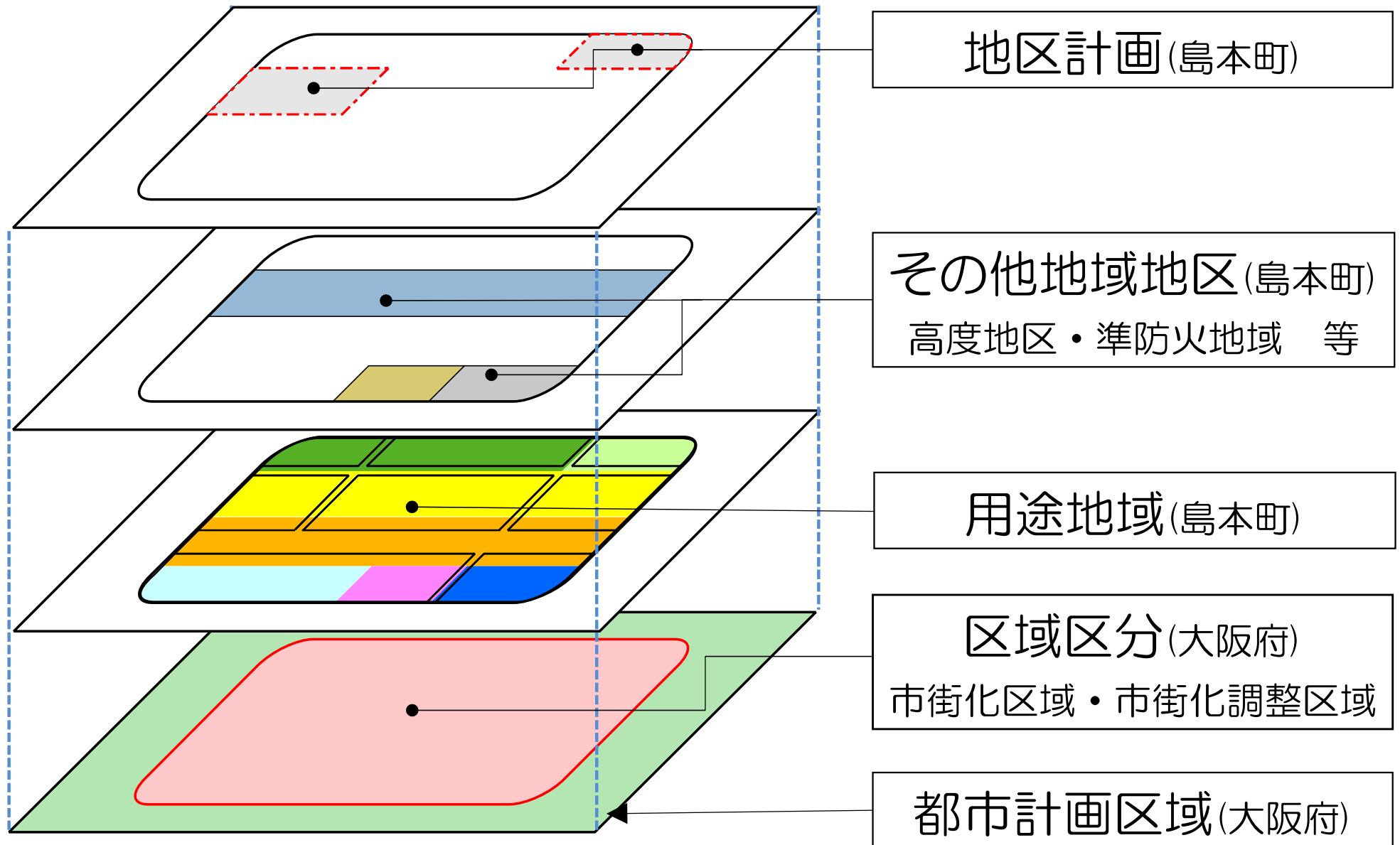
市街地の無秩序な開発を招き、都市の発展や快適な生活を妨げる大きな障害となるおそれがあります。

都市計画とは…

このようなことを未然に防ぎ、誰もが住みやすい快適なまちを作るための、

まちづくりについてのルールを定める方法や手段

◆ 都市計画のイメージ



◆用途地域とは

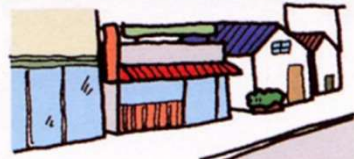
- 用途地域は、住居系・商業系・工業系など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので13種類あります
- 用途地域の指定により、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



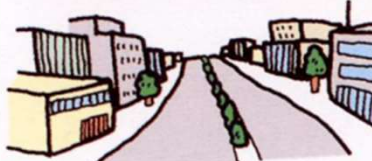
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



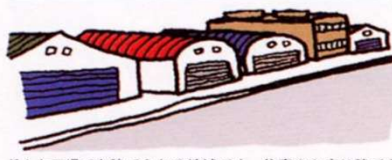
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省HP

◆ 高度地区とは

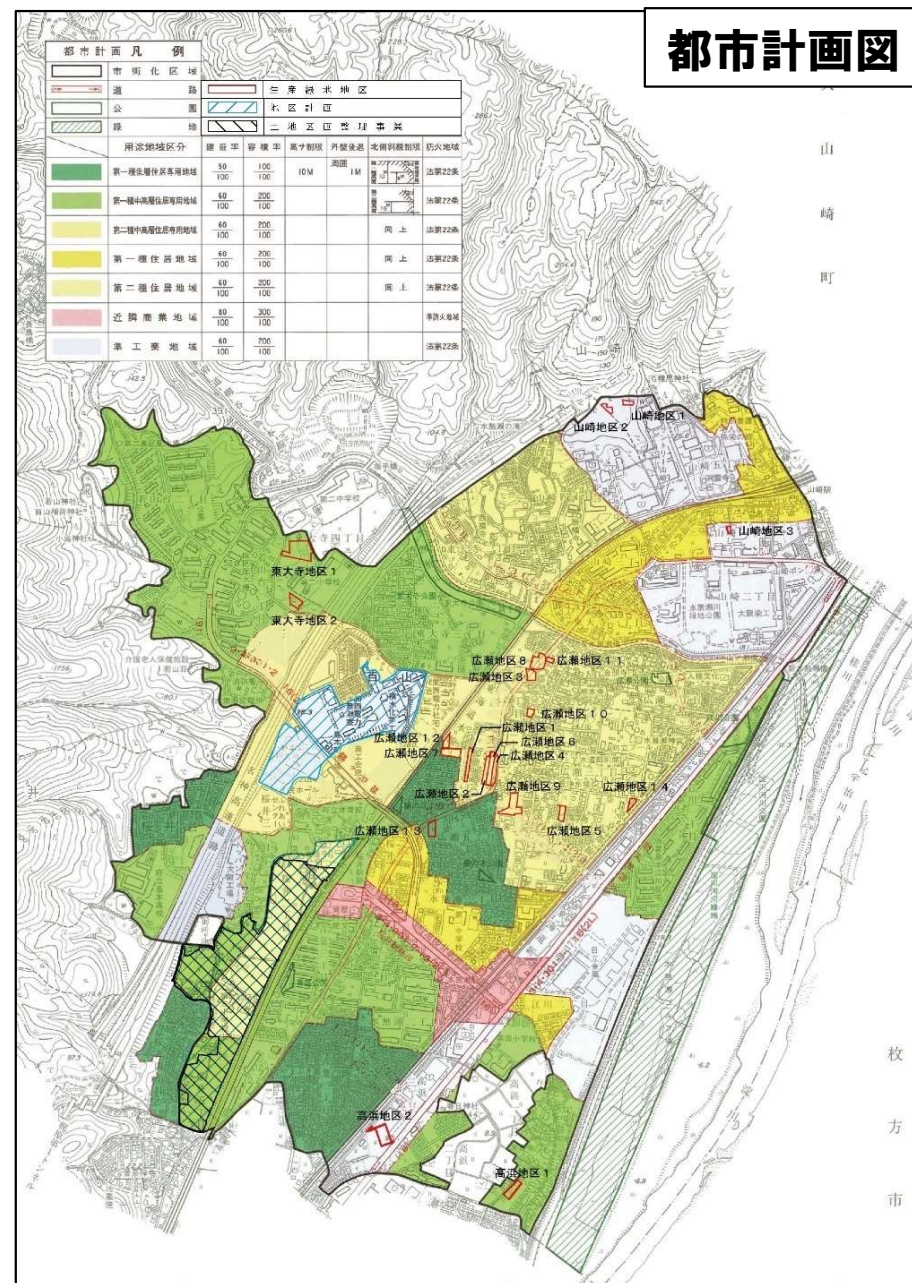
- 高度地区は、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めることができる制度です

◆ 地区計画とは

- 地区計画は、建物の用途や高さ、色等の制限や、道路、公園等について、それぞれの地区の特性に応じた、地区独自のルールを細かく定めることができる制度です

◆本町の都市計画の状況

- 本町では、JR京都線及び阪急京都線の沿線を中心に市街化区域が指定されており、住居系・商業系・工業系、合わせて7種類の用途地域を指定しています
- また、住居系の用途地域の指定と合わせて、高度地区を指定しており、役場周辺やJR島本駅西部では、個別に地区計画を指定しています



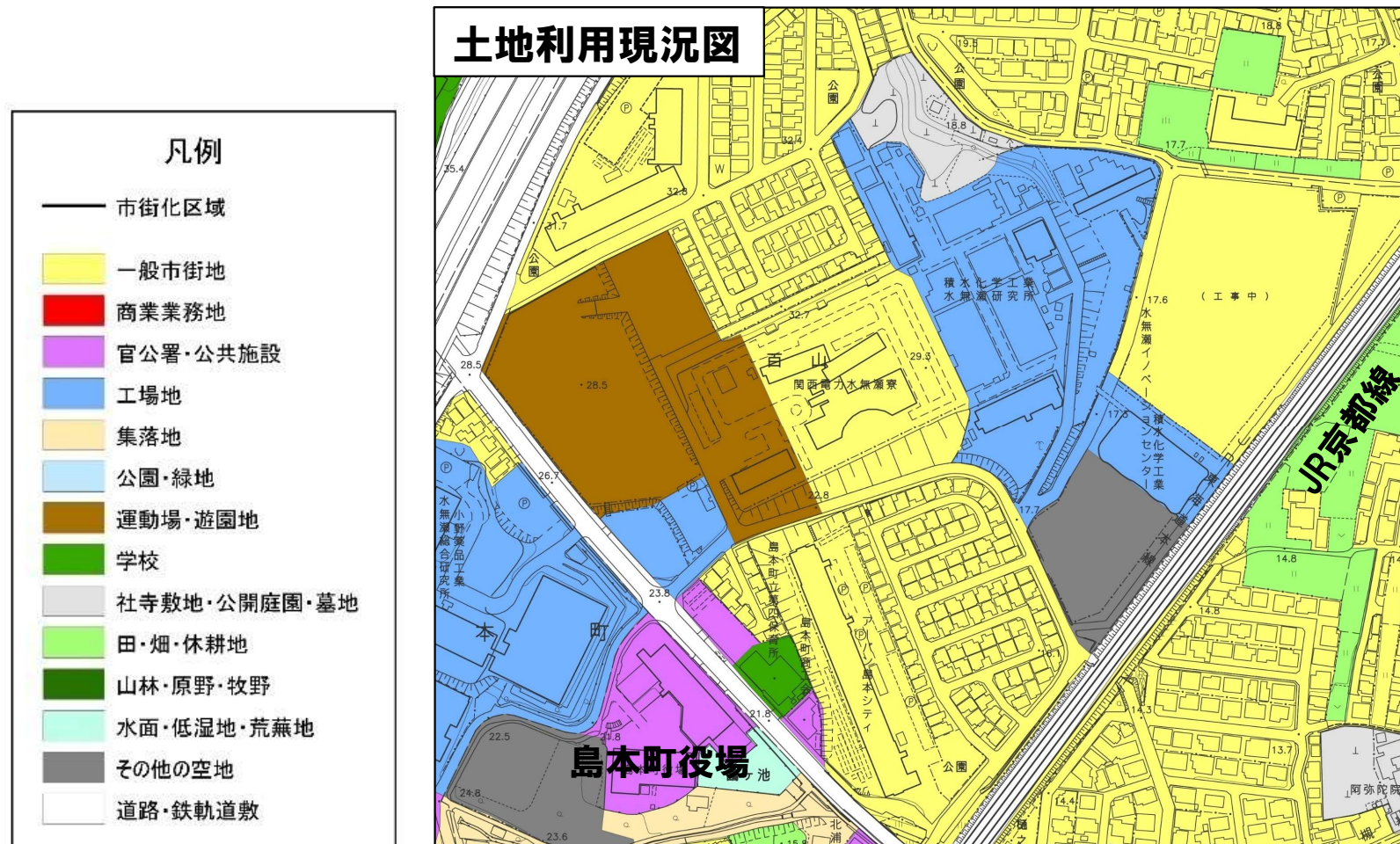
◆都市計画変更を行う地区

- 今回変更を行う地区は、島本町役場の東部約200mに位置しており、住居系の用途地域である「第二種住居地域（第二種高度地区）」を指定しています



◆ 土地利用の状況

- 当地区の土地利用の状況として、一部既存の研究所が立地していますが、駐車場等の低未利用地となっている箇所もあります。また、周辺では研究所に隣接している他、道路を挟んで一般市街地にも隣接しています



◆ これまでの経緯

令和5年 6月	積水化学工業株式会社（以下「積水」と表記）が、当該地にて <u>住宅開発を予定されている</u> という情報を入手
12月	町から積水に対し、 <u>「産業用地としての活用を強く要望する」</u> 内容の要望書を提出
令和6年 1月	積水から町に対し、 <u>「住宅開発は行わず、産業用地として適切な用途地域等の変更をいただいた上で、産業用地として検討を行う」</u> 内容の回答書を収受
令和6年 4月～	都市計画変更等業務に着手

◆ 基本的な考え方

地区の将来像

周辺環境と調和した産業拠点の形成



まちづくりの方向性

方向性①

産業拠点の形成に向けた用途地域等の変更による規制緩和

方向性②

周辺環境との調和に向けた地区計画の設定による制限強化

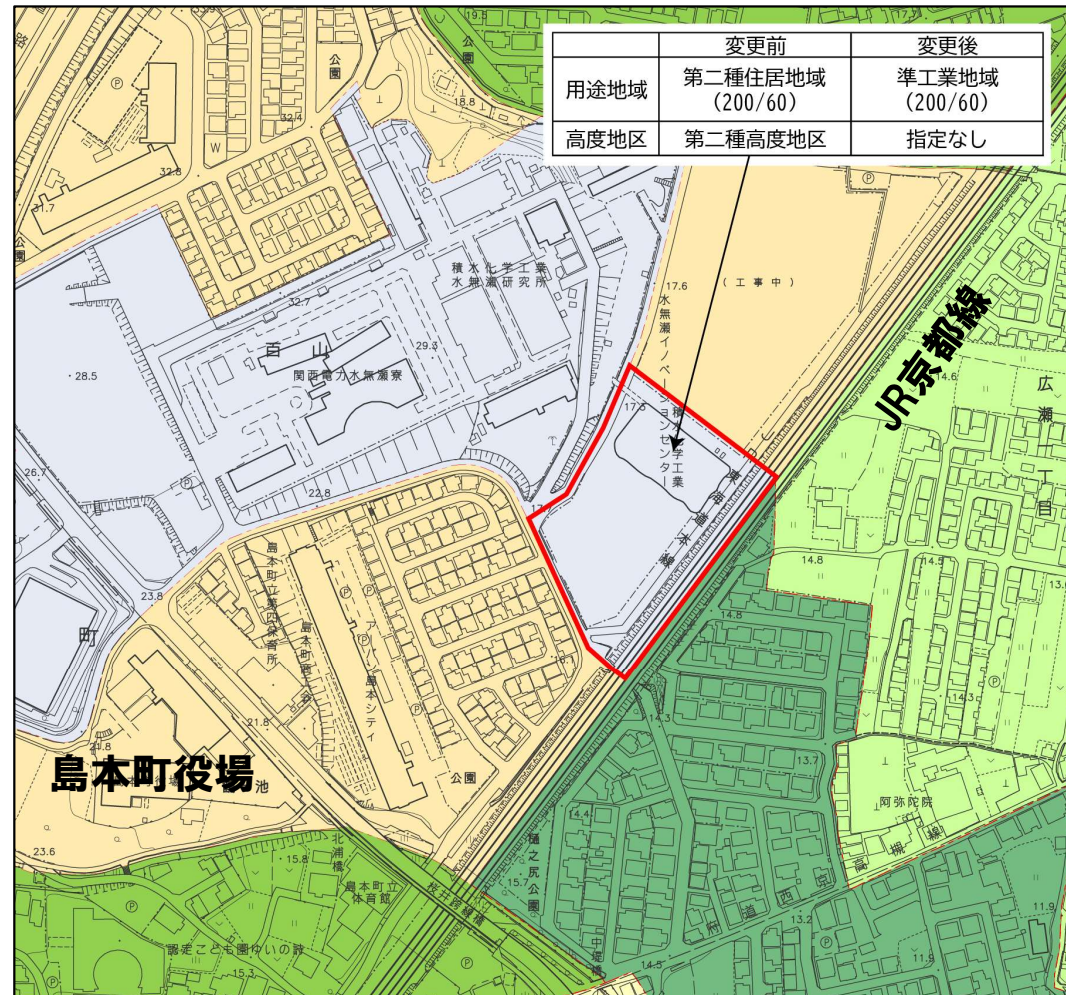
◆方向性①

産業拠点の形成に向けた用途地域等の変更による規制緩和

- まちづくりの方向性を踏まえ、現状の「第二種住居地域」から、工業系の用途地域である「準工業地域」への見直しを行います
- 合わせて、第二種高度地区の指定を廃止します

※ 第二種高度地区と同様の制限を地区計画で指定します

凡例		
	市街化区域及び市街化調整区域	
用途地域	高度地区	
	第一種低層住居専用地域	第一種高度地区
	第一種中高層住居専用地域	第二種高度地区
	第二種中高層住居専用地域	第二種高度地区
	第一種住居地域	第二種高度地区
	第二種住居地域	第二種高度地区
	準工業地域	指定なし
	近隣商業地域	指定なし



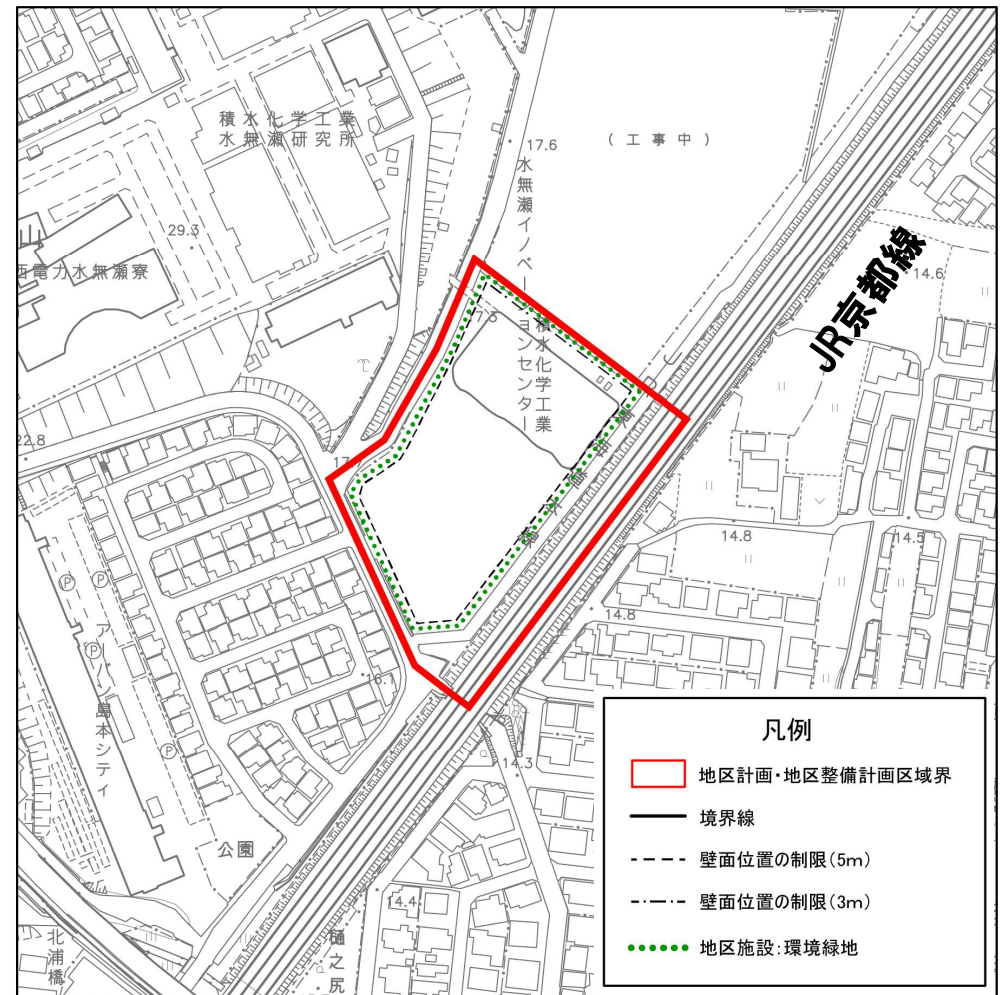
◆方向性②

周辺環境との調和に向けた地区計画の設定による制限強化

- 隣接する既存の研究所における地区計画の指定状況等も考慮し、新たに「百山南地区地区計画」を指定することで、制限の強化を行います

<内容>

- ①地区施設(環境緑地)の配置
- ②壁面の位置の制限
- ③建築物等の用途の制限
- ④建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑥建築物の高さの最高限度の制限
- ⑦建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑧建築物の緑化率の最低限度
- ⑨かき又はさくの構造の制限



◆①地区施設(環境緑地)の配置

- 周辺の住環境と調和した良好なまちづくりを進めるため、道路境界又は隣地境界に面して、緩衝帯となる幅員3mの環境緑地の配置を位置付けます

<地区施設(環境緑地)の配置>

幅員：3m

延長：約360m

配置：右図のとおり

※ ただし、車両等の出入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ありません

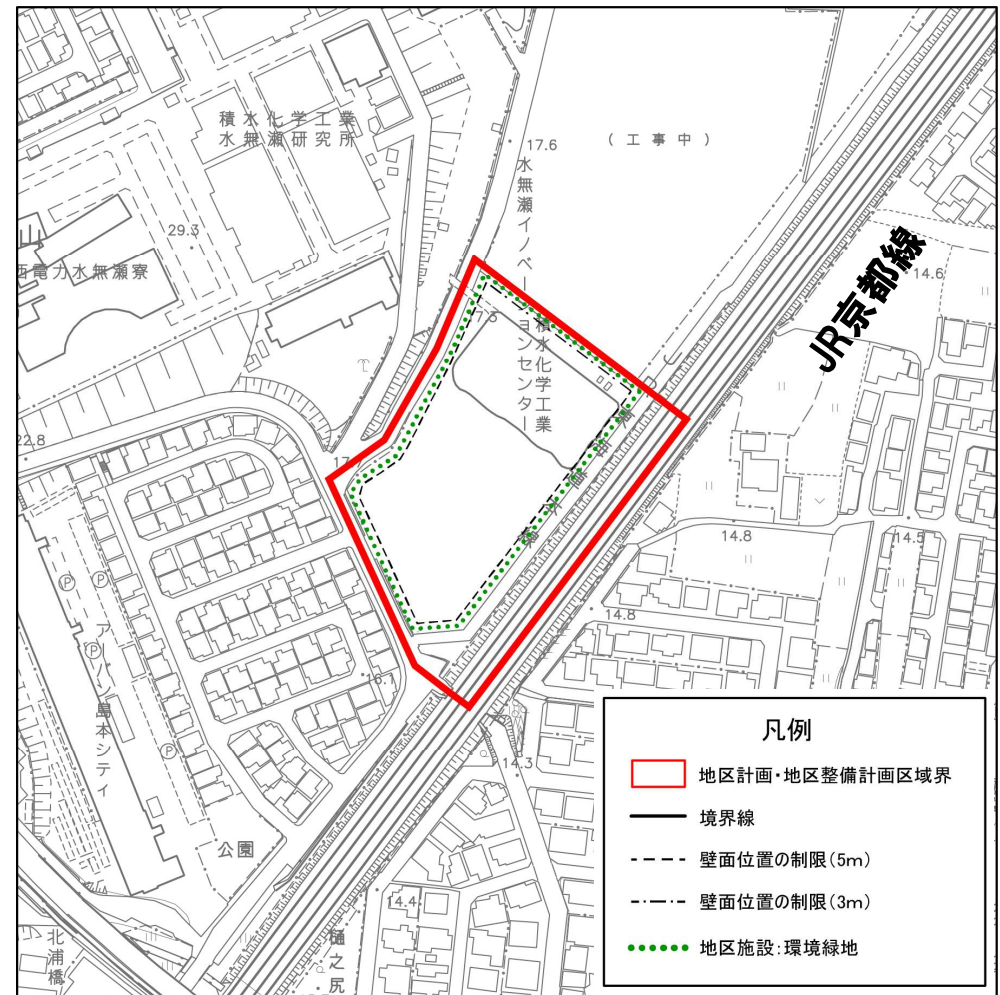
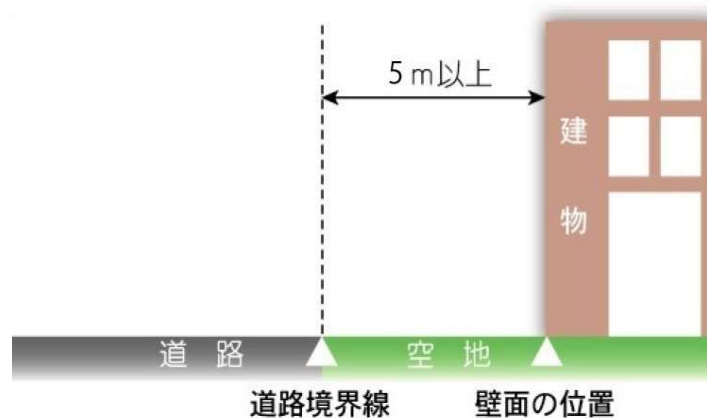


◆②壁面の位置の制限

- 道路や隣地への圧迫感を和らげ、良好な外部空間をつくるため、建物等の壁面の位置を道路等との境界線から、一定距離を後退させます

<壁面の位置の制限>

道路境界線から5m以上
 その他隣地境界線から3m以上
 対象：右図のとおり



③建築物等の用途の制限 1

…用途地域の変更による緩和
 …地区計画の指定による制限

	基準となる用途制限		地区計画決定後の用途制限	備考
	第二種住居地域	準工業地域	(地区計画制限) 準工業地域	
用途地域内の建築物の用途制限 ○: 建てられる用途 ×: 建てられない用途 ▲■: 面積、階数等の制限あり				
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50平方メートル以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗	店舗等の床面積が、150平方メートル以下	○	○	
	店舗等の床面積が、150平方メートルを超え500平方メートル以下	○	○	
	店舗等の床面積が、500平方メートルを超え1500平方メートル以下	○	○	
	店舗等の床面積が、1500平方メートルを超え3000平方メートル以下	○	○	
	店舗等の床面積が、3000平方メートルを超え1万平方メートル以下	○	○	
	店舗等の床面積が、1万平方メートルを超えるもの	×	○	○
事務所	事務所等の床面積が、150平方メートル以下	○	○	
	事務所等の床面積が、150平方メートルを超え500平方メートル以下	○	○	
	事務所等の床面積が、500平方メートルを超え1500平方メートル以下	○	○	
	事務所等の床面積が、1500平方メートルを超え3000平方メートル以下	○	○	
	事務所等の床面積が、3000平方メートルを超えるもの	○	○	○

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

③建築物等の用途の制限2

…用途地域の変更による緩和
 …地区計画の指定による制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ▲■：面積、階数等の制限あり		基準となる用途制限		地区計画決定後の用途制限	備考
		第二種住居地域	準工業地域	(地区計画制限) 準工業地域	
ホテル、旅館		○	○	×	
遊技場・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	○	×	
	カラオケボックス等	▲	○	×	▲10,000平方メートル以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲	○	×	▲10,000平方メートル以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	○	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	▲	×	▲個室付浴場を除く
公共施設・病院・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	
	病院	○	○	○	
	公衆浴場	○	○	○	
	診療所、保育所等	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	
自動車教習所	○	○	×		

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

③建築物等の用途の制限 3

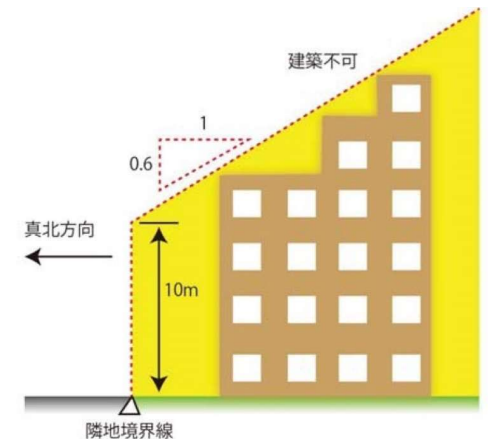
…用途地域の変更による緩和
 …地区計画の指定による制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ▲■：面積、階数等の制限あり		基準となる用途制限		地区計画決定後の用途制限	備考	
		第二種住居地域	準工業地域	(地区計画制限) 準工業地域		
工場・倉庫等	単独車庫(付車庫を除く)	▲	○	▲	▲300平方メートル以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫	▲	○	○	▲2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	※1団地の敷地内について別に制限あり				
	倉庫業倉庫	×	○	×		
	自家用倉庫	○	○	○		
	畜舎(15平方メートルを超えるもの)	○	○	×		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、	○	○	×		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	○	○	作業場の面積 ▲50平方メートル以下 ■300平方メートル超	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場	×	○	×		
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×		
	自動車修理工場	▲	○	■		
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	
		量が少ない施設	×	○	○	
		量がやや多い施設	×	○	○	
量が多い施設		×	×	×		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画手続きが必要				

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

◆ その他の主な制限内容 1

<p>④建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>3,000㎡とします</p>
<p>⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>屋外広告物は、自己の用に供するもののみとします</p>
<p>⑥建築物の高さの最高限度の制限</p>	<p>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10mを加えたもの以下とします</p> <p>※ 第二種高度地区の指定内容と同等</p>
<p>⑧建築物の緑化率の最低限度</p>	<p>10分の2（20%）とします</p>



◆その他の主な制限内容2

<p>⑦建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物の外観の各立面の色彩は、刺激的な色彩や装飾を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう配慮したものとします 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します</p> <p>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りません</p>
<p>⑨かき又はさくの構造の制限</p>	<p>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します 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っては、この限りではありません</p> <div data-bbox="904 1171 1751 1455" data-label="Image"> </div>

◆変更スケジュール

令和6年度	地権者との都市計画変更区域の調整 都市計画変更内容の検討
令和7年 6月上旬	大阪府下協議
9月下旬	大阪府事前協議
9月25日 ～10月8日	町条例に基づく地区計画の縦覧：意見書0件
10月4日	住民説明会開催
10月22日	都市計画公聴会：公述申出がなかったため中止
11月下旬	大阪府本協議
12月21日 ～12月25日	都市計画法17条に基づく縦覧：意見書2件
令和8年3月25日	都市計画審議会（本日）