

島本町 都市計画の決定・変更について

日時：平成31年1月18日（金）午後6時～
平成31年1月19日（土）午後6時45分～

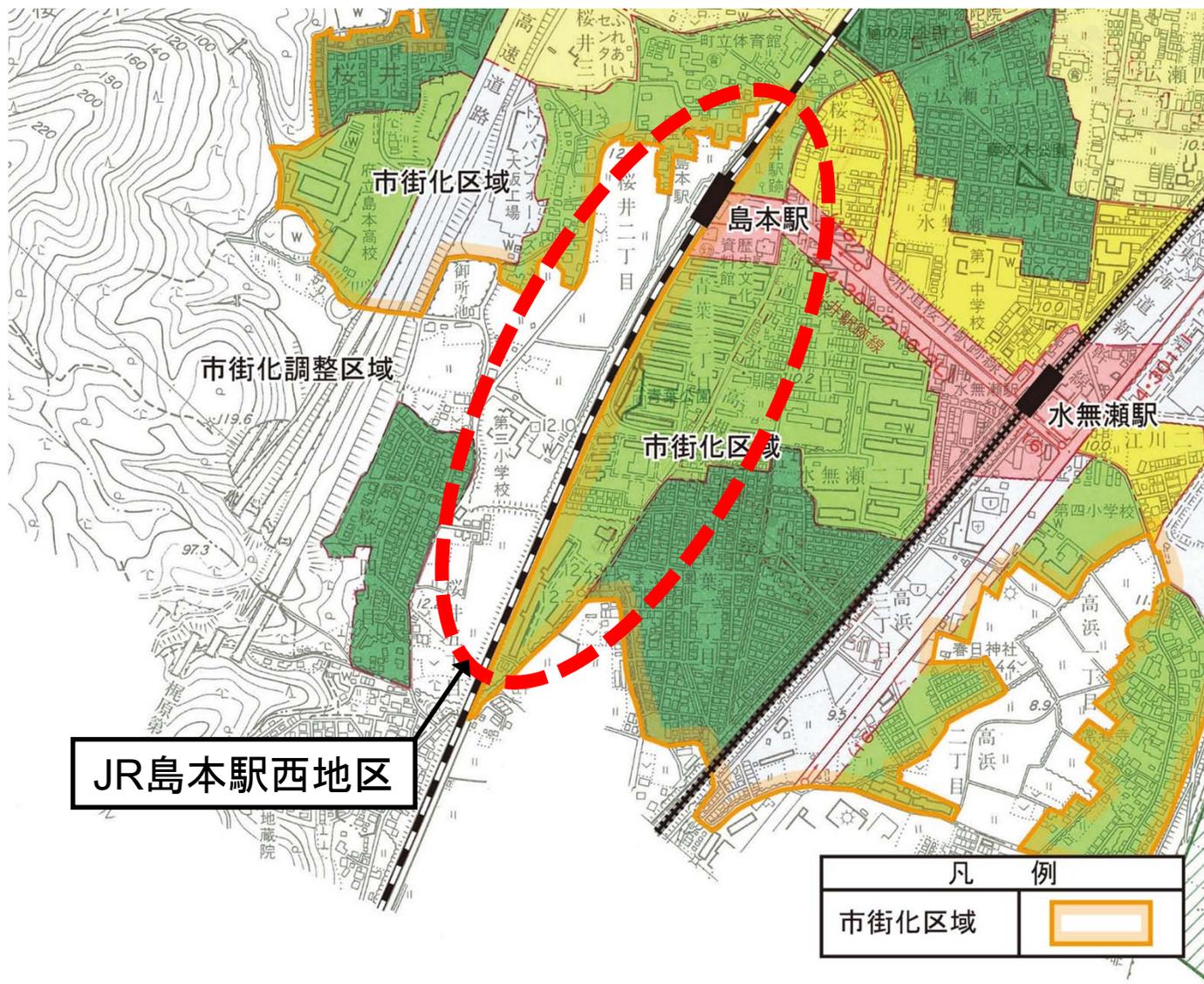
会場：島本町ふれあいセンター ケリヤホール

島本町 都市創造部 都市計画課

《本日の説明内容》

- 1. JR島本駅西地区について**
- 2. 百山地区について**
- 3. 都市計画に関する今後の予定**
- 4. 都市計画公聴会のお知らせ**
- 5. 地区計画の原案の縦覧のお知らせ**

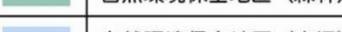
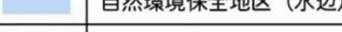
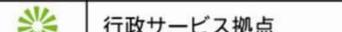
1. JR島本駅西地区について

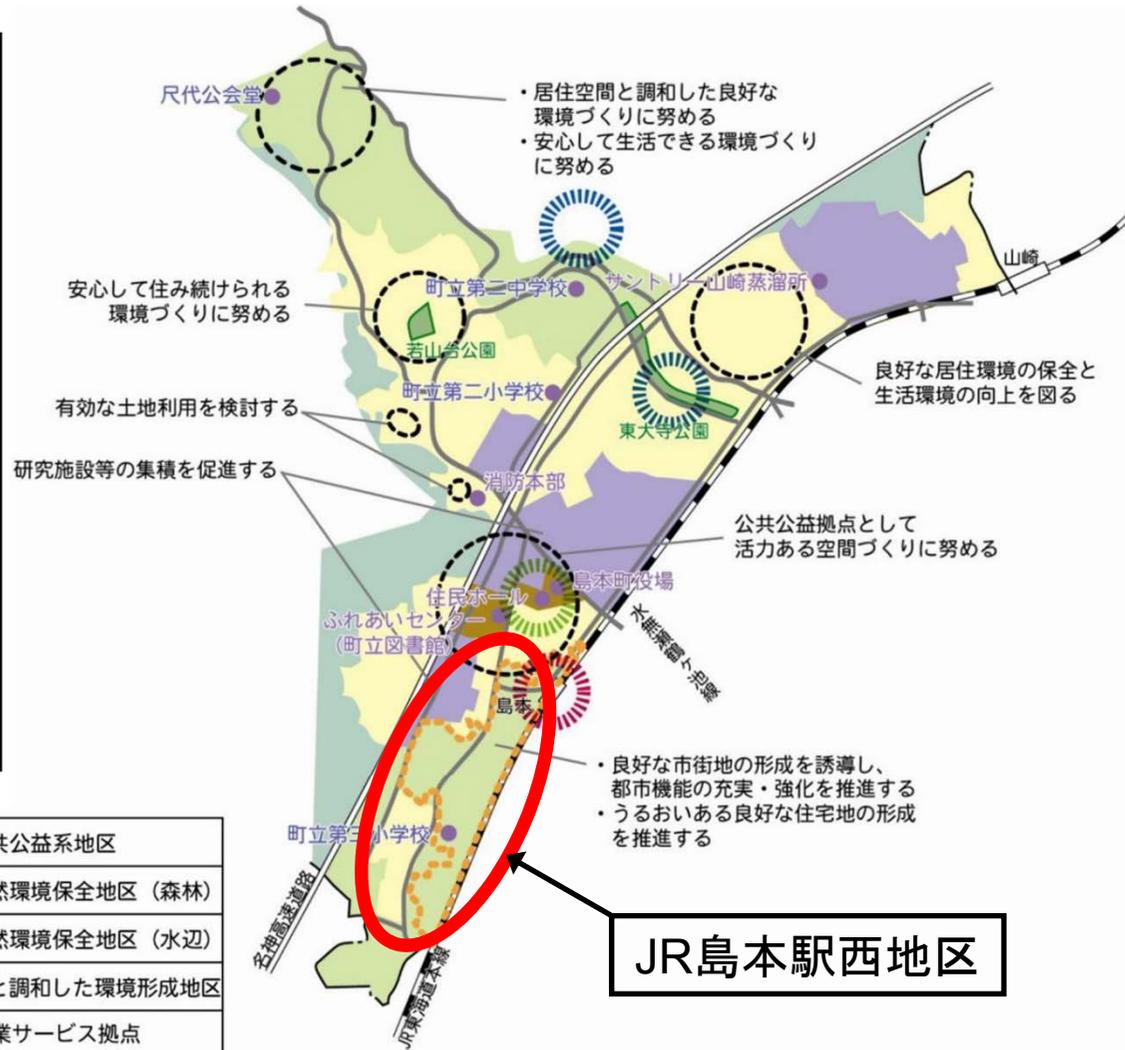


1. JR島本駅西地区について

島本町都市計画マスタープランでの位置づけ

当地区は、『島本町都市計画マスタープラン』において、「**良好な市街地の形成を誘導し、都市機能の充実・強化を推進する**」、「**うるおいある良好な住宅地の形成を推進する**」と位置づけられています。

	商業系地区		公共公益系地区
	沿道系地区		自然環境保全地区（森林）
	産業系地区		自然環境保全地区（水辺）
	住居系地区		緑と調和した環境形成地区
	良好なまちづくりを図る区域		商業サービス拠点
	スポーツ・レクリエーション拠点		行政サービス拠点
	鉄道		幹線道路・補助幹線道路



出典：島本町都市計画マスタープラン

JR島本駅西地区の現状と町の方針

○JR島本駅西地区の現状

農業従事者のみなさまの高齢化や後継者不足、支援策を利用される農業従事者も少ないなどの理由により、営農を継続することが困難な状況になっている。



◎地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、
まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施

○町の方針

◎駅前まちづくりという都市計画の方針やこれまでの地権者における合意形成の状況等を総合的に鑑みた上で、現在進められている組合施行による土地区画整理事業を支援する方針

◎島本町議会での議決（土地区画整理準備組合への支援費用の予算）

◎施政方針（町長の所信表明）におけるまちづくり推進の意向

これまでの経緯

- 平成30年 1月 住民説明会（JR島本駅西地区のまちづくりについて）
意見募集
- 平成30年 3月 平成29年度第1回島本町都市計画審議会（報告）
- 平成30年 7月 平成30年度第1回島本町都市計画審議会（報告）
- 平成30年 8月 JR島本駅西地区のまちづくりについての
タウンミーティング開催
- 平成30年 10月 平成30年度第2回島本町都市計画審議会（報告）
大阪府との協議を開始
- 平成30年 12月 周辺自治会等へ説明会開催のお知らせ

頂いたご意見に対する町の考え方・対応方針等

- 財政効果について詳しい説明が必要である。

一定の前提条件を踏まえ、当初の想定人口である1,250人に加え、仮定として2パターンを追加して試算したところ、想定人口をより増やすことで年間効果額は増加し、歳出部分を踏まえても当該事業の財政効果により、人口増に伴う行政需要にも対応可能と考えている。

- 交通安全対策・渋滞緩和対策が不十分である。

当初の想定人口である1,250人に加え、仮定として2パターンを追加して検証したところ、いずれの場合においても、役場前及び桜井五丁目の定点での検証値は基準値を下回り、周辺への交通環境には影響は少なく、現状の道路形態で対応が可能と考えている。

また、現時点においても対策が必要な路線については、本町の総合的な交通安全対策の一つとして取り組む必要があり、現時点においては、阪急水無瀬駅周辺交差点における、具体的な渋滞緩和対策を行うため、大阪府警本部や高槻警察署と協議を進めている。

頂いたご意見に対する町の考え方・対応方針等

- ・保育、学校施設は詳細なシミュレーションにより、具体的な対策が必要である。

当初の想定人口である1,250人に加え、仮定として2パターンを追加して検証した。

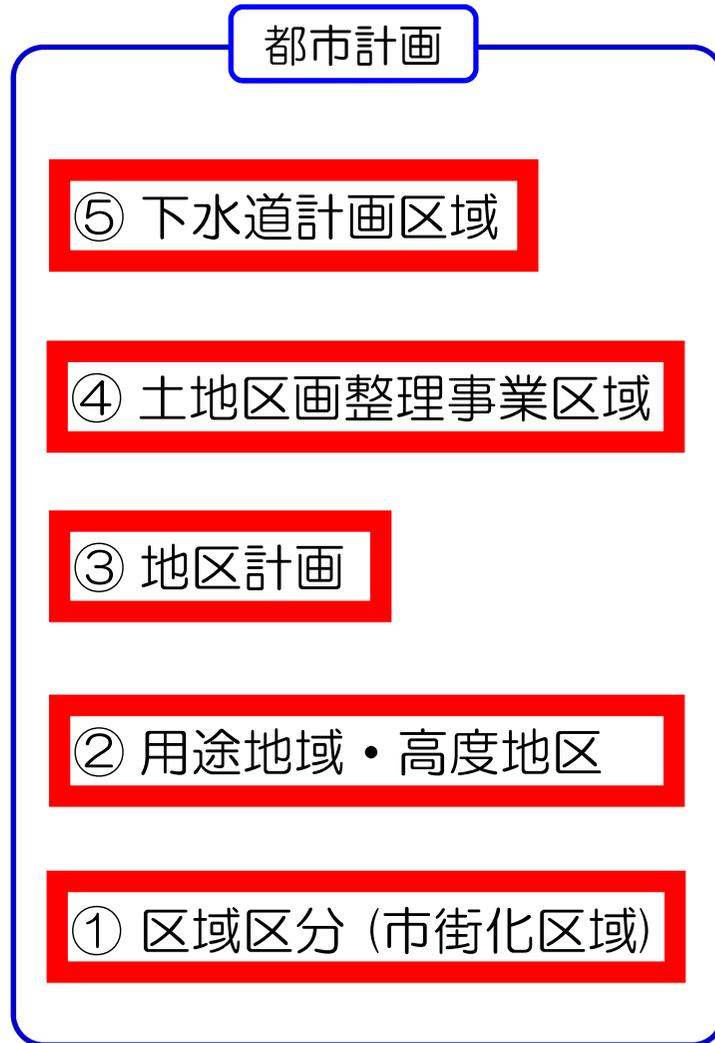
いずれの場合においても、児童数増加のピーク時にも対応するため、町では、島本町保育基盤整備加速化方針を定め、保育施設の整備に努める。

あわせて、一定規模以上の保育施設の立地について、土地区画整理準備組合と協議を行っているところである。

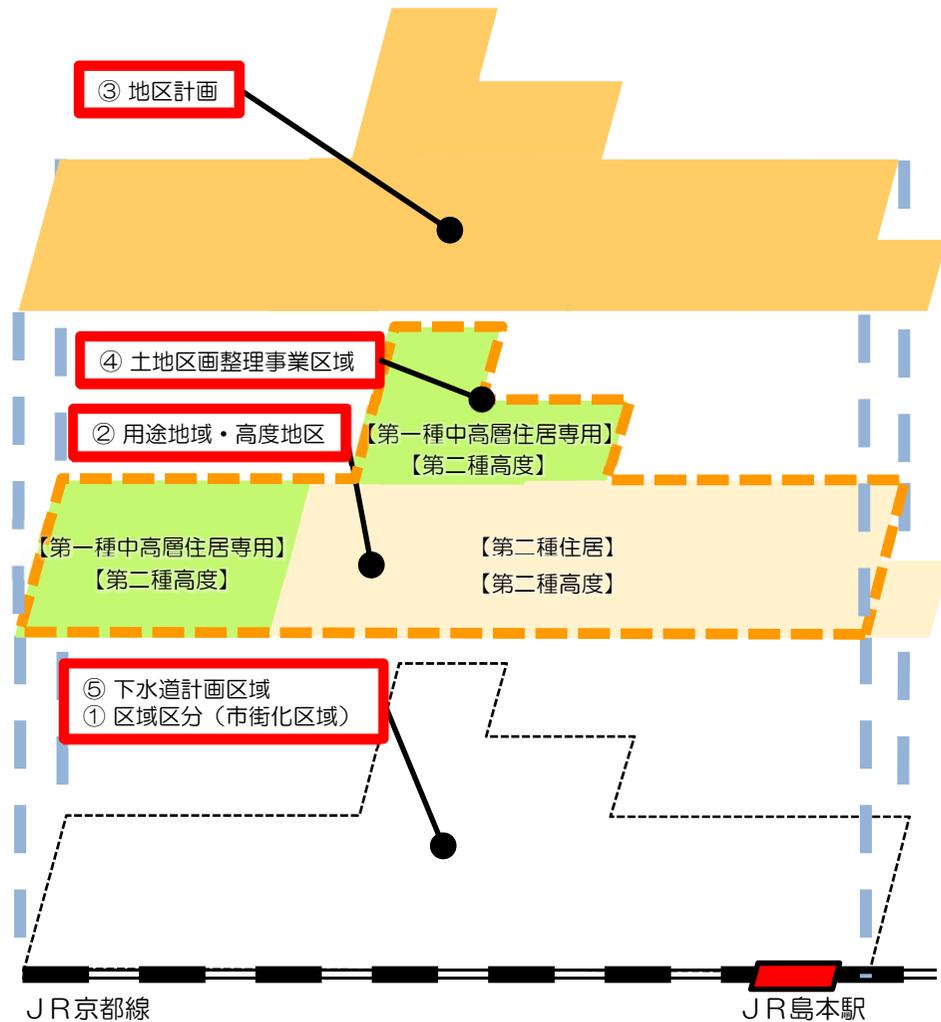
また、学校施設についても、児童数の増加に合わせて、適宜柔軟な対応を実施してまいりたいと考えている。

1. JR島本駅西地区について

JR島本駅西地区で実施する都市計画



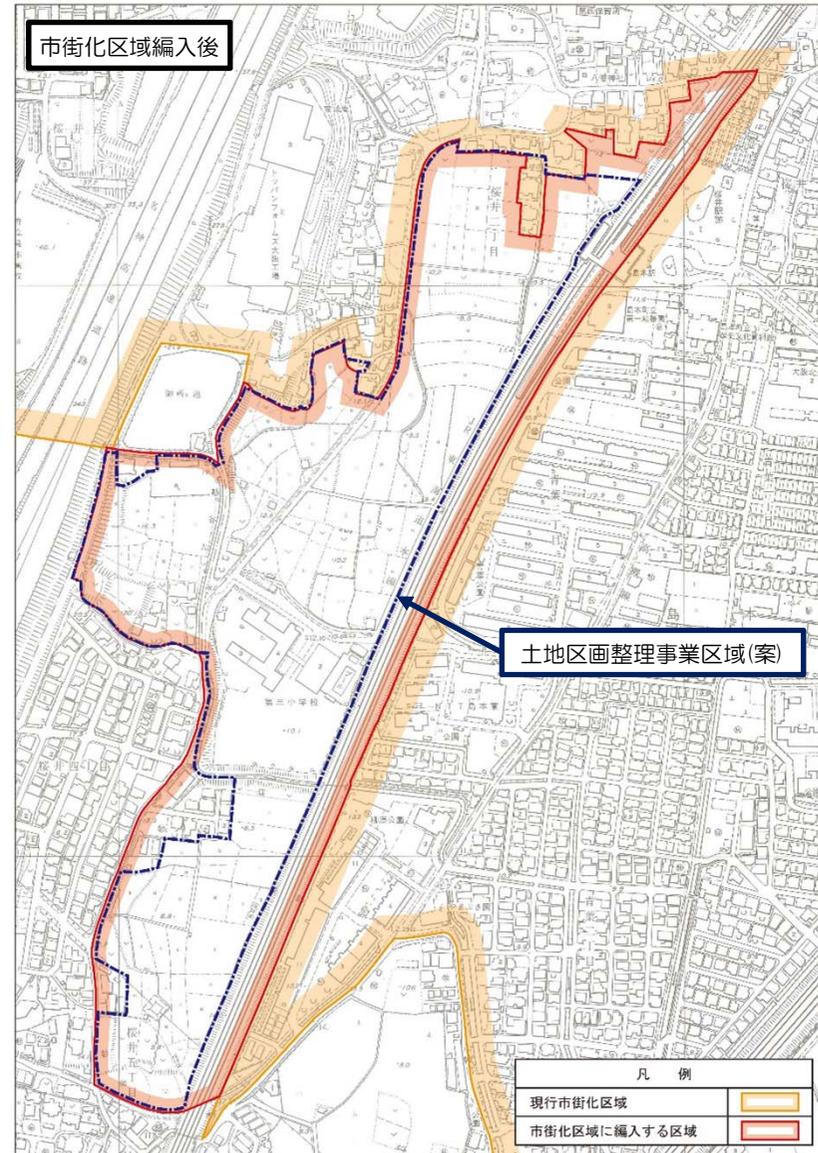
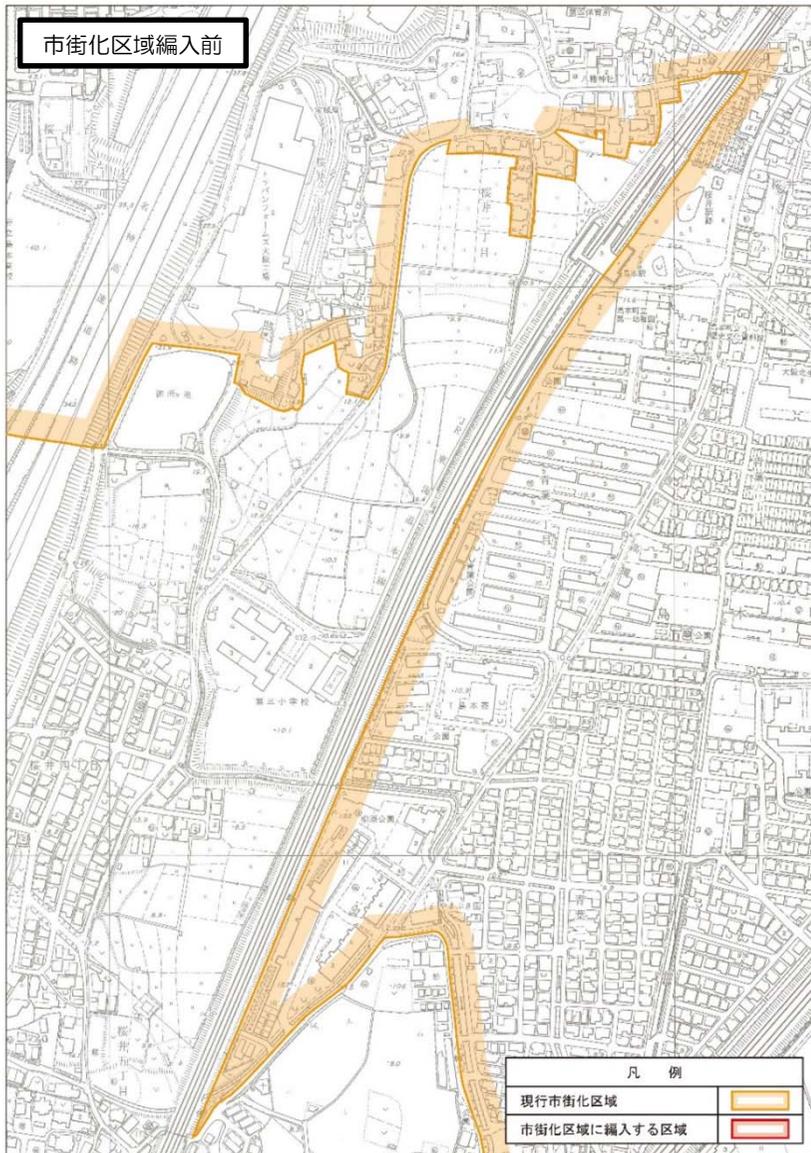
<都市計画イメージ図>



1. JR島本駅西地区について

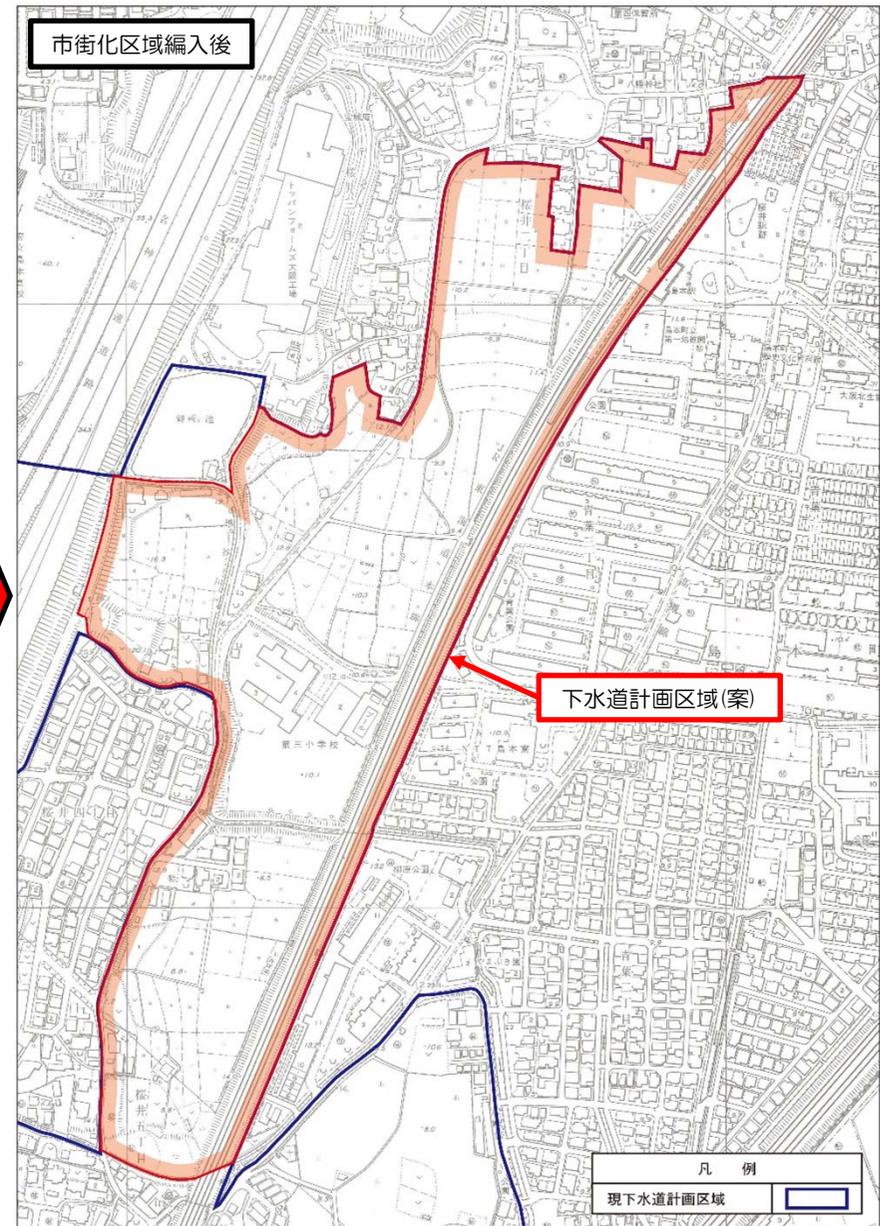
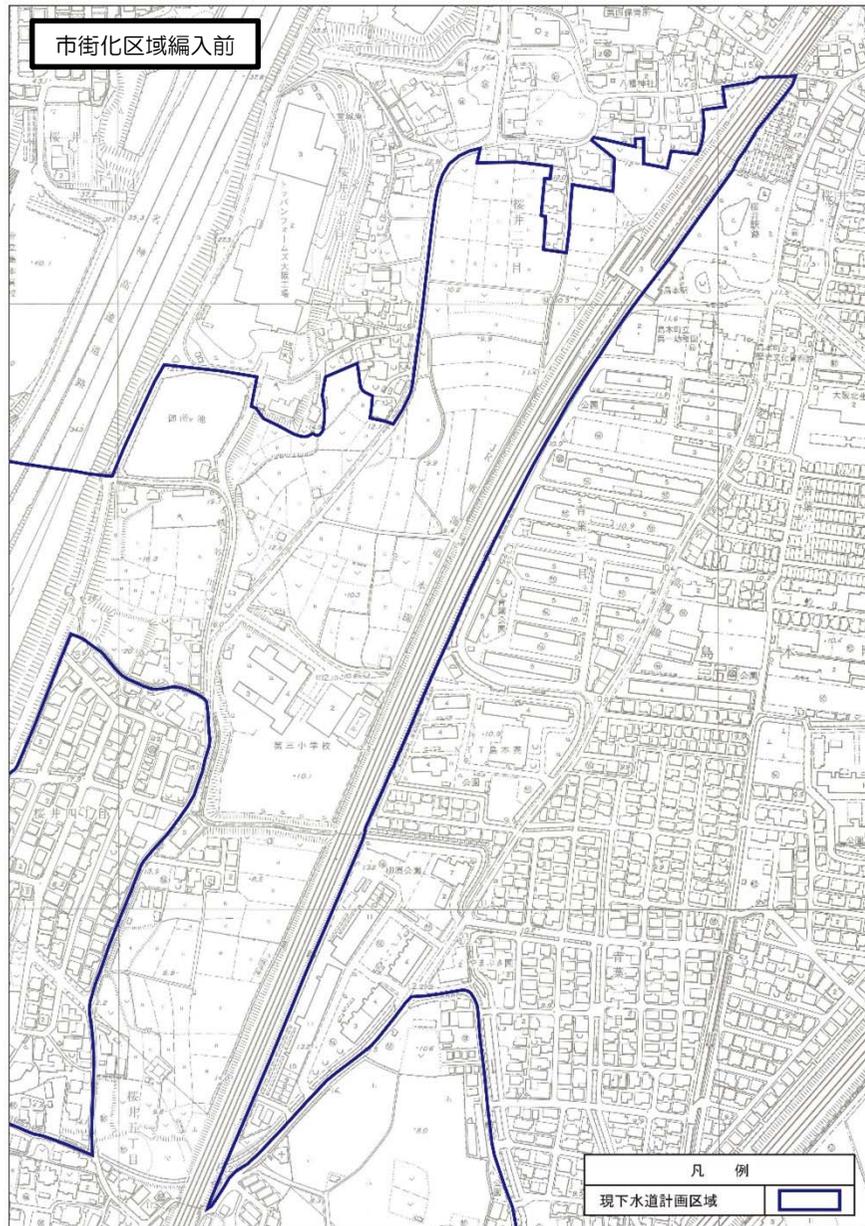
① 区域区分(案) -大阪府決定-

④ 土地区画整理事業区域(案)について -島本町決定-



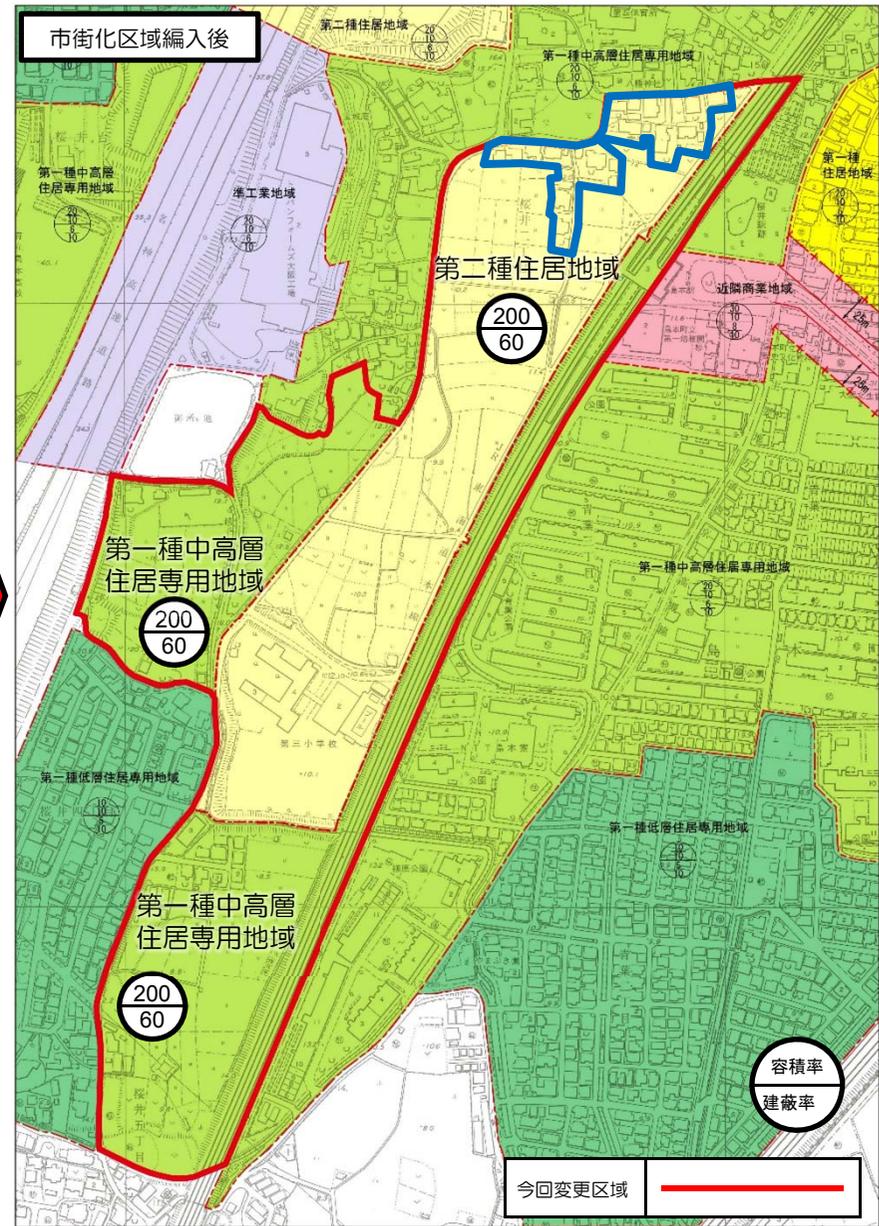
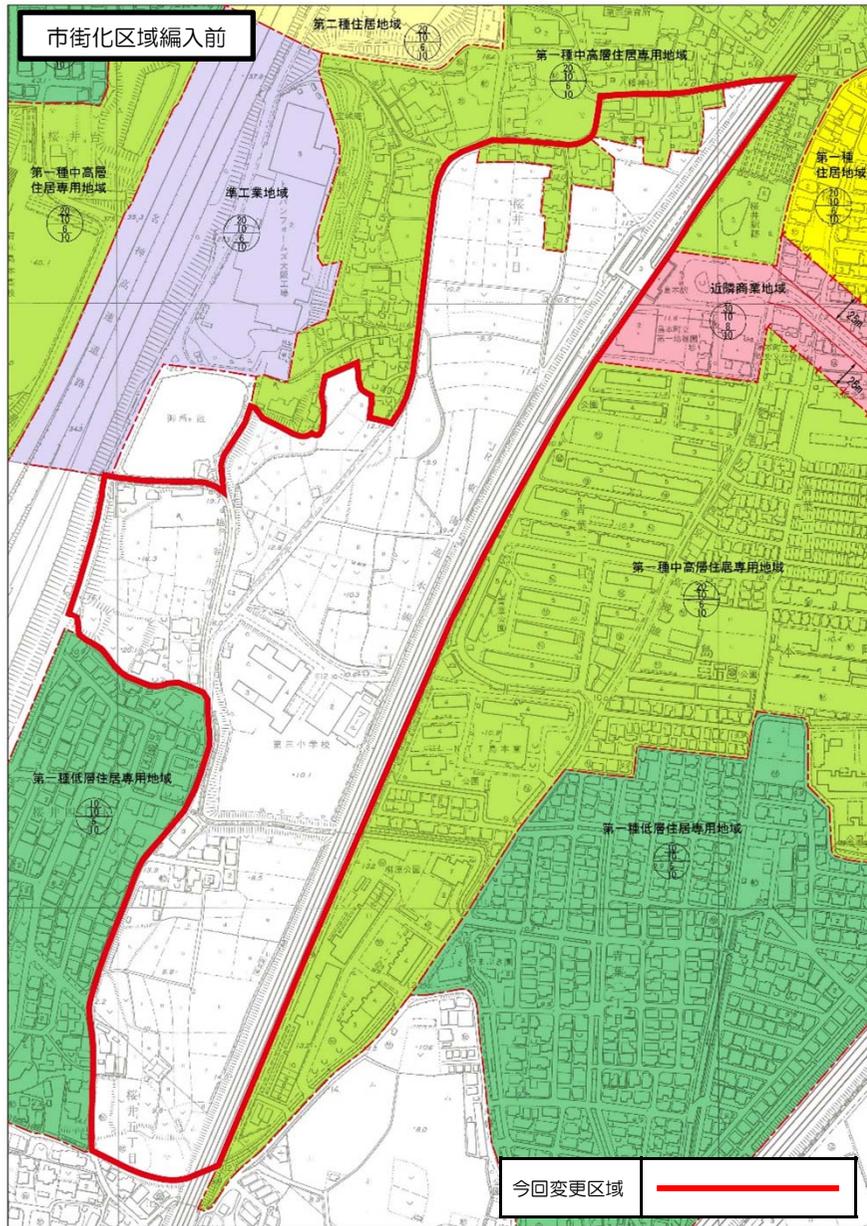
1. JR島本駅西地区について

⑤ 下水道計画区域(案)について **-島本町決定-**



1. JR島本駅西地区について

② 用途地域(案)について - 島本町決定 -



② JR島本駅西地区の用途地域(案) - 島本町決定 -

● 用途地域(案)について

まちづくりのコンセプトとゾーニングを基に、周辺の用途地域や土地利用の状況などを踏まえて、JR島本駅西地区に相応しい用途地域を選定しています。

※ただし、建築物等の用途の制限は、地区計画により定められます。

【第二種住居地域】

<建築可能な建物(例)>

- 商業施設
店舗等の面積が10,000㎡以下のもの
- 事務所
- 住宅
- 遊戯施設
ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス(※)、ぱちんこ屋(※)
※ 10,000㎡以下
- 工場・倉庫等
作業場の面積が50㎡以下の工場、自動車修理工場など

<建築できない建物(例)>

- 危険物を取扱う施設
貯蔵、処理する量が非常に少ない施設以外は建築できない

【第一種中高層住居専用地域】

<建築可能な建物(例)>

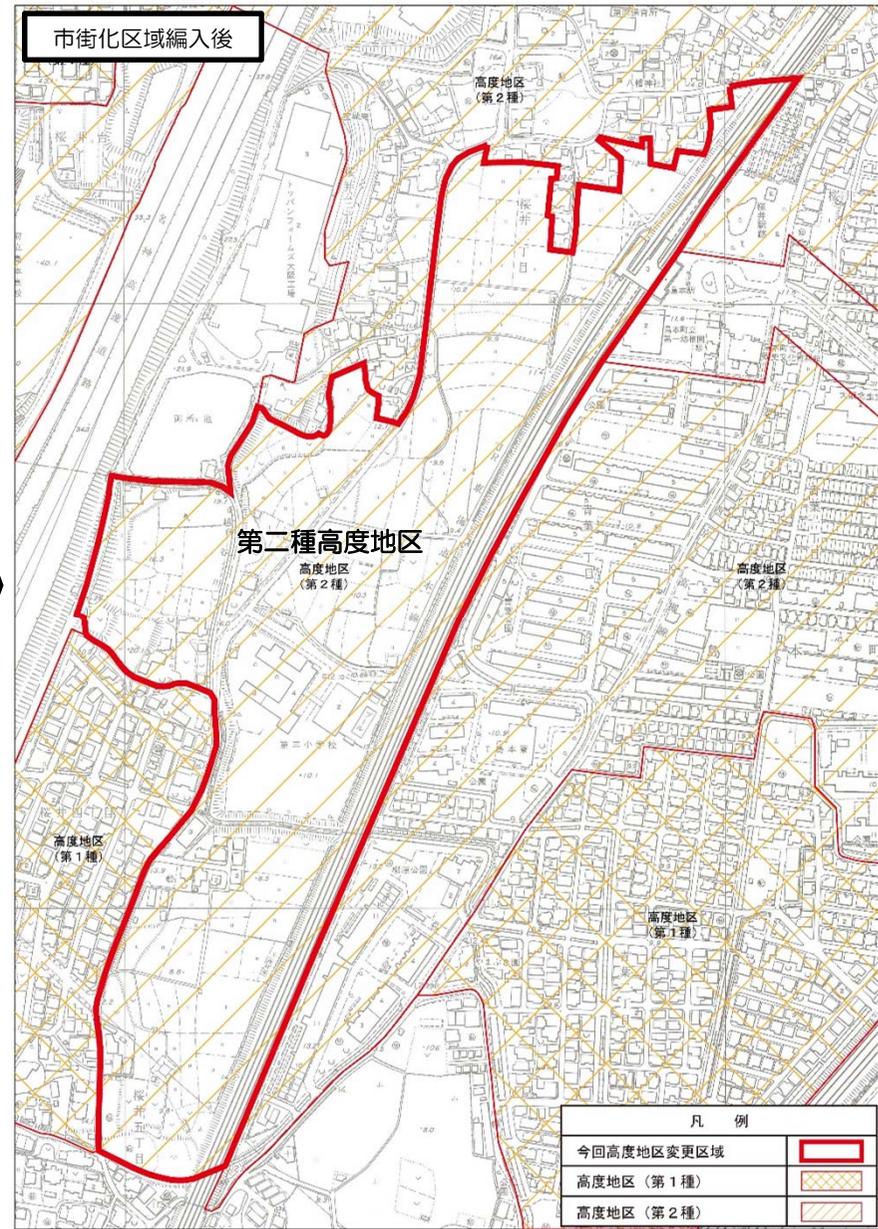
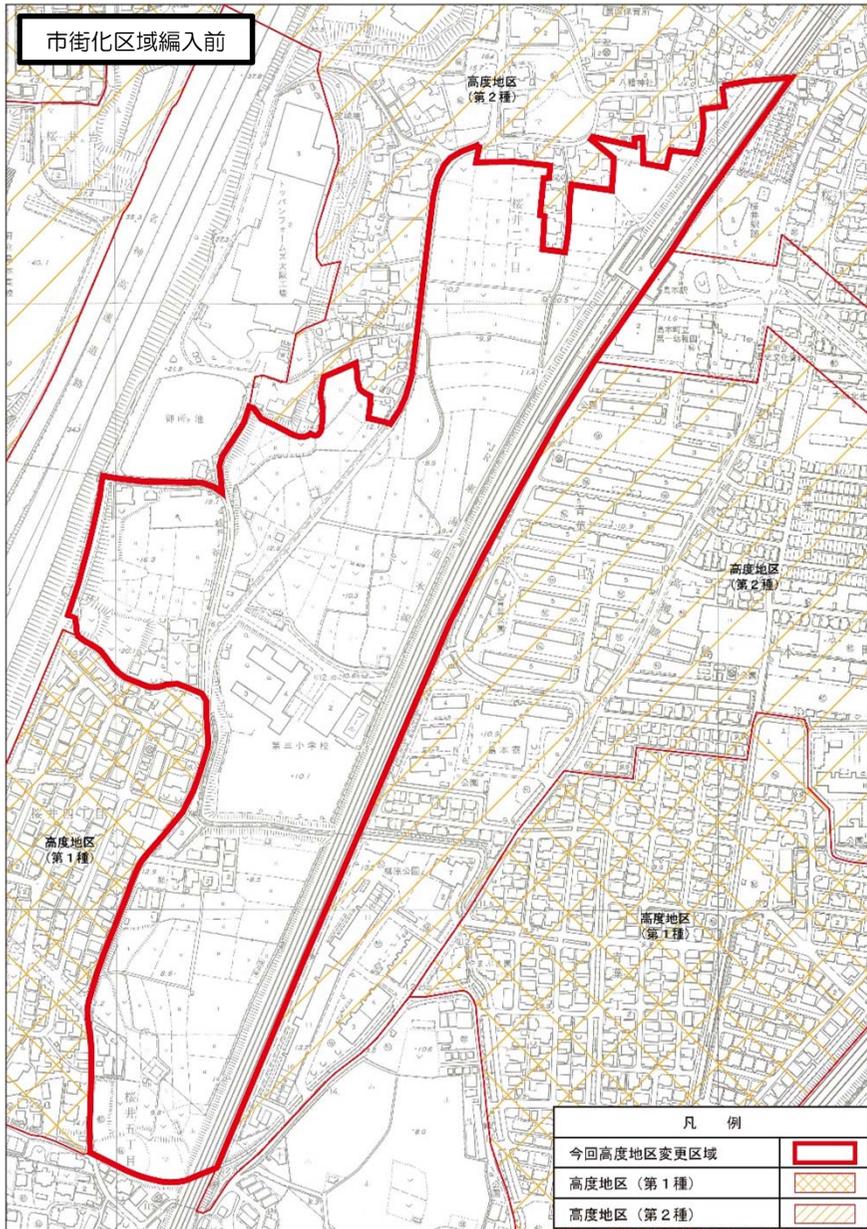
- 商業施設
店舗等の面積が500㎡以下でかつ2階以下のもの(但し、サービス業用店舗に限る)
- 住宅

<建築できない建物(例)>

- 事務所
- 遊戯施設
ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス、ぱちんこ屋 など
- 工場、倉庫、危険物を取扱う施設
パン屋、豆腐屋、自転車店など作業場の床面積が50㎡を超えるもの
危険性が高い施設や危険物を取扱う施設

1. JR島本駅西地区について

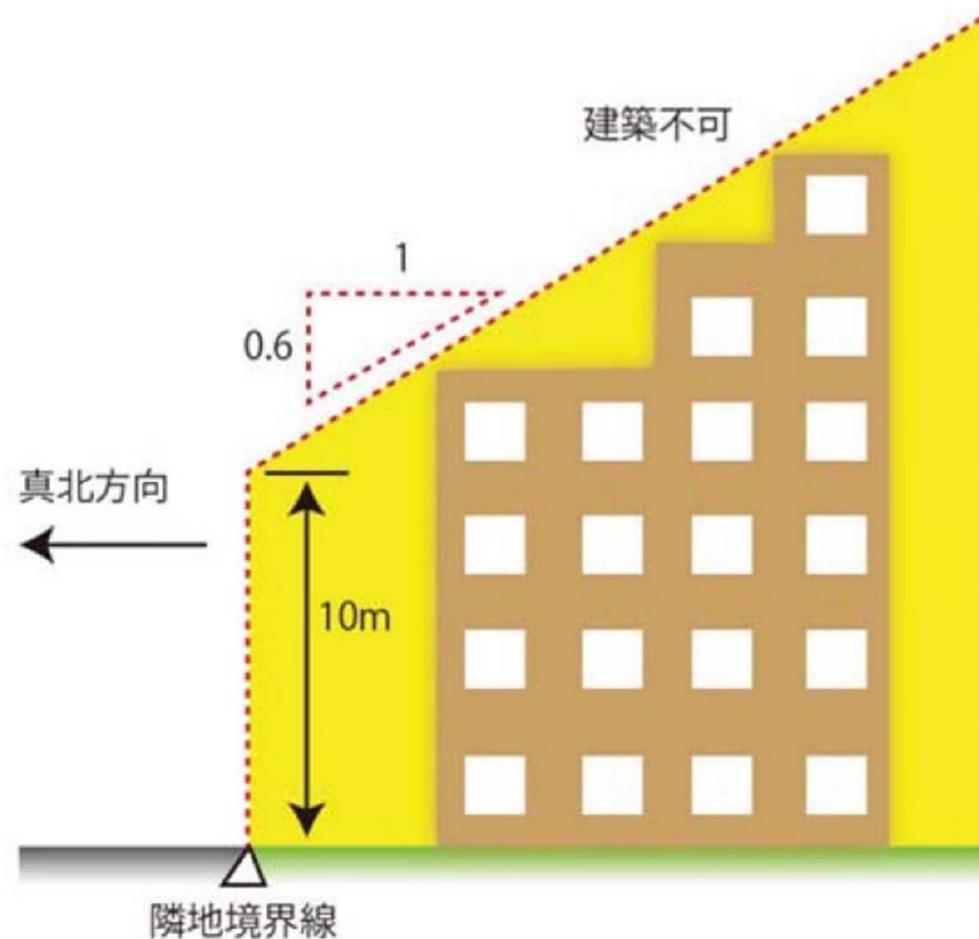
② 高度地区(案)について -島本町決定-



② 高度地区(案)について **-島本町決定-**

● 第二種高度地区

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。



③ 地区計画(案)について **-島本町決定-**

●地区計画について

地区の課題や特性を踏まえまちづくりの目標を設定し、その実現に向けて詳細な建築物の用途や形態の規制を定めたり、身近な道路・公園の整備を誘導することにより、それぞれの地区にふさわしいまちを創出・保全する制度。

地区計画 = 「まちづくりのルール」

●地区計画で定める主な内容

1. 地区施設の配置及び規模

➤ 駅前広場、駅前道路、緑道

2. 建築物や敷地などの制限（各エリア毎に）

i. 建築物等の用途の制限

ii. 建築物の敷地面積の最低限度

iii. 壁面の位置の制限

iv. 建築物等の高さの最高限度

v. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

vi. 垣又はさくの構造の制限

3. その他

➤ 市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保

③ 地区計画(案)について 地区施設 **-島本町決定-**

●地区計画の配置及び規模

【道路】

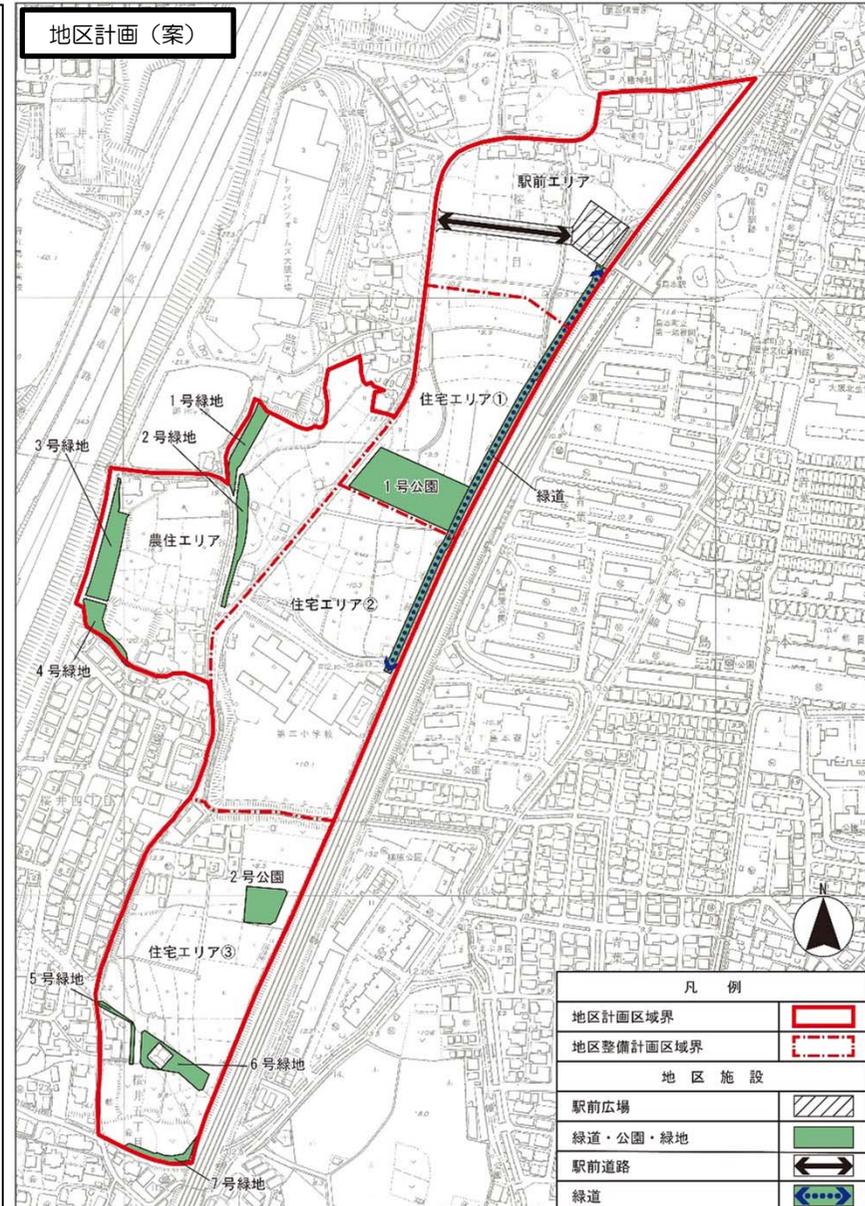
- ・駅前道路 幅員：14m 延長：約115m
- ・駅前広場 面積：約1,550㎡

【公園】

- ・1号公園 面積：約3,520㎡
- ・2号公園 面積：約 920㎡

【緑地】

- ・1号～7号緑地 面積合計：約4,830㎡
- ・緑道 延長：約383m



1. JR島本駅西地区について

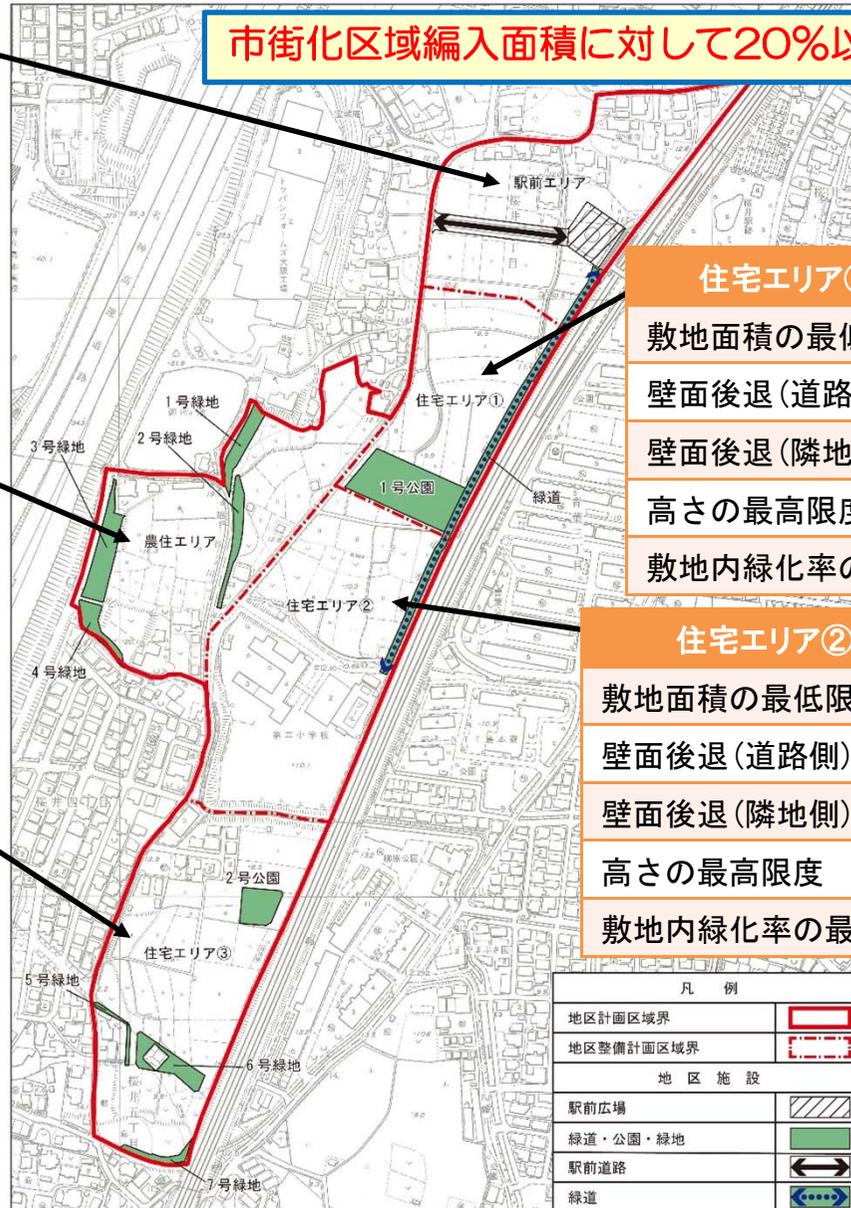
③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **-島本町決定-**

市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保

駅前エリア(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
駅前道路に接する部分	2.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	35m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

農住エリア(第一種中高層住居専用地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

住宅エリア③(第一種中高層住居専用地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上



住宅エリア①(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	5,000㎡
壁面後退(道路側)	3.0m以上
壁面後退(隣地側)	3.0m以上
高さの最高限度	50m
敷地内緑化率の最低限度	2/10以上

住宅エリア②(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	25m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

1. JR島本駅西地区について

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 -島本町決定-

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分	基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
	第二種住居地域	第一種住居専用地域						
例 示			二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ 一中高 : 第一種中高層 住居専用地域 二住居 : 第二種住居地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	▲	○	○	○	▲住宅のみ不可
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	①	○	①	○	①	①	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	①	○	①	○	①	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	—
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	—
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	—
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	—	—	—	—	—	—	—
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	—
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	—
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	—
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	—
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	—	○	×	○	—	—

①: 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下。

1. JR島本駅西地区について

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分	基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
	第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域						
例 示			二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ 一 中高 : 第一種中高層住居専用地域 二 住居 : 第二種住居地域
ホテル、旅館	○	—	×	×	×	—	—	
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等	○	—	×	×	×	—	—	
遊戯施設・風俗施設 カラオケボックス等	▲	—	×	×	×	—	—	▲10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲	—	×	×	×	—	—	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	—	—	—	—	—	—	—	
キャバレー、料理店等	—	—	—	—	—	—	—	
個室付浴場等	—	—	—	—	—	—	—	

1. JR島本駅西地区について

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 -島本町決定-

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分		基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
		第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域						
例 示				二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ — 中高 : 第一種中高層住居専用地域 二住居 : 第二種住居地域
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、診療所等	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲公衆浴場のみ不可
	老人ホーム、保育所、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	○	—	×	×	×	—	—	

1. JR島本駅西地区について

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分		基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
		第二種住居地域	第一種住居専用中高層地域						
例 示				二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ 一中高 : 第一種中高層 住居専用地域 二住居 : 第二種住居地域
単独車庫 (附属車庫を除く)		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲300㎡以下、2階以下
建築物附属自動車車庫		▲	②	▲	▲	▲	②	②	▲2階以下
倉庫業倉庫		—	—	—	—	—	—	—	
畜舎 (15㎡を超えるもの)		○	—	▲	▲	▲	—	—	▲動物病院、 ペットショップのみ
工場・ 倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	▲	○	○	○	▲	▲	▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	③	—	×	×	×	—	—	
	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多い工場	—	—	—	—	—	—	—	
	危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	—	—	—	—	—	—	—	
	自動車修理工場	③	—	×	×	×	—	—	
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	—	—	—	—	—	—	—	

②: 3,000㎡以下、2階以下 ③: 作業場の床面積50㎡以下

③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **-島本町決定-**

※当該地区計画の施行の際、下記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下記の規定を適用しない。

【建築物等の形態又は意匠の制限】

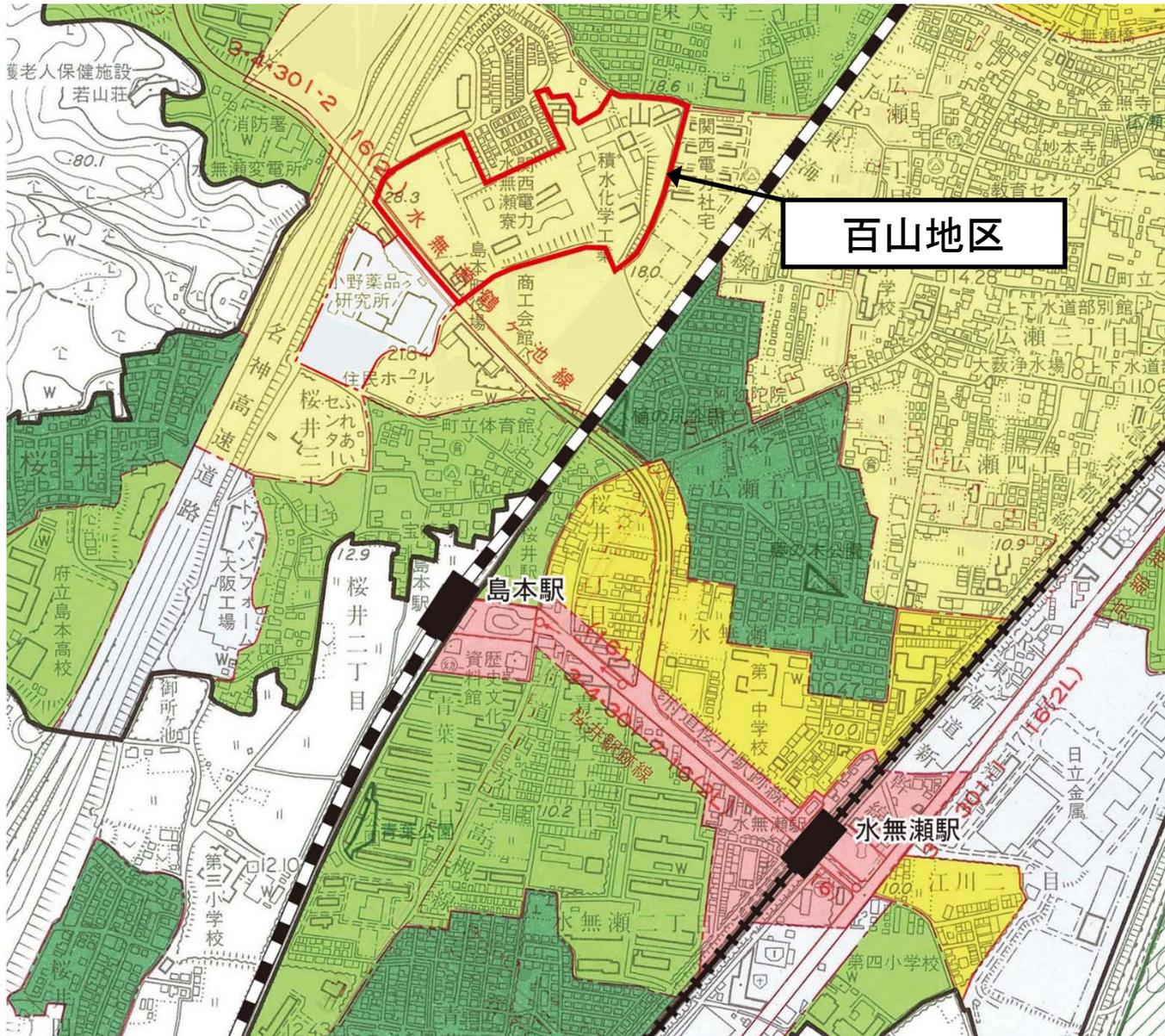
- 建築物、広告物又は看板の形態又は意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、北摂山系の眺望に配慮するなど、周辺環境に調和したものとする。
 - (1) 敷地内に設置する広告物又は看板については、自家用（地区内施設の案内板及び公益上必要なものは除く）のみとする。
 - (2) 建築物屋上に広告物又は突出看板等を設置してはならない。

【垣又はさくの構造の制限】

- 道路に面する垣又はさくは、生垣若しくはフェンス等透視可能な構造とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。
 - (1) 高さが0.6メートル以下のもの。
 - (2) 門
 - (3) 門の袖の長さが2.0m以下のもの



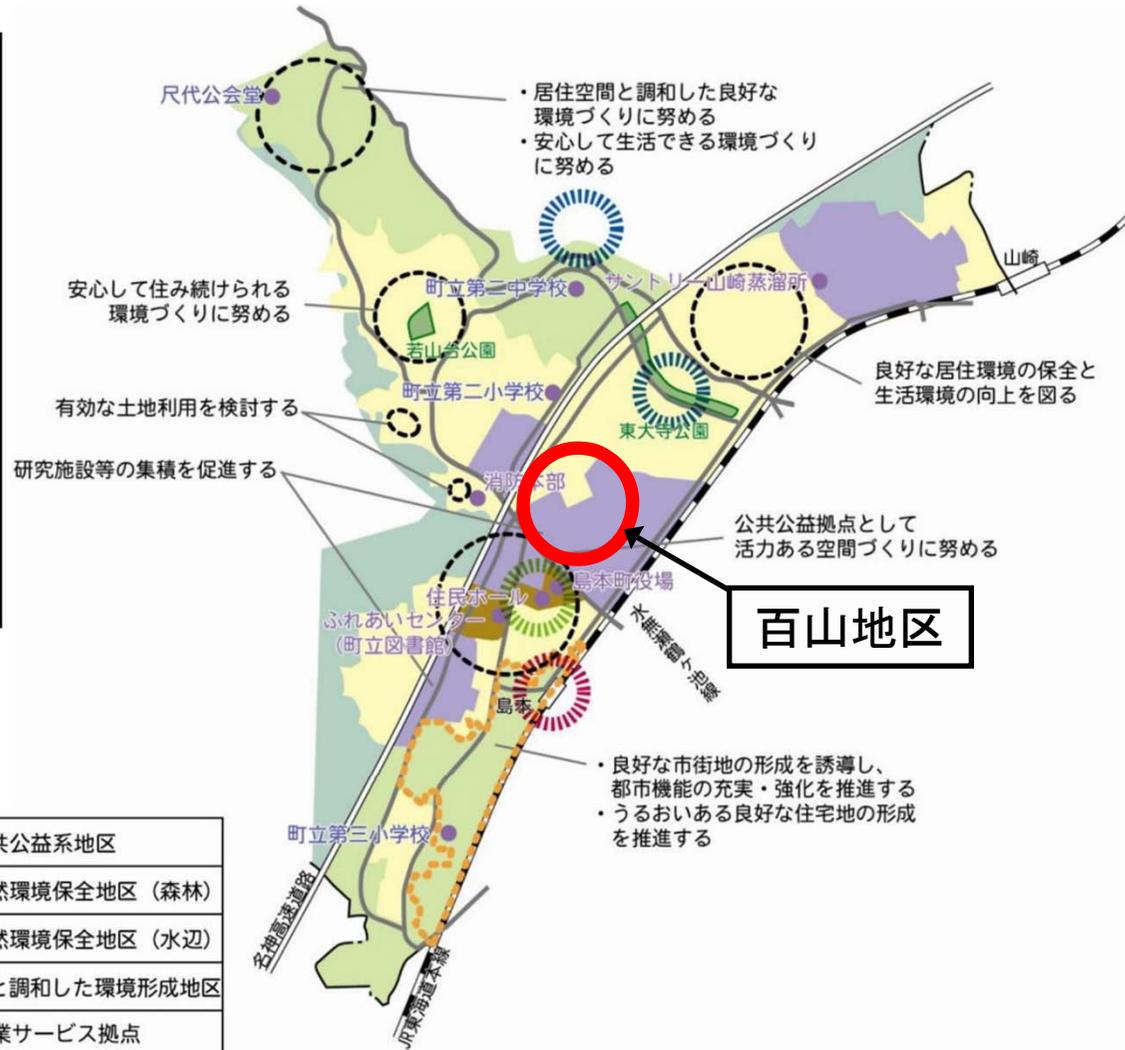
2. 百山地区について



島本町都市計画マスタープランでの位置づけ

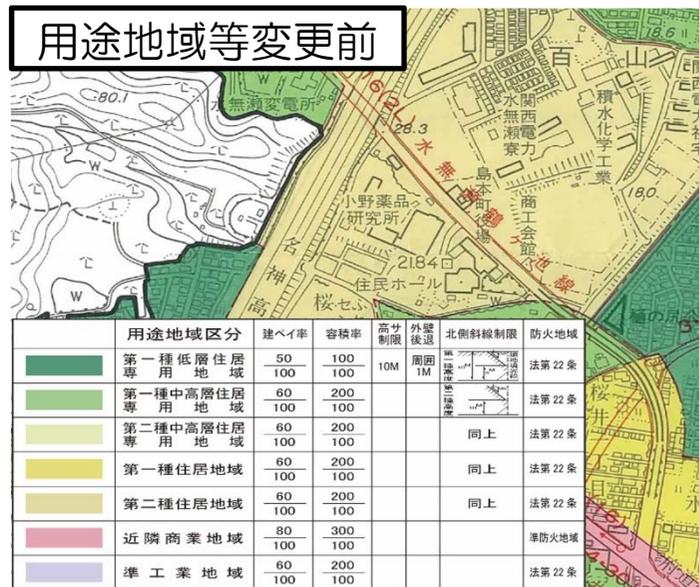
当地区は、『島本町都市計画マスタープラン』において、「用途地域の見直しも含め産業の拠点として研究施設などの集積を促進する。」と位置づけられています。

	商業系地区		公共公益系地区
	沿道系地区		自然環境保全地区（森林）
	産業系地区		自然環境保全地区（水辺）
	住居系地区		緑と調和した環境形成地区
	良好なまちづくりを図る区域		商業サービス拠点
	スポーツ・レクリエーション拠点		行政サービス拠点
	鉄道		幹線道路・補助幹線道路



百山地区の現状

- JR島本駅の北約500mに位置し、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。
- 現状としては、既存の研究所、体育館及びグラウンド跡地や寮などが立地しています。
- 平成25年に隣接する地区において、**第二種住居地域から準工業地域へ用途地域の変更**を行い、あわせて**地区計画を導入**。



これまでの経緯

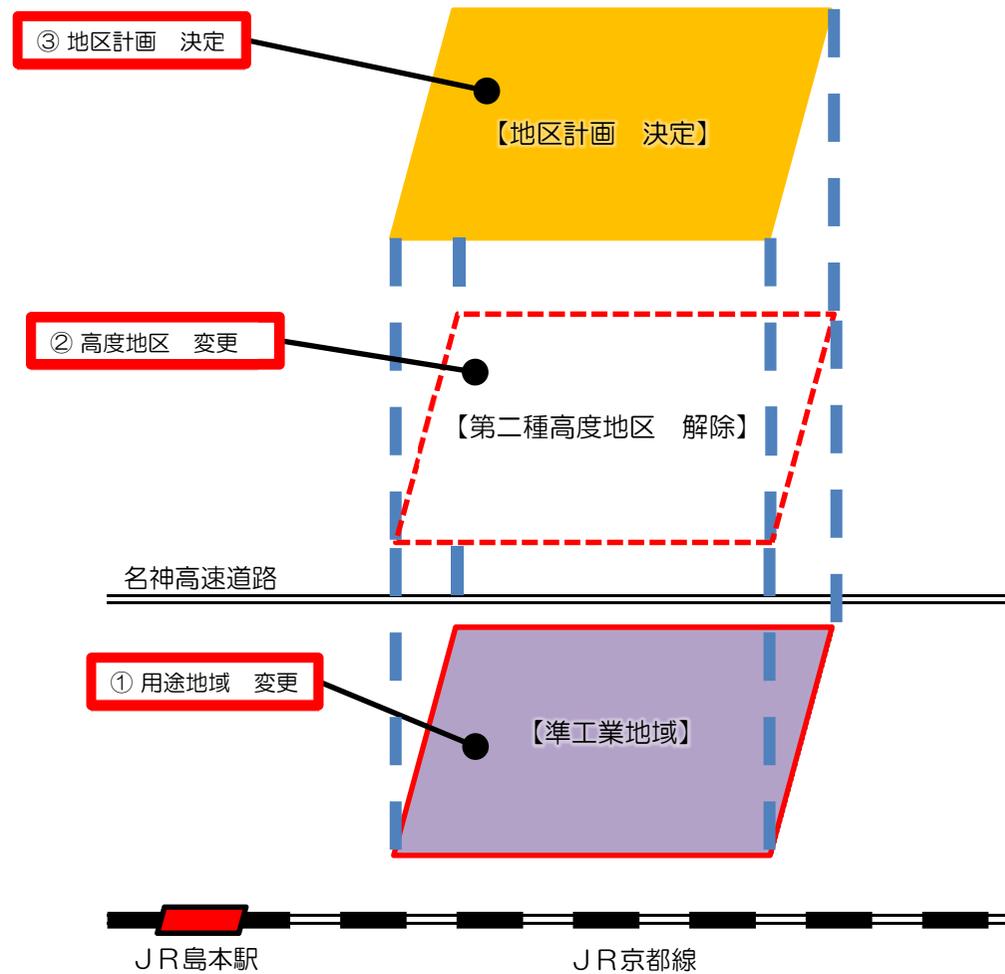
- 平成29年12月 島本町役場周辺地域の企業意向調査を実施
- 平成30年 3月 平成29年度第1回島本町都市計画審議会（報告）
- 平成30年 6月 企業との協議を開始
- 平成30年10月 大阪府との協議を開始
- 平成30年12月 周辺自治会等へ説明会開催のお知らせ

2. 百山地区について

百山地区で実施する都市計画



<都市計画イメージ図>



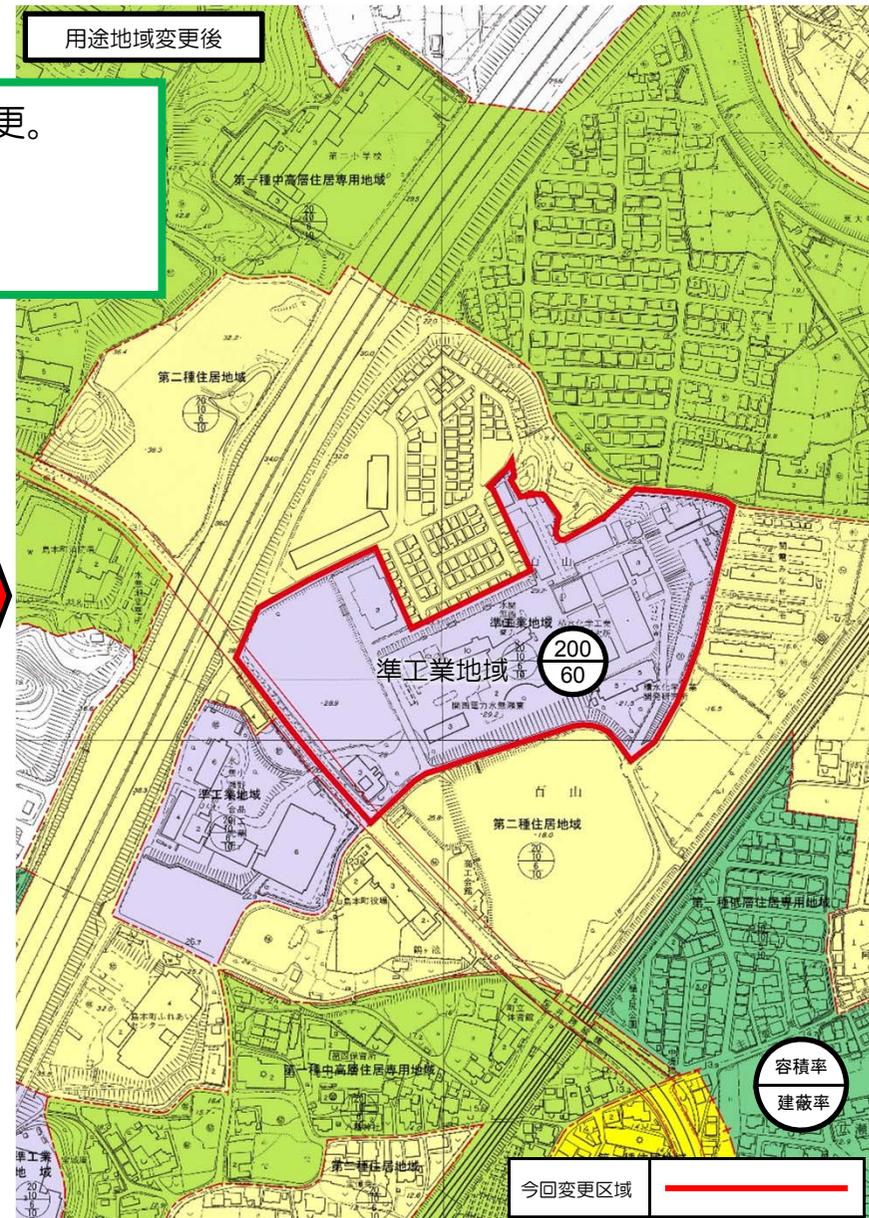
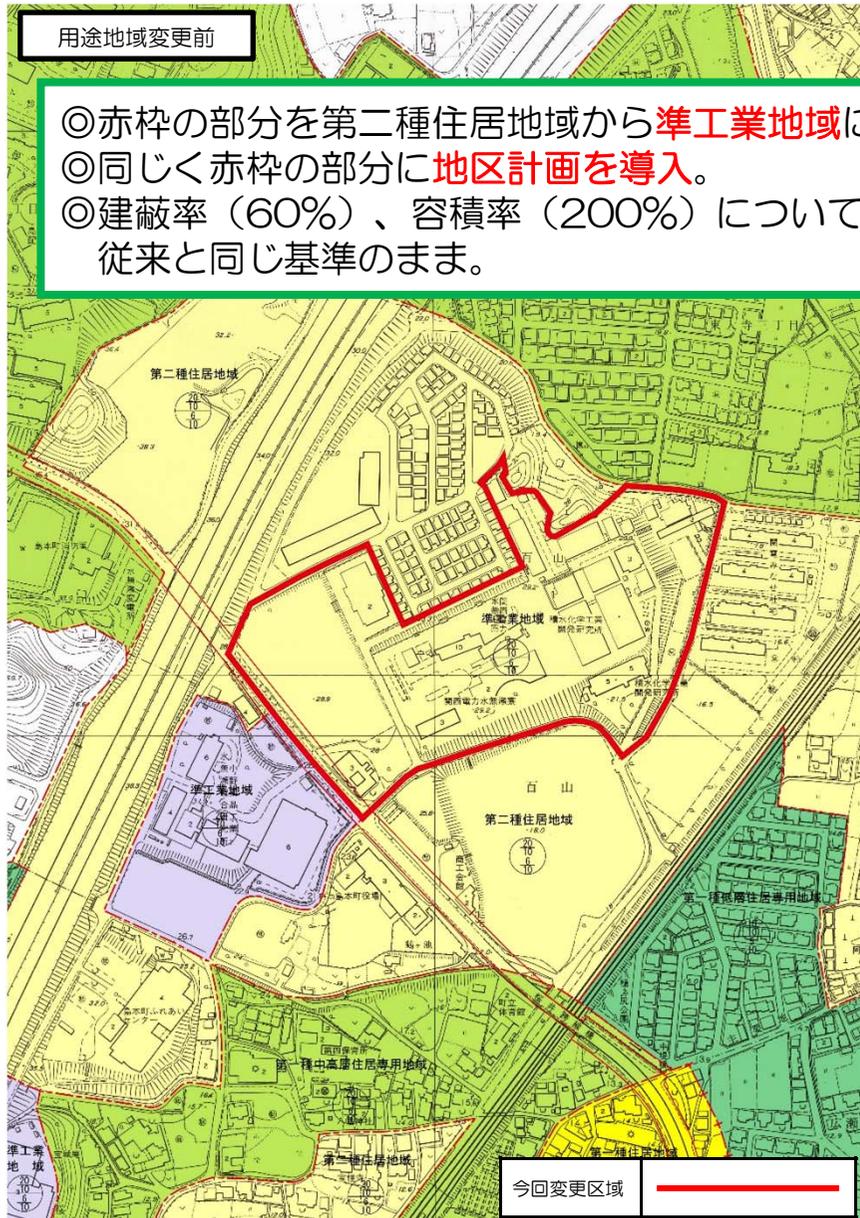
2. 百山地区について

① 用途地域等(案)について - 島本町決定 -

用途地域変更前

用途地域変更後

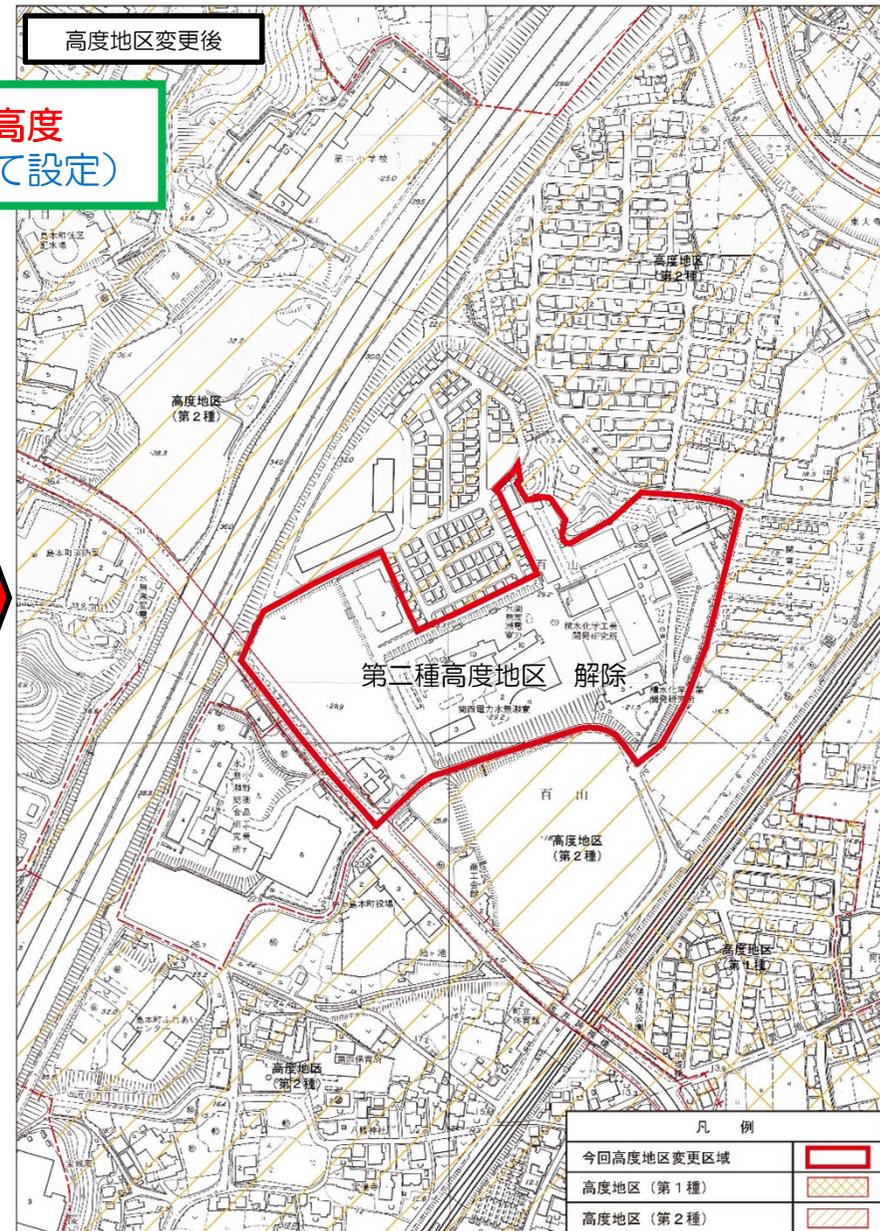
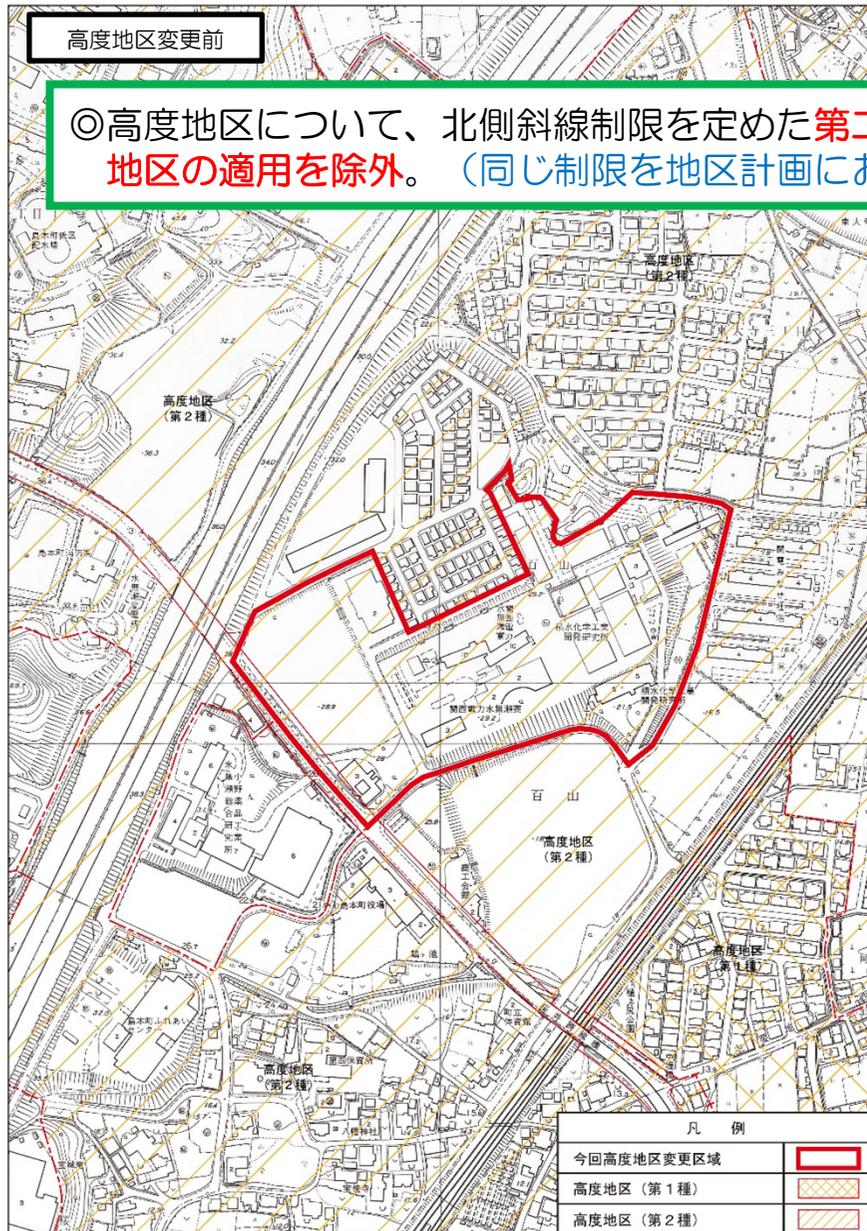
- ◎赤枠の部分を第二種住居地域から**準工業地域**に変更。
- ◎同じく赤枠の部分に**地区計画**を導入。
- ◎建蔽率(60%)、容積率(200%)については、従来と同じ基準のまま。



容積率
200
建蔽率
60

2. 百山地区について

② 高度地区(案)について - 島本町決定 -



③ 地区計画(案)について **- 島本町決定 -**

● 地区計画で定める主な内容

1. 地区施設の配置及び規模

▶ 環境緑地

2. 建築物や敷地などの制限

- ①. 建築物等の用途の制限
- ②. 建築物の敷地面積の最低限度
- ③. 壁面の位置の制限
- ④. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑤. 建築物等の高さの最高限度
- ⑥. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑦. かき又はさくの構造の制限

3. その他

▶ 敷地面積の緑化率を20%以上確保

③ 地区計画(案)について 地区施設 **- 島本町決定 -**

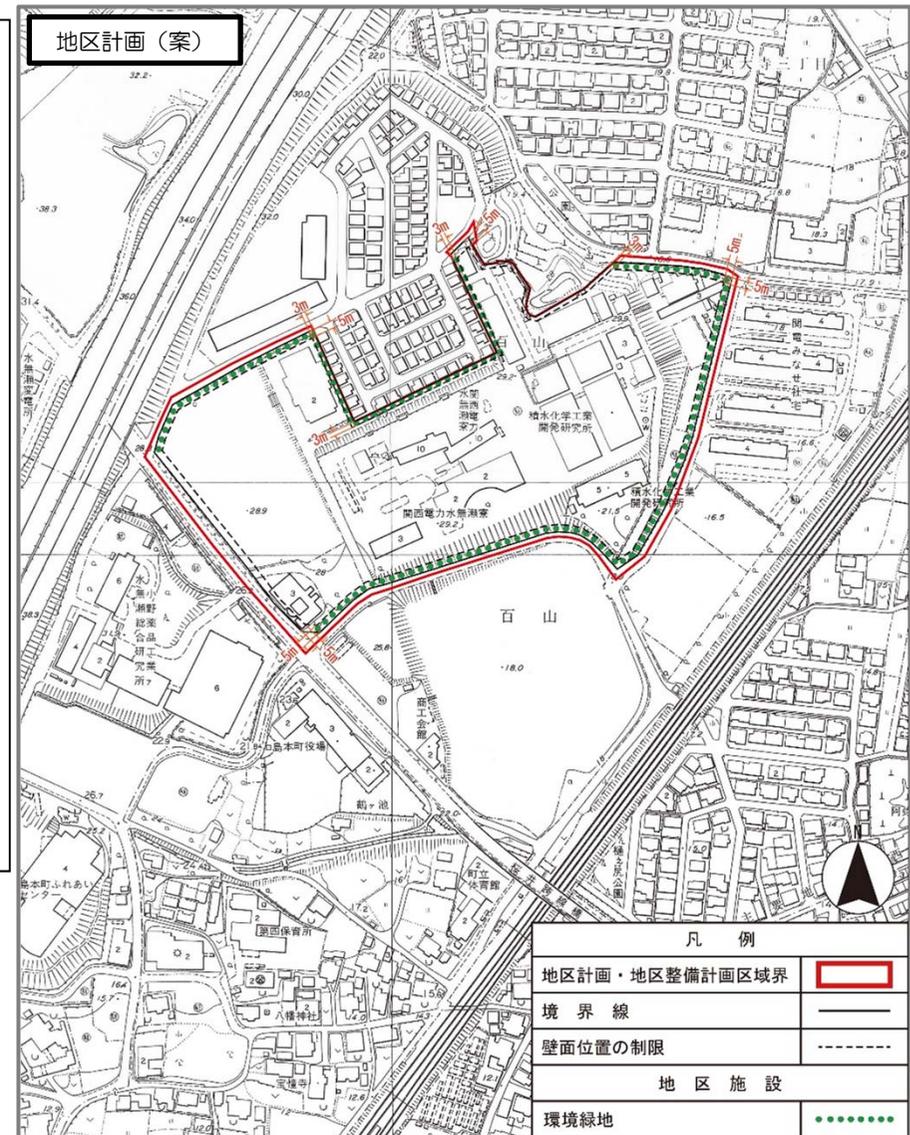
● 地区施設の配置及び規模

周辺の居住環境と調和した良好なまちづくりを進めるために、研究施設の立地の誘導を図るゾーンにおいては、緩衝となる幅員3mの環境緑地帯の形成を図ります。

【環境緑地】

幅員：3m
延長：約850m

環境緑地は道路境界又は隣地境界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します。
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ありません。



③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **- 島本町決定 -**

● 建築物の敷地面積の最低限度

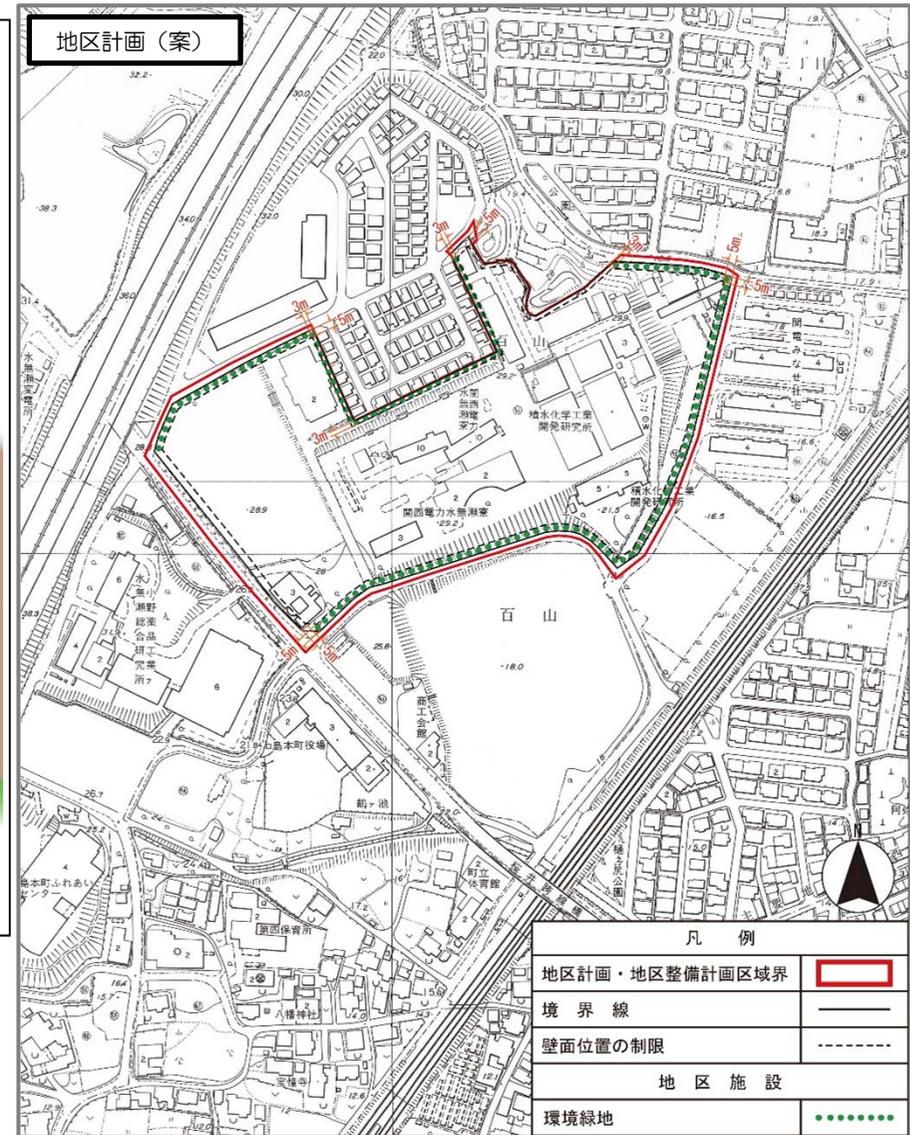
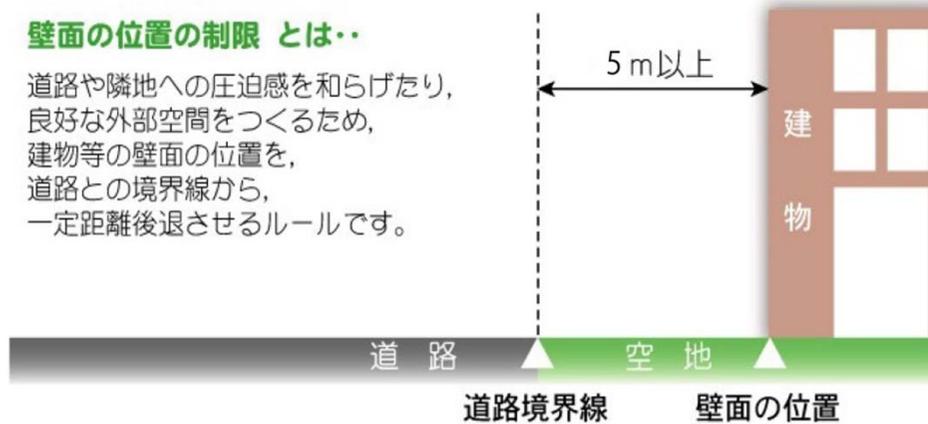
建築物の敷地面積の最低限度は、3,000㎡とします。

● 壁面の位置の制限

道路境界線から5m以上、その他の隣地境界線から3m以上とします。

壁面の位置の制限 とは..

道路や隣地への圧迫感を和らげたり、良好な外部空間をつくるため、建物等の壁面の位置を、道路との境界線から、一定距離後退させるルールです。



2. 百山地区について

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **- 島本町決定 -**

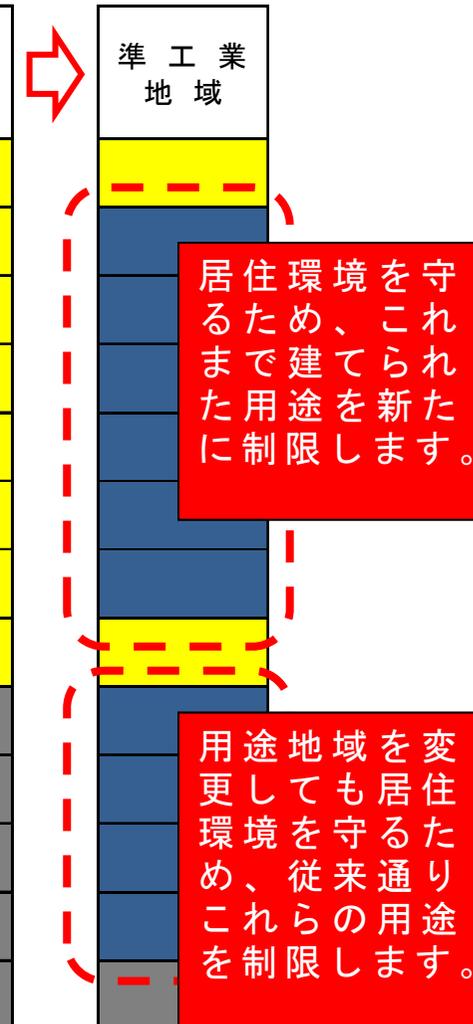
	建築することができる
	建築してはならない(地区計画)
	建築してはならない

建築物の用途		用途地域の種類	
		第二種 住居地域	準工業 地域
住居	一般住宅・老人ホーム等		
	神社・寺院・教会等		
	老人福祉センター・児童厚生施設等		
公益施設系	幼稚園・小学校・中学校・高等学校など		

2. 百山地区について

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **- 島本町決定 -**

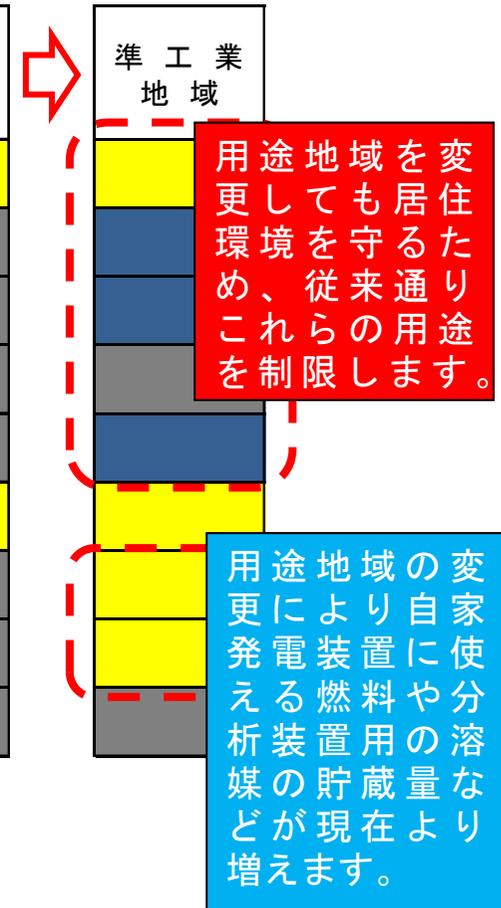
建築物の用途		用途地域の種類	第二種住居地域	
商業系	店舗・飲食店、事務所等		※	
	ボーリング場・スケート場・水泳場等			
	ホテル・旅館			
	自動車教習所			
	床面積の合計が15㎡以上の畜舎			
	マージャン屋・ぱちんこ屋・射的屋・勝馬投票券売場等		※	
	カラオケボックス等			
	自動車車庫	2階以下、かつ床面積の合計が300㎡以下のもの		
		3階以上、又は床面積の合計が300㎡超のもの		
	倉庫業を営む倉庫			
	劇場・映画館・演芸場・観覧場			
	料理店・キャバレー・ナイトクラブ・ダンスホール等			
	個室付浴場業に係る公衆浴場等			



※延べ床面積が10,000㎡を超える大規模施設(店舗・遊技場・映画館)は禁止

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **- 島本町決定 -**

建築物の用途		用途地域の種類	第二種住居地域
工業系	工場	作業場の床面積の合計が50㎡以下	準工業地域
		作業場の床面積の合計が150㎡以下	第二種住居地域
		作業場の床面積の合計が150㎡超	第二種住居地域
		危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるもの	第二種住居地域
	自動車修理工場	作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの	第二種住居地域
	火薬類・石油類・ガス等の危険物の貯蔵・処理施設	量が非常に少ないもの	準工業地域
		量が少ないもの	第二種住居地域
		量がやや多いもの	第二種住居地域
量が多いもの(無制限)		第二種住居地域	



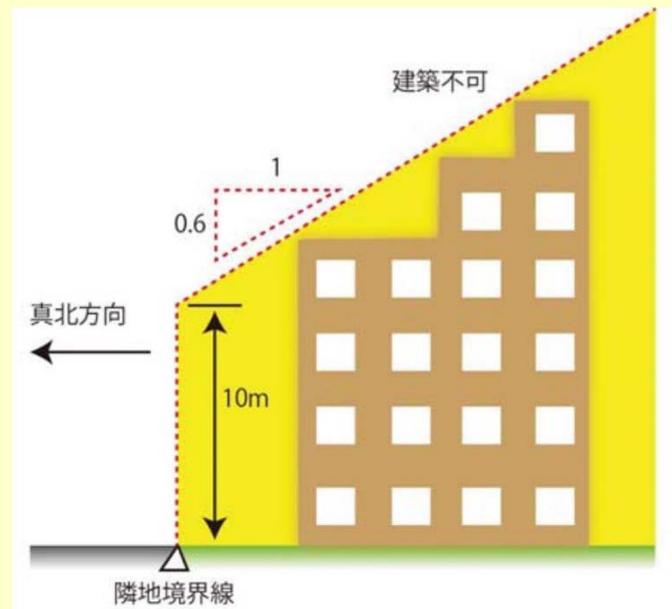
③地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **-島本町決定-**

●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します。

●建築物等の高さの最高限度

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。



③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **- 島本町決定 -**

● 形態又は色彩その他の意匠の制限

- 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。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。
- 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す、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。

● かき又はさくの構造制限

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つては、この限りではありません。

垣又は柵の構造の制限 とは・・

安全で快適に通行できる歩行者空間を生み出すため、垣や柵の構造を、生垣などに制限するルールです。



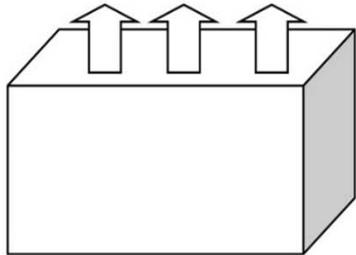
● 建築物の緑化率の最低限度 10分の2

危険物施設への対応

◎危険物施設は、取り扱う危険物の数量により建築上の規制は異なるが、作業している者や周囲に影響を与えないように下記の構造となっています。

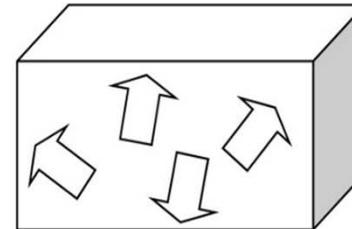
放爆構造

壁面、床を耐火構造、屋根を軽量の不燃材料とし、天井が抜けることにより爆発のエネルギーを上部へ解放。



耐火構造

壁面、床、屋根を耐火構造とし、爆発のエネルギーを建物内で消費。



消防本部による立入り検査で維持管理状況を把握し、適切に指導

3.都市計画に関する今後の予定

3.都市計画に関する今後の予定

平成31年2月 (町・府) 都市計画公聴会



平成31年6月 都市計画案の縦覧



平成31年6月 都市計画案の意見書受付



平成31年7月 島本町都市計画審議会に付議



平成31年8月 大阪府都市計画審議会に付議



平成31年9月 都市計画決定

4.都市計画公聴会のお知らせ

本日説明会でご説明した都市計画原案についてご意見のある方は、公聴会(※)で意見を述べる公述申出ができます。

●島本町案件の公聴会

- ・北部大阪都市計画用途地域の変更
- ・北部大阪都市計画高度地区の変更
- ・北部大阪都市計画地区計画の決定（JR島本駅西地区）
- ・北部大阪都市計画地区計画の決定（百山地区）
- ・北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定
- ・北部大阪都市計画下水道の変更

●大阪府案件の公聴会

- ・北部大阪都市計画区域区分の変更

(※)公聴会は都市計画原案への意見を述べていただくものであり、説明会ではありません。

なお、公述される方がおられない場合は公聴会は開催しません。

島本町都市計画公聴会について

●日時及び場所

- ・日時：平成31年2月14日（木）午前10時から
- ・場所：ふれあいセンター3階第4学習室

●公述申出について

公述申出書(※1)を提出し、公述人として選定された方は、町長が定める時間内(※2)で、傍聴者および事務局の前で公述申出書に準拠して意見を述べていただきます。

- (※1) 公述を希望される場合は、町長に対し、公述申出書の提出が必要となります。
様式等詳細は閲覧期間（平成31年1月21日（月）～2月4日（月））にあわせて町のホームページでお知らせします。
- (※2) 公述人として選定のうえ、通知する際に公述時間をお知らせします。

島本町都市計画公聴会について

●傍聴申出について

申込期間内（1月21日（月）～2月4日（月））での事前申込が必要となります（先着50名）。

申込方法など詳細については、広報しまもと1月号または町のホームページをご覧ください。

なお、島本町で決定する都市計画の原案は、説明会以後も役場1階文化・情報コーナー、2階都市計画課もしくは、町ホームページで閲覧することができます。

大阪府都市計画公聴会について

●日時及び場所

- ・日時：平成31年2月18日（月）午後2時から
- ・場所：大阪府庁別館7階 都市計画室分室
（大阪市中央区大手前三丁目2番2号）

(※)公述申出、傍聴申出については、島本町主催の公聴会と同様に、事前に手続きが必要となります。

詳細については、広報しまもと1月号または大阪府ホームページをご覧ください。

5.地区計画の原案の縦覧のお知らせ

5.地区計画の原案の縦覧のお知らせ

JR島本駅西地区、百山地区地区計画の原案を縦覧します。
地区計画の区域内の住民や利害関係を有する方は、地区計画原案に対して意見書を提出することができます。

縦覧期間：平成31年1月21日（月）～2月4日（月）

縦覧場所：役場1階文化・情報コーナー、2階都市計画課、
島本町ホームページ

受付期間：1月21日（月）～2月12日（火）

郵送の場合は期限までに必着

提出方法：※意見書を郵送または直接提出

提出先：〒618-8570 島本町桜井二丁目1番1号

島本町都市創造部都市計画課

※意見書の様式等の詳細は縦覧期間（1月21日（月）～2月4日（月））にあわせて町のホームページでお知らせします。



説明は以上です。

ご清聴いただきありがとうございました。