

令和元年度第1回

島本町都市計画審議会

議 案 書

日 時 令和元年7月31日（水）

午後2時～

場 所 島本町役場 3階 委員会室

令和元年度第1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
2	議第34号	北部大阪都市計画区域区分の変更について	大阪府
3	議第35号	北部大阪都市計画用途地域の変更について	島本町
4	議第36号	北部大阪都市計画高度地区の変更について	島本町
5	議第37号	北部大阪都市計画地区計画の決定（JR 島本駅西地区） について	島本町
6	議第38号	北部大阪都市計画地区計画の決定（百山地区） について	島本町
7	議第39号	北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について	島本町
8	議第40号	北部大阪都市計画下水道の変更について	島本町

議 第 3 4 号
島都計第 4 7 4 号
令和元年 7 月 3 1 日

島本町都市計画審議会会長 様

島本町長 山田 紘平

北部大阪都市計画区域区分の変更について（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 18 条第 1 項の規定に基づく大阪府からの意見照会に回答するにあたり、次のように審議会に付議します。

北部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）

北部大阪都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域と市街化調整区域との区分

「位置及び区域は位置図及び計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

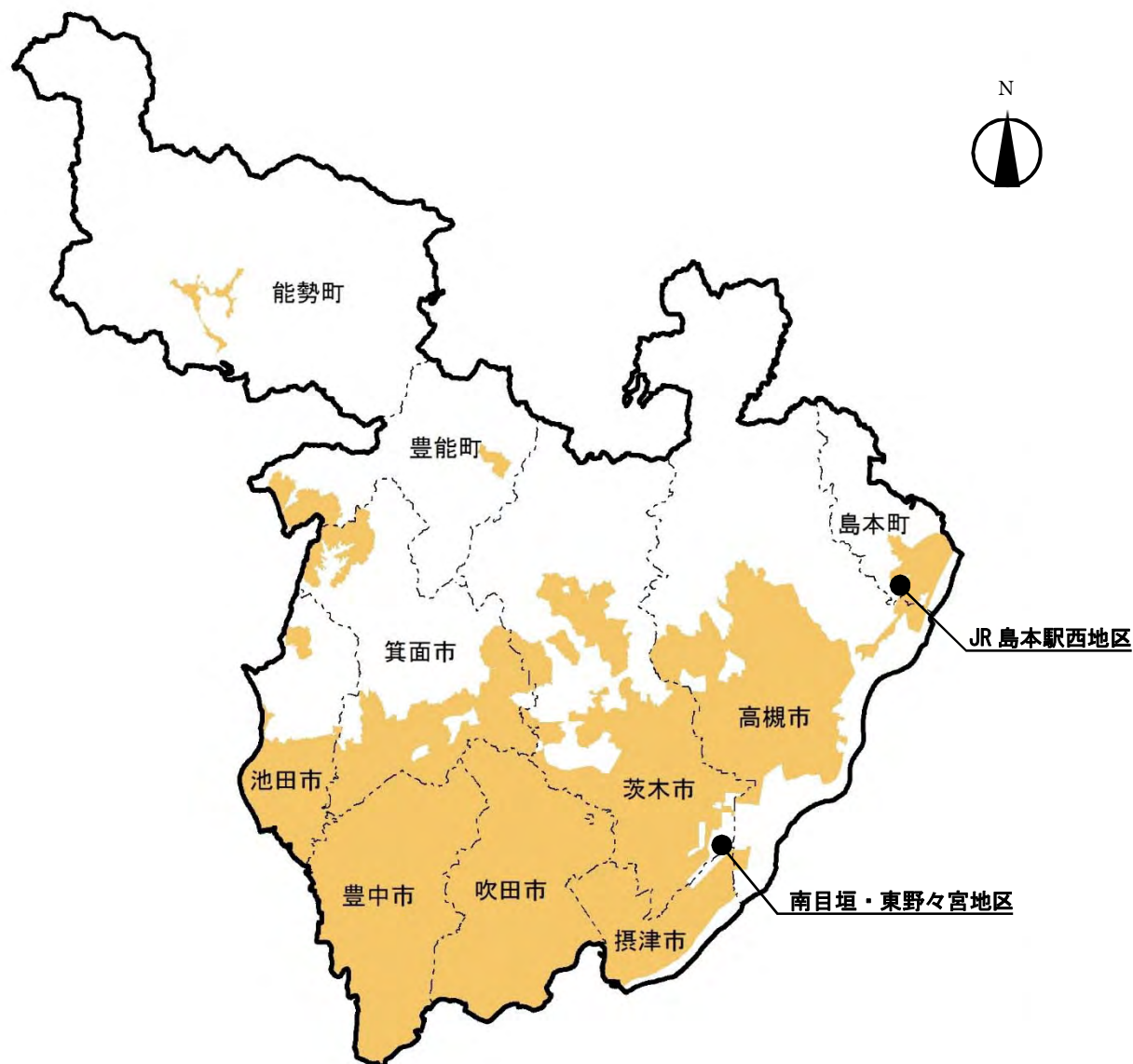
年 次		平成22年 (基準年次)	平成32年 (目標年次)
区 分			
都市計画区域内人口		1,757.7千人	1,740.2千人
市街化区域内人口		1,706.8千人	1,694.7千人
	配分する人口	—	1,694.7千人
	保留する人口	—	0千人
	特定保留	—	—
	一般保留	—	0千人

理 由

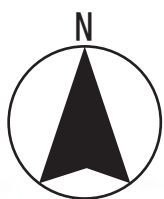
北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において保留区域に設定されている南目垣・東野々宮地区及びJR島本駅西地区について、土地区画整理事業及び地区計画による計画的な市街地整備が確実となったことから、当該地区について、保留人口フレームを解除し、市街化区域に編入する。

北部大阪都市計画区域区分の変更

位置図



凡 例			
	都市計画区域		市町村界
	市街化区域		区域区分の変更



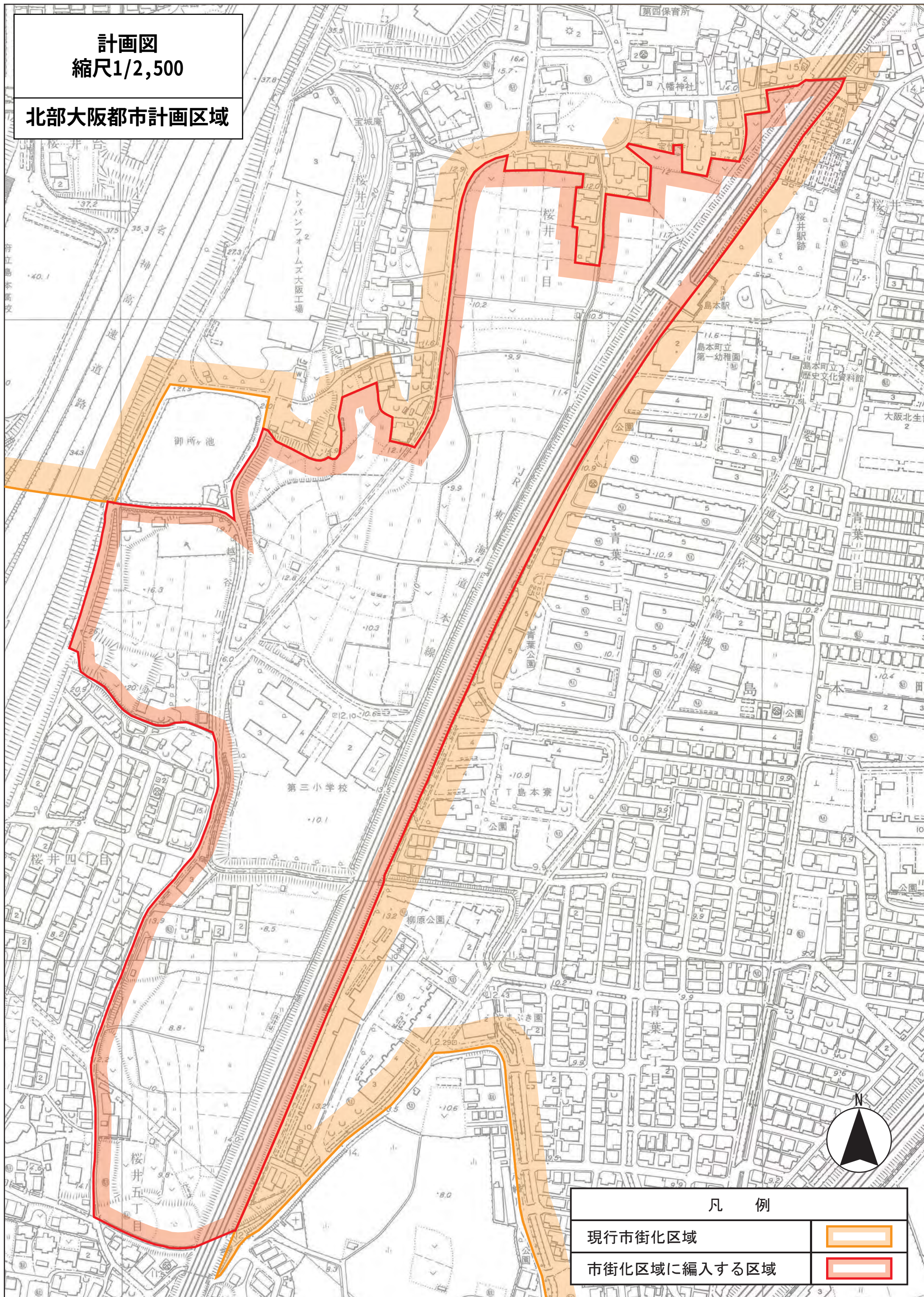
都市計画道路
「島本中央線」「清水木半坂線」
「天薬藤之木線」「西野々小田線」
は廃止。
(平成 24 年 11 月 22 日告示)

都 市 計 画 凡 例								
	市 街 化 区 域							
	道 路							
	公 園							
	緑 地							
	地区計画							
	土地区画整理事業							
用途地域区分	建 蔽 率	容 積 率	高サ制限	外壁後退	北側斜線制限	防火地域		
第一種低層住居専用地域	50 100	100 100	10M	周囲 1M		法第22条		
第一種中高層住居専用地域	60 100	200 100				法第22条		
第二種中高層住居専用地域	60 100	200 100			同 上	法第22条		
第一種住居地域	60 100	200 100			同 上	法第22条		
第二種住居地域	60 100	200 100			同 上	法第22条		
近隣商業地域	80 100	300 100				準防火地域		
準工業地域	60 100	200 100				法第22条		

保 留 解 除	
地区番号	
地区名	JR 島本駅西地区
面積	17.2ha
編入理由	土地区画整理事業・地区計画
土地利用	住居系・商業系

凡 例	
現行市街化区域	
市街化区域に編入する区域	

北部大阪都市計画区域



議 第 3 5 号
島都計第 4 7 5 号
令和元年 7 月 3 1 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 さ 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%
小 計	約 30 ha						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	—	—	—	31.1%
小 計	約 112 ha						31.1%
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%
小 計	約 68 ha						18.9%
第一種住居地	約 30 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	8.3%
小 計	約 30 ha						8.3%
第二種住居地	約 32 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	8.9%
小 計	約 32 ha						8.9%
近隣商業地域	約 8.5 ha	30／10以下	8／10以下	—	—	—	2.4%
小 計	約 8.5 ha						2.4%
準工業地域	約 80 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	22.2%
小 計	約 80 ha						22.2%
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

島本町 J R 島本駅西地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年に策定）において、都市基盤の整備と合わせて、駅前地区にふさわしい商業・サービスや住宅などのほか、公共公益機能の導入も検討し、都市機能の充実・強化を図ることを位置付けている。

この位置付けを受け、本地区は、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実となったことから市街化区域に編入し、良好な市街地環境を形成するため、用途地域を指定し、建築物等の立地の規制・誘導を行うものである。

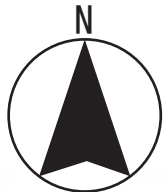
島本町百山地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年に策定）において、研究施設や工場も集積していることから、用途地域の見直しも含め産業の拠点として研究施設などの集積を促進すると位置付けている。

この位置付けを受け、本地区は、産業の拠点として研究施設などの集積を目指し、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する企業用地を活用するため、用途地域を変更するものである。

総括図

令和元年度
北部大阪都市計画
用途地域の変更
(島本町決定)

S=1/10,000



都市計画道路
「島本中央線」「清水木半坂線」
「天薬藤之木線」「西野々小田線」
は廃止。
(平成 24 年 11 月 22 日告示)

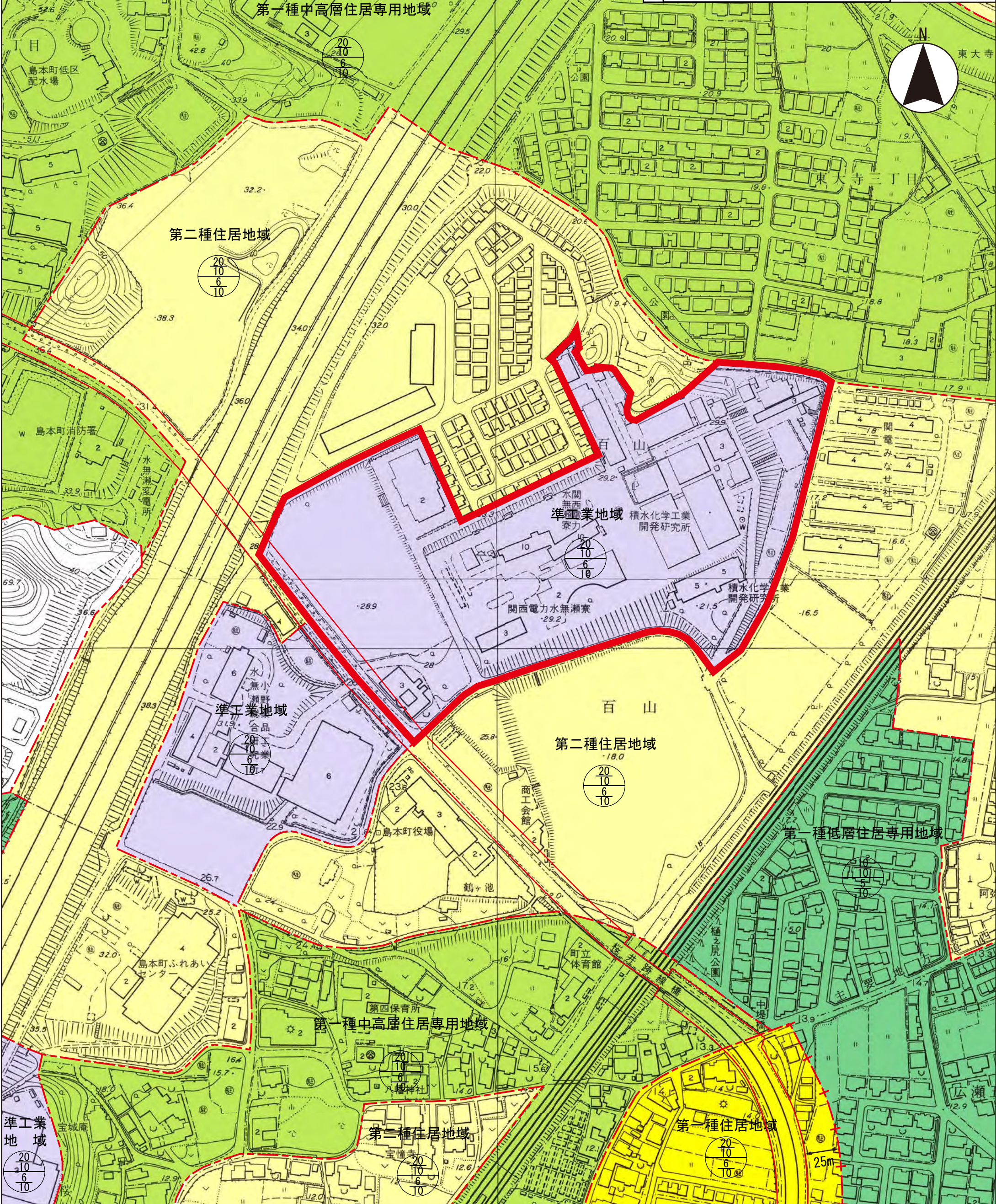
都 市 計 画 凡 例							
	市 街 化 区 域						
	道 路						
	公 園		地 区 計 画				
	緑 地		土 地 区 画 整 理 事 業				
	用途地域区分	建 蔽 率	容 積 率	高 々 制 限	外 壁 後 退	北 側 斜 線 制 限	防 火 地 域
	第一種低層住居専用地域	50 100	100 100	10 M	周囲 1 M		法第22条
	第一種中高層住居専用地域	60 100	200 100				法第22条
	第二種中高層住居専用地域	60 100	200 100			同 上	法第22条
	第一種住居地域	60 100	200 100			同 上	法第22条
	第二種住居地域	60 100	200 100			同 上	法第22条
	近 隣 商 業 地 域	80 100	300 100				準防火地域
	準 工 業 地 域	60 100	200 100				法第22条

凡 例	
今回用途地域変更区域	

凡 例	地 域 界 の 種 類	表 示
	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	
	第一種低層住居専用地域 	 容 積 率 建 蔽 率
	第一種中高層住居専用地域 	
	第一種住居地域 	
	第二種住居地域 	
	近隣商業地域 	
準工業地域 		
今回用途地域変更区域 		

計画図	令和元年度 北部大阪都市計画 用途地域の変更 （島本町決定） 2 / 2
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	
	第一種低層住居専用地域	 容 積 率 建 蔽 率
	第一種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
準工業地域		



議 第 3 6 号
島都計第 4 7 6 号
令和元年 7 月 3 1 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 241ha	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。	
		(適用の除外) 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。 (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の。 (2) 法 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の。 (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 を超えないものの。	

		(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。 (制限の緩和措置) 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。 (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おいては、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。 (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。 (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。 (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。	
合計	約 270ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

島本町島本駅西地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年に改訂）において、都市基盤の整備と合わせて、駅前地区にふさわしい商業・サービスや住宅などのほか、公共公益機能の導入も検討し、都市機能の充実・強化を図ることを位置付けている。

この位置付けを受け、本地区は、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実となったことから市街化区域に編入し、用途地域を指定するとともに、良好な市街地環境を形成するため、高度地区を指定し、建築物の高さの規制を行うものである。

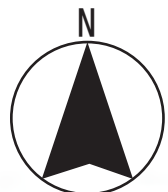
島本町百山地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年に改訂）において、研究施設や工場も集積していることから、用途地域の見直しも含め産業の拠点として研究施設などの集積を促進すると位置付けている。

この位置付けを受け、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する企業用地を活用し、産業の拠点として研究施設などの集積を目指すため、用途地域を変更し、それに伴い、高度地区を解除するものである。

総括図

令和元年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(島本町決定)

S=1/10,000



都市計画道路
「島本中央線」「清水木半坂線」
「天薬藤之木線」「西野々小田線」
は廃止。
(平成 24 年 11 月 22 日告示)

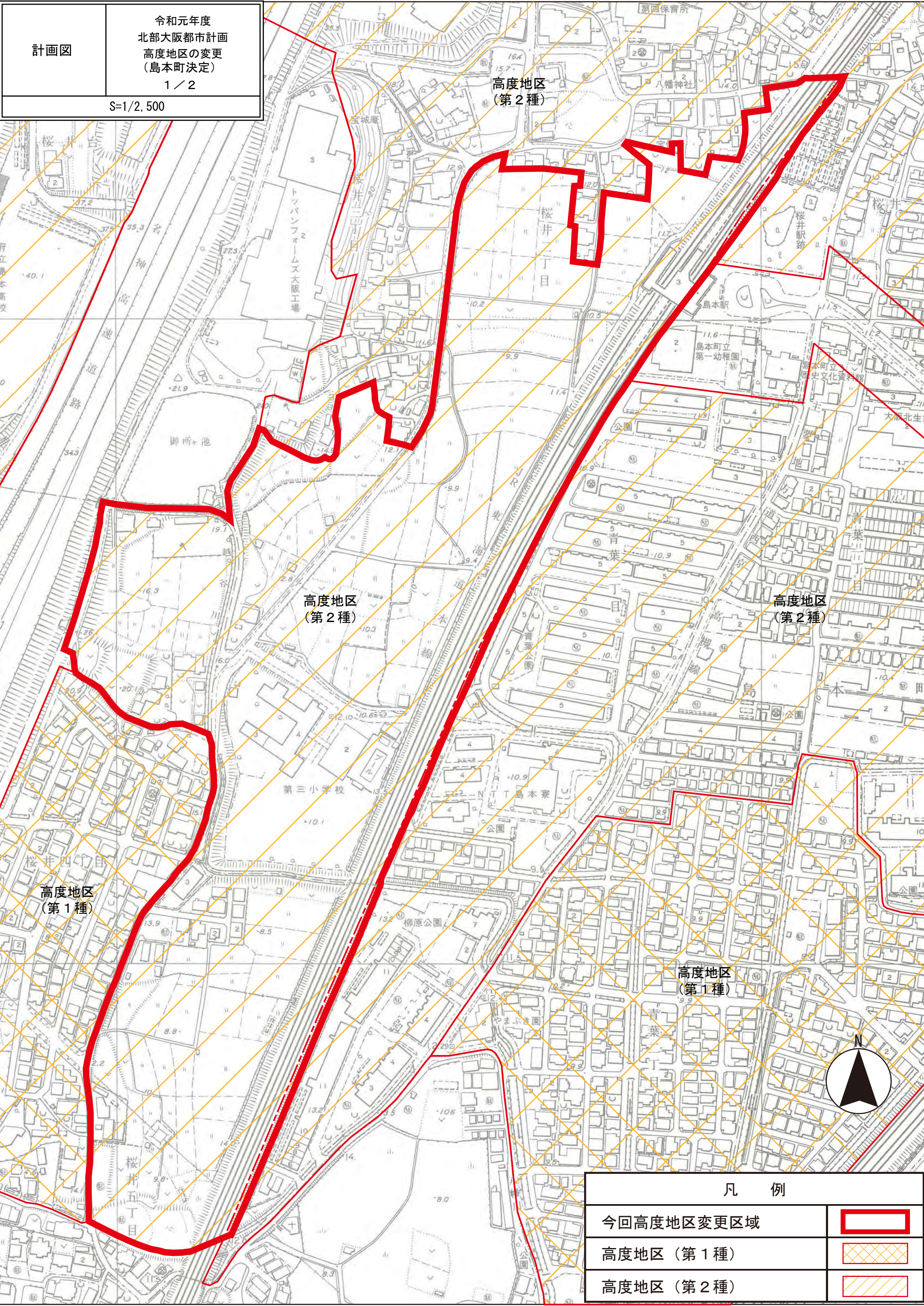
都 市 計 画 凡 例							
	市 街 化 区 域						
	道 路						
	公 園						
	緑 地						
	地区計画						
	土 地 区 画 整 理 事 業						
用途地域区分	建 蔽 率	容 積 率	高 々 制 限	外 壁 後 退	北 側 斜 線 制 限	防 火 地 域	
第一種低層住居専用地域	50/100	100/100	10M	周囲 1M		法第22条	
第一種中高層住居専用地域	60/100	200/100				法第22条	
第二種中高層住居専用地域	60/100	200/100			同 上	法第22条	
第一種住居地域	60/100	200/100			同 上	法第22条	
第二種住居地域	60/100	200/100			同 上	法第22条	
近隣商業地域	80/100	300/100				準防火地域	
準工業地域	60/100	200/100				法第22条	

凡 例	
今回高度地区変更区域	

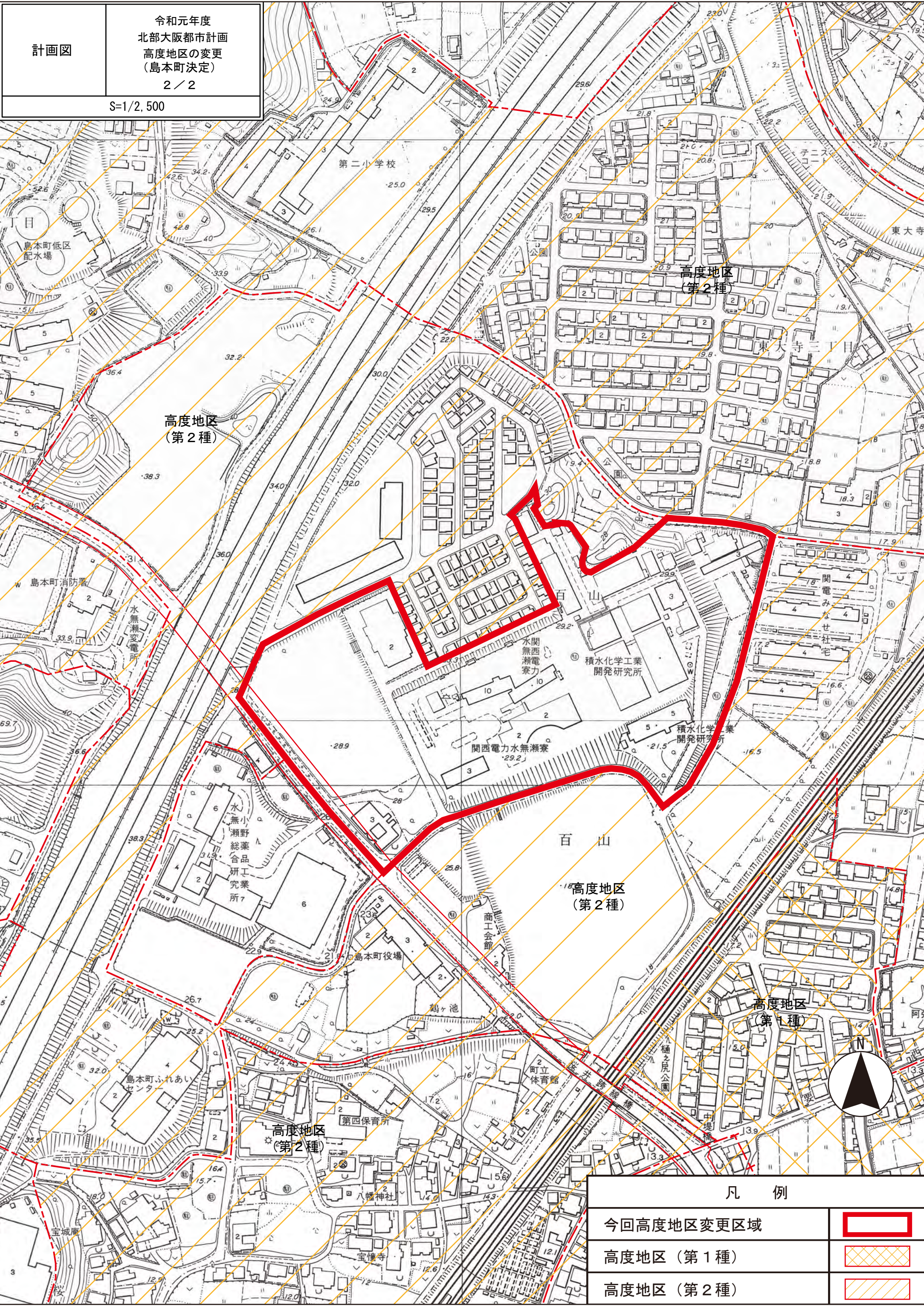
計画図

令和元年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(島本町決定)
1 / 2

S=1/2, 500



凡 例	
今回高度地区変更区域	
高度地区 (第1種)	
高度地区 (第2種)	



計画図

令和元年度
北部大阪都市計画
高度地区の変更
(島本町決定)
2 / 2

S=1/2, 500

凡 例	
今回高度地区変更区域	
高度地区（第1種）	
高度地区（第2種）	

議 第 3 7 号
島都計第 4 7 7 号
令和元年 7 月 3 1 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（JR 島本駅西地区）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 J R 島本駅西地区地区計画

都市計画 J R 島本駅西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		J R 島本駅西地区地区計画
位 置		島本町桜井二丁目・三丁目・四丁目・五丁目の一部
面 積		約 15.2ha
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、主要幹線鉄道である J R 京都線の沿線で、大阪と京都のほぼ中間に位置し、平成 20 年 3 月開業の J R 島本駅の西側にあり、阪急水無瀬駅と併せ、大阪・京都へのアクセス性が高く、土地の有するポテンシャルが高い地区である。 そこで、地区計画を定めることにより、土地地区画整理事業を用い、駅前地域の特性を活かした持続可能なまちを実現し、周辺の自然環境と調和を図った良好な市街地形成を目指すことを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、周辺の恵まれた自然、生活環境との調和を考慮し、地区北部の駅前には駅前賑わいゾーン、第三小学校を挟んで地区中央部と南部に住宅ゾーンを形成し、魅力ある良好な都市環境を備えた特徴ある駅前地区として整備するため、以下の土地利用のエリアに区分する。 また、本地区の市街化区域編入の要件である市街化区域編入面積に対して 2/10 以上の緑化率を確保するために、エリア毎の最低限の緑化率を設定し、緑化に努める。 (1) 駅前エリア 駅前にふさわしい近隣型商業施設や医療施設等が立地し、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア (2) 住宅エリア① 周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えたゆとりのある中高層住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくとともに隣接する公園との一体化を図っていくエリア (3) 住宅エリア② 文教施設や事務所、小型店舗等の立地を許容しつつ、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア (4) 住宅エリア③ 周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えた戸建住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア (5) 農住エリア 田、畑の営農環境を保全し、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	①駅前施設への交通ネットワークを形成し、駅前の賑わい空間を創出するために、駅前広場及び駅前道路を適切に配置する。 ②緑道の整備にあたっては、植樹帯等を設けるなどして緑豊かなうまいのある歩行者空間を確保する。
	建築物等の整備の方針	①建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ②良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保並びに敷地内の緑化を行う。 ③屋外広告物について、地区全体の景観を損なわないよう設置の制限を行う。

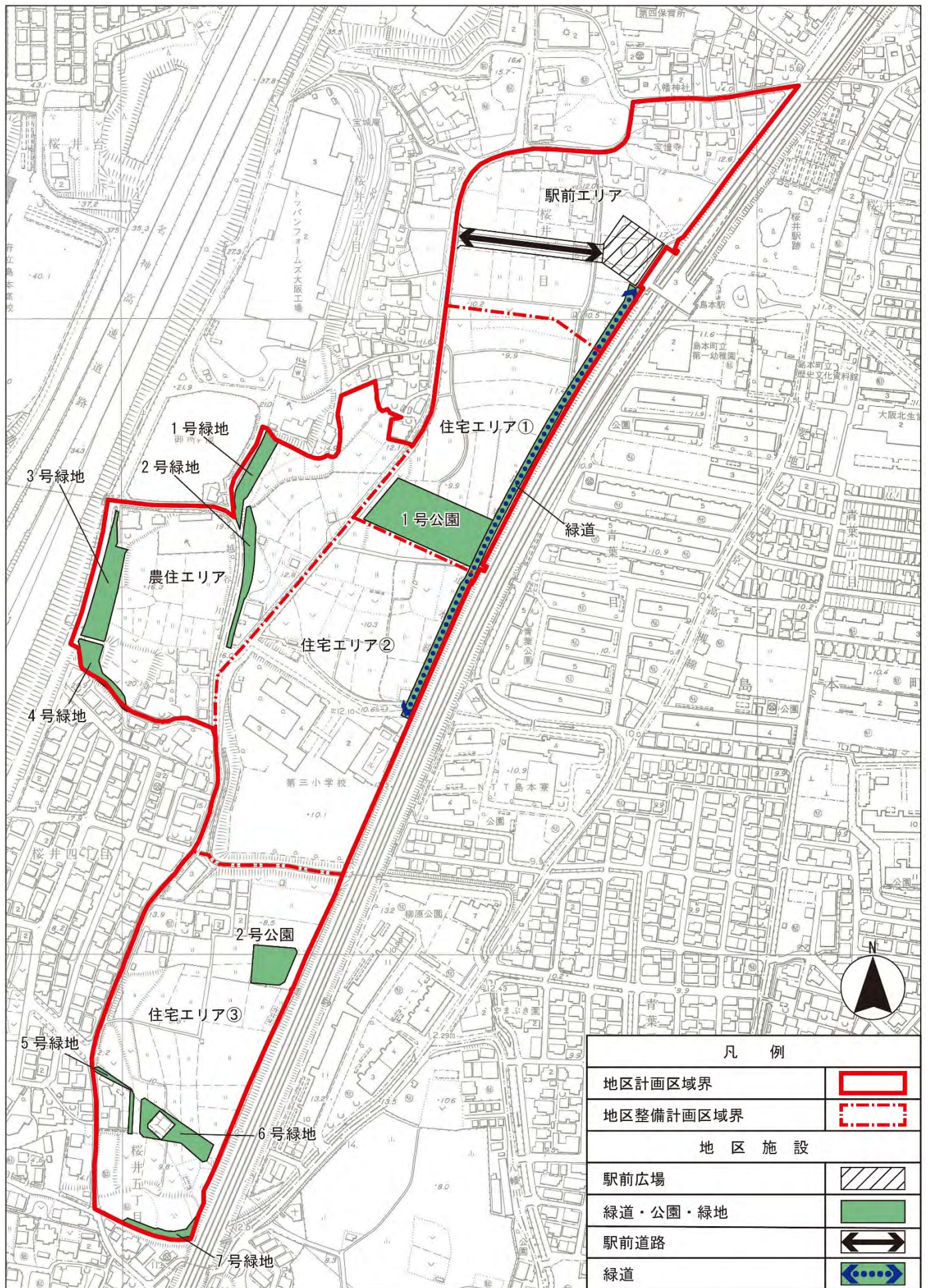
地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	駅前道路	14m	約 115m	—	
			駅前広場	—	—	約 1,550 m ²	
		公園	1号公園	—	—	約 3,520 m ²	
			2号公園	—	—	約 920 m ²	
		緑地	1号緑地	—	—	約 680 m ²	
			2号緑地	—	—	約 690 m ²	
			3号緑地	—	—	約 1,380 m ²	
			4号緑地	—	—	約 620 m ²	
			5号緑地	—	—	約 190 m ²	
			6号緑地	—	—	約 900 m ²	
			7号緑地	—	—	約 370 m ²	
			緑道	6m	約 383m	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	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
			地区の面積	約 2.9ha	約 2.1ha	約 3.6ha	約 3.4ha	約 3.2ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテル、旅館 (2) 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もの。ただし、スポーツジムは除く。 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 (5) 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「店舗型性風俗特殊営業」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 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。 (8) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第一号に掲げる住宅 (2) 店舗。ただし、建築基準法別表第二(ハ)項第五号に掲げるものは除く。 (3) 事務所 (4) ホテル、旅館 (5) 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もの (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 (8) 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「店舗型性風俗特殊営業」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 (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 公衆浴場 (11) 自動車教習所 (12) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。 (13) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 床面積が500㎡を超える店舗 (2) ホテル、旅館 (3) 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もの (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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) 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「店舗型性風俗特殊営業」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 (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 公衆浴場 (9) 自動車教習所 (10) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。 (11) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場

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		130 m ²	5, 000 m ²	130 m ²	130 m ²	130 m ²	
			(1)土地区画整理法第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいて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。 (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及び隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。 ただし、当該地区計画の施行の際、次の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、この限りではなく、更に、増築、大規模の修繕・模様替（増築部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。					
			道路	1. 0m ※ただし、駅前道路に面する部分については 2. 0m とする。	3. 0m	1. 0m	1. 0m	1. 0m	
		隣地	1. 0m	3. 0m	1. 0m	1. 0m	1. 0m		
		建築物等の高さの最高限度	35m	50m	25m	12m	12m		
		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。						
		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. 6m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 また、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かき又はさくは、この限りではなく、更に、増築、大規模の修繕・模様替（増築部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。						
		緑化率の最低限度	1. 5/10	2/10	1. 5/10				
		備考	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建築物又は建築物の部分については上記の規定を適用しない。						

区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり



凡 例	
地区計画区域界	
地区整備計画区域界	
地 区 施 設	
駅前広場	
緑道・公園・緑地	
駅前道路	
緑道	

理 由

本都市計画の決定箇所である島本町島本駅西地区は、主要幹線鉄道であるＪＲ東海道本線の沿線で、大阪と京都のほぼ中間に位置し、平成 20 年 3 月開業のＪＲ島本駅の西側にあり、阪急水無瀬駅と併せ、大阪・京都へのアクセス性が高く、土地の有するポテンシャルが高い地区である。現状としては、田畑が広がり、一部、住宅、小学校やお寺等が立地している。

本地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年に策定）において、都市基盤の整備と合わせて、駅前地区にふさわしい商業・サービスや住宅などのほか、公共公益機能の導入も検討し、都市機能の充実・強化を図ることを位置付けている。

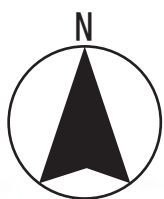
一方、本地区は、第 7 回一斉見直しの区域区分変更において保留区域に設定された。その後、平成 29 年 1 月の土地区画整理事業の準備組合の総会において業務代行者予定者が選定され、現在、平成 31 年度の事業認可に向けて、準備組合と業務代行予定者が一体となって土地区画整理事業の取り組みを進めている。

以上のことから、本地区は、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実となったことから市街化区域に編入し、良好な市街地環境を形成するため、用途地域の指定にあわせて地区計画を策定することで、きめ細やかな建築物等の立地の規制・誘導を行うものである。

総括図

令和元年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(島本町決定)
JR島本駅西地区

S=1/10,000



都市計画道路
「島本中央線」「清水木半坂線」
「天薬藤之木線」「西野々小田線」
は廃止。
(平成 24 年 11 月 22 日告示)

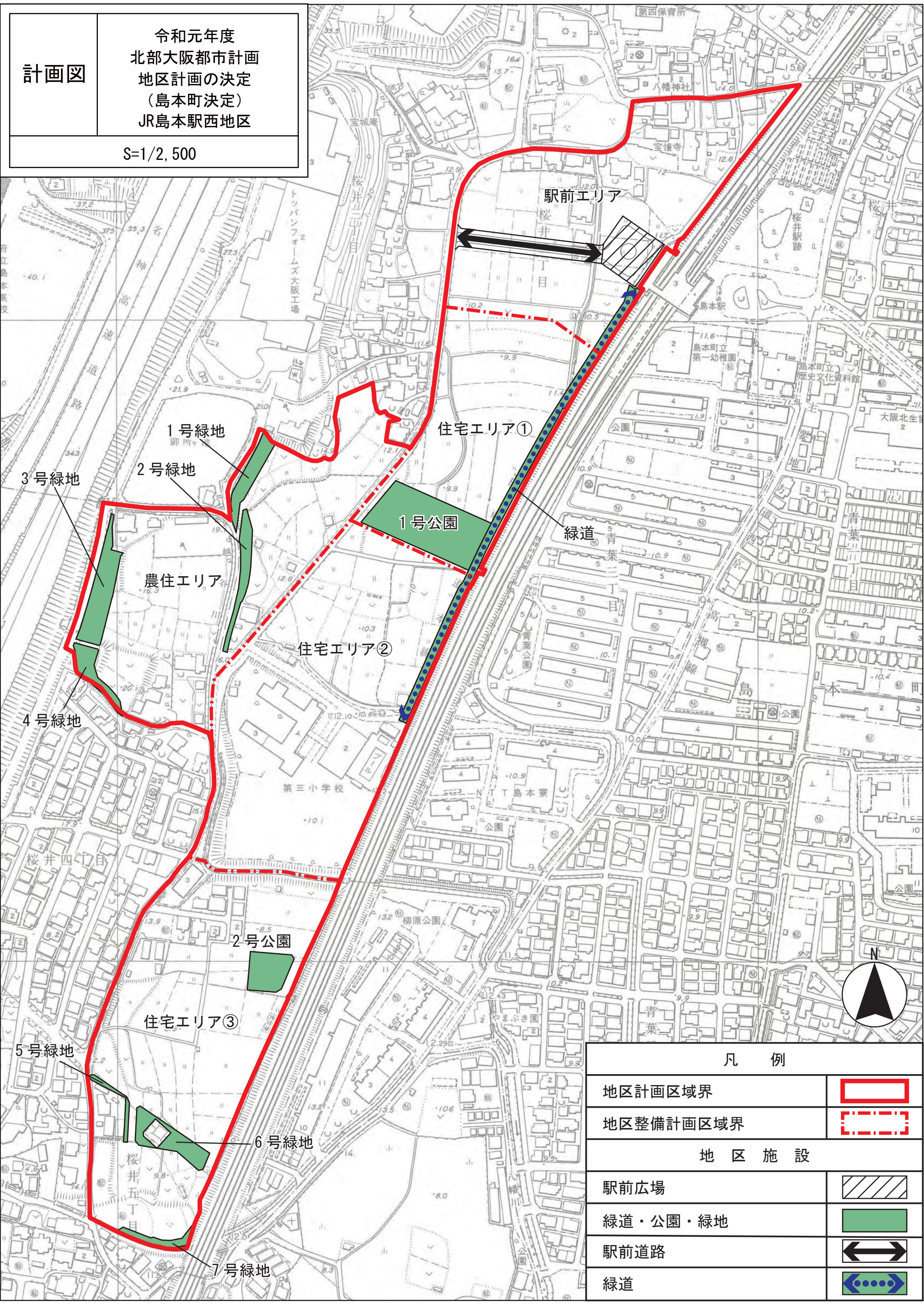
都 市 計 画 凡 例								
	市 街 化 区 域							
	道 路							
	公 園		地 区 計 画					
	緑 地		土 地 区 画 整 理 事 業					
	用途地域区分	建 蔽 率	容 積 率	高 々 制 限	外 壁 後 退	北 側 斜 線 制 限	防 火 地 域	
	第一種低層住居専用地域	50 100	100 100	10 M	周囲 1 M		法第22条	
	第一種中高層住居専用地域	60 100	200 100				法第22条	
	第二種中高層住居専用地域	60 100	200 100			同 上	法第22条	
	第一種住居地域	60 100	200 100			同 上	法第22条	
	第二種住居地域	60 100	200 100			同 上	法第22条	
	近 隣 商 業 地 域	80 100	300 100				準防火地域	
	準 工 業 地 域	60 100	200 100				法第22条	

JR 島本駅西地区地区計画

計画図

令和元年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(島本町決定)
JR島本駅西地区

S=1/2,500



凡 例	
地区計画区域界	
地区整備計画区域界	
地 区 施 設	
駅前広場	
緑道・公園・緑地	
駅前道路	
緑道	

議 第 3 8 号
島都計第 4 7 8 号
令和元年 7 月 3 1 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

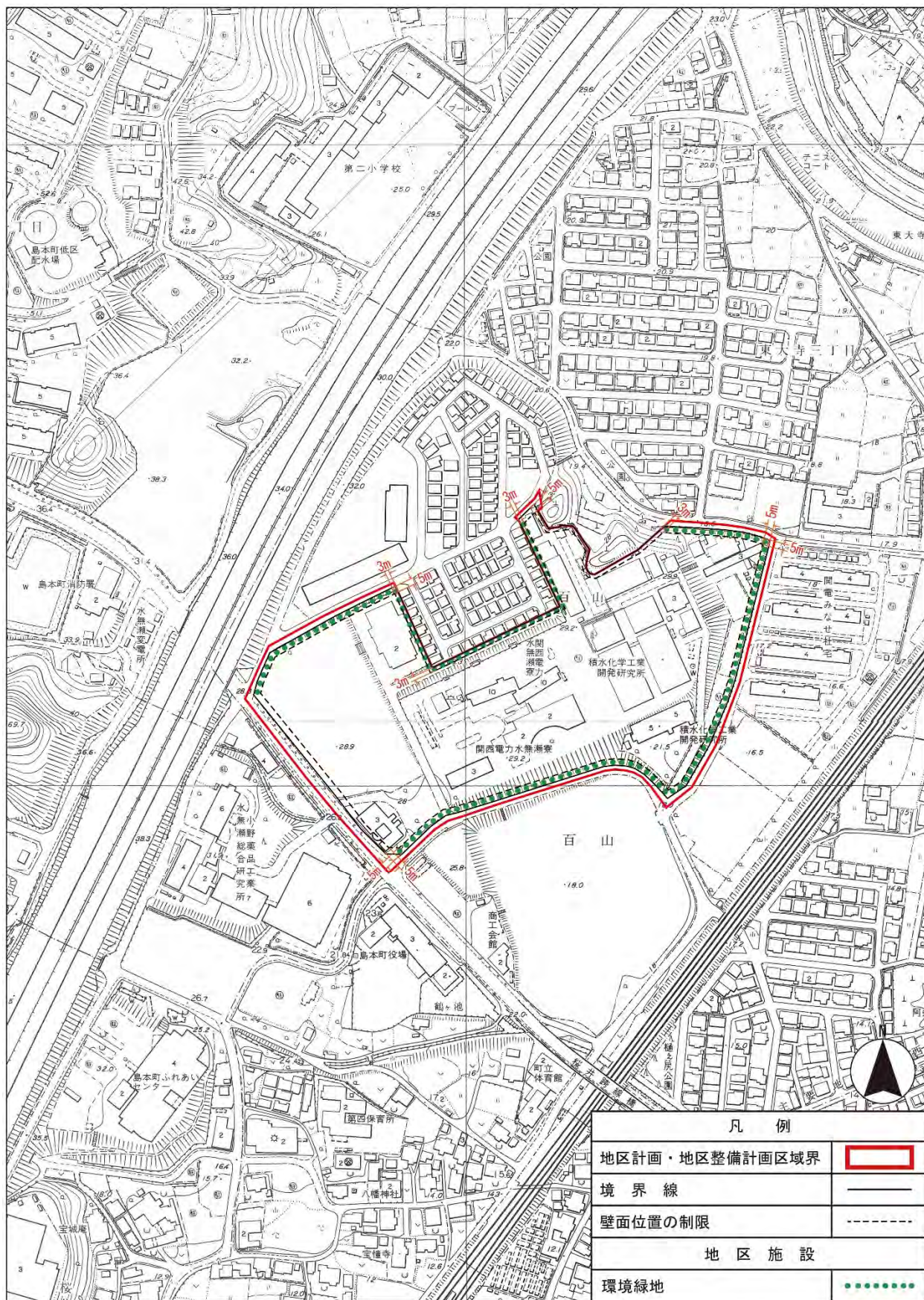
名 称		百山地区地区計画
位 置		島本町百山の一部
面 積		約 6.2 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、J R 島本駅より北約 500m に位置し、都市軸の延伸である都市計画道路水無瀬鶴ヶ池線沿道で、周辺に企業の研究施設が集積し、産業系土地利用として高いポテンシャルを有する地区である。 そこで、地区計画を定めることにより、上位計画で位置づけられている産業地区として、安全性を確保しながら、公共施設や周辺の居住環境と調和した研究機能の集積を誘導することを目標とする。
	土地利用の方針	研究施設の更新、建設を誘導するとともに、既存の道路等の施設の維持・保全や、公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。
	地区施設の整備の方針	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。 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。
	建築物等の整備の方針	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。 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		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する。 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。 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、大規模の改修・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。
	建築物等に関する事項	地区の面積	約 6.2 ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 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（ヘ）項第四号に掲げる建築物（自動車庫で床面積の合計が 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（ヘ）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（ヌ）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「店舗型性風俗特殊営業」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。
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m² 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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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及び隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。 ただし、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、この限りではなく、更に、増築、移転、大規模の改修・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。	
			道路	5.0m	
			隣地	3.0m	
		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に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っては、この限りではない。			
備考					

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



理 由

本都市計画の決定箇所である島本町百山地区は、ＪＲ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。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る。

本地区は、上位計画である島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年に策定）において、研究施設や工場も集積していることから、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付けている。

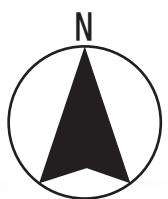
一方、平成 25 年、本地区に隣接する地区において、産業系地区として研究機能の集積を誘導するため、具体的な土地利用計画を示された区域においては、第二種住居地域から準工業地域へ用途地域の変更を行い、あわせて周辺の居住環境と調和した良好なまちづくりを進めるため、地区計画の導入を行った。

以上のことから、本地区は、上位計画で位置付けている産業の拠点として研究施設などの集積を目指し、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する企業用地を活用するため、用途地域の見直しにあわせて、良好な市街地環境を形成するため、地区計画を指定し、きめ細やかな建築物等の立地の規制・誘導を行うものである。

総括図

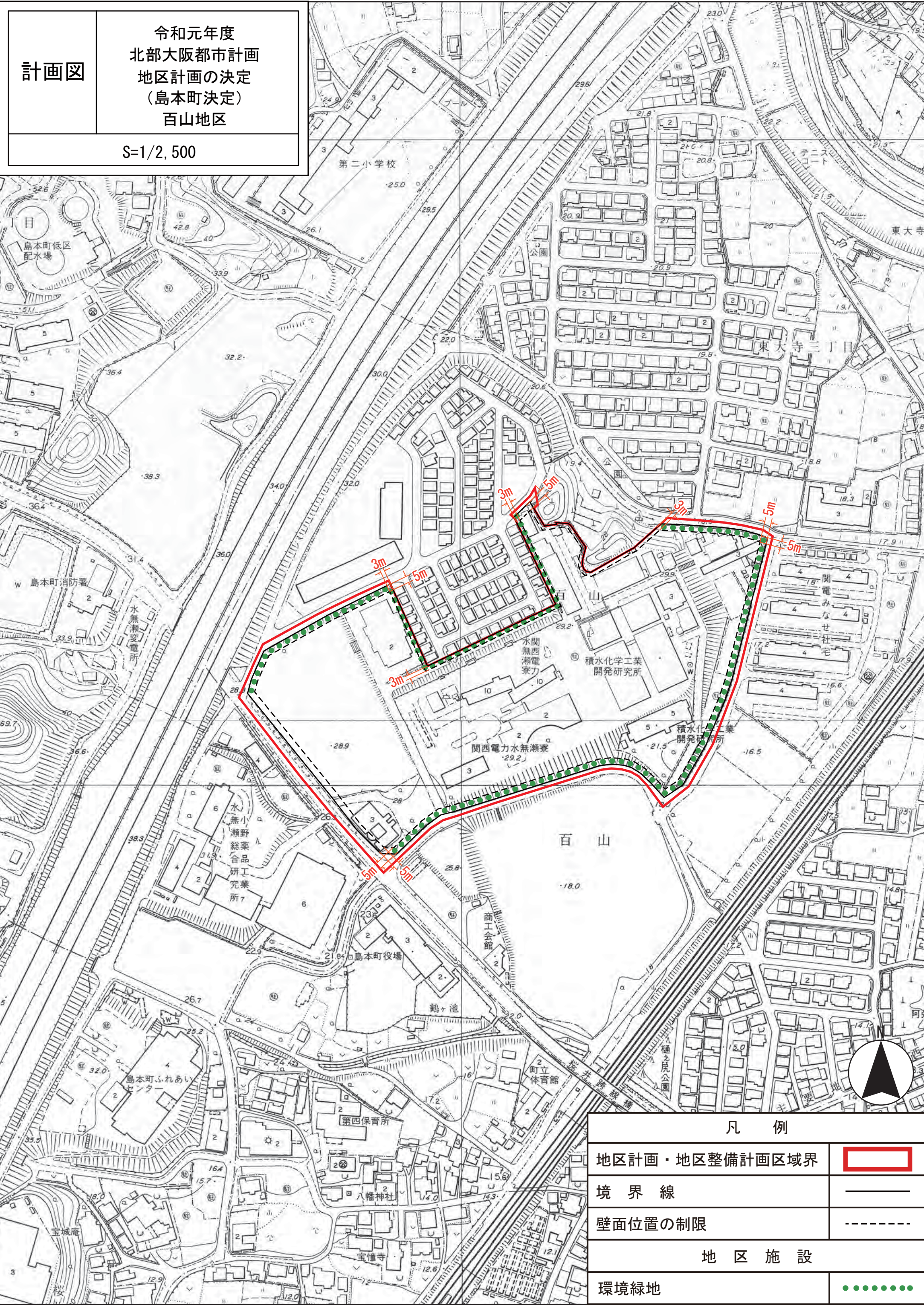
令和元年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(島本町決定)
百山地区

S=1/10,000



都市計画道路
「島本中央線」「清水木半坂線」
「天薬藤之木線」「西野々小田線」
は廃止。
(平成 24 年 11 月 22 日告示)

都 市 計 画 凡 例							
	市 街 化 区 域						
	道 路						
	公 園		地 区 計 画				
	緑 地		土 地 区 画 整 理 事 業				
	用途地域区分	建 蔽 率	容 積 率	高 サ 制 限	外 壁 後 退	北 側 斜 線 制 限	防 火 地 域
	第一種低層住居専用地域	50 100	100 100	10 M	周囲 1 M		法第22条
	第一種中高層住居専用地域	60 100	200 100				法第22条
	第二種中高層住居専用地域	60 100	200 100			同 上	法第22条
	第一種住居地域	60 100	200 100			同 上	法第22条
	第二種住居地域	60 100	200 100			同 上	法第22条
	近 隣 商 業 地 域	80 100	300 100				準防火地域
	準 工 業 地 域	60 100	200 100				法第22条



計画図

令和元年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(島本町決定)
百山地区

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	
地 区 施 設	
環境緑地	