

令和2年度
第1回 門真市都市計画審議会

議 案 書

日時 令和2年7月17日(金) 午後4時
場所 門真市中町1番1号
門真市役所別館3階 第3会議室

令和2年度 第1回

門真市都市計画審議会 案件一覧表

議案 番号	案 件 名	決定権者	頁
1	東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東部大阪都市計画区域マスタープラン）の変更について（諮問）	大阪府	1
2	東部大阪都市計画区域区分の変更について（諮問）	大阪府	5
3	東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）	門真市	10
4	東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）	門真市	15
5	東部大阪都市計画土地区画整理事業（北島東第2地区）の決定について（付議）	門真市	20
6	東部大阪都市計画地区計画（北島東第2地区）の決定について（付議）	門真市	25



議 第 1 号
門 ま 都 第 277 号
令 和 2 年 6 月 12 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(東部大阪都市計画区域マスタープラン) の変更について(諮問)

標記の件について、審議会に諮問します。

東 部 大 阪

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(都市計画区域マスタープラン)

令和 年 月

大 阪 府

理 由

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の目標年次である令和2年を迎えたことから、人口、産業の現状及び将来の見通しと近年の社会情勢の変化を踏まえ、変更を行う。

計推第1178号
令和2年5月12日

門真市長 様

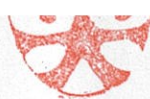
大阪府知事



東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（照会）

標記について、次のとおり変更するので、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定により、貴市の意見を求めます。

【担当】 大阪府都市整備部都市計画室計画推進課
土地利用計画グループ 高橋（由）、高橋（真）
【TEL】 06-6941-0351（代表）（内線6776）
【TEL】 06-6944-6776（直通）
【E-mail】 TakahashiShinj@mbox.pref.osaka.lg.jp



議 第 2 号
門 ま 都 第 277 号
令 和 2 年 6 月 12 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画区域区分の変更について(諮問)

標記の件について、審議会に諮問します。

東部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）

東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

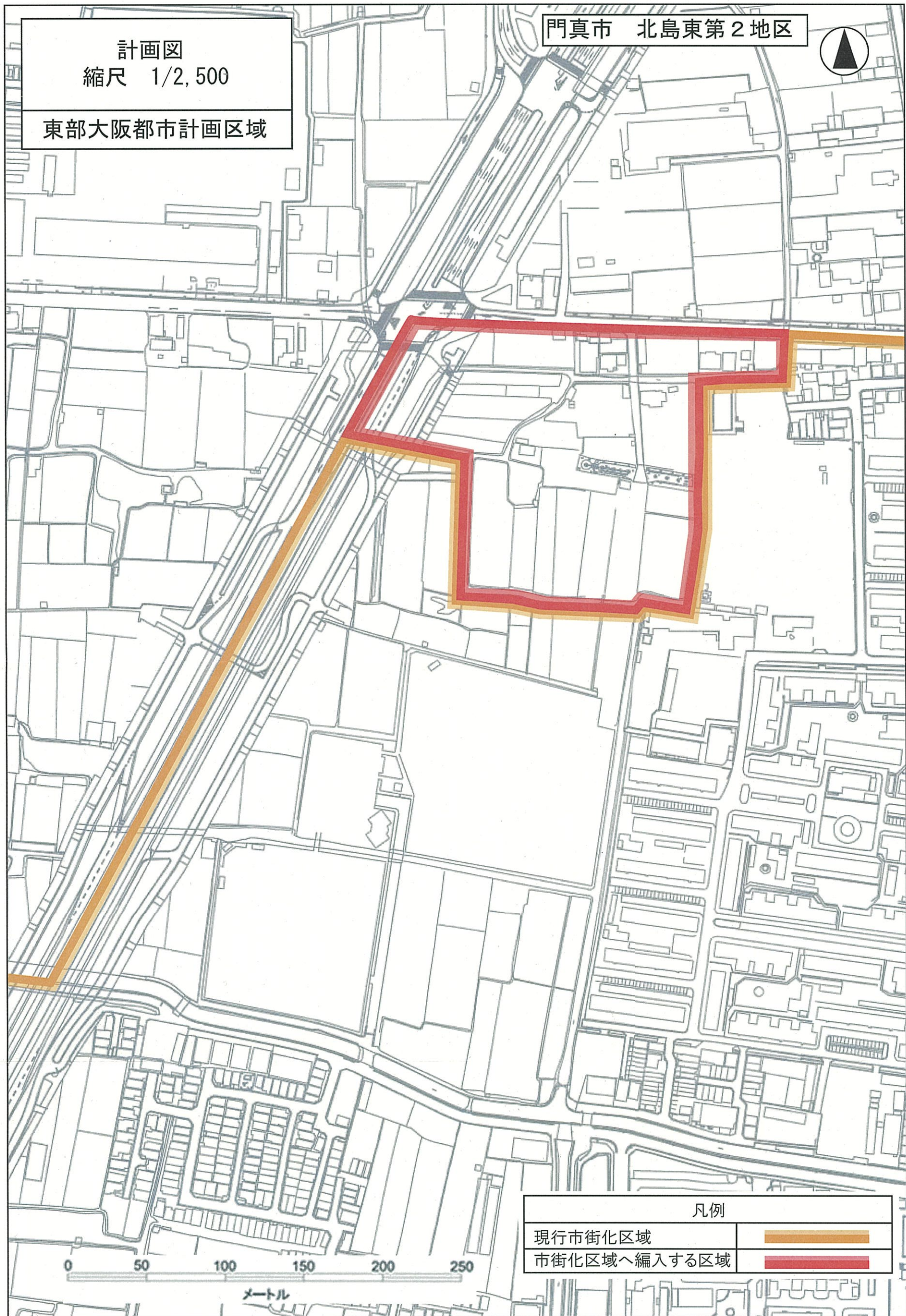
「位置及び区域は位置図及び計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

区 分	年 次	平成27年 (基準年次)	令和7年 (目標年次)
都市計画区域内人口		2,006.7千人	1,877.2千人
市街化区域内人口		1,982.9千人	1,855.0千人
配分する人口		—	1,850.6千人
保留する人口		—	4.4千人
特定保留		—	—
一般保留		—	4.4千人

理 由

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定に伴い、新たに「区域区分（線引き）の決定に関する方針」が定められたことから、本方針に基づき、区域区分の変更を行うものである。



計推第1108号

令和2年5月12日

門真市長様

大阪府知事



東部大阪都市計画区域区分の変更について（照会）

標記について、次のとおり変更するので、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定により、貴市の意見を求めます。

【担当】 大阪府都市整備部都市計画室計画推進課

土地利用計画グループ 澤野、高橋

【TEL】 06-6941-0351（代表）（内線6776）

【TEL】 06-6944-6776（直通）

【E-mail】 TakahashiShinj@mbox.pref.osaka.lg.jp



議 第 3 号
門 ま 都 第 278 号
令 和 2 年 6 月 12 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

標記の件について、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、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画用途地域の変更（門真市決定）

東部大阪都市計画用途地域を次のように変更する。

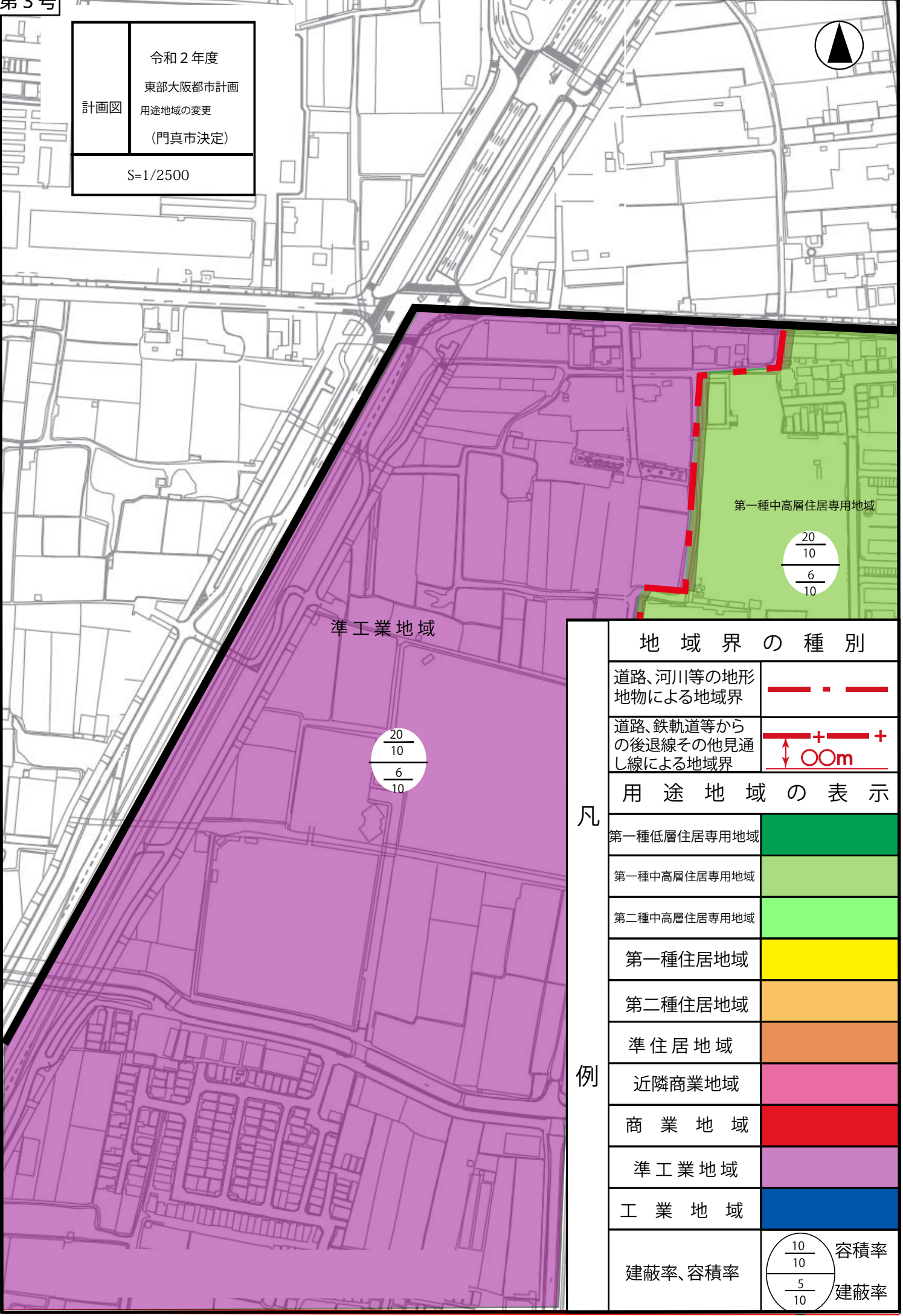
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 10 ha	10/10以下	5/10以下	10m	0.8%
第一種中高層住居専用地域	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	—————	2.5%
第二種中高層住居専用地域	約 326 ha	20/10以下	6/10以下	—————	27.3%
第一種住居地域	約 128 ha	20/10以下	6/10以下	—————	10.7%
第二種住居地域	約 166 ha	20/10以下	6/10以下	—————	13.8%
	約 8.2 ha	30/10以下	6/10以下	—————	0.7%
	約 5.6 ha	30/10以下	8/10以下	—————	0.5%
小計	約 180 ha				15.0%
準住居地域	約 0.4 ha	20/10以下	6/10以下	—————	0.0%
	約 0.7 ha	30/10以下	6/10以下	—————	0.1%
小計	約 1.1 ha				0.1%
近隣商業地域	約 2.8 ha	20/10以下	8/10以下	—————	0.2%
	約 50 ha	30/10以下	8/10以下	—————	4.2%
	約 3.5 ha	40/10以下	8/10以下	—————	0.3%
小計	約 56 ha				4.7%
商業地域	約 18 ha	40/10以下	8/10以下	—————	1.5%
準工業地域	約 436 ha	20/10以下	6/10以下	—————	36.4%
	約 7.8 ha	30/10以下	8/10以下	—————	0.7%
小計	約 444 ha				37.0%
工業地域	約 6.2 ha	20/10以下	6/10以下	—————	0.5%
合計	約 1199 ha				100%

「種類、位置、区域は計画図表示のとおり」

理 由

北島東第2地区の市街化区域編入に伴い、計画的な土地利用を図り、良好な市街地の形成と土地の合理的な利用を図るため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものです。

令和 2 年度
 東部大阪都市計画
 用途地域の変更
 (門真市決定)
 S=1/2500



地域界の種類別	
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見通し線による地域界	
用途地域の表示	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
建蔽率、容積率	容積率 建蔽率

計推第1930号
令和2年4月10日

門真市長様

大阪府知事



東部大阪都市計画用途地域の変更について（回答）

令和2年4月8日付け門ま都第25号で協議のあった標記について、
異議はありません。

大阪府都市整備部
都市計画室計画推進課
土地利用計画グループ 藤本
TEL: 06-6944-6776 (直通)
FAX: 06-6944-6778



議 第 4 号
門 ま 都 第 278 号
令 和 2 年 6 月 12 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）

標記の件について、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、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（門真市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

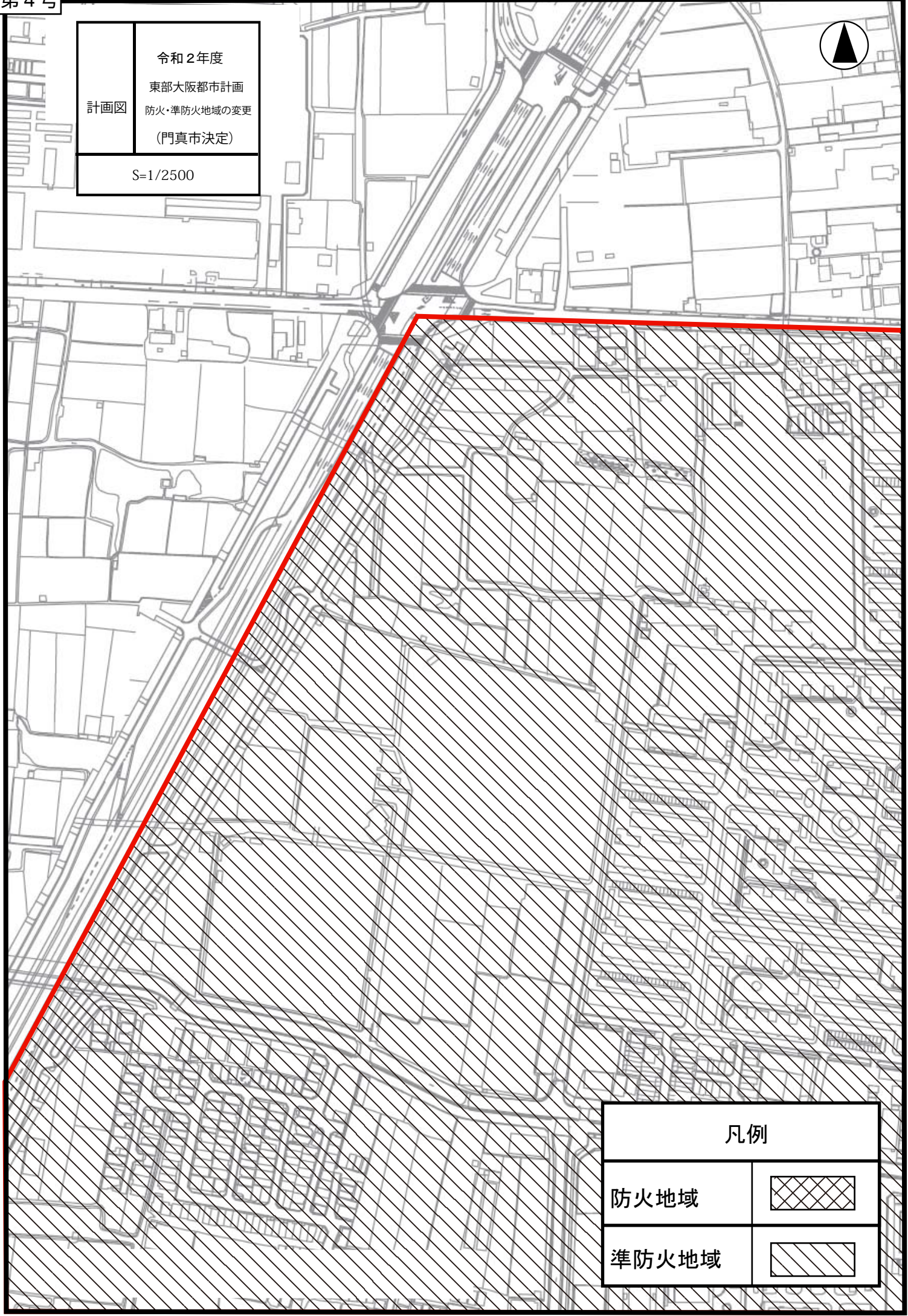
種類	面積	備考
防火地域	約 28ha	
準防火地域	約 1171ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

北島東第2地区の市街化区域編入に伴い、地区の不燃化を促進するため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更しようとするものである。

計画図	令和2年度 東部大阪都市計画 防火・準防火地域の変更 (門真市決定)
	S=1/2500



凡例	
防火地域	
準防火地域	

計推第1931号
令和2年4月10日

門真市長様

大阪府知事



東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（回答）

令和2年4月8日付け門ま都第26号で協議のあった標記について、異議はありません。

大阪府都市整備部
都市計画室計画推進課
土地利用計画グループ 藤本
TEL: 06-6944-6776 (直通)
FAX: 06-6944-6778



議 第 5 号
門 ま 都 第 279 号
令 和 2 年 6 月 12 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画土地区画整理事業（北島東第2地区）の決定について（付議）

標記の件について、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定（門真市決定）

東部大阪都市計画土地区画整理事業（北島東第2地区）を次のように決定する

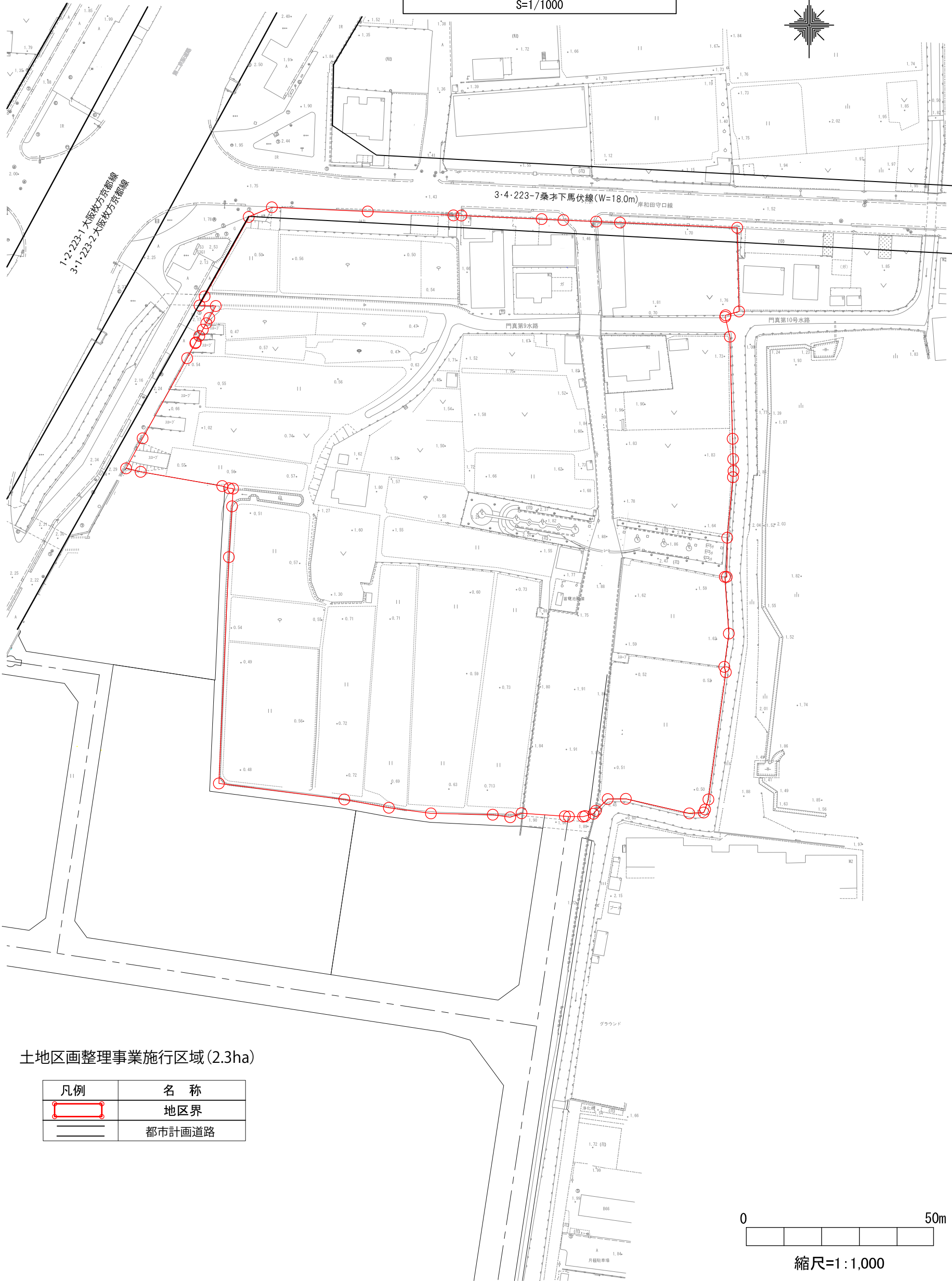
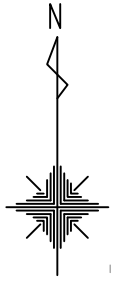
名 称		門真市北島東第2土地区画整理事業		
面 積		約 2.3 h a		
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
		幹線街路	桑才下馬伏線	
		地区内及び隣接地域の安全性と利便性を高めるため、区画道路（幅員 12.0m）を配置する。		
	公 園 及 び 緑 地	公園の面積については、計画人口 1 人当たり 3 m ² 以上かつ施行区域面積の 3%以上となるよう計画し、更に施行区域面積の 3%以上の緑地を配置し、生活環境の保全を図る。なお、公園及び緑地の合計面積については、2,100 m ² 以上となるよう計画する。		
その他の公共施設		本事業の開発のため調整池の配置を行う。		
宅地の整備		第二京阪道路を活用した物流業務地区（約 1.5ha）を適切に配置し、複合業務地区（約 0.8ha）は生活利便施設の誘導と共に、農地を集約し、互いの環境に配慮した計画的な土地利用とする。		

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

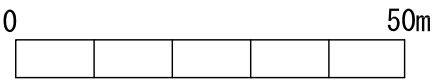
区域区分の変更により市街化区域への編入をするにあたり、公共施設の整備、改善及び土地利用の増進を図るため、本案のとおり土地区画整理事業を決定するものである。

計画図
 令和2年度
 東部大阪都市計画
 土地区画整理事業の決定
 (門真市決定)
 S=1/1000



土地区画整理事業施行区域(2.3ha)

凡例	名称
	地区界
	都市計画道路



縮尺=1:1,000

計推第 1966 号
令和 2 年 4 月 10 日

門 真 市 長 様

大 阪 府 知 事



東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について（回答）

令和 2 年 4 月 8 日付け門ま都第 2 8 号で協議のあった標記について、
異議ありません。

大阪府都市整備部都市計画室計画推進課
都市施設計画グループ 小林
TEL : 06-6944-9274 (直通)
FAX : 06-6944-6778
E-Mail: KobayashiRis@mbox.pref.osaka.lg.jp



議 第 6 号
門 ま 都 第 279 号
令 和 2 年 6 月 12 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画地区計画（北島東第2地区）の決定について（付議）

標記の件について、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画地区計画の決定（門真市決定）

東部大阪都市計画地区計画（北島東第2地区）を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称	北島東第2地区地区計画	
位 置	門真市大字北島、大字打越、大字野口の各一部	
面 積	約 2.5ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は門真市の南東部にあって大阪メトロ長堀鶴見緑地線門真南駅から北東約1kmに位置し、第二京阪道路が地区の西側を通る利便性の高い地区である。</p> <p>門真市都市計画マスタープランにおいて、中部まちづくり整備ゾーンに位置づけられていることから、土地区画整理事業による基盤整備を行い、広域交通網を活かした物流施設を配置する。また、幹線道路沿道に相応しい業務施設を誘導すると共に公園・緑地を適切に配置することにより、緑豊かで計画的な都市の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、物流業務地区には第二京阪道路の広域交通機能を活用した物流施設を適切に配置し、複合業務地区には道路沿道サービス系施設及び生活利便施設の誘導と共に既存集落と調和を図った計画的な土地利用とする</p>
	地区施設の整備の方針	<p>区画道路を地区施設とし、これらの機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>公園については、適切に配置し、安全・安心で緑豊かな空間の保全・拡充を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>物流業務地区については、高度な土地活用を促進し、複合業務地区については、ゆとりある街並みと賑わいの創出に繋げるため、以下の制限を設ける。</p> <p>空間の創出及び用途混在の防止のため、建築物の用途の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>緑豊かな街並みによる良好な地域環境の形成とゆとりある景観を創出し、防犯性の向上を図るため、かき又はさくの構造制限を定める。</p>
	緑化等の保全に関する方針	<p>みどりの大阪推進計画に基づく「みどりの風促進区域」内であることを意識し、緑にあふれ潤いのある良好な環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>

2. 地区整備計画

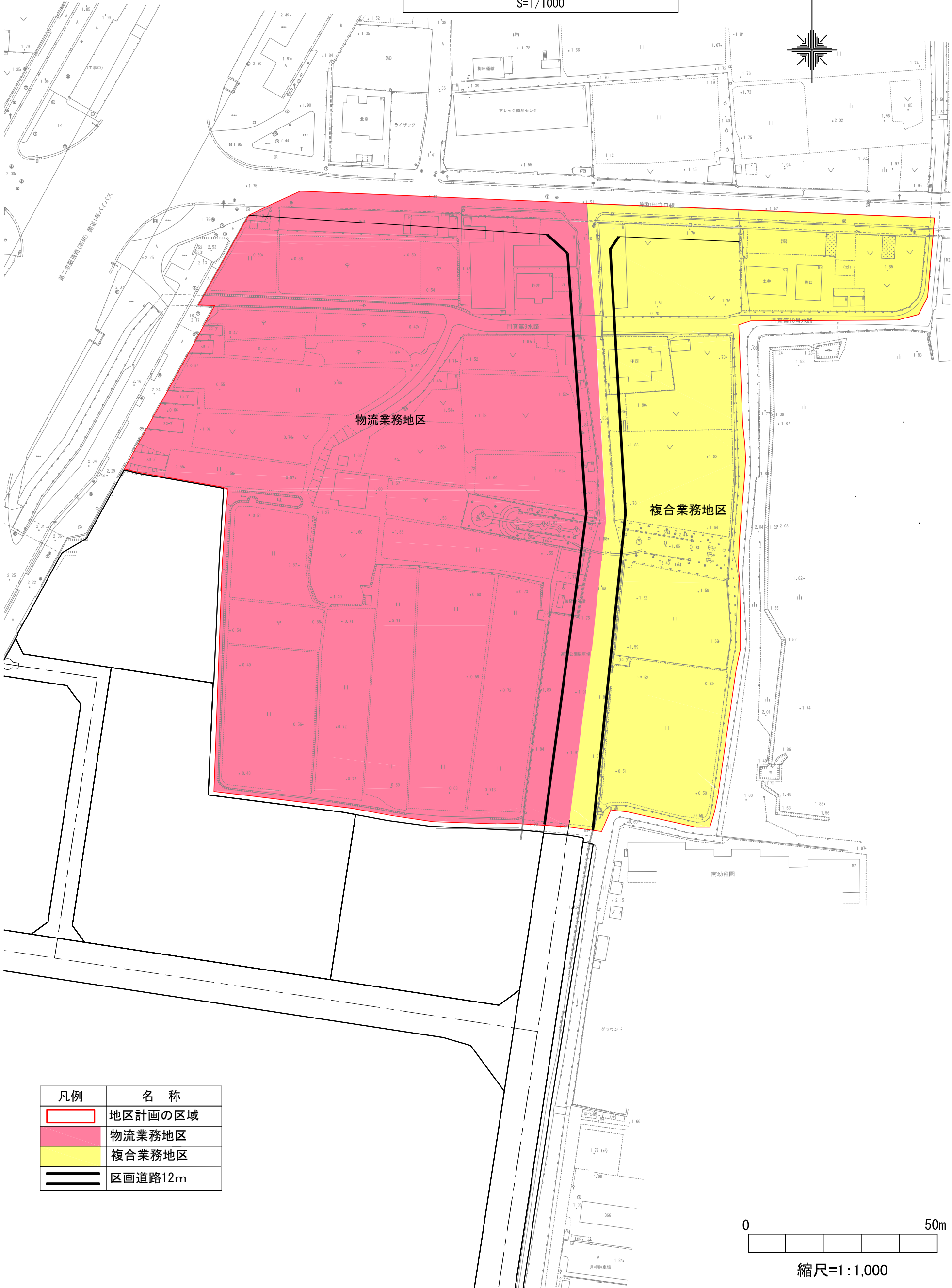
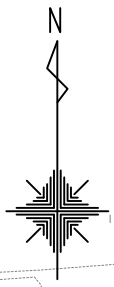
地区施設の配置及び規模		区画道路1号（幅員12m）		
		物流業務地区 （A地区）	複合業務地区 （B地区）	
地区 整備 計画	地区 の 区分	地区の 名称	約1.8ha	約0.7ha
		地区の 面積		
	建築物等 に関する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>（1）法別表第二（い）項で定めるもののうち、第五号及び第九号を除くもの</p> <p>（2）法別表第二（は）項第二号から第四号で定めるもの</p> <p>（3）法別表第二（に）項第四号及び第六号で定めるもの</p> <p>（4）法別表第二（ほ）項第二号で定めるもの</p> <p>（5）法別表第二（り）項第二号及び第三号で定めるもの</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>（1）法別表第二（い）項で定めるもののうち、第五号、第八号及び第九号を除くもの</p> <p>ただし、本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない</p> <p>①その全部を一の敷地として建築する場合</p> <p>②土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定による仮換地の指定又は換地処分を受けた土地で、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建築する場合</p> <p>（2）法別表第二（は）項第二号から第四号で定めるもの</p> <p>（3）法別表第二（に）項第四号及び第六号で定めるもの</p> <p>（4）法別表第二（ほ）項第二号で定めるもの</p> <p>（5）法別表第二（と）項第四号で定めるもの</p> <p>（6）法別表第二（り）項第二号及び第三号で定めるもの</p>

	建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。)は、20メートルを超えてはならない。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は3000平方メートルとする。	建築物の敷地面積の最低限度は100平方メートルとする。
	建築物の緑化率の最低限度	緑化率の最低限度は、建築物の敷地面積の10分の2とする。	—
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路に面する部分にあっては、1メートル以上、その他の部分は50センチメートル以上とする。	
	かき又はさく等の構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又はフェンス、鉄柵等透視可能なものとする。ただし、フェンス等の基礎で宅地地盤面より60センチメートル以下のもの及び門柱にあってはこの限りでない。	
	備考		

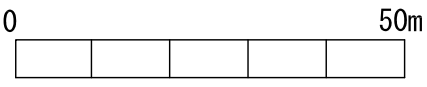
理 由

市街化区域へ編入されることに伴い、第二京阪道路の広域交通網を活かした土地区画整理事業により計画的な市街化を誘導し、良好な地域環境や景観の維持保全を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

計画図
 令和2年度
 東部大阪都市計画
 地区計画の決定
 (門真市決定)
 S=1/1000



凡例	名称
	地区計画の区域
	物流業務地区
	複合業務地区
	区画道路12m



縮尺=1:1,000

計推第1932号
令和2年4月10日

門真市長様

大阪府知事



東部大阪都市計画地区計画（北島東第2地区地区計画）の決定について（回答）

令和2年4月8日付け門ま都第27号で協議のあった標記について、異議はありません。

大阪府都市整備部
都市計画室計画推進課
土地利用計画グループ 藤本
TEL: 06-6944-6776 (直通)
FAX: 06-6944-6778