

# 第45回摂津市都市計画審議会

## 議案書

議案番号103 北部大阪都市計画地区計画(南千里丘周辺地区)の変更

日時:令和8年1月29日 10:30～

場所:摂津市役所 本館3階 301会議室

## 理 由

阪急電鉄京都線（摂津市駅付近）連続立体交差事業に伴う土地利用の変更を踏まえ、更なる都市機能の誘導を図るため、本案のとおり、地区計画を変更するものである。



北部大阪都市計画地区計画の変更(摂津市決定)

都市計画南千里丘周辺地区地区計画を次のように変更する。

(1) 地区計画の方針

名	称	南千里丘周辺地区地区計画
位	置	摂津市南千里丘及び香露園地内
面	積	約 6.4 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、摂津市の北部都市核であるJR千里丘駅に近接し、摂津市役所から本地区周辺に至る区域は、公共公益施設の集積を図るべきシビックゾーンに位置づけられているが、大規模工場跡地の土地利用転換、及び隣接する阪急京都線の摂津市駅設置を契機として、土地区画整理事業等により摂津市の新たな都市拠点を整備するため、官民の連携によるまちづくりが進められている。</p> <p>こうした状況のもと、地区計画により、新駅周辺の利便性の向上、「産・官・学・市民」の交流拠点整備による市民サービスの向上、及び快適な居住環境の確保を図り、良好な市街地環境を創出する。</p> <p>住民参加による南千里丘まちづくり懇談会で策定された「まちづくりの目標」は、以下に示すとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 教育・文化／すべてのひとが豊かな心を育めるまち</li> <li>2. 福祉／すべてのひとにやさしいまち</li> <li>3. 健康・医療／すべてのひとが健康で明るく快適に暮らせるまち</li> <li>4. 環境／環境にやさしく緑ゆたかなまち</li> <li>5. 安全・安心／安全で安心できるまち</li> <li>6. 利便性／市内外からの人々が交流でき、楽しく活気のあるまち</li> <li>7. 協働／市民が共に関わり支えあうまち</li> </ol>
	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、地区を区分して、次のような土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地域活性化ゾーン 駅前の立地を活かした生活利便施設と居住施設の複合により、賑わいのある市街地環境の形成を図る。</li> <li>2. 市民交流ゾーン 多様な市民活動の交流拠点の場として位置づけ、コミュニティープラザ複合施設等の立地により、快適で魅力的な本市の顔にふさわしい市街地環境の形成を図る。</li> <li>3. 住環境支援ゾーン 定住魅力を高めた良好な住環境の形成並びに保全を図るとともに、交通結節点としての機能整備を図るため、生活利便機能等を含む商業・業務系又は住居系の土地利用を誘導する。</li> <li>4. 職住近接ゾーン 定住魅力を高めた快適なアメニティ空間のある良好な住環境の形成並びに保全を図るため、沿道利用機能又は職住近接機能等を含む商業・業務系又は住居系の土地利用を誘導する。</li> </ol>

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>阪急京都線摂津市駅への円滑なアクセスのため、駅周辺に発生する各種交通を適切に処理するとともに、地区の土地利用に対応して、地区内の居住者及び周辺住民の安全性、利便性を確保するため、土地区画整理事業等とあわせて、駅前広場、公園、道路、歩行者専用道路及びコミュニティープラザ複合施設立地における地区内歩行者の回遊性向上のための多目的広場とを結ぶ自由通路等を適正に配置し、整備する。</p> <p>また、これらの施設については、安全で快適な都市環境を損なうことのないよう、適正に維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれのゾーンにふさわしい街区の形成が図られるよう、下記のとおり建築物等に関する制限を定める。</p> <p>また、それぞれの建築物等は、調和のとれた都市景観の形成に寄与する形態及び意匠となるよう配慮する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物等の用途の制限を定め、良好な都市環境を形成する。</li> <li>(2) 建築物の敷地面積の最低限度を定め、一定規模の建築物を誘導し、良好なまちなみを形成する。</li> <li>(3) 壁面の位置の制限を定め、安心で安全な歩行者空間と良好なまちなみを形成する。</li> <li>(4) 建築物の形態又は意匠の制限を定め、周辺地域との調和と緑化推進を図り、良好な都市環境を形成する。</li> <li>(5) かき若しくはさくの構造の制限を定め、開放的で一体的なまちなみを形成する。</li> </ol>

(2) 地区整備計画

		内 容				
地区施設の配置及び規模		道 路	南千里丘5号線 幅員 約14m、延長 約360m 南千里丘6号線 幅員 約7m、延長 約110m			
		歩行者専用道路	南千里丘駅前1号線 幅員 約4~6m、延長 約120m 境川せせらぎ緑道 幅員 約4m、延長 約290m			
		公 園	南千里丘公園 面積 約1600㎡			
		その他の公開空地	多目的広場 面積 約450㎡ 自由通路 幅員 約4~6m、延長 約240m		計画図表示 のとおり	
地区整備計画	地区の区分	名 称 面 積	地域活性化ゾーン 約 1.8 ha	市民交流ゾーン 約 3.2 ha	住環境支援ゾーン 約 0.8 ha	職住近接ゾーン 約 0.6 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①店舗（大規模小売店舗立地法の規制にかかる店舗面積1,000平方メートルを超えるもの）</p> <p>②ホテル、旅館（摂津市ラブホテル建築規制条例（昭和57年条例第17号）の規定によるものを含む）</p> <p>ただし、旅館業法第2条第2項の規定によるホテル営業を主とした客室数10室以上で宿泊者への食事提供の可能な食堂を有し一定の構造設備基準を満たす宿泊施設、又は同条第3項の旅館営業を主とした客室数5室以上で一定の構造設備基準を満たす宿泊施設は除く</p> <p>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運動施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①店舗（大規模小売店舗立地法の規制にかかる店舗面積1,000平方メートルを超えるもの）</p> <p>②ホテル、旅館（摂津市ラブホテル建築規制条例（昭和57年条例第17号）の規定によるものを含む）</p> <p>ただし、旅館業法第2条第2項の規定によるホテル営業を主とした客室数10室以上で宿泊者への食事提供の可能な食堂を有し一定の構造設備基準を満たす宿泊施設、又は同条第3項の旅館営業を主とした客室数5室以上で一定の構造設備基準を満たす宿泊施設は除く</p> <p>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運動施設</p> <p>ただし、公共公益上必要な運動施設は除く</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①店舗（大規模小売店舗立地法の規制にかかる店舗面積1,000平方メートルを超えるもの）</p> <p>②ホテル、旅館（摂津市ラブホテル建築規制条例（昭和57年条例第17号）の規定によるものを含む）</p> <p>ただし、旅館業法第2条第2項の規定によるホテル営業を主とした客室数10室以上で宿泊者への食事提供の可能な食堂を有し一定の構造設備基準を満たす宿泊施設、又は同条第3項の旅館営業を主とした客室数5室以上で一定の構造設備基準を満たす宿泊施設は除く</p> <p>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運動施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①店舗（大規模小売店舗立地法の規制にかかる店舗面積1,000平方メートルを超えるもの）</p> <p>②ホテル、旅館（摂津市ラブホテル建築規制条例（昭和57年条例第17号）の規定によるものを含む）</p> <p>ただし、旅館業法第2条第2項の規定によるホテル営業を主とした客室数10室以上で宿泊者への食事提供の可能な食堂を有し一定の構造設備基準を満たす宿泊施設、又は同条第3項の旅館営業を主とした客室数5室以上で一定の構造設備基準を満たす宿泊施設は除く</p> <p>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運動施設</p>

		内 容				
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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 ただし、宝くじ売場その他これに類するものは除く ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、「風営法」という。）、風営法の規定による大阪府関連条例及び府青少年健全育成条例に規定する用途に類するもの、並びに公序良俗に反する行為等地域の風紀等を乱すものとして市長が別途定めるもの ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎（当該用途に供する部分の床面積の合計が15平方メートルを超えるもの） ただし、ペットショップ、ペットホテル、動物病院、その他これらに類するものは除く	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 ただし、宝くじ売場その他これに類するものは除く ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、「風営法」という。）、風営法の規定による大阪府関連条例及び府青少年健全育成条例に規定する用途に類するもの、並びに公序良俗に反する行為等地域の風紀等を乱すものとして市長が別途定めるもの ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎（当該用途に供する部分の床面積の合計が15平方メートルを超えるもの） ただし、ペットショップ、ペットホテル、動物病院、その他これらに類するものは除く	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 ただし、宝くじ売場その他これに類するものは除く ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、「風営法」という。）、風営法の規定による大阪府関連条例及び府青少年健全育成条例に規定する用途に類するもの、並びに公序良俗に反する行為等地域の風紀等を乱すものとして市長が別途定めるもの ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎（当該用途に供する部分の床面積の合計が15平方メートルを超えるもの） ただし、ペットショップ、ペットホテル、動物病院、その他これらに類するものは除く	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 ただし、宝くじ売場その他これに類するものは除く ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、「風営法」という。）、風営法の規定による大阪府関連条例及び府青少年健全育成条例に規定する用途に類するもの、並びに公序良俗に反する行為等地域の風紀等を乱すものとして市長が別途定めるもの ⑦自動車教習所 ⑧畜舎（当該用途に供する部分の床面積の合計が15平方メートルを超えるもの） ただし、ペットショップ、ペットホテル、動物病院、その他これらに類するものは除く

		内 容			
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>⑩工場（自動車修理工場を含む） ただし、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（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は、糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えないものは除く</p> <p>⑪ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵、処理施設 ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く</p> <p>ただし、市長が地区の利便性及び環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない</p>	<p>⑩工場（自動車修理工場を含む） ただし、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（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は、糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えないものは除く</p> <p>⑪ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵、処理施設 ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く</p> <p>ただし、市長が地区の利便性及び環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない</p>	<p>⑩工場（自動車修理工場を含む） ただし、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（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は、糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えないものは除く</p> <p>⑪ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵、処理施設 ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く</p> <p>ただし、市長が地区の利便性及び環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない</p>	<p>⑨工場（自動車修理工場を含む） ただし、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（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は、糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えないものは除く</p> <p>⑩ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵、処理施設 ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く</p> <p>ただし、市長が地区の利便性及び環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>2, 500㎡ ただし、公共公益上必要な建築物の敷地として使用される土地については、この限りでない</p>	<p>2, 500㎡ ただし、公共公益上必要な建築物の敷地として使用される土地については、この限りでない</p>	<p>1, 000㎡ ただし、公共公益上必要な建築物の敷地として市長が認める土地及び地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の敷地についてはこの限りではない</p>	<p>1, 000㎡ ただし、公共公益上必要な建築物の敷地として使用される土地については、この限りでない</p>

		内 容
地区整備計画	建築物等の形態に関する事項	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない</p> <p>ただし、市長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域には、門、さく、塀、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、自動販売機、機械式自動車駐車場、機械式自転車駐車場その他これらに類する工作物は設置してはならない</p> <p>ただし、公益上必要な工作物で、市長が歩行者の通行に支障がないと認めるものについては、この限りでない</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>①建築物等の形態及び色彩は、周辺地域への配慮及び地区全体への調和を図り、良好な都市景観の形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとする</p> <p>②敷地内の緑化は、積極的に推進すること</p> <p>③建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない</p> <p>ただし、次に掲げるもので都市景観に配慮したものとして市長が認めたものは除く</p> <p>(1) 自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示に係るもの</p> <p>(2) 道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物</p> <p>(3) 腐朽し、腐食し、破損し、燃焼しやすい材料、又はネオン管を使用していないもの</p> <p>④建築物等に付属する自動車駐車場及び自転車駐車場については、主の建築物と一体的な意匠とする。屋外の場合は、公共空間から駐車車両等が見えないようにしなければならない</p> <p>⑤ただし、市長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めた建築物等については、この限りでない</p>
	建築物の緑化率の最低限度	<p>建築物の敷地面積の10分の2.5とする</p> <p>ただし、市長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に垣又はさく(門柱その他これに類するものは除く。)を設ける場合は、生垣、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放的なもの又は透視可能なものとするとともに、高さなどを考慮し周辺の景観との一体感を確保するよう配慮しなければならない</p>
備 考		

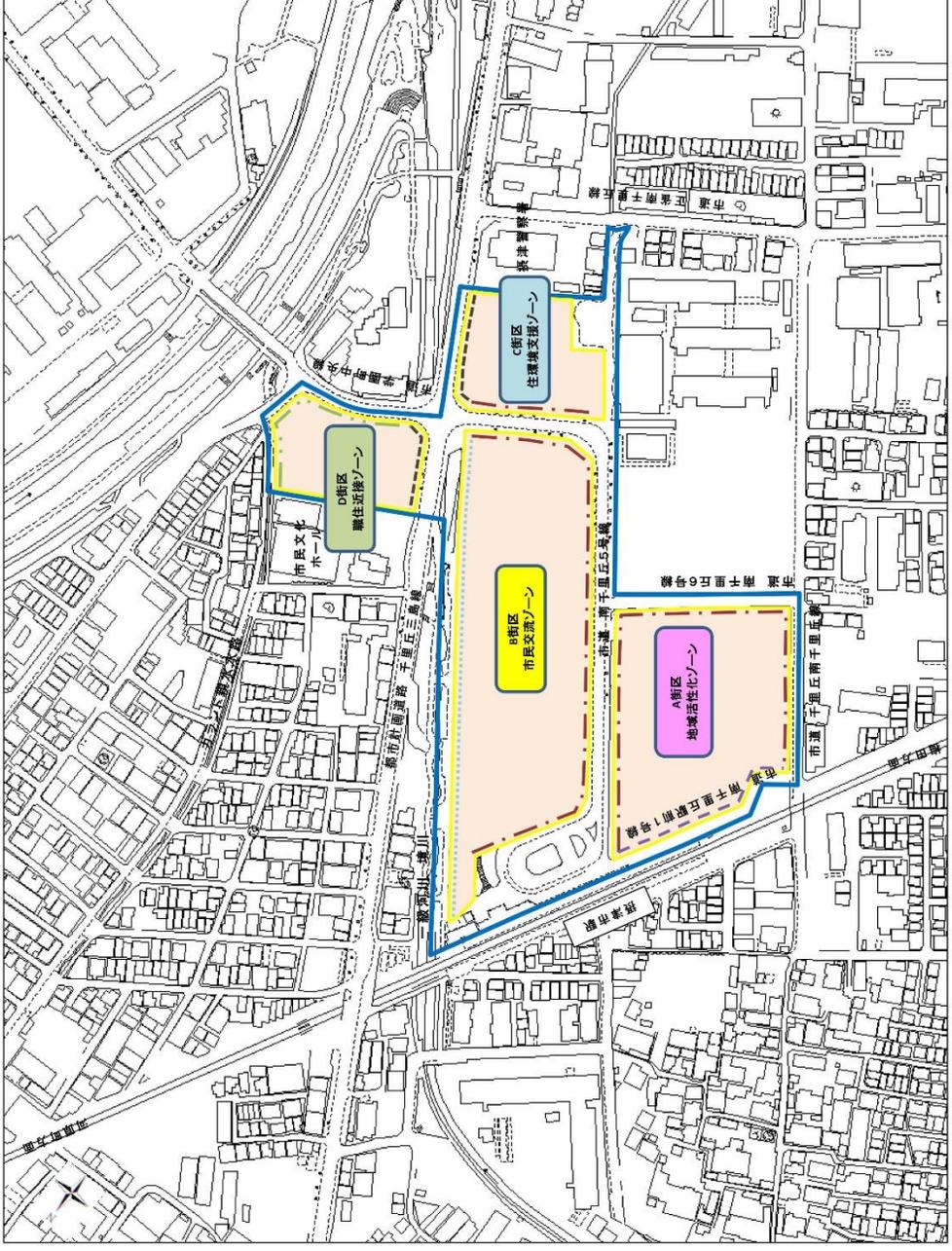
注) 「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

# 計画図(新)

令和7年度  
 北部大阪都市計画  
 地区計画の変更  
 (根津市決定)

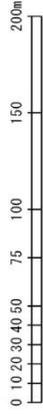
S=1/2,500

計画図 1/2



凡例

- 地区計画の区域界
- 地区の区分線
- 壁面位置の制限  
(道路境界線より8.0m)
- 壁面位置の制限  
(道路境界線より4.0m)
- 壁面位置の制限  
(道路境界線より3.0m)
- 壁面位置の制限  
(道路境界線より2.5m)
- 壁面位置の制限  
(道路境界線より2.0m)



S = 1 : 2500

