

令和6年5月20日

令和6年度 第1回 柏原市都市計画審議会

案 件 資 料

案件資料1（議第51号）

東部大阪都市計画地区計画の決定について（柏原市決定）

令和6年度 第1回都市計画審議会

【議第51号】

東部大阪都市計画地区計画の決定について 柏原市安堂町・高井田地区

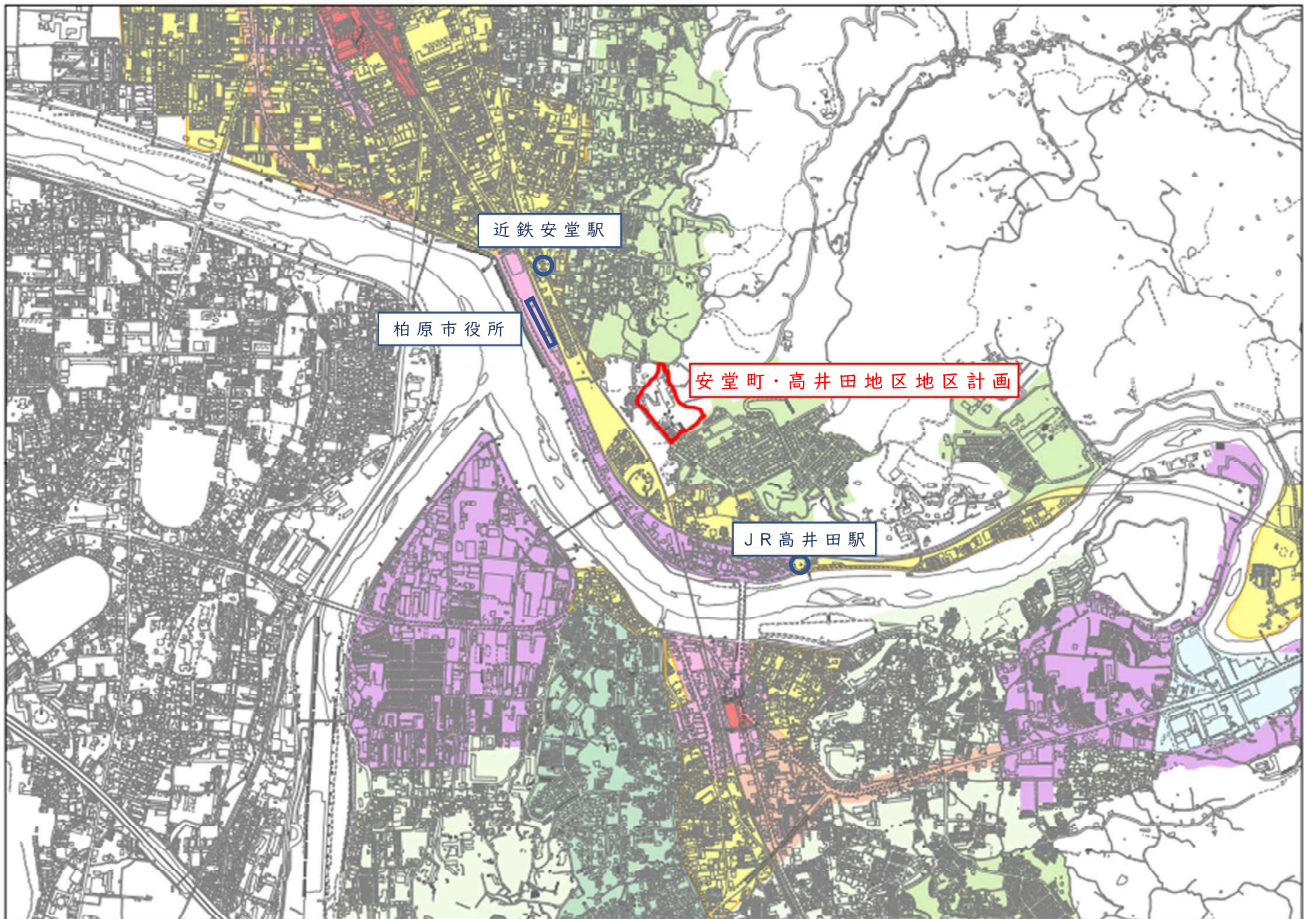
令和6年5月20日

都市政策課
公有財産マネジメント課

地区計画とは

都市計画法第12条の5に基づき、建築物の建築形態、公共施設等の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、**地区の実情にあった規制**などを行うことで、適正な土地利用を図ることを目的に定めるもの。

箇所図



3

地区の現状及び地区計画を決定する経緯

- S63
保養所「サンヒル柏原」として、大阪国民年金健康保養センターにより建築。
- H21
柏原市へ所有権が移転。
- H28.9
宿泊施設休館し、屋外プールとテニスコートのみ運営。
- R5.10
「柏原市公共施設等再編整備基本計画」において、行政サービス機能を集約・複合化することが示される。
- R6.4
「(仮称)市民交流センター基本設計方針」において、市民交流センターを多世代交流拠点として発展させていくことが示される。

遊休状態となっているサンヒル柏原を有効活用し、多世代交流拠点として発展させるために、地区の実情にあった規制などを行い、適正な土地利用を図る。

地区計画の決定を行う。

4

(仮称)市民交流センターの目的

(仮称) 市民交流センター基本設計方針

令和 6 年 4 月

柏原市総務部公有財産マネジメント課

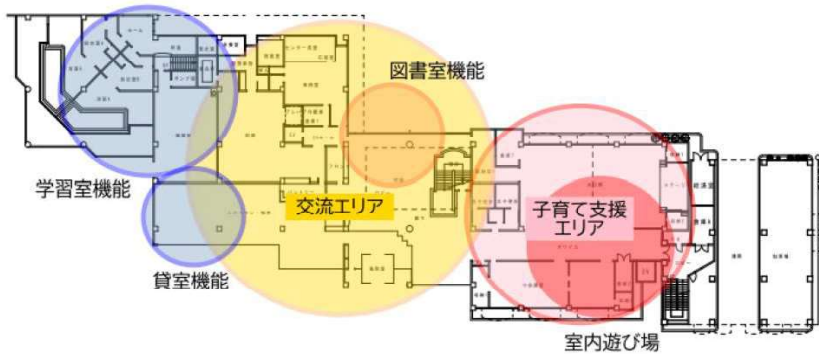
「柏原市公共施設等再編整備基本計画」に基づき、遊休状態にあるサンヒル柏原を賑わいと地域コミュニティが生まれる「**多世代交流拠点(仮称)市民交流センター**」に構築することで、新たな施設として活用します。

多世代交流に関する事業を始めとした、様々な年代をターゲットにした事業を進めていき、市民にとって地域と繋がることができる、**継続的かつ自律的な交流・生涯活動ができる施設**を目指します。

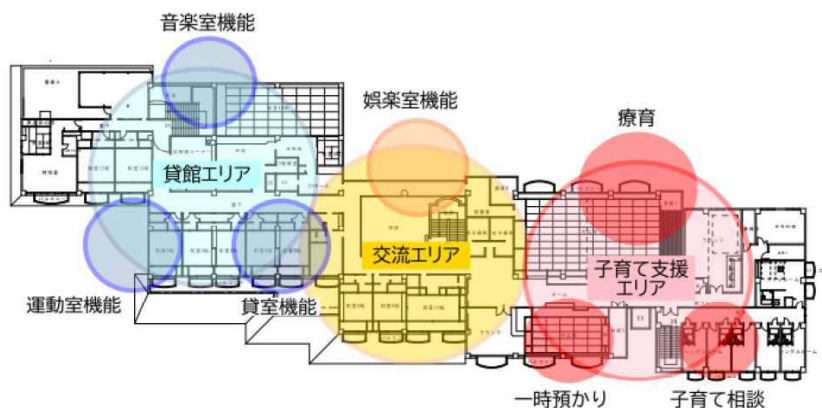


5

(仮称)市民交流センター ゾーニング案



市民交流センター 1階ゾーニング案

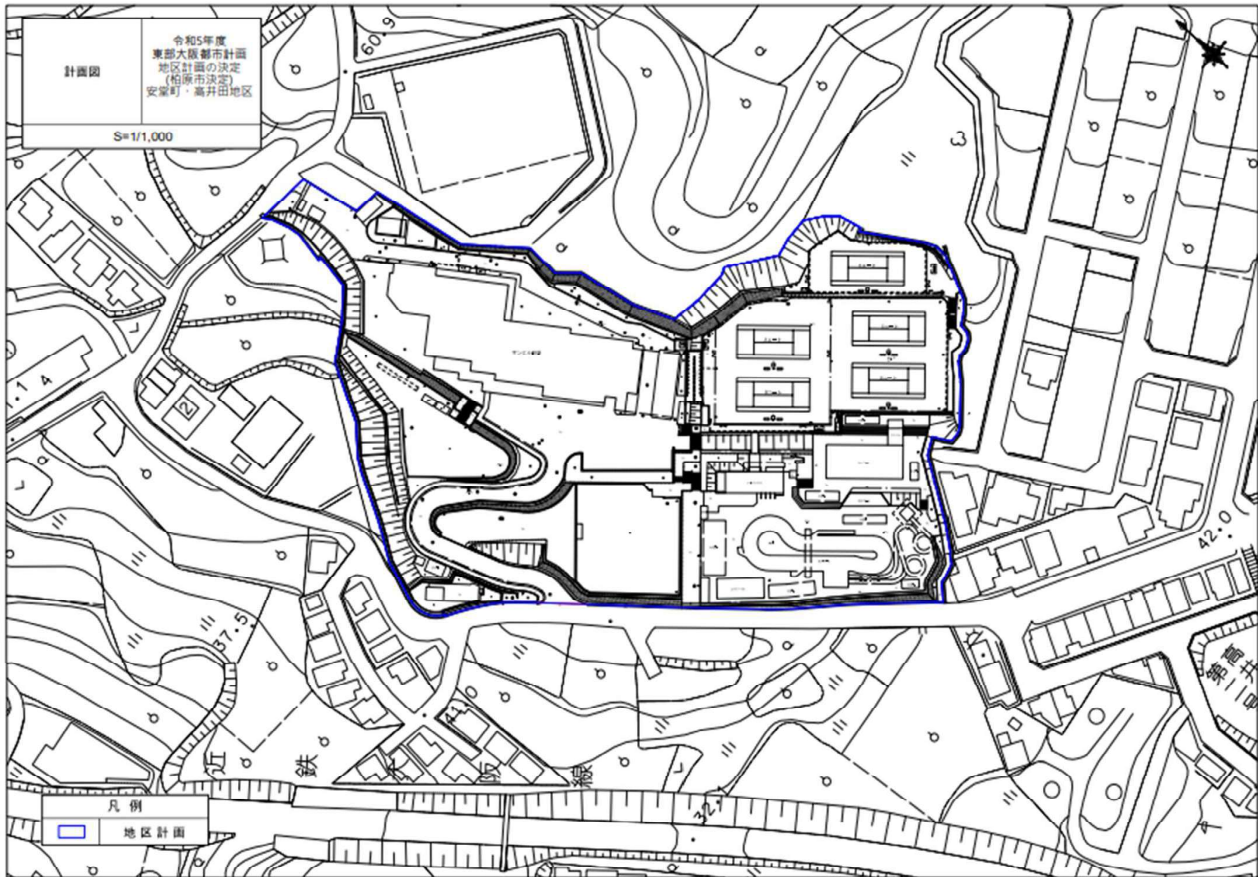


市民交流センター 2階ゾーニング案



6

地区計画計画図



7

地区計画計画書

東部大阪都市計画 地区計画の決定(柏原市決定)

都市計画安堂町・高井田地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称	安堂町・高井田地区 地区計画	
位 置	柏原市安堂町・高井田 地内	
面 積	約 2.2 ha	
地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、柏原市の中心部に位置し、付近には市役所などの公共施設や鉄道施設があるなど、市民生活において利便性に優れた地区であります。 これらの立地条件を踏まえ、今後さらに公共施設等の適正な配置を図ることで快適で利便性の高い都市空間の形成を目標とする。
	土地利用の方針	柏原市公共施設等再編整備基本計画に基づき、地区内の既存公共施設等を有効活用し、行政サービス機能を集約・複合化を行い、効率的・効果的な土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、柏原市公共施設等再編整備基本計画と整合性を図り、建築物等の用途の制限を定め、快適で利便性の高い都市空間の形成に努める。

2. 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	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 - 児童福祉、社会教育、社会福祉若しくは老人福祉に供するもの又は住民の交流活動その他これらに類する用途に供するもので、市の事務所又は事業の用に供する建築物 - 水泳場 - 庭球場 - 店舗・飲食店 - 前各号の建築物に付属するもの
	建築物の緑化率の最低限度	20%

8

計画書・計画図

■地区整備計画

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
	・児童福祉、社会教育、社会福祉若しくは老人福祉に供するもの又は住民の交流活動その他これらに類する用途に供するもので、市の事務所又は事業の用に供する建築物

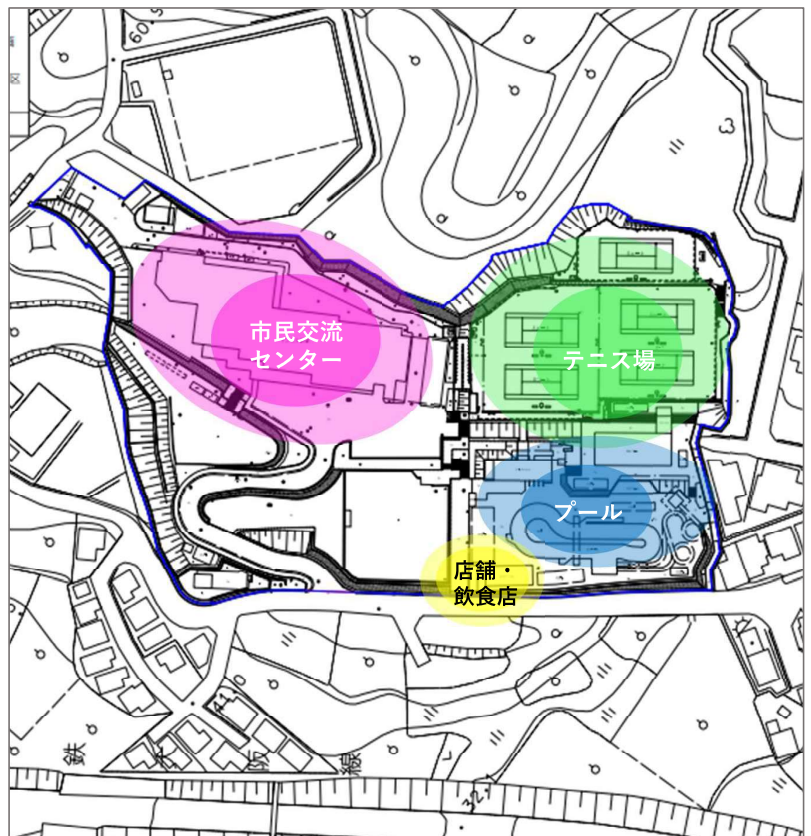
・水泳場

・庭球場

・店舗・飲食店

・前各号の建築物に付属するもの

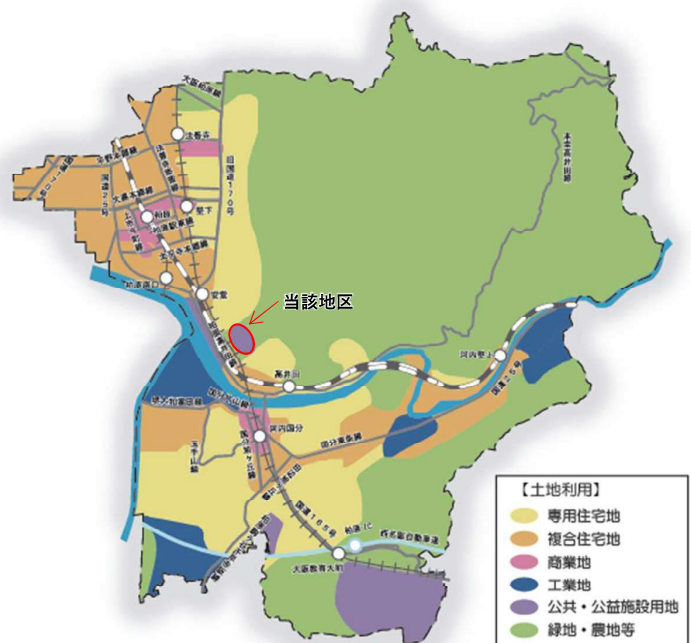
■計画書



9

柏原市都市計画マスタープランとの整合

柏原市都市計画マスタープランにおいて、当該地区についての土地利用の方針では、公共・公益施設用地と位置付けられており、「**施設が持つ機能の維持、充実を図りながら、景観に配慮した公共的空間の創出に努めます。**」と記載しております。



図：土地利用方針図

10

柏原市市街化調整区域における地区計画のガイドラインとの整合

柏原市市街化調整区域における地区計画のガイドラインにおいて、「以下の区域は保全する区域とし、原則として策定区域に含めないこと。」となっており、**本地区はその対象ではなく**ガイドラインとの整合が取れております。



1. 農用地区域	区域外
2. 優良農地及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区域	区域外
3. 農地法による農地転用が許可されない区域	区域外
4. 集落地域	区域外
5. 大阪府自然環境保全地域、大阪府緑地環境保全地域	区域外
6. 特別緑地保全区域	区域外
7. 近郊緑地保全区域	区域外
8. 保安林、保安林予定森林、保安施設地区、保安施設地区予定地	区域外
9. 地すべり防止区域	区域外
10. 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別計画区域	区域外
11. 急傾斜地崩落危険区域	区域外
12. 災害危険区域	区域外
13. 災害リスクのある区域	区域外
14. 文化財保護上保全を必要とする区域	区域外

11

経過および今後の予定

- パブリックコメント
→ 意見書の提出なし
令和6年1月24日～2月7日
- 大阪府と協議
令和6年2月22日
- 大阪府より協議の回答
→ 異議なしの回答
令和6年3月4日
- 都市計画の縦覧
→ 意見書の提出なし
令和6年3月14日～3月28日
- 第1回柏原市都市計画審議会
令和6年5月20日
- 都市計画決定告示
令和6年5月30日（予定）

12