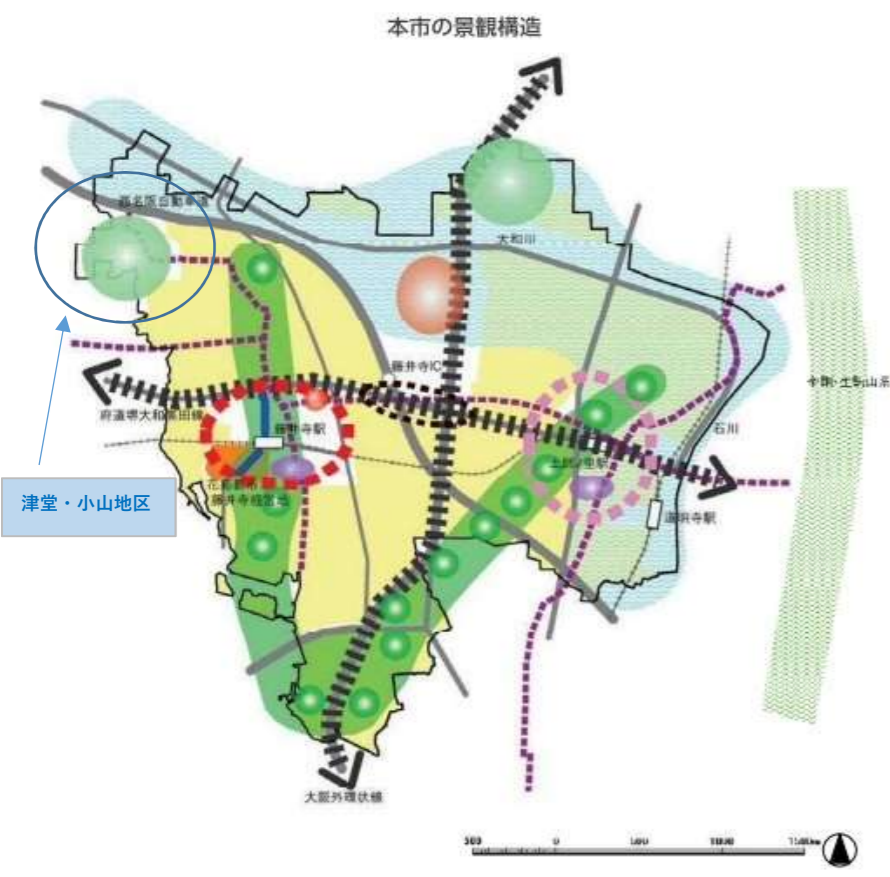


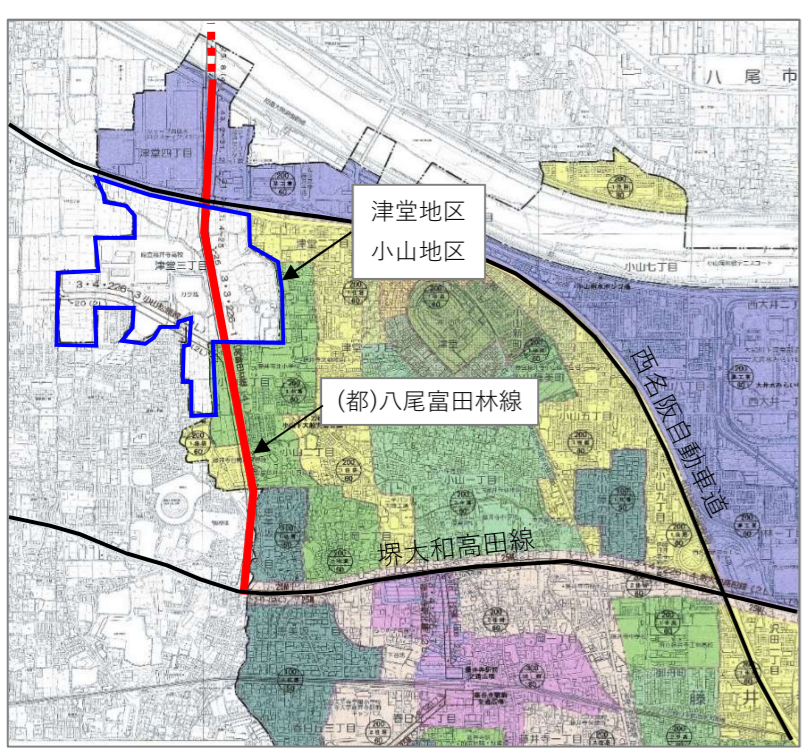
津堂小山のまちづくりについて

津堂・小山地区の市街化区域編入に伴い、新たな市街地形成を見据えた景観計画の整理を検討するものです。

●津堂・小山地区の位置と景観要素



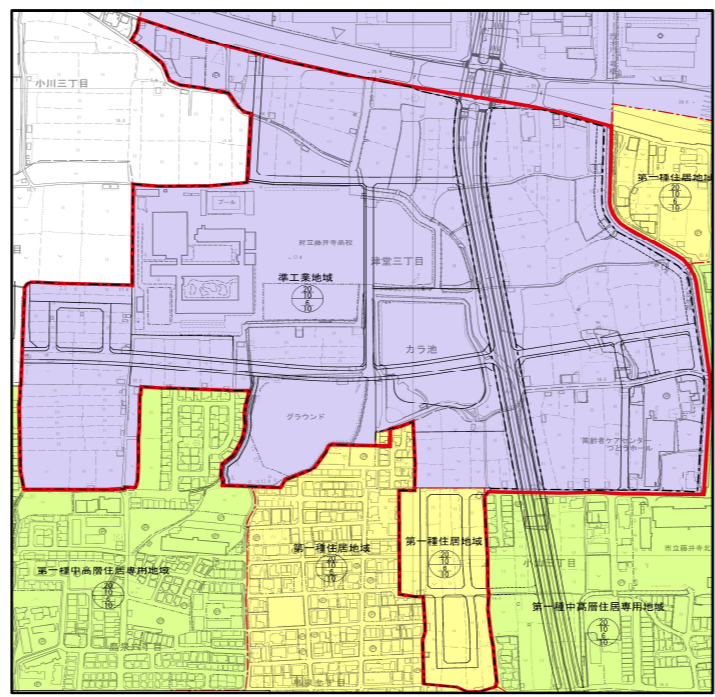
凡例	面的景観	線的景観
歴史文化ゾーン	古市古遺跡及び周辺景観	歴史軸
住宅ゾーン	神社仏閣及び周辺の景観	山並み軸
住居混合ゾーン	文楽景観	河川軸
交通拠点	鎌井古駅周辺景観	道路軸
公共施設ゾーン	土器ノ里駅・道明寺駅周辺景観	鉄道軸
田園ゾーン	交通拠点景観	シンボルロード景観
	公共施設景観	
	田園景観	



●景観計画改定の背景

都市計画道路 八尾富田林線整備（大阪府事業）
↓
津堂・小山地区市街化区域編入
↓
新たな市街地形成
↓
景観計画改定

●地区計画の内容



区域区分	用途地域	地区計画	防火・準防火地域	土地区画整理	関連都計道路
市街化区域 (今回編入)	第一種住居地域 約1.6ha	住環境整備エリア	準防火地域 (今回指定)	事業決定	小山松原線 ・線形変更 ・幅員変更
	準工業地域 約21.9ha	事業活用エリア			

住環境整備エリア(第一種住居地域)		事業活用エリア(準工業地域)	
敷地面積の最低限度	—	敷地面積の最低限度	1,000㎡以上
壁面後退	1.0m以上	壁面後退	5.0m以上
敷地内緑化率の最低限度	15%	敷地内緑化率の最低限度 (敷地面積が5,000㎡を超えるもの)	20% (25%)

規制対象となる建築物

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ①大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ②ホテル・旅館 ③ボーリング場、スケート場、水泳場等 ④自動車教習所 ⑤畜舎 | <ul style="list-style-type: none"> ①住宅、共同住宅、兼用住宅、寄宿舎又は下宿 ②麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 ③キャバレー、料理店等 ④自動車教習所 |
|--|---|

※地区計画については現時点のものから令和8年度に変更予定あり

●今後の津堂・小山地区



●景観計画改定の経緯

津堂・小山地区の市街化区域編入を踏まえ、本市景観計画の改定を検討するものです。

●今後の景観計画改定のスケジュール

- 令和7年度第1回景観審議会（本日）
 - ・改定の背景の共有
- 令和8年度第1回景観審議会
 - ・景観計画改定素案審議（景観区域案・景観形成方針・届出制度）
- 令和8年度第2回景観審議会
 - ・最終案審議