

令和5年度第1回
富田林市都市計画審議会

議 案 書 資 料

日時 : 令和5年8月2日(水) 午後2時00分から
場所 : 富田林市役所 2階 全員協議会室

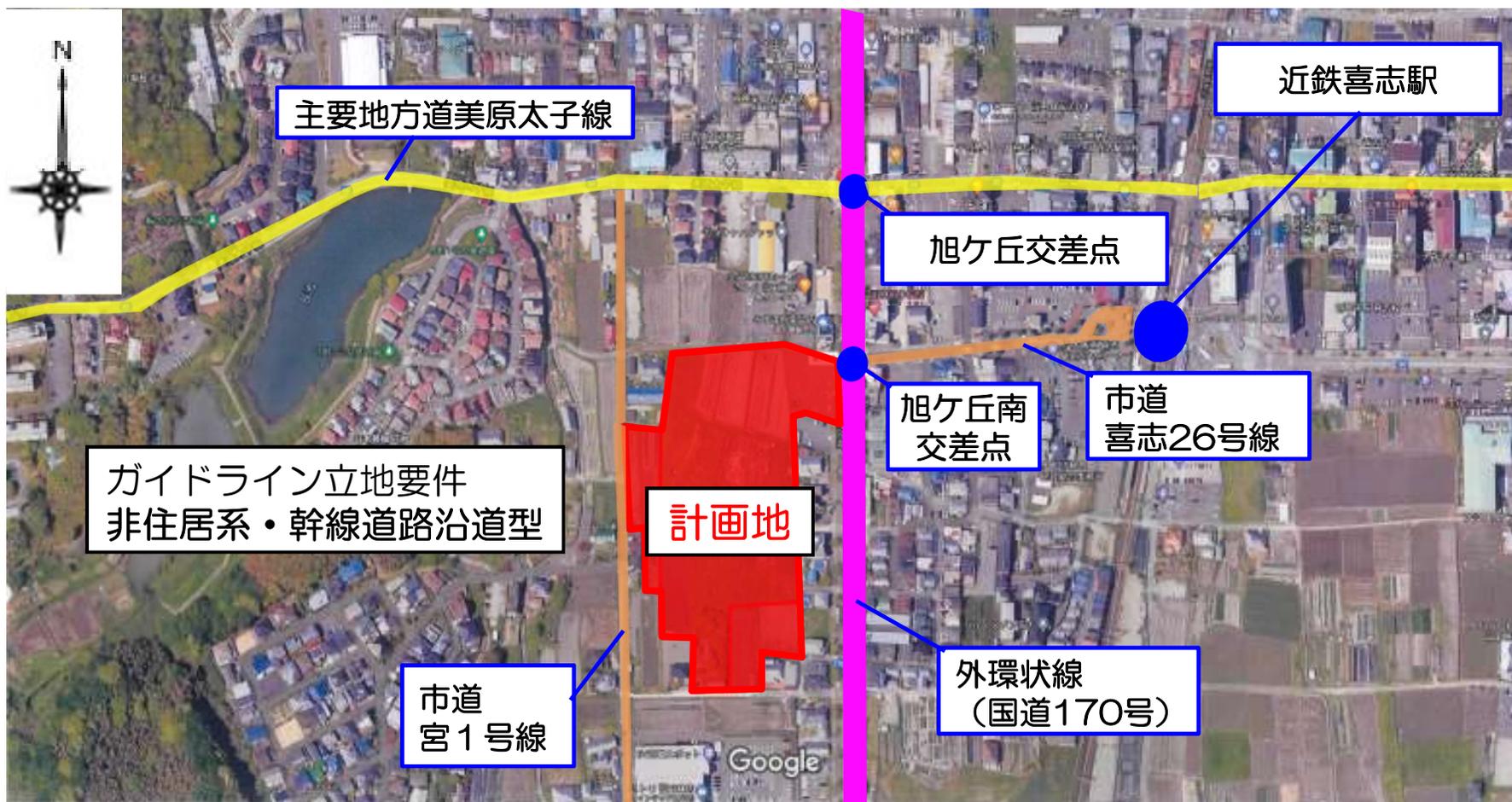
令和5年度第1回
富田林市都市計画審議会
付議・諮問案件一覧表

議案 番号	案 件 名	決定 権者	頁
1	南部大阪都市計画旭ヶ丘町地区地区計画について（付議）	市	1
2	特定生産緑地の指定について（諮問）	-	9

提案内容について（概要）

- 提案日：令和4年11月10日
- 提案者：株式会社オークワ
- 場所：旭ヶ丘町地内
- 区域面積：約2.16ha
- 建物用途：物品販売店舗

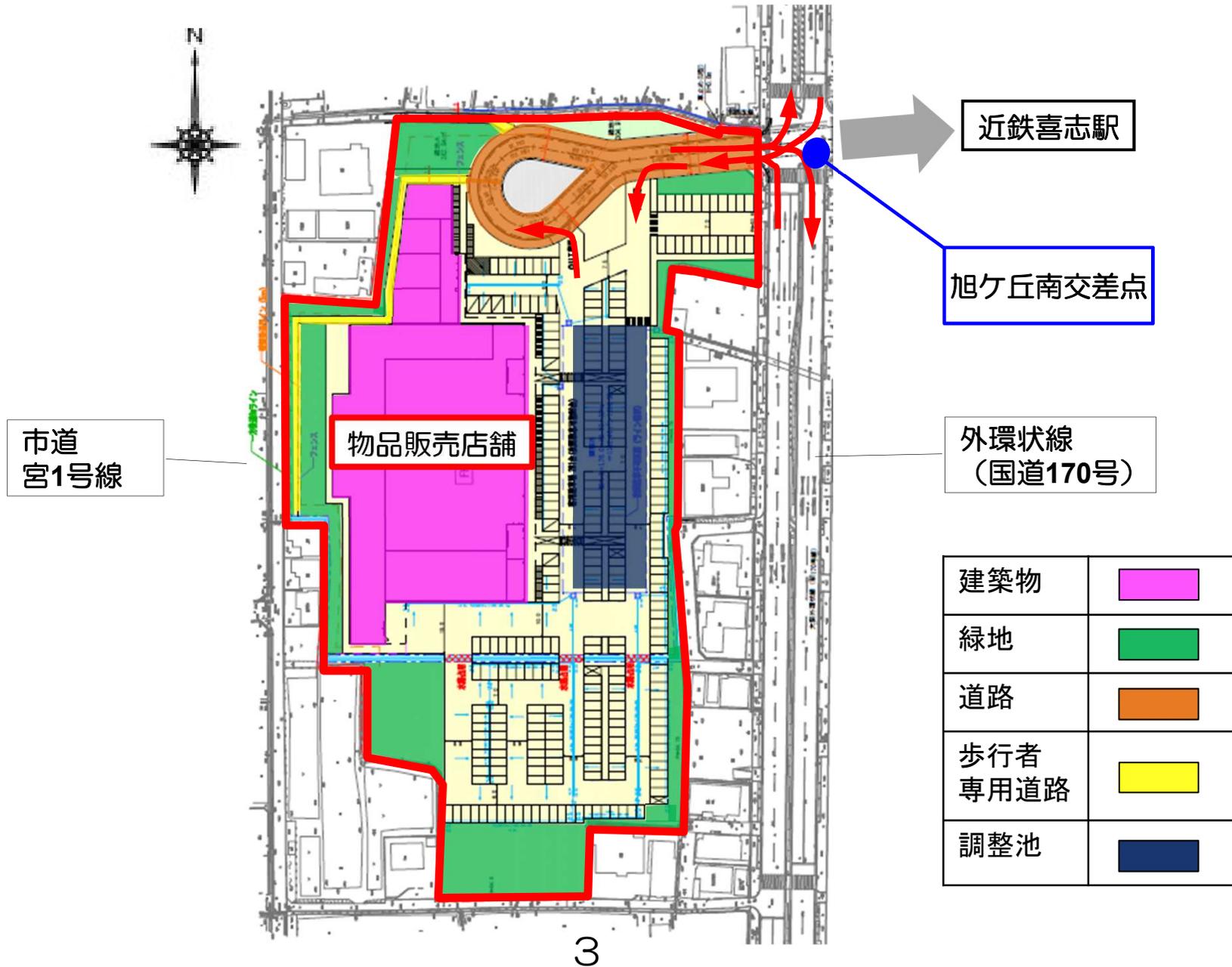
提案内容について（位置図）



提案内容について（現況図）



提案内容について（土地利用計画図）



交通量調査について

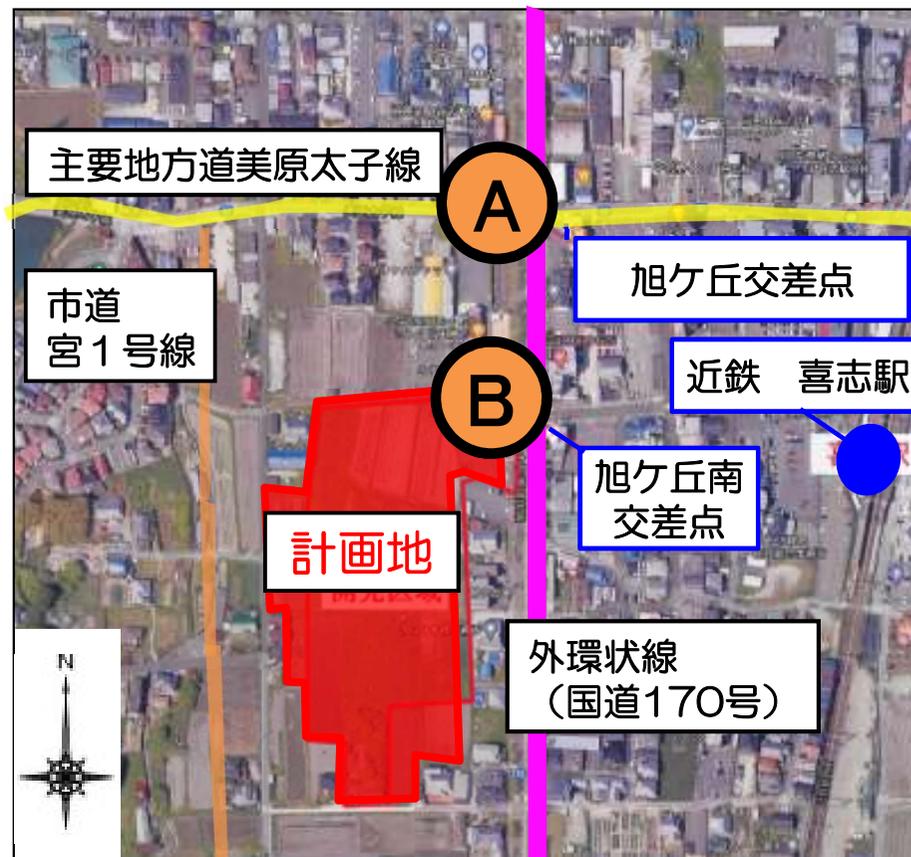
■調査地点

- ・A地点…休日と平日の車の増減台数は、休日のピーク時の増加台数236台を、平日のピーク時にも当てはめています。
- ・B地点…休日と平日の車の増減台数は、休日のピーク時の増加台数346台を、平日のピーク時にも当てはめています。

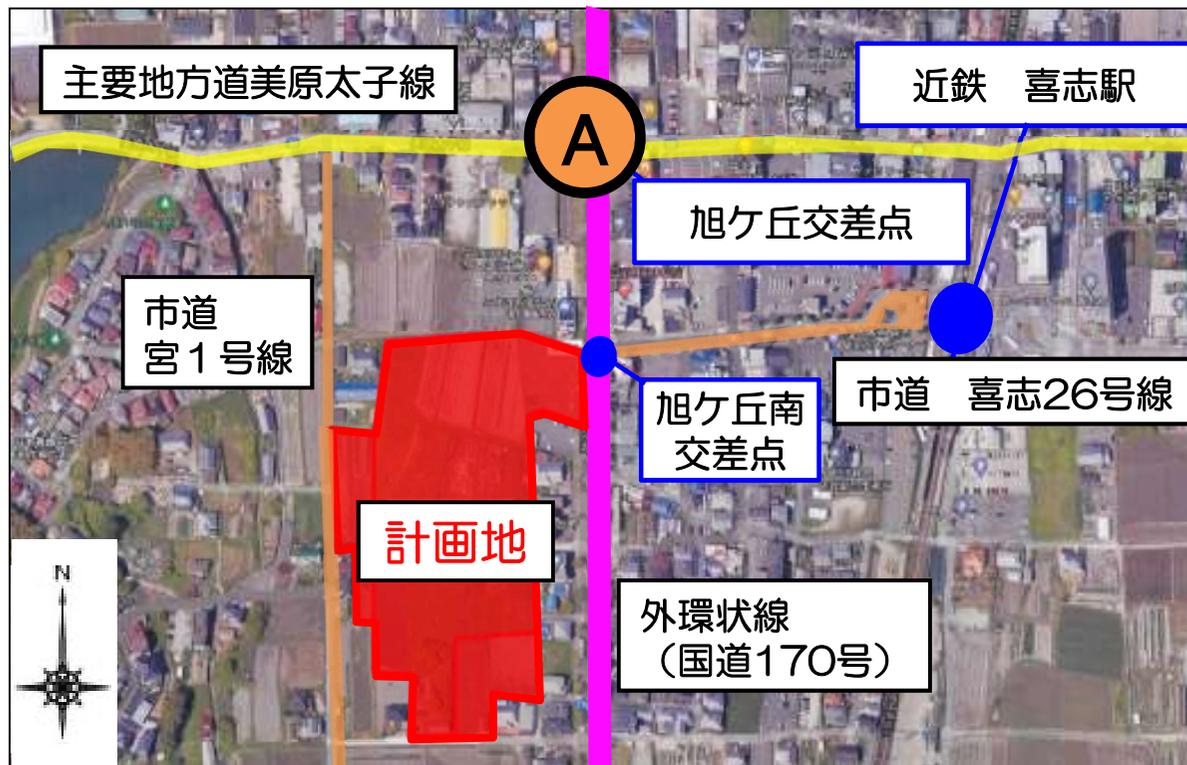
■交差点需要率（A、B地点）

時間内に交差点が信号で処理できる交通量に対して、実際に流入する交通量の比率のこと。

概ね0.9以下が円滑な交通処理が出来る判断基準とされています。

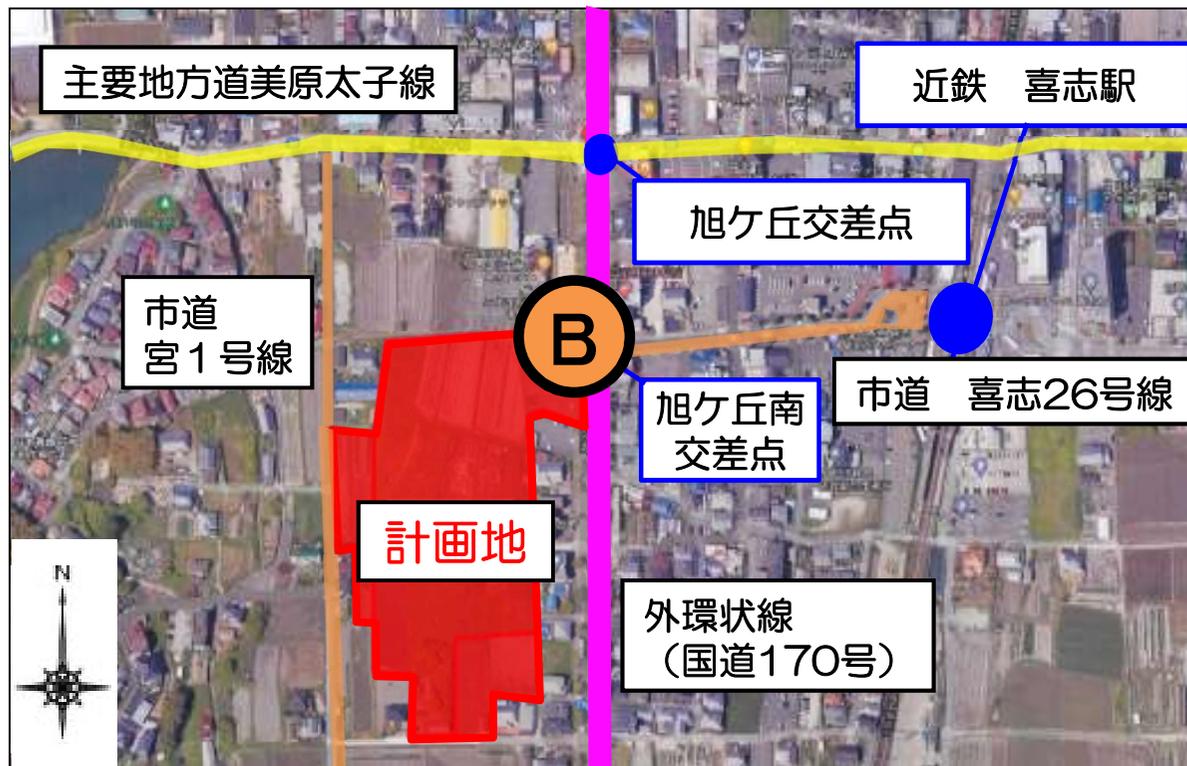


■A地点（旭ヶ丘交差点）の調査結果



A地点	休日ピーク時（15時台）			平日ピーク時（8時台）		
	現況	将来	増減	現況	将来	増減
交通量	2833台	3069台	+236台	3169台	3405台	+236台
交差点需要率	0.492	0.583	+0.091	0.547	0.638	+0.091

■B地点（旭ヶ丘南交差点）の調査結果



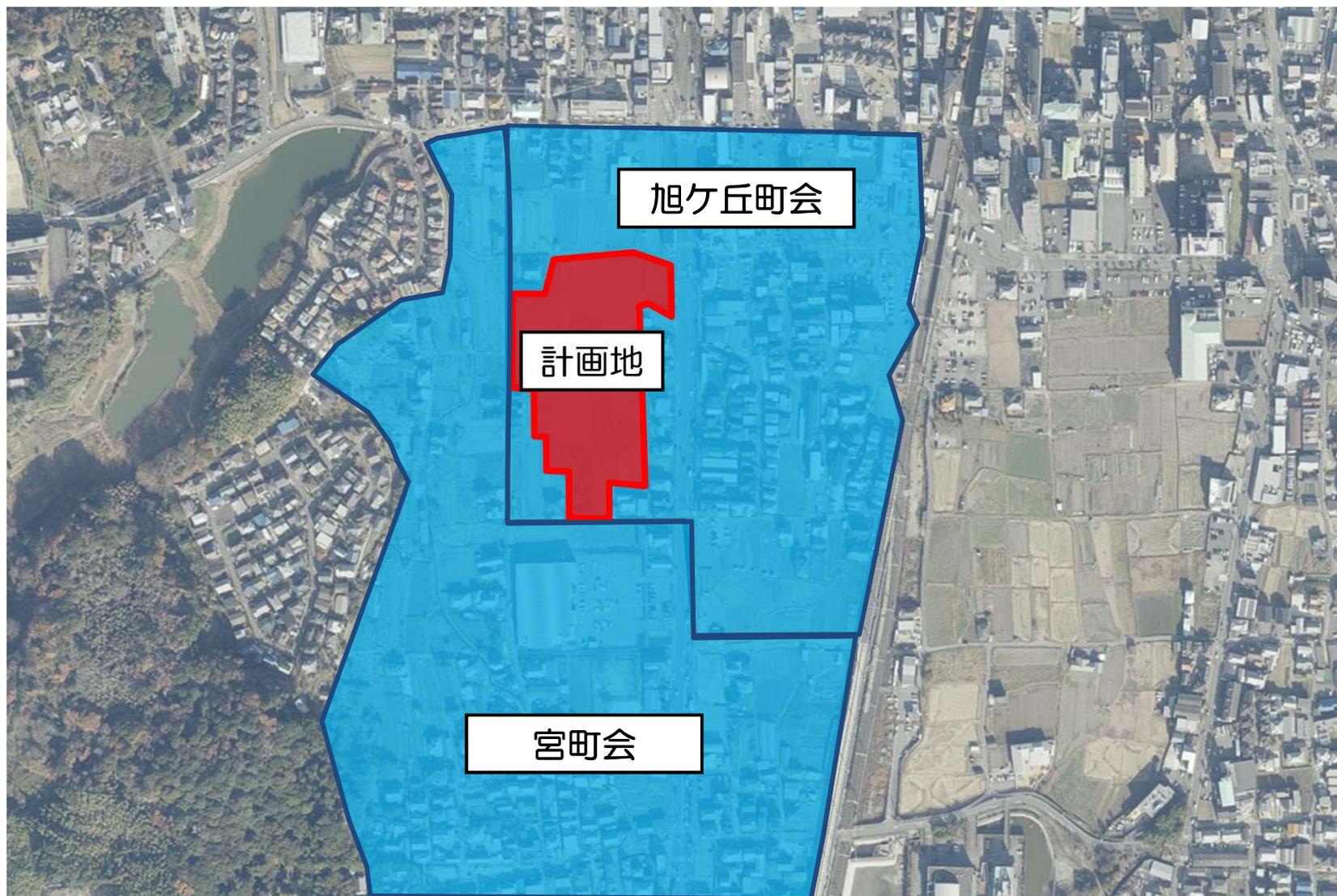
B地点	休日ピーク時（15時台）			平日ピーク時（8時台）		
	現況	将来	増減	現況	将来	増減
交通量	2530台	2876台	+346台	2807台	3153台	+346台
交差点需要率	0.384	0.529	+0.145	0.450	0.570	+0.120

協議経過について（地元説明会）

開催日時：令和4年1月23日（日）

	主なご意見・質問	回答
①	国道170号からの出入り口（旭ヶ丘南交差点付近）に関する事。	交通量調査を実施し、本計画に支障がないことを確認しています。
②	物品販売店舗の付属店舗の営業内容、工事等に関する事。	物品販売店舗の付属店舗は、現段階では未定です。現在の見込みでは、令和6年2月頃着工予定です。

協議経過について（地元説明）



前回審議会でのご意見について

ご意見	回答
<p>自家用車の利用だけではなく、公共交通機関を利用することを促すことはあるのでしょうか。</p>	<p>(事業者) 地域の大型冷蔵庫の役割として、仕事帰りや近接住宅地にお住まいの方の利用を主として考えており、徒歩や自転車での往来が多いと想定しております。ご来店いただいた方を対象とした宅配サービスも運用しており、徒歩でご来店いただいた方にも使いやすい店舗を目指し、取り組んでおります。</p>
<p>旭ヶ丘南交差点の改修内容について、北側から来るところの右折レーンをつくるということでしょうか。また、搬出入がこの交差点になるのでしょうか。</p>	<p>(事務局) 北側から流入する右折レーンの設置も含めての改良となります(次ページ参照)。搬出入に関しても、一般の来店ルート及び搬出入は同じ交差点からの流入となります。</p>
<p>混雑緩和のために、左折レーンの設置は必要ないのでしょうか。</p>	<p>(事務局) 大阪府警本部と協議した結果、外環状線に接している距離が短いため、左折レーンを設けた場合、かえって歩行者と交錯する危険性があり、場内に設置するロータリー状の市道で滞留の対応は可能との判断を頂いています。</p>

協議経過について

(都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧)

- 公告：令和5年3月15日
- 縦覧期間：令和5年4月11日～4月24日
- 意見の提出：0件

市に直接寄せられたご意見

- 予定地の近くに住んでいるが、高齢になり、車の運転が難しくなってきた。このため、徒歩圏に商業施設が立地することはとてもありがたい。是非とも早く進めてほしい。

これまでの流れと今後の予定について

都市計画審議会 報告 令和4年11月16日【1回目】

原案の作成

大阪府意見照会・回答 【意見なし】

都市計画法第16条に基づく原案の公告・縦覧

令和4年12月28日（公告）
（縦覧期間）

令和5年1月4日～1月17日

利害関係者の意見書の提出 令和5年1月24日まで【意見なし】

都市計画審議会 報告 令和5年2月14日【2回目】

案の作成

大阪府知事協議・回答 【意見なし】

都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧
利害関係者・市民の意見書の提出

公告：令和5年3月15日

縦覧期間：

令和5年4月11日～4月24日

→意見0件

都市計画審議会 付議 令和5年8月2日

都市計画決定

建築条例改正

議第2号

特定生産緑地の指定について（諮問）

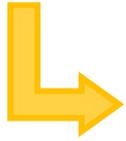
生産緑地とは

<生産緑地法>

良好な都市環境の形成に資することを目的に、市街化区域内の農地を生産緑地地区に指定することができる。

<都市計画法>

地域地区の一つとして、生産緑地地区が規定されている。



生産緑地地区の決定は都市計画審議会の議決を経て、都市計画決定として行う。

◆指定の要件について

- 市街化区域内であり、現に営農されている農地
- 300㎡以上の規模の区域

◆生産緑地地区に指定されると

- 生産緑地地区に指定されると、指定後30年間は、基本的に農地等以外の土地利用は不可能
- 市街化調整区域の農地並みの課税となる。
- 相続税の納税猶予を受けることが可能となる。

特定生産緑地とは

平成5年
(1993年)

令和5年
(2023年)

平成5年指定の生産緑地

所有者の
意向確認

30年

特定生産緑地

10年

①指定

- 特定生産緑地として継続するか否か、10年毎に判断する必要がある。
- 税制優遇あり
- 従事者の死亡等の理由が生じた場合、買取り申出が可能

②指定なし

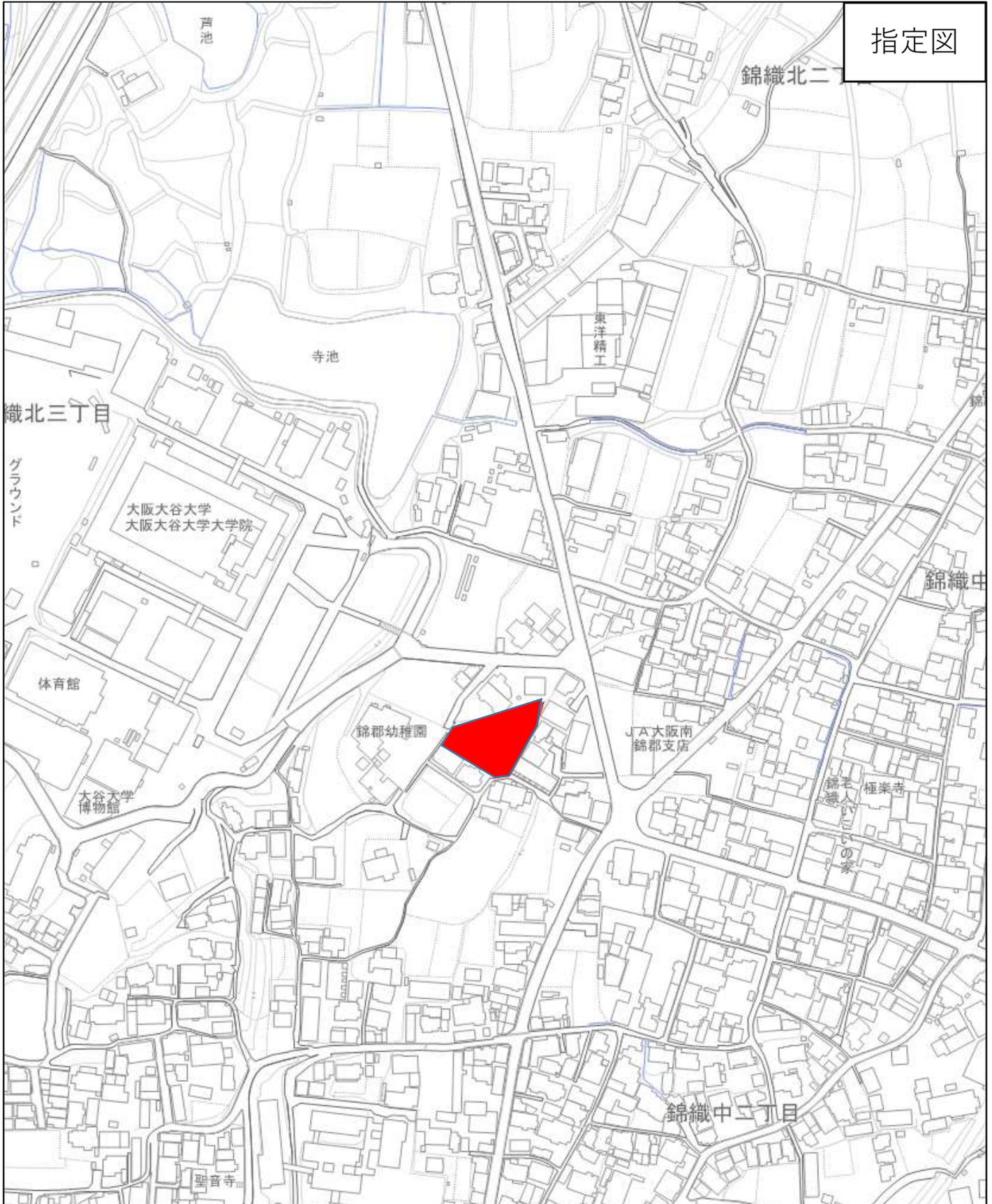
- 買取り申出を行うまでは、引き続き営農
- 税制優遇なし
(5年をかけて段階的に宅地並み課税に戻る。)
- いつでも買取り申出が可能

平成
された6年
以降
生産緑地に
指定

③指定から30年未満の生産緑地

- 指定後30年までに特定生産緑地を希望するかどうか判断
- 税制優遇あり
- 従事者の死亡等の理由が生じた場合、買取り申出が可能

指定図

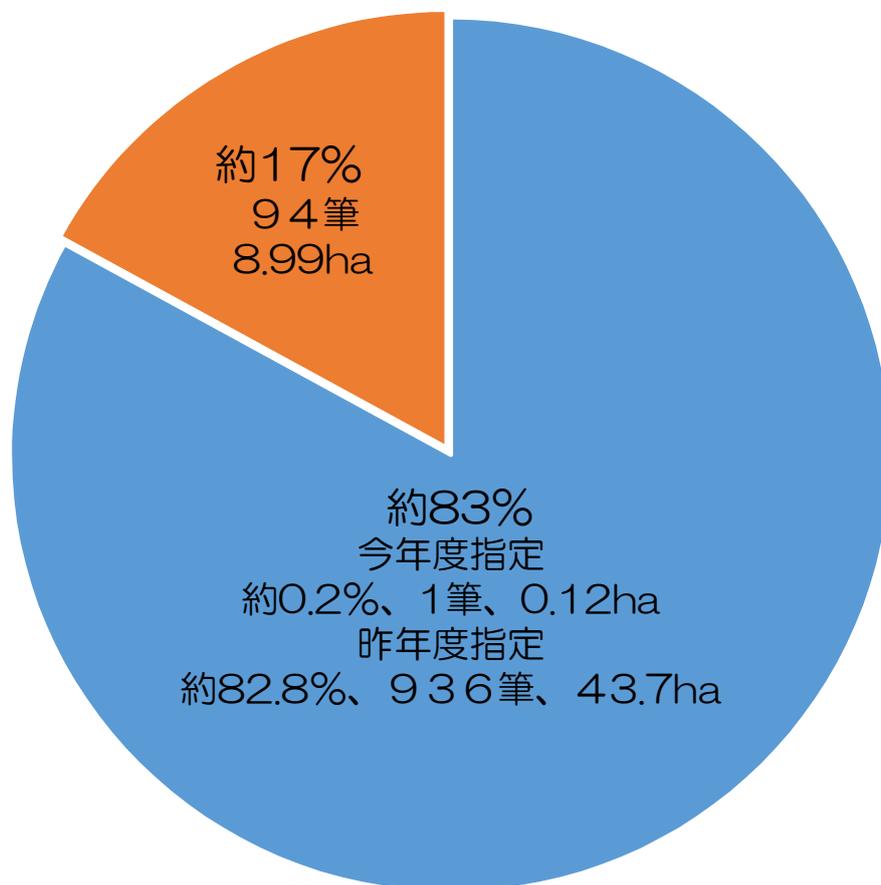


図面番号 (1/1)

凡例		新たに指定する特定生産緑地
----	---	---------------

特定生産緑地指定状況

現在の特定生産緑地の指定状況
(生産緑地全体：1031筆、52.81ha・262地区)



- 特定生産緑地
- 生産緑地 (平成6年以降に指定された生産緑地等)