

令和5年度第1回  
富田林市都市計画審議会

報 告 案 件 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  
報告案件一覧表

報告 番号	案 件 名	頁
1	南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について	1

## 報告1 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について

### 提案内容について（概要）

- 提案日：令和5年2月3日
- 提案者：株式会社エコヴィエント
- 場所：伏山二丁目・三丁目地内
- 区域面積：約11.0ha
- 建物用途：住宅335戸
- 建築物に係る制限

- 敷地面積：150m<sup>2</sup>以上
- 容積率：100%
- 建ぺい率：50%
- 外壁後退：1m
- 高さ制限：10m以下

※建築物の形態は、周辺用途地域と同様となるような規定を設け、良好な市街地形成を図る計画とします。

## 提案内容について（提案理由）

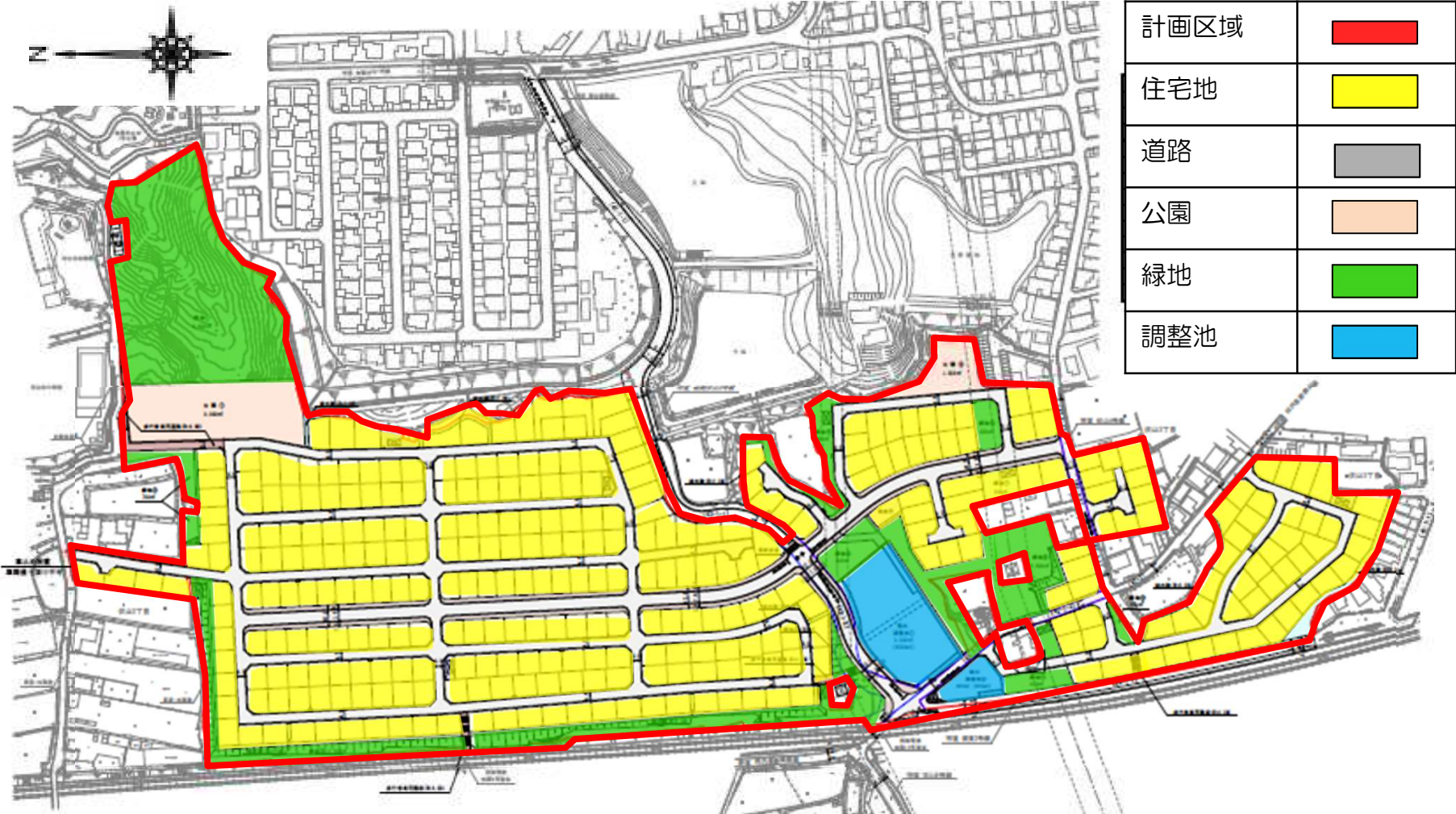
### 理 由

- 本地区は、平成31年3月改定の「富田林市都市計画マスタープラン」における「土地利用調整エリア」であり、かつ「富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画」の土地利用構想では「市街地ゾーン」として位置づけされている地区である。
- 南海高野線の金剛駅と滝谷駅の中間に位置し、利便性が高い地域であることから、周囲の既存集落地や耕作地の環境に配慮した都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図り、地域のまちづくりに寄与できる良好な市街地形成を図るため、地区計画を決定するものである。

# 提案内容について（位置図）



# 提案内容について（土地利用計画図）

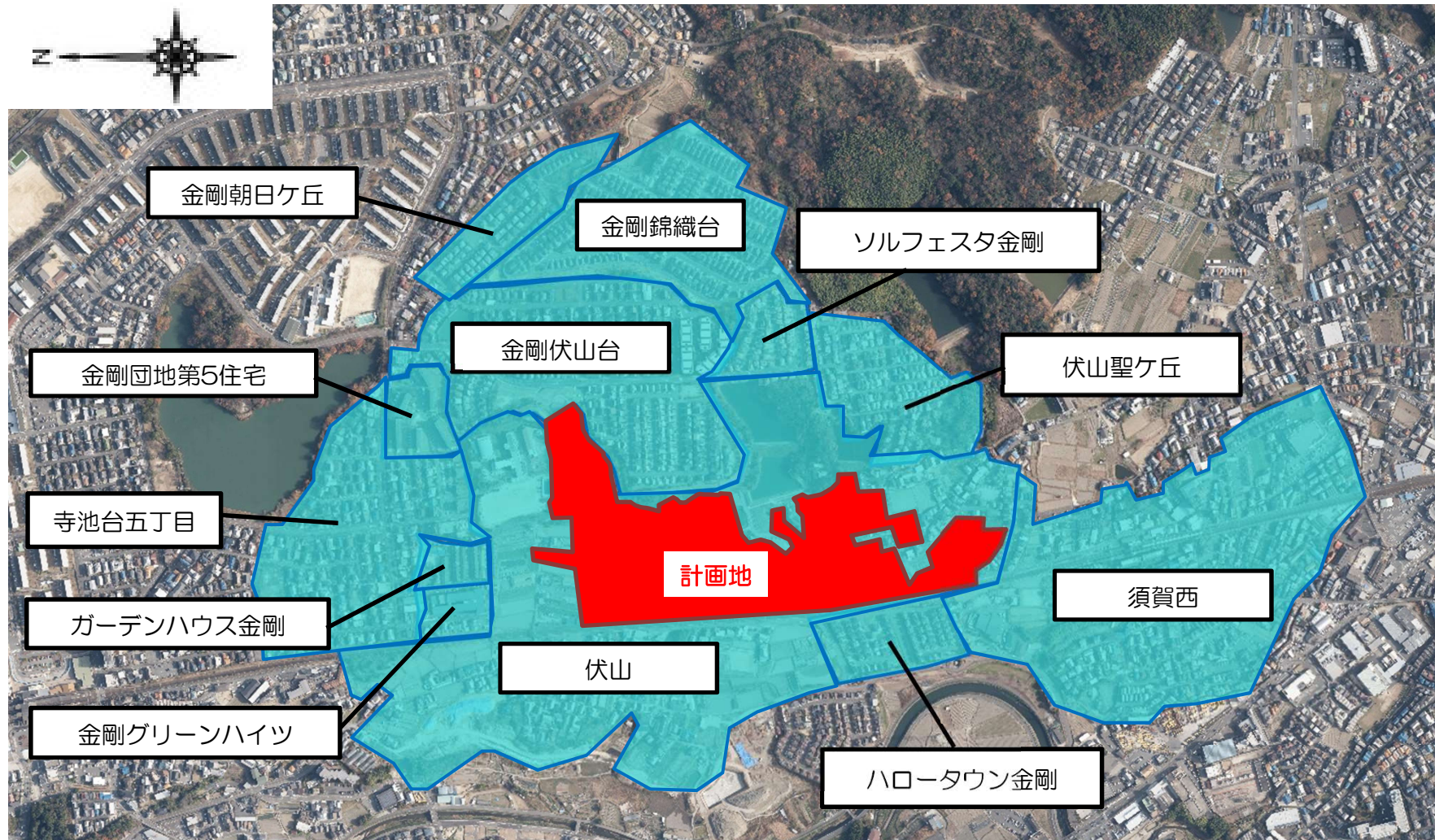


## 協議経過について（地元説明）

- 令和3年4月から、周辺の自治会等を対象に、延べ15回説明を実施

	主なご意見・質問	事業者の対応
①	区域内の雨水処理に関する事。	区域内に調整池を整備し雨水流出抑制を図る。
②	農業用水の確保に関する事。	水利組合及び農地所有者と協議し農業用水の確保を図る。
③	金剛伏山台1号公園の一部移設に関する事。	金剛伏山台1号公園の移設を伴わない計画に変更
④	交通量の増加に伴う、生活環境の悪化に関する事。	交通量調査を実施し、寺池台小学校前交差点の一部改修を検討
⑤	市道金剛伏山2号線の整備に関する事。	区域内の市道金剛伏山2号線について道路線形を変更

：地元説明会を実施した自治会等



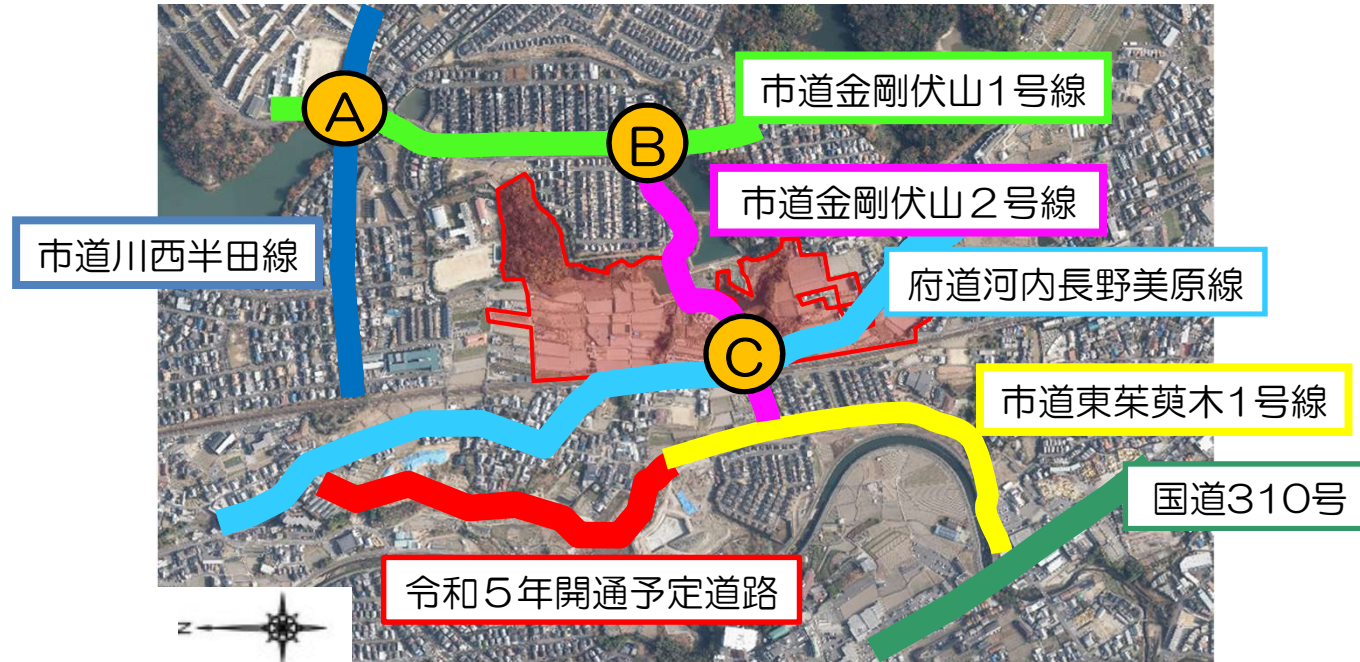


## 前回審議会でのご意見について

ご意見	回答
提案者のエコヴィエントの事業内容について	商号：株式会社エコヴィエント 本店：大阪狭山市茱萸木五丁目507番地の1 設立：平成30年1月11日 目的：不動産の管理、分譲、賃貸、売買、仲介、保有及び運用、都市開発、地域開発、宅地造成等の事業に関するコンサルティング業務 資本金の額：金500万円 代表取締役：入江 加奈子
A・B・C地点のその後の検討について	①各地点の交通量調査について →4、5、6ページ参照 ②各地点周辺の整備について A地点→寺池台小学校前交差点（6ページ参照） B地点→市道金剛伏山2号線（7ページ参照） C地点→金剛12号踏切（8、9ページ参照）

## 各地点の交通量調査について

各調査地点で 令和3年10月20日、令和5年5月10日に交通量調査を実施



### ■ 交差点需要率 (A地点)

交差点が車を捌く能力に対して、どの程度需要があり、それが限界を超えているのかどうかを評価するもの。0.9を超えれば処理できない交通量と評価される。

→A地点…ピーク1時間：0.466

### ■ 交通容量比 (B・C地点)

通行可能な最大交通量に対する実際に通行する交通量の割合のこと。1.0を超えれば通行量が最大交通量を超え、処理できない交通量と評価される。

→B地点…ピーク1時間：0.226

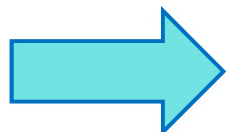
→C地点…ピーク1時間：0.246

## ■A地点（寺池台小学校前交差点）の調査結果



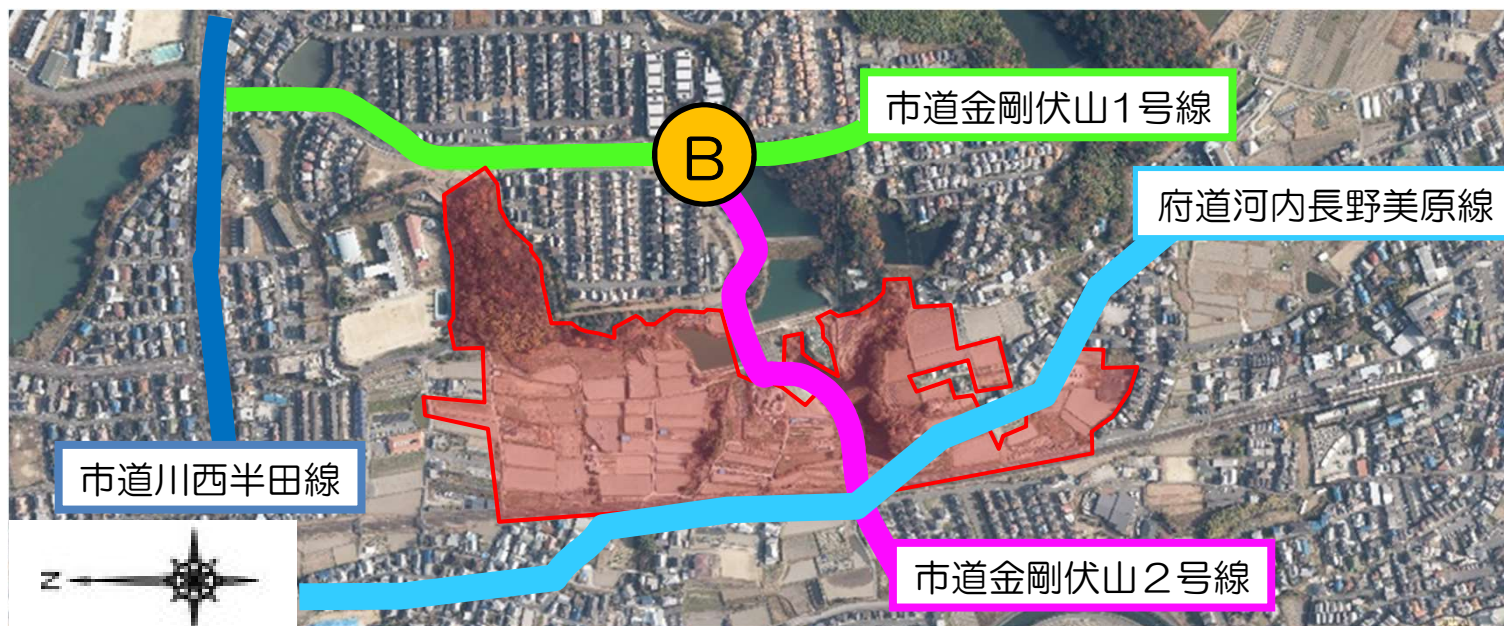
調査結果 (R3年10月20日) (R5年5月10日)	ピーク1時間 (8~9時)		
	現況	将来	増減
交通量	762台 (745台)	827台	+65台
交差点需要率	0.431	0.466	+0.035

※ ( ) 内は2回目の調査結果であり、1日のうちで、最も交通量が多かった数値。1回目の調査結果と同程度の交通量であったため、将来の交通量が大きく変わることはない。



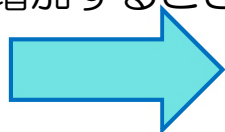
交差点需要率が0.9を下回っている為、交通処理が可能

## ■B地点（金剛伏山台2号公園前交差点）の調査結果



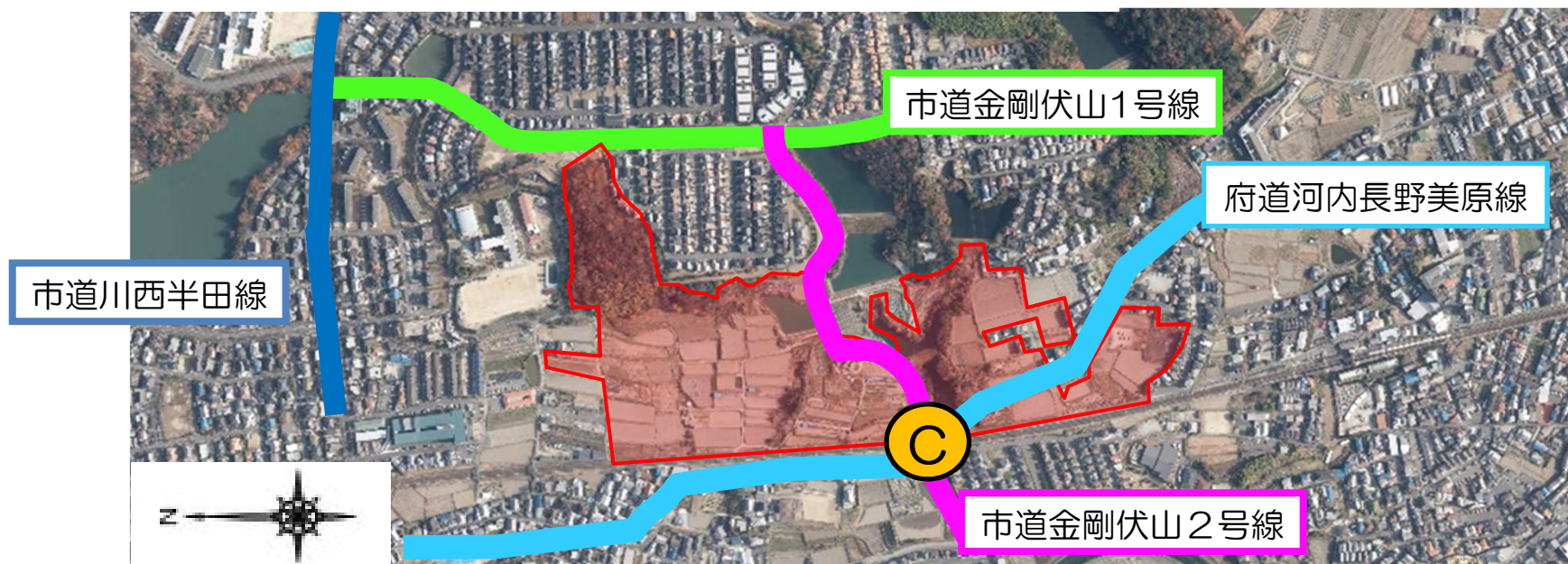
調査結果 (R3年10月20日) (R5年5月10日)	ピーク1時間（1回目：8～9時、2回目：17～18時）		
	現況	将来	増減
交通量	396台 (340台)	478台	+82台
交通容量比	0.203	0.226	+0.023

※ ( ) 内は2回目の調査結果であり、1日のうちで、最も交通量が多かった数値。1回目の調査結果を下回る交通量であったため、将来の交通量が大きく増加することはない。



交通容量比が1.0を超えていない為、交通処理が可能

## ■C地点（金剛1 2号踏切部交差点）の調査結果



調査結果 (R3年10月20日) (R5年5月10日)	ピーク1時間 (17~18時)		
	現況	将来	増減
交通量	241台 (236台)	322台	+81台
交通容量比	0.178	0.246	0.068

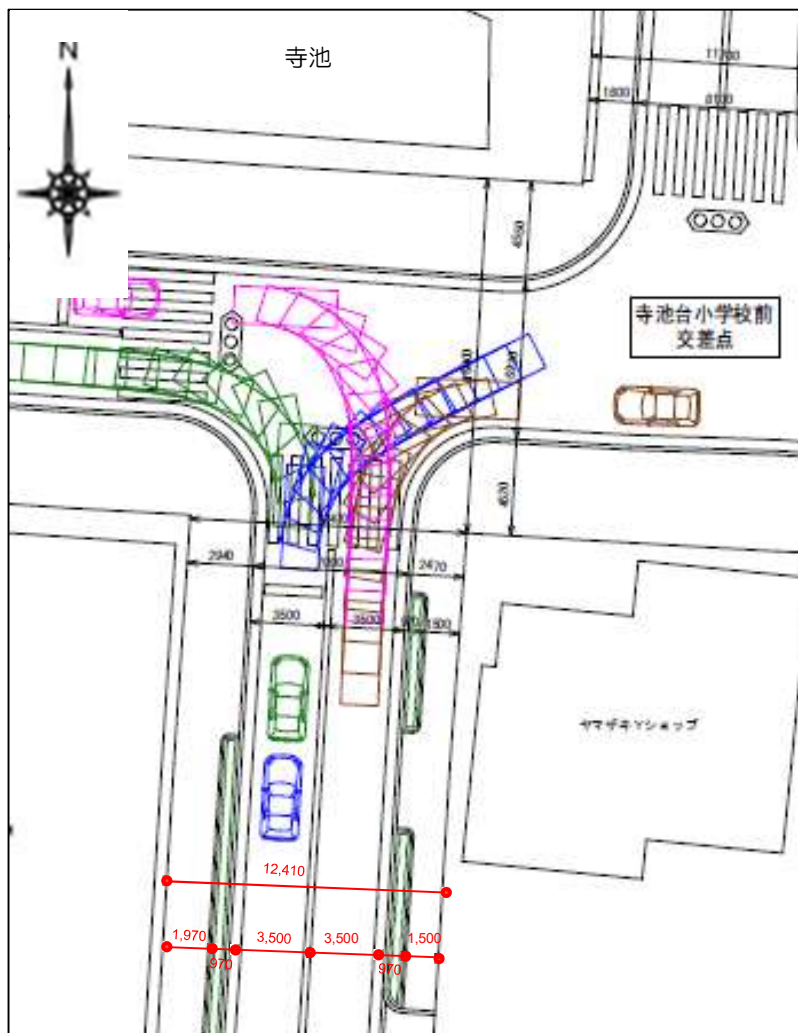
※ ( ) 内は2回目の調査結果であり、1日のうちで、最も交通量が多かった数値。1回目の調査結果と同程度の交通量であったため、将来の交通量が大きく変わることはない。

➡ 交通容量比が1.0を超えていない為、交通処理が可能

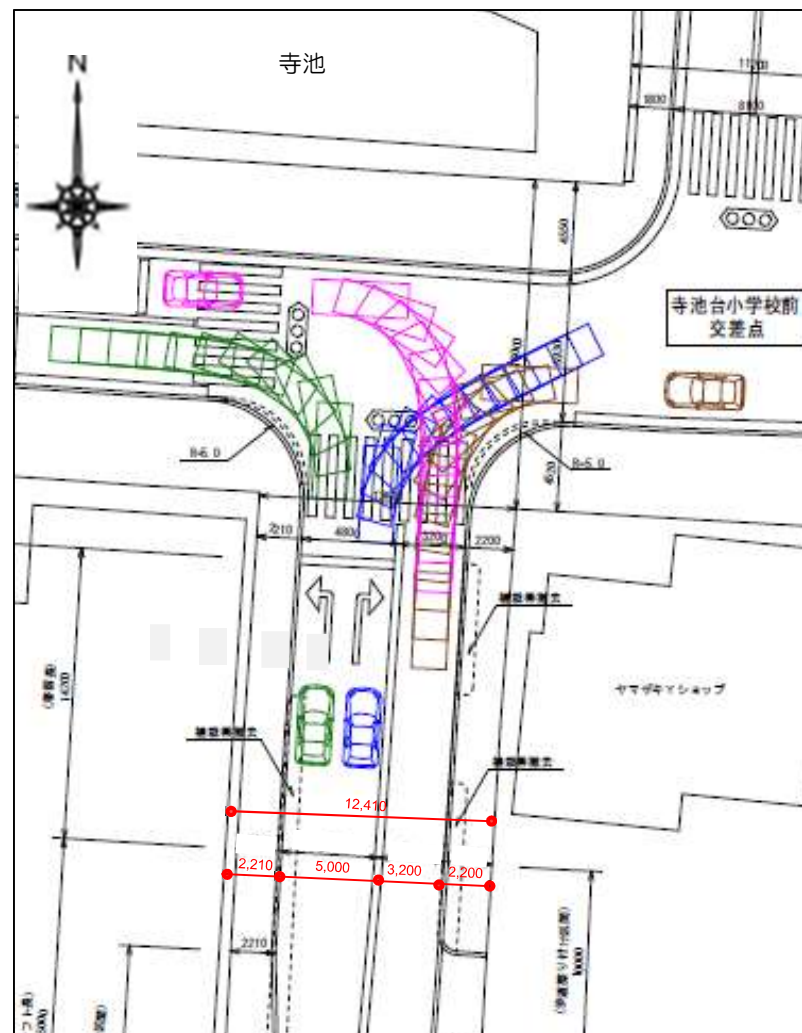
# A地点周辺の整備について

## ■A地点：寺池台小学校前交差点

現状

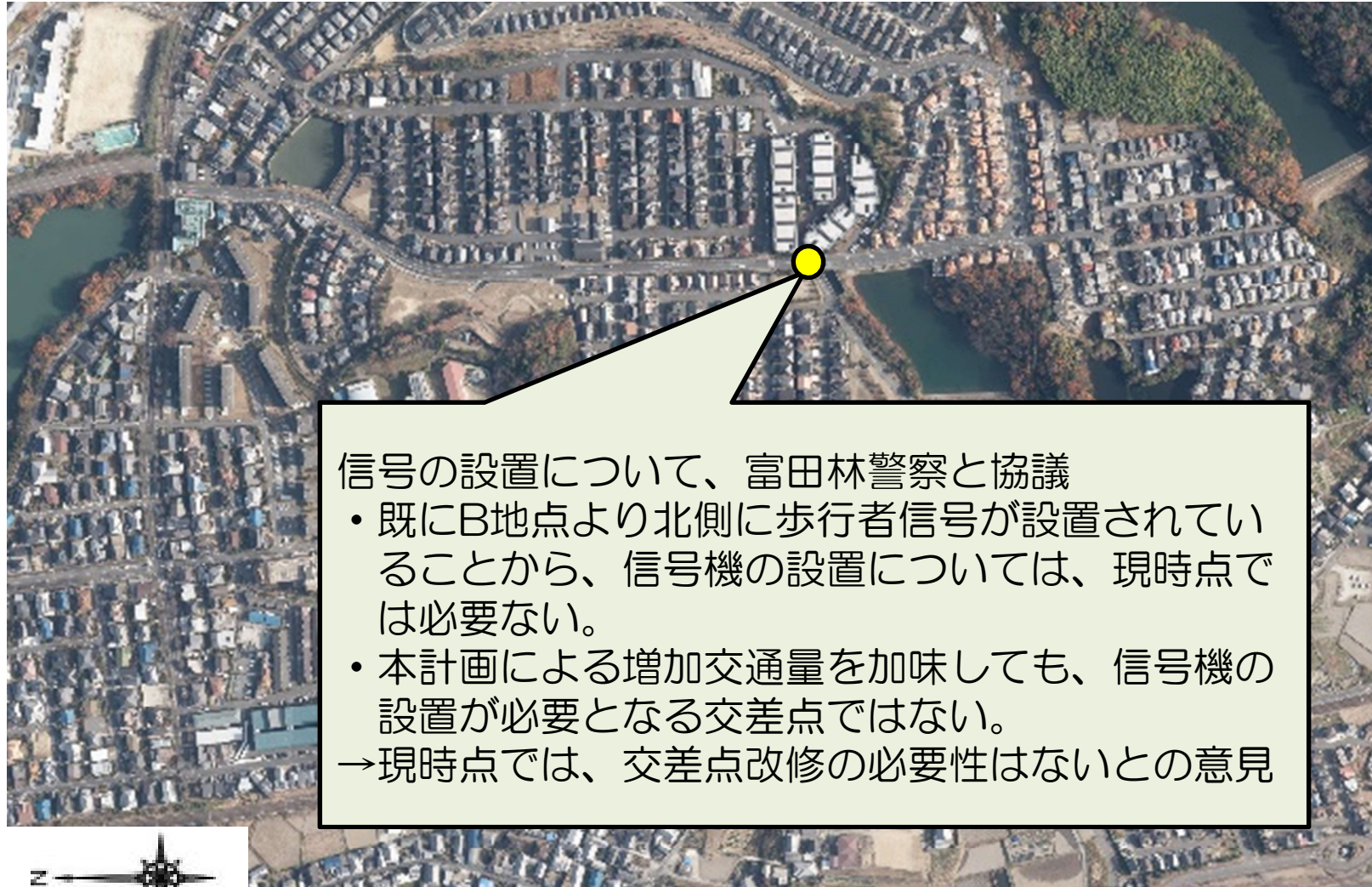


改修計画案



## B地点周辺の整備について

### ■B地点：信号の設置について

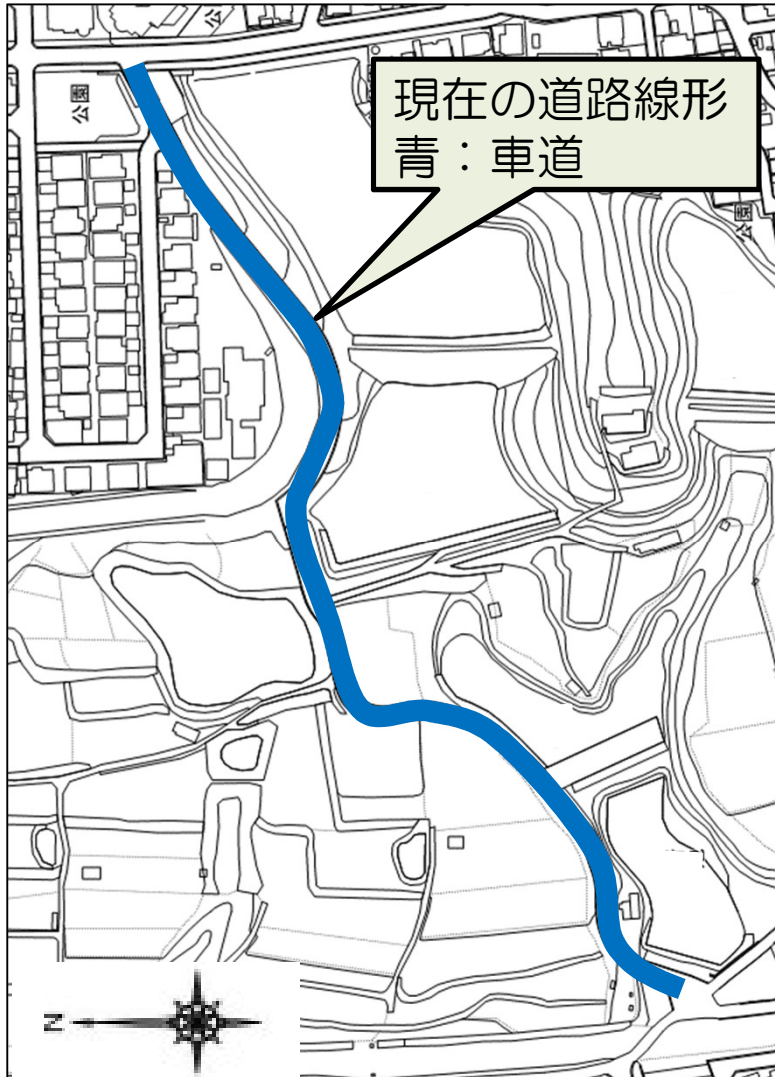


信号の設置について、富田林警察と協議

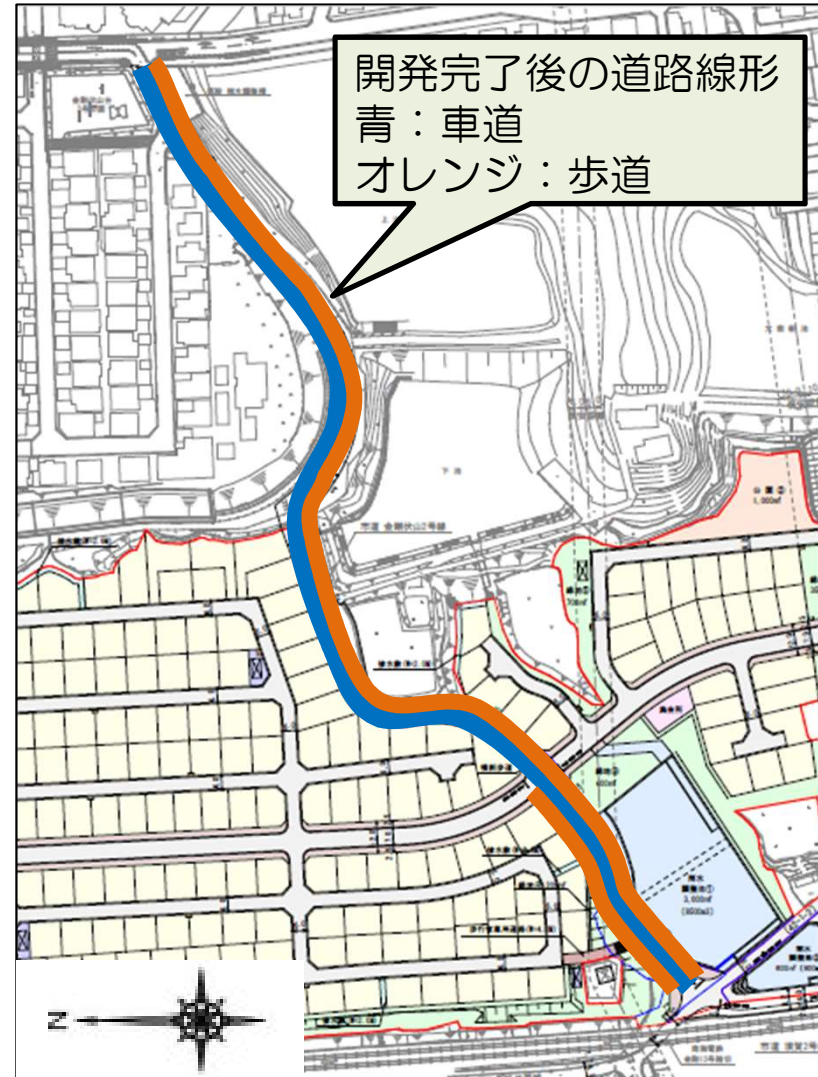
- ・既にB地点より北側に歩行者信号が設置されていることから、信号機の設置については、現時点では必要ない。
  - ・本計画による増加交通量を加味しても、信号機の設置が必要となる交差点ではない。
- 現時点では、交差点改修の必要性はないとの意見

# ■B地点：市道金剛伏山2号線の線形改修

現状



開発完了後





## C地点の周辺整備について

### ■C地点：金剛12号踏切



### 金剛12号踏切の現況写真



#### 問題点

- 踏切の幅が狭い。
- 朝に通勤する車と、伏山台小学校へ通学する児童で混雑する。

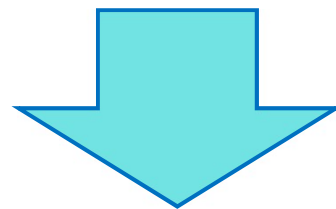
## ■C地点：金剛12号踏切の整備について

### ○南海電鉄

- ・ 鉄道会社としては、「平面交差する面積を増やさない。」との考え
- ・ 踏切に関する事業を行う際は、アンダーパス、オーバブリッジという考え方が基本となるが、協議期間だけで数年が必要
- ・ 膨大な事業費が必要

### ○大阪府（道路管理）

- ・ 府道河内長野美原線を踏切と直角となるように整備する必要
- ・ グリーンベルトの整備を実施



今回の事業の中では断念

# 伏山台小学校通学路について（現状）



- : 伏山台小学校校区
- : 現在の通学路

# 伏山台小学校通学路について（開発完了後）



- : 伏山台小学校校区
- : 整備後の通学路

# 伏山台小学校通学路について（開発完了後）

## 現状



## 開発完了後



# 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5年2月14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5年5月29日（公告）

（縦覧期間）

令和5年5月30日～6月12日

利害関係者の意見書の提出

令和5年6月19日まで【意見なし】

都市計画審議会 報告 令和5年8月2日【2回目】

案の作成

大阪府知事協議・回答

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

都市計画審議会 付議 令和5年11月（予定）

都市計画決定

建築条例改正

## ■市に直接寄せられた意見

・金剛伏山2号線は、歩道がなく危険である。両側歩道とするなど改善ができないか。

→7ページの通り、地区計画区域内は両側歩道、地区計画区域外は片側歩道となる予定です。

・地区施設として、道路整備等が行われるため、計画を進めてほしい。