

令和２年度 第３回
富田林市都市計画審議会

資 料

日時 : 令和３年３月２９日（月）午前１０時から
場所 : 富田林市役所 ２階 全員協議会室

目 次

報告 1	市街化調整区域における地区計画提案の相談について…………… P 1
報告 2	富田林市立地適正化計画の策定について…………… P11

「報告 1」

市街化調整区域における地区計画の 提案の相談について (伏山一丁目地区・変更)

① 市街化調整区域における地区計画について

② 現在（変更前）の地区計画について

③ 相談内容（変更提案）について

④ 今後の流れについて

① 市街化調整区域における地区計画について

市街化調整区域における地区計画

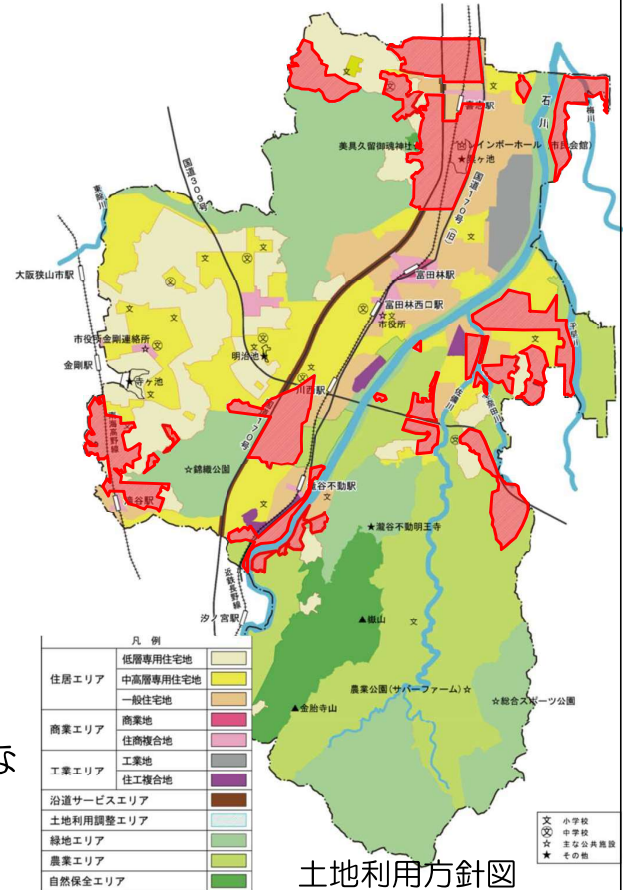
地域のまちづくりに寄与できるものであれば、市街化調整区域における相当程度の開発行為でも可能とするもので、地方自治体の責任において地域の特性に応じたまちづくりを行うことができる制度

適用区域

土地利用調整エリア
(都市的土地利用と農地・山林などの自然的土地利用の調整を図るエリア)

市街化調整区域における地区計画ガイドライン

市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方を示したもの



① 市街化調整区域における地区計画について

ガイドライン
〔立地要件〕

幹線道路沿道型
1.0ha以上
区域の過半が100m
以内であること。

車線数2以上の幹線道路

住宅型

一体的な用途
地域を形成で
きない場合

5.0ha以上

市街化調整区域

大規模集客施設型

5.0ha以上

車線数4以上道路
以外にも幹線道
路に接続

車線数4以上の
幹線道路

車線数2以上の幹線道路

住宅型

一体的な用途地域（第
一種低層住居専用地域
のみ）を形成
1.0ha以上

市街化区域

② 現在（変更前）の地区計画について

名 称 ： 南部大阪都市計画
大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区 地区計画

決 定 日 ： 平成25年2月12日（富田林市）

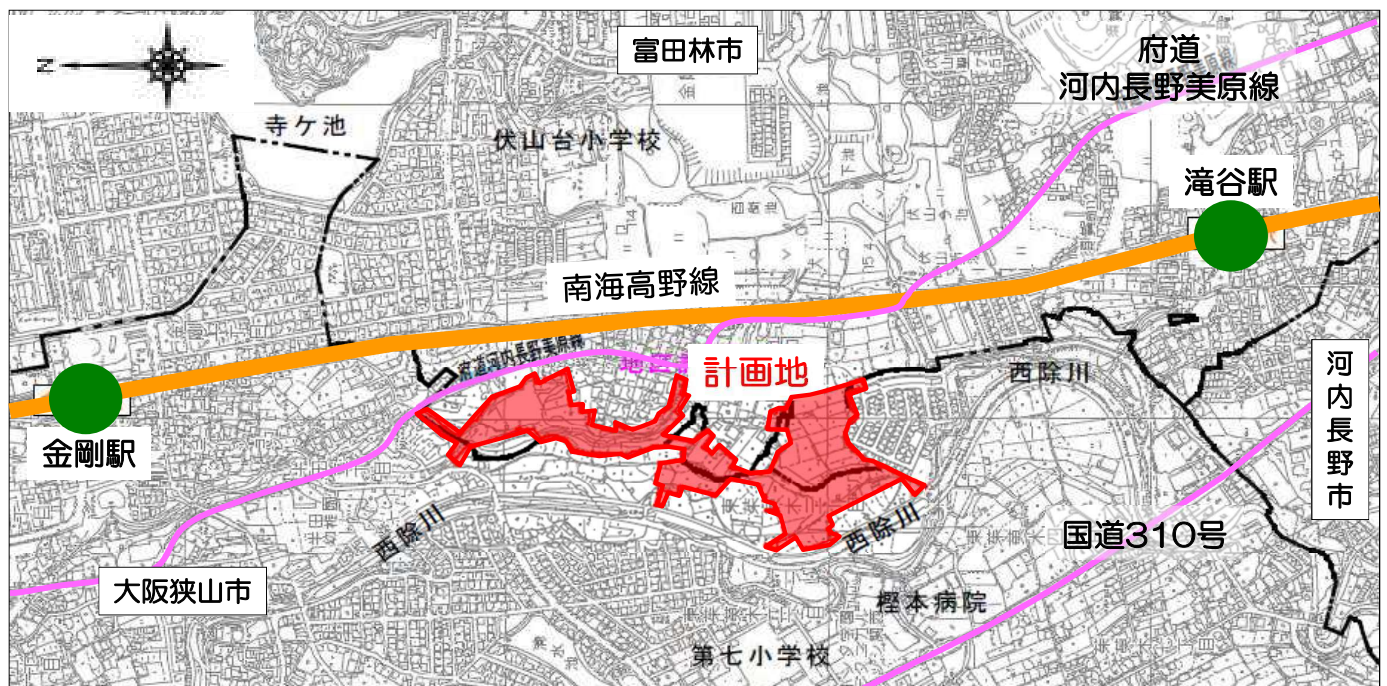
場 所 ： 富田林市伏山一丁目および大阪狭山市東茱萸木

区域面積 ： 全体 約6.0ha（富田林市域 約4.0ha）

建物用途 ： 住宅（宅地分譲） 205戸
（富田林市域 112戸）

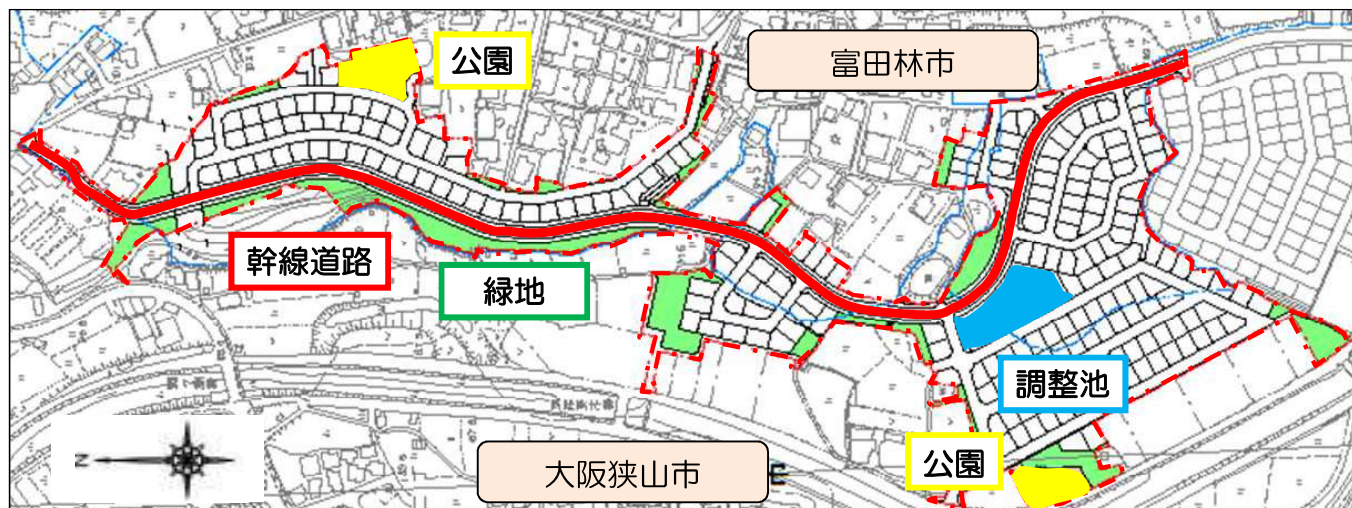
② 現在（変更前）の地区計画について

《 計画地の位置図 》



② 現在（変更前）の地区計画について

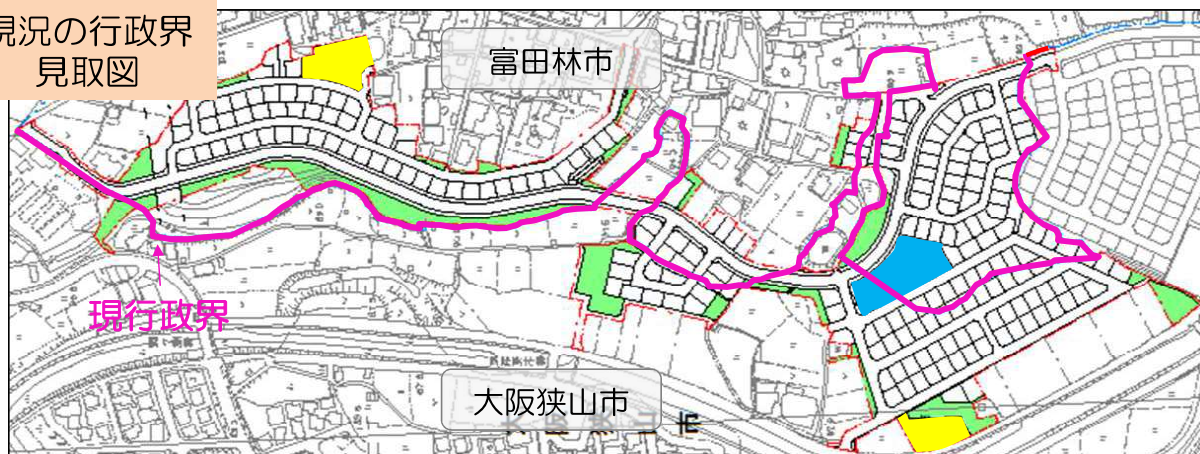
《 土地利用計画図 》



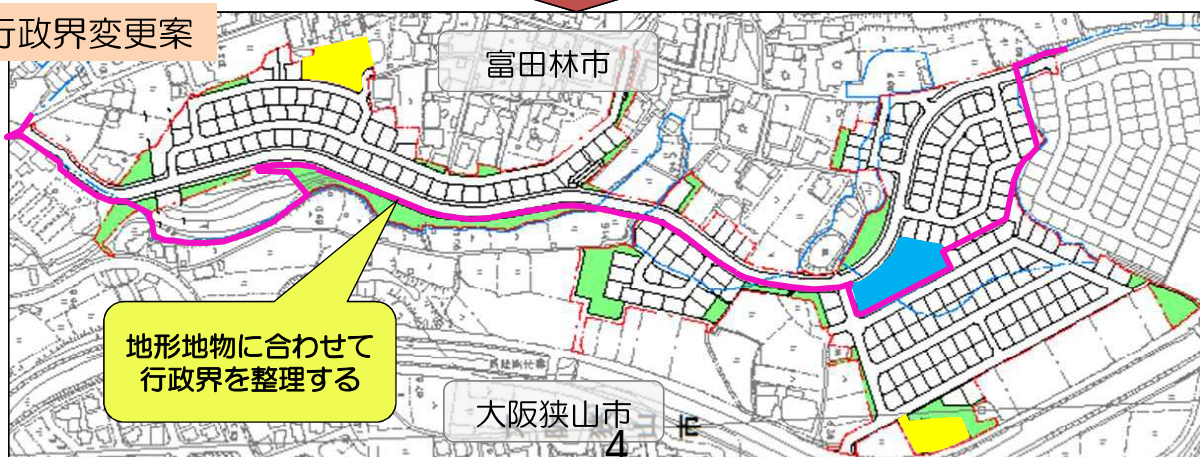
凡 例			
	幹線道路		緑地
	公園		調整池

② 現在（変更前）の地区計画について

現況の行政界
見取図



行政界変更案



② 現在（変更前）の地区計画について

《 地区計画書（富田林市域） 》

名 称		南部大阪都市計画大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区地区計画
位 置		富田林市伏山一丁目地内
面 積		約4.0ha （富田林市域のみ）
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、公園や緑地で覆われたみどり豊かなスペース、快適性・利便性に優れた住み心地の良い住宅地並びに道路整備の一端を担う幹線道路を備えた地区を目指す。
	土地利用の方針	住宅地開発に伴う幹線道路の整備による交通環境の改善を主軸に、建築条例及び緑地協定を締結することにより低層戸建住宅地としてゆとりある良好な住環境の形成を図ることとする。
	地区施設の整備の方針	良好な土地利用を図るため、道路、公園、調整池について地区施設として位置づけ整備を行う。
	建築物等の整備の方針	周辺環境と調和した地区の形成を図るため、低層戸建住宅に重点を置いた建築物等に関する制限を定める。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	造成計画は、周辺地域及び自然環境に影響が無いよう、また防災計画においては、将来において災害などが生じないよう、可能な限り手段を講じ計画する。また、建築物の敷地の地盤面の高さは、基本的に造成工事竣工時の高さより変更してはならない。

② 現在（変更前）の地区計画について

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	道 路	幹線道路 幅員12m（車道7m、両側歩道2.5m）、北端部のみ 幅員10m（車道6m、両側歩道2m）、延長約700m 区画道路 幅員6mおよび6.9m、延長約1,040m 補助道路 幅員4.9m、延長約20m
		公 園	約1,080㎡
		緑 地	約4,390㎡
		その他公共施設	調整池 約1,330㎡
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築物の用途は以外に揚げるものとする。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 集会所 (3) 診療所 (4) 一戸建て住宅で、建築基準法施行令第130条の3に揚げるもの (5) 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）
		建築物の容積率の最高限度	10/10
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10 (大阪府建築基準法施行細則第4条に該当する敷地 6/10)
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡

② 現在（変更前）の地区計画について

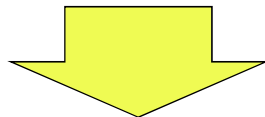
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。 但し、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 （1）外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 （2）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、10mとする。 2 1の建築物の算定については、令第2条1項第6号のロ及びハに定めるところによる。 3 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたものとする。 4 3の適用の緩和に関する措置は、令第135条の4第1項第1号及び第2号に定めるところによる。
		建築物等の形態または意匠の制限	1 自動車の出入口は、歩道のある道路側に設置しない。但し、敷地の面している道路が歩道のある道路のみである場合を除く。 2 屋根・外壁等の形態及び色彩は、景観に配慮するとともに良好な周辺環境に調和し、落ち着いた形状・色合いのものとする。
		建築物の緑化率の最低限度	建築条例により土地面積の10%以上を植栽する旨を規定し、詳細については、都市緑地法に基づく緑地協定に規定するものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界及び隣地境界に面する透視不可能な塀の高さは、宅地地盤面から1.2m以下とする。但し、生垣又は透視可能なフェンスについては、この限りでない。
		土地の利用に関する事項	本地区計画は、富田林市及び大阪狭山市に跨る計画であり本地区全体で20%以上の緑化率を達成するものとする。

② 現在（変更前）の地区計画について

《 地区計画決定後の経過 》

- ・ 地区計画の決定 平成25年 2月12日
- ・ 開発許可事前協議 平成25年 6月 （富田林市）

協議中断

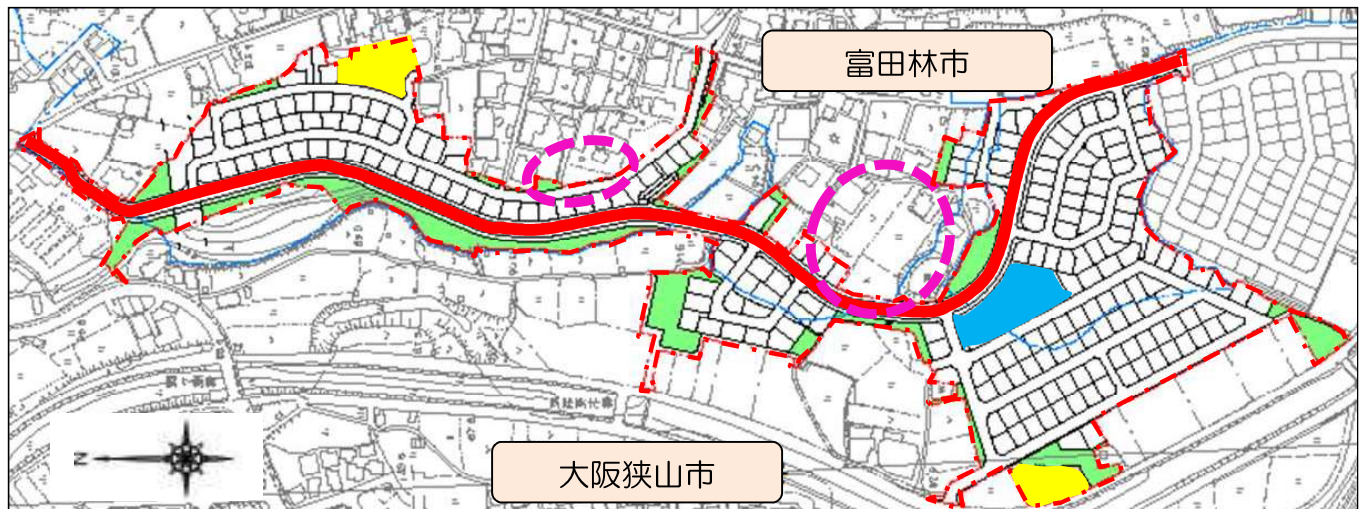


- ・ 開発許可事前協議（2回目） 平成30年12月 （大阪府）
- ・ 開発許可 令和 元年 7月16日

③ 相談内容（変更提案）について その1

・事前相談（変更にかかる相談）

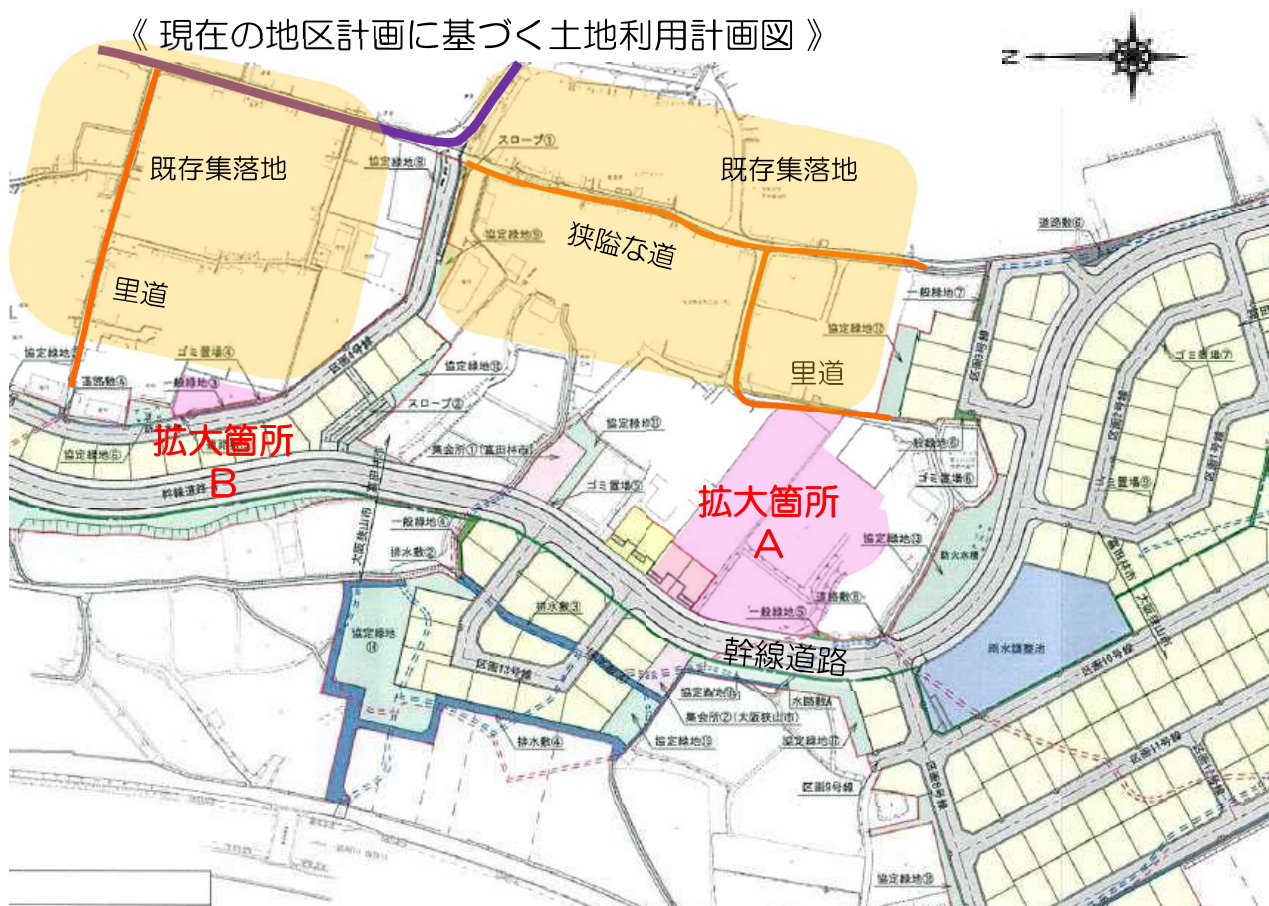
令和元年8月20日 受付



凡 例			
	幹線道路		緑地
	公園		調整池

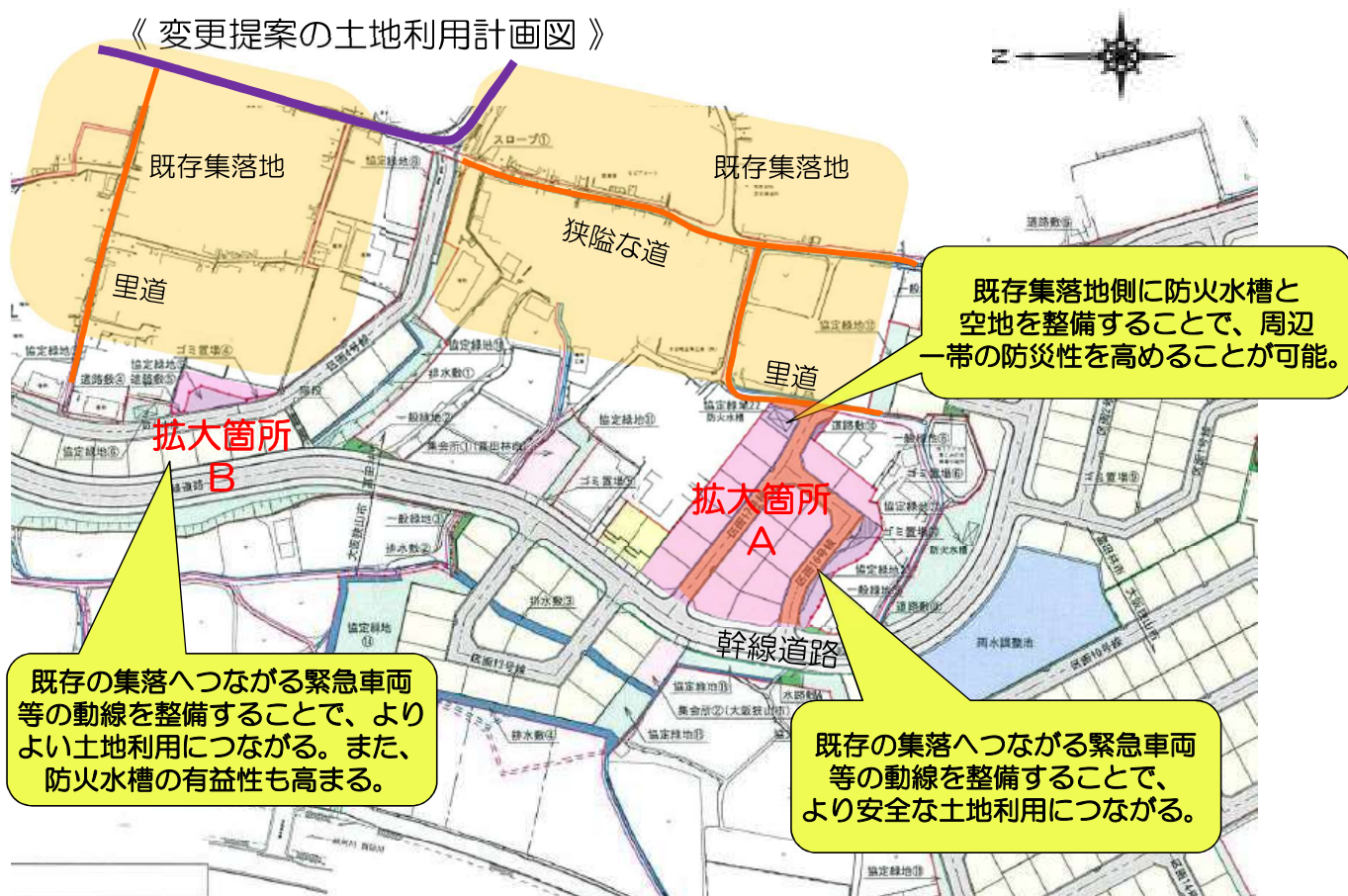
③ 相談内容（変更提案）について その1

《 現在の地区計画に基づく土地利用計画図 》

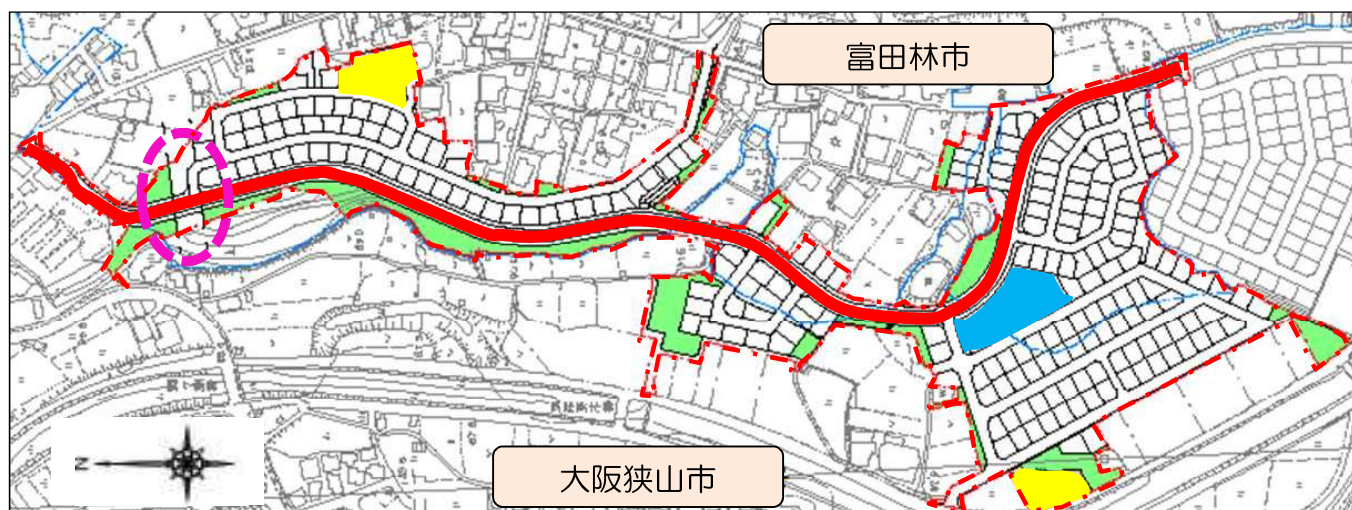


③ 相談内容（変更提案）について その1

《 変更提案の土地利用計画図 》



③ 相談内容（変更提案）について その2



凡 例			
	幹線道路		緑地
	公園		調整池

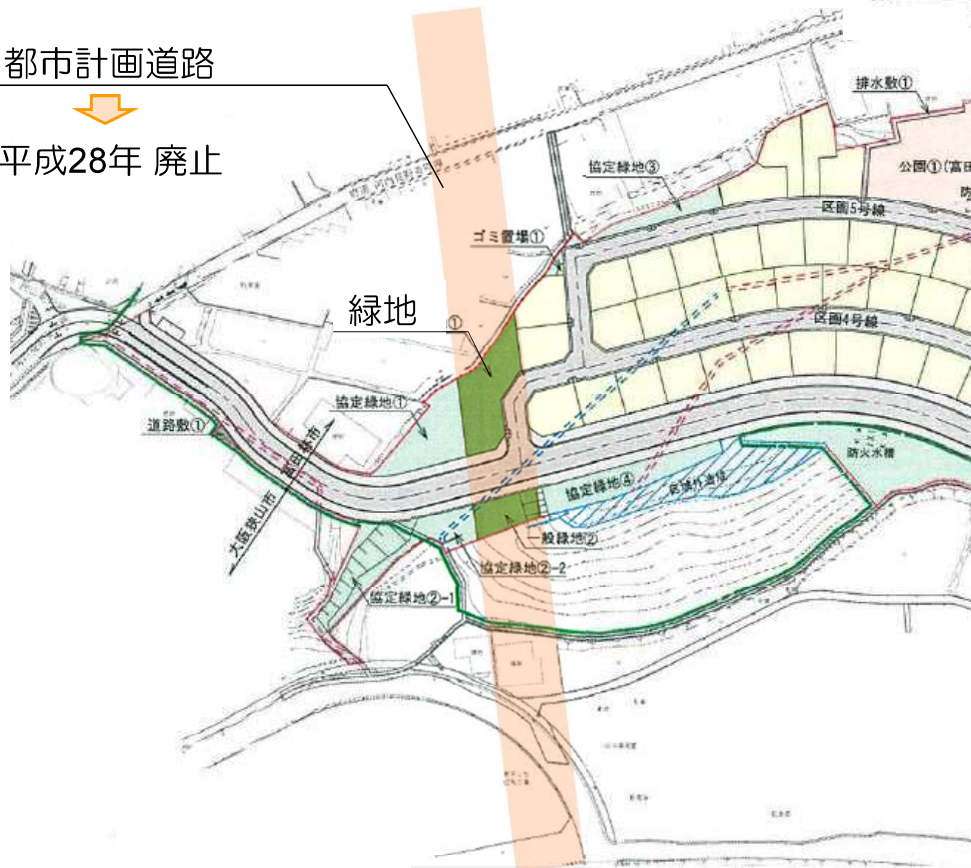
③ 相談内容（変更提案）について その2

《 現在の地区計画に基づく土地利用計画図 》

都市計画道路

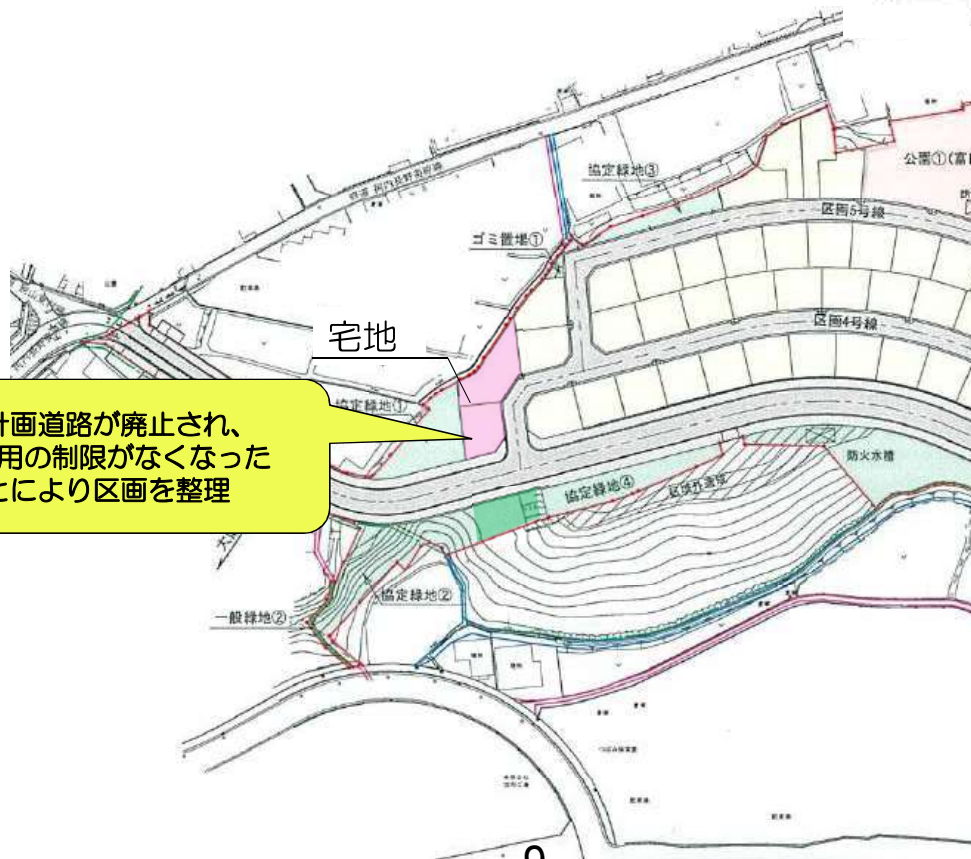


平成28年 廃止



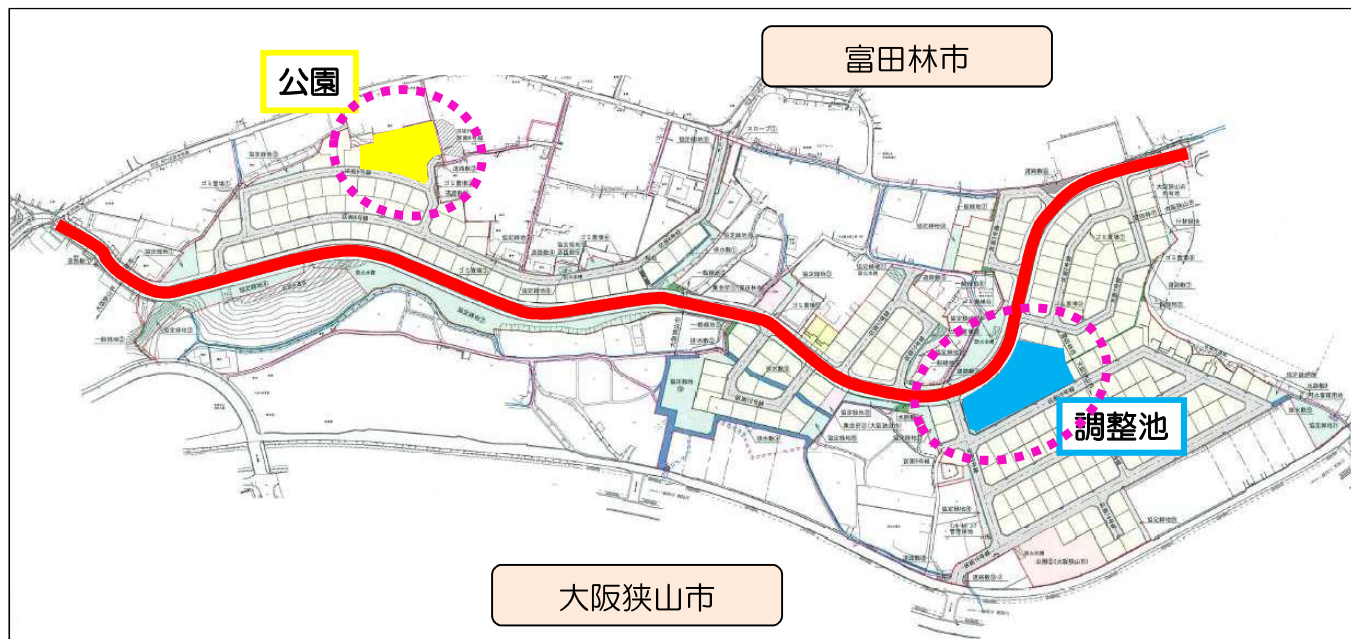
③ 相談内容（変更提案）について その2

《 変更提案の土地利用計画図 》



都市計画道路が廃止され、
土地利用の制限がなくなった
ことにより区画を整理

③ 相談内容（変更提案）について その他



- ・ 調整池の面積の増加
- ・ 公園の隣にあった排水敷を公園の面積に算入
- ・ 住宅区画数 205戸 → 225戸
（富田林市 112戸 → 126戸）

④ 今後の流れについて

都市計画審議会 報告 令和3年3月29日

原案の作成

大阪府意見照会・回答

都市計画法第16条に基づく原案の公告・縦覧

利害関係者の意見書の提出

都市計画審議会 報告

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

都市計画決定

「報告2」

立地適正化計画について

◆立地適正化計画とは

【背景】

- 人口減少と高齢化を背景に、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、また、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが都市におけるまちづくりの課題



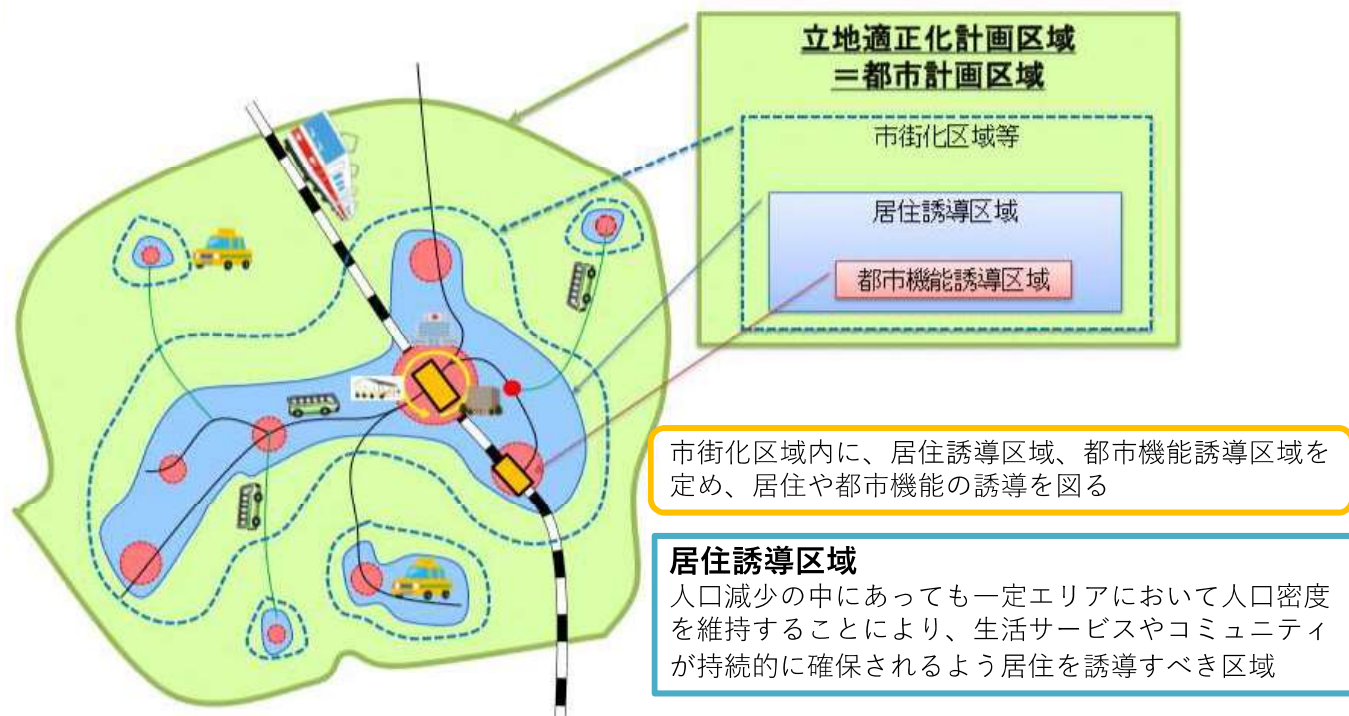
H26 都市再生特別措置法改正

- 都市全体の構造を見渡しなが、居住者の生活を支えるようなコンパクトな、まちづくりの推進が必要

【概要】

- 立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、地域交通の充実等に関する包括的なマスタープラン
- ➡ ・市町村マスタープランの高度化版
- ・これまでの都市計画法等による土地利用規制とは異なり、民間施設の整備に対する支援や、立地を緩やかに誘導する仕組みをもつ

◆立地適正化計画のイメージ図について

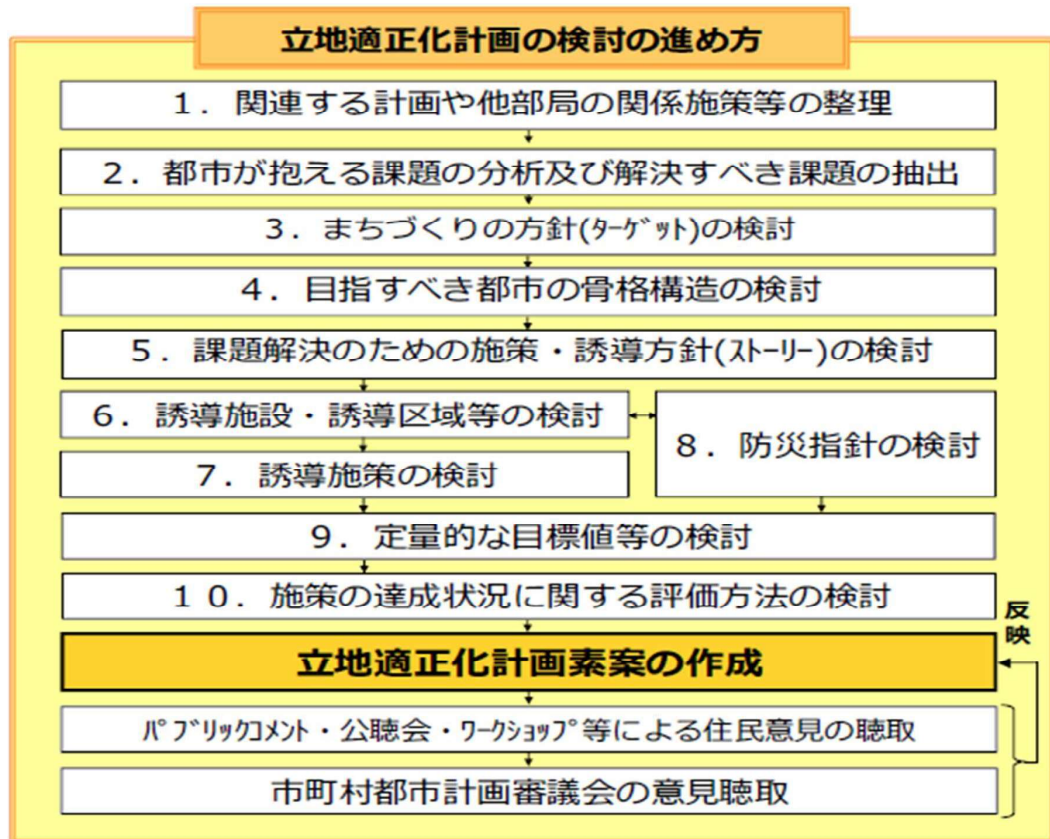


図：立地適正化計画のイメージ 出典：国土交通省資料

◆関係施策との連携イメージについて



◆作成の流れについて



出典：国土交通省資料

◆計画の策定状況について

【令和2年 12月31日現在】

全国・・・347市町村が計画を作成・公表済み

府内・・・18市町村が計画を作成・公表済み

◆都市計画審議会との関係と策定に向けて

