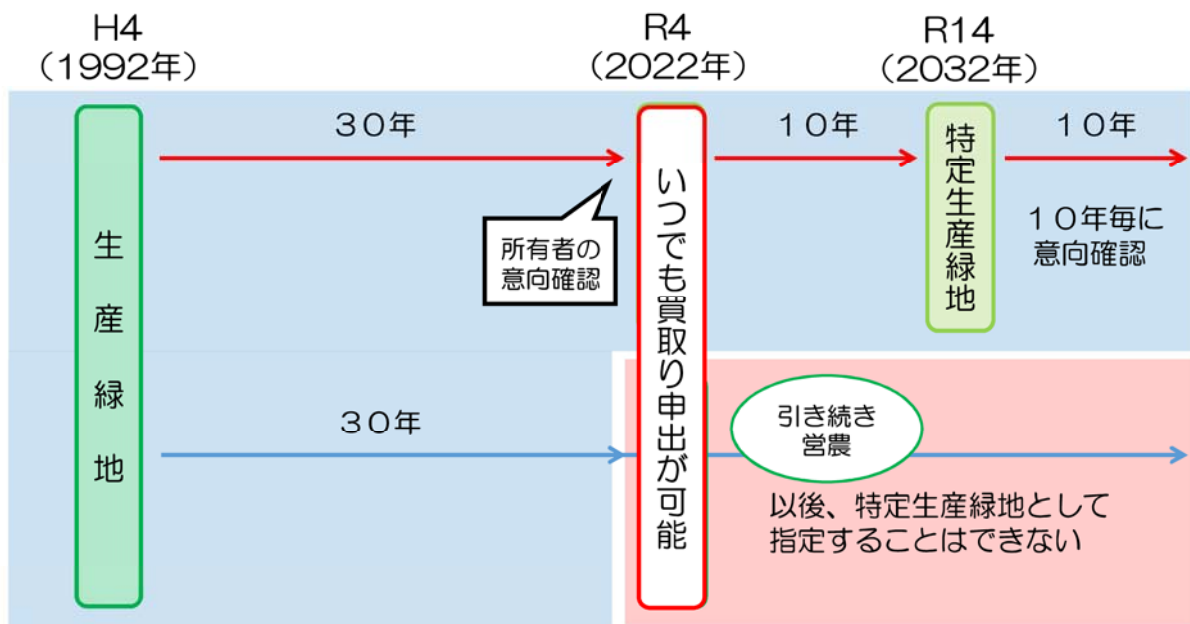


「報告1」

特定生産緑地地区の指定について

特定生産緑地について



- 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



- 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

事務の流れ

特定生産緑地の指定を希望

受付

審査

都市計画審議会への
意見聴取

特定生産緑地地区の指定

公示

特定生産緑地地区指定に
ついて通知を送付

特定生産緑地指定

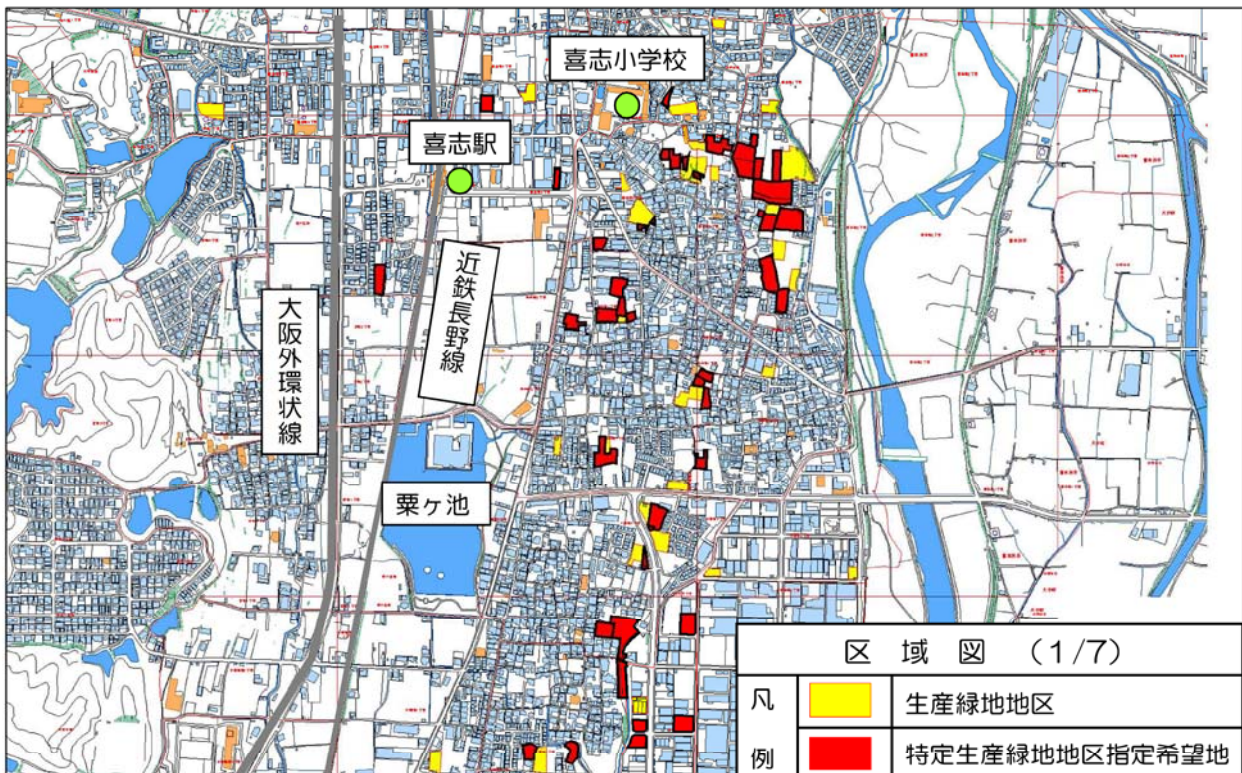
「生産緑地として営農している」
というのが前提

審査時、

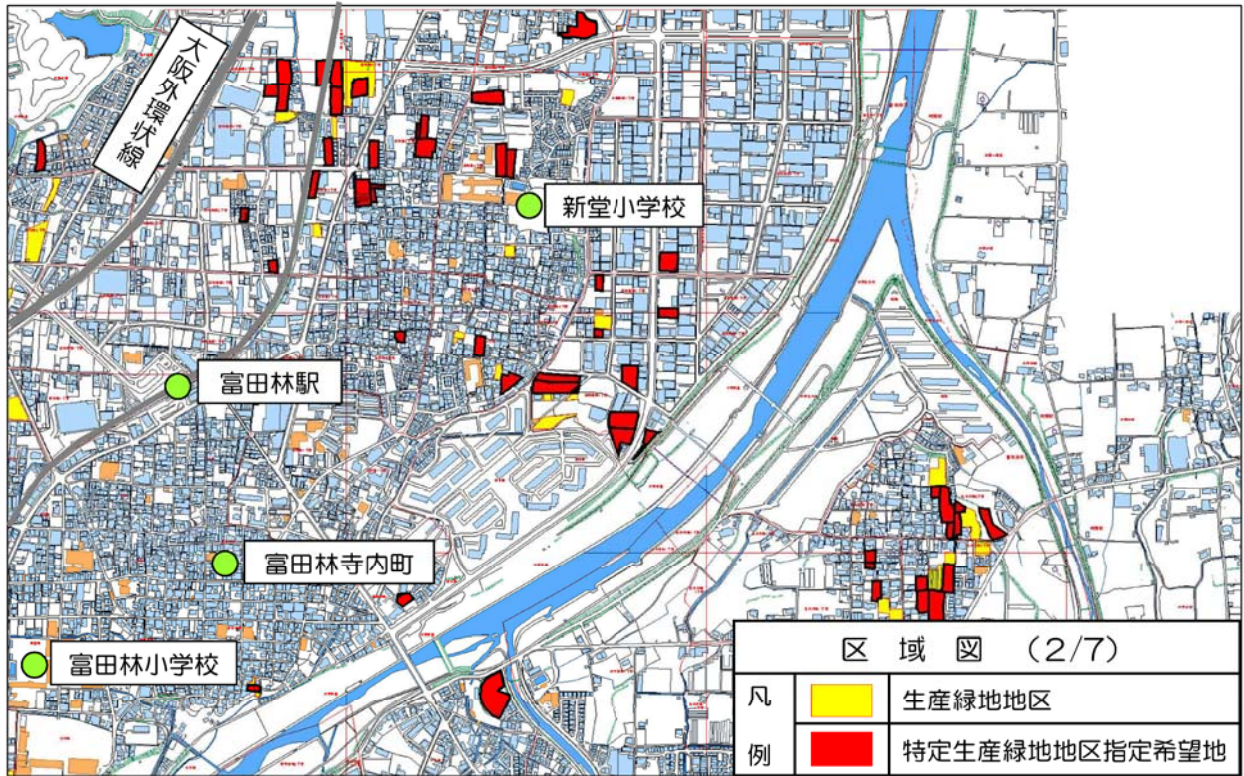
- ・ 指定について、土地所有者・利害関係者全員が同意しているか
- ・ 農地として、管理できているか確認。

農地として管理できていない場合には、
農地として認められる状況へ回復させる必要あり

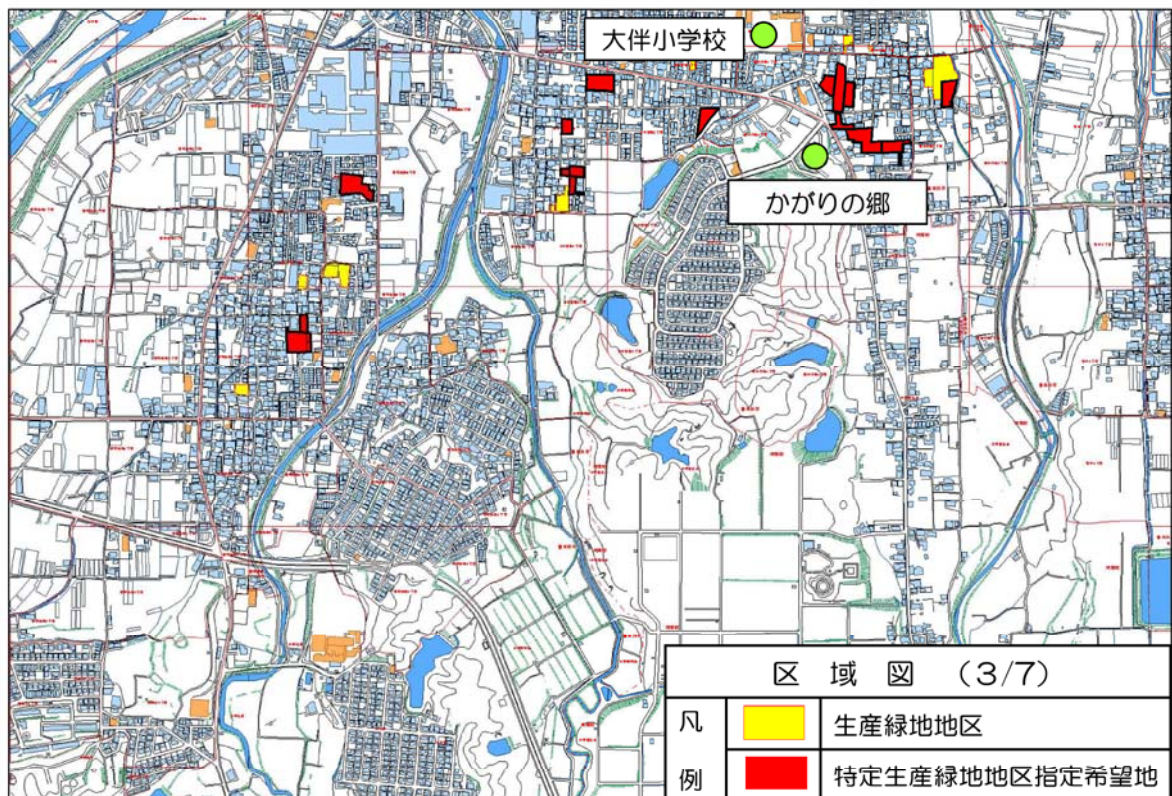
指定区域 (喜志町・桜井町・中野町方面)



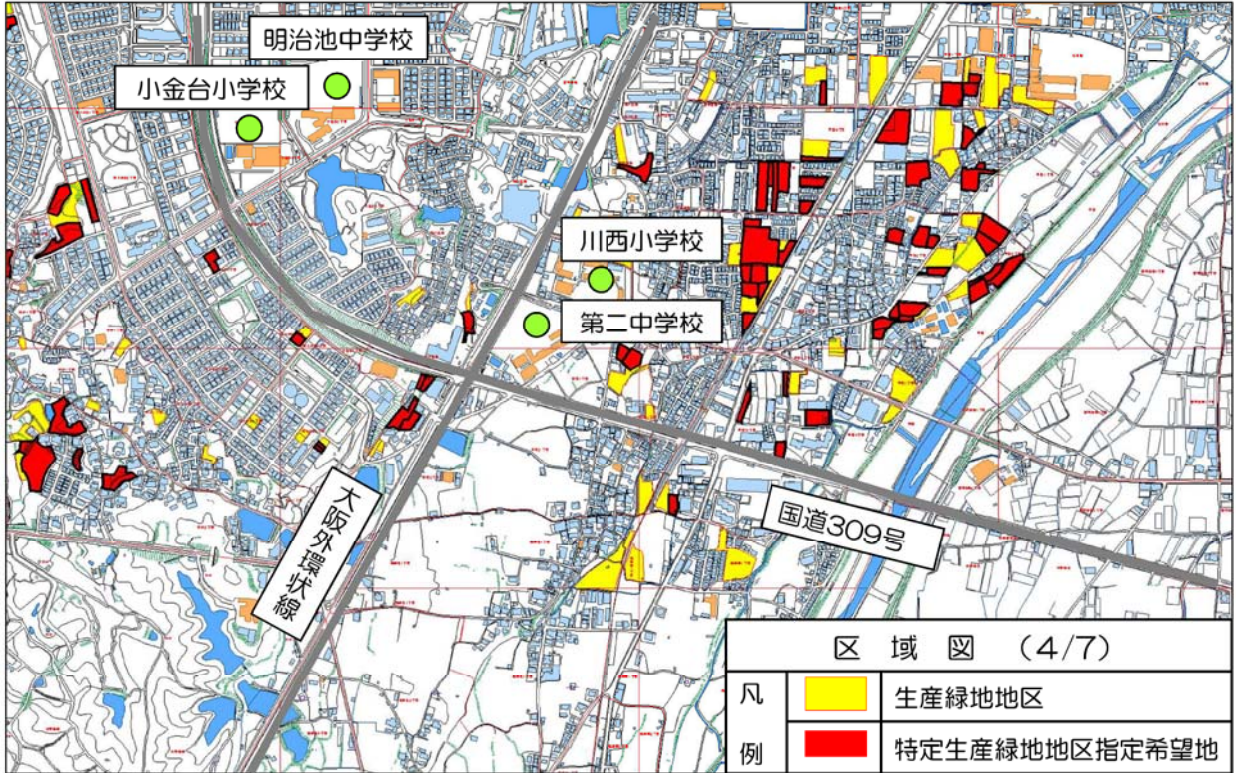
指定区域 (富田林町・若松町・清水町方面)



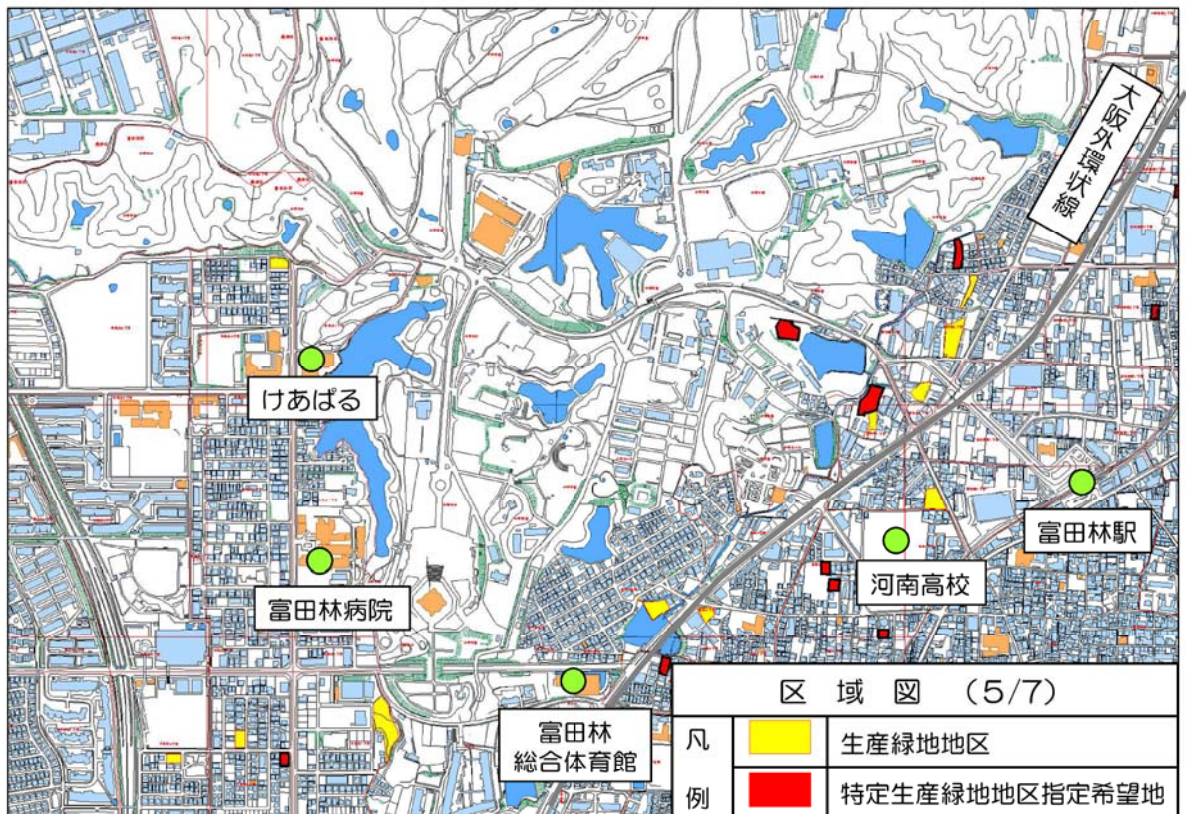
指定区域 (西板持町・東板持町・南大伴町方面)



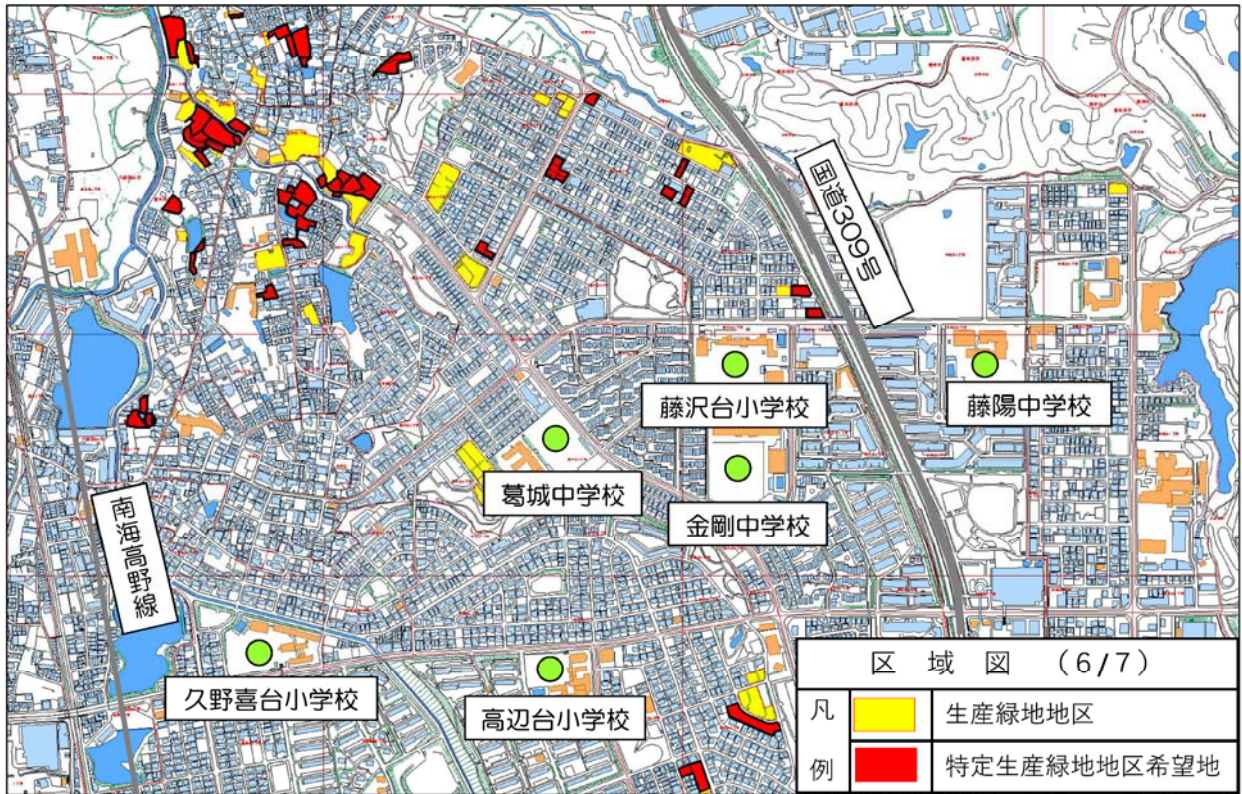
指定区域 (甲田・桜ヶ丘町・小金台・津々山台方面)



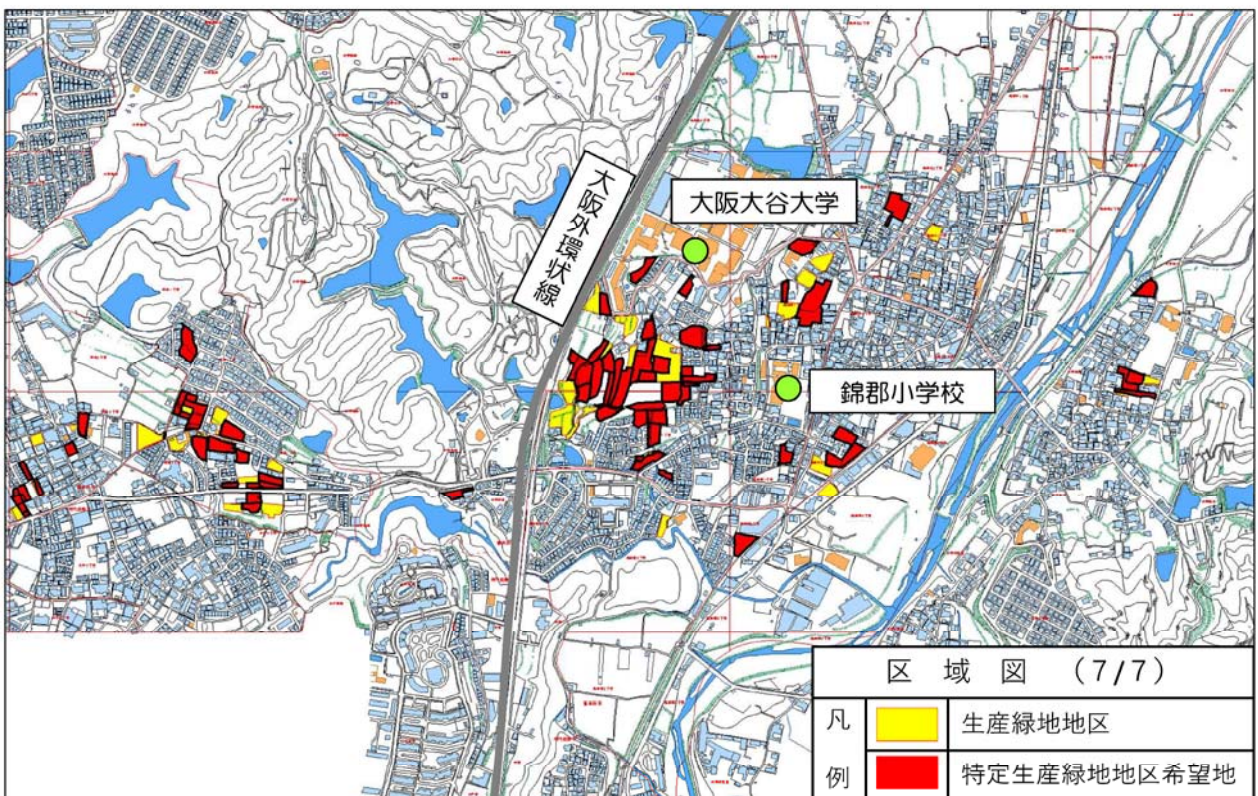
指定区域 (大字廿山・毛人谷・昭和町方面)



指定区域 (五軒家・藤沢台・高辺台方面)



指定区域 (須賀・錦織方面)



申請の状況について

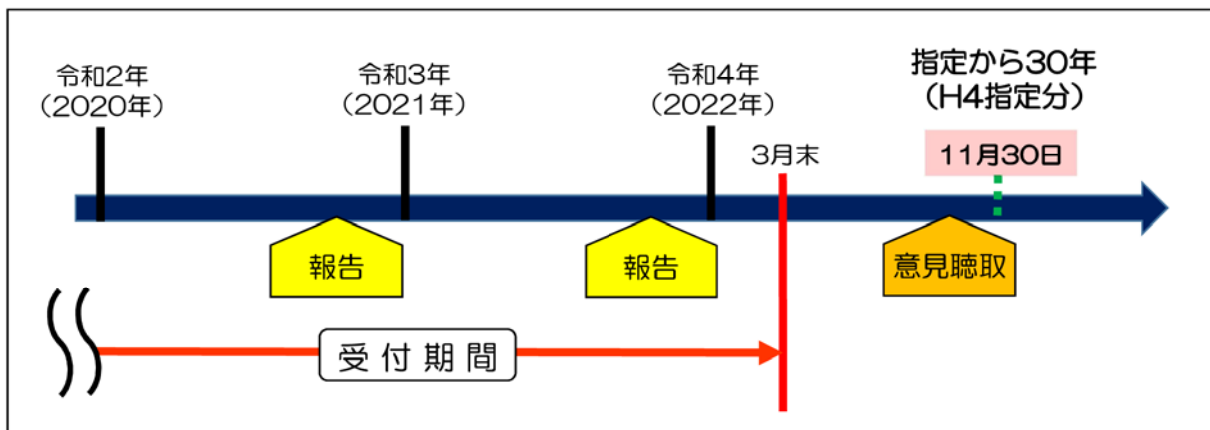
内 容	面 積 (ha)
生産緑地地区総面積	54.77
特定生産緑地指定対象面積 (平成4年～6年指定地)	50.73
特定生産緑地指定面積 (予定)	30.89
申請のあった生産緑地の 面積割合	約60%

(令和3年10月末時点)

< 今後の予定 >

- 指定申請または指定を希望しない旨について意思表示されていない方に対して、受付期間内に手続きするよう周知を行う。
 - 広報誌及び農業委員会だよりにて手続き啓発の記事掲載
 - 生産緑地所有者へ個別に連絡

今後の流れ



- 本審議会への意見聴取については、特定生産緑地申請期間終了後の令和4年度都市計画審議会を予定。

「報告2」

立地適正化計画について

◆立地適正化計画の背景と目的

【背景】

我が国では、人口の急激な減少と高齢化等を背景として、医療・福祉・商業等のサービスの維持が困難になるおそれや、住宅需要の低下に伴う空き家・空き地の増加等の様々な課題がある。



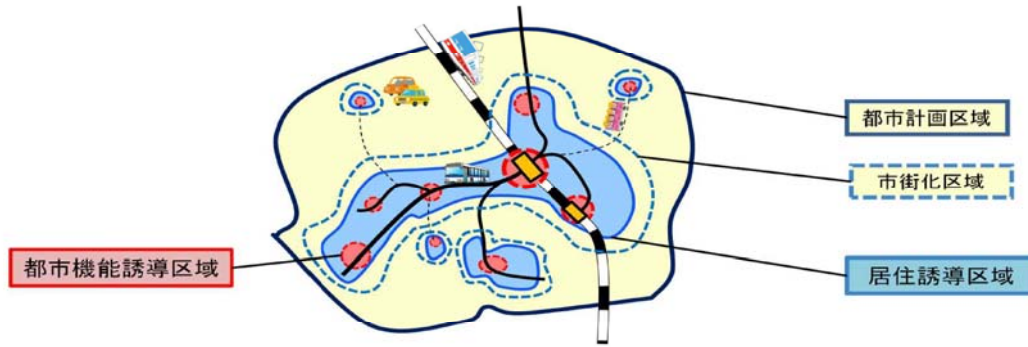
H26 都市再生特別措置法改正

⇒ 立地適正化計画制度の創設

●立地適正化計画とは

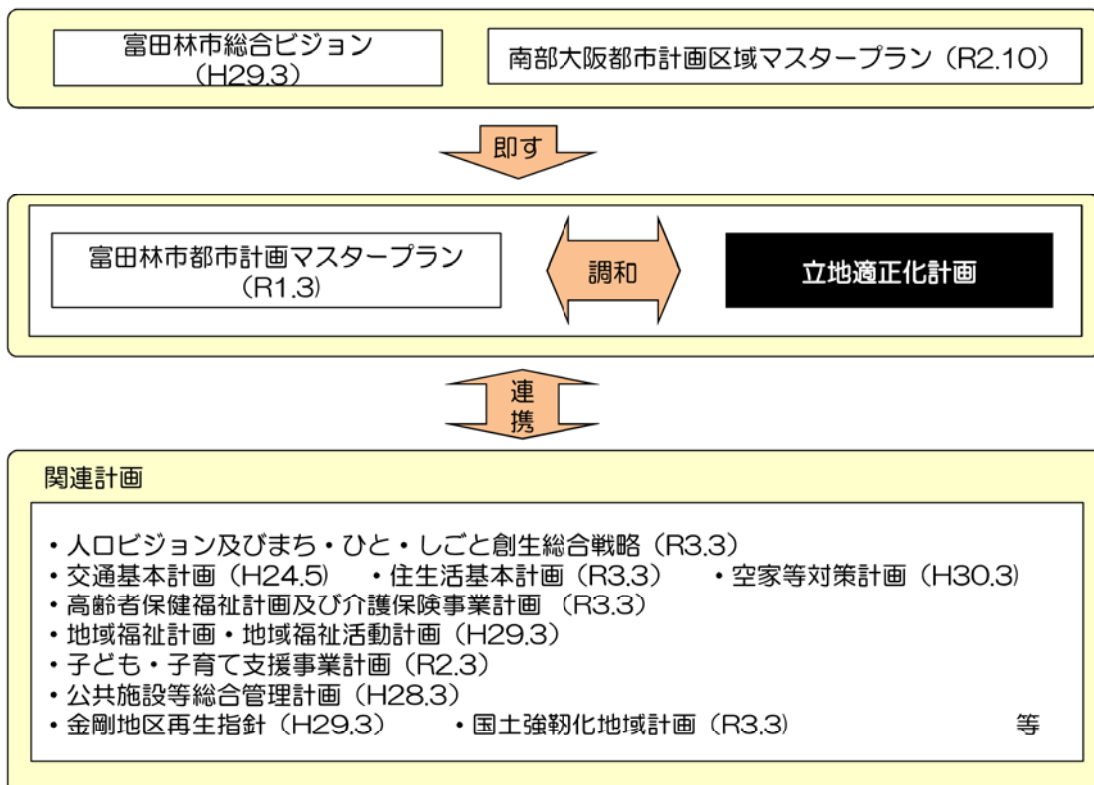
進行する人口減少社会における持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、居住や都市の生活を支える機能（医療・福祉等）の誘導によるコンパクトな市街地の形成と、地域公共交通網の充実、防災まちづくりの連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』や『防災コンパクトシティ』を進めるもの。

◆立地適正化計画のイメージ図

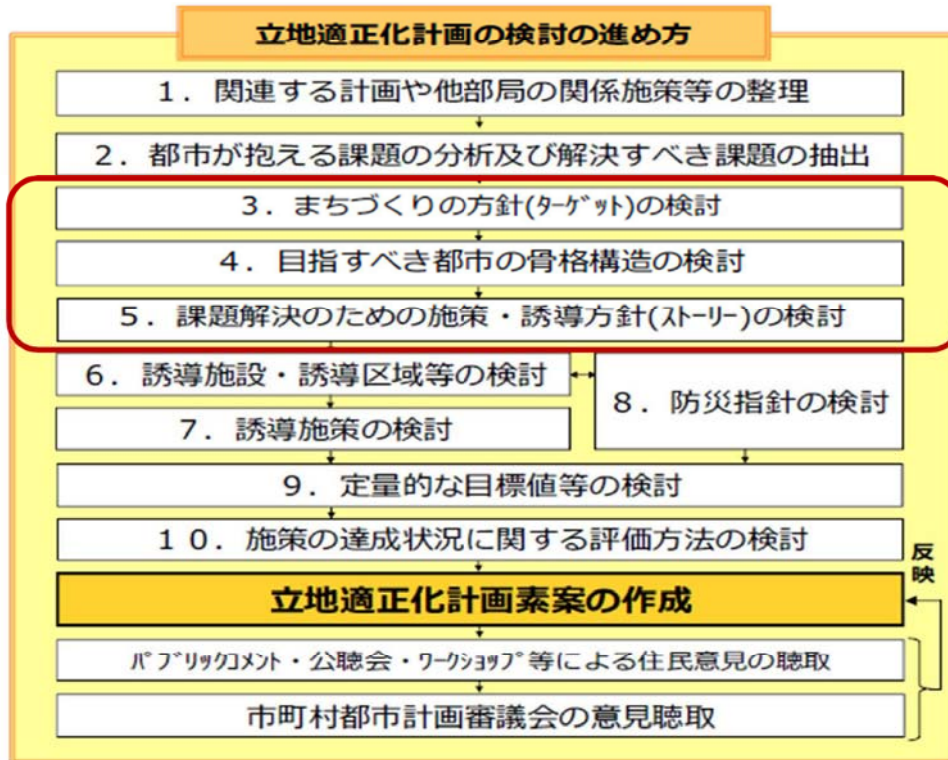


都市計画区域	道路、公園、下水道などの整備や土地利用に関する都市計画を考える上で、最も基本となる区域のこと。
市街化区域	すでに市街地を形成している区域と概ね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。なお市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域のこと。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域のこと。
都市機能誘導区域	都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと。都市機能誘導区域では、 誘導施設（都市機能増進施設） を定めることとされている。

◆立地適正化計画の位置づけ



◆立地適正化計画の検討の進め方



出典：国土交通省資料

◆富田林市の現況と将来見通し

1 人口動向

- ・国勢調査及び国立社会保障人口問題研究所の推計値によると、本市の人口は、令和27（2045）年には7万人弱まで減少すると予想される。

2 土地利用

- ・DID地区人口は、昭和40年代に大きく増加したものの、平成12年以降は減少傾向にあり、市街地の低密度化が進行している。

3 都市交通

- ・鉄道駅は、市内に6つの駅が設置されているが、近鉄、南海ともに利用者は減少傾向にある。

4 都市機能

- ・商業や医療施設等の徒歩圏人口割合は2045年においても、概ね90%以上と予想されるが、徒歩圏人口数は大きく減少するため、商業を営む環境の悪化が懸念される。

5 自然災害

- ・想定最大規模における洪水浸水想定区域は石川沿岸に見られ、市街化区域内の一部は、浸水深が3mを超えるエリアが見られる。

6 地価

- ・近年やや下げ止まりの傾向ではあるが、20年以上下落傾向が続いている。

◆解決すべき課題

本市では、人口減少、少子高齢化が加速化しており、なかでも生産年齢人口と年少人口の大幅な減少が見込まれている。



今後、生活サービス施設等の減少により、都市の活力や暮らしやすさの低下が懸念される。



持続可能な都市をめざすには・・・

- ①拠点周辺の機能維持への対応
 - ・医療・福祉、商業施設等の生活サービス機能の維持
 - ・都市のスポンジ化への対応
- ②人口減少と少子高齢化への対応
 - ・高齢化、人口減少
 - ・子育て世代の転出超過
- ③交通網の維持、充実への対応
 - ・公共交通不便地域の存在と移動手段の確保

◆今後の流れ

- ・策定業務期間：2年（令和5年3月策定予定）

市民意見（市民アンケート等）
策定委員会意見（専門委員で構成）
庁内検討会議意見（全部長で構成）

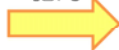


原案作成

※都市計画審議会に進捗を報告

原案

諮問



都市計画審議会



策定

「報告3」

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の変更について

① 提案内容について

② 協議経過について

③ 今後の流れについて

① 提案内容について

市街化調整区域における地区計画

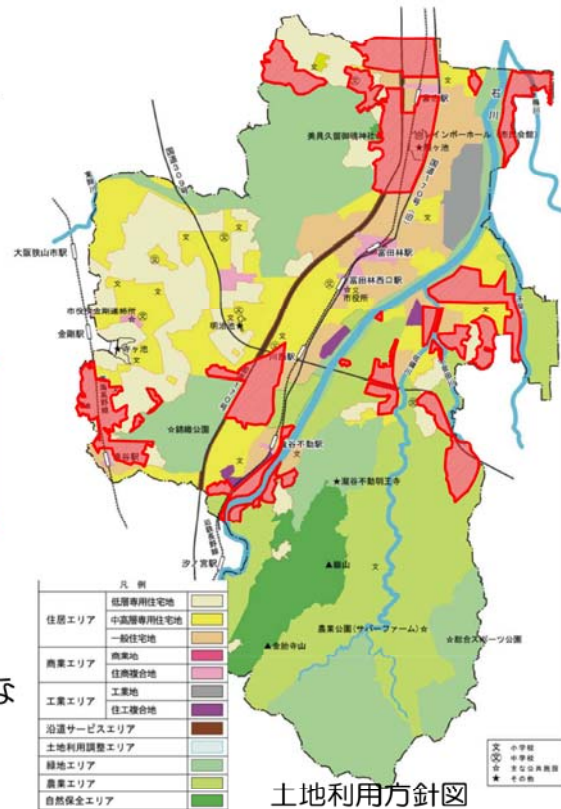
地域のまちづくりに寄与できるものであれば、市街化調整区域における相当程度の開発行為でも可能とするもので、地方自治体の責任において地域の特性に応じたまちづくりを行うことができる制度

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 提案内容について

提案日：令和3年9月6日

提案者：株式会社 サンユー都市開発

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（変更）

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6.4ha（富田林市域 約4.3ha）

建物用途：住宅（宅地分譲） 225戸（富田林市域 126戸）

（変更前の内容）

決定日：平成25年2月12日（富田林市）

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）

① 提案内容について

《 計画地の位置図 》



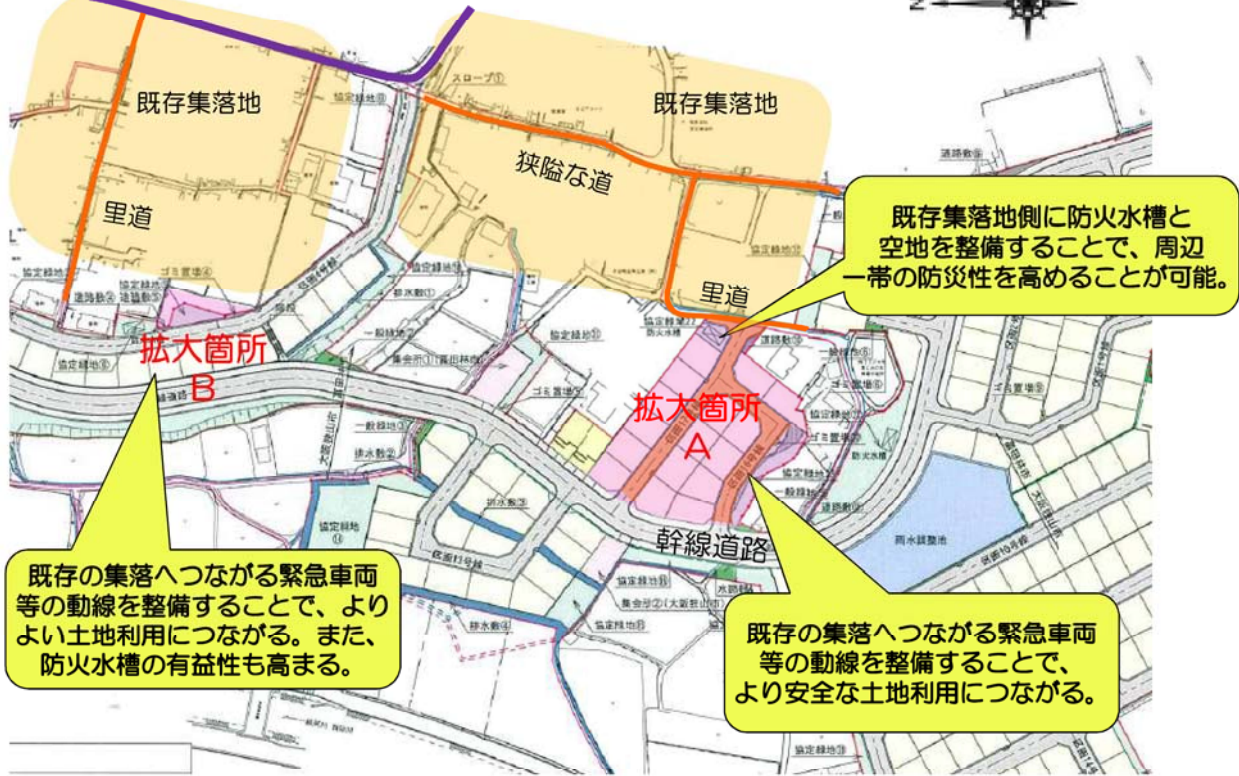
① 提案内容について (区域の拡大)



• 拡大面積 0.3haの増加

① 提案内容について (区域の拡大)

《 変更提案の土地利用計画図 》



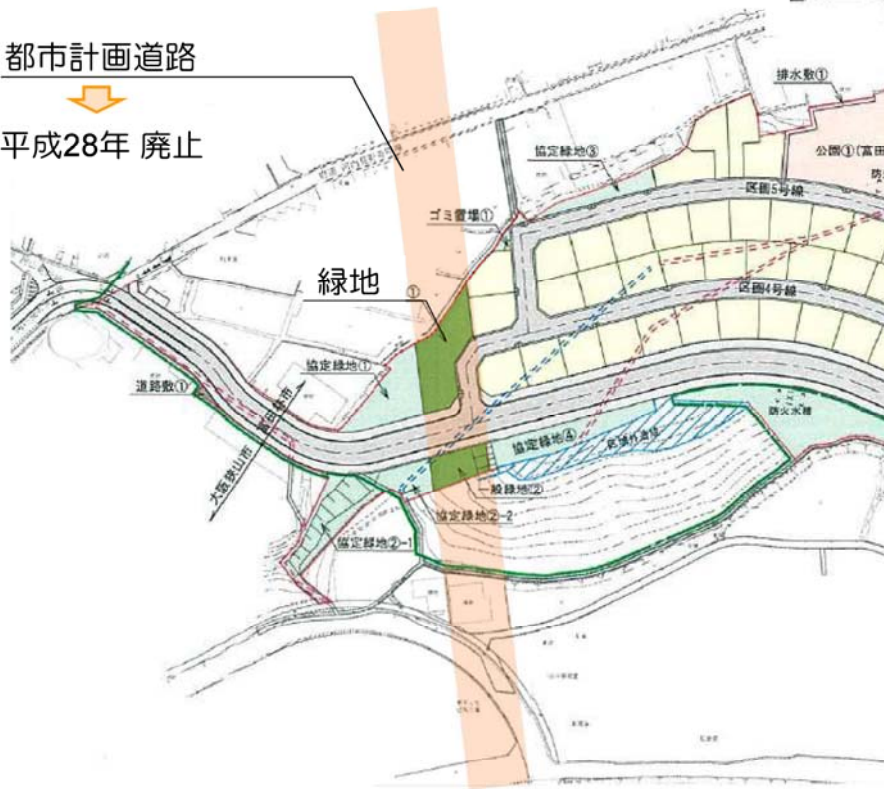
① 提案内容について (区域の拡大)



① 提案内容について (土地利用の変更)

《現在の地区計画に基づく土地利用計画図》

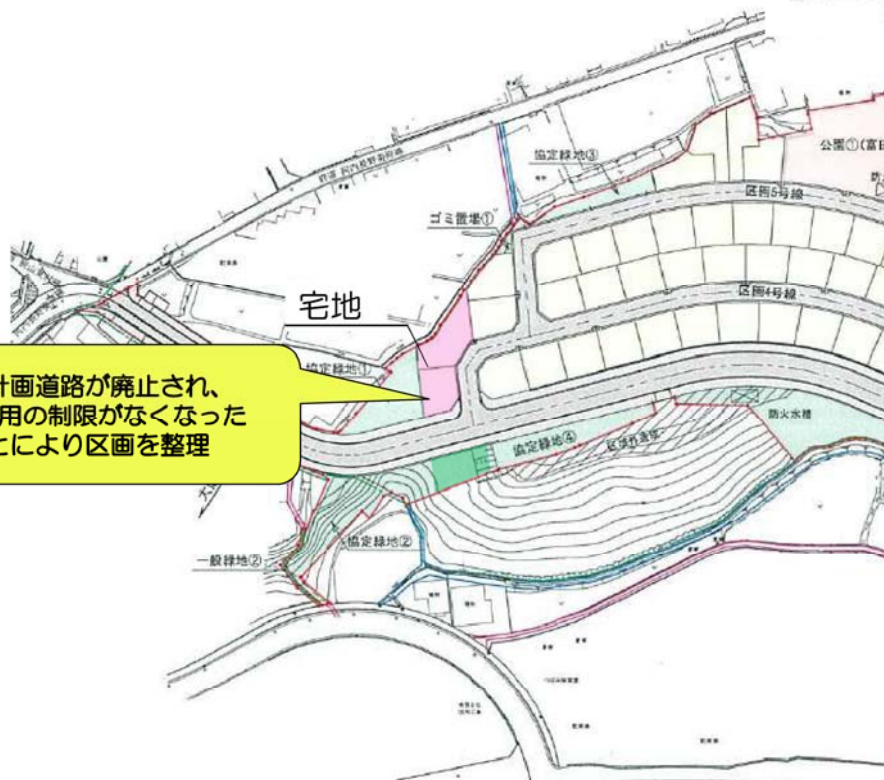
都市計画道路
↓
平成28年 廃止



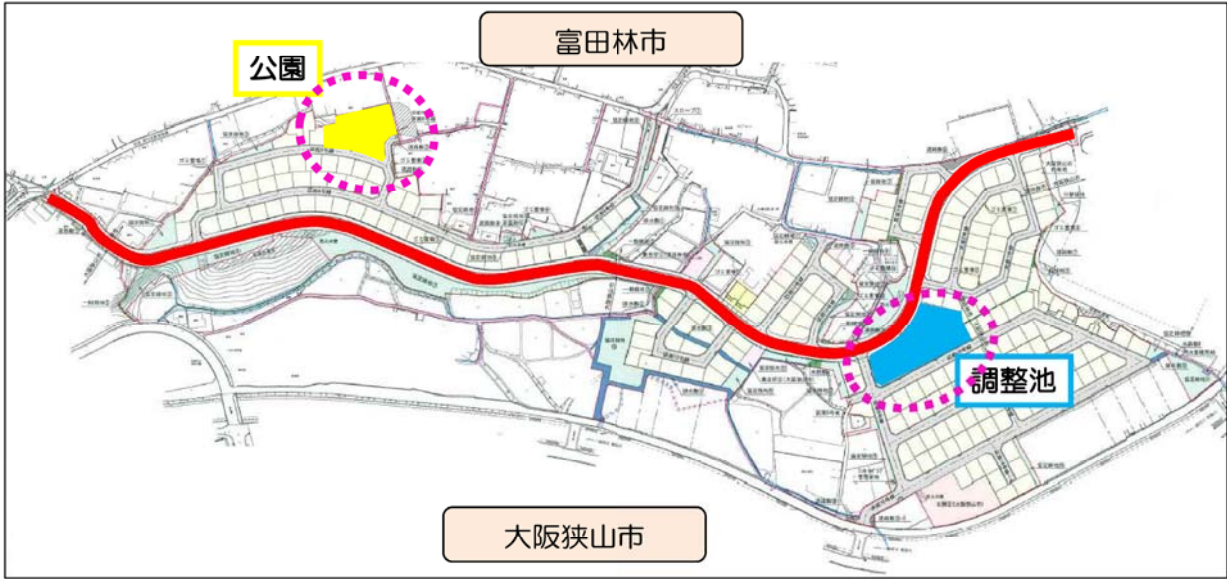
① 提案内容について (土地利用の変更)

《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



① 提案内容について (その他の変更)



- 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

① 提案内容について

現況の行政界
見取図



行政界変更案



① 提案内容について (計画書の変更)

《 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菜莢木・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4.3【3.8】ha (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。

① 提案内容について (計画書の変更)

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700【790】m 区画道路 幅員6m、延長約1,190【1,090】m 補助道路 幅員4.9m、延長約20【20】m
	公 園	約1,100【1,100】㎡
	緑 地	約4,800【2,900】㎡
	その他公共施設	調整池 約1,400【1,900】㎡
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限
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㎡

① 提案内容について（計画書の変更）

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	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	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	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	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。	
備考	備考	地方自治法第7条第1項の規定による境界変更の効力が生じる日以降における区域の面積及び、地区施設の規模については、【 】内の数値とする。	

① 提案内容について（提案理由）

理 由

本地区は、大阪狭山市及び富田林市に跨り、南海高野線の金剛駅と滝谷駅の中間に位置し、駅へのアクセス等利便性も良い、一級河川・西除川の右岸に位置する地域である。周辺地域においては、大規模開発による住宅地と、旧来からの集落地が存在しており、旧集落内の幹線となる府道河内長野美原線の道路幅員は狭く、周辺道路とのネットワークについても難がある。

このような地域において、新たな幹線道路を軸とした良好な住宅地を形成する為、平成24年度に大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区地区計画について決定した。又、その後、地区内にあった都市計画道路の廃止が決定した。

今回の提案では、廃止された都市計画道路の区域において、良好な住環境の形成のために土地利用の整形化を図り、緑地と住宅地を整備する。また、隣接する既存集落の防災性を向上させるため、区域を拡張して緊急車両の動線となる道路を整備し、防火水槽を設置する。これらの変更により、より良い住宅地を形成し、地域全体の都市機能の強化に寄与するものとする。

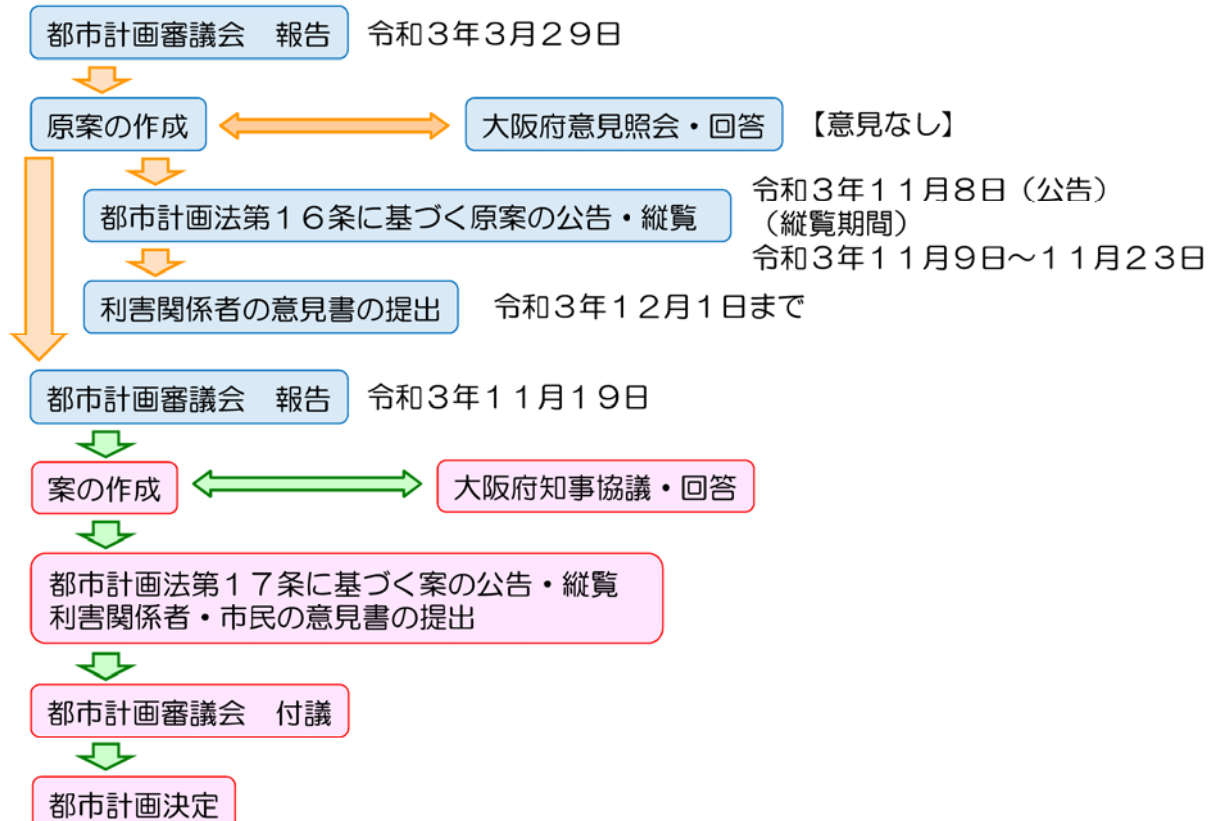
②協議経過について（関係機関との協議）

・大阪府協議

部局	関係課	所管内容
環境農林水産部	みどり推進室森づくり課	緑地に関すること
	農政室整備課	農地転用に関すること
都市整備部	都市計画室計画推進課	都市計画に関すること
	河川室河川環境課・河川整備課	雨水対策に関すること
教育委員会事務局	文化財保護課	文化財保護法に関すること

・大阪府警察協議 交通処理、交差点の設置等に関すること

③ 今後の流れについて



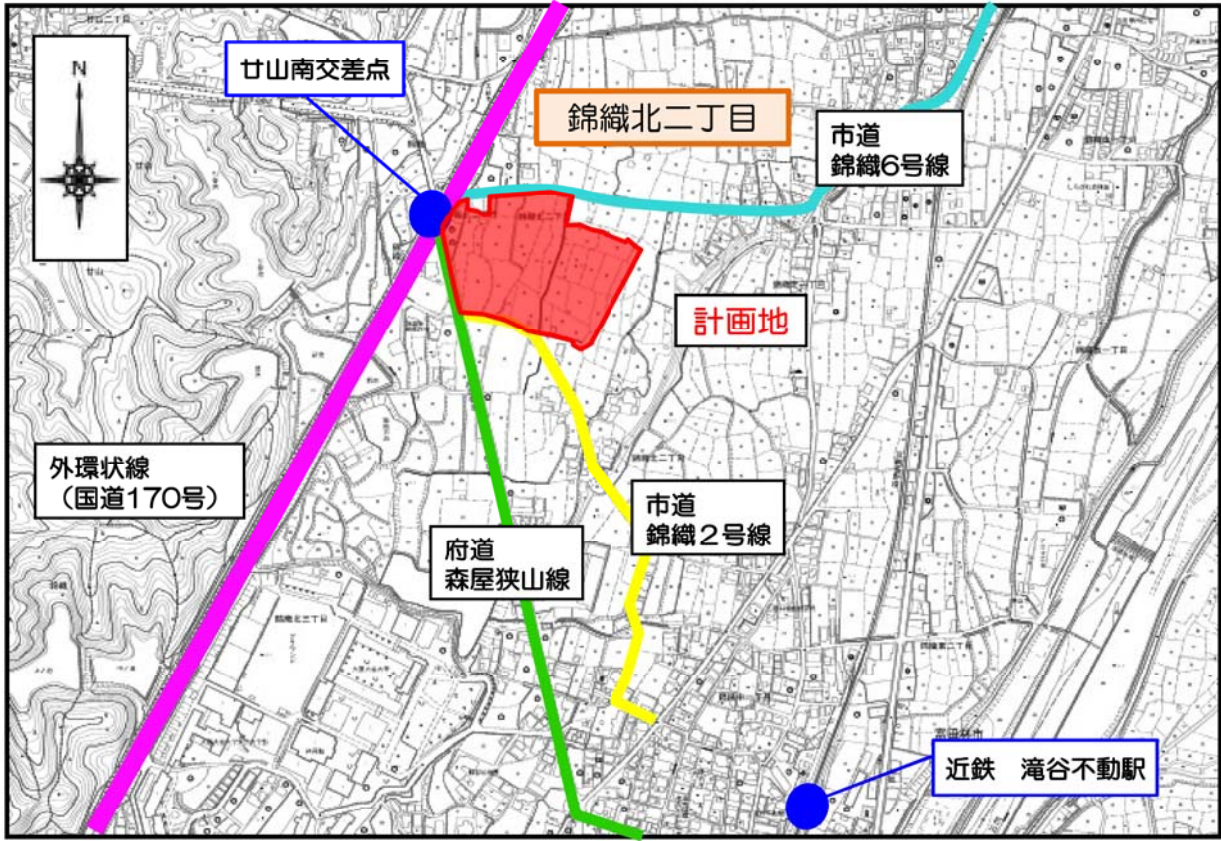
「報告4」

南部大阪都市計画錦織北二丁目 第2地区地区計画について

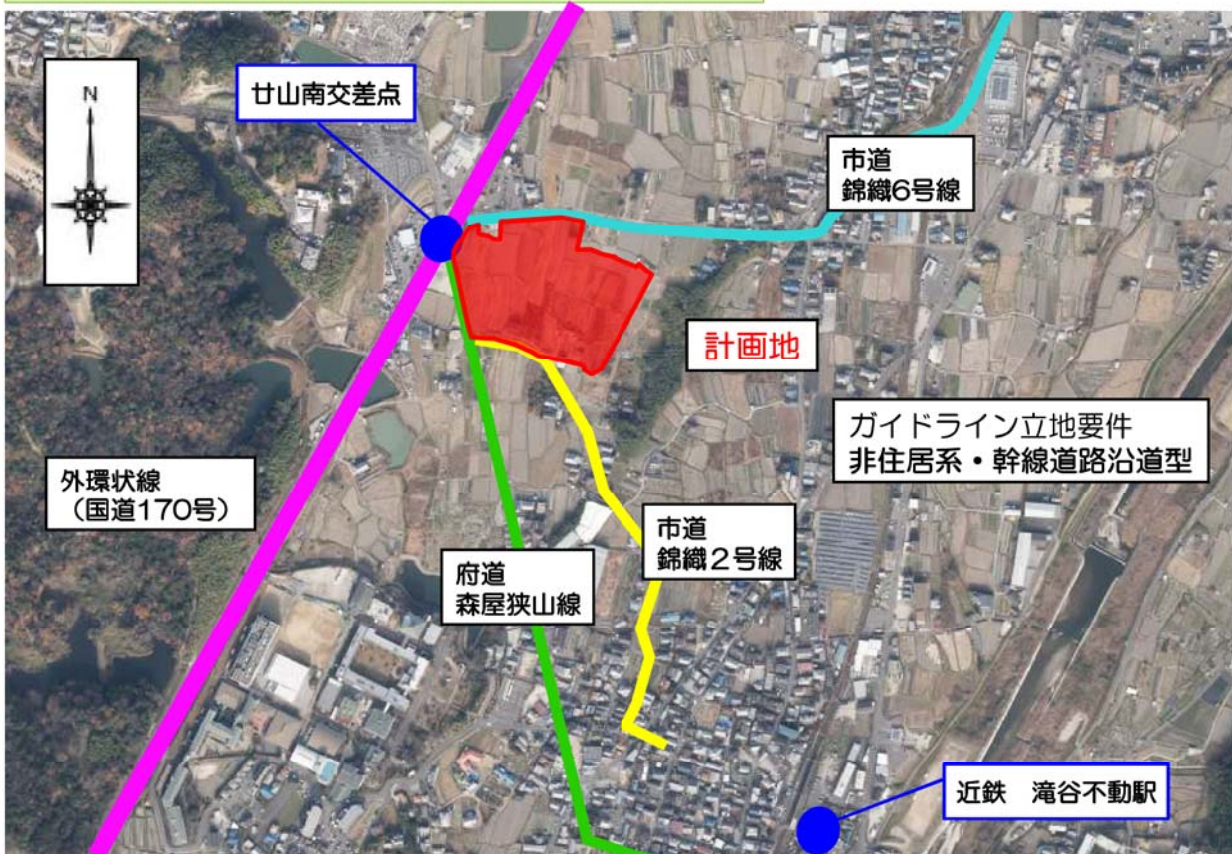
今回の提案内容（概要）

- 提案日：令和3年11月15日
- 提案者：オリックス不動産株式会社
- 場 所：錦織北二丁目
- 区域面積：約3.15ha
- 建物用途：物品販売店舗

今回の提案内容（位置図）



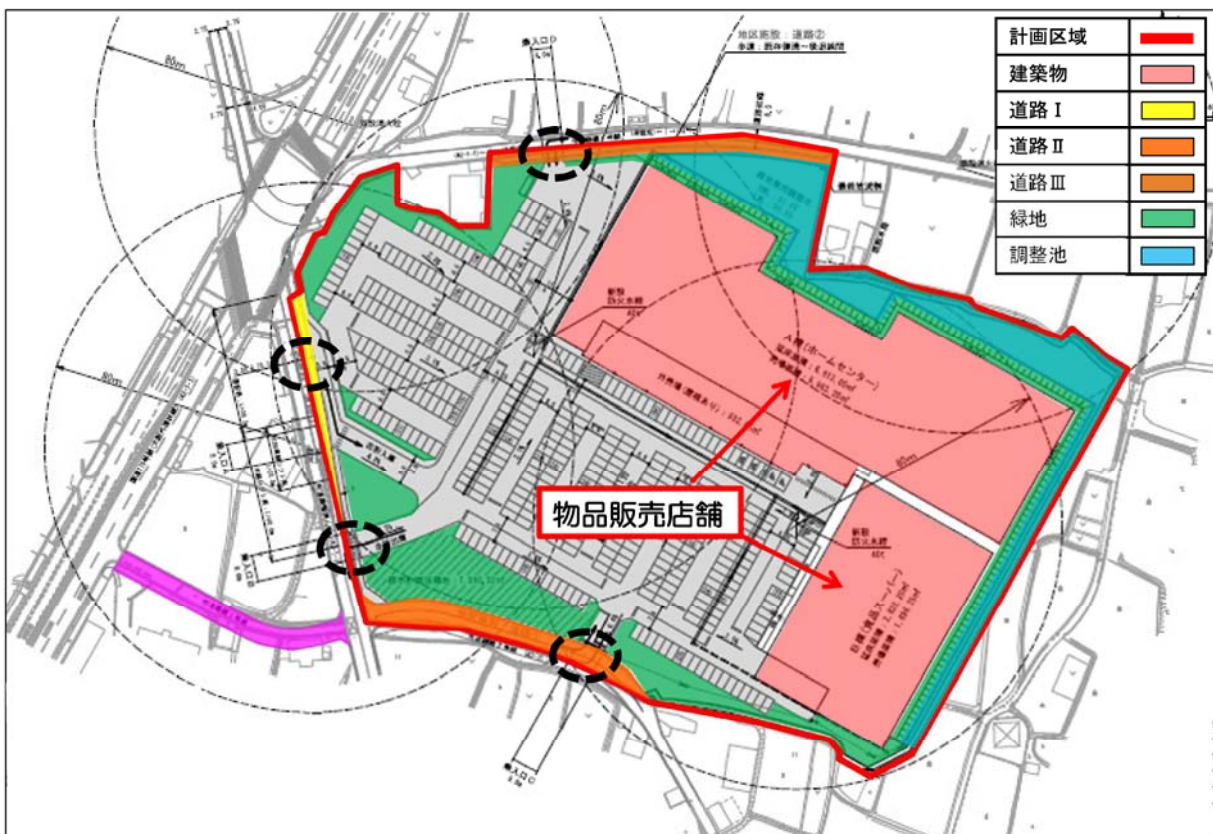
今回の提案内容（位置図）



今回の提案内容（現況図）



今回の提案内容（土地利用計画図）



今回の提案内容（提案理由）

理 由

当地区は、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及び総合基本計画」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。また、道路環境の向上を目的とした道路整備を行い地域交通の円滑化や安全な交通を確保した上で、立地特性を活かした商業地の形成を誘導するとともに、周辺地域の環境に配慮した良好な都市環境の形成を図るため、地区計画を決定するものである。

今後の流れ

