

# 書面開催

## 目 次

議第 1 号	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（付議）……………	P 1
報告 1	特定生産緑地の指定について……………	P 16
報告 2	立地適正化計画について……………	P 20
報告 3	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……………	P 27
報告 4	南部大阪都市計画 中野町一丁目地区地区計画について……………	P 43

令和3年度 第2回  
富田林市都市計画審議会

議 案 書

書面開催

## 議第1号

南部大阪都市計画大阪狭山市東茱萸木地区・富田  
林市伏山地区地区計画の変更について（付議）

## 議第1号

# 『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 (付議)』

### 【概要】

この計画は、令和3年9月6日に株式会社サンユウ都市開発より平成25年2月12日に決定された地区計画の変更として、富田林市に対し都市計画提案されたものです。

前回の審議会からの動きとしましては、令和3年11月8日付けで都市計画法第16条に基づく原案の公告を行い、また、11月9日から11月23日までの2週間の縦覧を行い、12月1日まで利害関係者からの意見書の提出期間を設けましたが、**意見書の提出はありませんでした。**

また、1月7日から1月20日までの2週間、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を行いましたが、**意見書の提出はありませんでした。**

これに関し採決をいただくものです。

## 「議第1号」

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  
(付議)

① 提案内容について

② 協議経過について

③ 都市計画の手続きについて

## 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-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）

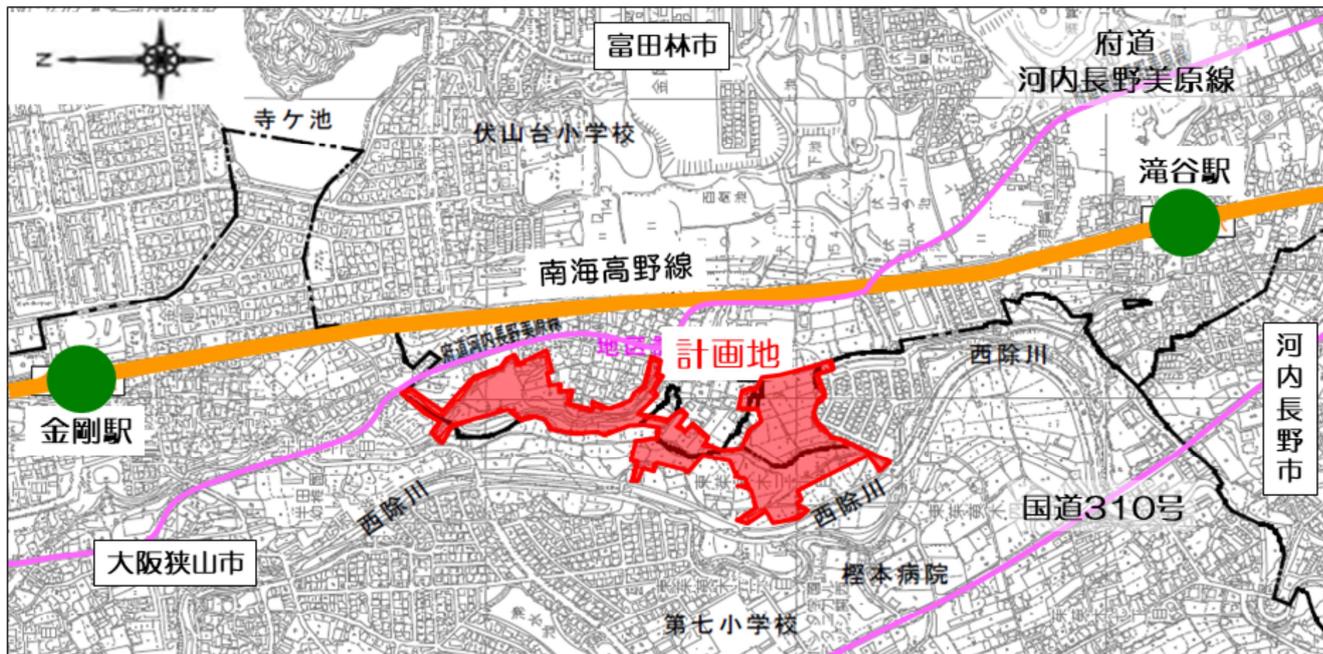
区域面積：全体 約6.0ha（富田林市域 約4.0ha）

建物用途：住宅（宅地分譲） 205戸（富田林市域 112戸）

議第1号「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」の内容は、令和3年11月15日の審議会において、報告していますが、令和3年9月6日に株式会社サンユ-都市開発より、平成25年2月12日に決定された地区計画の変更として、富田林市に対し都市計画提案されたものです。

## ① 提案内容について

《 計画地の位置図 》



場所は、富田林市伏山一丁目と大阪狭山市東茱萸木で計画された、地図上で赤く囲まれた範囲です。

# ① 提案内容について (変更の内容)



- ①区域の拡大 0.3haの増加
- ②土地利用の変更 (緑地⇒宅地)
- ③調整池の面積の増加
- ④公園の隣にあった排水敷を公園の面積に算入

主な変更内容は、図示しているとおり、①0.3haの区域の拡大、②都市計画道路廃止に伴う土地利用の変更、③区域拡大に伴う調整池の増加、④公園の面積の増加となっています。

# ① 提案内容について（行政界変更の内容）

現況の行政界  
見取図



行政界変更案



この地区計画では、行政界の変更を前提としています。現在の行政界は、「現況の行政界見取図」の位置にありますが、このままでは住民にとって混乱を招くことになるため、「行政界変更案図」の位置で図示しているとおり、地形地物に合わせて行政界を変更する予定となっています。

なお、「行政界変更案図」につきましては、前回の都市計画審議会でご説明させて頂きました後、関係課との協議に基づき作成したものととなっています。

## 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4.3【3.9】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。

計画書は、面積、道路、公園、緑地、調整池のみを変更し、その他の方針や地区整備計画に変更はございませんが、行政界変更後の内容が分かるように、行政界変更後の内容を【 】にて表記し備考欄にその旨を追記する変更をしています。

## ① 提案内容について (計画書の変更)

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【3,500】㎡	
	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	建築物の用途は以外に掲げるものとする。 (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に掲げるもの (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㎡	

## 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	<p>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。</p> <p>(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。</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p>
		建築物等の形態または意匠の制限	<p>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。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	<p>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。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>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。</p>
		土地の利用に関する事項	<p>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。</p>
備考		<p>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。</p>	

## 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間位置し、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。また、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考えている。

都市計画決定の理由は、上記により、地区計画を決定するものとしています。

## ②協議経過について（関係機関との協議）

資料P6

### ・大阪府協議

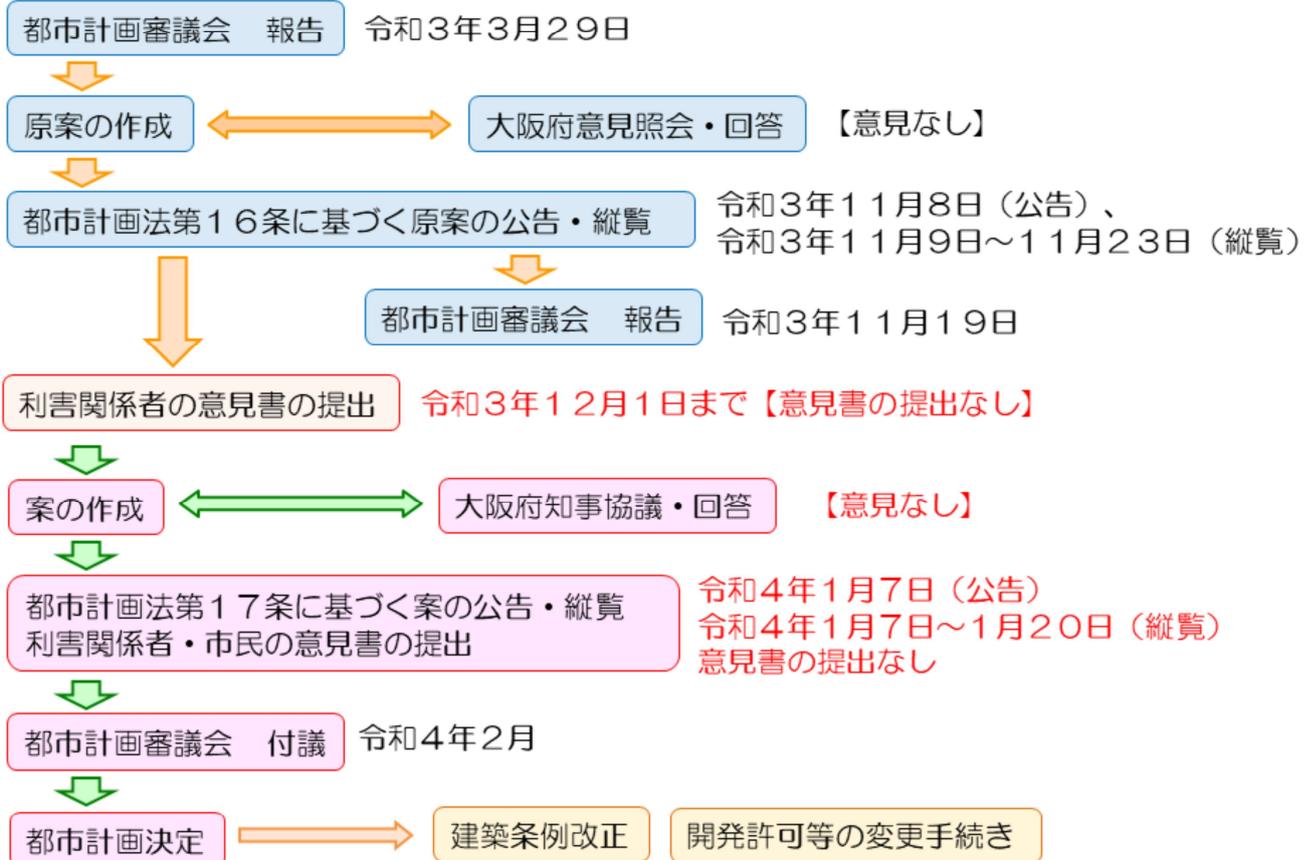
部局	関係課	所管内容
環境農林水産部	みどり推進室森づくり課	緑地に関する事
	農政室整備課	農地転用に関する事
都市整備部	都市計画室計画推進課	都市計画に関する事
	河川室河川環境課・河川整備課	雨水対策に関する事
教育委員会事務局	文化財保護課	文化財保護法に関する事

・大阪府警察協議                      交通処理、交差点の設置等に関する事

・大阪府市町村課                      行政界変更の手続きに関する事

上記の大阪府関係各課と、関連する事項について協議を行い、大阪府関係各課からの意見、行政界変更に伴う手続きを踏まえ、作成しています。

### ③ 都市計画の手続きについて



前回の審議会からの動きとしては、令和3年11月8日付けで都市計画法第16条に基づく原案の公告を行い、11月9日から11月23日までの2週間の縦覧を行い、12月1日まで利害関係者からの意見書の提出期間を設けましたが、意見書の提出はありませんでした。

その後、都市計画の案を作成し、大阪府と協議を行い、「異議なし」との回答をいただいています。

また、1月7日から1月20日までの2週間、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を行い、市民、及び、利害関係人からの意見書の提出期間を設けました。この縦覧の実施に際しては、公告を行うとともに、ウェブサイトにも掲載しました。

期間中に意見書の提出はありませんでした。

本案件は、議案として付議させていただいていますので、ご審議お願いいたします。

なお、議決されると、都市計画決定となります。都市計画決定後は、地区整備計画の内容に担保性を持たせるため、現在の建築条例に今回の区域を追加し、提案者においては、令和5年12月完了をめざし開発許可等の変更手続きを進められることとなります。

## 報告 1

### 『特定生産緑地の指定について』

#### 【概要】

平成4年に指定した生産緑地の特定生産緑地への申請は、令和4年3月末が申請期限となっています。このため、所有者はそれまでに自身の生産緑地を特定生産緑地として継続するか否かを判断していただき、その後10年毎に、同様の判断を行っていく必要があります。

このため、今年度、対象となる全所有者375人のうち、未申請の全所有者に対し、電話等での意向の確認を行いました。

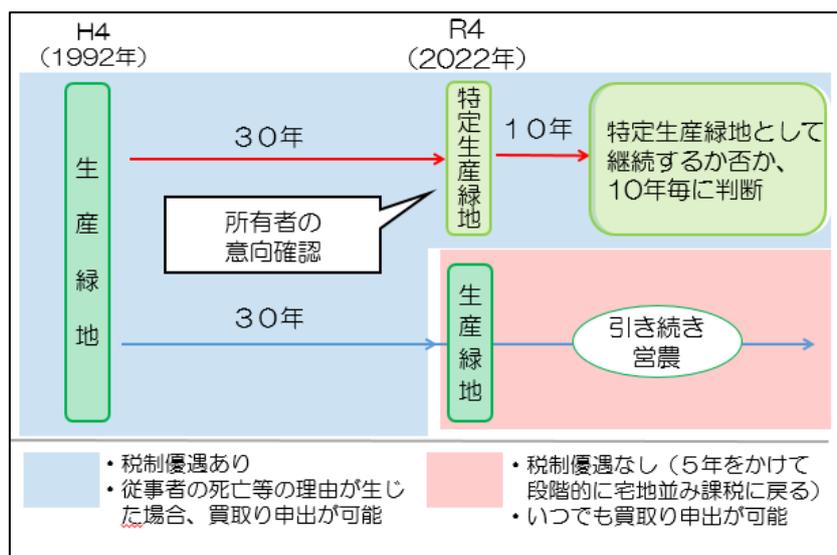
令和4年1月末時点で申請済の指定希望者が約7割、指定しない方と決定された方、未申請の指定希望者、検討中の方がそれぞれ約1割となっています。

今後は、このうち、指定希望者と検討中の方に対し、再度広報誌による周知と個別に電話及び郵送による連絡を行い、期限が過ぎることがないように努めます。

# 報告 1 特定生産緑地の指定について

## (1) 特定生産緑地制度について

特定生産緑地制度とは、都市農地保全のための対策として、指定から 30 年が経過する生産緑地について、所有者の意向を基に、「特定生産緑地」として指定することで、これまでのように税制の優遇等を受けながら営農することを 10 年間延長することができる制度となります。平成 4 年指定の特定生産緑地への申請は、令和 4 年 3 月末が申請期限となっています。このため、所有者はそれまでに自身の生産緑地を特定生産緑地として継続するか否かを判断していただき、その後 10 年毎に、同様の判断を行っていく必要があります。



## (2) 特定生産緑地制度の周知及び意向確認について

これまでに行ってきた周知及び意向確認は以下のとおりです。

### ■周知

- 令和元年度～令和2年度
  - 説明会 5回 (令和元年8月)
  - 広報誌 2回 (令和元年10月、令和2年9月)
  - 啓發文書 2回 (令和元年9月、令和2年9月)
- 本年度
  - 広報誌 2回 (4月、12月)
  - 啓發文書 3回 (6月、8月、12月)

### ■意向確認 (昨年12月に実施)

- 電話連絡
- 自宅訪問
- 返信用ハガキ

制度内容を詳細かつ丁寧に説明した上で、申請の期限が3月末までであることを案内

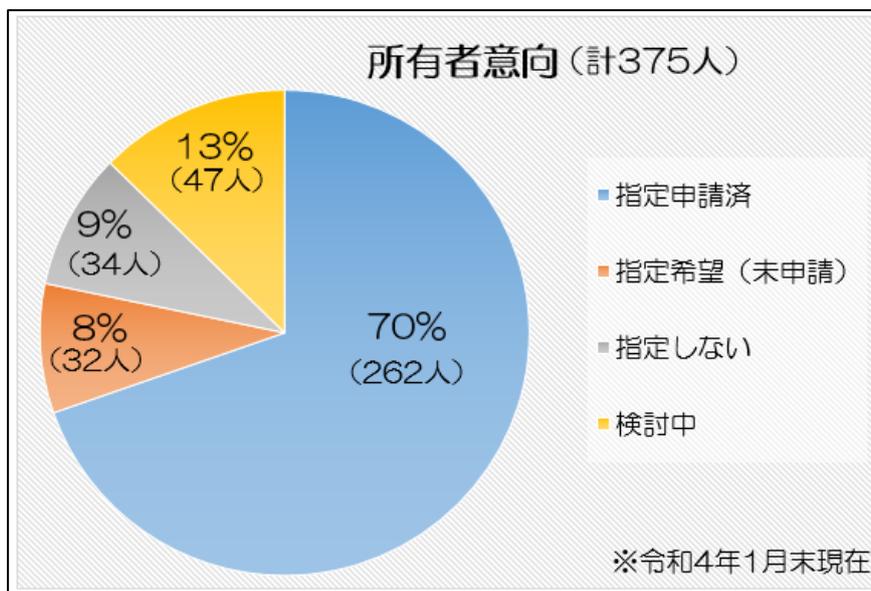
## 報告 1 特定生産緑地の指定について

また、新型コロナウイルス等の流行状況により、郵送の受け付けを希望する方に対しては、申請書を送付する際に、返信用封筒や記入例も同封して送付しています。

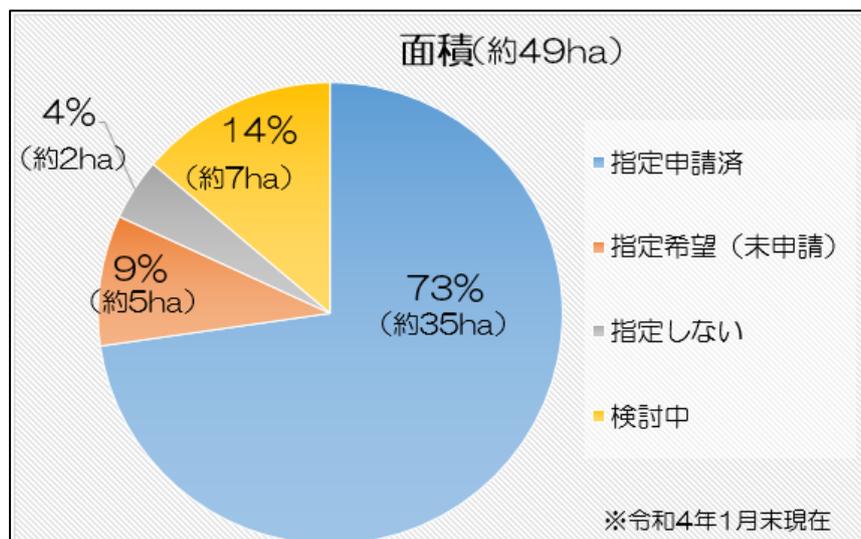
以上の方法により、申請のない全所有者の意向を確認しています。

### (3) 所有者の申請状況について

対象となる所有者 375 人を各割合に合わせて示しますと、1 月末時点で申請済の指定希望者が 70% で 262 人、未申請の指定希望者が 8% で 32 人、指定しない方が 9% で 34 人、検討中が 13% で 47 人となっています。



これを面積で換算しますと、対象となる約 49ha のうち、「指定申請済」が 73% で約 35ha、「指定希望 (未申請)」が 9% で約 5ha、「指定しない」が 4% で約 2ha、「検討中」が 14% で約 7ha となっています。



## 報告 1 特定生産緑地の指定について

### (4) 検討中の主な理由と今後の対応

検討中である主な理由は、

- ① 売却も含めた今後の土地利用を検討している。
- ② ご家族等のご事情から、相続関係の話合いをしている。等

今後の対応としまして、3月号広報誌による周知と、再度、未申請者全員に対して、個別に電話及び郵送による連絡を行い、人数で約20%、面積で約25%が未申請ですが、期限が過ぎることがないように努めます。

## 報告 2

### 『立地適正化計画について』

#### 【概要】

立地適正化計画は、人口密度維持のため、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」というゾーニングを設定します。

本市の立地適正化計画の基本方針として、

「歴史・文化・自然と共存し、コンパクトに暮らせるまち・富田林」

をテーマとしました。

また、居住誘導区域として、

市街化区域のうち、公共交通徒歩圏として、鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m 範囲で、法令等により居住誘導区域に含めない区域と規定している区域、土砂災害警戒区域等を除いた区域としました。

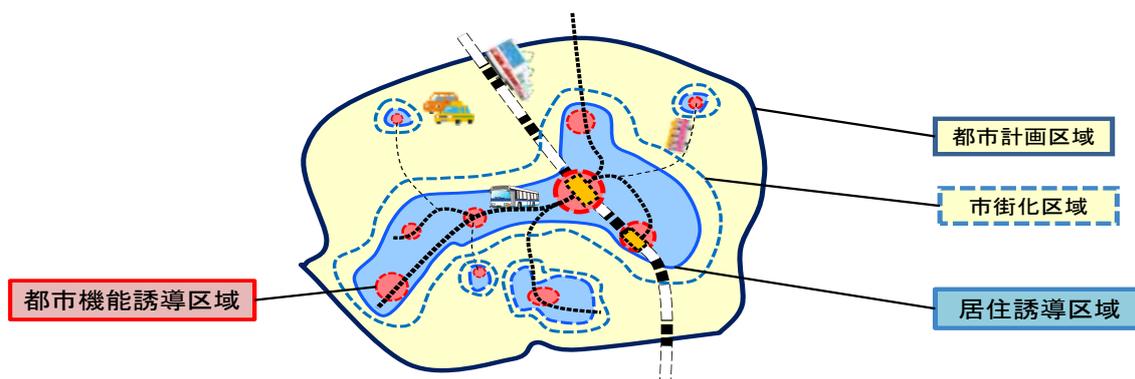
また、都市機能誘導区域として、

富田林駅・富田林西口駅周辺、喜志駅周辺、市役所金剛連絡所周辺、金剛東地区の大型商業施設及び総合病院周辺を都市機能誘導区域とすることとします。

## 報告 2 立地適正化計画について

### (1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、イメージ図にありますように、都市再生特別措置法に基づき、人口密度維持のため、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る「居住誘導区域」と、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集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるように施設を誘導する「都市機能誘導区域」というゾーニングを設定し、かつこの都市機能誘導区域には、商業施設や文化施設などの誘導施設を定めるものです。



### (2) 立地適正化計画の基本方針

本市の現況、課題を踏まえ、

**「歴史・文化・自然と共存し、コンパクトに暮らせるまち・富田林」**

をテーマとしました。

ターゲットとしましては、住環境・交通手段等、暮らしのミスマッチに伴う高齢者の流出や、若者世代が通学、就職等を契機に、交通便利の高い市外への流出がますます加速している中、こうした世代の流出を抑制するため、「①高齢者が健康で安心して暮らし続けられるまちづくり」「②若者世代が住み続けたい、子育てしやすいまちづくり」「③職住一体・近接のまちづくり」と設定します。

### (3) 生活圏別の誘導方針

都市計画マスタープランで位置づけている将来都市構造と地域の実情を踏まえ、富田林駅生活圏、喜志駅生活圏、金剛駅生活圏の3つの生活圏に分けました。

この3つの生活圏の誘導方針として、まず、富田林生活圏では、「本市の玄関口として、行政機能、商業機能の集積を活かしながら、施設連携によるにぎわい創出や都市の連携強化を図る。」とします。

次に、喜志駅生活圏では、「良好な住環境を有する団地や旧市街地について、居住者の満足度を向上させる。」とします。

## 報告 2 立地適正化計画について

次に、金剛駅生活圏では、「優れた都市基盤や利便性のポテンシャルを活かし、魅力的な住宅の供給等を含め活性化を図る。」とします。

### (4) 居住誘導区域の設定

国土交通省が定めた「都市計画運用指針」に考え方が示されており、基本的な考え方としては、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、居住を誘導すべき区域としています。

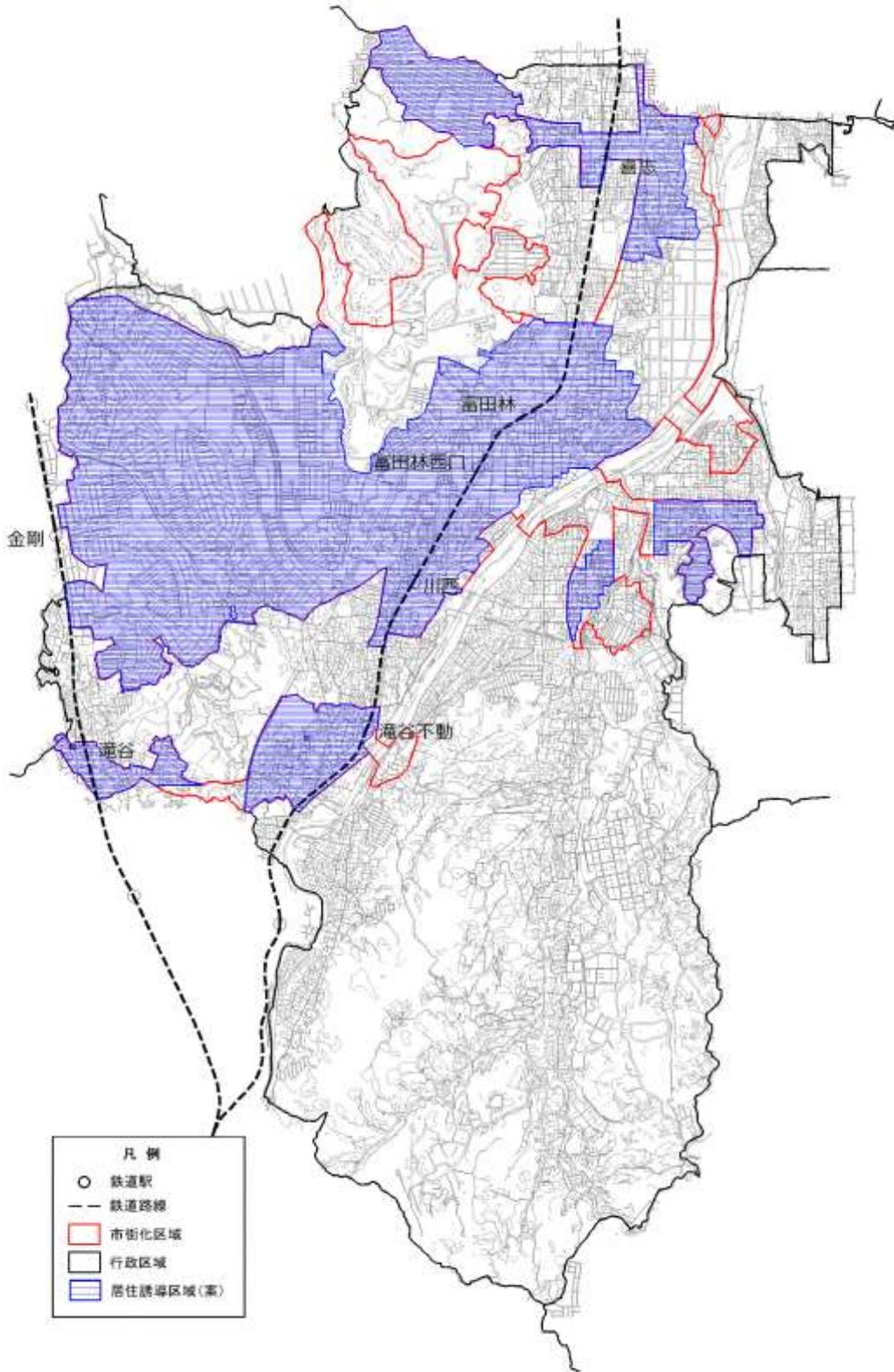
これを踏まえ、区域設定の考え方として、都市機能誘導区域となるべき中心拠点に容易にアクセスすることのできる区域、日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準（おおむね 40 人/ha）が確保される面積範囲内の区域、土砂災害、浸水被害等により、甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、工業系用途、保全が必要な都市農地などには該当しない区域とします。

以上のことを勘案しまして、市街化区域のうち、公共交通徒歩圏として、鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m 範囲で、法令等により居住誘導区域に含めない区域と規定している区域、土砂災害警戒区域、想定最大規模の浸水想定区域の浸水深が 3m 以上となる区域、家屋倒壊等氾濫想定区域を含めない区域であって、工業系用途などには該当しない区域を居住誘導区域とします。

※居住誘導区域を設定することで、その区域以外に住むことができなくなるというものではありません。おおむね 20 年後を展望し、緩やかに誘導していくものとなります。

居住誘導区域外については、その地域の環境に応じたエリアを設定することで、持続的な土地利用を図っていきます。

## 報告 2 立地適正化計画について



## 報告 2 立地適正化計画について

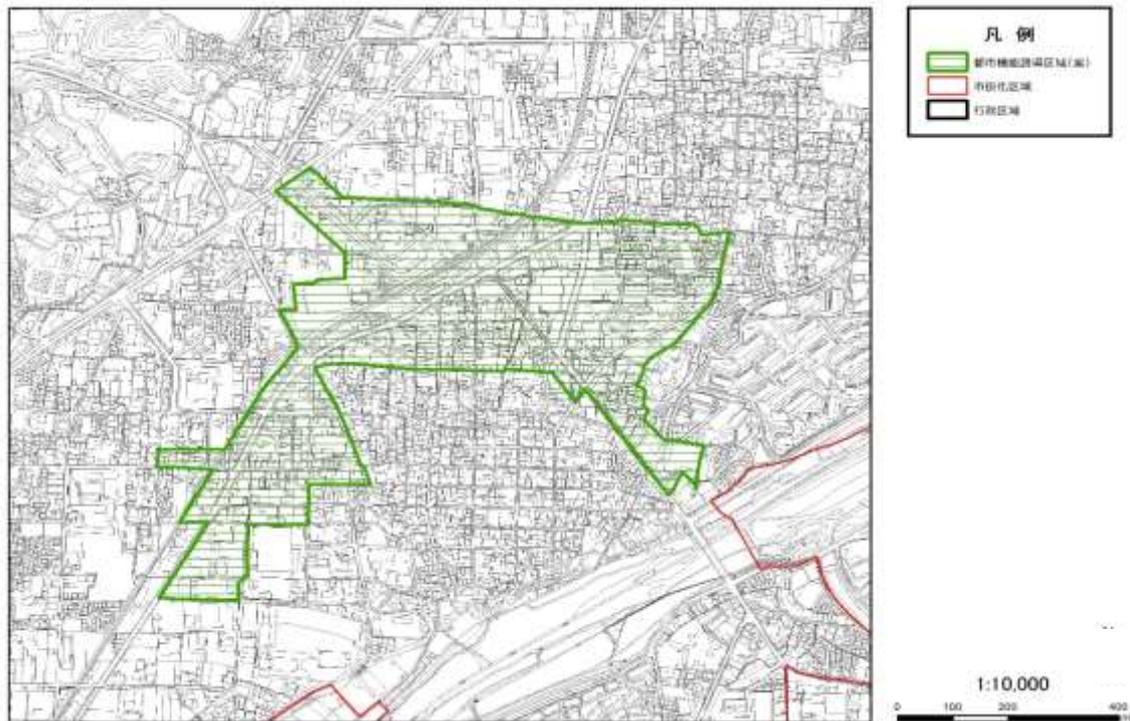
### (5) 都市機能誘導区域の設定

都市計画運用指針で示されている基本的な考え方としては、居住誘導区域内において設定されるものであり、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が図られるような区域としています。

これを踏まえ、区域設定の考え方として、都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域とします。

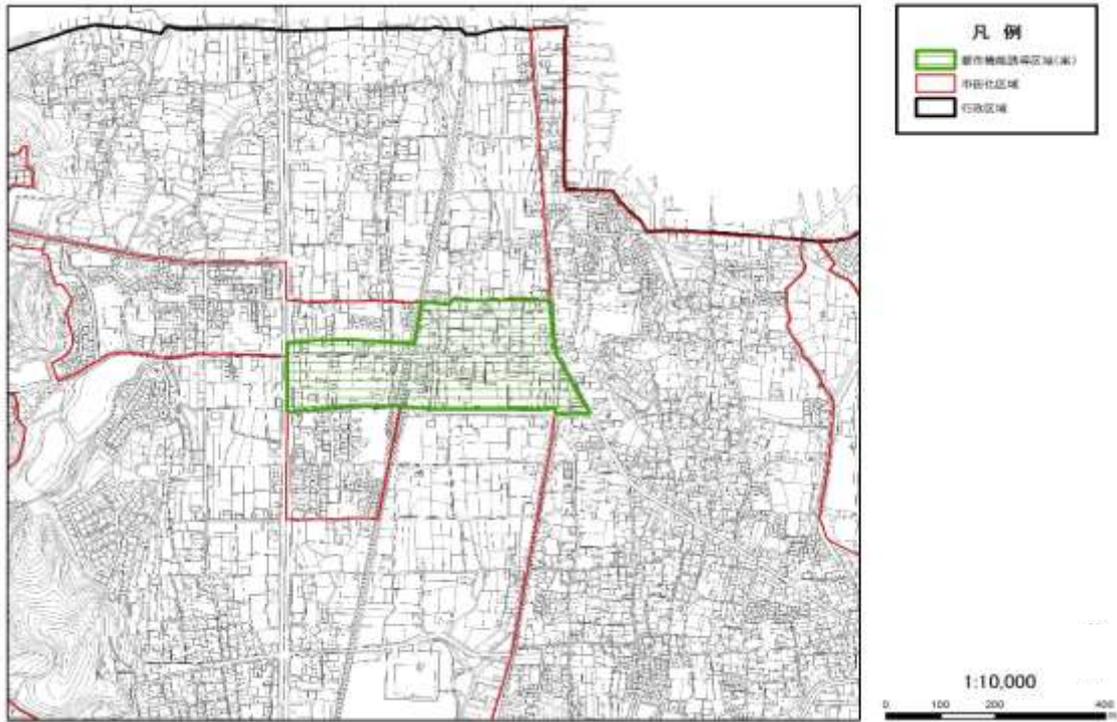
以上のことを勘案しまして、富田林駅・富田林西口駅周辺、喜志駅周辺、市役所金剛連絡所周辺、金剛東地区の大型商業施設及び総合病院周辺を都市機能誘導区域とすることとします。

#### 富田林～富田林西口駅周辺

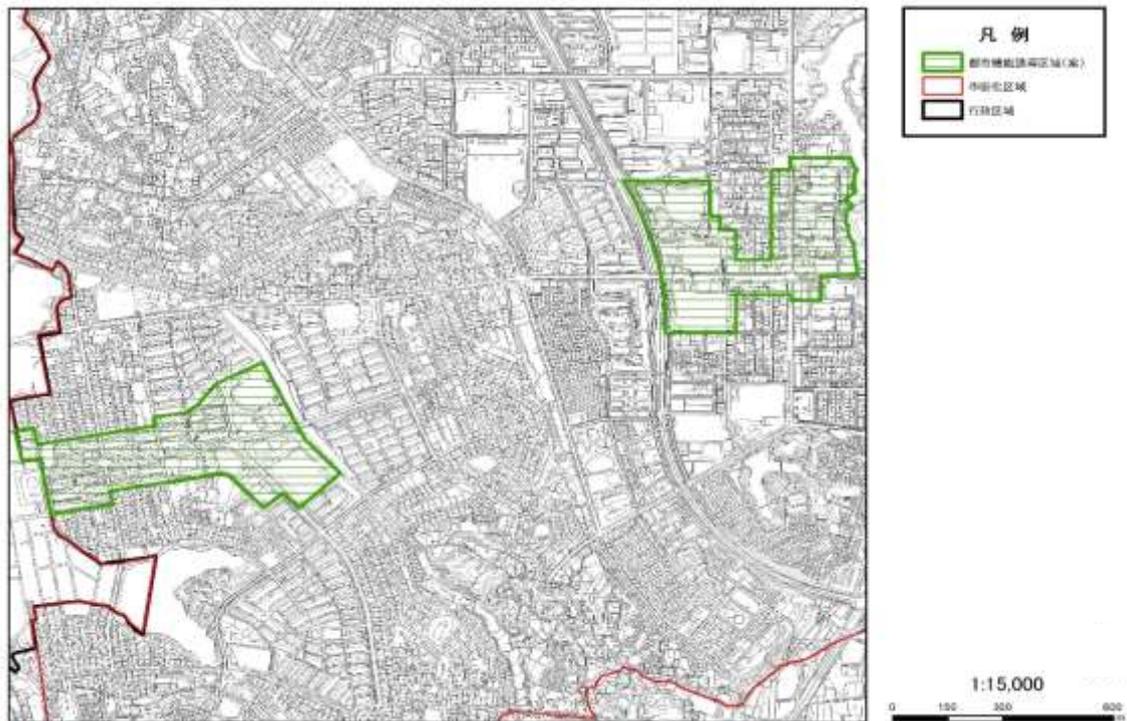


## 報告 2 立地適正化計画について

### 喜志駅周辺



### 金剛連絡所周辺並びに大型商業施設及び総合病院周辺



## 報告 2 立地適正化計画について

### (6) 誘導施設の設定

都市計画運用指針で示されている基本的な考え方としては、誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなりますが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとしています。

これを踏まえ、誘導施設の考え方として、既存の都市機能増進施設、今後、市が整備を計画している施設、また、都市計画マスタープランを策定する際に実施した住民アンケートから、必要な施設として、「店舗やコンビニなどの商業施設」の割合が高いことを踏まえ、設定します。

以上のことを勘案しまして、各都市機能誘導区域における誘導施設として、富田林駅生活圏は、市役所本庁舎、子育て支援施設、スーパーマーケット等の商業施設、喜志駅生活圏は、スーパーマーケット等の商業施設、金剛駅生活圏は、金剛連絡所周辺にあつては、子育て支援・交流複合施設、金剛東地区の大型商業施設及び総合病院周辺にあつては、スーパーマーケット等の商業施設、病院とします。

※誘導施設として位置付けることにより、都市機能誘導区域内で誘導施設を整備する場合、都市構造再編集中支援事業という補助制度があり、整備費用の2分の1以内の補助が国から受けることができます。

また、都市機能誘導区域外で、誘導施設を整備する場合、届出が必要となります。よって、全ての施設を誘導施設として位置づけてしまうと、この区域以外で整備する場合、届出が必要となることとなりますので、全ての施設を誘導施設として位置づけず、各担当課とも協議の上、以上の施設を誘導施設としました。

### (7) 今後の流れ

令和4年度では、中間のパブリックコメントを実施し、庁内検討会議、策定委員会での意見を踏まえながら、誘導施策、防災指針を設定し、定量的な目標値、評価方法を設定していくこととなります。

本審議会には、都度、進捗をご報告させていただきます。

最終的に、計画原案について本審議会へ諮問を行い、そこでの意見を踏まえて、立地適正化計画を策定します。

## 報告 3

# 『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』

### 【概要】

この計画は、令和3年11月15日に、オリックス不動産株式会社より、物販販売店舗2棟、地区施設として道路・緑地・調整池を整備する「南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画」として、富田林市に対し都市計画提案されたものです。

この中で、渋滞、排水等に関し、その対策について、事業者と適切な協議をしています。

「報告3」

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

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（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

名称：南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画

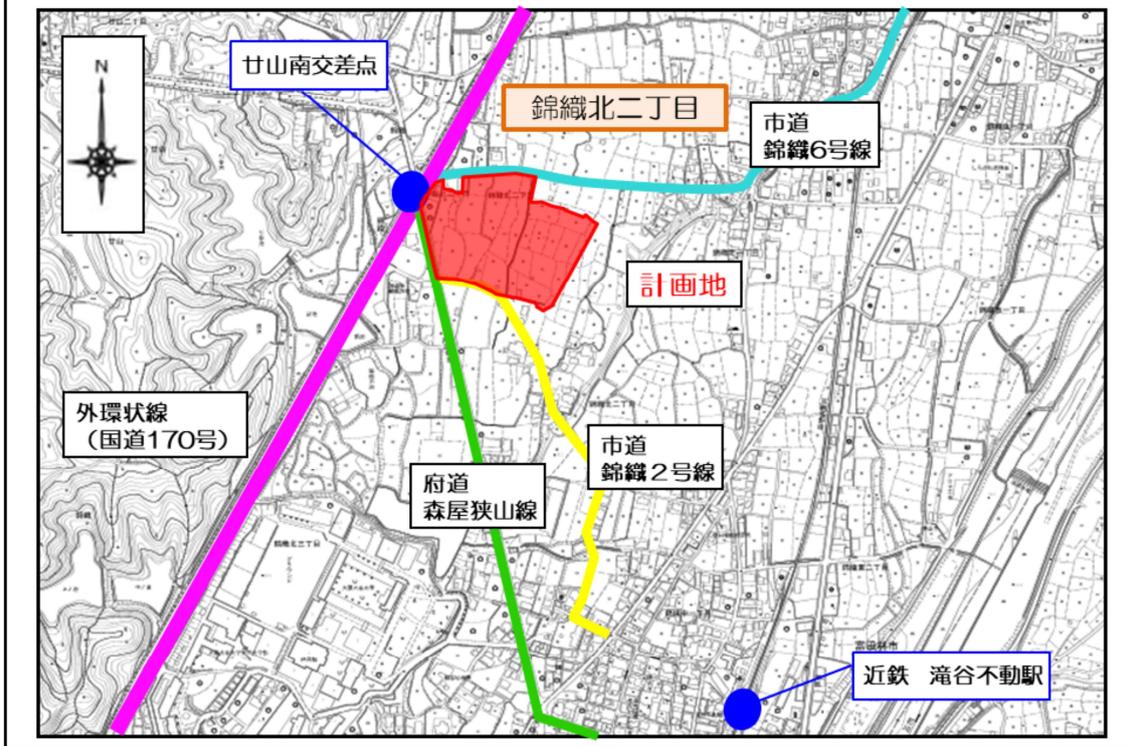
場所：錦織北二丁目

区域面積：約3.15ha

建物用途：物品販売店舗 2棟

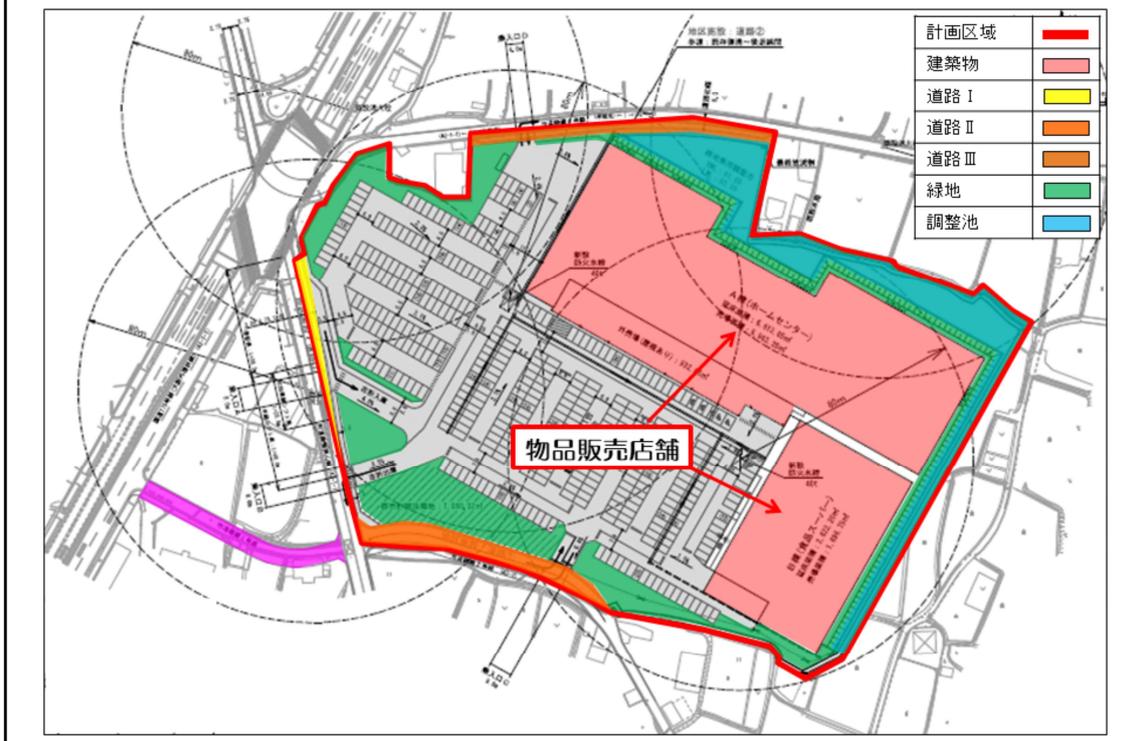
報告3「南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画について」は、令和3年11月19日の審議会において、報告させていただいており、令和3年11月15日にオリックス不動産株式会社より、富田林市に対し都市計画提案されたものです。

①提案内容について（位置図）



計画場所は、上記朱書きの位置となります。

①提案内容について（土地利用計画図）

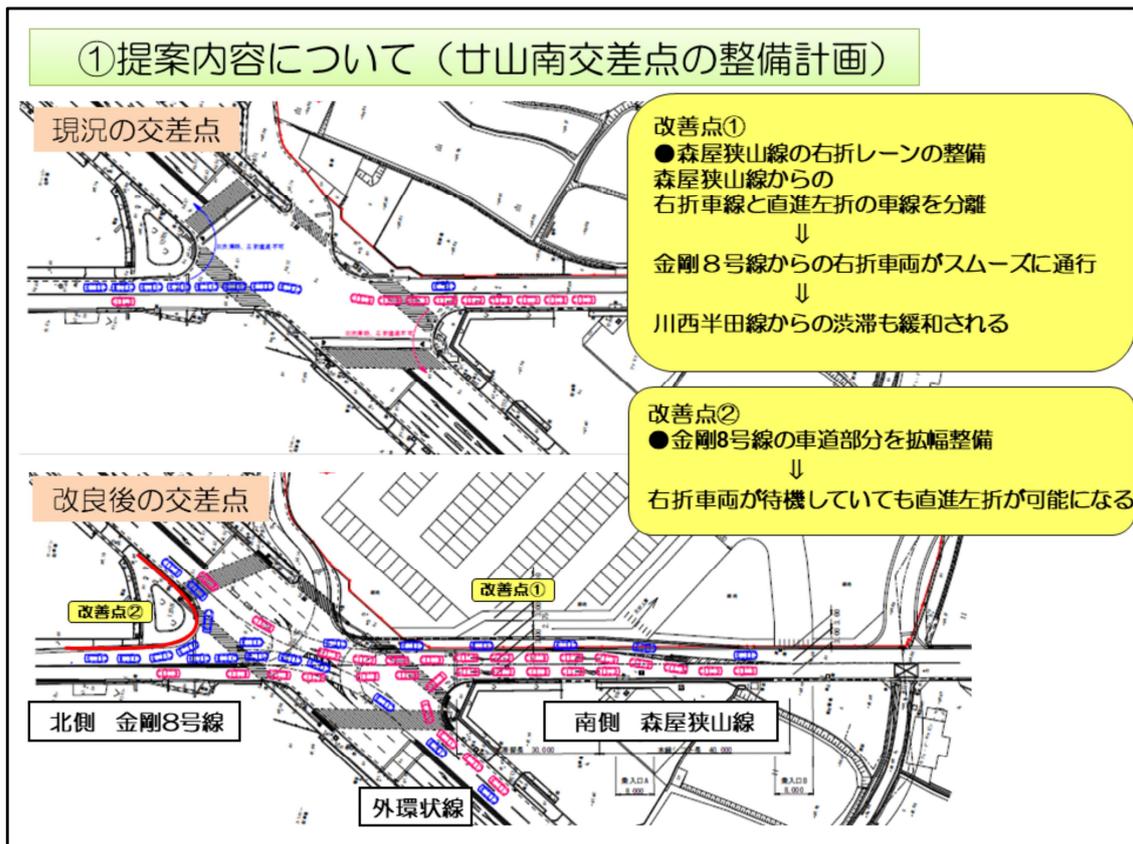


土地利用については、上記のとおり物品販売店舗2棟、地区施設として道路・緑地・調整池が整備される計画となっています。

## ①提案内容について（前回の都市計画審議会）

- 意見
- ・ 廿山南交差点（北側川西半田線）の渋滞対策について
  - ・ 北側の市道錦織6号線における排水処理について
  - ・ 錦織2号線の車両誘導について
  - ・ 錦織6号線の車両誘導について
  - ・ 錦織2号線の拡幅によるお地蔵さんと社について
  - ・ 24時間営業について

前回の都市計画審議会では6つのご意見がありましたので、その対策について報告します。



### 廿山南交差点（北側川西半田線）の渋滞対策について

交通処理については、道路管理者及び警察との協議の中で、交通量調査や交差点解析などを行い、計画が進められています。

図の上側には、現況の交差点を示しており、下側には整備後の交差点の図を示しております。また、北側の金剛8号線から進入する車両を青色で、南側の森屋狭山線から進入する車両を赤色で表示しています。

改善点①：南側の森屋狭山線を現況の幅員、約6.7メートルから約8.7メートルになるように拡幅をし、右折レーンを整備します。森屋狭山線からの右折車線と直進左折の車線を分離する整備により、以前より金剛8号線からの右折車両がスムーズかつ安全に通行でき、川西半田線からの渋滞が緩和されることが期待されます。

改善点②：北側の川西半田線から金剛8号線に繋がる道路については、道路区域内である歩道部分を車道に少し拡幅整備します。車線幅を広げることにより、北側から来た右折車両が複数台待機しても直進又は左折ができる状態となり、川西半田線からの渋滞が緩和されることが期待されます。

また、廿山南交差点から河内長野方面への左折車両の増加を減らすために市道錦織2号線の拡幅整備も予定されています。

①提案内容について  
(北側の市道錦織6号線における排水処理について)

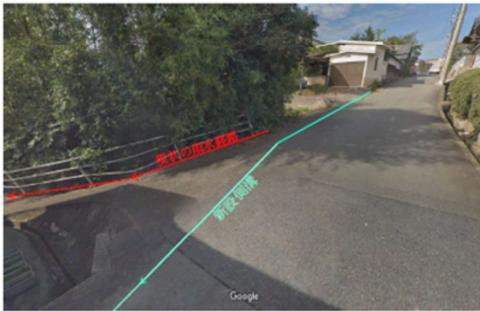


北側の市道錦織6号線における排水処理について

今回の計画では、区域内に調整池を設置する計画であり、雨水を一旦調整池に貯留し、水量を調節した上で、北側の市道錦織6号線へ放流する計画となっています。

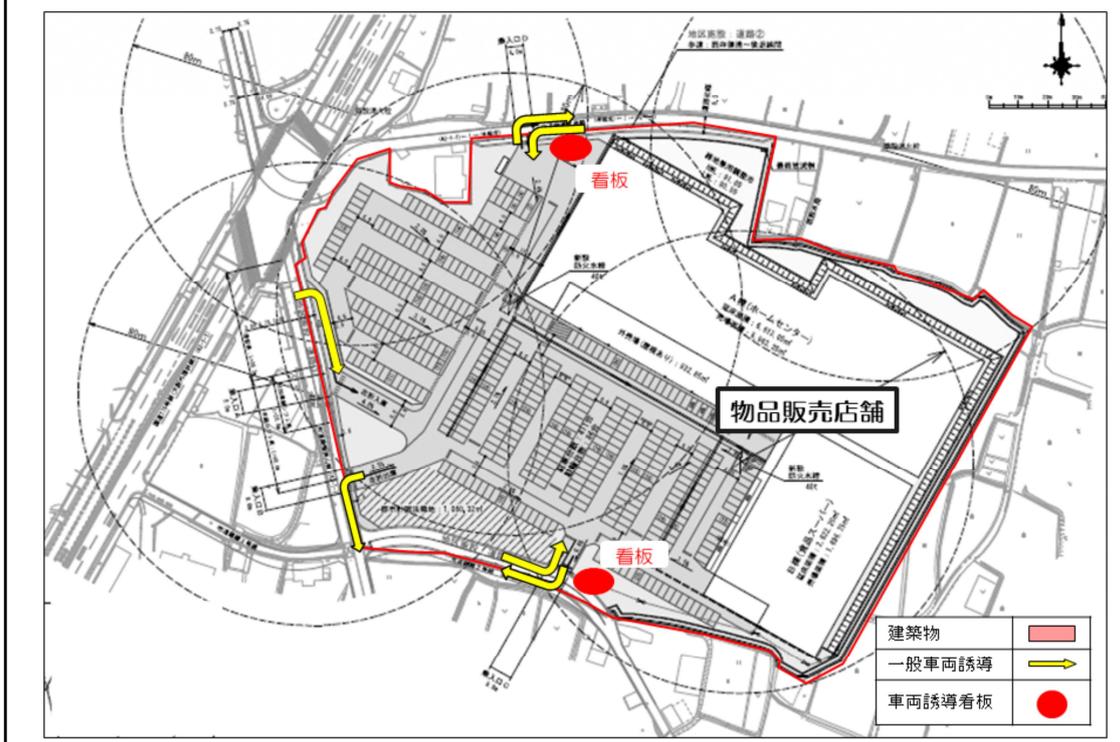
今回の説明会の中で地図の茶色で示す箇所について地元の方から過去に水が溢れた経緯があるとの報告を受けています。

①提案内容について  
(北側の市道錦織6号線における排水処理について)



現在、地元の方の声を踏まえて事業者と道路管理者との協議のもと写真で示すように市道錦織6号線の道路内に側溝を整備することで水が溢れないような協議が進められています。

## ①提案内容について（車両誘導対策について）



### 錦織2号線及び錦織6号線の車両誘導経路について

一般車両の出入り口については黄色で示した部分であり、計画地の西側の府道森屋狭山線に左折イン1ヶ所、左折アウト1ヶ所、南側の市道錦織2号線に左折イン右折アウト1ヶ所、北側の市道錦織6号線に右折イン左折アウト1ヶ所を設けています。

また退店ルートについて錦織2号線及び錦織6号線の乗入れ口付近に生活道路へ侵入しないように誘導看板を設置します。また、誘導員についても状況に応じて出入口付近に配置し、周辺への交通による影響に配慮する計画となっています。

① 今回の提案内容について  
(錦織2号線の拡幅によるお地蔵さんと社について)



錦織2号線の拡幅によるお地蔵さんと社について

地図にお地蔵さんと社の位置を記しています。今回の道路拡幅整備に伴い、お地蔵さんと社を移設する必要があることから地元と協議の上、移設先を開発者が確保し、移設する予定で計画が進められています。

## ①提案内容について（24時間営業について）

### 夜間営業に関しては

照明についてはLED照明を採用することによって、周辺への光の漏れを極力少なくするようにし、照射方向についても周辺に影響がないよう配慮することを検討しております。

また、非行防止の対策についてはコンビニエンスストアなどの対策と同様、警察と密に連携を図り早急に対応します。こちらについては、社内教育や対応マニュアルなどで周知徹底させていただきます。

### 24時間営業による対策について

上記の対策により周辺への影響に配慮した営業となっています。以上が前回の都市計画審議会でご意見いただいた内容とその対策の報告です。

## 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。

都市計画決定の理由については、上記の理由により、地区計画を決定するものとしています。

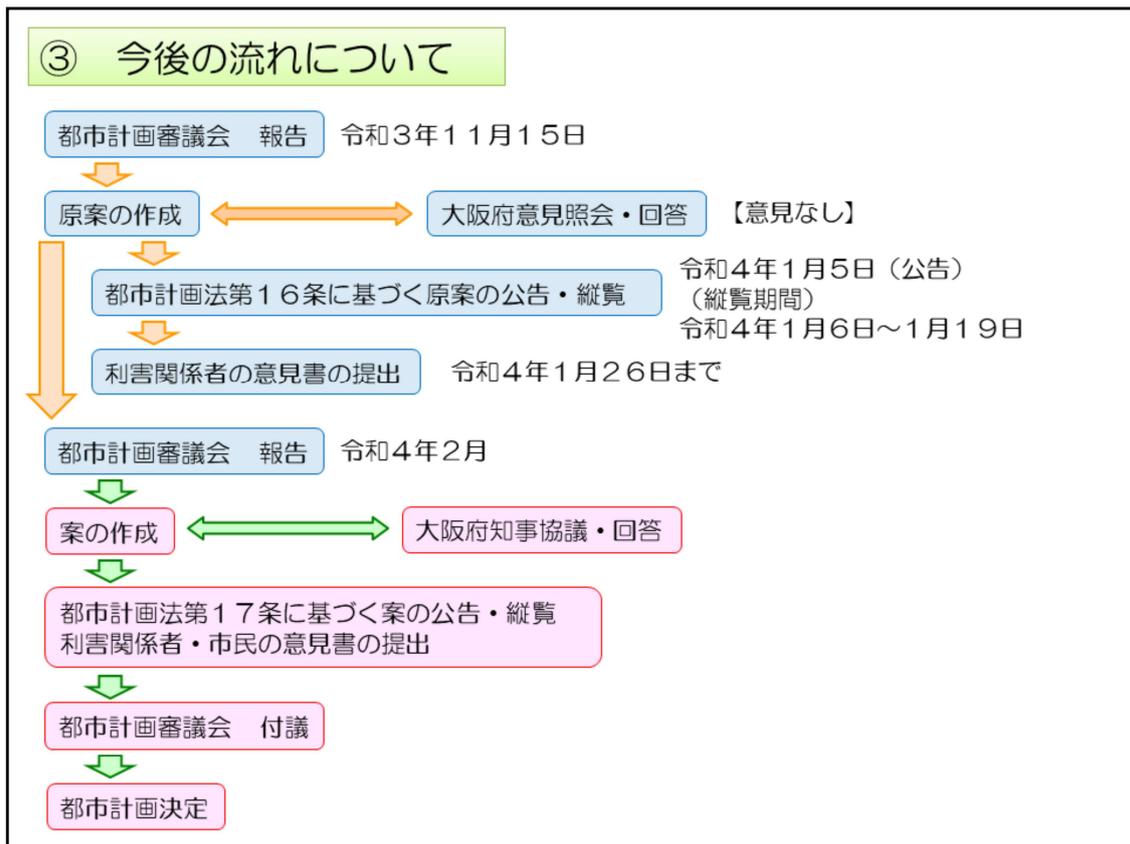
## ②協議経過について（関係機関との協議）

### ・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	緑地に関する事
	農政室整備課	農地転用に関する事
都市整備部	都市計画室計画推進課	都市計画に関する事
	河川室河川環境課・河川整備課	雨水対策に関する事
教育委員会事務局	文化財保護課	文化財保護法に関する事

・大阪府警察協議 交通処理、交差点の設置等に関する事

関係機関との協議内容については、事業者からの提案を受け、ご覧の大阪府関係各課と、関連する事項について協議し、大阪府関係各課からの意見も踏まえ、作成しています。



前回の審議会からの動きとしては、都市計画の原案を作成し、大阪府への意見照会を行いました。

その後、令和4年1月5日付けで都市計画法第16条に基づく原案の公告を行い、公告日の翌日である1月6日から1月19日までの2週間の縦覧を行い、1月26日まで利害関係者からの意見書の提出期間を設けましたが、意見書の提出はありませんでした。

本日の審議会後は、今回説明した内容を元に案を作成し大阪府知事との協議を行います。協議後に都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を行い、利害関係者、及び、市民の意見書の提出を受けます。これらの手続きを進め、次回の審議会において付議する予定となっています。

## 報告 4

# 『南部大阪都市計画 中野町一丁目地区地区計画について』

### 【概要】

この計画は、当審議会です初めてのご報告となります。

令和4年2月1日に大阪いずみ市民生活協同組合より、富田林市に対し都市計画提案されたものです。計画場所は、中野町1丁目地内で、計画区域面積は約1.7ヘクタールです。建物用途は物品販売店舗等です。

立地特性を活かした商業地を形成することで、賑わいのあるまちづくり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、地区計画を行うものです。

「報告4」

南部大阪都市計画中野町1丁目  
地区地区計画について

## 今回の提案内容（概要）

提案日：令和4年2月1日

提案者：大阪いずみ市民生活協同組合

場所：中野町1丁目

区域面積：約1.7ha

建物用途：物品販売店舗

本地区計画は、令和4年2月1日に大阪いずみ市民生活協同組合より、富田林市に対し都市計画提案されたものです。計画場所は、中野町1丁目地内。計画区域面積は約1.7ヘクタール。建物用途は物品販売店舗です。大阪いずみ市民生活協同組合は、地域に密着し、宅配・店舗・保障・福祉等多岐にわたる事業を展開する企業であり、今回は、直営店と共に、テナントとの賃貸借契約を結ぶ形で、商業施設を展開する計画です。

## 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

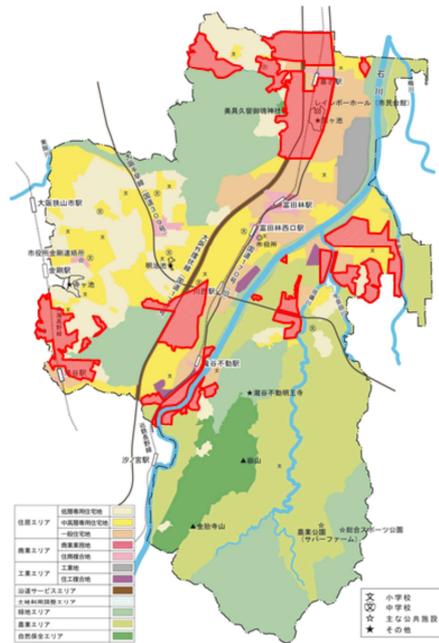
地域のまちづくりに寄与できるものであれば、市街化調整区域における相当程度の開発行為でも可能とするもので、地方自治体の責任において地域の特性に応じたまちづくりを行うことができる制度。

#### 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。  
今回は、非住居系の幹線道路沿道型での提案。



土地利用方針図

市街化調整区域における地区計画制度の概略について、市街化調整区域は、「市街化を抑制する区域」という基本的な考えがありますが、地域のまちづくりに寄与できる地区計画の内容であれば、その計画区域内において、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です。

本件の提案内容については、本市都市計画マスタープランの土地利用方針において、「土地利用調整エリア」に定められた区域に位置し、本市の地区計画の基本的な考え方を定めた「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に基づいたものであり、非住居系の幹線道路沿道型での提案です。



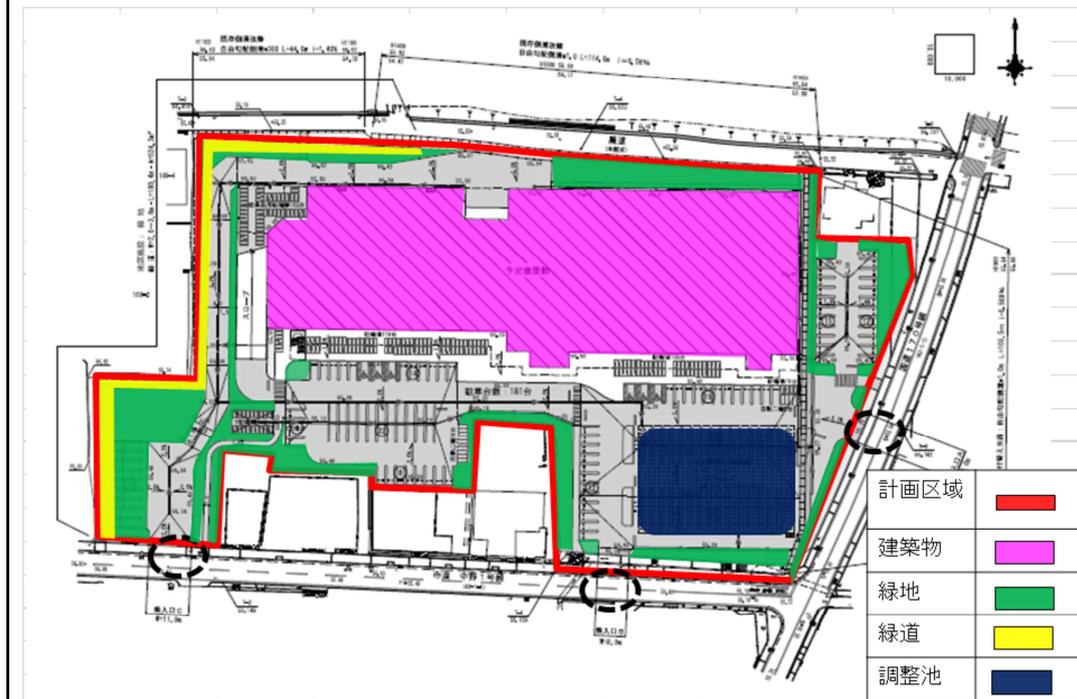
地図上に赤色で示した箇所が今回の計画地です。計画地は、粟ヶ池の南部に位置し、旧170号線及び、市道中野1号線に面した区域です。また、計画地より北へ約900メートルのところに喜志駅があります。

## 今回の提案内容（現況図）



現況写真のとおり、現在の土地利用は農地が中心となっており、計画区域内の地権者全員の同意のもと、今回の計画が提出されています。また、事業者は地権者から土地は買い取らず、定期借地契約の契約期間35年を予定しています。

## 今回の提案内容（土地利用計画図）



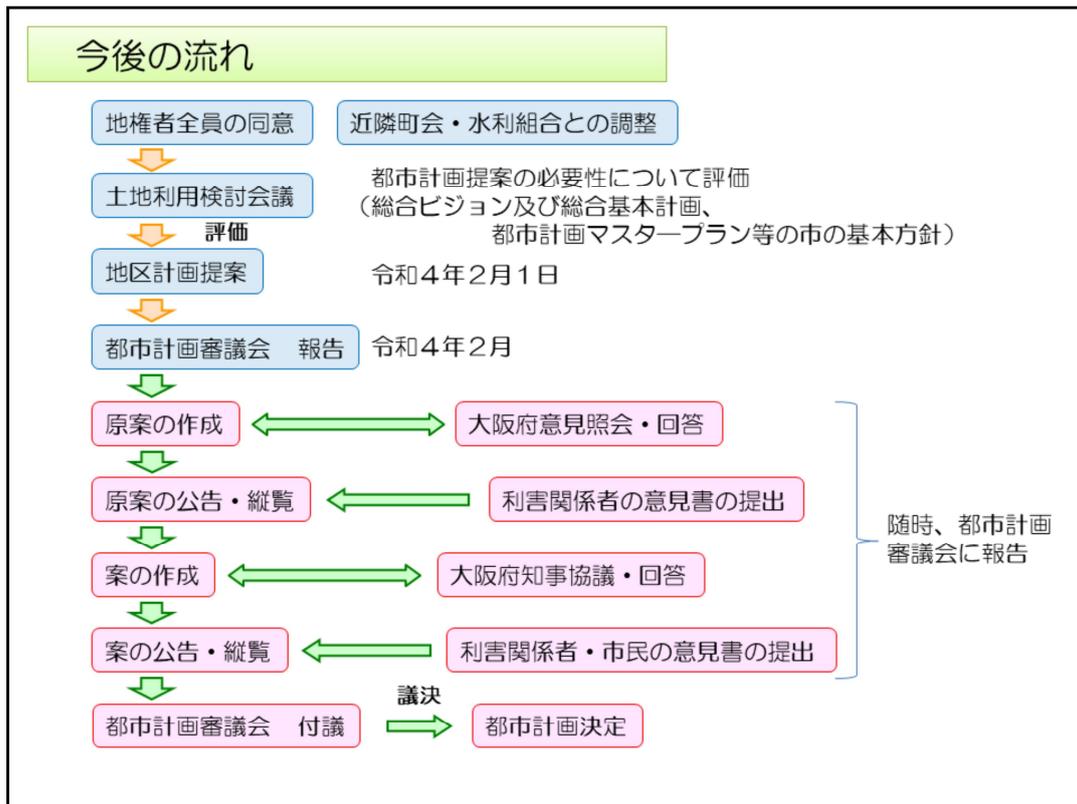
土地利用計画図について、赤色で示しているのが計画区域であり、区域内に物品販売店舗1棟(2階建て)の建築を予定しています。店舗について、1階の床面積が約5700平方メートルのスーパーと2階の床面積が約1100平方メートルのテナントの出店を行う方向で調整されています。また、建物の最高高さは15メートル以下で、2階建ての計画です。一般車両の出入口については、計画地の東側の国道170号線(旧)に出入口1ヶ所、南側の市道中野1号線に1カ所設けています。また、搬入車両の出入口については、一般車両の出入口とは別に、市道中野1号線の西側に設ける計画です。緑化について、本市の「地区計画ガイドライン」に定めるとおり、壁面緑化を含めた20%緑化という形で、みどりの整備を行い、周辺の自然環境との調和を図ります。また、今回は、開発区域面積が1ヘクタールを超えるため、雨水の流出抑制を図るべく大和川下流域・調整池技術基準に基づき、調整池を設置します。この調整池は計画地南東側の駐車場の地下に設置し、水量を調節した上で、計画地外への放流を行います。

## 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。また、幹線道路沿道に位置する利便性の高い地区であり、この立地特性を活かした商業地を形成することで、賑わいのあるまちづくり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。

提案の理由については、上記の内容です。



「今後の流れ」について、現在までに提案者は区域内の地権者全員の同意を得て、近隣町会・水利組合との調整を行い、市としても土地利用検討会議にて、総合ビジョン及び総合基本計画、都市計画マスタープラン等の市の基本方針を踏まえ、総合的に評価を行いました。その後、市に対し、令和4年2月1日付けで地区計画の提案を提出されています。本日の審議会では、地区計画提案の内容について報告させていただいた次第です。今後の手続きの流れについて、原案を作成し、大阪府への意見照会を行い、都市計画法第16条に基づく原案の公告・縦覧を行い、利害関係者の意見書の提出を受けます。その上で、案を作成し、それまで協議を重ねてきた内容で、大阪府知事との協議を行い、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を行い、利害関係者及び市民の意見書の提出を受けます。その後、本審議会に付議し、議決をいただきましたら、都市計画決定となります。

なお、上記の手続きを進めながら、本審議会に付議する前に、随時、経過を報告します。その際は、ご審議のほどよろしく申し上げます。