

① 提案内容について

市街化調整区域における地区計画

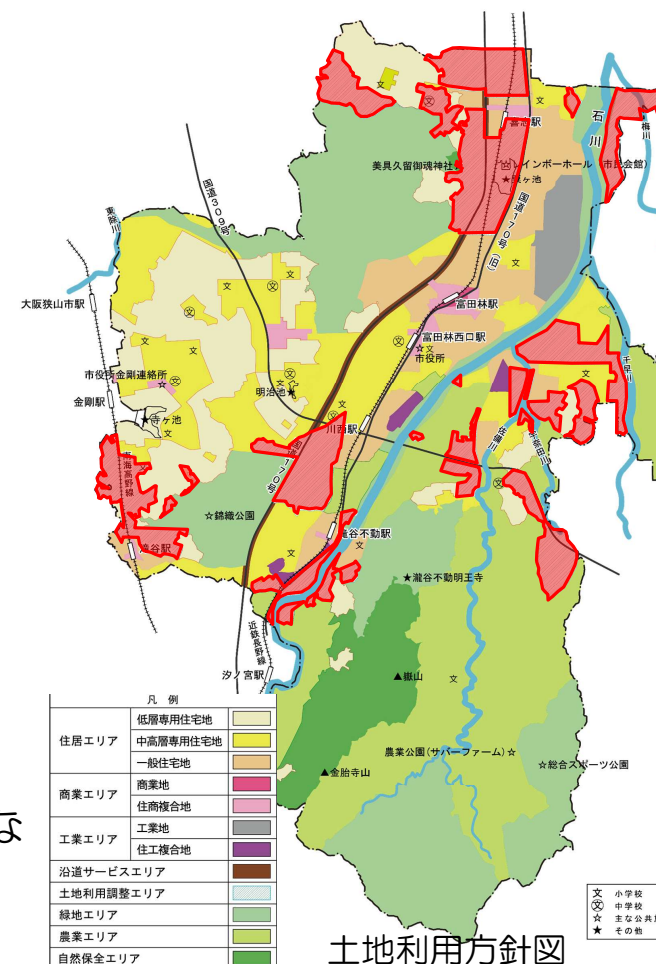
地域のまちづくりに寄与できるものであれば、市街化調整区域における相当程度の開発行為でも可能とするもので、地方自治体の責任において地域の特性に応じたまちづくりを行うことができる制度

適用区域

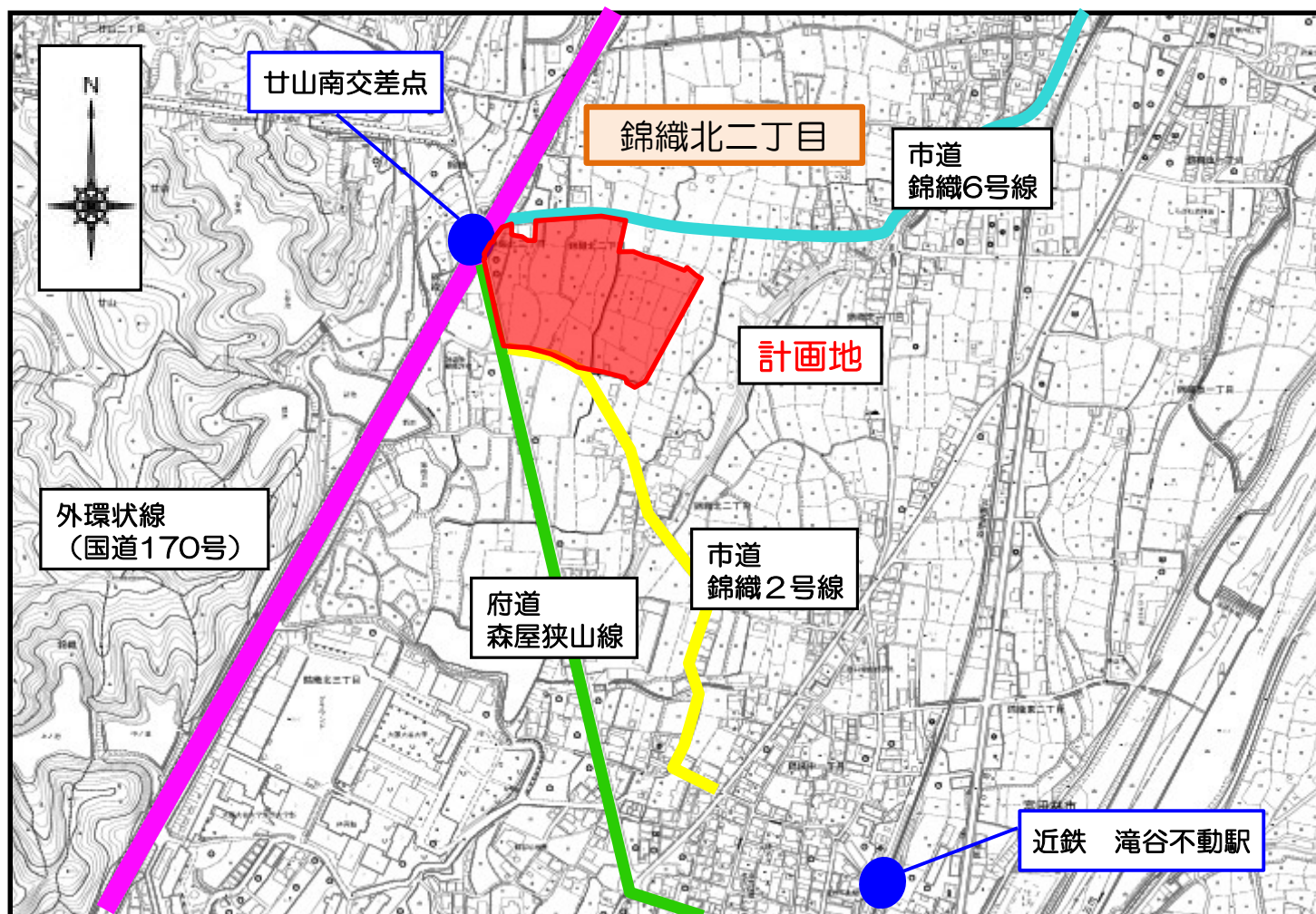
土地利用調整エリア
(都市的土地利用と農地・山林などの自然的土地利用の調整を図るエリア)

市街化調整区域における地区計画ガイドライン

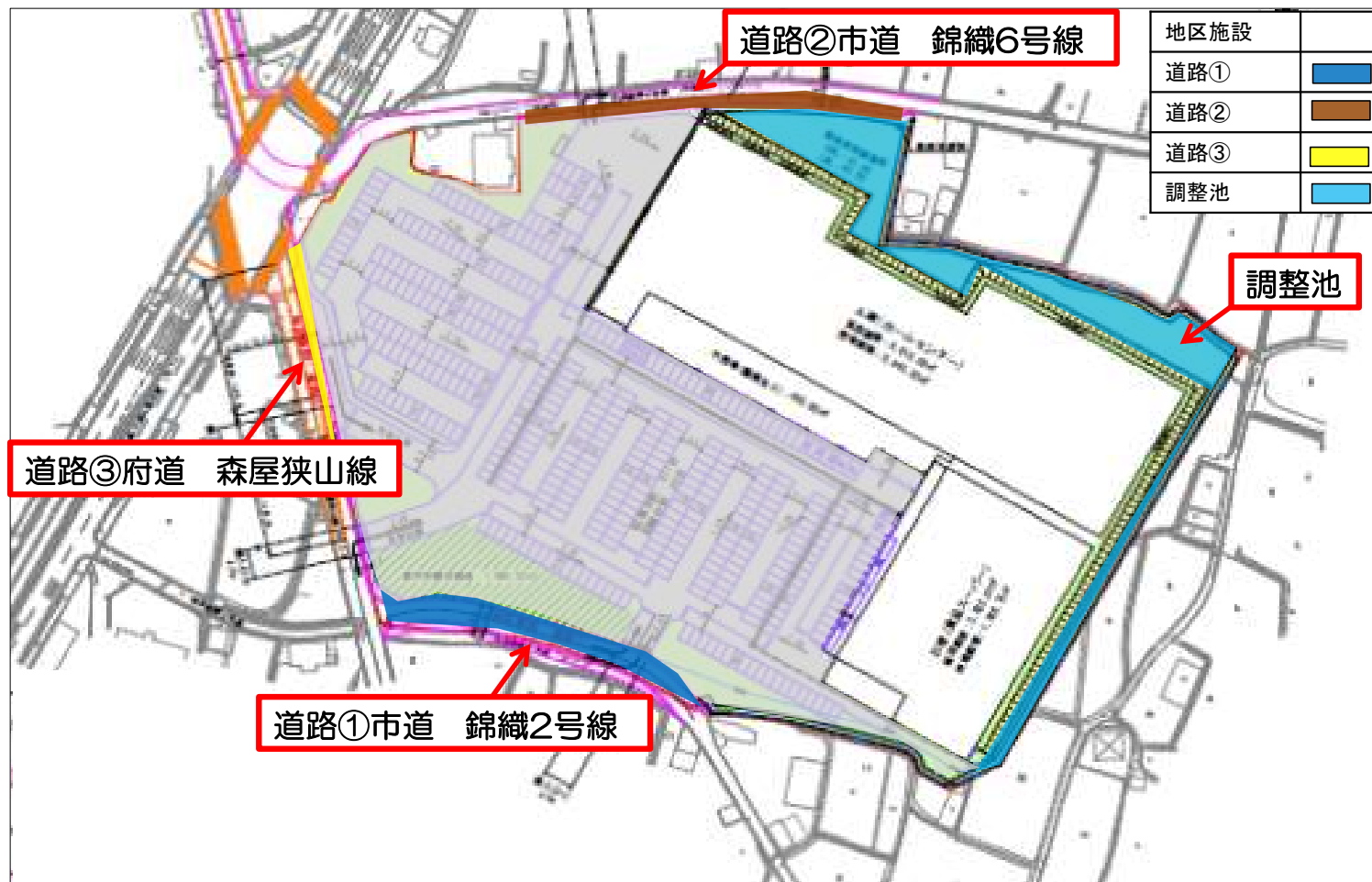
市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方を示したもの



①提案内容について（位置図）



①提案内容について（地区施設）



②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4年5月17日
縦覧期間 令和4年5月17日から5月30日
意見書の提出 2通
意見書の内容と市の考え方について

	意 見	市の考え方
1	(水路の変更) 1. 新池、引谷池の用水路は、計画地の真ん中を南から北へ流しています。計画では水路を変更し計画地の外周を回すこととし、東側の低地に流した水を西の高地へ回すこととしています。そのため、調整池を設置することとしています。 2. 平時はそれで流せると考えますが、台風等で大水が流れた場合、調整池の水が壁となり、逆流するのではないのでしょうか。上流域水路で水があふれだして道路の冠水などの水害発生も考えられます。	ご指摘の新池、引谷池の用水路は、計画地の真ん中を南から北へ流れているため、上流からの排水経路を途絶えることなく下流へ流す目的で付替え水路を計画しております。そのため、調整池に上流からの排水は流入しないため、逆流することはありません。 また、調整池については、計画地内に降った雨水を一時貯留し、調整しながら放流することによって、開発行為によって増加する排水量を調整し下流に与える影響を低減することを目的とし計画しております。
2	(24時間営業の店舗) 1. 住民説明会は、年末に一度開かれただけですが、説明不足ではありませんか。24時間営業のスーパーマーケットを予定しているとのことですが、大型店舗で24時間営業をされると、光害の被害はコンビニエンスストアの比ではありません。なぜ24時間のスーパーマーケットが必要とも思いません。 2 開発業者にその点を質問しても、24時間営業はテナントの問題との説明に終始し進展がありませんが、開発業者とテナントは表裏一体であり、説明責任があるのではないですか。	ご指摘の光害については、LED照明を採用し外部に光が漏れないように光軸を調整すると聞いております。また、24時間営業については、本地区計画の決定事項に店舗の営業時間は含まれていませんが、大阪府生活環境の保全等に関する条例において、深夜における営業時間が制限されている業種になっておらず、24時間営業は可能となっています。 しかしながら、地区計画の基本事項として、周辺の生活環境等にできるだけ配慮を求めていることから、立地によりその環境に悪影響を与えるような事象が発生した場合は、その解消に向けて積極的に取り組むよう事業者に指導してまいります。
3	(都市計画について) 都市計画審議会でのどのような議論がされるのかわかりませんが、開発地域の道路整備等のインフラ整備が先行すべきではないでしょうか。	建物に関する建築工事と道路整備等のインフラ整備の開発工事は同時期に行われますが、店舗等の営業につきましては、建築工事や開発工事が完了した後に開始する予定となっております。しかしながら、地区計画の基本事項として、周辺の生活環境等にできるだけ配慮を求めていることから、工事施工中に周辺の生活環境に悪影響を与えるような事象が発生した場合は、その解消に向けて積極的に取り組むよう事業者に指導してまいります。

②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)

意見	市の考え方
(道路渋滞) 1. 約900坪の開発計画ですが、蛸壺（たこつぼ）のような角地で、狭山森屋線に蛸壺の入口が100m接しているだけの土地です。当該道路は、歩道のない一車線道路で、開発地の100mの区間だけ、右折ラインを設置するとしていますが、渋滞緩和にならないと史料します。 2. また、花好地蔵尊の前を拡張して外環状に接続する計画もありますが、渋滞緩和につながるとは思いません。河内長野方面への車両しかはけないからです。また、朝夕のラッシュ時には甘山南の交差点は大渋滞となり、喫茶キャビン角に駐停車禁止マークがありますが、知らない人も多く、中々合流できません。 3. 今回の開発計画の最大の問題点は、芝町会へ抜ける道が、一般的に通行が困難なこと(今回の計画でも一般顧客の進入は想定されていません。)錦織へ抜ける道は通行できますが、車一台の幅員しかなく車が殺到したら、大渋滞となり、収拾がつかなくなります。 4. 結果、狭山森屋線に出ざるをえなくなります。喫茶キャビン角の交差点で店舗から出てくる左折車と、富田林市道から出てくる右折車が交差し、右折左折の車でごった返すことになります。	今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定をする必要があると市が判断し、その案を作成したものです。 ご指摘の交通渋滞につきましては、交通量調査の結果を踏まえ、大阪府警本部、富田林警察署、道路管理者(大阪府土木事務所、富田林市道路交通課)とも協議・調整を行い周辺交通に与える影響が少なくなるよう計画しており、市街化調整区域の基本理念を踏まえ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土地利用であると考えております。 また、店舗オープン時、繁忙期等、混雑が予想される時には、交通誘導員を配置し、スムーズな出入りを誘導することにより周辺交通に与える影響が極力少なくなるように対応するとともに、特に周辺の生活道路に客車両が入り込まないように看板の設置、状況に応じた誘導員の配置を行うと聞いております。
4 1. 府道森屋狭山線の交通量の増大に伴う渋滞 ・当該施設からの府道森屋狭山線への左折出庫による 2. 市道錦織2号線の交通量の増加による交通障害の発生 ・商業施設を利用する買物客による車両の増加（1の渋滞回避の抜道利用） ・対面通行できない箇所が多く、対向の困難によるトラブルや事故 ・中高生の自転車通学の危険性の増加 ・大阪大谷大学の学生数の増加で、通行者が、ここ数年、大幅増加し、すでに発生している交通障害がさらに増加 なお、2について、業者は、乗入口に市道の通行を禁止する看板を設置するとの返答（2021.11.13説明会）でしたが、実効性は薄いと考えます。 これらの点について、開発業者は、暗に開発地域外のことであったの考えを匂わせていたので、市としての考えをお示しください。	

③ 都市計画の手続きについて

