

令和4年度第2回
富田林市都市計画審議会

議 案 書 資 料

日時 : 令和4年11月16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4年度第2回
富田林市都市計画審議会
付議案件資料一覧表

議案書資料 番号	案 件 名	決定 権者	頁
議案書資料 1	南部大阪都市計画中野町一丁目地区地区計画について（付議）	市	1
議案書資料 2	南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（付議）	市	7

「議第1号」

南部大阪都市計画中野町一丁目地区
地区計画について（付議）

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

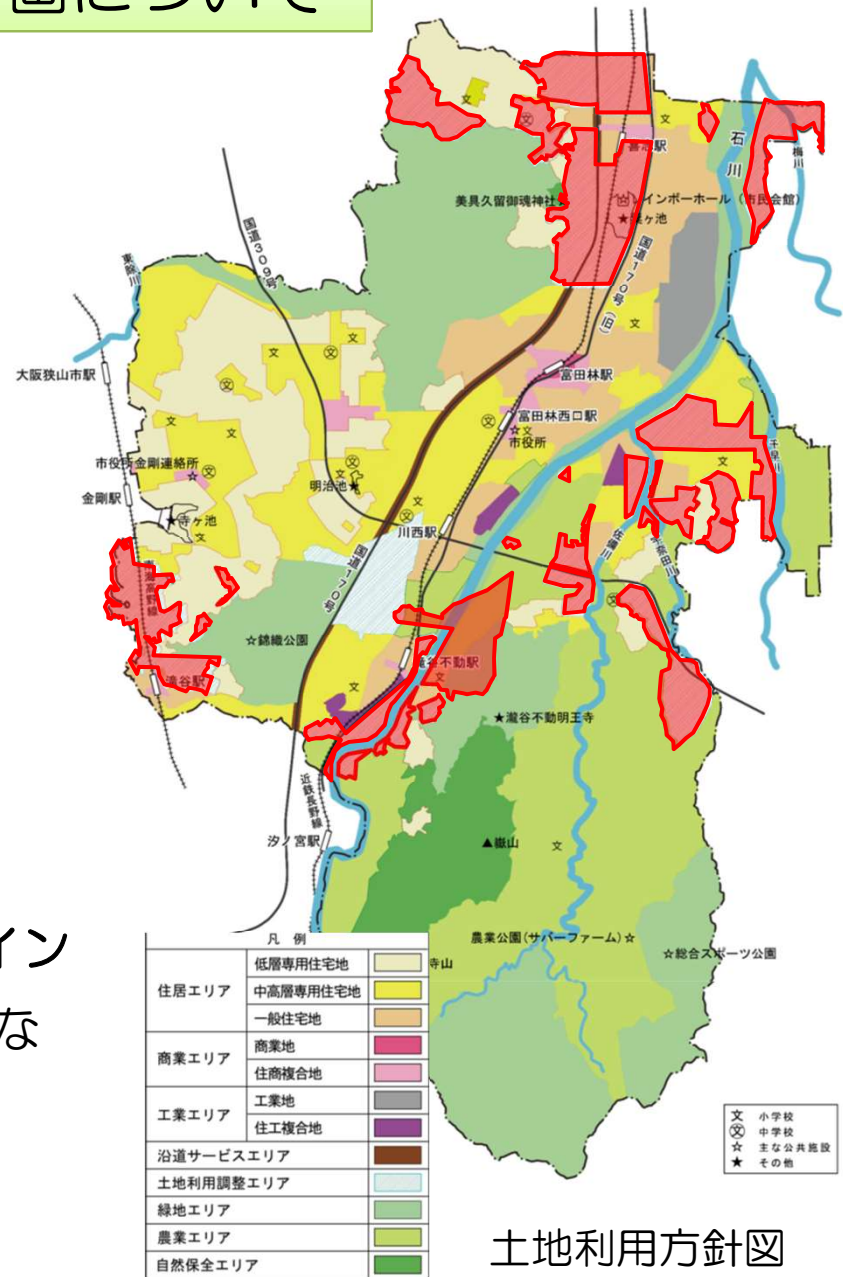
地域のまちづくりに寄与できるものであれば、市街化調整区域における相当程度の開発行為でも可能とするもので、地方公共団体の責任において地域の特性に応じたまちづくりを行うことができる制度

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

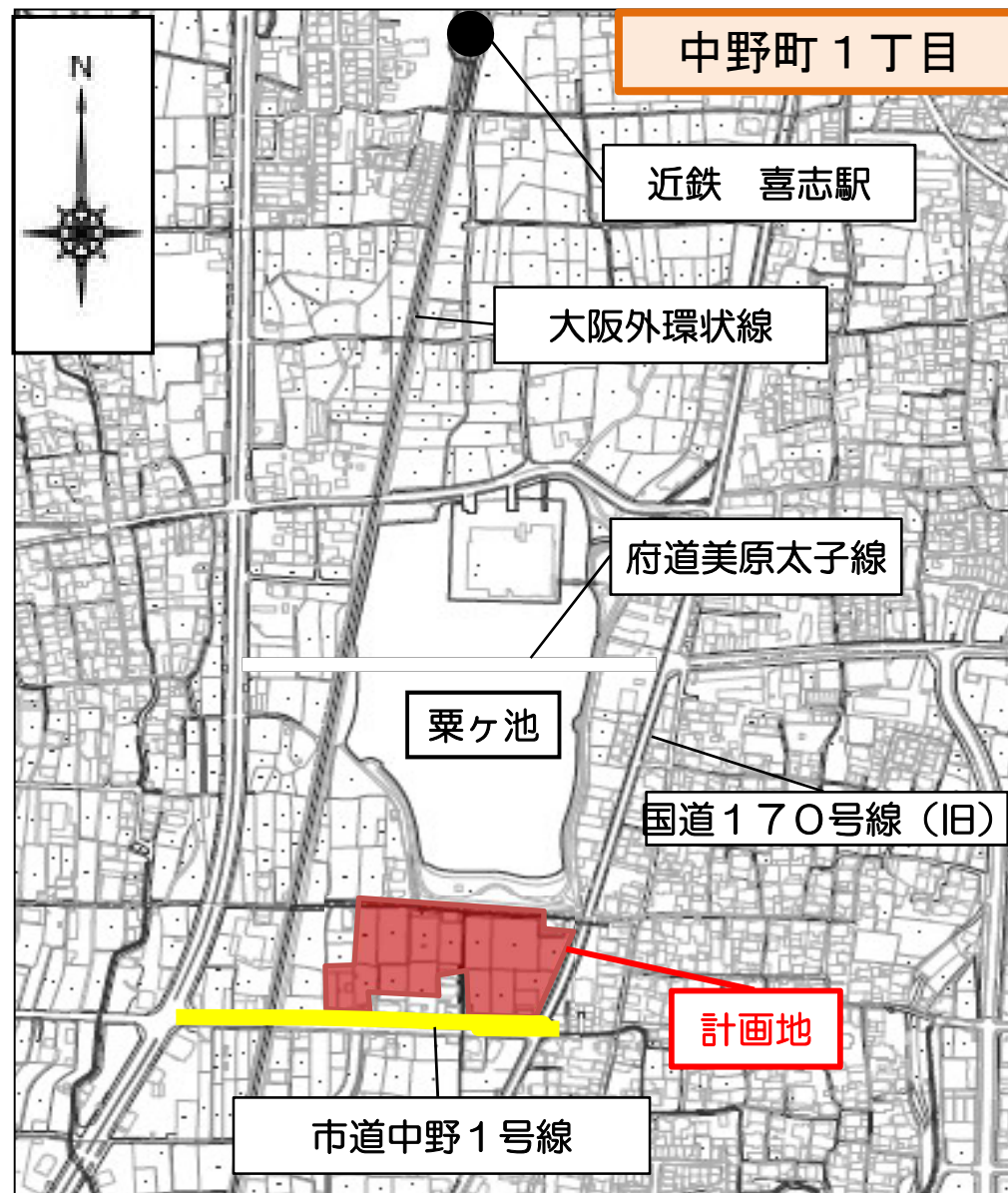


土地利用方針図

提案内容について（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：中野町一丁目
- 区域面積：約1.7ha
- 建物用途：物品販売店舗

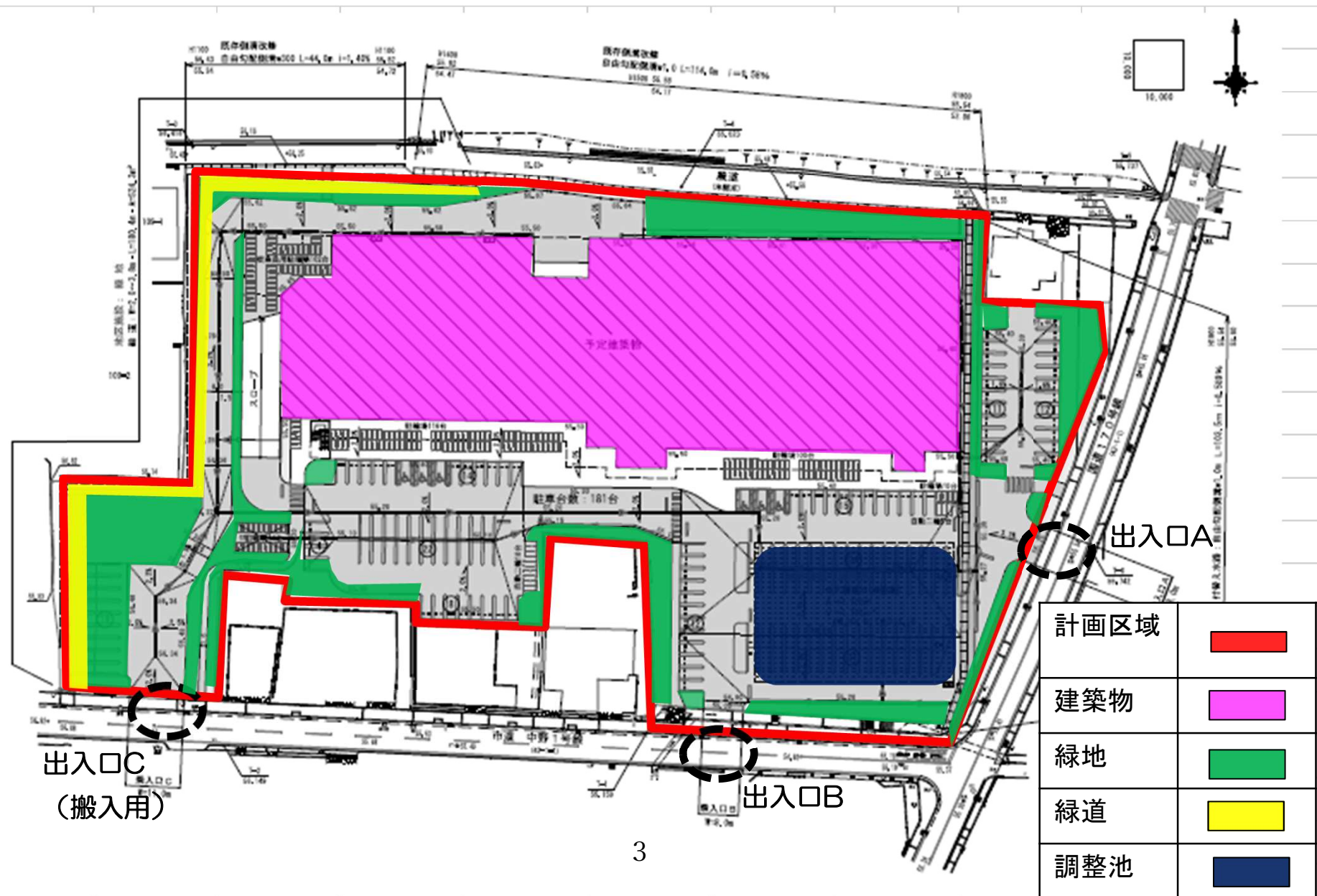
提案内容について（位置図）



提案内容について（現況図）



提案内容について（土地利用計画図）



交通量調査について

■調査地点

A、B、Cの3か所

■交差点需要率（A・C地点）

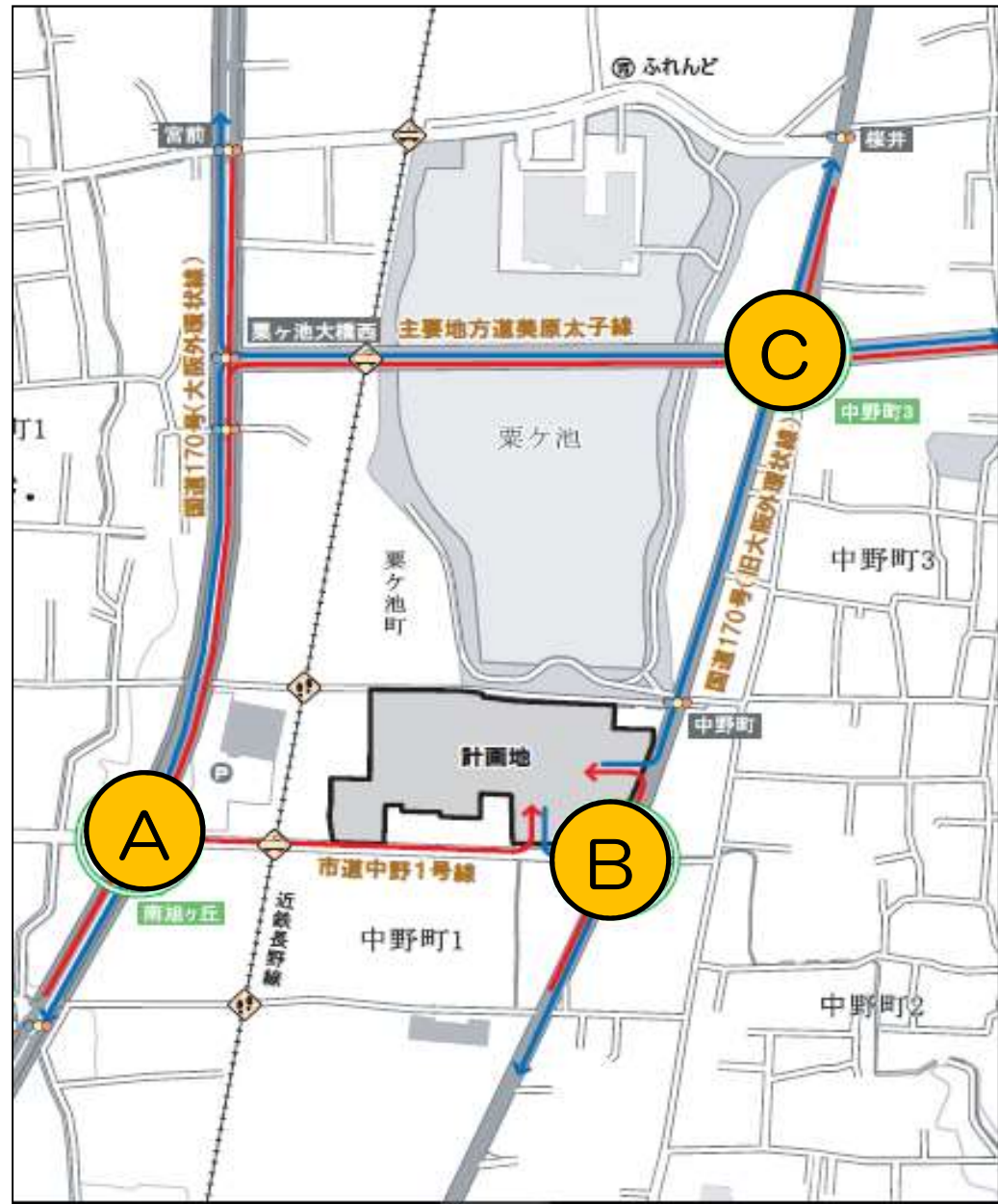
時間内に交差点が信号で処理できる交通量に対して、実際に流入する交通量の比率のこと。

概ね0.9以下が円滑な交通処理が出来る判断基準とされている。

■交通容量比（B地点）

各車線の混雑の度合いを示す指標のこと。

概ね1.0以上となると、混雑する可能性がある。



■A地点（南旭ヶ丘交差点）の調査結果



■調査結果

A地点	休日ピーク時			平日ピーク時		
	現況	将来	増減	現況	将来	増減
交通量	3122台	3302台	+180台	2837台	3017台	+180台
交差点需要率	0.478	0.536	+0.058	0.471	0.490	+0.019

※増減台数については、休日のピーク時の増加台数を平日にも当てはめているため、どちらも+180台増加するとして計算しています。

■B地点（交差点）の調査結果



■調査結果

B地点	休日ピーク時			平日ピーク時		
	現況	将来	増減	現況	将来	増減
交通量	905台	1085台	+180台	856台	1036台	+180台
交通容量比	0.287	0.584	+0.297	0.329	0.619	+0.290

※増減台数については、休日のピーク時の増加台数を平日にも当てはめているため、どちらも+180台増加するとして計算しています。

■C地点（中野町三丁目交差点）の調査結果



■調査結果

C地点	休日ピーク時			平日ピーク時		
	現況	将来	増減	現況	将来	増減
交通量	1662台	1879台	+217台	1667台	1884台	+217台
交差点需要率	0.509	0.610	+0.101	0.495	0.598	+0.103

※増減台数については、休日のピーク時の増加台数を平日にも当てはめているため、どちらも+217台増加するとして計算しています。

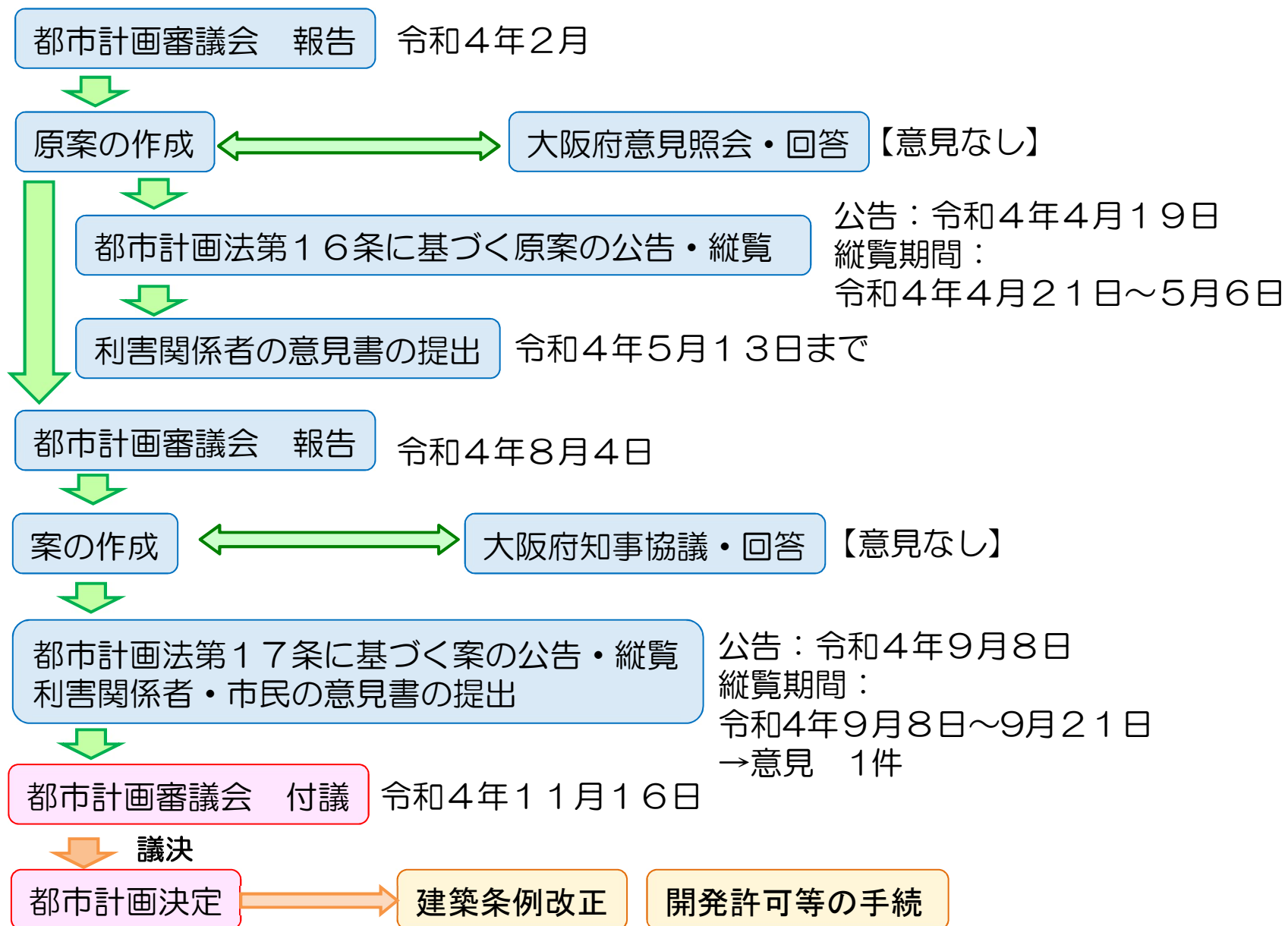
協議経過について

(都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧)

- 公告：令和4年9月8日
- 縦覧期間：令和4年9月8日～9月21日
- 意見の提出：1件

意見	市の考え方
<p>・車の出入口の位置について納得できません。出入口の位置は、どちらの方面も時間帯によっては車が多いです。現状でも車が多いときは不便を感じています。特に南東側の出入口から国道に出る交差点(B)は以前より事故が多発しています。是非、出入口の位置の変更をお願いします。</p>	<p>・本計画は、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。この中で、ご指摘の車の出入口の位置につきましては、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ます。</p> <p>・事業者の方では、店舗オープン時や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としております。</p>

これまでの流れと今後の予定について



「議第2号」

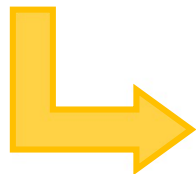
南部大阪都市計画
生産緑地地区の変更について（付議）

生産緑地とは

〈生産緑地法第3条〉
市街化区域内の農地のうち、
良好な都市環境の形成に資するために
保全する農地

〈都市計画法第8条〉

- 地域地区の一つとして、生産緑地地区が規定されている。



都市計画法に基づく生産緑地地区の決定

決定権者は、富田林市であるため
本審議会の議決を経て、都市計画決定を行う。

指定要件について

<生産緑地法（第3条）>

1. 市街化区域内にある農地等で、都市環境の保全等の良好な生活環境の確保に相当の効用がある土地
2. 300㎡以上の規模の区域（条例）
3. 農業の継続が可能な条件を備えている区域

◆生産緑地地区の制限

生産緑地地区に指定

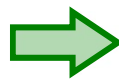
基本的に農地等以外の土地利用は不可能

買取り申出（生産緑地法第10条）後の行為制限解除、生産緑地法第8条による公共施設等の設置により、農地等以外の土地利用が可能になる。

生産緑地法第10条による買取り申出について

- ・ 指定から30年が経過
- ・ 主たる農業従事者の死亡や故障

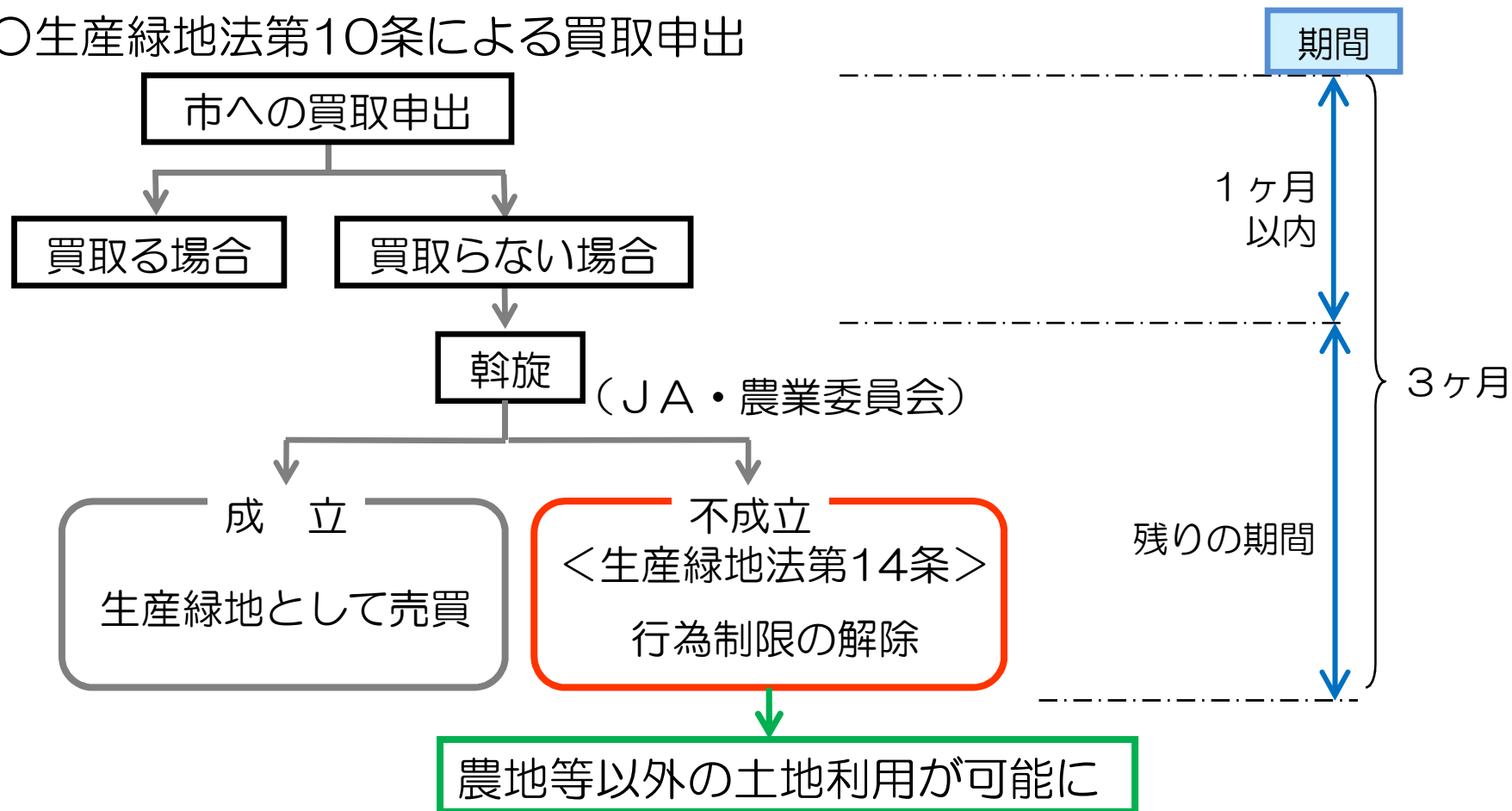
故障



買取り申出が可能に
＜生産緑地法第10条＞

農業に従事できない身体障がい・病気等

○生産緑地法第10条による買取り申出



生産緑地法第8条による公共施設等の設置について

<生産緑地法（第8条第4項）>

生産緑地地区内において公共施設等の設置又は管理に係る行為で、第1項各号に掲げるものをしようとする者は、あらかじめ、市町村長にその旨を通知しなければならない。

※第1項各号に掲げるものとは

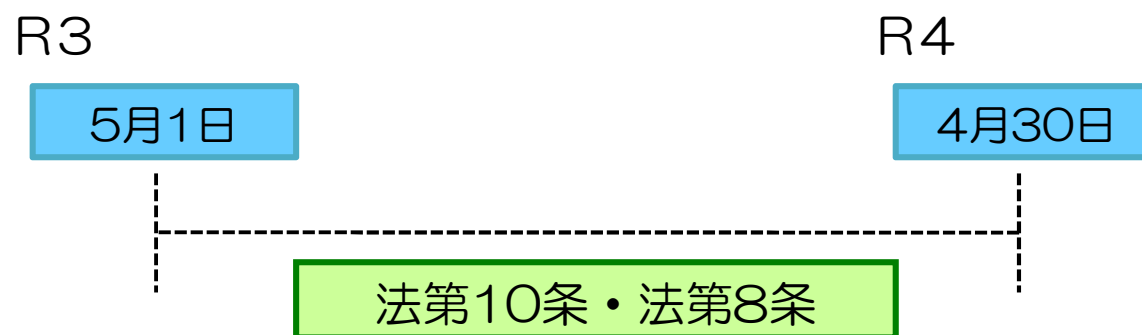
- 建築物、その他工作物の新築、改築又は増築、宅地等



市長に通知

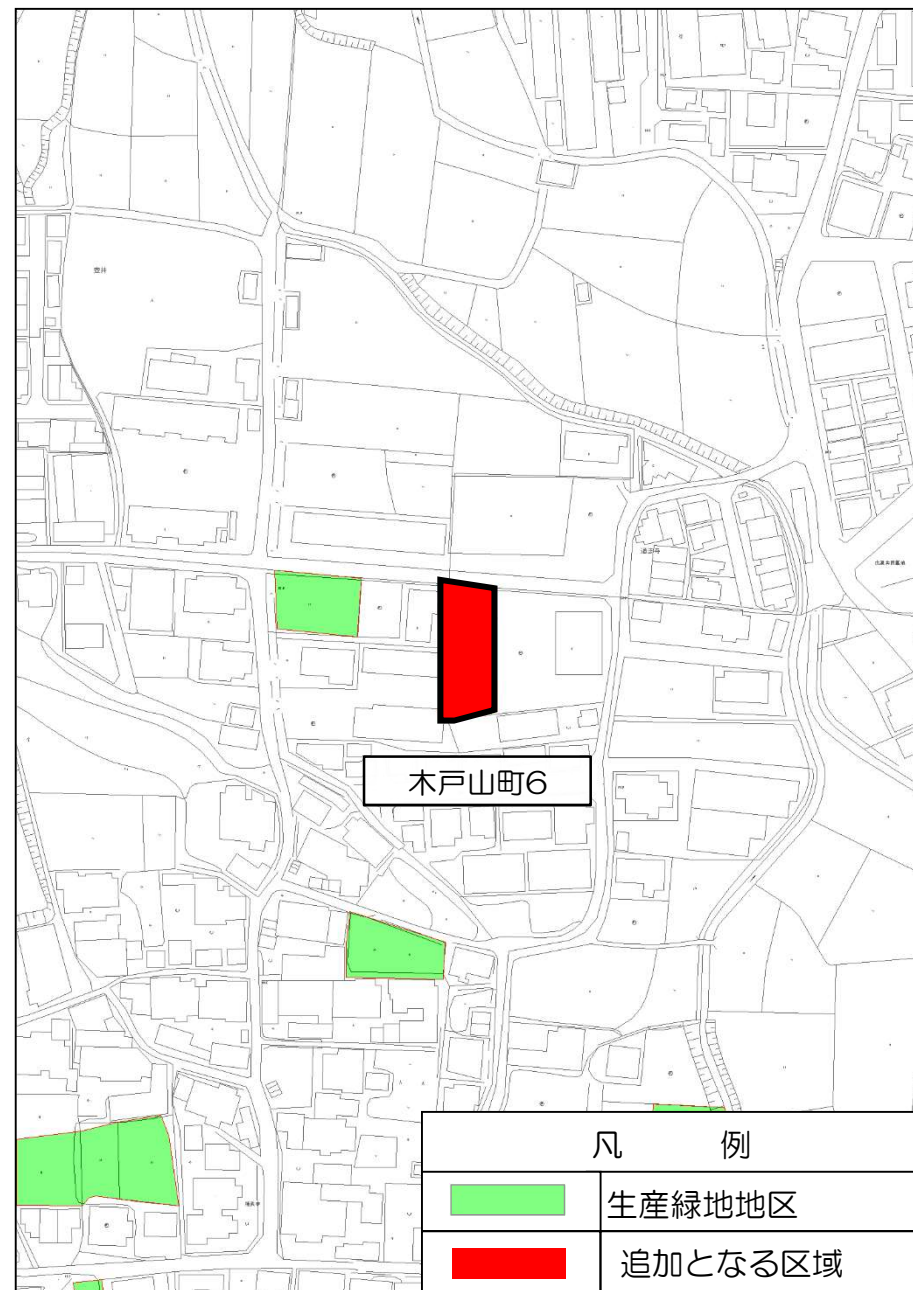
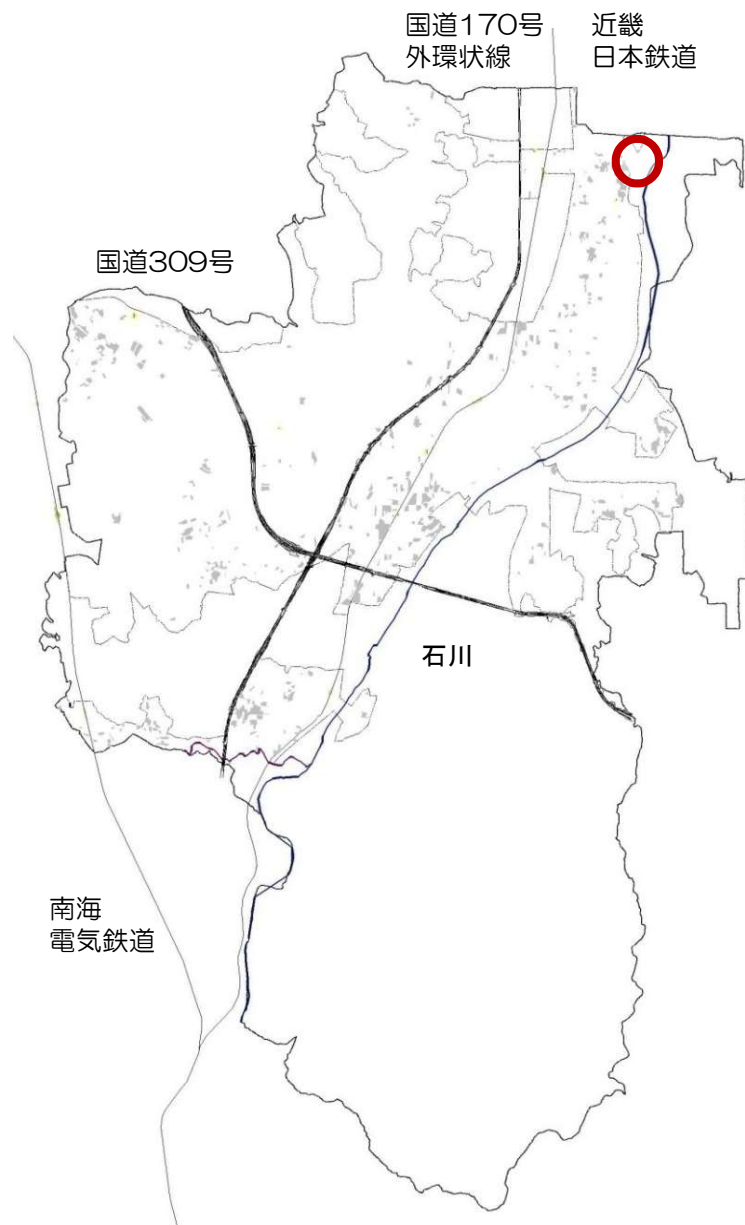
生産緑地内に公共施設等（公園、緑地、学校、病院、その他公益性の高い施設等）の設置が可能

都市計画審議会（付議）までの流れ



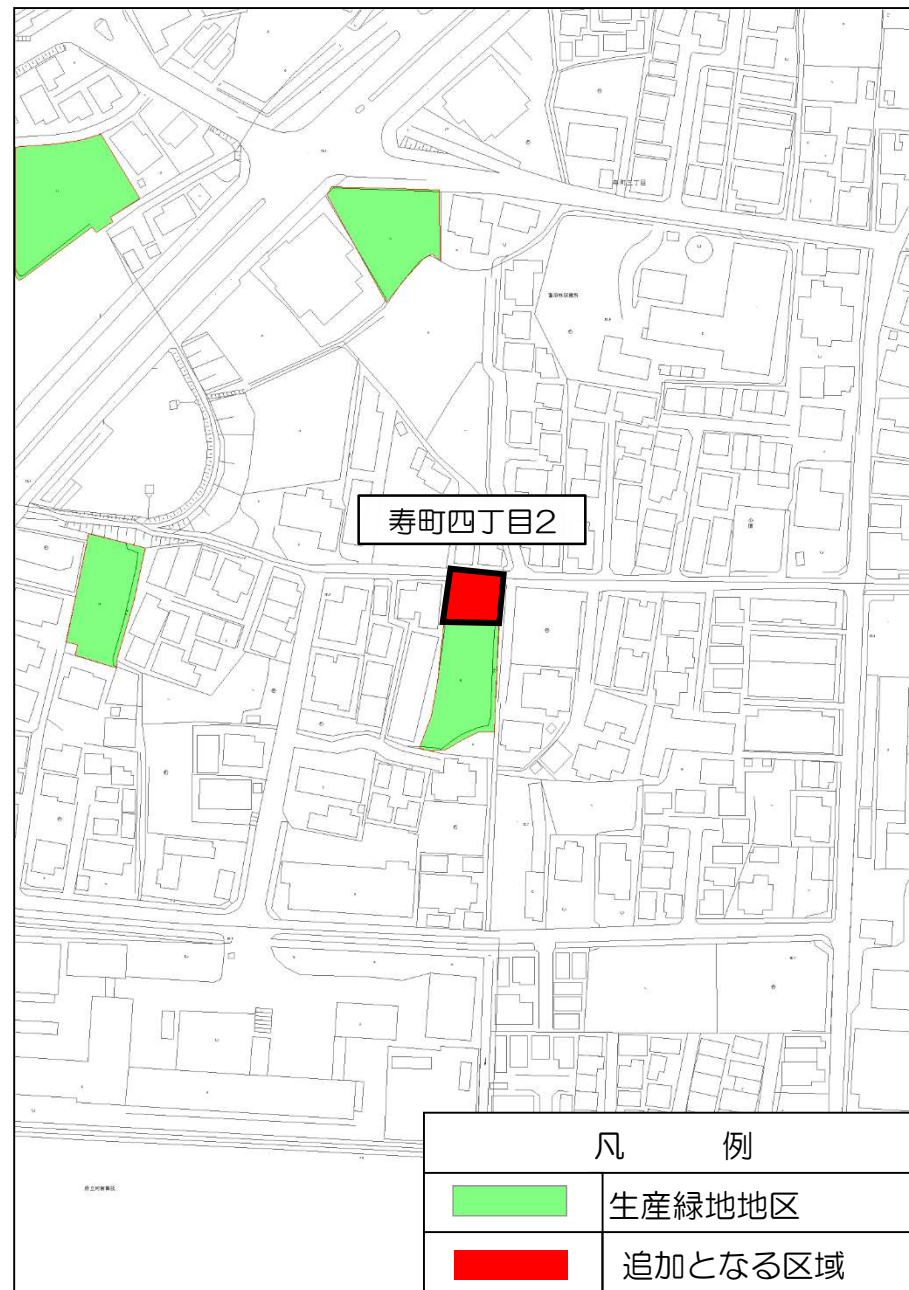
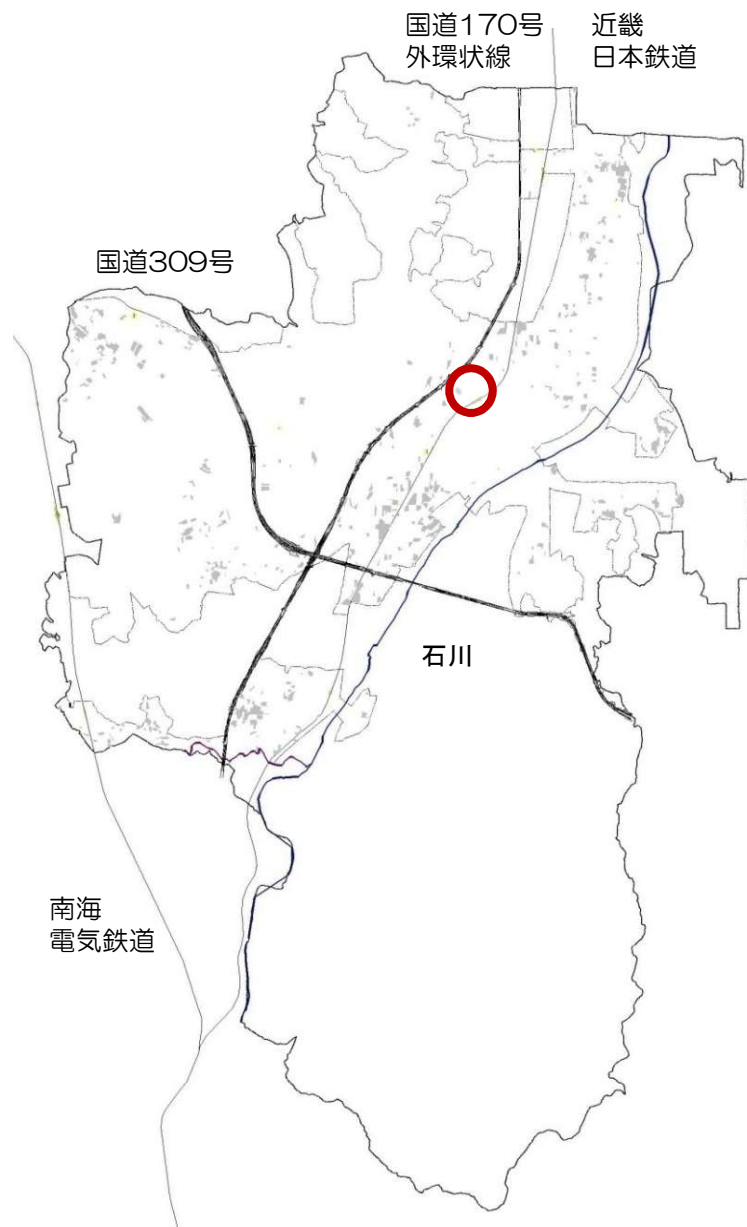
大阪府との協議及び縦覧などに数ヶ月の期間を要するため、
例年4月30日までの過去1年分をとりまとめて本審議会に付議

①木戸山町6の追加





④寿町四丁目2の区域変更

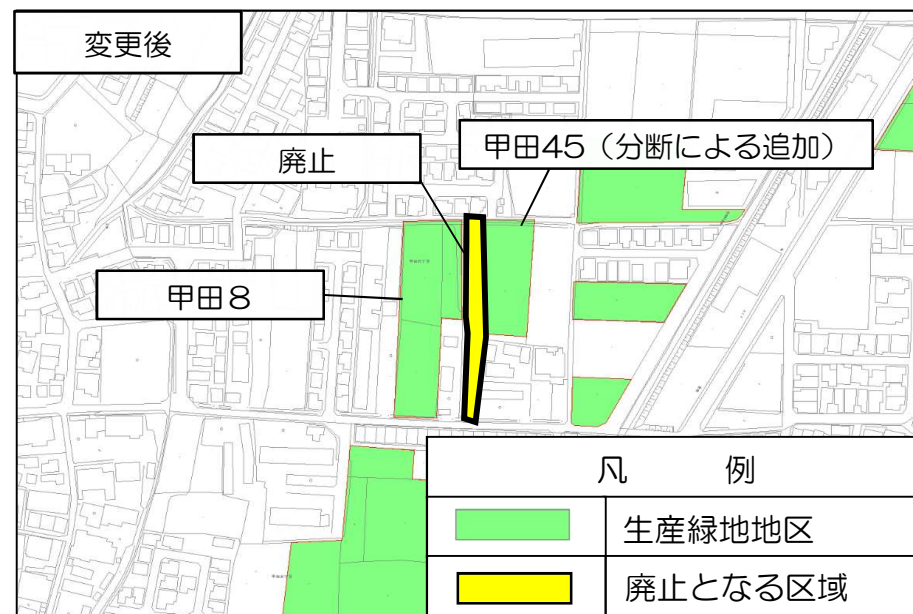
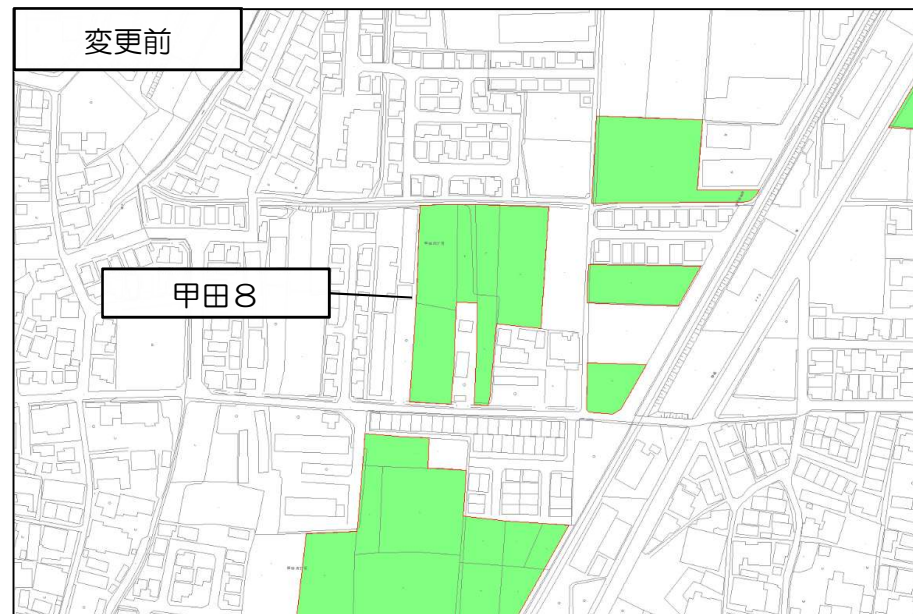
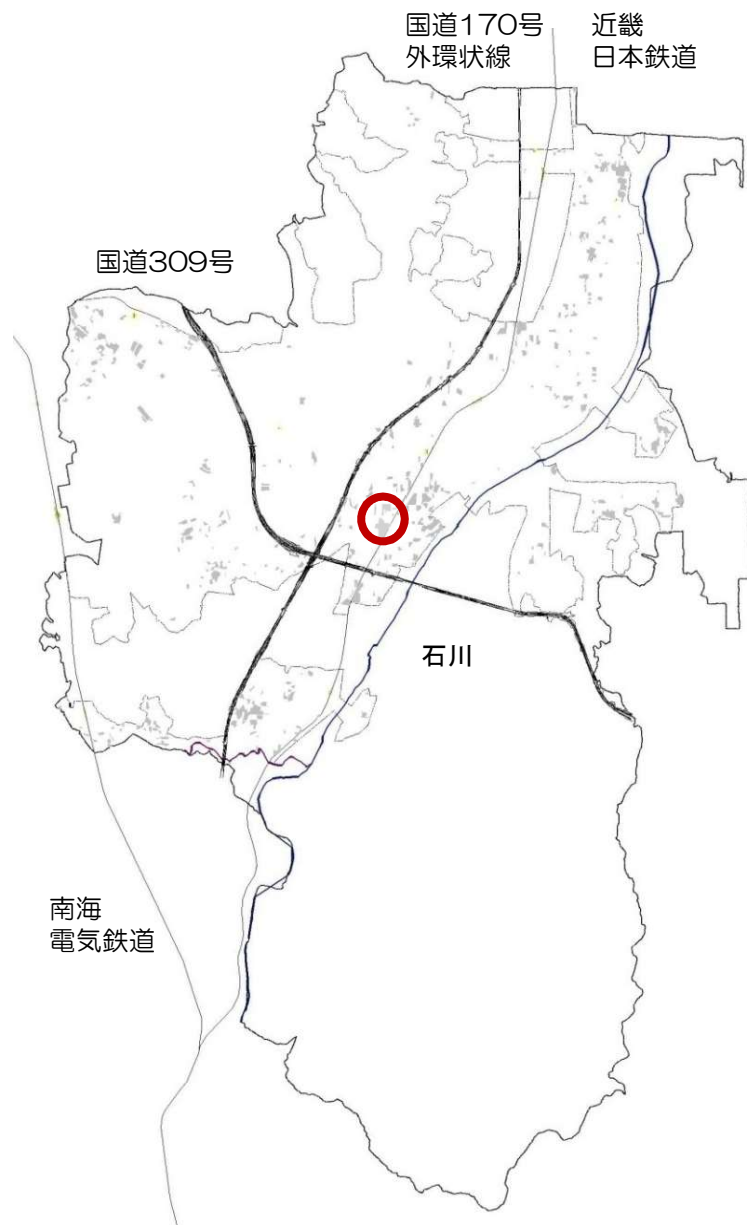




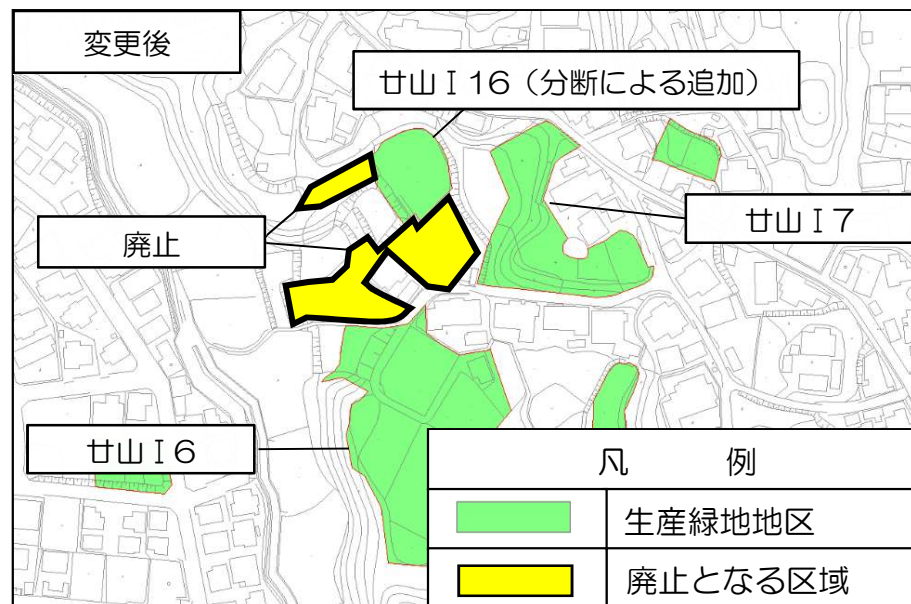
⑤甲田5の区域変更



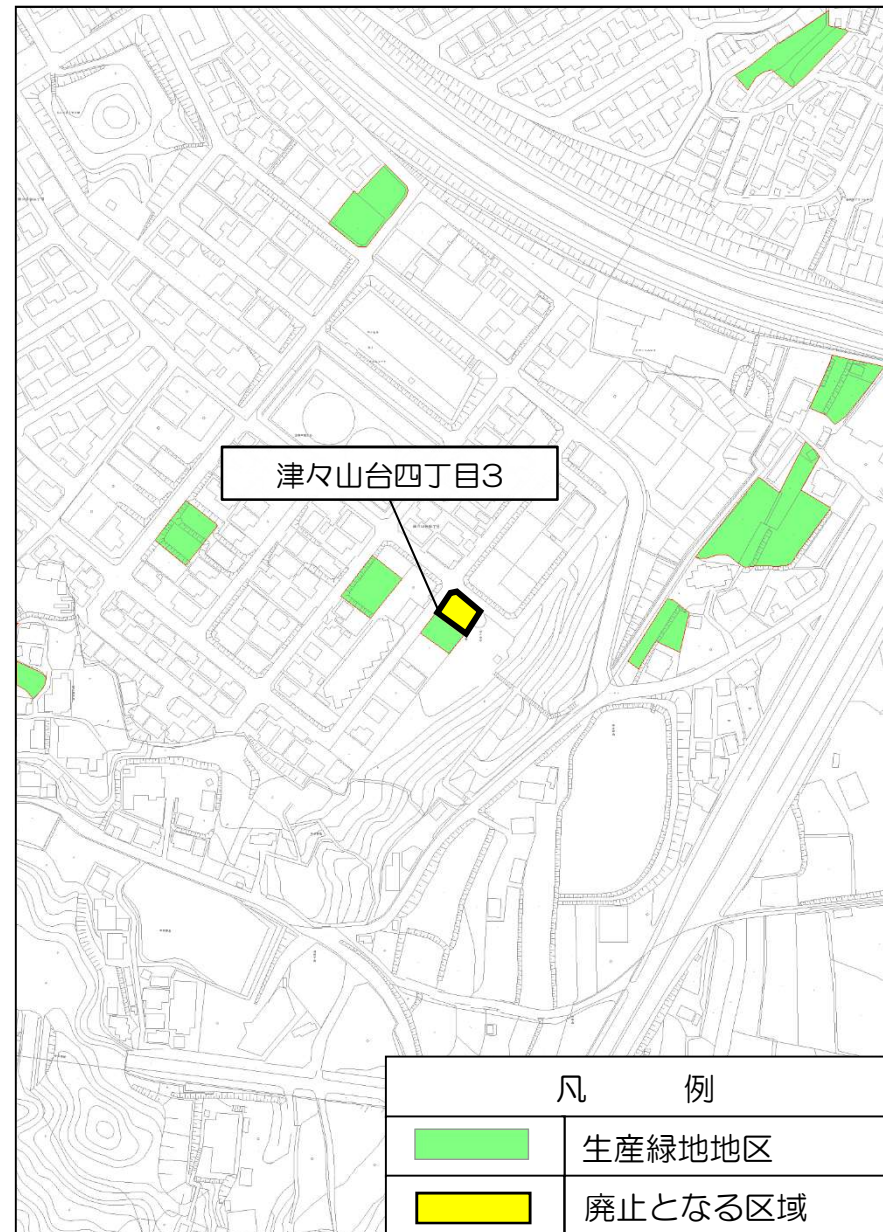
⑥甲田8の区域変更及び分断による⑦甲田45の地区追加



⑧廿山 I 6の区域変更及び分断による⑩廿山 I 16の地区追加



⑭津々山台四丁目3の区域変更



これまでの流れと今後の予定について

都市計画図書（素案）の作成



大阪府と下協議 【大阪都市計画局の意見を都市計画図書（素案）へ反映】



大阪府と事前協議 【意見なし】



都市計画図書（原案）の確定



都市計画法第19条に基づく大阪府知事との協議 【意見なし】



都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧
利害関係者・市民から意見書の提出

公告：令和4年9月26日
縦覧期間：
令和4年9月26日～10月7日
→意見なし



都市計画案の確定



都市計画審議会への付議 令和4年11月16日



都市計画決定



都市計画決定の告示

大阪府へ都市計画図書の送付

