

令和5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5年11月1日(水) 午後2時00分から  
場所 : 富田林市役所 3階 庁議室

令和5年度第2回  
富田林市都市計画審議会  
付議案件一覧表

議案 番号	案 件 名	決定 権者	頁
1	南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について（付議）	市	1
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	6

# 「議第1号」

## 南部大阪都市計画伏山二・三丁目 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

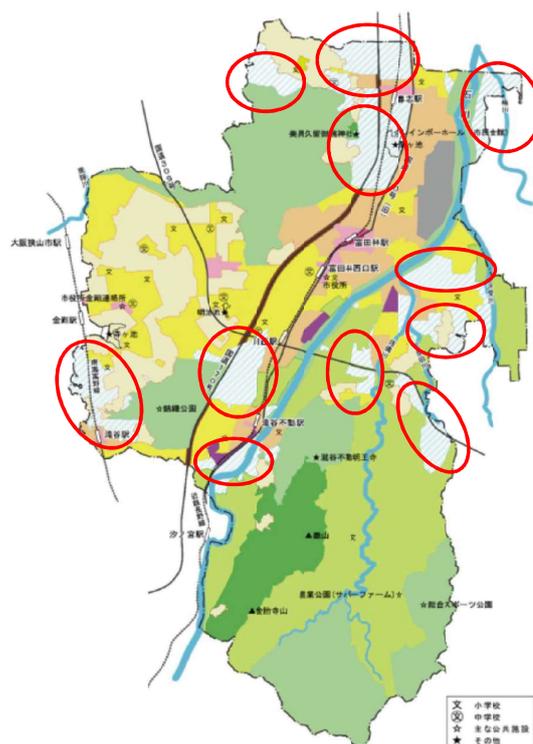
地域のまちづくりに寄与できるものであれば、市街化調整区域における相当程度の開発行為でも可能とするもので、地方公共団体の責任において地域の特性に応じたまちづくりを行うことができる制度

#### 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



## 提案内容について（概要）

- 提案日：令和5年2月3日
- 提案者：株式会社エコヴィエント
- 場所：伏山二丁目・三丁目地内
- 区域面積：約11.0ha
- 建物用途：住宅335戸
- 建築物に係る制限

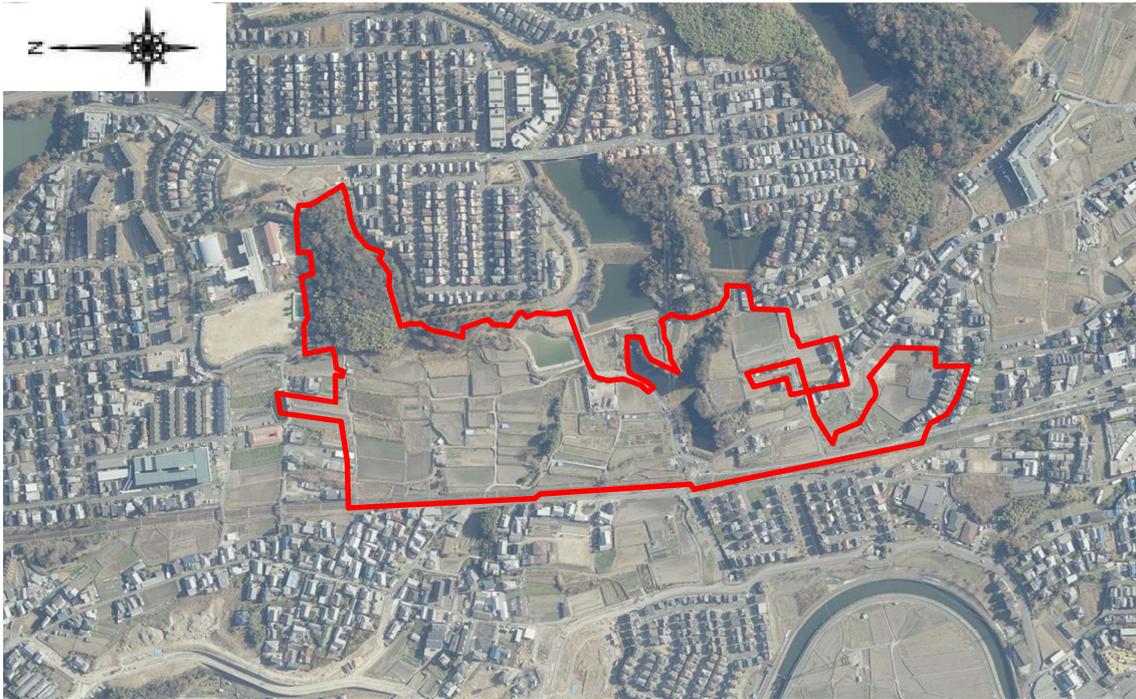
- ・敷地面積：150㎡以上
- ・容積率：100%
- ・建ぺい率：50%
- ・外壁後退：1m
- ・高さ制限：10m以下

※建築物の形態は、周辺用途地域と同様となるような規定を設け、良好な市街地形成を図る計画とします。

## 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）

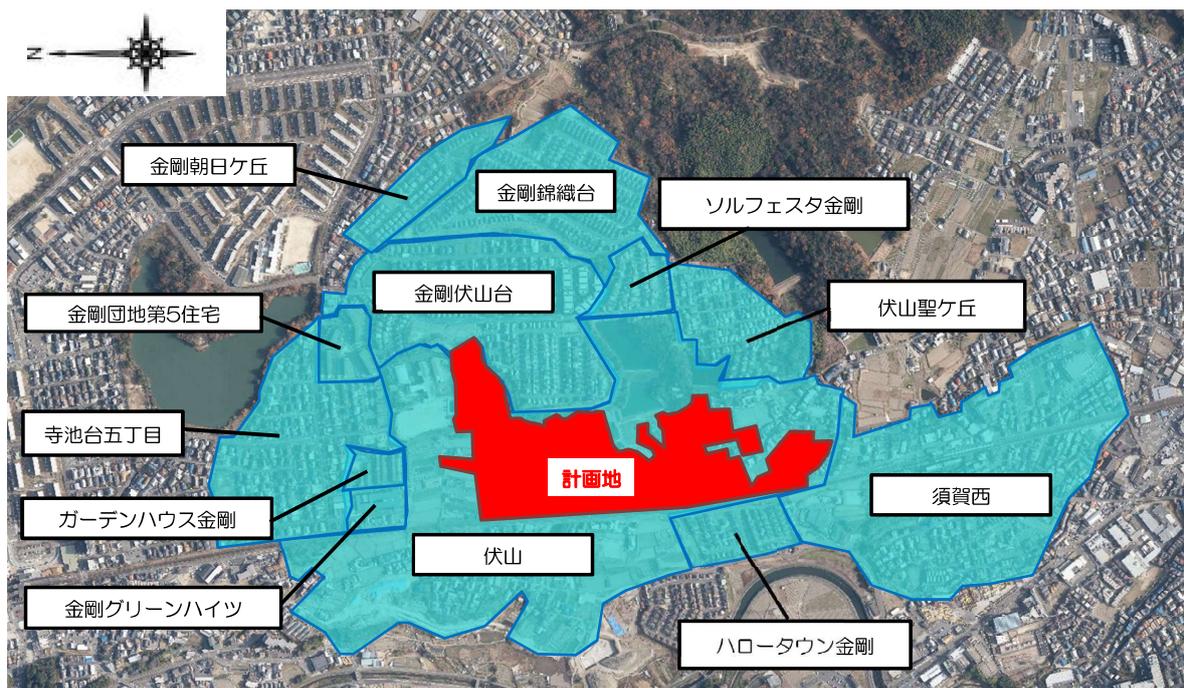


## 協議経過について（地元説明）

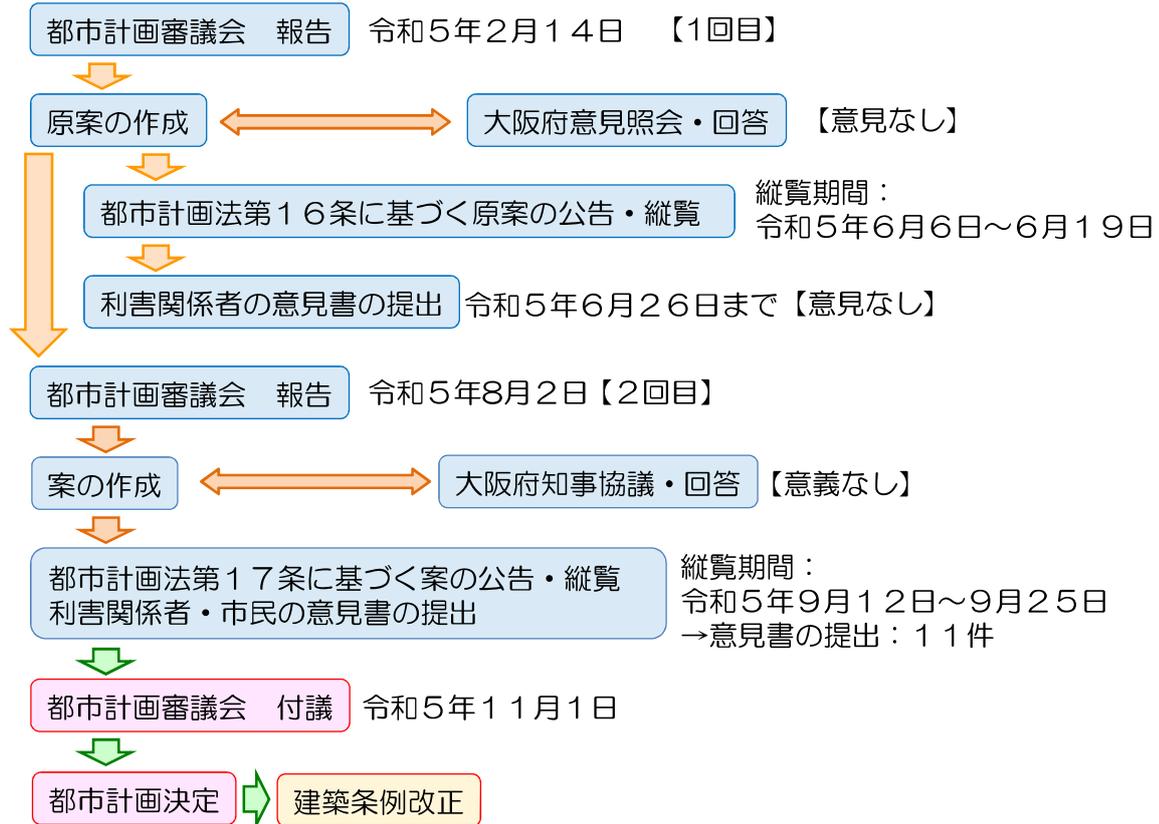
- ・令和3年4月から、周辺の自治会等を対象に、延べ16回説明を実施
- ※前回の都市計画審議会後、地元の要請により再度説明会を開催。

	主なご意見・質問	事業者の対応
①	区域内の雨水処理に関する事。	区域内に調整池を整備し雨水流出抑制を図る。
②	農業用水の確保に関する事。	水利組合及び農地所有者と協議し農業用水の確保を図る。
③	金剛伏山台1号公園の一部移設に関する事。	金剛伏山台1号公園の移設を伴わない計画に変更
④	交通量の増加に伴う、生活環境の悪化に関する事。	交通量調査を実施し、寺池台小学校前交差点の一部改修を検討
⑤	市道金剛伏山2号線の整備に関する事。	区域内の市道金剛伏山2号線について道路線形を変更

 : 地元説明会を実施した自治会等



## 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等のうち、  
良好な都市環境の形成に資するために  
保全する農地等

### ＜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。



決定権者は富田林市であるため、  
本審議会の議を経て、都市計画決定を行う。

## 指定要件について

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
3. 農業の継続が可能な条件を備えている区域

### ◆生産緑地地区に指定されると

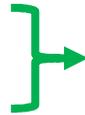
生産緑地地区に指定  
(土地所有者の意向)



基本的に農地等以外の  
土地利用が不可能(税軽減)



買取申出後の行為制限解除  
公共施設等の設置の通知



農地等以外の土地利用が可能

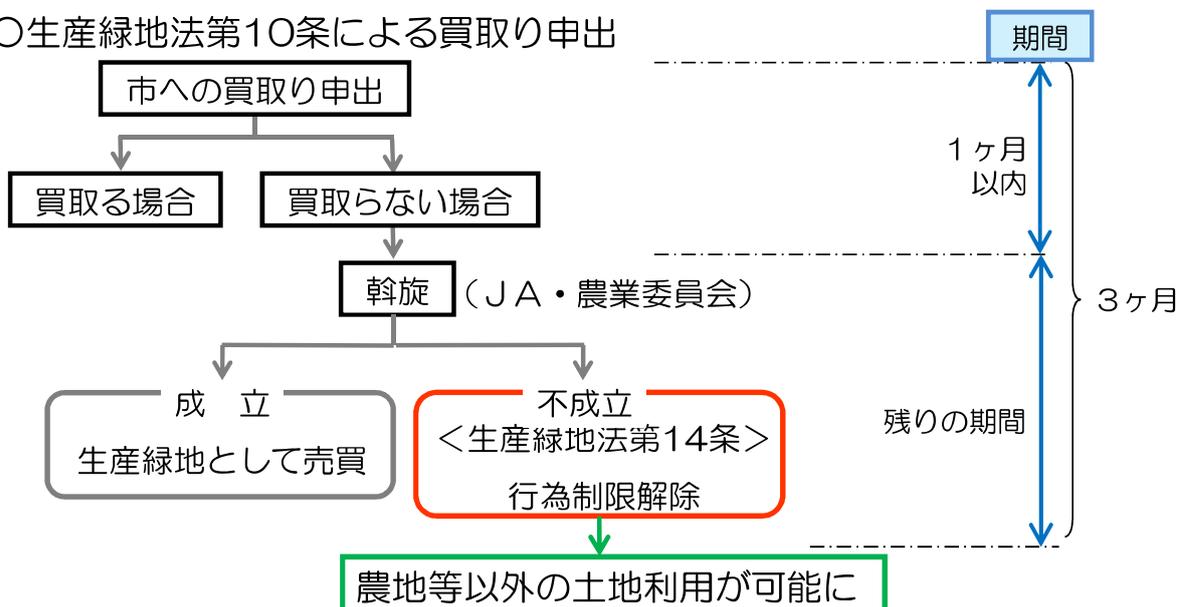
## 生産緑地法第10条による買取り申出について

- ・指定から30年が経過
- ・主たる農業従事者の死亡や故障

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条第4項による公共施設等の設置について

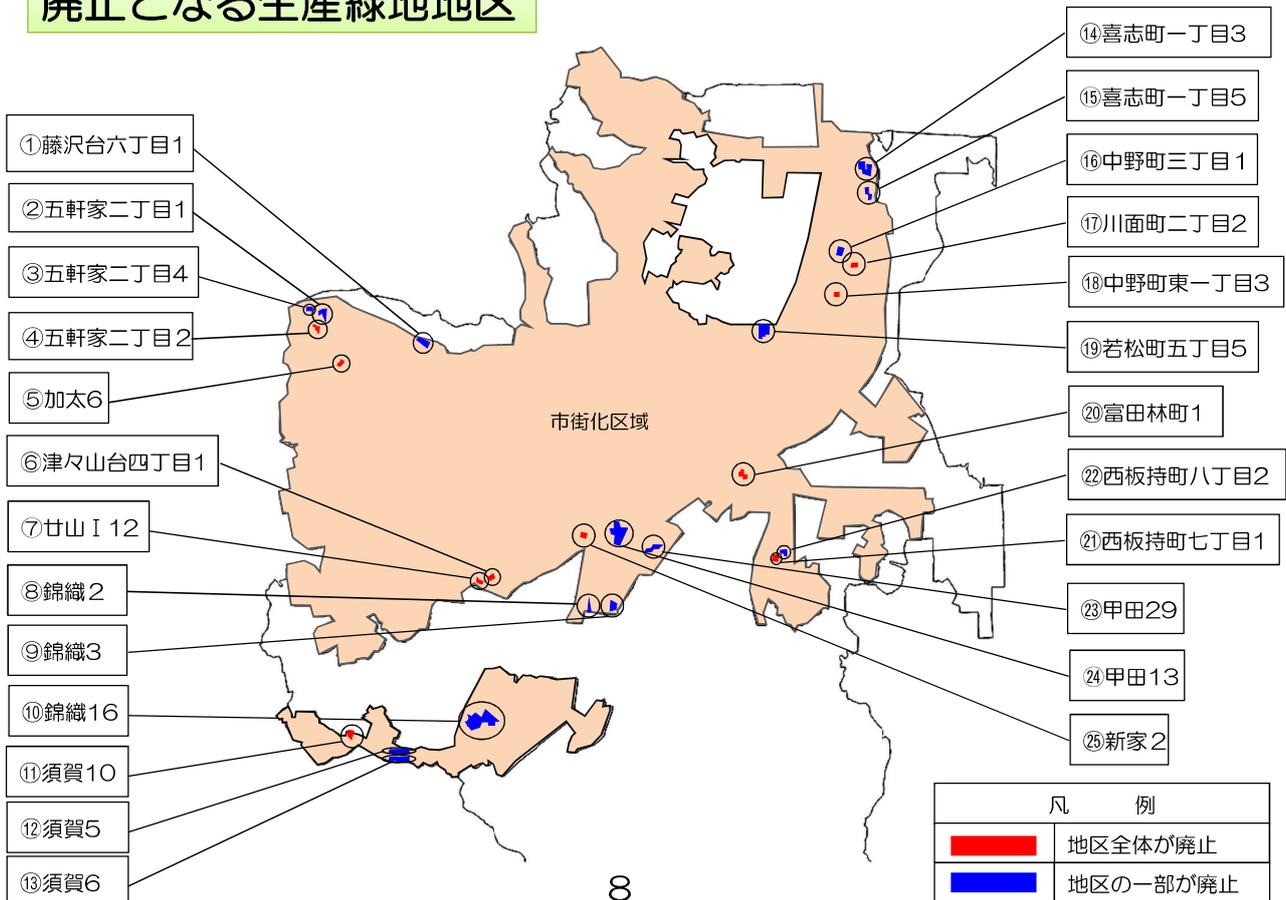
### <生産緑地法（第8条第4項）>

生産緑地地区内において公共施設等の設置等に係る行為で、工作物の新築等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。

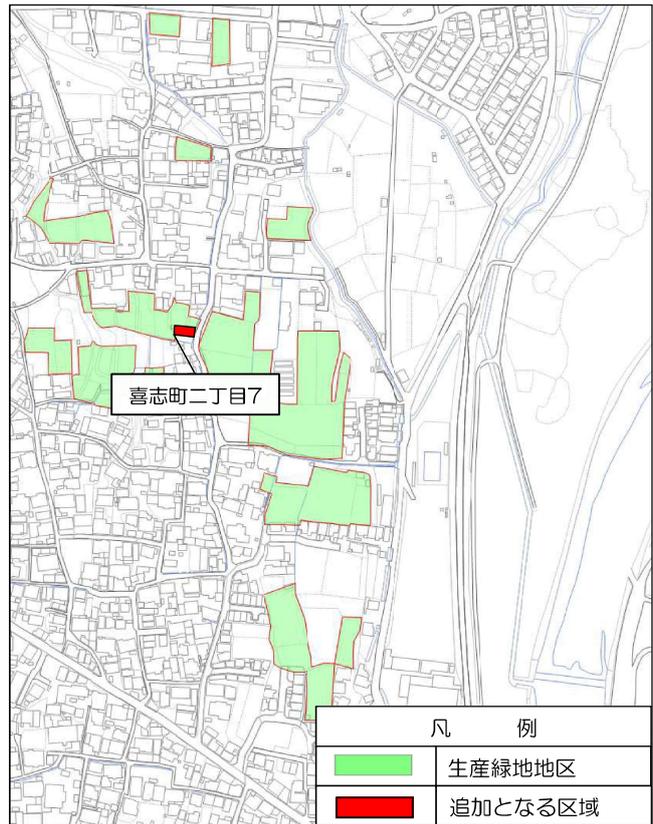


市長に通知することで生産緑地内に公共施設等の設置が可能  
 ※公共施設等…公園、緑地、学校、病院、こども園、道路など

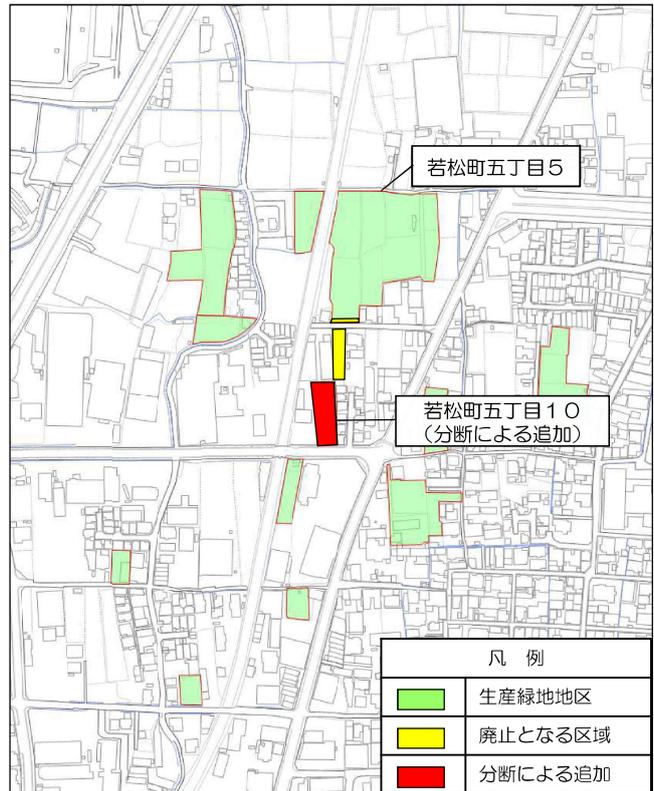
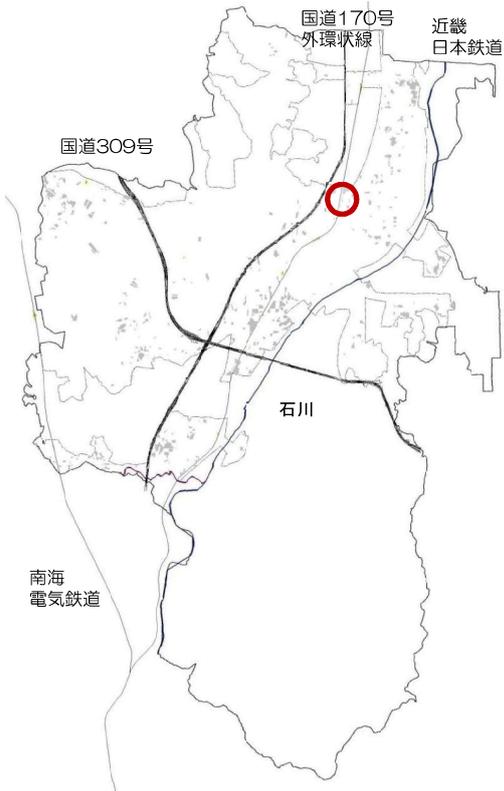
### 廃止となる生産緑地地区



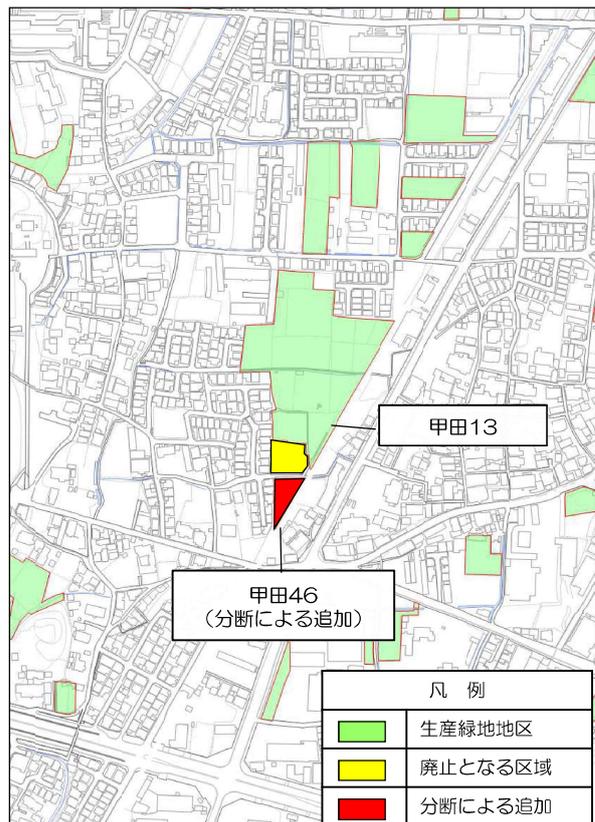
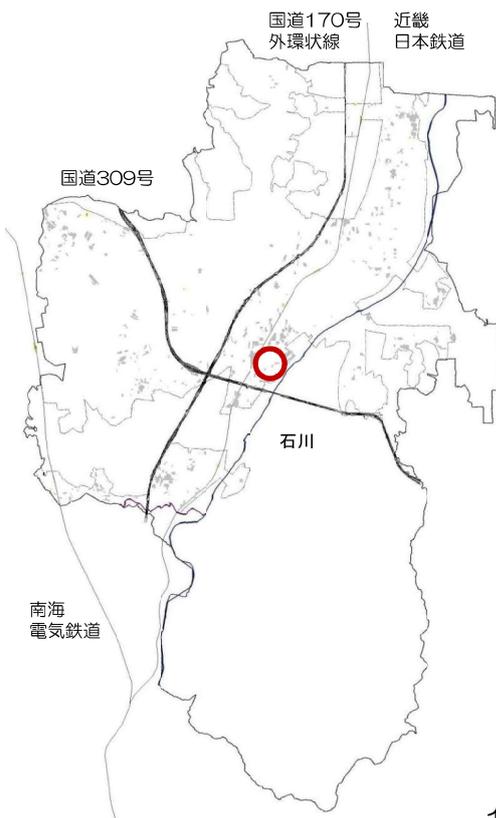
# 地区の区域が追加となる生産緑地地区



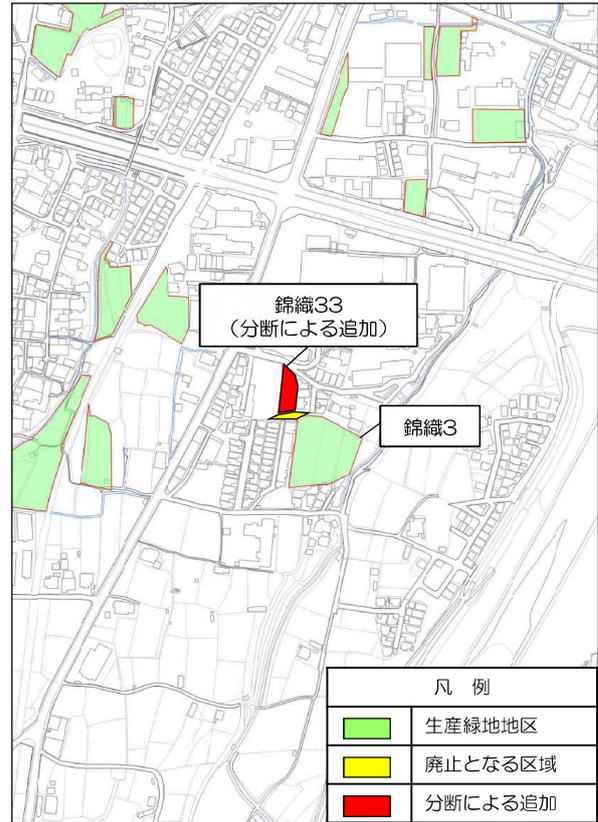
## 分断により地区追加となる生産緑地地区



## 分断により地区追加となる生産緑地地区



## 分断により地区追加となる生産緑地地区



## これまでの流れと今後の予定について

案の作成



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

縦覧期間：  
令和5年9月26日～10月9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5年11月1日



都市計画決定