

R05 箕面政第 000543 号
令和6年（2024年）3月11日

箕面市都市計画審議会
会長 増田 昇 様

箕面市長 上 島 一 彦



川合・山之口地区における都市計画変更の検討状況について【報告】

標記のことについて、現在の検討状況を次のように報告します。

【案件2】

川合・山之口地区における
都市計画変更の検討状況

目次

- 1. これまでの経過
- 2. 土地区画整理事業区域の拡大について
- 3. 都市計画の変更について
- 4. 今後のスケジュール

令和6年(2024年)3月
箕 面 市

1. これまでの経過

■都市計画の決定

川合・山之口地区については、令和5年9月29日付けで市街化調整区域から市外化区域に区域区分を変更するとともに、土地区画整理事業の決定・用途地域の変更など各種都市計画決定を行った。



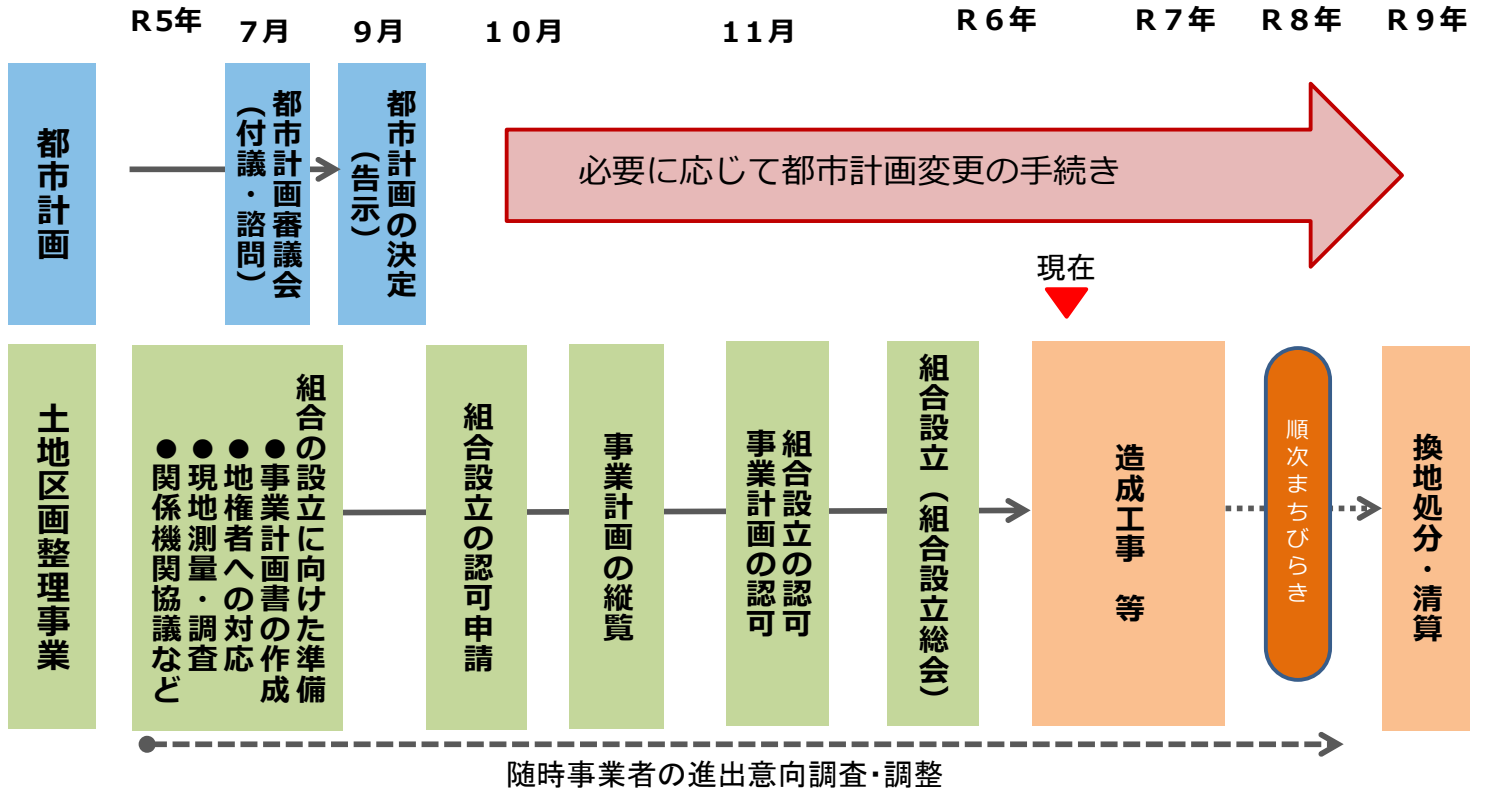
□今回の都市計画変更

都市計画決定した土地区画整理事業区域を一部拡大するため、都市計画の変更を検討する。

1. これまでの経過

■ 都市計画と土地区画整理事業の経過

令和5年9月29日の都市計画決定の後、土地区画整理事業は、同年11月1日に組合設立の認可、11月25日に組合設立総会を開催した。今後は、土地区画整理組合が、事業を順次進めていくところである。

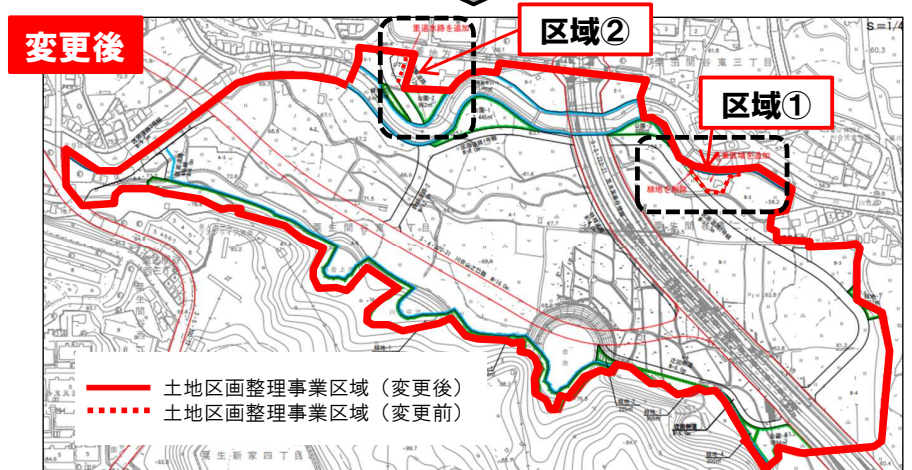
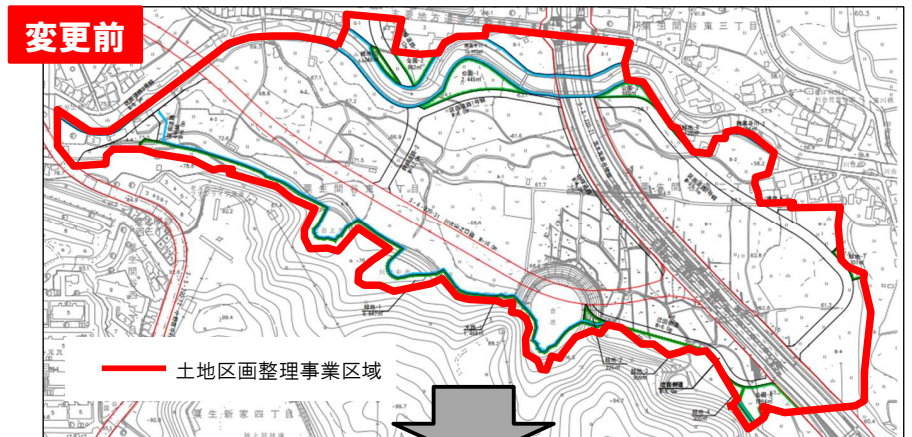


1. これまでの経過

■ 今回の都市計画変更

右図 (変更後) の区域①及び区域②を、土地区画整理事業区域に編入するため、事業区域の拡大について、都市計画の変更を検討する。

土地区画整理事業計画図



2. 土地区画整理事業区域の拡大について

■ 背景

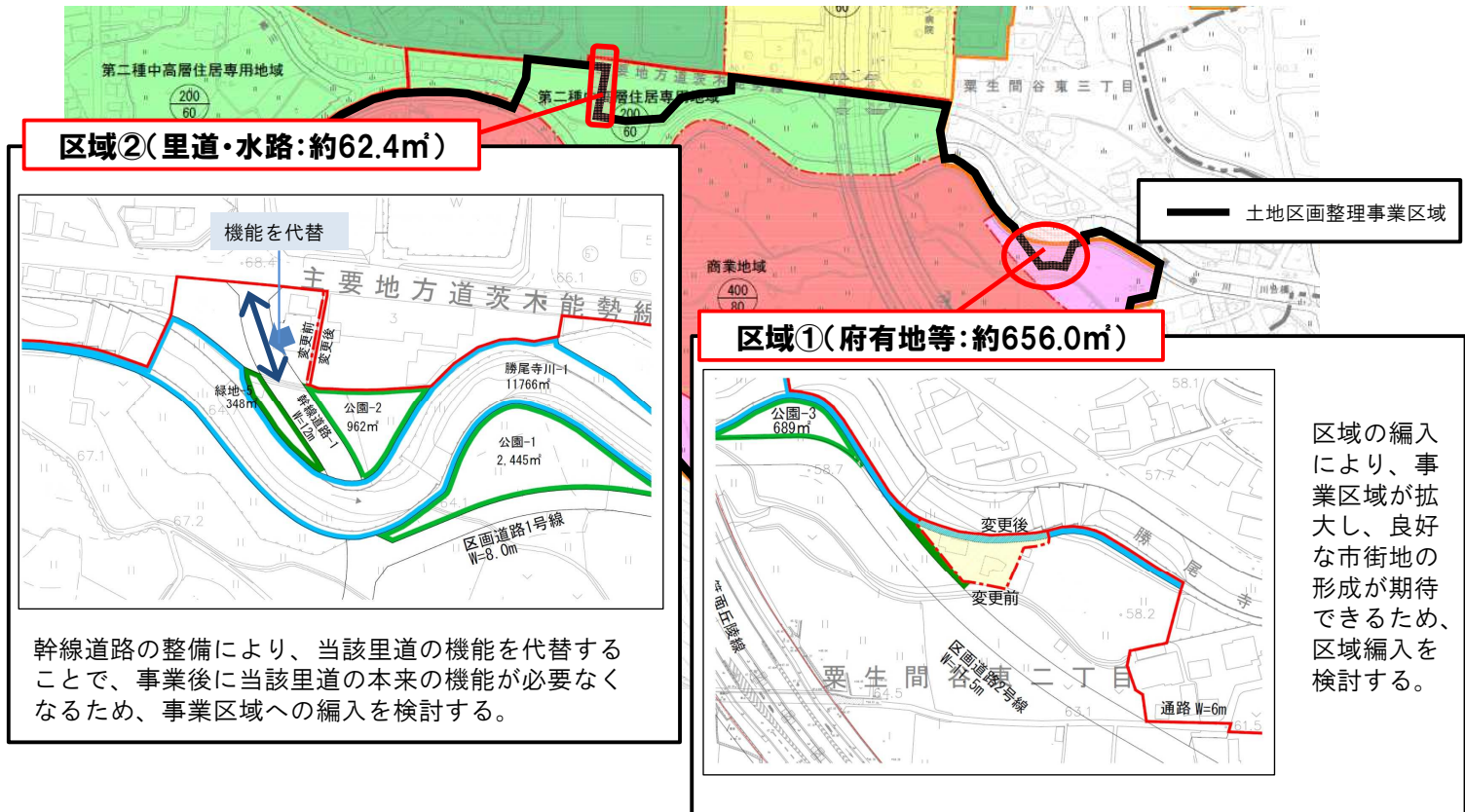
都市計画決定した土地区画整理事業区域は、区域区分の変更や用途地域等を設定した区域のうち、河川や道路、既存住宅等の一部を除いた区域である。

事業区域として除いた区域のうち、土地区画整理組合から、下図の区域①・区域②を土地区画整理事業区域に編入したいとの意向があり、区域の拡大について検討する。



2. 土地区画整理事業区域の拡大について

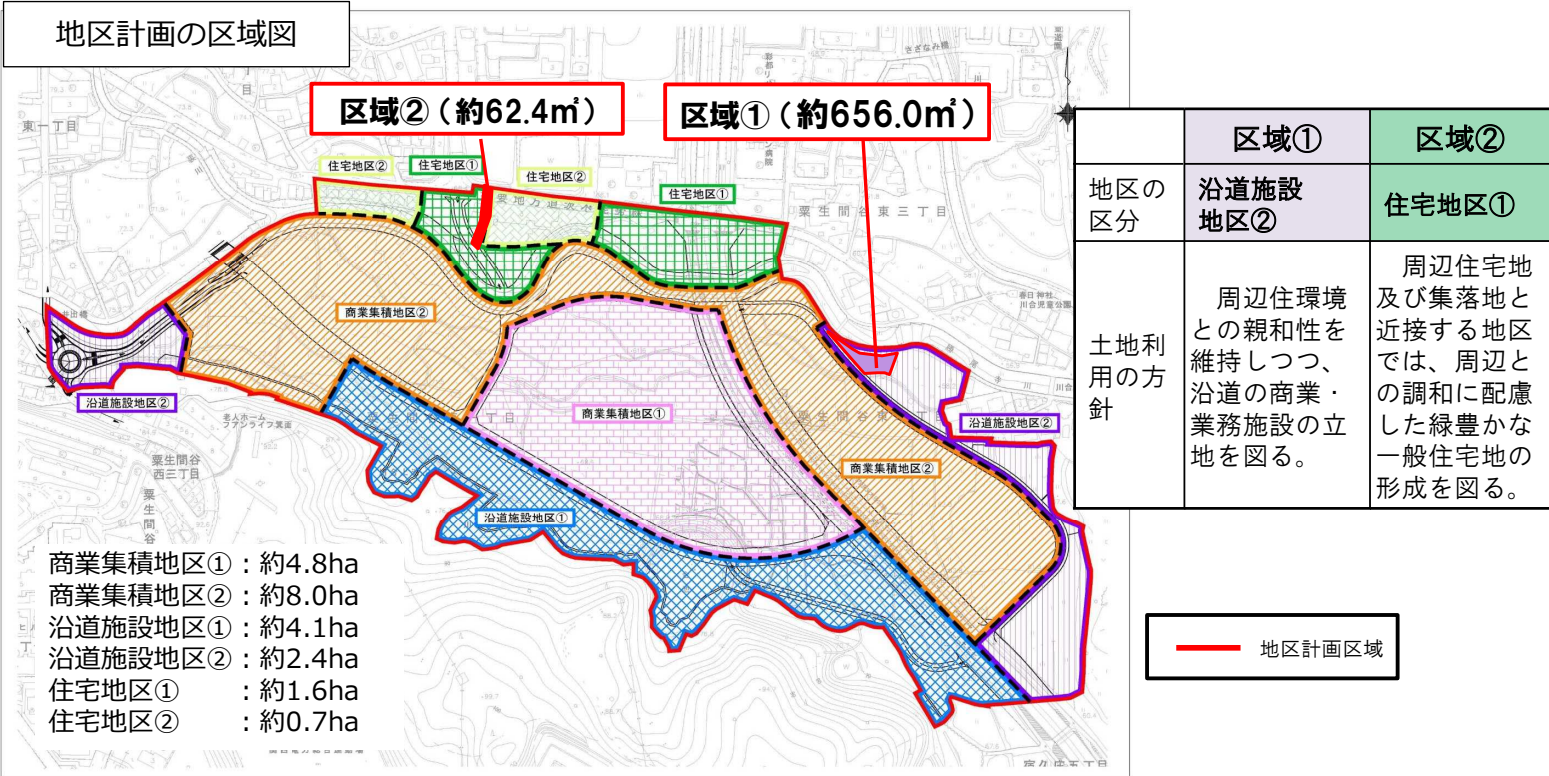
■ 編入区域について



2. 土地区画整理事業区域の拡大について

■編入区域の土地利用の方針について

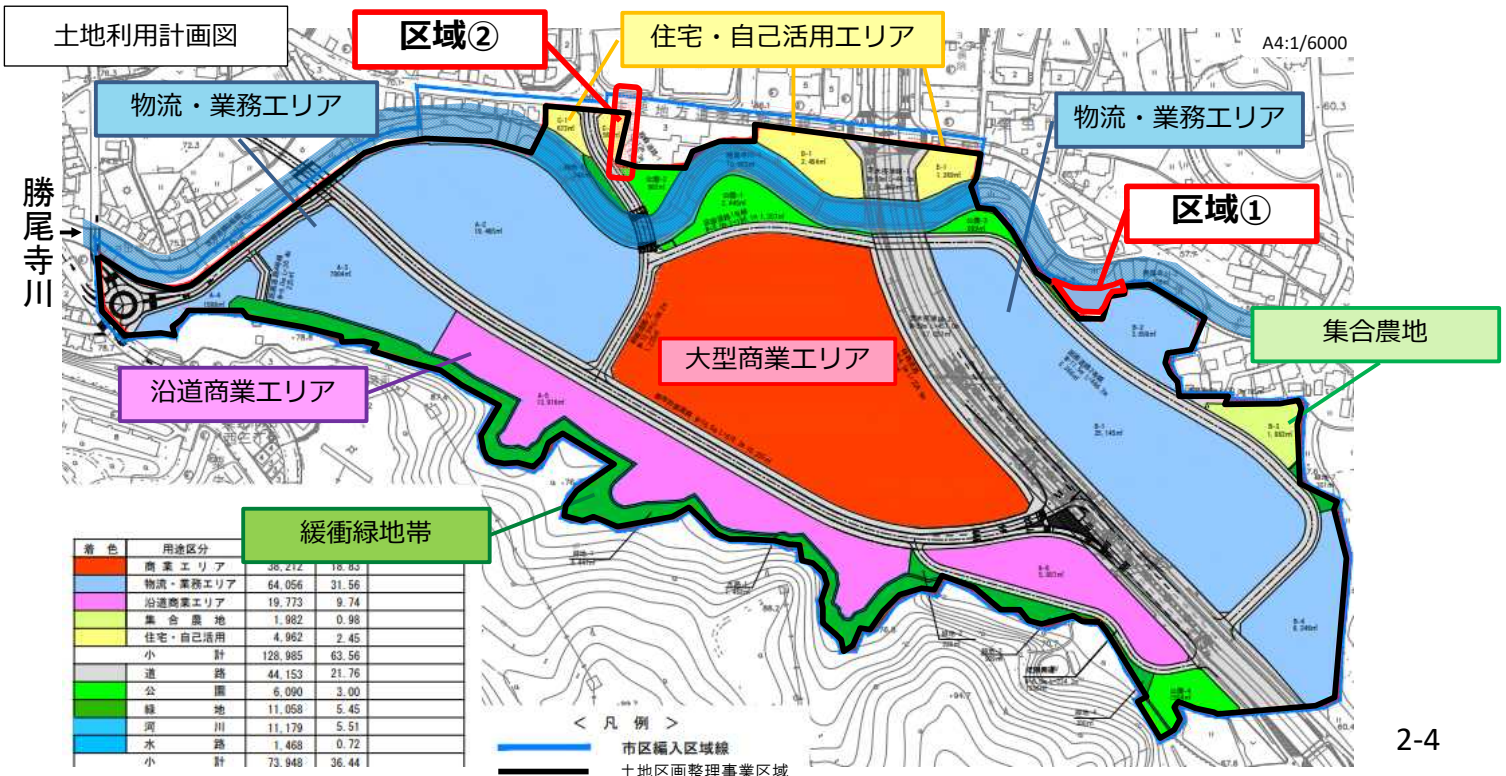
地区計画の「土地利用の方針」において、区域①は「沿道施設地区②」に、区域②は「住宅地区①」に位置づけられており、周辺区域との一体的な利用により、良好な市街地形成と宅地利用の増進が期待される。



2. 土地区画整理事業区域の拡大について

■編入区域の土地利用計画について

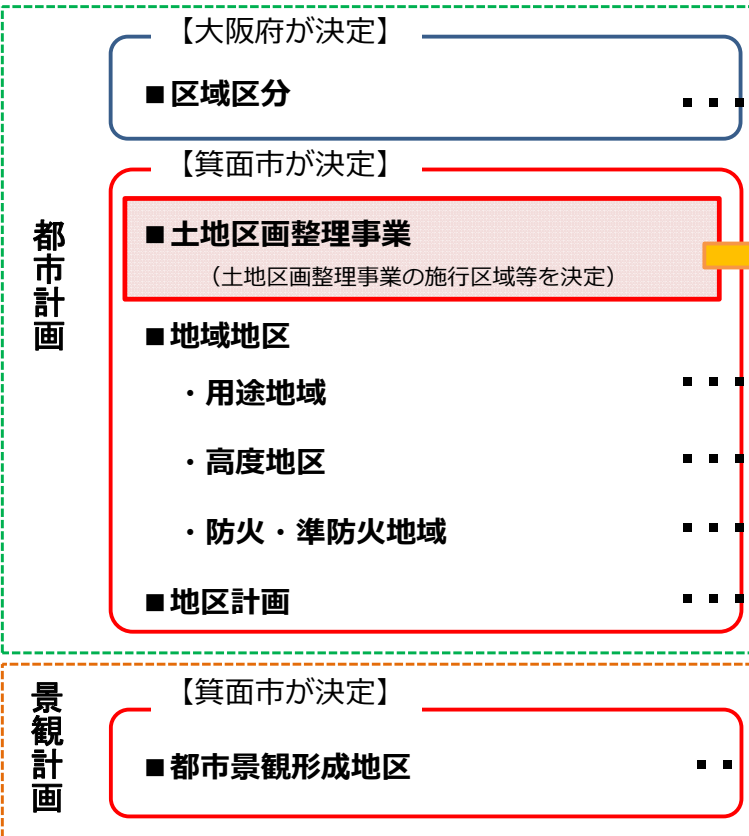
土地区画整理事業における土地利用計画としては、区域①の編入で、より成形で大きな街区となり、「物流・業務エリア」の一部として、一体的な土地利用による利便性の向上を図ることが期待できる。また、区域②の編入で、「住宅・自己活用エリア」の一部として、宅地利用の増進が期待できる。



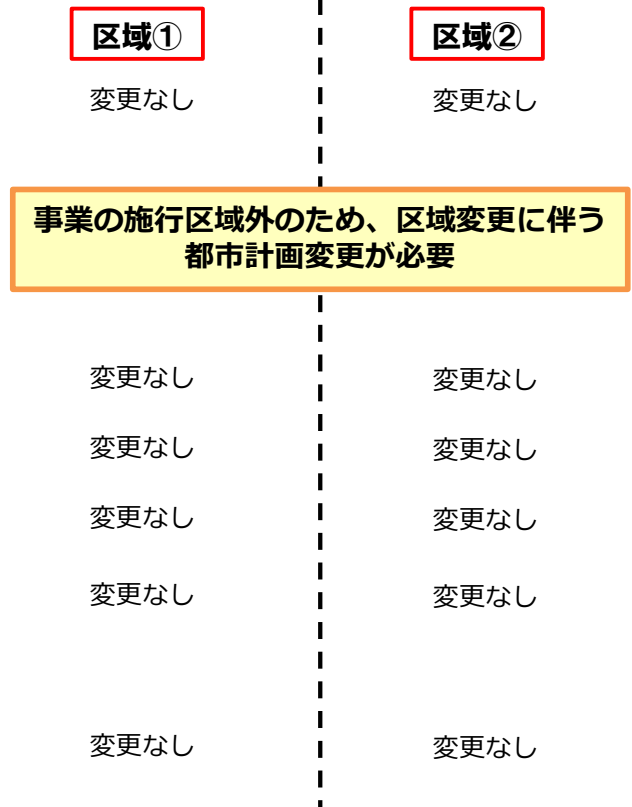
3. 都市計画の変更について

今回の区域拡大に伴い、区域区分や用途地域等に変更はないが、都市計画決定した土地区画整理事業の区域のみが変更されるため、都市計画の変更手続きが必要である。

●当初都市計画決定



○都市計画変更

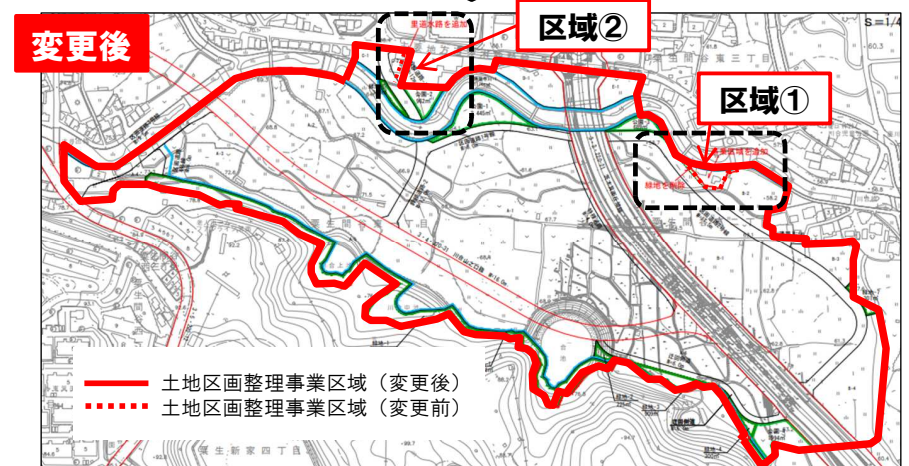
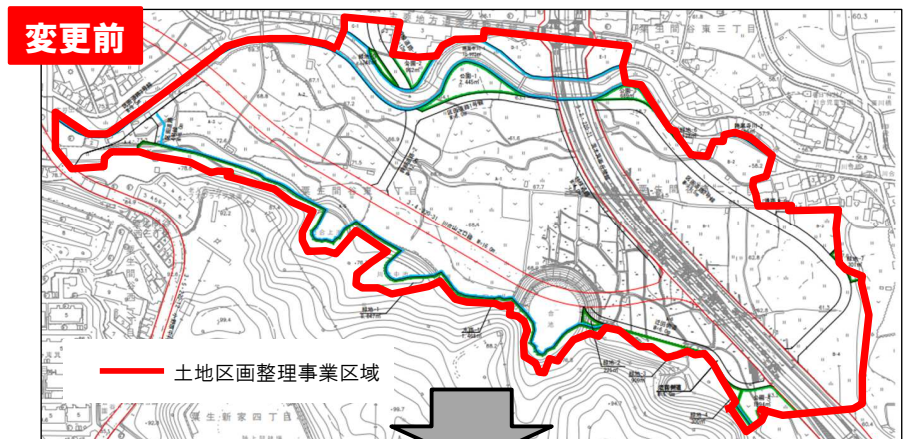


3. 都市計画の変更について

■土地区画整理事業区域の変更に伴う都市計画変更について

区域①及び②を編入することで、事業区域面積が約0.1ha増加し、事業区域面積全体では、約20.4haとなる。
 土地区画整理事業において、区域拡大に伴う周辺区域との一体的利用により、良好な市街地形成と宅地利用の増進が期待できる。
 事業区域の変更に伴う都市計画変更について、都市計画手続きの中で検討する。

土地区画整理事業計画図



4. 今後のスケジュール (川合・山之口地区)

■今後のスケジュール

今後は、説明会・縦覧の法定手続きを実施し、令和6年6月の都市計画決定を目指して、都市計画手続きを進める。都市計画変更後は、事業計画を変更し、土地区画整理事業が順次進められる予定。

