

# 令和4年度 第1回 茨木市都市計画審議会

令和4年7月13日

次なる  
茨木へ。



茨木には、次がある。

議第136号 【玉櫛地区】

北部大阪都市計画土地区画整理事業の変更

議第137号 【真砂東地区】

北部大阪都市計画土地区画整理事業の変更

議第138号 【真砂東地区】

北部大阪都市計画土地区画整理促進区域の変更

議第139号 【横江地区】

北部大阪都市計画土地区画整理事業の変更

## 1 土地区画整理事業と都市計画見直しの方針

- 1-1 本市の土地区画整理事業について
- 1-2 長期未施行の土地区画整理事業への対応方針
- 1-3 都市計画の見直しの取り組み

## 2 玉櫛地区

- 2-1 当初目標と事業経過
- 2-2 現在の整備状況と未施行区域の状況
- 2-3 事業実施と都市計画変更の必要性
- 2-4 都市計画(土地区画整理事業)変更案

## 3 真砂東地区

## 4 横江地区

## 5 スケジュール

※「2-1」～「2-4」と同じ項目で説明

# 1 土地区画整理事業と見直しの方針

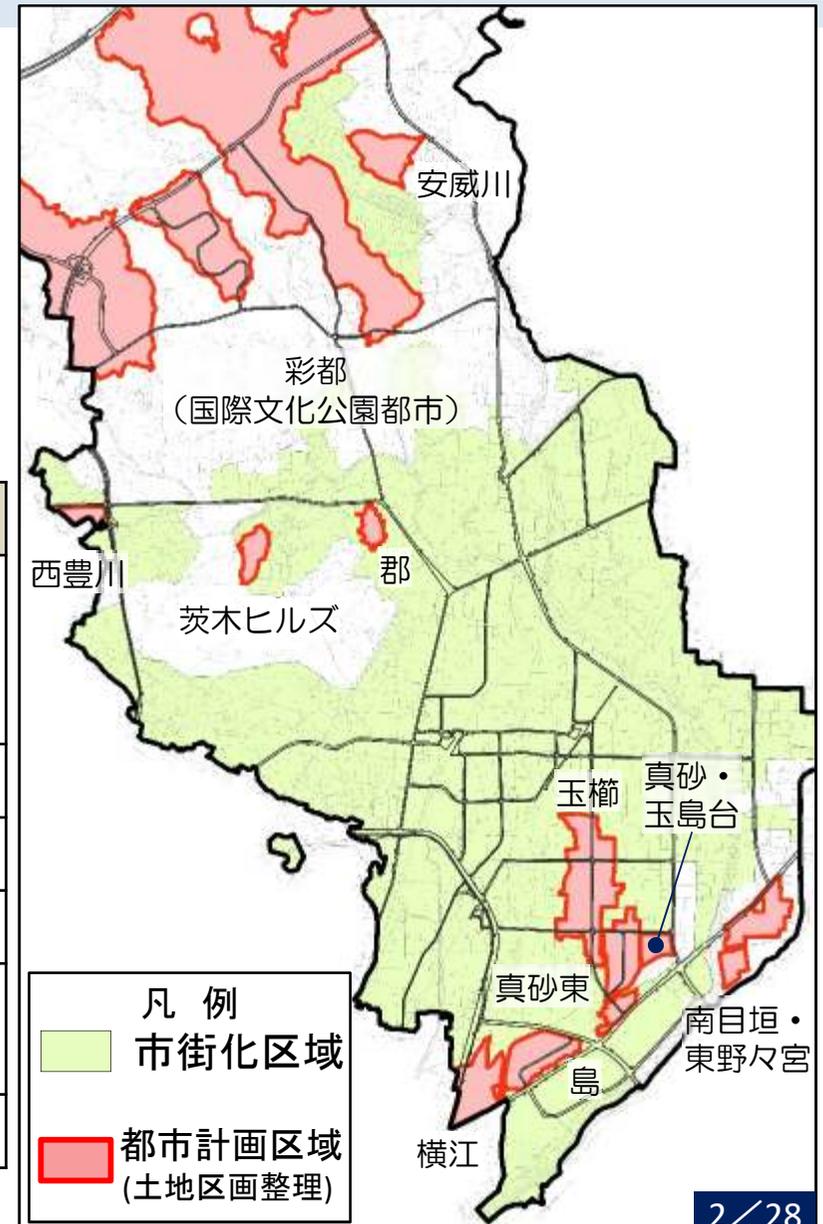
## 1-1 本市の土地区画整理事業について

### ◆本市の土地区画整理事業

本市では、これまで**市街地(市街化区域)**の**約23%**において、土地区画整理事業による市街地整備を進めてきた。

### ◆土地区画整理事業の施行状況

現況	地区数	地区名
施行完了	6地区	郡、島、西豊川、安威川、茨木ヒルズ、真砂・玉島台
施行中	2地区	彩都、南目垣・東野々宮
未施行区域あり	—	—
一部区域が未着手	1地区	玉櫛
一部を区画整理以外で整備	2地区	真砂東、横江
計	11地区	—



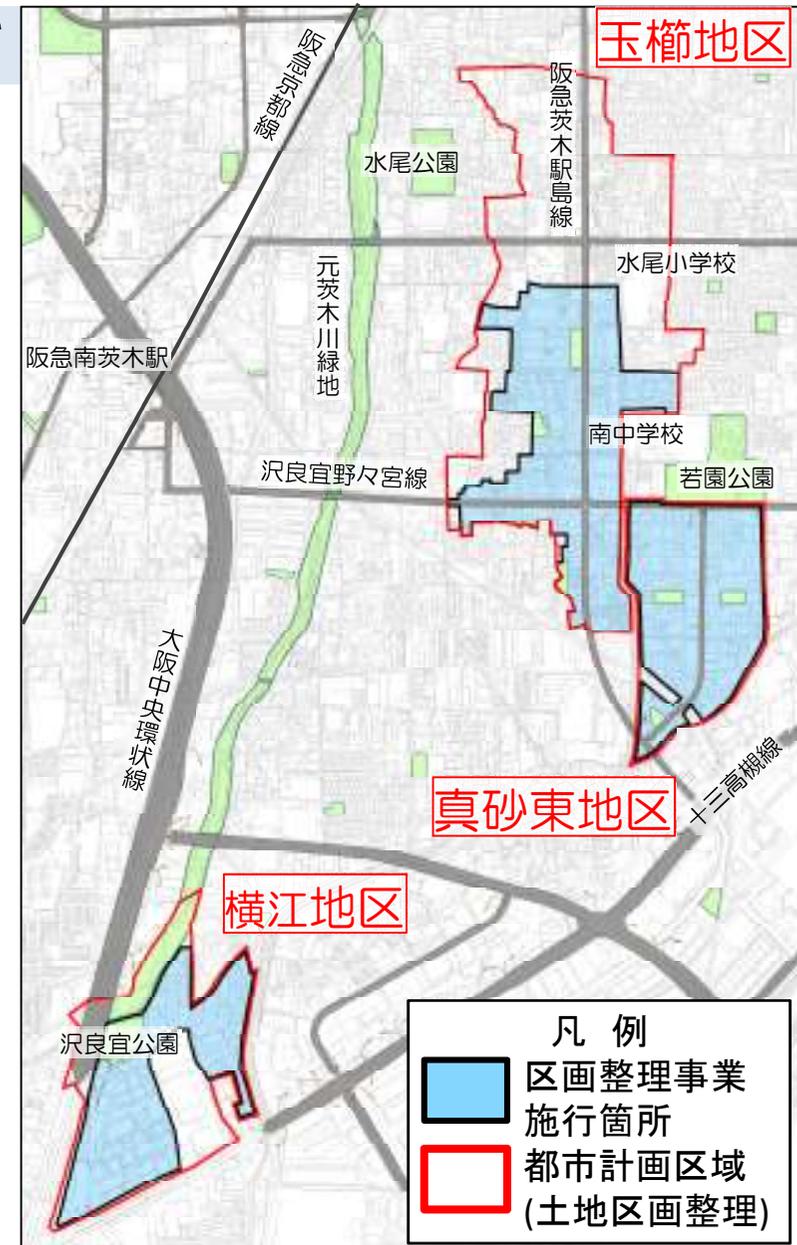
# 1 土地区画整理事業と見直しの方針

## 1-1 本市の土地区画整理事業について

### ◆土地区画整理事業の施行状況

現況	地区数	地区名
施行完了	6地区	郡、島、西豊川、 安威川、茨木ヒルズ、 真砂・玉島台
施行中	2地区	彩都、南目垣・東野々宮
未施行区域あり	—	—
一部区域が未着手	1地区	玉櫛
一部を区画整理 以外で整備	2地区	真砂東、横江
計	11地区	—

- ・玉櫛地区は昭和46年に都市計画決定後、長期にわたり未着手の区域が存在
- ・真砂東、横江地区では都市計画決定後、事業は完了したものの、一部を街路事業等で整備したため、区画整理事業未施行の区域が存在



# 1 土地区画整理事業と見直しの方針

## 1-2 長期未施行の土地区画整理事業への対応方針

### ◆都市計画運用指針、上位計画の位置付け

#### 都市計画運用指針

##### 【適宜適切な都市計画の見直し】(要約)

長期未着手の都市施設や市街地開発事業の変更は、必要性の検証を行うことが望ましく、決定当時と状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。 (H18年改訂)

##### 【市街地開発事業の見直し】(要約)

単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで都市計画を廃止すること不適切。

- ①当該地区が重要な都市機能を担うなど、重要な役割を果たす場合  
地方公共団体が事業化に向けた検討を行うべき
- ②主として地区の住民の生活環境の改善を目的とする場合
  - 1) 公共施設が未整備 → 事業の必要性について十分検討を行い、都市計画変更を判断する。
  - 2) 基盤整備がおおむね達成 → 廃止・縮小も考え得る。

# 1 土地区画整理事業と見直しの方針

## 第5次茨木市総合計画後期基本計画(抜粋)

### 5 施策別計画

#### 1 施策の概要

まちの将来像: 土地活力がみなぎる便利で快適なまち

施策: 地域特性をいかした計画的な都市づくりを推進する

#### 2 取組の目標及び各主体が行うこと

##### ① 計画的な都市基盤整備や市街地整備

長期未着手の都市計画施設については、適宜見直しを行います。

## 茨木市都市計画マスタープラン(抜粋)

都市づくりプランテーマ②: 無秩序な開発を抑制し、計画的な市街地整備を進める

施策展開方針: 社会情勢に応じた土地利用誘導の検討

- ・ 地域の土地利用形態の実情に鑑み、適宜・適切に用途地域等の見直しを行います。

## 【見直し方針】

長期未施行の地区は、地区毎に市街地整備状況等を把握し、事業実施の必要性を慎重に検討した上で、都市計画変更の必要性を判断する

# 1 土地区画整理事業と見直しの方針

## 1-3 都市計画の見直しの取り組み

年月	見直しの内容
H26.2	<p><u>都市計画道路の見直し</u>            府ガイドライン(H23)に基づき、見直しを実施            ⇒ 市内6路線(市2路線・府4路線)を都市計画変更            ※技術的に施行困難な路線や事業採算性が合わない路線のみを変更            ⇒ 玉櫛土地区画整理事業区域内に未整備路線として残る            阪急南茨木駅平田線は現状維持路線とした</p>
H27.2	<p><u>都市計画公園の見直し</u>            府ガイドライン(H25)に基づき、見直しを実施            ⇒ 市内4箇所を都市計画変更・廃止</p>
H27頃 ～	<p><u>土地区画整理事業の見直しについて検討</u>            阪急南茨木駅平田線の必要性和合わせて検討</p>
H30・R1	<p>市内渋滞対策調査の中で、渋滞対策に寄与する路線として、            阪急南茨木駅平田線の必要性を確認</p>
R2	<p><u>土地区画整理事業の必要性について本格的に検討</u></p>

## 2. 玉櫛地区

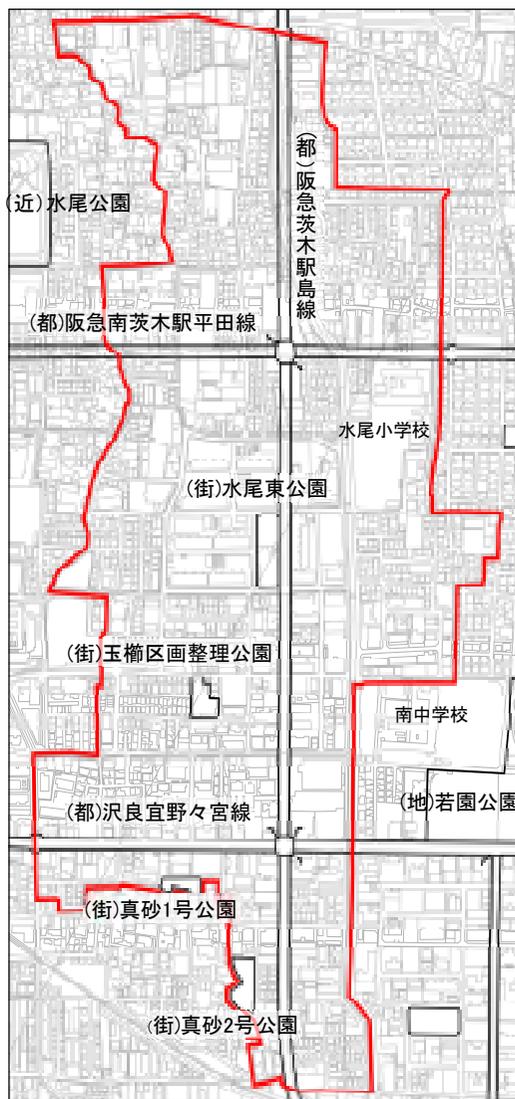
玉櫛土地地区画整理事業

## 2 玉櫛地区

### 2-1 当初目標と事業経過



航空写真 (S50.1)  
(提供: 国土地理院 空中写真)



施行区域図  
(地形図データR3.3)

### ◆当初都市計画決定の概要

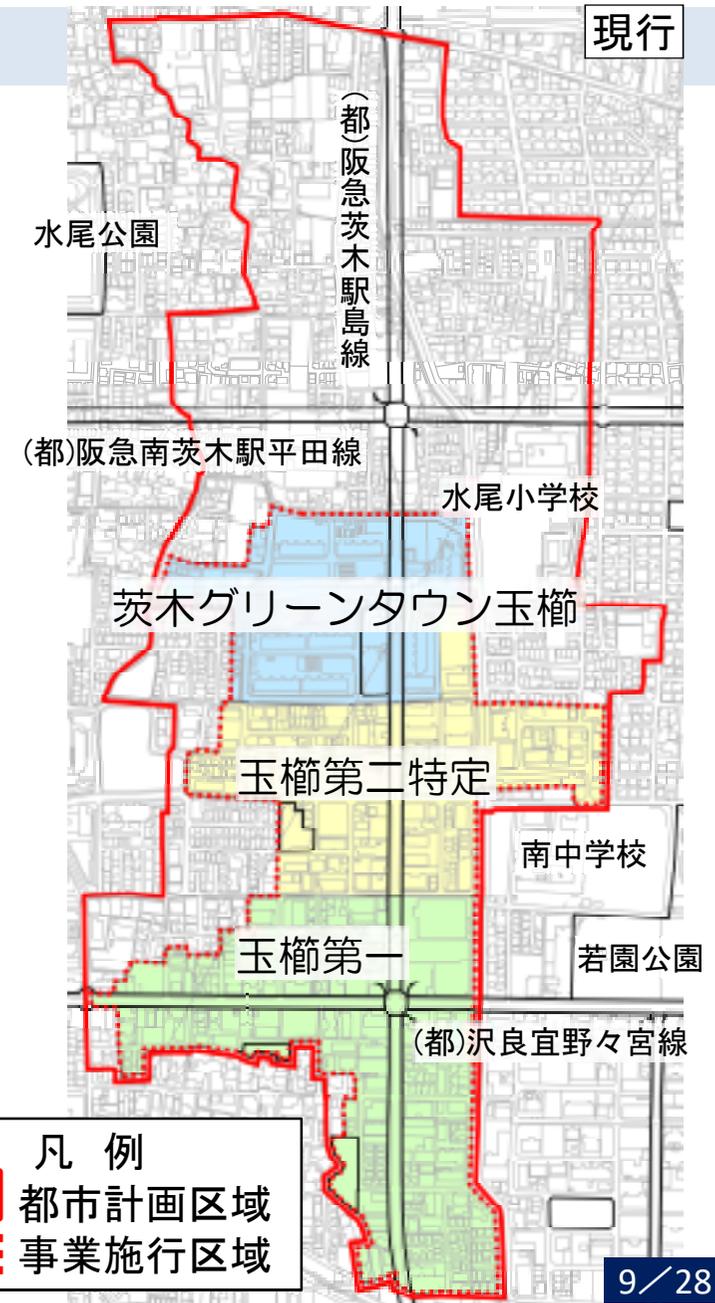
都市計画 決定日	昭和46年3月29日	
面積	約53.0ha	
主な 公共施設	道路	阪急茨木駅島線 阪急南茨木駅平田線 沢良宜野々宮線
	公園	水尾東公園 玉櫛区画整理公園 真砂一号公園 真砂二号公園
土地利用 の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通、環境等住宅適地として絶好な立地条件</li> <li>公共施設の整備改善と健全な市街地の造成</li> </ul>	

## 2 玉櫛地区

### 2-1 当初目標と事業経過

#### ◆事業経過

年月	実施事項
S46.3	玉櫛土地区画整理事業（当初）都市計画決定
S49.12	茨木グリーンタウン玉櫛土地区画整理事業（個人施行）開始
S50.6	玉櫛第一土地区画整理事業（市施行）開始
S53.9	茨木グリーンタウン玉櫛土地区画整理事業 完了 ・（都）阪急茨木駅島線 整備
S54.5	玉櫛第一土地区画整理事業 完了 ・（都）沢良宜野々宮線 整備 ・（都）阪急茨木駅島線 整備
S55.6	玉櫛第二特定土地区画整理事業（組合施行）開始
S59.6	玉櫛第二特定土地区画整理事業 完了 ・（都）阪急茨木駅島線 整備
H21.3	未施行区域の（都）阪急茨木駅島線 街路事業で整備



## 2 玉櫛地区

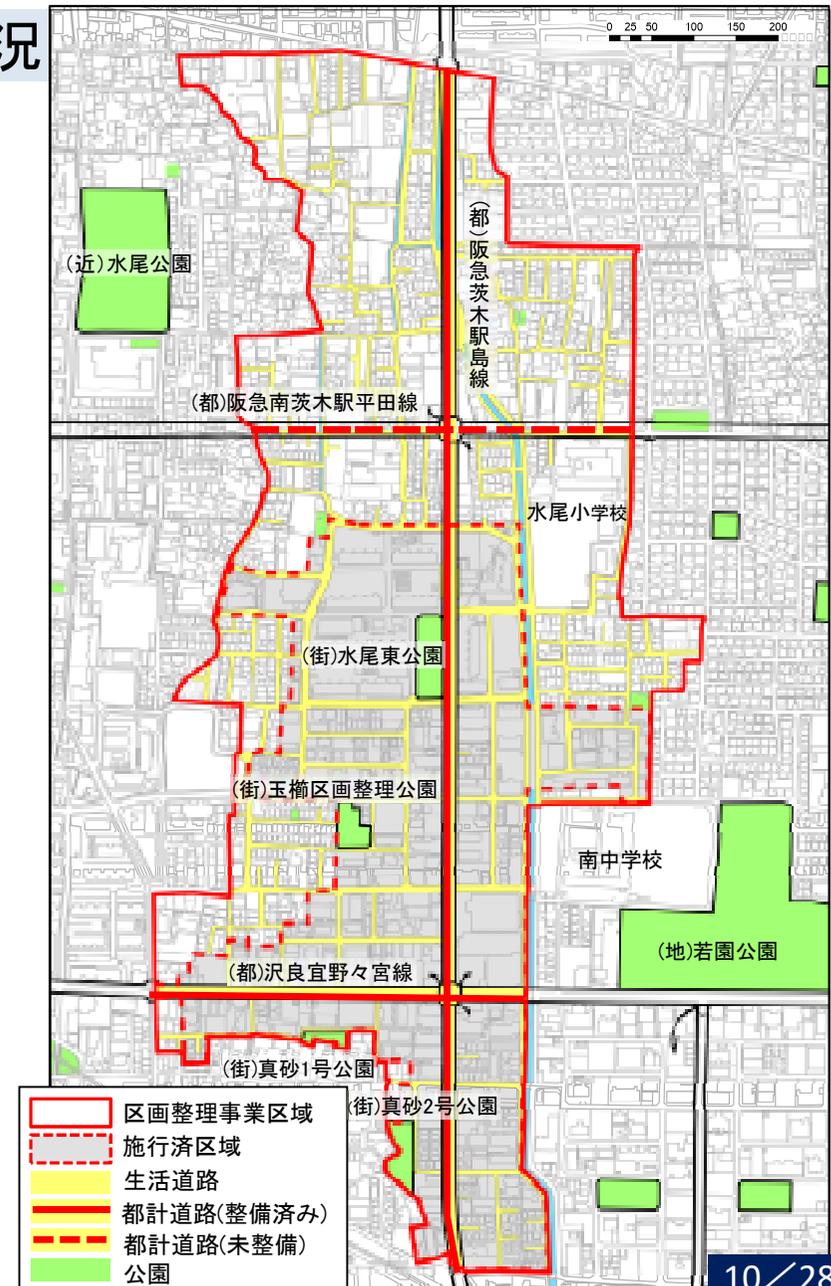
### 2-2 現在の整備状況と未施行区域の状況

#### ◆施行済み区域について

面積	約24.0ha
土地利用の状況	住居系、一部商業系
施行済みの 都市計画施設	沢良宜野々宮線 阪急茨木駅島線 水尾東公園 玉櫛区画整理公園 真砂一号公園 真砂二号公園

#### ◆未施行区域について

面積	約29.0ha
土地利用の状況	住居系、学校
未施行の 都市計画施設	阪急南茨木駅平田線



## 2 玉櫛地区

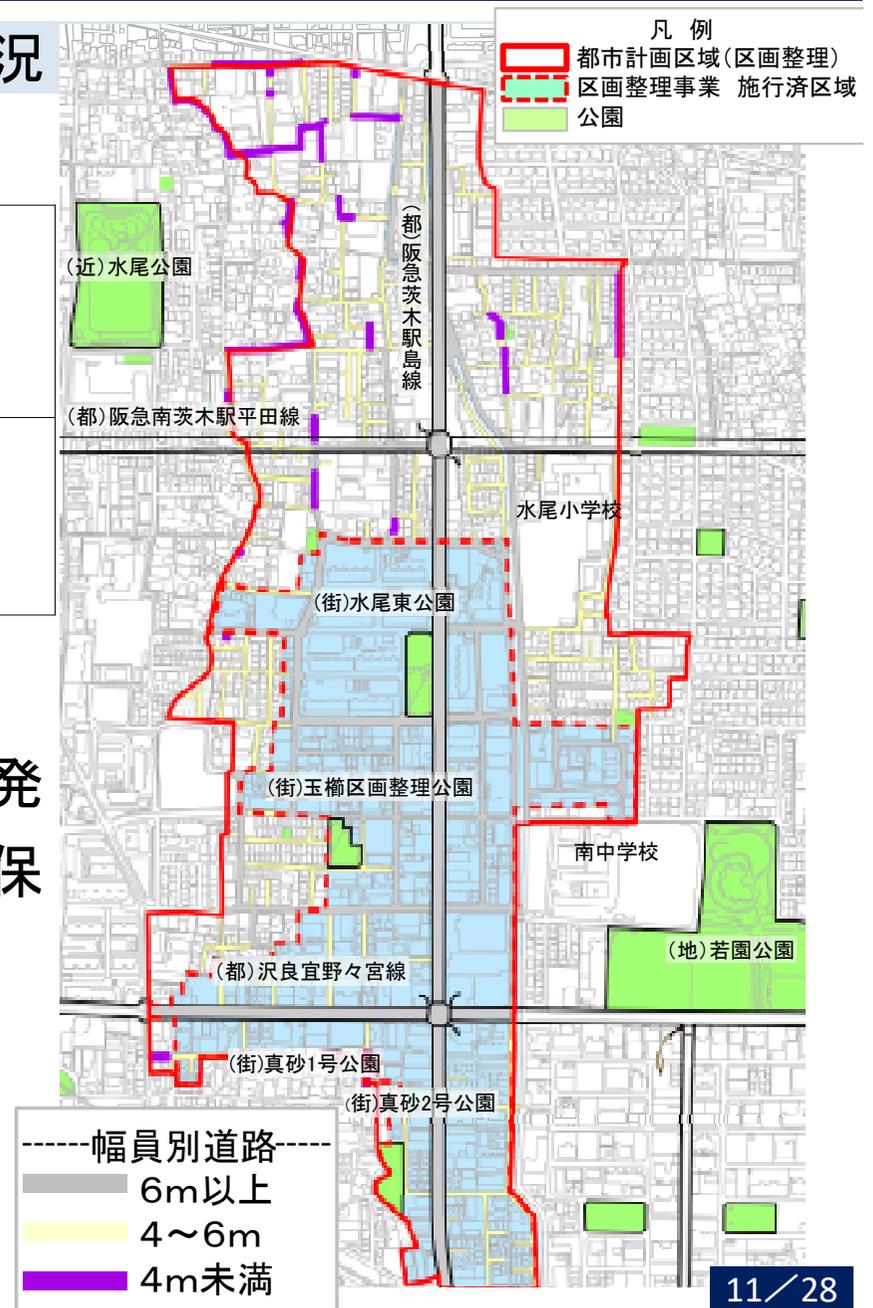
### 2-2 現在の整備状況と未施行区域の状況

#### ◆未施行区域内の道路の整備状況

生活道路	幅員4.0m未満の狭小道路 が存在している。 (右図 紫色ライン)
未施行の 都市計画道路	阪急南茨木駅平田線

#### ◆対応方針

- 幅員4.0m未満の狭小道路は、建築・開発行為時の後退指導により、4.0m以上確保する。
- 都市計画道路阪急南茨木駅平田線は、優先順位を踏まえながら整備を進める。

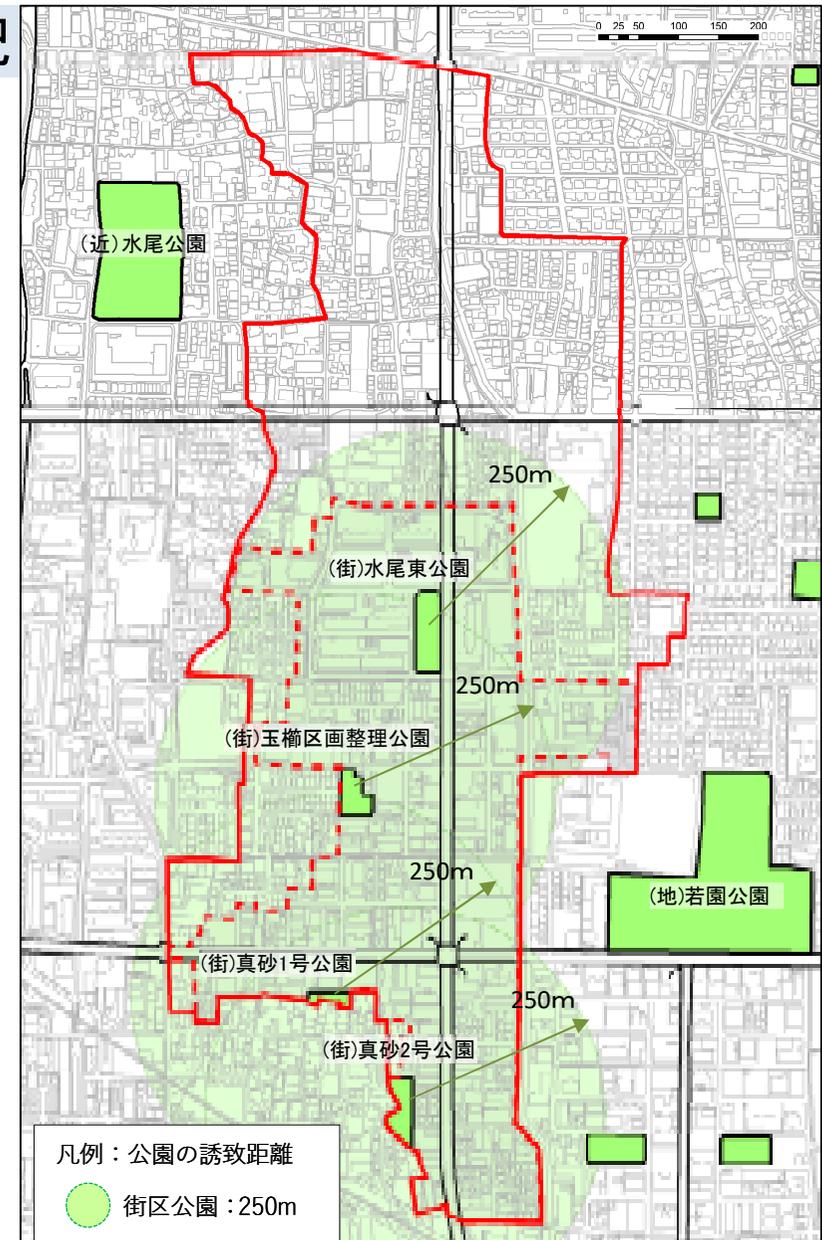


## 2 玉櫛地区

### 2-2 現在の整備状況と未施行区域の状況

#### ◆地区内の公園の整備状況について

整備／計画面積	16,011m <sup>2</sup> ／16,000m <sup>2</sup>
施行済みの 都市計画公園	水尾東公園 玉櫛区画整理公園 真砂一号公園 真砂二号公園
懸案事項	未施行区域に一定規模以上の公園が配置されていない



## 2 玉櫛地区

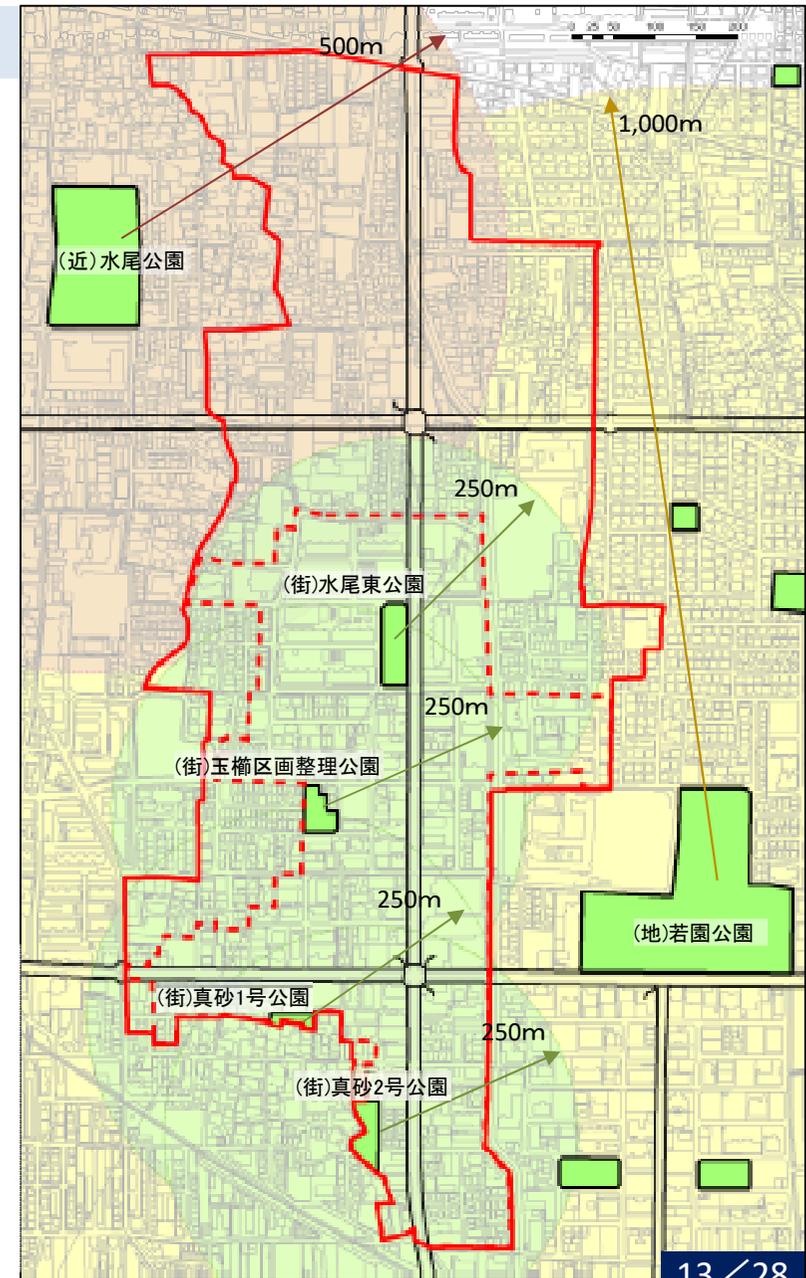
### 2-2 現在の整備状況と未施行区域の状況

#### ◆地区外の公園の整備状況について

- ・事業区域外の水尾公園、若園公園の誘致距離を基にした誘致圏のカバー率は100%

#### ◆その他

- ・一定規模以上の開発行為の際に、公園面積の増加も見込まれる



## 2 玉櫛地区

### 2-3 都市計画変更の必要性

#### ◆現状のまとめ

①公共施設整備	都市計画道路阪急南茨木駅平田線が未整備であるものの、未施行区域も含め <u>公共施設は概ね整備</u>
②土地利用目標	未施行区域では、 <u>主に住宅が立地し、当初の目標は達成</u>
③事業の実現性	市街化が進んだことで、 <u>事業採算性・合意形成の観点から、事業の実施は困難</u>

#### ◆未施行のまま都市計画があり続けることの課題

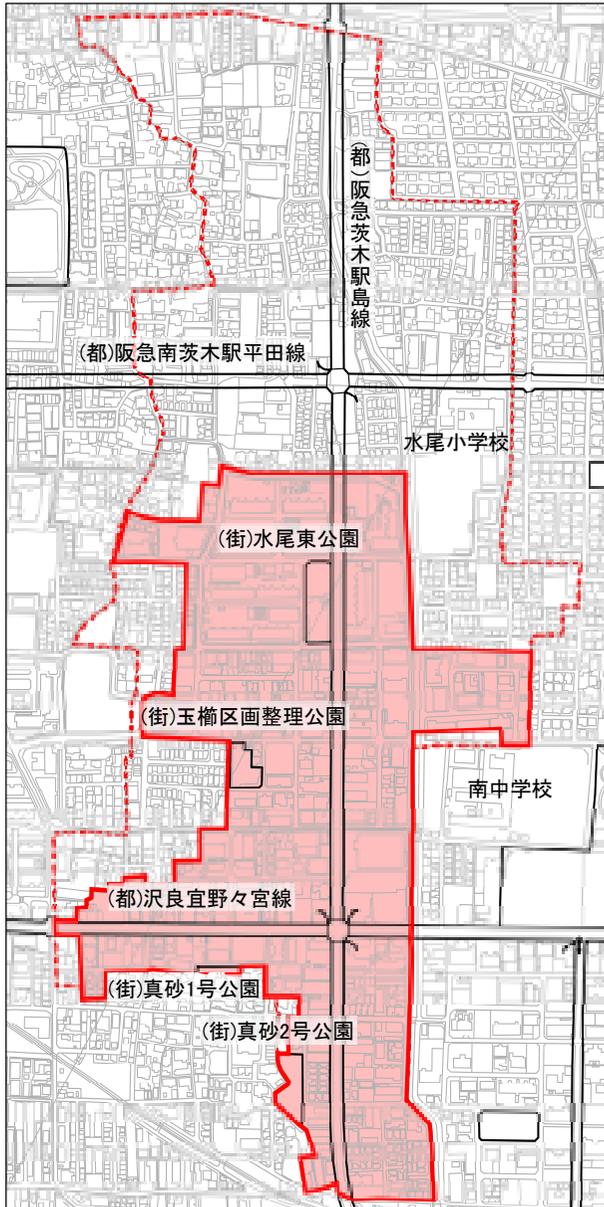
課題①	<u>都市計画制限(都計法53条:木造・鉄骨造、3階建て以下)がある</u>
課題②	<u>未施行の区域では、長期優良住宅の認定が取得できない</u>

#### ◆都市計画変更の必要性

阪急南茨木駅平田線を街路事業として施行することで、当初の目標は概ね達成でき、土地区画整理事業実施の必要性は低く、今後、事業化される見通しも立たないこと、さらに、未施行のまま都市計画があり続けることの課題を踏まえ、未施行区域を除外するための都市計画変更を行う。

## 2 玉櫛地区

### 2-4 都市計画(土地区画整理事業) 変更案



#### ◆区域

都市計画の区域を  
**事業施行済みの区域**  
へ変更(縮小)する。

#### ◆面積

変更前 : 53.0ha  
変更後 : 24.0ha

※都市計画道路 阪急南茨木駅平田線は  
都市計画変更を行わない。

#### 凡例

-  変更後 都市計画区域
-  変更前 都市計画区域

# 3. 真砂東地区

真砂東土地区画整理事業  
真砂東土地区画整理促進区域

**【参考】土地区画整理促進区域**

土地区画整理事業の実施により、良好な住宅地としての整備促進を図る必要がある区域に定める都市計画。

### 3 真砂東地区

#### 3-1 当初目標と事業経過



航空写真(S60.5)



施行区域図  
(地形図データR3.3)

#### ◆当初都市計画決定の概要

都市計画 決定日	昭和61年1月24日	
面積	約18.5ha	
主な 公共施設	道路	阪急茨木駅島線
		真砂小柳線
		沢良宜野々宮線
	公園	真砂3号公園
真砂4号公園		
小柳公園		
土地利用 の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の整備改善と宅地の利用増進</li> <li>・共同住宅区を設け良好な市街地を形成</li> </ul>	

# 3 真砂東地区

## 3-1 当初目標と事業経過

### ◆事業経過

年月	実施事項
S56.10	国鉄 烏飼貨物線 竣工
S61.1	真砂東特定土地区画整理事業 (当初)都市計画決定
S61.3	真砂東土地区画整理事業(組合施行) 開始
H3.2	真砂東土地区画整理事業 完了 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)沢良宜野々宮線 整備</li> <li>・(都)阪急茨木駅島線 整備</li> <li>・(都)真砂小柳線 整備</li> <li>・(都)真砂3号公園 整備</li> <li>・(都)真砂4号公園 整備</li> <li>・(都)小柳公園</li> </ul>



凡例

都市計画区域

(区画整理事業・促進区域)  
事業施行区域

### 3 真砂東地区

#### 3-2 現在の整備状況と未施行区域の状況



#### ◆ 施行済み区域について

面積	約18.3ha
土地利用の状況	住居系
施行済みの都市計画施設	沢良宜野々宮線 阪急茨木駅島線 真砂小柳線 真砂3号公園 真砂4号公園 小柳公園

#### ◆ 未施行区域について

面積	約0.2ha
土地利用の状況	JR貨物線 道路(市道・供用中)
未施行の都市計画施設	特になし

### 3 真砂東地区

#### 3-3 都市計画(土地区画整理事業)変更の必要性

##### ◆現状のまとめ

①公共施設整備	区域の大半は事業施行済みであり、 <u>未施行区域はJR貨物線、市道として供用し、都市計画道路等の公共施設は整備が完了</u>
②土地利用目標	住宅としての土地利用が進んでおり、 <u>当初の目標は達成</u>

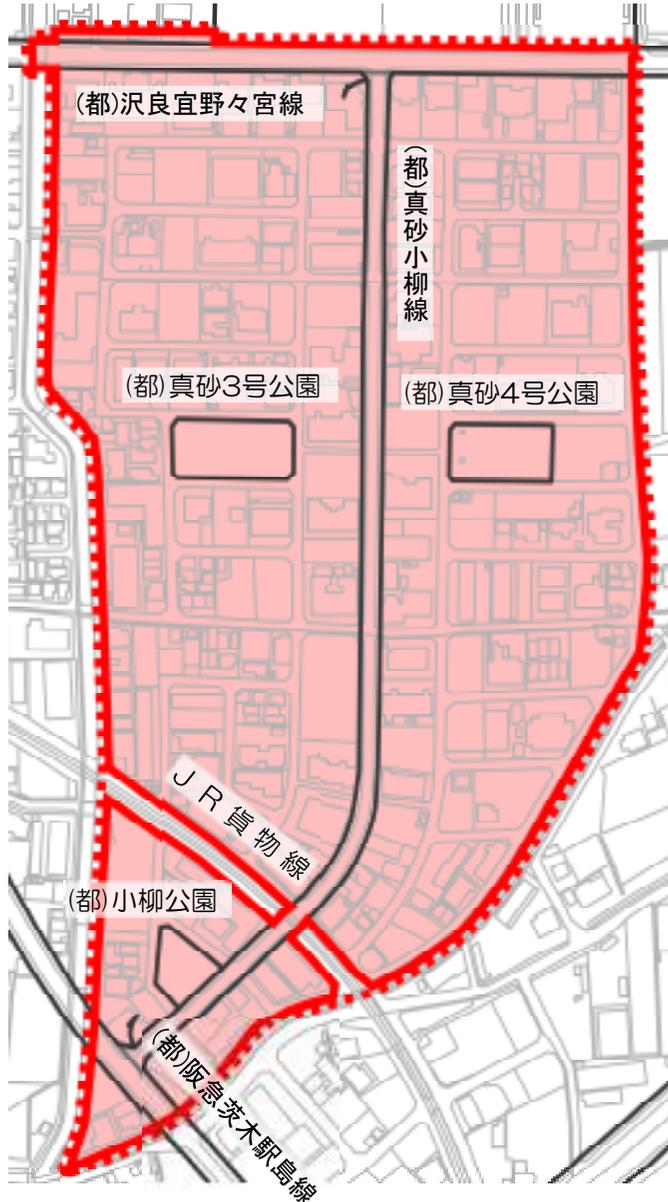


##### ◆都市計画変更の必要性

未施行区域での土地区画整理事業実施の必要性はないことから、未施行区域を除外するための都市計画変更を行う。

### 3 真砂東地区

#### 3-4 都市計画(土地区画整理事業・土地区画整理促進区域) 変更案

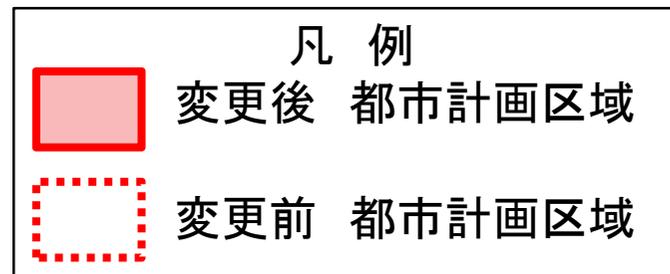


#### ◆区域

都市計画の区域を  
**事業施行済みの区域**  
へ変更(縮小)する。

#### ◆面積

変更前 : 18.5ha  
変更後 : 18.3ha



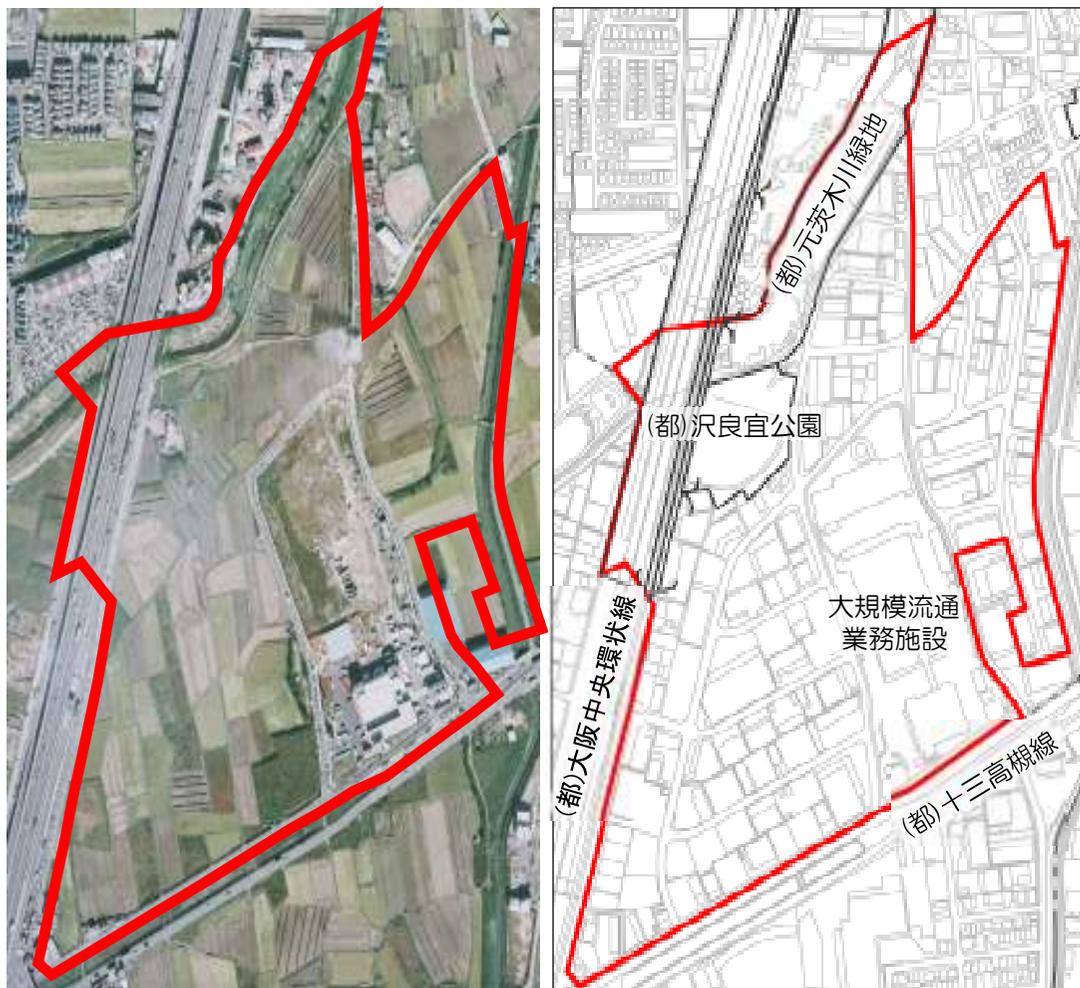
# 4. 横江地区

横江土地地区画整理事業

# 4 横江地区

## 4-1 当初目標と事業経過

### ◆当初都市計画の概要



航空写真(S54.10)

施行区域図  
(地形図データR3.3)

都市計画 決定日	昭和58年12月28日	
面積	約23.6ha	
主な 公共施設	道路	大阪中央環状線
	緑地	元茨木川緑地
	公園	沢良宜公園
土地利用 の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の整備改善と土地利用の増進</li> <li>・周囲の整備(流通系・業務系)に合致した良好な市街地の形成</li> </ul>	

# 4 横江地区

## 4-1 当初目標と事業経過

### ◆事業経過

年月	実施事項
S37.10	(都)大阪中央環状線 当初計画決定
S38.3	三島第一地区土地区画整理事業 当初計画決定
S45.3	(都)元茨木川緑地 当初計画決定
S52.6	大規模流通業務施設 竣工
S58.12	都市計画変更(区域・名称変更)
S59.3	横江土地区画整理事業(組合施行) 開始
S63.9	横江土地区画整理事業 完了 ・沢良宜公園 整備
H1.3	(都)元茨木川緑地 整備完了



# 4 横江地区

## 4-2 現在の整備状況と未施行区域の状況



### ◆施行済み区域について

面積	約16.2ha
土地利用の状況	流通系、業務系
施行済みの都市計画施設	大阪中央環状線 元茨木川緑地 沢良宜公園

### ◆未施行区域について

面積	約7.4ha
土地利用の状況	流通系、都市施設
未施行の都市計画施設	特になし

## 4 横江地区

### 4-3 都市計画(土地区画整理事業)変更の必要性

#### ◆現状のまとめ

①公共施設整備	区域の大半は事業施行済みであることに加え、 <u>未施行区域の都市施設は別事業で整備済み</u> であることから、 <u>公共施設は整備が完了</u>
②土地利用目標	区域内は、未施行区域も含み、流通・業務系の土地利用が進んでおり、 <u>当初の目標は達成</u>

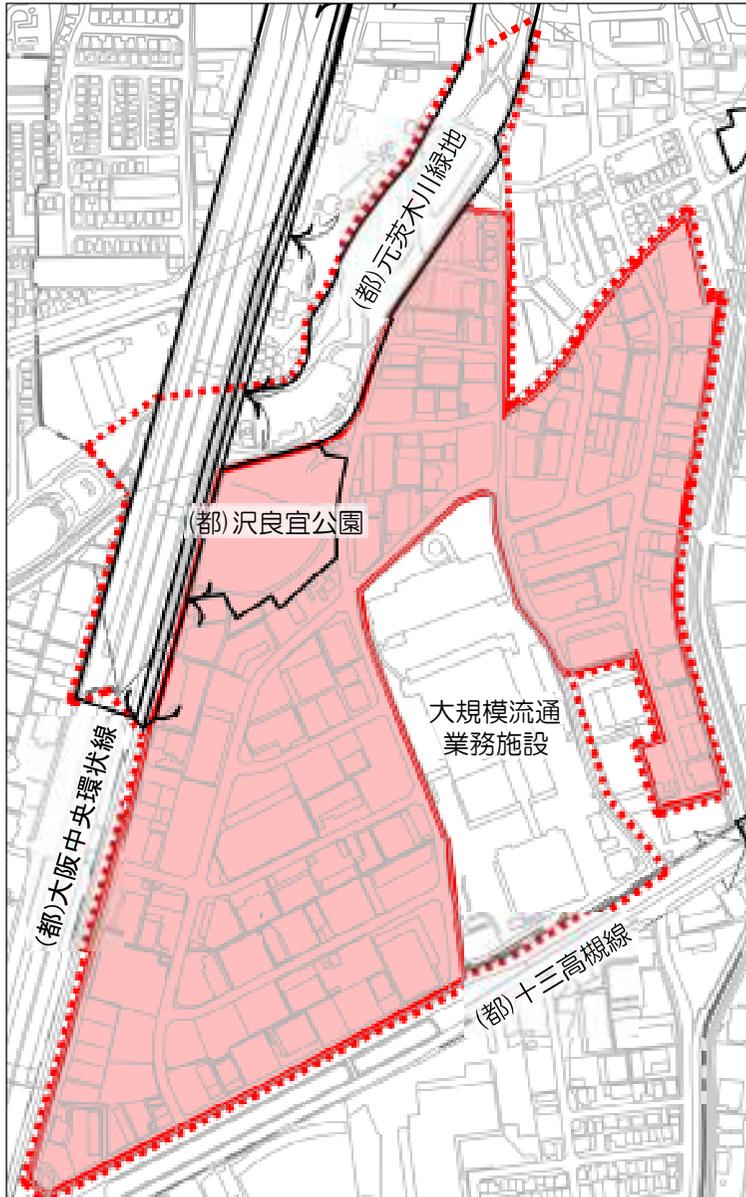


#### ◆現状を踏まえた事業実施・都市計画変更の必要性

**未施行区域での土地区画整理事業実施の必要性はないことから、未施行区域を除外するための都市計画変更を行う。**

# 4 横江地区

## 4-4 都市計画(土地区画整理事業) 変更案

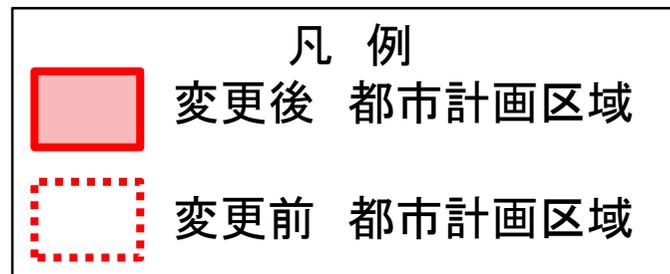


### ◆区域

都市計画の区域を  
事業施行済みの区域  
へ変更(縮小)する。

### ◆面積

変更前 : 23.6ha  
変更後 : 16.2ha



# 5 スケジュール

