

令和6年度第1回
富田林市都市計画審議会

報 告 案 件 資 料

日時 : 令和6年7月31日(水) 午後2時00分から
場所 : すばるホール 3階 展示室

令和6年度第1回
富田林市都市計画審議会
報告案件一覧表

報告 番号	案 件 名	頁
1	富田林市都市計画マスタープランの時点修正について	1
2	南部大阪都市計画用途地域の変更について(富田林市決定)	4

「報告 1」 富田林市都市計画マスタープランの時点修正について

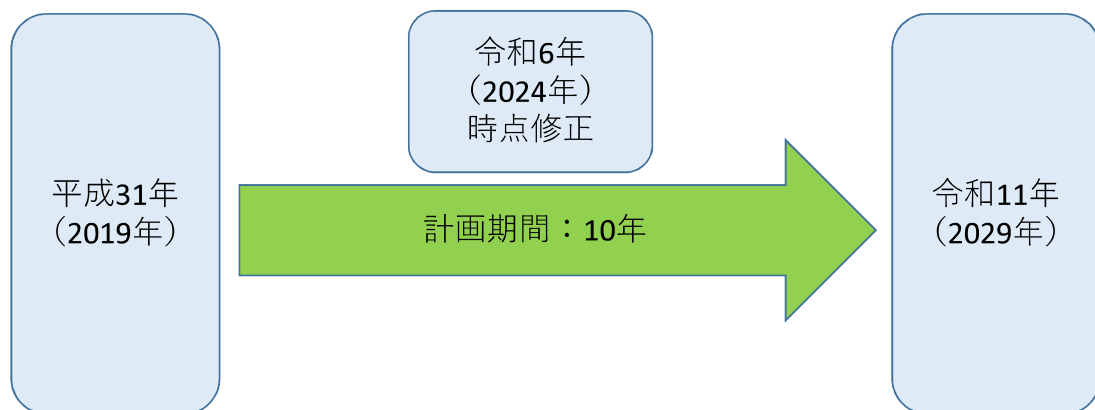
都市計画マスタープランについて

- ・「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。
- ・「都市計画マスタープラン」は、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を参考に、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき「まち」の姿を定めるものです。



計画の見直しの流れについて

富田林市都市計画マスタープランは、平成31年に策定し、計画期間は平成31年から令和11年までの10年間となります。今般、策定してから5年が経過し、他計画の策定などを受けて、時点修正を行うものです。

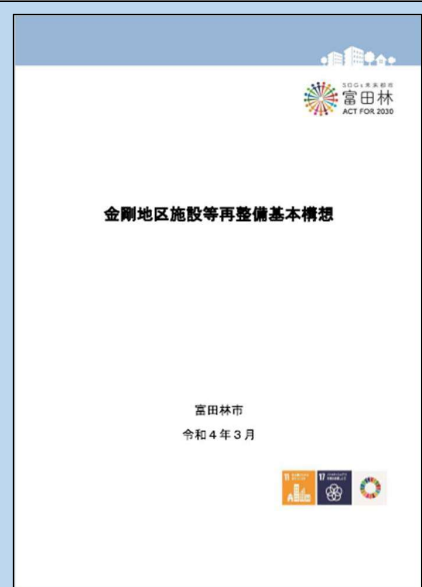


時点修正の背景について①

■金剛地区施設等再整備基本構想

(令和4年3月策定)

→金剛地区において、いわゆるニュータウン問題が顕在化していることから、金剛地区の施設等再整備に向けた「コンセプト」や「施設・エリア毎の方向性と導入機能」を示す。



「金剛地区施設等再整備基本構想」に関する記載を追加

時点修正の背景について②

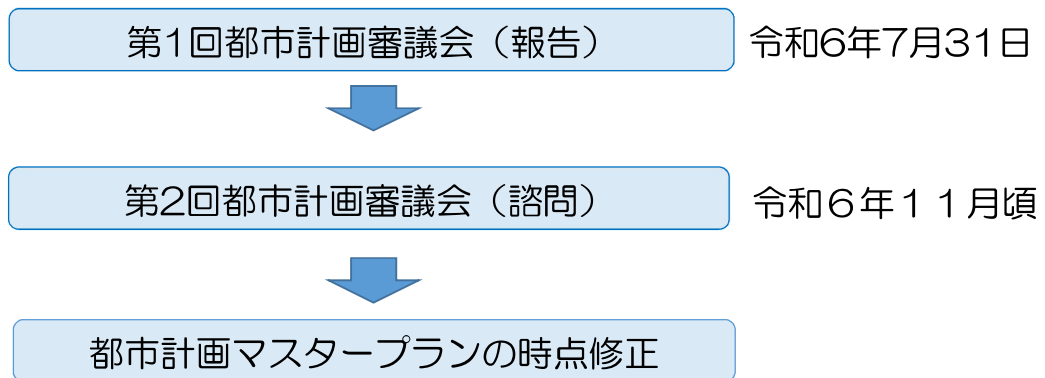
■金剛中央公園における多機能施設の整備

■金剛地区の立地ポテンシャルを活かした土地利用を可能とするため。



土地利用の適正な規制・誘導に関する記載を追加

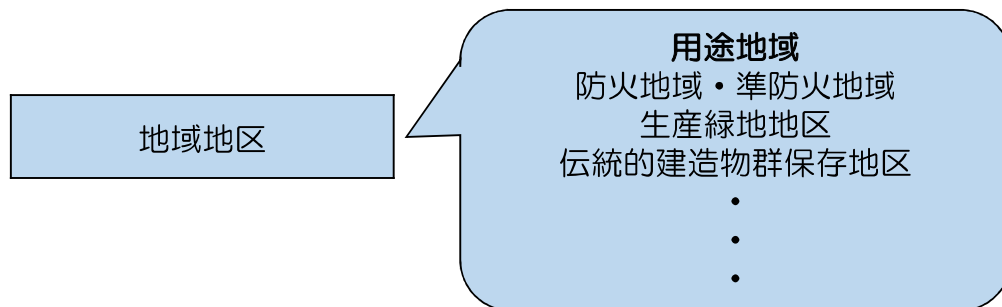
今後の予定について



「報告2」 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）

用途地域について①

- ・用途地域とは、都市計画における地域地区の一つで、良好な市街地環境の形成や、都市における住居・商業・工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途・容積率・建ぺい率・高さなどを規制・誘導するものです。
- ・用途地域は、全部で13種類です（都市計画法第8条）。
- ・用途地域に関する都市計画決定については、市で行います（都市計画法第15条）。



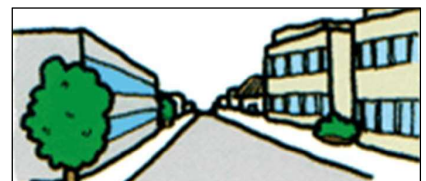
用途地域について②



第一種低層住居専用地域
低層住宅のための地域です。



第二種低層住居専用地域
主に低層住宅のための地域です。



第一種中高層住居専用地域
中高層住宅のための地域です。



第二種中高層住居専用地域
主に中高層住宅のための地域です。



第一種住居地域
住居の環境を守るための地域です。



第二種住居地域
主に住居の環境を守るための地域です。

用途地域について③



準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。



田園住居地域

農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。



近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買い物などをする地域です。



商業地域

まわりの住民が日用品の買い物などをする地域です。



準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。



工業地域

どんな工場でも建てられる地域です。



工業専用地域

工場のための地域です。

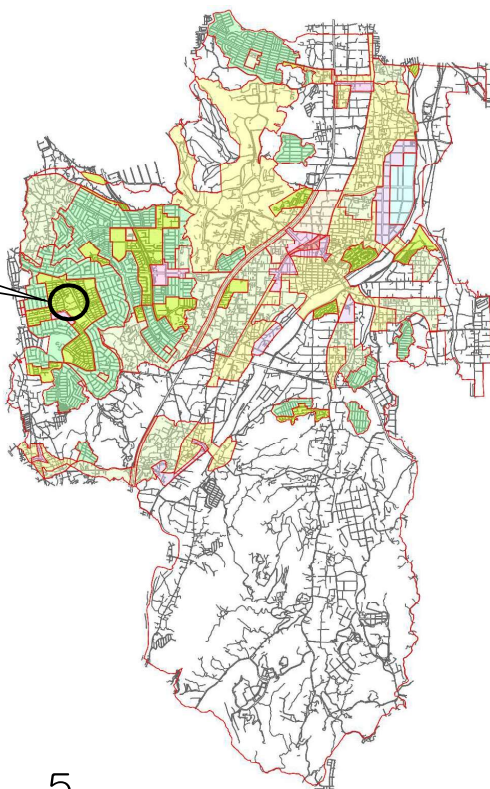
出典：

国土交通省 近畿地方整備局
ホームページ

(<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/town/tosi/O3yototiiki.html>)

用途地域の変更を予定している区域について

用途地域の変更を検討している区域
→金剛中央公園
(第一種中高層住居専用地域)



金剛中央公園の再整備について

- ・金剛地区は開発後、半世紀以上が経過し、人口減少や少子高齢化、施設の老朽化等、いわゆるニュータウン問題が顕在化しています。
- ・本市では、以下の指針等を策定し、持続可能な都市の形成や、老朽化した施設の再整備、都市空間の再編などによる都市機能の高度化を目指した取り組みを進めています。

- ①金剛地区再生指針（平成29年3月）
- ②金剛地区施設等再整備基本構想（令和4年3月）
- ③金剛中央公園・多機能複合施設等整備基本計画（令和6年3月）



金剛中央公園における、子育て支援機能・健康増進機能・交流機能等の機能を持った多機能複合施設の整備を予定。

金剛中央公園における施設の現状と整備予定の内容について

現状	整備予定
■青少年スポーツホール：1069㎡ →1階：体育館 →2階：多目的スペース ■テニスコート：680㎡ ■グラウンド：7830㎡ ■駐車場 ■公衆トイレ  青少年スポーツホール	■多機能複合施設 ・子育て支援機能：1250㎡ →児童館機能、屋内児童遊戯機能等 ・健康増進機能：800㎡ →屋内運動施設、多目的室、更衣室等 ・交流施設：550㎡ →貸館機能、オープンスペース、飲食店等 ■屋外空間 →芝生広場、多目的広場、周遊路等 ■駐車場 ■デッキ

金剛中央公園における用途地域の変更理由について

①施設の機能

子育て支援機能・健康増進機能・交流機能→**事務所の用途となるため、第一種中高層住居専用地域では建築することができない。**

②施設の性質

商業系の施設が併設されることにより、周辺地域からの来場者の増加等が考えられる。→こうした施設は、住居系の用途地域ではなく、**商業系の用途地域に立地するような性質を持つ。**

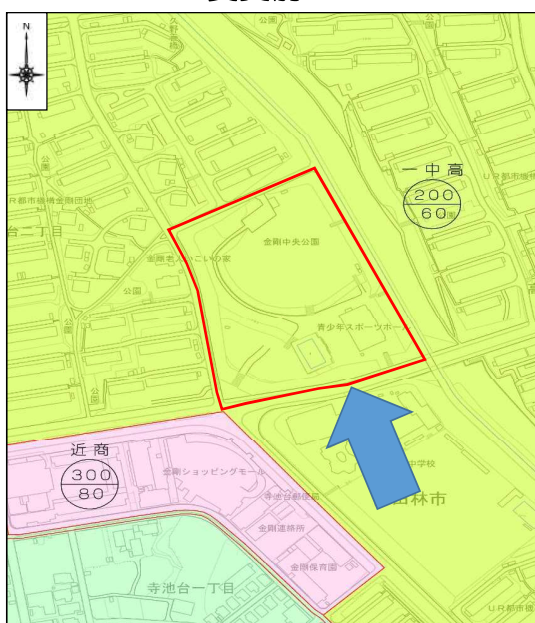
③周辺用途地域との整合性

道路の反対側に近隣商業地域が指定されており、金剛連絡所、スーパー等が立地している。→これらとの連続性のある用途地域が望ましい。

第一種中高層住居専用地域から
近隣商業地域への変更が必要

変更区域について

変更前



項目	変更前
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種中高層 住居専用地域 (200/60)

変更後



項目	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	近隣商業地域 (300/80)

周辺地域等への影響について

- ・土地所有者への影響
→金剛中央公園の土地所有者は本市であり、所有者への影響はありません。
- ・周辺地域への影響
→周辺地域への影響を考慮した設計を行ってまいります。

今後の予定について

