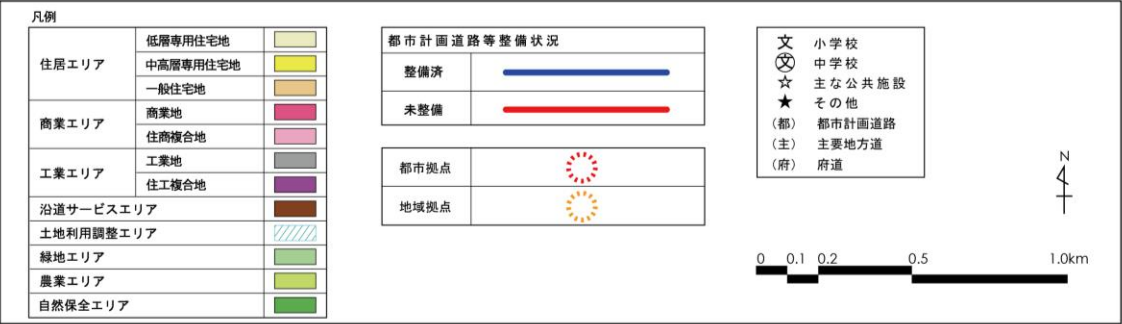
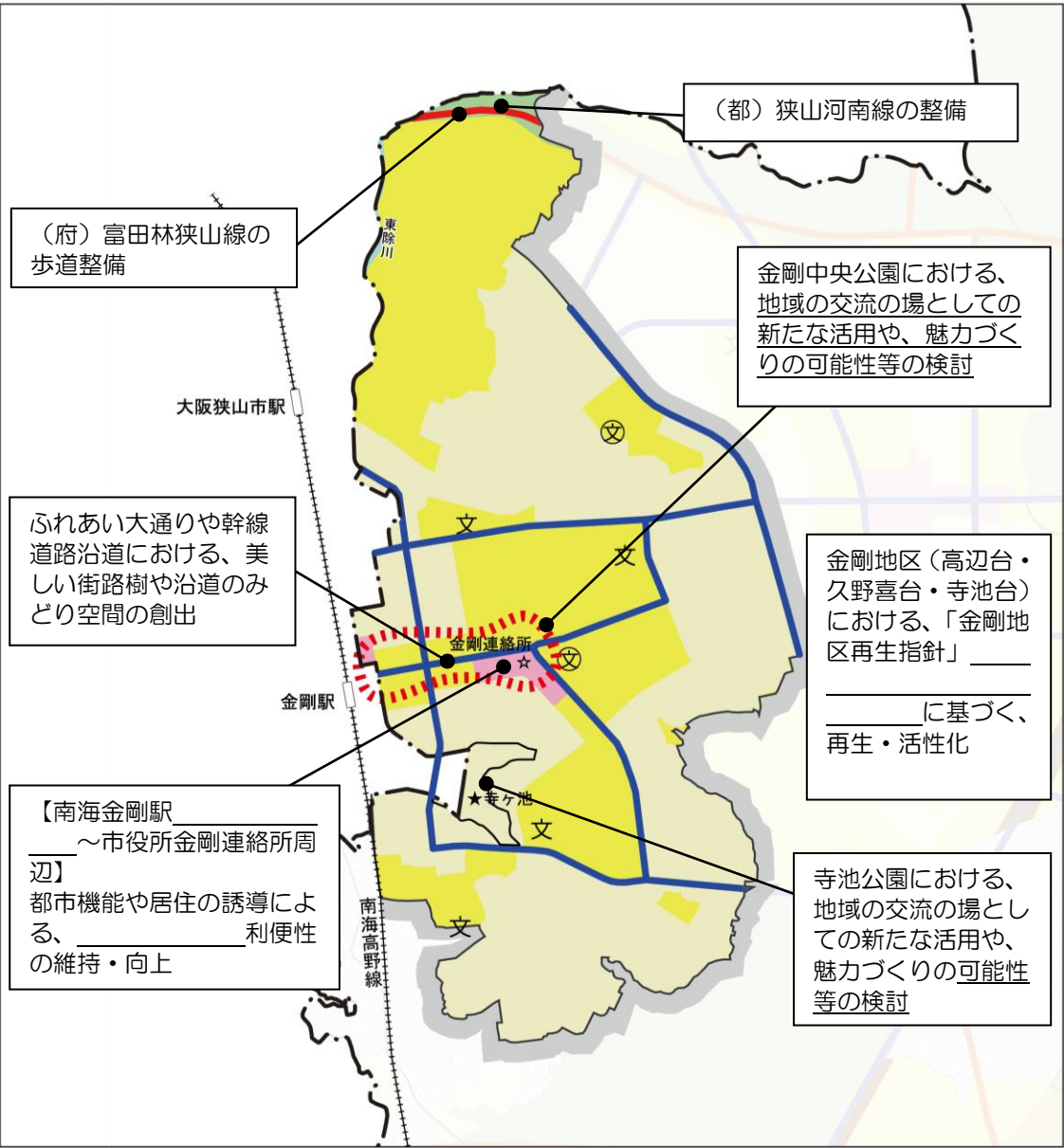


現行（P95）	改正案（P95）
（２）地域の主要課題 - 金剛地域では、生活の利便性や快適な市街地環境を形成するため、生活サービス機能、公共交通機能等の充実を図るとともに、高齢者等が歩きやすい環境の確保に取り組むなど、南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺を拠点としたまちづくりを推進する必要があります。 - 支えあいやふれあいのある地域コミュニティ等を維持するため、古くに開発された住宅地の再生や特色のある景観づくりに取り組むなど、まちの活力の維持・向上に努める必要があります。 - 安心で便利な暮らしを確保するため、生活基盤施設の充実や防災対策に取り組むなど、住み心地の良い地域環境の形成に努める必要があります。 （３）地域の将来像・地域づくりの目標 ～みんなで育む、活気に満ちたまち 金剛地域～ 1）南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺を拠点としたまちづくり 2）まちの活力の維持・向上 3）住み心地の良い地域環境の形成  ふれあい大通り （４）地域づくりの方針 1）南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺を拠点としたまちづくり ① 都市機能や居住の誘導 - 都市拠点である南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺においては、日常生活における利便性の維持・向上のため、都市機能の誘導について検討するとともに、その周辺における居住の誘導についても併せて検討します。 ② 公共交通の維持・向上 - 利便性の高い公共交通ネットワークを形成するために、南海金剛駅においては、鉄道とバス、バス相互の乗継利便性の向上を図ります。 - 地域特性に応じた交通サービスを確保するため、東西交通のあり方について検討するとともに、交通不便地域においては、地域・交通事業者・行政が相互に連携を図りながら、地域住民が主体となって運行する交通サービスの導入を図ります。 2）まちの活力の維持・向上 ① 住環境の維持・向上 - 金剛地区（高辺台・久野喜台・寺池台）の再生・活性化を図るため、「金剛地区再生指針」に基づき、地域住民やUR都市機構等と連携し、新たな施設の導入や公共空間の魅力化等の取組を進めます。	（２）地域の主要課題 - 金剛地域では、生活の利便性や快適な市街地環境を形成するため、生活サービス機能、公共交通機能等の充実を図るとともに、高齢者等が歩きやすい環境の確保に取り組むなど、南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺を拠点としたまちづくりを推進する必要があります。 - 支えあいやふれあいのある地域コミュニティ等を維持するため、古くに開発された住宅地の再生や特色のある景観づくりに取り組むなど、まちの活力の維持・向上に努める必要があります。 - 安心で便利な暮らしを確保するため、生活基盤施設の充実や防災対策に取り組むなど、住み心地の良い地域環境の形成に努める必要があります。 （３）地域の将来像・地域づくりの目標 ～みんなで育む、活気に満ちたまち 金剛地域～ 1）南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺を拠点としたまちづくり 2）まちの活力の維持・向上 3）住み心地の良い地域環境の形成  ふれあい大通り （４）地域づくりの方針 1）南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺を拠点としたまちづくり ① 都市機能や居住の誘導 - 都市拠点である南海金剛駅～ふれあい大通り～市役所金剛連絡所周辺においては、日常生活における利便性の維持・向上や、賑わい創出のため、都市機能の誘導について検討するとともに、その周辺における居住の誘導についても併せて検討します。 ② 公共交通の維持・向上 - 利便性の高い公共交通ネットワークを形成するために、南海金剛駅においては、鉄道とバス、バス相互の乗継利便性の向上を図ります。 - 地域特性に応じた交通サービスを確保するため、東西交通のあり方について検討するとともに、交通不便地域においては、地域・交通事業者・行政が相互に連携を図りながら、地域住民が主体となって運行する交通サービスの導入を図ります。 2）まちの活力の維持・向上 ① 住環境の維持・向上 - 金剛地区（高辺台・久野喜台・寺池台）の再生・活性化を図るため、「金剛地区再生指針」や「金剛地区施設等再整備基本構想」に基づき、地域住民やUR都市機構等と連携し、新たな施設の導入や公共空間の魅力化等の取組を進めます。また、良好な住環境の保全を図りつつ、必要に応じた用途地域の見直しなど、土地利用の適正な規制・誘導を行います。

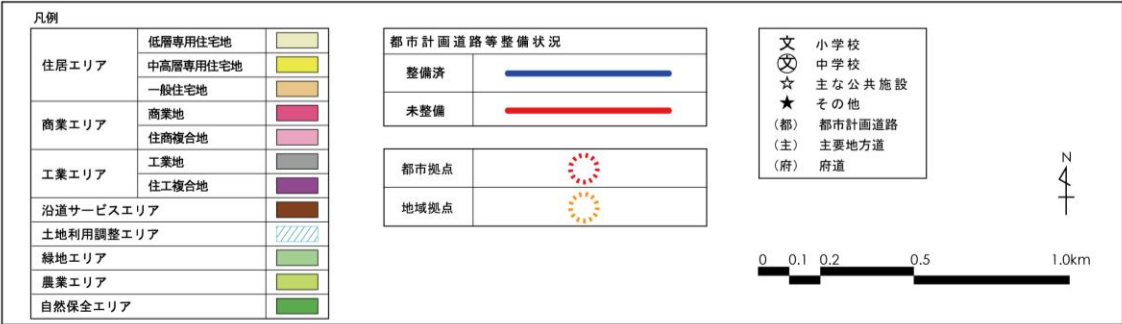
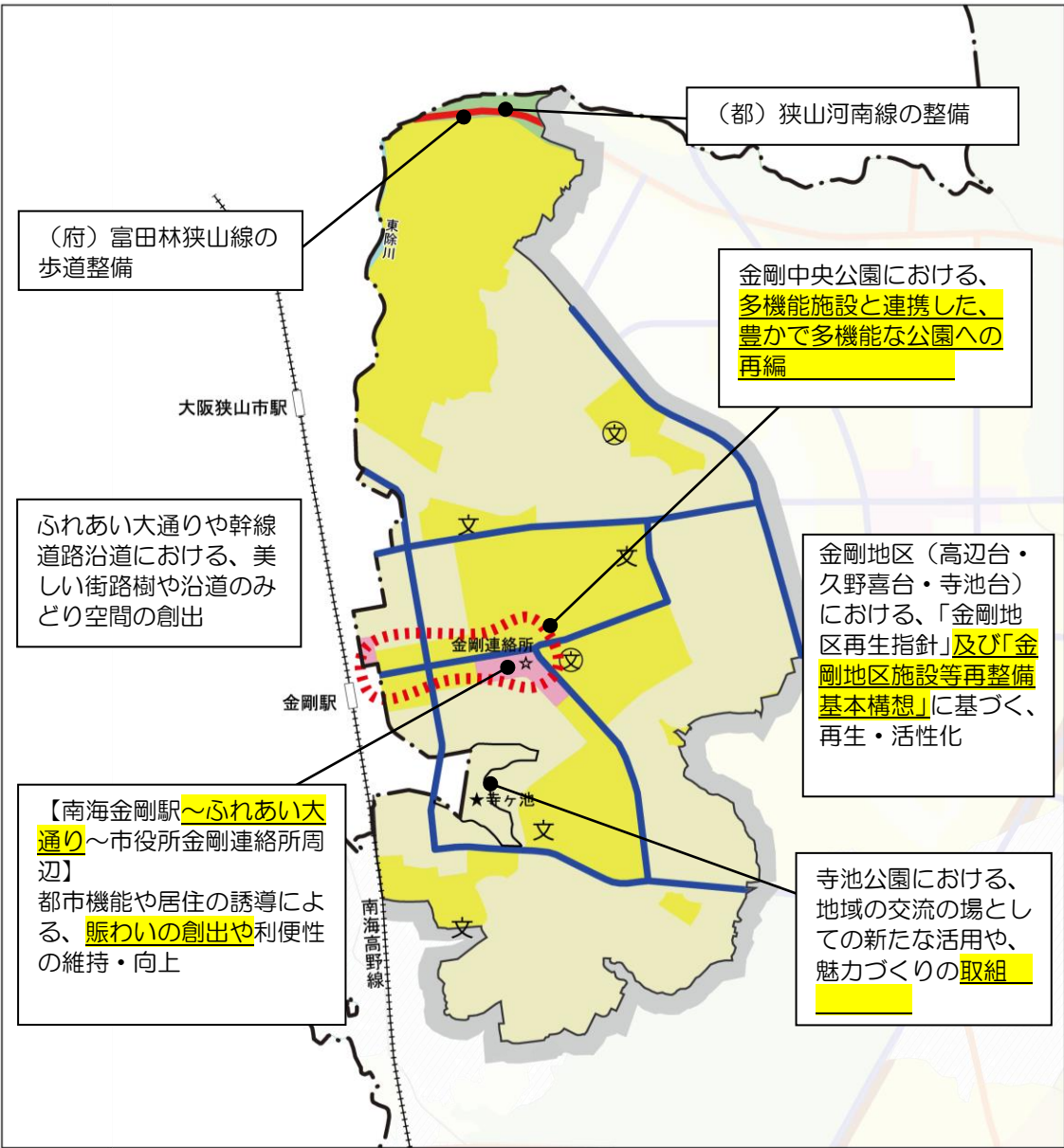
現行（P96）	改正案（P96）
② 公園等の有効活用 - 寺池公園や金剛中央公園等については、 豊かなみどりを保全するとともに、やすらぎを身近に感じることができる場として、適切な維持・管理に取組みます。また、金剛地区再生の一つの取組として、地域の交流の場としての新たな活用や魅力づくりの可能性等を検討します。 寺池公園 3）住み心地の良い地域環境の形成 ① 道路環境の向上 （都）狭山河南線については、東西交通処理機能及び（都）八尾富田林線との接続による防災機能強化のため、整備を促進します。 （府）富田林狭山線については、地域交通の円滑化や安全な通行を確保するため、歩道整備事業の実施に向け、関係機関へ要望を行います。 ② 住環境の維持・向上 - 住環境や防災機能の向上を図るため、地域の実情に応じて、狭あい道路の改善や公園の確保を推進するとともに、建築物の耐震化等を促進します。 - 金剛錦織台や金剛伏山台等の計画的に開発された住宅地等については、建築協定や緑地協定、地区計画等の活用により、良好な住環境の維持・向上に努め、だれもが快適に暮らせるまちづくりを推進します。 - UR住宅については、良質な住まいづくりを支援するため、UR都市機構等の関係機関と連携し、住宅施策を推進します。 - 下水道施設の長寿命化や浸入水対策等、適切な更新・改築に取組みます。 UR住宅（金剛） ③ 安全・安心なまちづくりの推進 - 建築物の地震に対する安全性の向上を図るため、耐震診断・改修補助制度の活用を促進します。 - 市街地の不燃化を促進するため、耐火・準耐火建築物への建替え誘導を図ります。 - 避難経路の安全性を確保するため、避難所等へ接続する生活道路の整備を推進します。 ④ 良好な景観の形成 - ふれあい大通りや幹線道路沿道においては、美しい街路樹や沿道のみどり空間の創出等、町並みの調和やまとまりに配慮した景観づくりを促進します。	② 公園等の有効活用 「金剛地区再生指針」や「金剛地区施設等再整備基本構想」に基づき、金剛中央公園については、多機能施設と連携した、豊かで多機能な公園空間へと再編します。また、寺池公園等については、豊かなみどりを保全するとともに、やすらぎを身近に感じることができる場として、適切な維持・管理に取組みます。その他、金剛地区再生の一つの取組として、地域の交流の場としての新たな活用や魅力づくり 寺池公園 3）住み心地の良い地域環境の形成 ① 道路環境の向上 （都）狭山河南線については、東西交通処理機能及び（都）八尾富田林線との接続による防災機能強化のため、整備を促進します。 （府）富田林狭山線については、地域交通の円滑化や安全な通行を確保するため、歩道整備事業の実施に向け、関係機関へ要望を行います。 ② 住環境の維持・向上 - 住環境や防災機能の向上を図るため、地域の実情に応じて、狭あい道路の改善や公園の確保を推進するとともに、建築物の耐震化等を促進します。 - 金剛錦織台や金剛伏山台等の計画的に開発された住宅地等については、建築協定や緑地協定、地区計画等の活用により、良好な住環境の維持・向上に努め、だれもが快適に暮らせるまちづくりを推進します。 - UR住宅については、良質な住まいづくりを支援するため、UR都市機構等の関係機関と連携し、住宅施策を推進します。 - 下水道施設の長寿命化や浸入水対策等、適切な更新・改築に取組みます。 UR住宅（金剛） ③ 安全・安心なまちづくりの推進 - 建築物の地震に対する安全性の向上を図るため、耐震診断・改修補助制度の活用を促進します。 - 市街地の不燃化を促進するため、耐火・準耐火建築物への建替え誘導を図ります。 - 避難経路の安全性を確保するため、避難所等へ接続する生活道路の整備を推進します。 ④ 良好な景観の形成 - ふれあい大通りや幹線道路沿道においては、美しい街路樹や沿道のみどり空間の創出等、町並みの調和やまとまりに配慮した景観づくりを促進します。

現行（P97）



地域づくりの方針図（金剛地域）

改正案（P97）



地域づくりの方針図（金剛地域）

金剛中央公園の用途地域の変更に関する説明会の開催結果について

(8 月 2 3 日 分)

1. 開催日時 令和6年8月23日（金）午後6時
参加人数 13名
2. 主な質問、意見及び回答の要旨

【用途地域に関すること】

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
1	・金剛中央公園は現在第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、その経緯を教えてください。	・周辺の住宅状況を含め、地域単位で指定されていると考えます。
2	・金剛中央公園だけでなく、住宅部分を含めた金剛地区全体の用途地域の見直しを計画してほしい。	・ご意見として頂戴致します。
3	・用途地域を変更する理由と施設の詳細について詳しく説明してほしい。	・計画している施設の機能として、事務所用途となります。このため、現在の第一種中高層住居専用地域では、立地することができません。また、関西スーパーなどの周辺地域との整合性、導入施設の性質を踏まえると、集客性がある施設となることが、近隣商業地域への用途地域変更の理由です。

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
4	・カフェ機能を導入するから用途地域の変更をするのですか。	・カフェ機能だけが、用途地域の変更理由ではございません。子育て支援機能、健康増進機能、交流機能を全て含めた施設の導入機能が用途地域変更の理由です。
5	・自身の手持ちの資料では第一種中高層住居専用地域でも事務所が建築可能となっています。それなのに、近隣商業地域まで用途地域を変更するのは、市の説明はおかしいのではないですか。	・第一種中高層住居専用地域では事務所は建築できません。事務所と多機能用途、集客的用途、近隣用途地域との整合から用途地域を変更するものです。
6	・若松町の児童館は第一種住居地域になっています。金剛中央公園は、なぜ、第一種住居地域ではなく、近隣商業地域へ変更するのですか。	・第一種住居地域は、住居、商業が混在した地域です。既成市街地では指定されていますが、ニュータウンなどの地域においては、第一種住居地域はほぼ指定されていません。金剛中央公園は、現在の土地利用の状況や整備予定の計画、周辺用途地域との整合性などから、総合的に判断し、近隣商業地域への変更を考えています。
7	・官民連携で進めるために、近隣商業地域へ変更するのではないのですか。理由が納得できません。	・官民連携ありきではなく、基本計画に基づく施設の用途に適合させるため、用途地域の変更を考えています。
8	・大阪府との協議の結果、変更の必要があるということであれば、大阪府の担当者を用途地域変更の説明会に同席させるべきではないですか。	・大阪府の見解は、建築確認を行う特定行政庁として、建築審査に関する見解です。用途地域変更は、市決定です。

【施設整備に関すること】

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
1	・金剛中央公園の現在の設備内容を教えてください。 また、現在活用されている施設を教えてください。	・現在の金剛中央公園には、青少年スポーツホール、グラウンド、公園部分、閉鎖されたプールがございます。閉鎖されたプール以外は、利用されています。
2	・現在、野球、グラウンドゴルフ、地域のイベント開催時にグラウンドを利用しているが、グラウンドが解体になった場合は利用可能かどうか教えてほしい。	・野球については、今回の整備基本計画策定の際に、別の場所での利用をご説明させていただいています。基本計画の広場ゾーンにつきましては、今後において、ニーズを把握して検討していきたいと考えています。
3	・民間の施設が入る予定はありますか。	・現在その予定はありません。都市公園法に基づき、公園用地で建てられる建築物を予定しています。住環境を害するような施設を立地する予定はありません。
4	・施設の詳細について資料を作成して、もう一度説明してほしい。	・今回は、用途地域変更の説明です。施設の詳細な説明は別となります。
5	・施設整備について、市民の意見がどれだけ反映されていますか。	・市民の方のご意見を踏まえながら、基本構想、基本計画を策定しており、また、基本計画に基づき進めていく予定です。
6	・基本計画に記載している Park-PFI 手法の中で、飲食、売店という記載があるが、どういうものなのかまだ分からないので懸念しています。	・運営手法については、いろんな手法がある中で、どの手法にするか検討している段階です。
7	・今後、施設の整備を進めていく中で、市民の意見が反映されるのですか。	・今後、金剛地区再生室で、施設の具体的な設計、検討を進めていきます。ご意見は都度担当課でお受けします。

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
8	・子育て支援、健康増進、交流機能など上手く整備されたらありがたいと考えています。人口減少社会が来ているので、新しい事にチャレンジし、前向きな議論をいただければありがたい。地域の住民の方にとって、どんなふうにしていけばいいか考えてほしい。	・ご意見として頂戴致します。
9	・地域の子供の居場所づくり、地域の方が集える場所など、市民の居場所を大事にした計画にしてほしい。	・ご意見として頂戴致します。

【手続に関すること】

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
1	・第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域への変更の手続について教えてください。	・先ほどのスケジュールのご説明のとおり、都市計画法に基づき、都市計画の素案の作成の際に公聴会を、また、決定の際に意見提出の機会があります。この中での意見を都市計画審議会に提出し、審議されます。
2	・公聴会の日程の説明が9月頃と説明がありましたが、公聴会の日程について教えてほしい。また、周知から期間が短い。	・日時は、令和6年9月30日の13時から予定しています。9月当初までに届きます広報誌の9月号に掲載します。

【その他】

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
1	・今回の説明内容は、今までの施設整備の説明から進展がなく、説明会の意味がない。	・今回は、用途地域の変更に関する説明会として説明させていただきますので、ご理解をお願いします。

金剛中央公園の用途地域の変更に関する説明会の開催結果について

(8 月 2 4 日 分)

1. 開催日時 令和6年8月24日（土）午前10時
参加人数 6名
2. 説明会における主な質問、意見及び回答の要旨

【施設整備に関すること】

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
1	・今回の整備ではグラウンドを廃止し、公園機能は残しますか。整備に伴って、駐車場はどうなる予定ですか。	・スポーツ専用のグラウンドとしての機能は廃止を予定しており、公園機能は今より緑が多くなるような設計となる予定です。駐車場は、現在よりも台数を多く確保する予定です。
2	・施設の整備計画については、グラウンド機能を維持すべき等の意見があり、まだまだ市民からの意見が必要ではないかと考えています。これについて、今後、どこかで市民の意見を聴く場はありますか。	・今年の3月に基本計画を策定し、その過程でアンケートや意見交換、ヒアリング等を実施し、施設に対する意見を聴く場は十分設けてきたという認識です。賛成や反対等、様々な意見がある中で、市として総合的に判断して、この計画を策定しており、大きな導入機能の変更については現在考えていません。ご意見は都度担当課でお受けします。
3	・高齢者の健康増進を考えた機能もありますか。	・体育館に代わるものとして、屋内運動施設を整備する予定です。

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
4	・近隣に多くの外国人の方が住んでいるが、こうした方たちをサポートできるような施設となる予定ですか。	・整備予定の施設に、外国人の方をサポートするような専用の機能を備える予定はありません。このような施設としては、既に多文化共生・人権プラザがあります。
5	・中央グラウンドはいつから使えなくなりますか。	・最短であれば、設計・工事に入る令和8年度から使用ができなくなる可能性があります。スケジュールが確定次第、周知を行います。
6	・体育館やプール、テニスコート、グラウンドはすべて解体しますか。	・スポーツ専用のグラウンド機能とテニスコートの機能は廃止し、今ある体育館やプール等の建物も除却をする予定です。

【手続に関すること】

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
1	・公聴会の中で、施設整備に関する意見は出せますか。	・用途地域変更に関する都市計画の変更手続に関する公聴会ですので、都市計画の変更に関するものが原則です。施設に関する意見は、一般的なご意見としてお受けします。
2	・今回の用途地域の変更は、金剛地区に関するものであるため、公聴会の開催場所を金剛中学校などで開催できなかったのですか。	・都市計画の手続として、金剛地区のみならず、全市民が公聴会で公述できることになります。また、説明会と異なり、申出された方全員が公述できるため、時間、会場使用の関係等から、すばるホールとしています。また、昨日と本日の金剛地区での本説明会での質疑、意見も都市計画審

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
		議会で報告させていただきます。

【その他】

番号	質問、意見の要旨	回答の要旨
1	・金剛地区の年齢人口の比率や、金剛中央公園を利用している年齢の比率が分かれば教えてほしい。	・2020年時点で65歳以上の人口が金剛地区全体で既に約38%となっており、現在はさらに進んでいると思います。施設利用の年齢比率は、統計を取っていませんが、おそらく中高年から高齢の方が多く利用されているのではないかと考えています。

令和6年度第1回都市計画公聴会について

(9月30日)

1. 開催日時 令和6年9月30日(月) 午後1時
公述人 3名
2. 意見の概要及び意見に対する考え方

【南部大阪都市計画用途地域の変更について】

公述人	意見の概要	意見に対する考え方
1	・金剛中央グラウンドの用途変更に異議を唱えているわけではありませんが、金剛再生とにぎわい大通りなど金剛全体を考えた場合、用途地域に関しては、金剛中央グラウンドだけではなく、全体を見直す必要があると考えます。	・金剛地域については、一部商業系用途を除き、住宅の状況に応じて、主に第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域の用途が指定されています。用途地域の規制については、現状の市街地の環境を保全する基本的なものであり、今回の用途地域の変更は、特に整備予定の建築物との整合の観点から、金剛中央公園区域に限って行うものです。この点、当該公園以外の区域については、現時点で、具体的な事業性などが無い中、住居系地域からの用途地域の変更は、現状にそぐわないと考えます。

公述人	意見の概要	意見に対する考え方
2	・今までの過程で、市民からの意見が反映される機会はどこにあったのでしょうか。現状と整備予定の内容について、はっきりしないと、第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する理由付けができないものと考えています。	・金剛中央公園・多機能複合施設等整備基本計画の策定に当たっては、多くの説明会やワークショップ、アンケート調査、パブリックコメントにより市民の意見を反映させています。また、整備予定の施設の内容については、今後、設計に入るものであり、詳細まで決まっていません。
3	・商業系地域に変更し、商業施設になるということは、例えばいろんな業者が勝手にやるのではないのでしょうか。	・施設整備については、金剛中央公園・多機能複合施設等整備基本計画に基づき行います。設置者は本市であり、事業者が自由に設計、建築することはございません。

【その他の意見について】

公述人	意見の概要	意見に対する考え方
1	・今回の用途地域変更に関して、金剛まちづくり会議にも出席していますが、行政から一切話がなく説明会に参加しました。行政と金剛まちづくり会議はもっと連携していかなくてはいけないのではないのでしょうか。	・今回の都市計画の変更に関する説明会については、市広報誌、ウェブサイト及び令和6年7月20日開催の金剛地区まちづくり会議にて、周知をしています。
	・今回の説明会について、資料もお粗末で、資料不足だったと思います。用途地域による建物の用途制限の概要などを添付いただけたら、説明も分かりやすかったのではないのでしょうか。もう一度説明会を開催すべきだったのではないのでしょうか。	・一部の質疑に対する回答に対し、当該回答の説明資料があれば良かったという点は理解できます。しかしながら、全体としては都市計画審議会と同等の説明内容、資料を用いて行っています。今回の説明会については、質疑を含め、ご理解されている参加者も存在する中、ご指摘は当たらないと考えます。
3	・金剛再生指針推進協議会を作るための市民代表委員や金剛まちづくり会議などで、行政と連携して以前から金剛地区のまちづくりに関わってきました。金剛再生指針の中で住民主体と記載されているにも関わらず、住民の意見を聴いていただけてないのではないかと思う場面を多々感じています。	・ご意見は関係課に共有いたします。
	・金剛連絡所小ホールが突然廃止されました。これも住民の意見とか聴かないといけないと思っています。	・ご意見は関係課に共有いたします。

公述人	意見の概要	意見に対する考え方
	・ KONROOM というコワーキングスペースができる時について、我々に打診や意見を聴かれることなく、話が進んでいき、大事な時に意見を聴いていただけていません。	・ ご意見は関係課に共有いたします。
	・ 寺池台公園の整備についても、桜の苗木を植える事業が突然始まり、我々の考えを無視されました。	・ ご意見は関係課に共有いたします。
	・ 用途地域変更の説明会も、まちづくりをやっていた人間に対しては別途周知がありませんでした。	・ 今回の都市計画の変更に関する説明会については、市広報誌、ウェブサイト及び令和6年7月20日開催の金剛地区まちづくり会議にて、事前に周知をしています。
	・ 説明が不明瞭で、不信感に繋がります。今までの市が頑張っている面と、ある意味強引な部分があると感じていますので、今回は何か悪いところが全部出ていると思いました。	・ 一部疑義のご指摘のあった説明会の参加者には、お持ちの資料の誤った理解がございましたので、後日個別にご説明させていただき、ご理解いただきました。
	・ まちづくりの原点といいますか、市としても、もう1回それに重点を置いて、はっきりと展望を持ってほしいと思います。	・ ご意見は関係課に共有いたします。
	・ 住民の意見を大事にして、説明する、納得の上で進めていく、再生指針の原点に帰って、まちづくりを進めてほしいと思います。	・ ご意見は関係課に共有いたします。

公述人	意見の概要	意見に対する考え方
	・高辺台についても、ウォークアブルプランについて考えていますが、住民の気持ちや考えとは別のところで、話が進んでいくように感じます。	・ご意見は関係課に共有いたします。
	・大阪府から言われたとか、市としてはどうか、など答えてもらえていません。	・建築確認の審査をするのは大阪府の権限のため、今後の計画を進める上で調整が欠かせないことから、大阪府と十分調整していますという意味であり、大阪府から言われたからということでは無いということ、説明会でもご説明させていただいています。また、これらを踏まえて、建築物の用途、目的、隣接する近隣商業地域との一体性から、用途地域への変更が適切であることから、用途地域の変更を市として決定するものです。