

金剛中央公園の用途地域 の変更に関する説明会

8月23日（金）午後6時～7時

金剛連絡所2階ホール

8月24日（土）午前10時～11時

本日の説明内容

1. 用途地域について
2. 変更の経緯について
3. 変更区域について
4. 今後の予定について
5. 質疑応答

1. 用途地域について

1. 用途地域について

- 用途地域は、良好な市街地環境の形成や、機能的な都市活動の確保を目的として、**住居、商業、工業**など市街地の大枠としての土地利用を定めるものです。
- 用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、**建てられる建物の種類や大きさなど**が決められます。



住居系



商業系



工業系

1. 用途地域について

- 用途地域は、全部で13種類あります。



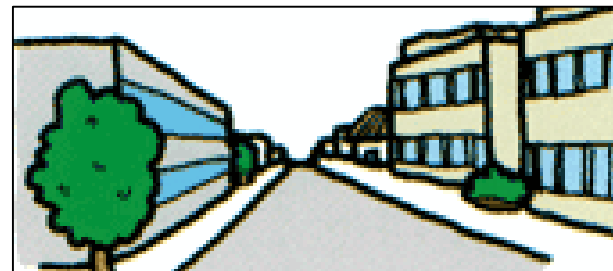
第一種低層住居専用地域

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。



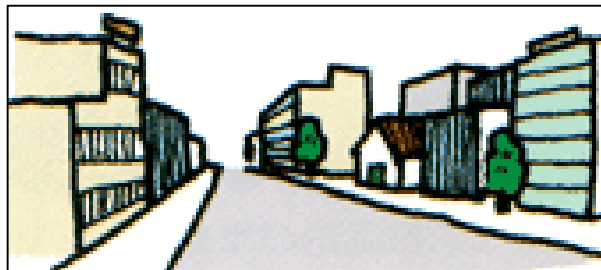
第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。



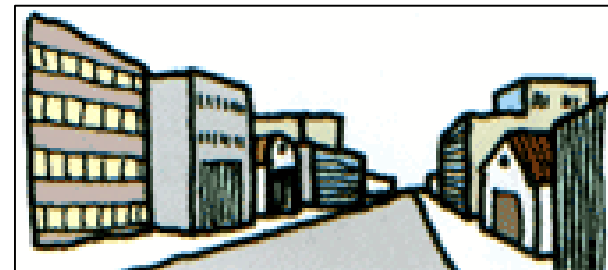
第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅のための地域です。



第一種住居地域

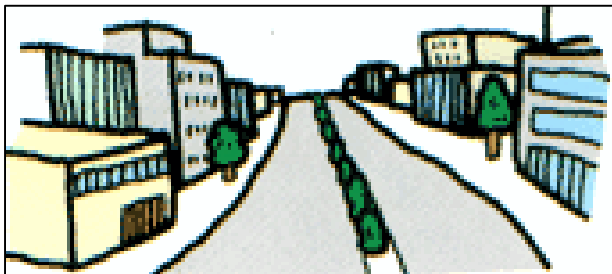
住居の環境を守るための地域です。



第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。

1. 用途地域について



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。



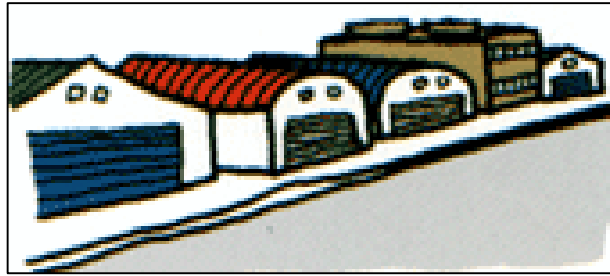
商業地域

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>)

1. 用途地域について

4500

4

金剛地区周辺図

金剛中央公園

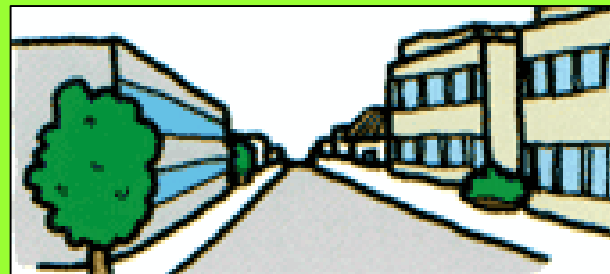
南海金剛駅

金剛連絡所
関西スーパー

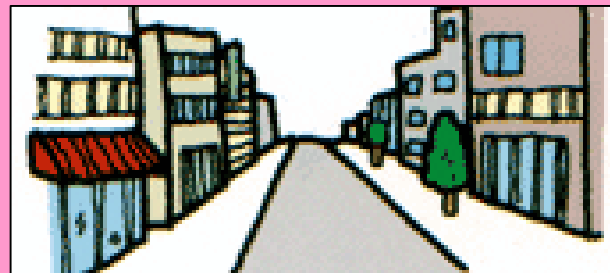
第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



近隣商業地域



2. 変更の経緯について

2. 変更の経緯について

- ・金剛地区では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等に向け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）

2. 変更の経緯について

金剛中央公園において、
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しています。



このイラストは基本構想で示す方向性を
富田林市がイメージ化したものです
(実際の整備内容ではありません)

2. 変更の経緯について

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。

子育て支援機能



〈整備イメージ〉

健康増進機能



〈整備イメージ〉

交流機能



〈整備イメージ〉

2. 変更の経緯について

②施設の性質

にぎわいのある施設、商業系の施設

- 子育て支援機能

遊戯スペース、こども遊び場など

- 健康増進機能

屋内運動施設、多目的室など

- 交流機能

貸館機能、オープンスペース、カフェなど



周辺地域からの来場者の増加等が考えられる。

都市計画法第9条第9項に基づき、**商業系の用途地域に立地するような性質をもつ。**

2. 変更の経緯について

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。



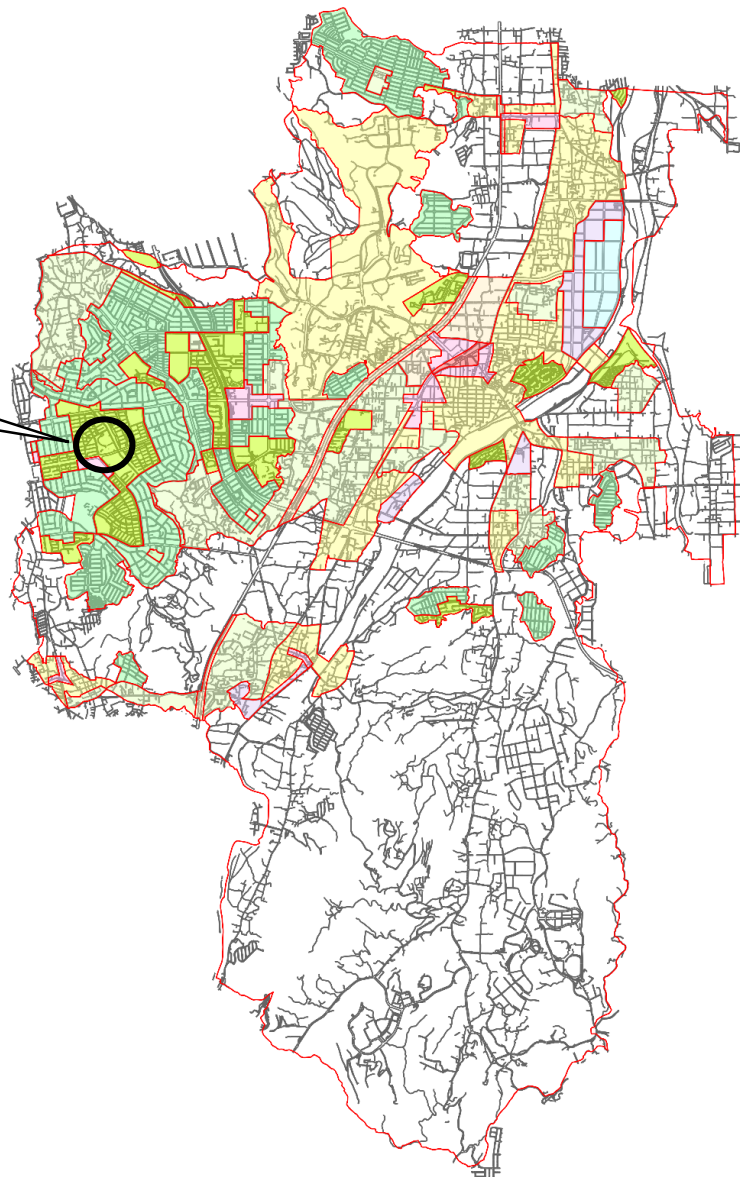
連続性のある用途地域が望ましい。

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

3. 変更区域について

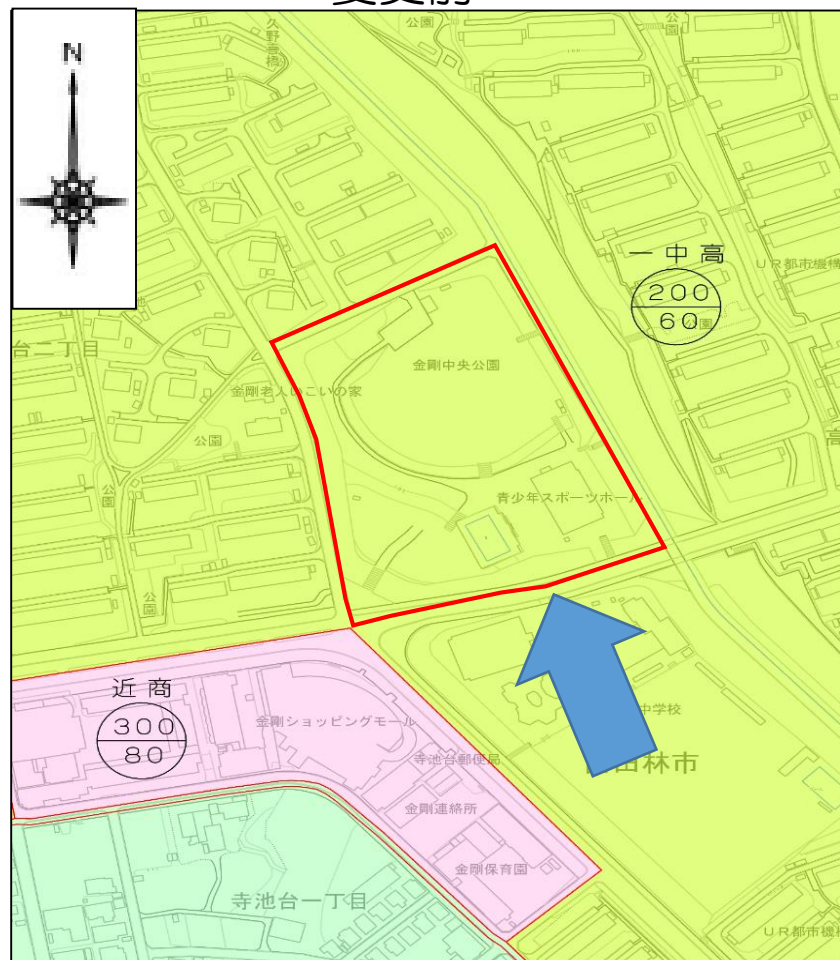
3. 変更区域について

用途地域の変更を
予定している区域
→ 金剛中央公園



3. 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)

3. 変更区域について

- 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。

4. 今後の予定について

4. 今後の予定について

説明会（金剛連絡所ホール）

令和6年8月23日（金）午後時6～
8月24日（土）午前10時～



公聴会（すばるホール）

令和6年9月頃



都市計画審議会 報告

令和6年11月頃



案の縦覧・意見書の提出

令和6年11月頃（2週間）



都市計画審議会（付議）

令和7年2月頃



用途地域の変更

5. 質疑応答
