

令和6年度第3回
富田林市都市計画審議会

議 案 書

日時 : 令和7年1月21日(火) 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3回
富田林市都市計画審議会
付議・諮問案件一覧表

議案 番号	案 件 名	決定 権者	頁
1	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）	市	1
2	富田林市都市計画マスタープランの時点修正について（諮問）	市	4

富都計第706号
令和6年12月23日

富田林市都市計画審議会
会長 増田 昇 様

富田林市長 吉村 善美

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）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

南部大阪都市計画用途地域の変更(富田林市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 127 ha	8/10以下	4/10以下	1.5m	—	10m	7.9%
	約 289 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	17.9%
	約 1.1 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.1%
	約 417 ha						25.8%
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 187 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.6%
	約 187 ha						11.6%
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 324 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	20.1%
	約 324 ha						20.1%
第一種住居地域 小 計	約 499 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	30.9%
	約 499 ha						30.9%
第二種住居地域 小 計	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.9%
	約 30 ha						1.9%
準 住 居 地 域 小 計	約 28 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
	約 28 ha						1.7%
近 隣 商 業 地 域 小 計	約 9.3 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
	約 36 ha	30/10以下	8/10以下				2.2%
	約 45 ha						2.8%
商 業 地 域 小 計	約 4.0 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	約 4.0 ha						0.2%
準 工 業 地 域 小 計	約 54 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3%
	約 54 ha						3.3%
工 業 専 用 地 域 小 計	約 27 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
	約 27 ha						1.7%
合 計	約 1,615 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市では、「金剛地区再生指針」及び「金剛地区施設等再整備基本構想」を策定し、老朽化した施設等の再整備や都市空間の再編などによる都市機能の高度化等について検討を進めている。

老朽化した既存施設については、若者・子育て世代の定住を促進するための子育て支援機能、高齢者等の健康で安心できる暮らしの確保や近年の健康志向の高まりに対応するための健康増進機能、さらに、地区内外の多様な人々の交流を実現する交流機能を備えた、地区のシンボルとなる魅力的な多機能施設へと再編を行う。

当該施設を中心とした賑わいの創出に向けて、検討した結果、本案のとおり用途地域を変更しようとするものである。

富都計第 7 0 6 号
令和 6 年 1 2 月 2 3 日

富田林市都市計画審議会
会長 増田 昇 様

富田林市長 吉村 善美

富田林市都市計画マスタープランの時点修正について（諮問）

標記について、都市計画法第 7 7 条の 2 第 1 項の規定により、次のように審議会に意見を聴取します。

(改正予定箇所抜粋)

富田林市都市計画マスタープラン

時点修正案

令和 ____年 ____月

富 田 林 市

※朱書き下線部が改正箇所です。

序章

第1章

第2章

第3章

北 部

中 部

東 部

中南部

東南部

西南部

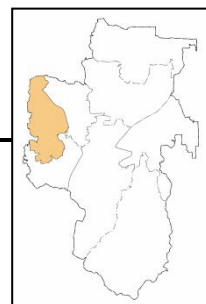
金 剛

金剛東

第4章

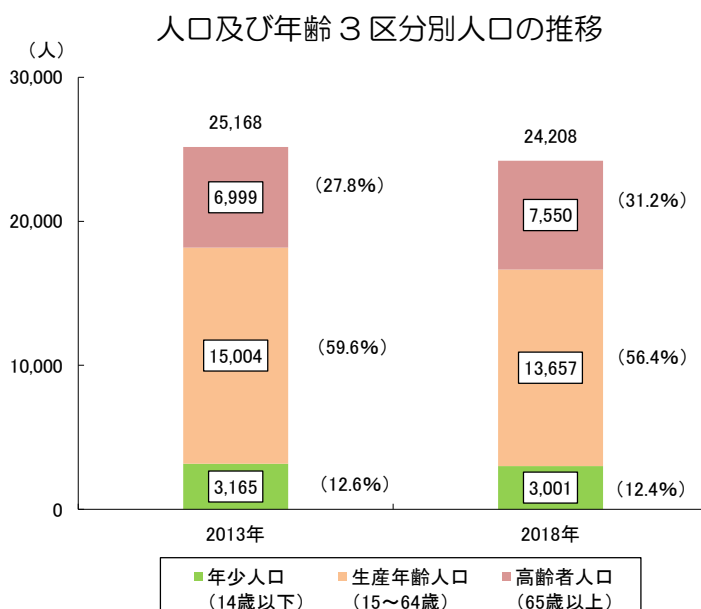
資料編

2-7 金剛地域

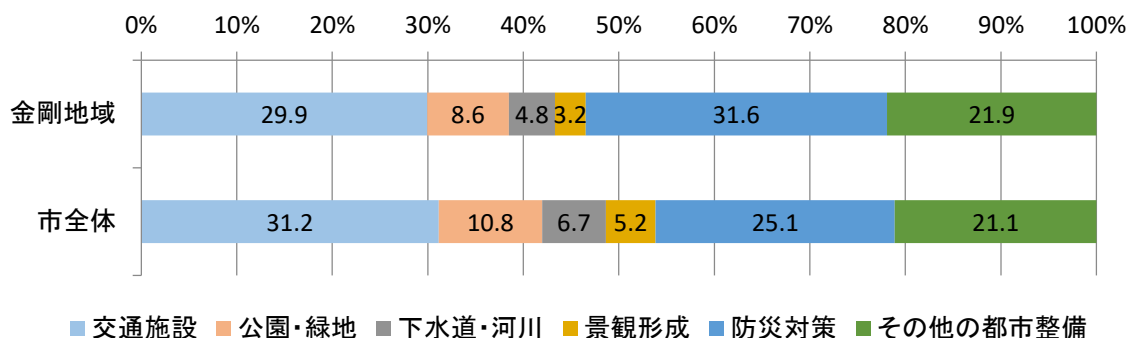


(1) 地域の概要

- 金剛地域は、地域中南部において昭和 30 年代後半から順次、土地区画整理事業により計画的に開発されました。また、地域北部には既成市街地が広がっています。
 - 市役所金剛連絡所周辺には行政機能や商業機能が集積しています。また、南海金剛駅周辺は交通結節機能を有しています。
 - 地域には寺池公園、金剛中央公園のほか、街区公園も配置されています。
 - 地域の人口は 5 年間で約 1,000 人減少しており、減少率は 3.8% で市全体の減少率 4.2% と同程度となっています。
- また、高齢化率は 31.2% で市全体の高齢化率 29.3% を上回っています。
- 市民アンケート調査では、「空き家・空き地対策」、「高齢者や障がい者に配慮した段差の解消」、「コミュニティバスや福祉タクシーなどの充実」等に対する満足度が低く、重要と思われる取組分野については防災対策、交通施設が多くなっています。



「まちづくりの重要な取組分野」の意向



資料：都市計画マスタープラン策定のためのアンケート調査（2017 年 11 月）

（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。

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・管理に取組めます。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に取組めます。



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・改築に取組めます。



UR 住宅（金剛）

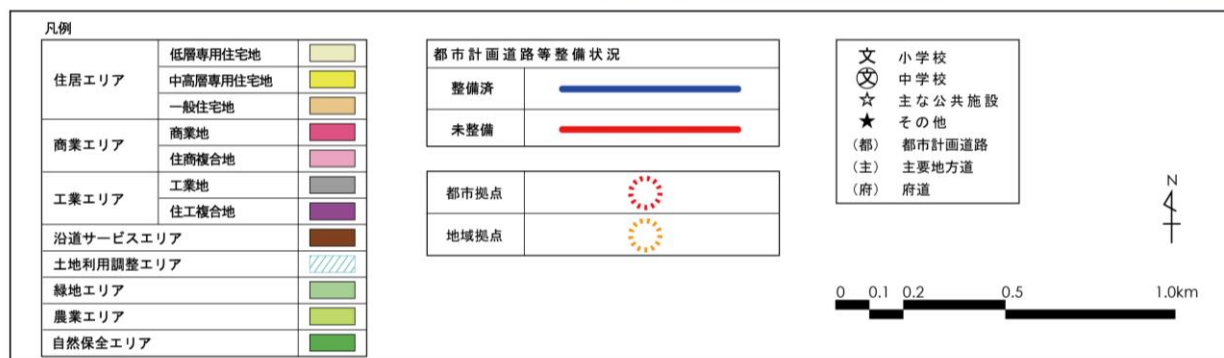
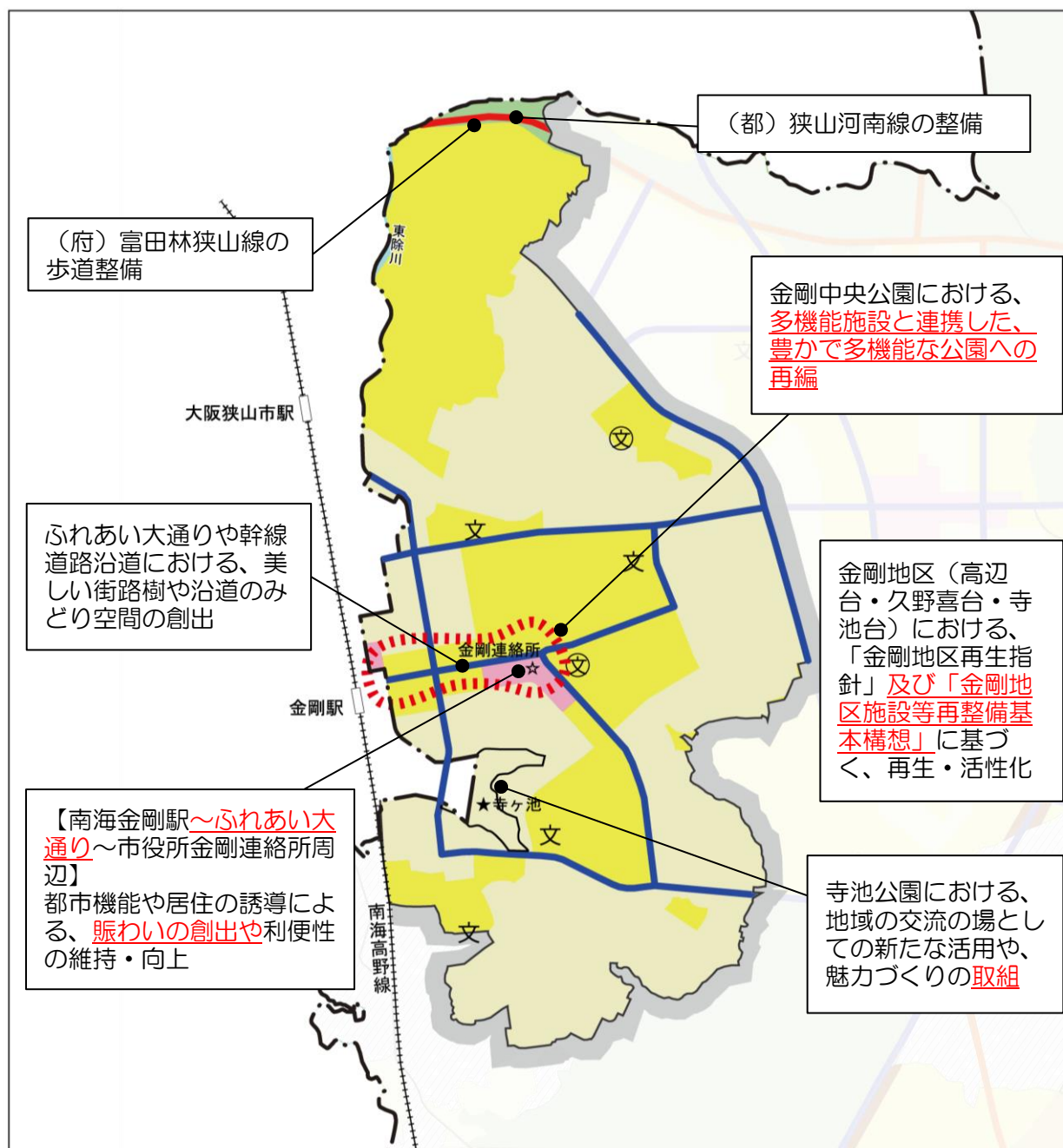
③ 安全・安心なまちづくりの推進

- 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。



地域づくりの方針図（金剛地域）