

## 序章 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

「都市計画マスタープラン」は、平成4（1992）年の都市計画法改正時に創設された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画法第18条の2に規定）であり、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。

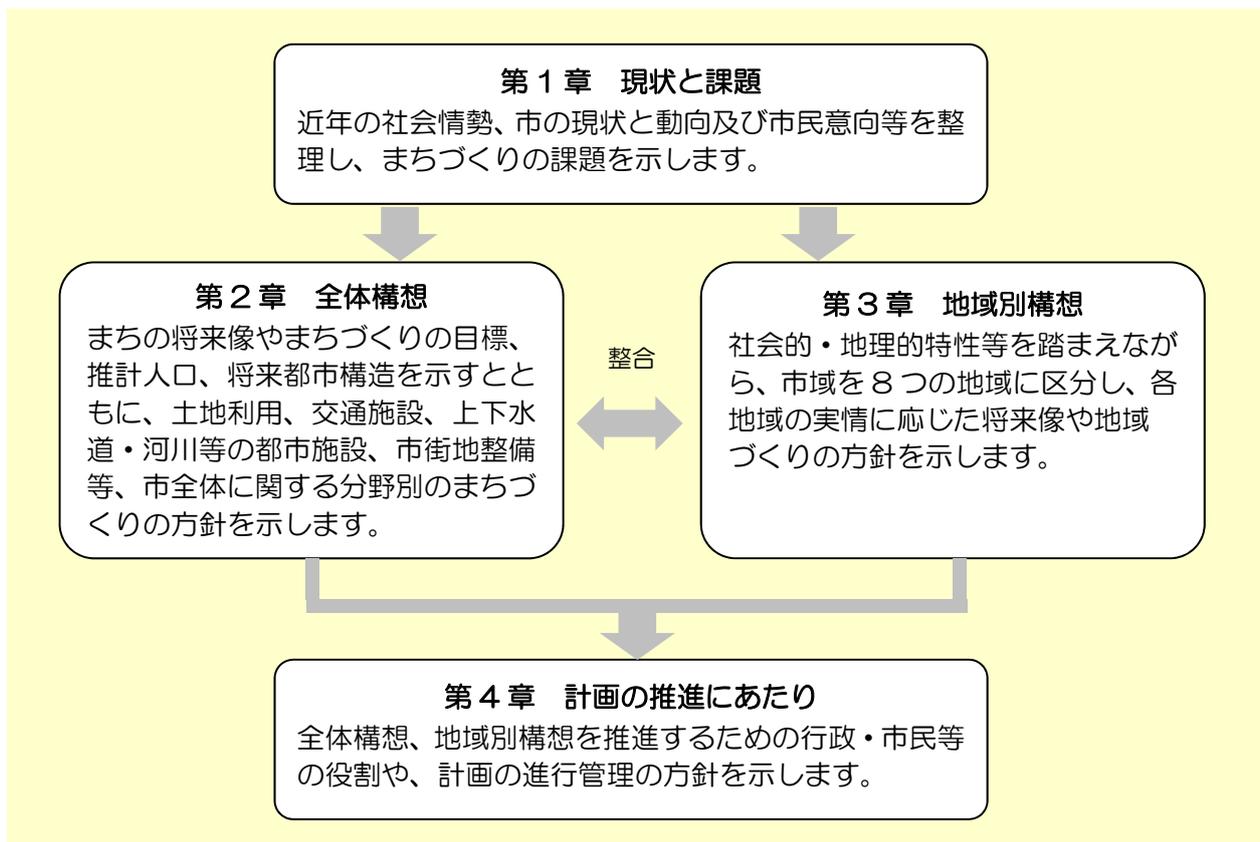


### ● 計画期間及び計画対象区域

計画期間はおおむね20年後を展望しつつ、平成31（2019）年4月から2029年3月までの10年間とします。また、計画対象区域は、本市全域とします。

### ● 計画の構成

「富田林市都市計画マスタープラン」の構成は以下のとおりです。



# 第1章 現状と課題

## ● まちづくりの課題

現状と動向や市民意向等から、まちづくりの課題は以下の10項目に整理されます。

### ①都市機能の確保

- ・ 鉄道駅周辺等の拠点における、商業・医療・福祉等の都市機能の確保

### ②産業機能の増進

- ・ 幹線道路の沿道機能を活かした産業施設や、大規模集客施設等の適正立地
- ・ 地域経済の発展による、若者等の雇用の場の確保

### ③住みたい・住み続けたい住環境形成

- ・ 鉄道駅周辺等の拠点における、魅力ある市街地環境の形成による居住誘導
- ・ 居住やコミュニティの場等としての、空き家・空き地の活用
- ・ 金剛地区等のニュータウンにおける、住環境の魅力向上

### ④交通ネットワークの充実

- ・ 都市計画道路等の整備推進や、道路の維持・管理
- ・ 拠点等を結ぶ路線バスの充実や、駐車場や駐輪場の確保等による公共交通の利用促進

### ⑤歩いて暮らせるまちづくり

- ・ 高齢者や障がい者等に配慮した道路のバリアフリー化や、児童・生徒の安全確保

### ⑥災害等に強いまちづくり

- ・ 地震・洪水・土砂崩れなどの様々な災害に対する防災・減災対策

### ⑦みどりの保全と活用

- ・ みどり豊かな町並みなどを形成するための、市街地における緑化の推進
- ・ 地区特性に応じた都市農地の保全、活用

### ⑧地域資源の保全と活用

- ・ 市民とともに、地域資源を守り、育て、活かす取組
- ・ 自然や歴史等の地域資源を活かした、観光まちづくりの推進

### ⑨都市環境等の保全と向上

- ・ コンパクトなまちづくりによる、過度な自動車利用等の抑制
- ・ エネルギーの効率的な利用等の推進による、CO<sub>2</sub>排出量の削減
- ・ 4R（リフューズ・リデュース・リユース・リサイクル）の取組や、環境美化の推進

### ⑩協働のまちづくりの推進

- ・ まちづくりの担い手育成
- ・ 大学との連携協定等を活かした、市民等の主体的な活動支援

## 第2章 全体構想

### ● まちの将来像

人口減少、少子高齢化が進む中であっても、まちの個性を活かしながら持続可能なまちづくりに取り組むため、まちの将来像を以下のように設定します。

歴史・文化・自然が調和する都市 富田林  
～ 次世代につなぐ安全・安心・快適なまち ～

### ● まちづくりの目標

まちづくりの課題を解決し、まちの将来像を実現するため、5つのまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### ①都市の活力あふれる持続可能なまちづくり

- 近鉄富田林駅や喜志駅等の鉄道駅周辺等の拠点に都市機能を確保するとともに、公共交通の充実と利用促進に取り組むなど、便利で円滑な交通ネットワークの形成をめざします。
- 交通ネットワークと連動した土地の有効活用等により、商工業の活性化をめざします。

#### ②あらゆる世代が住みたい・住み続けたいまちづくり

- 鉄道駅周辺では、魅力ある市街地環境を形成し居住を誘導するとともに、住環境の向上、空き家・空き地の有効活用をはじめ、金剛地区等のニュータウンの再生等の取組により、若者や子育て世代の移住・定住を促進するまちづくりをめざします。
- 若者等が地元で働ける職住近接のまちづくりをめざします。

#### ③安全・安心に暮らすことのできるまちづくり

- 防災・減災対策や地域防災体制の充実等により、災害に強いまちづくりをめざします。

#### ④寺内町や石川などの地域資源を活かしたまちづくり

- 雄大な金剛・葛城連峰、羽曳野丘陵、石川、富田林寺内町等の地域資源を活かしたまちづくりをめざします。
- 森林や農地、河川等の豊かな自然環境の保全や緑化を推進するとともに、地球温暖化対策や資源の循環利用等に取り組むなど、環境負荷の少ない地球にやさしいまちづくりをめざします。

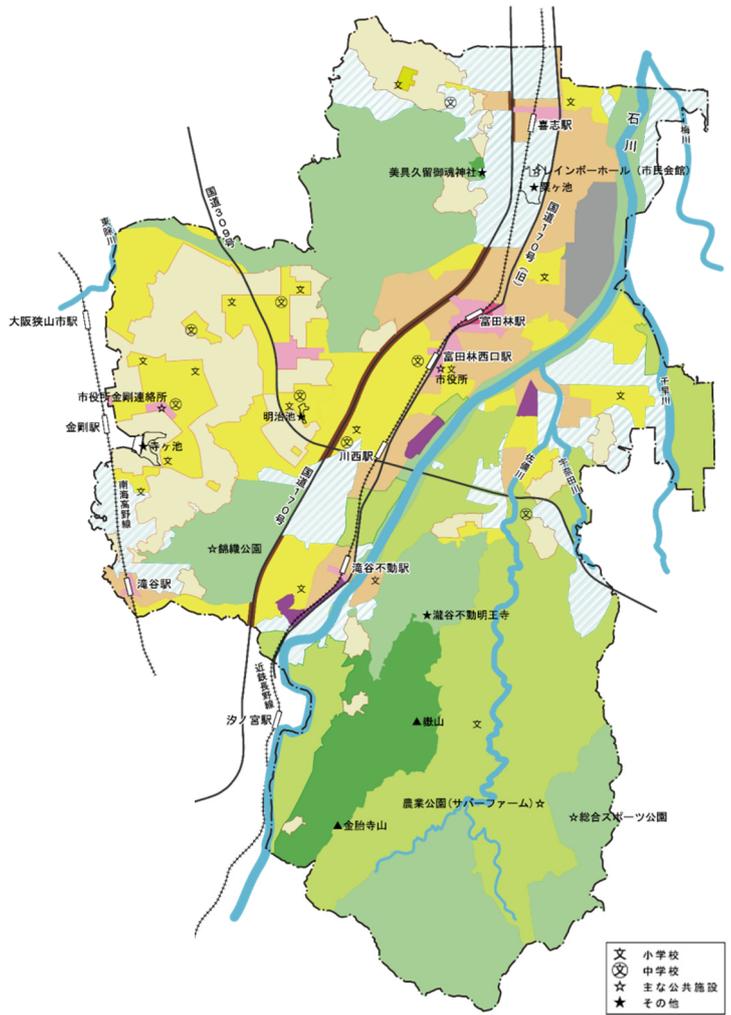
#### ⑤みんなで手を取り合う協働のまちづくり

- 市民等の主体的なまちづくりを支援するとともに、周辺市町村や大学等との連携強化等による効率的かつ効果的なまちづくりをめざします。

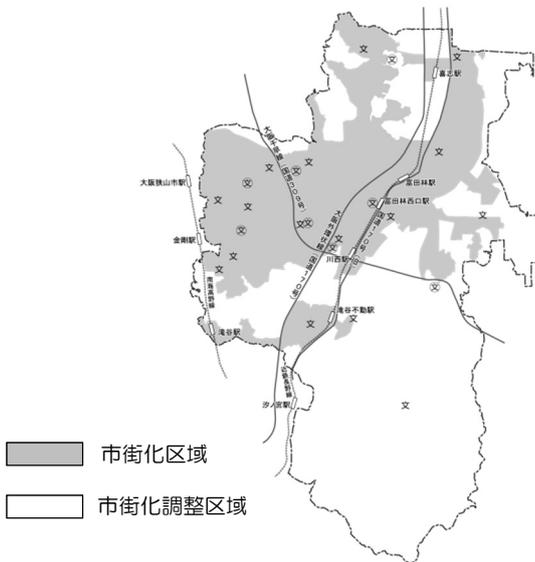
# ● まちづくりの方針

## 1 土地利用の方針 ～持続可能なまちづくり～

- 市街化区域においては、計画的な市街地の形成を基本としつつ、無秩序な市街地拡大の抑制に努めるとともに、安全で便利な市街地への居住誘導を図るなど、コンパクトなまちづくりを推進します。  
また、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。
- 市街化調整区域においては、市街化の抑制を基本としつつ、地区計画等による良好な既存ストックの有効活用とともに、農地や森林の保全・活用等、地域活力の維持・向上に努めます。
- エリア別の土地利用方針を定め、健全な土地利用の誘導を図ります。



土地利用方針図



市街化区域  
市街化調整区域

|           |          |  |   |
|-----------|----------|--|---|
| 住居エリア     | 低層専用住宅地  |  | 戸建住宅地等の低層専用住宅地では、良好な住環境の維持・向上を図ります。                             |
|           | 中高層専用住宅地 |  | 一定の利便施設も立地する中高層専用住宅地では、良好な住環境の維持・向上を図ります。                       |
|           | 一般住宅地    |  | 店舗・事務所等も立地する一般住宅地では、住環境の維持・向上を図ります。                             |
| 商業エリア     | 商業地      |  | 鉄道駅周辺で店舗・事務所等が集積する商業地では、商業・医療・福祉等の都市機能の誘導を図ります。                 |
|           | 住商複合地    |  | 近隣住民のための店舗・事務所等が集積する住商複合地では、商業・医療・福祉等の都市機能の誘導とともに、住環境との調和を図ります。 |
| 工業エリア     | 工業地      |  | 工業地では、操業環境の維持・向上を図ります。  |
|           | 住工複合地    |  | 住宅等も立地する住工複合地では、操業環境の維持・向上とともに、住環境との調和を図ります。                    |
| 沿道サービスエリア |          |  | 大阪外環状線の沿道サービスエリアでは、秩序ある沿道利用の誘導とともに、住環境との調和を図ります。                |
| 土地利用調整エリア |          |  | 土地利用調整エリアでは、都市的土地利用と自然的土地利用の調整を図ります。                            |
| 緑地エリア     |          |  | 緑地エリアでは、石川河川公園・錦織公園・スポーツ公園や、その周辺等のみどりの整備・保全を図ります。               |
| 農業エリア     |          |  | 農業エリアでは、集落における生活環境の維持・向上とともに、まとまりある農地等の保全を図ります。                 |
| 自然保全エリア   |          |  | 自然保全エリアでは、防災上配慮すべき山林等において、自然環境の保全を図ります。                         |

## 2 交通施設の方針 ～快適な交通ネットワークの形成～

- 都市計画道路や地域幹線道路等の整備により、幹線道路ネットワークを強化し、自動車交通の円滑化を図るとともに、安全な通行を確保します。
- 公共交通機関を中心とした交通ネットワークを形成するとともに、新たな交通システム等の導入を検討し、だれもが移動しやすく、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。

## 3 市街地・住宅地の方針 ～暮らしやすい生活環境の形成～

- 企業誘致等に取り組み、商工業の活性化を図るとともに、拠点における都市機能の集積と公共交通ネットワークの強化により、買い物や子育てなど、多様なニーズに対応したまちづくりを推進します。
- 空き家対策、高齢化に対応した住まいづくりなど、良好な住環境の維持・向上を図るとともに、居住の誘導を促進します。
- 金剛地区等のニュータウンの再生とともに、公的住宅の適正な管理と必要な整備に取り組みます。

## 4 公園緑地・農地の方針 ～みどりの保全・活用～

- 公園の整備、施設の維持・管理に努めるなど、だれもが安全・安心に遊べる環境を確保します。
- 山林や里山、農地等のみどりの保全・活用をはじめ、みどりのネットワークの形成、自然生態系の保全、生物多様性の確保、緑化の推進等、市民や関係団体等との連携・協働により、みどりの育成に努めます。

## 5 上下水道・河川の方針 ～水の適正な管理～

- 上水道については、「富田林市水道事業ビジョン」を基に、「安全・安心な水道」、「持続可能な水道」等を基本に、安定した供給を展開します。
- 下水道については、地域の実情等に応じ浄化槽による整備も併せて推進します。
- 河川については、「人命を守ることを最優先」を基本理念に整備を推進します。また、地域住民との協働により、水辺空間の取組を促進します。

## 6 その他公共施設等の方針 ～良好な施設サービスの提供～

- 公共施設については、「富田林市公共施設再配置計画」に基づき、「量から質へ」の考えを基に、「総量の最適化」、「長寿命化」及び「ライフサイクルコストの縮減」を柱とする「公共施設マネジメント」を推進します。

## 7 防災・防犯の方針 ～安全・安心な暮らしの実現～

- 土木構造物の補修工事や、上下水道等の地震に対する安全性の向上、河川における護岸の改修・補強等に取り組みとともに、防災訓練等を通じた市民の防災意識の高揚や、自主防災組織等の設置促進等により、地域防災力の向上と災害に強いまちづくりを推進します。
- 「富田林市地域防災計画」に基づき、防災・減災対策とともに、復旧・復興対策等を推進します。
- 市民や関係団体、警察等との連携を強化し、市民一人ひとりの防犯意識の向上を図るとともに、地域ぐるみの見守り体制の強化や防犯環境の整備により、犯罪のない地域づくりを推進します。

## 8 環境保全の方針 ～健康的な暮らしの実現～

- コンパクトな市街地の形成等によるCO<sub>2</sub>排出量の削減、省エネルギー化やクリーンエネルギーの利用促進、4R（リフューズ・リデュース・リユース・リサイクル）の推進等、低炭素社会、循環型社会の実現に向けた取組を進めます。
- 市民や市民団体等との連携により、環境美化に向けた取組を推進します。

## 9 景観形成・地域資源活用の方針 ～富田林市の魅力向上～

- 市民や関係団体、民間事業者等との連携・協働により、富田林寺内町や豊かな自然環境等の地域資源の有効活用とともに、インバウンドの獲得に向けた環境整備や情報発信の強化、周辺の観光拠点との連携による広域的な取組等により、観光振興を推進します。
- 地区計画や建築協定等の制度を活用し、個性と魅力ある景観形成を進めます。

## 第3章 地域別構想

### ● 地域区分

地域別構想では、市域を8地域に区分した上で、各地域が持つ課題に対応した地域づくりの方針について定めます。

地域の区分にあたっては、区域区分、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、中学校区等を考慮した上で、まとまりのある範囲を定めました。

### 1 北部地域 ～若者で賑わう、だれもが安心・快適に暮らせるまち～

#### ① 近鉄喜志駅周辺等を拠点としたまちづくり

- ・ 駅周辺における、都市機能や居住誘導の検討。
- ・ 駅周辺や幹線道路沿道等における、商工業の活性化と企業誘致の推進。
- ・ 宮町二丁目地区、中野町西二丁目地区の地区計画の区域内における、計画的な市街地形成。
- ・ 鉄道とバス、バス相互の乗継利便性の向上。

#### ② 地域資源を活かしたまちづくり

- ・ 石川や粟ヶ池等の水辺における、景観の向上と動植物の生息、生育環境や親水空間の保全。
- ・ オガンジ池瓦窯跡、お亀石古墳等の保存、活用。
- ・ 美具久留御魂神社の保存樹林の保全。

#### ③ 住み心地の良い地域環境の形成

- ・ (都) 狭山河南線の整備。
- ・ 国道170号(旧)、(主) 美原太子線の歩道整備。
- ・ (主) 美原太子線の整備、近鉄長野線(喜志駅～富田林駅間)の鉄道高架化。
- ・ 梅の里等の住宅地における、建築協定等の活用による、良好な住環境の維持・向上。
- ・ 石川河川公園の維持・管理と、長期未着手区域の整備。
- ・ 河川における、流水断面の確保と護岸の改修・補強。

### 2 中部地域 ～歴史と交流の中心、暮らしに便利なまち～

#### ① 近鉄富田林駅～富田林西口駅周辺を拠点としたまちづくり

- ・ 駅周辺における、都市機能や居住誘導の検討。
- ・ 「富田林市交通等バリアフリー基本構想」に基づく、駅周辺における未整備路線の整備。
- ・ 鉄道とバス、バス相互の乗継利便性の向上。
- ・ 東西交通のあり方についての検討。

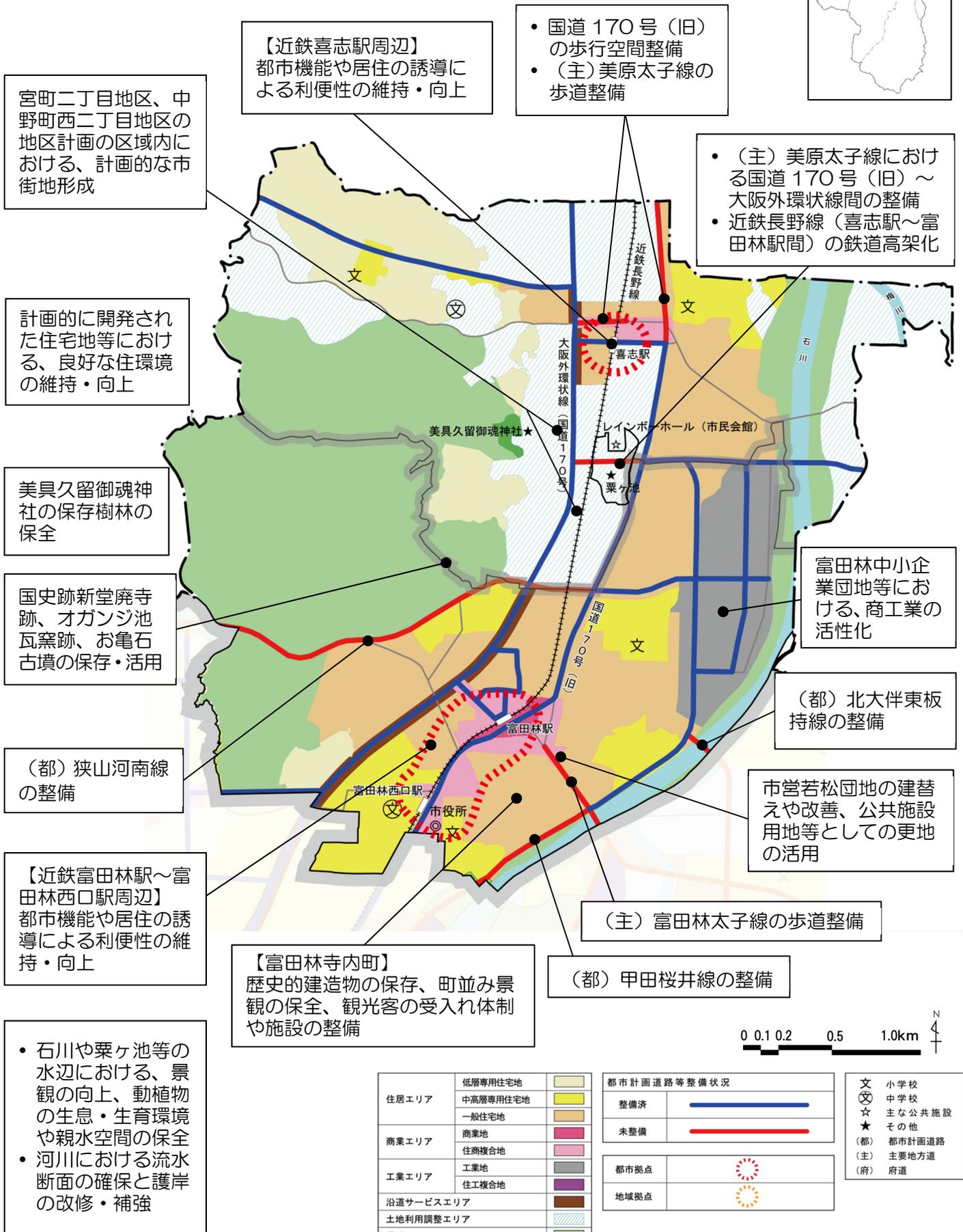
#### ② 産業の活性化と観光の振興

- ・ 富田林中小企業団地等における、商工業の活性化と企業誘致の推進。
- ・ 富田林寺内町の歴史的建造物の保存、町並み景観の保全、観光客の受入れ体制や施設の整備。
- ・ 富田林寺内町における、地区防災計画の策定検討。

#### ③ 住み心地の良い地域環境の形成

- ・ (都) 狭山河南線、甲田桜井線、北大伴東板持線の整備。
- ・ (府) 富田林太子線の歩道整備。
- ・ 緑ヶ丘等の住宅地における、建築協定等の活用による、良好な住環境の維持・向上。
- ・ 市営若松団地の建替えや改善、公共施設用地等としての更地の活用。
- ・ 石川河川公園の維持・管理と、長期未着手区域の整備。
- ・ 石川等の水辺における、景観の向上と動植物の生息、生育環境や親水空間の保全。
- ・ 国史跡新堂廃寺跡等の保存、活用。

# ●地域別方針図（北部地域&中部地域）



|           |          |  |             |           |      |  |
|-----------|----------|--|-------------|-----------|------|--|
| 住居エリア     | 低層専用住宅地  |  | 都市計画道路等整備状況 | 整備済       |      | 文 ⊗ 小学校<br>文 ⊙ 中学校<br>☆ 主な公共施設<br>★ その他<br>(都) 都市計画道路<br>(主) 主要地方道<br>(府) 府道 |
|           | 中高層専用住宅地 |  |             | 未整備       |      |  |
| 商業エリア     | 一般住宅地    |  | 都市拠点        |           | 地域拠点 |  |
|           | 商業地      |  |             | 沿道サービスエリア |      |  |
| 工業エリア     | 住商複合地    |  | 土地利用調整エリア   |           |      |  |
|           | 工業地      |  | 緑地エリア       |           |      |  |
| 沿道サービスエリア | 住工複合地    |  | 農業エリア       |           |      |  |
|           | 住工複合地    |  | 自然保全エリア     |           |      |  |

### 3 東部地域 ～まちの資源を活かした活力と魅力あふれるまち～

#### ① 地域資源を活かしたまちづくり

- 幹線道路沿道における、商工業の活性化と企業誘致の推進。
- 西板持町四丁目地区の地区計画の区域内における、計画的な市街地形成。
- 山地、丘陵地等の自然環境の保全、やすらぎを身近に感じることができる場としての活用。
- 石川等の水辺における、景観の向上と動植物の生息、生育環境や親水空間の保全。

#### ② 便利で快適な交通環境の形成

- 都市機能が集積する拠点への速達性と需要に応じたバス路線網の維持。
- 交通不便地域における、地域住民が主体となって運行する交通サービスの導入。
- (都) 北大伴東板持線の整備。
- (府) 富田林五条線の道路改良、歩道整備。

#### ③ 住み心地の良い地域環境の形成

- かがり台等の住宅地における、建築協定等の活用による、良好な住環境の維持・向上。
- 石川河川公園の維持・管理と長期未着手区域の整備。
- 河川における流水断面の確保と、護岸の改修・補強。

### 4 中南部地域 ～石川のほとりの豊かな自然、便利で快適に暮らせるまち～

#### ① 近鉄川西駅、滝谷不動駅周辺等を拠点としたまちづくり

- 駅周辺における、都市機能や居住誘導の検討。
- 駅周辺や幹線道路沿道等における、商工業の活性化と企業誘致の推進。
- 錦織北二丁目地区、彼方地区の地区計画の区域内における、計画的な市街地形成。
- 近鉄川西駅のバリアフリー化。

#### ② 地域資源を活かしたまちづくり

- 山地、丘陵地等の自然環境の保全、やすらぎを身近に感じることができる場としての活用。
- 石川等の水辺における、景観の向上と動植物の生息、生育環境や親水空間の保全。
- 錦織神社、春日神社の保存樹林の保全。

#### ③ 住み心地の良い地域環境の形成

- (都) 甲田桜井線の整備。
- (府) 森屋狭山線における歩道整備。
- 石川河川公園の維持・管理と長期未着手区域の整備。
- 河川における流水断面の確保と、護岸の改修・補強。

### 5 東南部地域 ～豊かなみどりにあふれ、心やすらぐまち～

#### ① 農業公園・スポーツ公園等の地域資源を活かしたまちづくり

- 総合スポーツ公園、農業公園(サバーファーム)の適切な維持・管理。
- 山地、丘陵地等の自然環境の保全、やすらぎを身近に感じることができる場としての活用。
- 佐備川等の水辺における、景観の向上と動植物の生息、生育環境や親水空間の保全。
- 佐備神社の保存樹林の保全。

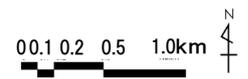
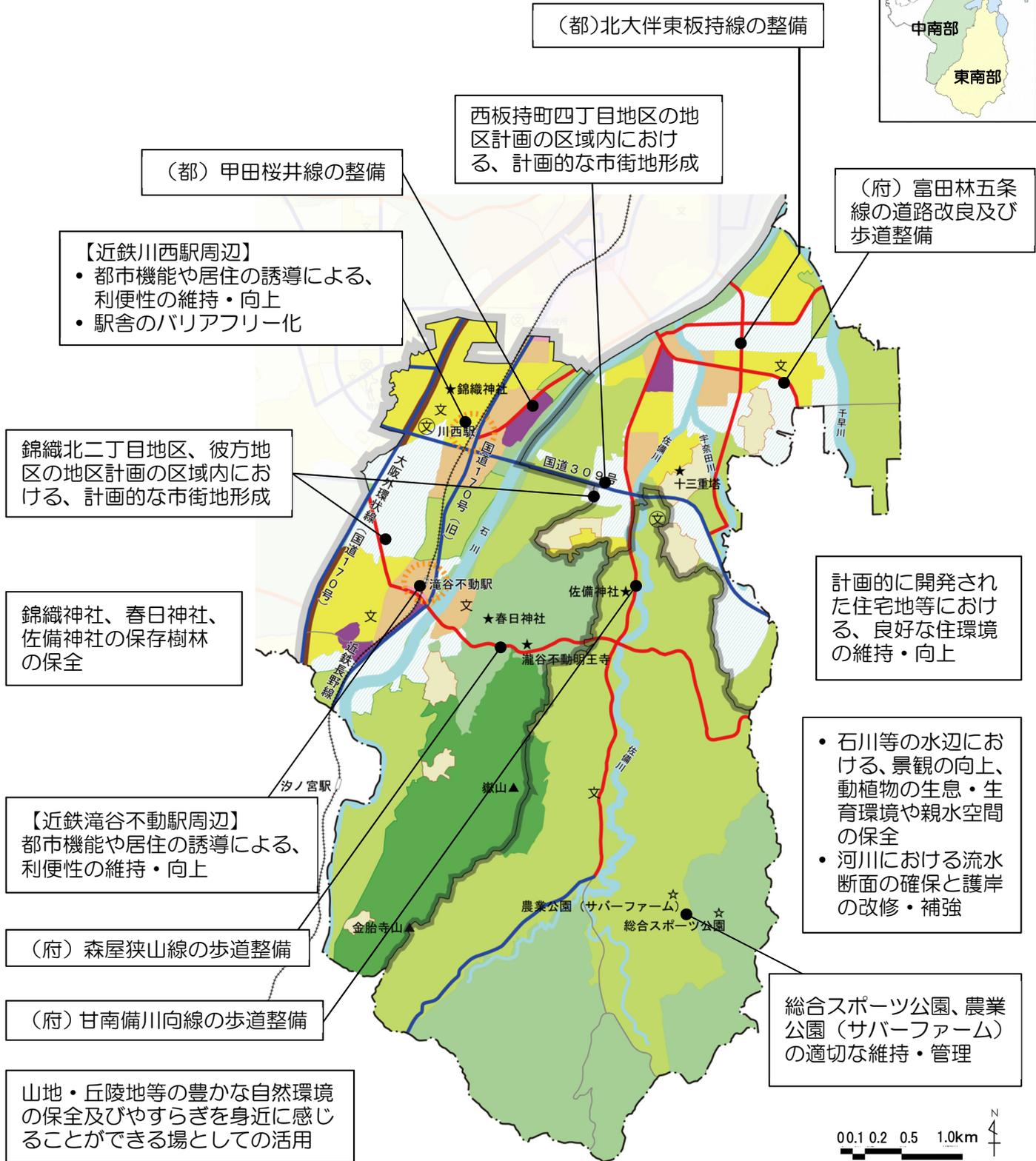
#### ② 便利で快適な交通環境の形成

- 都市機能が集積する拠点への速達性と需要に応じたバス路線網の維持。
- 交通不便地域における、地域住民が主体となって運行する交通サービスの導入。
- (府) 甘南備川向線、森屋狭山線の歩道整備。

#### ③ 住み心地の良い地域環境の形成

- 狭あい道路の改善や公園の確保、建物の耐震化による、住環境や防災機能の向上。
- 河川における流水断面の確保と、護岸の改修・補強。

●地域別方針図（東部地域&中南部地域&東南部地域）



|           |          |  |             |      |  |  |
|-----------|----------|--|-------------|------|--|--|
| 住居エリア     | 低層専用住宅地  |  | 都市計画道路等整備状況 | 整備済  |  | 文 小学校<br>⊗ 中学校<br>☆ 主な公共施設<br>★ その他<br>(都) 都市計画道路<br>(主) 主要地方道<br>(府) 府道 |
|           | 中高層専用住宅地 |  |             | 未整備  |  |  |
|           | 一般住宅地    |  |             |      |  |  |
| 商業エリア     | 商業地      |  | 都市拠点        |      |  |  |
|           | 住商複合地    |  |             | 地域拠点 |  |  |
| 工業エリア     | 工業地      |  |             |      |  |  |
|           | 住工複合地    |  |             |      |  |  |
| 沿道サービスエリア |          |  |             |      |  |  |
| 土地利用調整エリア |          |  |             |      |  |  |
| 緑地エリア     |          |  |             |      |  |  |
| 農業エリア     |          |  |             |      |  |  |
| 自然保全エリア   |          |  |             |      |  |  |

## 6 西南部地域 ～みどりに寄り添い、便利で安心して暮らせるまち～

### ① 南海滝谷駅周辺等を拠点としたまちづくり

- ・ 駅周辺における、都市機能や居住誘導の検討。
- ・ 大阪狭山市東菜葉木・富田林市伏山地区の地区計画の区域内における、計画的な市街地形成。

### ② 錦織公園等の地域資源を活かしたまちづくり

- ・ 錦織公園等の豊かなみどりの保全、やすらぎを身近に感じることができる場としての活用。

### ③ 住み心地の良い地域環境の形成

- ・ (都) 須賀錦織線の整備。
- ・ (主) 富田林泉大津線、(府) 河内長野美原線の歩道整備。
- ・ 伏山地区等の住宅地における、建築協定等の活用による、良好な住環境の維持・向上。
- ・ 広域避難地である錦織公園の防災機能の充実及び施設整備。

## 7 金剛地域 ～みんなで育む、活気に満ちたまち～

### 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

- ・ 駅～連絡所周辺における都市機能や居住誘導の検討。
- ・ 鉄道とバス、バス相互の乗継利便性の向上。
- ・ 東西交通のあり方についての検討。

### ② まちの活力の維持・向上

- ・ 金剛地区(高辺台・久野喜台・寺池台)における、「金剛地区再生指針」に基づく、再生・活性化。
- ・ 寺池公園、金剛中央公園等における、交流の場としての活用や魅力づくりの可能性等の検討。

### ③ 住み心地の良い地域環境の形成

- ・ (都) 狭山河南線の整備。
- ・ (府) 富田林狭山線の歩道整備。
- ・ 金剛錦織台等の住宅地における、建築協定等の活用による、良好な住環境の維持・向上。
- ・ ふれあい大通りや幹線道路沿道における、美しい街路樹や沿道のみどり空間の創出。

## 8 金剛東地域 ～多様な世代がふれあう、生活に便利で住みよいまち～

### ① 商業エリア周辺を拠点としたまちづくり

- ・ 商業エリア周辺における、都市機能や居住誘導の検討。
- ・ 大阪府済生会富田林病院の建替えに対する支援。

### ② 便利で快適な交通環境の形成

- ・ 都市機能が集積する拠点への速達性と需要に応じたバス路線網の維持。
- ・ 東西交通のあり方についての検討。
- ・ (都) 八尾富田林線、狭山河南線、金剛東1号線の整備。
- ・ (府) 富田林狭山線の歩道整備。

### ③ 住み心地の良い地域環境の形成

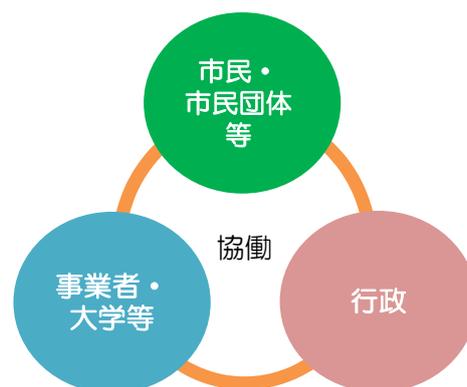
- ・ 向陽台等の住宅地における、建築協定等の活用による、良好な住環境の維持・向上。
- ・ 明治池公園、津々山台公園等の豊かなみどりの保全、やすらぎを感じられる場としての活用。
- ・ りぼん通りや幹線道路沿道における、美しい街路樹や沿道のみどり空間の創出。



## 第4章 計画の推進にあたり

### 協働のまちづくりの考え方

「都市計画マスタープラン」を効果的に実現するにあたっては、行政だけでなく、市民・市民団体、事業者・大学等も含めた様々な主体が、それぞれの役割を担いながら、地域の特性に応じた魅力と活力のある地域づくりに協働で取り組む必要があります。



### ● 参加と協働の取組

参加と協働の取組は、「情報公開の推進」、「担い手の育成とネットワークの充実」、「まちづくりへの参加機会の確保」、「協働のまちづくりの実践」の順に、取組を進めます。



#### (1) 情報公開の推進

- 広報誌やウェブサイト等の多様な媒体を活用した情報発信等

#### (2) 担い手の育成とネットワークの充実

- 市民ワークショップの開催や、出前講座の実施等

#### (3) まちづくりへの参加機会の確保

- 各種審議会や委員会等への参加機会の確保等

### ● 協働のまちづくりの実践

#### (1) まちづくり活動への支援

#### (2) 効率的かつ効果的な事業の推進

#### (3) 関係機関との連携強化と新たな制度の適切な運用

### ● 計画の進行管理

#### (1) 計画の見直し

- 都市計画マスタープランは、PLAN（計画）、DO（実施）、CHECK（評価・検証）、ACTION（改善）のPDCAサイクルによる適切な進行管理を行います。
- 今後の社会情勢の変化や上位・関連計画と整合を図るため、おおむね5年サイクルを基本として、進捗状況の評価や検証を行い、必要に応じて見直しを検討します。

#### (2) 評価・検証の指標

- 評価・検証の目安として、5つのまちづくりの目標ごとに指標を設定します。