

富田林市立地適正化計画(素案) 【概要版】

令和4年8月4日

1 立地適正化計画の趣旨

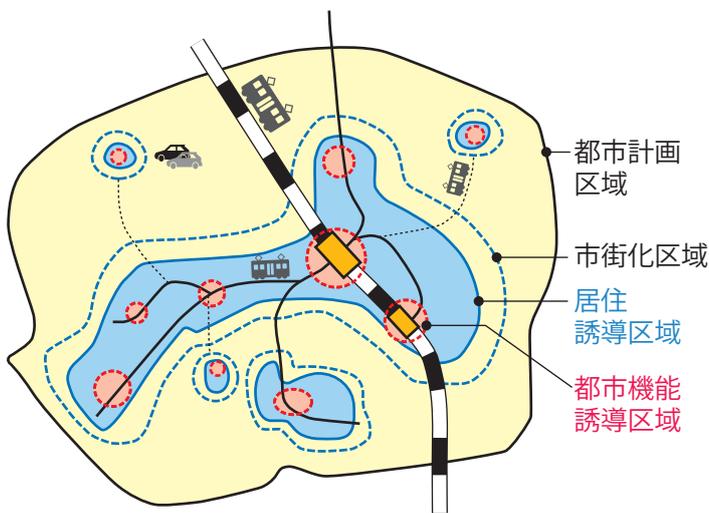
■ 立地適正化計画制度の目的

立地適正化計画制度は、進行する人口減少社会における持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、居住や都市の生活を支える機能（医療、福祉等）の誘導によるコンパクトな市街地の形成と、地域公共交通網の充実、防災まちづくりの連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』や『防災コンパクトシティ』を進めるものです。

■ 目標年次

本計画は、おおむね20年後の都市の姿を展望し、令和24（2042）年を目標年次に設定します。また、おおむね5年ごとに記載された施策・事業の実施状況や妥当性等を検討するとともに、上位計画との整合を踏まえ、必要に応じて適切に見直し等を行います。

■ 立地適正化計画制度のイメージ図



居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと。都市機能誘導区域では、誘導施設（都市機能増進施設）を定める。

■ 立地適正化計画に記載する事項

- 立地適正化計画区域 ----- 立地適正化計画制度を適用する範囲
- 立地の適正化計画の基本方針 ----- 中長期的に都市での生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標等を定める。
- 居住誘導区域 ----- 人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域
- 都市機能誘導区域 [誘導施設] ----- 医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域
誘導施設は、都市機能誘導区域に誘導する施設であり、全市又は地域全体を対象としたサービスを提供する施設
- 誘導施策 ----- 居住誘導区域に居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策
- 防災指針 ----- 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能の確保に関する方針

2 都市構造上の課題

市全体の課題

人口減少・少子高齢化が加速しており、今後、生産年齢人口及び年少人口の大幅な減少が見込まれています。このため、生活サービス施設等の減少により、都市の活力や暮らしやすさの低下が懸念されます。

拠点周辺の機能維持への対応

- ・医療、福祉、商業施設等の生活サービス機能の維持
- ・都市のスポンジ化(空き地、空き家の発生)への対応

人口減少と少子高齢化への対応

- ・人口減少、高齢化
- ・子育て世代の転出超過

交通網の維持・充実への対応

- ・公共交通不便地域の存在と移動手段の確保
- ・過度の自動車依存からの脱却

図 - 年齢3区分別の人口推計

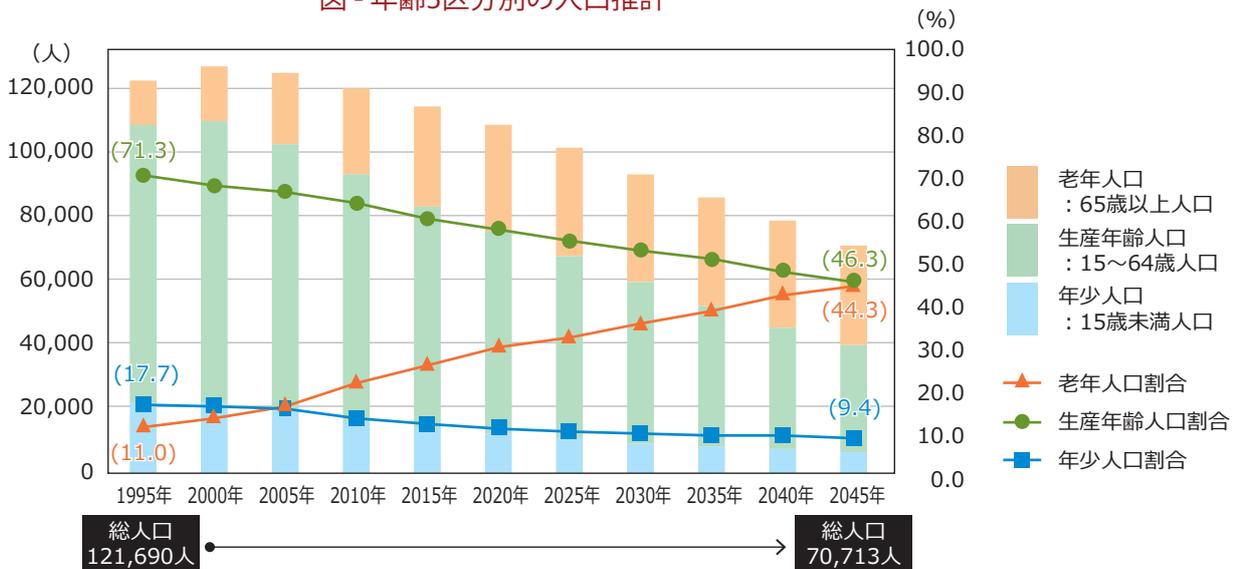


図 - 空き家率の推移

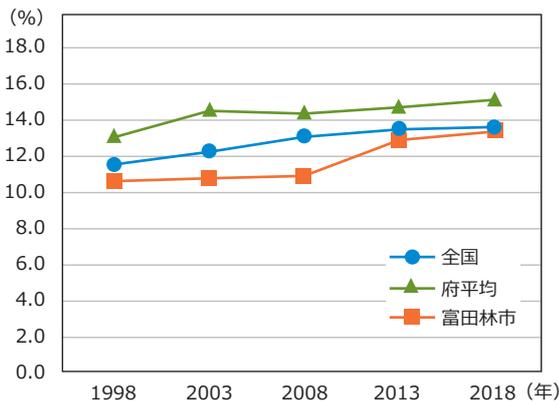
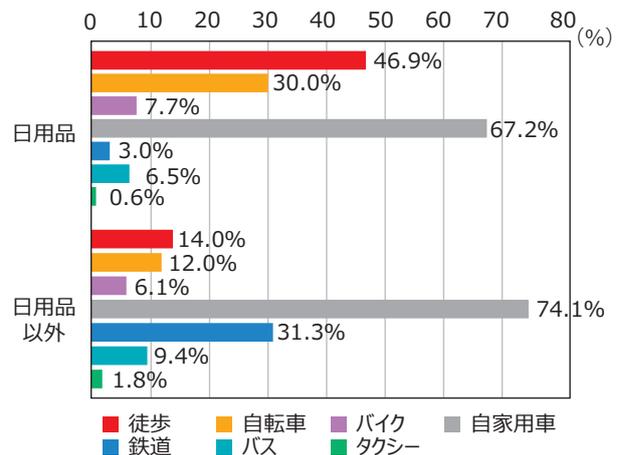


図 - 買い物別 交通手段の割合



2 都市構造上の課題

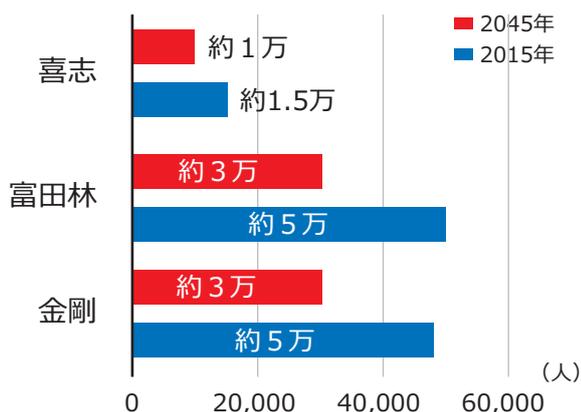
■ 地域別の課題

上位計画の富田林市都市計画マスタープランでは、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ています。

この8地域を、鉄道とバスの交通結節点である3駅〔喜志駅、富田林駅、金剛駅〕を中心としたまとまりのある3つの生活圏として再設定します。



図 生活圏別の将来人口推計



喜志駅生活圏

地域	拠点
北部	喜志駅周辺

- ・人口減少割合は、市内の他の地域に比べて若干低い、梅の里地区等の住宅団地での生産年齢人口、年少人口の減少率が高くなっている。

市民の不満度が高い項目

- 1 スポーツ施設などを備えた公園
- 2 コミュニティバスや福祉タクシーなどの充実

富田林駅生活圏

地域	拠点
中部、中南部、 東部、東南部	富田林駅 富田林西口駅周辺

- ・富田林駅東側では、人口の減少率が40%を超え、高齢者の増加率が高くなっている。
- ・空き家の分布率が市内の他の地域に比べ高くなっている。
- ・鉄道駅乗降客数の減少が著しい。

市民の不満度が高い項目

- 1 スポーツ施設などを備えた公園
- 2 子どもや高齢者などが利用しやすい公園
- 3 路線バスの充実
- 4 交通安全を重視した歩道や通学路の整備

金剛駅生活圏

地域	拠点
金剛、金剛東 西南部	市役所金剛連絡所・大型 商業施設・総合病院周辺

- ・金剛駅東側では、人口の減少率が40%を超え、高齢者の増加率が高くなっている。
- ・鉄道駅乗降客数の減少が著しい。
- ・金剛駅は市内で最も乗降客数が多く、金剛地区は市の中心拠点の一つであるにも関わらず、周辺都市（北野田駅、泉ヶ丘駅など）と比較し、日常利便施設等の都市機能が弱くなっている。
- ・道路・公園・公共施設等の都市基盤は充実しているものの、老朽化が進行している。

市民の不満度が高い項目

- 1 コミュニティバスや福祉タクシーなどの充実
- 2 空き家、空き地対策
- 3 高齢者や障がい者に配慮した段差の解消

3 立地適正化計画の基本方針

■基本方針

本市の人口は、既にピークを過ぎて減少傾向にあり、令和27(2045)年には、平成27(2015)年時点に比べて約4割も減少することが予測されます。少子高齢化及び人口減少の進行は、一定の人口規模で成り立つ各種サービス(商業、福祉、医療など)の撤退や、公共交通利用者の減少によるバス路線廃止やサービスの縮小と、それに伴う高齢者の外出機会の減少など、生活環境に様々な影響を及ぼすことが懸念されます。

また、上位計画である富田林市都市計画マスタープランでは、「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～」を将来像として、公共交通と連携したコンパクトで移動しやすいまちづくりをめざすとしており、拠点となる鉄道駅周辺等の周辺地域において、魅力ある市街地環境の形成を図り、その周辺に居住を誘導する必要があります。

これらのことから、富田林市都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造の考え方及び立地適正化計画のコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基づき、「富田林市立地適正化計画」の基本方針を次のとおり定めます。

『歴史・文化・自然と共存し、コンパクトに暮らせるまち・富田林』
～次世代につなぐ安全・安心・快適なまち～

■ターゲット、まちづくり方針の設定

本市では、今後さらなる人口減少に伴い、拠点地域や周辺地域の低密度化が進み、店舗の撤退や公共交通の衰退等による都市機能や交通利便性の低下が懸念されています。

現在でも10代後半、20代前半の若者世代が転出超過にある中、今後ますます若者世代が通学、就職等を契機に交通利便の高い市外へ流出し、かつ、暮らしのミスマッチ(住環境・交通環境)に伴い高齢者の流出も懸念されます。

このため、こうした世代の流出を抑制するため、ターゲット、まちづくりの方針を次のように設定します。

| ターゲット、まちづくり方針 |

高齢者が健康で安心して
暮らし続けられるまちづくり

若者世代が住み続けたい
子育てしやすいまちづくり

職住一体・近接のまちづくり

4 誘導区域の設定

■ 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域を設定します。

基本方針やターゲット等に基づいて、居住誘導区域案を検討しました。

公共交通の徒歩圏や災害ハザードの扱いにより、右図に示す区域案を設定します。

なお、居住誘導区域に含まない市街化調整区域については、公共交通ネットワークを持続的に確保するとともに、地域の実情に応じた交通手段を検討し、これまでの暮らしの維持と自然的土地利用と調和した土地利用を目指します。

■ 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、一定のエリアと誘導したい機能を当該エリア内において明示することにより、医療、福祉、子育て支援、商業といった民間の生活サービス施設の誘導を図るものです。

富田林市都市計画マスタープランで都市拠点と位置づけられている3拠点は、都市機能が集積し、生活サービスの拠点となっている区域であり、これらの区域において、主に用途地域が商業地域、近隣商業地域となっている区域を中心とした区域を都市機能誘導区域として設定します。

誘導施設として設定する施設

- 具体的な整備計画がある施設
……子育て支援・交流複合施設
- 都市機能誘導区域外への転出が望ましくない施設
……市役所本庁舎、病院等
- 市民ニーズが高い施設
……スーパーマーケット等の商業施設

誘導施設として設定しない施設

- 住民の利便性を勘案し、一定の分散が望ましいと考えられる施設
……診療所、福祉施設、幼稚園、小・中学校、保育園・認定こども園、コンビニ、銀行、郵便局等

居住誘導区域を定める区域の範囲 = 市街化区域

居住誘導区域に含めない区域

- 1 土砂災害特別警戒区域等
- 2 浸水想定区域(想定最大浸水深3m以上)等
- 3 工業系用途地域等

居住誘導区域に含める区域

- 1 生活利便性が確保される区域
- 2 公共交通で 1 の区域に比較的容易にアクセスできる区域
鉄道駅から半径800m
バス停から半径300m範囲

■ 誘導施設の設定の考え方

誘導施設は都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定める必要があります。

喜志駅周辺都市機能誘導区域は、富田林駅及び富田林西口駅周辺都市機能誘導区域と鉄道駅が1駅的位置関係にあるため、施設については、富田林駅及び富田林西口駅周辺都市機能誘導区域における誘導施設を活用し、一体としての都市機能拠点の形成を図ります。

都市機能誘導区域別の誘導施設

喜志駅周辺都市機能誘導区域

病院、スーパーマーケット等の商業施設

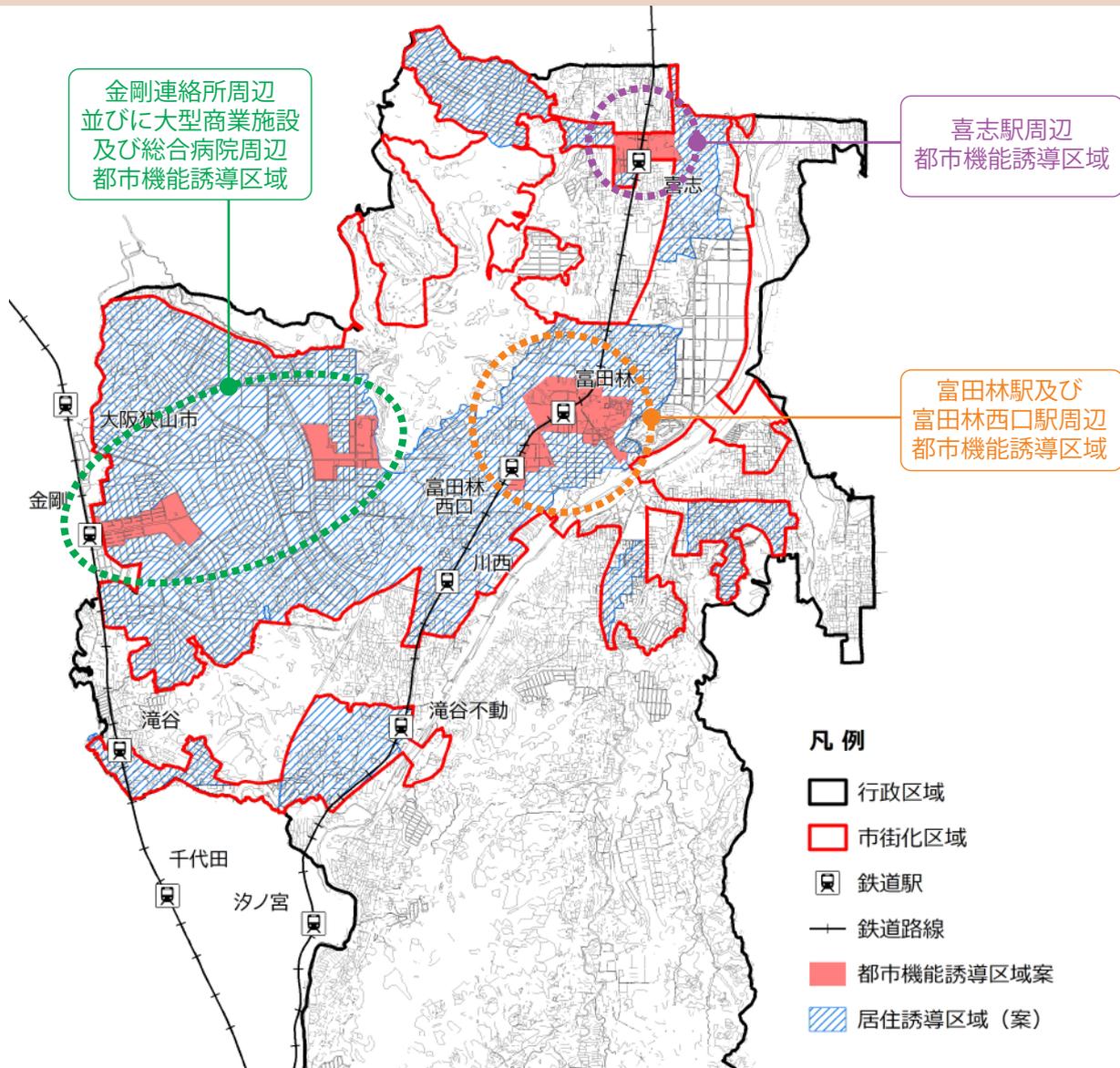
富田林駅及び 富田林西口駅周辺都市機能誘導区域

市役所本庁舎、児童館、図書館、公民館
スーパーマーケット等の商業施設

金剛連絡所周辺並びに大型商業施設及び 総合病院周辺都市機能誘導区域

市役所連絡所、子育て支援・交流複合施設、
病院、スーパーマーケット等の商業施設

～居住誘導区域、都市機能誘導区域と誘導方針～



金剛連絡所周辺並びに大型商業施設及び総合病院周辺都市機能誘導区域

- ・優れた都市基盤や利便性を活かし、活性化を図ります。
- ・金剛連絡所周辺においては、子育て世代等の利便性を向上させる生活利便施設等を誘導します。
- ・金剛東地区においては、既存の大型商業施設や総合病院のストックの維持、充実を図ります。
- ・行政施設、子育て支援・交流複合施設、病院等について、相互にその機能を補完し、一体としての都市機能拠点の形成を図ります。

喜志駅周辺都市機能誘導区域

- ・子育て世代等の利便性を向上させる生活利便施設等を誘導します。
- ・学生の利用が多い利点を活かし、にぎわいを創出します。

富田林駅及び富田林西口駅周辺都市機能誘導区域

- ・行政機能、商業機能の集積を活かし、にぎわい創出や都市の連携強化を図ります。
- ・子育て世代等の利便性を向上させる生活利便施設等を誘導します。
- ・歴史遺産等を活かし、にぎわいを創出します。

5 誘導施策

■ 居住誘導のための施策

居住誘導の施策として、「居住の促進」、「住みやすい・働きやすいまちづくり」、「歩いて暮らせるエリアの形成」に取組みます。

<p>居住の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 誘導区域外での届出義務 ● 住み替え支援 ● 空き家の活用促進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画施設の計画的な改修 ● 地域コミュニティの活性化 ● 子育て・教育環境の向上 ● 生涯学習環境の向上 ● 医療体制の充実 ● 地域福祉の推進
<p>住みやすい・働きやすいまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者・自転車の交通安全対策 ● 誘導区域内の移動環境の整備 ● 駅周辺におけるバリアフリー化
<p>歩いて暮らせるエリアの形成</p>	

■ 都市機能誘導のための施策

都市機能誘導の施策として、「誘導の促進」「まちの活力創出」に取組みます。

<p>誘導の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 誘導区域外での届出義務 ● 税制上の優遇措置や金融支援 ● 土地利用の検討
<p>まちの活力創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 低未利用地等の活用 ● 市民等によるまちづくり活動への支援

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度

居住誘導区域外での開発行為

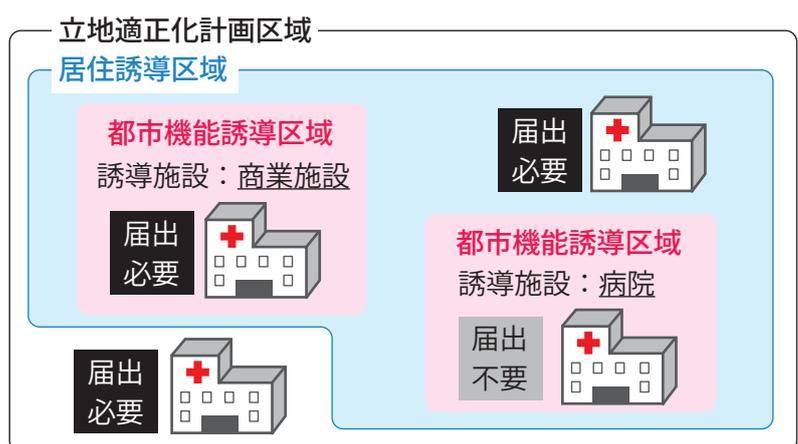
<p>3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>例えば3戸の開発行為</p> 
<p>1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> <p>例えば1,300㎡1戸の開発行為</p> 
<p>住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（寄宿舍や有料老人ホーム等）</p>
<p>届出が不要な開発行為</p> <p>例えば800㎡2戸の開発行為</p> 

居住誘導区域外での建築等行為

<p>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>[例：3戸の建築行為]</p>
<p>人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（有料老人ホーム等）</p>
<p>建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合</p>
<p>届出が不要な開発行為</p> <p>例えば1戸の建築行為</p>

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度

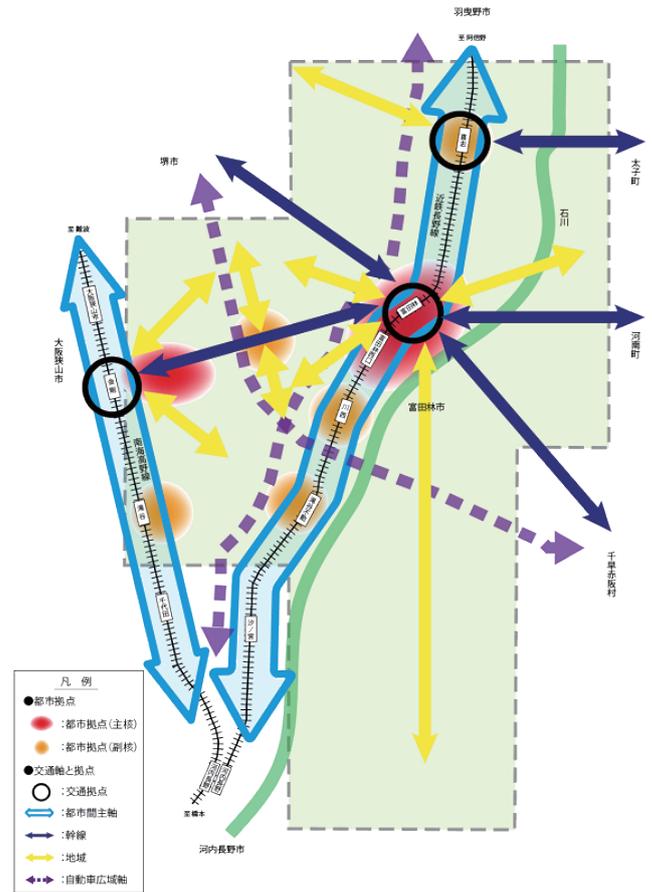
- | | |
|----------------------|---|
| <p>開発行為</p> | <p>誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合</p> |
| <p>開発行為以外</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ● 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ● 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合 |



■ 交通ネットワークのための施策

交通ネットワークの施策として、「交通結節機能の強化」、「公共交通の利便性の向上」、「駅周辺におけるバリアフリー化」、「交通不便地域における移動手段の確保」に取り組めます。なお、具体的な施策については、今後、地域公共交通活性化再生法に基づく「地域公共交通計画」を策定し、各種施策を実施します。

図 - 公共交通の体系



交通結節機能の強化

- 拠点における交通結節機能の向上
- 都市機能集約と公共交通の連携
- 都市計画道路の整備推進
- バスターミナルの機能強化

公共交通の利便性の向上

- 公共交通の維持
- 公共交通の利用促進
- 交通弱者の外出支援

交通不便地域における移動手段の確保

- 地域主体型交通の導入
- 既存の輸送資源の活用

■ 公的不動産の活用方針

「富田林市公共施設再配置計画(前期)」に基づき、公共建築物のライフサイクルコストの縮減に計画的に取り組めます。また、誘導施設を展開するに当たっては、「富田林市公共施設再配置計画」との連携を図り、公的不動産の活用を図ります。

- 将来見通しに基づく総量の適正化
- 予防的な保全による長寿命化
- 民間活力の活用等によるライフサイクルコストの縮減

■ 地域振興のための施策

地域振興のための施策として、「農業の振興」及び「産業の振興」に取り組めます。

農業の振興

- 農業の成長促進
- 農空間の保全・活用



産業の振興

- 企業・商業施設の誘致
- 中小企業等の振興
- 雇用の促進



～方針と災害リスクの現状～

■防災指針の方針

防災指針は、都市計画運用指針に基づくとともに、本市の実情を踏まえて、防災まちづくりの目標などを明確にし、ハード・ソフトの両面から安全確保の対策を明らかにします。

立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けることとします。

■居住誘導区域内の災害リスク分析

地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域(想定最大浸水深3m以上、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸浸食))は、居住誘導区域に含めないこととしていますが、浸水想定区域(浸水深3m未満)の区域については、一部居住誘導区域に含めています。

様々な災害のうち、洪水による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難です。

このため、居住誘導区域内における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

■地震に関する情報

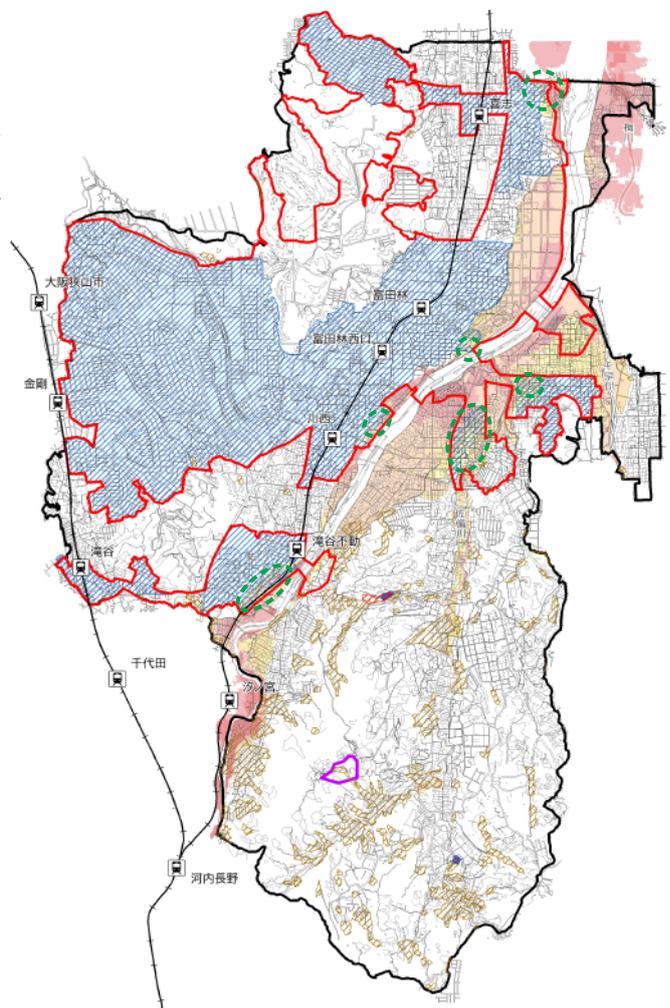
断層型地震は、上町断層、有馬高槻断層、中央構造線及び生駒断層が想定され、生駒断層による被害が最大想定となっています。地震の規模はマグニチュード7.0～7.5で、建物全半壊棟数は14,379棟、死傷者数は2,045人と想定されています。

また、海溝型地震は、南海トラフ巨大地震による被害が想定されています。地震の規模はマグニチュード9.1で、建物全半壊棟数は3,930棟、死傷者数は435人と想定されています。

図 - 居住誘導区域内で災害リスクを抱える地区

凡例

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|------------|
|  | 鉄道駅 |  | 災害危険区域 |
|  | 鉄道路線 |  | 土砂災害警戒区域 |
|  | 行政区域 |  | 急傾斜地崩壊危険区域 |
|  | 市街化区域 |  | 地すべり防止区域 |
|  | 居住誘導区域(案) | | |
|  | 居住誘導区域内で浸水想定区域の浸水深1.0m～3.0mの区域がある地区 | | |
- 【浸水した場合に想定される水深】
- | | |
|---|------------|
|  | 5.0m以上 |
|  | 3.0 - 5.0m |
|  | 1.0 - 3.0m |
|  | 0.5 - 1.0m |
|  | 0.3 - 0.5m |
|  | 0.3m未満 |



～取組と目標～

■ 防災まちづくりの取組方針

取組については、洪水と地震を含めた災害全体に対する市全体における取組について、方針を示すものとします。

■ 取組に関する目標

防災訓練への参加者数	1,007人 ^{※1} (平成28年度)	1,523人 ^{※2} (令和元年度)	2,000人 (令和8年度・目標)
自主防災組織数	61組織 ^{※1} (平成27年度)	78組織 (令和3年度)	120組織 (令和7年度・目標)
避難行動要支援者地域支援組織数	42組織 ^{※1} (平成27年度)	52組織 (令和3年度)	62組織 (令和7年度・目標)

※1 富田林市「富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画」平成29年3月策定

※2 令和2年度、令和3年度については、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、防災訓練未実施。

■ 取組スケジュール

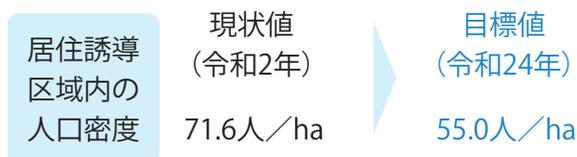
取組	実施主体	災害種別		スケジュール		
		地震	洪水	短期(5年)	中期(10年)	長期(30年)
住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進	市	●		→		
ブロック塀等の安全対策や家具の転倒防止の促進	市	●		→		
河川の整備 ・河道拡幅及び堤防嵩上げ	府		●	→		
水害低減対策 ・各種予報・警報の発表など	府・市		●	→		
建築物の耐震化 ・避難所となる公共施設の耐震化	市	●	●	→		
地域防災力の向上 ・自主防災組織の設置促進 ・避難行動要支援者地域支援組織設置促進 ・出前講座・防災訓練等の実施	市	●	●	→		

7 目標値の設定及び計画の進行管理

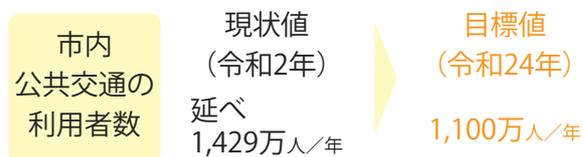
■ 目標値の設定

立地適正化計画で取組む施策の進捗や効果について、目標年次である令和24(2042)年における評価指標の目標値を設定します。

■ 居住誘導にかかる指標及び目標値



■ 公共交通にかかる指標及び目標値



■ 都市機能誘導にかかる指標及び目標値

都市機能誘導区域	誘導施設	現状値(令和2年)	目標値(令和24年)
喜志駅周辺	総 合 病 院 商 業 施 設	1 1	1 1以上
富田林駅及び富田林西口駅周辺	市 役 所 本 庁 舎 児 童 館 図 書 館 公 民 館 商 業 施 設	1 1 1 1 5	1 1 1 1 5以上
金剛連絡所周辺並びに 大型商業施設及び総合病院周辺	市 役 所 連 絡 所 子 育 て 支 援 ・ 交 流 複 合 施 設 商 業 施 設 総 合 病 院	1 0 2 1	1 1 2以上 1

■ 計画の進行管理

立地適正化計画を策定した場合、おおむね5年ごとに調査、分析及び評価を行うよう努めることになっています。そのため、見直しの時期については概ね以下のように想定します。なお、上位計画である都市計画マスタープランについては、平成31年(2019年)に改定し、令和11年(2029)年までを計画期間とし、おおむね20年後を展望しています。

