

富田林市立地適正化計画 (素案)

令和4年8月4日

目 次

序章 計画策定の趣旨	1
1. 立地適正化計画制度の背景と目的	1
2. 立地適正化計画に記載する事項	2
3. 計画策定の目的	3
4. 計画の位置づけ	3
5. 計画対象区域	4
6. 目標年次	4
第1章 市の現状と将来見通し	5
1. 人口動向	5
2. 土地利用	17
3. 産業	21
4. 都市交通	25
5. 都市機能	33
6. 自然災害	42
7. 地価	51
8. 財政	52
9. 都市構造の評価	54
第2章 上位・関連計画	55
1. 富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画	55
2. 南部大阪都市計画区域マスタープラン	56
3. 富田林市都市計画マスタープラン	57
第3章 都市構造上の課題	59
1. 現況のまとめ	59
2. 都市構造上の課題	61

第4章 立地適正化計画の基本方針..... 62

1. 基本方針 62
2. ターゲット、まちづくり方針の設定 62
3. 将来都市構造..... 63
4. 土地利用ゾーンの設定 66
5. 居住誘導区域の設定 69
6. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定..... 77
7. 誘導施策 85

第5章 防災指針 94

1. 防災指針の方針..... 94
2. 富田林市における災害リスク分析 94
3. 防災まちづくりの取組方針..... 107

第6章 目標値の設定及び計画の進行管理 110

1. 目標値の設定..... 110
2. 計画の進行管理..... 112

序章 計画策定の趣旨

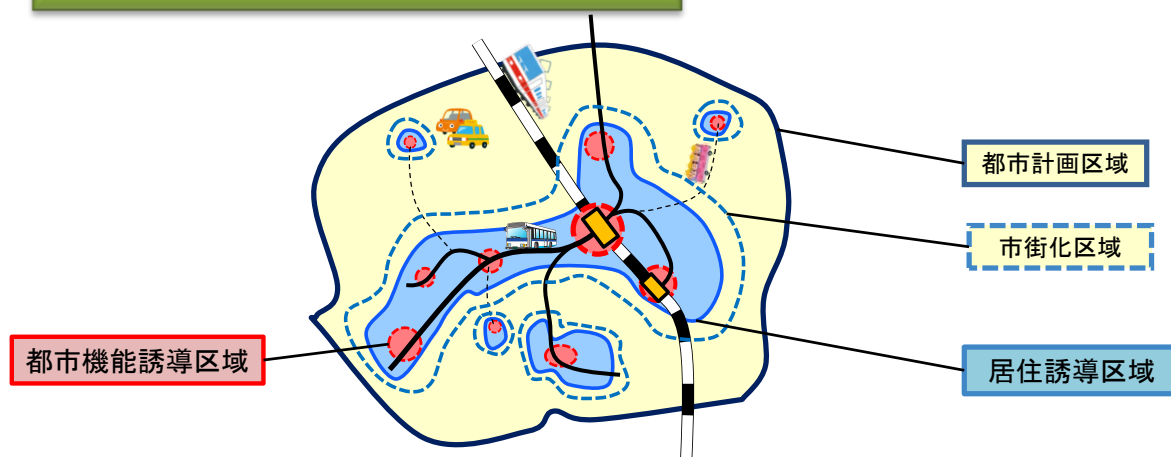
1. 立地適正化計画制度の背景と目的

我が国では、人口の急激な減少、高齢化等を背景として、医療、福祉、商業等のサービスの維持が困難になるおそれや、住宅需要の低下に伴う空き家・空き地の増加等が大きな課題となっています。

これに対応するため、平成 26 年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が制定されました。

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。

立地適正化計画制度のイメージ図



都市計画区域	道路、公園、下水道などの整備や土地利用に関する都市計画を考える上で、最も基本となる区域のこと。
市街化区域	既に市街地を形成している区域とおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域のこと。
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居住を誘導すべき区域のこと。
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。なお、都市機能誘導区域では、誘導施設（都市機能増進施設）を定めることとされている。

2. 立地適正化計画に記載する事項

都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に基づき、立地適正化計画に記載する事項は、以下を基本とします。

項目	記載内容	根拠法
立地適正化計画区域 (都市計画区域)	・立地適正化計画制度を適用する範囲。	都市再生特別措置法第 81 条 2 項
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。	同法 第 81 条 2 項 1 号
居住誘導区域	・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、居住を誘導する区域。 ・都市機能が一定程度集積している区域やその周辺、駅・バス停からの徒歩圏に指定。 ・区域外において、3 戸以上の住宅の建設や 1000 m² 以上の住宅地の開発をする際には届出が必要。	同法 第 81 条 2 項 2 号
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。 ・都市機能が一定程度充実している区域や都市の拠点となるべき区域等に指定。 ・当区域には、都市の中心拠点としての誘導を図る都市機能（誘導施設）を定める。 ・区域外において、誘導施設の建設等を行う際には届出が必要。	同法 第 81 条 2 項 3 号
誘導施設	・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。	同法 第 81 条 2 項 6 号
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を定める。	同法 第 81 条 2 項 5 号

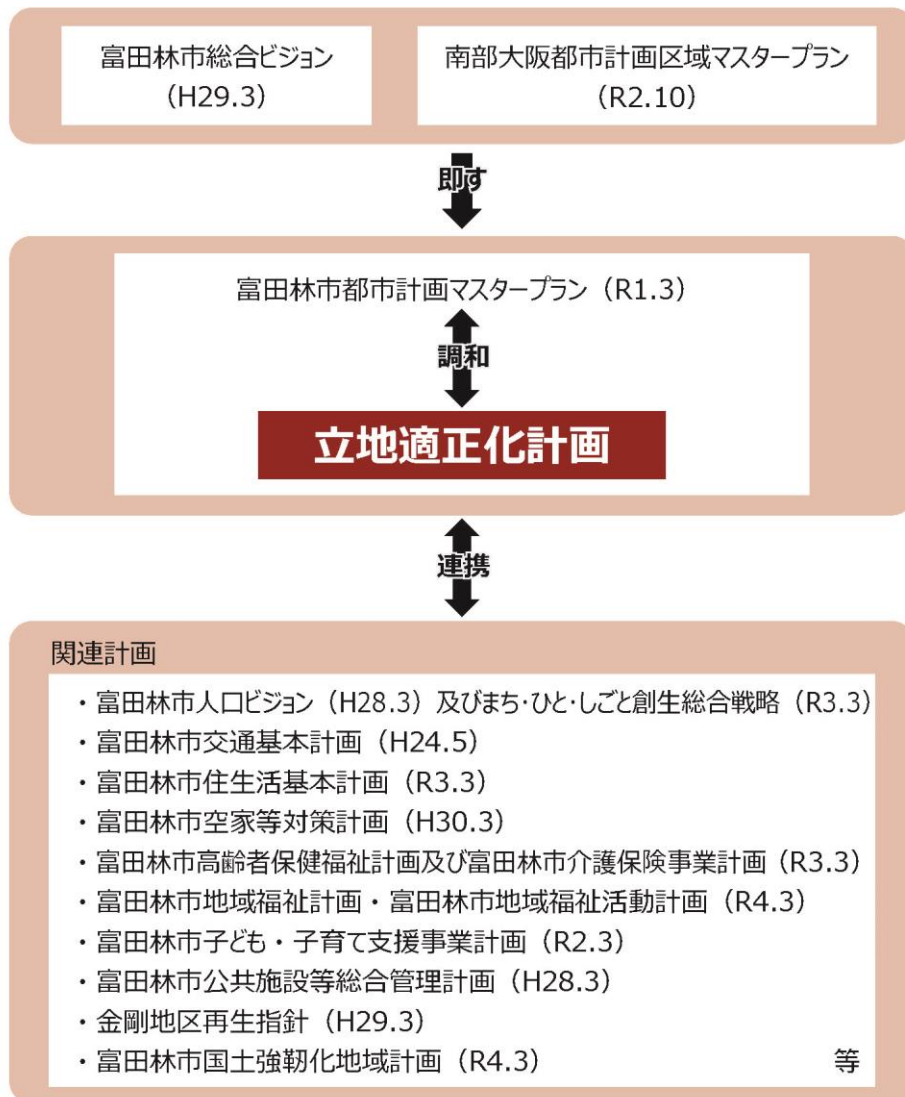
3. 計画策定の目的

人口減少や高齢化に対応したコンパクトなまちづくりを推進するため、現状の人口構造や見通し、都市機能立地の現状把握を行った上で、居住機能や医療、福祉、商業、公共交通等の都市機能に係わる適正な誘導方針や誘導区域等を検討し、都市全体を見渡すマスタープランとして位置づけられる立地適正化計画を策定することを目的とします。

4. 計画の位置づけ

富田林市立地適正化計画は、「富田林市総合ビジョン」や「南部大阪都市計画区域マスタープラン（南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」に即するとともに、「富田林市都市計画マスタープラン」との調和を保ちながら、定めるものです。

また、本計画と併せて、コンパクト＋ネットワークのまちづくりを推進する「富田林交通基本計画」や関連する分野別計画との連携・整合を図り、持続可能な都市の構築をめざすものです。



5. 計画対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。本市では、全域（都市計画区域）を対象とします。

6. 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。

第1章 市の現状と将来見通し

1. 人口動向

(1) 市全体の人口見通し

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。

75 歳以上の後期高齢者数は、今後もしばらく増加を続けることが見込まれるため、入院を必要とする患者や、要支援・要介護認定者の数も増加すると考えられます。

図 人口・世帯数の推移

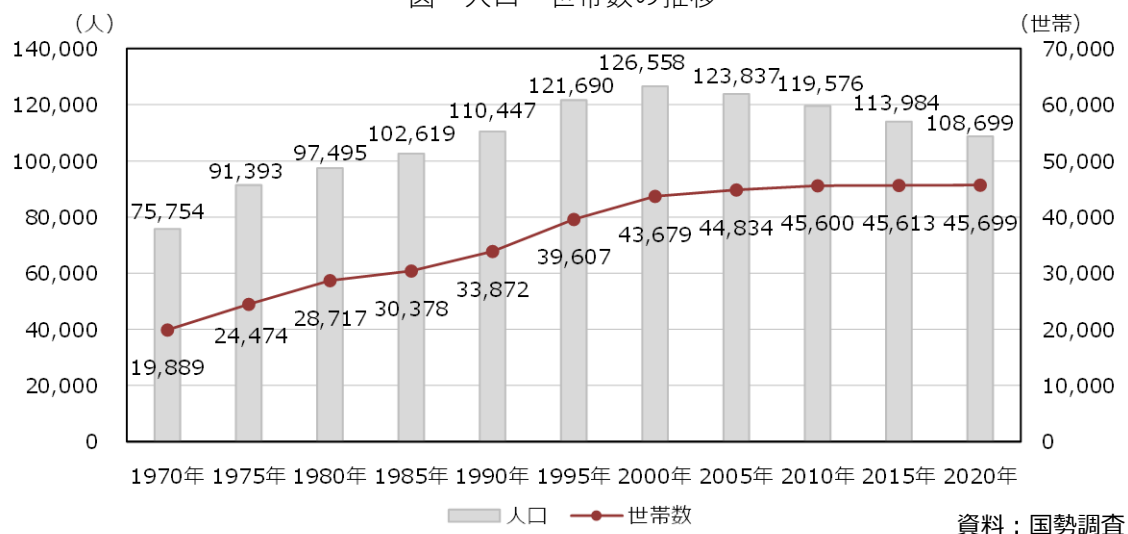
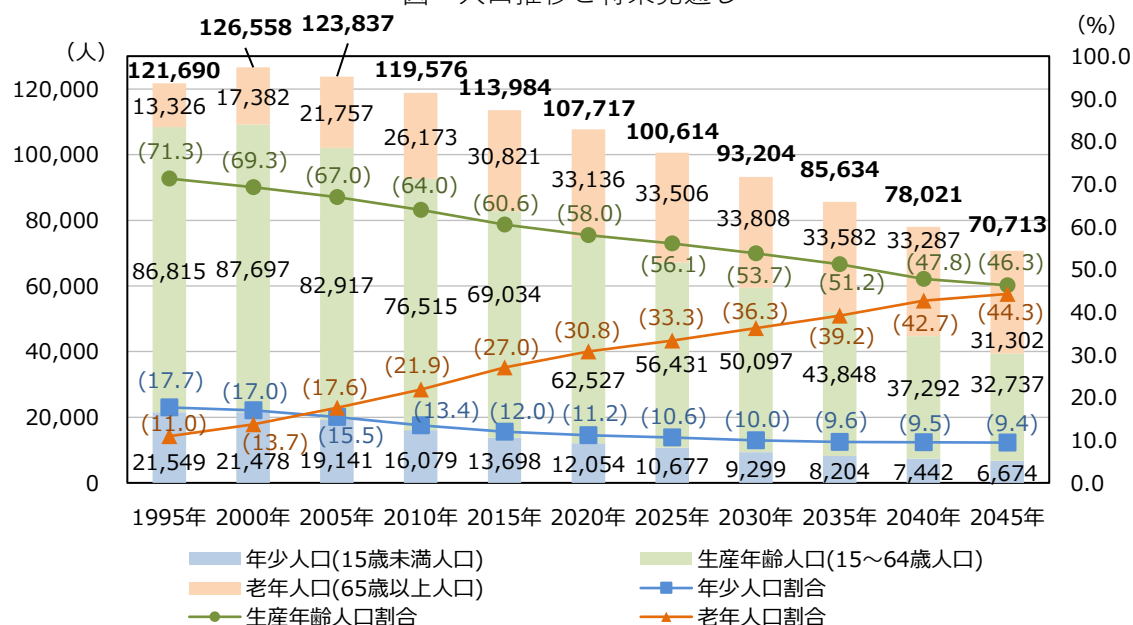
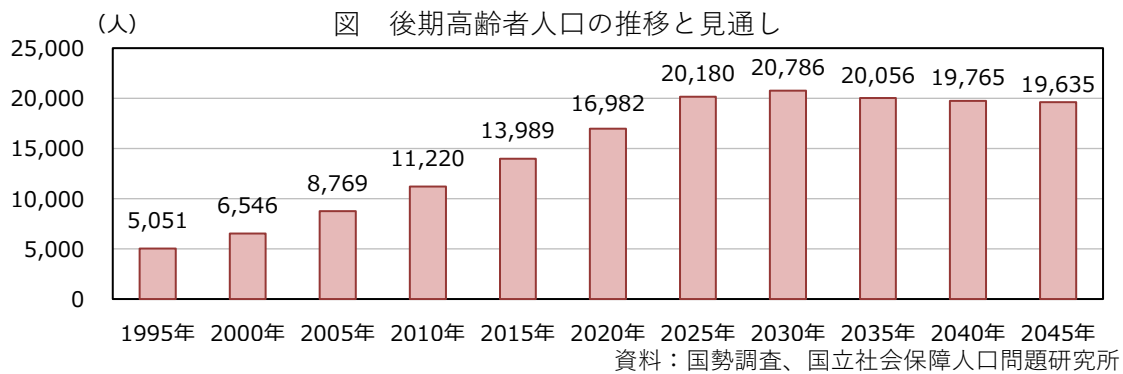


図 人口推移と将来見通し

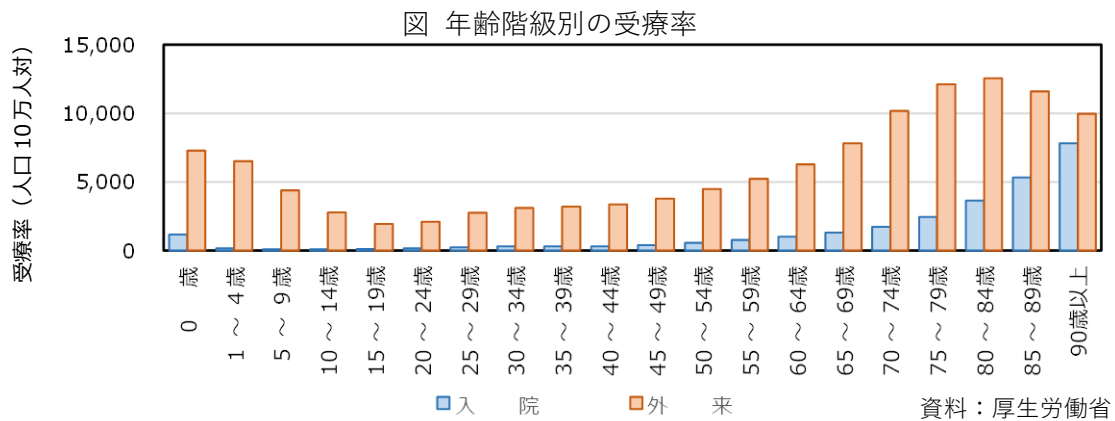




(参考)

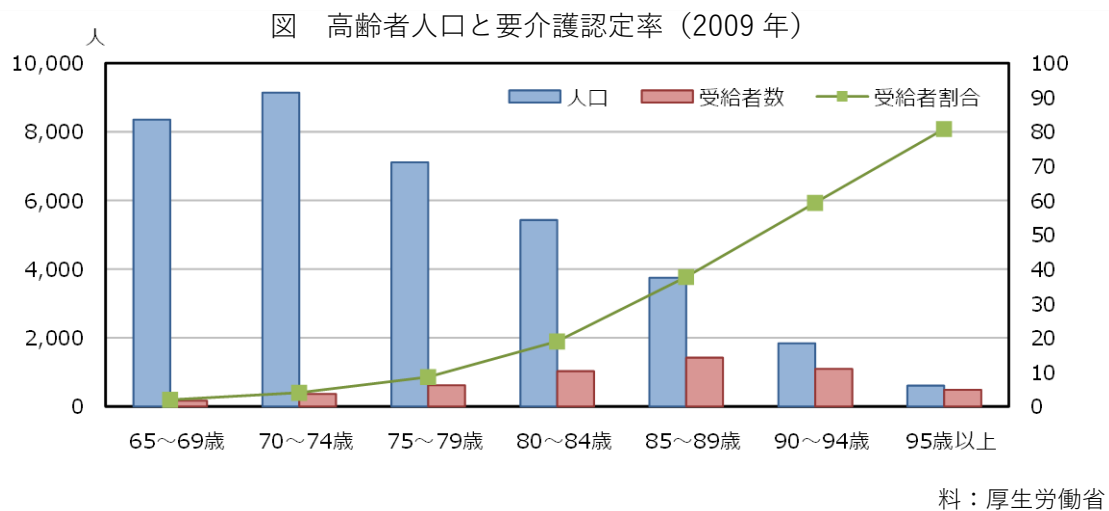
○医療と年齢の関係

- ・外来の受療率は、年齢階級が高くなるにしたがい高くなります。
- ・入院の受療率は、75歳以上の後期高齢者になると、大きく増加します。



○介護と年齢の関係

年齢階層別に認定率をみると、80歳以上から認定率が急上昇し、85歳を超えると50%近くになります。



(参考 第2期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略における人口シミュレーション)

■新推計

令和2年4月1日現在の住民基本台帳人口を基準人口とし、国立社会保障・人口問題研究所推計における富田林市の仮定値に準じて計算

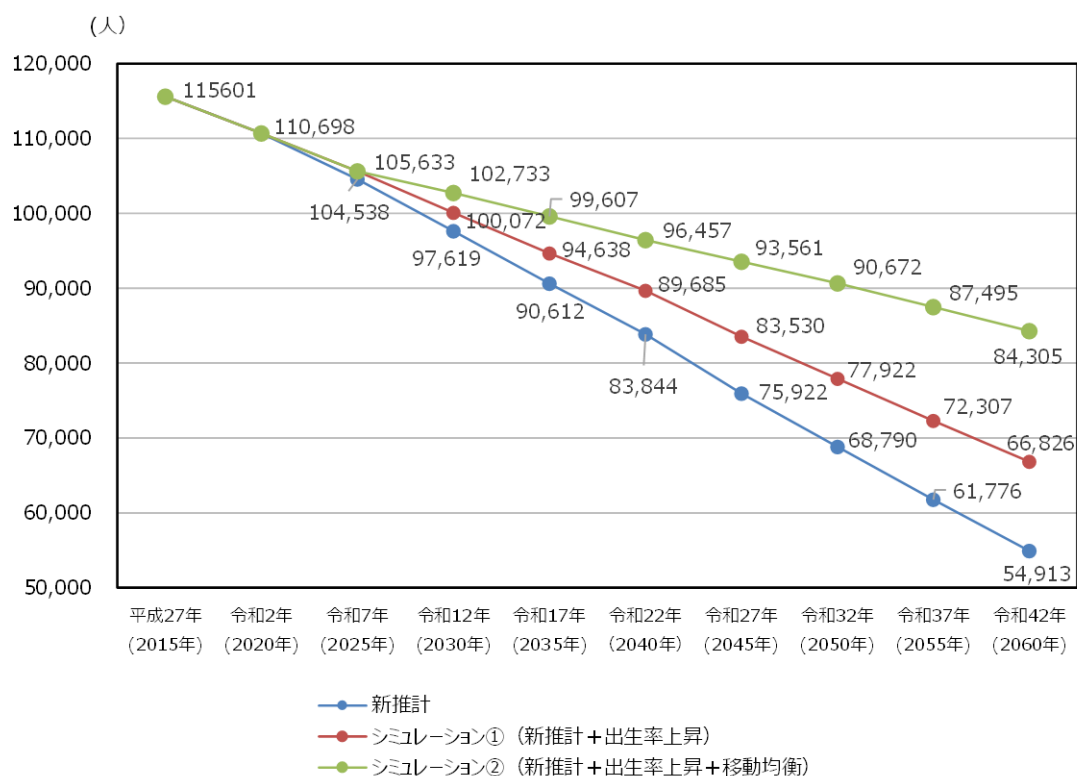
■シミュレーション①

2025年以降出生率が上昇し、2030年に1.8、2040年に2.07まで上昇し、以降その状況が継続すると仮定

■シミュレーション②

シミュレーション①に加えて、2025年以降転入転出が均衡して社会移動がゼロになり、以降その状況が継続すると仮定

図 人口の将来見通し



資料：第2期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略

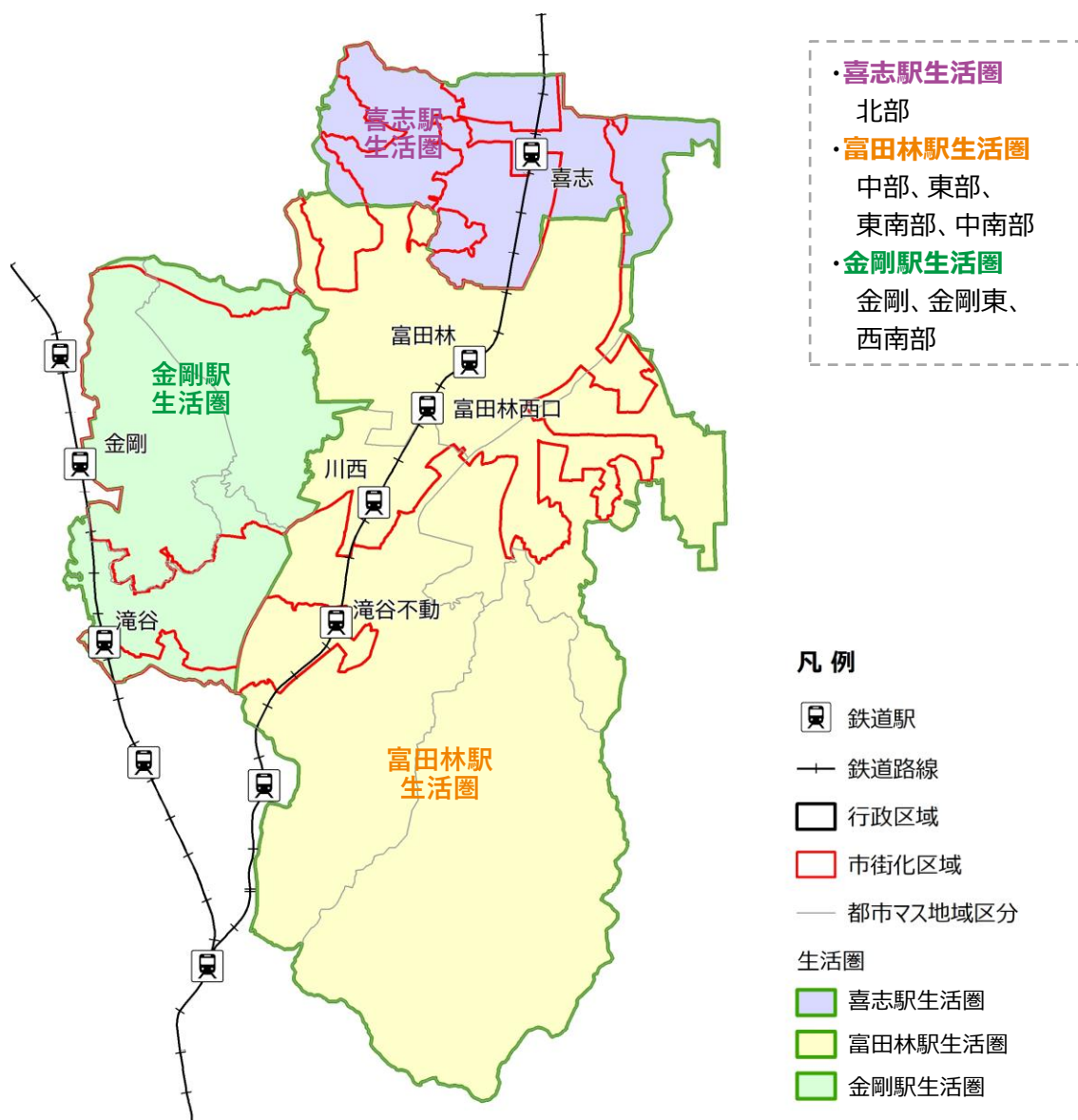
(2) 生活圏別の人口・世帯数の見通し

1) 生活圏の設定

上位計画である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地域の区分を、立地適正化計画の策定に合わせ、鉄道とバスの交通結節点である喜志駅、富田林駅、金剛駅の3駅を中心としたまとまりのある区域に再設定し、3区域の生活圏とします。

図 生活圏

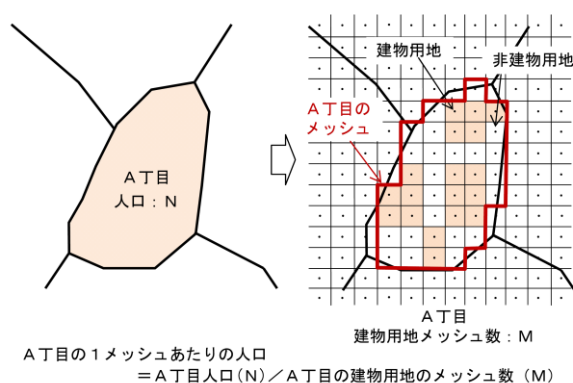


2) 将来人口・世帯数の予測

将来人口・世帯予測ツール（国土交通省）を使用して、以下の手順で 100mメッシュ単位での将来人口及び世帯数予測を行いました。

※平成 27（2015）年国勢調査（小地域集計）及び国立社会保障・人口問題研究所による人口推計を用いて、5 年毎の将来人口を小地域単位で「コーホート要因法」により試算し、国土交通省国土数値情報の『土地利用細分メッシュデータ』を使用し 100mメッシュへ配分。

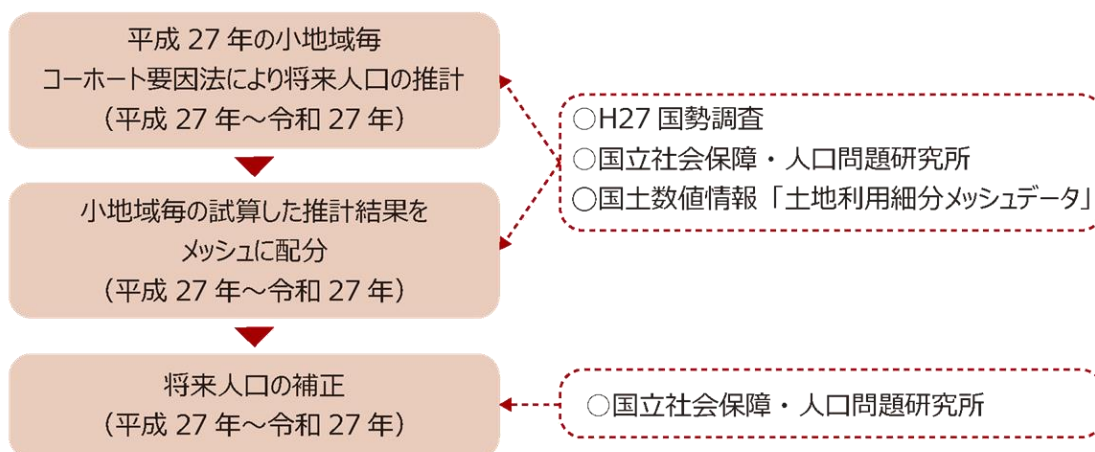
※メッシュへの配分方法は、下図に示すように、中心点が小地域の内側にあるメッシュを当該小地域（町丁・字）のメッシュとした。また、その小地域のメッシュのうち、国土交通省国土数値情報の『土地利用細分メッシュデータ』の「建物用地」に分類されるメッシュに対してのみ、人口・世帯数等の予測データを等配分。



※推計期間は、現況を平成 27（2015）年とし、5 年毎に、令和 27（2045）年までの将来人口を試算。

※市全体の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所が公表している推計値をコントロールトータルとして設定し、100m メッシュへの将来人口の割り振り結果を調整。

図 100mメッシュ単位での将来人口の試算フロー



①総人口の動向

平成 27 (2015) 年～令和 27 (2045) 年の人口増減率は、市街化区域内のほとんどで減少となっています。特に、富田林駅東側と金剛駅東側の市街地では減少率が 40% を超えており、市街地の空洞化が懸念されます。

生活圏ごとの動向は、3 つの生活圏ともに大きく減少しますが、特に、富田林駅生活圏での減少が著しく、令和 27 (2045) 年までに約 2 万人、40% の減少が見込まれます。

図 総人口の増減率 (2015→2045 年)
100m メッシュ

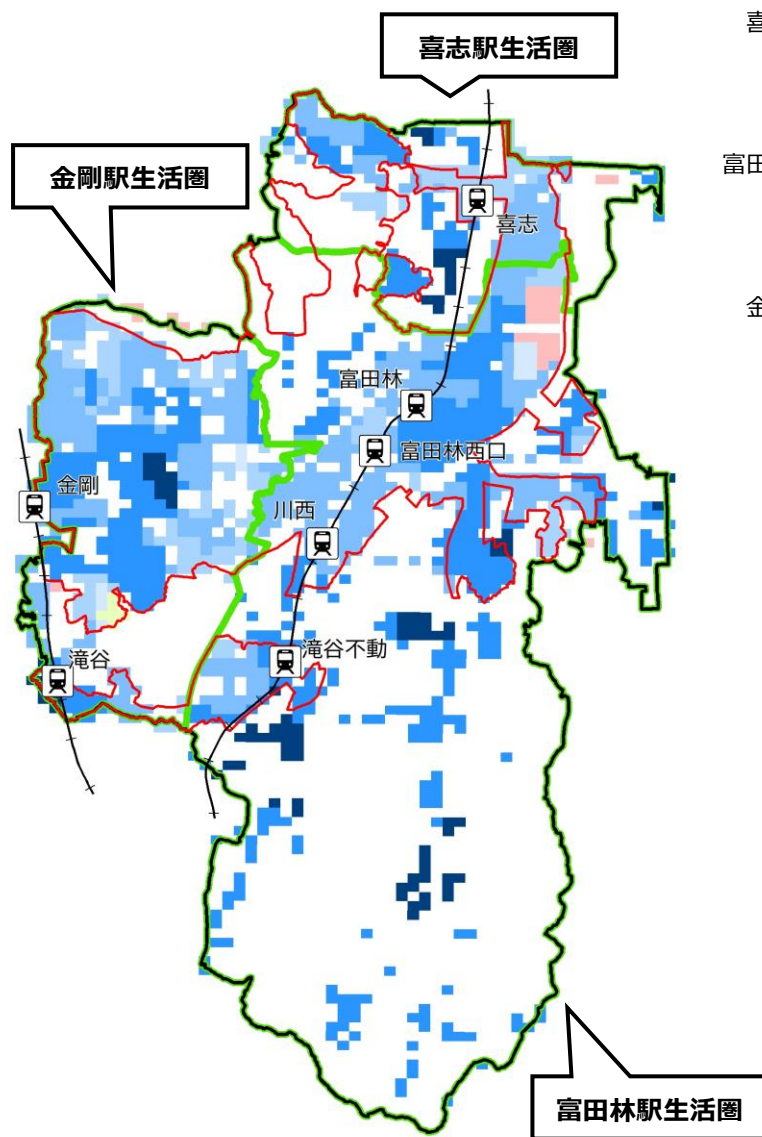
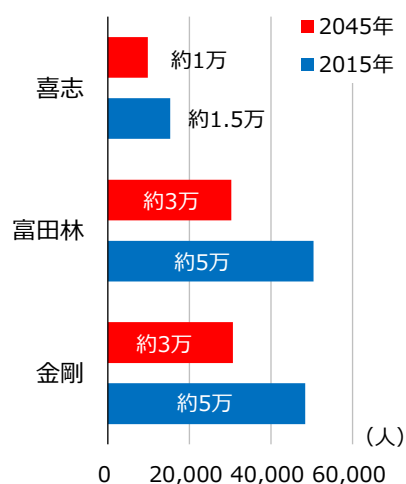


図 生活圏別総人口の見通し
(2015→2045 年)



凡 例

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 行政区域
- 市街化区域
- 生活圏
- 人口増減率
(2015→2045年)
- 0%以上
- 10 - 0%
- 20 - -10%
- 30 - -20%
- 40 - -30%
- 50 - -40%
- 50%以下

②年少人口の動向

平成 27 (2015) 年～令和 27 (2045) 年の年少人口増減率は、市街化区域内の一部で増加している地区がみられます。ほとんどが減少傾向にある中で、鉄道駅周辺の既成市街地や、金剛地区、梅の里地区等の住宅団地で特に減少率が高くなっています。

生活圏ごとの動向は、3 つの生活圏ともに大きく減少しますが、金剛駅生活圏での減少が最も多く、令和 27 (2045) 年には平成 27 (2015) 年の半分以上になることが見込まれます。

図 年少人口の増減率 (2015→2045 年)
100m メッシュ

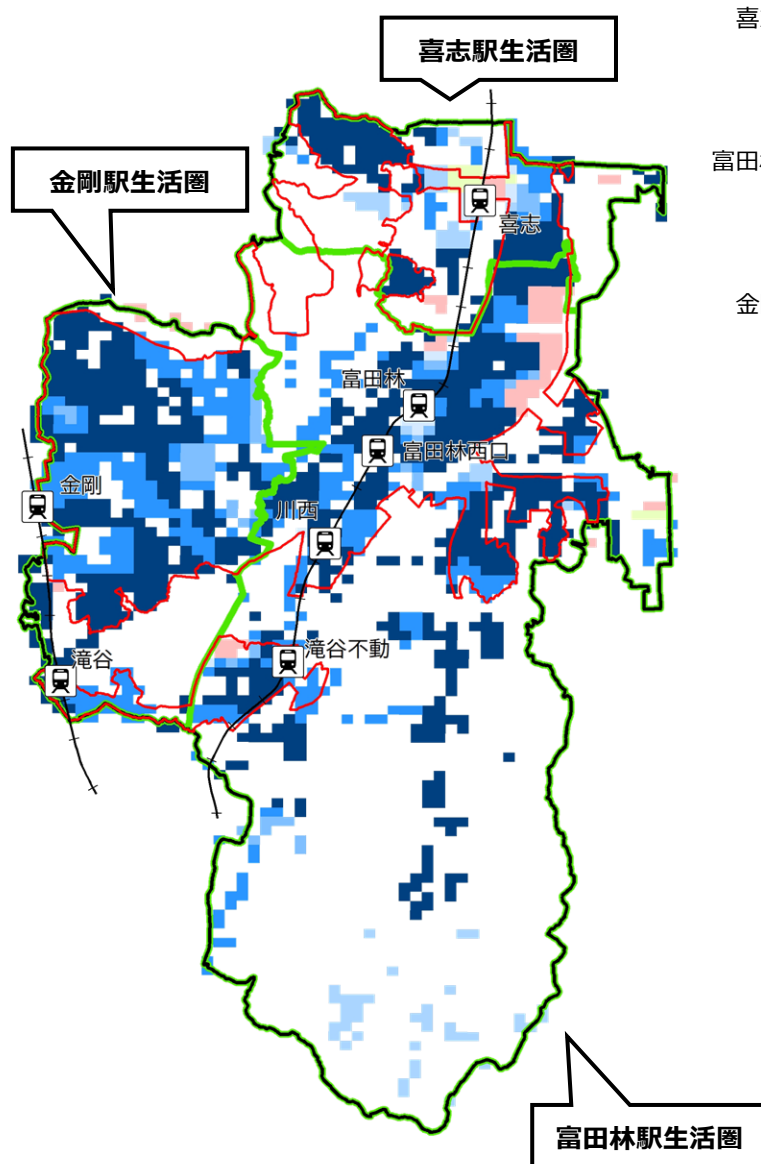
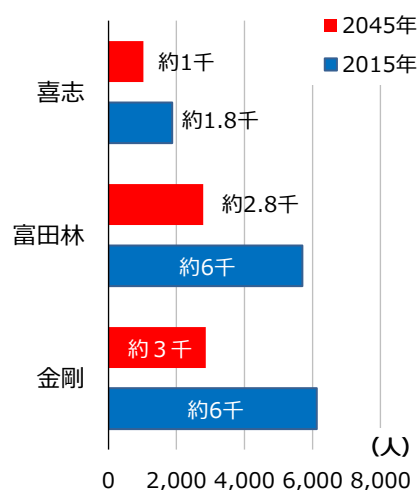


図 生活圏別年少人口の見通し
(2015→2045 年)



凡例

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 行政区域
- 市街化区域
- 生活圏
- 年少人口増減率
(2015→2045年)
- 0%以上
- 10 - 0%
- 20 - -10%
- 30 - -20%
- 40 - -30%
- 50 - -40%
- 50%以下

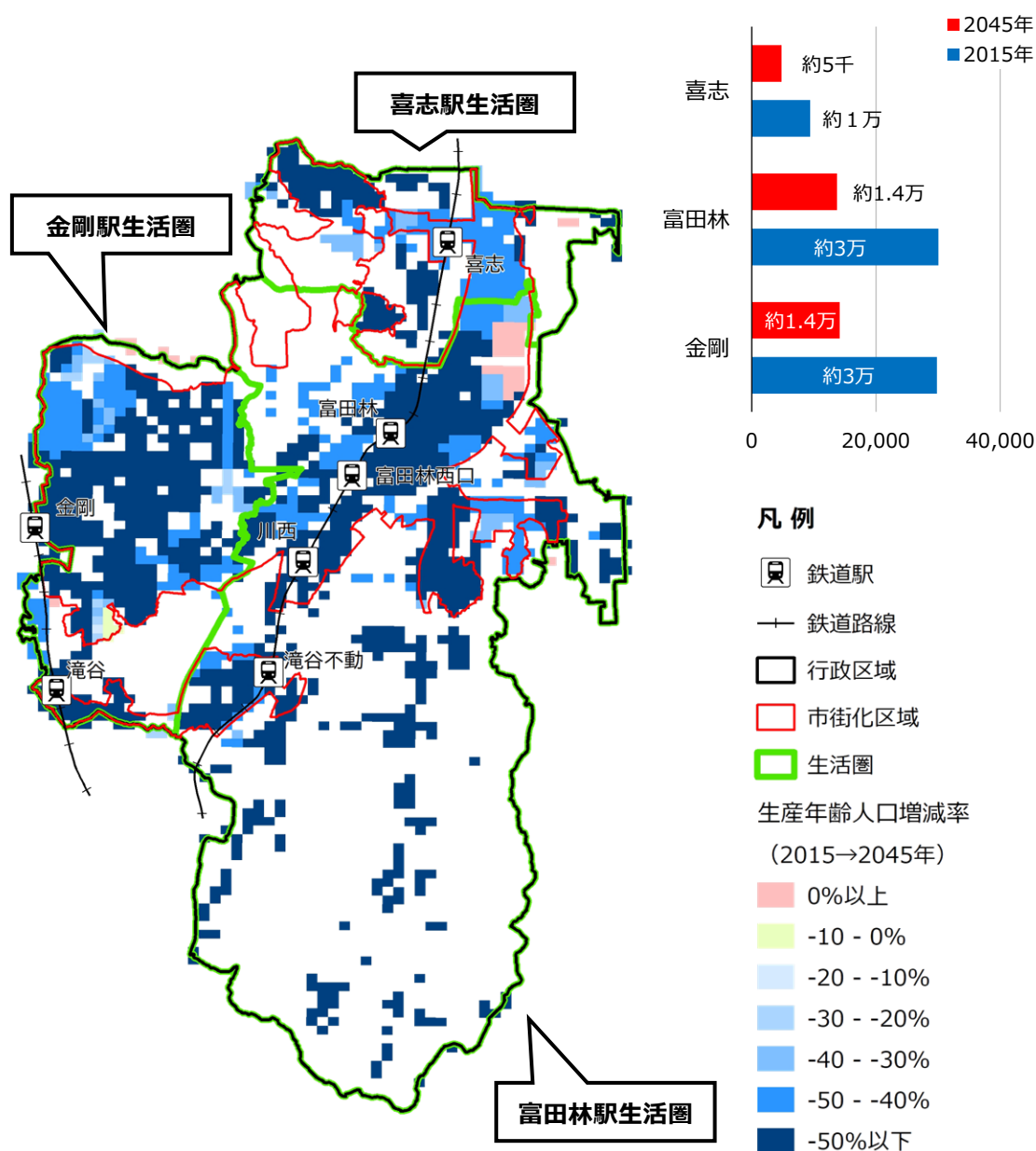
③生産年齢人口の動向

平成 27（2015）年～令和 27（2045）年の生産年齢人口増減率は、市街化区域内のほとんどで大きく減少しています。特に減少率が高いのは、富田林駅、富田林西口駅周辺の既成市街地をはじめ、金剛地区、金剛東ニュータウン、梅の里等の住宅団地周辺となっています。

生活圏ごとの動向は、3つの生活圏ともに大きく減少しますが、特に富田林駅生活圏での減少が著しく、令和 27（2045）年までに約 1.6 万人、54%の減少が見込まれます。

図 生産年齢人口の増減率（2015→2045 年）
100m メッシュ

図 生活圏別生産年齢人口の見通し
（2015→2045 年）



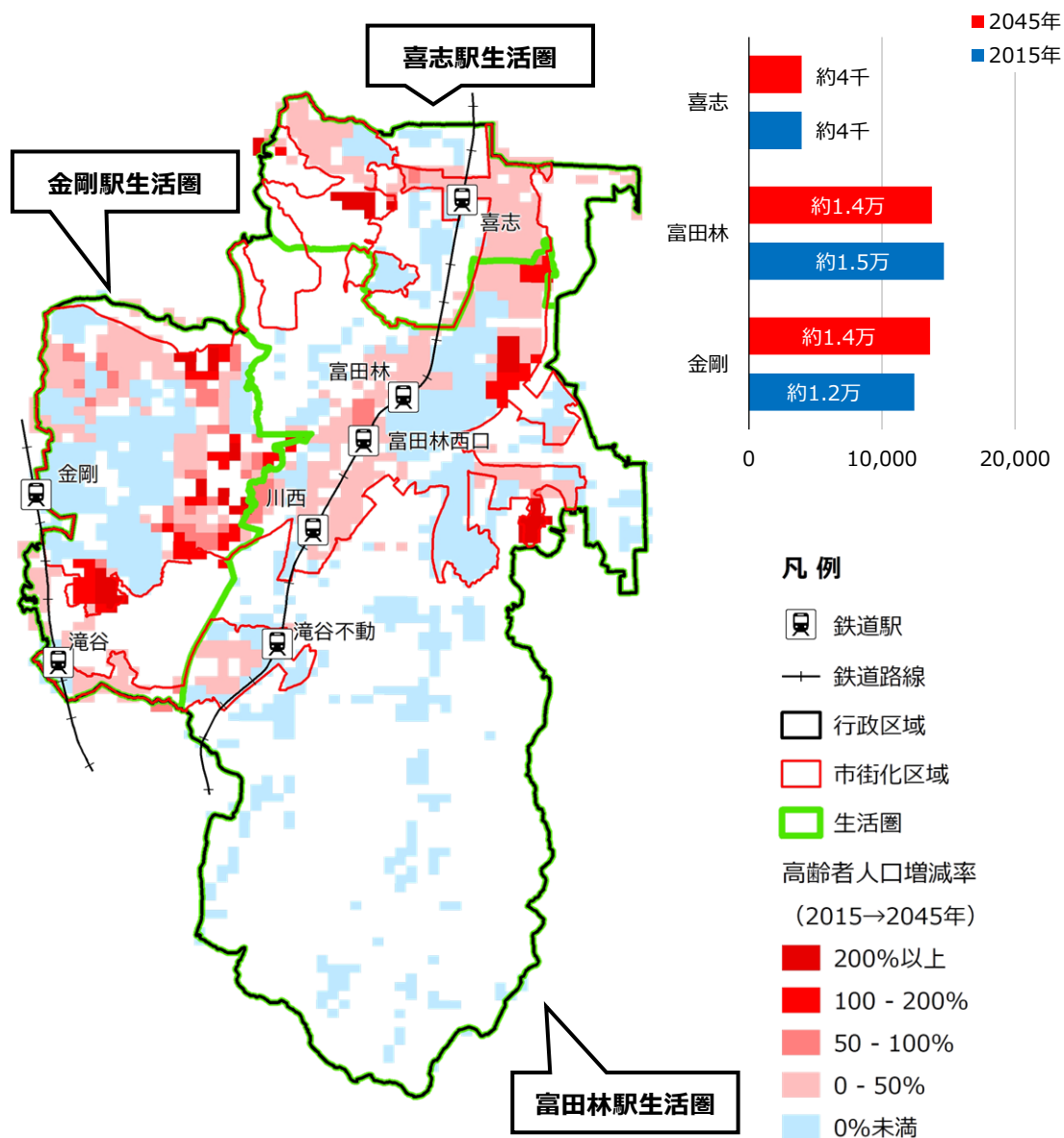
④高齢者人口の動向

平成 27 (2015) 年～令和 27 (2045) 年の高齢者人口増減率は、市街化区域内で増加地区と減少地区が半数程度となっています。鉄道駅周辺では増加率が高く、金剛駅周辺で先に開発された金剛地区は減少、金剛東ニュータウン周辺は増加率が特に高くなっています。

生活圏ごとの動向は、喜志駅生活圏は横ばい、金剛駅生活圏は約 1 割増、富田林駅生活圏は約 6% 減少することが見込まれます。

図 高齢者人口の増減率 (2015→2045 年)
100m メッシュ

図 生活圏別高齢者人口の見通し
(2015→2045 年)

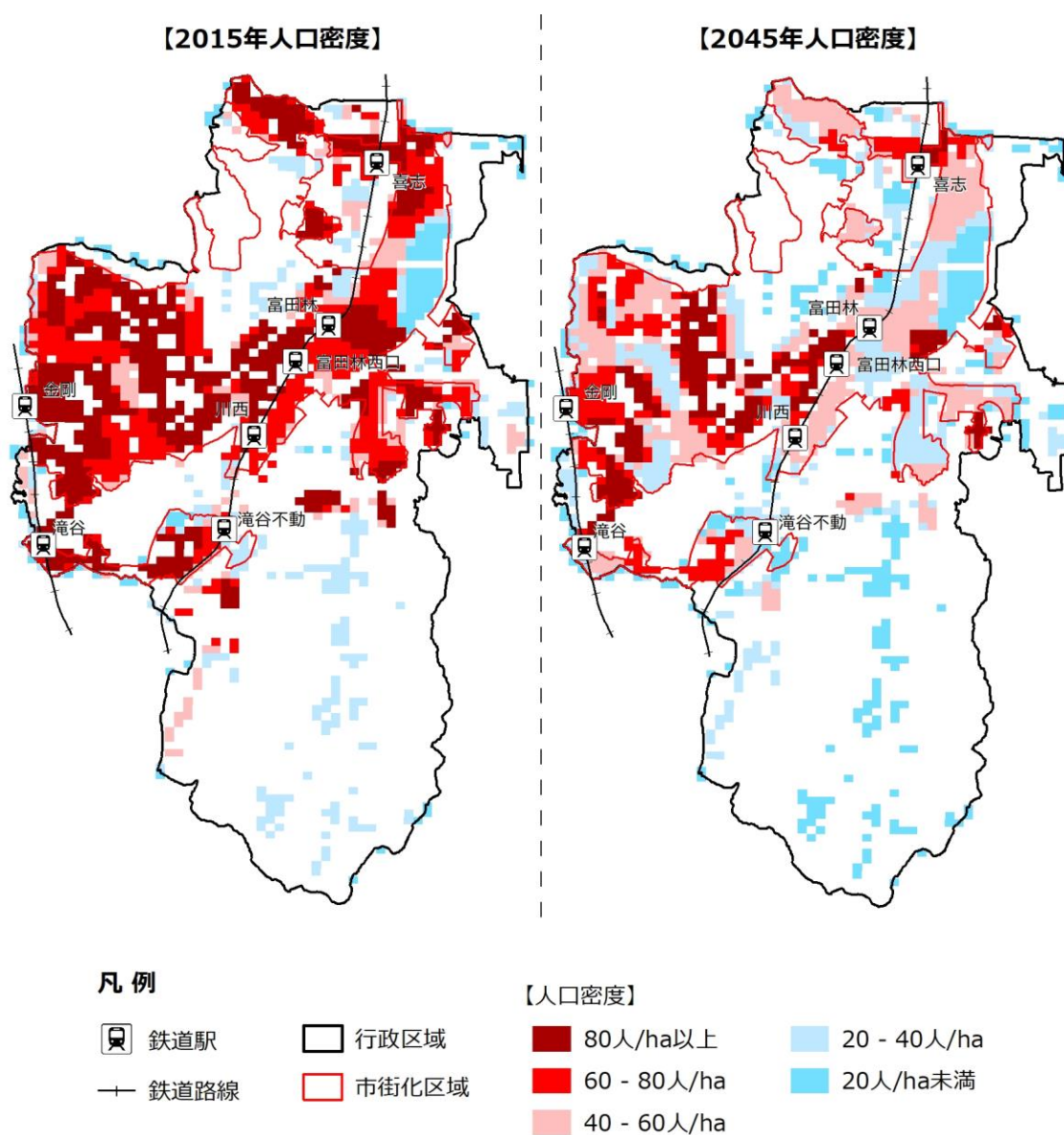


⑤人口密度の動向

平成 27（2015）年～令和 27（2045）年の人口密度分布を比較すると、全体的に密度が低下し市街地の低密度化が進展しています。

中でも、富田林駅東側や金剛地区では DID 地区の基準である 40 人/ha を下回るエリアもみられます。

図 人口密度の動向



⑥世帯数の動向

平成 27（2015）年～令和 27（2045）年の世帯数増減率は、市街化区域内のほとんどで減少となっています。特に富田林駅東側と金剛駅東側の市街地では減少率が 40％を超えており、市街地の空洞化が懸念されます。

生活圏ごとの動向は、3 つの生活圏ともに大きく減少しますが、人口と同様、富田林駅生活圏での減少が最も多く、令和 27（2045）年までに約 6,700 世帯、33％の減少が見込まれます。

図 世帯数の増減率（2015→2045 年）
100m メッシュ

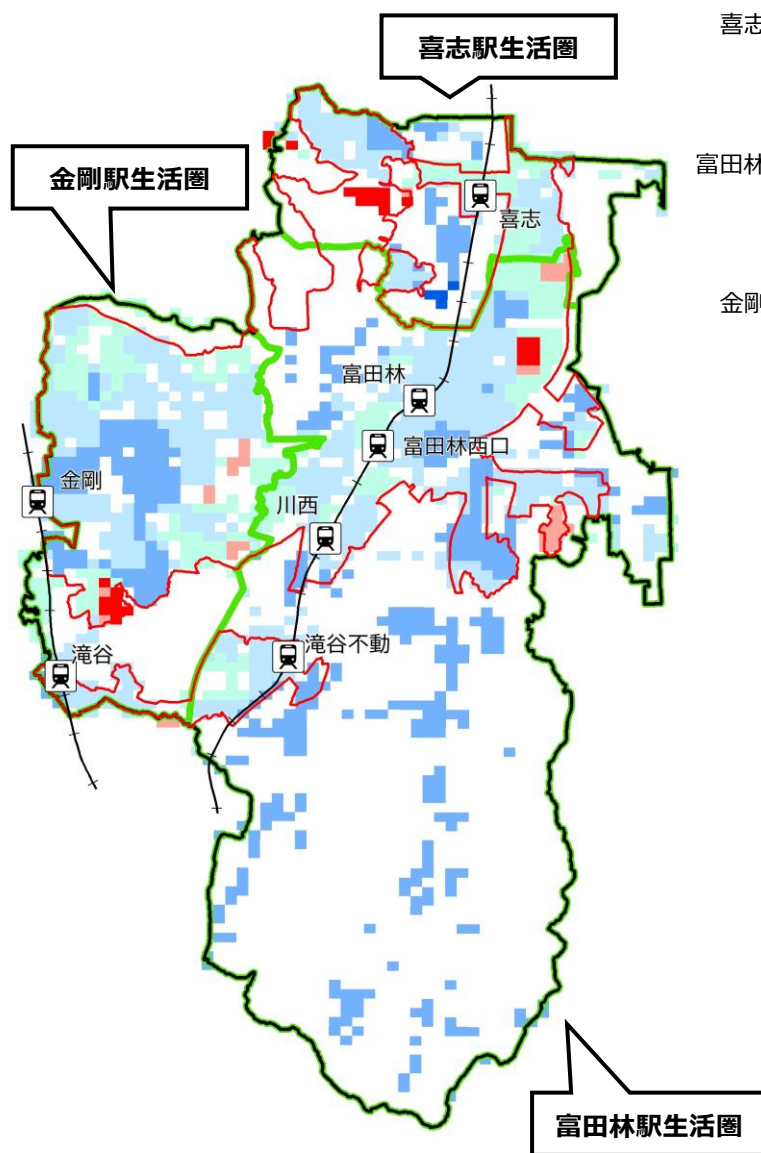
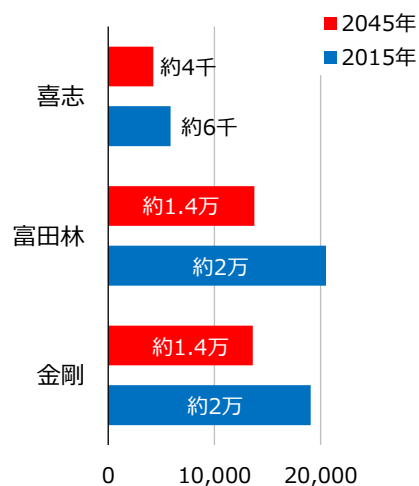


図 生活圏別世帯数の見通し
（2015→2045 年）



凡 例

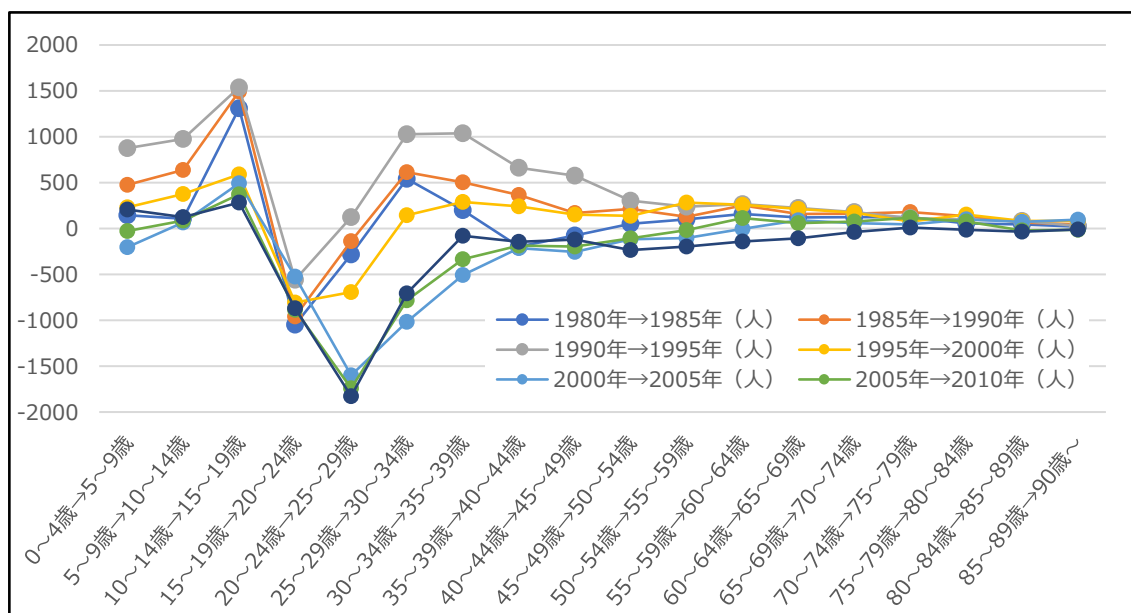
- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 行政区域
- 市街化区域
- 生活圏
- 世帯数増減率
(2015→2045年)
- 20%以上
- 0 - 20%
- 20 - 0%
- 40 - -20%
- 60 - -40%
- 60%以下

(3) 人口の流出入状況

年齢階級別純移動数は、10～14 歳→15～19 歳の転入超過と 20～24 歳→25～29 歳の転出超過が多くなっています。

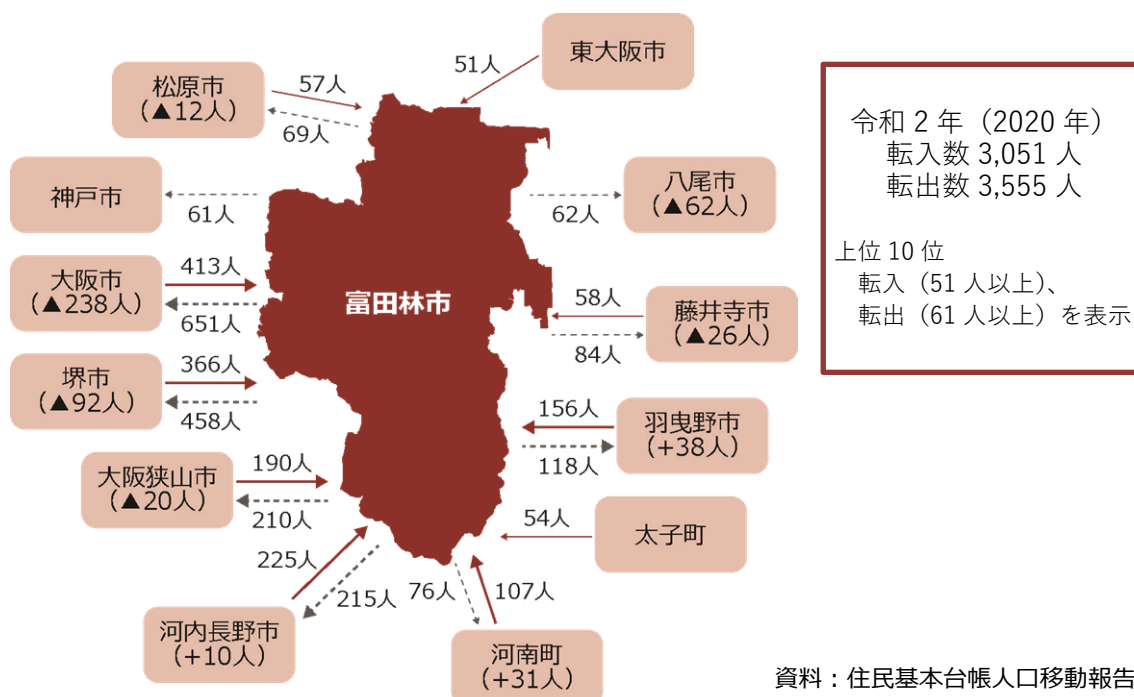
転出先・転入元ともに、政令指定都市である大阪市、堺市が占めています。3 位～10 位も、大阪府南部や東部の近隣市町となっています。

図 年齢階級別純移動数の時系列推移



資料：国勢調査

図 転出入先



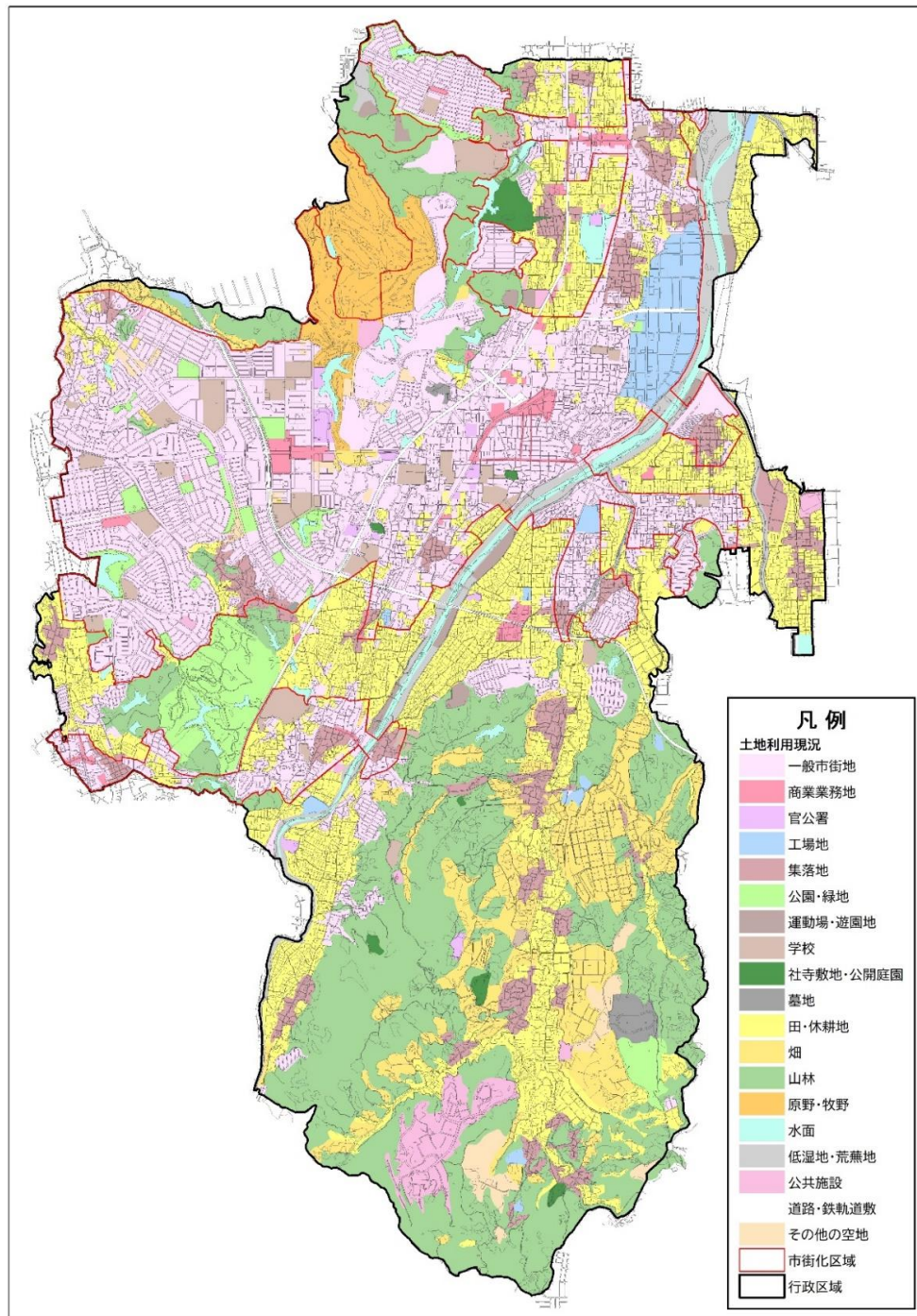
2. 土地利用

(1) 土地利用現況

市街化区域内の土地利用は、一部に農地がみられるもの、ほぼ市街地となっています。

商業地は、富田林駅周辺にまとまって分布している他、富田林中小企業団地に工場地が広がっています。

図 土地利用現況



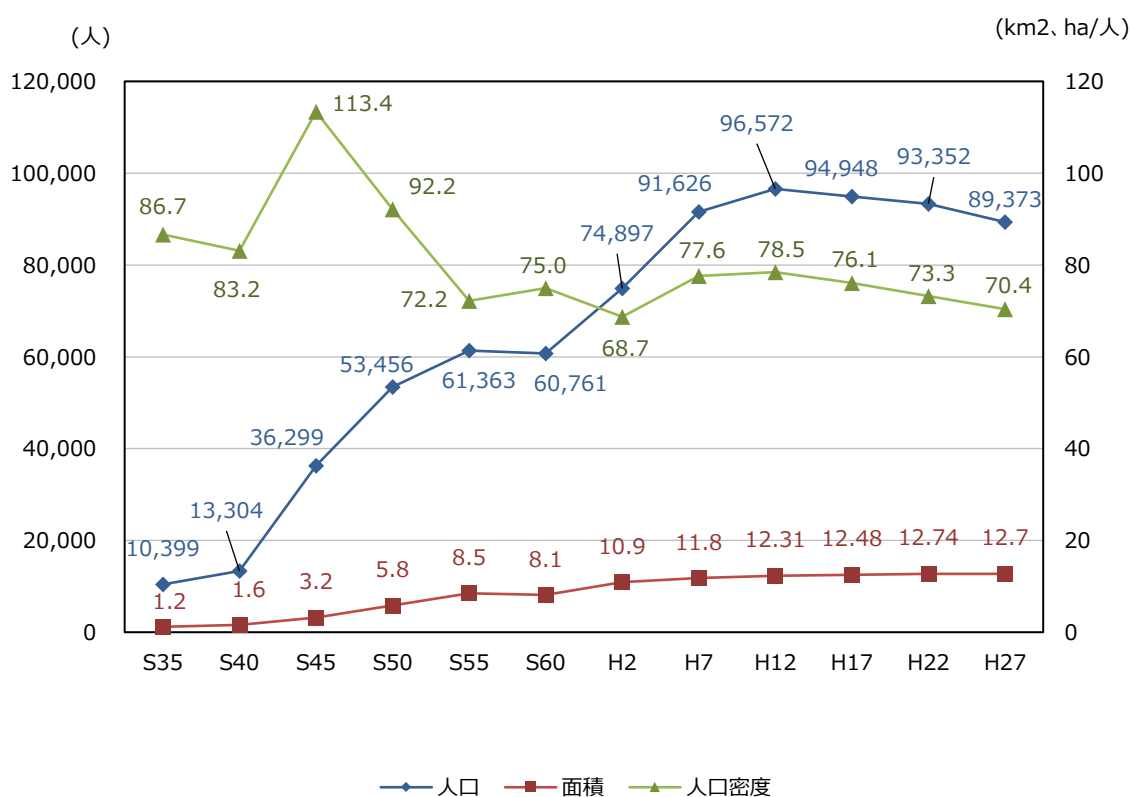
資料：都市計画基礎調査

(2) 市街地の変遷

人口集中地区（DID 地区）は、昭和 35（1960）年時点では富田林駅や富田林西口駅周辺のみでしたが、20 年後（昭和 55（1980））年には北部や東部、金剛方面に広く拡大しています。

DID 地区人口は、昭和 40 年代に大きく増加したものの、平成 12（2000）年以降は減少傾向にあり、市街地の低密度化が進行しています。

図 DID 地区の推移

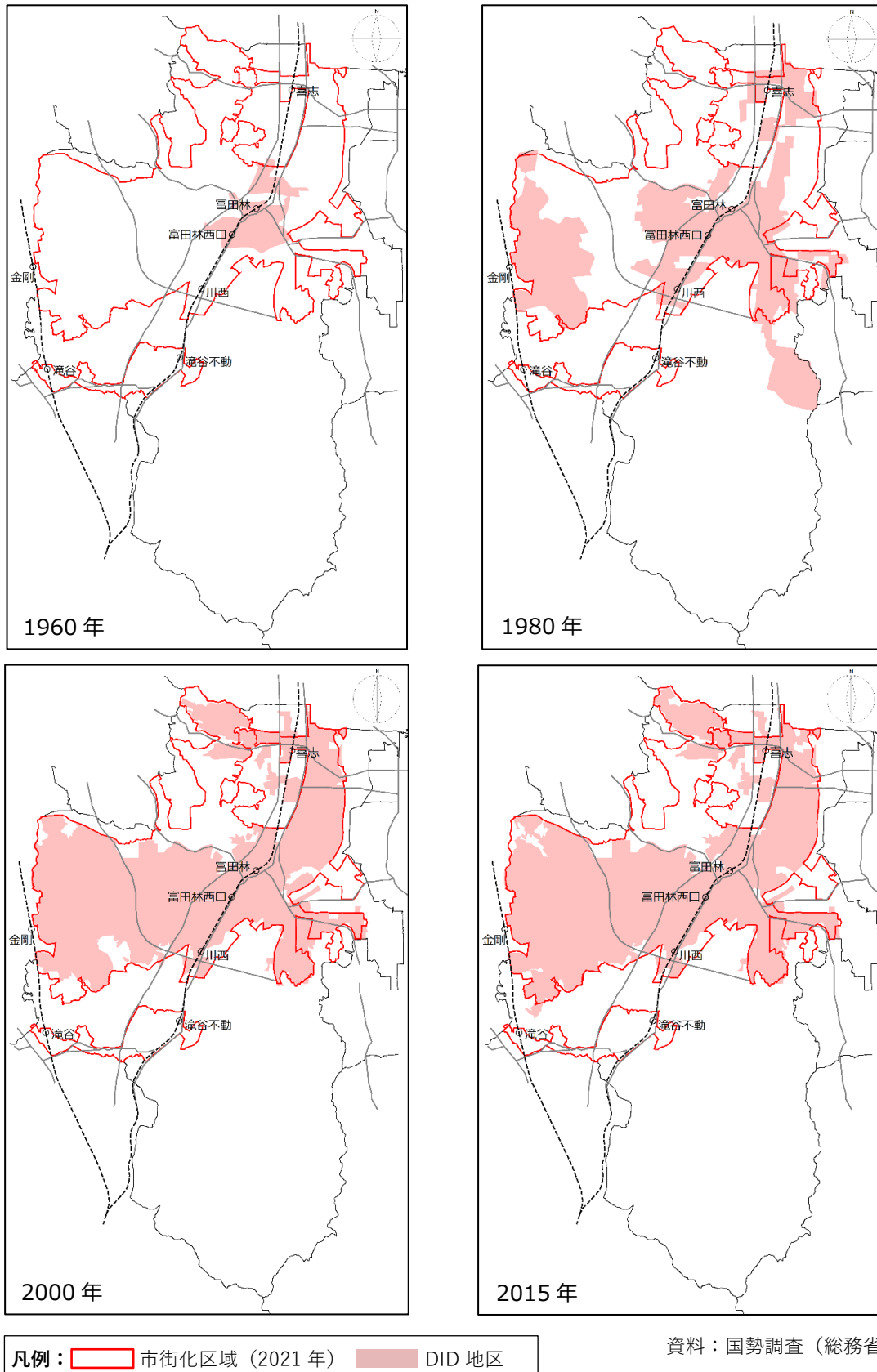


資料：国勢調査（総務省）

DID 地区 人口集中地区：国が実施する国勢調査で設定されているもので、以下を条件としている。

- (1) 国勢調査基本単位区を基礎単位地域とする。
- (2) 市区町村の境域内で人口密度が 4,000 人/km²以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が 5,000 人以上を有する。

図 人口集中地区（DID 地区）の変遷

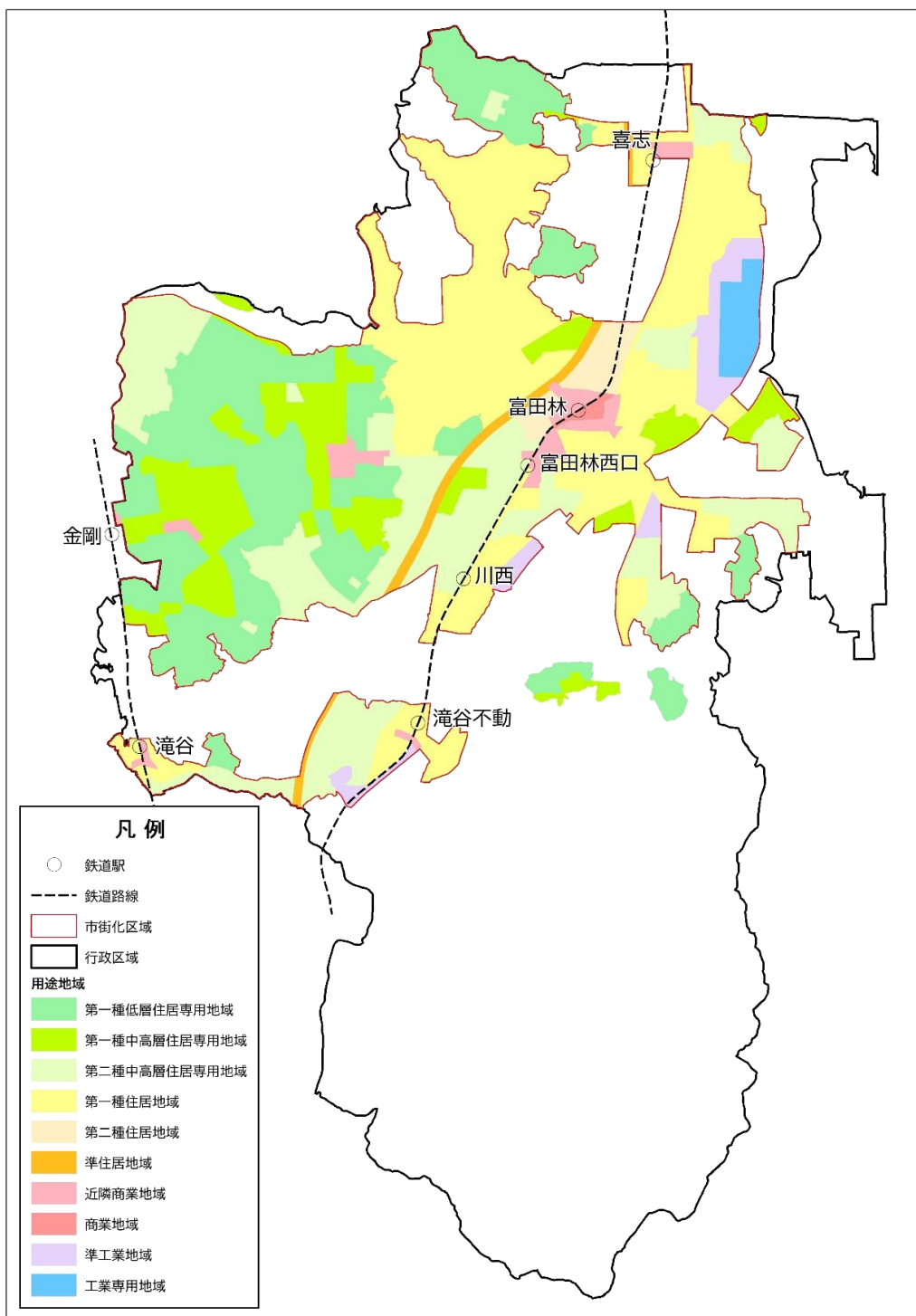


(3) 都市計画

市内の多くの地域が住居系の用途地域に指定されています。

市北東部の工業団地には、工業専用地域に指定された地域があります。

図 用途地域指定状況

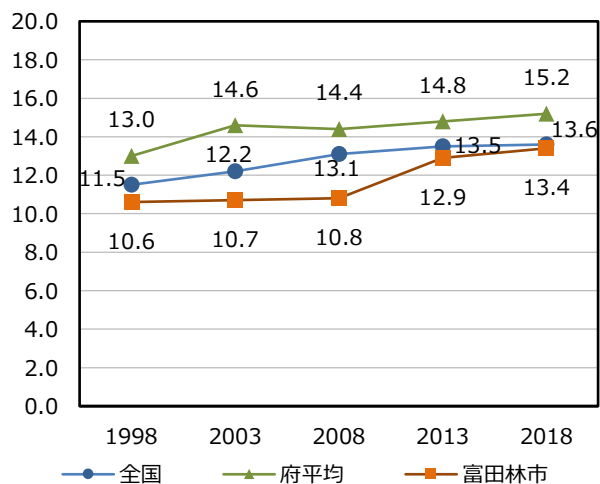


(4) 空き家、低未利用地

空き家率は、平成 30 (2018) 年時点で 13.4%であり、全国、府平均を下回っていますが一貫して増加傾向にあります。

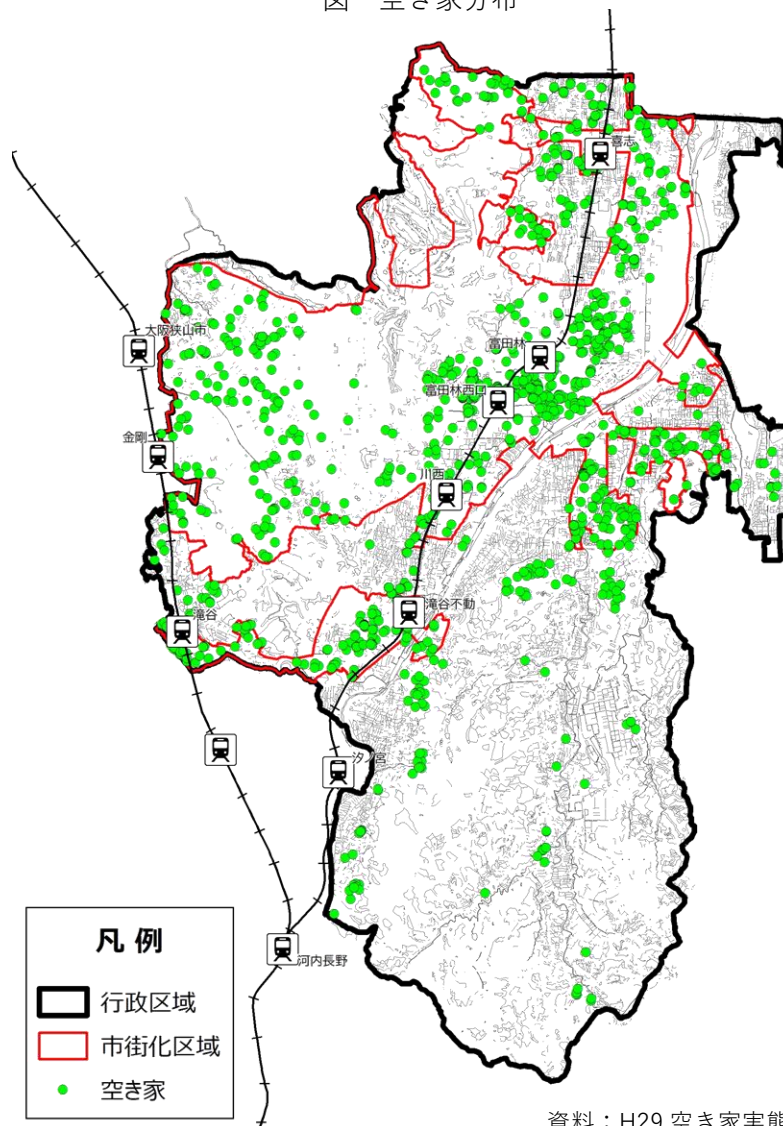
鉄道駅周辺 (半径 800m 内) の空き家分布は、富田林駅周辺において特に目立ちます。

(%) 図 空き家の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図 空き家分布

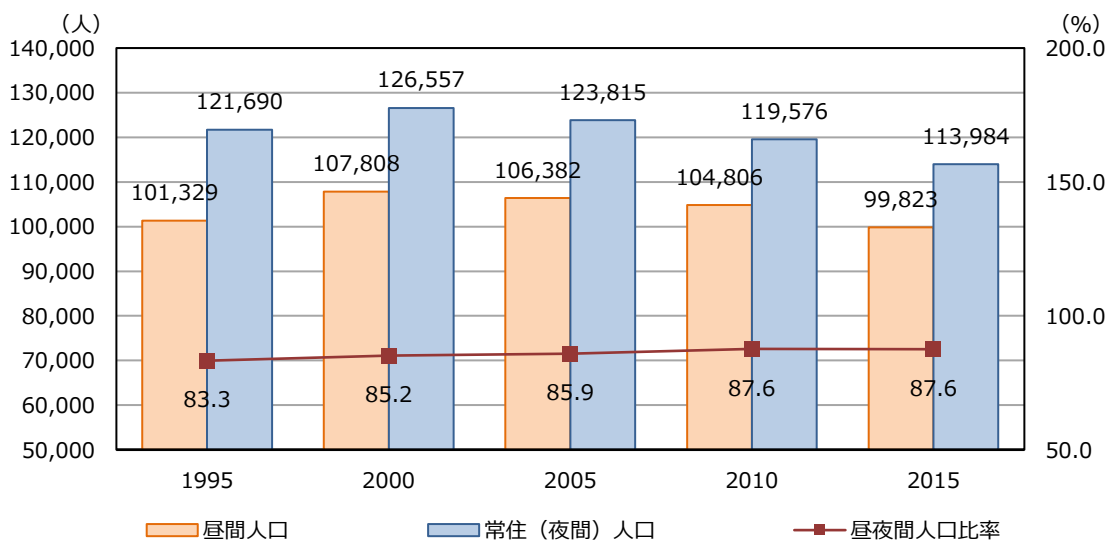


資料：H29 空き家実態調査（富田林市）

3. 産業

(1) 昼間人口、昼夜間人口比率の推移

常住（夜間）人口に対する昼間人口比率は、平成 22（2010）年まで増加傾向、その後は横ばいとなっています。

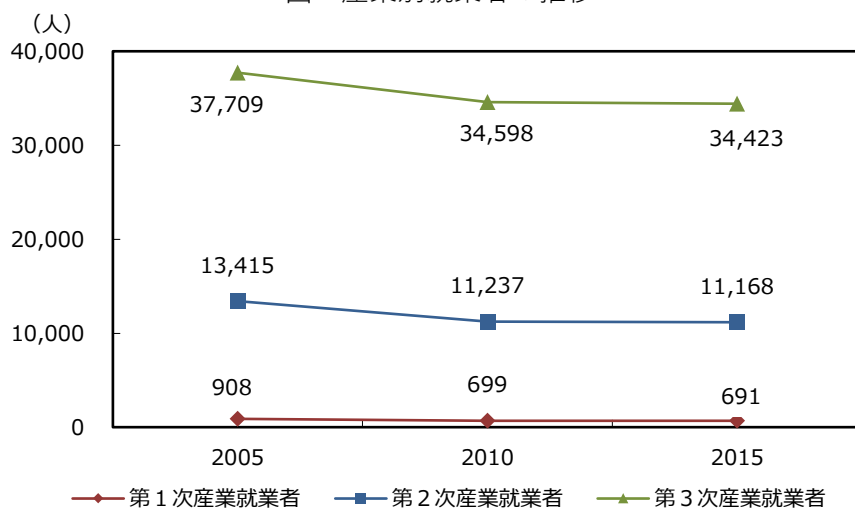


資料：国勢調査

(2) 産業別就業者

産業別就業者数は、第 3 次産業就業者が最も多くなっていますが、すべての産業別就業者数が減少傾向にあります。

図 産業別就業者の推移

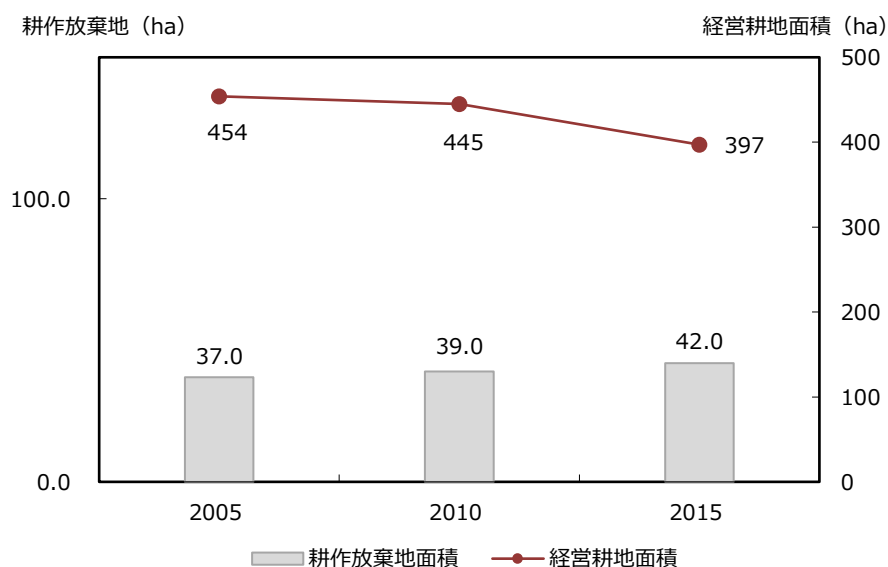


注：分類不能を除く 資料：国勢調査

(3) 農業

農業は、経営耕地面積は減少傾向にあり、耕作放棄地面積は増加傾向にあります。

図 経営耕地面積と耕作放棄地面積の推移



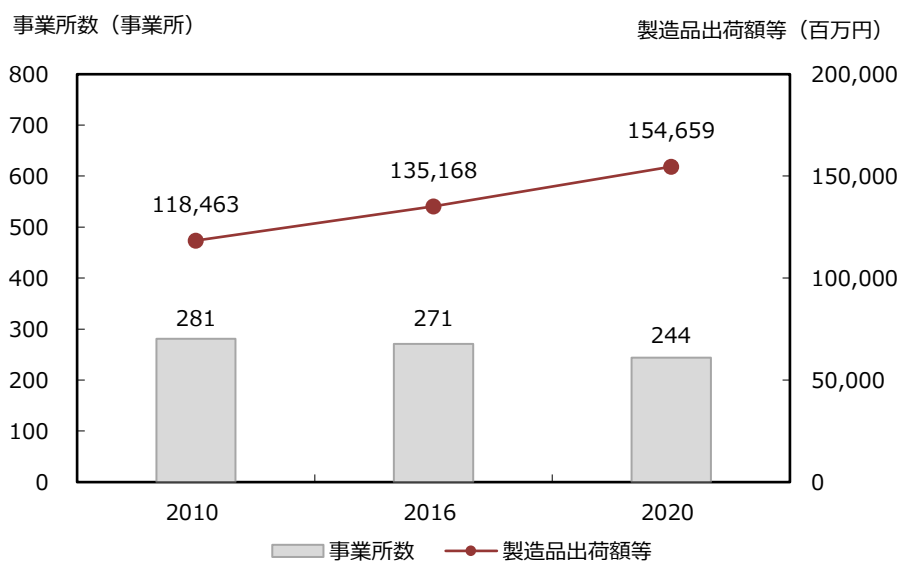
資料：農林業センサス

(4) 工業

工業は、事業所数は減少傾向ですが、製造品出荷額等は増加傾向にあります。

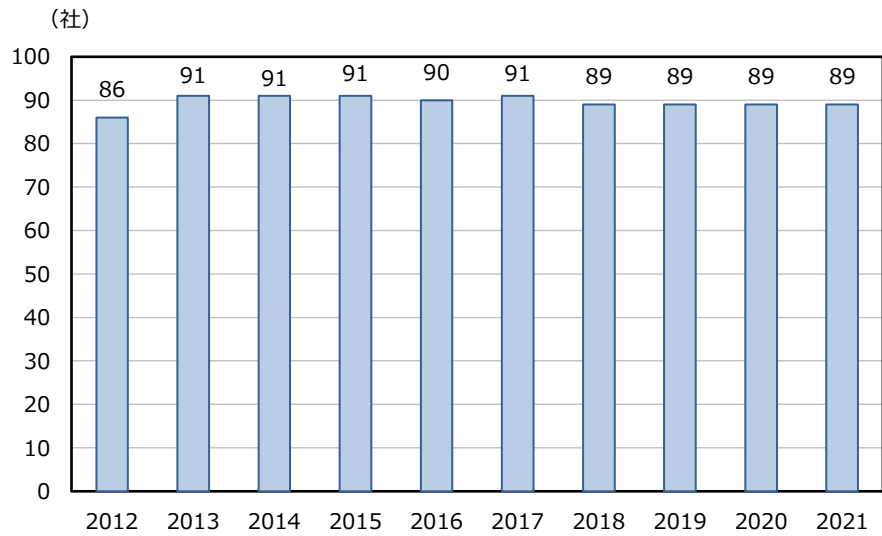
中小企業団地の加入企業は、この10年、90社前後で推移しています。

図 工業の推移



資料：工業統計調査

図 中小企業団地の加入企業数の推移

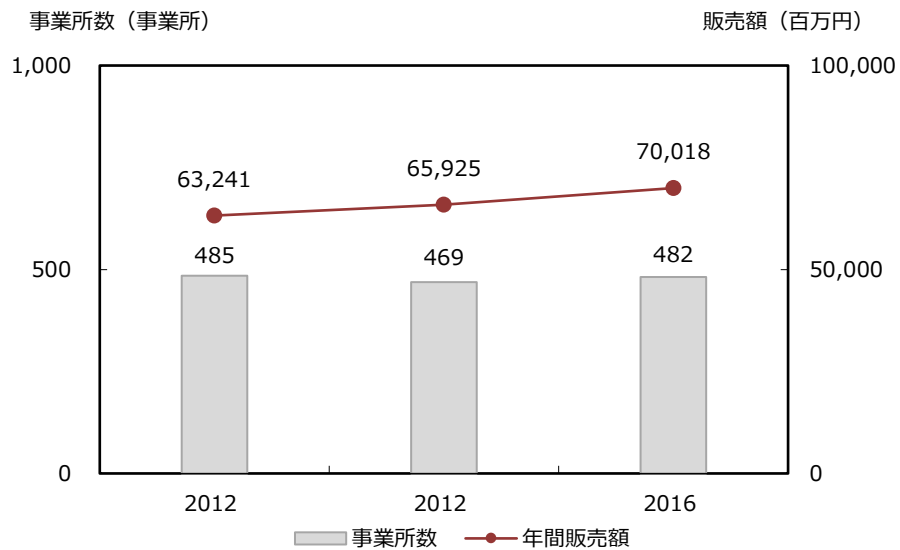


資料：市資料

(5) 商業

商業は、事業所数は横ばい、販売額は増加傾向にあります。

図 商業（小売業）の推移



資料：2012、2016 年は経済センサス、2014 年は商業統計調査

4. 都市交通

(1) 交通手段

買い物に関する交通手段は、日常品では、「自家用車」が最も多く、次いで「徒歩」「自転車」となっています。

日常品以外では、「自家用車」が最も多く、次いで「鉄道」となっています。

世代別では、日常品は70代を境に、「徒歩」の割合が高くなりますが、日常品以外になると70代も「自家用車」が主たる交通手段となっています。

80歳以上になると日常品、日常品以外ともに、「徒歩」が主たる交通手段になりますが、「バス」利用の割合も高くなる傾向がみられます。

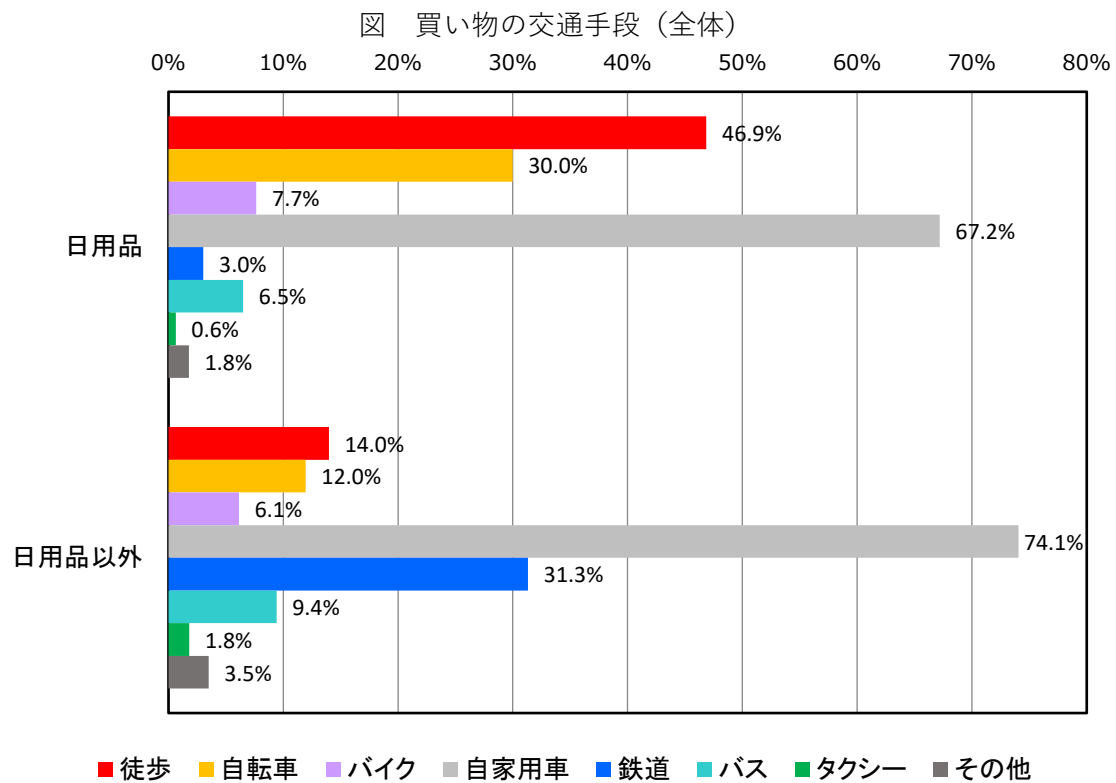


図 世代別日常品の交通手段

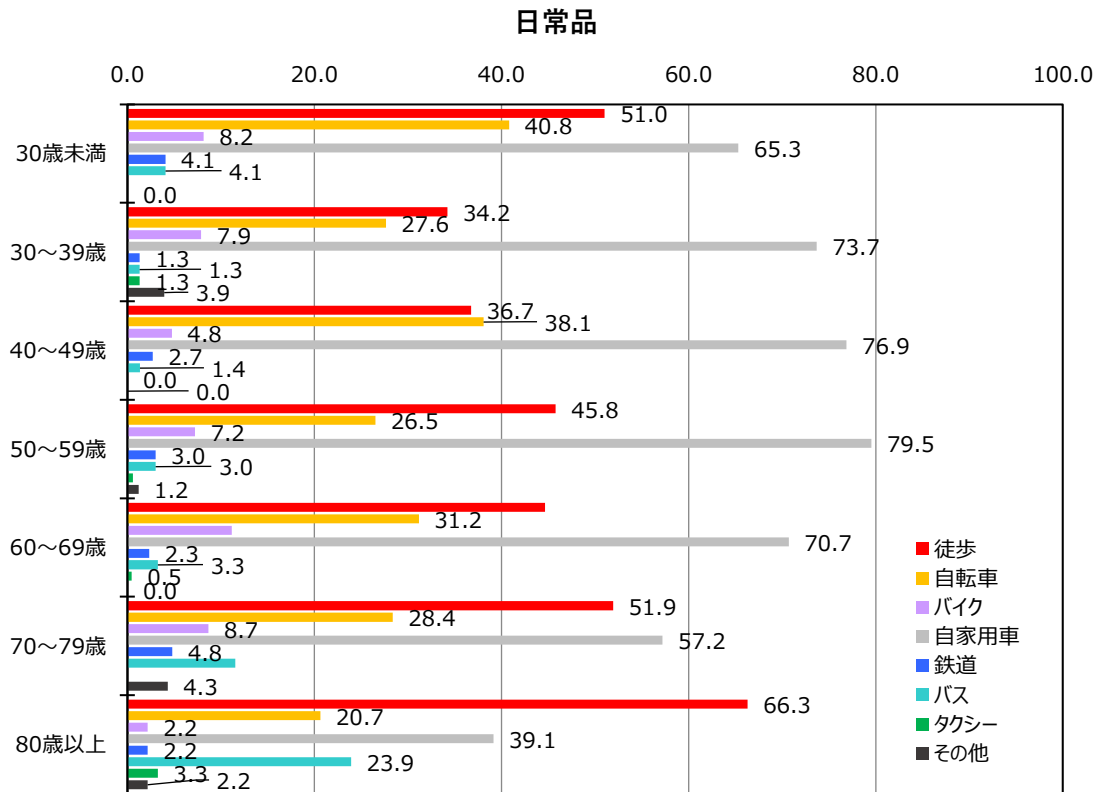
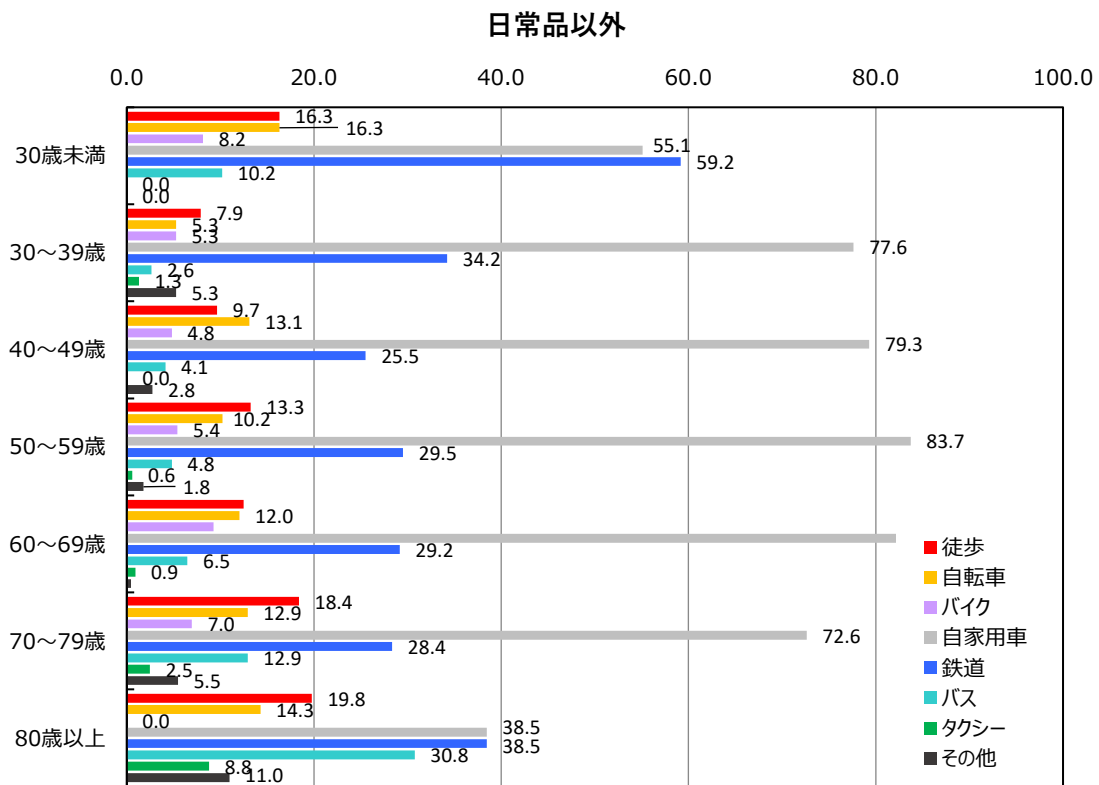


図 世代別日常品以外の交通手段



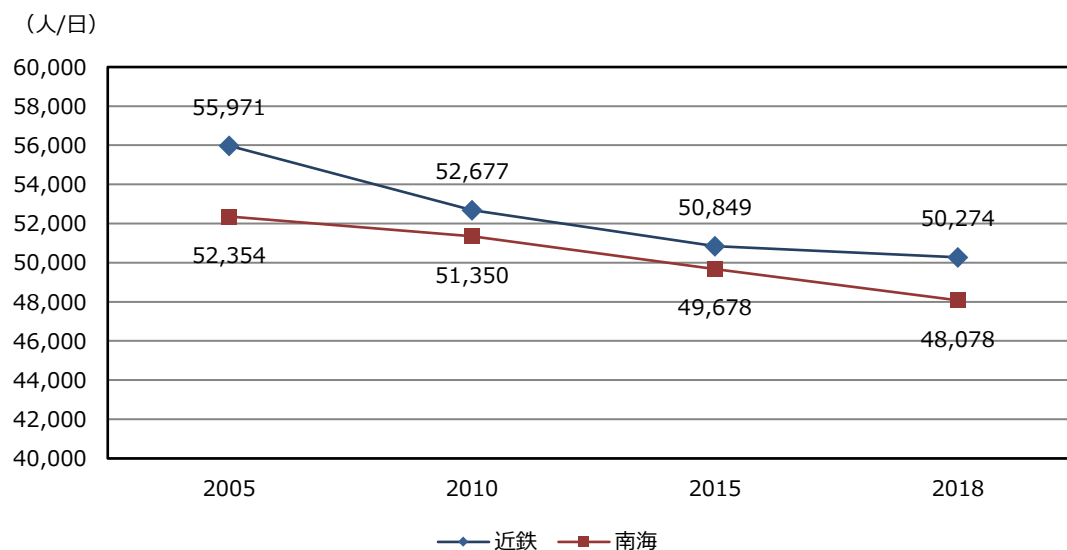
資料：「富田林市都市計画マスタープラン」改定に際して実施された市民アンケート（H29年11月実施）

(2) 鉄道

鉄道駅は、市内に 6 つ、隣接市との市域界付近に 3 つの駅が設置されており、近鉄、南海ともに利用者は減少傾向にあります。

一日当たりの駅別乗降人員は、金剛駅が突出しており、喜志駅、富田林駅が続いていますが、金剛駅と富田林駅における利用者数の減少が激しくなっています。

図 鉄道事業者別乗降人員の推移



資料：大阪府統計年鑑

表 鉄道駅別乗降人員の推移

駅名		2005 年	2010 年	2015 年	2018 年
近鉄	喜志駅	19,009	18,072	17,612	17,226
	富田林駅	16,714	15,229	13,768	13,577
	富田林西口駅	6,215	6,135	6,557	6,537
	川西駅	4,211	3,634	3,760	3,830
	滝谷不動駅	7,379	7,204	6,600	6,914
	汐ノ宮駅（河内長野市）	2,443	2,403	2,552	2,190
	計	55,971	52,677	50,849	50,274
南海	大阪狭山市駅（大阪狭山市）	8,776	8,765	9,204	9,430
	金剛駅（大阪狭山市）	38,032	36,912	34,994	33,342
	滝谷駅	5,546	5,673	5,480	5,306
	計	52,354	51,350	49,678	48,078

資料：大阪府統計年鑑

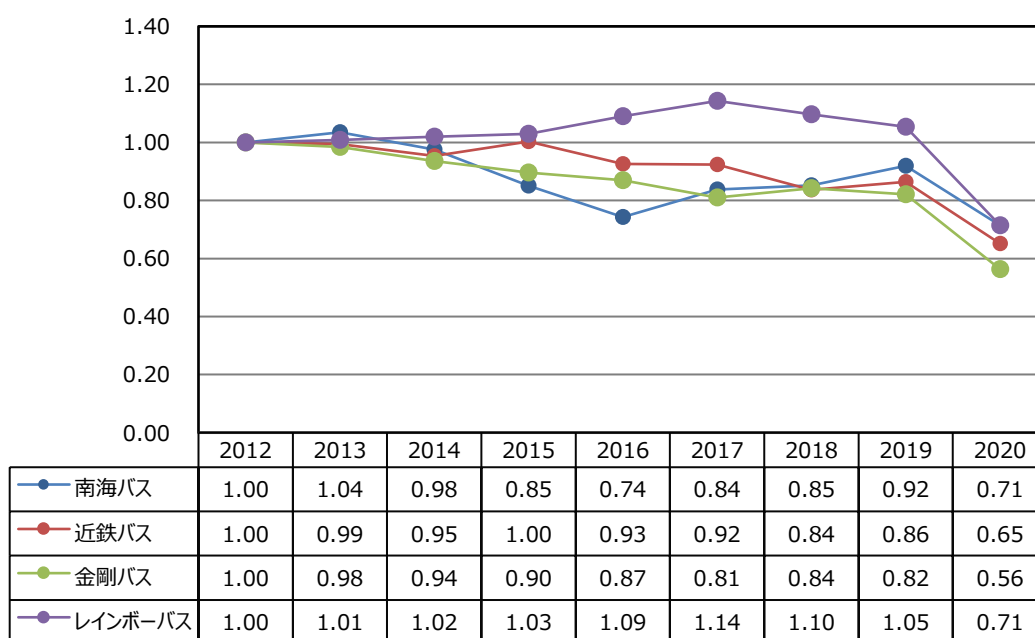
(3) バス

バス交通は、近鉄バス、南海バス、金剛バスとコミュニティバス（レインボーバス）が運行されており、富田林駅と金剛駅が主な発着所となっています。

また、路線については、競合・重複もみられます。それを反映して、区間ごとのバス運行本数は富田林駅や金剛駅前付近では 200 本/日以上の高頻度運行区間もみられる一方、市内には交通不便地域が存在します。

バス利用者数は、新型コロナウイルスによる影響がみられる令和 2（2020）年を除くと、金剛バスと近鉄バスが減少傾向、レインボーバスは横ばい、南海バスは増加傾向となっています。

図 バス利用者数の推移



資料：各バス会社

（金剛バスは 2011 年、南海バスは 2012 年以降のデータによる）

らくらく バスマップ

RAKURAKU BUS MAP

- 南海バス
- 近鉄バス
- 金剛バス
- レインボース
- 06 国道
- 06 府県道
- 市界
- 私鉄

詳細は右ページへ



▶ 南海バス

【南海 金剛駅発着】

番号	系統番号	行き先(乗車地)
1	257	向陽・藤沢台回り (藤沢台1丁目、富田林病院前、金剛駅発着経由)
2	258	津々山・小金台回り (高辺台小学校前、津々山2丁目、中央センター前経由)
3	258C	小金台2丁目東止 (高辺台小学校前、津々山2丁目、中央センター前経由)
4	259	津々山・小金台回り (高辺台2丁目、津々山2丁目、中央センター前経由)
5	260	寺池・高辺台回り (寺池台小学校前、高辺台1丁目、高辺台3丁目経由)
6	461	PL病院発着 (藤沢台5丁目、高辺台小学校前、金剛駅前、寺池台小学校前経由)
7	461	金剛駅前→PL病院 (寺池台小学校前、中央センター前、富田林病院前経由)
8	461C	PL病院→金剛駅前 (藤沢台5丁目、高辺台小学校前経由)
9	462	PL病院発着 (藤沢台5丁目、高辺台3丁目、金剛駅前、津々山2丁目経由)

▶ 近鉄バス

【近鉄 富田林駅発着】

番号	系統番号	行き先(乗車地)
1	35	藤沢台 (藤沢台2丁目、金剛駅前、富田林病院前経由)
2	36	PL病院正面玄関前・藤沢台 (藤沢台2丁目、金剛駅前経由)
3	37	PL病院正面玄関前 (PL病院前、PL病院前経由)
4	40,44	北野田駅前 (木村園地、平尾経由)
5	41	河内松原駅前 (木村園地、平尾、河内松原経由)

【近鉄 喜志駅発着】

番号	系統番号	行き先(乗車地)
6	96	さつき野センター北 (梅の里経由)

▶ 金剛バス

【近鉄 富田林駅発着】

番号	路線名	行き先(乗車地)
1	北大伴線	北大伴 (川内、大伴口、大伴住宅前経由)
2	石川線	近つ飛鳥博物館 (北大伴口、東山、大伴住宅前経由)
3	千早線	千早ロープウェイ・水越峠 (大伴、東山、東水越峠経由)
4	河内線	河内・平石 (大伴、寺田、北加勢経由)
5	白木線	東水越・さくら坂 (大伴、寺田、白木経由)
6	東條線	吉年・サバファーム (中佐藤経由)
7	富田林循環線	富田林駅前発着 (中佐藤、大伴、大伴住宅前経由)

【近鉄 喜志駅発着】

番号	路線名	行き先(乗車地)
8	太子線	上ノ太子 (太子四つ辻、太子町役場、春日経由)
9	太子循環線	太子町役場 (太子四つ辻、東山、山田経由)
10	阪南線	近つ飛鳥博物館 (太子四つ辻、東山、大伴住宅前経由)

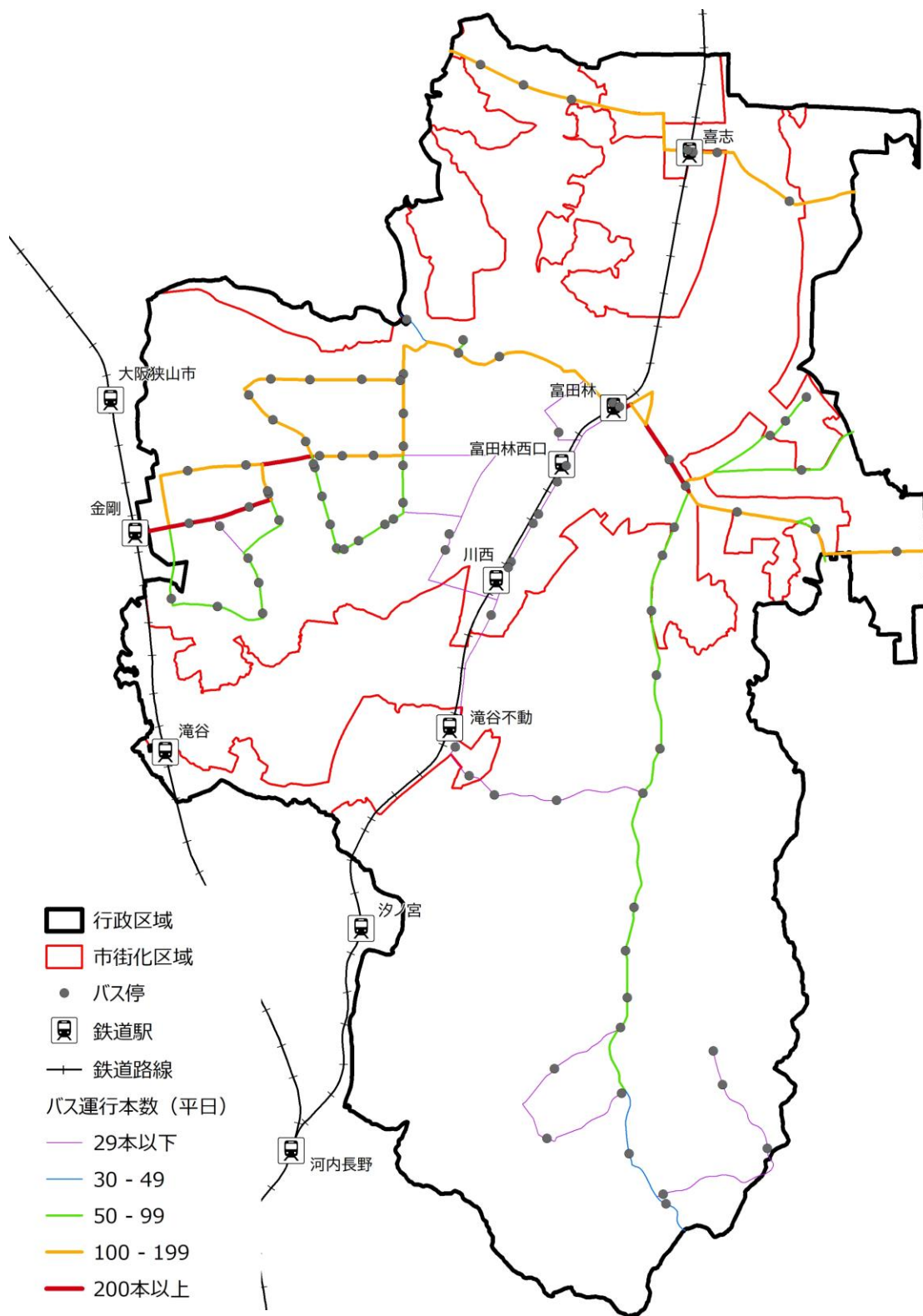
▶ レインボース

【富田林駅⇄金剛連絡所】

主な経由地

市役所・すばるホール・富田林病院・総合福祉会館

図 公共交通図



バス運行本数は、平日の一日当たり運行本数の平均値で、片道1本でカウント。複数の会社や路線の重複を含んでいる。

資料：国土数値情報

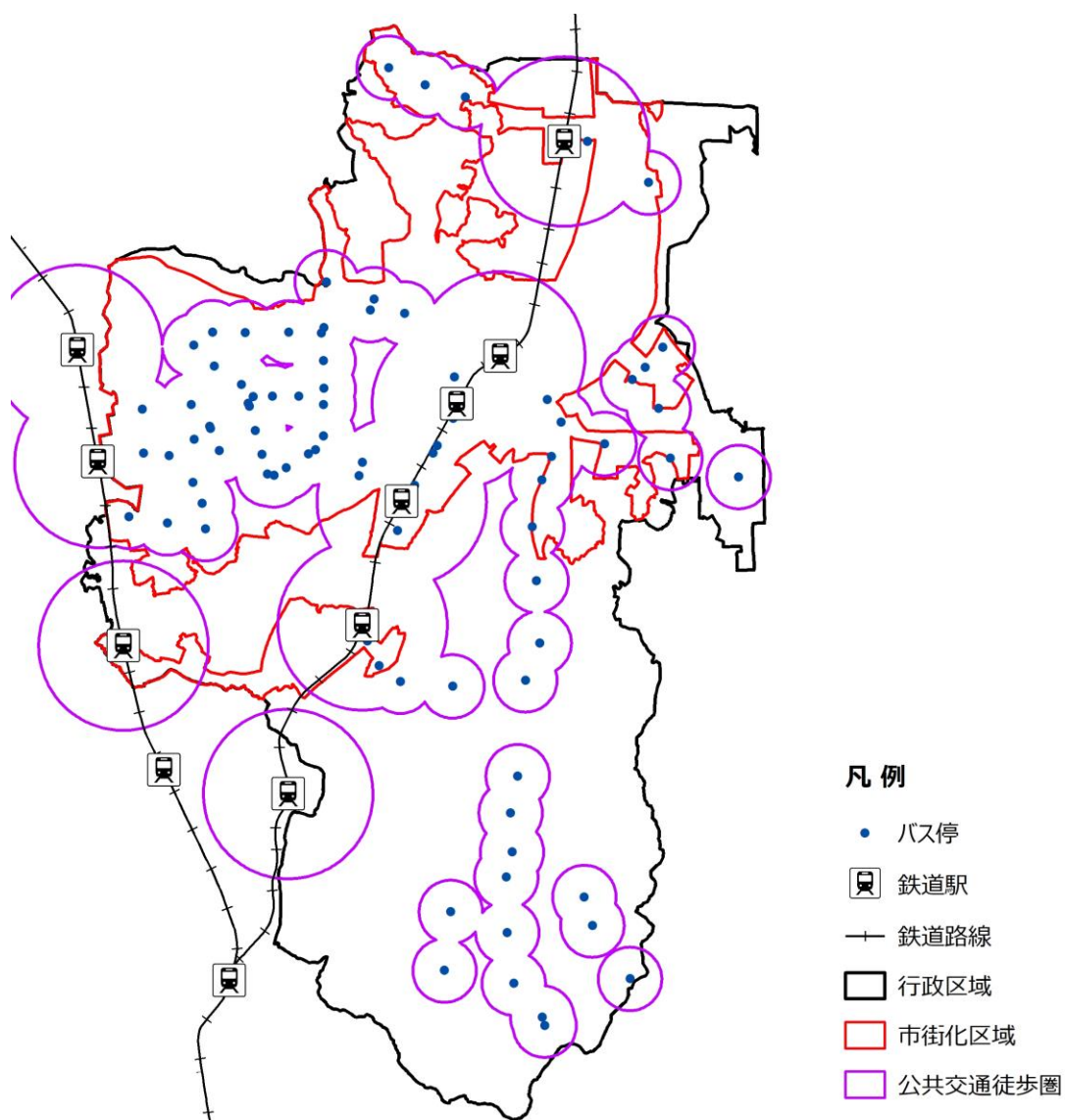
- ・公共交通徒歩圏に居住する市民の割合は、令和 27（2045）年においても、おおむね 80％程度の水準を保つことが予測されますが、徒歩圏内人口は約 34,000 人程度減少するため、公共交通を巡る経営環境の悪化が懸念されます。

表 公共交通徒歩圏人口の変化

	2015 年	2045 年
公共交通徒歩圏人口	90,097 人	55,778 人
公共交通徒歩圏人口/全市人口	79.0%	78.9%

徒歩圏は、鉄道駅から半径800m、バス停から半径300mで設定

図 公共交通徒歩圏図



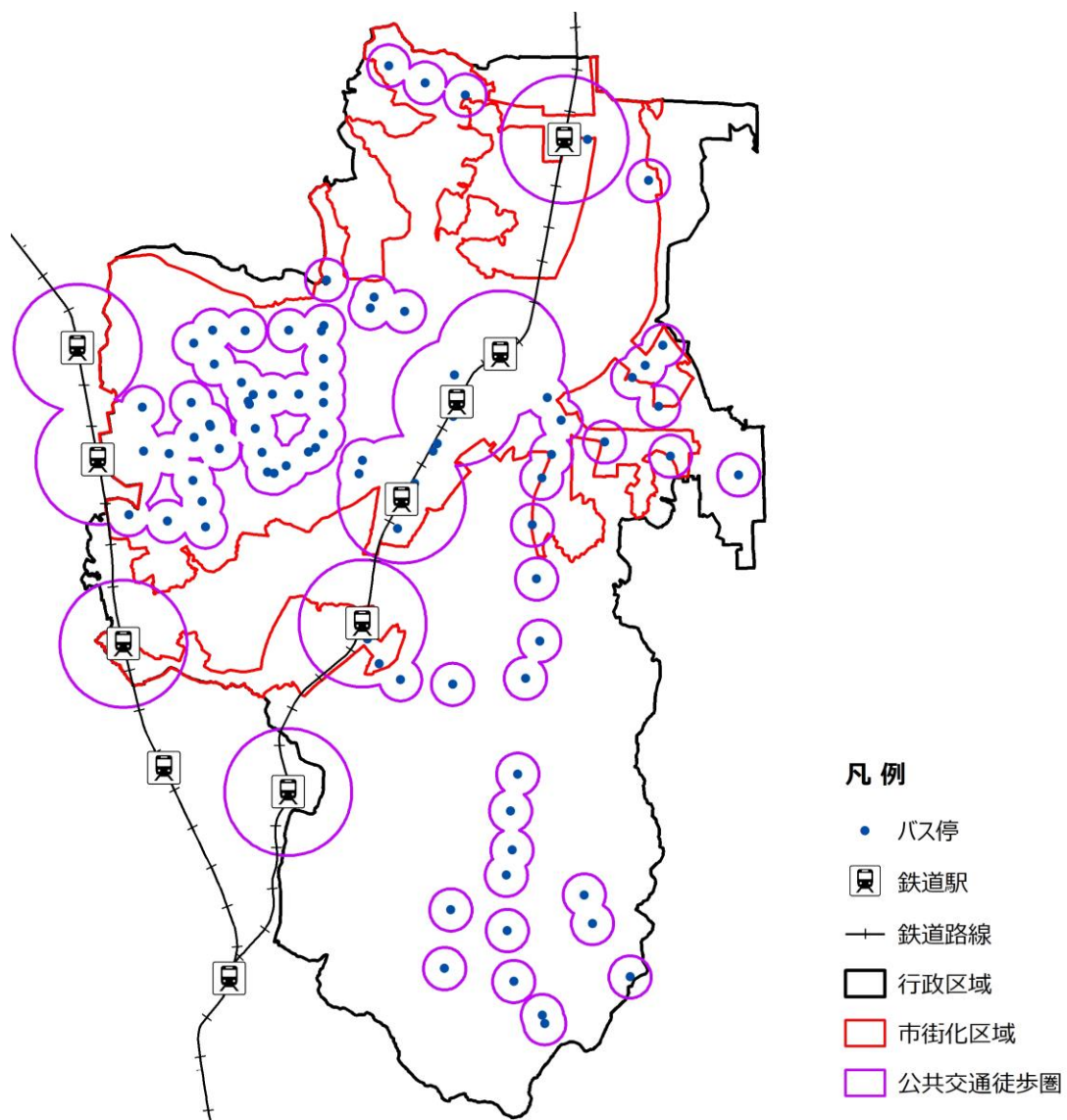
(参考)

表 公共交通徒歩圏人口の変化

	2015 年	2045 年
公共交通徒歩圏人口	64,718 人	39,805 人
公共交通徒歩圏人口/全市人口	56.8%	56.3%

徒歩圏は、鉄道駅から半径600m、バス停から半径200mで設定

図 公共交通徒歩圏図（鉄道駅から半径 600m、バス停から半径 200m）



5. 都市機能

(1) 商業施設分布

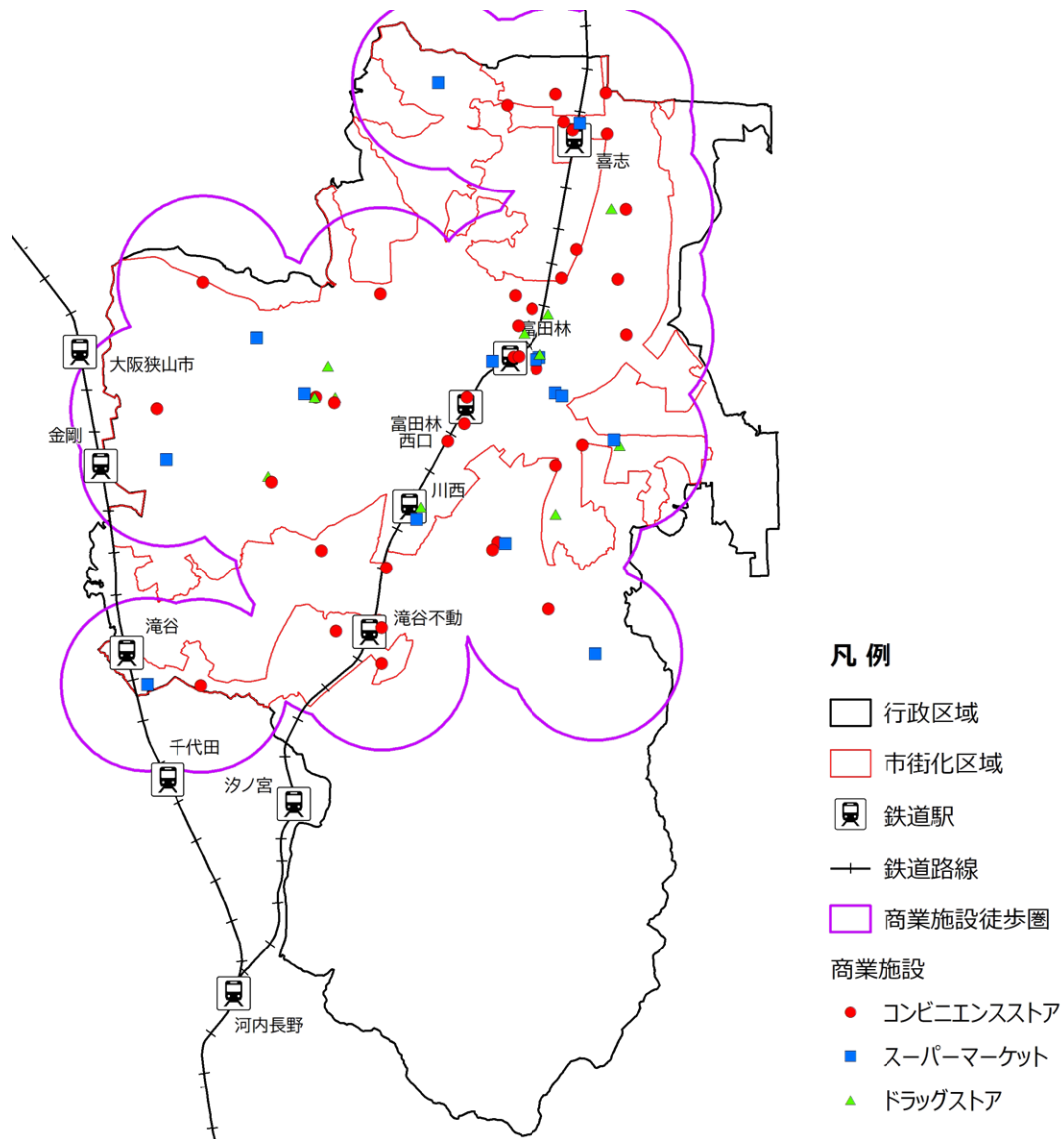
- ・商業施設の徒歩圏に居住する住民の割合は、令和 27（2045）年においても、おおむね 90%以上の水準を保つことが予測されますが、徒歩圏内の人口は大きく減少するため、商業を営む環境の悪化が懸念されます。

表 商業施設の徒歩圏人口の変化

	2015 年	2045 年
商業徒歩圏人口	105,445	65,349
商業徒歩圏人口/全市人口	92.5%	92.4%

スーパー、コンビニ、ドラッグストアを対象とし、徒歩圏は半径800mで設定

図 商業施設徒歩圏図



資料：iタウンページ

(2) 買い物先

日用品の買い物場所は、「富田林駅周辺」、「金剛東地区周辺」、「金剛駅周辺」が多くなっています。

日用品以外は、「その他」が最も多く、次いで「金剛東地区周辺」、「市内の幹線道路沿道」となっています。

「その他」の多くは大阪市で、和泉市等の近隣市も一部あげられています。

日用品に関しては、中部、東部、東南部の住民は「富田林駅周辺」、金剛、金剛東では「金剛東地区周辺」、「金剛駅周辺」が多くなっています。

図 日用品等の買い物先

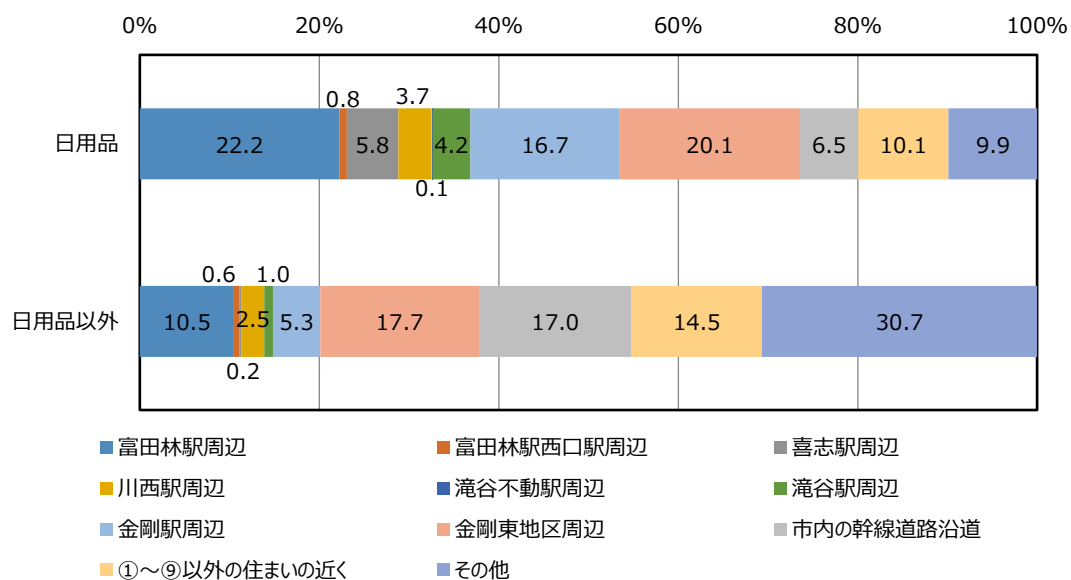


図 日常品の買い物先（地域別）

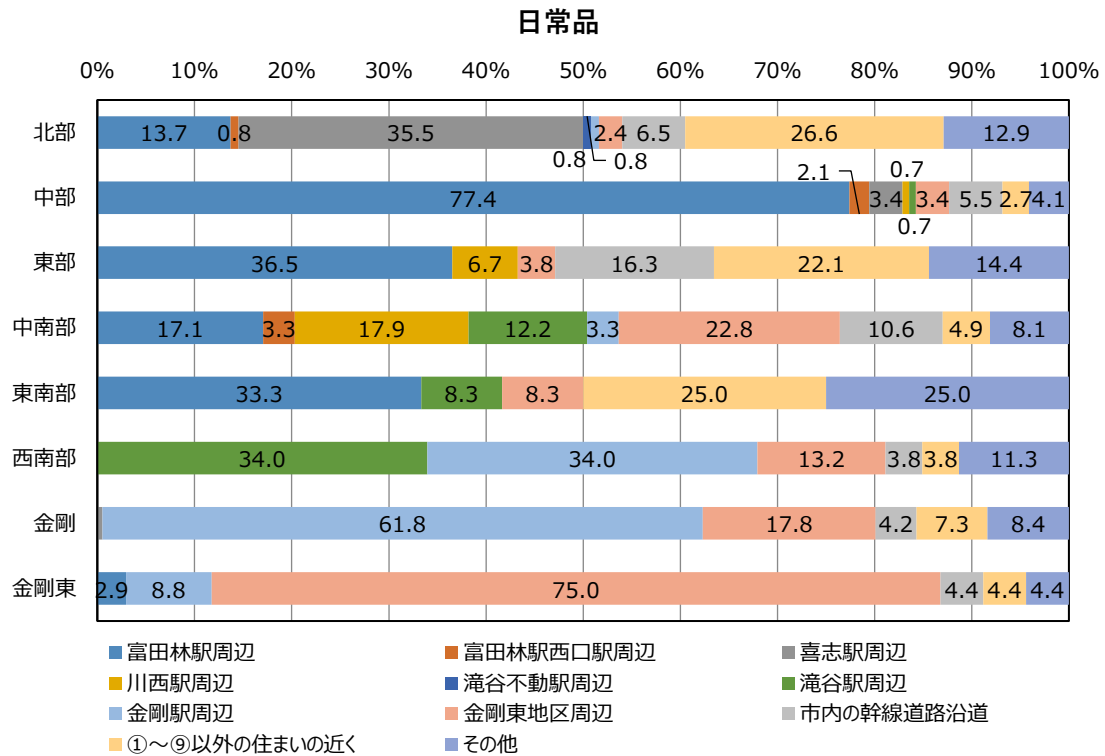
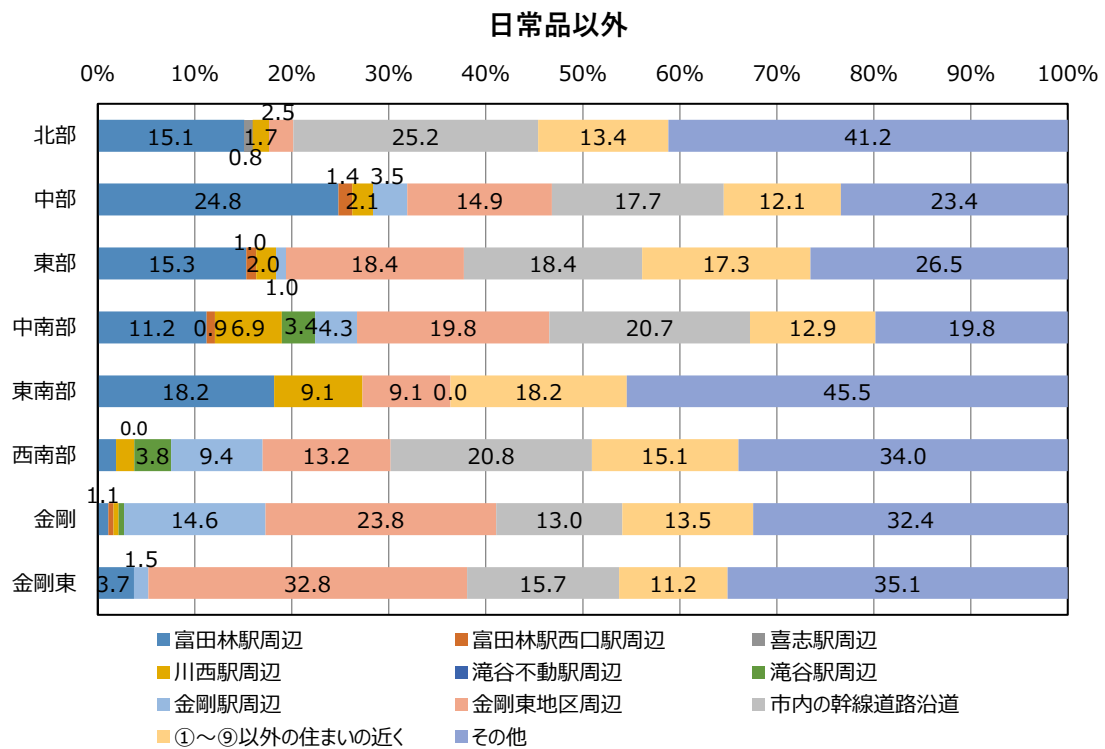


図 日常品以外の買い物先（地域別）



資料：「富田林市都市計画マスタープラン」改定に際して実施された市民アンケート（H29 年 11 月実施）

(3) 医療施設分布

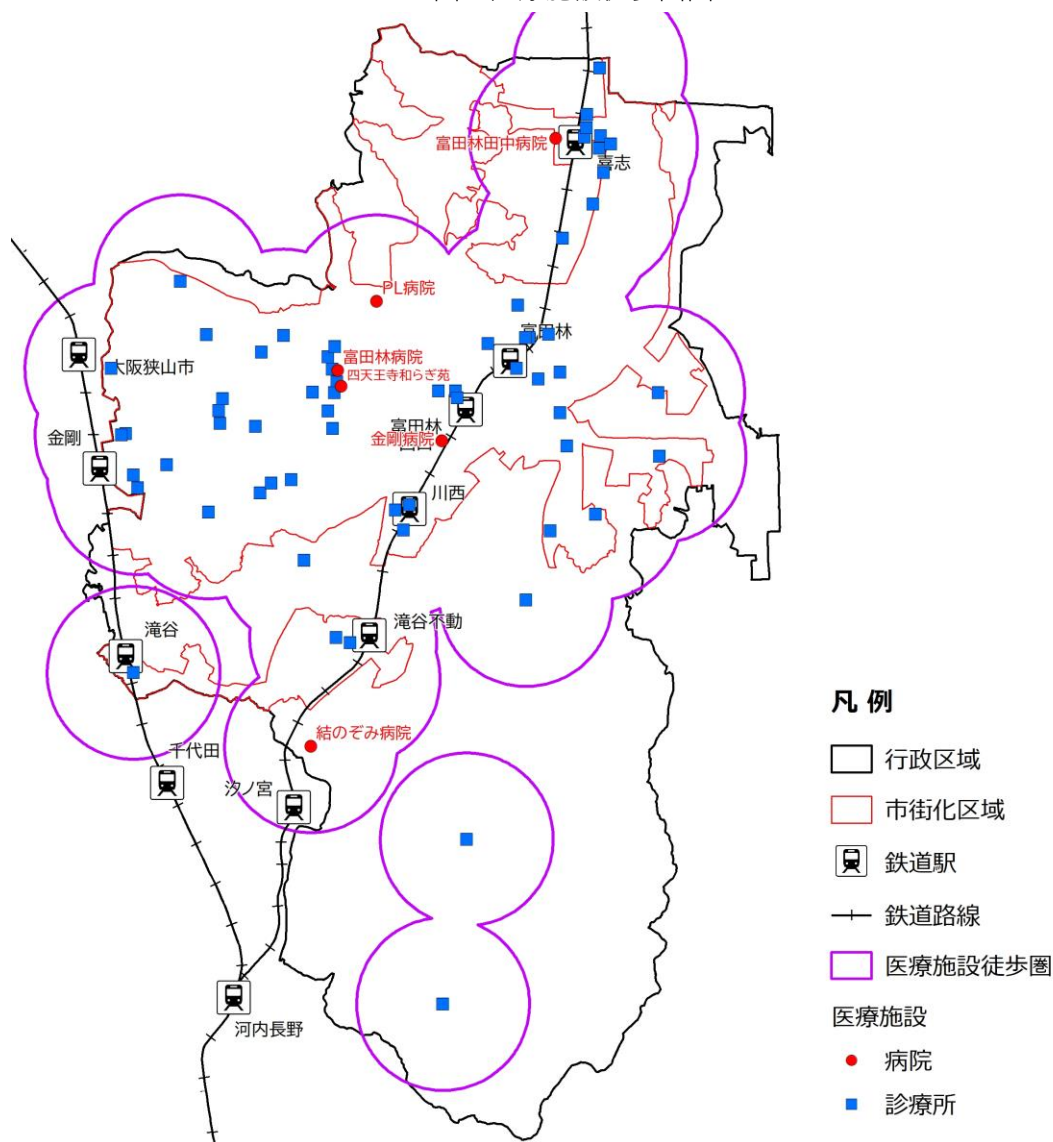
- ・医療施設の徒歩圏に居住する住民の割合は、令和 27（2045）年においても、おおむね 90%以上の水準を保つことが予測されますが、徒歩圏内の人口は大きく減少するため、医療を営む環境の悪化が懸念されます。

表 医療施設の徒歩圏人口の変化

	2015 年	2045 年
医療徒歩圏人口	106,859	66,488
医療徒歩圏人口/全市人口	93.7%	94.0%

内科、外科、整形外科を対象とし、徒歩圏は半径800mで設定

図 医療施設徒歩圏図



資料：ワムネット（（独）福祉医療機構）

(4) 高齢者福祉施設分布

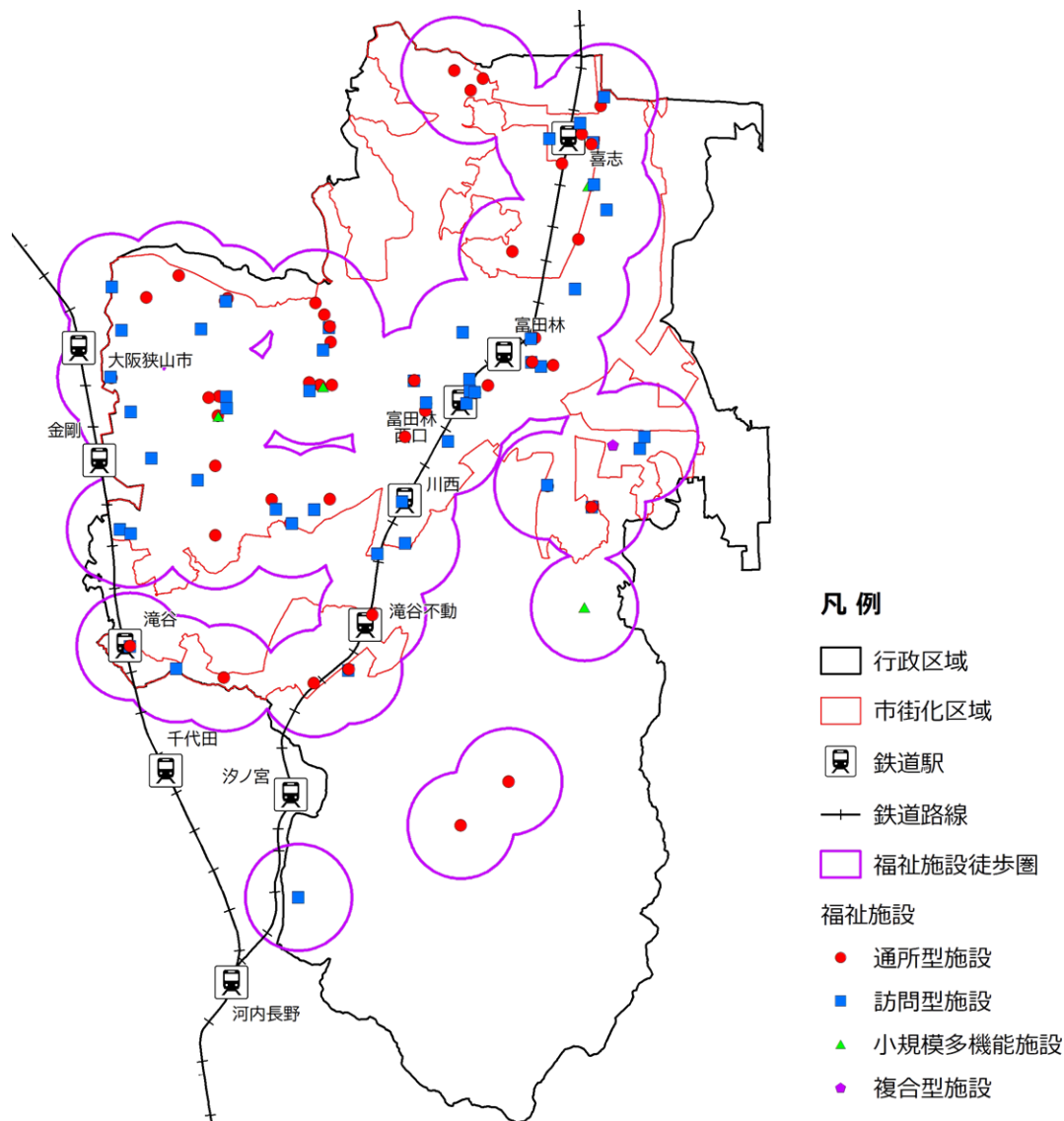
- ・高齢者福祉施設の徒歩圏に居住する高齢者は、平成 27(2015)年から令和 27(2045)年にかけて若干増加することが予想されるため、福祉サービスの維持が求められます。

表 高齢者福祉施設徒歩圏人口の変化

	2015 年	2045 年
高齢者福祉施設徒歩圏人口※	27,008	27,823
徒歩圏高齢者人口/全市高齢者人口※	87.1%	88.9%

※人口は65歳以上人口、徒歩圏は半径500mで設定

図 高齢者福祉施設分布図

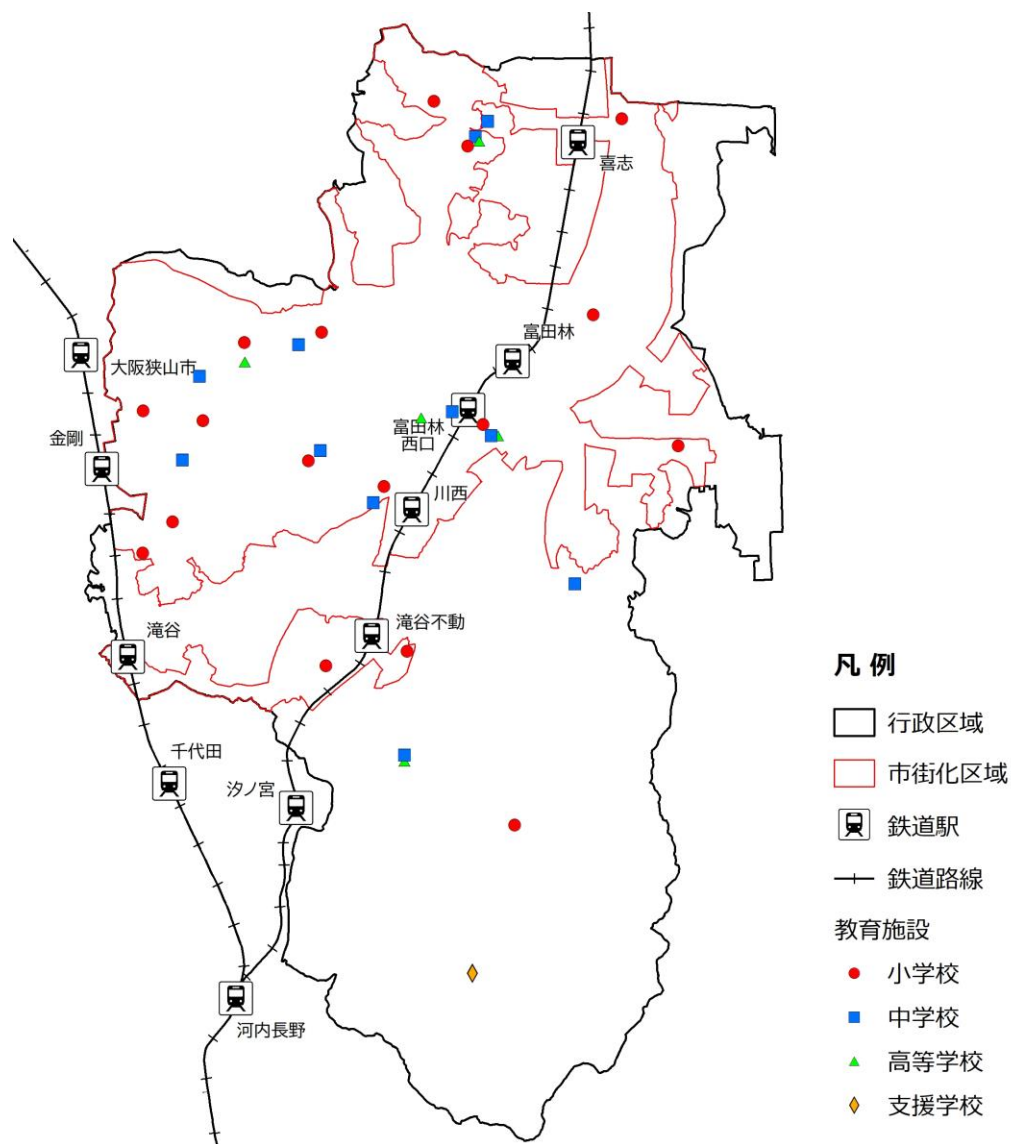


資料：介護サービス情報公表システム（厚生労働省）

(5) 教育施設分布

- ・本市の学校教育施設（小・中・高等学校）の分布状況は、下図のとおりです。

図 教育施設分布図



資料：市資料

(6) 子育て関係施設分布

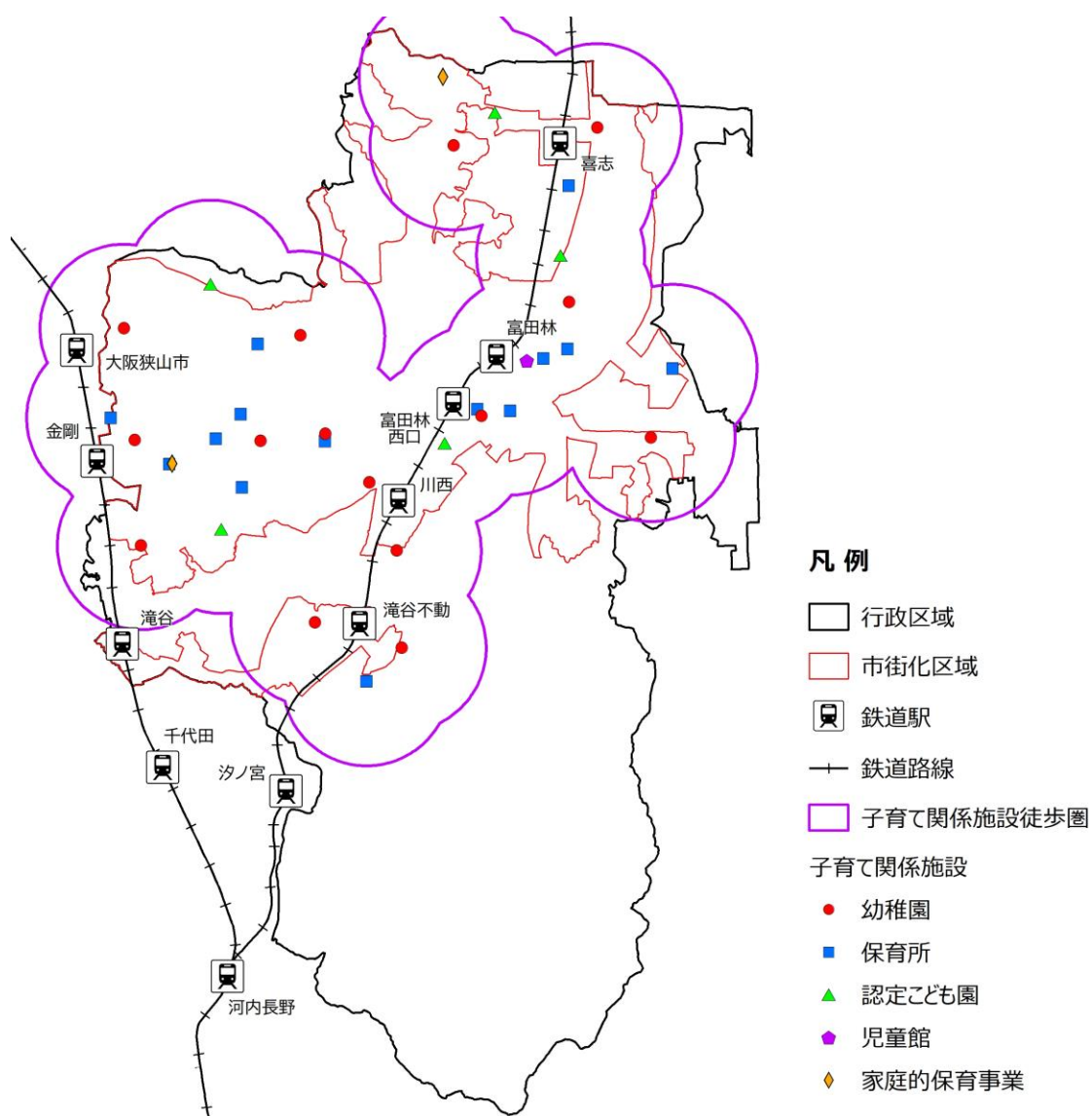
- ・ 子育て関係施設の徒歩圏に居住する子どもの人口は、令和 27(2045)年には平成 27(2015)年の半分以上にまで減少することが予想されます。

表 子育て関係施設の徒歩圏人口の変化

	2015 年	2045 年
子育て関係施設徒歩圏人口※	3,613	1,679
子育て関係施設徒歩圏人口/全市人口※	91.8%	90.4%

※人口は0～4歳人口、徒歩圏は半径800mで設定

図 子育て関係施設分布図

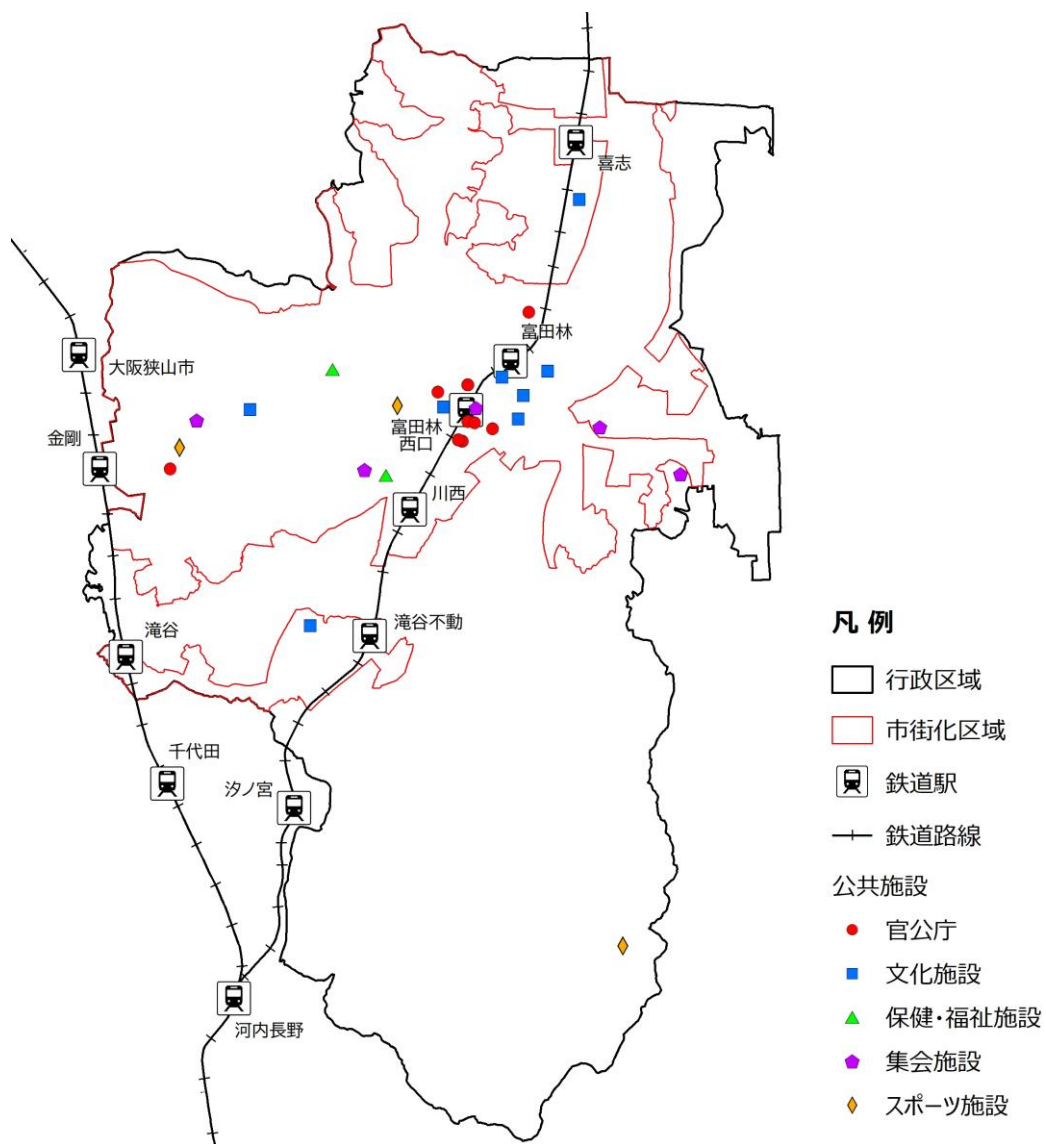


資料：市資料

(7) その他、公共施設分布

- ・官公庁、図書館、公民館等の公共施設の分布状況は、下図のとおりで、富田林駅、富田林西口駅周辺に集中しています。

図 その他公共施設分布図

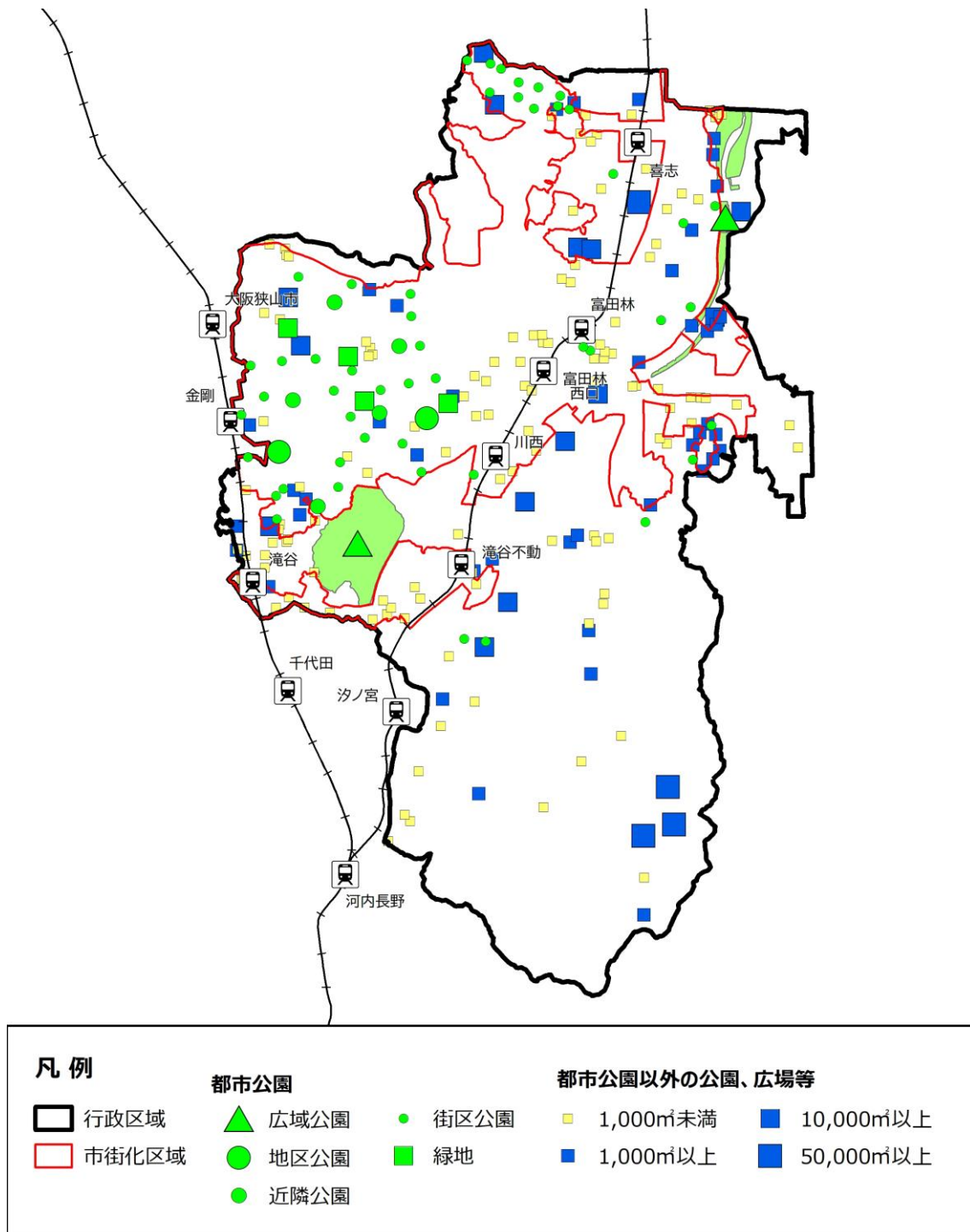


資料：国土数値情報

(8) 都市公園等の分布

- ・市内には、都市公園の他、児童遊や農業公園サバーファーム、総合スポーツ公園、グラウンド等の公園広場等があります。

図 都市公園等の分布図



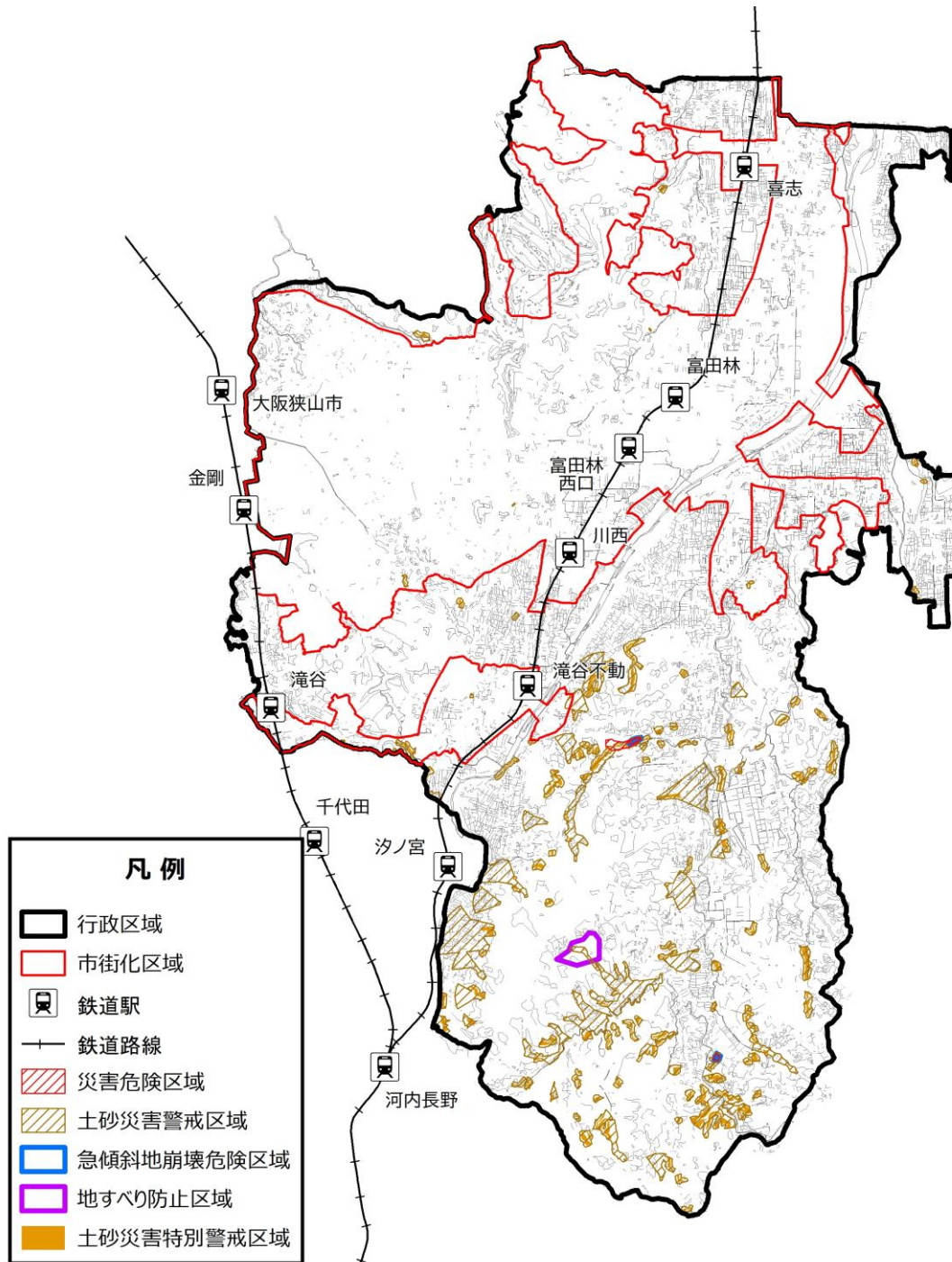
資料：富田林市緑の基本計画

6. 自然災害

(1) 土砂災害

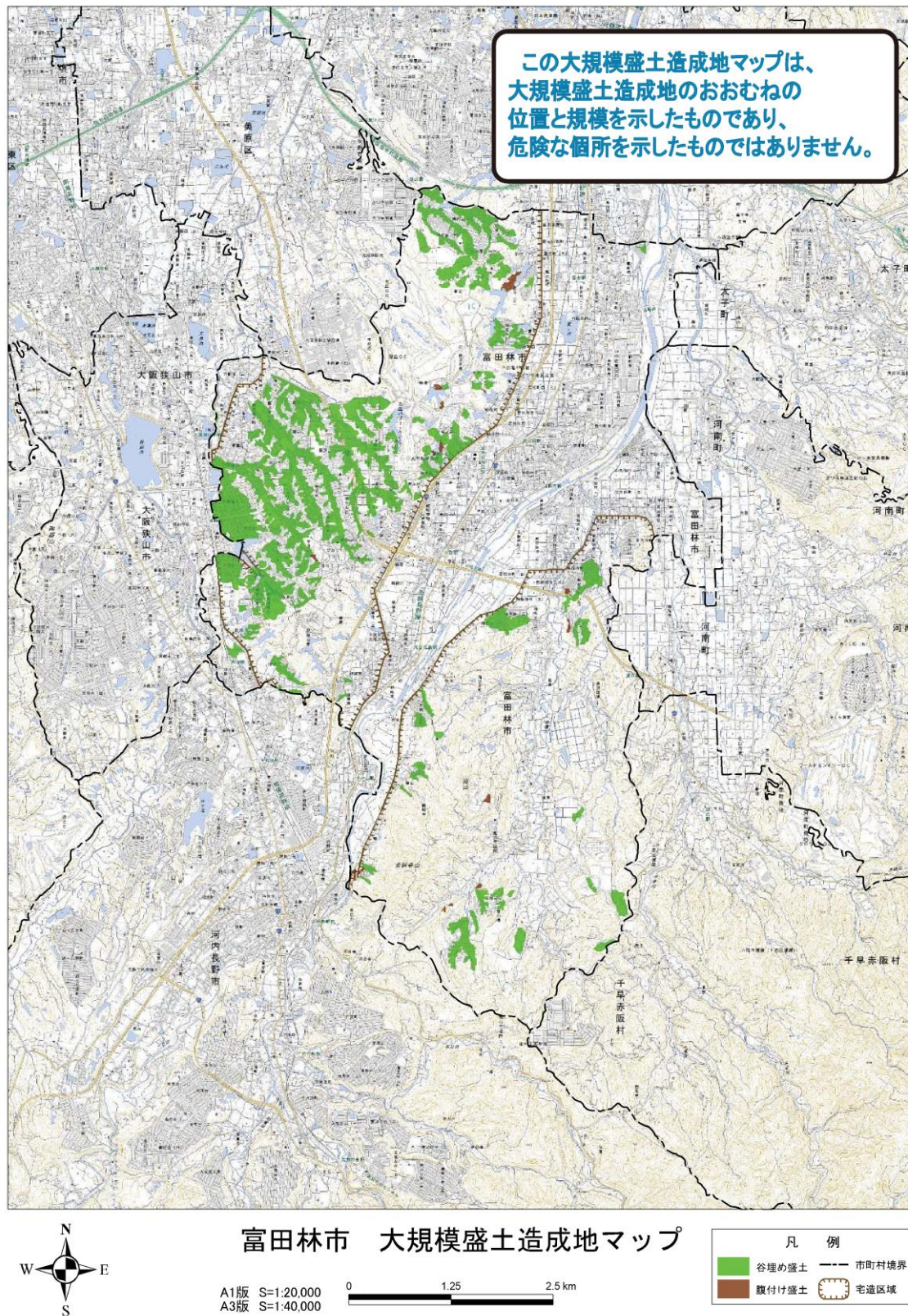
- ・土砂災害に関するハザード区域は、市南部の山間部に点在して指定されています。
- ・市街化区域内では、ごく一部にみられる程度です。

図 災害ハザード（土砂災害）



資料：国土数値情報

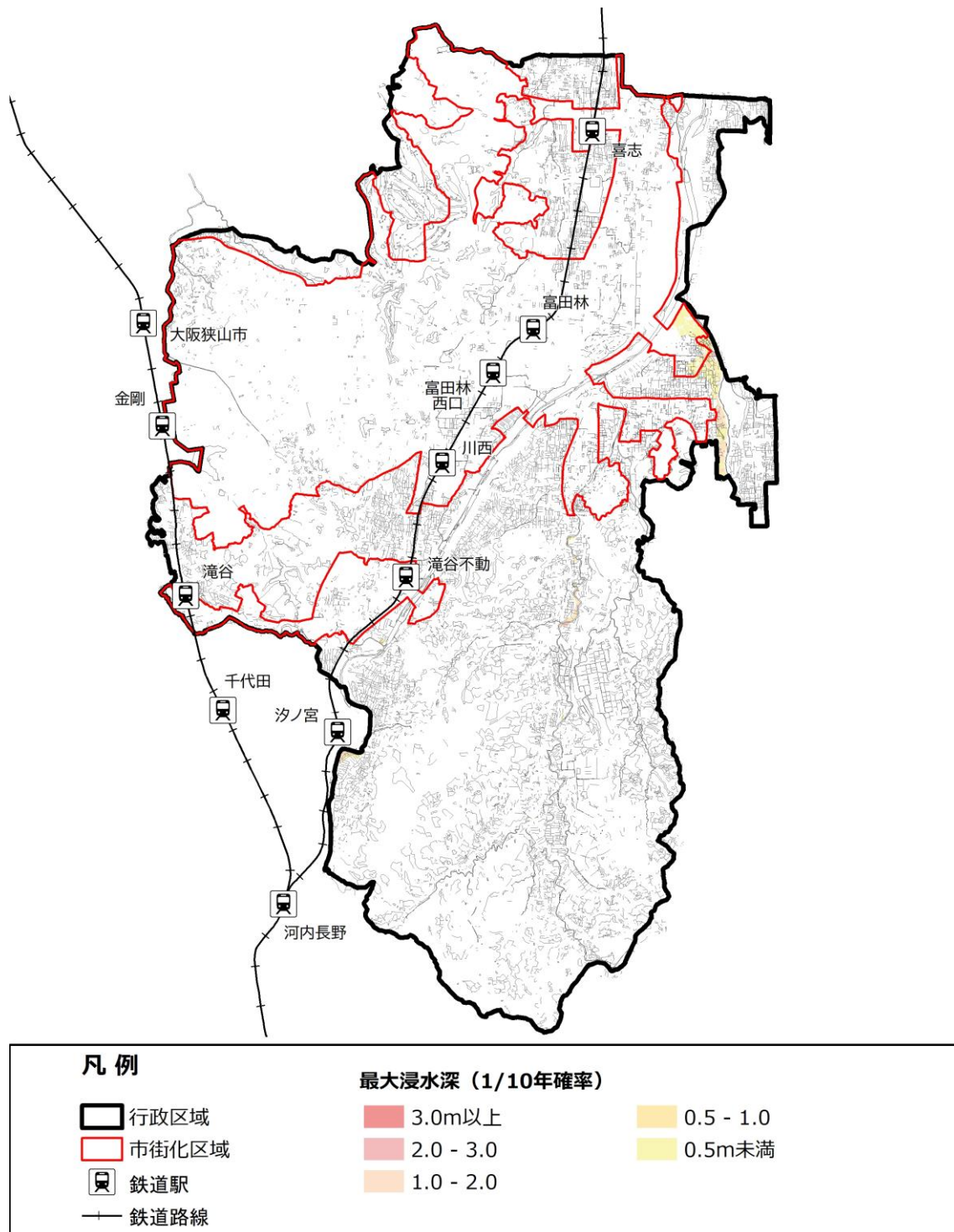
図 大規模盛り土造成地



(2) 洪水

- ・年超過確率 1/10 規模における浸水想定区域は、千早川沿岸にみられます。

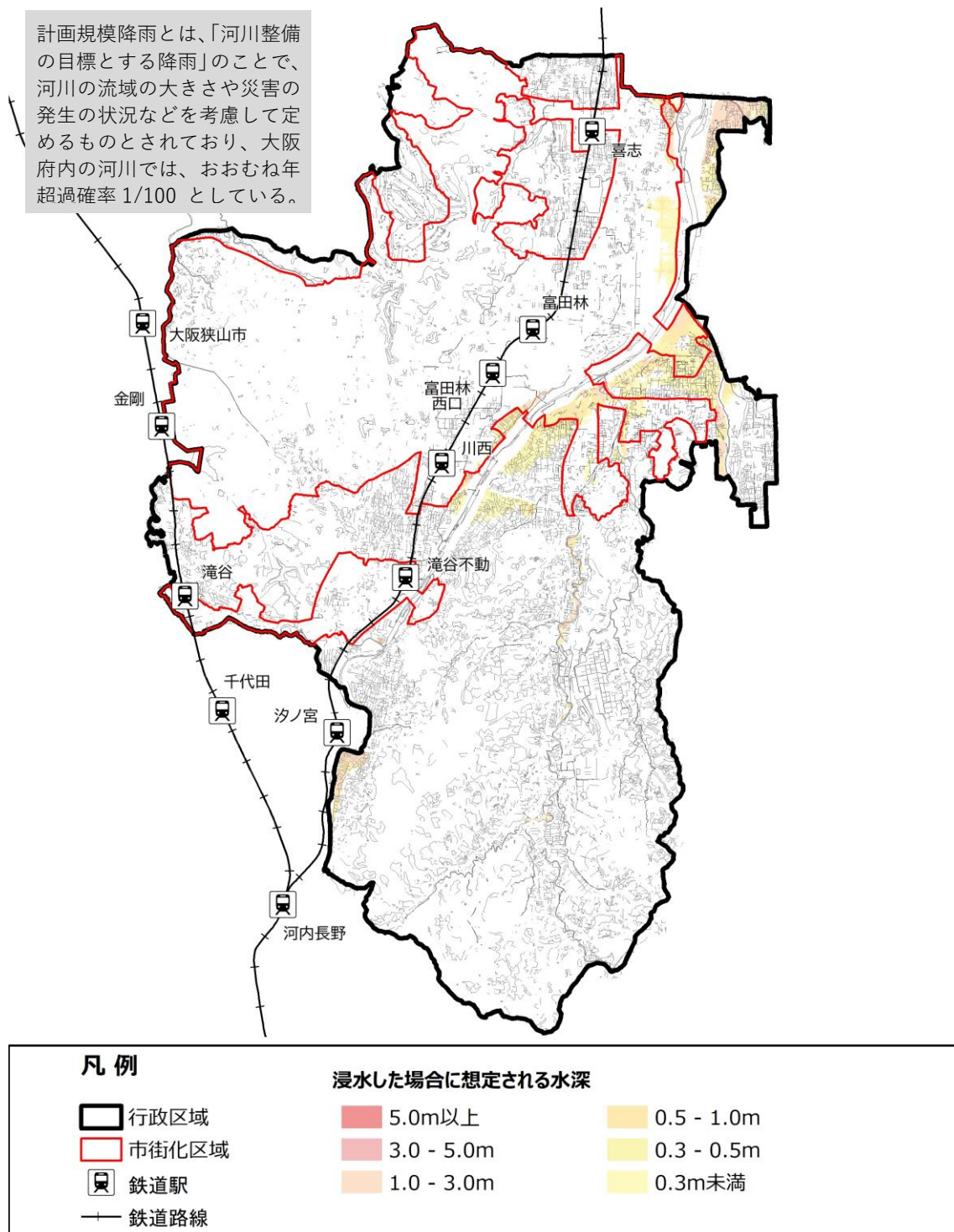
図 浸水想定区域図（年超過確率 1/10 規模の浸水深）



資料：大阪府

- ・計画規模における浸水想定区域は、石川沿岸に広がっていますが、浸水深が 3m を超えるエリアはみられません。

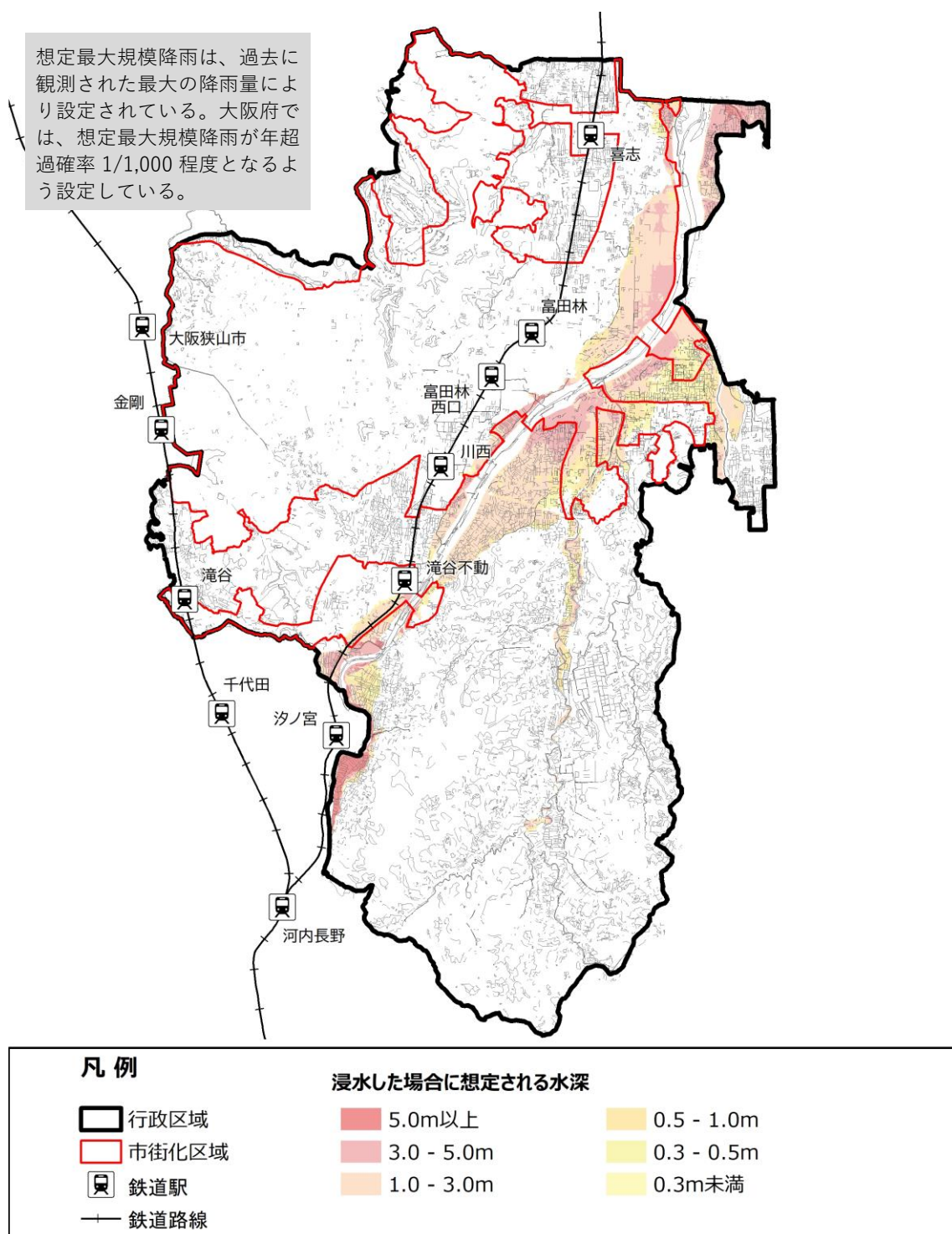
図 浸水想定区域図（計画規模の浸水深）



資料：大阪府

- ・ 想定最大規模における浸水想定区域は、石川沿岸に広がっていますが、市街化区域内でも一部は浸水深が3mを超えるエリアがみられます。

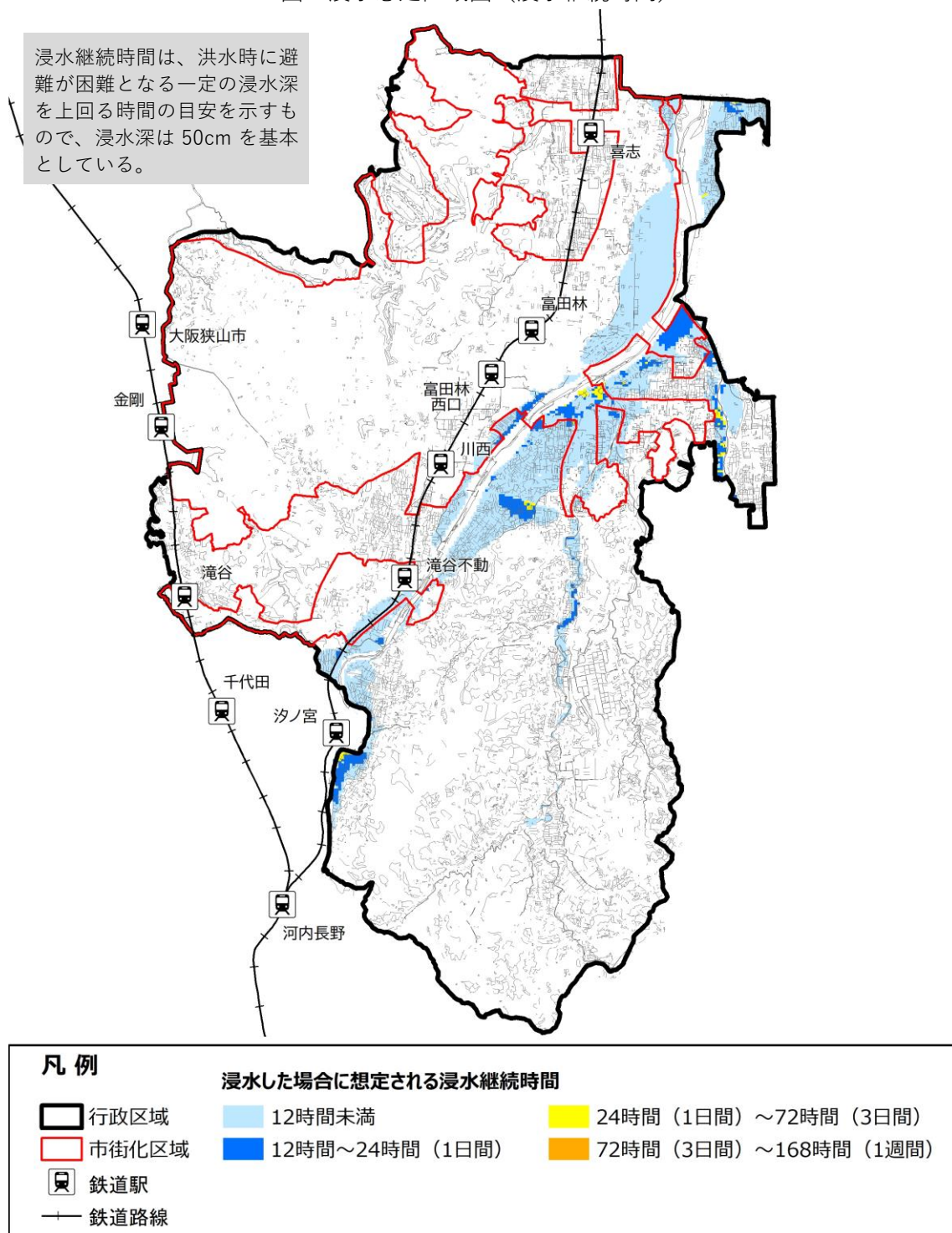
図 浸水想定区域図（想定最大規模の浸水深）



資料：大阪府

- ・ 浸水継続時間は、12 時間未満の地域が多いものの、一部地域では 12 時間以上となっています。

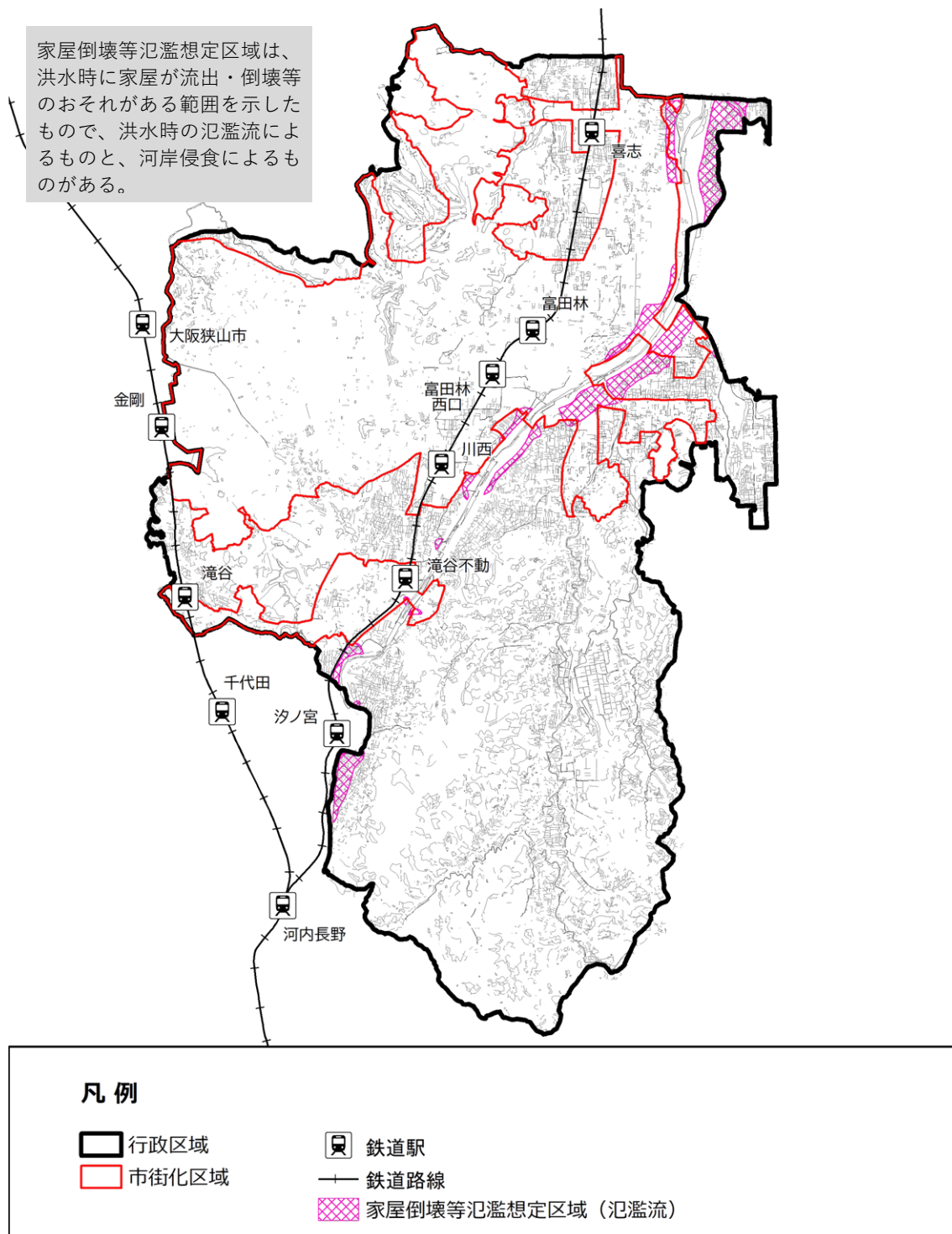
図 浸水想定区域図（浸水継続時間）



資料：大阪府

- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）は、石川沿いに指定されています。

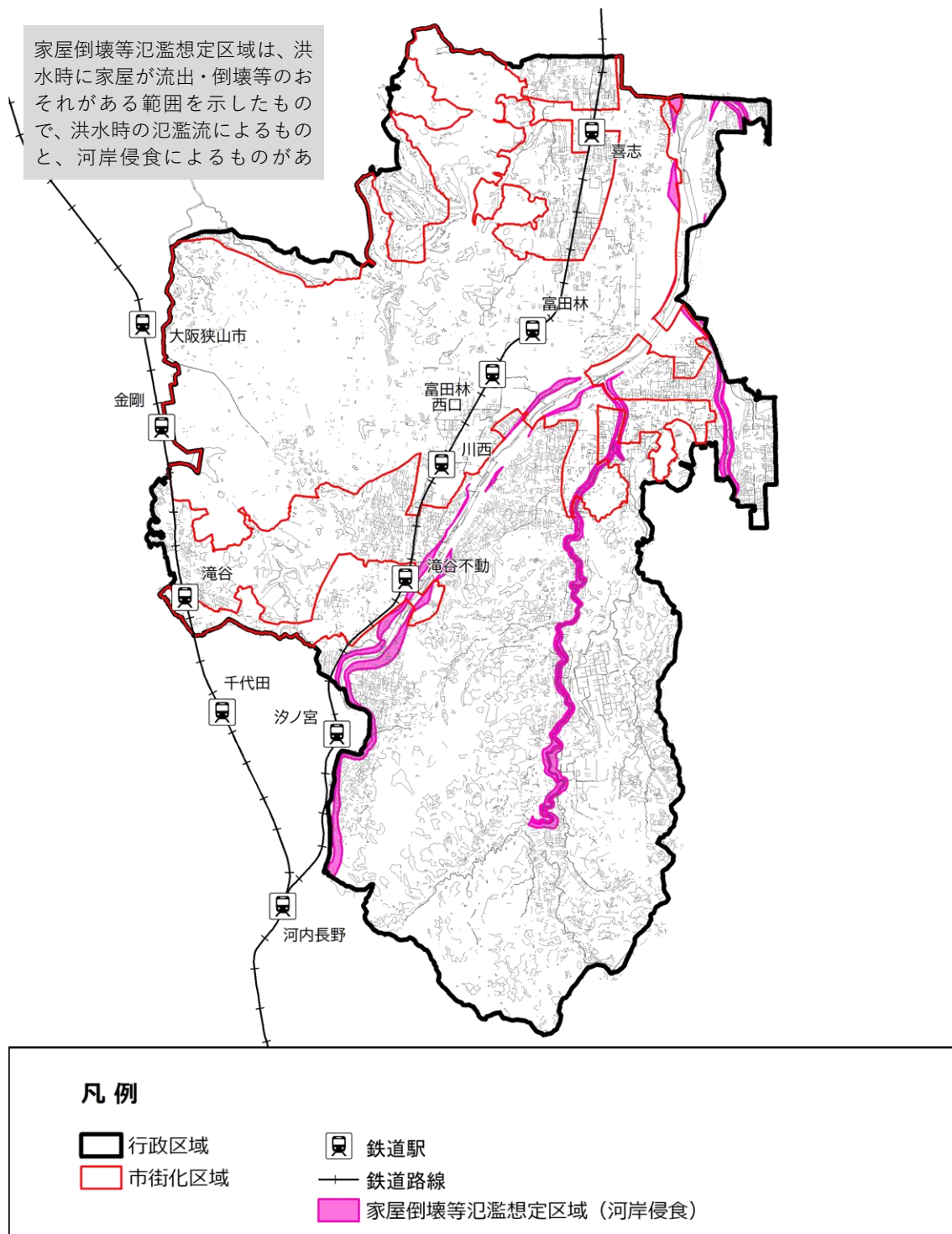
図 浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流））



資料：大阪府

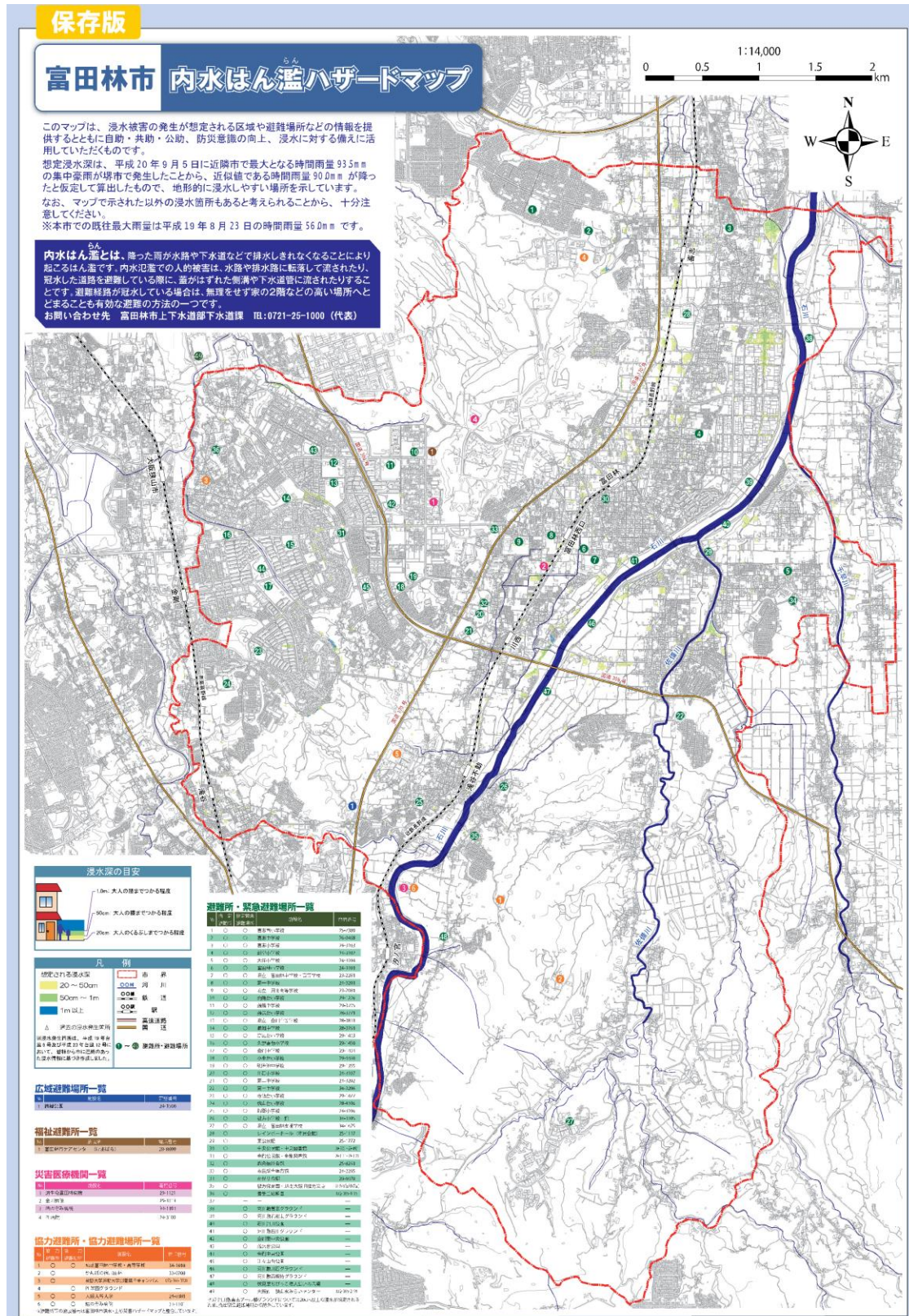
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は、石川、佐備川、千早川沿いに指定されています。

図 浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食））



資料：大阪府

図 内水ハザード

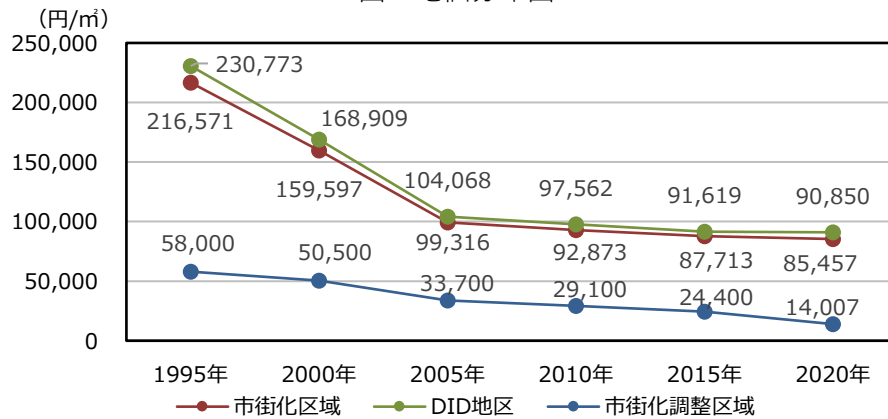


資料：富田林市

7. 地価

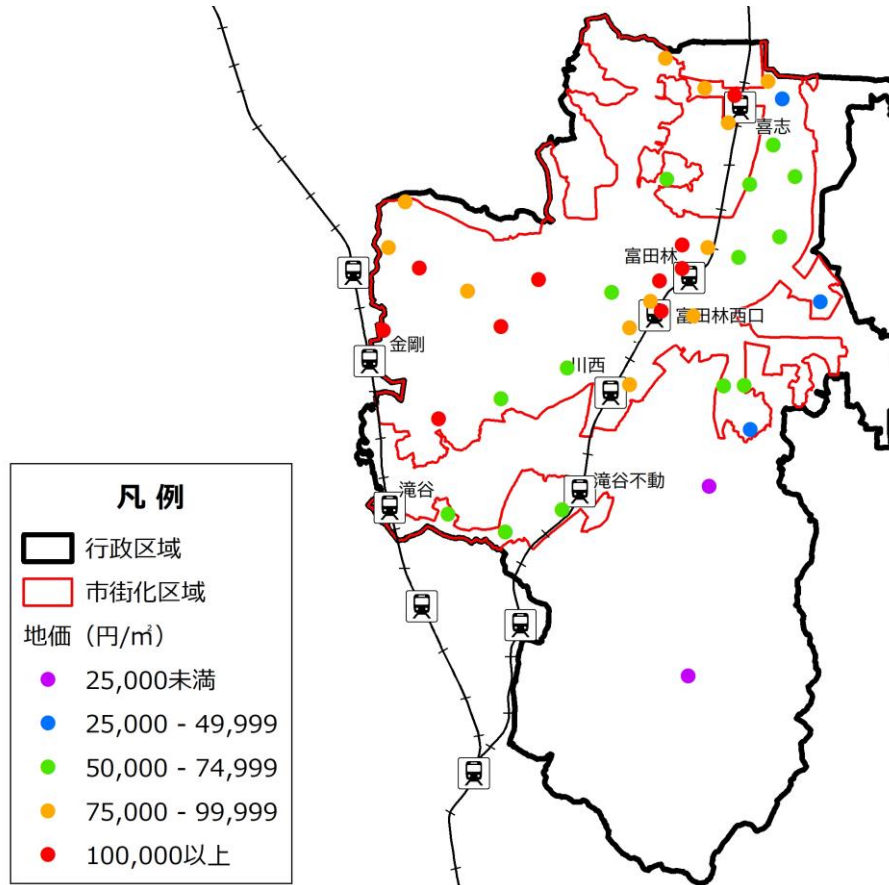
地価は、近年やや下げ止まりの傾向はみられるものの、この 20 年以上一貫して下落しており、市街化区域においても、令和 2（2020）年の平均地価は平成 7（1995）年当時の 4 割程の地価水準となっています。

図 地価分布図



資料：地価調査

図 市街化区域、DID 地区、市街化調整区域の平均地価の推移

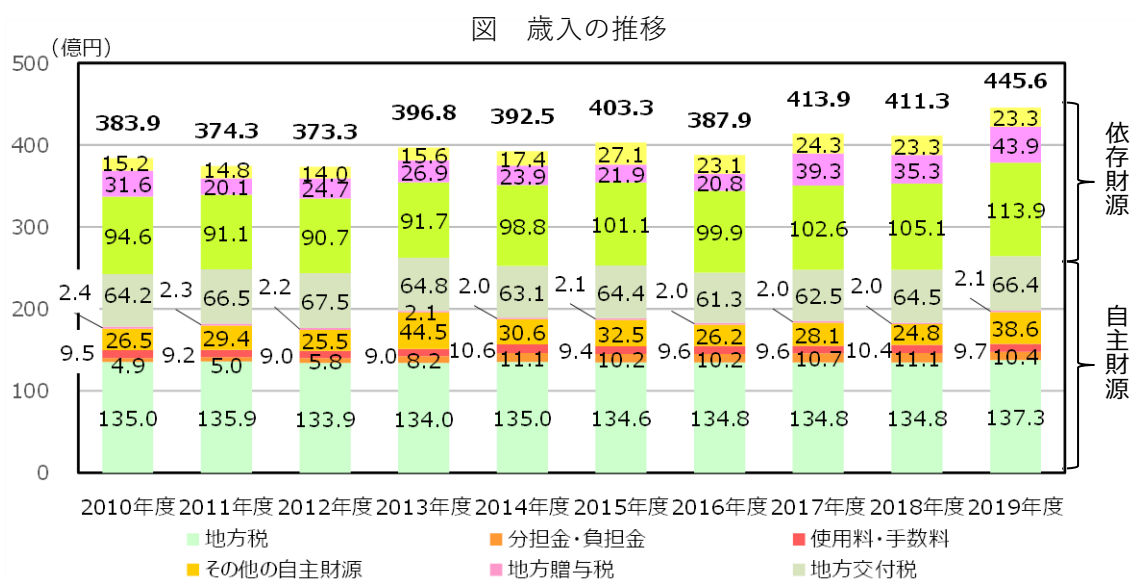


8. 財政

(1) 歳入・歳出（普通会計）

人口減少が続いている厳しい状況ではあるものの、市税を中心とする自主財源は、おおむね横ばいの水準を維持しています。一方、人件費・扶助費・公債費などの義務的経費は増加傾向にあります。

令和2（2020）年度決算は、前年度と比較して、歳入は25.1%の増額、歳出も25.5%の増額となっています。これは、新型コロナウイルス感染症対応により緊急経済対策として実施された特別定額給付金事業の実施が主な要因です。

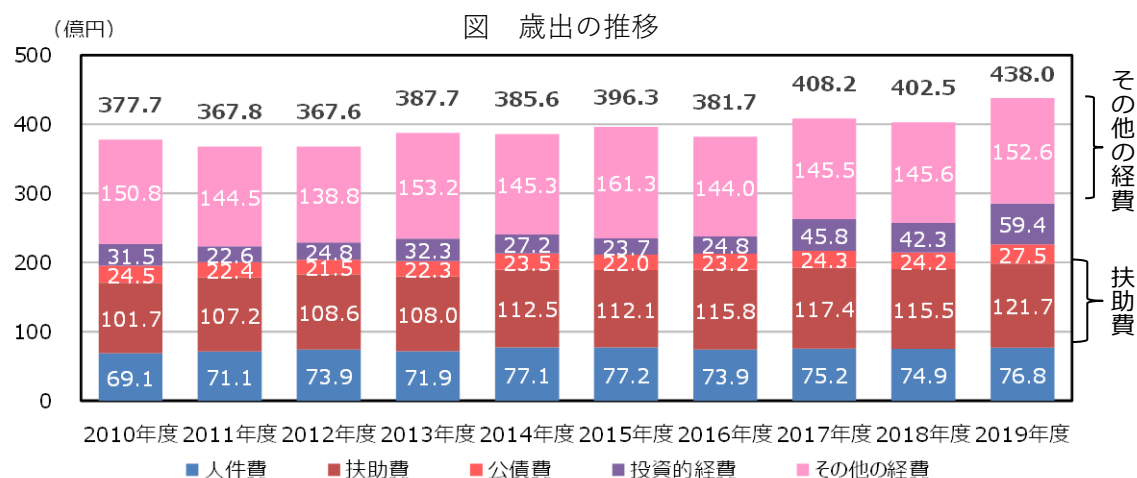


注1：その他の自主財源（財産収入、寄附金、繰入金、繰越金、諸収入）

注2：その他の依存財源（利子割交付金、配当割交付金、株式等譲渡所得割交付金

地方消費税交付金、ゴルフ場利用税交付金、自動車取得税交付金、軽油引取税交付金

自動車税環境性能割交付金、地方特例交付金等、交通安全対策特別交付金）



注：その他の経費：物件費、維持補修費、補助費等、繰出金、積立金、投資・出資金・貸付金

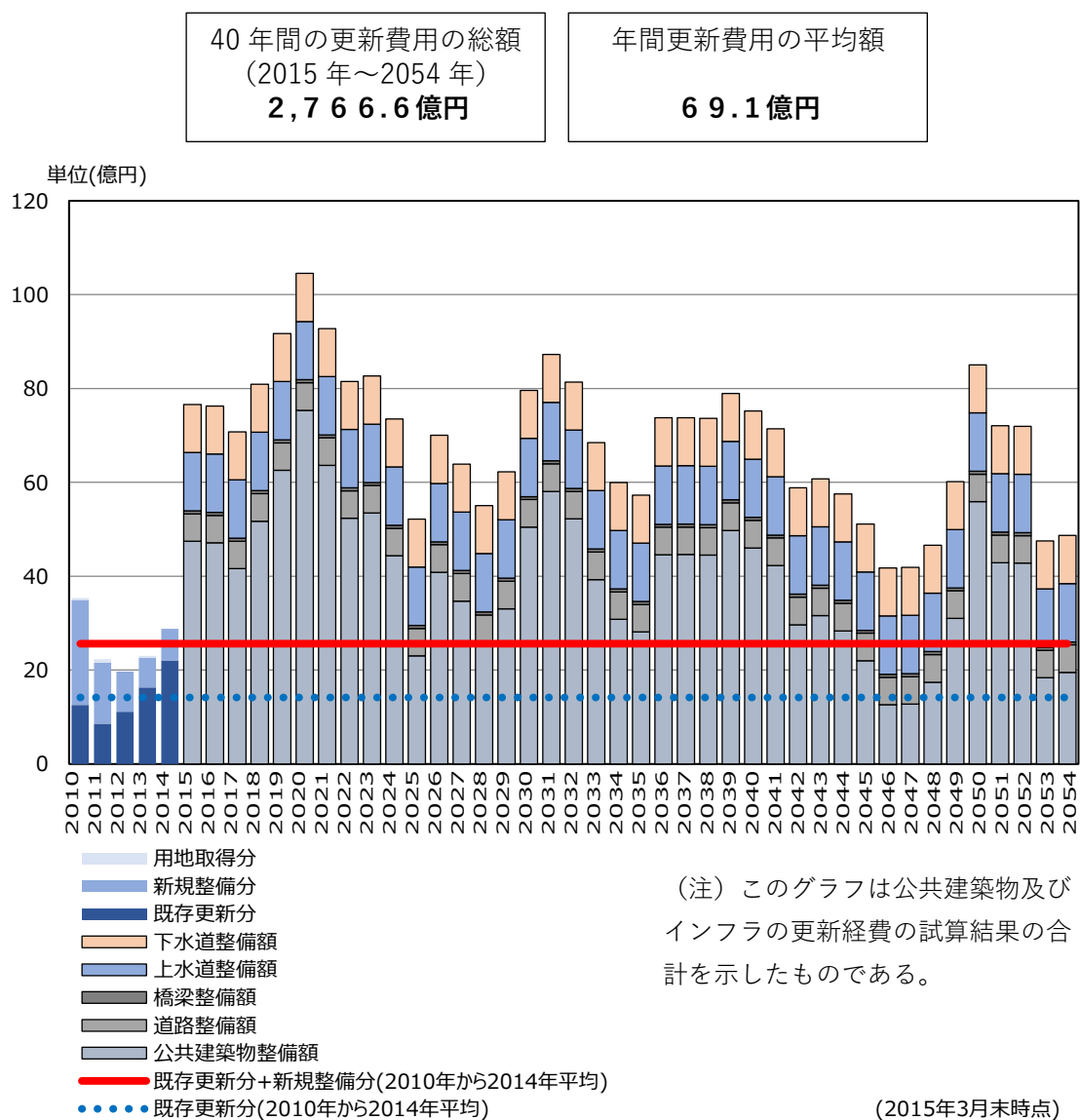
資料：歳入・歳出は総務省市町村決算カード

(2) 公共施設等の更新に伴う将来負担

平成 26 (2014) 年からの 40 年間に要する公共施設等の更新費用は、総額 2,766.6 億円、年平均で 69.1 億円と、過去の平均的投資的経費の 2 倍以上の予算が必要との試算となっています。

図 公共施設等の将来更新費用の推計

■ 公共施設等の将来更新費用の推計



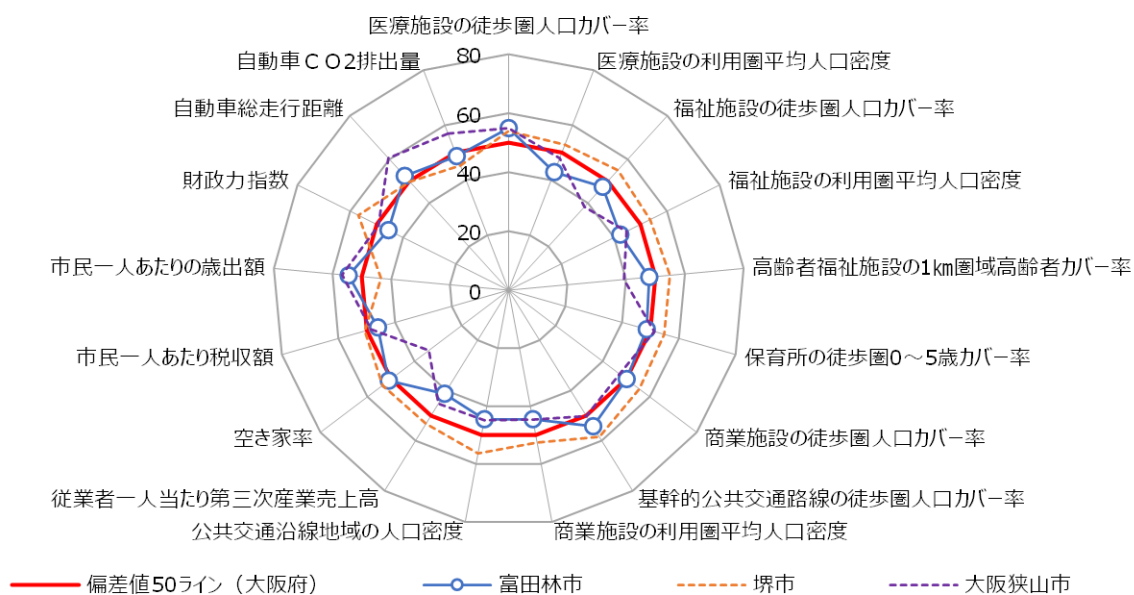
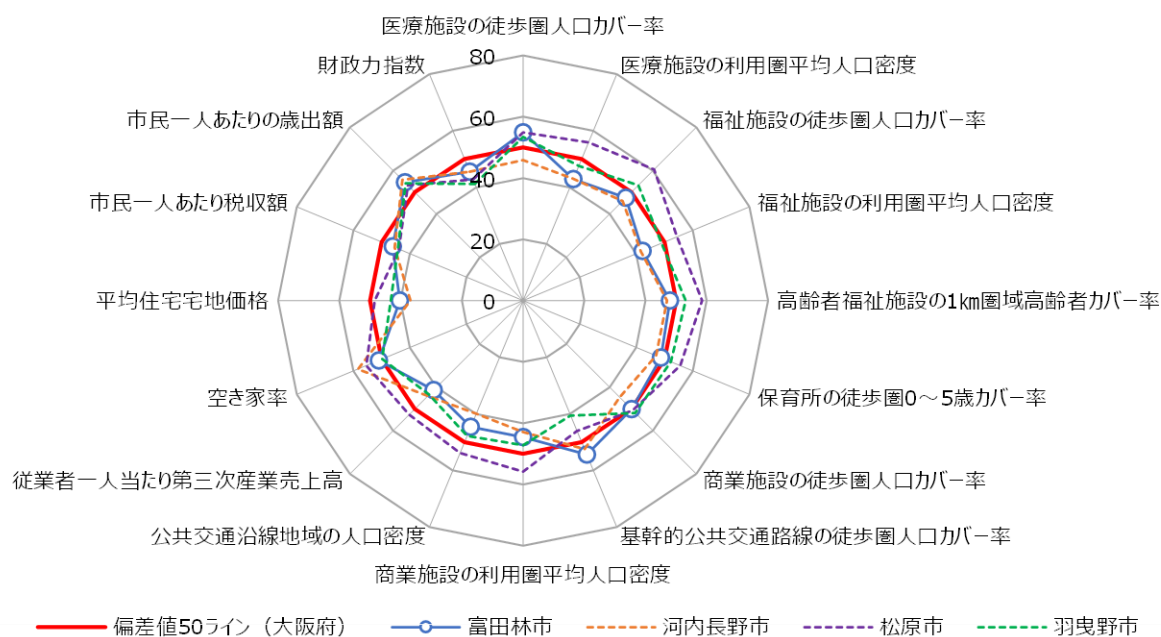
資料：富田林市公共施設等総合管理計画

9. 都市構造の評価

都市構造評価結果を大阪府平均と比較すると、医療施設の徒歩圏カバー率が高く、市民一人当たりの歳出額が高くなっています。また、医療施設や福祉施設、商業施設の利用圏平均の人口密度は府平均を下回っています。

近隣市と比較すると、商業施設の利用圏域平均人口密度や従業者一人当たりの第三次産業売上高といった商業に関する数値が低くなっています。

図 都市構造評価

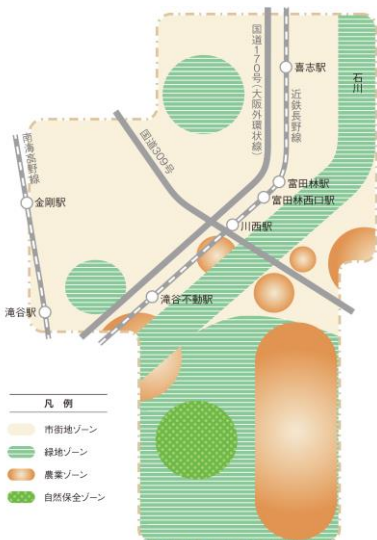


注：偏差値 50 ラインは府下市町村の平均値。

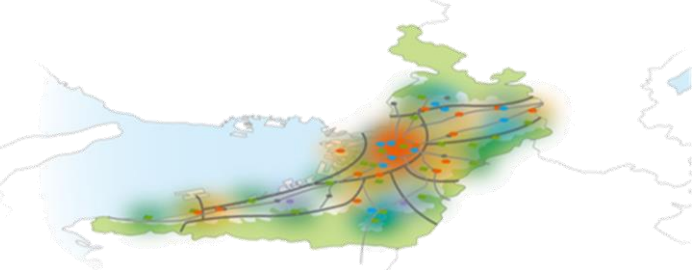
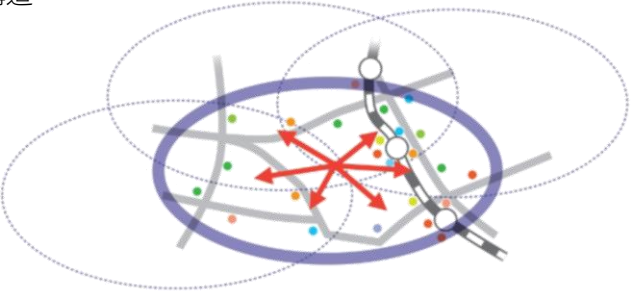
資料：国土交通省 都市構造評価指標データリスト（H30.3 末）

第2章 上位・関連計画

1. 富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画

	富田林市総合ビジョン及び総合基本計画（平成29（2017）年3月策定）
将来像	ひとがきらめく！自然がきらめく！歴史がきらめく！ みんなでつくる 笑顔あふれるまち 富田林
基本方針	○基本施策・・・主体的な市民参加と協働によるまちづくり ○戦略的施策・・・新しい人の流れを生む魅力の発信と愛着の醸成 ○分野別施策 ①未来への希望を育む子育て・教育 ②みんなで支え合う健やかで心豊かな暮らしづくり ③魅力のあふれるまちのにぎわいづくり ④安全・安心で美しく快適なまちづくり ○経営的施策・・・将来を見据えた持続可能な行財政運営の推進
土地利用構想	 凡例 - 市街地ゾーン - 緑地ゾーン - 農業ゾーン - 自然保全ゾーン 図中：富田林市域の土地利用計画を示す。市街地ゾーン（黄色）は中心部に、緑地ゾーン（緑色）は周辺部に、農業ゾーン（オレンジ色）は南部に、自然保全ゾーン（濃い緑色）は東部に配置されている。また、富田林駅、富田林西口駅、川西駅、滝谷不動駅、港谷駅、金剛駅、吉志駅、近鉄長野線、国道17号、大原外環状線、国道209号などの交通網も示されている。
主な施策	【快適な空間づくり】 ○計画的な土地利用の推進 ・「富田林市都市計画マスタープラン」に基づき、適切な規制・誘導による計画的な土地利用を推進。 ・人口減少や少子高齢化の進行等の社会情勢の変化を踏まえ、立地適正化計画の策定。 ○地域の実情に応じた地域再生・活性化 ・金剛地区においては、市民や関係団体、事業者等によるまちづくりを担う組織の設置や活動拠点づくりを進め、地区住民がいきいきと学び、遊び、働き、地域活動などに取組むことができるまちをめざす。 ・広域幹線道路や駅周辺が持つポテンシャルを活かしたまちづくりを検討。

2. 南部大阪都市計画区域マスタープラン

	南部大阪都市計画区域マスタープラン（令和2（2020）年10月策定）
大阪の都市づくりの基本目標	（1）国際競争に打ち勝つ強い大阪の形成 （2）安全・安心で生き生きと暮らせる大阪の実現 （3）多様な魅力と風格ある大阪の創造
大阪の都市づくりの方向性	（1）大阪都市圏の成長を支える都市基盤の強化 （2）国内外の人・企業を呼び込む都市魅力の創造 （3）災害に強い都市の構築 （4）産業・暮らしを支える都市環境の整備 （5）環境にやさしく、みどり豊かな都市の形成 （6）地域資源を活かした質の高い都市づくり
大阪の都市づくりの視点	（1）大阪にふさわしいネットワーク性の高い都市づくりの推進（3層の都市構造） ①府県を超えた広域的な視点でつくる大阪都市圏の都市構造  ②都心部や大規模・高次の都市機能へのアクセス性を高めた都市構造  ③鉄道駅等の拠点を中心とした圏域における生活拠点間のアクセス性を重視した都市構造  （2）多様な主体の連携・協働による都市マネジメントの推進

3. 富田林市都市計画マスタープラン

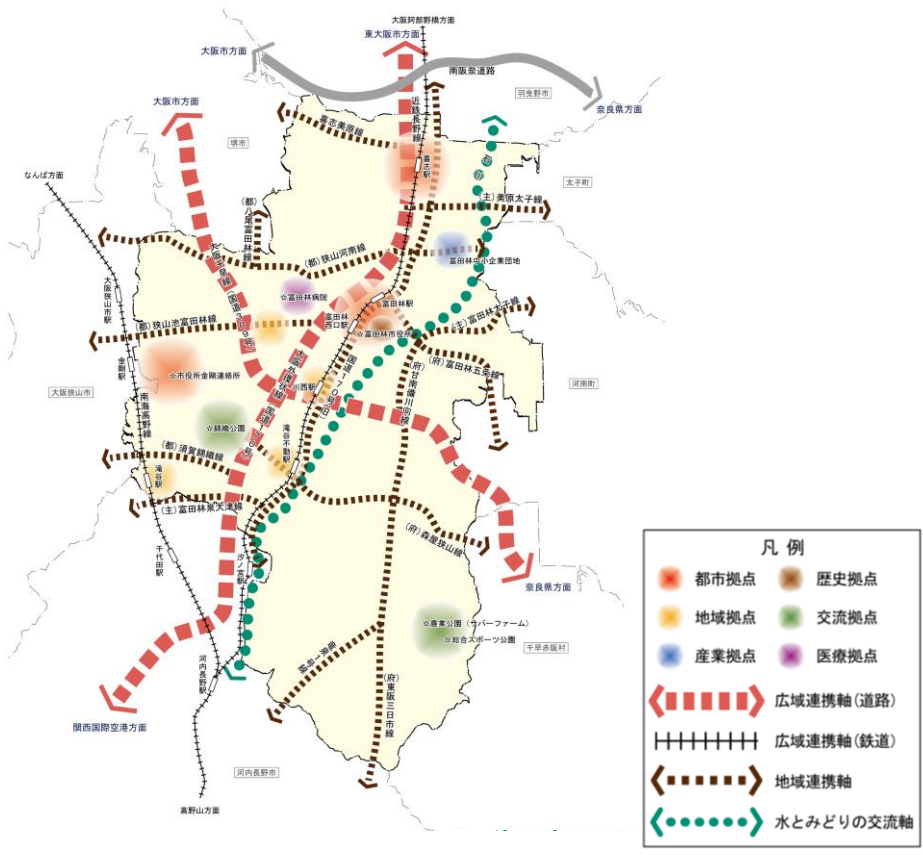
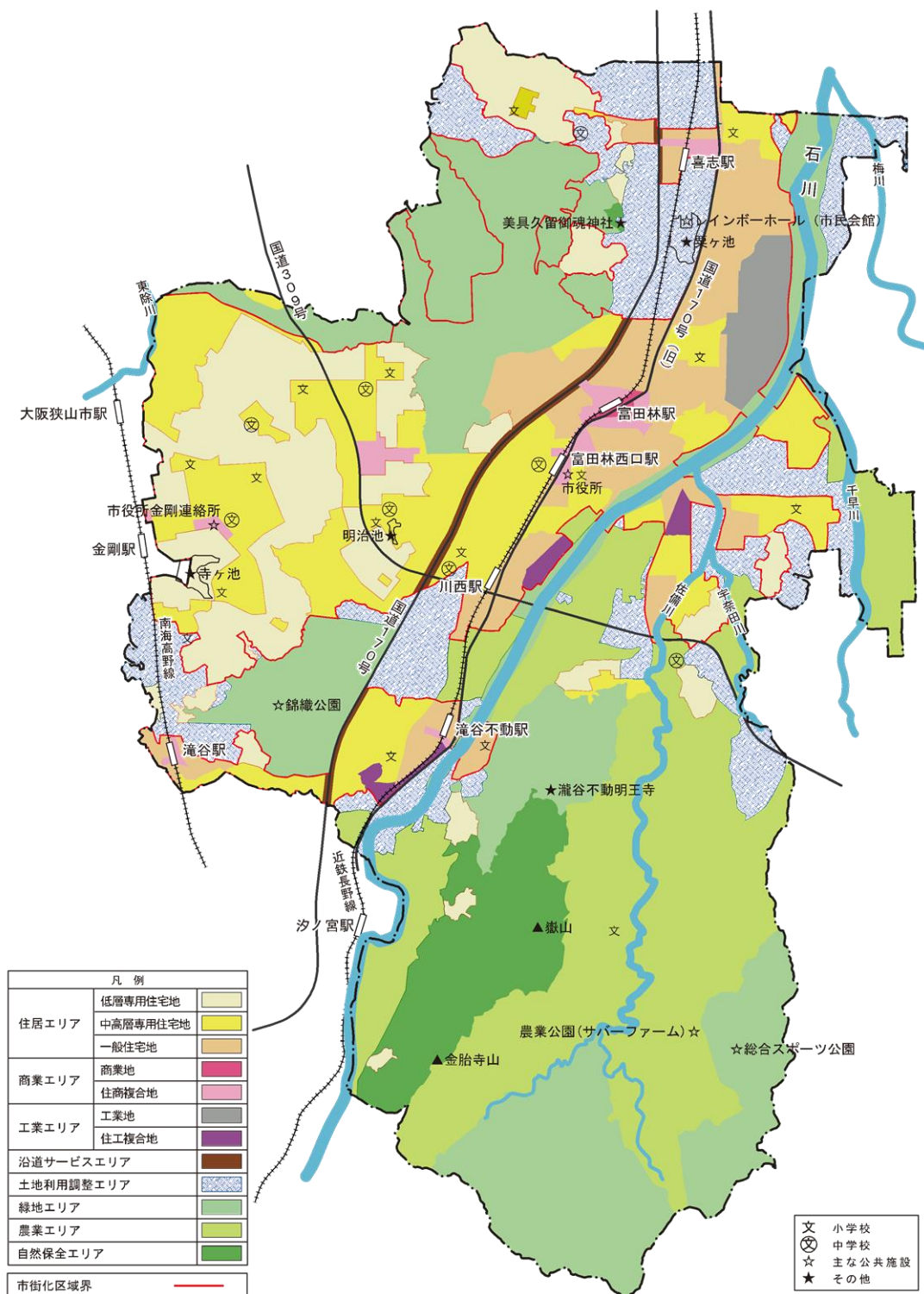
	富田林市都市計画マスタープラン（平成 31（2019）年 3 月策定）
将来像	歴史・文化・自然が調和する都市 富田林 ～ 次世代につなぐ安全・安心・快適なまち ～
まちづくりの目標	①都市の活力あふれる持続可能なまちづくり ②あらゆる世代が住みたい・住み続けたいまちづくり ③安全・安心に暮らすことのできるまちづくり ④寺内町や石川などの地域資源を活かしたまちづくり ⑤みんなで手を取り合う協働のまちづくり
将来都市構造	各拠点における機能を強化するとともに、公共交通と連携したコンパクトで移動しやすいまちづくりをめざす。  凡 例 - 都市拠点 (Red star) - 歴史拠点 (Brown star) - 地域拠点 (Yellow star) - 産業拠点 (Blue star) - 医療拠点 (Purple star) - 交流拠点 (Green star) - 広域連携軸(道路) (Red dashed line) - 広域連携軸(鉄道) (Brown dashed line) - 地域連携軸 (Brown dotted line) - 水とみどりの交流軸 (Green dotted line)
主な施策	【土地利用の方針】 ○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する。 ○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・向上に努める。 ○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る。

図 都市計画マスタープランにおける土地利用の方針図



資料：富田林市都市計画マスタープラン

第3章 都市構造上の課題

1. 現況のまとめ

人口動向	・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。 ・平成 27（2015）年から令和 27（2045）年において、市街地のほとんどで人口は減少し、特に富田林駅東側と金剛駅東側では減少率が 40%を超えることが予測されます。 ・年少人口は特に金剛地区、梅の里地区等の住宅団地、生産年齢人口は特に富田林駅周辺、金剛地区、金剛東ニュータウン、梅の里等の住宅団地周辺で減少率が高くなることが予測されます。高齢者人口は、鉄道駅周辺では増加率が高く、特に金剛東ニュータウン周辺で増加率が高くなることが予測されます。 ・生活圏単位では、総人口、年少人口、生産年齢人口が各生活圏ともに大きく減少しますが、金剛駅生活圏では高齢者人口が増加することが見込まれます。 ・75 歳以上の後期高齢者数は、今後もしばらく増加が見込まれ、入院を必要とする患者や、要支援・要介護認定者も増加するものと予測されます。 ・令和 27（2045）年には、市街地全体が低密度化し、特に富田林駅東側や金剛地区では 40 人/ha を下回るエリアもみられます。 ・10 代後半が転入超過、20 代前半が転出超過となっており、転出先・転入元ともに、大阪市、堺市が多くなっています。
土地利用	・商業地は鉄道駅周辺のほか、金剛東ニュータウンの幹線道路沿道、工業地は富田林中小企業団地にまとまりがみられます。 ・人口集中地区（DID 地区）は、昭和 35（1960）年時点では富田林駅や富田林西口駅周辺のみでしたが、20 年後の昭和 55（1980）年には北部や東部、金剛方面に広く拡大しています。 ・DID 地区人口は、昭和 40 年代に大きく増加したものの、平成 12（2000）年以降は減少傾向にあり、市街地の低密度化が進行しています。 ・平成 30（2018）年時点の空き家率は 13.4%で、全国、府平均を下回っていますが増加傾向にあります。空き家は、富田林駅周辺で特に多くみられます。
産業	・夜間人口が昼間人口を上回る傾向が続いています。 ・就業者数は減少傾向で、産業別では第 3 次産業就業者がもっとも多くなっています。 ・経営耕地面積は減少傾向にあり、耕作放棄地面積は増加傾向にあります。 ・製造品出荷額等や小売業販売額は増加傾向にあります。
都市交通	・買い物に関する交通手段は、「自家用車」利用が最も多く、80 歳以上になると「徒歩」が主たる交通手段になり、「バス」利用の割合も高くなる傾向がみられます。 ・鉄道は、近鉄と南海が市内を通っています。乗降人員は、金剛駅（大阪狭山市）が突出して多く、喜志駅、富田林駅と続いています。金剛駅と富田林

	駅利用者の減少が著しくなっています。 ・バス交通は、近鉄バス、南海バス、金剛バスとコミュニティバス（レインボーバス）が運行されており、4 事業体のバス路線で競合・重複区間がみられる一方、交通不便地域が存在しています。 ・公共交通の徒歩圏人口割合は、令和 27（2045）年においても、おおむね 80％程度と予測されますが、徒歩圏人口数は大きく減少するため、公共交通を巡る経営環境の悪化が懸念されます。
都市機能	・日常品の買い物場所は、「富田林駅周辺」、「金剛東地区周辺」、「金剛駅周辺」が多くなっています。 ・中部、東部、東南部の住民は「富田林駅周辺」、金剛、金剛東の住民は「金剛東地区周辺」、「金剛駅周辺」で日常品の買い物をする人が多くなっています。 ・商業施設の徒歩圏人口割合は、令和 27（2045）年においても、おおむね 90％以上と予測されますが、徒歩圏人口数は大きく減少するため、商業を営む環境の悪化が懸念されます。 ・医療施設の徒歩圏人口割合は、令和 27（2045）年においても、おおむね 90％以上と予測されますが、徒歩圏人口数は大きく減少するため、医療を営む環境の悪化が懸念されます。
自然災害	・土砂災害（特別）警戒区域は、市南部の山間部に点在して指定され、市街化区域内ではごく一部に指定されています。 ・想定最大規模における洪水浸水想定区域は石川沿岸に見られ、市街化区域内の一部は浸水深が 3m を超える（2 階部分）エリアがみられます。 ・石川沿いの地域には、浸水継続時間が 12 時間を超えるエリアや、氾濫流や河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域がみられます。
地価	・地価は、近年やや下げ止まりの傾向はみられるものの、20 年以上、下落傾向が続いており、令和 2（2020）年における市街化区域の平均地価は、平成 7（1995）年の 4 割程の水準となっています。
財政	・歳入に占める自主財源は、おおむね横ばいの傾向にある一方、人件費・扶助費・公債費などの義務的経費は増加傾向にあります。 ・平成 26（2014）年からの 40 年間に要する公共施設等の更新費用は、過去の平均的投資的経費の 2 倍以上の予算が必要との試算となっています。

2. 都市構造上の課題

(1) 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。

①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

②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

③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

(2) 地域別の課題

【生活圏】

【課題】

喜志駅生活圏 (北部地域)

主要拠点：
喜志駅拠点周辺

- ・人口減少割合は、市内の他の地域に比べて若干低いですが、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。
- ・市民アンケート調査では、「スポーツ施設などを備えた公園」、「コミュニティバスや福祉タクシーなどの充実」等の不満度が高くなっている。

富田林駅生活圏 (中部、中南部、 東部、東南部地域)

主要拠点：
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。
- ・市民アンケート調査では、「スポーツ施設などを備えた公園」、「子どもや高齢者などが利用しやすい公園」、「路線バスの充実」、「交通安全を重視した歩道や通学路の整備」等の不満度が高くなっている。

金剛駅生活圏 (金剛、金剛東、 西南部地域)

主要拠点：
市役所金剛連絡所
並びに大型商業施設
及び総合病院周辺

- ・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。
- ・市民アンケート調査では、「コミュニティバスや福祉タクシーなどの充実」、「空き家、空き家対策」、「高齢者や障がい者に配慮した段差の解消」等の不満度が高くなっている。

第4章 立地適正化計画の基本方針

1. 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。

基本 方針

『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 ～

2. 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・まちづくりの方針

- ① 高齢者が健康で安心して暮らし続けられるまちづくり
- ② 若者世代が住み続けたい、子育てしやすいまちづくり
- ③ 職住一体・近接のまちづくり

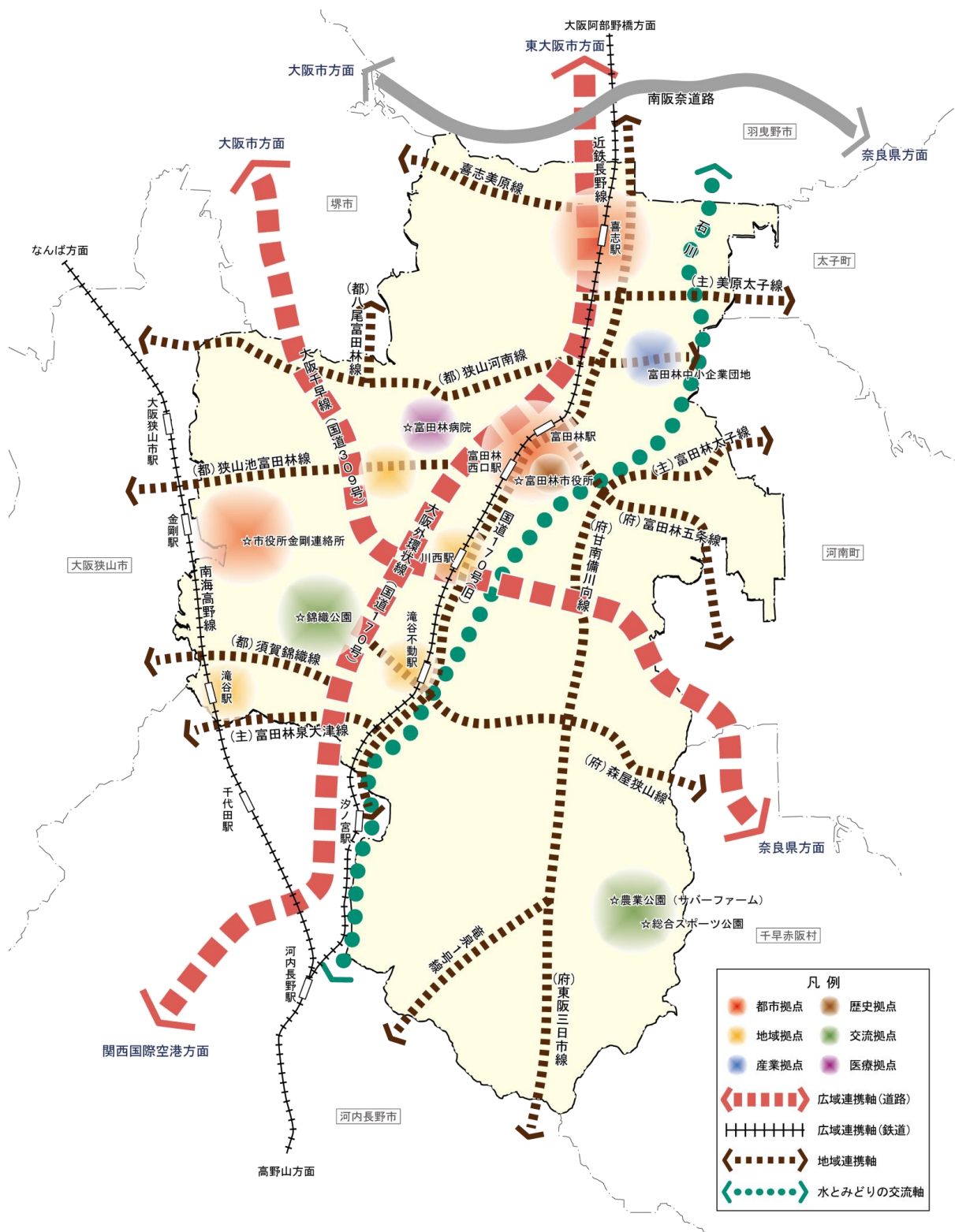
3. 将来都市構造

(1) 拠点・連携軸（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、(3)、①）

「富田林市都市計画マスタープラン」に基づき、また、「富田林市交通基本計画」等の関連計画と連携しながら、拠点と軸の視点から、各拠点における機能を強化するとともに、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目指します。

区分		位置づけ
拠点	都市拠点	商業、行政、交通結節機能等が集積する市の中心拠点 ・近鉄富田林駅～富田林西口駅周辺 ・近鉄喜志駅周辺 ・南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺
	地域拠点	日常生活サービス、コミュニティ、交通結節機能等が集積する地域の中心拠点 ・近鉄川西駅周辺 ・近鉄滝谷不動駅周辺 ・南海滝谷駅周辺 ・商業エリア（金剛東地域）
	産業拠点	産業の中心拠点 ・富田林中小企業団地
	歴史拠点	歴史・文化の拠点 ・富田林寺内町とその周辺
	交流拠点	集い憩いの場となる交流拠点 ・府営錦織公園 ・市立総合スポーツ公園、市農業公園（サバーファーム）
	医療拠点	医療・福祉サービスの拠点 ・大阪府済生会富田林病院とその周辺
軸	広域連携軸	広域的に他都市と連携する広域幹線道路軸 ・大阪外環状線（国道 170 号） ・大阪千早線（国道 309 号）
	地域連携軸	各拠点や周辺都市と連携する地域幹線道路軸 ・（都）狭山河南線、（都）八尾富田林線 （都）須賀錦織線、（都）狭山池富田林線 ・国道 170 号（旧） ・（主）美原太子線、（主）富田林太子線 （主）富田林泉大津線 ・（府）甘南備川向線、（府）森屋狭山線 （府）富田林五条線、（府）東阪三日市線 ・市道喜志美原線、市道竜泉 1 号線
	水とみどりの交流軸	やすらぎやふれあい活動の交流軸 ・石川 ・府営石川河川公園

図 将来都市構造図

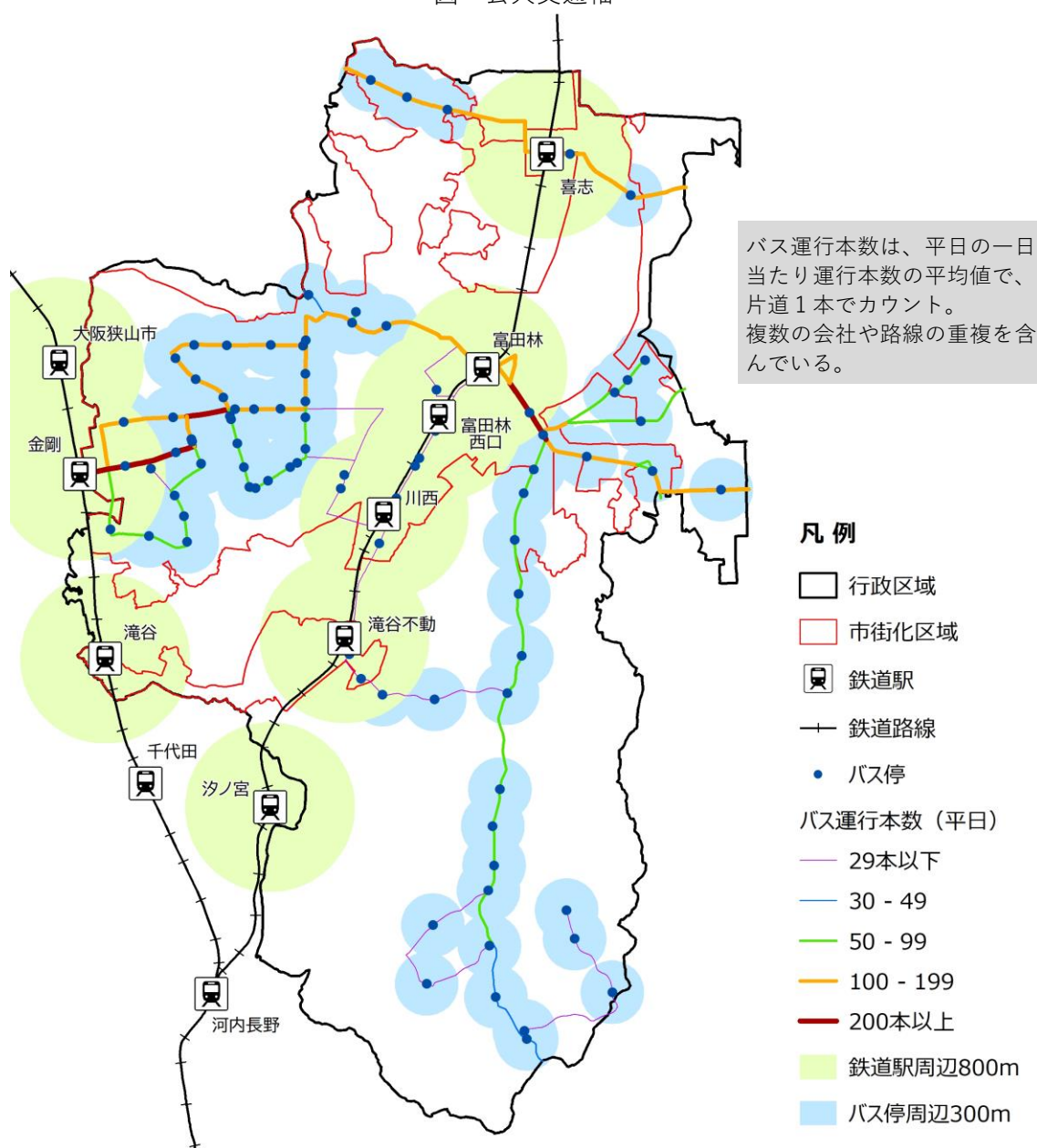


(2) 公共交通軸（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、(3)、④）

人口減少・高齢化が進む中、本市では、拠点・軸の連携の考え方を踏まえ、鉄道駅周辺の各拠点と周辺地域の生活圏を有機的に連携させることで、機能性、利便性の高い公共交通軸を設定します。

鉄道駅周辺は、周辺の生活圏と拠点をつなぐ重要な結節点となることから、これに相応しい必要な機能を確保するとともに、交通需要に応じた多様な公共交通を組み合わせることで、各拠点と生活圏の連携を強化します。また、公共交通へのアクセスが不便な地域では、乗り合いタクシーなど新たなアクセス手段の確保について検討を行います。

図 公共交通軸



4. 土地利用ゾーンの設定

居住誘導区域は、人口密度や公共交通利便性の高い地域等を対象に、人口集積を図ることを目的とします。

土地利用ゾーン		位置づけ
居住・都市機能誘導ゾーン	居住誘導区域 都市機能誘導区域 (市街化区域)	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を持続的に確保するため、居住や都市機能を誘導するゾーン
居住環境育成ゾーン	居住誘導区域外 (市街化区域)	生活の利便性や良好な住環境を確保するなど、居住環境を育成するゾーン
産業振興ゾーン	居住誘導区域外 (市街化区域)	既存工業団地の活性化や地域産業の発展を図るゾーン
土地利用調整ゾーン	居住誘導区域外 (市街化調整区域)	市街化調整区域の基本理念を踏まえつつ、地域の活性化に寄与できる集客施設等の立地を図るゾーン
里山集落ゾーン	居住誘導区域外 (市街化調整区域)	山林や農地等の保全を基本に、緑豊かな自然環境と調和した集落環境の維持・向上を図るゾーン
自然環境保全ゾーン	居住誘導区域外 (市街化調整区域)	地域環境と調和を図りながら、自然環境の維持・保全を図るゾーン

(1) 居住・都市機能誘導ゾーンの方針

本市では、富田林駅、喜志駅、金剛駅を中心に3つの生活圏が形成されており、これら生活圏を基本に、市街化区域の一定のエリアにおいて、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定します。

生活圏	誘導方針
喜志駅	・喜志駅周辺を都市拠点とする。 ・良好な住環境を有する団地や旧市街地について、居住者の満足度を向上させます。 ・学生の利用が多い利点を活かし、交流人口の増加を図り、にぎわいを創出します。 ・日常生活の利便性を向上させる生活利便施設等を誘導します。
富田林駅	・富田林駅～富田林西口駅周辺を都市拠点とする。 ・本市の玄関口として、行政機能、商業機能の集積を活かしながら、施設連携によるにぎわい創出や都市の連携強化を図ります。 ・日常生活の利便性を向上させる生活利便施設等を誘導します。 ・類まれな歴史遺産や自然、特色ある農業生産などを活かし、交流人口の増加を図り、にぎわいを創出します。

金剛駅	・金剛連絡所周辺並びに大型商業施設及び総合病院周辺を都市拠点とする。 ・優れた都市基盤や利便性のポテンシャルを活かし、魅力的な住宅の供給等を含め活性化を図ります。 ・金剛連絡所周辺においては、日常生活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。
-----	---

（２）居住環境育成ゾーンの方針

市街化区域で居住誘導区域外の区域においては、用途地域等の適正な規制・誘導を図りつつ、各都市拠点との公共交通アクセスを維持し、生活に便利な居住環境の維持を図ります。

（３）産業振興ゾーンの方針

市街化区域（居住誘導区域外）の工業専用地域においては、既存工業団地の活性化や地域産業の振興を図ります。

（４）土地利用調整ゾーンの方針

市街化調整区域の土地利用調整エリアにおいては、市街化調整区域の基本理念を踏まえつつ、地区計画制度を活用し、地域の活性化に寄与できる集客施設等の立地を図ります。

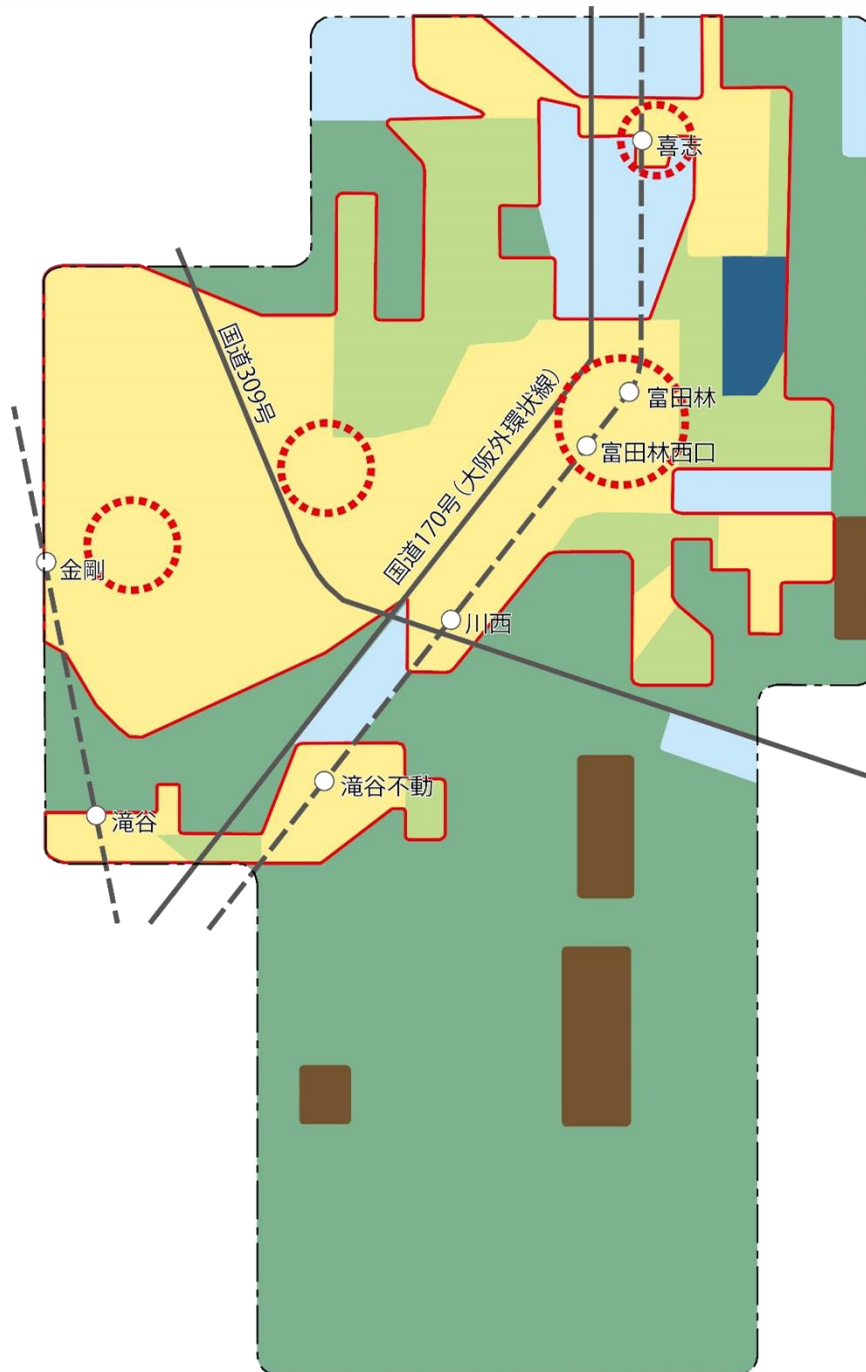
（５）里山集落ゾーンの方針

山林や農地等の保全を基本としつつ、多様な交通手段を組み合わせた公共交通網の維持により、生活利便性を確保するとともに、緑豊かな自然環境と調和した集落環境の維持・向上に努めます。

（６）自然環境保全ゾーンの方針

市街化の抑制を基本的な考え方として、地域環境と調和を図りながら、山林等のみどり、水辺空間、まとまりある農地などの自然環境の維持・保全を図ります。

図ー土地利用ゾーニング図



凡例

- | | | |
|--|--|--|
| 行政区域 | 市街化区域 | |
| 居住誘導ゾーン | 都市機能誘導ゾーン | 居住環境育成ゾーン |
| 産業振興ゾーン | 土地利用調整ゾーン | 里山集落ゾーン |
| 自然環境保全ゾーン | | |

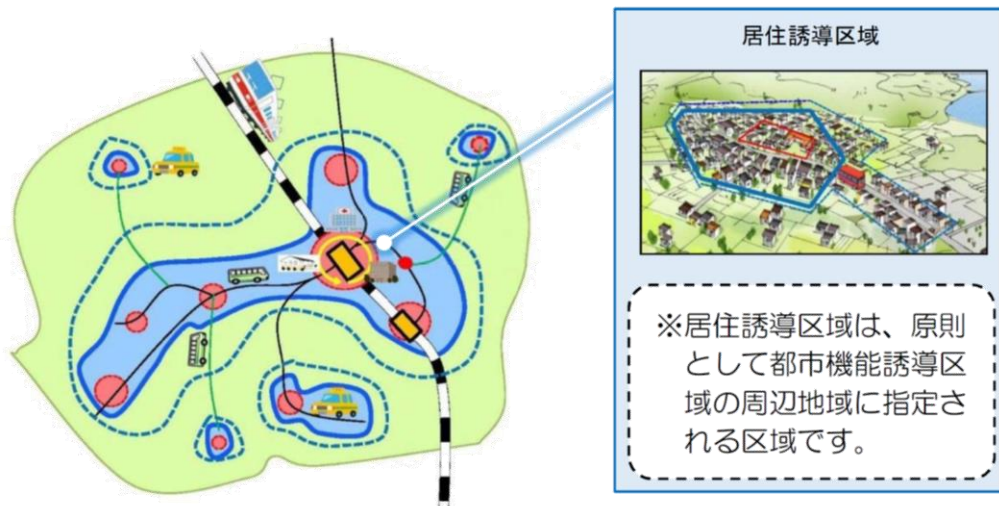
5. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域については、都市計画運用指針（国土交通省）の考え方等に基づくとともに、本市の実情を踏まえて設定します。

（１）居住誘導区域の基本的考え方（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（3）、①）

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。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める必要があります。



（２）区域設定の考え方（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（3）、②③）

居住誘導区域の設定にあたっては、生活利便性が確保される区域、生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域、災害に対する安全性等が確保される区域に定めます。

1) 生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点に、徒歩・自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域

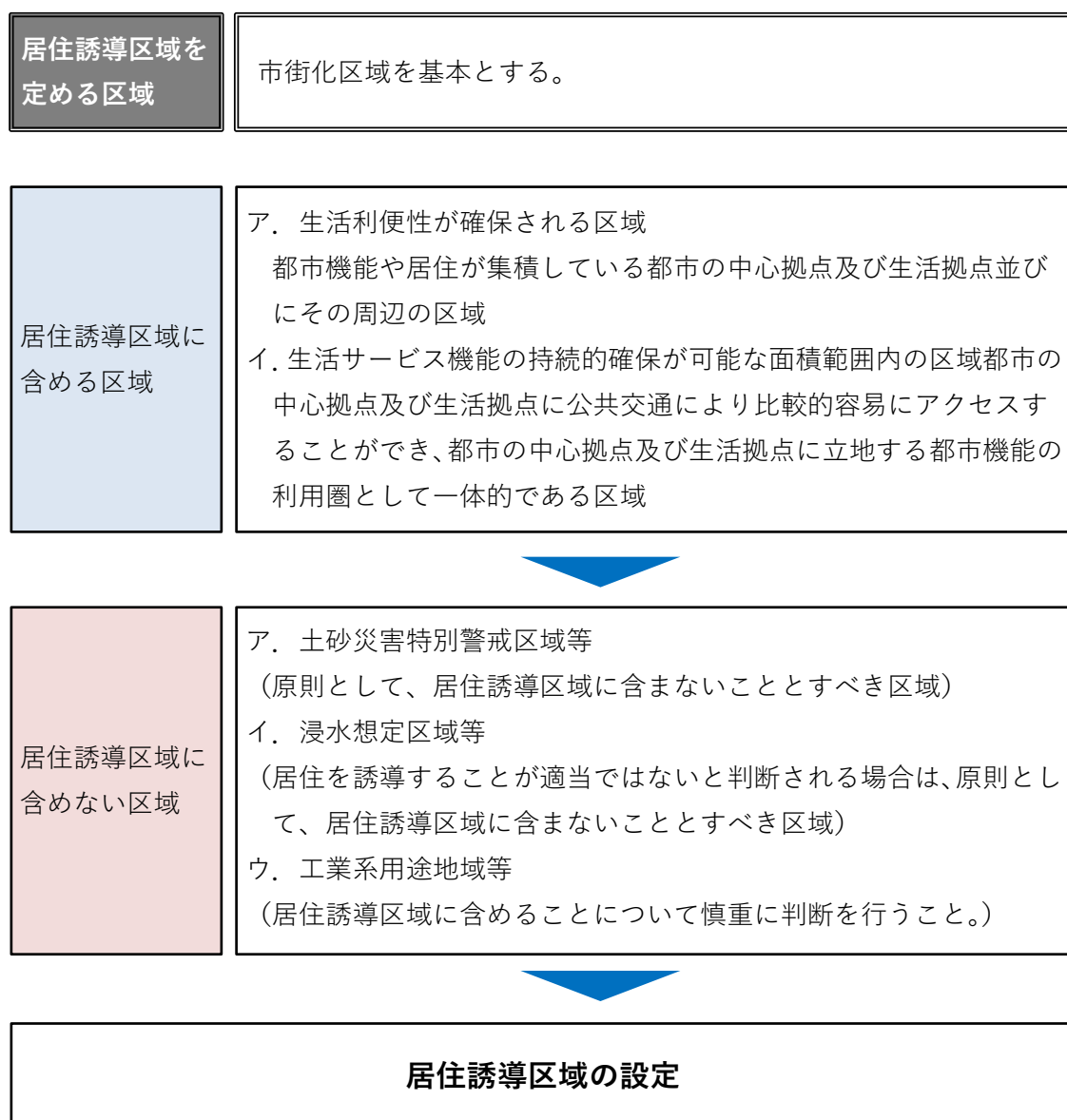
2) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

居住誘導区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準（おおむね 40 人/ha）が確保される面積範囲内の区域

3) 災害に対する安全性等が確保される区域

市街化区域内で、土砂災害、浸水被害等により、甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、工業系用途、保全が必要な都市農地などには該当しない区域

都市計画運用指針：地方自治法245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有し、都市計画制度の運用に当たって、各地方公共団体が参考とするもの。



※区域の境界は、明確な地形地物となるよう調整を行う。

① 居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3. (3)、②、2）

区域	該当区域の有無 (△：市街化区域外)
ア. 法第7条第1項に規定する市街化調整区域	●
イ. 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	—
ウ. 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域	△
エ. 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	△
オ. 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）	△
カ. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）	△
キ. 土砂災害特別警戒区域	●（p40 参照）

- ② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3. (3)、②、3))

区域	該当区域の有無 (△：市街化区域外)
ア. 津波災害特別警戒区域	－
イ. 災害危険区域（災害危険区域のうち、建築基準法第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く。）	△

- ③ 災害リスク等を勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3. (3)、②、4))

区域	該当区域の有無 (△：市街化区域外)
ア. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	●（P40 参照）
イ. 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	－
ウ. 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域	●（P42～47 参照）
エ. 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域	－
オ. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	－

- ⑤ 慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（3）、②、5））

区域	該当区域の有無 (△：市街化区域外)
ア. 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	●
イ. 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	—
ウ. 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
エ. 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空き地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—

（３）居住誘導区域の設定

１）居住誘導区域設定方針

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、下記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。

居住誘導区域に 含める区域	居住誘導区域に含めない区域（P74、75 参照）	
	災害リスクの考えられる区域	その他
市街化区域のうち、公共交通徒歩圏として、鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m 範囲	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））	工業専用地域 宗教施設 ゴルフ場

2) 居住誘導区域の設定

図 条件図（公共交通徒歩圏（鉄道駅 800m、バス停 300m））

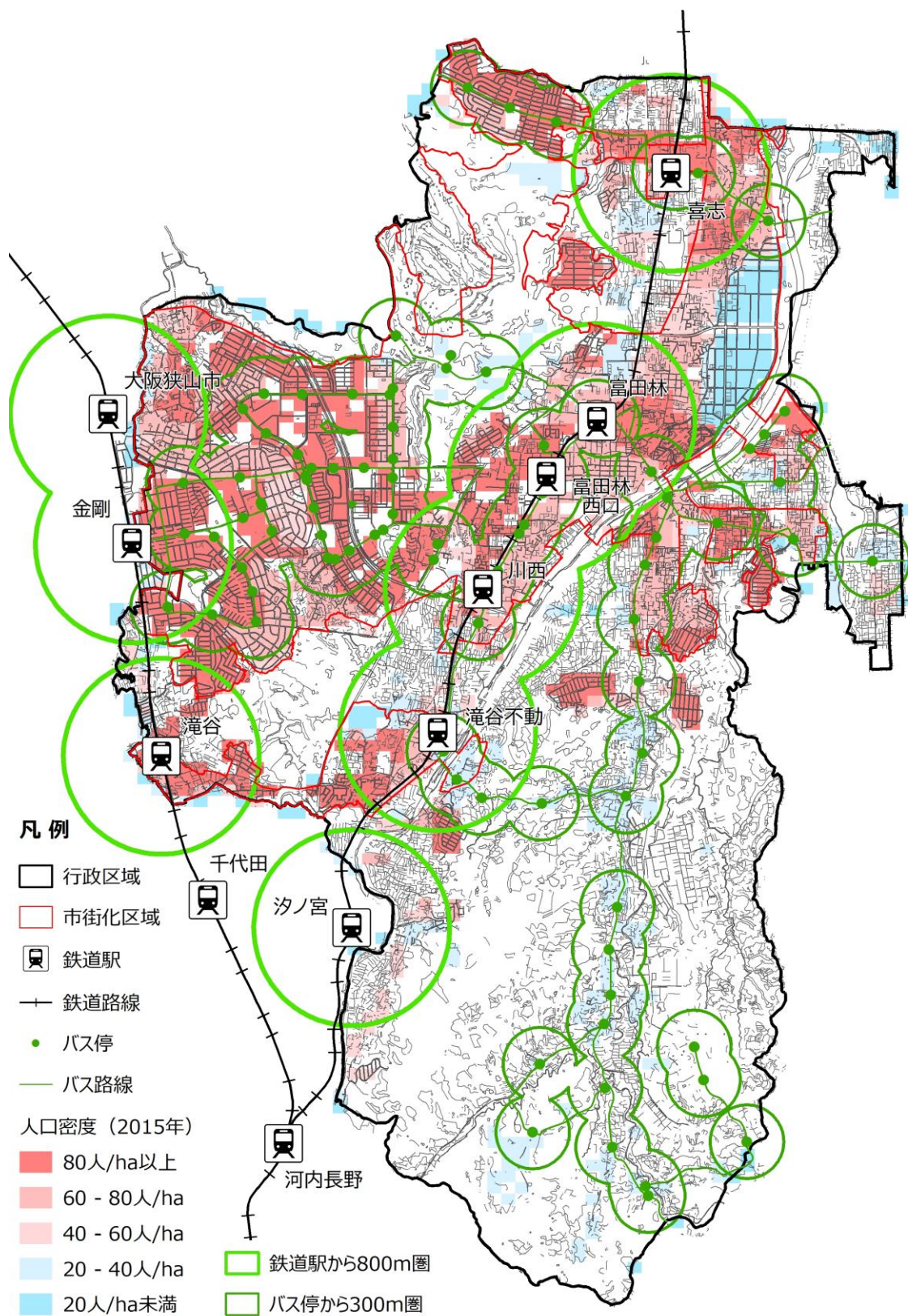
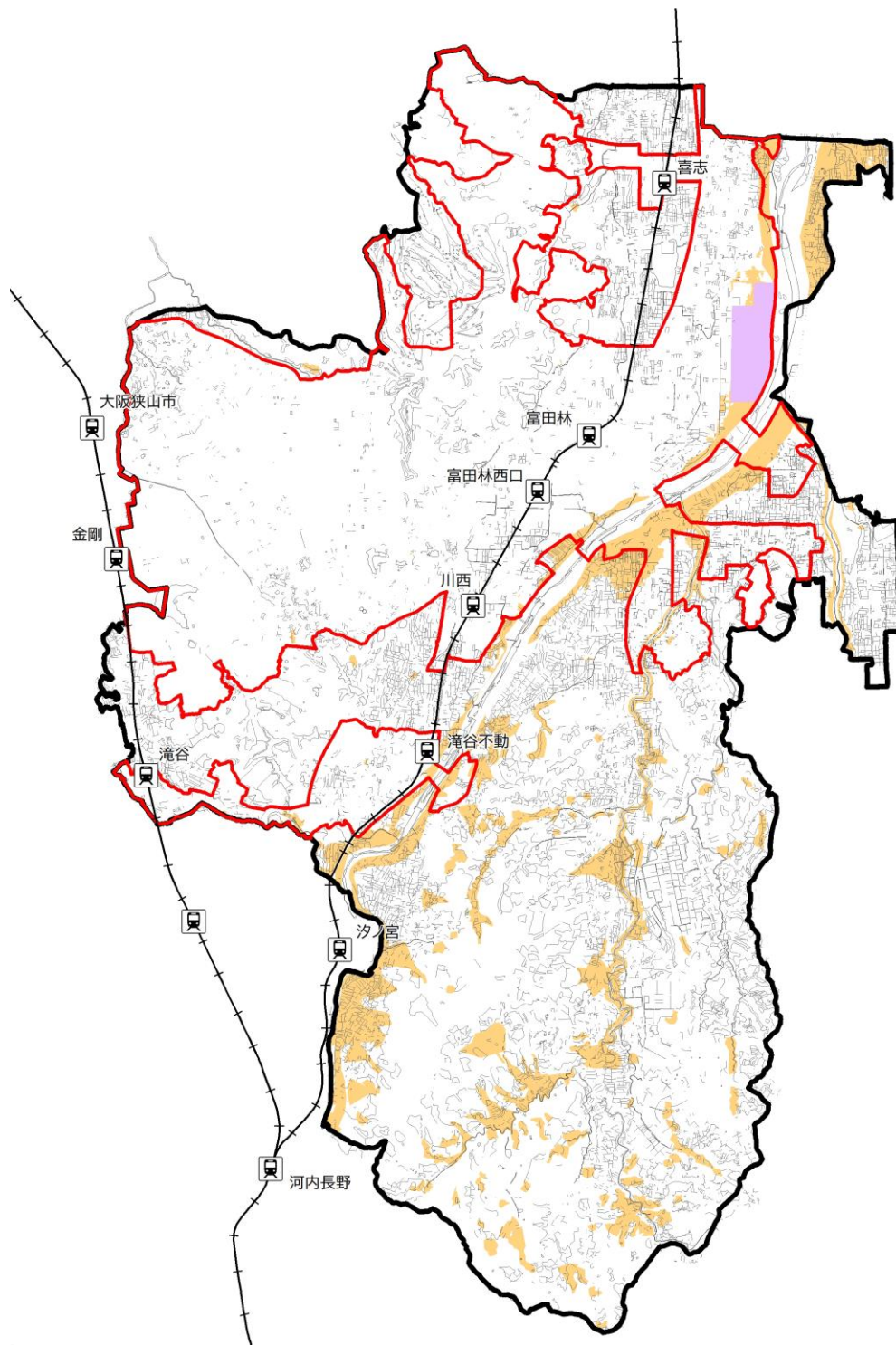


図 条件図（含めない区域）



凡 例

行政区域

市街化区域

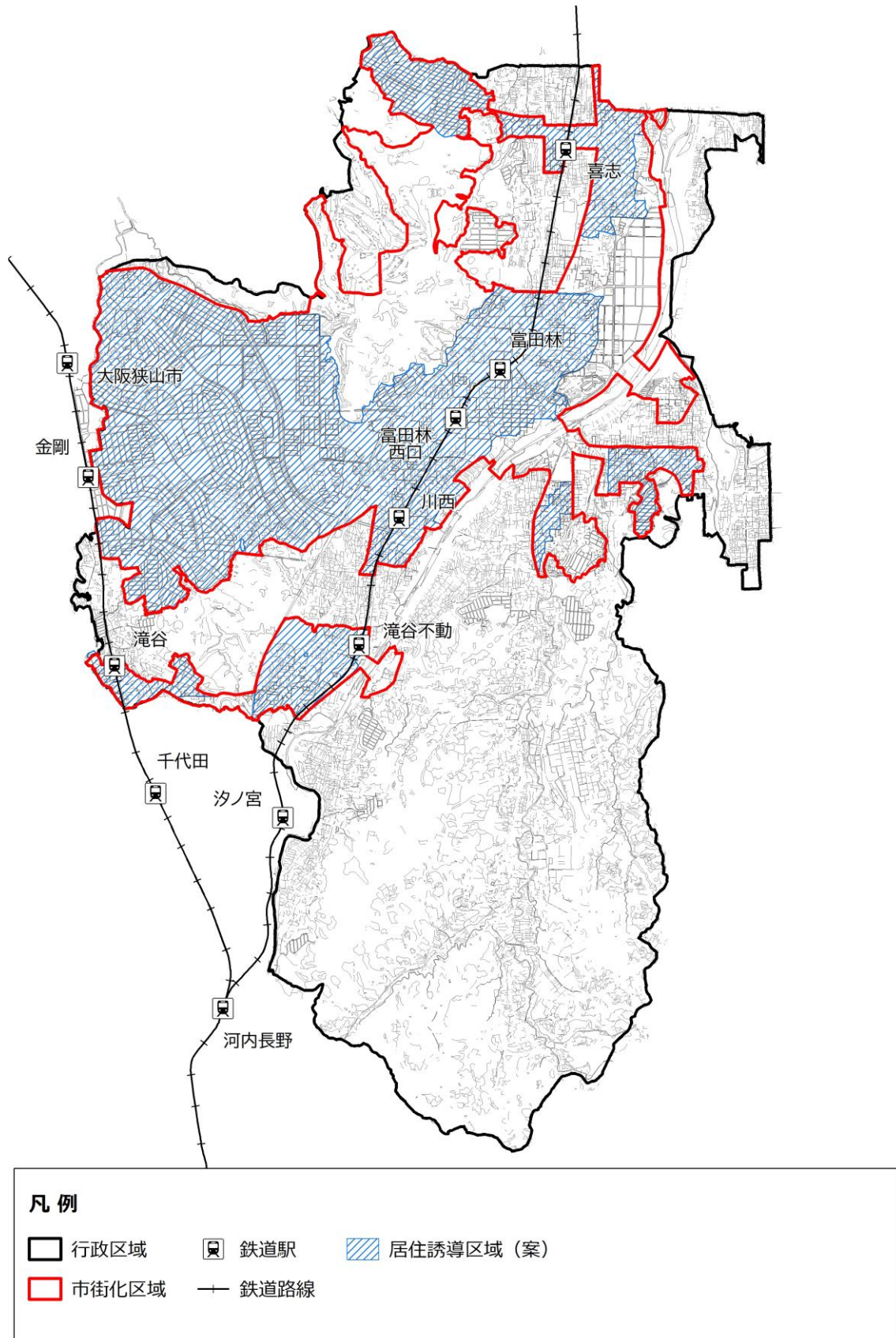
鉄道駅

鉄道路線

災害リスクの考えられる区域

その他

図 居住誘導区域案



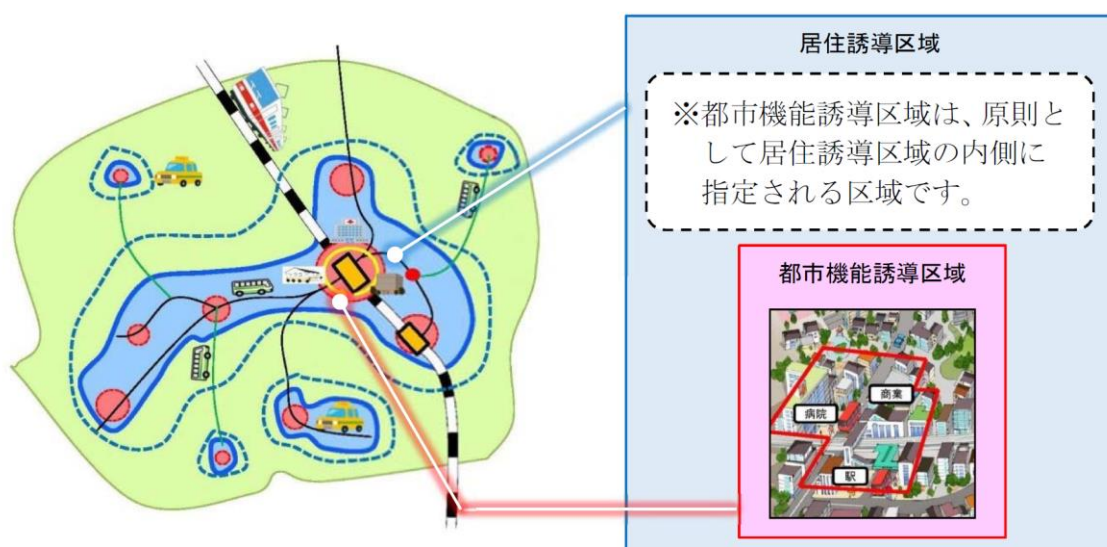
6. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

都市機能誘導区域及び誘導施設については、都市計画運用指針（国土交通省）の考え方等に基づくとともに、本市の実情を踏まえて設定します。

（１）都市機能誘導区域の基本的考え方（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（４）、①）

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。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療、福祉、子育て支援、商業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が図られるよう定めるものです。



（２）区域設定の考え方（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（４）、②）

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定する必要があります。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲に定めます。

(3) 都市機能誘導区域の設定

1) 都市機能誘導区域設定方針

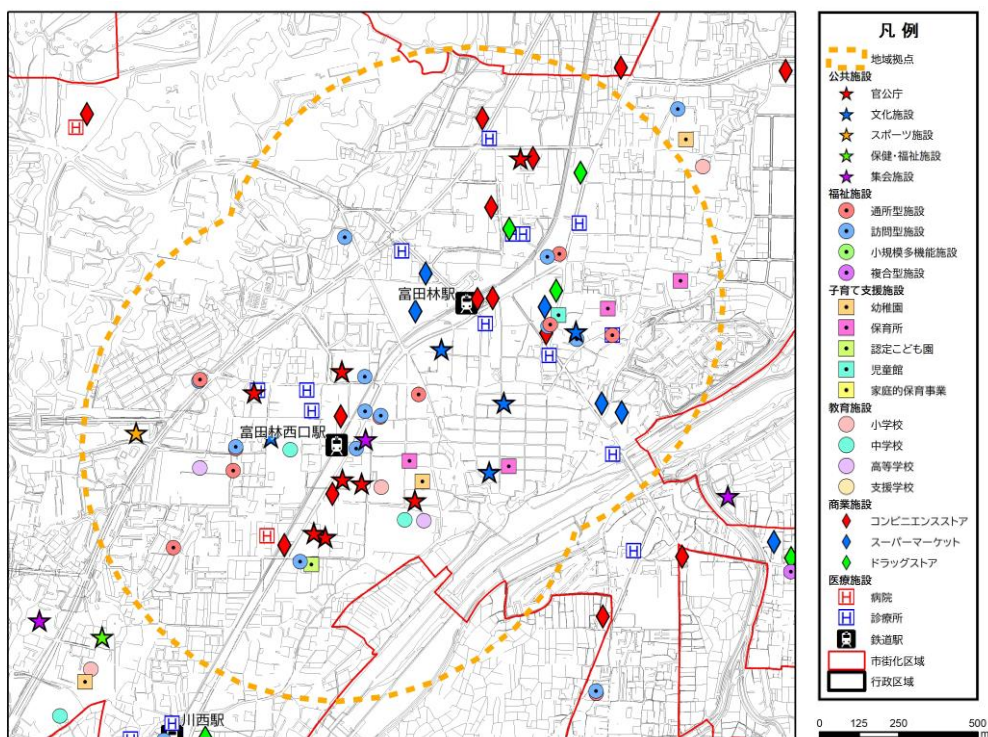
富田林市都市計画マスタープランで都市拠点と位置づけられている 3 拠点及び都市機能の立地状況は、2) のとおりです（オレンジ色の破線は、鉄道駅、大型商業施設から半径 800m のラインを示しています。）。この 3 拠点は、主要鉄道駅やバス路線の起点など、市内各地からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域や現状で都市機能が集積し、生活サービスの拠点となっている区域です。

したがって、都市機能誘導区域は、これら区域において、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 3) のとおり、都市機能誘導区域として設定します。

2) 都市拠点及び都市機能の立地状況

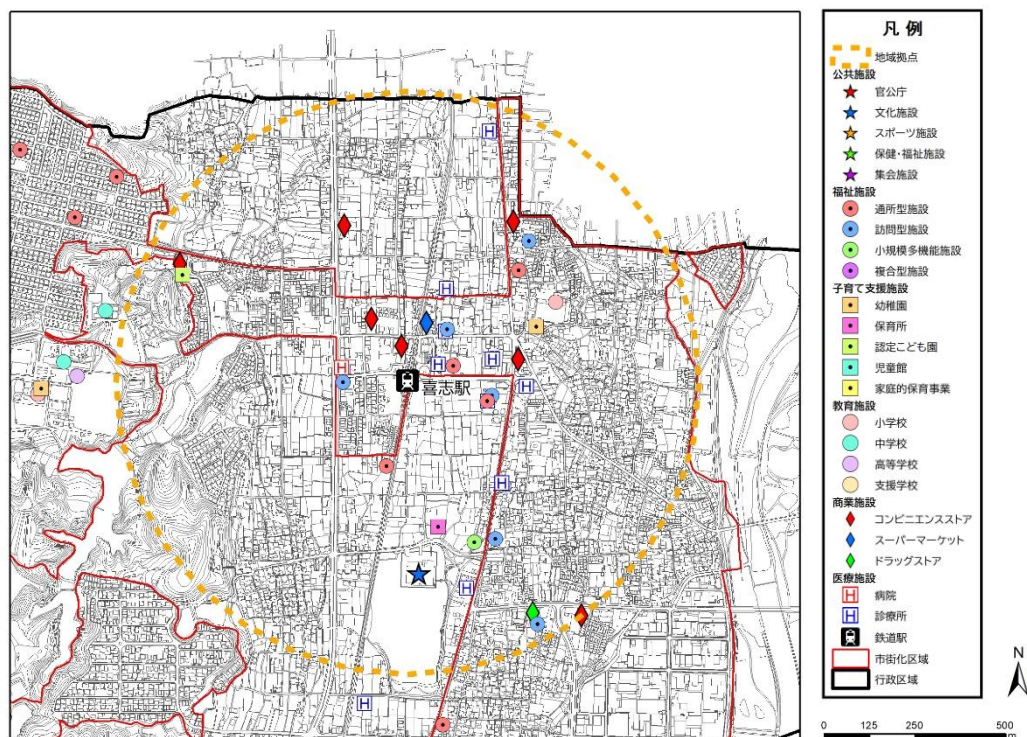
①富田林駅～富田林西口駅周辺

図 富田林～富田林西口駅周辺の施設分布



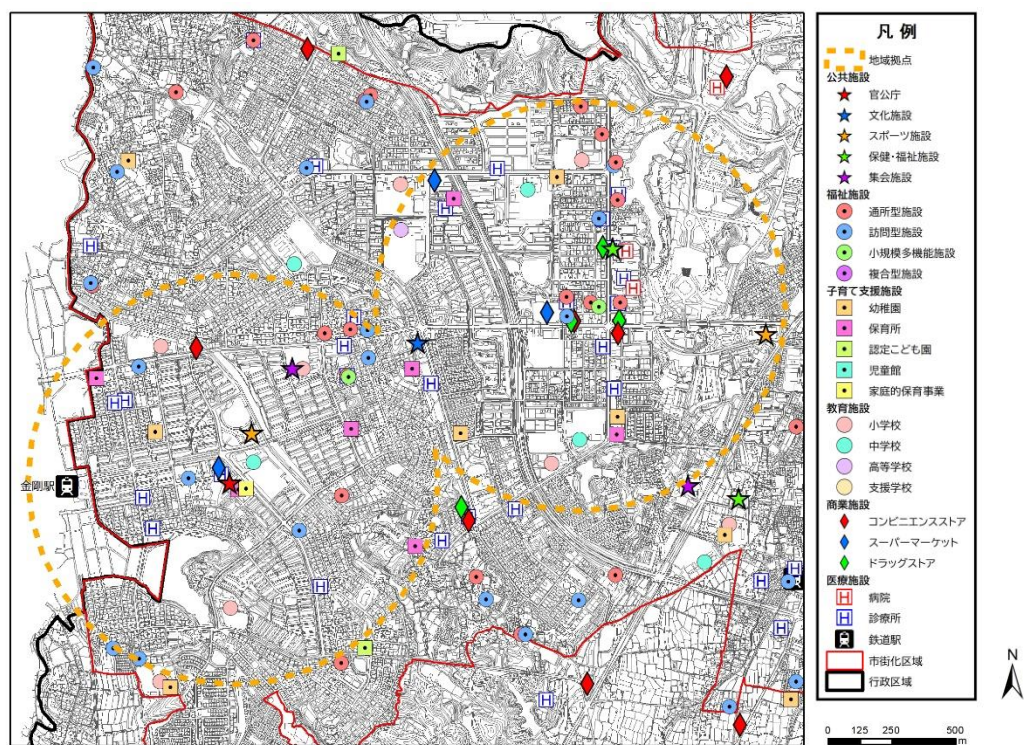
②喜志駅周辺

図 喜志駅周辺の施設分布



③金剛連絡所周辺並びに大型商業施設及び総合病院周辺

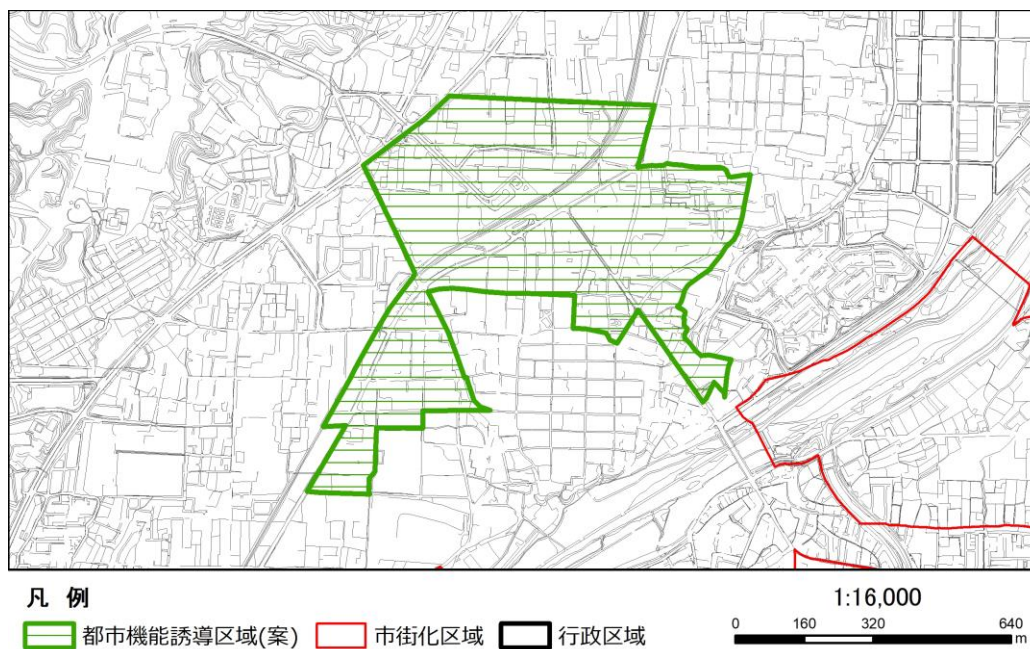
図 金剛連絡所周辺並びに大型商業施設及び総合病院周辺の施設分布



3) 都市機能誘導区域の設定

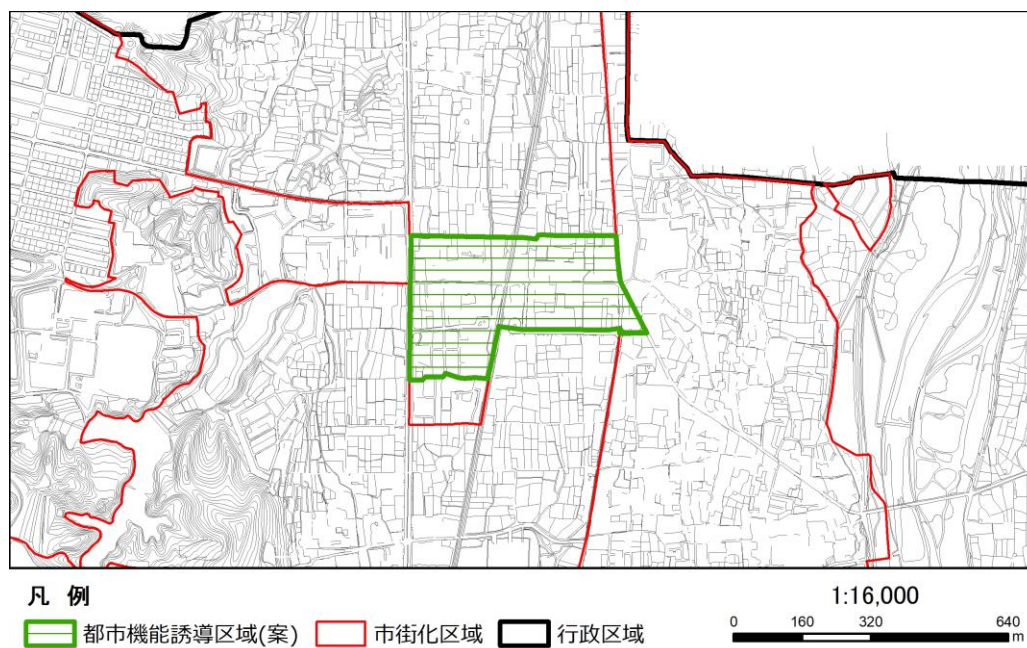
【区域1】 富田林駅及び富田林西口駅周辺都市機能誘導区域

図 都市機能誘導区域（富田林～富田林西口駅周辺）



【区域2】 喜志駅周辺都市機能誘導区域

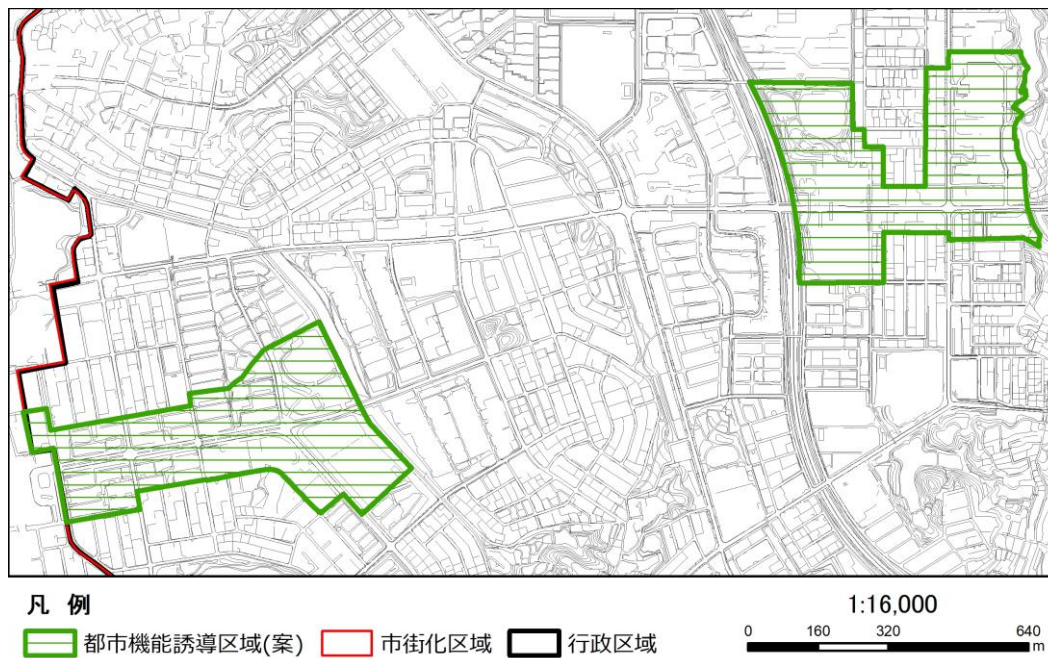
図 都市機能誘導区域（喜志駅周辺）



【区域3】

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

図 都市機能誘導区域（金剛連絡所周辺並びに大型商業施設及び総合病院周辺）



（４）誘導施設の設定の基本的な考え方（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（５）、①）

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなりますが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。

この際、当該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。

１）都市機能誘導区域における施設の充足状況

各都市機能誘導区域における施設の充足状況は、以下のとおりです。

■ 各地域における施設の充足状況（令和４年度現在）

誘導施設		区域 1	区域 2	区域 3
医療	病院（病床 20 床以上）	×	○	○
	診療所	○	○	○
社会福祉	福祉施設	○	○	○
教育文化	幼稚園	○	×	×
	小・中学校	×	×	○
	生涯学習施設・図書館	○	×	×
子育て関係	保育園・認定こども園	○	×	×
	児童館	○	×	×
	子育て関係施設（上記以外）	×	×	×
商業	スーパーマーケット	○	○	○
	コンビニ	○	○	○
金融	銀行、郵便局等	○	○	○
行政	市役所・市役所連絡所	○	×	○

【区域 1】 富田林駅及び富田林西口周辺都市機能誘導区域

【区域 2】 喜志駅周辺都市機能誘導区域

【区域 3】 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

2) 住民ニーズ

鉄道駅周辺では、「店舗やコンビニなどの商業施設」が 56.9%と最も多く、次いで「駐車場・駐輪場」が 47.2%、「銀行や郵便局」が 43.5%、「病院や診療所などの医療施設」が 30.3%となっています。

幹線道路沿道では、「店舗やコンビニなどの商業施設」が 52.3%、「病院や診療所などの医療施設」が 42.6%と多くなっています。

住まいの近くでは、「店舗やコンビニなどの商業施設」が 46.3%、「病院や診療所などの医療施設」が 42.2%と多くなっています。

(5) 誘導施設の設定

1) 誘導施設の設定方針

誘導施設については、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を設定するものとされています。本市では、以下の考え方により、誘導施設を設定します。

また、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駅の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。

なお、整備計画がある施設については、富田林市公共施設等総合管理計画との整合を図ります。

■ 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

2) 誘導施設の設定

() 内の人口は、平成 27 (2015) 年人口

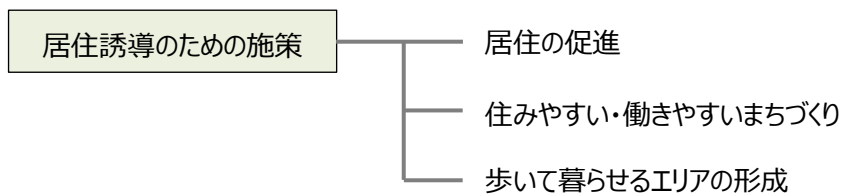
生活圏	都市機能誘導区域及び誘導方針	誘導施設
喜志駅 生活圏 (約 1 万 5 千人)	【喜志駅周辺都市機能誘導区域】 ・子育て世代等の利便性を向上させる生活利便施設等を誘導します。 ・学生の利用が多い利点を活かし、交流人口の増加を図り、にぎわいを創出します。	①病院 ▶医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院（病床数 20 以上） ②スーパーマーケット等の商業施設 ▶店舗面積 500 ㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む。）で、生鮮食品等を扱うもの
富田林駅 生活圏 (約 5 万人)	【富田林駅及び富田林西口駅周辺都市機能誘導区域】 ・本市の玄関口として、行政機能、商業機能の集積を活かしながら、施設連携による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。 ・類まれな歴史遺産等を活かし、交流人口の増加を図り、にぎわいを創出します。	①市役所本庁舎 ②児童館 ▶児童福祉法第 40 条に規定する児童館 ③図書館 ▶図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館 ④公民館 ⑤スーパーマーケット等の商業施設 ▶店舗面積 500 ㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む。）で、生鮮食品等を扱うもの
金剛駅 生活圏 (約 4 万 8 千人)	【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のポテンシャルを活かし、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、商業施設等について、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。	金剛連絡所周辺 ①市役所連絡所 ②子育て支援・交流複合施設 ▶子育て支援機能、健康増進機能、交流機能を備えた市が設定する多機能施設 ③スーパーマーケット等の商業施設 ▶店舗面積 500 ㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む。）で、生鮮食品等を扱うもの 大型商業施設及び総合病院周辺 ①病院 ▶医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院（病床数 20 以上） ②スーパーマーケット等の商業施設 ▶店舗面積 500 ㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む。）で、生鮮食品等を扱うもの

7. 誘導施策

誘導施策については、「居住誘導のための施策」、「都市機能誘導のための施策」とともに、「交通ネットワークのための施策」、「地域振興のための施策」により、計画の実現を図ります。

(1) 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」に取り組めます。



居住の促進

○誘導区域外での届出義務

- ・都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅等を建築する場合には、着手の 30 日前までに市への届出が義務づけられます。

○住み替え支援

- ・市外への転出による人口減少に歯止めをかけるため、相談体制、情報提供の充実や、富田林市若者・子育て世代転入促進給付金事業を活用することで、居住誘導区域への住み替えを進めます。また、高齢者、障がい者に対応した住宅供給の促進に努めます。

○空き家の活用促進

- ・居住誘導区域内で空き家が発生した場合には、新たな転入を促進するため、老朽危険空き家除却補助金、富田林市空き家バンク制度等の活用や、民間事業者と連携し、発行した「富田林市空き家情報冊子」により空き家対策について周知することで、建物更新や空き家の活用等を進めます。
- ・空き家の活用について、住宅だけでなく、地域交流の場、福祉サービスに利用するなど地域貢献についての利活用を進めます。

住みやすい・働きやすいまちづくり

○都市計画施設の計画的な改修

- ・生活の安全性や利便性の維持・向上を図る観点から、既に整備された都市計画道路、都市計画公園等の都市計画施設は、老朽化の状況を考慮した上で、都市計画事業として計画的な改修を進めます。

【注】「老朽化した都市計画施設の改修に関する事業」について

令和5年（2023年）3月時点において、該当する事業はありません。具体的な事業を進めていく際は、本計画の最新版に当該事業を記載しますので、本市ホームページ内の富田林市立地適正化計画のページよりご確認ください。

○地域コミュニティの活性化

- ・住民主体の地域活動への支援及び連携により居住地としての魅力を高めます。

○子育て・教育環境の向上

- ・子育て世代の定住促進を図る取組として、子育て・教育関連施設の充実、子育てに関する相談体制の強化、地域で子どもを育む環境づくりを進めます。

○生涯学習環境の向上

- ・公民館や図書館を含む生涯学習施設については、地域の学習の場、憩いの場として利用することができるよう、市民ニーズに応じた設備の充実や情報の提供に取り組めます。

○医療体制の充実

- ・医師会、大阪府、周辺自治体等との連携強化を図りながら、富田林病院を中核とした地域完結型の医療を提供するとともに、救急医療体制の充実を含め、市民が安心できる医療体制の充実に向けた取組を推進します。

○地域福祉の推進

- ・地域福祉に関する市民の活動の場やきっかけづくりを進めるなど、「増進型の地域福祉」を推進するとともに、地域の実情に即した地域包括ケアシステムを推進するなど、すべての住民が安心して住み続けることができる環境づくりを進めます。

歩いて暮らせるエリアの形成

○歩行者・自転車の交通安全対策

- ・歩行者・自転車利用者の交通安全対策として、警察等の関係機関と連携し、各種イベント、交通安全教室、街頭指導などの機会を利用して啓発活動を実施するとともに、市の広報誌やウェブサイトなどを活用し、「大阪府自転車条例」の周知をはじめとした自転車の安全利用に関する情報提供を行います。

○居住誘導区域内の移動環境の整備

- ・公共交通を中心として、安全・快適に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、歩行者空間の向上に努めます。
- ・大阪府福祉のまちづくり条例を活用し商業施設等のバリアフリー化にも努めます。
- ・金剛、金剛東地区については、人中心のウォーカブルな空間づくりを行い、安全・安心な空間、まちなかの賑わい等が創出される施設等の再整備を目指します。

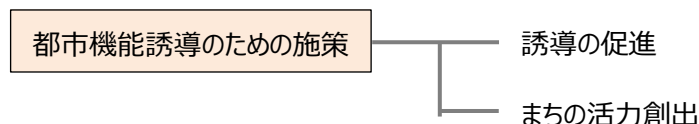


○駅周辺におけるバリアフリー化

- ・「富田林市交通等バリアフリー基本構想」に基づき、重点整備地区である「近鉄富田林駅・富田林西口駅周辺地区」における道路、交通機関、商業施設等のバリアフリー化や市内駅舎（6 駅）のバリアフリー化を完了しました。今後は、未整備の道路等のバリアフリー化について取り組みます。

（２）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」に取り組めます。



誘導の促進

○誘導区域外での届出義務

- ・都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築行為を行おうとする場合には、着手の 30 日前までに市への届出が義務づけられます。また、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止・廃止する場合にも、同様に届出が義務づけられます。

○税制上の優遇措置や金融支援

- ・誘導施設に対する税制上の特例措置や、誘導施設を整備する事業者に対する民間都市開発推進機構による金融上の支援措置などを行います。

○土地利用の検討

- ・誘導区域内への都市機能の集積を促進するため、将来的な土地利用を勘案し、必要に応じて用途地域の見直しなど適切な土地利用について検討します。

まちの活力創出

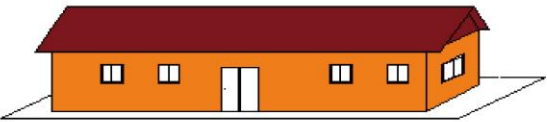
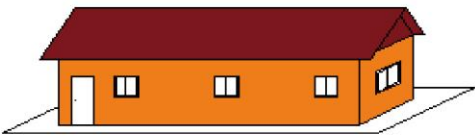
○低未利用地等の活用

- ・空き家・空き地や商店街の空き店舗の有効活用を行う事業者への支援を行い、都市機能の集積を図るため、富田林市空き家バンク制度活用促進補助制度を活用します。

○市民等によるまちづくり活動への支援

- ・市民や事業者など多様な主体が関わり、まちの運営や維持管理など、拠点周辺の活性化に向けた活動を支援します。

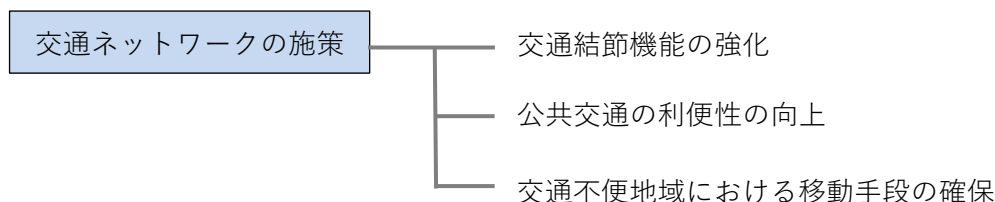
■ 届出制度の概要

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	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 例えば3戸の開発行為 
	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 例えば1,300㎡1戸の開発行為 
居住誘導区域外での建築等行為	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) 届出が不要な開発行為 例えば800㎡2戸の開発行為 
	3戸以上の住宅を新築しようとする場合 [例：3戸の建築行為] 
	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） 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 届出が不要な開発行為 例えば1戸の建築行為 

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	
開発行為 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	立地適正化計画区域 居住誘導区域 都市機能誘導区域 誘導施設：百貨店 届出 必要  都市機能誘導区域 誘導施設：病院 届出 不要 
開発行為以外 ● 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	

(3) 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」に取組みます。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。



交通結節機能の強化

○拠点における交通結節機能の向上

- ・鉄道駅においては、徒歩、自転車、バイク、バス、タクシー、自動車など各交通手段でアクセスする利用者が円滑に乗り換えできるよう、環境の整備を図ります。

○都市機能集約と公共交通の連携

- ・公共交通のさらなる充実を図るため、拠点への都市機能集約など、まちづくりと連携した公共交通ネットワークの形成を目指します。

○都市計画道路の整備推進

- ・未整備の都市計画道路の整備を推進し、交通渋滞の緩和を図ることで、路線バスの利便性向上、拠点へのアクセス向上を図ります。

○バスターミナルの機能強化

- ・交通の乗り継ぎ拠点としての利便性向上を図るため、バスターミナル機能の設定を検討します。

公共交通の利便性の向上

○公共交通の維持

- ・公共交通である路線バスは、本市全体の交通機能を維持する上で重要な交通手段と位置付け、将来にわたって利便性の維持を図ります。

○公共交通の利用促進

- ・運行時間の見直し、バス待ち環境の改善等、さらなる利便性向上に向けたサービス改善により、バス交通の利用を進めます。
- ・利便性の高い公共交通ネットワークを形成するために、ICカード等のキャッシュレ

ス決済の導入や標準的なバス情報フォーマットの整備等、デジタル化を推進します。

○交通弱者の外出支援

- ・高齢者や障がい者、子どもなどの交通弱者を含めたすべての人が自家用車に依存しなくても、安心して公共交通を利用できるよう、地域特性に応じた運行形態を検討するなど公共交通環境の改善を図ります。

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

- ・既存の路線バスによるサービス対応が困難である場合には、地域住民や自治会が主体となつての乗合タクシーなどの地域主体型交通の導入を検討します。

○既存の輸送資源の活用

- ・既存の輸送資源である病院無料送迎バス、スクールバス等の活用の可能性に関し、施設関係者や福祉、教育担当部署等と検討を行います。

（４）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

- ・将来的にも市民一人あたりの公共施設の延床面積を現況と同程度に維持することを目標とします。

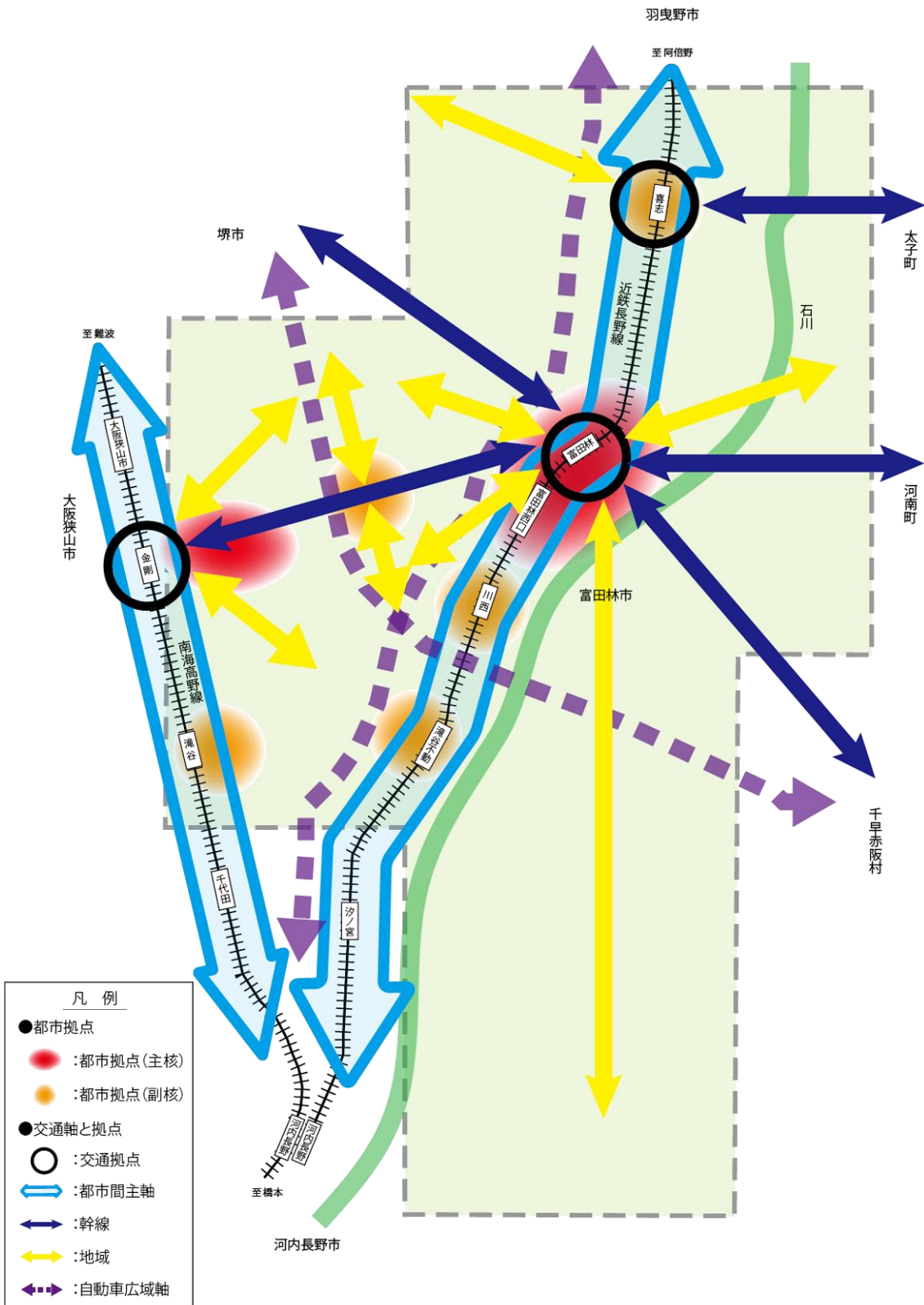
○予防的な保全による長寿命化

- ・公共施設の劣化状況を的確に把握し、不具合が生じる前からの保全（予防保全）を計画的に進める手法への転換を図ります。

○民間活力の活用等によるライフサイクルコストの縮減

- ・公共施設の設計・建設費等の初期費用と建築後に発生する維持管理費・修繕・改修費用、除却費用などの総費用（ライフサイクルコスト）の縮減を図ります。

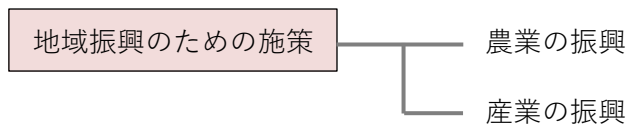
図 公共交通の体系



「幹線」「地域」はバス路線軸を示しています。
(幹線：幹線バス、地域：地域バス)

（５）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

- ・農業経営力の維持・強化、農業技術、設備等の支援など
儲かる農業の成長促進や、後継者の育成と事業継承の支援など農業を支える新たな担い手の参入・活用を進めます。



○農空間の保全・活用

- ・農業用施設・基盤整備の支援などにより、貴重な地域資源である農空間の保全・活用に取組むとともに、生産緑地などの都市農地については、身近な農業の体験の場や災害時の防災空間などとして多様な機能を発揮する活動を支援します。

産業の振興

○企業・商業施設の誘致

- ・富田林市創業支援補助金等を活用し、創業時にかかる費用の補助など起業・創業支援や新規企業の誘致を進めます。
- ・「富田林市都市計画マスタープラン」に基づく有効な土地利用の推進により、大型商業施設等の立地を進めます。

○中小企業等の振興

- ・富田林市小規模企業融資制度や富田林市中小企業人材育成事業補助金、富田林市ものづくり技術推進事業補助金等を活用して、中小企業者等の経営基盤の強化や安定化、資質の向上、新技術・新商品の開発などに取り組めます。



○雇用の促進

- ・企業・商業施設の誘致及び中小企業等の振興を図ることにより、雇用の促進に取り組めます。

第5章 防災指針

1. 防災指針の方針

防災指針については、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。

(1) 防災指針の基本的な考え方（都市計画運用指針Ⅳ - 1 - 3、(6)、①）

防災指針は、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を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めます。

様々な災害のうち、土砂災害に関するハザードエリアは居住誘導区域に含めないこととしていますが、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あることも想定されます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界があります。

このため、居住誘導区域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。

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、居住誘導区域において、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。

(2) 防災指針に基づく取組の基本的な考え方（都市計画運用指針Ⅳ - 1 - 3、(6)、③）

防災指針に基づく取組は、基本的に居住誘導区域内を対象として、災害リスク分析の結果を踏まえて定めることとされています。

また、防災指針に基づく取組については、想定される災害毎リスクを踏まえた検討を行った上で位置付けることが必要とされています。

2. 富田林市における災害リスク分析

(1) 都市の概要

1) 地勢

本市は、大阪府の東南部、大阪都心部から約 20km の距離に位置し、東西 6.4 km、南北 10.1 km、面積 39.72 km²の市域を有しています。

市域内の地形は、石川が本市を縦断する形で南から北へ流下しているのが特徴的で、地域的には大きく平坦部、丘陵部、山間部の三つの地域に大別できます。

平坦部は、古くからまちが開けたところで、特に寺内町には歴史的に貴重な町並みが

残されています。一方、市の南部は、雄大な金剛・葛城連峰を背景に緑豊かな丘陵部・山間部と美しい田園風景が広がり、自然景観にあふれています。西部丘陵部は、計画的に開発の進んだ住宅地となっています。

2) 気象

本市の気象は、おおむね平野地帯的で年平均気温（平成 25 年）は約 16.7℃、月平均降水量（平成 25 年）は約 90mm で、瀬戸内式気候に類似して比較的温暖な地帯です。

降雨時期については、4 月下旬を中心とする春雨、6 月下旬の梅雨、そして、台風期を含む秋雨時に集中しています（参照：富田林市消防本部気象データ）。

（2）災害リスク分析

本市の災害特性としては、市域東側を縦断する石川及びその支流に当たる梅川、太井川、佐備川、千早川、宇奈田川が存在し、その河川による浸水想定区域が指定され、浸水被害が想定されています。

市域南部は、金胎寺山や嶽山の斜面に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が多く点在する地域となり、豪雨による土砂災害が懸念されますが、その多くは市街化調整区域となっています。

市域西側は、土地区画整理事業によって開発された住宅地であり、市域東部や南部に比べると浸水想定区域や土砂災害警戒区域は少ないですが、大規模盛土造成地が広く分布しています。

（3）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 3 m 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 3 m 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。

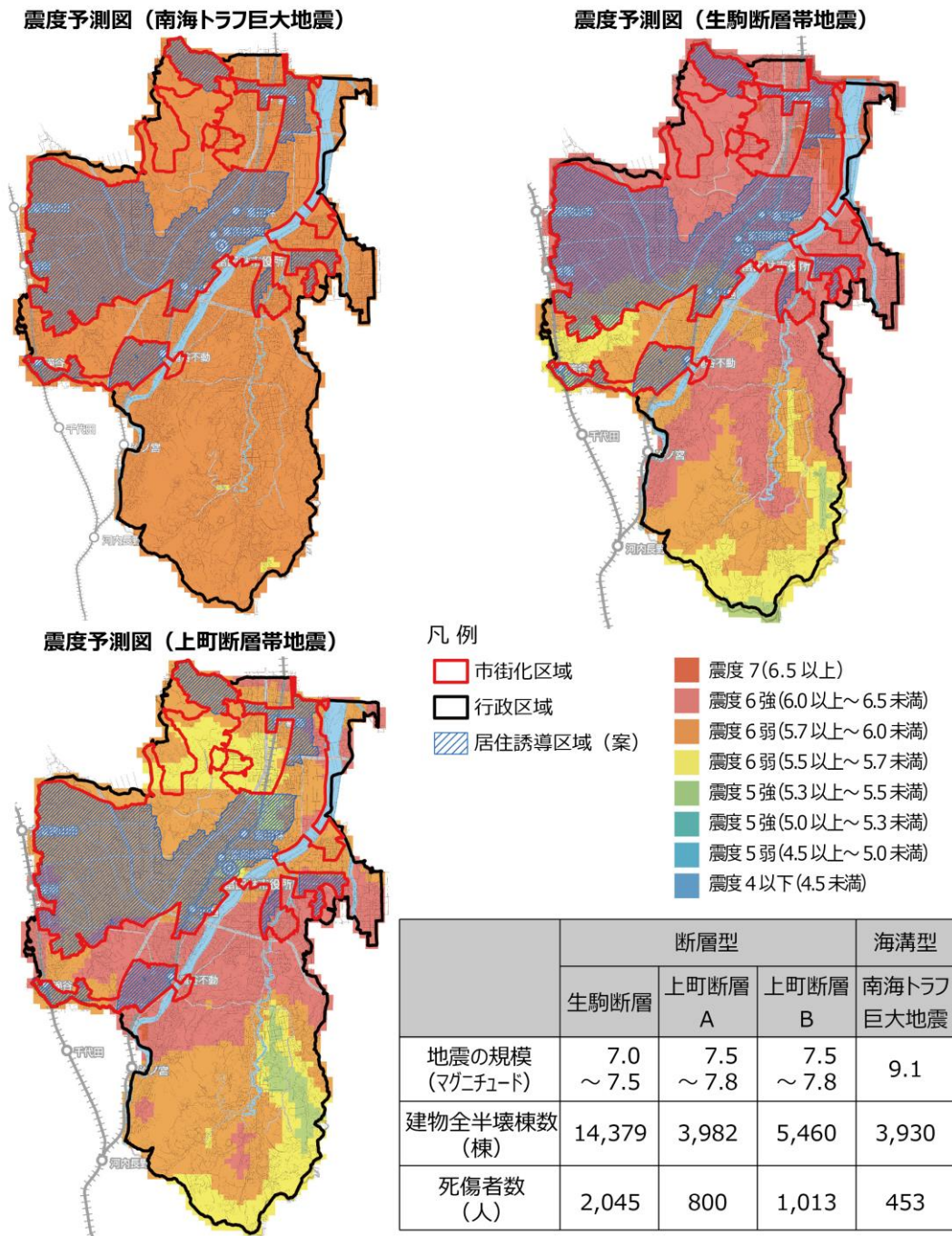
このため、居住誘導区域内における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

1) 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。

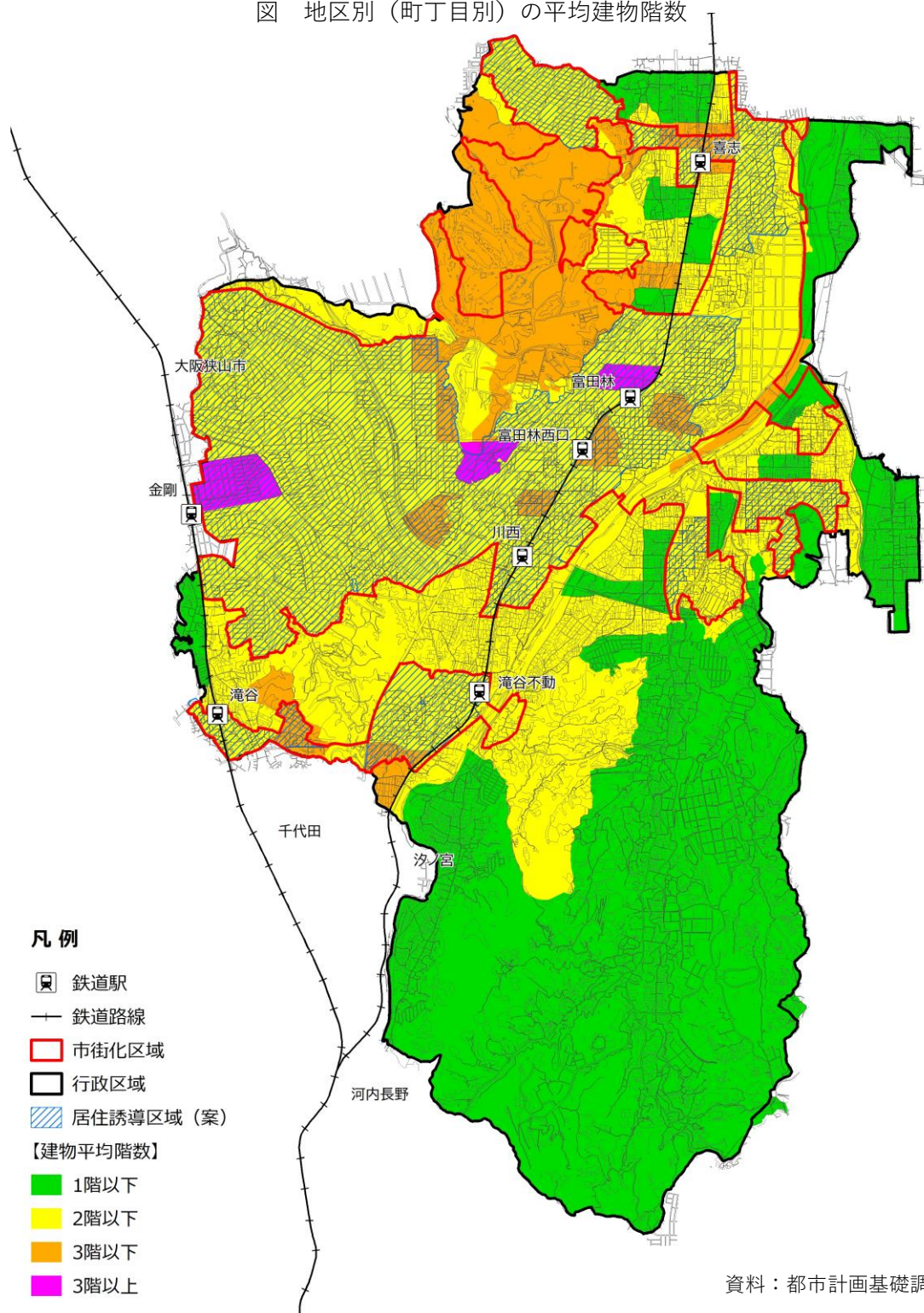
図 地震による揺れの分布図と被害想定



2) 建物階数の状況

居住誘導区域内の多くの地域は、建物の平均階数が2階以下となっています。河川沿いも建物の平均階数が2階以下の区域となっています。

図 地区別（町丁目別）の平均建物階数

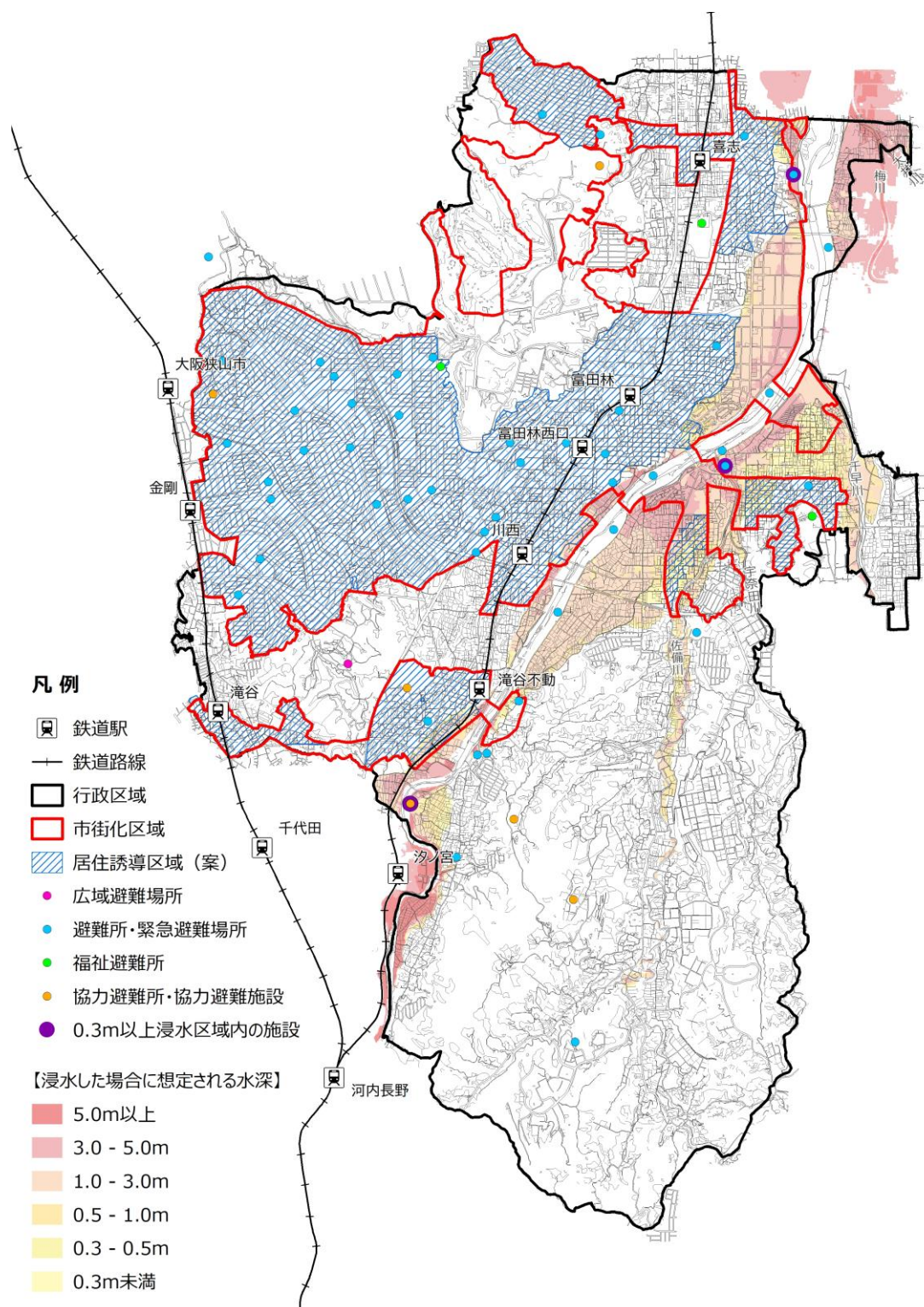


資料：都市計画基礎調査

3) 浸水想定区域と避難施設の状況

救急車（自動車）の走行や避難行動要支援者の避難等が困難になり、機能が低下するといわれる浸水深 0.3m 以上の区域に立地している避難所等は、避難所・緊急避難場所が 2 施設、協力避難所・協力避難施設が 1 施設となっています（河川区域を除く）。

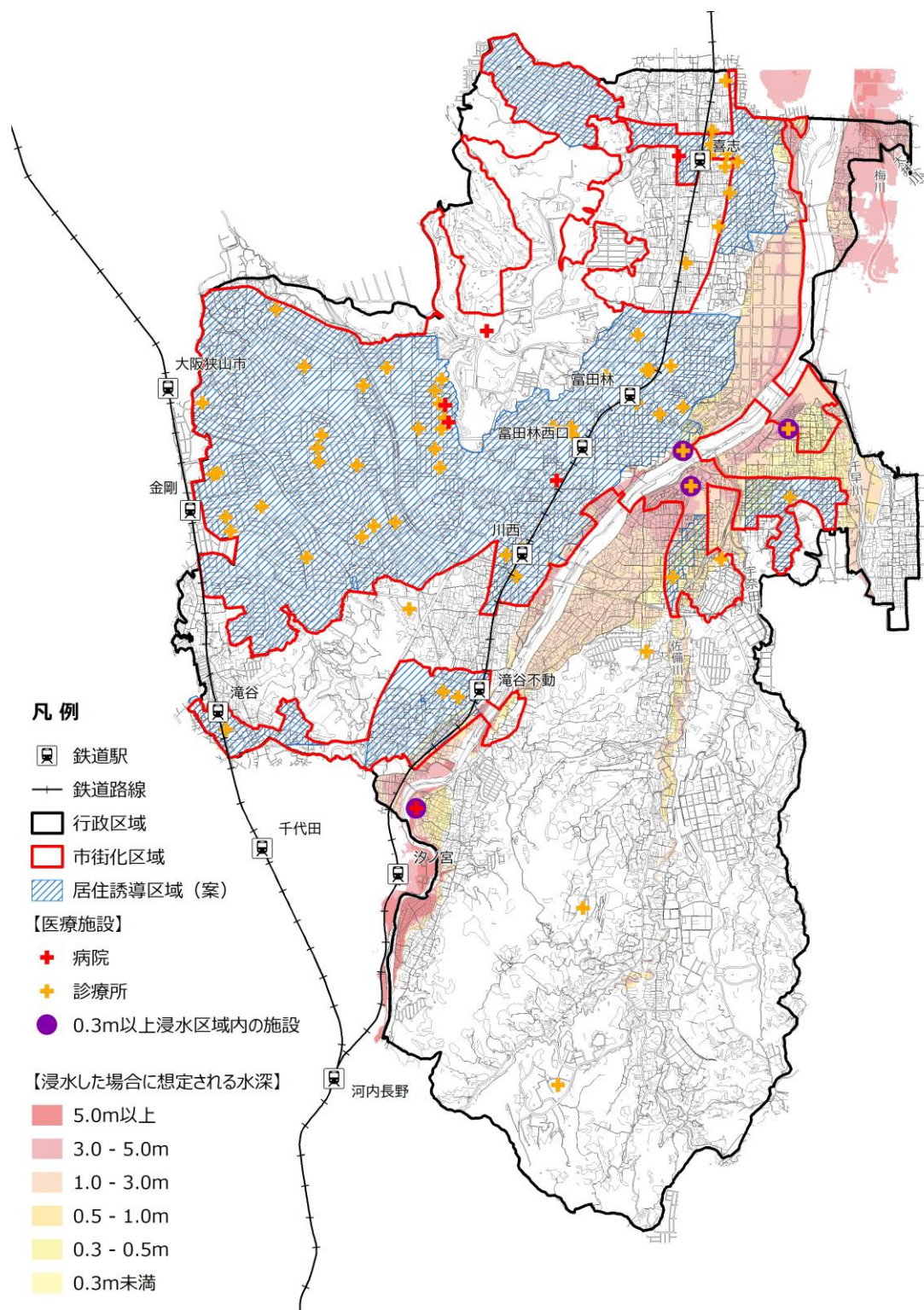
図 洪水浸水想定（想定最大規模）×避難場所の分布



4) 浸水想定区域と医療施設の状況

救急車（自動車）の走行や避難行動要支援者の避難等が困難になり、機能が低下するといわれる浸水深 0.3m 以上の区域に立地している医療施設は、病院が 1 施設、診療所が 3 施設となっています。

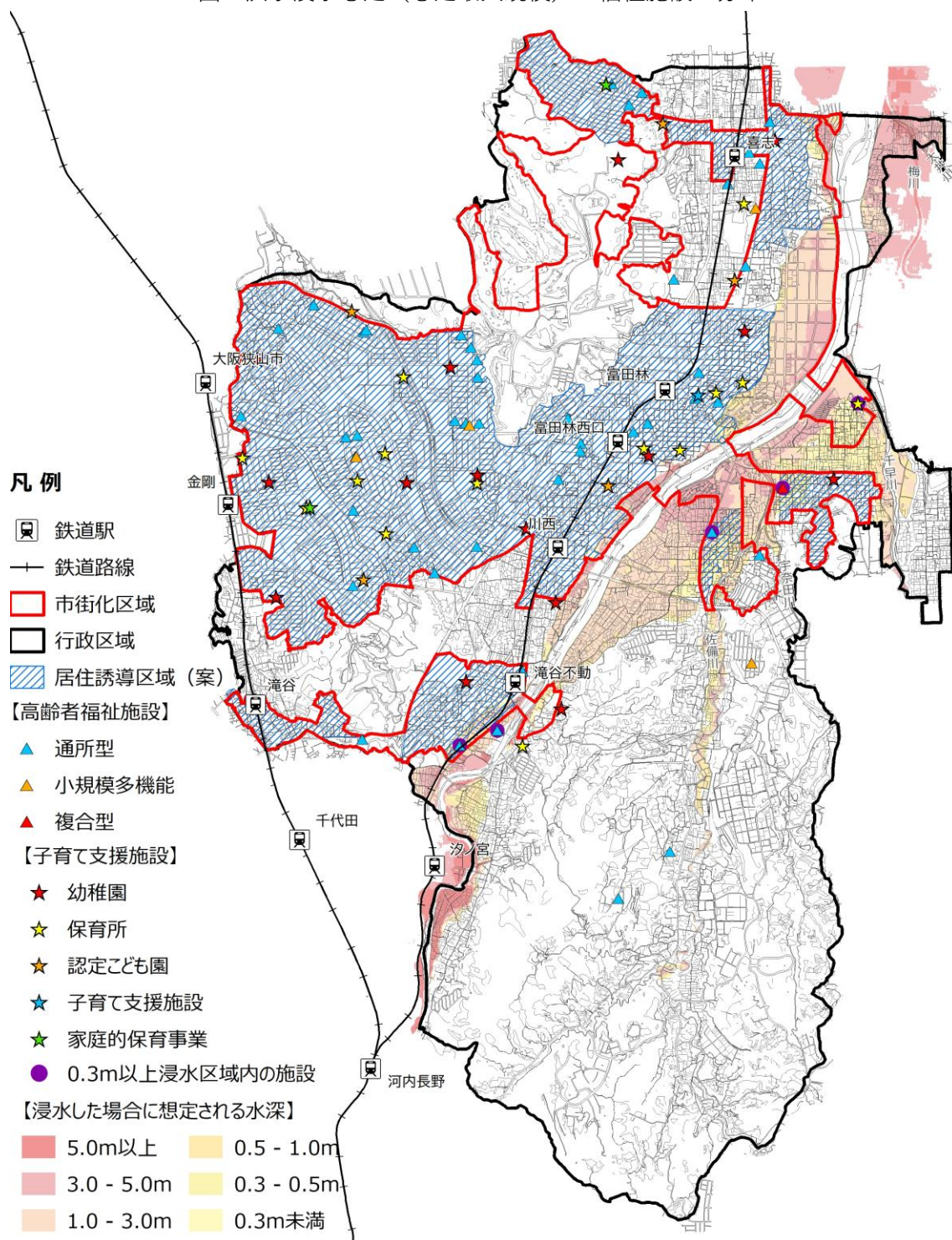
図 洪水浸水想定（想定最大規模）×医療施設の分布



5) 浸水想定区域と福祉施設の状況

救急車（自動車）の走行や避難行動要支援者の避難等が困難になり、機能が低下するといわれる浸水深0.3m以上の区域に立地している高齢者福祉施設は、通所型が3施設、複合型が1施設となっており、子育て支援施設は保育所が1施設となっています。

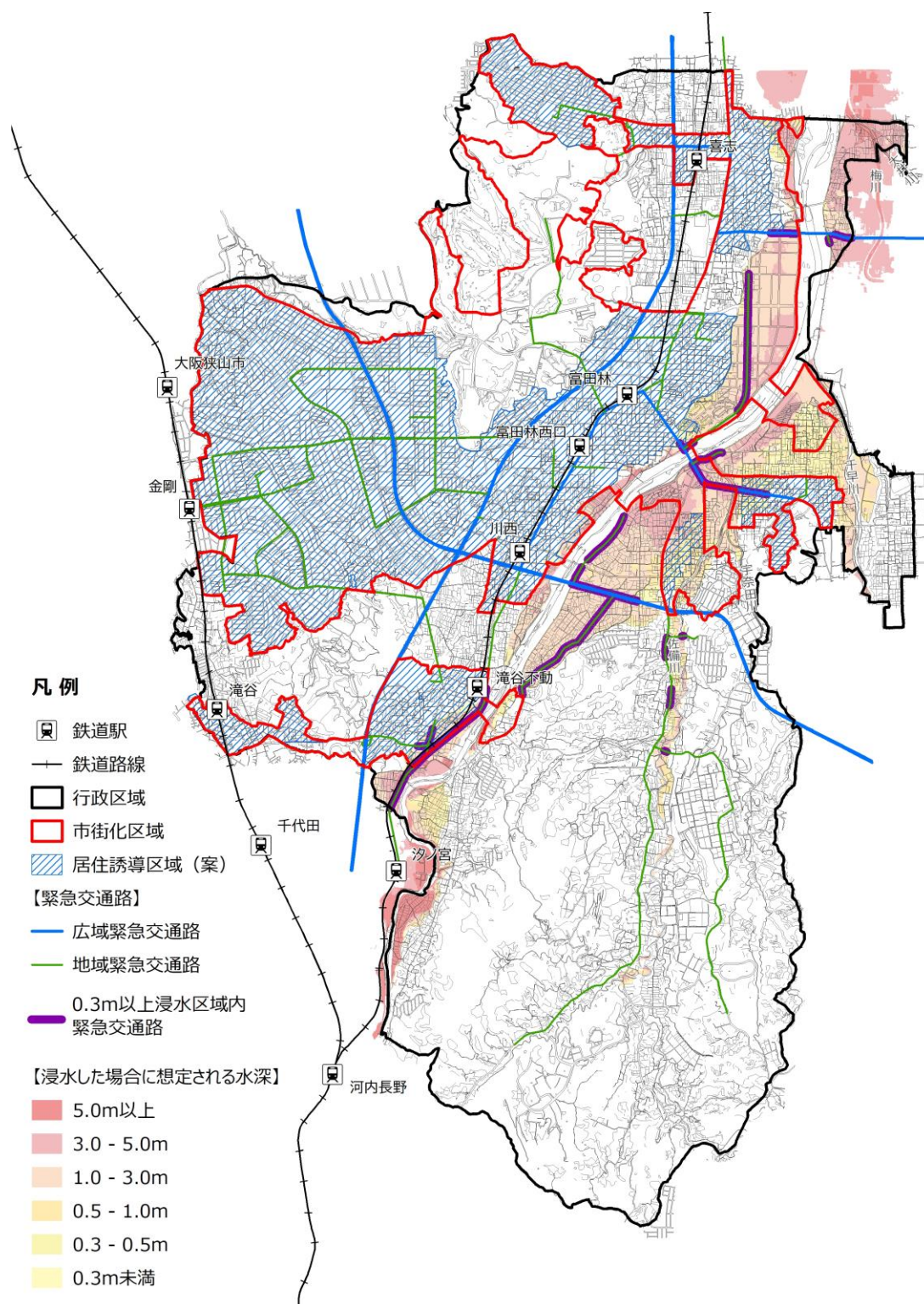
図 洪水浸水想定（想定最大規模）×福祉施設の分布



6) 浸水想定区域と道路網の状況

災害応急対策的確かかつ円滑な実施のために、一般車両の通行の禁止・制限を行う可能性のある緊急交通路の一部については、救急車（自動車）の走行が困難となる浸水深0.3m以上の区域内的の道路も指定されています。

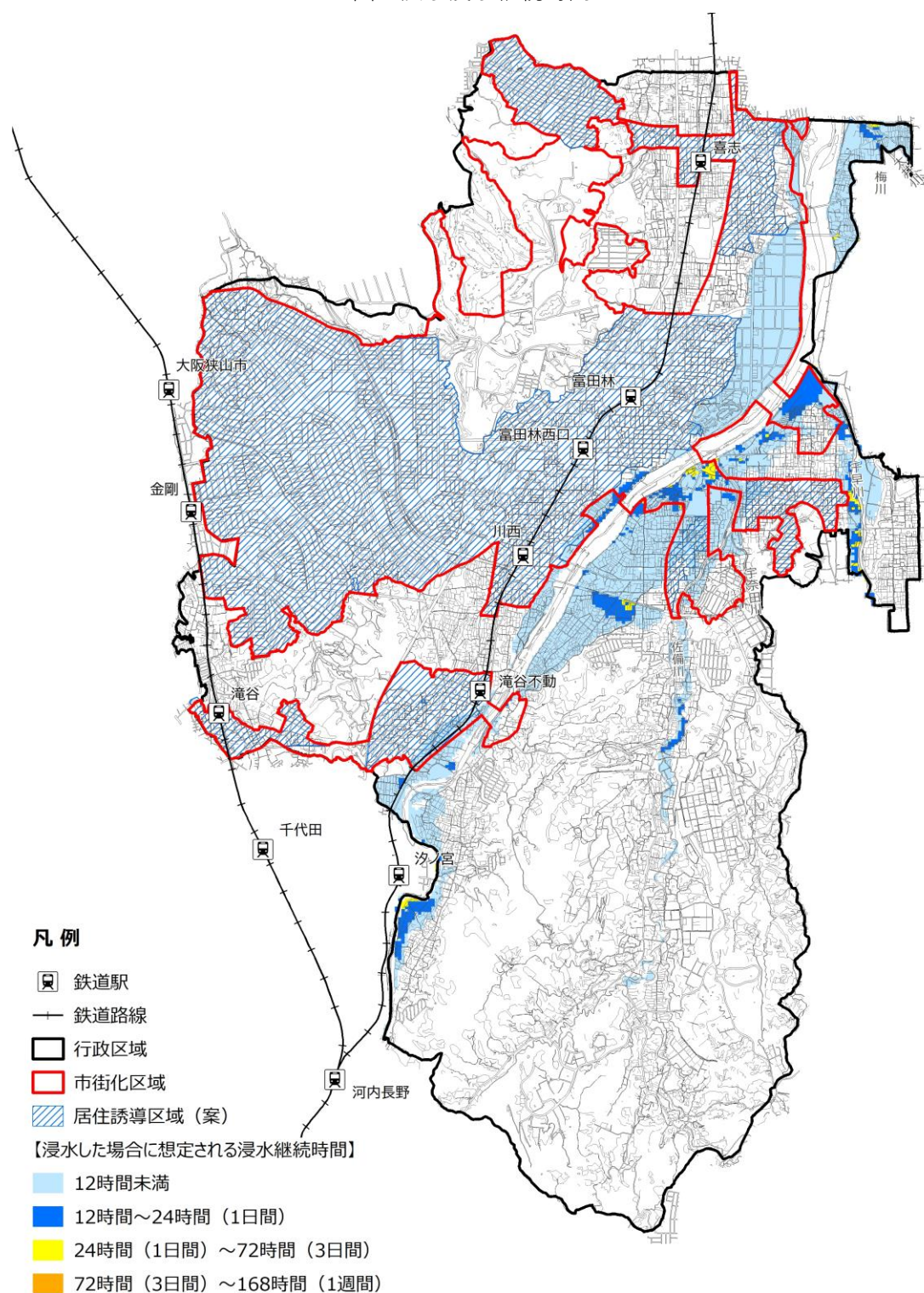
図 洪水浸水想定（想定最大規模）×緊急交通路



7) 浸水継続時間の状況

「水害の被害指標分析」の手引きのより、長期の孤立に伴う飲料水や食料等の不足による健康障害の発生、生命の危機が生じる恐れがあるとされている浸水継続時間 72 時間（3 日間）以上のエリアは、本市にはみられません。

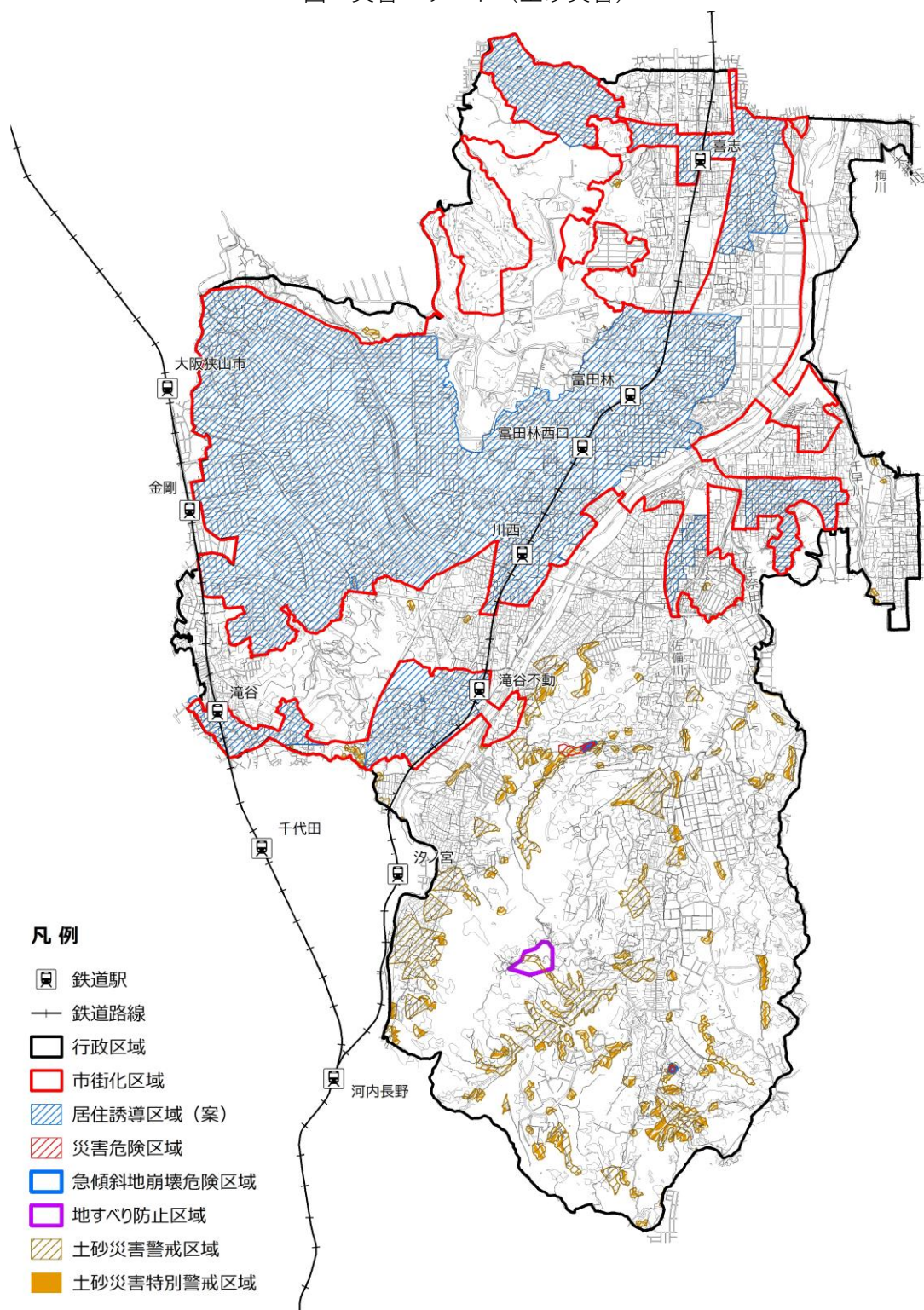
図 洪水浸水継続時間



8) 土砂災害警戒区域の状況

本市域では、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定されています（計画書案 76P 参照）が、居住誘導区域には含めていません。

図 災害ハザード（土砂災害）



9) 地区ごとの現状

居住誘導区域内における、浸水想定区域の地区ごとの現状を整理しました。

①喜志町、川面町地区

地区の東側には、石川が流れています。

凡 例

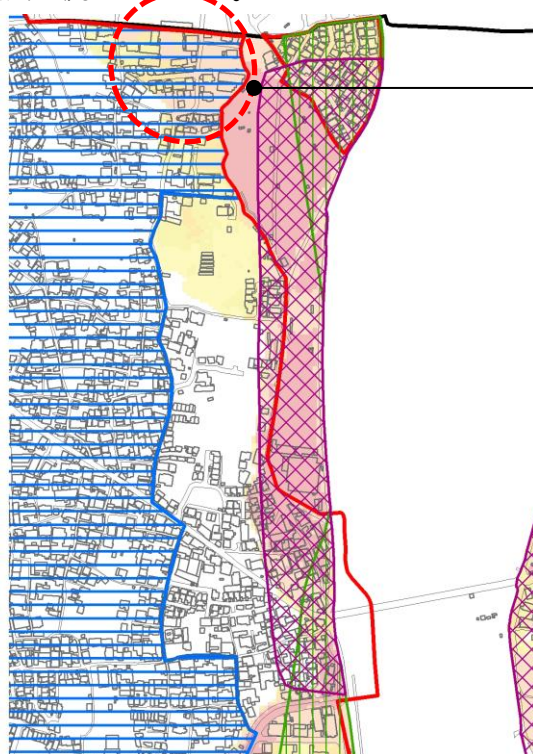
-  鉄道駅
-  鉄道路線
-  市街化区域
-  行政区域
-  居住誘導区域（案）

【浸水深（想定最大）】

-  5.0m以上
-  3.0 - 5.0m
-  1.0 - 3.0m
-  0.5 - 1.0m
-  0.3 - 0.5m
-  0.3m未満

【家屋倒壊等想定区域】

-  河岸浸食
-  氾濫流



居住誘導区域内に、浸水想定区域の浸水深1.0～3.0mの区域があります。当該区域には、建物が42軒あり、その内、平屋住宅は4軒です。

ハード→河川整備計画に基づき、浸水被害の軽減を図ります（大阪府）。
→避難所に接続する生活道路の整備、維持及び管理に努めます（市）。
ソフト→指定避難所の周知に努めます（市）。
→ハザードマップや地域防災マップの周知に努めます（市）。
→自主防災組織の活動を支援します（市）。

②富田林町地区

地区の東側には、石川が流れています。

凡 例

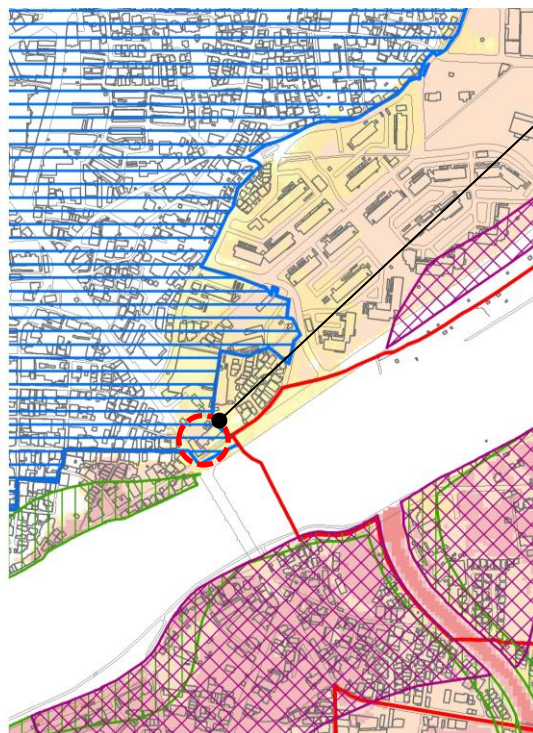
-  鉄道駅
-  鉄道路線
-  市街化区域
-  行政区域
-  居住誘導区域（案）

【浸水深（想定最大）】

-  5.0m以上
-  3.0 - 5.0m
-  1.0 - 3.0m
-  0.5 - 1.0m
-  0.3 - 0.5m
-  0.3m未満

【家屋倒壊等想定区域】

-  河岸浸食
-  氾濫流



居住誘導区域内に、浸水深1.0～3.0mの区域があります。当該区域には、建物が1軒あります。その内、平屋住宅は0軒です。

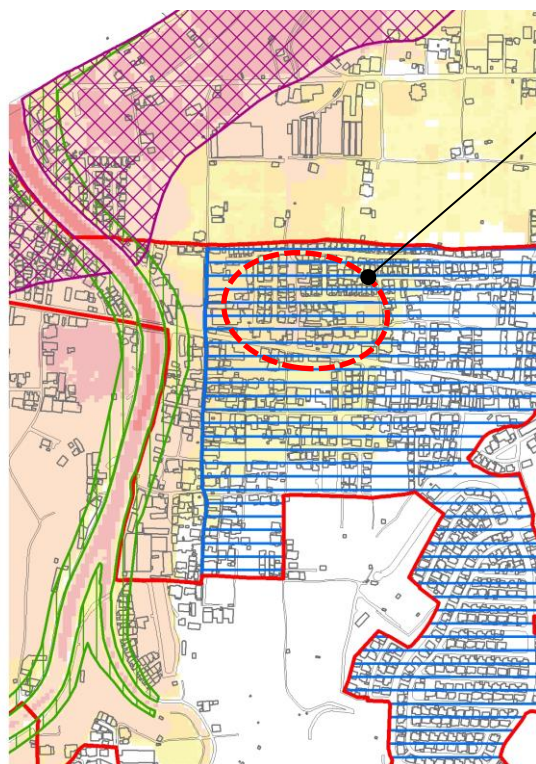
ハード→河川整備計画に基づき、浸水被害の軽減を図ります（大阪府）。
→避難所に接続する生活道路の整備、維持及び管理に努めます（市）。
ソフト→指定避難所の周知に努めます（市）。
→ハザードマップや地域防災マップの周知に努めます（市）。
→自主防災組織の管轄拡大や活動を支援します（市）。

③山中田町地区

地区の西側には、佐備川が流れています。

凡 例

-  鉄道駅
-  鉄道路線
-  市街化区域
-  行政区域
-  居住誘導区域（案）
- 【浸水深（想定最大）】
-  5.0m以上
-  3.0 - 5.0m
-  1.0 - 3.0m
-  0.5 - 1.0m
-  0.3 - 0.5m
-  0.3m未満
- 【家屋倒壊等想定区域】
-  河岸浸食
-  氾濫流



居住誘導区域内に、浸水深1.0～3.0mの区域があります。
当該地区には、建物が31軒あり、その内、平屋住宅は2軒です。

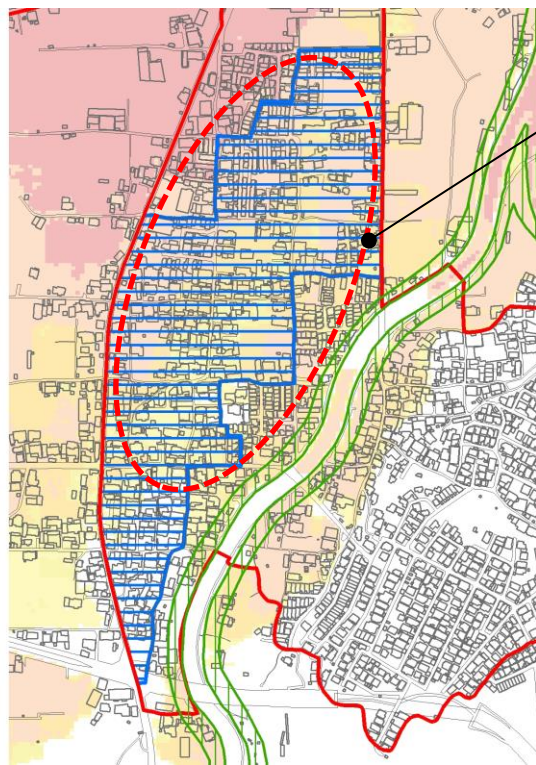
ハード→河川整備計画に基づき、浸水被害の軽減を図ります（大阪府）。
→避難所に接続する生活道路の整備、維持及び管理に努めます（市）。
ソフト→指定避難所の周知に努めます（市）。
→ハザードマップや地域防災マップの周知に努めます（市）。
→自主防災組織の活動を支援します（市）。

④西板持町地区

地区の東側には、佐備川が流れています。

凡 例

-  鉄道駅
-  鉄道路線
-  市街化区域
-  行政区域
-  居住誘導区域（案）
- 【浸水深（想定最大）】
-  5.0m以上
-  3.0 - 5.0m
-  1.0 - 3.0m
-  0.5 - 1.0m
-  0.3 - 0.5m
-  0.3m未満
- 【家屋倒壊等想定区域】
-  河岸浸食
-  氾濫流



居住誘導区域内に、浸水深1.0～3.0mの区域があります。
当該地区には、建物が218軒あり、その内、平屋住宅は19軒です。

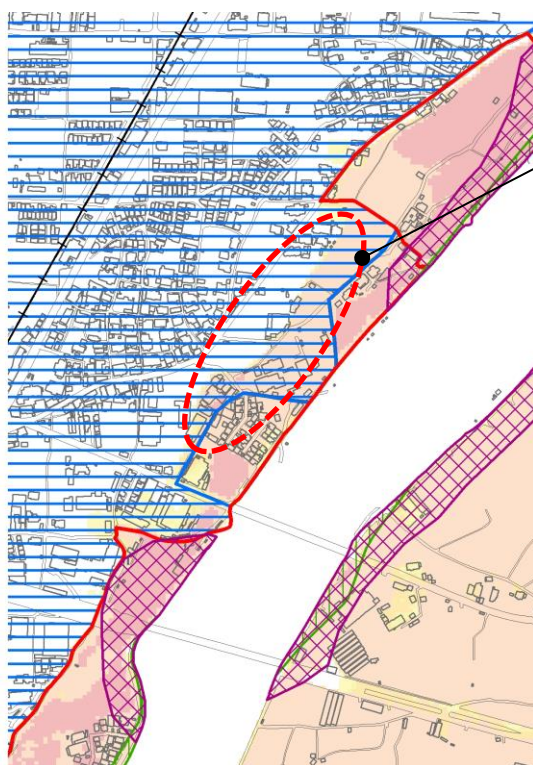
ハード→河川整備計画に基づき、浸水被害の軽減を図ります（大阪府）。
→避難所に接続する生活道路の整備、維持及び管理に努めます（市）。
ソフト→指定避難所の周知に努めます（市）。
→ハザードマップや地域防災マップの周知に努めます（市）。
→自主防災組織の活動を支援します（市）。

⑤ 甲田地区

地区の東側には、石川が流れています。

凡 例

-  鉄道駅
-  鉄道路線
-  市街化区域
-  行政区域
-  居住誘導区域（案）
- 【浸水深（想定最大）】
-  5.0m以上
-  3.0 - 5.0m
-  1.0 - 3.0m
-  0.5 - 1.0m
-  0.3 - 0.5m
-  0.3m未満
- 【家屋倒壊等想定区域】
-  河岸浸食
-  氾濫流



居住誘導区域内に、浸水深1.0～3.0mの区域があります。
当該地区には、建物が16軒あり、その内、平屋住宅は5軒です。

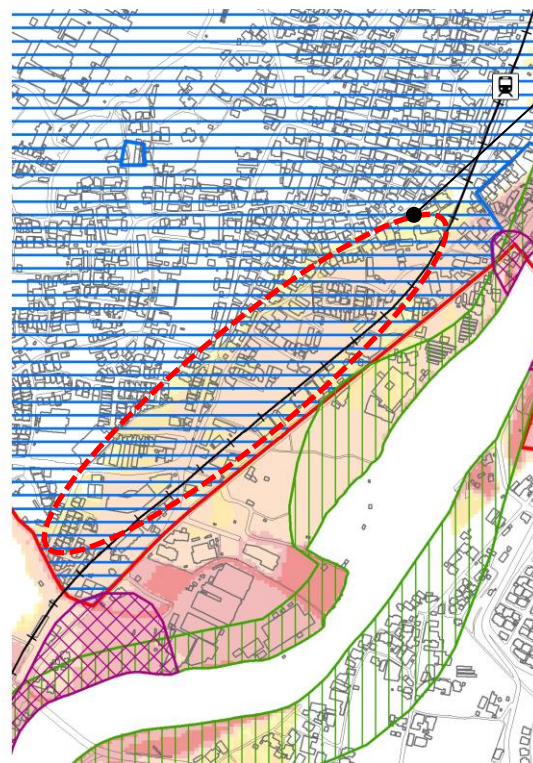
ハード→河川整備計画に基づき、浸水被害の軽減を図ります（大阪府）。
→避難所に接続する生活道路の整備、維持及び管理に努めます（市）。
ソフト→指定避難所の周知に努めます（市）。
→ハザードマップや地域防災マップの周知に努めます（市）。
→自主防災組織の活動を支援します（市）。

③ 錦織南地区

地区の東側には、石川が流れています。

凡 例

-  鉄道駅
-  鉄道路線
-  市街化区域
-  行政区域
-  居住誘導区域（案）
- 【浸水深（想定最大）】
-  5.0m以上
-  3.0 - 5.0m
-  1.0 - 3.0m
-  0.5 - 1.0m
-  0.3 - 0.5m
-  0.3m未満
- 【家屋倒壊等想定区域】
-  河岸浸食
-  氾濫流



居住誘導区域内に、浸水深1.0～3.0mの区域があります。
当該地区には、建物が176軒あり、その内、平屋住宅は25軒です。

ハード→河川整備計画に基づき、浸水被害の軽減を図ります（大阪府）。
→避難所に接続する生活道路の整備、維持及び管理に努めます（市）。
ソフト→指定避難所の周知に努めます（市）。
→ハザードマップや地域防災マップの周知に努めます（市）。
→自主防災組織の活動を支援します（市）。

3. 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。

(1) 地震に関する取組

- ・国、大阪府及び市は、地震に関する観測施設を適切に配置、整備し、観測体制の充実に努めます。【富田林市地域防災計画】
- ・市は、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進と、ブロック塀当の安全対策や家具の転倒防止の促進について、さらなる取組みの強化を図ります。【富田林市耐震改修促進計画】
- ・市街地及びその周辺の農地は、良好な環境の確保はもとより、延焼遮断帯・緊急時の避難場所等、防災上重要な役割を担っており、適切に保全・活用する必要があるため、市は防災協力農地登録制度の推進に努めます。【富田林市国土強靱化地域計画】

(2) 洪水に関する取組

1) 河川の整備【大和川水系石川ブロック河川整備計画※】

石川（河南橋上流 ～喜志大橋下流）	局所的な浸水被害軽減対策を含め、河道拡幅（低水路拡幅）により流下能力を確保（①喜志町、川面町地区付近）
宇奈田川 （宇奈田川橋上流）	堤防嵩上げにより流下能力の確保 （③山中田町地区のやや上流付近）

※平成 28 年 10 月大阪府策定

大阪府では、治水の将来目標として「一生に一度経験するような大雨が降った場合でも、川が溢れて、家が流され、人がなくなるようなことを無くす。」こととしています。具体的には、大阪府域での今後 20・30 年程度で目指すべき当面の治水目標を河川毎に設定し、大阪府全域で時間雨量 50 ミリ程度の降雨に対して床下浸水を防ぎ得るような河川整備をすすめることを基本とします。

■ 河川整備による効果

- ・佐備川：時間雨量 50mm 程度の降雨による床上浸水を防ぐ
- ・石川：時間雨量 65mm 程度の降雨による床上浸水を防ぐ
- ・宇奈田川：時間雨量 80mm 程度の降雨による床上浸水を防ぐ

※ 時間雨量 50 ミリ程度：10 年に 1 度発生する恐れのある雨量（石川本川は、流域平均雨量 40 mm（時間最大）、原川および支川では、時間最大雨量 51.5 mm）。統計学上は、毎年、1 年にその規模を超える降雨が発生する確率が 1/10 であること。

※ 時間雨量 65 ミリ程度：30 年に 1 度発生する恐れのある雨量（石川本川は、流域平均雨量 48.2 mm（時間最大）、原川および支川では、時間最大雨量 63.2 mm）。統計学上は、毎年、1 年にその規模を超える降雨が発生する確率が 1/30 であること。

※ 時間雨量 80 ミリ程度：100 年に 1 度発生する恐れのある雨量（石川本川は、流域平均雨量 57.7 mm（時間最大）、原川および支川では、時間最大雨量 75.8 mm）。統計学上は、毎年、1 年にその規模を超える降雨が発生する確率が 1/100 であること。

2) 水害減災対策【富田林市地域防災計画】

大阪府及び市は、洪水、雨水出水に対する事前の備えと洪水時の迅速かつ的確な情報提供・避難により、水災の軽減を図るため、洪水予報、水位周知河川の洪水特別警戒水位（氾濫危険水位）、水位周知下水道の雨水出水特別警戒水位の到達情報の発表、水防警報の発表、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域の指定・公表、洪水リスクの開示、避難体制の整備を行います。

3) 河川管理等の連携【富田林市地域防災計画】

市は、国や府が組織する洪水氾濫による被害を軽減するためのハード・ソフト対策を総合的かつ一体的に推進することを目的とした「大和川下流部大規模氾濫に関する減災対策協議会」及び「府内各地域の水防災連絡協議会」等を活用し、国、河川管理者、水防管理者等の多様な関係者で、密接な連携体制を構築します。

(3) 災害全般に関する取組

1) 建築物の耐震化【富田林市耐震改修促進計画】

- ・市は、防災体制の強化や災害時の行政機能維持に向け、公共施設の耐震化を推進します。
- ・市は、民間住宅等の耐震化の促進と合わせ、避難所となる公共施設等、優先順位の高い施設から耐震化を進めます。

2) 地域防災力の向上【富田林市総合ビジョン及び総合基本計画（個別施策 21）】

- ・市は、国、大阪府、関係自治体、警察等との連携を密にしながら、災害発生時の応急・復旧体制の想定も含め、市の防災体制の強化を図ります。
- ・市は、市域・府域を越えた市町村との広域的な相互応援体制の充実や、事業所や関係団体との災害時における食料・物品の供給に関する協定締結等、連携体制の強化を図ります。
- ・市は、同報系防災無線や電子メール等を通じ、市民に迅速かつ正確に情報伝達するしくみづくりを推進するとともに、災害発生時に被災状況等を迅速に把握できる情報収集体制を構築します。
- ・市は、ハザードマップや地域防災マップの活用促進等により、危険箇所の周知徹底に取り組めます。
- ・市は、「地域防災計画」や避難所運営マニュアルの周知と随時見直しに取り組むほか、食料品・生活必需品等の備蓄品の充実を図るとともに、女性や子ども、障がい者、外国人などにも配慮した防災対策に努めます。
- ・市は、自主防災組織の設置促進を図るとともに、地域の防災リーダーの養成や、避難行動要支援者への支援組織の設置促進など、地域防災力の向上を図ります。
- ・市は、市民が自らの身を守り、地域で助け合いができるよう、出前講座や防災訓練等の防災について学び、考える機会の充実を図ります。

(4) 取組に関する目標

1) 指標

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。

2) 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	●	●	→		

第6章 目標値の設定及び計画の進行管理

1. 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を、客観的かつ定量的に評価できる指標を設定し、目指す将来像の実現に向け、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。

（1）居住誘導にかかる指標及び目標値

居住誘導区域における居住の促進や居住環境の形成などの施策の効果を把握するための評価指標として、居住誘導区域内の人口密度を設定します。

居住誘導区域内の人口密度については、現状 71.6 人/ha となっています。「第2期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における新たな人口推計によると、本市の人口は令和24（2042）年までに 25.8%減少する見込みであり、居住誘導区域内の人口も同様に減少すると仮定すると、居住誘導区域内の人口密度は、53.1 人/ha まで減少します。

都市機能を効率的に提供するために必要な人口密度 40 人/ha を上回るものの、誘導施策の実施等により人口減少を抑制し、人口密度の維持を図ることから、将来目標値として、居住誘導区域内の人口密度を 55.0 人/ha と設定します。

評価指標	現状値	目標値 (令和24年)
居住誘導区域内の人口密度	71.6人/ha	55.0人/ha

(参考)

評価指標	現状値	目標値 (令和24年)
居住誘導区域内人口	80,270人	約61,700人 (23.1%減)
総人口	108,699人 ^{※1}	80,675人 ^{※2} (25.8%減)

※1令和2年度国勢調査より

※2「第2期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における新たな人口推計値に基づく。

(2) 都市機能誘導にかかる指標及び目標値

都市機能誘導区域における医療、福祉、商業などの生活サービス施設の維持・充実に
 ついての効果を把握するための評価指標として、誘導施設の立地数を設定します。

(評価指標) 都市機能誘導 区域内における 誘導施設立地数	喜志駅周辺 都市機能 誘導区域	富田林駅及び 富田林西口駅周辺 都市機能誘導区域	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
現状値	総合病院 1 商業施設※ 1	市役所本庁舎 1 児童館 1 図書館 1 公民館 1 商業施設※ 5	市役所連絡所 1 子育て支援・ 交流複合施設 0 商業施設※ 2 総合病院 1
目標値 (令和24年)	総合病院 1 商業施設※ 1以上	市役所本庁舎 1 児童館 1 図書館 1 公民館 1 商業施設※ 5以上	市役所連絡所 1 子育て支援・ 交流複合施設 1 商業施設※ 2以上 総合病院 1

※ 商業施設については、店舗面積 500 ㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設を含む。)で、生鮮食品等を扱うものを指します。

(3) 公共交通にかかる指標及び目標値

交通ネットワークの施策の効果を把握するための評価指標として、市内公共交通の利用者数を評価指標とします。

近年、公共交通の利用者数が微減傾向にありますが、居住誘導区域内の人口密度を 55 人/ha 維持するとして、1,100 万人/年と設定します。

評価指標	現状値	目標値 (令和24年)
市内公共交通の利用者数※1	1,429万人/年※2	1,100万人/年

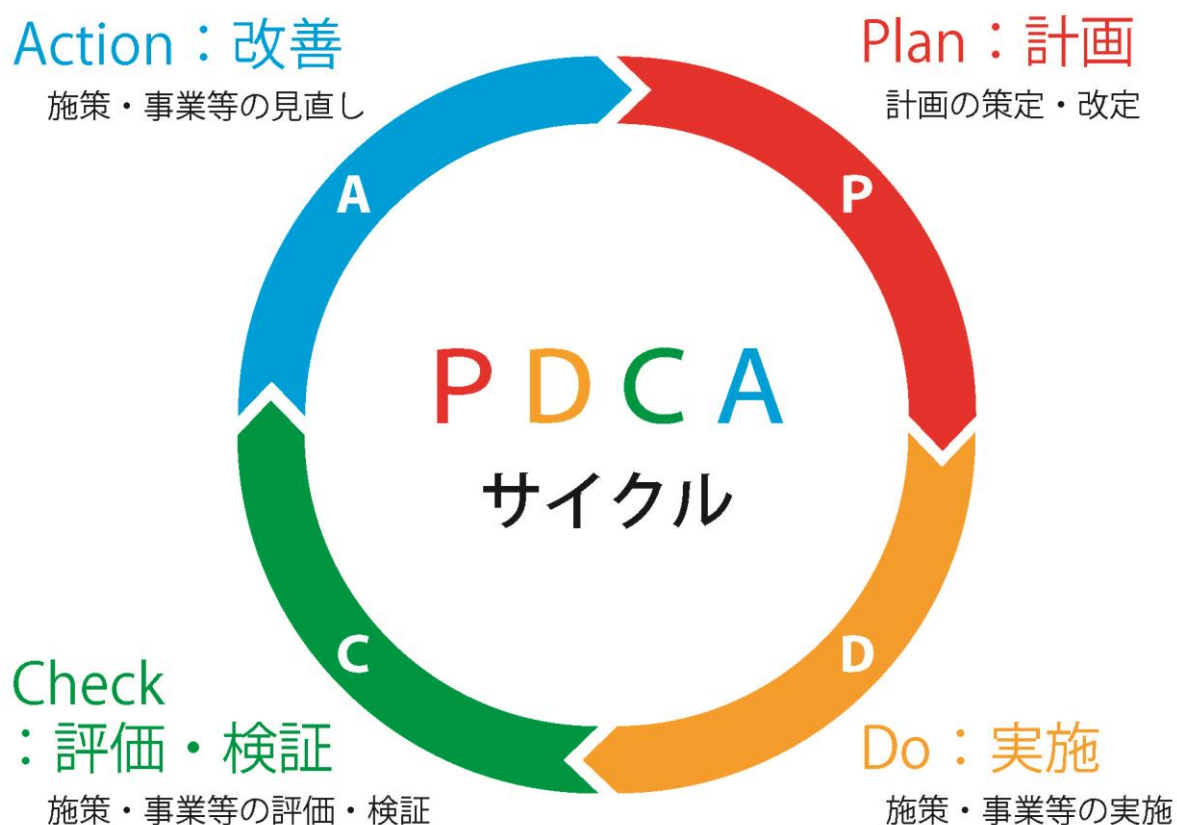
※1 近鉄、南海の市内 6 駅(延べ乗車人数)及び近鉄バス、南海バス、金剛バスの利用者数(延べ乗降人数)

※2 令和 2 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、乗降客数が大きく減少していたため、令和元年度実績を現状値とします。

2. 計画の進行管理

(1) 計画の進行管理

立地適正化計画に基づく施策や事業を着実に推進していくには、計画の進行管理が重要です。立地適正化計画は都市計画マスタープランとの綿密な連動が必要であることから、都市計画マスタープランの進行管理の仕組みと連携しながら PDCA サイクルによる効率的な進行管理を行い、適切な見直しを図っていくものとします。

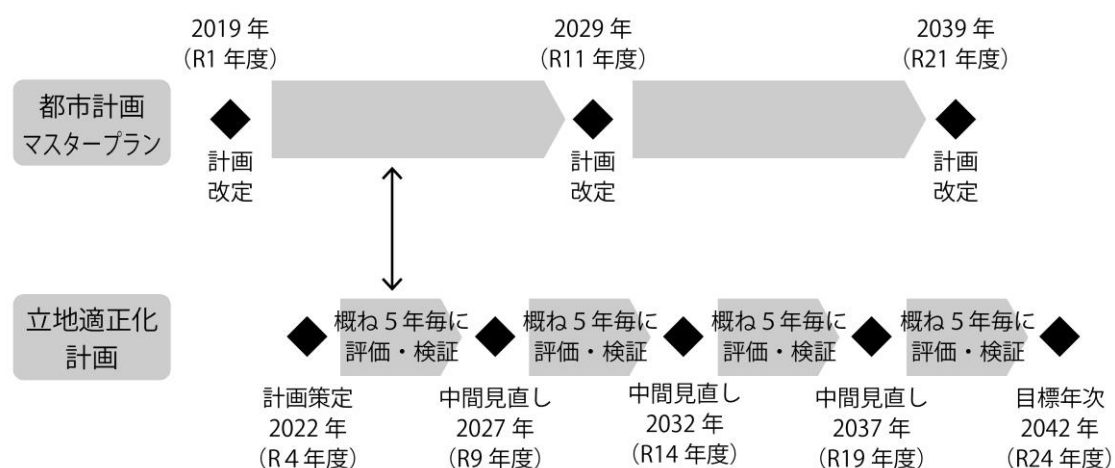


(2) 見直し時期

都市再生特別措置法第 84 条では、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね 5 年ごとに、当該立地適正化計画の区域における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努め、また、調査、分析及び評価を行ったときは、速やかに、その結果を都市計画審議会に報告しなければならないと規定しています。

このため、概ね 5 年毎に立地適正化計画の評価・検証についての都市計画審議会を開催し、施策や事業の達成状況についての報告をするとともに、上位計画である都市計画マスタープランとも連携し、誘導方針や誘導区域等の改善や実現につなげていきます。

なお、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）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。



富田林市立地適正化計画（案）

富田林市 産業まちづくり部 都市計画課
〒 584-8511 富田林市常盤町 1 番 1 号
電話 0721-25-1000（代表）