

**富田林市立地適正化計画(素案)**  
**【概要版】**

令和4(2022)年11月

# 1 立地適正化計画の趣旨

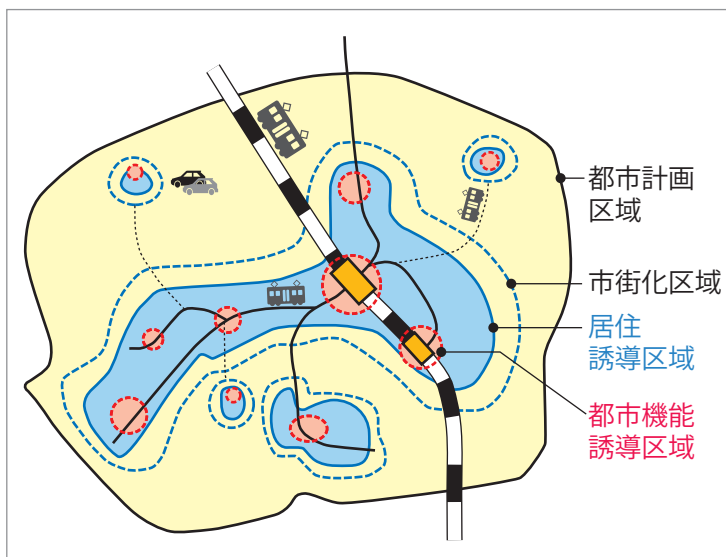
## ■ 立地適正化計画制度の目的

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、商業等）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、概ね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、概ね5年毎に記載された施策・事業の実施状況や妥当性等を検討するとともに、上位計画等との整合を踏まえ、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  
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。

## ■ 計画の位置付け

上位計画 富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画（H29（2017）） 南部大阪都市計画区域マスタープラン（R2（2020））

即す ↓

即す ↓

### 関連計画

- ・富田林市人口ビジョン（H28（2016））及び富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略（R3（2021））
- ・富田林市交通基本計画（H24（2012））
- ・富田林市住生活基本計画（R3（2021））
- ・富田林市子ども・子育て支援事業計画（R2（2020））
- ・富田林市公共施設等総合管理計画（R4（2022））
- ・金剛地区再生指針（H29（2017））
- ・富田林市国土強靱化地域計画（R4（2022））
- ・富田林市地域防災計画（R1（2019）） 等

連携



富田林市都市計画  
マスタープラン（H31（2019））

調和 ↓

富田林市立地適正化計画

## 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、商業等の生活サービス機能の維持
- ・都市のスポンジ化(空き家・空き地の発生)への対応

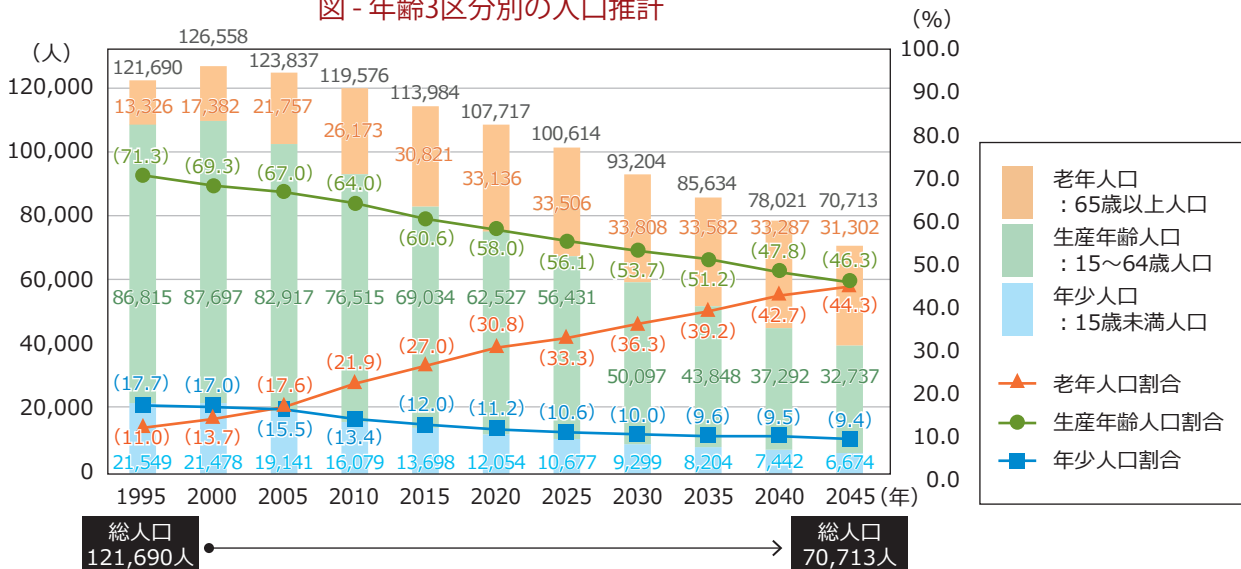
#### 人口減少と少子高齢化への対応

- ・人口減少、少子化・高齢化
- ・若者世代の転出超過

#### 交通網の維持・充実への対応

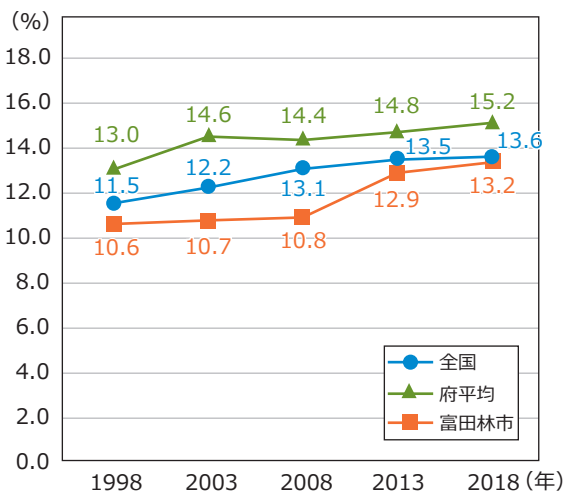
- ・公共交通を巡る経営環境の悪化
- ・過度の自動車依存からの脱却

図 - 年齢3区分別の人口推計



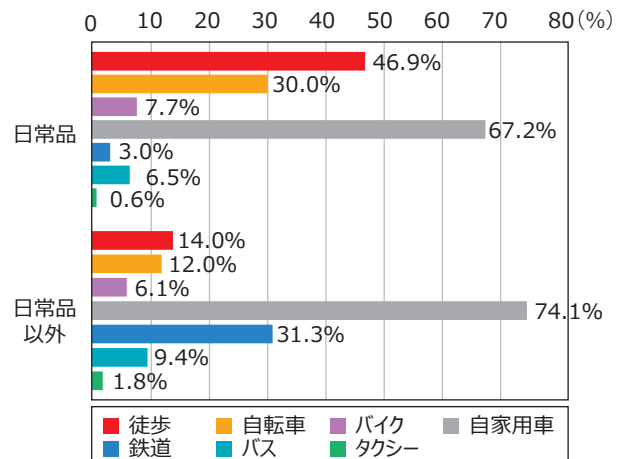
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(2020年は推計値)

図 - 空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

図 - 買い物別 交通手段の割合



資料：「富田林市都市計画マスタープラン」の改定に向けて実施した市民アンケート調査(H29(2017)年実施)

## 2 都市構造上の課題

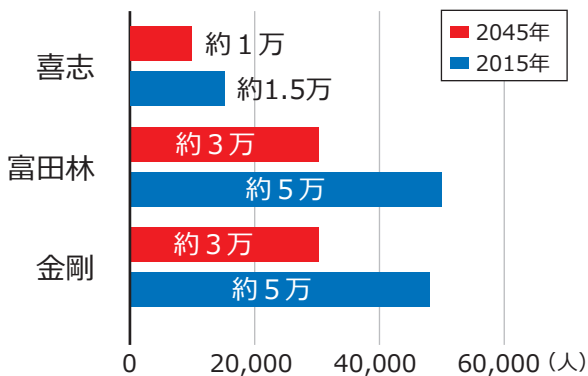
### ■ 生活圏別の課題

「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



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

#### 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、東部、 中南部、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
西南部、 金剛、金剛東	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

※「富田林市都市計画マスタープラン」の改定に向けて実施した市民アンケート調査（H29(2017)年実施）

### 3 立地適正化計画の方針

#### ■ 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(医療、福祉、商業等)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、これら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、「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 ～次世代につながる安全・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目指しており、拠点となる鉄道駅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。

これらを踏まえつつ、立地適正化計画制度の『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」の基本方針を以下のように設定します。

『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』  
～次世代につながる安全・安心・快適なまち～

#### ■ ターゲット・まちづくりの方向性

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行し、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、就学・就業に伴う大幅な転出超過、子育て・ファミリー層の多い30～40代も転出超過にあり、今後ますますこの流れが加速する懸念がある中で、かつ、高齢者の暮らしのミスマッチ(住環境・交通環境)に対応する必要があります。

これらに対応するため、ターゲット・まちづくりの方向性を以下のように設定します。

#### | ターゲット・まちづくりの方向性 |

若者世代が住み続けたい  
子育てしやすいまちづくり

高齢者が健康で安心して  
暮らし続けられるまちづくり

職住一体・近接のまちづくり

## 4 誘導区域・誘導施設の設定

### ■ 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、設定する区域です。
- ・本市では、公共交通の徒歩圏や災害ハザードの区域を勘案し、以下の考えにより、居住誘導区域を設定します。
- ・居住誘導区域に含まない区域については、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を図ります。

#### 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る区域	居住誘導区域に含めない区域
<b>1</b> 生活利便性が確保される区域	<b>1</b> 災害のリスクの考えられる区域
<b>2</b> 公共交通徒歩圏として 鉄道駅から概ね半径800m・ バス停から概ね半径300mの範囲	土砂災害警戒区域、浸水想定区域（想定最大規模降雨条件【概ね年超過確率1/1000年】の浸水想定が3m以上（2階以上に浸水が生じ、自宅避難が困難とされる。）の区域）等
	<b>2</b> その他（生産緑地地区、工業専用地域 等）

### ■ 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・維持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、商業等の生活サービス施設の誘導を図る区域です。
- ・「富田林市都市計画マスタープラン」で、都市拠点と位置付けられている3拠点及び地域拠点（商業エリア（金剛東地域））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す。
- ・本市では、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、必要な施設を定めます。
- ・誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導・維持すべき施設です。
- ・本市では、以下の考え方により、誘導施設を設定します。
- ・喜志駅都市機能誘導区域は、富田林駅都市機能誘導区域と鉄道駅が一駅の位置関係にあるため、施設については、富田林駅都市機能誘導区域における誘導施設を活用します。

#### 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

- 地域住民の利便性を勘案し、設定しない施設 …… 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、都市機能誘導区域と誘導施設～

金剛東地域都市機能誘導区域

【誘導施設】

- ① 病院
- ② スーパーマーケット等の商業施設

金剛西地域都市機能誘導区域

【誘導施設】

- ① 市役所金剛連絡所
- ② 子育て支援・交流複合施設
- ③ スーパーマーケット等の商業施設

富田林駅都市機能誘導区域

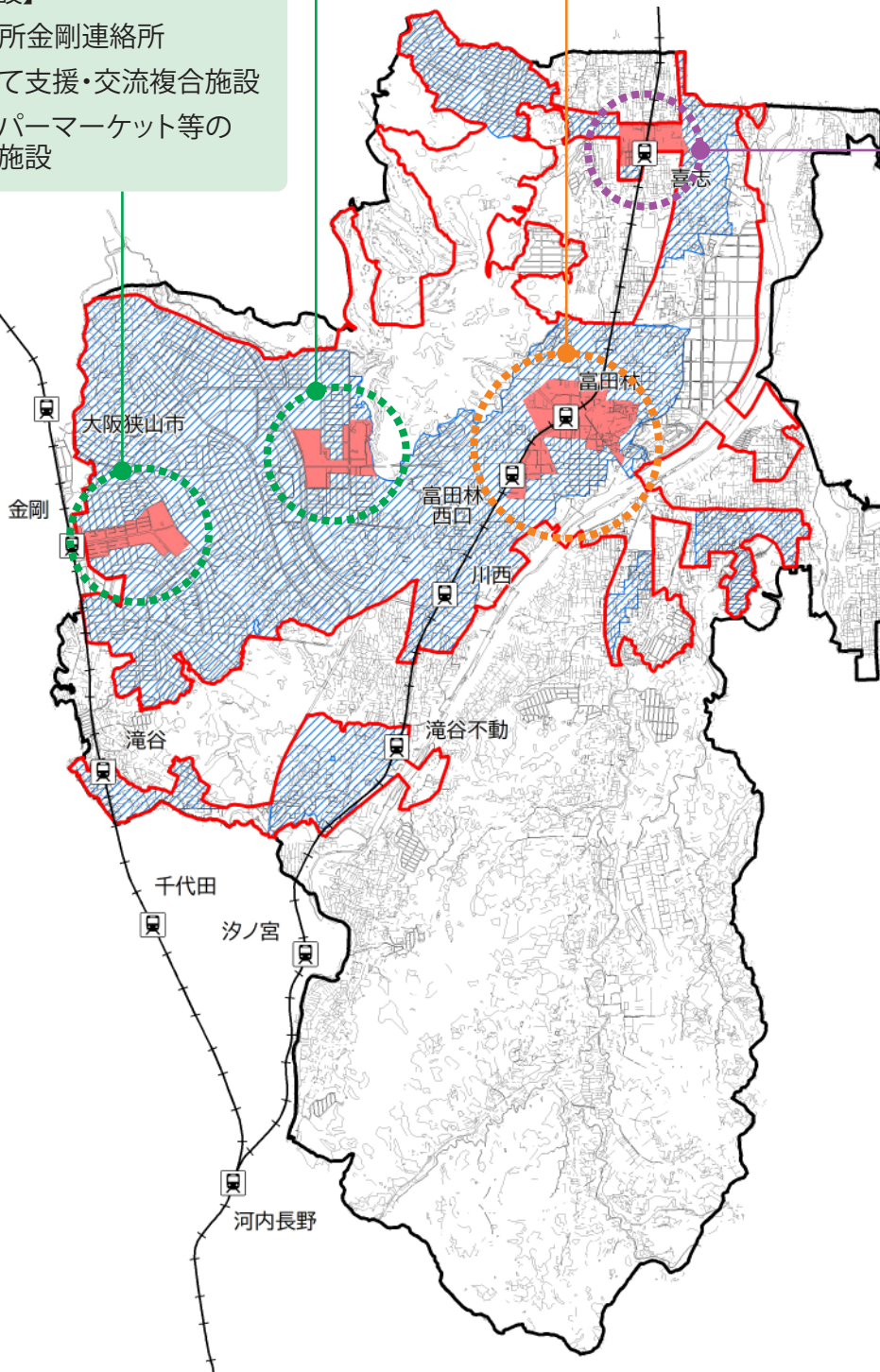
【誘導施設】

- ① 市役所本庁舎
- ② 児童館
- ③ 図書館
- ④ 公民館
- ⑤ スーパーマーケット等の商業施設

喜志駅都市機能誘導区域

【誘導施設】

- ① 病院
- ② スーパーマーケット等の商業施設



凡例

- 行政区域
- 市街化区域
- 🚉 鉄道駅
- 鉄道路線
- 都市機能誘導区域
- ▨ 居住誘導区域

# 5 誘導施策

## ■ 居住誘導のための施策

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




## ■ 都市機能誘導のための施策

都市機能誘導のための施策として、「誘導の促進」、「まちの活力創出」に取組みます。

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

### 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の建築目的の開発行為 (寄宿舎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 [例：3戸の建築行為]</p>
<p>人の居住の用に供する建築物の建築目的の開発行為 (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><b>開発行為</b></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><b>開発行為以外</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>● 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>● 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</li> </ul>

立地適正化計画区域

居住誘導区域

<p><b>都市機能誘導区域</b> 誘導施設：商業施設</p> <p>届出 必要</p> 	<p><b>都市機能誘導区域</b> 誘導施設：病院</p> <p>届出 不要</p> 
<p>届出 必要</p> 	



■ 交通ネットワークのための施策

交通ネットワークのための施策として、「交通結節機能の強化」、「公共交通の利便性の向上」、「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。

交通結節機能の強化

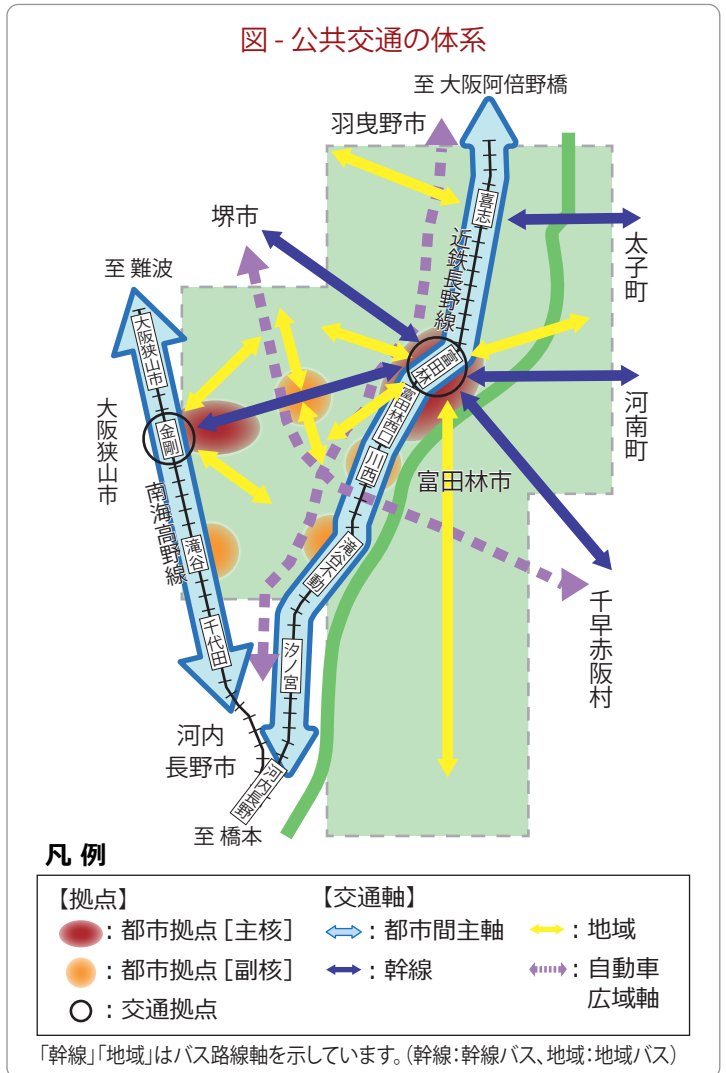
- 拠点における交通結節機能の向上
- 都市機能集約と公共交通の連携
- 都市計画道路の整備推進
- バスターミナルの機能強化

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



資料:富田林市交通基本計画

■ 公的不動産の活用方針

「富田林市公共施設等総合管理計画」に基づき、3つの基本方針に従って、公共施設マネジメントの推進に取り組めます。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」、「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



## 6 防災指針

### ～防災指針の方針及び災害リスクの課題整理と取組方針～

#### ■ 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。

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。

#### ■ 災害リスクの課題整理と取組方針

種別	課題	取組方針
地震	人的被害、建物被害	→建築物の耐震化 →防災力の向上
水害	計画規模降雨条件(概ね年超過確率1/100年)で、浸水想定が0.5mを超える(床上浸水が生じるとされる。)区域が存在	→河川整備 →防災力の向上
	想定最大規模降雨条件(概ね年超過確率1/1000年)で、浸水想定が3mを超える(2階以上への浸水が生じ、自宅避難が困難とされる。)区域が存在	→居住誘導区域から除外 →防災力の向上
	氾濫流・河岸浸食により、洪水時に家屋が流出、倒壊等のおそれがある区域が存在	→居住誘導区域から除外 →防災力の向上
	想定最大規模降雨条件(概ね年超過確率1/1000年)で、救急車(自動車)の走行困難となる緊急交通路等が存在	→防災力の向上
	居住誘導区域内において、最大2.15mの内水氾濫が生じる区域が存在	→下水道機能の確保 →防災力の向上
土砂災害	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域が存在	→居住誘導区域から除外 →把握・周知 →防災力の向上
	居住誘導区域内において、大規模盛土造成地が存在	→把握・周知

～取組及び指標～

■ 取組スケジュール

■■■➡ 継続実施      ➡ 完了予定

種別	取組	実施主体	スケジュール		
			短期(5年)	中期(10年)	長期(30年)
地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住宅の耐震化</li> <li>■ 市有建築物の耐震化</li> </ul>	市	➡		
水害	■ 河川整備※	大阪府	➡		
	■ 下水道機能の確保	市	■■■➡		
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土砂災害警戒区域等の把握・周知</li> <li>■ 急傾斜地崩壊危険区域の把握・周知</li> </ul>	大阪府・市	■■■➡		
防災力の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総合的な防災訓練の実施</li> <li>■ 自主防災組織及び避難行動要支援者地域支援組織の設置促進</li> <li>■ 市(消防含む。)の防災体制の強化・広域的な相互応援体制の充実</li> <li>■ 情報伝達の多様化・多重化</li> <li>■ ハザードマップ等による危険箇所の周知</li> <li>■ 出前講座の実施、地域防災訓練等の支援</li> <li>■ 避難路の整備</li> <li>■ 防災協力農地登録制度の推進</li> </ul>	市	■■■➡		

※大阪府が現在進めている河川整備は、計画規模降雨条件(概ね年超過確率1/100年)への対応を長期的な最終目標とし、この達成に向けた改修を段階的(概ね20年～30年毎に中期目標を設定)に進めているものです。

■ 取組に関する指標

防災訓練への参加者数	1,007人 <sup>※1</sup> H28(2016)年度	1,523人 <sup>※2</sup> R1(2019)年度	2,000人 R8(2026)年度・目標
自主防災組織数	61組織 <sup>※1</sup> H27(2015)年度	78組織 R3(2021)年度	120組織 R7(2025)年度・目標
避難行動要支援者地域支援組織数	42組織 <sup>※1</sup> H27(2015)年度	52組織 R3(2021)年度	62組織 R7(2025)年度・目標

※1「富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画」H29(2017)年3月策定

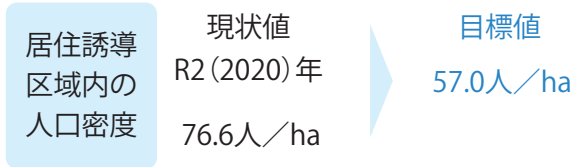
※2 R2(2020)年度、R3(2021)年度については、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、防災訓練は未実施

# 7 目標値の設定及び計画の進行管理

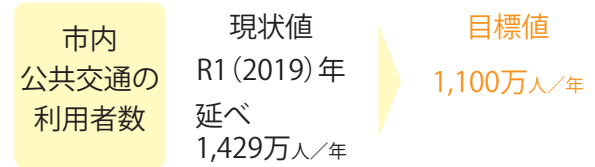
## ■ 目標値の設定

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	目標値
喜志駅都市機能誘導区域	総 合 病 院 商 業 施 設	1 1	1 1以上
富田林駅都市機能誘導区域	市 役 所 本 庁 舎 児 童 館 図 書 館 公 民 館 商 業 施 設	1 1 1 1 4	1 1 1 1 4以上
金剛西・金剛東地域 都市機能誘導区域	市 役 所 金 剛 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、概ね5年毎に評価等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、以下のように想定します。なお、「富田林市都市計画マスタープラン」については、平成31(2019)年に改定し、令和11(2029)年までを計画期間とし、概ね10年後を展望しています。

