

藤井寺市都市計画 マスタープラン全体構想

藤井寺市都市計画審議会 2024年3月28日

目次

第1章 都市計画マスタープランの基本的事項

第2章 都市づくりの現状と課題

第3章 都市づくりの将来像・目標

第4章 将来都市構造・機能配置の方針

第5章 分野別方針

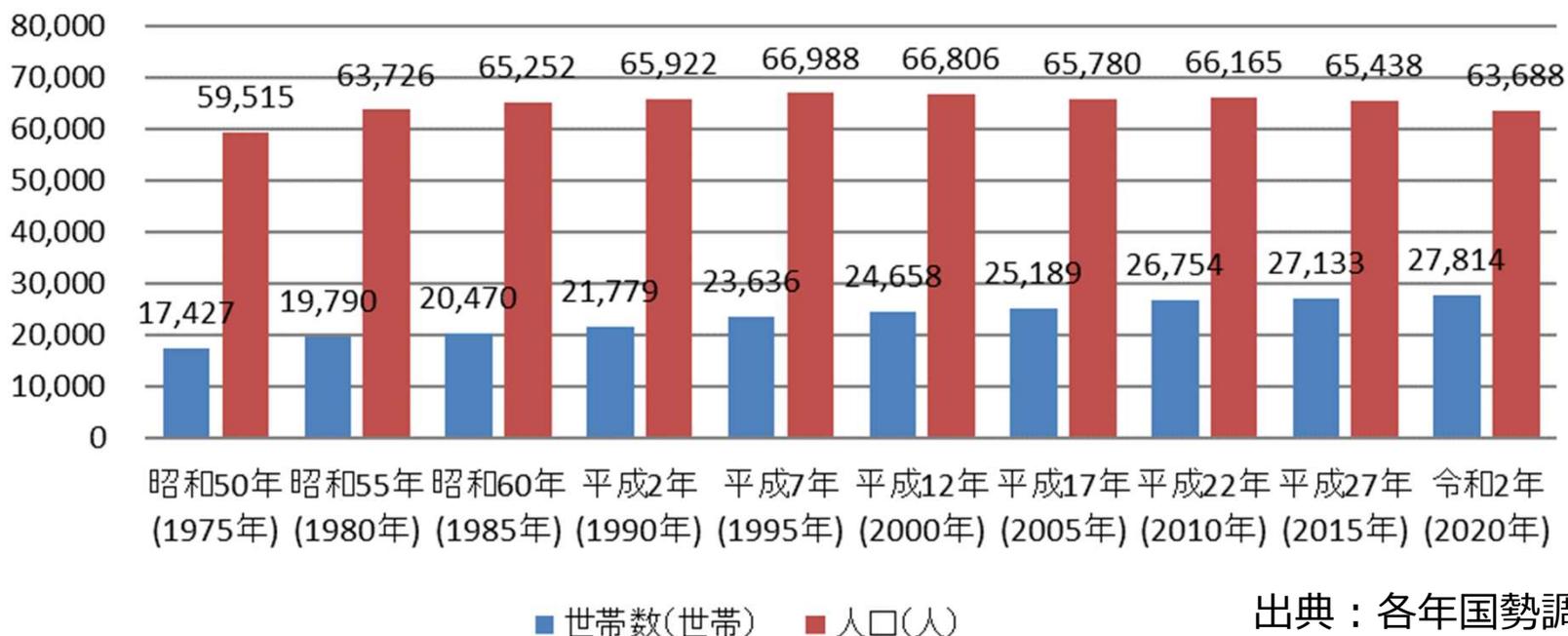
第6章 地域別構想

第7章 協働による計画の推進

第2章 都市づくりの現状と課題

1. 人口

- 本市の人口は平成7年の66,988人がピークで、その後ほぼ横ばいからゆるやかな減少傾向。一方で世帯数は年々増加。



- 町丁目別人口密度は、80人/haを超える地区が多く、40人/haを切るのは古墳のある地区や、大規模な工場、下水処理施設等が立地している地区に限られます。
- 人口密度の変化を見ると、全体的に減少が多い傾向の中、鉄道駅付近のエリア等において増加している地区が見られます。

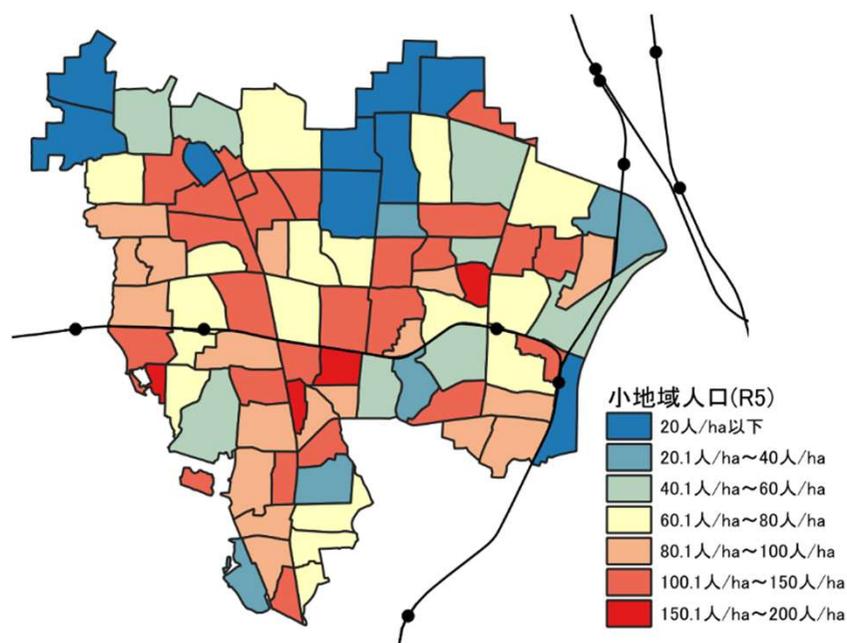


図 町丁目別人口密度 (令和5 (2023) 年)

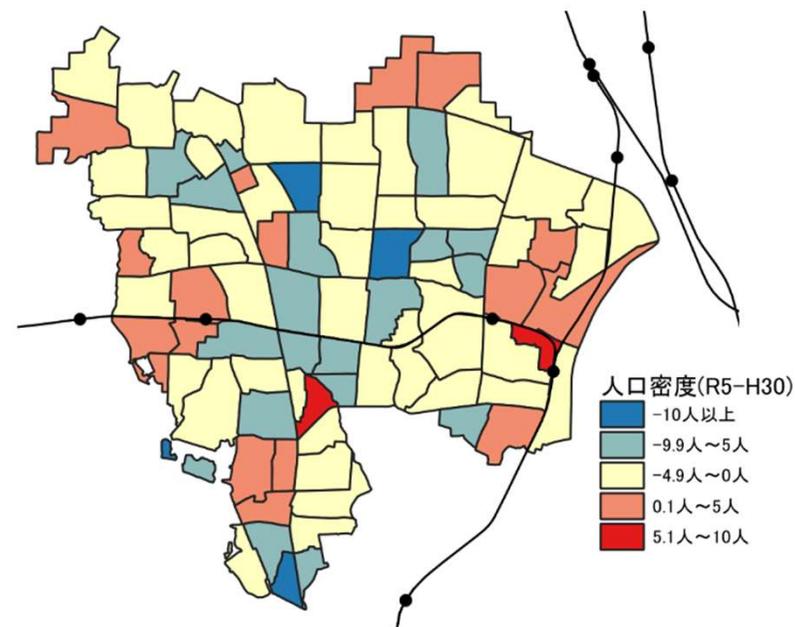


図 町丁目別人口密度変化 (令和5 (2023) 年-平成30 (2018) 年)

出典：住民基本台帳

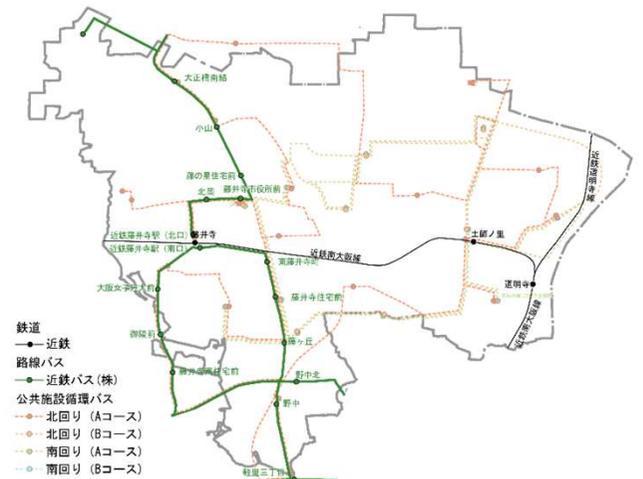
2. 都市機能、都市基盤、公共施設

○都市機能、拠点の状況

- コンパクトな市域で、商業・業務・医療・福祉などの都市機能が藤井寺駅周辺を中心とした圏内に立地しています。
- 藤井寺駅の北側では、土地区画整理事業等が完了し、地区計画を指定済み。令和元年にはイオン藤井寺ショッピングセンターが開業。一方の駅南側は、交通広場が未整備な状況が続いています。
- 道明寺駅前では、安全性、歴史的な景観に調和した道路空間の整備を計画しています。

○公共交通ネットワークの状況

- 鉄道は近鉄南大阪線と近鉄道明寺線、バスは藤井寺駅を起点とした近鉄バス、藤井寺市役所を起点とした公共施設循環バスによる公共交通ネットワークを形成しています。
- 民間によるシェアサイクルを導入し、駅や主な公共施設等にサイクルポートを設置しています。

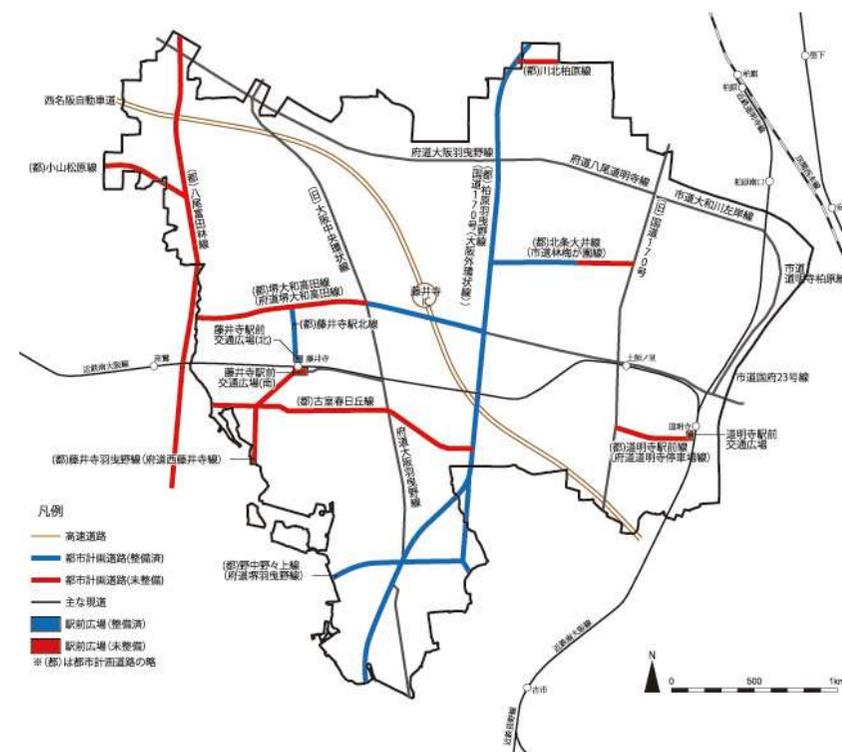


出典：藤井寺市市内循環バスルート図、近鉄バス路線系統図

○道路の状況

- 東西の（都）堺大和高田線（府道堺大和高田線）や、南北の（都）柏原羽曳野線（国道170号（大阪外環状線））を主要な軸とした道路網を形成しています。
- 広域的な交流や中部広域防災拠点へのアクセス道路として、大阪府によって（都）八尾富田林線が八尾・藤井寺工区において事業着手されており、令和8年度末に供用開始の予定です。
- 国道170号からJR柏原駅へ向かう（都）川北柏原線は、大阪府によって事業認可取得に向けた取組が進められています。
- このほか、市内交通の円滑化に向けて複数の都市計画道路を決定しています。

図 道路の状況



出典：藤井寺市都市計画図

○上水道と公共下水道の状況

- ・上水道は大阪広域水道企業団より受水しており、令和4年度末で普及率100%となっています。
- ・公共下水道（汚水）の整備状況は、令和4年度末で計画処理人口58,300人に対して処理人口は53,260人であり、行政人口63,159人に対する人口普及率は84.3%となっています。

○公共施設（建築物）の状況

- ・市内小中学校について、耐震化工事が完了し、令和6年度からは、市民体育館及び図書館の耐震化を進めていく予定です。また、公共施設等総合管理計画等に基づき各施設の維持・管理を行っていきます。
- ・市民病院、市民総合会館分館（支所）については令和6年3月末に閉院、閉館が決まっており、今後、跡地利用について検討を行っていく予定です。
- ・市立幼稚園については、藤井寺市立幼稚園・保育所再編実行計画(前期計画)に基づき、児童減少等に対応した施設の統廃合が行われています。

○バリアフリーの状況

- ・藤井寺駅周辺地区、土師ノ里駅・道明寺駅周辺地区において「交通バリアフリー基本構想」が策定されており、駅周辺を中心にバリアフリー化を進めてきました。
- ・市内の歩道が整備されている箇所の段差解消等のバリアフリー化は一部で完了していますが、解消されていない区間も残っています。

○都市機能、都市基盤、公共施設の課題

①本市の特徴を活かした都市構造の維持・充実と、適切な都市機能配置が必要です

- ・本市は、鉄道駅を中心に市街地が形成されていますが、今後、人口減少や少子高齢化社会の進展を見据え、住民の生活サービスの維持・向上、並びに行政コスト削減等、効率的で持続可能な都市を形成する必要があります。そのため、立地適正化計画を策定し、コンパクトなまちであるという利点を活かしつつ、都市機能の集積や充実を図っていくことが必要です。
- ・市内各地域の実情に応じて、身近な生活を支える機能（例えば小規模な商業施設、医療・福祉施設など）を配置していくことが必要です。

② 利便性の高い公共交通ネットワークが重要です

- ・鉄道駅を中心に拠点や住宅地等を結ぶ公共交通ネットワークについて、利用者のニーズに対応したさらなる利便性向上と利用促進が重要です。

③ 全市的な道路ネットワーク形成と適切な維持管理が必要です

- ・事業中の（都）八尾富田林線や事業予定の（都）川北柏原線の整備を促進するとともに、それらを含めた全市的な道路ネットワークの形成が重要です。
- ・道路施設についての適切な維持管理を進めていくことも必要です。

④ 上水道と公共下水道の整備・維持管理を進めていくことが必要です

- ・上水道については、普及率が100%であり、今後は適切な維持管理や耐震化などの災害対策を進めていくことが必要です。
- ・公共下水道（汚水）については適切な維持管理のほか、市の北西部や古墳の周辺箇所を中心に未整備地区があり、引き続き整備を進めていく必要があります。
- ・公共下水道（雨水）についても適切な維持管理のほか、津堂雨水幹線、西水路雨水幹線の整備に、引き続き取り組んでいく必要があります。

⑤ 公共施設（建築物）の適切な維持管理・更新や再編が必要です

- ・公共施設（建築物）については、公共施設等総合管理計画や再編基本計画などに基づき、計画的な保全による施設の長寿命化や施設の再編による保有量の縮減に取り組んでいく必要があります。

⑥ 子ども・子育て世帯に加え、高齢者や障害のある方等にも対応した歩きやすいまちづくりが必要です

- ・子ども・子育て世帯への対応、高齢者の増加への対応のみならず障害のある方にも配慮した、誰もが歩きやすいまちづくりを進めていくことが必要です。

3. 土地利用・市街地整備

○土地利用の状況

- 大半が住宅を主とする一般市街地で、駅周辺及び幹線道路沿道に商業系用途が立地しています。
- 大和川・石川沿いにまとまった規模の工業系用途が立地しています。
- 農地は北部の市街化調整区域にまとまって残り、一部は市街地内に点在しています。

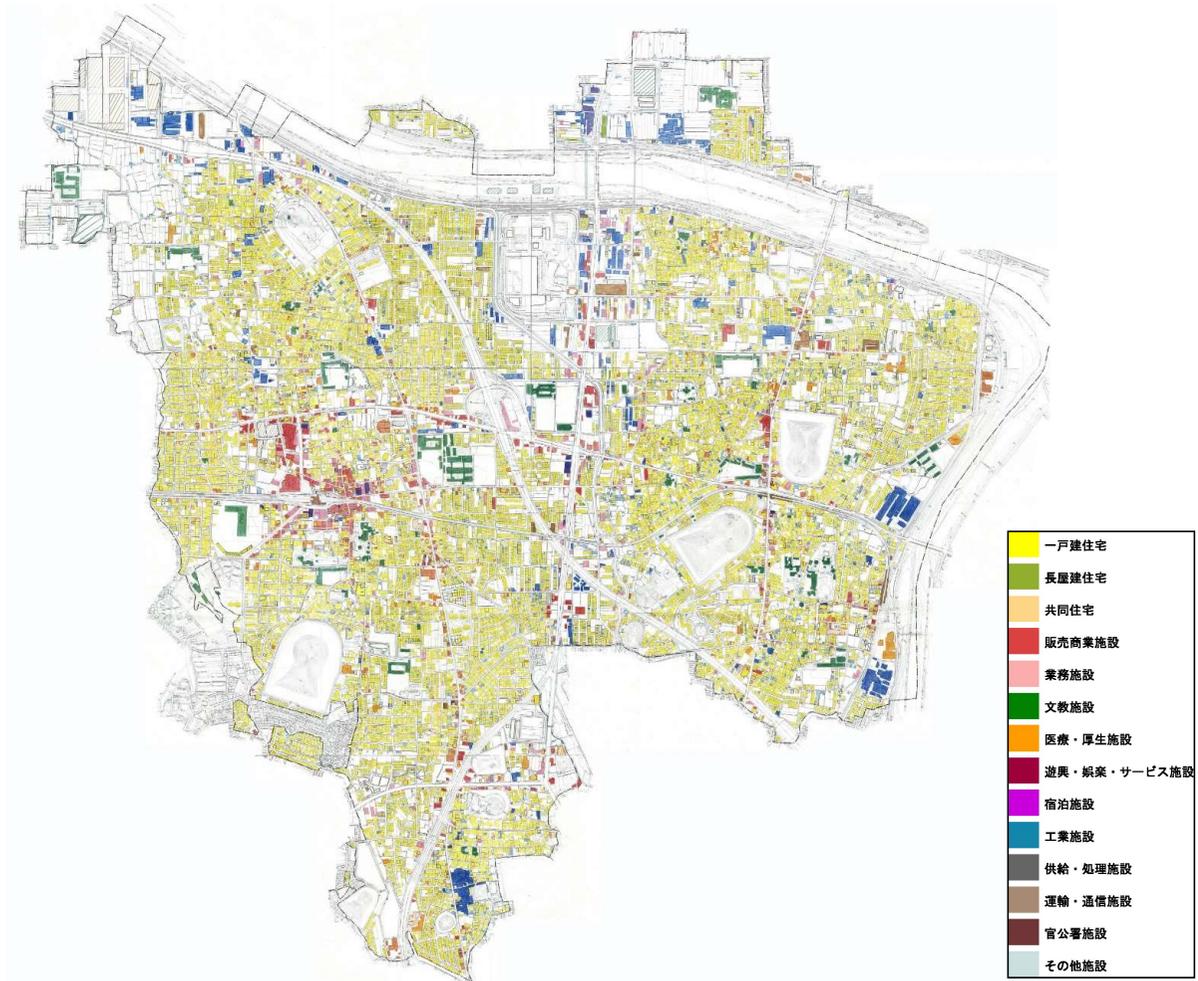
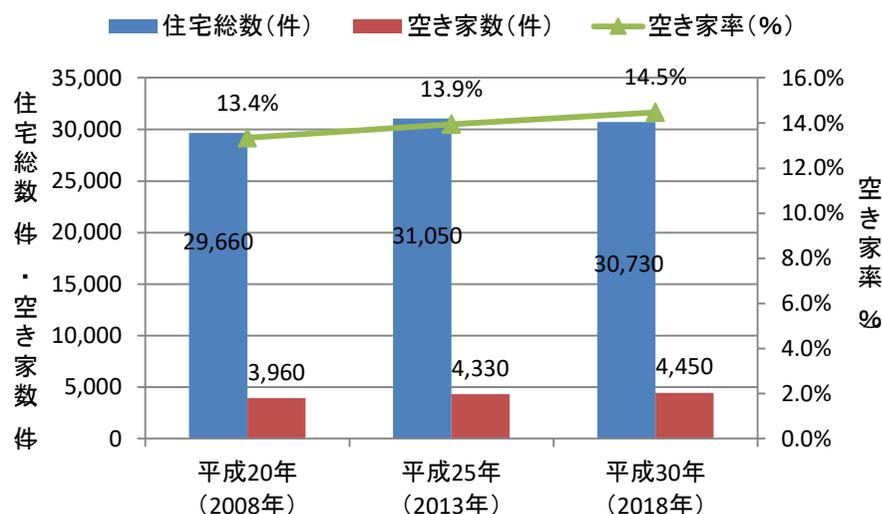


図 建物用途現況図

○空き家の状況

- 空き家数及び空き家率は、平成20（2008）年以降、増加傾向にあります。



出典：住宅・土地統計調査

○市街化調整区域の土地利用

- 津堂・小山地区では、（都）八尾富田林線整備に伴い、地元地権者による土地区画整理事業の事業化に向けて、市もサポートしながら進めており、令和5年度には準備組合が創設され、令和7年度には本組合の創設が予定される等、検討が進められております。
- 川北地区では、資材置き場や駐車場など無秩序な立地が進んでいます。本地区の北側では、大阪府による（都）川北柏原線の事業化が予定されています。

○土地利用・市街地整備の課題

①周辺環境に配慮したまちづくりの検討が必要です

- ・津堂・小山地区では、土地区画整理事業の事業化に向けた検討が進められていますが、世界遺産等に関連する景観や雨水対策など、周辺環境に配慮した市街地形成を図っていくことが必要です。
- ・恵美坂・小山地区についても、（都）八尾富田林線の整備効果を生かした沿道土地利用の誘導と既存住宅地の住環境保全の両立が必要です。
- ・川北地区については、（都）川北柏原線の沿道や市街化調整区域の将来像等について検討を行っていくことが重要です。
- ・産業基盤や工場の操業環境等については周辺環境との調和に配慮しつつ保全・充実を図っていくことが必要です。

②本市の住宅地としての特性を活かしつつ、子育て層を中心とした移住・定住促進が必要です

- ・コンパクトで利便性が高く、暮らしやすいという本市の住宅地の特性、花苑都市などの市街地形成の経緯などを踏まえた上で、良好な住環境を形成していくことが必要です。
- ・第六次藤井寺市総合計画基本構想における重点施策の一つに「子ども・子育て支援」が位置づけられており、その一環としてまちの魅力、とりわけ子育て層を中心とした移住・定住を促進する住宅地としての魅力づくりが求められます。
- ・増加傾向にある空き家の対策が必要です。

4. 歴史・文化

○歴史文化遺産の現状

- ・本市には、国指定史跡（古市古墳群、国府遺跡）、神社仏閣（葛井寺、辛國神社、道明寺、道明寺天満宮、伴林氏神社ほか）、旧街道等（東高野街道、長尾街道、古道、葛井寺周辺の歴史的まちなみ、道明寺天満宮から石川河川公園周辺のまちなみ等）があり、歴史文化遺産が豊富です。
- ・古市古墳群は、百舌鳥古墳群とともに、令和元年に世界文化遺産に登録されました。
- ・史跡地の保全に向けて、平成30年3月には、「史跡古市古墳群整備基本計画（第1次）」を策定し、墳丘の保存整備や散策路の整備等を、羽曳野市とも協調しながら進めています。
- ・道明寺駅周辺地区では住民等によって「道明寺駅周辺まち整備協議会」が設立され、賑わいや安全性・歴史性に配慮した魅力ある歴史的な雰囲気を活かしたにぎわいあるまちづくりに取り組んでいます。

- 古市古墳群周辺の市街地を対象に、建築物の高さを規制する高度地区、建築物の形態意匠を規制する景観地区を導入済みです。

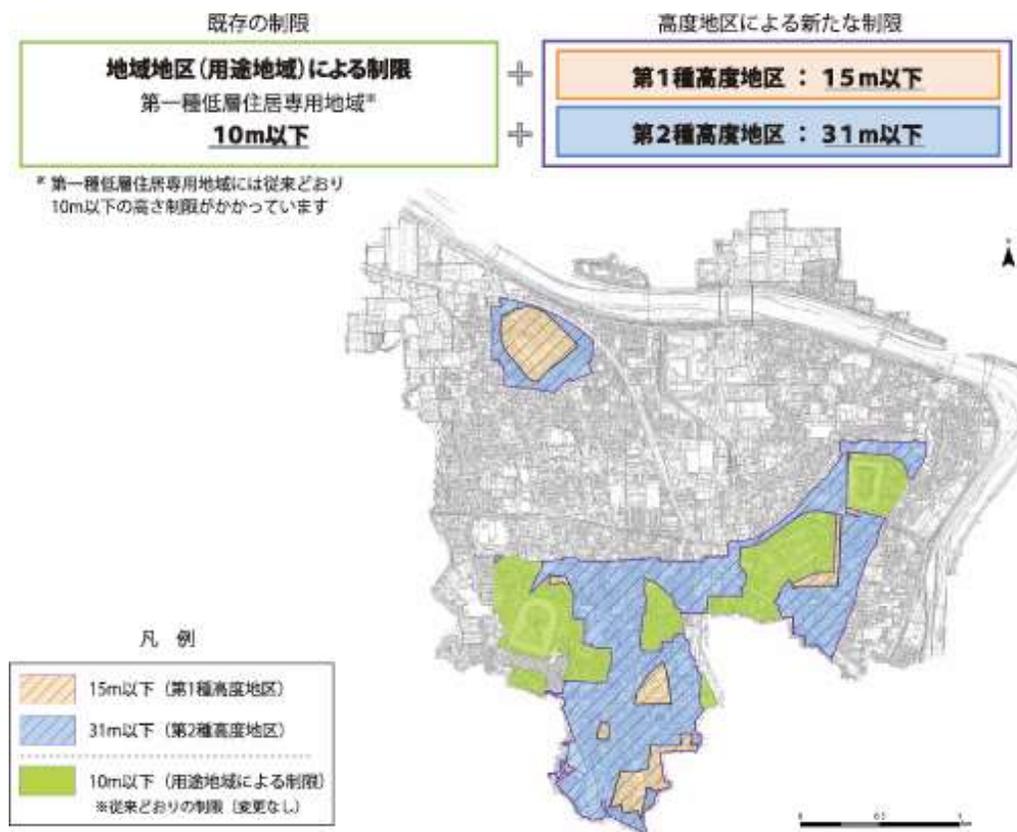


図 高度地区の制限内容

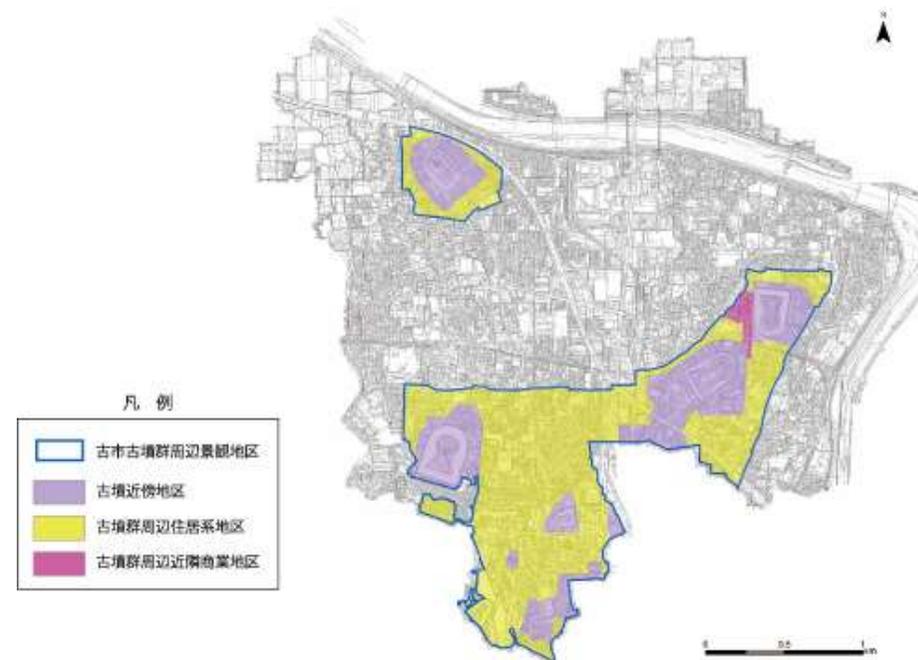


図 景観地区の制限内容

○歴史・文化の課題

①世界遺産都市にふさわしいのまちの魅力づくりが必要です

- ・令和元年に百舌鳥・古市古墳群が、それらを保全し活用した市の魅力づくりを進めていくことが世界遺産登録されたことを踏まえ必要です。
- ・文化財関連の整備活用とも連携しつつ、重点的なエリア等における歴史と調和した市街地の魅力づくりなどが必要です。
- ・古墳群との調和を目的とした景観地区の導入など景観施策の成果を踏まえつつ、さらなる継続を図ることが必要です。

②歴史文化資産を活かしたまちづくり活動が必要です

- ・本市の個性である歴史文化資産を活かし、市民や事業者、ボランティア団体なども巻き込みながら観光・交流の活性化、まちづくりへの活用を図ることが重要です。

③回遊ルートにおける魅力ある空間づくりが必要です

- ・歴史文化資産の回遊ルートについては、沿道空間づくり（景観等のルール、地元との協働によるまちづくりなど）を進めていくことが必要です。

④観光・にぎわいの起点となる場所の空間整備や歴史文化を感じられるまちづくりが必要です

- ・鉄道駅は古墳群や歴史文化資産の玄関口でもあり、来訪者をもてなす空間整備と合わせ、周辺にある歴史文化資産の保全・活用とも連携して、歴史・文化を感じられるまちづくりが必要です。

5. みどり・環境

○公園・緑地の状況

- ・令和3年度末の都市公園は30箇所、うち都市計画公園は5箇所整備されており、人口当たり都市公園整備面積は 0.98m^2 / 人で、都市公園法施行令で定める 5m^2 を大きく下回ります。
- ・一方で、古墳や神社仏閣の敷地内にも豊かな緑が形成されており、緑の空間としての役割を果たしています。

○農地の状況

- ・藤井寺市の農地は27ha（令和2年経営耕地面積）となっています。
- ・市街化区域には、生産緑地地区が132地区、面積約20.45haが指定（令和6年1月末時点）されています。
- ・市街化調整区域にはまとまった農地が残されています。

○みどり・環境の課題

①多様な世代の利用に配慮した公園やオープンスペース等の確保が必要です

- ・子育て世帯等の定住促進のためにも公園の整備を図っていくことが必要です。
- ・高齢者も含めた健康づくりのほか、在宅勤務の人にとっての身近な憩いの場となるなど人々のライフスタイルの変化に対応した公園、オープンスペースの役割も考慮していく必要があります。

②公園・緑地に加え、農地、古墳やため池、小河川も含めたグリーンインフラの保全・創造とみどりのネットワーク形成が必要です

- ・一人当たり都市公園面積は少ないですが、一方で、古墳や神社・仏閣等の緑が住宅地の緑ともあいまって、まち全体として緑豊かな市街地の印象を形成していることを踏まえ、都市公園・都市緑地に加えて、古墳・寺社・農地、街路樹、民地の緑等も含めたみどり空間を多様な緑の機能（生き物生息の場、地域コミュニティ活動の場、環境学習等の場など）を発揮するグリーンインフラとして捉え、その保全、創造とネットワークの形成が必要です。

③ 公園・緑地の維持管理と魅力づくりが必要です

- ・地域住民との協働による維持管理、地域住民ニーズを取り入れた公園整備の取り組みや、身近なみどりを活かして地域への愛着を育むなど、地域の魅力を高めていく取り組みが必要です。

④ 民有地の緑化促進が必要です

- ・公的な緑の確保とあわせて、民有地の緑化の促進が重要となります。
- ・一方で宅地の開発、良好な住宅地における敷地の細分化等によってみどりの消失も見られることから、景観施策等とも連携した保全、創出の方策が必要です。

6. 都市防災

○地域防災計画の修正

- ・令和3年3月に修正された地域防災計画においては、以下の観点から都市の防災機能の強化に取り組むこととしています。
 - ・国土強靱化の推進
 - ・災害に強いまちづくりの推進
 - ・防災空間の整備
 - ・都市基盤施設の防災機能の強化
 - ・木造密集市街地の改善
 - ・ライフライン災害予防対策

○避難所の状況

- 学校や運動場、その他公共施設等が地震や風水害に対応する一時避難所、広域避難所、指定避難所等として指定しています（市民総合会館分館は令和5年度末をもって廃止）。



出典：藤井寺市防災マップ

○都市防災の課題

①災害に備えた都市基盤、市街地形成を図ることが必要です

- ・南海トラフ地震の発生が危惧され、台風やゲリラ豪雨といった自然災害が多発する中、引き続き、地域防災計画や立地適正化計画の策定を見据えて、地震や水害などの災害に強いインフラ等の基盤整備、安全な市街地形成を進めていくことが重要です。
- ・特に主要な幹線道路については、緊急交通時の多重性・代替性の確保といった観点からも早期にネットワーク形成を図ることが重要です。

②木造家屋が密集する住宅地の防災性の向上が必要ですよ

- ・木造家屋が密集する箇所においては、耐震改修促進等を進めていますが、建物の不燃化や建て替えによるセットバックの促進により、住宅地の防災性の向上を図っていくことが重要です。
- ・空家の適正管理や農地等の活用によるオープンスペースの確保等についても検討していく必要があります。

③ 自助・共助の取り組みを活かした防災まちづくりが必要です

- ・地区自治会単位での自主防災組織の組織化と並行しつつ、コミュニティレベルを基本とした防災まちづくりの必要性について周知啓発を行い、地域主体の災害に強い安全・安心・快適なまちづくりを進めていくことが重要です。
- ・市民一人ひとりの防災に関する意識の向上を図るため、自助レベルでの防災の取り組みを後押しする公助のあり方を検討していくことが必要です。

第3章 都市づくりの将来像・目標

1. 都市の将来像

第六次藤井寺市総合計画で掲げた将来像等に基づき、都市づくりを推進します。

＜将来像＞

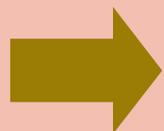
～人と歴史が生きる未来へ～

笑顔と活気に満ちた快適なまち ふじいでら

2. 総合計画との整合と本計画での展開

第六次藤井寺市総合計画においては、施策の方向性を位置付けており、これとの整合を図った上で、都市計画マスタープランにおいて空間面での位置付け・展開を図っていくものとします。

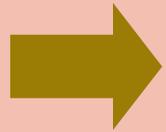
施策の方向性 1 世界遺産やふじいでら独自の歴史文化を活かす



<都市計画マスタープランで重視すべきキーワード>

・豊かな歴史文化遺産やみどりを活かしたまちの魅力づくり

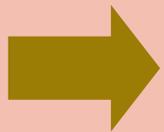
施策の方向性 2 市民や企業等と目指す、良質な住宅都市



＜都市計画マスタープランで重視すべきキーワード＞

- ・多様なライフスタイルに対応した良好な住環境づくり
- ・子育て層が魅力的に感じる子育て環境づくり
- ・災害に強い安全・安心な都市づくり
- ・市民、事業者、行政による共創

施策の方向性 3 未来への投資を通じて、成長を支援



＜都市計画マスタープランで重視すべきキーワード＞

- ・拠点における都市機能の強化とまちの賑わいづくり
- ・安全で利便性の高い道路や公共交通のネットワークづくり
- ・都市基盤や公共施設の適切な維持管理と更新

3. 都市づくりの目標

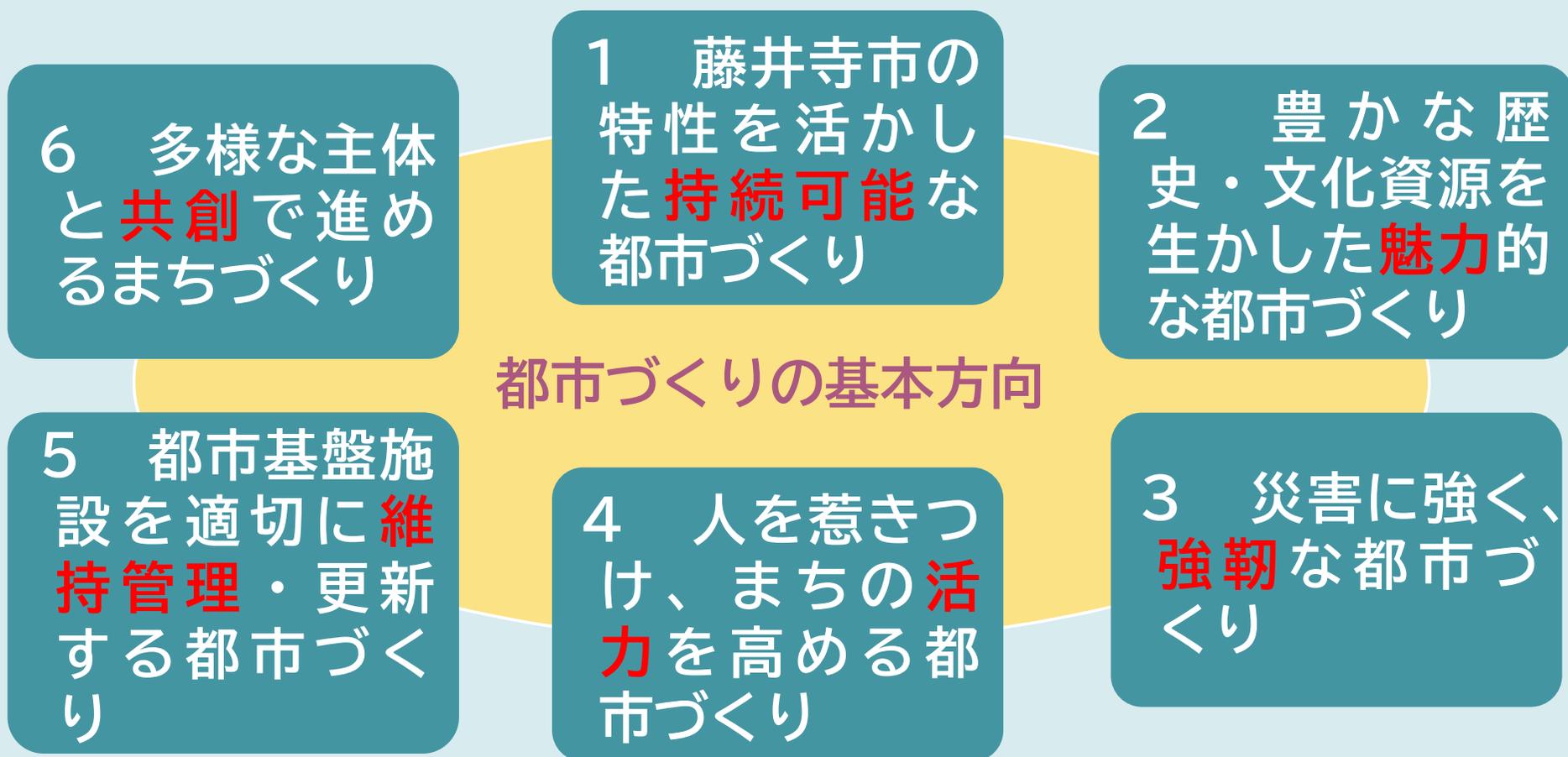
前述の上位計画の位置付けや時代の潮流等を踏まえ、本市の持つポテンシャルを最大限に活用し、未来に向けて都市づくりを展開していくための目標を下記に定めています。

＜都市づくりの目標＞

魅力が詰まったコンパクトなまち 藤井寺

4. 都市づくりの基本方向

都市づくりの目標及び基本的な考え方にに基づき、都市づくりを展開していくための柱となる、6つの都市づくりの基本方向を定めます。



基本方向 1 藤井寺市の特性を活かした持続可能な都市づくり

- ・駅及び近接する葛井寺、道明寺を中心として、徒歩や自転車で移動できる範囲に都市機能が集約されたコンパクトな都市拠点の形成を図り、多様なライフスタイルに対応した人に優しく暮らしやすい住環境づくりを進めます。
- ・鉄道・バスの公共交通と幹線道路網による利便性の高い交通ネットワークを構築し、市内外の交流・連携を促す都市づくりや、環境にも優しい都市づくりを進めます。

基本方向 2 豊かな歴史・文化資源を生かした魅力的な都市づくり

- ・永きにわたって蓄積されてきた、本市の個性である豊かな歴史・文化・みどり・景観を、将来に向けて保全するだけでなく、現在の暮らしや都市活動の中でも積極的に活かしていくことで、都市の価値や魅力を高め、都市づくりを展開します。

基本方向 3 災害に強く、強靱な都市づくり

- ・安全・安心に暮らせる都市づくりに向けて、防災機能強化、防犯力の強化に加え、自主防災組織の強化による災害に強い都市づくりを進め、自助、共助、公助の観点から防災、減災及び防犯の体制強化に取り組みます。

基本方向4 人を惹きつけ、まちの活力を高める都市づくり

- ・市の地域経済や雇用を支えている商業地や工業地のほか、農地、歴史文化資源等なども含めてまちの活力を生み出す産業基盤、操業環境の**充実創出**を図りつつ、まちの活力**創出**やにぎわいの向上を図ります。

基本方向5 都市基盤施設を適切に維持管理・更新する都市づくり

- ・市民の安全・安心で便利な暮らしを支える都市基盤施設について適切な整備や維持管理、更新、長寿命化を進めるとともに、社会経済状況に応じて施設の再編など、効率的な都市経営を図ります。

基本方向 6 多様な主体と共創で進めるまちづくり

- ・都市づくりのさまざまな場面において市民の参画の機会を設け、市民・各種団体・事業者との連携や各主体同士が協力し合う協働・共創の視点を大切にしたまちづくりを進めます。

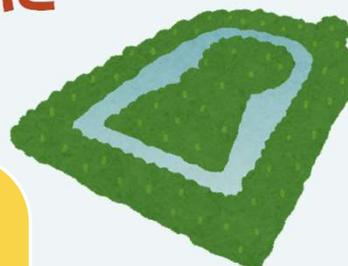
市民目線の暮らしの姿

新規作成

・実現していききたい人々の暮らしや営みのイメージを示します。

○市の特性を生かした交流とにぎわいのある暮らし

世界遺産都市として藤井寺市が有名になるとともに、神社仏閣や歴史的まちなみなども含めてさらに磨きをかけることで多くの観光客を見かけるようになり、市民も誇りに感じています。



空き家や空き店舗等を活用したレストラン、カフェ、雑貨店が歴史資源等を巡る回遊ルートに組み込まれ、市民や観光客が楽しんでいます。

鉄道駅周辺では商業店舗やオフィスなどの集積が進み、市民は生活利便性が高まったことを実感しています。

○安全・安心で快適な暮らし

計画的な土地利用や道路整備、公共施設の整備や維持管理を進めることで良好な市街地が形成されており、市民はその中でいきいきとした暮らしや事業を営んでいます。

静かな住宅地、歴史が感じられる住宅地、駅近の便利な住宅地など様々な価値観やライフスタイルに対応した住宅地があり、在宅勤務やリモートワークで働く人も増えてきています。

災害に対する備えが充実するとともに適切なインフラの維持管理がなされており、市民は安心して生活できています。



○誰もが移動しやすい暮らし

公共交通をはじめとする様々な交通手段によって、市民はより快適に移動できています。

高齢者や障がいのある人達、運転免許を持たない市民も自分に適した移動手段を利用して安心して外出できています。

○子どもが健やかに育つ暮らし

公園や子育て関連施設、サービスなどの子育て環境が充実しており、若い世代の移住・定住が増えています。

歩道の整備や公共施設のバリアフリーにより、安心して子育てができています。

地域教育、環境教育の中で地域の自然や歴史資源などを学ぶ機会があり、子どもも市に親しみを感じています。



○市への愛着が高まる暮らし

市民と多様なまちづくり活動が展開され、暮らしやすさが向上するとともに、市民自身が活動を楽しんでいます。

地域活動の活性化により、主体的に活躍する市民が増加し、市民は市への愛着を感じています。

身近な公園や広場などは、地域のイベントで活用したり地域で維持管理する取組が進んでおり、日常の暮らしの中に地域コミュニティが根付いています。

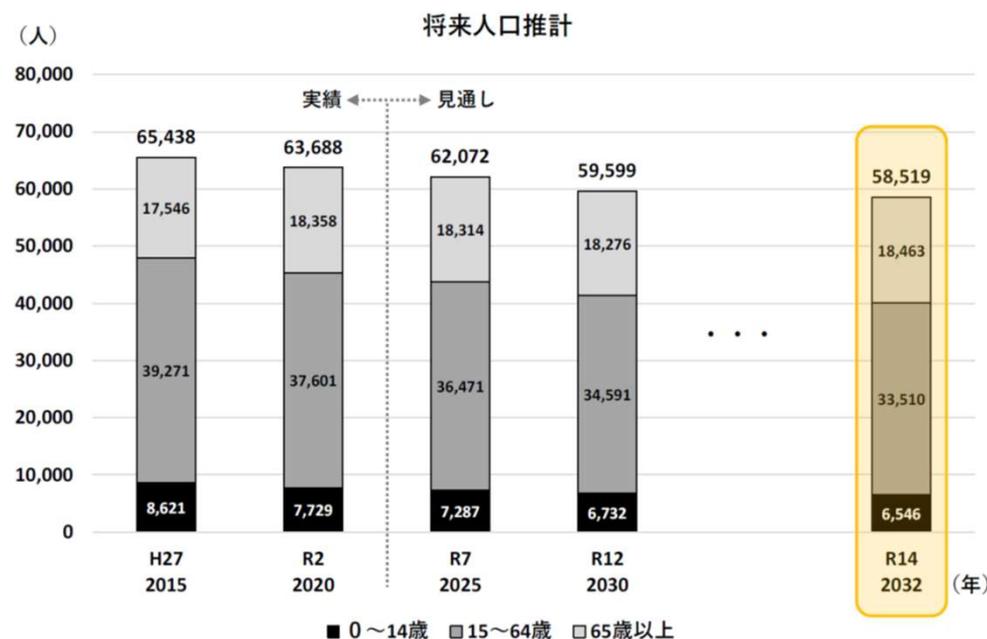


第4章 将来都市構造・機能配置の方針

1. 将来人口展望

本計画の将来人口については、第六次藤井寺市総合計画に即して展望するものとします。

令和5（2023）年に公表された国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計によると、その減少は今後も続くものと見込まれており、令和14（2032）年の人口は約5.9万人になると見込まれています。また、年少人口及び生産年齢人口の割合が減少する一方、高齢者人口が増加すると予測されています。



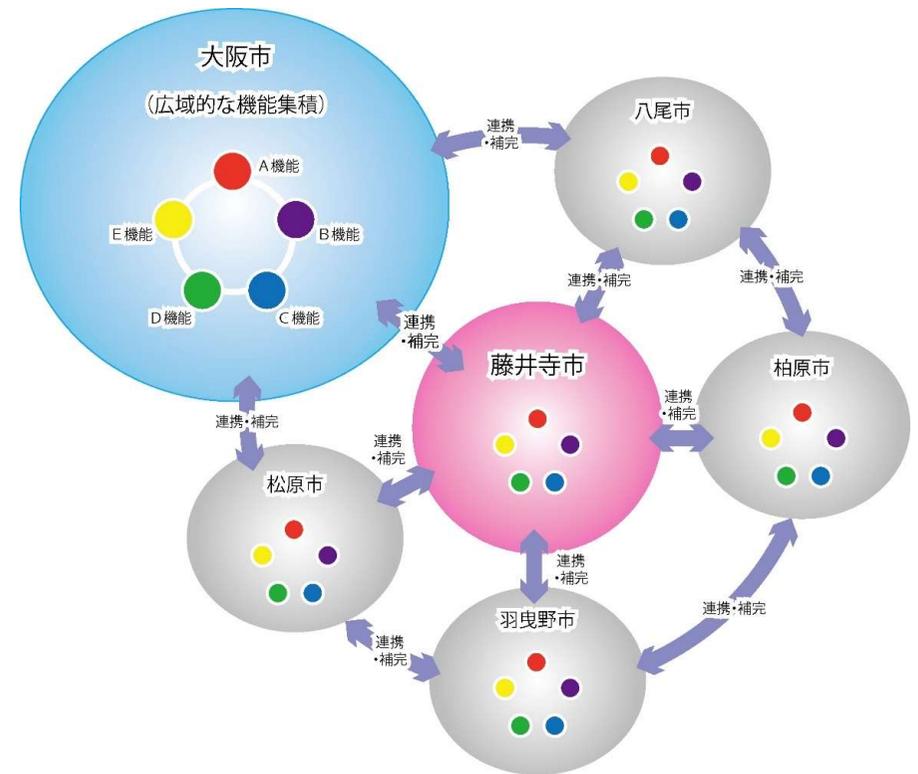
出所：実績は総務省「令和2年度国勢調査」、見通しは国立社会保障人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」に基づき作成

2. 将来都市構造・拠点配置

本市の都市構造・拠点配置について、3つのレベルで設定します。

(1) 広域レベル：広域生活圏

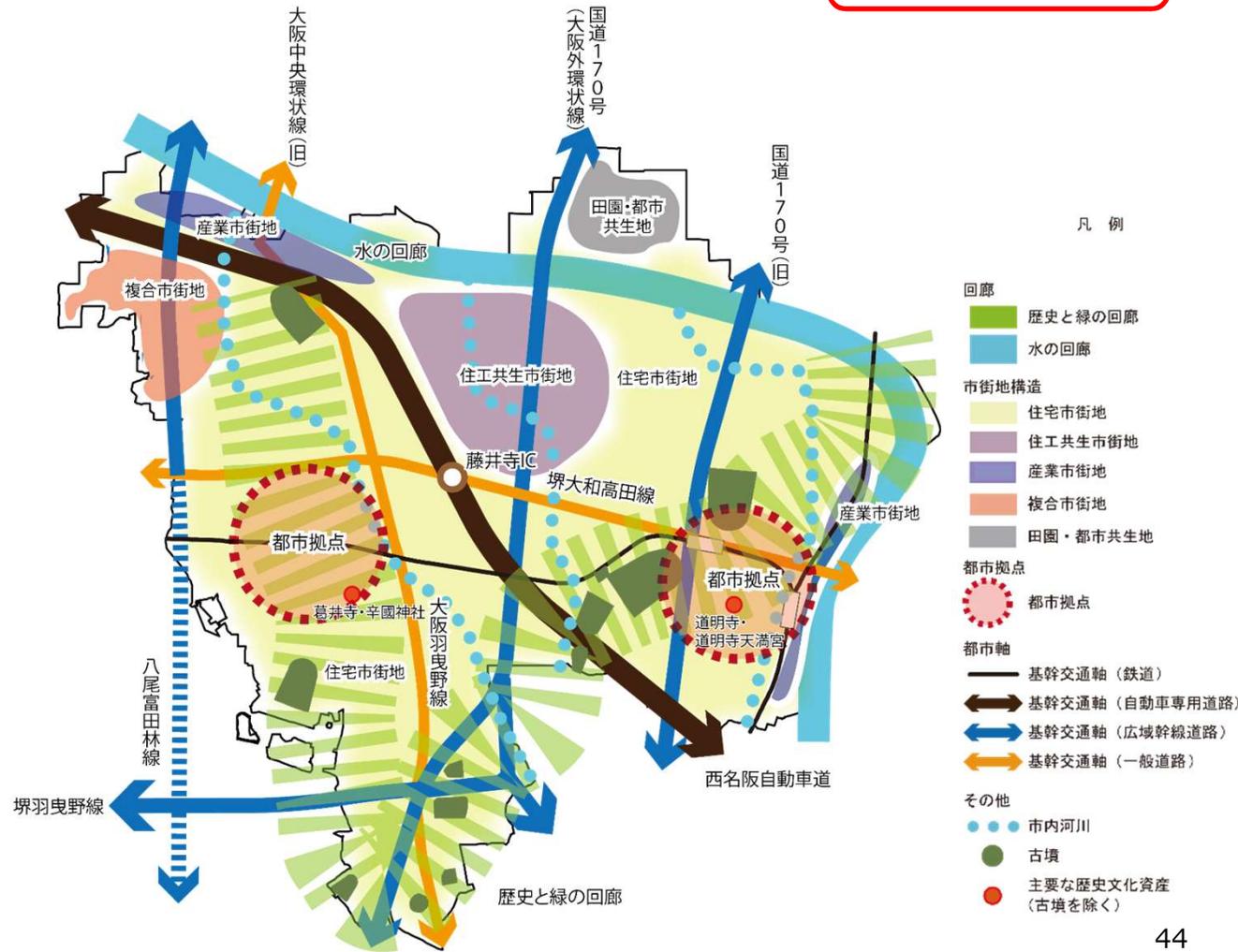
- ・鉄道駅周辺にさまざまな都市機能の集積をめざすとともに、全ての都市機能を市内で充足させるのではなく、一部は大阪市や近隣市との連携・補完関係を築き、拠点間を結ぶネットワークとして広域幹線道路の整備及び機能の充実を図っていきます。



(2) 市域レベル：重層的な都市構造

継続＋充実

・地形・自然的条件の上に歴史・文化・みどりが形成され、そして時代に応じて市街地を拡大してきた、本市の重層的なまちの成り立ちを捉え、本市の個性と魅力を伸長させる都市構造を設定します。



充実すること

市街化調整区域の土地利用の検討

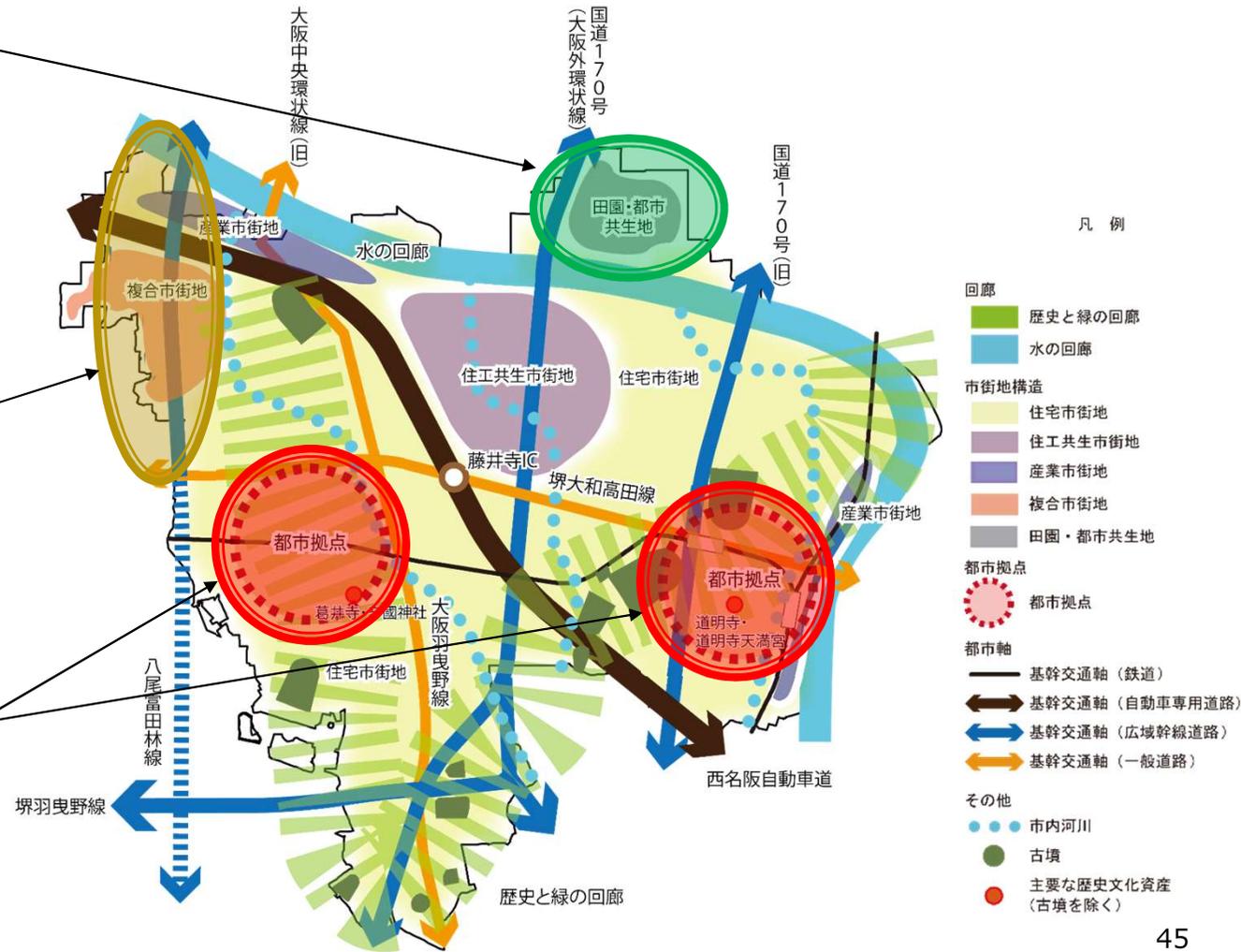
(都)川北柏原線の事業化予定を踏まえ、沿道土地利用のあり方、市街化調整区域である川北地区の将来の土地利用について検討。

広域幹線道路沿道の市街地形成

(都)八尾富田林線の整備に合わせて、沿道環境の保全に配慮しつつ、安全・快適な市街地形成を誘導。

都市拠点の機能充実、空間整備

生活利便機能や公共交通結節機能の充実を図り、「コンパクトで利便性が高く暮らしやすい」という本市の特性を伸長。



(3) 地域レベル～駅勢圏やコミュニティ単位のまちづくり

継続

- ・駅勢圏の考え方も反映しながら、身近な「わがまち」として認識でき、さまざまなコミュニティ活動が展開される範囲においては、住民等によるまちづくりを展開していきます。
- ・具体的には、駅勢圏や道路、鉄道によって生活圏が区分されている地形的な条件を踏まえ、市域を4つに区分し、それぞれの地域の意向等を踏まえた地域別構想を作成します。

