



## 1 都市計画マスタープランとは

### I 計画の位置づけ

「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことで、上位計画である第六次藤井寺市総合計画や南部大阪都市計画区域マスタープランに即して定めます。

市が定める用途地域などの都市計画や、土地利用・開発行為などの規制誘導、地域のまちづくりの推進の取組などは、この都市計画マスタープランに即し定めることとなります。

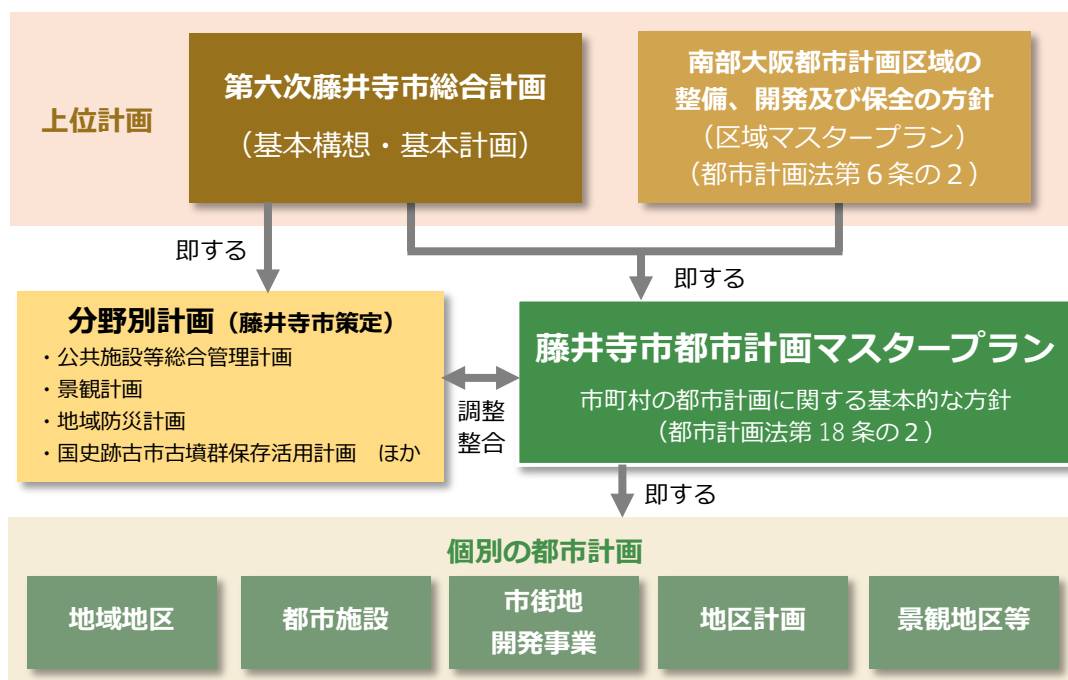


図 都市計画マスタープランの位置付け

## 2 計画期間

都市計画マスタープランは、おおむね 20 年先のまちの姿を見据えながら、今後の 10 年間で優先的に整備するものを整備の目標として示すことが望ましいとされています。本市においては、総合計画との整合性を図る観点から、8 年間の計画とし、令和 14（2032）年度を目標年次とします。

## 3 都市計画マスタープランの対象区域

都市計画マスタープランは、都市計画区域を対象に策定するものです。本市は行政区域全域が都市計画区域であることから、本市の行政区域全域を対象区域とします。

## 2 都市計画マスタープランの改定の背景

### 1 計画の期間終了と上位計画の改定

改定前の都市計画マスタープランの計画期間は令和 8（2026）年度までですが、本市では第六次藤井寺市総合計画を策定（令和 6（2024）年 3 月）、加えて大阪府の南部大阪都市計画区域マスタープランも改定（令和 2（2020）年度）されており、上位計画に即した改定が必要です。

### 2 都市づくりを取り巻く社会潮流の変化

都市づくりを取り巻く社会潮流が変化しており、将来を見据えた改定が必要です。

### 3 本市の都市計画・都市づくりの進展

平成 29（2017）年 3 月に都市計画マスタープランが改定されて以後、本市において都市計画・各種事業の進展や時代に即した見直しが行われており、これらの取組を踏まえた改定が必要です。

### 4 協働・共創によるまちづくりの推進

本市では、市民による様々な公益活動が展開され、市民と行政が協働・共創して各種取組を実施しており、藤井寺市『協働のまちづくり』基本指針を平成 26（2014）年 3 月に策定し、令和 4（2022）年 3 月に改定しました。

まちづくり協議会などによる地域のまちづくり活動の展開も見られる中、都市計画においても協働・共創によってまちづくりを進めていく必要があります。

### 3 都市づくりの将来像・目標 ～本市の都市計画の目指す姿～

#### I 都市の将来像

本市は、第六次藤井寺市総合計画において「～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」を将来像として掲げています。

本計画においても、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

#### 笑顔

子どもから高齢者まで市民の誰もが心身ともに健やかに暮らし、また子育て、教育、就労、介護などライフステージに応じて、歴史豊かで、落ち着きあるまちとしての安心を実感し、互いの違いを尊重しながら、ともに支え合うことのできる優しさと笑顔あふれるまちを目指します

#### 活気

古墳群・神社仏閣等の歴史資産といった本市の魅力を最大限に活かして多くの人が訪れるまちとするとともに、市民がコミュニティやイベントを通じて、新たなビジネスの創出や活発な交流ができるような、にぎわいとわくわく感あふれる大好きなまちを目指します

#### 快適

大阪都心部からの優れたアクセスや豊富な歴史資産という特徴を活かしつつ、ゼロカーボンで自然に優しい良好な住環境づくりやデジタル技術の活用など、これまで以上に住みたくなる・住み続けたくなるような快適に生活を営むことができる居心地のいいまちを目指します

## 2 都市づくりの目標と基本方向

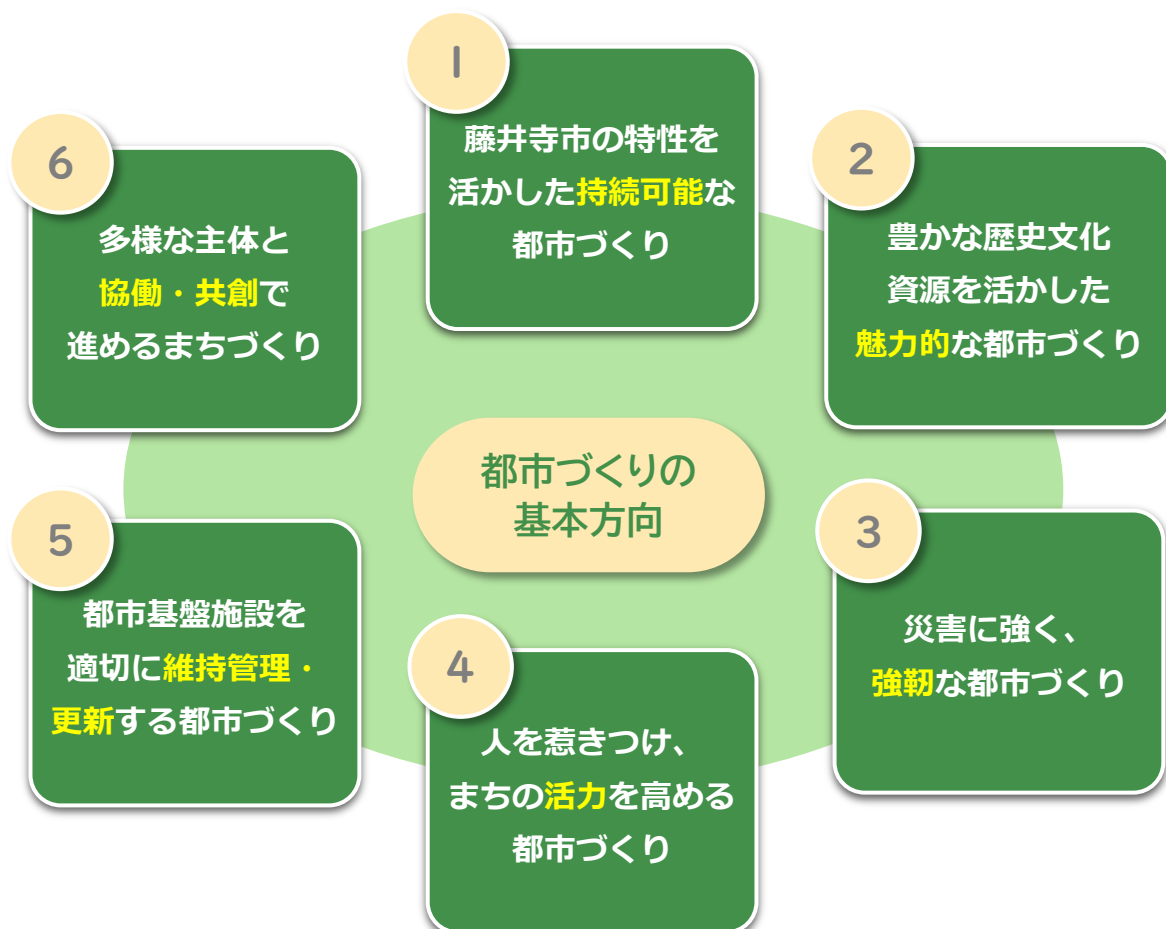
前述の上位計画の位置付けや時代の潮流等を踏まえ、本市の持つポテンシャルを最大限に活用し、未来に向けて都市づくりを展開していくための目標を下記に定めます。

### 都市づくりの目標

#### 魅力がつまったコンパクトなまち 藤井寺

本市は、市域がコンパクトなことや大阪都心部等への利便性が高いことから、周辺に位置する都市とも機能分担しながら、駅前に商業・医療・公共公益機能などの都市機能の集積を図るとともに、身近な住環境の充実を図ってきました。また、古市古墳群や豊かな文化財を有する神社仏閣やそれらと調和した住宅地の景観や暮らしの文化があり、市民にも高く評価されています。

これらの優れた市の特性を活かしながら、市民がこのまちで暮らすことを誇らしく思うような「魅力がつまったコンパクトなまち」に向けた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。



## 4. 将来都市構造・機能配置の方針

### 1 広域レベル（広域生活圏）

本市は市域がコンパクトで隣接市と市街地が連続しており、市民の生活行動も市外との連携が図られています。市内3駅周辺、主要な公共施設の立地なども踏まえ、都市機能の集積をめざすとともに、一部は大阪市や近隣市との連携・補完関係を築くため、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。これらによって「広域生活圏」の都市構造を形成します。

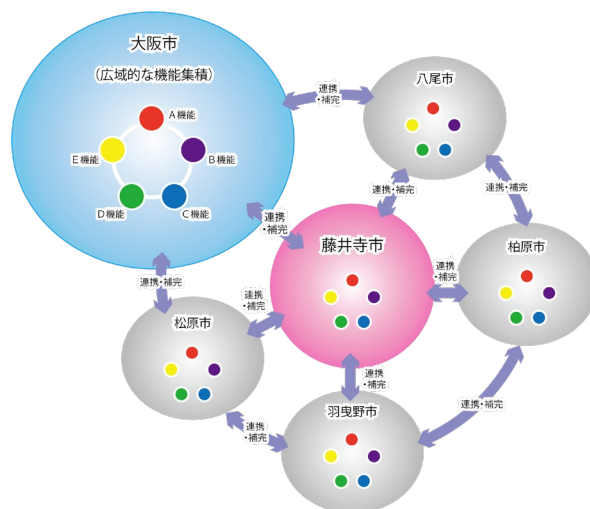


図 広域生活圏のイメージ図

### 2 市域レベル（重層的な都市構造）

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めざします。

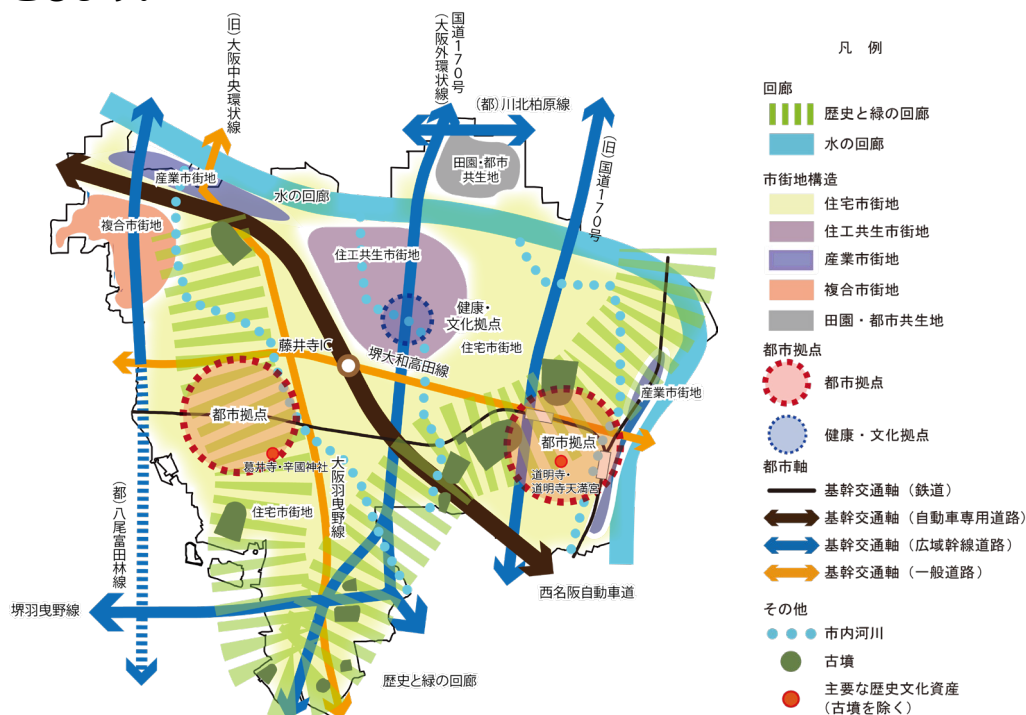


図 市域レベルの都市構造図

### 3 地域レベル（駅勢圏やコミュニティ単位のまちづくり）

身近な「わがまち」として認識でき、これまでさまざまなコミュニティ活動が展開されてきた範囲を地域別構想の範囲として継続し、住民等によるまちづくりに取り組みます。

## 5. 分野別都市づくりの方針

### 1 土地利用の方針

- 市街化区域においては、低層住宅専用ゾーン、中低層住宅専用ゾーン、一般住宅ゾーン、住・商複合ゾーン、沿道サービスゾーン、商業・業務ゾーン、産業ゾーン、住工共生ゾーンに区分し、商業、住宅、工業、沿道のバランスのとれた良好な市街地を形成します。
- 市街化調整区域においては、田園・都市共生ゾーンとして、田園環境との調和に配慮しつつ、地域の特性に対応した土地利用の方向性を検討します。
- 世界遺産に登録されている古墳の多くは住居系ゾーンに位置しており、古墳と住宅地の調和を維持していきます。

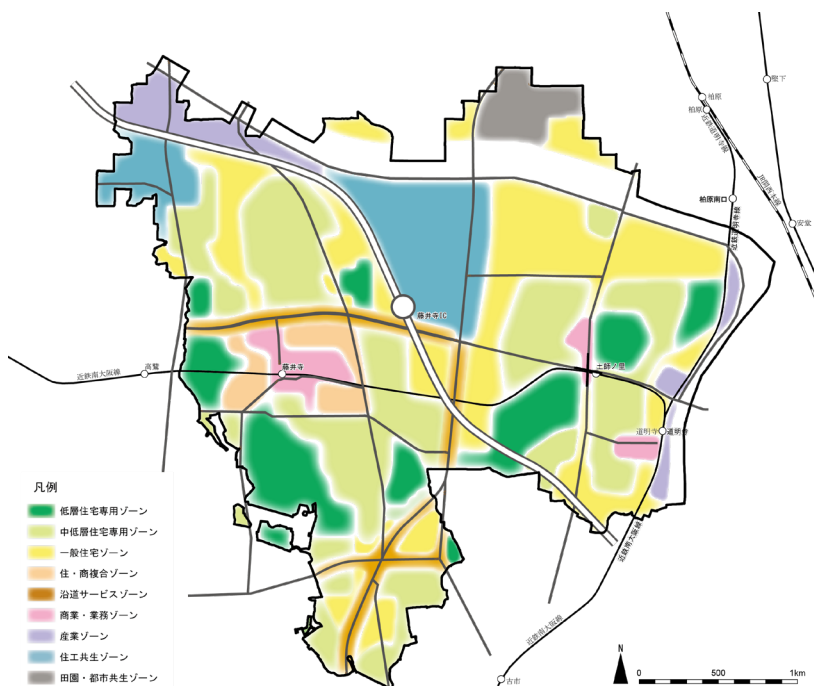


図 土地利用方針図

### 2 交通の方針

- 安全で円滑な交通を確保するため、広域的な道路ネットワークの形成に努めます。
- 広域的なネットワーク形成や防災の観点等から、必要性や緊急性が高い道路を優先的に整備するなど、計画的な道路整備を図ります。
- 身近な住環境での通行環境の向上や安全・安心な環境整備に向けて、交通バリアフリー基本構想に基づき、計画的な道路整備や通行環境の改善、バリアフリー化を推進します。
- 鉄道、バスの利便性の維持・向上を図るとともに、徒歩や自転車利用など人にやさしい道路空間の整備に取り組みます。

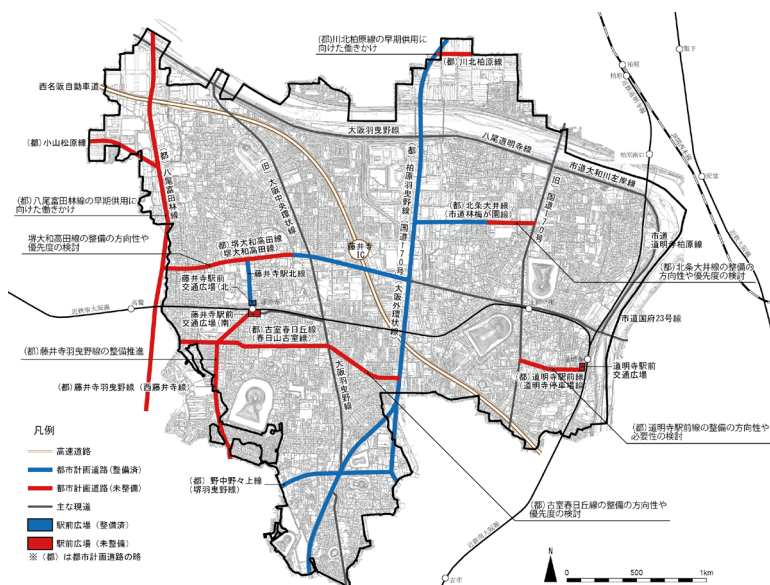


図 道路・交通整備方針図

### 3 公園みどり及び歴史文化資源の方針

- 暮らしにうるおいと安らぎをもたらす空間として公園・緑地の充実を図ります。
  - 市民等との協働・共創により、コミュニティ活動の促進や防災機能の強化等に資する空間として活用しながら、適切な維持・管理と施設の更新を図ります。
  - 本市の世界遺産をはじめとする歴史文化資源について、かけがえのない本市固有の財産として適切な保全を進めるとともに、市民との協働・共創による周辺環境の整備や回遊ルートの設定など本市の魅力を高める重要な要素として活用します。
- 
- 凡例
- 公園・緑地
  - 都市計画公園・都市計画緑地
  - 運動場等
  - 田（休耕地含む）

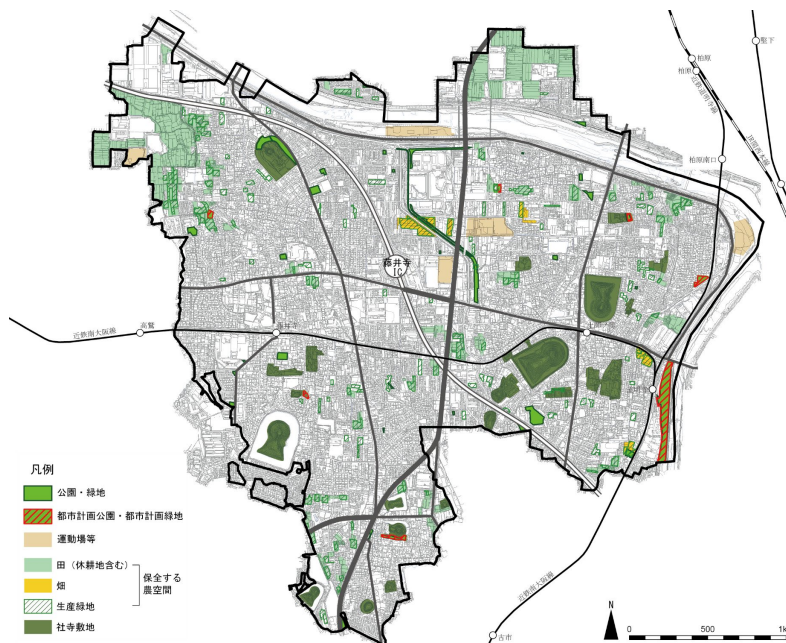


図 公園・緑地整備方針図

#### 4 その他公共施設の整備方針

- その他の公共施設については、市民ニーズに適切に対応して、安定した行政サービスの提供をめざします。また、施設管理の適正化を図るため、各種施設の多機能化や広域連携などを検討しながら効率的な施設の維持・再編に努めます。

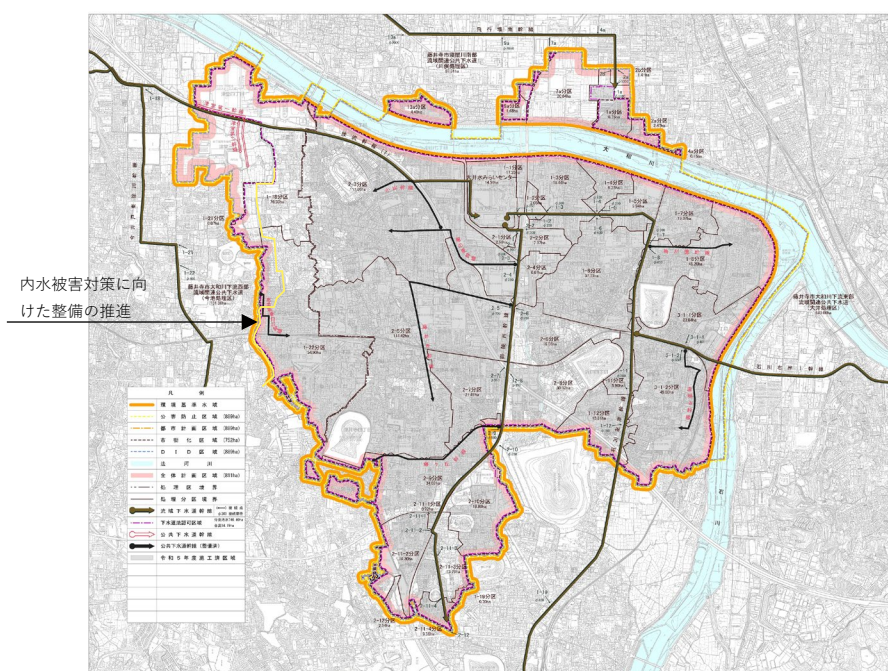


図 下水道整備方針図

## 5 市街地及び住環境形成の方針

- 市街地においては、適切な規制・誘導方策を活用しながら、商業地、工業地、住宅地などの地域の特性に応じた安全・快適で魅力ある市街地の形成を図ります。
- 住宅地においては、暮らしの中に安全・安心とゆとりを感じられる居住の場を創造します。増加する空き家の活用を図りながら、多様化する居住ニーズに対応した住宅供給や高齢者や障害のある人、子育て世帯にも配慮した安全で快適な住環境の整備を図ります。

## 6 防災・減災の方針

- 住宅都市としての魅力を高めるため、安全・安心に暮らすことができる防災・減災の都市づくりを推進します。
- 将来起こり得る災害に備え、被害を最小限におさえるための都市基盤の整備・充実を図ります。
- 市民一人ひとりの防災意識を高め、地域主体の防災まちづくりを推進します。
- 今後策定する立地適正化計画の防災指針において、災害リスクを踏まえた防災対策を位置付けます。

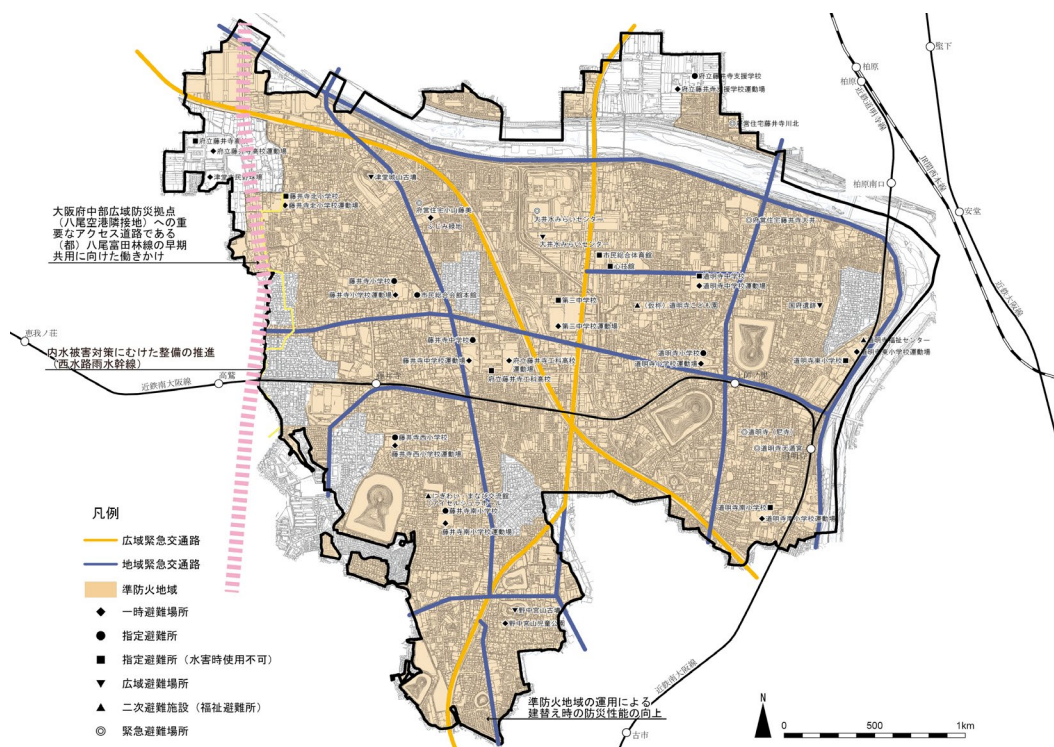


図 防災・減災方針図

## 6. 地域別構想 ～地域別の協働・共創まちづくりの指針～

### 1 北西地域

#### まちづくりの将来像

子どもも大人も元気で  
安全・安心・快適に暮らせるまち  
歴史や自然をつなげて活かすまち

#### まちづくりの方針

- ①自動車と歩行者が共存した安全・安心なまちづくり
- ②公園を含めた古墳や緑地など身近なオープンスペースを充実させるまちづくり
- ③藤井寺駅北側の訪れたい魅力を高めるまちづくり
- ④地域の歴史を活かした回遊できるまちづくり
- ⑤大井水みらいセンター周辺のオープンスペースを活かした魅力あるまちづくり
- ⑥（都）八尾富田林線沿道のまちづくり

### 2 北東地域

#### まちづくりの将来像

住環境の魅力を高め、  
安全・安心に暮らせるまち  
地域の資源を魅力として  
歩いて楽しめるまち

#### まちづくりの方針

- ①歩行者が安全で安心して通行・移動できるまちづくり
- ②公園を含めた河川空間、その他のオープンスペースを活用し、子どもが元気に遊べる空間づくりに向けた住民活動を促すまちづくり
- ③地域の歴史を活かした回遊できるまちづくり
- ④土師ノ里駅周辺を起点にした暮らしやすいまちづくり
- ⑤市民総合体育館周辺を拠点としたまちづくり
- ⑥川北地区におけるまちづくりの検討

### 3 南西地域

#### まちづくりの将来像

歴史文化が育む、活力ある  
住宅学園都市のまち

#### まちづくりの方針

- ①藤井寺駅南の魅力を高めるまちづくり
- ②安全・安心な道路環境づくり
- ③良好な住環境を守り、育てるまちづくり
- ④歴史文化を活かした誇りを育むまちづくり
- ⑤公園やオープンスペース等を活用した子どもが安心して元気に遊べるまちづくり

### 4 南東地域

#### まちづくりの将来像

重層的な歴史と商店街、  
みどり・水空間で“おもてなし”と  
“住みよい”が両立したまち

#### まちづくりの方針

- ①歴史を感じられる駅周辺のまちづくり
- ②もてなしのある魅力的な商店街のまちづくり
- ③重層的な歴史を感じられるまちづくり
- ④安全・快適に歩けるまちづくり
- ⑤みどり・自然を活かしうるおいの感じられるまちづくり

## 7. 計画の推進に向けて

### 1 協働・共創のまちづくりの推進

本計画の推進に向けて、「協働・共創のまちづくり」の考え方を基本として、本計画に位置付けた内容の実現、計画の推進に取り組んでいきます。

### 2 各主体の役割

本計画の推進にあたり、市民、事業者、市それぞれが都市づくり、まちづくりの主体であることを認識し、役割分担のもと連携することで、それぞれの力を最大限発揮でき、効果的に都市づくり、まちづくりを推進していくことをめざします。

### 3 計画の推進に向けた取組

計画の推進に向けて以下の取組を進めます。

- 都市計画マスタープランの実現に向けた協働・共創を促す「場」の提供
- 都市づくりやまちづくりに関する普及・啓発と人材育成
- 推進体制の確立
- 財政基盤の確立
- 民間活力の積極的な導入
- 個別計画の見直し・策定
- 専門機関等の活用
- 各地域における協働・共創のまちづくり活動の支援

### 4 計画の評価と見直し

「PDCA サイクル」の考え方に沿って、市民や事業者等の意見等も反映しながら、本計画の進捗管理を行うものとします。



## 実現が期待される暮らしの姿

都市づくりの目標の実現に向けた取組を進めていくと、その先には多くの以下のような市民の姿が見られるようになることが期待されます。

- 藤井寺市の貴重な財産である歴史文化やまちなみに愛着を持つ人
- まちなか観光に携わる人
- 落ち着きのある良質な住環境に惹かれて定住を決めた人
- 交通利便性を活かして大阪都心方面に通勤する人
- ウェルビーイングの高い人
- 本市の未来を担う若者や子どもたち

本計画に位置付けた取組を進めることで、実現が期待される人々の暮らしや営みのイメージは以下のようなものです。

### 市の特性を活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、歴史文化資源を活かしたまちの魅力づくりに取り組んだ結果、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。

市内のカフェで働く20代のAさん。SNSを用いてお店の情報のほか、市の魅力スポットなども発信しています。



### 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、市民は其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。

在宅ワークをしている40代のBさん。静かな環境で仕事ができおり、近くには気分転換できる公園もあって、充実した日々を送っています。



## 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、市民はどこに住んでいてもより快適に移動できています。

高齢者や障害のある人達、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。

運転免許を返上した80代のCさん。外出の際には公共交通を利用して安心して移動できています。



## 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。

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。

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。

4歳児のDちゃん。遊具の整った公園に行くのが大好きで毎日のように友達と遊んでいます。



## 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。

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。

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。

地域活動に参加している70代のEさん。住みよい地域づくりに貢献することが、日々の暮らしの中で楽しみの一つになっています。

