

立地適正化計画の策定について

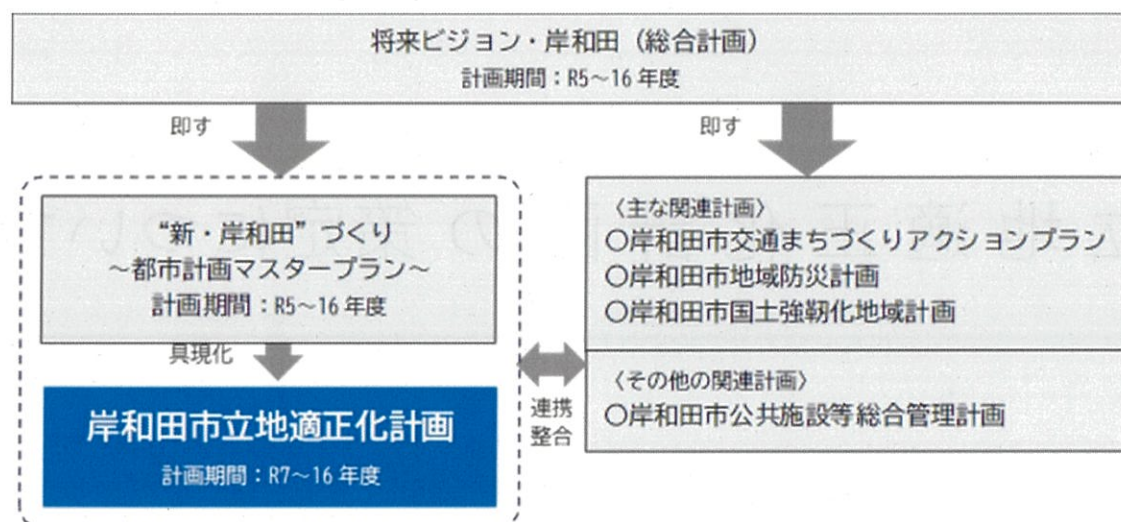
令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

目次構成

目次

- 第1章 はじめに
- 第2章 都市構造の課題整理
- 第3章 立地適正化計画の基本的な方針
- 第4章 居住誘導区域の設定
- 第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域
- 第6章 その他まちづくりに関する方針
- 第7章 交通まちづくり指針
- 第8章 防災まちづくり指針
- 第9章 その他考慮すべき事項
- 第10章 誘導施策
- 第11章 施策達成状況に関する評価方法

前回までの審議会で
方向性については
報告済



現況と将来の見通し

人口	現況 ○近年は社会減（転出数が転入数を上回っている状態）が続いており、30歳前後の子育て世代の転出傾向が顕著 将来の見通し ○人口減少は続いているが市街化区域では将来的にも一定の人口密度（40人/ha）は維持 ○人口構成は、2040年の見通しでは、老年人口が約4割に増加し、生産年齢人口は約5割に低下すると推計
土地利用	現況 ○沿岸部を除く市街化区域では3つの谷筋を中心とした地域コミュニティの基盤となる生活圏に根差した一般市街地が形成 ○空き家率は増加傾向
都市交通	現況 ○自家用車依存が高い ○鉄道や路線バス等の人口カバー率は84%であり現段階では一定の交通利便性は確保されているが、公共交通の利用者数の減少
経済活動	現況 ○飲食料品小売業の売上高や事業所数等は20年前と比べ減少 ○製造品出荷額等はゆるやかな増加傾向がみられるが、工業系事業所数は減少傾向 ○住工混在地の工場が住宅地に土地利用転換される現状があるが、工場の潜在的な建替需要が高まっている中、府内工場が府外に転出する傾向
財政	現況 ○財政力指数が府平均を下回っている ○財政状況が厳しい中、高齢化に伴い扶助費が増加、扶助費比率が比較的高い
地価	現況 ○平成13年から平成18年にかけて減少しており平成19年以降は概ね横ばいで推移 ○南海本線とJR阪和線の沿線を中心に高い傾向
災害	現況 ○平成26年10月の台風19号、平成29年10月の台風21号の接近により牛滝川の上流において土砂災害等の被害がある中、近年さらに集中豪雨が頻発
都市機能	現況 ○生活利便性に関わる都市機能は鉄道駅周辺やバス路線沿いを中心に集積 ○現在投じている経費（建築物系）に係る維持管理経費を見ると年平均約6億円不足
都市施設	現況 ○東西方向の地域連携軸である都市計画道路の整備が十分ではないなど、拠点へのアクセスを支えるインフラが脆弱 ○現在投じている経費（インフラ系、プラント系）に係る維持管理経費を見ると年平均約14億円不足
市民意向	現況 ○市民アンケート調査結果より、定住意向のある人の理由として、「住みなれていて愛着がある」「買い物や外食が便利」「交通の便が良い」「災害に対する不安が小さい」などの意見が多い ○転出者アンケート結果では、転出した理由として「通勤・通学のしやすさ」が最も多く、転出先を選んだ理由は「通勤・通学のしやすさ」に加えて、「住宅条件」「買い物などの日常生活」「道路・交通網の整備」「まちなみの美しさ」「緑や水辺などの自然」

現況と将来の見通しから見られる問題点

人口	○全市的に人口は減少し少子高齢化が進行すると予測され、さらに子育て世代の転出が続けば人口密度が低下し高齢化率が増加する地域が広がる懸念
土地利用	○人口減少に伴い特色のある地域コミュニティの維持が困難となること懸念 ○人口密度の低下に伴ってさらに、空き家の増加が懸念
都市交通	○人口密度の低下に伴ってさらに利用者が減少すれば、公共交通サービスが維持困難となり、交通利便性が低下する懸念 ○高齢化に伴う免許返納等の影響により、行動範囲の縮小に関する懸念や移動手段が変化する可能性
経済活動	○人口や人口密度の減少が継続することで、小売業の撤退による生活利便性の低下が懸念 ○工業系事業所数は減少傾向が続けば経済活動の低下が懸念
財政	○人口減少と高齢化が継続することで、必要なインフラ施設の整備や更新、公共交通サービスの維持等に関する経費等が圧迫される懸念
地価	○少子高齢化や市外への流出といった人口減少や人口密度の低下、それに伴うインフラ施設の整備や更新が停滞すると、地域の魅力や活力の低下を招き、ひいては地価が下落することでさらなる市税の減少が懸念
災害	○市街化区域での浸水害を中心に、土砂災害などの被害が懸念
都市機能	○人口密度の低下に伴い、都市機能の維持が困難になるおそれ ○建築物系の持続可能な施設の維持管理や更新を考える場合、年平均約1.5倍必要と予測
都市施設	○計画的な維持管理を行わない場合、インフラ系、プラント系の維持管理に必要な費用が増大する懸念
市民意向	○アンケート結果を踏まえ、子育て世代を中心とした定住意向を高めるため、魅力を維持・向上させていくことが重要

立地適正化計画により特に解決すべき課題

○高齢化を考慮した定住意向の維持と子育て世代の定住意向を高めることが重要
○交通利便性や災害リスクを考慮した居住環境形成が重要
○現在ある都市機能の維持が重要
○都市機能の集積と交通ネットワーク機能強化が重要
○働く場の維持・創出が重要
○生産年齢人口割合の増加などによる財源確保に向けた取組みが重要
○都市施設の効率的で効果的な維持・更新が重要

方針

住み続けたいと思う人が増えるまちづくり

課題解決のための施策・誘導方針

居住環境の維持・向上

都市機能の集積とアクセスしやすい安全で快適な環境の形成

交通ネットワークの機能強化

災害に対する安全性の向上

※矢印は、特につながりの強い事項をつないでいます。

人口

- 人口減少は続いているが市街化区域では将来的にも一定の人口密度（40人/ha）は維持
- 30歳前後の子育て世代の転出傾向が顕著

都市交通

- 鉄道や路線バス等の人口カバー率は84%であり、現段階では一定の交通利便性は確保されているが、公共交通の利用者数の減少

都市機能

- 生活利便性に関わる都市機能は鉄道駅周辺やバス路線沿いを中心に集積

市民意向

- 転出者アンケート結果では、転出した理由として「通勤・通学のしやすさ」に加え、「住宅条件」、「買い物などの日常生活」、「道路・交通網の整備」が多い

令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

4

立地適正化計画の方針

3章 立地適正化計画の基本的な方針

住み続けたいと思う人が増えるまちづくり

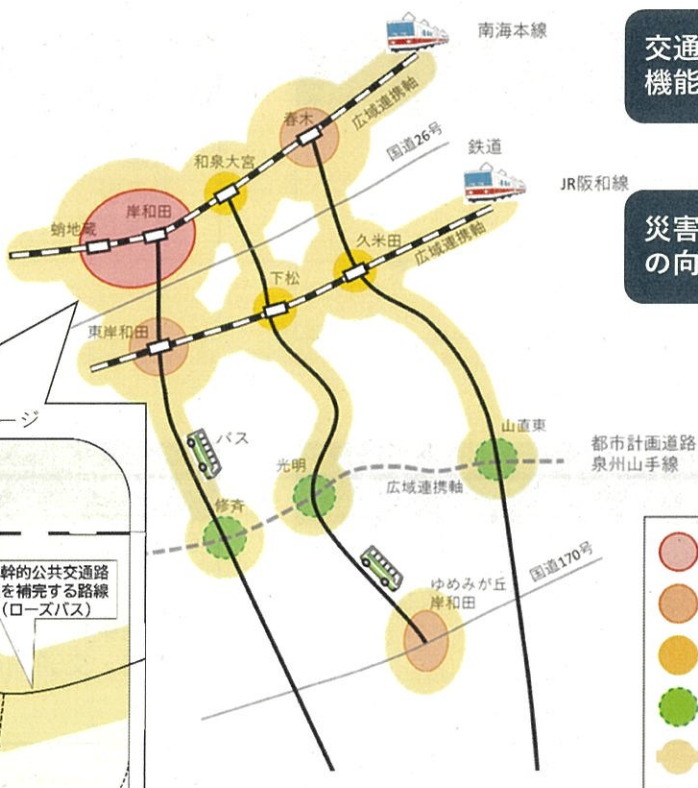
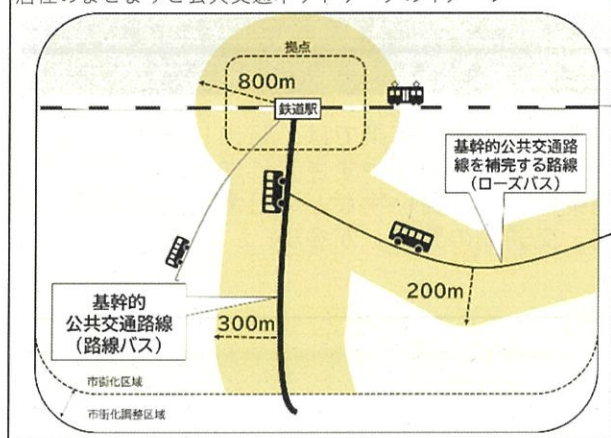
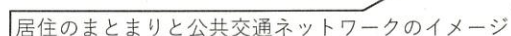
子育て世代を中心に岸和田市に住みたい、住み続けたい人が増え、
地域特性を生かした魅力あふれる持続可能なまちづくり

居住環境の維持・向上

都市機能の集積と
アクセスしやすい
安全で快適な環境の形成

交通ネットワークの機能強化

災害に対する安全性 の向上



令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

6

目次構成

目次

- | | |
|------------|------------------|
| 第1章 | はじめに |
| 第2章 | 都市構造の課題整理 |
| 第3章 | 立地適正化計画の基本的な方針 |
| 第4章 | 居住誘導区域の設定 |
| 第5章 | 誘導施設及び都市機能誘導区域 |
| 第6章 | その他まちづくりに関する方針 |
| 第7章 | 交通まちづくり指針 |
| 第8章 | 防災まちづくり指針 |
| 第9章 | その他考慮すべき事項 |
| 第10章 | 誘導施策 |
| 第11章 | 施策達成状況に関する評価方法 |

居住を誘導すべき区域



居住の誘導に
適していない区域



居住誘導区域を検討

令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

8

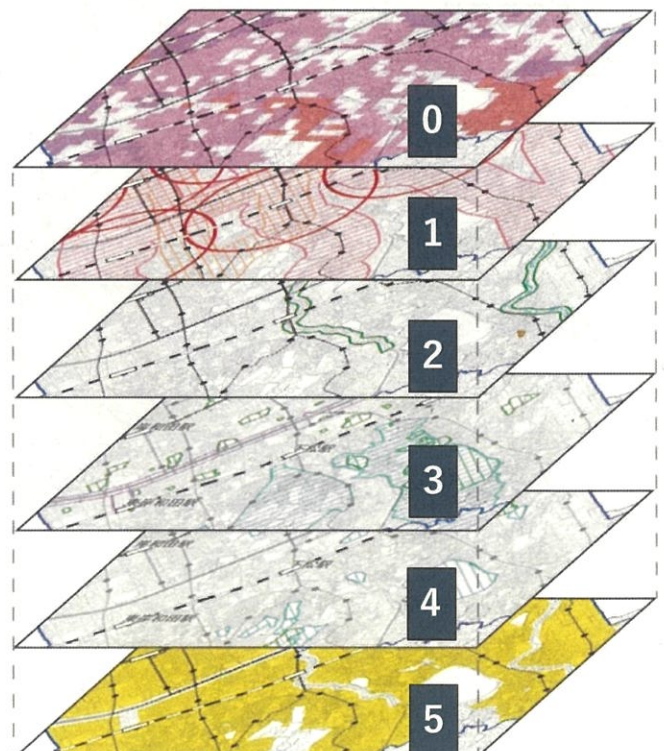
居住誘導区域設定の流れ

4章 居住誘導区域

ステップ

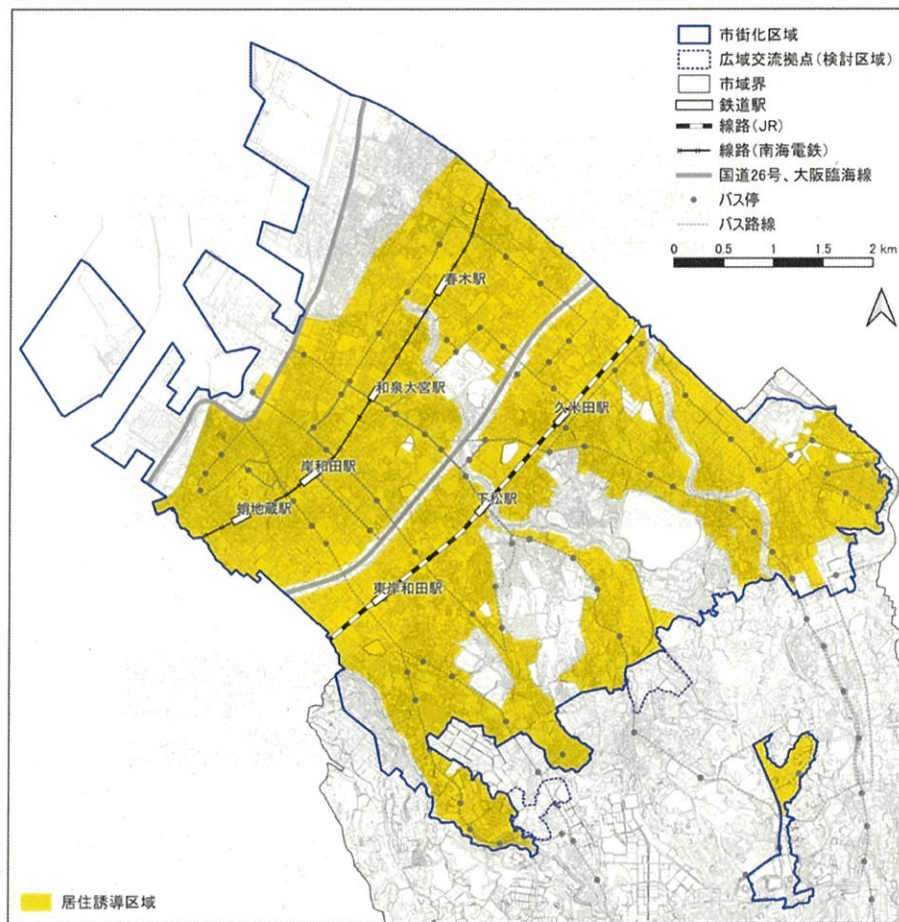
概要

0	市街化区域
1	交通圏域 (鉄道駅から800m・主要なバス路線から300m・ ローズバス路線から200m圏)
2	災害リスクの高い区域 (災害レッドゾーン・河岸浸食)
3	都市計画等の観点 (工業専用地域・臨港地区・地区計画・風致地区・ 総合公園・特別業務地区)
4	その他 (1ha以上のため池・産業集積地・圃場整備)
5	居住誘導区域(案)設定 (地域コミュニティ・地形地物・近隣市の居住誘導区域を考慮)

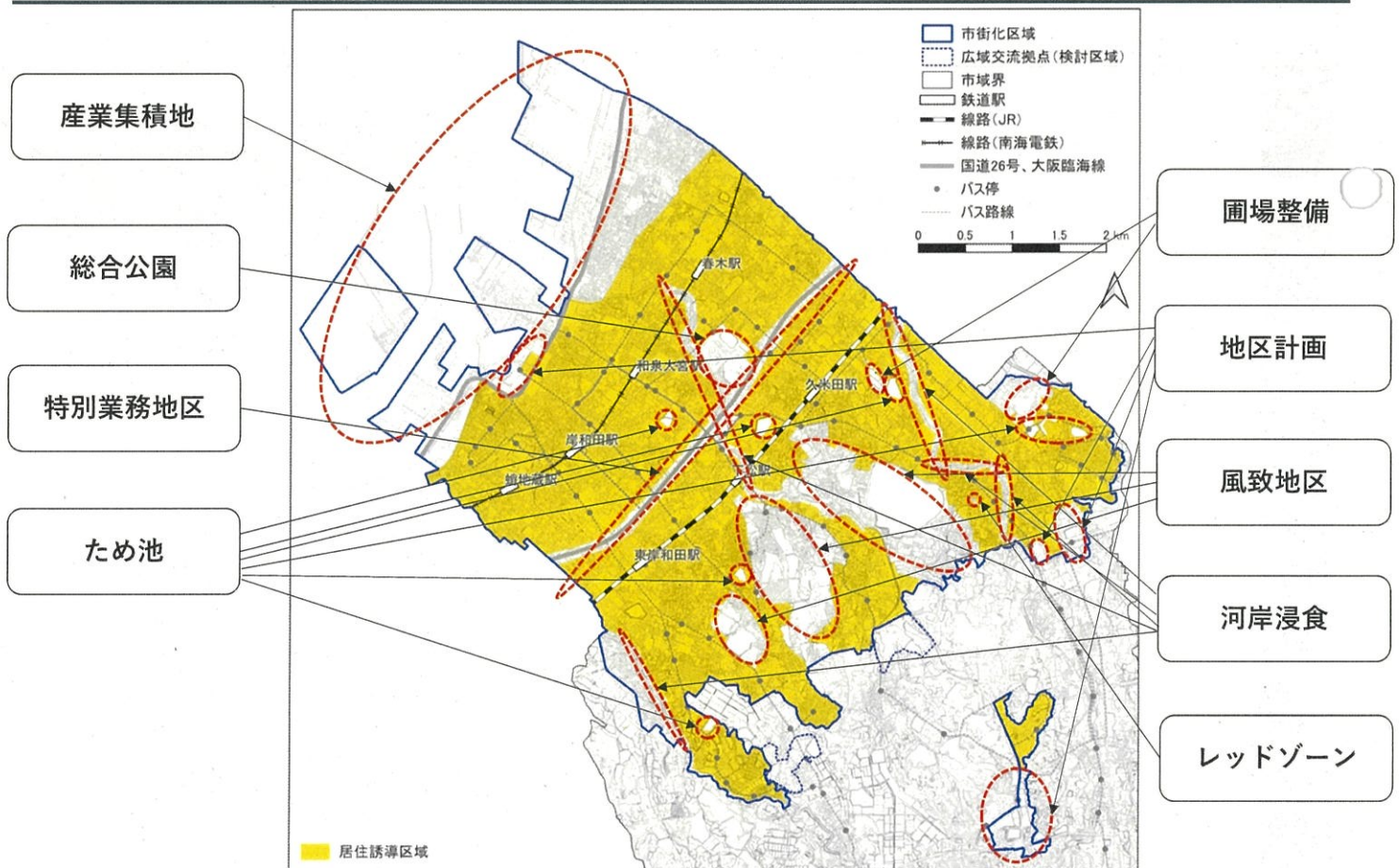


令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

9



令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料 10



令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料 11

届出制度の内容（居住誘導区域外）

【開発行為】

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1～2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

【建築等行為】

- 3戸以上の住宅の新築
- 改築や用途変更によって3戸以上の住宅等とする場合

目次構成

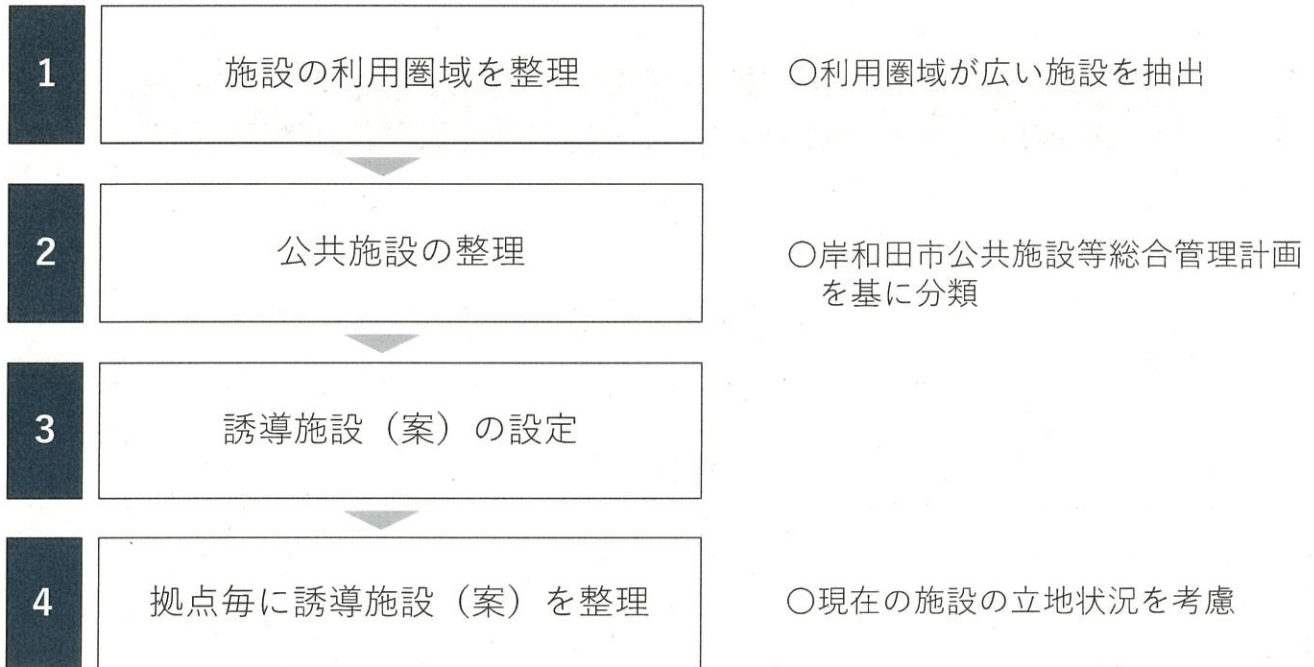
目次

- 第1章 はじめに
- 第2章 都市構造の課題整理
- 第3章 立地適正化計画の基本的な方針
- 第4章 居住誘導区域の設定
- 第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域**
- 第6章 その他まちづくりに関する方針
- 第7章 交通まちづくり指針
- 第8章 防災まちづくり指針
- 第9章 その他考慮すべき事項
- 第10章 誘導施策
- 第11章 施策達成状況に関する評価方法

ステップ

フロー

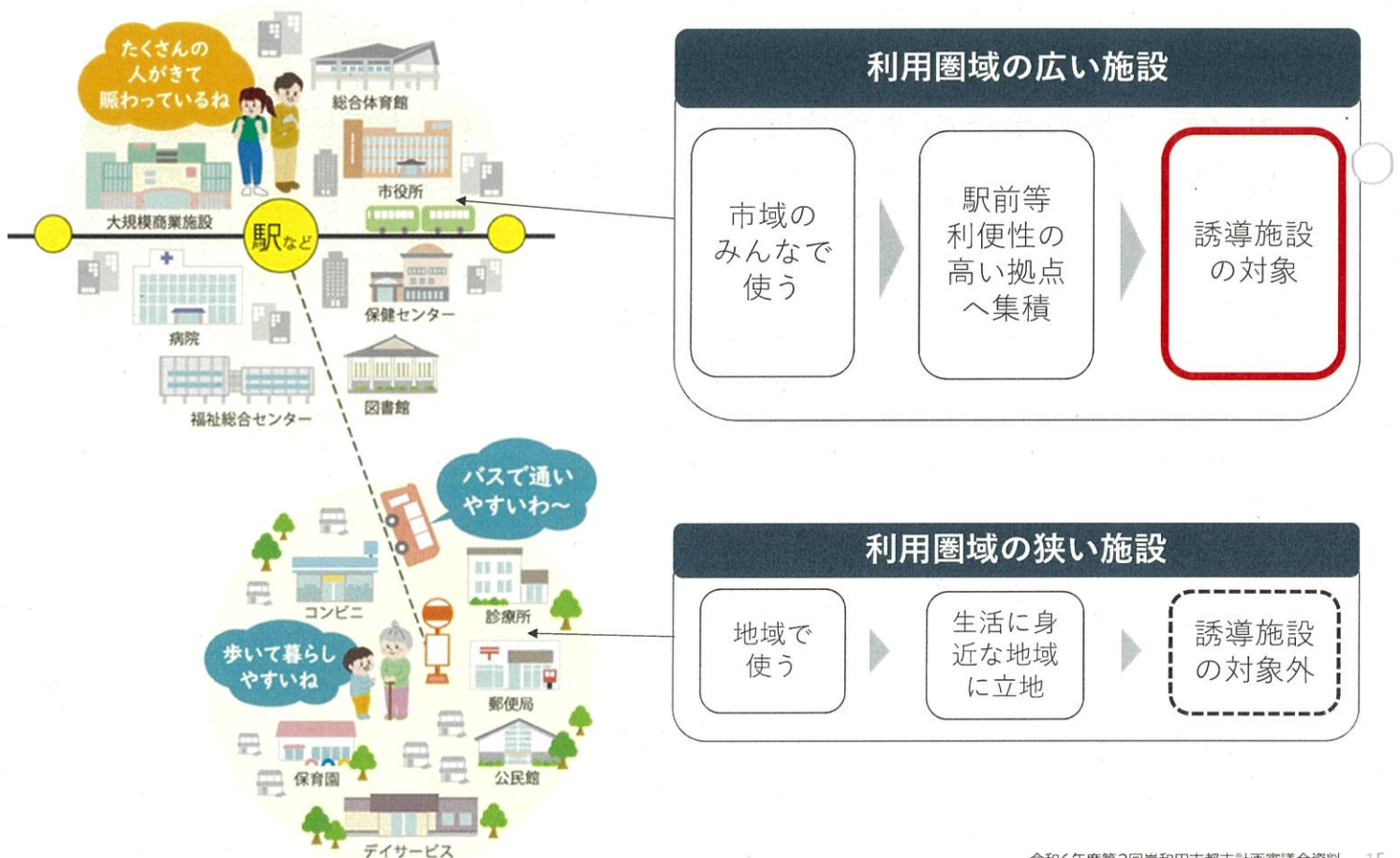
補足



令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料 14

誘導施設の考え方

5章 誘導施設



令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料 15

機能	誘導施設（案）
子育て機能	①保健センター
教育・文化機能	②総合体育館
	③図書館（本館）
	④文化ホール
その他機能	⑤総合公園
商業機能	⑥大規模集客施設
産業機能	⑦産業支援拠点・地域企業コミュニティ拠点
介護福祉機能	⑧福祉総合センター
医療機能	⑨一般病床200以上の病院
行政機能	⑩市役所（本館）
	⑪市民センター



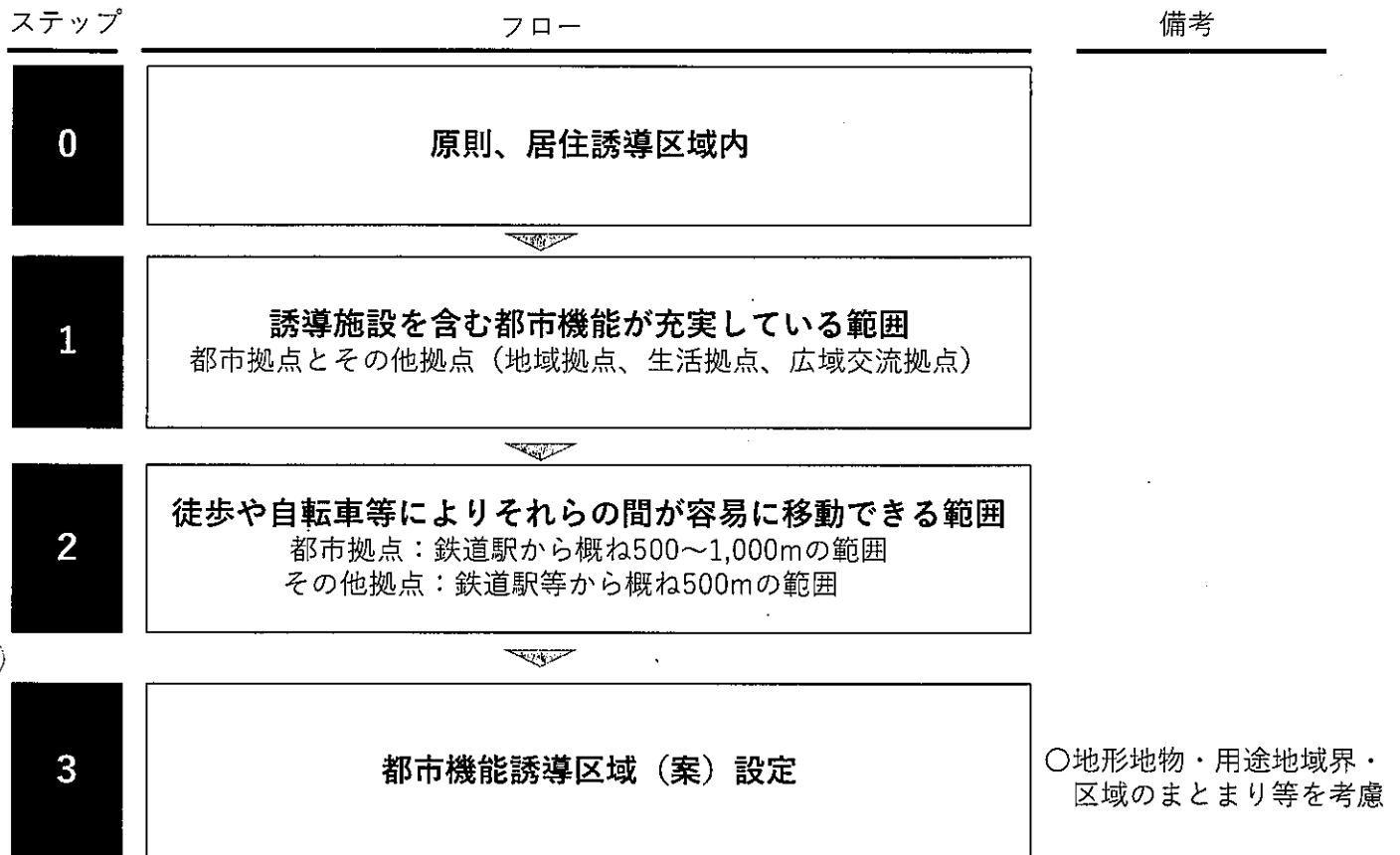
拠点毎の誘導施設（案）

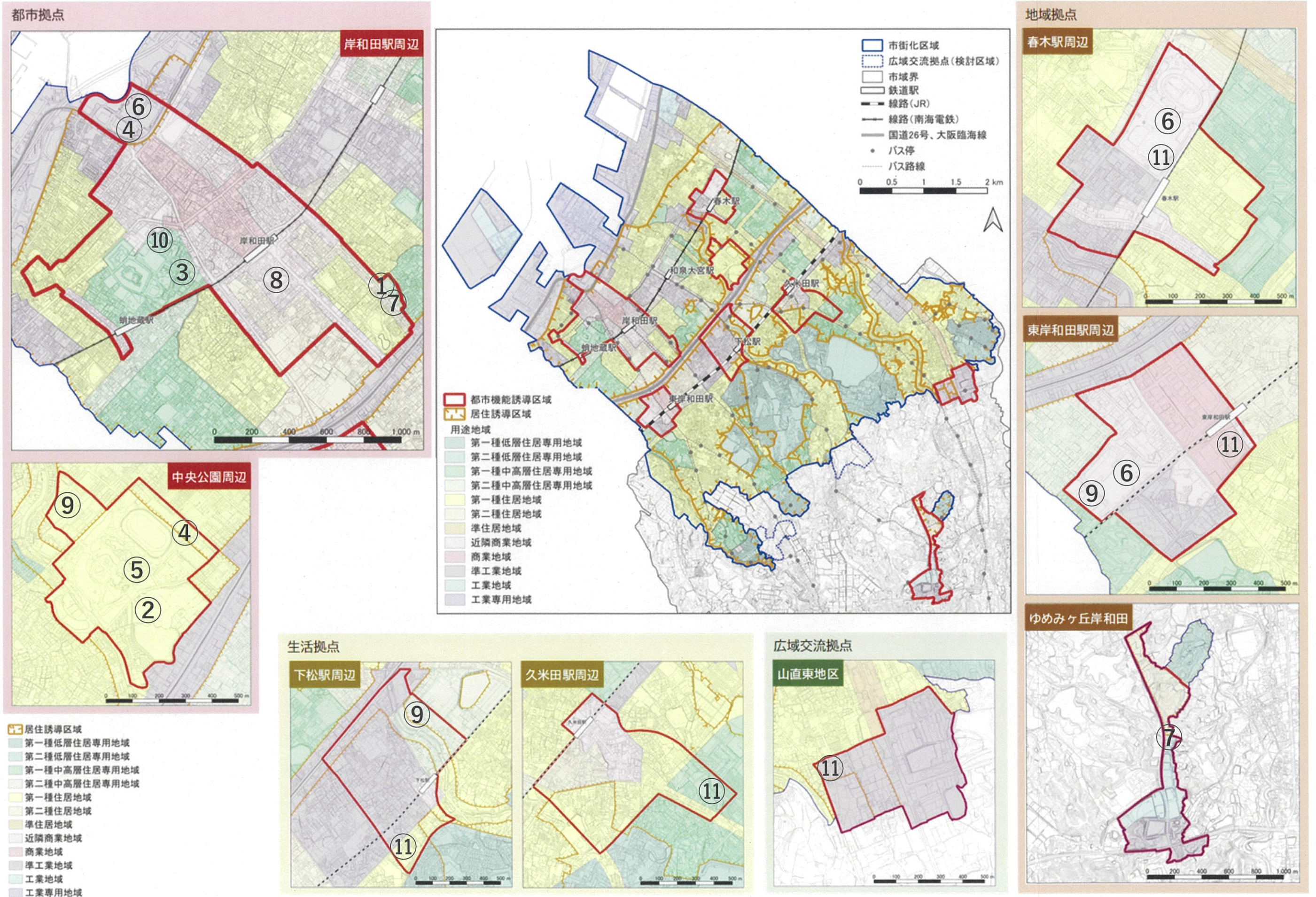
5章 誘導施設

都市機能誘導区域（案）										
“新・岸和田”づくり ～都市計画マスタープラン～における地域区分			都市中核地域		岸和田北部地域	葛城の谷地域	岸和田中部地域	久米田地域	牛滝の谷地域	
都市構造の拠点			都市拠点		地域拠点	地域拠点	生活拠点	生活拠点	地域拠点	広域交流拠点
都市機能誘導区域（案）の位置			岸和田駅周辺	中央公園周辺	春木駅周辺	東岸和田駅周辺	下松駅周辺	久米田駅周辺	ゆめみヶ丘 岸和田	山直東地区
“新・岸和田”づくり ～都市計画マスタープラン～における 駅や拠点の性格（まちづくり方針）			様々な資源 や機能が相互 に活性化しあ い、市内外か ら人が集い、 憩い、交流す る拠点	自然や スポーツ施設 等を活かして 交流を促進す る大規模公園	公共公益サービ ス機能など多様な 機能が集積した安 全で利便性の高い 拠点	商業・医療・ 居住・公共公益 サービス機能な ど多様な機能が 集積し市民の交 流を活性化する 安全性と利便性 の高い拠点	都市基盤の整備と併せ、居住や商 業・医療等の日常生活を支える機能 が集積した安全で利便性の高い生活 拠点	眺望を活かし た居住地と地域 資源の利活用、 多様な産業の交 流・連携により 地域活力の創出 し発信する拠点	交通結節点を 中心に都市的土 地利用の誘導を 図り、地域特性 を活かした人・ 物・情報が行き 交う拠点	
誘導施設（案）										
子育て世代 の居住条件 として重要 な施設	子育て 機能	①保健センター	○	—	—	—	—	—	—	
	教育・ 文化機能	②総合体育館	○	—	—	—	—	—	—	
		③図書館（本館）	○	—	—	—	—	—	—	
		④文化ホール	○	—	—	—	—	—	—	
		その他 機能	⑤総合公園	○	—	—	—	—	—	—
	商業機能	⑥大規模集客施設	○	○	○	—	—	—	—	
	産業機能	⑦産業支援拠点・地域 企業コミュニティ拠点	○	—	—	—	—	○	●	
高齢化の中 で必要が高 まる施設	介護福祉機能	⑧福祉総合センター	○	—	—	—	—	—	—	
	医療機能	⑨一般病床200以上の 病院	○	—	○	○	—	—	—	
その他 公共・公益 機能	行政機能	⑩市役所（本館）	○	—	—	—	—	—	—	
		⑪市民センター	—	○	○	○	○	—	○	

○：現在、都市機能誘導区域に立地しており、今後も維持すべき施設

●：現在、都市機能誘導区域に立地がみられず、今後、区域への誘導が必要な施設





都市拠点



岸和田駅周辺



中央公園周辺

都市機能	誘導施設
子育て機能	①保健センター
教育・文化機能	②総合体育館 ③図書館（本館） ④文化ホール
その他機能	⑤総合公園
商業機能	⑥大規模集客施設
産業機能	⑦産業支援拠点・地域企業コミュニティ拠点
介護福祉機能	⑧福祉総合センター
医療機能	⑨一般病床200以上の病院
行政機能	⑩市役所（本館）

令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

20

地域拠点



春木駅周辺

都市機能	誘導施設
商業機能	⑥大規模集客施設
行政機能	⑪市民センター



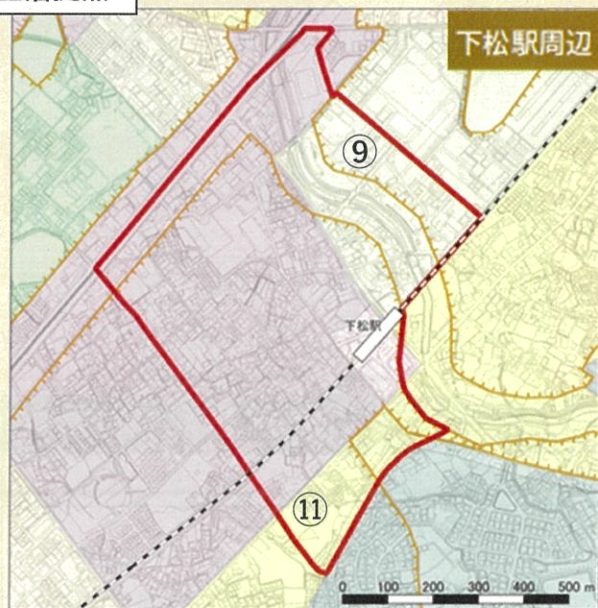
東岸和田駅周辺

都市機能	誘導施設
商業機能	⑥大規模集客施設
医療機能	⑨一般病床200以上の病院
行政機能	⑪市民センター

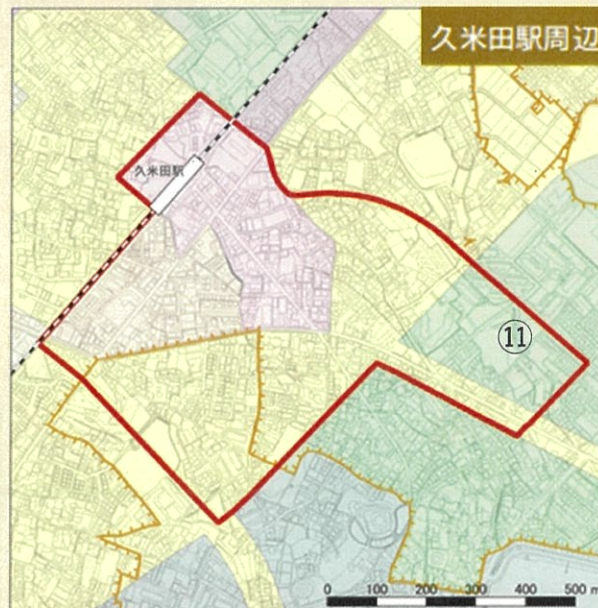
令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

21

生活拠点



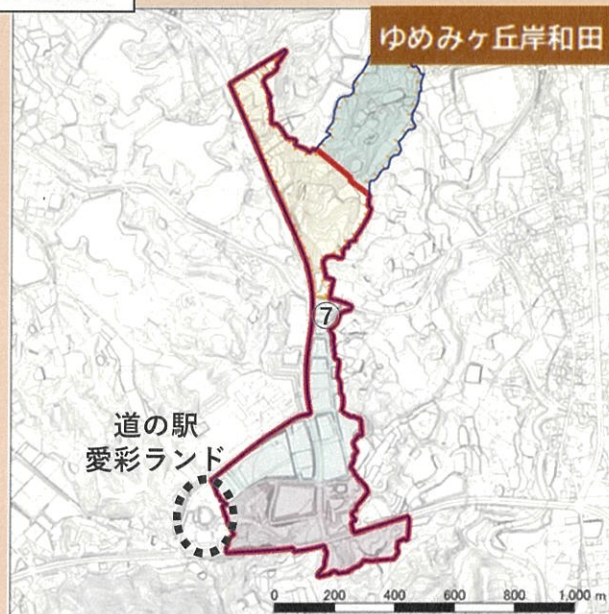
都市機能	誘導施設
医療機能	⑨一般病床200以上の病院
行政機能	⑪市民センター



都市機能	誘導施設
行政機能	⑪市民センター

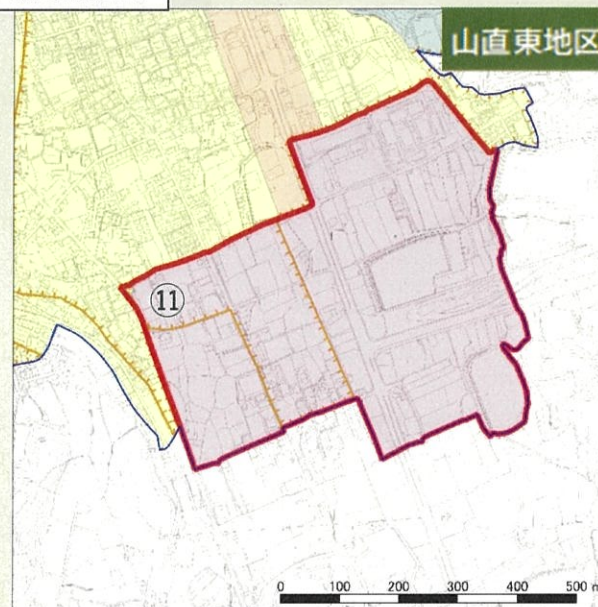
都市機能誘導区域（案）

地域拠点



都市機能	誘導施設
産業機能	⑦産業支援拠点・地域企業コミュニティ拠点

広域交流拠点



都市機能	誘導施設
産業機能	⑦産業支援拠点・地域企業コミュニティ拠点
行政機能	⑪市民センター

届出制度の内容（都市機能誘導区域内）

- 誘導施設の休止または廃止の場合

届出制度の内容（都市機能誘導区域外）**【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

【開発行為以外】

- 誘導施設を有する施設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

目次構成**目次**

- 第1章 はじめに
- 第2章 都市構造の課題整理
- 第3章 立地適正化計画の基本的な方針
- 第4章 居住誘導区域の設定
- 第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域
- 第6章 その他まちづくりに関する方針**
- 第7章 交通まちづくり指針
- 第8章 防災まちづくり指針
- 第9章 その他考慮すべき事項
- 第10章 誘導施策
- 第11章 施策達成状況に関する評価方法

居住誘導区域外に関する方針（市街化区域内）

○交通ネットワークの機能強化

○災害に対する安全性の向上

市街化調整区域に関する方針

○泉州山手線延伸に合わせた広域交流拠点整備

○開発許可制度・市街化調整区域における地区計画ガイドラインの活用

令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料 26

目次構成

目次

- 第1章 はじめに
- 第2章 都市構造の課題整理
- 第3章 立地適正化計画の基本的な方針
- 第4章 居住誘導区域の設定
- 第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域
- 第6章 その他まちづくりに関する方針
- 第7章 交通まちづくり指針**
- 第8章 防災まちづくり指針
- 第9章 その他考慮すべき事項
- 第10章 誘導施策
- 第11章 施策達成状況に関する評価方法

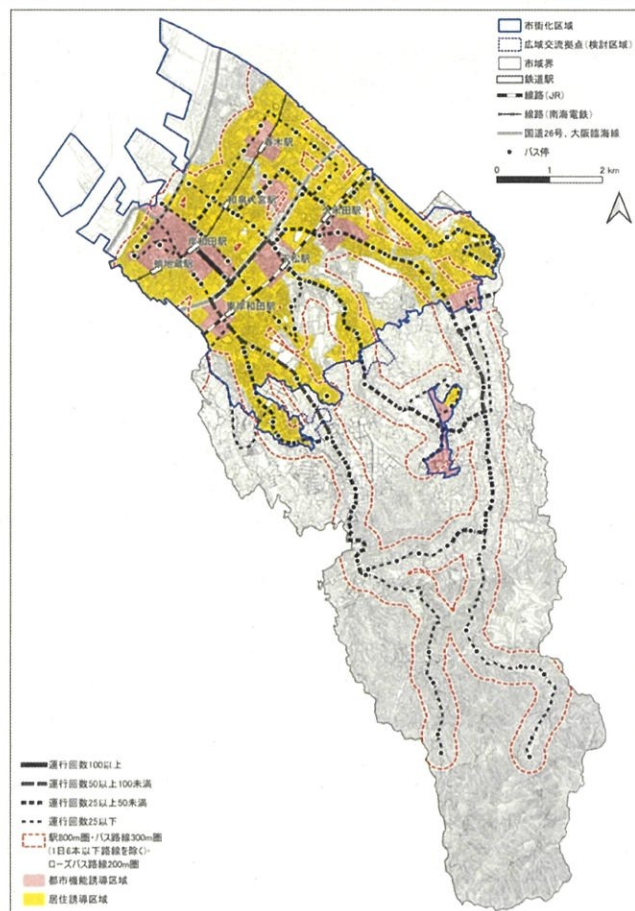
推進すべき施策

地域公共交通計画編

- 公共交通ネットワークの再編
- 交通結節点等の整備等による乗継の機能強化
- 地域住民主体による持続可能な運行を支える協働の取組

総合交通戦略編

- バス交通サービスの拡充
- 鉄道駅等へのアクセス道路の整備推進
- 交通結節点機能の拡充
- 地域住民主体による持続可能な公共交通体系の確立



令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

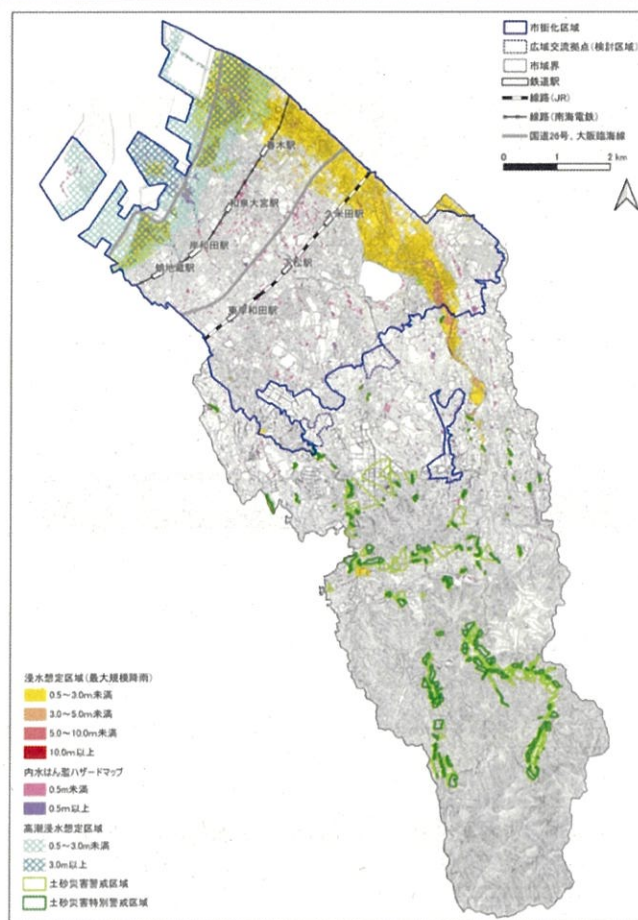
28

目次構成

目次

- 第1章 はじめに
- 第2章 都市構造の課題整理
- 第3章 立地適正化計画の基本的な方針
- 第4章 居住誘導区域の設定
- 第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域
- 第6章 その他まちづくりに関する方針
- 第7章 交通まちづくり指針
- 第8章 防災まちづくり指針
- 第9章 その他考慮すべき事項
- 第10章 誘導施策
- 第11章 施策達成状況に関する評価方法

基本方針	取組方針
都市基盤の適正な配置と防災・減災力の向上	○都市基盤の整備・維持管理
	○大阪府と連携した河川整備等の流域治水の推進
自助・共助・公助の連携	○災害対応体制の強化
	○地域や民間事業者の避難体制の構築、強化



令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料

30

目次構成

目次

- 第1章 はじめに
- 第2章 都市構造の課題整理
- 第3章 立地適正化計画の基本的な方針
- 第4章 居住誘導区域の設定
- 第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域
- 第6章 その他まちづくりに関する方針
- 第7章 交通まちづくり指針
- 第8章 防災まちづくり指針
- 第9章 その他考慮すべき事項**
- 第10章 誘導施策
- 第11章 施策達成状況に関する評価方法

スマートシティ

○岸和田市スマートシティ構想

構想のテーマ

スマートシティが実現する
“住みよい・育てよい・心地よい”市民生活

様々なサービスやデータがつながり、日常生活がさらに便利になる。デジタル活用で岸和田の歴史や文化が世界に発信される。

心豊かな生活が送れている

ライフステージに応じたサービスが切れ目なく提供される。

健康が増進している

だれでもどこでも安心して使える学びの場が整備され、地域全体の教育環境が向上する。

多様な学習機会が得られている

防災に関する情報をだれでもどこでも簡単に確認できる。

安全への備えができている

“住みよい・育てよい・心地よい”市民生活

回遊性が向上している

移動がスムーズになるとともに、サービスの一括手配によって外出先でも快適な行動ができる。

市役所が便利になっている

いつでもどこでも行政サービス手続きができる。困ったときは、個々の状況に応じて、AIコンシェルジュや職員が対応する。

ビジネスの付加価値が向上している

ロボットやAI等の活用により省力化や生産性向上が図られる。様々なデータを活用した新たなサービスが創出される。

令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料 32

その他考慮すべき事項概要

9章 その他考慮すべき事項

脱炭素		
○岸和田市地球温暖化対策実行計画（区域施策編・事務事業編）		
気候変動対策の三本柱		施策等
緩和策	脱炭素化に向けた取組	再生可能エネルギーの導入促進
		吸収源対策の推進
	省エネルギーな暮らしや事業活動	事業活動の省エネ化
		住まいとライフスタイルの省エネ化
		低炭素型まちづくりの推進
適応策	気候変動影響に対する対策	循環型まちづくりの推進
		農林水産業（農産物、水産物等）
		自然環境
		自然災害
		健康・市民生活

令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料 33

バリアフリー

○岸和田市交通まちづくりアクション【バリアフリー基本構想編】

バリアフリー基本構想の基本理念

人にやさしく ふれあいがあり
安心して移動できる 地域輝くまちづくり



令和6年度第2回岸和田市都市計画審議会資料 34

その他考慮すべき事項概要

9章 その他考慮すべき事項

都市施設の計画的な更新・改修

○岸和田市公共施設等総合管理計画

基本方針

以下に掲げる4つの方針に沿って、公共施設等の適切な管理に長期的に取り組めます。

- 計画的保全による長寿命化の推進
- 施設保有量の適正化
- 地域の特性やまちづくりと連携したマネジメントの推進
- 効果的・効率的な維持管理・運営の実現

- 第1章 はじめに
- 第2章 都市構造の課題整理
- 第3章 立地適正化計画の基本的な方針
- 第4章 居住誘導区域の設定
- 第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域
- 第6章 その他まちづくりに関する方針
- 第7章 交通まちづくり指針
- 第8章 防災まちづくり指針
- 第9章 その他考慮すべき事項
- 第10章 誘導施策**
- 第11章 施策達成状況に関する評価方法

誘導施策展開イメージ

10章 誘導施策

