【報告事項】

立 地 適 正 化 計 画 の 策定について

素案構成

目次

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の設定
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

目次構成

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の設定
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

計画策定の背景と目的

国では

〇我が国では、平成26年に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、**人口減少下において持続可能な都市構造の構築に向けた新たな制度として、立地適正化計画制度が創設**されました。

岸和田市では

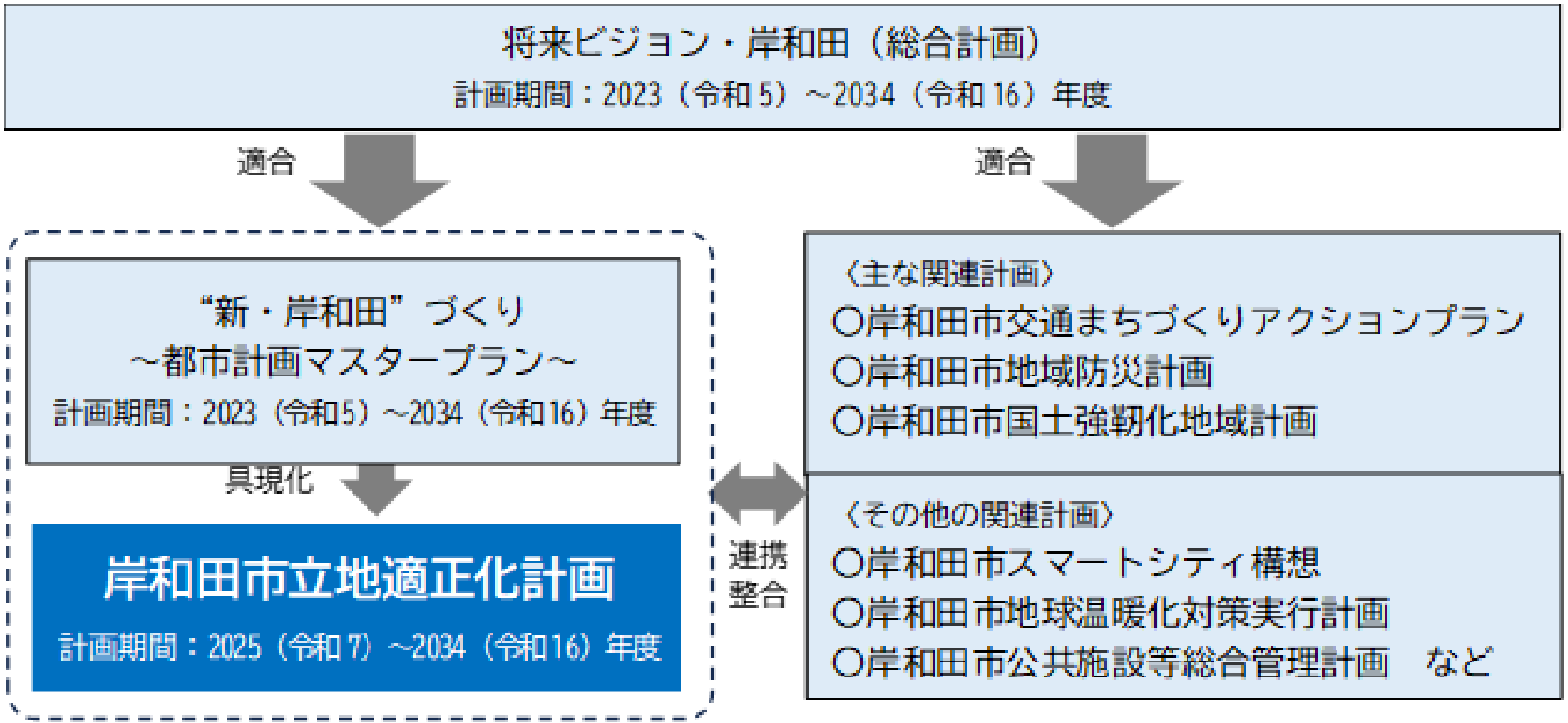
〇本市においては**全国的な傾向と同様に人口減少、少子高齢化が進行しているものの、しばらくは一定の人口密度が維持できると想定されていますが、**2060（令和42）年頃までには、市街化区域の人口密度が40人/haを下回るとみられます。

　このように**人口密度が低下すると、現在の公共施設や小売業、公共交通の維持が困難となります。**さらには、空き家の増加や地域コミュニティの弱体化といった生活利便性の低下や居住環境の悪化等を招き、人口流出が加速し、さらなる人口減少、人口密度の低下を招く懸念があります。

〇そのような状況を未然に防ぐため、交通結節点周辺への都市機能の誘導による地域特性を活かした拠点形成の促進や、これと連携した居住環境の向上及び交通ネットワークの強化、都市の安全性の向上といった、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を推進するため、**本計画を策定します。**

立地適正化計画の位置付け

■立地適正化計画の位置付け



立地適正化計画の基本事項

（１）対象区域

本市は、市全域が都市計画区域であり、「第13版都市計画運用指針（令和6年11月　国土交通省）」では、立地適正化計画の対象区域は都市計画区域全体を対象とすることが基本とされていることから、

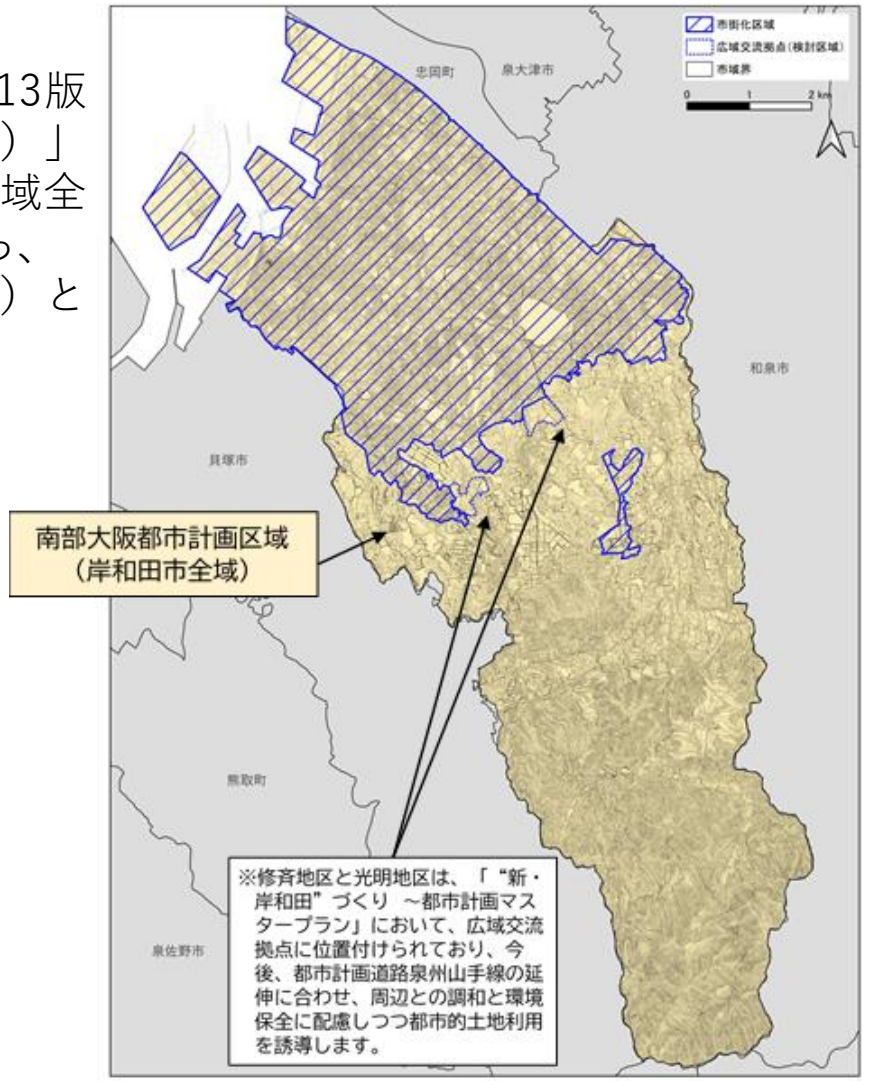
本計画の対象は岸和田市全域（都市計画区域）とします。

（２）計画期間

本計画の計画期間は、「将来ビジョン・岸和田（総合計画）」や「“新・岸和田”づくり ～都市計画マスタープラン～」を考慮しながら

2025（令和7）年度から2034（令和16）年度とします。

■対象区域の範囲



目次構成

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の設定
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

都市構造の課題整理

立地適正化計画の基本的な方針

上位計画の理念・方針

総合計画「将来ビジョン・岸和田 基本構想・第１期基本計画」
基本理念： 笑顔にあふれ、誰もが“幸せ”を感じる都市」の実現

“新・岸和田”づくり ～都市計画マスタープラン～

- ○多彩な魅力と活力を備えたまちづくり
- ○人にやさしいまちづくり
- ○環境にやさしい、みどり豊かなまちづくり
- ○災害に対し、強さとしなやかさを備えたまちづくり
- ○地域で守り育てる景観まちづくり

都市構造の課題整理

人口の動向：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拡大するおそれ	・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
都市機能の分布：市街地の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	・都市機能の維持・集積、アクセス性向上、生活利便性の維持・向上による市街地の人口密度維持が重要
市街地の交通利便性と災害ハザード：公共交通利用者が減少し、公共交通サービスの維持が困難となるおそれ／洪水や津波、高潮などによる浸水害などの災害による被害が発生するおそれ	・交通利便性や災害リスクを考慮した居住環境の形成が重要
産業活動：事業所の減少による経済活動の衰退のおそれ	・働く場の維持・創出が重要
財政：人口減少と高齢化によって公共施設等の維持管理などに関する経費が圧迫されるおそれ	・公共施設等の効率的で効果的な維持・更新が重要

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

立地適正化計画の基本的な方針

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

交通アクセスや地域コミュニティに根差した生活圏を考慮した居住誘導等を行うことで、居住地としての魅力やまちのイメージの向上を図り、住みやすく将来も住み続けたくなる居住環境づくりをめざします。

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

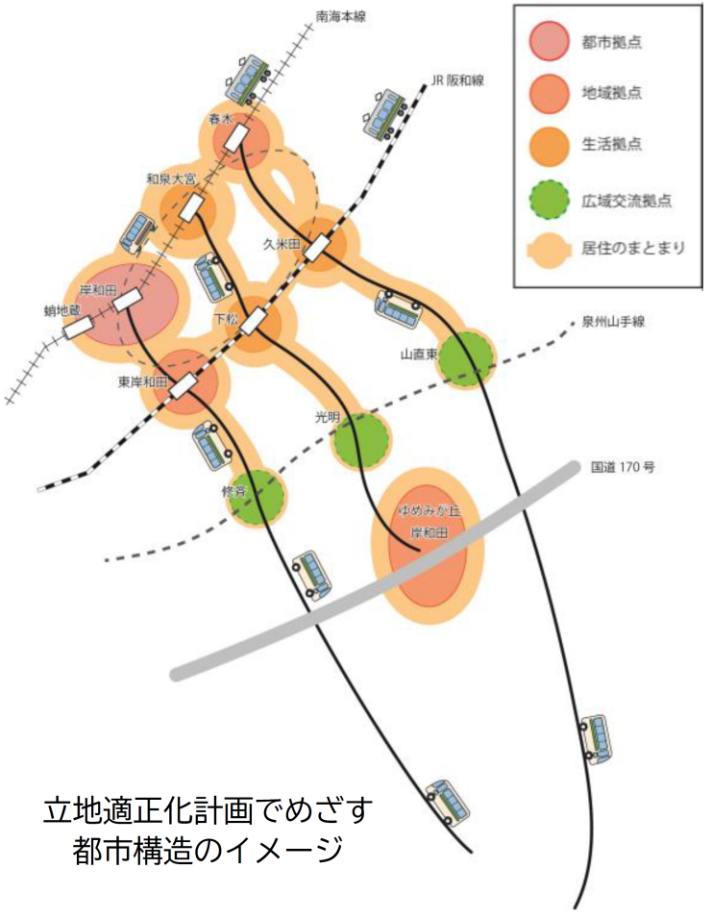
駅等の周辺において生活利便施設等の集積を促進し、道路網の整備等によってアクセスしやすい、安全で快適な環境の形成をめざします。

交通ネットワークの機能強化

交通ネットワークの機能強化を推進し、地域間の回遊性を向上させるとともに、市内の地域・地区の特色に応じた生活交通の確保などによる、市外からも人を呼び寄せ、訪れたいと思われるまちづくりをめざします。

災害に対する安全性の向上

災害リスクを回避あるいは低減する対策を引き続き実施することで、安全に暮らし続けられる市街地づくりをめざします。



立地適正化計画でめざす
都市構造のイメージ

目次構成

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の設定
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

居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定基準

居住の誘導に適している区域
・市街化区域のうち、駅やバス路線の公共交通の徒歩利用圏域の区域

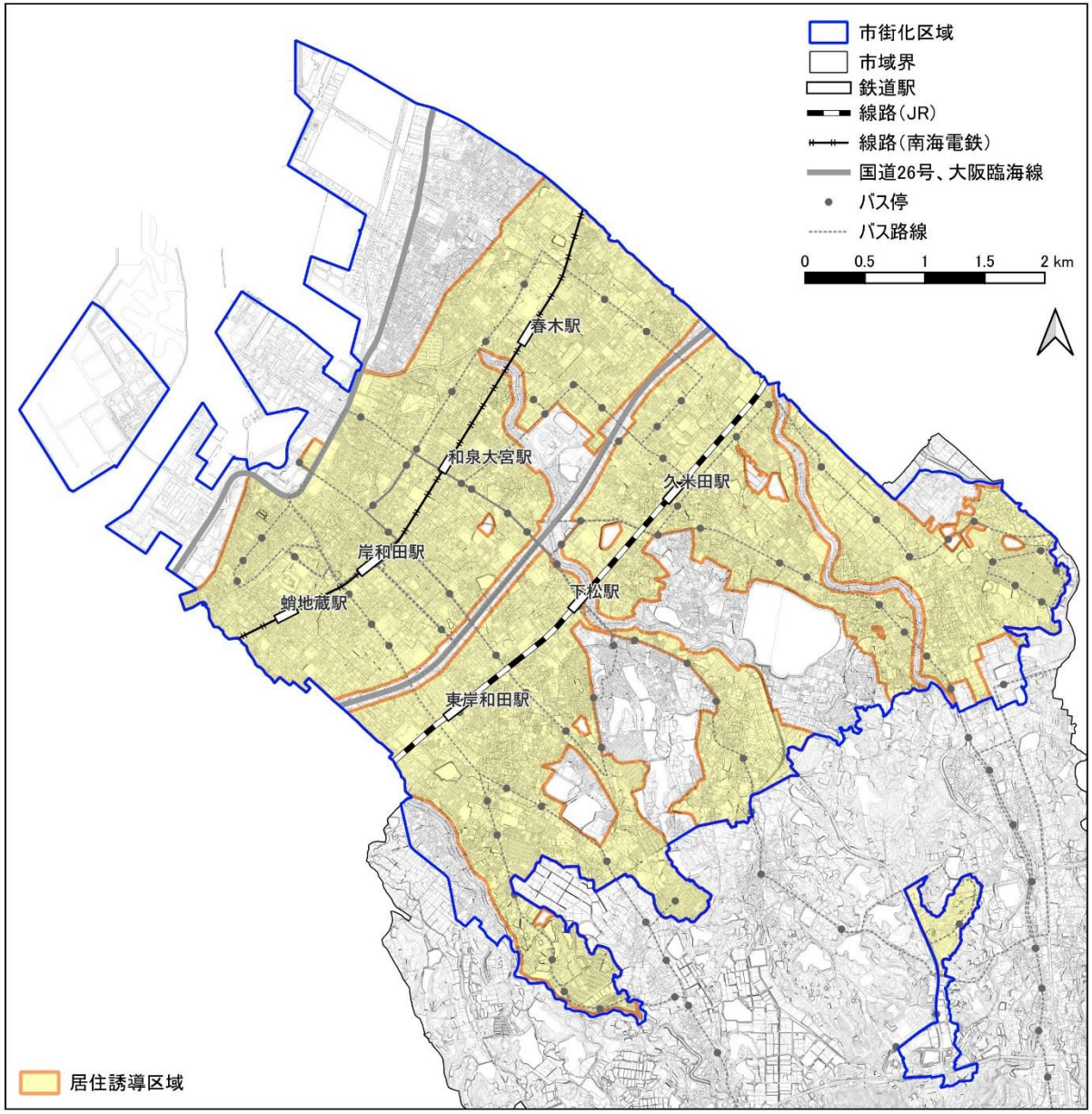
該当する

居住の誘導に適していない区域
・災害リスクの高い区域
・都市計画等の観点から居住に適していない区域（住宅の建築が制限されている区域、積極的に人口の高密度化をめざす必要がない区域、商業・業務の利便増進等を図る区域）
・その他居住の誘導に適していないと判断される区域（面積 1ha 以上のため池、現在の土地利用から産業集積地として機能の維持・増進を図る区域、圃場整備事業実施地区など）

該当しない

居住誘導区域

居住誘導区域の設定


市街化区域
市域界
鉄道駅
線路（JR）
線路（南海電鉄）
国道26号、大阪臨海線
バス停
バス路線
0 0.5 1 1.5 2 km
春木駅
和泉大宮駅
久米田駅
岸和田駅
蛸地蔵駅
下松駅
東岸和田駅
居住誘導区域

目次構成

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の設定
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

誘導施設及び都市機能誘導区域の設定

■岸和田市での施設の利用圏域の考え方のイメージ

誘導施設及び都市機能誘導区域の設定

■都市機能誘導区域における誘導施設の状況

都市機能誘導区域									
“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										
子育て世代の居住条件として重要な施設	子育て機能、教育・文化機能	①保健センター	○		－	－	－	－	－	－
		②総合体育館	○※1		－	－	－	－	－	－
集客力がありまちの賑わいを創出につながる施設		③図書館（本館）	○※2		－	－	－	－	－	－
		④文化ホール	○※2		－	－	－	－	－	－
	その他機能	⑤総合公園	○※1		－	－	－	－	－	－
	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	○※2		－	○	○	－	－	－
その他公共・公益機能	行政機能	⑩市役所（本庁）	○		－	－	－	－	－	－
		⑪市民センター	－		○	○	○	○	◌※3	○

○：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

※1　中央公園周辺への立地を想定

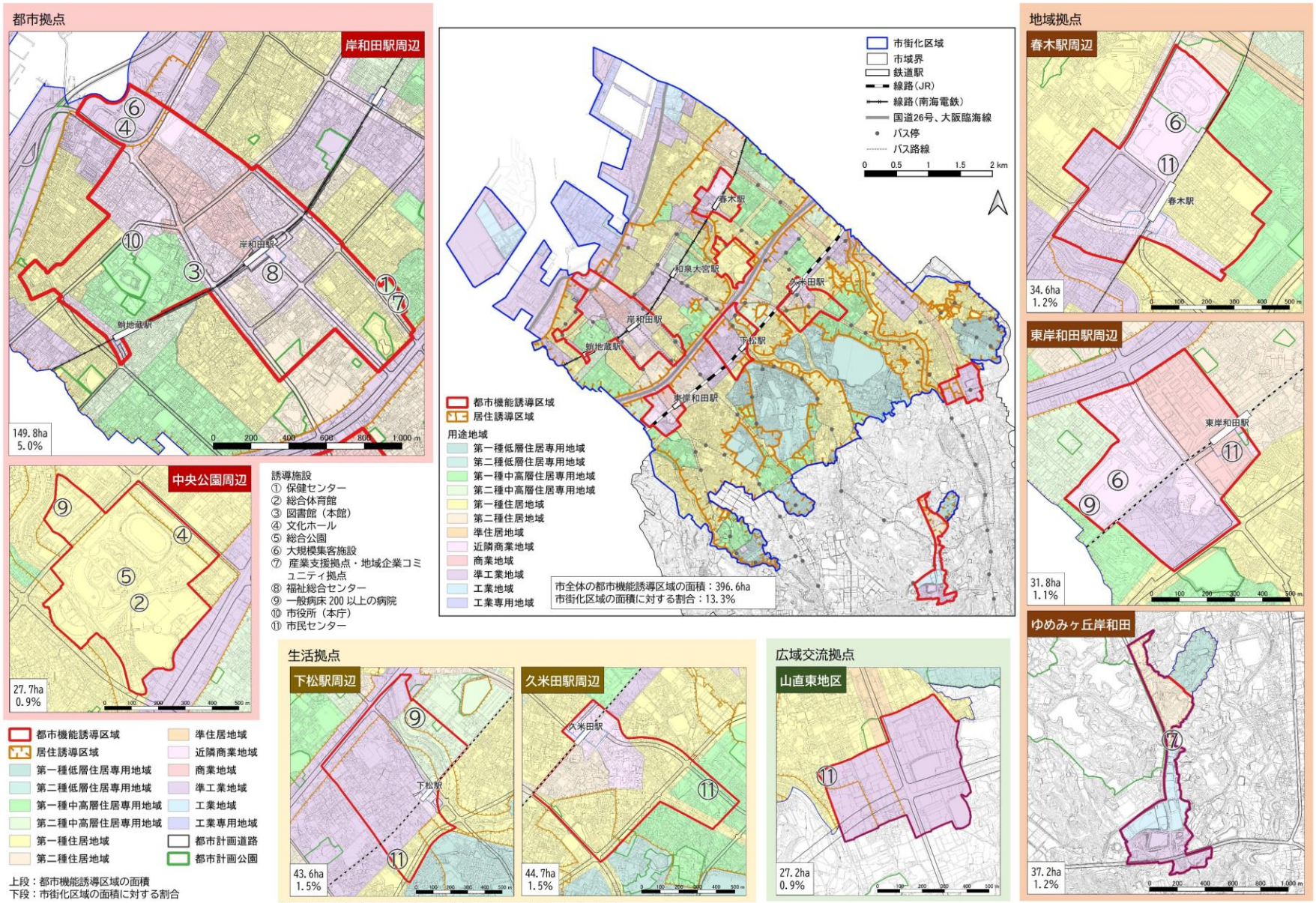
※2　岸和田駅周辺、中央公園周辺への立地を想定

※3　ゆめみケ丘岸和田の道の駅は、都市計画マスタープランにおいて山手地域を支える交流拠点として位置付けられており、市民センターではないが地域の交流を担う機能を有しており、市街化調整区域に立地する施設であるものの今後もその充実及び活用が予定されているため、誘導施設に類する施設として位置づけます。

■拠点の位置（将来都市構造図より）

誘導施設及び都市機能誘導区域の設定

■都市機能誘導区域の設定



目次構成

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の設定
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

目次構成

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の設定
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

交通まちづくり指針

■交通まちづくりの取組方針

基本方針（基本計画編）	目標（地域公共交通計画編）	推進すべき施策（地域公共交通計画編）
子どもから高齢者までいきいきと健康に暮らせるまちを支える交通 環境にやさしく、にぎわいと活力を支える交通 定住化や来訪機会を促す魅力あふれるまちを支える交通 みんなでつくり、みんなで支える持続可能な交通	・多様な世代の移動ニーズに対応した利用しやすい公共交通サービスの提供 ・拠点機能向上と持続可能なまちづくりを支援する環境に配慮した公共交通環境の形成 ・市内外の交流の活発化による住みやすく、訪れて楽しいまちを支援する公共交通体系の構築 ・市民・交通事業者・行政によるつくり・支え合う持続可能な公共交通の整備	・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機能の強化 ・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 など
	戦略目標（総合交通戦略編）	**推進すべき施策（総合交通戦略編）**
	・誰もが暮らしやすく、外出・移動しやすい交通体系の構築 ・拠点の活力促進に向けた交通環境の充実 ・人流・物流や都市の魅力づくりを支える交通ネットワークの形成 ・地域とともにすすめる安心・安全な交通環境の確保	・公共交通ネットワークの再編 ・アクセス道路整備 ・交通結節機能の拡充 ・都市・拠点間を連絡する公共交通ネットワークの拡充 ・地域住民主体による持続可能な公共交通体系の確立 など

防災まちづくり指針

■防災まちづくりの取組方針

垂直避難といった
自宅等での避難による
対応が困難な災害発生

都市機能やインフラの
被災による機能停止

人口減少・高齢化に伴う
自助・共助による
取組の脆弱化

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	都市基盤等の整備・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

その他考慮すべき事項

■その他考慮すべき事項

１．スマートシティ	２．脱炭素	３．バリアフリー	４．都市施設の計画的な更新・改修
・デジタル技術やデータを活用した都市計画の推進や、次世代モビリティ及びシェアリングサービスなどが実装された移動がスムーズなまちづくりなどの実現	・再生可能エネルギーの導入促進といった脱炭素化に向けた取組や、省エネルギーな暮らしや事業活動、農林水産業や自然環境等に関する気候変動に対する対策を推進	・駅舎や駅前広場の整備、道路や交差点等の整備、都市公園の整備・適正管理 ・市民や事業者等とのパートナーシップによるバリアフリー化の促進や、心のバリアフリーの醸成、交通安全教育・広報	・建築物系の施設の長寿命化、集約化や複合化等による施設保有量の適正化 ・インフラ系・プラント系の施設の計画的保全、財源確保による必要な老朽化対策や整備

目次構成

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の設定
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

■誘導施策の実施箇所

⑩中央公園の整備

⑥春木駅周辺のまちづくり推進

⑦久米田駅周辺のまちづくり推進

⑧山直東地区のまちづくり推進

⑪庁舎建替

⑨泉州山手線沿道のまちづくり

①届出制度による緩やかな居住の誘導

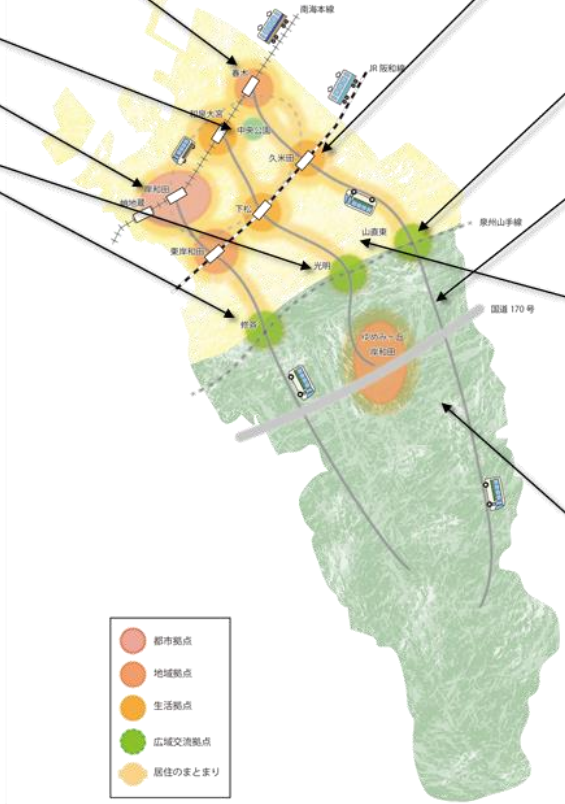
②開発許可制度の運用
③市街化調整区域における地区計画のガイドラインの活用

④空家等の活用促進

⑤届出制度による緩やかな都市機能の誘導

⑮都市計画道路の整備推進

⑯要配慮者利用施設への災害リスク周知の強化



⑫バス路線の維持・確保

⑬生活交通の導入

⑭新たなモビリティサービスの活用

目次構成

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の設定
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

施策達成状況に関する評価方法

居住環境の維持・向上に関する目標値

項目	基準値	目標値（2026 年）	目標値（2034 年）
岸和田は子どもを生み育てやすいと感じている市民の割合	27.8%（2022 年）	31.0%	増加（引用元計画に合わせて更新）
生きがいを感じることがある 65 歳以上の市民の割合	50.0%（2022 年）	54.0%	増加（引用元計画に合わせて更新）
居住誘導区域の人口密度	77.5 人/ha（令和 2 年国勢調査）	73.7 人/ha	67.4 人/ha（2035 年推計値）
市全体の人口に対する居住誘導区域内人口の割合	75.3%（令和 2 年国勢調査）	75.4%	75.6%（2035 年推計値）

交通ネットワークの機能強化に関する目標値

項目	基準値	目標値（2026 年）	目標値（2034 年）
市内をスムーズに移動できると感じている市民の割合	36.1%（2022 年）	39.0%	増加（引用元計画に合わせて更新）
市全体の人口に対する市内全域の路線バス（ローズバスを含む）利用者が占める割合	1.3%（2022 年）	1.7%	増加（引用元計画に合わせて更新）
市全体の人口に対する市内鉄道駅乗車人員が占める割合	20.5%（2021 年）	26.0%	増加（引用元計画に合わせて更新）

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に関する目標値

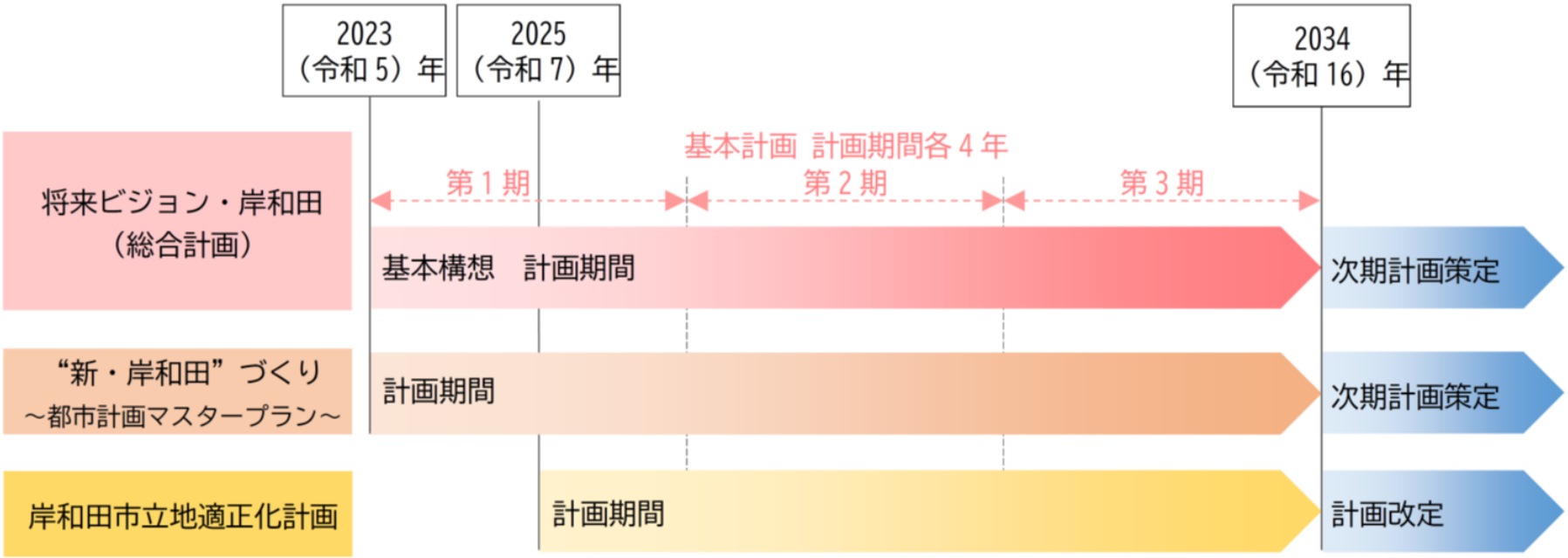
項目	基準値	目標値（2026 年）	目標値（2034 年）
鉄道駅周辺の市街地に活気があると感じている市民の割合	13.4%（2022 年）	15.0%	増加（引用元計画に合わせて更新）
拠点における滞在人口の増加率	100.0%（2022 年）	増加	増加（引用元計画に合わせて更新）

災害に対する安全性の向上に関する目標値

項目	基準値	目標値（2026 年）	目標値（2034 年）
市全体の人口に対する居住誘導区域外の災害ハザードエリアの人口割合	2.5%（令和 2 年国勢調査）	減少	減少

施策達成状況に関する評価方法

■上位・関連計画と本計画の計画期間と見直しスケジュールのイメージ



今後のスケジュール（案）

さいごに

年	月	内容
令和７年	１月	都市計画審議会（素案報告）
	２月	パブリックコメント（素案）
	３月	都市計画審議会（諮問）
	４月１日	策定・公表

届出制度

補足

■居住誘導区域に関する届出

開発行為

A：3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
B：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

Aの例示
3 戸の開発行為 → 届

Bの例示
1,300 ㎡
1 戸の開発行為 → 届

800 ㎡
2 戸の開発行為 → 不要

建築等行為

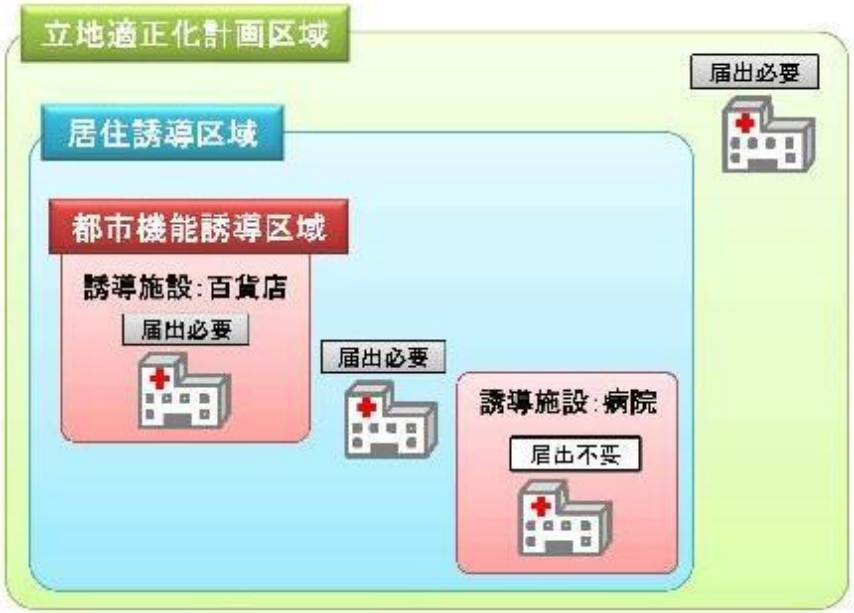
A：3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
B：建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（A）とする場合

Aの例示
3 戸の建築行為 → 届

1 戸の建築行為 → 不要

出典：国土交通省　都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要

■誘導施設・都市機能誘導区域に関する届出



出典：国土交通省　都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要