

計画策定の背景と目的（立地適正化計画とは）

我が国では、2014（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。

本市においても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、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。

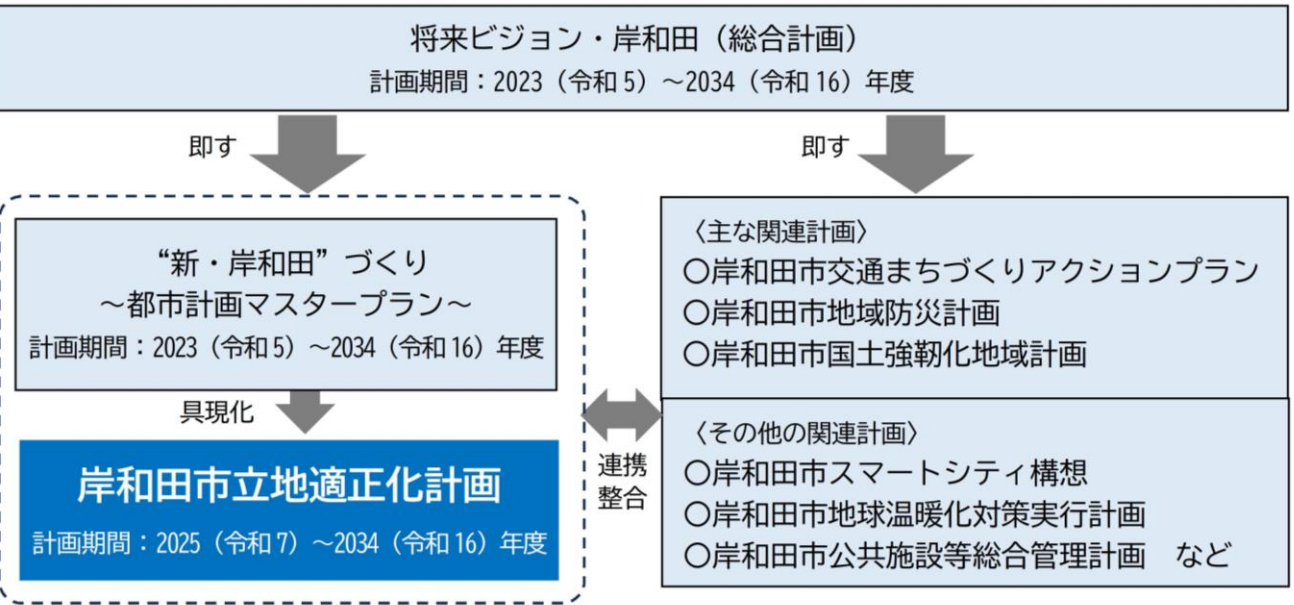
こうした人口密度の低下による生活利便性の低下や居住環境の悪化等を未然に防ぐため、交通結節点周辺への都市機能の誘導による地域特性を活かした拠点形成の促進や、これと連携した居住環境の向上及び交通ネットワークの強化、都市の安全性の向上といった、子育て世代を中心に本市に住みたい、住み続けたい人が増え、地域特性を生かした魅力あふれる持続可能なまちづくりを推進するため、本計画を策定しました。

立地適正化計画の位置付け

岸和田市立地適正化計画は、本市のまちづくりの指針である「将来ビジョン・岸和田（総合計画）」に即した、「新・岸和田」づくり～都市計画マスタープラン～の一部（高度化版）とみなされるものです。

また、「岸和田市交通まちづくりアクションプラン」のほか、「岸和田市地域防災計画」や「岸和田市国土強靱化地域計画」、その他の関連計画と連携し計画の整合性を図ります。

■立地適正化計画の位置付け



対象区域と計画期間

本市は、市全域が都市計画区域であり、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。

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。

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」

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、特に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

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圈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い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

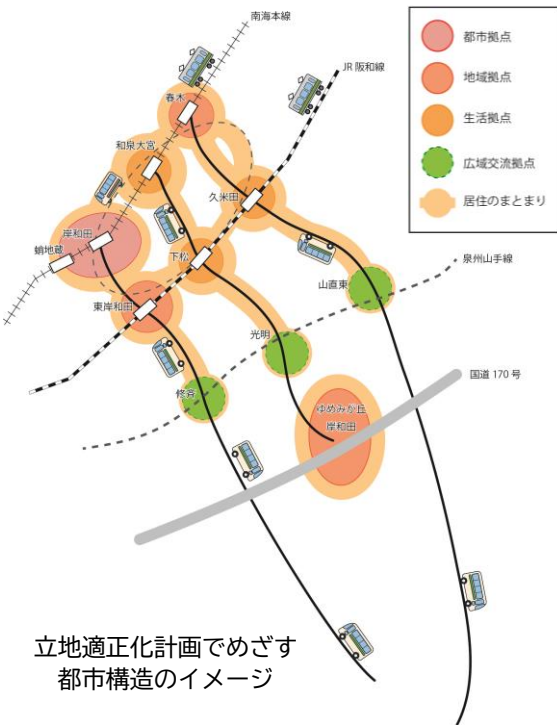
駅等の周辺において生活利便施設等の集積を促進し、道路網の整備等によってアクセスしやすい、安全で快適な環境の形成をめざします。

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

居住誘導区域の設定

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、生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導する区域です。

本市においては、居住地と点在する拠点とを接続する形で交通網が整備された多極ネットワーク型の都市構造を目指しおり、このような多極ネットワーク型の都市構造を今後も維持、強化していくことを目的に居住誘導区域を設定し、防災などの様々な視点も含め、それぞれの拠点とその周辺への地域特性に応じた居住を誘導することで、本市に住み続けたいと思う人がさらに増えるまちづくりの実現をめざします。

居住誘導区域の設定方針

(1) 拠点へのアクセス性が高いエリアへの居住誘導

利便性の高い暮らしを維持するため、生活利便施設の集積を図る拠点の周辺や公共交通により拠点にアクセスしやすい地域への居住を誘導します。

(2) 災害リスクや土地利用の現況を踏まえた居住誘導

届出により立地動向の把握とリスク情報の共有及び安全性の確保を誘導するため、大規模なため池は災害や自然環境への影響に配慮した開発行為を誘導するために、居住誘導区域に含めないこととします。

(3) 市街地の特性を踏まえた居住誘導

多様なライフスタイルを選択できる居住環境を形成するため、市街地の特性を踏まえながら居住を誘導します。

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、鉄道駅やバス路線の公共交通の徒歩利用圏域の区域

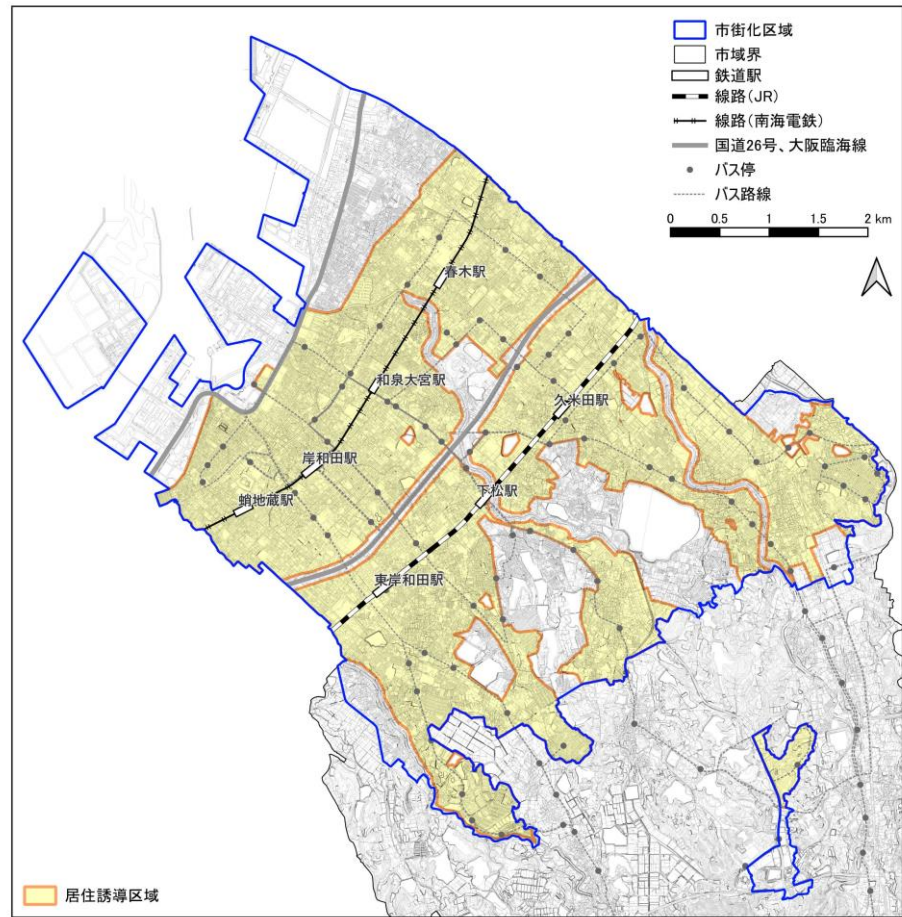
該当する

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の誘導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



誘導施設及び都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、都市機能を都市の拠点に誘導し集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。“新・岸和田”づくり～都市計画マスタープラン～の将来都市構造を見据え、駅周辺などへの都市機能の維持とさらなる集積、強化をめざし、誘導すべき都市機能を担う誘導施設と都市機能誘導区域を設定します。

誘導施設の設定基準

生活サービスに関係する施設には、市民の生活により身近で、比較的居住地に近い場所に立地することが望ましい施設と、市全体の市民を対象に、より高度な都市機能を提供するような利用圏域が広いと考えられる施設があります。このうち、利用圏域がより広い施設、都市の存続に必要な施設を誘導施設とすることで、都市機能の集積の促進と利便性の向上をめざします。

誘導施設

“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		岸和田北部	葛城の谷	岸和田中部	久米田	牛滝の谷	
都市構造の拠点		都市拠点		地域拠点		生活拠点		地域拠点	広域交流拠点
都市機能誘導区域		岸和田	中央公園	春木	東岸和田	下松	久米田	ゆめみヶ丘岸和田	山直東
都市機能	誘導施設								
子育て、 教育・文化	①保健センター	○		—	—	—	—	—	—
	②総合体育館	○		—	—	—	—	—	—
	③図書館（本館）	○		—	—	—	—	—	—
	④文化ホール	○		—	—	—	—	—	—
その他	⑤総合公園	○		—	—	—	—	—	—
商業	⑥大規模集客施設	○		○	○	—	—	—	—
産業	⑦産業支援拠点・地域企業 コミュニティ拠点	○		—	—	—	—	○	●
介護福祉	⑧福祉総合センター	○		—	—	—	—	—	—
医療	⑨一般病床 200 以上の病院	○		—	○	○	—	—	—
行政	⑩市役所（本庁）	○		—	—	—	—	—	—
	⑪市民センター	—		○	○	○	○	○※1	○

○：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：ゆめみヶ丘岸和田の道の駅は、地域の交流を担う機能を有しており、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。

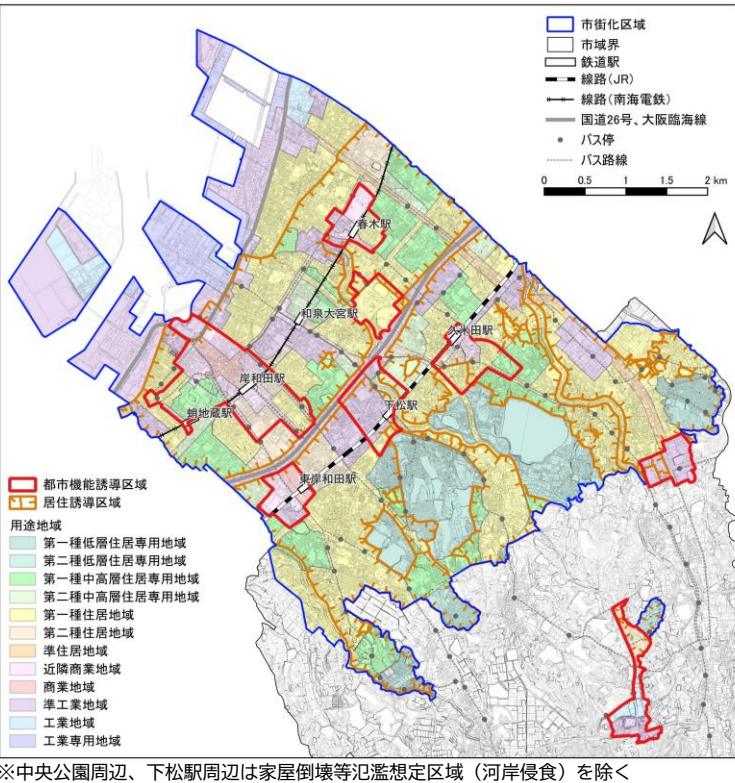
■拠点の位置

（将来都市構造図より）



都市機能誘導区域の設定基準

誘導施設等の都市機能が立地すべき範囲や、現時点で一定程度の都市機能が充実している範囲として、将来都市構造の拠点である鉄道駅等の周辺を中心に、徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲を考慮しながら、都市機能誘導区域を設定します。

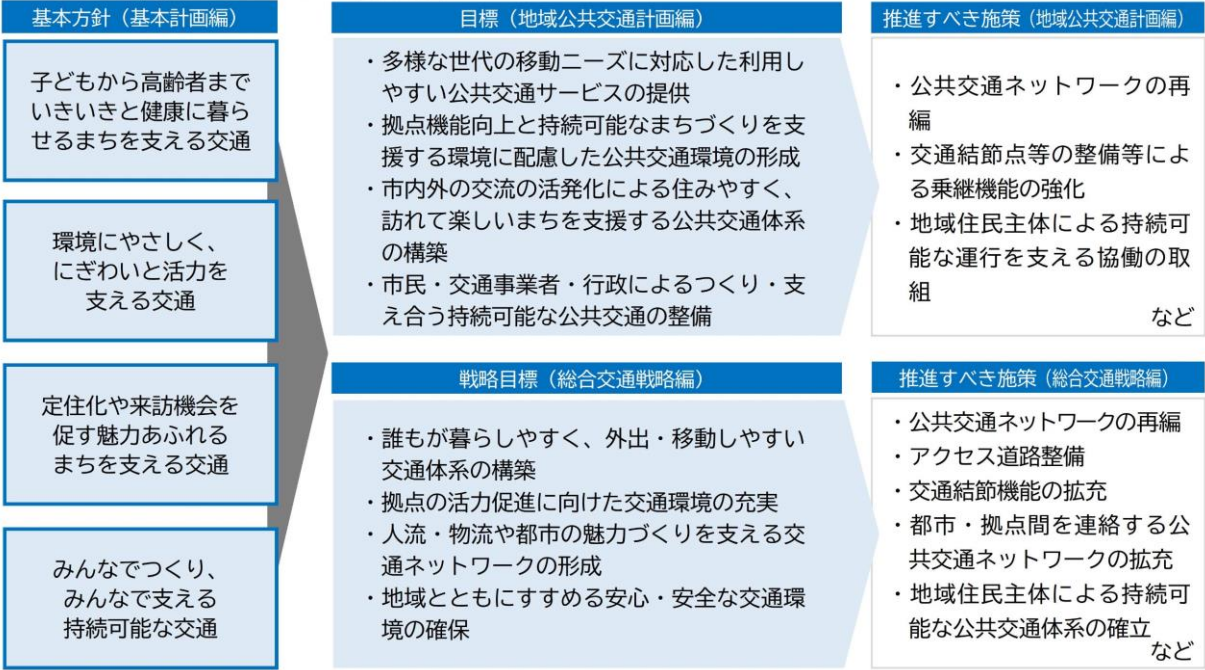


※中央公園周辺、下松駅周辺は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）を除く

交通まちづくり指針

「元気に生活・活動し、安全・快適に移動ができる交通インフラの形成」の基本理念の下、岸和田市交通まちづくりアクションプランと連携した公共交通軸の形成や利用環境の向上を図ることで、将来都市構造の都市拠点や地域拠点等と居住地とを結ぶ都市の骨格となる交通ネットワークを確保し、さらに充実させることにより、居住誘導区域等における交通利便性や、都市機能誘導区域へのアクセス性の維持、向上をめざします。

交通まちづくりの取組方針



防災まちづくり指針

災害に対し、強さとしなやかさを備えたまちづくりの将来像の下、岸和田市国土強靱化地域計画や岸和田市地域防災計画等と連携しながら、都市基盤の整備・改修等のハード対策や、市民の早期避難の促進等に向けたソフト対策を推進することで、被害を最小限にとどめるための防災・減災力の向上に取り組むとともに、迅速かつ的確な応急・復旧活動を行うための機能を備えたまちづくりを着実に推進し、居住誘導区域の安全を確保していきます。

防災まちづくりの取組方針



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

誘導施策

本計画で掲げる「住み続けたいと思う人が増えるまちづくり」の基本方針の下で、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の実現に向け、居住誘導区域や都市機能誘導区域に居住や都市機能を誘導するための誘導施策に取り組んでいきます。

課題解決のための施策・誘導方針	誘導施策の展開方針	誘導施策
居住環境の維持・向上	(1)多様なニーズに応じる居住環境の形成 (2)子育て世代や若い世代を中心とした移住・定住の促進	①届出制度による緩やかな誘導 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
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	(1)都市機能の誘導と集積促進 (2)各拠点における機能強化	⑤届出制度による緩やかな都市機能の誘導 ⑥春木駅周辺のまちづくりの推進 ⑦久米田駅周辺のまちづくりの推進 ⑧山直東地区のまちづくりの推進 ⑨泉州山手線沿道のまちづくりの推進 ⑩中央公園の整備
交通ネットワークの機能強化	(1)誰もが暮らしやすく、外出・移動しやすい交通体系の構築 (2)拠点の活力促進に向けた交通環境の充実 (3)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 (4)地域とともにすすめる安心・安全な交通環境の確保	⑪庁舎建替の推進 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 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の周知強化
災害に対する安全性の向上	(1)都市基盤の適正な配置と防災・減災力の向上 (2)自助・共助・公助の連携	

⑩中央公園の整備

⑥春木駅周辺のまちづくりの推進

⑦久米田駅周辺のまちづくりの推進

⑧山直東地区のまちづくりの推進

⑪庁舎建替の推進

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

施策達成状況に関する評価方法

本計画がめざす「住み続けたいと思う人が増えるまちづくり」の実現に向けた施策、取組を着実に実施し、進捗状況や効果を検証するために目標値を設定します。

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き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)

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)

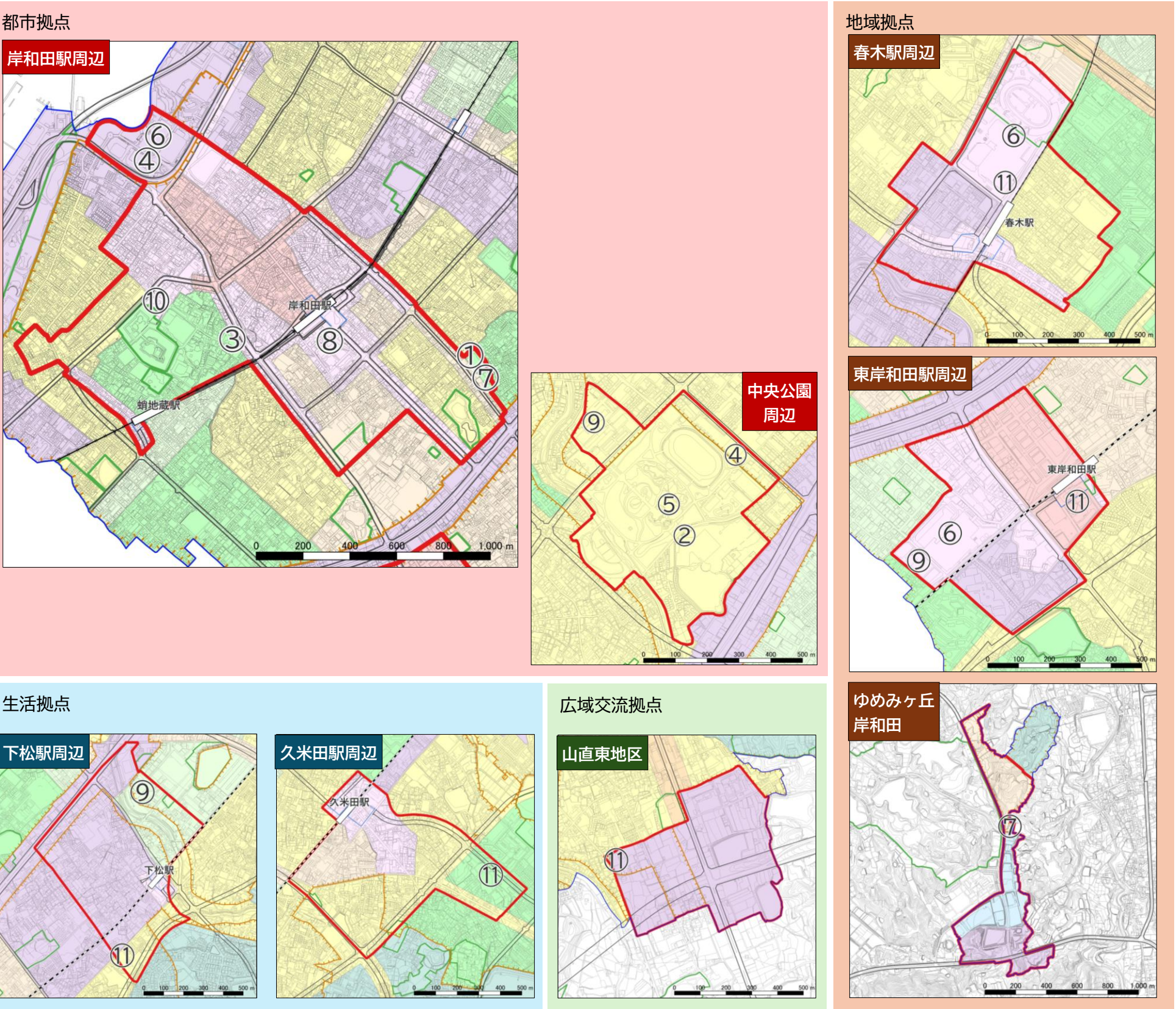
交通ネットワークの機能強化に関する目標値

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)

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

都市機能誘導区域の詳細



- ① 保健センター
② 総合体育館
③ 図書館(本館)
④ 文化ホール
⑤ 総合公園

- ⑥ 大規模集客施設
⑦ 産業支援拠点・地域企業コミュニティ拠点
⑧ 福祉総合センター
⑨ 一般病床 200 以上の病院
⑩ 市役所(本庁)

- ⑪ 市民センター

- 都市機能誘導区域
居住誘導区域
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
都市計画道路
都市計画公園

居住誘導区域に関する届出制度

届出制度による緩やかな居住の誘導

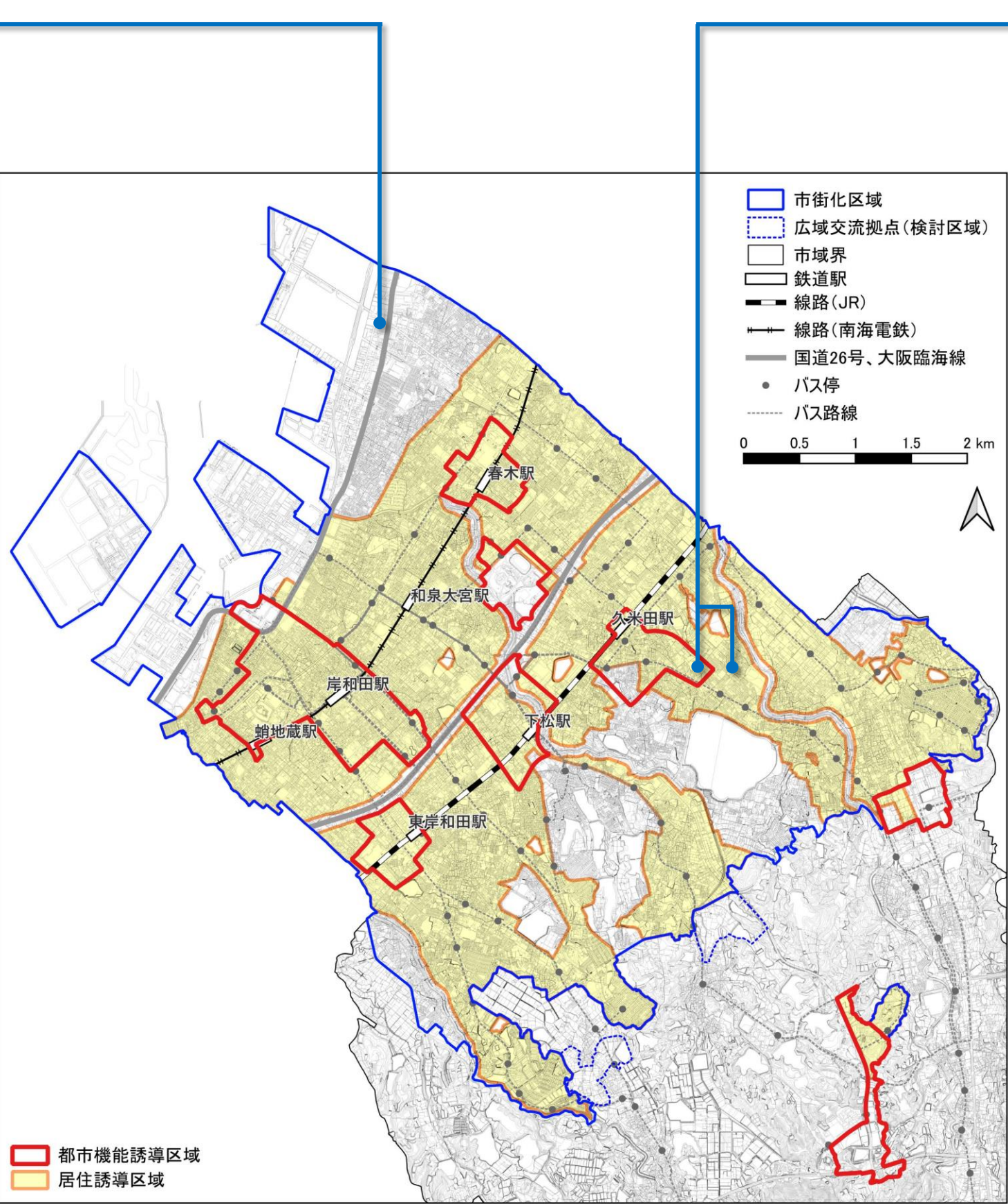
- ・居住誘導区域外での住宅地の開発行為等について、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用することで、交通まちづくり指針や防災まちづくり指針を考慮した緩やかな居住の誘導を図ります。

届出制度の内容

- ・居住誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、開発行為等に着手する30日前までに、市への届出が義務付けられています。

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



都市機能誘導区域
居住誘導区域

※中央公園周辺、下松駅周辺は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）を除く

都市機能誘導区域に関する届出制度

届出制度による緩やかな都市機能の誘導

- ・都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用による緩やかな都市機能の誘導をめざします。

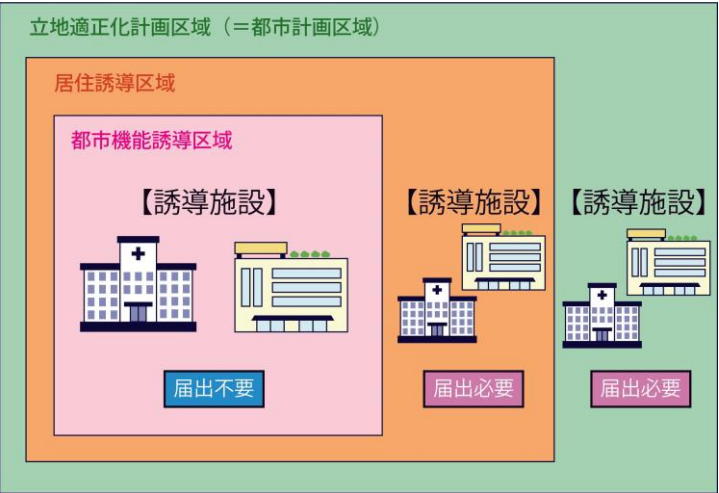
届出制度の内容

- ・都市機能誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、行為に着手する日の30日前までに、市への届出が義務付けられています。

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を行おうとする場合
開発行為以外	・誘導施設を有する建築物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

- ・また、都市機能誘導区域内に既に立地している誘導施設を休止、または廃止しようとする場合にも、既存施設の有効活用など機能維持に向けた協議の機会を確保するため、都市再生特別措置法の規定に基づき、休廃止しようとする日の30日前までに、市への届出が義務付けられています。

届出の対象となる施設のイメージ



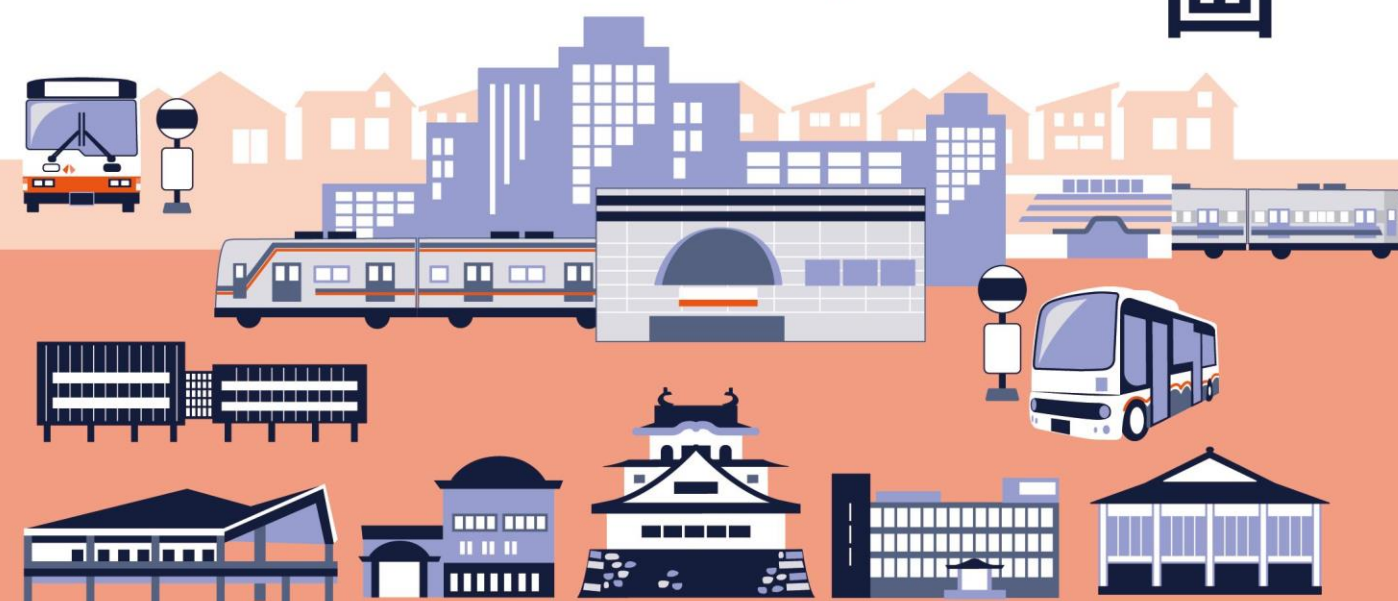
岸和田市立地適正化計画

概要版

住み続けたいと
思う人が増える
まちづくり



KISHIWADA



2025 年 4 月
岸和田市



岸和田市立地適正化計画 概要版

2025(令和 7)年 4 月策定

【発行】大阪府岸和田市

〒596-8510 岸和田市岸城町 7 番 1 号

電話 (072)423-2121(代)

【編集】まちづくり推進部 交通まちづくり課