

# 第3章 都市づくりの基本方針

## 1. 基本方針

都市づくりに関する課題や第5次貝塚市総合計画のまちの将来像などを踏まえ、若い子育て世代と観光客をターゲットとして、都市づくりの基本方針を次のように設定します。

**都市づくりに関する課題**

- 課題① 住みよい住環境の確保
- 課題② まちの顔である南海貝塚駅周辺の機能強化と賑わいの再生
- 課題③ 地域の拠点における生活サービス機能の維持・向上
- 課題④ 産業の振興と働く場の確保
- 課題⑤ 便利で快適な交通環境の維持・向上
- 課題⑥ 災害に対する安全性の向上
- 課題⑦ 安定した行政サービスの提供

**第5次貝塚市総合計画**

**魅力かがやき 未来へつなぐまち 貝塚**

- 将来像 1 心豊かな人が育ち ふるさとに誇りと愛着を感じるまち
- 将来像 2 誰もが地域で健やかに ともに支え合うまち
- 将来像 3 みんなでつくる 安全・安心で快適に暮らせるまち
- 将来像 4 ひとと地域の資源を生かし にぎわいを生み出すまち



**都市づくりの基本方針**

- 1 快適で安全に暮らせる居住環境の確保**

生活利便性の維持・向上や居住と産業を適切に誘導するとともに、災害に強いまちづくりを推進し、誰もが快適で安全に暮らせるまちをめざします。
- 2 拠点の特性に応じた都市機能の充実**

都市核や地域核など拠点ごとの特性に応じて、都市機能が整い様々なサービスを歩いて享受できる暮らしやすいまち、訪れる楽しさが感じられるまちをめざします。
- 3 誰もが移動しやすい交通環境の維持・向上**

拠点をはじめ、都市機能施設等に容易にアクセスできる移動環境が整ったまちをめざします。

## 2. 将来都市構造

将来都市構造は、本市の持続可能な都市づくりをめざした将来の基本的な都市の姿を示すものです。都市構造は、「貝塚市都市計画マスタープラン」に示すとおりです。

### 1) 将来都市構造の基本的な考え方

本市における将来都市構造は、都市づくりの目標を実現していくため、

- ①中心市街地など都市拠点における都市機能の集積・強化
- ②公共交通を中心とした中央都市軸等の交通ネットワークの形成
- ③安全・安心で快適な市街地環境など、その特性に応じた良好な地域環境の形成

など、持続発展可能な“多核相互連携・集約型都市構造”の形成をめざします。

### 2) 将来都市構造の設定

#### ①拠点

拠点は、各種機能の集積・強化を促進するもので、以下のように「都市拠点」、「生活拠点」、「産業拠点」、「レクリエーション拠点」、「交流拠点」を設定します。

- ・「都市拠点」は、寺内町も含めた南海貝塚駅周辺地区とし、本市の玄関口であることから、地域資源を活用しつつ、広域的な拠点の役割を担う中心市街地にふさわしい商業・業務機能等の都市機能や居住機能など生活拠点と比較して、より高次な都市機能の集積と併せて魅力ある景観の形成をめざします。また、市役所周辺の公共施設が集積する地区は、行政サービス機能やコミュニティ機能などの充実をめざします。
- ・「生活拠点」は、南海二色浜駅、JR 東貝塚駅、JR 和泉橋本駅、水鉄水間観音駅周辺地区とし、生活機能や居住機能などの集積により、生活環境の維持、向上をめざします。
- ・「産業拠点」は、臨海部の工業地区とし、工業の利便増進をめざします。
- ・「レクリエーション拠点」は、二色の浜周辺地区と水間寺周辺～和泉葛城山周辺地区とし、観光・レクリエーション機能や交流機能などの充実をめざします。
- ・「交流拠点」は、せんごくの杜周辺とし、豊かな自然環境や大規模な未利用地などを活用し、憩いの場や教育、福祉などの交流機能の集積・強化をめざします。

#### ②軸

「都市軸」は、各拠点やゾーンを連携するとともに、観光・交流や物流などを促進するもので、以下のように設定します。

- ・「広域都市軸」は、阪神高速湾岸線、阪和自動車道、大阪臨海線、国道 26 号、泉州山手線、大阪外環状線とし、広域的な観光・交流の促進や物流の効率化向上をめざします。
- ・「中央都市軸」は、水間鉄道と貝塚中央線とし、北西から南東に細長く形成される都市内を縦断するネットワークの充実をめざします。
- ・「環境軸」は、和泉葛城山系から臨海部へ流れる近木川とし、水辺に親しめる空間の形成と、その活用の促進をめざします。

### ③ゾーン

「ゾーン」は、「臨海都市ゾーン」、「田園丘陵市街地ゾーン」、「山麓林間交流ゾーン」の3つのゾーンとして以下のように設定します。

- ・「臨海都市ゾーン」は、海浜部の市街地と本市の中心部になる既成市街地で構成されるゾーンです。道路、公園、下水道などの充実に努めるとともに、商業、工業、居住等の土地利用の適切な配置を図り、安全・安心で快適な市街地環境の形成をめざします。
- ・「田園丘陵市街地ゾーン」は、水間鉄道沿線市街地とこれを囲む田園丘陵地域などで構成されるゾーンです。鉄道沿線や幹線道路沿道などの市街地では、周辺の自然環境や田園環境との調和に留意し、良好な市街地環境の形成をめざします。
- ・「山麓林間交流ゾーン」は、南大阪地域の自然環境を特徴づけている和泉葛城山系の山麓・森林などで構成される自然環境が豊かなゾーンです。自然環境の保全とともに、多くの自然レクリエーション資源の活用により地域の活性化をめざします。

区分		位置づけ
拠点	都市拠点	・寺内町も含めた南海貝塚駅周辺から市役所周辺の公共施設が集積する地区周辺
	生活拠点	・南海二色浜駅 ・JR 東貝塚駅 ・JR 和泉橋本駅 ・水鉄水間観音駅周辺
	産業拠点	・臨海部の工業地区周辺
	レクリエーション拠点	・二色の浜周辺 ・水間寺周辺～和泉葛城山周辺
	交流拠点	・せんごくの杜周辺
軸	広域都市軸	・阪神高速湾岸線 ・阪和自動車道 ・大阪臨海線 ・国道 26 号 ・泉州山手線 ・大阪外環状線
	中央都市軸	・水間鉄道 ・貝塚中央線
	環境軸	・和泉葛城山系から臨海部へ流れる近木川
ゾーン	臨海都市ゾーン	・海浜部の市街地 ・本市の中心部となる既成市街地周辺の区域
	田園丘陵市街地ゾーン	・水間鉄道沿線市街地とこれを囲む田園丘陵地域等の区域
	山麓林間交流ゾーン	・南大阪地域の自然環境を特徴づけている和泉葛城山系の山麓・森林等の区域

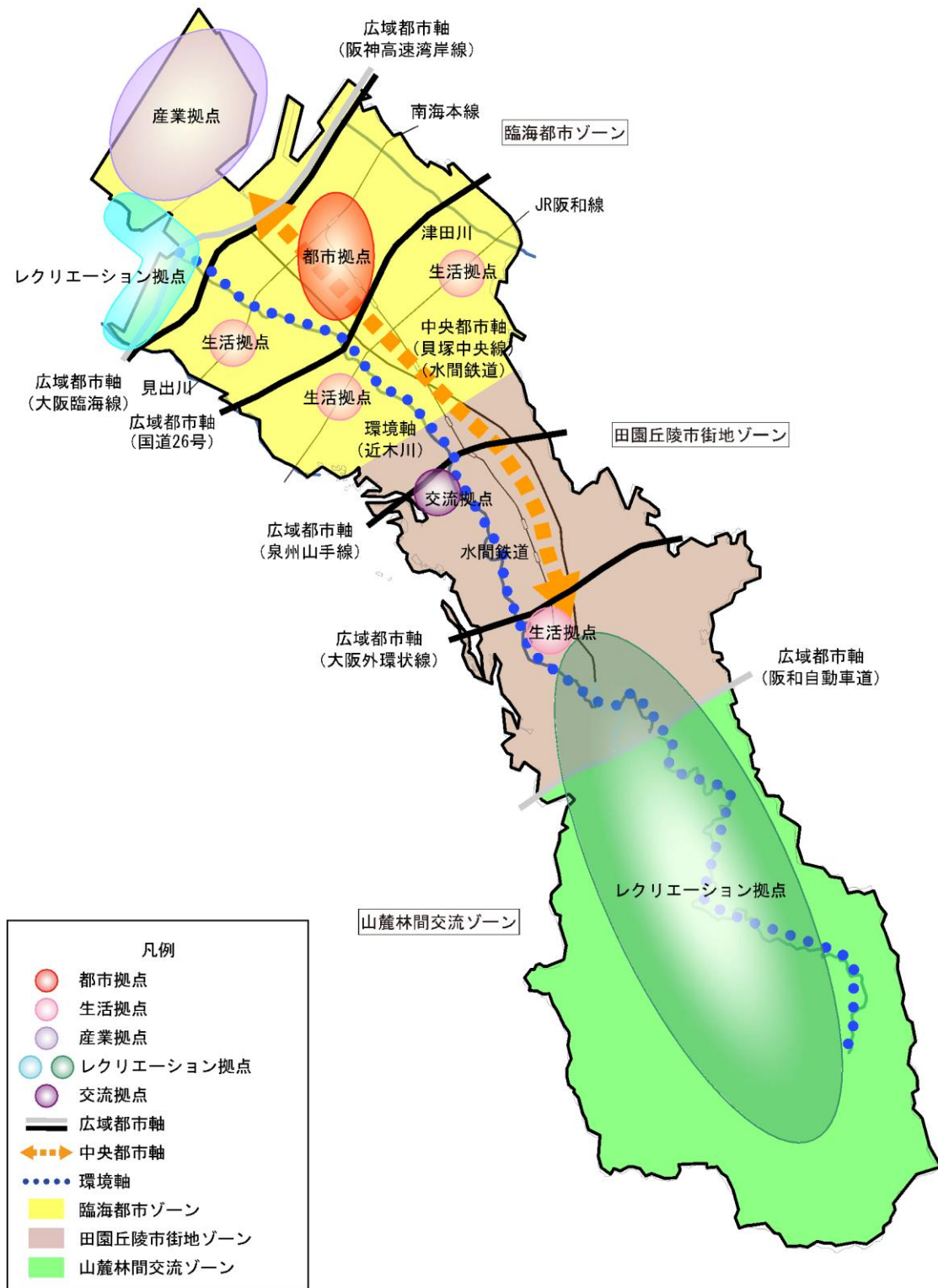


図 将来都市構造図

※貝塚市都市計画マスタープランより再掲

# 第4章 居住誘導区域

## 1. 居住誘導区域の設定の基本的考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことです。

このため、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定められるべきとされています。

### 1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

都市計画運用指針（令和3年11月国土交通省）では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下の区域が示されています。

- ・ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点ならびにその周辺の区域
- ・ 都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

### 2) 居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針（令和4年4月国土交通省）では、居住誘導区域を定めない区域として、以下の区域が示されています。

#### ①居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市計画運用指針IV-1-3、3.（3）、②、2）

区 域
ア 法第7条第1項に規定する市街化調整区域
イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域
エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
オ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）

カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第 2 条第 3 項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第 1 項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
キ 土砂災害特別警戒区域
ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域

②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（3）、②、3）

区 域
ア 津波災害特別警戒区域
イ 災害危険区域（災害危険区域のうち、建築基準法第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く。）

③災害リスク等を勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（3）、②、4）

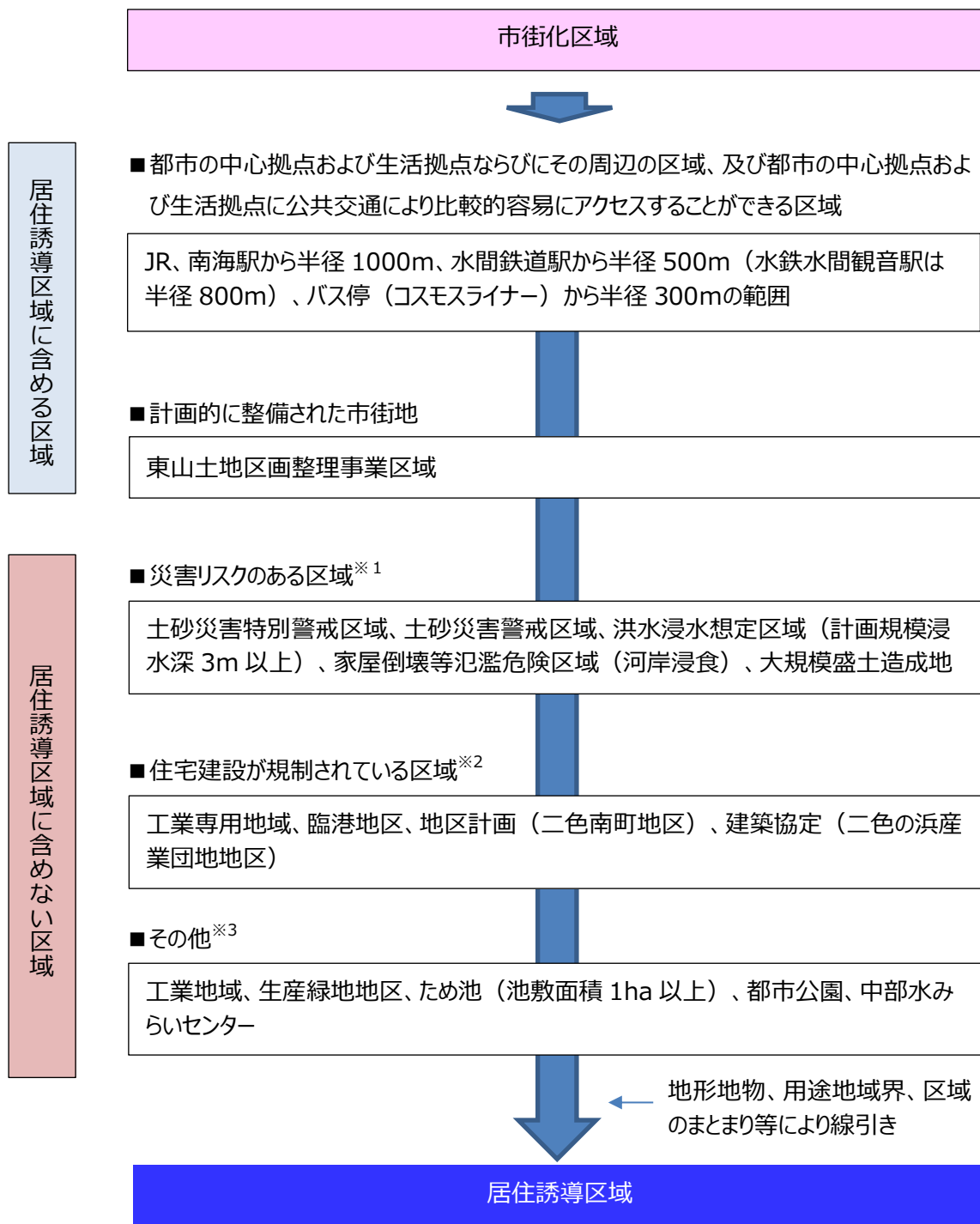
区 域
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域
イ 津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域
ウ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項 4 号に規定する浸水想定区域
エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項に規定する都市洪水想定区域及び同条第 2 項に規定する都市浸水想定区域
オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

④慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域（都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.（3）、②、5）

区 域
ア 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第 13 号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
イ 都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区、同法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

## 2. 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域設定の考え方は下記フローのとおりです。



※1 災害リスクと居住誘導の考え方

区域	考え方
土砂災害	土砂災害は突発的に発生することが多く、発生してから避難することは困難であるとともに、木造住宅を流失・全壊させるほどの破壊力を有しているため、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、居住誘導区域に含めません。
洪水	洪水は、屋内で身の安全を確保できるか等を確認できた場合は屋内安全確保することも可能ですが、浸水深が 3m 以上の区域や家屋倒壊等危険区域は、屋内安全確保をとるのみでは命に危険が及ぶ恐れがあることから、居住誘導区域には含めません。
大規模盛土造成地	大規模盛土造成地は、過去の地震を見ても宅地被害が生じており、安全性が確認できるまでは居住誘導区域には含めません。

※2 住宅建設が規制されている区域

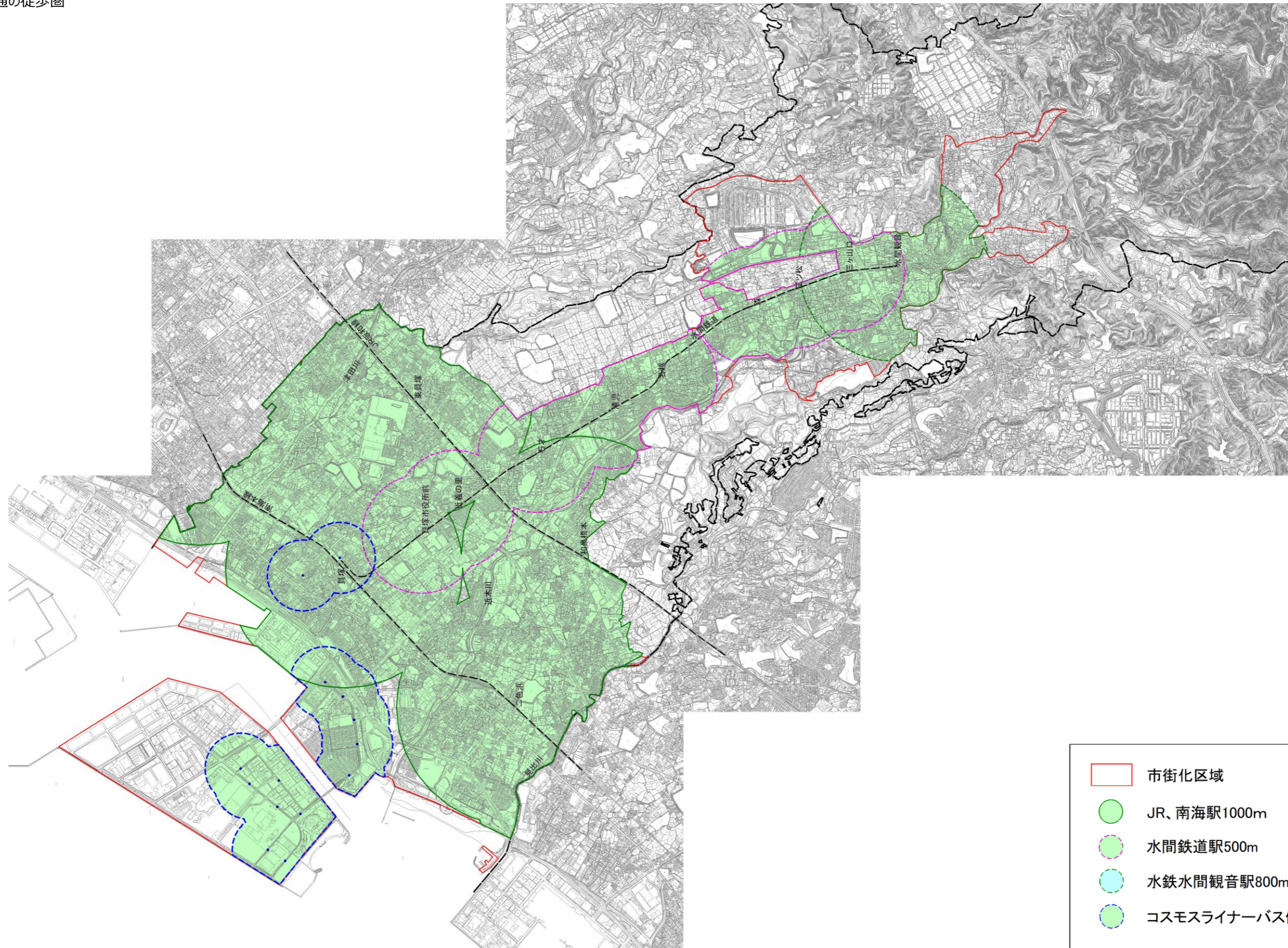
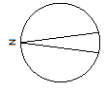
区域	考え方
工業専用地域、臨港地区、地区計画（二色南町地区）、建築協定（二色の浜産業団地地区）	左記に指定されている地区は、住居の建設が禁止されているため、居住誘導区域には含みません。

※3 その他の除外区域の考え方

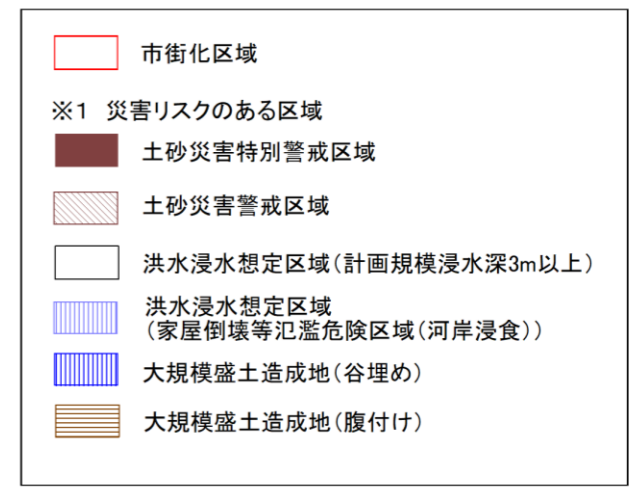
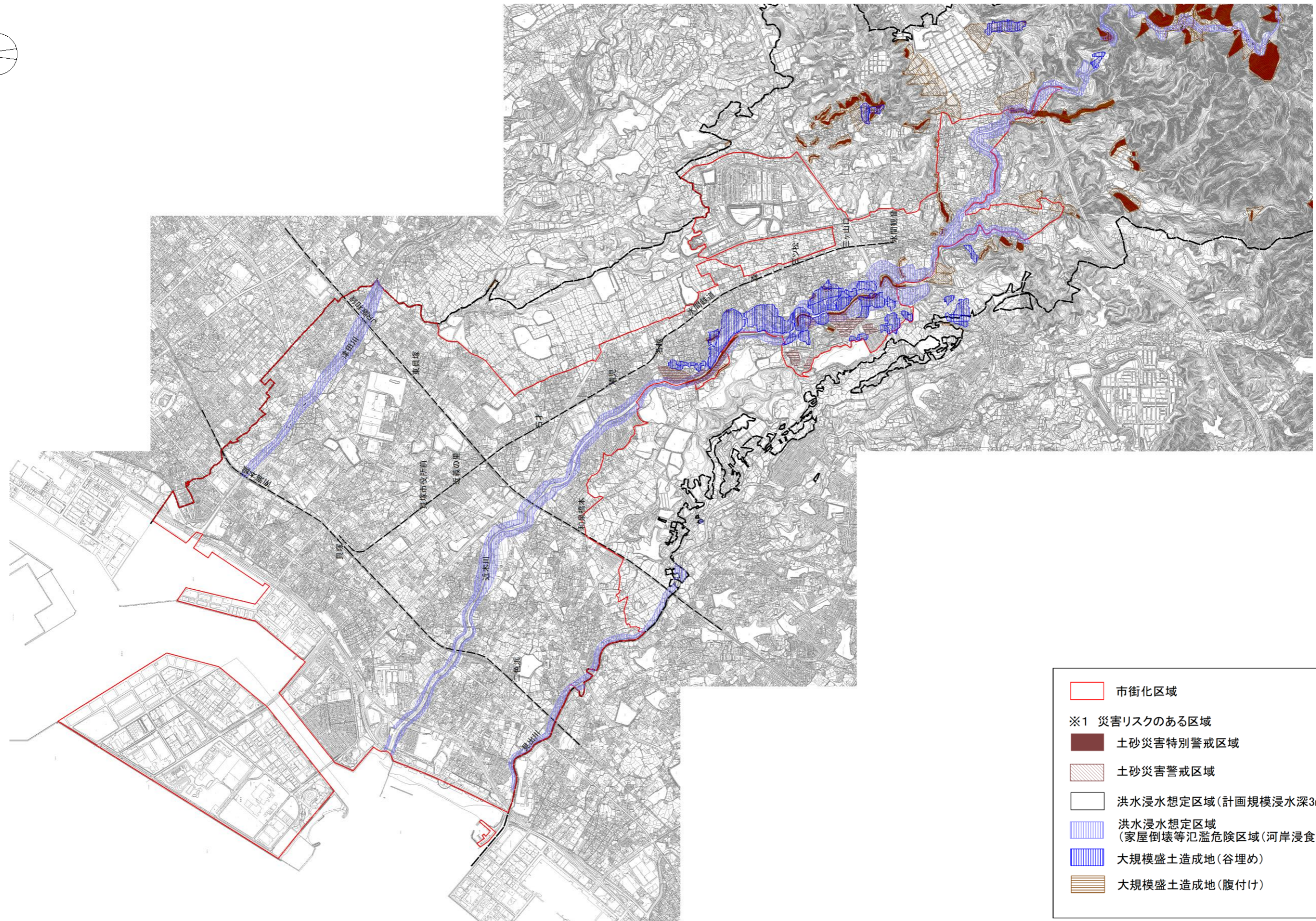
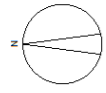
区域	考え方
工業地域	工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域であることから、居住誘導区域には含めません。（工二子カ跡地は除く）
生産緑地地区	生産緑地地区は、良好な都市環境の形成を図るために、市街化区域内農地の緑地としての機能を活かし、計画的に農地を保全していこうとするものであることから、居住誘導区域には含めません。
ため池（池敷面積 1ha 以上）	池敷面積 1ha 以上のため池は、住宅を建築することは想定していないため、居住誘導区域に含めません。
都市公園	都市公園は、住宅を建築することは想定していないため、居住誘導区域に含めません。
中部水みらいセンター	中部水みらいセンターは、住宅を建築することは想定していないため、居住誘導区域に含めません。



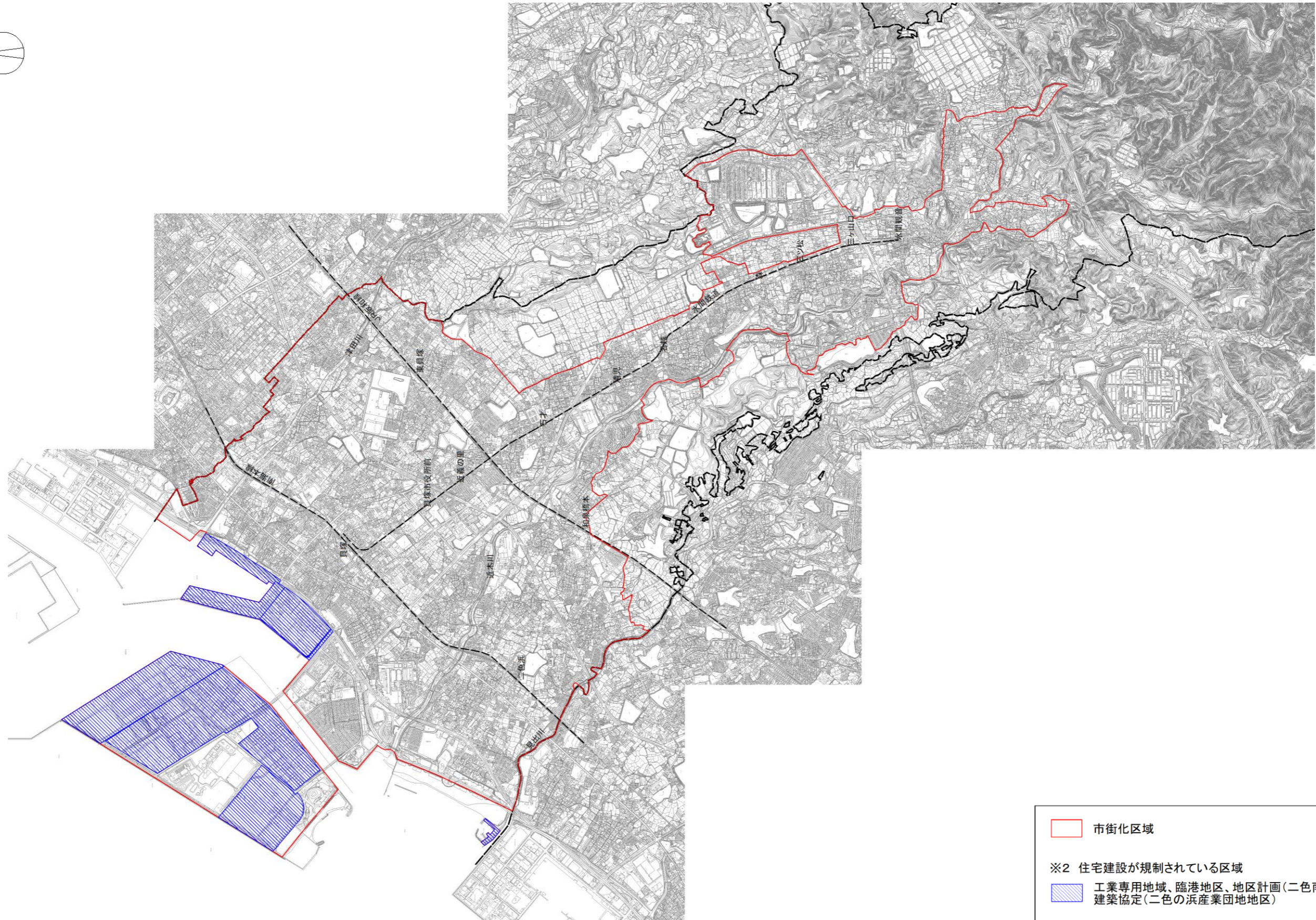
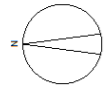
■公共交通の徒歩圏



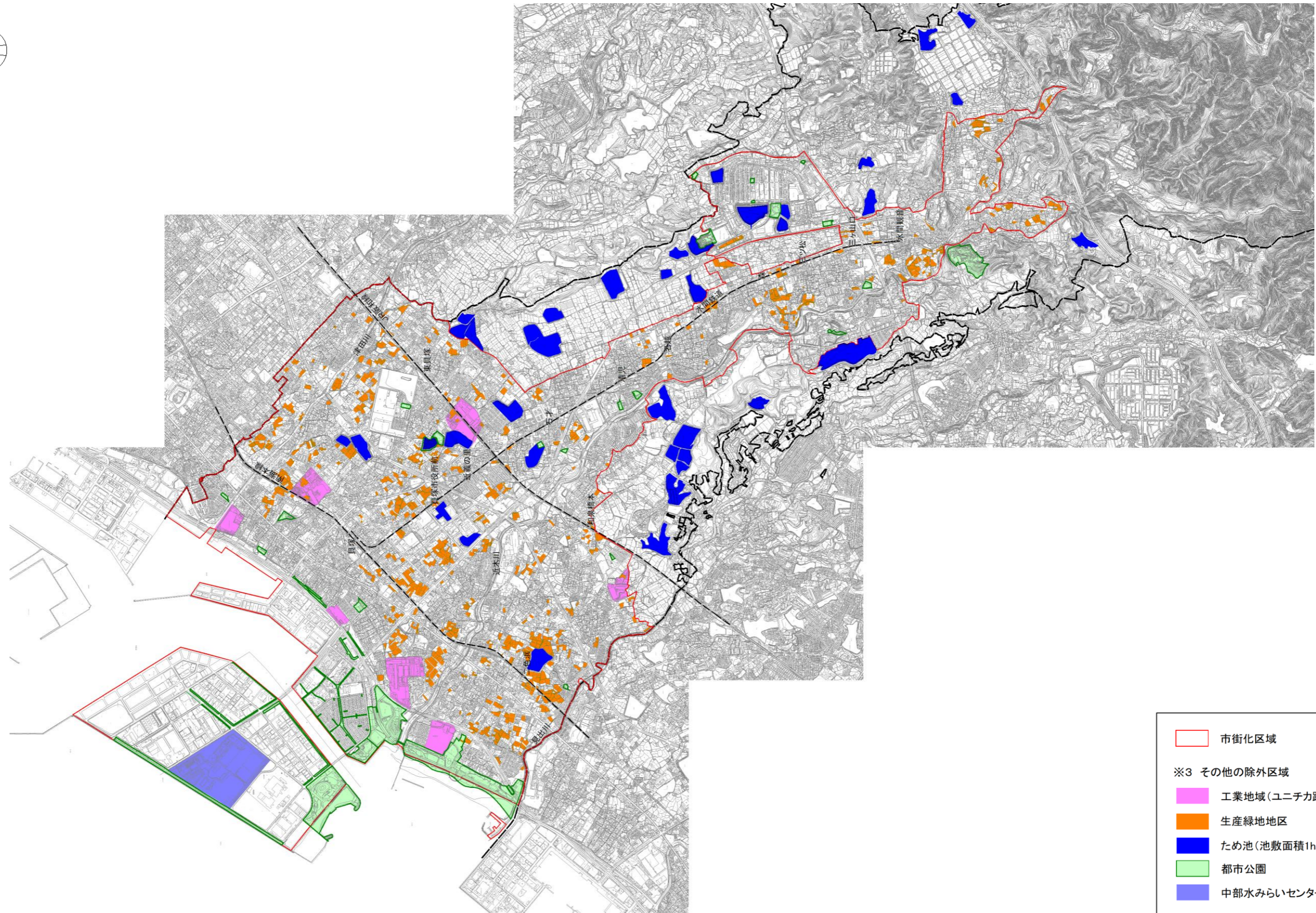
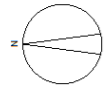
■ ※1 災害リスクのある区域



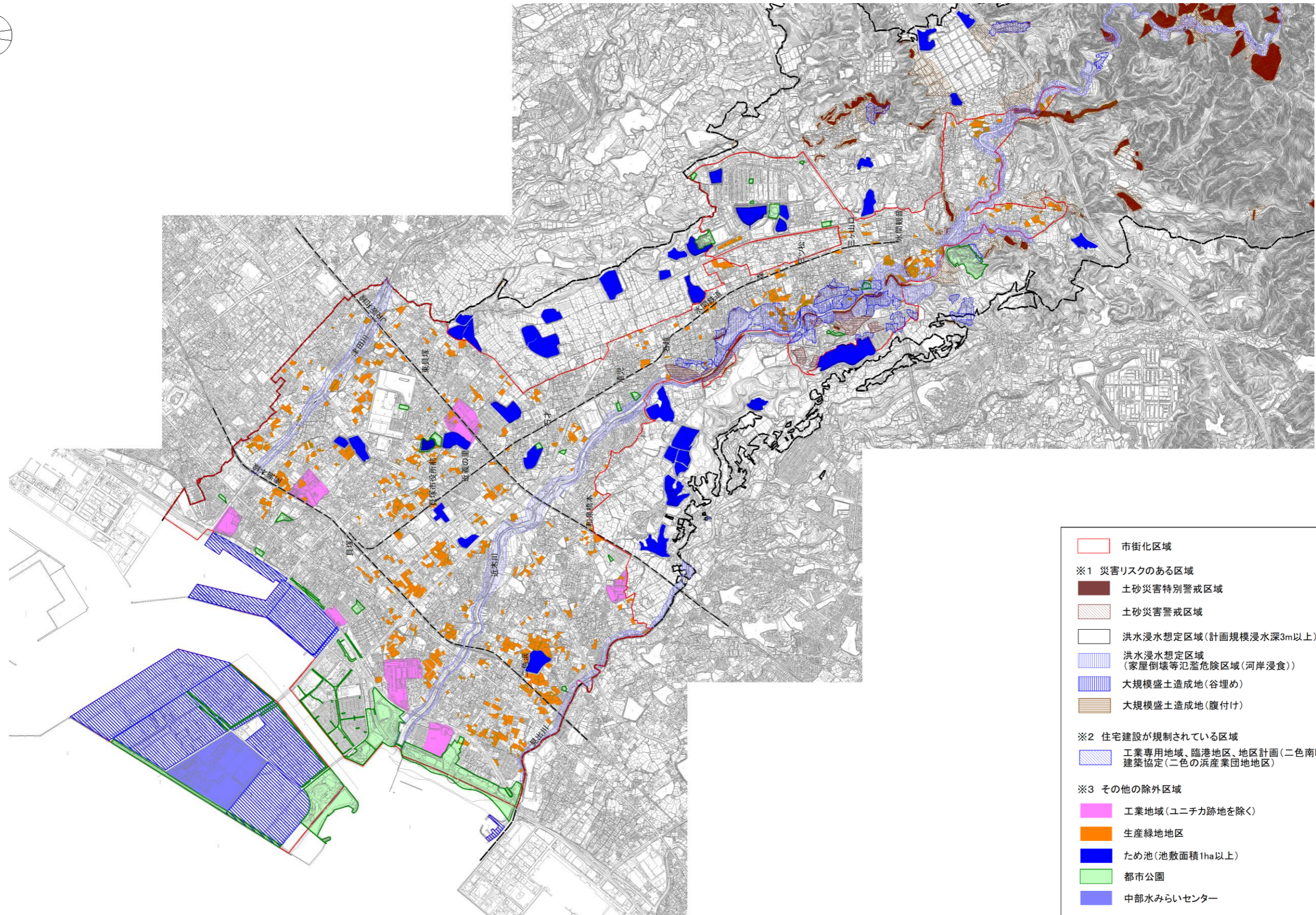
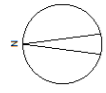
■ ※2 住宅建設が規制されている区域



■ ※3 その他の除外区域

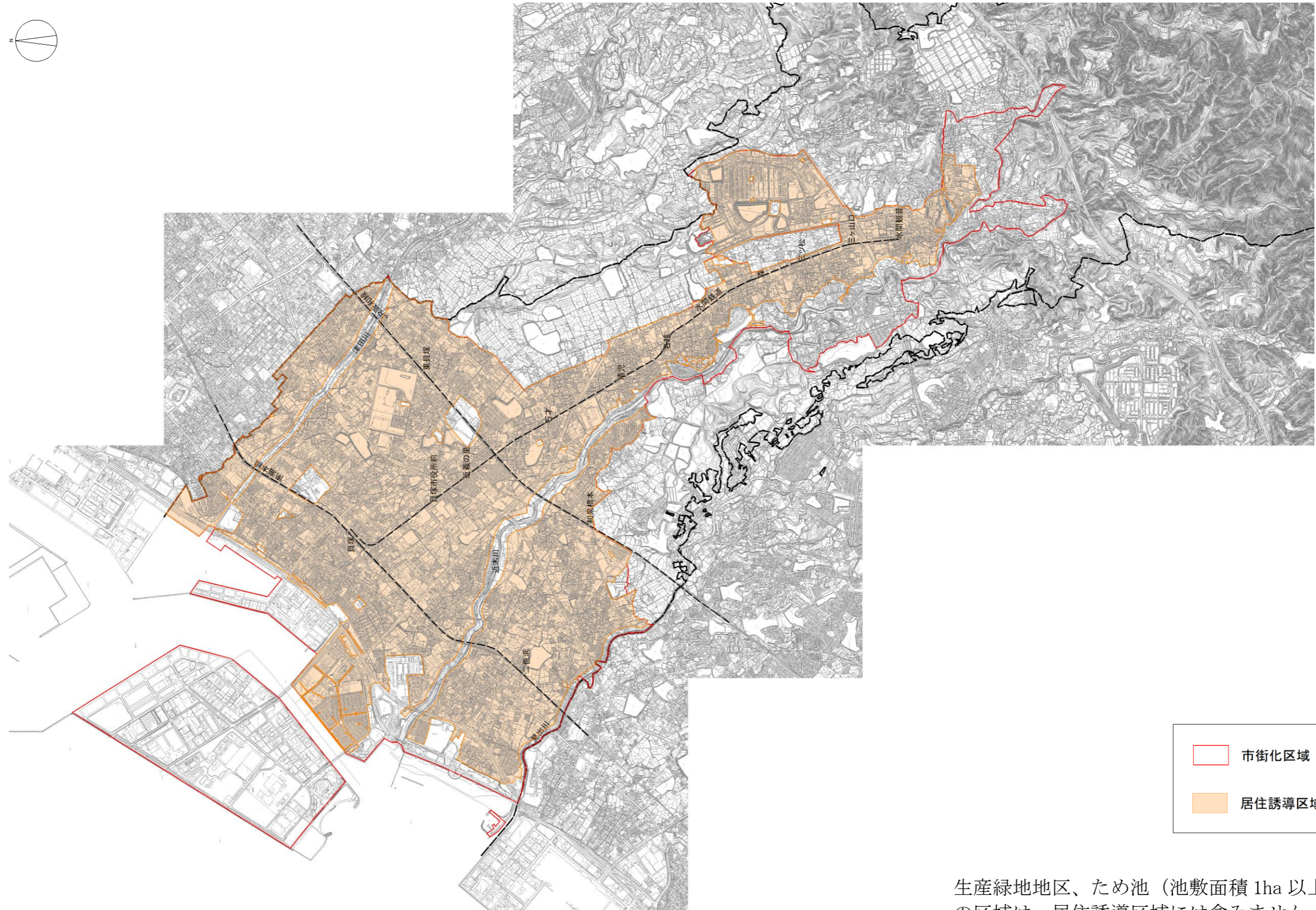
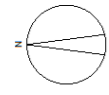


■居住誘導区域に含めない区域



- 市街化区域
- ※1 災害リスクのある区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 洪水浸水想定区域(計画規模浸水深3m以上)
  - 洪水浸水想定区域(家屋倒壊等氾濫危険区域(河岸浸食))
  - 大規模盛土造成地(谷埋め)
  - 大規模盛土造成地(腹付け)
- ※2 住宅建設が規制されている区域
  - 工業専用地域、臨港地区、地区計画(二色南町地区)、建築協定(二色の浜産業団地地区)
- ※3 その他の除外区域
  - 工業地域(ユニチカ跡地を除く)
  - 生産緑地地区
  - ため池(池敷面積1ha以上)
  - 都市公園
  - 中部水みらいセンター

■ 居住誘導区域



生産緑地地区、ため池（池敷面積 1ha 以上）の区域は、居住誘導区域には含みません