

第5章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の基本的考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点等に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。また、誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設のことで、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいいます。

都市機能誘導区域は、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域、都市の拠点となるべき区域に定めることが想定されています。

◆都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- ・都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める

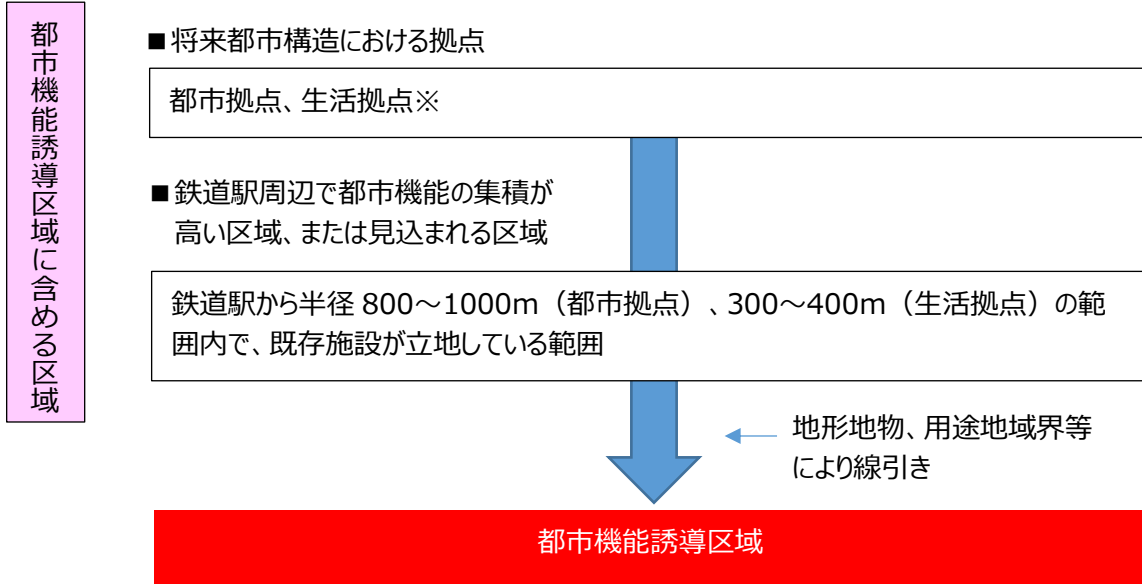
(都市計画運用指針より)

※JR 和泉橋本駅東側においては、駅周辺の利便性の高い立地条件を活かすため、将来的な市街化区域への編入や土地区画整理事業を検討していることから、市街化区域編入後に都市機能誘導区域に含めることが考えられる区域においては、本市が独自で設定する「都市機能誘導準備区域」として位置づけます。

2. 都市機能誘導区域の設定

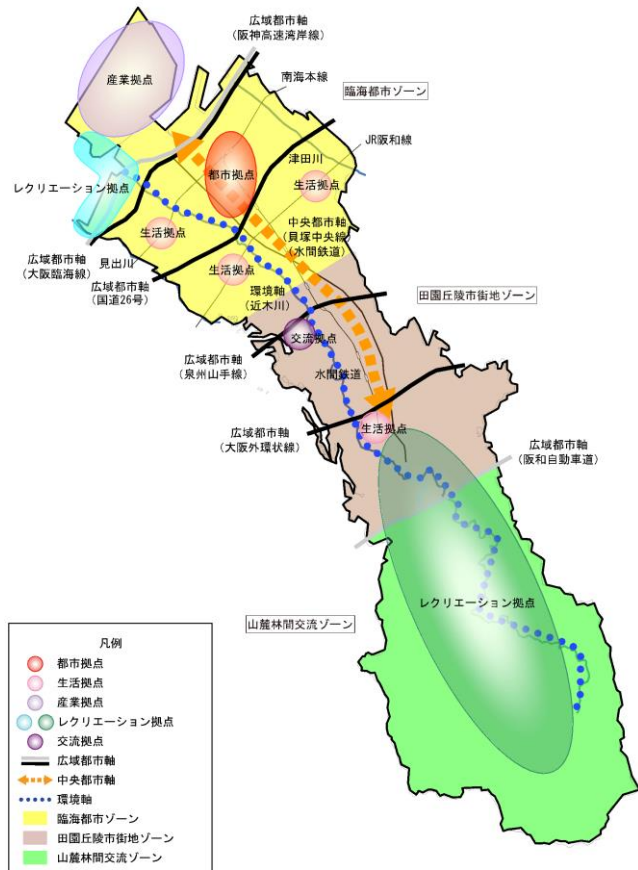
1) 都市機能誘導区域の設定方針

本市における都市機能誘導区域設定の考え方は下記フローのとおりです。



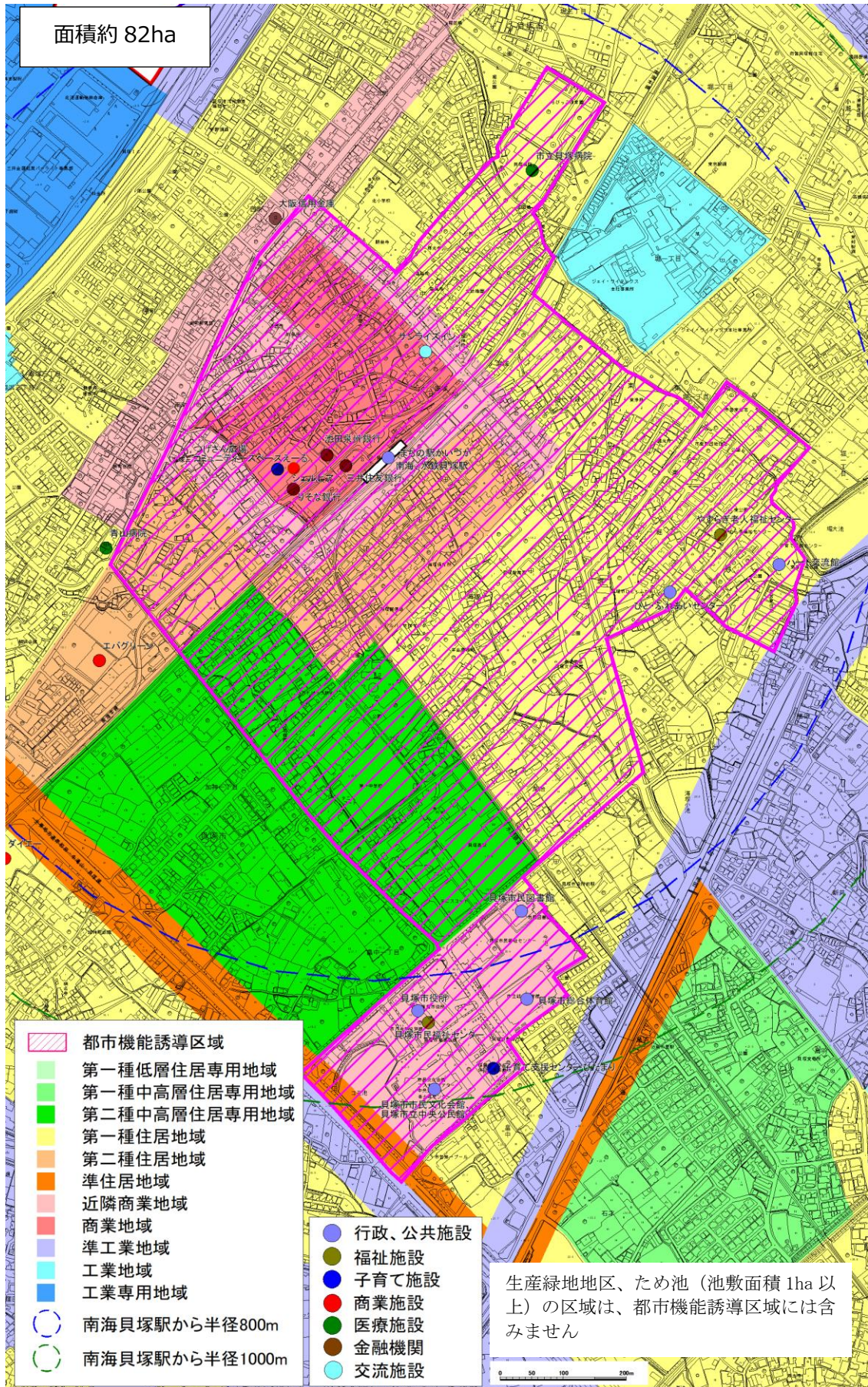
※拠点と都市機能誘導区域の関係

区分	都市機能誘導区域設定の考え方
都市拠点	・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、居住機能などが集積する地区に設定する。
生活拠点	・日常生活機能や居住機能などが集積する地区に設定する。
産業拠点	・工業に特化した拠点であることから、都市機能誘導区域への指定は行わない。
レクリエーション拠点	・自然系のレクリエーション機能を有する拠点であることから、都市機能誘導区域への指定は行わない。
交流拠点	・市街化調整区域であり、都市機能誘導区域への指定は行わない。

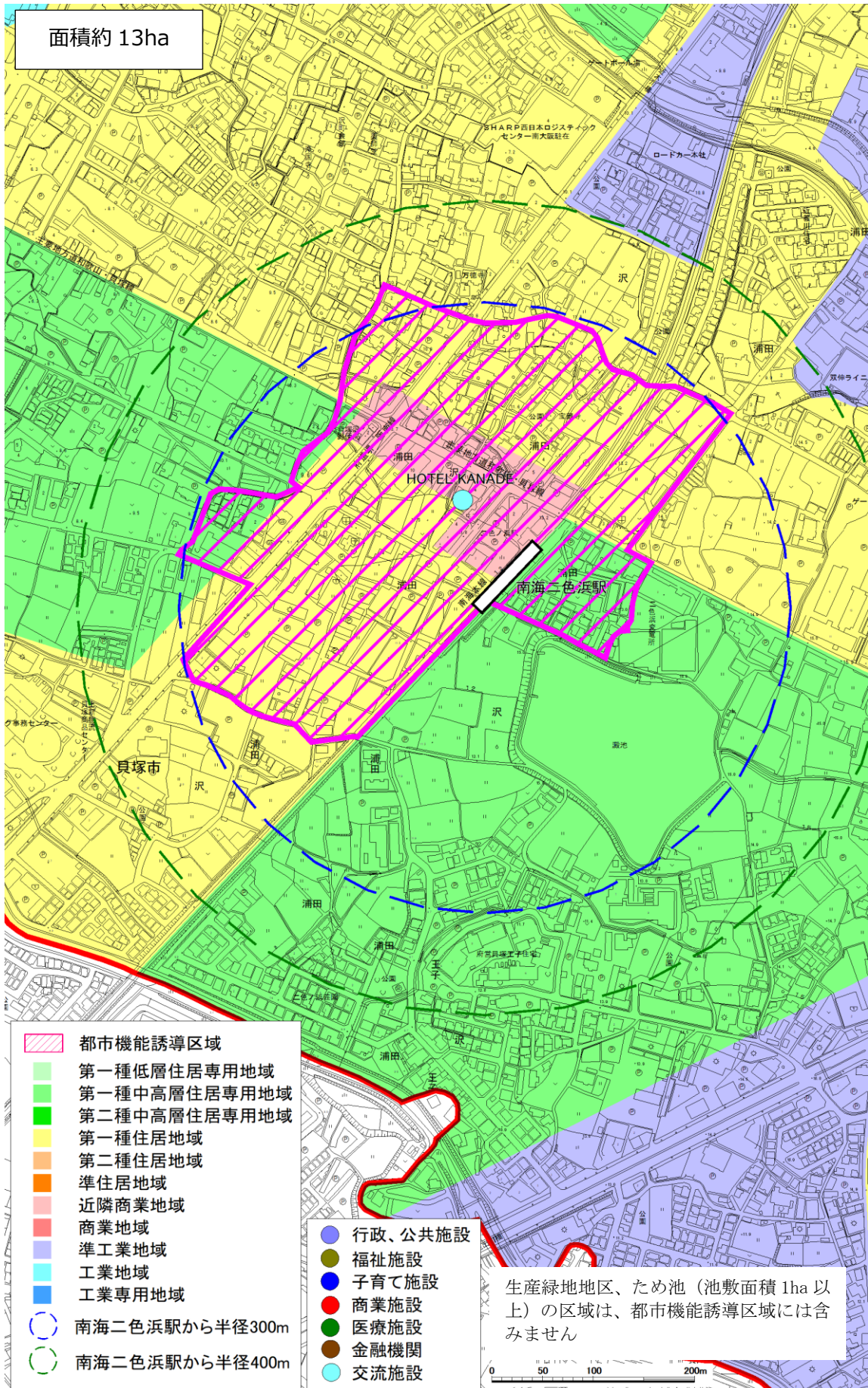


2) 都市機能誘導区域の設定

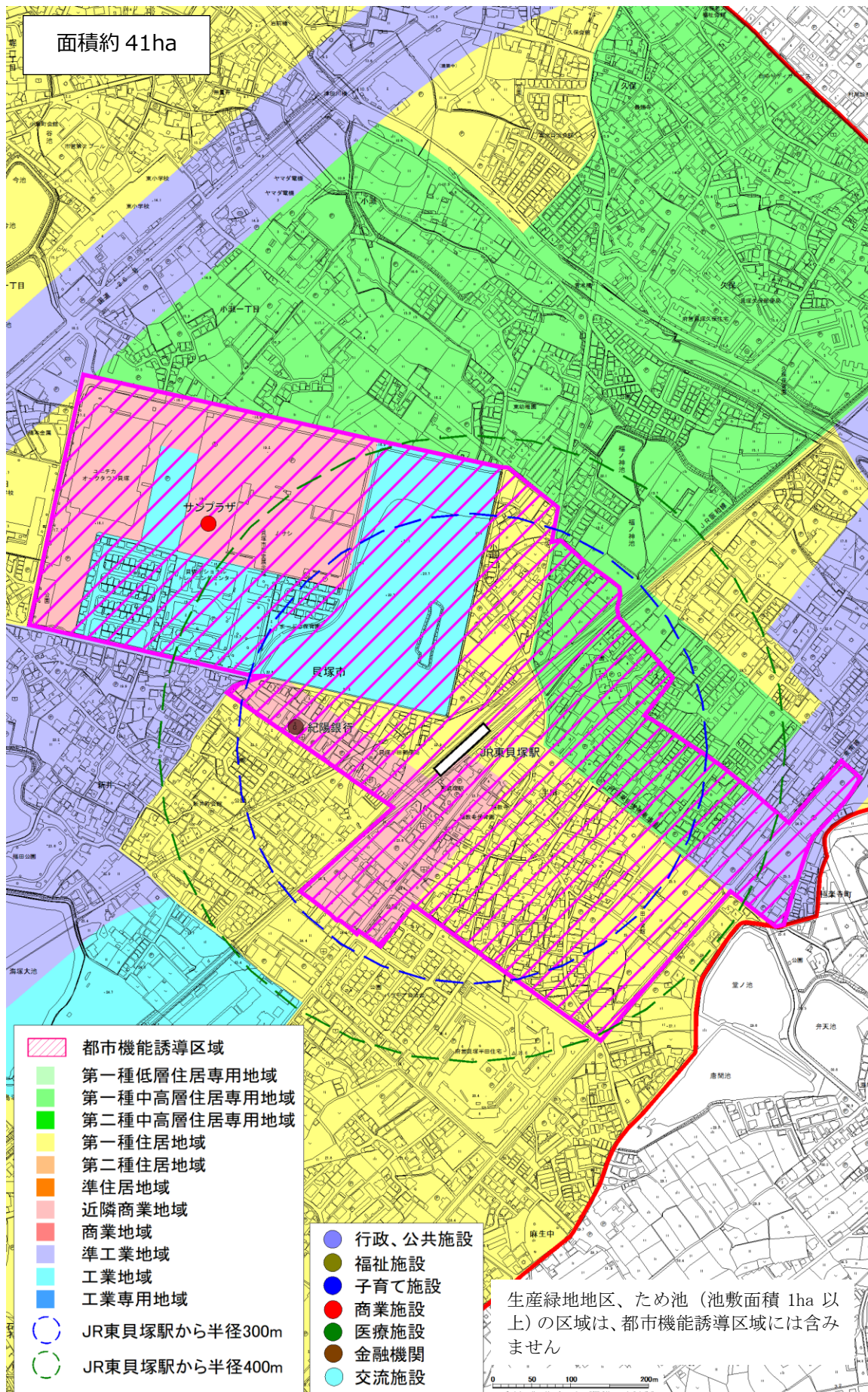
■南海貝塚駅周辺



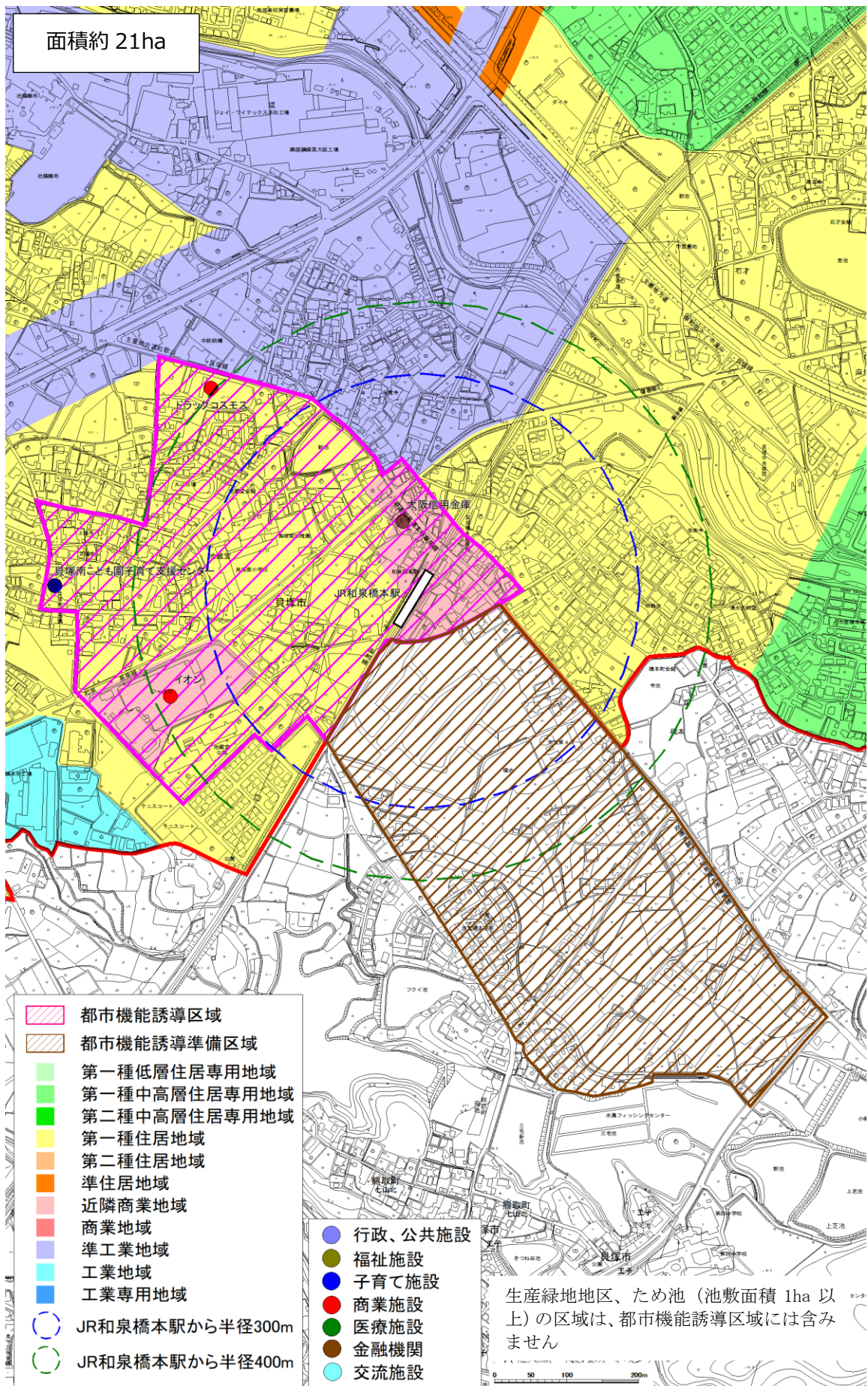
■南海二色浜駅周辺



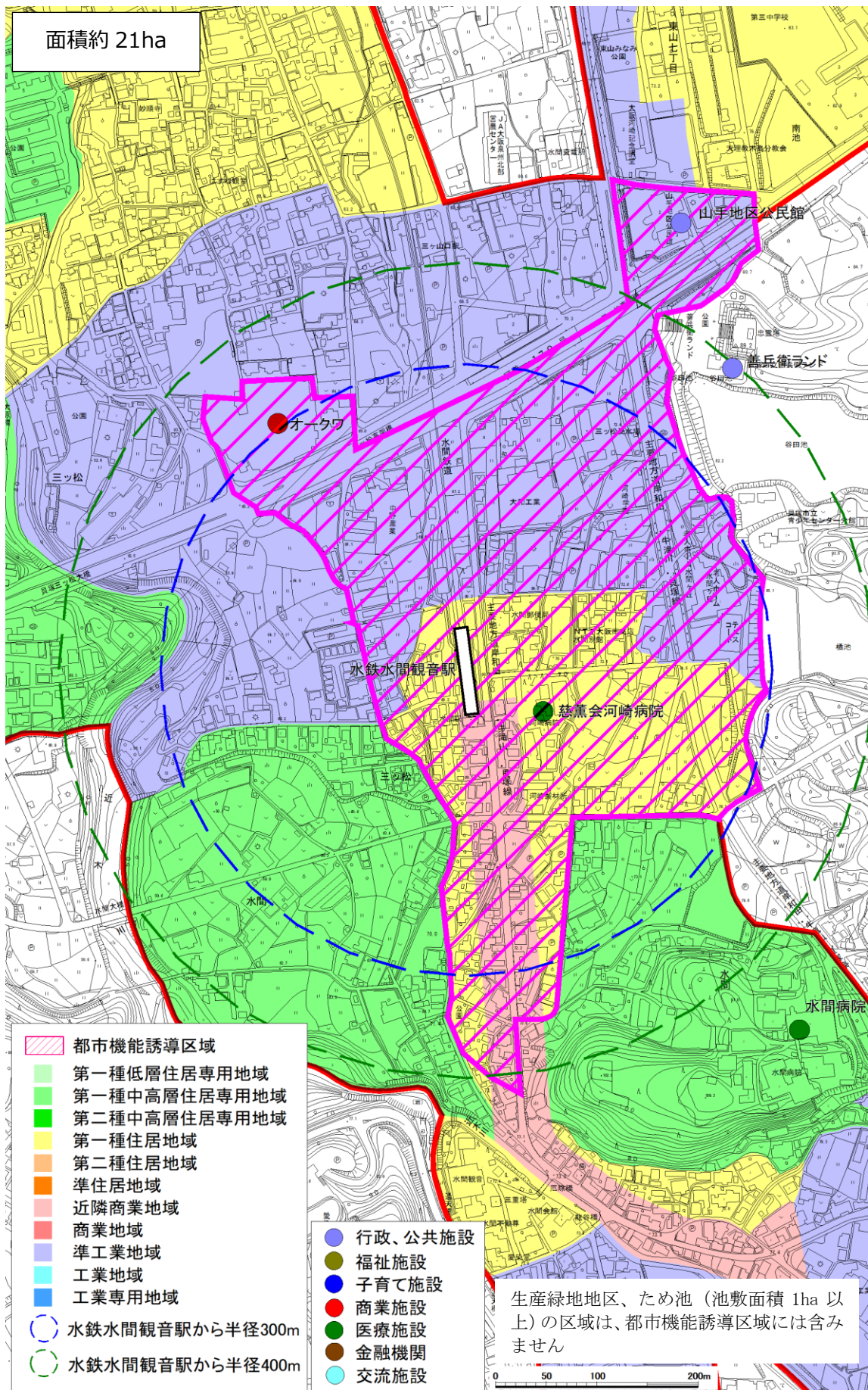
■ JR 東貝塚駅周辺



■ JR 和泉橋本駅周辺



■水鉄水間観音駅周辺



3. 誘導施設の設定

1) 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は、「医療、福祉、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされており、都市機能誘導区域ごとに必要な施設を設定するものです。

一般的には下表のような施設が該当します。

表 誘導施設として一般的に考えられる施設（立地適正化計画作成の手引きより）

機能	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇㎡以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

2) 本市における考え方

- ・都市づくりの方針や、拠点ごとの役割等を踏まえた上で、生活サービス施設等の立地状況や市民の意向等を踏まえて、都市機能誘導区域内に誘導すべき施設を定めます。
- ・拠点に配置すべき機能と、身近な生活圏などに配置すべき機能のバランスに配慮し誘導施設を定めます。（仮に、市内の各地区に既に立地している日常的な生活サービス施設（例：コンビニエンスストア、保育園、小中学校等）を誘導施設に設定すると、都市機能誘導区域外での立地を抑制する施設となってしまう、身近な場所での利便性が低下するおそれがあるため、これらは拠点に誘導すべき施設として定めません。一方で、大規模なスーパーや多くの人々が利用するような公共施設は、拠点での立地が望ましいと考えられるため、拠点に立地すべき施設として定めます。）
- ・既に都市機能誘導区域内に立地する施設で、利便性や利用頻度の高い施設は今後も維持・継続すべき施設として定めます。
- ・人口が減少する中においても、産業競争力や地域コミュニティ力を維持向上させるため、様々な人、モノ、産業交流を生み出す機能を持つ施設も、都市機能誘導区域に誘導すべき施設として定めます。

表 拠点立地型施設と分散立地型施設の考え方

区 分		拠点立地型施設	分散立地型施設
貝塚市の施設	行政、公共施設	市役所、図書館、文化会館、総合体育館、コミュニティセンター、観光交流センター	公民館・集会所
	介護福祉施設	市民福祉センター	通所系施設
	子育て施設	地域子育て支援拠点	保育園・幼稚園・こども園
	商業施設	複合施設、一定程度の売場面積をもつ食料品、日用品を扱う店舗	コンビニ等の小型店
	医療施設	病院(20床以上の病院)	診療所
	金融機関	銀行・信用金庫等	郵便局
	教育施設	---	小中学校を含む学校施設
	業務施設	事業所、研究所で、かつ地域住民との連携・交流機能を兼ね備えているもの	一般の事業所
	交流施設	地域住民の交流機能を持つ宿泊施設	一般の宿泊施設
利用圏	地域生活圏 各地域・地区単位のみ	日常生活圏 小学校区程度のまとまり	
施設の特性	・1施設当たりの利用者が多い ・一定の利用圏域を有する ・分散立地型施設と比較すると立地する施設数は少ない	・人口分布や地域コミュニティのまとまりに応じて立地 ・施設の利用圏域は小さい ・主な利用者は近隣住民 ・市内全体での施設数は多い	
施設立地の効果	・公共交通によりアクセスしやすく、多くの人が集まりやすい場所に立地することにより、福祉や利便の向上につながる ・都市機能の増進効果が最大限に発揮でき、効率的なサービスの提供や拠点機能の向上に寄与する	・各居住地の身近な場所に立地することにより利便性が向上する	

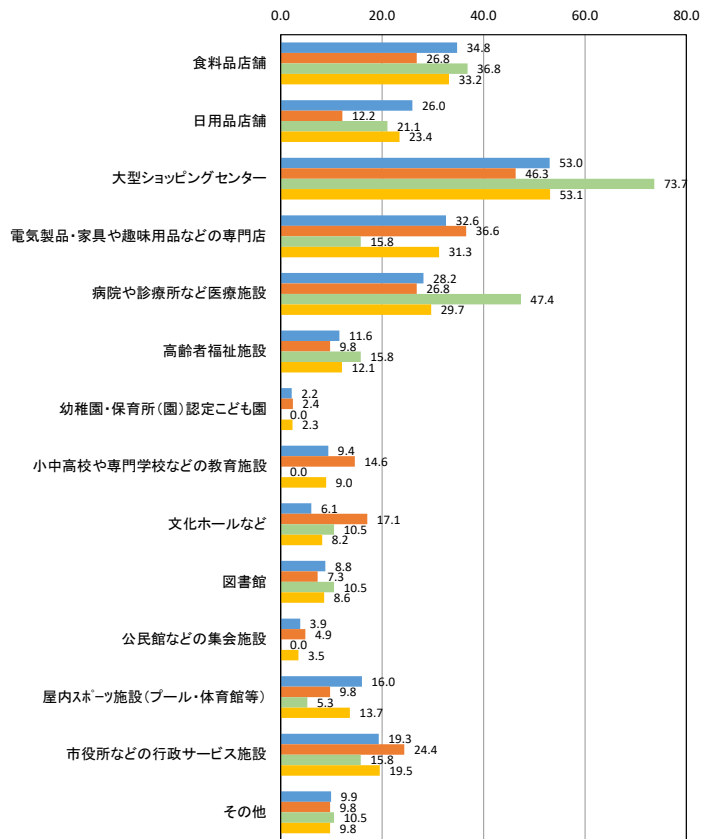
3) 市民ニーズ

市民アンケートによると、鉄道各駅周辺において充実が望まれる施設は、下記のとおりです。

※都市計画マスタープランの地域別構想区分である「臨海都市地域（臨海と表記）」「田園丘陵市街地地域（田園と表記）」「山麓林間交流地域（林間と表記）」の3地域に区分して整理

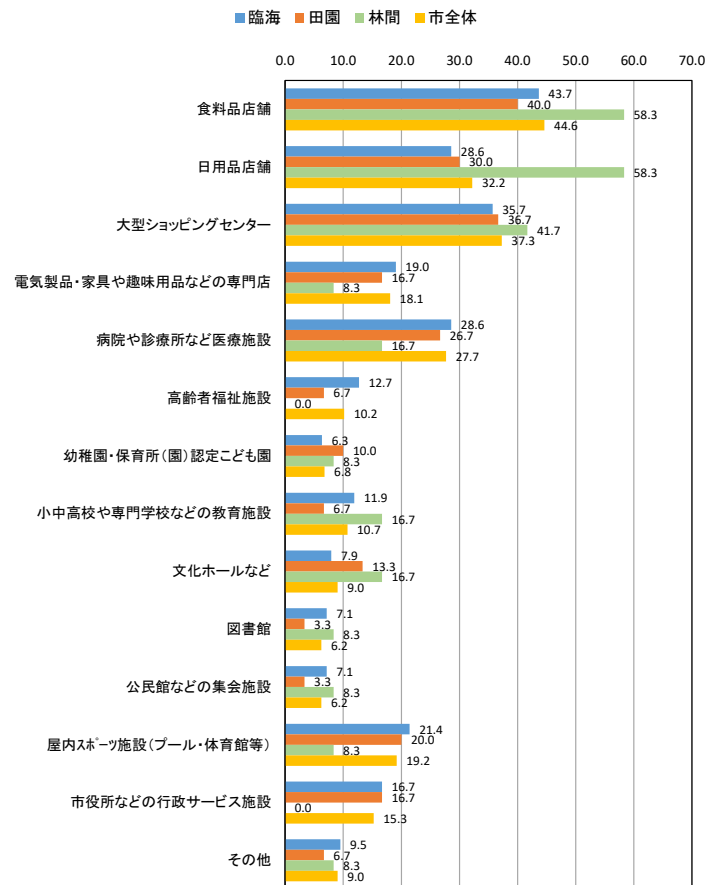
○南海貝塚駅周辺

南海貝塚駅周辺において充実が望まれる施設は、臨海は大型ショッピングセンターや食料品店舗、田園は大型ショッピングセンターや電気製品・家具や趣味用品などの専門店、林間は大型ショッピングセンターや病院・診療所などの医療施設を望む意見が多くみられます。



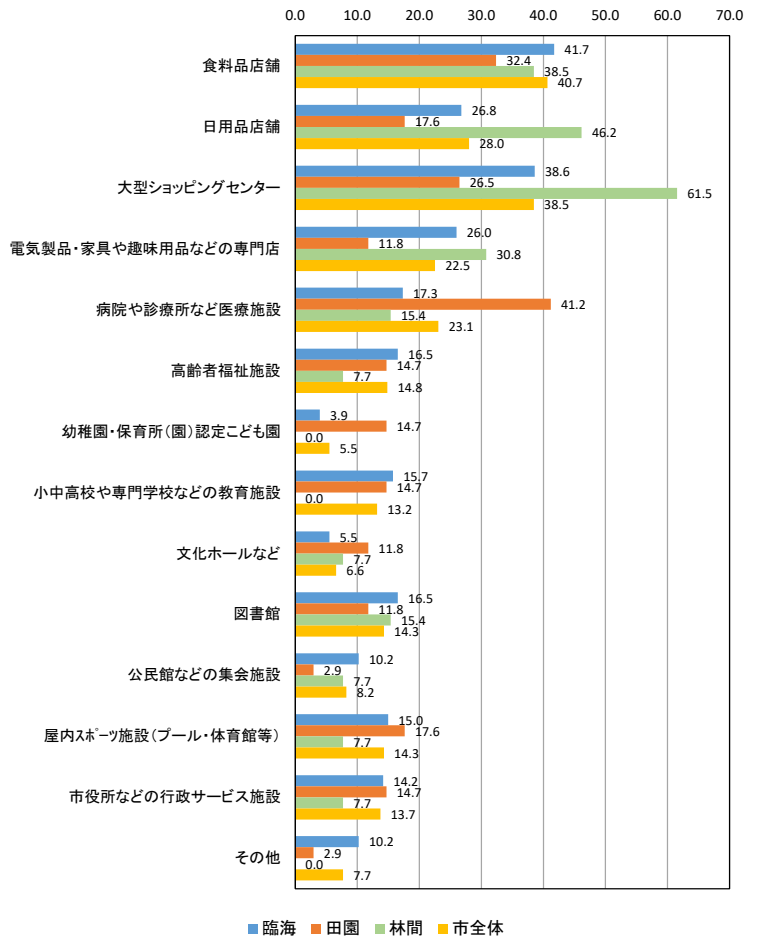
○南海二色浜駅周辺

南海二色浜駅周辺において充実が望まれる施設は、臨海と田園は食料品店舗や大型ショッピングセンター、林間は食料品店舗や日用品店舗を望む意見が多くみられます。



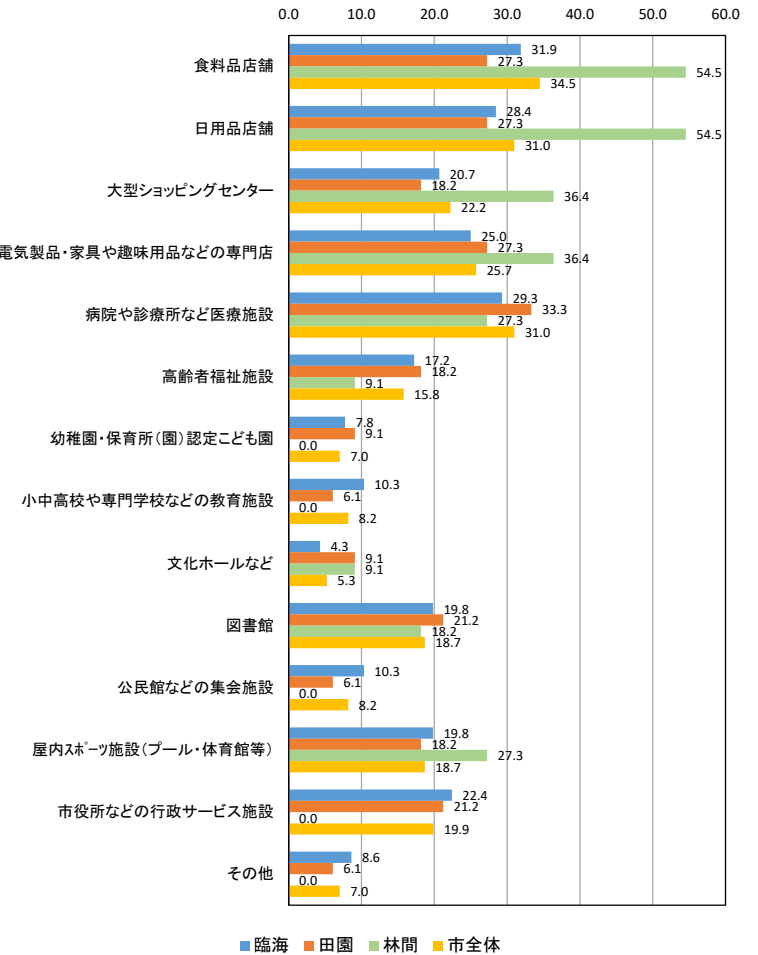
○JR 東貝塚駅周辺

JR 東貝塚駅周辺において充実が望まれる施設は、臨海は食料品店舗や大型ショッピングセンター、田園は病院・診療所などの医療施設、林間は大型ショッピングセンターや日用品店舗を望む意見が多くみられます。



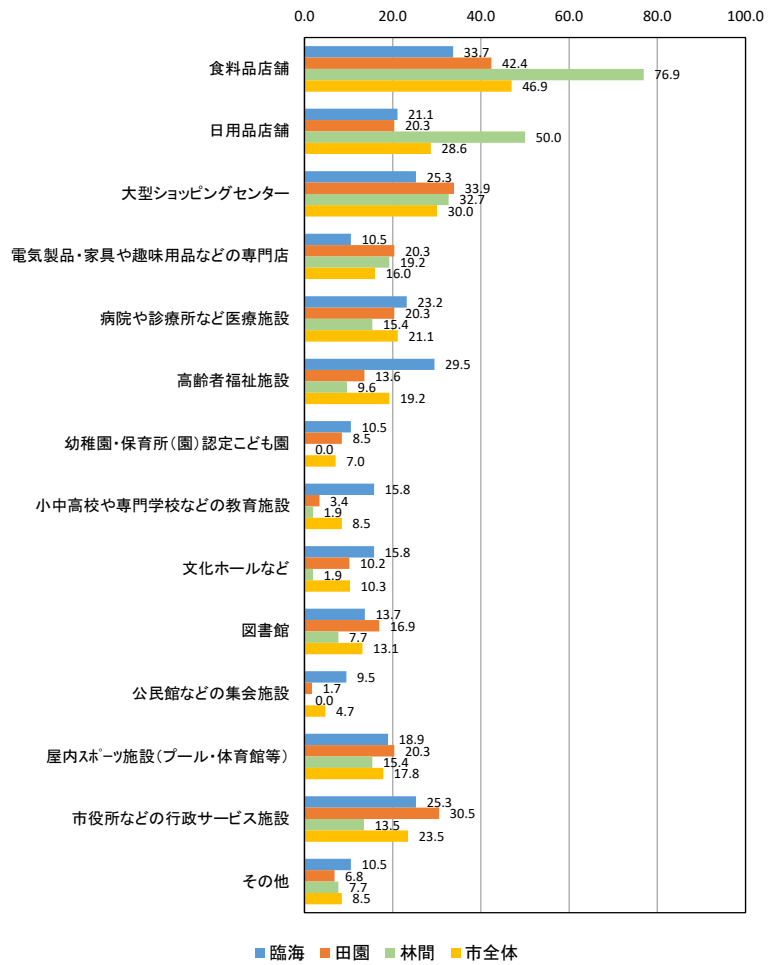
○JR 和泉橋本駅周辺

JR 和泉橋本駅において充実が望まれる施設は、臨海は食料品店舗や病院・診療所などの医療施設、田園は病院・診療所などの医療施設や店舗、専門店、林間は食料品店舗や日用品店舗を望む意見が多くみられます。



○水鉄水間観音駅周辺

水鉄水間観音駅周辺において充実が望まれる施設は、臨海は食料品店舗や高齢者福祉施設、田園は食料品店舗や大型ショッピングセンター、林間は食料品店舗や日用品店舗を望む意見が多くみられます。



4) 誘導施設の設定

2種類の都市機能誘導区域を設定して、地区の現況や市民意向や現在計画する関連プロジェクト等から位置づけられる各拠点における整備方針と、整備方針を踏まえた誘導施設候補を以下に示します。

区分	設定方針	誘導区域	地区の現況	市民意向	関連プロジェクト	拠点の整備方針	誘導施設候補
都市拠点	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、交流、福祉などの都市機能や居住機能などが集積する地区に設定する。	南海貝塚駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 行政、公共施設や医療施設等が集積し、本市の中心的な都市拠点である。 商業機能は低下しており、現状では商業集積は高くない。 南海電鉄と水間鉄道の乗り換え駅となっている他、複数のバス路線が乗り入れている交通の結節点であるが、東側の駅前広場は未整備となっている。 南海貝塚駅東側は、管理不全の空き家や空地が多く存在し、賑わいに資する土地利用が進んでいない。 南海貝塚駅西側においても、空き店舗が点在し、都市拠点として機能は脆弱である。 外周部の寺内町には歴史的街並みが位置しているが、保全と活用が進んでない。 木造住宅等が建て詰まっている密集市街地に相当する区域が外周部に存在する。 他の拠点と比較して、今後の人口減少傾向が顕著となっている。 	<p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> 『市街地』に関する満足度は他の項目と比較して相当低く、重要度も高い結果となっており、市街地分野では、「南海貝塚駅周辺の中心市街地の再生」が特に高くなっている。 『道路・公園』は優先度の高い項目となっているが、「駅舎の改善や駅前広場などの整備」の満足度が特に低い。 『防災・防犯』に関しては、重要度が特に高く、防災分野では「地震災害などによる被害の軽減や救助体制の充実」や「建物の耐震化や不燃化の促進」が高い。 駅周辺に大型ショッピングセンターを望む意見が半数以上と多くみられる。 自由意見では「南海貝塚駅周辺の開発」に関するものが最も多い。 <p>【意見交換会】</p> <ul style="list-style-type: none"> 家族や友人等と休日に訪れる、子供達が遊べる施設や空間が必要である。 公園(ポケットパーク)や屋内型の広場等、子育て世代が集える施設がほしい。 商店街に空きスペースが多く、家族向けの飲食店もない。 ファミリータイプの賃貸マンションや古民家をリノベした住宅や店舗などがほしい。 <p>【各種団体ヒアリング】</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たなホテルを建設するのではなく、寺内町などの古民家を民泊等に活用することにより賑わいを生み出すことができる。 地区の活性化には、市民や関係団体、行政などが集まった『まちづくり座談会』を開催すべきである。 		<ul style="list-style-type: none"> 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、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により活気ある魅力的な拠点形成をめざし、定住人口の増加を図るとともに、寺内町の歴史的資源を活用することにより交流人口の増加を図ります。また、公共施設が集積する地区として、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。 南海貝塚駅周辺は、居心地がよく、子育て世代等の市民が憩える空間となるよう、道路や広場、公園等の都市基盤施設の整備や時間消費型の複合施設等の誘導を推進するとともに、土地の有効利用により、商業・業務、交流、福祉など多様な都市機能の集積とファミリー向けマンション等集合住宅を誘導し居住を促進するなど、本市の中心市街地として賑わいと魅力ある市街地環境の形成に努めます。 南海貝塚駅東側については、管理不全の空き家や空地の解消を進めるとともに、居心地がよく市民が憩える公共空間となるよう、既存都市計画の見直しに取り組みます。 市役所周辺については、新庁舎を中心に行政機関が集積するシビックコアの形成と市民の利便性の向上を図るため、貝塚警察署や大阪府岸和田子ども家庭センターの移転を計画的に進めます。また、旧庁舎跡に整備する「緑の市民広場」については、市民の憩いとふれあいの屋外交渉空間として、芝生広場を整備し、各所に語りスポットやベンチ等を配置し、多彩なイベント等への活用を検討します。 寺内町については、今後策定する「貝塚市文化財保存活用地域計画」に基づき、文化財や町割りの保存を計画的に進めるとともに、観光施策の一つとして道筋・地形等を活かした歴史的街並みの保全や飲食店や宿泊施設等としての活用を図るなど、公民連携による取組みを進めます。また、紀州街道の歴史的な建物等が残る街並みとともに、周辺の歴史文化遺産と調和した景観づくりに取り組みます。 寺内町周辺の密集市街地に相当する地区については、地域住民の主体的なまちづくりの取組みを基本とし、地区計画制度や建築協定の活用など、地区の特性に応じた改善方法の検討を進めます。 まちの賑わいや交流を創出するため、まちづくりのコーディネーターやまちづくり活動の推進主体としての役割を担う都市再生推進法人等の育成を支援するなど、地域のまちづくり活動を促進します。 地区内の生産緑地において営農継続が困難な農地については都市拠点に相応しい土地利用の転換を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 行政施設 図書館等の文化施設 福祉施設 子育て支援施設 複合施設 スーパーマーケット(1000㎡以上) 病院 金融機関 地域住民との連携・交流機能を兼ね備えた事業所・研究所 地域住民の交流機能を持つ宿泊施設等

区分	設定方針	誘導区域	地区の現況	市民意向	関連プロジェクト	拠点の整備方針	誘導施設候補
生活拠点	日常生活機能や居住機能などが集積する地区に設定する。	南海二色浜駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 二色浜駅周辺には、小型商業施設と診療所が立地しているが、近隣住民の身近な生活拠点としての機能は低い。 二色浜駅は、広域公園である府営二色の浜公園の最寄り駅であり、現在、アクセス道路となる府道歌山貝塚線は、隣接する踏切を含む府道堺阪南線までの区間は拡幅事業に着手している。しかし、残区間は狭あいであり、歩行者の安全が確保できていない。また、駅前広場も未整備であり、バスやタクシーの乗降もできない。 二色の浜公園は PMO 方式による指定管理となる予定であり、新たな賑わいが創出され来訪者の増加が見込まれる。 	<p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地分野の満足度では、「その他鉄道駅周辺の商店街などの再生」が特に低くなっている。 道路・公園の満足度では、「駅舎の改善や駅前広場などの整備」が特に低い。 駅周辺に食料品店舗を望む意見が多くみられる。 <p>【意見交換会】</p> <ul style="list-style-type: none"> バスターミナルを整備し、二色の浜公園とつなぐバスが必要である。 駅東側に改札口を設置してほしい。 	都市構造再編集中支援事業	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点として、主に、地域住民の利用を想定した生活機能の維持・充実を図ります。 既存の交流機能の維持を図るとともに、日常生活に必要な商業機能や、地域住民との連携・交流に資する業務機能の誘導をめざします。 駅勢圏でのマンション等集合住宅の立地を促進するなど、定住人口の維持・増加に努めます。 二色浜駅東側に新たな改札口を設置し、構内の渡線路を廃止することにより、駅利用者の安全性を確保します。あわせて、西側に駅前広場を整備します。 二色の浜公園へのアクセス道路となる和歌山貝塚線の歩道整備を促進するとともに、駅舎や沿道等の雰囲気づくりや新たな移動手段の導入を検討します。 	スーパーマーケット（1000㎡以上）、地域住民との連携・交流機能を兼ね備えた事業所・研究所、地域住民の交流機能を持つ宿泊施設等
		JR 東貝塚駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> JR 東貝塚駅周辺には、商業施設と診療所が立地しており、地域の生活拠点となっている。 現在、東貝塚駅西側においては、バリアフリー基本構想の特定事業として JR 西日本が実施する駅舎のバリアフリー化と新たな改札口の整備が進んでいる。 東貝塚駅西側周辺はまちなかウォークアブル区域の指定を受け、駅前広場とアクセス道路の整備を進めている。 区域内に位置する歴史展示館と隣接する市民庭園は来訪者も少なく、有効活用されていない。 	<p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地分野の満足度では、「その他鉄道駅周辺の商店街などの再生」が特に低くなっている。 道路・公園の満足度では、「駅舎の改善や駅前広場などの整備」が特に低い。 駅周辺に食料品店舗を望む意見が多みられる。 <p>【意見交換会】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺における歩道の整備が必要である。 多世代が集う交流の場がほしい。 	都市再生整備計画事業	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点として、主に、地域住民の利用を想定した生活機能の維持・充実を図ります。 既存の商業機能や金融機能の維持を図るとともに、地域住民との連携・交流に資する業務機能の誘導をめざします。 駅勢圏でのマンション等集合住宅の立地を促進するなど、定住人口の維持・増加に努めます。 東貝塚駅西側においては、駅前広場とアクセス道路の整備を推進し、高齢者や障害者を含むすべての人の移動の安全性、快適性の向上に取り組みます。 歴史展示館と隣接する市民庭園は、地域の賑わいを創出し、滞在快適性等の向上を図るため、官学等によるワークショップを通じ、公民連携による施設のさらなる有効活用を検討します。 	スーパーマーケット（1000㎡以上）、金融機関、地域住民との連携・交流機能を兼ね備えた事業所・研究所等
		JR 和泉橋本駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> JR 和泉橋本駅周辺には子育て支援拠点や商業施設、診療所が立地しており、地域の生活拠点となっている。 和泉橋本駅は、西側に改札口がなく、駅前広場も未整備となっている。 和泉橋本駅東側においては、利便性の高い立地条件にも係わらず、一部を除き市街化調整区域となっている。また、老朽化した木造の市営住宅が位置している。 和泉橋本駅に近接する踏切は狭あいであり、児童等通学時の安全が確保されていない。 和泉橋本駅は交流拠点である「せんごくの杜」の最寄り駅であり、現在、(都)泉州山手線の整備事業も進んでいることから、今後、交通量の増加が予想されるが、府道と和泉橋本停車場線の幅員は狭あいであり歩行空間が不十分な区間もある。 	<p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地分野の満足度では、「その他鉄道駅周辺の商店街などの再生」が特に低くなっている。 道路・公園の満足度では、「駅舎の改善や駅前広場などの整備」が特に低い。 他地区と比較して駅周辺に医療施設や交流施設を望む意見が多くみられる。 <p>【意見交換会】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前の整備や道路の拡幅を望む。 駅東側の開発を進めてほしい。 駅西側に改札口を設置してほしい。 府道と和泉南線の通学路における歩道未整備区間の早期改善を望む。 町内においては狭あいな生活道路が多く、緊急自動車等も通れないので改善してほしい。 	土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点として、主に、地域住民の利用を想定した生活機能の維持・充実を図ります。 既存の商業機能や子育て機能、金融機能の維持を図るとともに、地域住民との連携・交流に資する業務機能の誘導をめざします。 駅勢圏でのマンション等集合住宅の立地を促進するなど、定住人口の維持・増加に努めます。 和泉橋本駅東側は都市機能誘導準備区域とし、駅周辺の利便性の高い立地条件を活かし、土地区画整理事業による市街化区域への編入を検討します。編入後は本計画を変更、都市機能誘導区域とし、生活利便施設や産業施設等を誘導することにより、新たな市街地の形成をめざします。 土地区画整理事業の熟度にあわせ、和泉橋本駅東側での駅前広場の整備や市営住宅の建替、更には西側改札口の設置を検討します。 	子育て支援施設、スーパーマーケット（1000㎡以上）、金融機関、地域住民との連携・交流機能を兼ね備えた事業所・研究所等

区分	設定方針	誘導区域	地区の現況	市民意向	関連プロジェクト	拠点の整備方針	誘導施設候補
		JR 和泉橋本駅周辺				<ul style="list-style-type: none"> ・(都)泉州山手線と府道大阪和泉泉南線をつなぐ府道和泉橋本停車場線の拡幅整備とともに、駅に近接する踏切の踏切道改良促進法に基づく緊急対策踏切の指定を促進します。 ・通学路である府道泉南線において、一部歩道が未整備となっている区間については、大阪府と連携し、安全対策を促進します。 ・狭い生活道路の改善については、地域の合意を前提とし、地区計画や建築協定の活用を検討します。 	
		水鉄水間観音駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・水鉄水間観音駅周辺には、商業施設や医療施設、山手地区公民館が立地しており、山手地域における重要な生活拠点となっている。 ・本地区には、広域都市軸である大阪外環状線や中央都市軸である貝塚中央線が位置しており、交通利便性の高い地区である。 ・水鉄水間観音駅は地区外周に位置する水間寺や水間公園から和泉葛城山に至る地域の最寄り駅である。 ・水鉄水間観音駅は山手地域の交通結節点となっているが、バリアフリー化の整備は未実施である。 ・地区の外周に位置する水間寺は新西国の札所として広く信仰の対象であり、本堂や三重塔などの市指定有形文化財を有する。 ・水間寺から続く水間公園は、市営公園で最大規模の地区公園であり、山手地域での貴重な憩いの場となっているが、防災機能や交流施設としての機能は低い。 ・水鉄水間観音駅から水間寺に至る市道清見水間線沿いを中心とする商店街は人通りも少なく衰退している。 ・他の生活拠点と比較して、最も人口減少が進むことが見込まれる。 	<p>【市民アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地分野の満足度では、「その他鉄道駅周辺の商店街などの再生」が特に低くなっている。 ・道路・公園の満足度では、「駅舎の改善や駅前広場などの整備」が特に低い。 ・他地区と比較して駅周辺に食料品店舗や高齢者福祉施設、市役所などの行政サービス施設を望む意見が多くみられる。 <p>【意見交換会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺に駐車場(パーク・アンド・ライド)がほしい。 ・駅周辺に飲食店やみやげもの屋がほしい。 		<ul style="list-style-type: none"> ・生活拠点として、近隣住民のみならず、山手地域からの利用も想定した生活機能の維持・充実を図ります。 ・既存の文化施設や商業機能、医療機能の維持を図るとともに、子育て機能や地域住民との連携・交流に資する業務機能の誘導をめざします。 ・山手地域と市内中心部間の移動の交通結節点となる水鉄水間観音駅は、バリアフリー化を実施するなど機能強化を促進します。 ・水間寺については、今後策定する「貝塚市文化財保存活用地域計画」に基づき、文化財の保存や活用を計画的に進めるとともに、水鉄水間観音駅から水間寺に至る市道清見水間線の修景整備を行うなど、歴史的景観を創出することにより、更なる地域振興の推進を図ります。 ・水間公園については、防災機能を強化するとともに、更なる魅力向上を図るため、施設の充実や民間活力の導入について検討します。 ・水鉄水間観音駅、水間寺、水間公園は公民連携により、3施設を一体とした新たな賑わいを創出することで交流人口の増加をめざします。 	文化施設、子育て支援施設、スーパーマーケット(1000㎡以上)、病院、地域住民との連携・交流機能を兼ね備えた事業所・研究所等

都市機能誘導区域ごとの誘導施設は、次のとおり定めます。

表 誘導施設

機能	施設	都市拠点	地域拠点			
		南海貝塚駅	南海二色浜駅	JR東貝塚駅	JR和泉橋本駅	水鉄水間観音駅
行政、公共	市役所	○	－	－	－	－
	図書館	○	－	－	－	－
	文化会館	○	－	－	－	－
	総合体育館	○	－	－	－	－
	コミュニティセンター	○	－	－	－	○
	観光交流センター	○	－	－	－	－
福祉	市民福祉センター	○	－	－	－	－
子育て	地域子育て支援拠点	○	－	－	○	◎
商業	複合施設※1	◎	－	－	－	－
	スーパーマーケット※2	○	◎	○	○	○
医療	病院※3	○	－	－	－	○
金融	銀行、信用金庫	○	－	○	○	－
業務	事業所、研究所※4	◎	◎	◎	◎	◎
交流	バンケット※5に対応したホールを有する宿泊施設	○	○	－	－	－

※1 ①商業、②地域交流、③観光交流、④テレワーク拠点、⑤子育て支援等の機能のうち、3種類以上の機能を有した施設

※2 生鮮品・日用品の販売を主目的とする店舗面積 1000㎡以上の大規模店舗

※3 病床数 20 床以上で、内科、外科、整形外科を扱うもの

※4 事業所、研究所で、かつ地域住民との連携・交流機能を兼ね備えているもの

※5 市民のバンケット（50㎡以上の会議・宴会場）に対応したものであること

○：現に立地する施設（機能を維持）

◎：新規立地を誘導する施設

－：誘導施設の対象としない

※現在、JR 和泉橋本駅東側地区においては、土地区画整理事業を推進しており、事業の進捗にあわせて本計画の見直しを行います。

第6章 誘導施策

1. 施策の体系

誘導施策は、基本方針で掲げている「快適で安全に暮らせる居住環境の確保」、「拠点の特性に応じた都市機能の充実」、「誰もが移動しやすい交通環境の維持・向上」の実現に向けて取組みを推進していく必要があります。

【都市づくりの基本方針】

【施策の体系】



2. 居住誘導のための施策

快適で安全に暮らせる居住環境の確保のための施策は以下のとおりです。

1) 居住誘導区域への定住促進

施策	届出制度の活用	
施策の概要	居住誘導区域の外で行う一定規模以上の住宅地の開発行為や建築行為等については、立地適正化計画に基づく届出制度を活用し、土地開発業者等に対して災害リスクに関する情報や本計画の趣旨等を積極的に提供することにより、災害リスクを踏まえた居住や土地利用の促進を図ります。	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 届出制度の活用 	居住誘導区域外

施策	若年・子育て世帯等の転入・定住支援	
施策の概要	<p>居住誘導区域内の居住を促進するため、若年・子育て世帯等への住宅取得費用補助や空き家バンク等の有効活用に取り組むとともに、居住誘導区域内への U、I、J ターンや空き家の利活用に対する優先的な支援の検討を行います。</p> <p>独立行政法人住宅金融支援機構との相互協力協定による、フラット 35 を活用した住宅取得の支援に取り組みます。</p> <p>税制優遇の導入を検討するなど企業誘致を促進し、新規雇用者の定住を図ります。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 住宅取得費用補助の活用 空き家バンクの活用 居住誘導区域内への U、I、J ターンに対する優先的な支援の検討 居住誘導区域内の空き家の利活用を促進するための支援措置等の検討 独立行政法人住宅金融支援機構との協定によるフラット 35 の活用 企業誘致促進のための税制優遇の導入検討等 	居住誘導区域

施策	良質な民間住宅の供給促進	
施策の概要	<p>「貝塚市開発指導要綱」等に基づいた開発による優良な住宅地等の供給や、「貝塚市耐震改修促進計画」に基づく耐震診断・改修を促進します。</p> <p>貝塚市住宅用省エネルギー設備設置費補助制度や住宅特定改修特別税額控除等の支援制度の情報提供に努め、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）など、環境に配慮した住宅の普及に努めます。</p> <p>大阪府リフォームマイスター制度や、（公財）住宅リフォーム・紛争処理センターのリフォームに関する相談窓口（住まいのダイヤル）の活用により、市民が安心してリフォームできる環境の形成に努めます。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 「貝塚市開発指導要綱」等の運用 「貝塚市耐震改修促進計画」に基づく耐震診断・改修の促進 環境に配慮した ZEH 住宅の促進 大阪府リフォームマイスター制度等の活用等 	全市

施 策	公営住宅の計画的再編・整備	
施策の概要	<p>市営住宅については、「貝塚市営住宅長寿命化計画」に基づいて、修繕と用途廃止を計画的に進め、必要に応じ用途廃止後の集約建替を検討します。</p> <p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画」において再編・整備と位置づけられた集約建替などに伴い発生する公的不動産については、地域の福祉施設など他の用途への転換を促進します。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の修繕と用途廃止、集約建替の検討 府営住宅の集約建替などに伴い発生する公的不動産について他の用途への転換促進等 	全市

2) 暮らしやすさを向上させる基盤整備

施 策	都市計画道路等の整備	
施策の概要	<p>都市計画道路は、「必要性」や「実現性」などを総合的に検証して見直しを進めるとともに、都市機能の立地誘導や地域活性化、災害対策等に資する道路の整備や、老朽化した道路施設の計画的な改修に取り組みます。</p> <p>また、狭あい道路の解消など、身近な生活道路の改善に努めます。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の見直し (都) 泉州山手線、(主)大阪和泉泉南線を繋ぐ府道の整備促進 (都) 泉州山手線の整備促進 (主) 和歌山貝塚線の整備促進 老朽化した道路施設の計画的な改修 狭あい道路の解消など、身近な生活道路の改善等 	全市

施 策	人や環境にやさしい道路環境の確保	
施策の概要	<p>鉄道駅周辺については、段差の少ない歩道の設置などに努めます。その他の既存道路についても、歩道の設置や段差解消、視覚障害者誘導用ブロック等の設置に努めます。</p> <p>また、自転車利用を高めるための環境整備の検討を進めます。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅周辺の道路のバリアフリー化 既存道路における歩道の設置や段差解消、視覚障害者誘導用ブロック等の設置 自転車通行部分の明示などの環境整備の検討等 	全市

施 策	公園緑地等の充実	
施策の概要	<p>グリーンインフラの一部を構成する公園・緑地や広場の充実並びに企業緑地の開放などにより緑の量の確保をめざすとともに、子育て環境や地域コミュニティの向上を図ることで、住みたくなる環境の形成に取り組みます。</p> <p>また、老朽化が進む施設・遊具等の利用状況やニーズの確認、更新・長寿命化など、計画的な改修に取り組むとともに、市民の森においては二色の浜公園（府管理）との連携に取り組むことで、賑わいの創出に努めます。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 水間公園における施設の充実や民間活力の導入検討 企業緑地の開放など、協働による緑の量の確保 せんごくの杜周辺における散策路等の整備 今後、廃止・縮小が検討されるため池等を活用した新たな都市公園の確保 老朽化した公園施設の計画的な改修 市民の森と二色の浜公園（府管理）との連携等 	全市

施 策	密集市街地に相当する区域の改善	
施策の概要	<p>寺内町周辺の密集市街地に相当する区域については、地域住民の主体的なまちづくりの取組みを基本に、地区計画制度や建築協定の活用など地区の特性に応じた改善方法の検討を進めます。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画制度や建築協定の活用等 	居住誘導区域

3. 都市機能誘導のための施策

拠点の特性に応じた都市機能の充実のための施策は以下のとおりです。

1) 都市拠点や生活拠点の機能強化

施策	誘導施設に関する届出制度の活用	
施策の概要	都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の動きを把握し、民間事業者等に対して誘導施設の立地誘導の施策に関する情報提供や調整等を行う機会として届出制度を活用します。	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 届出制度の活用 	全市

施策	賑わいのある都市拠点の充実	
施策の概要	<p>南海貝塚駅周辺については、土地の有効利用等により、商業・業務、福祉などの都市機能の集積と居住を促進します。また、店舗誘致等観光まちづくり事業の導入、空き家や空き店舗等のリノベーションの促進、寺内町等の地域特性を活かした個性と賑わいのある市街地の形成に努めるとともに、市内外の交流拠点としての魅力を向上させるために、新たな都市機能誘導施設の誘致に努めます。</p> <p>南海貝塚駅東側については、管理不全の空き家の解消を進めるとともに、既存都市計画の見直しを行い、道路や広場、公園等の都市基盤施設の整備を図るため、その事業化に向け検討を進めます。</p> <p>さらに、まちの賑わいや交流を創出するため、まちづくりのコーディネーターやまちづくり活動の推進主体としての役割を担う都市再生推進法人の育成を支援するなど、地域のまちづくり活動を促進します。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 南海貝塚駅周辺における土地の有効利用、リノベーションの促進 既存都市計画の見直し 都市再生推進法人の育成支援など地域のまちづくり活動促進等 	都市機能誘導区域

施策	生活拠点の充実	
施策の概要	生活拠点である南海二色浜駅、JR 東貝塚駅、JR 和泉橋本駅、水鉄水間観音駅周辺等の市街地については、生活利便機能や福祉サービス機能、居住機能等の向上を図るとともに、駅前広場やアクセス道路の整備等による交通結節機能の充実に努めます。	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> JR 東貝塚駅西側における駅前広場やアクセス道路の整備 南海二色浜駅、JR 和泉橋本駅における駅前広場の整備等 	都市機能誘導区域

施策	市街地整備による新たな拠点の形成	
施策の概要	JR 和泉橋本駅周辺について、土地区画整理事業により東側駅前広場を確保するとともに、産業競争力の強化や交流人口の増加による地域活力を向上させるため、新たな都市機能誘導施設の誘致に努めます。	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> JR 和泉橋本駅周辺における新たな都市機能誘導施設の誘致等 	居住誘導区域外（都市機能準備区域）

2) 公共施設の整備・適正配置と公的不動産の有効活用

施策	公共施設の再編と公的不動産の有効活用	
施策の概要	<p>公共施設は、「貝塚市公共施設等総合管理計画」に基づき、最適な規模と機能を備えた形態やそれぞれの機能を統合した利便性の高い施設へ再配置するとともに、個別の長寿命化計画などに基づいた計画的な維持管理に努めます。</p> <p>また、公共施設の再配置に伴い発生する公的不動産については、新たな都市機能の整備地等として有効活用を努めます。公有地等の賃貸及び売却等については、国・府等と連携し、効率的かつ効果的に進めます。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の再配置、維持管理 公的不動産の有効活用 国、府等と連携した公有地等の賃貸、売却等 	全市

施策	公共施設の充実	
施策の概要	<p>新庁舎を中心に行政機関が集積するシビックコアの形成と市民の利便性の向上を図るため、貝塚警察署や大阪府岸和田子ども家庭センターの移転を計画的に進めます。</p> <p>図書館や市民文化会館(コスモシアター)等については、広域利用の検討や施設の充実に努めます。</p> <p>ひと・ふれあいセンター、やすらぎ老人福祉センター、青少年人権教育交流館の3館及び東共同浴場についてはそれぞれの機能を集約した誰もが利用しやすい安全・安心な複合施設として整備を推進します。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 貝塚警察署や大阪府岸和田子ども家庭センターの移転 公共交通との連携強化 図書館等の広域利用、環境整備 市民文化会館(コスモシアター)の広域利用、活性化 ひと・ふれあいセンター、やすらぎ老人福祉センター、青少年人権教育交流館及び東共同浴場の機能集約と複合施設整備等 	全市

4. 公共交通に関する施策

誰もが移動しやすい交通環境の維持・向上のための施策は以下のとおりです。

1) 地域を支える公共交通環境の向上

施策	交通結節機能の強化	
施策の概要	<p>南海本線、JR 阪和線、水間鉄道、路線バスなど各公共交通機関の乗継ぎ利便性の向上に努めます。</p> <p>山間部と市内中心部間の移動は、水鉄水間観音駅を交通結節点とし、水間鉄道との乗継ぎを基本とします。また、乗継ぎの利便性を高めるため、水間鉄道とその他交通手段との連携強化を促進します。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 各公共交通機関の乗継ぎ利便性向上 水鉄水間観音駅を交通結節点とした、水間鉄道とその他交通手段との連携強化促進 	全市

施策	利便性と快適性の向上	
施策の概要	<p>鉄道駅からの二次交通であるバスについては、「地域公共交通計画」に基づき、効率的でわかりやすいルートとなるよう見直しを行います。</p> <p>鉄道駅や主要公共施設などの乗換箇所においては、わかりやすい運行ルート図、時刻表、運賃表等の情報提供に努めます。</p> <p>また、障害者や高齢者等にとって利用しやすい鉄道駅舎となるよう、更なるバリアフリー化や利便性の向上を促進します。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> バス運行ルートの検討 乗換箇所における情報提供 駅舎のバリアフリー化等 	全市

2) 公共交通の利用促進と新たな公共交通サービスの導入

施策	水間鉄道の利用促進	
施策の概要	<p>水間鉄道については、自転車と鉄道がともに利用しやすい環境整備を促進するとともに、水鉄名越駅において駐輪場等の整備を推進します。</p> <p>また、鉄道沿線施設等との連携により、水間鉄道の利用促進に努めます。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 水鉄名越駅における駐輪場等整備推進 鉄道沿線施設等との連携による利用促進等 	全市

施策	新たな公共交通サービスの導入	
施策の概要	<p>山手エリアや二色の浜公園、せんごくの杜への移動手段として、AIを活用したオンデマンド交通等の導入を検討します。公共交通を補完する移動手段として、民間企業が所有している送迎バスや福祉送迎バスの活用について検討します。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> AIを活用したオンデマンド交通の導入検討 民間企業の送迎バスや福祉送迎バスの活用検討等 	全市

5. 誘導区域外におけるまちづくりの施策

市街化区域内において、居住誘導区域外となる地域や、市街化調整区域については、地域の特性を生かしたまちづくりに取り組むとともに、拠点へのアクセスの維持・充実等による居住環境の維持・充実に努めます。

施策	市街化区域内の誘導区域外における居住環境や拠点へのアクセス手段の維持・充実	
施策の概要	市街化区域において居住誘導区域外となる地域については、用途地域等の適正な規制・誘導を図りつつ、公共交通による拠点へのアクセスや、居住環境の維持・充実に努めます。	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域等の適正な規制・誘導 拠点との公共交通アクセスの維持・充実等 	市街化区域内の居住誘導区域外

施策	市街化調整区域におけるまちづくりの推進	
施策の概要	<p>市街化調整区域については、「市街化を抑制すべき区域」という基本理念を堅持し、山林等のみどり、水辺空間、まとまりある農地などの自然環境の維持・保全を図ります。また、多様な交通手段を組み合わせた公共交通網の維持により、生活利便性を確保します。</p> <p>鉄道駅周辺や主要な幹線道路沿道等の市街化調整区域において、住宅系用地、産業系用地などの確保が必要な場合は、開発許可や地区計画制度の活用により計画的な土地利用の規制・誘導に努めます。</p> <p>また、地域コミュニティ等の低下が著しい地区や良好な集落環境の誘導が必要な地区については、周辺の自然環境に配慮しながら、地域住民や地権者等の提案に基づき、地域の合意を前提として、地区計画制度等の活用を検討します。</p> <p>JR 和泉橋本駅東側地区では、住民や権利者による「まちづくり活動」の熟度や、土地区画整理事業の実現性を考慮し、市街化区域への編入を検討します。</p>	
取組み・事業	<ul style="list-style-type: none"> 多様な交通手段を組み合わせた公共交通網の維持 鉄道駅周辺や主要な幹線道路沿道、地域コミュニティ等の低下が著しい地区や良好な集落環境の誘導が必要な地区等における、地区計画制度や開発許可制度の活用 JR 和泉橋本駅東側地区における、市街化区域への編入検討等 	市街化調整区域

6. 低未利用土地利用等指針

1) 低未利用土地の有効活用

本市の既成市街地では、空き家や空き店舗が増加し、低未利用土地への転換が進んでいます。今後は、こうした都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理だけでなく、有効活用を図ることが必要です。

<居住誘導区域内>

- 既存住宅の再生や良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨

<都市機能誘導区域内>

- 利用者の利便性を高める施設としての利用を推奨

2) 低未利用土地の適正管理

<空き家>

- 「貝塚市空家等対策計画」に基づく、所有者等に対する適正管理の周知
- 空き家バンク等を活用した、移住希望者に対する居住誘導区域への定住促進
- 安心 R 住宅制度の活用等により、空き家となっている中古住宅の流通促進
- 空家等対策の推進に関する特別措置法などによる情報提供や助言、指導

<空き地>

- 雑草の草刈りや不法投棄の予防等適正管理の周知