

都市計画に関する基本方針

(貝塚市都市計画マスタープラン)

【概要版】

～3つの“みりよく”ある都市づくり～



貝塚市
令和5年3月

1.都市計画マスタープランの概要

1) 都市計画マスタープランとは

本計画は、住民に最も近い立場にある市が、住民の意見を反映し、都市づくりの将来像を定め、地域別のあるべき「まち」の姿を示すものです。また、本市の土地利用など、都市計画の基本的方針を示すものであり、市が定める都市計画は、都市計画に関する基本方針（都市計画マスタープラン）に即し定めることとなります。

2) 計画の位置づけ

本計画は、貝塚市第5次総合計画並びに、大阪府が定める南部大阪都市計画区域マスタープランに即するとともに、貝塚市立地適正化計画と調和し、府や市の関連計画との整合を図り策定します。

3) 目標年度と計画対象区域

■ 目標年度：令和 14（2032）年

■ 計画対象区域：全域（都市計画区域）

2.全体構想

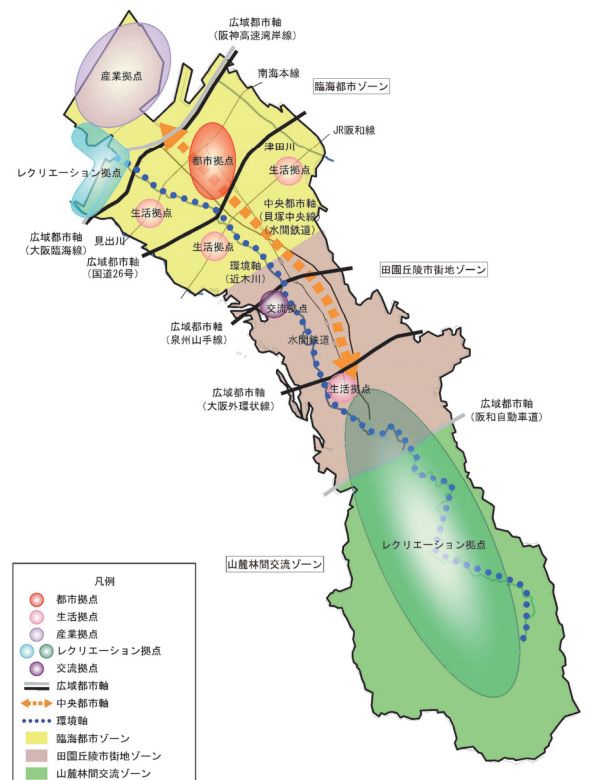
1) 都市づくりの目標

本市では、『**未力（潜在力）**を**皆力（市民力）**で**魅力（ひきつける力）**につなげる』3つの“みりよく”ある都市づくりをめざします。

<p>① 住みたい、住み続けたい “みりよく”ある定住の都市</p>	<p>ア.暮らしやすい都市づくり イ.移動しやすい都市づくり ウ.安全・安心な都市づくり</p>
<p>② 都市の発展を支える “みりよく”ある産業・観光振興の都市</p>	<p>ア.賑わいと利便性の高い都市づくり イ.活力のある産業の都市づくり ウ.活発な観光・交流の都市づくり</p>
<p>③ 豊かな自然や歴史文化を活かした “みりよく”ある環境創造の都市</p>	<p>ア.自然環境や歴史的資源を守り育てる都市づくり イ.個性ある美しい景観の都市づくり ウ.環境共生の都市づくり</p>

2) 将来都市構造

	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



3) 都市づくりの方針

分野	基本的考え方
土地利用	(1)居住や都市機能を公共交通の利便性の高い区域に誘導し、人口密度を一定の水準に維持します。 また、市街化区域への編入の検討は必要最小限の区域とします。 (2)更なる企業誘致に取り組むため、遊休不動産の情報提供等、企業のニーズにあった立地誘導策の検討や、地域未来投資促進法に基づく支援制度を活用するため、基本計画の策定に取り組みます。 (3)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、鉄道駅周辺や主要な幹線道路沿道において、住宅系用途、産業系やレジャー系用途等の誘導を図ります。
道路・交通	(1)歩行者や自転車が移動しやすいなど、良好な交通環境づくりを推進します。 (2)鉄道駅周辺では、快適でゆとりある道路環境の整備に努めます。 (3)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。 (4)危険性の高い踏切については、「踏切道改良促進法」に基づき、緊急対策踏切の指定を促進します。 (5)公共交通については、地域公共交通計画（網形成計画）に基づき、地域活性化を視点として、その機能の充実に努めます。
公園・緑地	(1)「貝塚市緑の基本計画」の改訂を行います。 (2)既存公園の充実や地域資源を活用した公園の確保に努めます。また、都市公園については、公民連携による適切な維持管理に努めます。 (3)海と山をつなぎ都市公園などの拠点と結ぶ「水と緑のネットワーク」の形成を推進するとともに、市民主体の緑化を促進します。 (4)更なる緑の量の確保と質の充実をめざします。
下水道 河川	(1)下水道整備を効果的に推進するとともに、合併処理浄化槽の普及を促進します。 (2)雨水排水施設の整備を推進します。 (3)河川環境向上の取組みを促進し、治水・利水機能と河川環境が調和したうおいのある河川づくりに努めます。
その他 公共施設	(1)「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、計画的な維持管理に努めます。 (2)共同調達・一括発注等の広域連携について、近隣市町との協議を進めるとともに更なる広域の取組みを推進します。 (3)「学び」や「文化」の質を高めるとともに、バリアフリー化、ユニバーサルデザインを推進します。
市街地 住宅地	(1)鉄道駅周辺においては、商業・業務機能や居住機能などの集積・強化に努めます。 (2)空き家については、「貝塚市空き家等対策計画」に基づき、定期的の実態調査を行うとともに、適正管理、発生の抑制、利活用に資する施策を推進します。 (3)定住性の高い魅力ある市街地の形成に努めます。
地域環境	(1)自然資源や農空間とともに、多彩な歴史文化遺産等の保全と活用により、個性豊かで魅力のある地域環境の育成に努めます。 (2)「貝塚市文化財保存活用地域計画」を策定し、まちづくりや観光等の地域振興に活かす仕組みの構築を進めます。 (3)公民連携により、環境にやさしい持続可能なまちづくりを推進します。
景観形成	(1)活力と魅力ある都市景観を創出するとともに、水と緑による景観ネットワークの形成に努めます。 (2)公民連携により、地域特性に応じた都市景観の形成に努めます。 (3)屋外広告物の適正な規制・誘導を図ります。
都市防災	(1)「貝塚市地域防災計画」に基づき、総合的な防災・減災対策に取り組みます。 (2)災害リスクの高い地域においては、土地利用の適切な制限や、より安全な地域への居住の誘導などに取り組みます。 (3)市民協働により安全・安心なまちづくりを推進します。
福祉の まちづくり	(1)ユニバーサルデザインを基本とした社会の実現をめざします。

3.地域別構想

地域別構想における地域区分は、本市の中心部となる市街地が形成される「臨海都市地域」、市街地と農地・丘陵地が分布する「田園丘陵市街地地域」、和泉葛城山系を中心とする「山麓林間交流地域」の3地域とします。

◆臨海都市地域の方針

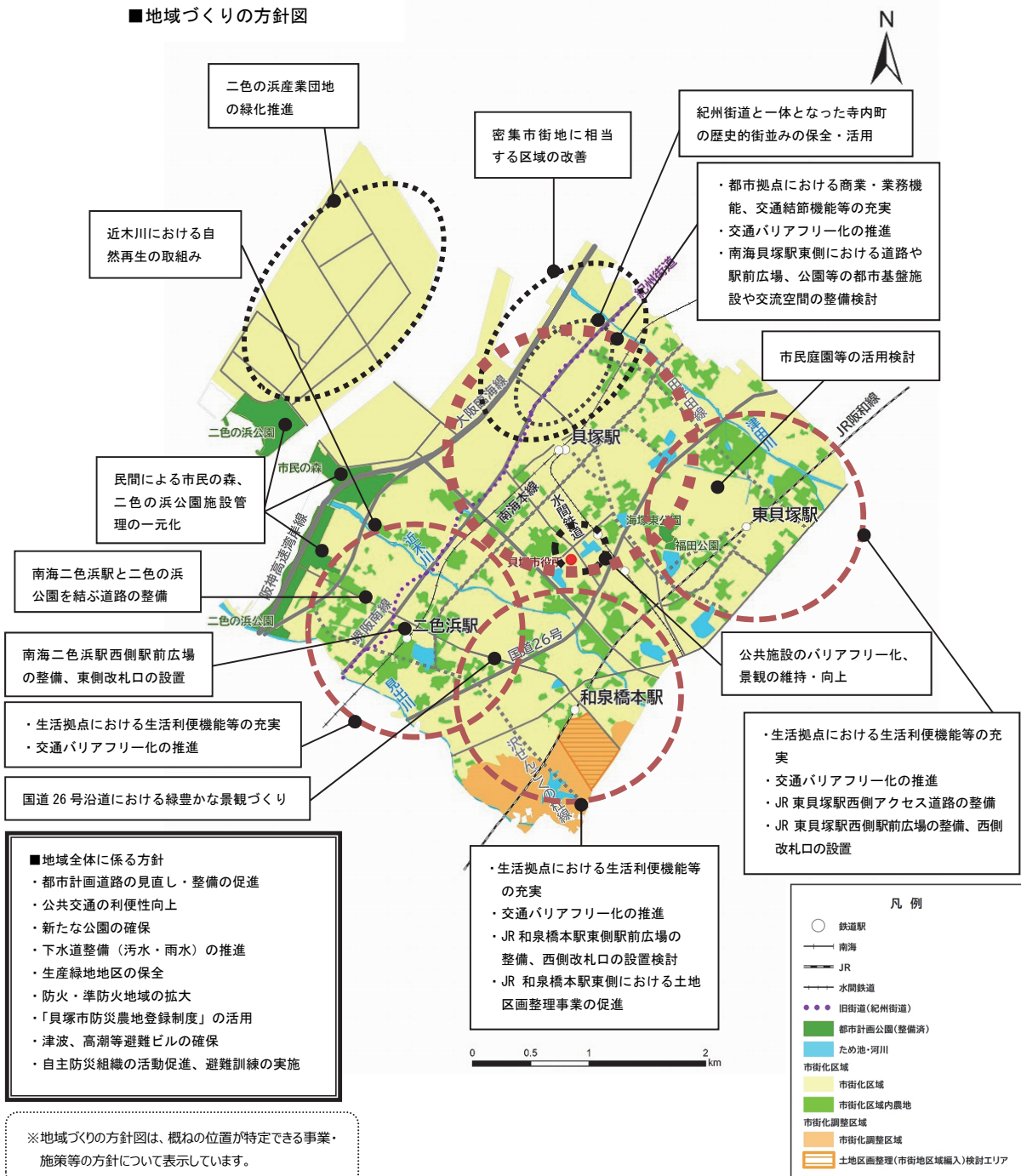
■地域の将来像

“賑わいのある拠点の形成と安全で快適な地域づくり”

地域づくりの目標

- ①歴史的資源を活用し個性と賑わいのある拠点をつくる
- ②安全な市街地環境や快適な地域環境を形成する
- ③定住性を高める生活環境を充実する

■地域づくりの方針図



◆田園丘陵市街地地域の方針

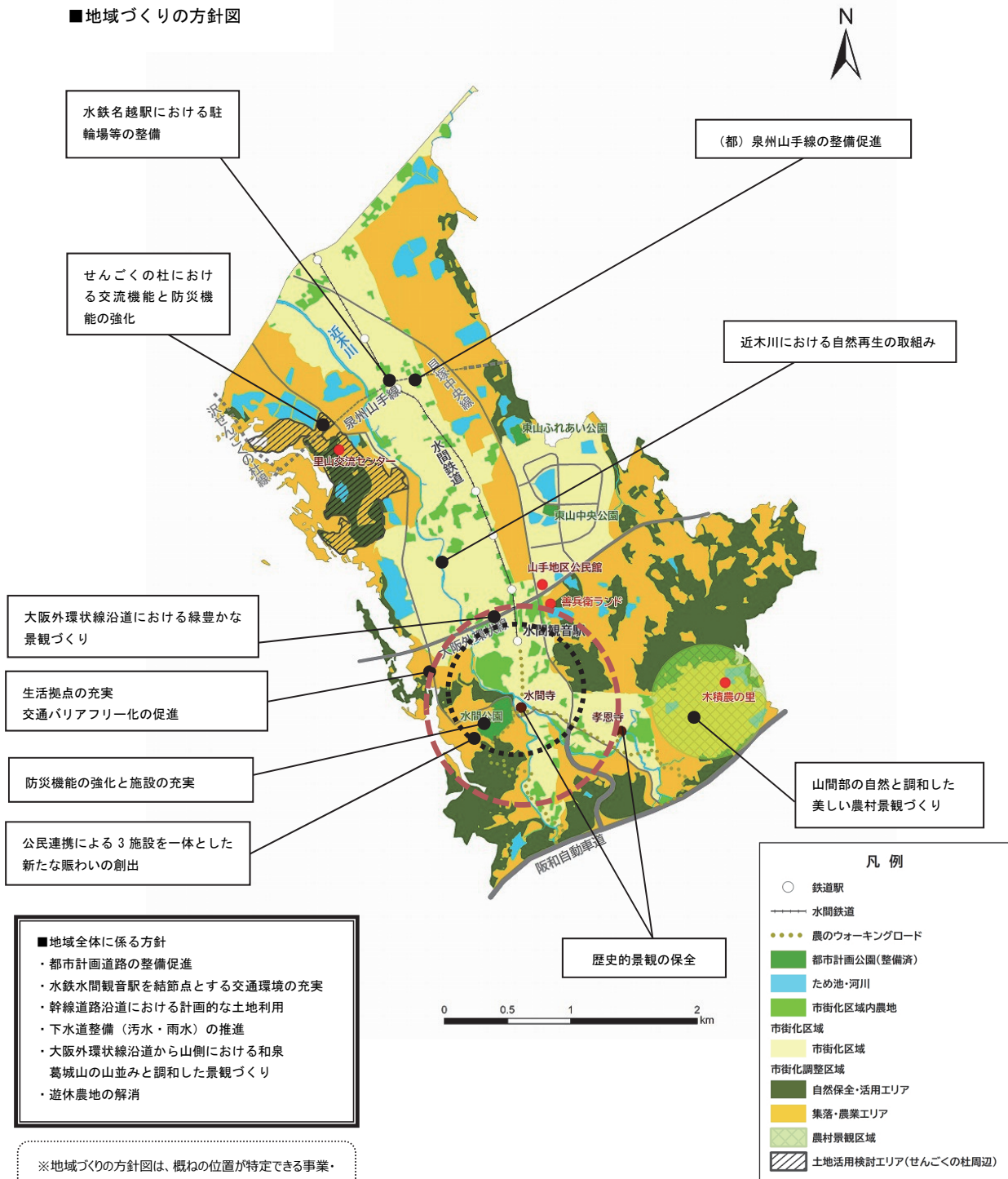
■地域の将来像

“水辺や農空間と調和した安全で暮らしやすい地域づくり”

地域づくりの目標

- ① 移動しやすい交通環境を形成する
- ② 生活基盤施設の充実や地域資源を活用し定住性の高い住環境を形成する
- ③ 利便性の高い拠点や秩序ある市街地環境を形成する

■地域づくりの方針図



■地域全体に係る方針

- ・都市計画道路の整備促進
- ・水鉄水間観音駅を結節点とする交通環境の充実
- ・幹線道路沿道における計画的な土地利用
- ・下水道整備(汚水・雨水)の推進
- ・大阪外環状線沿道から山側における和泉葛城山の山並みと調和した景観づくり
- ・遊休農地の解消

※地域づくりの方針図は、概ねの位置が特定できる事業・施策等の方針について表示しています。

◆山麓林間交流地域の方針

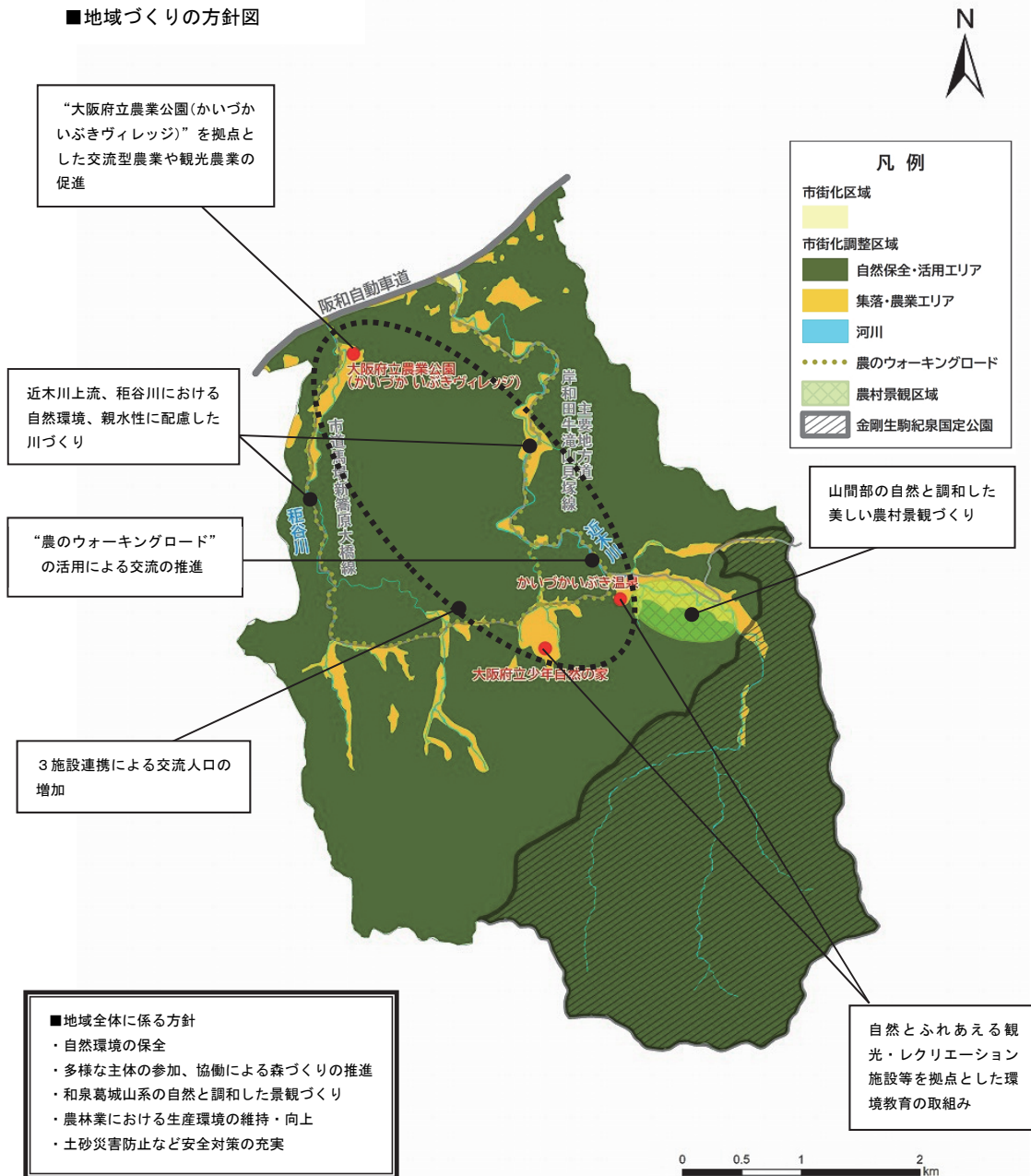
■地域の将来像

“緑豊かな自然環境を活かした交流盛んな地域づくり”

地域づくりの目標

- ①定住環境の形成を図る
- ②都市近郊の豊かな自然環境を保全する
- ③地域資源を保全・活用しふれあいの交流環境を形成する

■地域づくりの方針図



4.都市づくりの推進方策

1) 実現化に向けたシナリオ

(1) 都市づくりにおける主要な方針のシナリオ

都市づくりの方針については、計画的な進行管理を行うため、その主要な方針を以下のようなシナリオに基づき推進していきます。

方針の区分	目標年度		
	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（概ね10年以降）
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 拠点にふさわしい土地利用の誘導 JR和泉橋本駅東側における市街化区域編入の検討 開発許可に関する権限移譲 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿道等における産業・レクリエーション施設の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 継続 継続
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の見直し 狭あいな生活道路の改善手法の検討 地域公共交通計画策定 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備促進 公民連携による改善促進 実証運行の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 継続(見直し+整備促進) 継続 本格運行による持続可能な公共交通体系の構築
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 貝塚市緑の基本計画の改訂 重点地区における整備・活用の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 公民連携による緑の確保・充実 公民連携による保全・整備の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 継続
下水道・河川	<ul style="list-style-type: none"> 下水道（污水）全体計画区域の見直し 貝塚市下水道ストックマネジメント計画に基づく雨水ポンプ場の設備更新・機能更新 開発条例の制定 	<ul style="list-style-type: none"> 下水道施設（污水）の整備 汚水処理人口普及率の向上 開発協議における流域治水に資する貯留・浸透施設等の設置促進 	<ul style="list-style-type: none"> 継続 継続
その他公共施設	<ul style="list-style-type: none"> 貝塚市公共施設等総合管理計画に基づく機能統合の推進 機能分担や共同調達等の広域連携についての近隣市町協議 	<ul style="list-style-type: none"> 更なる広域連携の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 継続

目標年度

方針の区分	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（概ね10年以降）
市街地・住宅地	居住誘導区域への移転促進	駅前広場・交流空間等整備の推進	継続
	鉄道駅周辺における都市機能の集積と居住の促進		
	JR 東貝塚駅西側及び二色浜駅西側の駅前広場整備	駅前広場・交流空間等整備の推進	継続
	JR 和泉橋本駅の東側駅前広場等検討		
	南海貝塚駅東側の駅前広場等都市計画の見直し		
	貝塚市空家等対策計画の見直し	空き家の適正管理、発生抑制と利活用の促進	継続
地域環境	貝塚市文化財保存活用地域計画の策定	文化財を活用したまちづくりや観光等地域振興の推進	継続
	6次産業化等農業経営の安定化による農空間の保全と活用	継続	
	地域計画（人・農地プラン）の策定	和泉葛城山系の地域資源の保全・活用による交流の促進	継続
	景観行政団体への移行＋景観計画の策定	景観計画に基づく景観づくりの推進	継続
景観形成	重点地区指定の検討	公民連携による歴史的景観の保全・活用	継続
	コミュニティタイムライン等策定の促進	貝塚市地域防災計画の見直しと防災体制の充実	継続
都市防災	津波や高潮災害に対する避難ビル等の確保	防火・準防火地域の指定拡大	継続
	優先すべき区域の検討		
	貝塚市防災農地登録制度の活用	継続	
	福祉のまちづくり	バリアフリー化・ユニバーサルデザインの推進	継続

(2) 地域づくりの重点方針

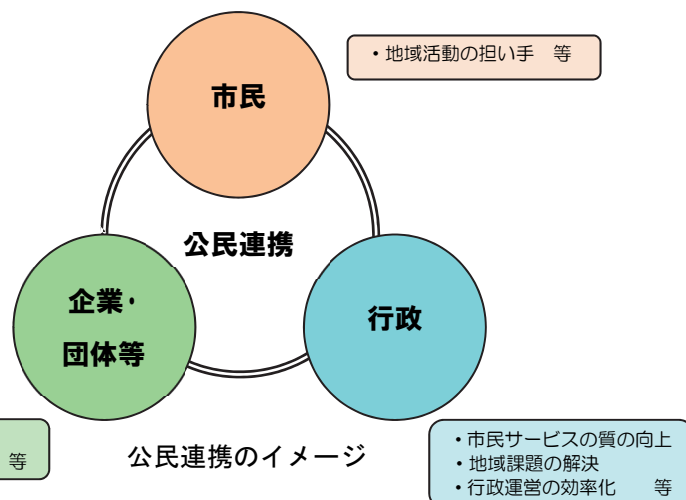
地域別においては、市民・事業者等との協働により地域の活性化を図る観点から、以下のような取組みを地域づくりの重点方針とします。

地域区分	目標年度		
	短期（概ね 5 年以内）	中期（概ね 10 年以内）	長期（概ね 10 年以降）
臨海都市 地域	既存都市計画の見直し	南海貝塚駅周辺におけるウォークラブル（滞在型）な拠点づくりの推進	継続
	事業化の検討	JR 和泉橋本駅東側における土地区画整理事業の推進	
	公民連携による整備・活用計画の検討	二色の浜公園・市民の森の府市連携による更なる魅力向上	継続
	景観計画の策定	景観重点地区指定の検討	
	貝塚市文化財保存活用地域計画の策定	貝塚市文化財保存活用地域計画に基づく活用の検討	
田園丘陵 市街地地域	せんごくの杜における交流機能と防災機能の強化		継続
	せんごくの杜における地域教育関連施設の誘致検討	せんごくの杜の里山保全エリアにおける史跡(千石堀城跡)を活用した保全・整備の検討	
	貝塚市緑の基本計画の改訂		
	貝塚市文化財保存活用地域計画の策定		
	せんごくの杜の防災・交流エリアにおける賑わい創出の検討		
	貝塚市緑の基本計画の改訂	水間公園の更なる魅力向上	継続
	貝塚市文化財保存活用地域計画の策定	交通結節点となる水鉄水間観音駅の機能強化の促進	
	景観計画の策定	水間寺周辺の歴史的景観の保全・活用	
公民連携による整備・活用の検討			
山麓林間 交流地域	和泉葛城山系の地域資源の保全・活用による交流の促進		継続
	貝塚市森林整備計画に基づく多様な主体の参加・協働による森づくりの推進		継続
	大阪府立少年自然の家、大阪府立農業公園(かいづか いぶきヴィレッジ)、かいづか いぶき温泉等の連携促進による交流人口の増加		継続

2) 公民連携・広域連携の都市づくりの推進

(1) 公民連携・広域連携の都市づくりの必要性

今後、人口減少等により税収の伸び悩みが予測され、市民ニーズが多様化するなか持続可能で豊かな地域環境を形成していくためには、市民、企業・団体等と行政の適切な役割分担による公民連携や周辺市町との広域連携を進めていく必要があります。



(2) 公民連携の都市づくりの推進

本市では、平成 20（2008）年に策定した「貝塚市市民公益活動促進に関する指針」に基づき、市民・ボランティア・市民公益団体・地域組織・企業等とパートナーシップを構築し、これら市民等との協働により、地域課題の解決に取り組んできました。

また、平成 28（2016）年に策定した第 5 次貝塚市総合計画の推進方策を踏まえ、企業・大学・市民団体等との公民連携の都市づくりを推進しています。

今後の公民連携の都市づくりについては、「公民連携デスク」を活用し、協働の都市づくり活動を進めます。また、市民説明会や意見交換会といった対話の充実に努め、市民が提案することのできる地区計画制度等の活用を促進します。

(3) 広域連携による都市づくりの推進

鉄道や道路網の整備、モータリゼーションの進展などにより、生活圏は、市町村の区域を越えてひろがり、広域的な視点や連携がますます重要になってきており、広域的な連携による観光振興や、公共施設整備等に係る投資、維持・運営等の効率化を図るなど、近隣市町や関係機関との連携を強化する必要があります。

このため、大阪府や近隣市町で構成する既存の協議会等を活用し、課題の整理や事業の検討など、広域連携による取組みを進めます。

3) 都市計画マスタープランの進行管理

- 本市の都市づくりは、本都市計画マスタープランの方針を踏まえて、各種制度の制定や事業を実施していくこととなりますが、その進捗状況に応じて評価・検証を行い、事業の見直しや改善に取り組むなど、PDCA サイクルによる適切な進行管理に努めます。
- 本市の総合計画や南部大阪都市計画区域マスタープランなど上位計画の見直し、社会経済情勢の変化などによって必要が生じた場合は、都市計画マスタープランの見直しを行います。



発行：貝塚市 都市整備部 都市計画課

〒597-8585 貝塚市畠中 1 丁目 17 番 1 号

TEL：072-423-2151（代表）

<https://www.city.kaizuka.lg.jp/>