

貝塚市立地適正化計画

【概要版】



貝塚市
令和5年3月

1.立地適正化計画の概要

1) 立地適正化計画とは

本計画は、本格的な人口減少社会の到来や少子高齢化が進むなか、持続可能な都市づくりを進めるため、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えのもと、公共交通を利用しやすく災害リスクが比較的小さい区域に、居住や都市機能を誘導することで、一定の人口密度を維持し、災害に強いコンパクトなまちづくりを形成するための計画です。

2) 計画の位置づけ

貝塚市立地適正化計画は、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の整備、開発及び保全の方針（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、貝塚市都市計画マスタープランと調和し、府や市の関連計画との整合を図り策定します。

3) 計画の対象と目標年度

- 計画対象区域：全域（都市計画区域）
- 目標年度：令和24（2042）年度（おおむね5年ごとに検証し、必要に応じて適切に見直し）

2.都市づくりの課題と基本方針

1) 都市づくりの課題と基本方針

【課題】

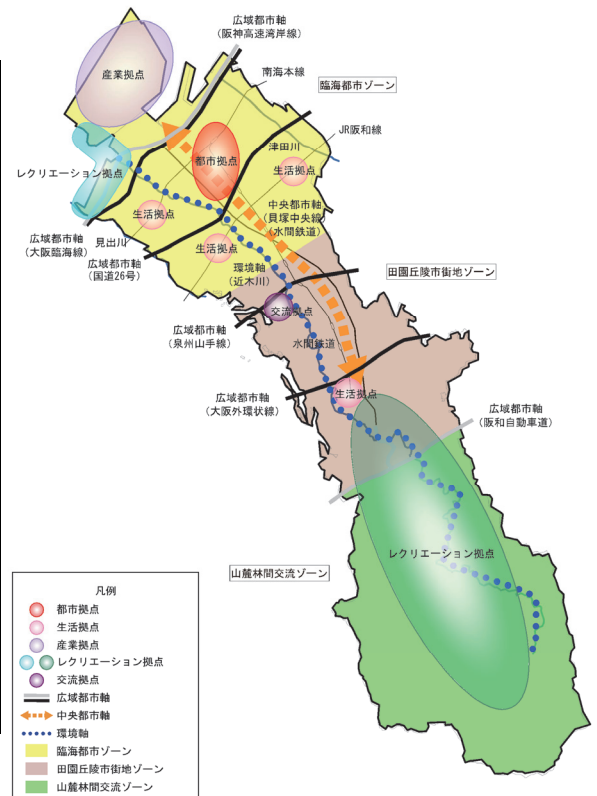
- ① 住みよい住環境の確保
- ② まちの顔である南海貝塚駅周辺の機能強化と賑わいの再生
- ③ 地域の拠点における生活サービス機能の維持・向上
- ④ 産業の振興と働く場の確保
- ⑤ 便利で快適な交通環境の維持・向上
- ⑥ 災害に対する安全性の向上
- ⑦ 安定した行政サービスの提供

【都市づくりの基本方針】

- ▶ 快適で安全に暮らせる住環境の確保
- ▶ 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

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. 居住誘導区域

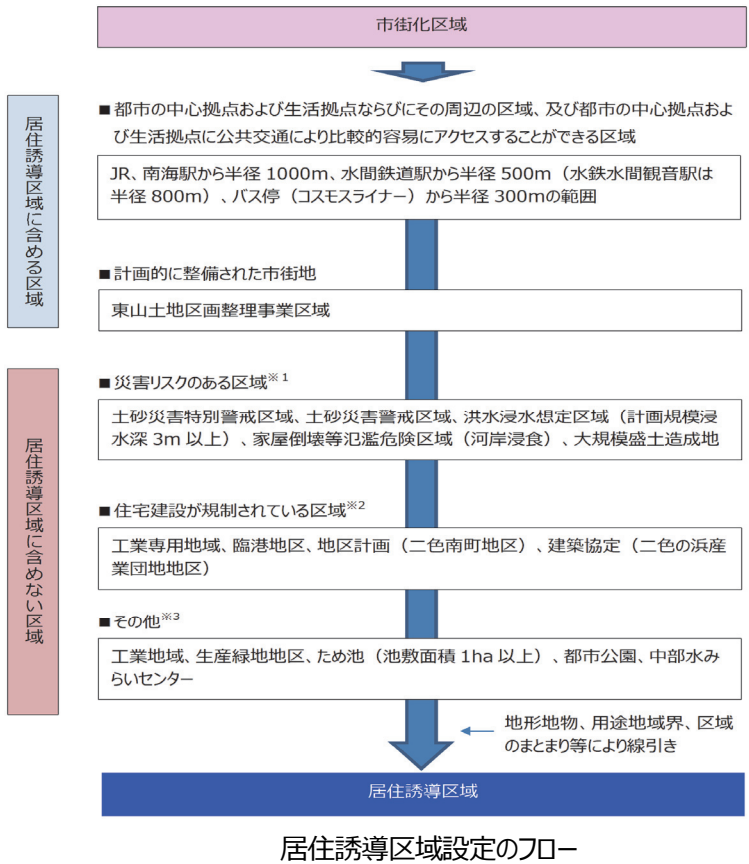
1) 居住誘導区域とは

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。

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、都市計画運用指針（令和4年4月 国土交通省）に基づき、右記フローのとおりとします。



4. 都市機能誘導区域

1) 都市機能誘導区域とは

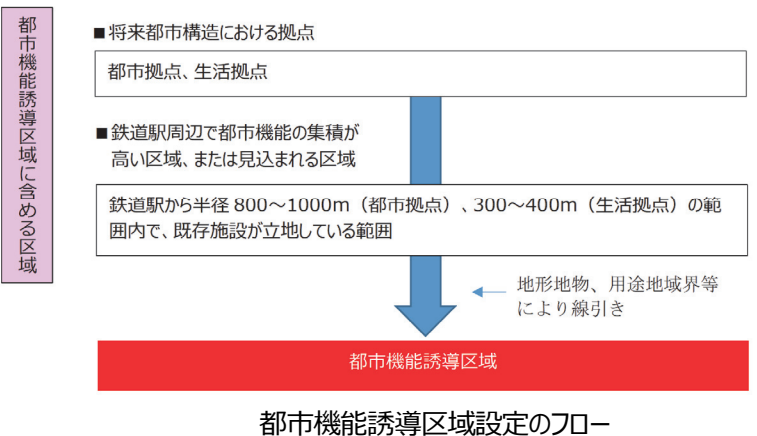
都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点等に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。また、誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設のことで、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいいます。

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ます。

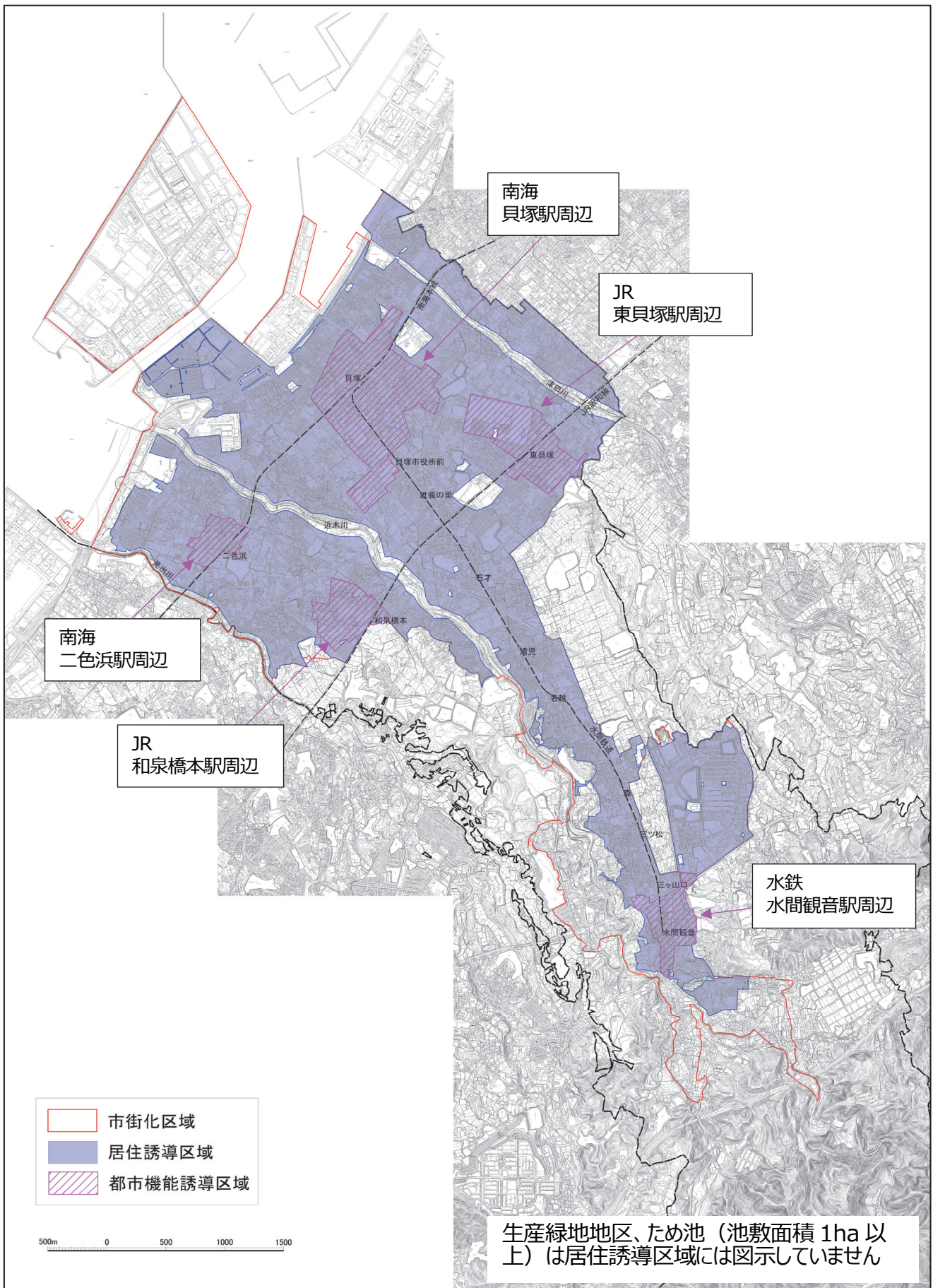
※JR 和泉橋本駅東側においては、駅周辺の利便性の高い立地条件を活かすため、将来的な市街化区域への編入や土地区画整理事業を検討していることから、市街化区域編入後に都市機能誘導区域に含めることが考えられる区域においては、本市が独自で設定する「都市機能誘導準備区域」として位置づけます。

2) 都市機能誘導区域の設定

本市における都市機能誘導区域設定の考え方は、都市計画運用指針に基づき、右記フローのとおりとします。

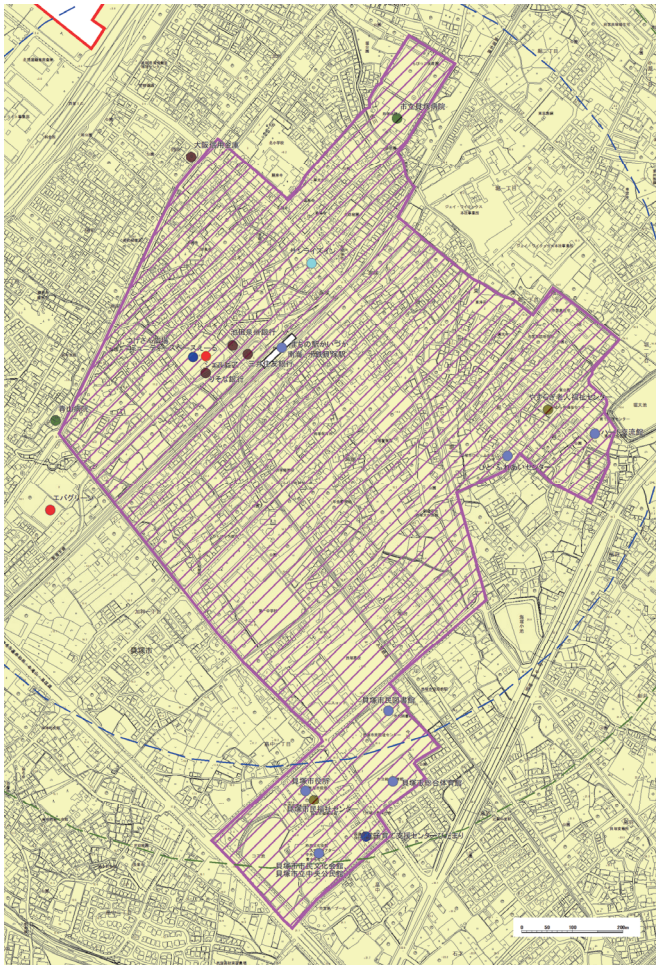


■ 居住誘導区域と都市機能誘導区域

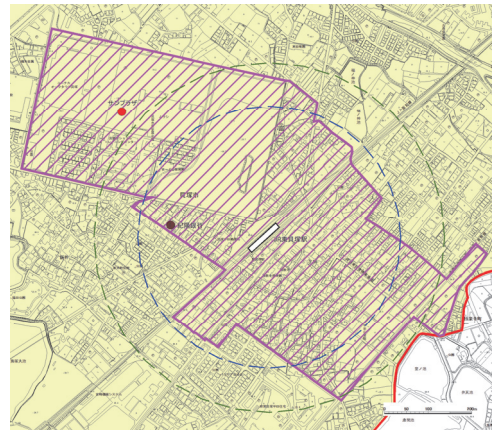


■都市機能誘導区域

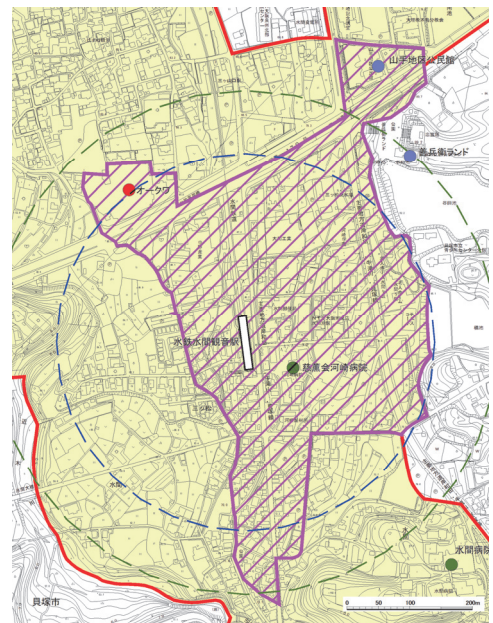
●南海貝塚駅周辺 (約 82ha)



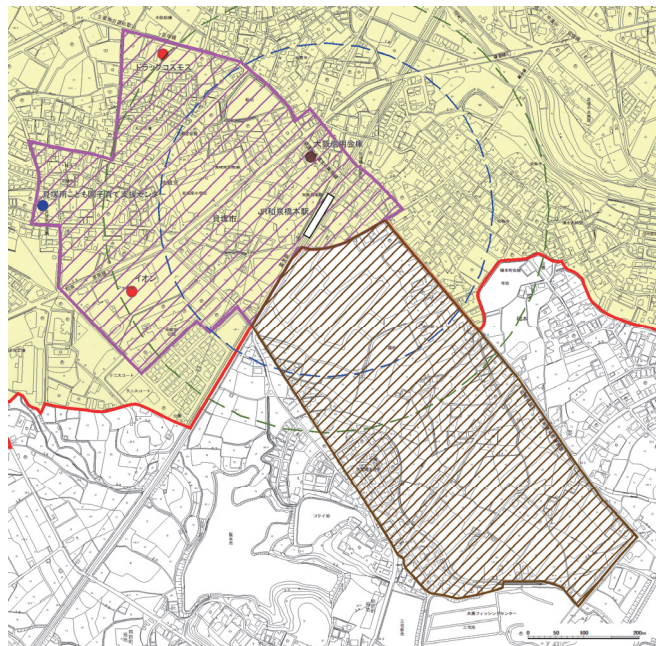
●JR 東貝塚駅周辺 (約 41ha)



●水鉄水間観音駅周辺 (約 21ha)



●JR 和泉橋本駅周辺 (約 21ha)



●南海二色浜駅周辺 (約 13ha)



- ただし、生産緑地地区、ため池（池敷面積 1ha 以上）の区域は、都市機能誘導区域には含みません。
- 図中の青点線は、駅から半径 800m（南海貝塚駅）と 300m（その他の駅）、緑点線は半径 1000m（南海貝塚駅）と 400m（その他の駅）を示しています。



3) 誘導施設の設定

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を以下に示します。

区分	誘導区域	拠点の整備方針	誘導施設
都市拠点	南海貝塚駅周辺	(1)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で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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・市民福祉センター ・地域子育て支援拠点 ・複合施設※¹ ・スーパーマーケット※² ・病院※³ ・銀行、信用金庫 ・事業所、研究所※⁴ ・バンケット※⁵に対応したホールを有する宿泊施設
		(2)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。	
		(3)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。	
		(4)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流空間として、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。	
		(5)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等を図るなど、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。	
		(6)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。	
		(7)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。	
		(8)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。	

※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 m²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 m²以上の会議・宴会場）に対応したものであること

区分	誘導区域	拠点の整備方針	誘導施設
生活拠点	南海二色浜駅 周辺	(1)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。	<ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット^{※2} ・事業所、研究所^{※4} ・バンケット^{※5}に対応したホールを有する宿泊施設
		(2)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。	
		(3)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。	
		(4)南海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で、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。	
		(5)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。	
	JR 和泉橋本 駅周辺	(1)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。	<ul style="list-style-type: none"> ・地域子育て支援拠点 ・スーパーマーケット^{※2} ・銀行、信用金庫 ・事業所、研究所^{※4}
		(2)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。	
		(3)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。	
		(4)JR 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。	
		(5)土地区画整理事業の熟度にあわせ、JR 和泉橋本駅東側での駅前広場の整備や市営住宅の建替え、更には西側改札口の設置を検討します。	
		(6)(都)泉州山手線と府道大阪和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。	
		(7)通学路である府道大阪和泉南線において、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。	
		(8)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。	

※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。

区分	誘導区域	拠点の整備方針	誘導施設
生活拠点	JR 東貝塚駅 周辺	<p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)JR 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。</p> <p>(5)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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット※2 ・銀行、信用金庫 ・事業所、研究所※4
	水鉄水間観音 駅周辺	<p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)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。</p> <p>(5)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。</p> <p>(6)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により交流人口の増加をめざします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティセンター ・地域子育て支援拠点 ・スーパーマーケット※2 ・病院※3 ・事業所、研究所※4

- ※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

5. 誘導施策

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」の実現に向けて取り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】



【誘導区域外におけるまちづくりの施策】

- ①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
 - ▶ 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
- ②市街化調整区域におけるまちづくりの推進
 - ▶ 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

6.防災指針

1) 防災指針とは

立地適正化計画において、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、居住誘導区域における災害リスクに関して防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組みを位置づけるものです。

2) 防災上の課題と取組み

【災害リスク】

- 居住誘導区域内において想定される災害リスクとしては、洪水、高潮、津波、ため池等があげられます。

【課題】

- 津田川や近木川等の下流部や府道堺阪南線海側エリア等に、洪水や高潮、津波等による浸水区域が指定、設定されています。これらの地域は、比較的多くの高齢者が居住している他、低層の建物も多く立地しています。
- 防災重点ため池が決壊した場合の浸水エリアに、家屋、避難所、公共施設等が存在しています。

【取組み】

- ハード対策
 - 河川改修、排水施設新設、防潮水門や防潮堤等の点検と維持管理等の洪水、高潮、津波対策
 - 防災重点ため池における耐震診断、対策工事検討
- 規制・誘導
 - 保水能力を持つ農地、ため池、緑地などの保全、大阪府が定める「調整池等流出抑制施設技術基準（案）」や「貝塚市開発指導要綱」等に基づく指導、水田貯留の促進や公共施設における雨水利用、雨水浸透柵の設置等の洪水対策
 - 高潮、津波による浸水リスクが高い地域における、中長期的視点からの土地利用規制等の検討
- ソフト対策
 - 避難施設等の充実
 - 各種情報提供の充実
 - 行政間における相互応援体制の充実
 - 自主防災組織の活動促進と防災意識の啓発等

3) 目標値の設定

市民アンケートによると、まちづくりに関する8つの分野の中でも防災・防犯分野に関する満足度が低くなっていることから、今後、防災指針に基づく取組みを進めることで、防災分野の満足度の向上をめざすことを目標とします。

評価指標	基準値 (2021年)	目標値 (2032年)
防災分野に関する満足度	-0.20	-0.06

満足度は、下記のとおり2点～-2点の評価点を付与し、回答者数で割って算出

満足	+2点
ほぼ満足	+1点
どちらともいえない	0点
やや不満	-1点
不満	-2点

7. 評価指標と進行管理

本計画の目標値はおおむね10年後を想定して設定します。

1) 目標値の設定

評価指標	現況値	目標値
居住誘導区域内人口密度	66人/ha (2015年)	60人/ha (2030年)
誘導施設の施設数	28 (2022年)	現状維持※ (2032年)
公共交通の利用者数の人口に占める比率	57% (2019年)	61% (2032年)

※現況の立地施設については、その数を維持します。

2) 期待される効果

指標	指標の説明	現況値 (2020年)	目標値 (2032年)
住み続けたいと思わない理由	「文化・商業施設などの都市環境が充実していない」と答える人の割合を2015年のアンケート結果の水準に戻す	約46%	34%
	「まちに賑わいや活気がない」と答える人の割合を2015年のアンケート結果の水準に戻す	約43%	25%

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/>