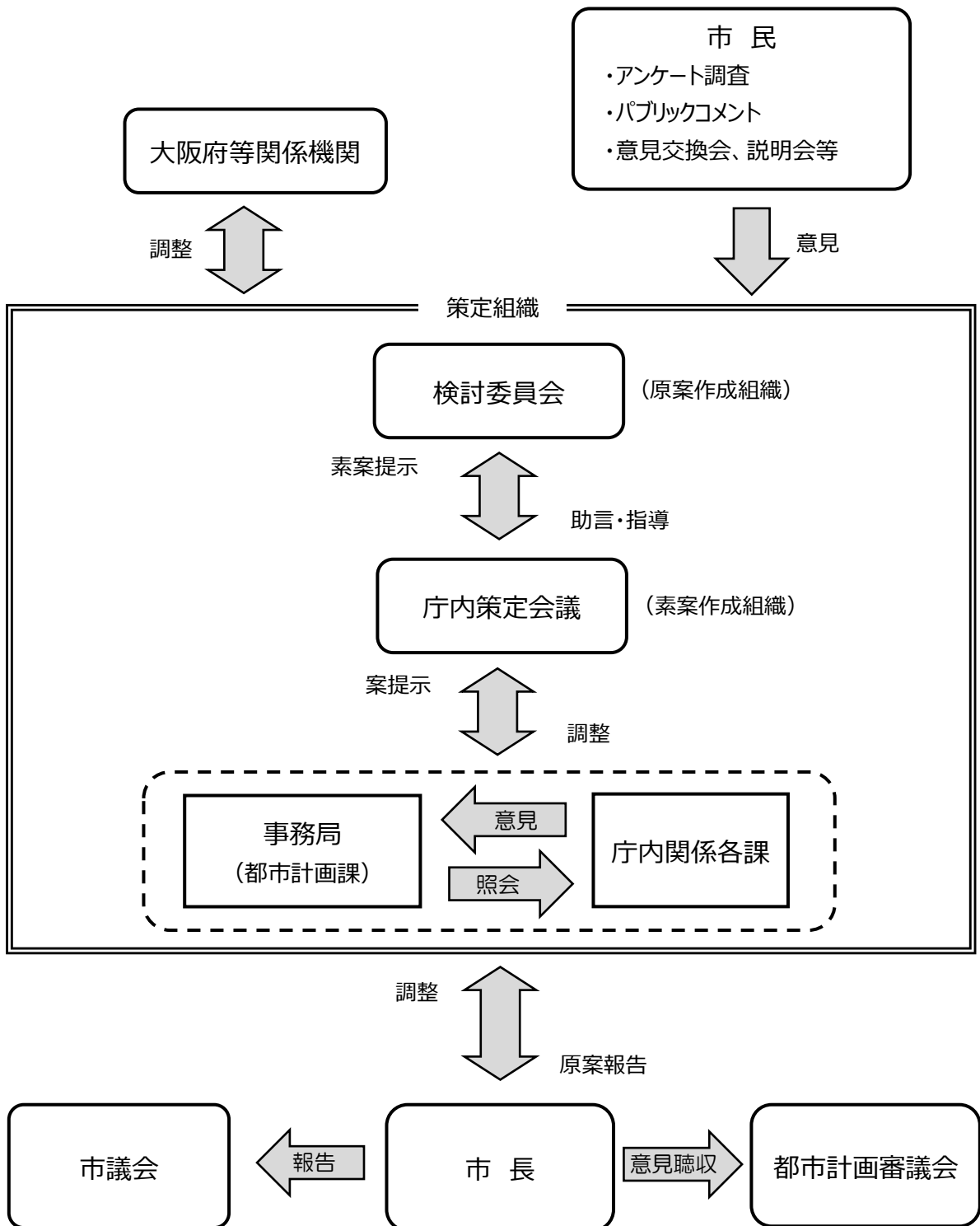


# 資料編

## 貝塚市立地適正化計画 策定経緯

開催・実施日		検討事項等
令和3年度	11月4日	第1回検討委員会 ・計画策定の方針について
	12月6日	市民アンケート調査の実施（12月6日～24日）
	12月17日	第1回庁内策定会議 ・計画策定の方針について
	2月14日	第2回庁内策定会議 ・アンケート結果（市民・事業者）について ・市の現況と課題、都市づくりの方針、居住誘導区域等の考え方について
	2月24日	第2回検討委員会 ・アンケート結果（市民・事業者）について ・市の現況と課題、都市づくりの方針、居住誘導区域等の考え方について
令和4年度	6月24日	第3回庁内策定会議 ・居住誘導区域、都市機能誘導区域について ・意見交換会の開催について
	6月25日	貝塚市立地適正化計画の策定及び都市計画マスタープランの改訂についての説明会（6月25日、26日）
	6月29日	第3回検討委員会 ・居住誘導区域、都市機能誘導区域について ・意見交換会の開催について
	7月14日	団体ヒアリング（7月14日、8月1日、3日、9日、10日）
	7月16日	意見交換会（7月16日、17日、30日、31日、8月7日）
	9月8日	第4回庁内策定会議 ・意見交換会、団体ヒアリングの結果について ・誘導施策について
	9月13日	第4回検討委員会 ・意見交換会、団体ヒアリングの結果について ・誘導施策について
	11月10日	第5回庁内策定会議 ・防災指針、目標値の設定、期待される効果について
	11月11日	第5回検討委員会 ・防災指針、目標値の設定、期待される効果について
	11月28日	第6回庁内策定会議 ・立地適正化計画（素案）について
	12月2日	第6回検討委員会 ・立地適正化計画（素案）について
	12月12日	市民説明会
	12月15日	都市計画審議会（パブリックコメントの実施について）
	12月26日	素案に対するパブリックコメントの実施（12月26日～1月20日）
	2月21日	第7回検討委員会 ・パブリックコメントの結果について ・立地適正化計画（原案）について
	3月15日	都市計画審議会（立地適正化計画の策定について）
	3月31日	計画公表

# 貝塚市立地適正化計画 策定体制



## 貝塚市立地適正化計画等検討委員会 委員名簿

	氏名	職名
会長	下村 泰彦	大阪公立大学教授
副会長	木多 道宏	大阪大学大学院教授
委員	甘佐 勉	貝塚市町会連合会
	永橋 啓一	貝塚市農業委員会
	西田 陽	貝塚商工会議所
	和田 明宏	貝塚市社会福祉協議会
	藤原 和文	貝塚市子ども会育成連合会
	藤本 昌信	水間鉄道株式会社
	市川 正裕	貝塚市医師会
	西谷 興季	南海電気鉄道株式会社
	兒嶋 一裕	西日本旅客鉄道株式会社
	太田 浩二	貝塚市副市長

(敬称略)

※貝塚市立地適正化計画等検討委員会は「立地適正化計画」の策定、評価及び改訂並びに「都市計画マスタープラン」の改訂についての調査、審議等に関する事務を行います。

## 貝塚市立地適正化計画等庁内策定会議 委員名簿

区分	所属	役職名	
議長	都市整備部	部長	
構成員	都市政策部	政策推進課	課長
		行財政管理課	課長
		商工観光課	課長
		広報交流課	課長
	総務市民部	総務課	課長
	福祉部	福祉総務課	課長
		高齢介護課	課長
		障害福祉課	課長
	健康子ども部	子育て支援課	課長
		保育子ども園課	課長
		健康推進課	課長
	都市整備部	道路公園課	課長
		まちづくり課	課長
		建築住宅課	課長
		農林課	課長
		環境衛生課	課長
	上下水道部	下水道推進課	課長
	危機管理室		防災監
	教育部	教育総務課	課長
		学校教育課	課長
青少年教育課		課長	

(令和4年度)

※貝塚市立地適正化計画等庁内策定会議は「立地適正化計画」の策定並びに「都市計画マスタープラン」の改訂についての調査、研究等に関する事務を行います。

## 市民アンケート調査の概要

項目	内容
(1) 調査目的	立地適正化計画の策定や都市計画マスタープランの改訂に際し、これからの貝塚市での暮らしについての考え、まちづくりに対する満足度や重要度等について把握することを目的として実施したものです。
(2) 調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>○回答者の属性 年齢、職業、小学校区、居住年数、自動車保有数</li> <li>○公共交通の利用状況 最寄り駅までの徒歩所要時間、最寄りバス停までの徒歩所要時間、鉄道の利用頻度、バスの利用頻度</li> <li>○都市構造の分析・評価 日用品の買い物場所、交通手段、日用品以外の買い物場所、交通手段、鉄道駅周辺で充実すべき施設</li> <li>○居住に関する意向 定住意向、定住化を促進する取組み</li> <li>○まちづくりの方向性 貝塚市の魅力や誇れるもの、市や地域の将来像、まちづくりの満足度・重要度</li> <li>○市民意識 防災の取組みについての認知度、市民活動への参加の意向、市と市民の役割分担</li> <li>○自由意見</li> </ul>
(3) 対象地域	○貝塚市全域
(4) 対象者	○貝塚市にお住まいの18歳以上の市民1,000人 (令和3年10月1日現在の住民基本台帳より無作為抽出)
(5) 配布回収方法	○郵送による配布・回収
(6) 調査期間	○令和3年12月6日～令和3年12月24日
(7) 回収結果	○回収数408人、回収率40.8%

# 用語解説

## あ行

### 空き家バンク

賃貸又は売却を希望する空き家の情報を集約し、建物の利用を希望する人に情報提供や斡旋などをする仕組み。自治体や民間活動団体が運営していることが多く、中山間地域の活性化や市街地の空洞化対策など、様々な目的がある。

### アクセス道路

ある目的となる地点へ通行するための道路のこと。

### 安心 R 住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅のこと。

### 依存財源

国庫支出金、地方交付税、地方譲与税などのように国の基準により定められた額を交付されたり、割り当てられたりする収入で、市が独自に収入源を決められないため「依存財源」という。

### ウォークブル

「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」といった語感を持つ造語で、これまでの車中心だった都市から歩くことが中心の都市へシフトするための都市戦略用語。

### 雨水浸透枡

雨とい等から流入してくる雨水を受けるバケツのようなもので、底面や側面にある浸透孔から地中に浸透させる構造を持つ枡のこと。

### 駅前広場

鉄道と道路交通（バス・路面電車・タクシー・自家用車など）を結ぶ交通結節点として、鉄道駅の前に設置される広場のこと。

### 大阪府リフォームマイスター制度

安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」の情報を提供する制度。

### オンデマンド交通

経路・乗降地点・時刻のいずれか、あるいは、すべてに柔軟性を持たせることで、利用者の要求に応じて運行する乗合型の公共交通サービス形態のこと。

### 海岸保全施設

『海岸法』に基づき指定された海岸保全区域内にある堤防、護岸、突堤、砂浜、その他海水の侵入又は海水による侵食を防止するための施設をいう。主な海岸保全施設としては、海岸堤防、海岸護岸、突堤、離岸堤、人工リーフ、消波工、ヘッドランド等がある。

### 貝塚市学校施設長寿命化計画

子どもたちや住民が学校施設を安全・安心に将来にわたり使い続けられるよう、適正に維持管理するとともに、維持・更新コストを縮減及び平準化し、財政負担の軽減を図ることを目的に策定する計画。

### 開発許可制度

都市計画で定められるいわゆる線引き制度の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた『都市計画法』上の制度。

### 環境負荷

人が環境に与える負荷のこと。『環境基本法』では、環境への負荷を「人の活動により、環境に加えられる影響であって、環境の保全上の支障の原因となるおそれのあるものをいう。」としている。

### 幹線道路

全国的や地域的、あるいは都市内において骨格的な道路網を形成する道路。

### 既存ストック

都市における既存ストックは、今まで整備されてきた道路、公園、下水道や公共施設、建築物等の都市施設のことをいう。

### 急傾斜地崩壊危険区域

『急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律』第3条に基づき、関係市町村長の意見を聞いて、都道府県知事が指定した区域のこと。崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他のものに被害が生じるおそれのある斜面や、それに隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されないようにするため、一定の行為を制限する必要がある土地のことをいう。

### 狭あい道路

法律上の定義はないが、主に幅員4m未満の道路のこと。

### 協働

住民・NPO・企業・行政など複数の主体が、対等な立場でそれぞれの特性を認め合い、活かしあいながら、共通の目的に向かって行動すること。

## グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組みのこと。

## グリーンエネルギー

化石燃料の燃焼や原子力などと違って、廃棄物によって環境を汚染することのないエネルギー。太陽熱・地熱・風力・波力など。

## 建築協定

住宅地としての良好な環境や商業地としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、地域住民等によって設けられる建築物に関する協定。

## 交通結節点

駅前広場(鉄道とバス・自動車・自転車等) や 駐車場(自動車と自転車・徒歩等)など複数あるいは異なる交通手段の接続が行われる場所。

## 公的不動産

国や地方公共団体が保有する不動産のこと。

## 公民連携

自治体と民間事業者等が連携して公共サービスの提供を行う仕組みのこと。

## 交流人口

一般的には、通勤、通学、文化、スポーツ、買い物、観光などを目的として、その地域を訪れる人々のこと。

## コスモスライナー

水間鉄道株式会社が運行している路線バスのこと。

## コミュニティ

地域社会、地域に住む人々の集まりのこと。また、広くは、共通の目的を持ち活動する住民の集まりのこと。

## コミュニティタイムライン

タイムライン（防災行動計画）とは、災害時に発生する状況をあらかじめ想定し、共有した上で、「いつ」「誰が」「何をするか」に着目して、防災行動とその実施主体を時系列に整理した計画のことで、自治会や小学校区など小さな区域を対象とし、住民や自主防災組織などの防災行動を記載した地域のタイムラインをコミュニティタイムラインという。

## コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、都市の居住者が安心して暮らせるよう、公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める考え方のこと。



**産業集積促進地域**

大阪府では、府内における産業集積を税制面から促進するため、『産業集積促進地域』を指定し、同地域内における土地や家屋の取得に係る不動産取得税を軽減する特例措置を設けている。本市では、二色南町地区と新貝塚埠頭地区の2地区が指定されている。また、本市においても同地域内に一定の要件を満たし進出する企業等に、独自の支援措置を設けている。

**市街化区域**

『都市計画法』に基づき指定された、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域であり、用途地域等の指定により、土地利用を規制・誘導し、良好な市街地の形成を目的とする区域。

**市街化調整区域**

『都市計画法』に基づき指定された市街化を抑制すべき区域。

**自主財源**

市税、分担金及び負担金、使用料及び手数料などのように、市が自主的に収入することのできる財源。

**自主防災組織**

主に自治会・町内会などを単位として組織される地域住民による自主的な防災活動組織のこと。

**シビックコア**

官公庁が集团的に立地する地区、及びその周辺を含んで、民間建築物などとの連携が可能な一定の広がりを持った地区のこと。

**修景**

自然の美しさや既存の景観を損なわないように風景を整備すること。

**集約型都市構造**

都市内の一定の地域を、都市機能の集積を促進する拠点（集約拠点）として位置づけ、集約拠点と都市圏内のその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市構造のこと。

**職住近接**

働く場と住まいが近いこと。

**人口集中地区（DID）**

国勢調査の基本単位区で、①人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上であり、②隣接する基本単位区との人口合計が5,000人以上となる地区のこと。

## 浸透施設

雨水を地表又は地表浅所より不飽和の地層を通して分散・浸透させる方法（拡水法）によりピーク流出量の低減と総流出量の抑制を図るための施設をいう。

## 生活圏域

地域に暮らす人々が生活機能を共有し、生活の土台としている圏域のこと。

## 生産緑地地区

都市計画で定める地域地区のひとつで、『生産緑地法』に基づき市街化区域内の農地を保全することにより、良好な都市環境の形成を図る区域のこと。

## ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

住宅の高断熱化と省エネルギー設備機器により消費エネルギーを減らしつつ、太陽光発電等によりエネルギーをつくることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量の収支が概ねゼロとなる住宅のこと。

## た行

### 大規模盛土造成地

盛土造成地のうち、①谷埋め型で盛土の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上のもの、②腹付け型で盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5m以上のものこと。

### 地域コミュニティ

地域社会、地域に住む人々の集まりのこと。

### 地域防災計画

『災害対策基本法』に基づき、災害発生時の応急対策や災害復旧などにかかわる事務・業務に対して総合的に定めた計画。

### 地区計画

地区の特性に応じたまちづくりを推進するため、住民等の参加によって、区画道路、小公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模などを地区のルールとして定める都市計画のこと。

### 地区公園

都市公園のうち、主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1箇所あたり 4ha の面積を標準として配置するもの。

### 津波災害警戒区域

『津波防災地域づくりに関する法律』に規定する区域。都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整

備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域として指定することができる。

### **津波災害特別警戒区域**

『津波防災地域づくりに関する法律』に規定する区域。都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域として指定することができる。

### **低未利用土地**

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

### **テレワーク**

ICT（情報通信技術）を利用した、時間や場所にとらわれない柔軟な働き方のこと。

### **店舗誘致等観光まちづくり事業**

新たに商店などを開業しようとする人に対して、空き家、空き店舗などの物件紹介や、運営ノウハウなどの支援を行うもので、商店街の活性化、起業家の育成などを目的としたもの。

### **都市基盤**

道路、河川、上下水道、公園、その他の公共施設など、都市活動（生活や産業活動など）を支える基幹的な施設のこと。

### **都市計画区域マスタープラン**

正式には、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』（都市計画法第6条の2）という。一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針。

### **都市計画道路**

都市の骨格を形成し、円滑な都市活動と良好な都市環境を確保するため、『都市計画法』に基づき都市計画に定められた道路のこと。

### **都市計画マスタープラン**

正式には、『市町村の都市計画に関する基本的な方針』（都市計画法第18条の2）という。市町村が、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、都市の将来像や土地利用の方向性、都市施設（道路や公園など）の配置方針など、より地域に密着した都市計画に関する事項を明らかにした都市計画の基本的な方針。

## 都市公園

『都市計画法』や『都市公園法』等で位置づけられている公園や緑地。地方自治体が設置する街区公園・近隣公園等がある。

## 都市再生推進法人

『都市再生特別措置法』に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。

## 都市のスポンジ化

人口減少等の急速な進行に伴い、空き家・空き地が時間的・空間的にランダムに発生する現象。

## 土砂災害警戒区域

『土砂災害防止法』に基づく基礎調査結果により、土砂災害のおそれがあると認められる土地の区域で、土砂災害の被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域。

## 土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域のうち、土砂災害が発生した場合に建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制や建築物の構造規制などが行われる区域。

## 土地区画整理事業

『土地区画整理法』に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。

## は行

### パーク・アンド・ライド

自宅から自家用車で最寄りの駅又は停留所まで行き、車を駐車させた後、バスや鉄道等の公共交通機関を利用して目的地に向かうシステム。

### PMO(Park Management Organization)型指定管理者事業

民間事業者が主体となって新たな魅力を創出する事業を展開し、公園を総合的かつ戦略的に一体管理する事業。

### は～もに～ばす

「貝塚市心身障害者福祉年金代替の事業補助金」を使用し、障害者の移動を支援する一環として運行しているコミュニティバスのこと。

### ハザードエリア

本計画では、自然災害の潜在的危険性のある区域を指す。

## ハザードマップ

万が一の災害に、地域の住民の方々がすばやく安全に避難できることを主な目的に、被害の想定される区域と被害の程度などの情報や、避難所などの情報を地図上に明示したものの。

## バリアフリー

障害のある人が社会生活していく上で障壁（バリア）となるものを除去すること。

## バンケット

宴会や晩餐会、宴会を開いて人をもてなすことなどを意味する。ホテル業界では上記の意味の他、婚礼や大きな会議を指す意味としても使われる。

## 避難ビル

津波や高潮に襲われた際、一時的な避難場所として指定されている高層ビル。低地の市街地などで高台に避難している余裕がない状況などで緊急避難所として使用されるもの。

## 複合施設

同一の建築物または敷地内にある複数種類の施設からなる施設の一般的な呼称。

## 扶助費

社会保障制度の一環として、生活困窮者、高齢者、児童、心身障害者等に対して行っている様々な支援に要する経費。

## フラット 35

銀行をはじめとした金融機関と住宅金融支援機構が提携して取り扱っている住宅ローンのことで、「35」は返済期間が最長 35 年になるという意味。

## 文化財保存活用地域計画

地域における文化財の保存・活用の将来像や取組みの方針、事業等を記載したもので、これに従って計画的に取組みを進めることで、継続性・一貫性のある文化財の保存・活用が促進される。

## 防災重点ため池

決壊した場合の浸水区域に家屋や公共施設等が存在し、人的被害を与えるおそれのあるため池。

## ま行

### 町割り

一定の範囲の土地に複数の街路を整備して形成されたまちの形態、またはその区画。

## 密集市街地

老朽化した木造の建築物が密集し、道路や公園などの公共施設の整備が不十分で、火事や地震が発生した場合に延焼防止や避難上必要な建物の不燃化、避難地・避難路が確保されていない市街地のこと。

## 未利用地

既成市街地内の更地、遊休化した工場、駐車場等、有効に利用されていない土地のこと。

## メッシュ

網の目といった意味を持ち、100mメッシュであれば 100m×100mの四角のこと。

## や行

## 遊休不動産

店舗やビル、工場、倉庫や土地などの利活用がなされていない住居以外の不動産をいう。

## 用途地域

『都市計画法』に基づく地域地区の一種。土地の効率的な利用、居住環境の保全などを目的として、建築物の用途、建ぺい率、容積率を制限するもので、都市の計画的な土地利用を実現するため定められる地域地区の中でも最も根幹をなす制度。

## 要配慮者利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設、その他の主として防災上の配慮を要する人が利用する施設。

## ら行

## リノベーション

今ある建物に改修を加え、性能を向上させたり、価値を高める手法。

## 流出抑制施設

雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する排水施設で、放流先の排出能力に応じて、適切に雨水を排出するための施設。

## 臨港地区

『都市計画法』に定める地域地区のひとつで、港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾区域(水域)に隣接する陸域を指定している。

---

## 貝塚市立地適正化計画

令和5年3月

発行・編集 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/>

---

