

※あくまでも現時点の作成イメージですので今後変更もあります。

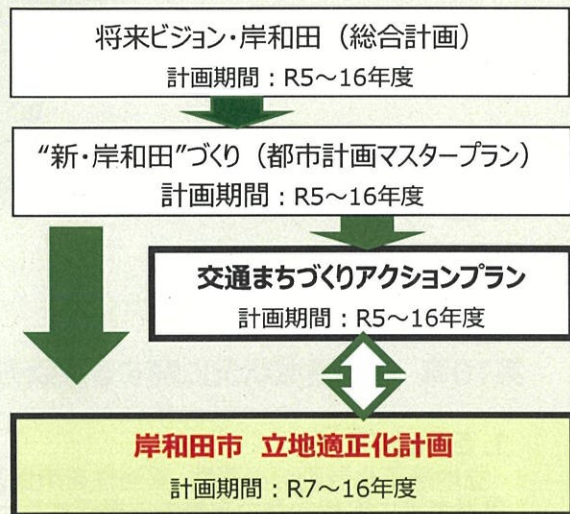
第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

○人口減少下において我が国では持続可能な都市構造の構築に向けた新たな制度として、平成26年に立地適正化計画制度を創設
○本市においては、広域ネットワークを活かしつつ、拠点を中心とした都市機能の集積と拠点等へのアクセス性の向上など交通ネットワークの形成によって生活利便性の維持・向上を図っていくことをめざしており、これを実現するための取組みとして立地適正化計画を策定

2. 立地適正化計画の位置付け

○将来ビジョン・岸和田(総合計画)、“新・岸和田”づくり(都市計画マスタープラン)がめざすまちづくりを実現していくために、交通まちづくりアクションプランと連携した「立地適正化計画」を策定

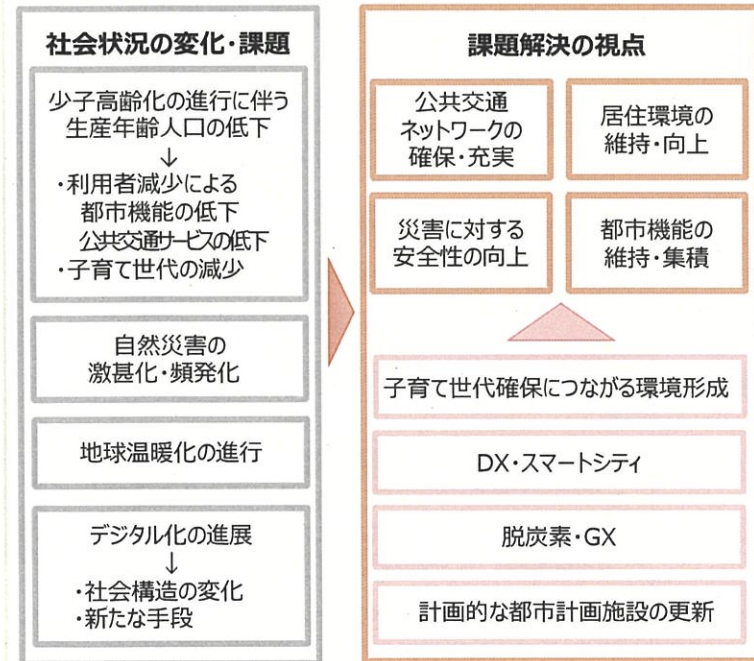


3. 立地適正化計画の基本事項

- (1) 対象区域 都市計画区域(岸和田市全域)
- (2) 将来推計人口(令和27年) 約148,000人

第2章 立地適正化計画策定に向けた課題の整理

社会状況の変化と立地適正化計画により特に解決すべき課題



第3章. 立地適正化計画における基本的な方針

1. まちづくりの方針(ターゲット)

○今後の人口減少に歯止めをかけるため、子育て世代を中心とした人々に対する働きかけや公共交通の充実等による生活利便性の向上などの対策によって、本市に住み続けたいと思う人がさらに増えるまちを構築

2. めざす都市構造

将来都市構造
“新・岸和田”づくり「都市計画マスタープラン」



3. 課題解決のための方針(ストーリー)

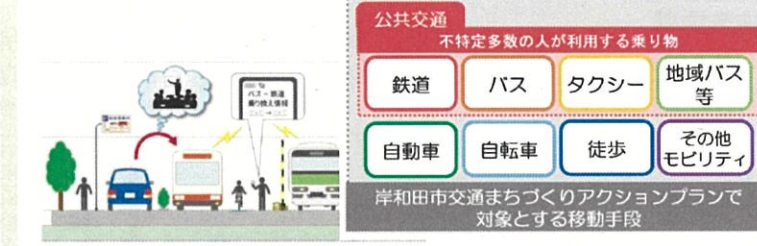
- 誘導方針1) 居住環境の維持・向上
○地域特性を活かし、多様なライフスタイルを選択できる環境の充実と交通アクセスや災害リスクを考慮した居住誘導等により、居住地としての魅力の向上を図り、人口の定着を推進
- 誘導方針2) 都市機能の集積とアクセスしやすい環境の形成
○人口減少下においても持続可能な都市構造の形成に向けて、高齢者の徒歩圏に配慮しつつ、子育て世代等の魅力向上につながる生活利便施設の集積とアクセスしやすい環境形成を推進
- 誘導方針3) 交通ネットワークの機能強化
○居住環境及び都市機能の集積に合わせた公共交通も含めた交通ネットワークの機能強化を推進
- 誘導方針4) 災害に対する安全性の向上
○災害リスクを回避あるいは低減し、安全に暮らし続けられる市街地の形成のため、災害リスクを考慮した居住誘導や市街地の防災性、地域の防災力の向上を推進

第4章 交通まちづくり指針

1. 交通まちづくりについて

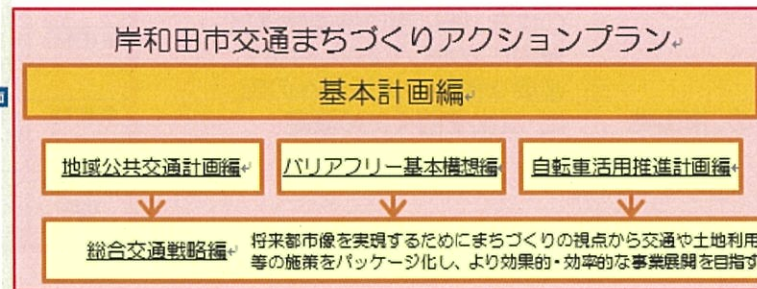
○各拠点と居住エリアとを結ぶ都市の骨格となる公共交通ネットワークの確保・充実として「岸和田市交通まちづくりアクションプラン」と連携した公共交通軸の形成や利用環境の向上を図ることで多極集約ネットワーク型のまちづくりを実現

2. 対象とする交通



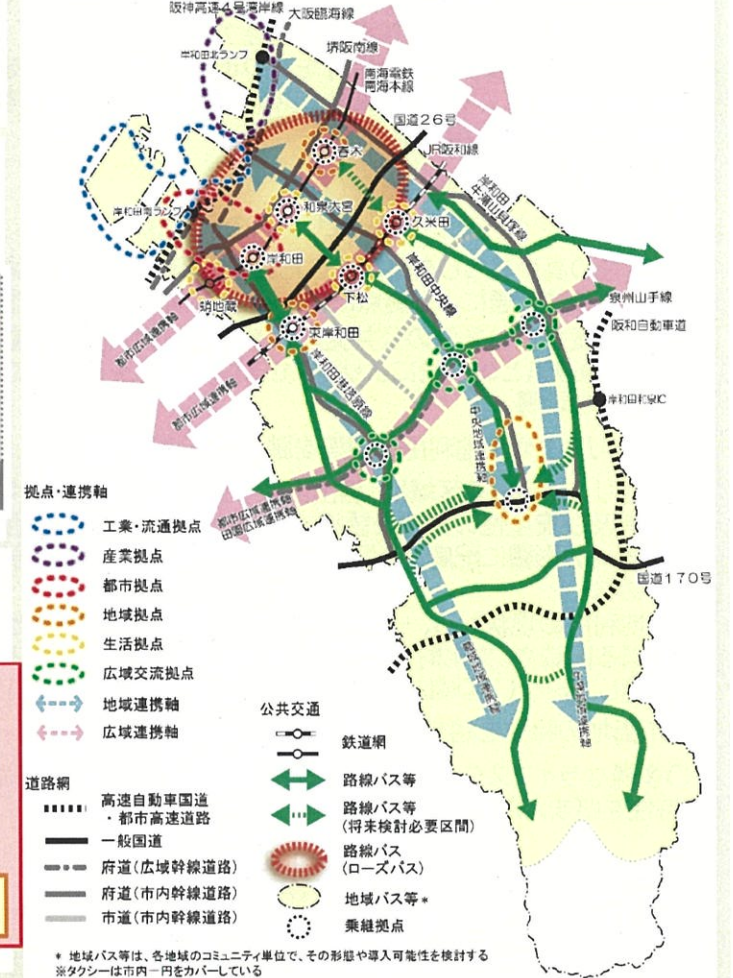
4. 交通まちづくりの方針

岸和田市交通まちづくりアクションプラン



3. 交通まちづくりの将来都市像

岸和田市交通まちづくりアクションプラン[総合交通戦略編]



第5章 防災まちづくり指針

1. 防災まちづくりについて

○近年、激甚化・頻発化する自然災害に備えるため、防災の観点を取り入れたまちづくりの必要性が高まり、令和2年9月に立地適正化計画に都市における防災・減災対策を盛り込むよう規定
○本指針においては、既成市街地の地理的状況を踏まえ、居住地の安全性を高めるため、災害リスクを回避・低減させる防災・減災対策を実施していくことを目的に、岸和田市国土強靱化地域計画、岸和田市地域防災計画との整合を図りつつ、具体的な取組を位置付け

2. 対象とする災害

○津波・高潮・洪水・内水・土砂災害

3. 災害リスクの状況



4. 防災まちづくりの方針

○防災まちづくりの将来像:
災害に対し、強さとしなやかさを備えたまちづくり (“新・岸和田”づくり テーマ別まちづくり方針)

岸和田市 立地適正化計画 骨子 イメージ (2/2)

第6章 居住誘導区域

居住誘導区域

人口が減少しても、日常生活のサービスや公共交通等が持続的に確保されるよう、利用圏域内人口の維持をめざして居住を誘導する区域

1. 居住の誘導に関する基本的な考え方

〇めざす都市構造、多様な特性を持つ市街地環境の現状を踏まえながら、人口が集中し、利便性の高い市街地を形成している市街化区域を基本に居住誘導区域を設定

2. 居住誘導区域の設定方針(案)

(1) 拠点へのアクセス性が高いエリアへの居住誘導

〇利便性の高い暮らしを維持するため、生活利便施設の集積を図る拠点の周辺や公共交通により拠点にアクセスしやすい地域への居住を誘導

〇人口密度が高いものの公共交通のアクセス性が低い地域については、今後、交通政策との連携によりアクセス性の向上をめざすこととし、引き続き居住を誘導

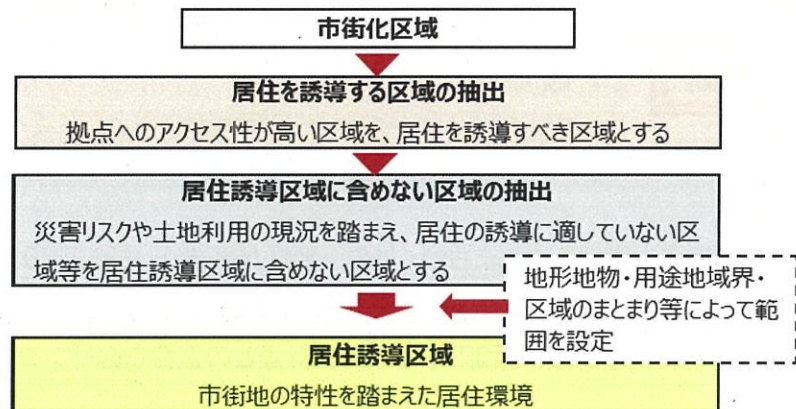
(2) 災害リスクや土地利用の現況を踏まえた居住誘導

〇災害リスクのある区域は、届出により立地動向の把握とリスク情報の共有及び安全性の確保を誘導するため、大規模なため池は災害や自然環境への影響に配慮した開発行為を誘導するために、居住誘導区域に含めない

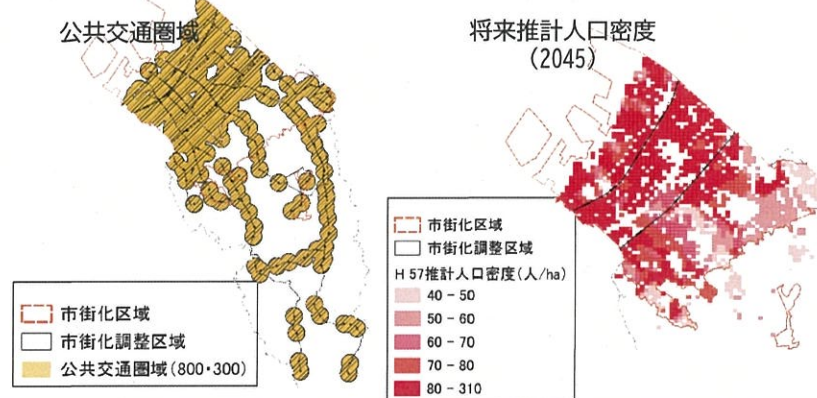
〇土地利用の現状から、一定のまとまりを持って、産業地として維持・増進を図る区域や、文化財・緑地等の環境を保全する区域など、居住の誘導に適していない区域については居住誘導区域に含めない

(3) 市街地の特性を踏まえた居住環境を誘導

〇多様なライフスタイルを選択できる居住環境を形成するため、市街地の特性を踏まえた居住環境を誘導



- 居住を誘導すべき区域
- 〇生活利便施設の集積を図る拠点の中心にあたる鉄道駅等から徒歩圏(概ね半径800m圏)
 - 〇生活利便施設の集積を図る拠点へのアクセスが良い区域(バス停から概ね半径300m圏)
 - 〇2045年においても人口密度が一定維持される見込みの区域



第7章 誘導施設及び都市機能誘導区域

誘導施設・都市機能誘導区域

人口が減少しても、日常生活のサービスや公共交通が持続的に確保されるよう、誘導すべき施設と誘導する区域

1. 都市機能の誘導に関する基本的な考え方 <参考> 利用圏域イメージ

〇駅周辺などの拠点には、日常生活を支える身近な施設から、利用圏域が広い施設まで、様々な利用圏を有する都市機能が集積

〇生活に身近な施設は、拠点だけではなく、より居住地に近い所に立地することが望ましい

〇生活利便施設の利用圏域を整理し、利用圏域が広い施設は、市内の拠点となるべき区域や公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に立地を誘導

業種・業態	商圏人口	商圏距離	利用圏域
コンビニエンスストア	3千人程度	0.5km以下	身近
ミニ・スーパー	4.5千人程度	0.5~1km以下	↑ ↓
ドラッグストア	20千人以上	2~5km以下	
総合スーパー	70~100千人程度	10km以下程度	広い

一般的な業種・業態別の商圏人口・距離書籍：出典「すぐできる商圏と売上高予測」

2. 誘導施設の設定

〇誘導施設の検討にあたっては、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合に、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定

〇また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐため設定

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例.本庁舎	■ 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	■ 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	■ 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、在宅介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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0m2以上の食品スーパー
医療機能	■ 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	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例.延床面積0m2以上の診療所
金融機能	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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

国土交通省:立地適正化計画の手引き引用

※拠点の名称や位置付けは、自治体の規模やまちの構造によって異なることから、岸和田市では、上表の中心拠点に記載されている施設を、利用圏域が広い施設、生活/地域拠点に記載されている施設を生活に身近な施設の例とし、岸和田市の現状や特性を整理しつつ、誘導施設を検討していきます。

第8章 その他考慮すべき事項

- 〇まちなかウォーカブル・ウォーカブル推進都市
 - 〇子育て
・子育てしやすい岸和田の実現
・こどもまんなかまちづくり
 - 〇DX、スマートシティ
・スマートシティ
移動がスムーズなまちづくり
・MaaSやAI等の先端技術の活用、次世代モビリティの導入
・3D都市モデルの整備、活用、オープンデータ化
 - 〇脱炭素、GX
・岸和田市ゼロカーボンシティ宣言
・脱炭素地域づくり
・自然環境の保全・緑化推進
 - 〇計画的な更新・改修
・老朽化した都市インフラの更新、改修
- など

第9章 誘導施設及び届出制度

1. 誘導施設の考え方

まちづくりの方針(ターゲット)及び課題解決のための方針(ストーリー)に沿った推進施策の方向性を示す

〇居住促進、都市機能誘導に関する施策

〇交通、防災、その他に関する施策

〇その他の考慮すべき施策

2. 届出制度

以下の開発行為等に対して、事前届出が必要

区域	届出制の内容
居住誘導区域外	届出の目的 ・区域外での立地動向の把握 ・災害リスク情報の周知と安全性の確保
都市機能誘導区域外	【開発行為】 ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・1~2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	【建築等行為】 ・3戸以上の住宅の新築 ・改築や用途変更によって3戸以上の住宅等とする場合
区能都 域誘市 内導機	届出の目的 ・誘導区域へのゆるやかな立地誘導と区域外での立地動向の把握
	【開発行為】 ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
	【開発行為以外】 ・誘導施設を有する施設を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
届出の目的	・既存施設の有効活用など機能維持に向けた協議の機会 ・誘導施設の休止または廃止の場合

3. 都市機能誘導区域の設定 (2) 都市機能誘導区域を設定する箇所(イメージ案)

(1) 都市機能誘導区域の設定方針(案)

〇めざす都市構造に位置付けられた都市拠点、地域拠点、生活拠点、広域交流拠点(以下、拠点)において設定

〇また、土地利用の現状から、子育て世代等にとって魅力につながる誘導施設が集積している区域は都市機能誘導区域に位置付け、今後、交通政策との連携によりアクセス性を向上



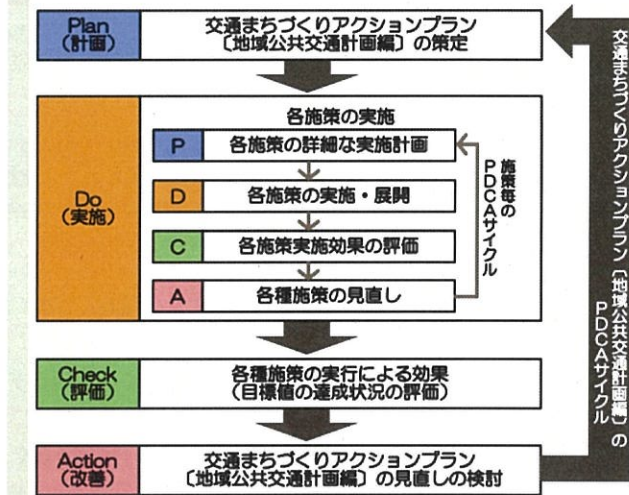
第10章 施策達成状況に関する評価方法

1. 目標値の設定

立地適正化計画の必要性、妥当性を市民及び事業者等に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、めざす目標及び目標達成により期待される効果を定量化

2. 施策達成状況に関する評価方法

計画はおおむね5年毎に調査、分析及び評価を行い、計画の進捗や妥当性等を精査、検討するとともに、必要に応じて計画を見直す



参考：交通まちづくりアクションプランのPDCAサイクル