

# 和泉市立地適正化計画 概要版

平成31年3月 和泉市

## ■本市の現況・特性

- 本市の人口は、平成32年の約18.6万人をピークに減少に転じ、平成52年には約17.2万人に減少する見込み。
- 年少人口と生産年齢人口が減少する一方、高齢者人口は大きく増加すると予測される。
- 市民の交通手段としては、自動車が増加する一方、徒歩は減少しており、自動車に依存する傾向にある。
- 市街地のまちづくりについては、地域生活の拠点となる地区の活性化が求められている。

## ■まちの課題

### (1) 地域によって異なる様相を見せる人口減少と少子高齢化への対応

- 今後増加が見込まれる高齢者が健康に暮らし続けられる環境づくり（健康寿命の延伸）
- 子育て世代が子育てしやすい・したくなる環境づくり
- 多様な居住ニーズに対応できる住環境づくり
- 南部地域の活性化

### (2) 拠点におけるにぎわい創出や活力維持、拠点性強化

- 拠点の位置付けに対応した都市機能の強化
- 拠点等におけるまちのにぎわい創出、魅力向上

### (3) 持続可能な公共交通網の形成

- 拠点間・地域間連携強化と移動手段の確保に向けた利便性の高い交通ネットワークの形成
- 自動車に過度に頼らず移動できる交通環境づくり

## ■立地適正化計画で取り組むまちづくりのテーマ

立地適正化計画で取り組むまちづくりのテーマ  
暮らしの質・交流・活力の向上により、  
都市の利便性や魅力を持続しながら躍進していくまち

### 立地適正化に向けたまちづくりの視点

- ①現在の暮らしやすい住環境を維持する
- ②まちの魅力や利便性の向上を図る
- ③現在直面している課題を低減する
- ④今後顕在化すると予想される課題を予防する

## ■基本方針

### (1) 地区の特性を活かした住みたくなる・住み続けたくなるまちづくり

- 子育て支援施設や高齢者福祉施設の充実とサービスに関する多様なニーズへの対応
- 健康づくりにつながる地域活動の活性化
- 今後も増加が続くと見込まれる空家への対応
- 人口密度と交通利便性が低い市街化区域縁辺部の対策
- 予定されている住宅団地の再編による新たな土地利用誘導への対応
- 既存市街地や新市街地等における良好な住環境の創造・保全

### (2) まちの魅力や活力、利便性を高める拠点性の強化

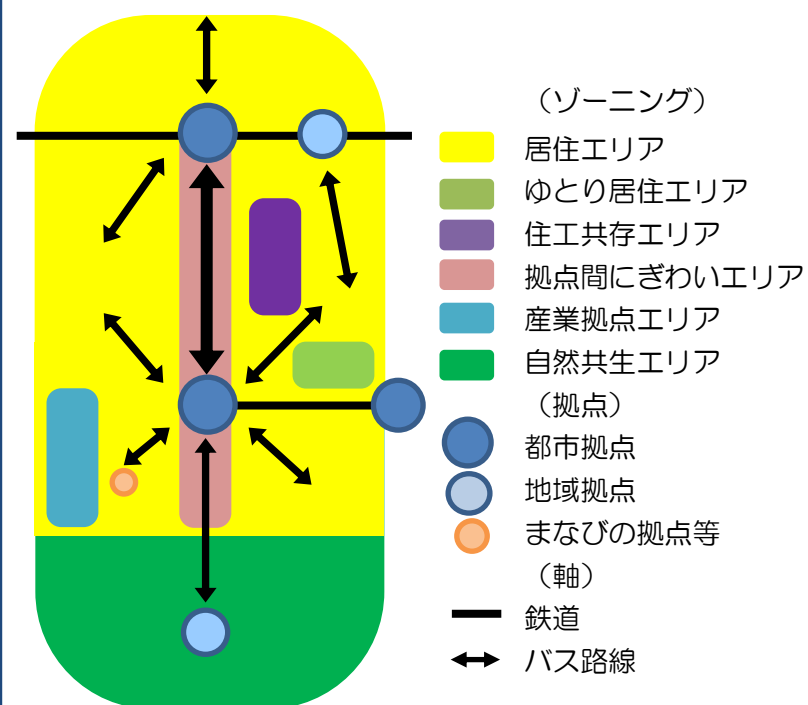
- 都市拠点におけるにぎわい創出に向けた都市機能強化
- 拠点ごとに特色ある活力やにぎわい創出、市全体の魅力向上への波及・都市拠点を結ぶバス沿線でのにぎわい形成
- 住環境との共生を図りつつ、地域の活力維持に寄与し、研究・技術開発の場としても位置付けられる工場の操業環境の保全

### (3) 多様な都市活動を支える交通環境の形成

- 拠点間・地域間の連携を高めるとともに、市民の生活や産業活動、交流活動等を支える利便性の高い交通ネットワークの形成と公共交通の利用促進
- 拠点の利便性を高める駅周辺の交通環境の改善
- 徒歩、自転車の通行環境の向上

## ■目指すべき都市構造の考え方

本市においては、今後、人口は減少に転じるものの、約20年後においても、一部の市街化区域縁辺部等を除いて人口密度は一定維持する見込みであるため、現在の居住地域を維持・保全しながら、拠点機能の向上や拠点間の連携強化を図る都市構造を目指します。



## ■拠点及び交通ネットワークの形成の方針

### 都市拠点

高次都市機能の強化を図ります。

- 和泉府中駅周辺
- 和泉中央駅周辺
- 光明池駅周辺

### 地域拠点

日常生活を支える商業、交流機能等の強化を図ります。

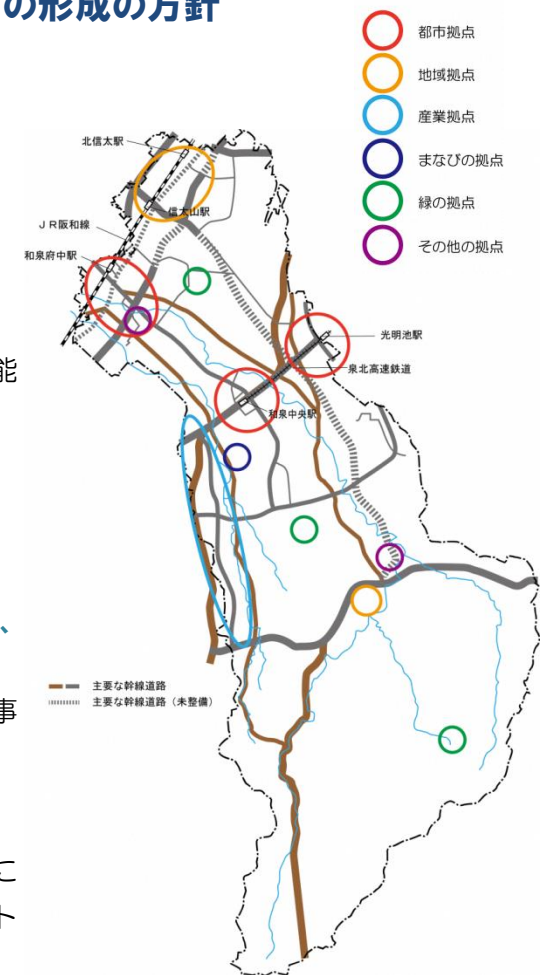
- 北信太駅周辺
- 信太山駅周辺
- 南部リージョンセンター

### 産業拠点、まなびの拠点、緑の拠点、その他の拠点

拠点の位置付けに応じた施策や事業の展開を図ります。

### 交通ネットワーク

和泉市地域公共交通網形成計画に基づき、持続可能な公共交通ネットワークを構築します。



## 誘導区域

### 居住促進区域

居住促進区域は、人口減少・少子高齢化が進展しても暮らし続けることが可能なまちを実現するため、今後も今ある市街化区域を基本とした居住地域を将来にわたり維持していくことを基本的な方向性として設定します。

具体的には、現在の市街化区域を基本とし、以下の区域を除外した範囲を居住促進区域として設定します。

#### <居住促進区域から除外する区域>

- 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域（0.5m以上）
- 地区計画により住宅の建築が制限されている区域
- 都市計画上の工業専用地域
- 市街化調整区域
- 生産緑地地区
- 大規模公園・緑地
- その他住宅の立地を促進すべきでない区域（遺跡、土地利用転換が見込まれない大規模な公共用地）

### 都市機能誘導区域

#### 都市機能誘導区域設定の考え方

現在の都市機能を維持していくことを基本としつつ、より都市の魅力を高め、活力を創出していくことを目指して都市機能誘導区域を設定します。

先に設定した都市拠点、地域拠点においては、来訪と交流を促進し、市民が生活に必要な都市機能や広域ネットワークの交通結節機能などを有する拠点となることを目指します。進行中または予定しているプロジェクトと連携・協力しながら、拠点にふさわしい機能の充実や、にぎわいの形成に資する環境整備を図り、より魅力的な市街地の形成に向けた機能の誘導を図ることとしています。このため、都市拠点、地域拠点として位置づけられている和泉府中駅周辺と和泉中央駅周辺、光明池駅周辺、北信太駅周辺、信太山駅周辺において都市機能誘導区域を設定します。

#### 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の範囲は、駅を中心とした概ね徒歩圏（半径800m程度）で、現在拠点的な都市機能が集積している、または立地する計画がある区域等を含むこととします。また、区域の境界線は、地形地物や用途地域界を基本とします。

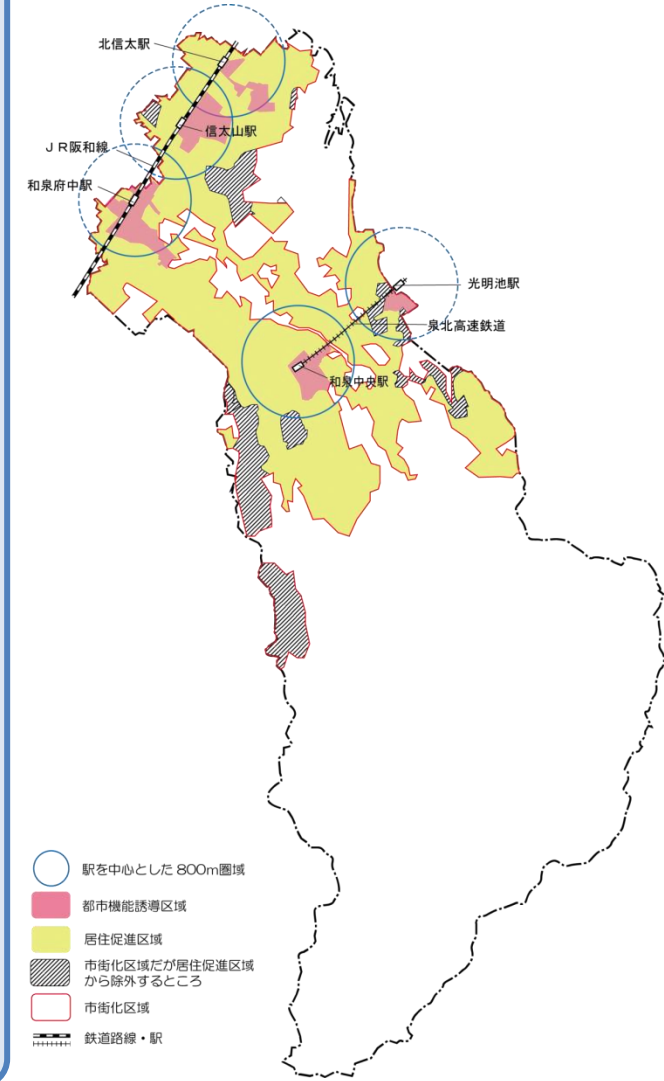
#### 誘導施設

区域	分野※	誘導施設
和泉府中都市機能誘導区域	①②	・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設 ・医療施設（小児救急機能、先進医療機能等を有する施設）
	③	・コミュニティ施設 ・図書館 ・商業施設（施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの） ・集会施設を備えた宿泊施設 ・交流機能を備えた市庁舎
和泉中央都市機能誘導区域	①②	・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設
	③	・ホール機能を持つ施設 ・図書館 ・男女共同参画に関する機能を持つ施設 ・商業施設（施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの） ・集会施設を備えた宿泊施設
光明池都市機能誘導区域	①②	・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設 ・母子医療に関する機能を持つ施設
	③	・商業施設（施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）
北信太・信太山都市機能誘導区域－北信太駅周辺	①②	・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設 ・スポーツ施設（運動場等を備えたもの）
	③	・地域住民による文化・交流活動等を支える集会機能を備えた施設 ・図書館 ・商業施設（施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）
北信太・信太山都市機能誘導区域－信太山駅周辺	①②	・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設 ・スポーツ施設（運動場等を備えたもの）
	③	・コミュニティ施設（生涯学習機能等を含むもの） ・商業施設（施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの） ・集会機能を備えた施設

※分野①：高齢化の中で必要性の高まる施設  
②：子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設  
③：集客力がありまちのにぎわいを生み出す施設

誘導施設として同種の施設を複数の誘導区域で位置付けているものがありますが、複数の地区全てに誘導するのではなく、いずれか1地区への立地を誘導することを想定しているものもあります。

### 誘導区域の位置図



## 立地適正化に向けた施策

### (1)生活利便施設等の充実

- ①子育て計画、福祉計画等に基づく関連施設、サービスの充実
- ②病院機能の充実

### (2)まちの活力創出

- ①鉄道駅周辺における都市機能の充実とにぎわい創出
- ②自然環境や歴史文化遺産などの地域資源の保全・活用
- ③観光ネットワーク及び観光交流機能の充実
- ④公園・緑地などの充実
- ⑤教育、スポーツ施設などの充実
- ⑥住宅地との共生に配慮した工場の操業環境の保全
- ⑦都市拠点間を結ぶ沿線の活性化
- ⑧都市的土地利用の推進

### (3)公的不動産等の有効活用

- ①UR賃貸住宅のストック活用・再生再編による土地利用誘導
- ②富秋中学校区等のまちづくりによる土地利用誘導
- ③空家等対策計画に基づく空家等の有効活用
- ④公共施設の長寿命化と効率的な維持管理の実施等
- ⑤都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用

### (4)良好な住環境形成

- ①ゆとりと落ち着きのある住宅地の形成
- ②安全で利便性の高い道路の整備・充実
- ③コミュニティの維持及び活性化の推進
- ④高齢者の生活支援サービスの充実
- ⑤健康づくりにつながる施策の推進

### (5)市街化調整区域における持続可能な地域づくりの推進

- ①拠点への公共交通アクセスの確保
- ②集落機能の維持のための環境づくり
- ③農地等の保全・活用

### (6)安全・安心に移動できる交通環境の整備

- ①市内の交通結節点となる駅周辺や道路ネットワークの整備及び交通環境の改善
- ②各交通機関の役割と特性を活かした、持続可能な交通網の形成
- ③公共交通の積極利用を促すための情報提供と利用促進施策の展開
- ④総合的な歩行環境及び自転車利用環境向上施策の推進

## 計画の進行管理と評価

立地適正化計画は都市計画マスタープランとの綿密な連動が必要であることから、都市計画マスタープランの進行管理の仕組みと連携しながらPDCAサイクルによる効率的な進行管理を行い、適切な見直しを図っていくものとします。

計画の進行管理を行うための目標値について、次のように設定します。

評価指標	基準値	目標値
居住促進区域の人口密度	84.5人/ha	85人/ha
和泉府中駅周辺の利用に関する満足度	65.6%	80%
人口に対する市内一般路線バスの利用者数が占める割合	5.4%	5.4%以上
公共交通の利便性に対する市民の満足度	12%	15%以上