

平成 30 年度 第 1 回

和泉市都市計画審議会

報告資料

## 目 次

報告番号	案 件 名
1	和泉市立地適正化計画（素案）について
2	南部大阪都市計画緑地の変更について ＜（仮称）信太山丘陵里山自然公園の都市計画決定＞

# 和泉市立地適正化計画 (素案)

平成 年 月  
和泉市

※本計画は、平成 31 年 5 月以降の元号についても、便宜上「平成」としてしています。





# 目 次

## 第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の位置づけ	3
3. 第5次和泉市総合計画・和泉市まち・ひと・しごと創生総合戦略・和泉市人口ビジョンの概要	4
4. 第2次和泉市都市計画マスタープランの概要	5
5. 対象区域	7
6. 計画期間(目標年次)	7

## 第2章 本市の現況・特性・課題

1. 人口	9
2. 土地利用	14
3. 都市計画	15
4. 住宅、空家	17
5. 都市交通	19
6. 都市機能	24
7. 地価	32
8. 経済活動	33
9. 災害	36
10. 市民意向	38
11. 都市構造評価	40
12. 本市の現況のまとめと課題整理	41

## 第3章 立地適正化計画に関する方針

1. 立地適正計画で取り組むまちづくりのテーマ	44
2. 基本方針	45
3. 目指すべき都市構造の考え方	46
4. 拠点及び交通ネットワークの形成の方針	47

## 第4章 誘導区域および誘導施策

1. 居住促進区域の設定	49
2. 都市機能誘導区域の設定	51
3. 誘導施設の設定	56

## 第5章 立地適正化に向けた施策

1. 施策設定の考え方	59
2. 立地適正化に向けた施策	60

## 第6章 計画の進行管理と評価

1. 計画の進行管理	73
2. 施策の達成状況に関する指標	74



# 第1章 はじめに



# 1. 計画策定の背景と目的

## (1) 立地適正化計画とは

これまで、都市においては人口の増加や都市の成長・拡大を前提として将来の都市像を描き、土地利用規制やインフラの整備などが行われてきました。しかしながら、人口減少社会及び高齢社会の到来を背景に、これからのまちづくりにおいては、子育て世代や高齢者にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面や経済面で持続可能な都市経営をすることが全国的な課題となっています。

こうした中、平成 26 年 8 月、都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」が制度化されました。立地適正化計画は、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方に基づき医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとするあらゆる世代の住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等に容易にアクセスできるよう誘導するための計画で、概ね 20 年後を展望し市町村が策定するものです。

立地適正化計画は、さまざまな都市機能の誘導によって都市計画マスタープランで定めた都市の将来像の実現を図ることから、都市計画マスタープランの高度化版としてみなされます。

## (2) 和泉市が立地適正化計画の策定に取り組む理由

和泉市は、これまで大阪のベッドタウンとして発展してきており、現在も人口増加が続いていますが、いずれは減少に転じるとともに高齢者比率が高いまちになることが予想されています。

人口減少が進むと市街地の低密度化（都市のスポンジ化）が進み、住民の生活を支える医療・福祉・商業などのサービスの提供や地域活力の維持が困難になるおそれがあります。

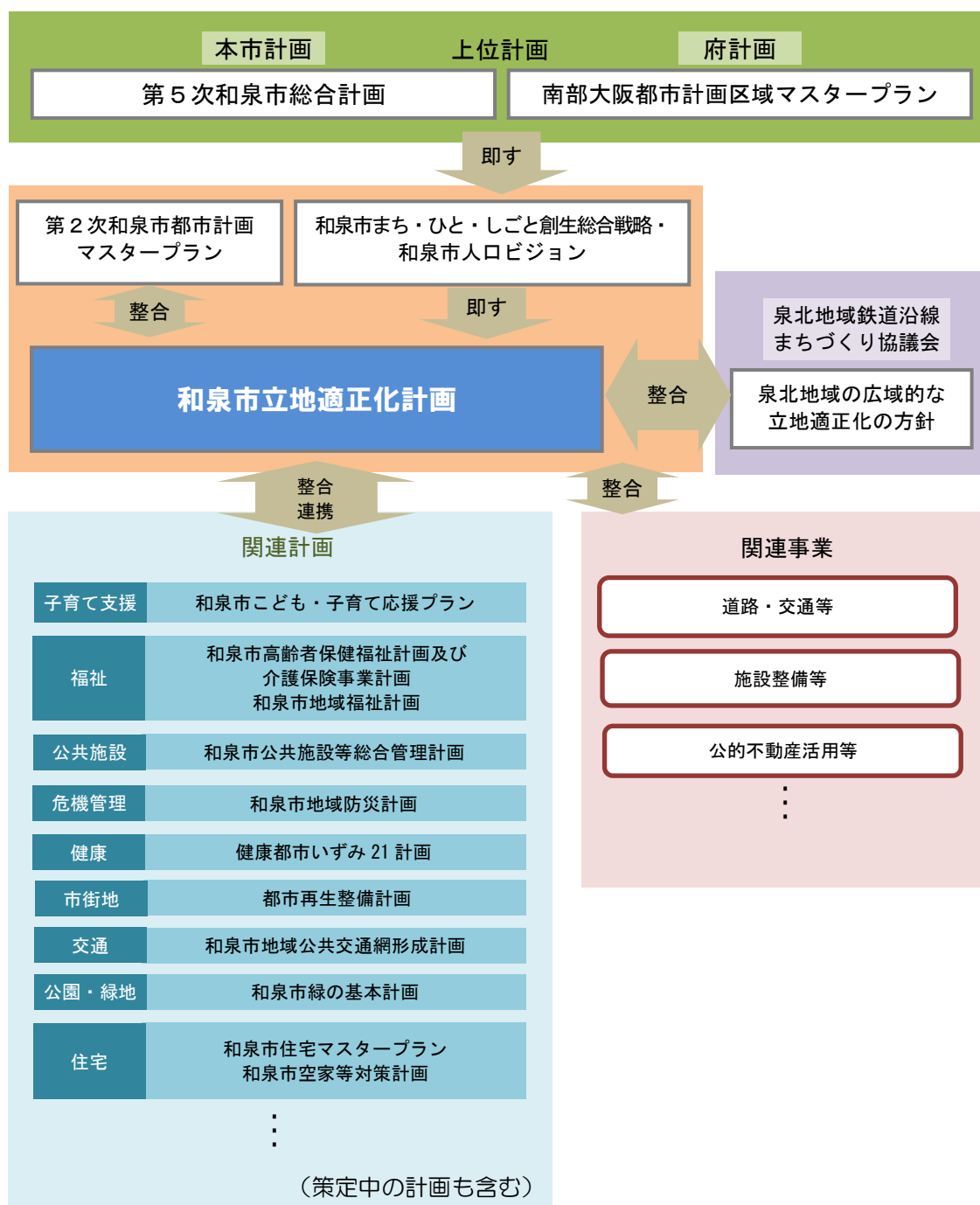
こうした中、本市では「和泉市都市計画マスタープラン」を平成 28 年 8 月に改定し（「第 2 次和泉市都市計画マスタープラン」）、本市のまちづくりに関する将来都市像や都市計画の目標、都市構造、分野別・地域別方針等を定めました。都市計画マスタープランでは、各拠点へのそれぞれの位置付けに応じた都市機能の立地誘導や旧市街地、ニュータウン、農山村地域等の特色に応じた土地利用の誘導、都市軸を中心とした各地域の連携強化等を進めていくとの方向性を打ち出しています。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランで位置付けられた方向性を具体化し、高齢化の進行など顕在化する都市の課題に対応しつつ、持続可能な都市の構築に向けた取組みを推進していくための行政と市民が共有する指針として策定するものです。

## 2. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定に基づき、市街化区域において、住宅や都市の生活を支える都市機能（医療・福祉、商業等）の適正立地を図るものです。

「第５次和泉市総合計画」、「南部大阪都市計画区域マスタープラン」に即し、「第２次和泉市都市計画マスタープラン」と整合を図りながら、持続可能な都市の構築に向けた道筋を示すものとします。また、関連する分野別計画や事業等と連携・整合して総合的に推進します。



### 3. 第5次和泉市総合計画・和泉市まち・ひと・しごと創生総合戦略・和泉市人口ビジョンの概要

和泉市立地適正化計画が示す将来像や基本方針が、上位計画に当たる「第5次和泉市総合計画」、「和泉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「和泉市人口ビジョン」で示すビジョンに即するように、それら上位計画で示される視点を抽出します。

#### 第5次和泉市総合計画 (まちづくりの目標)

1. 子どもたちの笑顔があふれ、健康で文化的な、人にやさしいまち
2. まちの個性を伸ばし、新たな魅力と賑わいが創出されるまち
3. 安らぎを感じながら生活を送ることができる、安心を実感できるまち
4. 世代・地域を越えて、様々な交流が生まれるまち
5. 豊かなまちの資源を次世代に引き継ぐことができる仕組みづくり

#### 和泉市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (基本目標)

- I 「結婚・出産・子育て」に夢や希望が持てる環境づくり
- II 一人ひとりが輝くための生きがいづくり支援
- III 健康寿命の延伸をめざした健康づくりの推進
- IV 活力ある地域産業の実現と地域雇用の創出
- V 新旧の魅力が融合する観光の振興
- VI 住み慣れた地域で安心して暮らすことができる仕組みづくり
- VII 災害に備える仕組みづくり
- VIII みんなで取り組む連携・協働のまちづくり
- IX 既存ストックの適正管理の促進

#### 和泉市人口ビジョン

##### (人口減少に歯止めをかけるための基本方向)

- 社会動態
  - ・「結婚・出産・子育て」に夢や希望が持てる環境づくりや地域産業の活性化等による雇用創出を推進し、20歳代人口の転出抑制に取り組みます。
  - ・安全・安心に生活できる環境づくりを推進し、誰もが、いつまでも住み続けたいと思う「定住志向」の高いまちを目指します。
- 自然動態
  - ・合計特殊出生率の向上に向けた取組みを推進し、全国の人口構成と比較してバランスが良い本市の優位性を活かし、早い段階での少子化からの脱却を図ります。
  - ・住み慣れた地域で、健康でいきいきと生活を送ることができるよう、健康寿命の延伸に向けた取組みを推進します。

#### 上記計画で示されている方向性

- ・「結婚・出産・子育て」に夢や希望が持てる環境づくり
- ・健康寿命の延伸
- ・安心して住み続けられる環境づくり
- ・まちの魅力や賑わい、活力の創造
- ・世代・地域を越えた様々な交流を育むまちづくり

## 4. 第2次和泉市都市計画マスタープランの概要

本市では、これまで目指してきたまちの姿や考え方を引き継ぎ、時代の変化を捉えながら、新しい時代に即した都市計画マスタープランの改訂を平成28年8月に行いました。

本マスタープランの目標年次である平成47年度（2035年度）までの間に和泉市がどのような都市計画を進めていくのかを市民や事業者、行政が共有できるように、都市計画の目標及びサブテーマを以下のとおり定めています。

### ○都市計画の目標

#### 都市計画の目標

**都市と自然の心地良さに人が集い、躍進し続けるまち・和泉**

#### サブテーマ

（都市計画の目標の実現に向け重視すべき視点）

##### ○豊かな自然や歴史・文化資源と調和した魅力的な都市づくり

自然環境や歴史・文化資源など和泉市固有の様々な地域資源と調和した魅力的な都市をつくります。

##### ○まちの活力を高める都市づくり

既存の工業団地や商業店舗、農地など市の活力を生み出す産業基盤を活かし、まちの活性化を図ります。

##### ○環境と調和した持続可能な社会を実現する都市づくり

量的拡大から質的向上を重視する持続可能な社会の実現を目指し、自然と共生しつつ、環境負荷の少ない都市を構築していきます。

##### ○まち全体の安全性を高める都市づくり

すべての市民が安全で安心して生活を送れるように、様々な角度からまち全体の安全性を高めていきます。

##### ○まち全体の一体感を高める都市づくり

和泉市が古くからの市街地、ニュータウン、農山村集落など様々な特性を持つ地域で構成されていることを踏まえ、それぞれの個性を磨きながら、これらの魅力が組み合わせあった一体感のある都市づくりを進めます。

##### ○ストック活用を重視した都市づくり

従来のように新たな都市基盤整備を展開していくのではなく、既存の都市基盤の適切な維持・更新をしつつ活用を図るストック活用を重視した都市づくりを進めます。

##### ○市民と事業者・行政の協働による都市づくり

市民と事業者、行政がそれぞれの役割を果たしつつ、協働による都市づくりに取り組みます。



## ○将来都市構造

本市の将来の成り立ちを示すものとして、その地域にふさわしい土地利用の方向を示す「ゾーン」、都市機能の中心的役割を果たす「拠点」とそれらを結びつける「軸」の3つの要素による都市構造を設定します。

周辺市町における都市機能との連携にも配慮しつつ、都市拠点、地域拠点などを中心に都市機能を集約させるとともに、これらを交通ネットワークにより連携強化を図る形の都市構造を目指します。

都市構造図



### 都市構造の考え方

#### ■ゾーン

- ・土地利用特性を踏まえた6つのゾーニング。
- ・自然環境や歴史文化と都市機能が調和した秩序ある土地利用

#### ■拠点

- ・本市の中心的役割を果たす2つの都市拠点（和泉府中と和泉中央）
- ・地域コミュニティの核となる2つの地域拠点（北部、南部）
- ・産業、学び、緑など特定分野の機能集積を図る拠点

#### ■軸

- ・2つの都市拠点を含めて市の南北を結ぶ中心都市軸
- ・主に東西を結ぶ都市軸

## 5. 対象区域

対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、都市計画区域（市全域）を対象とします。

## 6. 計画期間(目標年次)

本計画は、都市計画運用指針※に基づき、概ね 20 年後の都市の姿を展望した計画とします。概ね5年ごとに、または必要あるごとに見直すこととします。

※都市計画運用指針（抜粋）

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなる。その検討に当たっては、一つの将来像として、概ね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行う。

## **第2章 本市の現況・特性・課題**



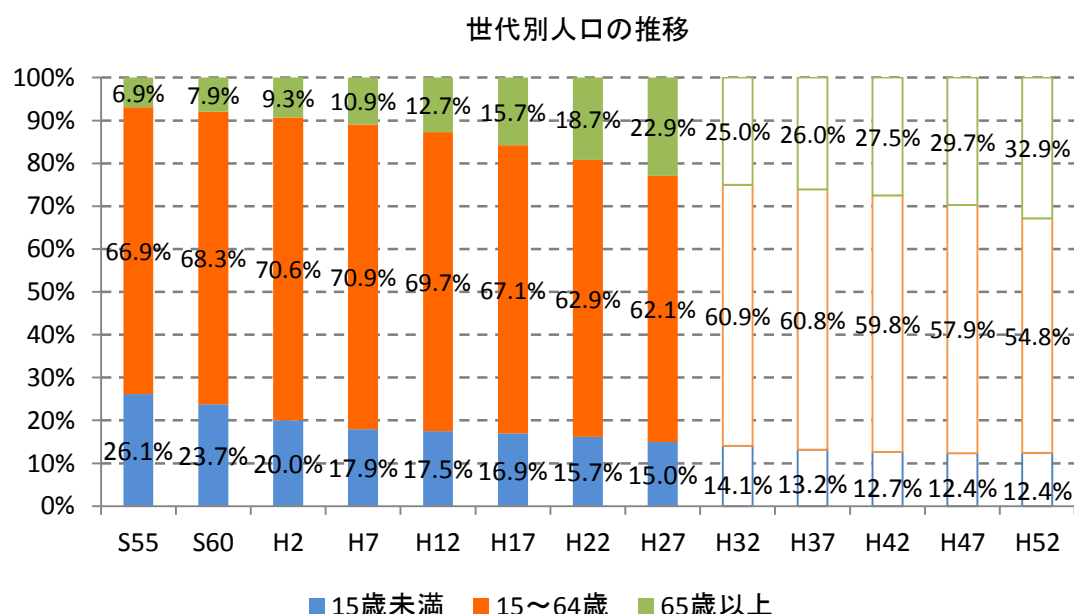
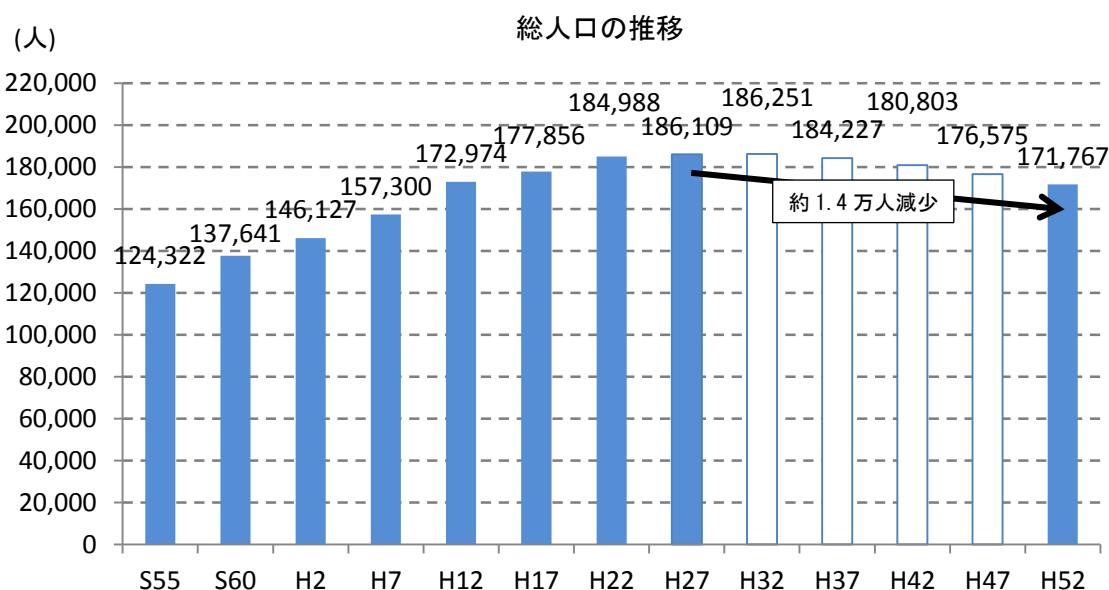
# 1. 人口

## (1)人口動向

### ①総人口と世代別人口の推移

和泉市の総人口は、これまで増加傾向にありましたが、平成 32 年の約 18.6 万人をピークに減少に転じると予測されており、平成 52 年には約 17.2 万人になると見込まれています。

世代別人口比率は、これまでと同様に 15 歳未満と 15～64 歳の減少、65 歳以上の増加が続くと見込まれています。平成 27 年から平成 52 年にかけて、それぞれの人口割合は、15 歳未満が約 15%→約 12%、15～64 歳が約 62%→約 55%、65 歳以上が約 23%→約 33%となり、高齢化の進展が予測されます。



(出典：国勢調査、将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所))

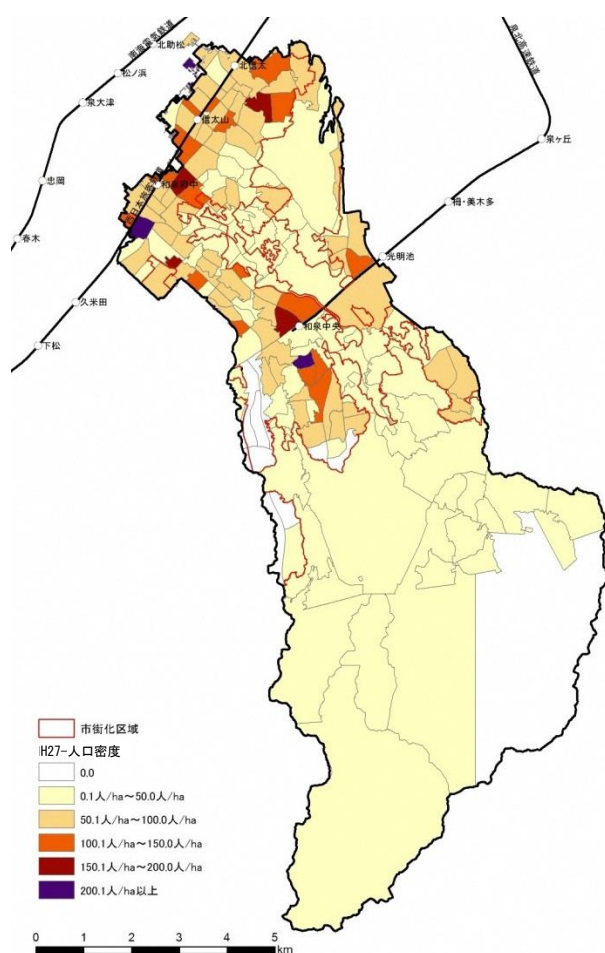
※本計画の将来推計人口については、国が示す「都市計画運用指針」において、国立社会保障・人口問題研究所の数値の採用と示されていることから、本数値を採用しております。

## (2)人口密度

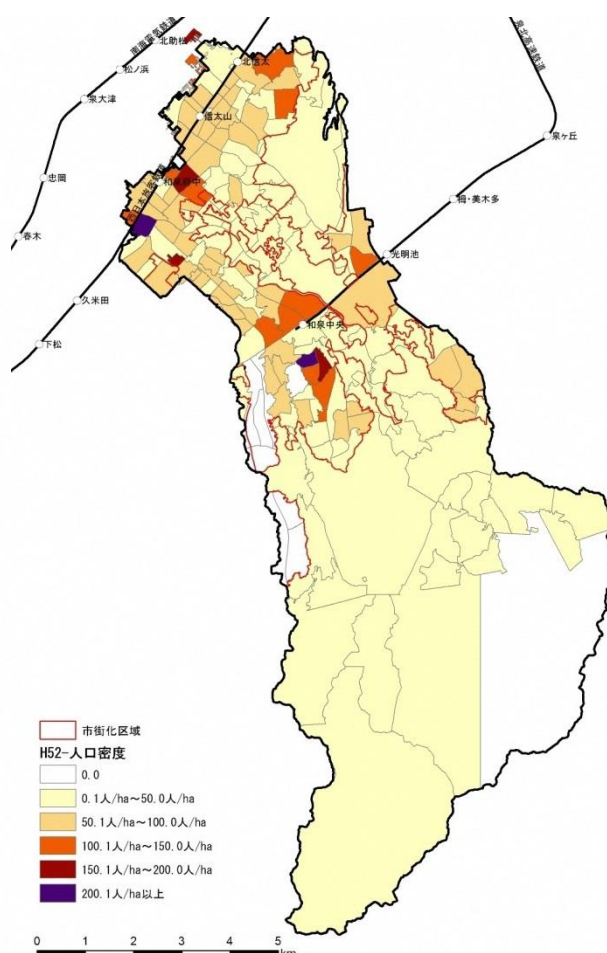
現在の市内の人口分布は、和泉府中駅周辺を中心とした JR 阪和線沿線において人口密度 100 人/ha 超のところが点在し、高密度な市街地が形成されており、また、沿線地域のほとんどが 50 人/ha 超となっています。泉北高速鉄道の和泉中央駅、光明池駅周辺においても、人口密度 100 人/ha 超のところが点在しています。

平成 27 年から平成 52 年にかけて 50 人/ha 以下のところはあまり変化はありません。また、平成 52 年にかけて市街化区域縁辺部等で 20%以上減少するところが点在しますが、公園、学校等が立地しているなど、もともと一部が居住地でないところがほとんどです。ただし、長期的にはさらなる減少可能性もあります。

平成 27 年の町丁目別人口密度

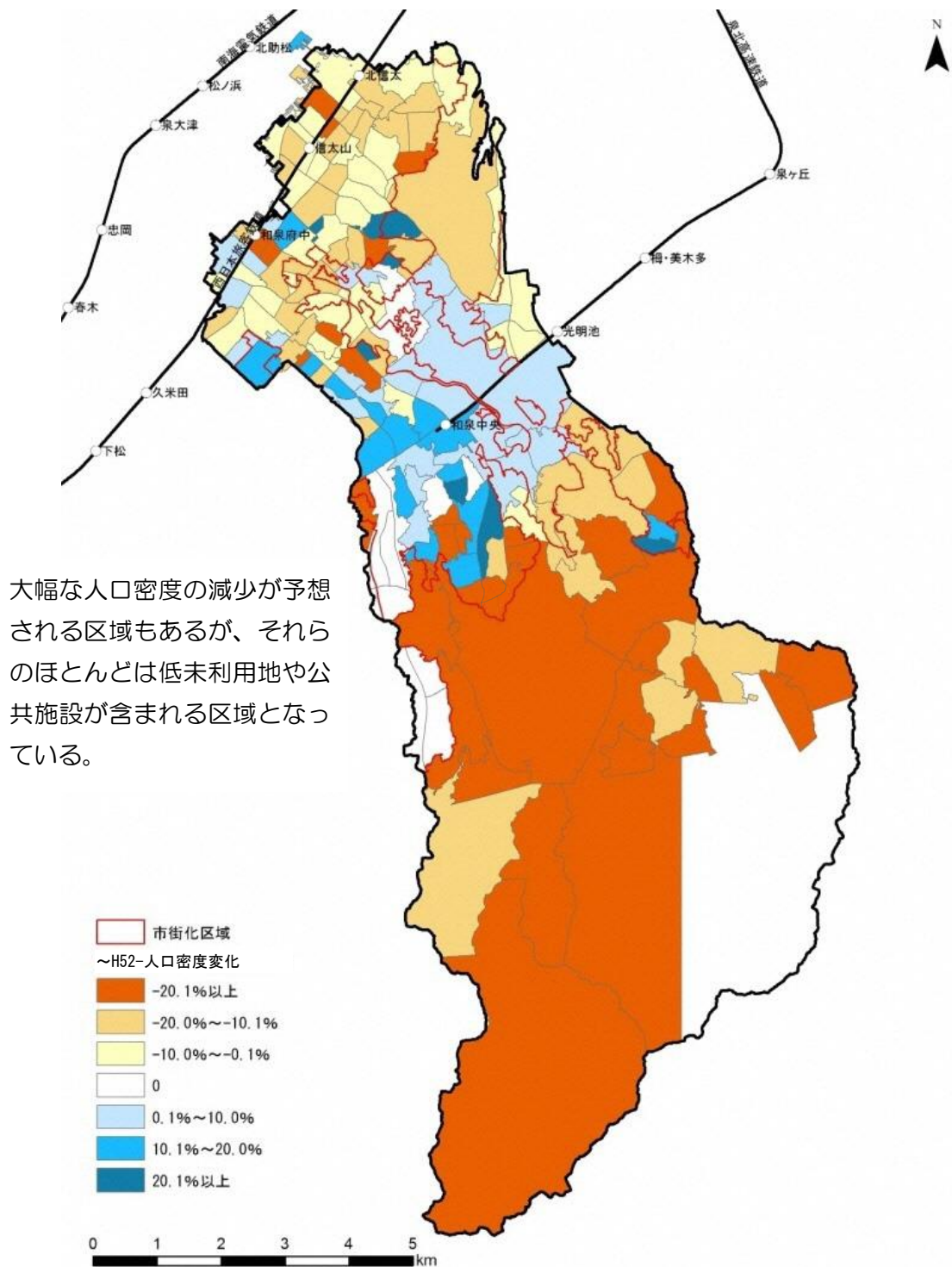


平成 52 年の町丁目別人口密度



(出典：将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)、国土数値情報)

## 平成 52 年にかけての町丁目別人口密度の変化



(出典：将来人口・世帯予測プログラム（国土交通省 国土技術政策総合研究所）、国土数値情報）

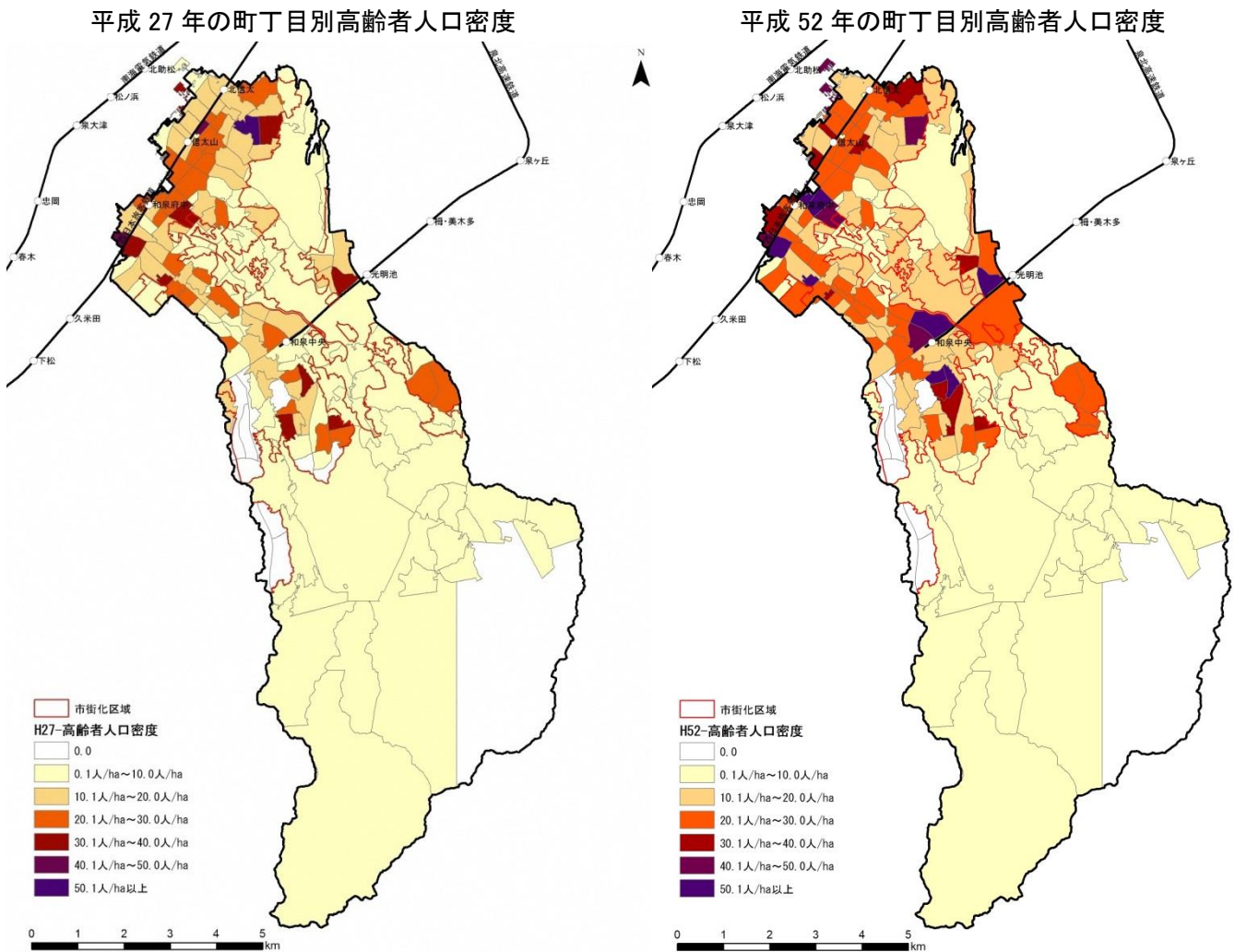


### (3)高齢者人口密度

平成 27 年の高齢者人口密度は、JR 阪和線の沿線地域や緑ヶ丘や青葉台のニュータウンの一部で高い地域が点在しています。

平成 52 年の高齢者人口密度は、JR 阪和線の和泉府中駅及び泉北高速鉄道の和泉中央駅と光明池駅周辺、鶴山台団地で高くなると予測されています。

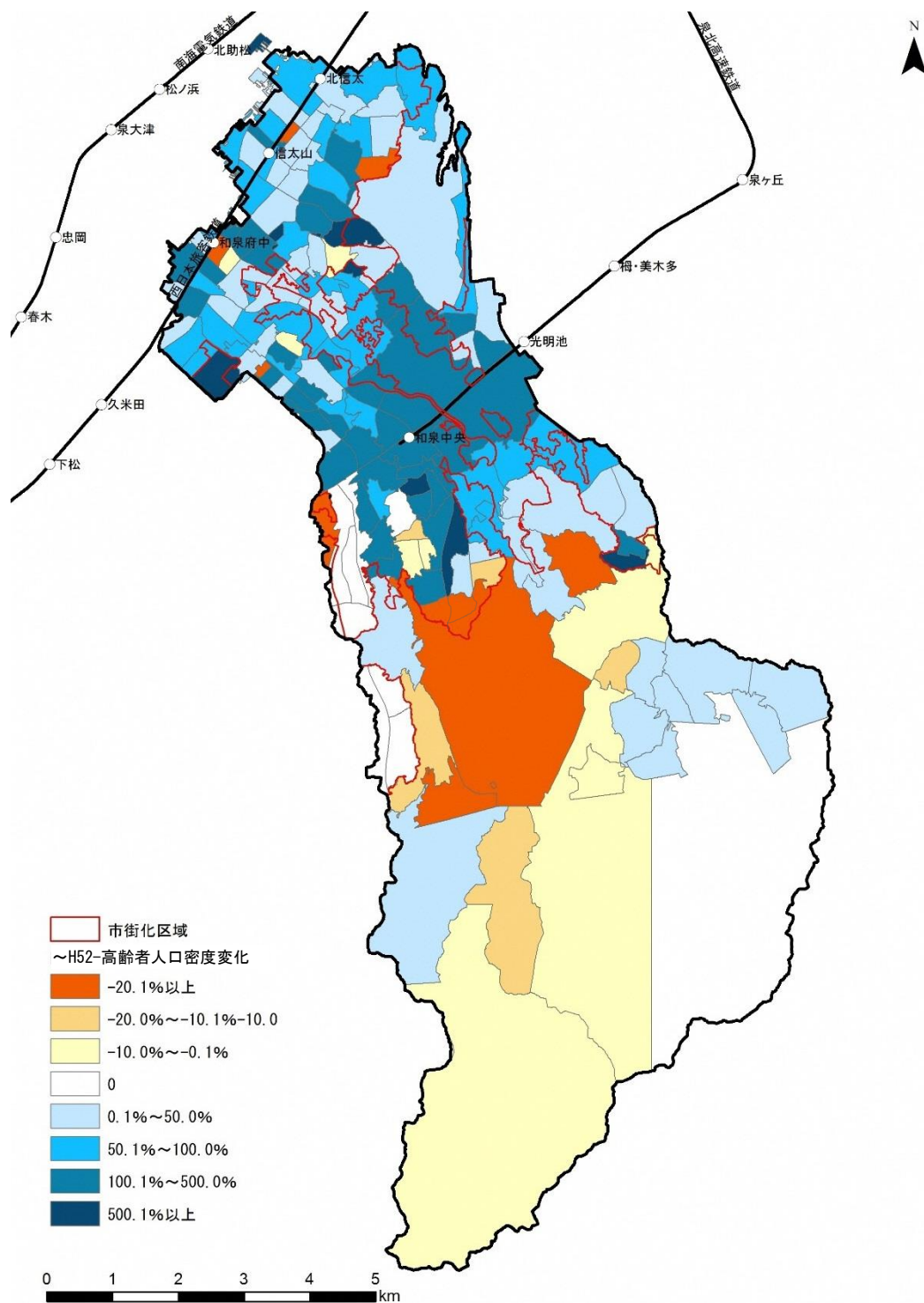
高齢者人口密度は平成52年にかけて、北部のほとんどの地域において増加しています。特に、JR阪和線の和泉府中駅周辺及び泉北高速鉄道の広範囲の沿線地域での増加率が高くなっています。



(出典：将来人口・世帯予測プログラム（国土交通省 国土技術政策総合研究所）、国土数値情報）



# 平成 52 年にかけての町丁目別高齢者人口密度の変化



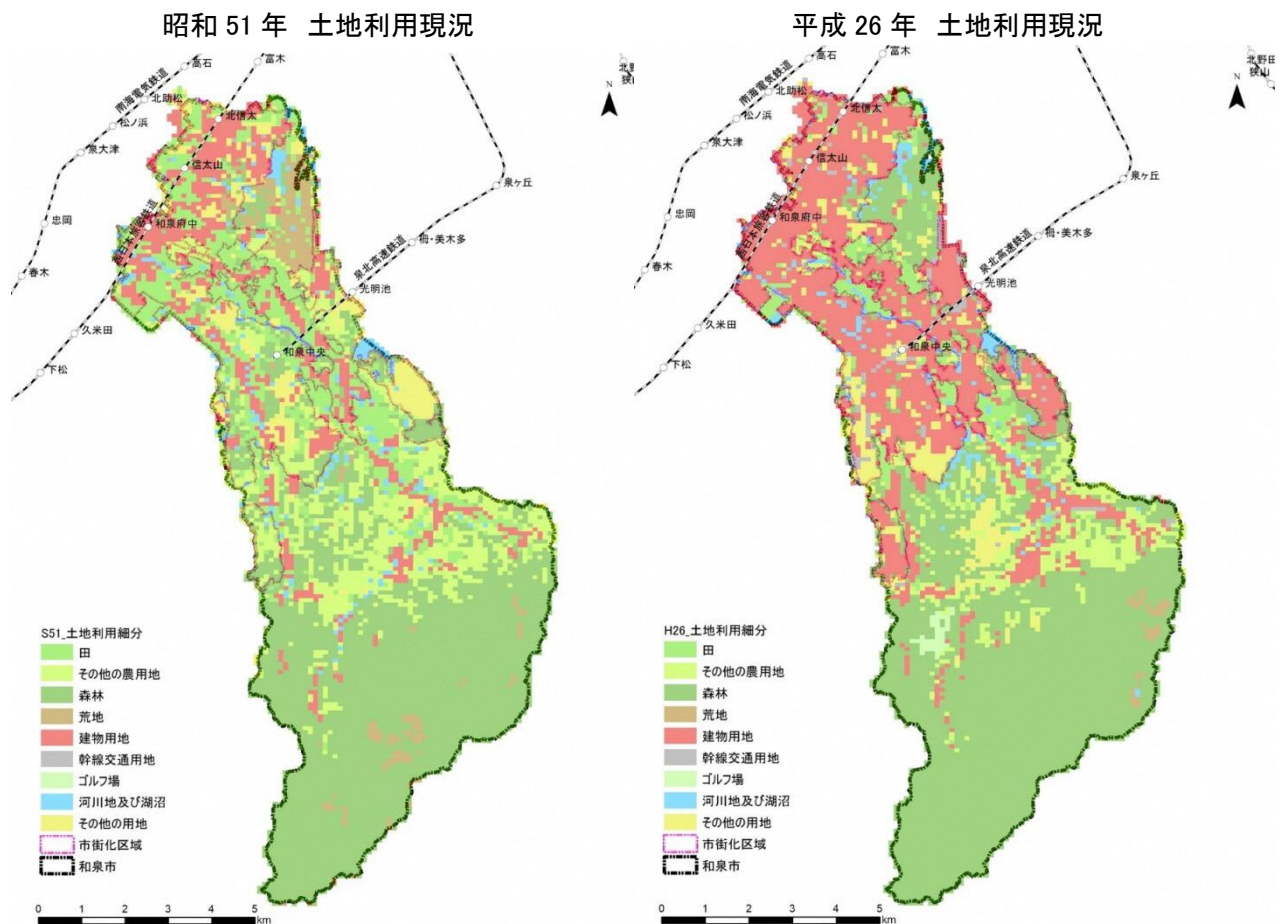
(出典：将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)、国土数値情報)

## 2. 土地利用

和泉市の土地利用の変遷をみると、昭和 51 年から平成 26 年の間に建物用地が増加し、農地（田やその他の農用地）が減少しています。

建物用地については、市内全域で約 2.3 倍の増加(1,081.45ha から 2,508.40ha)となっており、市街化区域のみに着目すると約 2.5 倍(811.75ha から 2029.46ha)となっています。農地については、市内全域で約 6 割の減少(2,783.25ha から 1,154.17ha)となっており、市街化区域ではその減少量はより大きく約 8 割の減少(1262.9ha から 264.3ha)となっています。

南部地域や信太山丘陵には豊かな自然環境を有しています。



(出典：国土数値情報)

### 3. 都市計画

#### (1) 法規制などの状況

和泉市は市全域が都市計画区域に指定されています。線引きにより市街化区域と市街化調整区域に区分されており、約7割が市街化調整区域となっています。

市街化区域では用途地域が指定されています。用途地域別にみると、準工業地域が649haと最も多く、市街化区域の25%を占めています。

市街化区域・市街化調整区域の指定状況

区分	市街化区域	市街化調整区域
面積	2,601ha	5,897ha

用途地域の指定状況

用途地域	面積	割合
第一種低層住居専用地域	452ha	17.4%
第一種中高層住居専用地域	542ha	20.8%
第二種中高層住居専用地域	91ha	3.5%
第一種住居地域	534ha	20.5%
第二種住居地域	139ha	5.3%
準住居地域	24ha	0.9%
近隣商業地域	30ha	1.2%
商業地域	37ha	1.4%
準工業地域	649ha	25.0%
工業専用地域	104ha	4.0%
合計	2,601ha	

また、面整備事業として、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業が都市計画決定されており、和泉府中駅東第一地区第二種市街地再開発事業地区では高度利用地区(2.3ha)も指定されています。

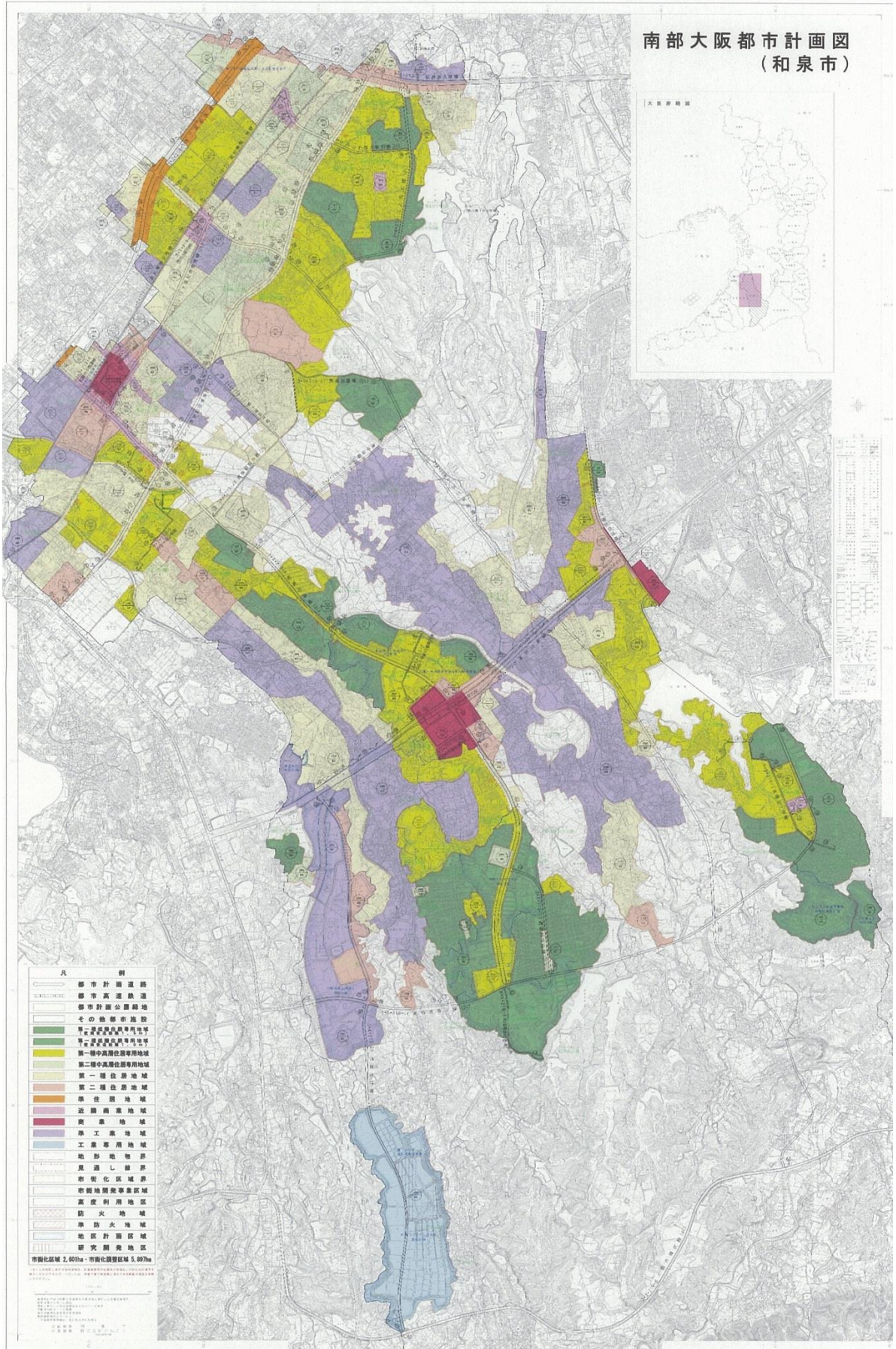
地区計画は、下表の示す5地区で指定されています。和泉コスモポリス地区では、特別用途地区の研究開発地区(15ha)も指定されています。

地区計画の指定状況

地区	面積
和泉中央丘陵地区	368.4ha
和泉コスモポリス地区	103.5ha
三林地区	27.3ha
三林東地区	10.2ha
唐国地区	7.8ha



# 南部大阪都市計画図 (和泉市)





## 4. 住宅、空家

### (1) 住宅・土地統計調査による住宅、空家の状況

住宅・土地統計調査による空家の状況は、平成 20 年度調査では全国、大阪府それぞれの空家率が 13.1%、14.4%であったものが、平成 25 年度調査では 13.5%、14.8%と増加傾向にあります。

本市の空家の状況は、平成 10 年度、平成 15 年度調査では空家率が 10%を下回っていたものが、平成 20 年度には空家数約 8 千戸、空家率は 11.2%と増加しています。また、平成 25 年度については空家数は平成 20 年度からの横這いですが、住宅総数が増加したため空家率は 10.3%となっています。

本市の空家の状況としては、全国、大阪府と比較して空家率は低く推移しており、空家の発生は少ないと言えます。しかしながら、今後は人口の減少も予想されていることから、空家数が増加することが予想されます。

国・府・市別空家数及び空家率

(単位:戸)

国・府・市別	年度	住宅総数	空家※ <sup>1</sup> 数					空家率 %
			空家総数	二次的住宅※ <sup>2</sup>	賃貸用住宅※ <sup>3</sup>	売却用住宅※ <sup>3</sup>	その他の住宅※ <sup>4</sup>	
全国	H10	50,246,000	5,764,100	419,300	3,520,000		1,824,900	11.5
	H15	53,890,900	6,593,300	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600	12.2
	H20	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1
	H25	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5
大阪府	H10	3,852,500	501,300	22,500	372,100		106,700	13.0
	H15	4,130,800	603,300	23,200	409,800	41,000	129,400	14.6
	H20	4,346,000	625,100	15,500	392,100	40,900	176,700	14.4
	H25	4,586,000	678,800	13,800	418,700	31,900	214,400	14.8
和泉市	H10	58,770	5,520	—	—	—	—	9.4
	H15	67,830	6,330	—	—	—	—	9.3
	H20	72,270	8,070	380	4,160	360	3,180	11.2
	H25	78,460	8,050	210	3,200	560	4,090	10.3

(出典：住宅・土地統計調査)

・住宅・土地統計調査における言葉の定義は以下に掲げるものです。

※1 「空家」とは、「二次的住宅」「賃貸用住宅」「売却用住宅」及び「その他住宅」を合計したものをいう。

※2 「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※3 「賃貸用住宅又は売却用住宅」とは、「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅」をいう。

※4 「その他の住宅」とは、「二次的住宅」又は、「賃貸用住宅又は売却用住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

・住宅・土地統計調査における調査手法と本市における実態調査の違いについて。

住宅・土地統計調査は全国から抽出された住戸・世帯に対して調査票を配布して行った統計調査です。一方で、本市が実施した実態調査は水道閉栓等情報をもとに空き家候補として抽出した物件を対象に調査員が現地にて外観調査を行っています。したがって、調査手法的違いによりこれらの空家数には乖離が生じます。また、本市が実態調査を実施した空き家の種類は「二次的住宅」、「賃貸用住宅又は売却用住宅」、「その他の住宅」となっています。

## (2)実態調査による空家等の現況

平成 29 年度に実施した「和泉市空家等実態調査」では水道閉栓情報、水道使用量情報、通報情報（以下、「水道閉栓情報等」という。）から 現地調査の対象を抽出し、外観目視調査による空家等判定や老朽度・危険度判定を行いました。

また、外観目視調査により空家等と判定された建物の所有者へのアンケート調査を実施し、所有者の実態や意向の把握を行いました。

### 平成 29 年度 和泉市空家等実態調査の流れ

#### ●机上調査による空家等候補の抽出

- ・水道閉栓情報等 計 2,575 棟



#### ●外観目視調査の実施

- ・空家等判定、老朽度・危険度判定 空家等 992 棟



#### ●所有者意向アンケート調査

- ・所有者 980 名を特定、回答有 518 名
- ・空家等でないと回答 86 名
- ・空家等と回答 406 名

外観目視調査及び所有者意向アンケート調査により、空家等と判定された建物は 906 棟となりました。

地域別空家等の棟数

	空家等	不明	居住中	その他※	調査対象数	空家等※※
北部地域	209	24	427	50	710	233
北西部地域	227	23	516	44	810	250
中部地域	291	35	443	57	826	326
南部地域	83	14	114	18	229	97
和泉市	810	96	1,500	169	2,575	906

※その他：現地では同一長屋、公道からの調査不可、等  
 ※調査結果のうち「空家等」と「不明」の合計（最終結果）

地域区分図



## 5. 都市交通

### (1) 鉄道・バス路線、駅・停留所の状況、運行本数

和泉市に鉄道駅は5駅(市境界部の光明池駅含む)、バス停は205停留所(平成23年国土数値情報による調査)あります。平日1日に30本以上が停車するバス停は100停留所で、中でも市内主要駅の和泉府中駅や和泉中央駅付近のバス停は停車本数が多い傾向にあります。

鉄道駅の徒歩圏を800m、バス停の徒歩圏を300mとしたときの徒歩圏域内カバー人口は、平成22年時点で164,459人(人口カバー率89.1%)、平成52年時点推計人口では157,363人(人口カバー率89.2%)となっています。また、基幹的交通機関(30本/日以上)の運行頻度の鉄道駅およびバス停)における徒歩圏域内人口カバー率は、平成22年時点で129,716人(人口カバー率70.3%)、平成52年時点推計人口では124,221人(人口カバー率70.4%)となっています。

公共交通機関 徒歩圏域人口

	H22	H52	増減
カバー人口	164,459人	157,363人	-7,096人
人口カバー率	89.1%	89.2%	+0.1%
カバー人口密度	45.9 人/ha	43.9 人/ha	-2.0 人/ha
和泉市総人口	184,519人	176,369人	-8,150人

基幹的公共交通機関 徒歩圏域人口

	H22	H52	増減
カバー人口	129,716人	124,221人	-5,495人
人口カバー率	70.3%	70.4%	+0.1%
カバー人口密度	55.7 人/ha	53.3 人/ha	-2.4 人/ha
和泉市総人口	184,519人	176,369人	-8,150人

(出典：国土数値情報)

※カバー人口は施設徒歩圏と100m人口メッシュの重なり合いで算出しています。

※人口カバー率は和泉市総人口に対するカバー人口です。

※カバー人口密度は徒歩圏域面積(ha)に対するカバー人口です。

※基幹的交通機関：30本/日以上)の運行頻度の鉄道駅およびバス停

### 参 考

和泉市地域公共交通網形成計画では、平成27年度国勢調査のデータを基に市域外の駅、バス停も含めた人口カバー率を算出しています。これによると人口カバー率は、85.1%となっています。

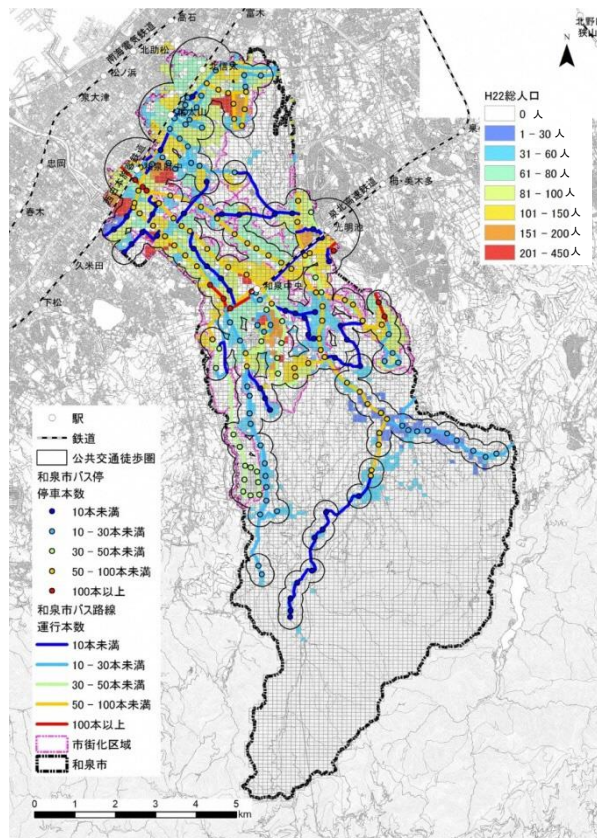
公共交通のネットワークによるカバー率

人口 (千人)	65歳以上人口 (千人)	人口カバー率 (%)	65歳以上人口カバー率 (%)
157.6	36.5	85.1	86.0

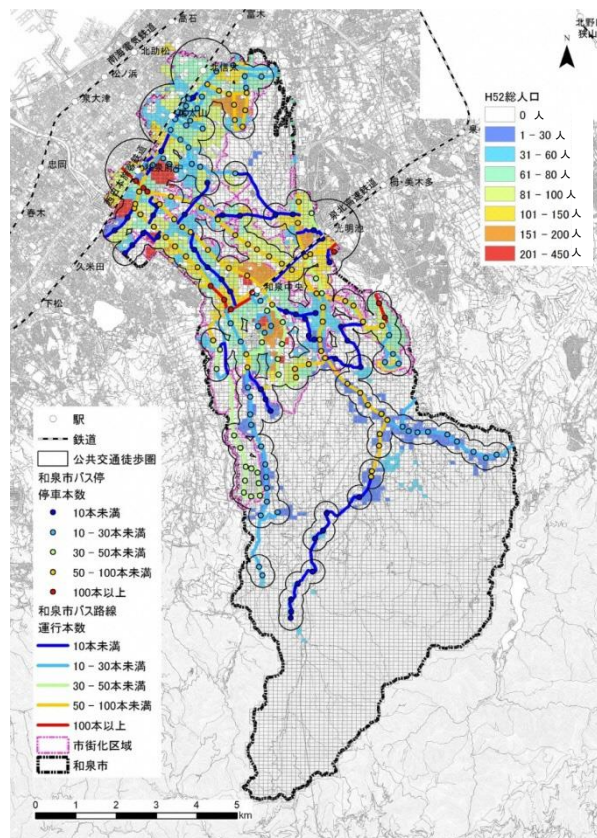
(出典：和泉市地域公共交通網形成計画)



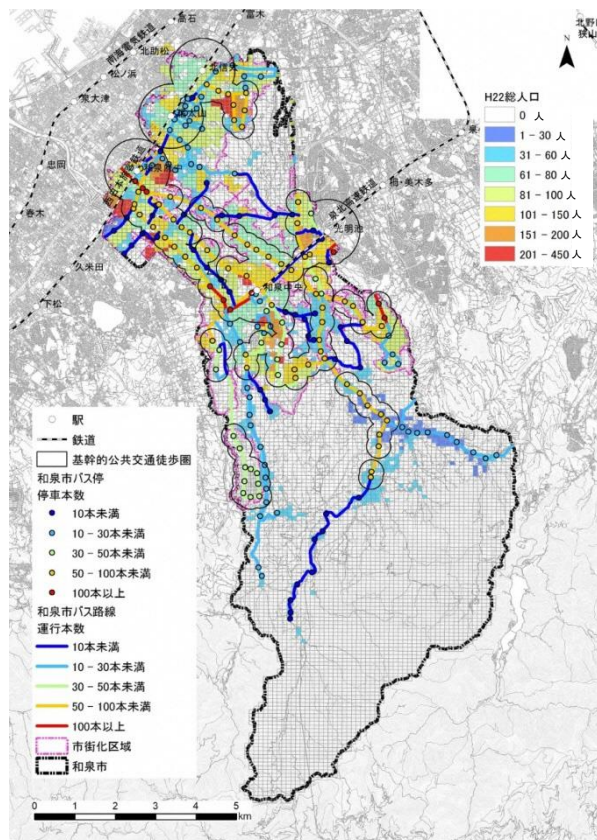
和泉市の鉄道・路線バス交通網と公共交通徒歩圏域(H22 人口)



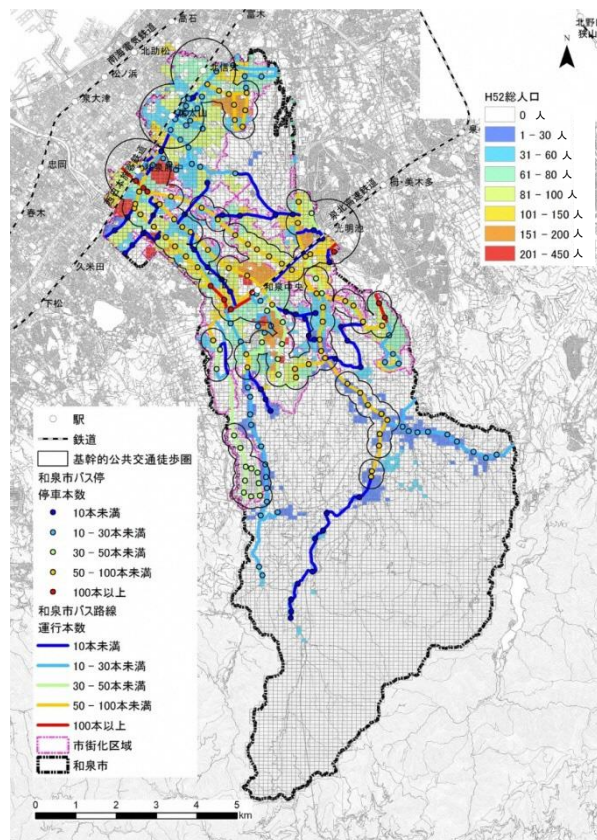
和泉市の鉄道・路線バス交通網と公共交通徒歩圏域(H52 人口)



和泉市の鉄道・路線バス交通網と基幹の公共交通徒歩圏域(H22 人口)



和泉市の鉄道・路線バス交通網と基幹の公共交通徒歩圏域(H52 人口)



※鉄道データ、バスターデータ共に国土数値情報のものを使用しています。データ年次は、鉄道が平成 28 年・バスが平成 23 年(いずれも入手可能な最新年度のデータ)となっています。バスターデータについては、同一道路に複数のバス路線が通過する場合、各路線の本数合計値を图示しています。また、立地適正化計画業務上不要と思われる高速バス等は除外して整理しています。

※基幹的交通機関：30 本/日以上運行頻度の鉄道駅およびバス停

(出典：将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)、国土数値情報)



## (2) 鉄道、路線バスの利用者数

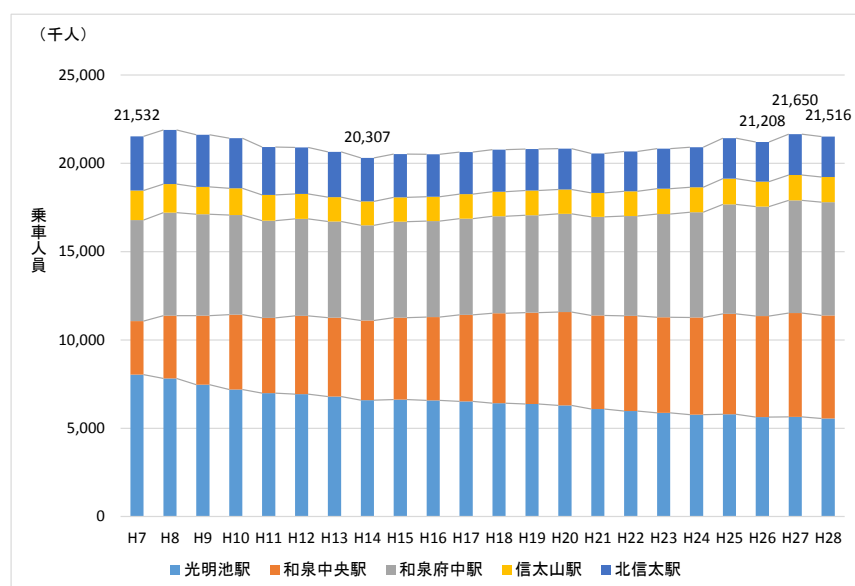
和泉市には泉北高速鉄道 JR 阪和線の 2 路線が通っています。

泉北高速鉄道の駅のうち光明池駅の乗車人員は、平成 7 年には 8,041 千人でしたが、平成 27 年には 5,549 千人と約 7 割程度の乗車人員に減少しています。一方、和泉中央駅は、平成 7 年には 3,031 千人程度であった乗車人員が、平成 28 年には 5,834 千人と約 1.9 倍に増加しています。

JR 阪和線の和泉府中駅の利用者は、かつては減少傾向にありましたが、平成 14 年を境に増加に転じました。和泉府中駅においては、平成 28 年は平成 14 年の約 1.2 倍に増加しています。これは、平成 12 年から平成 27 年にかけて行われた、『和泉府中駅東第一地区第二種市街地再開発事業』により、駅周辺の環境が大きく変わったことなどが影響していると推察されます。信太山駅と北信太駅は近年、大きな変化は見られません。

駅別 年間鉄道乗車人員(千人)の推移

年度	泉北高速鉄道		JR阪和線			合計
	光明池駅	和泉中央駅	和泉府中駅	信太山駅	北信太駅	
H7	8,041	3,031	5,720	1,676	3,064	21,532
H8	7,825	3,551	5,830	1,626	3,061	21,893
H9	7,469	3,904	5,742	1,554	2,950	21,619
H10	7,200	4,234	5,643	1,506	2,846	21,429
H11	6,993	4,256	5,510	1,453	2,707	20,919
H12	6,936	4,424	5,499	1,409	2,632	20,900
H13	6,794	4,468	5,452	1,377	2,562	20,653
H14	6,588	4,515	5,393	1,357	2,454	20,307
H15	6,620	4,639	5,439	1,374	2,452	20,524
H16	6,580	4,711	5,438	1,376	2,408	20,513
H17	6,522	4,901	5,449	1,382	2,382	20,636
H18	6,419	5,089	5,494	1,397	2,376	20,775
H19	6,370	5,172	5,517	1,399	2,349	20,807
H20	6,297	5,286	5,561	1,376	2,311	20,831
H21	6,084	5,304	5,586	1,354	2,229	20,557
H22	5,975	5,391	5,654	1,401	2,253	20,674
H23	5,874	5,407	5,854	1,427	2,269	20,831
H24	5,774	5,501	5,963	1,408	2,268	20,914
H25	5,792	5,687	6,201	1,454	2,290	21,424
H26	5,632	5,716	6,198	1,422	2,240	21,208
H27	5,650	5,873	6,380	1,434	2,313	21,650
H28	5,549	5,834	6,417	1,432	2,284	21,516



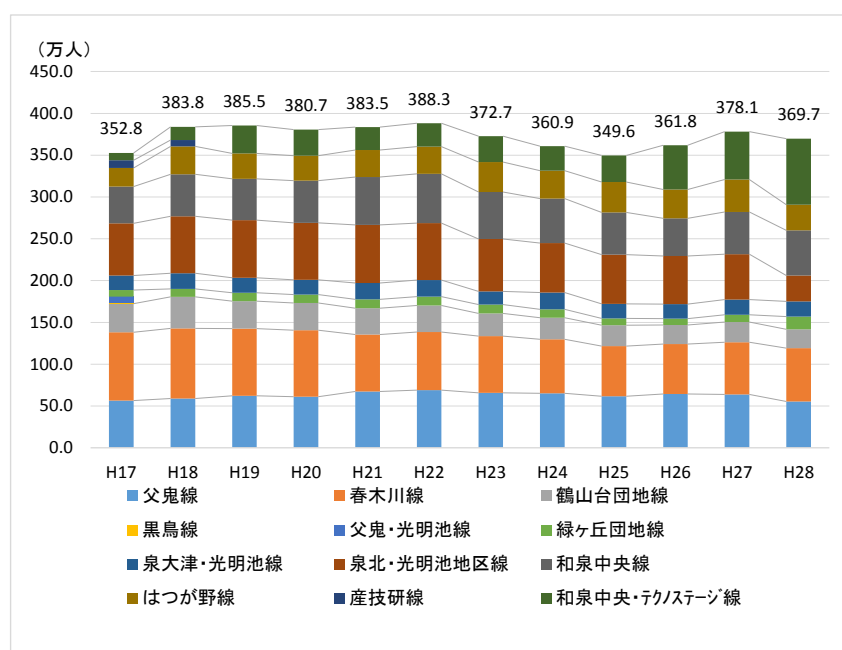
(出典：統計いすみ)

和泉市の路線バスは、現在 9 本の路線が運行されています。

路線輸送人員は、平成 22 年から一時減少していましたが、平成 25 年を境に再度増加しています。路線別にみると、和泉中央・テクノステージ線は、平成 17 年には 8.9 万人でしたが、平成 28 年には 79.0 万人と、約 8.8 倍に増加しています。これは、平成 26 年に『ららぽーと和泉』や『コストコ和泉倉庫店』などの大型商業施設ができたことや、企業誘致をしていた『テクノステージ和泉』地区に多くの企業が集まったことが影響していると考えられます。

路線別 年間輸送人員(万人)の推移

路線名	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
父鬼線	56.6	58.8	62.2	61.2	67.4	68.9	65.6	65.3	61.7	64.3	63.8	55.4
春木川線	81.5	84.0	80.4	79.5	68.1	69.6	67.9	64.5	60.0	59.9	62.5	63.8
鶴山台団地線	34.4	37.8	32.9	32.6	31.4	31.7	27.2	25.9	24.8	22.8	24.0	22.4
黒鳥線	0.6											
父鬼・光明池線	7.7											
緑ヶ丘団地線	8.0	9.5	10.0	10.0	10.7	10.7	10.6	10.0	8.2	7.4	8.9	15.4
泉大津・光明池線	17.4	18.7	17.9	17.7	19.4	19.8	15.7	19.9	17.5	17.5	18.0	18.2
泉北・光明池地区線	62.2	68.1	68.9	68.1	69.5	68.1	62.8	59.2	58.8	57.6	54.4	30.9
和泉中央線	44.1	50.3	49.4	50.5	57.5	58.9	56.1	53.3	50.5	45.1	50.4	54.0
はつが野線	22.2	33.3	30.3	29.9	32.1	32.6	35.8	33.5	36.3	34.3	38.8	30.6
産技研線	9.2	7.7										
和泉中央・テクノステージ線	8.9	15.6	33.5	31.2	27.4	28.0	31.0	29.3	31.8	52.9	57.3	79.0
	352.8	383.8	385.5	380.7	383.5	388.3	372.7	360.9	349.6	361.8	378.1	369.7



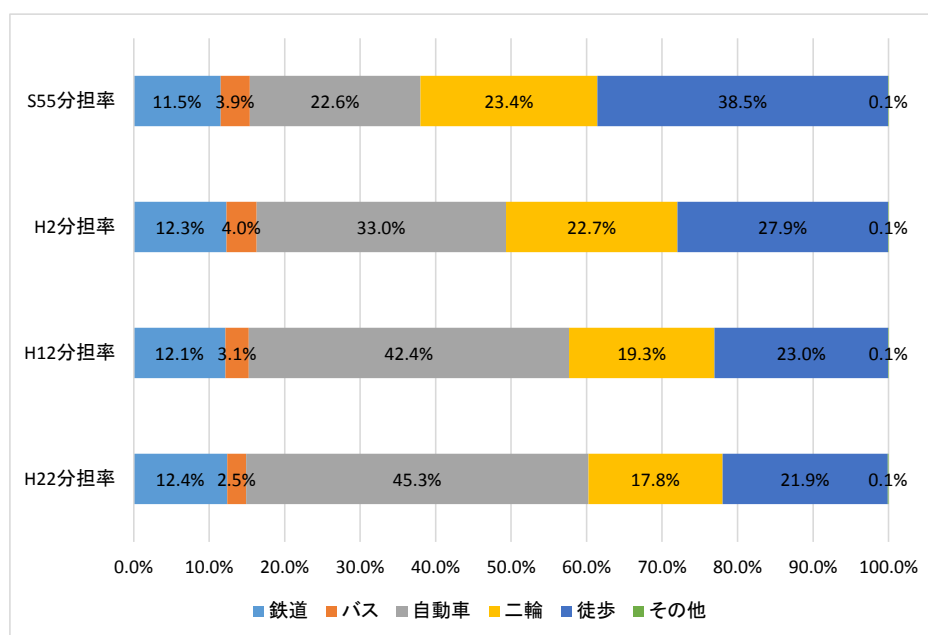
(出典：統計いずみ)

### (3)交通分担率

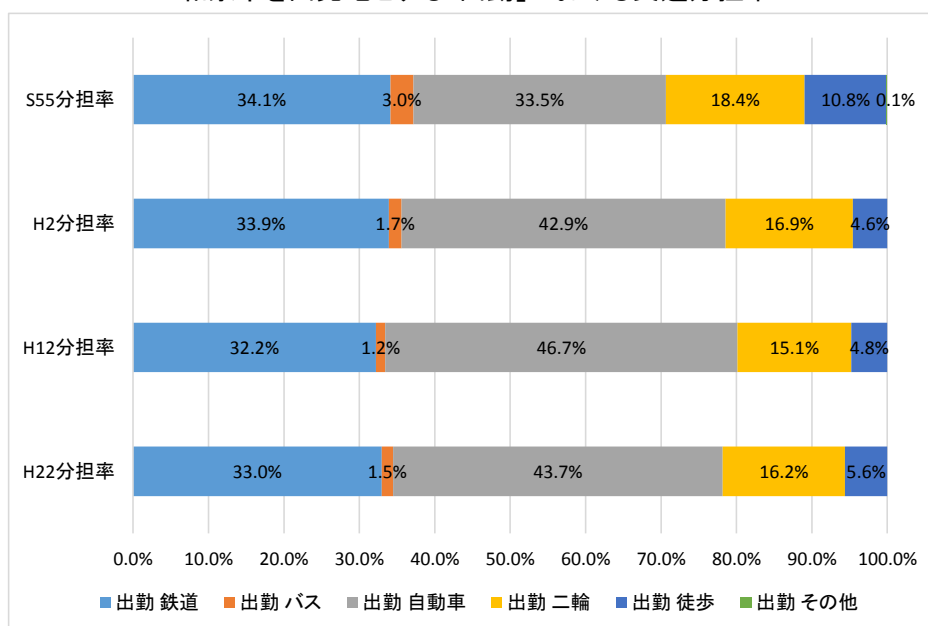
和泉市の全目的における交通分担率をみると、自動車を代表交通手段とする人が増加傾向にあり、徒歩を代表交通手段とする人が減少傾向にあります。交通事業者の経営悪化や徒歩の減少による健康悪化が懸念されます。

出勤を目的とした場合、昭和 55 年には鉄道を代表交通手段とする人が自動車を代表交通手段とする人を上回っていましたが、それ以降は自動車を代表交通手段とする人の方が多くなっており、平成 22 年には全体の半数弱(43.7%)が自動車を代表交通手段としています。

和泉市を出発地とする「全目的」における交通分担率



和泉市を出発地とする「出勤」における交通分担率



(出典：近畿圏パーソントリップ調査)

## 6. 都市機能

各分野施設を生活利便施設または拠点施設かを分類し、立地状況を整理しました。また、生活利便施設については、分野毎に施設の徒歩圏を設定し、居住地のカバー状況を確認するとともに、その人口カバー率（市街化区域内人口に対するカバー圏内の人口の割合）を算出しました。

徒歩圏については、国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック」に基づき、一般的な徒歩圏である800mを採用しています。

### 【生活利便施設と拠点施設の定義】

生活利便施設	日常的な利用が想定され、居住地に立地していることで利便性が向上する施設
拠点施設	中心地や駅周辺などの交通便利性の高い場所にあることが望まれる施設

### 施設一覧（生活利便施設・拠点施設）

分野	施設名	位置づけ	徒歩圏	概要
商業	大規模小売店舗	●	800m	店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 超の大型小売店舗
	スーパーマーケット	●		生鮮食料品が購入可能な床面積 500 m <sup>2</sup> 以上の施設
	コンビニエンスストア	●		原則として年中無休で、主に食品、日用雑貨など多品種を扱う小規模な小売店
	生協	●		生協店舗
医療	診療所	●	800m	入院用のベッド数が 19 床以下の医療施設
	病院	●		入院用のベッド数が 20 床以上の医療施設
福祉	福祉施設（通所型）	●	800m	高齢者を対象とした日中の介護（デイケア）を行うことを主な目的とした施設
	訪問型施設	▲		
	小規模多機能施設	●		
	複合施設	●		
教育・文化・子育て	小学校	◆	—	学校教育施設
	中学校	◆		
	高等学校	◆		
	義務教育学校	◆		
	図書館	▲		図書館
	博物館等	▲		博物館等
	スポーツ施設	▲		体育館等
	レクリエーション施設	▲		市民文化ホール等
	幼稚園	●	800m	就学前の子どもを教育、保育する施設
	保育園	●		
	認定こども園	●		
	子育て支援センター	■	—	子育て支援の拠点となる施設
その他公共施設等	庁舎等	◆	—	市役所等
	消防署・分署・出張所	◆		消防施設
	警察署	◆		警察施設
	交番・駐在所	◆	800m	自治会活動等を行うための施設
	集会施設	●		
	その他市民文化系施設	◆	—	

●：生活利便施設、▲：生活利便施設（カバー圏なし）、■：拠点施設、◆その他

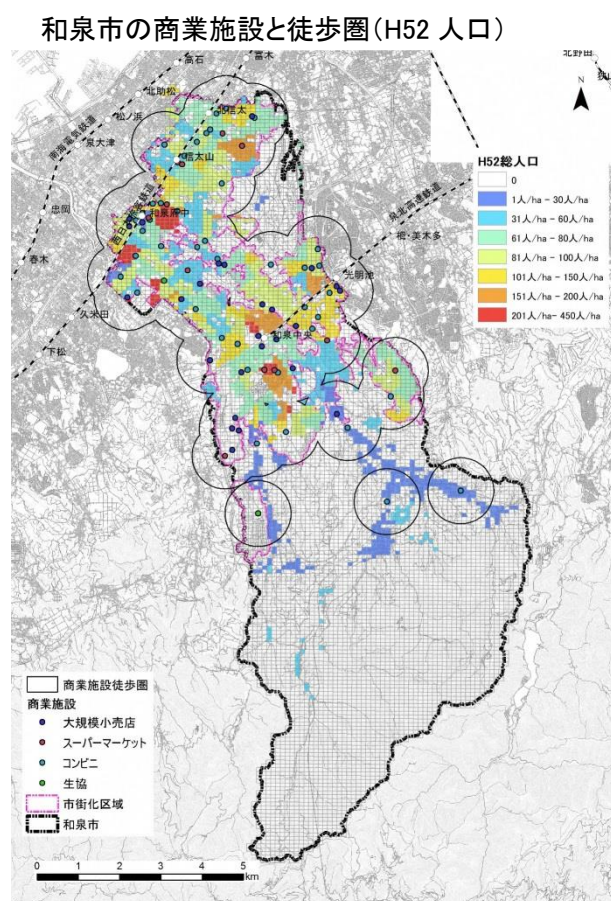
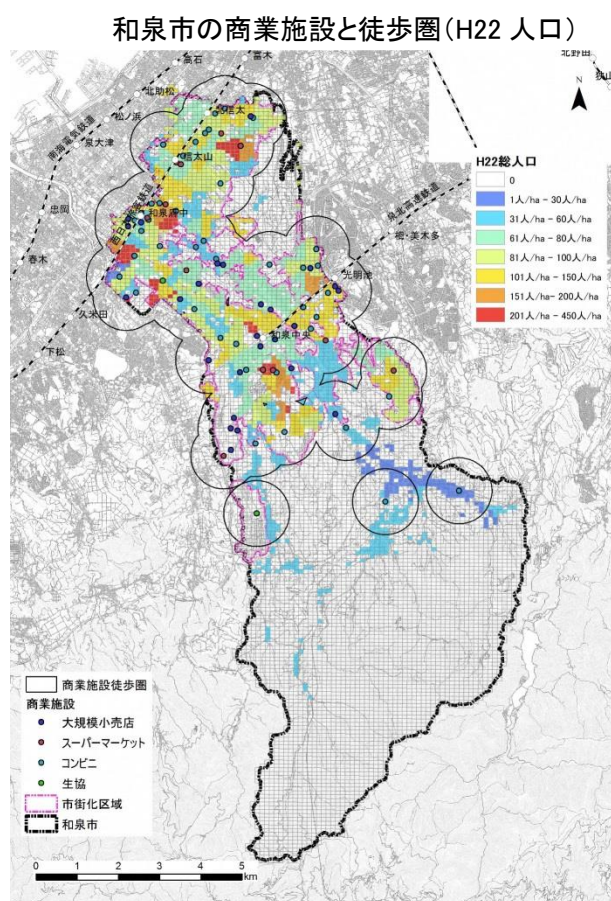
## (1)商業施設

和泉市には 83 の商業施設があります。その内訳は、売場面積 1,000 ㎡以上の大規模小売店舗が 26 施設、スーパーマーケットが 13 施設(大規模小売店舗 26 施設に含まれないもの)、コンビニが 42 施設、生協が 2 施設となっています。

商業施設の徒歩圏を 800m としたときの徒歩圏域内カバー人口は、平成 22 年時点で 174,496 人(人口カバー率 94.6%)、平成 52 年時点推計人口では 167,989 人(人口カバー率 95.2%)となっています。

商業施設 徒歩圏域人口

	H22	H52	増減
カバー人口	174,496人	167,989人	-6,507人
人口カバー率	94.6%	95.2%	+0.7%
カバー人口密度	42.2 人/ha	40.6 人/ha	-1.6 人/ha
和泉市総人口	184,519人	176,369人	-8,150人



(出典：将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)、大規模小売店舗は「全国大型小売店舗総覧 2018」、それ以外の施設は「iタウンページ」(平成 30 年 1 月 12 日調査))



## (2)医療施設の分布状況、施設概要

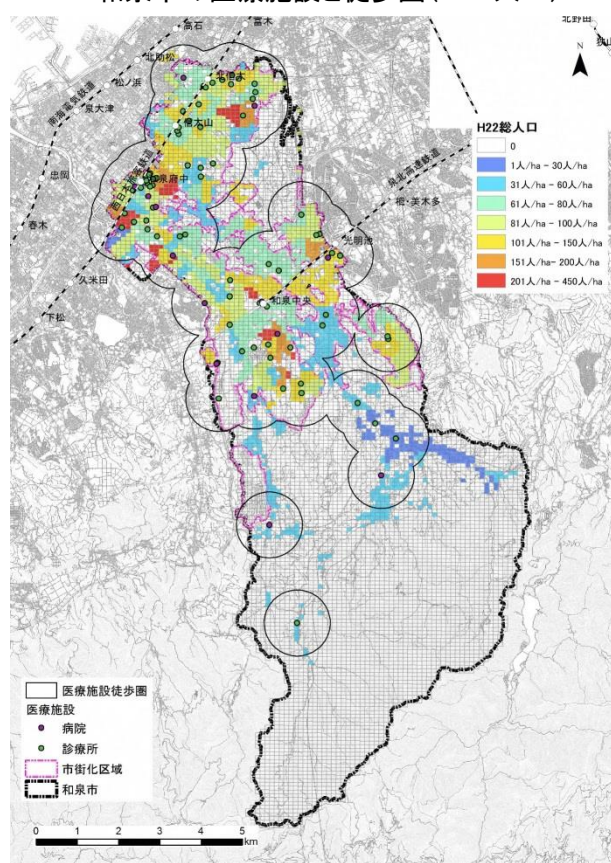
和泉市には内科または外科の医療施設が 87 施設あります。そのうち病床 20 床以上の施設(病院)は 14 施設です。

医療施設の徒歩圏を 800m としたときの徒歩圏域内カバー人口は、平成 22 年時点で 172,271 人(人口カバー率 93.4%)、平成 52 年時点推計人口では 165,077 人(人口カバー率 93.6%)となっています。

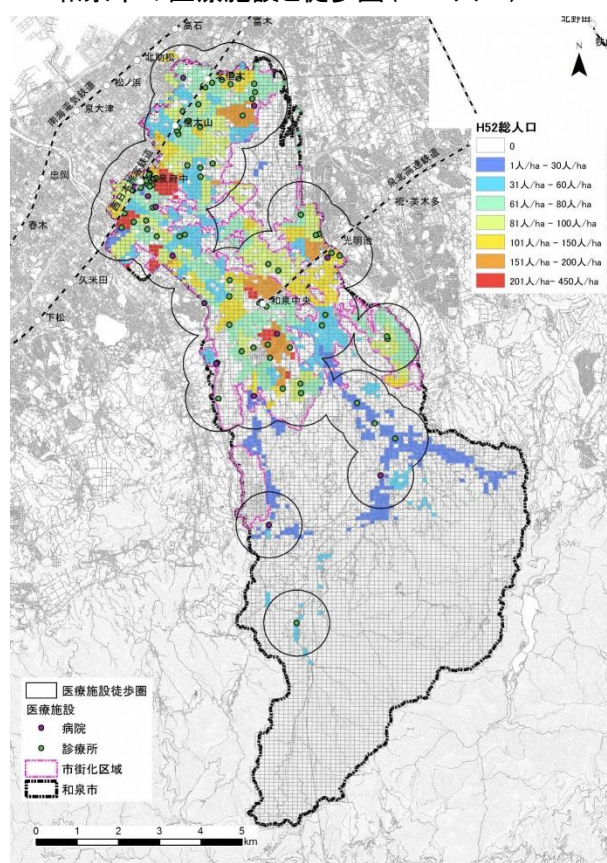
医療施設徒歩圏人口

	H22	H52	増減
カバー人口	172,271人	165,077人	-7,194人
人口カバー率	93.4%	93.6%	+0.2%
カバー人口密度	41.4 人/ha	39.7 人/ha	-1.7 人/ha
和泉市総人口	184,519人	176,369人	-8,150人

和泉市の医療施設と徒歩圏(H22 人口)



和泉市の医療施設と徒歩圏(H52 人口)



(出典：将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)、国土数値情報(平成 26 年時点の医療機関データ))

### (3)高齢者福祉施設の分布状況、施設概要

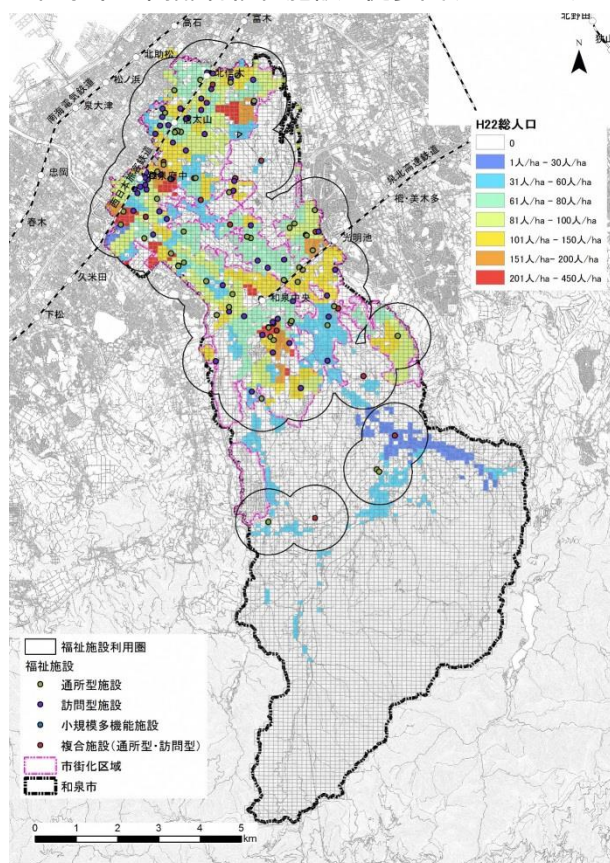
和泉市の高齢者福祉施設は 131 施設あります。その内訳は、通所型施設が 50 施設、訪問型施設が 65 施設、小規模多機能施設が 1 施設、通所型と訪問型の複合施設が 15 施設となっています。

福祉施設の徒歩圏を 800m としたときの徒歩圏域内カバー人口は、平成 22 年時点で 177,469 人(人口カバー率 96.2%)、平成 52 年時点推計人口では 170,156 人(人口カバー率 96.5%)となっています。

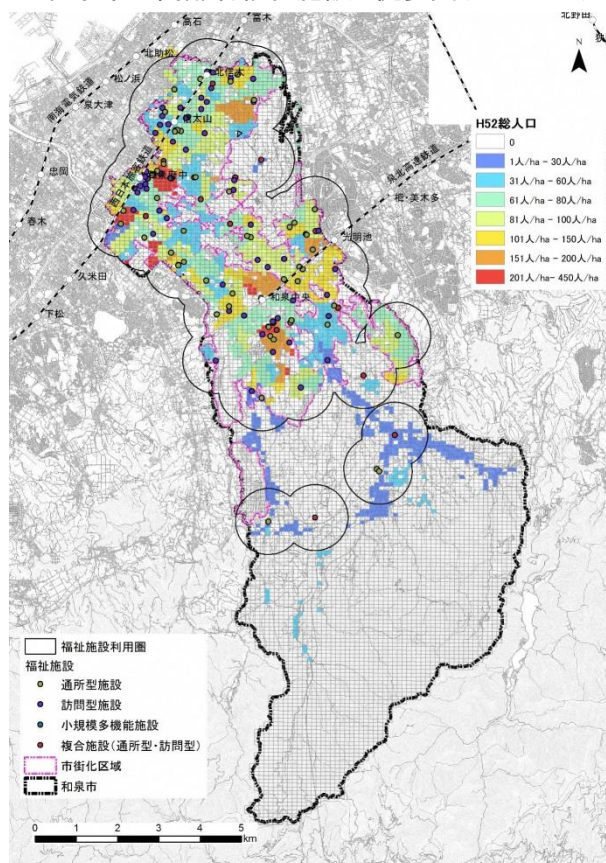
高齢者福祉施設徒歩圏人口

	H22	H52	増減
カバー人口	177,469人	170,156人	-7,313人
人口カバー率	96.2%	96.5%	+0.3%
カバー人口密度	40.1 人/ha	38.5 人/ha	-1.7 人/ha
和泉市総人口	184,519人	176,369人	-8,150人

和泉市の高齢者福祉施設と徒歩圏(H22 人口)



和泉市の高齢者福祉施設と徒歩圏(H52 人口)

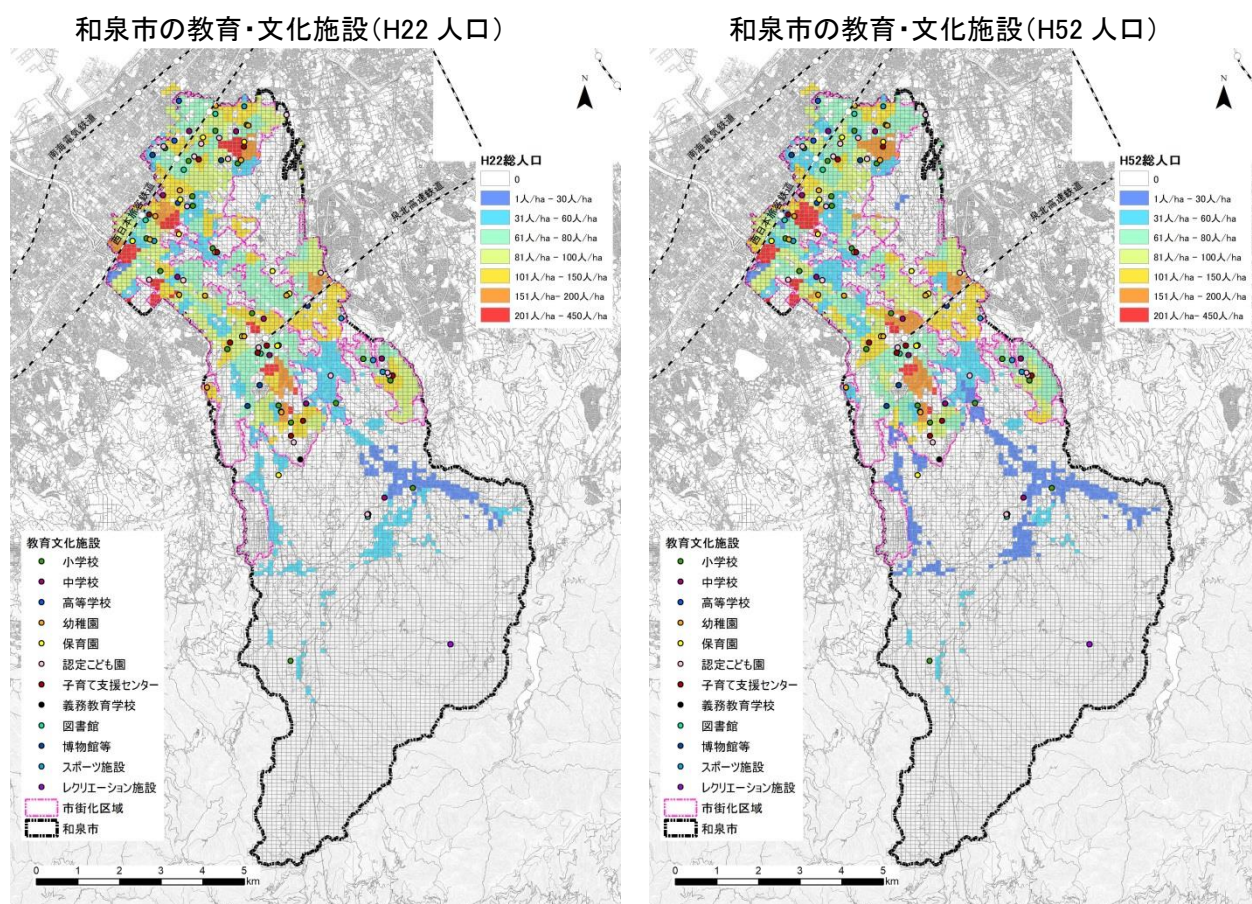


(出典：将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)、国土数値情報、厚生労働省 介護サービス情報公開システム) (平成 30 年 1 月 11 日調査)



#### (4)教育・文化施設の分布状況、施設概要

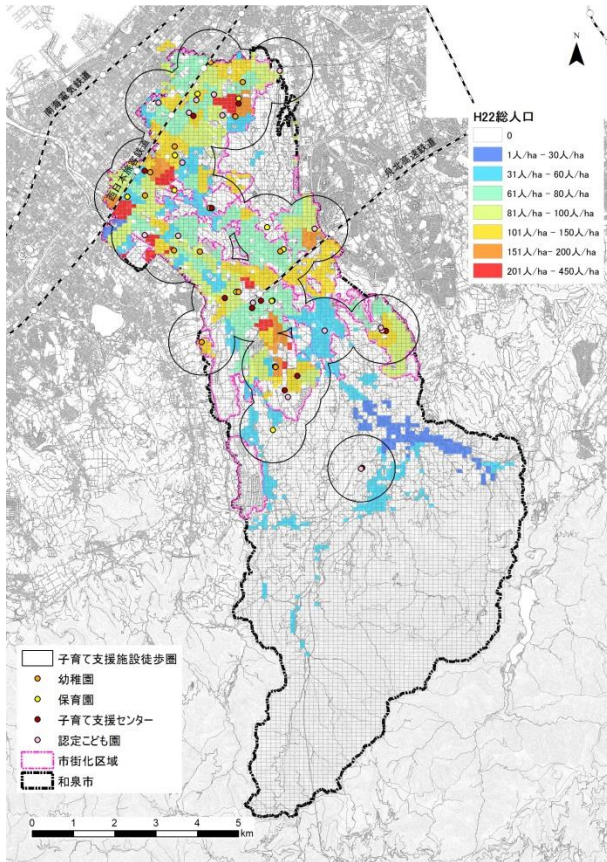
和泉市の学校教育施設としては、小学校が20校、中学校が9校、義務教育施設が1校、高等学校が3校あり、市内北部に多く分布しています。子育て支援施設としては、幼稚園が12施設、保育園が11施設、認定こども園が17施設、小規模保育事業所が1施設、子育て支援センターが1施設存在します。その他文化系施設としては、図書館、博物館、スポーツ施設がそれぞれ5施設、レクリエーション施設が2施設となっています。



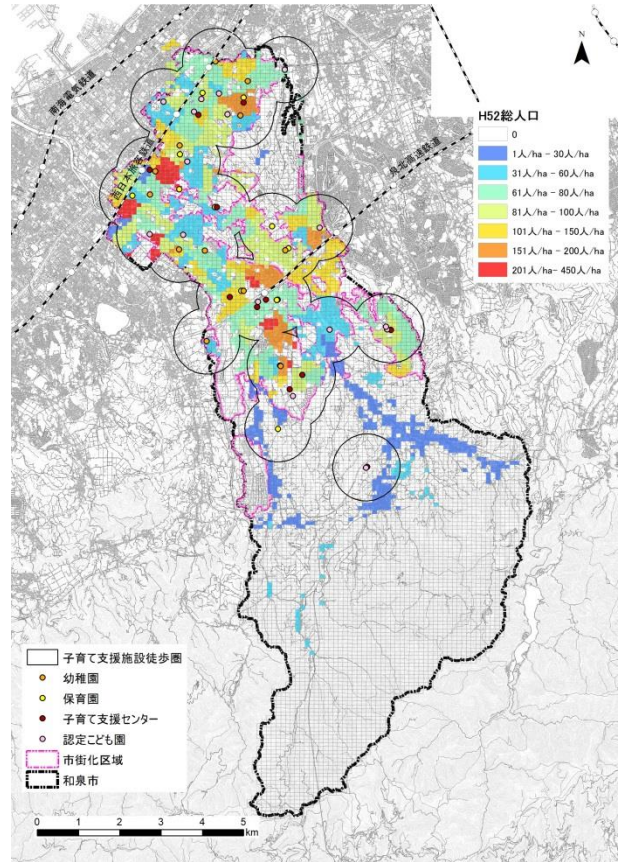
(出典：将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)、国土数値情報、和泉市公共施設提供データ))



和泉市の子育て関連施設(H22 人口)



和泉市の子育て関連施設(H52 人口)

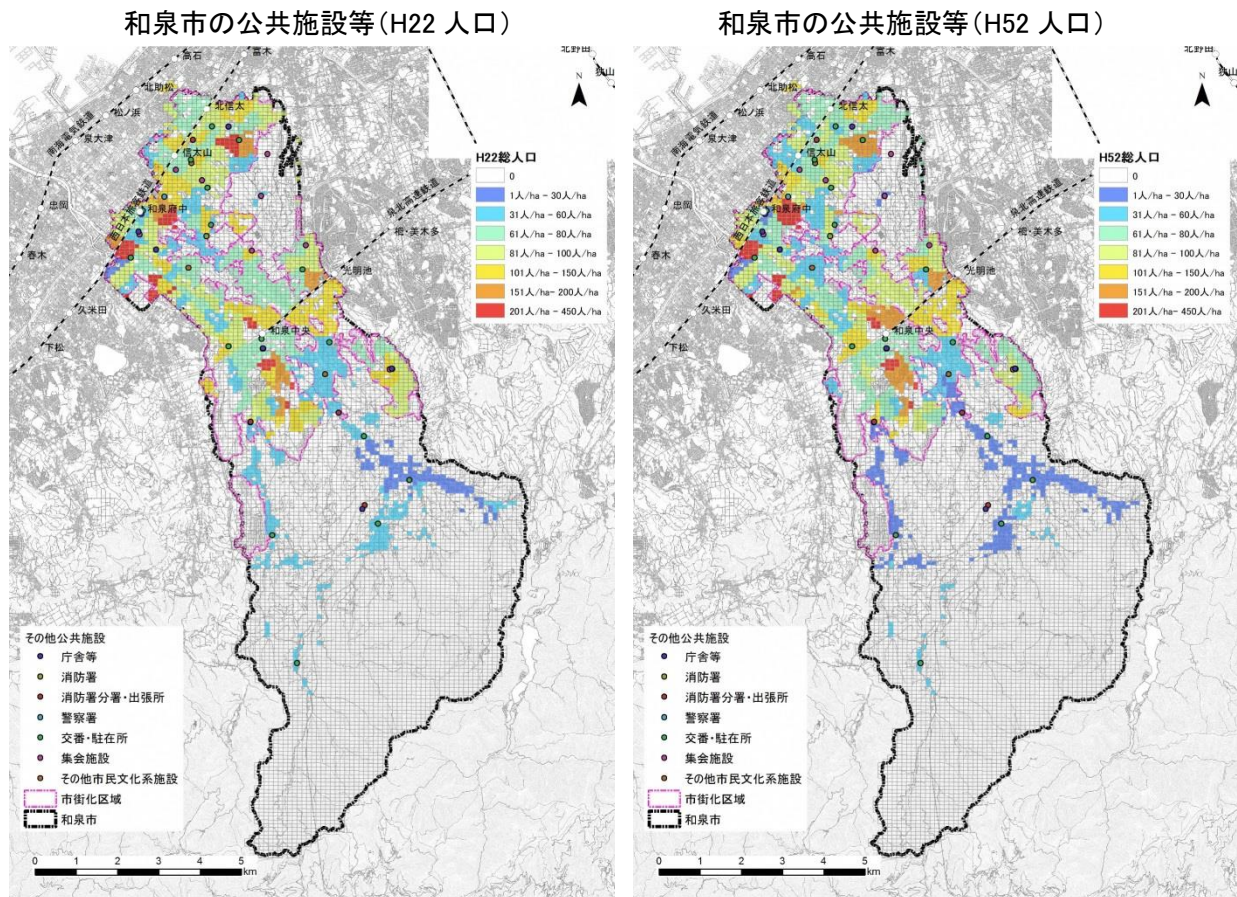


(出典：将来人口・世帯予測プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)、国土数値情報、和泉市公共施設提供データ)

## (5) その他公共施設の分布状況、施設概要

和泉市の行政系施設としては、市役所が府中町二丁目、和泉シティプラザ出張所がいぶき野五丁目にあります。また、光明台と仏並町（南部リージョンセンター）、太町（北部リージョンセンター）には住民票等を発行するサービスセンターがあります。

消防署（和泉市消防本部）は一条院町にあり、分署・出張所が4施設あります。警察署は和泉市伯太町二丁目にあり、交番・駐在所が18施設あります。その他、コミュニティーセンターなどの集会施設が11施設、和泉市青少年センター等のその他市民文化系施設が4施設あります。



(出典：将来人口・世帯予測プログラム（国土交通省 国土技術政策総合研究所）、国土数値情報、和泉市公共施設提供データ)



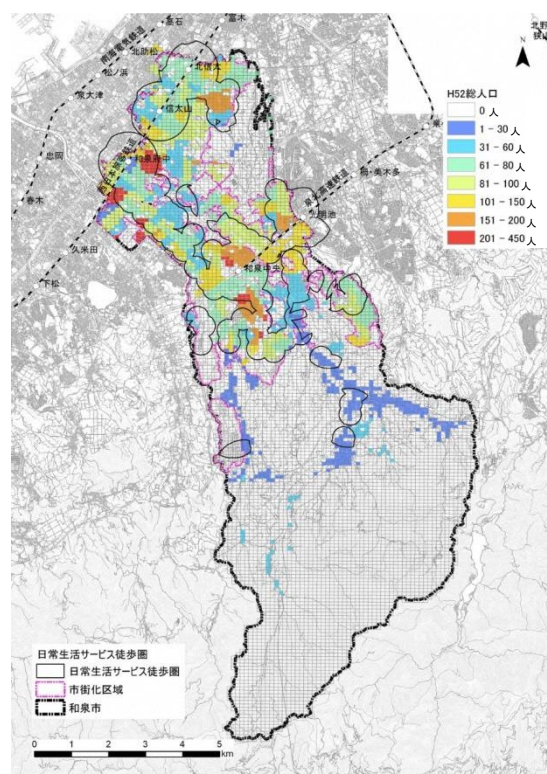
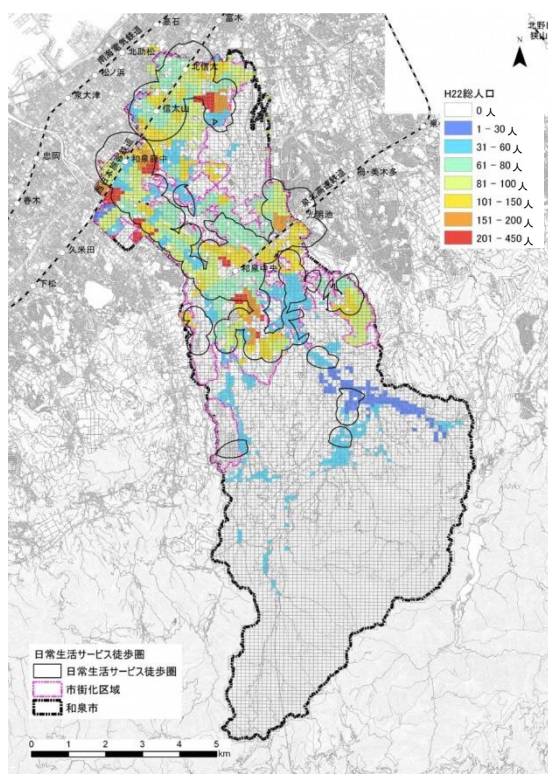
## 【参考】日常生活サービス徒歩圏

医療・福祉・商業・基幹的公共交通の全ての徒歩圏に含まれる市民の割合を示す日常生活サービスの徒歩圏充足率（人口カバー率）は以下のとおりです。平成 52 年には人口減少に伴い、人口カバー率が増加する見込みです。

日常生活サービス 徒歩圏人口

	H22	H52	増減
カバー人口	125,357人	120,446人	-4,911人
人口カバー率	67.9%	68.3%	+0.4%
カバー人口密度	61.3 人/ha	58.9 人/ha	-2.4 人/ha
和泉市総人口	184,519人	176,369人	-8,150人

和泉市の日常生活サービス徒歩圏(H22 人口) 和泉市の日常生活サービス徒歩圏(H52 人口)



評価項目	単位	都市規模別平均値		
		全国	30万都市	和泉市
日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	43	30	68
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(医療)	%	85	76	93
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(福祉)	%	79	73	96
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(商業)	%	75	65	95
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(金融)	%			80
基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率	%	55	40	70
公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	35	16	46
生活サービス施設の徒歩圏人口密度(医療)	人/ha	39	20	41
生活サービス施設の徒歩圏人口密度(福祉)	人/ha	38	19	40
生活サービス施設の徒歩圏人口密度(商業)	人/ha	42	24	42
生活サービス施設の徒歩圏人口密度(金融)	人/ha			44

※全国と 30 万都市の値は、「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月）」より引用しています。

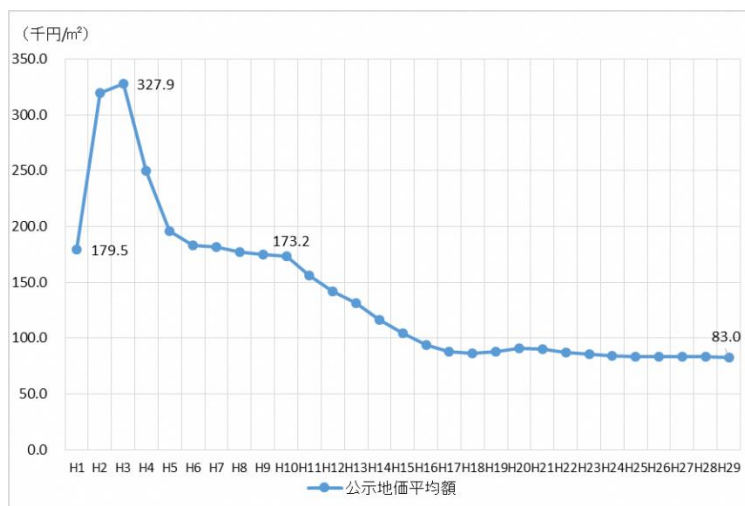
※和泉市の商業施設人口カバー率及び人口密度は、ハンドブックの算出方法と異なるため単純比較はできません。

※全国と 30 万都市の金融施設人口カバー率及び人口密度は、ハンドブックの算定項目ではない（掲載されてない）ため、空白としています。

## 7. 地価

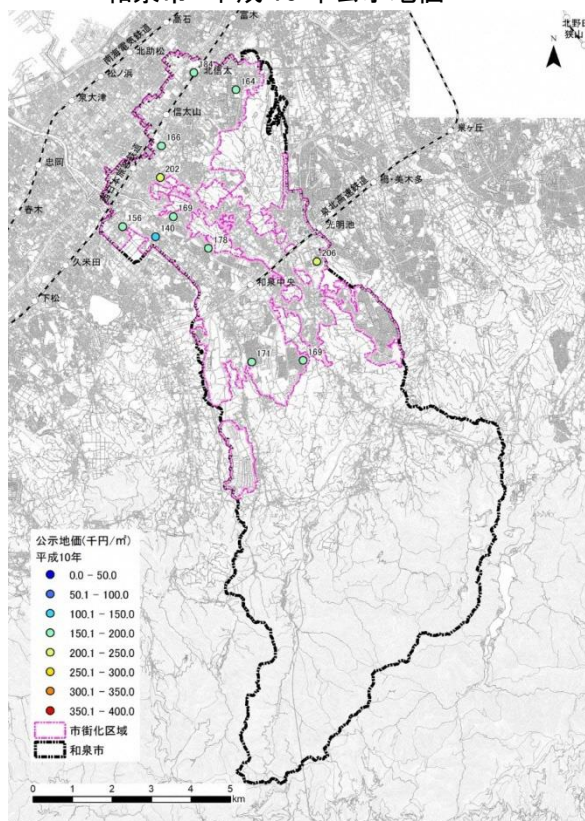
和泉市の地価（地点平均）は、平成3年以降下落が続いていましたが、過去10年は横ばいの状況にあります。約20年前の平成10年に173.2千円/㎡だった平均地価は、平成29年には83.0千円/㎡と1/2以上下落しています。（ピーク時H3の327.9千円/㎡と比較すると約1/4の下落）。

和泉市 公示地価平均額推移

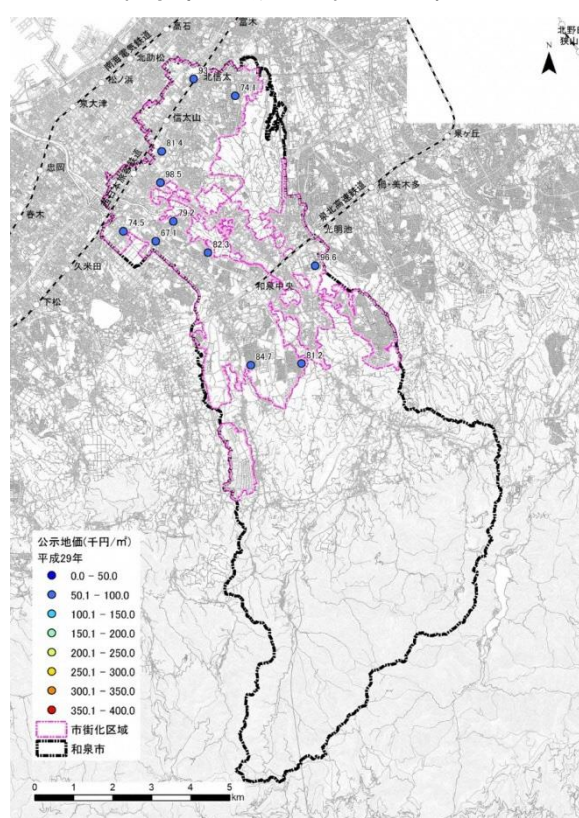


※国土数値情報の各年の公示時価データを使用しています。H1～H29まで、地点データが揃っているものを対象としその平均額を図示しています。地点数は11です。

和泉市 平成10年公示地価



和泉市 平成29年公示地価



（出典：国土数値情報）

## 8. 経済活動

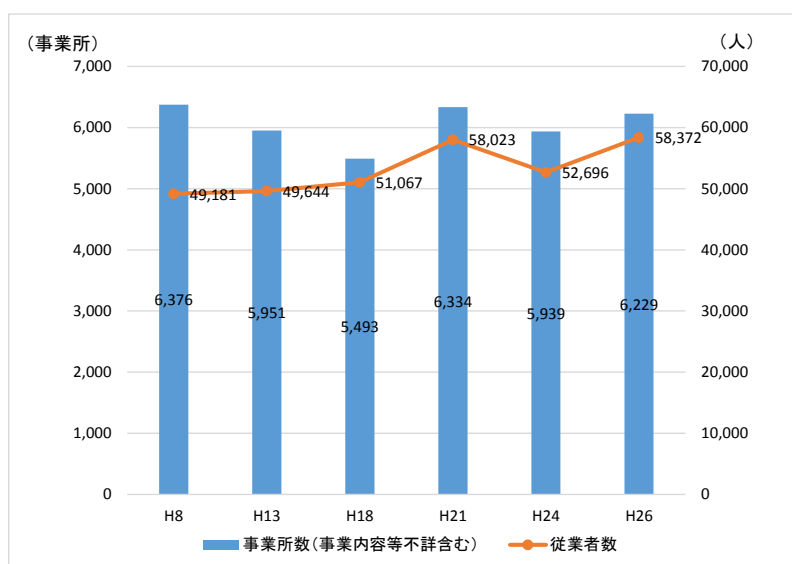
### (1) 事業所数、従業者数

和泉市における事業所数は、平成8年から平成18年にかけて減少していましたが、その後増加しています。従業者数は穏やかに増加しており、大阪府全体と比較しても高い増加率となっています。

産業別に分類すると、卸売・小売業と並んで多くの従業者数を抱えていた製造業の事業所及び従業者数が減少する一方で、運輸業や医療・福祉業等において大きな増加が見られます。

また、医療・福祉に分類される事業所は、平成8年には257事業所でしたが、平成26年には568事業所と約2.2倍に増加しています。

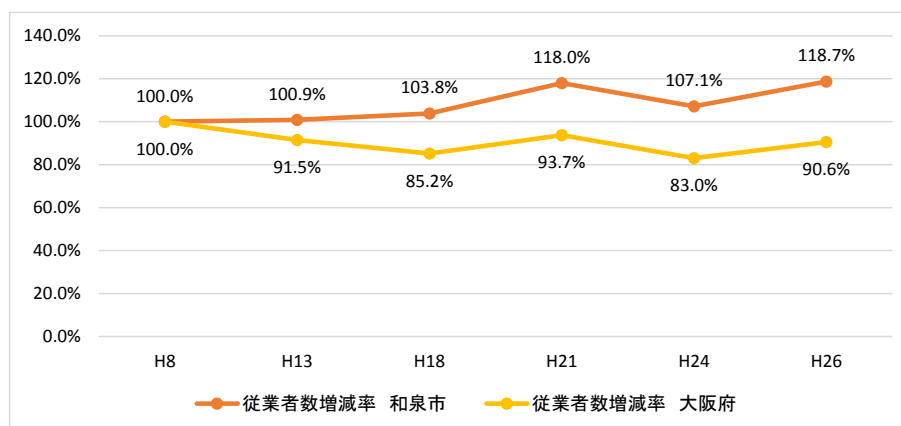
和泉市における事業所数と従業者数の推移



(出典：事業所企業統計調査・経済センサス)

※平成24年経済センサス-活動調査では、国及び地方公共団体に属する事業所は調査の対象から省かれています。

大阪府と和泉市における従業者数の増減率の推移



(出典：事業所企業統計調査・経済センサス)

※増加率はH8の従業者数を基準(100%)としています。



和泉市における産業別事業所数

産業別事業所数	H8	H13	H18	H21	H24	H26
農林漁業	2	2	3	11	9	13
鉱業	0	0	0	0	1	0
建設業	384	366	340	504	484	482
製造業	1,487	1,212	972	947	864	834
電気・ガス・熱供給・水道業	6	7	7	7	1	7
情報通信業	8	29	14	28	22	26
運輸業	93	93	89	131	129	147
卸売・小売業	1,699	1,487	1,347	1,377	1,264	1,319
金融・保険業	84	70	53	65	66	65
不動産業	323	311	301	420	412	417
飲食店、宿泊業	823	765	705	720	684	694
医療、福祉	257	296	374	429	441	568
教育、学習支援業	234	252	249	286	246	312
複合サービス事業	44	41	38	33	25	30
サービス業（他に分類されないもの）	902	991	972	1,083	1,035	1,059
公務	30	29	29	30	－	27
合計	6,376	5,951	5,493	6,071	5,683	6,000

※平成 24 年経済センサス-活動調査では、国及び地方公共団体に属する事業所は調査の対象から省かれています。

和泉市における産業別従業者数

産業別従業者数	H8	H13	H18	H21	H24	H26
農林漁業	16	59	60	76	82	140
鉱業	0	0	0	0	4	0
建設業	2,958	2,523	2,142	2,981	2,491	2,409
製造業	11,530	9,466	9,531	9,815	9,768	9,394
電気・ガス・熱供給・水道業	197	185	239	242	92	251
情報通信業	52	143	146	173	100	141
運輸業	2,260	2,551	3,164	3,833	5,121	3,474
卸売・小売業	10,994	11,468	11,370	12,088	11,339	11,265
金融・保険業	865	648	576	637	590	678
不動産業	673	734	717	1,366	1,166	1,225
飲食店、宿泊業	3,724	3,891	3,690	4,875	5,277	4,912
医療、福祉	5,740	6,563	8,017	9,313	8,825	11,217
教育、学習支援業	3,394	3,562	3,438	3,637	2,105	3,982
複合サービス事業	494	553	594	262	191	508
サービス業（他に分類されないもの）	4,352	5,118	5,043	6,517	5,525	6,481
公務	1,932	2,180	2,340	2,208	－	2,295
合計	49,181	49,644	51,067	58,023	52,676	58,372

（出典：事業所企業統計調査・経済センサス）

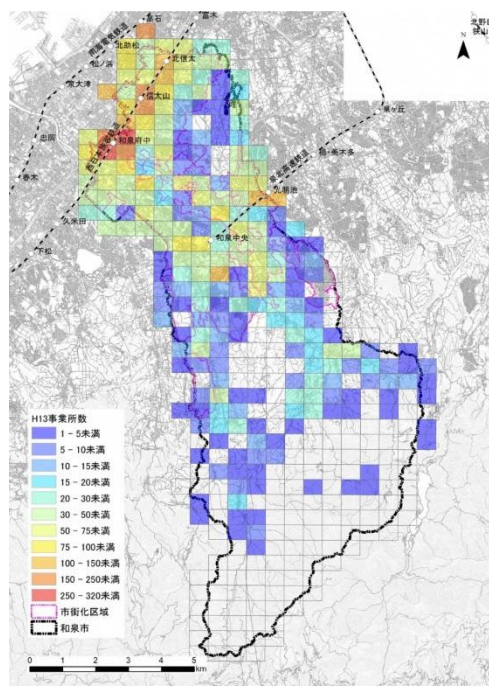
※平成 24 年経済センサス-活動調査では、国及び地方公共団体に属する事業所は調査の対象から省かれています。

## (2)事業所数、従業者数の分布

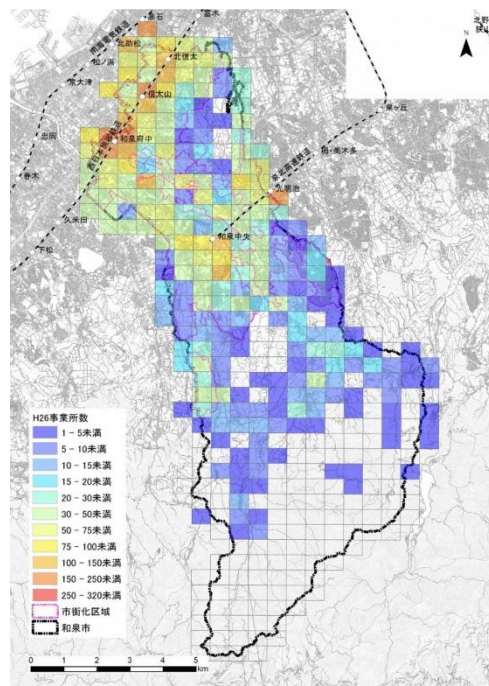
和泉市の事業所および従業者数を平成 26 年について 4 次メッシュ単位でみると、いずれも北部で多い傾向にあります。特に鉄道駅の周辺で多くなっており、中でも和泉府中駅周辺で事業所および従業者数がかなり大きくなっています（同駅南部に 241 事業所、同駅南部メッシュに 2,625 人が存在するメッシュがあり、いずれも市内最大。）。

平成 13 年と比較すると、事業所・従業者数ともに和泉府中駅周辺で減少し、比較的新しい和泉中央駅周辺で増加している傾向にあります。

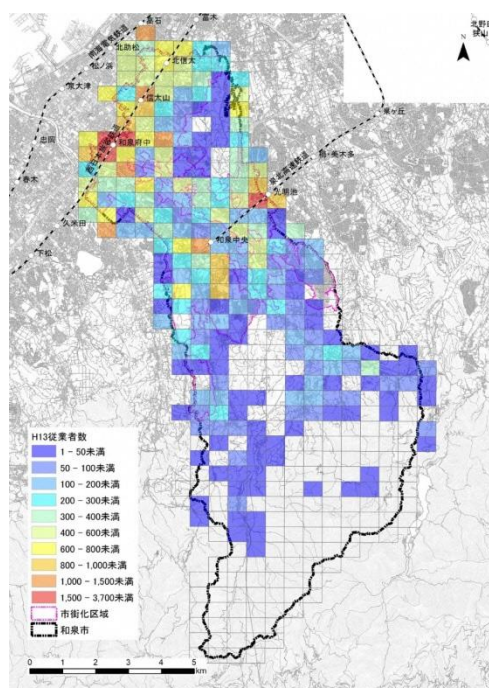
平成 13 年 和泉市における事業者数



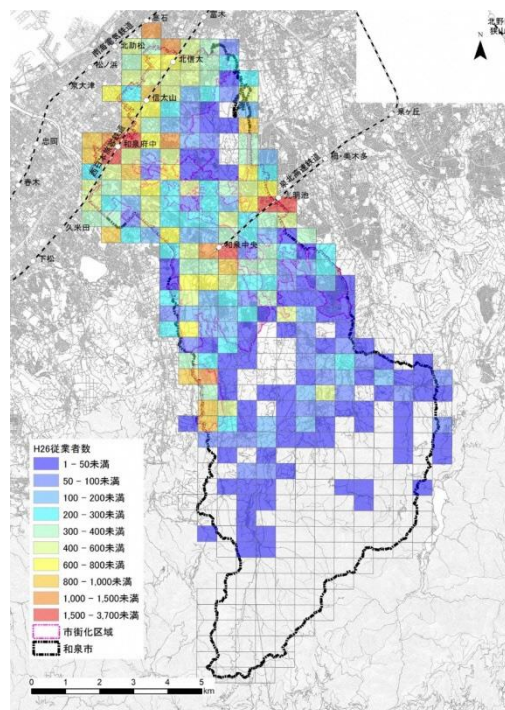
平成 26 年 和泉市における事業者数



平成 13 年 和泉市における従業者数



平成 26 年 和泉市における従業者数



(出典：経済センサス)

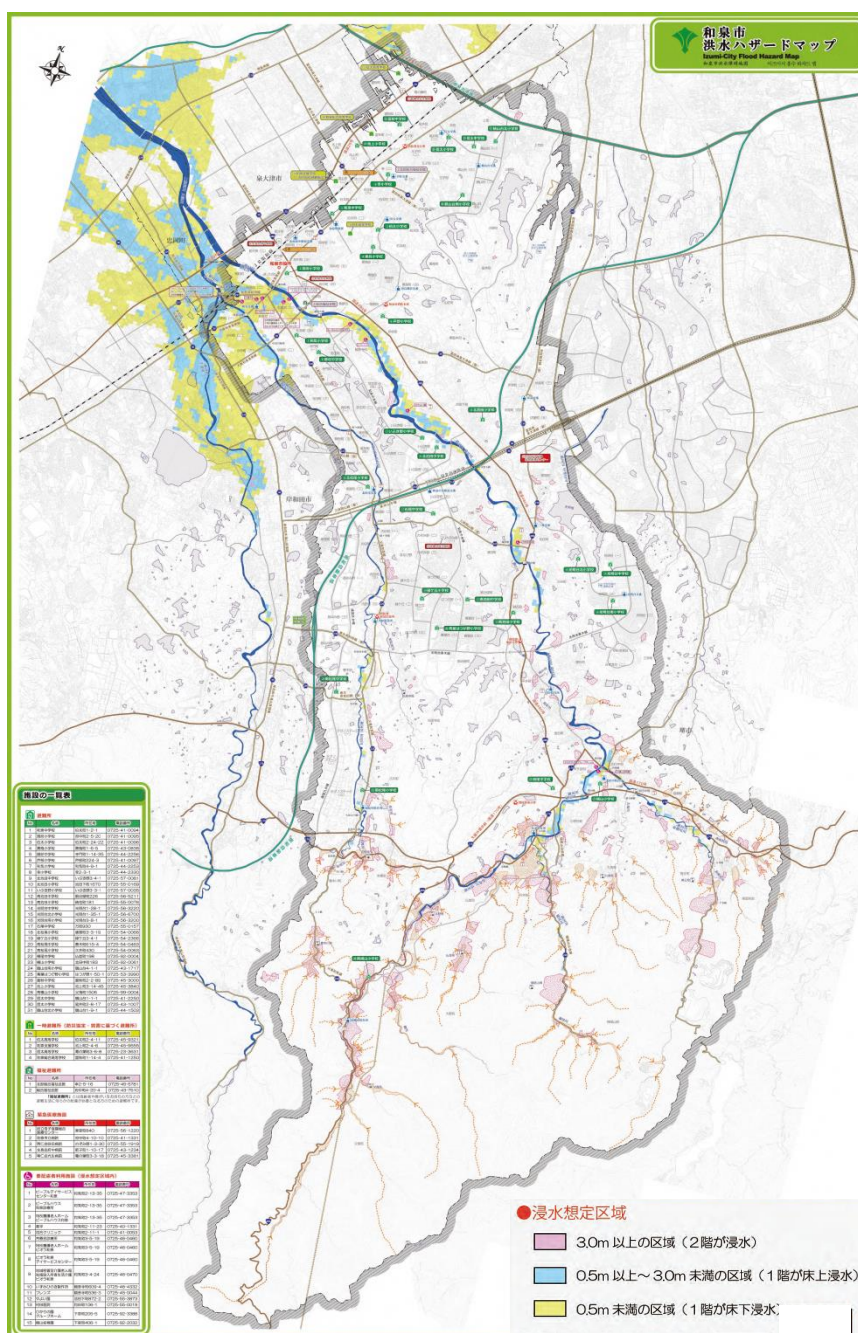


## 9. 災害

### (1) 浸水想定区域

和泉市の浸水想定区域は市内北部にあり、主に大津川水系榎尾川ならびに牛滝川の下流域で浸水することが想定されています。

浸水想定区域

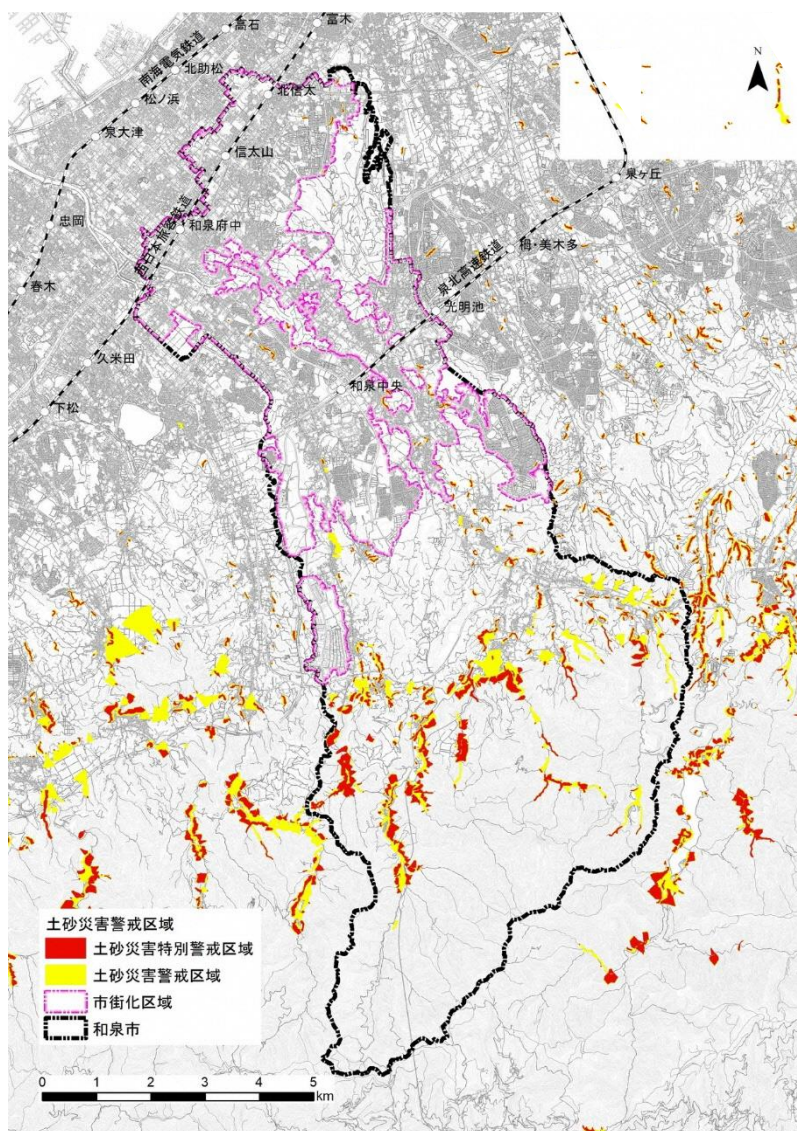


（出典：和泉市洪水ハザードマップ）

## (2)土砂災害警戒区域

和泉市の土砂災害警戒区域は、市内南部の山間部に大きく広がっています。市街化区域内の警戒区域は南部に比べるとかなり少ないものの、鶴山台地区や弥生町地区など住宅地でも土砂災害警戒区域が点在しています。

土砂災害警戒区域



(出典：国土数値情報)

## 10. 市民意向（第2次和泉市都市計画マスタープラン 市民意向調査(H26)より）

### （1）居住意向

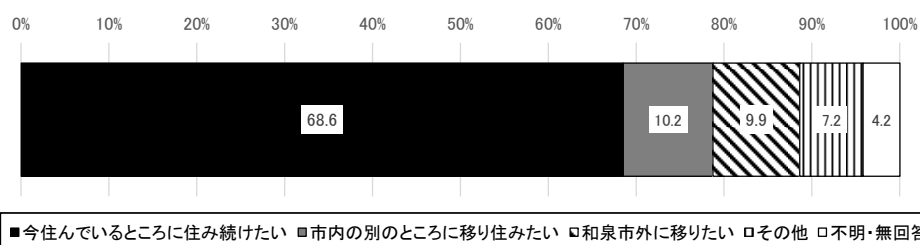
今後の居住継続意向は高く、「今住んでいるところに住み続けたい」が約7割、「市内の別のところに移り住みたい」を合わせると約8割が居住継続意向を持っています。「和泉市外に移りたい」は約1割に過ぎません。

年齢が若いほど「和泉市外に移りたい」と回答する傾向にあり、20代、30代の移転意向は概ね15～20%となっています。

地域別に見ると、いずれも「今住んでいるところに住み続けたい」が最も多くなっています。

問 あなたは今お住まいの地域、あるいは和泉市内に、これからも住み続けたいと思いますか。

問3 (N=866)



■今住んでいるところに住み続けたい ■市内の別のところに移り住みたい □和泉市外に移りたい □その他 □不明・無回答

		調査数	住今 み住 続ん で たい と こ ろ に	り市 住内 みの た別 の と こ ろ に 移	和泉 市外 に移 りたい	そ の 他	不 明
合計		866	594	88	86	62	36
		100.0%	68.6%	10.2%	9.9%	7.2%	4.2%
年 代 別	20歳未満	9	3	-	2	4	-
		100.0%	33.3%	-	22.2%	44.4%	-
	20～29歳	53	28	6	10	9	-
		100.0%	52.8%	11.3%	18.9%	17.0%	-
	30～39歳	128	83	13	18	11	3
		100.0%	64.8%	10.2%	14.1%	8.6%	2.3%
	40～49歳	163	104	19	17	16	7
		100.0%	63.8%	11.7%	10.4%	9.8%	4.3%
	50～59歳	139	88	19	18	8	6
		100.0%	63.3%	13.7%	12.9%	5.8%	4.3%
地 区 別	60～69歳	193	148	21	13	6	5
		100.0%	76.7%	10.9%	6.7%	3.1%	2.6%
	70～79歳	134	101	9	7	6	11
		100.0%	75.4%	6.7%	5.2%	4.5%	8.2%
	80歳以上	36	31	1	-	1	3
		100.0%	86.1%	2.8%	-	2.8%	8.3%
	北西部	247	167	33	23	16	8
		100.0%	67.6%	13.4%	9.3%	6.5%	3.2%
	中部	370	265	33	33	26	13
		100.0%	71.6%	8.9%	8.9%	7.0%	3.5%
南 部	南部	34	20	6	5	2	1
		100.0%	58.8%	17.6%	14.7%	5.9%	2.9%
	北部	135	99	11	10	9	6
		100.0%	73.3%	8.1%	7.4%	6.7%	4.4%



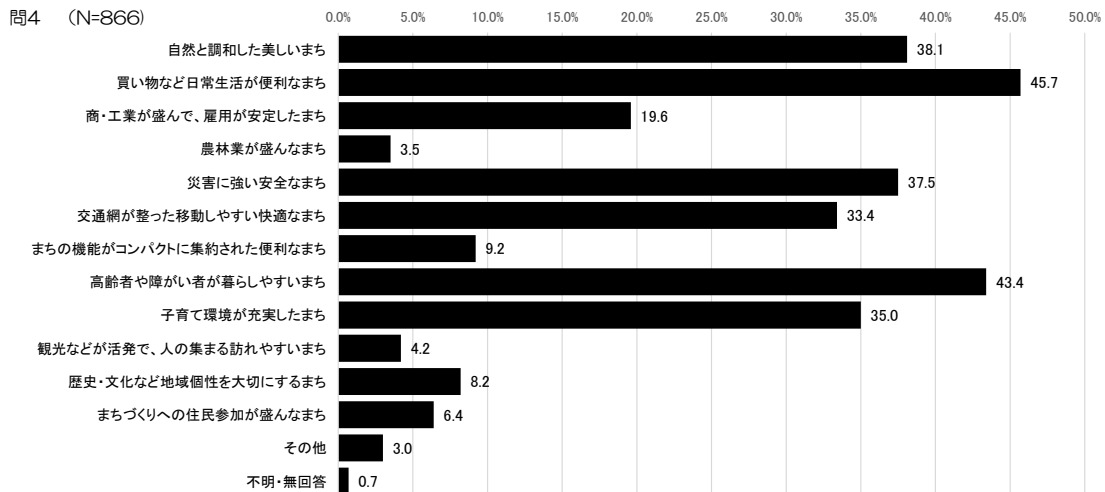
## (2) 目指すべき将来像

「買物など日常生活が便利なまち」や「高齢者や障がい者が暮らしやすいまち」が多く支持されています。

地域別に見ても大きな差はありません。

問 和泉市全体の将来像として、どのようなまちを目指すべきだと思いますか。

【あてはまるもの3つまでに○】

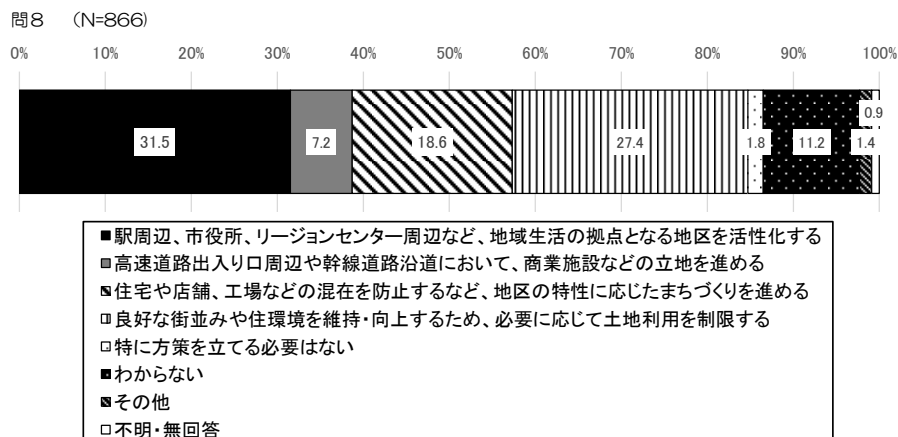


## (3) 市街地のまちづくりについての意向

「駅周辺、市役所、リージョンセンター周辺など、地域生活の拠点となる地区を活性化する」が最も多く、「良好な街並みや住環境を維持・向上するため、必要に応じて土地利用を制限する」が続いています。

地域別に見ると、北部、北西部、南部では、生活の拠点となる地区の活性化、中部地域では、良好な住環境の形成を望む人が多くなっています。

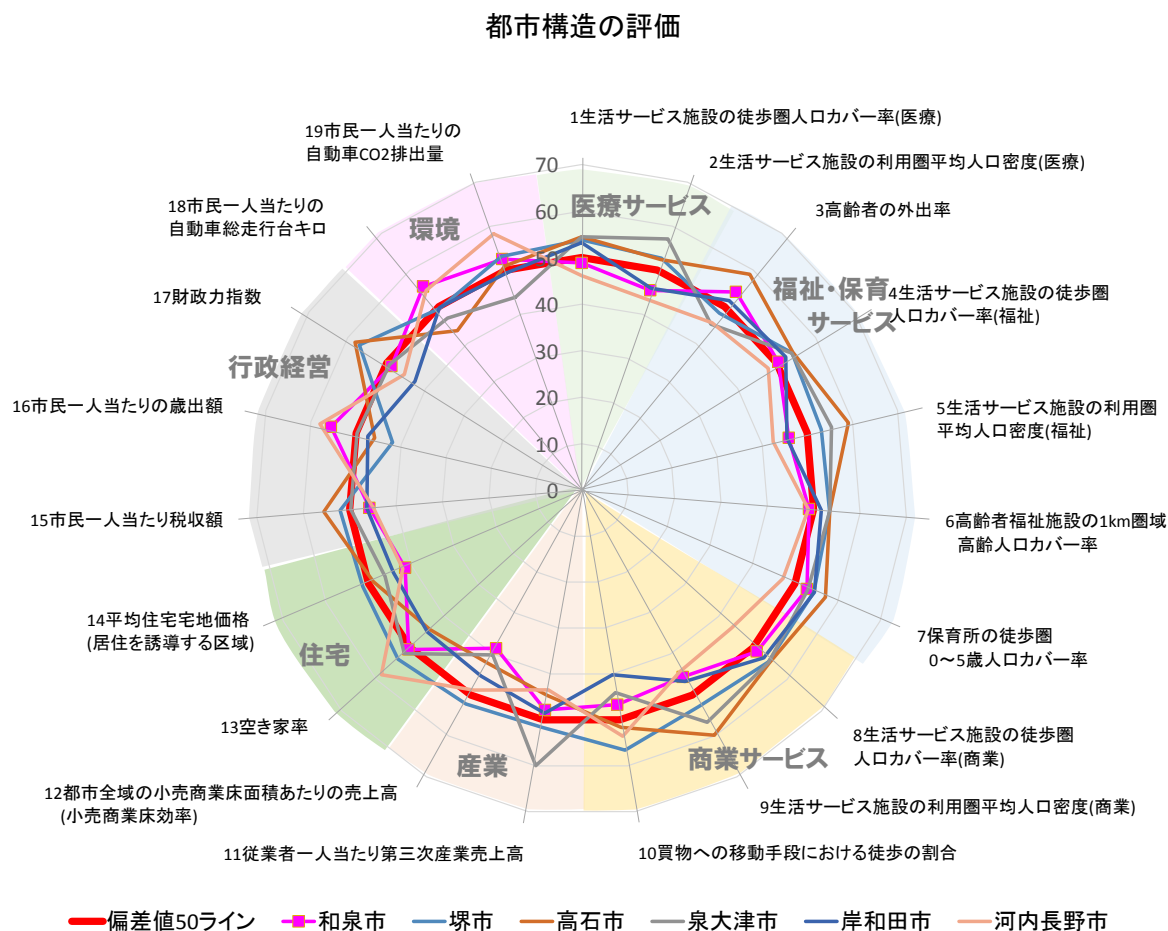
問 多くの建物が立ち並び市街地のまちづくりについて、何を重視すべきだと思いますか。



## 11. 都市構造評価

和泉市の都市構造評価の結果をみると、概ね府平均と同程度となっていますが、平均住宅宅地価格（居住を誘導する区域）、都市全域の小売商業床面積あたりの売上高（小売商業床効率）等が府平均を下回っており、隣接都市と比較しても低い傾向がうかがえます。

次いで、生活サービス施設の利用圏平均人口（福祉、商業）、買物への移動手段における徒歩の割合も隣接都市等と比較して若干低い水準にあります。



（出典：近畿コンパクトシティガイダンス）

※府下の隣接市（堺市、高石市、泉大津市、岸和田市）と人口規模の近い市（河内長野市）と比較しています。

※偏差値 50 ラインは、大阪府内の全 43 市町村の平均値です。

## 12. 本市の現況のまとめと課題整理

### (1) 現況のまとめ

人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>和泉市の人口は、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。</li> <li>年少人口と生産年齢人口が減少する一方、高齢者人口は約 23%（平成 27 年）→約 33%（平成 52 年）となり、高齢化が大きく進むことが予測される。</li> <li>現在、人口密度が 100 人/ha 超のエリアは、JR 阪和線沿線や泉北高速鉄道の和泉中央駅、光明池駅周辺に点在しているが、平成 52 年には和泉府中駅周辺、和泉中央駅周辺など、より限定的なエリアとなる見込み。</li> <li>高齢者人口密度の高いエリアも今後より限定的になることが予想され、和泉府中駅周辺や、和泉中央駅周辺のニュータウンエリア、鶴山台等での高齢者密度の上昇が予測される。</li> <li>人口密度が 50 人/ha 以下のところはあまり変化がなく、市街化区域縁辺部で 20%以上減少するところも点在するが、公園、学校等が立地しているためもとも人口が少ないところが多いとみられる。</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用は、昭和 51 年から平成 26 年の間に、建物用地は約 2.3 倍増加、農地は約 6 割減少。</li> <li>南部地域や信太山丘陵には豊かな自然環境を有している。</li> </ul>
住宅、空家	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅・土地統計調査（平成 25 年）によると、住宅総数は平成 10 年以降増加傾向にある。また、空家率は 10.3%で、府平均（14.8%）よりは低い。</li> <li>平成 29 年度の空家等実態調査によると、906 件の空家が確認された。</li> </ul>
都市交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道の乗車人員は、泉北高速鉄道と和泉中央駅は増加、光明池駅は減少。</li> <li>JR 阪和線においては、和泉府中駅において近年特に増加し、信太山駅・北信太駅は横ばい傾向。</li> <li>路線バスの輸送人員は、平成 22 年から一部減少していたが、近年また増加。</li> <li>大型商業施設の建設や産業団地の立地により、和泉中央・テクノステージ線の増加が大きい。</li> <li>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。</li> <li>「通勤」では、鉄道と自動車が主な交通手段であり、平成 2 年以降は自動車が鉄道を上回っている。</li> </ul>
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>和泉府中駅周辺、和泉中央駅周辺に行政、商業、コミュニティ機能等の拠点機能が集積。</li> <li>主要な都市機能（商業、医療、高齢者福祉）の徒歩圏人口カバー率は 90%超で概ね充足しており、今後もこの水準が維持される見込み。</li> <li>立地場所は、既成市街地では阪和線沿線に多いが、新市街地では分散している。</li> </ul>
地価	<ul style="list-style-type: none"> <li>地価は、近年は下げ止まりの傾向にあるが、長期的に下落傾向にある。</li> <li>平成 10 年以降の約 20 年間で 1/2 以上下落しており、市内のほとんどのエリアで下落傾向にある。</li> </ul>
経済活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>卸売・小売業と並び多くの従業者数のあった製造業は、事業所・従業者数とも減少する一方で、運輸業や医療・福祉業等については大きく増加。</li> <li>事業所・従業者数とも鉄道駅周辺で多くなっているが、近年は和泉府中駅周辺で減少し、和泉中央駅周辺で増加する傾向にある。</li> </ul>

災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・和泉市の浸水想定区域は市内北部にあり、主に大津川水系榎尾川ならびに牛滝川の下流域で浸水することが想定されている。</li> <li>・土砂災害警戒区域の大部分は市内南部の山間地にあるが、鶴山台地区や弥生町地区など住宅地でも点在。</li> </ul>
市民意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民意向調査によると、居住継続意向は高く、「買物など日常生活が便利なまち」や「高齢者や障がい者が暮らしやすいまち」を目指すべきと考える人が多い。</li> <li>・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。</li> </ul>
上位計画で示されている方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「結婚・出産・子育て」に夢や希望が持てる環境づくり</li> <li>・健康寿命の延伸</li> <li>・安心して住み続けられる環境づくり</li> <li>・まちの魅力や賑わい、活力の創造</li> <li>・世代・地域を越えた様々な交流を育むまちづくり</li> </ul>

## (2)まちの課題

本市では、今後、急激に人口減少が進む訳ではありませんが、少子高齢化は確実に進んでいく見込みです。このため、都市機能の維持が困難になり、現状の暮らしやすさが低下することも懸念されます。

持続可能な和泉市の実現に向けて想定される課題としては、次のようなものが挙げられます。

### 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

### **第3章 立地適正化計画に関する方針**





## 1. 立地適正計画で取り組むまちづくりのテーマ

立地適正化計画は、「第5次和泉市総合計画」や「第2次和泉市都市計画マスタープラン」で位置付けた将来都市像等の実現するために策定するものです。

本市では、将来的に想定される人口減少や少子高齢化の進展等により都市経営の効率化が求められている中、上位計画である第5次和泉市総合計画や第2次和泉市都市計画マスタープランでは、集約的なまちづくりや効率的で利便性の高い公共交通ネットワークの形成などを基本的な方向性として位置づけています。

このことを踏まえ、立地適正化計画では、地域特性を活かしつつ良好な住環境の維持・形成や生活利便性の確保、子育て世代や高齢者にやさしいまちづくりを進めるとともに、拠点等における都市機能の充実による賑わいの創出、交通利便性の高い交通ネットワークの形成等を図ることで、人口構造の変化や市民のニーズの多様化などによって生じる課題に対応しながら、**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**の実現を目指します。

この実現に向けて、都市機能誘導区域や居住促進区域、誘導施設を設定するとともに関連する施策等を進めるための立地適正化計画制度を活用するものです。

現在、和泉市は、

- ・概ね徒歩圏に生活利便施設や駅・バス停が整っている
- ・南部地域や信太山丘陵に緑豊かな自然がある
- ・市民の居住継続意向が高い
- ・今後、急激な人口減少が予想されていない

といった特性があります。

しかし、将来的には、少子高齢化の進行が予想される中、何も手を打たないと、

- ・生活利便施設が撤退して買物や通院などの日常生活の利便性が低下する
- ・空家が増加するとともに地域コミュニティが衰退し、まちの安心・安全面が低下する
- ・都市間競争時代で他の市町の魅力が向上し、人口が流出する

といったことも懸念されます。

このため、現在の良好な住環境の維持を基本としつつも、現在直面している課題への対応や将来に向けた予防的措置として良好な住環境の維持・充実を図るとともに、まちの魅力や利便性の向上、活力の創出を図る視点から立地適正化に向けたまちづくりに取り組みます。

**立地適正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

## 2. 基本方針

本市の特性を踏まえ、先に整理した課題に対応しながら「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」の実現を目指すための基本方針を以下のとおり設定します。

### (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
- ・既成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

- ・都市拠点における賑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賑わい形成
- ・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

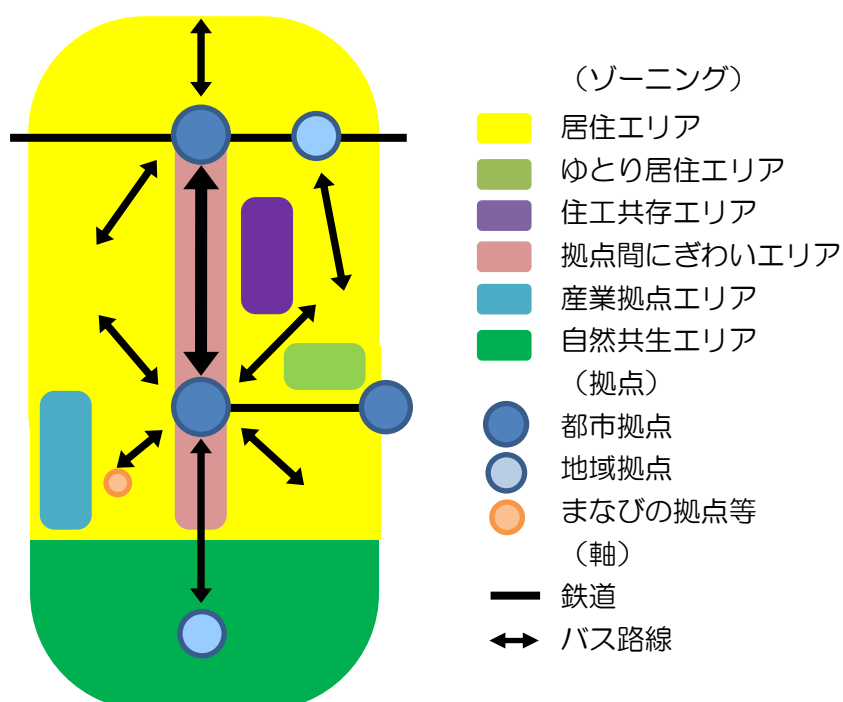
- ・拠点間・地域間の連携を高めるとともに、市民の生活や産業活動、交流活動等を支える利便性の高い交通ネットワークの形成と公共交通の利用促進
- ・拠点の利便性を高める駅周辺の交通環境の改善
- ・徒歩、自転車の通行環境の向上

### 3. 目指すべき都市構造の考え方

立地適正化計画では、駅やバス停などの交通結節機能を有する拠点に、生活に必要な都市機能を集約し、これからの人口減少社会に備えた都市構造を構築していくことを目的としています。

一方、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、急激な人口減少は見られず、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り、市街化区域内における都市構造についても大きな変化は生じないことが想定されています。

このため、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。



#### 立地適正化計画が目指す都市構造の特徴

ゾーニングと拠点配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>無秩序な市街地拡大を抑制するとともに、居住エリアにおける一定の人口密度を維持</li> <li>居住エリアの中に日常生活に必要な都市機能があり、都市拠点には高度な都市機能、地域拠点には日常生活・地域コミュニティの核となる都市機能が立地</li> <li>都市拠点間は、地域活力の維持・向上のためのまちづくりを誘導</li> </ul>
軸（交通ネットワーク）	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要駅を拠点として、まちづくりと連携した交通結節機能の強化</li> <li>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</li> </ul>

## 4. 拠点及び交通ネットワークの形成の方針

目指すべき都市構造で位置付けた都市拠点、地域拠点等及び軸（交通ネットワーク）について、  
具体の形成の方針を以下のとおり設定します。

### 都市拠点

#### 〔和泉府中駅周辺〕

- ・全市対応の拠点として市役所の建て替え、和泉市立総合医療センターと旧市立病院跡地の活用、民間病院や商業施設の更新などにより全市対応の高次都市機能の強化を図ります。

#### 〔和泉中央駅周辺〕

- ・ニュータウンをはじめとする中部地域の拠点として、公共サービス機能、文化・交流機能、商業機能などの高次都市機能の強化を図ります。

#### 〔光明池駅周辺※〕

- ・大阪母子医療センターの機能維持や商業機能の充実を図ります。

### 地域拠点

#### 〔北信太駅周辺〕

- ・北信太駅周辺整備や UR 鶴山台団地などに対応した日常生活を支える商業、交流機能等の強化を図ります。

#### 〔信太山駅周辺〕

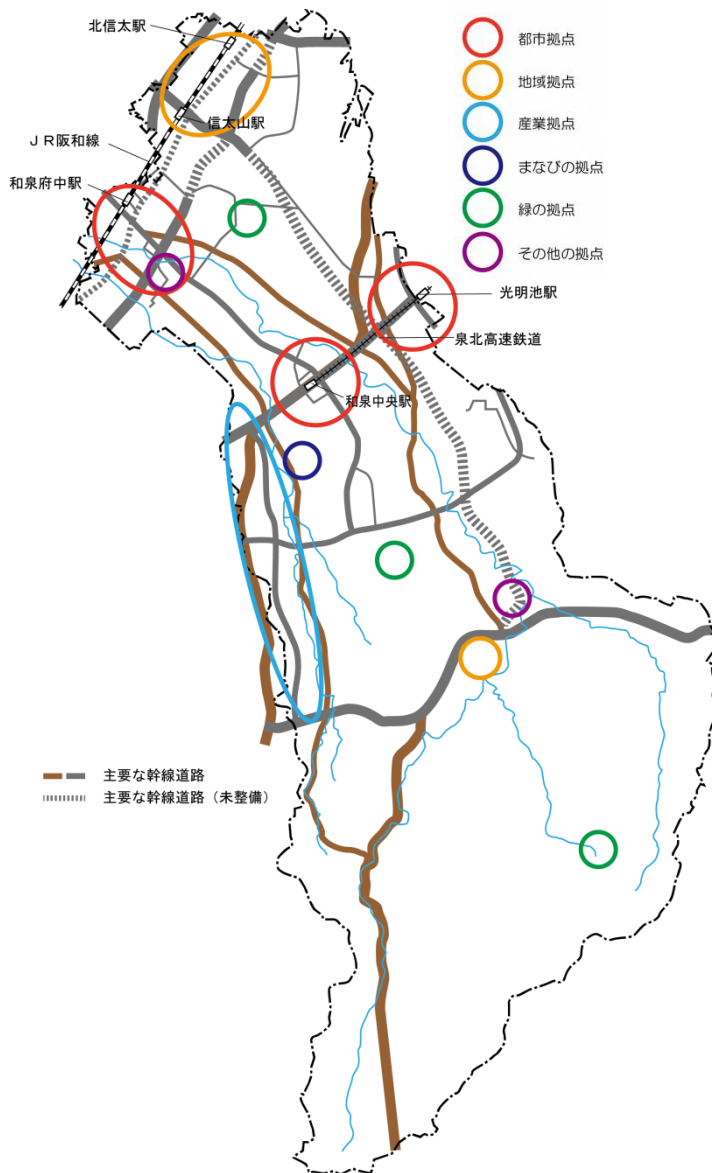
- ・信太山駅周辺及び富秋中学校区等のまちづくりに対応した日常生活を支える商業、交流機能等の強化を図ります。

#### 〔南部リージョンセンター〕

- ・南部地域の日常生活を支える拠点として、コミュニティ、交流機能等の強化を図ります。

### 産業拠点、まなびの拠点、みどりの拠点、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、関連分野との施策連携のもとで図ります。



### 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、自動車に過度に頼らず都市機能の連携強化と移動にかかる利便性向上に向けて、持続可能な公共交通ネットワークを構築します。

※和泉市都市計画マスタープランにおいて光明池駅周辺は都市拠点として位置付けていませんが、泉北地域の広域的な立地適正化の方針を踏まえ、光明池駅周辺には大阪母子医療センターや堺市域にもまたがる形で商業施設等が立地するなど市域外も含めた泉北地域を対象とした都市機能が集積していることから、本計画では都市拠点として扱います。



## **第4章 誘導区域および誘導施策**



## 1. 居住促進区域の設定

居住促進区域は、立地適正化計画制度における居住誘導区域のことで、一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービス機能や地域コミュニティが維持されるよう、居住を促進すべき区域です。本市では、今の居住地に今後も住み続けられる意味を強調するため、居住誘導区域を居住促進区域と称します。

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。

なお、今後の本計画の見直し時に居住促進区域において人口密度のさらなる低下が予想されるところが生じた場合、区域の見直しを検討します。

### <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)

- ・大雨時等に土砂災害や浸水被害の危険性の高い区域であるため

※0.5m 未満の浸水（1 階が床下浸水）のおそれのある区域については、計画的な河川整備や事前の避難が可能となる降雨・河川水位の観測態勢の強化を進めるほか、ハザードマップの配布や防災訓練等により防災情報を居住者に周知するなど、災害リスクに関する理解促進や災害への備えの充実に努めることを前提に居住促進区域に含めます。

#### ○地区計画により住宅の建築が制限されている区域（唐国地区地区計画、和泉中央丘陵地区地区計画西部ブロック・東部ブロック、山荘町北側のエリア※）

#### ○都市計画上の工業専用地域

- ・都市計画の制限により住宅の建築が制限されているため

※山荘町北側のエリアは、現在、市街化調整区域で市街化区域への編入を予定していることから本来は居住促進区域に含めるべきですが、商業施設の立地を想定しており住宅の立地を制限する地区計画を定める予定であることから居住促進区域に含めません。

#### ○市街化調整区域

#### ○生産緑地地区

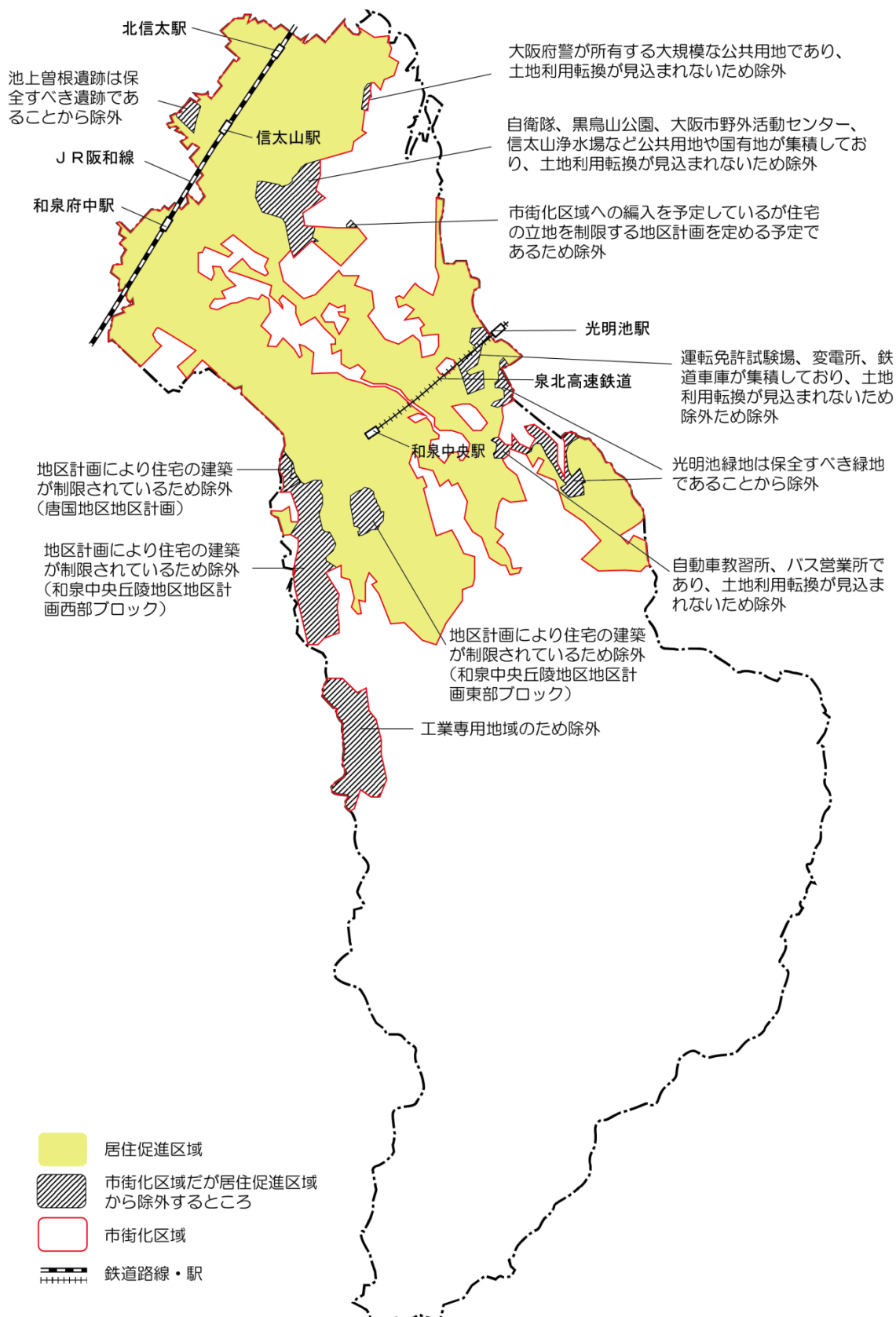
#### ○大規模公園・緑地

- ・都市における緑のオープンスペースとして保全を図っていくため

#### ○その他住宅の立地を促進すべきでない区域

- ・池上曽根遺跡：将来にわたり保全すべき遺跡であるため
- ・自衛隊駐屯地、光明池運転免許試験場・変電所・鉄道車庫、大阪府警本部通信所、和田町の自動車教習所・バス営業所：土地利用転換が見込まれない大規模な公共用地であるため

## 居住促進区域



※上図には示していませんが、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）及び生産緑地地区は居住促進区域から除外します。

## 2. 都市機能誘導区域の設定

### (1) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、居住誘導区域（本市の場合は居住促進区域）内において一定のエリアと誘導したい機能、支援措置を事前に明示することにより、当該エリア内に生活利便施設の誘導を図る区域です。医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を拠点に集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきとされています。

人口減少や少子高齢化が進行する中、今後も、誰もが住みやすく活力あるまちであり続けるためには、市民の日常生活を支える都市機能とともに、賑わいや活力あるまちを支える高度で多様な都市機能を維持していくことが重要です。現況調査によると和泉市の市街化区域内においては、商業、医療、福祉、公共交通等の機能が概ね充足していることが明らかになったため、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、賑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。

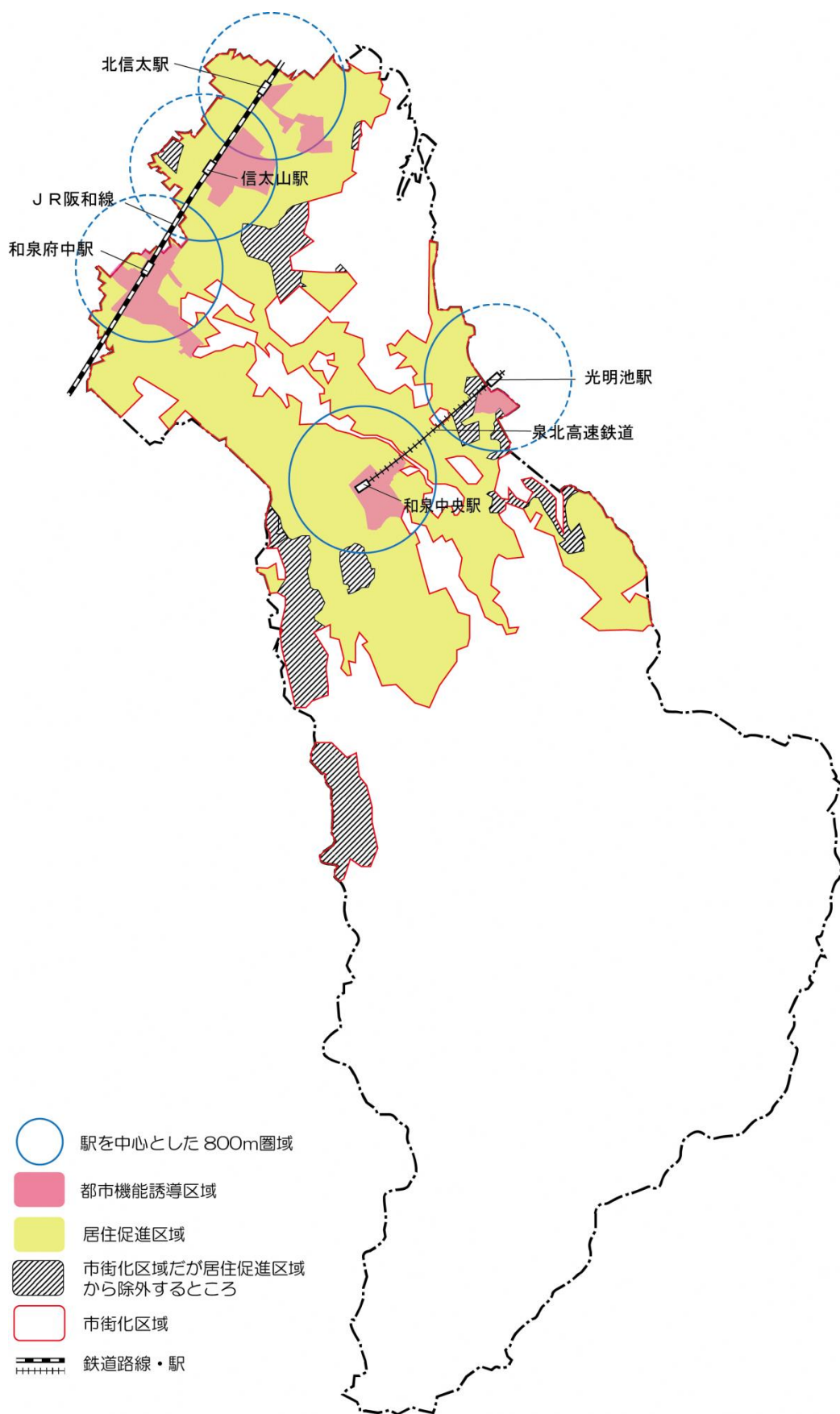
これらの5地区はこれまで一定の周辺整備や都市機能の集積が進められており、拠点としての性格を持つとともに、周辺地域での高齢化の進行が予測されており、福祉施設等の需要も高まるものと考えられます。

### (2) 都市機能誘導区域の設定

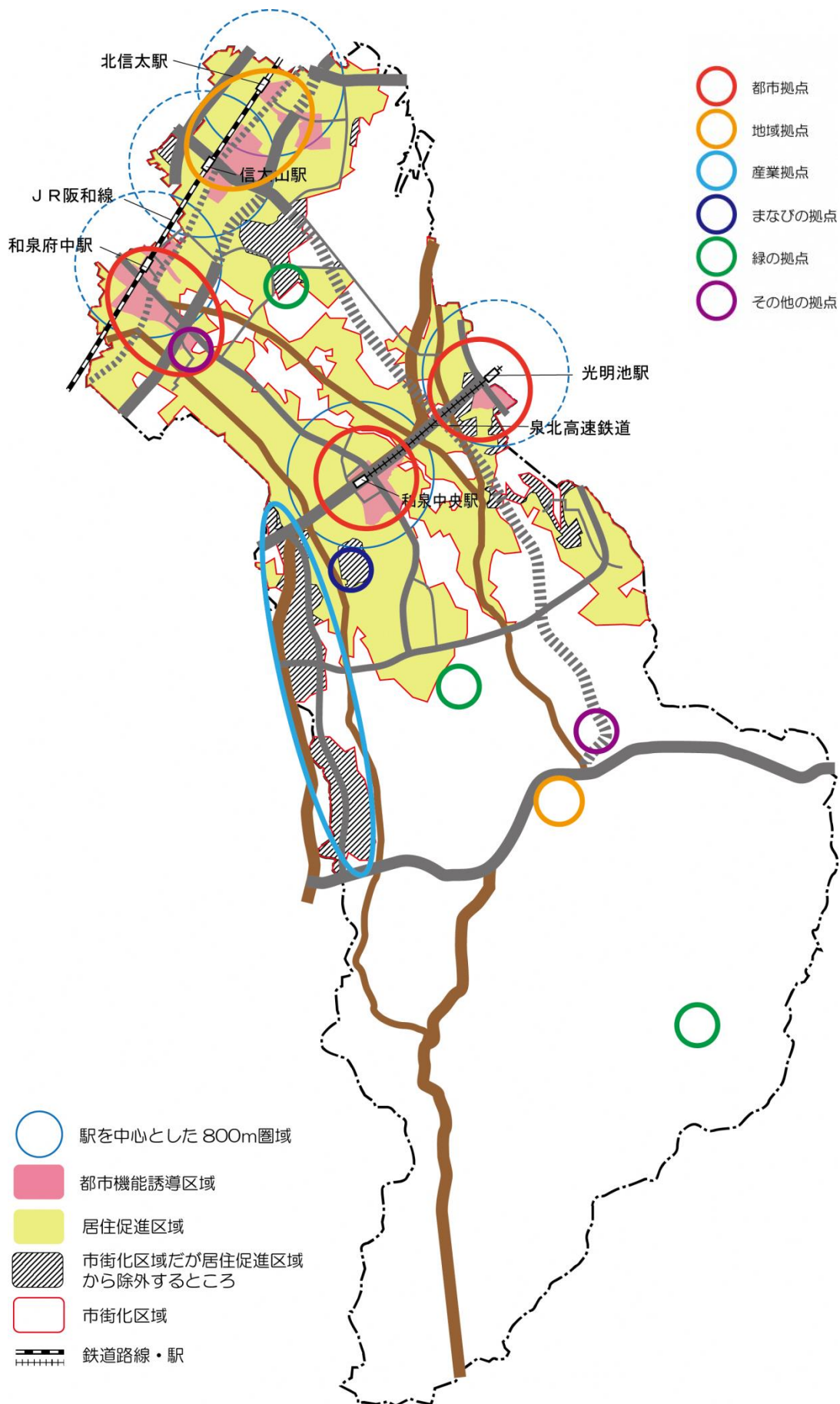
都市機能誘導区域の範囲は、駅を中心とした概ね徒歩圏（半径 800m程度）で、現在拠点的な都市機能が集積している、または立地する計画がある区域等を含むこととします。また、区域の境界線は、地形地物や用途地域界を基本とします。



## 都市機能誘導区域

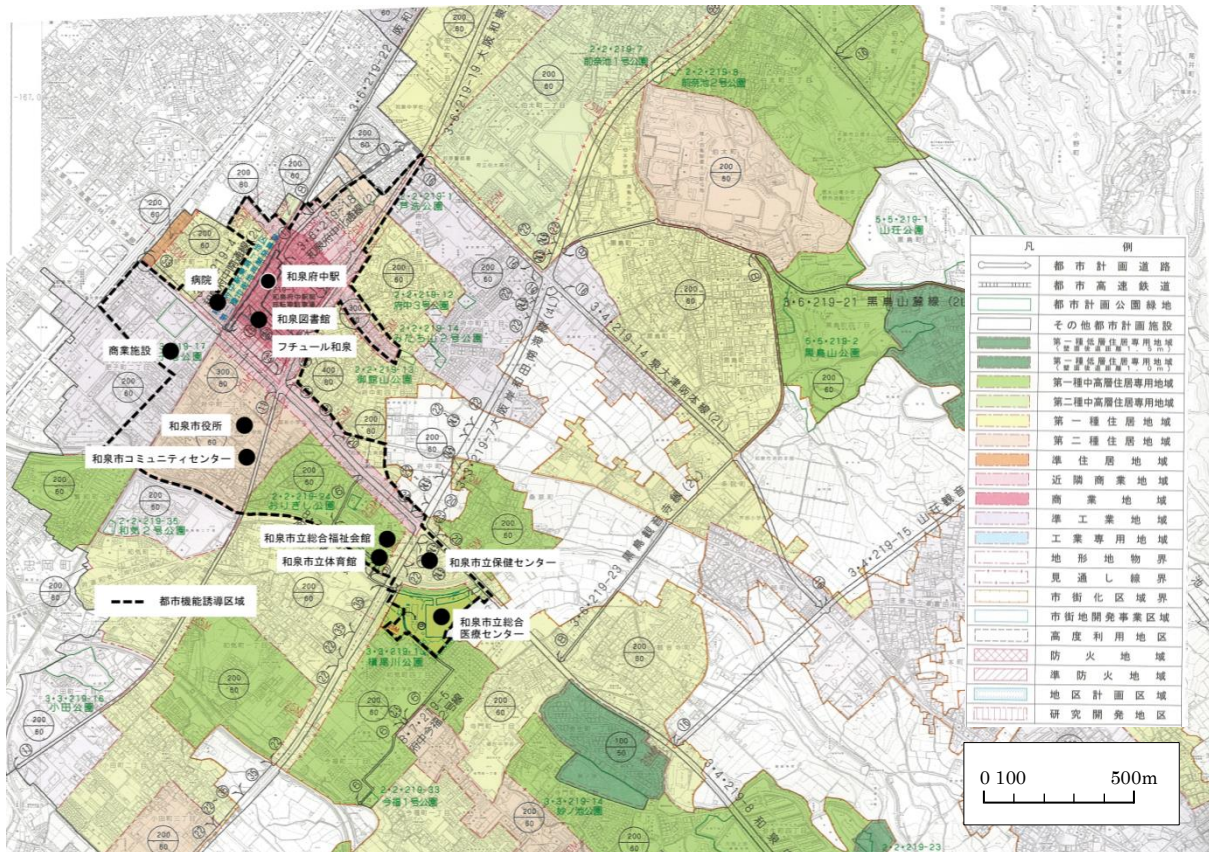


# 参考:拠点と誘導区域の重ね図

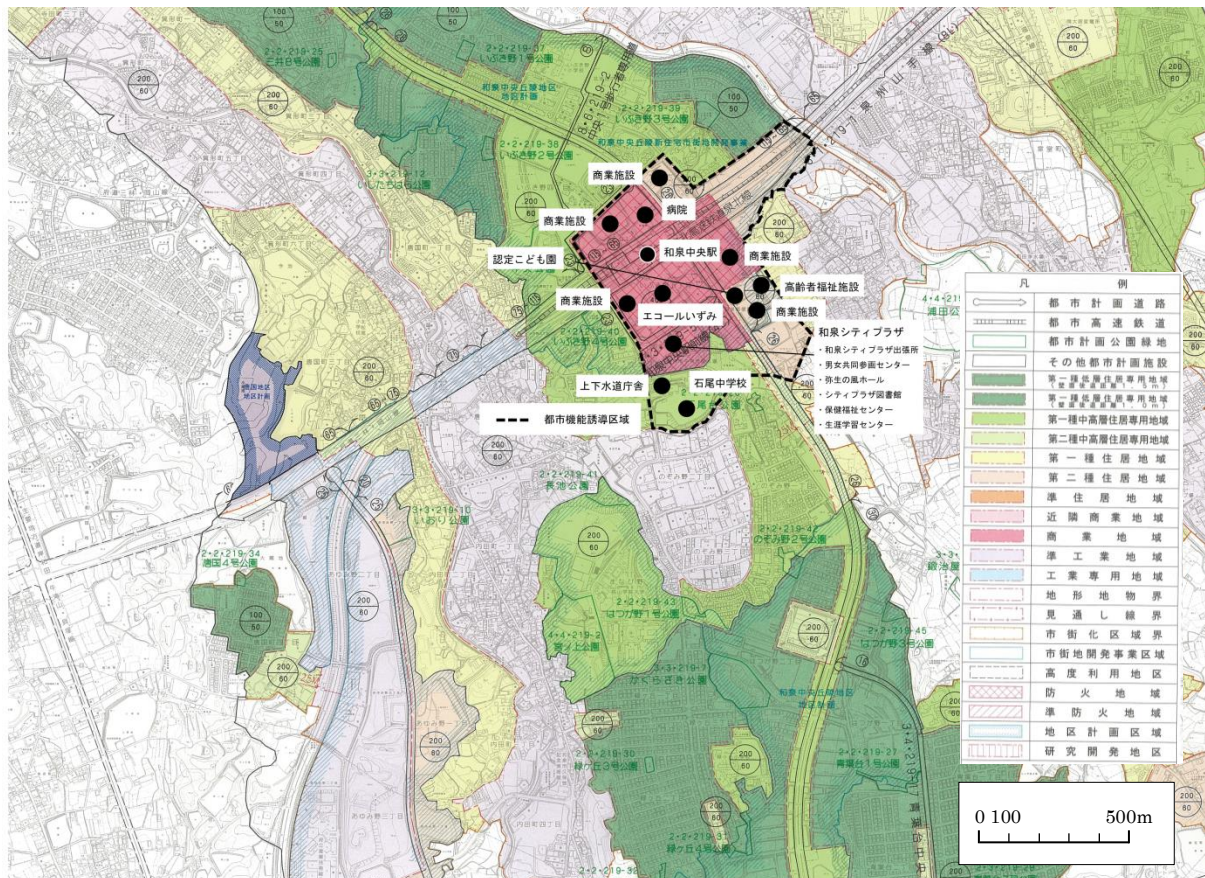




## 和泉府中市機能誘導区域

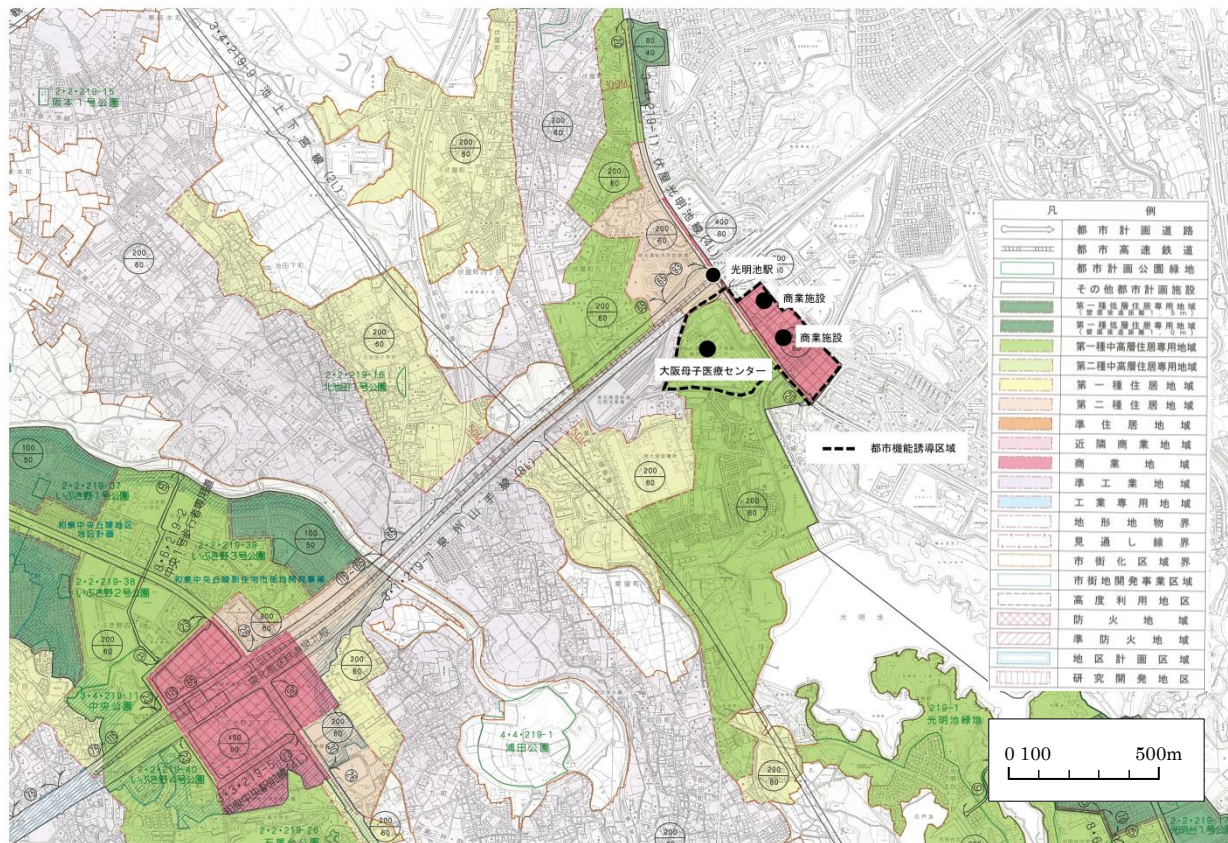


## 和泉中央都市機能誘導区域

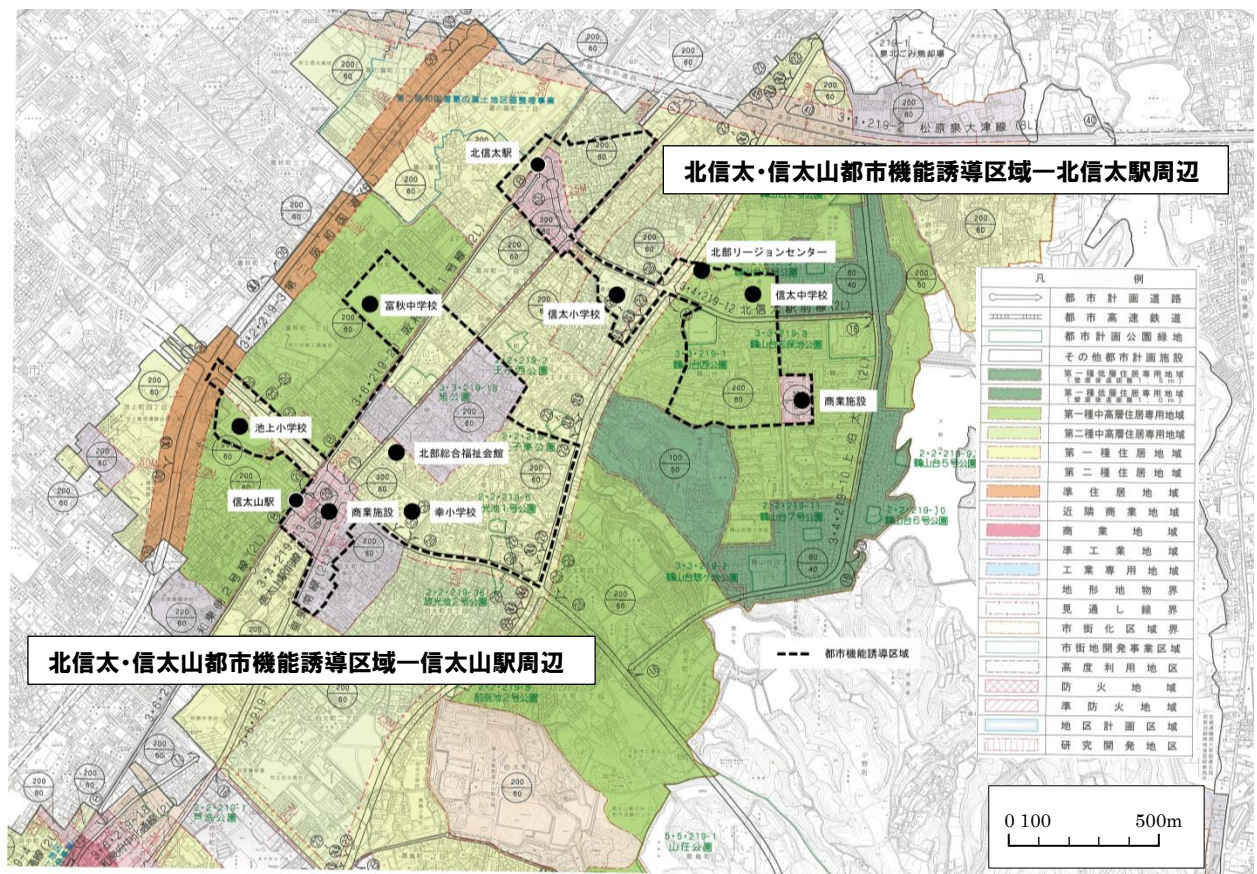




## 光明池都市機能誘導区域



## 北信太・信太山都市機能誘導区域





### 3. 誘導施設の設定

#### (1) 誘導施設とは

誘導施設は、都市機能誘導区域において、今後立地を誘導すべき施設として設定するものです。当該区域及び都市全体における将来の人口の動向、施設の充足状況や将来の見込み等を踏まえて定めることが望ましいとされています。

和泉市では、市民の日常生活の利便性の確保や都市の魅力の向上という観点から、

- ・高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住地を選択する際に重要な要素である子育て支援施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す施設（大型スーパーマーケット等の商業施設、都市の魅力高める文化・交流施設）

を誘導施設として設定します。

救急や先進医療機能を有する施設は、周辺の居住促進区域のみならず、広域的にも多くの市民ニーズに応える公益性の高い都市機能として効果を期待できることから、誘導施設として設定します。

なお、医療施設は既に都市機能誘導区域内も含め市内各所に立地していることや診療所や健康増進施設については、地域住民に身近な施設として市内各地に必要とされることから、誘導施設として設定しません。また、小規模なスーパーマーケットやコンビニエンスストア、通所施設、幼稚園・保育園、認定こども園など市民の身近な日常生活に必要な施設も、日常生活の場から近い位置にある必要があるため、自由な立地に任せることとし、誘導施設としては設定しません。

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。

#### (2) 誘導施設の設定

##### ①和泉府中都市機能誘導区域

市の中心都市拠点として、より魅力ある拠点の形成に向けた誘導施設を設定します。

分野	誘導施設
高齢化の中で必要性の高まる施設	・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）
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	
集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	・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

##### ②和泉中央都市機能誘導区域

中部地域の拠点とし、都市機能も充実していることから、現在の施設を維持していくことを基本として誘導施設を設定します。

分野	誘導施設
高齢化の中で必要性の高まる施設	・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設
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	



集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホール機能を持つ施設</li> <li>・図書館</li> <li>・男女共同参画に関する機能を持つ施設</li> <li>・商業施設（施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）</li> <li>・集会施設を備えた宿泊施設</li> </ul>
---------------------	--

### ③光明池都市機能誘導区域

子育てや高齢者福祉にかかる広域的な施設等について、現在の施設を維持していくことを基本として誘導施設を設定します。

分野	誘導施設
高齢化の中で必要性の高まる施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設</li> <li>・母子医療に関する機能を持つ施設</li> </ul>
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	
集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設（施設の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの）</li> </ul>

### ④北信太・信太山都市機能誘導区域

周辺地域の日常生活を支える生活利便施設について、誘導施設を設定します。

地区	分野	誘導施設
④-1 北信太・信太山都市機能誘導区域－北信太駅周辺	高齢化の中で必要性の高まる施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設</li> <li>・スポーツ施設（運動場等を備えたもの）</li> </ul>
	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	
	集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・図書館</li> <li>・商業施設（施設の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの）</li> </ul>
④-2 北信太・信太山都市機能誘導区域－信太山駅周辺	高齢化の中で必要性の高まる施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設</li> <li>・スポーツ施設（運動場等を備えたもの）</li> </ul>
	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	
	集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ施設（生涯学習機能等を含む）</li> <li>・商業施設（施設の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの）</li> <li>・集会機能を備えた施設</li> </ul>

### （参考）予定しているプロジェクト

現在、和泉市で予定している立地適正化にかかるプロジェクトは以下のとおりです。

事業等	事業等のねらい
和泉府中駅周辺地区整備事業	駅周辺地域の賑わい創出と利便性・景観向上、駅周辺の拠点性の向上
北信太駅前整備事業	駅周辺の利便性向上、駅周辺の拠点性の向上
市庁舎建て替え事業	庁舎機能の強化
UR 賃貸住宅のストック活用・再生再編事業	UR 賃貸住宅のストック活用・再生再編事業による新たな土地利用誘導
富秋中学校区等のまちづくり	市営住宅等の公共施設の再編による土地利用誘導



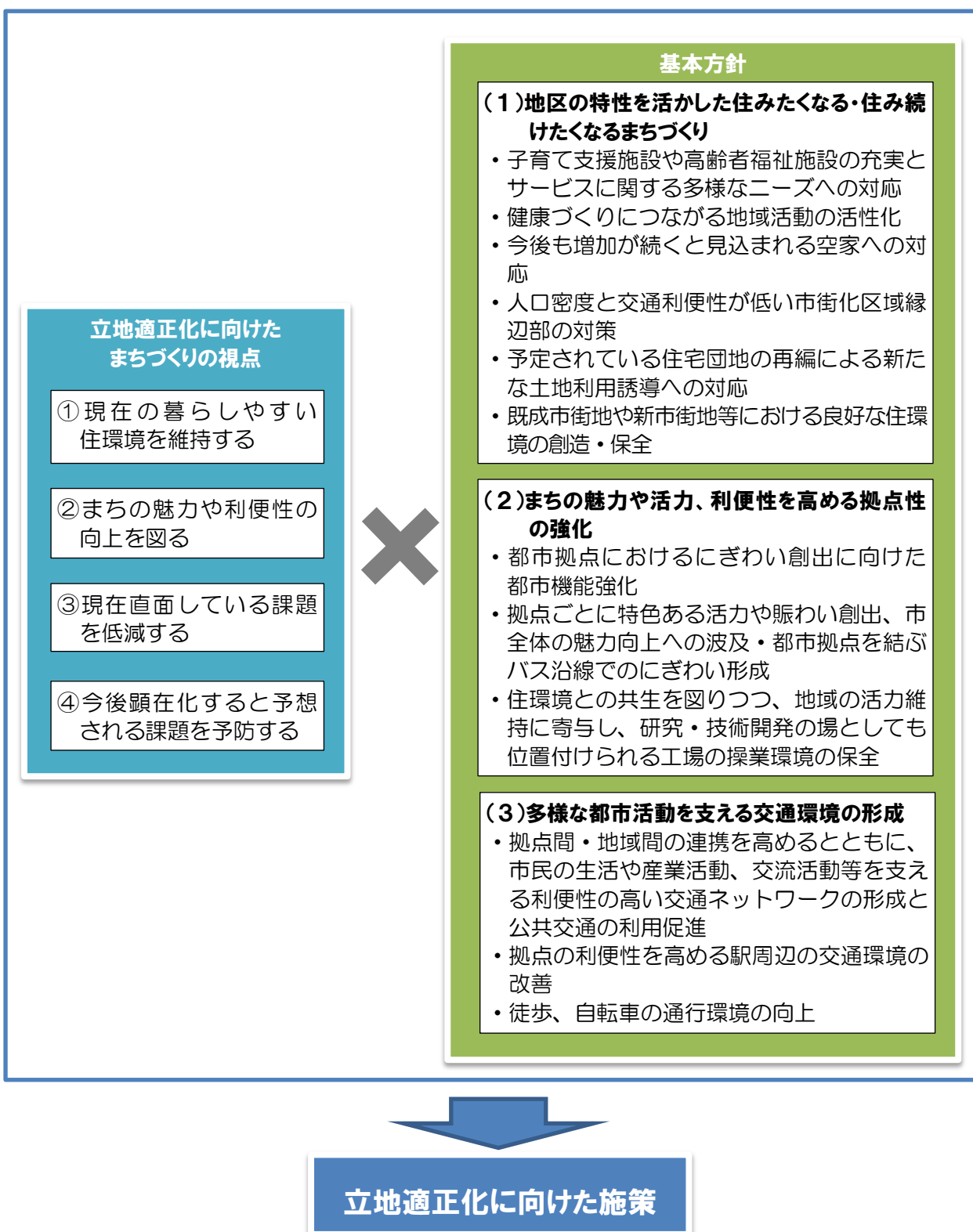
## **第5章 立地適正化に向けた施策**



## 1. 施策設定の考え方

先に「立地適正計画で取り組むまちづくりのテーマ」で定めた「立地適正化に向けたまちづくりの視点」と基本方針を踏まえ、より暮らしやすい居住環境の実現と魅力ある拠点形成に向けた施策に取り組めます。

都市基盤や施設の整備だけではなく、ソフト面も含め医療、保健、子育て、商業などの様々な分野と連携した施策を推進します。







2. 立地適正化に向けた施策

先に定めた施策の視点と基本方針を踏まえ、立地適正化に向けた取組みを位置付けます。





## **(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**

- ・子育て支援施設については、和泉市こども・子育て応援プランに基づき、必要な施設の供給や保育内容等の充実に努めます。
- ・福祉施設については、和泉市高齢者保健福祉計画に基づき、必要な施設の提供やサービスの質の向上を図ります。

### **②病院機能の充実**

- ・和泉市立総合医療センターは、本市の医療拠点として更なる機能の充実を図ります。

## **(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賑わい創出**

- ・都市拠点、地域拠点における地域全体の魅力や利便性を高めるため、都市機能の誘導を図ります。
- ・北信太駅周辺の現状と課題を整理し、都市計画決定している北信太駅前線及び駅前広場をはじめとする駅前整備を推進します。

### **②自然環境や歴史文化遺産などの地域資源の保全・活用**

- ・自然環境や古墳・遺跡・社寺などの保全・活用及び魅力発信に努めます。
- ・歴史文化遺産の周囲と緑と一体となった良好な歴史的景観の保全を図ります。
- ・歴史文化遺産のネットワーク化とアクセス性の向上など周辺整備の推進を図ります。

### **③観光ネットワーク及び観光交流機能の充実**

- ・魅力ある観光メニューの充実を図ります。
- ・観光ネットワーク形成に向けて鉄道駅で実施されるレンタルサイクルの活用を推進します。
- ・道路における案内板の設置や歩道の確保などによる安全で快適に移動できる環境づくりを推進します。
- ・宿泊・交流機能を含む観光・ビジネスの環境づくりを推進します。
- ・主要観光施設において来訪促進につながる環境づくりを推進します。

### **④公園・緑地などの充実**

- ・利用者のニーズに対応したユニバーサルデザイン化を推進します。
- ・老朽化が進む施設・遊具などの利用状況やニーズなどの確認、更新・長寿命化など、パークマネジメントによる魅力向上に努めます。

### **⑤教育、スポーツ施設などの充実**

- ・スポーツ推進施策の総合的な推進に向けたスポーツ施設の整備・充実を図ります。
- ・児童・生徒数の変動や教育課程の変更に対応した効率的で適切な教育施設の配置を検討します。
- ・良好で安全な教育環境の確保に努めます。
- ・まなびの拠点における施設の更なる機能の充実に努めます。

### ⑥住宅地との共生に配慮した工場の操業環境の保全

- ・地場産業などの工場と住宅、小規模な商業施設などが混在する地区における周辺環境との調和に配慮した産業用地としての土地利用を誘導するため、用途地域の見直しを検討します。

### ⑦都市拠点間を結ぶ沿線の活性化

- ・本市の特性を踏まえつつ、持続可能な都市とするために、和泉府中駅周辺及び和泉中央駅周辺の2つの都市拠点の充実とともに適切な連携（ネットワーク）が必要であることから、2つの都市拠点間を主要バス交通により結びつけるとともに、沿線の開発整備やまちづくりを誘導・促進し、沿線まちづくりとしての地域活力の維持・向上を検討します。

### ⑧都市的土地利用の推進

- ・目指すべき都市構造で位置づけた各拠点の更なる充実を図るため、各拠点の周辺も含めて、都市的土地利用を図ります。  
また、本市の幹線道路沿道についても更なる地域活力の維持・向上を検討するため、都市的土地利用を図るとともに周辺との調和に配慮した良好な住環境の形成を図ります。

## (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

- ・少子・高齢化、人口・世帯数減少を背景とした将来の都市のコンパクト化等への対応として、既に居住している住民の居住の安定を確保しながら、団地の利用状況等を勘案して、ストック量に適正化を図り、UR 賃貸住宅のストック活用・再生再編による新たなまちづくりを推進します。

### ②富秋中学校区等のまちづくりによる土地利用誘導

- ・市営住宅等の公共施設の再編を契機として、公共施設の集約等によって生まれる跡地を有効活用するなど、居住促進に資する機能の誘導を推進します。

### ③空家等対策計画に基づく空家の有効活用

- ・空家バンクの創設により、空家等の活用を望む所有者と利用目的の一致する希望者の意向を把握し、マッチングを行う取組みを検討します。
- ・関連団体との連携により、空家等所有者に対する定期的な個別相談会の実施や出張セミナーの開催など、空家等の活用や流通促進に取り組めます。
- ・インスペクションの普及啓発に取り組むことにより、中古住宅の安心な流通を促進します。

### ④公共施設の長寿命化と効率的な維持管理の実施等

- ・公共施設の効率的かつ計画的な維持管理を行い、公共施設の良好な機能の維持と安全性の確保に努めます。

### ⑤都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用

- ・公的不動産は、立地特性に応じて積極的な活用を図り、都市機能の向上に努めます。
- ・公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の総量縮減や再編等に向けた取組みにおいては、本計画と連携されることにより、公的不動産の有効活用を図り、都市機能及び居住促進に資する機能を誘導します。



- ・公共施設の統廃合等の動きと連携を図り、公共施設の空きスペースや跡地等の活用を図ります。

## **(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**

- ・地区計画制度など市民発意のまちづくり制度を推進します。
- ・敷地内緑化の推進による緑と調和したまちなみ形成に努めます。
- ・地域資源を生かした景観づくりを推進します。

### **②安全で利便性の高い道路の整備・充実**

- ・交通需要や地域間の連携強化に対応した幹線道路の整備と道路ネットワークの形成
- ・歩行者や自転車の安全性・快適性を高めるための交通安全施設の設置に取り組みます。
- ・狭あい道路拡幅整備制度を活用した拡幅整備の推進に努めます。

### **③コミュニティの維持及び活性化の推進**

- ・住み替えの仕組みづくりや空家対策の推進に取り組みます。
- ・誰もが参加可能な取組みを通じた地域内交流を目指します。
- ・地域コミュニティレベルの安全・安心にかかる取組みを推進します。

### **④高齢者の生活支援サービスの充実**

- ・すべての高齢者が、住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、在宅医療と介護の連携を推進するなど、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援を包括的に提供できる相談・支援体制（地域包括ケアシステム）の構築に取り組みます。

### **⑤健康づくりにつながる施策の推進**

- ・健康都市いずみ 21 計画に基づき、健康寿命の延伸の実現に向け、施策内容の充実に努めます。

## **(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**

- ・南部リージョンセンターを含めた交通ネットワークのあり方を検討し、南部地域住民の利便性向上を図ります。

### **②集落機能の維持のための環境づくり**

- ・集落機能維持のため、U・Iターンや田舎暮らし希望者などの誘致や空家対策の推進に取り組みます。
- ・新規居住者の住宅建設を可能とする制度の推進や工場や店舗などを可能とする制度の導入により、職住近接を実現する雇用の場の確保に取り組みます。
- ・南部リージョンセンターについては、「地域拠点」として周辺の住民ニーズに対応した公共サービス機能の充実を図るとともに、地域住民によるまちづくり、文化・交流などの地域活動を支える拠点としての機能の充実を図ります。

### **③農地等の保全・活用**

- ・農業振興施策による営農環境づくりを推進します。

- ・休耕地については、意欲ある農業者への利用の集約を図るなど解消に向けた取組みに努めます。
- ・地域資源が地域内で循環する地産地消の取組みを推進します。
- ・第 6 次産業化に対する支援を行うなど、総合的な地域農林業活性化策を講じることにより、農林業経営の安定化につなげます。

## **(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**

- ・道路交通網（駅前広場含む）の整備・充実を図ります。
- ・主要な拠点の利用者の利便性向上に向けた検討を行います。
- ・駅における地域公共交通と他の交通手段を合わせた案内の充実にも努めます。

### **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**

- ・主要拠点を中心とした持続可能な交通網の構築
- ・地域バス等の運行形態の見直しを行います。
- ・デマンド型乗合タクシーを検討します。

### **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**

- ・モビリティ・マネジメントの推進に努めます。
- ・公共交通に関する一元的な情報案内の充実を図ります。
- ・高齢者及び障がい者に対する外出支援の実施を検討します。

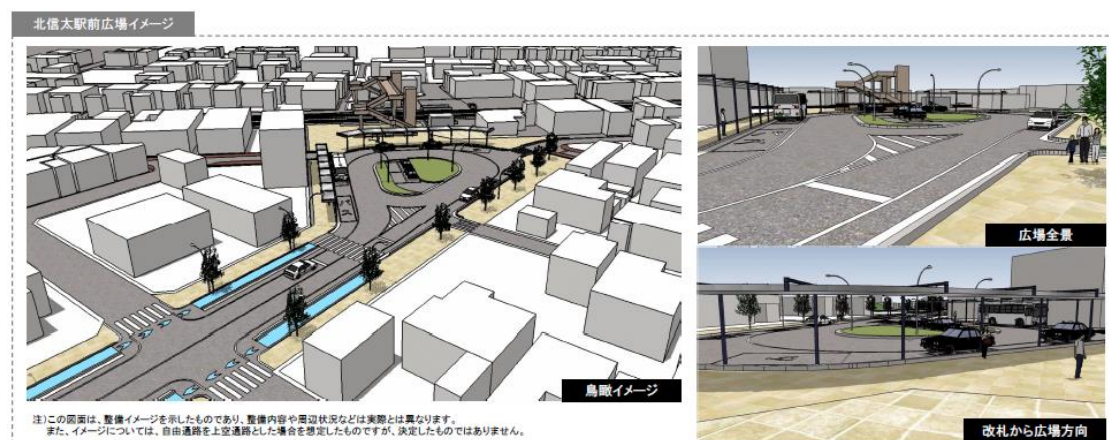
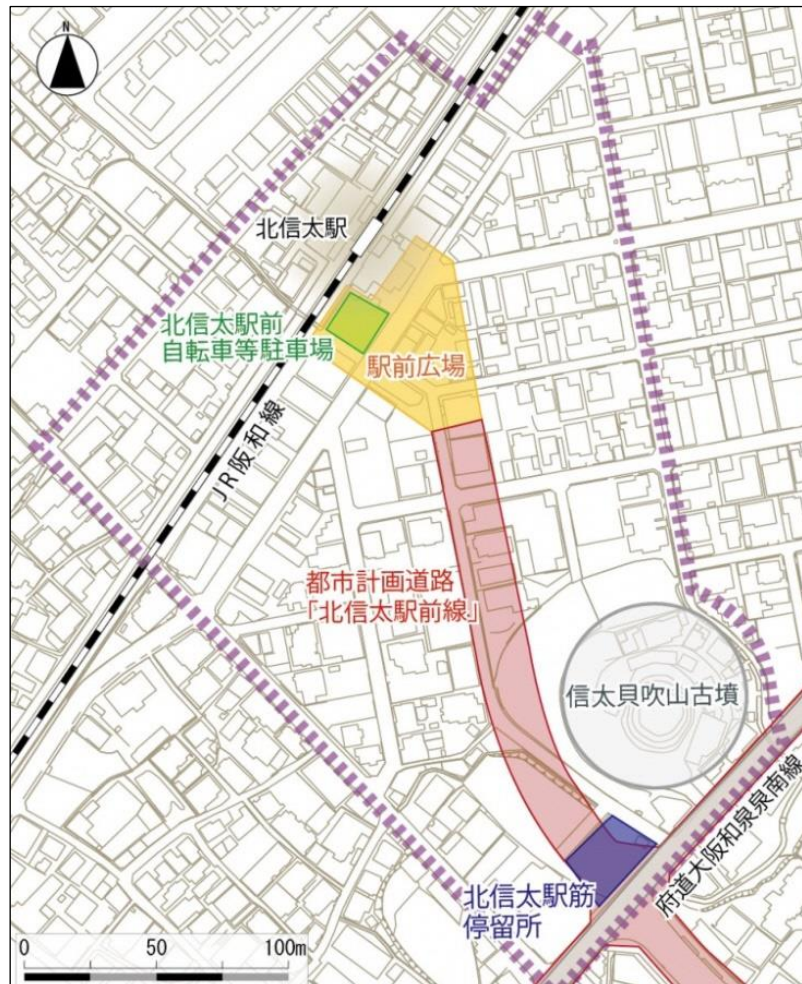
### **④総合的な歩行環境及び自転車利用環境向上施策の推進**

- ・ゆとりある歩行空間、自転車走行空間の確保を検討します。
- ・自転車利用促進施策の推進に努めます。
- ・自転車利用ルール・マナーの徹底に努めます。

## (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賑わい創出

#### 北信太駅前整備計画(北信太駅周辺地区整備イメージ)





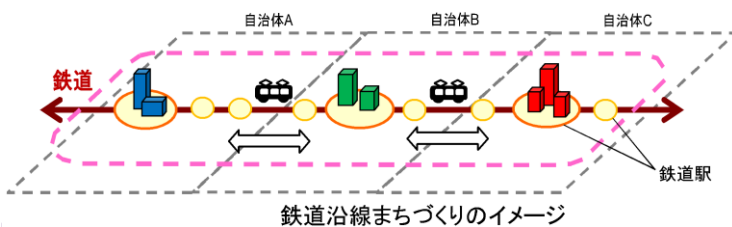


## (2) まちの活力創出

### ⑦ 都市拠点間を結ぶ沿線の活性化

#### ■都市拠点間のまちづくりの趣旨、ねらい

- 和泉市は都市形成の経緯から、南北方向の鉄道軸に沿って市街化やニュータウン開発が進み、2つの都市拠点を有することが都市構造上の特徴である。
  - この2つの都市拠点には多様な都市機能が集積し、一定の役割分担の中で都市機能サービスを担っている。
  - 今後の人口減少社会において都市の持続性を維持するためには、より効率的な都市機能サービスの提供が必要であり、国においては立地適正化計画の一環として「鉄道沿線まちづくり」を推進している。
  - 本市の特性を踏まえつつ持続可能な都市とするために、2つの都市拠点の充実とともに適切な連携＝ネットワーク化が必要である。
  - この2つの都市拠点をバス主要交通を軸として、沿線の開発整備やまちづくりを誘導・促進し、沿線まちづくりとして地域活力の維持・向上をめざす。
- ＜参考：鉄道沿線まちづくりのイメージ＞
- 駅周辺への生活利便機能の集積＋高次都市機能の分担・連携＋フィードーを含む公共交通機能の強化

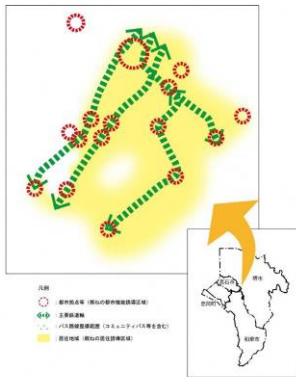


#### ■立地適正化計画における位置づけ

- 立地適正化計画制度の目的に沿って、和泉市の特性に応じた「コンパクトシティ＆ネットワーク」の都市構造を検討し、和泉市立地適正化計画を検討する。
- この中で、立地適正化方針に基づく具体的なまちづくりアクションの施策として位置づける。

#### ＜鉄道沿線まちづくりとの関係＞

- 和泉市を含む4市1町のエリアでは、官民連携により「泉北地域の鉄道沿線まちづくり」が検討中である。鉄道沿線まちづくりを広域的なネットワーク計画として踏まえ、それを補完するネットワークとして、バス路線沿線まちづくりを位置づけるものとする。



#### ■まちづくりイメージ

##### 【目標】

- 2つの都市拠点を結ぶ持続可能な都市の構造化
- 新しい価値を創造する「チャレンジ拠点」の創出
- 「地域・元気ネットワーク」となる都市軸への成長

##### 【検討方針】

- 官民連携の検討体制
- 市内のバス交通網と連携した検討
- 民間活力や社会実験等の導入とそのための支援方策の検討

#### 【ネットワークとチャレンジ拠点の展開イメージ】

##### 【隣接都市拠点とのネットワーク】

- 和泉市内と泉大津市の都市拠点を繋ぐネットワークの形成
- 隣接市との連携による公共交通の利便性・冗長性の向上

##### 【市立総合医療センターへの公共交通の利便性向上】

- 市立総合医療センターへのアクセス性向上
- 医療拠点における交通機関同士の乗継利便性向上に向けた検討
- 医療拠点としての高次都市機能を楽しむため、多方面からの利便性を確保

##### 【公園緑地における、民間活力等の検討】

- 公園緑地において、民間事業者による魅力向上の取り組み等を検討

##### 【都市拠点の都市機能強化】

- 和泉府中駅周辺、和泉中央駅周辺の都市機能強化を立地適正化計画に位置づけ
- 市立病院跡地の利活用

##### 【中部・南部地域へのネットワーク】

- 和泉中央駅を中部・南部地域への公共交通ネットワークの拠点に位置づけ
- 都市拠点における乗継利便性向上施策の検討
- 人口変化(人口減少、少子高齢化)や、観光交流需要を踏まえた交通ネットワークの形成

##### 【観光・交流・ビジネスの機能強化】

- 中部地域にある多様な資源(和泉市久保惣記念美術館等)を活かした観光交流の活性化
- 産業団地への交通アクセス向上による働きやすい環境づくり

##### 【公共交通の利用促進・交流拠点の形成】

- 2つの都市拠点を結ぶ都市軸沿いの賑わい創出・交流拠点の誘導
- 地域需要に対応する商業・サービス機能や福祉・交流機能などの検討
- 徒歩・自転車と主要交通の組み合わせによる都市軸沿いの発展
- 施設の駐車場を利用したパーク＆バスライド施設の検討
- 買い物配送やEV充電スタンド、次世代コンビニなどの誘導を検討

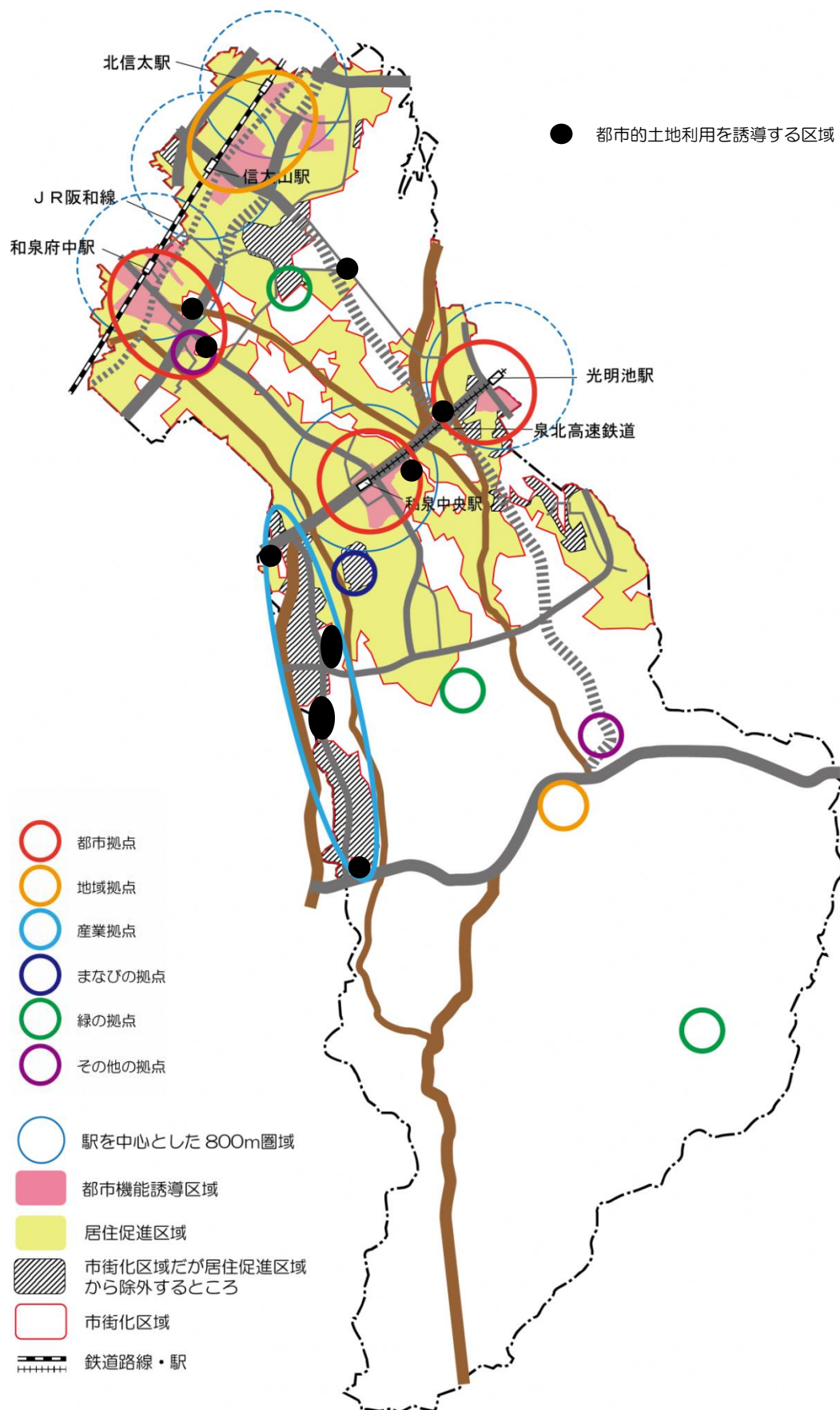






## (2) まちの活力創出

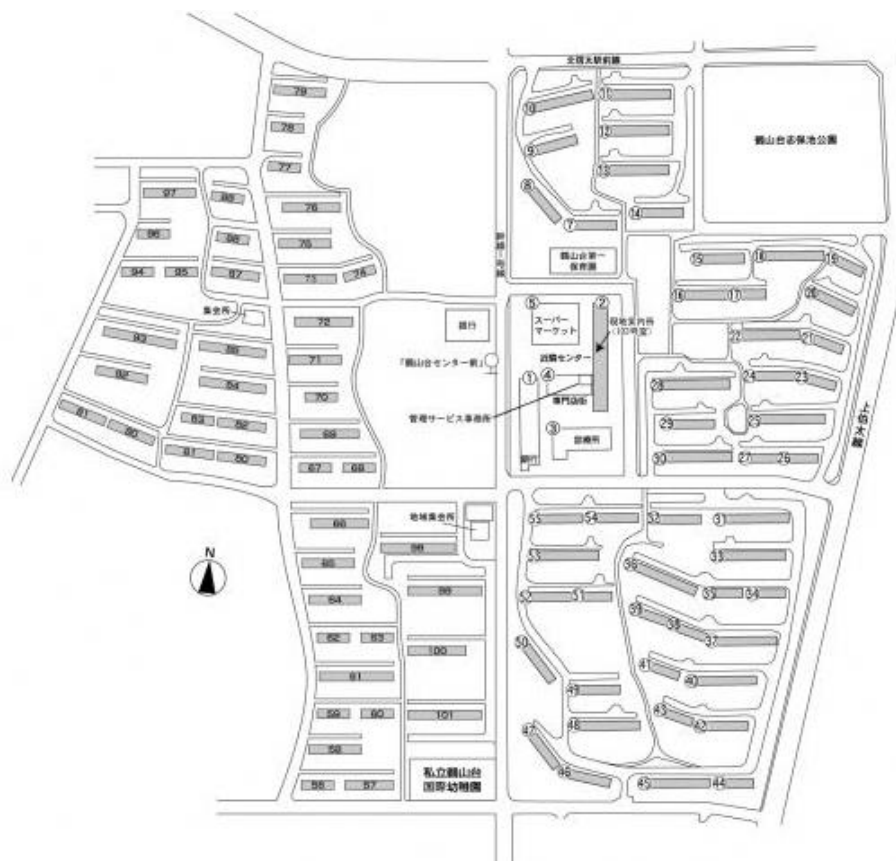
### ⑧ 都市的土地利用を推進する区域



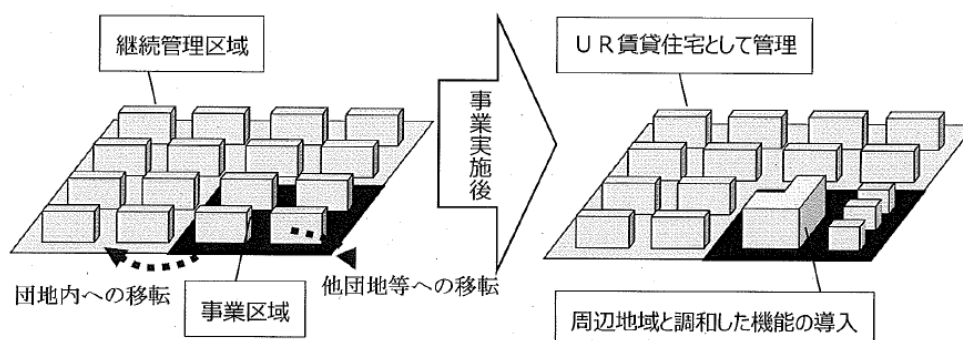
### (3) 公的不動産等の有効活用

#### ① UR 賃貸住宅のストック活用・再生再編による土地利用誘導

##### UR 鶴山台団地全体配置図



#### ●イメージ図





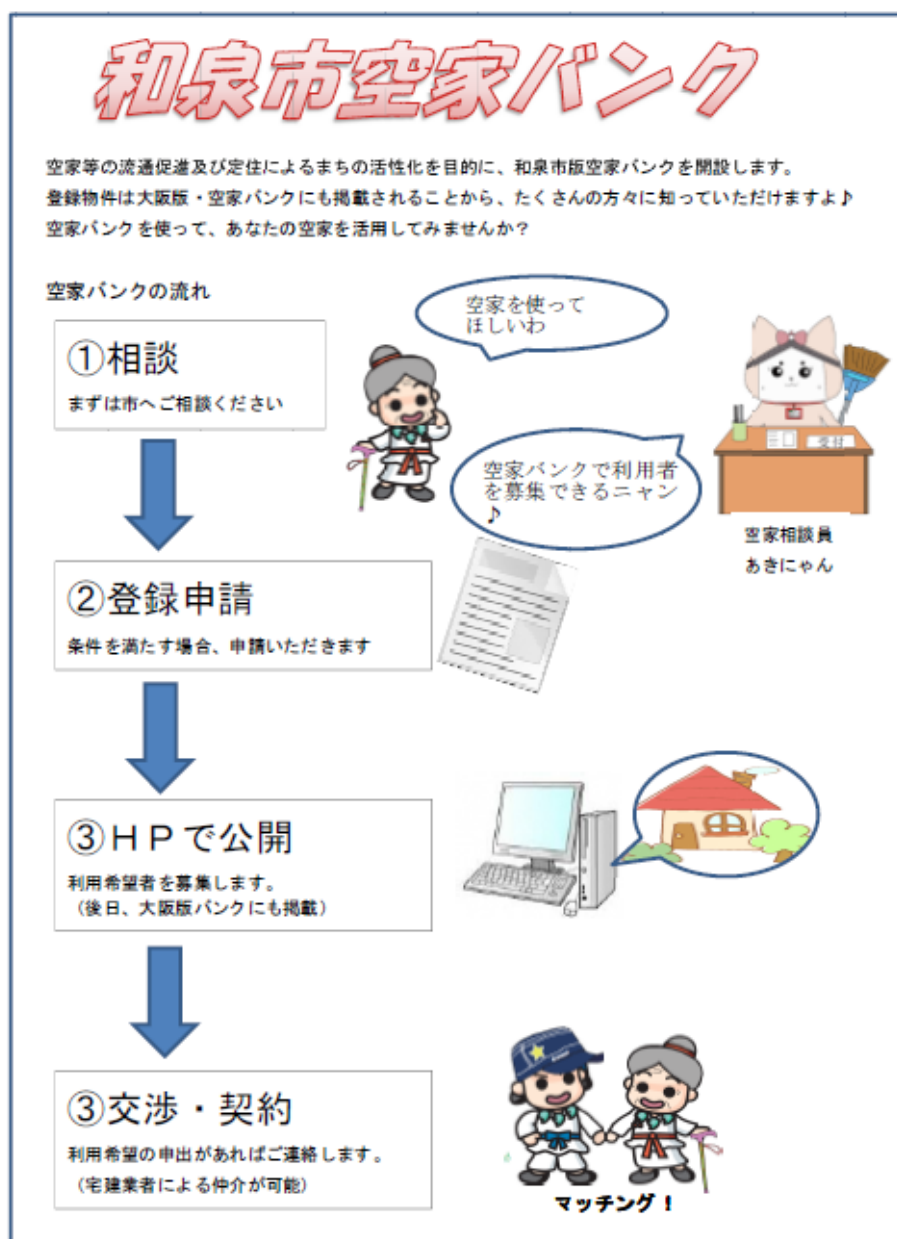
### (3) 公的不動産等の有効活用

#### ② 富秋中学校校区等のまちづくりによる土地利用誘導

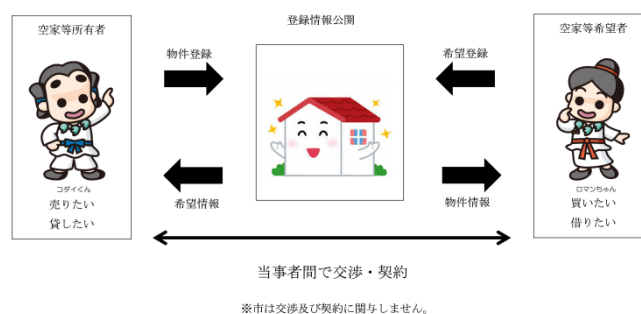


### (3) 公的不動産等の有効活用

#### ③ 空家等対策計画に基づく空家の有効活用



#### 空き家バンクフロー

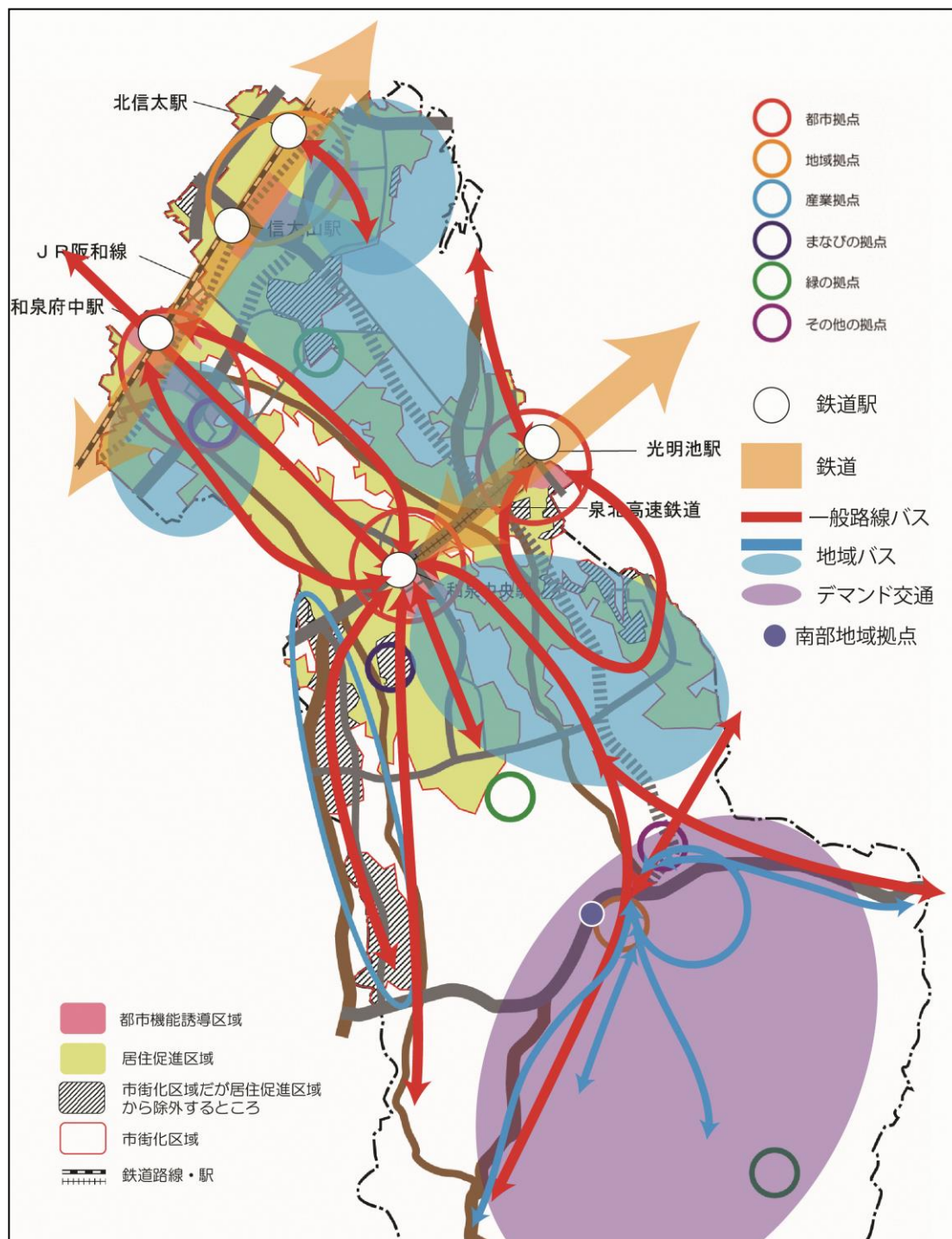




## (6)安全・安心に移動できる公共交通の整備

- 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

### 和泉市地域公共網形成計画（地域公共交通の将来イメージ）







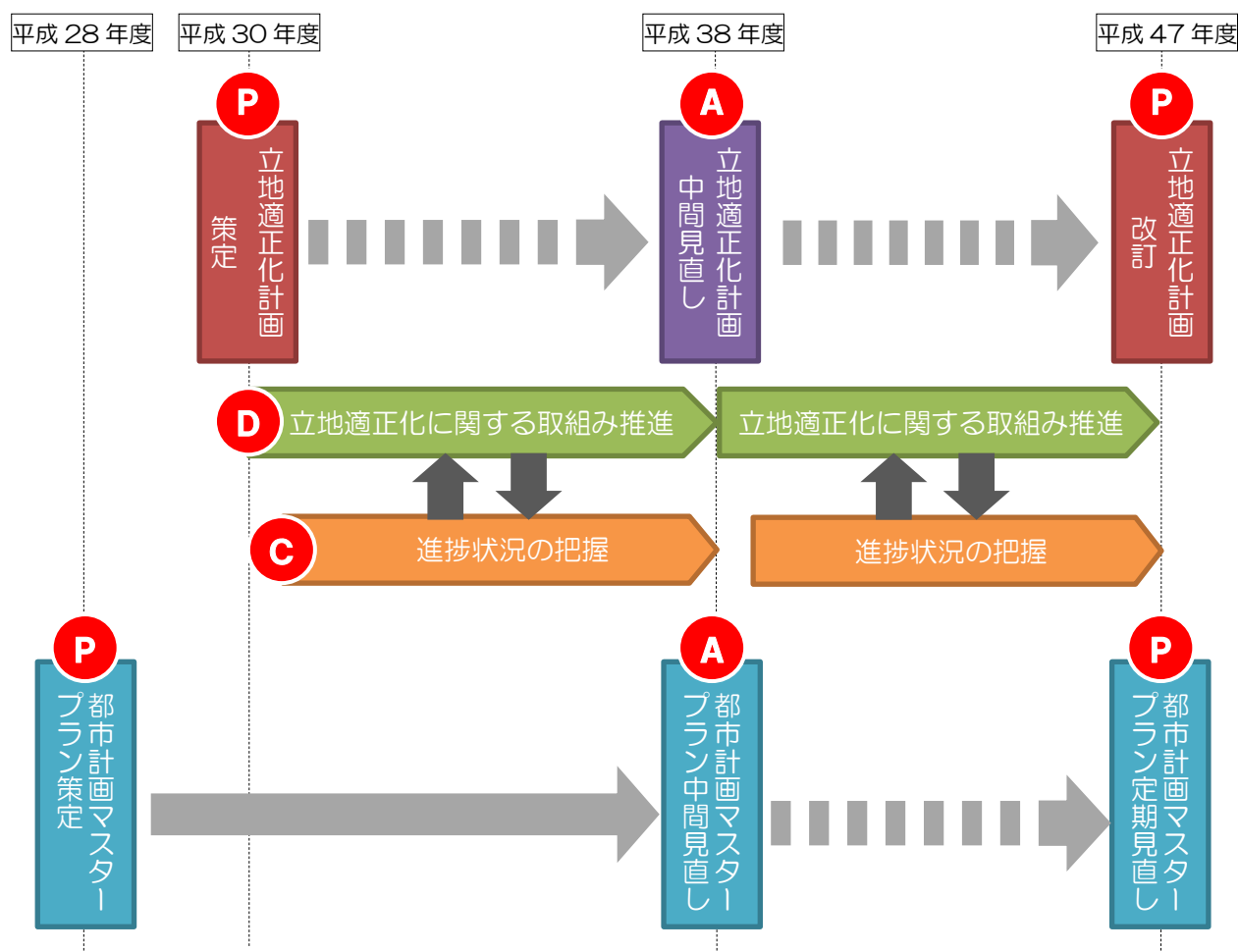
## **第6章 計画の進行管理と評価**



# 1. 計画の進行管理

立地適正化計画に基づく施策や事業を着実に推進していくには、計画の進行管理が重要です。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。

見直しの時期については、概ね以下のように想定します。ただし、上位計画や社会経済状況の変化等により必要に応じて柔軟に対応します。



## 2. 施策の達成状況に関する指標

立地適正化計画で取り組むまちづくりのテーマや居住促進、都市機能誘導等に関する施策の進捗状況を客観的かつ定量的に把握し、その評価を踏まえた計画や施策の見直し等に資するため、評価指標を定めます。

「第3章 立地適正化に関する方針」で示した「2 基本方針」に基づき、各種施策・事業を推進することにより持続可能な都市づくりを実現していく際の目標値について、次のように設定します。

### (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に関する評価指標

居住促進区域における快適な居住環境の形成や居住の促進などに関する評価指標と目標値を定めます。

評価指標	基準値※	目標値	目標値の設定の考え方
居住促進区域の人口密度	84.5 人/ha	85 人/ha	居住地としての一定の人口密度を確保するため、現在 (H27) の市街化区域と同程度の人口密度となるよう居住を促進する。

※出典：国土交通省都市計画調査（平成 28 年調査結果）

### (2)まちの魅力や活力、利便性を高める拠点性の強化に関する評価指標

一定の都市機能が集積する都市機能誘導区域における市民生活の利便性やまちの活力の向上に関する評価指標と目標値を定めます。

評価指標	基準値	目標値	目標値の設定の考え方
・和泉府中駅周辺の利用に関する満足度 （総合計画目標管理のための市民アンケートの結果「問2（20）あなたは、和泉府中駅周辺が利用しやすくなったと感じますか」について、非常にそう感じる、どちらかといえばそう感じる、と答えた方の合計）	65.6%	80%	都市拠点の一つである和泉府中周辺の利便性が向上したと感じる人を増やす。

### (3)多様な都市活動を支える交通環境の形成に関する評価指標

誰もが円滑に移動できる便利で持続可能な公共交通ネットワークに関する評価指標と目標値を定めます。これらは和泉市の公共交通に関する総合的な計画である和泉市地域公共交通網形成計画で位置付けた指標と共通するものです。

評価指標	基準値	目標値	目標値の設定の考え方
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 (一般路線バスの1日平均利用者数÷市人口)	5.4% (平成28年度)	5.4%以上	公共交通利用者の現状維持を目指す。
公共交通の利便性に対する市民の満足度 (市民アンケートにおける公共交通の満足度※(「満足している」「やや満足している」の回答の割合) ※JR、泉北高速鉄道、一般路線バス、地域バスの各満足度の平均値	12% (平成30年度調査)	15%以上	利便性の向上を図る意味で、満足度の向上を目指す。



# 和泉市立地適正化計画素案 概要版

平成 年 月 和泉市

## ■本市の現況・特性

- 和泉市の人口は、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

## ■立地適正計画で取り組むまちづくりのテーマ

### 立地適正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

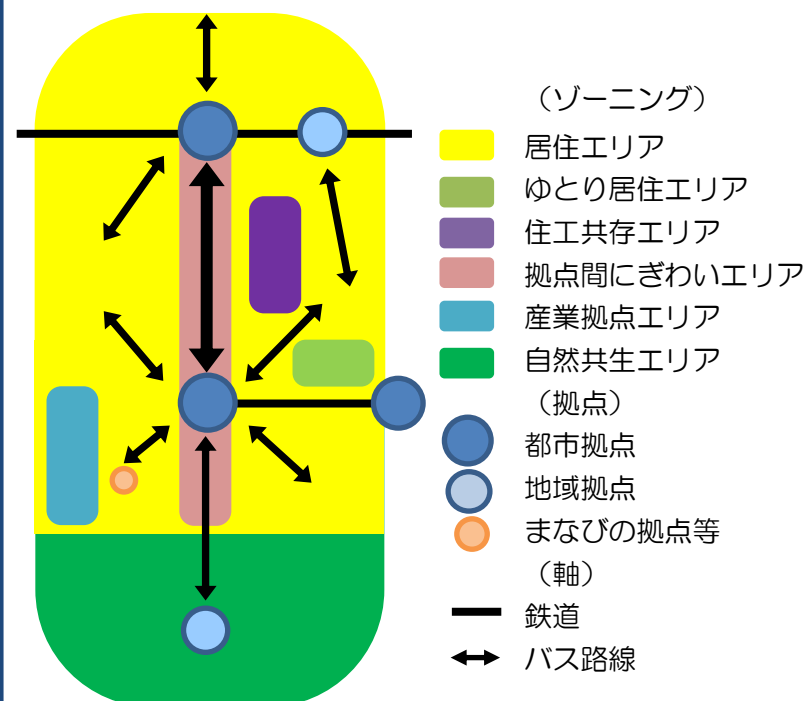
- 都市拠点におけるにぎわい創出に向けた都市機能強化
- 拠点ごとに特色ある活力やにぎわい創出、市全体の魅力向上への波及・都市拠点を結ぶバス沿線でのにぎわい形成
- 住環境との共生を図りつつ、地域の活力維持に寄与し、研究・技術開発の場としても位置付けられる工場の操業環境の保全

### (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。

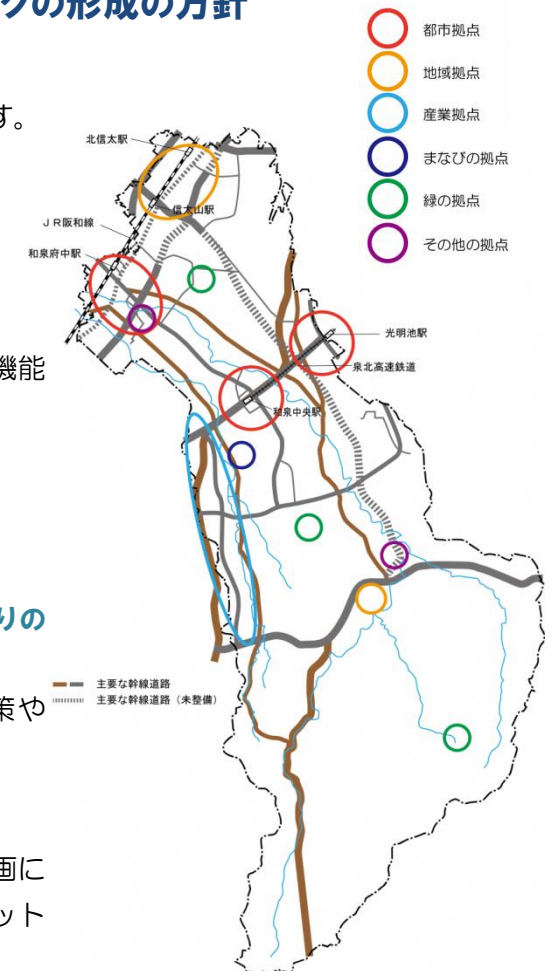
- 北信太駅周辺
- 信太山駅周辺
- 南部リージョンセンター

### 産業拠点、まなびの拠点、みどりの拠点、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、賑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。

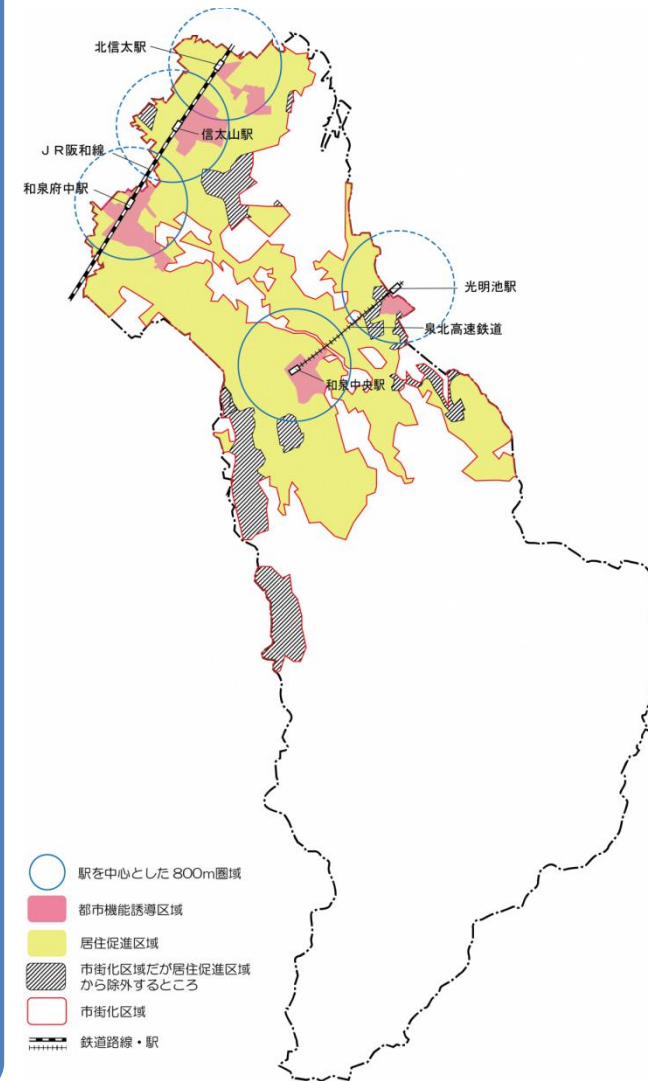
#### 誘導施設

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） ・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賑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賑わい創出
- 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



南部大阪都市計画緑地の変更について  
＜（仮称）信太山丘陵里山自然公園の都市計画決定＞

1. （仮称）信太山丘陵里山自然公園の概要

種 別：都市計画緑地  
計画面積：約15.6ha  
計画概要：現況樹林、草原、散策園路、  
あずまや、トイレ、活動拠点施設  
計画地の現況：

和泉市の北部地域に広がる信太山丘陵一帯は、旧陸軍や自衛隊の演習場として開発を免れてきた結果、市街地の近くながら貴重な湿原や草地といった多様な自然環境が維持されてきた。  
計画対象地はこうした貴重な湿原や草地が残され、カスミサンショウウオ（絶滅危惧Ⅰ類：大阪府）をはじめ、多数の希少な動植物の生息が確認されており、貴重な自然環境を形成している。

〔計画地位置図〕



信太山丘陵一帯



計画地内に残る草地



カスミサンショウウオ（幼生）

2. 都市計画決定の目的

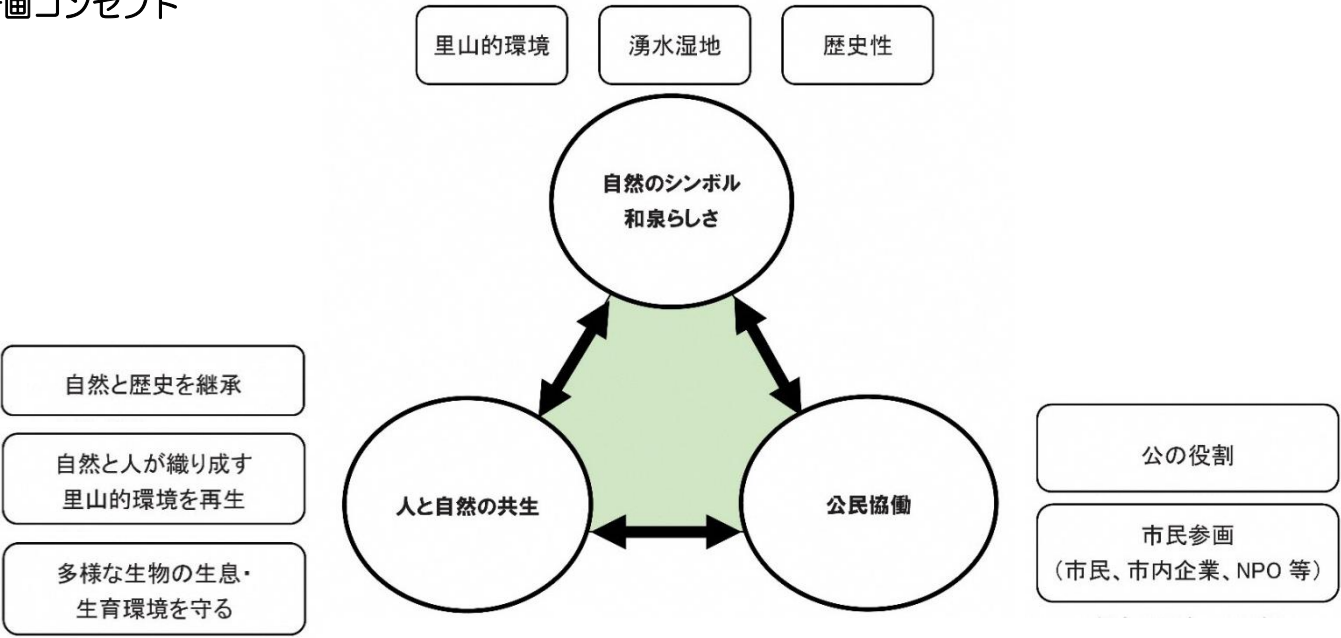
信太山丘陵周辺は、住宅市街地に隣接しながら貴重で多様な自然環境が維持されているというまれな特性を有し、次世代へ継承すべき市民の財産、地域のシンボルとなっている。この豊かな自然環境を保持し、市民の憩いの場、自然体験の場、環境学習の場として活用していくため、また、次世代に豊かな自然環境を継承し、公民協働による活動を継続的かつ着実に推進するため、都市計画決定を行い、南部大阪都市計画緑地に追加変更するものです。

3. 計画方針

（仮称）信太山丘陵里山自然公園は、貴重な自然環境を保全していくとともに、次のような公園づくりをめざして整備を進めていくものとする。

- 市民の憩いの場 … 散策や健康づくりを目的とした、市民の憩いの場とする。
- 自然体験の場 …… 保安全管理や自然観察会といった、自然を活用したさまざまなプログラムを提供する。
- 環境学習の場 …… 市内小学校等の自然体験等を受け入れることのできる、環境学習の場とする。

4. 計画コンセプト



5. 計画図

