

# 泉大津市立地適正化計画

概要版

泉大津市

## 目次

<u>I. 泉大津市立地適正化計画とは</u>	1
<u>II. 都市構造上の課題</u>	3
<u>III. 都市づくりの方針（ターゲット）</u>	4
<u>IV. 目指すべき都市の骨格構造</u>	5
<u>V. 課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）</u>	6
<u>VI. 都市機能誘導区域・誘導施設</u>	7
<u>VII. 居住誘導区域</u>	9
<u>VIII. 防災指針</u>	10
<u>IX. 目標値と期待される効果</u>	13
<u>X. 施策の達成状況に関する評価方法</u>	14

# I. 泉大津市立地適正化計画とは

## (立地適正化計画で目指すべきこと)

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あらゆる世代が健康で快適な生活を実現する、また、財政面や経済面において持続可能な都市経営を実現するため、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方に基づくまちづくりを進めています。（改正都市再生特別措置法（平成 26 年））

## (立地適正化計画の位置づけ)

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業・公共施設、移動環境等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡す計画です。そのため、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスターplan）」の一部とみなされています。本市や府の上位計画に即し、そのほか、本市の関連計画と連携し、府の関連計画を踏まえながら、計画の策定を行うことが求められます。（改正都市再生特別措置法（平成 26 年））

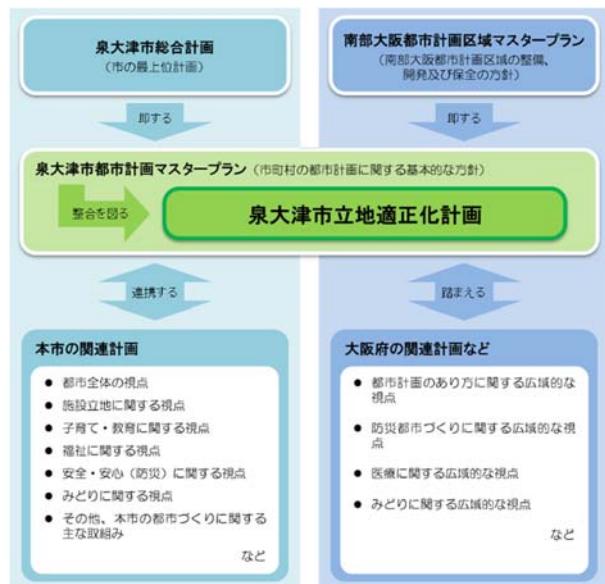


図. 泉大津市立地適正化計画の位置づけ

## (立地適正化計画の対象区域)

立地適正化計画は、都市計画区域内の区域について市町村が方針を定める計画です。本市では、都市計画区域である市域の全域を立地適正化計画の対象区域とします。

## (立地適正化計画の計画期間)

本市の立地適正化計画については、これから先の 50 年、100 年後を見据えながら、概ね 20 年後の都市づくりについて、どのような姿を目指すのかを示すものとします。

ただし、今後、社会情勢の変化や上位計画の見直しなど、本市の都市計画に大きな影響があった場合には、適切な時期に見直しを行うものとします。

## (計画の構成)

### はじめに

立地適正化計画を策定する背景や目的とともに、位置づけや期間などの計画の概要を示しています。

### 1. 都市の現状

本市を取り巻く現状を整理し、立地適正化計画で検討すべき課題や取組みを導くための基礎的な内容をとりまとめています。

### 2. 上位・関連計画

立地適正化計画で整合を図るべき、本市や府のまちづくりの方向性を整理しています。

### 3. 都市構造上の課題

都市の現状をもとに、本市の特徴を踏まえた問題点を示すとともに、都市づくりの方向性を照らし合わせ、立地適正化計画で向き合うべき課題を整理しています。

### 4. 都市づくりの方針(ターゲット)

都市構造に関する居住・都市機能・交通の3つの視点から都市づくりの考え方を整理し、立地適正化計画で目指す都市づくりの基本方針を示しています。

### 5. 目指すべき都市の骨格構造

泉大津市都市計画マスタープランで示した将来の都市構造や土地利用の方針に基づき、立地適正化計画で目指す都市の骨格構造を整理しています。

### 6. 課題解決のために必要な施策・誘導方針(ストーリー)

都市づくりの基本方針や都市の骨格構造を実現するために必要な施策について、具体的に順序立てを行い、整理しています。

### 7. 都市機能誘導区域・誘導施設

立地適正化計画で都市機能を誘導する区域と施設を具体的に示しています。

### 8. 居住誘導区域

立地適正化計画で居住を誘導する区域を具体的に示しています。

### 9. 防災指針

防災まちづくりの将来像や目標、防災・減災対策具体的に示しています。

### 10. 目標値と期待される効果

立地適正化計画で目指すべき定量的な目標値を示しています。

### 11. 施策の達成状況に関する評価方法

PDCAサイクルにおける進行管理の考え方、目標値の評価方法を整理しています。

## II. 都市構造上の課題

### 課題1 年齢構成のバランスの保持

(課題の背景)

人口減少・少子高齢化の進行、子育て世代やその子ども世代での転出超過

- 高齢化の一層の進行への懸念
- あき家の増加による都市のスponジ化など都市環境の悪化への懸念
- 地域の活用低下や財政面への懸念

### 課題2 各地域の人口規模の適正な維持

(課題の背景)

おおよそ20年後、4割近く人口が減少することが予想される地域が存在

- 人口減少により民間や公共サービスが適正に提供されない地域が発生する場合に、市全体として生活利便性が低下することへの懸念

### 課題3 生活サービス施設の適正配置

(課題の背景)

公共施設の総量の圧縮や施設の複合化や多機能化の推進

- 都市の魅力低下や民間サービス施設の縮小への懸念

### 課題4 移動環境の確保

(課題の背景)

市内における移動手段は、徒歩や自転車の割合が多い傾向

- 歩行者・自転車にやさしい都市づくりへの期待

### 課題5 地域産業の活性化

(課題の背景)

全産業の事業所・従業員数は減少傾向であり、特に地場産業である繊維工業の減少が著しい傾向

- 本市の経済基盤を支えてきた地域の活力が低下し、泉大津ブランドが失われる恐れ
- 新たな視点での泉大津らしさを生むことへの期待

### 課題6 災害に強い安全・安心なまちの形成

(課題の背景)

洪水による浸水想定区域や地震による津波浸水想定区域に含まれる地域が存在

- 災害発生時に、市民の日常生活を脅かす大きな被害をもたらす恐れ

### 課題7 財政状況の維持

(課題の背景)

福祉などに支出される民生費の増加傾向

- 人口減少に伴う歳入減、高齢化に伴う歳出増、さらに、公共施設の維持・更新の必要性により、財政状況が一層厳しくなることへの懸念

### III. 都市づくりの方針（ターゲット）

（都市づくりの考え方）

○ 居住の視点

- ・ 子どもの頃から、末永く住み続けたいと思える都市づくり
- ・ 徒歩や自転車で暮らしやすい居住環境の維持
- ・ 安全・安心に配慮した居住誘導

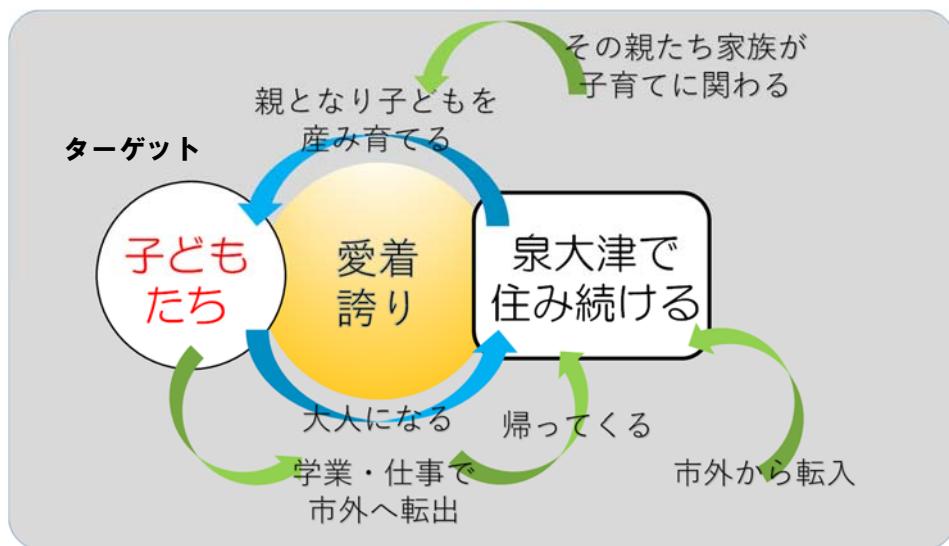
○ 都市機能の視点

- ・ 鉄道駅を中心とした都市施設の誘導
- ・ 本市に対する愛着や誇りが醸成される機能の誘導
- ・ 特色ある施設の適正配置による都市の魅力向上

○ 交通の視点

- ・ 多様な手段で、目的となる施設に安全にアクセスできる、利便性の高い交通体系の形成
- ・ 外出しやすく、市民がいつまでも元気で暮らすことができる都市づくり

（都市づくりのターゲット）



（立地適正化計画で目指す基本方針）

子どもたちが、泉大津で輝き、泉大津を愛し、  
末永く住み続けたいまちへの進化

## IV. 目指すべき都市の骨格構造

### (基本的な考え方)

- 泉大津市都市計画マスターplanで示された都市づくり構想に基づく都市の骨格構造の実現を図ります。

- 中心拠点、地域拠点に定められたエリアを、都市機能を誘導すべき都市拠点と定めます。
- 和泉市と隣接する和泉府中駅周辺については、市域にとらわれず、広域的な視点で考える都市拠点と位置付けます。
- 将来土地利用方針を踏まえ、住環境の向上を図るエリアを概ね府道大阪臨海線よりも内陸側と定めることとします。

### (都市の骨格構造)

拠点	具体的な地域	
都市拠点	中心拠点	泉大津駅周辺
	広域的な拠点	和泉府中駅周辺
	地域拠点	北助松駅周辺、松ノ浜駅周辺

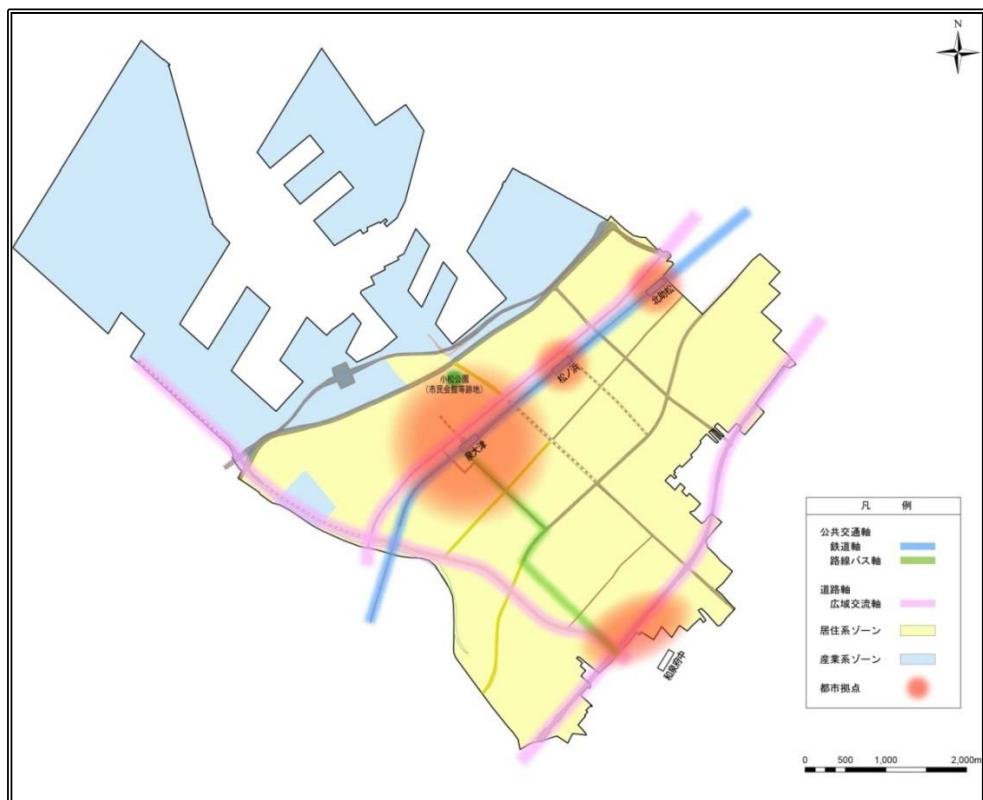


図. 目指すべき都市の骨格構造

## V. 課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）

（施策・誘導方針（ストーリー）の考え方）

**子どもたちが、泉大津で輝き、泉大津を愛し、  
末永く住み続けたいまちへの進化**

### STEP1 都市づくりのトリガー（きっかけ）となる施策

#### (1) 都市拠点への施設の移転・集約

⇒ 子どもたちの暮らしやすさを高めるための、泉大津駅周辺への公共施設の移転・集約

#### (2) 誇りを持てるまちの拠点整備

⇒ 子どもたちが末永く住み続けたいと思える拠点の整備

#### (3) 市民の命を守る医療の充実

⇒ 子どもから高齢者まで、誰もが健康でより暮らしやすいまちを実現する環境整備の充実

### STEP2 施策展開の効果促進を図る施策

#### (1) 市民の暮らしやすさ、住み続けたい気持ちを支える交通体系の整備

⇒ 子どもから高齢者まで、誰もが移動しやすいまち、暮らしやすいまちの実現

#### (2) 低未利用地等の利活用

⇒ 子どもから高齢者まで、安全・安心に暮らすことができるよう、低未利用地等の利活用

### STEP3 スパイラルアップを図る施策

#### (1) 地域の特性に応じた居住誘導

⇒ これまでの居住者にも住みやすく、さらに、新たな居住者にも選ばれやすい居住環境の整備

#### (2) 地域に必要な生活サービス施設の維持・誘導

⇒ 徒歩や自転車で暮らしやすい居住環境の確保を前提とした、子どもたちが暮らしやすい生活サービスの維持・誘導

⇒ 地域の特徴を活かす公共施設の集約、再配置

## VI. 都市機能誘導区域・誘導施設

### (都市機能誘導区域の考え方)

既存の都市ストックを有効に活用しながら、生活サービスの効率的な提供を図り、子どもたちをはじめとする市民の利便性を高め、都市の活力の維持・向上および誇りも持てるまちの形成を目的として、以下の考え方に基づき、4つの都市機能誘導区域を設定します。

- 現状の土地利用（生活サービス施設、公共施設、行政施設等の立地）や都市基盤（基幹的な道路、公共交通路線等）に基づいた区域設定とします。
- 徒歩等による回遊性、地域の特徴や一体性等の観点から、将来の都市構造を見据え、生活サービス施設を誘導するべき区域設定とします。
- 子どもたちをはじめとする市民の日常生活に必要な都市機能を、鉄道駅周辺の都市拠点に誘導・集約を目指した区域設定とします。

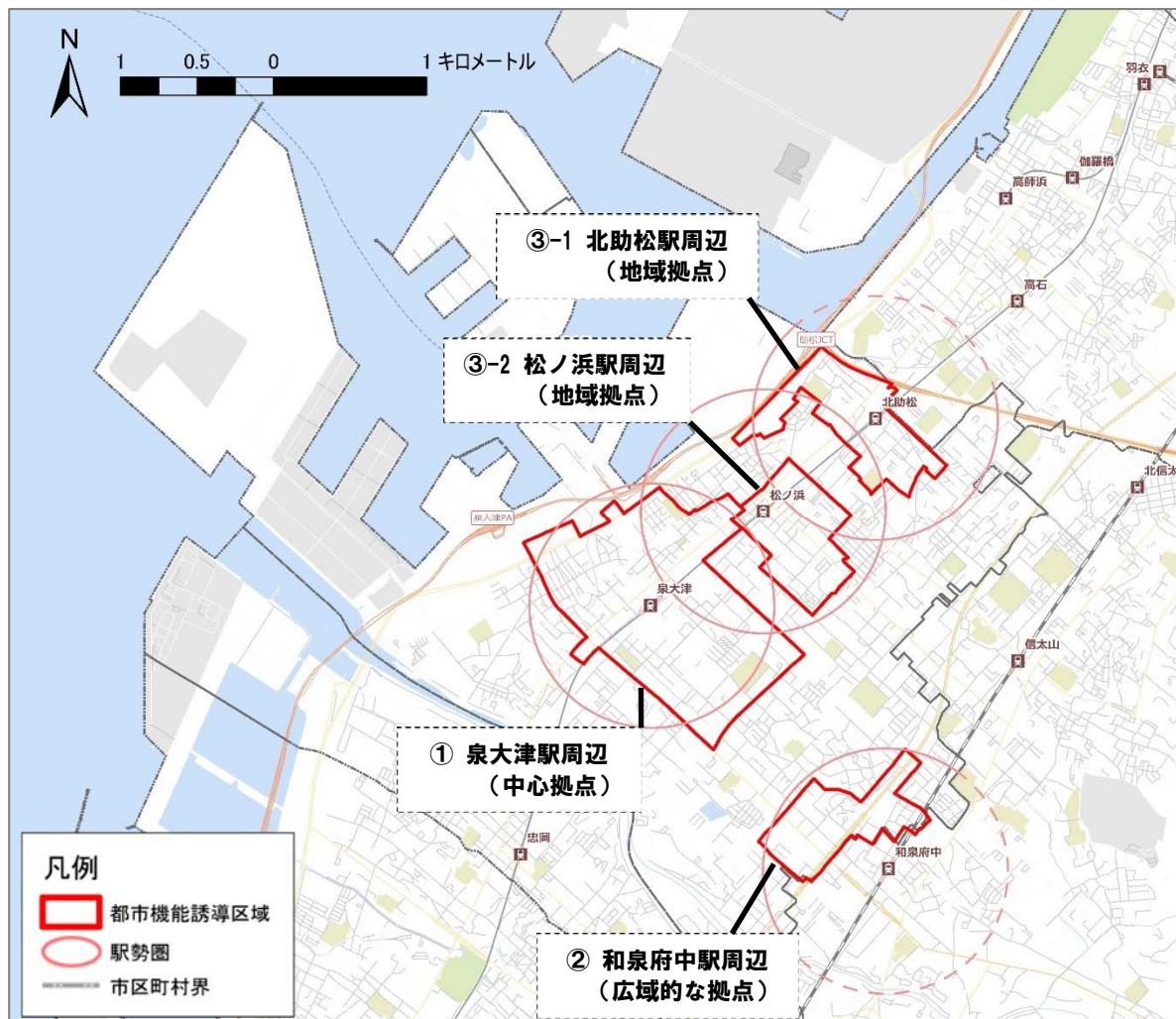


図. 都市機能誘導区域

中心拠点：本市の都市拠点を担う区域（＝泉大津駅周辺：概ね 800m）

広域的な拠点：市域にとらわれない都市機能の集約を担う区域（＝和泉府中駅周辺：概ね 800m）

地域拠点：地域生活を支える拠点を担う区域（＝北助松駅周辺、松ノ浜駅周辺：概ね 800m）

## (都市機能誘導施設の考え方)

中心拠点、広域的な拠点、地域拠点において、それぞれの地域特性を踏まえた、子どもたちをはじめとする市民が未永く住み続けたいと思え、市に対する愛着や誇りを醸成することができる施設を、規模や役割に応じて設定します。

### ① 中心拠点（泉大津駅周辺）

施設種別	誘導施設
暮らしがよく、誇りを持てる都市づくりの核となる文化施設	図書館 (図書館法第二条第一項に基づくもの)
暮らしがよく、誇りを持つ都市づくりの核となる交流施設	世代間の交流を促進する交流施設 (市民会館等跡地活用基本計画に基づくもの)
暮らしがよく、誇りを持つ都市づくりの核となる教育施設	教育支援施設、社会教育施設
都市機能の維持、活性化を図る施設	商業施設 (建物全体の小売店舗面積の合計が1,000m <sup>2</sup> を超えるもの)
地域の良さを伝え、誇りを持つ都市づくりの核となる交流施設	観光交流センター
命を守る都市づくりの核となる医療施設	病院 (医療法第一条の五に基づき、かつ、周産期医療を提供するもの)

### ② 広域的な拠点（和泉府中駅周辺）

施設種別	誘導施設
都市機能の維持、活性化を図る施設	商業施設 (建物全体の小売店舗面積の合計が1,000m <sup>2</sup> を超えるもの)
都市機能の維持、活性化を図るために教育施設	幼稚園、児童福祉施設等
スポーツ振興、健康増進を図る施設	スポーツ施設
命を守る都市づくりの核となる医療施設	病院 (医療法第一条の五に基づき、かつ、先進的な医療等を提供するもの)

### ③-1 地域拠点（北助松駅周辺）

施設種別	誘導施設
既存の都市機能の維持・活性化を図る施設	公園敷地を活用した交流施設（助松公園内） (改正都市公園法に基づく占用許可が認められるもの)
駅利用者の利便性を高める拠点施設	商業施設 (建物全体の小売店舗面積の合計が1,000m <sup>2</sup> を超えるもの)
都市機能の維持、活性化を図るために教育施設	幼稚園、児童福祉施設、学校、社会教育施設
スポーツ振興、健康増進を図る施設	スポーツ施設

### ③-2 地域拠点（松ノ浜駅周辺）

施設種別	誘導施設
駅利用者の利便性を高める拠点施設	商業施設 (建物全体の小売店舗面積の合計が1,000m <sup>2</sup> を超えるもの)
既存の都市機能の維持・活性化を図る施設	公園敷地を活用した交流施設（古池公園内） (改正都市公園法に基づく占用許可が認められるもの)
都市機能の維持、活性化を図るために教育施設	幼稚園、児童福祉施設、社会教育施設
スポーツ振興、健康増進を図る施設	スポーツ施設

## VII. 居住誘導区域

本市では、人口減少・少子高齢化に対応し持続可能な都市を実現するため、今後も現状の市街地が形成されている区域を居住地域として維持していくことを基本的な方向性として、居住誘導区域を設定します。

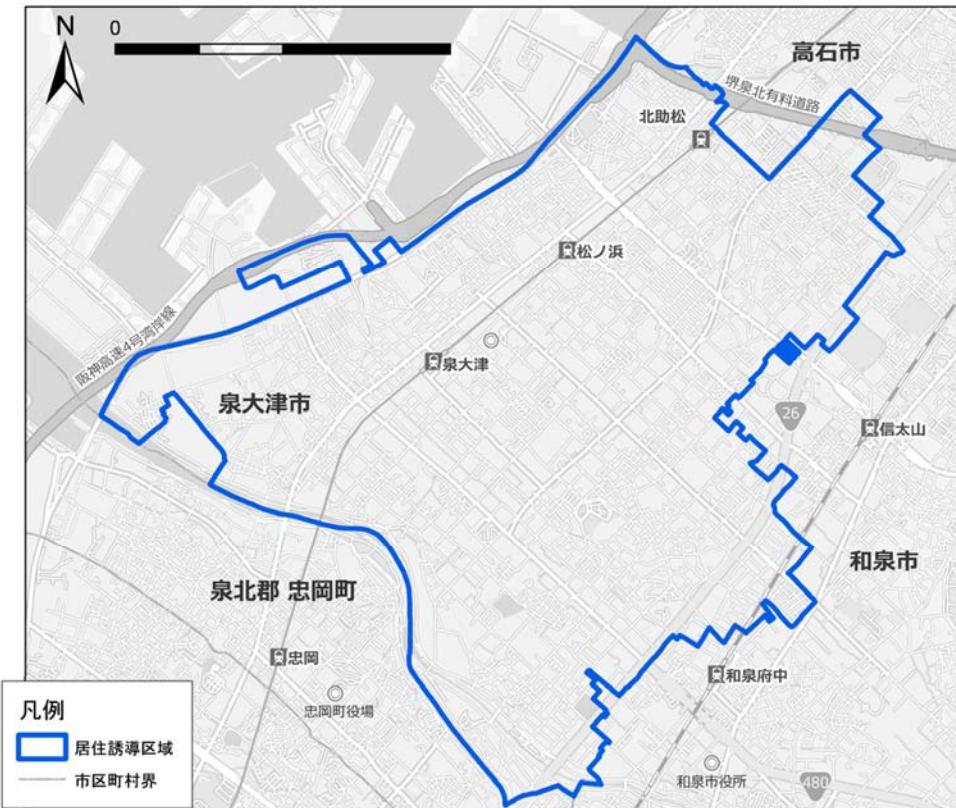


図 居住誘導区域の範囲

### (居住誘導区域を設定するうえでの検討の視点)

- 適切な将来人口（年齢構成のバランス、全体的な人口規模）の維持  
⇒ 概ね 20 年後には、人口密度が概ね 7 千人/km<sup>2</sup>以上になると見込まれます。
- 災害への配慮  
⇒ 今回設定する居住誘導区域には、洪水による「浸水想定区域」や地震による「津波浸水想定区域」が含まれていますが、これらの地域については、「大津川水系河川整備計画」、「泉大津市津波避難計画」、「泉大津市地域防災計画」において、各災害への対策や避難体制の整備、避難行動に関する必要な措置などが示されていることを総合的に勘案し、以降の防災指針に示す災害に対する適切な対応を図ることで、居住誘導区域に含むこととします。

## VIII. 防災指針

本市において、居住誘導区域内の安全性を高めるため、またその他区域においても災害リスクをできる限り回避あるいは低減させる防災・減災対策を計画的に実施していくことを目的に、本指針で具体的な取組みを位置付けることとします。

### (防災まちづくりの将来像)

『子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に暮らせるまちづくり』

### (防災上の課題と取組方針)

将来像の実現に向けて、災害リスクに基づく課題を踏まえ、各種計画との整合・連携を図りつつ、次に示す基本方針に基づいた取組みの推進を図ります。



図. 課題と取り組み方針

## (具体的な取組施策)

取組方針を踏まえて、具体的な取組施策を以下のとおり設定します。

対応課題	具体的な取組み	区分
①～⑨ 全域	<p>1.防災意識の高揚</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災知識の普及啓発、専門的・体系的な防災教育や訓練の実施などにより、学校教育及び社会教育等、あらゆる機会を通じて、住民の防災意識の高揚と災害時初動対応スキルの習得に努めます。また、行政主導のソフト対策のみでは限界があることを前提とし、住民主体の取組みを支援・強化することにより、社会全体としての防災意識の向上を図ります。</li> </ul>	ソフト
①～⑨ 全域	<p>2.情報収集伝達体制の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・被害情報の収集体制の整備、多様な伝達手段の確保を図るとともに、様々な環境下にある住民に対し、防災行政無線、全国瞬時警報システム、テレビ、ラジオ、ポータルサイト、SNS等を用いた伝達手段の多重化・多様化を図ります。</li> </ul>	ソフト
①～⑨ 全域	<p>3.居住地以外に避難する住民への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住地以外の市町村に避難する被災市民に対して、必要な情報や支援・サービスを容易かつ確実に受け取ることのできる体制の整備を図ります。</li> </ul>	ソフト
①～⑨ 全域	<p>4.総合防災マップの充実・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津波や洪水ハザードマップ等の防災情報を記載した総合防災マップの充実を行い、広報紙、ホームページなどの手段により、災害リスクや避難所等の情報の周知を図ります。</li> </ul>	ソフト
①～⑨ 全域	<p>5.地域防災拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に応援部隊の受け入れや活動等の拠点となる都市公園について、地域防災公園としての整備を推進します。</li> </ul>	ハード
①～⑨ 全域	<p>6.市庁舎や総合病院等の機能強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の防災拠点となる市庁舎及び消防本部については、拠点機能を整備・拡充し、災害時医療の拠点となる総合病院等においても拠点機能の強化を図ります。</li> </ul>	ハード
①～⑨ 全域	<p>7.重要施設の防災機能等の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政施設や総合病院等、災害時の拠点となる施設について、災害用トイレ等の設置を推進します。</li> </ul>	ハード
①～⑨ 全域	<p>8.緊急輸送体制の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害発生時に救助、緊急物資の供給等を迅速かつ的確に実施するため、緊急輸送体制の整備に努めるとともに、災害発生時の緊急輸送活動のために確保すべき道路等の輸送施設及び体育館等の輸送拠点について把握・点検します。</li> </ul>	ソフト
①～⑨ 全域	<p>9.住宅の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「泉大津市耐震改修促進計画」等に基づき、耐震化の重要性についての啓発や各種補助制度の活用促進等による計画的な耐震化を進めていきます。</li> </ul>	ハード

対応課題	具体的な取組み	区分
①～⑨ 全域	10.空家の適正管理 ・泉大津市空家等対策計画に基づき、家屋倒壊等の被害を低減するために、空家の適正管理に向けた啓発活動を行います。	ソフト
①～⑨ 全域	11.下水道施設の強化 ・ポンプ場等の主要構造物の耐震化を推進するとともに、適正な時期に施設の修繕等を行い浸水被害の低減に努めます。	ハード
①⑤	12.避難場所の確保 ・津波や大津川の洪水等の災害リスクを踏まえ、避難施設の整備や津波避難ビルの指定を推進します。	ハード ソフト
②③	13.津波・高潮の浸水被害低減 ・防潮堤等の機能維持及び機能の向上を図ることにより、津波、高潮の浸水被害の低減に努めます。	ハード
②	14.要配慮者の避難支援 ・高齢者や障がい者などの要配慮者が、迅速かつ的確に避難できるよう、地域において避難行動要支援者を支援する体制が整備されるよう努めます。	ソフト
②	15.要配慮者の避難環境整備 ・要配慮者が利用しやすいよう、避難所に指定された施設のバリアフリー化に努めます。	ハード
①⑤⑧	16.避難路等の整備 ・災害発生時に適切な避難ができるよう、誘導標識、誘導灯の設置、沿道における耐震・耐火建築物の整備促進及び緑化の促進、落下・倒壊物対策の推進、段差解消、誘導ブロックの設置等を行います。	ハード
⑥⑦⑧	17.水防活動の強化 ・災害時における水防活動の拠点となる施設の整備を図ります。また、民間企業や自治会等にも協力を促し、水防活動の担い手を確保するとともに育成・強化を図ります。	ソフト
③⑤⑥ ⑦	18.一般居住区域への防災対策 ・防災アプリの活用推進及び避難行動の啓発を推進します。	ソフト
⑨	19.重要施設の浸水対策 ・行政施設や総合病院等、災害時の拠点となる施設について、機能継続性を確保するため、浸水対策を図ります。	ハード
⑨	20.重要施設の耐震性の強化 ・行政施設や総合病院等、災害時の拠点となる施設について、機能継続性を確保するため、耐震対策を図ります。	ハード

※ソフト対策については短期的に着手し、継続的に実施します。

ハード対策については短期的に着手し、中長期的な完了を目指します。

## IX. 目標値と期待される効果

### 【1. 居住誘導区域内の人口密度】

- 本市では、人口減少が予測される中、市全体の人口密度は、令和 22 年（2040 年）に約 4,400 人/km<sup>2</sup>になると見込まれています。
- 居住誘導区域に定めた約 8.5km<sup>2</sup>においては、適切な都市機能誘導や居住誘導および交通体系の整備などにより、コンパクトで集約型の都市構造を維持することで、令和 22 年（2040 年）において、現在予測されている居住誘導区域内の人口密度 7,060 人/km<sup>2</sup>を上回ることを目標値とします。

### 【2. 市全体の 30～39 歳代の転入超過】

- 本市の現在の人口特徴は、子育て世代とされる 30～39 歳およびその子どもの 0～9 歳が、転出超過となっています。
- 適切な都市機能誘導や居住環境の整備を通じて、未永く住み続けたいまちへの進化により、子育て世代に選ばれる都市づくりを図ることで、令和 22 年（2040 年）において、市全体の 30～39 歳代の転出と転入の差に関して、現在のマイナス（転出超過）を反転し、プラス（転入超過）を維持することを目標値とします。



本市においては、一般的な人口構造と比較して 20 年後に子育て世代の 30～39 歳となる現在 10～19 歳の人数が多いという特徴や、一般的には、30～39 歳代が持家を所持する割合が多いとされることを踏まえ、30～39 歳代の転入超過を維持することは、将来的に経済活動の担い手を確保することに繋がり、さらに、本市での定住が促進され、その子ども世代となる 0～14 歳代の年少人口割合についても、現状を維持することが期待できます。

## X. 施策の達成状況に関する評価方法

立地適正化計画で策定した都市づくりの実現には、長期的な取組みが必要です。着実に目指す姿が実現されるためには、施策の達成状況について、定期的に調査・分析及び評価を行う仕組みづくりが重要です。PDCA サイクルを定めるとともに、泉大津市都市計画マスタープランの成果検証と合わせ、適宜、評価・検証のうえ、必要に応じて、計画の適切な見直しを行います。

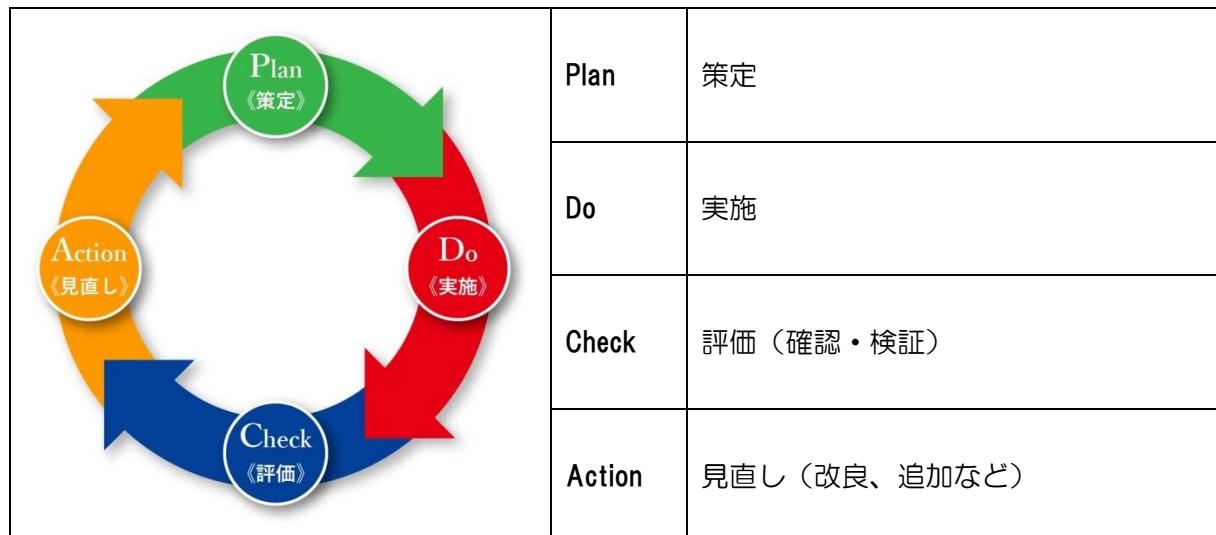


図. PDCA サイクルのイメージ

なお、本市では、立地適正化計画の策定後に関連部局と連携し、以下のとおり、計画の進行状況を管理・確認するとともに、計画の見直しを図っていくことを予定しています。

表. 進行管理のイメージ

担い手	各主体における取組内容
都市づくり政策課	<ul style="list-style-type: none"><li>・全体的な進捗管理</li><li>・定期的な評価・検証 (泉大津市都市計画マスタープランの成果検証と合わせて)</li><li>・中間見直し（令和 12 年度（2030 年度）を目指）</li><li>・最終的な評価・検証（令和 22 年度（2040 年度）を目指）</li></ul>
関連部局 (都市づくり政策課と連携)	<ul style="list-style-type: none"><li>・各施策の実施</li><li>・各施策の進捗管理、見直しの検討（適宜）</li></ul>